

# 기혼 여성의 주거 이동에 대한 생애사 연구

## A Life History Analysis on the Housing Mobility of the Married Women

연세대학교 주거환경학과  
박사과정 신수영  
교수 윤정숙

Department of Housing & Interior Design, Yonsei University

*Doctoral Student* : Soo Young Shin

*Professor* : Chung Sook Yoon

### ◀ 목 차 ▶

- |            |             |
|------------|-------------|
| I. 서론      | IV. 결과 및 해석 |
| II. 이론적 배경 | V. 결론       |
| III. 연구 방법 | 참고문헌        |

### <Abstract>

The purpose of this study was to improve the understanding of housing experiences of the married women in Korean sociocultural context and to explore their housing mobility. The grounded theory was adopted in this qualitative study. Data were collected through in-depth interviews with the seventeen married women.

The major categories found in the data are 1) the inducement of housing mobility, 2) social constraint and opportunity, 3) the strategy and resource of housing mobility, 4) the intervening conditions, and 5) self-evaluation of their own housing life history.

People construct their housing life history toward home ownership. There are a few factors to induce housing mobility, and social constraints and opportunity have an effect on obtaining home ownership. They utilize the diverse strategy and resource to solve their housing matter. Through interview, it is founded that they evaluate their housing career in the light of their life through interview.

주제어(Key Words) : 생애사(life history), 근거이론(grounded theory), 주거이동(housing mobility), 자가소유(home ownership)

## I. 서론

### 1. 연구의 필요성 및 목적

주거학 연구 분야에서는 전통적인 서베이 연구의 한계점과, 주거소유형태에 대한 미시적인 관심이 부각될 때마다, 문화기술지적 접근 연구를 비롯한 질적 연구에 대한 요청은 지속되어 왔다(Franklin, 1990). Clapham(2005)은 주택을 이해하려는 기존의 전통적인 접근방법들이 갖고 있는 한계는 주거시스템의 행위자(actors)인 세대(household)나 개인에 초점을 맞추지 않았다는 점을 지적하면서, 주거를 바라보는 대안적인 방식의 필요성을 제기하고 있다.

그동안 주거학 분야에서 한국 주거의 행태적·공간적 변화 및 생활양식의 변화들을 건축적으로 접근한 연구들이나, 대표성을 갖는 표본 집단에 근거하여 주거의식을 조사한 횡단적인 경험 연구들은 다수 진행되어 왔다. 그러나 이들 연구들은 대부분 객관적이고 정태적인 방법으로 접근하여 분석한 연구들로, 한 개인이 생애과정 동안 다양한 맥락적 구조와 상호작용을 하는 과정적 차원인 생애과정의 관점(life course perspective)에서는 다루어지고 있지 않다. 또한 기존의 양적 연구에서는 주거는 객관적인 실체이고, 주거를 선택하고 사용하는 개인은 단순하고 보편적인 태도와 동기를 갖는다는 실증주의적 가정을 취하고 있다. 그러나 이러한 보편성과 일반화의 코드는 합리성이 지배했던 시대의 패러다임으로서, 이미 현대 사회는 포스트 모더니즘이라는 새로운 패러다임 속에서 다원성이나 특수성이 새로운 인식틀로 적용되고 있다. 즉 개별 가구(household)나 개인이 지닌 주관성을 분석에 중심을 두고, 그들이 갖는 태도나 행태, 그리고 이것에 영향을 미치는 제약과 기회들이 어떤 것인지에 초점을 맞출 필요가 있다.

본 연구는 이러한 문제의식에 기반하여 개개인의 생애사에 나타난 주거 이동의 과정에 주목하여, 주택이 한 개인의 생애과정에 미치는 장기적인 영향력과 의미를 살펴보고자 한다. 이런 접근은 기존의 계량적인 접근 방법에서는 파악할 수 없었던 주거이동에 영향을 미친 사회적 역할과, 그 반대로 사회 및 상황에 대한 개인의 주관적인 의미 부여라는 역동성을 파악하게 해준다. 또한 근거이론을 적용한 주거생애사 연구의 활용가능성을 검증하고 논의해보고자 한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 생애사 연구

생애사는 이야기 형식으로 구술된 개인의 생애를 기초 자료로 삼는 접근 방법으로 구술사<sup>1)</sup>의 한 범주에 포함된다<sup>2)</sup>.

정혜경(2005)은 구술사에 대하여 문헌사와 대비되는 개념으로 분야사가 아닌 연구방법론, 역사쓰기 방법론이라 정의한다. 즉 생애사는 미시사나 일상사<sup>3)</sup>에서 연구 대상의 생애에 관한 구술을 자료로 삼을 때 사용되는 연구방법론이다. 미시사가 기존의 역사에 비해 구술사의 경향을 띠는 이유는 미시사의 연구 영역이 익명의 거대 집단과 평균적인 개인의 존재 형태보다 소규모 집단에 속하는 구체적 개인이란 창을 통해 역사적 리얼리티의 관계망을 이해하고자 하기 때문이다(곽차섭, 2000).

생애사 접근법은 Thomas와 Znaniecki(1918)의 폴란드 농민에 대한 기념비적 연구 이래 1920-30년대에 미국시카고 학파를 중심으로 널리 활용되다가 1950-60년대에 계량적 조사방법이 주도적 위치를 차지함에 따라 퇴조를 보였으나, 70년대 이래 유럽과 미국 등지에서 그 관심이 부활하였다(Maines, 1992; 박재홍, 1999에서 재인용). Kohli(2005)에 따르면, 이러한 생애사 연구의 르네상스는 기존의 환원론적·객관주의적·정태적 방법론에 대항하여, 사회를 보다 포괄적으로 조망하고 주관적 의미 부여 과정에 주목하며 역사적 맥락 속에서 접근하고자 하는 기대를 반영하고 있다. 결국 생애사 접근법은 표본조사와 통계적 분석으로 요약되는 계량적 접근방법이 여러 가지 한계를 드러내자 그에 대한 유망한 대안으로서 다시 각광을 받게 된 것으로 볼 수 있다(박재홍, 1999).

생애사 자료는 서술성(narrativity), 주관성(subjectivity), 시간성(temporality)이라는 성격을 갖는다. 다시 말해, 생애사는 하나의 이야기/서술이며, 과거와 현재와 미래라는 시간을 담고 있으며, 주관적 관점을 보여주는 방법이다(유철인, 1995). 특히 생애사 방법이 다른 질적 연구방법과 구별되는 중요한 특징은 '시간성'이다. 특정 시점에 초점을 맞추는 여타의 질적 방법은 삶의 흐름, 단계에 따라 나타나는 '변화'와 생의 전반을 관통하는 '연속성'이라는 축을 조망권 밖에 두게 된다는 제한점이 있다(이재인, 2004). 그러나 생애사는 특

1) 구술사는 심층면접(in-depth interview), 구술전기(oral biography), 생애사(life history), 생애 이야기(life story) 등의 다양한 개념들과 혼용되어 사용된다(이재성, 2007).  
 2) 구술사(oral history)는 구술 자료(oral history archives)의 성격에 따라 구전(oral transition), 구술 증언(oral testimony), 구술 생애사(oral life history)로 나뉜다. 구술 생애사는 한 개인이 태어나서부터 현재까지 살아온 경험을 당사자가 현재로 불러내어 서술하는 것으로, 여러 세대를 거쳐서 입에서 입으로 전승되는 구전이나, 특정의 역사적 사실을 공문화하는 구술 증언과는 차이가 있다.  
 3) 미시문화사는 그 근원이 되는 국가에 따라 서로 다른 명칭으로 불려지고 있는데, 크게 네 갈래로 보아 미시사(이탈리아), 문화사(영미권), 일상사(독일), 심성사(프랑스)를 포함한다(김기봉, 2002).

정한 시간적 공간적 현재에서 과거의 삶과 생애과정을 바라 보며 이야기되기 때문에, 자신의 생애사에 대한 이야기는 현재 자기 모습에 대한 위치점검, 평가, 살아온 삶에 대한 정당 화와 일관성 창출을 위한 의미부여의 성격을 가진다(한경혜, 2004). 즉 개인은 생애사에 대한 서술행위를 통해 현재에 기반을 두고 시간적으로 구조화되는 고유한 개인의 상을 재해 석하여 구성한다.

또한 생애사에서는 개인적인 경험을 말하는 것이지만, 그 의 경험적 맥락이 중시될 경우 마을사, 지역사 또는 국가사 를 재구성하는 데 일차 사료가 된다. 맥락은 개인이 환경에 영향을 주고 환경이 개인의 삶을 형성하는 역동적인 과정을 말한다. Mills(1978)는 어느 개인의 생애와 그가 속한 사회의 역사는 그 두 가지를 한꺼번에 이해하지 않고서는 그 어느 것도 결코 적절하게 이해될 수 없다고 설파함으로써 개인의 전기와 역사가 상호 밀접히 교차된다고 사실을 지적한 바 있다. 윤택림(2006)은 같은 장소에서 같은 사건을 경험했다고 하더라도 구술자의 성별, 계층, 연령에 따라 다른 경험으로 말할 수 있다면서, 이런 경우 구술생애사가 일관성이 없거나 신뢰도가 떨어지기 때문에 사료로서의 가치가 없다는 판단을 하는 것은 옳지 않으며, 구술자의 서로 다른 경험과 그 에 대한 해석이야말로 이야기의 주체인 구술자가 제시하고 있는 삶의 맥락을 알 수 있는 소중한 열쇠임을 지적하고 있다. 다시 말해, 생애사 자료는 주관적 세계와 객관적 세계가 서로 영향을 주고받는 것과 마찬가지로 미시적 일상사들이 모여서 거시적 역사의 큰 흐름을 형성하며 반대로 거시적 역사는 개인의 일상사를 규제하는 낮은 힘으로 작용한다는 점을 시사하고 있다(박재홍, 1999). 본 연구에서의 생애사 연구는 개인의 개별적인 주거경험의 궤적을 통해 개인이 적극적 행위자로서 다양한 의사결정을 내리는 과정을 추적한다. 이는 개인의 미시적 차원의 경험의 내용뿐만 아니라, 당시 개인에게 닥쳐있던 사회적, 시대적 맥락에 대한 인식의 정도, 의사결정이나 행동에 영향을 미쳤던 사회적 구조와 제도에 대한 수용 혹은 거부의 과정까지 밝혀다는 차원에서 주거사 회사적 의의를 가질 수 있을 것이다. 단 주거 생애사를 구성 하는 다양한 주거행동을 전부 이론화하는 것은 본 연구가 탐색적 수준임을 감안할 때 쉽지 않은 작업이므로, '주거이동'이라는 특정 현상을 중심으로 하여 고찰하였다.

## 2. 주거이동 관련 선행연구

주거이동과 관련된 이론들은 매우 복잡하다. 왜냐하면 주택에 대한 불만족으로 이동을 고려해도 주택시장에 참여하여 주택을 선택하는 행위가 이루어진 후에야 비로소 실제적 주거이동 행위가 일어나기 때문이다(김정덕, 2005). 주거이동에 대한 정의와 이동 행위를 결정짓는 요인들의 복잡성에

관한 문제는 주거 이동에 대한 근대적인 연구의 초시라 할 수 있는 Rossi(1955)의 연구부터 최근까지 여전히 많은 연구 자들에 의해 끊임없이 제기되는 문제이다(Winstanley, Thorn, & Perkins, 2002). 이러한 복잡성을 전제하더라도, 주거이동의 연구들에서 논의되어 온 주제들은 다음과 같다.

### ① 생애단계 모델

생애단계 모델은 결혼과 출산, 양육, 노후라는 생애 단계에 따라 변화되는 주거요구로 인해 주거이동이 일어난다는 이론이다(이미션, 김영성, 1990; 정희수, 권혁일, 2004; 최미라, 1994; Glick, 1947; Quigley & Weinberg, 1977). 이러한 연구에서는 남성의 생계부양자와 아내와 자녀로 구성되는 가족의 형태를 문화적으로 규정하는, 일종의 규범적인 성격의 자료와 개념에 기반하고 있다(Kendig, 1984; McAuley & Nutty, 1982; Morris, Crull, & Winter, 1976). 즉 가족은 한 집에 동거하고 있는 두 명의 부모와 정규 교육과정을 거쳐 일정 시기가 되면 독립하는 자녀로 구성된다고 가정하는 것이다. 그러나 증가하는 이혼율과 재혼율, 맞벌이를 하는 부모의 수요, 정규교육과정 이상의 대학원 진학 등으로 인한 비용 소요 등의 세대적인 변화(generational change)는 생애 단계와 주거 이동을 더 다양하고 유동적으로 접근할 것을 요구하고 있다(Winstanley *et al.*, 2002).

### ② 경제적 합리성

개인의 경제적 합리성의 추구를 강조하는 모델에서는 금융적 소득의 기대가 주거 이동의 행태를 지지하고 있다고 본다. 예를 들면 정부나 대출기관의 금융 정책의 변화가 주거 이동을 촉발시키거나(김영철, 최내영, 2004; 최막중, 지규현, 2004; Clark & Moore, 1982), 적절한 시기와 장소에 주택을 구매하여 자산 소득을 획득하는 것을 주거이동과 연결시킨 연구(김재형, 1994; 최막중, 지규현, 2001; Hamnett, 1999; Longley *et al.*, 1991; Pickles & Davies, 1991)이다. Quigley와 Weinberg(1977)는 경제적 합리성에 주로 근거한 연구들을 비판하면서, 이동으로 인해 생기는 이익의 현금 가치가 이동에 들어가는 비용을 초과한다면, 그 세대는 이사를 할 것이라는 단순한 논리에 근거하고 있음을 지적한다. Speare(1974)는 대부분의 주거 이동 문헌이 경제적 의사 결정의 행태를 남성 세대주 입장에서만 해석하는 점을 언급하면서, 계량적 모델이 세대 및 가족의 상호작용이라는 역동적 과정, 성별과 연령과 관련된 권력 관계도 고려하지 않고 있음을 주장했다.

### ③ 주거 환경

많은 사람들은 익숙하고 편리해진 자신들의 환경을 쉽게

바꾸고 싶어 하지 않는다. 이러한 관점에서 주거 이동을 근린 환경이나 커뮤니티의 차원과 연결시킨 연구들(Bolan, 1997; Briggs, 1997; Feldman, 1990; McAuley & Nutty, 1985; Seek, 1983; Woolever, 1992)이 있다. Clark(1982)는 이동하지 않고 살던 지역에 계속 남아 있으려는 것을 '관성 모델(inertia model)' 이라고 말하면서, 이러한 관성은 공동체 참여의 적극성과 관련하고 있다고 말한다.

전술한 주거이동 문헌들의 대다수는 주거이동의 요인들을 설명하는 데 불완전성을 갖고 있다. 우선, 이상의 연구들은 양적 연구들로서 통계 분석이 요구하는 한계에 맞추기 위해 주거이동의 복잡성을 지나치게 단순화시키는 경향이 있다. 사용된 자료는 이동과 관련된 모든 변수를 포함하지 못하기 때문에, 개인이 어떻게 주거현상을 경험하고, 주거 선택을 하는가에 중점을 두기보다는 주거 이동을 예측하는 요인들 간의 상대적인 중요성을 찾아내어 변수들 간에 순위를 매길 뿐이다. 또한 서베이 조사의 정태적 자료는 주거이동의 종단적 성질을 파악할 수 없다는 점이나 주거이동 행태의 사회적, 경제적, 정치적 맥락에 대한 결핍도 문제로 지적할 수 있다.

한편 생애사 자료는 생애 전반에 걸친 이야기를 수집하므로 삶의 '과정'에 대한 정보가 풍부하며 수집되는 자료의 폭이 넓다는 장점이 있다(한경혜, 2004). 따라서 생애사 자료를 이용한 주거이동 연구는 주거이동에 대한 다양한 영향 요인들을 복합적으로 고려하는 동시에, 자료의 종단적인 성격을 해석에 적극 활용할 수 있다.

### III. 연구 방법

본 연구는 질적 연구방법의 하나인 생애사 연구로 개인의 주거와 관련한 생애과정을 구술토록 한 주제별 생애사(topical life history)이다.

#### 1. 자료 수집

2008년 10월부터 2009년 4월까지 자료를 수집하였는데, 조사대상<sup>4)</sup>은 1948년에서 1969년 사이에 출생한 서울 및 경기도 성남시와 군포시에 거주하는 여성 17명이었으며, 면접 시간은 2시간가량 소요되었고, 조사대상자의 동의하에 녹음을 하였다. 조사대상자의 사회인구학적 특성이 다음 <표 1>에 제시되어 있다. 조사대상자는 일정 기간의 주거 이력을 형성한 연령대로 40세 이상의 연령층으로 섭외하였으며, 여성이 육아를 비롯한 생애 과정에 참여하는 기여도가 높은 점을 감안하여 주택 구매를 비롯한 생애과정의 다양한 사건의 기억을 용이하게 할 수 있을 것이라는 판단으로 여성을 조사

대상자로 정하였다.

조사 내용은 개인의 연대표와 결혼과 출산 등의 세대주의 직업 이력 등의 생애과정, 주택 유형 및 소유권의 변화, 해당 주택의 평면 그리고 가구의 일반적 사항들이다.

면접 시에는 연구의 개요가 적힌 '동의서'를 응답자에게 제시한 후 읽고 서명하도록 하여 연구의 취지를 확인시킨 후, 우선 개방적인 질문을 하여 응답자가 자유롭게 이야기를 시작하도록 유도하였다. 또한 흐름을 끊지 않은 상태에서 이야기를 충분히 들은 후 구체적인 질문을 추가하는 방식을 취하였다.

<표 1> 응답자의 사회인구학적 특성

사례	출생년도	학력	세대주 직업	응답자직업
#1	1954년	대졸	자영업	전업주부
#2	1958년	대졸	자영업	노인간호
#3	1958년	대졸	환경 운동	아기돌보미
#4	1959년	대졸	자영업	전업주부
#5	1958년	대졸	회사원	전업주부
#6	1948년	대졸	퇴직	고시원운영
#7	1954년	대졸	자영업	전업주부
#8	1966년	대학원졸	언론인	대학강사
#9	1967년	대졸	회사원	전업주부
#10	1968년	대졸	회사원	전업주부
#11	1948년	고졸	자영업	전업주부
#12	1953년	대졸	자영업	전업주부
#13	1954년	고졸	자영업	전업주부
#14	1963년	대졸	자영업	전업주부
#15	1955년	대졸	자영업	전업주부
#16	1957년	대졸	자영업	전업주부
#17	1948년	고졸	퇴직	전업주부

#### 2. 자료분석

자료분석은 근거이론 접근법을 활용하였다. 근거이론은 Glaser와 Strauss에 의해 60년대 후반 개발된 질적 연구의 자료수집 및 분석방법 중 하나이다. 이 접근법은 미리 설정한 연구가설의 검증을 통해 이론이 확인되는 것이 아니라, 코딩작업을 통한 범주의 식별, 범주 간 관계에 대한 부단한 비교분석, 핵심 범주의 식별 등을 통해 자연스럽게 귀납적인 방식으로 이론이 발견되는 것임을 강조한다.

4) 근거이론 접근법에서 권장하는 표집법은 이론적 표집(theoretical sampling)이다. 이는 초기의 자료분석을 기반으로 각 범주나 차원간의 비교 분석이 가능하도록 추가적인 자료를 누적적으로 확보하는 방법인데, 표집 종료시점은 범주간 관계가 명료해져서 더 이상의 추가적 자료수집이 불필요한 이론적 포화(theoretical saturation) 상태에 이를 때까지이다(Strauss & Corbin, 1990).

본 연구에서는 핵심 범주를 추출하여 주거생애사 전반을 이론화시키는데기보다는 주제분석과 개념개발에 주안점을 두는 것이 타당하다고 생각되어 1) 자료로부터 범주·속성·차원을 찾아내는 개방 코딩(opening coding)과 2) 범주간의 연관성을 탐색하는 축 코딩(axial coding)작업을 주로 하였다. 최귀순(2005)은 이와 같이 핵심 범주가 기술되지 않은 근거이론 연구에 대하여, 핵심범주가 전혀 기술되지 않은 연구도 비록 온전한 근거이론은 아닐지라도 탐색적 수준의 서술 연구로서의 가치가 있으며 후속 연구의 가능성을 제시해 줄 수 있음을 밝히고 있다.

개방 코딩은 자료를 개념화하고 범주화하는 것으로, 서술 자료에서 나타나는 개별적인 현상들을 명명하는(labeling)과정부터 진행하였다. 명명된 개념들은 관련 주제(theme)로 군집되었고 개개의 개념들이 모여 더 강력하고 추상적인 범주들을 형성하도록 하였다. 축코딩은 Strauss와 Corbin(1990)이 제시한 코딩 패러다임인 ①현상(phenomenon), ②인과적 조건(causal conditions), ③제어적 조건(intervening conditions), ④맥락적 조건(contextual conditions), ⑤전략적 작용/상호작용(strategic action/interaction), ⑥결과(consequence)를 포함하는 일련의 개념적 모형을 이용하여 체계적으로 범주들 간의 관계를 밝혀내고자 하였다.

코딩 작업은 질적연구 분석 소프트웨어인 QSR Nvivo 8.0을 사용하였다. Nvivo는 근거이론에 기반을 두고 개발된 프로그램으로서, 연구 참여자의 관점에 의거하여 자료의 범주화 및 조직화가 단계적으로 그리고 효율적으로 이뤄질 수 있도록 자료의 색인체계 및 이론적 작업 기능을 갖추고 있다.

또한 질적 연구의 경험이 풍부한 다른 연구자에게 몇 차례 중간 점검을 받음으로써 신뢰도를 확보하고자 하였으며, 피면접자에게 결과물의 검토를 요청하여 편의(bias)를 줄이고자 노력하였다.

#### IV. 결과 및 해석

##### 1. 주거이동의 개념과 범주

개방 코딩(open coding)을 거쳐 생애사 자료를 통해 추출된 주거이동의 개념과 범주는 다음의 <표 2>와 같다. 개방 코딩으로 개념을 추출한 뒤 속성과 차원에 따라 상위 범주로 발전시킨 것이다.

###### 1) 이사 동기 : 주거이동의 내적 조건

###### (1) 직장

직주 근접에 따른 주거 이동은 조사대상자들을 기준으로 나누어볼 때 크게 두 가지 경우로 분류할 수 있었다. 하나는

<표 2> 생애사 자료에서 추출된 주거이동의 개념과 범주

개념(concept)	범주(category)
직장 위치 연고지 자녀 교육 세대 규모의 변화 아파트생활의 선호	이사 동기 (주거이동의 내적 조건)
주거비 상승 신도시 개발 IMF 부동산 시장 경기	사회적 제약과 기회 (주거이동의 외적 조건)
청약 용자 목돈 딱지 부모	전략과 수단
세대원간의 의견조정 집이 안 팔림 대출부담 고용 불안 학군	이동 혹은 자가소유의 제어 요인들
안정성 행복 인생목표 절실함 미련과 후회	주거생애사에 대한 자기진단

자녀가 없는 부부로만 구성된 세대나 미취학 자녀를 둔 세대의 경우로 보통 시택에서 결혼 생활을 시작한 사례를 제외하고 신혼 부부의 첫번째 주거지 선택이 이에 해당되었다. 또 다른 경우는 근무지가 행정 구역 상 도 단위의 이동이 있을 경우에 주거지 이동이 직장과 함께 일어나는데, 이것도 중학교 이전의 자녀를 둔 세대의 경우이고, 학군에 민감한 학령기 자녀를 둔 세대의 경우 직장 위치는 이동에 영향을 주지 않았다. 서울 시내에서의 변동 등 장거리 이직이 아닐 경우에는 주거지 이동은 일어나지 않았다. 또한 조사대상자 중 연령이 높은 층은 교통이 불편했던 관계로 직장이 바뀌면 자주 이사를 다녔다.

“망 2칸짜리 빌어서 살았어요. 거기서 첫째를 낳고요. 직장이 그 근처였어요. 5분 10분 거리. 옛날에는 직장 바로 곁에 집을 구했었어요.”

“거기서 한 2년 반 정도 살았어요. 그러다가 우리 애아빠 직장이 구로동으로 옮기게 되었는데, 서대문에서 구로동까지는 그 때는 전철이 없었으니까 버스를 타야 되. 그러니까 시간이 좀 많이 걸렸어요. 그래서 이사를 가야겠다. 그때 그 래가지고……그러다가 애아빠 공장이 막 커졌어요. 그래서 공장이 수원으로 이전하게 되었어요. 수원에 철천동이라는 데 아파트가 있어서 그쪽에 갔는데…….”

## (2) 연고지

연고지는 주거 이동의 결정적 요인은 아니지만, 주거지를 선택할 때 시택이나 친정 식구들의 거주지를 고려하는 경우가 자주 언급되었다. 육아를 비롯해서 가까운 곳에 도움을 받을 수 있는 가족을 근거지로 하려는 것으로 해석된다.

“둘째 언니가 그때 석수동 국제아파트 살았었는데, 그쪽으로 오래요. 경계선 시흥쪽에 빌라에 지하. 지하로 들어간 거야. …… 언니가 나 출근하고 나면 집에 들어서 빨래랑 청소 해놓고 갔어. 반찬 갖다 주고, 근데 형부가 부산으로 가게 되었지. 언니 옆에 있을 때 애 가져야 애 봐준다고 했는데, 언니 부산 내려가고 나서 애 가졌어.”

“신길동에 집을 사게 된 것도, 건너 대방동에 여동생이 살고 있었어요. 내 생각에는 그냥 사람들이 집을 사는 계기는 강남이다 뭐다 해서 재산의 가치를 생각해서 사게 되기도 하지만, 그때만 해도 그런 의식이 그렇게 많지는 않았었고, 대부분 연고지 중심으로 하게 되는 것 같아. 누군가 도움을 받고 싶어서.”

## (3) 자녀 교육

자녀 교육으로 인한 주거 이동은 조사대상자들을 기준으로 보면, 연령이 높은 층에서는 주거 이동을 유발시키거나, 교육으로 인한 이동의 제약을 갖는 적극성을 보이지 않는 반면에, 연령이 낮은 40대 조사대상자들은 학령기 자녀를 두었을 경우에 민감하게 언급하고 있다.

“그래서 그 쪽에 집을 사놓고 북경에서 돌아오면 들어가야지 했는데, 3년 후에 들어오니까 애가 중2였거든요. 주변 사람들이 거기로 들어가지 말라고. 그래서 서초동으로 바로 이사를 갔죠. 전세로 들어가고, 다시 2년 만에 애가 외고가 되는 바람에 도저히 멀어서. 여기 청담동으로 다시 옮겼어요. 스쿨버스가 여기까지 오거든요. 그래서 외고 마칠 때까지 여기서 사는 계획으로…….”

“애들이 초등학교 들어가면서 그 시기에 학부모들끼리 인맥이 형성돼요. 아이들 신경 쓰고 정보가 필요하고 그래서 가깝게 지내는데. 이럴 때는 이 동네가 한계가 있어요. 다 강남으로 나가더라고요. 저는 결국 남아있는 거니까 처진 거예요. 저도 남편 경제력이 좀 좋았더라면 저도 강남으로 가서 살 생각했을 거예요…….”

## (4) 세대규모의 변화

결혼하고 자녀가 태어나게 되면서 세대원수가 늘어나게

되거나, 자녀의 성장으로 공간의 부족함을 느끼게 되면 주거 이동을 유발하게 된다. 그러나 본 연구에서의 조사대상자들은 대부분 1~2명의 소(少)자녀를 둔 가구였기 때문에 세대 규모의 변화가 주거 이동의 결정적 원인보다는 다른 동기로 이동을 결정할 때 평형을 늘려서 가게 되는 고려 사항에 지치지 않았다.

Rossi(1955)의 주거이동 연구 이후, 주거 이동의 지배적인 이론으로 자리잡은 주거 이동의 생애주기 모델(life cycle model)에 따르면, 결혼과 자녀출산, 자녀의 성장과 출가, 이혼과 사별로 이어지는 생애 주기에 따른 세대 규모의 변화, 즉 세대 형성-확장-축소-해체의 과정을 거치면서 필연적으로 주거이동이 일어난다. 그러나 이러한 생애주기 모델 개념은 이동을 명확하게 설명하는 요인이 되지 못하고, 지나치게 규범적인 성격을 내포하고 있음이 꾸준히 지적되어 왔다 (Clark & Dieleman, 1996; Pickles & Davies, 1985; Quigley & Weinberg, 1977; Wenning, 1995; Morrow-Jones & Wenning, 2005에서 재인용). 본 연구에서 나타난 조사대상자의 경우 특히 자가마련 시기에 있어서는 국내의 불안정한 부동산 시장으로 인해, 세대 규모나 주거 요구와 같은 내적 요인보다는 주택 시장의 경기 변화와 같은 외적 요인이 많이 작용하고 있는 것으로 나타나 생애주기 모델로 한국인의 주거 이동을 설명하기에는 한계가 있어 보인다.

## (5) 아파트 생활의 선호

1970년대부터 서울에 아파트가 대량 건설되기 시작하면서, 80~90년대 양적 성장과 더불어 2000년 이후로 질적 개선이나 브랜드 가치가 고양되면서 아파트는 한국인의 주요 주거 형태로 자리 잡았다. 이에 대한 반대급부적인 현상으로 단독주택이나 연립주택, 빌라는 가치와 이미지가 하향 이동 해왔다. 조사대상자들의 인식도, 특히 단독주택은 기존의 공동주택의 상대개념에서, 다가구주택과 같은 셋집살이를 하는 가구들끼리, 아니면 주인집과 불편한 공동생활을 해야 하는 주거 형태로 인식되어 있다. 따라서 아파트 생활로의 이전은 보다 문화적이고 발전적인 생활의 향상으로 여겨지고 있었고, ‘아파트로의 이전’ 자체가 주거이동의 한 요인이 되고 있다.

“은화아파트라고, 그 아파트를 다들 가고 싶어 했었거든요. 그때 아파트를 막 선호했어요. 그때 단독에 쥐가 돌아다니고 무서워서 살 수가 없더라고요.”

“다가구에 있다가 아파트로 가니 공간도 넓고, 대궐같더라고요. 새 아파트고, …… 다가구에 있을 때는 생활보호가 안 되는 거예요. 노출이 되니까. 지금도 집안 사정이 좀 안 좋아서 다가구나 이런 데로 저렴한 데로 옮겨야 하는 상황

인데도 아파트를 선호해요. 주택이라고 하면 마당도 있고, 녹지도 차지하면서, 잔디도 깔려있고. 일종의 저택을 주택이라고 생각하지. 다가구나 이런 형태는 가고 싶지 않아요.”

“임대아파트를 들어갔었어요. 그 당시 임대아파트가 지금 하고는 좀 달랐죠. 물론 없는 사람들이 살지만 그때는 그래도 전세 셋방보다는 아파트라는 형태가 좋아가지고, 그래서 2년을 살았어요.”

2) 사회적 제약과 기회: 주거이동의 외적 조건

(1) 주거비 상승

1981년 임대차보호법이 마련되기 전까지 세입자는 거주기간의 보장이 안되어 있어, 임대인(주인집)이 전세비를 올려 버리거나, 퇴거를 요청하면 임차인은 그대로 따를 뿐 권리행사가 불가능했다. 80년대 초까지 셋방살이를 했던 조사대상자들의 경우 주거 이동의 특별한 이유가 없이, ‘전세값이 올라서’, ‘주인이 나가라고 해서’ 주거이동을 한 경험을 가지고 있다.

“임대아파트에 세를 들어가서 살았는데, 원래 임대아파트에 세 주면 안 되니까 한밤중에 이사갔었어요. 그 시대가 2년 짜리 계약이 없었어요. 주인이 6개월이라도 나가라면 나가야 하고, 이사 나올 때도 한밤중에 나왔어요. …… 근처 연립주택으로 이사를 했어요. 거기도 한 2년 살다가 주인이 이사 가라 해서, 이사했어요.”

(2) 신도시 개발

1960년대 말 당시 남서울 계획으로 알려진 강남개발부터 시작해서 80년에 광명, 목동과 상계동 지역의 신시가지 개발을 거쳐 1990년대 본격적인 신도시의 시작이었던 분당, 일산 등의 5개 신도시 개발 등은 정부가 서울의 인구를 분산시키고, 부동산 가격을 안정시키기 위한 정책적인 대규모 주택 공급이었다. 실제로 신도시 개발로 인해 공급된 주택은 조사대상자들의 자가마련의 계기가 되었다.

“처음에 집 산거는 전세 살 때 상계동 18평짜리를 분양받았어요. 근데 남편이 직장이 의왕시라서 상계동에 들어갈 수가 없었어요.”

“그때가 하안동은 이미 개발 다 되고, 산본이 막 한참 불이 붙을 때야. 그래서 청약통장을 붓고 있었어. 내가 27번 부었는데, 같이 간 친구는 90번 넘게 부었거든. 마감 바로 전에 미달될 게 하나 있는 거야. 27번 부어서 당첨되었으니까 난 운이 좋았지.”

“그때는 신도시가 어딘지도 모르고 청약을 한 거야. 10대 1도 되고 그랬어요. 분당하고 상계동하고. 근데 청약이 돼서 당첨이 돼갖고 왔는데, 계약을 하려고 보니까, 거기가 어디인지도 모르겠더라고. …… 우리 애가 6학년인가 그래서 학교 때문에 처음에는 주소도 안 옮기고 학교를 보냈어요. 그런데 당시만 해도 지하철도 안 생겼을 때라 서울이 너무 멀잖아. 그래서 나중에 전학을 여기로 시켰죠.”

(3) IMF 외환위기와 부동산 경기

1997년에 시작된 IMF 위기는 당시 한국 경제 전반에 지대한 영향을 끼쳤고, 주택 시장에도 주택 수요가 위축되면서 미분양 적체가 심화되었고, 건설회사의 부도로 이어졌다. 한편, 위축된 수요로 인해 주택가격은 하락했다.

당시 IMF로 인해 실제 직장에서 구조조정을 겪은 세대는 직장 변동으로 주거이동을 하게 되거나, 임대아파트가 부도 나서 보증금을 돌려받지 못하게 되는 경우가 있었다.

“IMF터지고 남편이 회사를 옮기게 되어서, 임대아파트를 보증금을 받고 나와야 되는데, 그 임대아파트가 부도가 난 거예요. 그 바람에 시댁에서 1년 살고 3500짜리 전세 다가구로 옮겼어요”

한편 IMF가 자가 마련의 기회로 작용하기도 했다. IMF직 후 주택 가격이 하락하면서 이전의 높은 가격 때문에 구매를 주저하다, 가격이 갑자기 하락하자 내 집 마련을 하게 된 경우이다.

“97년에 IMF가 터졌잖아요. 제 기억에 결혼할 때쯤 90년대 초부터 집값이 한번 굉장히 많이 올랐었거든요. 이미 집값이 많이 올라가 있었으니까 지금 굳이 집을 살 필요가 있나라고 생각하는 사람들이 적잖이 있었는데, IMF떨어지면서 집값이 툭 떨어지니까, 집을 사야할 때가 아닌가 하고 그때 집을 샀어요.”

IMF 외환위기 전까지 계속된 상승 곡선을 그려왔던 한국 부동산 가격은 IMF때 하강곡선을 그리다가 2002년 이후 다시 폭등하기 시작했고, 2008년에 이르러 잠시 안정세에 접어들었다. 이렇게 불안정성을 내포한 채로 심하게 변동하는 한국 부동산 시장의 경기 상황은 자가 마련을 비롯한 주거 이동 결정에 적지않은 영향을 끼치는 것으로 보인다.

“23평에서 한번 옮길려고 했는데요. 5천만원 대출 값은 저 얼마 안 되어서요. 또 대출받아 이사가는 게 싫어지더라구요. 그동안 대출인생이었으니까 빚 없이 한번 살아보고 싶

어서요. 그랬는데 지나간 일이지만 그때 좀 무리해서라도 좀 더 큰 평수로 평촌 같은 데로 갔으면 집값이 더 올랐을 거예요.”

“지금 집을 판 지 얼마 안 되었어요. 5년 전부터 내렸었는데, 제가 팔려던 시점에서는 거래가 안 되더라고요. 제일 꼭대기 가격에 팔아야지 하고 기다렸는데, 안 되더라고요. 가격대가 한참 높게 형성이 되다가 경제가 안 좋아지니까 집값이 막 떨어지는 거예요. 지지난주에 어쩔 수 없이 처분을 해버렸어요.”

이와 같이 경기 상황에 민감하게 대처해서 주거이동을 결정해야 했던 조사대상자는 모두 40대의 평균 결혼 15년 차로서, IMF 외환위기나 지난 5년간의 집값 상승 기간이 지나가면 시기와 맞물려있는 세대이다. 한편, 그 외의 높은 연령층의 조사대상자들은 주거생애상의 상당 기간 동안 꾸준한 부동산 상승을 겪었고, IMF와 같은 집값 하락의 경험은 이미 자가를 마련한 후로 주거이동의 빈도가 줄어든 시기이므로 이후 세대보다 민감하게 반응하지 않았다. 오히려 주거이동을 통해 계속된 자산 증식을 이루는 것이 흔했다.

“따로 저축할 여력도 없었어요. 사업 시작하고 나서 집으로 가져오는 돈도 얼마 안 되고. 그런데 분양하고 당첨되고 이사하면 그 지역이 확확 바뀌어서. 한 2천만원에 팔아서 몇 년 사니까 6천되고, 또 새로 분양 받으면 또 나중에 남더라고. 사업하는 데 많이 도움이 되었어.”

“분양받아서 올 때 24평짜리 팔고 38평으로 온 건데 돈 하나도 안보태고 왔어요. 그때는 분양받으면 로또였어요. 평당 3백 얼마였어요.”

### 3) 전략과 수단

#### (1) 청약

무주택서민의 내집마련의 기회 확대 및 고급 주택 수요에 부응하기 위해 1978년 도입된 청약제도는 사실상 재원 마련을 위해 크게 자격 제한을 두지 않아 일정 기간만 지나면 누구나 추천자격이 주어졌다. 그러다보니, 누구나 운이 좋아 당첨되면 부동산 이득의 기회를 갖게 되니 청약저축의 가입 열기는 컸었다. 조사대상자 중 50~60대는 정부의 정책적 주택 대량 공급 사업과 맞물려, 이러한 청약 열풍의 한 가운데에 있었으며 실제로 내 집 마련의 주요 수단으로 활용했다.

“청약도 그때 붐이 일어났어요. 뉴스 나올 때마다 신도시가 생기니까 청약을 넣으라 해서. 그때 막 텅걸이가 되었어요. 2

년인가. 그래서 안 될 줄 알았어. 너무 얼마 안 넣어서 안 될 거다 했는데.”

상대적으로 조사대상자 중 40대의 경우 청약저축을 관습적으로 가입해두기는 하지만, 이전 세대에 비해 주택 구매에 적극적 수단으로 인식하고 있지는 않았다.

“결혼하자마자 청약저축이라고 매달 20만원씩 불입을 했던 것 같아요. 3년 뒤에 이삼십 평형대 자격이 주어진다고 해서. 자격요건이라도 갖추자 해서 5년 동안 넣었었죠. 그런데 사용은 한 번도 못했어요.”

“한국 사람들이 집으로부터 자유로울 수는 없겠죠. 그런데 우리는 그랬어요. 결혼하고 집을 장만하는 것이 목표는 아니었어요. 청약이나 이런 거는 관습적으로 들어놓기는 하는데, 근데 그게 목표는 아니었던 거 같아요.”

#### (2) 자금 조달

주택금융공사의 보증자리론을 비롯한 장기형 주택담보대출은 2004년 이후 활성화되었고, 시중은행의 단기형 주택담보대출의 경우도 외환위기를 지난 2000년대에 들어서부터 육성되기 시작하였으므로, 그 이전의 국내 주택금융환경은 빈약한 편이었다. 그래서 80년대와 90년대에 조사대상자들의 주택 자금의 조달 방법은 자기자금 의존 비율이 높았으며, 대출 의존도는 높지 않았다. 그 외에 계돈이나 지인으로부터 돈을 빌려 융통하는 경우가 많았다.

“당첨이 하도 안 되니까 시어머니 통장 만들어서 2개 명의로 신청했어요. 그런데 2개 다 당첨이 된 거예요. 갑자기 돈을 마련해야하니까 고민이 되더라고요. 그래도 집 가지고 있으면 부자가 된다는 생각이 들었어요. 그래서 언니한테 빌리고 이모한테 빌리고 이러저리 빌려서 돈이 많이 들어갔었어요. 은행에서는 융자 안 받고 친척 아는 사람한테 전부 빌렸어요. 그때는 은행 융자받기가 좀 어려웠어요. 요즘은 분양받으면 은행에서 50%는 해주고 분양을 받더라고요. 이때만 해도 그런 게 없어서…….”

“어머님이 계하시던 게 있어서 계돈 탄 거 도움을 주셨고, 남편이 회사 다니면서 월급 모은 거를 모아서 중도금 낼 때 마다 다 넣어서 왔어요.”

한편, 90년대 초까지는 가파른 집값 상승기에는 주택을 팔면 처음 매매가에서 차액이 많이 생기던 시기였으므로, 이를 이용해 자금을 맞추어 이사를 하였다.



“그 때는 자고나면 오르니까. 신도시 개발한다고 무허가 딱지를 사면, 별로 비싸지 않았거든, 그걸 사서 팔면 조금 남아서 다른 걸 또 사서 돈을 좀 불리고, …… 33평을 하나 분양받았는데, 그때는 입주하기 전에 분양권만 팔아도 프리미엄이 막 붙을 때였으니까. 돈 벌면 6개월에 한 번씩 중도금 채워 넣고, 그때그때 벌은 거 모아서 내니까 부담 안 되었거든. 그래서 계약을 했어.”

“그때 거기 허허벌판에 아파트를 짓는데, 분양가가 3천만 원 정도였는데 우물쭈물하는 데 프리미엄이 200만원에서 400만원 되더라고. 그래서 집을 팔고 그 아파트를 샀는데, 애아빠 사업자금이 마련이 되더라고. 그리고 우리입장에서는 안 좋은 환경으로 줄여서 간 거 있었는데, 나중에 팔 때는 가치가 훨씬 올라갔어.”

그 외에 부모로부터 주택 자금 지원을 받는 경우는 대부분 처음 집을 마련할 때이다. 부모의 자금지원이 있었던 조세대상자들의 경우에는 처음부터 자가주택에서 신혼을 시작하거나, 자가마련이 상대적으로 빠른 경향을 보였다.

4) 주거 이동의 제어 요인

주거 이동을 하게 될 상황에 놓여 있었지만, 배우자와의 의견갈등이 있거나 학령기 자녀의 학군 문제를 고려해야 할 경우에 이동이 중재되었다. 이와 같이 주거 이동의 의사결정 과정은 개인의 결정이 아닌 다른 세대원과의 의견 조율 과정을 거치는 과정들이 언급되었다.

“남편은 용자받아서 집을 사면 안 되는 사람이에요. 자기 돈을 갖고 가서 살아야지. 분당에 들어가자고 했었는데 남편 이랑 의견이 안 맞아서 못 들어갔어. ……남편이랑 계속 그런 것 때문에 많이 싸우고 했지.”

한편으로, 주택 매매가 잘 안되어서, 대출받아 이동하기에 부담이 되어서 이동을 중재받기도 한다. 이러한 현상은 최근의 사례들로, 부동산 경기의 불안정성이 심화되면서 나타나는 현상들로 해석된다.

5) 주거생애사에 대한 자기 진단

개인의 주거 이력(housing career)을 쌓아가는 과정에 있지만, 인터뷰 시점에서 과거를 회상하며 응답자들은 자신의 주거생애사를 진단하고 있었다.

지금의 상황에 대하여 노력의 결실로 평가하며 뿌듯한 감정을 표현하는 것이 한 예로, 적극적으로 잦은 주거이동 후에 마련한 내 집에 대한 애착을 보이며 이후 자산 증식에 부

동산이 큰 공헌을 했다고 생각한다. 특히 50~60대 연령층의 응답자들은 본인은 다른 사람들에 비해 순탄하게 살아왔다고 하면서도 동년배 세대들의 주택 마련으로 힘들었던 시절을 자신의 주거생애사로 동일시하면서 강조하는 것이 특징적이었다.

“젊었을 때는 고생해야지. 이렇게 되기까지 우리는 말도 못하게 고생했거든.”

“우리는 결혼해서 이사를 많이 안다녔어요. 옛날인데도. 이사경험은 그다지 많지 않아. 평탄하게 굴곡 없이 살아온 편이야. 나이 먹으니까 이사하는 것도 귀찮아. 젊었을 때는 분양한다고 잘도 돌아다니고 했는데, 정보도 잘 듣고 그랬거든. 우리 땀 다 그랬을 지도 모르지.”

반면에 주거이력을 돌아켜볼 때, 과거 자신의 주거 선택 등의 판단을 후회하거나 다시 한다면 잘 할 수 있을 것이라는 미련의 감정을 표현하기도 한다. 이들은 보통 IMF 외환위기 때 집값 하락을 경험했거나, 2006년 전후로 집값 변동을 경험한 응답자들이 이에 해당되었다.

“너무 쉽게 시작을 하다보니까 집에 대한 절실함이 많지는 않았던 것 같아요. 어느 정도 지나면 저절로 30평대, 40평대 이렇게 진행되는 줄 알았어요. 전 애절하게 모아서 집을 마련하고 그런 게 아니라서 실속 없이 집으로 자산을 늘리지 못했어요. 집에 대한 개념도 50~60대 분들처럼 문간방 반지하부터 시작해서 모아서 집을 마련한 사람들이 많이 있잖아요. 요즘엔 장기전세 이런 게 정책으로 나오잖아요. 저희는 그대 이미 생각만 앞서간 거예요. 목돈가지고 집에 메이지 말자, 이렇게요. 그런데 살아보기 그게 아닌 거예요.”

2. 주거이동의 개념적 모형화

즉 코딩은 추출된 범주들을 코딩 패러다임에 따라 범주간의 관계를 조직화하여 ‘주거 이동’의 현상을 중심으로 하는 개념적 모형을 도출하였다. 코딩 패러다임의 구성요소와 범주와의 관계는 <표 3>과 같다.

즉 각 개인은 ‘주거이동(혹은 내집마련)’이라는 목표이자 과정의 축을 중심으로, 주거이동에 동기를 주는 인과적 조건들과, 개인이 속한 사회적 상황인 맥락적 조건들, 그리고 반대로 이동을 방해하는 제어적 조건들의 영향을 받는다. 그러한 일련의 과정에서 개인들은 주거이동과 내집마련을 실현시키고자 다양한 전략과 수단을 활용하여 주거 이동과 관련한 의사 결정을 하며, 그리고 결과적으로 이러한 주거이동과 내집마련의 경험에 대한 자기 평가는 자신의 삶에 지속적인

〈표 3〉 축코딩의 개념적 모형 요소

개념적 모형의 요소	범주(category)
현상(phenomenon)	주거 이동(내집마련)
인과적 조건 (causal conditions)	이사 동기 (주거이동의 내적 조건)
맥락적 조건 (contextual conditions)	사회적 제약과 기회 (주거이동의 외적 조건)
전략적 작용/상호작용 (strategic action/interaction)	전략과 수단
제어적 조건 (intervening conditions)	이동 혹은 자가소유의 제어 요인들
결과 (consequence)	주거생애사에 대한 자기진단

로 영향을 끼치고 있음을 알 수 있다. 이러한 과정의 개념적 모형을 도식화하면 〈그림 1〉과 같다.

### V. 결론

지금까지 생애사에 나타난 주거 이동의 과정을 통해, 주택이 한 개인의 생애과정에 미치는 장기적인 영향력과 의미를 파악하고자 하였다.

자료를 통해 추출된 범주는 1) 주거이동의 동기, 2) 사회적 제약과 기회, 3) 주거이동의 전략과 수단, 4) 주거이동 및 자가소유의 제어 요인 5) 주거생애사에 대한 자기 진단이다.

우선 ‘주거이동의 동기’는 세대 내에서 발생된 이동의 동기이자 영향 요인이라 할 수 있다. 특히 하위 범주로서 ‘연고지’와 ‘아파트 생활의 선호’가 주거 이동에 동기가 되고 있는 점은 그동안 주거이동에 관한 양적 연구들에서는 다루어지지 않았던 변수로, 귀납적인 방식으로 발견해 낸 새로운 개념의 변수이다. 또한 ‘세대 규모의 변화’는 생애 주기 관점에서 주거이동을 설명한 Rossi(1955)의 모델이 한국적 상황에서 세대의 주거이동을 설명하는 데는 한계점을 지니고 있

음을 보여주었는데, 이 점은 질적 연구에서 얻은 성과라 하겠다.

‘사회적 제약과 기회’는 세대 내에서 발생하는 것이 아닌 외적으로 이동에 영향을 주었던 요인이며, 이를 통해 한국의 시대적·사회적 맥락에서 나타난 사회적 기능이 어떻게 개인과 상호작용하고 실제 행동으로 나타나게 되었는지를 파악할 수 있다.

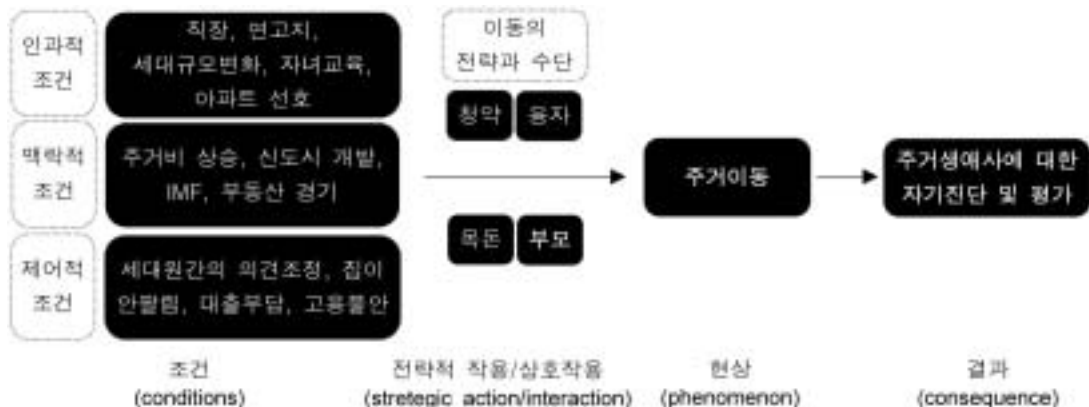
‘이동의 전략과 수단’을 통해서는 개인이 주거이동과 내집마련을 실현하기 위해 어떤 방식으로 문제에 대응하고 있는 지 나타내주고 있다.

‘이동과 자가소유의 제어 요인들’은 주거이동이나 내집마련의 영향들을 경감시키면서 변화시키는 요인들인데, 이것은 주거 관련 의사 결정이 개인이 아닌 세대구성원의 복합적인 의사 조정의 과정을 거친 다수의 의사결정 과정임을 시사하고 있다.

마지막으로 인터뷰를 통해 각 개인들은 ‘주거생애사에 대한 자기 진단 및 평가’를 내리고 있었다. 이는 주거이동과 내집마련이라는 과거의 주거 경험이 현재의 삶에 대한 평가로 이어져 있음을 보여주는 것으로, 과거, 현재, 미래는 계속 상호 영향을 미치는 시간의 고리 속에서 존재하며 해석/재해석되면서 현재의 삶의 질에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있었다.

이상의 범주들의 관계를 종합하면 주거이동은 인과적 조건들과, 맥락적 조건들, 제어적 조건들에 의해 영향을 받으며, 그 속에서 다양한 전략과 수단을 활용하여 주거 이동과 관련한 의사 결정을 하고 결과적으로 주거이동과 내집마련의 경험에 대한 자기 평가는 자신의 삶에 지속적으로 영향을 끼치고 있음을 알 수 있다.

본 연구는 생애사 자료 분석에 대한 근거이론의 활용가능성을 검증하고자 했던 탐색적 수준의 연구라는 연구의 한계점을 가지고 있다. 그러다보니 생애사에는 주거이동 외에 다



〈그림 1〉 주거이동의 개념적 모형

양한 주거 행동에 대한 현상이 있을 수 있음에도 불구하고, 주거 이동(내집마련)이라는 특정 현상만을 고찰하는 데 그치고 말았다. 또한 연령층을 세분화하여 세대별(generational) 주거경험의 차이, 혹은 자가마련을 향한 주거이동과정의 유형화와 같은 보다 정교한 이론화 작업이 수행되지 못한 부분이 있다. 이는 후속 연구를 통해 다양한 연령대의 표본을 확보하고, 본 연구에서 나타난 주제 및 개념들을 발전시켜 주거생애사의 전반적인 이론화 작업을 수행하여 보완하고자 한다.

## ■ 참고문헌

- 곽차섭(2000). **미시사관 무엇인가**. 서울: 푸른역사.
- 김기봉(2002). **포스트모더니즘과 역사학**. 서울: 푸른역사.
- 김영철, 최내영(2004). 장기주택금융의 차용계약이 가구의 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구. **국토계획**, 39(1), 223-233.
- 김재형(1994). 주택수요와 주택구매시점의 트레이드오프에 관한 실증 연구. **국토연구**, 21, 155-175.
- 김혜정(1992). 주거이동의 주기모형에 관한 연구. 연세대학교 박사학위 청구논문.
- 박재홍(1999). 기성세대의 생애사와 세대차이 인지에 관한 연구: 질적접근. **한국사회학**, 33(여름), 257-296.
- 유철인(1998). 생애사 연구방법: 자료의 수집과 텍스트의 해석. **간호학탐구**, 7(1), 186-195.
- 윤택림(2006). **새로운 역사 쓰기를 위한 구술사 연구방법론**. 서울: 아르케.
- 이미선, 김영성(1990). 생애주기에 따른 서울 시민의 주거이동 행태. **지리학연구**, 16, 45-60.
- 이재성(2007). 한국정치사와 구술사: 정치학을 위한 방법론적 탐색. **한국사회과학**, 25, 167-199.
- 이재인(2004). 한국 기혼 여성의 생애이야기에 나타난 서사 유형과 결혼 생활. 서울대학교 박사학위 청구논문.
- 정혜경(2005). **구술사: 방법과 사례**. 서울: 선인.
- 정희수, 권혁일(2004). 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구. **주택연구**, 12(1), 5-25.
- 최귀순(2005). Strauss와 Glaser의 근거이론방법론 비교. **정신간호학회지**, 14(1), 82-90.
- 최매중, 지규현(2001). 주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향. **국토계획**, 36(7), 85-99.
- 최미라(1994). 주거이동의 동기와 유형에 관한 연구: 광주시를 중심으로. **대한건축학회논문집**, 10(7), 44-55.
- 한경혜(2004). 생애사 연구를 통한 노년기 삶의 이해. **한국노년학**, 24(4), 87-106.
- Bolan, M.(1997). The mobility experience and neighbourhood attachment. *Demography*, 34, 225-237.
- Briggs, X. S.(1997). Moving up versus moving out: neighbourhood effects in housing mobility programs. *Housing Policy Debate*, 8, 195-234.
- Clapham, D.(2005). *The meaning of housing: A pathway approach*. Bristol: The Policy Press.
- Clark, W. A. V.(1982). Recent Research on Migration and Mobility: A Review and Interpretation. *Progress in Planning*, 18, 1-56.
- Clark, W. A. V., & Dieleman, F. M.(1996). *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.
- Clark, W. A. V., & Moore, E. G.(1982). Residential mobility and public programmes: current gaps between theory and practice. *Journal of Social Issues*, 38, 35-50.
- Feldman, R.(1990). Settlement identity psychological bonds with home places in a mobile society. *Environment and Behaviour*, 22, 183-229.
- Franklin(1990). Ethnography and housing studies. *Housing studies*, 5(2), 92-111.
- Glick, P. C.(1947). The Family Cycle. *American Sociological Review*, 12(2), 164-174.
- Hamnett, C.(1999). *Winners and Losers: Home Ownership in Modern Britain*. London: UCL Press.
- Kendig, L.(1984). Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market. *Urban Studies*, 21(3), 271 - 283.
- Kim, J. H.(1987). Residential Mobility and Housing Consumption Adjustment: Case in Seoul, Unpublished Ph.D Dissertation, The University of Michigan.
- Kohli, M.(2005). *Biography: account, text, method*. London: Sage.
- Lieblich, A., & Josselson, R.(1998). *Narrative research: Reading, analysis and interpretation*. CA: Sage.
- Longley, P., Clarke, M., & Williams, H.(1991). Housing careers, asset accumulation and subsidies to owner occupiers-a microsimulation, *Housing Studies*, 6, 57-69.

- Maines, D.(1992). Life histories. In Borgatta. E. F., & Borgatta(Eds.). Encyclopedia of sociology(1134-1138). New York; Macmilan.
- McCauley, W., & Nutty, C.(1985). Residential satisfaction, community integration, and risk across the family life cycle. *Journal of Marriage and the Family*, 47, 125-130.
- McLeod, P., & Ellis, J.(1982). Housing consumption over the family life cycle: an empirical analysis. *Urban Studies*, 19, 177-185.
- Mills, C.(1978). *The sociological imagination*. London: Oxford University Press. 사회학적 상상력. 강희경, 이해찬(공역). 서울: 홍성사. (1959년 원저 발간)
- Morris, W., Crull, R., & Winter, M.(1976). Housing Norms, Housing Satisfaction and the Propensity to Move. *Journal of Marriage and the Family*, 38(2), 309-320.
- Morrow-Jones, H. A., & Wenning, M. V.(2005). The Housing Ladder, the Housing Life-cycle and the Housing Life-course: Upward and Downward Movement among Repeat Home-buyers in a US Metropolitan Housing Market. *Urban Studies*, 42(10), 1739-1754.
- Pickles, A., & Davies, R.(1985). The Longitudinal analysis of housing careers. *Journal of Regional Science*, 25(1), 85-101.
- Quigley, J. M., & Weinberg, D. H.(1977). Intra-Urban Residential Mobility: A Review and Synthesis. *International Regional Science Review*, 2(1), 41-66.
- Rossi, P.(1980). *Why Families Move*. CA; Sage.
- Seek, N. H.(1983). Adjusting housing consumption: improve or move. *Urban Studies*, 20, 455-469.
- Strauss, A., & Corbin, J.(1990). *Basics of Qualitative Research*. Newbury Park: Sage.
- Thomas, W. I., & Znaniecki, F.(1980). *The Polish peasant in Europe and America*. Boston: Badger.
- Wenning, M. V.(1995). Rethinking the link: residential mobility, housing and the life cycle. Unpublished PhD thesis, The Ohio State University, Columbus, OH.
- Winstanley, A., Thorns, D. C., & Perkins, H. C.(2002). Moving House, Creating Home: Exploring Residential Mobility. *Housing Studies*, 17(6), 813-832.
- Woolever, C.(1992). A contextual approach to neighbourhood attachment. *Urban Studies*, 29, 99-116.
- 
- 접 수 일 : 2009년 4월 30일  
심사시작일 : 2009년 5월 8일  
게재확정일 : 2009년 6월 8일