

주거이동의 동기와 영향변인 분석

- 진주시 집합주택을 중심으로 -

A Study on Motives and Effective Variables of Residential Mobility

고 경 필**

Ko, Gyeong Pil

Abstract

The purpose of this study was to analyze the motives of residential mobility and variables which effect it through surveying questionnaires of 240 housewives who lived in a tenement house. The analytical methods adopted in this study were factor analysis, one-way ANOVA, Duncan's multiple range test, multiple regression analysis. The SPSS+ program was used in analysis. The major findings were as follows: First, the motives were composed of 6 factors ; housing improvement, housing policy, accumulation of property, comfortable residential environment, educational environment, traffic convenience. Second, there were a significant differences in residential mobility according to socio-demographic and housing variables. Third, in analysis of variables which effect residential mobility, a housing improvement influenced by socio-demographic variables, an comfortable residential environment influenced by housing variables and also family life cycle was a variable that effect factors such as housing policy, accumulation of property, educational environment and traffic convenience.

I. 서 론

생활수준이 향상되면서 주거환경이란 단순히 물리적인 장소로만이 아니라 안정감, 신뢰감, 자아존중, 사회성 등에 영향을 주는 심리적인 환경으로서 중요한 의미가 있음이 지적되어 왔다.

한 주택에 거주하고 있는 가구들은 가정생활주기 각 단계의 진행에 따른 가족구성원의 변화나 사회경제적 환경의 변화, 그리고 주거선호의 변화 및 주택이 지니고 있는 속성의 변화 등 다양한 요인에 의해 야기되는 주거욕구의 변화로 인하여 동일한 주택내에서 만족을 느끼고 그 만족상태를 유지하기 힘들다. 따라서 그들의 주거특

성이 가족의 변화하는 주거욕구를 만족시키지 못하거나 규범에서 어긋날 경우 주거긴장이나 주거불만족이 생기게 되며, 이 주거긴장이나 불만족이 한계를 넘어서게 되면 이를 피하기 위해 가족이 주거에 대해 조절할 수 있는 행동중의 하나인 주거이동 행동을 하게 된다.

주거이동이란 거주지를 바꾼다는 단순한 의미 이상의 주택에 대한 총체적 서비스가 변경되는 것을 의미하며, 개인적 상황의 변화 및 인접된 물리적 환경의 변화로 인해 유발되는 주택의 요구에 적합하도록 적응하는 자연적 변화의 과정으로 설명이 가능하다. 따라서 주거이동은 인간이 좀 더 나은 곳으로 삶의 보금자리를 옮겨 생활의 질을 개선하고자 하는 기본 욕구에 근간을 둔 적극적인 주거조절의 한 방법으로 볼 수 있다. 여기서 다루고자 하는 주거이동은 주거에 대한 기

* 본 연구는 1998학년도 진주산업대학교 학술연구비 지원에 의하여 연구됨

** 정회원, 진주산업대학교 생활관리학과 전임강사

대와 실제 주거와의 격차로 발생하는 주거결함에 대한 가족의 부적응을 조절하기 위한 것으로 보고, 집합주거에 거주하는 가족을 대상으로 도시 지역내에서 이루어지는 자발적인 단거리 이동으로 한정하였다.

본 연구의 목적은 거주자의 주거욕구와 많은 차이를 보이고 있는 대량공급 형식의 집합주거내에서 주거이동 동기의 유형을 살펴보고, 주거이동 동기에 영향을 미치는 변인을 규명하고자 한다. 연구결과는 수요자의 다양한 주요구에 부응할 수 있는 질적 주거계획과 주택정책 설정에 기본자료로 활용되기를 기대한다.

II. 이론적 배경

인간은 자신이 살고 있는 물리적 환경인 주거가 생활의 변화에 대응하지 못할 때 이를 조절하기 위한 방법의 하나로 주거이동을 생각하게 되며, 주거이동은 더 나은 기회를 얻기 위한 규범적 방법의 하나로까지 생각되고 있다(Shumaker 등, 1985).

주거이동은 실행여부에 따라 실제적 이동과 잠재적 이동으로 구분할 수 있다. 실제적 주거이동은 실제로 주거이동이 일어난 경우를 말하며, 잠재적 이동은 실제 주거이동이 일어난 것이 아니라 주거이동을 원하거나 이동계획을 가지지만 사회적, 경제적, 정치적 제약으로 인해 실제 이동이 불가능한 경우로서 이동에 대한 희망, 계획, 기대 등의 이동성향을 말한다(Morris & Winter, 1978). 실제이동과 이동성향이 구분되어야 하는 이유는 가족의 내적제약과 외적제약이 가족의 실제 주거이동을 방해할 수 있기 때문이다(이귀남, 1994).

주거이동 성향과 실제 주거이동 행동간의 관계에 대한 연구는 시계열 자료를 이용한 국외 연구에서 많이 수행되었는데, 이들 결과에 따르면, 주거이동 성향이나 잠재적 이동은 주거이동을 예측

할 수 있는 가장 강력한 변인으로 밝혀졌다(Goodman, 1976; Morris & Winter, 1978; Onaka, 1983; Eichner, 1986).

선행연구에서는 현재 살고 있는 주택으로 주거이동한 이동동기는 이동거리에 따라 차이가 있으나(이주형, 1988; 정기원, 1989), 주택과 관련된 이주가 주요 동기이다(곽인숙, 1989, 백금화, 1990; 양세화, 1998). 그리고 가족 및 주거특성 변인 가운데 가장의 연령, 사회경제적 지위, 가계소득, 가정생활주기, 거주기간, 주택소유형태, 주택유형 등이 가족의 주거이동과 관련되어 있다고 밝혀졌다. 일반적으로 과거의 이동경험이 많을수록, 주택에 대한 만족도가 낮을수록 이동하고자 하는 경향이 높고, 임차자는 소유자보다 이동지향성이 높는데, 소유자는 근린환경에 대하여 불만족하기 때문에 이동을 원하지만, 임차자는 주택자체에 대해서 불만족해서 주거이동을 지향한다. 또한 주거비 지불능력 변인이 임차자에게서 주거이동 지향성에 직접적으로 영향을 미치는 중요한 예측 변인으로서 주거비에 대한 부담이 임차자에게는 이동의 한 근원임이 밝혀졌다(김미희, 1983).

곽인숙(1989)의 연구에서 주거이동 유형에 영향을 미치는 변인으로는 가정생활주기, 가족의 수입, 주거소유상태, 주거만족 등이 직접적으로 영향을 미쳤으며, 주거만족을 매개변인으로 하여 환경적 변인들이 간접적으로 주거이동 유형에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 거주자의 특성과 관련해서는 사회경제적 지위가 낮을수록 주거이동 성향이 높은 것으로 나타났으며, 소득은 주거와 규범적인 주거결함에 의한 주거이동에 직접적인 영향을 미친다고 하였다(Morris & Winter, 1976). 그 뒤 주거이동 지향성은 물리적 환경보다는 거주지속기간, 자가소유여부, 주거만족 등의 심리적 요인 및 연료비와 같은 경제적 요인에 의해 더 영향을 받는다는 연구결과를 발표하였다(곽인숙, 김순미, 1996). 주거이동 성향을 판별하는 변인으로는 주택의 물리적 환경외에도 공기오

염으로 인한 주거환경 스트레스가 주거이동 성향을 판별하는 변인으로 나타났다(고경필, 1997).

이상의 연구 결과들에서 주거이동은 개개인의 생활조건에 따라 파악해야 함을 보다 구체화한 것이라 할 수 있다. 따라서 주거이동 현상을 이해하기 위해서는 주거이동 동기는 가구가 가지는 사회경제적 특성 및 주택관련 특성에 따라 파악되어야 할 것이다.

III. 연구방법

1. 연구문제

- 1) 주거이동의 동기 요인은 어떠한가?
- 2) 사회인구학적 변인과 주택관련 변인에 따라 주거이동의 동기에는 차이가 있는가?
- 3) 주거이동의 동기에 영향을 미치는 변인은?

2. 조사도구의 작성

본 연구에서 사용된 설문지는 선행연구를 참고로 연구자가 작성하였으며, 조사대상자의 일반적 특성으로는 사회인구학적 특성, 주택관련 특성에 관한 문항으로 구성하였다.

주거이동의 동기를 측정하기 위한 각 문항은 총 30문항의 5점 리커트 척도로 구성되어 있으며, 거주자의 주거이동 동기에 따라 전혀 그렇지 않다에 1점을, 매우 그렇다에 5점을 부여하였다. 따라서 점수가 높을수록 주거이동 동기가 높다고 할 수 있다. 측정도구의 신뢰도 검증은 내적일관성에 의한 신뢰도 계수 Cronbach's α 를 사용하였다.

3. 자료수집 및 분석

본 연구는 진주시¹⁾의 집합주택(아파트, 연립주택, 빌라 등)에 거주하는 주부를 대상으로 1996년 12월 15일부터 12월 30일까지 설문조사를 실시하였다. 평균가구의 소득, 거주년수, 가정생활주기 등을 고려한 층화표집에 의해 총 300부를 배부하였으며, 276부를 회수하였다. 회수된

설문지중에서 응답이 미비하거나 부실기재된 것을 제외한 총 240부를 최종분석에 사용하였다.

수집된 자료는 SPSS PC⁺ program을 이용하여 통계처리 하였다.

조사대상자의 일반적 사항을 분석하기 위해 빈도와 백분율, 주거이동 동기의 요인을 파악하기 위해 요인분석을 실시하였다. 또한 조사대상자의 주거이동 동기의 일반적 경향을 파악하기 위해 평균과 표준편차를 산출하였다. 사회인구학적 변인과 주택관련 변인에 따라 주거이동의 동기에 차이가 있는지를 분석하기 위해 F검증을 실시하였으며, Duncan multiple range test로 사후검증을 하였다. 주거이동의 동기에 영향을 미치는 변인을 파악하기 위해 단계적 회귀분석(stepwise regression analysis)을 실시하였다.

IV. 결과 및 분석

1. 조사대상자의 일반적 사항

조사대상자의 사회인구학적 특성 및 주택관련 특성을 살펴보면, 주부의 연령은 31~35세 28.8%, 36~40세 22.5%로 30대가 전체의 51.3%를 차지하였으며, 가정생활주기는 자녀교육기가 39.6%, 자녀출산 및 양육기가 22.5%, 자녀성년기가 14.2%였다. 직업은 남편의 경우 자영업(31.6%)과 사무직(24.2%)이 많았으며, 여성의 경우에는 기타(56%)가 다수를 차지하였으며, 그 외에 자영업(18.8%), 사무직(12.4%)의 순이었다. 소득은 150만원미만(28.4%), 150~200만원(23.8%), 200~250만원미만(22.1%)의 순으로 비교적 고른 분포를 보였으며, 가족형태는 핵가족(76.3%)이 과반수 이상을 차지하였다. 학력별로는 대졸(46.7%), 고졸(40.4%), 중졸(12.9%)의 순으로 고학력의 비율이 높았다.

주택의 소유형태는 자가(62.1%)인 경우, 주택유형은 고층아파트(60.4%)가 과반수 이상을 차지하였다. 주택의 평수는 21~25평(23.8%), 31~35평

(23.4%), 20평이하(21.4%), 26~30평(19.6%)의 순이었으며, 현 주택에서의 거주년수는 3년이 23.8%, 1년 19.2%, 2년 15.5%로 거주기간이 비교적 짧았다. 이주전 주택유형은 단독주택(53.8%)이 과반수 이상을 차지하였으며, 고층아파트(18.4%)와 저층아파트(17.9%)는 비슷한 비율을 차지하였다. 현 주택의 건축년수는 5년이하(58.2%), 6~10년(30.5%), 11년이상(11.3%)의 순이었다.

2. 주거이동 동기의 요인

주거이동 동기의 문항 중 최종적으로 선택된 22문항을 주성분 분석법을 이용하여 요인분석하였으며, 요인의 수는 아이겐 값(eigen value) 1의 기준과 스크리 테스트(scree-test)를 함께 이용하여 결정하였으며, 베리맥스(varimax) 회전방식에 의한 직교회전을 실시하였다.

이와 같은 방법으로 요인분석을 한 결과 6개의

요인이 추출되었다. 6개 요인의 누적변량은 60.7%로 나타났으며, 각 요인에 해당되는 문항 및 요인의 명칭은 표 1에서 보는 바와 같다.

요인 1은 기존 주택의 노후로 인한 보수 및 개조와 관련되는 문항이 많아서 '주택개선'이라 명명하였고, 요인 2는 주택의 정책과 관련된 문항으로 구성되어 있어 '주택정책'이라 명명하였다. 요인 3은 가계의 재정 및 투자적 요인과 관련된 문항으로 구성되어서 '재산증식', 요인 4는 녹지나 조망 등 주변환경과 공공편의시설의 이용편리 등으로 '쾌적한 주거환경'이라 명명하였다. 요인 5는 이웃의 성격이나 학군, 교육환경 등에 관련되는 문항이어서 '교육환경', 요인 6은 직장이동과 교통의 편리로 구성되어 있어 '교통편리'라 명명하였다.

요인별 고유값을 살펴보면 주택개선 요인의 고유값이 20.2%로 가장 많은 비율을 차지하여 주거

표 1. 주거이동 동기의 요인분석

요 인	항 목 구 성	요 인 적재치	eigen value	분 산 백분율	누 적 백분율
요인 1 주택개선	기존의 주택을 개조하기 번거러워서 살고있는 주택이 너무 낡아서 주택의 유지 및 보수비 때문 주택규모 축소	.83 .75 .68 .66	4.437	20.2	20.2
요인 2 주택정책	집주인의 퇴거강요 임차기간 만료 도시계획 및 재개발 청약경쟁 감안 분양받기 용이	.85 .84 .69 .59	2.934	13.3	33.5
요인 3 재산증식	넓은 집에서 살고 싶어 향후 발전 가능성 있는 곳(투자가치) 내집 마련을 위해 구조가 좋은 집 마련 소득의 변화	.72 .69 .63 .63 .50	2.066	9.4	42.9
요인 4 쾌적한 주거환경	치안 등 주변환경의 안정성 녹지나 조망 좋은 곳 주변 사람들이 선호 편의시설 및 공공시설 이용 편리	.73 .67 .55 .54	1.567	7.1	50.0
요인 5 교육환경	이웃의 성격이나 생활 수준이 적합 학군이 좋아서 보다 나은 자녀의 교육환경	.80 .69 .68	1.248	5.7	55.7
요인 6 교통편리	취직, 전근 등 직장이동 교통편리	.80 .66	1.112	5.1	60.7

이동 동기에서 가장 중요한 요인으로 나타났다.

요인별 신뢰도(cronbach's α)는 주택개선 .78, 주택정책 .76, 재산증식 .71, 쾌적한 주거환경 .69, 교육환경 .69, 교통편리 .54로 나타나 교통편리 요인을 제외한 5개 요인은 모두 .60이상으로 만족할 수준이었으나, 교통편리는 단지 2개의 문항으로 구성되어 있어서 다른 요인에 비해 신뢰도가 다소 떨어지는 것으로 사료된다.

3. 주거이동 동기의 일반적 경향

현 주택으로의 주거이동 동기는 재산증식(2.95), 쾌적한 주거환경(2.90), 교육환경(2.81)이 타요인에 비해 다소 높게 나타났으며, 주택개선(2.38)과 주택정책(2.03)이 가장 낮았다. 이는 선행연구(최미라, 1994; 조성희 외, 1996)와 비슷한 결과로서 아직까지도 주거이동 동기에 주택의 투자적 가치인 재산증식이 타요인에 비해 높은 비중을 차지하고 있으며, 자녀의 교육환경에 대한 관심이 높은 것은 조사대상자의 연령이나 가정생활주기가 자녀 양육 및 교육기가 다수를 차지하고 있기 때문인 것으로 보인다. 또한 최근의 집합주택들이 대단위 단지계획에 의해 교통조건이나 주변 편의시설들이 수준높게 조성되고 있기 때문에 주거이동시 쾌적한 주거환경을 위해 집합주거로 이주한 것으로 보인다.

4. 사회인구학적 변인과 주택관련 변인에 따른 주거이동 동기

1) 사회인구학적 변인에 따른 주거이동 동기
 사회인구학적 변인에 따라 주거이동의 동기에 차이가 있는지를 살펴 본 결과는 표 3에서 보는

바와 같다.

연령, 학력, 가정생활주기에 따라서는 주택개선, 교육환경, 교통편리 요인과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

연령이 높을수록 주택의 환경을 개선하기 위해 주거이동을 하는 성향이 높으며, 집단간에 차이가 있지만 대체적으로 연령이 낮아질수록 교통편리 때문에 주거이동을 하는 것으로 나타났다. 또한 30대의 연령층에서는 교육환경을 위해서 주거이동을 하는 성향이 타 연령대보다 다소 높게 나타났다. 즉 30대는 자녀양육 및 교육에 전념하는 시기이므로 교육환경이 주거이동의 주된 동기인 것으로 보인다.

학력은 낮을수록 주택의 개선을 위해 주거이동을 하려는 성향이 높았으나 교육환경과 교통편리 요인은 학력이 높을수록 높게 나타났다. 가정생활주기별로 살펴보면 가정생활주기의 후반부로 갈수록 주택의 개선에 관심이 많은 반면 자녀의 성장기에는 교육환경이 주거이동의 주요한 동기가 되었다. 또한 교통편리는 가정형성기에 중요시 한 반면 자녀의 결혼기에 접어들어서는 덜 중요시 하다가 노년기에 다시 중요시 여기는 변인으로 나타났다.

소득에 따라서는 주택정책과 쾌적한 주거환경이 유의한 차이가 있는 변인이었으며, 대체적으로 소득이 낮을수록 주택정책으로 인해 주거이동을 하는 성향이 높았다. 쾌적한 주거환경을 위해 주거이동을 하는 경우에는 월평균 소득이 251~300만원대가 가장 높았으며 나머지 소득대에서는 유의한 차이가 없었다.

남편의 직업에 따라서는 주택정책과 교통편리

표 2. 주거이동 동기의 일반적 경향

	주거이동 동기					
	주택개선	주택정책	재산증식	쾌적한 주거환경	교육환경	교통편리
평균	2.38	2.03	2.95	2.90	2.81	2.66
표준편차	0.81	0.82	0.70	0.70	0.75	0.95

표 3. 사회인구학적 변인에 따른 주거이동 동기의 차이

		주택개선			주택정책			재산증식			쾌적한 주거환경			교육환경			교통편리		
		M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D
연령	30세이하	2.05	0.58	c	1.88	0.75		2.76	0.73		2.96	0.56		2.58	0.67	b	3.08	0.99	a
	31~35세	2.22	0.81	bc	2.19	0.94		3.00	0.64		2.87	0.68		2.98	0.68	a	2.59	0.95	b
	36~40세	2.40	0.69	b	2.18	0.69		3.14	0.75		2.98	0.72		2.98	0.64	a	2.64	0.84	b
	41~45세	2.56	0.90	b	1.96	0.79		2.90	0.71		2.88	0.64		2.75	0.93	ab	2.64	1.10	ab
	46~50세	2.51	0.79	b	1.93	0.82		2.81	0.60		2.85	0.82		2.62	0.77	b	2.65	0.80	ab
	51세이상	3.04	0.97	a	1.68	0.78		2.97	0.81		2.80	0.87		2.63	0.95	b	2.23	0.97	b
	F	5.275***			2.100			1.782			0.333			2.757*			2.43*		
학력	중졸이하	2.85	0.85	a	2.19	0.93		2.75	0.64		2.70	0.75		2.56	0.87	b	2.31	0.85	b
	고졸	2.47	0.73	b	2.08	0.73		2.96	0.67		2.93	0.72		2.76	0.69	ab	2.55	0.94	b
	대졸이상	2.18	0.89	c	1.95	0.86		3.01	0.74		2.93	0.67		2.92	0.75	a	2.85	0.94	a
	F	10.012***			1.311			1.639			1.477			3.188*			5.345**		
소득	150만원미만	2.44	0.74		2.16	0.73	a	2.91	0.65		2.75	0.67	b	2.73	0.70		2.46	0.95	
	151~200만원	2.48	0.79		2.28	0.90	a	2.93	.065		2.94	0.63	b	2.82	0.80		2.69	0.89	
	201~250만원	2.36	0.79		1.94	0.79	b	2.86	0.68		2.89	0.71	b	2.74	0.76		2.72	0.89	
	251~300만원	2.27	0.96		1.70	0.87	b	3.27	0.65		3.32	0.70	a	3.04	0.66		3.00	1.09	
	30만원이상	2.21	0.86		1.79	0.73	b	2.97	0.90		2.87	0.76	b	2.90	0.81		2.67	0.99	
	F	0.851			3.838**			1.645			3.290*			1.040			1.646		
남편직업	자영업	2.52	0.79		2.09	0.83	ab	2.98	0.68		2.89	0.79		2.85	0.75		2.51	0.82	ab
	행정관리직	2.33	0.80		1.85	0.79	b	2.88	0.73		2.89	0.74		3.00	0.87		3.21	0.72	a
	전문직	2.11	0.84		1.90	0.86	b	2.99	0.81		2.89	0.74		2.96	0.61		2.75	1.09	ab
	사무직	2.32	0.76		1.94	0.78	b	2.95	0.66		2.92	0.63		2.69	0.85		2.77	0.94	ab
	생산기술직	2.38	0.70		2.34	0.85	a	2.92	0.74		2.94	0.60		2.81	0.63		2.43	1.03	b
	기타	2.88	1.53		1.31	0.47	b	2.70	0.89		3.19	0.31		2.25	0.32		2.13	1.03	b
	F	1.795			2.304*			0.209			0.159			1.357			2.781*		
가족형태	핵가족	2.32	0.80		2.07	0.83		2.97	0.70		2.88	0.71		2.90	0.75	a	2.66	0.97	
	확대가족	2.53	0.61		1.97	0.73		3.14	0.76		2.09	0.63		2.71	0.43	ab	2.81	0.79	
	기타	2.57	0.95		1.90	0.83		2.74	0.64		2.88	0.70		2.41	0.83	b	2.57	0.91	
	F	1.773			0.706			2.575			0.988			6.580**			0.450		
가정생활주기	가정형성기	2.19	0.80	b	2.00	0.66		2.75	0.71		2.94	0.53		2.40	0.79	b	3.13	1.02	a
	자녀출산및양육기	2.12	0.79	b	1.92	0.78		3.03	0.64		2.93	0.69		2.94	0.61	a	2.69	0.93	b
	자녀교육기	2.36	0.74	b	2.18	0.86		3.03	0.70		2.89	0.72		2.96	0.70	a	2.64	0.83	b
	자녀성년기	2.70	0.78	a	1.95	0.85		2.92	0.72		2.98	0.77		2.80	0.85	a	2.65	0.98	b
	자녀결혼기	2.76	0.81	a	1.96	0.93		2.71	0.80		2.71	0.82		2.45	0.81	b	2.11	1.07	c
	노년기	2.75	1.22	a	1.60	0.55		3.12	0.46		3.00	0.40		2.73	0.76	ab	2.50	0.87	b
	F	4.030**			1.231			1.471			0.486			4.236***			3.257**		

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

D; Duncan Multiple Range Test

요인이 유의한 차이가 있었으며, 자영업과 생산 기술직에 종사하는 경우 주택정책으로 인해 주거 이동을 하였으며, 행정관리직에 종사하는 경우 교통의 편리를 위해 주거이동을 하는 것으로 나타났다.

가족형태에 따라서는 교육환경과 유의적인 차이가 있었으며, 핵가족이 교육환경을 위해 주거 이동을 하는 것으로 나타났다.

이상을 종합해 보면 연령이 높을수록, 가정생활주기의 후반부로 갈수록, 학력은 저학력일수록

주택개선을 위해 주거이동을 하지만 소득이 낮은 집단은 주택정책으로 인해 주거이동을 하는 것으로 나타났다. 재산증식과 쾌적한 주거환경을 위한 주거이동은 사회인구학적 변인에 따라 거의 유의한 차이가 없는 것으로 나타나 사회인구학적 특성에 관계없이 대부분의 조사대상자들은 재산증식과 쾌적한 주거환경을 위해 주거이동을 함을 알 수 있다. 이는 도심 가구들이 도심근교 신주거지 아파트로 이주하는 주된 이유가 내집마련과 녹지공간 및 깨끗한 주거환경 선호라는 연구결과(김수정 외, 1997)와 일치하였다. 따라서 해당지역의 환경적인 매력을 충분히 살리면서 쾌적한 주거환경을 조성해야 할 필요가 있겠다. 30대의 연령층과 고학력자, 핵가족이면서 가정생활주기가 자녀양육 및 교육기에 접어든 가정은 자녀의 교육환경을 위해 주거이동을 함을 알 수 있다.

또한 30세 이하의 연령층과 가정생활주기가 가정형성기인 가정, 고학력자, 그리고 남편의 직업이 행정관리직에 종사하는 경우 교통편리를 위해 주거이동을 하는 것으로 나타났다.

2) 주택관련 변인에 따른 주거이동 동기

주택관련 변인에 따라 주거이동의 동기에 차이가 있는지를 살펴 본 결과는 표 4에서 보는 바와 같다.

주택의 소유형태에 따라서는 주택정책, 재산증식, 교육환경, 교통편리와 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 주택의 소유형태가 전세인 경우에는 주택의 정책적인 측면과 교통편리가, 자가인 경우에는 재산증식과 교육환경이 주거이동의 동기로 나타났다.

주택의 평수에 따라서는 주택정책, 재산증식, 교육환경이 유의한 차이가 있는 것으로 나타났

표 4. 주택관련 변인에 따른 주거이동 동기의 차이

		주택개선			주택정책			재산증식			쾌적한 주거환경			교육환경			교통편리		
		M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D	M	SD	D
주택 소유 형태	자가	2.40	0.82		1.91	0.73	b	3.10	0.67	a	2.93	0.69		2.91	0.72	a	2.58	0.91	b
	전세	2.28	0.77		2.25	0.85	a	2.79	0.70	b	2.86	0.63		2.72	0.74	ab	2.89	1.00	a
	기타	2.58	0.89		2.18	1.18	ab	2.42	0.65	c	2.82	1.00		2.35	0.86	b	2.42	0.90	b
	F	1.201			4.687*			11.071***			0.366			5.437**			3.443*		
주택 평수	20평이하	2.43	0.81		2.10	0.85	ab	2.60	0.66	b	2.75	0.78		2.57	0.70	b	2.54	1.03	
	21~25평	2.35	0.72		2.36	0.86	a	2.96	0.59	a	2.91	0.60		2.81	0.77	ab	2.54	0.94	
	26~30평	2.35	0.88		1.87	0.74	bc	2.96	0.69	a	2.82	0.68		2.73	0.81	ab	2.82	1.01	
	31~35평	2.38	0.75		1.97	0.79	bc	3.14	0.69	a	3.01	0.65		2.98	0.73	a	2.71	0.86	
	36평이상	2.41	0.97		1.66	0.68	c	3.18	0.82	a	3.09	0.81		3.05	0.60	a	2.78	0.86	
	F	0.094			4.665**			5.450***			1.656			2.944*			0.893		
이주 전 주택 유형	단독주택	2.58	0.81	a	2.13	0.88		2.92	0.68		2.91	0.72		2.78	0.75		2.51	0.88	
	연립주택	2.40	0.73	ab	2.02	0.81		3.25	0.69		3.10	0.61		2.91	0.68		2.77	1.01	
	고층아파트	2.15	0.84	b	2.06	0.81		2.92	0.80		2.98	0.70		2.90	0.72		2.83	0.97	
	저층아파트	2.18	0.77	b	1.93	0.73		3.02	0.60		2.69	0.66		2.83	0.75		2.58	0.96	
	F	4.459**			0.646			1.548			1.992			0.376			1.499		
건축 년수	1~5년	2.28	0.83		1.94	0.76		2.95	0.72		2.90	0.70		2.77	0.73	b	2.57	0.96	
	6~10년	2.51	0.75		2.19	0.96		2.99	0.72		2.95	0.70		3.00	0.80	a	2.80	0.89	
	11년이상	2.57	0.75		2.09	0.66		2.85	0.58		2.77	0.73		2.49	0.60	b	2.78	1.02	
	F	2.914			2.328			0.390			0.674			5.205**			1.695		

*p<.05, **p<.01***, p<.001.

다. 주택의 평수가 작을수록 주택정책으로 인해 주거이동을 한 경우가 많았으며, 주택의 평수가 커질수록 재산증식과 교육환경이 주거이동의 주된 동기로 나타났다.

이주전 주택의 유형은 주택개선과 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 이주전 주택유형이 단독주택이거나 연립주택인 경우 주택개선을 위해 주거이동을 한 것으로 나타났다.

현 주택의 건축년수별로는 교육환경과 유의한 차이가 있었으며, 건축한지 6~10년 정도 된 주택의 거주자인 경우에 교육환경 때문에 주거이동을 하는 것으로 나타났다. 이는 가정생활주기가 자녀교육기에 해당되는 경우 건축한지 6~10년된 주택에서의 거주비율이 높기 때문인 것으로 해석된다.

이상의 연구 결과를 종합해 보면 주택의 소유형태가 자가이면서 주택의 평수가 클수록 재산증식과 교육환경을 위해 주거이동을 하지만 주택의 평수가 적고, 주택의 소유형태가 전세인 경우에는 주택정책으로 인해 주거이동을 하는 것으로 나타났다. 이는 아직까지 우리 나라 주택정책이 저소득층에게는 안정적이지 못하기 때문에 빚어지는 결과로 보인다. 따라서 저소득층의 주거생활의 안정과 향상을 보장하기 위해 임대주택의 건설, 저소득층 밀집지역의 주거환경개선을 위해 필요한 주택건설, 건축물 개량, 공공시설의 정비 등과 함께, 주거용 건물의 임대차에 관하여 임대차기간, 해지의 제한, 계약의 갱신 등 임차인을 보호하는 제도의 강화와 더불어 정부의 지속적인 시책과 지원책이 요망된다.

5. 주거이동 동기에 영향을 미치는 변인

주거이동의 동기에 영향을 미치는 변인을 분석하기 위해 사회인구학적 변인과 주택관련 변인을 회귀분석하였다. 분산확대인자(VIF)를 확인한 결과 독립변인들간에 다중공선성이 존재하지 않는 것으로 판단되었다. 분석한 결과는 표 5에서 보

는 바와 같다.

주택개선에 영향을 미치는 변인은 연령($\beta=.19$), 학력($\beta=-.18$), 가족형태($\beta=.13$)등으로 12.7%의 설명력을 가진다. 연령은 높을수록, 학력은 낮을수록, 가족형태는 확대가족일수록 주택의 개선 때문에 주거이동을 하는 것으로 나타났다.

주택정책에 영향을 미치는 변인은 주택의 소유형태($\beta=.21$), 소득($\beta=-.17$), 가정생활주기($\beta=.16$)등으로 10.3%의 설명력을 가진다. 주택의 소유형태가 전세이며, 소득은 낮을수록, 가정생활주기가 자녀교육기에 있는 가계의 경우 주택정책으로 인해 주거이동을 하는 것으로 나타났다.

재산증식에 영향을 미치는 변인은 주택평수($\beta=.19$), 주택 소유형태($\beta=-.18$), 가정생활주기($\beta=-.14$), 이주전 주택의 유형($\beta=.14$) 등으로 11.6%의 설명력을 갖는다. 따라서 주택의 평수가 클수록, 현 주택으로의 이주전 주택유형이 연립주택인 경우에는 재산증식을 위해 주거이동을 하지만 주택소유형태가 기타에 해당되거나 가정생활주기가 자녀결혼기인 경우에는 주택소유형태가 자가이거나 가정생활주기가 가정형성기인 경우보다는 재산증식을 위해서 주거이동을 하지는 않는 것으로 나타났다.

쾌적한 주거환경에 영향을 미치는 변인은 주택평수($\beta=.16$), 이주전 주택유형($\beta=-.14$) 등으로 4.5%의 설명력을 가진다. 따라서 주택평수가 클수록 쾌적한 주거환경을 위해 주거이동을 하지만 이주전 주택유형이 저층아파트인 경우에는 단독주택에 비해 쾌적한 주거환경을 위해서 주거이동을 하지는 않는 것으로 나타났다.

교육환경에 영향을 미치는 변인은 주택평수($\beta=.22$), 가족형태($\beta=-.19$), 가정생활주기($\beta=-.15$)등으로 10.3%의 설명력을 가진다. 따라서 주택의 평수가 클수록 교육환경을 위해 주거이동을 하지만 가족형태가 확대가족이거나 가정생활주기가 자녀결혼기인 경우에는 핵가족이거나 가정형성기인 경우보다 교육환경을 위해서 주거이동을 하지

표 5. 주거이동 동기에 각 변인들이 미치는 영향

주택개선			주택정책			재산증식		
변인	B	β	변인	B	β	변인	B	β
연령	0.19	0.19*	주택소유형태(전세)	0.39	0.21**	주택평수	0.01	0.19**
학력	-0.06	-0.18*	소득	-1.64	-0.17*	주택소유형태(기타)	-0.49	-0.18**
가족형태	0.16	0.13*	가정생활주기 (자녀교육기)	0.27	0.16*	가정생활주기 (자녀결혼기)	-0.33	-0.14*
						이주전주택유형 (연립)	0.33	0.14*
Constant	2.287		Constant	2.187		Constant	2.639	
R ²	0.127		R ²	0.103		R ²	0.116	
쾌적한 주거환경			교육환경			교통편리		
변인	B	β	변인	B	β	변인	B	β
주택평수	0.01	0.16*	주택평수	0.02	0.22**	직업(행정관리직)	0.74	0.23***
이주전주택유형 (저층APT)	-0.24	-0.14*	가족형태(확대가족)	-0.21	-0.19**	가정생활주기 (자녀결혼기)	-0.50	-0.16*
			가정생활주기 (자녀결혼기)	-0.38	-0.15*	건축년수	0.04	0.18**
						소득	1.88	0.17**
						주택소유형태(전세)	0.32	0.16*
Constant	2.635		Constant	2.714		Constant	1.874	
R ²	0.045		R ²	0.103		R ²	0.151	

*p<.05, **p<.01, ***p<.001

가변인(dummy variables)을 사용한 경우 각 변인에 대한 비교집단(reference group)은 다음과 같음

- 가족형태(핵가족), 직업(자영업), 가정생활주기(가정형성기), 주택소유형태(자가), 이주전주택유형(단독주택)

않는 것으로 나타났다.

교통편리에 영향을 미치는 변인은 직업($\beta = .23$), 가정생활주기($\beta = -.16$), 건축년수($\beta = .18$), 소득($\beta = .17$), 주택소유형태($\beta = .16$) 등으로 15.1%의 설명력을 가진다. 즉, 행정관리직에 종사하고, 현 주택의 건축년수가 오래될수록, 소득이 높을수록, 주택의 소유형태가 전세인 경우에 교통의 편리로 인해 주거이동을 하지만 가정생활주기가 자녀결혼기인 경우에는 가정형성기 보다 교통편리를 위해 주거이동을 하지는 않는 것으로 나타났다.

이상의 결과를 종합해 보면 주택개선을 위해 주거이동을 하는 경우에는 사회인구학적 변인이 영향을 미치는 변인으로 나타났으나, 쾌적한 주거환경을 위해 주거이동을 하는 경우에는 사회인구학적 변인보다는 주택관련 변인이 더 많은 영향을 미침을 알 수 있다. 또한 가정생활주기는 주택정책에는 정적인 영향을 미치는 변인이었으

나, 재산증식, 교육환경, 교통편리에는 부적인 영향을 미치는 변인으로 나타나 가정생활주기가 자녀결혼기인 경우에는 가정형성기 보다 재산증식, 교육환경, 교통편리를 위해서는 주거이동을 하지 않음을 알 수 있다.

V. 결 론

집합주택 거주 주부를 대상으로 주거이동의 동기와 주거이동에 영향을 미치는 변인들을 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 주거이동의 동기는 주택개선, 주택정책, 재산증식, 쾌적한 주거환경, 교육환경, 교통편리의 6요인으로 분류되었으며, 조사대상자들이 현 주택으로 주거이동을 한 동기는 재산증식과 쾌적한 주거환경, 교육환경의 순으로 나타났다. 따라서 아직까지 주거이동의 동기에 주택의 투자적

가치인 재산증식이 주거이동의 주된 동기임을 알 수 있다.

둘째, 사회인구학적 변인에 따라 주거이동의 동기에 차이가 있는지를 살펴 본 결과 연령, 학력, 가정생활주기에 따라서는 주택개선, 교육환경, 교통편리 요인이 집단간에 유의한 차이가 있었으며, 소득에 따라서는 주택정책, 쾌적한 주거환경이 유의한 차이가 있었다. 남편의 직업과는 주택정책, 교통편리 요인이, 가족형태에 따라서는 교육환경이 유의한 차이가 있는 변인이었다.

셋째, 주택관련 변인에 따라 주거이동의 동기에 차이가 있는지를 살펴 본 결과 주택의 소유형태에 따라서는 주택정책, 재산증식, 교육환경, 교통편리 요인과 집단간에 유의한 차이가 있었다. 주택평수와는 주택정책, 재산증식, 교육환경이, 이주전 주택유형은 주택개선과 집단간에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다. 건축년수와는 교육환경이 유의한 차이가 있는 변인이었다.

넷째, 주거이동의 동기에 영향을 미치는 변인을 고찰한 결과 주택개선에 영향을 미치는 변인은 사회인구학적 변인(연령, 학력, 가족형태)이었으나 쾌적한 주거환경에 영향을 미치는 변인은 주택관련 변인(주택평수, 이주전 주택유형)으로 나타났다. 주택정책, 재산증식, 교육환경, 교통편리 요인은 사회인구학적 변인과 주택관련 변인 둘다가 영향을 미치는 변인으로 나타났다. 또한 가정생활주기는 주택정책에 정적인 영향을 미치는 변인이었으나, 재산증식, 교육환경, 교통편리에는 부적인 영향을 미치는 변인으로 나타나 가정생활주기가 자녀결혼기인 경우에는 가정형성기보다 재산증식, 교육환경, 교통편리를 위해서는 주거이동을 하지 않는 것으로 나타났다.

연구결과를 통해 주거욕구의 변화는 본질적으로 생활주기의 진행과 함께 하는 가족의 사회인구학적 특성과 주택관련 특성의 점진적 변화와 밀접한 관계가 있음을 확인하였다. 후속 연구에서는 본 연구에서 밝혀지지 못한 주거이동 동기

에 영향을 미치는 더 많은 변인의 규명과 더불어 주거이동과 관련된 의사결정 및 주거이동의 효과까지도 포함된 다각적이고 총체적인 연구가 필요하다.

그리고 본 연구의 조사시점이 최근의 경제위기로 인한 주택가격 폭락 및 미분양 아파트의 속출 등 변화된 주택의 상황이 충분히 반영되지 못하였으므로 IMF이전과 이후의 주거이동 성향에 대한 비교연구가 요망된다.

주

- 1) 1995년 진주시와 진양군의 통합에 따라 기존의 도시적인 성향과 근교의 농촌이 복합된 서부경남의 중심도시로서, 지방 생활권의 중추적인 역할을 하고 있다.

참고문헌

1. 고경필(1997), 주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한 연구, 한국주거학회지, 8(2), 71-84.
2. 광인숙(1989), 도시가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향, 한국가정관리학회지, 7(2), 127-144.
3. 광인숙, 김순미(1996), 가족생활주기별 주거소비 및 주거이동 지향성에 관한 연구, 한국가정관리학회지, 14(4), 233-248.
4. 김미희(1983), 주거이동 지향성에 관한 연구 -서울시를 중심으로, 대한가정학회지, 21(3), 103-114.
5. 김미희(1984), 도시가구의 주거이동 행동에 관한 이론적 접근, 한국가정관리학회지, 2(1), 151-164.
6. 김수정, 김선중(1997), 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 관한 연구 -울산시를 중심으로, 한국주거학회지, 8(2), 97-106.
7. 백금화(1990), 아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문.
8. 양세화(1998), 울산시 거주가구의 주거이동 효과 분석, 주택연구, 한국주택학회, 6(2), 87-105.
9. 이귀남(1994), 근린환경에 대한 인지와 만족 및 주

- 거이동 성향에 관한 연구 - 서울시의 주거용도 지역을 중심으로, 경희대학교 대학원 석사학위논문.
10. 이주형(1988), 주거이동에 있어서 이동범위에 영향을 미치는 요인에 대한 연구, 한양대학교 환경대학원 석사학위논문.
 11. 정기원(1989), 주거지 이동에 관한 모형설정 - 거시적 접근과 미시적 접근의 통합, 한국인구학회지, **12**(1).
 12. 조성희, 이은주(1996), 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경 요소 특성에 관한 연구, 한국주거학회지, **7**(2), 69-77.
 13. 최미라(1994), 주거이동의 동기와 유형에 관한 연구 - 광주시를 중심으로, 대한건축학회논문집, **10**(7), 45-56.
 14. Eichner, M.M. (1986), A model of household housing adjustment: Confrontation analytical issues, Unpublished doctoral dissertation, Iowa State University, Ames, Iowa.
 15. Goodman, J.L., Jr (1976), Housing consumption disequilibrium and local residential mobility, *Environment and Planning A*, **8**.
 16. Morris. E.W., & Winer. M. (1976), Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move, *Journal of Marriage and Family*, **38**, 309-318.
 17. Morris. E.W., & Winer. M. (1978), *Housing, family and society*, John Wiley and Sons, Inc.
 18. Onaka, J.L. (1983), A multiple-attribute housing disequilibrium model of residential mobility, *Environment and Planning A*, **25**(6).
 19. S. Shumaker & G. Conti.(1985), *Understanding mobility in America: Conflicts between stability and change* in Altman et al. *Home Environment*, Plenum Press.

(接受 : 1998. 12. 28)