

주택규모 선택에 영향을 미치는 가구원수별 특성에 관한 연구

A Study on the Characteristics of the Number of Family Members Affecting Housing Size Choice

이주형*
Lee, Joo-Hyung

임종현**
Lim, Jong-Hyun

강남훈***
Kang, Nam-Hoon

Abstract

The housing market requires customized housing to be supplied according to the various characteristics of households. Multinomial Logistic Regression was used to analyze the effects of variables of household characteristics according to the number of family members on the choice of housing size in the scope of the whole country's housing market. Analysis showed that the number of family members has its own characteristics. When a household has a smaller number of family members, there are more variables affecting choice of housing size. Living and housing expenses variables served as significant variables that affect all household types. Results showed that households with more living and housing expenses are more likely to choose a large sized house and where households have a greater number of family members, there is more influence on that choice. The age of the householder was only found to be a meaningful variable in 1-2 person households and 3-4 person households, particularly in the choice of a small or large sized house. This shows that the age of the householder does not play an important role in choosing medium sized houses for households of under 4 people, but affects the choice of small and large sized houses. The academic ability of household members also served as a significant variable. While 1-2 person households with high academic ability tend to select a large sized house, 3-4 person households with high academic ability tend to select a small sized house. It is observed that members of both 1-2 person households and 3-4 person households tend to select their house between a large sized house and a small sized house in order to own their own houses. The result of this research suggests that there are various and detailed variables on the choice of housing size. Especially, a notable result is that household characteristics more significantly affect the housing size choice of 1-2 person households, while the trend of an aging society will more significantly affect a 3-4 person households' choice of a large sized house. Therefore, a study on the choice of housing size according to characteristics of elderly households and 1-2 person households should be continually analyzed.

Keywords : household type, housing size, 1-2 person household, elderly household, multiple logistic regression analysis

주요어 : 가구구성, 주택규모, 1~2인 가구, 고령화, 다항 로지스틱 회귀분석

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 저출산 고령화와 함께 국내 가구구성은 1~2인 가구가 지속적으로 증가하고 있으며, 3~4인 가구는 90년대 중반 전체 가구구성에서 50%를 넘어섰으나, 2000년이 지나면서 조금씩 감소하는 추세를 보이고 있다. 반면 5인 이상의 규모를 가지는 가구는 지속적인 감소추세를 보이고 있어 각각의 가구규모별로 그 변화가 두드러지게 나타나고 있다.

또한 주택공급 상황은 주택보급률이 100%를 넘어서는 시점에 다다르고 있다. 기존의 주택보급률은 일반가구 중

보통가구만을 대상으로 함으로써 전체 가구에서 상당수를 차지하는 비혈연 가구, 1인 가구, 집단 가구 등이 배제되어 실제보다 과소 집계되고 있다는 지적이 있었다. 그러나 2008년 다가구 구분 거처 수와 기존의 보통가구를 1인가구가 포함된 일반가구로 대체하여 현행 주택보급률 산정방식을 보완하여 새로운 주택보급률을 발표하였다.¹⁾

이 신(新)주택보급률을 기준으로 2005년 전국 주택보급률을 산정할 경우 98.3%로 100%에 미치지 못하였으며, 2008년 100.7%로²⁾ 국내 실질적인 전국의 주택보급률이 100%를 넘어 서고 있는 상황이다.

이러한 상황은 주택의 양적부족 문제가 상당히 해결되면서 공급자 위주의 주택시장이 수요자 중심의 시장으로 전환되고 있음을 나타낸다 할 수 있다. 즉, 주택공급의 기

*정회원(주저자) 한양대학교 도시대학원 교수

**정회원(교신저자) 한양대학교 도시대학원 박사과정

***정회원 한양대학교 도시대학원 박사과정

본 연구는 2010년도 원광디지털대학교의 교비 지원에 의해서 수행됨.

1) 새로운 주택보급률 산정방안은 주택 수에 다가구 구분 거처 수(다가구 내에 거주하는 가구 수를 모두 주택 수에 포함)를 반영하고, 가구 수는 기존 보통가구에서 1인가구를 포함하는 일반가구로 대체하였다.

준이 단순히 공급채수 기준이 아니라 시장 니즈(needs)에 맞는 규모의 주택공급에 있다는 것이다.

이와 같은 가구구조의 변화와 주택시장의 구조적인 환경 변화는 그동안 획일적인 주택의 대량공급 방식에서 탈피하여, 주택소비의 기본단위인 개별 가구의 특성에 따라 차별화된 주택을 개발·공급해야 하는 과제에 직면하고 있다.³⁾

가구특성에 따른 주택의 선택은 입지, 가구주 및 가구구성원의 나이, 학력 등과 가구의 경제적인 상황 등 다양한 요인들이 고려되어 결정된다. 또한 이러한 다양한 요인들은 주택의 선택에 개별적으로 영향을 미치는 것이 아니라 동시에 영향을 미치고 있다.

특히 가구구성원의 수가 과거와 다르게 변화하고 있는 상황은 가구의 특성이 주택의 유형 및 점유형태 뿐만 아니라 주택규모의 선택에 있어서도 많은 영향을 미칠 것으로 판단된다.

그러나 대부분의 연구가 전체 가구에 대한 주택의 유형과 점유형태의 선택에 집중하고 있을 뿐, 1, 2인 가구, 3, 4인 가구, 5인 이상 가구와 같은 가구원수에 따라 주택규모의 선택 특성을 분석한 연구는 아직 미미한 실정이다. 현재와 같은 저출산, 고령화 사회에서 지속적으로 1, 2인 가구가 증가하고, 3, 4인 가구는 감소하기 시작하였으며, 5인 이상 가구도 감소하는 시점에 향후 가구구성의 변화로 인한 주택시장에 대응하기 위해서는 가구원수에 따른 주택규모 선택에 대한 연구가 필요하다고 판단하였다.

따라서 본 연구는 전국 주택시장을 대상으로 기존 연구와 차별된 가구원수에 따라 다양한 가구의 특성을 나타내는 변수들이 주택규모의 선택에 주는 영향을 분석하도록 한다. 이를 통해 향후 가구원수 변화에 따른 주택공급정책의 수립 및 수요자들의 주택선택을 예측하기 위한 기초자료로 사용되는데 연구의 목적이 있다.

2. 연구 범위 및 방법

연구에 사용된 데이터는 주택규모의 선택에 영향을 미치는 가구 특성을 가구원수별로 구분하여 분석하기 위해 「한국 노동패널(KLIPS) 10차년도」⁴⁾를 이용하였다. 연구

2) 주택보급률 추이

구분		2005	2006	2007	2008
주택보급률 (%)	전국	105.9	107.1	108.1	109.9
	수도권	96.8	96.9	96.9	98.3
	서울	89.7	91.3	91.8	93.8
신주택보급률 (%)	전국	98.3	99.2	99.6	100.7
	수도권	96.0	95.7	95.0	95.4
	서울	93.7	94.1	93.2	93.6

3) 최막중, 임영진(2001), 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 국토계획, 36(6), 69-70.

4) 한국노동패널조사(KLIPS)는 가구패널조사로, KLIPS는 도시지역에 거주하는 5,000가구를 대상으로 1년에 1회씩 조사를 실시하고 있으며, 1998년 1차 조사를 시작으로 10차 조사(2007년)까지 완료되었다.

의 범위는 전국 도시지역을 서울과 경기도, 광역시, 지방 도시지역의 아파트 가구로 나누어 설정 하였다.

분석방법은 선택 대안인 종속변수를 주택규모로 하여 소형, 중형, 대형으로 구분하였으며, 3가지 대안의 선택확률을 분석하기 위하여 다항 로지스틱 회귀모형을 사용하여 분석하였다. 또한 각 대안에 따라 개별 독립변수 간 주택선택에 차이가 있는지를 분산분석(ANOVA)과 검정을 통해 분석하도록 한다. 이러한 분석은 1, 2인 가구, 3, 4인 가구, 5인 이상 가구의 3가지 가구구성원에 따라 각각 실시한다.

II. 가구구성원 변화 및 선행연구 고찰

1. 가구구성원의 변화에 대한 고찰

최근 나타나는 국내 가구구성원의 변화는 과거부터 현재까지 진행되어 온 우리나라의 산업구조 및 인구구조, 라이프스타일 등 다양한 요인으로 인한 사회구조 변화를 통해 나타나는 결과라 할 수 있다.

우리나라의 산업구조는 농업사회에서 산업사회로 빠르게 전환되었다. 이와 같은 산업화는 서구 선진국의 경우와 마찬가지로 도시의 노동력을 필요로 하였으며, 이를 위해 농촌의 젊은 인구가 도시로 집중되는 이촌향도를 통해 도시화를 가속화 시켰다. 이러한 도시와 농촌의 산업 및 인구구조의 변화와 사회 경제적인 변화는 저출산, 고령화, 초혼연령의 상승, 여성 경제활동 참여증가 등과 같은 사회구조의 변화를 가속화 시켰다.

저출산과 고령화는 특히 우리나라의 사회구조변화에 매우 큰 영향을 주는 중요한 요인으로 부각되고 있다. 합계출산율을 추이를 보면, 2008년 1.19명으로 OECD 30개국 중 가장 낮은 출산율을 보이는 것을 알 수 있으며, 감소 추세역시 매우 급속하게 나타나고 있다.

또한 최근 그 심각성이 부각되고 있는 고령화는 지속적인 출산율 감소로 인해 향후 0~14세 유소년인구는 2010년 16.2%에서 2050년 8.9% 수준으로 하락할 것으로 전망되고 있으며, 15~64세 인구는 2005년 현재 71.7%수준에서 2016년 73.4%를 고비로 점차 감소하여, 2050년 53.0% 수준으로 계속 낮아질 것으로 전망되고 있다(통계청, 2006). 반면, 65세 이상 인구는 2000년 총 인구의 7.03%를 차지해 고령화 사회에 진입하였으며, 현 추세대로라면 2020년에는 노인인구의 비율이 전체의 14%를 넘어서 고령사회로 접어들게 되고, 2025년 이후에는 본격적인 초고령사회로 진입할 것으로 예상된다.⁵⁾

여기에 산업화 이후 초혼연령은 평균 수명의 증가와 교육수준의 상승으로 지속적으로 증가하여 2007년에 남자의 초혼 연령은 31.1세, 여자는 28.1세로 나타나고 있다. 이는 여성의 교육과 경제활동 기회가 크게 늘어났기 때문인 것으로 판단되며, 이러한 변화는 다시 출산율 감소

5) 통계청(2006), 장래인구추계, 40.

와 가구의 구성원 변화에 영향을 미치게 된다.

결혼 연령이 늦어짐에 따라 증가한 젊은 미혼자들은 독립하여 자유롭게 살고자 하는 경향을 보이며, 이는 가족 구조에 변화를 가져왔고 1인가구가 증가하게 되는 원인이 되었다. 또한 초혼 연령이 상승함으로써 출산을 저하에 간접적인 영향을 미치고 있다.⁶⁾

실제 1인 가구는 1970년 3.7% 수준이던 것이 꾸준히 증가하여 2005년에는 20.0%에 이르고 있으며, 2인 가구 역시 1970년 이후 2005년 까지 지속적인 증가 추세를 보이고 있다.

이와 같은 1~2인가구의 변화와 함께 3~4인가구는 1980년 까지 5인 이상 가구에 이어 두 번째 순위였으며, 1995년에는 50%를 넘으며 우리나라 가구규모 중 가장 많은 비중을 차지하였다. 그러나 2000년 이후 조금씩 감소하는 추세를 보이고 있다. 5인 이상 가구는 1970년 59.1%에 이를 정도로 많은 비중을 차지하였으나 이후 지속적으로 감소하여 2005년 전체 가구구성 중 가장 작은 비중을 차지하고 있다.⁷⁾

이처럼 산업구조와 사회구조의 변화는 가구구성의 변화를 가져왔다. 또한 가구구성의 변화는 주택시장의 환경 변화와 연계되어 과거 획일적인 주택공급 방식에서 벗어나, 개별 가구의 특성을 고려한 차별화된 주택을 개발·공급하기 위한 정책의 필요성을 제시해 준다.

2. 선행연구 고찰과 본 연구의 착안점

가구의 특성에 따른 주택선택에 대하여 확률선택모형을 통해 분석한 연구는 가구특성 변수, 연구의 범위, 선택대안 등을 차별화 하며 많은 연구가 진행되어 오고 있다.

가구특성 변수는 대부분의 연구가 가구주와 관련된 나이, 교육수준, 직업 등의 변수들을 중심으로 가구원수, 가구소득 등이 주요 변수로 선정되고 있음을 알 수 있다. 연구의 범위는 대부분 서울시와 수도권을 중심으로 이루어져 있으며, 일부 연구들에서 전국을 대상으로 한 분석이 이루어지고 있다.

선택 대안에 있어서는 대부분 주택유형을 중심으로 연구가 이루어지고 있으며, 그 다음으로 주택의 점유형태가 주요 선택대안인 것을 알 수 있다. 그러나 주택의 규모를 선택대안으로 하여 분석한 연구는 미미한 실정이다. 또한 분석 자료의 유형화에 있어서 모든 연구가 1, 2인가구의

증가와 3, 4인가구의 감소 추세를 고려하여 가구구성원에 따른 가구를 유형화하여 각 가구원수별로 분석한 연구는 거의 이루어지고 있지 않음을 알 수 있다.

따라서 본 연구에서는 가구주의 특성과 가구전체의 소득에 중점을 둔 기존 연구의 변수선정과는 다르게 가구구성원들로 인한 가구의 구조와 보다 자세한 경제적 상황을 고려할 수 있도록 노인 및 학업중인 가구원의 수와 총 소득 외에 금융소득, 부동산소득, 저축, 부채 등 가구의 경제적인 상황을 분석할 수 있는 변수들로 독립변수를 구성하도록 한다.

분석 대상의 유형에 있어서는 가구원수에 따라 가구를 가구구성에서 비중이 높아지는 1, 2인 가구, 가장 많은 비중을 차지하나 최근 감소 추세인 3, 4인 가구, 가장 적은 비중을 차지하면서 계속 감소 추세인 5인 이상 가구의 3가지 유형으로 분류하여 가구의 특성에 따라 주택규모를 선택하는 확률에 대하여 연구하도록 한다.

또한 주택의 선택대안을 주택규모로 설정하여 가구구성원수에 따라 구분된 가구의 특성이 소형, 중형, 대형으로 분류한 주택의 규모를 선택하는데 있어 어떠한 영향을 미치는 가를 분석하여 기존의 연구와 차별성을 가지며, 최근 가구구조의 변화를 반영할 수 있는 연구를 진행하도록 한다.

표 1. 선행연구 검토

연구자	연구내용	선택대안
한동근 (1987)	가구특성에 따른 주거선택	주택유형 및 수준, 점유형태
유완 외 2 (1992)	가구특성에 의한 주택선택 방법	주택유형, 점유형태
진미운 (1992)	가구특성 및 주택특성에 따른 주거선택 분석	주택규모
김용현 (2000)	서울시 거주자의 거주유형 결정요인	주택유형, 점유형태
최막중 외 (2001)	가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요	주택유형
정의철 (2002)	도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택	주택유형, 점유형태
김정수 외 (2004)	가구특성에 따른 주택선택행태	주택유형, 점유형태
최유미 외 (2008)	서울시 가구특성별 주거선택 요인	주택유형, 점유형태

III. 변수 및 모형 설정

1. 변수 설정

연구를 위한 종속변수와 독립변수는 주택규모 선택에 영향을 미치는 가구원수별 특성을 분석할 수 있도록 구성하였다. 우선 종속변수인 주택규모 선택 대안은 소형, 중형, 대형 아파트의 3가지 대안으로 하였으며, 각 대안 설정은 전용면적을 기준으로 60 m² 이하는 소형, 60~85 m² 이하는 중형, 85 m² 초과는 대형으로 구분하였다.

가구의 특성을 나타내는 독립변수를 살펴보면, 크게 가

6) 윤해련(2001), 비표준 가구의 주택수요 특성, 한양대 대학원 석사 학위논문, 12.

7) 가구구성의 변화 (단위: %)

구분	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
1인 가구	3.7	4.2	4.8	6.9	9.0	12.7	15.5	20.0
2인 가구	9.4	8.3	10.5	12.3	13.8	16.9	19.1	22.2
1~2인가구	13.1	12.5	15.3	19.2	22.8	29.6	34.6	42.2
3~4인가구	27.8	28.4	34.8	41.8	48.6	52.1	51.9	47.9
5인 이상가구	59.1	59.1	49.9	39.0	28.7	18.4	13.4	10.0

구 구성원 특성과 경제적인 특성, 주택의 점유형태 그리고 거주 지역을 설명하는 변수로 구성하였다.

가구 구성원 특성 변수는 가구주 나이, 가구주 학력, 노인가구원수, 고교이하 자녀, 대학이상 자녀 등으로 구성하였다. 가구주의 학력은 고등학교 이하와 대학교 이상의 두 부분으로 나누어 분석하였으며, 고교이상 자녀와 대학이상 자녀는 유무로 판단하여 분석하였다.

가구 경제적 특성을 나타내는 변수로는 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축, 부채 등을 선정하였으며, 이 중 저축과 부채에 대해서는 유무로 그 속성을 판단하여 분석하였다.

주택의 점유형태는 자가와 임차로 나누어 분석하였으며, 거주 지역은 전국의 도시지역을 서울시, 경기도, 광역시, 지방도시의 4개로 구분하여 설정하고 기준범주는 지방도시로 하여 분석을 실시하였다.

표 2. 변수 설정

구분	구분	정의	기준범주
종속 변수	주택규모		소형, 중형, 대형
	주택 점유형태		0=임차, 1=자가
독립 변수	가구 구성원 특성	가구주나이	세
		가구주 학력	0=고교이하, 1=대학이상
		노인가구원수	명
		고교이하 자녀	0=무, 1=유
		대학이상 자녀	0=무, 1=유
	가구 경제적 특성	총소득	ln만원(월평균)
		금융소득	ln만원(월평균)
		부동산소득	ln만원(월평균)
		생활비	ln만원(월평균)
		주거비	ln만원(월평균)
		저축	0=무, 1=유
	부채	0=무, 1=유	
	거주지역	서울, 경기, 광역시, 지방도시	지방도시

2. 모형 설정

주택선택과 관련된 분석방법에는 여러 가지가 있으나 확률선택 모형이 가장 많이 사용된다. 확률선택모형은 모든 의사결정 주체는 선택 가능한 모든 대안들 중에서 가장 바람직하고 매력적인 대안을 선택한다는 사실에 기초한다. 각 대안의 바람직함이나 매력의 정도는 대안의 특성함수로 표현 되는데 이것이 바로 효용함수이다. 따라서 확률선택모형의 기본원리는 개별 의사결정주체는 선택 가능한 많은 대안들 중에서 효용을 극대화시키는 대안을 선택한다는 것이다.

확률선택모형의 이론적 구조를 살펴보면, 개인 n 이 대안 i 를 선택할 확률은 개인 n 을 위한 대안 i 의 효용이 다른 모든 대안들의 효용을 초과할 확률과 같으며, 개인 n 이 대안 i 를 선택할 확률 $P_n(i)$ 는 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\begin{aligned}
 P_n(i) &= \text{Prob}(U_{in} \geq U_{jn}, \forall j \in C_n) \\
 &= \text{Prob}(V_{in} + \varepsilon_{in} \geq U_{jn} + \varepsilon_{jn}, \forall j \in C_n) \\
 &= \text{Prob}(V_{in} - V_{jn} \geq \varepsilon_{jn} - \varepsilon_{in}, \forall j \in C_n)
 \end{aligned}$$

단, $P_n(i)$ =개인 n 이 대안 i 를 선택할 확률
 C_n =개인 n 이 선택할 수 있는 대안들의 조합

효용극대화에 근거한 개인의 선택행태를 확률선택모형으로 정립하고 설명하기 위해서는 결정적 효용함수 V_{in} 과 V_{jn} 의 모형 정립이 이루어져야 하고, 아울러 개인 n 을 위한 대안이 확률적 효용과 ε_{in} 과 ε_{jn} 에 대한 확률분포를 가정해야 한다.⁸⁾

본 연구에서는 주택규모 선택에 있어서 선택 대안인 중속변수가 소형, 중형, 대형의 3개로 다항 로지스틱 회귀 분석(multinomial logistic regression) 모형으로 분석하였다.

3. 가구원수별 주택규모 선택 차별성 검증

1) 1, 2인 가구의 주택규모 선택 차별성 검증

전체 가구 중 그 비중이 점점 증가하고 있는 1, 2인 가구에 대하여 주택규모 대안의 선택에 영향을 미치는 가구 특성의 분석을 실시하기 위해 먼저 가구특성에 따라서 3가지 주택규모 선택에 차이가 있는지를 분석하였다. 분석결과 가구주 나이, 노인가구원수, 고교이하 자녀, 대학이상 자녀, 부채와 같은 변수들은 소형, 중형, 대형의 주택규모 선호에 있어서 차이를 나타내지 않음을 알 수 있다. 주택규모 선택에 차이가 있는 것으로 나타난 변수들은 가구주 학력, 점유형태, 거주지역, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축유무 등인 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 대부분 독신 또는 부부가구로 구성된 1, 2인 가구의 특성으로 인한 결과인 것으로 판단된다.

가구주 학력이 고교 이하인 경우 중형, 대형, 소형의 순으로 전체적인 선호도가 나타났으며, 대학 이상의 경우에는 소형, 중형, 대형의 순으로 나타나 1, 2인 가구의 경우 학력이 높을수록 소형주택을 선호하는 것으로 분석되었다. 가구의 경제적 특성들을 살펴보면, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비 모두 소형에서 대형주택으로 살수록 커지는 것을 알 수 있었으며, 저축의 유무에 있어서는 저축을 안 하는 경우에는 소형주택, 저축을 하는 경우에는 중형주택이 선호되고 있음을 알 수 있다. 주택의 점유형태에 있어서는 임차는 소형, 중형, 대형의 순으로 나타났으며, 자가는 중형, 소형, 대형의 순으로 나타났다. 임차가구의 경우 소형주택을 선호하며, 자가 가구의 경우에는 중형주택을 선호하는 것으로 나타났다. 거주지역에 따른 결과를 살펴보면, 서울은 소형주택을 선호하는 반면, 그 외의 지역에서는 중형주택이 선호되는 것을 알 수 있다.

8) 윤대식, 윤성순(1998), 도시모형론, 홍문사, 300.

표 3. 1, 2인 가구의 주택 규모 차이 검정

구분	소형	중형	대형	검정 통계량	
가구주나이	54.12	52.59	52.42	$f=505$ $p=.604$	
가구주 학력	고교이하	60	119	70	$\chi^2=40.227$ $p=.000$
	대학이상	157	148	40	
노인가구원수	.51	.53	.52	$f=.069$ $p=.933$	
고교이하 자녀	무	212	264	110	$\chi^2=2.446$ $p=.294$
	유	5	5	0	
대학이상 자녀	무	212	268	109	$\chi^2=3.946$ $p=.139$
	유	5	1	1	
총소득	4.6514	5.8864	6.0797	$f=10.001$ $p=.000$	
금융소득	.2580	.7208	1.2911	$f=12.847$ $p=.000$	
부동산소득	.0672	.4135	1.0766	$f=14.153$ $p=.000$	
생활비	4.2638	4.6683	5.0079	$f=46.660$ $p=.000$	
주거비	2.3455	2.6221	2.7780	$f=17.080$ $p=.000$	
저축	무	107	103	35	$\chi^2=8.780$ $p=.012$
	유	109	159	69	
부채	무	140	178	65	$\chi^2=1.714$ $p=.424$
	유	77	91	45	
주택 점유형태	임차	115	94	60	$\chi^2=20.629$ $p=.000$
	자가	102	175	50	
거주지역	서울	47	35	23	$\chi^2=23.466$ $p=.001$
	경기	32	62	36	
	광역시	70	94	32	
	지방도시	68	78	19	

표 4. 3, 4인 가구의 주택 규모 차이 검정

구분	소형	중형	대형	검정 통계량	
가구주나이	45.48	44.22	46.49	$f=6.325$ $p=.002$	
가구주 학력	고교이하	213	393	115	$\chi^2=95.776$ $p=.000$
	대학이상	99	398	258	
노인가구원수	.11	.07	.12	$f=2.486$ $p=.084$	
고교이하 자녀	무	103	241	123	$\chi^2=1.082$ $p=.582$
	유	209	550	250	
대학이상 자녀	무	257	640	288	$\chi^2=3.279$ $p=.194$
	유	55	151	85	
총소득	7.4586	8.0447	8.2609	$f=25.676$ $p=.000$	
금융소득	.4496	.6535	1.0149	$f=8.290$ $p=.000$	
부동산소득	.2021	.3659	.8864	$f=15.562$ $p=.000$	
생활비	5.1346	5.3850	5.6364	$f=110.916$ $p=.000$	
주거비	2.6330	2.8530	3.0936	$f=99.059$ $p=.000$	
저축	무	62	97	39	$\chi^2=14.915$ $p=.001$
	유	250	694	334	
부채	무	132	299	128	$\chi^2=4.615$ $p=.100$
	유	180	492	245	
주택 점유형태	임차	93	167	169	$\chi^2=72.081$ $p=.000$
	자가	219	624	204	
거주지역	서울	49	120	88	$\chi^2=44.027$ $p=.000$
	경기	70	229	121	
	광역시	80	253	93	
	지방도시	113	189	71	

2) 3, 4인 가구의 주택규모 선택 차별성 점정

전체 가구 중 그 비중이 가장 많으나 최근 감소하는 추세를 보이고 있는 3, 4인 가구에 대하여 주택규모 대안의 선택에 영향을 미치는 가구 특성의 분석을 실시하기 위해 먼저 가구특성에 따라서 3가지 주택규모 선택에 차이가 있는지를 분석하였다. 분석결과 고교이하 자녀, 대학 이상 자녀, 부채 변수는 1, 2인 가구에 이어 3, 4인 가구에서도 소형, 중형, 대형의 주택규모 선호에 있어서 차이를 나타내지 않음을 알 수 있다. 주택규모 선택에 차이가 있는 것으로 나타난 변수들은 가구주 나이, 가구주 학력, 노인가구원수, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축유무, 점유형태, 거주지역인 것으로 나타났다.

가구주 학력이 고교 이하인 경우 중형, 소형, 대형의 순으로 전체적인 선호도가 나타났다. 대학 이상의 경우에는 중형, 대형, 소형의 순으로 나타나 1, 2인 가구의 경우 학력이 높을수록 소형주택을 선호하는 것으로 나타난 것과 달리 3, 4인 가구에서는 소형에 비하여 중형과 대형주택에 거주하는 가구가 많은 것으로 분석 되었다. 가구의 경제적 특성들을 살펴보면, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비 모두 소형에서 대형주택으로 갈

수록 커지는 것으로 나타나 1, 2인 가구와 같은 양상을 보이는 것으로 분석되었다. 저축에 있어서는 저축유무와 관계없이 중형주택에 거주하는 경우가 많은 것으로 나타나 소형주택의 거주가 많았던 1, 2인 가구와는 다소 다른 결과를 나타냈다. 주택의 점유형태에 있어서는 임차는 대형, 중형, 소형의 순으로 나타나 1, 2인 가구와는 반대의 결과를 보였고, 자가 역시 중형, 대형, 소형의 순으로 나타나 소형보다는 중대형의 선호가 다소 높게 나타남을 알 수 있다. 거주지역에 따른 결과 역시 모든 지역에서 중형주택이 선호되는 것을 알 수 있다.

3) 5인 이상 가구의 주택규모 선택 차별성 점정

전체 가구 중 그 비중이 가장 적으며, 과거부터 지속적으로 감소추세를 보이고 있는 5인 이상 가구에 대하여 주택규모 대안의 선택에 영향을 미치는 가구 특성의 분석을 실시하기 위해 먼저 가구특성에 따라서 3가지 주택규모 선택에 차이가 있는지를 분석하였다. 분석결과 가구주 나이, 노인가구원수, 고교이하 자녀, 대학이상 자녀, 금융소득, 부채, 거주지역 변수가 주택규모 선호에 있어서 차이를 나타내지 않음을 알 수 있다. 이는 1, 2인 가구와 유사하며, 금융소득과, 거주지역이 차이를 나타내지 않는 것이 다른

표 5. 5인 이상 가구의 주택 규모 차이 검정

구분	소형	중형	대형	검정 통계량	
가구주나이	49.06	48.44	51.09	f=1.347 p=.262	
가구주 학력	고교이하	25	70	25	$\chi^2=16.259$ p=.000
	대학이상	8	41	41	
노인가구원수	.39	.39	.42	f=.082 p=.921	
고교이하 자녀	무	6	28	15	$\chi^2=.725$ p=.696
	유	27	83	51	
대학이상 자녀	무	25	86	45	$\chi^2=1.917$ p=.384
	유	8	25	21	
총소득	7.5115	8.1954	8.7224	f=9.759 p=.000	
금융소득	.4852	.5146	1.0997	f=2.306 p=.097	
부동산소득	.1574	.4652	1.3529	f=4.875 p=.009	
생활비	5.2127	5.5892	5.9745	f=45.155 p=.000	
주거비	2.7904	2.9543	3.2585	f=21.179 p=.000	
저축	무	14	13	9	$\chi^2=17.726$ p=.000
	유	19	98	57	
부채	무	11	47	24	$\chi^2=1.159$ p=.560
	유	22	64	42	
주택 점유형태	임차	10	13	18	$\chi^2=9.274$ p=.010
	자가	23	98	48	
거주 지역	서울	7	16	19	$\chi^2=9.710$ p=.137
	경기	7	29	22	
	광역시	10	38	14	
	지방도시	9	28	11	

결과로 나타났다. 주택규모 선택에 차이가 있는 것으로 나타난 변수들은 가구주 학력, 총소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축유무, 점유형태인 것으로 나타났다.

가구주 학력에 따른 전체적인 선호도는 1, 2인 가구보다는 3, 4인 가구와 가까운 양상을 보였다. 가구의 경제적 특성들을 살펴보면, 총소득, 부동산소득, 생활비, 주거비 모두 소형에서 대형주택으로 살수록 커지는 것으로 나타나 다른 가구원수 유형과 같은 양상을 보이는 것으로 분석되었다. 저축의 유무에 있어서는 저축을 안 하는 경우에는 소형주택, 저축을 하는 경우에는 중형과 대형주택이 선호되고 있음을 알 수 있다. 주택의 점유형태에 있어서는 임차는 대형, 중형, 소형의 순으로 나타나 3, 4인 가구와 동일한 경향을 보였으며, 자가 역시 3, 4인 가구와 같이 중형, 대형, 소형의 순으로 나타나 소형보다는 중대형의 선호가 다소 높게 나타남을 알 수 있다.

IV. 가구원수에 따른 주택규모 선택

1. 1, 2인가구 주택규모 선택

1, 2인 가구의 주택규모 대안의 선택확률은 다항 로지

스틱 회귀모형을 통하여 분석하였다. 기준 범주는 소형주택으로 하였으며, 추정방법은 최우추정법을 사용하였다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정통계량 $-2LL(0)$ 은 1,195.98이고, $-2LL(k)$ 는 986.30으로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 McFadden R^2 값은 0.175, Cox and Snell R^2 값은 0.304, Nagelkerke R^2 값은 0.348로 나타났다.

추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 중형주택에서는 가구주 학력, 노인가구원수, 대학이상 자녀, 부동산소득, 생활비, 주거비, 부채, 주택 점유형태, 거주지역의 변수가 유의하였으며, 대형주택에서는 가구주 나이, 가구주 학력, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주택 점유형태, 거주지역 변수가 유의하게 나타났다.

로지스틱 회귀분석 결과를 살펴보면, 소형주택에 비하여 중형주택을 선택하는 확률이 높은 가구의 특성은 가구주 학력이 높고, 노인가구원이 많으며, 대학이상 자녀는 없고 부동산소득이 많고, 생활비와 주거비 지출이 많으며, 부채가 없는 가구인 것으로 나타났다. 또한 자가주택이고, 서울지역에 비하여 지방도시에 거주하는 가구가 중형주택을 선택하는 확률이 높았으며, 지방도시에 비해서는 경기도에 거주하는 가구일수록 소형주택보다는 중형주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

다음으로 소형주택에 비하여 대형주택을 선택하는 확률이 높은 가구의 특성은 가구주의 나이가 많고, 가구주 학력이 높으며, 금융소득, 부동산소득이 많고, 생활비지출이 많은 가구인 것으로 나타났다. 점유형태는 중형주택 선택

표 6. 1, 2인 가구의 주택규모 선택 로지스틱 회귀분석 결과

종속변수	중형			대형			
	β	Wald	Exp(β)	β	Wald	Exp(β)	
상수항	-4.090	13.252***		-12.764	57.053***		
가구주나이	-0.004	0.170	0.996	0.030	3.867**	1.030	
가구주학력	0.466	2.917*	1.593	0.886	6.005**	2.426	
노인가구원수	0.468	3.993**	1.598	0.136	0.175	1.146	
고교이하자녀	0.403	0.326	1.496	-18.358	-	0.000	
대학이상자녀	-2.298	4.067**	0.100	-1.059	0.822	0.347	
총소득	0.074	2.163	1.077	-0.049	0.490	0.953	
금융소득	0.065	0.700	1.068	0.171	3.647*	1.187	
부동산소득	0.240	3.905**	1.271	0.357	7.835***	1.429	
생활비	0.553	4.496**	1.738	2.054	30.022***	7.796	
주거비	0.377	4.661**	1.458	0.155	0.435	1.167	
저축	-0.017	0.004	0.984	0.130	0.123	1.138	
부채	-0.497	4.779**	0.609	-0.418	1.855	0.658	
주택점유형태	0.657	8.115***	1.929	-0.924	7.819***	0.397	
거주 지역	서울	-0.645	4.284**	0.525	0.431	0.948	1.539
	경기	0.616	4.203**	1.852	1.538	13.282***	4.656
	광역시	0.107	0.176	1.113	0.569	2.012	1.766
표본수	597						
-2LL	-2LL(0)=1,195.98 -2LL(k)=986.30 $\chi^2=209.69$ p=0.000						
Pseudo R^2	Cox and Snell .304 Nagelkerke .348 McFadden .175						

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01.

확률과는 다르게 자가주택인 경우 소형주택을 선택하는 확률이 높았으며, 거주지역은 중형주택선택시와 같이 지방도시에 비해서는 경기도에 거주하는 가구일수록 소형주택보다는 대형주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

전체적으로 보면, 가구주 학력은 높을수록 큰 규모의 주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 부동산소득과 생활비 지출이 많은 가구와 지방도시에 비하여 경기지역에 거주하는 가구일수록 역시 큰 규모의 주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 그러나 주택의 점유 형태는 자가일 경우에는 소형에 비하여 중형주택을 선택할 확률이 높았으나, 대형주택의 선택에 있어서는 자가일 경우에 소형주택을 선택하는 확률이 상대적으로 높게 나타났다. 즉 1, 2인 자가가구의 경우에 주택규모는 중형주택 정도까지 선택하는 경우가 많으나, 자가이면서 대형주택을 선택하는 경우는 많지 않음을 알 수 있다.

2. 3, 4인 가구 주택규모 선택

3, 4인 가구의 주택규모 대안의 선택확률은 다항 로지스틱 회귀모형을 통하여 분석하였다. 기준 범주는 소형주택으로 하였으며, 추정방법은 최우추정법을 사용하였다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정통계량 $-2LL(0)$ 은 2,978.72이고, $-2LL(k)$ 는 2,474.61로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 McFadden R^2 값은 0.169, Cox and Snell R^2 값은 0.290, Nagelkerke R^2 값은 0.334로 나타났다.

추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 중형주택에서는 가구주 학력, 생활비, 주거비, 주택 점유형태, 거주지역의 변수가 유의하였으며, 대형주택에서는 가구주 나이, 가구주 학력, 노인가구원수, 생활비, 주택 점유형태, 거주지역 변수가 유의하게 나타났다.

로지스틱 회귀분석 결과를 살펴보면, 소형주택에 비하여 중형주택을 선택하는 확률이 높은 가구의 특성은 가구주 학력이 낮고, 생활비와 주거비 지출이 많으며, 지방도시에 비해서 경기도나 광역시에 거주하는 가구인 것으로 나타났다. 다음으로 소형주택에 비하여 대형주택을 선택하는 확률이 높은 가구는 가구주의 나이가 많고, 가구주 학력이 낮으며, 노인가구원수가 많고, 생활비, 주거비 지출이 많은 가구인 것으로 나타났다. 점유형태는 자가주택인 경우 대형보다는 소형주택을 선택하는 확률이 높았으며, 거주지역은 중형주택 선택시와 같이 지방도시에 비해서 경기도나 광역시에 거주하는 가구일수록 대형주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

전체적으로 1, 2인 가구에 비하여 주택규모 선택에 영향을 미치는 변수의 수가 적음을 알 수 있다. 또한 가구주 학력은 1, 2인 가구와는 반대로 학력이 높을수록 작은 규모의 주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타난 것이 가장 큰 차이라 할 수 있다. 생활비와 주거비는 1, 2인 가구와 마찬가지로 지출이 많은 가구가 보다 큰 주택을 선택하는 것으로 나타났으며, 선택확률도 1, 2인 가구

표 7. 3, 4인 가구의 주택규모 선택 로지스틱 회귀분석 결과

종속변수	중형			대형			
	β	Wald	Exp(β)	β	Wald	Exp(β)	
독립변수							
상수항	-5.653	25.470***		-16.712	124.828***		
가구주나이	-0.013	1.217	0.988	0.031	4.808***	1.032	
가구주학력	-0.606	13.492***	0.546	-1.285	38.119***	0.277	
노인가구원수	0.285	1.250	1.330	0.636	4.261***	1.890	
고교이하자녀	-0.285	1.534	0.752	-0.165	0.336	0.848	
대학이상자녀	-0.028	0.016	0.973	-0.151	0.308	0.860	
총소득	0.062	1.338	1.064	-0.009	0.017	0.991	
금융소득	0.024	0.265	1.025	0.061	1.305	1.063	
부동산소득	0.026	0.201	1.026	0.098	2.578	1.103	
생활비	0.799	12.653***	2.223	2.109	52.622***	8.236	
주거비	0.877	22.287***	2.404	1.710	50.210***	5.528	
저축	0.070	0.108	1.072	0.407	1.937	1.502	
부채	-0.042	0.078	0.959	0.092	0.233	1.097	
주택점유형태	0.251	2.167	1.286	-1.493	51.904***	0.225	
거주지역	서울	0.105	0.219	1.111	0.310	1.217	1.364
	경기	0.557	8.229***	1.745	0.735	8.668***	2.086
	광역시	0.597	10.237***	1.817	0.647	6.738***	1.910
표본수	1,476						
-2LL	-2LL(0)=2,978.72 -2LL(k)=2,474.61 $\chi^2=504.11$ p=0.000						
Pseudo R ²	Cox and Snell .290 Nagelkerke .334 McFadden .169						

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01.

에 비하여 높게 나타나 3, 4인 가구는 생활비와 주거비의 여유가 있는 가구의 경우 1, 2인 가구보다 큰 규모의 주택을 선택할 확률이 높은 것을 알 수 있다. 이를 종합해서 판단해 보면, 1, 2인 가구와 비교하였을 때 가구원수가 늘어난 3, 4인 가구는 학력은 가구들이 주택규모를 확대하기 보다는 다른 부문에 투자하는 것으로 판단되며, 그 후 생활비와 주거비의 여유가 있는 가구의 경우에는 주택의 규모를 확대해 나가는 것으로 예상해볼 수 있다.

3. 5인 이상 가구 주택규모 선택

5인 이상 가구의 주택규모 대안의 선택확률은 다항 로지스틱 회귀모형을 통하여 분석하였다. 기준 범주는 소형주택으로 하였으며, 추정방법은 최우추정법을 사용하였다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정통계량 $-2LL(0)$ 은 416.47이고, $-2LL(k)$ 는 294.51로 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 McFadden R^2 값은 0.293, Cox and Snell R^2 값은 0.441, Nagelkerke R^2 값은 0.511로 나타났다.

추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보면 중형주택에서는 금융소득, 생활비, 저축여부 변수가 유의하였으며, 대형주택에서는 생활비와 주거비 변수만 유의한 것으로 분석되었다.

분석 결과를 살펴보면, 먼저 소형주택에 비하여 중형주택을 선택하는 확률이 높은 가구는 금융 소득은 낮았으며, 생활비 지출이 상대적으로 많으며, 저축을 하고 있는 가구인 것으로 나타났다. 다음으로 소형주택에 비하여 대

형주택을 선택하는 확률이 높은 가구는 가구 구성원의 특성은 유의한 변수가 없었으며, 가구의 경제적 특성 중 생활비와 주거비 지출이 많은 가구만이 대형주택을 선택할 확률이 높았으며, 특히 생활비에 따른 주택선택확률이 매우 큰 것으로 분석되었다.

다른 가구원수들에 비하여 주택규모 선택에 영향을 미치는 변수의 수가 적음을 알 수 있었으며, 또한 가구 구성원의 특성과 점유형태, 거주지역은 5인 이상 가구의 주택규모 선택에 유의하게 작용하는 변수가 없었으며, 가구의 경제적 특성만 주택규모선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그 중에서 특히 생활비의 지출이 상대적으로 많은 5인 이상 가구의 경우 큰 규모의 주택선택 확률이 높아짐을 알 수 있다.

표 8. 5인 이상 가구의 주택규모 선택 로지스틱 회귀분석 결과

종속변수	중형			대형			
	β	Wald	Exp(β)	β	Wald	Exp(β)	
상수항	-9.560	5.643**		-29.200	29.289***		
가구주나이	-0.004	0.016	0.996	0.046	1.768	1.047	
가구주학력	-0.069	0.017	0.933	-0.699	1.282	0.497	
노인가구원수	-0.131	0.083	0.878	0.024	0.002	1.024	
고교이하자녀	-0.283	0.169	0.754	0.204	0.064	1.226	
대학이상자녀	0.124	0.040	1.132	-0.091	0.016	0.913	
총소득	-0.072	0.167	0.931	0.077	0.086	1.081	
금융소득	-0.284	2.976*	0.084	-0.154	0.731	0.393	
부동산소득	0.092	0.230	1.097	0.202	1.041	1.224	
생활비	1.631	4.999**	5.107	3.835	16.570***	46.281	
주거비	0.692	1.040	1.998	1.986	5.592**	7.284	
저축	1.320	5.382**	3.743	0.701	0.961	2.017	
부채	-0.678	1.737	0.507	-0.096	0.026	0.908	
주택점유형태	0.799	1.894	2.222	-1.166	2.704	0.312	
거주 지역	서울	-0.568	0.584	0.567	-0.246	0.078	0.782
	경기	-0.195	0.077	0.823	0.355	0.187	1.426
	광역시	-0.090	0.022	0.914	-0.291	0.133	0.748
표본수	211						
-2LL	-2LL(0)=416.47 -2LL(k)=294.51 $\chi^2=121.95$ p=0.000						
Pseudo R ²	Cox and Snell .441 Nagelkerke .511 McFadden .293						

*p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01.

4. 분석의 종합

가구원수에 따른 가구구성의 특성별 주택선택 행태를 종합해 보면, 전체적으로 가구원수가 적은 가구의 주택규모의 선택에 많은 변수들이 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 5인 이상의 가구에 있어서는 생활비를 중심으로 하는 가구의 경제적인 변수 일부 외에는 주택규모를 선택하는데 영향을 미치지 못하는 것을 알 수 있다. 다시 말해 1, 2인 가구 또는 3, 4인 가구에 있어서는 주택규모선택에 개별가구들의 상황이 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 5인 이상의 가구원수를 가진 가구들에 있어서는 주택의 규모선택에 개별가구의 상황이 크게 고려되지 못함을 알 수 있다.

가구특성을 나타내는 전체 변수 중 모든 가구원수 유형에 공통적으로 가장 많은 영향을 주고 있는 변수는 생활비와 주거비 변수인 것으로 나타났다. 생활비와 주거비에 있어서는 관련 부문의 지출이 높은 가구일수록 상대적으로 큰 규모의 주택을 선택할 확률이 높아지는 것을 알 수 있었으며, 그 영향력은 가구원수가 증가할수록 높아짐을 알 수 있다. 5인 이상 가구의 소형주택에 비하여 대형주택을 선택하는 경우에는 주거비와 생활비 변수만 영향을 주는 것으로 나타났으며, 특히 주거비 지출이 많을수록 대형주택을 선택하는 확률이 매우 높아지는 것으로 나타났다.

다음으로 가구특성 변수 중 가구구성원 특성에 속하는 변수들을 살펴보면, 가구주의 나이는 1, 2인 가구와 3, 4인 가구에서만 유의한 변수로 나타났으며, 그 중에서도 소형주택과 대형주택의 선택에만 유의한 변수로 나타났다. 이를 통해 4인 이하 가구에 있어서 가구주의 나이는 소형과 중형주택의 선택에는 중요한 역할을 하지 못하지만 소형과 대형주택의 선택에 있어서는 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

가구주의 학력 역시 1, 2인 가구와 3, 4인 가구에서만 유의한 변수로 나타났으나 그 영향력은 반대임을 알 수 있다. 즉, 가구주 학력은 1, 2인 가구에서는 학력이 높을수록 큰 규모의 주택을 선택하는 것으로 나타났으나, 3, 4인 가구에서는 이와 반대로 학력이 높을수록 작은 규모의 주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이를 통해 1, 2인 가구는 가구주의 학력이 높을수록 주택규모를 늘려 나가는 반면, 3, 4인 가구의 경우에는 학력이 높을수록 주택규모를 늘리기 보다는 다른 부문의 투자가 더 우선순위로 작용하는 것으로 생각된다.

주택의 점유형태는 1, 2인 가구의 경우 자가일 경우에

표 9. 가구원수별 주택규모 선택결과 종합

구분	1, 2인 가구 Odds Ratio		3, 4인 가구 Odds Ratio		5인 이상 가구 Odds Ratio	
	중형	대형	중형	대형	중형	대형
가구주나이	-	1.030	-	1.032	-	-
가구주학력	1.593	2.426	0.546	0.277	-	-
노인가구원수	1.598	-	-	1.890	-	-
고교이하자녀	-	-	-	-	-	-
대학이상자녀	0.100	-	-	-	-	-
총소득	-	-	-	-	-	-
금융소득	-	1.187	-	-	0.084	-
부동산소득	1.271	1.429	-	-	-	-
생활비	1.738	7.796	2.223	8.236	5.107	46.281
주거비	1.458	-	2.404	5.528	-	7.284
저축	0.984	-	-	-	3.743	-
부채	0.609	-	-	-	-	-
주택점유형태	1.929	0.397	-	0.225	-	-
거주 지역	서울	0.525	-	-	-	-
	경기	1.852	4.656	1.745	2.086	-
	광역시	-	1.766	1.817	1.910	-

는 소형에 비하여 중형주택을 선택할 확률이 높았으나, 대형주택의 선택에 있어서는 자기일 경우에 소형주택을 선택하는 확률이 상대적으로 높게 나타났다. 또한 3, 4인 경우에 있어서는 소형과 중형 주택의 선택에 있어서는 점유형태가 의미 있게 작용하지 못하였으며, 소형과 대형주택의 선택에 있어서는 1, 2인 가구와 같이 자기일 경우에 소형주택을 선택하는 확률이 상대적으로 높게 나타났다. 즉 1, 2인 가구와 3, 4인 가구 모두 자기 가구의 경우에 소형주택에 비하여 대형주택을 선택하는 확률이 적음을 알 수 있다.

거주지역에 있어서는 서울지역은 가구원수에 관계없이 주택규모 선택이 의미 있는 결과를 나타내기 못하였다. 그러나 4인 이하의 가구에 있어서 경기지역과 광역시는 각각 지방도시에 비하여 소형주택보다는 중형과 대형주택을 선택하는 확률이 높게 나타나는 경향을 보이는 것으로 나타났다.

V. 결 론

최근 저출산 고령화 추세와 함께 국내 주택들의 가구 구성은 1~2인 가구가 지속적으로 증가하고, 3~4인 가구는 조금씩 감소하는 추세를 보이고 있으며, 5인 이상의 가구는 지속적인 감소추세를 보이고 있는 등 각각의 가구규모별로 그 변화가 두드러지게 나타나고 있다. 또한 주택공급 상황은 1인가구가 포함된 신(新)주택보급률이 2008년 100%를 넘기 시작하면서 실질적인 주택의 양적 부족 문제가 상당히 해결 되고 공급자 위주의 주택시장은 수요자 중심의 시장으로 전환되고 있다.

이와 같은 가구구조 변화와 주택시장의 구조적인 환경 변화에 따라 획일적인 주택 대량공급 방식에서 벗어나, 개별 가구의 특성에 대응한 차별화된 주택을 개발·공급해야 할 필요성이 있다고 판단하였다. 따라서 본 연구는 전국 주택시장을 대상으로 기존 연구와 차별된 가구원수에 따라 다양한 가구의 특성을 나타내는 변수들이 주택규모의 선택에 주는 영향을 로지스틱 회귀분석을 통해 분석하였다.

분석 결과를 주택규모선택에 상대적으로 중요한 영향을 미치는 변수들을 중심으로 요약해 보면, 가구구성원 특성에 속하는 변수 중 가구주의 나이는 1, 2인 가구와 3, 4인 가구에서만 유의한 변수로 나타났다. 소형주택과 대형주택의 선택에만 유의한 변수로 나타난 것으로 보아 4인 이하 가구에 있어서 가구주의 나이는 소형과 중형주택의 선택에는 중요한 역할을 하지 못하지만 소형과 대형주택의 선택에 있어서는 영향을 미치고 있음을 알 수 있다.

가구주 학력은 1, 2인 가구와 3, 4인 가구에 있어서 그 영향력은 반대 특성을 보이는 것으로 나타났다. 1, 2인 가구에서는 학력이 높을수록 큰 규모의 주택을 선택하는 것으로 나타났으나, 3, 4인 가구에서는 학력이 높을수록 작은 규모의 주택을 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

즉, 1, 2인 가구는 가구주의 학력이 높을수록 주택규모를 늘려 나가는 반면, 3, 4인 가구의 경우에는 학력이 높을수록 주택규모를 늘리기 보다는 다른 부문의 투자가 더 우선순위에 있을 것으로 판단된다.

또한 가구의 경제적 특성에 속하는 변수 중 생활비와 주거비 변수는 전체 변수 중 모든 가구원수 유형에 공통적으로 가장 많은 영향을 주고 있다. 지출이 높은 가구일수록 상대적으로 큰 규모의 주택을 선택할 확률이 높아지는 것을 알 수 있었으며, 그 영향력은 가구원수가 증가할수록 높게 나타났다. 소형주택에 비하여 대형주택을 선택하는 5인 이상 가구의 경우에는 주거비와 생활비 변수만 영향을 주고 있으며, 주거비 지출이 많을수록 대형주택을 선택하는 확률이 높아지는 것으로 나타났다.

이와 같이 가구주의 학력과 가구의 소비지출 행태를 고려할 때 가구주의 학력이 높아지면, 주택규모의 증가로 바로 이어지는 1, 2인 가구와 달리, 3, 4인 가구는 가구주의 학력이 높아지더라도 주택규모의 증가로 바로 이어지지 않고, 먼저 소비지출의 증가가 나타나고, 소비지출이 활발한 가구의 경우 주택규모가 증가한다고 생각해 볼 수 있다.

주택의 점유형태는 1, 2인 가구와 3, 4인 가구 모두 자기 가구의 경우에 소형주택의 선택확률이 대형주택에 비하여 높게 나타났으며, 거주지역에 있어서는 서울지역은 가구원수에 관계없이 주택규모 선택이 의미 있는 결과를 나타내지 못하였고, 4인 이하의 가구에 있어서 경기지역과 광역시는 각각 지방도시에 비하여 소형주택보다는 중형과 대형주택을 선택하는 확률이 높게 나타나는 경향을 보였다.

전체적으로 주택규모 선택에 영향을 미친 가구원수별 특성들을 살펴보면, 가구원수가 적은 가구의 주택규모의 선택에 많은 변수들이 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 1, 2인 가구 또는 3, 4인 가구에 있어서는 주택규모선택에 개별가구들의 상황이 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 5인 이상의 가구원수를 가진 가구들에 있어서는 주택의 규모선택에 개별가구의 상황이 크게 고려되지 못함을 알 수 있다.

이와 같은 결과를 통해 주택규모의 선택에 있어서는 가구원수가 적을수록 개별가구의 특성에 따라 많은 변화가 있을 수 있음을 알 수 있다. 특히 1, 2인 가구의경우가 다른 가구들에 비하여 개별가구의 특성이 더욱 많이 고려되고 있음을 알 수 있다. 1, 2인 가구는 현재 지속적인 증가 추세를 보이고 있는 가구원수 유형으로 향후 주택시장에 있어 이와 같은 결과는 많은 시사점을 준다고 판단된다.

또한 현재 국내의 주택시장에서 가장 높은 비중을 차지하는 3, 4인 가구의 경우 가구주의 학력이 높은 경우 큰 규모의 주택보다는 소형주택의 선택 확률이 높으며, 대형주택의 경우 소형주택에 비하여 가구주의 나이가 많고, 노인가구원수도 많으며, 임차주택의 경우 선택하는 확

률이 높다는 점도 고령화 되어가는 사회구조에 따라 앞으로 지속적인 고려가 이루어져야하는 부분이라고 생각된다.

본 연구는 지속적인 변화가 예상되는 개별 가구들의 가구원수를 고려하여 가구의 특성에 따라 주택규모의 선택에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 그 결과 각각 세부적인 변수들에 대한 결과와 함께 1, 2인 가구들이 주택규모의 선택에 가구의 특성이 가장 많은 영향을 미치고 있으며, 3, 4인 대형주택을 선택하는 가구들에 있어서는 고령화 되고 있는 추세가 향후 많은 영향을 미칠 것으로 나타났다. 따라서 향후 주택규모에 있어서 1, 2인 가구에 대한 고려와 고령자들의 선택에 대한 연구가 지속적으로 이루어져야 할 것으로 판단된다. 또한 아파트를 중심으로 분석이 이루어진 현재의 연구와 달리 단독주택과 연립주택 등 다양한 주택의 유형을 고려하고, 주택의 점유형태를 가구특성이 아닌 선택대안으로 고려된 연구로 확장한다면, 개별 가구들의 특성이 주택규모를 선택하는데 있어 보다 실질적인 결과를 도출할 수 있을 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

1. 김용현(2000), 서울시 거주자의 거주유형결정요인분석, 서울시립대 대학원 경제학 석사학위논문.
2. 김정수 · 이주형(2004), 가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구, 국토계획, 39(1), 191-204.
3. 유완 · 김인하 · 김영국(1992), 가구특성에 의한 주택선택 방법, 국토계획, 27(4), 27-36.
4. 윤대식 · 윤성순(1998), 도시모형론, 홍문사.
5. 윤해련(2001), 비표준 가구의 주택수요 특성, 한양대 대학원 석사학위논문.
6. 정의철(2002), 도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구, 주택연구, 10(1), 5-31.
7. 진미윤(1992), 가구특성 및 주택특성에 따른 주거선택 행동 분석, 연세대학교 대학원 석사학위논문.
8. 최막중 · 임영진(2001), 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석, 국토계획, 36(6), 69-81.
9. 최유미 · 남진(2008), 서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구, 국토계획, 43(3), 191-210.
10. 통계청(2006), 장애인구추계, 2006.
11. 한국노동연구원(2008), 한국노동패널 1-9차년도 User's Guide.
12. 한동근(1987), 가구특성에 따른 주거선택에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.

접수일(2010. 2. 26)
 게재확정일자(4. 9)