

생애주기에 따른 주거이동 특성 분석

The Analysis on the Characteristics of Residential Mobility by Life-Cycle

최열* · 김영민** · 조승호***

Choi, Yeol · Kim, Young-Min · Cho, Seong-Ho

Abstract

This study analysed the characteristics of residential mobility according to the household's life-cycle to observe the housing filtering process in Busan. The questionnaire subjects were adult 40 and over who inhabited in Busan and surveyed residential career about residential mobility. The analysis result of statistical data and result of questionnaire reveals similar result every articles, the summaries are as follows : Examining housing where the respondent live presently, apartment dominate absolutely high ratio as housing type and owner-occupation as housing tenure type, and housing size is about 30 pyeong, dwelling period is 6 years to 10 years. Saving and loan hold a large majority to make housing capital, that means, they apply housing finance to getting own housing despite it is impossible with present household's income to have owner-occupation of desired housing. This is different custom ours from foreign's that rent a house. However, as aspect of residential satisfaction, most household recognised that quality is improved, because residential mobility expanded housing size and changed tenure type and showed fairly high satisfaction with their present resident.

Keywords : life-cycle, residential mobility, housing filtering process, housing career

요 지

본 연구는 부산시의 주택순환과정을 살펴보기 위해 가구의 생애주기에 따른 주거이동 특성을 분석하였는데, 설문조사는 부산시 거주 만 40세 이상의 성인들을 대상으로 결혼 이후 현재까지의 주거이동에 대한 주거경력을 조사하였다. 통계자료 분석의 결과와 설문조사 결과는 모든 항목에서 유사한 결과를 보였는데 이를 정리하면 다음과 같다. 설문대상자들이 현재 거주하고 있는 주택을 살펴보면, 주택유형은 아파트가 절대적으로 높은 비율을 차지하고 있으며, 주택의 점유형태는 자가소유이며, 주택규모는 30평형대, 거주기간은 6년 이상 10년 미만이다. 주택자금마련 방법은 저축과 은행대출이 대다수를 차지하고 있는데, 현재 가구의 소득만으로는 자가소유의 희망주택을 마련하는 것이 불가능함에도 불구하고 주택금융을 활용하여 내 집마련을 하는 주거문화는 임대료를 지불하고 임차소유를 하는 외국과는 다소 다른 우리의 주거문화이다. 그러나 주거만족도의 측면에서 주거이동은 주택규모를 확장시키고 점유형태를 변화시켰기 때문에 주거이동으로 인해 대부분의 가구가 주거의 질이 향상되었다고 인식하고 있으며, 현재의 주거에 대해 매우 높은 만족감을 보인다.

핵심용어 : 생애주기, 주거이동, 주거필터링, 주거경력

1. 서 론

1.1 연구배경 및 목적

주택은 행복한 삶을 영위하기 위한 기본적 소요인 의식주 중 하나로서 사회 모든 구성원에게 제공되어야 할 최소주거기준이 존재하며 사회의 안녕을 위한 복지적 역할이 중요하다. 그러나 이와 동시에 주택은 자본주의 사회에서 다양한 계층의 개인적 수요를 반영해야 하고, 나아가 주택자체가 자산으로서 가치를 가지며 더불어 투자의 대상으로도 그 중요성을 지니고 있다. 이러한 상반된 특징 때문에 주택문제는 자유경쟁시장에 의해 수요와 공급이 균형을 이루기만을 바

랄 수 없으며, 정부가 개입하여 이를 모두 적절히 조화롭게 해결해야 할 중요한 과제이다. 그럼에도 불구하고 주택문제는 쉽게 해결되지 않는 여러 가지 난제를 지니고 있고 이는 각 나라의 문화에 따라 다르며, 우리의 경우 또한 대부분의 선진국과는 다른 몇 가지 경향이 나타난다.

먼저, 가장 눈에 띄는 사항 중 하나는 주택유형 중 아파트에 대한 선호이다. 부산시의 주택보급률이 2005년 기준 101.4%로 100%를 넘어섰으며, 전국 대부분 지역의 주택보급률이 이를 상회하고 있음에도 불구하고 새롭게 공급되는 주택의 대부분이 아파트이다. 과거에는 좁은 국토에서 많은 인구를 수용할 수 있는 주택의 절대적인 수가 부족했기 때

*정회원 · 교신저자 · 부산대학교 도시공학과 교수 (E-mail : yeolchoi@pusan.ac.kr)

**부산대학교 도시공학과 박사수료

***정회원 · 부산대학교 도시공학과 박사수료

문에 단기간에 주택부족 문제를 해결하기 위해 아파트 위주의 주택공급이 이루어졌음이 이해될 수 있다. 그러나 현재의 주택보급률을 고려할 때 이러한 관점에서의 아파트 건설은 과잉공급을 발생시킬 수 있는 불필요한 사항일 수 있음에도 불구하고 아파트 공급은 지속적으로 이루어지고 있다는 점이다.

또 하나의 특이사항은 주택의 소유형태 측면에서 모든 국민이 내집마련에 대한 강한 의지를 나타낸다는 점인데, 이는 전국 통계 기준 62.9%가 주택을 자가소유하고 있다는 사실에서도 잘 알 수 있다. 물론 자동차 소비 증대와 지속적인 부동산 및 주택가격 상승으로 인해 이러한 현상은 과거에 비해 많이 완화되었다고 볼 수 있으나, 여전히 대부분의 가구들이 결혼 직후 장기계획을 수립할 때, 내집마련을 위한 주택청약예금 혹은 장기적금을 준비하고 이에 따라 내집마련의 꿈을 키워간다. 우리 사회에서 모든 임차가구들은 내집마련을 위한 과도기에 해당되기 때문에 결혼 몇 년 후 내집을 장만하고, 몇 년 뒤 주택규모를 얼마나 확장하느냐가 그 사람의 인생에 대한 성공 잣대 중 하나라고 해도 과언이 아니라고 할 수 있다.

가구는 생애주기에 따라 단계적으로 주거이동을 하게 된다. 결혼 초에는 가구주와 배우자의 통근이 허용되는 범위에서 비교적 가격이 저렴한 주택에서 거주하며, 시간이 지나 학령기 자녀가 생길 즈음에는 자녀의 교육환경을 고려한 주거지를 찾아서 이동한다. 물론 이와 동시에 점차적으로 주거규모를 증가시키거나, 자가소유 주택을 마련하게 된다. 즉 가구가 소득이 향상되어 더 나은 주택으로 주거이동을 하게 되면 가구는 상향의 주택순환과정을 경험하게 되고, 내구성이 강한 그 소득이 멸실되는 것이 아니라 좀 더 낮은 소득의 가구에 의해 점유되어 자연스럽게 하향의 주택순환과정을 겪게 된다. 물론 최근에는 재건축이나 재개발 또는 리모델링 등을 통한 새로운 형태의 주택순환과정이 발생하기도 한다. 그러나 전체적인 맥락에서 살펴보면 주거이동은 가구의 생애주기 혹은 가구의 특성에 따라 결정되고 이는 주택에 대한 수요를 발생시키고, 이는 곧 주택의 공급과 연계되며, 다시 주거이동을 발생시키는 요인이 된다고 볼 수 있다.

즉 주거이동은 가구와 주택의 양측면에서 주택순환과정을 발생시키므로 주택문제를 해결하기 위해 주택순환과정에 대한 면밀한 고찰은 매우 중요한 과제임에도 불구하고 많은 연구들이 주택의 공급이나 수요 자체에 대한 단면만을 강조하거나, 주거이동의 흐름에만 초점을 두고 있다. 따라서 본 연구는 주거이동과 주택순환과정을 상호연계하여 살펴보기 위해 생애주기에 따른 주거이동 특성을 살펴보고자 한다.

1.2 연구대상 및 방법

본 연구는 생애주기에 따른 부산시의 주거이동 특성을 짚어보고자 한다. 따라서 본 연구는 설문조사를 통한 가구별 주거경력(housing career)을 통해 가구별 주거의 변천과정을 살펴보고자 한다. 설문조사는 부산광역시에 거주하는 만 40세 이상의 성인 남녀를 대상으로 결혼 이후 최초의 주거부터 이사에 따른 현재 주거까지의 경력을 거주지역, 주택유형, 규모, 점유형태, 주거이동 사유 등에 관한 상세 항목을 통해 조사한다. 설문대상을 만 40세 이상으로 제한하는 이유는 결

혼 이후부터 자녀의 성장에 따른 생애주기별 주거의 변천과정을 살펴보기 위함이다.

2. 주거이동에 관한 선행연구

주거이동에 관한 연구들은 과거부터 현재까지 끊임없이 연구되어 온 분야이다. 주거이동에 관한 대부분의 연구들은 주거이동을 결정짓는 요소가 가구의 사회경제적 요소라는 점에서 가구의 특성에 따른 주거이동을 살펴보고 있는데 (Porell, 1982; Clack and Onaka, 1983), 특히 저소득층의 경우 가구주의 고용은 주거이동에 있어 중요한 요소이므로 이에 관한 연구가 다수 존재한다. 물론 다른 다수의 연구들은 사회경제적 요인뿐만 아니라 주택자체와 주변 환경에 대한 불만이 주거이동을 발생시키는 요인임을 강조하고 있다. 따라서 주거이동과 관련된 여러 가지 측면에서 무수히 많은 선행연구들이 존재하지만 주택순환과정과 관련된 주거이동 관련 연구는 몇몇에 불과하다(Williamson and Baer, 1988).

국내의 대표적인 연구로 양세화(1998)는 울산시 거주가구가 주거이동을 통해 얻은 효과를 주거특성의 변화를 통해 분석하고, 이러한 주거이동효과가 현 주거에 대한 만족도 향상에 끼친 영향력을 가구의 인구학적 및 사회경제적 특성의 맥락 속에서 규명하였다.

또한 권재희(2004)는 서울지역 저소득 근로자의 주거이동 경력을 사례로 저소득층의 주거이동의 설명변수들을 실증적으로 분석하였으며, 신나윤(2006)은 한국노동패널데이터를 활용하여 도시가구의 고용변화 및 특성에 따른 주거이동 성향을 실증적으로 살펴봄으로써 가구의 고용변화와 특성을 고려한 통합 주택정책 마련을 위한 시사점을 제공하였다.

주거이동의 결정요인에 대해 대부분의 연구들이 가구특성만을 절대적인 변수로 보는 것과 달리 최열(1999)은 프로빗 모델을 이용하여 미래의 주거이동에 실질적으로 어떤 요인이 영향을 미치는지, 특히 공공서비스 및 근린생활시설과의 상관관계를 조사하고, 동시에 부산의 미래 희망주거지역을 분석하였다.

많은 연구들이 주거이동 자체에만 초점을 둔 것과 달리 박승미(2002)는 도시가구가 주택으로부터 발생하는 스트레스를 줄이고 불만족을 해소하기 위해 어떠한 주거조절대안을 선택하는가를 알아보고, 주거조절에 영향을 미치는 요인을 파악하고자 하였는데, 연구결과 도시가구의 주거조절성향은 주거이동성향이 주거개선성향보다 약간 높게 나타났는데, 자가거주는 주거개선성향과 주거이동성향이 비슷한 비율을 차지하였다.

3. 설문개요 및 조사대상

3.1 설문개요

본 연구는 각 개인의 주택순환과정을 살펴보기 위해 부산시 거주 만 40세 이상 성인 남녀를 대상으로 결혼 이후 주택부터 현재 거주하는 주택까지의 주거경력을 설문조사하였다. 설문조사는 2007년 4월 9일부터 4월 27일까지 3주간에 걸쳐 일대일 면접조사를 통해 실시되었으며, 무작위표본추출법을 통해 추출한 표본을 대상으로 총 700부의 설문을 배포

표 1. 설문조사 결과

대생활권	행정구	빈도	%
동부 대생활권	금정구	36	6.34
	기장군	9	1.58
	동래구	53	9.33
	해운대구	78	13.73
	소계	176	30.98
중부 대생활권	남구	60	10.56
	동구	12	2.11
	부산진구	57	10.04
	수영구	44	7.75
	연제구	58	10.21
	영도구	11	1.94
	중구	5	0.88
	소계	247	43.49
서부 대생활권	북구	61	10.74
	사상구	25	4.40
	사하구	40	7.04
	서구	22	3.35
	소계	148	25.53
합계		571	100

하여 회수한 설문지 중에서 응답이 미비한 설문을 제외하고 본 분석에 채택한 설문지는 571부이다.

표 1에 나타난 설문조사 결과에 따르면 중부산권이 247부(43.49%)로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 다음으로 동부산권이 176부(30.98%)였으며, 서부산권은 148부(25.53%)로 가장 낮은 비율을 나타냈다. 행정구역별로 살펴보면 78부(13.73%)인 동부산권의 해운대구, 61부(10.74%)인 서부산권의 북구와 60부(10.56%)인 중부산권의 남구가 가장 높은 비율을 차지하였으며, 기장군(1.58%)과 중구(0.88%)가 가장 낮은 수치를 나타냈다.

주택순환과정에 따른 주거이동 특성을 분석하기 위해 조사한 설문지의 내용구성은 표 2와 같다. 먼저, 설문응답자의 사회경제적 특성을 파악하기 위해 성별, 연령, 학력, 직업, 동거가족구성원의 형태, 월평균가구총소득을 조사하였으며, 현재 거주하고 있는 주거의 특성으로는 거주지, 주택유형, 주택규모, 주택의 소유형태, 거주기간, 주택가격, 이전 주택에서 이사하게 된 사유, 주택 자금 마련방법, 주택에 대한 만족도를 포함하였다. 결혼이후 주거경력을 조사하기 위한 항목으로는 결혼이후 총 이사 횟수와 각 시점별 거주지, 주택유형, 주택규모, 주택의 소유형태, 거주기간, 주택가격, 이전 주택에서 이사하게 된 사유, 주택자금 마련방법, 주택에 대한 만족도 등 현 주거에 대한 질문과 동일한 문항들을 포함하였다.

3.2 조사대상에 관한 일반적 사항

최종 분석에 사용된 설문지의 설문조사 대상 응답자에 관한 성별, 연령, 학력, 직업, 가구원수, 가족구성원형태, 월평균 가구 총소득 등의 일반적 사항은 표 3과 같다. 먼저 성별분포를 살펴보면, 392명(69.26%)인 남자가 174명(30.74%)인

표 2. 설문내용 구성

항목	변수
응답자 사회경제적 특성	성별 연령 학력 직업 동거가족구성원 형태 월평균 가구총소득
현 주거 특성	거주지 주택유형 주택규모 소유형태 거주기간 주택가격 이전 주택에서 이사하게 된 이유 주택자금 마련방법 주택에 대한 만족도
결혼 이후 주거경력	이사횟수 거주지 주택유형 주택규모 소유형태 거주기간 주택가격 이전 주택에서 이사하게 된 이유 주택자금 마련방법 주택에 대한 만족도

여자보다 약 2배의 높은 비율을 나타냈으며, 연령별 분포에서는 조사대상을 만 40세 이상으로 제한하였기 때문에 40대가 434명(76.68%)로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 다음으로 50대가 119명(21.02%), 60대가 13명(2.30%)인 것으로 조사되었다.

학력별 분포에서는 대학교 졸업이 322명(57.19%)로 가장 높은 비율을 나타냈으며, 다음은 181명(32.15%)인 고등학교 졸업, 40명(7.10%)인 대학원 졸업, 20명(3.55%)인 중학교 졸업이하의 순으로 조사되었다.

직업별 분포에서는 행정/사무/관리직이 209명(37.12%)으로 가장 높은 비율을 차지하였으며, 다음으로는 전문/기술직이 132명(23.45%), 서비스직 61명(10.83%), 주부 58명(10.30%)의 순으로 조사되었다. 가구원수에 관한 분포에서는 4인 가족이 265명(50.38%)으로 가장 높은 빈도를 보였으며, 다음으로는 3인 가족이 119명(22.62%)으로 3-4인 가족이 대부분이었으나, 5인 이상의 가족도 93명(17.68%)으로 적지 않은 비율을 나타냈다. 3-4인 가족구성원수가 일반적인 형태이므로 가족구성원의 형태도 부부와 자녀로 구성된 2세대 가구가 대부분이었는데, 부부와 취학자녀로 구성된 형태가 274명(52.69%)으로 전체의 과반수를 차지하였으며, 부부와 성인자녀로 구성된 형태가 69명(13.27%), 부부와 미취학자녀로 구성된 가족구성원 형태가 45명(8.65%)이었다.

응답자의 사회경제적 특성 중 월평균가구총소득의 분포는 분류에 따라 비슷한 비율의 분포를 나타내고 있는데, 500만원 이상이 110명(19.50%)로 가장 높은 비율을 차지하여 아파트 거주자가 설문대상에서 높은 비율이 차지하다 보니 부산시 전체 월평균가구총소득에 비해 다소 높은 소득수준을 나타내고 있다. 다음으로는 350만원 이상 400만원 미만이 91명(16.13%), 250만원 이상 300만원 미만이 85명(15.07%)으로 높은 순위를 나타내고 있다.

표 3. 응답자에 관한 일반적 사항

항목	구분	빈도	%
성별	남	392	69.26
	여	174	30.74
	계	566	100
연령	40대	434	76.68
	50대	119	21.02
	60대	13	2.30
	계	566	100
학력	중학교졸업이하	20	3.55
	고등학교졸업	181	32.15
	대학교졸업	322	57.19
	대학원졸업	40	7.10
	계	563	100
직업	행정/사무/관리직	209	37.12
	전문/기술직	132	23.45
	판매직	24	4.26
	서비스직	61	10.83
	생산/운수/일반노무자	26	4.62
	농업/임업/수산업	6	1.07
	주부	58	10.30
	학생	2	0.36
	무직	7	1.24
	기타	38	6.75
가구원수	2인	49	9.32
	3인	119	22.62
	4인	265	50.38
	5인이상	93	17.68
	계	526	100
월평균 가구총소득	200만원미만	28	4.96
	200만원이상 250만원미만	66	11.70
	250만원이상 300만원미만	85	15.07
	300만원이상 350만원미만	76	13.48
	350만원이상 400만원미만	91	16.13
	400만원이상 450만원미만	57	10.11
	450만원이상 500만원미만	51	9.04
	500만원이상	110	19.50
계	564	100	

4. 실증분석

4.1 생애주기에 따른 주택의 유형, 점유형태, 주택규모의 변화

주택순환과정은 크게 가구의 생애주기 특성에 따른 순환과정과 주택 자체의 순환과정으로 나눌 수 있다. 이 중 본 연구에서는 가구의 생애주기에 따른 주택순환과정을 살펴보기 위해 결혼당시부터 현재 및 미래 희망주택에 대해서 1차적인 것이 아닌 반복적인 질문을 통해서 지속적인 주거형태의 패턴(규모, 유형, 점유형태)을 파악하여 교차분석하였다.

표 4. 생애주기에 따른 주택유형

구분		결혼	두 번째	세 번째	현재	미래
단독주택	빈도	220	117	52	84	69
	%	40.37	26.71	18.31	14.71	16.87
아파트	빈도	183	220	170	414	324
	%	33.58	50.23	59.86	72.50	79.22
연립/다세대	빈도	90	70	46	64	12
	%	16.51	15.98	16.20	11.21	2.93
다가구	빈도	48	27	12	5	-
	%	8.81	6.16	4.23	0.88	-
기타	빈도	4	4	4	4	4
	%	0.73	0.91	1.41	0.70	0.98
합계	빈도	545	438	284	571	409
	%	100	100	100	100	100

먼저, 생애주기에 따른 주택유형의 변화를 살펴보면, 부산의 주택유형이 80년대에는 단독주택이 높은 비율을 차지하였으나, 점차 아파트 중심의 공급으로 변화한 것과 같은 맥락으로 결혼 당시 거주한 주택 유형은 단독주택이 220명(40.37%), 아파트가 183명(33.58%)으로 단독주택이 아파트보다 다소 높은 비율을 차지하고 있었으나, 두 번째, 세 번째 주택으로의 주거이동이 이루어지면서 점차 단독주택의 비율이 감소하고 아파트의 비율이 증가하여 현재 거주하고 있는 주택형태는 단독주택 84명(14.71%), 아파트 414명(72.50%)로 아파트가 단독주택의 약 5배에 해당되는 비율로 많아져, 단독주택에서 아파트로의 주거이동이 대체를 이루고 있음을 알 수 있다.

또한 향후 거주하고 싶은 주택의 유형 역시 아파트 324명(79.22%), 단독주택 69명(16.87%)으로 아파트에 대한 절대적인 선호를 나타내고 있다. 뿐만 아니라 결혼 당시 주택부터 현 주택까지 약 10%내외의 비율을 유지하는 연립/다세대 주택 역시 약간의 감소세를 보이기는 하지만 그 일정 비율을 유지하는 것과 달리 향후 거주하고 싶은 주택의 비율에서는 12명(2.93%)으로 급속한 하락을 보이고 있다. 미래 희망 주택유형에서 연립/다세대 주택이 단독주택에 비해 훨씬 낮은 선호도를 보이는 것은 주거환경의 측면에서는 단독주택과 큰 차이가 없지만, 신규주택의 높은 주택가격에 비해 시간 경과에 따른 주택가격의 하락 속도가 매우 크기 때문에 향후 주택의 거래가치가 단독주택에 비해 오히려 낮아지기 때문인 것으로 판단된다.

다음으로 살펴볼 주택순환과정은 주택순환과정에서 가장 중요한 관점인 생애주기에 따른 주택의 규모의 변화이다. 일반적으로 결혼을 통해 형성된 2인 가족의 가구는 가족구성원이 늘어감에 따라 주택의 규모를 확장시키려 주거이동을 하게 되고, 노년기에 접어들어 자녀들이 출가를 한 뒤에는 다시 2인 가족으로 가구의 규모가 축소되어 도시 외곽의 작은 규모의 주택으로 주거이동을 하게 되는 것으로 가정한다.

따라서 결혼 당시의 가구의 경제적 여건과 가구원수에 따라 주택규모는 작기 마련인데, 우리의 분석결과도 이러한 경향을 반영하여 20평형 미만이 251명(47.63%)으로 가장 높은 비율을 차지하고, 20평형대 역시 207명(39.28%)로 매우

높은 비율을 나타낸 반면, 현재의 주택규모에서 20평형대는 155명(27.24%)으로 많은 감소를 나타내며, 특히 20평형 미만은 22명(3.87%)로 극소수에 불과하다. 현재 거주하고 있는 주택규모에서 가장 높은 비율을 차지하는 평형은 260명(45.69%)에 해당되는 30평형대이며, 40평형대도 79명(13.88%)로 적지 않은 비율을 차지한다.

향후 거주하고 싶은 주택의 규모에서도 이러한 경향은 유사하게 나타나는데, 160명(39.60%)이 30평형대를 선호하고, 137명(33.91%)이 40평형대를 선호하는 것으로 조사되어 현재보다는 좀 더 넓은 주택을 희망하고 있음을 알 수 있다. 외국과 달리 우리의 문화에서는 아무리 핵가족화가 일반적인 흐름임에도 불구하고 부모님과 함께 거주하는 가구가 아직 적지 않은 비율을 차지하고 있으며, 특히 최근에는 맞벌이 부부의 육아문제로 인해 시댁이나 친정 식구들과 함께 거주하는 경우가 늘고 있어 노년기에 주택규모를 축소시키는 흐름은 아직 두드러지지 않음을 알 수 있다.

우리의 주거문화에서 가장 독특한 특징 중 하나가 주택의 자가소유에 대한 강한 애착이다. 앞에서 살펴본 사회경제적 특성에 따른 주거이동 특성에서도 알 수 있었지만, 대부분의 가구들이 내집마련에 대한 강한 의지를 가지고 있기 때문에 결혼 후 주거이동의 가장 큰 이유 중 하나가 내집마련이라고 볼 수 있다. 따라서 결혼 당시에는 경제적 여건이 허락하는 150명(29.30%)만이 자가주택을 소유하고 있었지만, 두 번째 주택에서는 41.53%가 자가주택을 소유하고, 세 번째 주택에서는 60.79%가 자가주택을 소유하며, 현재는 86.04%가 자가주택을 소유하고 있는 것으로 나타나 대부분의 가구들이 내집마련을 하였음을 보여준다. 향후 거주하고 싶은 주택에 대한 점유형태 역시 95.58%로 거의 모든 가구들이 자가소유를 원하고 있음을 보여준다.

표 7은 생애주기에 따른 주택자금마련 방법에 대한 변화를 보여준다. 결혼당시의 주택자금은 196명(40.83%)이 저축을 통해서 마련했으며, 139명(28.96%)이 부모형제의 도움을 받아 주택자금을 마련해 결혼 시점에는 은행융자보다는 부모형제의 도움을 많이 받는 것으로 나타났다.

표 5. 생애주기에 따른 주택규모

구분	결혼	두 번째	세 번째	현재	미래	
20평형 미만	빈도	251	123	42	22	2
	%	47.63	27.33	13.46	3.87	0.50
20평형대	빈도	207	192	133	155	16
	%	39.28	42.67	42.63	27.24	3.96
30평형대	빈도	47	98	101	260	160
	%	8.92	21.78	32.37	45.69	39.60
40평형대	빈도	15	26	23	79	137
	%	2.85	5.78	7.37	13.88	33.91
50평형대	빈도	5	9	9	35	58
	%	0.95	2.00	2.88	6.15	14.36
60평형 이상	빈도	2	2	4	18	31
	%	0.38	0.44	1.28	3.16	7.67
합계	빈도	527	450	312	569	404
	%	100	100	100	100	100

표 6. 생애주기에 따른 점유형태

구분	결혼당시	두 번째	세 번째	현재	미래	
자가 소유	빈도	150	174	169	487	389
	%	29.30	41.53	60.79	86.04	95.58
주택소유 전세	빈도	27	28	17	32	7
	%	5.27	6.68	6.12	5.65	1.72
무주택 전세	빈도	300	200	85	37	9
	%	58.59	47.73	30.58	6.54	2.21
기타	빈도	35	17	7	10	2
	%	6.84	4.06	2.52	1.77	0.49
합계	빈도	512	419	278	566	407
	%	100	100	100	100	100

표 7. 생애주기에 따른 주택자금마련 방법

구분	결혼	두 번째	세 번째	현재	미래	
부모 형제 도움	빈도	139	43	20	65	14
	%	28.96	10.41	7.72	11.57	3.44
저축	빈도	196	200	121	189	364
	%	40.83	48.43	46.72	33.63	89.43
은행 융자	빈도	124	142	102	274	29
	%	25.83	34.38	39.38	48.75	7.13
기타	빈도	21	28	16	34	-
	%	4.38	6.78	6.18	6.05	-
합계	빈도	480	413	259	562	407
	%	100	100	100	100	100

이에 반해, 두 번째 주택과 세 번째 주택으로의 주거이동에서는 저축을 통한 주택자금마련이 가장 일반적인 방법으로 대두되지만, 현재 주택자금마련의 방법으로 가장 높은 비율을 차지하는 것은 274명(48.75%)이 응답한 은행융자로 조사되어, 더 이상 저축만으로는 주택마련이 힘든 현실임을 반영하고 있다. 그러나 미래 주택에 대한 주택자금마련에서는 364명(89.43%)이 저축을 통해 이주를 하고 싶다는 의지를 밝혀 주택금융정책이 시민들에게 편리하고 긍정적인 수단으로 인식되고 있지 않음을 알 수 있다.

가구의 생애주기에 따른 주택순환과정을 정리하자면, 결혼 당시 주된 주택유형은 단독주택이며, 주택규모는 20평형 미만, 주택의 점유형태는 전세소유, 주택자금마련 방법은 부모형제의 도움을 받아 저축을 통해서 거주할 주택을 마련하게 된다. 이후 평균 3-4회의 주거이동을 통해 30평형대 자가소유의 아파트를 저축과 은행융자로 마련하는 주택순환과정을 경험하게 된다. 그리고 향후 현재 거주하고 있는 주택보다 자가소유의 좀 더 넓은 규모의 아파트로 이주할 계획을 가지고 있음을 알 수 있다.

4.2 생애주기에 따른 주거이동 특성 분석

앞서 살펴본 바에 의하면 대부분의 가구들은 평균 3.3회의 주거이동을 경험하면서 주택규모를 확장하고, 단독주택에서 아파트로, 임차소유에서 자가소유로 가구가 희망하는 주거의 형태를 만족시켜 나간다. 이와 더불어 주택순환과정은 더 나은 주거환경을 위해 주거이동을 발생시키므로, 본 단원에서

는 이러한 관점에서 주택순환과정에 따른 주거이동 특성을 파악하고자 한다.

주택순환과정에 따른 주거이동 특성을 파악하기 위해 가장 먼저 살펴보고자 하는 것은 생애주기별 주거이동 사유이다. 표 8의 결과에 따르면 결혼당시의 주거지 결정의 가장 큰 사유는 136명(28.16%)이 응답한 직장 때문이며, 다음으로는 109명(22.57%)이 응답한 내집마련을 위해서이다. 두 번째 주택으로의 주거이동의 가장 큰 사유는 99명(24.32%)이 응답한 내집마련을 위해서이며, 그 다음이 74명(18.18%)이 응답한 임대기간 만료로 인해서이다.

결혼 당시에는 가구의 경제적 여건에 의해 주택에 대한 임차소유가 높은 비율을 차지하기 때문에 임대기간 만료로 인한 주거이동도 잦은 편이며, 이후 내집마련 시기까지 다수의 주거이동을 경험하게 되는 것이 일반적이다. 따라서 세 번째 주택과 현재의 주택까지 주거이동의 사유에서 가장 높은 비율을 차지하는 항목은 내집마련이며, 차량의 소유에 따라 결혼당시에는 중요한 비중을 차지하던 통근에 관한 사유는 비율이 감소하여 점차 순위가 밀리고 있다. 이에 반해 현 시점까지의 대부분의 가구들이 내집마련을 이루었기 때문에 향후 주택에 대한 결정 사유에서 가장 부각되는 항목은 주택규모에 대한 불만과 주변 환경에 대한 불만을 해결할 수 있는 주택을 찾고 있는 것으로 나타났다. 그리고 결혼 당시부터 점차적으로 주거이동을 함에 있어 낮은 비율이지만 서서히 증가하고 있는 사유 중 하나가 주택에 대한 투자목적적인 것으로 조사되어 거주지로서의 주택의 역할 뿐만 아니라 재테크의 대상으로 주택의 역할 또한 많은 가구들이 중요시 여기고 있음을 알 수 있다.

주택순환과정에 따른 주거이동의 특성을 살펴보기 위한 다

표 8. 생애주기에 따른 주거이동 사유

구분	결혼당시	두 번째	세 번째	현재	미래	
직장	빈도	136	74	35	52	20
	%	28.16	18.18	12.87	9.27	4.98
임대기간	빈도	73	74	37	31	2
	%	15.11	18.18	13.60	5.53	0.50
규모 불만	빈도	60	70	41	103	85
	%	12.42	17.20	15.07	18.36	21.14
환경 불만	빈도	20	28	21	54	93
	%	4.14	6.88	7.72	9.63	23.13
내집마련	빈도	109	99	86	196	61
	%	22.57	24.32	31.62	34.94	15.17
자녀 교육	빈도	13	19	18	36	63
	%	2.69	4.67	6.62	6.42	15.67
투자 목적	빈도	7	11	9	18	21
	%	1.45	2.70	3.31	3.21	5.22
부모 형제	빈도	41	27	19	36	24
	%	8.49	6.63	6.99	6.42	5.97
기타	빈도	24	5	6	35	33
	%	4.97	1.23	2.21	6.24	8.21
합계	빈도	483	407	299	561	402
	%	100	100	100	100	100

표 9. 생애주기에 따른 거주기간

구분	결혼	두 번째	세 번째	현재	
1년 이하	빈도	86	47	24	69
	%	15.84	10.33	7.79	12.37
2-3년	빈도	226	178	112	128
	%	41.62	39.12	36.36	22.94
4-5년	빈도	105	107	81	121
	%	19.34	23.52	26.30	21.68
6-10년	빈도	92	92	75	153
	%	16.94	20.22	24.35	27.42
11-15년	빈도	19	25	12	57
	%	3.50	5.49	3.90	10.22
16년 이상	빈도	15	6	4	30
	%	2.76	1.32	1.30	5.38
합계	빈도	543	455	308	558
	%	100	100	100	100

음 항목은 생애주기에 따른 거주기간이다. 표 9에 나타난 결과에 의하면 결혼당시에는 자가소유의 비율이 낮기 때문에 일반적인 임대기간인 2년 이상 3년 이하의 거주기간이 226명(41.62%)으로 가장 높은 비율을 차지하고, 그 다음이 105명(19.34%)이 응답한 4년 이상 5년 이하이며, 두 번째 주택과 세 번째 주택에서는 2년 이상 3년 이하가 가장 많고 4년 이상 5년 이하가 그 다음 순위라는 점에서는 변화가 없지만, 그 비율이 점차 감소하고 있다. 대부분의 가구가 자기주택을 점유하고 있는 현재는 가장 높은 비율을 차지하는 거주기간이 153명(27.42%)이 응답한 6년 이상 10년 이하이며, 다음으로는 2년 이상 3년 이하와 4년 이상 5년 이하가 각각 21.68%, 27.42%로 비슷한 비율로 그 순위를 유지하고 있다. 비록 높은 순위는 아니지만, 11년 이상 15년 이하의 거주기간이 10.22%, 16년 이상도 5.38%로 적지 않은 비율을 차지하고 있음을 볼 때 대부분의 가구가 현 상태에서 주거안정화를 이룬 것으로 판단된다.

한 주택에 오랜 기간 거주하는 것은 어느 정도의 주거안정화를 이루었다고 판단할 수 있는데, 좀 더 명확한 주거안정화에 대한 판단은 표 10의 주택순환과정별 주거만족도를

표 10. 주택순환과정별 주거만족도

구분	결혼	두 번째	세 번째	현재	
매우 불만족	빈도	32	8	3	2
	%	5.90	1.81	1.07	0.35
불만족	빈도	118	73	32	44
	%	21.77	16.55	11.43	7.75
보통	빈도	292	237	136	261
	%	53.87	53.74	48.57	45.95
만족	빈도	94	115	98	231
	%	17.34	26.08	35.00	40.67
매우 만족	빈도	6	8	11	30
	%	1.11	1.81	3.93	5.28
합계	빈도	542	441	280	568
	%	100	100	100	100

통해서 알 수 있다.

결혼 당시의 주거만족도는 매우 불만족이 32명(5.90%), 불만족이 118명(21.77%)로 약 27%가 불만족을 나타내고 있으며, 두 번째 주택에서는 매우 불만족 1.81%, 불만족 16.55%로 약 18%가 불만족하는 것으로 나타나 약 10%의 불만족이 감소하였다. 세 번째 주택에서는 이 비율이 좀 더 감소하였으며, 현재 주택에 대한 만족도에서는 0.35%만이 매우 불만족하며, 7.75%가 불만족한다고 응답하여 대다수의 가구들이 현 주택에 대한 만족하고 있음을 볼 때 어느 정도의 주거안정화를 이루었다고 예측할 수 있다. 즉 40대 이상의 가구들은 여러 번의 주거이동을 통해 자신들이 원하는 주거지와 주택의 형태, 규모, 점유형태 등을 만족시키고 있음을

표 11. 생애주기에 따른 주거지 이동

구분		결혼	두 번째	세 번째	현재	미래
강서구	빈도	2	3	-	-	7
	%	0.39	0.69	-	-	1.92
금정구	빈도	37	20	20	36	26
	%	7.20	4.59	6.67	6.34	7.12
기장군	빈도	2	6	3	9	5
	%	0.39	1.38	1.00	1.58	1.37
남구	빈도	64	47	38	60	38
	%	12.45	10.78	12.67	10.56	10.41
동구	빈도	30	14	6	12	4
	%	5.84	3.21	2.00	2.11	1.10
동래구	빈도	62	45	22	53	47
	%	12.06	10.32	7.33	9.33	12.88
부산진구	빈도	66	56	41	57	27
	%	12.84	12.84	13.67	10.04	7.40
북구	빈도	37	48	30	61	21
	%	7.20	11.01	10.00	10.74	5.75
사상구	빈도	14	19	16	25	6
	%	2.72	4.36	5.33	4.40	1.64
사하구	빈도	29	33	27	70	20
	%	5.64	7.57	9.00	7.04	5.48
서구	빈도	25	13	8	19	14
	%	4.86	2.98	2.67	3.35	3.84
수영구	빈도	24	23	15	44	21
	%	4.67	5.28	5.00	7.75	5.75
연제구	빈도	35	43	28	58	27
	%	6.81	9.86	9.33	10.21	7.40
영도구	빈도	17	11	9	11	5
	%	3.31	2.52	3.00	1.94	1.37
중구	빈도	15	7	4	5	4
	%	2.92	1.61	1.33	0.88	1.10
해운대구	빈도	37	39	26	78	88
	%	7.20	8.94	8.67	13.73	24.11
타시도	빈도	18	9	7	-	5
	%	3.50	2.06	2.33	-	1.37
합계	빈도	514	436	300	568	365
	%	100	100	100	100	100

알 수 있다.

생애주기에 따른 주거이동 특성을 파악하기 위한 항목은 주거지의 이동이다. 표 11의 결과를 살펴보면 조사 대상의 현재 거주지로 가장 높은 비율을 차지하는 지역은 현재 신시가지로 형성된 13.73%인 해운대구와 10.74%인 북구인 반면, 결혼 당시에 주거지로 가장 높은 비율을 차지하는 지역은 기존의 주거지인 부산진구와 남구, 동래구로 그 비율은 각각 12.84%와 12.45%, 12.06%이다. 결혼 당시부터 현재까지의 주거지 비율에 꾸준한 증가를 보이는 지역은 수영구, 연제구, 북구로서 최근 아파트 건설이 활발히 이루어지는 지역이다.

대부분 가구들의 주거이동 결과를 살펴보면 지역 간 이동보다는 거주하고 있는 주거지 주변에서 단거리 이동하는 경우가 훨씬 높은 비율을 차지하고 있음에도 불구하고 신시가지와 대단지 주거지 형성으로 인해 과거 현재의 주거지는 많은 변화가 있음을 알 수 있다.

향후 거주하고 싶은 주거지로서는 해운대구가 24.11%로 절대적인 우위를 차지하고 있는데, 최근 지속적으로 고급 아파트들이 해운대구에 밀집되는 현상 또한 이와 무관하지 않음을 알 수 있다. 해운대구 다음으로 높은 선호를 나타내는 지역은 12.88%가 응답한 동래구와 10.41%가 응답한 남구로 학군과 기존의 중산층 주거지로서 이미지가 강하게 작용한 결과로 추정된다. 반면, 현 거주지와 과거 거주지에서는 거의 나타나지 않은 강서구와 기장군이 향후 조용한 노후 생활을 위한 주거지로서 선호되면서 그 비율이 낮지만 새롭게 부각되고 있는 지역이다.

생애주기에 따른 주거이동 특성 결과를 정리해 보면, 결혼 당시에는 가구의 경제적 여건이 허락하는 범위에서 주거지를 결정하기 때문에 직장에 대한 통근이 가장 큰 요인으로 작용한다.

이 시점의 주거는 대부분이 임차소유이기 때문에 임대기간 만료로 인한 2-3년 주기의 잦은 주거이동이 발생하게 되는데 이후 몇 차례의 주거이동을 통해 자가소유의 내집을 마련한 뒤에는 평균 거주기간도 길어지고 주택에 대한 만족도도 향상됨을 알 수 있다. 현재 자가소유의 내집 마련을 이룬 가구는 향후 더 넓은 주택으로, 혹은 자녀의 교육환경과 노

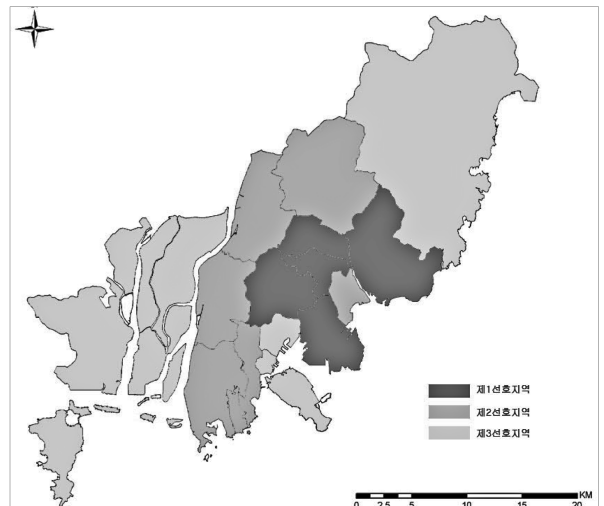


그림 1. 현재 선호 주거지

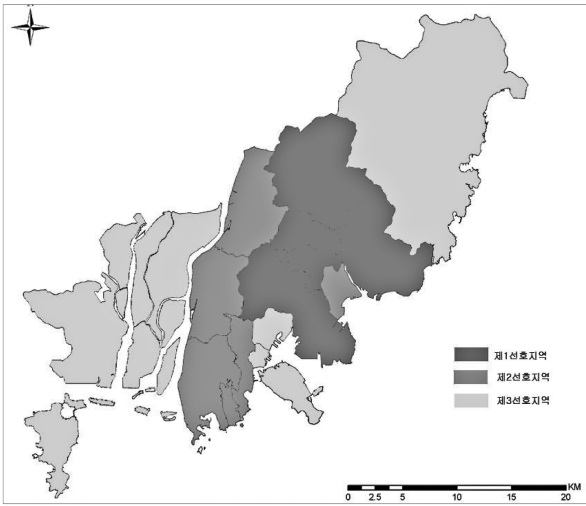


그림 2. 미래 선호 주거지

후생활을 위한 더 나은 주거환경을 찾아서 정착할 주거지를 찾아서 최종적인 주거이동을 하게 될 것으로 보인다.

5. 결 론

본 연구는 부산시의 주택순환과정을 살펴보기 위해 가구의 생애주기에 따른 주거이동 특성을 분석하였는데, 설문조사는 부산시 거주 만 40세 이상의 성인들을 대상으로 결혼 이후 현재까지의 주거이동에 대한 주거경력을 조사하였다. 통계자료 분석의 결과와 설문조사 결과는 모든 항목에서 유사한 결과를 보였는데 이를 정리하면 다음과 같다.

먼저, 결혼 시점의 주택을 살펴보면, 가장 많은 가구가 결혼 당시에 거주한 주택유형은 단독주택이며, 주택의 점유형태는 임차소유이고, 주택규모는 20평형대이다. 거주기간은 주택의 점유형태에서 전세소유가 대다수를 차지하기 때문에 임차계약기간인 2년 이상 3년 미만이 가장 높은 비율을 차지하였으며, 주택자금을 마련한 방법은 저축을 통해서가 가장 높은 비율을 나타내지만, 부모·형제의 도움 역시 중요한 요인이다. 이는 통계자료 분석에서도 유사한 결과를 보이는데, 1985년 시점 당시 주택의 유형 중 가장 높은 비율을 차지하는 것은 단독주택이며, 점유형태 역시 임차소유가 자가소유에 비해 높은 비율을 나타낸다. 결혼 당시에 주거지를 결정하는 가장 중요한 요인은 직장에 대한 통근 문제로 조사되었는데, 이로 인해 결혼 시점의 주거지는 부산진구와 동래구 등이다.

대부분의 가구들은 결혼 이후 평균 3회 이상 6회 미만의 주거이동을 경험하게 되는데, 주거이동의 주된 사유는 주택의 규모를 확장시키고, 자가소유의 내집마련을 위해서이다. 결혼 이후 내집마련까지의 평균 소요 기간은 6.6년인 것으로 조사되었는데, 이는 가구의 소득이나 가구주의 학력에 따라 영향을 받는 것으로 나타났다. 즉 가구의 소득이 많거나 가구주의 학력이 높은 경우 내집마련까지의 기간은 짧게 걸리며, 가구의 소득이 작거나 가구주의 학력이 낮은 경우 내집마련까지의 기간은 훨씬 오래 걸린다. 내집마련까지는 자가소유의 주택을 위해서 주거이동이 발생하며, 이후에도 주거이동은 발생되는데, 이 시기의 주거이동 주요인은 주택의 규

모를 확장시키기 위해서이다.

설문대상자들이 현재 거주하고 있는 주택을 살펴보면, 주택유형은 아파트가 절대적으로 높은 비율을 차지하고 있으며, 주택의 점유형태는 자가소유이며, 주택규모는 30평형대, 거주기간은 6년 이상 10년 미만이다. 이는 통계자료 분석의 부산시 주택현황과도 일치하는 결과이다. 주택자금마련 방법은 저축과 은행대출이 대다수를 차지하고 있는데, 현재 가구의 소득만으로는 자가소유의 희망주택을 마련하는 것이 불가능함에도 불구하고 주택금융을 활용하여 내집마련을 하는 주거문화는 임대료를 지불하고 임차소유를 하는 외국과는 다소 다른 우리의 주거문화이다. 그러나 주거만족도의 측면에서 주거이동은 주택규모를 확장시키고 점유형태를 변화시켰기 때문에 주거이동으로 인해 대부분의 가구가 주거의 질이 향상되었다고 인식하고 있으며, 현재의 주거에 대해 매우 높은 만족감을 보인다.

미래 희망하는 주택에 대한 조사 결과 역시 현재의 주택에 대한 선호와 유사한 결과를 보이는데, 주택유형의 경우 현재 거주하고 있는 주택유형에서 아파트가 차지하는 비율보다 훨씬 높은 비율로 아파트에 대한 절대적인 선호가 나타났다. 또한 점유형태 역시 자가소유가 절대적인 비율을 차지하고 있는데, 이는 주택보급율이 100%를 상회했음에도 불구하고 당분간 우리의 주거문화에서 아파트가 차지하는 중요도가 감소하진 않을 것이라는 점과 우리의 주거문화에서 자가소유의 내집이 가지는 그 비중이 얼마나 큰지를 잘 반영한다고 할 수 있을 것이다. 주택의 규모에서는 현재보다 좀 더 넓은 평형인 40평형대를 희망하고 있는데, 최근 새롭게 공급되는 아파트의 대형평형 추세가 이러한 수요에 부응한 결과임을 알 수 있다. 희망주거지의 경우 자녀들의 교육환경과 쾌적한 주거환경이 조성된 해운대구와 남구, 동래구를 선호하는 것으로 조사되었으며, 조용한 노후를 위해 기장군과 강서구에 대한 관심도 증가하고 있었다.

본 연구결과에 따르면 부산시 가구들은 주거이동에 따라 상향의 주택순환과정을 경험하고 있다. 생애주기에 따라 주택의 규모를 확장하며, 자가소유의 아파트로 이동을 하여 주택에 대한 만족도를 향상시키고 있다. 그러나 본 연구의 설문대상자에서 저소득 가구가 차지하는 비율이 높지 않기에 저소득층의 주택순환과정에 대해서는 설명할 수 없는 한계점이 존재한다. 또한 생애주기의 각 시점별 주택이 가구의 소득에 비해 차지하는 부담 정도를 파악하고 싶었으나, 과거 시점의 소득과 주택가격을 조사하는 항목이 쉽지 않아 아쉬움이 남는다. 보다 정확한 주택순환과정을 고찰하기 위해선 다양한 소득계층의 가구별 주거경력과 시계열적 주택현황에 대한 조사가 필요할 것이다.

참고문헌

- 권재희(2004) 저소득 근로자의 주거이동 경력에 관한 연구, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원.
- 김경수, 장욱(2001) 부산시 내부인구이동 특성에 관한 연구, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제36권 제5호, pp. 39-55.
- 김진유, 지규현(2007) 저소득가구 주거이동 특성 분석, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제42권 제1호, pp. 81-98.
- 박승미(2002) 도시가구의 주거조절성향 및 결정요인에 관한 연구-

- 과천시의 주거이동과 주거개선의 비교분석, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원.
- 신나윤(2006) 도시기구의 고용특성 및 변화에 따른 주거이동에 관한 연구-수도권을 중심으로, 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원.
- 양세화(1998) 울산시 거주가구의 주거이동효과 분석, 주택연구, 한국주택학회, 제6권 제2호, pp. 87-105.
- 임창호, 이창무, 손정락(2002) 서울 주변지역의 이주특성 분석, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제37권 제4호, pp. 95-108.
- 조덕호(1995) 주택여과과정과 정책대안, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제30권 제4호, pp. 295-307.
- 최막중, 고진수(2006) 주택유형간 유동성 차이에 대한 연구, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제41권 제3호, pp. 83-93.
- 최열(1999) 도시내 주거이동 결정요인과 희망주거지역 분석, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제34권 제5호, pp. 19-30.
- 최열(2001) 근린주거지 선호 분석, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 제36권 제4호, pp. 129-140.
- Clark, W.V. and Onaka, J.L. (1983) Life Cycle and Housing Adjustment As Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, Vol. 20.
- Earhart, C.C. and Weber, M.J. (1992) Mobility Intentions of Rural Elderly and Non-elderly: Implication for Social Services and Planned Housing for the Elderly, *Journal of Housing for the Elderly*, Vol. 10, No. 1, pp. 49-64.
- Kim, Kabsung and Lee, Kanghoon (2004) Filtering in an urban housing market after the Korean economic crisis, *Asian Pacific Planning Review*, Vol. 3, No. 1, pp. 67-80.
- Porell, F.W. (1982) Models of intraurban residential mobility decisions, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 49, No. 2, pp. 184-199.
- Yong Chen and Stuart S. Rosenthal (2008) Local amenities and life-cycle migration: Do people move for jobs or fun? *Journal of Urban Economics*, Vol. 64, pp. 519-537.
- Varady, D.P. (1983) Determinants of residential mobility decisions, *Journal of the American Planning Association*, Vol. 49, No. 2, pp. 184-199.
- Williamson, C. and Baer, W.C. (1988) The filtering of households and housing units, *Journal of Planning Literature*, Vol. 3, No. 2.

(접수일: 2009.12.4/심사일: 2010.2.8/심사완료일: 2010.3.11)