자가 가구와 임차 가구의 주거이동 특성 비교

양 세 화(울산대학교 교수) · 김 묘 정(울산대학교 연구교수)

본 연구의 목적은 울산시 거주 가구의 주거이동 특성을 주택소유형태에 따라 비교해 보는데 있다. 자가 가구와 임차 가구의 과거와 현재의 주거 특성과 주거이동 추진 과정에서의 경험, 그리고 앞으로의 주거이동에 대한 계획 등을 통해 이 두 집단의 주거이동 특성이 어떠한 차이를 보이는지, 그리고 이러한 차이를 유발하는 요인은 무엇인지 등을 규명해보고자 한다. 분석 자료는 울산시 소재 아파트 거주 가구 중 현 아파트에 입주한 지 1년이 경과하지 않은 가구를 대상으로 자기기입식 설문지를 이용하여 수집하였다. 본조사는 2008년 7월과 8월에 걸쳐 진행되었으며 최종적으로 251가구가 분석에 사용되었다. 수집된 자료는 SPSS 12.0 program을 이용하여 빈도, 백분율 등의 기술통계와 교차분석을 이용하여 분석하였다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 조사대상 가구들은 현재 거주하고 있는 아파트로 이사 오기 전에도 공동주택에 거주한 경우가 많아 주거이동을 통한 주택유형의 변화를 경험한 가구는 많지 않았다. 그리고 일부 가구를 제외하고는 대부분 자가에서 자가, 혹은 임차에서 임차의 형태로 주거이동을 하여 소유권 변화도 크지 않은 것으로 나타났다. 주택의 규모 즉 거주면적은 주거이동을 하면서 전반적으로 증가하였으나 방수의 변화는 크지 않아 방의 규모가 주택 규모와 함께 커졌음을 알 수 있다. 이러한 결과는 조사대상 가구들이 부족한 공간 즉 주택 규모 결함을 제거하기 위해 주거이동을 활용하는 경향이 두드러짐을 시사하고 있다. 주택 규모의 증가로 인해 주택 매매가격이나 전세보증금은 이전 주택에 비해 증가하는 경향을 보였다.

둘째, 자가 가구는 임차 가구에 비해 상대적으로 넓은 주택에 거주하는 경향을 보였으며 현 주거로의 이동을 위해 주택구입 자금을 대출한 경우가 많았다. 자가 가구들은 이전 주택에서의 거주기간이 상대적으로 길었으며 현 주택으로 이사하기까지 여러 번의 주거이동을 경험한 것으로 나타났다. 자가 가구의 경우 현 주거로의 이동을 통해 전세나 월세에서 자가로 소유권이 상향 조정된 경우가 28.3%였으며 주택면적이 증가한 비율은 80.8%로 나타나 주거이동을 통해 주거환경이 물리적, 사회적으로 개선되었음을 알 수 있다.

셋째, 비교적 젊은 가구가 주를 이루는 임차 가구는 상대적으로 작은 규모의 주택에 거주하는 경우가 많았다. 임차 가구의 약 40%는 현 주거로의 이사에 필요한 전세보증금을 은행 대출 등을 이용하여 마련한 것으로 나타났다. 임차 가구는 자가 가구에 비해 이사 경험이 비교적 적었으며 현 주거로의 이사를 통해 소유권의 상향 조정이 이루어진 경우는 전무하였으며 유지(76%)와 심지어 24%는 임차 상황이 하향 조정된 것으로 나타났다. 반면 주택 규모는 증가하였다고 답한 비율이 약 90%를 차지하여 젊은 가구의 경우 소유권 확보보다 주택규모 증가를 통한 주거의 질 개선에 주거이동을 활용하는 경향이 다소 두드러짐을 알 수 있다.

넷째, 미래의 주거이동 계획에 있어서는 임차 가구의 3분의 2이상이 2-4년 이내에 이사계획이 있다고 답하였으며 이들 중 절반 이상은 주택 소유권 확보를 주된 이유로 내세웠다. 반면 자가 가구의 경우 넓은 집, 자녀 교육, 투자 가치 등을 주거이동을 계획하는 주된 이유로 제시하였으며 이사계획이 있다고 답한 비율은 약 44%로 임차 가구와는 유의적인 차이를 보였다.