

주거이동 제약 요인 분석*

An Analysis of the Constraints of Residential Mobility

울산대학교 주거환경학전공

교 수 양 세 화**

울산대학교 생활과학연구소

연구교수 김 묘 정

Dept. of Housing and Interior Design, Univ. of Ulsan

Professor : Yang, Sehwa

Research Institute of Human Ecology, Univ. of Ulsan

Research Professor : Kim, Myo-Jung

<Abstract>

The purpose of the study was to analyze the constraints that are normally experienced before moving in the context of the household characteristics of households that had recently moved to newly-built apartments. The data for the analysis was collected through a self-administered questionnaire from July 1, 2008 to August 10, 2008. The sample consisted of 251 households in Ulsan living in an apartment complex who had moved within a year. The data from the sample was analyzed by descriptive statistics, factor analysis, and analysis of variance with Duncan's multiple range tests. The results are as follows. The constraints were categorized into information gathering, attractive housing characteristics, expectations of residential mobility, housing development and policies, and resources. Overall, the constraints did not have a huge impact on the performance of the residential mobility of the sample households. Resources, however, were the most influential factors among the five constraints followed by attractive housing characteristics, information gathering, etc. The constraints varied based on the demographic characteristics, such as the household size, duration of marriage, age of the household head, and the socio-economic characteristics, such as the education level of the household head, household income, and the number of mobility. As the number of family members increased, the age of the household head went up, or the level of education went down, the constraints on information gathering were affected in terms of performing residential mobility. Households with a middle aged head with a professional occupation were more constrained by the attractive characteristics of the housing. The impact of the resources related constraints was significantly different based on the number of family members, marriage duration, and the household head's age and occupation, and the number of mobility.

▲주요어(Key Words) : 주거이동(residential mobility), 제약 요인(constraints), 가구 특성(household characteristics)

* 본 연구는 2008년 울산대학교 학술연구비 지원을 받아 수행되었음.

** 주저자 · 교신저자 : 양세화 (E-mail : shyang@ulsan.ac.kr)

I. 서론

1. 연구배경 및 필요성

가족의 주거조절 행동을 설명하는 관점의 하나인 미시사회학적 이론에 의하면 가족은 사회시스템의 하나로서 주거규범을 이루기 위해 자기조정(self-regulating)하는 메커니즘이다. 주거규범이란 가족이 소속하고 있는 사회가 공유하는 문화규범과 이에 기반을 둔 가족규범을 충족시킬 수 있는 주거를 의미한다. 일반적으로 현재 가족이 거주하고 있는 주거가 그들의 요구를 충족시키지 못할 경우 주거결함이 존재한다. 이 결함이 가족에게 매우 중요한 것으로 인식되고 이로 인해 주거에 대한 불만족이 생겨나면 가족은 주거결함을 없애기 위하여 이사나 개조 등을 포함하는 다양한 형태의 주거조절 행동을 희망하게 된다(Morris & Winter, 1978).

그러나 이러한 주거조절에 대한 희망 또는 열망은 실제 행동으로 연결되기도 하지만 경우에 따라서는 실현되지 않고 열망 단계에서 멈추기도 한다. 가족이 처한 여러 내·외적 상황이 주거조절의 실현을 방해하는 제약 요인으로 작용하기 때문이다.

본 연구는 가족의 주거이동에 대한 열망의 실현을 방해하는 제약 요인에 초점을 두었다. 이사나 개조와 같은 주거조절을 통한 주거규범의 실현은 일차적으로는 가족에게 원하는 주거환경을 제공할 뿐 아니라 나아가 삶의 질 향상이라는 가족의 총체적인 복지에도 기여할 수 있다. 이 같은 견지에서 본다면 주거이동 제약 요인에 대한 실증연구는 두 가지 측면에서 의의를 찾을 수 있다. 첫째는 주거이동을 포함한 가족의 주거조절 연구에서 잘 다루어지지 않던 주거조절 제약 요인을 가족의 제반 특성에 따라 분석함으로써 주거조절 행태에 대한 예측이나 이에 따른 대처 방안을 모색하는데 유용한 자료로 활용할 수 있을 것이다. 둘째는 실증 분석을 통한 주거조절 행태에 대한 부분 검증을 시도한다는 점에서 학문적 기여를 도모할 수 있을 것이다.

2. 연구목적

본 연구의 목적은 최근 새 아파트에 입주한 가구를 대상으로 그들이 현 주거로 이사하기 전에 경험하였던 다양한 주거이동 제약 요인을 가구 특성의 맥락에서 살펴보는 데 있다. 구체적인 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 주거조절 과정에서 경험하는 주거이동 제약 요인의 전반적인 경향을 파악한다.

둘째, 주거이동 제약 요인의 범주화를 시도한다.

셋째, 범주화된 제약 요인 별로 주거이동에 미친 영향을 가구의 제반 특성에 따라 분석한다.

II. 주거조절과 제약 요인

가족의 주거조절 과정에 영향을 미치는 제약 요인이라 '주거조절 행동에 참여하고자 하는 가족의 능력을 제한하는 요인'으로 정의된다. Morris와 Winter(1978)는 제약 요인을 크게 3가지 유형으로 분류하였다. 첫 번째는 가족 내적인 제약요인으로서 주거와 관련된 문제에 직면하였을 때 가족이 동원하는 내적 강점과 약점이다. 즉 가족 내 역할 분담이나 가족 구성원 각자가 가지는 역할 수행 능력, 그리고 가족이 하나의 시스템으로서 발휘하는 총체적인 수행 능력 등이 여기에 속한다. 가족 구성원들의 특성에 따라 가족 시스템은 주거결함을 극복함에 있어 크고 작은 차이를 보일 수 있다. 두 번째 유형은 가족 외적인 제약 요인으로 가족의 직접적인 통제가 어려운 것들이다. 즉 가계소득, 사회적 지위, 인종, 가장의 성별 같은 가족의 인구학적 및 사회경제적 특성과 주택 공급 상황이나 모기지 자금의 유용성 등이 포함된다. 세 번째 유형의 제약 요인은 현 주거가 가지고 있는 매력적인 특성이다. 좋은 학교와 같이 현재 가족이 매우 만족해하는 주거의 특성은 이사에 대한 가족의 열망을 감소시킬 수 있다.

제약 요인의 영향력은 가족의 주거조절이 진행되는 각 단계에 따라 다소 차이를 보인다. 주거결함을 느끼는 단계에서는 심리적 또는 사회적 제약 요인의 영향력이 크다. 즉 비록 주거결함이 존재할지라도 가족의 심리적 성향에 따라 이를 결함으로 지각하지 않을 수도 있으며 또는 지각된 결함에 대해 불만족을 느끼지 않을 수도 있다. 설령 불만족을 느낀 가족이라 할지라도 심리적 제약 때문에 이를 해결하고자 하는 바램을 가지지 않을 수도 있으며 또는 다른 사람들의 영향 때문에 그냥 살게 되는 사회적 제약의 영향도 있다. 주거조절에 대한 열망을 실제 행동으로 옮기는 단계에서는 주택시장 상황이나 가족의 경제적 상황 같은 가족 외적인 제약 요인의 영향이 더 크다. 즉 이 단계에서는 심리적 요인 같은 가족 내적인 제약보이지 가족 외적인 사회적, 경제적, 정치적 제약이 영향을 많이 미치는 것이 보편적이다. 주거조절이 어려울 정도로 심각한 제약 요인이 존재할 경우 가족은 조절이 아닌 다양한 형태의 주거적응을 대안으로 선택하게 된다.

주거이동이나 주택개조에 관한 연구는 주거학과 다양한 인접 분야에서 활발하게 이루어져왔다. 그러나 주거이동이나 주택개조 연구의 주요 경향은 실제 주거이동이나 주택개조를 행한 가구를 대상으로 그 동기(고경필, 1997, 1999; 조성희·이은주, 1996; 이근주, 2003; 윤복자 등, 1993; 천현숙, 2004 등 다수)나 제반 특성과 사후 효과(조재순, 1992; 양세화, 1998;

윤복자 등, 1997 등 다수) 등을 분석하거나 또는 주거조절 예상 가구를 대상으로 향후 주거이동이나 주택개조와 관련된 주거선택행동을 분석하는 연구(조은정·배순영, 1992; 김수정·김선중, 1997 등 다수)들이 다수를 이룬다. 대부분 보편적으로 가구의 인구학적 특성이나 사회경제적 특성 같은 가족 외적 요인들을 주요 변인으로 분석에 포함하고 있다. 그러나 대부분 주거이동 동기나 효과를 유발하는 결정 요인의 관점에서 분석과 논의가 이루어지는 것이 주요 경향이며 이를 토대로 제약 요인의 영향력을 유추하는 추세이다.

실제 가구의 주거조절 과정에서의 제약 요인에 초점을 맞춘 국외 및 국내 연구는 많지 않은 편이다. South와 Deane (1993)은 주거이동 진행 과정에서 인종이 제약 요인의 역할을 하고 있음을 규명하였다. 즉 도심에 거주하는 흑인 가구의 경우 근린환경에 대한 불만족이 높아 이사를 희망하여도 극심한 인종별 주거지 분리로 인해 이사가 용이하지 않는 것으로 나타났다. 호주 Adelaide에 거주하는 가구를 대상으로 수행하였던 Kendig(1984)의 주거이동 연구에 의하면 주거조절 경험이 적은 가구는 주거이동을 연기하는, 즉 주거이동을 잘 실행하지 못하는 것으로 나타났다. 영국에서 수행되었던 한 주거이동 연구에서는 자가 소유한 가구일수록 노동시장 상황의 움직임에 따라 주거이동에 제약을 느끼는 것으로 나타났다 (Henley, 1998).

한편 제약 요인을 직접적으로 언급한 국내 연구로는 국토개발연구원(1987)의 「집 없는 사람을 위한 주택정책 토론회 결과 보고서」이다. 본 보고서에서는 임차가구들의 주거조절을 제한하는 요인의 하나로 사회적인 제약을 제시하고 있다. 즉

임차가구들은 경제적인 특성이나 가구의 변화 외에도 가족 외적 요인인 사회적인 제약에 의해 주거조절 행동에 제한을 받고 있는데, 주거선택 범위의 지역적 제한과 임차계약이나 주택금융 같은 제도적 제한 같은 요인들이 사회적 제약 요인에 포함된다고 하였다.

III. 연구방법

1. 조사대상

본 연구의 분석을 위해 사용된 자료는 울산시 소재 아파트 단지 중 조사시점으로부터 입주 기간이 1년 미만인 아파트 단지에 거주하는 가구를 대상으로 수집하였다. 조사방법은 자기 기입식 설문지를 이용한 조사연구이며 조사기간은 2008년 7월 1일부터 8월 10일까지이다.

2008년 7월 1일 현재 입주 기간이 1년 미만인 아파트 단지는 총 7개였으며 주택규모별 비율에 따라 66~98m²(20평형대), 99~131m²(30평형대), 132m²이상(40평형대 이상)으로 구분하여 표집 하였다. 총 300가구를 조사대상으로 하였으며 최종적으로 251가구의 응답 자료가 분석에 사용되었다(<표 1> 참조).

2. 측정도구

설문조사에 사용된 설문지는 크게 3부분으로 구성하였다 (<표 2> 참조). 가구의 인구학적 및 사회경제적 특성에는 가장

<표 1> 조사대상 단지별 표집비율과 주택규모 분포

(단위: 명)

아파트 명	표집분포	빈 도	%	주택규모	빈 도	%
신정동 신성미소지움		40	15.9	66-98m ²	56	22.3
남외동 에일린의 뜰		45	17.9			
양정동 힐스테이트		63	25.1			
중산동 디아채 1차		30	11.9	99-131m ²	150	59.3
달천 IPARK 2차		16	6.4			
구영리 호반베르디움		31	12.4	132m ² 이상	45	17.9
구영리 푸르지오 2차		26	10.4			

<표 2> 측정도구 내용

내 용	세부항목
인구학적·사회경제적 특성	성별, 연령, 직업, 가족생활주기, 결혼기간, 월평균소득
현재 주거특성	소유형태, 규모, 방수, 거주기간, 거주층수, 주택가격, 구입자금
주거이동 제약요인	선호 주택의 차이, 이사 요구에 대한 차이, 가족 수 변화, 집구하러 다니는 게 귀찮음, 정보구하기가 어려움, 이사에 대한 무관심, 별다른 곳 없다는 생각, 재개발 소식, 신 주거단지개발 소식, 자금문제, 주택정책에 대한 기대, 아파트 분양에 대한 기대, 주택자금 부족, 오르는 집값, 적당한 집의 부재, 양호한 자연환경, 편리한 교통, 자녀의 이웃 친구, 집에 대한 애착 (총 19문항)

의 성별과 연령, 직업과 월평균 가계소득, 생활주기 등을, 현재 거주하고 있는 주거의 특성에는 주택소유형태, 규모, 방 수, 거주 기간, 거주 층수, 주택가격, 주택 구입자금 등을 묻는 문항을 포함하였다.

주거이동 제약 요인은 현 주거로 이사하기 전 가구가 경험하였던 모든 제약에 대해 답하도록 하였으며 문항은 관련 이론 (Morris & Winter, 1978) 및 선행 연구 등을 참고하여 총 19 문항을 연구자가 직접 개발하였다. 요인분석에 의한 범주화를 고려하여 가구가 주거조절 과정에서 경험할 수 있는 다양한 측면의 제약 요인들을 묻는 문항으로 구성하였다. 주거이동 제약 요인을 묻는 문항은 5점 리커트 척도를 이용하여 측정하였으며 점수가 높을수록 제약 정도가 큰 것으로 해석하였다. 수집된 자료는 기술통계와 요인분석, 분산분석 등을 통해 분석하였다.

IV. 분석결과 및 논의

1. 조사대상 가구의 특성

조사대상 가구의 인구학적 및 사회경제적 특성은 <표 3>과 같다. 평균 가족수는 3.61명이었으며 4인 가족이 전체 조사대상 가구의 53.4%를 차지하였다. 가족생활주기는 비교적 고른

분포를 보였으며 가족형성 및 육아기(29.4%), 성인기 및 결혼기(28.9%), 초등교육기(27.2%), 중등교육기(24.6%)의 순이었다. 조사대상 가구의 평균 결혼기간은 12.58년이었다. 월평균 소득은 전체 조사대상 가구의 53.6%가 300~500만원 미만이라고 답하였다.

가장의 연령은 30대가 47.5%, 40대가 35.1%를 차지하였으며, 과반수이상(63.8%)이 전문대학 졸업 이상의 학력을 가지고 있었다. 가장의 직업은 판매·서비스·생산직(47.3%)이 가장 많았고, 다음으로 사무관리직(22.6%), 전문직(14.4%), 자영업(15.6%)의 순이었다.

조사대상 가구가 현재 거주하고 있는 주거의 전반적인 특성은 <표 4>와 같다. 전체 가구의 79.8%가 자기 집에 거주하여 높은 자가 소유율을 보였다. 주택 규모에 있어서는 99~131㎡(30평형대)에 거주하는 비율이 60.5%였으며 80.0%는 방이 3개라고 답하였다. 조사대상 가구의 53.9%는 이사 온 지 9개월이 지나지 않았으며, 평균 거주기간은 7.7개월이었다. 평균 거주층수는 8.8층이며, 59.3%가 10층 미만에서 거주하는 것으로 나타났다.

2. 주거이동 제약 요인

주거이동 제약 요인, 즉 이사를 계획하였으나 실행에 옮기지 못하였던 이유를 묻는 19개 문항에 대한 응답은 베리맥스(vari-

<표 3> 조사대상 가구의 인구학적 및 사회경제적 특성

(단위: 명)

구 분	빈도(%)	구 분	빈도(%)		
가족수	2명 이하	26(10.3)	월평균 소득	200만원 미만	6(2.5)
	3명	71(28.3)		200~300만원	38(16.0)
	4명	134(53.4)		300~400만원	71(30.0)
	5명 이상	20(8.0)		400~500만원	56(23.6)
	계	250(100.0)		500~600만원	41(17.3)
평균(S.D)	3.61(.93)	계	237(100.0)	600만원 이상	25(10.5)
가족 생활주기	가족형성·육아기	67(29.4)	가장의연령	20대	6(2.5)
	초등교육기	62(27.2)		30대	115(47.5)
	중등교육기	56(24.6)		40대	85(35.1)
	성인기·결혼기	66(28.9)		50대	36(14.9)
	계	228(100.0)		계	242(100.0)
결혼기간	5년 미만	47(19.0)	가장의직업	판매/서비스/생산직	115(47.3)
	5~10년	52(21.0)		사무관리직	55(22.6)
	10~15년	47(19.0)		전문직	35(14.4)
	15~20년	50(20.1)		자영업	38(15.6)
	20~25년	27(10.9)	계	243(100.0)	
	25년 이상	25(10.0)	가장의학력	고졸 이하	88(36.2)
	계	248(100.0)		전문대졸	45(18.5)
평균(S.D)	12.58(8.02)	대졸 이상		110(45.3)	
		계	243(100.0)		

<표 4> 조사대상 가구의 주거특성

(단위: 명)

구분		빈도(%)	구분	빈도(%)	
주택소유형태	자가	198(79.8)	거주기간	3개월 미만	27(11.1)
	전세	48(19.4)		3~6개월	55(22.6)
	월세	2(0.8)		6~9개월	49(20.2)
	계	248(100.0)		9개월 이상	112(46.1)
주택규모*	66m ² -98m ²	56(22.6)	거주층수	계	243(100.0)
	99m ² -131m ²	150(60.5)		평균(S.D)	7.7개월(3.95)
	132m ² 이상	42(16.9)		10층 미만	146(59.3)
	계	248(100.0)		10~15층	57(23.2)
	평균(S.D)	111.9(5.46)	15~20층	34(13.8)	
방 수	2개 이하	6(2.4)	거주층수	20~25층	7(2.9)
	3개	200(81.0)		25층 이상	2(0.8)
	4개 이상	41(16.6)		계	246(100.0)
	계	247(100.0)		평균(S.D)	8.8층(5.40)
	평균(S.D)	3.14(.41)			

<표 5> 주거이동 제약 요인에 대한 요인분석

요인	구성 문항	평균(S.D)	요인 부하량	Eigen value	분산 (%)	누적 (%)
정보탐색 제약	이사할 집을 구하러 다니는 게 귀찮아서 이사를 포기했다.	1.88(.86)	.73	3.82	20.11	20.11
	이사에 필요한 정보를 구하기가 어려워 이사를 포기했다.	1.84(.83)	.70			
	식구들이 이사에 관심을 가지질 않았다.	2.05(1.01)	.60			
	별다른 곳이 없을 거라는 생각에 이사하지 않았다.	2.32(1.14)	.68			
	동네가 재개발 된다는 소식이 들려 이사하지 않았다.	1.96(.99)	.58			
	집값이 오르는 추세여서 이사를 미뤘다.	2.07(.96)	.66			
	우리 가족이 원하는 적당한 집(매물, 전세 및 월세집 등)이 없어서 이사를 포기했다.	2.26(1.07)	.64			
계	2.01(.73)					
주거매력 제약	주변 자연환경(산, 하천, 공원 등)이 좋아서 이사하지 않았다.	2.33(1.03)	.62	2.56	13.47	33.58
	교통이 아주 편리해서 이사하지 않았다.	2.42(1.02)	.61			
	이웃에 애들 친한 친구들이 많아서 이사하지 않기로 했다.	2.00(.92)	.81			
	오래 살아서 집에 대한 친근감(애착)이 커 이사하지 않았다.	2.14(.96)	.83			
계	2.22(.76)					
이사기대 제약	식구마다 이사하고 싶은 주택에 대한 생각이 달랐다.	2.06(1.08)	.80	2.34	12.31	45.89
	이사를 원하지 않은 식구가 있어서 이사를 포기했었다.	1.80(.91)	.80			
	식구가 줄어서(또는 늘어서) 이사할 필요가 없어졌다.	1.75(.82)	.60			
계	1.87(.77)					
주택정책 제약	주변에 새 아파트 단지가 들어설 거라는 소식에 이사하지 않기로 했다.	1.88(.90)	.57	2.19	11.50	57.39
	세금(양도세, 종부세 등) 문제로 이사를 미뤘다.	1.89(.88)	.71			
	정부의 주택정책 발표에 기대를 걸고 이사를 미뤘다.	1.85(.86)	.77			
계	1.87(.71)					
자원제약	주택자금(집 살 돈, 전·월세금 등)이 부족해서 이사를 보류했다.	2.64(1.16)	.81	1.44	7.57	64.96
	아파트 분양을 기다리기로 했다.	2.45(1.22)	.69			
계	2.54(.98)					

max) 회전방식에 의한 요인분석을 통해 범주화하였다. 요인 분석에 앞서 19개 문항에 대한 Cronbach의 α계수를 산출한 결과 .90으로 산출되어 이들 문항들 간에는 높은 내적 신뢰도가 있는 것으로 나타났다. 아이겐 값(Eigen value) 1 이상을 기준으로 하여 모두 5개의 요인을 추출하였고 요인별 구성 문

항의 요인부하량은 모두 .50이상이었다. 추출된 요인은 정보 탐색 제약, 주거매력 제약, 이사기대 제약, 주택정책 제약, 자원 제약으로 명명하였다. 전체 다섯 요인에 의한 누적 설명량은 64.96%이다(<표 5> 참조).

조사대상 가구가 주거이동 실행 과정에서 경험하였던 제약

요인의 경향을 문항별 평균값을 통해 살펴보았다. 산출된 평균값은 최고 2.64(주택자금(집 살 돈, 전·월세금 등)이 부족해서 이사를 보류했다.)부터 최저 1.75(식구가 줄어서(또는 늘어서) 이사할 필요가 없어졌다.)의 분포를 보였다. 이는 일부 문항을 제외하고는 이 같은 제약 요인들이 주거이동의 실행에 있어 큰 방해가 되지 않았음을 시사한다.

첫 번째 요인인 정보탐색 제약 요인에는 이사에 필요한 정보의 탐색 또는 수집의 어려움, 가족 형편에 맞는 주택의 부재 등 7개 문항이 포함되었다. 비교적 높은 점수는 '별다른 곳이 없을 거라는 생각에 이사하지 않았다(2.32)'와 '우리 가족이 원하는 적당한 집이 없어서 이사를 포기했다(2.26)' 등의 문항에서 나타나 주택구매에 필요한 정보탐색 측면에서 어려움이 있었음을 시사한다.

두 번째 요인인 주거매력 제약 요인은 주변 자연환경과 집에 대한 애착 등 4개 문항으로 구성되었다. 비록 근소한 차이긴 하였으나 구성 문항 중 교통의 편리함과 주변의 좋은 자연환경은 이사를 미루게 하는 제약 요인으로서의 영향력이 상대적으로 큰 것으로 나타났다.

세 번째 요인은 가구의 이사에 대한 기대와 관련된 제약 요인으로서 가족 구성원 간 의견의 불일치 등 3개 문항이 포함되었다. 이사하고 싶은 주택이나 이사 자체에 대한 요구 등에 있어서 가족 구성원 간에 합의가 이루어지지 않을 때 이는 이사를 방해하는 요인으로 작용할 수 있음을 보여준다.

네 번째인 주택정책 제약 요인은 3개 문항으로 구성되며 신규 아파트단지 개발소식, 주택관련 세금, 정부의 주택정책 발표에 대한 기대 등으로 인해 이사를 포기했던 경우 등을 포함한다. 주택정책과 관련된 제약 요인은 가족 구성원이 부딪히는 이사에 대한 기대와 관련된 제약 요인과 함께 가장

낮은 평균값(각각 1.87)을 제시하였다. 이는 이 두 제약 요인은 가구의 주거이동 실현에 중대한 지장을 주지는 않음을 예측하게 한다.

마지막 요인은 이사에 필요한 주택자금 부족 같은 자원 측면의 제약 요인이다. 자원 제약 요인은 다른 요인들에 비해 비교적 높은 평균값(2.54)을 보여 상대적으로 중대한 제약 요인이 될 수 있음을 시사한다.

3. 가구 특성과 주거이동 제약 요인

조사대상 가구가 경험하는 주거이동 제약 요인이 가구의 인구학적 및 사회경제적 제반 특성에 따라 어떠한 차이를 보이는지를 규명하기 위하여 일원분산분석을 실시하였다. 또한 어느 집단 간에 유의적인 차이가 존재하는지를 알아보기 위하여 던칸의 다중비교검정(Duncan's multiple range test)을 하였다. 분석에 포함된 가구의 특성은 가족수, 가족생활주기, 결혼기간, 월평균 소득, 가장의 연령, 가장의 직업, 가장의 학력, 이사 횟수이며 분석결과 유의적인 관계로 범위를 한정하였다.

1) 정보탐색 제약 요인

조사대상가구의 가족수, 결혼기간, 가장의 연령, 가장의 학력에 따라 정보탐색 제약 요인에 의해 주거이동이 제약받는 정도에는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다(<표 6> 참조). 가족수가 많을수록 정보탐색 제약 요인에 의해 주거이동이 좌절되는 경향이 높았다. 독신이거나 부부 외에 가족구성원이 없는 경우, 가족수가 많은 다른 집단들에 비하여 이사를 위한 의사결정 및 정보획득 과정에 크게 구애받지 않기 때문으로 해석할 수 있다.

부부의 결혼기간이 오래된 가구일수록 정보탐색 제약 요

<표 6> 가구특성과 정보탐색 제약 요인

변 인	구 분	빈 도	평균(S.D)	F비	Duncan's
가족수	2명 이하	23	1.78(.78)	2.70*	a
	5명 이상	20	1.90(.83)		ab
	3명	66	1.98(.69)		ab
	4명	129	2.17(.71)		b
결혼기간	5년 미만	45	1.69(.70)	6.74***	a
	5~15년	93	2.05(.67)		b
	15~25년	75	2.15(.68)		bc
	25년 이상	25	2.43(.87)		c
가장의 연령	20대	6	1.16(.81)	4.29**	a
	30대	109	1.93(.69)		ab
	40대	81	2.15(.67)		b
	50대	33	2.36(.84)		b
가장의 학력	대졸 이상	106	1.92(.65)	5.40**	a
	전문대졸	43	2.00(.80)		a
	고졸 이하	82	2.26(.74)		b

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

인에 의해 주거이동이 제약받는 경향이 높았다. 결혼기간이 5년 미만인 가구와 25년 이상인 가구 사이에는 집단 간의 뚜렷한 차이가 있었는데, 결혼기간이 오래된 가구일 때 주거선택에 대한 많은 경험을 토대로 집값이 오르는 기회를 엿보거나 가족에게 맞는 적당한 집을 신중히 선택하려는 태도가 강하기 때문으로 해석할 수 있다.

가장의 연령이 많을수록 정보탐색 제약 요인으로 인해 주거이동을 포기하는 경향이 높았는데, 특히, 가장의 연령이 40대 이상인 가구는 20대인 가구에 비하여 주거이동시 기회탐색 및 심리적 요인에 의한 영향을 많이 받음을 알 수 있었다.

가장의 학력이 전문대졸 이상인 가구보다 고졸이하인 가구는 정보탐색 제약 요인에 의해 주거이동의 방해를 많이 받는 것으로 나타났다. 이는 학력이 높은 가장이 있는 가구에 비하여 학력이 낮은 가장은 정보수집 능력이나 대응력이 낮아 이사에 대한 기회탐색 등과 같은 요인에 의해 주거이동의 방해를 받는 경향이 크다고 해석할 수 있다.

2) 주거매력 제약 요인

조사대상 가구의 가족수, 가족생활주기, 결혼기간, 월평균 소득, 가장의 연령, 가장의 직업에 따라 주거매력 제약 요인에 의해 주거이동이 방해받는 정도에는 유의미한 차이가 있

었다(<표 7> 참조). 가족수가 많을수록 주거매력 제약 요인에 의해 주거이동을 제약받는 경향이 높았다. 가족수가 많은 일반적으로 자녀의 수가 많음을 의미한다고 볼 때, 성장기 자녀에게 정서적으로 중요한 이웃 친구들이나 자녀와 관련한 근린환경 등은 다른 지역으로의 이사를 어렵게 하는 요인이 될 수 있을 것이다.

가족생활주기가 초등교육기 가구와 중등교육기 가구는 가족형성기 및 육아기 가구에 비하여 주거매력 제약 요인에 의해 주거이동을 포기하는 경향이 상대적으로 높았다. 교육기 학생들은 근거리의 학교를 배정받는 것이 일반적인데 이사로 인해 학교와의 거리문제 및 자녀교육문제에 영향을 받지 않도록 하려는 경향이 크기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

부부의 결혼기간이 5년 이상인 가구는 5년 미만인 가구에 비하여 주거매력 제약 요인으로 인해 이사를 포기하는 경향이 높았다. 결혼기간이 짧은 가구는 자가 소유율이 낮고 안정된 주거상황에 도달하기 위해 상대적인 이사 횟수가 많다고 볼 수 있다. 따라서 결혼기간이 긴 가구에 비하여 거주지역의 특성이나 근린환경의 좋은 요소에 대해 큰 영향을 받지 않는다고 해석할 수 있다.

월평균 소득이 300만원 미만인 가구와 500만원 이상인 가구는 400~500만원 미만인 가구에 비하여 주거매력 제약 요인

<표 7> 가구특성과 주거매력 제약 요인

변 인	구 분	빈 도	평균(S.D)	F비	Duncan's
가족수	2명 이하	25	1.90(.79)	3.66*	a
	3명	68	2.08(.67)		ab
	4명	128	2.34(.75)		b
	5명 이상	20	2.35(.89)		b
가족생활주기	가족형성기 및 육아기	63	1.96(.64)	4.02**	a
	성인기 및 결혼기	64	2.21(.83)		ab
	초등교육기	60	2.34(.73)		b
	중등교육기	54	2.39(.75)		b
결혼기간	5년 미만	46	1.73(.60)	9.51***	a
	5~15년	93	2.30(.77)		b
	15~25년	75	2.31(.72)		b
	25년 이상	25	2.53(.69)		b
월평균 소득	400~500만원	55	2.00(.56)	2.97*	a
	300~400만원	67	2.17(.75)		ab
	300만원 미만	43	2.29(.73)		b
	500만원 이상	66	2.38(.85)		b
가장의 연령	20대	6	1.66(.87)	4.96**	a
	30대	109	2.07(.72)		ab
	40대	82	2.37(.77)		b
	50대	35	2.46(.70)		b
가장의 직업	전문직	35	1.90(.54)	3.37*	a
	판매·서비스·생산직	109	2.21(.73)		b
	자영업·기타	36	2.36(.83)		b
	사무관리직	53	2.37(.82)		b

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

<표 8> 가구특성에 따른 이사기대 제약 요인

변 인	구 분	빈 도	평균(S.D)	F비	Duncan's
결혼기간	5년 미만	47	1.70(.78)	4.49**	a
	5~15년	94	1.77(.67)		a
	15~25년	75	1.91(.79)		a
	25년 이상	25	2.32(.84)		b
가장의 학력	대졸 이상	106	1.72(.70)	5.44**	a
	전문대졸	44	1.78(.70)		a
	고졸 이하	85	2.07(.82)		b

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

<표 9> 가구특성에 따른 주택정책 제약 요인

변 인	구 분	빈 도	평균(S.D)	F비	Duncan's
결혼기간	5년 미만	46	1.57(.60)	4.87**	a
	15~25년	75	1.84(.67)		ab
	5~15년	94	1.94(.70)		bc
	25년 이상	25	2.17(.77)		c

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

때문에 주거이동에 방해받을 가능성이 컸다. 조사대상 가구의 월평균 소득 분포가 300~500만원 미만이 일반적이라 볼 때, 이보다 상대적으로 소득이 적거나 많은 가구는 주변 자연환경이나 근린환경, 교통, 거주지에 대한 애착 등으로 인해 이사를 하지 않음을 의미한다.

가장의 연령이 많을수록 주거매력 제약 요인 때문에 주거이동을 포기하는 경향이 높았다. 가장의 연령이 40대 이상인 가구는 가장의 연령이 상대적으로 젊은 가구에 비하여 가족생활이 안정적이며 자녀를 위한 주변 환경과 이웃과의 교류에 대한 중요성을 인식하는 단계이기 때문에 매력적 주거특성 요인으로 인해 이사를 미루는 경향이 크다고 볼 수 있다.

가장의 직업이 전문직인 경우 그 외 직업으로 분류된 집단에 비하여 주거매력 제약 요인에 의해 주거이동을 미루는 경향이 낮은 것으로 나타났다. 가장의 직업이 판매·서비스직이거나 자영업인 경우, 그리고 사무관리직인 가구는 거주지의 근린환경, 교통, 이웃에 대한 친근감 등에 의해 주거이동을 방해받는 경우가 높음을 의미한다.

3) 이사기대 제약 요인

조사대상 가구 부부의 결혼기간, 가장의 학력에 따라 가족구성원 간의 이사에 대한 기대가 달라 주거이동이 좌절되는 정도는 차이가 있는 것으로 나타났다(<표 8> 참조). 부부의 결혼기간이 오래될수록 이사 기대 제약 요인에 의해 주거이동이 방해받는 정도는 컸으며, 결혼기간이 25년 이상 된 가구는 결혼기간이 그보다 짧은 가구들에 비하여 이사 기대 제약 요인에 의해 주거이동 방해받았을 가능성이 높을 것으로 보인다. 이는 성인기 자녀를 두거나 가족수의 변화를 경험하는 시

기이면서 이사에 대한 가족들의 의견일치가 쉽지 않거나 가족구성원의 다양한 성향으로 인한 영향을 많이 받기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

가장의 학력이 낮을수록 이사 기대 제약 요인으로 인해 주거이동을 포기하는 경향이 높았다. 가장의 학력이 고졸 이상인 가구는 가장의 학력이 전문대졸 이상인 가구에 비하여 이사에 대한 가족들의 생각이나 의견, 가족수의 변화 등에 의해 주거이동을 방해받는 경향이 큰 것을 의미한다.

4) 주택정책 제약 요인

조사대상 가구 부부의 결혼기간에 따라 주택정책 제약 요인에 의해 주거이동이 방해받는 정도는 유의미한 차이가 있었다(<표 9> 참조). 결혼기간이 25년 이상인 가구가 5년 미만인 가구보다 주택정책 제약 요인에 의해 이사를 미루는 경향이 뚜렷하게 높았다. 이들은 다른 집단에 비하여 그동안 재산이 축적되어온 집단으로 오랫동안 소유한 주택에 대한 양도 차익의 문제 등이 주거이동의 방해요인이 되며 정부의 새로운 주택개발 및 정책에 관한 방안을 기다리는 경향이 크기 때문으로 해석할 수 있다.

5) 자원 제약 요인

자원 제약 요인으로 인해 주거이동을 포기하는 경향은 가족수, 부부의 결혼기간, 이사 횟수, 가장의 연령, 가장의 직업에 따라 유의미한 차이가 있었다(<표 10> 참조). 가족수가 5명 이상인 가구는 다른 가구들에 비하여 자원 제약 요인에 의한 주거이동 좌절 경향이 적지만, 이를 제외하면 가족수가 많을수록 자원 제약 요인에 의해 이사를 포기하는 정도는 큰 것

<표 10> 가구특성에 따른 자원 제약 요인

변 인	구 분	빈 도	평균(S.D)	F비	Duncan's
가족수	5명 이상	20	1.95(.87)	4.56**	a
	2명 이하	24	2.16(1.02)		ab
	3명	68	2.58(.96)		bc
	4명	129	2.67(.95)		c
결혼기간	5년 미만	46	2.16(1.02)	5.16**	a
	15~25년	75	2.44(.87)		ab
	25년 이상	25	2.48(1.00)		ab
	5~15년	94	2.80(.97)		b
이사횟수	5회 이상	45	2.26(.82)	2.96*	a
	1회 이하	50	2.32(1.06)		ab
	4회	42	2.52(.88)		abc
	3회	67	2.72(1.02)		bc
	2회	37	2.82(.94)		c
가장의 연령	20대	6	1.58(.91)	3.47*	a
	30대	110	2.70(1.03)		b
	40대	82	2.43(.89)		b
	50대 이상	34	2.45(.89)		b
가장의 직업	전문직	35	2.12(.99)	3.40*	a
	사무관리직	53	2.43(.93)		ab
	자영업·기타	35	2.68(1.03)		b
	판매·서비스·생산직	110	2.68(.95)		b

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

으로 나타났다.

부부의 결혼기간이 5-15년 미만인 가구는 결혼기간이 5년 미만인 가구에 비하여 자원 제약 요인으로 인해 주거이동이 방해받는 경향이 상대적으로 높았다. 이들은 다른 집단에 비해 자녀교육비는 물론 주거비 등의 가계지출이 비교적 많을 뿐 아니라 가장 많은 변화를 경험하는 시기에 속하는 경우가 많기 때문에 해석할 수 있다.

이사 횟수가 2회인 가구는 이사 횟수가 5회 이상인 가구에 비하여 자원 제약 요인으로 인한 주거이동 좌절 경향이 높았다. 이사경험이 많은 가구는 여러 차례의 주거이동을 통해 주택을 소유하게 되는 경우가 많지만, 이사경험이 적은 가구는 타가에서 타가로의 주거이동을 하면서 주택을 소유하기 이전 단계에 있는 집단이다. 이 집단은 주택자금에 대한 부족을 많이 느끼면서 경제적 문제가 해결되는 시기까지 주택을 소유할 수 있는 기회를 기다리는 과정을 거치기 때문에 자원요인으로 인해 주거이동을 미루는 경향이 높다고 해석할 수 있다.

가장의 연령이 30대 이상인 가구는 가장이 20대 인 가구에 비하여 주택자금의 부족 등으로 인해 이사를 미루는 경향이 컸다. 가장이 30대 이상인 가구는 가족의 생활주기가 지속적으로 변화하는 단계를 거치게 되며 이에 맞춰 주거상황 또한 적절히 변화시켜나가기 때문에 20대 가장이 있는 가구보다 경제적인 이유로 이사의 기회를 미룬다고 볼 수 있다.

가장의 직업이 자영업인 가구와 판매·서비스·생산적인

가구는 가장의 직업이 전문직인 가구에 비하여 자원 제약 요인으로 인해 주거이동을 방해받는 정도가 높았다. 경제적 조건이 다른 가구에 비해 높은 전문직 가장의 가구는 주거이동에 있어서 주택자금과 관련한 자원 제약 요인의 영향을 덜 받는 것으로 볼 수 있다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 신규 아파트로 입주한 가구를 대상으로 그들이 현 주거로 이사하기 전에 경험하였던 주거이동 제약 요인을 가구 특성과의 관계에서 분석하였다. 본 연구의 분석결과를 요약하여 결론을 내리면 다음과 같다.

첫째, 가구의 주거이동을 방해하는 제약 요인은 정보탐색 제약, 주거매력 제약, 이사기대 제약, 주택개발 및 정책 제약, 그리고 자원 제약의 다섯 요인으로 추출되었다.

둘째, 전반적으로 가구가 주거이동을 실행하는 과정에서 경험한 제약 요인의 영향은 크지 않은 것으로 나타났다. 이는 제약 요인으로 인해 이사를 포기하거나 또는 이사를 연기하였던 경험이 현실적으로 그리 많지 않음을 시사한다. 다섯 가지 제약 요인 중 주택구매 시 또는 세를 얻는 데 필요한 주택자금의 부족이나 주택시장 상황에 기인하는 적절한 주택의 부재 등의 자원으로 인한 제약은 가구가 이사를 포기하게 하는 가장 주된 요인으로 나타났다. 이론적 배경을 통해 예

상하였듯이 편리한 교통이나 주변의 아름다운 자연 경관, 집
에 대한 애착 같은 주거의 매력적인 특성도 주거이동을 방해
하는 중요한 제약 요인이었다. 이에 반해 이사에 대한 가족
구성원들의 의견 또는 기대가 일치하지 않는 문제 또는 주택
정책과 관련한 요인 등은 이사를 방해하는 경향이 상대적으로
낮았다.

셋째, 가족수가 많거나, 결혼기간이 오래된 가구, 가장의
연령이 많은 가구, 가장의 학력이 낮은 가구의 경우 주거이동
실행 과정에서 정보 탐색 요인의 제약을 많이 경험하는 것으
로 나타났다. 식구가 많은 가구의 경우 이사에 필요한 정보의
양이 많고 복잡할 수가 있기 때문에 이에 관한 구성원들 간의
의견 조율이 쉽지 않다. 또한 이사를 위한 정보의 탐색이나 수
집에 있어서도 어려움을 겪기가 쉽다. 가장의 연령이 많거나
결혼기간이 오래된 가구는 풍부한 주거경험에 입각한 신중함
때문에, 그리고 가장의 학력이 낮은 가구는 정보수집 능력의
문제로 인해 정보탐색 측면의 제약이 많을 것으로 추측된다.

넷째, 주거의 매력적인 특성으로 인한 제약은 가족수, 가
족생활주기, 결혼기간, 월평균 소득, 가장의 연령과 직업에
따라 유의적인 차이를 보였다. 예상대로 학령기 자녀를 둔 가
구에게 근린환경이나 학군, 친구들과의 근접성 등은 매력적
인 주거 특성으로서 이사를 미루게 하는 중요한 제약 요인이
었다. 주거의 매력적인 특성은 소득이 낮은 가구에게는 경제적
사정으로 인한 이사포기에 대해 정당성을 부여하는 경향이
있다. 반면 소득이 높은 가구는 이미 가족의 요구에 부합하는
주거에 거주하는 상황에서 주거의 매력에 대한 애착 등이 제
약으로 작용한다고 볼 수 있다.

다섯째, 가구 구성원들이 이사에 대해 가지는 기대가 일치
하지 않을 경우 이는 주거이동을 실행함에 있어 제약 요인이
될 수 있다. 즉 자녀들이 모두 성장한 가구나 가장의 학력이
낮은 가구의 경우 이사에 관한 합리적인 의견조정이나 수렴이
어려워 이사를 미루게 되는데 이런 경우가 여기에 해당한다.
한편 주택개발 및 정책과 관련한 요인은 결혼기간이 긴 가구
에게 제약으로 나타났다. 즉 이들은 이미 안정된 주거상황을
확보하였음에도 불구하고 재산증식이나 주거의 질을 향상시
키려는 기대 속에서 주택정책이나 개발 소식에 관심을 기울
이며 적절한 이사시기를 저울질 하는 경우가 많았다.

끝으로 가족수가 많을수록 자원 요인으로 인해 이사를 미
루는 경향이 컸으며, 자녀양육 및 교육기에 속하는 가구, 많은
이사경험과 함께 역동적인 변화를 경험하고 있는 가장이 30대
이상인 가구도 자원으로 인한 제약을 많이 받는 것으로 나타
났다.

이상의 결론을 토대로 후속연구를 위해 다음과 같은 제언
을 하고자 한다.

첫째, 주거이동 추진과정에서 가구가 경험하는 제약 요인은
가구의 생활주기 단계에 따른 제반 상황에 따라 크고 작은 영

향을 미치는 것으로 나타났다. 다각적인 방법을 통해 이러한
제약 요인을 예방하고 또 그 영향력을 줄일 수 있다면 가구
의 주거이동 열망은 실현가능성을 더 높일 수 있을 것이다.

둘째, 개별 가족이 직접적으로 통제하기 어려운 주택정책
제약은 제외하더라도 본 연구의 결과는 가족의 가구특성에
따른 주거조절 행태에 대한 예측은 물론 가족이 처한 주거조절
과정상의 문제를 보다 합리적인 의사결정에 따라 해결하고
제약의 영향을 최소화 하는 데에 도움을 줄 수 있을 것으로
본다. 특히, 주거이동제약 요인 가운데 주거매력 제약은 주
거조절 과정을 방해하기도 하지만 가족이 오랜 기간 한 지역에
거주할 수 있도록 하는 요인으로서 상대적으로 다른 요인에
비해 긍정적인 제약 요인으로 작용한다고 볼 수 있다. 이러
한 관점에서 주거매력 특성은 정주성 제고 방안을 모색하기
위한 일환으로 심도 있는 연구가 필요하다고 본다.

셋째, 가구의 주거이동을 다룬 많은 선행에서 제약 요인은
관심을 받지 못했던 개념이다. 가구의 원활한 주거이동의 실
현은 가구가 원하는 주거를 이루고 이를 토대로 삶의 질을
실현할 수 있다는 점에서 중요한 의의를 가진다. 이러한 관
점에서 보면 주거이동 실행 과정에서 작용하는 제약 요인에
대한 연구는 미시적인 차원에서 이루어지는 주거이동 연구
에서 관심을 받을 필요가 있다. 주거조절 과정의 맥락에서
제약 요인에 대한 보다 체계적이고 다각적인 연구의 필요성
을 제안한다.

【참 고 문 헌】

- 국토개발연구원(1987), 집 없는 사람을 위한 주택정책 토론회
결과 보고서, 연구보고서.
- 고정필(1999), 주거이동의 동기와 영향변인 분석: 진주시 집합
주택을 중심으로, 한국주거학회논문집 10(1), 85-95.
- 고정필(1997), 주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한
연구, 한국주거학회논문집 8(2), 71-84.
- 김수정·김선중(1997), 신주거지 아파트 구매예정자의 주거
선택행동에 관한 연구: 울산시를 중심으로, 한국주거
학회논문집 8(2), 97-106.
- 김혜영(1991), 가족형성 및 미취학기 가구의 주거이동 성향에
관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사학위논문.
- 박정희(1992), 도시주거계층연구: 분석모형의 탐색, 경희대
학교 대학원 박사학위논문.
- 양세화(1998), 울산시 거주가구의 주거이동 효과분석, 주택
연구 6(2), 87-105.
- 양현정(2003), 신도시 아파트 거주가구의 근린환경만족도와
주거이동 계획에 관한 연구, 한양대학교 대학원 석사
학위논문.

- 윤복자(1992), 도시 저소득층 가구의 주거이동 성향에 관한 분석, 생활과학논집 6, 129-142.
- 윤복자 · 박남희 · 진미윤(1997), 신도시 거주자의 주거이동 효과에 대한 분석, 한국주거학회논문집 8(1), 49-56.
- 윤복자 · 유완 · 김혜정(1993), 서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형, 대한건축학회논문집 10(1), 21-30.
- 이근주(2003), 공동주택 주거이동 동기 및 유형분석을 통한 설계개선인자 도출에 관한 연구 : 대전광역시 중심으로, 한밭대학교 산업대학원 석사학위논문.
- 이경희 · 윤정숙 · 홍형옥(1997), 주거학개설, 서울;문운당.
- 장승재(2003), 공공임대아파트의 거주특성과 주거이동의식에 관한 연구: 영구임대와 50면 임대아파트를 중심으로, 한국주거학회논문집 14(3), 93-100.
- 조성희 · 이은주(1996), 가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거 환경요소특성에 관한 연구-부산시를 중심으로-, 한국주거학회논문집 7(2), 69-77.
- 조은정 · 배순영(1992), 도시 신혼가계의 주거이동 계획에 관한 연구, 대한가정학회지 9(1), 293-306.
- 조재순(1992), 주거이동을 통한 가족의 주거환경 변화조정, 한국주거학회논문집 3(1), 1-19.
- 천현숙(2004), 수도권 신도시 거주자들의 주거이동 동기와 유형, 경기논단 6(1), 91-111.
- Morris, E. W. & Winter, M.(1978), *Housing, Family, and Society*, N.Y.: John Wiley & Sons.
- Foote, N. N., Abu-Lughod, J., Foley, M. M., and Winnick, L.(1960), *Housing Choices and Housing Constraints*, N.Y.: McGraw-Hill.
- Henley, A.(1998), Residential mobility, housing equity and the labor market. *The Economic Journal*, 108 (447), 414-427.
- Kendig, H.(1984), Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21(3), 271-283.
- Riemer, S.(1943), Sociological theory of home adjustment, *American Sociological Review* 8, 272-278.
- Rossi, P.(1974), *Why Families Move*, Glencoe: Free Press.
- South, S. J. & Deane, G. D.(1993), Race and residential mobility: Individual determinants and structural constraints, *Social Forces*, 72(1), 147-167.
- Sztompka, P.(1974), *System and Function: Toward a Theory of Society*, N.Y.: Academic Press.
- Brown, L. A. & Moore, E. C.(1970), The intra-urban migration process: A perspective. *General System*, 15, 109-122.
- Decon, R. E. & Firebaugh, F. M.(1981), *Family Resource*

Management: Principles and Applications, Boston, MA: Allyn and Bacon, Inc..

- 접수일 : 2009년 11월 25일
- 심사일 : 2010년 01월 30일
- 심사완료일 : 2010년 03월 30일