

1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상·하향 이동에 관한 연구*

A Study on the Residential Upward and Downward Mobility in One-Person Households by Age Characteristics

권연화 Kwon Yeonhwa**, 최열 Choi Yeol***

Abstract

The purpose of this study is to analyze the residential upward and downward mobility in one-person households by age Characteristics. The data from the 2016 Korea Housing Survey was used for the analysis and the final sample included 4,046 one-person households. The results of this study are summarized as follows; Housing mobility of the entire one-person households were affected by age, gender, education, income, housing management costs, debt, residential location, tenure type, housing type, and room type. Young (under 39) one-person households have a higher probability of housing mobility in leased households, and in middle-aged (40~64) and elderly (other than 65) one-person households, the probability of residential mobility has increased significantly with male household heads. There was a difference in the factors influencing the housing upward mobility by age groups. The probability of 'upward mobility' increased as young one-person households lived with debt, middle aged one-person households lived on the ground-level or higher, and elderly one-person households lived in housing types other than APT.

Keywords: One-Person Households, Housing Mobility, Binary Logit Model, Residential Upward and Downward Mobility

I. 서론

저출산·고령화 현상이 지속되면서 전체 인구는 감소하고 있으나, 인구·가구구조의 변화로 1인가구는 꾸준히 늘어나고 있다. 초기 1인가구의 증가는 고령화에 따른 노인 1인가구의 증가가 원인이었으며, IMF와 외환위기를 거치면서 사회·경제적 불확실성의 증가

로 인한 청년층의 결혼기피, 만혼, 독신 등의 현상이 두드러지면서 청년 1인가구가 늘어났다. 또 이혼율의 증가, 학업·생업 등의 원인으로 가족과 분리된 중년층이 늘어나면서 최근에는 중년 1인가구도 크게 증가하고 있다. 이렇듯 자발적/비자발적 원인으로 다양한 연령층의 1인가구가 꾸준히 증가함에 따라 주택시장과 도시공간의 계획·관리를 위한 새로운 수요계층으

* 본 논문은 2017년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2017R1D1A1B03033565).

** 부산대학교 도시문제연구소 연구원(제1저자) | Researcher, Urban Affairs Research Institute, Pusan National Univ. | Primary Author
| toadl21@daum.net

*** 부산대학교 도시공학과 교수(교신저자) | Prof., Dept. of Urban Planning and Engineering, Pusan National Univ. | Corresponding Author
| yeolchoi@pusan.ac.kr

로 1인가구가 주목받고 있다.

2015년 통계청 조사에 따르면, 전제가구 중 소형가구(1·2인가구)의 비율은 53.3%를 차지하였고, 1인가구의 비율은 27.2%(2005년, 20.0%)로 가장 높아 우리나라의 주된 가구유형으로 등장하였으며 이런 추세는 앞으로도 지속될 것으로 전망하였다. 1인가구의 증가와 가구구조의 변화는 주택시장에도 영향을 주어 중·소형 규모의 주택에 대한 수요 증가와 주택임차시장의 활성화에 기여하였다. 점차 주택시장 및 주거정책의 새로운 수요계층으로 1인가구가 중요해지고 있으므로, 이들의 주거이동 행태를 분석하여 1인가구에게 보다 적합한 주거공간 공급, 주거지원·관리 등의 정책이 필요한 시점이다. 그래서 본 논문에서는 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거이동 결정요인과 주거이동을 한 경우 어떤 방향(주거상향이동, 주거하향이동)으로 이동하는지 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 통해 1인가구에게 보다 적합한 주거공간의 확보 및 주택공급 등 주택수급 조정정책 등을 마련하는 데 도움이 되고자 한다.

II. 이론적 고찰과 선행연구

1. 1인가구의 개념 및 관련 연구

2000년대 중반까지 1인가구는 단독가구¹⁾, 독신가구²⁾ 등의 용어와 혼용되었고, 2000년대 중반 이후 '1인가구'로 점차 통일되었다. 미국(UNSD 2018)에서는 '다른 1인가구와 결합하지 않고 자신의 식품이나 기타 생활필수품을 제공하는 가구'를, 캐나다(Statistics Canada 2016)에서는 '개인주거지를 점유하는 단일인

구가족을 1인가구라고 하였다. 우리나라 통계청에서는 1인가구를 '혼자서 살림하는 가구로 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구'로, 서울시와 부산시 조례(2016)에서는 '1명이 단독으로 취사·취침 등을 하며 생계를 영위하는 생활단위로 정의하고 있다. 본 논문에서는 통계청에서 정의하는 개념에 기초하여 1인가구를 '취사, 취침 등의 생계를 혼자 독립적으로 유지하고 있는 가구로 정의하되, 가족(배우자, 부모, 자녀 등)이 있어도 이혼·사별·별거·독립 및 기타 사유로 가족과 함께 거주하고 있지 않고 혼자 생활하는 가구까지 모두 포함하였다.

연령대에 따라 차이가 있는 1인가구의 형성배경은 생애주기와의 관련이 깊다. 가족을 형성하기 전인 20~30대는 진학, 취업 등으로 인한 독립, 만혼 등이 주요 원인이며, 가족을 이루고 자녀를 양육하는 시기인 40~50대는 직장, 자녀교육, 이혼 등으로 인한 가족과의 분리(최근에는 만혼, 비혼의 영향도 있음) 등이 원인이며, 자녀의 독립기인 동시에 노년기에 해당하는 60대 이상은 이혼, 사별, 고령화 등이 1인가구가 되는 주원인이다(김옥연, 문영기 2009).

또한 가구의 생애주기는 가족구성, 소득, 주택소비 형태 등에 변화가 일어나는 시점으로 주거이동에 주요 요인으로 작용(Rossi 1955)하므로 이에 대한 고려가 필요하다. 그래서 본 논문에서도 생애주기에 기초한 연령대별 특성에 따른 1인가구의 주거이동과 주거이동유형을 살펴보고자 한다. 생애주기에 따른 연령의 구분은 연구자에 따라 다양하지만³⁾, 본 논문에서는 가구주의 연령을 기준으로 청년기(39세 이하), 중년기(40~65세), 노년기(65세 이상, 「노인복지법」상의 기준)로 연령대를 구분하고자 한다.

1) 단독가구란 1인이 가구를 형성하거나 혹은 부부가 하나의 가구를 형성하는 것으로, 미혼단독가구, 노인단독가구, 노인부부단독가구 등이 있음.

2) 독신가구란 현재 법적 배우자가 없는 상태로, 미혼, 이혼, 사별 등으로 인하여 비혼 상태인 가구를 의미함.

1인가구에 대한 초기연구는 주거, 식생활, 소비패턴 등을 중심으로 이루어졌으며 1인가구를 복지지원의 대상으로 보았다. 고령화로 늘어난 노인 1인가구가 겪는 문제를 해결하기 위한 연구(김행신, 이영호 1998; 최명규 2000; 송유진 2007; 천현숙, 강미나 2012), 학업이나 취직으로 인해 혼자 살게 된 대학생, 직장인과 같은 청년 1인가구에 관한 연구(배병우, 남진 2013; 정희주, 오동훈 2014; 박미선, 강미나, 임상연 2017)가 주로 이루어졌다. 1인가구가 지속적으로 증가하면서 가족단위를 기준으로 시행되었던 기존 정책들에 대한 변화의 필요성(최현수, 오미애, 강은나, 고제이 외 2016), 지방정부차원의 대책(변미리, 최정원, 박민진, 이혁준 외 2015; 장진희 2016) 등에 관한 연구도 최근 이루어지고 있으며, 연구의 범위는 특정계층(노인, 청년, 여성 등)에서 벗어나 전체 1인가구로 점차 확대되고 있다.

2. 주거이동에 관한 연구

주거이동은 소득수준, 가구원수, 주택에 대한 선호 등의 내부요인과 주택정책 및 주택시장 여건 등 외부요인의 변화에 적응하기 위해 합리적으로 주택소비를 조절해가는 과정이다. 근린환경, 접근성, 주택가격, 점유형태 등을 조절하기 위한 이동은 자발적 주거이동으로 '주거조절이동'이라 한다⁴⁾(하성규 2010). 주거

이동은 이동동기 외에도 이동거리에 따라 지역 내 이동, 지역 간 이동으로 나눌 수 있으며, 점유형태 및 주택유형 변화에 따른 주거의 상향 및 하향이동으로도 구분할 수 있다⁵⁾(하성규 2010; 오근상, 오문현, 김은영, 남진 2013).

가구의 주거이동은 입지특성, 주택특성, 개인특성 뿐 아니라, 이들 특성의 문제점과 만족도가 매개되어 이루어지며(Varady 1980), 거시적 경제여건, 주택시장 구조의 장기적 변화보다 개별가구의 특성이 주거이동에 더 영향을 미친다고 하였다(Knox and Pinch 2000). 주거이동률(Rate of Mobility)은 개인 및 가구의 생애 주기, 현재 주택의 규모, 주거유형과 밀접한 관련이 있고(Dieleman 2001), 입지선택에는 가구특성(소득, 구성원, 나이, 인종 등), 주택특성(주택유형, 점유형태, 주택가격, 주거비용 등), 입지요인(교통접근성, 학군, 공공서비스, 대기질, 어메니티, 이웃주민 등)이 아주 중요하였다(Montgomery and Curtis 2006; 최열 1999). 50~64세 가구주는 주택규모 확대, 자가주거를 선택 하였으나, 65세 이상 가구주는 주택규모 축소, 자가에서 임차로 이동을 선택하였다(Angelini, Brugiavini and Weber 2014).

주거이동에 대한 국내 연구들은 주로 특정지역이나 특정계층을 대상으로 이루어졌다. 부산지역 가구는 주거이동 과정에서 대부분 주택금융을 활용하여 주거면적을 늘리고, 점유형태를 자가로 전환하였으며

3) Murphy and Staples(1979)는 가구주 연령을 기준으로, Gilly and Enis(1982)는 가구 내 여성의 연령을 기준으로 장년기(Young) 35세 미만, 중년기(Middle-aged) 35~64세, 노년기(Elderly) 65세 이상으로, 김재익(2013)은 청년층 35세 이하, 중장년층 36~64세, 노년층 65세 이상으로, 김주원, 정의철(2011)과 박보림, 김준형, 최막중(2013)은 30대 이하, 40~50대, 60대 이상의 세 범주로, 김윤영(2017)은 청년층 20~39세, 중년층 40~64세, 노년층 65세 이상의 세 범주로 구분하였음.

4) 주거이동은 이동동기(이유)에 따라 자발적 이동(주거조절이동과 유도이동)과 비자발적 이동으로 구분할 수 있음. 주거조절이동은 주거소비의 양과 종류를 조절하기 위한 것이며, 유도이동은 가족생활주기의 변화, 생활양식의 변화, 가구의 경제적 특성의 변화 등에 의한 이동을 의미함. 비자발적 이동은 취업, 직장의 이동, 가구분가 혹은 합가, 주택의 강제철거, 재해 등에 의한 이동을 의미함.

5) 주거 상향이동에는 ① 월세 임차자가 연립주택전세 및 소형주택으로 이주하는 경우, ② 세입자가 공공임대주택으로 입주하는 경우, ③ 가옥주가 철거재개발로 인해 재개발 아파트에 입주하거나 입주권 전매를 통해 타 지역의 주택으로 이동하는 경우 등이 있으며, 주거 하향이동에는 저소득층이 타의에 의해 비닐하우스촌 또는 불량촌으로 이동하거나, 비닐하우스, 지하셋방, 쪽방, 노숙 등의 주거형태를 선택하는 것을 의미함.

(최열, 김영민, 조승호 2010), 수도권 내 주거이동가구는 서울로 이주할 경우 이전보다 작은 규모를 선택하였다(전명진, 강도규 2016). 가구의 주거이동확률은 수도권에서는 주거비용이 높을수록, 비수도권에서는 아파트에 거주할수록 높아졌으며(김주영 2014), 가구주 나이가 많을수록, 단독주택에 거주할수록, 자가구입수록, 기존 주택에서의 거주기간이 길수록 주거이동이 감소하였다(이창효, 이승일 2012).

주거이동에 따른 주택여과현상(주거이동유형)에 대한 연구들도 있다. 주택여과는 주택의 효용이 증가하는 변화를 가구주가 경험하는 과정으로 가구주의 연령이나 신체적 특성이 아닌 이웃과 사회경제적 구성이 중요하였다(Little 1976). 미국의 주택여과과정에서 하향여과는 근린특성에 큰 영향을 받았으며, 불황기(2006~2011년)에 그 영향력이 더욱 강하고, 활황기(2000~2006년)에는 구도심지역에서, 불황기에는 교외지역에서 주택여과현상이 두드러졌다(Kim, Chung, Blanco 2012).

국내 주택시장에서 하향적 주택여과현상은 저소득층 자가주택에서 나타났다(김정호 1988), 주택중심 가구와 교육중심 가구는 상향적 주거이동을, 서비스중심 가구는 하향적 주거이동을 더 많이 하였고, 신도시 이주가구는 주거이동을 통해 주택규모와 주거환경수준이 향상되는 상향이동을 경험하였다(김주영, 정성훈 2008). 노승철, 이희연(2009)은 저소득층의 경우 남성가구주일수록, 소득이 높을수록, 연령이 많을수록 상향이동할 확률이 높고, 광역시 및 수도권 지역은 자가가구의 하향이동비율이 높고, 차가가구의 상향이동 비율은 낮으며, 이전 거주지의 일반주택비율이 높을수록 하향이동 확률이 줄고, 차가가구의 상향이동 확률이 증가한다고 하였다. 홍성조, 안건혁(2011)은 모든 소득계층에서 주거이동 후 주거수준이 개선되나, 저소득층의 주거개선 정도가 상위계층에 비해 작다고

하였다. 서울에서 저소득층은 주택위치, 점유형태, 주택유형 측면에서는 주거하향이동 비율이 높고, 1인당 사용면적 측면에서는 주거상향이동 비율이 높았다. 오근상, 오문현, 김은영, 남진(2013)은 연령이 높을수록 저소득층은 상향이동을, 고소득층은 동등이동을 할 확률이 증가하나 증가율은 점차 감소하고, 학력이 높을수록 상향이동보다 동등이동을, 자산이 많을수록 동등이동(하향이동)보다 상향이동(상향이동)을 할 확률이 높다고 하였다.

주거이동 및 주거이동유형과 관련된 연구가 꾸준히 이루어지고 있지만, 새로운 주거수요계층으로 등장한 1인가구에 대한 연구는 찾아보기 힘든 실정이다. 그래서 본 논문에서는 1인가구를 대상으로 연령대별로 주거이동 특성 및 ‘이전주거자’와 ‘현재주거자’의 비교를 통해 주거이동유형(상향이동, 하향이동)을 파악하고 그 영향요인을 실증적으로 분석하고자 한다.

III. 변수의 구성 및 기초통계량

1. 변수의 구성

1인가구의 주거이동 및 주거이동유형을 파악하기 위해 2016년 주거실태조사 자료를 활용하였다. 분석을 위한 변수의 구성은 <Table 1>과 같으며 실증분석은 SAS 9.4 프로그램을 이용하였다. 연령대에 따른 주거이동 특성을 먼저 살펴보고, ‘이전주거자’와 ‘현재주거자’를 비교하여 주거이동유형을 파악하고 그 영향요인을 살펴보았다. 주거이동유형은 주거이동에 따른 주거소비수준 변화에 기초하여 설정하였다. ‘주거소비수준 변화’에는 점유형태 변화, 주택유형 변화, 주거규모 변화 등 양적 측면뿐 아니라 주택노후화에 따른 주거수준 변화⁶⁾, 주변시설이나 환경 등의 변화에 따른 주거만족도 변화와 같은 질적 측면도 포함되는

Table 1_ Variables Definition

Classification		Variables	Variable Definition
Dependent Variable		Housing Mobility	Move: 1, Not Move: 0
		Residential Level Change	Upward Movement(Including No Change): 1, Downward Movement: 0
Independent Variable	Individual Characteristic	Age(AGE)	Household Age(Year)
		Gender(GEN)	Male: 1, Female: 0
		Level of Education(EDU)	Below Elementary School: 1, Middle School: 2, High School: 3, College or More: 4
	Economic Characteristic	Income(INC)	Monthly Household Income(10 Thousand Won)
		Housing Management Expenses(HME)	Monthly Housing Management Expenses(10 Thousand Won)
		Housing Expense Burden(BUR)	Not at All: 1, Not Burden: 2, Burden: 3, Very Burden: 4
		Debt(DEB)	Yes: 1, No: 0
	Housing Characteristic	Previous Residential Location(LOC)	Metropolitan Area(Seoul, Incheon, Gyeonggi): 1, Non Metropolitan Area: 0
		Previous Tenure Type(TEN)	Owner: 1, Rent: 0
		Previous Housing Type(HOU)	Apartment: 1, Others(Including General House, Townhouse, Multi-Family House, Studio): 0
		Previous Residential Floor(FLO)	Ground Level or Higher: 1, Basement: 0
		Previous Room Type(RI)	One-Room: 1, Others: 0
Previous Residential Size(SIZ)		Residential Size(m ²)	

데(김미경, 이창무 2013), 본 논문에서는 객관적으로 비교 가능한 양적 지표를 중심으로 주거소비수준 변화를 파악하여 주거이동유형을 결정하였다.

종속변수로는 주거이동과 주거이동유형으로 정하였으며, 주거이동은 '이동'과 '비이동', 주거이동유형은 '상향이동'과 '하향이동'으로 구분하여 이항로짓모형(Binary Logit Model)으로 독립변수의 영향력을 분석하였다. 일반적으로 주거안정성 측면에서 자가 임차보다 더 선호하므로⁶⁾ 주거이동 과정에서 점유형태가 임차에서 자가로 변하면 '상향이동'한 것으로, 자가에서 임차로 변하면 '하향이동'한 것으로, 동일한 유

형이면 '변동없음'으로 정의하였다(김미경, 이창무 2013). 주거면적 변화는 이전주거지보다 넓은 곳으로 이동하면 주거서비스가 향상된 것으로 보고 '상향이동', 반대의 경우는 '하향이동', 동일한 규모로 이동하면 '변동없음'으로 정의하였다. 우리나라의 경우 아파트가 단지화, 고급화 과정을 거치면서 부와 결합되어 신분과 지위를 나타내는 공간으로 여겨지고, 아파트에 대한 선호가 강한 점(전상인 2008)을 고려하여 주택유형 변화는 아파트로의 이동을 '상향이동', 반대의 경우는 '하향이동', 동일한 유형으로의 이동을 '변동없음'으로 정의하였다.

6) 주거수준 변화는 '변동없음(참조집단)', '하향이동', '상향이동'의 세 범주로 구분하여 분석하였으나, '변동없음' 범주에 속하는 샘플이 현저히 적어 통계분석의 적합성이 확보되지 못하였음. 따라서 '상향이동' 범주에 '변동없음'을 포함시키고 '상향이동'과 '하향이동' 둘로 구분하여 분석하였음.

7) 가구의 자가점유선호에 대한 연구는 Morris, Crull and Winter(1976)가 있으며, Rohe and Stegman(1994)은 자가점유의 다양한 사회적 효과를 살펴보았음.

이러한 정의를 바탕으로 점유형태 변동, 주택유형 변동, 주거면적 변동을 순차적으로 적용하여 주거이동유형을 도출하였다⁸⁾. 첫째, 점유형태를 기준으로 상향이동(임차 → 자가), 하향이동(자가 → 임차), 변동없음(동일한 점유유형)으로 나눈다. 둘째, 첫 번째 단계에서 '변동없음'에 해당하는 자료에 대해 주택유형을 기준으로 상향이동(주택 → 아파트), 하향이동(아파트 → 주택), 변동없음(동일한 주택유형)으로 나눈다. 셋째, 두 번째 단계에서 '변동없음'에 해당하는 자료에 대해 주거면적을 기준으로 상향이동(면적 확대), 하향이동(면적 축소), 변동없음으로 나눈다. 세 번의 과정을 통해 주거이동유형을 '상향이동', '하향이동', '변동없음(점유형태와 주택유형이 동일한 유형으로 변하고 주거면적이 변하지 않는 경우)'으로 설정하였다. 그리고 1인가구의 연령대별 특성이 그들의 주거이동유형에 어떤 영향을 미치는지 비교·분석하였다.

독립변수로는 가구주의 연령, 성별, 학력 등의 개인 특성, 현재의 소득, 관리비, 주거비부담, 부채 등의 경제특성, 이전주거지의 주거입지, 점유형태, 주택유형, 주거층, 방형태, 주거면적 등의 주거특성을 설정하였다. 개인특성(연령, 성별, 학력 등)은 다양한 선행연구에서 가구의 주택수요 및 주거이동 결정에 중요한 요소였으며(Knox and Pinch 2000; Montgomery and Curtis 2006; 최유미, 남진 2008; 이주형, 임종현, 이천기 2009; 하성규 2010; 이창효, 이승일 2012; 정희주, 오동훈 2014), 경제특성(소득, 부채 등)도 유의미한 변수였다(최유미, 남진 2008; 이주형, 임종현, 이천기 2009; 조

주현, 김주원 2010; 최열, 김영민, 조승호 2010; 김현태, 남진 2012; 정희주, 오동훈 2014). 그리고 본 논문에서는 주거관리비와 주거비부담과 같은 일반적인 주거생활을 유지하는 데 필요한 비용도 변수에 포함하였다. 주거특성 중 주거입지는 수도권(서울, 경기, 인천)과 비수도권으로, 점유형태는 자가와 임차(전세, 월세 포함)로, 주택유형은 아파트와 주택(일반주택과 연립·다세대주택, 오피스텔 등을 모두 포함)으로, 주거층⁹⁾은 지상과 지하로 구분하였고, 방형태(원룸¹⁰⁾ 여부와 주거면적을 주거특성에 포함하였다.

2. 기초통계량

변수에 대한 기초통계량은 <Table 2>와 같으며 전체 1인가구는 주거이동을 한 2,306가구와 주거이동을 하지 않은 1,740가구를 합한 4,046가구다. 전체 1인가구의 개인특성을 살펴보면, 여성가구가 66.04%로 남성가구의 2배 수준이었다. 여성 1인가구는 주거이동가구와 비이동가구에 큰 차이가 없었으나, 남성 1인가구는 주거이동가구의 비율(74.45%)이 월등히 높았다. 전체 1인가구의 평균연령은 61.51세였고, 주거이동가구의 평균연령은 61.40세로 전체평균보다 낮았으며, 비이동가구의 평균연령은 61.65세로 전체평균보다 높았다. 학력은 초졸 이하가 41.47%로 가장 많았으며, 고졸, 대졸 이상, 중졸순이었다. 초졸 이하의 경우 주거이동가구가 비이동가구에 비해 적었으나 중졸 이상의 경우에는

8) 본 논문에서는 객관적으로 비교 가능한 양적 지표만을 살펴보았으며, 자발적 하향이동(자가 → 임차, 아파트 → 주택 등)의 원인과 같은 질적인 부분은 포함하지 않았음.

9) 2016 주거실태조사 자료상에 주거층은 지하, 반지하, 지상, 옥탑의 4개 범주가 있었는데, 응답자료의 수가 현저히 적은 지하와 옥탑은 각각 반지하와 지상에 포함하였음.

10) 원룸은 원룸주택(One-room System)을 의미하는 것으로, 방 하나에 생활에 필요한 최소한의 설비를 갖춘 방식의 집을 말함. 젊은 세대에게 인기가 있으며 독신이나 신혼부부가 살기에 알맞음. 크기는 지역마다 상이하나 보통 화장실(분리), 싱크대, 에어컨 등이 기본적으로 설치되어 있으며, 원룸주택이 보급되면서 기존의 소규모 주택(방과 거실이 분리되어 있는 형태의 다가구 주택)은 투룸(Two-room)으로 불리게 되었음(<https://ko.wikipedia.org>).

Table 2_Descriptive Statistics of Variables

Variables		Total One-Person Households		Not Moving Households		Moving Households	
		Frequency	%	Frequency	%	Frequency	%
GEN	Male	1,374	33.96	351	25.55	1,023	74.45
	Female	2,672	66.04	1,389	51.98	1,283	48.02
EDU	Below Elementary School	1,678	41.47	884	52.68	794	47.32
	Middle School	555	13.72	152	27.39	403	72.61
	High School	1,079	26.67	390	36.14	689	63.86
	College or More	734	18.14	314	42.78	420	57.22
BUR	Not at All	88	2.17	38	43.18	50	56.82
	Not Burden	871	21.53	328	37.66	543	62.34
	Burden	2,010	49.68	915	45.52	1,095	54.48
	Very Burden	1,077	26.62	459	42.62	618	57.38
DEB	Yes	512	12.65	159	31.05	353	68.95
	No	3,534	87.35	1,581	44.74	1,953	55.26
LOC	Metropolitan	1,621	40.06	540	33.31	1,081	66.69
	Non Metropolitan	2,425	59.94	1,200	49.48	1,225	50.52
TEN	Owner	1,404	34.70	916	65.24	488	34.76
	Rent	2,642	65.30	824	31.19	1,818	68.81
HOU	Apartment	861	21.28	430	49.94	431	50.06
	Others	3,185	78.72	1,310	41.13	1,875	58.87
FLO	Basement	166	4.10	43	25.90	123	74.10
	Ground Level or Higher	3,880	95.90	1,697	43.74	2,183	56.26
RT	One-Room	793	19.60	349	44.01	444	55.99
	Others	3,253	80.40	1,391	42.76	1,862	57.24
Variables		N	Mean	S.D	Min	Max	
Total One-Person Households		AGE	4,046	61.51	19.26	20	89
		INC	4,046	120.76	106.44	0	1350
		HME	4,046	13.99	7.85	0	60
		SIZ	4,046	54.47	27.99	6.6	264
Not Moving Households		AGE	1,740	61.65	21.51	20	89
		INC	1,740	110.63	92.67	0	700
		HME	1,740	14.73	8.34	0	50
		SIZ	1,740	58.97	28.25	6.6	198
Moving Households		AGE	2,306	61.40	17.37	20	89
		INC	2,306	128.40	115.19	0	1350
		HME	2,306	13.44	7.42	0	60
		SIZ	2,306	51.08	27.32	7	264

Note: Total n=4,046, Move n=2,306, Not Move n=1,740

주거이동가구가 비이동가구보다 많았다.

전체 1인가구의 월평균소득은 120만 7,600원이었고 주거이동을 한 가구의 월평균소득은 128만 4,000원, 주거이동을 하지 않은 가구의 월평균소득은 110만 6,300원으로 주거이동을 한 가구의 소득이 다소 높았다. 주거관리비의 경우 전체 1인가구의 평균 주거관리비는 13만 9,900원이었고, 주거이동을 하지 않은 가구의 평균 주거관리비는 14만 7,300원인 데 반해 주거이동을 한 가구의 평균 주거관리비는 13만 4,400원으로 주거이동을 한 가구의 주거관리비가 적었다. 현재 주거비가 '부담스러운' 1인가구는 49.68%, '매우 부담스러운' 1인가구는 26.62%로 1인가구는 주거비 부담을 크게 느끼고 있었으며, 현재 부채가 없는 1인가구는 87.35%였고, 부채가 있는 1인가구는 12.65%였다.

이전주거지에 기초한 주거특성을 살펴보면 주거입지는 수도권 거주자가 40.06%, 비수도권 거주자가 59.94%였다. 비수도권에서는 주거이동가구와 비이동가구의 비율이 비슷했으나, 수도권에서는 주거이동가구의 비율이 비이동가구의 2배에 달했다. 주택유형은 아파트가 21.28%, 주택(일반, 연립·다세대, 오피스텔 등 포함)이 78.72%로 비아파트에 거주하는 1인가구가 월등히 많았다. 점유형태는 임차가구가 65.30%, 자가가가 34.70%로 1인가구는 임차가구의 비율이 상당히 높았다. 자가 1인가구는 비이동가구가 많았으며, 임차 1인가구는 이동가구가 훨씬 많았다. 주거층은 지하 거주비율이 4.10%로 대부분(95.90%) 지상에 거주하였다. 원룸 거주 비율은 19.60%로, 원룸이 아닌 곳에 거주하는 비율이 월등히 높았다. 1인가구의 평균 주거면적은 54.47㎡이고 최소면적은 6.6㎡, 최대면적은 264㎡이었다. 주거이동을 한 1인가구의 평

균 주거면적은 51.08㎡로 전체평균보다 규모가 작았으며, 주거이동을 하지 않은 1인가구의 평균 주거면적은 58.97㎡로 전체평균보다 컸다.

IV. 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거이동 및 주거이동유형 분석

1. 1인가구의 연령별 주거이동 결정요인

1인가구의 연령별 특성이 주거이동에 어떤 영향을 주는지 이항로짓모형(Binary Logit Model)으로 분석하였다. 종속변수에 대한 독립변수의 기울기를 나타내는 모수추정치(Estimate)는 최대우도추정법으로 구하였고, 결과는 <Table 3>과 같다. 전체 1인가구의 경우 가구주의 나이, 성별, 학력, 소득, 주거관리비, 부채여부, 주거입지, 점유형태, 주택유형과 방형태가 주거이동에 유의미한 영향을 주었다. 남성가구주일수록 주거이동을 했을 확률이 3.54배 높아졌는데 이는 직장, 자녀교육, 이혼 등으로 인해 가족과 분리된 남성 1인가구가 증가했기 때문으로 추측할 수 있다. 학력이 높을수록 주거이동을 했을 가능성이 1.31배 증가하였고, 가구주 나이가 많을수록, 소득이 높을수록, 현재 주거관리비가 낮을수록 주거이동을 했을 가능성은 증가하였으나 그 영향력은 크지 않았다. 현재 부채가 있을수록 주거이동을 했을 확률이 1.99배 커졌는데 이는 높은 지가와 임대료를 스스로의 경제력만으로 부담하기 어려운 1인가구가 주거이동 과정에서 대출을 이용하는 현실이 반영된 것으로 볼 수 있다.

수도권에 거주할수록 주거이동을 했을 가능성이 높아졌는데 이는 수도권의 낮은 자가보유율이 하나의 원인일 수 있다¹¹⁾. 1인가구의 주거이동에 미치는 영

11) 2016년 주거실태조사 결과, 수도권의 자가보유율은 52.7%로 전국 평균(59.9%), 광역시(63.1%), 도지역(68.9%)과 비교했을 때 가장 낮았음.

Table 3 _Determinants of the Housing Mobility for One-Person Households by Age Group

Variables	Total		Youth		Middle Age		Old Age	
	Parameter Estimate	Odds Ratio						
INTERCEPT	-2.379***		-2.688***		-2.315**		2.353***	
AGE	0.040***	1.041	0.100***	1.105	0.050***	1.051	-0.022**	0.978
GEN	1.264***	3.539	0.105	1.110	1.343***	3.831	2.229***	9.289
EDU	0.270***	1.310	-0.335*	0.715	0.019	1.019	0.331***	1.393
INC	0.001***	1.001	0.002*	1.002	0.002*	1.002	0.002*	1.002
HME	-0.020***	0.980	-0.051***	0.950	-0.026***	0.974	-0.022***	0.978
BUR	0.017	1.017	0.054	1.055	0.042	1.043	0.069	1.071
DEB	0.690***	1.994	0.746***	2.109	0.554***	1.740	0.312*	1.366
LOC	0.385***	1.469	-0.334*	0.716	0.417**	1.517	0.555***	1.742
TEN	-1.734***	0.177	-1.938***	0.144	-0.059	0.943	-0.250*	0.779
HOU	-0.267***	0.766	-1.350*	0.259	-1.731***	0.177	-1.675***	0.187
FLO	-0.040	0.961	0.994**	2.703	0.253	1.288	-0.313	0.731
RT	-0.636***	0.529	-0.464**	0.629	-0.322	0.724	0.706	2.025
SIZ	-0.002	0.998	0.016***	1.017	0.002	1.002	-0.006***	0.994

Note: 1) *P<0.1, **P<0.05, ***P<0.01

2) Total n= 4,046, Youth n=763, Middle Age n=1,090, Old Age n=2,193

향력은 점유형태 변수가 가장 컸으며, 임차가구일수록 주거이동확률이 5.67배나 증가하였다. 이는 선행 연구(이창효, 이승일 2012)와도 유사한 결과이며 일반적으로 임차가구는 주기적인 계약(전세의 경우 기본 2년 단위 계약)을 통해 주거공간을 유지·확보해야 하기 때문일 것이다. 주택에 거주할수록, 원룸이 아닌 곳에 거주할수록 주거이동확률이 각각 1.31배, 1.89배 증가하였다. 이는 보다 나은 주거서비스에 대한 선호가 드러난 것이라 할 수 있는데, 일반적으로 아파트에 비해 주택은 치안, 방법, 대중교통, 주변 편의시설 등 생활서비스에 대한 접근성이 좋지 않은 곳에 위치하는 경우가 많고, 원룸이 아닌 주거지는 원룸(주생활에 필요한 기본적인 설비시스템을 갖추고 있으며 신축건물에 주로 위치)에 비해 보안, 방법, 주차 등의 문제에 어려움이 많기 때문이다.

1인가구의 연령별 주거이동 특성을 살펴보면, 청년 1인가구의 주거이동에는 점유형태가 가장 큰 영향을 주는 변수로 임차가구일수록 무려 6.94배나 주거이동 확률이 증가하였다. 이는 청년 1인가구의 심각한 주거불안정성을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 다른 연령대와 달리 지상에 거주할수록 주거이동확률이 2.70배 높아졌는데 이는 지상층 주거지가 지하층에 비해 주택가격이나 임차료가 높은 편이므로 지상층 거주 청년가구의 경제 여건이 지하층 거주 청년가구에 비해 양호하여 주거이동에 대한 선택권이 넓기 때문일 것이다. 또 원룸에 거주하지 않을수록 주거이동을 할 가능성이 1.59배 커졌는데 이는 생활에 필요한 기본 설비가 잘 갖추어진 집에 대한 청년가구의 높은 선호가 드러난 것으로 볼 수 있겠다.

중년 1인가구는 다른 연령대에 비해 주거이동에 영

향을 미치는 변수들이 적었는데 학력, 방형태 변수뿐 아니라 주거요를 결정함에 있어 가장 중요한 요소 중 하나인 점유형태도 유의미한 영향을 주지 못하였다. 중년 1인가구의 주거이동에는 성별 변수의 영향력이 가장 컸으며, 남성일수록 주거이동확률이 3.83배나 증가하였다. 이는 직장, 자녀교육, 비혼, 이혼 등의 이유로 가족과 분리되어 1인가구가 된 남성이 꾸준히 증가하고 있기 때문일 것이다¹²⁾.

노년 1인가구는 전체 1인가구와 유사한 형태로 주거이동이 결정되고 있는데 그중 방형태 변수는 주거이동에 유의미한 영향을 주지 못하였다. 남성가구주일수록 주거이동확률이 무려 9.29배나 증가하였는데 이는 고령층 남성 1인가구의 급격한 증가를 하나의 원인으로 들 수 있겠다¹³⁾.

2. 1인가구의 연령별 주거이동유형 분석

주거이동에 따른 연령대별 1인가구의 주거이동유형을 살펴보기 위해 변수의 정의에서(<Table 1> 참조) 언급한 대로 주거이동유형을 ‘변동없음’, ‘하향이동’, ‘상향이동’의 세 범주로 구분하였으나 ‘변동없음’에 해당하는 샘플이 현저하게 적어 통계분석의 적합성이 확보되지 못하였다. 따라서 ‘상향이동’ 범주에 ‘변동없음’ 범주를 포함하여 주거이동유형을 ‘주거상향이동’과 ‘주거하향이동’으로 구분하여 이항로짓모형(Binary Logit Model)으로 주거이동유형을 분석하였다.

종속변수에 대한 독립변수의 기울기를 나타내는

모수추정치는 최대우도추정법으로 구하였고, 분석결과는 <Table 4>와 같다. 전체 1인가구의 경우 나이가 많을수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동의 가능성이 높아졌는데 이는 선행연구(노승철, 이희연 2009; 김경휘 2009; 오근상, 오문현, 김은영, 남진 2013)와 유사한 결과로 나이가 들수록 소득과 보유자산이 증가하기 때문일 것이다. 주거이동은 남성가구주에서 활발하게 일어났음에도 불구하고(<Table 3> 참조), ‘주거상향이동’의 가능성은 여성가구주에서 더 높게 나타났다. 이는 여성가구주의 주거안정성이 남성가구주에 비해 낮고¹⁴⁾, 주거안정 및 주거환경에 대한 여성가구주의 요구가 강하기 때문일 것이다(황정임, 김은지, 남원석 2013).

현재 주거관리비가 높을수록, 현재 주거비부담이 적을수록, 부채가 있을수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동의 가능성이 증가했다. 이는 ‘이전주거자’에 비해 주거수준이 향상된 ‘현재주거자’를 선택하는 과정에서 부채가 발생하고, 주거관리비가 높아진 것으로 추측할 수 있으며, 주택관련 부채가 많은 가구일수록 ‘주거상향이동’의 가능성이 높다고 한 연구(김경휘 2009)와 동일한 결과다. 비수도권에 거주할수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동의 가능성이 높아졌는데 이는 지방에 거주할수록 ‘주거상향이동’ 확률이 높고(김경휘 2009), 주거면적 확대, 점유형태의 자가 전환이 활발했던 부산지역의 사례(최열, 김영민, 조승호 2010)와도 부합하는 결과다. 임차가구일수록, 지상층에 거주할수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동

12) 2015년 인구주택총조사 결과, 4·50대 남자 1인가구의 비율은 2010년 35.3%에서 2015년 39.3%로 4% 증가하였으나 4·50대 여성 1인가구의 비율은 26.1%에서 27.1%로 큰 변화가 없었음.

13) 2016년 한국의 사회동향조사 결과, 60대 이상 남성 1인가구는 2000년 12만 가구에서 2015년 45만 가구로 3.8배 증가하였고, 같은 기간 60대 이상 여성 1인가구는 59만 가구에서 113만 가구로 1.9배 증가함.

14) 2010년 가계동향조사에서 여성가구주는 자가거주 50.7%(자가소유 55.7%), 20.9%는 전세, 20.7%는 보증부월세(사글세 포함)였고, 남성가구주는 자가거주 63.7%(자가소유 69.5%), 20.2%는 전세, 12.1%는 보증부월세(사글세 포함)로 여성가구주의 주거안정성이 낮은 편이었음(통계청 2010).

Table 4_ Residential Level Changes for One-Person Households by Age Group after Move Dwelling

Variables	Total		Youth		Middle Age		Old Age	
	Parameter Estimate	Odds Ratio						
INTERCEPT	0.116		-0.2365		-0.0231		3.2555***	
AGE	0.025***	1.025	0.0926***	1.097	0.0130	1.013	-0.0084	0.992
GEN	-0.432***	0.649	-0.4758*	0.621	-0.6239***	0.536	-0.4527***	0.636
EDU	0.070	1.073	-0.2894	0.749	-0.0115	0.989	0.1148	1.122
INC	-0.014	0.987	0.1331	1.142	-0.0052	0.995	-0.0216	0.979
HME	0.039***	1.039	0.0207	1.021	0.0228**	1.023	0.0495***	1.051
BUR	-0.208***	0.812	-0.0135	0.987	-0.0797	0.923	-0.3160***	0.729
DEB	0.678***	1.969	1.6553***	5.235	0.7005***	2.015	0.4002*	1.492
LOC	-0.431***	0.65	-0.4707	0.625	-0.1326	0.876	-0.6154***	0.54
TEN	-0.973***	0.378	-1.5765*	0.207	-0.7816***	0.458	-0.8189***	0.441
HOU	-0.795***	0.452	-0.9979*	0.369	-0.9205***	0.398	-1.0737***	0.342
FLO	0.577***	1.78	0.3547	1.426	1.2786***	3.592	0.2062	1.229
RT	0.245	1.278	0.3539	1.425	0.2217	1.248	0.1595	1.173
SIZ	-0.022***	0.978	-0.0506***	0.951	-0.0199***	0.98	-0.0215***	0.979

Note: 1) *P<0.1, **P<0.05, ***P<0.01

2) Total n= 2,306, Youth n=345, Middle Age n=791, Old Age n=1,170

의 가능성이 증가하였는데, 이는 선행연구(김경희 2009; 노승철, 이희연 2009)와 일치하는 것으로 임차가구의 경우 주거기간의 안정성을 확보하기 위해 점유 형태를 '자가'로 개선하려고 하기 때문(방송희 2017)으로 볼 수 있다. 주거규모가 작을수록, 주택에 거주할수록, 주거하향이동에 비해 주거상향이동의 가능성이 높아졌는데 이는 주거이동의 주된 이유가 '평수확장'과 '내 집 마련'에 있으며(통계청 2010), 일반적으로 주거이동 시에 '주택유형'을 많이 고려하는데 우리나라의 경우 다양한 이유(자산가치, 편의성 등)에서 아파트에 대한 선호가 월등히 높기 때문일 것이다(통계청 2015).

청년 1인가구의 주거이동유형에는 전체 1인가구와 달리 주거관리비, 주거비부담, 주거입지, 주거층 변수는 유의미하지 않았고, 부채, 점유형태, 주택유형 등

이 유의미하였다. 현재 부채가 있을수록, 이전거주지가 임차가구일수록, 주택일수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동을 할 확률이 각각 5.24배, 4.83배, 2.71배 증가하였다. 중년 1인가구의 주거이동유형을 설명하는 데 있어서도 전체 1인가구와 달리 연령, 주거비 부담, 주거입지 변수는 유의미하지 않았고, 주거층, 주택유형, 점유형태 등이 유의미하였다. 이전거주지가 지상층일수록, 주택일수록, 임차가구일수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동의 가능성이 각각 3.59배, 2.51배, 2.18배 증가하였다. 노년 1인가구의 주거이동유형에는 전체 1인가구와 달리 연령과 주거층 변수는 관련이 없었으나 주택유형, 점유형태 등이 유의미하였다. 이전거주지가 주택일수록, 임차가구일수록 주거하향이동에 비해 주거상향이동을 할 가능성이 각각 2.92배, 2.28배 높아졌다.

V. 결론

주택보급률이 100%를 넘어선 상황에서¹⁵⁾, 주택의 양적 공급이 아닌 가구특성에 적합한 미시적이고 세분화된 공급정책이 필요한 시점이다. 그래서 새로운 주택수요계층으로 등장한 1인가구의 주거이동과 주거이동유형을 실증적으로 파악하여 지속적으로 증가하는 1인가구를 위한 주거공간의 확보 및 주택공급, 주택수급 조정 등에 도움이 되고자 본 연구를 진행하였다.

분석결과를 요약하면 다음과 같다. 전체 1인가구의 주거이동에는 연령, 성별, 학력, 소득, 주거관리비, 부채, 주거입지, 점유형태, 주택유형과 방형태 변수가 유의미한 영향을 주었다. 연령별 주거이동의 경우 청년 1인가구는 임차가구일수록 주거이동확률이 크게 높아졌는데 반해, 중년 1인가구와 노년 1인가구는 남성가구일수록 주거이동확률이 크게 증가하였다.

전체 1인가구의 주거이동유형에는 연령, 성별, 주거관리비, 주거비부담, 부채, 주거입지, 점유형태, 주택유형, 주거층과 주거면적 변수가 유의미하였다. 연령별로 주거이동유형에 영향을 미치는 요인에는 차이가 있었는데 청년 1인가구는 부채가 있을수록, 중년 1인가구는 이전거주지가 지상일수록, 노년 1인가구는 이전거주지가 주택일수록 '주거하향이동'에 비해 '주거상향이동'을 할 확률이 크게 높아졌다. 본 논문의 결과에서 특이한 점은 주거이동확률은 남성가구일수록 높았음에도 불구하고 주거상향이동 가능성은 여성가구주에서 뚜렷하게 나타났고, 부채가 있을수록 주거이동뿐 아니라 주거상향이동의 가능성이 높아졌다는 점이다.

연구결과에 기초하여 새로운 주거수요 계층인 1인가구를 위한 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있다. 1인가구의 경우 주거불안정으로 인해 주거이동확률이 높고 이동과정에서 부채가 발생하는 경향이 있으므로 이들의 주거안정성을 높이고 경제적 부담을 줄이기 위한 장기임대주택의 공급, 주택마련을 장기금융지원, 임대료지원 등의 정책들이 현재보다 더욱 확대되어야 할 것이다. 특히, 청년 1인가구가 주거상향이동을 하기 위해서는 다른 연령대에 비해 부채변수의 영향을 아주 크게 받으므로 이들의 주거안정을 위한 방안은 더욱 절실하다고 하겠다. 동시에 경제력이 낮은 청년층과 노년층의 주거수준이 더 열악해지는 것을 막고, 원하지 않은 형태의 주거이동이 일어나지 않도록 주거복지차원의 정책도 마련되어야 할 것이다. 그리고 주택에 거주할수록 1인가구의 주거이동성이 높아졌는데 개별주택의 개·보수지원을 통해 주거공간의 질을 향상시키고 공공서비스시설의 확충 등 주거지 주변 환경을 개선하여 주택거주자들의 주거안정성을 높일 수 있는 정책도 필요할 것이다. 이를 통해 개별가구는 주거이동에 따른 다양한 기회비용을 줄일 수 있고, 지역은 공동체 와해 등의 부정적인 사회현상도 줄일 수 있을 것이다.

본 논문은 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거이동 및 주거이동유형의 결정요인을 살펴본 것에 의의가 있다. 주거실태조사 자료를 활용하여 분석을 실시하였는데, 주거입지(수도권과 지방, 도심과 교외 등)와 주택유형(아파트, 주택, 빌라 등) 등에 따라 차이가 있는 주택가격과 임대료 요인은 주거이동에 있어서도 중요한 변수임에도 불구하고 주거이동 전후의 주택가격과 임대료에 대한 정보가 부족하여 가격요인을 고

15) 2015년 인구주택총조사에서 전국의 신주택보급률은 102.3%였고, 오피스텔, 기타(고시텔 등)를 반영한 실질 주택보급률은 106%를 상회할 것으로 추정하였음.

려하지 못한 한계가 있다. 향후에는 가격요인을 포함하여 주거이동과 주거이동유형 변화 등에 대한 종합적인 추가연구가 이루어져야 할 것이다.

참고문헌 ●●●●●

1. 국토교통부. 2016. 2016년 주거실태조사. 세종: 국토교통부. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2016. *2016 Korea Housing Survey*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
2. 김경휘. 2009. 근로빈곤가구의 주거 상향이동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 사회복지연구 40권, 3호: 149-179. Kim Kyounghee. 2009. A Study on the factors affecting in working poor household's residential ascend mobility. *Korean Journal of Social Welfare Studies* 40, no.3: 149-179.
3. 김미경, 이창무. 2013. 주택여과과정의 실증분석: 주택재개발사업의 신규주택공급효과를 대상으로. 주택연구 21권, 2호: 23-45. Kim Mikyoung and Lee Changmoo. 2013. Housing filtering process and supply effect of housing redevelopment. *Housing Studies Review* 21, no.2: 23-45.
4. 김옥연, 문영기. 2009. 1인가구 주거실태 분석: 서울시 1인가구를 중심으로. 주거환경 7권, 2호: 37-53. Kim Okyeon and Moon Youngki. 2009. Housing analysis of one person household. *Residential Environment* 7, no.2: 37-53.
5. 김윤영. 2017. 1인가구를 위한 정책방향 연구. 인천: 인천발전연구원. Kim Yunyoung. 2017. *Policy Directions for Single-Person Households*. Incheon: The Incheon Institute.
6. 김재익. 2013. 1인가구의 생애주기별 이질성과 공간적 분포 특성. 주택연구 21권, 3호: 63-81. Kim Jaeik. 2013. The heterogeneity of one person households and their characteristics of spatial distribution. *Housing Studies Review* 21, no.3: 63-81.
7. 김정호. 1988. 주택시장수급체계 분석연구: 필터링을 중심으로. 서울: 국토개발연구원. Kim Jungho. 1988. *Analysis on Housing Market Supply and Demand System: Focusing on filtering*. Seoul: Korea Research Institute for Human Settlements.
8. 김주영. 2014. 거주지역별 주거이동계획에 영향을 주는 요인에 관한 연구. 주거환경 12권, 3호: 197-208. Kim Juyoung. 2014. Determinants on housing moving plan by its occupied area. *Residential Environment* 12, no.3: 197-208.
9. 김주영, 정성훈. 2008. 신도시가구의 주거선호와 주거이동 특성. 주거환경 6권, 2호: 15-23. Kim Juyoung and Jeong Sunghoon. 2008. Housing preference and residential movement of new town resident. *Residential Environment* 6, no.2: 15-23.
10. 김주원, 정의철. 2011. 소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석. 주택연구 19권, 2호: 123-150. Kim Juwon and Chung Euichul. 2011. Estimation of tenure choice and housing demand decisions of small-sized households in Korea. *Housing Studies Review* 19, no.2: 123-150.
11. 김행신, 이영호. 1998. 노인단독가구의 주거 지원에 관한 연구. 대한건축학회논문집 계획계 14권, 8호: 59-67. Kim Hangshin and Lee Youngho. 1998. A study on the affordance of housing for single and couple elderly households. *Journal of the Architectural Institute of Korea, Structure & Construction* 14, no.8: 59-67.
12. 김현태, 남진. 2012. 서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구. 서울도시연구 13권, 2호: 155-173. Kim Hyuntae, Nam Jin. 2012. A study on the choice of housing tenure and housing types according to household characteristics of life zones in Seoul. *Seoul Studies* 13, no.2: 155-173.
13. 노승철, 이희연. 2009. 주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구-저소득층을 대상으로 하여. 한국경제지리학회지 12권, 4호: 507-520. Noh Seungchul, Lee Heeyeon. 2009. An analysis of the changes in the housing instability by the residential mobility of low-income households. *Journal of the Economic Geographical Society of Korea* 12, no.4: 507-520.
14. 박미선, 강미나, 임상연. 2017. 1인 청년가구를 위한 주거복지 정책 방향. 세종: 국토연구원. Park Misun, Kang Mina and Yim Sangyeon. 2017. *Housing Welfare Programs for Young-single Generation*. Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
15. 박보림, 김준형, 최막중. 2013. 1인가구의 주택점유형태-연령 및 소득요인을 중심으로. 국토계획 48권, 1호: 149-163. Park Bolim, Kim Junhyung and Choi Mackjoong. 2013. Housing tenure of single person households: Focusing on

- age and income factors. *Journal of Korea Planning Association* 48, no.1: 149-163.
16. 방송희. 2017. 계층별 주거트렌드 분석을 통한 주거안정지원 강화방안. 부산: 주택금융연구원.
Bang Songhee. 2017. *Strengthening Housing Stability Support by Analyzing Housing Trends by Position Level*. Busan: Housing Finance Institute in Housing Finance Corporation.
 17. 배병우, 남진. 2013. 서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석. *서울도시연구* 14권, 1호: 23-38.
Bae Byoungwoo and Nam Jin. 2013. A study on housing affordability of university student in Seoul. *Seoul Studies* 14, no.1: 23-38.
 18. 변미리, 최정원, 박민진, 이혁준, 김진아. 2015. 서울특별시 1인가구 대책 정책연구. 서울: 서울특별시의회.
Byun Miri, Choi Jungwon, Park Minjin, Lee Hyukjun and Kim Jina. 2015. *A Policy Study for the Single Household in Seoul Metropolitan*. Seoul: Seoul Metropolitan Council.
 19. 부산광역시 1인가구 지원에 관한 조례. 2016. 제5454호(11월 2일 제정).
Ordinance on Supporting Busan Metropolitan City Single-Person Households. 2016. No.5454(enacted November 2).
 20. 서울특별시 사회적 가족도시 구현을 위한 1인가구 지원 기본 조례. 2016. 제6159호(3월 24일 제정).
The Basic Ordinance on Supporting Single-person Households for the Implementation of Social Family City in Seoul. 2016. No.5454 (enacted March 24).
 21. 송유진. 2007. 사별 후 혼자 사는 노인 1인가구의 특성: 지역별 분포와 사회경제적 특성, 결정요인을 중심으로. *한국지역사회생활과학지* 18권, 1호: 147-160.
Song Yujin. Characteristics of the one-person households of the elderly during widowhood: Regional distribution, socio-economic characteristics and determinants of living arrangement. *The Korean Journal of Community Living Science* 18, no.1: 147-160.
 22. 오근상, 오문현, 김은영, 남진. 2013. 서울시 소득계층별 주거 상·하향이동에 관한 연구. *국토계획* 48권, 5호: 127-144.
Oh Kunsang, Oh Moonhyun, Kim Eunyung and Nam Jin. 2013. A study on the residential ascending and descending mobility of low, middle and high income households in Seoul. *Journal of Korea Planning Association* 48, no.5: 127-144.
 23. 이주형, 임종현, 이천기. 2009. 가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구. *국토계획* 44권, 3호: 79-93.
Lee Juhyung, Lim Jonghyun and Lee Chungi. 2009. A study on the choice of housing tenure and housing type according to household characteristics. *Journal of Korea Planning Association* 44, no.3: 79-93.
 24. 이창효, 이승일. 2012. 가구구성원 변화에 따른 주거이동의 영향요인 분석. *국토계획* 47권, 4호: 205-217.
Lee Changhyo and Lee Seoungil. 2012. Analyzing the factors on residential mobility according to the household member's change-in consideration of residential duration of the households in the Seoul Metropolitan Area. *Journal of Korea Planning Association* 47, no.4: 205-217.
 25. 장진희. 2016. 서울 1인 가구 여성의 삶 연구: 2030 생활실태 및 정책지원 방안. 서울: 서울시 여성가족재단.
Jang Jinhee. 2016. *A Study on Young Single Female-Headed Households in Seoul and Policy Implication*. Seoul: Seoul Foundation of Women and Family.
 26. 전상인. 2008. 도시화와 아파트 주거문화. *한국사회학회 건국 60주년 기념 특별심포지엄논문집* 2권: 47-74.
Jun Sangin. 2008. Urbanization and apartment housing culture. *The 60th Anniversary of the Foundation The Korean Sociological Association Symposium Research Paper Collection* 2: 47-74.
 27. 전명진, 강도규. 2016. 수도권 주거 이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석. *지역연구* 32권, 1호: 83-103.
Jun Myungjin and Kang Dogue. 2016. Analysis on determinants of residential location choice for the intra-urban migrants in the Seoul Metropolitan Area. *Journal of the Korean Regional Science Association* 32, no.1: 83-103.
 28. 정희주, 오동훈. 2014. 청년세대 1·2인 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. *국토계획* 49권, 2호: 95-113.
Joung Heeju and Oh Donghoon. A study on the factors affecting housing tenure of single or two-person households of young generation. *Journal of Korea Planning Association* 49, no.2: 95-113.
 29. 조주현, 김주원. 2010. 1인 가구의 주택수요 특성에 관한 연구-서울시를 중심으로. *부동산학연구* 16권, 4호: 33-52.
Cho Juhyun and Kim Juwon. 2010. A study on characteristics of housing demand of single-person household: Focused on Seoul. *Journal of the Korea Real Estate Analysis Association* 16, no.4: 33-52.
 30. 천현숙, 강미나. 2012. 저소득층 독거노인가구의 주거지원 방안. 안양: 국토연구원.

- Chun Hyunsook and Kang Mina. 2012. *A Study on Housing Policies of Low Income Single-Elderly Households*. Anyang: Korea Research Institute for Human Settlements.
31. 최명규. 2000. 고령화 사회에 대비한 노인단독가구의 주거 환경 분석 및 개선방안에 관한 연구. *대한건축학회논문집 계획계* 16권, 9호: 29-38.
Choi Myoungkyu. 2000. A study on the analysis of housing environments of the elderly households and its suggestions in preparation for aging society. *The Architectural Institute of Korea, Structure & Construction* 16, no.9: 29-38.
32. 최열. 1999. 도시 내 주거이동 결정요인과 희망 주거지역 분석. *국토계획* 34권, 5호: 19-30.
Choi Yeol. Determinants of intraurban residential mobility and hopeful residential area in future: The case of Pusan. *Journal of Korea Planning Association* 34, no.5: 19-30.
33. 최열, 김영민, 조승호. 2010. 생애주기에 따른 주거이동 특성 분석. *대한토목학회논문집* 30권, 3호: 313-321.
Choi Yeol, Kim Youngmin and Cho Seounggho. 2010. The analysis on the characteristics of residential mobility by life-cycle. *Journal of the Korean Society of Civil Engineers* 30, no.3: 313-321.
34. 최유미, 남진. 2008. 서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구: 1996년부터 2006년까지 변화특성을 중심으로. *국토계획* 43권, 3호: 195-210.
Choi Yumi and Nam Jin. 2008. An analysis on the elements of housing choice by household attributes: Focusing on the features of variation from 1996 to 2006. *Journal of Korea Planning Association* 43, no.3: 195-210.
35. 최현수, 오미애, 강은나, 고제이, 전진아, 김혜승, 길현종 외. 2016. 1인 취약가구 위험분석 및 맞춤형 정책지원 방안 연구. 세종: 한국보건사회연구원.
Choi Hyunsoo, Oh miae, Kang Eunae, Ko Jei, Jun Jina, Kim Hyeseoung and Kil Hyunjon et al. 2016. *A Study on the Risk Analysis and Customized Policy Support for Vulnerable 1 Person Households*. Sejong: Korea Institute for Health and Social Affairs.
36. 통계청. 2015. 인구주택총조사. 서울: 통계청.
Statistics Korea. 2015. *Population and Housing Census*. Seoul: Statistics Korea.
37. _____. 2010, 2015, 2016. 한국의 사회동향. 서울: 통계청.
Statistics Korea. 2010, 2015, 2016. *Korean Social Trends*. Seoul: Statistics Korea.
38. _____. 2010. 가계동향조사. 서울: 통계청.
Statistics Korea. 2010. *Household Trend Survey*. Seoul: Statistics Korea.
39. 하성규. 2010. 주택정책론. 박영사.
Ha Sungkyu. 2010. *The Theory of Housing Policy*. Paju: Pakyoungsa.
40. 홍성조, 안건혁. 2011. 소득계층별 주거이동과정에 관한 연구: 수도권 내 아파트 거주자를 대상으로. *도시설계* 12권, 3호: 91-100.
Hong Sungjo and Ahn Kunhyuk. 2011. Residential mobility process by income brackets: Focusing on apartment dwellers in Seoul metropolitan area. *Journal of the Urban Design Institute of Korea* 12, no.3: 91-100.
41. 황정임, 김은지, 남원석. 2013. 여성가구주가구의 주거실태 및 정책방안 연구: 도시지역의 비혼1인가구 및 저소득한부모가구를 중심으로. 서울: 한국여성정책연구원.
Hwang Jungim, Kim Eunji and Nam Wonseok. 2013. *Research on the Housing of Female-Headed Households and Policy Measures: Focusing on unmarried single-person households and low-income single-parent families in urban areas*. Seoul: Korean Women's Development Institute.
42. Angelini, V., Brugiavini, A. and Weber, G. 2014. The dynamics of homeownership among the 50+ in Europe. *Journal of Population Economics* 27, no.3: 797-823.
43. Dieleman, F. M. 2001. Modelling residential mobility: A review of recent trends in research. *Journal of Housing and the Built Environment* 16, no.3: 249-265.
44. Gilly, M. C. and Enis, B. M. 1982. Recycling the family life cycle: A proposal for redefinition. *Advances in Consumer Research* 9, no.1: 271-276.
45. Kim Jungseob, Chung Hungchul and Blanco, A. G. 2012. The suburbanization of decline: Filtering, neighborhoods, and housing market dynamics. *Journal of Urban Affairs* 35, no.4: 435-450.
46. Knox, P. and Pinch, S. 2000. *Urban Social Geography*. New Jersey: Prentice Hall.
47. Little, J. T. 1976. Residential preference, neighborhood filtering and neighborhood change. *Journal of Urban Economics* 3, no.1: 68-81.
48. Montgomery, M. and Curtis, C. 2006. *Housing Mobility and Location Choice: A review of the literature*. Bentley: Curtin University.

49. Morris, E. W., Crull, S. R. and Winter, M. 1976. Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move. *Journal of Marriage and Family* 38, no.2: 309-320.
50. Murphy, E. P. and Staples, A. W. 1979. A Modernized family life cycle. *Journal of Consumer Research* 6, no.1: 12-22.
51. Rohe, W. M. and Stegman, M. A. 1994. The effects of homeownership: On the self-esteem, perceived control and life satisfaction of low-income people. *Journal of the American Planning Association* 60, no.2: 173-184.
52. Rossi, P. H. 1955. *Why Families Move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe: Free Press.
53. Statistics Canada. 2016. *2016 Census Dictionary*. Ottawa: Statistics Canada.
54. United Nations Statistics Division(UNSD). 2018. *Demographic and Social Statistics*. New York: UN.
55. Varady, D. P. 1980. Determinants of residential mobility decisions. *Journal of American Planning Association* 49, no.2: 184-199.

- 논문 접수일: 2018. 10. 10.
- 심사 시작일: 2018. 10. 24.
- 심사 완료일: 2018. 11. 21.

요약

주제어: 1인가구, 주거이동, 이향로짓모형, 주거상·하향이동

연령대에 따라 다양한 원인으로 형성된 1인가구는 꾸준히 증가하여 새로운 주거수요계층으로 등장하였다. 이들을 위한 주거공간의 확보, 주택공급 등 정책 마련에 도움이 되고자 연령대별 1인가구의 주거이동 특성과 주거이동유형을 실증분석하였다. 전체 1인가구의 주거이동에는 연령, 성별, 학력, 소득, 주거관리비, 부채, 주거입지, 점유형태, 주택유형과 방형태가 중요하였다. 청년가구는 임차가구일수록, 중년과 노년가구는 남성가구일수록 주거이동확률이 크게 증가하였다. 전체 1인가구의 주거이동유형은 연령, 성별, 주거관리비, 주거비부담, 부채, 주거입지, 점유형태, 주택유형, 주거층과 주거면적 변수의 유의미한 영향을 받았다. 주거이동유형에 영향을 미치는 요인

은 연령별로 차이가 있었으며 청년가구는 부채가 있을수록, 중년가구는 이전거주지가 지상일수록, 노년가구는 이전거주지가 주택일수록 '주거하향이동'에 비해 '주거상향이동'을 할 확률이 크게 높아졌다. 특이한 점은 주거이동확률은 남성가구일수록 높았으나 주거상향이동 가능성은 여성가구주에서 뚜렷하였고, 부채가 있을수록 주거이동과 주거상향이동의 가능성이 증가하였다. 본 논문은 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거이동 및 주거이동유형의 결정요인을 살펴본 것에 의의가 있다. 향후에는 가격요인을 포함하여 주거이동과 주거이동유형 변화 등에 대한 종합적인 추가연구가 이루어져야 할 것이다.