

# 주거학을 중심으로한 주거이동의 학문적 체계

尹 福 子  
(延世大 住生活學科 教授)

## 1. 서 론

우리가 살고 있는 집과 마을은 우리의 생각, 이상, 생활양식 등을 물리적 환경으로 표현한 것이다. 따라서 주거학은 주택(집과 마을)과 인간의 모든 행위와 활동, 사회, 문화, 자연, 정치와 같은 모든 환경과 관련시켜 인간생태학적 접근으로 정의되고 있다. 여기에서 생태학적 이론은 유기체인 인간, 유기체를 둘러싼 환경과 이들간의 상호작용을 뜻한다. 이러한 환경에서 개인 및 가족행태적 환경요인은 주거에 미치는 영향력이 일차적이고 가장 직접적이어서 주거학에서는 이런 미시적 환경에 초점을 맞추고 중심 개념으로 삼는다. 그리고 사회문화적 환경요인, 정치·경제·기술적 환경요인, 자연적 환경요인으로 갈수록 그 영향력이 이차적이고 덜 직접적으로 작용한다고 본다(그림 1). 주거 문제에 대한 많은 이론 중 하나인 주거이동 이론의 개념 체계도 이러한 미시적 환경에 근거하여 거시적 환경과의 관계를 설명할 수 있게 전개를 시도한다.

한 주택에 거주하고 있는 가족은 주택에 대한 물리적 환경에 대한 가족원들의 생각, 경제력, 취향등의 가구특성 변화와 사회 경제 문화적 환경 변화에서 오는 다양한 요인에 의해 야기되는 주거욕구로 인해 동일한 주택에서 오랫동안 만족하고 살기가 힘들다. 주거만족은 주거욕구의 충족에 대한 끊임없는 개인의 주관적 반응으로서 거주자는 항상 전주택에서의 경험



주거학 분야에서는 미시환경적 측면인 인간의 기본 욕구, 가족 특성, 가족생활행위 등에서 주거 이동 문제를 규명하고 해결방안을 모색하는 추세에 있다. 본 문에서는 각 학문에서 다루고 있는 주거이동 이론을 비교분석하고, 주거학을 중심으로 주거이동 개념을 다학문적으로 총체적 접근으로의 체계화를 시도한다. 따라서 본문에서는 1)주거이동의 개념과 유형, 2)주거이동에 대한 제 이론, 3) 주거이동의 학문적 개념의 틀을 체계화하여 한 모형을 제시한다.

## 2. 주거이동의 개념과 유형

### 1. 주거이동의 개념

이동이란 단어는 여러 학문분야에서 사용하고 있다. 사회학분야에서는 사회적 계급, 또는 계층, 지위간의 이동을 의미하는 사회이동이라는 용어를 오랫동안 사용해 오고있다. 한편 경제학에서 주거이동은 가구의 내구 소비재에 대한 소비적 이동이며, 인구의 이동은 직장과 같은 생활의 기회를 찾는 이동으로 해석하여 생산적 의미로 사용하고 있다. 주거학에서는 모리스와 윈터(Morris & Winter, 1975)의 주거이동 개념을 대표적으로 들 수 있는데 주거규범에 맞지 않을 때 생기는 주택결손에 대한 조절행위 반응을 주거이동으로 보고 있으며, 이동한 거리에 따라 비교적 원거리의 이동을 이주라 하고 짧은 거리의 이동을 주거이동이라고 정의하고 있다.

### 2. 주거이동 유형

주거이동은 접근방식에 따라 여러가지 의미를 지니며 이에 따라 다양

하게 분류되고 있다. 여러 문헌에서 소개된 각 학문 영역의 주거이동 유형을 분석하여 정리하면 1) 원시/자유이동, 2)지역이동, 3)실제적/잠재적이동, 4)강제적/자발적이동, 5)공정적/부정적 이동으로 분류할 수 있다.

피터슨은(Peterson, 1958)은 주거이동유형을 자유이동과 원시이동으로 분류하였다. 원시이동이란 천재지변에 의한 이동을 의미하며 자유이동이란 자의에 의한 자유로운 이동을 의미한다.

이동거리에 의한 분류는 일반적으로 동일지역내 이동, 지역간의 이동, 국가간의 이동으로 분류된다(Moore, 1980). 동일 지역이란 동일주택 시장이나 노동시장내에서의 의미이며, 한 공동체내에서 혹은 한 도시권내에서의 이동을 동일지역내의 이동이라한다. 지역간의 이동은 농촌지역에서 도시나 서울지역으로의 이동을 말한다. 국가간의 이동은 이민과 같이 장거리이동이 이에 해당한다.

주거이동의 실행여부에 의해 잠재적이동과 실제적이동으로 분류한다. 즉 주거이동을 강렬하게 원하거나 이동계획을 가질수있으나 경제, 사회, 정치적 장애로 인해 불가능한 경우이나 장애나 방해 요인이 없어도 곧 이동할 수 있는 이동을 잠재적 이동이라고 하고 그 반대의 경우를 실제적 행동이 나타나는 실제적 이동으로 분류한다.

주거이동동기에 의한 분류는 가족이 이동을 할 것인가를 결정하는 과정이어 어떤 이유로 인해 발생하였는가에 따라 분류하는 것이다. 이것은 가구가 주거이동 의사결정과정에서 표명한 동기는 이동이 갖는 제한적 정도에 따라 구분하는 것이다(이경희, 1984). 무어(Moore, 1975)는 제한의 정도에 따라 크게 자발적이동과 비자발적인 강제적 이동으로 나누어 가족형성, 이

혼, 은퇴, 사망, 직장변경으로 인한 주거이동을 포함시키고 있다. 또 이 두가지 이동을 세분화하여 클라크와 오나카(Clark & Onaka, 1983)는 조정적 이동(adjustment move), 유발적 이동(induced move), 강제적 이동(forced move)으로 분류하기도 한다. 강제이동은 가족의 통제를 넘어서는 사건때문에 유발되는 이동으로 도시계획이나 재개발계획과 같은 제도적 간섭과 공적, 사적, 법적 규제에 의해 이루어지는 이동 유형이며, 조절이동은 주택의 면적, 주거소유권의 이전, 주택가격, 주택에 대한 불만, 소득과 가구의 변화등이 중요동기로 작용하여 주거소비를 조절하는 이동의 의미하며, 유발적 이동은 가족생활주기의 변화(분가, 합가), 생활양식, 과거의 주거경험, 직장관계의 변화, 주택시장의 역할, 정책적인 측면에서의 변화를 고려한 이동이다.

〈표 1〉 주거 이동 유형

학 자	Peterson (1958)	Moore (1975)	Moore (1980)	Onaka Clark (1983)	윤복자 백금화 (1991)
분류기준	이동동기	제한정도	이동거리	이동동기	이동동기
주거 이동 유형	원시이동	강제적 이동	지역내 이동	강제이동	긍정적 이동
	자유이동	자발적 이동	지역간 이동	조절이동	
			국가간 이동	유도이동	부정적 이동

우리나라에서는 주거이동동기를 유형화한 것으로 긍정적이동과 부정

적 이동으로 분류하였다(윤복자, 백금화, 1991). 긍정적 이동이란 근린환경 개선, 물리적 환경개선, 소유권의 상승등을 위한 이동을 의미하며 부정적 이동은 소득의 감소, 임차 기간만료, 재개발 등과 같은 상황적 제약에 의하여 일어나는 이동이다.

### 3. 주거이동에 대한 제이론

주거이동과 관련된 이론은 가구들이 왜 이동하는가 하는 이동의 동기를 규명하기 위한 이론, 실제로 이동을 결정하고 주택시장에 참여의사를 밝힘으로 어떤 주택으로 이동할 것인가하는 주택의 선택과 관련된 이론, 주거이동 결과와 관련된 이론 등 매우 다양하다. 각 학문 영역에서 다루고 있는 대표적 주거이동 이론은 다음과 같다. 1)주거이동 결과 나타난 공간적 구조에 관심을 둔 도시생태학자들의 주거지 분화 이론, 2)주거이동에 영향을 주는 사회적 제도에 관심을 둔 사회학자 중심의 주거이동구조 이론, 3)경제학자들 중심의 선택이론, 4)선택과정에 관심을 둔 지리학자 중심의 행태적 이론, 5)가구특성을 중심으로 주거규범에 근거한 주거학적 접근에 의한 주거조정이론 등이 있다. 이런 이론은 학문 분야에 따라 주거이동을 어떠한 관점에서 보느냐에 따라 접근법상에 차이가 있다.

#### 1. 주거지분화 이동이론

주거이동으로 인한 주거지의 변화와 관련된 이론은 19세기 초 도시 생태학자들들에 의해 처음 논의되었는데 시카고에 근거를 두고 있었던 점에서 시카고학파라고도 한다. 인간생태학적 개념을 도시주택에 처음 도입한 학

자는 벌저스(Burgess, 1925)\* 로 도시성장으로 인한 거주지의 변화양상을 통해 수요모델을 개발했는데 이 모델이 등심원모델이다. 등심원모델을 호이트(Hoyt, 1939)\*가 개발확장하여 선형(sector pattern) 이론으로 발전시켰고 이후에 다시 쉬놀(Schnore)\*은 교육과 소득 계층에 따른 도시와 교외의 분포를 조사하여 미국지역의 4가지 지형으로 분류하였다. 이 이론들이 후에 많은 사회학자들과 도시지리학자들에게 영향을 주어 접근방법상의 개발로 현재의 재배치(relocation)연구의 기초가 되고 있다.

도시생태학적 접근에 의한 주거지 분화 이동 이론은 주택수요분석의 형태적 특징에 대한 파악이 가능하나, 도시의 특수한 지역에 위치하고 있는 어떤 그룹의 주택수요와 연결이 되지 않았다는 문제점이 있다.

## 2. 주거이동 구조이론

주거이동에 관한 연구는 초기에 사회학자, 지리학자들이 중심이 되어 이루어져 왔다. 사회학자들은 도시사회의 각종 병리현상을 주거이동을 통해서 이해하였다. 심멜(Simmel, 1950), 워스(Wirth, 1964) 등은 아노미(anomie)현상등 각종 사회적인 행위 - 예를 들면 청소년의 범죄행위, 정신질환등 - 등이 주거이동과 밀접한 관계가 있다고 하였다. 이들은 주거이동 동기를 규명하였고, 특정가구의 사회경제적인 배경과 현재 주거에서 얻어지는 서비스의 수준과의 함수관계를 설명하였다.

한편 사회학자들은 주거이동을 도시 재분배의 과정으로 이해하려고 시도하였다 (Turner, 1982)\* . 이런 시도로 사회학의 고전적 이론인 막시즘

---

\* 김 재영 (1982)에서 재인용.

적 구조주의 이론을 주거이동에 도입한 것으로 자발적이동 보다는 비자발적인 이동에 초점을 두고 저소득층의 주택과 관련된 불평등 현상을 강조하였다. 주거이동구조 이론은 주거이동시 주택을 결정하는 것은 개별가구의 선택에 의하여 이루어지는 것이 아니라 사회의 정책, 제도, 경제적 여건과 같은 사회제도구조에 의하여 더 많은 영향을 받는다는 이론이다.

이런 접근법은 주거이동을 주거이동에 대한 문제제기와 주거이동과 사회 제도 구조와의 관련성을 잘 설명해 주고 있으나, 구체적인 문제 해결에 대한 정책적 대안을 내주지 못하고, 개인의 주택소비조절의 수단으로 중요한 의미를 간과하고 있는 문제점이 있다는 평을 받고 있다.

### 3. 주거이동 선택이론

경제학자들은 주거이동을 통해 주택시장에서의 소비행태를 이해하고, 나아가서 주택시장의 하위시장간의 관계를 설명해 보고자 하였다. 미시경제적 접근을 통해 70년대말부터 주거이동의 연구에 상당한 관심을 나타내기 시작하였다. 미시경제적 접근에 의한 주거이동 이론에는 장기균형이론, 불균형이론, 사용자 비용이론, 확률선택이론 등이 있다.

#### 1) 장기균형이론

장기균형이론은 입찰가이론 혹은 경쟁이론 이라고도 하는데, 주거지의 선택에 대한 이론이다. 장기균형이론은 효용의 극대화에 근거한 소비자행동이론을 주택이라는 특정한 상품에 적용시킨 것으로 그 핵심은 개별가구는 토지가격과 통근비 그리고 기타 재화와 용역에 대한 지출의 총합이 소득과 같아져야하는 제약 조건하에서 주택, 엄밀히 말해서 주택지를 선택한다는

\* Edwards (1982)에서 재인용.



이론이다. 입찰가이론은 주거공간에 대한 소득탄력성이 높아지고 교통비에 대한 소득 탄력성이 낮아지는 가구는 도심을 벗어나 넓고 쾌적한 교외주거지를 선택하여, 반대의 경우는 도심 가까이에 이사하여 소득 계층간에 주거지 선택패턴이 구분된다. 이 때 지가와 교통비와는 반비례의 관계를 갖게 되고 주거지 선택에 대한 경쟁이 생기므로 경쟁이론 이라고도 한다. 아론소(Alonso, 1964)\*가 이 이론에 대한 근거를 제시하였고, 그 후 무스(Muth, 1969), 카인(Kain, 1975), 밀스(Mills, 1984) 등 많은 학자들이 이 이론을 개발시켜 접근성 공간 상대적 선택모델(Access-space trade-off model)이라고 하였다.

이 이론은 주거지의 선택을 간단 명료화시켰고 지가로부터 도시의 공간구조를 파악하려는 바람직한 논리적 근거를 제공하였으나 여러가지 부적합한 가정때문에 비현실적이라는 비판을 받아왔다. 이 이론은 주택에 관계되는 중요한 특성을 제외시키고 주거지 규모와 위치로만 선택행동을 설명하여 주택선택행동을 너무 지나치게 단순화시킨데 문제점이 있다는 평을 받고 있다.

## 2) 불균형이론

불균형이론은 주거소비의 불균형 즉 주택의 실제소비량과 균형 (기대) 소비량과의 차이가 주거이동을 유발한다는 이론으로 주거이동을 가구의 소비조절행위로 보는 것이다. 불균형가설에 있어서는 유사하지만 구체적으로 불균형 단위측정에 있어서는 다소 차이가 있다. 하누석과 퀴그리(Hanushek & Quigley, 1978)은 소비불균형의 절대값 또는 과소, 과다소비로 나누어

\* Kim Jungho (1987)에서 재인용.

접정하고 있으나 와인버그(Weinberg, Mayo, & Friedman, 1982)등은 각각 IEV(Income Equivalent Variation)와 소비자잉여로써 측정하고있다. 우리나라에서도 이와 비슷한 이론으로, 불균형 소비량( $Q_u$ )을 실주거소비량( $Q$ )과 균형소비량( $Q^*$ )의 차이로 측정하여(김정호, 1988) 이동 전과 이동 후에 주택의 균형소비수준의 차이가 주거이동에 가장 큰 영향을 주고 있다고 밝힌 연구가 있다.

이 이론은 사회학자와 지리학자 중심의 불일치이론에 근거를 두고 경제학자들이 실증적 연구를 통해 계량화하여 검증 발전시킨데 공헌이 있다. 그러나 왜 그런 불균형이 생겼는지에 대한 인과적 해석을 해주지 못하는 문제점을 가지고 있다.

### 3) 사용자비용이론

사용자비용이론의 핵심내용은 주택을 임대함으로써 얻는 효용에 비교하여 자가 또는 임대를 선택한다는 이론이다. 즉 주택에서 얻는 효용은 자가구는 주거이동을 할때 주택을 임대하여 거주할것 인가 아니면 소유를 통해 귀속임대료를 지불할 것이냐의 선택의 문제가 남게된다. 이 때문에 합리적인 소비자라면 같은 주거단위의 서어비스를 소비할 때 자가와 차가의 상대적 비용 부담, 또는 상대적 효용의 비교평가를 통해 선택하게 된다는 이론이다.

사용자비용이론은 주거이동시 소유형태 결정에 영향을 미치는 중요한 이론으로 그동안 의사결정과정에 대한 관심을 가져왔던 지리학자들의 이론을 도입하여 경제학자들이 미시적 접근에 의해 가구의 선택행동을 계량화하는데 큰 공헌을 하였다.

#### 4) 확률선택이론

확률선택이론은 상품의 양을 얼마나 선택하느냐에 초점을 두는 전통적 이론과는 달리 여러개의 가능한 대안중에서 어느것을 선택할 것인가 하는 의사결정의 효용평가에 기초를 둔 이론이다. 소비자의 선택행위에 담겨져 있는 불확실성을 결정론적 방법으로는 정확하게 추정할 수 없어 이를 보완하기 위한 방법으로 확률적 개념을 도입한 것이다. 확률선택이론은 비교적 새로운 이론으로 루스(Luce, 1959)에 의해 제안된 후 맥파덴(McFadden, 1973)이 이론적 기초를 세운 70년대 중반부터 개발이 본격화되었다. 주택에 확률선택이론을 이용한 연구는 러만(Lerman, 1975), 퀴그리(Quigley, 1976), 보힘(Boehm, 1982), Kim(1987) 등이 있으며 이들은 주로 조건부, 다항로짓모형을 적용하여 선택과 이동의 결정에 미치는 영향을 분석하였다. 우리나라의 경우 단계적 확률선택모형을 이용한 한등근(1987)의 연구와 다항로짓모형을 이용하여 주거의 선택확률을 분석한 이길순(1991)의 연구가 있다. 또 임대주택배분 (대한주택공사, 1988)을 위한 지역별 수요예측에도 다단계 조건부 로짓모형을 이용해 추정한 연구들이 있다.

이 이론이 앞의 이론들과 다른 점은 선택대안의 효용을 선택행위가 이루어질 때 마다 확률적으로 행해지는 확률변수로 보는 수학적 개념 (이길순, 1990)이 있으므로 융통성있고 예측력이 강하다. 또한 소비자행동에 근거를 두어 개인의 의사결정 행태를 검증할 수 있어 적은 표본으로도 충분히 통계적으로 유의성있는 결과를 도출해낼수 있다는 장점이 있다(Yu, 1978). 기존의 다른 이론에 비해 확률선택이론이 개별가구의 선택을 설명하는데 더 융통성이 있고 정확하지만 국내에서는 연구의 양에 있어서나 선택상의 다양성에 있어서나, 설명변수의 종류에 있어서 주거이동행위를 일관성있게

설명하기에는 부족한 점이 많고 이 이론은 이동행위의 일부 과정 선택행동에 제한된 이론이므로 선택행위만으로 이동을 전부 설명할 수 없다는 문제점이 있다.

#### 4. 행태적 이론

지리학자들이 주거이동의 의사결정이 되는 과정에서 어떻게 주택을 탐사하여 이동하는가 하는 행태에 관심을 두었기 때문에 이들 중심의 이론을 행태적이론이라한다. 지리학자들이 주거이동에 관심을 두게된 이유는 이동과 출퇴근형태간의 상호 대체관계를 규명하고자 하는데서 출발하였다. 그들은 주거이동이 인식공간의 함수라고 보고 특정지역 또는 특정 가구의 인식공간이 될 확률의 변화를 추정하는데 많은 연구를 하였다. 윌퍼트는(Wolpert, 1966)는 행태적이론을 경험적 수준으로까지 끌어올려, 장소효용과 행동공간의 개념을 도입하여 연구했다. 여기서 장소효용이란 현재의 주택에서 얻을 수 있는 효용을 의미하여 만약 다른 입지에서 더 큰 효용을 얻을 수 있다고 인지하면 가구는 가능한한 효용을 극대화하기 위하여 이동을 하고자 한다고 하여 이동의 원인으로 장소효용의 인지 개념을 도입했다. 이들은 장소효용을 주어진 지역의 위치에 대해 가구의 만족 또는 불만족으로 측정하여 이러한 주택에 대한 불만족은 초기상태에는 스트레스로 작용하다가 이것이 더욱 진전되면 긴장이 고조되어 더 이상 참을수 없는 인내수준이상이 되면 주거이동을 일으킨다고 보았다. 브라운과 무어(Brown & Moore, 1970)는 주거이동시 선택의 과정의 단계에 대한 개념틀을 개발하였고 후에 클라크와 카드왈러(Clark & Cadwal ler, 1973)등에 의하여 계속 개발되었다. 최근에는 지리학자 사이에 각종 확률 모형을 이용하여 주거이동

행태를 분석하려는 사례[(Hutt, Shapiro, 1979 ),(Meyer, 1980)]가 늘고있다(김정호,1988).

행태적 이론은 고전적입지모델과는 달리 인간의 행동에 영향미치는 인지의 역할 특히 사전정보의 중요성을 보여주었고, 도시경제학자들이 블랙 박스로 남겨 두었던 이동과 관련된 의사결정과정을 좀 더 잘 파악하는데 도움을 주고 있다. 그러나 행태학적 접근이 미시경제적 접근과 마찬가지로 가구에 초점을 둔 것과 다를바가 없다는 비평도 있다.

### 5. 주거조정이론

가정학에서 주거이동을 다룬 것은 다른 학문의 접근과 마찬가지로 사회학자들에게 의하여 많은 영향을 받아 시작되었다. 가족이 성장하고 쇠퇴하는 가족생활 주기에따라 변화하는 주거욕구를 충족시키기위한 가족의 행동은 조정 및 적응의 과정으로서 특징지어진다.

가족생활주기를 통해서 가족의 주거와 관련된 주거규범의 개념을 도입하여 주거이동을 설명한 모형은 모리스와 윈터(Morris and Winter,1975)에 의하여 처음 시도되었다. 그들에 의하면 주거이동의 원인을 주거결손으로 보고 주거이동은 이러한 주거결손을 해결하기위한 주거조정행위로 보고있다. 가정학에서는 이상과 같은 주거조정행위이론의 하위개념으로 주거이동에 대한 연구가 가족 특성과 관련하여 주거만족을 매개변인으로 하는 인과모형 개발이 이루어져왔다 [(Morris & Winter, 1978,1980), (Speare,Bach and Smith,1970,1977)]. 그 밖에 최근에는 주거이동을 주거욕구, 주거이동동기, 주거이동시 선택행위, 주거열망, 주거기대, 주거평가의 개념과 함께 주거이동연구를 위한 방법론적 개발이 다각적으로 이루어지고 있다 [(김미희, 1983),(이경희,1984 ),(곽인숙,1989)]. 최근에

는 주거이동 선택행동에 대하여 확률론적 방법을 이용한 이 길순(1990)의 연구가 있다.

<표 2> 주거이동에 대한 제학문적 접근 비교

	도시생태학적접근	사회학적접근	주거학적 접근	미시경제적 접근	지리학적 접근
주요 이론	주거자 분화 이동이론	주거이동구조이론	주거조정이론	불균형이론	행태적 이론
이동 원인	도시성장으로 인한 주택수요자의 집입과 계승	주거불만족	주거질손 주거불만족	소비의 불균형	주택압박 장소요용의 감소
측정 수준		최저자계수준	계약조건의 허용 범위		인내수준
이동 과정	최적화 과정			효용의 극대화 과정	부분 최적화 과정
이동 결과 관심	공간분화패턴	이동으로 인한 병리 현상	만족도의 향상 주거의 질 향상	각 가구의 소비 조절 행위	주거이동시 의사 과정

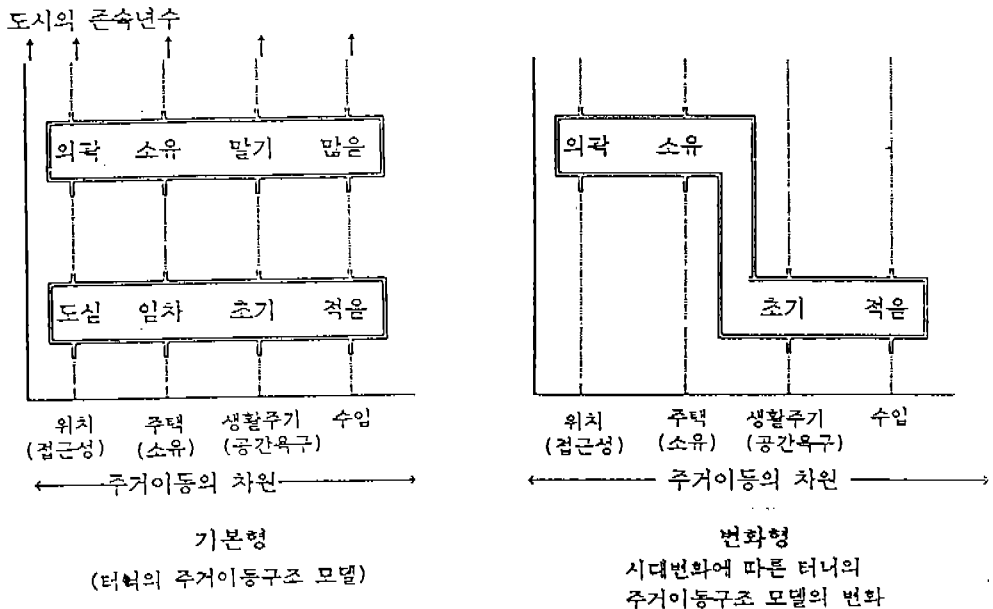
#### 4. 주거이동의 학문적 체계모형

도시생태학에서부터 시작한 주거이동 연구는 현대에 와서는 사회학, 지리학, 미시 경제학, 주거학 등 여러가지 분야에서 다루어지고 있다. 본 장에서는 앞 장에서 언급한 주거이동이론을 통합하여 주거학적 접근에 의한 학문적 체계에 대하여 논한다. 먼저 여러 학문영역에서 특정 연구나 이론 정립을 위해 개발한 주거이동에 관한 모델을 예를 들고, 이들 이론을 통합한 주거학적 접근에 의한 주거이동에 관한 학문적 체계모형을 제시한다.

사회학적접근에 의한 터너(Turner, 1982)의 모델(그림 2)은 도시 존속 연수가 오래되어 도시의 공간구조가 안정이 되었을때는 주거이동구조의 차

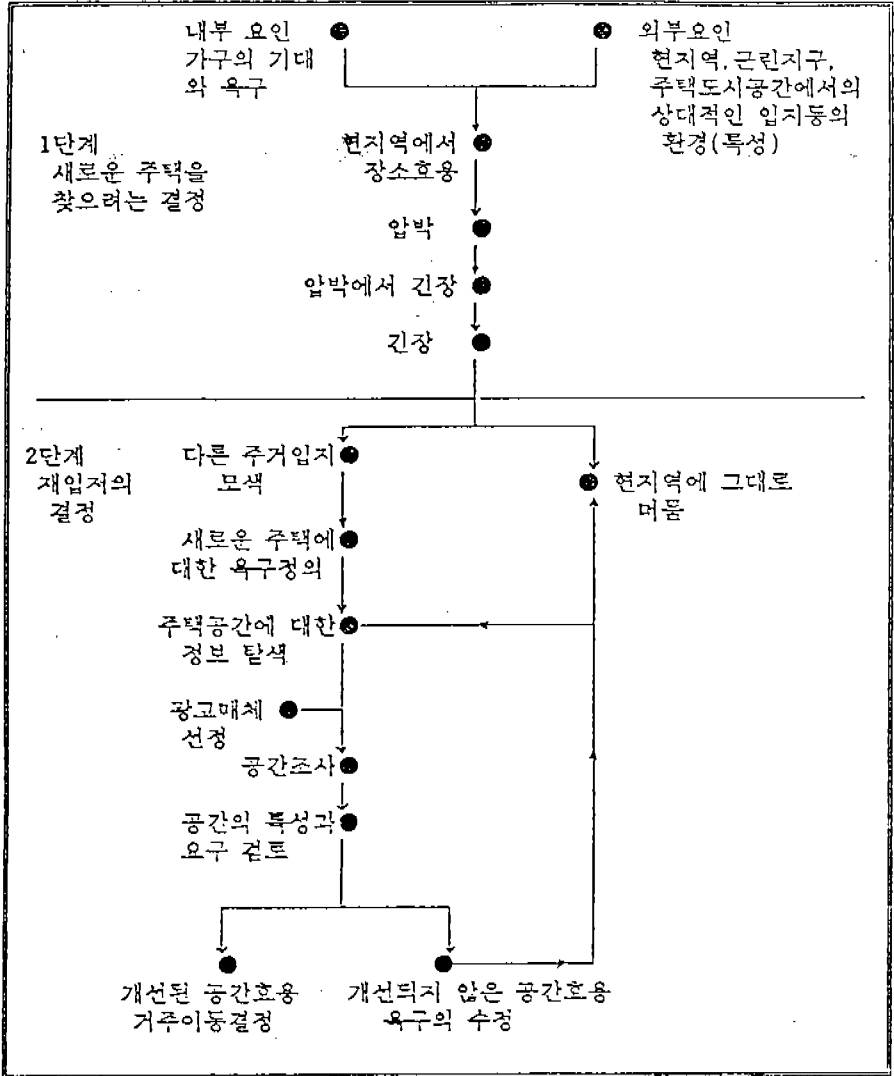
원이 기본형에서처럼 수입이 많고 가족생활주기의 말기에 있는 가구가 외곽의 자가소유주택에 거주하며, 수입이 적고 가족생활주기의 초기에 있는 가구는 도심의 임대주택에 거주하게 된다. 그러나 시대가 변함에 따라 이자율이 낮으면서 대출가능성이 크고 임대료에 비해 주택가격이 싼 사회적 제도조건에서는 변화형에서처럼 수입이 적고 가족생활주기가 초기에 있는가 구도 외곽의 자가소유주택에 거주할수 있다. 이 모델은 주거이동을 사회의 제도적 여건으로 설명하는 예이다.

지리학적 접근에 의한 브라운과 무어(Brown & Moore, 1971)가 개발한 행태적 모델(그림 3)은 주거입지를 결정하는 단계를 장소효용의 감소로 인한 압박과 긴장, 정보탐색, 광고매체의 선정 등의 주거지 선정의 과정에 관심의 초점을 두고 있다.



출처 : Edwards, Michel (1983).

<그림 2> 주거이동구조 이론 모델 (사회적 접근)

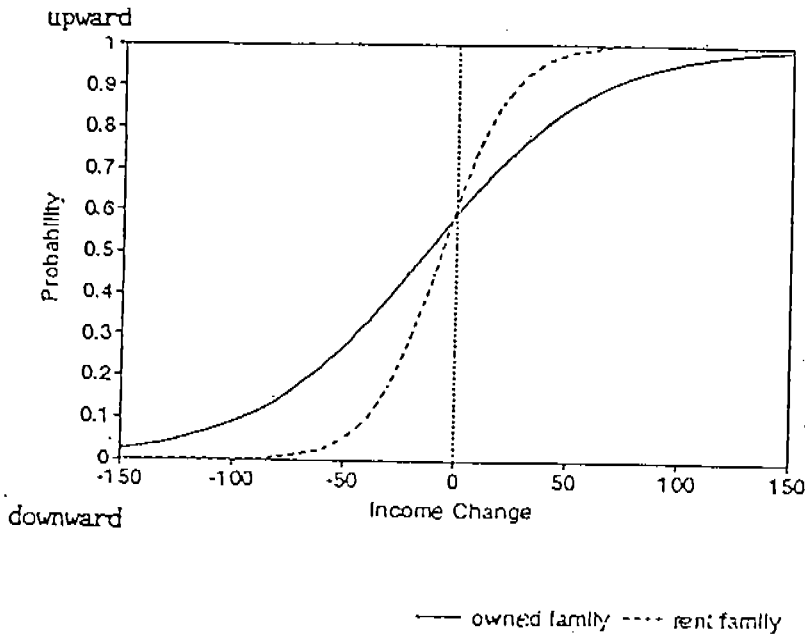


출처 : K. Bassett and J.R.Short, *Housing and Residential structure*  
 (Routledge and Kegan Paul, 1980). p36 재인용  
 자료 : Brown and Moor (1971)

〈그림 3〉 거주이동의 행태적 모델

미시경제적 접근을 소득과 같은 경제적 여건에 따른 주택의 변화에 관심을 가졌는데, 확률선택 이론을 이용한 모델의 예는 (그림 4)과 같다. 실선은 자가에서 자가로 이동한 가구인데 이들 가구가 소득의 변화에 따라 상





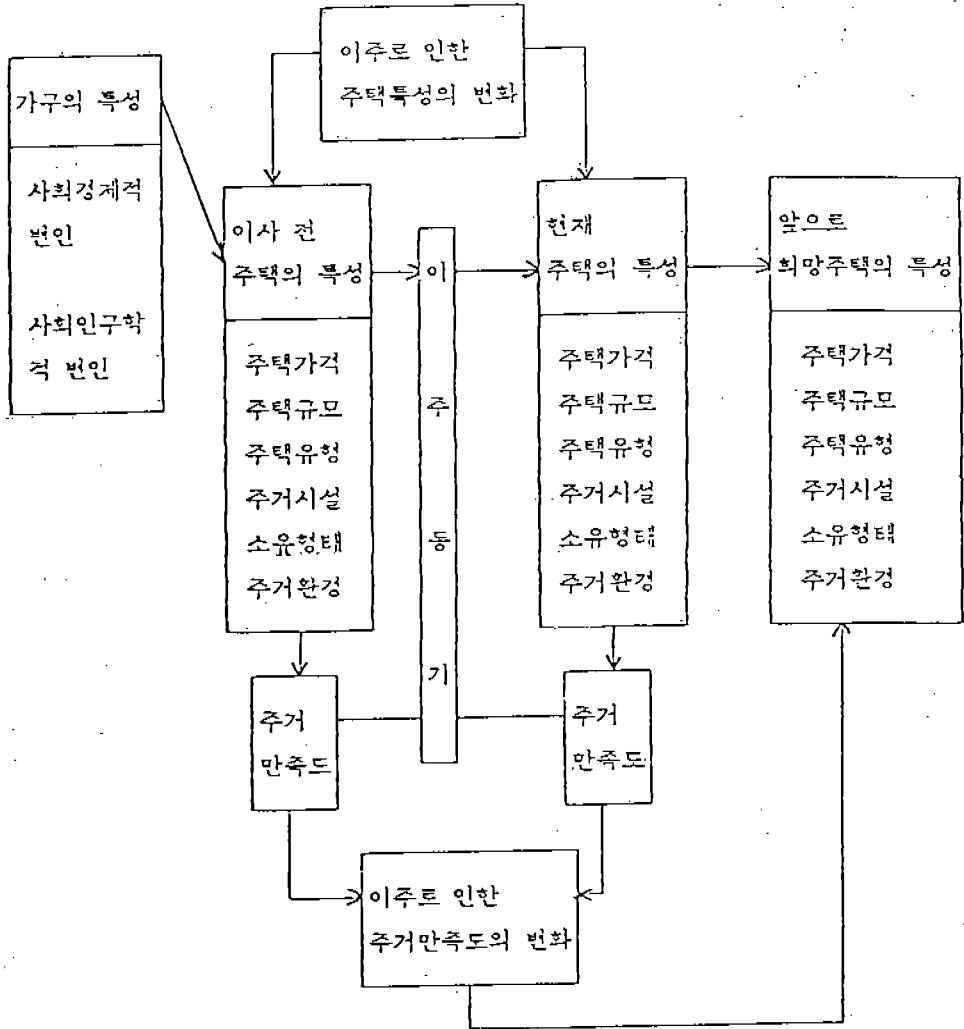
출처: 윤복자, 유관 (1992). 주거이동분석모형 개발, 한국 과학재단 연구비 진행 연구.

#### <그림 4> 소득 변화에 따른 주거이동모델(미시 경제적 접근)

향이동(평수를 늘림)을 할 확률과 하향이동을 할 확률을 나타낸 것이다. 점선은 임대에서 임대로 이동한 가구의 상향-하향이동 확률을 나타낸 것이다. 임대주택에서 임대주택으로 이동하는 가구가 소득에 민감하게 반응한 것을 설명한 모델이다.

주거학에서는 이주로 인한 주거만족도의 변화를 가구의 특성에 따라 구명하고 앞으로의 희망주택의 특성을 예측해 본 연구의 모형이(그림5)에서 소개되고 있다.

주거이동에 관한 제학문적 이론과 모델을 비교한 결과 각 접근법에 따라 관심의 초점과 계량화, 연구방법상에 차이가 있는 것을 알 수 있다. 그러나 이들 각각의 이론은 독단적으로 주거이동을 설명하고 문제를 해결하는



출처 : 은복자, 유완 (1992). 주거 이동분석 모형 개발,  
한양 과학재단 연구비 수혜 진행연구.

<그림 5> 주거학적 접근에 의한 주거이동분석 모델

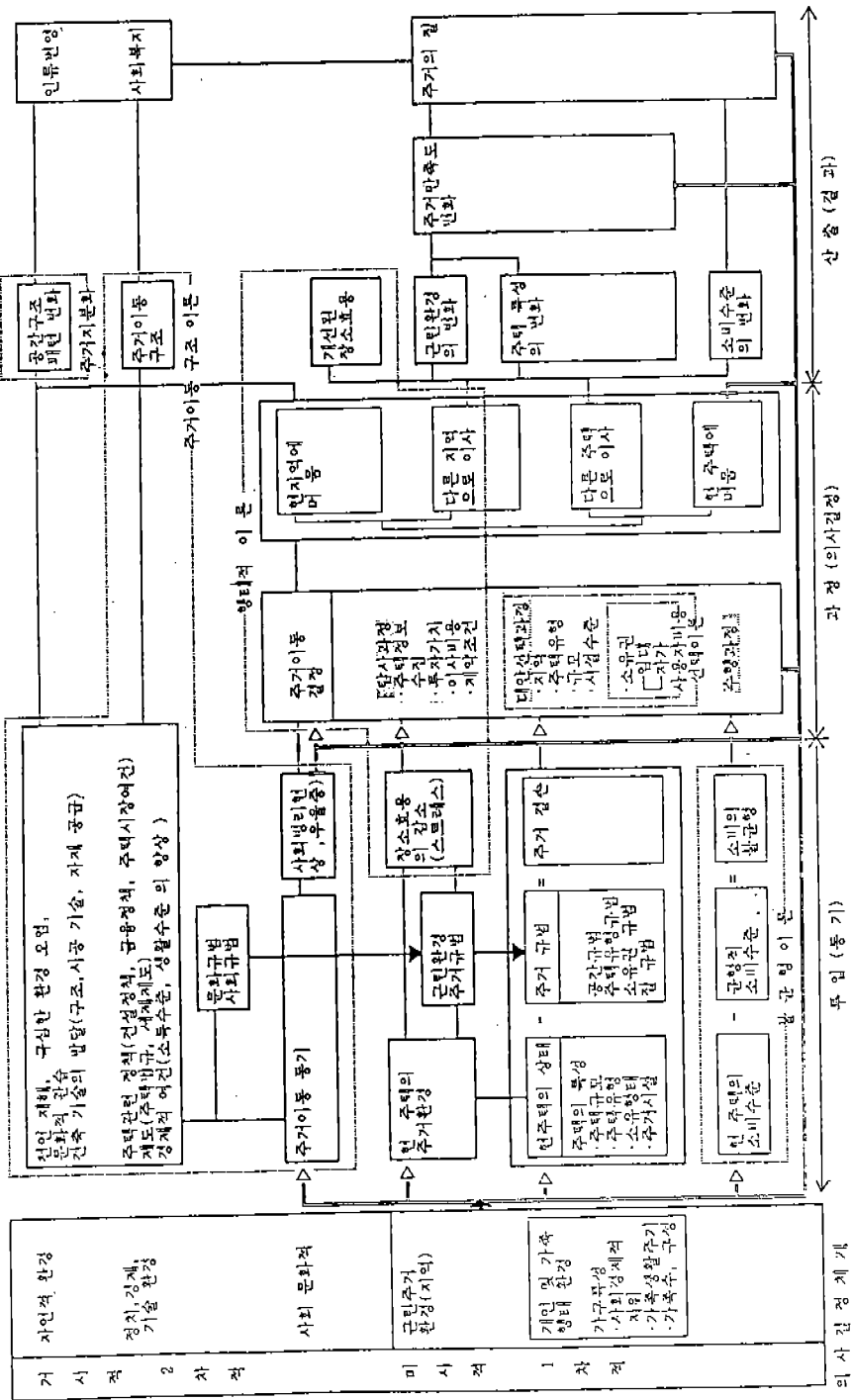
데는 제한점이 있으며 학문간에 서로 영향을 끼치면서 발달되어, 각 학문의 장점을 살린 다각적이고 통합적인 개념의 틀이 형성되고 학제간의 공동 연구가 필요함이 나타나고 있다. 이 시점에서 주거학을 중심으로 주거이동개

념을 다학문적으로 통합하여 주거이동에 관한 한 모형을 제시하면 (그림 6)과 같다.

(그림 6)에서 보여주는 Y축은 환경적 영역으로 미시적(일차적) 환경과 거시적(이차적) 환경으로 구분되며 위쪽으로 갈수록 광역 환경을 의미한다. 미시적 환경영역은 가구의 사회경제적 지위와 가족 생활주기등의 가구특성으로 구성된다. 거시적 환경영역은 근린주거환경, 사회문화적 환경, 정치·경제·기술환경, 자연적 환경으로 구성된다. 주거학적 접근은 미시적 환경인 가족이 가지는 주거규범뿐만 아니라 거시적 환경에서 영향을 받는 사회, 문화적 규범등을 함께 고려하므로 주거이동에 대한 총체적 접근이 가능하다.

X축은 현대에 많이 이용되고 있는 의사결정 체계모형을 도입하여 투입, 과정, 산출로 구성하였다. 투입은 주거욕구, 주거가치관, 주거목적, 주거기준, 주거이동동기, 주거열망, 주거기대 등의 주거이동을 일으키는 동기와 각 가구가 가지고 있는 자원이 포함된다. 과정에는 탐사과정, 대안선택과정, 수행과정 등의 의사결정과정의 과정이 포함되며, 산출은 주거 이동의 결과로 주거만족도에 대한 변화와 주택및 근린환경의 변화, 주거의 질등이 포함된다. 주거이동을 하였으나 기대 수준에 미치지 못하여 주거불만족이 생길때 투입과 과정단계에 피드백 되어 다시 산출과정에 오게된다.

따라서 주거이동은 미시적 환경에서 부터 거시적 환경에 이르는 영역의 관련성을 총체적으로 연결하여, 제한된 자원내에서 주거이동을 일으키는 요인이 투입되어 탐사와 대안선택과 이동의 수행 과정을 거쳐 이동 결과의 산출을 내는 과정을 거치는 체계모형을 제시할 수 있다. 이 모형에는



〈그림 6〉 주거 이동의 학문적 체계 모형

〈그림 6〉 주거이동의 학문적 체계 모형

각 학문에서 다룬 주거이동이론이 점선으로 표시되어 주거학을 중심으로 한 다 학문적 체계모형이라고 할 수 있다.

## 5. 결 론

각 학문영역에 따라 주거이동을 설명하는 이론은 그 학문마다의 관심의 쟁점과 연구방법의 접근으로 각각 그 특성이 다름이 확인 되었다. 그러나 어느 학문에서나 독립된 이론으로 완전하지는 못했다. 이러한 점에서 현대의 학문의 추세는 각 영역에서 갖고 있는 강점과 서로 통합해서 한 문제를 다루는 多學問的 接近이 추천되고 있다. 따라서 생태학적 접근에 의한 주거학을 중심으로 하는 본 문에서 제시한 주거이동의 학문적 체계 모형을 이용하면 學除間의 공동연구 뿐 아니라 학문의 체계화에도 공헌이 있어 학문적 발전과 연구수준의 질적향상에 기여가 있을 것으로 본다.

