

수도권 저소득 가구의 주거이동 패턴에 관한 연구*

A Study on low-income Households Residential mobility patterns

주희선** · 박수민*** · 정창무**** · 김상일*****
Joo, Hee-Sun · Park, Su-Min · Jung, Chang-Mu · Kim, Sang-il

Abstract

The population of Seoul has kept on decreasing, and it is because of losing younger population influx, low birth rates, aging. And one of the main factor is high housing price. These social phenomenon severely affects low income households compared to mid- and high income households. Upon this background, this study has tried to explore how low-income housing movement is different from mid- and high-income households' in a city, and to analyze where low-income households tend to move actually.

The result of this study figured out that housing movement starting from Seoul has spreaded out to Gyeonggi province. Since Housing movement is chain reaction, there is a fear that the low income housing problems in Seoul can be spreaded out to Gyeonggi province.

To resolve the situation, government's housing policy needs to be improved. First of all, housing voucher needs to be extended so that the low-income people's anxiety can be reduced. Secondly, government's support towards rental housing needs to be expanded. Last but not least, fair rental fee system should be considered to be applied in order to prevent excessive increase of housing rental fee.

키 워 드 ■ 저소득 가구 주거이동, 주거이동 패턴, 주택정책

Keywords ■ Low-income Housing Movement, Housing Movement pattern, Housing Policy

I. 서 론

주거는 안정된 생활을 위한 안식처이다. 이러한 주거의 중요성 때문에 국가차원에서는 서민들의 주거수준 향상을 위해 다양한 주택정책에 관심을 기울이고 있다. 특히 국가차원에서 시행하는 주택정책의 목적은 국민의 주거수준 향상에 있으며, 특히 저소득 가구와 같은 사회적 약자의 주거안정성을

보장해주는데 초점을 두고 있다.

최근 서울을 중심으로 '탈서울'이 진행되고 있는데, 이는 높은 집값과 치솟는 전월세 탓이 가장 큰 요인으로 보인다. 통계청 인구이동 조사(2015)에서 서울에서 타 지역으로 전출한 이유 가운데 가장 높은 비중을 차지하는 것이 바로 주택문제로 나타났다. 또한 젊은층 유입인구의 감소, 저출산, 고령화 등에 따라 서울의 인구감소는 계속될 전망이다. 이

* 본 논문은 2015년 주희선의 박사학위 논문을 바탕으로 수정·보완한 것임

** Seoul Housing & Communities Corporation(First author: along0917@gmail.com)

*** Dept. of Civil & Environmental Engineering, Seoul National University

**** Dept. of Civil & Environmental Engineering, Seoul National University, professor

***** The Seoul Institute (Corresponding author: urbnplnr@gmail.com)

러한 탈서울화 과정에서 더 많은 피해를 보는 쪽이 저소득 가구라는 우려의 목소리가 크다. 치솟는 전월세 가격을 버티지 못하고 외곽으로 밀려나가는 저소득 가구가 많기 때문이다. 주거이동을 통한 주거불안정성 변화를 분석한 결과 대체적으로 모든 소득계층에서 주거이동을 통해 주거불안정성을 개선시키는 것으로 나타났지만, 빈곤층과 저소득층의 경우 다른 소득계층에 비해 상향이동보다는 동등이동 비율이 높게 나타나 저소득 가구일 경우 주거안정을 위한 자발적인 개선 여력이 상대적으로 매우 적음을 말하고 있다(노승철·이희연, 2009). 이처럼 우리나라 저소득 가구는 주거이동으로 더욱 열악한 환경으로 내몰릴 수 있는 위험을 안고 있기 때문에 이를 개선할 수 있는 주택정책이 필요한 실정이다.

본 연구에서는 저소득 가구의 주거이동을 탐색적으로 관찰하고, 주거이동이 발생하고 있는 방향성을 도출하여 저소득 가구의 주거문제에 대한 시사점을 제시하고자 한다. 이를 위해 첫째, 서울의 저소득 가구와 중소득 가구의 공간적 분포를 살펴본다. 둘째, 주거이동한 가구를 대상으로 저소득 가구와 중소득 가구의 주거이동 패턴차이를 비교분석한다. 셋째, 저소득 가구의 주거안정에 기여할 수 있는 정책적 시사점을 제시한다.

최근 서울의 인구가 1천만 명 선이 붕괴되고 있는 현시점에서 서울에서 주거이동을 택한 가구의 주거이동의 방향성을 살펴보는 것은 시의적절하다고 판단된다.

II. 이론 및 선행연구

주거이동은 물리적으로 다른 두 주택 간의 이동을 의미한다. 일반적으로 주거이동이란 현재 거주하고 있는 주택에 대한 불만족이나 여러 요인들 때문에 이동의 필요성을 인지하였을 때 발생한다. 주거

이동은 가구원수, 소득 등 가구내부 요인과 주택시장, 정부의 주택정책 등 외부 요인의 변화에 적응하기 위해 합리적으로 주택소비를 조절하고 균형점을 찾아가는 일련의 과정이다(하성규, 2006). 주거이동에 관한 연구는 지리학, 사회학, 경제학 등이 주축이 되어 주거이동의 과정과 주거이동의 요인에 관계에 대해 많은 연구들이 진행되었다.

첫째, Clark(1993)은 주거이동을 이동동기에 따라 자발적 이동과 비자발적 이동으로 구분하였다. 비자발적 이동이란 주택철거, 재해 등을 통한 이동을 말하며 자율적 이동은 생애주기, 가구의 경제적 특성의 변화에 의한 이동을 의미한다. 이동동기를 보면 연령이 낮고, 학력이 낮을수록 임대료 및 관리비 부담으로 인한 주거이동이 많았다. 따라서 저소득 가구는 자발적으로 이동하기 보다는 비자발적인 이동이 많다고 할 수 있다. 이주패턴에 관한 연구로는 Phipps(1984)이 대표적이다. 강제 퇴거자의 주거탐색과 선택이론을 바탕으로 자발적 이주자와 비자발적 퇴거자의 이주패턴을 분석하였다. 자발적 이주자에 비해 비자발적 이주자가 상대적으로 먼 곳으로 밀려나고 있는 것으로 나타났다. 이를 통해 강제퇴거자의 경우 자발적 이주자에 비하여 바람직하지 못한 주거선택을 하게 된다는 것을 이론과 실증을 통하여 분석하였다. 강제퇴거자는 자발적 이주자와 마찬가지로 종전 거주지와 가까운 곳에 거주하기를 희망하지만 주거대안이 많지 않기 때문에 결국 종전 거주지로부터 상대적으로 멀리 떨어진 곳에 거주하게 된다는 것을 보여 주었다.

둘째, 도시공간적 패턴과 주거이동과의 관계를 연구하는 관점에서는 이주지 탐색과정, 이동방향, 이동거리 등에 관심을 둔 연구가 다수 있다. 양재섭·김상일(2007)은 서울 대도시권의 주거이동 패턴과 이동가구 특성을 연구하였다. 1996-2005년간 서울 내에서의 인구이동은 주로 인접한 시군구간에서 발생하고 있으며, 특히 동일한 대생활권에서 이

동하는 경향이 뚜렷함을 밝혔다. 서울 내에서의 인구이동은 중생활권 혹은 대생활권 범위에서 교통망을 따라 이루어지는 경향을 보이고 있음을 밝혔다. 임은선·유재윤·김걸(2010)은 도시정비사업에 따른 원거주민의 거주형태변화를 분석하고 이를 토대로 정착방안을 제시하였다. 강제이주자와 일반이주자의 주거지 이동 패턴을 정량화 하였으며 이주패턴에 대한 공간분석의 결과, 이주자들은 주로 기존 거주지 인근에 분포하는 경향과 군집하는 패턴을 나타냈다. 또한 이주가구들이 종전 거주지인 정비사업 대상지 근처에 분포하고 있는 경향은 이주 패턴상의 가장 명확한 특성이라 주장한다. Molly(2014) 주택바우처를 이용하는 저소득층 가구 분석을 통해 2000과 2008년 저소득층 가구의 주거 선택 패턴을 파악하였다. 주택 바우처의 원래 취지는 저소득층의 주거이동 기회를 확대시켜 사회통합을 촉진하기 위한 프로그램이다. 하지만 50개의 US 메트로폴리탄 지역에서 바우처를 이용하는 가구주를 분석한 결과, 바우처를 이용하여 주거이동을 한 가구는 일반 저소득 그룹보다 경제적, 인종적으로 더욱 분리되어 거주하는 것을 관찰하였다. 그의 연구방법은 Herfindahl index 와 dissimilarity index를 이용하여 주거분리를 측정하였다. 그에 따르면 저소득층 주거선택의 폭을 넓혀주기 위해 시행되는 HCV(Housing Choice Voucher) program 은 결과적으로 인종적, 경제적 주거분리를 심화시킨다는 주장이다. 한편, Pendall(2000) 의 연구에서는 HCV(Housing Choice Voucher) program이 주거분리를 완화시킨다고 주장하였다. 그는 저소득층이지만 HCV 프로그램에 참여하지 않은 저소득층과 HCV 프로그램에 참여하는 저소득층의 주거이동을 분석하였다. 연구결과, 바우처를 이용하는 저소득은 주거이동으로 보다 나은 환경으로 이주하였다. 따라서 프로그램 원래 취지대로 저소득층 주거이동에 긍정적인 효과가 있음을 주장하였다.

Timothy(2000)의 연구에서는 1980-1990년 시카고 지역의 소득이 없는 실업자의 공간적인 분포패턴을 연구하여 특정지역을 중심으로 실업자가 모이는 (cluster)현상을 발견하였다. 연구에 따르면 사회연결망(social networks)은 직업을 찾는데 중요하기 때문에 친구, 가족, 이웃과 같은 사회접촉이 가능하도록 지리적으로 가까이 인접하는 경향이 있음을 밝혀냈다. Brent D. Mast and Ronald E. Wilson(2013) 연구에서는 주택 바우처를 이용하여 저소득층이 중산층 주거지역으로 이주하게 됨으로써 지역에 범죄가 높아졌다고 주장한다. 바우처를 이용하는 모든 연령층에서 나타나는 현상은 아니고 연령이 젊고, 자녀를 가진 가구가 사는 지역에 범죄의 증가가 유의한 것으로 나타났다.

셋째, 주거이동에 있어 개인의 의사결정에 초점을 두는 접근방법의 하나가 행태적 접근이다. 가구 이동의 결정은 주거 스트레스의 정도에 따라 결정되고, 주거이동이 결정되면 주택의 위치, 규모, 형태, 근린환경, 주택의 입지 등 고려요소가 다양하다고 주장한다. 고정희(2009)의 연구는 청주시 국민임대주택 퇴거자를 대상으로 하였다. 가구 내 소득자의 수, 직업, 학력 등을 주거상향 이동에 영향을 주는 변수로 보았으며, 소득, 연령, 부양가족 여부 변수는 주거이동에 유의미한 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 본 연구에서는 국민임대주택 퇴거자만을 대상으로 하였기 때문에 임대주택에 거주하다 퇴거하는 가구는 주거상향을 위해 이동한다고 볼 수 있지만 전체 저소득 가구의 주거이동은 상향조정된다고 보기는 어렵다. 김재익(2011)은 울산시를 대상으로 주거입지 및 주거이동 성향을 분석하였다. 소득수준별로 주택가격, 1인당 주거면적 등이 차이가 나며, 주거 재입주시에 주로 고려하는 사항으로는 자연환경, 교통, 교육환경, 주택가격등이 있음을 실증분석 하였다. 한편, 주거이동에 대한 영향요인을 소득이 아니라 생애주기에 초점을 둔 연구들도

있다. Schiamberg and Mckinney(2003)은 퇴직자를 대상으로 주거이동이 어떻게 일어나는지에 대해 연구하였다. 퇴직자 중 60세 이전에는 어메니티 관련 요인이 주거이동에 더 많은 영향을 미치지만 은퇴시기가 다가올수록 가족관련 요인의 영향이 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 퇴직자에게는 주거환경의 쾌적함보다는 친인척 거주지 인근으로 주거이동이 발생한다고 주장한다. 유사한 연구로 Speare(1970)은 혼인여부, 혼인 후 기간, 자녀의 나이로 주거이동성을 분석하였으며, 생애주기에 따라 주거이동이 달라진다고 주장하였다.

이상의 선행연구에서 볼 수 있듯이, 주거이동은 주택구입, 주거선택, 주택 만족도, 주택 규모, 생애주기, 소득, 주거이동 희망수준, 가구주의 성별, 교육정도, 직업 등이 직·간접적으로 영향을 주는 원인이다. 특히 소득은 주거 이동의 결정적인 역할을 한다. 중산층과 저소득층은 주택가격이 상승하면 주거비용을 높이거나 주택규모를 줄여서 이주하는 행태를 보이며 낮은 이주, 주택소유의 어려움으로 불안정한 생활을 할 수도 있다. 따라서 저소득층의 주거 선택 및 이동 행태 변화를 살펴보는 것은 도시저소득층을 위한 합리적인 주택정책 접근의 기본 자료로 활용할 수 있을 것이라 판단된다.

기존연구에서는 가구의 생애주기와 주거이동과의 관계를 밝힌 연구와 도시정비사업으로 인해 발생한 비자발적 이주자의 주거이동에 대한 연구가 다수 있다. 하지만 본 연구에서는 경제적 요인이 주거이주 선택에 영향을 미칠 것이라 판단하여 소득이 주거이동 패턴에 어떻게 영향을 주는지에 초점을 두었다.

Ⅲ. 연구문제 및 가설설정

1. 분석 모형 설정

연구문제. 저소득 가구의 주거이동 패턴은 중고 소득 가구와 차이가 있는가?

가설설정. 저소득 가구의 주거이동 패턴은 중고 소득 가구의 주거이동 패턴과 차이가 있을 것이다. 주거 이동 패턴에 관한 연구는 이주동기에 따른 패턴을 분석한 연구가 대표적이다. 도시정비사업 시행에 따라 이주하는 이주자의 경우 일반이주와 강제이주의 차이를 밝히는 연구들이 많다. Phipps(1984)는 자발적 이주와 비자발적 이주를 이주패턴으로 구분하였다. 자발적 이주에 비해 비자발적 이주를 한 가구는 상대적으로 먼 곳으로 밀려나고 있음을 밝혔다. 그에 따르면 비자발적 이주자들도 자발적 이주자와 마찬가지로 종전 거주지와 가까운 곳에 거주하기를 희망하지만 주거대안이 많지 않기 때문에 결국 종전 거주지로부터 상대적으로 멀리 떨어진 곳에 거주하게 된다고 주장한다. 임은선 외(2010) 연구에서도 이주자들은 주로 기존 거주지 인근에 분포하는 경향과 군집하는 패턴이 있음을 밝혔다. 이는 지리적 친근성을 넘어 직장, 자녀교육 등 종전생활이 연속적으로 영위되어야 하는 불가피성에서 기인하는 것이라 설명하였다. 선행연구에서 비자발적 이주를 강요당하는 사람들은 자발적 이주를 하는 사람들에 비해 상대적으로 저소득층으로 보고 있다.

IV. 소득계층별 주거이동 현황분석

1. 소득추정 구분

본 연구에서는 2010년 센서스 데이터를 기본으로 분석하였다. 센서스 데이터는 5년마다 전수를 조사하는 것으로, 본 연구에서는 10% 표본을 활용하였다. 10% 표본에 대해서는 출생지, 1년 전과 5년 전 거주지 등 인구이동사항, 경제활동, 학력 등이 있다. 하지만 정확한 소득에 대한 내용은 없기 때문에 본 연구에서는 소득을 유추할 만한 경제활동, 학력을 활용하였다. 주거이동과 소득을 나타내는 데이터는 노동패널조사가 있으나 샘플수가 많지 않아서 서울내 주거이동과 서울과 수도권의 주거이동의 패턴을 관찰하기에는 센서스 데이터가 적합하다고 판단된다.

본 연구에서 저소득 가구를 정의내리기 위해 여러 선행연구를 검토하였다. 교육수준이 소득과 높은 상관관계가 있다는 것은 다수 선행연구들에서 입증되었다(유혜란,1988:김환준,2013 :한국노동연구원,2004:임병걸,2015:김경근, 2005: 윤형호,2009:모수원,2007). 또 교육수준이 소득의 대리변수로 활용된 연구로는 임종수(2004), 김강호(2009) 등이 있다. 대표적인 학력과 소득의 관계를 연구한 김환준(2013)의 연구에서는 가구주가 초등학교 졸업 이하 학력을 가진 빈곤가구의 30.5%가 장기빈곤가구이며, 이 비율은 가구주의 교육수준이 높아질수록 점차 감소하여 대학 졸업 이상인 경우 8.9%까지 떨어진다고 주장하였다. 인구센서스에서는 소득자료 대신에 소득을 유추할만한 학력과 경제활동상태가 있어서 그 변수들을 소득의 대리변수로 활용하였다. 선행연구를 바탕으로 학력이 소득의 대리변수로 적정한가를 판단하기 위해 소득에 관한 설문항목이 있는 가구통행실태조사(1998-2013)를 이용하여 학

력에 따른 소득을 추정해보았다. 학력에 따른 추정 결과를 토대로 산정한 월평균 가구 소득은 다음과 같다(표 1).

표 1. 학력에 따른 소득 추정 결과

Table 1. Estimated Income According to Education Level

Education	Monthly Income(₩)
No Education	937,005
Elementary School Graduate	1,622,760
Middle School Graduate	2,159,595
Highschool Graduate	2,716,424
College Graduate	3,177,925
University Graduate	3,643,014
Graduate School Graduate	4,827,631

*source : Household Travel Diary Survey, 1998-2013

분석결과 기존 선행연구와 동일하게 학력이 높을수록 월평균 소득도 높아짐을 알 수 있다. 무학인 경우 100만원 미만으로 가장 낮았으며, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대, 대학교, 대학원 순으로 학력이 높아지면 높아질수록 점차적으로 소득이 높아짐을 알 수 있다. 따라서 선행연구와 동일하게 학력은 소득과 상관관계가 높음을 알 수 있다.

김환준(2013)의 연구에서 가구주의 경제활동 상태 또한 장·단기 빈곤과 밀접한 관련을 가진다고 주장한다. 가구주가 상용직에 취업해 있거나 자영업 을 하는 가구인 경우 장기빈곤의 비율이 10% 또는 그 이하 이지만 비취업자이거나 임시/일용직에 종사하면 장기빈곤의 비율이 22.5%, 비취업의 경우 23.6%이다. 이러한 배경에서 본 연구에서도 가구주의 경제활동상태가 가구 소득에 미치는 영향이 클 것으로 보아, 가구주의 경제활동여부를 저소득 가구 선정의 기준으로 삼았다. 따라서 본 연구에서는 저소득 가구의 기준을 가구주의 학력과 경제활동 상태로 정의하였다. 구체적인 기준은

〈표 2〉와 같다.

표 2. 저소득 가구의 정의
Table 2. Definition of Low Income Housing

1. Householder
2. Education level : Highschool or below
◦ Including no-education, Elementary, Middle School, Highschool graduate
3. Economic Activity Status: Mostly worked
◦ worked on the intermittent work while doing other activities such as housework, school (academy).
◦ have been working before, but have been resting for a while on vacation.
◦ did not work

*source : Census 2010

저소득 가구는 가구주 학력이 고졸이하(무학, 초 등졸업, 중등졸업, 고등졸업)를 포함하였다. 경제활동 상태는 ①주로 일하였음, ②가사, 학교(학원) 등 다른 활동을 하면서 틈틈이 일하였음, ③일을 하여 왔으나, 휴가 등으로 잠시 쉬고 있음, ④일하지 않았음으로 구분되어 있다. 본 연구에서는 가구주가 주로 일하였다고 응답한 사람을 제외한 나머지 (②, ③, ④) 가구를 포함 시켰다.

본 연구에서 정의한 저소득 가구는 가구주이면서, 학력이 고졸 이하이면서, 경제활동 상태 중에서 주로 일하지 않음이라고 응답한 가구이다. 한편 중 고소득 가구의 정의는 전체 가구에서 저소득 가구를 제외한 나머지 가구를 중고소득 가구로 구분하였다.

2. 서울시 구별 저소득 가구 현황

(1) 구별 저소득 가구 변화 2000, 2010¹⁾

서울시의 구별 저소득 가구 현황을 살펴보기위해 2000년과 2010년 서울시 가구의 분포를 살펴보았다(표 3). 2000년 전체가구에서 저소득 가구가 차지하는 비율은 17.98%이며, 2010년에는 18.95%로

다소 증가하였지만 큰 차이는 보이지 않는 것으로 나타났다. 서울시 전체 저소득 가구의 비율은 비슷한 수준으로 유지되고 있다. 하지만 저소득 가구의 지역적 분포에서 차이가 많이 발생하는 것을 알 수 있다. 2000년 저소득 가구의 거주비율이 높았던 지역은 강북구, 중구, 성북구, 종로구, 동대문구로 강북지역과 구도심을 중심으로 저소득 가구의 거주비율이 높았다. 반면, 저소득 가구의 거주비율이 낮았던 구는 서초구, 강남구, 송파구로 나타났다.

2010년의 저소득 가구의 거주비율은 전반적으로 지역의 차이가 심하게 나타났다. 저소득 가구의 거주가 높았던 구는 중구, 강북구, 금천구, 중랑구, 도봉구로 나타났다. 중구와 강북구는 2000년에도 저소득 가구의 비율이 높았으며, 계속적으로 저소득 가구의 밀집이 유지되고 있었다. 하지만 금천구, 중랑구, 도봉구의 경우 저소득 가구의 비율이 큰 폭으로 증가하면서 2010년 높은 저소득 거주비율을 보였다. 한편, 성북구, 종로구, 동대문구에서는 오히려 저소득 가구의 비율이 줄어들었다. 한편, 2010년 저소득 가구의 거주비율이 낮은 구는 서초구, 강남구, 송파구이다. 해당구는 2000년에도 저소득 가구의 비율이 낮았던 지역으로, 한번 형성된 중고소득 거주지는 지속적으로 유지되고 있음을 확인할 수 있다. 또한, 전체가구에서 저소득 가구가 차지하는 비율은 10%수준으로 2000년에 비해 보다 낮은 수준으로 낮아짐을 확인할 수 있었다. 이러한 현상은 강남권을 중심으로 주택재건축이 활발하게 발생함에 따라 중고소득의 전입이 발생하였을 뿐만 아니라 교육여건, 환경여건 등 사회적 요인으로 인해 중고소득의 전입이 증가된 것으로 판단된다.

이러한 결과를 통해 저소득 가구는 저소득 가구 비율이 낮았던 지역 저소득 가구의 거주비율이 더 낮아지고, 저소득 가구의 거주비율이 높았던 구는 저소득 가구의 거주비율이 더 높아지고 있음을 알 수 있다.

특히 저소득 가구의 비율이 높은 비율로 줄어들었던 구는 서초구, 성북구, 관악구, 마포구, 강남구 순으로 나타났다. 공간적인 변화를 통해 저소득 가구는 도심권역에 집중적으로 분포하고 있다 가 점차 외곽지역으로 밀려나는 경향성을 파악할 수 있었다.

저소득 가구의 공간적 분포를 살펴보면, 2000년에는 중구와 강북구를 중심으로 저소득 가구의 비율이 높았고, 그 주변지역을 중심으로 저소득 가구의 입지가 고르게 분포하고 있음을 확인하였다. 또한 강남구, 송파구, 서초구를 중심으로 저소득 가구의 비율이 낮게 나타났으며, 이와 인접하고 있는 동작구, 광진구, 강동구에서도 저소득 가구의 비율이 높지 않았다. 강남권을 중심으로 중고소득 가구의 분포가 뚜렷하게 나타나 서울시의 저소득 가구의 분포는 강남권과 비강남권으로 저소득 가구가 구분됨을 알 수 있다.

반면, 2010년 중구, 강북구를 중심으로 저소득 가구의 비율이 더욱 높아졌으며, 금천구 또한 저소득 가구의 비율이 높게 나타났다. 강북에서는 중구를 중심으로 서대문구, 종로구, 동대문구, 중랑구, 도봉구 또한 저소득 가구의 비율이 늘어났고, 강남권에서 저소득 가구의 비율이 낮았던 구는 2000년과 동일하게 서초구, 강남구, 송파구로 나타났다. 관악구, 동작구를 중심으로 오히려 저소득 가구의 비율이 줄어들었다. 따라서 2010년에는 강북지역과 강남지역의 차이가 뚜렷하게 나타났다. 공간상에서 서초구, 강남구, 송파구를 중심으로 중고소득의 비율이 높아졌고, 강북구, 중랑구, 도봉구를 중심으로 저소득 가구의 비율이 높아짐에 따라 공간에서 지역의 양극화가 심해졌다. 따라서 강남권과 강북권에 거주하는 가구의 소득격차는 더욱 커졌음을 알 수 있다. 다음 장에서는 서울시 거주가구의 주

거이동 패턴을 통해 어느 지역에서 유출되며, 어느 지역으로 유입되는지 알아보기로 한다.

VI. 서울시 저소득 가구와 중고소득 가구의 주거이동 패턴 비교

1. 저소득 가구와 중고소득 가구의 이동현황

소득계층별 주거이동 OD패턴분석으로 2005-2010년 동안 서울시의 주거이동이 어떻게 이루어졌는지 분석하였다. OD 분석에 앞서 시군구 간 전입, 전출, 이동량을 분석하였다.*저소득 가구의 전출이 높았던 구는 동대문구(2510), 성북구(2320), 성동구(2150), 서대문구(1960) 순으로 나타났으며, 저소득 가구의 전입이 높았던 구는 강서구(3330), 노원구(2260), 강북구(2240), 중랑구(2130) 순으로 나타났다.

한편, 순이동량은 강서구(1710)가 압도적으로 높았으며, 도봉구(690), 금천구(670) 순으로 나타났다. 순이동량이 높다는 의미는 저소득가구의 전출에 비해 전입이 높은 구를 의미하기 때문에 저소득 가구의 거주율이 높다는 의미이다. 한편, 저소득 가구의 순이동량이 낮았던 지역은 동대문구(-1330), 강남구(-800), 성동구(-770)로 나타났다. 중고소득 가구의 경우 전출이 높았던 구는 강남구(16890), 관악구(15410), 성북구(12260)로 나타났으며, 전입량이 높았던 구는 강서구(14700), 송파구(17370), 강남구(13270), 관악구(12740) 순으로 나타났다. 순이동량은 송파구(5870), 강서구(5000), 은평구(2410), 강동구(2380)순으로 강서구를 제외한 나머지 지역은 저소득 가구의 순이동량과는 뚜렷하게 구분된다. 성북구의 경우 저소득 가구와 중고소득 가구의 전출이 높은 것으로 나타났으며, 강서구의 경우 저소득 가구와 중고소득 가구의 순이동량이 높은 이유는 계

표 3. 2000, 2010 저소득 가구변화 Table
Table 3. 2000, 2010 Change of Low Income Housing

Districts	2000			2010			
	Household Number	Low-income Household	Ratio	Household Number	Low-income Household	Ratio	Ratio Diff.
Jongro-gu	57043	11800	20.69	57807	13240	22.90	2.22
Jung-gu	45702	10800	23.63	45656	13460	29.48	5.85
Yongsan-gu	77466	15400	19.88	86470	17060	19.73	-0.15
Sungdong-gu	103514	19050	18.40	107114	23190	21.65	3.25
Gwangjin-gu	122983	21400	17.40	133468	21700	16.26	-1.14
Dongdaemun-gu	122518	24900	20.32	128042	28220	22.04	1.72
Joongrang-gu	135518	24900	18.37	144951	34890	24.07	5.70
Sungbuk-gu	144549	31350	21.69	162896	31710	19.47	-2.22
Gangbuk-gu	103982	24750	23.80	117072	31600	26.99	3.19
Dobong-gu	104168	19250	18.48	118947	28530	23.99	5.51
Nowon-gu	180438	32800	18.18	197168	41340	20.97	2.79
Eunpyeong-gu	134265	23850	17.76	154923	33670	21.73	3.97
Seodaemun-gu	111515	20400	18.29	112701	25820	22.91	4.62
Mapo-gu	121580	23050	18.96	141402	23710	16.77	-2.19
Yangcheon-gu	136694	22850	16.72	154239	27630	17.91	1.20
Gangseo-gu	154957	29050	18.75	193629	40160	20.74	1.99
Guro-gu	124243	23050	18.55	142678	26100	18.29	-0.26
Geumcheon-gu	87739	16600	18.92	86533	22280	25.75	6.83
Yeongdeungpo-gu	126076	23550	18.68	138637	25460	18.36	-0.31
Dongjak-gu	127240	22500	17.68	145744	24550	16.84	-0.84
Gwanak-gu	160416	31000	19.32	217359	37210	17.12	-2.21
Seocho-gu	116956	13750	11.76	136840	12680	9.27	-2.49
Gangnam-gu	172291	21300	12.36	200965	21160	10.53	-1.83
Songpa-gu	193835	26700	13.77	219426	30720	14.00	0.23
Gangdong-gu	144121	25200	17.49	159630	27870	17.46	-0.03
Total	3109809	559250	17.98	3504297	663960	18.95	0.96

*source : Census 2010

계속적인 주택개발사업에 따른 신규주택 공급에
영으로 판단된다.

서울시 소득계층별 순이동량을 비교해보면,
저소득 가구와 중고소득 가구의 순이동량은 지
역적으로 뚜렷하게 구별되는 것을 알 수 있다.
저소득 가구는 도심지역을 중심으로 전출하여
외곽지역을 중심으로 전입하는 경향이 두드러
지게 나타났다. 특히, 강북구, 도봉구, 중랑구,
강동구 등 경기도와 인접한 지역에서 저소득
가구의 순이동량이 높았다. 저소득 가구의 이동
의 방향성은 도심을 중심으로 경기도 지역으로
전출하는 경향이 있음을 관찰할 수 있다. 한편,
중고소득의 경우 동대문구(-3920)의 순이동량
이 가장 낮았으며, 강남구(-3620), 서대문구
(-2820), 관악구(-2670)순으로 나타났다. 중
고소득 가구의 순이동량이 높았던 지역은 송파
구(5870), 강서구(5000), 은평구(2410), 강동
구(2380)순으로 나타났다. 한편, 중고소득 가
구의 순이동량은 저소득 가구의 순이동량이 높

았던 지역과 대조적으로 송파구, 서초구, 강동
구 등 강남지역을 중심으로 중고소득 순이동량
이 높았다.

이러한 소득계층별 순이동량의 분석에서 다음과
같은 결과를 도출할 수 있다. 저소득 가구는 특정
지역을 중심으로 순이동량이 높은 것으로 보아 특
정지역에 밀집하는 경향이 있다. 저소득 가구의 순
이동량이 높았던 지역은 도심에서 밀려나서 경기도
와 인접한 구로 밀집되는 경향이 있다.(그림2 참조)

2. 저소득 가구와 중고소득 가구의 이동량 분석

서울시 내 구간 이동한 가구의 OD분석으로 저소
득 가구와 중고소득 가구의 이동패턴을 비교분석하
였다. 2005-2010년 동안 주거이동이 어떻게 이루
어졌는지 면밀히 파악하기 위해 이동 OD를 상위
20위, 30위, 50위, 100위 순으로 구분하였다.

저소득 가구의 주거이동은 성북구, 강북구,
도봉구, 노원구, 중랑구에 이르는 연쇄적인 이

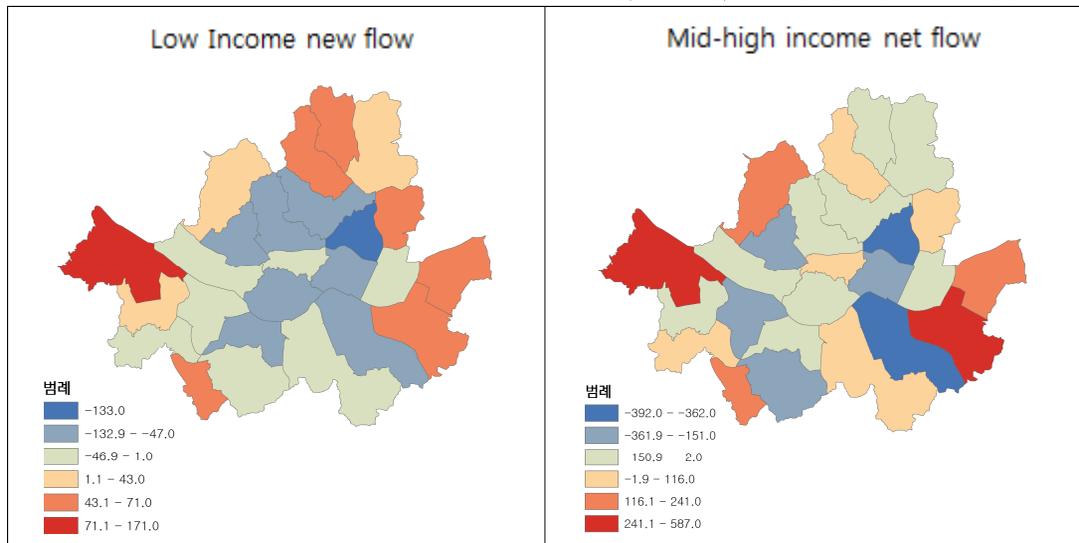


그림 2. 저소득 가구와 중고소득 가구 순이동량 비교
Fig 2. Comparison of Low Income Housing 2000, 2010

동이 발생한다. 중고소득 가구의 주거에서는 서초구, 강남구, 송파구, 강동구로 이어지는 4개 구에서의 이동이 활발하게 이루어지고 있다. 저소득 가구의 이동은 구로구에서 금천구로, 동작구에서 관악구로의 이동이 강하게 나타났다. 중고소득 가구의 경우 서로 양방향의 이동이 발생하는 경향이 있지만 저소득 가구의 경우는 금천구, 관악구로 저소득의 유입이 높았다.

이동량 상위 20위에서는 양천구→강서구, 은평구→서대문구, 서대문구→마포구, 강남구→송파구, 송파구→강동구, 동작구→관악구, 성북구→강북구, 강북구→도봉구, 도봉구→노원구, 동대문구→종량구의 이동은 저소득 가구와 중고소득 가구의 이동패턴은 유사하게 나타났다. 단, 저소득 가구는 구로구에서 금천구로의 이동이 우세하게 나타났다. 중고소득 가구는 서초구→강남구로의 이동이 우세하였다. 성북구에서 전출한 저소득 가구는 도봉구로 주거이동을 하고, 중고소득 가구는 노원구로 주거이동을 하는 것으로 보아 소득계층 간 차이가 명확히 나타

났다. 상위 30위 비교에서도 저소득 가구의 경우 강북지역을 중심으로 연쇄체인이 뚜렷하게 나타났다.

저소득층의 주거이동은 강북지역에서는 성북구→강북구→도봉구→노원구의 연쇄적인 주거이동이 강하게 나타나며, 성동구→동대문구→종량구→광진구를 중심으로 연쇄적인 주거이동이 발생하였다. 연쇄적인 주거이동을 하고 있다는 의미는 전출요인에 의해 주거를 이동하였다 하더라도 그 지역을 멀리 벗어날 수 없다는 것을 의미한다. 저소득 가구의 경우 강북지역을 중심으로 연쇄적인 주거이동이 강하게 나타난 것으로 보아 강북지역에 거주한 저소득 가구는 다른 지역으로 이동하고 싶어도 그 지역을 벗어 나지 못하고 있다. 또 마포구→강서구의 이동과 강서구→영등포구의 이동이 강하게 나타났는데, 이는 강서구 도시개발로 인해 인접구인 마포구에서 전입하는 가구도 많지만, 영등포구로 전출하는 가구도 많은 것으로 나타났다. 중고소득 가구의 경우, 관악구→서초구→강남구→송파구

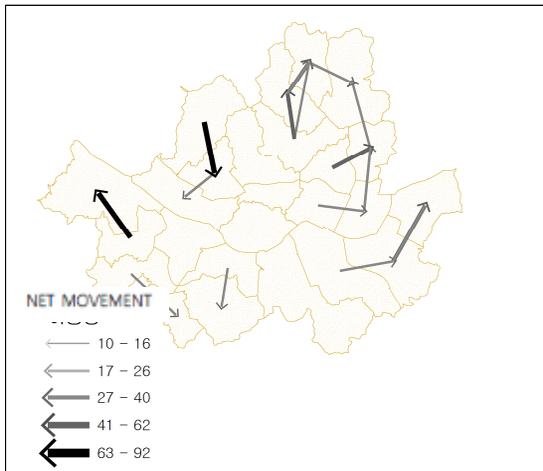


그림 3. 서울 내 자치구간 저소득 주거이동 상위 20위
Fig3. Top 20 Low Income Housing Movement in Seoul

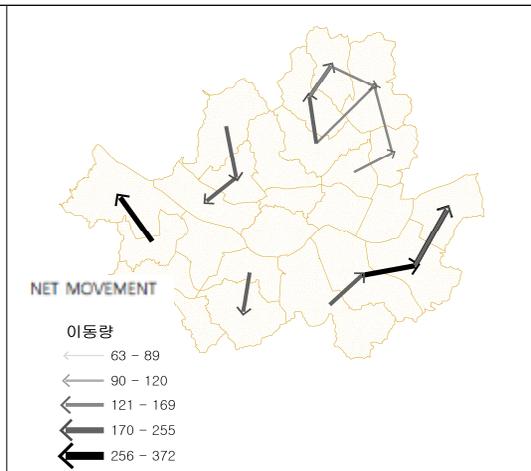


그림 4. 서울 내 자치구간 중고소득 주거이동 상위 20위
Fig 4. Top 20 Mid-High Income Housing Movement in Seoul

→강동구의 이동이 강하게 나타났고, 성동구→광진구→송파구로의 이동을 관찰할 수 있다. 중 고소득 가구의 경우 강남권역을 중심으로 활발하게 주거이동이 발생하고 있다. 상위 50위 비교에서 저소득 가구의 경우 성북구↔강북구↔도봉구↔노원구 의 쌍방향으로의 이동과 성동구↔동대문구↔종로구↔광진구의 연쇄적인 이동이 더욱 강하게 나타났다. 중고소득 가구의 경우 성동구↔광진구, 강남구↔광진구 등 동남권 지역을 중심으로 주거이동이 활발하게 나타났다. 상위 100위 비교에서는 저소득 가구의 이동은 강북지역을 중심으로 이동거리가 비교적 짧고, 멀리 이동하기보다는 인근 구로의 이동이 우세한 반면, 중고소득 가구의 경우 주거이동은 도시 도심지역을 제외한 모든 지역에서 활발하게 주거이동이 발생하고 있다.

종합하면, 서울내에서의 저소득 가구의 주거이동은 주로 인접한 시·군·구 에서 발생한다. 특히 인접한 시군구간에 일방향의 이동이 아니라 상호 양방향으로 이동하는 경향이 두드러진다

둘째, 강북지역을 중심으로 성북구→강북구

→도봉구→노원구를 중심으로 연쇄적인 이동이 발생하는 것으로 보인다. 특히 강북구, 도봉구에서의 순이동이 많은 것으로 보아 강북지역의 연쇄이동에서는 두 지역으로 저소득층이 모이는 경향이 있는 것으로 파악된다. 광진구→성동구→동대문구→종로구 에서도 연쇄적인 이동을 보이고 있다.

셋째, 공간적 위치로 보아 저소득층의 이동은 중심에서 외곽으로 이동하는 경향을 보인다. 양천구→강서구의 이동량이 가장 높았고, 서대문구→은평구, 성북구→강북구의 이동이 두드러진다. 서울 도심부에서는 순이동량이 계속 감소하는 반면 강서구, 강북구, 금천구, 은평구 등 서울 외곽을 중심으로 저소득층 인구가 증가하고 있는 것이다. 한편, 강남지역에서의 저소득층 이동은 영등포구, 구로구, 관악구를 중심으로 이동하는 경향이 있으며 금천구를 중심으로 저소득층이 모이는 경향이 있다.

넷째, 저소득 가구의 이동에서는 특정지역으로 순이동이 높았다. 순이동이 높다는 의미는 유출 가구보다 유입가구 수가 많음을 나타낸다. 저소득 가구의 경우 특정지역으로의 순이동이 높다

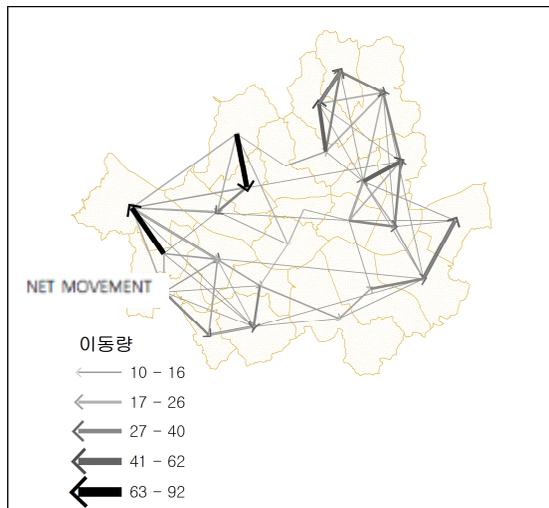


그림 5. 서울 내 자치구간 저소득 주거이동 상위 100위
Fig 5. Top 100 Low Income Housing Movement

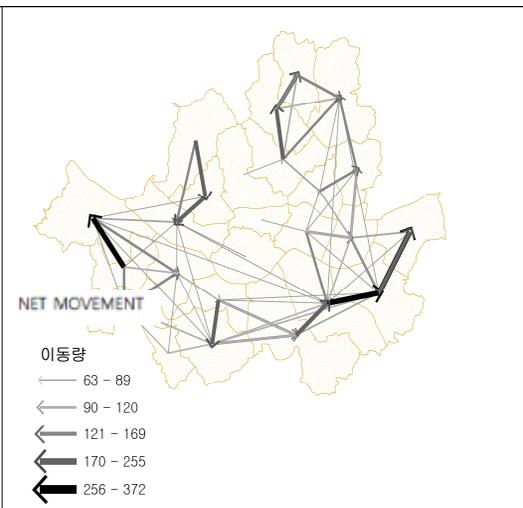


그림 6. 서울 내 자치구간 중고소득 주거이동 상위 100위
Fig 6. Top 100 Md-High Income Housing Movement

는 것은 특정지역으로 많이 밀집하는 경향이 있음을 의미한다.

있다. 경기도 거주 저소득 가구의 경우는 65% 이상인 경기도 지역으로 이동하는 하는 것으로 나타났다. (표 5참조)

VI. 수도권 저소득 가구의 주거이동

표 4. 수도권 저소득 가구의 이동량

Table 4. Movement Amount of Low Income Housing in Seoul Metropolitan Area

No.	Seoul→Gyeonggi	Movement Amount	Gyeonggi→Seoul	Movement Amount
1	Eunpyeong-gu→Deokyang-si	880	Goyang-si→Eunpyeong-gu	670
2	Jungrang-gu→Namyangju-si	680	Gwangmyung-si→Guro-gu	400
3	Gangdong-gu→Hanam-si	600	Bucheon-si→Yangcheon-gu	320
4	Nowon-gu→Namyangju-si	550	Seongnam-si→Songpa-gu	270
5	Dobong-gu→Euijeongbu-si	540	Namyangju-si→Joongrang-gu	260
6	Nowon-gu→Euijeongbu-si	500	Gwangmyung-si→Geumcheon-gu	240
7	Guro-gu→Gwangmyung-si	490	Euijeongbu-si→Dobong-gu	220
8	Gwangjin-gu→Namyangju-si	440	Bucheon-si→Gangseo-gu	220
9	Seodaemun-gu→Deokyang-si	370	Goyang-si→Gangseo-gu	190
10	Dongdaemun-gu→Namyangju-si	360	Seongnam-si→Gangdong-gu, Anyang-si→Geumcheon-gu	190

최근 서울시의 인구가 1천만 명 이하로 감소되고 있으며, 경기도의 인구는 오히려 증가하는 추세로 나타나고 있다. 이처럼 많은 인구가 서울에서 빠져나가서 수도권으로 이주하고 있는 시점에서 서울내에서 발생하는 주거이동과 시도를 넘는 주거이동에는 차이가 있을 것으로 판단된다. 따라서 본 분석에서는 서울내에서 주거이동한 경우와 서울과 수도권의 주거이동을 구분하였다.

수도권 저소득 가구의 주거이동을 살펴보면, 서울내에서 주거이동을 할 경우 42%, 서울에서 경기도로 주거이동을 할 경우 58%로 나타났으며, 반면 경기도에서 서울로 주거이동하는 가구는 25%로 나타났다. 이는 서울에 거주하고 있는 저소득 가구는 주거이동 선택 시 서울내 이동이 아닌 시도간의 주거이동을 감행하고 있음을 알 수 있다. 한편, 경기도에서 서울로 이주하는 경우는 25%로 현저히 낮

서울에서 경기도로 이동하는 저소득 가구의 경우, 어느 지역을 중심으로 전입, 전출이 발생하는지 살펴보았다. 우선 서울에서 경기도로 이동하는 저소득 가구는 남양주시, 의정부시, 덕양구를 중심으로 전입이 우세하게 나타났다. 서울에서 경기도로 주거이동이 발생하는 경우를 관찰해보면, 은평구→덕양구로 이동하는 이동량이 가장 높았고, 중랑구→남양주, 강동구→하남, 노원구→남양주, 도봉구→의정부, 노원구→의정부 순으로 주거이동이 발생하는 것을 관찰할 수 있다.

서울에서 경기도로 이주하는 이동량에 비해 경기도에서 서울로 주거이동하는 이동량은 절반 수준밖에 되지 않았다. 경기도에서 서울로 이주가 발생하는 지역을 살펴보면, 고양시, 광명시, 부천시, 성남시, 남양주시, 광명시 등 서울과 경계하고 있는 지역을 중심으로 전출이 발생하였고, 은평구, 강서구, 송파구, 구로구 등을 중심으로 전입이 높게 나타나

는 것을 확인할 수 있다. 서울거주 저소득 가구의 주거이동은 강북지역을 중심으로 발생했지만, 경기도에서 서울로 진입하는 저소득 가구의 경우 강서 지역을 중심으로 이동이 발생하고 있음을 알 수 있다.

일반적인 주거이동에서는 전출이 많은 지역에 전입이 많은 쌍방향의 주거이동이 특징이다. 하지만, 저소득 가구의 주거이동은 저소득 가구의 전입이 많은 지역에서 저소득 가구의 전출이 발생하는 것으로 보아 서울을 중심으로 저소득 가구의 이동이 경기도 지역으로 확산되는 현상이 나타남을 관찰할 수 있다. 특히, 서울거주 저소득 가구의 주거이동은 서울의 저소득 가구의 전입이 많은 지역을 중심으로 발생하며, 서울과 인접한 경기도 지역으로 이동하는 것을 알 수 있다.

경기도에서 서울시 저소득 가구의 전입이 높은 지역은 남양주, 의정부, 덕양구로 순으로 나타났다. 이는 서울의 저소득 가구가 강북지역을 중심으로 거주하고 있다가 강북지역의 인근 경기도 지역으로 주거이주 하는 경향이 있음을 보여준다.

표 5. 수도권 저소득 가구의 이동량
Table 5. Movement Amount of Low Income Housing in Seoul Metropolitan Area

	Seoul	Incheon	Gyeonggi	Sum
Seoul	41100 (0.42)	7030 (0.07)	49380 (0.51)	97510 (1.00)
Incheon	2910 (0.18)	6630 (0.41)	6450 (0.40)	15990 (1.00)
Gyeonggi	19920 (0.25)	8330 (0.1)	52620 (0.65)	80870 (1.00)
Sum	63930	21990	108450	194370

*source : Census 2010

VII. 결론 및 시사점

본 연구에서는 도시 저소득층의 주거이동이 중고 소득의 주거이동과 다른 점을 탐색적으로 발견하고, 저소득층이 실제로 어디에서 어디로 이동을 하였는가를 분석하였다. 그 결과로 서울을 중심으로 발생한 저소득층의 주거이동이 경기도로 확산되고 있음을 확인하였다. 주거이동은 연쇄적인 반응이므로 서울에서 시작된 저소득층 주거문제가 경기도로 확산될 우려가 있다.

또한 저소득 가구가 중고소득 가구에 비해 주거이동을 통해서 주거수준을 개선시킬 기회를 갖지 못한다면 이는 정부가 저소득층에 대한 주거 복지 정책을 적극적으로 펼쳐나가야 할 당위성과 함께 지금까지 펼쳐온 주택정책이 개선되어야 함을 시사해준다. 따라서 주거이동이 자유롭지 못한 저소득 가구를 위한 정책적 시사점을 제기하고자 한다.

첫째, 저소득층의 주거이동이 가능하도록 주택바우처를 확대 실시할 필요가 있다. 최근 서울형 주택바우처는 국토부 주거급여 제도와 별도로 기준 중위소득 60% 이하 가구 중 일정요건이 맞으면 임대료를 보조해 주는 사업으로 확대 실시하고 있지만, 여전히 저소득 가구의 임대료 부담은 줄지 않는 상황이다. 높은 임대료를 감안하여 안정적인 주거정착에 도움이 되는 주거복지 정책이 마련되어야 할 것으로 보인다. 또한 주거이주에 대한 지원 확대 실시에 대한 항목도 추가되어야 할 것으로 보인다.

둘째, 주택가격 및 전세값 상승으로 서울에 거주하고 있는 저소득층의 주거환경은 매우 불안정한 상황이므로, 국가차원에서 저소득 가구를 위한 임대주택 지원을 확대해야 할 것이다. 현재 정부는 공공임대주택, 매입 임대주택 공급, 장기전세주택 시프트, 저소득층 주거지원과 같은 다양한 정책들을 시행하고 있지만 저소득

층의 주거안정을 해소하기에는 역부족이다. 저소득층을 위한 임대주택 공급에 대해서는 다수가 동의를 하지만 재정적인 이유로 공급의 확대가 이루어지지 못하고 있다는 한계가 있다. 따라서 정부차원에서 저소득층 주거문제 해결을 위해 임대주택 건립에 대한 재정적 지원을 확대해야 할 것으로 보인다.

셋째, 주택의 임대료가 과도하게 인상되는 것을 제한하기 위한 공정임대료를 적극 도입하는 것도 방안으로 고려해 볼 수 있다. 현재 우리나라 전월세 시장은 부동산 경기의 지속적 침체와 기조적인 저금리 상황 등 여러 가지 복합적인 이유로 전세가 격의 가파른 상승과 급속한 전세의 월세전이 현상이 벌어지고 있다. 전월세 전환이 여전히 높은 가운데 전세의 월세전이가 급속히 진행되면서 지난해 가계의 월평균 실제주거비는 5년 전에 비해 46.4% 급증했다. 공정임대료 제도가 도입되면 현재 개별 가계에 큰 부담을 주고 있는 임대료가 부담 가능한 수준으로 조정돼 전월세 시장의 장기안전에 기여하게 될 것이라 기대한다.

본 연구는 인구주택총조사 10%표본 자료를 활용하여 데이터를 분석하였기 때문에 소득을 유추할 수밖에 없었다. 따라서 저소득 가구의 소득을 정확하게 측정하지 못한 것이 연구의 한계로 남는다. 인구주택총조사는 매년 5년마다 실시되므로 가장 최근자료인 2005-2010년 동안의 주거이동 통계를 분석에 활용하였다. 향후 최신 데이터를 바탕으로 추가적인 분석이 필요할 것으로 보인다.

주1. 서울의 과거와 현재의 저소득 가구의 분포를 살펴 보기 위해 2000년과 2010년의 자료를 비교해 보았다. 2000년과 2010년을 사용한 이유는 10년 동안 서울시의 구별 변화가 더욱 뚜렷하게 관찰되기 때문이다. 2장에서 보고자 하는 내용은 10년 동안 서울시 구별 저소득 가구의 변화이므로 2000년과 2010년의 비교도 가능할 것으로 판단된다.

인용문헌

References

1. 김강호, 2009. "학력과 직업훈련 참여가 임금에 미치는 효과", 「농업교육과 인적자원개발」, 41(3) : 123-151.
Kim, K. H., 2009. "The Effect of Schooling and Training Participation on Wage of Employed Workers." *Journal of Korean Agricultural Education*, 41(3): 123-151.
2. 김경근, 2005. "한국사회 교육격차의 실태 및 결정 요인", 「교육사회학연구」, 15 : 1-27.
Kim, K. G., 2005. "Educational Gap in Korea and Determinant Factors", *Korean Journal of Sociology of Education*, 15 : 1-27.
3. 김용창·최은영, 2013. "서울시 최저주거기준 미달가구의 시·공간적 특성과 변화(1995~2010년)", 「대한지리학회지」, 48(4): 509-532.
Kim, Y. C., Choi, E. Y., 2013. "Spatio -Temporal Changes and Characteristics of Households Failing to Meet the New Minimum Housing Standard in Seoul Metropolitan(1995~2010)", *Journal of the Korean Geographical Society*, 48(4) : 509-532.
4. 김정수·이주형, 2004. "가구특성에 따른 주거선택행태에 관한 연구", 「국토계획」, 39: 191-204.
Kim, J. S., Lee, J. H., 2004. "A Study on the Effect of Household Characteristics on Housing Choice Behavior", *Journal of Korea Planning Association*, 39 : 191-204.
5. 김재익, 2011. "가구 특성에 따른 주거입지 및 주거이동 의향에 관한 연구 : 울산광역시 사례연구", 「주택연구」, 19(1): 97-115.
Kim, J. E., 2011. "The Differences of Residential Location and Intention to Move by Household Characteristics: The Case of Ulsan Metropolitan City", *Housing Studies Review*, 19(1): 97-115.
6. 김진유·지규현, 2007. "저소득 가구 주거이동 특성 분석 : 수도권 국민임대주택 입주가구 분석을 중심으로", 「국토계획」, 42(1): 81-97.
Kim, J. Y., Ji, G. H., 2007. "The Characteristics of

- Low-Income Families' Residential Mobility - The Case of Public Rental Housing Tenants in the Seoul Metropolitan Area”, *Journal of Korea Planning Association*, 42(1): 81-97.
7. 김환준, 2013. “장기빈곤의 개념정의와 장기빈곤층의 특성”, 「사회과학연구」, 24(4):135-154.
Kim, H. J., 2013. “The Definition of Long-Term Poverty and the Characteristics of the Long-Term Poor”, *Journal of Social Science*, 24(4):135-154.
 8. 노승철·이희연, 2009. “주거이동을 통한 주거 불안정성 변화에 관한 연구”, 「한국경제지리학회지」, 12(4): 507-520.
Noh, S. C., Lee, H. Y., 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(4): 507-520.
 9. 모수원, 2007. “학력이 외식비 지출에 미치는 효과”, 「관광·레저연구」, 19(2) 2007: 305-321.
Mo, S. W., 2007. “The Effects of Educational Attainment on the Eating-Out Expenditure”, *Journal of Tourism and Leisure Research*, 19(2) 2007: 305-321.
 10. 백병부·김경근, 2007. “학업성취와 경제자본, 사회자본, 문화자본의 구조적 관계”, 「교육사회학연구」, 17: 101-129.
Baek, B. B., Kim, K. G., 2007. “Structural relationships between academic achievement and economic, social, and cultural capital”, *Korean Journal of Sociology of Education*, 17: 101-129.
 11. 여창환·김재익, 2003. “도시 주거빈곤 가구의 공간적 분포 특성에 관한 연구-대구광역시 사례 연구”, 「주택연구」, 11(2): 25-50.
Yeo, C. H., Kim, J. I., 2003. “The Characteristics of Intra-Urban Distribution of Housing Pooors: The Case of Daegu”, *Housing Studies Review*, 11(2): 25-50.
 12. 오근상·오문현·김은영·남진, 2013. “서울시 소득계층별 주거 상·하향 이동에 관한 연구”, 「국토계획」, 48(5): 127-144.
Oh, G. S., Oh, M. H., Kim, E. Y., Nam, J., 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(5): 127-144.
 13. 유기현·정희주·서순탁, 2013. “소득 및 자산수준에 따른 주거이동 특성에 관한 연구”, 「국토계획」, 48(5): 145-163.
Ryu, K. H., Joung, H. J., Suh, S. T., 2013. “A Study on the Residential Mobility Characteristic by the Level of Income and Assets”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(5): 145-163.
 14. 윤복자·이연정, 1992. “도시 저소득층 가구의 주거이동에 관한 성향분석”, 「생활과학논집」, 6:129-142.
Yoon, B. J., Lee, Y. J., 1992. “The City of Seoul=An Analysis of the Propensity of Low-income Households to Move”, *Yonsei Journal of Euthenics*, 6:129-142.
 15. 윤복자·유완·김혜정, 1993. “서울시 거주 가구의 주거이동 동기와 유형”, 「대한건축학회논문집」, 51: 21-30.
Yoon, B. J., Yu, W., Kim, H. J., 1993. “Motives for Moving and Patterns of Residential Mobility in the City of Seoul”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 51: 21-30.
 16. 윤희호, 2009. “부의 대물림? 가계소득과 사교육이 자녀소득에 미치는 영향”, 「한국재정논집」, 21(1):49-67
Yoon, H. H., 2009. “The Effect of Housing Income and Private Education on Child Income”, *Public Finance Quarterly*, 21(1):49-67
 17. 이병걸, 2015. “연구논문: 가구특성변수가 외식소비 참여결정에 미치는 영향.” 여가관광연구 24: 29-50.
Lee, B. G., 2015. “Research Articles : Influence of Household Characteristics on Participation Decision of Eat Out Consumption”, *Journal of Kyonggi Tourism Research*, 24 : 29-50.

18. 이상록, 2012. “소득계층간 주거지 분리의 거주지역 특성이 저소득빈곤층의 정신건강에 미치는 영향”, 『사회과학연구』, 28(4):277-302.
Lee, S. R., 2012, “The Effects of the Income Residential Segregation on the Low Income Classes’ Mental Health“, *Social Science Research Review*, 28(4):277-302.
19. 이주형. 1989. “주거선택 및 주거이동 결정에 학군이 미치는 영향에 관한연구”, 『국토계획』, 24(2): 157-174.
Lee, J. H., 1989. “An Impact Analysis Caused with High School Group on Tenure Choice and Residential Mobility Decision“, *Journal of Korea Planning Association*, 24(2): 157-174.
20. 이창무·김미경·원혜진, 2013. “뉴타운 원주민의 가구 특성별 주거이동 패턴”, 『주택연구』, 21(3):123-141.
Lee, C. M., Kim, M. K., Won, H. M., 2013. “Migration Pattern of the Original Residents in the Gireum newtown Area“, *Housing Studies Review*, 21(3):123-141.
21. 임은선·유재윤·김걸·최병남, 2009. 「도시재생사업에 따른 저소득층의 이주패턴 및 정착방안 연구」, 경기: 국토연구원.
Lim, E. S., Yu, J. Y., Kim, G., Choi, B. N., 2009. *Migration Patterns of Low-Income Residents and Settlement Strategies in Urban Regeneration Projects*, Gyeonggi: Korea Research Institute for Human Settlements
22. 임은선·유재윤·김걸, 2010. “도시정비사업에 따른 원거주민 이주패턴과 거주행태 변화 분석”, 『국토연구』, 66:115-131.
Lim, E. S., Yu, J. Y., Kim, G., 2010. “An Analysis on the Migration Patterns and the Changes in the Residential Behaviour of Residents by Urban Regeneration Projects“, *Journal of Korea Planning Association*, 66:115-131.
23. 임종수, 2004. “환경과 경제성장의 상관관계”, 『동중아시아연구』, 14 : 228-244.
Lim, J. S., 2004. “Correlation between environment and economic growth“, *Journal of East and Central Asian Studies*, 14 : 228-244.
24. 정의철, 2000. “소득변화가 주거이동 및 주거점유 형태 결정에 미치는 영향 분석”, 『부동산학연구』, 6(1): 45-61.
Chung, 2000. “Impact of Income Change on the Determination of Housing Movement and Occupancy Patterns“, *The Journal of Korea Real Estate Analysis Association*, 6(1): 45-61.
25. 정의철, 2002. “도시가구의 주택점유형태 및 주택 유형 선택에 관한 연구”, 『주택연구』, 10(1):2-30.
Chung, E. C., 2002. “A Study on Simultaneous Decisions of Housing Tenure and Housing Type: A Nested Logit Approach“, *Housing Studies Review*, 10(1):2-30.
26. 주희선·이경민·정창무, 2014. “재개발로 인한 커뮤니티 해체가 범죄율에 미치는 영향”, 『국토계획』 49(8):135-154.
Joo, H. S., Lee, K. M., Jung, C. M., 2014. “A Study on the Effect of the Community Disorganization from Urban Redevelopment on Crime Rates“, *Journal of Korea Planning Association*, 49(8):135-154.
27. 최은영, 2004. “선택적 인구이동과 공간적 불평등의 심화:수도권을 중심으로”, 『한국도시지리학회지』, 7(2): 57-69.
Choi, E. Y., 2004. “Migration Selectivity and Growing Spatial Inequality: In case of the Seoul Metropolitan Areas“, *Journal of the Korean Urban Geographical Society*, 7(2): 57-69.
28. 최은영, 2004. “지역간 인구이동의 공간적 특성 분석 : 수도권을 중심으로”, 『서울도시연구』, 5(3), 49-66.
Choi, E. Y., 2004. “The Analysis of the Spatial Characteristics on Inter-Regional Migration : Emphasized on the Seoul Metropolitan Areas“, *Seoul Studies*, 5(3), 49-66.
29. 하성규, 2000. “도시 저소득층 주거와 삶의 질”, 『대한지리학회지』, 35(2) : 295-306.
Ha, S. K., 2000. “Housing Poverty and Quality

- of Life in Urban Korea“, *Journal of the Korean Geographical Society*, 35(2) : 295-306.
30. 홍경구, 2008. “대구시 주거이동 결정요인별 선호 주거지역분석”, 「한국주거학회논문집」, 19(6): 73-83.
- Hong, K. G., 2008. “Empirical Analyses of the Relationships between the Factors of Residential Mobility and Preferable Residential District: The Case of Daegu“, *Journal of the Korean Housing Association*, 19(6): 73-83.
31. 홍성조·안건혁, 2011. “소득계층별 주거이동과정에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 12(3): 91-100.
- Hong, S. J., Ahn, G. H., 2011. “Residential Mobility Process by Income Brackets : Focusing on Apartment Dwellers in Seoul Metropolitan Area“, *Journal of Urban Design Institute of Korea*, 12(3): 91-100.
32. Clark, William AV, and Jun L. Onaka. 1983. "Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility", *Urban studies*, 20(1) : 47-57.
33. Conley, Timothy G., and Giorgio Topa., 2002. "Socio - economic distance and spatial patterns in unemployment", *Journal of Applied Econometrics*, 17(4) : 303-327.
34. Mast, Brent D., and Ronald E. Wilson., 2013. "Housing choice vouchers and crime in Charlotte, NC", *Housing Policy Debate*, 23(3) : 559-596.
35. Molly, W, Metzger, 2014. “The reconcentration of poverty: patterns of housing voucher use, 2000 tp 2008”, *Housing Policy Debate*, 24: 544-567.
36. Muniyamma, M., and J. B. Phipps., 1984. "Studies in Crataegus. XI. Further cytological evidence for the occurrence of apomixes in North American hawthorns", *Canadian Journal of Botany*, 62(11): 2316-2324.
37. Rolf, Pendall, 2010. "Why voucher and certificate users live in distressed neighborhoods." *Housing Policy Debate*, 11(4): 881-910.
38. R.Van Kempen and A.S. Ozuekren, 1998. “Ethnic segregation in cities : New forms and explanations in a dynamic world”, *Urban Studies*, 35(10): 1634-1656.
39. Schiamberg, Lawrence B., and Kathleen G. McKinney., 2003. "Factors influencing expectations to move or age in place at retirement among 40-to 65-year-olds", *Journal of Applied Gerontology*, 22(1): 19-41.
40. Speare, Alden., 1970. "Home ownership, life cycle stage, and residential mobility", *Demography*, 7(4): 449-458.

Date Received 2016-06-01
 Reviewed(1st) 2016-07-09
 Date Revised 2016-09-13
 Reviewed(2nd) 2016-09-18
 Date Accepted 2016-09-18
 Final Received 2016-12-15