

공공임대주택가구의 주거이동 유형에 관한 연구:*

청주시 국민임대주택 퇴거자를 중심으로

고 정 희

(대한주택공사)

[요 약]

본 연구는 대한주택공사(KNHHC)의 국민임대주택 거주자들의 퇴거 이후 주거이동 유형이 상향이동되었는가 혹은 수평·하향이동되었는가를 비교분석하여 국민임대 주택이 무주택 저소득 가구의 주거 상향이동에 실제로 기여를 하고 있는가 살펴보았다. 연구대상은 충북 청주시 국민임대주택 입주 후 2년이 경과한 세 단지의 2007년 1년간 퇴거자 333명을 대상으로 하여 전화설문조사를 실시하였고, 분석방법은 “주거면적”과 “주거비용”에 따른 주거이동 유형(하향이동, 수평이동, 상향이동)을 종속변수로 하고 개인 및 가족환경과 경제적 환경을 독립변수로 하여 빈도분석, 교차분석, 다중회귀분석을 활용하였다. 분석결과 입주 전과 거주 당시보다 “주거비용”에 있어서 상향이동 된 가구의 비율은 76.4%, 수평이동 1.6%, 하향이동 22%로 나타났고, “주거면적”에 있어서는 상향이동 61.8%, 수평이동 16.5%, 하향이동 19.7%로 나타났다. 주거상향이동에 영향을 주는 변수로는 가구 내 소득자의 수, 직업, 학력으로 나타났고, 소득과 연령, 부양가족 여부는 영향이 미미한 것으로 나타났다. 이상의 결과를 바탕으로 효과적인 국민임대주택의 공급을 위해 첫째, 주거이동 유형에 따라 나타나는 다양한 가구 특성을 반영해야 하며 둘째, 주거 상향이동을 위한 연속적인 주거정책 프로그램을 위한 국민임대주택단지의 자족기능 강화를 제안하였다.

주제어 : 주거이동, 국민임대주택, 공공임대주택, 자족방안

* 이 논문은 연구자의 '08.6월 고려대학교 인문정보대학원 사회복지 석사학위논문을 수정·보완한 것으로 본 연구의 주요 결과는 '08.10월 한국사회복지학회 추계학술대회에서 요약·발표되었음.

1. 서론

인간은 주거의 권리를 갖고 있다. 주거는 인간다운 삶을 살기 위한 기본적인 터전이며, 매슬로우(Maslow)의 욕구이론 중 첫 번째 '생리적 욕구'와 두 번째 '안전의 욕구'와도 연관이 있는 만큼, 사람이 살아가는데 필요한 1차적인 사회적 욕구라 할 수 있다. 그러나 주거의 사회적 욕구가 충족되지 못하고 주거환경을 개선하지 못한다면, 자의가 아닌 타의에 의한 주거이동을 경험하며 그 결과 슬럼이나 불량무허가주택 등의 부적격 주거지를 확산하게 된다(하성규, 1996:94).

주(住)라는 글자의 의미가 함축하듯이 주거는 '사람이 주인이 된 상태의 생활 터전'이어야 한다. 즉, 주거는 비바람을 피하는 피난처(shelter)라든가 잠자리.bed)같은 수단적인 기능에서 벗어나 최저한의 인간다운 삶을 누리기 위한 터전, 인간성을 회복하고 인간의 가능성을 실현하는 터전이 되어야 할 것이다(손정목, 1977:17). 이와 같은 주거환경을 보장받기 위해서는 그 어느 상품보다도 높은 구매비용을 지불하고 있는 주택이 마련되어야 할 것이다.

우리나라는 2002년 주택보급률 100%를 달성하여 2007년 말 주택보급률이 108.1%¹⁾로 일본(109.3%), 미국(108.5%), 영국(105.2%), 프랑스(120.5%), 독일(100.6%)과 같은 선진국과 비슷한 수준에 있다. 이는 물량보급의 측면에서는 성공적인 것처럼 보일 수 있지만, 주거복지의 측면에서 도시 저소득층의 주택문제가 오히려 한층 심화되어 매우 미흡한 상황이라고 할 수 있다.²⁾ 또한 최저주거기준 미달가구는 25만가구로 전체 일반가구의 16%에 달해, 공공임대주택을 필요로 하는 수요도 88만 8천가구가 넘어 한국사회에서 주거빈곤 문제가 매우 심각한 것으로 드러났다.³⁾

그렇다면 과연 국가는 이러한 주거빈곤 가구를 위해 어떠한 대책을 마련하여 왔는가에 대한 물음이 제기된다. 국가에서 주거빈곤 가구를 대상으로 하는 주거복지정책으로는 '공공임대주택정책'과 '주거급여제도', '주택구입 및 전세자금 프로그램' 등이 있다. 본 연구의 초점이 되는 '공공임대주택'은 어느 국가를 막론하고 스스로 자신의 주거문제를 해결하기 어려운 사회취약계층을 주된 대상으로 하는 주거보장정책이며, 공공수단을 통해 지급되는 유일한 형태의 주택이다.

그동안 국가에서 공급된 공공임대주택은 주거 및 경제적 안정이라는 두 가지 측면을 제고하는 효과를 제공함으로써, 주거 빈곤을 경험하고 있는 저소득 가구의 주거빈곤 탈피라는 문제 해결에 어느 정도 기여해 왔다(홍인옥, 2003). 그러나 공공임대주택 최근 3년간 공급률은 계획대비 전체 물량의 33%에 불과하다.⁴⁾ '07년 말 우리나라의 공공임대주택 재고(현재 임대 중에 있는 주택 물량)는 전년

1) 국토해양부, 2008, "2008년도 주택종합계획(안)", 2008년 4월 발표자료.

2) 2007년말 기준 주택보급률은 108.1%이나, 서울과 수도권의 주택보급률은 각각 91.8%, 96.9%로 도시 저소득층의 주택문제는 오히려 더 심각하다고 할 수 있다. 국토해양부, 2008년 4월 참고자료.

3) 국토연구원, 2008, 국토정책Brief 제166호, p.6, 공공임대주택 재고(2006) : 영구임대 19만호, 국민임대 11만1천호, 5년/50년 공공임대 74만4천호.

4) 최근 3년간 국민임대주택 건설 물량은 7만8,539가구로 목표량 23만6,000가구의 33%에 불과한 것으로 조사됐다. 연도별로 보면 2004년에는 8만가구 목표에 2만2,876가구, 2005년에는 7만500가구 중 2만

대비 0.4% 증가한 133.5만호로⁵⁾ '98년 59.3만호에서 지난해 133만호로 10년간 두 배로 늘어나는 등 지속적으로 증가하였으나, 이는 총 주택의 9.7%이고 10년 이상 장기임대 재고비율은 3.3%로서 선진국 수준인 20%에 비해 절대적으로 부족한 실정이다.⁶⁾

지금까지 정부가 추진해 왔던 주택정책은 정권이 바뀔 때마다 그 명칭과 공급대상이 달라지며 사실상 주거 보장을 실현하기 위한 목적으로 실현되지 못하였다. 정부정책의 핵심은 중산층을 대상으로 하는 양적공급 위주의 건설경기 부양 목적으로 실시되어왔기 때문에 상대적으로 주거 영역에서 저소득 가구의 질적 주거 공급에 대해서는 소홀했던 것이다. 또한 저소득층의 주거비 부담능력과 유형별 임대료의 흐름 사이에는 상당한 괴리가 있어 순차적인 주거상향이동 프로그램이 매우 미비했다.

그럼에도 불구하고 학계에서도 그간의 공공임대주택과 주거이동에 관한 연구들은 공공임대주택의 주거만족도나 특성 및 적정 주거비 분석 연구들이 대다수였고, 주거이동에 관한 연구도 전 주거지와 현 주거지를 비교하여 주거이동의 동기와 유형, 주거이동 희망여부, 주거이동 특성, 가구상향능력에 대한 사례조사만이 이루어져 왔다.

한편, 시장가격보다 저렴한 공공임대주택에 안정적으로 거주함으로써, 입주 전과 거주 당시 그리고 퇴거 이후까지의 상황을 구체적으로 조사하여 공공임대주택 거주자들이 보다 나은 주택으로의 주거상향이동에 공공임대주택사업이 기여하였는가에 대한 연구는 아직까지 이뤄지지 않았다.

이에 본 연구에서는 첫 시도로서 대한주택공사의 국민임대주택 퇴거자들의 입주 전, 거주 당시, 퇴거 이후 세 가지 거주상황을 비교분석하여 퇴거이후 이들의 주거지가 상향이동되었는가 혹은 수평·하향이동 되었는가를 분석해볼 것이다. 이러한 분석결과를 바탕으로 국민임대주택정책이 저소득 가구의 주거 상향이동에 실제로 기여하고 있는가 살펴보고자 한다.

2. 선행연구 검토

도시화가 가속화되면서 인구이동이 심한 현대사회에 있어서는 인생의 어느 시기에 있어서 자의든 타의든 대부분이 주거이동(residential mobility)을 경험하게 된다. 주거이동이란 거주지를 바꾼다는 단순한 의미 이상으로 주택에 대한 총체적 서비스가 변경되는 것을 의미하며(J. H. kim, 1987), 개인적

1,415가구, 2006은 8만1,000가구 중 2만9,248가구만이 실제로 공급됐다. 국민임대 공급이 줄어들에 따라 국민임대주택과 공공임대주택을 합한 전체 임대주택의 계획 대비 공급 실적도 58.8% 밖에 되지 않았다. 국민임대주택 계획 대비 실적은 80.9%였고, 2005년 공공임대주택 계획 대비 실적도 19.2%로 매우 낮았다. 전체 임대주택 계획 대비실적은 67.0%였다.

5) 국토해양부, 2007. 임대주택유형별로 보면 영구임대 19만호, 50년임대 10만호, 국민임대 15.6만호, 5년 공공임대 39.4만호, 민간임대 등 49.5만호 수준이며 사업주체별로는 지자체가 14만호, 주택공사가 38.7만호, 민간건설사업자가 80.8만호를 보유한 것으로 나타났다.

6) National Board of Housing, Building and Planning, 「Housing Statistics in the European Union 2004」, Sweden:일본은 2003년 주택토지조사(센서스):영국 2005년 주택조사 결과임. 선진국 공공임대주택 재고: 영국(2005)19.2%, 스웨덴(2004)21.0%, 덴마크(2003)34.6%, 프랑스(2003)17.5%, 일본(2003)6.6%, 홍콩(2005)31.2%.

상황의 변화 및 인접된 물리적 환경의 변화로 인해 유발되는 주택의 요구에 적합하도록 적응하려는 자연적 변화와 과정으로, 여러 가지 제약조건에서도 가구의 욕구변화에 대응하여 개인의 복지나 만족도를 최대화하려는 수단이라고 할 수 있다(김혜정, 1992).

주거이동의 유형은 크게 이동거리, 이동동기, 이동의 실행여부에 의해 분류되어진다. 이동거리에 따라서는 지역내이동과 지역간이동으로 나눌 수 있으며, 이동동기에 따라서는 스스로의 결정에 의한 자발적 이동과 철거등의 외부요인으로 인한 비자발적 이동으로 구분할 수 있고, 주거이동의 실행여부에 따라 주거이동을 강렬하게 원하거나 이동계획을 가질 수 있으나 경제, 사회, 정치적 장애로 인해 불가능하게 된다는 잠재적 이동과 그 반대의 경우로 실제적 행동으로 나타나는 실제적 이동으로 분류되어질 수 있다(김정덕, 2005). 이러한 주거이동의 유형에 따라 주거이동에 관한 지금까지의 국내·외의 선행연구를 살펴보면 주거이동 특성, 주거이동 의향, 주거이동 거리나 이동 동기에 관한 연구들은 비교적 활발하게 진행이 되어왔으나 이동의 실행여부에 관련된 주거이동 결과에 따른 주거이동 유형에 관한 연구는 활발하게 진행되지 못했다.

먼저 국외의 연구로 Rossi(1955)는 주거이동을 하는 가족의 특성을 구분해 내고자 하였다. 즉 가족 생활주기나 결혼상태, 가장의 연령, 가족의 규모나 수입 등이 고려대상 변인이었다. 그 후 Spaere(1974) 등의 연구에서는 주거이동의 주요 동기를 주거만족의 정도에 따른 것으로 파악했다. 주거이동의 중요 예고지표로서 주거불만족이 사용될 수 있으며, 주거환경이 가족적 규범이나 사회적 규범에 미달하는 경우 주거불만족을 인지하게 된다. 주거환경에 대한 불만족을 해결하기 위한 방법으로 가족은 주거조정이나 주거적응을 시도하게 되며, 주거조정 중 적극적으로 불만족을 해소하기 위한 방법이 새로운 주택으로 이동하는 주거이동을 발생시키는 것으로 파악했다. Brown(1983)은 주거이동의 복합적 요인을 가족생활주기, 주택의 가치, 직업의 세 측면으로 분류하고 긴급을 요하는 우선순위에 의한 유형의 분류를 하였다.

주거이동에 관한 국내의 연구를 살펴보면 다음과 같다. 최미라·임만택(1994)은 주거이동의 동기와 유형에 관한 연구에서 아파트 거주자를 중심으로 조사대상 가구의 이동현상을 살펴보기 위해 전에 살던 주거와 현 주거, 장래 희망주거를 규모와 층수, 소유형태면에서 변화되는 양상에 따라 상향이동·수평이동·하향이동으로 구분하여 주거이동이 이루어진 후 실질적으로 소유형태나 규모, 층수면에서 어느 정도의 질적 수준 향상이 이루어졌는가를 분석하였다. 박인숙(1989)은 자발적인 주거이동을 하는 가족을 대상으로 하는 연구가 많았음에 비해 개인과 가족의 복지에 심각한 영향을 미치는 강제이동에 관한 연구가 미흡함을 지적했다. 이에 주거이동의 결과로 인해서 가족이 경험하게 되는 생활의 변화 측면에 관해 연구했다. 윤복자·이연정(1992)은 도시 저소득층 가구의 주거이동에 관한 성향분석을 통해 도시 저소득층의 주거이동의 동기를 찾고, 가구특성별 주거이동의 동기를 파악했다. 장승재·박민용(2003)은 무주택 저소득층 주택정책으로 건설된 영구임대아파트와 50년 임대아파트를 대상으로 현황과 물리적 특성 그리고 거주자를 대상으로 거주특성 조사·비교하여 수요자의 주거요구가 고려된 공공임대아파트의 공급과 실제 주거이동을 행하기 전에 주거이동의식을 비교 분석하였다. 김미라·황덕순(2003)은 주거이동의 결정요인을 파악함에 있어 주거 점유유형에 따른 비교연구나 임대차인을 대상으로 하는 국내연구가 드물다는 것을 지적했다. 대부분의 연구들이 주거 점유유형에 따른

구분을 하지 않고 연구대상을 자가 소유자나 임차인으로 구별했다는 것이다. 따라서 이 연구에서는 소유의 효용은 없으나, 사용의 효용을 갖는 임대아파트의 거주자를 대상으로 주거이동의 결정요인을 분석하였다. 김진유·지규현(2007)은 저소득가구 주거이동특성을 수도권 국민임대주택 입주가구를 중심으로 분석하였다. 국민임대주택과 관련하여 소요 및 수요의 추정, 적정 공급량의 산정, 적정임대료의 산정, 관리체계의 개선 등에 대한 활발한 연구가 이루어졌지만 실제 입주자들의 이주특성에 대한 분석은 충분히 이루어지지 못하였다. 이러한 문제점을 지적하며 김진유·지규현의 연구에서는 대한주택공사의 국민임대주택 중 수도권소재의 가구의 실제 입주 자료를 바탕으로 입주가구특성, 이주패턴, 이주거리 및 이주거리 결정요인을 분석함으로써 국민임대주택단지의 입지선정과 수요권역 설정에 있어 정책적 시사점을 도출하였다. 지금까지 살펴본 것 같이 그동안 주거이동에 관해 국내·외로 많은 연구들이 있어왔다. 하지만 이러한 연구들은 최미라·임만택(1994)의 연구처럼 이동의 실행여부에 따른 주거이동 유형에 관한 연구들은 많이 이루어지지 못했고, 김미라·황덕순(2003)의 지적처럼 임차인을 대상으로 하는 국내연구 역시 활발히 진행되지 못했다. 또한 대한주택공사와 국토연구원등 주거문제에 관한 국책연구기관의 연구들 역시 주거이동 유형에 관한 연구보다는 저소득가구의 주거안정대책에 관한 연구와 주거빈곤가구 주거실태 및 의식조사, 서민주거복지 확대정책 방안에 관한 연구들에 초점을 맞춰 진행되어 왔다. 김진유·지규현(2007)의 연구에서 실제로 대한주택공사의 국민임대주택 거주자를 대상으로 입주 전과 거주 당시를 비교하여 입주가구 특성 및 이주패턴에 관해 연구했으나, 퇴거 후까지 조사하여 퇴거 후 주거지가 어떻게 이동됐는지에 관한 연구는 전무하다.

따라서 본 연구에서 국민임대주택 퇴거자를 대상으로 입주 전·거주 당시·퇴거 후 3단계의 주거이동 결과에 따른 주거 이동 유형이 어떻게 나타나는지, 또 국민임대주택 퇴거 후의 주거지 이동이 상향되었는지, 수평·하향되었는지 조사하여 국민임대주택이 저소득가구 주거상향이동에 실제로 도움을 주고 있는지 분석해 볼 필요성이 있다.

3. 연구방법

1) 조사대상 및 조사방법

본 연구의 조사대상은 충북 청주시 국민임대아파트 중 입주 후 2년이 경과한 청주가경1단지, 청주가경4단지, 청주가경6단지의 2007년 1년간의 퇴거자(세대주) 333명을 대상으로 하였다. 세 단지의 총 세대수는 청주가경1(581세대), 청주가경4(814세대), 청주가경6(855세대)로 2,250세대이며, 이 중 퇴거자는 청주가경1(46세대), 청주가경4(146세대), 청주가경6(141세대)로 333명이다. 이는 총가구수의 14.8%에 해당되며 공급된 평형은 49㎡(15평)~79㎡(24평)이다. 조사방법은 주택공사의 내부 자료와 전화설문조사를 이용하였다. 주거이동 유형을 알아보기 위해 필요한 자료가 입주 전과 거주 당시, 퇴거 후의 자료이므로 입주 전과 퇴거 후의 자료는 전화설문조사를 통해 파악하였고, 거주 당시의 자료

는 주택공사의 내부 자료(국민임대주택 계약자료)를 이용하였다. 333명의 명단 및 연락처는 주택공사 내부 자료(퇴거신청 자료)를 통해 확인할 수 있었다. 전화설문조사는 4월 20일부터 4월 30일까지 11일간 진행되었다. 전화설문조사⁷⁾ 결과 퇴거자 333명중 254명이 응답하여 76.2%의 응답률을 보였고, 통화거부가 47명으로 14.2%, 전화번호 결번이 17명으로 5.1%, 전화안받음이 11명으로 3.3%, 착신금지가 4명으로 1.2%로 나타났다.

2) 주요 변수에 대한 설명

본 연구에서는 국민임대주택 퇴거자들의 개인·가족환경과 경제적 환경이 국민임대주택 퇴거 후 주거이동을 하는데 어떠한 영향을 미치는가 살펴보고자 한다.

- * 독립변수 : (개인·가족환경) 성별, 연령, 학력, 직업, 노부모·장애인·환자 부양여부, 결혼여부 (경제적 환경) 국민임대거주시 가구 전체소득, 가구 내 소득원 수
- * 종속변수 : 주거이동 유형(주거면적, 주거비용) - 하향이동, 수평이동, 상향이동

3) 분석방법

본 연구의 전화설문자료는 SPSS(Statistical Package Social Science) Windows 14.0 통계패키지를 이용하여 분석하였으며 활용된 통계기법은 다음과 같다. 첫째, 퇴거자(세대주)의 인구사회학적 특성을 파악하기 위해 빈도분석(Frequency Analysis)을 하였다. 둘째, 국민임대주택 입주 전, 거주 당시, 퇴거 후의 상황에 따라 “주거면적”과 “주거비용”을 파악하기 위해 교차분석(Crosstabulation Analysis)과 빈도분석을 실시하고, χ^2 독립성 검증을 하였다. 셋째, 주거이동유형의 집단과 독립변인 간의 특성분석을 위해 교차분석과 χ^2 독립성 검증을 하였다. 넷째, 국민임대주택 퇴거 후의 주거이동 유형에 따른 주거비용에 영향을 미치는 변인들을 판별하기 위한 영향요인 분석으로 독립변수와 종속 변수간의 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 하였다.

- 7) 전화설문조사시 조사대상은 퇴거신청시 작성된 세대주(퇴거자)를 대상으로 이루어졌고, 세대주와 통화가 안됐을 경우에 가족중에 전화조사가 이루어졌다. 전화설문조사는 대한주택공사의 국민임대주택 계약자료를 바탕으로 국민임대주택 입주전, 거주당시, 퇴거후의 3단계로 나누어 작성된 설문지에 묻고 답하는 형식으로 이루어졌다. 입주전 주거형태(단독·다세대주택, 임대주택, 분양주택)와 점유형태(전세, 월세, 본인 및 가족소유, 임대거주에 따른 주택가격과 평형 포함)에 관한 사항과 퇴거후 이동동기와 퇴거후 점유형태에 관한 사항을 자세히 질문하였고, 거주당시의 자료는 주택공사의 내부 계약자료를 이용하였다. 전화설문의 내용이 주택가격, 거주면적 등을 묻는 사생활과 관련된 민감한 부분이기 때문에 심한 불쾌감을 나타내는 사람들이 많아 상당한 조사의 어려움이 있었다. 하지만 여러 차례 조사 목적의 설명 끝에 어렵게 76.2%의 응답률을 얻을 수 있었다. 전화 조사를 택한 이유는 퇴거 후의 이들의 이동 주소지를 확인하기 위해 해당 동사무소에 이전주소지 확인을 전자민원과 방문요청을 했으나 개인정보 보호 때문에 주소지 파악을 할 수 없었기 때문이다. 전화응답률이 많이 저조할 것을 염두해서 전화조사 전에 미리 설문조사에 관한 문자메시지 발송 후 연구자가 직접 전화조사를 하였다.

4. 연구결과

1) 인구사회학적 특성

조사대상자의 개인적 요인을 파악하기 위해 본 연구에서는 개인·가족 환경에서 성별, 연령, 학력, 직업, 결혼여부, 국민임대주택 거주 시 가족전체소득의 변수들을 살펴보았다. 성별은 남자 56.1%, 여자 43.9%로 남자의 비율이 더 높았고, 연령은 30·40대의 비율이 가장 높게 나타났다. 학력은 고졸 50%, 대졸이상 39%로 고졸이상 대졸의 비율이 가장 높게 나타났다. 직업은 자영업과 사무직의 비율이 높게 나타났으며, 결혼여부는 기혼이 44.1%, 미혼이 55.9%로 나타났고, 국민임대주택 거주시 가구전체소득은 150만원~200만원미만이 30.6%로 가장 높게 나타났다(〈표 1〉 참조).

〈표 1〉 조사대상자의 인구사회학적 특성

		빈도	열 %
성별	남자	142	56.1%
	여자	111	43.9%
	합계	253	100%
연령	20대	19	7.5%
	30대	114	44.9%
	40대	71	28%
	50대이상	50	19.7%
	합계	254	100%
학력	초졸	12	4.7%
	중졸	16	6.3%
	고졸	127	50%
	대졸이상	99	39%
	합계	254	100%
직업	자영업	59	23.2%
	사무직	70	27.6%
	판매직	25	9.8%
	일용근로자	24	9.4%
	서비스직	44	17.3%
	무직	32	12.7%
	합계	254	100%
결혼여부	기혼	112	44.1%
	미혼	142	55.9%
	합계	254	100%
국민임대주택 거주시 가구전체소득	100만원미만	27	11.2%
	100만원이상-150만원 미만	62	25.6%
	150만원이상-200만원 미만	74	30.6%
	200만원이상-250만원 미만	61	25.2%
	250만원이상	18	7.4%
	합계	242	100%

2) 거주 유형별 특성에 대한 빈도분석

(1) 국민임대주택 입주 전 주거형태

국민임대주택 입주 전 주거형태를 살펴보면, 성별에 따라서는 남자 55.6% 단독·다세대주택거주, 32.40% 임대아파트 거주였고, 여자는 49.5%가 단독·다세대주택거주, 29.70%가 임대아파트 거주로 남·녀 모두 분양아파트에 비해 단독·다세대주택과 임대아파트에 거주한 비율이 높게 나타났다. 연령별로는 20대~50대까지 각 연령계층 모두 50%이상 단독·다세대주택의 거주비율이 가장 높게 나타났다. 그 다음이 임대아파트 거주로 나타났다. 학력에서도 초졸~대졸이상까지 모든 계층에서 단독·다세대주택의 거주비율이 50%를 넘어 가장 높게 나타났다. 그 다음이 임대아파트, 분양아파트 순으로 나타났다. 직업에서는 자영업, 사무직, 판매직, 일용근로자, 서비스직, 무직등 모든 직종에서 역시 단독·다세대주택의 거주 비율이 40%를 넘어 가장 높은 비율을 차지했고, 그 다음이 임대아파트, 분양아파트, 기타의 순이었다. 이 중 무직의 경우는 단독·다세대주택의 거주비율이 71.90%로 나타나 타직종보다 단독·다세대주택의 거주비율이 가장 높게 나타났다(〈표 2〉 참조).

〈표 2〉 국민임대 입주 전 주거형태

		입주 전 주거형태									
		단독주택 다세대주택		임대아파트		분양아파트		기타		합계	
		빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %
성별	남자	79	55.60%	46	32.40%	13	9.20%	4	2.80%	142	100.00%
	여자	55	49.50%	33	29.70%	20	18.00%	3	2.70%	111	100.00%
	합계	134	53.00%	79	31.20%	33	13.00%	7	2.80%	253	100.00%
연령	20대	10	52.60%	4	21.10%	3	15.80%	2	10.50%	19	100.00%
	30대	59	51.80%	38	33.30%	12	10.50%	5	4.40%	114	100.00%
	40대	37	52.10%	23	32.40%	11	15.50%	0	0.00%	71	100.00%
	50대이상	29	58.00%	14	28.00%	7	14.00%	0	0.00%	50	100.00%
	합계	135	53.14%	79	31.10%	33	12.99%	7	2.75%	254	100.00%
학력	초졸	7	58.30%	5	41.70%	0	0.00%	0	0.00%	12	100.00%
	중졸	10	62.50%	2	12.50%	4	25.00%	0	0.00%	16	100.00%
	고졸	62	48.80%	45	35.40%	19	15.00%	1	0.80%	127	100.00%
	대졸이상	56	56.60%	27	27.30%	10	10.10%	6	6.10%	99	100.00%
	합계	135	53.10%	79	31.10%	33	13.00%	7	2.80%	254	100.00%
직업	자영업	33	55.90%	14	23.70%	11	18.60%	1	1.70%	59	100.00%
	사무직	32	45.70%	24	34.30%	10	14.30%	4	5.70%	70	100.00%
	판매직	10	40.00%	11	44.00%	4	16.00%	0	0.00%	25	100.00%
	일용직	11	45.80%	11	45.80%	1	4.20%	1	4.20%	24	100.00%
	서비스	26	59.10%	15	34.10%	3	6.80%	0	0.00%	44	100.00%
	무직	23	71.90%	4	12.50%	4	12.50%	1	3.10%	32	100.00%
	합계	135	53.10%	79	31.10%	33	13.00%	7	2.80%	254	100.00%

(2) 국민임대주택 입주 전 점유형태

국민임대주택 입주 전 점유형태를 살펴보면, 성별에 따라서는 남자 38.3%, 여자 47.7%로 남·녀 모두 전세로 거주하는 비율이 가장 높게 나타났다. 연령별로 보면 20대에서는 월세와 전세의 비율이 각각 38.9%로 높게 나타났으며, 30대~50대이상에서는 전세거주가 가장 높게 나타났고 그 다음이 월세와 임대거주였다. 학력에서는 초졸에서만 임대거주가 41.7%로 높게 나타났고 중졸이상부터는 모두 40% 이상으로 전세의 비율이 높게 나타났다. 직업별로 보면 소득이 불규칙한 일용근로자만이 41.7%로 높은 임대거주율을 나타냈고 일용근로자를 제외한 다른 직종에서는 전세거주의 비율이 가장 높게 나타났다. 이러한 결과는 전세가 외국의 입법례에서는 찾아볼 수 없는 우리나라에서 고유하게 발달한 관습상의 독특한 점유형태임을 감안해 볼 때 자연스러운 결과라 하겠다(〈표 3〉 참조).

〈표 3〉 국민임대주택 입주 전 점유형태

		입주 전 점유형태									
		전세		월세		본인 및 가족소유		임대거주		합계	
		빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %
성별	남자	54	38.30%	39	27.70%	12	8.50%	36	25.50%	141	100.00%
	여자	53	47.70%	25	22.50%	6	5.40%	27	24.30%	111	100.00%
	합계	107	42.50%	64	25.40%	18	7.10%	63	25.00%	252	100.00%
연령	20대	7	38.90%	7	38.90%	1	5.60%	3	16.70%	18	100.00%
	30대	51	44.70%	29	25.40%	6	5.30%	28	24.60%	114	100.00%
	40대	24	33.80%	20	28.20%	7	9.90%	20	28.20%	71	100.00%
	50대이상	26	52.00%	8	16.00%	4	8.00%	12	24.00%	50	100.00%
	합계	108	42.60%	64	25.20%	18	7.10%	63	24.90%	253	100.00%
학력	초졸	4	33.30%	2	16.70%	1	8.30%	5	41.70%	12	100.00%
	중졸	8	50.00%	3	18.80%	3	18.80%	2	12.50%	16	100.00%
	고졸	54	42.50%	28	22.00%	8	6.30%	37	29.10%	127	100.00%
	대졸이상	42	42.90%	31	31.60%	6	6.10%	19	19.40%	98	100.00%
	합계	108	42.70%	64	25.30%	18	7.10%	63	24.90%	253	100.00%
직업	자영업	28	47.50%	15	25.40%	3	5.10%	13	22.00%	59	100.00%
	사무직	26	37.70%	22	31.90%	4	5.80%	17	24.60%	69	100.00%
	판매직	12	48.00%	3	12.00%	1	4.00%	9	36.00%	25	100.00%
	일용직	9	37.50%	4	16.70%	1	4.20%	10	41.70%	24	100.00%
	서비스	18	40.90%	12	27.30%	4	9.10%	10	22.70%	44	100.00%
	무직	15	46.90%	8	25.00%	5	15.60%	4	12.50%	32	100.00%
	합계	108	42.70%	64	25.30%	18	7.10%	63	24.90%	253	100.00%

(3) 퇴거 후 점유형태

국민임대주택 퇴거 후 점유형태는 뒷부분의 퇴거 후의 이동 동기와 연관이 깊다. 성별에 따라서는 남자 41.5%로 임대로 거주하는 비율이 가장 높았고, 여자는 39.6%가 본인 및 가족소유의 점유형태를

보였다. 연령을 보면 20대가 36.8%로 월세거주가 가장 높게 나타났고, 30대 41.2%가 임대거주, 40대 42.3%가 임대거주, 50대이상 44%로 본인 및 가족소유로 나타났다. 20대에서 월세 거주 비율이 높게 나타난 것은 임대료·관리비부담으로 인해 퇴거하게 되었으므로 국민임대주택의 거주시보다 저렴한 월세 거주지를 찾은 것으로 보인다. 학력에서는 초졸은 41.7%가 임대거주로 가장 높게 나타났고, 중졸은 37.5%가 월세거주, 고졸은 40.9%가 임대거주, 대졸이상 35.4%가 임대거주로 높게 나타났다. 전체적으로 임대거주의 비율이 가장 높았으나 고학력일수록 자가의 비율이 높고 월세의 비율이 낮은 것으로 나타났다. 직업별로는 자영업, 사무직, 판매직은 자가소유의 비율이 높게 나타났고, 무직의 경우 자가의 비율이 가장 낮게 나타났다. 이러한 결과는 주거이동에 있어서도 소득활동이 중요하다는 것을 보여준다(〈표 4〉 참조).

〈표 4〉 국민임대주택 퇴거 후 점유형태

		국민임대 퇴거 후 점유형태									
		전세		월세		본인 및 가족소유		임대거주		합계	
		빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %
성별	남자	31	21.80%	19	13.40%	33	23.20%	59	41.50%	142	100.00%
	여자	24	21.60%	9	8.10%	44	39.60%	34	30.60%	111	100.00%
	합계	55	21.70%	28	11.10%	77	30.40%	93	36.80%	253	100.00%
연령	20대	4	21.10%	7	36.80%	5	26.30%	3	15.80%	19	100.00%
	30대	28	24.60%	7	6.10%	32	28.10%	47	41.20%	114	100.00%
	40대	14	19.70%	10	14.10%	17	23.90%	30	42.30%	71	100.00%
	50대이상	9	18.00%	5	10.00%	22	44.00%	14	28.00%	50	100.00%
	합계	55	21.60%	29	11.40%	76	30.00%	94	37.00%	254	100.00%
학력	초졸	1	8.30%	2	16.70%	4	33.30%	5	41.70%	12	100.00%
	중졸	4	25.00%	6	37.50%	2	12.50%	4	25.00%	16	100.00%
	고졸	26	20.50%	10	7.90%	39	30.70%	52	40.90%	127	100.00%
	대졸이상	23	23.20%	10	10.10%	31	31.30%	35	35.40%	99	100.00%
	합계	54	21.20%	28	11.00%	77	30.30%	96	37.50%	254	100.00%
직업	자영업	13	22.00%	3	5.10%	22	37.30%	21	35.60%	59	100.00%
	사무직	15	21.40%	4	5.70%	22	31.40%	29	41.40%	70	100.00%
	판매직	2	8.00%	2	8.00%	14	56.00%	7	28.00%	25	100.00%
	일용직	5	20.80%	5	20.80%	5	20.80%	9	37.50%	24	100.00%
	서비스	10	22.70%	6	13.60%	10	22.70%	18	40.90%	44	100.00%
	무직	10	31.30%	8	25.00%	4	12.50%	10	31.30%	32	100.00%
	합계	55	21.70%	28	11.00%	77	30.30%	94	37.00%	254	100.00%

(4) 국민임대주택 거주 시 가구 내 소득자 수

국민임대주택 거주 시 가구 내 소득자 수는 가구 특성별로 모두 동일하게 1명의 비율이 평균 60% 이상으로 가장 높게 나타났고, 그 다음이 2명이 24%, 소득자수 없음이 6%로 나타났다. 가구당 전체

소득자의 수는 소득증가에 가장 큰 영향을 주는 것이므로 무엇보다 국민임대주택 거주자들의 고용창출이 시급함을 알 수 있었다.

(5) 국민임대주택 거주 시 가구 전체소득

거주 시 가족 전체소득을 독립변수별로 살펴본 결과 전체소득이 200만원미만의 비율이 가장 높게 나타났다. 이러한 결과가 나타난 것은 '08년 5월 현재 국민임대주택 입주자격이 가구당 월평균소득의 70%(2,572,800원)이하인 자에 한해 소득제한에 따라 입주자격이 주어지기 때문이다. 보다 자세히 살펴보면, 성별에서 남자의 경우 200만원이상~250만원미만이 29.2%로 가장 높게 나타났으며, 여자의 경우 150만원이상~200만원미만의 비율이 가장 높았다. 이는 가족 전체소득이긴 하나 경제활동을 통한 소득활동이 여자에 비해 남자의 비율이 더 높다고 할 수 있으며, 실제로 설문조사 시 남성의 소득활동에 대한 비율이 더 높게 나타났다. 연령대로 살펴보면 20대는 100만원이상~150만원미만이 47.1%로 가장 높게 나타났고, 30대는 150만원이상~200만원미만이 37.3%, 40대는 200만원이상~250만원미만이 29%, 50대이상은 150만원이상~200만원미만이 28.3%로 가장 높게 나타났다. 200만원 이상의 비율을 보면 20대가 가장 낮게 나타났고, 30대·40대가 평균 30%로 비교적 높게 나타났다. 학력은 초졸이 40%가 100만원미만, 중졸이 28.6%가 100만원미만, 대졸이상이 30.9%로 200만원이상의 비율이 높게 나타나 고학력일수록 가구 전체소득에 영향을 많이 주고 있는 것으로 나타났다.

3) 주거이동에 관한 빈도분석

(1) 퇴거 후 현재 거주지로 주거이동 동기

조사대상 가구의 주거이동 동기는 Clark and Onaka(1983)와 조은정(1986)의 분류에 따라 자발적 이동과 비자발적 이동으로 분류하여 파악하였다.⁸⁾ 퇴거 후 현재 거주지로 주거 이동한 동기를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 연령별로는 20대는 임대료·관리비 부담과 임대기간 종료에 따른 주거이동이 52.6%로 나타나 비자발적 이동이 많은 것으로 나타났으며, 30대~50대는 자발적이동의 비율이 높게 나타났다. 자발적 이동에서는 주택구입과 신규 국민임대주택으로 주거이동의 비율이 높게 나타났다.⁹⁾

8) 주거이동 동기에 의한 분류로는 Clark and Onaka(1983)의 연구와 조은정(1986)의 연구가 있다. Clark and Onaka(1983)의 연구에서는 주거이동 동기에 따른 분류를 보다 세분화하여 적응적 이동, 유발적 이동, 강제적 이동의 삼분법적 분류법을 사용했고(이경희·윤정숙·홍형욱, 1993), 조은정(1986)의 연구에서는 주거이동 동기에 따른 분류를 자발적 이동과 비자발적 이동으로 이분법적 분류를 사용하였다. 본 연구에서는 조은정(1986)의 이분법적 분류에 따라 자발적이동과 비자발적이동으로 분류하였다.

9) 연령에 따른 주거이동은 생애주기와 관련이 있다. 30·40대의 자발적이동 중 신규 국민임대주택으로 다시 이동하게 된 비율이 높게 나타난 이유는 이 시기는 결혼 후의 자녀 교육비나 사회기타비용 지출이 가장 증가하는 시기이기 때문에 주택을 구입하기에 어려움이 있어 비슷한 주거비를 지출하면서 좀 더 좋은 주거환경에서 거주하고 싶은 욕구에 따라 신규 국민임대주택으로 이동했을 것이라 유추해 볼 수 있다. 50대는 내 집 마련이 언제나 목표인 우리 국민 정서가 반영되었다고 볼 수 있다. 과거 부모님 세대에서는 자기 소유의 집을 마련하는 것이 의미가 무척 컸기 때문에 이러한 결과

학력별로 보면, 임대료·관리비 부담과 임대기간 종료에 따른 비자발적 이동이 초졸 33.4%, 중졸 43.8%, 고졸 22.8%, 대졸 24.4%로 나타나 고학력일수록 자발적 이동이 높은 것을 알 수 있다. 실제로 고졸자의 자발적 이동은 전체 77.2%로 자발적 이동중 신규 국민임대주택으로의 이동과 주택구입으로 인한 자발적 이동의 비율이 높게 나타났으며, 대졸자의 경우에도 자발적 이동이 75.5%로 신규 국민임대주택으로 이동과 주택구입으로 인한 이동의 비율이 가장 높게 나타났다. 직업별에서도 각각 비자발적 이동보다 자발적 이동의 비율이 더 높게 나타났다. 단, 무직의 경우 53.1%로 임대료·관리비 부담으로 인해 비자발적 이동이 가장 높게 나타나 주거이동에 있어 무직자들의 소득창출이 중요하다는 것을 알 수 있다(〈표 5〉, 〈표 6〉 참조).

〈표 5〉 자발적 이동과 비자발적 이동 분포

		주거이동 동기		합계
		자발적 이동	비자발적 이동	
연령	20대	47.4 %	52.6 %	100 %
	30대	76.3 %	23.7 %	100 %
	40대	80 %	20 %	100 %
	50대이상	72 %	28 %	100 %
학력	초졸	66.6 %	33.4 %	100 %
	중졸	56.2 %	43.8 %	100 %
	고졸	77.2 %	22.8 %	100 %
	대졸이상	75.6 %	24.4 %	100 %
직업	자영업	69.5 %	30.5 %	100 %
	사무직	81.4 %	18.6 %	100 %
	판매직	80 %	20 %	100 %
	일용근로자	70.8 %	29.2 %	100 %
	서비스	83.7 %	16.3 %	100 %
	무직	46.9 %	53.1 %	100 %

가 주거이동에도 반영되었다고 본다.

〈표 6〉 퇴거 후 주거이동 동기

	주 거 이 동 동 기															
	자발적 이동								비자발적 이동						합계	
	본인 및 가족 소유 주택구입		신규 국민임대료 이동		직장 변동		세대원 변동		임대료, 관리비 부담		임대기간 종료					
	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %	빈도	행 %				
연령	20대	4	21.10%	3	15.80%	2	10.50%	0	0.00%	6	31.50%	4	21.10%	19	100%	
	30대	29	25.40%	39	34.20%	12	10.50%	7	6.10%	10	8.80%	17	14.90%	114	100%	
	40대	17	24.30%	28	40.00%	4	5.70%	7	10.00%	7	10.00%	7	10.00%	70	100%	
	50대이상	19	38.00%	12	24.00%	2	4.00%	3	6.00%	8	16.00%	6	12.00%	50	100%	
	합계	69	27.30%	82	32.40%	20	7.90%	17	6.70%	31	12.30%	34	13.40%	253	100%	
학력	초졸	4	33.30%	2	16.70%	1	8.30%	1	8.30%	2	16.70%	2	16.70%	12	100%	
	중졸	2	12.50%	3	18.80%	1	6.30%	3	18.80%	5	31.30%	2	12.50%	16	100%	
	고졸	34	26.80%	46	36.20%	10	7.90%	8	6.30%	16	12.60%	13	10.20%	127	100%	
	대졸이상	30	30.60%	31	31.60%	8	8.20%	5	5.10%	7	7.10%	17	17.30%	98	100%	
	합계	70	27.70%	82	32.40%	20	7.90%	17	6.70%	30	11.90%	34	13.40%	253	100%	
직업	자영업	18	30.50%	20	33.90%	0	0.00%	3	5.10%	8	13.60%	10	16.90%	59	100%	
	사무직	22	31.40%	24	34.30%	8	11.40%	3	4.30%	3	4.30%	10	14.30%	70	100%	
	판매직	14	56.00%	5	20.00%	1	4.00%	0	0.00%	0	0.00%	5	20.00%	25	100%	
	일용직	4	16.70%	9	37.50%	1	4.20%	3	12.50%	4	16.70%	3	12.50%	24	100%	
	서비스	9	20.90%	17	39.50%	7	16.30%	3	7.00%	5	11.60%	2	4.70%	43	100%	
	무직	3	9.40%	7	21.90%	3	9.40%	2	6.20%	13	40.60%	4	12.50%	32	100%	
	합계	70	27.70%	82	32.40%	20	7.90%	14	5.60%	33	13.00%	34	13.40%	253	100%	

4) 결과분석

(1) 거주시기별 주거비용¹⁰⁾의 교차분석

퇴거자의 거주시기별 거주내용의 교차분석은 주거이동 유형 파악을 위해 “주거비용”과 “주거면적”을 종속변수로 하여 입주 전과 거주 당시, 퇴거 후의 주거유형을 서로 교차 분석한 후 그 결과에 따라 하향이동·수평이동·상향이동으로 구분한다. 본 연구에서는 주거비용의 비교를 위해 모든 형태의 주거비를 월세로 환산하여 비교한다. 주거비용은 자가 가구의 비용과 임차가구의 비용으로 구분한다. 이

10) 각 거주유형별 주거비용의 평균값 : (입주 전) 전세금이 31,931,193원, 월세보증금이 8,357,143원, 월세 165,962원, 보증금 없는 월세 520,833원, 자가 주택가격이 102,375,000원, 임대보증금 21,031,250원으로 나타났다. (거주당시) 거주 당시 임대보증금은 평균 12,846,718원, 임대료는 114,265원, 거주평형은 평균 59.53㎡(17평)이었고, 거주기간은 2.5년으로 나타났다. (퇴거 후) 전세의 경우 46,981,818원, 월세보증금 16,426,923원, 월세 159,231원, 보증금 없는 월세 10,100,000원, 자가 주택의 경우 주택가격 109,090,909원, 임대보증금 20,398,404원이었다.

때 자가 가구의 주거비용은 사용자비용(user costs)¹¹⁾을, 임차가구의 비용은 임대료로서, 임차형태가 월세인 경우에는 매월 지불하는 월세액을, 보증부 월세나 임대인 경우에는 보증금의 기회비용¹²⁾과 매월 지불하는 월세액·임대료를, 전세의 경우에는 전세보증금의 기회비용을 주거비용으로 한다. 주거비용의 계산은 더미처리를 하지 않고 비용기준 33%씩 구간별로 나누어 하향이동·수평이동·상향이동으로 구분하였다.¹³⁾ 조사대상 전체의 주거비용을 아래와 같은 방법으로 연속변수를 그대로 사용하였다.

① 입주 전 주거비용과 거주 당시 주거비용 교차 분석

입주 전 208,000원이하의 주거비용을 부담하고 거주하던 사람들은 국민임대 거주 당시 37.7%가 194,758이하의 주거비용을 부담하고 거주하고 있었고, 주거비용 208,001원~290,833원의 구간에 있는 사람들도 194,759원~245,871원 이상으로 다소 절감되어 거주하였다. 290,834원 이상의 구간에 있는 사

11) 주거비용은 주택접유형태에 따라 자가거주자의 비용과 차가거주자의 비용으로 구분할 수 있다(이중희, 1997). 차가거주자의 주거비용의 계산은 비교적 단순하고 자가거주자 주거비용의 경우보다 연구자들간에 의견이 일치되는 정도가 높다. 반면에 자가거주자의 주거비용은 이론적으로 사용자비용(user costs)에 의해 측정되어야만 한다(Hancock, 1993). 사용자비용은 주택구입시 투입된 자기자본에 대한 기회비용에다 주택을 보유함에 따라 발생하는 보유비용을 더한 금액에서 자본이득을 차감한 개념이다. 본 연구에서 자가가구의 사용자비용(user costs) 계산 연구모형은 다음과 같다. 사용자비용은 크게 보아 이자비용, 재산세, 기타 비용, 주택양도시의 예상자본이득의 네 가지 항목으로 구성된다. 이 중에서 예상자본이득은 자가거주자가 얻는 이득이므로 사용자비용을 감소시키는 공제 항목이다. 이를 식으로 표시하면 다음과 같다. *사용자비용=(이자비용+재산세+기타비용)-예상자본이득이다. 이자비용은 주택구입시 차입한 타인자본에 대한 지불이자뿐만 아니라 주택구입에 투입한 자기자본의 기회비용(즉, 상실된 이자소득)도 포함된 개념이다. 재산세는 주택의 취득 및 보유와 관련된 조세를 말하며, 주택의 거래와 관련된 양도소득세는 포함하지 않는다. 기타비용은 감가상각비, 유지관리비 및 주택거래비용으로 구성된다. 이러한 사용자 비용의 계산 시 적용한 가정은 다음과 같다(이중희, 1997).

이자비용	주택가격 × 5.2%(‘08년 5월 현재 주택자금대출금리)	
재산세	주택가격 × 재산세율	
	과세표준(주택가격의 50%)	재산세율
	4천만원이하	1,000분의 1.5
4천만원초과·1억원이하	6만원 + 4천만원 초과금액의 1,000분의 3	
1억원 초과	24만원 + 1억원 초과금액의 1,000분의 5	
기타비용	건축비(주택가격의 50%) × 0.05	
예상자본이득	주택가격의 6% (‘07년말 전국 주택가격상승률을 기준으로 연구자가 임의로 6%정도 상승된 것으로 적용)	

12) 보증금의 기회비용의 식은 다음과 같다. 월세- (월세보증금×전환이율)/12+월세, 임대-(임대보증금×전환이율)/12+월임대료, 전세-(전세보증금×전환이율)/12이다.(대한주택공사 업무 지침 참고). 전환이율은 '07.12월말부터 현재까지 유지되고 있는 국민은행의 주택가격동향의 월세이율 0.98로 연 11.76%를 적용했다.(국민은행 홈페이지 참고).

13) 본 연구에서의 주거이동 결과에 따른 하향·수평·상향이동의 의미는 주거비용과 주거면적으로 한정하여 비교한 결과에 따른 이동으로 각각의 의미는 다음과 같다. 하향이동은 거주하던 주택에서의 이동 후에 거주시보다 주거비용이나 주거면적에 있어 더 낮은 주거비용과 더 좁은 면적으로 이동한 경우를 의미한다. 수평이동은 거주하던 주택과 동일한 형태의 주거비용과 주거면적으로 이동한 경우를 의미한다. 상향이동은 거주하던 주택에서 이동후에 주거비용이나 주거면적에 있어서 더 높은 주거비용과 넓은 면적으로 이동된 경우를 의미한다.

람들도 국민임대 거주 당시 입주 전보다 다소 낮아진 주거비용을 부담하고 거주한 것으로 나타나 전 구간에서 주거비용이 낮아졌다. 이것은 국민임대주택의 주거비용이 시장의 주거비용보다 저렴하다는 것을 나타낸다. 하지만 통계적으로 유의하지 않게 나타났다. ($\chi^2=4.884, p>.05$) 입주 전과 거주 당시에 이러한 결과가 나온 것은, 대부분의 사람들이 주거이동을 할 때에 확연하게 소득이 증가한 경우를 제외하고는 전 거주지에서 지출하던 비용과 비슷한 곳으로 주거이동을 하게 되기 때문이다(〈표 7〉 참조).

〈표 7〉 입주 전 주거비용과 거주 당시 주거비용 교차 분석

단위 : 원

		거주 당시_주거비용 (구간화됨)			전체	
		<= 194,758	194,759 - 245,870	245,871+		
입주 전_주거비용 (구간화됨)	<= 208,000	43 37.7%	33 28.9%	38 33.3%	114 100.0%	$\chi^2=4.884$ df=4 p=.299
	208,001 - 290,833	22 31.4%	30 42.9%	18 25.7%	70 100.0%	
	290,834+	23 32.9%	21 30.0%	26 37.1%	70 100.0%	
		전체	88 34.6%	84 33.1%	82 32.3%	

② 거주 당시 주거비용과 퇴거 후 주거비용 교차 분석

거주 당시의 주거비용이 194,758원이하 구간에 속했던 사람은 퇴거 후에 56.7%가 276,000원 이하로 이동되었다. 거주 당시 주거비용이 194,758원~245,870원 사이에 있던 사람은 퇴거 후의 주거비용이 입주 당시보다 다소 상승해 58.8%가 수평·상향이동을 보였다. 거주 당시 주거비용이 245,871원의 구간에 속한 사람은 36.9%가 653,334원으로 3배정도 차이 나는 주거비용을 지출하면서 상향이동되었고 이것은 통계적으로 유의하게 나타났다($\chi^2=15.362, p<.01$). 〈표 8〉 참조).

〈표 8〉 거주당시 주거비용과 퇴거 후 주거비용 교차 분석표

단위 : 원

		퇴거 후_주거비용 (구간화됨)			전체	
		(하향이동) <= 276,000	(수평이동) 276,001 - 653,333	(상향이동) 653,334+		
거주당시 주거비용 (구간화됨)	<= 194,758	51	27	12	90	χ ² =15.362 df=4 p=.004 **
		56.7%	30.0%	13.3%	100.0%	
	194,759 - 245,870	33	20	27	80	
		41.3%	25.0%	33.8%	100.0%	
	245,871+	30	23	31	84	
		35.7%	27.4%	36.9%	100.0%	
전체		114	70	70	254	
		44.9%	27.6%	27.6%	100.0%	

③ 입주 전 주거비용과 퇴거 후 주거비용 교차 분석

입주 전의 주거비용이 208,000원이하의 구간에 있던 사람들은 퇴거 후의 주거비용이 53.4%가 276,000원 이하의 구간에 속해 있었고, 208,001원~290,833원 구간에 속한 사람들은 퇴거 후에 67.8%가 수평·상향이동을 하였다. 특히 상향이동에서는 34.5%가 653,334원 이상으로 약 3배 가량 상승된 주거비용을 내고 거주하고 있었다. 입주 전 주거비용이 290,834원 이상으로 나타난 계층은 퇴거 후에도 42.7%가 653,334원 이상으로 상향이동되었다(χ²=22.093, p<.001) 〈표 9〉 참조).

〈표 9〉 입주 전 주거비용과 퇴거 후 주거비용 교차 분석표

단위 : 원

		퇴거 후_주거비용(구간화됨)			전체	
		(하향이동) <= 276,000	(수평이동) 276,001 - 653,333	(상향이동) 653,334+		
입주전_주거비 용 (구간화됨)	<= 208,000	47	21	20	88	χ ² =22.093 df=4 p=.000 ***
		53.4%	23.9%	22.7%	100.0%	
	208,001 - 290,833	27	28	29	84	
		32.1%	33.3%	34.5%	100.0%	
	290,834+	16	31	35	82	
		19.5%	37.8%	42.7%	100.0%	
전체		90	80	84	254	
		35.4%	31.5%	33.1%	100.0%	

(2) 거주시기별 주거면적의 교차분석

① 입주 전 주거면적과 거주 당시 주거면적 교차 분석

입주 전 주거면적과 거주 당시의 주거면적을 비교해보면, 입주 전에 52㎡이하에 거주하던 사람들은 거주 당시 49㎡이하 거주가 56.3%로 과반수가 넘게 나타나 주거면적이 다소 좁아졌거나 입주 전과 동일한 면적으로 이동한 비율이 높았고, 입주 전 56㎡이상~66㎡이하에 거주하던 사람들도 국민임대 거주 당시 49㎡이하가 43.3%, 49㎡이상~62㎡이하가 36.1%로 나타나 입주 전보다 다소 좁아지거나 비슷한 주거면적으로 이동한 것으로 나타났다. 입주 전 69㎡이상 거주하던 사람들은 국민임대 입주 당시에도 62㎡이상의 비율이 40.9%로 나타나 대부분 주거이동시 거주 전의 면적과 비슷한 면적으로 이동하거나 다소 좁은 면적으로 하향이동 한 것으로 나타났다. 이러한 결과는 국민임대주택의 주거면적이 일률적으로 소형위주로만 공급되고 있기 때문에 선택의 폭이 좁아 주거면적에서의 상향이동이 어렵다고 할 수 있다($\chi^2=15.843$, $p<.01$) <표 10> 참조).

<표 10> 입주 전 주거면적과 거주 당시 주거면적 교차 분석표

		거주당시_주거면적 (구간화됨)			전체	
		(하향이동) ≤ 49㎡ 15.00	(수평이동) 49㎡ - 62㎡ 15.01 - 19.00	(상향이동) 62㎡ 19.01+		
입주전_주거 면적 (구간화됨)	≤ 52㎡ 16.00	49 56.3%	23 26.4%	15 17.2%	87 100.0%	$\chi^2=15.843$ df=4 p=.003**
	56㎡ - 66㎡ 17.00 - 20.00	42 43.3%	35 36.1%	20 20.6%	97 100.0%	
	69㎡ 21.00+	24 36.4%	15 22.7%	27 40.9%	66 100.0%	
전체		115 46.0%	73 29.2%	62 24.8%	250 100.0%	

② 거주 당시 주거면적과 퇴거 후 주거면적 교차 분석

거주 당시 주거면적과 퇴거 후 주거면적을 교차 분석한 결과 거주 당시에 유지하던 면적과 동일하게 이동하거나 더 넓은 곳으로 이동하려는 성향이 강한 것으로 나타났다. 거주 당시 49㎡이하에 거주하던 사람들은 퇴거 후에 66㎡이하로 이동이 60%로 가장 높게 나타났고, 49㎡~62㎡에 거주하던 사람들도 66㎡이하로의 이동이 56.8%, 62㎡이상에 거주하던 사람들 역시 68㎡이상으로 이동한 비율이 높게 나타나 퇴거 후에도 거주 당시와 비슷한 면적으로 주거이동 한 것으로 나타났다($\chi^2=34.458$, $p<.001$)<표 11> 참조).

〈표 11〉 거주 당시 주거면적과 퇴거 후 주거면적 교차 분석표

		퇴거 후_주거면적 (구간화됨)			전체	
		(하향이동) ≤ 66㎡ 20.00	(수평이동) 69㎡ - 79㎡ 21.00 - 24.00	(상향이동) 82㎡ 25.00+		
거주당시_주거면적 (구간화됨)	≤ 49㎡ 15.00	69	27	19	115	χ²=34.458 df=4 p=.000 ***
	49㎡ - 62㎡ 15.01 - 19.00	42	15	17	74	
	62㎡ 19.01+	12	21	31	64	
전체		123	63	67	253	
		48.6%	24.9%	26.5%	100.0%	
		60.0%	23.5%	16.5%	100.0%	

③ 입주 전 주거면적과 퇴거 후 주거면적 교차 분석

입주 전 주거면적과 퇴거 후 주거면적을 교차 분석한 결과, 거주 전에 거주하던 면적과 퇴거 후에 거주하고자 하는 주거면적이 동일하거나 더 넓은 곳으로 이동하였다(χ²=21.775, p<.001) 〈표 12〉 참조).

〈표 12〉 입주 전 주거면적과 퇴거 후 주거면적 교차 분석표

		퇴거 후_주거면적 (구간화됨)			전체	
		(하향이동) ≤ 66㎡ 20.00	(수평이동) 69㎡ - 79㎡ 21.00 - 24.00	(상향이동) 82㎡ 25.00+		
입주 전_주거면적 (구간화됨)	≤ 52㎡ 16.00	51	17	19	87	χ²=21.775 df=4 p=.000 ***
	56㎡ - 66㎡ 17.00 - 20.00	53	23	20	96	
	69㎡ 21.00+	16	22	28	66	
전체		120	62	67	249	
		48.2%	24.9%	26.9%	100.0%	
		55.2%	24.0%	20.8%	100.0%	

(3) 주거이동 유형의 빈도분석

지금까지 각 거주시기별로 주거비용과 주거면적에 따른 주거이동의 유형이 어떻게 나타났는지 살펴 보았다. 그 결과에 따라 하향·수평·상향이동으로 구분하고 그 비율을 보면, 먼저 주거비용에서는 퇴거 후 주거비용이 하향이동된 집단의 비율이 22%, 동일하거나 비슷하게 수평이동된 집단의 비율이

1.6%, 상향이동 집단은 76.4%로 나타나 퇴거자의 70% 이상이 퇴거 후에 국민임대 입주 전·거주 당시보다 주거비용에 있어 상향이동된 것으로 나타났다. 주거면적에서는 거주당시보다 퇴거 후에 주거면적이 하향이동된 집단의 비율이 20.1%, 동일하거나 비슷하게 수평이동된 집단의 비율이 16.5%, 상향이동된 비율이 61.8%로 나타났다(〈표 13〉, 〈표 14〉 참조).

〈표 13〉 퇴거 후 주거비용 유형별 빈도분석표

		빈도 (Frequency)	퍼센트 (percent)	유효 퍼센트 (Valid Percent)
유효	하향이동	56	22.0	22.0
	수평이동	4	1.6	1.6
	상향이동	194	76.4	76.4
	합계	254	100.0	100.0

〈표 14〉 퇴거 후 주거면적 유형별 빈도분석표

		빈도	퍼센트	유효 퍼센트
유효	하향이동	50	19.7	20.1
	수평이동	42	16.5	16.9
	상향이동	157	61.8	63.1
	합계	249	98.0	100.0
결측	시스템 결측값	5	2.0	
합계		254	100.0	

(4) 주거이동 유형에 따른 그룹별 특성 교차분석

주거이동 유형의 그룹별 특성을 파악하기 위해 다음과 같은 가설을 설정하고 교차분석을 실시하였다.

가설 1. 가구의 소득에 따라 주거이동 유형에 차이가 있을 것이다.

가설 2. 노부모·장애인·환자 등의 부양여부에 따라 주거이동 유형에 차이가 있을 것이다.

가설 3. 가구의 소득자 수에 따라 주거이동 유형에 차이가 있을 것이다.

가설 4. 직업에 따라 주거이동 유형에 차이가 있을 것이다.

가설 5. 학력에 따라 주거이동 유형에 차이가 있을 것이다.

가설 6. 연령에 따라 주거이동 유형에 차이가 있을 것이다.

위의 6가지 가설을 설정하여 분석한 결과 가구의 소득,¹⁴⁾ 노부모·장애인·환자 등의 부양여부,¹⁵⁾

14) 임대주택이 아닌 일반주택에 거주하는 가구들을 대상으로 하는 주거이동에 관한 선행연구들에서 가구의 경제적 특성인 소득은 대부분 가구의 주거이동을 유도하는 중요한 동기로 작용했다. Meleod and Ellis(1982)의 연구에서는 소득과 자산이 주거이동에 밀접한 관계를 지니는 변인이라 했고, Clark and Onaka(1983)의 연구에서도 소득에 따라 가족의 주거욕구가 변화되므로 주거이동이 일어난다고 하였다. 특히 우리나라의 경우 가구주의 소득은 주택구입가격과 밀접한 관계를 지니고 있으

연령¹⁶⁾은 통계적으로 유의하지 않게 나타났고, 소득자의 수, 직업, 학력에 따라서는 유의하게 나타났다.

가구의 소득자의 수가 많으면 그만큼 가구당 전체 소득에서 주거상향이동을 위한 저축의 규모도 높일 수 있으므로 소득자 수가 적은 가구에 비해 주거상향이동이 용이할 것이다. 분석결과 실제로 하향이동 그룹의 경우 소득자의 수가 1명이 82.1%로 가장 높게 나타났고 2명은 8.9%에 불과했다. 하지만 상향이동 그룹의 경우 1명이 63.7%, 2명이 29.5%로 93.2%를 차지하여 하향이나 수평이동의 그룹에 비해 소득자의 수가 2명인 비율이 높게 나타났다. 이러한 결과는 가구내 소득자의 수가 많을수록 주거상향이동에 유의한 영향을 주고 있다고 할 수 있다($\chi^2=27.581$, $p<.01$) <표 15> 참조.

므로 주거이동의 주요한 요인으로 작용하고 있다(채용, 1986;곽노선, 1992에서 재인용). 하지만 이러한 선행연구들의 결과와 달리 본 연구에서 주거이동유형에 중요한 부분이 되는 소득이 유의하지 않게 나타난 이유는 대상가구가 국민임대주택 거주자였다는 부분이 크게 작용한다. ($\chi^2=10.138$, $p>.05$) 임대주택이 아닌 일반주택은 입주자격이 필요치 않은 경우가 많고, 필요하다 하더라도 소득의 제한을 두지 않기 때문에 주거이동을 함에 있어 소득이 중요한 영향을 주게 되지만 국민임대주택은 입주당시 일정한 소득의 범주(가구당 월평균소득의 70% : 2,572,800원)에 있는 가구들이 입주하여 거주하게 되므로 일반 주택가구에 비해 소득이 주거 상향이동에 유의한 영향을 주지 못한 것으로 나타났다. 더구나 본 연구의 대상가구 거주기간이 평균 2.5년 정도임을 고려할 때 단기간에 소득이 현저하게 증가하여 주거상향이동을 할 수는 없다고 보여 진다. 하지만 소득의 산정 시 항상소득개념으로 변환하여 적용한다면 결과가 달라질 수 있고, 실제로 Goodman(1974)의 연구에서는 총소득과 주거이동 욕구의 비율을 상관시켰을 때 빈곤한 가정이 빈곤치 않은 가정보다 더욱 주거이동을 하려고 함을 보여 가구의 소득과 주거이동 간에 미미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

- 15) 노부모나 장애인, 환자 등을 부양하고 있을 경우 의료비나 기타 부양에 따른 비용이 부양하지 않는 가구보다 많이 지출하게 되므로 부양자의 수가 적을수록 주거상향이동에 영향을 줄 수 있을 것이고, 부양자의 수가 많을수록 수평이동이나 하향이동을 보일 것이다. 하지만 분석결과 조사대상자의 대다수가 부양하지 않는 것으로 나타나 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다($\chi^2=1.961$, $p>.05$).
- 16) 연령은 생애주기(Life Cycle)와 관련이 있는 만큼 연령대가 높을수록 자녀 성장에 따라 교육비등의 지출이 감소하며, 동거자녀의 소득획득능력이 생길 가능성이 커지므로 소득이 점차 부부만을 위해 지출되는 것으로 이동하기 때문에 연령대가 높을수록 상향이동이 용이할 것이며 낮을수록 수평이동이나 하향이동의 비율이 높을 것이다. 하지만 분석결과 연령은 통계적으로 유의하지 않았다. 이러한 결과가 나온 것은 반대로 가구주 본인의 소득획득 능력을 살펴본다면 연령이 증가함에 따라 생산성이 떨어지고, 취업확률도 떨어지게 되는 등 소득획득 능력이 감소하기 때문에 가구주의 연령 증가가 주거이동에 부정적인 영향을 주기 때문인 것으로 보인다($\chi^2=1.961$, $p>.05$).

<표 15> 입주 전·퇴거 후 가구내 소득자 수 교차분석표

	주거이동 결과	가구내 소득자 수					전체	
		1명	2명	3명	4명	없음		
퇴거후- 입주전 주거비용	하향이동	46	5	1	1	3	56	χ ² =27.581 df=8 p=.001**
		82.1%	8.9%	1.8%	1.8%	5.4%	100.0%	
	수평이동	1	1	0	0	2	4	
		25.0%	25.0%	.0%	.0%	50.0%	100.0%	
	상향이동	123	57	3	0	10	193	
		63.7%	29.5%	1.6%	.0%	5.2%	100.0%	
전체		170	63	4	1	15	253	
		67.2%	24.9%	1.6%	.4%	5.9%	100.0%	

안정적인 직업¹⁷⁾을 가진 사람은 불안정한 일용근로자나 무직인 사람보다 그 직업을 바탕으로 사회 활동을 지속적으로 이어나갈 수 있고 그것은 곧 소득과 직접적으로 깊은 연관이 있어 안정적인 직업을 가진 사람일수록 상향이동을 할 것이며, 불안정한 직업일수록 수평이동이나 하향이동의 비율이 높을 것이다. 분석 결과 하향이동의 그룹은 수평·상향이동 그룹에 비해 일용근로자와 무직의 비율이 높게 나타났다. 상향이동 그룹은 직업별로 고른 분포를 나타냈는데 사무직의 비율이 28.9%로 가장 높게 나타났고, 일용근로자와 무직의 비율이 가장 낮았다. 이러한 결과는 안정적인 직업을 가진 사람일수록 주거 상향이동이 용이하다는 것을 나타낸다(χ²=19.676, p<.05) <표 16> 참조).

<표 16> 입주 전·퇴거 후 직업 교차분석표

	주거이동 결과	직업						전체	
		자영업	사무직	판매직	일용 근로자	서비스직	무직		
퇴거후-입 주전주거 비용	하향이동	9	14	3	11	9	10	56	χ ² =19.676 df=10 p=.032*
		16.1%	25.0%	5.4%	19.6%	16.1%	17.9%	100.0%	
	수평이동	1	0	0	0	1	2	4	
		25.0%	.0%	.0%	.0%	25.0%	50.0%	100.0%	
	상향이동	49	56	22	13	34	20	194	
		25.3%	28.9%	11.3%	6.7%	17.5%	10.3%	100.0%	
전체		59	70	25	24	44	32	254	
		23.2%	27.6%	9.8%	9.4%	17.3%	12.6%	100.0%	

학력은 교육수준이 증가함에 따라 생산성 향상과 소득수준의 상승을 가져올 것이다. 따라서 학력이 높을수록 좀 더 나은 직업과 소득으로 생활수준이 높아질 가능성이 많아 주거이동을 함에 있어 상향이동이 용이할 것이며, 학력이 낮은 사람일수록 소득창출의 기회 제한으로 인해 수평이동이나 하향이

17) 미국에서는 연령과 소득, 교육과 직업에 따른 인구의 이동상태가 매년 보고되는데, 1970년 3월부터 1974년 3월까지의 보고자료에 의하면 주거이동률은 직업에 따라서 변화되고 있었다. 가장 높은 주거이동은 전문 기술직과 중간 기술직의 근로자에게서 발견되었다(USBC, 1974).

동을 보일 것이다. 분석결과 하향이동 그룹은 고졸의 비율이 51.8%로 가장 높게 나타났고 초졸과 중졸의 비율이 21.5%로 73.3%가 고졸이하인 것으로 나타났다. 수평이동 그룹은 고졸의 비율이 100%로 나타났다. 상향이동 그룹은 대졸이 43.3%로 가장 높게 나타나 고학력자의 비율이 그룹 중 가장 높게 나타났다. 이러한 결과는 학력이 높을수록 사회적 관계망이 다양해지고, 정보 수집력이 커져 학력이 낮은 사람보다 사회활동의 기회가 더 많아 주거상향이동에 영향을 준 것이라 할 수 있다($\chi^2=17.964$, $p<.01$) <표 17> 참조).

<표 17> 입주 전·퇴거 후 학력 교차분석표

	주거이동 결과	학 력				전체	
		초졸	중졸	고졸	대졸이상		
퇴거후- 입주전 주거비용	하향이동	3	9	29	15	56	$\chi^2=17.964$ df=6 p=.006**
		5.4%	16.1%	51.8%	26.8%	100.0%	
	수평이동	0	0	4	0	4	
		.0%	.0%	100.0%	.0%	100.0%	
상향이동	9	7	94	84	194		
	4.6%	3.6%	48.5%	43.3%	100.0%		
전체		12	16	127	99	254	
		4.7%	6.3%	50.0%	39.0%	100.0%	

(5) 주거이동 유형에 따른 주거비용 영향요인의 회귀모형

하향·수평·상향이동의 주거이동 유형에 따른 주거비용 영향요인을 분석해 보기 위해 “국민임대 거주시 가구당 전체소득, 가구내 소득 인원수, 국민임대 거주시 노부모·장애인·환자등 부양, 직업”을 기본 독립변수로 하고 “학력(1차), 연령(2차), 결혼여부(3차)”를 추가 독립변수로 설정하여 1단계~4단계까지 다중회귀분석을 실시하였다.¹⁸⁾ 그 결과 아래 독립변수들 가운데 학력 변수가 종속변수에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다($F=2.316$, $p<.05$). 그러나 전체 회귀식은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다($p>.05$). 하지만 모형구축 관점에서 구성 변인간의 중요도나 우

18) 주거이동 유형에 따른 주거비용에 영향을 미치는 변인들을 판별하여 회귀모형을 구축하기 위해 관련변인들(가구당 전체소득, 가구내 소득원 수, 부양가족 부양, 직업)을 독립변수로 하고 입주 전과 퇴거 후 주거비용을 종속변수로 하여 1단계 다중회귀분석을 실시한 결과 아래 독립변수들은 종속변수에 통계적으로 유의한 영향이 없는 것으로 나타났다($F=1.81$, $p>.05$). 여기에 “학력(1차)”이라는 독립변수를 추가하여 2단계 다중회귀분석을 실시한 결과 아래 독립변수들 가운데 학력 변수가 종속변수에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다($F=2.316$, $p<.05$). 여기에 “연령(2차)”이라는 독립변수를 추가하여 3단계 다중회귀분석을 실시한 결과 아래 독립변수들 가운데 학력 변수가 종속변수에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다($F=2.316$, $p<.05$). 그러나 전체 회귀식은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다($p>.05$). 마지막으로 “결혼여부(3차)”라는 독립변수를 추가하여 4단계 다중회귀분석을 실시한 결과 역시 독립변수들 가운데 학력변수가 종속변수에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다($F=2.316$, $p<.05$). 그러나 전체 회귀식은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다($p>.05$).

선순위를 t값과 베타계수를 통해 잠정적으로 추정해 보면 아래와 같다(〈표 18〉 참조).

〈표 18〉 다중회귀분석표

모형		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률
		B	표준오차	베타		
1	(상수)	1.49	0.535		2.786	0.006
	가구당 전체소득	0.055	0.052	0.074	1.06	0.29
	가구내 소득원수	0.042	0.065	0.043	0.647	0.518
	노부모, 장애인, 환자 부양	0.004	0.058	0.005	0.068	0.946
	직업	-0.036	0.034	-0.074	-1.061	0.29
	학력	0.196	0.09	0.176	2.179	0.03*
	연령	0.069	0.074	0.073	0.935	0.351
	결혼여부	0.075	0.109	0.045	0.688	0.492
R제곱(0.053),F(1.837),유의확률(.081)						
a종속변수:퇴거 후-입주전 주거비용						

- 국민임대주택 거주시 가구당 전체소득 ($\beta = .0074$)
- 가구내 소득원수 ($\beta = .0043$)
- 국민임대 거주시 노부모 장애인 환자 부양($\beta = .0005$)
- 직업 ($\beta = -.074$)
- 학력 ($\beta = .176$)
- 연령 ($\beta = .073$)
- 결혼여부 ($\beta = .045$)

따라서 학력이 가장 중요한 영향력을 발휘하며, 그 다음은 직업과 가구당 전체소득, 가구내 소득원수 등 경제 요인과 연령이 중요하고, 그 다음은 결혼여부이며 마지막으로 국민임대 거주시 부양가족 부양여부가 영향을 미치나 마지막 변인의 영향력의 크기는 미미한 수준이라 해석 할 수 있다. 개인이 갖는 교육정도는 사회적 지위획득에서 핵심적 역할을 수행하는 결정요인으로 작용하게 되며 현대사회에서 개인의 능력과 업적 수준을 나타내 주는 공인된 품질증명으로 자리 잡아 가고 있음을 볼 때, 학교 교육이 소득분배를 재편성하고 직업의 지위획득을 변화시키는 결정요인으로 가장 크게 작용하게 된다(Blau and Duncan,1967). 따라서 가구의 경제적 특성인 소득의 변화는 가족을 부양하는 방법에서부터 소득과 지출에 이르기까지 모든 부문에 영향을 미치게 되며 직업에 의해 소득이 결정 지워지고, 직업을 선택할 수 있는 자격요건으로는 교육의 지표가 선택되기 때문에 직업과 가구당 전체소득 등의 변수 중 학력의 변수가 가장 영향력을 발휘 한 것으로 보여진다. 이상의 회귀모형진단을 통해서 다음과 같은 회귀모형을 연구의 결과로 제시할 수 있다.

$$Y = 0.048X_1 + 0.056X_2 + 0.007X_3 - .04X_4 + 0.156 X_5 + 1.92$$

Y : 입주후-입주전주거비용

X1 : 임대주택거주시 가족전체소득 ($\beta = .0064$)

X2 : 가족내 소득원수 ($\beta = .0057$)

X3 : 국민임대 거주시 노부모 장애인 환자 동거($\beta = .0008$)

X4 : 직업 ($\beta = -.083$)

X5 : 학력 ($\beta = -.14$)

5. 결론 및 제언

본 연구에서는 대한주택공사의 국민임대주택에 거주함으로써 입주 전과 거주 당시, 퇴거 후의 상황을 조사하여 퇴거 후에 이들이 보다 나은 주택으로 주거상향이동을 하는데 있어 국민임대주택이 실제로 기여를 하고 있는지 처음으로 분석해 보았다. 교차분석을 통해 살펴 본 결과 주거비용에 있어서는 하향이동 22%, 수평이동 1.6%, 상향이동 76.4%로 나타나 퇴거자의 70% 이상이 국민임대주택 퇴거 후에 상향이동 된 비율이 더 높게 나타났고, 주거면적에서는 하향이동 20.1%, 수평이동 16.9%, 상향이동 63.1%로 상향이동 된 비율이 높게 나타났다. 주거 상향이동에 영향을 주는 변수로는 가구내 소득자 수, 직업, 학력으로 나타났고, 소득과 연령, 부양가족 여부는 유의하지 않은 것으로 나타났다. 독립변수들 중 소득이 유의하지 않게 나타난 이유는 본 연구의 조사 대상자가 일반주택이 아닌 국민임대주택 거주자였다는 부분이 크게 작용했다. 국민임대주택은 입주자격이 소득제한에 따라 이미 정해진 소득범위 내의 비슷한 소득요건을 갖춘 사람들이 입주하여 거주하게 된다. 조사 대상단지의 최초입주기간이 가경1단지('02.8월), 가경4단지('05.1월), 가경6단지('04.4월)로 비교적 최근에 입주가 시작되었고, 이들의 평균거주기간이 2.5년으로 단기간이었다는 것을 고려해볼 때 이 기간동안에 주거상향이동을 위한 현저한 소득증가를 가져오기는 힘들고, 조사방법이 전화설문조사를 통한 조사였기 때문에 조사대상을 2007년 1년간의 퇴거자로 제한하여 이루어졌다는 사실도 영향을 미쳤을 것이다. 하지만 회귀모형을 통해 구성 변인간의 중요도나 우선순위를 t값과 베타계수를 통해 추정해 보면 “학력”다음으로 직업과 소득, 가구내 소득원수 등 경제적인 요인이 중요하게 나타난 것을 볼 때, 연구의 조사 대상자가 소득의 제한이 있는 국민임대주택이라는 것이 고려되고, 소득의 산정시 항상소득 개념으로 변환하여 적용한다면 결과가 달라질 수 있을 것이다.

이러한 결과에 따라 나타난 주거이동 유형의 특성을 살펴보면 다음과 같다. 하향이동 그룹의 특성은 가구당 전체 소득자 수의 비율이 1명으로 소득자의 수가 적었으며, 일용근로자와 같은 불안정한 직업의 비율이 수평이동이나 상향이동 그룹에 비해 높게 나타났다. 학력은 고졸자의 비율이 51.8%로 가장 높게 나타났고, 타 그룹에 비해 초졸과 중졸의 비율이 높은 것으로 나타나 저학력의 비율이 높게 나타났다. 수평이동 그룹의 가구특성은 가구당 소득자의 수가 적었고, 직업에서는 타 그룹에 비해 무직의 비율이 가장 높았으며 학력은 고졸자의 비율 100%를 차지했다. 상향이동 그룹의 가구특성은

가구당 전체 소득자의 수 비율은 1명이 63.7%, 2명이 29.5%로 93.2%로 타 그룹에 비해 가구당 소득자의 수가 많은 것으로 나타났다. 직업은 무직의 비율이 낮았고, 각각의 직업유형별로 다양하게 분포되어 있었다. 또한 사무직의 비율이 28.9%로 가장 높게 나타났다. 학력은 고졸이상 대졸자의 비율 91.8%로 세 그룹 중 고학력자의 비율이 가장 높았고 저학력의 비율이 낮게 나타났다. 또한 20대~50대이상까지 생애주기별로 주거이동 동기를 살펴보면 다음과 같다. 20대는 국민임대주택 거주전에 단독·다세대 주택에 월세와 전세로 거주했고, 임대료 부담으로 인해 퇴거하게 되었다. 퇴거 후에는 다시 월세로 유일하게 하향이동을 하여 비자발적 이동이 이루어지고 있었다. 30대~40대는 입주 전에 역시 단독·다세대주택에 전세로 거주한 비율이 가장 높았고, 퇴거 후 신규 국민임대주택으로의 이동하였다. 30·40대에서 국민임대주택 퇴거 후에 다시 신규 국민임대주택으로 이주한 경우는 주택의 점 유형태만 본다면 동일한 임대주택이므로 수평이동이라 할 수 있으나, 본 연구에서는 주거면적과 주거비용을 통한 결과에 따른 이동이므로 신규 국민임대주택은 더 높은 임대보증금과 임대료를 지불하고 거주하게 되기 때문에 주거면적과 주거비용에 있어서 상향이동으로 볼 수 있으므로 수평이동과 상향이동이 공존하는 형태가 된다고 할 수 있다. 50대이상은 입주 전 단독·다세대 주택에 전세로 거주하다가 국민임대주택 퇴거 후 본인 및 가족소유인 주택을 구입하여 국민임대주택에서 주거상향이동이 되었다.

이러한 결과는 국민임대주택 거주가 저소득가구의 주거 빈곤탈피의 일차적 문제해결뿐만 아니라 더 나은 주택으로의 이차적 주거상향이동에도 기여하고 있다는 것을 보여준다. 하지만 주거상향이동이 국민임대주택 거주함만으로 전적으로 설명할 수 있는 것은 아니다. 각자 개개인의 생애주기, 직업, 소득, 학력 등 다른 요인들이 복합적인 영향을 미쳤을 것이다. 그러나 주거 상향이동에 있어 시장의 주택과 국민임대주택의 주거비용 편차를 생각해보면 국민임대주택의 입주대상이 저소득층임을 감안한다면 이들이 주거상향이동을 함에 있어서 국민임대주택에 거주했다는 사실이 중요한 요인이 될 수 있을 것이다.

위의 결과를 바탕으로 효과적인 국민임대주택 공급을 위한 정책 제언은 다음과 같다. 첫째, 주거이동 유형(하향이동·수평이동·상향이동)에 따라 나타나는 다양한 가구특성을 반영해야 한다. 둘째, 국민임대주택단지의 자족기능을 강화해야 한다. 앞의 결론에서 살펴본 것 같이 주거 상향이동에 영향을 주는 변인은 소득자의 수, 학력, 직업이었다. 소득자의 수가 많을수록, 안정적인 직업을 가질수록, 학력이 높을수록 주거 상향이동을 하고 있는 것으로 나타났으며 소득자의 수가 적고 불안정한 직업일수록, 학력이 낮을수록 하향이동을 보이고 있었다. 따라서 국민임대 거주자들의 소득자 수를 증가시키고, 안정적인 직업을 갖게 하고, 교육수준 향상을 위해서는 국민임대주택 단지의 자족기능을 강화시켜야 한다. 자족기능 강화방안으로는 주민회관, 공동작업장 등의 건립을 들 수 있다. 이를 주민 스스로가 운영하도록 하는 다양한 프로그램을 노동부와 연계해 지원하여 삶의 질을 향상시키고 고용창출을 통해 주민에게 일자리를 제공함으로써 관리비가 국민임대주택단지 안에서 흘러가고 그것이 곧 거주자들에게 소득이 될 수 있는 형태가 되도록 해야 한다. 그러나 이것은 단순히 주택시장 안에서만 파악해 볼 수 있는 일은 아니기 때문에 주택시장과 노동시장, 사회복지정책의 세 가지 분야에서 함께 어우러져야 할 것이다.

본 연구는 국민임대주택에 거주함으로써 되거 후에 이들의 거주지가 어떻게 이동 되었는지 주거비용과 주거면적에 한정해서 이동결과를 살펴보았기 때문에 주거이동 후 새로운 거주지에 관한 질적 만족도나 주거 수준에 관한 사항은 반영이 되지 못했다. 또한 청주의 국민임대주택단지만을 조사했기 때문에 우리나라 전체를 대표해서 일반화시키는 데는 한계점을 갖고 있으므로 추후 연구에서 주거 만족도와 주거수준에 관한 부분이 고려되고 수도권 등의 보다 대표성을 띠 수 있는 지역에서의 주거이동 유형에 관한 후속 연구가 진행되길 기대한다.

참고문헌

- 국토해양부. 2008. “2008년도 주택종합계획”. 2008.4.
- 국토해양부. 2007. “2007년 공공임대주택건설 14.6만호 최대”. 4.11 보도자료.
- 국토연구원. 2008. “최저주거기준과 최저주거비 부담을 고려한 주거복지정책방향”. 2008.2.25일자 『국토정책 Brief』 제166호.
- 곽인숙. 1989. “도시가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향”. 『한국가정관리학회지』 7(2): 127-144.
- 곽노선. 1992. “중도시 아파트 거주 가구의 주거만족도 및 주거이동성향”. 한국교원대학교 대학원 석사학위논문.
- 김진유·지규현. 2007. “저소득가구 주거이동특성 분석”. 『국토계획』 42(1): 85-102.
- 김미라·황덕순. 2003. “임대아파트 거주자의 주거이동 희망 여부와 관련변인”. 『한국가정관리학회지』 21(4): 11-21.
- 김정덕. 2005. “주거이동과 주택개선 특성에 관한 연구”. 경상대 산업대학원 석사학위논문.
- 김혜정. 1992. “주거이동의 주기모형에 관한 연구”, 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 손정목. 1977. “사회개발을 위한 행정의 역할 SEMINAR: 인간주거”. 『한국행정학회』 11(1): 96-114.
- 이중희. 1997. 『주택경제론』. 서울: 박영사.
- 이연정·윤복자. 1992. “도시 저소득층 가구의 주거이동에 관한 성향분석”. 『생활과학논집』 6: 129-142.
- 이경희·윤정숙·홍형욱. 1993. 『주거학개설』. 서울: 문운당.
- 조은정. 1986. “대도시의 강제적 주거이동에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 가정관리학 석사학위논문 (미간행).
- 장승재·박민용. 2003. “공공임대아파트의 거주특성과 주거이동의식에 관한 연구 : 영구임대와 50년 임대아파트를 중심으로”. 『한국주거학회 논문집』 14(3): 93-100.
- 최미라·임만택. 1994. “주거이동의 동기와 유형에 관한 연구(2) : 순천시를 중심으로” 『건축』 72:89-99.
- 채 응. 1986. “지방도시 주민의 주거이동행태에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 하성규. 1996. “서울의 주거빈곤실태와 복지증진방안”. 『도시연구』 2: 95-126.
- 홍인욱. 2003. “공공임대주택의 필요성과 정책방향”. 『도시와 빈곤』 62: 73-85.
- Brown, J. M, 1983, *The Structure of Motives for Moving : A Multidimensional Model of Residential Mobility, Environment and Planning*.
- Blau, P. M. and Duncan, O. D, 1967, *The American Occupational Structure*. New York : Wiley.
- Clark, W. A. V. and Onaka, J. L, 1983, “Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of

- Residential Mobility," *Urban Studies* 20.
- Hancock, K. E. 1993. 'Can't Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of Affordability *Urban Studies* 30(1) : 127-145.
- J. Goodman, 1974, *Local Residential Mobility and Family Housing Adjustment*. In Five-thousand American Families-patterns of Economic Progress 2.
- J.H.kim, 1987, Residential Mobility and Housing Consumption Adjustment : Case in Seoul, Unpublished Ph.D Dissertation, The University of Michigan : 2-6.
- Rossi, P. H. 1955, *Why Families Moves: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, New York, Free Press.
- Spaeare, Jr.A, 1974, "*Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility*," New York, Free Press.
- USBC, 1974, U. S. Bureau of the Census, Characteristics of New one Family homes : *Construction Reports, Series C-25*, Washington: Author.
- <http://www.kbstar.com>

A Study on the Types of Residential Mobility in the Households of Public Rental Housing:

Focused on Those Who Moved Out from National Rental Housing in Cheongju

Ko, Jung-Hee

(Korea National Housing Corporation)

This study aimed at examining whether the national rental housing supplied by Korea National Housing Corporation (KNHC) is truly contributing to the upward mobility of housing in low-income households without their own house by comparatively analyzing whether those who moved out of the national rental housing made upward, horizontal or downward housing type mobility. The subjects of this study included 333 people who had moved out of three national rental housing complexes in Cheongju, Chungcheongbuk-do in 2007, which had opened to the first residents two years ago. A telephone survey involving the subjects was carried out. Collected data were analyzed through frequency analysis, cross tabulation analysis and multiple regression analysis, with using the type of residential mobility(downward mobility, horizontal mobility or upward mobility) according to "housing size" and "housing costs" as a dependent variable, and personal and family environment and economic environment as independent variables. According to the results of the analysis, 76.4% of the households made an upward mobility, 1.6% remained little changed, and 22% moved downward in terms of "housing costs," compared to before moving into the national rental housing and while living there. Furthermore, in terms of "housing size" 61.8% of the households moved upward, 16.5% remained little changed and 19.7% moved downward. The variables affecting the upward mobility of housing type included the number of income earners in a household, income earner's occupation and education level. Income earner's amount of income, age and family to support, on the other hand, turned out to have little effect on the upward mobility. Based on the results of the study, the following suggests were made for the supply of effective national rental housing. First, various features of each type of residential mobility should be reflected. Second, national rental housing residents' self-sufficiency should be enhanced to help them move upward in housing type.

Key words: Residential mobility, national rental housing, public rentalhousing, self-sufficiency

[논문 접수일 : 2009년 2월 5일 게재 확정일 : 2009년 4월 2일]