

주거이동의 패턴화에 대한 탐색적 연구 : 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구의 비교를 중심으로

Exploratory Study on Patternization of Housing Mobility : Focusing on Comparison between Never-Married Single-Person Households and Married Households with Two or More Persons in Their 40s

김재훈¹⁾ · 이현정^{2)*}

충북대학교 주거환경학과 석사과정¹⁾ · 충북대학교 주거환경학과 교수^{2)*}

Kim, JaeHun¹⁾ · Lee, Hyun-Jeong^{2)*}

Department of Housing and Interior Design, Chungbuk National University^{1),2)}

Abstract

This exploratory study categorized patterns of housing mobility changes over the decade by tenure type (ownership, renting). These changes were then used to compare housing mobility patterns of never-married single-person households in their 40s (NMS40s) and married households with two or more members in their 40s (MHT40s) using data from the 16th to 25th waves of the Korean Labor Panel Survey. Major findings are as follows. First, housing mobility of all households could be typified into six categories and 11 sub-patterns. Of these, homeowner and renter households that maintained the same occupancy type for a ten-year period accounted for more than 50% of all households. Second, when tenure type at the beginning year (2013) and the last year of the analysis (2022) was compared, the highest proportion of households remained in homeowner-to-homeowner or renter-to-renter tenure and a certain proportion of households successfully moved up the housing ladder from renter to homeowner. However, a small number of households moved backwards from homeowner to renter. Third, when housing mobility patterns of NMS40s and MHT40s were compared, NMS40s were found to have a very high proportion of 'maintained-renter' and 'inverted V-shaped' households that returned to renting even after temporarily achieving homeownership. Using the methodology of this study, further studies can be conducted to analyze housing mobility patterns of households with various characteristics to lay the foundation for housing support policies for moving up the housing ladder.

Keywords: Housing filtering process, Housing mobility, Patternization, Middle-aged households, Korean Labor and Income Panel Study

I. 서론

양한 사회·경제적 문제에 직면해 있다. 2024년 기준, 서울 연립·다세대 주택 임대 시장에서 월세 거래 비율이 53.6%를 기록하며 전세 거래를 초과하였고, 전국 임대 최근 한국 사회는 급격한 주택시장의 변화와 함께 다

본 연구는 (사)대한가정학회 2024년 추계학술대회(2024. 10. 19.)에서 포스터발표한 논문과 (사)한국생활과학회 2024년 동계학술대회(2024. 11. 29.) 학생논문경진대회에서 구두발표한 논문을 종합하여 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.

차 시장에서도 월세 비율이 50.4%로 나타나 전세 거래를 넘어섰다(국토교통부, 2024). 이러한 월세화 경향은 1인가구와 같은 취약계층에 더욱 직접적인 영향을 미치며, 주거비부담 증가와 열악한 환경으로의 하향이동을 야기하여 주거사다리의 역행(逆行)을 유발할 수 있다. 전세에서 월세로의 비자발적인 하향 전환은 임차인의 재정적·심리적 부담을 가중시키고, 궁극적으로는 주거 격차를 극대화하는 결과를 초래할 수 있다는 점에서 사회적·정책적 관심이 필요하다.

청년기에는 졸업, 취업준비(training), 취업, 이직, 결혼 등 다양한 삶의 변화가 이루어지고 이 때문에 주거이동도 상대적으로 빈번하게 이루어진다. 이러한 삶의 변화 외에도 주거비 역시 청년가구의 잦은 주거이동에 영향을 미치기도 한다. 임대료의 증가와 전세의 월세화 현상은 청년이 정상적으로 주거사다리를 오르는 데 있어서 큰 걸림돌이 되고 있다(이수옥, 2016). 뿐만 아니라 청년기에 안정적인 주거기반을 확보하지 못한 채로 중년기에 진입한 경우 중년기에서도 오랜기간 주거가 불안정한 상태를 벗어나지 못할 가능성이 높고 주거취약계층으로 고착화될 우려가 크다(이현정, 2023). 특히 중년가구 중 미혼 1인가구는 경제적으로 주거선택의 폭이 좁고 오히려 청년기 때보다 더 악화된 주거문제에 직면할 위험성도 있다(이현정, 2023).

주거이동은 가구의 내부 및 외부상황의 변화에 적응하기 위하여 가구가 내리는 의사결정의 방향을 보여주는 것으로 주거이동의 패턴을 통하여 가구의 주거사다리 이동 실태와 내·외부의 영향요인 등을 살펴볼 수 있다. 하지만 주거이동과 관련된 선행연구들은 대부분 1회적인 점유유형 변화에 초점을 두고 있으며, 시계열적으로 주거이동을 연속성 있게 분석한 연구는 부족한 상황이다. 따라서 본 연구는 주거이동 변화 패턴을 유형화하고 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구의 주거이동 패턴을 비교하여 젊은 중년가구의 주거이동 패턴이 결혼 여부에 따라서 어떻게 차이가 있는지를 분석한 탐색적 연구로, 이를 통하여 주거이동 시각화의 방법론을 제시하는 데 그 목적이 있다.

II. 이론적 고찰

1. 주거이동

주거이동은 개인 또는 가구가 더 나은 주거지를 선택하

기 위해 기존의 거주지를 떠나는 과정으로, 주거환경의 불만족을 해소하기 위한 의사결정으로 발생한다(Moore, 1972). 이는 주거지를 탐색하고 평가하는 과정을 통해 결정되며, 가구주의 의사결정과 가구의 내적 특성, 그리고 지역적 요소에 따라 영향을 받는다. 주거이동은 개인의 경제적 상황, 주택 유형, 교통 접근성 등 다양한 외적 요인과 가구의 생애주기, 가구 규모와 같은 내적 요인에 의해 결정된다. 권연화, 최열(2018)은 1인가구의 주거이동을 상향이동과 하향이동으로 구분하여 연령별 특성을 분석하였으며, 주거이동의 결정 요인으로 소득, 성별, 주택유형, 점유형태 등을 제시하였다. 특히 청년층은 임차가구일수록 주거이동 확률이 높았으며, 중년층과 노년층에서는 남성 가구주의 이동 확률이 높게 나타났다. 이러한 연구는 주거이동이 가구의 생애주기와 경제적 상황에 따라 다르게 나타날 수 있음을 보여준다. 박환수, 이재수(2023)는 20~30대 청년가구의 결혼 여부에 따른 주거이동 패턴을 분석하며, 결혼한 가구의 경우 상향이동 경향이 뚜렷하게 나타나는 반면, 미혼 가구는 하향이동 비율이 상대적으로 높음을 확인하였다. 이를 통하여 결혼 여부가 주거이동의 방향성에 중요한 영향을 미치며, 미혼 가구의 경제적 불안정성이 이동 과정에서 하향이동을 유도할 수 있고, 사회적·경제적·심리적 및 지역적 특성에 의해 주거이동이 크게 영향을 받는다고 보고하였다.

주거순환과정(housing filtering process)은 가구의 소득과 주거 선호에 따라 더 나은 주거 조건으로 이동하는 상향이동(upward filtering)과, 경제적 제약이나 환경적 요인으로 인해 더 열악한 주거 조건으로 이동하는 하향이동(downward filtering)이 반복적으로 나타나는 과정을 설명한다. 상위 소득계층이 새롭고 질 좋은 주택으로 이동하면, 이들이 비운 기존 주택은 상대적으로 소득이 낮은 가구가 차지하게 된다(박환수, 이재수, 2023). 주거순환과정은 주택의 노후화와 가구의 소득 수준에 따라 더욱 뚜렷하게 나타난다. 신규 주택 공급으로 인해 상위 소득계층은 상향이동을 이루게 되며, 이들이 이탈한 기존 주택은 하위 소득계층이 점유하게 된다(김승주, 2021). 이는 주거이동 과정의 상향이동과 하향이동의 연쇄적인 흐름을 보여주며, 주거 불평등의 구조를 더욱 심화시킬 수 있다. 또한, 가구의 경제적 상황에 따라 주거 순환의 속도와 방향이 달라질 수 있으며(권연화, 최열, 2018), 이는 주거이동 패턴의 다변화에 영향을 미친다. 이 과정은 주거시장에서 지속적으로 발생하며, 특정 가구의 상향이동은 다른 가구의 하향이동과 연계되면서 주거 불평등을 심화시키기도 한다. 특히 경제적

불안정성이 높은 가구의 경우 상향이동 후에도 경제적 제약으로 인해 다시 하향이동하는 현상이 나타날 수 있다(Lee, 1966). 이러한 주거순환과정은 주거이동의 패턴을 이해하는 중요한 이론적 틀로, 가구의 사회경제적 상황과 주거이동의 상호작용을 설명하는 데 활용된다.

2. 선행연구 동향

구글스칼라(Google Scholar)에서 ‘주거이동’, ‘주거상향’, ‘주거하향’을 키워드로 검색한 최근 10년(2015~2024) 국내논문 중 본 연구의 목적에 맞는 57개 논문을 선별하여 자료유형과 주거의 상·하향이동 정의 기준과 방법 등을 분석하였다. 자료의 유형에 따라서는 연구자가 직접 수집한 1차자료를 분석한 연구가 11건(19.3%), 국가승인통계조사 자료 등의 2차자료를 분석한 연구가 46건(80.7%)이었다. 1차자료를 활용한 연구 중 7건은 대면설문조사를 실시하여 자료를 수집하였으며, 온라인설문조사를 실시하여 자료를 수집한 경우는 4건이었다<표 1>. 대면설문조사를 통하여 자료를 수집한 연구 중 권정표, 박광수(2023)는 경북 지역의 기혼 청년층 340명을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 온라인설문조사를 통하여 자료를 수집한 연구 중 김승희, 이한나는 한부모가구 242명을 대상으로 조사를 실시하였다.

2차자료로 활용된 자료 중 가장 빈도가 높은 것은 주거실태조사(18건)로 나타났으며, 한국노동패널조사(12건), 국내인구이동통계(7건), 인구주택총조사(5건), 여성가족패널조사와 고령화패널조사(각 2건) 순이었다. 주거실태조사 자료를 분석한 연구 중 김진경, 김준형(2015)은 2012년 주거실태조사 자료를 이용하여 중장년층의 점유유형

변화와 다운사이징에 대해 분석하였으며, 김순길(2017)은 2016년 자료를 이용하여 베이비부머 세대의 주거이동 특성과 주거선택 요인을 분석하였다. 한국노동패널조사 자료를 분석한 연구 중 강미, 이재우(2018)는 11차~19차 자료를 이용하여 저소득가구의 주거이동 특성을 분석하였다.

주거의 상향이동과 하향이동의 정의 기준에 따라서는 점유유형과 주택유형 두 가지를 기준으로 사용한 연구가 22건(38.6%)으로 가장 빈도가 높았으며, 점유유형과 주택면적을 기준으로 사용한 연구가 17건(29.8%), 점유유형과 주거비를 기준으로 사용한 연구 8건(14.0%) 등의 순이었다. 총 57건의 연구 중 1건을 제외한 56건의 연구에서 점유유형을 기준으로 사용하여 대부분의 연구에서 주거순환과정의 가장 중요한 기준을 점유유형으로 간주하고 있음을 볼 수 있었는데<표 2>, 자가소유의 실현이 주거이동의 주요한 목적이라는 선행연구(최열 외, 2010)의 주장과도 연관이 깊은 결과이다. 점유유형과 주택유형 두 가지를 기준으로 사용한 연구 중 박정철, 이창현(2018)은 수도권에 거주하는 아파트·연립(다세대)·단독주택 거주 가구를 대상으로 점유유형과 주택유형을 함께 고려하여 주거이동 경로를 실증 분석하였으며, 점유유형과 주택면적을 기준으로 사용한 연구 중 정수영(2021)은 수도권 내 이동가구를 대상으로 점유유형과 주택면적의 상향·하향 요인에 대해 분석하였다.

점유유형을 기준으로 사용한 연구 중 ‘자가>전세>월세’ 또는 ‘자가>전세>월세>기타’와 같이 보증금 유무에 관계 없이 월세를 하나의 유형으로 간주한 연구가 36건으로 가장 많았으며, 점유유형을 ‘자가>임차’로만 이분한 연구는 12건이었다. ‘자가>전세>보증부월세>월세’ 또는 ‘자가>

〈표 1〉 자료유형에 따른 선행연구 분류

자료유형	조사방법 또는 조사자료	빈도(건)	전체 중 %	자료유형 내 %
1차자료	대면 설문조사	7	12.2	63.6
	온라인 설문조사	4	7.0	36.4
	소계	11	19.3	100.0
2차자료	주거실태조사	18	31.5	39.1
	한국노동패널조사	12	21.0	26.1
	국내인구이동통계	7	12.2	15.2
	인구주택총조사	5	8.7	10.8
	여성가족패널조사	2	3.5	4.3
	고령화패널조사	2	3.5	4.3
	소계	46	80.7	100.0
	계	57	100.0	-

전세>보증부월세>월세>기타’와 같이 월세유형을 다시 세분한 연구는 9건이었다<표 3>. 점유유형을 ‘자가>전세>월세’로 구분한 연구 중 이소영, 이창무(2019)는 2004년부터 2017년까지 한국노동패널조사 자료를 이용하여 청년층 임차가구의 주거사다리 변화에 미치는 부모경제력에 대해 분석하였고, 최열(2018)은 2016년 주거실태조사자료를 이용하여 청년 1인가구의 점유유형 변화를 분석하였다.

주택유형을 주거이동 분석 기준으로 활용한 연구는 모두 아파트를 가장 상위의 주택유형으로 정의하였으며, ‘아파트>비(非)아파트’로 이분한 연구가 21건으로 가장 많았다<표 4>. 이 중 서원석(2019)은 서울과 수도권 가구의 주거이동 중 아파트에서 비아파트로 이동하는 경우를 하향이

동이라고 정의하였으며, 이 경우 비자발적인 이동이 많은 특성을 보인다고 보고하였다.

3. 연구의 차별성

이상에서 분석한 최근 10년간의 국내 주거이동 연구는 모두 1회적인 주거이동의 동향이나 영향요인을 분석하였으며, 주거이동의 시계열적 패턴을 분석한 연구는 찾아보기 어려웠다. 이에 본 연구는 한국노동패널조사의 16~25차(2013~2022) 자료를 2차자료로 활용하여 점유유형을 기준으로 한 주거이동 특성의 시계열적 패턴화를 탐색적으로 시도하였다는 점에서 기존 선행연구와 구별되는 차별성을 갖는다.

〈표 2〉 주거이동 정의 기준에 따른 선행연구 분류

기준	빈도	%
점유유형 + 주택유형	22	38.6
점유유형 + 주택면적	17	29.8
점유유형 + 주거비(주택거래가, 상대주거비용)	8	14.0
점유유형 + 주택유형 + 주택면적	5	8.7
점유유형 + 거주지역(수도권 거주 여부)	2	3.5
점유유형	2	3.5
주택면적	1	1.7
계	57	100.0

〈표 3〉 주거이동 기준에 사용된 점유유형 구분방식에 따른 선행연구 분류

구분	빈도	%
자가>임차	12	21.0
자가>전세>월세	11	19.3
자가>전세>월세>기타	25	43.8
자가>전세>보증부월세>(무보증)월세	3	5.2
자가>전세>보증부월세>(무보증)월세>기타	6	10.5
전체	57	100.0

주. 부등호(>)는 각 연구자가 정의한 상·하위 관계를 나타냄

〈표 4〉 주거이동 기준에 사용된 주택유형 구분방식에 따른 선행연구 분류

구분	빈도	%
아파트>비(非)아파트	21	77.8
아파트>단독주택	2	7.4
아파트>다세대·다가구주택>단독주택>기타	3	11.1
아파트>다세대·다가구주택>단독주택>상가주택>기타	1	3.7
계	27	100.0

주. 부등호(>)는 각 연구자가 정의한 상·하위 관계를 나타냄

III. 연구방법

1. 분석자료 및 대상기간

본 연구는 한국노동패널조사 자료를 2차자료로 활용하였다. 분석대상 기간은 2013년부터 2022년까지 10년의 기간으로, 한국노동패널조사의 16차 조사부터 25차조사까지가 이 기간에 해당된다.

2. 분석내용 및 분석대상

본 연구의 분석은 크게 2단계로 구분된다. 분석의 첫 번째 단계에서는 자료에 포함된 가구 중 분석대상기간(2013~2022) 모든 해의 점유유형 확인이 가능했던 8,792,530가구를 대상으로 이들의 10년간의 주거이동 패턴을 유형화하였다. 주거이동은 점유유형의 변화로 측정하였으며, 본 연구가 시계열적 주거이동 분석을 탐색적으로 시도한 연구였기 때문에 점유유형은 자가와 임차로 단순하게 이분하여 분석하였다. 이 과정에서 임차주호에서 자가로의 이동은 ‘상향이동’으로, 자가에서 임차로의 이동은 ‘하향이동’으로, 동일한 점유유형이 유지된 경우는 ‘유지’ 상태로 각각 정의하였다[그림 1]. 본 연구에서 주거이동이라 함은 통상적인 이사와는 다른 개념으로, 한 예로 임차(전·월세)주호에서 다른 임차주호로 이사한 경우는 주거는 변화하였으나 점유유형은 변화하지 않았기 때문에 주거이동 패턴은 ‘유

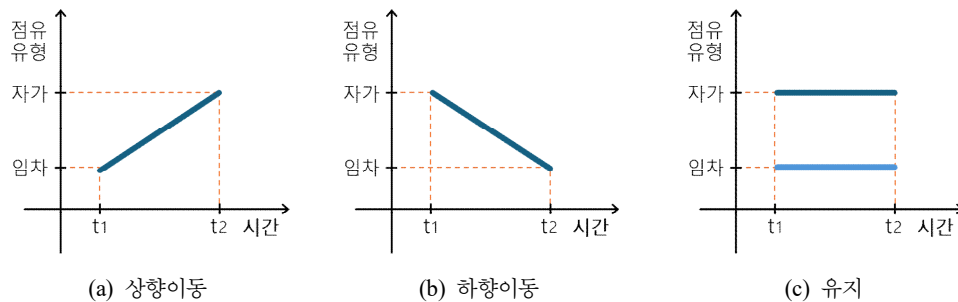
지’된 것으로 정의하였다.

분석의 두 번째 단계에서는 첫 번째 단계에서 유형화한 주거이동 패턴의 적용성을 확인하기 위하여 전체 분석대상 가구 중 40대 미혼 1인가구(184,517가구)의 주거이동 패턴 분포를 40대 기혼 2인 이상 가구(1,365,747가구)와 카이제곱 검정으로 비교하였다<표 5>. 본 연구의 전체적인 분석에는 IBM SPSS ver. 29.0을 사용하였다.

IV. 분석결과

1. 분석 1단계: 주거이동 패턴의 유형화

본 연구의 분석대상기간(2013~2022) 중 모든 해의 점유유형(자가, 임차)을 확인할 수 있었던 8,792,530가구의 10년간 주거이동(상향이동, 하향이동, 유지) 패턴을 유형화한 결과, 6개 범주의 11가지 세부 패턴으로 구분되었다. 여섯 가지 범주는 다음과 같다. 첫 번째 범주는 10년 동안 자가상태나 임차상태가 변화없이 유지된 ‘일(一)자형’이다. 이 범주에는 10년간 자가상태가 유지된 ‘자가유지형’과 임차상태가 유지된 ‘임차유지형’이 속해 있다. 두 번째 범주는 한 번 자가 또는 임차로 이동한 ‘사선형’으로, 10년 기간 동안 1회 상향이동한 ‘상향사선(∧)형’과 1회 하향이동한 ‘하향사선(∨)형’이 포함한다. 세 번째 범주는 분석대상기간 중 자가와 임차 사이를 2회 이동한 ‘1회 꺾임형’으로, 세부



[그림 1] 주거이동의 패턴 정의

<표 5> 분석 2단계의 분석대상 가구

구분	빈도(가구)	%	전체 분석대상가구 ^A 중 비율(%)
40대 미혼 1인가구	184,517	11.9	2.1
40대 기혼 2인 이상 가구	1,365,747	88.1	15.5
계	1,7870,636	100.0	17.6

^A분석 1단계의 분석대상가구 8,792,530가구

패턴으로는 임차-자가-임차로 이동한 ‘V자형’과 자가-임차-자가로 이동한 ‘역V자형’이 있다. 네 번째 범주는 분석대상 기간 중 자가와 임차 사이를 3회 이동한 ‘2회 꺾임형’으로, 이는 다시 ‘N자형’과 ‘역N자형’으로 세분되었다. 다섯 번째 범주는 분석대상기간 중 점유유형이 4회 변경된 ‘3회 꺾임형’으로, 세부 패턴으로는 ‘W자형’과 ‘M자형’이 있다. 마지막 여섯 번째 범주는 분석대상기간 중 5회 이상의 복잡한 점유유형 변화가 이루어진 ‘지그재그(zigzag)형’이다.

이러한 11가지 주거이동 세부 패턴은 그 과정과 상관없이 분석시작 시점(2013)과 분석종료 시점(2022)의 점유유형만을 이용하여 ‘자가-자가’, ‘임차-임차’, ‘임차-자가’, ‘자가-임차’ 등 네 가지 유형으로 다시 구분할 수 있었다. ‘자가-자가’ 유형은 분석 시작 시점에도 자가였으며 그 과정에 상관없이 분석종료 시점에도 자가인 유형으로 ‘자가유지형’, ‘V자형’, ‘W자형’ 패턴이 이에 속한다. ‘임차-임차’ 유형은 이와 반대로 분석시작 시점과 분석종료 시점 모

두 그 과정에 상관없이 임차인 ‘임차유지형’, ‘역V자형’, ‘M자형’ 패턴으로 구성된다. ‘임차-자가’ 유형은 분석시작 시점에는 전·월세 임차가구였으나 분석종료 시점 기준 자가인 유형으로 ‘상향사선형’과 ‘N자형’이 이 유형에 속한다. 마지막으로 ‘자가-임차’ 유형은 ‘임차-자가’ 유형의 반대상황으로, ‘하향사선형’, ‘역N자형’이 이 유형에 속한다. ‘지그재그형’은 다양한 유형이 혼합되어있는 상태로 특정 유형으로 구분하기 어렵다. 주거이동 패턴의 6가지 범주와 11개 세부 패턴 및 예시, 그리고 시작-종료 점유유형의 구분은 <표 6>에 요약된 바와 같다.

전체 분석대상 가구의 6범주 11가지 세부 패턴별 분포를 살펴보았다<표 7>. 분석 결과, ‘자가유지형’이 53.2%로 가장 높은 비율을 보였다. 이는 과반수의 분석대상 가구가 10년간 안정적으로 자가상태를 유지했음을 뜻한다. 그 다음으로는 ‘임차유지형’이 19.6%로 나타나, 분석대상 기간 중 한 번도 자가를 달성하지 못하고 전·월세로 거주한 가구가 많음을 의미한다. 임차에서 자가로 1회 이동한 ‘상향사

<표 6> 주거이동 패턴 유형 및 분석시작-종료 시점 점유유형 구분

범주	세부 패턴	패턴 예시	분석시작-종료 시점 점유유형 구분			
			자가-자가	임차-임차	임차-자가	자가-임차
일(一)자형	자가유지형		●			
	임차유지형			●		
사선형	상향사선(∕)형				●	
	하향사선(\)형					●
1회 꺾임형	V자형		●			
	역V자형			●		
2회 꺾임형	N자형				●	
	역N자형					●
3회 꺾임형	W자형		●			
	M자형			●		
지그재그형 ^A						

주. ●: 해당

^A지그재그형은 분석시작-종료 시점 점유유형을 어느 한 가지로 규정할 수 없음

선형'은 14.7%, 반대로 자가에서 임차로 1회 이동한 '하향 사선형'은 6.0%로 나타났다. 점유유형이 2회 이상 변화한 가구의 비율은 상대적으로 낮게 나타났는데, V자형과 역V자형은 각각 3.4%와 1.8%, N자형과 역N자형은 각각 1.0%와 0.2%, W자형과 M자형은 각각 0.1%로 나타나 이들의 잦은 점유유형 변화에 대한 추가적인 연구가 필요하다. 분석대상기간 중 5회 이상의 복잡한 점유유형 변화가 있었던 '지그재그형'도 백분율로는 0.0% 이하이지만 609가구 나타났다.

분석시작-종료 시점 점유유형 구분에 따른 분석대상 가구의 분포를 살펴 본 결과, 분석시작 시점과 분석종료 시점의 점유유형 상태가 동일한 가구가 78.1%로 가장 많았는데, 이 중에는 분석대상 10년 동안 주거사다리의 상향이동을 하지 못했거나 자가를 달성한 이후에도 다시 임차로 하향이동한 '임차-임차' 가구도 포함되어 있다. 분석시작 시점에는 임차가구였으나 분석종료 시점에는 자가가구로 주거사다리 상향에 성공한 것으로 보이는 '임차-자가' 가구는

15.7%였다<표 8>. 하지만 분석시작 시점에는 자가가구였으나 종료 시점에는 임차가구 상태가 되어 주거사다리를 역행한 것으로 보이는 '자가-임차' 가구도 6.2% 나타났다. 이러한 가구의 경우 주거의 하향이동 원인과 이에 해당하는 가구의 특성에 대한 추가적인 분석을 통하여 주거의 불안정성을 야기하는 요소에 대한 정책적 지원방안의 모색이 필요하다.

2. 분석 2단계: 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구의 주거이동 패턴 비교

앞서 분류한 주거이동 패턴을 적용하여 40대 미혼 1인가구의 주거이동 양상을 40대 기혼 2인 이상 가구와 카이제곱 검정을 통해 비교한 결과, $p < 0.05$ 미만 수준에서 유의한 집단 차이가 나타났다($\chi^2 = 171,751.951$, $p = 0.000$). 청년기에 결혼을 하지 않고 40대에 진입한 1인가구는 결혼한 40대 2인 이상 가구보다 임차유지형 비율이 크게 높은 것으로

〈표 7〉 주거이동 패턴에 따른 전체 분석대상가구 분포

구분		빈도(가구)	%
일(一)자형	자가유지형	4,679,550	53.2
	임차유지형	1,720,645	19.6
사선형	상향사선(/)형	1,296,330	14.7
	하향사선(\)형	523,235	6.0
1회 꺾임형	V자형	300,485	3.4
	역V자형	156,852	1.8
2회 꺾임형	N자형	88,046	1.0
	역N자형	17,513	0.2
3회 꺾임형	W자형	5,242	0.1
	M자형	4,023	0.1
지그재그형		609	0.0
계		8,792,530	100.0

주. 반올림으로 인하여 백분율의 실제 합이 100.0을 초과함

〈표 8〉 분석시작-종료 시점 점유유형 구분에 따른 전체 분석대상가구 분포

구분	빈도(가구)	%
자가-자가	4,985,277	56.7
임차-임차	1,881,520	21.4
임차-자가	1,384,376	15.7
자가-임차	540,748	6.2
계	8,791,921	100.0

주. 지그재그형 609가구를 제외한 통계임

나타났는데, 미혼 1인가구는 임차유지형이 54.3%인 반면 기혼 2인 이상 가구는 15.5%에 그쳤다. 반대로 자가유지형 비율은 미혼 1인가구가 2.4%에 불과했지만 기혼 2인 이상 가구는 39.8%로 나타났다<표 9>. 이는 중년기에도 미혼 1인가구가 자가를 확보하기 어려운 상황을 보여준다.

한편 상향사선행은 미혼 1인가구가 23.3%이고 기혼 2인 이상 가구가 25.2%로 큰 차이를 보이지 않았으나, 하향사선행의 경우 미혼 1인가구가 4.2%, 기혼 2인 이상 가구가 7.8%에 그쳐서 두 집단 모두 상향이동을 경험한 경우가 더 많았다. 또한 V자형 비율은 미혼 1인가구가 1.0%인 데 반해 기혼 2인 이상 가구는 5.9%였고, 역V자형은 미혼 1인가구가 4.1%, 기혼 2인 이상 가구가 3.0%로 나타났다. 이 같은 결과를 종합하면, 40대 미혼 1인가구는 결혼한 동년배 가구에 비해 임차 상태에서 벗어나지 못하거나 일시적으로 상향했다가 다시 하향하는 패턴이 상대적으로 높아, 중장기적 주거 안정성 측면에서 더욱 취약함을 보여준다.

전체 분석대상 8,792,530가구의 통계와 40대 미혼 1인가구, 40대 기혼 2인 이상 가구의 통계를 비교해 보면, 두 40대 집단 모두 분석시작 시점부터 자가를 계속 유지한 자가유지형의 비율이 매우 낮고, 분석시작 시점에는 임차가구였다가 한 번 상향이동을 한 상향사선행의 비율은 상대적으로 높은 특성을 보였다. 이는 40대에 주로 자가로 주거사다리의 최종 상향이동을 이룸을 보여주는 결과이다. 반면, 40대 미혼 1인가구의 경우 전체 분석대상가구에 비하여 지난 10년간 한 번도 임차를 벗어난 적이 없는 임차유지형 가구의 비율이 월등히 높아서 청년기부터 결혼하지 않고 중년기에 진입한 40대의 경우, 자가달성이 매우 어렵거나 자가달성을 목표로 삼지 않을 가능성을 고려해 볼 수 있다.

분석시작 시점과 분석종료 시점 점유유형의 2×2 조합으로 분류하여 두 그룹의 차이를 다시 카이제곱으로 분석한 결과도 위와 유사한 결과를 보였다<표 10>. 40대 미혼 1인

〈표 9〉 주거이동 패턴에 따른 가구 분포

구분		40대 미혼 1인가구		40대 기혼 2인 이상 가구		계		전체 분석대상가구 분포 (%)
		빈도(가구)	%	빈도(가구)	%	빈도(가구)	%	
일(一)자형	자가유지형	22,372	2.4	543,406	39.8	565,778	36.5	53.2
	임차유지형	100,145	54.3	211,944	15.5	312,089	20.1	19.6
사선행	상향사선(/)형	42,999	23.3	344,004	25.2	387,003	25.0	14.7
	하향사선(\)형	7,679	4.2	105,967	7.8	113,646	7.3	6.0
1회 꺾임형	V자형	1,845	1.0	79,994	5.9	81,839	5.3	3.4
	역V자형	7,506	4.1	41,612	3.0	49,118	3.2	1.8
2회 꺾임형	N자형	0	0.0	29,294	2.1	29,294	1.9	1.0
	역N자형	1,972	1.1	6,363	0.5	8,335	0.5	0.2
3회 꺾임형	W자형	0	0.0	3,164	0.2	3,164	0.2	0.1
	M자형	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0.1
계		184,517	100.0	1,365,747	100.0	1,550,266	100.0	100.0

주. $\chi^2=1717651.951$, $p=.000$. 반응범위로 인하여 백분율의 실제 합이 100.0을 초과함

〈표 10〉 분석시작-종료 시점 점유유형 구분에 따른 가구 분포

구분	40대 미혼 1인가구		40대 기혼 2인 이상 가구		계	
	빈도(가구)	%	빈도(가구)	%	빈도(가구)	%
자가-자가 ^A	24,217	13.1	626,5643	45.9	650,781	42.0
임차-임차 ^B	107,650	58.3	253,555	18.6	361,207	23.3
임차-임차 ^C	42,999	23.3	373,298	27.3	416,297	26.9
자가-임차 ^D	9,651	5.2	112,330	8.2	121,981	7.9
계	184,517	100.0	1,365,747	100.0	1,550,266	100.0

주. $\chi^2=154756.751$, $p=.000$. 가중치 적용 시 반응범위로 인하여 <표 9>의 통계와 값이 정확하게 일치하지 않는 경우가 나타남

^A자가유지형, V자형, W자형 ^B임차유지형, 역V자형, M자형 ^C상향사선행, N자형 ^D하향사선행, 역N자형

가구는 임차에서 분석시작시점에도 임차였고 분석종료시점에도 임차인 ‘임차-임차’ 유형(임차유지형, 역V자형, M자형)의 비율이 58.3%로 매우 높았으며, 그 외 ‘자가-자가’ 유형(자가유지형, V자형, W자형), ‘임차-자가’ 유형(상향사선형, N자형) 그리고 ‘자가-임차’ 유형(하향사선형, 역N자형) 비율은 40대 기혼 2인 이상 가구에서 40대 미혼 1인 가구보다 높게 나타났다.

추가적으로 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구의 가구주 연령을 독립표본 t검정으로 비교한 결과, 40대 미혼 1인가구의 가구주 연령(43.9세)이 40대 기혼 2인 이상 가구(44.8세)에 비하여 유의하게 낮은 특성을 보였다($t=-109.357, p=.000$). 따라서 지난 10년간 한 번도 자가를 달성해 본 적이 없는 40대 미혼 1인 임차가구도 이후 만혼(晩婚)으로 가정을 이루면 주거사다리의 상향이동이 가능해질 수도 있다는 가능성을 고려해 볼 수 있다.

V. 결론

1. 결과의 요약 및 제언

본 연구는 한국노동패널조사 16차시부터 25차시까지의 자료를 이용하여 해당 10년간의 주거이동 변화 패턴을 점유유형(자가, 임차)을 기준으로 6개 범주 11개 패턴으로 유형화하고, 이 패턴을 적용하여 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구의 주거이동 패턴을 비교한 탐색적 연구이다. 본 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 전체 가구의 주거이동 패턴은 장기간 동일한 점유유형을 유지하는 일자형, 단 한 차례 점유유형이 바뀌는 사선형, 자가와 임차 상태를 두 차례 오가는 한 번 꺾임형, 세 차례 변화하는 두 번 꺾임형, 네 차례 변화하는 세 번 꺾임형, 심지어 다섯 차례 이상의 복잡한 변동이 포함된 지그재그형을 아우르는 여섯 가지 범주와 이에 속한 11개 세부 패턴으로 유형화할 수 있었다. 이 중 자가유지형과 임차유지형은 장기간 동일한 점유유형을 유지한 가구로 전체 가구의 50% 이상을 차지하여, 10년이라는 기간동안 자가가구 뿐만 아니라 많은 수의 임차가구 역시 자가를 달성하지 못하고 전·월세에 머문 것을 볼 수 있었다.

둘째, 분석시작 시점(2013)과 분석종료 시점(2022)의 점유유형을 비교한 결과, 자가에서 자가, 혹은 임차에서 임차로 유지된 가구(자가-자가, 임차-임차)가 가장 높은 비중을 차지하였으나, 임차에서 자가로 이동하여 주거사다리

를 성공적으로 오른 가구도 일정 비중을 차지하였다. 자가에서 임차로 주거사다리를 오히려 역행한 가구는 상대적으로 소수였으나, 이사 동기 등 점유유형의 하향이동이 이루어진 원인에 대한 추가적인 분석이 필요할 것으로 보인다.

셋째, 본 연구에서 유형화한 주거이동 패턴의 적용성을 시험하기 위하여 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구의 주거이동 패턴을 비교·분석하였다. 그 결과, 40대 미혼 1인가구는 장기간 임차 상태를 유지한 임차유지형 비율이 매우 높았고 일시적으로 자가를 달성하더라도 다시 임차로 복귀하는 역V자형 사례가 상대적으로 많은 특성을 보였다. 이는 자산 축적이나 금융 접근성이 충분치 않은 1인가구가 중년기에 이르러서도 자가 진입이 쉽지 않으며, 설령 자가를 달성하더라도 다양한 외부 요인에 의해 임차 상태로 재전환될 가능성이 높음을 시사한다. 반면 40대 기혼 2인 이상 가구는 자가유지형이나 자가로 상향이동하는 패턴이 상대적으로 높게 나타나 혼인으로 인해 두 사람의 자산과 경제적 능력이 합쳐지면서 자가 달성의 기회가 높아진다는 선행연구(최선영 외, 2020)의 결과와 연관성이 있는 결과이다.

본 연구에서는 주거이동을 연속적·시계열적 관점에서 유형화하여 이후의 주거이동 연구를 위한 새로운 방법론을 제시하였다. 본 연구의 분석 결과, 개별 가구는 단순히 임차에서 자가로 이르는 한 방향으로 흐르는 주거이동이 아닌 자가와 임차 사이의 주거사다리 순행(巡行)과 역행(逆行)이 다이나믹하게 이루어지고 있음을 밝힐 수 있었다. 또한, 40대 미혼 1인가구와 40대 기혼 2인 이상 가구 사이의 주거이동 패턴 차이를 분석하여 본 연구에서 유형화한 주거이동 패턴의 적용가능성을 모색하였다. 본 연구의 방법론을 활용하여 다양한 특성의 가구를 비교한다면 모든 계층에서 주거사다리가 원활하게 작동되고 있는지, 아니라면 어떠한 방해요인이 있는지 등에 대한 연구로 확장할 수 있을 것이다.

2. 한계점 및 후속연구 제안

본 연구는 한국노동패널조사 자료를 이용하여 40대 미혼 1인가구의 주거이동 패턴을 시계열적으로 분석하고, 상향 및 하향이동 유형을 유형화했다는 데 가장 큰 의의가 있다. 이를 통해 중년 미혼 1인가구의 주거 불안정성과 자가 달성의 어려움을 조명하였으나 다음과 같은 한계가 존재한다.

먼저, 본 연구는 점유유형을 자가와 임차의 이분법적 구

분으로만 분석하였다. 이에 따라 전세, 보증부 월세, 무보증 월세 등 세부 점유유형이 반영되지 않아 주거이동의 복합적 양상을 충분히 설명하지 못한다. 향후 연구에서는 보다 세분화된 점유유형을 고려하여 상향 및 하향이동의 다양한 경로와 특성을 규명할 필요가 있다.

또한, 자가를 달성한 이후 다시 임차 상태로 하향이동하는 가구의 원인을 명확히 규명하지 못했다. 역V자형의 비율이 높게 나타난 점은 주목할 만하지만, 이러한 이동이 발생하는 구체적인 경제적·사회적 요인에 대한 분석이 미비하다. 후속 연구에서는 질적 연구를 병행하여 자가에서 임차로의 하향이동이 이루어지는 가구 특성과 원인을 심층적으로 분석해야 한다.

본 연구의 방법론을 적용하여 이러한 한계점을 보완한 후속 연구를 진행한다면 가구의 시계열적인 점유유형 변화를 보다 정교하게 파악할 수 있을 것이다. 또한 다양한 가구의 특성별 주거이동 변화 특성과 영향요인을 분석함으로써 주거사다리 상향이동을 촉진할 수 있는 성공적인 주거복지 정책 개발을 위한 자료의 생성을 기대한다.

주제어: 주거순환과정, 주거이동, 패턴화, 청년가구, 한국노동패널조사

REFERENCES

- 강미, 이재우(2018). 저소득가구의 주거이동 요인 분석. *부동산연구*, 28(3), 79-94.
- 국토교통부(2024). 주거실태조사 결과발표, https://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?lcmepage=1&id=95090538에서 인출.
- 권연화, 최열(2018). 1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상·하향 이동에 관한 연구. *국토연구*, 99, 97-112.
- 권정표, 박광수(2023). 혁신도시 청년층의 주거이동 특성에 관한 연구. *주거환경학회논문집*, 21(3), 45-62.
- 김순길(2017). 서울시 거주 베이비부머 세대의 주거이동과 주택자산 선택의 특성요인 분석. *한국주택학회 학술대회 발표논문집*(pp.25-37), 서울, 한국.
- 김승주(2021). 공공주택의 지역사회 연계형 공간복지시설 공급 및 활용방안. *건축*, 65(2), 22-27.
- 김승희, 이한나(2018). 한부모 가족 형성과정에서 주거상태 변화와 주거이동 유형에 관한 연구. *대한부동산학회지*, 36(4), 167-188.
- 김진경, 김준형(2015). 주택 다운사이징에 따른 주거이동 특성-서울지역 대상으로. *부동산분석학회 학술발표논문집*(pp.275-290), 서울, 한국.
- 박경철, 이창현(2018). 주택유형별 주거만족도 비교와 이주계획에 관한 연구: 수도권 거주가구를 중심으로. *한국주거환경학회논문집*, 26(4), 112-126.
- 박환수, 이재수(2023). 20·30대 청년가구의 결혼 여부에 따른 주거이동 패턴과 요인 비교 연구: 2001~2020년 서울대도시권가구이동. *대한국토도시계획학회지*, 58(5), 125-138.
- 서원석(2019). 대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석. *GRI 연구논총*, 21(1), 49-69.
- 이소영, 이창무(2019). 부모의 경제적 지원이 청년층 임차가구의 주거 상향이동에 미치는 영향. *부동산학연구*, 35(4), 112-129.
- 이수욱(2016). 청년 주거문제 완화를 위한 주택정책 방안. *국토정책 Brief*, 560, 1-8.
- 이현정(2023). 2021년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 주거만족도 영향요인. *Human Ecology Research*, 61(3), 375-387.
- 정수영(2021). 수도권 거주가구의 주거면적 변화 결정요인: 수도권 내 주거이동 방향에 따라서. *지역연구*, 37(3), 19-36.
- 최선영, 오신휘, 박종서(2020). 신혼부부의 주거자금 조달방식과 부모 지원의 젠더 계층적 성격. 세종: 한국보건사회연구원.
- 최열, 김영민, 조승호(2010). 생애주기에 따른 주거이동 특성 분석. *대한토목학회논문집D*, 30(3D), 313-321.
- Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3(1), 47-57.
- Moore, E. G. (1972). Residential mobility in the city. *Association of American Geographers Resource Paper*, 13, 1-53.

Received 25 February 2025;

Accepted 10 March 2025