

‘하우스노마드족’의 주거점유형태에 미치는 요인 분석

Analyzing the Impact for Housing Occupied Form of HouseNomad

윤진영*, 오종열**

서울대학교 건설환경공학부*, 서원대학교 경제학과**

Jin-young Yun(archi98y@snu.ac.kr)*, Jongryul Oh(jroh@seowon.ac.kr)**

요약

통계청에서 발표한 2010 인구주택총조사에 따르면 ‘하우스노마드족’은 2005년에 비해 70%이상 증가하였다. 하우스노마드족의 출현이 주택시장에 미치는 영향과 하우스노마드족의 증가 원인에 대해 선행적인 논의는 많지만 아직까지 연구로 명확하게 밝혀진 바 없다. 본 연구의 목적은 하우스노마드족의 출현 및 증가원인을 가구의 주거소비행태 측면에서 찾고자 한다. 이를 위해 본 연구에서는 2010년 인구주택 총조사 1%자료와 다항로짓모형을 활용하였다. 다항로짓모형은 소비자의 선택에 위계와 순서가 없을 때 활용할 수 있는 유용한 방법이다. 분석결과 하우스노마드족은 주택속성으로 표현된 주거환경특성이 좋은 곳에 거주할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 상대적으로 더 긴 시간 통근통행을 했고 주거이동성이 높은 것으로 나타났다.

■ 중심어 : | 하우스노마드 | 다항로짓모형 | 주거소비 |

Abstract

According to the “Population and Housing Census of 2010”, announced by the National Statistical Office, “House Nomad group” was increased by more than 70% compared to 2005. Emergence of House Nomad tribe about the cause of the increase of influence and House Nomad tribe give the housing market, but prior to the discussion often, there is no place that still it became clearly evident in the research. The purpose of this study, are looking for the emergence and increasing cause of House Nomad group in terms of consumption behavior of the house. For this reason, We use the Population and Housing Census 1% of the data 2010. and Multinomial Logit Models., is a useful method that can be utilized when there is no rank and order the consumer choice. The results were as follows. House Nomad group was found to be higher probability of living place and good environmental characteristics of housing that has been expressed in the properties of the housing. Also appeared to have a relatively longer time commuting. And that residential mobility is high.

■ keyword : | House Nomad | Multimomial Logit Model | Residential Consumption |

I. 서론

최근 주택정책과 관련한 핵심적인 관심사항은 바로 지속적인 전세가의 상승일 것이다. 전세가는 일반적으로 주택의 실수요를 나타내는 지표로 활용되고 전세가의 상승은 곧 주택가격의 상승과 주택거래를 견인할 것으로 예견되곤 한다. 그러나 작금의 현상은 이러한 부동산 가격과 거래의 매커니즘에서 바라볼 때 다소 당황스러운 상황이다.

전세가격은 2009년 이후 꾸준히 상승하는 추세이며, 서울시의 경우 2014년 9월 현재 매매가 대비 전세가격은 64.6%에 이른다. 이러한 수치는 매매가 대비 전세가격을 통계를 작성된 1998년 12월 이후 최고치이다². 반면 매매가격과 주택매매거래량은 그에 못 미치는 것으로 나타나 매매가 대비 전세가격이 높아지면 전세수요가 매매수요로 전환되어 최종적으로는 균형상태를 이룰 것이라는 일부 견해가 시장에 적용되지 않음을 보여준다.

이와 관련하여 현 정권 출범 이후 정부의 부동산 정책은 ‘부동산거래활성화를 통한 경제활성화’와 ‘전세가격안정을 통한 서민주거안정’이라는 기조로 정부출범 이후 7차례에 걸쳐 시행되었다³. 그러나 서민주거안정의 목표는 달성되지 못한 채 가계부채만을 늘리고 있다는 비판의 목소리가 높다. 이러한 현상은 전세가격 상승에 대한 원인규명이 명확히 이루어지지 못함에 기인할 것이다. 전세가격 상승에 대한 원인을 공급의 부족, 주택의 미래가치 등의 측면에서 논의되고 있으나 일부에서는 이른바, ‘하우스노마드족(House Nomad 族)’의 출현에 따른 것임을 지적하기도 한다.

통계청에서 발표한 자료⁴[1]에 따르면, (2005년 대비)2010년 기준, 하우스노마드족은 70%이상 증가했으며, 전체 세입자 중에서 하우스노마드족이 차지하는 비율 역시 50% 이상 증가하였다. 전국 전·월·사글세를

사는 748만여 가구 중 본인 소유의 집을 보유하고 있는 가구가 총 114만 1,000 가구로 임차가구 10가구 중 1.5 가구는 집을 소유하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 현상은 서울과 경기도에서 더욱 두드러지는데, 각각 39%와 42.9%로 집계되었다.

하우스노마드족의 증가에 대한 관련 전문가의 시각은 ‘주거에 대한 개념이 변화하는 자연스러운 사회적 현상인 동시에 경제적 현상이다’라는 견해와 ‘주택시장 안정에 해가된다’라는 상반된 견해가 공존한다. 한편, 하우스노마드족의 증가 원인에 대해서는 ‘주택시장 침체’에 두는 견해와 ‘가장중심의 생활패턴이 자녀중심으로 변한 결과’로 보는 견해가 있다.

이처럼 하우스노마드족에 대한 선행적인 견해가 엇갈리는 가운데 하우스노마드족의 주거소비와 관련한 연구는 상대적으로 부족한 실정이다. 지금까지 진행된 주거소비 관점의 연구들은 타지주택소유를 고려하지 않은 채 단순히 자가와 차가로 구분하여 이들 가구의 주택보유와 점유형태에 미치는 영향요인에 대한 분석이 [5-8][11] 대부분이다. 최근에 들어 한국노동패널이나 인구주택총조사 자료를 활용하여 자가소유가구가 차가점유를 선택하는 요인이 무엇인지에 대한 연구가 진행되고 있다[10][12][16]. 그러나 이들 연구는 가구주의 사회·경제적 특성에 초점을 맞추어 진행된 것이 대부분이어서 주택의 재화로서의 성격이 강조되었을 뿐 가구의 주거소비행태에 대한 분석은 미진한 실정이다.

만약, 하우스노마드족의 출현이 전세가격 상승의 원인이고 하우스노마드족의 증가가 사회적 현상이라면 하우스노마드족의 주거소비특성을 명확히 파악하여 주택정책에 반영하는 노력이 필요할 것이다.

전술한 바와 같은 배경으로 본 연구에서는 다음의 연구문제에 대한 답을 찾는 데에 목적이 있다.

첫째는 자가보유가구가 차가점유를 선택할 때 고려하는 요인이 무엇인가에 대한 점이다. 통근의 용이성과 주거지에 대한 관심이 영향을 미치는지에 대한 여부를 중심으로 분석할 것이다. 둘째는 ‘자가보유 차가점유 가구(하우스노마드족)’가 ‘자가보유 자가점유 가구’와 ‘자가미소유 차가점유 가구’에 비해 상대적으로 양호한 거주환경에 거주하는지에 대한 질문이다.

1. 하우스노마드란, 집(House)과 유목민(Nomad)을 합성한 용어로 자기 집을 소유하고 있지만 자녀교육 및 출퇴근 등의 이유로 다른 곳에서 전·월세를 사는 사람들을 가르키는 신조어이다. 관련연구들은 같은 의미로 ‘거소불일치가구’, ‘유주택입자가구’, ‘자가보유차점유가구’, ‘거소불일치가구’ 등으로 정의하고 있다.
2. [http://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1002670602](http://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1002670602&plink=ORI&cooper=NAVER)
3. 부동산정책에 대한 자세한 내용은 <http://www.ajunews.com/view/20141022173324295> 참고.
4. “2010 인구주택총조사 전수집계 결과”, 2011.7.7. 통계청 보도자료 참조.

이를 위해 본 연구에서는 통계청에서 제공하는 ‘2010 인구주택총조사 1%자료’⁵와 다항로짓분석(Multinomial Logit Model)을 활용하였다. 실증분석을 위한 통계프로그램은 SAS 9.3을 사용하였다.

본 연구는 하우스노마드족의 주거소비형태를 밝혀 정부의 주택 및 부동산 관련 정책에 시사점을 제공하는 것에 목적이 있으며, 기존의 연구들에서 가구의 주거입지 및 주거환경을 선택함에 있어 주로 경제학적 속성에 초점을 맞춘 것과 달리 가구의 주거소비행태 관점에서 주거입지와 주거환경에 대한 가구의 요구를 분석했다는 점에서 차별성과 연구의 의의가 있다고 할 것이다.

II. 이론적 배경과 선행연구의 검토

1. 생애주기이론

가구의 주거소비와 관련한 이론 중 가장 대표적인 것이 바로 생애주기(Life-cycle)이론일 것이다. 생애주기이론은 각 가구의 생생부터 소멸단계에 이르기까지 일반적으로 거치는 단계로 구분된다[표 1].

표 1. 한국도시가구 생애주기와 주거소비(하성규;2006 p.240)

생애단계	가구특성	주택수요
결혼전 독신단계	부모동거 혹은 독신거주	부모의 집, 소형주택
결혼 후 초기단계	무자녀 혹은 미취학자녀	소형주택
자녀 양육단계	자녀의 교육을 중시하는 단계	중·소형아파트
자녀독립, 출가단계	자녀 군입대 및 유학, 첫 자녀 결혼	중·대형아파트, 단독주택
가족 축소단계	자녀 모두 출가, 부부 중 한명 사망	소득수준에 따른 주거조절

생애주기 이론을 기반으로 다수의 연구가 진행되었으며 가구의 생애주기에 따라 변화하는 주거소비행태에 영향을 미치는 요인으로는 가구주의 연령, 자녀의 수 혹은 연령, 가구의 소득수준 및 자산, 학력 등을 활용하고 있다[9]. 생애주기이론을 통해 도출된 속성들은 주

택수요예측 및 주택점유유형에 대한 연구에서 주로 활용된다. 생애주기이론을 토대로 실증한 연구는 조성희·이은주(1996)와 최막중·임영진(2001)의 연구가 대표적이다.

조성희·이은주(1996)는 주거이동 동기와 주거이동시 고려하는 주거환경요소의 선택특성을 소득수준과 가족생활주기의 관점에서 분석하였으며 주거이동의 원인과 주거이동의 목적이 소득수준과 생애주기에 따라 각기 다를 것을 밝혔다.

최막중·임영진(2001)은 주거입지요인(접근성, 쾌적성, 경제성)과 주거선호유형을 종속변수로 하고 월평균 가구소득, 가구주 교육수준, 가구주직업, 가구주연령, 가구원수 등 가구사항을 독립변수로 하여 상관관계를 분석하였다. 분석결과 주거입지와 주택유형수요에 공통적으로 중요한 영향을 미치는 변수로 소득과 교육수준 및 연령으로 밝혀졌다. 특히 주택유형 선택에 있어서는 현재 거주하고 있는 주택 유형을 지속적으로 선호하는 경향이 있음을 밝혀 가구의 사회경제적·인구통계적 특성에 따라 선호하는 주거입지 및 주택유형이 달라질 수 있음을 실증하였다. 이를 통해 주택수요구조의 다양성을 제시하는 한편 선호하는 주택유형에 경험적 관성이 존재함을 밝힌데 그 의의가 있다.

이 같은 연구결과는 양세화·김묘경(2011)을 통해서도 지지된 바 있다. 설문방법을 통해 울산시에 거주하는 자가가구와 임차가구의 주거이동 특성을 비교하였는데 조사대상가구의 대부분이 아파트에서 아파트로 이동했음을 밝혀 주거이동에 따른 주거유형을 선택할 때 경험적 관성이 존재함을 암시했다.

가장 최근의 연구로 임미화(2013)는 한국노동패널 데이터를 통해 가구의 주거이동에 가구의 생애주기영향력과 주택시장 영향력을 분류하여 분석하였다. 분석결과 가구의 생애주기영향력보다는 주택시장 영향력(주택시장 변화)이 주거이동에 더 많은 영향력을 미치는 것으로 확인되었다. 그러나 가구주 연령별 분석에서 청·장년층과 노년층의 주거이동원인이 다르게 나타남을 확인할 수 있어 가구의 생애주기에 따른 영향이 여전히 존재함을 반증하였다.

2. 가구속성과 주거소비

5. 2014 현재, 통계청에서는 1960년부터 2010년까지 실시된 인구주택총조사 1% 마이크로데이터를 무료배포하고 있다.

앞서 제시한 최막중·임영진(2001)의 연구를 토대로 가구속성에 따른 주거소비행태에 대한 연구가 다수 진행되었다. 최근의 연구에서 가구가 주거입지 및 주거유형을 선택할 때 일반적으로 알려진 경제적 관점보다는 가구의 선호에 따라 주거를 소비하고 이에 따라 주거비지출을 확대하는 방향으로 전환되고 있음을 암시하는 결과들이 존재한다.

조준우·최창규(2011)는 주택 유형별로 임차인이 중요하게 생각하는 요소를 주거공간, 노후정도, 주택내부시설, 주차시설, 편익시설, 사생활보호시설과 같은 내부환경과 직장과의 거리, 대중교통이용, 주차문제, 소음상태, 골목길안전, 생활편익시설, 문화시설, 교육환경, 커뮤니티의 외부환경 등으로 구분하여 각 요소별 차이를 검증하고 만족도를 분석하였다. 더불어 임차인의 특성에 따른 다가구 주택 및 오피스 주거선호 특성을 분석하였는데, 오피스텔 임차인일수록 많은 총자산을 기반으로 사회적 이미지나 주택내부시설 등 자신의 선호에 맞는 주택을 선호하고 있다는 결과를 제시하였다. 이는 소비자가 전·월세를 선택함에 있어 절대적인 경제적 관점이 아니라 소비자 개인이 중요하게 생각하는 삶의 가치를 지향하며 자신에게 투자하는 기회비용으로 여기고 있음을 주장하였다.

김유연(2013)은 총자산이 많을수록 주거비지출을 줄이는 형태(월세→전세)의 주거점유선택을 할 확률이 높고 직장접근성이 높을수록 주거비지출을 줄이는 형태가 될 가능성이 높은 것으로 나타났다. 반면, 근린생활 편의성과 안전 및 환경성이 높을수록 주거비지출을 확대하는 방향으로 주거점유형태(월세)를 결정하는 것으로 나타났다.

3. 가구속성과 주거입지

가구의 주택소유여부와 주거이동에 관한 연구들은 주로 가구주의 고용 등 가구의 사회경제적 특성과 주택 자체와 주변 환경에 대한 불만이 주거이동의 주요요인이라고 밝히고 있다. 본 연구에서는 주거이동을 통해 획득하고자 하는 주거입지의 특성이 가구속성에 따라 어떠한 차이점이 있는지를 중심으로 선행연구를 검토하였다.

정일호 외 4인(2010)은 주거입지 선택에 있어 교통요소인 접근성, 즉 직주근접성이 주거입지 결정에 중요한 요소이며 개인이나 가구특성에 따라 통행수단이나 시간이 각기 다르므로 주택정책에 있어 교통정책과의 연계성을 강화·수립하여야 한다고 주장하였다. 특히 전·월세 저소득층의 통근시간이 45분 이상인 경우에는 주택을 구입하려는 의사가 약해지고 지하철역의 유무가 주거입지 선택에 주요한 영향요인이 됨을 밝혔다.

마강래 외 2인(2012)는 자가점유가구에 비해 자가보유임차가구는 수도권 거주 저연령 고학력일 가능성이 높으며 상대적으로 주거이동이 잦고 통근시간이 짧으며 어린 자녀가 있는 맞벌이 가구일 확률이 높음을 밝혔다.

전술한 선행연구의 내용을 통해 본 연구에서 검증하고자 하는 가설과 관련한 몇 가지 단서를 찾아낼 수 있었다.

첫째, 주거점유형태와 유형의 선택에 있어, 자녀교육이 미치는 영향이 절대적이지는 않다는 점이다. 자녀교육과 더불어 가구주의 통근을 포함한 교통여건이 가장 중요한 요인이며, 직장변동에 따른 통근장소의 변화가 주거지 입지결정에 지대한 영향을 미친다는 점이다.

둘째, 주거환경(넓은 주택면적)과 주거지입지에 대한 관성(자신에게 익숙한 장소, 살던 동네)이 주거지 입지 결정에 영향을 미치며, 정해진 예산제약 안에서 점유형태를 결정할 때 고려될 수 있다는 점이다.

III. 분석모형설정

1. 다항로짓분석(Multinomial Logit Model)

본 연구의 목적은 주택소유 가구주가 거주주택의 점유형태와 점유유형을 선택하는 데 영향을 미치는 요인을 밝히는데 있다. 가구주의 입장에서 주택의 보유와 주거점유형태를 선택하는데 있어 위계나 순서에 따른 것이 아니고 (넓은 의미에서)선호에 의한 선택이라면, 다항로짓분석(Multinomial Logit Model)을 활용할 수 있다[3].

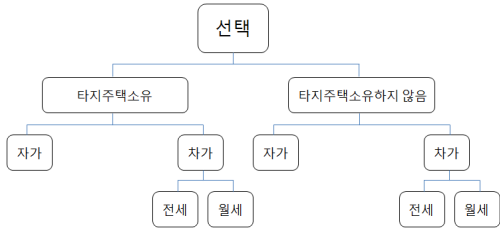


그림 1. 가구주의 선택과정

다항로짓의 확률식은 사건의 합이 1이 된다는 공통점을 가지므로, 이항로짓모델(Binomial Logit Model)의 기초적 개념의 확장⁶이다. 식(1)은 이항로짓모델의 기본적인 식이다.

$$\begin{aligned}
 \text{Prob}(y=1) &= \frac{\text{Prob}(y=1)}{\text{Prob}(y=1)+\text{Prob}(y=0)} \\
 &= F\left(\sum_{k=1}^k \beta_k X_k\right) \quad \dots (1)
 \end{aligned}$$

이항로짓모델의 식을 기반으로, 선택범주가 J개(본 연구에서 J=3)인 다항선택항을 이항형식으로 표현할 수 있다. 이항로짓모델은 근본적으로 선택범주가 2개인 선택확률을 구하는 것이기 때문에 두 선택범주의 선택 확률의 비는 (1/2)/(1/2)=1이다. 이 때 선택범주가 아무리 많이 증가한다고 해도 선택확률은 1이 되기 때문에 식(1)에 제시된 이항로짓모델의 개념을 기초로 선택확률을 구할 수 있다. 이를 토대로 일반 확률식으로 유도하면 식 (2)와 같다.

$$\begin{aligned}
 \sum_{j=1}^{J-1} \frac{P_j}{P_j} &= \frac{P_1}{P_j} + \frac{P_2}{P_j} + \dots + \frac{P_{j-1}}{P_j} = \frac{1-P_j}{P_j} = \frac{1}{P_j} - 1 \\
 \Rightarrow \text{Prob}(y=J) &= \frac{1}{1 + \sum_{j=1}^{J-1} e^{\sum_{k=1}^k \beta_{jk} X_k}} \quad \dots (2)
 \end{aligned}$$

이항로짓모델은 순서로짓, 다항로짓 등 다양한 형태로 발전이 가능한데 여기서 중요한 것은 종속변수의 형

태이다. 본 연구에서는 타지주택소유 여부와 현재 거주지의 점유형태에 순서나 위계가 존재하지 않는 것으로 가정하였다.

이론적 모형인 식(1)을 실증적으로 해석하기 위해서는 회귀식을 설정해야 하는데 식(1)을 바탕으로 다항로짓모델의 확률을 구하고 회귀식을 유도하면 식(3)과 같다.

$$\log \left[\frac{\text{Prob}(y=j)}{\text{Prob}(y=J)} \right] = \sum_{k=1}^k \beta_{jk} X_k \quad \dots (3)$$

연계함수는 식(4)와 같이 표현된다.

$$\eta_j = \text{Log}[\mu_j/\mu] \quad \dots (4)$$

이로써 다항로짓모델의 확률식에 대한 이론적 토대는 이항로짓모델에 있으며 그 해석은 일반적인 회귀식의 방식과 동일함을 제시하였다⁷.

2. 데이터와 변수설정

분석을 위해 활용된 자료는 ‘2010인구주택총조사’ 1% 마이크로 데이터이다. 인구주택총조사 자료는 인구부문과 주택/가구부문으로 나누어져 있으며, 가구 일련번호를 통해 하나의 데이터로 연결가능하다.

통계청에서 배포하는 자료의 전체 샘플 수는 인구와 주택/가구 부문 각각 46만8,284개와 17만9,293개이다. 인구와 주택/가구 부문에서 차이가 발생하는 이유는 하나의 주택이라 할지라도 여러 세대가 거주하기도 하고, 하나의 세대에서도 가구 구성원에 따라 각각 조사되기도 하기 때문이다.

구득한 자료를 본 연구의 목적에 적합하도록 가공하였는데, 응답자 중 통근통행을 하는 가구주만을 범위로 한정하고, 결측치를 제거하여 실제로 분석에 사용된 샘플 수는 9만9,336개이다.

주택시장 및 주택정책에서 자가점유가구가 중요한 이유는 자가점유가구의 형성은 주거의 안정과 사회적 자본형성에 긍정적인 영향을 미치며 지역사회에 보다

6. $\text{Prob}(y=1)+\text{Prob}(y=0)=1$, 선택항끼리는 서로 비교집단 (참조집단)

7. 확률식의 전개과정에 대한 자세한 내용은 이성우(2006), pp. 208~210 참고

적극적으로 참여하는 것으로 알려져 있기 때문이다. 자가점유가구는 임차가구에 비해 소득수준이 높고 직업이 안정되어 있다는 것이 학계의 중론이다[14].

상술한 바와 같은 사회적 기능을 가진 자가점유선택에 영향을 미치는 요인은 인구학적 특성(가구주의 연령, 성별, 가구 유형 등), 주택구매능력과 관련된 가구의 사회경제적 특성(소득, 가구주의 직업 및 학력 등), 주택시장 환경(주택의 유형 및 주택가격, 인구이동변화율, 주택관련조세, 투자대체제의 높은 수익 등) 등으로 구분할 수 있다[14]. 본 연구에서는 분석을 위해 변수를 선정함에 있어 선행연구들이 지적한 변수들을 통제한 상태에서 본 연구에서 중점적으로 밝히고자 하는 거주 특성, 통근통학속성, 주택속성을 별도의 변수로 채택하였다.

아래 [표 2]는 분석을 위한 변수에 대한 설명이다.

표 2. 변수설명

구분	변수명	내용	비고	
중속 변수	타지 주택소유	own	타지 주택소유 여부	자가보유자가점유=1 자가미보유차가점유=2 자가보유차가점유=3(하우스노마드)
	점유 형태	occ	거주주택의 점유 유형	
독립 변수	개인 속성	sex	성별	여자=0 남자=1,
		age	나이(만나이)	각 세
		edu	교육정도	중졸이하 고졸 대졸(전문대포함) 대학원이상
		fam_size	총가족수	-
		mar	혼인상태	배우자 무=0 배우자 유=1
		fam_type	가구구분	1인가구=0 가족구성=1
	거주 특성	loc_1	1년전거주지	현재살고있는 집=1 같은 시군구내 다른집=2 다른 시군구=3
		lco_5	5년전거주지	상동
		res_year	거주기간	개월
	주택 속성	res_type	거처의종류	비아파트=0 아파트=1
		area	연면적/가족 수	-
		room	방수	-
year		건축년도	2014-건축년도	
통근 통학	time	통근소요시간	분	

(통계청, 2010인구총조사1% 마이크로데이터)

IV. 분석결과

1. 모형결과해석

모형결과를 도출하기 위해 사용된 샘플 수는 총 8만 8,510개이며 최우도추정법(Maximum Likelihood Estimation)을 통해 회귀분석하였다. 분석결과는 하우스노마드족과 자가점유가구, 자가미보유차가점유가구간의 비교를 통해 해석할 수 있다. 먼저 하우스노마드족과 자가점유가구와의 결과를 살펴보면, 하우스노마드족(자가보유차가점유가구)은 자가점유가구에 비해 가구주의 나이가 젊고 교육수준이 높은 것으로 나타났다. 1년 전 거주지에 계속 거주하는 것으로 나타났지만 5년 전 거주지에 지속적으로 거주하지는 않는 것으로 나타났다. 하우스노마드족이 자가점유가구에 비해 주거의 이동성이 높음을 알 수 있다. 또한 하우스노마드족이 상대적으로 통근시간이 길고 가족규모가 크며 주택유형은 아파트인 경우가 많다. 주택의 연면적은 넓지만 가족 1인당 점유하는 면적은 작은 것으로 나타났다. 이는 앞서 가구 특성을 통해 설명된 바와 같이 하우스노마드족이 자가점유가구보다 가족규모가 크기 때문인 것으로 생각된다. 또한 하우스노마드족은 자가점유가구에 비해 상대적으로 주택의 경과년수가 오래되지 않은 신규주택에 거주하는 것으로 나타났다. 요약하면 하우스노마드족은 자가점유가구에 비해 상대적으로 좋은 주거환경에 거주하는 것으로 나타났으나 거주지에 대한 관성은 자가점유가구가 더 높고 통근거리도 자가점유가구가 더 짧은 것으로 나타났다. 하우스노마드족은 양호한 주거환경에 대한 요구가 높아 긴 통근거리를 감수하는 것으로 보이며 가구의 선호에 따라 주거지를 자주 이동하는 것으로 보인다. 이러한 결과는 마강래(2012)의 연구결과와 대체로 일치하지만 통근거리와의 관계는 상반되는 결과이다. 다만 정일호 외 4인(2010)이 지적한 바와 같이 통근거리가 길어질수록 주택을 보유하고자 하는 의사가 약해진다는 결과는 일부 지지하는 것으로 판단된다.

다음으로 하우스노마드족과 자가미보유차가점유가구(이후, 차가점유)와의 결과를 살펴보면, 하우스노마드족은 차가점유가구에 비해 나이가 많고 교육수준이

높은 것으로 나타났다. 통근거리가 길고 가족규모가 크며 주택연면적이 크고 1인당 점유면적은 작은 것으로 나타나 앞서 살펴본 결과와 유사하다. 하우스노마드족이 상대적으로 경과년수가 오래된 주택에 사는 것으로 나타나 앞서 제시한 결과와 차별된다. 거주지에 대한 관심을 알아보는 1년 전 거주지와 5년 전 거주지에 지속적으로 거주하는지에 대한 변수에서는 각기 상이한 결과가 도출되었다. 하우스노마드족보다 차가점유가구가 1년 전 거주지에 지속적으로 거주하는 것으로 나타났고 5년 전 거주지에 지속적으로 거주하는가에 대한 변수는 통계적으로 유의미하지 않았다. 통근거리와 점유형태에 대한 분석내용은 김유연(2013)의 연구결과와 유사하다. 분석결과는 다음 [표 3]에 제시하였다.

표 3. 분석결과

	1 vs. 3	2 vs. 3
Intercept	-1.165***	-1.405***
성 별	-0.949***	-0.493***
나 이	0.023***	-0.004
교 육	0.156***	0.313***
1년 전 거주지	0.108***	-0.109***
5년 전 거주지	-0.161***	0.078
통근시간	0.004***	0.0075***
결혼여부	-0.190***	-0.0713***
가족규모	0.139***	0.0117
주택유형	0.489***	-0.0426***
주택연면적	0.021***	0.0212***
주택경과년수	-0.039***	0.0824***
1인당 점유면적	-0.021***	-0.02***

*주 1 : 1-자가점유, 2-자가미보유차점유, 3-자기보유차점유

*주 2 : ***p<.01, **p<.05, *p<.10

V. 결론

통계청에서 발표한 자료에 따르면, 2005년 대비 하우스노마드족의 증가율이 70%를 상회한다. 이러한 현상은 특히 서울과 수도권에 집중된다. 하우스노마드족의 출현과 증가에 대해 관련 전문가들의 견해가 엇갈리고 있다. 하우스노마드족의 증가추세는 정부정책에 대한 중요한 평가지표로 활용하였던 주택보급률과 주택소유

율에 대한 재고가 필요함을 암시한다.

선행연구들은 가구의 거주유형선택에 있어 인구학적 특성, 사회경제적특성, 주택시장특성 등으로 나누어 분석하고 있는데, 본 연구에서는 가구주의 통근의 용이성과 기존거주지에 대한 관심, 그리고 상대적으로 더 좋은 주택수준이 자가소유가구의 자가 혹은 차가(전세)거주선택에 미치는 영향을 분석하였다.

이를 위해 다항로짓분석을 사용하였는데 선택대상이 위계나 순서에 따르지 않으며 선호에 의해 선택가능한 항목을 다루는 다항로짓모델의 특성이 본 연구의 내용에 적합한 방법이라고 판단된다.

분석결과, 선행연구에서 인구학적특성으로 사용된 가구주개인속성은 본 연구에서도 유사한 결과가 도출되었다. 또한 중점적으로 살펴보고자 한 가구주의 통근행태, 주거지에 대한 관심 변수에서는 각 모형별로 차이가 나타나 주택에 대해 살고 싶은 집과 사고 싶은 집이 다를 수 있다는 점을 알 수 있었다.

주요연구결과를 요약하면 다음과 같다. 하우스노마드족은 자가점유가구나 자가미보유차점유가구에 비해 더 좋은 주거 환경을 선호하며 상대적으로 긴 통근거리를 가지는 특징이 있다. 거주지 선택에 있어 하우스노마드족이 자가점유가구에 비해 이동성이 높은 것으로 나타났으며 차가점유가구에 비해서는 1년 전 거주지에 지속적으로 거주할 확률이 낮아 차가점유가구가 상대적으로 1년 전 거주지에 지속적으로 거주할 확률이 높은 것으로 나타났다. 그러나 5년 전 거주지에 지속적으로 거주하는지에 대한 여부를 알아보기 위한 변수는 통계적으로 유의하지 않았다. 차가점유가구가 하우스노마드족에 비해 1년 전 거주지에 지속적으로 거주할 확률이 높은 것은 통근거리 때문인 것으로 판단된다. 차가점유가구의 경우 하우스노마드족에 비해 가족규모가 작고 연령이 낮은 것으로 나타났기 때문에 가구가 거주지의 입지를 선택할 가능성이 높은 것으로 보인다. 전술한 바와 같은 연구결과를 통해 하우스노마드족의 특징을 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 하우스노마드족은 좋은 주거환경을 선호하며 이를 위해 상대적으로 긴 통근시간을 감수한다.

둘째, 하우스노마드족은 거주지에 대한 이동성이 높

으며 이는 더 좋은 주거환경을 향유하기 위함인 것으로 판단된다.

하우스노마드족에 대한 이해를 통해 정부의 주택정책과 민간주택시장에 함의를 도출할 수 있다. 전세수요의 매매수요로의 전환을 위한 정부의 정책에 주거수준 및 환경에 대한 고려도 포함되어야 한다는 점이다. 현재와 같은 세금혜택 및 대출규제완화 등 금융정책만으로는 부족하며 교통계획을 포함한 주거수준 및 주거환경의 전반적 개선이 동반되어야 할 것이다. 더불어 주거소비계층의 세분화를 통해 각 계층별 수요에 적합한 정책이 필요할 것이다. 또한 임대시장의 다각화를 통해 변화하는 주거수요에 대응하여야 할 것이다.

본 연구의 결과는 몇 가지 한계점을 염두에 두고 해석되어야 할 것이다.

가구의 소득수준을 통제하지 못한 점이다. 하우스노마드족의 주거소비특성만을 중심으로 분석하였기 때문에 하우스노마드족의 출현 원인에 대한 직접적인 요소를 찾아낼 수 없었다. 또한 하우스노마드족이 보유한 주택의 주소지와 현재 점유한 주택의 주소지를 구득할 수 없어 ‘살고 싶은 집’과 ‘사고 싶은 집’의 지역적 차이가 무엇인지 검증하지 못했다. 이러한 부분이 해결된다면 하우스노마드족의 출현이 자발적인지 비자발적인지에 대한 명확한 분석을 기대할 수 있을 것이다. 또한 거주지의 입지선택에 있어 가구주의 직업을 통제하지 못한 것도 한계점으로 지적된다. 가구주의 직업 특성을 파악할 수 있다면 해당 직종의 고용중심지와의 관계를 통해 지역발전전략으로 활용할 수 있을 것이다. 전술한 바와 같은 한계는 추후 연구로 남겨둔다.

참고 문헌

[1] 통계청, 2010 인구주택총조사 1%, 2011.
 [2] 하성규, 주택정책론, 박영사, 2006.
 [3] 이성우 외, 로짓·프라빗모형 응용, 박영사, 2008.
 [4] 이희연, 노승철, 고급통계분석론-이론과 실습, 법문사, 2012.
 [5] 여윤경, 윤지영, “소비자의 주택 점유형태 선택의

결정요인”, 대한가정학회지, 제41권, 제5호, pp.27-36, 2003.
 [6] 김정수, 김주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 국토계획, 제39권, 제1호, pp.191-204, 2004.
 [7] 안준기, 류한열, 유지호, 민영일, “한국의 주택 소유 결정요인에 대한 분석”, 공공정책연구, 제23권, 제2호, pp.61-73, 2007.
 [8] 이채성, “가구주 특성에 따른 주택점유형태차이”, 대한건축학회논문집 계획계, 제23권, 제2호, pp.119-127, 2007.
 [9] 김준형, 주거이동가구의 주거소비행태 변화와 지역주택가격의 영향, 서울대학교 대학원 박사학위논문, 2008.
 [10] 강은택, 마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 주택연구, 제17권, 제1호, pp.5-22, 2009.
 [11] 김준형, 최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 국토계획, 제44권, 제4호, pp.109-118, 2009.
 [12] 이주형, 임종현, 이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구”, 국토계획, 제44권, 제3호, pp.79-93, 2009.
 [13] 강창덕, “부동산개발 예측모형의 적용방안 연구: 서울시 강북지역을 사례로”, 국토연구, 제65권, pp.53-74, 2010.
 [14] 강동우, 수도권 자가율 변화의 특성분석, 1980-2005: 인구 및 사회경제적 특성변화를 중심으로, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2011.
 [15] 박종훈, 이성우, “수도권에 거주하는 자가 가구의 거소불일치 선택 요인”, 서울도시연구, 제14권, 제1호, pp.1-22, 2013.
 [16] 정일호, 주택정책과 교통정책의 연계성 강화방안, 국토연구원, 2010.
 [17] 홍성조, 안건혁, “소득계층별 주거이동과정에 관한 연구”, 한국도시설계학회지, 제12권, 제3호, pp.91-100, 2011.
 [18] 임영진, 최막중, “가구특성에 따른 주거입지 및

주택유형 수요에 관한 실증분석”, 국토계획, 제36권, 제6호, pp.69-81, 2001.

- [19] 조준우, 최창규, “자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전월세 선택 특성에 관한 연구”, 국토계획, 제46권, 제2호, pp.153-168, 2011.
- [20] 김유연, 소비자 자산 및 주거선호가 전월세 선택에 미치는 영향에 관한 연구, 한양대학교 대학원 석사학위 논문, 2013.
- [21] 조성희, 이은주, “가구특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경요소 특성에 관한 연구”, 한국주거학회지, 제7권, 제2호, pp.69-77, 1996.
- [22] 정성훈, 김주영, “신도시 가구의 주거선호와 주거이동특성”, 한국주거환경학회, 제6권, 제2호, pp.15-23, 2008.
- [23] 이정수, 도시저소득층의 주거이동 행태에 관한 연구, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, 2009.
- [24] 양세화, 김묘정, “자가 거주 가구와 임차가구의 주거이동 특성 비교”, 한국가정관리학회지, 제29권, 제3호, pp.13-22, 2011.
- [25] 최열, 김영민, 조승호, “생애주기에 따른 주거이동 특성 분석”, 대한토목학회논문집, 제30권, 제3호, pp.313-321. 2010.
- [26] 임미화, “패널자료를 이용한 가구주 연령별 주거이동발생 요인”, 부동산연구, 제23권, 제2호, pp.79-94, 2013.
- [27] 마강래, 강은택, 김형태, “자가보유 전·월세 가구의 특성과 주거이동성에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 제24권, 제1호, pp.157-172, 2012.
- [28] 주택산업연구원, 자가보유 전월세 거주가구의 주거실태, 2012a.
- [29] 주택산업연구원, 주택점유형태 전환 특성 분석, 2012b.

저 자 소 개

윤진영(Jin-young Yun)

정회원



- 2004년 8월 : 성균관대학교(공학석사, 건축계획전공)
- 2014년 8월 : 서울대학교(공학박사, 도시계획전공)

<관심분야> : 도시정책, 도시경제, 인적자본

오종열(Jongryul Oh)

정회원



- 2003년 2월 : 서울대학교(공학석사, 도시설계전공)
- 2014년 2월 : 서울대학교(공학박사, 도시계획전공)
- 2014년 3월 ~ 현재 : 서원대학교 경제학과 교수

<관심분야> : 도시재생, 도시개발, 부동산경영