



서울 대도시권의 1인 가구 주거이동 및 유입지역 특성 분석*

: 직업과 주택 요인을 중심으로

Regional Characteristics of Migration Inflow of One-Person Households in the Seoul Metropolitan Area

: Focusing on Migration Motivation between Job and Housing

조미현** · 송재민***
Cho, Mihyun · Song, Jaemin

Abstract

As one-person households become the major type of households, the current housing policies try to introduce appropriate measures incorporating such changes in the demographic structure. One-person households can be characterized as having different motivations for migration and their migration characteristics vary by age group. Against this backdrop, this study aims to identify the spatial distribution characteristics of one-person households by age group, analyze migration patterns by two major migration motivations, jobs or housing, and identify influential factors for residential mobility at the Eup-Myeon-Dong level in the Seoul metropolitan area. Using 2018 migration data from the MicroData Integrated Service (MDIS), we conducted multiple regressions to identify major determinants of migration with the inflow of one-person households as a dependent variable and variables related to population, housing, employment, and infra accessibility as independent variables. The results confirm that a much higher share of one-person households migrate for jobs compared to multi-member households, many of which migrate for housing. Better economic environments with more job opportunities attract one-person households, especially young adults. Meanwhile, the current housing policy targeting one-person households appears to be effective, attracting those who migrate for housing.

주제어 1인 가구, 주거이동, 주거이동 요인, 공간적 분포, 유입지역 특성
Keywords One-Person Households, Residential Mobility, Migration Motivation, Spatial Distribution, Regional Characteristics of Migration Inflow

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 저출산·고령화 현상이 가속화되면서 전체 인구는

감소하고 있는 반면에 1인 가구는 급격하게 증가하고 있다. 통계청 인구주택총조사 자료에 따르면, 2017년 기준 가구 유형별 비중은 부부+자녀가구가 31%(615만 가구)로 가장 많고, 뒤를 이어 1인 가구 28.5%(558만 3천 가구), 부부가구 15.8%(309만 3천 가구) 순으로 나타났다. 1인 가구 수는 계속하여 증가할 것으로 예상되며,

* 이 논문은 국토교통부의 '스마트시티 혁신인재육성사업(19~23)'의 연구비 지원으로 수행되었습니다.

** Master's Candidate, The University of Seoul (First Author: mihyun2227@gmail.com)

*** Associate Professor, Seoul National University (Corresponding Author: jaemins@snu.ac.kr)

특히 2047년에는 1인 가구가 37.3%(832만 가구)로 가장 비중이 높은 가구 형태로 자리 잡을 것으로 전망되고 있다(통계청, 2017).

초기 1인 가구의 증가는 고령화에 따른 노인 1인 가구의 증가가 원인이었으며, 최근에는 사회·경제적 불확실성의 증가로 인한 청년층의 실업 증가, 소득 부족으로 인한 결혼기피, 저출산 등의 현상이 두드러지면서 청년 1인 가구가 급격하게 증가하고 있다(권연화·최열, 2018). 더불어 이혼율의 증가, 학업·생업 등의 원인으로 가족과 분리된 중·장년층이 늘어나면서 중년 1인 가구도 크게 증가하고 있는 것으로 나타났다(권연화·최열, 2018).

1인 가구가 주요 가구유형으로 자리 잡음에 따라 도시계획과 주택정책 수립 시 이와 같은 인구 구조 변화를 고려하고자 하는 노력이 증가하고 있다. 중앙정부 차원에서는 증가하는 1인 가구 주거문제에 대응하기 위하여 도시형 생활주택, 행복주택, 공공실버주택, 청년전세 임대주택 등의 주거지원 정책을 시행하고 있으며, 지방정부 차원에서도 서울시와 경기도, 부산시 등이 역세권 2030, 빈집살리기, 희망하우징, 드림아파트 등의 주거지원 정책을 확대하고 있다. 그러나 이러한 정부의 소형주택 정책은 단순한 양적 공급확대에 집중되어 있으며, 기존의 일반 다인 가구와 차별화된 주거 선호, 입지 선호를 반영한 소형주택의 질적 공급 정책은 부재한 실정이다(홍성조 외, 2011).

일반적으로 거주지를 옮긴다는 것은 이동할 지역이 현 거주지보다 경제적으로 더 많은 기회가 있거나 더 나은 교육환경, 사회문화적 환경 또는 그 기대의 결과라고 볼 수 있다(Ravenstein, 1885; 박소현·이금숙, 2019). 특히 1인 가구의 이동은 다른 2인 이상의 가구 유형과는 구별되는 특징을 가진다. 다인 가구의 경우 함께 거주하는 가족의 직장, 교육 등의 문제로 거주지를 이동하는 경우가 발생할 수 있지만, 1인 가구는 개인의 의사결정으로 인해 이동이 나타나기 때문에 지역별, 연령별로 분포와 이동패턴에 있어 다른 유형의 가구와는 구별되며, 1인 가구의 이동 요인을 파악하는 것이 상대적으로 용이하다(변미리 외, 2019).

따라서 지역별 맞춤형 1인 가구 주택 및 도시계획시설 공급, 복지정책 수립을 위해서는 미시적 관점에서 이동 요인, 연령층 등을 세분화하여 이동 추계 및 이주 특성을 파악할 필요가 있다. 특히, 1인 가구는 다인 가구와 이동 요인이 매우 상이한 것으로 나타나, 이동수요 및 필요에 맞는 적절한 정책 마련이 매우 중요하다. 통계청 국내인구이동통계(MDIS, 2018) 데이터를 분석한 결과, 수도권권의 경우 다인 가구는 주택(주택 구입, 계약 만료, 집세, 재개발 등)을 가장 주된 요인(65.3%)으로 이동하고 있는 반면, 1인 가구는 주택(38.6%)과 직업(취업, 사업, 직장 이전 등)(33.9%)이 거의 대등한 수준의 이동 요인으로 나타나 주거이동에 있어 직장 및 경제적 이유가 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다.

기존의 1인 가구 주거입지 관련 연구에서 청년층 1인 가구는 주택의 규모와 형태보다는 직주근접을 선호하여 물리적 또는 시간적으로 직장과 인접한 곳에 입지하는 것으로 나타났으며(김주원·

조주현, 2010; 김보경, 2017), 중·고령의 1인 가구는 직주근접성 보다는 주택의 면적과 형태 등을 고려하여 입지하는 것으로 확인되었다(김주원·조주현, 2010). 이처럼 1인 가구 내에서도 생애주기에 따라 주요 이동 요인이 다르며, 연령별 특성에 따라 이동과 주거입지가 다르게 나타나기 때문에 1인 가구 연구는 다인 가구와의 구분뿐만 아니라 1인 가구 내에서도 이동 요인, 연령층 등 특성들을 다각도로 고려하여 연구될 필요가 있다. 또한 서울시의 인구이동은 경기도, 인천광역시와의 지리적 연계를 고려하여 대도시권 차원의 연구가 필요하다. 그러나 기존 선행연구는 주로 비통계적인 기법을 활용한 현황 중심의 기술적 연구이거나, 통계적인 기법을 활용하더라도 1인 가구 주거이동에 주요한 영향을 미치는 고용 요인 등이 고려되지 않은 주거(housing) 선호 중심의 연구이거나, 지리적 연계에 대한 고려 없이 일부 지역(예: 서울시)만을 한정된 연구라는 점에서 연구의 한계점을 가지고 있다. 또한 앞서 논의된 바와 같이 1인 가구는 다인 가구와는 다르게 직업을 고려한 주거이동 비중이 매우 높음에도 불구하고 다양한 주거이동 요인에 대한 심도 있는 연구가 매우 부족하다.

이와 같은 배경으로 본 연구는 수도권 읍면동을 대상으로 주요 이동 요인(직업, 주택)을 구분하여 연령대별 1인 가구의 공간적 분포 특성을 비교하고 이동 요인별 유입지역 특성을 분석하는 것을 목적으로 한다. 연구의 질문은 다음과 같다. 첫째, '1인 가구'의 주거이동은 기존의 '다인 가구'와 비교하여 어떠한 공간적 분포 특성을 가지고 있으며, 유입지역의 특성은 어떠한가? 둘째, 1인 가구의 주거이동은 '직업'과 '주택' 요인에 따라 어떠한 공간적 분포 특성을 가지고 있으며, 이동 요인별 유입지역의 특성은 어떠한가? 셋째, 1인 가구 내에서 '연령층(청년층, 중장년층, 노년층)'에 따라 어떠한 공간적 분포 특성을 가지고 있으며, 유입지역의 특성은 어떠한 차이가 있는가? 본 연구는 위의 질문에 대한 실증 분석을 통해 서울 대도시권 차원의 1인 가구 주거지원을 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

II. 선행연구 고찰

1. 1인 가구 분포 특성

통계청 인구주택총조사에서 정의하고 있는 1인 가구(one-person households)의 개념은 '혼자서 살림하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등의 생계를 유지하는 가구'이다. 1인 가구는 현재 단독가구, 독거가구, 독신가구, 나홀로 가구 등의 이름으로 불리면서 나홀로족, 싱글족, 혼밥족 등 새로운 사회현상을 보이고 있다(변미리 외, 2019).

선진국에서는 이미 1980년대 후반부터 1990년대에 걸쳐 1인 가구의 성장 추세와 형성 원인에 대한 연구가 활발하게 이루어졌으며(Kendig and McCallum, 1986; Wall, 1989; Kaufman, 1994;

Kramarow, 1995; Hall et al., 1997), 이들의 연구 결과에 따르면 후기 산업사회로 접어들면서 개개인의 라이프 스타일 변화로 인해 1인 가구 비율이 증가하는 것은 매우 자연스러운 경향으로 받아들여지고 있다(이희연 외, 2011). 우리나라의 경우, 2005년 인구주택총조사 결과 1인 가구 비율이 20%를 넘어서게 되면서 1인 가구에 대한 관심이 증가하게 되었으며, 1인 가구 관련 연구도 다변화되었다. 도시 분야에서는 1인 가구의 공간적 분포와 밀집지역에 관한 연구(신상영, 2010; 이희연 외, 2011; 이재수·양재섭, 2013; 채정은 외, 2014), 주택 수요 및 주택 정책에 관한 연구(신미림·남진, 2011; 박보림 외, 2013; 정희주·오동훈, 2014), 주거 입지에 관한 연구(신은진·안건혁, 2010) 등이 상당히 활발하게 이루어지고 있다.

먼저 1인 가구의 공간적 분포와 밀집지역을 분석한 연구를 중심으로 살펴보면, 신상영(2010)은 서울시를 대상으로 1인 가구 밀집지역을 유형화하고 유형별 주거 특성을 살펴보았으며, 1인 가구의 공간적 분포가 지역적 특성과 어떤 관계를 갖는지 회귀분석을 이용하여 분석하였다. 군집분석 결과, 서울시 1인 가구는 크게 '도심지형', '대학가/월촌촌형', '고시촌형' 3가지 유형으로 식별되었다. 회귀분석 결과, 지역의 주택유형별 재고, 주택가격, 비주택 거주시설(오피스텔, 고시원), 상업업무시설 집적정도, 도심 접근성 등이 1인 가구의 분포와 밀접한 관련을 가지는 것으로 나타났다. 이를 통해 도시생활주택이나 준주택과 같은 주택정책과 사회복지, 생활안전 등 도시정책적 과제에 시사점을 얻고자 하였다. 이희연 외(2011)는 우리나라 전국 시군구 단위로 지난 10년 동안(1995-2005) 1인 가구의 인구·사회적 특성(연령·교육수준·주택환경)에 따른 성장패턴과 공간분포 특성을 분석하였다. 분석결과, 1인 가구의 연령, 학력, 주택소유 및 주택유형을 기준으로 이들의 공간분포 패턴이 매우 대조적이고 불균등하게 나타났다. 교육수준이 높고 자가 아파트에 거주하는 젊은 싱글족은 소수의 대도시에서 집중해있는 반면에 교육수준이 낮고 단독주택을 소유하고 있는 독거노인들은 주로 농촌에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 또한 고학력의 젊은 연령층의 경우 경제적 상황에 따른 양극화 현상이 두드러지게 나타났다. 이재수·양재섭(2013)은 2010년 서울시의 1인 가구를 대상으로 군집분석을 통해 1인 가구 밀집지역의 공간유형과 유형별 특성을 파악하였다. 분석 결과 1인 가구 밀집주거지는 고용중심지 인접주거지, 중심지 주변 배후 주거지, 대학가 인접 주거지, 신규 소형주택 개발지, 다세대·다가구 밀집주거지 5개 유형으로 구분되었다. 채정은 외(2014)는 통계청 인구주택총조사 1인 가구 수를 기반으로 서울시를 대상으로 1인 가구 밀집지역과 밀집요인을 분석하였다. LISA분석을 실시한 결과 1인 가구 밀집지역은 관악구, 중구, 마포구, 강남지역 일대로 나타났으며, 핫스팟 분석결과 1인 가구 밀집지역은 관악구, 서초구, 강남구, 마포구, 서대문구로 나타났다. 로지스틱 회귀분석에 따른 1인 가구 밀집요인은 인구특성 변수 중 30대의 비율, 고용밀

도, 주택점유형태, 주택규모, 코스닥 상장기업 수가 유의한 것으로 나타났다.

한편, 주택 공급 정책에서 1인 가구가 주요한 정책수요자로 부각됨에 따라, 1인 가구의 주택 공급 정책을 모색하거나 주택수요 추정, 주택점유형태 및 입지 등을 분석하는 연구가 주를 이루고 있다. 신미림·남진(2011)은 서울시 1인 가구의 실주택 수요량을 예측하기 위하여 주거면적을 종속변수로 두고 연령대별 가구 변수와 향상소득, 주거비용 변수를 회귀시킨 M-W수정모형을 이용하였다. 그리고 산출된 연령대별 계수를 토대로 향후 20년간의 주택수요량을 추정하였다. 박보림 외(2013)는 한국복지패널(KOWEPS[Korea Welfare Panel Study]) 5차연도(2010) 자료를 활용하여 전국 도시지역 거주가구를 대상으로 1인 가구와 점유형태 간의 관계에 대해 분석하였다. 연구 결과, 1인 가구는 자가보다 임차를 선택하는 것으로 나타났다. 그러나 1인 가구 내에서도 연령, 소득수준 등에 따라 점유형태에 대한 선택이 달라지기 때문에 1인 가구의 증가에 부응하는 주택정책 또한 이러한 이질성을 고려할 필요성을 제기하였다.

2. 인구이동 및 영향요인

국내외 인구이동에 대한 연구는 다양한 학자들에 의해 진행되어 왔다. Todaro(1969)는 기대소득의 개념을 도입하여 도시지역에서 실업이 증가함에도 농촌-도시 간 인구이동이 발생하는 현상을 토다로 모형으로 설명하였다. 그에 따르면, 인구이동에 경제적인 요소가 비경제적인 요소보다 더 많이 영향을 미치며, 결국 실제소득격차보다는 기대소득의 격차(실제소득격차×구직 확률) 때문에 인구이동이 발생한다(하상근, 2005). 따라서 도시의 노동력, 소득이나 취업기회는 유입인구이동을 더 잘 설명하고 있음을 밝혔다. Todaro 외 다른 여러 학자들도 인구이동을 경제적 측면에서 설명해 왔다.

Perloff et al.(1960)는 경제적 조건이 좋을수록 인구가 더 유입되고 불리한 경제적 여건은 여타지역의 경제적 기회를 얻기 위해 이주하며 이러한 이주의 민감성은 이주자의 교육수준이나 나이에 달려 있다고 보고 있다(홍하연·이길재, 2014). Chen and Rosenthal(2008)은 고학력 근로자의 경우는 기업의 근로환경 등 고용조건이 이주의 주된 결정요인인 반면에 은퇴자의 경우에는 소비주체로서 부합한 환경을 갖춘 지역으로의 이동을 선호함을 보여 세대 간 주거이동 결정요인에 있어서 차이가 있음을 밝혔다.

최근 인구이동에 대한 연구는 경제적 측면뿐만 아니라 삶의 질에 기초한 비경제적 요인과 관련하여 주거환경, 교육, 문화, 의료, 정부혜택 등 다양한 측면에서 이동 요인을 찾고 있다. 관련 연구에 따르면 지역의 공원 및 녹지, 교육·문화·의료 환경, 지자체의 재정 등이 좋을수록 지역으로의 인구유입이 증가하는 것으로 나타났다(이외희 외, 2009; 이민관·이주형, 2010; 임동일, 2011;

이정희 외, 2017; 정기성·홍사흠, 2019).

구체적으로 이민관·이주형(2010)은 중소도시를 대상으로 인구 이동에 영향을 미치는 지역특성의 변화를 분석하였다. 연구 결과에 따르면 1995년에는 주택보급률, 아파트 비율, 도로포장률, 상수도보급률 등의 물리적 시설과 관련된 변수와 경제활동인구 비율, 제조업 종사자 비율 등 취업 관련 변수가 중소도시 인구이동에 주로 영향을 미쳤으나, 2005년에는 물리적 시설 공급 및 취업환경 관련 변수의 영향은 감소하는 대신 문화·복지시설과 재정자립도 등 문화·의료 및 사회복지, 지자체의 재정 관련 변수의 영향력이 증가하는 것으로 나타났다. 교육환경 변수는 취업환경 변수와 함께 인구이동에 영향을 미치는 지역변수이며, 전입이 많은 지역에서 사교육 환경의 긍정적 영향이 나타나고 있어 사교육의 의존도가 높음을 시사한다고 주장하였다.

이찬영·문계철(2016)은 1995년~2015년 기간의 광주 및 전남 지역의 인구이동 변화추세와 인구이동 결정요인 분석을 통하여, 연령대가 낮을수록 고용여건의 영향이 크며, 삶의 질과 연관되는 전세가격, 문화서비스, 의료서비스, 교육여건, 도로포장률 등은 연령대와 관계없이 인구이동에 유의한 것으로 나타났다. 이정희 외(2017)는 수도권 66개 시군구를 대상으로 도시 간 인구이동 결정요인을 분석하였다. 연구 결과, 전출지와 전입지 간의 거리가 멀수록 인구이동이 감소하였으며, 2000년 이후 택지개발사업으로 전출지의 주택이 증가하거나 자가 아파트 비율이 증가할 경우 전입지의 전입률을 감소시키는 것으로 나타났다.

정기성·홍사흠(2019)은 전국 17개 시·도, 227개 시군구를 대상으로 지역별 수도권 인구이동에 미치는 요인 및 공간적 특성을 분석하였다. 분석결과, 인구 측면에서 인구요인(전체·1인 가구·고령인구)이 수도권 이동현상에 정비례하였으며, 호남권과 제주권 지역에서도 1인 가구와 고령인구 비중이 높을수록 수도권 이주현상이 높게 나타났다. 고용과 주택 측면에서 직주비와 주택매매지수가 증가할수록, 전세가지수가 낮아질수록 수도권 이동이 증가하는 것으로 나타났다. 삶의 질 측면에서도 지역적으로 차이는 있으나 대체적으로 의료 및 사회복지시설은 인구이동과 관련이 있는 것으로 나타났으며, 특히 충청권 등 수도권 인접지역에서 상대적으로 뚜렷한 결과가 나타났다.

다음으로 1인 가구의 이동을 다룬 연구를 살펴보면 변미리 외(2019)는 인구이동 자료를 이용하여 서울시 25개 구를 중심으로 경기도 31개 시군구 지역을 포함하여 서울시와 경기도 간 이동의 흐름을 시각화하고 네트워크 분석을 종합하여 살펴보았다. 연구 결과, 서울시 내부 이동의 경우 전체적으로 인접지역과의 이동이 일반적이거나 1인 가구 최다 밀집지역인 관악구는 인근 지역뿐 아니라 강서구, 광진구 등 비교적 원거리 지역과의 이동도 많이 나타났다. 지역 간 이동의 경우 관악구가 연결중심성, 매개중심성, 위세중심성 모두 높게 나타났으며, 서울시 1인 가구의 집단별 공간분포와 이동유형은 청년층, 중장년층, 노년층에서 상이하게 나

타났다.

신은진·안건혁(2010)은 2006년 가구통행실태조사를 활용하여 서울시를 대상으로 입지 및 근린환경 요인이 직장인 1인 가구의 소득계층별 거주지 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 이항로지 분석결과, 1인 가구는 직장과 가까울수록, 범죄율이 낮을수록 거주지를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 지하철 접근성이 좋을수록 중소득 계층이 거주지를 선택할 확률이 높으며, 편의시설과 관련해서는 상업시설은 중·고소득, 녹지시설은 저·중소득 1인 가구의 거주지 선택확률과 관련이 있는 것으로 나타났다. 복지시설은 저소득층의 거주지 선택에 양의 영향을 주는 반면에 고소득층의 거주지 선택에는 음의 영향을 주는 것으로 나타났다.

신상영(2010)은 1인 가구 주거지의 공간적 분포는 일반적으로 당해지역의 다가구주택이나 소형주택과 같은 주택 재고 구성, 주택가격 수준, 고시원과 같은 비주택 거주시설의 양, 상업업무시설 집적정도, 도심접근성 등의 요소들과 높은 관련성을 보여, 쾌적성 주거요소보다는 편리성·접근성 요소가 강함을 보여주었다. 그러나 젊은 독신자와 노인 독신가구는 영향관계에서 차이를 보이거나 서로 상반되기도 하여 연령대별 차별화된 주거전략 필요성을 주장하였다.

홍성조 외(2011)는 인구이동 자료를 이용하여 서울시 2인 이하 소형가구의 행정동 간 주거이동 패턴과 유입요인을 분석하였다. 연구 결과를 요약하면, 소형가구가 대형 가구에 비해 멀리 이동하는 경향을 보였으며, 가구주 연령이 어릴수록 멀리 이동하는 것으로 나타났다. 30-40대 소형가구는 직장이 밀집된 도심지역으로, 50-60대 소형가구는 서울 외곽 지역으로 이주하는 경향이 나타났다. 그리고 소형가구의 경우 다세대, 다가구, 오피스텔과 같은 주택유형을 선호하는 것으로 나타났다.

3. 연구의 차별성

선행연구를 검토해 본 결과, 1인 가구 연구는 공간적 분포와 밀집지역에 대한 연구(신상영, 2010; 이희연 외, 2011; 이재수·양재섭, 2013; 채정은 외, 2014), 주거입지 및 주택점유형태(신은진·안건혁, 2010; 박보림 외, 2013; 정희주·오동훈, 2014), 주택수요 예측(신미림·남진, 2011)과 주거이동(홍성조 외, 2011; 변미리 외, 2019)에 관한 연구로 이루어져 왔다. 이러한 기존 연구는 서울시로 대상지를 한정하여 1인 가구의 연령별·지역별 분포 현황을 비통계적인 기법을 활용하여 기술적으로 분석하고 있는 경우가 많으며, 통계적인 기법을 활용한 분석은 주로 주거(housing) 선호 중심으로 연구되어 왔다.

1인 가구는 다인 가구와 비교해서도 이동경향과 입지특성이 다르게 나타날 뿐만 아니라, 1인 가구 내에서도 생애주기, 소득 등에 따라 입지특성이 다르게 나타나기 때문에(Levine, 1998; Wulff, 2001), 집단적 이질성을 고려한 다양한 연구의 중요성이

강조되고 있다. 따라서 다각적인 실증연구를 바탕으로 1인 가구 특성 및 이주 요인을 반영한 맞춤형 정책이 필요하며, 현재 진행되고 있는 1인 가구 대상 공공 정책의 실효성에 대한 검토도 필요하다. 그러나 기존의 선행연구는 1인 가구의 집단을 주로 연령으로 구분하여 연구되어 왔으며, 1인 가구가 다인 가구와 차별화되는 주거이동 요인과 관련된 심층적인 분석이 부재한 상황이다.

이와 같은 배경에서 본 연구는 수도권을 대상으로 주요 이동 요인(직업, 주택)을 구분하여 다인 가구와 1인 가구의 연령층별 공간적 분포 특성을 비교하고 유입지역 특성을 분석하고자 한다. 이와 같은 연구 결과는 1인 가구를 위한 지역별 맞춤 주택 및 도시계획 정책 등의 수립을 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대되는 바이다.

III. 분석의 틀

1. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 서울 대도시권을 대상으로 이동 요인별 1인 가구와 다인 가구의 이주 특성을 분석하기 위해, 세대주가 1인으로 구성된 가구를 1인 가구로, 즉 전입신고서상 이동규모가 1인 세대를 1인 가구로, 다인 가구는 1인 가구 외 2인 이상의 가구원을 가진 가구를 다인 가구로 정의하였다. 연구의 시간적 범위는 2018년 국내인구이동통계(MDIS[MicroData Integrated Service])데이터를 기준으로 활용하였으며, 공간적 분석 단위는 서울특별시, 경기도, 인천광역시를 포함한 수도권 읍면동을 대상으로 한다.¹⁾

2. 변수의 구성

직업과 주택을 요인으로 이전한 수도권 1인 가구의 유입지역 특성을 분석하기 위하여 다중회귀분석을 실시하였다. 분석변수는 인구이동 관련 이론과 선행연구 등을 바탕으로 다음과 같이 선정하였다(〈표 1〉 참조). 먼저 종속변수는 직업 요인과 주택 요인의 연령대별 1인 가구 유입수이며, 연령대에 따라 청년층(20-39세), 중장년층(40-64세), 노년층(65세 이상)으로 구분하였다. 그리고 비교를 위하여 연령층의 구분이 없는 전체 1인 가구와 2인 이상의 다인 가구를 모형에 포함하였다.

1인 가구와 다인 가구의 이동 요인별 유입지역 특성을 비교하기 위하여 이들의 유입에 영향을 미칠 것으로 예상되는 독립변수로는 인구, 주택, 주택가격, 고용, 교통, 교육, 시설 접근성, 서울과의 거리, 정책 부문 등 총 9가지로 구분하였으며, 각 부문에 해당하는 변수 총 18개를 선정하였다.

먼저 인구 부문은 정기성·홍사흠(2019), 이민관·이주형(2010) 등의 연구를 참고하였으며, 이에 해당하는 변수로 청년층(20-39세) 인구, 중장년층 인구(40-64세), 노년층(65세 이상) 인구를 포

함하였다. 주택 부문에 해당하는 변수는 홍성조 외(2011), 신상영(2010), 이민관·이주형(2010) 등의 연구를 참고하였으며, 단독·다가구·다세대주택 수, 아파트 수, 비주택 거주시설(오피스텔, 고시원) 수 변수를 포함하였다. 1인 가구는 기존의 다인 가구와 비교하여 경제적 요인에 민감하기 때문에 이러한 특성을 고려한 변수로 정기성·홍사흠(2019), 이정희 외(2017), 홍성효·유수영(2012), 홍성조 외(2011), 신상영(2010) 등의 연구를 참고하여, 주택가격과 고용 부문에 해당하는 주거지 공시지가, 사업체 수, 종사자 수를 포함하였다. 교통, 교육, 시설 접근성 부문에 해당하는 변수는 정기성·홍사흠(2019), 이찬영·문제철(2016), 이민관·이주형(2010), 홍성조 외(2011), 신상영(2010), 신은진·안건혁(2010) 등의 연구를 참고하여 도로율, 지하철역 접근성, 버스정류장 비율, 대학교 접근성, 공원·녹지 접근성, 문화체육시설 접근성, 의료시설 접근성, 생활편의시설 접근성 변수를 포함하였다. 수도권과 서울 중심지와 관계성을 보기 위한 변수로는 해당 읍면동으로부터 가장 인접한 서울 3도심(한양도성, 강남, 영등포·여의도)까지의 거리를 포함하였다. 각 가구 유형별 임대주택 공급과 관련된 정책 부문의 변수로는 한국토지주택공사에서 제공하는 공공임대주택단지 정보 데이터를 활용하여 각 읍면동별 건설형·매입형 임대주택 공급세대 수(행복주택, 공공임대, 장기임대, 장기전세청년·신혼부부매입임대주택 등)를 분석에 포함하였다.

또한 모든 읍면동에서 동일한 수준의 가구 이동이 일어나는 것이 아니라 전체 인구유입이 많은 지역일수록 1인 가구의 유입도 많을 것이기에 이를 통제하기 위한 변수로 홍성조 외(2011) 연구를 참고하여 각 읍면동의 전체 유입가구 수를 포함하였다. 따라서 다른 변수들의 계수 값을 해석할 때 전체 유입수가 같은 상태에서 해당 변수의 영향력으로 해석할 수 있다.

IV. 직업, 주택 요인별 대도시권 주거이동 공간분포 특성

주민등록 전입신고서상 전입 사유는 크게 직업(취업, 사업, 직장 이전 등), 주택(주택 구입, 계약 만료, 집세, 재개발 등), 가족(가족과 함께 거주, 결혼, 분가 등), 교육(진학, 학업, 자녀 교육 등), 주거환경(교통, 문화·편의 시설 등), 자연환경(건강, 공해, 전원생활 등), 기타로 구성된다. 1인 가구의 이주특성을 보면(〈표 2〉 참조), 2018년 기준 수도권 1인 가구의 이동은 1,333,419가구(전체 가구의 59.1%)로 다인 가구에 비하여 1인 가구는 주거이동성이 높게 나타나고 있다. 1인 가구의 이동 요인은 주택>직업>기타>가족 등의 순으로 많이 나타났는데, 특히 다인 가구는 주택(65.3%) 요인으로 인한 이동이 절반 이상으로 나타난 반면, 1인 가구는 주택(38.6%)과 직업(33.9%)으로 인한 이동이 전체 이동의 72.6%를 차지하여 주택 요인뿐만 아니라 직장, 직업과 같은

Table 1. Description of variables

Classification	Variable		Source
Model	① Job-motivated migration ② Housing-motivated migration		
Dependent variable	① Job-motivated migration ② Housing-motivated migration	The inflow of 20-39 years of age one-person households	Statistics Korea, MDIS 2018
		The inflow of 40-64 years of age one-person households	
		The inflow of over 65 years of age one-person households	
		The inflow of one-person households	
		The inflow of 2 or more member households	
Total inflow	Total inflow of households		
Population	Population share of the corresponding age group	20-39 years of age population / Total population	Statistics Korea, KOSIS 2018
		40-64 years of age population / Total population	
		Over 65 years of age population / Total population	
Housing	Number of detached · multihousehold · multifamily housings		Road Name Address Developer Center 2018
	Number of apartments		
	Number of living in structures other than dwellings (Officetel, Gosiwon)		
Housing price	Officially assessed reference land price in residential area (Mean)		Korea National Spatial Data Infrastructure Portal 2020
Employment	Number of companies		Statistics Korea, KOSIS 2015
	Number of workers		
Independent Variable	Traffic & Public transport	Ratio of road area Road area / Eup · Myeon · Dong area	Road Name Address Developer Center 2018
		Subway accessibility Average distance from all housing to the nearest subway station (m)	
		Rate of bus stops (Number of bus stops / total population)	
Education	University accessibility	Average distance from all housing to the nearest university (m)	
Accessibility	Parks and green areas	Average distance from all housing to the nearest parks and green areas (m)	Road Name Address Developer Center 2018
	Cultural and sports facilities		
	Medical facilities	Average distance from all housing to the nearest related facilities ²⁾ (m)	
	Convenient living facilities		
Distance of Seoul	Distance of Seoul city center	Average distance from each Eup·Myeon·Dong to the nearest 3 Seoul City center (Hanyangdoseong, Gangnam, Yeongdeungpo·Yeouido) (m)	Seoul Open Data 2018
Policy	Number of public rental housing supply households ³⁾		Public Data Portal, Korea Land & Housing Corporation, LH 2019

Table 2. Housing mobility by migration motivation in Seoul metropolitan area (Seoul, Gyeonggi, Incheon) (2018)⁴⁾

Migration motivation	2 or more member households	One-person households	One-person households by age group		
			20-39	40-64	Over 65
Housing (Housing purchase, Expiration of contract, Housing cost, Redevelopment, etc.)	603,519(65.3%)	515,172(38.6%)	226,138(29.8%)	212,109(48.8%)	74,067(61.5%)
Job (Work, Business, Job transfer, etc.)	89,953(9.7%)	452,398(33.9%)	319,065(42.1%)	120,791(27.8%)	8,706(7.2%)
Family (Living with family, Marriage, etc.)	104,658(11.3%)	114,293(8.6%)	74,172(9.8%)	30,027(6.9%)	9,135(7.6%)
Other reason	63,535(6.9%)	128,312(9.6%)	61,825(8.2%)	48,139(11.1%)	17,175(14.3%)
Residential environment (Transportation, Cultural convenience facility, etc.)	30,895(3.3%)	60,316(4.5%)	36,984(4.9%)	16,188(3.7%)	6,439(5.3%)
Education (Enter school, Study, Children's education, etc.)	26,412(2.9%)	50,777(3.8%)	37,744(5.0%)	2,069(0.5%)	212(0.2%)
Natural environment (Health, Pollution, Rural life, etc.)	4,841(0.5%)	12,151(0.9%)	2,462(0.3%)	5,022(1.2%)	4,628(3.8%)
Total	923,813 (100.0%)	1,333,419 (100.0%)	758,390 (100.0%)	434,345 (100.0%)	120,362 (100.0%)

고용 및 경제적 요인의 영향이 크게 작용하는 것으로 나타났다. 특히 1인 가구 내에서도 청년층은 직업 요인(42.1%)으로 인한 이동이 주택 요인(29.8%)보다 비중이 매우 크게 나타났으며, 중장년층과 노년층은 주택 요인으로 인한 이동이 직업 요인으로 인한 이동보다 더 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났다(〈표 2〉 참조).

1. 직업 및 주택 요인별 이동 분포 특성

먼저 〈그림 1〉 직업 요인의 1인 가구와 다인 가구의 분포를 비교해보면 1인 가구 순유입은 대부분 서울과 일부 경기, 인천 지역으로, 다인 가구의 순유입은 대부분 경기도와 인천 지역으로 이동하고 있는 것으로 나타났다. 특히 1인 가구는 서울 지역으로의 순유입(전입초과)이 눈에 띄게 나타났으나, 반면 순유출(전출초과)이 많은 지역은 대부분 경기도와 인천 지역으로 나타났다. 또한 1인 가구 내 연령층에 따라 이동과 분포에 차이를 보이는데, 연령이 낮을수록 이동이 많고, 청년층의 경우 서울 지역(관악구 일대, 강남구 일대, 금천구 일대, 강서구 일대, 송파구 일대, 영등포구 일대 등)과 그 외 일부 수도권 지역으로 순유입이 많게 나타났으나, 연령층이 높아질수록 수도권 외곽 지역(경기도 평택시 일대, 화성시 일대, 오산시 일대, 성남시 일대, 인천광역시 중구 일대 등)으로 이동하는 것으로 나타났다(〈그림 2〉 참조).

〈그림 3〉은 수도권 각 읍면동의 주택 요인에 따른 1인 가구와 다인 가구의 순유입 분포를 나타낸다. 주택 요인의 1인 가구 순유입 상위지역은 직업 요인과 비교하여 경기도의 순유입이 많은 것으로 나타났다. 다인 가구의 주택 요인에 따른 읍면동 순유입 분포 상위지역은 대부분 경기도 지역과 일부 인천 지역인 것으로 산출되었다. 이는 수도권 외곽 신도시 지역으로 주택 요인으로 인

한 이동이 매우 많은 것을 의미한다.

주택 요인의 순유입 공간분포 특성을 확인해 본 결과, 직업 요인과 달리 서울 지역보다 경기도의 순유입이 많은 것으로 나타났다. 주택 요인의 1인 가구 순유입이 높은 상위지역은 대부분 경기도와 인천 지역으로 나타났으며, 반면 서울 지역은 순유출(전출초과)이 많은 지역으로 나타났다. 다인 가구의 주택 요인의 이동 분포 또한 대부분 경기도와 일부 인천 지역이 순유입 상위지역인 것으로 나타나 수도권 외곽 신도시 지역(경기도 화성시 일대, 남양주시 일대, 파주시 일대, 시흥시 일대, 용인시 일대, 하남시 일대, 수원시 권선구 일대, 인천광역시 서구, 연수구 일대 등)으로 주택 요인으로 인한 이동이 많은 것으로 나타났다. 1인 가구 내에서도 이동 요인에 따라 이들의 주거이동 분포 특성은 대조적으로 나타났다. 특히 강남과 종로구, 영등포구, 용산구 등은 도심의 업무밀집 지역으로 직업을 요인으로 이동한 1인 가구 순유입은 높으나 주택 요인으로는 순유출이 높은 전출초과 지역에 해당하는 것으로 나타났다(〈그림 4〉 참조). 직업과 주택 요인별 주거이동 공간 분포 차이를 통계적으로 검증하기 위하여 t-test를 통해 확인한 결과 $p = .000$ 으로 $p < .01$ 수준에서 유의미한 차이가 있는 것으로 확인되었다.⁵⁾

V. 이동 요인별 유입지역 특성

1. 직업 요인의 유입지역 특성

〈표 3〉은 직업 요인의 수도권 다인 가구 및 1인 가구 유입지역 특성을 분석한 결과로, 다인 가구(2인 이상의 가구), 모든 연령층을 포함하는 1인 가구, 1인 가구의 청년층(20-39세), 중장년층

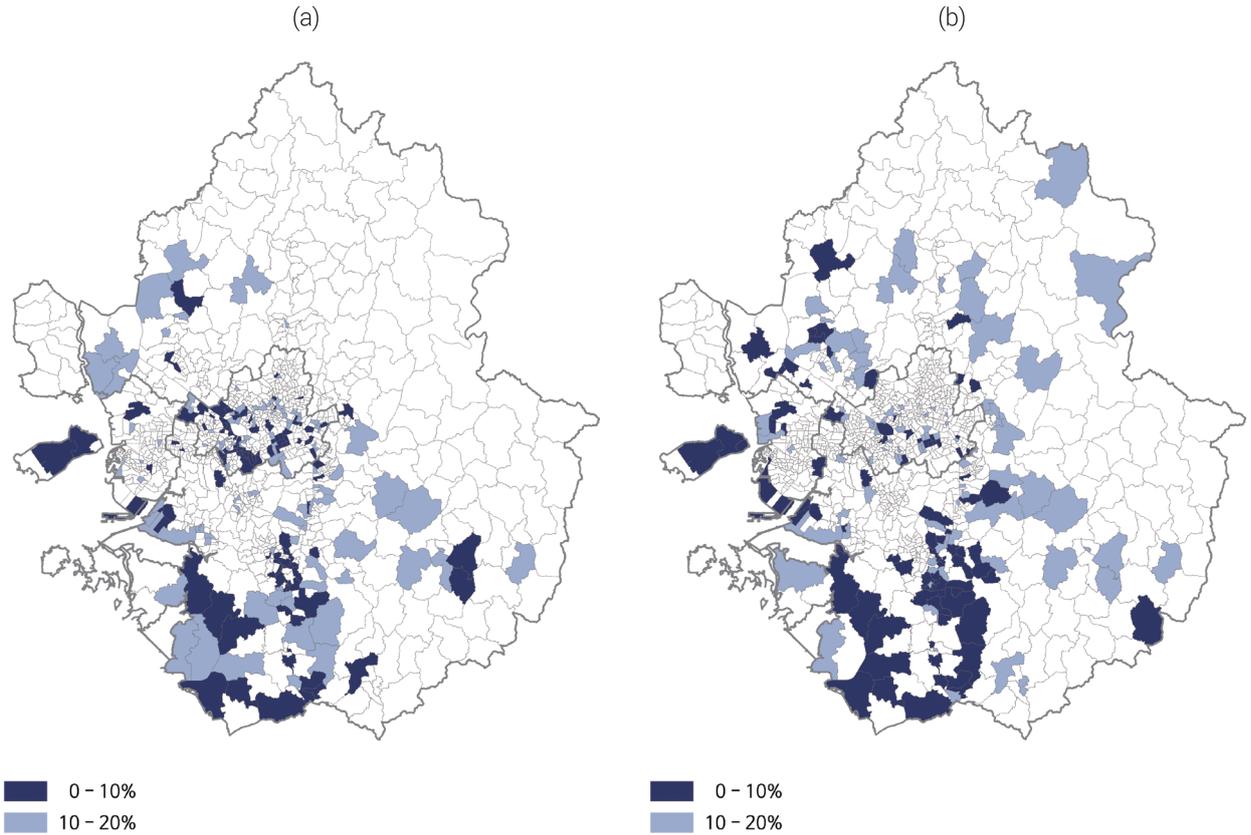


Figure 1. Distribution of net inflows between one-person and multi-person households for job-motivated migration (a) One-person households, (b) Multi-person households

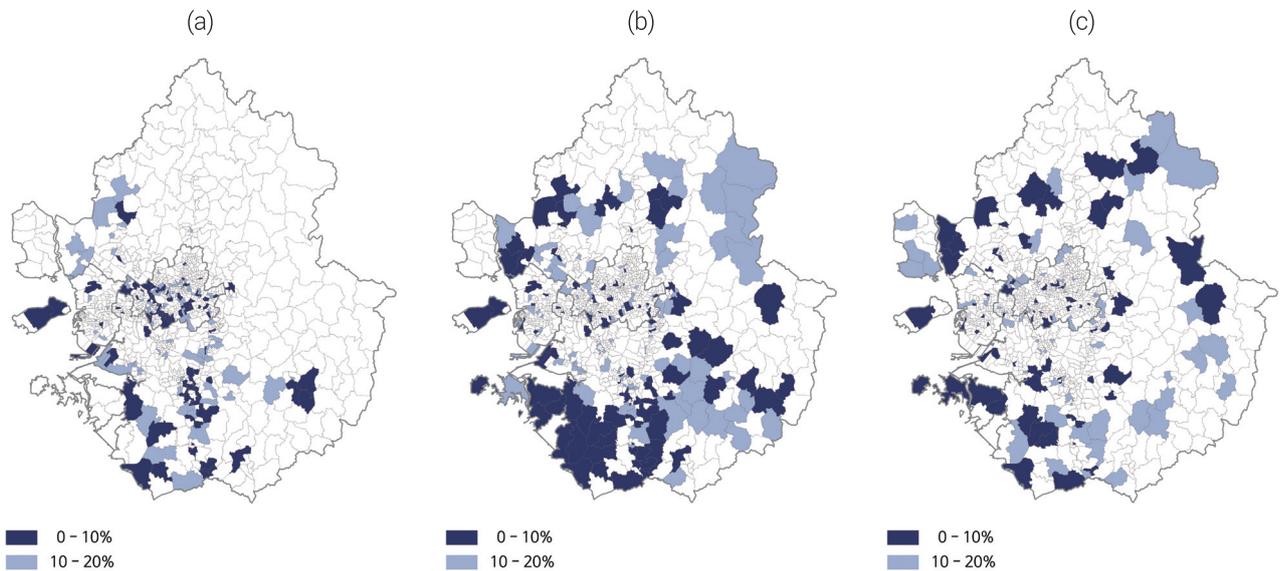


Figure 2. Distribution of net inflows between one-person households by age group for job-motivated migration (a) 20-39 years-old, (b) 40-64 years-old, (c) Over 65 years-old

(40-64세), 노년층(65세 이상) 각 모형에 대한 다중회귀분석 결과를 보여준다.

표준화한 회귀계수(Beta)를 통하여 직업 요인에 따른 1인 가구와 지역특성 간의 상대적인 영향관계를 확인한 결과, 통제변수인 총 유입 가구 수를 제외하고 다인 가구에서는 주택관련 특성이,

1인 가구에서는 주택 특성보다 고용 및 경제적 특성이 관련성이 더 높은 것으로 나타났다.

먼저 다인 가구와 1인 가구(전체)의 결과를 비교해보면 직업 요인의 다인 가구 이동은 아파트뿐만 아니라 단독·다가구·다세대 주택이 많은 지역과도 관련성이 높은 것으로 나타났다. 반면 1인

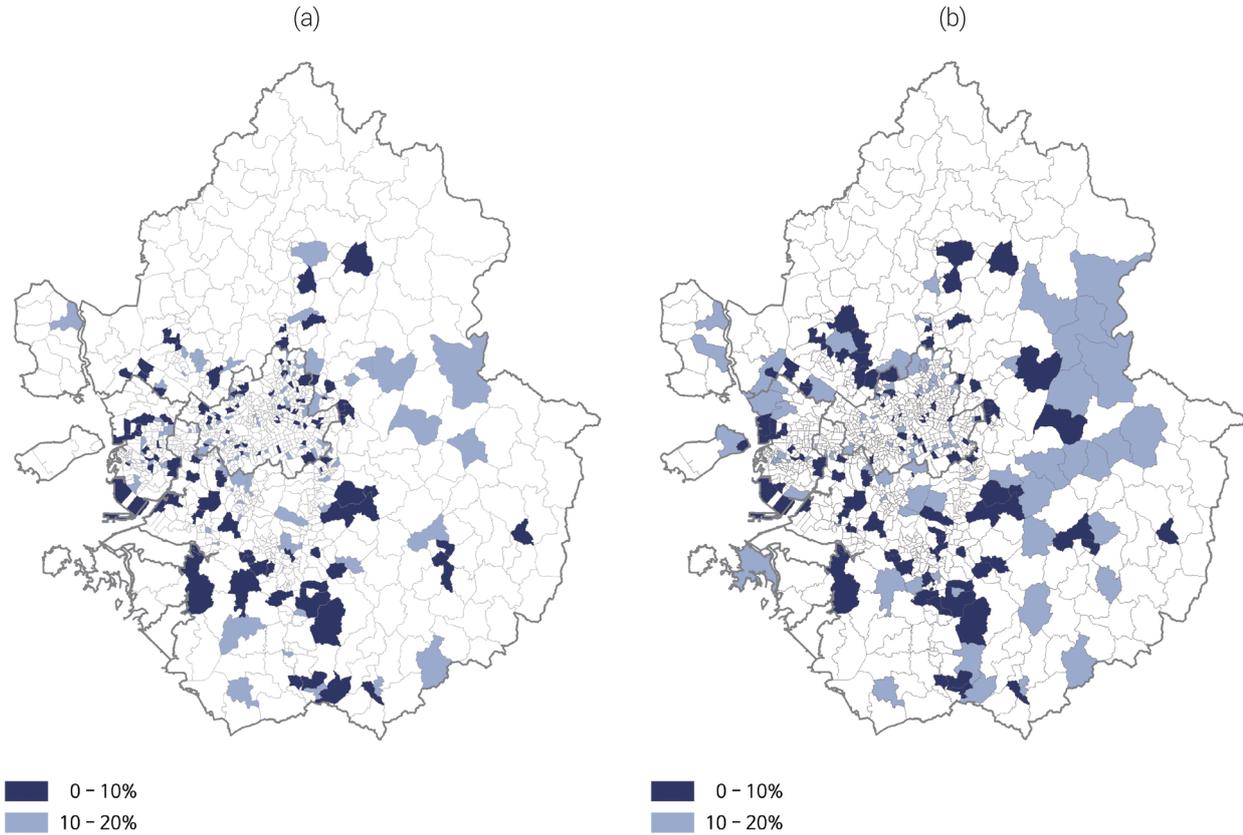


Figure 3. Distribution of net inflows between one-person and multi-person households for housing-motivated migration
 (a) One-person households, (b) Multi-person households

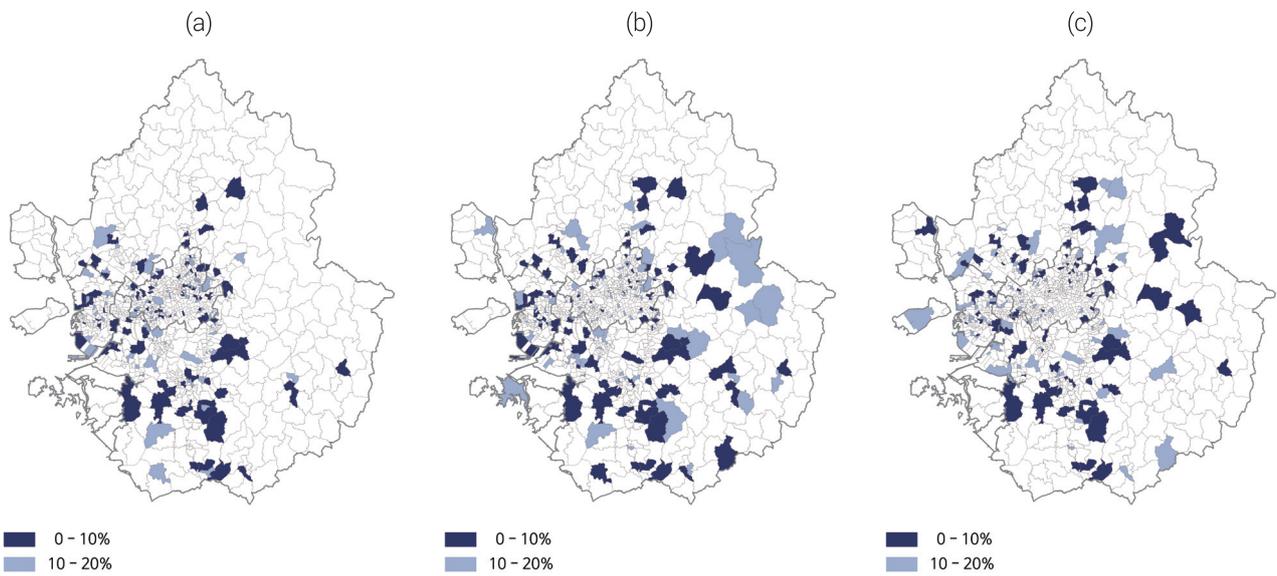


Figure 4. Distribution of net inflows between one-person households by age group for housing-motivated migration
 (a) 20-39 years-old, (b) 40-64 years-old, (c) Over 65 years-old

가구는 비주택 거주시설(오피스텔, 고시원)이 많은 지역과 관련성이 높은 것으로 나타났다. 다음으로 고용 부문에서는 다인 가구와 1인 가구 모두 종사자 수와 유의한 정(+)의 관계가 있는 것으로 나타나 일자리의 기회가 많은 지역으로 이동하고 있음을 알 수 있다.

직업 요인의 다인 가구와 1인 가구 주거이동은 청년층을 제외하고 버스정류장 변수 등 교통 부문과 관련성이 낮은 것으로 나타났다. 또한 문화체육시설과의 평균 거리 변수도 양(+)의 계수로 나타나 직업 요인의 주거이동에서는 교통, 교육, 시설 접근성 등 주거 외부환경의 중요도가 주택 요인의 이동보다 낮은 것으로 나

Table 3. Result of multiple regression analysis (① Job-motivated migration model)

Classification	Independent variable	2 or more member households	One-person households	One-person households (age groupings)			VIF
				20-39	40-64	65+	
				Beta	Beta	Beta	
Total inflow	Total move-in household	0.645***	0.742***	0.438***	0.623***	0.260***	3.42
Population	20-39 years of age population / Total population	-	-	0.490***	-	-	6.72
	40-64 years of age population / Total population	-	-	-	0.151***	-	3.63
	Over 65 years of age population / Total population	-	-	-	-	0.064	3.89
Housing	Number of detached·multihousehold·multifamily housings	0.052*	0.007	0.031	0.177***	0.243***	1.97
	Number of apartments	0.194***	-0.208***	-0.053*	-0.096***	-0.070*	2.80
	Number of living in structures other than dwellings (Officetel, Gosiwon)	-0.070***	0.175***	0.135***	0.050*	0.057*	1.29
Housing price	Officially assessed reference land price in residential area (Mean)	0.105***	0.087***	0.098***	0.017	-0.067	2.28
Employment	Number of establishments	-0.011	0.025	0.007	0.232***	0.332***	4.27
	Number of workers	0.099**	0.212***	0.180***	0.080*	-0.005	3.66
Traffic & public transport	Rate of road	-0.016	0.023	0.010	0.001	0.001	1.47
	Subway accessibility	0.006	-0.044	-0.030	0.000	0.074	3.74
	Rate of bus stops	-0.059*	-0.009	0.076***	-0.058*	-0.048	2.20
Education	University accessibility	-0.070*	-0.024	0.026	-0.038	0.030	2.47
Accessibility	Parks and green areas	-0.078*	-0.037	0.008	-0.089*	-0.073	3.60
	Cultural and sports facilities	0.134***	0.036	0.022	0.069**	0.042	1.86
	Medical facilities	-0.014	0.003	0.036	-0.015	0.000	3.17
	Convenient living facilities	0.004	0.057*	0.074**	-0.009	-0.054	2.53
Distance of Seoul	Distance of Seoul city center	0.314***	0.182***	0.178***	0.298***	0.016	4.18
Policy	Number of public rental housing supply households	-0.006	-0.080***	-0.060***	-0.017	-0.026	1.43
	Number of obs	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	
	F-value	129.75***	139.62***	181.08***	104.79***	29.89***	(Mean VIF)
	R ² (Adjusted R ²)	0.686 (0.680)	0.701 (0.696)	0.763 (0.759)	0.651 (0.645)	0.347 (0.336)	3.03

Note) *: p<.05, **: p<.01, ***: p<.001

타났다.

연령층별 1인 가구의 분석결과를 비교해보면 청년층과 중장년층은 동일 연령층의 거주 인구가 많은 지역으로 이동하고 있음을 알 수 있다. 또한 비교적 경제 소득이 낮고 대중교통 의존도가 높은 청년층은 특히 오피스텔, 고시원과 같은 비주택 거주시설이 많은 지역과, 종사자 수가 많은 지역, 버스정류장 비율이 중요한 영향으로 나타났다. 청년층과 1인 가구 전체 모형은 주거지 평균

공시지가가 높은 지역과 유의한 관계로 나타났다. 이는 기존의 연구에서도 밝혀진 바와 같이, 청년층의 경우 자가가 아닌 월세 또는 전세 형식으로 오피스텔, 다가구 주택에 해당하는 원룸, 소형 주택 등에 거주하고 있어 주로 신림동 일대, 홍대, 신촌 등의 지역 뿐만 아니라 지가가 높은 강남 지역에 분포하고 있어 나타난 결과로 해석할 수 있다.

경제 활동이 가장 활발한 연령층인 중장년층은 오피스텔, 단

독·다가구·다세대 주택이 많은 지역으로 이동하고 있는 것으로 나타났으며, 사업체 수와 종사자 수가 많은 지역, 공원·녹지 접근성이 좋은 곳으로 이동하는 것으로 나타났다. 버스정류장 비율은 청년층과 달리 부(-)의 영향으로 나타났는데, 이는 중장년층은 소득수준이 높아짐에 따라 차량 보유자가 늘어나 대중교통 접근성이 비교적 주요 영향으로 작용하지 않음으로 유추할 수 있다. 노년층은 중장년층과 유사하게 단독·다가구·다세대 주택이 많은 지역, 사업체 수가 많은 지역과 관련성이 높게 나타나 주로 상업업무시설이 밀집한 지역으로 입지하고 있음을 알 수 있다.

교통과 접근성 부문의 변수들은 일부 유의하지만 기대하는 바와 반대로 나타나 직업 요인에 따른 유입지역 특성으로는 상대적 중요도가 낮은 것으로 나타났다. 주택 요인의 이동은 일반적으로 낮은 지가, 주택, 문화시설, 의료시설 등 시설접근성, 어머니 등의 주거 내·외부 환경 등이 중요한 특성으로 작용하는 반면 직업 요인의 이동은 주거환경보다 종사자 수, 사업체 수 등 고용여건이 좋은 지역적 특성이 더 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

기존 연구에서 다루지 않은 새롭게 주목할 점으로, 정책 부문의 임대주택 공급 변수는 직업 요인으로 이전하는 1인 가구 유입에 모두 부(-)의 관계가 있는 것으로 나타났으며, 특히 청년층과 1인 가구 전체 모형에서는 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 이는 정부가 청년층 또는 1인 가구를 위한 역세권 임대주택 등 다양한 임대주택 공급 정책을 시행하고 있으나, 일자리와 연계되어 실현되지는 않은 것으로 볼 수 있다. 이러한 결과는 주택 요인에 따른 분석결과와 뚜렷하게 구별된다.

2. 주택 요인의 유입지역 특성

〈표 4〉는 주택 요인에 따른 각 유형별 회귀분석결과를 보여준다. 먼저 다인 가구와 1인 가구(전체) 결과를 비교해보면, 다인 가구와 1인 가구의 주택 선호는 반대로 나타났다. 이처럼 주택시장은 가구 유형에 따라서도 주택유형 선택에 차이가 있으며, 이동 요인에 따라서도 차이가 있는 것으로 나타났다. 다인 가구는 단독·다가구·다세대 주택, 비주택 거주시설(오피스텔, 고시원)과는 부(-)의 관계로 나타났으며, 아파트가 많은 지역과는 정(+)의 관계로 나타나 아파트에 대한 선호가 굉장히 높은 것으로 나타났다. 그러나 1인 가구는 단독·다가구·다세대 주택이 많은 지역과는 정(+)의 관계로, 아파트가 많은 지역(-)과는 부의 관계로 나타났다. 또한 다인 가구와 1인 가구 모두 주거지 평균 공시지가가 낮은 곳으로 이동하며, 다인 가구는 생활편의시설 접근성이 좋은 지역으로, 1인 가구는 문화체육시설 접근성이 좋은 지역으로 이동하는 것으로 나타났다. 임대주택 공급 변수는 직업 요인의 1인 가구 주거이동에서는 부(-)의 관계로 나타난 반면, 주택 요인의 주거이동에서는 다인 가구와 1인 가구 모든 가구 유형에 주요 영

향(+)으로 작용하는 것으로 나타났다.

연령층별 1인 가구의 결과를 비교해보면 청년층, 중장년층, 노년층 모두 해당 연령층의 거주 인구가 많은 지역으로 이동하고 있는 것으로 나타났다. 청년층은 주택 유형 중 비주택 거주시설(오피스텔, 고시원)이 집적된 지역으로 유입되고 있는 것으로 나타났다. 반면 단독·다가구·다세대 주택과 아파트가 많은 지역과는 부(-)의 영향으로 나타났다. 또한 청년층은 직업 요인과 마찬가지로 버스정류장 비율이 높은 지역에 입지하고 있으며, 문화체육시설과의 거리가 비교적 가까운 곳(-)으로 입지하는 것으로 나타났다. 그리고 중장년층은 단독·다가구·다세대 주택이 많은 지역, 주거지 지가가 낮은 지역, 문화체육시설 접근성이 좋은 지역으로 이동하는 것으로 나타났으며, 노년층은 단독·다가구·다세대 주택이 많은 지역, 아파트가 많은 지역, 주거지 지가가 낮은 지역, 사업체 수가 많은 지역, 문화체육시설과 의료시설 접근성이 좋은 지역으로 입지하는 것으로 나타났다. 특히 문화체육시설 변수는 1인 가구의 모든 연령층에서 유의한 것으로 나타났다.

〈표 4〉 주택 요인의 모형 분석결과는 〈표 3〉 직업 요인의 모형 분석결과와 비교하여 고용 및 경제적 특성, 시설 접근성, 서울과의 거리, 임대주택 공급 정책 부문에서 결과가 모두 대조적으로 나타났다. 구체적으로 종사자 수와 주거지 평균 공시지가는 모든 유형에서 부(-)의 관계로 나타나 이동 요인에 따라 다른 입지적 특성을 보이는 것으로 나타났다. 즉 직업 요인에 따른 주거이동에서는 종사자 수, 사업체 수 등 고용 및 경제적 특성이 중요한 영향(+)을 미치는 것으로 나타났으나, 주택 요인의 주거이동은 고용 및 경제적 특성보다 주택 내부의 성능이나 주거 외부환경, 접근성, 임대주택 공급 등이 이들의 입지에 더 중요한 영향으로 작용하는 것으로 나타났다. 특히 시설 접근성 부문에 해당하는 변수는 직업 요인의 이동에서는 주요 영향 관계로 나타나지 않은 반면, 주택 요인의 이동에서 다인 가구는 생활편의시설 접근성이 좋은 지역과 관련성이 높게 나타났으며, 1인 가구는 문화체육시설과 인접한 지역으로, 노년층 1인 가구는 문화체육시설뿐만 아니라 의료시설과 인접한 지역으로 이동하는 것으로 나타났다. 또한 서울 중심지와와의 거리는 직업 요인의 분석결과에서는 서울 중심지(한양도성, 강남, 영등포·여의도)와의 거리가 중요도가 낮은 것으로 나타났으나, 주택 요인의 분석결과에서는 서울 중심지와와의 거리가 증가할수록 1인 가구 유입 수 또한 감소하는 것으로 나타났다. 임대주택 공급 변수도 직업 요인의 1인 가구 주거이동에서는 부(-)의 관계로 나타난 반면, 주택 요인의 주거이동에서는 임대주택 공급이 모든 가구 유형에 주요 영향으로 작용하는 것으로 나타났다. 이를 종합해보면 고용 부문의 영향을 크게 받는 직업 요인과 달리, 주택 요인의 주거이동은 주택 재고, 낮은 지가, 주거환경, 접근성, 임대주택 공급 등과 관련된 지역적 특성과 더 밀접한 영향 관계를 가지는 것으로 나타났다.

Table 4. Result of multiple regression analysis (② Housing-motivated migration model)

Classification	Independent variable	2 or more member households	One-person households	One-person households (age groupings)			VIF
				20-39	40-64	65+	
				Beta	Beta	Beta	
Total inflow	Total move-in household	0.754***	0.875***	0.848***	0.876***	0.518***	3.42
Population	20-39 years of age population / Total population	-	-	0.160***	-	-	6.72
	40-64 years of age population / Total population	-	-	-	0.306***	-	3.63
	Over 65 years of age population / Total population	-	-	-	-	0.266***	3.89
Housing	Number of detached·multihousehold·multifamily housings	-0.083***	0.084***	-0.040*	0.156***	0.286***	1.97
	Number of apartments	0.235***	-0.106***	-0.111***	-0.073**	0.090**	2.80
	Number of living in structures other than dwellings (Officetel, Gosiwon)	-0.178***	0.018	0.066***	-0.020	-0.065**	1.29
Housing price	Officially assessed reference land price in residential area (Mean)	-0.062**	-0.099***	-0.007	-0.111***	-0.196***	2.28
Employment	Number of establishments	-0.084**	0.056	-0.050	0.067	0.146***	4.27
	Number of workers	-0.080**	-0.149***	-0.057*	-0.163***	-0.254***	3.66
Traffic & public transport	Rate of road	-0.023	0.024	0.017	0.021	0.011	1.47
	Subway accessibility	0.040	0.019	0.024	0.037	-0.014	3.74
	Rate of bus stops	-0.007	-0.001	0.045*	-0.030	-0.103**	2.20
Education	University accessibility	0.023	0.016	0.038	-0.018	-0.004	2.47
Accessibility	Parks and green areas	0.010	-0.001	0.036	-0.030	-0.079	3.60
	Cultural and sports facilities	0.016	-0.088***	-0.049*	-0.110***	-0.111***	1.86
	Medical facilities	0.014	-0.032	0.011	-0.047	-0.134***	3.17
	Convenient living facilities	-0.056*	-0.022	-0.007	-0.019	-0.035	2.53
Distance of Seoul	Distance of Seoul city center	-0.050	-0.105***	-0.082**	-0.056	-0.171***	4.18
Policy	Number of public rental housing supply households	0.060**	0.061***	0.043*	0.079***	0.105***	1.43
	Number of obs	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	
	F-value	166.88***	206.96***	215.6***	127.35***	65.91***	(Mean VIF)
	R ² (Adjusted R ²)	0.737 (0.733)	0.777 (0.773)	0.793 (0.790)	0.694 (0.689)	0.540 (0.532)	3.03

Note) *: p<.05, **: p<.01, ***: p<.001

VI. 결론 및 시사점

일반적으로 기존 선행연구에서는 1인 가구의 주거이동에 영향을 미치는 지역적 특성으로 주택 재고 구성, 주택가격, 오피스텔과 같은 비주택 거주시설 수, 상업업무시설 집적정도 및 도심 접근성 등의 요소들과 높은 관련성을 보였다. 또한 이러한 연구 결과가 다인 가구의 주택시장과 구별될 뿐만 아니라 1인 가구 내에

서도 연령층에 따라 선호하는 주택 유형, 주거 및 입지 선호가 다르게 나타나기 때문에 다수의 연구에서 이러한 집단별 특성을 고려한 연구의 필요성을 강조하고 있다. 본 연구에서는 이러한 기존 연구의 한계점을 반영하여 대도시권 차원에서 다인 가구 및 1인 가구의 주거이동을 요인별, 연령별로 세분화하여 유입지역 특성을 비교, 분석하였다. 특히, 1인 가구의 주요 이주 요인인 '직업'과 '주택'을 중심으로 공간 분포를 비교해보고 다중회귀분석을 통해

여 유입지역 특성을 분석하였다.

먼저 주거이동 분포를 확인한 결과, 직업 요인의 이동에서 1인 가구의 순유입은 다인 가구와 다르게 나타났으며, 1인 가구 내에서도 청년층, 중장년층, 노년층에 따라 다른 입지 분포를 보였다. 직업 요인의 1인 가구 이동은 대부분 서울 지역에서 순유입 상위를 차지하고 있는 것으로 나타났으나, 반면 다인 가구의 순유입 분포는 대부분 경기도 지역과 일부 인천 지역에서 상위를 차지하는 것으로 나타났다. 직업 요인의 1인 가구 이동인구 수는 청년층에서 월등히 높은 것으로 나타나 연령이 낮을수록 이동이 많았으며, 중장년층과 노년층은 청년층과 비교하여 수도권 외곽과 경기도로 순유입이 많은 것으로 나타났다. 주택 요인에 따른 1인 가구 순유입 상위지역은 직업 요인과 달리 서울 지역보다 경기도의 순유입이 많은 것으로 나타났다. 다인 가구의 주택 요인의 이동 분포도 대부분 경기도와 일부 인천 지역이 순유입 상위 지역인 것으로 나타나 수도권 외곽 신도시 지역으로 주택 요인으로 인한 이동이 매우 많은 것으로 나타났다. 또한 1인 가구 내에서도 직업 요인보다 뚜렷하지는 않더라도, 연령층별 공간분포 특성과 입지 선호에 차이가 있는 것으로 나타났다.

직업 요인의 모형 분석결과, 이들의 주거이동은 주택 요인보다 고용 및 경제적 특성이 크게 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 청년층 1인 가구는 종사자 수가 많은 지역으로, 중장년층은 종사자 수와 사업체 수가 많은 지역으로, 노년층은 사업체 수가 많은 지역과 관련성이 높은 것으로 나타났다. 즉 경제활동을 시작하는 청년층과 경제활동이 가장 활발한 연령층인 중장년층은 일자리가 많은 고용집적지로, 중장년층과 노년층은 사업체 수가 많은 상업업무시설이 밀집한 지역으로 이주하는 것으로 나타났다. 직업 요인의 이동에서 청년층은 주거지 평균 지가가 비교적 높은 곳, 종사자 수가 많은 지역, 버스정류장 비율이 높은 지역과 유의한 영향 관계로 나타나, 청년층 1인 가구를 위한 주택을 공급할 경우 서울 또는 도심 등 일자리가 많은 지역, 대중교통과 연계한 접근성이 높은 지역으로 공급할 필요가 있음을 시사한다. 특히 기존 선행연구에서 다루지 않은 정책 부문의 임대주택 공급 변수는 전체 연령층을 포함하는 1인 가구 모형과 특히 청년층에서 유의한 부(-)의 결과로 나타났다. 이러한 결과는 일자리와 연계한 임대주택 공급은 실현되지 않은 것으로 유추할 수 있다. 따라서 1인 가구를 위한 주거지원 정책으로 건설형, 매입형 등 '일자리로부터 가까운 곳'의 임대주택 공급 방안이 마련되어야 함을 시사한다.

한편 주택 계획 및 보급 정책에 있어 중요하게 고려되어야 하는 주택 유형에 대해서도 1인 가구는 연령대에 따라 다른 특징을 보이고 있다. 직업을 요인으로 이전한 청년층 1인 가구의 경우 오피스텔과 같은 비주택 거주시설이 집적한 지역으로 유입하나 아파트가 많이 있는 지역으로는 오히려 적게 유입하는 것으로 나타났다. 중장년층과 노년층 1인 가구의 경우는 비주택거주시설과 함께 단독·다가구·다세대 주택이 많은 지역으로 유입하고 있으며,

청년층과 마찬가지로 아파트가 많은 지역과는 부(-)의 관계에 있는 것으로 나타났다. 반면, 주택 요인의 이동으로 이동한 중장년층 1인 가구는 단독·다가구·다세대 주택, 노년층은 단독·다가구·다세대 주택 및 아파트가 많은 지역과 관련성이 높게 나타나 1인 가구 역시 생애주기뿐만 아니라 이동 요인에 따라서도 주택 시장과 입지 선호에 차이가 있는 것으로 나타났다.

마지막으로, 임대주택 공급 변수는 주택 요인으로 이동하는 모든 1인 가구 연령대에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 직접 요인으로 이동하는 경우 유의하지 않거나 오히려 부의 관계가 있는 것으로 나타났다. 이와 같은 결과는 임대 주택 공급이 단순한 양적 공급이 아닌 이들의 수요를 반영한 1인 가구 맞춤형의 체계적인 공급 전략과 심층적인 연구가 필요함을 시사하고 있다. 1인 가구의 주거이동 특성을 반영하여 사업성 위주의 지가가 저렴한 수도권 외곽 신도시 중심의 공급보다 일자리와의 연계성, 대중교통과의 연계성 등을 고려한 공급, 서울 지역의 임대주택 공급 등이 이루어져야 '1인 가구를 위한' 주거지원 정책 실현이 가능할 것이다. 이를 위해서는 기성시가지 내 정비사업, 도시재생 사업에도 1인 가구를 위한 주택 공급 정책을 확대할 필요가 있으며, 서울과 수도권이 주거지원 정책에 있어 각각의 개별적인 정책 계획을 수립하기보다 대도시권 차원에서 1인 가구 주거문제 대응을 위한 계획을 마련할 필요가 있다.

주1. 2018년 기준 수도권(서울특별시, 경기도, 인천광역시)에 해당하는 총 1,170개 읍면동 중, IV장의 주거이동 공간분포 특성 분석에는 이동이 극히 적고 도로가 연결되어 있지 않은 소형 섬을 제외한 1,131개 읍면동을 공간적 범위로 하였으며, V장의 이동 요인별 유입지역 특성 분석에는 고용 부문에 해당하는 데이터 구득 한계로 2015년을 기준으로 한 1,030개 읍면동을 공간적 범위로 분석하였다.

주2. 시설 접근성에 포함된 변수 설명

변수	포함 시설	출처
문화체육시설	극장(영화관), 음악당, 기타공연장, 박물관, 미술관, 체육관, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 탁구장, 체육도장, 운동시설, 운동장시설, 기타운동시설	도로명주소 전자지도
의료시설	의원, 치과의원, 한의원, 의료시설, 종합병원, 산부인과병원, 치과병원, 한방병원, 병원, 요양소, 기타병원, 기타의료시설	개발자센터 2018
생활편의시설	대형판매점, 대형점, 대규모소매점, 백화점	

주3. 정책 부문의 임대주택 공급 변수는 한국토지주택공사에서 제공하는 공공 임대주택단지 정보 데이터를 활용하여, 각 읍면동별 매입형·건설형 임대주택(행복주택, 공공임대, 장기임대, 국민임대, 장기전세청년신혼부부대입임대, 국민희망임대리츠 등) 공급 세대 수를 포함하였다.

주4. 해당 자료는 통계청 국내인구이동통계(2018)에서 제공하는 원데이터를 가공한 것으로 2018년 전국 이동가구 수인 5,911,696가구에서 결측치를 제거한 4,214,346가구 중 수도권 이동가구에 해당하는 2,257,232가구의 데이터를 이용하였다. 수도권 전체 이동가구 수인 2,257,232가구 중, 1인

가구 이동 수는 1,333,419가구로 이는 전체 가구 중 59.1%를 차지한다.
 주5. 직업, 주택 요인별 가구별 주거이동 공간 분포 t-test 결과

구분		평균	평균값 차이	t값	p값
직업 요인 (전입)	1인 가구	386.66	309.784	25.752	0.000
	다인 가구	76.88			
주택 요인 (전입)	1인 가구	440.32	-75.509	-6.389	0.000
	다인 가구	515.83			
직업 요인 (전출)	1인 가구	280.74	217.715	44.956	0.000
	다인 가구	63.03			
주택 요인 (전출)	1인 가구	412.15	-94.771	-12.957	0.000
	다인 가구	506.92			

인용문헌
References

- 권연화·최열, 2018. “1인가구의 연령별 특성에 따른 주거상·하향 이동에 관한 연구”, 「국토연구」, (99): 97-112.
 Kwon, Y.H. and Choi, Y., 2018. “A Study on the Residential Upward and Downward Mobility in One-Person Households by Age Characteristics”, *The Korea Spatial Planning Review*, (99): 97-112.
- 김보경, 2017. “청년 1인가구 주거지의 공간적 분포 특성에 관한 연구: 서울시를 중심으로”, 한양대학교 대학원 석사학위논문.
 Kim, B.K., 2017. “A Study on the Spatial Distribution Characteristics of Young One-Person Households: The Case of Seoul”, Master Dissertation, Hanyang University.
- 김주원·조주현, 2010. “1인 가구의 주택수요 특성과 정책적 제언”, 「Working Paper Series」, 10(2): 1-23.
 Kim, J.W. and Cho, J.H., 2010. “A Study on Characteristics of Housing Demand of Single-Person Households and Policy Proposal: The Case of Residents in Seoul”, *Working Paper Series*, 10(2): 1-23.
- 박보림·김준형·최막중, 2013. “1인가구의 주택점유형태”, 「국토계획」, 48(1): 149-163.
 Park, B.L., Kim, J.H., and Choi, M.J., 2013. “Housing Tenure of Single Person Households: Focusing on Age and Income Factors”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(1): 149-163.
- 박소현·이금숙, 2019. “이동요인별 시·공간적 인구이동 특성을 고려한 인구분포 예측: 마르코프 연쇄 모형을 활용하여”, 「한국경제지리학회지」, 22(3): 351-365.
 Park, S.H. and Lee, K.S., 2019. “A Markov Chain Model for Population Distribution Prediction Considering Spatio-Temporal Characteristics by Migration Factors”, *Journal of the Economic Geographical Society of Korea*, 22(3): 351-365.
- 변미리·민보경·박민진, 2019. “서울시 1인가구의 공간분포와 주거이동 분석”, 「한국인구학」, 42(4): 91-119.
 Byun, M.R., Min, B.K., and Park, M.J., 2019. “An Empirical Analysis of the Spatial Distribution and Flow Patterns of Seoul’s Single-Person Households”, *Korea Journal of Population Studies*, 42(4): 91-119.
- 신미림·남진, 2011. “서울시 1인가구의 주택수요 예측”, 「국토계획」, 46(4): 131-145.

- Shin, M.R., Nam, J., 2011. “Forecasting of the Housing Demand for the One-Person Households in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 46(4): 131-145.
- 신상영, 2010. “1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구”, 「국토계획」, 45(4): 81-95.
 Shin, S.Y., 2010. “A Study on the Spatial Distribution of One Person Households: The Case of Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 45(4): 81-95.
- 신은진·안건혁, 2010. “소득별 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구: 서울시 거주 직장인을 대상으로”, 「국토계획」, 45(4): 69-79.
 Shin, E.J. and Ahn, K.H., 2010. “The Factors Affecting on the Residential Location Choice of Single Person Households across Income Levels – Focused on Working People in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 45(4): 69-79.
- 이민관·이주형, 2010. “중소도시의 지역특성이 인구이동에 미치는 영향”, 「한국지방자치연구」, 12(3): 139-168.
 Lee, M.G. and Lee, J.H., 2010. “The Effect of Regional Characteristics on the Migration in Small and Medium-Sized Cities”, *Korean Journal of Local Government Studies*, 12(3): 139-168.
- 이외희·원보람·이은주, 2009. 「경기도 인구특성변화에 따른 도시관리방안」, 수원: 경기개발연구원.
 Lee, W.H., Won, B.R., and Lee, E.J., 2009. *Strategies on the Changes of Population Characteristics in Gyeonggi-Do*, Suwon: Gyeonggi Research Institute.
- 이재수·양재섭, 2013. “서울의 1인 가구 특성과 거주 밀집지역 분석을 통한 주택정책 방향 연구”, 「국토계획」, 48(3): 181-193.
 Lee, J.S. and Yang, J.S., 2013. “A Study of the Characteristics and Residential Patterns of One-person Households and Their Policy Implications in Seoul”, *Journal of Korea Planning Association*, 48(3): 181-193.
- 이정희·이창수·이상경, 2017. “수도권의 도시간 인구이동 결정요인 분석: 전입률을 중심으로”, 「한국지역정보학회지」, 19(3): 141-150.
 Lee, J.H., Lee, C.S., and Lee, S.K., 2017. “Determinants of Population Movement between Cities in Seoul Metropolitan Area: Focusing on Immigration Rate”, *Journal of the Korean Cadastre Information Association*, 19(3): 141-150.
- 이찬영·문재철, 2016. “광주·전남 지역의 연령별·이동지역별 인구이동 결정요인 분석”, 「산업경제연구」, 29(6): 2239-2266.
 Lee, C.Y. and Moon, J.C., 2016. “An Analysis on the Determinants of Population Migration in Gwangju and Jeonnam by Age and Movement Area”, *Journal of Industrial Economics and Business*, 29(6): 2239-2266.
- 이희연·노승철·최은영, 2011. “1인 가구의 인구·경제·사회학적 특성에 따른 성장패턴과 공간분포”, 「대한지리학회지」, 46(4): 480-500.
 Lee, H.Y., Noh, S.C., and Choi, E.Y., 2011. “Growth Pattern and Spatial Distribution of One-person Households by Socio-Economic Demographic Characteristics”, *Journal of the Korean Geographical Society*, 46(4): 480-500.
- 임동일, 2011. “강원도 3대 도시의 인구이동 결정요인 분석: 춘천, 원주, 강릉을 대상으로”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 11(1): 411-421.
 Lim, D.I., 2011. “Analysis on the Migration Determinant Factors

- of 3 Major Cities in Gangwon-Do – Case-Study of Chuncheon, Wonju and Gangneung –”, *Journal of the Korea Contents Association*, 11(1): 411-421.
17. 정기성·홍사흠, 2019. “공간 분석을 통한 지역별 수도권 인구유입에 영향을 미치는 요인 연구 –지리정보시스템과 지리적가중회귀모형을 이용하여–”, 「국토계획」, 54(6): 116-127.
Jeong, K.S. and Hong, S.H., 2019. “A Study on the Influential Factors of Population Influx into the Capital Region by Spatial Analysis-GIS and Geographically Weighted Regression-”, *Journal of Korea Planning Association*, 54(6): 116-127.
18. 정희주·오동훈, 2014. “청년세대 1·2인 가구의 주택접유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 49(2): 95-113.
Joung, H.J. and Oh, D.H., 2014. “A Study on the Factors Affecting Housing Tenure of Single or Two-Person Households of Young Generation”, *Journal of Korea Planning Association*, 49(2): 95-113.
19. 채정은·박소연·변병철, 2014. “서울시 1인가구의 공간적 밀집지역과 요인 분석”, 「서울도시연구」, 15(2): 1-16.
Chae, J.E., Park, S.Y., and Byun, B.S., 2014. “An Analysis of Spatial Concentrated Areas of Single Person Households and Concentrating Factors in Seoul”, *Seoul Studies*, 15(2): 1-16.
20. 통계청, 2017. 「인구주택총조사」, 대전.
Statistics Korea, 2017. *Population Housing Census*, Daejeon.
21. 하상근, 2005. “지역간 인구이동의 실태 및 요인에 관한 연구: 경상남도의 기초자치단체를 중심으로”, 「지방정부연구」, 9(3): 309-332.
Ha, S.K., 2005. “A Study on the Actual Conditions and the Determinants of Interregional Migration”, *The Korean Journal of Local Government Studies*, 9(3): 309-332.
22. 홍성조·김용진·안건혁, 2011. “서울시 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요인에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 12(4): 51-62.
Hong, S.J., Kim, Y.J., and Ahn, K.H., 2011. “Residential Mobility Patterns and Pull-factors of Small Households in Seoul”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 12(4): 51-62.
23. 홍성효·유수영, 2012. “세대별 시군구 간 인구이동 결정요인에 관한 실증분석”, 「서울도시연구」, 13(1): 1-19.
Hong, S.H. and Yu, S.Y., 2012. “Determinants of Interregional Migration by Age Cohort among Korean Cities, Counties or Wards”, *Seoul Studies*, 13(1): 1-19.
24. 홍하연·이길재, 2014. “수도권 유출인구의 공간적 패턴분석 및 이동영향 요인 분석-수도권 기업의 지방이전과 관련하여-”, 「地籍」, 44(2): 155-175.
Hong, H.Y. and Lee, K.J., 2014. “Analyzing Spatial Pattern by Moving Factors of Out-migration People Related Moving to the Provinces of Capital Region Firms”, *Journal of Cadastre & Land InformatiX*, 44(2): 155-175.
25. Chen, Y. and Rosenthal, S.S., 2008. “Local Amenities and Life-Cycle Migration: Do People Move for Jobs or Fun?”, *Journal of Urban Economics*, 64(3): 519-537.
26. Hall, R., Ogden, P.E., and Hill, C., 1997. “The Pattern and Structure of One-Person Households in England and Wales and France”, *International Journal of Population Geography*, 3(2): 161-181.
27. Kaufman, J., 1994. “One Person Households in Europe”, *Population*, 49(4-5): 935-938.
28. Kendig, H. and McCallum, J., 1986. *Greying Australia: Future Impacts of Population Ageing*, Canberra: Migration Committee, National Population Council, Australian Government Publishing Service.
29. Kramarow, E.A., 1995. “The Elderly Who Live Alone in the United States: Historical Perspectives on Household Change”, *Demography*, 32(3): 335-352.
30. Levine, J., 1998. “Rethinking Accessibility and Jobs-Housing Balance”, *Journal of the American Planning Association*, 64(2): 133-149.
31. Perloff, H.S., Dunn, E.S.Jr., Lampard, E.E., and Muth, R.F., 1960. *Regions, Resources, and Economic Growth*, MD: John Hopkins Press.
32. Ravenstein, E.G., 1885. “The Laws of Migration”, *Journal of the Statistical Society of London*, 48(2): 167-235.
33. Todaro, M., 1969. “A Model of Labor Migration and Urban Unemployment in Less Developed Countries”, *The American Economic Review*, 59(1): 138-148.
34. Wall, R., 1989. “Leaving Home and Living Alone: An Historical Perspective”, *Population Studies*, 43(3): 369-389.
35. Wulff, M., 2001. “Growth and Change in One Person Households: Implications for the Housing Market”, *Urban Policy and Research*, 19(4): 467-489.
36. 통계청 마이크로데이터 통합서비스, “국내인구이동통계”, 2020.03.02. 읽음. https://mdis.kostat.go.kr/extract/extYearsSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P9012
MDIS (MicroData Integration Service), “Population”, Accessed March 2, 2020. https://mdis.kostat.go.kr/extract/extYearsSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P9012

Date Received 2020-05-29
Date Reviewed 2020-07-10
Date Accepted 2020-07-10
Date Revised 2020-08-06
Final Received 2020-08-06