

## 한인 이주민의 주택 소유구조 및 주거입지 선호 특성 -미국 워싱턴 주 사례를 중심으로-

박원석\*

**요약 :** 본 연구는 미국 내 한인 이주민을 대상으로 이주경험 및 주거실태, 주거입지 선호의 특성을 분석하고, 이를 통해 이주민의 개별 특성이 주택 소유구조와 주거입지 선호에 미치는 영향을 밝히는 것을 목적으로 한다. 이러한 연구목적 달성을 위해 워싱턴 주에 거주하는 한인 이주민을 대상으로 설문조사를 하였으며, 설문결과를 토대로 이항로지모형을 연구방법으로 활용하였다. 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 응답자들의 주택 소유구조를 보면, 응답자들은 연령이 높을수록, 소득수준이 높을수록, 이주기간이 길수록 자가주택에 거주하는 경향을 보이는 것으로 나타난다. 둘째로, 응답자들이 선호하는 주거 입지요인으로는 치안, 자연환경, 직장근접, 학군 등 환경/쾌적성, 학군인 것으로 나타난다. 셋째로, 응답자의 개별특성이 주택 소유구조에 미치는 요인에 대한 이항로지 회귀분석 결과, 가구소득이 높을수록 자가주택 보유율이 통계적으로 유의한 수준으로 상승하는 것으로 나타난다. 넷째로, 응답자의 개별특성과 주택 소유구조가 응답자의 입지선호도에 미치는 영향에 대한 이항로지 회귀분석 결과, ① 주거입지 요인으로 자가주택 소유자가 임대주택 소유자보다 학군을 선호하며, ② 40대 이상의 연령대가 30대 이하의 연령대보다 안전/쾌적성을 선호하며, ③ 이주기간이 10년 이상인 응답자가 이주기간이 10년 미만인 응답자보다 안전/쾌적성을 선호하며, ④ 워싱턴 주 이외에 지역에 최초로 이주한 응답자가 워싱턴 주에 이주한 응답자보다 안전/쾌적성을 선호하는 것으로 나타난다.

**주요어 :** 이주민, 주택 소유구조, 주거입지, 입지요인, 이항로지 회귀분석

### 1. 서론

우리나라는 오랜 이주의 역사를 가지고 있고, 많은 한국인들이 미국을 비롯한 주요 국가에서 이주민으로 살아가고 있다. 이들 한인 이주민들은 현지 국가에 정착하고 적응하면서 점차적으로 사회경제적 지위가 상승하고 있으며, 현지 국가에서의 영향력이 확대되고 있는 실정이다. 경제의 세

계화 추세가 보편화되고 있으며 인력과 물자의 국제적 교류가 확대되고 있는 현 시점에서 이러한 한인 이주민은 한민족의 인적자본의 네트워크화라는 차원에서 중요성이 커지고 있다. 따라서 이러한 한인 이주민의 사회경제적 특성에 대한 체계적인 연구가 필요한 실정이다.

그 중에서도 중요한 이슈가 한인 이주민의 주거입지에 대한 연구라 할 수 있다. 이주민에게 있어서 주택 소유구조와 주거형태는 현지 정착 정도를

이 논문은 2012년도 대구대학교 학술연구비의 지원에 의하여 연구되었음.

\* 대구대학교 부동산학과 교수

가능할 수 있는 바로미터라 할 수 있다. 즉, 주거 입지와 소유관계의 특성을 통해 이주민의 정착경로와 자산형성 과정을 잘 파악할 수 있는 것이다. 이는 주택이 이주민의 기본적인 생활을 영위하는 주거서비스 공간이자, 소유를 통한 자본이득을 얻을 수 있는 자산이라는 이중적 성격을 갖고 있기 때문이다. 따라서 주택문제는 주거의 관점에서와 투자의 관점에서 접근할 수 있다.

이러한 측면에서 북미와 유럽을 중심으로 많은 학자들이 이주민의 주거 입지와 특성을 연구하고, 이를 이론으로 정립한 바 있다. 대표적인 것이 공간적 동화(spatial assimilation)이론이다. 공간적 동화이론은 이주자들이 이민국의 지배사회의 삶의 양식과 습성을 채택하고, 유사한 사회경제적 지위를 획득하는 과정에서 주거입지의 선택양식이 변화하는 것을 설명해준다(박원석, 2011). 즉, 이주민이 이주국가의 사정을 학습하고 영어구사 능력이 향상되면서 기존의 인종 네트워크를 벗어나 주류사회에 편입한다는 것이다. 이러한 공간적 동화이론을 따른다면, 한인 이주민 역시 이주과정에서 정착 정도에 따라 주거형태와 입지를 변화시켜 갈 것이다.

이러한 한인 이주민의 주거입지에 대한 연구는 한인 이주민의 사회경제적 특성을 밝히는 연구이지만, 국내 이주민들의 정착경로에 대한 연구에서도 활용할 있다. 주지하다시피, 최근 들어 외국인 이주민들이 다양한 경로로 늘어나면서 우리나라도 본격적인 다문화 사회로 접어들고 있다. 다문화 사회에서 이주민들의 적응과정은 국내의 사회경제적 발전과 안정을 위해 중요한 문제가 되고 있다. 그 중에서도 주거입지는 중요한 이슈라 할 수 있다. 따라서 한인 이주민의 주거입지에 대한 연구결과는 국내 외국인 이주민의 입지 및 주거형태에 대한 분석으로도 적용할 수 있을 것이다.

이러한 맥락에서 본 연구는 미국 내 한인 이주민을 대상으로 이주경험 및 주거실태, 주거 입지 선호의 특성을 분석하고, 이를 통해 이주민의 개

별 특성이 주택 소유구조와 주거입지에 미치는 영향을 밝히는 것을 목적으로 한다. 이러한 연구목적 하에서, 첫째로, 미국 워싱턴주에 거주하는 한인 이주민들을 대상으로 한 설문조사를 통해, 한인 이주민의 주거 실태, 주택소유 여부, 주거 입지 요인의 선호도를 분석하고, 둘째로, 한인 이주민의 주택소유에 미치는 요인을 분석하고, 셋째로, 한인 이주민의 개별 특성과 주택소유가 주거입지 선호도에 미치는 영향을 분석한다.

## 2. 선행연구 검토 및 연구방법

### 1) 선행연구 검토

이주민의 주거입지에 관한 연구들은 이주민이 많이 분포하여 이주민들에 대한 체계적인 관리와 정책이 필요했던 미국과 유럽 국가를 중심으로 진행되어 왔다. 특히, 이주민의 사회경제적인 영향력이 큰 미국의 주요 도시를 중심으로 이들 연구들이 집중되어 왔다. 미국 내 이주민들의 주거입지에 대한 대표적인 연구로는 다음과 같은 것들이 있다.

Scott, Coomes and Izyumove(2005)는 미국의 298개 메트로폴리탄 지역의 이주민의 경제적 인구학적 사회적 특성에 관한 자료를 사용하여, 이주민 국적별로 이주민의 개별특성 요인(성별, 연령, 혼인상태, 직업)과 장소특성 요인(외국태생인구의 수, 대학생수, 기후, 2차산업 고용증가, 3차산업 고용증가, 이주민 국적의 다양성, 도시화, 평균 연소득)이 이주자의 입지 의사결정에 미치는 요인을 분석했다. 분석결과, 이주민의 국적에 관계없이 기후, 교육수준, 고소득직업이 대부분의 이주민의 주거입지 선택에 영향을 주는 것으로 나타났다. 즉, 이주민들은 좋은 기후, 교육기회, 높은 임금 때문에 대도시를 선호한다는 것이다. 또

한 연령, 성별, 혼인, 직업과 같은 사회인구적 특성들도 주거입지 선택에 영향을 주는 것으로 나타났다. 한편, 한인 이주민의 경우는 한인네트워크, 교육수준, 소득, 기후, 도시화 수준 등의 요인에 정(+)의 반응을 하는 반면, 인종구성의 다양성, 고용성장률에는 음(-)의 반응을 하는 것으로 나타났다.

Waldorf, Florax and Beckhusen(2008)은 미국의 이주민들을 대상으로 이주민의 교육수준에 따라 입지선정에 차이가 발생하는지, 그리고 이주민의 개인적 특성에 따라 도시와 농촌 간의 입지 선호도가 차이가 나는지를 연구했다. 연구결과, 이주민의 혼인상태(미혼자가 메트로지역을 선호)와 인종(백인이 메트로지역을 선호)변수가 입지에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 이주민의 학력이 높을수록 도시지역에 거주할 확률이 높은 것으로 나타났다. 즉, 고학력자는 경제적 기회를 위해 메트로폴리탄 지역에 입지하는 경향이 크며, 아울러 대도시가 인적자본 스톱이 많아 고학력자를 유인한 결과, 도시와 농촌의 인적자본 축적도와 소득에서의 격차가 커지게 된다는 것이다.

Park and Iceland(2011)는 미국의 150개 메트로폴리탄 지역을 대상으로, 기존 관문도시와 신 이주도시간의 분리와 공간적 동화과정을 연구했다. 연구결과를 보면, 기존 관문도시에서는 히스패닉과 아시아 인종집단에서 미국 태생이 신규 이주민보다 백인지역과의 주거지 분리 정도가 낮게 나타나, 전형적인 공간적 동화가 이루어지고 있음을 확인할 수 있었다. 반면, 신규 이주도시에서는 신규 이주민 역시 주거지 분리정도가 낮게 나타나, 이주민들은 인종 네트워크에 편입되는 과정이 없는 새로운 공간적 동화 패턴을 가지는 것으로 나타났다.

Yu and Myers(2007)는 미국 LA지역에 거주하는 멕시코인, 중국인, 한국인들을 대상으로 주거지 동화의 과정과 요인들을 분석했다. 연구 결과를 보면, 멕시코인들은 전통적인 주거지 동화의 경로를

따라, 자가주택 보유자가 될 때까지 인종밀집지에 거주하는 경향을 보이는 것으로 나타났다. 반면, 중국인들은 이주 초기에는 교외지역에 거주하지만, 빠른 시간 내에 주택을 소유하며, 이후에는 인종집단으로 이주하는 주거지 동화와는 다른 경로를 보이는 것으로 나타났다. 마지막으로 한국인들은 도시 생활양식을 강하게 선호하여 이주 초기부터 중심도시와 백인 지역에 임대차를 통해 거주하며, 주택 소유를 계기로 백인 거주지로 공간적 동화를 시도하는 것으로 나타났다.

Yu(2006)는 미국 LA지역에 거주하는 대만 이주민들을 대상으로 주택 소유경로와 입지패턴을 분석했다. 분석결과, 1990년대 이후 대만 이주민들은 주택의 자가 보유율이 높고 그 속도도 매우 빠른 것으로 나타났다. 이러한 높은 자가 보유율에 미친 요인으로는 연령, 기혼, 부, 고학력, 고소득인 것으로 나타났다.

Painter, Yang and Yu(2004)는 미국 LA지역에서 거주하는 인종 및 민족 집단별로 주택소유 선택의 결정요인을 분석했다. 연구결과, 인종별로 보면 아시아인들은 백인들과 주택 소유 비율에서 큰 차이가 없는 반면, 백인과 흑인 간에는 주택 소유비율의 차이가 큰 것으로 나타났다. 또한, 이주민 개인의 차이(소득, 교육, 이주자 지위)가 주택소유의 차이를 설명하는 변수인 것으로 나타났다.

지금까지 연구들을 종합해 보면, 이주민들은 입지 선택에 있어서 연령, 인종, 교육수준, 소득, 부와 같은 이주민의 개인적 요인과 도시, 농촌, 인종 네트워크와 같은 장소 요인에 영향을 받는 것으로 나타난다. 또한 주택 소유구조에 영향을 주는 요인으로는 인종, 연령, 소득, 혼인상태 등의 요소들이 있는 것으로 나타났다. 특히, 미국 내 한인 이주민의 경우는 자가 주택에 대한 욕구가 다른 인종집단보다도 더 강한 것으로 나타나며, 주택소유를 계기로 공간적 동화를 적극적으로 시도하는 것으로 볼 수 있다.

표 1. 미국 내 이주민의 주거실태 및 입지에 관한 주요 선행연구

선행연구	연구대상 및 지역	연구방법	주요 결과
Scott, Coomes and Izyumove(2005)	미국의 298개 메트로폴리탄 지역	다항로짓모형	-기후, 교육수준, 직업이 주거입지에 영향 -연령, 성별, 혼인상태도 주거입지에 영향 -한인 이주민의 경우는 한인네트워크, 교육수준, 소득, 기후, 도시화 수준을 선호
Waldorf, Florax and Beckhusen(2008)	미국 전역	이항로짓모형	-혼인상태와 인종이 입지에 영향을 미침 -학력이 높을수록 도시지역에 거주
Park and Iceland(2011)	미국의 150개 메트로폴리탄 지역	다변량분석	-기존 관문도시 : 전형적 공간적 동화패턴 -신 이주도시 : 인종 네트워크 편입과정이 없는 새로운 공간적 동화 패턴
Yu and Myers(2007)	LA지역 거주 멕시코인, 중국인, 한국인	다항로짓모형	-멕시코인: 전형적 주거지 동화의 패턴 -중국인: 역 주거지 동화 패턴 -한국인: 주택 소유를 계기로 백인 거주지로 공간적 동화를 시도
Yu(2006)	LA지역 거주 대만 이주자	다항로짓모형	-대만 이주민들은 자가주택 지율이 높음 -요인: 연령, 기혼, 부, 고학력, 고소득
Painter, Yang and Yu(2004)	LA지역 전 인종 및 민족 집단	프로빗모형	-아시아인: 백인과의 주택 소유비용 유사 -흑인: 백인과의 주택 소유비용 차이 큼 -이주민 개인의 차이(소득, 교육, 이주자 지위)가 주택소유의 차이를 설명

## 2) 연구 방법 및 자료

앞서 연구목적에서 제시한 바와 같이, 본 연구에서는 연구자료로 미국 워싱턴 주에 거주하는 한인 이주민들 대상으로 한 설문조사 자료를 사용하였다. 워싱턴 주 한인 이주민들을 대상으로 한 대면 설문조사 결과다. 설문조사는 한인 이주민의 가구주를 대상으로 면접 방식으로 설문조사를 하였으며, 그 결과 총 44부의 유효한 설문지를 회수하였다. 44부의 설문지 매수가 가지는 대표성의 문제가 발생 가능한 점을 희석하기 위해, 설문조사를 연구자가 대면 면접방식으로 했으며, 이를 통해 객관적인 설문응답 결과뿐만 아니라 한인 이주민들이 가지는 주택에 대한 심층적인 견해들을 수집할 수 있었으며, 이런 정보들은 설문결과를 해석하는데 유용하게 활용할 수 있었다. 본 연구의 설문내용은 응답자의 인적사항에 대한 사항, 이주이력 및 경험에 관한 사항, 과거 주거경험 및

현 주거실태에 관한 사항, 주거입지 선호도에 관한 사항으로 구성되었다. 주거입지 선호도에 관한 설문은 리커트 척도방법을 사용하였다.

이러한 설문조사 결과를 토대로 우선 한인 이주민의 이주이력, 주택 소유구조, 주거실태, 주거입지요인별 선호도를 분석하였는데, 이는 설문결과에 대한 기초통계 분석을 통해 수행했다. 이를 통해 워싱턴 주에 거주하는 한인 이주민의 이주경로를 파악하고, 이주단계에 따른 주거입지 선택과정과 주택 소유구조 등의 주거실태의 특성을 도출할 수 있으며, 또한, 주거입지 선호도를 비교 분석할 수 있다.

다음으로 한인 이주민의 주택소유에 미치는 영향을 분석하고, 한인 이주민의 개별 특성과 주택소유가 입지 선호도에 미치는 영향에 대한 분석을 하였는데, 이는 설문결과에 토대로 한 이항로짓모형을 통해 수행하였다. 선행연구 검토에서 살펴본 바와 같이, 로짓모형은 주거입지 선택을 위한 연구에

서 가장 보편적으로 사용하는 연구방법이다. 이에 본 연구의 목적을 수행하기 위한 분석방법으로 이항로지모형은 가장 적합한 것으로 판단되었다. 이항로지모형은 첫째로 한인 이주민의 자가 주택소유에 미치는 개별적 특성에 대한 영향을 분석하는 모형과, 둘째로 한인 이주민의 개별 특성과 주택소유가 입지 선호도에 미치는 영향을 분석하는 모형을 구축하였다.

### 3. 설문결과 분석

#### 1) 응답자의 인적 특성

설문조사 결과를 통해 나타난 응답자의 인적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 우선, 응답자의 연령대를 보면, 40대가 40.9%로 가장 많으며, 다음으로 50대(27.3%), 30대(22.7%) 순으로 나타난다. 이는 설문조사를 가구주를 대상으로 결과이기 때

문이다. 다음으로, 응답자의 가구소득을 보면, 6~10만 달러가 47.7%를 차지하며, 다음으로 10만 달러 이상(22.7%), 3~6만 달러이상(18.2%) 순으로 나타난다. 즉, 응답대상 이주민들은 대다수가 미국 중산층 이상의 소득을 올리는 것을 볼 수 있다.

#### 2) 응답자의 이주 경험

응답자가 미국으로 이주할 당시의 연령대를 보면, 20대가 43.2%로 가장 많으며, 다음으로 30대(27.3%), 10대 이하(15.9%) 순으로 나타난다. 따라서 응답자들 중에서 2세대나 1.5세대 이민자는 거의 없으며, 대부분 1세대 이민자인 것으로 나타났다.

응답자가 미국으로 이주할 시 최초 이주지를 보면, 워싱턴 주가 63.6%, 워싱턴주 이외 지역이 36.4%인 것으로 나타났다. 따라서 응답자의 다수는 워싱턴 주에 최초로 이주하여 계속해서 거주하는 것으로 나타나며, 1/3 정도의 응답자는 미국으로 이주 이후 1번 이상의 주(state)간 주거지 이동

표 2. 응답자의 인적 특성(연령 및 가구소득)

	연령					
	20대 이하	30대	40대	50대	60대 이상	합계
응답자수	1	10	18	12	3	44
비율(%)	(2.3)	(22.7)	(40.9)	(27.3)	(6.8)	(100)
	가구 소득					
	3만 달러 이하	3~6만 달러	6~10만 달러	10만 달러 이상	합계	
응답자수	5	8	21	10	44	
비율(%)	(11.4)	(18.2)	(47.7)	(22.7)	(100)	

표 3. 응답자의 이주 시 연령

	10대 이하	20대	30대	40대	50대 이상	합계
응답자수	7	19	12	5	1	44
비율(%)	(15.9)	(43.2)	(27.3)	(11.4)	(2.3)	(100)

표 4. 응답자의 최초 이주지

	워싱턴주	이외	합계
응답자수	28	16	44
비율(%)	(63.6)	(36.4)	(100)

표 5. 응답자의 이주지역

		최초 이주지	직전 이주지
관문지역	캘리포니아	3	2
	뉴욕	4	3
	뉴저지	1	2
	텍사스	1	3
비관문지역	오리건	1	1
	루이지애나	2	-
	코네티컷	1	1
	버지니아	1	-
	네브라스카	1	1
	오클라호마	1	-
	유타	-	1
	콜로라도	-	1
	노스다코타	-	1
합계		16	16

표 6. 응답자의 이주동기

	경제적 요인	교육	환경	기타	합계
응답자수	5	2	7	2	16
비율(%)	(31.3)	(12.5)	(43.8)	(12.5)	(100)

을 경험한 것으로 나타났다.

최초 이주지가 워싱턴 주 이외인 응답자를 대상으로 최초 이주지를 설문한 결과를 보면, 응답자의 60%가 캘리포니아, 뉴욕 주 등의 관문지역<sup>1)</sup>으로 이주한 것으로 나타났다. 따라서 응답자들 역시 다른 이주민들과 마찬가지로 주요 이주 통로가 되는 관문지역을 통해 미국으로 이주한 것으로 나타난다. 또한, 응답자의 워싱턴 주로 이주하기 직전의 이주지역을 보면, 역시 관문지역이 66%를 차지하는 것으로 나타난다. 따라서 응답자들에게 있어서 관문지역은 최초 이주통로일 뿐만 아니라

이주 이후에도 거주지로도 보편적으로 활용되는 것으로 판단된다. 그런데 이들 응답자 중에서 절반 이상은 최초 이주지와 직전 이주지가 다른 것으로 나타나는데, 따라서 1번 미국 내 주거지 이동 경험이 있는 응답자의 절반 이상은 2번 이상의 주거지 이동 경험이 있는 것으로 나타난다.

최초 이주지가 워싱턴 주 이외인 응답자를 대상으로 워싱턴 주로 이주한 동기를 설문한 결과를 보면, 환경(43.8%), 경제적 요인(31.3%) 순으로 나타난다. 보편적으로 이주민들의 이주동기가 경제적 요인이지만, 워싱턴 주 이주민 경우 타 주에



표 7. 응답자의 이주기간

	총 이주기간					
	1년 미만	1~5년	5~10년	10~20년	20년 이상	합계
응답자수	1	3	6	19	15	44
비율(%)	(2.3)	(6.8)	(13.6)	(43.2)	(34.1)	(100)
	워싱턴 주 이주기간					
	1년 미만	1~5년	5~10년	10~20년	20년 이상	합계
응답자수	1	4	13	17	9	44
비율(%)	(2.3)	(9.1)	(29.5)	(38.6)	(20.5)	(100)

서 워싱턴 주로 이주하는 것은 워싱턴 주가 가지는 환경적 매력력이 가장 큰 요인임을 볼 수 있다.

전체 응답자의 이주기간을 보면, 총 이주기간은 10~20년이 43.2%로 가장 많으며, 다음으로 20년 이상(34.1%), 5~10년(13.6%) 순으로 나타난다. 한편, 응답자의 워싱턴 주 이주기간은 10~20년이 38.6%로 가장 많으며, 다음으로 5~10년(29.5%),

20년 이상(20.5%) 순으로 나타난다. 따라서 응답자의 대다수는 미국 이주기간이 일정 기간 이상이 되어 정착단계에 있는 것으로 나타난다.

### 3) 응답자의 주거형태

응답자의 현재의 주거 실태를 살펴보면 다음과

표 8. 응답자의 주택 소유구조(연령별, 가구소득별, 이주기간별)

소유구조	연령	연령별 주거형태					
		20대 이하	30대	40대	50대	60대	계
자가		1 (100.0)	2 (20.0)	13 (72.2)	9 (75.0)	2 (66.7)	27 (61.4)
임대		0 (0.0)	8 (80.0)	5 (27.8)	3 (25.0)	1 (33.3)	17 (38.6)
소유구조	가구소득	가구소득별 주거형태					
		3만 달러 이하	3~6만 달러	6~10만 달러	10만 달러 이상	계	
자가		1 (20.0)	1 (12.5)	15 (71.4)	10 (100.0)	27 (61.4)	
임대		4 (80.0)	7 (87.5)	6 (28.6)	0 (0.0)	17 (38.6)	
소유구조	이주기간	이주기간별 주거형태					
		1년 미만	1~5년	5~10년	10~20년	20년이상	계
자가		0 (0.0)	1 (33.3)	2 (33.3)	13 (68.4)	11 (73.3)	27 (61.4)
임대		1 (100.0)	2 (66.7)	4 (66.7)	6 (31.6)	4 (26.7)	17 (38.6)

같다. 우선, 응답자가 현재 거주하고 있는 주택의 소유구조를 보면, 자가주택이 61.4%, 임대주택이 38.6%인 것으로 나타난다. 이를 연령별로 보면, 자가주택 비율이 가장 높은 연령대는 40대~50대인 것으로 나타난다. 가구소득별로 보면, 소득이 높을수록 자가주택 비율이 높은 것으로 나타난다. 특히, 6만 달러를 기점으로, 자가주택의 비율이 확연하게 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 응답 이주민들이 자가주택 보유를 결정하는 소득대는 6만 달러가 임계치인 것으로 보인다. 이주기간별로 보면, 이주기간이 길수록 자가주택 비율이 높은 것으로 나타난다. 특히, 10년을 기점으로, 자가주택의 비율이 확연하게 높아지는 것으로 나타난다. 따라서 응답 이주민들은 이주 후 10년을 기점으로 자가주택을 보유 의사와 능력이 급격하게 높아지는 것으로 판단된다.

응답자의 주거이력을 보면, 직전 주택의 유형은 자가주택이 45.5%로 나타난다. 현재 주택의 자

가보유율이 61.4%인 점에 비추어볼 때, 응답자들은 주택을 이전하면서 자가보유율이 16% 정도 상승한 것으로 나타난다. 실제로 임대→자가로 이전한 응답자는 8명인 반면, 자가→임대로 이전한 응답자는 1명에 불과한 것으로 나타난다. 따라서 한인 이주민들의 주거이전은 자가주택 보유율의 상승을 동반한다고 할 수 있다. 한편, 최초 이주지가 워싱턴 주 이외인 응답자를 대상으로 워싱턴 이주 전의 주택 유형을 보면, 자가주택이 18.8%에 불과한 것으로 나타난다. 따라서 응답자들은 워싱턴 주로의 이동을 통해 주거유형을 자가주택으로 적극적으로 전환시킨 것으로 판단된다.

응답자의 주택유형을 보면 단독주택이 65.9%, 공동주택이 34.1%로 나타난다. 자가주택의 경우 대부분 단독주택인 반면, 임대주택의 경우 공동주택이 대다수를 차지한다. 주택의 관리유형을 보면, 자가관리가 70.5%, 위탁관리가 29.5%로 나타난다. 따라서 응답자의 주거형태는 크게 자가주

표 9. 응답자의 주거 이력

주거이력 주거형태	직전 주택유형			워싱턴 이주전 주 주택유형		
	자가	임대	계	자가	임대	계
자가	19 (70.4)	8 (29.6)	27 (100)	3 (27.3)	8 (72.7)	11 (100)
임대	1 (5.9)	16 (94.1)	17 (100)	0 (0.0)	5 (100.0)	5 (100)
계	20 (45.5)	24 (54.5)	44 (100)	3 (18.8)	13 (81.3)	16 (100)

표 10. 주거형태별 주택유형

주거이력 주거형태	주택유형			주택관리		
	단독주택	공동주택	계	자가관리	위탁관리	계
자가	25 (92.6)	2 (7.4)	27 (100)	25 (92.6)	2 (7.4)	27 (100)
임대	4 (23.5)	13 (76.5)	17 (100)	6 (35.3)	11 (64.7)	17 (100)
계	29 (65.9)	15 (34.1)	44 (100)	31 (70.5)	13 (29.5)	44 (100)



표 11. 응답자의 향후 이주계획

성별 \ 향후 이주계획	없다	있다(자가)	있다(임대)	계
자가	13 (48.1)	14 (51.9)	0 (0.0)	27 (100)
임대	3 (17.6)	11 (64.7)	3 (17.6)	17 (100)
계	16 (36.4)	25 (56.8)	3 (6.8)	44 (100)

택-단독주택-자가관리의 형태와 임대주택-공동주택-위탁관리의 형태로 나뉘어지는 것을 볼 수 있다.

응답자의 향후 이주계획을 보면, 이주계획이 있는 경우가 63.6%에 나타난다. 이주계획이 있는 경우 대부분 자가주택으로 이주할 계획을 가지고 있다. 따라서 한인 이주민들은 이주를 통해 자가주택을 보유하려는 성향이 큰 것으로 나타

나는데, 이러한 사실은 Scott, Coomes and Izyumov(2005)의 연구와 Yu and Myers(2007)의 연구에서도 확인할 수 있다.

#### 4) 주거 입지요인별 선호도

응답자들이 향후 주택선택시 고려하는 입지요인의 중요도를 측정하여, 한인 이주민들이 선호하

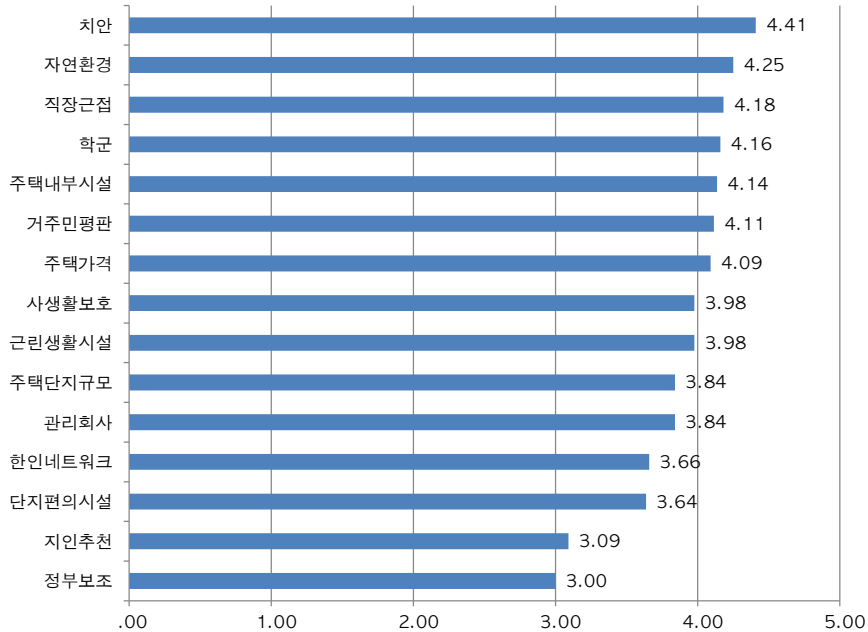


그림 1. 응답자가 향후 주택선택 시 선호하는 입지요인에 대한 리커트 척도점수

는 주거 입지요인을 추정할 수 있다. 주거 입지요인별 중요도는 리커트 척도를 활용하여 측정했는데, 선호도 정도에 따라 1~5점의 척도점수를 부여하였다. 따라서 선호도가 높을수록 척도점수가 높게 나타난다.

주거 입지요인별 선호도 분석결과를 보면, 응답자들이 향후 주택 선택 시 중요하게 고려하는 입지요인은 치안(4.41), 자연환경(4.25), 직장근접(4.18), 학군(4.16), 주택내부시설(4.14) 순으로 나타난다. 이러한 결과는 워싱턴 주에 거주하는 미국인 임대주택 거주자의 입지요인 중요도에 대한 연구(박원석, 2009b)와 워싱턴 대학교 미국 대학생들의 입지요인중요도에 대한 연구(2009a)의 결과와는 차이가 있다. 미국 현지인과 대학생들은 공통적으로 주택가격/임대료, 주택의 질, 치안 등을 중요한 입지요인으로 선정하였지만, 워싱턴 주로 이주한 한인 이주민의 경우는 환경과 쾌적성, 그리고 학군 등을 중요한 입지요인으로 선정하였다는 점이다. 이러한 점은 표 6에서 보는 바와 같이 워싱턴 주로의 주요 이주동기가 환경요인이라는 사실과 일맥상통한다. 반면, 응답자들은 한인 네트워크의 중요성은 크게 고려하고 있지 않았다. 이는 응답자들이 상당수 10년 이상의 이주경험을 가지고 있어 정착단계에 있기 때문에, 한인 네트워크의 중요성을 크게 인식하지 못하고 있으며 주류사회로의 공간적 동화를 시도하고 있는 점을 반영한다고 하겠다.

#### 4. 이항로짓 회귀분석

##### 1) 응답자의 개별특성이 주택 소유구조에 미치는 영향

앞서 언급한 바와 같이, 우선 응답자의 개별특성이 주택 소유구조에 미치는 요인을 분석하기 위해 이항로짓 회귀분석을 실시하였다. 모형의 독립변수로는 가구소득, 이주기간, 최초 이주지, 연령이 선정되었고, 종속변수는 주택 소유구조(자가, 임대)가 된다. 이항로짓모형에서 종속변수인 주택 소유구조 변수로 자가주택은 1, 임대주택은 0으로 코딩되었다. 따라서 분석결과를 통해 한인 이주민들의 자가주택 보유에 영향을 미치는 요인들을 살펴볼 수 있다.

분석결과, 유의수준 5%에서 유의한 독립변수로는 가구소득이 도출되었다. 따라서 가구소득이 높을수록 자가주택 보유율이 통계적으로 유의한 수준으로 상승하는 것으로 나타난다. 응답자의 이주기간, 최초 이주지, 연령 변수도 자가주택 보유와 정(+)의 관계를 가지고 있으나, 그 경향은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타난다. 따라서 자가주택 보유에 미치는 결정적인 변수는 가구소득인 것으로 판단된다.

표 12. 이항로짓 회귀분석 결과-1(응답자의 개별특성이 주택소유 구조에 미치는 영향)

	B	S.E	승산비(Exp(B))
가구소득	1.889**	0.617	6.609
이주기간	0.608	0.558	1.836
최초 이주지	0.209	1.051	1.233
연령	0.275	0.519	1.316
상수항	-8.230**	2.907	0.000

주: \*는 유의수준 10%에서 유의, \*\*는 유의수준 5%에서 유의

## 2) 응답자의 개별특성과 주택 소유구조가 입지 선호도에 미치는 영향

다음으로 응답자의 개별특성과 주택 소유구조가 응답자의 입지선호도에 미치는 영향을 분석하기 위해 이항로짓 회귀분석을 실시하였다. 모형의 독립변수로는 입지요인별 선호도가 선정되었고, 종속변수로는 주택소유, 연령, 이주기간, 최초 이주지가 선정되었다. 따라서 분석결과를 통해 한인 이주민들의 입지요인별 선호도가 주택소유, 연령, 이주기간, 워싱턴 주 이주여부에 각각 미치는 영향들을 살펴볼 수 있다. 그런데 분석결과를 뒤집어 보면, 주택소유, 연령, 이주기간, 워싱턴 주 이주여부에 따라 입지요인별 선호도가 어떻게 영향을 받는지를 확인할 수 있다.

분석모형이 이항로짓모형인 만큼, 종속변수의 값은 0과 1의 더미변수 값으로 전환하는 것이 필요하다. 이에 주택소유, 연령, 이주기간, 워싱턴 주 이주여부에 대한 응답결과를 각각 0과 1의 값으로 전환<sup>2)</sup>하였다.

한편, 독립변수 값으로는 입지요인별 리커트 척도점수가 들어가는데, 상호 독립적인 독립변수 추출을 위해 요인분석을 실시했다. 즉, 설문조사 결과에서 나타난 15개 입지요인별 리커트 척도점수를 토대로 요인분석을 실시하여, 입지요인들의 공통적인 성질을 가진 입지요인들을 유형 분류하고, 이를 통해 로짓 회귀분석을 위한 새로운 독립변수를 추출하였다. 요인추출 방법은 주성분 분석, 요인 회전 방법은 통상적으로 활용되고 있는 Kaiser 정규화가 있는 베리맥스 방법을 활용하였다.

표 13. 요인분석 결과

	요인				
	1: 근린환경	2: 네트워크	3: 안전/쾌적	4: 주택가격/질	5: 학군
주택가격				0.801	
주택내부시설				0.872	
단지편의시설	0.527				
주택단지규모		0.602			
치안			0.784		
학군					0.839
직장근접	0.474				
근린생활시설	0.722				
한인네트워크	0.631	0.508			
자연환경	0.748				
관리회사	0.571				
거주민평판			0.596		
사생활보호			0.773		
정부보조		0.868			
지인추천		0.674			
고유값	3.435	2.048	1.927	1.528	1.261
총 분산에 대한 설명량(%)	16.611	14.991	13.842	13.607	8.937
누적 설명량(%)	16.611	31.602	45.444	59.051	67.988

주: 요인추출 방법: 주성분 분석.

회전 방법: Kaiser 정규화가 있는 베리맥스.

입지요인에 대한 요인분석 결과, 5개의 요인을 추출하였다. 첫 번째 요인에는 단지편의시설, 직장근접, 근린생활시설, 한인네트워크, 자연환경, 관리회사 변수가 묶이는데, 이를 근린환경 요인으로 명명하였다. 두 번째 요인에는 주택단지규모, 한인네트워크, 정부보조, 지인추천 변수가 묶이는데, 이를 네트워크 요인으로 명명하였다. 세 번째 요인에는 치안, 거주민평판, 사생활보호 변수가 묶이는데, 이를 안전/쾌적 요인으로 명명하였다. 네 번째 요인에는 주택가격, 주택내부시설 변수가 묶이는데, 이를 주택가격/질 요인으로 명명하였다. 다섯 번째 요인에는 학군 변수가 별도로 분류

되어, 이를 학군 요인으로 명명하였다. 따라서 요인분석 결과를 통해, 근린환경, 네트워크, 안전/쾌적, 주택가격/질, 학군 등 5개의 요인을 추출하였는데, 대체적으로 유사한 성격을 가진 요인들이 적절하게 묶여, 요인분석의 타당성도 높은 것으로 판단된다.

요인분석 결과를 토대로 응답자의 입지선호도가 응답자의 특성과 주택소유 구조에 미치는 영향을 분석하기 위한 이항로짓 회귀분석을 실시하였다. 전술한 바와 같이, 독립변수로는 요인분석을 통해 추출한 5개의 입지요인 그룹을 선택하였고, 종속변수로는 주택소유, 연령, 이주기간, 최초 이

표 14. 이항로짓 회귀분석 결과-2(응답자의 개별특성과 주택 소유구조가 입지 선호도에 미치는 영향)

		B	S.E	승산비(Exp(B))
주택소유	근린환경	-0.093	0.347	0.911
	네트워크	-0.365	0.359	0.694
	안전/쾌적	0.070	0.381	1.072
	주택가격/질	-0.455	0.358	0.635
	학군	0.908**	0.411	2.479
	상수항	0.607	0.361	1.834
연령	근린환경	0.164	0.412	1.179
	네트워크	0.257	0.431	1.293
	안전/쾌적	0.991**	0.450	2.695
	주택가격/질	-0.564	0.408	0.569
	학군	0.284	0.408	1.329
	상수항	1.417**	0.452	4.126
이주기간	근린환경	-0.504	0.496	0.604
	네트워크	0.190	0.520	1.209
	안전/쾌적	1.405**	0.539	4.076
	주택가격/질	-0.086	0.470	0.918
	학군	0.700	0.482	2.013
	상수항	1.784**	0.541	5.954
최초 이주지	근린환경	-0.067	0.350	0.935
	네트워크	-0.040	0.345	0.961
	안전/쾌적	0.794*	0.422	2.213
	주택가격/질	-0.466	0.372	0.628
	학군	-0.531	0.387	0.588
	상수항	-0.817**	0.367	0.442

주) \*는 유의수준 10%에서 유의, \*\*는 유의수준 5%에서 유의

주지 등 4개를 선택하였으며, 이들 각각에 대해 총 4개의 이항로짓 회귀분석을 하였다.

우선 주택소유 변수에 대한 로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 학군 요인이 주택소유에 유의하게 영향을 미치는 입지요인인 것으로 도출된다. 따라서 자가주택 소유자가 임대주택 소유자보다 주거 입지요인으로 학군을 선호할 승산은 2.47배 높은 것으로 나타난다. 이는 자가주택 소유자 일수록 학군과 같은 사회계층과 관련된 입지요인에 관심을 가지는 것으로 판단되는데, 즉 공간적 동화를 더 적극적으로 시도하는 것을 보여준다고 하겠다.

연령 변수에 대한 로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 안전/쾌적 요인이 연령에 유의하게 영향을 미치는 입지요인인 것으로 도출된다. 따라서 40대 이상의 연령대가 30대 이하의 연령대보다 주거입지 요인으로 안전/쾌적성을 선호할 승산은 2.69배 높은 것으로 나타난다. 이는 연령대가 높을수록 치안과 사생활 보호와 같은 안전하고 쾌적한 주거입지를 선호한다는 것을 말해준다.

이주기간 변수에 대한 로짓분석 결과를 보면, 유의수준 5%에서 안전/쾌적 요인이 이주기간에 유의하게 영향을 미치는 입지요인인 것으로 도출된다. 따라서 이주기간이 10년 이상인 응답자가 이주기간이 10년 미만인 응답자보다 안전/쾌적성을 선호할 승산은 4.07배 높은 것으로 나타난다. 이는 이주민의 이주기간이 오래되고 현지에 정착할수록 안전하고 쾌적한 주거입지를 선호한다는 것을 말해준다.

최초 이주지에 대한 로짓분석 결과를 보면, 유의수준 10%에서 안전/쾌적 요인이 최초이주지에 유의하게 영향을 미치는 입지요인인 것으로 도출된다. 따라서 워싱턴 주 이외에 지역에 이주한 응답자가 워싱턴 주에 이주한 응답자보다 주거입지 요인으로 안전/쾌적성을 선호할 승산은 2.21배 높은 것으로 나타난다. 워싱턴 주 이외 지역에서 최초로 이주한 후 워싱턴 주로 이동한 이주민의 경

우, 이주동기로 워싱턴 주가 가지는 쾌적한 자연환경을 들고 있는 만큼, 이들은 워싱턴 주에 이주한 이주민보다 안전하고 쾌적한 주거입지에 대한 동기부여가 더 강하다는 것을 말해준다.

## 5. 결론 및 시사점

지금까지 워싱턴 주 한인 이주민을 대상으로 한 사례분석을 통해, 이주민의 개별 특성이 주택 소유구조와 주거입지에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째로, 워싱턴 주에 거주하는 응답대상 이주민의 경우, 20~30대에 이주한 경우가 많으며, 이들의 대다수는 워싱턴 주가 최초 이주지이며, 타 주에서 이주한 경우에는 관문지역에서 이동한 경우가 많은 것을 확인할 수 있다.

둘째로, 응답자들의 주택 소유구조를 보면, 응답자들은 연령이 높을수록, 소득수준이 높을수록, 이주기간이 길수록 자가주택에 거주하는 경향을 보이는 것으로 나타난다. 특히, 연령은 40대 이상, 소득수준은 6만 달러 이상, 이주기간은 10년 이상이 되는 시점에서 자가주택을 구입하는 경향이 강한 것으로 나타난다.

셋째로, 응답자들이 선호하는 주거 입지요인으로는 치안, 자연환경, 직장근접, 학군 등 환경/쾌적성, 학군인 것으로 나타난다. 이는 응답자들이 현지에 정착하면서 한인 네트워크보다는 주류사회와의 공간적 동화를 시도하고 있는 점을 반영한다고 하겠다.

넷째로, 응답자의 개별특성이 주택 소유구조에 미치는 요인에 대한 이항로짓 회귀분석 결과, 가구소득이 높을수록 자가주택 보유율이 통계적으로 유의한 수준으로 상승하는 것으로 나타난다. 응답자의 이주기간, 최초 이주지, 연령 등도 자가주택 보유와 정(+)의 관계를 가지고 있으나, 통계

적으로 유의할 만큼 자가주택 보유에 미치는 결정적인 변수는 가구소득인 것으로 판단된다.

다섯째로, 응답자의 개별특성과 주택 소유구조가 응답자의 입지선호도에 미치는 영향에 대한 이항로지 회귀분석 결과, 주택 소유구조에서는 자가주택 소유자가 임대주택 소유자보다 주거 입지요인으로 학군을 통계적으로 유의한 수준으로 선호하며, 연령에서는 40대 이상의 연령대가 30대 이하의 연령대보다 주거입지 요인으로 안전/쾌적성을 통계적으로 유의한 수준으로 선호하며, 이주기간에서는 이주기간이 10년 이상인 응답자가 이주기간이 10년 미만인 응답자보다 주거입지 요인으로 안전/쾌적성을 통계적으로 유의한 수준으로 선호하며, 최초 이주지에서는 워싱턴 주 이외 지역에 최초로 이주한 응답자가 워싱턴 주에 최초로 이주한 응답자보다 주거입지 요인으로 안전/쾌적성을 통계적으로 유의한 수준으로 선호하는 것으로 나타난다.

지금까지 살펴본 바와 같이, 한인 이주민들은 이주기간이 길고 소득수준이 늘어나 현지에서 정착하는 단계에서 적극적으로 자가주택을 소유하는 것으로 나타난다. 또한 정착단계에서 주거입지 선택과정에서도 한인 네트워크에 의존하기 보다는 공간적 동화를 적극적으로 시도하는 것으로 판단된다. 이러한 연구결과는 앞서 살펴본 바와 같이 미국 LA지역 등을 대상으로 한 선행연구의 결과와도 부합된다. 이러한 주거입지를 통해 주류사회로의 접근성을 강화하려는 현상은 신규로 진입하는 한인 이주민의 입지선택에도 영향을 줄 것이라는 점에서 시사점을 던져준다. 특히 이러한 연구결과는 초기단계에 있는 국내 외국인 이주민의 향후 주거입지 패턴을 가늠해 볼 수 있다는 점에서도 시사점을 던져준다.

## 주

- 1) Waldorf, Florax and Beckhusen(2008)은 이주민들이 미국에 최초로 들어오는 주요 관문지역으로 캘리포니아, 텍사스, 뉴욕, 뉴저지, 플로리다. 일리노이 주를 들었다. 본 연구에서도 이들 지역을 관문지역으로 분류하여 분석하였다.
- 2) 주택소유 변수의 경우, 자가 1, 임대 0으로, 연령 변수의 경우, 40대이상 1, 30대이하 0로, 이주기간 변수의 경우, 10년 이상 1, 10년 이하 0로, 최초 이주지 변수의 경우, 워싱턴 주 0, 이외 지역 1로 재코딩하였다.

## 참고문헌

- 박원석, 2009a “수요자 분석을 통한 임대주택 REITs의 특성 및 활용가능성에 관한 연구-미국 시애틀의 Ballinger Commons 사례를 중심으로,” 지역연구 25(4), 한국지역학회, 83-106.
- 박원석, 2009b, “미국 대학생들의 주택 및 입지요인 선호 특성에 관한 연구,” 국토지리학회지 43(4), 국토지리학회, 599-610.
- 박원석, 2010, “국내 대학생들의 임대 아파트에 대한 인식과 주거입지 선호 특성에 관한 연구,” 한국지역지리학회지 16(5), 559-571.
- 박원석, 2011, 부동산산업지론, 양현사.
- 이승철·이의한, 2011, “미국 조지아 주 메트로 애틀랜타 한인사회의 성장과 공간적 분포,” 한국경제지리학회지 14(2), 225-239.
- 강승범·김갑성, 2012, “미국 내 한국이민자의 사회경제적 적응 과정,” 지역연구 28(1), 19-38.
- Painter, G., L. Yang, and Z. Yu, 2004, “Homeownership Determinants for Chinese Americans: Assimilation,” Ethnic Concentration and Nativity, *Real Estate Economics* 32(3), 509-539.
- Painter, G., S. Gabriel and D. Myers, 2001, “Race, Immigrant Status, and Housing Tenure Choice,” *Journal of Urban Economics* 49(1), 150-167.
- Park, J. and J. Iceland, 2011, “Residential segregation in metropolitan established immigrant gateways and



- new destinations, 1990-2000,” *Social Science Research* 40(3), 811-821.
- Scott, D. M. and P. A. Coomes and Alexei I. Izyumove, 2005, “The Location Choice of Immigrants among U.S. Metro Areas,” *Journal of Regional Science* 45(1), 113-145.
- Waldorf, B. S., R. J.G.M. Florax, and J. Beckhusen, 2008, “Spatial Sorting of Immigrants Across Urban and Rural Areas in the United States: Changing Patterns of Human Capital Accumulation Since the 1990s,” *American Journal of Agricultural Economics* 90(5), 1312-1318.
- Yu, Z, and D. Myers, 2007, “Convergence or divergence in Los Angeles: Three distinctive ethnic patterns of immigrant residential assimilation,” *Social Science Research* 36(1), 254-285.
- Yu, Z., 2006, “A Different Path to Homeownership : The Case of Taiwanese Immigrants in Los Angeles,” *Housing Studies* 21(4), 555-579.
- Zorlu A. and C. H. Mulder, 2008, “Initial and Subsequent Location Choice of Immigrants to the Netherlands,” *Regional Studies* 42(2), 245-264.
- 교신: 박원석, 712-714, 경북 경산시 진량읍 대구대로 201 대구대학교 행정대학 부동산학과, 전화: 053-850-6381, 이메일: wspark@daegu.ac.kr
- Correspondence: Wonseok Park, Department of Real Estate, Daegu University, Jillyang, Gyeongsan, Gyeongbuk 712-714, Tel: +82-53-850-6381, e-mail: wspark@daegu.ac.kr
- 최초투고일 2012년 11월 19일  
최종접수일 2012년 12월 1일

*Journal of the Economic Geographical Society of Korea*  
*Vol.15, No.4, 2012(660-675)*

## **Characteristics of Housing ownership Structure and Residential Location Preference of Korean Immigrants: Case Study of Korean Immigrants in Washington State**

Park, Wonseok\*

**Abstract** : This paper aims at, analyzing the characteristics of immigration path, residential status and residential location preference of Korean immigrants in Washington State of United State. The main results of this study are as follows. Firstly, according to the questionnaire survey results, respondents tend to prefer own housing as their incomes are higher. Secondly, Location factors which respondents most prefer are safety, natural environment and school district. Thirdly, household income influences the housing ownership rate of respondents, according to the result of binomial logistic regression analysis on the impact of individual characteristics of the respondents on the housing ownership structure. Finally, according to the results of logistic regression analysis on the impact of individual characteristics and housing ownership structure of the respondents on the residential location preferences, ① respondents who own housings more prefer school district as residential location factor, ② respondents their age are over 40 years old prefer safety/amenity as residential location factor, ③ respondents their immigration period are more than 10 years prefer safety/amenity as residential location factor, ④ respondents their initial immigration region are not Washington state prefer safety/amenity as residential location factor.

**Key Words** : Immigrants, Housing Ownership Structure, Residential Location, Location Factors, Binomial Logistic Regression Analysis

---

This study was financially supported by Daegu University in the program year 2012.

\* Professor, Department of Real Estate, Daegu University