

# 가족생활주기상의 주택소유확률에 관한연구

-멕시코 Oaxaca市の 경우를 중심으로-

## A Study on Probability of Home-ownership over the Family Life Cycle

-Case of Oaxaca City of Mexico-

이 인 수\*  
Lee, In-Soo

---

### Abstract

This study has been designed to analyze longterm trend of home-ownership probability over the family life cycle. In this study,633 female household heads were interviewed on their critical life event such as pregnancy, birth or death of households,marriage, and residential movement between 1987 and 1990 in Oxaca, Mexico.The raw data composed of 100,000 lines were transformed into yearly segmented observation data, proposed by Allison. The results are drawn as follws:

1)There is significant effect of marriage cohort on residential mobility and home ownership:couples who married in 1960s are more likely to change their residence at early stage of family life than those who married in 1940s. They also have lower probability of home ownership for 10 years after marriage than the other cohorts.

2)Over all the cohorts,it is consistent tendency that probability of home ownership continuously increases over the entire family life cycle for 40 years, until it reaches the maximum value of 0.7.

3)Of the logistic regression analysis of home ownership on household socioeconomic variables, the homeownership was positively related with age of marriage and time since marriage,and was negatively related with education of female head. Overall in this study, it is proven that home ownership is ultimate goal of most families, and it is a function of family event variables.

---

\* 정회원, 한서대 노인복지학과 교수, 가정학박사

## I. 서론: 연구의 意義

집은 자연환경의 압력으로부터 가족의 안전을 보장하는 물리적 공간일뿐만 아니라 가족과의 정서적인 지원, 자기존재감의 획득, 원하는 이웃과의 자유로운 사교를 보장하는 사회적 공간이다(Oliver, 1985). 여러 연구에 의하면 인간이 주거공간을 마련하는 과정에는 어느나라사람을 막론하고 지극히 고전적인 열망이 존재하는데 그것은 바로 "내집의 소유"라고 볼수있으며(Morris and Winter, 1985; Murphy, 1987; 한국노인문제연구소, 1993; 한국보건사회연구원, 1995; 이인수, 1996) 대부분 사람들이 자기집을 갖기를 원하는 이유중 위의 연구에서 확인된 결과를 요약하면

- (1) 타인의 간섭과 통제(아파트나 연립주택등의 관리시스템)에서 벗어난 자유,
- (2) 독립된 집을 소유하는데서오는 사회적 자부심, 그리고
- (3) 소유된 집을 노후에 처분 혹은 세놓는 등 방법으로 재산으로서의 활용을 꾀할수 있다는 가능성에서 비롯되는 심리적 안정이다.

"자기집소유"에대한 주거열망을 달성하는 정도를 측정하는 가장 일반적인 방법은 한 시점에서 여러 표본을 대상으로 집 소유자의 비율을 계산하는 방법인데 이것은 연구시점에서의 횡단적인 비율이기에, 각 소유자가 어느정도 기간동안 몇번의 이사후에 집의 소유자가 되었는가를 판단할수는 없는 바, 신도시개발시 처음 집단이주한 젊은층 부부들이 생의 주기상 어떠한 주기에따라 자기집을 소유하게 되는가에대한 장기적인 분석을하는 것은 불가능하다. 신도시개발에 필요한 주택정책을 제시할때 년차적으로 집의 세입자와 소유자 비율이 변화하는 모형을 예측 하는것은 주택융자금 규모의 예측, 가구당 입주세대 수등을 파악하는데있어 필수적인 단계이므로 한 시점의 횡단적 분석 못지않게 결혼후 노후에 이르기까지 집소유의 확률, 즉

전체 연구대상자중 집 소유자의 비율이 변화해가는 과정을 분석하는 연구의 의의는 참으로 크다고 하겠다.

본 논문은 멕시코 Oaxaca시에거주하는 가족들의 거주지이동에관한 過去歷을 근거로 결혼후 노후까지 집 소유확률의 변화를 생의 주기에따라 계산한 통계분석중심 연구로서, 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 본 연구는 결혼후 노후에이르기 까지 기간별 집소유확률(probability of home ownership since marriage)을 계산함으로써 인간이 끊임없이 거주지이동, 새로운 주택 구입등 주거적응(housing adjustment) 과정을통해 "자기집소유"이상을 실현하는 과정을 계량적으로 분석하기위해 이루어졌으며, 둘째, 본 연구는 과거의 회상을 기본으로 하는 가족력설문(Survey on family history)의 원형데이터(raw data)를 연도별로 분리된 관찰사례(yearly segmented observation)로 변형하는 과정을 수학적으로 제시하기위해 이루어졌다.

## II. 이론적 배경

### 1. 주거적응과 소유권확보

Lam(1985)은 미국을 비롯한 대부분 나라 사람들에게있어서 주택소유를 갈망하는 강한 규범(strong norm favoring home ownership)이 존재하며 이러한 열망을 달성하는것이 가족최대 관심사중의 하나라는 사실을 입증했다. 인간이 주거공간 확보를위해 거주지이동, 구조변경, 가족과의 협상등을 통해 궁극적으로 열망의 수준을 낮추어 주어진 주거형태에 만족하거나 아니면 열망하는 공간을 확보하는등의 과정을 겪는것을 Morris and Winter (1985)는 주거적응행위(housing adjustment behavior)라고 지칭하였는바 이러한 주거적응행위가 표출되는 가장 대표적인 예로 거주지이동(residential mobility)을 들었다. 거주지이동은 육구

(needs), 선호(preference), 그리고 실제의 주거상황(actual housing condition)을 통합적으로 평가한후에 행해지는 가족의 중대 결정으로 인식되는바 주거지이동에 영향을 미치는 기타변수로는 사회적 규범, 가족수, 결혼당시 연령, 혼인상태, 교육수준등인데, 평가된 주거 상태가 열망에 미치지 못할경우 이러한 여러가지 요인들의 영향을 고려한 끝에 주거지 이동에대한 결정이 내려진다.

주거적응행위결과에의한 주택소유확율은 생의 주기에따라, 그리고 지역에따라 유의한 차이가 발생하는데 그 차이점을 요약하자면 (1)연령에 비례하여 증가하다가 자녀에게 상속시키는 고령에 이르러 감소하고, (2)도시에 비해 농촌가구의 확률이 높다는 점이라고 하겠다(한국보건사회연구원, 1995; 고경필, 1997; Chung et al., 1989). 우리나라의 경우 40-50대가 세대주인 가구의 自家소유비율은 62.1%인데 비해 60세이상 노인의 경우 그 비율은 53.7%로 다소 낮은데 그 가장 큰 원인은 70세이후부터 자녀에게 상속시키는 세대주가 증가하기 때문이다. 지역별로 비교해 볼때 우리나라의 경우 농촌은 도시에 비해 自家소유비율이 약 40% 높으며 미국의 경우 약 10% 높은 현상을 보인다.

결론적으로 주택소유는 대부분 가족의 고전적인 욕구며 가족은 주거지이동이라는 적응행동을 통해 그 욕구를 달성하는데, 이러한 적응과정은 가족구성원의 통제요인(constraints)에 의해 영향을 받는다 요약 하자면 주택소유는 가족구성원의 주거 만족과 관련된 심리요인, 경제사회요인의 작용에 의한 주거지이동이라는 최종행위에 의해 결정되는 종속변수다.

## 2. 연도별로 분리된 관찰사례

한 여성이 결혼후부터 노인이 될때까지 겪는 임신, 출산, 가족의 사망, 자녀의 결혼, 주거지이동등 주요 家族歷(family history)을 설문 조사한 데이터를 이용해 여러가지 주거 관련 정보의 장기종단연구(cohort study)나

회귀분석등을 할때는 우선 data base가 어떤 형태로 입력되었는가가 기술 상의 주요과제로 등장하게된다(Morris and Winter, 1985; Murphy, 1987). 가족의 출생, 사망, 결혼, 이동(移動)등 사건이 일어나거나 아니면 안일어나는 단 2가지의 값만이 존재하는 사건 변수(event variable)의 경우 개인적으로 엄청난 차이를 보이는데 예를 들어 멕시코 인은 여자가 일생동안 임신하는 횟수에 있어 어떤 여자는 일생동안 1-2회, 어떤 사람은 20회의 경험을 가지므로 설문 조사를 할때 이러한 사건에 관한 문항은 최대한의 횟수를 수용할수있도록 25개의 줄을 갖춘 표를 양식(format)으로 하고있다(Memken, 1984; Lee, 1990). 이러한 양식에따라 입력된 data base는 표본의 매 사건변수(event variable)마다 25줄씩을 차지하기때문에 설문조사가 임신, 출산, 가족의 이동등 다양한 문항을 포함할 경우 그 원형데이터(raw data)는 한사람당 수백줄 혹은 수만 byte를 차지함으로써 자료관리 및 분석에 있어 엄청난 경제, 시간, 입력소모는 물론 계산과정상의 비효율을 초래할수밖에 없는것이 자명하므로 이러한 원형데이터를 각 표본마다 실제 발생한 사건에 관한 data 외의 용량을 삭제하는 전산적기술이 주거학의 큰 과제로 대두된다.

이러한 원형 가족력데이터를 결혼시기를 시점으로 매년마다 변화하는 사건(예: 출생, 사망, 이동등)과 상황(예: 가족수, 집소유여부, 집의 형태)을 포함하는 정보로 변형하면 조사대상 가구는 결혼후 조사시기 까지 연도수만큼의 연도별 개별 표본이 정해지게되는데 이러한 분리된 표본을 Memken(1984), Kim(1987)등은 연도별로 분리된 개별 관찰사례(yearly segmented observation)라고 칭하였는바 이렇게 연도별로 분리된 관찰사례를 하나의 subject로 하여 회귀분석을 실시하여 주거지이동, 주택소유등이 결혼후 매년 측정된 사건과 상황의 복합적인 영향에 의해 정해지는 함수임을 입증하였다. 예를들어 1987년에 설문조사가 이루어질경우, 1981

년에 결혼하여 구성된 가족은 모두 7개의 연도별로 분리된 개별 표본을 가진것으로 계산되고 1971년에 결혼한 가족은 17개의 개별 표본을 가진것으로 계산된다. 결혼후 조사시점까지 각 연도별로 분리된 표본은 사건및 상황에 관한 변수들을 가지며 연구분석에 이용되는 총 표본수는 면접대상자수가 아니라 각 면접 대상자가 결혼후 조사시기까지 경과한 년수를 가산한 수가 된다. 요약하자면, 본 연구는 주거적응 행위를 계량적으로 분석하였는바 그 분석은 Memken(1984)과 Kim(1987)의 연구에서 활용된대로 각 조사대상자의 결혼후부터 조사시기까지의 개별 연도마다 확인되는 주요 가족사건과 주거상황을 표본으로 정하는 방법의에해 분석이 이루어졌다고 하겠다.

### Ⅲ. 연구방법

#### 1. 조사대상

본 연구는 1986년부터 1990년까지 미국 과학재단(U.S. National Science Foundation)의 연구기금지원하에 Iowa 주립대학의 Earl Morris교수팀이 수행한 멕시코 인구동태에관한 표본조사에서 작성된 자료중 주거학 연구의 기초적 자료로 자주 사용되는 2분적 사건변수(dichotomous event variable)와 상황변수를 주요 분석대상으로 정했다. 본 연구에 사용된 data는 멕시코 중소도시 Oaxaca에 거주하는 633명의 기혼여성을 다단계 표본추출법(Stratified Sampling)에의해 조사대상 표본으로 선정하여 1990년 6월에 설문조사및 데이터입력을 실시하여 얻어진것이다.

본 연구대상 여성의 평균연령은 34.1세며 최연소 여성은 17세, 최고령자는 81세였다.

평균 초혼연령은 20.95세며 교육수준은 평균 재학년도(years in school)가 4.66이며 소득수준은 멕시코 중소도시의 종류층이었다(표1).

본 연구에서 멕시코 인구 동태자료를 이용한 이유는 다음과 같다.

첫째, 멕시코는 종교,문화적 이유로 多出産의 성향이 강하기때문에 자녀수, 동거가족수의 범위및 표준편차가 크므로 household size를 중요변수로 사용하는 연구에있어 통계적 설명능력이 높고, 둘째, 온난기후와 급성장 하는 경제사회 여건때문에 주거지 이동이 빈번하여 총 이주횟수의 범위가 커 이것을 매개변수로하는 통계능력이 크며, 셋째, 미국과 인접하므로 정확한 조사능력을 갖춘 국제수준의 연구기관에의한 조사분석이 이루어지기 때문이다.

<표1> 조사대상여성의 일반적 특성

특성	결혼년대(Marriage Cohort)				
	1941-50	51-60	61-70	71-80	81-90
초혼연령					
평균	19.7	19.8	22.0	21.7	21.9
S.D.	3.7	4.2	5.5	5.9	6.5
N	42	94	128	197	86
재학년수					
평균	2.6	2.9	5.1	6.7	7.9
S.D.	3.6	3.4	4.9	4.5	4.3
N	42	94	128	197	86

#### 2. 변수의 범주와 데이터의 변형

본 연구에서 설문조사원자료의 변수를 내용 영역별로 크게 분류하면

(1) 임신,출산,가족의 사망,자녀의 결혼, 거주지이동등 조사대상자가 결혼후 1990년 5월31일까지 겪어온 사건에 관한 2분적 변수(dichotomous event variable)와

(2) 조사대상자와 가족원의 교육수준(재학년도),재산,직업등등 일시적인 사건이 아니라 고정된 상황을 나타내는 상황변수(condition variable)의 두 종류로 구분되고 특히 모든 사건에관한 2분변수를 기입하는 설문지의 문항은 25줄로 고정시키어 실제로 일어난 사건은 시대순으로 배열하였고 나머지 공백의 줄은 모두 SPSS전산과정에서 not applicable로 분류된 숫자인 8을 기록하였다. 이러한

과정을 통하여 원형 데이터는 설문 조사대상자 1인당 총 150줄을 차지하고 총 633명 조사 대상자에 관한 데이터는 10만줄 이상 대형 용량을 차지하게 되었다.

〈표2〉는 설문조사결과를 설문지양식(survey form)에 따라 사건의 연대순으로 정보를 기입하는 방식을 도표로 나타낸 것이다. 예를 들어 어떤 여성이 1981년도에 결혼을 하여 1982년과 1985년에 이사를 하였을 경우 첫째와 둘째줄에는 각각 이사와 관련된 정보(이사간 집의 방수, 소유여부, 건물 구조등)이 차례로 기입되고 나머지 3에서 25번째 끝줄까지 총 23개의 줄 공간에는 모두 8로 입력되었는데 이러한 data base에 의한 원형 데이터는 633명의 표본에 걸쳐 10만줄(16 mega bytes) 이상을 차지하여 전산분석상의 막대한 어려움을 초래하여 좀더 용이하고 용량이 최소화된 data base로의 변형이 필수불가결 한 과정으로 대두되었다.

〈표2〉 설문조사 양식의 예(1982년과 1985년에 이사발생)

줄번호	사건순서	발생년도	사건과 관련된 정보
1	01	1982	해당정보의 code
2	02	1985	해당정보의 code
3	88	8888	8888888888888888
25	88	8888	8888888888888888

원형데이터는 FORTRAN PROGRAM에 의해 간편한 형태의 소규모 data로 변형되었는데 그 원리는 다음과 같다.

- (1) 설문상에 기록된 표본의 결혼년도를 관찰의 시작으로 한후 설문시기인 1990년 까지 년수만큼의 줄을 차지하였다.
- (2) 사건이 발생한 년도에는 사건변수의 숫자가 1이되고 나머지 년도에는 0이 되어 전형적인 2분적 사건변수로 입력되었다.

〈표3〉 원형데이터가 변형되어 개별연도 관찰사태데이터로 전환된 예

결혼후 경과한 시간	년도	사건발생여부 (사건변수)	사건과 관련된 정보 (상황변수)
0	81	0	8888888888888888
1	82	1	사건과 관련된 새 정보
2	83	0	위와 동일한 정보
3	84	0	위와 동일한 정보
4	85	1	사건과 관련된 새 정보
5	86	0	위와 동일한 정보
6	87	0	위와 동일한 정보
7	88	0	위와 동일한 정보
8	89	0	위와 동일한 정보
9	90	0	위와 동일한 정보

일단 축소된 data의 각 줄은 SPSS 전산 분석상 독립된 subject로 취급되어 Allison (1982)이 Event History Analysis의 예에서 기술한 Yearly Segmented Observation에 상응하는 data로 처리 되었다.

Yearly Segmented Observation의 개개의 줄, 즉 모든 여성의 모든 관찰된 년도가 SPSS 전산분석상의 독립된 subject로 처리되고 이중 이사간경우 그 집의 소유여부(소유=1, 임대=0)와 다른 독립변수와의 상관관계가 분석되었는데 종속변수가되는 "주택소유 여부"라는 상황은 1,0 둘중 하나의 값을 선택해야하는 2분변수이므로 개개의 표본을 Plot으로 처리하는 고전적인 X:Y의 Curve에서는 두개의 평행선을 그리므로 회귀방정식에 대한 error값의 분포가 정규 분포를 이루어야한다는 일반적 가설 (Allison, 1982)을 만족시키지 못하므로 각 독립변수의 값마다 발생한 상황비율, 즉 결혼후 동일한 시점에 이른 사람들중 주택을 소유한 사람 비율의 자연로그값을 종속변수로 대체하는 방법으로 이른바 로그지수 다중회귀분석(Logistic Multiple Regression)을 실시하였다.

Logistic Regression에서 독립변수는

(1) 결혼당시 여성의 연령(age of female head at marriage), (2) 결혼후 설문조사때까지의 기간(time since marriage), (3) 여성의 교육수준(education of female head), (4) 가족수(household size), (5) 혼인상태(marital status), (6) 과거 이사횟수(number of previous movements)였다.

#### IV. 결과 및 고찰

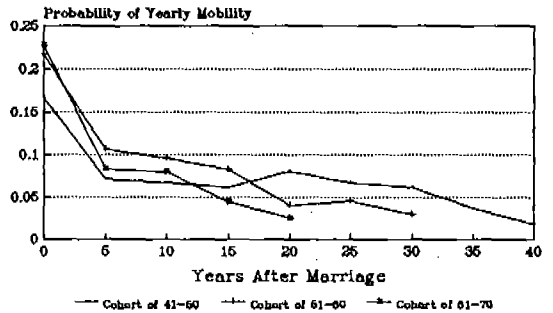
본 연구에서 주거지이동확률은 특정 년도에 주거지를 다른곳으로 옮긴 사례의 비율, 즉 전체 관찰사례중 이사간 사례의 비율로 표시 된다. 본 연구는 연도별 개별 관찰사례가 하나의 표본으로 인정되었으므로 결혼후 경과한 년도마다 이에 해당하는 관찰수중 주거지이동사건이 발생한 사례의 확률이 계산되어 각 결혼년대별 가족(marriage cohort)들의 경향이 서로 비교되었다. 분석 결과에서 알수 있듯이(표4,그림1) 주거지 이동의 확률은 결혼직후 1년 이내에 가장 높는데 현 시점에 가까운 결혼년배 집단 (marriage cohort)일수록 초기 주거지이동의 확률이 높게 나타난다. 예를들어 1941-50년사이에 결혼한 가족은 결혼후 1년내 이동의 확률이 0.167이었지만 61-70년대 결혼집단은 0.227이나되는 높은 비율을 보였으며 이러한 현상, 즉 60년대 이후 결혼집단의 초기 이동율이 높은 현상은 결혼후 10년까지 지속되어, 결혼후 10년이 경과한 시점에서 41-50년대 결혼집단의 이동률이 0.067인데 비해 61-70년대 결혼집단은 0.080으로 압도하는 현상을 보인다.

그러나 41-50년에 결혼한 집단은 결혼후 30년이 경과한 시점까지 매년 주거지 이동확률이 상승하는 반면 50년대이후에 결혼한 집단은 결혼후 10년이 경과한 시점부터 급격한 확률의 감소를 보이는바 이러한 결혼년대별

<표4> 주거지이동확률의 결혼연대별 비교

결혼후 年數	결혼년대(Marriage Cohort)		
	41-50	51-60	61-70
0-1	0.167	0.217	0.227
5	0.071	0.106	0.083
10	0.067	0.096	0.080
15	0.062	0.083	0.045
20	0.081	0.040	0.025
25	0.067	0.046	
30	0.062	0.030	
35	0.037		
40	0.018		
N	210	470	640

Yearly Residential Mobility  
By Marriage Cohort



(그림 1) 주거지이동확률의 결혼연대별 비교

주거지이동경향의 현저한 차이는 다음과같이 풀이된다.

첫째, 주거지이동의 경향은 2차대전을 분기점으로 결혼년배집단마다 현저한 차이를 보이는데 그것은 2차대전이후 babyboom 현상이 전 세계적으로 만연하면서 50년대 이후에 결혼한 가족들은 결혼 초기부터 다출산으로인해 더욱 많은 공간욕구가 형성되면서 주거지이동을 증가시켰으며 둘째, 2차대전후 결혼한 세대는 산업화로인한 소득증대, 도시이주현상, 핵가족화 현상등으로인해 결혼초기부터 부모로부터 독립하여 아파트나 소규모

가옥에 거주하는 경향이 증가하기 때문이다.

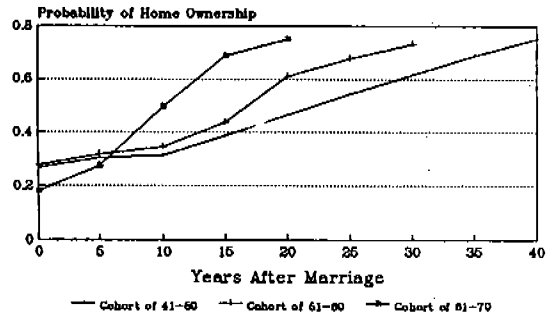
요약하자면 2차대전 이전에 결혼하여 형성된 가족들은 결혼후 35년이 경과할 때까지 매년 거주지 이동확률이 높아지다가 고�령으로 인해 자녀와 재결합하는 시기인 40년후부터 주거지 이동이 감소하는 반면, 2차대전 이후 babyboom시대에 결혼하여 형성된 가족들은 결혼초기부터 산업화, 도시화, 핵가족화 등 이른바 현대화와 관련된 가족인구 현상에 부응하여 결혼후 10년이되는 시기까지 급속히 거주지 이동 확률이 증가하다가 그 이후 감소 추세를 보인다고 하겠다.

주택소유확률은 주거지이동확률의 계산과 유사한 방법으로 산출되었는데 각 년도별 관찰사례중 상황변수를 분석한 점이 다르다. 즉 이사를 간 년도에 해당하는 관찰항목에서 주거지 이동사건 변수 항목은 1이되고 그 이 시간 집이 소유일 경우 1이 기입되는데, 그 다음 이사가 발생할 년도까지 사건변수 항목은 모두 0으로 처리되지만 소유여부에 관한 상황 변수항목은 모두 1로 처리된다. 이러한 상황 변수처리 방법의에해 처리된 각 년도별 개별 관찰사례중 1의 값을 갖는 사례가 전체 관찰 년도 사례중 차지하는 비율이 주택소유 확률이 된다. 주택소유확률을 결혼한 시점으로부터 5년 간격으로 산출한 값을 각 결혼연대 별로 분석한 결과는 <표5>와 (그림2)에 정리된다. 표에서 알수있듯이 어느시기에 결혼한 가족을 막론하고 주택소유의 확률은 결혼후 일관성 있게 증가하여 궁극적으로 결혼후 0.7이상에 다다른데 결혼당시의 최초 확률과 증가속도는 현시점에 가까운 시기에 결혼한 가족일수록 주택소유확률이 빠르게 증가하며 특히 61-70년에 결혼한 가족의 결혼 당시 확률은 이전시기에 결혼한 가족에 비해 낮은 반면 확률증가가 매우 빠른속도로 진행되어 이미 결혼후 20년지난 시점에서 주택소유확률이 0.75에 다다름으로써 41-50년대에 결혼한 가족이 결혼후 40년이 경과한 후에야 달성한 확률까지 증가하는 현상을 보인다.

<표5> 주택소유 확률의 결혼연대별 비교

결혼후 年數	결혼년도(Marriage Cohort)		
	41-50	51-60	61-70
0-1	0.267	0.279	0.180
5	0.306	0.318	0.274
10	0.317	0.348	0.496
15	0.386	0.440	0.688
20	0.467	0.609	0.747
25	0.545	0.675	
30	0.617	0.732	
35	0.686		
40	0.750		
N	210	470	640

Trend of Home Ownership  
By Marriage Cohort.



(그림 2) 주택소유확률의 결혼연대별 비교

60년대이후 결혼한 가족은 2차대전 이전에 결혼한 가족에 비해 처음에는 낮은 비율의 주택소유 경향을 보이다가 급속도로 증가하는 현상은 다음과 같이 해석된다.

첫째, 결혼당시 부모와 동거비율의 현저한 격차에 의한 주택소유확률의 차이로 해석할 수 있다. 즉, 2차대전 이전에는 농업위주 대가족제도가 만연해 있었기에 결혼당시부터 부모와 함께살며 부모와 집, 농토를 공동소유, 관리함으로써 소유권을 확보한 젊은 부부의 비율이 많았으나 2차대전이후 도시화, 핵가족화가 진행되면서 결혼직후 세입자 상태로 분가한 가족의 비율이 높아진 때문인것으로 해석된다.

둘째, 주거지이동활동의 세대간 격차와 밀접한 연관이 있는것으로 해석할수 있다. 즉, 앞에서 고찰되었듯이 60년대이후 결혼한 가족들은 결혼직후부터 과거 세대에비해 더욱 왕성한 경제활동(예:맞벌이부부)과 다양해진 용자확보, 그리고 빈번한 주거지 이동을 통해 소규모 주택이나 아파트등을 소유함으로써 조속한 시기에 주택의 소유자가 되어 부모로부터 독립된 세대의 주거사생활보장의 열망을 달성하는 경향이 높아진다고 해석할수있다. 요약하자면 40년대에 결혼한 세대해비해 60년대 산업화, 핵가족화시대에 결혼한 가족들은 결혼당시 부모로부터 독립하여 세입자 생활을 시작하지만 산업화와 더불어 여성취업 기회가 확대되면서 맞벌이 경제활동, 다양한 주택용자확보, 그리고 빈번한 이사에 의해 가족생활에 적절한 규모의 주택을 소유하는 시기가 점점 앞당겨진다고 하겠다.

백시코인의 주택소유여부와 여러가지 독립변수와의 logistic multiple regression 결과는 <표6>에 요약되었다. <표6>에서 알수있듯이 부부가 결혼하여 독립된 주택의 소유자가 된다는 일은 결혼당시의 연령, 결혼후 경과한 시간, 교육수준, 가족수와의 함수관계 인반면 과거이사횟수와는 무관한 것임이 나타난다.

결혼당시 연령, 결혼후 경과한 시간과 주택소유여부 다중회귀 계수가 둘 다 +인것은 수학적으로는 나이가 많아서 결혼한 여자일수록, 그리고 결혼후 오랜 시간이 흐른 여자일수록 그 가족의 주택소유 확률이 높아지는 양의 상관관계를 보인다고 해석할수 있겠는데 이것은 결혼연령이 늦고 결혼후 오랜시간이 경과한 여자의 경우 결혼전의 경제활동, 그리고 결혼후 가족의 저축등에 의한 경제력 축적이 주택소유확률을 높게 만들기 때문인 것으로 풀이된다. 교육수준과 주택소유여부 회귀계수가 음(-)인것은 수학적으로볼때 부인의 교육수준이 높은 가족일수록 주택소유 확률이 낮아지는 음의 상관관계를 나타낸다고 볼수있다.

<표6> 가족경제사회요인의 집소유여부에 대한 영향의 로그지수 다중회귀분석

독립변수	B-Coefficient	t-ratio
여자의 결혼당시 연령	1.21	6.17*
결혼후 경과시간	0.93	12.69*
여자의 교육수준	-0.13	-2.35*
혼인상태	0.94	3.91*
가족수	0.43	3.28*
과거의 이사횟수	0.20	2.52
	Intercept	t-ratio
	1.92	6.74
Chi-square=5772.49 D.F.=9056 P=0.25		

\*P<0.05

이것은 교육수준이 경제상태에 부정적인 영향을 미쳐 주택소유를 지연시키기 보다는 여자의 교육수준이 높을경우 맞벌이 부부일 가능성이 높아지면서 단독주택 소유보다는 관리가 용이하고 부대시설이 완벽한 고급 영구 임대아파트에서 생활하는 경향이 높아 지기때문인것으로 해석된다(Murphy, 1987).

물론 가족수도 주택소유에 유의한 양의 상관관계를 보이는데 이것은 가족수가 많을 수록 가족전체의 경제활동 능력이 증가하고 또한 넓은 공간의 소유가 절실하기 때문에 자연히 주택소유에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 풀이된다. 과거 이사다닌 횟수는 주택소유에 유의한 영향을 미치지 못하는데 이것은 이사를 다니면서 점차 집의 규모를 늘리거나 전세규모를 늘리면서 궁극적으로 주택소유의 목표를 달성하는 가족과 열악한 경제사정으로인해 불가피한 임대단위 변경을하는 가구, 즉 돈이 없어 셋방을 전전 하는 가족과의 혼합에 의한 교차적인 반응에 의해 유의성이 상쇄되는 것으로 풀이된다.

본 연구의 결과는 이제까지 많은 연구에서 검증된 일반적 논리, 즉 사회경제수준과 주택소유의 관계를 가족주기상의 확률변화와 로그지수다중회귀분석으로 재확인한 것이지만 이제까지 검증된 사례가 미미했던 사항,



family & household history의 방대한 data를 FORTRAN PROGRAM으로 변형시켜 Allison의 Model인 Yearly Segmented Observation으로 만든 뒤 Logistic Multiple Regression으로 분석하였을때도 타당성이 높은 결과가 나온다는 사실을 확인했다는 점에 대해 희망적인 결론이 도출된다고 하겠다. 즉, Logistic Regression이 방대한 용량의 주거학 분야에도 효과적으로 이용될 수 있다는 점을 주요 결과로 요약하고자한다.

## V. 결 론

본 논문은 멕시코 Oaxaca시에 거주하는 가족의 거주지이동 및 주거상황에 관한 과거력을 근거로 결혼 후 노후까지 집소유확률의 변화를 생의 주기에 따라 계산한 통계분석중심 연구로서, Allison(1982)이 Event History Analysis의 예에서 기술한 Yearly Segmented Observation에 상응하는 data로 처리되었다. 이러한 년도별 개별 관찰사례에 의해 각 년도별 주거지 이동확률과 주택소유확률이 산출되어 결혼년대별로 비교 분석되었으며 주택소유를 종속변수로 하여 여성의 결혼당시 연령, 결혼 후 경과시간, 여성의 교육수준, 혼인상태, 가족수, 과거의 이주횟수 등 독립변수의 영향이 로지스틱 다중회귀 분석되었다. 본 연구의 분석결과를 근거로 다음과 같은 결론이 도출된다.

1. 주거지 이동확률중 가장 높은 값은 연간 0.227이며 가장 낮은 값은 0.018로써 개발도상국 도시인의 경우 전체 가구중 최소 매년 1.8%부터 최대 22.7%까지의 비율로 주거지 이동을 실행한다.
2. 주거지이동의 확률은 결혼직후 1년 이내에 가장 높는데 현시점에 가까운 결혼년배 집단일수록 초기주거지이동의 확률이 높게 나타난다. 이것은 50년대 이후에 결혼한 가족들은 결혼초기부터 다출산으로 인해 더욱 많은 공간욕구가 형성되면서 주

거지이동을 역동적으로 이행하며, 산업화, 핵가족화 현상등으로인해 결혼초기부터 빈번한 이동이 불가피 했기 때문이다.

3. 모든 세대에 있어 주택소유의 확률은 결혼 후 일관성있게 증가하여 궁극적으로 결혼 후 0.7이상에 달한다.
4. 주택소유확률의 증가는 61-70년에 결혼한 가족이 가장 빠른속도로 진행되어 이미 결혼후 20년지나 시점에서 주택소유확률이 0.75에 다다름으로써 41-50년대에 결혼한 가족이 결혼후 40년이 경과한 후에야 달성한 확률까지 도달하였다.
5. 60년대 이후 결혼한 가족들은 결혼직후부터 과거세대에비해 더욱 왕성한 경제활동과 다양해진 금융제도 및 그리고 편리한 이동수단을 이용하여 가족생활에 적절한 규모의 주택을 소유하는 시기를 점점 앞당기고있다.
6. 한국은 멕시코에 비해 출산력이 현저히 낮은 국가이므로 멕시코 주거관련 통계결과가 그대로 적용되기는 힘들다. 그러나 산업화, 핵가족화의 영향에 의한 젊은 세대들의 증가되는 주거지이동과 주택소유확보 성향은 장차 신도시개발에 있어 집단이주 신세대가족의 급속한 주거상황변화를 예측하는 참고자료로 그 활용적 가치가 클것으로 기대된다.

## 참 고 문 헌

1. 고경필(1997). 주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한 연구. 한국주거학회지 제8권2호.
2. 이인수(1996). 실버산업의 실제. 하우출판사.
3. 한국노인문제연구소(1993). 노인주거실태 조사보고서.
4. 한국보건사회연구원(1995). 노인생활실태 분석 및 정책과제.
5. Allison, P.D. (1982) Discrete Time Methods for the Analysis of Event

- Histories. In Samuel Lienhardt (ed.), *Sociological Methodology*. San Francisco: Jossey-Bass Publishers.
6. Chung, Y.S. et al. (1989). Demand for Home Ownership in Regions of the United States. *Housing and Society*, 16(1) p75-90.
7. Kim, J.C. (1987). Becoming a first time home owner: an analysis of household life history data. Ph.D. dissertation. Iowa State University. Ames, Iowa.
8. Lam, J. (1985). Type of Structure, Satisfaction, and Propensity to Move. *Housing and Society*, 12(1), 32-43.
9. Lee, I.S. (1990) A Longitudinal Model of Housing Determinants in Oaxaca, Mexico. Ph.D. Dissertation. Iowa State University. Ames, Iowa.
10. Memken, J. (1984). A Longitudinal model of Residential Mobility. Ph.D. dissertation. Iowa State University. Ames, Iowa.
11. Morris, E. and Winter, M. (1985). A Note on the Microsociology of Housing. Iowa State University Agricultural Experiment Station Paper, J-11486 Ames, Iowa, U.S.A.
12. Murphy, A. (1987). Studying Housing Areas in a Developing Nation: Lessons from Oaxaca, Mexico. *Housing and Society* 14(2), 143-160.
13. Oliver, P. (1985). *The Dwellings*. University of Texas Press.