

저소득층 40대 1인 임차가구의 연령대별 주거이동 특성 : 주거실태조사에 나타난 지역 내 이동 가구를 중심으로

Residential Mobility Characteristics of Low-income Single-person Renter Households in Their 40s by Age Groups: Focusing on Households Moved within the Same Areas Reflected in the Korea Housing Survey

이현정*

충북대학교 주거환경학과 교수

Lee, Hyun-Jeong*

Department of Housing and Interior Design, Chungbuk National University

Abstract

This study exploratively analyzed residential mobility characteristics of low-income single-person renter households in their 40s. Using data from the Korea Housing Survey 2022, changes in tenure types, structure types, number of bedrooms, housing area, and floor location were compared between two age groups (40-44 years old vs. 45-49 years old) of 185,038 subjects. Major findings are as follows. First, the number of bedrooms (21.0%), housing area (19.1%), and tenure type (14.0%) were housing features that showed the highest proportions of households experiencing downward filtering. Second, the age group of 40-44 years had a higher percentage of households that filtered up in tenure type and a higher percentage of households that filtered up in structure type among households with their tenure type filtered down compared to the age group of 45-49 years. Third, among households whose tenure types were filtered down, 55.3% experienced a reduction in the number of bedrooms and 60.8% experienced a reduction in the housing size. These percentages got greater among households in the age group of 40-44 years. Fourth, among households whose tenure type was filtered down from homeowners to renters, 88.4% were found to own a home. In conclusion, there is a need to develop policies and services to assist low-income single-person renter households in their 40s to prevent decline of housing quality and support successful upward mobility on the housing ladder. Further follow-up research on downwardly filtered households is needed.

Keywords: Residential mobility, Housing filtering process, Housing ladders, Middle-aged households, Korea Housing Survey

I. 서론

가구의 주거욕구에 부합하는 주거에 거주하는 것은 해당 가구의 주거만족도 뿐만 아니라 삶의 만족도에 있

어서 매우 중요하다. 주택시장은 기본적으로 공급과 수요의 법칙에 의하여 운영되지만, 어떤 사회든 가구 스스로의 능력으로는 보편적인 주택시장에서 주거문제를 해결하지 못 하는 취약가구가 존재한다. 통상적으로 이러한

본 연구는 2024년 (사)한국생활과학회 하계학술발표대회에서 포스터발표한 논문을 수정·보완한 논문임

* Corresponding author: Lee, Hyun-Jeong

Tel: +82-43-261-2740, Fax: +82-43-276-7166

E-mail: hlee@cbnu.ac.kr

© 2025, Korean Association of Human Ecology. All rights reserved.

취약가구 여부는 경제적 수준에 가장 큰 영향을 받는다.

주거사다리는 주거안정성과 전반적인 선호도 등의 측면에서 주거선택의 상·하위 개념을 정의한 것이다. 점유 유형 측면에서 볼 때 주거사다리의 가장 상위에는 자가 위치하고, 전세, 보증부월세, 무보증월세 등의 순으로 위계가 형성되는 방식이다. 보편적으로 개별 가구는 시간이 경과하면서 경제적 능력이 개선되고, 이에 따라 상위의 점유유형이나 질적으로 더 우수한 수준의 주거로의 주거사다리 등반을 추구한다는 가정이다(임승학, 2018; 한영민, 2023; Morris et al., 1976). 정부는 이 용어를 사용하여 ‘사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵(관계부처 합동, 2017)’을 발표하기도 하였다.

이상적으로는 가구주의 나이가 증가하면서 자산이 축적되고 소득수준이 향상되는 등 경제적 상황이 향상되고, 이에 따라서 점유의 안정성이나 주거의 질적 수준이 점차 개선되는 것이 보편적이다(권건우, 진창하, 2016; 심승규, 지인엽, 2021; 통계청, 2024a). 하지만, 최근 계속된 경기불황과 불안정한 주택시장 가격은 많은 가구의 주거사다리 등반이나 현재 주거수준을 유지하는 것조차 저해하고 있다(서지우, 2024; 표정연, 2023; “[흔들리는 주거사다리] 전세사기 후폭풍... 주거사다리 ‘서민주택’ 사라진다”, 2023). 특히 저소득층은 이러한 주거사다리 상향이동이나 유지가 더욱 불리하다(이임정, 2024). 주택시장의 원리를 볼 때 모든 가구가 소득수준에 관계없이 공평한 주거선택 기회를 갖는 것은 현실적으로 불가능하다. 하지만, 저소득가구도 중·상위층 가구가 주거의 상향이동을 하는 수준에 부합하는 상향이동 기회가 주어져야 주거불평등의 악화를 예방할 수 있으며(김영훈, 김수현, 2024), 현대사회에서 이러한 역할을 하는 것이 주거복지정책과 제도이다.

중년가구는 가구의 생애주기 상 가장 경제적으로나 주거측면에서 안정된 계층으로 인식된다. 하지만, 일반적으로 결혼을 하게 되면 두 당사자의 자산이 합쳐지고 우리나라 정서 상 양가의 지원까지 이루어지면서 주거수준의 상향이동이 이루어지는 경우가 많이 발생하는데(이소영, 2011; 최선영 외, 2020), 최근 비혼이나 만혼, 이혼의 증가(통계청, 2024b; 통계청, 2025)와 같은 사회적 현상을 고려한다면, 청년기 때 해결하지 못한 경제적 문제와 점유불안정성 등의 주거문제가 중년기에 해당하는 40대까지 이어진 가구 역시 증가했을 가능성을 배제하기 어렵다(이현정, 2024).

이러한 배경에서, 본 연구는 취약한 중년가구의 주거

실태를 분석하는 연구의 일환으로 저소득층 40대 1인 임차가구의 연령대별 주거이동 특성을 탐색적으로 분석하는 것에 그 목적을 두고 진행하였다. 본 연구는 주거순환 이론을 적용하여 2022년 주거실태조사에 나타난 저소득층 40대 1인 임차가구 중 동일지역 내에서 이동한 가구를 대상으로 연령대별 주거이동 특성을 다섯 가지 주거요인(점유유형, 주택유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치)을 중심으로 분석하였다.

II. 이론적 고찰

1. 이론적 틀

1) 주거이동

주거이동(residential mobility)은 가구의 내부적 요인(소득수준, 가구원 수와 가구구성, 주거선호도 등)과 외부적 요인(주택정책, 주택시장 상황 등)의 변화에 대응하여 개별 가구가 주거소비를 합리적으로 조절하는 과정으로 정의된다(하성규, 2010). 개별 가구는 주거이동이나 주택개조 등의 조절행위를 통하여 불안족스러운 주거상황을 개선하고 주거욕구를 달성한다. Clark et al.(2003)은 개별가구에게 주거스트레스로 인하여 주거이동의 동기가 발생하면 해당 가구는 다양한 사회·경제적 특성과 물리적 특성(입지, 주거환경, 접근성 등)을 고려하여 주거이동을 결정한다고 설명하였다.

하성규(2010)는 주거이동을 이동거리에 따라서는 지역(동일 주택시장 영역) 내 이동과 지역 간 이동으로 구분하였고, 이동동기(이유)에 따라서는 자발적 이동과 비자발적 이동으로 유형을 구분하였다. 이 중 자발적 이동은 근린환경, 주거비, 디자인, 점유형태 등 주거소비를 조절하기 위한 주거조절이동과 가족생활주기(family life-cycle)나 생활양식(lifestyle)의 변화, 가구의 경제적 상황의 변화에서 수반된 유도이동으로 다시 세분하였다. 비자발적 이동은 주요활동영역의 변화나 가구의 분가 또는 합가, 주택의 철거, 재해 등을 원인으로 한 이동이라고 설명하였다.

연구자에 따라서 주거이동의 범위를 달리 해석하는 경우도 있는데, 주거학연구회(2018)는 주거이동을 단일노동시장 또는 단일주택시장 내에서 이동하는 지역 내 단거리 이사라고 정의하고, 장거리 이주와 개념을 구분하였다. 따라서, 주거학연구회(2018)는 하성규(2010)의 주거

이동 구분 상 지역 내 이동만 주거이동이라고 정의한 것이다. 본 연구는 주거학연구회(2018)의 주거이동에 대한 정의에 따라서 동일지역 내에서 주거이동한 가구로 그 대상을 제한하였으며, 동일지역의 범위는 동일한 광역시·도로 정의하였다.

2) 주거순환과정

주거순환과정(housing filtering process, 주거여과과정) 이론은 시간의 경과에 따른 주택의 가격이나 질적 수준의 변화와 가구이동의 관계를 이론화한 것이다. 시간의 흐름에 따라서 주택의 가격이나 질적 수준이 향상되거나 가구가 더 양질 또는 고가의 주택으로 이동하는 경우를 상향순환(upward filtering, filter-up process), 그 반대의 경우를 하향순환(downward filtering, filter-down process)으로 각각 정의한다(하성규, 2010). 이러한 순환은 가구의 이동으로 발생(능동적 순환)하기도 하지만 가구의 이동 없이 근린환경의 변화에 따른 주택의 가격이나 질적 수준 등 주택가치의 변동으로 발생(수동적 순환)하기도 한다.

[그림 1]은 네 가구(가구-1~가구-4)에게 나타난 주거순환과정을 예로 든 도식이다. 가구-1은 기존의 주택-A보다 가치가 높은 신규주택(주택-E)으로 이동하고, 가치가 하락한 주택-A로 가구-2가 이동하면서 가구-1과 가구-2 모두 능동적 상향순환이 이루어졌다. 가구-3과 가구-4는 각

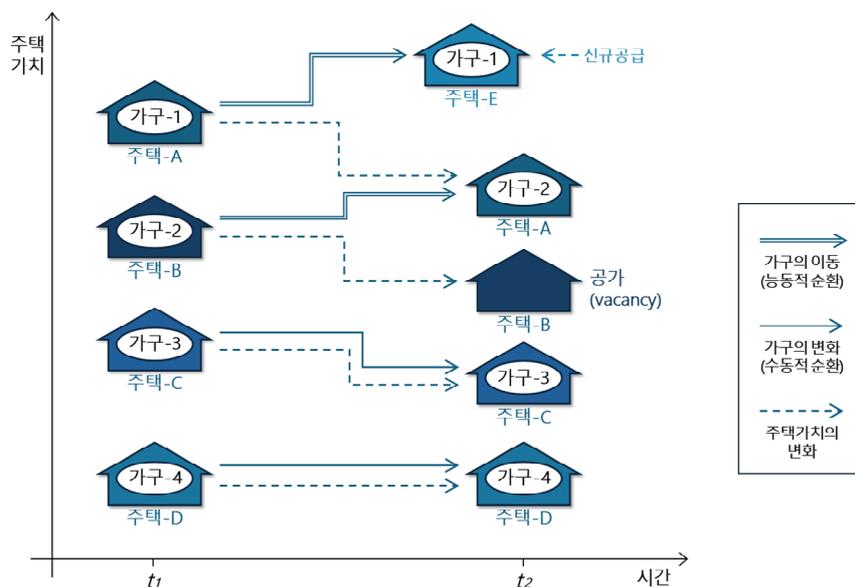
각 주택-C와 주택-D에서 이동하지 않았지만, 근린환경의 변화로 주택-C만 가치가 하락하면서 가구-3에게는 수동적 하향순환이 이루어진 반면 가구-4에게는 아무런 순환도 이루어지지 않은 차이가 있다.

본 연구는 주거순환과정 이론을 이론적 틀로 활용하였으며, 다음과 같은 방법론적 특수성을 갖는다. 첫째, 본 연구는 주거순환의 여러 가지 유형 중 [그림 1]의 가구-1, 가구-2의 상황과 같이 가구의 이동으로 일어난 능동적 순환과정을 중심으로 저소득층 4대 1인 임차가구의 주거순환 특성(상향이동, 하향이동, 동일·유사)을 살펴보고자 하였다. 둘째, 임차가구는 세부적인 임차유형(전세, 보증부월세, 무보증월세, 사글세·연세 등)에 따라 보증금의 유무와 월차임의 유무 등 구성이 상이하기 때문에 주거비를 주택가치의 지표로 사용할 경우 그 증감을 판단하기 모호한 문제가 있다. 따라서, 본 연구는 주택가격 대신 점유유형, 주택유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치 등 주택의 질적 수준을 측정할 수 있는 특성을 주택가치의 지표로 대체 활용하였다.

2. 관련 선행연구 동향

1) 중년가구 주거실태 연구

2020년 이후 주거학 연구에서 중년 또는 중장년층을 대상으로 진행이 된 연구는 국가승인통계조사 자료를 분



[그림 1] 주거순환과정의 요약
 <출처> Bourne(하성규, 2010 “재인용”), p.151을 재구성함

석하여 주거실태를 파악하거나(이현정, 2022; 이현정, 2023a) 주거만족도(권송이, 2021; 김현경, 이성원, 2022; 이현정, 2023b) 또는 주거이동 특성을 분석한 연구(김재훈, 이현정, 2024a)와 설문조사를 시행하여 중년의 주의식을 분석한 연구(지은영, 이현정, 2021) 등으로 크게 구분할 수 있다. ‘중년’ 또는 ‘중년가구’에 대한 정의는 법령이나 연구자에 따라 차이가 있으므로 각 연구에서 정의한 ‘중년’ 또는 ‘중장년’은 그 연령범위가 상이하다.

중년층의 주거실태를 분석한 연구 중 이현정(2022)은 2020년 주거실태조사 자료를 분석하여 중년층과 고령층의 주거실태와 주거소요(housing needs) 특성을 개괄적으로 분석하여 주거복지 정책 개발의 적용점을 제안하였다. 이현정(2023a)은 2021년 주거실태조사를 이용하여 무보증월세·사글세·연세로 거주 중인 중년가구(가구주 연령 40~64세)의 특성과 주거실태를 중년 전세 및 보증부월세가구와 비교하였다. 분석 결과, 해당 가구는 남성, 준고령층(55~64세), 장애인, 1인가구의 비율이 매우 높고 비주택거처와 최저주거기준 미달 주호 등 부적절한 거처에 거주 비율과 주거빈곤 비율이 매우 높은 등 주거의 질적 수준은 상대적으로 극히 열악하였으나, 주거불안정을 경험한 비율은 오히려 전세·보증부월세 가구에 비하여 낮은 상태였다고 보고하였다.

중년가구의 주거만족도를 분석한 연구 중 권송이(2021)는 수도권에 거주하는 40~59세 중년가구를 대상으로 시행한 설문조사 자료를 이용하여 이들의 주거만족도가 행복감에 미치는 영향력을 분석하였다. 김현경, 이성원(2022)은 2019년 주거실태조사 자료를 이용하여 중년 남성 1인가구의 가구주 특성, 주관적·객관적 주택 특성, 주관적 근린환경 특성 등의 주거특성과 주거만족도의 관계성을 분석하였다. 이현정(2023b)은 2021년 주거실태조사 자료를 이용하여 세부연령층(전기중년층, 준고령층)과 임차유형(전세, 보증부월세)에 따른 중년 임차가구의 주거만족도 영향요인의 차이를 규명하였다.

2) 주거이동 연구

주거순환과정 이론을 적용하여 주거이동의 특성을 분석한 최근 5년 사이(2020년 이후) 연구는 국가승인 통계 자료를 분석하여 특정 지역 가구의 상향 및 하향이동 특성을 분석한 연구가 주를 이룬다. 이 중 한영민(2023)은 인구총조사와 주거실태조사, 주택동향(한국부동산원) 자료 등을 복합적으로 활용하여 서울시 거주 가구의 소득계층별 주거순환 특성과 이에 대한 영향요인을 분석하였다.

해당 연구자는 연구 결과를 인용하여 상향이동은 중소득층은 점유유형, 저소득층은 주택유형을 중심으로 나타났으며, 하향이동은 고소득층 가구는 점유유형, 중소득층 가구와 저소득층 가구는 각각 지역주택가격과 주택규모 측면에서 나타났다고 보고하였다. 또한, 가구주의 나이가 적고 가구규모와 자산규모가 클수록 상향이동 경향이 커진다는 관계에 근거하여 가구특성을 반영한 주거정책의 필요성을 역설하였다.

김영훈, 김수현(2024)은 주거실태조사 자료를 이용하여 수도권 가구의 소득 및 순자산수준을 사분면 방식으로 분류하여 각 그룹 별 점유유형, 주택유형, 주택규모의 변화 특성(상향, 동등, 하향)과 영향요인을 분석하였다. 그 결과, 가구의 순자산수준이 소득수준보다 주거의 상향이동에 더 큰 영향을 주며, 순자산수준이 상위에 속할수록 주거의 상향이동에 미치는 순자산의 영향력이 크다는 관계를 보고하였다.

장선영 외(2020) 역시 주거실태조사 자료를 이용하여 수도권 거주 가구의 서울과 경인지역 간 주거이동(내부이동, 외부이동) 특성 및 영향요인을 분석한 회귀모형을 제시하였다. 해당 연구자는 서울에서 경인지역으로 진출하는 경우와 그 반대의 경우 주거이동 의사결정에 영향을 미치는 요인이 각기 다르며 인구·경제적 요인 외에 사회·환경적 요인도 영향을 미친다고 주장하였다. 그 외에 김재훈, 이현정(2024a)은 16~25차 한국노동패널 자료를 이용하여 점유유형(자가, 임차)의 변화를 기준으로 전체 가구의 10년 간 주거이동 패턴을 유형화하고 시범적으로 40대 미혼 1인가구의 주거이동 패턴을 전체 가구의 패턴과 비교하는 탐색적 연구를 시도하였다.

관련 연구의 전반적인 동향을 분석한 연구도 있었는데, 김재훈, 이현정(2024b)은 주거순환과정을 적용한 2015~2024년 국내연구 57건의 특성을 분석하였다. 연구자는 분석대상 연구 모두 주거의 상·하향이동 여부를 판단하는 지표로 점유유형의 변화를 포함하였으며, 가장 빈번하게 사용된 지표는 점유유형과 주택유형의 조합이며, 주택유형을 아파트와 비(非)아파트로 이분하여 아파트를 비아파트의 상위 주택유형으로 판단하는 경우가 가장 많았다고 보고하였다.

3. 연구의 차별성

이상에서 살펴본 바와 같이 최근 5년 사이 발표된 주거이동 관련 연구는 서울 또는 수도권 지역에 거주하는 가

구를 대상으로 진행된 연구가 대부분이다. 본 연구는 분석대상의 지역적 범위를 전국으로 확대하여 점유유형과 주택유형, 주거면적, 침실 수, 층 위치 등 다섯 가지 주거요인을 중심으로 40대 임차가구의 주거이동 특성을 탐색적으로 분석하였다는 점에서 기존 연구와 구별되는 차별성을 갖는다.

III. 연구방법

1. 자료 및 분석대상

본 연구는 2022년 주거실태조사의 자료를 2차자료로 활용하였다. 주거실태조사는 현재 진행되고 있는 국가승인통계조사 중에서 주거와 관련한 가장 종합적인 사항을 다루고 있는 조사로, 2022년 주거실태조사 마이크로데이터는 통계청의 마이크로데이터통합서비스(mdis.kostat.go.kr)에서 구득하였다. 2022년 주거실태조사의 마이크로데이터에는 층화2단계집락추출법을 적용하여 표집한 전국 51,325 일반가구(보통가구, 1인가구, 비혈연 5인 이하가구)의 응답을 수록하고 있는데(국토교통부, 2023a), 데이터에 포함된 가구별 최종가중치를 적용할 경우 이는 총 21,448,463가구의 응답으로 간주(전수화)된다.

이 중 총 2단계에 걸쳐서 본 연구의 분석대상가구를 선별하였다. 먼저, 40~49세(연나이 기준) 저소득가구 중 민간임대주택에 전세, 보증부월세, 무보증월세로 거주하고 있는 가구를 1차 선별하였다. 저소득 상태는 2022년 주거실태조사의 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2023a)에 나타난 소득수준 구분 상 ‘하위’소득(소득 1~4분위)으

로 정의하였다. 해당 보고서에서 하위소득 가구는 월평균 소득이 280만 원 이하인 경우로 정의하였다.

본 연구가 주거이동 특성을 탐색적으로 분석하는 것에 목적을 두었기 때문에, 분석대상가구 선별 2단계에서는 1차 선별된 가구 중 최초로 가구주가 된 이후 이사한 경험이 1회 이상 있으면서, 직전 주호에서 현재 주호로 이사할 때 거주지역(광역시·도 기준)의 변화가 없었던 지역 내 주거이동 가구를 선별하였다. 또한, 혼인 여부가 주거수준의 변화에 미치는 영향력(이소영, 2011; 최선영 외, 2020)을 고려하면 가구주의 혼인 상태를 변수로 활용해야 하지만, 2022년 주거실태조사에는 1인가구의 혼인상태나 배우자 유무를 판단할 수 있는 정보가 포함되지 않았다. 따라서, 분석대상가구를 1인가구로 제한함으로써 가구주의 혼인 여부가 미치는 영향력을 최대한 배제하여 분석을 단순화하고자 하였다.

이 과정을 통하여 최종적으로 선별된 분석대상가구는 공식가중치를 적용하여 총 185,038가구이다. 이후 본 연구에서 보고하는 모든 통계 결과는 공식가중치를 적용한 전수화 결과이며, 가중치는 정수로 제공되지 않기 때문에 가중치 적용 시 반올림으로 인하여 합계 값(정수)의 차이가 발생할 수 있다. 본 연구의 분석대상가구는 2022년 주거실태조사에 나타난 전체 일반가구 중에서는 0.9%, 전체 1인가구와 40대가구 중에서는 각각 2.6%와 4.4%에 해당된다<표 1>.

2. 자료의 분석

1) 주거이동 특성의 분류

주거이동 특성은 분석대상가구가 직전 주호에서 현재

<표 1> 분석대상가구 통계

가구 구분[A]	빈도(가구)	[A] 중 분석대상가구 ^B 의 비율(%)
분석대상가구 ^B	185,038	100.0
전체 가구	21,448,463	0.9
소득하위가구 ^C	8,640,195	2.1
민간임대주택 거주 임차가구 ^D	7,196,085	2.6
1인가구	7,165,017	2.6
40대가구 ^E	4,237,903	4.4

^B민간임대주택 거주 소득하위 40~49세(연나이 기준) 1인 임차가구(전세, 보증부월세, 무보증월세) 중 최초로 가구주가 된 이후 이사 경험이 1회 이상이면서 직전 주호와 현재 주호의 거주지역이 동일한 가구

^C2022년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2023a)에서 소득1~4분위로 정의한 가구

^D전세, 보증부월세, 무보증월세, 사글세, 연세, 일세 및 무상가구

^E가구주 연나이(조사년도-출생년도)가 40~49세인 가구

주호로 이사하면서 발생한 점유유형, 주택유형(아파트, 아파트 외 주택 및 오피스텔, 취약거처), 침실 수, 주거면적, 층 위치(지상층, 지하·반지하·옥탑방) 등 다섯 가지 주거요인의 변화를 기준으로 분석하였다. 개별 주거요인에 따라서 상·하위 위계 수준을 분류한 뒤 직전 주호의 수준과 현재 주호의 수준을 비교하여 상위 수준으로 변화한 경우를 ‘상향이동’, 위계 수준이 변화하지 않은 경우 ‘동일(또는 유사)’, 하위 수준으로 변화한 경우는 ‘하향이동’으로 변화 특성을 각각 정의하였다. 각 주거요인별 위계 수준과 변화특성 정의 방식은 다음과 같다.

① 점유유형

점유유형은 자가, 전세, 보증부월세, 무보증월세, 그 외(사글세, 연세, 일세) 순으로 주거사다리에서 상위에 위치한다고 간주하여 ‘상향이동’, ‘동일’, ‘하향이동’으로 변화 특성을 각각 정의하였다. 분석대상가구에는 현재 주호에서 전세, 보증부월세, 무보증월세로 거주 중인 가구만 포함되지만, 직전 주호에서는 자가나 그 외(사글세, 연세, 일세) 점유유형이었던 경우도 있기 때문에 점유유형의 위계를 판정함에 있어서는 무상을 제외한 모든 점유유형을 다 포함시켰다. 직전 주호에서 무상으로 거주한 8,390가구는 점유유형의 상·하향이동 여부를 특정하기가 불가능하였기 때문에 점유유형의 변화 특성을 분석하는 과정에서는 해당 가구를 제외한 나머지 176,648가구에 대한 분석을 진행하였다.

② 주택유형

주택유형은 아파트가 그 외 주택유형(비아파트)보다 상위에 있는 것으로 간주한 주거이동 관련 선행연구(김영훈, 김수현, 2024; 양지수, 김호철, 2023; 장선영 외, 2020; 정수영, 2021; 한영민, 2023)의 구분방식을 적용하되, 주택 이외 거처(비주택거처)에 대한 구분을 추가하였다. ‘아파트 이외 주택’에는 일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택, 연립주택, 다세대주택 등 인구주택총조사와 주거실태조사에서 주택으로 구분하는 아파트 이외의 주택유형이 포함된다. 오피스텔은 현재 법적으로 주거용이 아닌 업무시설(「건축법시행령」 [별표 1])로 분류되고 있으며, 이 때문에 거처의 구분상 주택 이외의 거처, 즉 비주택거처에 해당된다. 하지만, 판잣집이나 비닐하우스, 컨테이너, 움막 등과 같은 다른 유형의 비주택거처와는 질적인 수준에서 차이가 크다고 판단하여 본 연구에서는 ‘아파트 이외 주택’과 같은 범주로 구분하고 해당 범주를 편의상 ‘비아파트’로 약식 명명하였다. 오피스텔 이외

의 비주택거처는 비거주용 건물(상가, 공장, 여관 등) 내 주호, 고시원, 판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막, 기타 거처 등으로, 비주택거처라는 기존의 명칭과의 혼선을 최소화하기 위하여 ‘취약거처’로 명명하였다. 이런 과정을 통하여 주택유형은 최종적으로 아파트, 비아파트, 취약거처로 구분하고, 이 순서대로 상위 주택유형으로 간주하여 직전 이사 시 주택유형 변화의 ‘상향이동’, ‘동일’, ‘하향이동’ 여부를 정의하였다.

③ 침실 수

원룸형 주호의 경우 침실 수가 0개인 것으로 코딩 변환하여 침실 수가 산술적으로 증가하거나 감소한 특성에 따라서 ‘상향이동’, ‘동일’, ‘하향이동’으로 변화 수준을 정의하였다.

④ 주거면적

주거면적은 전용주거면적을 기준 10m² 미만의 변화는 ‘유사’한 것으로 정의하고, 10m² 이상 증가하거나 감소한 경우를 각각 ‘상향이동’과 ‘하향이동’으로 정의하였다. 분석대상가구 중 직전 주호 전용면적은 1,690가구가 결측되었으며, 현재 주호 전용면적은 5,917가구가 결측되었다. 따라서 주거면적 변화 특성 분석 시에는 직전 주호와 현재 주호의 전용면적 측정값이 모두 유효한 179,121가구만 분석하였다.

⑤ 층 위치

층 위치는 지하, 반지하, 또는 옥탑에 거주하는 경우를 ‘지하·반지하·옥탑’ 1개 수준으로 묶고 이를 지상층에 거주하는 경우보다 하위의 상태로 분류하여 ‘상향이동’, ‘동일’, ‘하향이동’ 여부를 정의하였다.

2) 분석대상가구의 연령대 세분

청년과 중년의 연령범위에 대한 사전적 정의는 없고, 법령과 연구자에 따라서 서로 다르게 정의되고 있다. 따라서, 분석대상가구의 연령대를 다시 40~44세(85,602가구), 45~49세(99,436가구) 등 두 그룹으로 세분하여 연령대별 주거이동 특성을 비교·분석함으로써 청년층에서 중년층으로 진입한 후 경과기간에 따른 주거이동 특성의 차이 분석을 대체하고자 하였다.

3) 분석방법

분석은 다음의 세 단계로 구분하여 진행하였다. 분석의 첫 번째 단계에서는 다섯 가지 주거요인의 변화 특성을

연령대별로 비교하였다. 두 번째 단계에서는 점유유형이 하향이동한 가구만을 대상으로 연령대별 세부 점유유형의 변화 특성을 분석하였다. 세 번째 단계에서는 각 연령대별 점유유형의 변화 수준에 따른 주택유형, 침실 수, 주거면적, 층 위치의 변화 수준을 분석하였다. 분석방법은 빈도분석과 카이제곱검정, 카파(kappa)검정을 사용하였으며, IBM SPSS ver. 27.0을 분석 툴로 사용하였다.

IV. 분석결과

1. 분석대상가구의 특성

1) 가구 특성

분석대상가구의 가구 특성은 <표 2>와 같으며, 참고자료로 2022년 주거실태조사의 소득하위가구와 1인가구의 특성을 함께 제시하였다. 두 연령대 그룹 모두 남성이 여성보다 비율이 더 높았는데 40~44세 그룹과 45~49세 그룹의 남성 비율은 각각 60.9%와 54.8%였다. 대졸 이상 학력자의 비율은 40~44세 그룹이 45~49세 그룹이나 전체 소득하위가구 통계보다 높은 특성을 보였다. 2022년

<표 2> 연령대별 가구 특성과 전체 소득하위가구, 1인가구의 가구 특성

(단위: 가구 (%))

구분	분석대상가구			소득하위 가구(%) ^A	1인가구 (%) ^B	
	40~44세	45~49세	계			
N	80,602 (100.0)	99,436 (100.0)	185,038 (100.0)	100.0	100.0	
가구주 성별	남성	52,109 (60.9)	54,539 (54.8)	106,648 (57.6)	57.5	48.5
	여성	33,493 (39.1)	44,897 (45.2)	78,390 (42.4)	42.5	51.5
가구주 학력	고졸 이하	61,324 (71.6)	77,072 (77.5)	138,396 (74.8)	79.7	66.3
	대졸 이상	24,278 (28.4)	22,364 (22.5)	46,642 (25.2)	20.3	33.7
소득분위 ^C	1분위	8,433 (9.9)	12,743 (12.8)	21,176 (11.4)	24.6	24.7
	2분위	11,849 (13.8)	18,148 (18.3)	29,997 (16.2)	26.1	18.4
	3분위	24,843 (29.0)	36,087 (36.3)	60,930 (32.9)	24.4	16.6
	4분위	40,477 (47.3)	32,458 (32.6)	72,935 (39.4)	25.1	16.1
	5분위 이상	-	-	-	-	24.2
거주지역	서울	17,780 (20.8)	19,573 (19.7)	37,353 (20.2)	16.6	20.8
	인천·경기도	30,699 (35.9)	35,763 (36.0)	66,462 (35.9)	24.9	26.5
	광역시 등 ^D	16,399 (19.2)	12,301 (12.4)	28,700 (15.5)	21.8	20.2
	그 외 도지역	20,725 (24.2)	31,798 (32.0)	52,523 (28.4)	36.7	32.5
거주기간	2년 미만	34,537 (40.3)	31,261 (31.4)	65,798 (35.6)	25.7	35.4
	2년 이상 5년 미만	38,858 (45.4)	47,964 (48.2)	86,822 (46.9)	24.0	20.4
	5년 이상 10년 미만	9,045 (10.6)	16,606 (16.7)	25,651 (13.9)	18.7	14.5
	10년 이상	3,163 (3.7)	3,605 (3.6)	6,768 (3.7)	25.0	19.7
자가주택 마련 경험	있음	3,608 (4.2)	8,115 (8.2)	11,723 (6.3)	51.9	36.8
	없음	81,995 (95.8)	91,321 (91.8)	173,316 (93.7)	48.1	63.2
타지 주택 보유 여부	보유	3,048 (3.6)	6,921 (7.0)	9,969 (5.4)	5.5	5.8
	미보유	82,554 (96.4)	92,515 (93.0)	175,069 (94.6)	94.5	94.2

주. 괄호 안 수치는 유효백분율임. 가중치 적용 시 반올림으로 인하여 그룹별 합계 값의 차이가 발생할 수 있으며, 백분율의 합이 100.0이 아닌 경우가 발생할 수 있음. “-”는 해당 통계의 분석대상에 포함되지 않은 경우, “0(0.0)”은 분석대상에는 포함되나 실제로 빈도가 0인 경우를 각각 의미함.

^A2022년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2023a)에서 소득1~4분위로 정의한 가구의 통계(유효백분율)로, 해당 조사의 통계보고서(국토교통부, 2023b) 자료를 연구자가 재구성하거나 마이크로데이터를 분석함

^B2022년 주거실태조사 통계보고서(국토교통부, 2023b)에서 보고한 1인가구 통계를 연구자가 재구성하거나 마이크로데이터를 분석함

^C2022년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2023a) p.50 표 III-3의 소득10분위 구분을 따름. 1분위는 월평균 가구소득 80만 원 이하, 2분위는 81만 원~150만 원, 3분위는 151만 원~221만 원, 4분위는 221만 원~280만 원임. 5분위 이상의 가구가 분석 대상에서는 제외되었으므로 전체 1인가구와 분석대상가구의 소득분위별 분포를 비교하는 것은 무리가 있음

^D5대광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산) 및 세종시

주거실태조사 연구보고서(국토교통부, 2023a)에 보고된 소득분위를 이용하여 소득수준을 더 세분하여 본 결과, 두 연령대 그룹 모두 전체 소득하위가구에 비하여 3~4분위의 비율이 높은 특성을 보였는데, 두 연령대 그룹을 비교하면 45~49세 그룹은 소득이 하위 20%에 속하는 가구(소득1~2분위)의 비율이 40~44세 그룹에 비하여 조금 더 높은 경향을 보였다.

전체 분석대상가구 중 6.3%는 자가주택을 마련한 경험이 있으며, 5.4%는 조사시점에도 타지에 주택을 보유하고 있었다. 2022년 주거실태조사 통계보고서(국토교통부, 2023b)에 보고된 전체 소득하위가구(소득1~4분위) 및 1인가구의 특성과 비교하여 보면 분석대상가구 중 자가주택을 마련해 본 경험이 있는 가구의 비율(6.3%)은 전체 소득하위가구(51.9%)나 1인가구(36.8%)에 비하여 현저하게 낮고, 타지주택보유율(5.4%)은 전체 하위소득가구(5.5%)나 1인가구(5.8%)와 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 연령대별로는 45~49세 그룹의 자가주택 마련 경험 비율과 주택보유율이 상대적으로 더 높았다.

분석대상가구의 사회인구학적 특성의 연령대 그룹별 차이를 요약하면, 40~44세 1인 임차가구는 남성, 대졸 이상 학력자, 소득 3~4분위, '광역시 등' 거주자, 현재 주택 2년 미만 거주자 비율이 상대적으로 높은 특성을 보였다. 반면, 45~49세 1인 임차가구는 40~44세에 비하여 비수도권 도지역 거주자 비율이 높고 학력과 소득수준은 낮으나, 타지 주택보유자 비율이 상대적으로 높은 특성을 보였다.

2) 주거 특성

분석대상가구의 연령대별 직전 주호와 현재 주호의 주거 특성과 전체 소득하위가구, 1인가구의 주거 특성은 <표 3>에 요약된 바와 같다. 분석대상가구가 현재 전월세 임차가구임에도 불구하고 3.7%는 직전 주호에서는 자가로 거주했던 것으로 나타났다. 직전 주호와 현재 주호 모두 일세가구는 나타나지 않았다.

전체 소득하위가구의 특성과 비교하여 볼 때, 본 연구의 분석대상가구는 현재 주호와 직전 주호 모두 아파트 거주 가구 비율이 매우 낮고, 지하·반지하·옥탑방, 원룸형 주호, 60㎡ 이하 소형주호 거주 가구 비율은 매우 높게 나타났다. 이러한 차이는 본 연구의 분석대상가구가 소득하위가구 중에서도 1인가구이면서 임차가구이기 때문일 것으로 해석할 수 있다. 또한, 전용면적이 현행 최저주거기

준(국토해양부 공고 제2011-490호)에 명시된 1인가구 최소주거면적 14㎡에도 미치지 않는 협소한 주호에 거주하는 가구가 직전 주호에서는 10.2%, 현재 주호에서는 16.5% 나타났다.

연령대별 특성을 보면, 40~44세 그룹은 직전 주호에서는 아파트 거주 가구 비율이 45~49세에 비하여 낮았으나, 현재 주호에서는 오히려 더 높게 나타났으며, 원룸형 주호 거주 비율과 전용면적 14㎡ 미만 주호 거주 비율은 직전 주호와 현재 주호 모두 45~49세 그룹보다 높은 특성을 보였다. 직전 주호와 현재 주호의 특성을 비교하면, 주호의 위치(층)는 두 연령대 그룹 모두 개선되었으나, 원룸형 주호나 소형주호 거주 비율은 오히려 악화된 것을 볼 수 있었다.

2. 분석 1단계: 연령대별 주거이동 특성

직전 주호에서 현재 주호로 이동하면서 발생한 다섯 가지 주거요인(점유유형, 주택유형, 침실 수, 주거면적, 층 위치)의 연령대별 변화 수준(상향이동, 동일·유사, 하향이동)은 <표 4>와 같다. 먼저 전반적인 주거요인별 변화 특성을 살펴보면, 연령대에 관계없이 모든 다섯 가지 주거요인에서 직전 주호와 현재 주호의 주거 특성이 동일하거나 유사하게 나타난 가구 비율이 60% 이상으로 상향이동이나 하향이동 가구 비율보다 월등하게 높았다. 하향이동 비율이 가장 높은 주거요인은 침실 수(21.0%)와 주택면적(19.1%) 등 주호규모와 관련된 요인이며, 분석대상가구의 14.0%가 점유유형의 하향이동을 경험하였다. 직전 주호에서는 지상층에 거주하였으나 현재 주호는 지하·반지하·옥탑에 위치하여 층 위치가 하향이동한 가구도 930 가구(1.1%) 나타났다.

카이제곱검정 결과 다섯 가지 주거요인 모두에서 연령대별 유의한 주거이동 특성의 차이가 나타났다($p < .001$). 연령대별 차이를 보면, 40~44세 그룹은 점유유형의 상향이동이 이루어진 가구와 주택유형의 하향이동이 이루어진 가구 비율이 45~49세 그룹에 비하여 높은 경향을 보였다. 층 위치의 하향이동이 나타난 가구도 40~44세 그룹에서만 나타났다. 반면, 45~49세 그룹은 점유유형이 하향이동한 가구의 비율과 주택유형이 상향이동한 가구의 비율이 40~44세 그룹에 비하여 높아 상반된 특성을 보였다. 또한, 45~49세 그룹은 침실 수와 주택면적은 상향이동한 가구와 하향이동한 가구의 비율 모두 40~44세 그룹에 비하여 높은 양분화 현상을 보인 것이 특징이었다.

<표 3> 연령대별 직전 및 현재 주호의 주거 특성과 전체 소득하위가구, 1인가구의 주거 특성 (단위: 가구 (%))

구분	분석대상가구						소득하위 가구(%) ^A	1인가구 (%) ^B	
	직전 주호			현재 주호					
	40~44세	45~49세	계	40~44세	45~49세	계			
N	85,602 (100.0)	99,437 (100.0)	185,039 (100.0)	85,602 (100.0)	99,436 (100.0)	185,038 (100.0)	100.0	100.0	
점유 유형	자가	2,889 (3.4)	4,032 (4.1)	6,921 (3.7)	-	-	-	45.8	30.2
	전세	13,389 (15.6)	15,066 (15.2)	28,455 (15.4)	16,140 (18.9)	16,452 (16.5)	32,592 (17.6)	11.1	15.3
	보증부월세	52,715 (61.6)	61,826 (62.2)	114,541 (61.9)	55,365 (64.7)	64,635 (65.0)	120,000 (64.9)	32.2	41.8
	무보증월세	12,675 (14.8)	13,166 (13.2)	25,841 (14.0)	14,097 (16.5)	18,349 (18.5)	32,446 (17.5)	4.0	5.1
	사글세·연세	0 (0.0)	891 (0.9)	891 (0.5)	-	-	-	1.2	1.3
	일세	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	-	-	-	0.1	0.1
	무상(임차)	3,934 (4.6)	4,456 (4.5)	8,390 (4.5)	-	-	-	5.7	6.3
주택 유형	아파트	6,120 (7.1)	9,844 (9.9)	15,964 (8.6)	8,402 (9.8)	7,769 (7.8)	16,171 (8.7)	33.2	27.6
	비아파트 ^C	66,293 (77.4)	79,534 (80.0)	145,827 (78.8)	60,932 (71.2)	72,353 (72.8)	133,285 (72.0)	60.9	64.1
	취약거처 ^D	13,189 (15.4)	10,058 (10.1)	23,247 (12.6)	16,268 (19.0)	19,314 (19.4)	35,582 (19.2)	5.9	8.3
침실 수	원룸형	47,355 (55.3)	46,347 (46.6)	93,702 (50.6)	50,667 (59.2)	49,778 (50.1)	100,445 (54.3)	21.6	34.9
	1개	12,258 (14.3)	13,611 (13.7)	25,869 (14.0)	8,794 (10.3)	16,350 (16.4)	25,144 (13.6)	7.1	9.6
	2개	18,544 (21.7)	30,711 (30.9)	49,255 (26.6)	21,894 (25.6)	27,442 (27.6)	49,336 (26.7)	30.7	29.4
	3개	7,445 (8.7)	8,671 (8.7)	16,116 (8.7)	4,248 (5.0)	5,866 (5.9)	10,114 (5.5)	37.8	24.6
	4개 이상	0 (0.0)	95 (0.1)	95 (0.1)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2.7	1.5
주택 면적 ^E	14m ² 미만	8,736 (10.6)	9,567 (9.9)	18,303 (10.2)	16,601 (19.8)	13,680 (13.8)	30,281 (16.5)	3.7	5.5
	14m ² ~60m ²	69,608 (84.8)	78,838 (81.2)	148,446 (82.9)	63,297 (75.4)	79,095 (79.5)	142,392 (77.7)	59.0	70.5
	61m ² ~85m ²	2,175 (2.7)	8,198 (8.4)	10,373 (5.8)	4,013 (4.8)	6,566 (6.6)	10,579 (5.8)	24.9	16.9
	86m ² ~100m ²	777 (0.9)	95 (0.1)	872 (0.5)	0 (0.0)	95 (0.1)	95 (0.1)	7.9	4.3
	100m ² 초과	749 (0.9)	378 (0.4)	1,127 (0.6)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	4.5	2.8
층 위치	지상층	80,045 (93.5)	88,648 (89.2)	168,693 (91.2)	84,673 (98.9)	97,615 (98.2)	182,288 (98.5)	98.0	97.8
	지하·반지하· 옥탑	5,558 (6.5)	10,788 (10.8)	16,346 (8.8)	930 (1.1)	1,821 (1.8)	2,751 (1.5)	2.0	2.2

주. 괄호 안 수치는 유효백분율임. 가중치 적용 시 반올림으로 인하여 그룹별 합계 값의 차이가 발생할 수 있으며, 백분율의 합이 100.0이 아닌 경우가 나타날 수 있음. “-”는 해당 통계의 분석대상에 포함되지 않은 경우, “0(0.0)”은 분석대상에는 포함되나 빈도가 0인 경우를 각각 의미함.

^A2022년 주거실태조사 일반가구 연구보고서(국토교통부, 2023a)에서 소득1~4분위로 정의한 가구의 통계(유효백분율)로, 해당 조사의 통계보고서(국토교통부, 2023b) 자료를 연구자가 재구성하거나 마이크로데이터를 분석함

^B2022년 주거실태조사 통계보고서(국토교통부, 2023b)에서 보고한 1인가구 통계를 연구자가 재구성하거나 마이크로데이터를 분석함

^C일반단독주택, 다가구단독주택, 영업겸용단독주택, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔

^D비거주용 건물(상가, 공장, 여관 등) 내 주호, 고시원, 판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막, 기타 거처

^E주호 전용면적을 사용하였으며, 직전 주호 전용면적은 1,690가구, 현재 주호 전용면적은 5,917가구가 결측되어 측정값이 유효한 가구에 대한 유효백분율을 제시하였으므로 빈도의 합이 연령대별 분석대상가구 수(N)와 차이가 있음

3. 분석 2단계: 점유유형 하향이동 가구의 연령대별 세부 점유유형 변화

직전 이사에서 점유유형의 하향이동을 경험한 24,718 가구만을 대상으로 이들의 세부적인 점유유형 변화 특성을 연령대별로 카이제곱검정을 이용하여 비교하였다<표

5>. 분석 결과, 유의한 연령대 그룹별 유의한 특성 차이가 나타났는데(p<.001), 45~49세 그룹은 자가나 전세에서 하위 점유유형으로 이동한 가구의 비율이 높았으며, 특히 자가에서 전세로 이동한 가구는 45~49세 그룹에서만 나타났다.

〈표 4〉 연령대별 주거이동 특성 비교

(단위: 가구 (%))

주거 특성	변화 수준	40~44세	45~49세	계	χ^2 (p)
점유유형 ^A	상향이동	9,464 (11.6)	9,417 (9.9)	18,881 (10.7)	193.212 (.000)
	동일	61,469 (75.3)	71,580 (75.4)	133,049 (75.3)	
	하향이동	10,735 (13.1)	13,983 (14.7)	24,718 (14.0)	
	계	81,668 (100.0)	94,980 (100.0)	176,648 (100.0)	
주택유형 ^B	상향이동	10,541 (12.3)	15,296 (15.4)	25,837 (14.0)	3193.769 (.000)
	동일	64,278 (75.1)	78,824 (79.3)	143,102 (77.3)	
	하향이동	10,783 (12.6)	5,316 (5.3)	16,099 (8.7)	
	계	85,602 (100.0)	99,436 (100.0)	185,038 (100.0)	
침실 수 ^C	상향이동	15,113 (17.7)	19,210 (19.3)	34,323 (18.5)	337.519 (.000)
	동일	53,695 (62.7)	58,233 (58.6)	111,928 (60.5)	
	하향이동	16,794 (19.6)	21,993 (22.1)	38,787 (21.0)	
	계	85,602 (100.0)	99,436 (100.0)	185,038 (100.0)	
주택면적 ^D	상향이동	11,293 (13.8)	14,766 (15.2)	26,059 (14.5)	244.965 (.000)
	유사	56,008 (68.3)	62,865 (64.8)	118,873 (66.4)	
	하향이동	14,745 (18.0)	19,444 (20.0)	34,189 (19.1)	
	계	82,046 (100.0)	97,075 (100.0)	179,121 (100.0)	
층 위치 ^E	상향이동	5,558 (6.5)	8,967 (9.0)	14,525 (7.8)	1464.329 (.000)
	동일	79,115 (92.4)	90,469 (91.0)	169,584 (91.6)	
	하향이동	930 (1.1)	0 (0.0)	930 (0.5)	
	계	85,603 (100.0)	99,436 (100.0)	185,039 (100.0)	

주. 괄호 안 수치는 유효백분율임. 가중치 적용 시 반응범위로 인하여 그룹별 합계 값의 차이가 발생할 수 있으며, 백분율의 합이 100.0이 아닌 경우가 나타날 수 있음

^A‘자가>전세>보증부월세>무보증월세>사글세·연세>일세’ 위계를 적용하여 변화 수준을 판정함. 직전 주호에서 무상으로 거주한 8,390가구는 점유유형의 변화 수준을 특정하기 어렵기 때문에 분석에서 제외함

^B‘아파트>비(非)아파트 주택>취약거처’ 위계를 적용하여 변화 수준을 판정함

^C원룸형 주호의 침실 수는 0개로 간주하여 침실 수의 증감 특성을 판정함

^D10㎡ 미만의 변화는 ‘유사’한 것으로 간주하여 증감 특성을 판정함. 직전 주호 또는 현재 주호의 전용면적이 결측된 5,916가구는 분석에서 제외함

^E‘지상층>지하·반지하·옥탑’ 위계를 적용하여 변화 수준을 판정함

〈표 5〉 점유유형이 하향이동된 가구의 연령대별 세부 점유유형 변화 비교

(단위: 가구 (%))

점유유형		40~44세	45~49세	계
직전 주호	현재 주호			
자가	전세	0 (0.0)	1,845 (13.2)	1,845 (7.5)
	보증부월세	1,850 (17.2)	2,187 (15.6)	4,037 (16.3)
	무보증월세	1,039 (9.7)	0 (0.0)	1,039 (4.2)
	소계	2,889 (26.9)	4,032 (28.8)	6,921 (28.0)
전세	보증부월세	3,174 (29.6)	4,007 (28.7)	7,181 (29.1)
	무보증월세	0 (0.0)	2,424 (17.3)	2,424 (9.8)
	소계	3,174 (29.6)	6,431 (46.0)	9,605 (38.9)
보증부월세	무보증월세	4,672 (43.5)	3,519 (25.2)	8,191 (33.1)
계		10,735 (100.0)	13,982 (100.0)	24,717 (100.0)

주. $\chi^2=5259.274$, $p=.000$. 괄호 안 수치는 유효백분율임. 가중치 적용 시 반응범위로 인하여 그룹별 합계 값의 차이가 발생할 수 있으며, 백분율의 합이 100.0이 아닌 경우가 나타날 수 있음

가장 빈도가 높은 변화 특성은 보증부월세에서 무보증 월세로 하향이동한 경우였는데, 점유유형의 하향이동이 나타난 40~44세 가구 중 43.5%가 이에 해당되었다. 심지어 40~44세 그룹에서는 직전 자가에서 무보증월세로 이동한 가구도 나타나 점유불안정성이 심각하게 악화된 것을 볼 수 있었다. 점유불안정성이 심각하게 악화된 가구는 45~49세 그룹에서도 나타났는데, 해당 연령대 가구 중에서는 직전 전세에서 무보증월세로 하향이동한 가구가 나타났다.

추가적으로, 직전 주호에서 자가로 점유하다 임차가구로 점유유형의 하향이동이 발생한 6,921가구의 연령대별 타지 주택보유 여부를 카이제곱검정으로 살펴보았다<표 6>. 그 결과, 해당 가구 중 88.4%(6,116가구)가 주택을 보유한 상태였으며 45~49세 가구가 40~44세 가구에 비하여 주택보유율이 높았다($p<.000$). 보유하고 있는 주택이 직전에 자가로 거주하던 주택인지는 확인할 수 없지만, 이들이 직전 자가에서 임차로 점유유형의 하향이동이 이루어진 것을 반드시 부정적인 주거사다리 역행으로 해석해야 할지는 논의의 여지가 있다.

4. 분석 3단계: 연령대별 점유유형 변화에 따른 주택 유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치 변화

전체 분석대상가구를 대상으로 점유유형 변화 특성과 주택유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치 각각의 변화 특성의 관계를 연령대별로 구분하여 비교하였다. 먼저, 연령대별로 구분하여 검정을 시행하는 것이 타당한지 확인하기 위하여 주택유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치 각각의 변화 특성에 대한 연령대와 점유유형 변화 특성의 교호효과 여부를 카파검정으로 확인하였다. 그 결과, 주택유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치 변화 특성 대부분에 대하여 연령대와 점유유형 변화 특성의 유의한 교호효과가 확인되었다($p<.001$). 따라서, 연령대별로 구분하여 점유유형 변화 특성과 주택유형, 침실 수, 주택면적, 층 위치 등 나머지 네

가지 주거요인 각각의 변화 특성의 관계를 일련의 카이제곱검정으로 비교하였으며, 분석 결과 모든 연령대 그룹에서 주택유형, 침실 수, 주택면적 변화 특성이 점유유형 변화 특성과 $p<.001$ 수준에서 유의한 관계를 보였다<표 7>. 층 위치의 경우 하향이동한 가구의 수가 미미하여 기대빈도가 5 이하인 셀이 전체 셀의 20% 이상을 차지하였기 때문에 카이제곱검정이 성립하지 않았다.

두 연령대 그룹 모두 점유유형은 하향이동하였지만 반대급부(trade-off)로 주택유형의 상향이동이 이루어진 가구와, 그 반대로 점유유형은 상향이동하였지만 주택유형은 하향이동한 가구가 동시에 나타났는데, 이러한 가구의 비율은 40~44세 그룹에서 더욱 두드러졌다. 40~44세 가구 중 점유유형이 하향이동한 가구의 65.1%가 주택유형이 상향이동되었으며, 점유유형이 상향이동한 가구의 38.1%가 주택유형의 하향을 경험하였다. 반면, 45~49세 가구 중에서는 전자가 30.6%, 후자가 20.6%로, 40~44세 그룹이 점유유형과 주택유형의 반대급부가 나타난 가구 비율이 훨씬 높은 특성을 보였다. 점유유형과 주택유형이 모두 하향이동한 가구는 두 연령대 그룹 모두에서 나타나지 않았다.

45~49세 그룹에서는 점유유형 하향이동의 반대급부로 주호규모(침실 수, 주택면적)의 상향이동이 이루어진 가구의 비율이 40~44세 그룹에 비하여 높은 것이 특징이다. 점유유형의 하향이동이 이루어진 45~49세 가구 중 21.0%는 침실 수, 25.1%는 주택면적이 각각 상향이동되었다. 이러한 가구는 동일한 거주지역 내에서 좀 더 큰 규모의 주호로 이동하기 위하여 점유유형의 하향을 선택했을 것으로 해석할 수 있다. 하지만, 점유유형이 하향이동한 45~49세 가구 중 침실 수와 주택면적 역시 하향이동한 가구는 각각 43.0%와 39.3%로, 전반적인 주거 수준이 모두 악화된 가구가 오히려 많은 특성도 나타났다.

본 연구의 분석대상가구가 임차가구라는 점과 직전 이 사 시 동일 지역 내에서 이동한 가구라는 점을 고려할 때, 이러한 연령대별 차이는 모두 주거비에 대한 부담감 상승

<표 6> 직전 자가가구의 연령대별 타지 주택보유 여부

(단위: 가구 (%))

주택보유 여부	40~44세	45~49세	계
보유	2,457 (85.0)	3,659 (90.7)	6,116 (88.4)
미보유	432 (15.0)	373 (9.3)	805 (11.6)
계	2,889 (100.0)	4,032 (100.0)	6,921 (100.0)

주. $\chi^2=53.244$, $p=.000$. 괄호 안 수치는 유효백분율임

〈표 7〉 연령대별 점유유형 변화에 따른 주택유형, 침실 수, 주택면적 변화 특성 비교 (단위: 가구 (%))

주거 특성	변화 수준	40~44세 점유유형 변화					45~49세 점유유형 변화					전체 점유유형 변화				
		상향 이동	동일	하향 이동	계	χ^2 (p)	상향 이동	동일	하향 이동	계	χ^2 (p)	상향 이동	동일	하향 이동	계	χ^2 (p)
주택 유형 ^A	상향 이동	0 (0.0)	2,412 (3.9)	6,986 (65.1)	9,398 (11.5)	40878.172 (.000)	0 (0.0)	7,315 (10.2)	4,274 (30.6)	11,589 (12.2)	10282.562 (.000)	0 (0.0)	9,727 (7.3)	11,260 (45.6)	20,987 (11.9)	42556.859 (.000)
	동일	5,862 (61.9)	52,606 (85.6)	3,749 (34.9)	62,217 (76.2)		7,475 (79.4)	60,891 (85.1)	9,710 (69.4)	78,076 (82.2)		13,337 (70.6)	113,497 (85.3)	13,458 (54.4)	140,292 (79.4)	
	하향 이동	3,602 (38.1)	6,452 (10.5)	0 (0.0)	10,054 (12.3)		1,942 (20.6)	3,374 (4.7)	0 (0.0)	5,316 (5.6)		5,544 (29.4)	9,826 (7.4)	0 (0.0)	15,370 (8.7)	
	계	9,464 (100.0)	61,470 (100.0)	10,735 (100.0)	81,669 (100.0)		9,417 (100.0)	71,580 (100.0)	13,984 (100.0)	94,981 (100.0)		18,881 (100.0)	133,050 (100.0)	24,718 (100.0)	176,649 (100.0)	
침실 수 ^B	상향 이동	2,743 (29.0)	11,248 (18.3)	0 (0.0)	13,991 (17.1)	27915.661 (.000)	4,885 (51.9)	11,395 (15.9)	2,930 (21.0)	19,210 (20.2)	13730.370 (.000)	7,628 (40.4)	22,643 (17.0)	2,930 (11.9)	33,201 (18.8)	34025.835 (.000)
	동일	4,222 (44.6)	45,840 (74.6)	3,078 (28.7)	53,140 (65.1)		3,821 (40.6)	49,372 (69.0)	5,040 (36.0)	58,233 (61.3)		8,044 (42.6)	95,212 (71.6)	8,119 (32.8)	111,375 (63.0)	
	하향 이동	2,499 (26.4)	4,381 (7.1)	7,656 (71.3)	14,536 (17.8)		711 (7.6)	10,813 (15.1)	6,013 (43.0)	17,537 (18.5)		3,209 (17.0)	15,194 (11.4)	13,669 (55.3)	32,072 (18.2)	
	계	9,464 (100.0)	61,469 (100.0)	10,734 (100.0)	81,667 (100.0)		9,417 (100.0)	71,580 (100.0)	13,983 (100.0)	94,980 (100.0)		18,881 (100.0)	133,049 (100.0)	24,718 (100.0)	176,648 (100.0)	
주택 면적 ^C	상향 이동	2,676 (31.7)	7,496 (12.6)	0 (0.0)	10,172 (13.0)	46799.988 (.000)	2,592 (27.5)	8,663 (12.5)	3,511 (25.1)	14,766 (15.9)	8550.843 (.000)	5,268 (29.5)	16,160 (12.6)	3,511 (14.2)	24,939 (14.6)	41125.841 (.000)
	유사	5,767 (68.3)	47,755 (80.5)	1,203 (11.2)	54,725 (69.7)		6,114 (64.9)	49,667 (71.8)	4,972 (35.6)	60,753 (65.6)		11,881 (66.5)	97,422 (75.8)	6,175 (25.0)	115,478 (67.5)	
	하향 이동	0 (0.0)	4,070 (6.9)	9,531 (88.8)	13,601 (17.3)		711 (7.6)	10,890 (15.7)	5,501 (39.3)	17,102 (18.5)		711 (4.0)	14,960 (11.6)	15,032 (60.8)	30,703 (17.9)	
	계	8,443 (100.0)	59,321 (100.0)	10,734 (100.0)	78,498 (100.0)		9,417 (100.0)	69,220 (100.0)	13,984 (100.0)	92,621 (100.0)		17,860 (100.0)	128,542 (100.0)	24,718 (100.0)	171,120 (100.0)	

주. 직전 주호에서 무상으로 거주한 8,390가구는 분석에서 제외함. 가중치 적용 시 반응률로 인하여 그룹별 합계 값의 차이가 발생할 수 있으며, 백분율의 합이 100.0이 아닌 경우가 나타날 수 있음

^A ‘아파트>비(非)아파트 주택>취약거처’ 위계를 적용하여 변화 수준을 판정함

^B 원룸형 주호의 침실 수는 0개로 간주하여 침실 수의 증감 특성을 판정함

^C 10㎡ 미만의 변화는 ‘유사’한 것으로 간주하여 증감 특성을 판정함

이라는 경제적 요인에 의한 것이라는 공통점을 가지고 있었을 것으로 해석된다.

V. 결론 및 논의

1. 결과의 요약 및 제언

본 연구는 주거순환과정 이론을 적용하여 2022년 주거 실태조사에 나타난 지역 내 이동 저소득 40대 1인 임차가구의 주거이동 특성을 분석한 탐색적 연구이다. 주요 분석결과와 적용점은 아래와 같다.

첫째, 분석대상가구는 아파트 이외의 주택유형이나 비주택거처, 원룸형 주호, 최저주거기준의 1인가구 면적기준

(14㎡)에도 미치지 못 하는 매우 협소한 주택에 거주하는 가구의 비율이 전체 소득하위가구보다 높은 열악한 주거 상황에 놓여 있었다. 이는 분석대상가구가 1인 임차가구라는 점에서 해석할 수 있다. 1인가구의 혼인 상태는 확인할 수는 없지만 과거 선행연구(이소영, 2011; 최선영 외, 2020)의 결과에 비추어 볼 때, 혼인상태의 2인 이상의 가구에 비하여 1인가구는 경제적으로나 주거수준 면에서 불리한 상황이었을 것으로 짐작된다.

둘째, 분석대상가구 중 직전 주호와 동일하거나 유사한 주거수준을 유지한 가구의 비율이 가장 높았으나, 주거의 질적 수준이 하향이동한 가구가 다수 나타났다. 특히, 침실 수와 전용면적 등 주호규모와 관련한 특성의 하향이동 가구 비율이 가장 높게 나타났는데, 21.0%가 침실 수, 19.0%는 주택면적의 하향이동을 경험했다. 또한, 이러한

경향을 45~49세 그룹에서 조금 더 크게 나타냈다. 이는 저소득 40대 1인 임차가구가 중년기에 들어서도 주거수준의 악화를 경험하고 있으며, 45~49세 저소득 1인 임차가구는 40~44세 가구에 비하여 경제상황이 개선되지 않고 오히려 주거의 질적 수준 하락을 경험한 것으로 해석된다. 이를 볼 때, 청년기에서 해결되지 못하고 40대까지 이어진 저소득 임차가구의 주거문제는 나이가 들어감에 따라서 더욱 악화될 수 있음을 시사하며, 나아가서는 노인가구 문제로까지 비화될 수 있다고 주장한 선행연구(이현정, 2021)의 결과와도 일관된다. 따라서, 청년가구의 주거지원을 확대하여 이들의 주거문제가 중년까지 이어지는 것을 예방하고 주거실태가 취약한 저소득 중년 가구의 발굴과 지원을 위한 노력을 강화해야 한다.

셋째, 분석대상가구의 14.0%가 점유유형의 하향이동을 겪었으며 이들 중 60.8%는 주택면적의 축소, 55.3%는 침실 수의 축소도 함께 경험한 것으로 나타났다. 또한, 점유유형이 하향이동된 가구 중 자가나 전세, 보증부월세에서 무보증월세로까지 하향이동한 사례가 다수 나타났다. 점유유형은 주거안정성 측면에서 가장 중요한 요소이며, 우리나라 임대주택시장의 시스템 상 무보증월세가구는 사글세·연세·일세가구와 더불어 주거안정성 측면에서 가장 열악한 수준의 점유유형이다. 또한, 무보증월세 주호의 질적 수준도 매우 열악한 상태로 보고되었다(이현정, 2023a). 따라서, 주거이동에 대한 이력(housing careers, housing trajectories) 분석을 통하여 점유유형이 지속적으로 하향이동된 가구와 무보증월세 가구에 대한 모니터링이 필요할 것으로 판단된다.

넷째, 저소득이라는 제한된 자원으로 모든 주거요인의 상향이동을 기대하기는 어렵다. 이 때문에 점유유형의 상·하향이동에 대한 반대급부가 존재했는데, 40~44세 그룹에서는 주택유형, 45~49세 그룹에서는 주호규모(침실 수, 주택면적)가 각각 점유유형 변화에 대한 반대급부로 나타났다. 40~44세 가구는 주택유형의 상향이동을 위해 점유유형을 희생하거나 이와는 반대의 경우가 발생하였으며, 45~49세 가구는 점유유형과 주호규모 중 한 가지의 상향이동을 위하여 다른 한 가지의 하향이동을 감수한 경우가 다수 나타났다. 따라서 점유유형의 상·하향이동에 대한 원인과 반대급부에 대한 추가적인 연구가 이어질 필요가 있다.

정책적 편의상 35세나 40세 등을 기준으로 청년층과 중년층을 나누고 청년가구나 노인가구에 비하여 중년가구는 정책적으로나 학술적으로 큰 관심을 받지 못하고 있

다. 2017년 주거복지로드맵(관계부처 합동, 2017) 발표 이후 청년가구를 대상으로 하는 주거복지정책과 제도는 증가하였지만, 청년기의 주거문제를 다 해결하지 못하고 중년층에 진입한 ‘post-청년’가구와, 중년층에 들어서서 새로운 주거문제를 마주해야 하는 중년가구에 대한 지원 정책은 부족한 현실이다. 하지만, 최근의 만혼·비혼 추세를 생각할 때 청년기의 연장선에서 중년가구의 주거문제를 바라볼 필요가 있다. 전통적인 생애주기 과업의 달성을 탈피한 젊은 층의 주거복지 문제를 단순히 연령층으로 제한하지 않고 포괄적으로 아우를 수 있는 주거복지 정책 개발이 절실하다.

2. 연구의 한계점 및 후속연구 제안

본 연구는 전국의 중년 1인 임차가구를 대상으로 이들의 주거이동 특성을 다섯 가지 주거요인을 중심으로 탐색적으로 분석하였다는 점에서 기존의 선행연구와 구별되는 학문적 의의를 가진다. 하지만, 본 연구가 활용한 주거실태조사 자료의 한계로 인하여 후속연구에서 개선해야 할 몇 가지 방법론적 한계점을 내포하고 있다.

첫째, 본 연구는 주거실태조사 문항의 한계 상 1회적인 주거이동 특성의 변화만을 파악할 수 있었다. 후속 연구를 통하여 시계열적 자료를 이용하여 주거이동의 종단적 흐름을 파악하여 지속적인 주거의 하향이동을 경험하는 가구나, 갑작스러운 주거의 상·하향이동을 경험한 가구 등 특수한 흐름을 보이는 가구에 대한 원인 조사를 진행하여 주거사다리가 정상적으로 적용되고 있는지 확인할 필요가 있다.

둘째, 본 연구에서는 주거실태조사에서 제공하는 지역적 구분의 한계 상 동일지역의 범위를 광역시·도로 정의하여 지역 내 이동가구의 주거이동 특성을 분석하였다. 하지만, 현실적으로 볼 때 광역시나 도를 하나의 단일주택시장으로 정의하는 것은 한계가 있다. 따라서 후속연구에서는 좀 더 세분화된 지역적 범위를 적용하여 주거이동 특성을 분석할 필요가 있다.

셋째, 본 연구에서는 주거이동의 유형을 다섯 가지 주거요인별로 분석하였으나, 향후 건축경과년수 등 추가적인 변수가 고려되어야 할 것이며 특히 이러한 요인들의 복합적인 효과에 대한 연구가 필요할 것이다. 이러한 후속연구를 통하여 주거이동 특성을 고려한 가구별 맞춤형 주거지원 정책 및 서비스의 개발을 위한 자료가 축적될 것으로 기대한다.

주제어: 주거이동, 주거순환과정, 주거사다리, 중년가구, 주거실태조사

REFERENCES

- 국토교통부(2023a). 2022년 주거실태조사: (일반가구) 연구보고서. 세종: 국토교통부.
- 국토교통부(2023b). 2022년 주거실태조사: 통계보고서. 세종: 국토교통부.
- 권건우, 진창하(2016). 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구. *주택연구*, 24(3), 49-69.
- 권송이(2021). 중년층의 주거만족도가 행복감에 미치는 영향: 사회관계만족도와 자기효능감의 매개효과를 중심으로. *도시부동산연구*, 12(3), 87-115.
- 김영훈, 김수현(2024). 수도권 가구의 경제적 수준별 주거 상하향 이동에 관한 연구: 소득·순자산 5분위 및 사분면별 분석을 중심으로. *주택도시연구*, 14(2), 17-36.
- 김윤섭(2023. 11. 30). [흔들리는 주거사다리] 전세사기 후폭풍... 주거사다리 '서민주택' 사라진다. 아주경제. https://www.ajunews.com/view/20231130133400503?utm_source=chatgpt.com에서 인출.
- 김재훈, 이현정(2024a). 40대 미혼 1인가구의 주거이동 패턴. 2024년 한국생활과학회 동계학술발표대회 자료집(p.133), 청주, 한국.
- 김재훈, 이현정(2024b). 주거의 상향 및 하향이동 관련 연구 동향. *대한가정학회 2024 추계학술발표대회 자료집*(p.348), 서울, 한국.
- 김현경, 이성원(2022). 중년남성 1인가구의 주거특성과 주거만족도 간의 관계. *한국지역개발학회지*, 34(2), 165-194.
- 관계부처 합동(2017). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지로드맵. https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmstage=1&id=95079992에서 인출.
- 서지우(2024). 주거점유형태가 계층상승가능성 인식에 미치는 영향 차이 분석: 거주지역과 주택가격 변화 시기별 비교를 중심으로. 한양대학교 석사학위논문.
- 심승규, 지인엽(2021). 생애주기별 주택소유와 주거유형: 연령대별 손바뀜 현상에 대한 실증분석. *토지주택연구*, 12(4), 31-40.
- 양지수, 김호철(2023). 코로나19 전후 고령가구 주거이동 실태 비교연구. *주거환경*, 21(4), 1-21.
- 이소영(2011). 세대간 자산이전측면에서 연령대에 따른 결혼시 주거자금 마련 변화추이. *가정과삶의질연구*, 29(4), 205-216.
- 이임정(2024). 저소득층의 주거 안정성 향상을 위한 공공임대주택 정책의 효과 분석. *도시디자인저널*, 6(1), 3-12.
- 이현정(2021). 중고령층의 주거실태와 주거소요 특성. *제1회 주거복지미래포럼 자료집*(pp.15-33), 성남, 한국.
- 이현정(2022). 주거실태조사에 나타난 중년 1인가구의 주거 특성. *문화예술산업연구*, 22(2), 32-41.
- 이현정(2023a). 무보증월세 거주 중년가구의 특성 및 주거실태. 2023년 한국주거학회 추계학술발표대회 자료집(p.347), 안성, 한국.
- 이현정(2023b). 2021년 주거실태조사에 나타난 중년 임차가구의 주거만족도 영향요인. *Human Ecology Research*, 61(3), 375-387.
- 이현정(2024). 30-40대 1인 임차가구의 연령대별 주거 특성 및 인식. 2024년 한국생활과학회 동계학술발표대회 자료집(p.32), 청주, 한국.
- 임승학(2018). 거주자의 주거 하향이동이 심리·사회적 변화에 미치는 영향: 저소득가구 중심으로. 강원대학교 박사학위논문.
- 장선영, 오주석, 김세용(2020). 수도권 가구의 주거이동 결정요인 및 특성에 관한 연구: 서울 및 경인지역을 중심으로. *대한건축학회 논문집-계획계*, 36(5), 125-135.
- 정수영(2021). 수도권 거주가구의 주거면적 변화 결정요인: 수도권 내 주거이동 방향에 따라서. *지역연구*, 37(3), 19-36.
- 주거학연구회(2018). *넓게 보는 주거학*. 과주: 교문사.
- 지은영, 이현정(2021). 코로나19 상황을 반영한 중년의 주의식과 주거 내 활동 특성. *한국생활과학회지*, 30(5), 861-876.
- 최선영, 오신휘, 박종서(2020). 신혼부부의 주거자금 조달방식과 부모 지원의 젠더-계층적 성격. 세종: 한국보건사회연구원.
- 통계청(2024a). 2024년 가계금융복지조사 결과. 대전: 통계청.

- 통계청(2024b). *2023년 혼인·이혼 통계*. 대전: 통계청.
- 통계청(2025). 초혼연령. KOSIS. https://kosis.kr/visual/populationKorea/PopulationDashBoardDetail.do?statJipyoId=3770&vStatJipyoId=5282&listId=A_02&areaId=&areaNm=에서 인출.
- 표정연(2023). 청년 1인 가구 주거복지정책의 효과성에 대한 연구: 2018~2020년도 공급 및 수요지원 정책을 중심으로. 서울대학교 석사학위논문.
- 하성규(2010). *주택정책론(제4 진정증보판)*. 서울: 박영사.
- 한영민(2023). 서울대도시권의 소득계층별 주거순환과정 분석. 서울시립대학교 박사학위논문.
- Bourne, L. S. (1981). *The geography of housing*. London, UK: Hodder & Stoughton Educational.
- Clark, W. A. V., Deurloo, M. C., & Dieleman, F. M. (2003). Housing careers in the United States, 1968-93: Modelling the sequencing of housing states. *Urban Studies*, 40(1), 143-160.
- Morris, E. W., Crull, S. R., & Winter, M. (1976). Housing norms, housing satisfaction and the propensity to move. *Journal of Marriage and Family*, 38(2), 309-320.

Received 19 February 2025;

1st Revised 17 March 2025;

Accepted 29 March 2025