



소규모가구의 거주지 설정요인에 관한 연구*

- 서울시의 사례를 중심으로 -

The Factors of Choice of Residences of Small Household - Focused on Case of Seoul -

김진수** · 김진모***

Kim, Jin-Soo** · Kim, Jin-Mo***

* This study was supported by research fund of Kwangwoon university 2013

** Dept. of Architecture, KwangWoon University, South Korea (roof83@naver.com)

*** Corresponding author, Dept. of Architecture, KwangWoon University, South Korea (Kimjinmo@kw.ac.kr)

ABSTRACT

This study has an intention of investigating residential present condition of small households, and analysing the factors which have an influence on the choice of residence as a first step of the efficient plan of group residential facility providing a variety of residential present condition. The study defines the meaning of small households on the basis of statistical data that were presented at the National Statistical Office in order to analyse the factors influencing the choice of residence and investigate residential present condition. And the analysis range target is from 20 to 30 aged groups such as university students, social rookie year, and married couples without children. According to the result of analysing residential actual conditions of small households, The choice of residence has various factors. But the study supposes that it reflects three elements of workplace, University and housing price in the choice of residence. So the study investigated the related data.

KEYWORD

소규모가구,
거주실태,
거주지설정Small Households,
Residential Actual Conditions,
Choice of Residence

ACCEPTANCE INFO

Received July 31, 2014

Final revision received August 17, 2014

Accepted August 19, 2014

© 2014 KIEAE Journal

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1960년대 무렵부터 급격한 산업화가 이루어졌다. 이후 다양한 직업유형이 나타나고, 경제적 여건이 변하였으며, 개인생활 중심의 가치관이 형성되는 등, 다양한 요인으로 인하여 삶의 방식이 변화함에 따라 가구 구성형태 또한 변화되어 왔다. 기존의 4인 가족 중심의 가족구성에서 벗어나 가족분화, 핵가족화 및 소가족화 등 다양한 가족형태가 만들어지게 되었다. 특히 도시화와 산업화에 따른 노동력 이동에 편승하여 결혼 전에 학업이나 직장을 얻고자 하는 젊은이들이 가정을 떠나 새로운 가구 형태를 구성하고 있으며, 그 수는 빠르게 증가하고 있다.

그동안 소규모가구에 대한 연구가 다소 이루어지기는 하였으나 주로 대상별로는 '노인'과 주제별로는 '주택'분야에만 초점이 맞추어져 있어 다양화 되어가는 소규모가구의 구성원의 욕구와 트렌드, 가치를 효과적으로 담아내기에는 부족한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 다양한 주거환경을 제공할 수 있는 집합주거시설의 효율적인 계획을 위한 첫 단계로서 소규모가구의 거주현황

을 조사하고 직장, 대학소재지, 주택가격을 중심으로 그들의 거주지 설정에 영향을 미치는 요인을 분석하는데 그 목적을 두고 있다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

소규모가구의 거주현황을 파악하고, 거주지 설정요인을 분석하기 위해 통계청에서 발표되었던 자료를 기초로 하여 소규모가구의 정의를 내렸으며, 대상범위를 20-30대의 대학생, 사회초년생 및 자녀가 없는 신혼부부로 한정짓고 연구를 진행 하였으며, 연구의 진행 방법은 다음과 같다.

첫째, 본 연구의 주요 대상으로 하고 있는 소규모가구의 정의를 위하여 통계청에서 발표된 인구주택 총 조사와 장래가구추계 통계자료의 분석을 통해 소규모가구에 대한 정의를 내렸다.

둘째, 앞서 정의된 소규모가구의 대상범위를 소규모가구의 가구 구성유형과 가구주의 연령, 두 가지 사항을 고려하여 연구의 대상범위를 한정하였다.

셋째, 소규모가구의 거주현황파악을 위하여 통계 자료를 기반으로 서울시에 거주하고 있는 소규모가구의 분포를 조사하여 각 구별 소규모가구의 비율 및 거주가구 수를 조사 및 분석하였다.

넷째, 소규모가구의 거주지 설정에는 크게 직장소재지, 대학소재지, 주택가격의 세 가지 요인이 반영되었을 것이라 가정하고 이에 따

른 현황을 파악하기 위하여 통계자료 및 주택실거래 매매가격을 조사 및 분석하였다.

다섯째, 앞서 분석된 소규모가구의 거주현황 중 서울시의 각 구별 비율 및 거주가구 수 중 상위 5개 구를 선정하여 본 연구에서 가정된 거주지 설정요인이 가장 높게 나타난 5개 구와의 비교분석을 통하여 소규모가구의 거주지 설정요인을 확인하였다.

2. 소규모가구의 정의 및 범위

앞서 언급한 바와 같이 본 연구의 주목적인 소규모가구의 거주현황을 파악하고, 거주지 설정요인을 분석하기 위하여 2장에서는 소규모가구의 정의를 내리고, 연구의 대상범위를 설정하고자 하였다.

2.1. 소규모가구의 정의

지난 2012년 1월에 통계청에서 발표한 ‘2010 인구주택 총 조사’의 전수집계 결과에 따르면 우리나라의 대표적 가구구성이 ‘4인 가구’에서 ‘2인 가구’로 바뀌었다. 이는 부모와 자녀가 함께 사는 2세대 가구가 줄고 1세대 가구가 늘어나는 가구분화가 이어지고 1인 가구가 5년 만에 30% 급증한 영향으로 사료된다.

Fig. 2.를 보면 그 사실이 더 확실하게 나타나고 있다. 2010년 가구원 수별 비율을 보면 전체 1천733만9천 가구 가운데 2인 가구 비율은 24.25%(420만5천 가구)로 가장 많아 주된 가구 유형으로 등장했다.

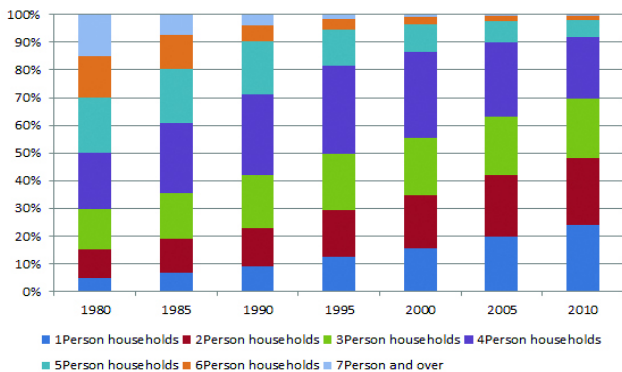


Fig. 1. Chronological change by percentage of number of household members

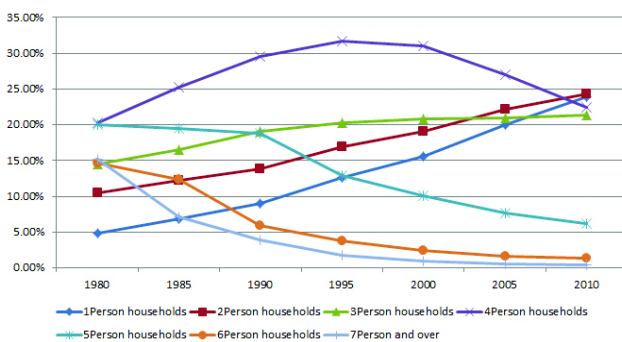


Fig. 2. The graph by increase and decrease by percentage of number of household members

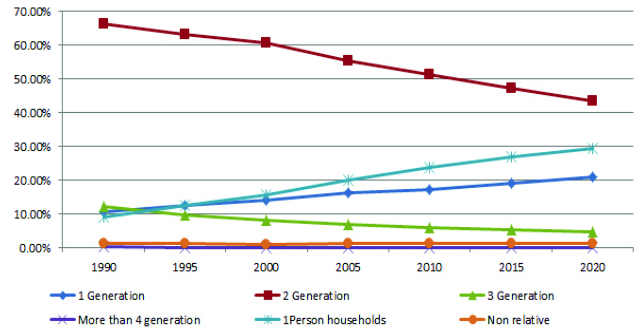


Fig. 3. Household stochastic by household type

2인 가구 비율은 1990년에는 13.79%에 그쳤지만 1995년 16.86%, 2000년 19.08%, 2005년 22.16% 등으로 꾸준히 높아졌다. 또 1인 가구는 414만2천 가구로 2005년보다 30% 급증했으며, 1인 가구 비율은 2005년 19.96%에서 지난해 23.89%로 높아졌다. 반면 1980년 이후 가장 주된 가구유형이던 4인 가구 비율은 22.48%(389만8천 가구)로 2005년의 27.0%에서 4.52%포인트 급감하면서 1인 가구보다 적어졌다.

한편 2014년 1월 발표된 통계청의 ‘가구주의 연령/가구유형별 가구추계’의 결과를 보면 1세대 가구 비율은 2005년 16.19%에서 2010년 17.42%로 1.23% 증가했지만 2세대 가구는 55.46%에서 51.28%로 4.18% 줄었고, 3세대 가구는 6.86%에서 6.12%로, 4세대 이상 가구는 0.1%에서 0.07%로 감소했다. 이러한 추세로 살펴보았을 때, 다수를 차지하고 있던 2세대 가구의 비율은 점차 줄어들고 이와 반대로 1인 가구 및 1세대 가구가 전체 가구유형의 주를 차지하게 될 것이라 예측하고 있다.

따라서 본 연구에서는 향후 우리나라의 대표적 가구구성 유형을 차지하게 될 1~2인 가구로 이루어진 1세대 가구를 소규모가구로 정의하였다.

2.2. 소규모가구의 범위

앞서 언급한 바와 같이 1~2인 가구로 이루어진 1세대 가구를 소규모가구로 정의하였으나, 연구를 진행하기에 대상범위가 너무 포괄적이기에 명확한 대상범위로 한정지를 필요가 있다고 사료된다. 따라서 소규모가구의 가구구성유형과 가구주의 연령, 두 가지 사항을 고려하여 대상범위를 한정지었다.

1) 소규모가구의 가구구성유형

첫 번째로, 서울시 소규모가구의 가구구성유형을 살펴보았다. 단, 1인 가구의 경우 가구구성유형이 1인으로 이루어져 있기에 제외하였다.

1세대로 이루어진 2인 가구의 가구구성유형을 살펴보면 부부, 가구주+형제자매, 가구주+친인척, 기타로 구성되어 있다. 이들 중 가장

Table 1. The household composition type of 1, 2Person households (Unit : Household, %)

| Division | Couple | Householder + brother and sister | Householder + Relative | Etc. |
|------------|-----------|----------------------------------|------------------------|--------|
| households | 2,665,712 | 174,404 | 55,695 | 21,003 |
| Percent | 91.39% | 5.51% | 0.90% | 0.17% |

* Statistics Korea, Estimated future household(2010)

Table 2. The percentage of age group of small households

(Unit : Household, %)

| Type of households | 1Person households | 2Person households | Total | Percent |
|--------------------|--------------------|--------------------|---------|---------|
| under 19 years | 49,239 | 6,775 | 56,014 | 0.79% |
| 20~24 years | 279,563 | 44,289 | 323,852 | 4.58% |
| 25~29 years | 497,718 | 177,802 | 675,520 | 9.55% |
| 30~34 years | 433,944 | 264,050 | 697,994 | 9.87% |
| 35~39 years | 366,470 | 156,886 | 523,356 | 7.40% |
| 40~44 years | 315,797 | 101,805 | 417,602 | 5.91% |
| 45~49 years | 315,187 | 152,233 | 467,420 | 6.61% |
| 50~54 years | 319,473 | 273,547 | 593,020 | 8.39% |
| 55~59 years | 266,238 | 319,289 | 585,527 | 8.28% |
| 60~64 years | 253,798 | 369,941 | 623,739 | 8.82% |
| 65~69 years | 273,476 | 378,405 | 651,881 | 9.22% |
| 70~74 years | 297,723 | 342,977 | 640,700 | 9.06% |
| 75~79 years | 258,999 | 211,650 | 470,649 | 6.66% |
| 80~84 years | 154,036 | 85,785 | 239,821 | 3.39% |
| 85 years and over | 71,416 | 31,380 | 102,796 | 1.45% |

* Statistics Korea, Estimated future household(2010)

큰 비중을 차지하는 것은 부부로서 91.39%를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 이는 2인으로 구성된 소규모가구는 대부분이 자녀가 없는 신혼부부와 이미 자녀들이 분가한 노년의 부부임을 알 수 있다.

2) 소규모가구의 가구주의 연령대별 분포비율

두 번째로, 서울시에 거주하는 소규모가구의 가구주의 연령대별 분포비율을 살펴보았다.

서울시에 거주하는 소규모가구의 가구주 연령대별 분포는 30~34세가 9.87%로 가장 많았으며, 25~29세가 9.55%로 나타났다. 이는 1인가구의 경우 대부분이 학업을 위하여 자취를 하고 있는 대학생 이

거나, 졸업한 후 바로 취업을 하여 일을 하고 있는 사회초년생임을 나타내고 있으며, 부부의 경우 자녀가 없는 신혼부부로 구성되어 있음을 알 수 있다.

따라서 본 연구에서는 소규모가구의 대상범위를 20~30대의 대학생, 사회초년생 및 자녀가 없는 신혼부부로 한정짓고 연구를 진행 하였다.

3. 소규모가구의 거주현황 및 실태

본 장에서는 서울시에 거주하고 있는 소규모가구의 각 구별 거주현황을 파악하고 이들의 가구소득 및 통근·통학 소요시간을 파악함으로써 거주지를 설정하는데 어떠한 요인이 작용하는지 확인하였다.

3.1. 소규모가구의 거주현황

서울시에 거주하고 있는 소규모가구 거주현황파악을 살펴보기 위하여 우리나라에서 인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 제 특성을 파악, 각종 정책 입안의 기초자료 제공하고자 하는 목적으로 5개년 단위로 시행하고 있는 ‘인구주택 총 조사’의 결과를 활용하였다.

가장 최근에 실시된 인구주택 총 조사의 결과를 활용하고자함에 따라 2012년 발표된 인구주택 총 조사의 2010년 기준으로 각 구별 소규모 가구의 비율을 조사하였다.

1~2인 가구로 이루어진 소규모가구의 비율은 서울시 전체로 보았을 때는 46.69%이고, 가장 높게 나타난 곳은 관악구로서 59.97%를 나타냈고 그 다음으로 용산구(54.61%), 중구(54.46%), 종로구(54.02%), 마포구(52.79%) 순으로 나타났다.

한편, 실질적으로 거주하고 있는 소규모가구의 가구 수 기준으로 살펴보았을 때, 가장 많은 가구가 살고 있는 곳은 소규모가구의 거주

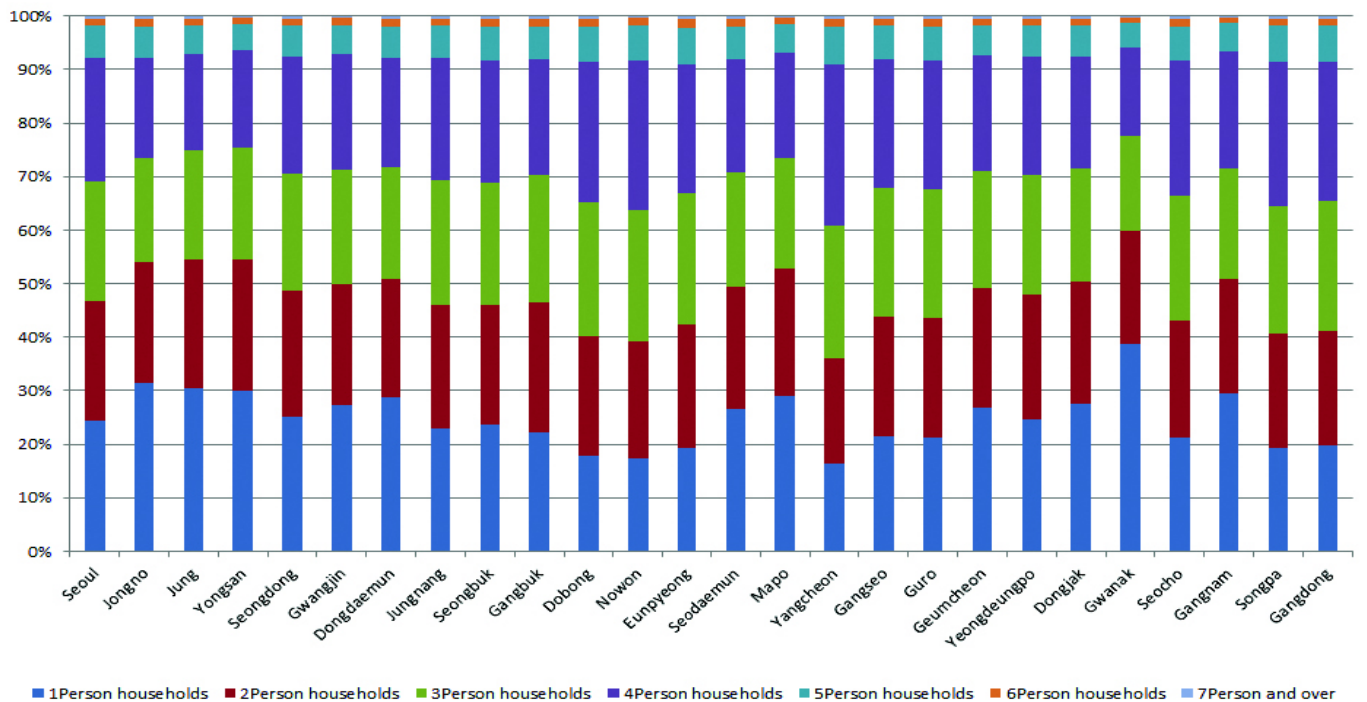


Fig. 4. District of Seoul by percentage of number of household members

Table 3. The number of small households

| (Unit : Household) | | | | | | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|--------|--------------|--------------------|--------------------|-----------|
| Location | 1Person households | 2Person households | Total | Location | 1Person households | 2Person households | Total |
| Jongno | 18,156 | 13,073 | 31,229 | Mapo | 41,109 | 33,534 | 74,643 |
| Jung | 13,909 | 10,957 | 24,866 | Yangcheon | 25,218 | 30,440 | 55,658 |
| Yongsan | 25,846 | 21,376 | 47,222 | Gangseo | 41,804 | 43,145 | 84,949 |
| Seongdong | 27,041 | 25,050 | 52,091 | Guro | 30,156 | 32,185 | 62,341 |
| Gwangjin | 36,411 | 30,313 | 66,724 | Geumcheon | 23,274 | 19,298 | 42,572 |
| Dongdaemun | 36,897 | 28,178 | 65,075 | Yeongdeungpo | 34,158 | 32,312 | 66,470 |
| Jungnang | 33,324 | 33,469 | 66,793 | Dongjak | 40,256 | 33,201 | 73,457 |
| Seongbuk | 38,652 | 36,345 | 74,997 | Gwanak | 84,423 | 45,930 | 130,353 |
| Gangbuk | 26,054 | 28,303 | 54,357 | Seocho | 29,188 | 29,678 | 58,866 |
| Dobong | 21,233 | 26,510 | 47,743 | Gangnam | 59,528 | 42,772 | 102,300 |
| Nowon | 34,290 | 42,867 | 77,157 | Songpa | 42,222 | 46,802 | 89,024 |
| Eunpyeong | 29,795 | 36,053 | 65,848 | Gangdong | 31,719 | 33,910 | 65,629 |
| Seodaemun | 29,943 | 25,826 | 55,769 | Seoul | 854606 | 781,527 | 1,636,133 |

* Statistics Korea, Population and housing census(2010)

비율로 살펴보면 때와 같이 관악구로서 130,353가구로 나타났고, 그 다음으로 강남구(102,300가구), 송파구(89,024가구), 강서구(84,949가구), 노원구(77,157가구) 순으로 나타났다.

3.2. 소규모가구의 실태

1) 소규모가구의 가구소득

2013년 11월에 통계청에서 발표한 가계금융 복지조사의 결과를 보면 1~2인으로 이루어진 소규모가구는 3인 이상으로 이루어진 가구에 비하여 가구소득이 적은 것으로 나타났다.

1인 가구의 연간 평균 가구소득은 1,708만원이며, 2인가구의 연간 평균 가구소득은 3,120만원으로 나타났다. 이는 전체 가구의 연간 평균소득인 4,475만원에 못 미치는 수준이며, 특히 1인 가구의 연간 평균 소득은 전체 가구의 연간 평균소득의 절반에도 미치지 못하고 있다.

또한, 본 연구에서 대상범위로 한정되었던 20~30대 연령층의 연간 가구소득 역시 가구원 수별 가구소득과 마찬가지로 다른 연령대에 비하여 적은 것으로 나타났다.

가구주의 연령이 30세 미만인 가구의 연간 평균 가구소득은 3,074만원이며, 30~39세인 가구의 연간 평균 가구소득은 4,897만원으로 나타났다.

가구주의 연령이 30세 미만인 경우 특별한 소득이 없는 학생들과 대학 졸업 후 바로 취업을 하여 일을 하고 있는 사회초년생들로 이루어져 있어, 전체 연간 평균소득인 4,475만원보다 낮은 소득을 나타내고 있으며, 30~39세의 경우 직장에서 어느 정도 자리를 잡고 고정된

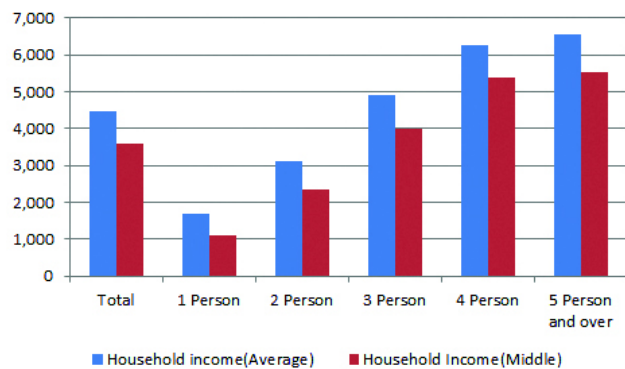


Fig. 5. Household income of yearly by number of household members

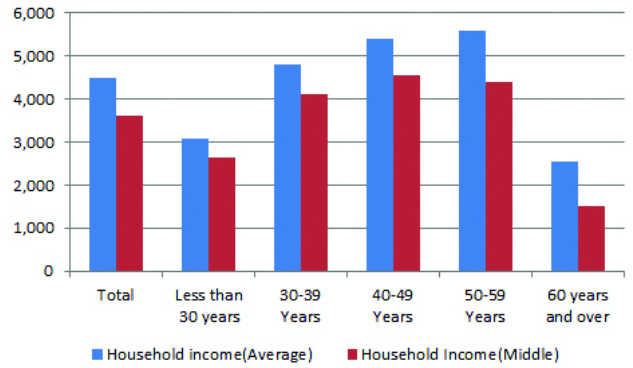


Fig. 6. Household income of yearly by group of householder age

수입을 얻고 있기에 평균치에 근사한 연간 평균 가구소득을 나타내고 있다고 사료된다.

2) 소규모가구의 통근·통학 소요시간 및 교통수단

한편 2010년에 통계청에서 조사한 서울시에 거주자하는 사람들의 통근·통학 소요시간 및 이용하는 교통수단은 다음과 같다.

서울시에 거주하는 사람들의 통근에 소요시간은 30분 이내가 35.5%, 30분~60분이 38.7%를 차지했으며, 통학에 소요되는 시간은 30분 이내가 55.3%, 30분~60분이 25.5%를 차지하고 있다.

한편, 서울시에 거주하는 사람들의 통근·통학에 이용되는 교통수단은 대부분 단일수단을 이용하고 있으며, 통근에 주로 이용하는 교통수단은 대중교통이 45.4%, 차량이 30.7%로 나타났고, 통학에 주로 이용하는 교통수단은 도보가 50.5%, 대중교통이 45.9%로 나타났다.

이는 대부분의 사람들이 직장 및 학교와 한 시간 이내의 거리에 거주지를 마련하고 있으며, 특히 통학을 하는 학생들의 경우 도보로 이동이 가능한 근접거리에서 거주하고 있는 것을 알 수 있다.

그중에서도 서울시의 조사결과에 따르면 소규모가구의 통근·통학 소요시간은 30분 이내가 51% 이상을 차지했으며, 1시간 이상 소요시간 비율은 15%로 가족 가구의 23%에 비해 상대적으로 낮았다. 또한 전반적으로 가족 가구에 비해 거주 이동의 제약이 적어 승용차 의존도가 낮은 직주 근점을 선호하는 경향이 강하게 나타나고 있다.)

Table 4. The time required

| Time | Commute to office | Commute to school |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Less than 30 minutes | 35.5% | 55.3% |
| 30~60 minutes | 38.7% | 25.6% |
| 60~90 minutes | 19.7% | 11.8% |
| 90~120 minutes | 4.5% | 4.6% |
| More than 120 minutes | 1.6% | 2.7% |

Table 5. The means of transportation

| Division | Walking | Private car | Public transportation | Etc. | Single method | Complex method |
|-------------------|---------|-------------|-----------------------|------|---------------|----------------|
| Commute to office | 21.8% | 30.7% | 45.4% | 2.1% | 86.8% | 13.2% |
| Commute to school | 50.5% | 3.3% | 45.9% | 0.3% | 89.3% | 10.7% |

1) 서울식, “도시형 생활주택”, 초판, 매일경제신문사, 서울, 2009, 33p

4. 소규모가구의 거주지 설정요인

앞서 조사한 소규모가구의 거주실태를 분석한 결과에 따라 이들의 거주지 설정요인에는 크게 직장, 학교, 주택 가격의 3가지 요소가 반영이 되었을 것이라 가정하고, 이에 따른 관련 자료를 조사하였다. 단, 관련 자료는 소규모가구 거주현황과의 연관성을 살펴보기 위하여 가장 최근에 실시된 인구주택 총 조사와 같은 해인 2010년의 자료를 조사하였다.

4.1. 직장 소재지와와의 연관성

세 가지 가정 중 첫 번째로 근무하는 직장 소재지와와의 연관성이다. 20~30대의 젊은 사회 초년생들 및 신혼부부의 경우 역시 거주 이동의 제약이 적어 근무하는 직장으로서의 통근시간이 적게 소요되는 직장 인근의 거주지를 선호할 것이라 사료되어 직장 소재지와와의 연관성을 첫 번째 고려사항으로 선정하였다.

고용노동부에서는 2000년부터 매년 통계청에서 조사하는 전국사업체조사 원시자료를 행정기준에 맞게 가공·집계하여 각종 고용노동행정대상 사업체 수와 종사자 수에 관한 통계자료를 제공하고 있다.

고용노동부가 2011년에 발표한 사업체노동실태현황을 살펴보면 서울시 25개 구 지역별 사업체 수는 강남구가 39,902개로 가장 많은 사업체가 있는 것으로 나타났고, 그 다음으로 중구(30,509개), 서초구(25,215개), 송파구(21,693개), 영등포구(21,080개) 순으로 나타났다.

한편, 사업체 종사자 수는 강남구가 612,544명으로 가장 많은 사업체 종사자가 있는 것으로 나타났고, 그 다음으로 서초구(370,572명), 중구(332,508명), 영등포구(332,508명), 송파구(217,922명)으로 나타났다.

Table 6. The number of local businesses

(Unit : business, person)

| Location | Establishment | Worker | Location | Establishment | Worker |
|------------|---------------|---------|--------------|---------------|-----------|
| Jongno | 18,784 | 188,541 | Mapo | 16,392 | 180,104 |
| Jung | 30,509 | 332,508 | Yangcheon | 10,121 | 81,868 |
| Yongsan | 9,999 | 100,372 | Gangseo | 13,091 | 129,593 |
| Seongdong | 11,442 | 110,534 | Guro | 16,211 | 152,923 |
| Gwangjin | 10,946 | 94,993 | Geumcheon | 14,248 | 168,494 |
| Dongdaemun | 11,982 | 97,180 | Yeongdeungpo | 21,080 | 287,551 |
| Jungnang | 9,145 | 59,395 | Dongjak | 8,453 | 79,208 |
| Seongbuk | 9,006 | 71,765 | Gwanak | 10,277 | 73,183 |
| Gangbuk | 6,656 | 46,101 | Seocho | 25,215 | 370,572 |
| Dobong | 5,634 | 41,092 | Gangnam | 39,902 | 612,544 |
| Nowon | 9,115 | 73,390 | Songpa | 21,693 | 217,922 |
| Eunpyeong | 7,737 | 51,364 | Gangdong | 10,873 | 86,805 |
| Seodaemun | 7,064 | 68,763 | Seoul | 355,575 | 3,776,765 |

* Ministry of employment and labor, Present condition of business working condition(2010)

4.2. 대학 소재지와와의 연관성

세 가지 가정 중 두 번째로 대학 소재지와와의 연관성이다. 소규모가구의 경우 20대의 젊은 세대들이 다수 포함되어 있다. 이들은 다른 연

령대에 비해 상대적으로 소득수준이 낮으며, 특히 별다른 소득이 없는 대학생들의 경우 승용차를 이용한 통학은 사실상 불가능하기 때문에 학교 통학을 위한 수단으로 대중교통 및 도보를 주로 이용한다. 또한 지방에서 상경하여 자취 및 하숙생활을 하는 학생들의 대부분이 학교 인근에 거주지를 설정하고 있는 실정하기에 대학 소재지를 두 번째 고려사항으로 선정하였다.

안전행정부에서 2009년에 발표한 한국도시통계자료 중 대학 현황을 살펴보면 서울시 25개 구 지역별 대학의 비율은 서대문구가 8개로 가장 많은 대학이 위치하고 있는 것으로 나타났고, 그 다음으로 성북구(7개), 노원구(6개), 종로구(4개), 동대문구(4개) 순으로 나타났다.

Table 7. The number of local university

| Location | Univ. | Location | Univ. |
|------------|-------|--------------|-------|
| Jongno | 5 | Mapo | 2 |
| Jung | 2 | Yangcheon | 0 |
| Yongsan | 1 | Gangseo | 1 |
| Seongdong | 2 | Guro | 3 |
| Gwangjin | 3 | Geumcheon | 0 |
| Dongdaemun | 4 | Yeongdeungpo | 0 |
| Jungnang | 1 | Dongjak | 4 |
| Seongbuk | 7 | Gwanak | 1 |
| Gangbuk | 1 | Seocho | 1 |
| Dobong | 1 | Gangnam | 0 |
| Nowon | 6 | Songpa | 1 |
| Eunpyeong | 2 | Gangdong | 0 |
| Seodaemun | 8 | Seoul | 56 |

* Ministry of security and public administration, City statistics of Korea(2009)

4.3. 주택 가격과의 연관성

세 번째로 주택 가격과의 연관성이다. 소규모가구의 거주 지역을 설정하는데 있어 통학 및 통근 시간의 단축을 고려하였을 때에는 직장 및 학교가 위치하고 있는 지역이 가장 효율적이다. 하지만 거주하고자 하는 지역의 주택 가격은 거주자의 소득수준을 현실적으로 반영하여야 하기 때문에 보다 저렴한 가격대가 형성되어 있는 인근의 다른 구를 거주지로 선택할 것이라 판단하여 주택 가격과의 연관성을 세 번째 고려사항으로 선정하였다.

국토교통부에서는 2006년 1월부터 부동산 거래신고 및 주택거래 신고를 한 주택을 대상으로 인터넷을 통하여 부동산 실거래가의 정보를 공개하고 있다.²⁾

본 연구에서는 다양한 주택유형 중 우리나라의 대표적인 주택유형이라 할 수 있는 아파트를 대상으로 하여 조사를 진행하였다. 2010년 4분기 거래된 아파트 매매 실거래가의 전체 정보를 각 평형별로 분류하고, 그 중 가장 많은 거래량을 나타낸 10~20평, 20~30평, 30~40평의 세 가지 평형대의 실거래가를 표본으로 선정하여 아파트 실거래 매매가격지수를 작성하였다.³⁾

2) 국토교통부 실거래가, <http://rt.molit.go.kr/>

3) 매매가격지수: 서울시 전체 거래가격의 평균을 기준으로 하여 조사되는 각 구별의 가격비를 이용하여 기준이 100인 수치로 환산한 값을 의미. 조사지역의 가격은 표본을 선

Table 8. Housing transaction price index of local apartments

| Location | 10py~20py | 20py~30py | 30py~40py | Location | 10py~20py | 20py~30py | 30py~40py |
|------------|-----------|-----------|-----------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| Jongno | 92.20 | 105.21 | 110.61 | Mapo | 110.70 | 105.90 | 98.33 |
| Jung | 101.89 | 99.39 | 96.30 | Yangcheon | 110.56 | 111.30 | 128.72 |
| Yongsan | 139.37 | 144.44 | 145.48 | Gangseo | 81.64 | 81.26 | 89.32 |
| Seongdong | 113.35 | 105.77 | 99.87 | Guro | 79.24 | 79.38 | 74.56 |
| Gwangjin | 114.18 | 116.39 | 120.96 | Geumcheon | 67.08 | 62.61 | 54.44 |
| Dongdaemun | 88.87 | 81.49 | 67.86 | Yeongdeungpo | 93.55 | 99.69 | 119.15 |
| Jungnang | 72.26 | 72.09 | 70.20 | Dongjak | 106.77 | 102.43 | 95.56 |
| Seongbuk | 85.89 | 82.56 | 75.52 | Gwanak | 90.12 | 84.51 | 75.75 |
| Gangbuk | 76.63 | 74.77 | 72.04 | Seocho | 143.48 | 158.43 | 153.65 |
| Dobong | 61.78 | 67.63 | 76.68 | Gangnam | 179.49 | 193.36 | 185.99 |
| Nowon | 69.55 | 80.80 | 85.21 | Songpa | 142.33 | 140.23 | 149.67 |
| Eunpyeong | 76.17 | 75.96 | 77.26 | Gangdong | 119.75 | 95.55 | 99.83 |
| Seodaemun | 83.18 | 78.88 | 77.04 | Seoul | 100 | 100 | 100 |

* Ministry of land, infrastructure and transport, Real estate open trades price(2010, 4/4)

그 결과 10~20평형대의 아파트 실거래 매매가격지수가 가장 낮은 구는 도봉구가 61.75로 나타났고, 그 다음으로 금천구(67.08), 노원구(69.55), 중랑구(72.26), 은평구(76.17) 순으로 나타났다. 20~30평형대에서는 금천구가 62.61로 나타났고, 그 다음으로 도봉구(67.63), 중랑구(72.09), 강북구(74.77), 은평구(75.96) 순으로 나타났다. 30~40평형대에서는 금천구가 54.44로 가장 낮았고, 그 다음으로 동대문구(67.86), 중랑구(70.20), 강북구(72.04), 구로구(79.38)로 나타났다.

아파트 실거래 매매가격지수의 평균으로 살펴보면 금천구가 61.38로 나타났고, 그 다음으로 도봉구(68.70), 중랑구(71.52), 강북구(74.48), 은평구(76.46) 순으로 나타났다.

4.4. 소규모가구의 거주현황과의 연관성 비교

앞서 조사한 세 가지 가정에 따른 조사에서 도출된 결과를 3장 소규모가구의 거주현황과 비교하여 가정의 타당성을 살펴보았다.

각 구별 소규모가구의 거주 비율로 살펴보았을 때, 상위 5개 구 중 중구의 경우 사업체 수의 비중이 높은 것으로 나타나 사업체에 근무하는 소규모가구가 주를 이룰 것이라 사료되며, 종로구의 경우 대학 소재지의 비중이 높은 것으로 나타나 주로 지방에서 학업을 위하여 상경 및 통학거리가 먼 학생들과, 인근 중구에서 근무하는 소규모가구가 주를 이룰 것이라 사료된다.

한편 실질적으로 거주하고 있는 소규모가구의 가구 수 기준으로 살펴보았을 때, 상위 5개 구 중 강남구와 송파구의 경우 사업체 수의 비중이 높은 것으로 나타나 이 역시 중구와 마찬가지로 사업체에 근무하는 소규모가구가 주를 이룰 것이라 사료되며, 노원구의 경우 대학 소재지의 비중이 높은 것으로 나타나 주로 지방에서 학업을 위하여 상경 및 통학거리가 먼 학생들이 주를 이룰 것이라 사료된다.

위의 결과를 살펴보았을 때 본 연구에서 가설로 제시하였던 것 중 세 번째 가설인 주택 가격과의 연관성에 대한 부분은 나타나지 않았다.

한편, 2008년 시행한 설문조사한 결과에 따르면, 현재 살고 있는 주거형태로는 보증금+월세가 50.6%로 가장 많았고, 자가 17.4%, 월세 15.7%, 전세 14.5%, 기타 1.8% 순으로 나타났다. 가장 만족하는 주택유

형으로는 오피스텔이 32.3%로 가장 많았고, 원룸이 29.2%로 나타났으며, 아파트 25.5%, 단독주택 10.3%, 다세대 2.4%, 연립이 0.1% 순으로 나타났다. 또한, 가장 선호하는 주택유형으로는 오피스텔이 29.8%로 높게 나타났고, 아파트가 27.8%로 나타났으며, 원룸이 27.0%, 단독주택 12.8%, 다세대 2.3%, 연립이 0.3% 순으로 나타났다.4)

설문조사의 결과 중 원룸을 선택한 가장 큰 이유는 ‘임대료(가격)가 저렴해서’인 것으로 분석되었고, 혼자생활이 편리한 점도 역시 원룸을 선택하는 이유로 분석 되었다.

위의 설문조사 결과를 보았을 때 본 연구에서 세 번째 가설로 제시하였던 소규모가구의 거주지 선택요인 중 주택 가격과의 연관성은 거주하고자 하는 지역의 주택 가격이 거주자의 소득수준을 현실적으로 반영하여 보다 저렴한 가격대가 형성되어 있는 인근의 다른 구를 거주지로 선택할 것이라는 가설이 타당하였다고 볼 수 있다.

5. 결론

본 연구에서는 소규모가구의 거주지 설정요인에는 크게 직장, 대학, 주택가격의 세 가지 요인이 작용할 것으로 가정하였고 이에 대하여 소규모가구의 거주현황과의 연관성 비교를 통하여 가정의 타당성을 증명하였다.

그러나 오피스텔, 원룸, 아파트, 단독주택, 다세대주택, 연립 등 다양한 주택유형 중 아파트의 자료만을 표본으로 조사하였고, 자가, 월세, 전세 등 다양한 주거형태에 중 자가에 대한 자료만을 표본으로 조사하였다. 이에 따른 결과를 인구주택 총 조사의 결과와 비교함으로써 가설과 실제 소규모가구 거주현황과의 오차가 생겼음을 알 수 있다.

이를 고려하였을 때 소규모가구의 거주지 설정요인에는 본 연구에서 제시한 세 가지 가정이 타당하다고 볼 수 있으며, 추후 진행할 후속연구에서는 위의 결과를 반영하여 오피스텔, 원룸, 아파트, 단독주택, 다세대주택, 연립 등 다양한 주택유형을 분석하고 그에 따른 자가, 월세, 전세 등 다양한 주거형태에 대한 보다 세부적이고 복합적인 조사 및 분석이 필요할 것으로 사료된다.

References

- [1] 서용식, "도시형 생활주택", 초판, 매일경제신문사, 서울, 2009 // (Seo, Yong-Sik, "Urban Lifestyle Housing", First edition, MK Business News, Seoul, 2009)
- [2] 신상영, "1인가구 주거지의 공간적 분포에 관한 연구", 대한국토도시계획학회지, 제45권 제4호, 2010 // (Shin, Sang-Young, "A Study on the Spatial Distribution of One Person Households", Journal of the Korea Planners Association, Vol.45 No.4, 2010)
- [3] 이영행, "1인 가구와 원룸-도시형생활주택", 초판, 랜덤앤마린, 서울, 2010 // (Lee, Young-Haeng, "1Person households and One-room-Urban Lifestyle Housing", First edition, L&M, Seoul, 2010)
- [4] 윤인숙, "도시주택연구", 초판, 한울, 서울, 1994 // (Yun, In-Suk, "Housing and Residential Structure", First edition, Hanul Publishing Company, Paju, 1994)
- [5] 조은서, 우종덕, "도시형 생활주택 공급 활성화 방안에 관한 연구", 한몽경상연구, 제23권 제2호, 2012 // (Cho, Eun-Seo, Woo, Jomg-Deok, "A Study on the Scheme to Revitalize the Supply of Urban-type Housing", The Korea Mongolia Economics and Business Association, Korea, Vol.23, No.4, 2012)

정하고, 선정된 동일한 표본에 대하여 각 구별 가격을 산정하였음. 산정가격은 국토교통부에서 공개하고 있는 실거래사태의 가격을 활용하여 산정함.

4) 이영행, 1인가구와 원룸도시형생활주택, L&M 랜덤앤마린, 초판, 2010, 121p, 124p