

서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구

김현태* · 남 진**

A Study on the Choice of Housing Tenure and Housing Types According to Household Characteristics of Life Zones in Seoul

Hyun-Tai Kim* · Jin Nam**

요약 : 본 연구의 목적은 서울시 생활권별로 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 분석하는 것이다. 이를 위해 분석 방법은 로짓모형을 활용하였고, 자료는 2010 서울 서베이의 원 데이터를 사용하여 주택 점유형태 및 유형 선택에 미치는 가구특성을 파악하였다. 연구 결과를 종합하면 다음과 같다. 첫째, 모든 생활권에서 가구주의 연령과 소득이 높은 가구는 주택을 자가로 점유할 확률이 높다. 둘째, 임차가구 중 가구주 연령이 40대와 50대인 가구는 동남생활권을 제외하고 아파트보다 단독주택에 거주할 가능성이 높다. 셋째, 주택을 임차하고 있는 소득이 높은 가구는 동남생활권에서 아파트에 거주할 가능성이 높다. 넷째, 임차가구 중 가구원 수가 많은 가구는 도심생활권에서 단독 및 연립 주택에 거주할 확률이 높으며, 동북·서북·동남생활권에서 아파트에 거주할 확률이 높다. 그밖에 기혼 가구, 부모부양 가구, 맞벌이 가구가 생활권별로 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

주제어 : 가구특성, 서울시 생활권, 주택 점유형태, 주택유형, 로짓모형, 서울 서베이

ABSTRACT : The purpose of this study is to analyze household characteristics to have effect on the choice of housing tenure and housing types of Life zones in Seoul. For this, the analysis method is logit model and the analysis data is a raw data of the 2010 Seoul survey. The results of analysis are summarized as follows; First, there is high probability that the householder in the older age and higher income group has their own house in all of the Life Zones in Seoul. Second, the rental household of the householder in their 40s and 50s is likely to live in the apartment than the detached house except for the Southeast Life zone in Seoul. Third, the high-income household that rents a house is likely to live in the apartment in the Southeast Life zone in Seoul. Fourth, there is high probability that rental household which has a number of household members lives in the detached and the row house in the Downtown Life zone in Seoul but the apartment in the northeast, the northwest and the southeast Life zone in Seoul. Besides the married household, the household supporting elderly parents and the dual-earner household have effect on the choice of housing tenure and housing types of Life zones in Seoul.

Key Words : Household Characteristics, Life Zones in Seoul, Housing Tenure, Housing Types, Logit Model, Seoul Survey

* 서울시립대학교 도시공학과 석사수료(Master's Candidate, Department of Urban Planning & Design, University of Seoul)

** 서울시립대학교 도시공학과 교수(Professor, Department of Urban Planning & Design, University of Seoul),
교신저자(E-mail: jnam@uos.ac.kr, Tel: 02-2210-5641)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

일반적으로 주택가격의 상승은 많은 부작용을 내포하고 있다. 우선, 주택 매매가격의 상승은 부동산 투기를 유발시키며, 서민들의 상대적 박탈감과 빈익빈 부익부 현상을 더욱 심화시키는 문제를 가져온다(송윤선 외, 2008). 또한 주택 전세 및 월세가격의 상승은 주택을 구매하지 못하는 서민들에게 주거비 상승을 유발하여 주거불안을 가중시킬 수 있다.

주택가격의 상승을 막기 위해서는 여러 가지 방법이 있지만, 근본적으로 주택의 수요와 공급을 일치시켜 이를 해결하려는 시도가 필요하다. 기존의 주택공급방식은 서울시 주변지역에 신도시를 개발하거나 기성 시가지의 재개발을 통해 아파트 중심으로 주택을 공급하여 수요보다 많은 주택을 공급하는 것이었다. 이에 서울시의 주택보급률은 2000년 77.4%에서 2010년 96.7%로 성장하는 등 양적 성과를 이뤘다. 그러나 주택 전세가격은 중·소형주택을 중심으로 2009년 이후부터 매년 6% 이상 지속적으로 상승하고 있다.¹⁾ 이는 주택 공급의 양적 확대만으로 주택가격의 상승을 막기에는 역부족임을 보여준다.

최근 1인가구를 비롯한 소형가구 및 노인가구의 증가로 인해 가구의 유형이 다양화되고 있다. 또한 가구의 인적·경제적 요소에 따라 주택의 소비욕구도 다양해지고 있다. 아무리 많은 주택을 공급한다 하더라도 이러한 가구의 특성을 무시한

다면, 주택 수요자들은 공급되는 주택을 외면할 가능성이 높다.²⁾

한편, 주택은 일반재화와 다르게 입지의 고정성으로 인해 이동이 불가능한 재화이다. 특히 지역마다, 이를 테면 인구구성, 고용환경, 주택의 재고 수준 등과 같은 지역적 특성이 다르다. 그렇기 때문에 동일한 특성을 가진 주택 수요자라 할지라도 그들이 어느 지역에 거주하느냐에 따라 선택할 수 있는 주택은 다를 수밖에 없다. 그러므로 서울시의 하위지역별로 주거선택에 영향을 미치는 가구 특성을 파악하고, 이에 맞게 적절한 주택을 공급하는 것이 서울시의 주택가격 상승을 막는데 대단히 중요하다고 볼 수 있다.

보통, 가구가 주택을 선택할 때는 자신이 선택할 주택에 대한 정보를 충분히 인지하고 있는 공간 내에서 주택의 점유형태, 주택유형과 같은 주거의 대안들을 탐색한다(김준형, 2008). 서울시에 거주하는 가구들의 주거이동범위를 살펴보면 한강을 넘는 강남북간 이동, 다른 생활권으로 이동하는 경향을 찾아보기 힘들며, 동일 생활권 내에서 인접 자치구 간에 교통망(도로, 지하철 노선 등)을 따라 이루어지는 경향을 보이고 있다(양재섭·김상일, 2007). 즉, 서울시에 거주하고 있는 가구가 주택 대안을 탐색하기 위해 인지하고 있는 공간적 범위는 자신이 거주하고 있는 생활권이라고 볼 수 있다. 그러므로 서울시 생활권별로 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성이 이질적으로 나타날 가능성이 크다.

따라서 이 연구의 목적은 서울시 생활권별로 가구주의 특성에 따라 주택의 점유형태와 유형 선

1) 국민은행의 「전국주택가격동향조사」의 자료 중 2003~2011년 주택 매매 및 전세가격 자료를 정리하여 파악한다.

2) 한국경제 2011년 2월 23일자 기사 “미분양 3개월만에 줄었지만... 서울·경기 ‘악성 재고’는 증가”에서 서울의 준공 후 미분양 주택의 증가폭이 큰 것으로 나타난다.

택에 어떻게 영향을 미치는지 분석하는 것이다. 아울러 이를 통해 서울시 생활권별로 가구주의 특성을 반영한 주택을 공급할 수 있도록 주택계획 수립 및 주택공급의 기초적인 자료를 제공하고자 한다.

2. 연구의 방법 및 범위

이 연구는 크게 기존연구 검토, 생활권별 현황 비교, 실증분석의 단계를 거쳐 진행된다. 먼저, 주거선택과 관련한 연구를 분석하여 주택의 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 파악하고 분석방법 등을 검토하였다. 둘째, 서울시 생활권별로 인구학적 현황, 고용현황, 주택현황 등을 파악하였다. 셋째, 기존연구 검토를 통해서 주택 점유형태 및 유형에 영향을 미칠 것으로 판단되는 가구의 인적·경제적 요소를 변수로 설정하고 로짓모형(Logit model)을 활용하여 분석하였다.

연구의 공간적 범위는 서울시이다. 그 중에서 서울시의 하위지역을 5대 대생활권, 9대 중생활권, 25개 자치구 등으로 구분하여 모형을 구축할 수 있다. 그러나 많은 모형을 구축하여 분석할 경우, 하위지역별로 분석한 결과를 비교하기가 어렵게 된다. 그러므로 서울시 하위지역을 『2020 서울도시기본계획』에 따라 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권 등 5대 대생활권³⁾으로 구분하여(〈그림 1〉 참조) 모형을 구축하였다. 시간적 범위는 2010년으로 정하였다.

생활권별 특성을 파악하기 위해 사용된 자료는 통계청의 국가통계포털(KOSIS)과 서울시의 서울

통계에서 제공하는 자치구별 데이터베이스(DB)를 서울시 생활권으로 구분하여 정리하였다. 실증 분석에 사용된 자료는 서울시의 정책지표 개발을 위해 시행된 서울 서베이 중 2010년도에 조사된 가구주 및 가구원의 원 데이터(Raw data)를 활용하였다. 이 자료는 2010년을 기준으로 가구주의 인적·경제적 특성은 물론이고 가구의 거주지 위치가 행정동까지 구체적으로 기재되어 있고, 주택 점유형태 및 주택유형과 같은 주택특성까지 조사되어 있다. 이에 서울시 생활권별로 주거선택에 영향을 미치는 가구특성을 분석하고 비교하기에는 적합한 자료라고 판단된다.



〈그림 1〉 서울시 5대 대생활권

II. 기존연구 검토

국내의 주거선택에 관한 연구들은 대부분 로짓이나 프로빗 모형과 같은 확률론적 접근방법을 이용하여 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하였다.

3) 도심생활권은 중구, 종로구, 용산구, 동북생활권은 성동구, 성북구, 동대문구, 중랑구, 광진구, 노원구, 도봉구, 강북구, 서북생활권은 은평구, 서대문구, 마포구, 서남생활권은 강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구, 동남생활권은 서초구, 강남구, 송파구 강동구로 구성된다.

보통, 가구의 주거선택에 영향을 주는 요인으로 크게 가구의 인적·경제적 특성, 주택특성, 지역적 특성 등 3가지로 나누어 볼 수 있다. 주거선택과 관련한 국내연구에서는 주거선택에 영향을 미치는 가구의 인적특성으로 가구주의 연령, 가구원수, 교육수준, 직업, 결혼여부 등이 공통적으로 큰 영향을 미친다고 보고 있다(진미윤, 1992; 장성수, 1998; 이주형 외, 2009). 최근 고령화가 진행되면서 자신의 부모를 부양하는지의 여부(이주형 외, 2009)도 주거선택에 영향을 미치고 있다. 가구의 경제적 특성 중에서 가구의 소득을 주거선택에 중요한 요소로 파악하였으며(최막중·남진, 2001; 문태현 외, 2008), 가구의 현재소득뿐 아니라 미래의 가구가 기대할 수 있는 소득인 항상소득이 가구의 주거선택에 영향을 미친다고 보고 있다(정의철, 2002; 김정수·이주형, 2004; 최유미·남진, 2008). 또한, 최유미·남진(2008)은 가구주와 배우자가 맞벌이를 하는 경우도 주거선택에 영향을 준다고 분석하였다. 둘째, 현재 거주하고 있는 주택의 점유형태, 주택유형, 주택규모와 같은 주택특성이 주거선택에 영향을 미치는데, 문태현 외(2008)의 연구에서는 임차로 거주하는 가구가 단독보다는 연립주택을 선택할 확률이 크다고 분석하였다. 마지막으로 지역적 특성이 주거선택에 주는 요인으로 대부분 지방보다는 수도권, 수도권보다는 서울이 자가보다는 임차, 단독·연립주택보다는 아파트를 선택할 확률이 높다고 보았다(김정수·이주형, 2004; 이주형 외, 2009).

일반적인 주거선택 연구의 특징은 주택 점유형태, 주택유형, 주택규모 등 하나의 종속변수를 사용하여 주거선택 대안에 영향을 미치는 요인을 파악했다. 또한 각각의 주거선택 대안을 결합하고 종속변수로 사용하여 주거선택에 영향을 미치는

요인을 분석한 연구도 있다. 김정수·이주형(2004)은 주택 점유형태와 주택유형의 결합 형태를 종속변수로 설정하여 가구특성에 따른 주거선택요인을 파악하였다. 최유미·남진(2008)은 이에 더 나아가 1996·2001·2006년의 주택 점유형태와 주택유형의 결합변수에 영향을 미친 요인을 비교하였다. 김준형·최막중(2009)은 주택 점유형태와 주거입지의 결합변수를 종속변수로 하여 주거이동가구의 주거선택행태를 분석하였다.

최근 들어 가구유형의 다양화로 인해 1인가구와 신혼가구, 노인가구와 같은 차별화된 특성을 가진 가구의 주거선택에 영향을 미치는 요인에 관한 연구도 이뤄지고 있다. 이주형·강남훈(2009)의 연구에서는 가구원 수별로 주택유형을 선택하는 요인을 파악하였으며, 박홍철(2010)은 노인가구의 경제적 특성에 따라 선호하는 주택규모와 주택유형을 분석하였다. 한영민(2010)은 신혼가구의 주택 점유형태 결정요인을 파악하였다. 또한 2000년대 후반부터 재개발·재건축이 활성화되면서 재개발 구역 세입자들의 임대주택 선택요인을 밝힌 연구가 등장하였다(남진·황인자, 2006).

이상에서 살펴본 바와 같이 주거선택과 관련된 연구들은 다양한 시각에서 주택 수요자인 개별가구가 다양한 주거선택의 대안을 선택할 때 영향을 받는 요인을 파악한 연구가 대부분이었다. 또한 차별화된 특성을 가진 가구들의 주거선택 요인을 분석한 연구도 등장하였다.

그러나 기존연구에서는 공간적 범위를 전국이나 대도시권으로 설정하여 각 하위지역을 고려하지 않고 일반적인 주거선택요인을 밝히는 데 중점을 두고 있다. 물론, 이주형 외(2009) 연구처럼 거주 지역을 독립변수로 활용하여, 주거선택에 있어서 지역적 특성을 고려한 연구가 일부 존재하였

〈표 1〉 기존연구 검토

저자	독립변수	종속변수	조사대상	분석모형
진미윤 (1992)	현재 주택유형, 이전주택의 규모·방수·소유형태, 주택가격	주택규모	서울 12개 동 일반가구	다항로짓
장성수 (1998)	가구주 학력, 가구주 연령, 배우자 학력, 배우자 연령, 가구 원 소득, 가구 월 저축액, 가구원 수, 가구주 직업군	주택유형	주택청약관련 저축자 1788가구	이항로짓
최막중·임영진 (2001)	월평균 소득, 가구주 교육수준, 가구주 직업, 가구주 연령, 가구원 수, 현 주택유형	주택유형, 주거지입지	수도권 일반가구 1571가구	관별분석 다항로짓
정의철 (2002)	항상소득, 임시소득, 가구주 연령, 가구원 수, 가구주 남성, 주거비용	주택소유× 주택유형	98주거실태조사 전국 1173가구	중첩 로짓분석
김정수·이주형 (2004)	가구원 수, 항상소득, 주택규모, 자산, 가구주 나이, 교육수준, 가구주 직업, 거주지역	점유형태× 주택유형	00가구실태조사 전국 17349가구	다항로짓
남진·황인자 (2006)	통학시간, 월 교통비용, 주택유형, 점유형태, 주택평수, 임대료, 가구주 연령, 가족구성원 수, 생애주기, 월평균 소득, 가구주 학력, 가구주 직업, 거주기간, 결혼기간, 이주대책 인식	임대주택 입주여부	주택재개발 구역 세입자 213가구	이항로짓
최유미·남진 (2008)	항상소득, 맞벌이, 가구주의 성별, 가구원 수, 가구주 나이, 가구주의 교육년수, 결혼유무	점유형태× 주택유형	96. 01. 06 서울시 일반가구	다항로짓
문태현 외 (2008)	가구주 나이, 직업, 가족 수, 주택규모, 소유형태, 성별, 소득, 학력, 주택 소유의식	주택유형	진주시 633가구	다항로짓
이주형·강남훈 (2009)	가구주 나이, 가구주 학력, 노인동거, 고교 이하 자녀, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축, 부채, 주택 점유형태, 거주지역	주택유형	한국노동패널 10차 4793가구	다항로짓
이주형 외 (2009)	가구원 수, 가구주 학력, 배우자, 노인부양, 고교 이하 자녀, 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 저축여부, 거주주택 외 주택, 부채유무, 거주지역, 가구주 나이	점유형태× 주택유형	한국노동패널 9차 4758가구	다항로짓
김준형·최막중 (2009)	가구주 연령, 가구주 학력, 자녀 수, 소득, 자산, 지역 주택가격, 지역주택가격 차이	주거지역× 점유형태	한국노동패널 주거이동가구 2695가구	다항로짓
박홍철 (2010)	가구원 수, 가구주 학력, 총소득, 근로소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 교육비, 보건의료비, 자녀에게 주는 경제적 지원, 저축, 부채, 부동산임대, 금융자산	주택규모, 점유형태× 주택유형	한국노동패널 10차 노인가구주 575가구	다항로짓
한영민 (2010)	남편의 교육연수, 아내의 교육연수, 남편의 통근시간, 아내의 통근시간, 자녀 수, 항상소득, 맞벌이 여부, 자기자금 비율, 주택유형, 주택면적	점유형태	서울시 신혼가구 116가구	이항로짓

다. 그렇지만 이와 같이 하위지역별로 주거선택에 영향을 미치는 요인을 파악하여 그 차이점을 분석한 연구는 미흡하였다. 이에 서울시의 각 하위지역을 생활권으로 구분하여 생활권별 주택 점유형태 및 유형과 같은 주거선택 대안에 영향을 미치는 가구특성을 분석하여 비교하고자 한다.

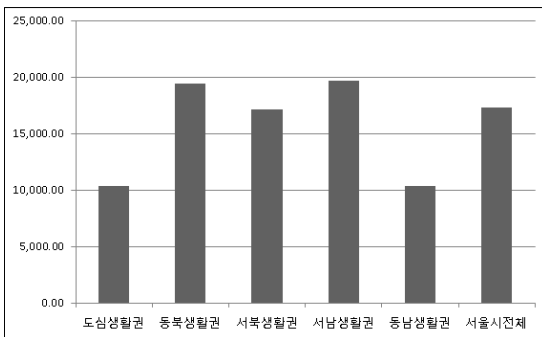
III. 서울시 생활권별 현황

서울시는 일반적으로 행정구역단위인 자치구나 도시계획단위인 생활권 등으로 하위지역이 구분된다. 그 중 생활권은 자연적·물리적 환경, 도시의 성장 및 영향권, 중심지 기능 및 토지이용, 행정구역 및 교육학군, 주거지 및 주거 특성과 거주

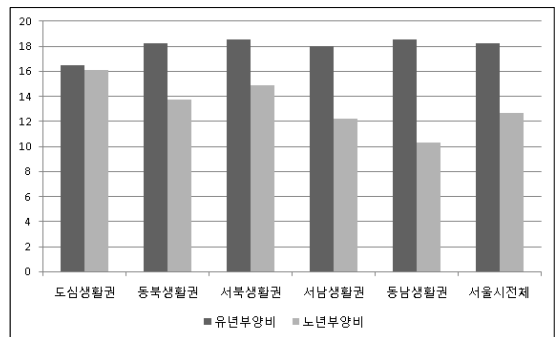
인구 특성, 그밖에 관련계획 등을 고려하여 구분하였기 때문에 생활권별로 지역적 특성이 상이하게 나타난다(김찬동, 2009). 그렇기 때문에 서울시 생활권별로 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 분석하기 위해서는 생활권별로 얼마만큼 주택수요가 집중되어 있고, 주요 수요계층이 누구이며, 재고주택이 어떻게 되는지 파악할 필요가 있다.

이를 위해 서울시 생활권별 현황을 인구학적 현황, 고용현황, 주택현황 등 3가지로 구분하여 파악하였다. 인구학적 현황을 나타내는 지표로는 인구밀도, 유년부양비, 노년부양비, 가구원 수별 가

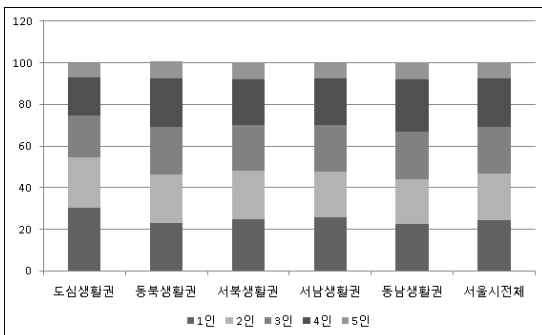
구비율⁴⁾이 있다. 노년부양비가 높으면 65세 이상인 노년인구에 대한 비중이 큰 지역이며, 유년부양비가 높으면 15세 미만인 유년인구의 비중이 큰 지역이다. 고용현황을 나타내는 지표로 고용밀도와 사업체밀도를 활용하였다. 이는 각 생활권에 얼마만큼 많은 고용자와 사업체가 밀집되었는지 나타내어 해당 지표가 높을수록 고용환경이 좋다고 볼 수 있다. 주택현황으로 주택유형별·규모별 재고주택비율과 지역별 평균 공동주택 매매 및 전세가격을 사용하였다. 또한 주택의 노후수준을 파악하기 위해 전체 주택대비 1979년 이전에 건축된 주택비율을 파악하였다. 이러한 내용은 <그림 2>.



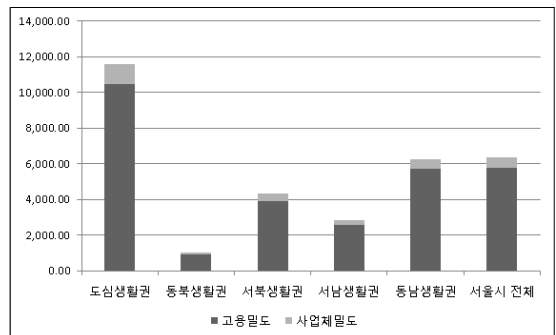
<그림 2> 인구밀도



<그림 3> 유년부양비 및 노년부양비



<그림 4> 전체가구대비 가구원수별 가구비율



<그림 5> 고용밀도 및 사업체밀도

4) 유년부양비는 경제활동인구인 15~64세 인구 대비 15세 미만 인구비율이고, 노년부양비는 15~64세 인구 대비 65세 이상 인구비율임. 또한 인구밀도, 유년부양비, 노년부양비, 전체가구 대비 가구원 수별 가구비율, 고용밀도, 사업체밀도는 통계청 국가통계포털 DB와 서울통계 DB를 활용하여 데이터를 구축한다.

〈표 2〉 서울시 생활권별 주택현황

생활권	주택현황											
	점유형태비율(%)			전체주택대비 주택유형별 재고수준(%)			전체주택대비 주택규모별 재고수준(%)			주택가격 ⁵⁾ (3.3㎡당)(만원)		1979년 이전 주택 비율(%)
	자가	전세	월세	단독· 다가구	연립· 다세대	아파트	60㎡ 미만	60~85㎡	85㎡ 초과	매매	전세	
도심생활권	36.2	34.6	29.2	28.0	28.9	42.8	34.8	25.7	39.5	1935.1	838.3	18.3
동북생활권	43.8	31.4	24.9	19.0	20.0	61.0	40.3	32.5	27.2	1317.9	619.6	6.6
서북생활권	41.9	34.3	23.9	19.2	39.6	41.2	39.8	32.4	27.8	1349.5	652.7	8.0
서남생활권	40.8	31.4	27.9	16.0	26.0	58.0	37.0	34.0	29.0	1435.6	652.1	5.4
동남생활권	38.2	36.4	25.4	7.9	21.2	70.9	31.8	29.8	38.4	2585.9	972.0	7.3
서울시 전체	41.1	32.9	26.0	16.2	24.8	58.9	37.2	32.0	30.9	1631.5	641.0	7.2

주: 통계청의 국가통계포털 DB, 서울시의 서울통계 DB, 부동산 114 DB를 활용하여 데이터를 구축함.

〈그림 3〉, 〈그림 4〉, 〈그림 5〉와 〈표 2〉에 정리되어 있다.

이를 참고하여 서울시 5대 생활권별로 대표적인 특성을 살펴보면 다음과 같다. 도심생활권은 고용밀도와 사업체밀도가 다른 생활권에 비해 가장 높고, 1·2인 가구가 전체가구 대비 54.4%로 5대 생활권 중에서 가장 집중되었다. 또한 다른 생활권에 비해 유년부양비가 16.5%로 가장 낮고, 노년부양비가 16.1%로 가장 높아 유년인구가 부족하고 노년인구가 집중되어 있다. 이 지역에 사는 거주민들은 주택을 월세로 임차하는 비율이 29.2%로 다른 생활권 및 서울시 전체보다 높으며, 재고주택은 단독·다가구 주택과 규모가 85㎡를 초과하는 주택이 각각 28.9%, 39.5%로 다른 생활권에 비해 많이 분포하고 있다. 또한 전체주택 대비 1979년 이전에 건설된 주택의 비율이 18.3%로 나타나 다른 생활권에 비해 노후한 주택들이 집중되어 있다.

동남생활권은 도심생활권 다음으로 고용밀도와 사업체밀도가 높다. 그러나 도심생활권과는 다르

게 전체가구 대비 3인 이상의 다인가구가 56%로 5대 생활권 중 가장 집중되어 있다. 또한 유년부양비가 18.5%로 다른 생활권에 비해 가장 높은 반면, 노년부양비는 10.3%로 가장 낮은 것으로 나타났다. 동남생활권의 주택매매가격은 3.3㎡당 2585.9만원, 주택전세가격은 3.3㎡당 972만원으로 다른 생활권에 비해 높다. 전체 주택대비 주택유형별 재고수준을 살펴보면 단독·다가구 7.9%, 연립·다세대 21.2%, 아파트 70.9%로 다른 생활권에 비해 아파트가 집중되어 있다.

서북생활권은 앞에서 언급한 도심과 동남생활권 다음으로 고용밀도 및 사업체밀도가 높다. 그러나 서북생활권에 포함된 3개 자치구 모두 고용환경이 좋은 도심생활권과 가까운 위치에 있어 도심생활권에 직장을 가진 가구가 많은 것으로 판단된다. 유년부양비는 18.5%로 동남생활권과 동일하며 노년부양비는 14.9%로 도심생활권 다음으로 높아 다른 생활권에 비해 유년 및 노년 인구가 동시에 집중되어 있다. 주택현황을 살펴보면 자가

5) 부동산 114의 주택가격 DB를 활용하여 생활권별로 2009년 1월부터 2010년 12월까지 공동주택의 매매 및 전세가격의 평균을 생활권별 주택 매매가격 및 전세가격으로 나타낸다.

비율이 40% 이상인 것으로 나타나 서울시 전체와 비슷한 비율이다. 또한, 다른 생활권에 비해 단독·다가구주택, 연립·다세대주택과 같은 비아파트형⁶⁾ 주택은 각각 전체주택 대비 19.2%, 39.6%를 차지하고 있어 도심생활권 다음으로 집중되어 있다.

동북생활권의 인구밀도는 19,433.80명/㎢으로 다른 생활권에 비해 가장 높으며, 그 다음으로 서남생활권이 19,725.30명/㎢로 5대 생활권 중에서 두 번째로 높다. 두 생활권은 서울시 전체의 인구밀도인 17,369명/㎢보다도 인구밀도가 높게 나타났다. 반면에 동북생활권의 고용 및 사업체밀도는 서울시 생활권중 가장 낮고, 서남생활권은 동북생활권 다음으로 낮아 두 생활권은 다른 생활권에 비해 고용환경이 좋지 못하다. 그러나 주택을 자가로 점유하는 가구는 두 생활권 모두 40%이상 분포되어있다. 동북생활권은 서울시 전체보다 자가 비율이 높은 반면 서남생활권은 서울시 전체보다 자가 비율이 낮았다. 전체주택대비 아파트의 비율은 동북생활권과 서남생활권 모두 50% 이상 되며, 동북생활권은 60㎡ 미만의 주택이 전체주택 대비 40.3% 이상으로 다른 생활권에 비해 소형규모의 주택이 집중되어 있다. 동북 생활권은 3.3㎡당 주택 매매가격과 전세가격이 각각 1317.9만원, 619.6만원으로 5대 생활권 중 최하위를 기록하였다. 서남생활권은 3.3㎡당 주택 전세가격이 652.1만원으로 동북생활권 다음으로 낮았다.

IV. 분석모형 및 변수설정

1. 분석모형

주택의 점유형태 및 유형 선택에 미치는 가구

특성들을 서울시 생활권별로 파악하기 위해서는 의사결정주체가 대안을 선택할 때 활용할 수 있는 확률선택모형(probabilistic choice model)을 사용하였다.

각 선택대안의 바람직함이나 매력의 정도가 함수로 표현되는데 이것이 바로 경제학적 용어로 효용함수(Utility function)이다. 결국 개별 의사결정주체가 선택 가능한 대안들 중 효용이 극대화되는 대안을 선택하는 것이 확률선택모형의 기본원리이다(윤대식·윤성순, 1995).

그 중 로짓모형(Logit model)은 확률적 효용이 와이블 분포임을 가정하는 확률선택모형이다. 선택자 n 이 선택할 수 있는 대안이 j 개가 있는 경우 다항로짓모형의 설정이 가능하다(김용현, 2000). 선택자 n 이 대안(i)를 선택할 확률 $P_n(i)$ 는 다음과 같다.

$$P_n(i) = \text{Prob}(U_{in} \geq U_{jn}, \forall j \in C_n) \\ = \frac{e^{v_{in}}}{\sum_{j=1}^J e^{v_{jn}}}$$

이 연구에서는 가구가 주택 점유형태 및 유형에 대한 다수의 선택대안 중 한 가지를 선택해야하기 때문에 다항로짓모형(Multinomial Logit Model)을 활용하여 분석할 필요가 있다.

2. 변수설정

본 연구에서는 서울시 생활권별로 주택의 점유형태 및 유형의 선택에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 선택대안을 어떻게 정의해야할지 결

6) 비아파트형 주택이라 함은 아파트를 제외한 단독·다가구 및 연립·다세대 주택과 기타 아파트가 아닌 주택을 뜻한다.

정해야 한다. 보통, 가구가 점유형태 또는 주택유형을 선택하는 과정은 순차적으로 이뤄지는 것이 아니며, 각각의 선택이 서로에게 영향을 주는 축차적인 연결이 이루어진다(정의철, 2002). 즉, 가구가 주택의 점유형태와 유형을 선택하는 과정은 두 선택대안 사이에 선·후 관계를 가지고 있는 것이 아니라 동시에 두 선택대안을 결정해야 하는 것이다. 이에 본 연구에서는 김정수·이주형(2004)과 최유미·남진(2008)이 활용한 점유형태와 주택유형을 결합한 변수를 종속변수로 설정하였다. 종속변수의 선택대안을 임차·단독주택, 자가·단독주택, 임차·연립주택, 자가·연립주택, 임차·아파트, 자가·아파트로 구성하였다. 여기서 임차의 점유형태는 전세와 보증부 월세, 순수 월세를 모두 포함하였다. 또한 단독주택은 다가구주택을 포함하였으며, 연립주택은 다세대주택과 그밖에 비주거형 건물 내의 주택을 포함하였다. 참조변수는 현재 전·월세 가격의 상승세가 멈추지 않고 있는 임차시장에서 주택유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 좀 더 명확히 파악하기 위해 임차·아파트로 설정하였다.

독립변수는 기존연구 검토를 통해 크게 가구의 인적 특성과 경제적 특성으로 구분하여 설정하였다. 우선, 가구의 인적 특성으로는 가구의 생애주기를 나타낼 수 있는 변수가 필요하다. 생애주기의 변화로 인해 가구의 자산구조나 주거 선호가 바뀌므로, 주거 선택과정에서는 이에 대한 고려가 반드시 필요하다. 이를 위해 가구의 생애주기를

나타내는 변수로 가구주 연령을 활용하였다. 이는 가구주의 연령 변화에 따라 결혼, 자녀출생, 양육, 자녀의 출가, 배우자의 사망으로 인한 가구의 성장, 확대, 분열 등의 과정을 거치기 때문이다(문경원, 1991; 안종현, 2010). 또한 가구주의 연령을 통해 가구주 혹은 구성원의 결혼 시기나 사회진출 시기, 자녀 출가 시기, 은퇴 시기 등 가구생애주기에 따라 나타나는 사건(event)을 파악할 수 있다. 결국, 가구의 생애주기를 나타내기 위해 가구주의 연령을 10세 단위로 구분하여⁷⁾, 이를 변수로 구성하였다. 연령을 10세 단위로 구분한 이유는 기존연

〈표 3〉 변수구성

구분	변수명		변수정의
종속 변수	점유형태 ×주택유형		임차×단독
			자가×단독
			임차×연립
			자가×연립
			임차×아파트(참조집단)
			자가×아파트
독립 변수	인적 특성	가구주 연령	39세 이하(참조집단)
			40-49세(40대)
			50-59세(50대)
			60세 이상
		가구원 수	명
		결혼여부	기혼=1, 미혼·이혼·사별=0
		부모부양	부양=1, 부양안함=0
	경제적 특성	가구 월 소득	만원
		맞벌이	맞벌이=1, 외벌이=0

주: 5대 생활권으로 구분하여 모형구성

7) 이수옥(2009)의 연구는 가구주의 연령을 10세 단위로 구분하였을 때, 연령대별 특성을 다음의 표로 나타낸다.

구분	구분 근거 및 특성
30대	결혼(초혼: 남자 30.9세, 여자 27.8세), 소득증가, 출산, 부채상환능력의 저하
40대	내집마련(결혼 후 9.4년), 교육비 증가, 소득증가, 주택구입 용자액 증가,
50대	주택의 교체(약 +8.5년), 퇴직, 자녀출가, 교육비 부담감소, 부동산 중심의 자산구조가 집중됨
60대 이상	주거면적 감소, 소득감소, 가족원 감소, 가계수지악화

구들에서 10세 단위로 구분한 연령대별 주택소비 행태는 다르다고 파악했기 때문이다(Lee, 1995; 정희수·권혁일, 2004; 이수옥 외, 2009). 그밖에 선행연구에서 주거선택에 영향을 미치는 변수로 분석된 가구원 수, 가구주의 결혼여부와 부모부양 여부를 변수로 설정하였다.

가구의 경제적 특성으로는 가구의 월 소득과 맞벌이 여부로 설정하였다. 특히 가구의 맞벌이 여부는 노동예비군인 기혼여성이 취업을 하여 가계경제에 보탬이 되기 때문에 가구의 경제적 특성으로 분류하였다. 각 변수에 관한 정의는 <표 3>에 설명되어 있다.

V. 실증분석

1. 기술통계

본 연구에서 사용된 데이터의 기술통계(descriptive statistics)를 살펴보면 <표 4>와 같다. 서울 서베이에 표집된 가구수는 20,000가구이다. 그러나 분석에 사용된 표본의 가구 수는 가구주가 기재되지 않거나 소득이나 가구주 연령이 결측된 가구를 제외한 총 19,782가구이다. 이중 도심생활권은 1,581가구, 동북생활권은 6,460가구, 서북생활권은 2,395가구, 서남생활권은 5,764가구, 동남생활권은 3,582가구로 분석하였다.

<표 4> 기술통계

변수 및 단위		도심생활권 (n=1,581)		동북생활권 (n=6,460)		서북생활권 (n=2,395)		서남생활권 (n=5,764)		동남생활권 (n=3,582)		
		평균/ 빈도	표준 편차/ 비율	평균/ 빈도	표준 편차/ 비율	평균/ 빈도	표준 편차/ 비율	평균/ 빈도	표준 편차/ 비율	평균/ 빈도	표준 편차/ 비율	
종속변수	임차단독	501	31.7	1664	25.8	548	22.9	1357	23.5	694	19.4	
	자가단독	319	20.2	1243	19.2	525	21.9	1190	20.6	495	13.8	
	임차연립	251	15.9	589	9.1	348	14.5	615	10.7	144	11.6	
	자가연립	139	8.8	495	7.7	398	16.6	628	10.9	297	8.3	
	임차아파트	216	13.7	1161	18.0	234	9.8	844	14.6	744	20.8	
	자가아파트	155	19.8	1308	20.2	342	14.3	1130	19.6	938	26.2	
가구의 인적 특성	가구주 연령	39세 이하	385	24.4	1602	24.8	674	28.1	1427	24.8	996	27.8
		40대	463	29.3	1988	30.8	817	34.1	1743	30.2	1301	36.3
		50대	365	23.1	1590	24.6	584	24.4	1360	23.6	813	22.7
		60세 이상	368	23.3	1280	19.8	320	13.4	1234	21.4	472	13.2
	가구원 수	명	2.91	1.096	3.01	1.109	3.10	1.052	3.05	1.094	3.10	1.066
	결혼 여부	기혼	1241	78.5	5054	78.2	2035	85.0	4687	81.3	2987	83.4
		미혼	340	21.5	1406	21.8	360	15.0	1077	18.7	595	16.6
	부모 부양	있음	35	2.2	229	3.5	50	2.1	218	3.8	84	2.3
		없음	1546	97.8	6231	96.5	2345	97.9	5546	96.2	3498	97.7
가구의 경제 특성	가구소득	만원	353.2	140.5	336.4	140.6	390.6	130.1	349.7	137.9	411.6	132.1
	맞벌이	맞벌이	514	32.5	2122	32.8	857	35.8	1958	34.0	1067	29.8
		외벌이	1017	67.5	4338	67.2	1530	64.2	3806	66.0	2515	70.2

5대 생활권 중 단독주택을 선택한 가구의 비중이 큰 생활권은 도심생활권이며, 아파트는 동남생활권, 연립주택은 서북생활권에서 많은 비중을 차지하였다. 또한 자가 비율이 가장 높은 생활권은 서북생활권이고 임차가구가 가장 많이 분포된 생활권은 도심생활권이다.

가구주의 인적특성 중 가구주 연령이 39세 이하인 가구주는 서북생활권이 28.1%로 5대 생활권 중에서 가장 높게 분포하였으며, 40~50대 중년층은 동남생활권이 59%로 다른 생활권에 비해 많이 집중되었다. 60세 이상의 노인 가구주는 도심생활권이 23.3%로 다른 생활권에 비해 많이 집중되었다. 한 가구당 가구원 수는 서북생활권과 동남생활권이 3.10명으로 5대 생활권 중에서 가장 많았으며, 도심 생활권은 2.91명으로 다른 생활권에 비해 적었다. 가구주의 결혼여부를 살펴보면, 서북생활권이 기혼인 가구의 비율이 85%로 나타나 다른 생활권보다 높았으며, 동북생활권이 78.2%로 다른 생활권에 비해 낮았다. 부모를 부양하는 가구의 비율은 전체적으로 보면 5% 미만 대에 낮은 수준이며, 그 중에서도 서북생활권이 2.1%로 가장 낮았다.

생활권별 가구의 경제적 특성을 파악해 보면 다음과 같다. 우선 가구의 월 소득은 동남생활권이 411.6만원으로 다른 생활권에 비해 가장 높았으며, 동북생활권이 336만원으로 가장 낮았다. 마

지막으로 맞벌이 가구의 비율을 살펴보면 서북생활권이 35.8%로 다른 생활권에 비해 맞벌이 가구가 많이 분포되어 있다. 반면, 동남생활권이 29.8%로 다른 생활권보다 맞벌이 가구의 비율이 가장 낮은 것으로 파악되었다.

2. 모형검증

독립변수들이 서로 높은 상관관계를 가지고 있을 경우 이들 변수 간 선형공선성이 존재한다. 선형공선성이 존재하게 되면 회귀분석의 결과 추론에 문제가 발생하게 되며, 최소제곱추정량의 계산이 어렵게 되고 추정량의 분산이 매우 커지게 되어 계수에 대한 추정이 불명확해진다(남진 외, 2006). 이런 경우 변수들 간의 다중공선성 문제가 발생할 수 있다. 따라서 로지스틱회귀분석을 수행하기 전에 변수들 간의 다중 공선성을 검증하였다. 검사 결과 공차(Tolerance)에 대한 값이 0.1 이하이고 분산팽창인수(Variance inflation factor : VIF)값이 10 이상이면 공선성이 있는 것으로 판별되는데(이학식 외, 2005), 생활권별 모형의 모든 변수들이 공차에 대한 값이 0.1 이상이고 분산팽창인수값이 10 미만으로 다중공선성이 없는 것으로 판단된다.⁸⁾

-2LL(-2Log Likelihood)은 모형이 얼마나 적합한 지에 대한 정도를 말하며, 상수만 이용한 -2LL(0)

8) 서울시 생활권별 공차(Tolerance) 및 분산팽창인수(VIF)값은 아래 표와 같다.

변수명		도심생활권		동북생활권		서북생활권		서남생활권		동남생활권	
		Tolerance	VIF	Tolerance	VIF	Tolerance	VIF	Tolerance	VIF	Tolerance	VIF
가구주 연령	40대	0.597	1.674	0.597	1.676	0.605	1.654	0.601	1.655	0.622	1.607
	50대	0.645	1.549	0.640	1.562	0.642	1.557	0.643	1.555	0.650	1.538
	60세 이상	0.628	1.592	0.648	1.543	0.752	1.329	0.642	1.558	0.764	1.308
가구원 수		0.508	1.969	0.483	2.069	0.517	1.934	0.518	1.932	0.516	1.936
결혼여부		0.602	1.661	0.580	1.724	0.595	1.682	0.645	1.552	0.549	1.821
부모부양		0.945	1.058	0.937	1.067	0.967	1.034	0.920	1.087	0.966	1.035
가구소득		0.672	1.488	0.637	1.569	0.643	1.555	0.633	1.580	0.691	1.447
맞벌이 유무		0.927	1.079	0.913	1.096	0.866	1.155	0.940	1.064	0.964	1.038

보다 독립변수가 포함된 $-2LL(k)$ 의 값이 작으면 모형이 적합하다는 것을 의미한다.

〈표 5〉에 나타난 5대 생활권의 모형적합도를 살펴보면, 모든 생활권의 $-2LL(0)$ 값보다 $-2LL(k)$ 값이 작다. 또한 $-2LL(0)$ 값과 $-2LL(k)$ 값의 차이를 나타내는 χ^2 값이 각각 유의수준 5% 내에서 유의하게 나타났다. 그로 인해 모든 생활권에서 독립변수가 종속변수를 설명하는데 영향력이 있음을 보여준다. 모형의 적합도를 나타내는 ρ^2 (likelihood ratio index)⁹⁾은 도심·동북·서북·서남·동남생활권이 각각 0.137, 0.321, 0.287, 0.297, 0.324로 나타났다.

3. 분석결과

서울시 생활권별로 유의수준 10% 이내에서 통계적으로 유의미한 주택의 점유형태 및 유형 선택에 미치는 가구특성을 설명하면 다음과 같다(〈표 5 참조〉). 우선, 가구주 연령에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택 행태를 살펴보면, 모든 생활권에서 39세 이하 집단보다 연령대가 높은 그 외의 집단이 임차·아파트보다 모든 유형의 주택을 자가로 선택할 확률이 가장 높다. 가구주의 연령이 높아질수록 부동산 자산에 대한 수요가 증가하여¹⁰⁾ 이로 인해 가구주의 연령이 높을수록 주택 구매 수요가 높은 것으로 판단된다. 자가를 선택하지 않고 임차를 선택한 가구 중, 동남생활권을

제외한 모든 생활권에서 39세 이하 집단보다 40대와 50대 집단은 아파트보다 단독주택을 선택할 가능성이 크다. 일반적으로 가구주가 40대와 50대인 경우 취학자녀로 인해 교육비가 증가하고¹¹⁾, 가계 재정 건전성이 악화되는 시점¹²⁾이다. 이진경(2009)의 연구에서 아파트보다 단독·다가구주택이 가구가 부담 가능한(affordable) 주택이라고 분석된 것을 고려하면, 가구주 연령이 40대와 50대인 가구주는 임대료가 비싼 아파트보다는 단독·다가구주택을 임차로 거주하는 것으로 판단된다. 동남생활권은 가구가 부담 가능한 단독이나 연립주택이 부족하기 때문에(〈표 2〉 참조) 유의하게 분석되지 않은 것으로 보인다. 임차가구 중 동북생활권과 동남생활권 가구주 연령이 60세 이상인 경우에는 39세 이하 집단에 비해 단독주택이나 연립주택보다 아파트를 선택할 확률이 높다. 아파트는 단지 내 노인들이 활동할 수 있는 물리적 환경을 조성하기 위해 경로당 등의 조성을 의무적으로 규정하고 있어 노인가구들이 거주하기에는 아파트가 편리한 것으로 판단된다. 특히 재고주택 중 아파트의 비율이 60% 이상을 차지하는(〈표 2〉 참조) 동북과 동남생활권에서 유의하게 나타났다.

둘째, 가구원 수가 주택의 점유형태 및 유형 선택에 미치는 영향을 확인하면, 도심생활권은 가구원 수가 많은 가구일수록 임차·아파트보다 자가의 비아파트형 주택을 선택할 확률이 높다. 임차

9) ρ^2 (Likelihood Ratio Index) 값은 다음과 같이 계산된다. $\rho^2 = 1 - \frac{L(\hat{\beta})}{L(0)}$. ρ^2 의 값이 0.2 와 0.4 사이의 값만 가져도 추정된 모형이 아주 좋은 적합도를 가지는 것으로 평가할 수 있다(윤대식·윤성순, 1995).

10) 김완중 외(2010)는 2007년 10차 한국노동패널조사를 활용하여 연령별 자산구조를 파악한 결과, 45~54세, 55~64세 연령집단에서 부동산 자산의 수요가 큰 것으로 파악한다.

11) 이수옥(2009)은 가구주가 40대일 때, 취학자녀가 생겨 가구의 지출 중 교육비가 크게 차지하는 것으로 파악한다.

12) 김완중 외(2010)는 2007년 10차 한국노동패널조사를 활용하여 연령별 부채/소득을 파악한 결과, 45~64 연령집단이 가장 재정 건전성이 좋지 않은 것으로 파악한다.

〈표 5〉 분석결과

생활권	구 분			임차 단독(β)	자가 단독(β)	임차 연립(β)	자가 연립(β)	자가 아파트(β)
도심 생활권	인적 특성	상수		0.720**	-2.499***	-0.172	-2.665***	-3.347***
		가구주 연령	40~49세	0.349	1.324***	-0.171	0.849***	1.709***
			50~59세	0.417*	2.512***	0.064	1.449***	2.496***
			60세 이상	0.160	2.733***	-0.351	1.482***	2.341***
		가구원 수	0.126	0.223**	0.303**	0.306**	-0.046	
		결혼여부	-0.287	0.322	-0.168	0.018	0.555	
	경제적 특성	부모부양	-0.324	1.393**	-0.637	1.405**	1.179	
		가구소득	0.000	0.001	0.000	0.002**	0.003***	
맞벌이			-0.465***	-0.472**	-0.561***	-0.638***	-0.886***	
-2LL(0)=2349.99, -2LL(k)=2027.995, $\chi^2=321.995$, $\rho^2=0.137$								
동북 생활권	인적 특성	상수		1.501***	-3.513***	0.370**	-3.880***	-3.088***
		가구주 연령	40~49세	0.253***	1.558***	0.095	1.250***	0.816***
			50~59세	0.211*	2.600***	0.032	2.095***	1.510***
			60세 이상	-0.372***	3.369***	-0.634***	2.730***	2.104***
		가구원 수	-0.225***	-0.072	-0.241***	0.005	0.072	
		결혼여부	-0.218*	0.555***	-0.241	0.401**	0.487***	
	경제적 특성	부모부양	-0.075	1.114***	-0.138	0.846***	0.339***	
		가구소득	-0.002***	0.004	-0.001***	0.003***	0.005***	
맞벌이			0.283***	-0.122	0.415***	0.045	-0.236	
-2LL(0)=6259.508, -2LL(k)=4250.635, $\chi^2=2008.873$, $\rho^2=0.321$								
서북 생활권	인적 특성	상수		1.854***	-2.896***	1.570***	-3.060***	-3.194***
		가구주 연령	40~49세	0.333**	1.681***	-0.006	1.951***	1.600***
			50~59세	0.954***	2.982***	0.401	3.08***	2.952***
			60세 이상	-0.005	3.395***	-0.106	3.369***	3.052***
		가구원 수	-0.318***	-0.116	-0.168	-0.129	-0.031	
		결혼여부	-0.045	0.296	-0.372	-0.270	0.341	
	경제적 특성	부모부양	0.421	1.288**	0.184	1.176***	1.786***	
		가구소득	0.000	0.006***	0.000	0.006	0.005	
맞벌이			-0.341*	-0.423**	-0.353*	-0.231	-0.562***	
-2LL(0)=3052.200, -2LL(k)=2175.196, $\chi^2=877.004$, $\rho^2=0.287$								
서남 생활권	인적 특성	상수		1.190*	-3.317***	0.279	-2.835***	-3.117***
		가구주 연령	40~49세	0.203*	1.528***	-0.05	1.277***	1.234***
			50~59세	0.410***	2.671***	-0.123	2.02***	1.915***
			60세 이상	0.218	3.591***	-0.052	2.49***	2.444***
		가구원 수	0.013	0.155**	0.047	0.247***	0.204**	
		결혼여부	-0.463***	0.651***	-0.463***	0.335*	0.699***	
	경제적 특성	부모부양	-0.382	0.616**	-0.644**	0.457	0.557**	
		가구소득	-0.002***	0.002***	0.000	0.001	0.003***	
맞벌이			-0.007	-0.108	-0.102	-0.19	-0.346***	
-2LL(0)=5682.126, -2LL(k)=3996.784, $\chi^2=1685.342$, $\rho^2=0.297$								
동남 생활권	인적 특성	상수		1.146	-4.050***	0.752***	-4.653***	-4.006***
		가구주 연령	40~49세	0.087	1.414***	-0.105	1.363***	1.229***
			50~59세	-0.112	2.258***	-0.358*	2.047***	2.062***
			60세 이상	-0.552**	3.376***	-0.461*	3.247***	3.158***
		가구원 수	-0.029	0.093	-0.175**	0.145	0.099	
		결혼여부	-0.323*	0.493**	-0.176	0.288	0.215	
	경제적 특성	부모부양	-0.217	0.333	-0.424	0.652	0.462	
		가구소득	-0.002***	0.003***	-0.002***	0.004***	0.006***	
맞벌이			-0.111	-0.336**	0.075	-0.469	-0.156	
-2LL(0)=4054.704, -2LL(k)=2742.558, $\chi^2=1312.146$, $\rho^2=0.324$								

주: * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.001

가구 중에서는 가구원 수가 많을수록 아파트보다는 연립주택을 선택할 확률이 높다. 이는 기존 연구들과 유사한 결과로(김정수·이주형, 2004; 최유미·남진, 2008; 이주형 외, 2009), 가구원 수가 많으면 보다 넓은 주택면적이 필요하고 상대적으로 아파트보다 단독이나 연립주택이 임대료 및 주택 매매가격이 저렴하여 주거면적을 확보하기가 용이하다고 판단되기 때문이다. 특히 도심생활권은 다세대·연립주택을 중심으로 대형규모의 주택이 집중되어있어(〈표 2〉 참조) 이러한 특성이 유의하게 분석된 것으로 판단된다. 동북·서북·동남생활권의 임차가구 중에서는 가구원 수가 많을수록 비아파트형 주택보다 아파트를 선택할 확률이 높다. 이는 동북과 서북생활권은 최근 5년 동안 재개발·재건축이 완료된 사업구역이 많아¹³⁾ 비아파트형 주택의 멸실이 많은 대신, 중·대형 규모 위주의 아파트가 공급된 결과로 판단된다. 또한 동남생활권은 대형규모의 아파트 재고가 많아 발생한 결과로 보인다(〈표 2〉 참조).

셋째, 주택의 점유형태 및 유형 선택에 미치는 요인 중 가구주의 결혼여부를 확인하면, 다음과 같다. 기혼인 가구는 도심 및 서북생활권을 제외하고 임차·아파트보다 모든 주택유형의 자가를 선택할 가능성이 크다. 미혼가구는 아직 결혼을 하지 못한 젊은 미혼가구와 배우자와 사별이나 이혼 등을 한 노년의 미혼가구로 구분할 수 있다. 변미리 외(2008)는 젊은 미혼가구는 사회생활이 충분치 않고 직업이 불안정하여 이동성이 강하다고 파악하였다. 이를 통해 젊은 미혼가구는 주택을 구매하지 못하고 임차로 거주하는 것으로 판단된

다. 또한 일반적으로 이혼이나 사별을 경험한 60대 노인 가구는 소득의 감소와 자식들의 출가 등으로 노후생활을 위한 자금이 부족하여 자신이 거주하고 있는 주택을 처분하고 임차로 거주한다고 판단된다. 그러나 도심생활권과 서북생활권은 노년부양비가 높고(〈표 2〉 참조) 현 주택에 15년 이상 거주한 가구가 다른 생활권에 비해 많이 분포¹⁴⁾하고 있다. 그로 인해 배우자와의 사별 이후에도 자신이 소유한 주택을 처분하지 않고 지속적으로 거주하는 노인 미혼가구가 많이 거주하는 것으로 판단된다. 또한 도심과 서북생활권을 제외하고 임차가구 중에서 기혼가구일수록 비아파트형 주택보다 아파트를 선택할 가능성이 크다. 아파트는 다른 주택유형들에 비해 더 좋은 주거환경과 편리성을 충족한다(박선영 외, 2005). 이를 통해 가정을 형성한 기혼가구는 생활의 편의를 위해 비아파트형 주택보다 아파트를 선택한다고 판단된다. 또한 미혼가구는 주거의 편리성보다는 미래의 결혼자금이나 생활의 안정을 위한 자산 확보가 필요하므로, 임대료가 저렴한 비아파트형 주택을 임차로 거주한다고 판단된다. 그러나 도심생활권과 서북생활권은 다른 생활권보다 기혼가구들이 선택할 아파트가 부족하여(〈표 2〉 참조) 이러한 특성이 유의하게 분석되지 않은 것으로 판단된다.

넷째, 부모를 부양하는 가구의 주택 점유형태 및 유형 선택 특성을 살펴보면 동북·서북·서남생활권에서 임차·아파트보다는 자가·단독, 자가·연립, 자가·아파트를 선택할 확률이 높다. 부모를 부양하는 가구는 노약한 부모가 주거이동 후에 신체적·심리적으로 건강상태가 악화될 가

13) 국가통계포털 DB를 통해 2007~2010년까지 주거지역 면적 대비 재개발 완료구역의 면적비율을 보면 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권이 각각 0.03%, 0.71%, 0.49%, 0.44%, 0.0%로 나타나 최근 동북 및 서북생활권의 재개발이 많이 이뤄진 것으로 판단된다.

14) 2005 인구주택총조사 중 주거실태 10% 표본에서 전체 가구 수 중 현 주택에 15년 이상 거주한 가구의 비율은 도심생활권 13.75%, 동북생활권 9.66%, 서북생활권 10.32%, 서남생활권 7.51%, 동남생활권 7.18%로 도심생활권이 가장 높았고, 이어서 서북생활권이 높은 비율을 차지한다.

능성이 있어¹⁵⁾ 2년마다 계약갱신으로 주거이동의 부담을 느끼는 임차보다는 안정적으로 자가에 거주하는 것으로 판단된다. 또한 도심생활권은 부모를 부양하는 가구일수록 임차·아파트보다 비아파트형 주택을 자가로 거주할 확률이 높다. 이는 도심생활권이 아파트보다 비아파트형의 주택에 대한 재고가 많아 유의하게 분석된 것으로 판단된다. 동남생활권은 지역의 주택 매매가격이 다른 생활권에 비해 월등히 높아 주택을 구매하기가 어렵기 때문에 이러한 특성이 나타나지 않는 것으로 판단된다.

다섯째, 가구소득이 주택의 점유형태 및 유형 선택에 미치는 영향을 살펴보면, 모든 생활권에서 가구의 월 소득이 증가할수록 임차·아파트보다는 모든 유형의 자가 주택을 선택할 가능성이 크다. 이는 가구의 월 소득이 클수록 주택을 구매할 수 있는 여력이 크다고 판단된다. 그 중 동북생활권과 동남생활권은 임차가구 중에서 월 소득이 높을수록 단독주택이나 연립주택보다는 아파트를 선택할 가능성이 높다. 또한 서남생활권에서는 임차가구 중에서 월 소득이 높을수록 단독주택보다 아파트를 선택할 가능성이 높다. 일반적으로 아파트는 다른 주택유형에 비해 주거환경이 좋다. 이러한 이유로 임차가구들 중에서는 소득이 높은 가구들이 더 좋은 주거환경을 누리기 위해 다른 주택유형보다 아파트에 거주한다고 판단된다. 이러한 결과는 다른 주택유형보다 아파트 재고가 50% 이상이 되는 동남생활권, 동북생활권, 서남생활권에서 유의하게 나타났다.

마지막으로 맞벌이를 하는 가구의 주택 점유형태 및 유형 선택 특성을 보면 다음과 같다. 동북생

활권을 제외한 생활권에서 맞벌이를 할수록 자가보다는 임차·아파트를 선택할 확률이 높다. 맞벌이를 하는 임차가구는 순자산이 낮아 주택구입을 위해 맞벌이를 한다는 권치홍 외(2010) 연구와 유사한 결과다. 임미화·정의철(2010)은 주택매매가격이 높을수록 주택구매를 위해 자산을 축적한다고 분석하였다. 이를 고려하면 5대 생활권 중 상대적으로 주택 매매가격이 제일 낮은(<표 2> 참조) 동북생활권은 다른 생활권보다 주택구매를 위해 맞벌이를 하는 것이 필요하지 않다고 판단된다. 또한 도심생활권과 서북생활권은 임차가구 중에서 맞벌이 가구일수록 비아파트형 주택보다 아파트를 선택할 가능성이 크며, 동북생활권은 아파트보다 비아파트형 주택을 선택할 가능성이 컸다. 도심과 서북생활권은 가구주와 배우자 모두 직장을 가짐으로써 주택 관리의 용이성 및 주거의 편리성을 추구하여 주택유형으로 아파트를 선택한다는 박재룡 외(2011)의 연구와 일치하는 특성이다. 그러나 동남생활권과 서남생활권은 맞벌이 가구가 선택할 수 있는 아파트가 전체주택의 50% 이상을 차지함에도 불구하고 유의하게 나타나지 않았다. 이는 가구가 맞벌이를 하지 않더라도 더 좋은 주거환경을 위해 아파트를 선호하는 경향이 있기 때문에, 해당 생활권의 외벌이 가구도 아파트를 선택하는 것으로 판단된다. 반면에 동북생활권은 임차가구 중에서 맞벌이를 하는 가구일수록 아파트보다는 비아파트형 주택을 선택할 확률이 높다. 동북생활권은 다른 생활권에 비해 여성 종사자들 중 자영업과 무급 가족봉사자의 비율이 가장 높다.¹⁶⁾ 보통, 자영업자와 무급가족봉사자는 출·퇴근시간이 자유롭고 근무시간이 상용직보다

15) 서승희(1996)의 연구에서는 주거이동을 한 후 노인들은 건강의 악화, 심리적 우울감이 클 가능성이 높다고 본다.

16) 국가통계포털 DB의 2009 사업체노동실태현황을 살펴보면 전체 종사자 대비 여성 자영업과 무급가족종사자의 비율이 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권에서, 동남생활권 각각 6.08%, 8.62%, 8.47%, 5.54%, 4.13%로 나타나 동북생활권이 가장 높은 것으로 나타났다.

짧고 직장도 주거지 근처일 가능성이 높다. 그로 인해 도심과 서북생활권의 맞벌이 가구보다 주거의 편리성을 덜 중요하게 생각하고 저렴한 비아파트형 주택에 거주하여 경제적 이익 추구하는 것으로 판단된다.

VI. 결론 및 시사점

이 연구는 서울시 하위지역인 생활권별로 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 파악하여 이에 맞는 적절한 주택을 공급하기 위한 취지로서, 서울시 생활권별로 어떠한 가구특성이 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는지 파악하였다.

우선, 서울시 모든 생활권에서 주택 점유형태에 공통적으로 영향을 미친 가구특성으로는 가구의 연령집단과 가구의 월 소득이었다. 가구주의 연령집단이 39세 이하보다 높은 연령집단일수록, 가구의 월 소득이 높을수록 자가로 주택을 점유할 확률이 높다.

서울시 생활권별 주택의 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 종합하여 정리하면 다음과 같다.

첫째, 비아파트형 주택의 재고가 부족한 동남생활권을 제외한 모든 생활권에서 임차가구 중 가구주의 연령이 40대와 50대인 중년일수록 아파트보다 단독주택을 선택할 확률이 높다. 이는 동남생활권은 자녀의 교육비 지출로 인해 임대료의 지불이 부담스러운 중년의 가구주가 임차로 거주할 수 있는 주택이 부족하다고 판단된다.

둘째, 도심생활권에서 임차가구 중 가구원 수가 많을수록 비아파트형 주택을 선택할 확률이 높다. 반면에 동북·서북·동남생활권에서는 임차가구 중 가구원 수가 많을수록 비아파트형 주택보다는 아파트를 선택할 확률이 높다. 이는 각 생활권별로 가구원 수에 따라 선택하려는 주택유형이 차이가 있다고 판단된다.

셋째, 아파트 재고가 부족한 도심과 서북생활권을 제외하고 임차가구 중 기혼가구일수록 아파트를 선택할 확률이 높다. 이는 도심과 서북생활권에는 기혼가구가 거주할 수 있는 아파트가 부족한 것으로 판단된다.

넷째, 동남생활권을 제외하고 부모를 부양하는 가구일수록 자가로 주택을 점유할 확률이 높다. 대체로 부모를 부양하는 가구는 자가로 주택을 점유하려고 하지만 동남생활권은 주택 매매가격이

〈표 6〉 2005~2010년 서울시 각 주택유형 및 규모별 주택공급실태

생활권	2005~2010년 주택공급실태											
	전체 주택공급 대비 단독다가구 주택공급비율(%)				전체 주택공급 대비 연립·다세대 주택공급비율(%)				전체 주택공급 대비 아파트 주택공급비율(%)			
	60㎡ 미만	60~85㎡	85㎡ 초과	합계	60㎡ 미만	60~85㎡	85㎡ 초과	합계	60㎡ 미만	60~85㎡	85㎡ 초과	합계
도심생활권	1.9	1.3	4.9	8.1	15.2	5.9	4.0	25.1	9.5	24.8	32.5	66.8
동북생활권	0.7	0.6	3.3	4.6	9.2	5.5	3.2	17.9	19.2	40.9	17.5	77.6
서북생활권	0.4	0.4	2.2	3.0	12.9	8.4	4.1	25.4	20.1	34.3	17.1	71.5
서남생활권	0.4	0.4	3.2	4.0	10.5	6.9	3.5	20.9	18.7	41.0	15.5	75.2
동남생활권	0.1	0.1	1.1	1.3	7.3	3.2	1.6	12.1	19.9	38.9	27.8	86.6

주: 통계청의 국가통계포털 DB, 서울시의 서울통계 DB를 활용하여 자료를 구축함.

다른 생활권보다 높아 부모를 부양하는 가구가 주택을 구매하기 어려운 것으로 판단된다.

다섯째, 아파트 재고가 많은 동북·서남·동남 생활권에서 임차가구 중 가구의 소득이 높을수록 비아파트형 주택보다 아파트를 선택할 확률이 높다. 이는 아파트 재고가 증가하면, 소득이 낮은 계층이 선택할 수 있는 주택이 줄어든다고 판단된다.

마지막으로, 도심과 서북생활권에서 임차가구 중 맞벌이를 하는 가구일수록 아파트를 선택할 확률이 높다. 그러나 동북생활권에서는 비아파트형 주택을 선택할 확률이 높다. 이는 도심과 서북생활권에서는 맞벌이 가구가 주택 관리의 용이성과 주거의 편리성을 위해 아파트를 선택하지만, 동북생활권에서는 경제적 이익을 추구하기 위해 보다 저렴한 비아파트형 주택을 맞벌이 가구가 선택하는 것으로 판단된다.

최근 2005~2010년까지 주택공급현황과 분석된 주요 결과를 통해 향후 서울시 주택시장에 미칠 영향을 가늠해보고 정책적 시사점을 제시하면 다음과 같다.

우선, 분석 결과를 통해 파악한 것과 같이 아파트는 소득이 낮거나 경제적으로 어려운 계층이 거주하기가 힘든 주택유형이다. 그러나 2005~2010년까지 주택유형별 주택공급량(〈표 6〉 참조)을 살펴보면 모든 생활권에서 전체 공급량 중 아파트의 공급량이 60% 이상 차지하고 있다. 지금처럼 아파트위주로 주택을 공급할 경우 소득이 낮은 계층이 거주할 수 있는 부담 가능한 주택은 점점 사라지게 된다. 그러므로 저소득 계층이 거주할 수 있는, 부담 가능한 아파트를 공급할 필요가 있다. 또한 신규 주택을 공급할 때, 아파트보다 임대료가 저렴한 비아파트형 주택에 대한 신축 및 리모델링을 통한 증·개축을 장려할 필요가 있다. 특

히 아파트 재고가 많고, 최근에 공급한 주택 중에서 아파트를 86.6% 공급한 동남생활권(〈표 6〉 참조)은 다양한 유형의 부담 가능한 주택에 대한 건설을 고려할 필요가 있다.

또한, 1·2인가구와 같은 소형가구가 도심생활권에 집중되어있기 때문에(〈그림 4〉 참조), 도심생활권에는 이들을 위한 주택이 많이 필요하다. 분석 결과를 살펴보면, 도심생활권에는 가구원 수가 적을수록 아파트를 선호하는 경향이 큰 것으로 나타났다. 그러나 현재 도심생활권에 주택규모가 85㎡를 초과하는 주택과 비아파트형 주택이 다른 생활권에 비해 많이 분포되어 있다(〈표 2〉 참조). 아울러 〈표 6〉을 보면, 현재 도심생활권에 건설되는 주택은 아파트의 공급비율이 66.8%로 다른 생활권에 비해 낮은 편이다. 또한 공급되는 아파트의 주택규모는 60㎡ 미만인 주택이 전체 공급되는 주택 대비 9.5%밖에 차지하지 않아 다른 생활권에 비해 낮았다. 이러한 재고주택 현황과 주택공급특성은 도심생활권의 가구특성과는 불일치하였다. 그러므로 소형가구가 집중되고 있는 도심생활권에는 이들이 거주할 수 있는 소형규모의 주택을 공급하되, 아파트를 중심으로 공급할 필요가 있다.

이 연구에서 사용된 서울 서베이는 가구가 현재 거주하고 있는 주택에 대한 규모가 나타나지 않아, 주거선택의 대안으로 이를 고려하지 못하였다. 또한 서울시의 각 하위지역을 더 세분화한 서울시 9대 중 생활권으로 구분하여 주택 점유형태 및 유형 선택에 영향을 미치는 가구특성을 조금 더 세밀하게 파악할 필요가 있다. 향후에는 이러한 점을 추가하여 후속연구를 진행할 필요가 있다.

참고문헌

- 권용우 · 이자원, 1995, “수도권 인구이동의 공간적 특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 30(4): 21~39.
- 권치홍 · 조주현 · 이종은, 2010, “주택구입희수별 가구특성에 따른 주택점유형태 분석에 관한 연구”, 『부동산연구』, 20(1): 223~246.
- 김문현, 2008, 『서울시 주거환경실태와 주택정책방향 연구』, 서울시정개발연구원.
- 김영관 · 김진하 · 남진, 2007, “주택재개발사업구역내 토지등소유자의 주택재개발사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 42(7): 95~108.
- 김완중 · 강전은 · 이승준, 2010, “국내 가계자산 구성 현황 및 향후 포트폴리오 변화 방향과 시사점”, 『하나금융정보』, 39: 1~30.
- 김용현, 2000, “서울시 거주자의 거주유형 결정요인 분석”, 서울시립대학교 석사학위 논문.
- 김정수 · 이주형, 2004, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 『국토계획』, 39(1): 191~204.
- 김준형, 2008, “주거이동가구의 주거소비행태 변화와 지역 주택가격의 영향”, 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문.
- 김준형 · 최막중, 2009, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 『국토계획』, 44(4): 109~118.
- 김찬동, 2009, “서울시 자치구 행정구역 개편방안: 생활권을 중심으로”, 『SDI정책리포트』, 47: 1~19.
- 김태현, 2010, “서울시내 주거이동의 시 · 공간적 특성”, 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문.
- 남진 · 황인자, 2006, “주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 41(3): 69~82.
- 문경원, 1991, “주택정책을 위한 도시주거이동에 관한 이론적 고찰”, 『지역복지정책』, 5: 241~252.
- 문태현 · 정운영 · 정경석, 2008, “주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구”, 『국토계획』, 43(2): 97~98.
- 박선영 · 신종칠 · 오동훈, 2005, “소비가치가 주택유형 선택행동에 미치는 영향에 관한 연구”, 『국토계획』, 40(1): 75~91.
- 박재룡 · 한태영 · 성삼경, 2011, 『2010년 센서스 결과로 본 주택시장 구조와 향후 전망』, 삼성경제연구소.
- 박홍철, 2010, “노인가구의 경제적 특성에 따른 주택규모 및 주택유형 선택에 관한 연구”, 한양대학교 도시대학원 석사학위 논문.
- 변미리 · 신상영 · 조권중, 2008, 『서울의 1인 가구 증가와 도시정책 수요연구』, 서울시정개발연구원.
- 서승희, 1996, “주거이동이 노인의 생활에 미치는 영향: 일산과 분당으로 이동한 노인을 중심으로”, 『한국노년학』, 16(1): 69~82.
- 송윤선 · 남진 · 김도경, 2008, “서울시 가구유형별 통근통행시간의 영향요인분석”, 『국토계획』, 43(3): 7~20.
- 안종현, 2010, “가구생애주기에 따른 첫 주택구매 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문.
- 양재섭 · 김상일, 2007, 『서울대도시권의 주거이동패턴과 이동가구특성』, 서울시정개발연구원.
- 윤대식 · 윤성순, 1995, 『도시모형론』, 서울: 홍문사.
- 윤주현, 1998, 『주택시장구조 변화와 신주택정책 방안』, 국토연구원.
- 윤희호 · 강민정, 2008, “서울시 자치구별 상위학교 진학률에 대한 거주지 효과 분석”, 『서울도시연구』, 9(4): 87~106.
- 이수욱, 2009, 『부동산시장의 환경변화에 대응한 정책방향 연구: 인구와 가계자산 변동을 중심으로』, 국토연구원.
- 이주형 · 강남훈, 2009, “가구원 수에 따른 주택유형 선택에 관한 연구”, 『한국도시지리학회지』, 12(3): 151~163.
- 이주형 · 임중현 · 이천기, 2009, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 『국토계획』, 44(3): 79~93.
- 이진경, 2009, “가국소득대비 부담가능주택 특성분석: 서울시 5대 권역, 주택 유형, 주택 노후도를 중심으로”, 『국토계획』, 44(7): 97~108.
- 이채성, 2002, “임금근로자와 비임금근로자의 주택소유 차이점”, 『대한건축학회 논문집』, 18(1): 117~122.
- 이학식 · 임지훈, 2008, 『SPSS 14.0 매뉴얼』, 서울: 법문사.
- 임미화 · 정의철, 2010, “임차가구의 주택구입계획이 자산축적에 미치는 영향 분석”, 『주택연구』, 18(2): 5~27.
- 장성수, 1998, “아파트 선택에 영향을 미치는 가구의 사회 · 경제적 특성에 관한 연구”, 『대한건축학회 논문집』, 14(11): 31~38.
- 정의철, 2002, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 『주택연구』, 10(1): 5~31.
- 정희수, 2004, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주택연구』, 12(1): 5~25.
- 정희수 · 권혁일, 2004, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 『주택연구』, 12(1): 5~25.
- 진미윤, 1992, “가구특성 및 주택특성에 따른 주거선택행

- 동 분석”, 연세대학교 대학원 석사학위논문.
- 최막중·임영진, 2001, “가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 『국토계획』, 36(6): 69~81.
- 최유미·남진, 2008, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 『국토계획』, 43(3): 195~210.
- 최은선·남진, 2011, “자가가구와 전세가구의 거주기간에 미치는 영향 요인의 비교분석”, 『서울도시연구』, 12(4): 123~136.
- 최은영·조대현, 2005, “서울시 내부 인구가동의 특성에 관한 연구”, 『한국지역지리학회지』, 11(2): 169~186.
- 하성규, 2006, 『주택정책론』, 서울: 박영사.
- 한국경제, 2011, “미분양 3개월만에 줄었지만... 서울·경기 ‘악성 재고’는 증가”, 2011년 2월 23일, 30면.
- 한영민, 2010, “신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석”, 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문.
- Lee, D. S., 1995, “The Relation between the stage of Family Life Cycle and Housing Consumption and Residential Mobility: A Study of Urban Area in Korea”, Ph. D. Thesis, The University of Birmingham, England.
- <http://oland.kbstar.com/quics?page=C01809>(국민은행 전국주택가격동향조사)
- <http://stat.seoul.go.kr>(서울통계)
- <http://www.kosis.kr>(국가통계포털)
- <http://www.r114.com>(부동산 114)
- 원 고 접 수 일 : 2012년 3월 2일
1차심사완료일 : 2012년 3월 27일
최종원고채택일 : 2012년 4월 19일