SRI-현안-2018-06

SRI

정책리포트

2018. 03. 11.

수원시 임차가구 점유형태 결정요인 분석과 정책적 시사점

김 리 영

도시공간연구실 전문연구위원, kimleei@suwon.re.kr

요약

- 연구의 목적은 점유형태의 상향, 하향 가구의 특성을 확인하고 주거사다리 구축을 위해 지원이 필요한 계층을 확인하고 정책적 수단을 모색하는 기초 연구임
- 연령이 높아질수록 주거 상향가구는 증가. 주거 하향 가구의 특성은 청년층, 1인 가구 중 일용직 등 임시직 근로자에게서 더 잘 나타남. 주거 상향을 저해하고 하향하는 가구는 소득요인보다 일자리의 안정성에 더 크게 영향을 받고 있음
- 주거하향 방지와 주거안정성 강화를 위해, 주거취약계층이 안정적인 일자리를 확보하고 자산을 축적할 수 있도록 장기간 거주할 수 있는 임대주택(건설, 매입) 공급 확대 필요

정책제안

- 주거사다리 정책대상 : 청년층, 1인 가구, 일용직 등 임시직 근로자
- (단기적) 비정규직 근로자(비정규직인 신혼부부 등)의 주거안정 강화를 위해 매입 임대주택 공급 확대, 입주 대상자에 경제활동의 안정성 기준 추가 검토, 거주기간은 중장기(4~8년)로 설정
- (장기적) 수원형 임대주택(건설, 매입 등)공급은 우선 가구특성을 고려한 유형별 시범사업을 추진하고 성과가 좋을 경우 확대하여 시행
- (기 타) 청년층 등 특수계층에 대한 주거실태조사와 종합계획 수립

KEYWORD_ 점유형태, 주거사다리, 임대주택(매입, 건설), 주거선택

SRI 정책리포트는
수원시민의 삶의 질을 향상하고 수원의 도시 경쟁력 강화를 위해 도시 전반의 다양한 정책 이슈를 발굴하여 분석함으로써 수원시의 비전 설정과 정책 수립에 기여하고자 작성된 자료입니다.

연 구 요 약

1. 분석결과 요약

□ 주거하향 가구 특성

○ 주거하향/상향 가구 특성

▶ 주요 주거하향 가구는 청년층, 1인 가구

▶ 연령이 높아질수록 주거상향 가구 비율 높음

○ 주거 상향/하향 결정 확률 분석

▶ 주거 하향가구는 상향하는 가구에 비해 주택규모가 더 작게 나타남

▶ 청년가구의 주거하향 확률이 40세 이상인 가구에 비해 2.3배 더 높게 나타남

▶ 1인가구의 주거하향 확률이 2인 이상 가구에 비해 2.5배 더 높게 나타남

▶ 상용근로자가 임시직근로자에 비해 주거상향이동 확률이 1.5배 더 높음

○ 주거상향이 안되는 이유는(하향하는 이유는)?

▶ 주거상향 걸림돌 : 안정적인 일자리, 좋은 일자리

□ 주거하향 가구의 정책 니즈

○ 주거하향 가구의 주거정책 니즈

▶ 주거하향 가구들이 필요로 하는 정책은 주로 임대주택 공급, 전세나 월세 등 저렴한 대출, 월세 보조 등

▶ ① 임대주택 공급확대 필요성(70.9%)이 가장 높음. ② 대출지원, 절반이상이 필요하다고 응답(주택대출 54.6%, 전세대출 54.1%). ③ 월세보조는 상대적으로 낮음(33.9%)

○ 지원방안 중 임대주택공급, 금융지원에 대한 수요와 정책효과, 수원시 재정여건 등을 감안한 세부적인 정책방안을 마련할 필요

▶ 주거사다리 구축을 위해, 현황분석 → 주거사다리 지원 계층 확인 → 지원방안 모색 → 시범사업 등 추진 → 평가를 통한 확대가 이루어질 필요

2. 정책적 시사점

○ 수원형 주거복지, 주거하향 방지를 위한 주거사다리 구축

▶ 정책대상 : 청년층, 1인 가구, 일용직 등 임시직 근로자로 확대 검토

▶ 정책수단 : 수원형 매입임대, 장기 공공임대주택 확대

▶ 지원시스템 구축 : 관련 조례 개정 검토. 주거실태 조사항목의 보완과 정기적인 주거실태조사

○ 장단기별 정책 추진 방안

▶ (단기) 비정규직 근로자(비정규직인 신혼부부 등)의 주거안정 강화를 위해 매입 임대주택 공급 확대, 입주 대상자에 경제활동의 안정성 기준 추가 검토, 거주기간은 중장기(4~8년)로 설정

▶ (장기) 수원형 임대주택(건설, 매입 등)공급은 우선 가구특성을 고려한 유형별 시범사업을 추진하고 성과가 좋을 경우 확대하여 시행

□ **연구의 한계와 향후 과제**

○ 이 연구는 단기간 동안 전세가구의 주거상향/하향 특성을 확인하는 기초 연구로 주거사다리 구축을 위한 충분한 분석과 시사점 모색에는 한계. 주거사다리 구축을 위해 다음과 같은 후속연구가 충실히 이루어질 필요

○ 주변지역의 관계를 고려한 주거 상/하향 이동에 대한 연구

▶ 주거이동의 광역화와 지역 간 이동이 활발하다는 점에서 인접한 지역 간 이동을 고려한 분석이 이루어질 필요.

○ 청년층 가구의 유형별, 1인 가구 유형별(생애주기 단계 등) 주거하향 방지 및 주거상향 지원을 위한 후속 연구 필요

▶ 청년층 등 특정계층의 주거실태 조사와 주거사다리 구축을 위해 주거이동 과정 분석을 종합한 정책 방안을 모색할 필요

○ 기타 수원시 공적 임대주택 확보방안에 대한 검토

▶ 수원형 임대주택 확보 수단 검토 필요. 민간과 공공의 협업을 통한 임대주택 확보, 매입임대 확보를 통한 수원형 주거복지정책 실현 방안 등

Ⅰ. 서론

1 연구 배경 및 목적

○ 2015년 인구주택총조사결과 5년 전에 비해 전세가구는 9% 가량 감소하고 보증부 월세와 자가 가구는 증가

- 수원시민의 절반가량이 전세나 월세로 거주하고 있으며, 2015년 조사결과는 2010년 조사결과에 비해 전세보다 월세가구 비율이 더 높게 나타남

○ 주거사다리 구축을 위해서는 주거의 상향이동이 원활하게 작동되고 하향이동을 방지하는 것이 핵심적임

- 주거이동 과정에서 상향이동과 하향이동을 구분하는 것은 점유형태가 일반적이며, 이외 주택유형, 주택규모, 주택가격 등임
- 일반적으로 점유형태의 상향과 하향에 관심을 두고 연구와 정책적 대안이 모색되고 있음. 최근에는 자가가구 보다는 임차가구에 더 관심을 두고 전세와 월세로 거주하는 가구를 중심으로 한 주거선택과 주거조절에 관한 관심이 높아지고 있음
- 전세가구나 월세가구의 주거 하향이동을 방지할 수 있는 방안을 모색하거나, 더 나은 주거로 상향이동 할 수 있도록 지원하기 위해서는 수원시민의 점유형태 결정의 특성을 이해하는 것이 필요함
- 따라서 수원시민의 점유형태 변화 특성을 과학적으로 분석하고 주거상향의 주거사다리 구축을 위한 정책적 수단을 탐색할 필요

○ 이 연구는 통계자료를 기반으로 전월세로 거주하는 수원시민의 주거사다리를 강화, 주거안정 지원을 위한 정책방향을 모색하는 것을 목적으로 함

- 활용이 가능한 통계자료를 기반으로 수원시민의 생애주기별 점유형태 특성을 분석
- 주거 상향, 하향 가구의 특성을 확인하고 주거사다리 구축을 위해 지원이 필요한 계층을 확인하고 정책적 수단을 모색, 개선방향을 제시 함

2 연구 범위 및 방법

○ 연구의 시간적 범위는 가장 최근의 시점으로 설정하며, 공간적 범위는 수원시 전역을 대상으로 함.

○ 이 연구에서는 점유형태 변화와 현재의 점유형태 변화를 통해 주거상향과 주거하향가구의 특성을 살펴봄

- 주거상향과 하향을 파악하는 것에는 점유형태(임차가구의 자가로의 이동), 주거면적(소형에서 중대형), 주택유형(단독·다가구 주택에서 아파트로 이동)과 같이 다양함.

○ 분석방법은 문헌연구와 통계분석

- 생애주기, 주거이동과 관련한 선행연구 검토
- 점유형태별 가구 특성 차이와 전세가구 중에서 자가로 상향, 월세로 하향 이동한 가구의 특성 차이
- 전세에서 자가 또는 월세를 선택한 가구의 경제력과 가구원수, 주택유형 등의 특성을 로짓모형을 활용하여 분석

Ⅱ. 관련 이론과 수원시 점유형태 현황

1 인구이동과 점유형태 전환 이론

가. 이동의 이유

○ 거시적 접근방법은 인구이동의 핵심을 경제적 차이에 두고 중력모델과 신고전적모델로 설명

- Ravenstein이 제시한 중력모델(gravity model)은 지역 간 전 · 출입 인구와 양은 각 지역의 인구규모에 비례하고 지역 간 거리에 반비례
- 인구규모가 클수록 인구이동이 활발하며 지역 간의 거리가 가까울수록 인구이동이 활발. 인구는 편익, 거리는 이동에 따른 비용을 의미하며, 비용(거리)이 작을수록 인구이동은 활발하다는 것임

○ 신고전적모델이 제시하는 인구이동 원인은 더 높은 소득을 추구하기 때문

- 지역 간 경제적 차이가 인구이동의 핵심이며, 사람들은 두 지역 간의 소득차이에 의해 소득이 낮은 지역에서 소득이 높은 지역으로 이동(허재완, 1993[1]; 김리영 · 양광식, 2013[2]).
- Lewis(1954)[3]는 절대소득의 차이가 이동의 주요한 원인이라고 설명하였으며, Todaro(1969)[4]는 기대소득의 차이가 주요 원인이라고 설명. 절대소득이 높은 도시로의 인구이동이 이루어진다고 설명
- Todaro(1969)는 절대소득의 차이 때문이 아닌 장래에 기대되는 소득의 차이가 주요한 원인이라고 주장. 소득과 같은 경제적인 차이가 주된 원인이지만 취업을 통해 얻을 수 있는 기대소득과 실제 취업해 얻을 수 있는 절대소득을 주장

1 허재완. 1993, 『도시경제론』, 박영사.

2 김리영 · 양광식, 2013, 「인구 유입과 유출을 결정하는 지역 특성 요인에 관한 연구」, 『한국지역개발학회지』 25(3), pp.1–20.

3 Lewis, A., 1954, Economic Development with Unlimited Supplies of Labor, Manchester School of Economic and Social Studies, 22, pp.139–191.

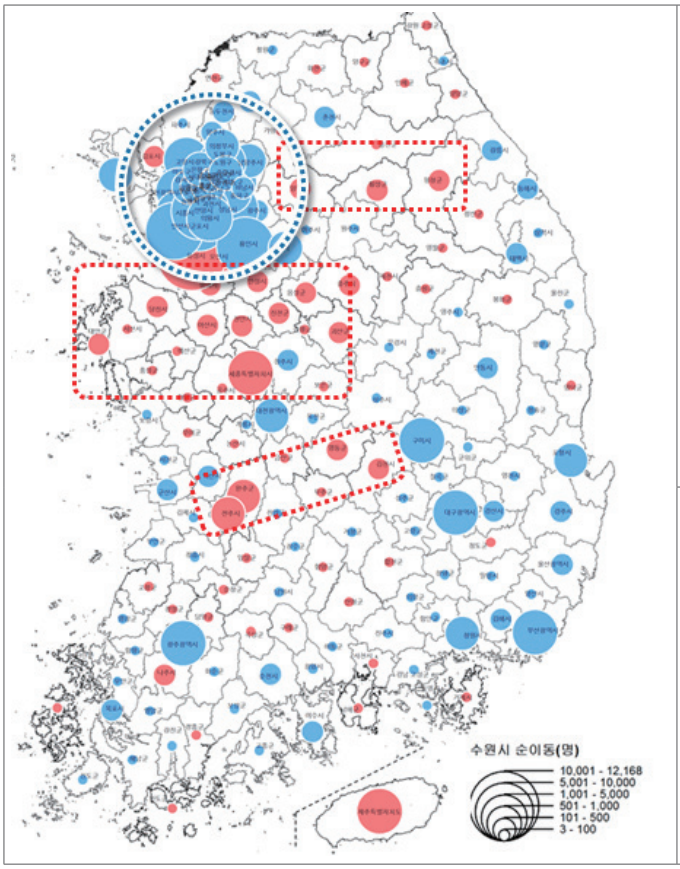
4 Todaro, P., 1969, A Model of Labor Migration and Urban Unemployment in Less Developed Countries, American Economic Review, 59, pp. 138–148.

○ 지역의 공공재와 조세가 인구이동의 요인으로 작용하여 지역간 공공서비스의 질적 수준의 차이가 지역민들의 거주와 이동을 결정

- Tiebout(1956)[5]는 모든 개인이 각 지방자치단체에 대한 완전한 정보를 가지고 있는 경우, 각 개인은 자신의 선호와 일치하는 특정 자치단체를 선택한다는 점에서 개인의 이동은 지방 공공재가 중요한 요인임을 주장

○ 수원시 가구의 이동은 주택과 경제적 이유가 중요한 이동의 원인

- 수원시 전입, 전출 마이크로데이터를 분석한 결과, 수원시내에서 이루어진 전입과 전출의 이유는 주택과 경제적 이유로 설명(김리영외, 2016).[6]



전입 우세지역

- 수원시 북쪽 시군, 서울과 수원 인접 시군, 지방대도시
- 용인, 안산, 군포, 성남, 의왕 및 서울 관악, 송파, 구로, 동작, 강동 등
  서울 남부권 수원 인접지역 / 지방 대도시, 주요도시에서 순유입
- 상대적으로 저렴한 주택가격(매매, 전세가격), 적은 주거비용의 영향

전출 우세지역

- 수원시 남쪽 인근의 대규모 주택공급과 일자리를 찾아 이동
- 화성, 당진, 아산, 천안 세종시, 공공기관 이전을 통해 혁신도시(완주와 전주, 음성진천)
- 기타 도지역의 중소도시로 순유출

[그림 1] 수원시 인구이동의 지역별 전출입 우세지역 분포도

5 Tibout, C., 1956, A Pure Theory of Local Public Expenditures, Journal of Political Economy, 64, pp.416–424.

6 김리영외(2016), 수원시 아파트단지 인구이동 특성과 유형별 정책방향

나. 생애주기별 주거 특성

○ 생애주기와 주거 선택

- 주거이동은 가구의 주택소비를 조절하는 과정을 의미
- 소득수준, 가구원수와 가족구성 등 가구요인과 주택시장여건과 같은 외부적 요인에 의해 주택에 대한 소비의 조절이 필요하게 되면서 주거이동을 결정

○ 일반적인 가구의 주거이동은 생애주기가설(Life-Cycle Hypothesis)을 통해 설명할 수 있음

- 주거이동과 생애주기간의 관련성은 이미 많은 학자들에 의해 밝혀짐
- 생애주기는 한 인간이 미혼에서부터 결혼하여 가구를 형성하고 가구가 해체되는 단계적 과정을 의미
- 주거이동상 생애주기는 특수한 가구구성을 제외한 일반적인 생애단계를 중심으로 설명(하성규, 2006)[7)]

○ 생애주기 단계구분의 기준

- 가구주의 연령, 자녀의 연령, 혼인상태 및 학업단계, 자녀에 대한 부모의 책임유형, 부모의 경제력, 가족의 규모변화 등
- 이중에서 가구주 연령을 보편적으로 일반적으로 사용

○ 일반적으로 생애주기와 점유형태간의 관계는 생애주기의 단계에 따라 자가율이 변화

- 사회에 첫발을 내 딛는 사회초년생은 취업이 되더라도 소득수준이 상대적으로 낮고 직장이동과 같은 주거지 이동이 상대적으로 빈번
- 대부분의 생애주기 초기 가구는 전세나 월세와 같은 임차로 거주
- 연령이 증가할수록 직장이나 소득이 안정되고 자녀의 출산 등 가구원이 증가하게 되면서 주거안정의 필요성이 높아지며, 임차(전세나 월세) 보다는 자가로 거주하면서 주거의 안정성을 확보하고자 하는 욕구가 커지게 됨(Krishnan과 Krotki, 1993)[8)]

○ 노년기가 되면서 자녀의 출가나 배우자의 사망 등 가족이 수축, 주택의 규모나 유형 등 주택소비를 줄이고자 하는 욕구가 증가

7 하성규. (2006).「주택정책론」, 서울: 박영사.

8 Krishnan, V. and Krotki, K.J. (1993). "Life cycle effects on home–ownership in Canada". Housing Studies 8(2): 120–127.

- 그러나 점유형태에 있어서는 자가를 유지하거나 임차에서 자가로 전환하는 가구비율이 높게 나타난다는 보고(Viola Angelini et al, 2012)[9)]
- 생애주기 후기의 노인가구의 경우도 70세 이전의 연령대까지 임차에서 자가로 전환하는 비율이 높게 나타남. 은퇴한 60대 이상에서도 자가 비중이 증가

○ 주택을 선택하는 데 있어, 가구소득의 영향이 크다는 주장도 제기

- 가구가 점유형태를 선택하는 데 있어 생애주기보다는 소득의 영향이 더 크게 나타나며(Gober, 1992)[10)], 소득과 가구주 연령이 동시에 주택구입에 유의한 영향을 줄 수 있음을 제시
- 점유형태변화를 설명한 연구들 중에서 대내외 환경변화에 따른 소득불확실성이 주택점유형태에 영향을 미친다는 연구결과도 제시(Diaz-Serrano, 2005)[11)]
- 미국내 생애주기 초기의 젊은 가구의 점유형태 변화행태를 거시적인 측면에서 분석한 결과 사회, 경제적인 제도의 변화가 나타난 시기에 미국내 젊은 가구의 점유형태 변화가 나타난 것으로 설명하였으며, 젊은 가구의 경우 소득 불확실성이 주택구매에 부정적인 영향을 미치고 있다는 결과를 제시(Fisher & Gervais, 2011)[12)]

다. 선행연구 결과 종합

○ 인구 및 주거이동의 이유

- 인구이동의 이유 : 소득(절대소득가설과 상대소득가설), 지자체가 제공하는 공공서비스(교통, 교육), 시장에서 제공하는 서비스(주택가격, 주택유형, 사교육, 기타 편의시설)
- 주거이동 : 주택소비를 조절하면서 이동. 인구이동에 비해 상대적으로 가까운 거리로 이동(가구구성원, 직장이동 제약을 가정)

○ 가구의 소득이나 사회경제적인 변화에 따라 생애주기 초기의 젊은 가구주나, 가족해체기 노인가구들의 주택 수요가 크게 달라질 수 있음

9 Viola Angelini, Agar Brugiavini and Guglielmo Weber, (2012), "The Dynamics of Homeownership Among the 50+ in Europe", International Macroeconomics, CEPR

10 VGober, P. (1992) Urban housing demography, Progress in Human Geography, 16,: 171–189.

11 Diaz–Serrano, L., (2005), "On the Negative Relationship between Labor Income Uncertainty and Home Ownership", Journal of Housing Economics 14: 109–126.

12 Jonas D. M. Fisher & Martin Gervais, (2011), "Why Has Home Ownership Fallen Among The Young?," International Economic Review, 52(3): 883–912.

[표 1] 생애주기별 주거특성

구분	생애단계 특성	주거특성 요약*
20~30대 (제1단계)	• 가족형성과 확대 (결혼&출산, 10세미만 자녀) • 취업 등으로 소득 증가	• 자가보다는 전세나 월세 거주
40대 (제2단계)	• 가족 안정기, 가구원수 증가 • 가구소득 계속 증가 • 일반적으로 가구원수는 3인 이상	• 소득 증가와 내 집 마련 • 주택구입 가구 증가(전월세 감소)
50대 (제3단계)	• 자녀 출가 시작, 가족규모 축소 • 은퇴준비, 소득감소	• 주택의 교체 : 큰 규모의 주택으로 이사할 필요성은 감소 • 자가소유 욕구는 지속: 전월세 감소와 자가 증가
60대 이상 (제4단계)	• 가족 축소 및 해체 • 은퇴, 소득감소 • 일반적으로 가구원수는 2인 이하	• 소득 감소에 따른 주택자산 재조정 : 자가소유 욕구는 지속 • 자가주택에 대한 애착 때문에 자가율 증가

* 하성규(2006), 정희수 · 권혁일(2004), 박천규외(2009), 김리영(2013)의 연구결과 종합

- 생애주기에 따라 가구의 점유형태나 주택선택이 차이를 보임
- 소득이 상대적으로 불안한 청년층이나 노인가구의 경우 장년층 가구에 비해 경제수준, 또는 주택가격변화와 같은 주택시장의 여건뿐만이 아니라 외부 환경 변화 등에 의해서도 주거선택이 차이를 보일 수 있음

2 수원시 주거이동(점유형태변화) 특성

가. 수원시 점유형태 특성

○ 2015년 인구주택총조사 결과, 수원시에서 자기집에 살고 있는 가구는 절반수준(49.3%)으로 크게 증가

- 2015년 기준 전체 42.7만 가구 중에서 21만가구(49.3%)가 자가 거주
- 임차가구는 20.2만가구(47.3%)로 이중에서 전세가 9.1만가구, 보증부월세가 약 10만가구, 월세 약 9천6백가구, 사글세 약 1천3백가구

○ 2010년~2015년 동안 점유형태 변화는 전세로 거주하는 가구는 감소한 반면, 자가와 월세는 증가

- 2010년에 비해 2015년 자가가구는 4.2만 가구가 증가

- 전세가구는 동기간 동안 2.2만 가구가 감소, 보증부월세가구는 2.3만 가구 증가

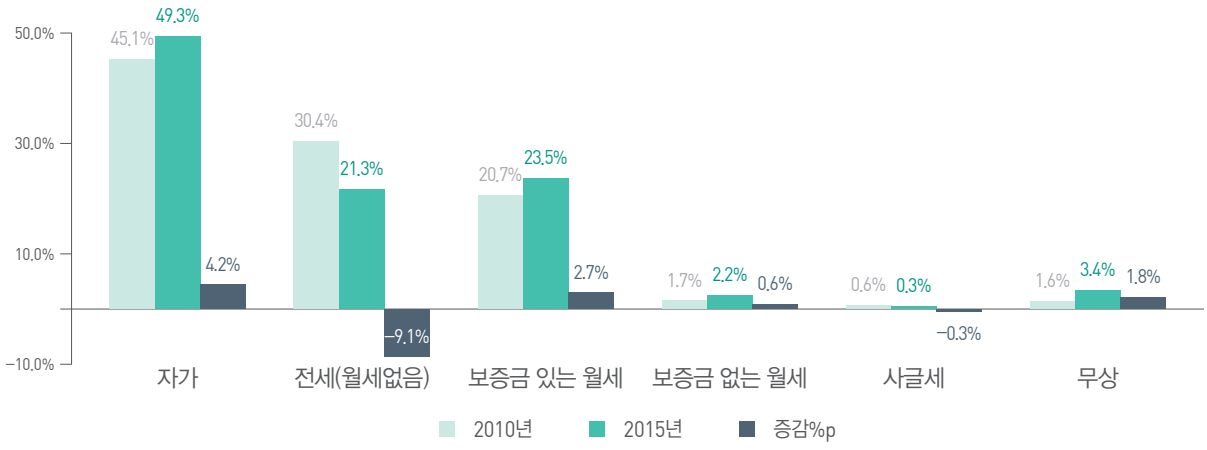
[표 2] 수원시 가구의 점유형태 변화(2010–2015)

구분		일반가구	자가	임차					무상
					전세	보증부월세	월세	사글세	
가구수	2010년	374,008	168,611	199,526	113,667	77,470	6,210	2,179	5,871
	2015년	427,582	210,927	202,275	91,060	100,309	9,607	1,299	14,380
	증감 2015–2010	53,574	42,316	2,749	–22,607	22,839	3,397	–880	8,509
비율	2010년	100.0%	45.1%	53.3%	30.4%	20.7%	1.7%	0.6%	1.6%
	2015년	100.0%	49.3%	47.3%	21.3%	23.5%	2.2%	0.3%	3.4%
	증감(%p) 2015–2010	0.0%p	4.2%p	–6.0%p	–9.1%p	2.7%p	0.6%p	–0.3%p	1.8%p

자료: 통계청, 2010년 및 2015년 인구주택총조사

○ 점유형태 변화(2010-2015년)

- 2010년에 비해 2015년 수원시 전세가구 비율은 줄어들었음. 반면, 자가와 월세로 거주하는 가구 비율은 증가함
- 자가로 거주하는 가구는 4.2%p가 증가, 월세는 3.3%(보증부월세는 2.7%, 보증금없는 월세는 0.6%p) 증가하였음

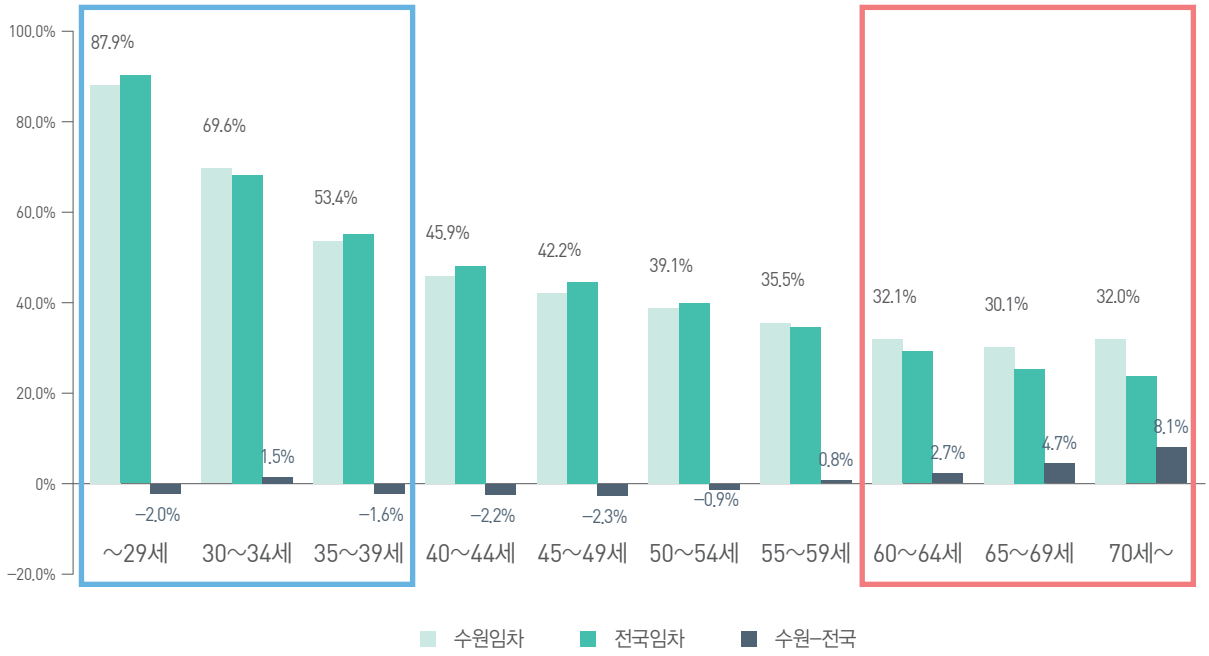


자료: 통계청 인구주택총조사, 2015년 기준

[그림 2] 수원시 점유형태별 비율 변화 (2010–2015년)

○ 수원시 연령대별 점유형태

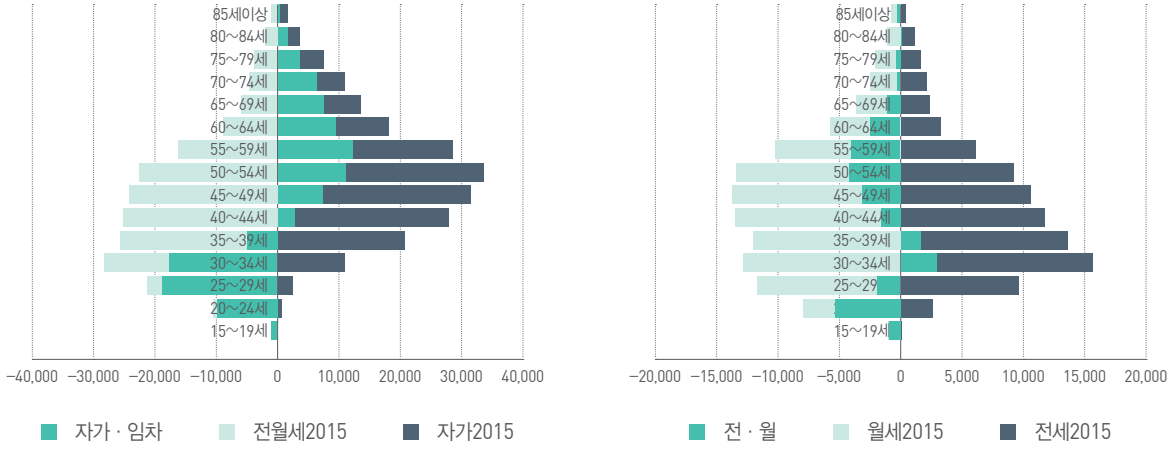
- 일반적으로 연령이 낮을수록 임차거주 비율이 높고 연령이 높을수록 자가로 거주하는 가구 비율이 높게 나타남
- 은퇴시점의 연령(60세 이상)에서도 자가거주 비율은 줄어들지 않음



[그림 3] 수원시 연령별 임차가구 비율(2015년 기준)

○ 점유형태별 가구주 연령별 분포

- 자가로 거주하는 가구는 40대초부터 증가하여 50대 초반에서 가장 많은 것으로 나타남
- 반면, 월세로 거주하는 가구가 많은 연령층은 30대 초반가구로 연령이 높아질수록 점차 감소함
- 월세로 거주하는 가구보다 자가로 거주하는 가구가 더 많은 연령층은 40대 후반부터 50대 중반 연령층에서 자가로 거주하는 가구가 많음



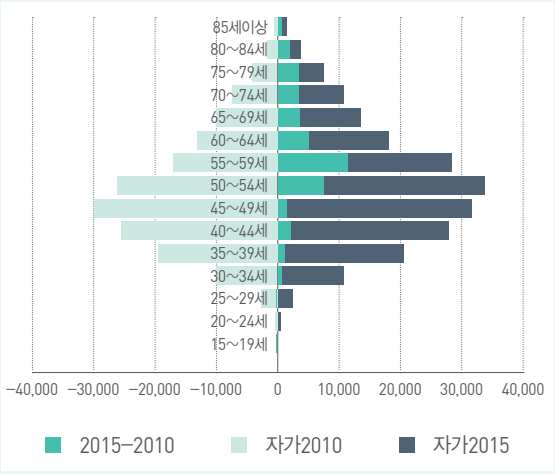
[그림 4] 연령대별 점유형태별 가구수(2015년 기준)

나. 수원시 점유형태 변화 요약(2010–2015년)

○ 전세가구의 감소와 자가, 월세가구 증가

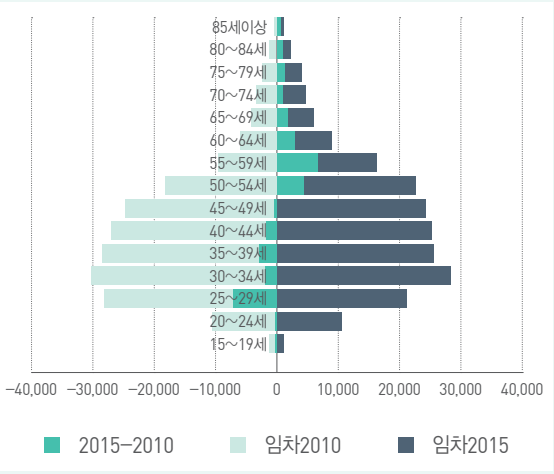
- 전세의 월세화 원인 : 전세가격의 상승과 매매차익 기대 감소, 임대공급의 증가와 정책적 여건
- 자가가구는 50대 이상에서 크게 증가
- 전세가구의 감소는 40대 이하에서 크게 감소
- 20대 월세 거주 가구수는 소폭 감소

2010년과 2015년 연령별 자가가구 비교



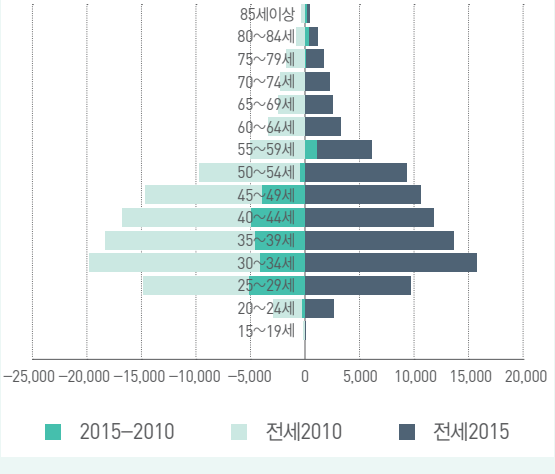
- 자가가구는 전 연령층에서 증가하였으나, 특히 50대 이후 증가폭이 크게 나타남
- 20대 자가가구 193가구 감소
- 30대는 1,766가구, 40대는 3,778가구 증가
- 50대 18,909가구, 60대 이상 36,976가구 증가

2010년과 2015년 연령별 임차가구 비교



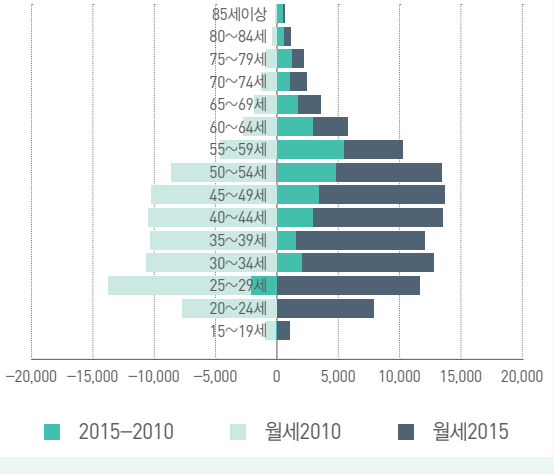
- 임차가구 증가는 50대 이후에서 감소하고 40대 이하에서 증가폭이 크게 나타남
- 20대 임차가구 7,653가구 증가
- 30대는 5,359가구, 40대는 2634가구 증가
- 50대 10,780가구, 60대 이상 18,929가구 감소

2010년과 2015년 연령별 전세가구 비교



- 전세가구는 40대 이하에서 크게 감소하였으며, 50세 이상의 연령층에서는 변화폭이 적음.
- 20대 전세가구 5,511가구 감소
- 30대는 8,806가구, 40대는 8,881가구 감소
- 50대 611가구, 60대 이상 11,240가구 증가

2010년과 2015년 연령별 월세가구 비교



- 월세가구는 20대 후반에서 감소. 전 연령층에서 월세가구가 증가한 것으로 나타남.
- 20대 임차가구 2,142가구 감소
- 30대는 3,447가구, 40대는 6,247가구 증가
- 50대 10,169가구, 60대 이상 7,689가구 증가

※ 자료: 통계청 인구주택총조사, 2015년 기준

[그림 5] 연령별 점유형태별 가구수(2010-2015년)

Ⅲ. 수원시 점유형태 결정요인 분석

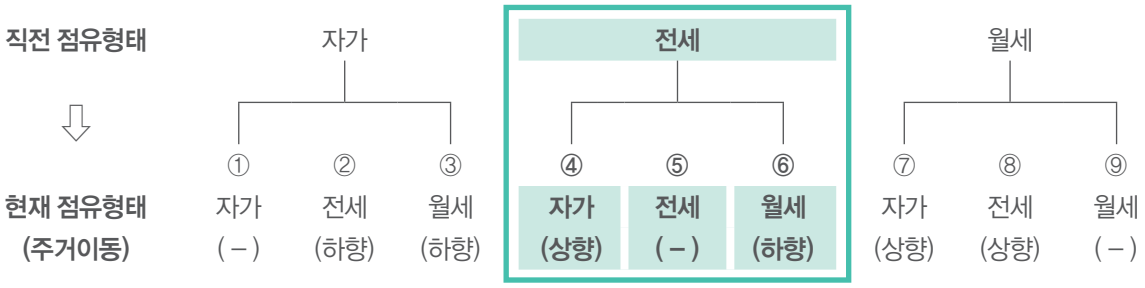
1 분석틀 설정

가. 점유전환 유형 구분

○ 전세가구의 주택점유형태를 결정하는 요인이 무엇인지, 생애주기별로 나타나는 전세가구의 자가전환 확률이 어느 정도 인지를 분석하는데 목적

- 따라서 전세가구가 선택할 수 있는 점유형태의 대안을 설정할 필요

○ 일반적으로 개별 가구가 선택할 수 있는 점유형태 대안은 다음 그림과 같이 구분이 가능



[그림 6] 점유형태 변화 유형

- 첫째, 자가가구가 자가를 유지하거나 전,월세로 하향 이동하는 경우
- 둘째, 전세가구가 전세를 유지하거나 자가로 상향 이동하는 경우, 월세로 하향 이동하는 경우
- 셋째, 월세가구가 월세를 유지하거나 전세, 자가로 상향 이동하는 경우

○ 주거이동시 발생하는 9가지 점유형태 변화 유형 중에서 본 연구에서 관심을 가지고 있는 전세가구의 주택점유형태 변화는 이전 점유형태가 전세이고 현재 점유형태가 자가, 월세로 이전되었거나, 전세를 그대로 유지한 가구를 대상으로 분석

○ 앞서 살펴 본 그림과 같이 점유형태가 변화한 가구를 대상으로 분석대상이 되는 가구를 선정

- 주거실태조사자료

나. 변수선정

○ 앞서 살펴 본 이론적 배경과 선행연구를 토대로 분석에 활용할 변수를 선정하였음

- 생애주기상의 연령대별 점유형태의 변화가 나타날 수 있음을 고려함
- 노년기에는 자가의 비중이 높기는 하지만, 소득의 감소로 점유형태가 변화할 수 있음을 예상해 볼 수 있음
- 가구 특성으로 선정한 변수는 가구주 및 가구 특성으로 가구주의 연령, 교육수준, 직업, 가구원수, 경제적 특성요인으로 소득, 경제활동여부, 그리고 상용근로자[13]여부, 주택의 특성(아파트와 비아파트), 거주주택의 규모 등의 변수를 포함함.

○ 생애주기 단계를 고려

- 생애주기별 전세가구의 자가/월세 전환 확률을 추정함에 있어 연령별로 비선형임을 가정[14]
- 청년층가구(39세 이하), 학령기 자녀가 있는 가구, 노인가구(65세이상) 등으로 구분하였음

다. 분석방법

○ 점유형태 변화 유형별 가구 특성 간 차이를 검정한 후, 독립변수의 영향력을 측정하여 점유형태 변화에 대한 영향을 분석

- 확률선택모형은 경제학, 사회학, 도시계획, 지리학 등에서 광범위하게 사용되며 개별 의사결정 주체의 주거입지의 선택, 교통수단의 선택 등 활용분야가 매우 다양
- 확률선택모형은 확률효용이론에 기초하여 효용이 확률함수이고 의사결정주체는 가장 높은 효용을 가진 대안을 선택한다고 가정
- 일반적인 최소자승법을 활용한 회귀분석은 종속변수가 범주형인 경우 최적의 선형 추정값을 추정
- 이에 비해 로짓분석은 독립변수와 종속변수의 관계에 일정한 누적분포함수를 도입하여 범주형 종속변수를 위한 선형 모형을 제공(윤대식 · 윤성순, 1998).

13 상용근로자는 임금근로자 중 개인, 가구, 사업체와 1년 이상의 고용계약을 맺은 사람 또는 일정한 기간의 고용계약을 하지 않았으나 정해진 채용절차에 따라 입사하여 인사관리규정을 적용받거나 상여금, 퇴직금 등 각종 수혜를 받는 사람을 말한다.(출처: 네이버 지식백과, 통계표준용어 http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=3434065&cid=58453&categoryId=58453)

14 생애주기와 관련한 연구 중에서 정희수 · 권혁일(2004)은 생애주기와 관련한 연구를 토대로 비선형임을 가정하였으며, 김경환(1999)과 김리영(2013)의 분석결과 비선형으로 나타났다는 점을 고려

○ 전세가구 중에서 자기집으로 상향한 가구와 월세로 하향 이동한 가구의 선택 확률을 추정하는 이항로짓모형을 활용

- 주택의 점유형태나 유형 선택과 같이 종속변수가 이분형인 경우의 선택대안을 다룰 때는 이분형 로짓모형이 사용되고 종속변수가 세개 이상인 경우 다항 로짓모형을 활용하여 분석
- p개의 대안이 되는 변수가 존재하는 경우 다음과 같은 모형을 이용함(김순귀 · 정동빈 · 박영술, 2008).

$$P(y=1 \mid \chi_1, \cdots, \chi_p) = \pi(\chi_1, \cdots, \chi_p) = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_1\chi + \cdots + \beta_p\chi_p)}{1 + \exp(\beta_0 + \beta_1\chi + \cdots + \beta_p\chi_p)} = \frac{\exp(z)}{1 + \exp(z)}$$

$$\text{또는 } \pi(\chi_1, \cdots, \chi_p) = \frac{1}{1 + \exp(-z)}$$

- $\beta_0, \beta_1, \cdots, \beta_p\chi_p$는 추정될 모수, z는 선형결합으로 $z = \beta_0 + \beta_1\chi_1 + \cdots + \beta_p\chi_p$
- 로지스틱 다중회귀모형의 로짓은 $g(\pi(\chi_1, \cdots, \chi_p)) = \beta_0 + \beta_1\chi_1 + \cdots + \beta_p\chi_p$
- 만일 독립변수들 중 명목척도로 측정된 변수가 있으면 회귀분석에서와 같이 더미변수로 취급하여 분석함.

2 분석결과

가. 기초통계

○ 주거 상향가구와 하향가구의 특성차이를 분석한 결과는 다음과 같음

- 1인가구 여부, 가구주 성별, 결혼여부, 배우자 유무, 경제활동상태, 취학아동유무, 청년가구여부에 따라 점유형태의 상향과 하향 집단간 통계적 차이가 있음
- 주거 상향/하향 비율의 차이가 크게 나타나는 가구 특성으로, 1인 가구가 2인 이상 가구보다 주거하향 비율이 21.1%p 높으며, 임시직 등이 상용근로자에 비해 15.5%p, 미혼가구는 기혼가구에 비해 12.3%p 높음

[표 3] 주거상향/하향가구의 특성차이 분석 1

구분		하향가구 (전세 → 월세)	상향가구 (전세 → 자가)	χ^2	p
가구원수	2인이상=0	72.0%	93.1%	62.531	.000
	1인가구=1	28.0%	6.9%		
가주구성별	여자=1	73.1%	83.3%	9.663	.002
	남자=1	26.9%	16.7%		
결혼여부	기혼=0	82.8%	95.1%	30.937	.000
	미혼=1	17.2%	4.9%		
경제활동	경제활동안함=0	15.1%	12.0%	1.235	.267
	경제활동=1	84.9%	88.0%		
경제활동상태	상용근로자이외=0	54.8%	39.3%	14.226	.000
	상용근로자=1	45.2%	60.7%		
학력	고졸이하=0	51.1%	45.6%	1.728	.189
	대졸이상=1	48.9%	54.4%		
생애주기	청년가구 이외=0	88.2%	96.2%	17.416	.000
	청년가구=1	11.8%	3.8%		
	노인가구이외=0	87.1%	86.6%	.027	.870
	노인가구=1	12.9%	13.4%		
거주주택유형	비아파트=0	39.2%	27.5%	9.493	.002
	아파트=1	60.8%	72.5%		

○ 주거 상향 가구는 가구원수, 소득, 거주면적, 거주기간 모두 높게 나타남.

- 통계적으로 유의한 차이를 보이는 요인은 가구주 나이를 제외한 모든 항목임
- 주거를 상향한 가구에 비해 하향한 가구의 평균 가구원수가 많고(0.4명), 소득수준이 낮으며(87만원), 거주하는 면적이 적게(7㎡) 나타남.

[표 4] 주거상향/하향가구의 특성차이 분석 2

구분		평균	표준편차	최소	최대	t	p
나이(세)	하향	49.441	13.644	19	86	1.575	.116
	상향	51.164	11.310	25	92		
가구원수(명)	하향	2.672	1.354	1	6	5.708	.000
	상향	3.292	1.124	1	6		
소득(만원)	하향	316.075	188.484	40	1,500	4.674	.000
	상향	402.882	232.330	35	3,000		
면적(㎡)	하향	58.984	26.249	13	166	7.893	.000
	상향	76.060	25.204	23	198		

나. 주거 상향/하향 결정 확률 분석

○ 주거상향과 하향에 통계적으로 유의한 영향을 주는 요인은 주거면적, 청년가구 여부, 1인 가구 여부, 상용근로자 여부로 나타남

- 주거 하향가구는 상향하는 가구에 비해 주택규모가 더 작게 나타남
- 청년가구의 주거하향 확률이 더 높게 나타남. 39세 이하 가구가 40세이상인 가구에 비해 2.3배 더 높게 나타남
- 1인가구의 주거하향 확률이 더 높게 나타남. 1인가구가 2인 이상 가구에 비해 2.5배 더 높게 나타남
- 상용근로자가 임시직근로자 등에 비해 주거상향이동 확률이 1.5배 더 높게 나타남

[표 5] 전세가구의 주거상향/하향 선택확률 분석 결과

구분		B	S.E.	Wald	p	Exp(B)
상 수 항		−.061	.442	.019	.890	.941
가구원수		−.055	.109	.255	.614	.946
소 득		.000	.001	.394	.530	1.000
주거면적		.022	.005	21.042	.000***	1.022
아 파 트	(아파트=1, 이외=0)	−.179	.209	.736	.391	.836
성 별	(남=1, 여=0)	−.017	.240	.005	.944	.983
청년가구	(청년가구=1, 아님=0)	−.845	.360	5.523	.019**	.429
1인 가구	(1인가구=1, 아님=0)	−.940	.354	7.054	.008***	.390
결혼여부	(미혼=1, 아님=0)	−.302	.347	.756	.385	.739
상용근로자	(상용근로자=1, 이외=0)	.425	.193	4.844	.028**	1.529
χ^2				99.340***		
−2 로그 우도				786.872		
Cox & Snell R^2				0.112		
Nagelkerke				0.171		
correct %				80.700		

*** 유의수준 1%이내, **유의수준 5%이내, *유의수준 10%이내

○ 분석결과를 요약하면 다음과 같음

- 청년층과 1인 가구의 주거 하향 확률이 높다는 점에서 주거사다리 구축을 위한 정책대상은 청년층과 1인 가구를 주요한 대상으로 설정할 필요가 있음
- 주거를 하향한 가구일수록 더 작은 규모의 주택에 거주할 확률이 높다는 점에서 점유형태 변화가 주택규모와 관련이 높음을 알 수 있음
- 주거 상향과 하향에 선택은 고용형태의 영향이 크게 나타나고 있는데, 상용근로자 여부와 같이 고용의 안정성이 소득보다 더 중요한 요인으로 작용하는 것으로 예상됨. 즉 고용의 안정성이 주거의 상향과 하향에 중요한 영향을 미치고 있음을 유추할 수 있음

Ⅳ. 종합 및 시사점

1 분석결과 종합

○ 주거하향, 주거상향 문제의 주요 대상층은?

- 주요 주거하향 가구는 청년층, 1인 가구
- 연령이 높아질수록 주거상향 가구 비율 높음

○ 주거상향이 안되는 이유는(하향하는 이유는)?

- 주거상향 걸림돌 : 안정적인 일자리, 좋은 일자리

○ 그들이 필요로 하는 정책은?

- 임대주택 공급, 전세나 월세 등 저렴한 대출, 월세 보조 등

○ 지원방안 중 임대주택공급, 금융지원에 대한 수요와 정책효과, 수원시 재정여건 등을 감안한 세부적인 정책방안을 마련할 필요가 있음

- 주거사다리 구축을 위해, 현황분석 → 주거사다리 지원 계층 확인 → 지원방안 모색 → 시범사업 등 추진 → 평가를 통한 확대가 이루어질 필요

2 수원시 정책 방향

가. 주거정책 패러다임 변화

○ 최근 주택정책의 패러다임은 '주택공급'에서 '주거복지'로 전환

- 저출산 · 고령화, 1~2인 가구 증가 등 사회적 환경이 크게 변화
- 주거취약계층, 지역별, 계층별 주거 수요 충족은 여전히 부족
- 정부는 주택공급 물량을 확대하는 정책에서 벗어나, 행복주택 · 주거급여 등 맞춤형 주거복지정책으로 개편을 추진

- 주거복지의 대상과 주거복지의 내용에 대한 다양한 논의가 이루어지고 있음

○ 저출산과 고령화의 국가적 과제

- 저출산에 따른 청년층, 신혼부부를 위한 주거정책
- 노인가구의 증가에 따른 주거복지 수요 증가
- 베이비부머의 은퇴와 주택수요 감소

○ 저성장기조의 고착화와 공공의 참여여력 저하

- 중앙정부의 재원조달과 임대주택공급에 한계
- 민간을 활용한 (장기)임대주택 공급 확대 방안 모색

○ 중앙정부보다 지방정부의 주거복지 역할 강조

- 정부의 지방분권과 지역의 역량 강화 강조. 국토부의 거시적인 주거정책, 주거복지로드맵에서도 지자체 역할 강조
- 지역특성을 감안한 지자체별 주택 · 주거정책 추진 필요

나. 수원시 주거정책 여건

○ 수원시 주택보급률은 2017년말 기준 92%로 다소 부족한 수준

- 저출산 기조가 이어지고 있지만, 수원시 유입인구의 증가와 가구분화 등의 요인으로 안정적인 주택공급의 필요성이 있음
- 과거와 달리 1인가구의 증가와 3인 이하 가구의 증가. 그리고 수원시는 대학을 비롯한 청년층 비율이 상대적으로 높아 공급되는 주택의 규모와 유형 등에 대한 검토가 필요

○ 증가하는 주거복지 수요에 비해 부족한 행정인력 및 공공임대주택

- 수원시 공공임대주택 중 10년 이하 단기 임대주택이 절반수준. 주거취약계층의 주거불안이 지속
- 수원시에서 필요로 하는 주거니즈를 충족하기에는 양적, 질적으로 부족한 형편임
- 수원시내 장기 공공임대주택 확충이 우선적으로 필요하며, 주거약자들의 니즈를 반영하는 맞춤형 주거 지원이 필요함
- 또한 수원시민의 특성에 맞는 주거공급을 위해서 장기적으로 공사를 적극 활용하는 방안 모색할 필요

○ 민선 6기에는 주택 및 주거복지를 실행할 수 있는 지속가능도시재단, 수원도시공사 등 관련 기구를 설립하면서 수원시 주거복지 기틀을 마련

- 수원도시공사와 주거복지센터를 통해 다양한 주거정책을 활용할 수 있는 토대가 마련되었음

○ 수원시 적극적 주거정책 추진 필요

- 수원시 주거복지의 목표, 대상 설정, 정책지원은 미흡한 편
- 성남시와 시흥시는 수원시보다 앞서 주거조례를 제정하고 주거복지 대상을 적극적으로 발굴, 정책마련, 홍보하고 있음. 시흥시의 경우 이미 청년 및 신혼부부를 주거약자로 정의하고 주거복지 지원대상자로 조례에서 정하고 있음
- 수원시는 타 지자체에 비해 소극적인 주거복지 정책을 추진하고 있음. 이에 보다 적극적인 주거지원을 위해 주거복지 대상 발굴, 전문가 양성 및 교육, 주거복지 홍보 등의 내용을 포함하도록 할 필요

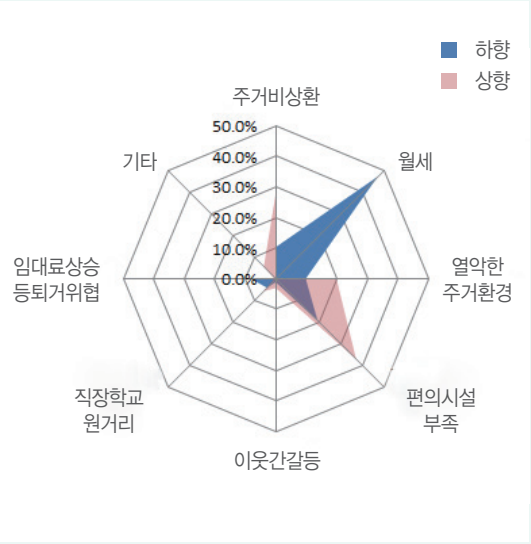
○ 생애주기 단계 등 계층별 주거정책 수립 필요

- 저출산에 따른 청년층(대학생, 신혼부부 등)의 주거안정을 위한 다양한 주거지원 방안 모색이 필요
- 특히 대상층의 주거 수요를 파악하고 정책을 추진할 필요가 있음

■ 주거 하향가구의 정책 니즈

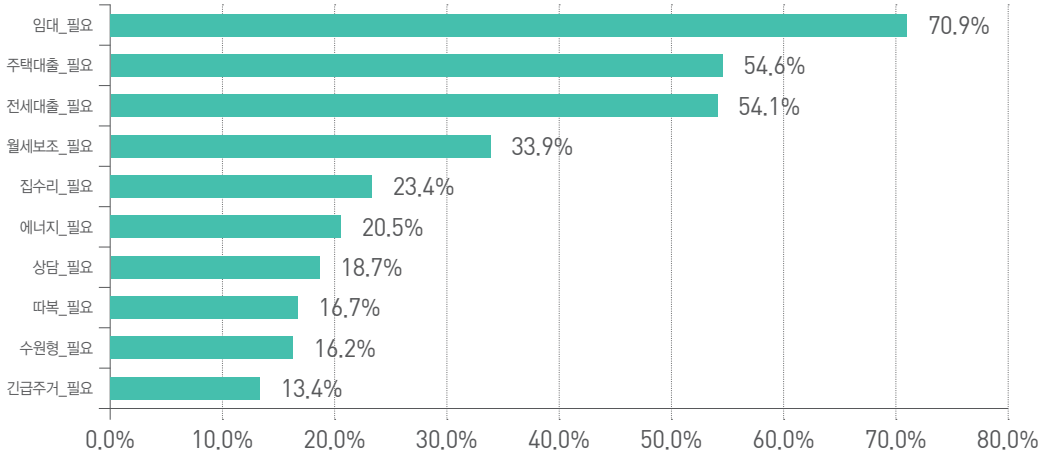
○ 수원시 주거실태조사자료 분석결과, 주거 상향 가구의 가장 큰 어려움은 편의시설부족(37.2%), 하향한 가구는 월세(47.1%)로 나타남

- 주거상향한 가구는 편의시설부족, 주거비 상환, 열악한 주택환경 등의 순
- 주거하향 가구는 월세, 편의시설부족, 주거비 상환의 순



○ 주거하향 가구의 주거정책 별 필요성 응답결과

- 임대주택 공급확대에 대한 필요성(70.9%)이 가장 높음.
- 절반이상이 대출지원이 필요하다고 인식(주택대출 54.6%, 전세대출 54.1%).
- 월세보조는 상대적으로 낮게 나타남(33.9%)



[점유형태 하향(전세 → 월세) 가구의 정책유형별 필요성 인식]

다. 수원시 주거복지 정책 목표 설정 필요

○ 수원시가 지향하는 주거정책의 목표설정이 필요

- 수원형 주거정책을 실현하기 위해서는 수원시가 지향하는 주거정책 목표를 분명하게 설정할 필요가 있음
- 정책목표가 무엇인지에 따라 정책수단은 상이함. 따라서 수원시가 지향하는 주거복지 정책의 방향을 우선적으로 설정할 필요가 있음. 그리고 이를 토대로 정책대상과 정책수단을 발굴할 필요가 있음
- 예를 들어 정책대상을 선정하는 데 있어 현재 수원시에 거주하고 있는 수원시민을 대상으로 한 정책을 우선적으로 추진할 것인지, 아니면 장래 수원시 활력을 유지하기 위한 장래 수원시민을 고려한 정책인지. 정책 목표에 따라서 주거복지 대상은 달라짐
- 또한 수원형의 주거정책 마련은 정부정책 등 기존의 정책에서 소외된 대상을 발굴하고 지원대상 중에서 우선순위를 설정할 필요가 있음

라. 수원형 주거복지, 주거하향 방지를 위한 주거사다리 구축

○ 법령에서 정하고 있는 주거취약계층 이외에 수원형 주거하향 방지를 위한 주거사다리 정책 대상 발굴과 지원

○ 수원형 주거하향 방지를 위한 주거사다리 정책대상 : 청년층, 1인 가구, 일용직 등 임시직 근로자

- 수원시 주거실태조사 분석결과 청년층, 1인 가구, 임시직 근로자들의 주거하향(전세⇒월세) 확률이 다른 계층보다 높게 나타남

○ 수원형 매입임대 주택, 임대주택 공급 확대

- 청년층, 1인가구, 일용직 등 임시직 근로자가 안정적인 일자리를 확보하고 자산을 축적할 수 있도록, 장기간 저렴하게 거주할 수 있는 임대주택 공급 확대 필요
  - 수원형 주거하향 방지를 위한 주거사다리 정책대상 : 청년층, 1인 가구, 일용직 등 임시직 근로자
  - (단기) 비정규직 근로자(비정규직인 신혼부부 등)의 주거안정 강화를 위해 매입 임대주택 공급 확대, 입주 대상자에 경제활동의 안정성 기준 추가 검토, 거주기간은 중장기(4~8년)로 설정
  - (장기) 수원형 임대주택(건설, 매입 등)공급은 우선 가구특성을 고려한 유형별 시범사업을 추진하고 성과가 좋을 경우 확대하여 시행
- 매입임대주택 관련 지침에 입주대상 기준, 입주대상 평가항목의 배점, 주택임대 계약기간 등 관련 내용에 대한 보완 필요

마. 주거실태 조사항목의 보완과 정기적인 주거실태조사 필요

○ 수원시민의 주거실태, 주거 현황에 대한 분석과 진단 필요

- 일반가구 정기조사 : 주거문제의 원인과 처방을 마련의 기초자료
- 정기적으로 주거실태조사를 하면, 주거문제를 파악하고 개선할 점은 무엇인지, 정책 목표와 정책개선이 필요한 것이 무엇인지 모니터링 가능
- 주거기본법에서 정하고 있는 청년을 대상으로 한 주거실태 조사의 정기적인 실시와 청년층 주거사다리 구축을 위한 종합계획 수립 검토

- 1인가구, 베이비부머, 노인가구 등 특수 계층을 대상으로 한 주거실태 조사와 종합계획 수립

○ 보완 필요사항

- 자산(주택, 부동산, 금융자산 등), 부채(주거문제로 인한 부채, 이외의 부채) 등 금융과 관련한 조사항목 보완 필요
- 가계의 부채수준과 자산에 대한 통계부족으로 지원 대상에 대한 추출과 지원금액 수준을 파악하여 시사점을 제시하는 데는 한계
- 이사전에 거주하던 주거특성에 대한 정보부족으로 주거상향과 하향을 위한 시사점 제시에 한계
- 직전 거주주거의 특성(주택규모의 변화, 주택가격, 전세가격, 월세가격 등), 이사 전 가구 특성(결혼이나 자녀의 출산, 분가, 가구원수, 경제활동, 소득 등)을 축적할 필요

바. 기타 후속 연구의 필요성

○ 이 연구는 점유형태와 관련한 주거이동에 한정하여 향후 물리적 시설 기준을 포함한 주거사다리 구축 방안에 대한 검토 필요

- 주택의 노후도, 기능, 면적 등 물리적 시설 기준에 대한 연구 필요
- 최저기준을 강화하게 되면, 저렴한 주택에 거주하던 가구의 주거비가 증가하게 된다는 점에서 관련 기준의 긍정적 측면과 부정적 측면에 대한 검토가 이루어져야 할 것임

○ 주변지역의 관계를 고려한 주거 상/하향 이동에 대한 연구

- 주거이동의 광역화와 지역 간 이동이 활발하다는 점에서 인접한 지역 간 이동을 고려한 분석이 이루어질 필요.

○ 청년층 가구의 유형별, 생애주기 단계별 1인 가구의 소득이나 고용특성 등을 감안한 주거하향 방지 및 주거상향 지원을 위한 후속 연구 필요

- 청년층 등 특정계층의 주거실태 조사가 이루어지고 주거사다리 구축을 위해 주거이동 과정에서 발생한 점유형태의 변화, 주거면적, 주택유형 등을 종합적으로 분석할 필요
- 조사와 분석결과를 토대로 주거수준 악화방지를 위한 주거 하향 가구의 특성과 정책니즈, 정책적 지원의 효과 등을 제시할 필요

SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

발 행 인 | 이재은
발 행 처 | 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
031.220.8001
www.suwon.re.kr

※ 이 정책리포트의 내용은 연구진의 견해로서 수원시의 정책과 다를 수도 있습니다.