

## 대구시민의 주거이동 요인과 주택선호성향 분석

### Residential Mobility and Housing Preference of Daegu Metropolitan City

임준홍\*  
Im, Jun-Hong

김한수\*\*  
Kim, Han-Soo

송흥수\*\*\*  
Song, Heung-Soo

#### Abstract

The purpose of this study, analyzing the primary factors for residential mobility and housing preference of Daegu citizens, is to provide a basic data for future housing policies. The results are as follows: First, 32.1% of Daegu citizens have intention of residential mobility. Especially the residents in central (50.0%), southern (59.0%) and western Daegu showed more intention than those in other districts. Second, we used the GLMM (Generalized Linear Mixed Models) to analyze the main factors for residential mobility. The results are as follows; 1) the residents who have lower housing satisfaction with the type of housing, parking, and educational environment, 2) those who are male and younger, 3) those who live in rented house have more intention of housing mobility. Third, based on the analysis on the preference change of the type of housing, the preference of the apartments is getting higher, while that of the detached houses is getting lower (past: 40.1%→present: 54.8%→future: 66.7%). 28.8% of the respondents (444) expressed intention to live in the public rental houses, in case they are provided in the areas they are moving to. Fourth, when we analyzed the size of the houses they actually lived in and that of the houses they prefer to live in case of moving, we found that in general they tend to move in smaller housing than in the past. The results of the analysis showed that in order to minimize the possible moving away from the current residential areas due to the dissatisfaction with the housing environment, in the first place the improvement in the quality of the houses, parking and education environment is needed.

Keywords : Residential Mobility, Housing Preference, Daegu Metropolitan City

주요어 : 주거이동, 주택선호성향, 대구시

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

현재 우리나라는 핵가족사회를 넘어 독신 생활자가 급속도로 증가하고 있고, 산업 또한 생산을 중심으로 하는 산업에서 정보통신(IT)산업으로의 변화는 물론 회사에 한번 입사하면 평생직장으로 생각하던 사회에서 능력과 적성 등에 맞는 회사이면 옮길 수 있다는 사고로 전환하고 있는 것 같다. 이로 인하여 생활양식에도 상당한 영향을 가져오고 있는데 교육, 직장 그리고 재산 증식의 이유로 주거이동도 다변화되고 있다.

주거이동의 특성과 요인을 파악하는 것은 도시구조변화를 분석하거나 주택정책을 수립하는데 중요한 기초적 자료가 된다. 특히, 우리나라와 같이 주거이동이 활발하고,

그 이유가 개인적 선호 못지않게 주거환경과 밀접한 관계가 있다는 점을 고려하면 주거이동의 요인을 분석하고, 주택선호성향을 분석하는 것은 지방정부의 주택정책 수립에 중요한 관심사임에는 틀림이 없다.

주거이동은 자유롭게 이루어지고 있지만, 사회적인 비용이 투입되고, 커뮤니티 형성에 상당한 문제를 야기시킬 수 있기 때문에 주거이동을 감소시킬 수 있는 정책은 필요하다. 즉, 압출요인에 의한 주거이동을 최소화하는 것은 주거의 편안함과 안정성을 높일 뿐만 아니라, 거주지 지속성을 강화하여 지역사회 커뮤니티를 건강하게 만들 수 있다.

이러한 관점에서 본 연구는 대구시민의 주거이동 요인과 주거이동 시 선호하는 주택특성을 분석함으로써, 향후 주택정책 수립에 기초자료로 활용하고자 하는 것에 목적을 두고 있다.

### 2. 연구의 방법 및 범위

주거이동의 결정요인은 다양다종하기 때문에 주거이동의 원인을 파악한다는 것은 매우 어려운 작업이다. 이러한 이유에서인지는 모르지만 주거이동에 대한 분석방법도 주거이동에 영향을 주는 변수의 관계를 주안점으로 분석하거나 여러 변수와 모형을 이용하여 보다 계량화된 방법에서 접근되고 있다.

\*정회원(주저자), 충남발전연구원 연구위원

\*\*정회원(교신저자), 계명대학교 도시계획학과 교수

\*\*\*정회원, 계명대학교 도시계획학과 박사과정 수료

**Corresponding Author:** Han-Soo Kim, Dept. of Urban Planning  
Keimung University, 2800 Dalgubal Ave., Daegu 704-701, Korea  
E-mail : cbd@kmu.ac.kr

이 논문은 2014년 한국주거학회 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

본 연구는 다음과 같은 자료와 연구방법을 채택하였다. 연구자료는 국토해양부가 2012년 6월 28일부터 8월 31일까지 실시한 ‘2012년 주거실태조사’ 원 자료를 활용함으로써 공신력을 확보하고자 하였다. 주거실태조사는 국토교통부가 전국을 대상으로 2년 단위로 조사하는 것으로, 지역별로 층화표집하여 표본을 추출하고, 전문조사기관에 의뢰하여 조사가 이루어진다는 점에서, 통계적 표본추출 기법이 적용되었고, 통계청 승인을 얻은 자료로서 공신력이 확보된 자료이다. 이 조사에서 대구광역시의 경우 8개 구군에 총 1,540명을 대상으로 조사가 이루어 졌다. 또한 자료에는 주거이동 결정요인 분석에 필요한 많은 변수들로 구성되어 있어 다양한 모형 도출이 가능하다는 점과 타 지역과의 비교 등도 가능하다는 장점을 갖고 있다.

연구방법은 본 연구에서 이용하는 자료와 분석 목적에 가장 부합하다고 판단되는 고급 회귀분석방법인 일반화선형혼합모형(GLMM, Generalized Linear Mixed Models)을 이용한다. Lee(2000)에 의하면 일반화선형혼합모형은 자료가 계수의 형태로 나타나는 범주형 자료의 경우, 혹은 집락의 형태나 과산포 된 비정규 자료, 또는 비선형 모형에 따르는 자료를 다루기 위한 모형설정에 사용된다.

한편, 본 연구는 다음과 같은 과정으로 진행되었다. 우선 연구목적에 따라 인구이동과 주거이동 의향에 대한 탐색적 기초분석을 실시하였다. 주거이동 영향요인을 분석하기 위해 분석모형을 설정하고, 실제 적용하는 실증연구가 이루어졌으며, 마지막으로 분석결과를 바탕으로 주거지 정비방향과 주택공급 정책에 대한 제안을 하는 부분으로 진행되었다.

한편, 연구의 공간적 범위는 대구시를 대상으로 하며, 대구시에서 지역 간의 차이 등을 보기위해 8개 구군을 세분화하여 분석한다.

8개 구군의 특성은 다음과 같다. 중구는 지리적으로 대구시 중앙에 위치하고 있을 뿐만 아니라 이곳에는 많은 일자리와 대구의 최고 변화가인 동성로 상점가가 위치하고 있어 시민들의 의식 속에서도 도심으로 자리 잡고 있다. 도심과 인접한 서구와 남구는 과거 토지구획정리사업에 의해 형성된 주거지가 주를 이루는 가운데, 단독주택이 밀집된 기성시가지의 성격을 지니고 있다. 수성구와 달서구, 북구의 칠곡지구는 택지개발사업과 도시개발사업에 의해 형성된 신주거지가 입지하고 있는 곳이다. 그리고 달성군은 1995년에 대구광역시로 편입된 농촌성격을 갖고 있는 지역으로 아직 개발 가능지가 많은 지역이다<sup>1)</sup>.

### 3. 선행연구 검토

주거이동은 인간의 기본적인 욕구이며, 권리로서 이에

1) 달성군은 대구광역시가 출범한 1995년 경상북도에서 편입된 지역으로 달성군 남측인 현풍면, 유가면, 구지면 등 3개면에 대구테크노폴리스와 국가산업단지가 입지하는 등 도시공간이 재편되고 있는 기초자치단체이다.



Figure 1. Areas in the Study

대한 연구는 19세기 시카고학파의 도시생태학자들의 주요 관심분야로, 주로 주거지의 공간적 패턴 변화에 대한 관심에서 시작되었으며, Varady(1980)는 가구의 주거이동에 영향을 주는 요인을 입지특성, 주택특성, 그리고 개인속성으로 구분하고, 구분된 요인들의 자체특성과 함께 요인들에 대해 인지된 문제점과 만족도를 매개로 하여 주거이동이 발생한다고 하였다. 이러한 관점에서 국내 다수의 선행연구에서는 주거이동은 생애주기 단계, 가구주의 연령과 직업, 소득 등 사회·경제계층 관련 요인과 주택가격, 주택점유형태, 주거환경 등 주택요인 그리고 근린특성요인에서 찾는다고 정리하였다(Yi, 2012).

또한, Kim & Kang(2002)은 울산시 거주자를 대상으로 주거이동 동기와 만족도를 파악하고, 가구별 주거특성과 주거만족도와의 연관성 파악을 시도하였다. Im, Kim & Lee(2003)는 대구의 기성시가지 단독주택지를 사례지역으로 선정하여 거주민을 대상으로 주거이동에 영향을 미치는 주거환경 요소를 도출하였다. Chung et al.(2008)은 아파트 거주자의 생활만족도가 이주에 미치는 영향 분석을 하였으며, Kim & Jeong(2008)는 가구를 행태적 특성에 따라 유형화하고, 가구 유형별 주거선호와 이동특성에 대한 성향을 밝히고자 하였다.

한편, 주거이동을 보는 정책적 관점에도 양면성을 주장하기도 한다. Shumaker and Stokols(1982)는 주거이동의 감소정책은 주거자로 하여금 현 주거지에 정착하여 주거안정성(Stability)을 추구하도록 하는 것이며, 또 다른 하나는 현 주거지를 탈피하여 보다 나은 주거환경으로 이동하여 삶의 질을 향상시키기 위한 것이라고 지적하고 있다.

본 연구에서는 이러한 선행연구에 비해 우선 주거이동 결정요인을 근린환경 및 개인적·가족적 속성과 어떤 관계가 있는가를 명확히 분석하고, 이들의 주택선호성향을 분석하여 주택정책의 함의를 찾고자 하는 점에 중점을 두고 있다.

## II. 인구이동 실태와 주거이동 의향

주거이동 의향 분석에 앞서 실제 인구이동(전출) 실태를 분석하면 다음과 같다. <Figure 2>에서 보는 바와 같이 지난 10여 년간 대구의 인구이동은 전국에 비해 낮으며, 지속적으로 감소하고 있다.

지역별로는 도심인 중구와 기성시가지인 남구, 서구의 이탈이 많으며, 상대적으로 농촌적 성격이 강한 달성군의 인구유출은 적은 것으로 나타났다.

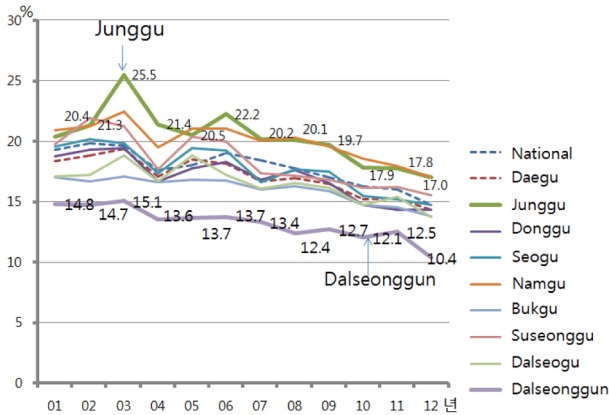


Figure 2. Changes in Move out Ratio  
\*Referred to the National Statistics Portal (<http://kosis.kr/>)

한편, 대구시 전체로 보면 주거이동 의향이 있는 사람은 32.1% 정도이지만, 실제 주거이동은 14.3% 정도로 나타나 많은 차이를 보이고 있다. 특히, 도심인 중구와 남구, 서구의 경우 주거이동의향과 실제 전출과는 상당한 차이를 나타내고 있지만, 이는 생활자가 그만큼 이동을 원하고 있다는 의식이 나타난 결과인 것 같다.

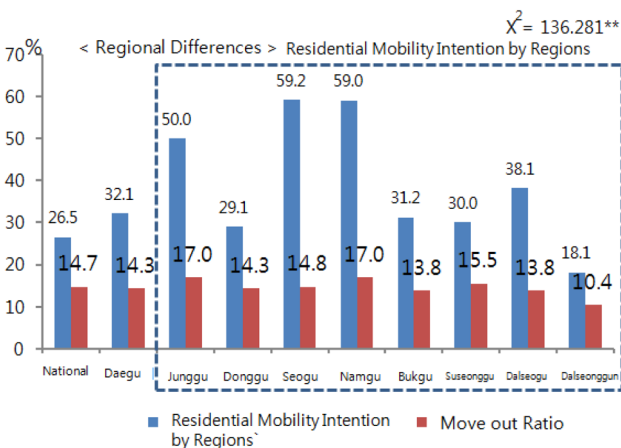


Figure 3. Move out Ratio and Residential Mobility Intention by Regions

주거이동 의향을 보다 구체적으로 보면 <Figure 4>와 같이 95.8%가 대구지역 내에서의 이동을 희망하고 있으며, 조사대상자의 과거 이동행태 또한 OD표에서 보는 바와 같이 대구 외의 타 지역에서 대구로 이주해온 경우는

많지 않고, 대부분이 지역 내에서의 이동한 것으로 나타났다. 도심인 중구의 경우 다양한 지역에서 이주해오는 것을 알 수 있으며, 상대적으로 서구, 동구, 수성구, 북구의 경우 해당 지역 내에서 이동하는 경향을 나타내고 있다.

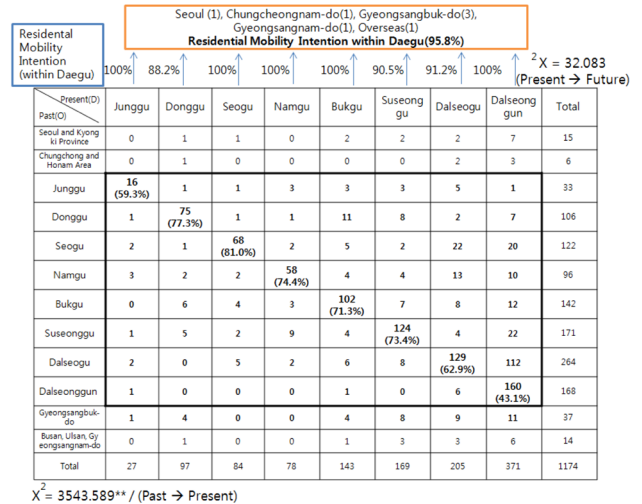


Figure 4. Previous Residence and Future Desired Residential Area

## III. 주거이동 영향에 관한 실증 분석

### 1. 분석 모형

#### 1) 변수 선정

분석 모형에 투입한 변수는 주거이동에 영향을 줄 수 있는 직간접 변수를 최대한 고려하였다. 특히, 개인의 속성을 나타내는 변수뿐만 아니라 가족 및 거주 속성, 거주지역의 특성 등을 최대한 반영하려고 하였다. 실제, <Table 1>에서 제시된 것보다 많은 변수들을 투입하여 탐색적 기초분석과 설정된 모형에 투입하는 피드백 과정을 거쳐, 최종 분석에 투입할 변수를 선정하였다.

#### 2) 분석 모형

주거이동의 요인을 분석하기 위해 GLMM 모형을 이용하여 투입되는 변수와 통제변수에 따라 다음과 같이 3가지 모델로 설정하였다.

- 모델 1: 주거이동에 영향을 주는 요인에 관한 변수로 주거환경변수만을 투입한 모델
- 모델 2: 주거환경 요인에 개인과 가족·거주 속성변수를 투입한 모델
- 모델 3: 거주지역 변수를 추가로 투입한 모델

여기에서 모델 1과 모델 2에서는 거주지역변수를 일반화선형혼합모형 설계 시 거주지역변수를 통제변수로 투입하여, 거주지역에서 나타나는 차이를 최소화하였으며, 모델 3은 거주지역변수를 독립변수로 투입하여 지역 간의 차이를 함께 보는 모델이다.

### 2. 분석 결과

주거이동에 영향을 주는 요인은 주택 및 주거만족도, 개

Table 1. Variables in Analysis Model

Category	Model Items	Respondents		Residential Mobility Intention (%)	
		Number	Frequency (%)		
Personal Attributes	Gender	Male	1,215	78.9	32.6
		Female	325	21.1	30.5
	Age	Twenties	42	2.7	83.3
		Thirties	222	14.4	54.1
		Forties	334	21.7	40.7
		Fifties	338	21.9	32.8
		Sixties	288	18.7	17.4
		Over Seventies	316	20.5	13.6
	Occupation	Office management	762	49.5	36.7
		Sales	316	20.5	40.5
Housewife		51	3.3	19.6	
Etc.		411	26.7	18.7	
Income	Low-income	698	45.3	28.9	
	Middle-income	671	43.6	36.1	
	High-income	171	11.1	29.8	
Family and Housing Attributes	Length of Residence		Average (8.37year)		-
	With Children	Yes	884	57.4	33.1
		No	656	42.6	30.8
	With the Elderly	Yes	525	34.1	17.1
		No	1,015	65.9	39.9
	Type of Ownership	Rent	1006	65.3	18.2
		Own	534	34.7	58.4
	Housing types	Detached house	305	19.8	22.3
		Apartment	824	53.5	28.4
		Etc.	411	26.7	47.0
Residential Area	Junggu	40	2.6	50.0	
	Donggu	110	7.1	29.1	
	Seogu	130	8.4	59.2	
	Namgu	100	6.5	59.0	
	Bukgu	170	11.0	31.2	
	Suseonggu	190	12.3	30.0	
	Dalseogu	260	16.9	38.1	
	Dalseonggun	540	35.1	18.1	

인속성과 가족·거주속성, 거주지역 요인 등에서 영향을 줄 것으로 판단하여 주거이동에 영향을 주는 요인을 실증 분석하였다. <Table 2>에서 보는 바와 같이 모델 1에서는 주거이동에 영향을 주는 요인은 12개의 주택 및 주거환경 변수 중 주택, 주차, 교육환경 정도가 주거이동에 영향을 주는 것으로 나타났다. 모델 2에서는 주거환경 요인 중에서는 주택과 교육환경 만족도가 영향을 주고, 개인속성에서는 성별과 연령이, 가족·거주속성 요인에서는 현재의 거주형태에 따라 주거이동에 영향을 주는 것으로 분석되었다. 모델 3에서는 모델 2와 비슷한 가운데, 지역

별로 뚜렷한 차이를 나타내는 것으로 나타났다. 대상 지역 중에서는 남구와 서구, 도심인 중구가 주거이동 현상이 많은 것으로 나타났다.

Table 2. Factors for Residential Mobility

Category	Model Item	Model 1 Coefficient	Model 2 Coefficient	Model 3 Coefficient
Housing and Level of Residential Satisfaction	Housing Type	-0.697**	-0.756**	-0.770**
	Parking	-0.183**	-0.166	-0.165
	Cleanliness	0.169	0.128	0.123
	Shopping	-0.010	-0.152	-0.147
	Social Welfare	0.020	-0.055	-0.067
	Public Transportation	0.112	0.072	0.080
	Security	0.070	0/036	0.037
	Child care Environment	0.157	0.202	0.206
	Educational Environment	-0.355**	-0.441**	-0.447**
	Medical Facilities	-0.001	0.204	0.191
	Noise	0.108	0.169	0.180
	Natural Environment	0.116	-0.012	0.008
Gender	Male		2.911**	1.587**
	Female		2.681**	1.360
Age	Twenties (Seventies)		2.716**	2.728**
	Thirties (Seventies)		1.722**	1.764**
	Forties (Seventies)		1.332**	1.353**
	Fifties (Seventies)		0.955**	0.972**
	Sixties (Seventies)		0.255	0.257
Personal Attributes	Office Management (Etc.)		-0.111	-0.107
	Occupation			
	Sales (Etc.)		0.066	0.063
Income	Housewife (Etc.)		-0.125	-0.127
	Low-income (High-income)		-0.468	-0.467
Family and Housing Attributes	Middle-income (High-income)		0.015	0.019
	Length of Residence		-0.025	-0.024
	With Children Yes (No)		-0.190	-0.190
	With the Elderly Yes (No)		-0.124	-0.128
	Rent (Own)		-1.667**	-1.686**
	Detached House (Apartment)		-0.184	-0.209
	Junggu (Dalseonggun)			1.291**
	Donggu (Dalseonggun)			1.043**
	Seogu (Dalseonggun)			2.310**
	Namgu (Dalseonggun)			2.535**
Residential Area	Bukgu (Dalseonggun)			1.273**
	Suseonggu (Dalseonggun)			1.078**
	Dalseogu (Dalseonggun)			1.223**
	Bayesian	7,069,697	7,589,271	1,378,386
	Accuracy	72.9%	79.8%	79.8%
	Corrected Model F	6.499**	10.275**	11.148**

Note DATA\_STRUCTURE SUBJECTSgu-gun\*IDgu-gun\*ID

\*=95%, \*\*=approximately 99% (The rest is the same).

“( ) ” means comparative group

※Probability distribution: Binomial, Link function: Logit

이상의 결과를 보면, 주거이동에 영향을 주는 요인으로 는 주택환경, 주차환경, 교육환경의 만족도, 성별과 연령 그리고 현재 주택의 소유형태 그리고 거주지역인 것으로 나타났다.

#### IV. 주거환경정비 우선순위와 주택공급 방향

본 장에서는 앞에서 분석한 주거이동 결정요인과 주거 환경 만족도를 연계 분석함으로써, 주거환경정비 시 우선 순위와 이들이 선호하는 주택특성 등을 분석하여 향후 주택정책의 함의를 찾고자 한다.

##### 1. 주거환경정비 우선순위

한정된 재원을 갖고 있는 지방정부는 많은 주거환경 요소 중 가장 우선적으로 정비가 필요한 부분이 무엇인가를 찾는 것이 필요하다. 그 방법은 주거이동에 영향을 많이 주는 요인과 주거환경 종합만족도에 영향을 많이 주면서 주거만족도가 낮은 항목들을 상대 비교함으로써 우선순위를 결정할 수 있을 것이다.

Table 3. Overall Level of Satisfaction with Residential Environment (Regression Coefficient) and Level of Satisfaction

Model Term	Residential Mobility Intention Coefficient	Level of Satisfaction with Residential Environment Coefficient	Level of Satisfaction with Residential Environment	
			Average	Standard Deviation
Housing Type	-0.697**	0.172**	3.51	.646
Parking	-0.183**	0.029**	3.51	.938
Cleanliness	0.169	0.054**	3.68	.754
Shopping	-0.010	0.051**	3.42	.989
Social Welfare	0.020	0.073**	3.36	.849
Public Transportation	0.112	0.061**	3.47	.903
Security	0.070	0.080**	3.52	.742
Child care Environment	0.157	0.097**	3.44	.775
Educational Environment	-0.355**	0.084**	3.36	.816
Medical Facilities	-0.001	0.133**	3.43	.863
Noise	0.108	0.055**	3.36	.930
Natural Environment	0.116	0.124**	3.60	.825

GLMM Statistics  
(Overall Level of Satisfaction with Residential Environment)  
Bayesian=998.574  
Corrected Model F=15,365.541\*\*

이러한 관점에서 분석내용을 정리하면 <Table 3>에서 보는 바와 같이 주거환경 만족도에 많은 영향을 주는 요인은 주택만족도와 주거환경 중에서는 의료시설과 주변 자연환경 항목이다. 그리고 교육환경, 사회복지시설여건, 집 주변의 소음 항목의 만족도가 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

이를 종합하면 <Figure 5>와 같이 상대비교를 통해 우선순위를 결정할 수 있다. 즉, 의료시설, 교육, 방범 분야

를 우선적으로 정비하여 주거이탈을 막고, 궁극적으로는 주거환경 만족도를 높여 정주성을 강화하는 것이 요구된다.

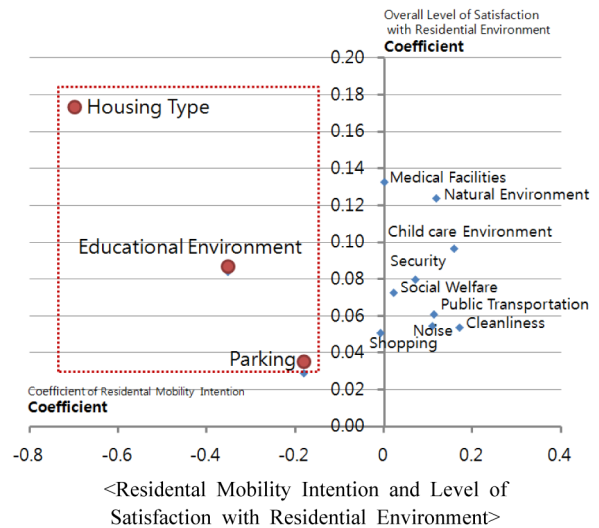
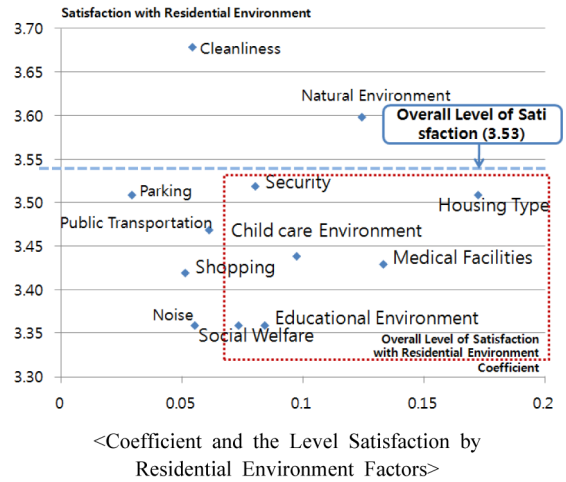


Figure 5. Priorities for Residential Environment Improvement

##### 2. 주택에 대한 의식과 선호 유형 및 규모

장래 주택의 소유의식과 주거이동시 희망하는 주택의 소유형태, 주택유형과 규모 등에 대한 분석결과는 다음과 같다. 먼저, 주택소유 의식에 대해서는 82.1%의 많은 사람들이 주택을 소유해야 한다고 생각하고 있어, 아직까지 주택소유의식이 강한 것으로 나타났다. 그러나 현재 임차인

Table 4. Type of Ownership and Perception on the Ownership

Type	Not at all	Not so	Average	So	Very much so	Rate (Number of Respondents)
Own	0.1	3.9	9.0	52.6	34.4	100.0 (1006)
Rent	0.2	9.7	17.2	56.6	16.3	100.0 (534)
Total	0.1	5.9	11.9	54.0	28.1	100.0 (1,540)

\* $\chi^2=81.813^{**}$

으로 생활하고 있는 거주자의 경우 꼭 소유하지 않아도 된다고 생각하는 사람(보통 이하)이 27.1%로 상당히 많은 것으로 나타나, 향후 주거의식의 변화도 짐작할 수 있다.

한편, 주거이동 시 희망하는 주택의 소유형태를 보면 현재 자기 집을 소유하고 있는 사람은 새로운 집을 구입하여 이사를 희망하고 있지만, 차가의 경우 21.7%만이 주택을 구매하여 이주한다는 결과가 나왔고 그 외는 또 다른 차가형태로 이주하는 것으로 나타났다<Table 5>.

Table 5. Types of Ownership and Desired Types of Ownership at Residential Mobility

Type	Own	Lease	Monthly Rent with Security Deposit	Monthly Rent	Prepaid Monthly Rent	Free Residence	Total
Own	97.9	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0 (48)
Rent	21.7	55.0	15.8	5.0	.8	1.7	100.0 (120)
Total	43.5	39.9	11.3	3.6	.6	1.2	100.0 (168)

\* $\chi^2=81.148^{**}$

그리고 주거이동을 희망하는 사람들이 선호하는 주택유형은 대부분 아파트(66.7%)인 것으로 나타났으며, 이는 종전에 거주했던 주택과 현재 거주하는 주택, 미래의 선호 주택유형의 변화에서도 아파트의 강세가 뚜렷이 나타나고 있다. 그리고 아파트 유형에서도 고층아파트의 선호도(62.5%)가 높은 가운데 중·저층 및 도시형생활주택의 선호도 일부 나타나고 있다<Figure 6>.

이러한 분석결과는 대구시에서 조사한 ‘2013년 주택통계연감’의 유형별 주택공급 현황(아파트 51.9%, 단독·다가구 42.2%)과 다소 차이가 있다. 즉, 실제 대구시의 주택공급현황과 시민들이 선호하는 주택유형에는 차이가 있음을 알 수 있다.

한편, 임대주택의 선호도는 상당히 높은 것을 나타냈다. 전체 응답자 중 28.8%인 444명이 임대주택을 희망하고 있는 것으로 나타났다. 이 중에서는 자가에서 거주하는 사람의 12.6%도 임대주택을 희망하는 것으로 나타났다. 그리고 공공임대주택 확대공급정책에 대해서도 67.8%(필

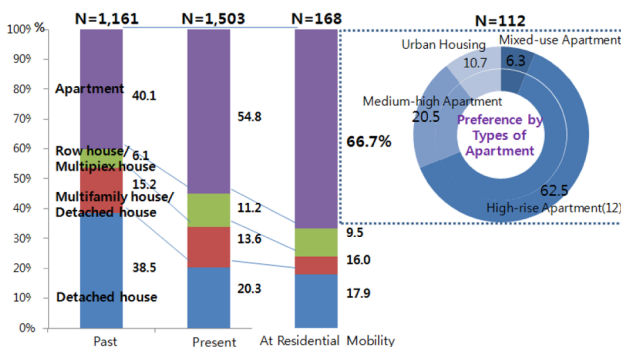


Figure 6. Changes of Housing Types and Preferred Housing Types (at Residential Mobility)

요하다 696명, 매우 필요하다 348명)의 응답자가 필요하다고 생각하고 있었다.<sup>2)</sup>

그리고 선호하는 임대주택의 유형은 <Table 3>에서 보는 바와 같이 영구임대, 국민임대 등 임대기간이 긴 것을 선호하는 것으로 나왔다.

Table 6. Preferred Types of Rental House When Applying

Type	Frequency	Rate(%)
Permanent Rental Housing	149	33.6
National Rental Housing	111	25.0
20-year Lease	72	16.2
10-year Public Rental	45	10.1
5-year Public Rental	50	11.3
Existing Rental Multi-family Housing	6	1.4
Existing Rental Housing	11	2.5
Total	444	100.0

이러한 분석결과 역시, 대구시에서 발간한 ‘2013년 주택통계연감’에 의하면 전체주택에서 임대주택이 차지하는 비중은 4.0%(36,362호)인 것으로 나타나, 대구시민의 임대주택 선호에 비해 많이 부족함을 알 수 있다.

선호하는 주택규모를 보면 절반에 가까운 많은 사람들이 85~135 m<sup>2</sup>를 선호하는 가운데, 선호하는 주택면적이 조금씩 좁아지고 있는 반면, 상대적으로 큰 면적을 선호하는 사람도 조금 증가하는 경향을 나타내고 있다<Figure 7>.

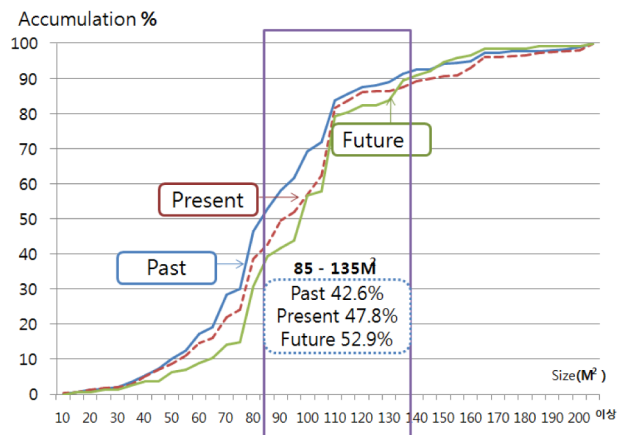


Figure 7. Changes of Housing Scale and Preferred Housing Scale at Residential Mobility

한편, 실제 대구에 공급된 주택유형과 규모와 이주 시 선호하는 주택유형과 규모는 <Table 7>에서 보는 바와 같이 차이가 있음을 알 수 있다. 향후에는 이러한 점을 고려하여 주택공급의 기본적 방향이 결정될 필요가 있으며,

2) 본 결과의 경우 본문에는 자료 집계표를 게재하지 않았지만 ‘국토해양부가 실시하는 주거실태조사 자료(2012년)’를 활용하여 도출한 것이다.

더 나아가서는 선호하는 주거지의 위치 등을 보다 면밀히 분석하는 것도 요구된다.

Table 7. Current Housing Stock by Scale and Preferred Scale at Residential Mobility

Type	Current Housing Stock (%)	Preference at Residential Mobility(%)
below 66	20.3	10.4
67-85	28.4	29.0
86-99	12.2	4.5
100-132	26.6	40.0
over 133	12.6	16.1
Total	100.0	100.0

\*Preference is the outcome of the analysis of the research on the actual housing in 2012.

\*Data: Daegu, Year book of Housing Statistics, 2013

### V. 결 론

대구시민의 주거의식을 분석한 결과 시민의 32.1%가 주거이동 의향이 있지만 실제로는 14.3%의 사람들이 주거지를 이동했다. 특히, 도심인 중구(50.0%)와 과거부터 형성되어 온 기성시가지인 남구(59.0%)와 서구(59.2%)의 구민 절반 이상은 주거이동 의향이 있는 것으로 분석되었다.

이러한 주거지 이동은 자연스러운 현상이며, 더 좋은 주택과 주거환경을 찾아 이동하는 자연스러운 필터링(housing filtering)과정으로 이해할 수도 있다. 하지만 주거이동 의향이 높은 사람이 누구이며, 어떤 주거환경 요소 때문이고, 어떤 주택을 선호하는가를 분석하는 것은 향후 주거지 정비와 주택정책의 방향을 결정하는데 많은 점을 시사한다. 이러한 측면에서 연구한 결과는 다음과 같다.

첫째, 주거환경 만족도 요인과 주거이동의향과의 관계를 일반화선형혼합모형(GLMM, Generalized Linear Mixed Models)으로 분석한 결과 여러 주거환경 만족도 요인 중 주택, 주차, 교육환경 만족도에 많은 영향을 받고 있는 것으로 나타났다. 또한 개인적 속성에 따라서는 성별과 연령, 가족 및 거주 속성에 따라서는 주택소유형태에 따라 뚜렷한 차이를 나타내고 있었다.

둘째, 주거이동에 따른 주택유형의 선호도 변화를 분석한 결과 단독주택의 선호도는 점점 낮아지고 있는 반면, 아파트의 선호도가 점점 높아지고(과거 40.1%→현재 54.8%→미래 66.7%) 있다. 그리고 설문응답자의 28.8%(444명)는 이사하고자 하는 지역에 임대주택이 공급될 경우 거주이동이 있는 것으로 나타났으며, 그 유형은 영구 임대주택이나 30년 국민임대주택의 장기 임대주택을 선호하는 것으로 나타났다.

셋째, 실제 거주한 주택의 규모와 주거이동 시 선호하는 규모의 변화를 분석한 결과 과거에 비해 점점 좁은 주택으로 이동하고, 선호도도 높은 것으로 나타났다. 이는 대구광역시 가구 구성원수의 감소와 1인, 2인가구의 증가와도 관련성이 높은 것으로 생각된다.<sup>3)</sup>

이상의 분석결과 신주택지보다 도심과 기성시가지의 주거이탈 의향이 타 지역에 비해 뚜렷이 높은 것으로 분석되어, 이들 지역의 주거이탈 요인을 최소화 하는 것이 요구된다. 이를 위해서는 여러 주거환경 요소 중 우선적으로 주택의 질적 개선과 주차문제의 최소화, 교육환경의 개선이 요구된다. 그리고 아파트와 임대주택에 대한 선호도가 높고, 주택규모의 선호도는 점점 소형화 되고 있는 점을 감안한 주택정책이 필요하다.

그리고 주택보급률이 100%(2012년 대구 주택통계연보 기준으로 102.7%)를 넘은 향후의 대구시 주택정책의 방향 역시, 주택의 양적 공급 정책보다는 양호한 주거환경과 커뮤니티를 활성화할 수 있는 정책개발 등이 필요할 것이다. 예를 들어 1인·2인 가구와 고령자가 많이 거주하는 도심의 경우에는 공동체 중심의 코하우징(Co-Housing) 주택을 공급하거나, 주택공급 방식에 있어서도 기존의 대규모 주거단지개발에서 소규모 협동조합 방식 등 보다 다양한 기법의 개발과 적용이 요구된다.

한편, 본 연구는 대구시민 전체를 대상으로 주거이동 영향요인 등을 분석한 것으로서, 연령 등 라이프 사이클, 경제적 특성, 거주지역에 따른 주거지 및 주택선호성향 등 보다 세밀한 분석을 하기에는 한계가 있었다. 따라서 이에 대한 보다 세밀한 조사와 추가 분석은 향후 연구과제로 남겨둔다.

마지막으로 본 연구가 이루어질 수 있도록 귀중한 ‘주거실태조사’ 자료의 활용을 허락해준 국토교통부에게 감사사를 전한다.

### REFERENCES

1. 국토교통부 (2013). 2012년 주거실태조사. 세종.
2. 대구광역시 (2013). 주택통계연감. 대구.
3. Chung, S., Lee, S., & Ko, D. (2008). Study on the Decisive Factor of Housing Mobility in the Living Satisfaction of Apartment. *Korea Real Estate Academy Review*, 33, 236-247.
4. Im, J., Kim, H. & Lee C. (2003). A Study on Residential Satisfaction and Residential Choice: The Case of A Residential Area in the Built-up Area. *Journal of the Korean Housing Association*, 14(6), 15-22.
5. Kim, J. & Jeong, S. (2008), Housing Preference and Residential movement of New town Resident. *Journal of The Residential Environment Institute of Korea*, 6(2), 15-23.
6. Kim, S. & Kang, H. (2002). An Experimental Study on Residential Moving and Satisfaction Causes in Ulsan city. *Proceeding of Autumn Annual Conference of KHA*, 249-254.
7. Lee, J. (2000). A Study for Recent Development of

3) 통계청(www.kosis.kr)의 인구총조사에 의하면 대구광역시의 경우 가구 구성원의 수는 2000년에 3.26명에서 2010년에는 2.80명으로 감소하였고, 1인과 2인 가구의 비중도 2000년 34.0%에서 2010년 56.1%로 대폭 증가하였다.

- Generalized Linear Mixed Model. *The Korean Journal of Applied Statistics*, 13(2), 541-562.
8. Shumaker, S. A., & Stokols, D. (1982). Residential Mobility as a Social Issue and Research Topic. *Journal of Social Issues*, 38(3), 1-19.
  9. Varady, D. P. (1980). Determinants of Residential Mobility Decisions. *Journal of Planning Association*, 49(2), 184-199.
  10. Yi, C. (2012). A Study on Residential Location Choice Model in Consideration of Land-use Transport Interaction Using DELTA. Doctoral thesis. University of Seoul, Seoul.
  11. Korean Statistical Information Service (<http://kosis.kr>)
- 
- 접수일(2014. 5. 22)  
수정일(1차: 2014. 7. 7)  
게재확정일자(2014. 7. 22)