

사회 계층에 따른 가족생활주기별 주거이동모형 연구*

— A Modelling of Residential Mobility over Family Life Span by the Social Class —

연세대학교 주생활학과

교수 윤복자

건국대학교 가정관리학과

강사 김혜정

Dept. of Housing & Interior Design, Yonsei University

Professor Bokcha Yoon

Dept. of Home Management, Konkuk University

A part time lecturer Hyejung Kim

—〈목 차〉—

I. 서론

II. 연구방법

III. 결과 및 논의

IV. 결론 및 제언

참고문헌

〈Abstract〉

The objectives of this study were to develop a probabilistic model for both hypotheses testing and mobility prediction. Methodologies being used for the analysis include multivariate analysis for descriptive statistics and logit model for hypotheses testing and prediction. The study used questionnaire survey data conducted by Korean Research Institute for Human Settlements (KRIHS) in 1988. There were a total of 1,620 Samples, and both SPSS and Limdep software packages were used for statistical analysis and model testing.

The major findings were highlighted as follows; The residential mobility over family life span by the social class were developed with the use of the probability model. Most of households in low class moved downwardly. They had lived the small-owned single detached house in first family life span and moved into the small-rented single detached house in next family life span. Most of households in middle class moved upwardly. They had lived the small-owned apartment in first family life span and moved into the large-owned single detached house in last family life

* 본 연구는 1992년도 과학재단 지원 '주거이동 분석모델 개발' 연구의 일부임

span. Most of households in high class horizontally. They had lived the large-owned single detached house in first family life span and moved into the same one except in last family life span.

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

의식주의 해결은 동서고금을 막론하고 인간의 기본 욕구이다. 우리나라의 경우 의(衣)식(食) 욕구는 어느정도 이루어지고 있으나 주(主)에 대한 욕구는 아직도 이루어져야할 정책과제로 남아있는 실정이다(김정호, 1987). 주택부문에 있어 정부의 목표는 크게 두가지로 볼 수 있다. 그 첫째는 공급목표로서 주거 서비스를 최대한 창출하고자 하는 것이고, 둘째는 균형목표로서 어떻게 하면 창출된 주거 서비스를 개인간(또는 계층간)에 고르게 분배하느냐에 관한 것이다(염도민, 1984). 그동안 우리나라에서는 심각한 주택부족을 때문에 정부에서는 정책상 주택의 공급목표에 우선해왔기 때문에 발전단계인 균형의 목표에 대해서는 다음의 발전단계로 미루고 있다.

주택이라는 상품은 타상품에 비해서 지극히 개인적인 취향과 사정에 의해서 수요가 달라진다. 주택시장의 모든 면을 획일적 조작과 규격에 의해서 규제하는 것이 합리적일 수 없고 비현실적이기도 하다. 왜냐하면 주택시장은 여러가지 다른 소비형태를 가진 여러 하위시장으로 구성되어 있기 때문이다. 오늘날 한국사회에서는 주거계층에 의한 차이가 널리 인식되고 있다. 우리나라의 주택시장을 보면 고액의 지가, 고율의 자본이자를 지불하고서도 비교적 좋은 수익을 얻을 수 있는 계층은 중, 상 계층이다. 같은 고액의 지가와 자본이자를 소비자에게 전가할 수 없는 저소득계층을 위한 주택 부문은 대부분 건설업체도 이윤이 적다는 이유로 건설을 기피하고 있는 실정이다. 따라서 저소득에 속한 주거계층의 빈곤의 악순환 과정은 알고 있으면서도 아직 해결되지 않고 있는 부분이다. 이처럼 주택정책이 현실에서 두드러지게 차등현상을 보이고 있으므로 주거수요의 특징

을 파악한 후 계층별 주택 공급정책이 필요하다. 그러나 주거계층의 의미가 문헌적으로 체계화가 덜 되어 있고 검증 결과의 일관성이 없어 과학적 체계화가 요구되고 있다.

정부는 주택을 공급하고자 할 때는 무엇보다도 먼저 주택시장에서의 수요요구를 파악하는 것이 우선되어야 할 것이다. 이전의 연구에서 주택수요를 파악하는 방법으로 주거가치관, 주거선호, 주거욕구, 주택에 대한 태도 등 주관적 자료인 사회심리적 요소와 사회인구학적 특성을 많이 이용해왔다. 그러나 이전의 연구방법들이 위에서 언급한 변인들과 수요와의 관계를 서술적으로 설명하는 것은 가능하나 대부분 실제상황과는 달리 아무런 제약이 없는 상태에서 질문으로 조사되어졌고 서술적 단계에서 그치고 있어 주택공급을 위한 기초자료로 활용하기에는 부족한 면이 있었다.

따라서 본 연구에서는 유효수요화 된 실제 행위인 주거이동을 확률모형을 통해 예측하므로 수요요구를 파악하는데 목적이 있다. 구체적인 목적은 1) 주거이동 모형을 개발하여, 2) 사회계층에 따른 가족생활주기별 주거이동을 유형화하므로, 3) 현재 가족생활주기의 다음 단계에 대한 주거이동의 방향성을 예측하는데 있다. 소비자인 각 가구의 주거서비스에 대한 다양한 수요를 주거이동모형을 통하여 규명하므로 수요자의 다양성에 의한 주택정책의 접근의 기본 자료로 활용될 수 있도록 체계적 근거를 마련하고자 한다.

2. 용어의 정의

사회계층 : 사회계층은 사회의 권력, 재산, 사회적 가치 또는 심리적 만족이 사회구성원에게 불평등하게 분배됨으로써 사회나 사회집단의 지위가 위계제도의 형태로 배열되는 것이다(김채윤, 장하진, 1986).

최근에 사용되고 있는 주거계층이란 용어는 특별히 주택과 관련하여 생긴 불평등 분배를 의미한다. 이처럼 계층이란 용어는, 차등현상이 위계를 이루고 있으면서도 동일계층은 여러 유사한 특징을 공유할 때 사용하는 용어로 차등현상이 나타나는 대상이 사회의 최소 가치인 권력, 재산, 지위 동일 때 이를 사회계층이라하고 그 대상이 주택일 경우 주거계층이라 한다.

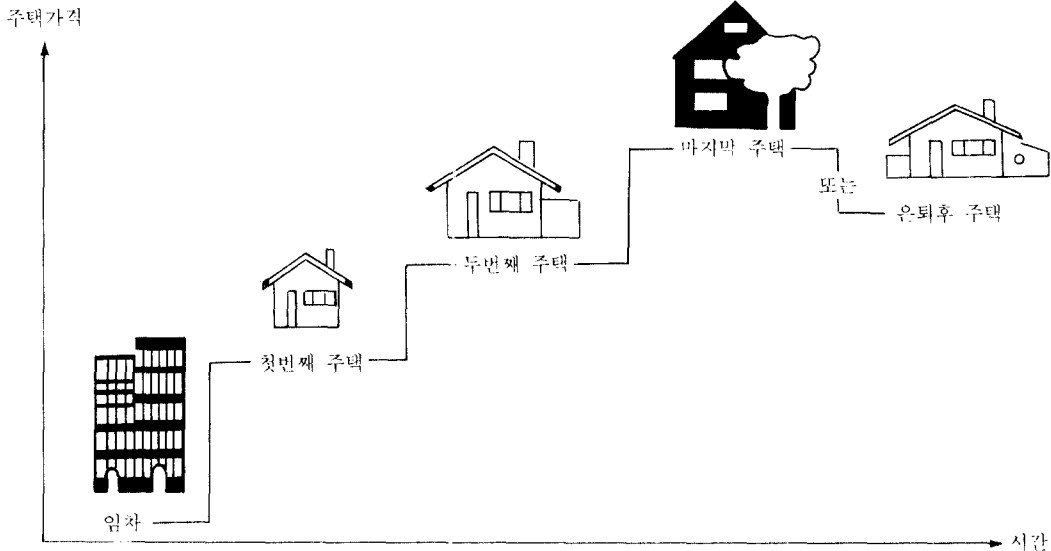
일반적으로 사회계층의 평가 지표는 직업, 교육, 소득, 자산, 지위, 가내 소유물품, 생활양식 등 여러 가지 있을수 있다. 본 연구에서 사회계층은 교육년수, 직업, 소득저축, 가내 소유물품 중 자동차의 소유 여부 등의 평가지표를 사용하여 분류한다.

가족생활주기별 주거이동 : 각 가구는 한 생애에 여러번 이동한다. 예를 들면, 사람들이 결혼하면서 셋방살이에서 시작하여 정년퇴직까지 올라가야 할 사다리를 <그림 1>에서 처럼 나타낼 수 있다. 이 그림은 결혼년수가 지나감에 따른 주택가격의 변화를 보여 주고 있는데, 결혼 후 처음에는 아파트에 임대하여 살다가 작은 평수나마 내집 마련을 한 후 점차 주택규모를 늘려 이사하다가 자녀들이 성장하여 출

가하면 관리하기 쉬운 작은 집으로 이동해간다. 임대주택에서 자가로의 첫번째 이동은 소유형태의 변화로 인한 상향이동이라고 볼 수 있는 반면, 자가소유와 대체관계로 인해 오히려 주택규모를 줄여서 이동하므로 주택의 규모면에서는 하향이동이라고 볼 수 있다. 그러나 주택의 전체 가격의 위치에 있어서는 증가하였으므로 전체적으로는 상향이동이라고 볼 수 있을 것이다. 첫번째 집에서 두번째 집으로서의 이동은 주택규모의 확대이동으로 양적 측면에서 주거계층의 상향이동이라고 볼 수 있다. 이처럼 이동한 가구의 이동 전의 주택특성과 이동 후의 주택특성으로 연결된 하나하나의 주거이동 형태를 연결시키면 일정한 반복적 유형의 사다리가 나타나는데 이를 가족생활주기별 주거이동이라고 명명한다.

II. 연구 방법

본 연구의 목적을 실행하기 위한 연구방법은 선행 연구의 이론적 배경을 바탕으로 기존의 조사자료를 이용한 실증연구를 한다. 기존의 분석자료로 모형을 설정하여 검증분석한다.



(그림 1) 가족생활주기별 주거이동의 개념도

이 그림에서 검게 색칠한 단독 주택은 자가소유를 의미하며 반대로 하얀단독 주택은 임대주택을 상징한다. 주택의 상대적인 크기는 주택규모를 보여 준다.

1. 분석자료

본 연구에서 분석에 사용한 자료는 1988년 국토개발원에서 조사한 기존의 자료¹⁾를 이용하였다. 조사 대상지역은 소득계층과 주택유형을 감안하여 서울시 전역에서 12개동을 선정하였으며 조사시기는 1988년 8월이다. 조사방법은 우편설문조사와 면접식 조사를 병행하였다. 분석에 이용된 자료는 1,620 가구이다. 이 조사자료는 조사대상에 따라 두종류의 자료로 되어 있다. 조사 대상은 동사무소를 통해 진입 신고를 한 주택을 중심으로 하여, 현재 그 주택으로 이사하여 온 가구와 과거에 그 주택에 살았던 가구를 대상으로 조사하였다. 설문문항은 가구에 대한 일반 사항, 주거상태에 관한 사항, 주택 이용자의 반응, 주택경제에 관한 사항, 주거환경에 관한 사항, 이주에 관한 사항으로 구성되어 있으며, 가구에 대한 사항을 제외한 모든 문항은 이동 전과 이동 후에 대해 기록하도록 되어 있다.

2. 분석 모형

가족생활주기별 주거이동을 규명하기 위하여 분석모형을 설정한다. 주거이동은 주거선택의 과정을 거치며 이 때 선택은 한단계가 아니라 주택특성과 관련된 여러단계의 선택이 조합적으로 평가되어 일어난다. 이런 과정은 소유형태를 결정하고 나서 주택유형을 결정할 수 있지만 경우에 따라서는 소유형태와 주택유형의 결정이 동시에 일어날 수도 있고, 결정의 순서도 바뀔 수 있다. 본 연구에서는 분석상의 접근을 위하여 제일 처음 단계에서 이동할 것인지 여부를 결정하고 이동하기로 결정하게 되면 이동할 주택 대안을 선택한다. 두번째 단계에 소유형태, 세번째 단계에서 주택유형, 네번째 단계에서 주택규모를 결정한다고 가정한다. 따라서 주택유형의 이동확률 모형은 소유형태를 결정하고 난 후 소유형태가 자가 또는 임대주택으로 주어졌 것으로 가정하고 모형을 개발하며, 주택규모의 이동확률 모형

은 소유형태와 주택유형이 주어졌 것으로 가정하고 모형을 개발한다.

로짓모형을 이용하여 주택특성 i, j, k 을 선택하여 이동할 확률모형을 추정한다. 이 확률모형은 각 확률모형에 따른 이동 후 현재의 주택특성이 종속변인이 되며, 독립변인에는 이동확률에 영향미치는 선택자인 가구의 특성과 선택대안이 가지고 있는 현재 주택의 특성과 이동 전에 살았던 주택의 특성들이 포함되어 모형을 구성한다. 주택특성 및 이동 전 주택의 특성, 현재주택의 현재주택의 특성의 벡터로 (vector) 각 확률 모형을 추정한 후 가족생활주기별로 각 가구의 특성에 대한 평균치를 대입하여 조건부 이론적 확률을 구한다. 그 모형은 다음과 같다.

$$P_{mijk} = f(\text{가구 특성, 이동 전 주택 특성, 이동 후 주택 특성})$$

분석 모형은 다음과 같은 방법으로 추정한다. 분석은 소유형태, 주택유형, 주택규모의 3단계에 걸쳐서 분석한다. 1단계는 각각 소유형태 $P(O)$, 주택유형 $P(A)$, 주택규모 $P(L)$, 대안으로 이동할 확률에 관한 로짓모형을 추정한다. 1단계에서 사용된 소유형태 중 자가로 이동확률모형 $P(O)$, 주택유형 중 아파트로 이동확률모형 $P(A)$, 주택규모 중 대형으로 이동확률 모형 $P(L)$ 은 다음과 같다.

$$P(O) = f(\text{OCC, EDU, INC, CAP, CAR, X14, HbTe, HbSt, HbS, HbF, HpSt, HpS, HpF})$$

$$P(A) = f(\text{OCC, EDU, INC, CAP, CAR, X14, HbTe, HbSt, HbS, HbF, HpS, HpF})$$

$$P(L) = f(\text{OCC, EDU, INC, CAP, CAR, X14, HbTe, HbSt, HbS, HbF, HpF})$$

OCC:직업	EDU:교육	INC:소득
CAP:저축	CAR:자동차소유	X14:만자녀연령
HbTe:이동전 소유형태	HbSt:이동전 주택유형	
HbS:이동전 주택규모	HbF:이동전 주거시설	
HpTe:현재 소유형태	HpSt:현재 주택유형	
HpS:현재 주택규모	HpF:현재 주거시설	

1) 김정호 연구팀이 1988년 서울을 대상으로 주택시장수급 관계에 관한 연구를 위해 조사 수집한 자료이다.

위의 이동확률에 대한 방정식은 로짓모형을 이용하여 다음과 같은 로짓확률 방정식을 추정함으로 구할 수 있다.

$$P(O)=1/(1+e^{-\beta_0 X_{te}})$$

$$p(A)=1/(1+e^{-\beta_A X_{st}})$$

$$P(L)=1/(1+e^{-\beta_L X_s})$$

여기서 $p(O)$: 자가주택으로서의 이동확률
 $P(A)$: 아파트의 이동확률
 $P(L)$: 대형주택 규모로 이동확률
 X_{te}, X_{st}, X_s : 가구의 특성 및 이동 전 주택의 특성 벡터

$\beta_0, \beta_A, \beta_L$: 각 로짓 방정식의 계수

이동확률이 정해지는 과정에 소유형태, 주택유형, 주거규모에 대한 대안으로서의 이동을 결정하는 구조가 각 가구에 따라 차이가 있으나 본 연구에서는 소유형태중 1단계 결정하고 2단계서 주택유형을, 3단계에서 주택규모를 결정하는 과정을 거친다고 가정한다. 즉 2단계에서는 이전 단계의 선택이 주어진(given)조건이 있다. 따라서 2단계에서는 아파트의 이동확률을 자가주택이 주어진 후 아파트로 이동할 조건부 확률 $P(A|O)$ 로 이루어진다. 마찬가지로 3단계에서는 자가, 아파트가 이동할 조건부 확률 $P(L|A, O)$ 이 된다. 주거이동확률에 대한 대안은 소유형태 2가지(자가, 임대), 주택유형 2가지(아파트, 단독주택), 주택규모 2가지(대형, 소형)으로 $2 \times 2 \times 2 = 8$ 개이다. 이들 8개에 대한 각각 발생할 수 있는 확률은 주변확률과 조건부확률의 곱인 결합확률로 나타낼 수 있다.

2단계

$$P(A|O)=p(O \text{ and } A)=P(O) \cdot P(A|O)$$

$$P(S|O)=P(O \text{ and } S)=P(O) \cdot [1-P(A|O)]$$

$$P(A|R)=P(R \text{ and } A)=P(R) \cdot P(A|R)$$

$$P(S|R)=P(R \text{ and } S)=P(R) \cdot [1-P(A|R)]$$

3단계

$$P(L|A,O)=P(O \text{ and } A \text{ and } L)$$

$$=P(O) \cdot P(A|O) \cdot P(L|A,O)$$

$$P(S|A,O)=P(O \text{ and } A \text{ and } S)$$

$$=P(O) \cdot [1-P(A|O)]$$

$$P(L|S,O)=P(O \text{ and } S \text{ and } L)$$

$$=P(O) \cdot [1-P(A|O)] \cdot P(L|S,O)$$

$$P(S|S,O)=P(O \text{ and } S \text{ and } S)$$

$$=P(O) \cdot [1-P(A|O)] \cdot [1-P(L|S,O)]$$

$$P(L/A,R)=P(R \text{ and } A \text{ and } L)$$

$$=P(R) \cdot P(A|R) \cdot P(L/A,R)$$

$$P(S/A,R)=P(R \text{ and } A \text{ and } S)$$

$$=P(R) \cdot P(A|R) \cdot [1-P(L/A, R)]$$

$$P(L|S,R)=P(R \text{ and } S \text{ and } L)$$

$$=P(R) \cdot P[1-P(A|R)] \cdot P(L|S,R)$$

$$P(S|S,R)=P(O \text{ and } S \text{ and } S)$$

$$=P(R) \cdot [1-P(A|R)] \cdot [1-P(L|S,R)]$$

이상의 12개의 조건부 이동확률 모형은 비선형 최우추정법을 이용하여 추정한다. 이상에서 추정한 모형에 대하여 사회계층별로 이론적 확률을 구하고 가족생활주기에 따른 확률의 변화로 주거이동을 유형화한다. 사회계층별 주거이동 유형을 통해 현재 가족생활주기에서 다음 단계의 가족생활주기에서의 주거이동의 방향성을 예측할 수 있다.

II. 결과 및 논의

1. 주거이동의 모형 개발

가족생활주기별 주거이동을 파악하기 위하여 1, 2, 3단계에 걸쳐 분석 모형을 추정하여 개발하였다. 각 모형에 따른 추정을 독립변인에 따라 다양하지만 효과적인 모형의 개발을 위하여 먼저 가구특성 변인과 주택특성변인을 모두 넣어 본후 각각의 모형에서 유의적으로 나타난 변인을 중심으로 다시 모형을 개발하였다. 여러가지 모형중 최종적으로 개발된 모형을 ① 적합도와 예측력이 높은, ② 유의적 설명변인이 많은, ③ 비슷한 적합도와 예측력을 가진다면 적은 변인의 수로 설명력이 많은 모형등의 기준에 따라 모형을 개발 선정하였다. 개발된 모형식은 다음과 같다.²⁾

1단계 자가주택으로의 이동확률모형 P(O) : (ρ^2 값 .29, 예측력 79%)

$$P(O) = \frac{\exp(.0958 + .0095\text{교육}^* + .4765\text{이전의 소유형태}^* + .0008\text{소득} - .0002\text{이전의 주택유형}^* \\ + \text{이전의 주택유형}^* - .0016\text{이전의 주거시설}^* + .0033\text{이전의 주택규모}^* + .0097\text{자동차소유}^*)}{1 + \exp(.0958 + .0095\text{교육}^* + .4765\text{이전의 소유형태}^* + .0008\text{소득} - .0002\text{이전의 주택유형}^* \\ + \text{이전의 주택유형}^* - .0016\text{이전의 주거시설}^* + .0033\text{이전의 주택규모}^* + .0097\text{자동차소유}^*)} \quad (\text{식 } 1)$$

2단계 소유형태 조건부 아파트의 이동확률모형

자가주택 조건부 아파트의 이동확률 P(AIO) : (ρ^2 값 .24, 예측력 82%)

$$P(AIO) = \frac{\exp(-1.8650 + .0868\text{교육}^* - .0210\text{만자녀연령}^* - .8944\text{이전의 소유형태}^* \\ + 1.9344\text{이전의 주택유형}^* + .0078\text{이전의 주거시설})}{\exp(-1.8650 + .0868\text{교육}^* - .0210\text{만자녀연령}^* - .8944\text{이전의 소유형태}^* \\ + 1.9344\text{이전의 주택유형}^* + .0078\text{이전의 주거시설})} \quad (\text{식 } 2)$$

임대주택 조건부 아파트의 이동확률 P(AIR) : (ρ^2 값 .32, 예측력 83%)

$$P(AIR) = \frac{\exp(-4.1986 + .1209\text{교육}^* + .0157\text{소득}^* + .8035\text{자동차소유}^*)}{1 + \exp(-4.1986 + .1209\text{교육}^* + .0157\text{소득}^* + .8035\text{자동차소유}^* \\ + 2.2346\text{이전의 주택유형}^* - .0769\text{주택규모} - .7903\text{이전의 소유형태}^*)} \\ + 2.2346\text{이전의 주택유형}^* - .0769\text{주택규모} - .7903\text{이전의 소유형태}^*)} \quad (\text{식 } 3)$$

3단계 소유형태와 주택유형의 조건부 대형주택규모의 이동확률 모형

자가, 아파트 조건부 대형주택규모의 이동확률 모형 P(LIA, O) : (ρ^2 값 .64, 예측력 93%)

$$P(LIA, O) = \frac{\exp(-10.3217 + .1438\text{교육}^* - 2.3089\text{직업}^* + 2.8764\text{자동차소유}^*)}{1 + \exp(-10.3217 + .1438\text{교육}^* - 2.3089\text{직업}^* + 2.8764\text{자동차소유}^* \\ + .0185\text{이전의 주택규모} + 1.0052\text{이전의 주거시설}^*)} \\ + .0185\text{이전의 주택규모} + 1.0052\text{이전의 주거시설}^*)} \quad (\text{식 } 4)$$

자가, 아파트 조건부 대형주택규모의 이동확률 모형 P(LIS, O) : (ρ^2 값 .53, 예측력 93%)

$$P(LIS, O) = \frac{\exp(-11.1877 + .0300\text{교육}^* + .0370\text{소득}^* - .4678\text{직업})}{1 + \exp(-11.1877 + .0300\text{교육}^* + .0370\text{소득}^* - .4678\text{직업} \\ + .0243\text{이전의 주택규모}^* + 1.1529\text{주거시설}^* + .7834\text{자동차소유}^*)} \\ + .0243\text{이전의 주택규모}^* + 1.1529\text{주거시설}^* + .7834\text{자동차소유}^*)} \quad (\text{식 } 5)$$

임대, 아파트 대형의 주택규모로 이동확률 모형 P(LIA, R) : (ρ^2 값 .47, 예측력 86%)

2) 로짓모형의 분석결과를 예측력, 적합도, 각 설명변인의 유의성등이 포함된 표를 제시하는 것이 합당하나 13개의 분석모형표를 게재할 지평의 부족으로 식으로 간단히 나타내었다. *는 p<.05에서 유의적 변인이며, 예측력과 ρ^2 값만 () 안에 기록하였다.

$$P(LIA, R) = \frac{\exp(-6.4340 - .0609교육 - .1943직업 - .0905만자녀연령* + .026저축 + .2179이전의 주택규모* + .5657주거시설* + .8376이전의 주택유형*)}{1 + \exp(-6.4340 - .0609교육 - .1943직업 - .0905만자녀연령* + .026저축 + .2179이전의 주택규모* + .5657주거시설* + .8376이전의 주택유형*)} \quad (식 6)$$

임대, 단독주택 조건부 대형의 주택규모로 이동확률 모형 P(LIS, R): (R^2 값 .49, 예측력 87%)

$$P(LIS, R) = \frac{\exp(-16.3150 + .1728교육* + .0545만자녀연령* - .0087저축 + .2243이전의 주택규모* + 1.6828주거시설* + .6136이전의 주택유형*)}{1 + \exp(-16.3150 + .1728교육* + .0545만자녀연령* + .0087저축 + .2243이전의 주택규모* + 1.6828주거시설* + .6136이전의 주택유형*)} \quad (식 7)$$

자가주택으로 이동확률(식1)은 소득이 많을수록, 교육을 많이 받을수록, 이동 전 주택이 자가주택인 가구, 주택규모가 클수록, 단독주택에 살았던 가구가 각각 높게 나타났다. 아파트로 이동할 확률은 교육과 소득이 많을수록, 자동차를 소유한 가구가 높게 나타났고, 이동 전에 아파트에 살았던 가구, 이동전 주택의 주거시설 수준이 높았던 가구, 이동전 주택의 소유형태가 임대주택이었던 가구가 높게 나타났다. 25.7평 이상의 대형주택으로 이동할 확률은 교육을 많이 받을수록, 이동전에 자가주택에 살았던 가구, 주택규모가 큰 주택에 살았던 가구, 이동전에 주거시설 수준이 높았던 가구가 이동확률이 높았다.

2단계부터는 1단계에 주어진 조건 즉, 자가 또는 임대를 조건부로 아파트로의 이동확률 모형을 추정하였다. 임대 조건부 아파트의 이동확률 모형(식3)을 추정한 결과 교육과 소득이 많을수록 아파트로 이동할 확률이 높으며, 자동차를 소유하고 이동전에 주택유형이 아파트인 가구, 이동전의 소유형태가 자가인 가구가 아파트로 이동할 확률이 높았고, 이동 후 현재 주택의 주택규모가 작은 가구가 아파트로 이동할 확률이 높았다. 자가 조건부 아파트의 이동확률 모형(식2)을 추정결과 교육이 많을수록, 이동전의 주택유형이 아파트인 가구, 만자녀 연령이 적을수록, 이동 전의 소유 형태가 임차인 가구가 아파트로 이동할 확률이 높았다.

3단계에서는 주택의 소유형태와 주택유형이 주어졌을 때, 국민주택 규모이상으로 이동할 확률 모형

을 추정하였다. 자가, 아파트 조건부 대형 주택규모의 이동확률(식4)은 교육을 많이 받을수록, 자동차를 소유한 가구, 이동 전의 주택규모가 클수록, 이전의 주거시설이 잘 된 가구, 생산직 직업을 가진 가구가 대형의 주택규모로 이동할 확률이 높았다. 임대, 단독주택 조건부 대형의 주택규모로의 이동확률(식 7)은 이전의 주택규모가 클수록, 주거시설(현재)이 좋을수록, 이동전 주택유형이 아파트인 가구, 만자녀연령이 많을수록, 교육을 많이 받을수록, 생산직 직업을 가진 가구가 대형의 주택규모로 이동할 확률이 높았다. 임대, 아파트 조건부 대형 주택규모의 이동확률(식 6)은 저축이 많을수록, 이동전의 주택규모가 클수록, 주거시설(현재)이 잘 되어 있을수록, 이동전에 아파트에 살았던 가구, 교육을 적게 받은 가구, 생산직 직업을 가진 가구, 만자녀 연령이 적은 가구가 대형의 주택규모로 이동할 확률이 높았다.

2. 사회계층에 따른 가족생활주기별 주거이동유형

본 연구에서 개발된 7가지 모형의 추정식에 사회계층별 가구특성 및 주택의 특성치를 대입하여 각 사회계층의 가족생활주기별 각 주택대안으로 이동확률을 구한 결과 사회계층에 따라 가족생활주기별 주거이동 유형이 다르게 나타났다. 하류계층의 경우 각 가족생활주기에서의 각 주택 대안으로서의 이동확률과 변화율은 <표 1>과 같다. 하류계층은 가족형성 및 육아기에서 소형의 자가 단독주택(P₂₁₁)으로 이동할

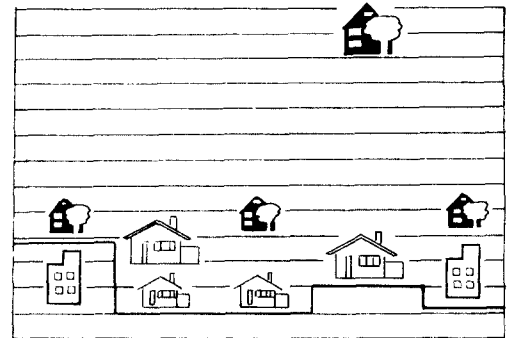
(표 1) 하류계층의 가족생활주기별 주택대안에 대한 이동확률의 변화

주택대안	가족생활주기			1단계		2단계		3단계		4단계		5단계	
	이동확률	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량
P_{111}	0.121	0.225	+0.104	0.328	+0.103	0.204	-0.124	0.084	-0.120				
P_{121}	0.258	0.143	-0.015	0.024	-0.119	0.031	+0.007	0.170	+0.139				
P_{112}	0.012	0.040	+0.028	0.067	+0.027	0.174	+0.107	0.121	+0.053				
P_{122}	0.039	0.012	-0.027	0.001	-0.011	0.0017	+0.0007	0.005	+0.003				
P_{221}	0.136	0.173	-0.013	0.150	-0.023	0.141	-0.009	0.098	-0.043				
P_{211}	0.361	0.384	+0.023	0.398	+0.014	0.371	-0.027	0.484	+0.113				
P_{222}	0.008	0.007	-0.001	0.008	+0.001	0.012	+0.004	0.001	-0.011				
P_{212}	0.015	0.016	+0.001	0.025	+0.009	0.065	+0.040	0.036	-0.029				

확률이 0.361로 가장 높게 나타났고 소형의 임대아파트(P_{211})가 0.258로 그 다음 순으로 높게 나타났다. 초등교육기에서도 소형의 자가 단독주택으로 이동확률이 높은 것은 변화가 없으나 소형의 임대 단독주택(P_{111})으로의 이동확률이 높게 나타났다. 중등교육기와 자녀성년 및 결혼기에서도 초등교육기에 이동확률이 컸던 주택대안으로 변화가 없이 계속되었다. 마지막 노년기에서는 소형의 자가 단독주택으로 이동할 확률이 가장 높았고 0.48로 거의 반수에 가깝고 가족 형성 및 유아기에서 높았던 소형의 임대아파트가 다음으로 높게 나타났다. 전체적으로 볼때 시의 변화가 없이 나타났고 주택대안 중 위계가 낮은 대안에 이동할 확률이 높게 나타났다. 가족 형성 및 유아기에서 소형의 임대아파트에서 초등교육기에서는 소형의 임대 단독주택으로 하향이동이 나타났다. 다시 노년기에서 가족형성 및 유아기의 이동확률의 특성이 다시 나타났다.

가족생활주기별 변화하는 주거이동유형을 <그림 2>에서 처럼 도식화하였다. 하류계층의 가족생활주기별 주거이동은 하향이동의 유형을 가지고 있었다. 가족생활주기별 주거이동은 자가이든 임대이든 소형주택에서 시작하나 가족형성 및 유아기와 초등교육기에서는 대형이나 소형의 임대단독주택으로 이동하였다가 중등교육기에서는 소형이지만 자가주택으로 이동하는 경우도 있으나 소형 임대 단독주택으로 이동하는 확률이 계속 증가 추세이었다. 자녀성년 및

주택가격



가족형성 및 유아기 초등교육기 중등교육기 자녀성년 및 결혼기 노년기

(그림 2) 하류계층의 가족생활주기별 주거이동

결혼기에서는 자가 대형 단독주택으로 이동하는 확률은 조금 증가되었고 대형의 임대 단독주택에 대한 이동확률이 증가하였다. 따라서 하류계층에서는 대형주택에 대한 면적의 요구가 많았으나, 초등교육기와 중등교육기에 성취가 못했던 주거요구가 자녀성년 및 결혼기에서 임대주택에서나마 조금 성취가 되어지는 것으로 보여졌다. 노년기에서는 소형의 자가 단독주택으로 이동하거나 소형의 임대아파트로의 이동이 증가 추세이었다. 따라서 하류계층에서는 초기 단계에서부터 마지막 노년기까지 대부분 소형의 임대주택에 머무르는 변화가 없거나 약간의 하향이동하는 유형을 가지고 있다.

중류계층의 경우(표 2)는 가족형성 및 유아기에서

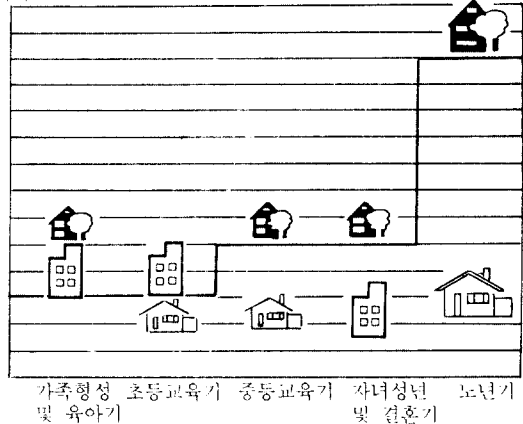
(표 2) 중류계층의 가족생활주기별 주택대안에 대한 이동확률의 변화

가족생활주기 주택대안	1단계			2단계		3단계		4단계		5단계	
	이동확률	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량
P ₁₁₁	0.063	0.039	-0.024	0.052	+0.103	0.026	-0.026	0.009	-0.017		
P ₁₂₁	0.120	0.095	-0.025	0.034	-0.061	0.053	+0.019	0.039	-0.014		
P ₁₁₂	0.133	0.188	+0.055	0.274	-0.086	0.265	-0.009	0.295	+0.030		
P ₁₂₂	0.054	0.039	-0.015	0.010	-0.029	0.016	+0.006	0.007	-0.009		
P ₂₂₁	0.258	0.333	+0.075	0.180	-0.153	0.143	-0.037	0.106	-0.037		
P ₂₁₁	0.200	0.119	-0.081	0.254	+0.135	0.341	+0.087	0.335	-0.006		
P ₂₂₂	0.039	0.063	+0.024	0.034	+0.029	0.023	-0.011	0.004	-0.019		
P ₂₁₂	0.134	0.124	-0.010	0.162	-0.033	0.133	-0.029	0.205	+0.072		

는 자가주택에서 시작할 확률이 높은 것이 하류계층과 달랐다. 가족형성 및 육아기에서부터 소형의 자가 아파트(P₂₂₁)로 이동할 확률이 가장 높게 나타났고 소형의 자가 단독주택(P₂₁₁)이 다음 순으로 나타났다. 초등교육기에서는 소형의 자가 아파트로의 이동확률은 계속 높게 나타났고, 가족형성 및 육아기에 비해 대형의 임대 단독주택으로 이동할 확률이 높게 나타났다. 따라서 초등교육기에서는 주택규모에 대한 욕구가 커지므로 대형주택규모로 이동하는 대신에 자가 소유에 대한 욕구를 낮추는 것으로 보여진다. 중등교육기에서도 주택규모에 대한 욕구가 커지므로 대형의 임대 단독주택으로 이동하는 확률이 가장 높게 나타났다. 자녀성년 및 결혼기에서는 다시 소형이지만 자가단독주택으로 이동할 확률이 높게 나타나 노년기까지 이런 추세가 이어진다.

중류계층에서는 가족생활주기별 주거이동 유형이 두가지 나오는 것으로 보여진다(그림 3). 중류계층의 경우 가족형성 및 육아기에서부터 소형주택이지만 자가주택에서 시작하여서 초등교육기에서는 소형의 아파트에 계속 머물거나 주택면적의 요구 때문에 임대주택이라도 대형주택으로 이동하는 확률이 증가 추세이었다. 중등교육기와 자녀 성년 및 결혼기에서는 소형이지만 자가 단독주택으로, 노년기에서는 대형의 자가 단독주택으로의 가장 높은 대안으로까지 이동하는 상향이동하는 유형이 있는가 하면, 중등교육기, 자녀 성년 및 결혼기, 노년기에 이르기 까지

주택가격



(그림 3) 중류계층의 가족생활주기별 주거이동

계속 임대이지만 대형의 단독주택으로 이동확률이 증가추세에 있어 변화가 적은 수평이동의 유형으로 두가지 이동 양상이 나타났다.

상류계층에서는 <표 3> 가족형성 및 육아기인 초기단계에서부터 주택대안중 평균가격이 높은 대형의 자가 아파트나 단독주택에서 시작하는 것으로 나타났다. 초등교육기에서는 대형의 자가 단독주택으로 이동할 확률이 계속 유지되는 반면 대형의 임대단독주택으로 이동할 확률이 높게 나타났다. 중등교육기에서 가족형성 및 육아기에서 나타난 이동확률과 유사하게 나타났다가 다시 자녀 성년 및 결혼기와 노년기에서는 초등교육기에서 높게 나타났던 이동확률이

〈표 3〉 상류계층의 가족생활주기별 주택대안에 대한 이동확률의 변화

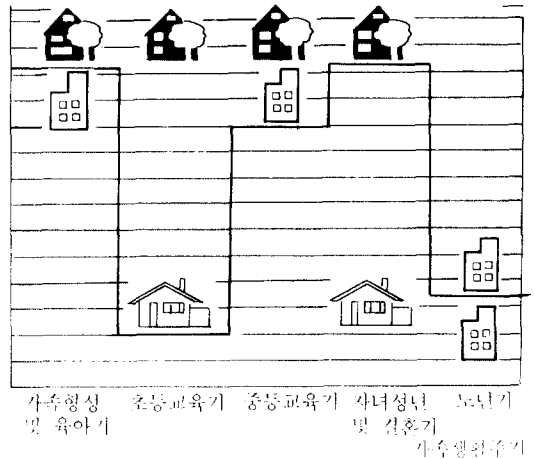
가족생활주기 주택대안	1단계	2단계		3단계		4단계		5단계	
	이동확률	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량	이동확률	변화량
P ₁₁₁	0.002	0.001	-0.001	0.0002	-0.0008	0.0005	+0.0003	0.0005	0.000
P ₁₂₁	0.080	0.009	-0.071	0.0042	-0.0048	0.009	+0.0048	0.025	+0.016
P ₁₁₂	0.180	0.300	+0.120	0.180	-0.12	0.237	+0.057	0.252	+0.015
P ₁₂₂	0.120	0.080	-0.040	0.066	-0.014	0.016	-0.012	0.042	-0.012
P ₂₂₁	0.008	0.012	+0.004	0.016	+0.004	0.065	-0.006	0.020	+0.010
P ₂₁₁	0.115	0.132	+0.017	0.049	-0.083	0.065	+0.016	0.090	+0.025
P ₂₂₂	0.245	0.167	-0.078	0.383	+0.136	0.138	-0.165	0.087	-0.051
P ₂₁₂	0.252	0.299	+0.047	0.382	+0.083	0.480	+0.098	0.483	+0.003

대안과 유사하게 나타났다. 초등교육에서는 자가주택 대안에 대한 이동확률이 높았고 다른 대안에 다양한 이동확률이 나타났다.

상류계층의 가족생활주기별 주거이동 유형은 다른 계층과는 달리 변화가 다양하게 나타났다. 상류계층은 가족형성 및 육아기에서부터 대형의 자가 아파트 또는 자가단독주택에서 시작하여서 초등교육기, 중등교육기, 자녀성년 및 결혼기에서 계속 변화없이 가장 좋은 주택 대안을 계속 유지하는 주거이동주기 유형이 있는가 하면 가족형성 및 육아기, 초등교육, 중등교육, 자녀성년 및 결혼기에 계속 대형의 주택 규모는 유지하면서 임대 단독주택이나 자가 아파트로 이동했다가 노년기에서 소형으로 이동하는 주거이동주기 유형이 있었다. 상류계층의 가족생활주기별 주거이동 유형이 다양하게 나타난 것은 경제적 제약이 적기 때문에 가구의 선호에 따라 다르게 나타나는 것으로 사료된다.

선행 연구 결과에서는 가족생활주기에 따라 주거이동행위가 차이가 있음을 밝혔으나 정형화된 가족생활주기별 유형을 실증 연구한 결과는 거의 없는 실정이다. 미첼슨(Michelson, 1977)은 가족생활주기가 변화함에 따라 주거 욕구와 주거선호의 변화를 평가하여 모델을 개발하였다. 그는 이러한 주거 욕구와 선호의 과정이 제약 조건으로 인한 스트레스의 반작용이라기 보다는 미리 계획된 과정을 지나가는 것이라고 하면서 앞으로 이동할 빈도수 보다는 앞으로

주택가정



〈그림 4〉 상류계층의 가족생활주기별 주거이동

로 이동을 통해서 기대하는 내용에 관심을 두었다. 현재주택은 다른 주거지역, 다른 주택특성으로 이동해 나가는 과정으로 가족의 욕구와 수요와 관련된 가족이동주기를 3단계로 구분하였다. ① 초기, 기초단계, ② 단기증가와 장기간의 이상적 주택을 향한 조절 단계, ③ 이상적 주택의 획득, 성취로 구분하였다. 본 연구 결과는 사회계층별로 주거이동 유형을 구분하여 분석하였기 때문에 직접적 비교는 어려우나 중류계층의 가족생활주기별 주거이동과 유사하게 나타났다. 우리나라에서는 홍형욱과 김대년(1982)이 주거규모와 관련시켜 연구했는데 ① 주거탐색기 ②

주거변동기 ③ 주거안정기 ④ 주거축소기 ⑤ 주거조정을 안하는 시기로 분류했고, 김병섭(1980)도 주거생활주기를 규명해 보고자 하였으나 이들 연구 결과는 실증적 연구가 아니라 외국문헌에 나타난 연구 결과를 재 정리한 것이다. 우리나라의 실정에서 연구한 것이 적고, 실증적 연구 결과가 부족하므로 앞으로의 계속적 연구가 진행되어야 할 것이다.

IV. 결론 및 제언

이상의 연구 결과를 바탕으로 앞서 제시한 연구 목적에 따라 1) 주거이동 모형의 개발, 2) 사회계층에 따른 가족생활주기별 주거이동의 유형화, 3) 앞으로의 이동 방향의 예측에 대하여 다음과 같이 결론을 내린다.

1) 주거이동을 로짓모형을 통해 개발한 결과 로짓모형은 자료에 대한 제약성이 적으면서 설명력이 강한 분석기법이다.

2) 사회계층에 따라 가족생활주기별 주거이동의 유형이 다르다. 하류계층은 가족생활주기의 첫단계에서 소형의 자가 단독주택에서 시작하였으나 그 이후의 단계에서는 소형의 임대 단독주택으로 이동하여 하향이동의 유형인 반면 중류계층은 소형의 자가 아파트에서 시작하여 마지막 단계는 대형의 단독주택으로 이동하여 가므로 그 유형은 상향이동이다. 상류계층은 가족생활주기의 첫단계에서부터 대형의 자가단독주택에서 시작하여 거의 마지막 단계까지 같은 특징을 가진 대안으로 이동하여 수평이동을 하였다. 따라서 계층에 따라 주택소비에 있어 불균형이 심화되어 있으므로 획일적 주택정책이 아니라 수요자 계층의 다양한 수요욕구에 따른 공급이 필요함을 제시한다.

3) 주거이동 모형을 이론적 확률에 의하여 주택대안으로의 이동확률의 변화를 본 결과 현재의 가족생활주기에서 다음단계의 가족생활주기로 가족생활주기가 변화함에 따른 수요욕구와 변화가 추적되어 주거이동 유형을 주택공급의 하나의 지표가 될 수 있는 가능성을 보여준다.

연구 결과를 종합하여 정책적 제언, 연구 결과의

응용방향, 앞으로의 연구 방향에 대하여 제언한다.

1) 사회계층에 따라 가족생활주기별 주거이동의 유형이 다르게 나타나 주택과 관련된 계층간의 불균형이 심화되어 있으므로 우리나라 전체 국민의 균형적 주거의 질 향상을 위해서는 하류계층에 속한 주거계층을 위한 주택정책의 배려가 요구된다. 특히 경제력이 미약하므로 주택금융 정책이 하류계층에 유리한 정책이 되어야 할 것이다.

2) 본 연구에서는 주택의 물리적 특성을 중심으로 살펴보았으므로, 왜 그러한 주거이동 유형을 가지고 있는지 원인 규명을 할 수 있는 사회심리적 측면을 포함한 다각적 총체적 연구가 되어져야 할 것이다. 즉 각 가구가 주거이동을 하는 과정에서 어떻게 정보를 얻으며, 이동할 주택을 선택하게 될 때 주거규모와 가치, 선호에 따라 주택을 어떻게 평가하며, 주거이동 결과 주거만족도의 변화와 같은 주거 이동의 효과까지 포함한 다각적 연구가 필요하다. 소비자 측면에서 각 수요계층 가구의 가계구조 특성, 사회인구학적 특성, 사회심리적 특성 등의 요인에 따라 달리 나타나는 수요형태를 주거이동을 통해 가족생활주기에 따른 변화를 본다면 소비자의 다양한 수요욕구를 규명, 예측하므로 가족이 주택과 관련된 장기계획을 세우는데 한 지침으로 활용될 수 있을 것이다.

3) 주택뿐만 아니라 가정 기기및 설비물과 가구의 선택과 같은 가정학에서 다루는 여러가지 질적 변수의 분석에 로짓모형을 이용함으로써 보다 정확한 연구 결과가 도출되기를 바란다. 그리고 여러가지 이질재가 복합되어 있는 주택대안의 선택 및 이동행위를 확률선택이론으로 설명하고자한 방법론이 보다 정교하게 다듬어져 주거학 연구에 있어 유용한 분석의 틀로 활용될 수 있기를 기대한다.

4) 본 연구는 기존의 사회계층 분류지표를 이용하여 분류한 후 사회계층의 분류의 타당성을 통계적 기법으로 검증한후 이용하였으나 현실에 적용하기 쉬운 지표가 되기 위해서는 보다 단순하면서도 설명력이 강한 분류의 기준이 객관화하는 작업이 필요하다. 또한 본 연구는 주택이 가지고 있는 많은 특성중에서 소유형태, 주택유형, 주택규모에 대한 것으

로 한정하여 주거이동시 선택하게 될 대안의 선택도 8개에 한정하였으므로 보다 다양한 특성이 포함된 대안의 변화를 보는 연구가 필요하다. 본 연구결과는 주거이동 유형을 통해 소비자의 다양한 수요욕구를 규명하였으므로 생산자나 공급자 측면에서 주택 공급계획을 조절하고 앞으로의 주택정책 방향설정시 기본자료로 활용되기를 기대한다.

【참 고 문 헌】

- 1) 국토개발연구원(1986). 지역별 주택시장에 관한 연구.
- 2) 김영모(1987). 현대 사회 계층론. 한국복지정책연구소 출판부.
- 3) 김재윤, 장하진 역(1986). 사회계층론, 삼영사.
- 4) 대한주택공사(1988). 임대 주택의 지역적 배분 모형 연구.
- 5) 홍두승, 서관모(1988). 한국사회의 계급연구. 한울.
- 6) 김대년, 홍형욱(1990). 주거생활주기 모형 설정을 위한 이론적 접근. 한국주거학회지, 1.
- 7) 김병섭(1978). 한국인의 주거생활주기에 관한 연구. 석사학위논문, 서울대학교 행정대학원.
- 8) 김정호(1987). 도시가구의 주거이동과 정책적 시사-서울시를 사례로-. 주택, 48, 4-19.
- 9) ———(1988). 주택시장 수급 체계분석-필터링을 중심으로 -. 국토개발연구원.
- 10) 김재영(1982). 거주 서어비스 선택 특성에 따른 주택수요분석 모델 설정과 사례연구. 석사학위논문, 한양대학교 행정대학원
- 11) 김해동(1978). 한국인의 주거주기. 서울대 행정대학원, 행정논집, 74-91.
- 12) 박은선(1989). 주거환경경험에 관한 사례연구. 석사학위논문, 연세대학교 대학원.
- 13) 박정희(1992). 도시주거계층의 연구:분석모형의 탐색. 박사학위논문. 경희대학교 대학원.
- 14) 서관모(1984). 현대 한국 사회의 계급 구성 -뿌리 부르조아지의 추세를 중심으로-. 한국사회학 연구, 9.
- 15) 여영종(1984). 다단계 주거선택 모형. 주택금융, 19(1).
- 16) 염돈민(1984). 최저 주거수준 설정과 주택소비형태의 변화. 주택금융, 21(4).
- 17) 이길순(1990). 로짓모형을 이용한 주거 선택 결정 요인의 분석. 박사학위논문, 연세대학교 대학원.
- 18) 정봉원(1988). 이주를 통해 본 집합 주택에서의 주생활 동향에 관한 연구, 석사학위논문, 연세대학교 산업대학원.
- 19) 황명찬, 박헌주(1985). 임차 가구의 생애 단계별 주거 행태-의식 및 선호의 분석-. 주택정책론, 경영문화원.
- 20) Bourne, Larry S. (1982). The Geography of Housing. John Wiley & Sons.
- 21) Burns, Leland S. Grebler Leo. (1977). The Housing of Nations-Analysis and Policy in Comparative Framework-. A Halsted Press Book.
- 22) Duncan, Maclennan(1982). Housing Economics -An Applied Approach-. Longman Group Ltd.
- 23) Boehem, Thomas T. (1981). Tenure choice and expected mobility. Journal of Urban Economics, 10,29
- 24) Cho, Jaesoon Morris E. (1986). Logit models for housing preference, demographic variables and actual housing conditions. Housing and Society, 13(2).
- 25) Clark, W. A. & Onaka J. L. (1985). An empirical test of joint model of residential mobility and housing choice. Environment and Planning.
- 26) Lancaster, K. S. (1966). A new approach to consumer theory. Journal of Political Economy, 74.
- 27) MaFadden, Daniel(1978). Modelling the choice of residential location in spatial. Interaction Theory and Planning Model. North-Hall and Publishing Co.
- 28) Olsen(1980). A comparative theory of the housing market. American Economics Research, 59, 612-

-
- 622.
- 29) Seek, H. N.(1983). Utility change in housing and neighborhood services for households moving into and out distressed neighborhood.
- 30) Wan Yu, (1978). Contributions to applications of linear logit model in transportation research. Ph. D. Dissertation, University of Pennsylvania.