



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

도시계획학 석사학위논문

주택 임차료 변화가 소득계층별  
임차가구의 이사의향에 미친 영향

- 서울시를 중심으로 -

2022 년 2 월

서울대학교 대학원  
환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공  
김 동 우

# 주택 임차료 변화가 소득계층별 임차가구의 이사의향에 미친 영향

- 서울시를 중심으로 -

지도 교수 박 인 권

이 논문을 도시계획학 석사 학위논문으로 제출함  
2021 년 10 월

서울대학교 대학원  
환경계획학과 도시 및 지역계획학 전공  
김 동 우

김동우의 석사 학위논문을 인준함  
2021 년 12 월

위 원 장	<u>김 경 민</u>	(인)
부위원장	<u>송 재 민</u>	(인)
위 원	<u>박 인 권</u>	(인)

## 초 록

최근 서울시의 주택시장이 불안정하다. 주택 임차료 상승은 저소득층에게 특히 큰 영향을 주어 이들의 비자발적 이주로 이어지는 경우가 많다. 저소득층의 주거 부담을 덜고 주거안정을 지원하기 위해서는 그들의 비자발적 주거 이동 메커니즘을 정확하게 파악할 필요가 있다.

이에 본 연구는 서울시를 대상으로 주택 임차료 변화가 소득계층별 임차가구의 이사의향에 미친 영향을 분석하였다. 서울서베이의 2012년~2017년 이사의향 설문조사 결과에서 도출된 가구적 특성 자료를 토대로 하고, 여기에 전세가격, 전세가 상승률, 공공임대주택 비율 등의 지역적 특성 자료를 추가로 구축해 가구특성과 지역특성이 이사의향에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 전체 임차가구를 대상으로 분석을 수행한 후, 소득계층별로 분할해 동일한 분석을 다시 실시했다. 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 주택 임차료의 변화가 임차가구의 이사의향에 미치는 영향과 관련, 전체 임차가구를 대상으로 수행한 통합 분석에서는 주택 임차료의 상승률이 임차가구의 이사의향에 유의하지 않은 것으로 나타났다. 그러나 소득계층별 분할 분석 시에는 저소득층의 경우 주택 임차료의 변화가 이사의향에 영향을 주는 것이 실증되었다.

둘째, 이사의향의 결정에는 어떠한 가구적 특성이 영향을 미치는지에 대해서는, 먼저 전체 임차가구를 대상으로 한 통합 분석 결과 연령과 연령 제곱, 주거만족도, 부채 주 원인, 가구원 수 변수가 이사의향에 통계적으로 유의한 영향을 미쳤다. 연령의 경우 생애주기이론에 부합했으며, 주거만족도가 낮을수록, 가구원 수가 많을수록 이사의향이 증가했다. 반면 가구부채의 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록 이사의향이 떨어지는 것으로 나타났고, 중·고소득층의 이사의향이 저소득층보다, 공동주택에 거주하는 경우 단독/다가구주택에 거주하는 경우보다 이사의향이 더 높은 것을 확인할 수

있었다. 이는 소득에 상관없이 임차료의 부담 또는 주택 구입의 사유로 이사의향이 발생하는 임차가구의 구조적 주거불안정성을 나타낸다고 해석할 수 있다.

셋째, 지역 간의 특성 차이가 임차가구의 이사의향에 영향을 미치는지를 분석한 결과, 지역특성 변수의 경우 전세가격이 낮은 지역일수록, 공공임대주택 비율이 낮은 지역일수록, 근로자 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 높은 것으로 나타났다. 전세가격이 낮은 지역은 각종 생활 인프라가 열악한 것이 이사의향의 요인이 된 것으로 추정된다. 공공임대주택은 정책 취지에 부합하게 임차가구의 지역 정착을 유도하고 외부 유출을 방지하는 역할을 하고 있음을 실증했다.

마지막으로, 소득계층별로 이사의향에 미치는 요소는 다음과 같이 상이하게 나타났다. 저소득층의 경우 전세가격 상승률이나 공공임대주택 비율과 같은 지역의 임차료 변동 및 주거 인프라적 지역특성이 이사의향에 유의한 영향을 미치지만, 중·고소득층에게는 그러한 지역특성보다는 거주 주택유형, 주택 임차유형 등 가구특성이 더욱 큰 영향을 미침을 알 수 있었다.

본 연구는 저소득층의 경우 중·고소득층과는 달리 주택 임차료의 상승이 이사의향을 증가시킨다는 점을 실증함에 따라 이에 대한 정책 마련이 시급하다는 점, 지역 간의 여건 차이가 이사의향에 영향을 미치므로 정부의 주택정책은 지역별 특성을 고려하여 맞춤형으로 추진되어야 한다는 점, 공공임대주택 비율이 낮은 지역에 거주하는 저소득층 가구는 이사의향이 높은 반면, 공공임대주택 비율이 높은 지역에 거주하는 저소득층 가구는 이사의향이 낮았다는 결과를 통해 공공임대주택이 저소득 임차가구의 주거안정에 기여하고 있음을 통계적으로 실증하였다는 점에서 의의가 있다.

**주요어 :** 다수준로지스틱회귀분석, 서울서베이, 이사의향, 임차가구, 주택임차료

**학 번 :** 2020-26431

# 목 차

제 1 장 서론 .....	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적 .....	1
제 2 절 연구의 범위 및 방법 .....	5
1. 연구의 범위 .....	5
2. 연구의 방법 .....	6
3. 연구의 구성 .....	7
제 2 장 주거이동이론 및 선행연구 고찰.....	9
제 1 절 주거이동에 관한 이론.....	9
1. 주거이동의 개념 및 결정요인.....	9
2. 비자발적 주거이동과 젠트리피케이션 .....	13
제 2 절 선행연구 검토 및 연구의 차별성 .....	16
1. 주거이동에 관한 연구.....	16
2. 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구.....	19
3. 본 연구의 차별성 .....	24
제 3 장 자료 및 연구방법.....	26
제 1 절 분석자료 및 표본.....	26
제 2 절 연구 가설 및 분석 방법.....	30

제 3 절 변수설정 및 기초통계.....	32
<b>제 4 장 서울시 임차가구 이사의향 실증분석.....</b>	<b>39</b>
제 1 절 전 임차가구 통합 분석.....	39
1. 영모형 추정.....	39
2. 다수준 로지스틱 회귀분석 결과.....	39
제 2 절 소득계층별 분석.....	43
1. 기초통계량 및 영모형 추정.....	43
2. 소득계층별 다수준 로지스틱 회귀분석 결과.....	46
<b>제 5 장 결론.....</b>	<b>53</b>
제 1 절 연구의 요약 및 시사점.....	53
제 2 절 연구의 의의 및 한계.....	55
<b>참 고 문 헌.....</b>	<b>57</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>62</b>

## 표 목 차

[표 1-1] 분석 표본.....	5
[표 2-1] 학문별 주거이동에 관한 연구 비교.....	11
[표 2-2] 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구.....	22
[표 3-1] 연도별 임차가구 표본 수 .....	27
[표 3-2] 서울시 자치구별 이사의향 응답률.....	28
[표 3-3] 연구 가설.....	30
[표 3-4] 분석 대상 자료.....	32
[표 3-5] 균등화 중위 월 소득 및 소득계층별 가구 비율.....	33
[표 3-6] 변수 설정 및 분산팽창계수(VIF) .....	34
[표 3-7] 피어슨 상관계수.....	36
[표 3-8] 기초통계량.....	38
[표 4-1] 영모형의 급내상관계수(ICC).....	39
[표 4-2] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과 .....	41
[표 4-3] 소득계층별 기초통계량.....	44
[표 4-4] 소득계층별 분산팽창계수(VIF) .....	45
[표 4-5] 소득계층별 영모형의 급내상관계수(ICC).....	46
[표 4-6] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과_저소득층.....	47
[표 4-7] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과_중산층.....	48
[표 4-8] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과_고소득층.....	50
[표 4-9] 소득계층별 다수준 로지스틱 회귀분석 결과 요약.....	51



## 그림 목 차

[그림 1-1] 연구 흐름도.....	8
[그림 2-1] 주거이동의 의사결정과정 3 단계.....	10

# 제 1 장 서론

## 제 1 절 연구의 배경 및 목적

집은 삶의 터전이자 필수품이다. 사람은 누구나 집이 필요하고 생활이 나아질수록 더 좋은 집을 찾는다. 예로부터 생활 필수품으로 의식주(衣食住)를 꼽았다. 옷을 입고 음식을 먹고 집에서 잠을 자는 것은 생존을 위한 필수조건이다. 옷과 음식에 비해 집은 더욱 중요하고 복잡한 성격을 지니고 있다. 집은 잠을 자고 쉬는 공간일 뿐만 아니라 개인과 가족의 생활 공간이며, 시장의 원리에 따라 거래가 되는 경제적 자산이기도 하기 때문이다. 따라서 사람이 사는 집, 즉 주택<sup>1</sup>은 개인과 정부의 주요 관심사항이 되어왔다. 개인은 생애주기에 따라 그에 적합한 주택을 찾게 되고, 정부는 그러한 수요에 부합하기 위해 다양한 정책들을 펼쳐왔다. 특히 정부 주택정책의 핵심은 주거안정을 통해 국민들이 편안한 생활을 할 수 있도록 지원하는 데 있다.

그런데 최근 주택시장이 불안정하다. 주택을 비롯한 부동산은 상승, 하락, 상승의 사이클이 존재하는 자산이지만 동시에 하방경직성이 강하므로 장기적인 관점에서 주택가격은 꺾이지 않고 우상향 곡선을 그리는 특성을 지니고 있다. 일반적으로 주택의 매매가격과 임차가격은 반대 방향으로 움직인다. 주택의 수

---

1 집은 “사람이나 동물이 추위, 더위, 비바람 따위를 막고 그 속에 들어 살기 위하여 지은 건물”, 주택은 “사람이 들어가 살 수 있게 지은 건물”로 정의한다(표준국어대사전). 따라서 사람이 사는 집을 주택으로 이해할 수 있다.

가 한정된 시장에서 매매와 임차는 경쟁적인 선택지이기 때문이다. 그러나 최근의 상황은 이러한 주택 시장의 메커니즘을 뒤흔드는 방향으로 전개되고 있다. 코로나 팬데믹, 저금리로 인한 유동성 증가와 함께 임대차 3 법<sup>2</sup> 도입으로 인한 정부 정책 실패가 그 원인으로 지적된다. 임대차 3 법처럼 임차료에 제약을 가하는 정책은 필연적으로 임차료를 올리게 되기 때문이다(김경민, 2021).

실제로 임대차 3 법 시행 이후에 서울의 주택 임차시장, 즉 전월세 시장은 가파르게 상승했는데, 2021년 8월 서울시<sup>3</sup>의 평균 전세가격은 2017년 5월 대비 37% 증가했다(한국부동산원, 2021).

글로벌 금융위기가 강타한 2010 년대에 이르러 국내 주택 임차시장은 전세에서 월세로 중심이 이동하는 구조적 변화를 맞았지만(남원석 외, 2015; 이창무, 2015; 고제현 · 홍정의, 2016; 정건섭 외, 2018), 최근 전반적인 주택시장의 불안정성으로 인해 전세의 월세화 현상이 가속화되고 있다. 전세는 월세보다 주거비 부담이 적고 임차가구의 자산축적 기회를 증가시킨다는 측면에서 임차인에게 유리한 제도였으나, 가속화되는 월세화 현상으로 인해 임차가구의 주거비 부담이 증가하고 있다. 100 이 넘으면 전세공급 부족을 의미하는 전세수급지수가 서울시의 경우 2012년부터 지속적으로 상승해 2015년 190 에 육박했으며, 2020

---

2 임대차 3법은 전월세신고제 · 전월세상한제 · 계약갱신청구권제 등을 핵심으로 하는 ‘주택임대차보호법’ 개정안과 ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’ 개정안을 말한다. 전월세상한제와 계약갱신청구권제를 담고 있는 주택임대차보호법은 2020년 7월 31일 시행되었다. 전월세신고제의 근거가 되는 ‘부동산 거래신고 등에 관한 법률’ 개정안은 2020년 8월 4일 국회 본회의를 통과한 후 2021년 6월 1일부터 시행되었다(네이버 지식백과).

3 본 연구에서 서울특별시의 표기는 ‘서울시’ 를 원칙으로 한다. 다만, 출처 표기나 직접 인용 등의 경우에는 서울, 서울특별시 등의 표기를 함께 사용한다.

년 이후 여전히 160 을 넘는 만성적 전세수급 부족을 보이고 있다(한국부동산원, 2021). 2020 년 기준 서울의 주택자가점유율은 43.4%로 전국의 57.3%에 비해 현저히 낮으므로(통계청, 2021), 서울시 임차가구의 경우 전세가격의 변동 을 더욱 크게 체감할 수밖에 없다. 임차가구는 치솟는 임차료를 충당하기 위해 더 많은 대출을 받게 되는데, 가계부채의 수준이 높으면 정부의 소비진작 노력 에도 영향을 미치고 가구들도 주거비 지출에 더 많은 부담을 느낄 수밖에 없다. 전세가격의 상승과 이에 따른 가계부채 상승은 특히 상환 능력이 떨어지는 저소득층의 부담을 가중시킨다.

주택가격과 임차가격 모두 지속적으로 상승함에 따라 주거 양극화가 심화되고 있으며, 수도권과 5 대 광역시의 경우 치솟는 주거비용을 감당하지 못해 저소득층을 중심으로 외곽으로 이동하는 비자발적 주거이동 현상이 가속화되고 있다. 국내 인구이동 보고서에 따르면 주택문제가 인구이동의 최대사유로 나타났 으며, 주택 사유에 의한 주거이동자 수 또한 큰 폭으로 증가했다. 2020 년 서울시의 순이동률은  $-0.7\%$ ( $-65,000$  명)인데, 전출자의 72.3%가 경기, 인천 등 서울 밖 수도권으로 이동했다는 사실(통계청, 2020)이 이를 뒷받침하고 있다.

주택 문제는 세대 독립, 결혼 및 출산 등 개인의 삶에 지대한 영향을 미치는 문제일 뿐 아니라, 국가의 경제사회 발전에도 영향을 끼친다. 주택 임차료 상승은 저소득층에게 특히 큰 영향을 주어 이들의 비자발적 이주로 이어지는 경우가 많다. 경제적 취약계층의 주거 부담을 덜기 위해서는 그들의 비자발적 주거 이동 메커니즘을 정확하게 파악할 필요가 있다. 이를 통해 주택 임차시장 안

정화를 위한 계층별 맞춤형 정책을 수립하는데 필요한 실증적 근거를 확보할 수 있기 때문이다.

이러한 배경에서 본 연구는 서울시를 중심으로 주택 임차료 변화가 소득계층별 임차가구의 이사의향에 미친 영향을 분석하고자 한다. 연령, 가구원 수, 가구소득, 거주 주택유형, 주택 임차유형 등의 가구적 상황과 거주 지역의 평균 임차료 수준, 임차료 상승률, 공공임대주택 비율 등 지역적 상황에 따라 주택 임차료 변화에 대한 각 임차가구의 체감도가 다르다고 보아, 가구의 이사의향을 종속변수로 하고 여러가지 ‘가구특성’ 변수와 ‘지역특성’ 변수를 독립변수로 하여 서울시 내 임차가구의 이사의향에 주택 임차료 변화가 어떤 차별적 영향을 미치는지를 살펴보고자 한다. 주택 임차료의 변화가 임차가구의 이사의향에 영향을 미치는지, 이사의향의 결정에는 어떠한 가구적 특성이 영향을 미치는지, 지역 간의 특성 차이가 임차가구의 이사의향에 영향을 미치는지, 소득계층별로 이사의향에 미치는 요소는 어떻게 상이하게 나타나는지 등의 연구 질문들을 규명하기 위해 이론 및 선행연구를 검토하고, 다수준 로지스틱 회귀분석을 진행해 실증한다.

## 제 2 절 연구의 범위 및 방법

### 1. 연구의 범위

본 연구의 대상과 범위는 다음과 같다. 첫째, 연구의 대상은 서울시에서 시행한 서울시 도시정책지표조사(이하 ‘서울서베이’)의 표본이었던 가구이다. 응답 가구 중 자가가구는 주택가격의 상승에도 비자발적 주거이동의 가능성이 낮기 때문에 분석 대상에서 제외하고, 현재 주택에서의 지속적인 거주에 대해 잠재적 불안감을 가지고 있을 것으로 여겨지는 임차가구를 분석 대상으로 하였다. 여기서 임차가구는 전세, 보증금이 있는 월세, 보증금이 없는 월세 또는 사글세를 점유형태로 하는 가구를 말한다.

[표 1-1] 분석 표본

(단위 : 가구, %)

임차가구	자가가구
57,688(48.07)	62,312(51.93)

자료 : 서울시 도시정책지표조사.

둘째, 연구의 공간적 범위는 서울시 산하 25 개 자치구이다. 주택시장은 지역적 특성이 강하므로 고유의 특성이 두드러지는 지역 간 비교를 통한 영향 분석이 합리적이다. 공간적 범위를 서울시로 한정한 이유는 서울시의 주택시장은 전국 단위의 그것과 다를 뿐만 아니라 임차가구의 비율이나 주택 임차료 변화

등의 측면에서 서울시의 주택문제가 전국에서 가장 심각한 상황이기 때문이다. 또한 서울시 내에서도 각 자치구별 특성과 주택 임차료 상승률 등이 유의미한 차이를 가지고 있다고 보기에 분석의 범위를 서울시 내 자치구로 설정하였다.

셋째, 연구의 시간적 범위는 2012년부터 2017년까지이다. 연도별 주택 임차료 변화와 이에 따른 임차가구의 이사의향 변화 추이를 살펴보기 위해서는 가능한 한 장기간에 걸친 자료를 분석하는 것이 필요하다. 따라서 서울서베이의 이사의향에 대한 동일 설문 문항이 존재하는 첫 해인 2012년부터 이 설문 문항이 조사에서 제외되기 전 마지막 해인 2017년까지를 시간적 범위로 설정하였다.

## 2. 연구의 방법

본 연구의 방법은 크게 문헌연구와 실증연구로 구성된다. 문헌연구에서는 기존의 이론서적, 학술논문, 전문서적, 연구보고서, 언론 보도 등을 활용한다. 연구의 실증분석 토대가 되는 주거이동 및 결정요인에 관한 이론을 정리하고, 이어 주거이동에 관한 연구와 비자발적 주거이동에 관한 연구, 그리고 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구를 고찰한다. 이후 선행연구와 본 연구의 차별성을 드러내어 본 연구의 필요성 및 의의를 제시한다.

실증연구는 2012년~2017년의 서울서베이 응답 자료를 바탕으로 분석한다. 서울서베이는 사전에 수집된 표본을 대상으로 정기적으로 반복조사가 이루어지는 패널조사가 아니기 때문에, 표본 가구의 응답 성향이 동일하다는 가정 하에 다년간의 설문 결과를 합동 횡단면 데이터(Pooled cross sectional data)

로 구축해 분석한다. 조사대상가구의 일반적 특성 파악을 위해 기초통계량을 살펴본 후 분산팽창계수 및 피어슨 상관계수를 통해 산출 변수들 간의 상호연관성을 검토한다.

본 분석에서는 서울서베이의 내용 중 주거이동에 관한 항목, 즉 이사의향 유무를 종속변수로 하고, 가구특성을 설명할 수 있는 연령, 가구원 수, 가구소득, 거주 주택유형, 주택 임차유형 등 가구특성 변수와 전세가격, 전세가 상승률, 공공임대주택 비율 등 지역특성 변수를 독립변수로 하는 다수준 로지스틱 회귀분석(Multi-level logistic regression)을 수행한다. 이후 응답 가구를 균등화 소득을 기준으로 저소득층/중산층/고소득층으로 분할해, 본 분석과 동일한 독립변수를 가지고 다수준 로지스틱 회귀분석을 다시 진행한다. 이를 통해 소득계층별로 이사의향 결정에 어떠한 변수가 영향을 미치는 지, 계층 간에 어떤 차이점이 있는지를 살펴본다.

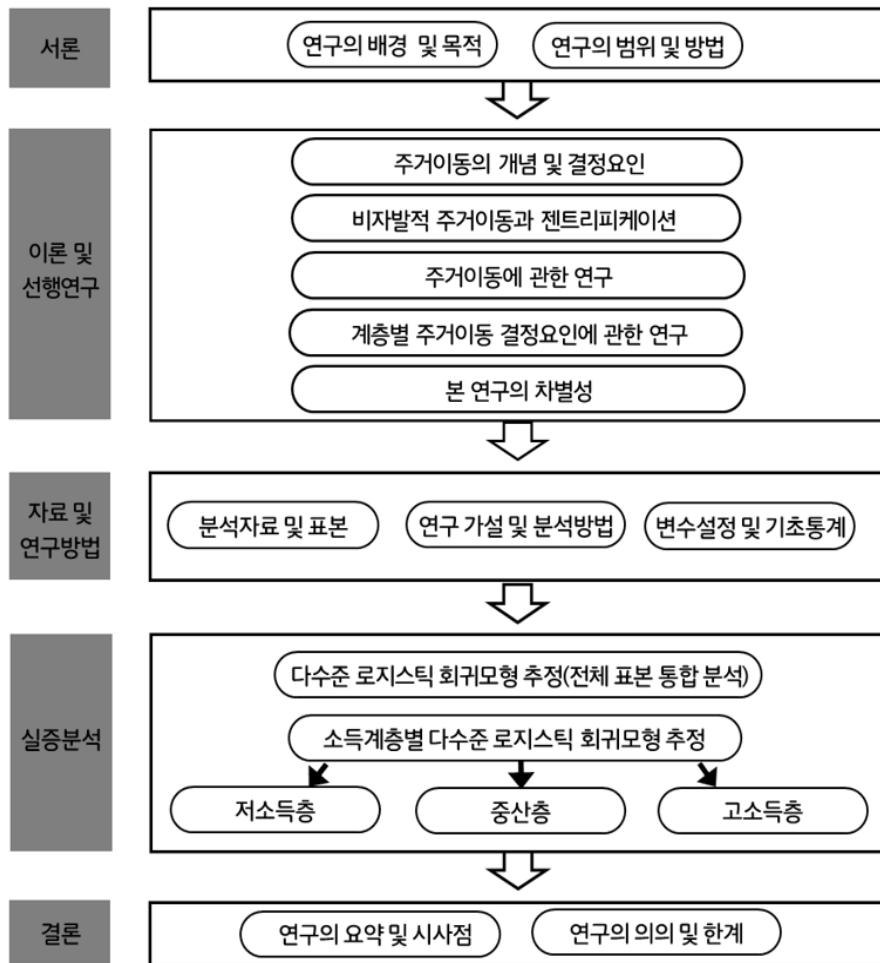
### 3. 연구의 구성

본 연구는 주택 임차료 변화가 임차가구의 이사의향에 미치는 영향을 분석하고, 가구 및 지역특성에 따라 그 영향의 정도가 다른 지를 규명하는 데 목적이 있다. 따라서 제 1 장 서론에서는 연구의 배경 및 목적에 이어 연구의 범위 및 방법을 정리한다. 제 2 장에서는 주거이동 및 결정요인에 관한 이론을 검토하고, 주거이동과 비자발적 주거이동 및 계층별 주거이동 결정요인에 관한 선행연구를 살펴본 후 본 연구의 차별성을 고찰한다. 제 3 장에서는 실증분석에 활용한



서울서베이 자료와 표본을 정리한 후, 연구 질문과 분석방법, 주요변수와 기초 통계량 및 상관분석 결과를 제시한다. 제 4 장에서는 분석 대상 전체에 대한 통합 분석 결과와 소득계층별로 분할한 분석 결과 등 실증분석 결과를 제시한다. 마지막 제 5 장에서는 연구 결과를 요약한 후 시사점을 살펴본 후, 본 연구의 의의 및 한계를 밝힌다.

다음 [그림 1-1]은 본 연구의 흐름을 도식화한 연구 흐름도이다.



[그림 1-1] 연구 흐름도

## 제 2 장 주거이동이론 및 선행연구 고찰

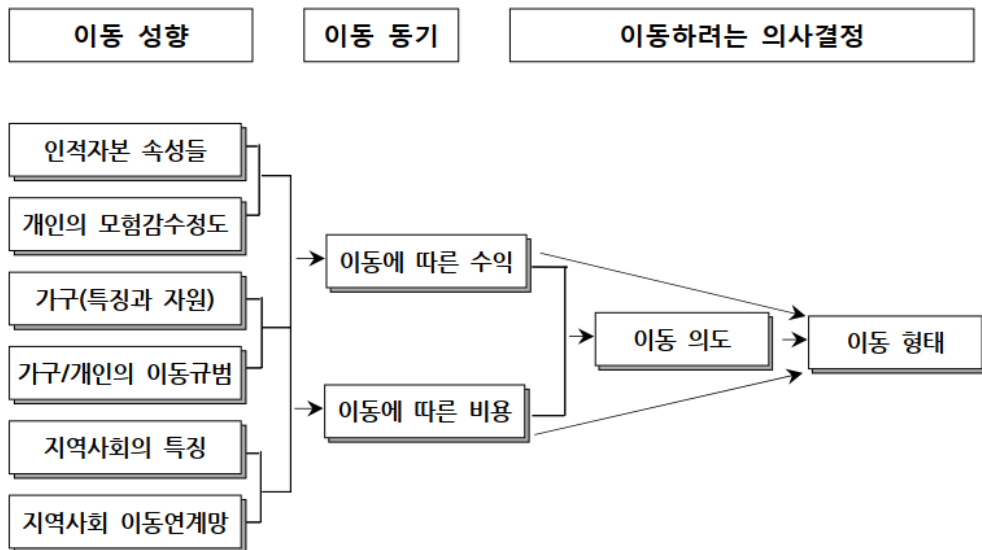
### 제 1 절 주거이동에 관한 이론

#### 1. 주거이동의 개념 및 결정요인

거시적인 관점에서 인구이동은 비단 이주뿐만 아니라 통근이나 통학, 여행, 계절적 이동 등 모든 목적이 포함된 개념으로 설명된다(권용우·이자원, 1995). 실제로 통근·통학 패턴 등을 분석한 다수 논문들에서 인구이동이 언급되기도 한다. 그러나 국제연합(UN)에서는 인구이동(human migration)을 “지리상 단위지역에서의 지리적 유동성, 즉 공간적 유동성의 한 형태로서 일반적으로 출발지에서 목적지로의 주소 변경을 수반하는 것” (통계청, 2020)으로 규정하고 있기 때문에, 본고에서는 주거이동과 인구이동을 동일한 개념으로 보고자 한다.

일반적으로 주거이동은 현재 거주하고 있는 주택에 대한 불만족이나 기타 요인들 때문에 이동의 필요성을 인지했을 때 발생한다. 주거이동은 가구원 수, 연령, 소득 등 가구 내부 요인과 주택시장, 정부 주택정책 등 외부 요인의 변화에 적응하기 위해 합리적으로 주택소비를 조절하고 균형점을 찾아가는 일련의 과정이기도 하다(하성규·서종녀, 2006). 주거이동의 유형은 이동거리에 따라 지역 내 및 지역 간 이동으로 나눌 수 있으며, 이동동기에 따라 자발적 이동과 철거 등의 외부요인에 의한 비자발적 이동으로, 또한 주택점유형태 및 주택유형의 변화에 의해 주거의 상향 및 하향이동으로 구분할 수 있다. 주거이동에서 의

사결정이 이루어지는 과정은 크게 세 단계로 구분할 수 있다. 첫 단계는 주거이동에 대한 성향으로, 주어진 사회와 문화 속에서 개개인과 가구 구성원들의 이동성향은 각기 다르게 나타난다. 두 번째 단계는 특정 지역으로 이동하고자 하는 동기이다. 특정 지역으로 이동함에 따라 수반되는 비용과 그 지역으로 이동할 경우 예상되는 수익 등을 고려하는 것이다. 이후 최종적으로 이동하려는 의 사결정을 내리는 마지막 단계를 거쳐서 이동하게 되는 것이다(이희연, 2008).



출처 : 이희연, 2008:39.

[그림 2-1] 주거이동의 의사결정과정 3 단계

주거이동에 관한 연구는 여러 학문들이 다루고 있는 문제이다. 각 학문에 따라 주거이동을 정의하는 데 약간씩 차이가 있지만, 각 이론이 독립된 것이 아니라 서로 영향을 끼치며 발달되어 오늘날에 이른다. 주로 지리학, 사회학, 경제

학 등이 주축이 되어 주거이동의 원인과 과정, 결과 등에 대해 많은 연구들이 진행되었다(윤복자 외, 1993).

[표 2-1] 학문별 주거이동에 관한 연구 비교

	도시생태학적 접근	사회학적 접근	가정학적 접근	미시경제적 접근	지리학적 접근
주요 이론	주거지 분화 이동 이론	주거이동 구조이론	주거조정이론	불균형이론	형태이론
명칭			주거조절행위	소비조절행위	
이동 원인	도시성장으로 인한 주택 수요자의 침입과 계승	주거 불만족	주거결손=주거 상태-주거규범, 주거불만족	소비의 불균형= 현재 주택소비량 - 균형소비량	주택 압박 장소효용의 감소
측정 수준		최저자제수준	계약조건의 허용범위		인내수준
이동 과정	최적화 과정			효용의 극대화 과정	부분 최적화 과정
이동 결과 관심	공간 분화 패턴	이동으로 인한 병리 현상	만족도의 향상 주거 질의 향상	개별가구의 소비 조절행위	주거이동시 의사결정과정

출처 : 윤복자 외, 1993:23

일반적으로 가구의 주거선택은 생애주기가설(Life-Cycle Hypothesis)을 통해 설명되고 있다. 생애주기는 연령을 중심으로 미혼에서 가구를 구성하고 다시 해체되는 생애의 단계적 과정을 의미한다. 이때 가구 생애주기의 단계별 주요 특징은 i) 결혼 및 출산 등에 따른 가족 형성기, ii) 소득·저축이 증가하는 자가 마련 시기, iii) 주택의 교체·자녀 출가가 시작되는 은퇴준비기, iv) 은퇴 이후 소득감소와 가족 해체기로 구분하는데 대체로 ii), iv) 단계에서 점

유 행태의 변화가 가장 크게 나타난다. 그런데 주거 및 점유형태 선택에는 생애 주기보다는 가구소득의 영향이 더 크다는 연구결과가 있으며(Gober, 1992), 제도변화 등 대내외적 환경변화에 따른 불확실성이 주택 점유형태에 영향을 미친다는 연구결과도 있다(Diaz-Serrano, 2005).

경제학적 접근방법에서 가구주의 주거지 이동과 선택은 효용의 극대화라는 가정 속에서 발전되어 왔다. 효용극대화이론에서 개인은 자신이 가진 여러 대안 중 효용을 극대화하는 대안을 선택할 수 있다는 것을 가정한다. 따라서 주택시장에서 주거점유형태나 주택유형의 선택은 자신의 효용을 극대화시킬 수 있는 방향으로 이루어진다. 여기서 말하는 효용은 개별 가구 특성을 고려한 가구 특성적 효용일 수도 있고, 선택 대안별 비용을 고려한 경제적 효용일 수도 있다. 신고전학과 경제이론에 바탕을 둔 상쇄이론의 가설은 가계에 대한 제약조건 하에서 효용을 극대화하기 위한 것으로, 각 가구는 통근비용과 주택비용의 상쇄관계 속에서 주거입지를 결정한다는 것이다(주희선, 2015).

사회문화적 측면에서는 가구가 자신들의 현재 주거상황이 비교대상이 되는 가구 또는 동시대의 사회문화적 주거의식과 일치하는가를 평가하여 주거결함 여부를 판단한다고 주장한다(Morris&Winter, 1975). 평가 결과 주거결함이 없으면, 비교대상 가구의 주거의식 수준이 낮은 것에서 기인한 결과인지를 판단하여 주거의식 수준을 높일지를 결정한다. 반면에 주거결함이 발생할 경우, 이에 따른 주거불만족을 해소하기 위해 개조나 주거이동과 같은 주거조절행동을 실행한다. 주거조절행동의 실행은 경제적 제약조건, 개별 가구의 특성 및 구조 등에 영향을 받는데, 이러한 제약으로 주거조절 실행이 어려운 경우 가구는 주거의식

을 일시적으로 변경하는 적응과정을 통해 불만족을 해결해 나간다. 이와 같이 주거조절행동은 현재의 주거상황과 주거의식 간의 끊임없는 비교를 통해 지속적으로 발생하게 되며, 가구가 주택욕구를 충족시키지 못할 때 가장 적극적으로 능동적으로 나타난다.

종합하면, 주거지의 결정은 다양한 학문적 배경에 의해 설명이 가능하고, 개인의 가치체계, 선호도 등 주거의식과 생애주기와 가구 소득 등의 상황을 고려하여 도출된 대안과의 지속적인 비교탐색에 의해 이루어진다고 할 수 있으며, 아울러 경제적 합리성에 기반하여 주거에 대한 주관적 효용을 극대화하기 위한 선택과정이라고 할 수 있다.

## 2. 비자발적 주거이동과 젠트리피케이션

서울시는 수십 여 년간에 걸쳐 국가 발전의 성장 거점으로 기능하며 급격히 팽창했으며, 2010년에는 전국 인구의 약 21%(10,312,545 명)가 집중해 있었다(통계청, 2011). 그러나 2010년대 들어서는 탈서울화 현상이 가속화되고 저소득층이 교외지역으로 유출되는 반면 중산층이 서울로 유입되는 현상이 동시에 나타나는데, 탈서울화의 주된 원인은 높은 주거비 부담으로 설명할 수 있다(김경민, 2021). 서울의 주거비용이 해가 거듭할수록 높아지면서 저소득층일수록 서울 주변의 수도권 도시로 주거이동을 하는 패턴이 증가하고 있다.

서울시의 비자발적 주거이동 현상은 일종의 젠트리피케이션 현상으로 설명할 수 있다. 젠트리피케이션(Gentrification)은 1960년대 영국의 도시사회학자

Ruth Glass 에 의해 처음 사용된 개념으로, 이 용어는 런던 교외의 하층계급 주거지역이 중산층 이상 계층의 유입으로 인하여 고급 주거지역으로 탈바꿈하고, 이에 따라 기존의 하층계급 주민은 치솟은 주거 비용을 감당하지 못하여 결과적으로 살던 곳에서 쫓겨남으로써 지역 전체의 구성과 성격이 변한 현상을 설명하기 위하여 고안되었다(김현아·서정렬, 2016). 일반적으로 설명되는 젠트리피케이션 과정은 다음과 같다. 도심 재개발로 인해 과도한 주거비 상승이 발생하고, 경제적 지급 능력이 부족한 저소득층이 주거비용이 저렴한 교외지역으로 비자발적 이주를 하게 된다. 원주민이 떠난 지구(District)는 중산층 이상의 고소득층이 정착하면서 주택시장의 재투자를 통해 정주환경이 향상된다(진선미·서충원, 2019). 특히 21 세기의 젠트리피케이션은 정형화된 중산층의 구조조정과 저소득층부터 상류층까지 그들이 거주하는 근린지구의 사회적·경제적 변화를 광범위하게 포괄하고 있다. 원주민의 비자발적 이주는 도시 공간의 변화에 따른 젠트리피케이션의 범주 안에서 나타나는 필연적 현상이다(Shaw, 2008)

이러한 과정에서 저소득 원주민들이 중산층에 의해 대체되는 현상은 젠트리피케이션의 가장 부정적인 측면으로 언급되는 부분이다. 임차료 상승에 따라 기존 저소득 가구의 비자발적 주거이동이 일어나며, 때로는 이들이 무주택자로 전락하여 또 다른 사회문제를 야기하기도 한다(조명래, 2016). 더불어 도심 밖으로 내몰린 저소득 원주민들의 경제적 곤란은 더 가중되고, 주거불안계층의 증대는 정치·사회적인 혼란을 야기한다. 젠트리피케이션은 서민의 주거 기반을 붕괴시키는 양상으로 번져가기도 한다. 특히 저소득 가구의 경우 지불 가능한 주거비용이 작기 때문에 거주지의 선택이 다양하지 않고, 유무형적 제약 속에서 새

로운 곳에 정착하게 되는 동안 부수적인 심리적 비용을 부담해야 한다. 부담 가능한 주택이 소멸되어 커뮤니티 간의 충돌이 불가피하며, 지속 불가능한 투기적 부동산 가치 상승이 일어날 개연성이 커진다. 중국적으로 부유한 계층이 새로운 집단을 형성하여 사회적 다양성을 감소시킴으로써, 젠트리피케이션이 이루어진 장소에 대한 인구 및 점유율 감소로 이어지게 된다. 특히, 부동산 가격의 지속적인 상승과 맞물려 저소득층의 비자발적 이주는 주요 사회적 이슈로 나타나고 있다(진선미·서충원, 2019). 따라서 서울 시민들의 주거 안정을 위해서는 주택 임차료 상승에 따른 이사의향 변화를 분석함으로써 그들의 비자발적 주거이동 메커니즘을 정확하게 파악할 필요가 있다.



## 제 2 절 선행연구 검토 및 연구의 차별성

### 1. 주거이동에 관한 연구

주거이동에 관한 연구는 그동안 많은 연구자에 의해 꾸준히 진행되었다. 주거이동에 관한 초기의 연구들은 농촌에서 도시(수도권)로의 이동이 주를 이루었다. 권상철(2005)은 거시적 측면에서 우리나라 수도권으로의 인구이동을 유출 지역의 특성과 이주자 개인의 속성으로 구분해, 이들이 이동에 미치는 상대적 중요도를 분석하였다. 분석 결과 수도권에 유입되는 인구는 연령이 가장 중요한 영향을 미쳤으며, 교육수준과 지역 실업률, 제조업 비율 등이 주된 영향요인으로 제시되었다. 이희연·이승민(2008)은 수도권 신도시 개발이 인구이동과 통근통행패턴에 어떠한 영향을 미쳤는가에 대한 연구를 진행하였으며, 결과적으로 시간이 지남에 따라 신도시에서의 고용창출로 서울의존도가 낮아짐을 밝혔다. 홍성호·유수영(2012)은 인구이동의 주요한 원인을 기대소득의 차이에 두고, 가구의 이동 결정요인을 분석하였다. 생애주기이론에 따라 가구의 특성을 23 세~27 세의 생애주기 초기 가구와 81 세 이상의 고령 가구에 중심을 두고 분석했는데, 생애주기 초기 가구는 수도권-비수도권 간에 이주를 하는 경우 문화 향유의 기회가 많은 지역을 선호하는 반면, 수도권 내 이주의 경우 주거비가 낮을 것으로 예상되는 지역으로 이주하는 것으로 나타났다. 또한 고령 가구의 경우 요양시설이 보다 잘 갖춰진 지역으로 이주하려는 경향을 보였다. 이 같은 분석 결과를 토대로 생애주기이론에 따라 세대별 주거지 선정의 근거가 다르므로, 세

대별 욕구를 충족할 수 있는 정책 수립의 필요성을 제시하였다. 수도권 내 인구 이동이 주거비와 사업체의 영향을 많이 받는다는 연구들도 있다(이희연·노승철, 2010; 김상원, 2013).

그러나 위와 같은 기존 연구들은 주택공급의 영향을 간과하고 있다는 점에서 한계를 보이고 있는데, 정부 통계에 따르면 2000년대 들어 택지개발을 통해 많은 주택들이 공급되었고, 특히 공공임대주택의 본격적인 공급으로 양질의 거주를 위한 인구이동이 활발하게 발생했다는 점에서 임대주택의 공급이 인구이동에 미치는 영향은 더욱 심층적으로 분석할 필요가 있다.

주거비용 상승과 주택재개발 등으로 인해 서울 등 대도시에서는 비자발적 주거이동 현상이 나타나고 있다. 우리나라의 주택재개발정책은 1960~70년대 난립한 무허가 불량주택의 제거를 목적으로 출발하여, 1990년대 중반 이후 노후주거지 개선과 주택공급 확대라는 목적으로 전환되었다(서울시정개발연구원, 2001). 특히 서울은 주택재개발이 가장 집중적으로 일어나는 지역으로, 호(戶)수 기준 전국 대비 68.55%를 차지할 정도로 그 비중이 높다(국토해양부, 2008). 2006년 출범한 오세훈 시정은 주택재개발과 함께 적극적 도시개조를 추구하는 뉴타운사업을 추진했는데, 이 과정에서 저소득 임차가구의 주거내몰림 현상이 나타났다. 2008년 기준 서울시 뉴타운 지구 면적의 약 2/3는 철거재개발 방식의 정비사업을 적용받았으며, 뉴타운 지구 내 거주가구의 68.5%에 이르는 임차가구는 재개발사업 추진여부에 대한 의사결정과정에 참여하지 않았다는 점에서 비자발적 주거이동을 경험해야 했다(장남중·양재섭, 2008). 2011년 집권한 박원순 시정은 재개발 및 뉴타운을 억제하고 주거환경정비사업 위주의 정

책을 썼으나, 2020 년부터 진행된 수도권 집값 폭등과 2021 년 오세훈 시장의 재집권으로 인해 서울의 재개발 정책은 다시 탄력을 받을 것으로 전망된다(김용재, 2022; 김혜민, 2022).

수도권 과밀화와 거주비 부담으로 인해 최근에는 역도시화에 관한 연구 또한 활발히 진행되고 있다. 대표적으로 이성우(2002)는 농촌으로의 귀환 또는 계속이동을 설명하기 위해, 개인 및 가구의 특성과 지역특성에 따라 인구이동에 미친 영향을 실증 분석하였다. 분석은 가구적 특성과 함께, 지역 특성요인으로 경지면적이나 농가 등의 환경적 요인, 종사자 수 비율 등 경제적 요인, 학원 수나 의사 수 등 사회적 요인, 공무원 수나 재정자립도 등 지방행정 인프라 요인 등으로 구분하여 이루어졌다. 분석결과 농촌으로의 인구이동은 개인적 특성뿐만 아니라, 지역특성 또한 중요한 요인으로 영향을 미침을 확인하였다.

이외에도 대도시권에서 인구의 교외화와 관련한 연구, 직장과 인구이동 간의 관계 등에 관한 연구가 있다. 오정일·안기돈(2007)은 우리나라 시도의 일자리 수 변화와 인구이동 간의 관련성에 대해 분석하였다. 구체적으로 인구이동이 취업자 수를 유발하는지 아니면 취업자 수의 변화가 인구이동을 초래하는지를 연구했는데, 도(道)지역에서는 인구이동이 취업자 수의 변화를 유발하지만 대도시에서는 일자리 수의 변화가 인구이동을 유발하는 것으로 나타나 도(道)지역과 대도시 간에는 차이가 있음을 확인하였다. 마강래·강은택(2008)은 수도권의 공간적 분산화 과정에서 인구이동과 고용 간의 관계를 분석하였다. 연구결과 수도권에서는 인구고용의 분산화가 진행되고 있으며, 인구의 교외화가 고용의 교외화를 주도하고 있음을 확인하였다.

이들의 연구를 종합해 보면, 서울 등 대도시권에서는 중소도시나 농촌지역과 달리 주로 직장과 기대소득 등과 같은 경제적 요인이 중요하게 작용하고 있음을 알 수 있다.

## 2. 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구

서울의 주택가격이 지속적으로 상승함에 따라 저소득층을 중심으로 서울 외곽 및 경기·인천으로 이주하는 사람들이 많아지고 있다(김경민, 2021). 현재 거주하고 있는 지역의 주택가격 수준이 높아서 해당지역의 주택을 구입할 여력이 되지 않는 사람들은 가격 수준이 보다 낮은 지역으로 이동해야 주택을 구입할 수 있기 때문이다. 실제로 저렴한 주택가격의 경제성은 주거입지 선택의 주요 결정요인 중 하나로 나타나고 있다(최막중·임영진, 2001). 그러나 비자발적 주거이동의 사례가 빈번하게 발생함에 따라, 최근에는 주택 임차여부, 소득수준 차이에 따른 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구가 다수 발표되고 있다. 계층별 주거이동 결정요인에 관한 주요 선행연구를 정리하면 다음과 같다.

윤복자 외(1993)는 서울시 거주 가구를 하류/중류/상류층으로 나누어 주거이동의 동기와 유형에 대해 분석하였다. 그 결과 각 계층별로 주거이동의 동기가 다르게 나타났는데 하류계층은 강요된 이동이, 중류계층은 주택의 물리적 특성과 관련된 이동이, 상류계층은 생애주기이론에 따른 분/합가와 자산 증식을 목적으로 한 이동이 많았으며, 하류계층의 경우 주거이동유형도 소유형태, 주택 유형, 주거 수준 면에서 수평 내지는 하향 이동하는 경향을 보였다. 홍성조·안

건혁(2011)은 소득계층별 주거이동과정에 관한 연구에서, 소득계층 간의 주거 수준의 차이가 점차 확대되고 있으며, 역내이동의 경우 역외이동에 비해 주거 수준의 개선 정도가 적게 나타난다는 점을 밝혔다. 송두범 외(2015)는 지방 거주민의 수도권으로의 이주의향을 분석한 연구에서 소득수준이 높고 가구주의 학력이 높을수록 지방을 떠나 수도권으로의 이주의향이 높아짐을 실증했다. 주희선 외(2016)는 도시 저소득층의 주거이동이 중·고소득층의 주거이동과 다른 점에 대해 분석했는데, 그 결과 주택 임차료 상승으로 서울에 거주하고 있는 저소득층의 주거환경이 매우 불안정하며 서울을 중심으로 발생한 저소득층의 주거이동이 경기도로 확산되고 있음을 확인했다. 또한 저소득 가구가 중·고소득 가구에 비해 주거이동을 통해 주거수준을 개선시킬 기회를 갖지 못하고 있으므로, 저소득층에 대한 정부의 주거복지 정책 강화를 주문했다. 이민주·박인권(2019)은 국내 대도시의 공간배제적 주거이동의 영향요인을 밝히는 연구에서 주거비 부담능력과 가족생활주기와 같은 가계 특성뿐만 아니라, 높은 주택시세와 아파트 비율과 같은 지역적 특성이 공간배제적 주거이동을 심화시킨다는 점을 확인했다. 반면 도시정부의 정책 변수인 지역 공공임대주택 수나 재개발 사업에서의 소형주택 공급 의무비율, 커뮤니티 특성인 사회적 기업 수는 이를 완화함으로써 도시에서 사회적 약자의 공간적 배제 문제가 개인의 경제력뿐만 아니라 지역차원의 다양한 요인들이 복합적으로 작용했음을 실증했다. 마지막으로 서원석(2019)은 대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성과 주거만족도를 비교분석한 논문에서 서울시에 거주하는 임차가구가 서울시 외 수도권으로 주거이

동할 경우 비자발적 하향이동일 가능성이 높으며, 차가로 이동하는 가구는 자가로 이동하는 가구에 비해 아파트 거주비율이 상대적으로 낮음을 밝혔다.

[표 2-2] 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구

연구자(년도)	연구 주제	연구 내용
윤복자 외(1993)	서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형	하류/중류/상류계층별로 주거이동 동기가 다름 하류계층은 주거이동 동기 중 강요된 이동이 많고, 주거이동유형도 소유형태, 주택유형, 주거시설 수준 면에서 수평 내지는 하향 이동하는 경향을 보임
홍성조·안건혁 (2011)	소득계층별 주거이동과정에 관한 연구	소득계층 간 주거수준 차이가 점차 확대되며, 역내이동의 경우 역외이동에 비해 주거수준의 개선정도가 적게 나타남.
송두범 외(2015)	충남 도민의 이주의향에 있어서 계층 간 차이	가구주의 학력이 높을수록, 소득수준이 높은 계층일수록 수도권 중심부로의 이주의향이 높아짐
주희선 외 (2016)	수도권 저소득 가구의 주거이동 패턴 연구	주택 임차료 상승으로 서울에 거주하고 있는 저소득층의 주거환경이 매우 불안정하며, 저소득층의 주거이동이 경기도로 확산하고 있음
이민주·박인권 (2019)	대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석	주거비 부담능력, 가계 특성, 높은 주택시세와 아파트 비율과 같은 지역적 특성들이 공간배제적 주거이동을 심화시킴
서원석 (2019)	대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거 만족도 비교분석	서울 거주 차가의 기타 수도권으로의 주거이동은 비자발 하향이동일 가능성이 크며, 차가 이동가구는 아파트 거주비율이 상대적으로 낮음

선행연구들의 연구결과를 종합해볼 때, 주거이동에는 연령, 자녀의 유무, 거주기간, 소득, 학력 등이 영향을 끼침을 알 수 있다. 서울의 경우 역외이동이 역내이동보다 주거수준 저하가 두드러지며, 임차가구의 서울 외 수도권으로의 주거이동은 비자발적 이동일 가능성이 높다는 것을 확인할 수 있다. 특히 저소득층의 주거이동에 관한 연구들은 이동 동기, 이주 가구의 특성, 이동 거리에 초점이 맞춰져 있다. 이동 동기를 살펴보면 연령과 학력이 낮을수록 임차료 및 관리비 부담으로 인한 주거이동이 많았으며, 저소득 가구는 자발적 이동보다는 비자발적 이동이 많았다.

따라서 주택 임차료 변화가 이사의향에 미치는 영향을 정확하게 파악하기 위해서는 가구의 개별특성은 물론 가구가 속한 지역특성을 함께 고려해야 하며, 소득계층별로도 어떻게 다르게 나타나는지 분석할 필요가 있다.



### 3. 본 연구의 차별성

이론적 배경 및 선행연구 검토를 통해 주거이동 및 결정요인 이론을 살펴본 후, 주거이동 연구와 계층별 주거이동 결정요인에 관한 연구 및 비자발적 주거이동에 관한 선행연구들을 정리했다. 선행연구와 비교하여 본 연구가 가지는 차별성은 다음과 같다. 본 연구는 공간적 범위를 서울시로 특정해, 가구특성과 지역특성이 이사의향에 미친 영향을 분석하고, 특히 주택 임차료의 변화가 소득계층별 임차가구의 이사의향에 미친 영향을 분석하는 것을 목표로 한다. 비자발적 주거이동 및 이사의향에 관한 선행연구를 검토한 결과 주거이동의 메커니즘, 주거취약계층의 비자발적 이동에 관한 연구는 다수 확인할 수 있다. 특히 서울시와 수도권외의 경우 인구가 가장 많고 주거비 부담이 가장 큰 만큼, 연구의 공간적 대상을 서울 및 수도권으로 한 연구가 많았다. 이성우(2002)와 이민주·박인권(2019) 등은 가계특성과 지역특성을 모두 고려한 종합적 분석을 진행해 주거이동의 영향요인을 복합적으로 밝혀냈다. 그러나 서울시 내 자치구 간에는 임차료 가격 및 변화율, 공공임대주택 비율, 근로자 수 비율 등 지역적 차이가 뚜렷이 존재함에도 불구하고 서울시 내 지역 간 격차를 반영한 연구는 부족한 실정이다.

이에 본 연구는 다년간의 서울시 자치구 내 전세가격과 그 상승률 등 지역별 차이를 추정할 수 있는 변수들을 분석해 주택 임차료 변화가 임차가구의 이사의향에 미치는 영향을 실증분석 함으로써 연구의 대상 및 내용에서 기존 연구와 차별화하였다. 또한 분석자료와 분석방법 측면에서도 선행연구와 차별을 꾀

하였다. 선행연구에서는 대체로 KB 주택가격동향과 한국부동산원 부동산통계시스템의 자료를 사용하고 있는데, 양 자료 모두 아파트를 제외한 주거유형에 대해서는 자치구 수준의 자료는 제시되지 않아 분석에 한계가 있었다. 따라서 본 연구에서는 서울시 자치구 간 주택 임차료를 비교할 때 사용하는 전세가격 자료로 국토교통부의 실거래가 전수조사 자료에 전월세 전환율 자료를 추가하여 구성함으로써 분석의 한계를 보완하였다. 그리고 분석방법에 있어서도 전 표본에 대한 다수준 로지스틱 회귀분석 뿐 아니라 소득계층별 분석을 추가 수행하여 서울시 전체 수준은 물론 자치구 간 차이를 분석한다는 점에서 선행연구들과 차별성이 있다.

## 제 3 장 자료 및 연구방법

### 제 1 절 분석자료 및 표본

본 연구는 기본적으로 서울시에서 매년 시행하는 서울서베이의 2012년~2017년도 자료 중 이사계획에 관한 설문조사 결과를 사용하였다. 분석대상은 전체 응답가구 중 자가가구를 제외한 임차가구로 한정하였다.

서울서베이의 이사계획에 관한 설문 문항은 다음과 같이 구성되어 있다. “문 4. 귀하(택)는 5년 이내 이사하실 계획을 가지고 있습니까? ① 이사계획이 있다 -> (문 4-1 로) ② 이사계획이 없다 -> (문 5 로)” (서울서베이, 2017). 이를 통해 이사계획, 즉 이사의향 여부는 물론, 이사계획이 있는 경우와 없는 경우 보다 구체적인 설문 응답이 가능하도록 하고 있다.

서울서베이의 전체 표본 12만 가구(연간 2만 가구) 중 현재 자가로 거주하고 있는 가구는 62,312 가구였는데, 자가가구는 주거안정성이 보장되어 주택가격의 변화에도 불구하고 이사의향에 큰 영향이 없다고 보아 제외하고, 본 분석에서는 임차가구만을 분석 대상으로 삼았다. 분석 기간 내 임차가구 수는 총 57,688 가구이며, 분석의 용이성을 위해 현재 주거형태가 일반적인 범위(단독/다가구주택, 아파트, 연립/다세대주택)가 아닌 경우와 사택 등 무상으로 거주하고 있는 가구 등 316 가구를 제외한 임차가구 57,372 가구를 분석 대상으로 삼았다.

[표 3-1] 연도별 임차가구 표본 수

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	합계
가구	10,081	9,596	9,908	9,499	9,396	8,892	57,372
비율(%)	17.5	16.6	17.3	16.5	16.4	15.6	100

자료 : 서울시 도시정책지표조사

한편, 서울서베이 자료 중 임차가구의 지역별 이사의향 차이를 보여주는 서울시 자치구별 이사의향 응답률을 정리하면 다음과 같다. [표 3-2]에서 보는 것과 같이 분석기간 중 평균 이사의향이 높은 자치구는 도봉구, 은평구, 마포구, 구로구, 금천구 순이었으며, 낮은 자치구는 양천구, 중랑구, 용산구, 광진구, 강동구 순으로 나타났다.

[표 3-2] 서울시 자치구별 이사의향 응답률

(단위 : %)

자치구	2012	2013	2014	2015	2016	2017	평균
종로구	31.25	31.54	34.19	30.74	26.97	42.92	32.75
중구	22.44	33.97	33.33	28.27	39.20	38.10	32.79
용산구	33.93	23.49	31.76	28.61	30.92	26.43	29.41
성동구	31.51	25.00	28.93	32.42	26.22	40.18	30.57
광진구	30.99	36.01	24.17	20.18	23.15	40.48	29.52
동대문구	17.80	39.84	26.42	25.06	39.66	39.60	30.65
중랑구	34.91	16.03	30.21	29.44	27.91	36.53	29.20
성북구	37.30	28.01	32.52	47.59	38.32	36.45	36.82
강북구	43.68	25.52	27.11	32.82	32.18	40.00	33.89
도봉구	48.62	53.78	45.58	40.85	29.41	40.53	44.15
노원구	52.42	29.85	31.21	22.13	32.78	34.58	33.56
은평구	56.32	40.71	42.70	51.17	30.19	26.15	42.09
서대문구	32.28	42.49	29.61	25.18	27.49	34.93	31.80
마포구	45.14	41.71	37.77	39.12	30.91	51.63	41.29
양천구	40.69	33.72	11.04	11.90	22.75	13.23	9.02
강서구	32.72	31.00	32.58	36.85	33.73	27.87	32.58
구로구	49.13	28.57	36.31	40.67	44.20	40.45	39.31
금천구	44.16	38.89	44.37	42.82	37.09	25.82	39.20
영등포구	36.43	33.91	24.94	44.15	25.99	27.92	32.42
동작구	33.57	42.21	29.79	25.22	33.42	19.40	30.89
관악구	37.19	35.68	28.33	28.85	35.61	33.53	33.28
서초구	27.63	31.24	45.15	25.00	27.85	36.97	32.23
강남구	33.08	30.20	30.99	36.04	26.65	31.55	31.44
송파구	34.17	24.95	33.99	33.58	32.37	42.66	33.63
강동구	30.70	26.73	29.86	31.31	28.16	37.53	30.51

자료 : 서울시 도시정책지표조사

또한 지역 간 차이를 살펴보기 위해 주택 임차료, 전세가 상승률, 총 주택 수 대비 공공임대주택 비율, 주민등록인구 대비 근로자 수 비율 등의 지역특성 변수를 추가로 구축하였다.

분석 대상 임차가구의 절대 다수인 82.3%, 47,202 가구가 전세 형태로 거주한다는 결과에 따라(서울서베이, 2017), 주택 임차료 변수는 전세가격으로 구성했고, 지역 간 차이뿐만 아니라 거주 주택유형별로 전세가격이 상이하기 때문에 분석기간 국토교통부 실거래가 전수조사 데이터 2,070,076건을 연도별/자치구별/거주주택유형별로 대입해 산출하였다. 월세 거주자의 경우 국가통계포털(KOSIS)에서 제공하는 연도별 전월세전환율을 월세가격에 곱하고 보증금과 합산 적용해 임차료 가격을 전세화 하였다.

임대주택 공급 현황 자료 중 LH공사 소관 임대주택 자료에 대해서는 Python을 이용한 open API 추출 방식을 통해, 그리고 SH공사 소관 임대주택 자료는 정보공개청구를 통해 입수하였으며, 이를 서울열린데이터광장이 제공하는 지역별 총 주택 수 자료에 대입해 비율을 산출했다.

근로자 수 비율 변수의 경우, 국가통계포털(KOSIS)에서 제공하는 연도별 종사자 수 자료를 주민등록인구 수로 나누어 적용했다.

## 제 2 절 연구 가설 및 분석 방법

이론 및 선행연구 고찰을 바탕으로 구성된 본 연구의 가설은 다음과 같다.

[표 3-3] 연구 가설

가설 1	주택 임차료의 변화는 임차가구의 이사의향에 영향을 미칠 것이다.
가설 2	이사의향의 결정에는 가구적 특성 차이가 영향을 미칠 것이다.
가설 3	자치구 간 특성 차이는 임차가구의 이사의향에 영향을 미칠 것이다.
가설 4	소득계층별로 이사의향에 미치는 영향 요인은 상이하게 나타날 것이다.

본 연구는 위와 같은 연구 가설을 실증하기 위해 다수준 로지스틱 회귀분석을 진행한다. 전세가격 및 전세가 상승률을 주요 설명 변수로 설정했고, 이에 더해 가구원 특성과 거주 주택유형, 주택 임차유형 등 다양한 가구특성 변수를 구축해 어떤 유형의 가구가 더 영향을 받는지 분석한다. 또한 전세가격, 전세가 상승률과 함께 공공임대주택 비율과 근로자 수 비율을 지역특성 변수로 구축, 지역 간의 특성 차이가 임차가구의 이사의향에 미치는 영향도 알아본다.

이러한 분석이 완료되면, 이어서 소득계층별로 이사의향에 미치는 요소는 어떻게 상이하게 나타나는가에 대해 분석한다. 이를 위해, 본 연구에서는 설정한 균등화 소득 기준에 따라 응답 임차가구를 저소득층/중산층/고소득층으로 분할하고, 앞선 분석에서 사용했던 다수준 로지스틱 회귀분석을 진행해 다시 살펴본다. 소득

계층별로 이사의향에 미치는 요소가 어떻게 다른지 알아봄으로써 주택 임차료 변화가 소득계층별 임차가구의 이사의향에 미치는 영향을 심층적으로 분석한다.



### 제 3 절 변수설정 및 기초통계

선행연구 고찰과 연구 모형 설정에 따라 다수준 로지스틱 회귀분석에 사용할 주요 변수를 [표 3-4]와 같이 설정하였다. 본 연구에서 사용된 설명변수(독립변수)는 가구특성 변수와 지역특성 변수로 구성하였다. 먼저 가구특성 변수는 성별, 연령, 주거환경 만족도, 가구부채의 주 원인, 거주지 선택 시 최우선 고려 요인, 가구원 수, 취학자녀 여부 등의 가구원 특성, 가구소득, 거주 주택유형, 주택 임차유형이며, 지역특성 변수는 전세가격, 전세가 상승률, 총 주택수 대비 공공임대주택비율, 주민등록인구 대비 근로자 수 비율로 설정하였다.

[표 3-4] 분석 대상 자료

분석 대상 자료	출처	비고
서울도시정책지표조사 (서울서베이)	서울열린데이터광장	2012년~2017년 (6개년)
전세가격	국토교통부 실거래가 전수조사 국가통계포털(KOSIS)	기간 내 거래 건수 전수조사 (2,070,076건) 후 연도별/자치구별/ 거주 주택유형별로 대입 월세 거주자는 전월세전환율을 곱하고 보증금과 합산해 적용
전세가 상승률	국토교통부 실거래가 전수조사	전년 대비
공공임대주택 비율	LH 소관 세대 : Python 이용 open API 추출 SH 소관 세대 : 정보공개청구	총 주택 수 대비
근로자 수 비율	국가통계포털(KOSIS)	주민등록인구 대비

소득과 연령 변수는 원 자료가 범주형 변수인 한계로 인해 수정이 필요한데, 우선 소득 변수의 경우 범주의 중간값, 예를 들면 월 소득이 100 만원 이상

200 만원 이하로 응답한 가구는 150 만원으로 설정하는 방식을 적용한 후 가구  
 원 수의 제곱근으로 나누어 균등화 소득을 구성했다. 이를 분석기간 통계청 가  
 계금융복지조사 균등화중위소득의 평균 가격에 대비하여 설정하였다. 분석기간  
 균등화중위소득의 평균 가격은 232 만원<sup>4</sup>인데, 중위소득의 50%~150%를 중산  
 층으로 규정하는 OECD 의 기준을 적용할 경우 중산층의 하한선은 116 만원, 상  
 한선은 348 만원이라는 액수가 도출되었다. 이에 균등화 중위 월소득이 116 만원  
 이하인 가구를 저소득층으로, 349 만원 이상인 가구를 고소득층으로 정의했다.

[표 3-5] 균등화 중위 월 소득 및 소득계층별 가구 비율

소득계층	균등화 중위 월 소득	빈도 수(가구)	비율(%)
저소득층	116만원 이하	4,220	7.36
중산층	117만원 이상 348만원 이하	46,559	81.15
고소득층	349만원 이상	6,593	11.49
합계		57,732	100

4 분석기간 각 연도별 균등화중위소득을 GDP 디플레이터를 이용해 보정 후 평균하였고, 기준 가격은 2015년이다.

연령 변수 또한 소득 변수와 마찬가지로 연령대별 중간값, 즉 20 대는 25 세, 30 대는 35 세 등을 취해 적용했고, 주택소유에 대한 영향력은 생애주기이론에 따라 지속적으로 상승하다가 일정 연령이 지난 이후에는 저하되는 경향이 있으므로(이수욱·김태환, 2016; 강성호·조영은, 2017), 이를 실증하기 위해 연령에 대한 제곱 변수를 추가했다.

[표 3-6] 변수 설정 및 분산팽창계수(VIF)

변수		VIF	
종속변수		이사의향(있음=1, 없음=0)	
설명변수 (가구특성)	가구원 특성	성별 (남성=1, 여성=0)	1.27
		연령(세)	1.09
		주거환경 만족도 (매우 불만족=1, 매우 만족=5)	1.01
		가구부채 주 원인(주거비=1, 그 외=0)	1.04
		거주지 선택 시 최우선 고려요인 (경제적 여건=1, 그 외=0)	1.02
		가구원 수(명)	1.88
		취학자녀 여부 (있음=1, 없음=0)	1.29
	가구 소득 (Base case: 저소득층)	중산층(균등화 월 소득 117만 원~348만 원)	2.58
		고소득층(균등화 월 소득 349만 원 이상)	2.50
	거주 주택유형 (Base case: 단독다가주택)	아파트	3.89
		연립/다세대주택	2.44
	주택 임차유형 (Base case: 전세)	월세(사글세 포함)	1.10
	설명변수(지역특성)	전세가격(만 원)	3.41
		전세가 상승률	1.17
공공임대주택 비율(총 주택 수 대비)		1.06	
근로자 수 비율(주민등록인구 대비)		1.16	
Mean VIF		1.74	

분석의 용이성을 위해 가구 소득의 경우 저소득층을, 거주 주택유형의 경우 아파트를, 주택 임차유형의 경우 전세를 기본값(Base case)으로 삼았다.

다음으로 변수 간 상관성 및 다중 공선성을 확인하기 위해 분산팽창계수(VIF, Variance Inflation Factor) 및 피어슨 상관계수(PCC, Pearson Correlation Coefficient)를 확인했다. 분산팽창계수의 경우 모든 변수가 5 미만의 값을 나타냈고, 가장 높은 값은 3.89 로 나타났다. 이는 연구 변수간 상관관계는 허용할 만한 수준임을 보여준다(박승록, 2020). 피어슨 상관계수는 다음과 같다.

[표 3-7] 피어슨 상관계수

	성별	연령	주거 만족도	부채 주원인	거주지 결정요인	가구원수	취학자녀	중산층	고소득층	아파트	연립주택	월세	전세가격	전세가 상승률	공공임대 주택비율	근로자 수 비율
성별	1.0000															
연령	-0.0843	1.0000														
주거만족도	0.0240	0.0177	1.0000													
부채 주원인	0.1074	-0.1149	-0.0065	1.0000												
거주지 결정	-0.0624	0.0310	-0.0635	0.0211	1.0000											
가구원 수	0.4432	0.0052	0.0335	0.1143	-0.0678	1.0000										
취학 자녀	0.1870	-0.0048	0.0263	0.0717	-0.0420	0.4693	1.0000									
중산층	0.2163	-0.074	0.0183	0.0775	-0.0422	0.4407	0.2178	1.0000								
고소득층	-0.1282	-0.0967	0.0044	-0.0207	-0.0014	-0.3945	-0.1834	-0.7477	1.0000							
아파트	0.0490	-0.0107	0.0259	0.0275	-0.0280	0.0838	0.0398	0.0165	0.0098	1.0000						
연립주택	-0.0159	-0.0132	0.0004	-0.0138	0.0011	-0.0246	-0.0184	-0.0128	0.0098	-0.4210	1.0000					
월세	-0.1491	-0.0587	-0.0236	-0.0779	0.0400	-0.2667	-0.1444	-0.1527	0.0863	-0.0536	0.0243	1.0000				
전세가격	0.0393	-0.0067	0.0327	-0.0030	-0.0420	0.0528	0.0066	-0.0083	0.0586	0.7963	-0.1978	-0.0188	1.0000			
전세가 상승률	0.0394	-0.0280	-0.0040	0.0508	-0.0097	0.0529	-0.0118	-0.0142	0.0672	0.2585	0.0590	-0.0070	0.3127	1.0000		
공공임대 주택비율	-0.0228	0.0259	-0.0170	-0.0253	0.0229	-0.0036	-0.0356	-0.0468	0.0201	0.1187	-0.0093	0.0391	0.0931	0.1576	1.0000	
근로자 수 비율	0.0009	0.0007	-0.0013	-0.0010	-0.0456	-0.0177	-0.0114	-0.0174	0.0293	0.0059	0.0193	0.0324	0.2073	0.0667	0.1263	1.0000

변수의 기초통계량은 [표 3-8]과 같다. 설문조사에 응답한 전체 임차가구 중 이사의향이 있는 가구는 33.38%로 나타났다. 먼저 가구특성 변수의 경우 성별은 남성이 전체의 79.66%로 여성의 20.34%보다 월등히 많았으며, 평균 연령은 45.31 세로 나타났다. 평균 주거환경 만족도는 5 점 리커트 척도 기준 3.46 점으로 대체로 만족하는 수준이었다. 가구부채의 주 원인이 주거비라는 응답은 31.03%, 거주지 선택 시 최우선 고려요인이 경제적 여건이라는 응답은 50.04%의 비중을 차지했고, 가구원 수는 평균 2.66 명으로 나타났다. 또한 27.63%의 가구는 현재 각급 학교에 취학 중인 자녀가 있다고 응답했다.

다음으로 응답 임차가구의 거주 주택유형을 살펴보면 단독/다가구주택에 거주하는 비율이 39.77%로 가장 많았으며, 아파트 37.18%, 연립/다세대주택 23.05%가 그 뒤를 이었다. 주택 임차유형의 경우 전세가 82.27%로 압도적이었으며, 월세 거주가 17.73%인 것으로 나타났다.

지역특성 변수를 분석하면, 분석기간 실거래가 기준 전세가격의 전체 평균은 1 억 8,755.5 만 원으로 나타났다. 이를 주택유형별로 나누어 살펴보면 단독/다가구주택의 평균 전세 가격은 8,864.6 만 원에 달했고, 연립/다세대주택의 평균 전세 가격이 14,038.8 만 원, 아파트의 전세 가격은 32,260.9 만 원을 나타냈다.

연간 전세가 상승률은 평균 7.79%에 달했으며, 총 주택 수 대비 공공임대 주택 비율은 4.6%, 마지막으로 주민등록인구 대비 근로자 수의 비율은 53.28%임을 확인할 수 있었다.

[표 3-8] 기초통계량

변수		평균	표준편차	최소값	최대값	
중속변수						
설명변수 (가구특성)	이사의향	0.3338	0.4716	0	1	
	가구원 특성	성별	0.7966	0.4025	0	1
		연령	45.3104	11.8770	25	65
		주거환경 만족도	3.4658	0.7686	1	5
		가구부채 주 원인	0.3103	0.4626	0	1
		거주지 선택 시 최우선 고려요인	0.5004	0.5000	0	1
		가구원 수	2.6614	1.1636	1	7
		취학자녀 여부	0.2763	0.4472	0	1
	가구소득	저소득층	0.0736	0.2610	0	1
		중산층	0.8115	0.3911	0	1
		고소득층	0.1149	0.3189	0	1
	거주 주택유형	단독다가구주택	0.3977	0.4894	0	1
		아파트	0.3718	0.4833	0	1
		연립/다세대주택	0.2305	0.4211	0	1
	주택 임차유형	전세	0.8227	0.3819	0	1
		월세	0.1773	0.3819	0	1
	설명변수(지역특성)	전세가격(만 원)	18,755.5	13,047.4	5,886.1	66,231.5
		단독/다가구 가격	8,864.6	1,950.2	5,886.1	17,324.5
		아파트 가격	32,260.9	12,062.7	14,852.3	66,231.5
		연립/다세대 가격	14,038.8	3,469.9	8,536.4	25,538.8
전세가 상승률		0.0779	0.0433	-0.0442	0.2886	
공공임대주택 비율		0.0461	0.0274	0.0000	0.1151	
근로자수 비율		0.5328	0.5164	0.1609	3.3707	

N = 57,372

## 제 4 장 서울시 임차가구 이사의향 실증분석

### 제 1 절 전 임차가구 통합 분석

#### 1. 영모형 추정

본 연구 모형의 적합성을 확인하기 위해 설명변수가 포함되지 않는 영모형(Null model)의 급내상관계수(ICC, Intraclass Correlation Coefficient) 값을 확인하였다. 급내상관계수는 결과에 대한 총 변동 중 집단수준의 변동이 차지하는 비율을 나타낸 수치로, 하위 수준 단위(가구특성) 종속변수의 총 분산 중에서 상위 수준 단위(지역특성) 간 분산이 차지하는 비율을 의미한다. 분석 결과, 영모형의 급내상관계수(ICC)는 [표 4-1]과 같이 0.0995으로 나타났다. 즉, 이사의향 변화의 약 9.95%가 지역적 요인에 의하여 설명될 수 있다.

[표 4-1] 영모형의 급내상관계수(ICC)

Level	ICC	Std. Err.	95% Conf. Interval	
연도*지역(권역)	0.0995	0.028	0.0573	0.1721

#### 2. 다수준 로지스틱 회귀분석 결과

가구특성 변수와 지역특성 변수를 투입한 다수준 로지스틱 회귀분석의 결과는 [표 4-2]와 같다. 우선 가구특성을 나타내는 변수의 경우, 연령과 연령 제곱,



주거만족도, 가구 부채 주 원인, 가구원 수 변수가 이사의향에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것을 확인했다. 연령의 경우 연령과 연령 제곱 변수가 모두 유의하게 나타났으며, 가구주 연령이 증가할수록 이사의향이 높은 것으로 나타났다. 그러나 이러한 영향은 가구주의 연령이 30대와 40대 사이<sup>5</sup>보다 높아질수록 영향력이 떨어지는 것으로 나타나, 주택 구입에 대한 영향력이 생애주기이론을 따른다는 선행연구와 동일한 연구결과를 얻었다. 주거만족도가 높을수록, 가구부채 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록 이사의향이 떨어지는 것으로 나타났으며, 가구원 수가 많을수록 이사의향이 증가했다. 이는 가구원 수가 많아질수록 자녀의 양육문제 등으로 인해 이주하려는 의향이 높아지는 것으로 해석된다.

다음으로 소득의 경우, 저소득층에 비해 중·고소득층의 이사의향이 더 높은 것으로 나타났다. 거주유형 변수를 살펴보면, 단독/다가구주택에 거주하는 가구에 비해 아파트나 연립/다세대주택 등 공동주택에 거주하는 경우 이사의향이 더 높으며 이 경향은 아파트 거주 가구에서 가장 높은 것을 확인할 수 있었다. 저소득 가구에 비해 중·고소득 가구일수록 이사의향이 증가한다는 소득변수 분석 결과와 결부하면, 상대적으로 고가 주택유형에 거주하는 고소득 가구임에도 불구하고 임차료의 부담 내지 주택 구입의 사유로 이사의향이 발생하는 임차 가구의 한계점으로 해석할 수 있다.

---

<sup>5</sup> 연령 변수와 연령 제곱변수의 계수를 이용한 계산 시 연령 제곱의 변곡점은 38 세로 분석되었으나, 본 변수가 연속형 범주가 아니므로 정확한 연령 도출에 한계가 있음을 밝혀둔다.

[표 4-2] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과

변수		Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]		
설명변수 (가구특성)	가구원 특성	성별	-0.01162	0.025843	-0.45	0.653	-0.06227	0.039033
		연령	0.021497	0.006948	3.09	0.002***	0.007879	0.035115
		연령 제곱	-0.00058	7.58E-05	-7.68	0.000***	-0.00073	-0.00043
		주거만족도	-0.02993	0.011846	-2.53	0.012**	-0.05315	-0.00671
		부채 주 원인	0.144891	0.019814	7.31	0.000***	0.106055	0.183726
		거주지 결정 최대요인	-0.00356	0.018272	-0.19	0.846	-0.03937	0.032257
		가구원 수	0.042637	0.010969	3.89	0.000***	0.021138	0.064135
		취학자녀 여부	-0.0185	0.023757	-0.78	0.436	-0.06506	0.028064
	가구소득	중산층	0.125232	0.041242	3.04	0.002***	0.044399	0.206065
		고소득층	0.118408	0.048983	2.42	0.016***	0.022404	0.214413
	거주유형	아파트	0.320438	0.042314	7.57	0.000***	0.237505	0.403371
		연립/다세대	0.119535	0.025141	4.75	0.000***	0.070259	0.16881
	임차유형	월세	0.136403	0.02501	5.45	0.000***	0.087383	0.185422
	설명변수(지역특성)	전세가격	-1.5E-05	1.63E-06	-9.04	0.000***	-1.8E-05	-1.2E-05
전세 상승률		0.170177	0.288606	0.59	0.555	-0.39548	0.735835	
임대주택 비율		-0.82559	0.369843	-2.23	0.026**	-1.55047	-0.10072	
근로자 수 비율		0.118106	0.024874	4.75	0.000***	0.069354	0.166859	
절편		-0.38944	0.162668	-2.39	0.017	-0.70826	-0.07062	

p<0.01\*\*\*, p<0.05\*\*, p<0.1\*

임차유형 변수를 분석하면 전세로 거주하고 있는 가구에 비해 월세로 거주하고 있는 가구의 경우 이사의향이 더 높은 것으로 파악되었는데, 이는 월세의 경우 상대적으로 거주안정성이 낮은 상황에서 기인하는 것으로 추정된다.

지역특성 변수의 경우, 전세가격이 낮은 지역일수록 이사의향이 증가한다는 결과가 도출되었다. 이 지역들의 교통과 생활 인프라 등 주거 쾌적성이 비교적 낮은 원인에서 기인하는 것으로 이해할 수 있다. 한편 공공임대주택 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 낮았는데, 이는 임차가구의 주거안정성을 주 목적으로 하는 공공임대주택 제도가 실효성을 발휘한다는 점을 실증한 것이라고 할 수 있다. 마지막으로 근로자 수 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 높았는데, 이는 일자리/통근거리 감소를 목표로 근로자 비율이 낮은 지역에서 근로자 비율이 높은 지역으로 이동한다는 선행연구와는 다소 배치되는 결과로 그 이유에 대해서는 추가적인 해석이 필요하다.

## 제 2 절 소득계층별 분석

전 표본을 대상으로 한 다수준 로지스틱 회귀분석 결과, 연령과 주거만족도, 공공임대주택비율 등 상당수의 변수들이 이사의향에 유의미한 영향을 주는 것으로 나타났다. 그러나 이사의향 결정에는 각 가구의 경제적 여건이 큰 영향을 미치는데, 통합 분석으로는 어떤 요인이 계층별로 다르게 영향을 미치는 지 알 수 없는 한계가 있다. 따라서 소득계층별로 이사의향에 미치는 영향이 어떻게 다르게 나타나는지 실증하기 위해 소득계층별로 분석을 진행하였다. 사용한 변수와 출처, 분석 방법은 통합 분석 자료와 동일하다.

### 1. 기초통계량 및 영모형 추정

소득계층별 변수들의 기초통계량은 [표 4-3]과 같다. 우선 가구특성 변수들을 살펴보면, 저소득층의 경우 중산층·고소득층에 비해 여성 가구주의 비율이 더 높았다. 이는 가구주가 여성일 경우 저소득층에 속할 가능성이 높다는 선행연구(이민주·박인권, 2019)와 일맥상통한다. 평균 연령대는 고소득층에서 가장 낮고, 중산층, 저소득층으로 내려올수록 높아졌다. 이는 노인빈곤율과 함께, 고령일수록 저소득층으로 전락하는 경향이 높음을 시사한다. 또한 하위 계층에 속할수록 주거환경 만족도는 감소하며, 거주지 선택 시 경제적 요인이 최우선 요인이라고 응답한 비율이 증가하는 양상을 보였다. 거주 유형과 임차 유형을 살펴보면, 고소득층일수록 아파트에 거주하는 비율이 높았다. 아파트는 한국인이 가장 선호하는 주택 유형이자(전상인, 2009) 평균가격이 가장 높기 때문에,

자가거주가 아닌 임차임에도 불구하고 소득이 높은 가구일수록 아파트를 선호한다고 해석할 수 있다.

[표 4-3] 소득계층별 기초통계량

변수		저소득층	중산층	고소득층	
종속변수		이사의향	0.2391	0.341502	0.339603
설명변수 (가구특성)	가구원 특성	성별	0.557346	0.838592	0.65342
		연령	54.96209	44.88703	42.12271
		주거환경 만족도	3.376303	3.47254	3.475201
		가구부채 주 원인	0.161137	0.327627	0.283786
		거주지 선택 시 최우선요인	0.61564	0.49026	0.498407
		가구원 수	1.924882	2.908525	1.387532
	거주유형	취학자녀여부	0.114218	0.323246	0.048688
		단독/다가구	0.45	0.396486	0.373123
		아파트	0.308768	0.375631	0.384954
	임차유형	연립/다세대	0.241232	0.227883	0.241923
		전세	0.655687	0.850834	0.73123
		월세	0.344313	0.149166	0.26877
	설명변수(지역특성)		전세가격 (만 원)	16,011.53	18,703.57
단독/다가구 가격			8,607.955	8,804.713	9,512.164
아파트 가격			28,656.1	32,052.17	35,550.4
연립/다세대 가격			13,637.79	13,923.11	15,064.36
전세가 상승률			0.068537	0.077612	0.085996
임대주택 비율			0.050559	0.045519	0.047667
		근로자 수 비율	0.514934	0.528499	0.574852
표본 수 (N)		4,220	46,559	6,593	

지역특성 변수를 살펴보면, 고소득층일수록 전세가격이 높은 지역에 거주하는 것으로 나타났다. 또한 이들이 거주하는 지역은 전세가 상승률이 상대적으로

더 높은 지역임을 알 수 있었다. 한편, 공공임대주택 비율은 저소득층에서 가장 높으며, 근로자 수 비율은 세 계층 모두 큰 차이가 없었다.

소득계층별 분산팽창계수(VIF)는 [표 4-4]와 같다. 본 분석과 마찬가지로 분산팽창계수는 모든 소득계층에서 5 미만으로 나타나, 변수 간 상관성과 다중 공선성 모두 기준치를 넘어서지 않았음을 확인했다.

[표 4-4] 소득계층별 분산팽창계수(VIF)

변수		저소득층	중산층	고소득층	
종속변수		이사의향(있음=1, 없음=0)			
설명변수 (가구특성)	가구원 특성	성별 (남성=1, 여성=0)	1.19	1.26	1.13
		연령	1.12	1.03	1.04
		주거환경 만족도 (매우 불만족=1, 매우 만족=5)	1.01	1.01	1.01
		가구부채 주 원인(주거비=1 그 외=0)	1.06	1.03	1.03
		거주지 선택 시 최우선요인 (경제적 여건=1, 그 외=0)	1.02	1.01	1.01
		가구원 수 (명)	1.59	1.56	1.18
		취학자녀 여부 (있음=1, 없음=0)	1.37	1.24	1.03
	거주유형 (Base case: 단독/다가구)	아파트	3.83	3.78	4.16
		연립/다세대	1.34	1.33	1.42
	임차유형 (Base case: 전세)	월세(사글세 포함)	1.08	1.08	1.07
설명변수(지역특성)	전세가격(만 원)	3.40	3.42	3.53	
	전세가 상승률	1.14	1.17	1.17	
	임대주택 비율(총 주택 수 대비)	1.11	1.06	1.08	
	근로자 수 비율(주민등록인구 대비)	1.16	1.16	1.17	
Mean VIF		1.53	1.51	1.50	

마찬가지로 계층별로 분할한 세 모형의 급내상관계수(ICC)를 산출했고, 그 결과는 [표 4-5]와 같다. 임차가구의 이사의향 변화가 지역적 요인에 의해 설명되는 정도가 저소득층의 경우 2.1%, 중산층은 1.1%, 그리고 고소득층은 2.4% 수준임을 알 수 있다.

[표 4-5] 소득계층별 영모형의 급내상관계수(ICC)

소득계층	ICC	Std. Err.	95% Conf. Interval	
저소득층	0.021	0.010	0.008	0.055
중산층	0.011	0.003	0.006	0.019
고소득층	0.024	0.008	0.012	0.048

## 2. 소득계층별 다수준 로지스틱 회귀분석 결과

소득계층별로 차별적인 변화 양상을 살펴보기 위해 가구 변수와 지역 변수를 투입한 다수준 로지스틱 회귀분석의 결과는 [표 4-6]~[표 4-8]과 같다. 저소득층을 먼저 살펴보면, 주거만족도와 가구 부채의 주 원인, 가구원 수, 단독주택 대비 연립주택, 전세가 상승률, 임대주택 비율, 근로자 수 비율 등의 변수가 유의한 것으로 나타났다. 주거만족도가 낮을수록, 부채의 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록, 가구원 수가 많은 가구일수록 이사의향이 높았고, 단독/다가구 주택 거주자 대비 연립/다세대주택 거주자의 이사의향이 낮은 것으로 나타났다.

지역변수의 경우 전세가 상승률이 높은 지역, 임대주택 비율이 낮은 지역, 근로자 수 비율이 높은 지역에 거주하는 가구일수록 이사의향이 높은 것으로 나타났다.

[표 4-6] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과\_저소득층

변수		Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]		
설명변수 (가구)	가구 특성	성별	0.004053	0.084902	0.05	0.962	-0.16235	0.170458
		연령	-0.00859	0.027649	-0.31	0.756	-0.06278	0.045601
		연령 제공	-0.00037	0.000299	-1.25	0.211	-0.00096	0.000212
		주거만족도	-0.11026	0.047114	-2.34	0.019**	-0.2026	-0.01792
		부채 주 원인	0.193814	0.101768	1.9	0.057*	-0.00565	0.393276
		거주지 결정 최대요인	0.04749	0.080138	0.59	0.553	-0.10958	0.204556
		가구원 수	0.16677	0.046461	3.59	0.000***	0.075709	0.257831
		취학자녀 여부	0.11671	0.129686	0.9	0.368	-0.13747	0.37089
	거주유형	아파트	-0.29892	0.187917	-1.59	0.112	-0.66723	0.069393
		연립주택/빌라	-0.17928	0.104795	-1.71	0.087*	-0.38467	0.026118
	임차유형	월세	0.048916	0.085315	0.57	0.566	-0.1183	0.21613
설명변수(지역)	전세가격	-3.21E-06	7.94E-06	-0.4	0.686	-1.9E-05	1.24E-05	
	전세 상승률	2.353382	1.261293	1.87	0.062*	-0.11871	4.825472	
	임대주택 비율	-3.35205	1.49667	-2.24	0.025**	-6.28547	-0.41863	
	종사자수 비율	0.235547	0.094069	2.5	0.012**	0.051175	0.41992	
절편		0.355537	0.590546	0.6	0.547	-0.80191	1.512985	

p<0.01\*\*\*, p<0.05\*\*, p<0.1\*



중산층의 경우, 연령과 연령 제공, 주거만족도, 가구 부채의 주 원인, 가구 원 수, 단독/다가구 주택 거주 대비 아파트 및 연립/다세대주택, 전세 대비 월세, 전세가격, 근로자 수 비율 변수가 유의한 것으로 나타났다.

[표 4-7] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과\_중산층

변수		Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]		
설명변수 (가구특성)	가구원 특성	성별	-0.03095	0.030873	-1	0.316	-0.09146	0.029563
		연령	0.0194	0.00803	2.42	0.016**	0.003661	0.035138
		연령 제공	-0.00055	8.74E-05	-6.3	0.000***	-0.00072	-0.00038
		주거만족도	-0.03061	0.013091	-2.34	0.019**	-0.05626	-0.00495
		부채 주 원인	0.13318	0.021492	6.2	0.000***	0.091057	0.175303
		거주지 결정 최대요인	-0.02324	0.020091	-1.16	0.247	-0.06261	0.016142
		가구원 수	0.029567	0.011756	2.51	0.012**	0.006525	0.052608
		취학자녀 여부	-0.00736	0.02482	-0.3	0.767	-0.05601	0.041285
	거주유형	아파트	0.378432	0.046097	8.21	0.000***	0.288083	0.468781
		연립/다세대	0.14456	0.027705	5.22	0.000***	0.09026	0.19886
	임차유형	월세	0.144544	0.02913	4.96	0.000***	0.08745	0.201638
설명변수(지역특성)	전세가격	-1.5E-05	1.79E-06	-8.52	0.000***	-1.9E-05	-1.2E-05	
	전세 상승률	-0.09153	0.313812	-0.29	0.771	-0.70659	0.523527	
	임대주택 비율	-0.06924	0.410267	-0.17	0.866	-0.87334	0.734873	
	근로자 수 비율	0.077821	0.027357	2.84	0.004***	0.024203	0.131439	
절편		-0.29519	0.182865	-1.61	0.106	-0.65359	0.063224	

p<0.01\*\*\*, p<0.05\*\*, p<0.1\*

또한 연령이 높을수록, 주거만족도가 낮을수록, 부채의 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록, 가구원 수가 많은 가구일수록, 전세 대비 월세로 거주하는 가구의 이사의향이 높았고, 단독/다가구 주택 거주자 대비 아파트와 연립/다세대 주택 거주자의 이사의향이 낮은 것으로 나타났다.

지역특성 변수의 경우 전세가격이 낮은 지역과 근로자 수 비율이 높은 지역에서 이사의향이 더 높은 것으로 나타났다.

마지막으로 고소득층의 경우 가구 부채의 주 원인, 거주지 결정 최대 요인, 가구원 수, 전세 대비 월세, 전세가격, 근로자 수 비율 변수가 유의한 것으로 나타났다. 부채의 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록, 거주지 결정의 최대 요인이 경제적 요인이라고 응답한 가구일수록, 가구원 수가 많은 가구일수록, 전세 대비 월세로 거주하는 가구의 이사의향이 높은 것으로 나타났다.

지역특성 변수의 경우 전세가격이 낮은 지역과 근로자 수 비율이 높은 지역이 이사의향이 더 높은 것으로 분석되었다.

[표 4-8] 다수준 로지스틱 회귀분석 결과\_고소득층

변수		Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]		
설명변수 (가구)	가구 특성	성별	0.061449	0.06012	1.02	0.307	-0.05638	0.179281
		연령	0.011052	0.016838	0.66	0.512	-0.02195	0.044053
		연령 제곱	-0.00039	0.000188	-2.08	0.037**	-0.00076	-2.3E-05
		주거만족도	0.02392	0.035437	0.67	0.5	-0.04554	0.093375
		부채 주 원인	0.219689	0.060167	3.65	0.000***	0.101764	0.337613
		거주지 결정 최대요인	0.134478	0.053689	2.5	0.012**	0.029248	0.239707
		가구원 수	0.106324	0.060239	1.77	0.078*	-0.01174	0.224391
	취학자녀 여부	-0.20953	0.139744	-1.5	0.134	-0.48342	0.064362	
	거주유형	아파트	0.197707	0.127252	1.55	0.12	-0.0517	0.447117
		연립주택/빌라	0.091363	0.074809	1.22	0.222	-0.05526	0.237986
	임차유형	월세	0.159238	0.062372	2.55	0.011**	0.036991	0.281484
설명변수(지역)	전세가격	-1.5E-05	4.31E-06	-3.37	0.001***	-2.3E-05	-6.07E-06	
	전세 상승률	0.275566	0.884377	0.31	0.755	-1.45778	2.008912	
	임대주택 비율	-2.56574	1.032806	-2.48	0.13	-4.59001	-0.54148	
	중사자수 비율	0.164927	0.064165	2.57	0.01**	0.039166	0.290689	
절편		-0.57892	0.400611	-1.45	0.148	-1.3641	0.206266	

p<0.01\*\*\*, p<0.05\*\*, p<0.1\*

소득계층별로 분할해 분석한 회귀분석 결과를 정리하면 다음과 같다. 우선 전 계층에 걸쳐서, 가구원 수와 가구 부채의 주 원인, 근로자 수 비율 변수는 모두 유의한 것으로 나타났다. 가구원 수가 많을수록, 가구 부채의 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록, 근로자수 비율이 높은 지역에 거주할수록 이사

의향이 증가하는 경향을 확인할 수 있었다. 이는 전체 분석에서도 유의하게 밝혀진 바 있다.

[표 4-9] 소득계층별 다수준 로지스틱 회귀분석 결과 요약

소득계층	표본 수	단독	부호	2계층 공통		부호	전 계층 공통	부호
저소득층	4,220	전세가 상승률	+	저소득층 중산층	주거 만족도	-	가구원 수 부채 주 원인 근로자수 비율	+
		공공임대주택 비율	-					
		연립주택	-					
중산층	46,559	연립 아파트	+	중산층 고소득층	월세	+		
		연립/다세대	+					
고소득층	6,593	거주지 결정 최대요인	-		전세 가격	-		

한편, 전세가 상승률이 높은 지역에 사는 가구일수록 이사의향이 높다는 가설은 저소득층에서만 유의한 것으로 나타났다. 전세가 상승에 따른 이주 압박이 중·고소득층에서는 상대적으로 자유로우나, 저소득층의 경우 이에서 자유로울 수 없음을 시사한다. 공공임대주택 비율 변수도 저소득층에서만 유의했는데, 지역의 공공임대주택 인프라가 잘 갖춰져 있을 경우 저소득층의 이사의향 감소에 기여하는 반면 중·고소득층에게는 큰 영향을 미치지 않는 점을 알 수 있다. 또한 저소득층 내에서는 연립/다세대 주택 거주자와 비교 시 단독/다가구주택 거주자의 경우 이사의향이 더 높은 점을 확인할 수 있었다. 고소득층에서는 유

의하지 않았지만, 중산층 이하의 계층에서는 주거 만족도가 낮을수록 이사의향이 높게 나타났다.

가장 점유 비중이 높은 중산층의 경우 생애주기이론에 따른 연령 변수가 유의미하게 도출되었으며, 단독/다가구주택에 거주하는 가구보다는 아파트 및 연립/다세대주택 등 공동주택에 거주하는 경우 이사의향이 더 높게 나왔다. 또한 중산층 이상의 계층에서는 전세 거주 가구에 비해, 월세 거주 가구의 이사의향이 높은 것을 확인했다. 전세가격 변수는 중산층 이상의 계층에서 유의했으며 부호는 음수를 나타냈는데, 전세가격이 낮은 지역의 주거 쾌적성이 떨어지는 현실을 고려했을 때 상대적으로 여유가 있는 중·고소득층이 거주성이 더 나은 곳으로 이사하려는 의사가 있음을 시사한다.

정리하면, 저소득층의 경우 전세가격 상승률이나 공공임대주택 비율과 같은 지역의 임차료 변동이나 주거 인프라적 지역특성이 이사의향에 유의한 영향을 미치지만, 중·고소득층에게는 그러한 지역특성보다는 가구특성과 거주 주택 유형, 주택 임차유형 등이 더욱 큰 영향을 미침을 알 수 있다.

## 제 5 장 결론

### 제 1 절 연구의 요약 및 시사점

본 연구는 서울시 주택 임차료 상승에 따른 임차가구의 비자발적 주거이동 양상에 대한 관심에서 출발했다. 가구의 이사의향 결정요인에 어떤 요소들이 작용하는지 실증하기 위해 서울서베이의 2012 년~2017 년 이사의향 설문조사 결과에서 도출된 가구적 특성 자료를 토대로 하고, 여기에 전세가격, 전세가 상승률, 공공임대주택 비율 등의 지역적 특성 자료를 추가로 구축해 가구특성과 지역특성이 이사의향에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 전체 임차가구를 대상으로 분석을 수행한 후, 소득계층별로 분할해 동일한 분석을 다시 실시했다.

분석에 앞서 설정한 본 연구의 연구질문은 다음과 같았다. i) 주택 임차료의 변화가 임차가구의 이사의향에 영향을 미치는가? ii) 이사의향의 결정에는 어떠한 가구적 특성이 영향을 미치는가? iii) 지역 간의 특성 차이가 임차가구의 이사의향에 영향을 미치는가? iv) 소득계층별로 이사의향에 미치는 요소는 어떻게 상이하게 나타나는가?

첫 번째 연구질문에 대해, 전체 임차가구를 대상으로 수행한 통합 분석에서는 주택 임차료의 상승률이 임차가구의 이사의향에 유의하지 않은 것으로 나타났다. 그러나 소득계층별 분할 분석 시 저소득층에 대해서는 유의한 것으로 드러나, 저소득층의 경우 주택 임차료의 변화가 이사의향에 영향을 주는 것이 실증되었다.

두 번째 연구질문에 대해, 전체 임차가구를 대상으로 한 통합 분석 결과 가구특성을 나타내는 변수의 경우, 연령과 연령 제곱, 주거만족도, 부채 주 원인, 가구원 수 변수가 이사의향에 통계적으로 유의한 영향을 미쳤다. 연령의 경우 생애주기이론에 부합했으며, 주거만족도가 낮을수록, 가구원 수가 많을수록 이사의향이 증가했다. 반면 가구부채의 주 원인이 주거비라고 응답한 가구일수록 이사의향이 떨어지는 것으로 나타났고, 중·고소득층의 이사의향이 저소득층보다, 공동주택에 거주하는 경우 단독/다가구주택에 거주하는 경우보다 이사의향이 더 높은 것을 확인할 수 있었다. 이는 소득에 상관없이 임차료의 부담 또는 주택 구입의 사유로 이사의향이 발생하는 임차가구의 구조적 주거불안정성을 나타낸다고 해석할 수 있다.

세 번째 연구질문에 대해, 지역특성 변수의 경우 전세가격이 낮은 지역일수록, 공공임대주택 비율이 낮은 지역일수록, 근로자 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 높다는 결과를 얻었다. 전세가격이 낮은 지역은 각종 생활 인프라가 열악한 것이 이사의향의 요인이 된 것으로 추정된다. 공공임대주택은 정책에 부합하게 임차가구의 지역 정착을 유도하고 외부 유출을 방지하는 역할을 하고 있음을 실증했다. 그러나 근로자 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 높다는 연구결과는 일자리와 통근거리 상의 이유로 근로자 비율이 낮은 지역에서 높은 지역으로 이동한다는 선행연구와 다른 결과인데, 이 부분은 후속연구로 규명할 필요가 있다.

마지막 연구질문에 대해, 저소득층의 경우 전세가격 상승률이나 공공임대주택 비율과 같은 지역의 임차료 변동이나 주거 인프라적 지역특성이 이사의향에

유의한 영향을 미치지만, 중·고소득층에게는 그러한 지역특성보다는 거주 주택 유형, 주택 임차유형 등 가구특성이 더욱 큰 영향을 미침을 알 수 있었다.

## 제 2 절 연구의 의의 및 한계

주택 임차료 변화가 소득계층별 임차가구의 이사의향에 미친 영향을 서울시를 중심으로 분석한 본 연구는 다음과 같은 의의를 지닌다.

첫째, 저소득층의 경우 중·고소득층과는 달리 주택 임차료의 상승이 이사의향을 증가시킨다는 점을 실증했다. 최근의 주택가격 및 주택 임차료 상승의 여파는 저소득층에게 직접적으로 영향을 미칠 수 있음이 확인되었으므로, 이에 대한 정책 마련이 시급하다. 따라서 주택 구입 및 보유에 대한 각종 규제에 치중하고 있는 현재의 주택정책은 저소득층의 주거안정을 중심으로 전환되어야 함을 시사한다.

둘째, 지역 간의 여건 차이가 이사의향에 영향을 미친다는 점을 확인하였다. 전세가격이 낮은 지역일수록 이사의향이 증가하고, 전세가 상승률 차이는 이사의향에 영향을 미치지 못했으며, 공공임대주택 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 낮고, 근로자 수 비율이 높은 지역일수록 이사의향이 높았다. 그러므로 정부의 주택정책은 지역별 특성을 고려하여 맞춤형으로 추진되어야 함을 다시 한번 확인할 수 있다.

셋째, 공공임대주택 변수의 경우, 전체 표본에 대한 통합 분석에서는 유의한 영향을 미쳤으나, 소득계층별 분할 분석 시에는 중·고소득층을 제외한 저소득층



에 대해서만 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 즉 공공임대주택 비율이 낮은 지역에 거주하는 저소득층 가구는 이사의향이 높은 반면, 공공임대주택 비율이 높은 지역에 거주하는 저소득층 가구는 이사의향이 낮았다. 이는 공공임대주택이 저소득 임차가구의 주거안정에 기여하고 있음을 통계적으로 실증하였다는 점에서 의의가 있다.

본 연구는 지역적 특성을 반영한 다층적 분석을 하고자 하였으나, 서울시 내 지역 간 격차가 그다지 크지 않아 차별성을 갖는 다양한 지역변수들을 구축하는 데 어려움이 있었고, 분석 데이터 중 일부는 구조적 한계가 없지 않다. 2017년까지를 분석 대상으로 함에 따른 시의성 문제, 서울서베이 자료가 패널 자료가 아닌 데에서 발생하는 왜곡 가능성, 지역특성 변수는 각기 다른 곳의 자료를 가져와 사용함으로써 나타날 수 있는 자료의 일관성 부족 문제, 범주형 변수의 구조적 한계점 등이 그것이다.

비자발적 주거이동에 관한 선행연구들은 주거이동의 영향요인 및 이동 가구의 특성 분석과 함께 해당 가구가 어느 지역으로 이동하는지 추적해 실제 주거이동 양상을 실증한 연구가 많았으나 본 분석에서는 이를 진행하지 못했다. 그러나 저소득층의 경우에는 주택 임차료 상승이 이사의향을 증가시킨다는 분석 결과가 도출되었으므로, 이들을 대상으로 해 이동지역을 분석한다면 비자발적 주거이동 현상을 더욱 구체적으로 규명할 수 있을 것이라 보며, 이는 후속연구로 미룬다.

## 참 고 문 헌

- 강성호·조영은(2017). 여성관리자의 배우자 퇴직 및 소득 의존성 분석. 여성 연구, 5-39.
- 고제현·홍정의(2016). 주택임대시장 구조 변화가 가계부채에 미치는 영향. HF 이슈 리포트, 16(14), 1-17.
- 국토교통부. 『국토교통부 실거래가 공개시스템』. <http://rtdown.molit.go.kr/> (2021.11.25. 접속).
- 국토해양부(2008). 『지역별 주택재개발사업 현황』.
- 권상철(2005). 우리나라 수도권으로의 인구이동. 한국지역지리학회지, 11(6), 571-584.
- 권용우·이자원(1995). 수도권 인구이동의 공간적 특성에 관한 연구. 국토계획, 30(4), 21-39.
- 김경민(2021). 『부동산 트렌드 2022』. 와이즈맵.
- 김상원(2013). 경기도 시·군 인구의 전출입 특성과 지역산업의 관계 분석. 국토연구, 76, 81-92.
- 김용재. 「오세훈표 재개발 속도…」 모아주택·모아타운 도입 『헤럴드경제』, 2022.01.13., <http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20220113000738>. (2022.01.15. 접속).
- 김현아·서정렬(2016). 『젠트리피케이션』. 커뮤니케이션북스.

- 김혜민. 「상봉동에 28층짜리 주상복합...오세훈표 상생주택 첫 공급」 『아시아 경제』, 2022.01.25., <https://view.asiae.co.kr/article/2022012522540077773> (2022.01.28. 접속).
- 남원석 · 박은철 · 이자은 · 이선화(2015). 서울시 주택시장의 변화특성과 정책과제. 서울연구원 정책과제연구보고서, 1-21.
- 네이버 지식백과. 임대차 3법.  
<https://terms.naver.com/entry.naver?docId=5960413&cid=43667&categoryId=43667> (2021.09.27. 접속).
- 연찬모. 「임대차법 1년만에 전세매물 반토막...가을이사철 최악의 전세難」 『뉴데일리 경제』, 2021.09.24., <https://biz.newdaily.co.kr/site/data/html/2021/09/24/2021092400032.html> (2021.10.01. 접속).
- 마강래 · 강은택(2008). 통근통행을 고려한 수도권의 지역간 상호작용 변화에 관한 연구. 한국지역개발학회지, 20(2), 279-295.
- 박승록(2020). 『STATA를 이용한 응용계량경제학』. 박영사.
- 서원석(2019). 대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석. GRI 연구논총, 21(1), 49-69.
- 서울시정개발연구원(2001). 『서울 20세기 공간변천사』. 서울시정개발연구원.
- 서울특별시(2017). 『서울시 도시정책지표조사』.
- 송두범 · 임준홍 · 홍성효(2015). 충남 도민의 이주의향에 있어서 계층 간 차이: 충남사회조사를 이용한 실증 분석. 도시행정학보, 28(1), 127-146.
- 오정일 · 안기돈(2007). 우리나라 15개 시도의 일자리 수 변화와 인구이동 간

- 인과성 검증. 국토연구, 57-76.
- 윤복자·유완·김혜정(1993). 서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형. 대한 건축학회 논문집, 9(1), 21-29.
- 이민주·박인권(2019). 대도시 공간배제적 주거이동 영향요인 실증분석. 국토 연구, 101, 49-73.
- 이성우(2002). 지역특성이 인구이동에 미치는 영향: 독립이동과 연계이동. 지역 연구, 18(1), 49-82.
- 이수옥·김태환(2016). 청년층의 소득 및 자산 감소에 따른 주택구입능력 변화와 구입 가능한 주택규모 추정. 부동산분석, 2(1), 83-101.
- 이창무(2015). 인구구조 변화와 장래 주택 수요 및 공급 전망. 국토, 12-18.
- 이희연(2008). 『인구이동 확장모형 개발 및 실증 분석』. 국토연구원.
- 이희연·이승민(2008). 수도권 신도시 개발이 인구이동과 통근통행패턴에 미친 영향. 대한지리학회지, 43(4), 561-579.
- 이희연·노승철(2010). 위계선형모형을 이용한 인구이동 흐름 분석. 국토연구, 67, 123-142.
- 장남중·양재섭(2008). 『서울시 뉴타운사업 추진실태와 개선과제』. 서울시정 개발연구원.
- 정건섭·김성우·배정환(2018). 주택 임대시장의 월세화 진행과정에서 점유 형태의 변화 요인 분석. 정책분석평가학회보, 28(2), 165-183.
- 조명래(2016). 젠트리피케이션의 올바른 이해와 접근. 부동산 포커스, 98, 49-61.
- 주희선(2015). 『주거이동으로 인한 저소득층 밀집의 외부효과에 대한 연구』.

서울대학교 박사학위논문.

주희선 · 박수민 · 정창무 · 김상일(2016). 수도권 저소득 가구의 주거이동 패턴에 관한 연구. 국토계획, 51(7), 147-163.

전상인(2009). 『아파트에 미치다』. 이숲.

진선미 · 서충원(2019). 주거 쉐트리피케이션 현상에 관한 특성 연구. 부동산학 연구, 25(3), 7-22.

최막중 · 임영진(2001). 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석. 국토계획, 36(6), 69-81.

통계청(2011). 『주민등록인구통계』.

통계청(2020). 『국내인구이동통계』.

통계청(2020). 『가계금융복지조사』.

통계청(2021). 『인구주택총조사』.

하성규 · 서중녀(2006). 공공임대주택과 사회적 배제에 관한 연구. 주택연구, 14(3), 159-181.

한국부동산원. 『전국주택가격동향조사』.

<https://www.reb.or.kr/rone/na/ntt/selectNttInfo.do?mi=9511&bbsId=1109&nttSn=44770>. (2021.11.24. 접속).

홍성조 · 안건혁(2011). 소득계층별 주거이동과정에 관한 연구. 한국도시설계학회지 도시설계, 12(3), 91-100.

홍성효 · 유수영(2012). 세대별 시군구 간 인구이동 결정요인에 관한 실증분석. 서울도시연구, 13(1), 1-19.

KB국민은행. 『[월간] KB주택가격동향』 .

<https://www.kbland.kr/webview.html#/main/statistics?blank=true>.

(2021.11.15. 접속).

Diaz-Serrano, L.(2005). On the negative relationship between labor income uncertainty and homeownership: Risk-aversion vs. credit constraints. *Journal of Housing Economics*, 14(2), 109-126.

Gober, P.(1992). Urban housing demography. *Progress in Human Geography*, 16(2), 171-189.

Morris, E. W. and Mary Winter(1975). A Theory of family housing adjustment. *Journal of Marriage and The Family*, 37(1), 79-88.

Shaw, K.(2008). Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it. *Geography Compass*, 2(5), 1697-1728.

## Abstract

# How Do Housing Rent Changes Affect the Tenant's Moving Intention in Seoul by Income?

Dongwoo Kim

Urban and Regional Planning

Department of Environmental Planning

The Graduate School

Seoul National University

Recently, the housing market in Seoul has been unstable. The rise in housing rent often leads low-income class to migrate involuntarily. In order to support housing stability on the low-income class, it is necessary to follow their involuntary housing movement mechanism.

Therefore, this study analyzed the effect of changes in housing rent on the moving intention of tenants in Seoul by income. Based on household characteristics data derived from 2012–2017 Seoul Survey, this study added additional data on regional characteristics such as jeonse price, long-term rent with lump-sum deposit, jeonse increase rate, and public rental housing rate to analyze how household characteristics and regional characteristics affect moving intentions. After conducting the analysis on all

tenants, the same analysis was conducted again by dividing them by income. The research results are as follows.

First, in relation to the effect of changes in housing rent on the moving intention in tenants, the analysis conducted on all tenants showed that the rate of increase in housing rent was not significant statistically. However, when analyzing the division by income class, it was demonstrated that the change in housing rent affects the moving intention in the case of low-income class.

Second, as to which household characteristics affect the decision of moving intention, the integrated analysis of all tenants showed that age, age square, housing satisfaction, main cause of debt, and number of household members had a statistically significant effect on moving intention. In the case of age, it was consistent with the life cycle theory, and the lower the housing satisfaction and the higher the number of household members, the higher the willingness to move. On the other hand, households who responded that the main cause of household debt was housing costs showed lower intention to move, and middle and high-income classes had higher intention to move than low-income class. This can show structural housing instability to tenants.

Third, as a result of analyzing whether the difference in characteristics between regions affects the tenant's moving intention, the lower the jeonse price, the lower the public rental housing ratio, and the higher the worker ratio, the higher the willingness to move. In districts with low jeonse prices, poor living infrastructure is believed to have been a factor in the moving intention. It has been demonstrated that public rental housing plays a role in inducing local settlement of tenants and preventing external leaks in accordance with the policy purpose.



Finally, the factors affecting the moving intention for each income class were different as follows. In the case of low-income class, changes in rent and residential infrastructure, such as the rate of increase in jeonse prices and public rental housing, have a significant impact on the moving intention. However, for middle and high-income classes, household characteristics such as residential housing type and housing rental type have a greater impact.

**Keywords :** Multi-level logistic regression analysis, Seoul Survey, Moving Intention, Tenant, Housing rental fee

**Student Number :** 2020-26431