부동산학연구 제29집 제3호, 2023. 9, pp. 33~45 http://dx.doi.org/10.19172/KREAA.29.3.3

Journal of the Korea Real Estate Analysts Association
Vol.29, No.3 2023. 9, pp. 33~45

Covid-19 Pandemic이 주거 개선 목적의 주거 이동 계획 수립에 영향을 주었을까?*

Did Covid-19 Pandemic have an Impact on the Decision-Making Process for Establishing Residential Mobility Plans Aimed at Housing Improvement?

이 경 애 (Lee, Kyung-Ae)**
노 민 지 (Noh, Min-Ji)***

< Abstract >

The occurrence of Covid-19, which has threatened people worldwide for about two years, has had a significant impact on individuals' lives in various aspects. With the transition to remote work and online activities, "home" has transformed into a space for work, leisure, cultural activities, and education, rather than just a place for relaxation. People now prefer furniture that provides a safe and comfortable living environment for efficient performance in work and education. However, despite these changes, there is a concern that furniture designed based on the pre-Covid-19 situation may not adequately meet the new needs, exposing individuals to stress. If the stress exceeds its limits, it is likely that individuals will take more proactive actions to adjust their living conditions.

Against this background, this study empirically compares and analyzes the factors influencing decision-making regarding residential relocation plans, specifically aimed at improving housing, using the original data from the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's housing survey before (2019) and after (2020) the occurrence of Covid-19. The analysis reveals that while there were significant differences in the factors stimulating residential relocation desires before and after the occurrence of Covid-19, these desires faced difficulties in materializing into concrete relocation plans within the external environment of Covid-19. As people spend most of their daily lives at home due to Covid-19, the study highlights that factors such as public transportation, commercial facilities, and accessibility to natural environments, which are external to the housing, have less impact on residential relocation decisions compared to the characteristics of the interior spaces and facilities of the housing, which have undergone changes.

This study emphasizes that Covid-19 has directly and indirectly influenced the characteristics of residential relocation desires for housing improvement and identifies micro-level factors that induce residential stress for households after the occurrence of Covid-19. Considering the anticipation of future infectious disease outbreaks, it is essential to design the interior spaces and facilities of new housing in a way that allows for safe and comfortable living conditions in situations where individuals have to stay at home for an extended period due to sudden disease outbreaks. Moreover, there is a need to establish institutional systems that can support the housing improvement desires of low-income households, who face high residential stress due to housing facilities and limitations but may have difficulty engaging in proactive residential adjustment behaviors such as residential relocation, due to economic constraints.

Keyword : Covid19, Housing Stress, Housing Improvement Needs, Residential Mobility Plans, and The Impact of Social Distancing

* 본 연구의 내용은 저자의 개인적 견해로 저자가 속한 기관의 공식 견해와 무관하다.

** 토지주택연구원 수석연구원, kalee03@lh.or.kr, 주저자
*** 국토연구원 책임연구원, minji0710@naver.com, 교신저자

I. 서론

2019년 12월 처음 발병한 코로나19는 약 2년간 전 세계인의 건강을 위협해왔으며, 이를 막기 위한 봉쇄 조치인 사회적 거리두기도 다양한 방면에서 개인의 삶에 큰 영향을 미쳤다. 펜데믹(Pandemic) 이전에는 아침이 되면 어린 자녀들은 학교로 어른들은 직장 등으로 통근·통학하거나 일과 후에는 친교 혹은 여가활동 등으로 시간을 보낸 후 저녁이 돼서야 집으로 돌아오는 것이 일상적인 삶이었다. 그러나 펜데믹을 거치는 지난 2년 동안은 모든 일상이 비대면으로 전환되면서 집에서 대부분의 시간을 보내게 되었다. 재택근무나 원격수업 등이 시작되었고, "집"은 단순히 휴식을 취하는 공간으로써의 의미에서 벗어나 업무공간, 여가 문화공간, 교육의 공간인 동시에 개인의 성향과 취향을 반영하는 공간으로 빠르게 변모하였다.

실제로 펜데믹 기간 동안 많은 직장인들은 통근하는 것에서 해방되어 집에서 재택근무를 해 왔기 때문에 집이 대중교통이나 고속도로와 가까이 있어야 할 필요성은 다소 감소했다. 반면 집에서 집중해서 일할 수 있는 홈 오피스는 효율적 업무수행을 위해 꼭 필요한 공간이 되었다. 또한 대부분의 대학 캠퍼스가 폐쇄되고, 어린이집, 유치원 등 모든 공교육이 비대면으로 전환되면서 아이들이 집에서 조용히 수업에 집중할 수 있는 독립적인 공간도 필요해졌다. 즉, Covid19에 의한 펜데믹으로 감염병으로부터 안전하면서도 집에서 업무, 교육과 관련된 일상을 효율적으로 영위할 수 있는 쾌적한 주거공간에 대한 새로운 니즈가 생겨난 것이다.

초기 신고전주의 경제이론들은 주거이동을 비용 편익에 기반한 의사결정에서 비롯된 합리적인 행동으로 간주하면서 개인은 더 많은 수입을 목표로 경제적 효용을 극대화하기 위해 주거이동 하는 경향이 있다고 설명(Sjaastad, 1962; Todaro, 1969)해왔다. 한편 사회학, 주거학, 지리학 분야에서는 주거이동을 경제적 효용 극대화 이외에도 장소의 효용감소 등에서 비롯된 주거 불만족을 해소함으로써 주거의 질을 향상시키기 위한 하나의 행위로 접근(Speare, 1974; Morris and Winter, 1978)했다. 사회학 등에서 언급하는 현 거주지에 대한 주거 불만족을 일으키는 원인은 인구사회학적 측면에서의 결혼, 이혼 및 자녀 분가 등과 같은 가구원 수 변화와 같은 요인을 들 수 있으며, 혼잡, 소음 및 범죄 등과 같은 주거환경 측면도 있다. 또한 현 거주지에 대한 불만족은 개별 가구가 필요로 하는 사회적·물리적 인프라가 부족할 때 생겨날 수도 있고, 가구의 환경이나 상황에 변화가 생기면서 현 주택을 평가하는 요소나 주거 니즈에 변화가 생겨 나타날 수도 있다.

이와 같은 이론적 논의에 비춰보면 전 세계인의 건강을 위협했던 Covid19와 전염병의 확산을 막기 위해 불가피했던 사회적 거리두기(stay at home) 조치로 새로운 주거 니즈가 생겨났으나 물리적 주택이나 주거 환경을 급격한 변화에 맞춰 바꾸는 것이 그리 간단한 것이 아니라는 점에서 Covid19 발생 전의 상황에 맞춰진 기존 주택, 혹은 기존의 주거 환경에서 새로운 니즈가 적절히 충족될 수 없는 가구는 스트레스에 노출될 가능성이 커 보인다.

물론 개별 가구의 상황이나 여건에 따라 주거스트레스에 노출되는 정도는 차별적일 수 있다는 점에서 모든 가구가 주거공간으로 인한 스트레스에 직면하는 것은 아니다. 예를 들어 감염병 발생 상황에도 불구하고 재택근무나 원격수업의 대상이 아니기 때문에 집에 머무는 시간이 길지 않거나 집에서 머무는 시간이 길어졌다 하더라도 업무, 교육, 여가 공간으로 활용되기에 이미 충분히 넓고 쾌적한 공간에서 거주하고 있다면 주거 스트레스가 미미 할 수 있다. 하지만 주거환경이 급변한 주거니즈를 제때 반영하기 어려운 상황에서 교육, 업무, 휴식, 여가를 대부분 해결해야 하는 가구의 경우 큰 불편함을 느낄 수 있고 이에 대한 공간적 욕구가 충족되지 않는다면 일상을 지속하는 것이 어려워 생활의 질이 크게 낮아질 수 밖다. 여기서 생겨난 불만(스트레스)이 한계를 넘어선다면 가구는 보다 적극적인 주거 조절 행동(주거이동 계획 수립 등)을 취하고자 할 것으로 판단된다.

이러한 배경에서 전방위적으로 전 세계인의 일상에 큰 영향을 미친 펜데믹 상황이 우리의 주거생활과 주거니즈에 어떠한 변화를 가져왔는지를 분석하는 것은 급변하는 주거니즈에 선제적으로 대응할 수 있는 주거정책을 수립하는데 도움을 줄 수 있다는 측면에서 큰 의미가 있을 것으로 판단된다. 그러나 현재까지는 향후 언제든 갑작스레 생겨날 수 있는 감염병 확산과 주거스트레스 발생 간의 관계를 실증적으로 밝히는 것과 관련된 연구는 미진한 상황이다.

따라서 본 연구는 주거 개선 목적의 주거 이동 계획 수립과 관련된 의사결정에 영향을 미치는 요인이 Covid19 발생 이전과 이후에 어떻게 달라졌을지를 실

증적으로 비교 분석함으로써 감염병 확산이 가구의 주거 개선 욕구의 변화에 미친 영향을 살펴보고 가구 측면의 미시적인 주거 스트레스 유발 요인을 밝힘으로써 관련된 시사점을 제시하고자 한다. 본 연구의 구성은 다음과 같다. 제Ⅰ장의 서론에 이어 제Ⅱ장에서는 본 연구와 유사한 맥락에서 수행된 국내외 기존 문헌을 검토한다. 또한 제Ⅲ장에서는 연구에서 활용한 자료 및 기초통계 분석결과를 제시하고 제Ⅳ장에서는 실증분석 결과를 보고한다. 마지막으로 제Ⅳ장에서는 결론을 제시한다.

Ⅱ. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 주거 스트레스와 주거이동

주거 스트레스는 개인의 요구와 환경적 속성이 불일치할 때 비롯되며 환경의 요구가 지나쳐 대처할 수 있는 능력의 한계를 벗어날 때 발생하는 개인과 환경의 불균등이나 부적합 상태, 위협적 환경에 대한 개인의 반응, 갑작스런 환경 변화로 기존 체계에 대한 변화가 필요함을 인지하는 것 등을 포함하는 개념이다. 즉 주택에서 오는 자극에 의해 가족이 긴장하고 불편함을 인지하여 이를 극복하기 위한 대처 행동이 요구되는 상태로 정의(문숙재 · 곽인숙, 1992)내릴 수 있다.

여기서 대처란 가족이 가진 자원을 초과하는 스트레스를 관리하는 과정(노세희 · 김미희, 2008)으로 정의할 수 있으며, 정준현 · 김진화(2009)는 대처 행동과 방식에 대해 <표 1>과 같이 분류하였다. 대처 행동에는 대응불능, 주거적응, 주거조절, 만족과 같은 4가지 방식이 있는데 대응불능은 불만족스럽지만 이를 해결할 수 있는 방법이 없으므로 참고 살거나 집에 대해 가지고 있는 기대를 낮추고자 하는 행동이며, 주거적응은 불만족스러운 것을 해결하기 위해 정보를 수집하거나 경제적 능력을 끌어올리려는 행동을 하는 것으로 주거조절에 비해 다소 소극적인 대처 행위로 생각해 볼 수 있다. 주거조절은 시설을 개선하거나 이사를 하는 등의 적극적 행위를 이야기 하는 것으로 본 연구에서 집중하고 있는 가구의 주거이동 계획은 본 분류에서의 주거 조절에 해당한다.

<표 1> 주거 대처 행동 분류

주거 대처 행동	
대응불능	불만족하지만 현재로서는 다른 방법이 없으므로 그대로 참고 산다.
	불만족 하지만 집에대한 기대를 낮추어 그런대로 살려고 한다
주거적응	불만족한 점을 해결하기 위하여 정보를 수집하거나 경제적 능력을 향상시키려고 한다.
주거조절	현재의 집에서 내부 구조를 변경시키거나 시설을 개선하겠다.
	현재의 집에서 새로운 집으로 이사하겠다.
	사회적인 제도나 법규를 변화시킬 수 있도록 관계기관에 진정하겠다.
만족	현재의 집에 만족한다.

자료 : 정준현 · 김진화(2009), p.21

주거조절 행위에 대해 심도 있게 연구한 Speare (1974)에 의하면 주거 조절 행위는 가구가 거주하고 있는 주택 및 주거환경에 대한 스트레스가 클수록 적극적으로 발생한다고 한다. 그렇다면 가구는 어떠한 주거환경에 대해 스트레스를 크게 느낄 것인가? 주거환경에 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성 측면의 스트레스가 생길 경우 이에 대해 대처하는 방식은 어떻게 다를 것인지에 대해 설문조사한 노세희 · 김미희(2008)에 의하면 문화, 의료, 공공시설 이용 불편 등과 같은 편리성이나 조경시설, 이웃 친밀 등과 같은 쾌적성 측면에 스트레스가 생길 경우는 주거 적응하여 그냥 참고 사는 경향이 더 큰 반면, 범죄나 안전사고와 같은 주거환경 안전성이나 공해 위생과 같은 보건성에 스트레스가 생길 경우는 리모델링이나 이사를 통해 적극적으로 주거를 조정하는 경향이 강함을 밝혔다. 또한 주거 내부 공간의 부족이나 결함으로 생활에 불편을 느끼거나 주거환경에 교육시설이 부족하여 자녀 교육에 악영향을 미치는 경우 역시 이사 등을 통해 적극적으로 주거를 조정하고자 한다고 하였다. 이것은 가구가 원활한 주거 생활을 영위하기 위해 필수적인 시설이나 환경, 공간 등이 부족한 경우(주거 스트레스 심화) 주거조절에 더욱 적극적(Morris and Winter, 1975)으로 대처한다는 것을 의미한다.

그렇다면 적극적 주거 조절 행위 중 하나인 주거이동의 주요 동기는 어떤 것이 있을까? 이에 대하여 아래와 같이 많은 연구들이 있다. 첫 번째, 주거환경 측면에서는 1인당 주거면적(Clark and Deurloo and Dieleman,

1984)이 적을수록, 주거환경에 대한 만족도(김주영, 2014)가 낮을수록, 자가소유보다는 임차일수록, 거주기간(최열 · 김형준, 2012)이 짧을수록 주거이동 지향성이 높은 반면, 아파트에 거주할수록 주거이동 지향성이 낮다. 또한 인구 사회학적 측면에서는 가구주의 연령이 낮을수록, 자녀가 없을수록 주거이동 지향성이 높은 반면, 가구주의 근로형태가 상용직 근로자 일수록 주거이동 지향성이 낮다(김근준 · 김규남 · 노승한, 2021)는 연구결과도 존재한다. 그리고 사회경제적 지위가 낮을수록 주거이동 성향이 높으며(김주영, 2014; Morris and Winter, 1975) 가구주의 학력도 주거이동성과 관련이 있으나, 실질적 증거는 약하다는 주장(신나윤, 2000)도 있다.

주거이동이 비용을 수반하는 의사결정이라는 측면에서 주거이동 계획 수립에 있어 소득이나 자산과 같은 가구의 경제적 특성은 중요한 고려 요인으로 판단된다. 관련 연구로 김주영(2014), 김근준 외(2021) 등의 연구가 존재하는데 김주영(2014)는 가구소득은 수도권과 비수도권의 여부에 무관하게 가구의 주거이동 계획 수립에 유의미한 영향을 미치는 변수 임을 밝힌 바 있으며, 김근준 외(2021)은 저소득층이 아닌 중, 고소득 층에서 수도권 및 5대 광역시 외 지역으로 주거이동을 계획할 확률이 높아진다는 분석결과를 제시한 바 있다. 또한 가구가 거주하며 부담해야하는 주거비 부담이 높을수록 주거이동 지향성이 높다는 연구(임미화, 2019) 결과도 존재한다.

이러한 논의들을 종합적으로 고려해보면 가구의 주거이동 욕구의 생성은 삶과 떼려야 뗄 수 없는 '집'에서 살아가게 되면서 처하는 가구의 생애주기와 관련된 다양한 상황과 변화들에 의해 유기적으로 영향을 받고 있으며, 특히 현재 거주 주택이 주는 직 · 간접적인 효용의 증가, 감소에 따라 주거환경 혹은 주택의 내 외부적 시설이나 규모에 대한 불만을 일으킬 요인이 존재하는 것이 주거이동 욕구 생성에 큰 계기로 작용하고 있는 것으로 생각해 볼 수 있다.

2. 펜데믹이 주거생활에 미친 영향

펜데믹이 주거 생활에 미친 영향이 중요해진 이유는 집이 더 이상 휴식을 위한 공간이라는 의미만 있는 것이 아니라는데 있다. 2년여간 지속되어 온 사회적 거리두기로 재택근무가 익숙해졌고, 학교 등에서 담당하던 교육 및 돌봄이 대부분 가정에서 이루어지게 되었다. 이로 인한 집에 대한 인식 및 기능의 변화는 거주자가 적응해야 하는 자극을 끊임없이 유발함으로써 스트레스를 생산(김승희 외, 2020) 해냈을 가능성이 높다. 이러한 상황에서 가구는 주거 스트레스를 조절하며 주어진 여건과 스트레스의 강도에 맞는 대처 행동을 취할 것이다. 만약 강도가 아주 낮거나 적당하다면 그대로 참고 살면서 적응하게 될 것이고 스트레스의 강도가 높다면 리모델링 등을 통해 시설을 개선하거나 주거이동 계획을 세우는 것을 적극적으로 고려할 것이다.

최근 국내외 연구들에서 위의 내용을 직 · 간접적으로 유추해 볼 수 있는 몇몇 연구가 존재한다. 김영주 · 조인숙(2023)은 신문기사 자료를 바탕으로 코로나19 발생 전후 기간의 주거스트레스 관련 키워드의 변화 양상을 빅데이터 분석하였다. 그 결과 코로나19 발생 이후 '주거환경' 이라는 키워드의 발생 빈도가 가장 많이 증가한 가운데 주거스트레스와 관련된 키워드 내에 '교육', '업무', '여가', '문화'라는 키워드가 새로 추가되었다는 점을 제시하면서 코로나19로 인해 '집'이 휴식, 재충전과 같은 기존의 기능 이외에도 보다 다기능을 수행할 수 있는 공간으로 변화되기를 바라는 주거욕구가 생겨났다고 주장하였다. 또한 이러한 욕구가 적절하게 해소되지 못하는 가구는 주거스트레스가 유발될 가능성이 크다는 점도 지적하였다.

이여경(2022)에 의하면 코로나 발생 이후 국민들의 주택 내 생활패턴 변화를 살펴보기 위해 국민 1,200명을 대상으로 설문조사한 결과 국민의 86.3%가 코로나 발생 이후 주택 내에서 머무르는 시간이 평균 4.4시간 늘어났으며, 펜데믹 이후는 외부 공간보다 주택 내부 공간의 중요도가 높아졌고, 30~40대, 4인이상 또는 1인가구, 그리고 20평 미만의 소형주택에 거주하는 계층일수록 주거공간 및 환경에 대한 개선 욕구가 높아 주택을 수리하거나 주거이동 할 의향이 다른 계층에 비해 많음을 밝혔다. 또한 저자는 본 설문조사를 통해 코로나19 발생 이후 국민의 60.8%가 주택 개선 또는 이사 의향이 있다는 것을 발견했음을 제시하였다.

국외에서도 유사한 내용의 연구가 진행됐다. Lei Lei and Xialu Liu(2021)는 구글 트렌드(Google Trends) 데이터를 활용하여 Covid19 기간(2020.3~2021.2) 동안 Covid19 대유행 이후 미국 내 구글 사용자들의 주거이동과 관련된 검색어의 검색량 변화에 대해 분석했다. 이를 통해 저자는 펜데믹 이전에 비해

펜데믹 이후 기간 동안 주거이동과 관련된 키워드 검색량이 크게 증가했다는 점을 제시하면서 Covid19는 가구의 주거이동 욕구를 촉진시키는 요인일 수 있으며, 이것이 실제 주거이동으로 이어질 가능성이 높다고 밝혔다.

즉, 위의 선행 연구들은 간단히 코로나19에 의한 주거 생활 변화가 주거 스트레스를 유발함으로써 주거이동에 대한 욕구를 높이는 요인으로 작용했을 가능성이 크다는 것으로 요약해볼 수 있다. 한편 펜데믹 상황 이후 발생한 주거 스트레스 수준이 단순한 욕구 수준을 넘어서 주거환경을 개선하기 위해 이사 계획을 수립할 만큼 높은 가구들은 주로 어떤 특징을 가지고 있을까? 어떤 측면의 주거니즈가 달라진 것일까? 우선 물리적인 주택 상태나 거주지 주변 주거 환경이 감염병에 적절히 대응하기 어려운 즉, 안전성과 보건성이 확보되지 못한 수준에 있다면 쾌적하고 안전한 주택으로 이동하고자 하는 욕구가 강하게 반영될 수 있다. 또한 업무나 원격 수업 등과 같이 필수적인 일상을 해결하기 위해서는 집에서 장시간 머물러야 하는 가구도 주거스트레스 수준이 높을 가능성이 높다. 만약 이들 가구 중에서도 집 안에 효율적으로 일할 수 있는 작업공간이나 능률이 오를 수 있는 학습공간 등이 넉넉히 확보된 경우라면 이러한 변화에 큰 스트레스를 느끼지 못하거나 불만족스러운 부분이 있더라도 서서히 적응하게 되면서 이동 욕구가 사라질 수도 있다. 그러나 그렇지 못한 가구 즉, 규모가 좁아 효율적으로 업무나 수업에 집중할 수 있는 독립적 공간을 갖추기 어려운 상황, 환기의 어려움, 냉 난방 설비의 문제, 층간소음 발생 등과 같이 거주주택 자체의 물리적 어려움이 존재하는 경우 적절한 주거 여건 개선을 위해 적극 노력할 수 있다. 물론 전술한 요인들은 감염병 발생 이전에도 주거이동 지향성을 높이는 주요한 원인들로 지목되어 왔으나 감염병 발생 이후 급변한 환경에 빠르게 적응하는데 있어 그 중요성과 영향력이 더욱 커진 것으로 판단해 볼 수 있다.

이러한 관점에서 본 연구는 가구의 주거 개선 목적의 주거이동 계획과 관련된 의사결정에 영향을 주는 요인이 Covid19 발생 전 후로 차이가 존재할 것인지를 검증해보고, 차이가 있다면 어떻게 달라졌는지에 대해 실증적으로 분석해 보고자 한다.

III. 연구방법

1. 연구개요

1) 분석대상 및 자료

본 연구는 Covid19 발생이 우리의 주거생활에 미치는 영향을 살펴보는데 주된 목적이 있으며 이를 위해 Covid19 발생 전 후로 가구의 주거 개선 목적의 주거이동 계획 수립과 관련된 의사결정 요인이 가구의 인구사회학 측면, 주거환경 측면, 경제적 측면 등에서 어떠한 변화가 있었는지 알아보고자 한다.

분석을 위해 가구의 주거상황에 대해 상세하고 구체적으로 설문조사 되어 있는 국토교통부의 주거실태조사 원자료를 활용하였다. 본 자료는 가구에 대하여 개별 가구의 특성, 거주주택의 주거환경, 주거비부담 수준, 주거이동 계획, 거주주택의 상태 등의 항목에 대해 설문조사 된 자료로 2006년부터 격년주기로 약 2만가구에 대해 조사해 왔으나 2017년 이후부터는 1년주기로 약 6만가구에 대해 확대하여 조사하고 있다.

본 연구가 Covid19 발생 전 후를 비교하는데 초점을 두고 있다는 점에서 분석의 시간적 범위를 코로나19가 시작되기 직 전인 2019년과 직 후인 2020년으로 한정하였다. 또한 주거이동이 가구의 경제적 상황 등과 밀접하게 관련된 의사결정이라는 점에서 주택가격 및 인프라 수준 등의 다양한 측면에서 공간적으로 다소 이질적인 특성을 가지고 있는 지역은 분리하여 분석하는 것이 적절하다고 판단되어 연구의 공간적 범위를 수도권에 한정하였다. 또한, 연령 집단에 따라 주거이동의 동기가 큰 차이를 보일 수 있다는 점에 착안하여 분석 대상 연령을 가구주의 연령이 만 65세 미만 가구로 한정하였다[1].

2) 변수구성

Covid19 발생을 전 후로 가구의 주거환경을 개선하고자 주거이동 계획을 수립하는데 영향을 미치는 의사결정 요인이 어떻게 달라졌는지를 분석하고자 하기 위해 종속변수로 주거실태조사에서 조사하고 있는 이사계획 여부(2년 미만)를 사용하였다. 다만, 주거실태조

1) 예를 들어 직장의 위치나 접근성은 주거이동과 관련된 의사결정 시 거주 주택을 선택하는 중요한 이유 중 하나로 알려져 있는데, 이는 근로능력이 있는 청년, 중장년가구에게만 해당될 것이며 은퇴한 노인가구의 주거이동과 관련된 의사결정에는 현 거주지의 사회적 유대관계나 익숙함, 안정성(송주연 · 전희정, 2018) 등이 주된 영향을 주는 것으로 알려져 있다.

사에서는 이사계획 이유를 주택마련, 내/외부요인, 주택규모 및 시설설비, 거주환경과 같은 4가지 분류를 통해 설문조사[2]하고 있는데 주택마련 동기나 주거비 부담, 혹은 계약 만료 등과 같은 이주 동기는 본 연구의 목적인 Covid19 발생이 가구의 주거이동계획 수립에 미친 영향을 분석하는데 관련이 매우 적다고 판단된다. 이에 따라 이를 제외하고 2년 내 주택 규모, 시설설비, 거주환경 개선을 목적으로 주거이동 할 계획을 가지고 있는 가구(1)와 2년 내 주거이동 할 계획이 없는 가구(0)를 분석에 포함하였다.

또한 설명변수로는 이론적 논의와 선행 연구 검토를 통해 주거이동과 관련된 의사결정에 영향을 주는 것으로 알려져 온 인구, 주택, 경제적 특성을 포함하였다. 구체적으로 인구특성은 가구주의 성별, 연령, 배우자 존재여부, 만 18세 이하 학령기 자녀 존재 여부, 가구주 교육수준을 포함하였으며, 거주 주택 특성으로는 1인당 주거면적, 아파트 거주여부, 점유형태가 임차인 경우, 해당주택 건축연한, 주택 및 주거환경 만족도를 포함하였다. 또한 경제적 특성 변수로는 가구 순자산, 가구소득, 그리고 총 생활비에서 주거관리비가 차지하는 비중을 모형 내에 포함하였다.

학령기 자녀 존재 여부를 설명변수로 포함한 것은 원격수업과 가정 보육이 일상화되면서 학령기 자녀가 존재하거나 학령기 미만 연령의 자녀가 있는 경우 집에 머무는 시간이 Covid19 발생 이전에 비해 더 길어질 수 밖에 없다. 이러한 상황에서 원격으로 교육을 받을 수 있는 적절한 공간이 확보되지 못하거나 층간, 벽간 소음에 취약한 주택에 거주하고 있다면 집에 거주하면서 큰 스트레스를 받을 수 있다. 그리고 1인당 주거면적이 좁은 경우, 즉 주거밀도가 높은 상황에 처해있는 가구, 노후도가 높아 시설이나 설비 등의 상황이 좋지 않은 경우도 주거 개선을 위한 주거이동 계획 수립에 큰 영향을 줄 것으로 예상되며, 현재 거주하고 있는 주택의 구조물, 방수상태, 난방 및 단열, 채광, 환기, 소음, 재난 재해 안정성, 화재로부터 위험성이나 외부인 침입에 대한 안전성, 위생 상태 등에 불만족 하는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 집에서 오랜 시간 머무는 것에 큰 스트레스를 받을 수 있다는 점을 고려하여 모형 내에 포함하였다. 또한 상업, 의료, 공공기관, 문화시설, 대중교통 접근성의 용이 수준이나 주차시설 이용편의성, 치안 범죄 등 방범 상태, 대기오염 수준, 이웃과의 관계에 불만족 하는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 주거 스트레스 수준이 높을 것으로 예상되며 주거이동 계획 수립에 적극적일 것으로 판단된다.

한편, 주거이동에 대한 구체적인 계획을 수립하는데 있어 이주비용 등이 반드시 수반되므로 경제적 어려움을 겪고 있는 가구들에서 주거 이동 욕구가 지불가능성에 기반한 계획으로 구체화 되는 것은 단기적으로 쉽지 않은 일이다. 위의 내용을 통제하기 위해 가구의 소득이나 자산 상태 등과 같은 경제적 요인 등을 모형 내에 포함하였다 변수의 조작적 정의 등에 대한 자세한 내용은 <표 2>에 수록되어 있다.

<표 2> 변수 구성

변수명		설명
2년 내 주거이동 계획 보유 여부		2년 내 주거 개선 목적의 주거 이동 계획 있음=1, 없음=0
인구특성	가구주 성별	성별(남자=1, 여자=0)
	가구주 연령	log(만 나이)
	배우자 존재여부	배우자 존재=1, 없음=0
	자녀 존재여부	만 18세 이하 자녀 존재=1, 존재하지 않음=0
	가구주 교육수준	초졸 이하=1, 중학교 졸업=2, 고등학교졸업=3, 대학 졸업=4, 대학원 졸업 이상=5
거주주택특성	1인당 주거면적	주거면적/가구원수
	아파트 거주	거주주택 유형(아파트=1, 그 외=0)
	임차 거주	임차=1, 그 외=0
	15년 내 건축여부	건축년도 15년 이하=1, 그 외=0
	주택 만족도	매우 불만족=1, 불만족=2, 대체로 만족=3, 매우만족=4
	주거환경 만족도	매우 불만족=1, 불만족=2, 대체로 만족=3, 매우만족=4
경제특성	가구 순자산	가구 총자산-부채
	가구 소득	가구 총소득
	주거관리비 비율	총생활비 대비 주거관리비 비중

2. 분석방법론

본 연구에서는 Covid19에 의한 펜데믹이 가구의 주거이동 계획에 미치는 영향을 실증분석 하는데 목적이

2) 해당 설문에는 결혼이나 세대독립, 혹은 분양받은 내 집으로 이사하기 위한 목적인 주택마련 동기, 주거비 부담, 집주인 퇴거 요청, 임대차 계약기간 만료, 재개발 재건축과 같은 내·외적 동기, 그리고 주택 자체의 시설이나 설비가 더 양호한 집을 찾거나 가구원수 증감에 적합한 주택규모로 이주하고자 하는 경우, 또는 직주근접, 교통 등과 같이 더 나은 주거환경을 찾아 이주하고자 하는 경우로 구분되어 있다.

있다. 종속변수는 baseline 대비 향후 2년 내에 주거 이동 계획이 있는 가구 1, 그렇지 않은 가구는 0의 값을 갖는 이산형이다. 종속변수가 이산적 형태임에도 선형회귀로 추정하면 이분산성의 문제가 생길 수 있으므로 이산형 종속변수는 종속변수와 설명변수가 비선형 관계에 있다고 가정하는 이항 프로빗(binary probit model) 혹은 이항 로짓 모형(binary logit model)으로 분석 가능하다(식 (1)).

$$y_i = \begin{cases} 1, & \text{if } y_i^*(=\alpha+\beta x_i+\epsilon_i) > 0 \\ 0, & otherwise \end{cases} \quad \text{식 (1)}$$

위 식에서 y_i^*는 실제 관측된(observed) 변수가 아니라 관찰되지 않은 잠재변수(latent variables)이고, y_i는 y_i^*의 관찰값(observed value)이다. 여기서 y_i가 1일 확률은 식 (2)과 같다. 본 연구는 오차항이 정규분포(normal distribution)를 따르는 프로빗 모형을 활용해 분석하였기 때문에 식 (2)의 $F(\cdot)$는 0을 중심으로 대칭적인 누적분포함수(cumulative distribution fuction: CDF)가 된다(민인식 · 최필선, 2019).

$$\begin{aligned} P_i &= \Pr(y_i=1) = \Pr(y_i^*>0) \\ &= \Pr(\epsilon_i > -\alpha-\beta x_i) = F(\alpha+\beta x_i) \end{aligned} \quad \text{식 (2)}$$

또한 프로빗 모형에서는 식 (3)이 성립되는데 여기서 $\Phi(\cdot)$는 표준정규분포의 누적분포함수이며 식(3)의 계수 값을 추정하기 위해 로그우도 함수(Log-likelihood Function)를 최우추정법으로 추정하여 구할 수 있다. 로그우도 함수는 식 (4)과 같이 표현된다.

$$\Pr(y_i=1) = \Phi(\alpha+\beta x_i+\epsilon_i) \quad \text{식 (3)}$$

$$\ln L = \sum_{i=1}^{n} y_i \ln P_i + (1-y_i)\ln(1-P_i) \quad \text{식 (4)}$$

Ⅳ. 실증분석

1. 기초통계량

<표 3>은 Covid19 발생 전 후 기간을 대상으로 2년 내 주거 개선 목적의 주거 이동 계획이 있는 가구와 그렇지 않은 가구로 집단화하여 개별 변수들의 평균값을 제시한 기초통계량 분석 결과이다. 먼저 종속변수부터 살펴보자. Covid19 발생 전(2019년) 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획이 있는 가구 비중은 수도권에 거주하는 만 65세 이하 가구(N=12,617)의 약 3.4%(N=434) 수준이었다. Covid19 발생 직후(2020년)에는 수도권에 거주하는 만 65세 이하 가구(N=9,854)의 약 2.7%(N=270) 수준으로 나타나 Covid19 발생 전에 비해 발생 후에 주거 개선을 위한 주거이동 계획을 수립한 가구 비중이 줄어든 것으로 나타났다.

우선 Covid19 발생 전인 2019년을 기준으로 범주형 변수에 해당하는 개별 독립변수들의 평균값을 살펴보기로 하자. 표본 내 남성이 가구주인 가구의 비율, 배우자 존재하는 가구 비율은 각각 82.9%, 68.2% 수준으로 남성이 가구주인 가구 비율이 압도적으로 높고, 배우자가 없는 가구보다 배우자가 있는 가구의 비율이 더 높은 것으로 나타났으나 t test분석결과를 감안할 때 두 가지 독립변수 모두 2년 내 주거 개선 목적으로 주거이동을 할 계획을 수립한 가구와 그렇지 않은 가구의 집단간 차이는 존재하지 않는 것으로 나타났다.

만 18세 이하 자녀가 존재하는지에 대한 여부와 거주주택 형태가 아파트인지, 그리고 점유형태가 임차에 해당하는지, 또 거주하고 있는 주택의 건축년도가 조사년도를 기준으로 15년 이내에 해당하는지에 대한 여부를 더미화 한 분석결과를 살펴보면 표본 내 만 18세 자녀가 존재하는 가구는 전체 표본 가구의 약 1/3 수준(34%)이었고, 아파트에 거주(49.4%)하거나 임차(50.5%)로 거주하는 가구는 전체 표본 가구의 1/2수준이었으며 전체 표본 가구의 약 28%가 조사년도를 기준으로 15년 이내에 건축된 주택에 거주하는 것으로 나타났다. 위 4가지 개별 변수에 대한 집단간 차이(t-test) 분석결과 주거 개선 목적의 주거이동 계획을 수립한 집단은 계획을 수립하지 않은 집단에 비해 아파트에 거주하거나 15년 이내에 건축된 주택에 거주하는 비중이 유의미하게 낮았고, 만 18세 이하 가구가 존재하거나 점유형태가 임차인 가구 비중이 유의미하게 높았다.

전체 표본 가구의 가구주 교육수준 평균은 3.49로 대부분의 가구가 고졸 이상의 학력 수준을 갖춘 것으로 분석되었고, 주택(2.98)과 주거환경(2,98)에 대한 만족도도 평균적으로 대체로 만족하는 수준에 해당한

<표 3> 기초통계량

변수명		2019년				2020년			
		전체가구	계획 없음	계획 있음	t-test 결과 (t값)	전체가구	계획 없음	계획 있음	t-test 결과 (t값)
범주형	가구주 성별 (남자=1, 여자=0)	82.9%	81.5%	82.9%	0.77	80.7	79.6	80.7	0.45
	배우자 존재여부 (배우자 존재=1, 없음=0)	68.2%	66.5%	68.7%	0.94	66.4	63.7	66.5	0.96
	자녀 존재여부 (만 18세 이하 자녀 존재=1, 없음=0)	34.0%	40.8%	34.0%	-2.89***	32.6%	40.0%	32.4%	-2.48**
	아파트 거주 (아파트=1, 그 외=0)	49.4%	44.7%	50.1%	2.23**	48.9%	34.0%	49.4%	4.96***
	임차 거주 (임차=1, 그 외=0)	50.5%	69.1%	49.3%	-8.13***	51.4%	68.5%	50.9%	-5.70***
	15년 내 건축여부 (건축년도 15년 이내=1, 그 외=0)	28.0%	22.8%	28.2%	2.49**	29.2%	24.0%	29.3%	1.88*
	가구주 교육수준	3.49	3.70	3.47	-6.20***	3.50	3.59	3.50	2.21**
	주택 만족도	2.99	2.92	3.0	2.85***	2.98	2.82	2.98	4.72***
	주거환경 만족도	2.97	2.89	2.97	2.84***	2.98	2.89	2.98	3.21***
연속형	가구주 연령(세)	47.9	44.2	48.1	7.38***	48.0	44.4	48.1	5.77***
	1인당 주거면적(m^2)	25.9	24.6	25.9	1.80*	27.2	24.3	27.4	3.46***
	가구 순자산(만원)	29,095.6	24,138.5	29,272.2	2.63***	31,307.1	25,513.3	31,470.3	2.24**
	가구 소득(만원)	374.7	397.5	373.8	-2.54***	394.7	394.5	394.7	0.22
	주거관리비 비율	7.95	7.6%	7.9%	1.34	7.5%	7.0%	7.6%	2.13**
관찰치 수		12,617	434	12,183	-	9,854	270	9,584	-

것으로 분석된 가운데 집단간 차이(t -test) 분석결과 주거 개선 목적의 주거이동 계획을 수립한 집단은 계획을 수립하지 않은 집단에 비해 가구주 교육수준이 유의미하게 높았고, 주택, 주거환경 만족도가 유의미하게 낮았다. 다음은 연속형 변수의 기초통계량 분석결과를 살펴보자. 표본 전체가구의 평균 가구주 연령은 47.9세이며, 1인당 주거면적은 25.9m^2로 1인당 약 7.8평 정도를 사용하고 있는 것으로 나타났다. 또한 평균 가구 순자산은 약 2억 9천 1백만원 정도였으며 월평균 가구소득은 3백 7십 4만원, 생활비 대비 주거관리비 비율은 약 7.95% 수준이었다. 위에서 제시한 4가지 연속형 개별 변수의 평균 값이 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획을 수립한 집단과 수립하지 않은 집단간에 차이가 존재하는 지를 분석(t-test)한 결과 주거이동 계획이 있는 집단은 계획이 없는 집단에 비해 가구주 평균 연령과 평균 1인당 주거면적, 평균 순자산이 유의미하게 낮거나 적었고, 소득은 유의미하게 많았다.

한편 Covid19 발생 후인 2020년의 경우 Covid19 발생 전인 2019년과 비교하여 표본 전체가구의 개별 독립변수의 평균값에는 큰 차이는 존재하지 않았으나, 아파트 거주여부, 주택 만족도, 1인당 주거면적 등의 변수에서 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획을 수립한 집단과 계획을 수립하지 않은 집단의 평균 차이(gap)가 2019년에 비해 약 2배 이상 커졌고, 임차 거주나 가구주의 교육수준, 가구소득의 경우 집단의 평균 차이(gap)가 다소 줄어든 것으로 나타났다.

2. 실증 분석 결과

Covid19 발생을 전 후로 가구의 주거 개선 목적의 주거이동 계획 수립에 영향을 미치는 의사결정 요인이 어떻게 달라졌는지를 이항 프로빗 모형을 활용하여 분석한 결과는 <표 4>와 같다.

분석 결과 Covid19 발생을 전 후 모두 가구주 연령이 많아질 수록, 현재 살고 있는 주택이 건축된지 15년 이내 일 수록 주거 개선 목적의 주거이동을 계획할 확

률이 낮은 것으로 나타난 반면, 가구주의 학력 수준이 높을수록, 현재 점유형태가 임차 일수록, 가구 소득이 높을 수록 2년 내 주거개선 목적으로 주거이동을 계획할 확률이 높은 것으로 나타났다.

한편 Covid19 발생 직전인 2019년에는 2년 내 주거개선 목적의 주거이동 계획 수립과 관련된 의사결정에 있어 상업, 의료, 공공기관, 문화시설, 대중교통 접근성의 용이 수준이나 주차시설 이용편의성, 치안 범죄 등 방범 상태, 대기오염 수준, 이웃과의 관계와 같은 거주지의 주변환경에 대한 만족도가 음(-)의 방향으로 유의미한 영향을 주었던 것으로 나타났으나 Covid19 발생 직후인 2020년에는 거주환경 만족도의 영향보다는 현재 거주하고 있는 주택의 구조물, 방수상태, 난방 및 단열, 채광, 환기, 소음, 재난 재해 안정성, 화재로부터 위험성이나 외부인 침입에 대한 안전성, 위생 상태 등과 같은 거주 주택 만족도가 음(-)의 방향으로 유의미한 영향을 미치는 것으로 바뀌었다. 또한 Covid19 발생 직전(2019년)에는 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획 수립과 관련된 의사결정에 영향을 미치지 않았던 1인당 주거면적이나 아파트 거주 여부 변수도 음(-)의 방향으로 유의한 것으로 나타나 1인당 점유하는 주거면적이 넓을수록 주거 개선 목적의 주거이동 계획을 수립할 확률이 낮아지고, 아파트에 거주하는 가구는 단독, 다세대, 연립 등 아파트 이외의 형태에 거주하는 가구에 비해 주거개선 목적의 주거 이동 계획을 수립할 확률이 낮아지는 것으로 분석되었다.

이러한 분석결과는 Covid19 이후 생겨난 사회적 거리두기, 집에서 머물기 조치가 장기화 되면서 집 안에 머무는 시간이 길어지면서 생겨난 주거니즈가 변화한 것에 기인하는 것으로 생각해 볼 수 있다. 왜냐하면 감염병 발생 전 집에서 머무는 시간이 비교적 적었던 시기에는 출퇴근이 용이하도록 대중교통 접근성이 높거나 상업시설, 문화시설 등의 접근성이 높은 주거 환경이 선호되어 왔기 때문에 인당 주거면적이 좁거나 주택 자체의 실내 환경 다소 열악한 상황 등이 가구의 주거개선 의지에 큰 영향을 주지 않았을 수 있지만, 집에서 거의 모든 일상을 해결해야 하는 상황에서는 위치 측면의 주거환경 개선 욕구보다는 주택 내부에 양질의 실내환경, 그리고 보다 넓은 주거공간, 그리고 독립성과 쾌적성, 편리성, 안전성이 보장되어 방역에 유리한 아파트 거주에 대한 니즈가 더 커졌을 가능성이 높기 때문이다.

또한 만 18세 이하의 자녀가 존재하는 가구에서 주

<표 4> 실증분석 결과: 추정계수

변수		2019		2020	
		추정계수	추정오차	추정계수	추정오차
인구 특성	가구주 성별	-0.162	0.155	-0.089	0.188
	가구주 연령	-0.725***	0.237	-1.009***	0.294
	배우자 존재 여부	-0.018	0.166	0.030	0.208
	만 18세 이하 자녀 존재 여부	0.157	0.125	0.280*	0.158
	가구주 학력수준	0.422***	0.091	0.185	0.119
거주 주택 특성	1인당 주거면적	-0.002	0.004	-0.011*	0.006
	아파트 거주	-0.120	0.121	-0.609***	0.159
	임차 거주	0.813***	0.118	0.563***	0.151
	15년 내 건축 여부	-0.435***	0.122	-0.266*	0.152
	주택 만족도	-0.152	0.116	-0.378***	0.134
	주거환경 만족도	-0.195*	0.113	-0.152	0.130
경제 특성	가구 순자산/1,000	0.0003	0.0002	0.0002	0.0001
	가구 소득	0.505***	0.134	0.341**	0.170
	생활비 대비 주거관리비 비중	1.138	1.167	0.255	1.524
Constant		-4.197***	1.212	-0.711	1.518
LR		176.16		107.78	
Observations		12,617		9,854	

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

<표 5> 실증분석 결과: 한계효과

변수	2019		2020	
	추정계수	추정오차	추정계수	추정오차
ln(가구주 연령)	-0.0198***	0.0065	-0.0221***	0.0064
만 18세 이하 자녀 존재 여부			0.0065*	0.0038
가구주 학력수준	0.0115***	0.0024		
1인당 주거면적			-0.0002*	0.0001
아파트 거주여부			-0.0135***	0.0035
임차 거주	0.0227***	0.0033	0.0124***	0.0033
15년 내 건축 여부	-0.0109***	0.0028	-0.0056*	0.0030
주택 만족도			-0.0083***	0.0029
주거환경 만족도	-0.0053*	0.0031		
ln(가구소득)	0.0138***	0.0036	0.0075**	0.0037

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

거 개선 목적의 주거 이동 계획을 수립할 확률이 유의미하게 높다는 결과도 확인할 수 있었다. 이는 감염병 발생 이후 원격 수업 및 가정 보육이 일상화 된 상황에서 자녀 교육이나 양육을 위한 위생적이고 독립된 공간이 확보되지 못했거나 층간, 벽간 소음 등에 취약한 주택에 거주하는 경우 자녀의 일상에 큰 제한이 생길 수 있으며 이웃과의 관계에서 오는 스트레스도 발생할 가능성이 크다는 점에서 만 18세 이하의 자녀가 존재하는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 Covid19 발병 이후 가구가 주거 개선을 위한 주거이동 계획을 수립할 가능성이 높아진 것에 기인하는 것으로 판단된다.

<표 5>는 이항 프로빗 모형에서 중요한 의미를 갖는 것으로 알려진 독립변수 변화에 따른 $\Pr(y_i=1)$에 대한 한계효과를 계산한 결과표 이다. 분석결과에 의하면 Covid19가 발병하기 전(2019년)과 후(2020년)로 가구주 연령이 1% 증가하면 가구가 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동을 계획할 확률이 각각 약 1.95%, 2.21%씩 감소하며, 가구 소득이 1% 증가하면 주거이동 계획 확률이 1.38%, 0.36%씩 증가한다. 또한 현재 임차로 거주하고 있는 가구는 임차가 아닌 가구에 비해 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동을 계획할 확률이 각각 약 2.27%, 1.24% 가량 증가하고, 현 거주 주택이 건축된 지 15년 이내 주택에 거주하는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 주거이동을 계획할 확률이 1.09%, 0.56% 감소한다.

한편, Covid19가 발병하기 전(2019년)에는 주거환경 만족도가 한 단위 높아질수록 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동을 계획할 확률이 0.53% 감소했으나, Covid19 발병 후(2020년)에는 주거환경이 아닌 주택 자체에 대한 만족도가 한단위 높아질 수록 주거이동 계획 확률이 0.83% 감소하는 것으로 나타났다. 또한 만 18세 이하 자녀가 존재하는 가구는 그렇지 않은 가구에 비해 주거이동을 계획할 확률이 약 0.65% 증가했고 1인당 주거면적이 한 단위 넓어질수록 주거이동 계획을 수립할 확률은 0.02%씩 감소했으며, 아파트에 거주하는 가구는 단독, 다세대, 연립 등에 거주하는 가구에 비해 주거이동 계획을 수립할 확률이 1.35% 감소하는 것으로 분석되었다.

Ⅴ. 결론

본 연구는 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획 수립과 관련된 의사결정에 영향을 미치는 요인이 Covid19 발생 이전(2019년)과 이후(2020년)에 어떻게 달라졌을지를 실증적으로 비교 분석함으로써 Covid19가 가구의 주거 개선을 위한 주거 이동 욕구 특성 변화에 직·간접적인 영향을 미쳤음을 밝히고 Covid19발생 이후에 가구에게 주거스트레스를 유발하는 미시적인 요인을 세부적으로 도출하였다는데 그 의의가 있다. 이에 대한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 주거실태조사 원자료를 활용하여 실증분석한 결과에 의하면 Covid19 발생 전과 후에 주거 이동 욕구를 자극하는 원인에 차이가 있었으나, 2년 내 주거 개선 목적의 주거 이동 계획 수립 가구 비중은 다소

줄어든 것으로 나타났다. 이러한 결과는 Covid19 발생으로 가구의 주거 이동 욕구가 커졌고, 실제 주거 이동이 늘어날 것이라고 밝힌 앞선 국외연구(Lei and Xialu Liu, 2021)의 결과와는 배치되는 내용이다. 국내의 경우 급변한 환경으로 주거 이동 욕구가 커졌을 가능성은 높지만 강도 높은 사회적 거리두기가 시행되고 있는 상황에서 이사를 위해 매물을 찾아 방문하거나 실제 이사하는 과정에서 사람과의 접촉 등이 예상되므로 이러한 행위에 대한 부담이 컸다는 점 등을 감안할 때 욕구가 실제 주거이동 계획 수립으로 구체화 되기 어려운 측면이 존재한 것으로 생각해볼 수 있다.

둘째, Covid19 발생 전에는 거주 환경에 대한 만족도가 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획과 관련된 의사결정에 주된 영향을 미쳤지만, Covid19 발생 이후에는 가구가 현재 거주하고 있는 주택에 대한 특성(1인당 주택면적, 거주주택 불만족,아파트 거주여부 등)요인이 주된 영향을 미치는 것으로 바뀌었다. 이것은 Covid19 발생으로 집에서 대부분의 일상을 보내게 되면서 주택 외부 환경 보다는 가구가 거주하는 주택 내부의 공간, 설비 등의 특성이 변화된 상황에 적절히 대처 가능한지에 대한 여부가 주거 이동과 관련된 의사결정, 나아가 전반적인 주택 수요에 영향을 주는 중요한 요인으로 바뀌었음을 보여주고 있다.

셋째, Covid19 발생 전과 달리 Covid19 발생 이후 학령기 자녀가 있는 가구가 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획을 수립할 가능성이 높아졌다. 이는 자녀를 교육시키고 양육하는 일 등과 같은 자녀 돌봄이 전적으로 집 안에서 이루어져야 하는 상황에서 바뀐 일상에 적절히 대응할 수 없는 상황 속에서 가구는 적지 않은 주거스트레스에 노출되어 왔다는 것을 의미하며 비대면 수업의 학습효과를 높일 수 있는 독립적이며 쾌적한 공간, 그리고 자녀의 놀이가 제한되지 않도록 층간소음 발생 우려 등에서 보다 자유로운 주택에 대한 욕구가 커졌음을 시사한다.

급격한 기후 변화 등으로 Covid19와 같은 감염병이 언제든 다시 발생할 수 있다는 전망이 우세한 현 상황 속에서 강도 높은 거리두기 등으로 집에서 일상의 대부분을 보내야 하는 상황이 다시금 빠르게 재현될 우려가 크다는 점을 감안할 때, 갑작스러운 감염병 발병으로 집에 오래 머물러야 하는 상황이 큰 스트레스를 유발하지 않도록 신규 주택 건설 시 주택 내부의 공간 및 설비를 감염병에 안전하면서도 쾌적하게 생활하도록 특화하여 설계하는 방안을 고려함으로써 변화된 주거 욕구에 적극 대응할 필요가 있다. 한편 교육 혹은 학습에 공백이 장기화 되는 것이 학령기 자녀에게 평생에 걸쳐 커다란 악영향을 미칠 수 있다는 점을 감안할 때 자녀의 가정보육이나 비대면 교육에 적절한 주거환경이 갖춰지지 않은 가구가 얼마나 되는지, 주로 어느 지역에 밀집되어 있는지 등을 사전에 파악하여 이들 가구의 주거환경을 우선적으로 지원할 수 있도록 제도화 하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 판단된다. 또한 소득이 높아야 주거개선을 위한 주거 이동 계획을 수립할 확률이 높다는 분석결과를 감안하여 감염병 발생으로 주택 설비나 시설 측면에서 높은 주거스트레스에 직면해 있지만 경제적 어려움으로 주거이동과 같은 적극적 주거조절 행위를 시행하기에 어려움이 있는 저소득층 가구의 주거환경 개선 욕구를 적시 지원할 수 있는 제도적 시스템을 구축할 필요가 있다,

본 연구는 감염병 발생이 가구의 주거욕구를 어떻게 변화시켰는지에 대한 실증적 분석결과를 제시하였음에도 불구하고 자료의 부재로 패널조사가 아닌 횡단면 조사에 기반한 연구라는 측면에서 한계점이 존재한다. 따라서 패널조사 원자료를 토대로 다른 가구가 아닌 동일 가구에 대한 주거 이동 계획의 변화를 분석함으로써 Covid19와 같은 감염병 발생이 가구의 주거욕구 변화에 미친 영향을 보다 명확하고 구체적으로 밝힌 후속연구가 필요할 것으로 보인다.

논문접수일 : 2023년 3월 31일
논문심사일 : 2023년 5월 31일
게재확정일 : 2023년 8월 7일

참고문헌

1. 고경필, “주거환경 스트레스와 주거이동 성향에 관한 연구”, 「한국주거학회논문집」 제8권 제2호, 1997, pp. 71-84
2. 김근준 · 김규남 · 노승한, “수도권 및 5대 광역시 가구의 주거이동계획 요인분석”, 「대한부동산학회지」 제39권, 제1호, 통권 59호, 2021, pp. 27-43
3. 김승희 · 이한나, “코로나-19 (COVID-19) 이후 한부모가족의 주거 스트레스 유형별 특성과 지원 방향 모색”, 「도시연구」 제18호, 2020, pp. 9-45
4. 김영주 · 조인숙, “빅데이터 분석방법론을 활용한 코로나19 전·후 주거스트레스 관련 키워드 변화 -2018~2022년 신문기사를 중심으로-”, 「한국주거학회논문집」 제34권 제2호, 2023, pp. 27-42
5. 김주영, “거주지역별 주거이동계획에 영향을 주는 요인에 관한 연구”, 「주거환경」 제12권 제3호, 통권 25호, 2014, pp. 197-208
6. 노세희 · 김미희, “아파트 거주자의 주거환경 스트레스에 대한 대처방식 유형”, 「한국주거학회논문집」, 제19권 제3호, 2008, pp. 1-10
7. 문숙재 · 곽인숙, “주거환경 스트레스가 주거관리행동에 미치는 영향”, 「한국가정관리학회지」 제10권 제20호, 1992, pp. 87-97
8. 민인식 · 최필선, 2019, 「패널데이터분석」, 지필미디어
9. 신나윤, “도시가구의 고용특성 및 변화에 따른 주거이동에 관한 연구: 수도권을 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 2006
10. 윤복자 · 백금화, “아파트 입주가구의 이주동기와 주거만족도 변화에 관한 연구”, 「대한가정학회」 제29권 제3호, 1991, pp. 113-130
12. 이여경, “코로나 발생 이후 주거공간에 대한 수요 변화 및 특징”, 「한국주거학회 추계학술발표대회 자료집」 제34권 제2호, 2022, pp. 153-156
12. 임미화, “수도권가구의 비수도권으로 주거이동계획에 미치는 영향요인에 관한 연구”, 「주택연구」 제27권 제2호, 2019, pp. 117-134
13. 정준현 · 김진화, “주거환경 스트레스와 주거대처방식 및 감성지능의 상관성 연구”, 「한국주거학회논문집」 제20권 제2호, 2009, pp. 19-26
14. 최열 · 김형준, “수도권 및 비수도권의 주거이동 결정요인 비교 분석”, 「국토계획」 제47권 제4호, 2012, pp. 219-231
15. Clark, W.A.V., Deurloo, M.C., and Dieleman, F.M., “Housing consumption and residential mobility”, Annals of the association of American geographers, Vol. 74(1), 1984, pp. 29-43
16. L Lei, X Liu, “The COVID-19 pandemic and residential mobility intentions in the United States: Evidence from Google Trends data”, Vol. 28, Issue 6, Population, Space and Place, 2022, pp. 1-18
17. Morris, E.W., and Winter, M., “A Theory of Family Housing Adjustment”, Journal of Marriage and the Family, Vol. 37, 1975, pp. 79-88
18. Sjaastad, L.A. “The Costs and Returns of Human Migration”, Journal of Political Economy, Vol. 70, 1962, pp. 80-93
19. Speare, A., “Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility”, Demography, Vol. 11, 1974, pp. 173-188
20. Todaro, M., “A Model of Labor Migration and Urban Unemployment in Less Developed Countries”, American Economic Review, Vol. 59, 1969, pp. 138-148

<국문요약>

Covid-19 Pandemic이 주거 개선 목적의 주거 이동 계획 수립에 영향을 주었을까?

이 경 애 (Lee, Kyung-Ae)
노 민 지 (Noh, Min-Ji)

약 2년간 전 세계인을 위협해온 Covid19 발생은 다양한 방면에서 개인의 삶에 큰 영향을 미쳤다. 모든 일상이 비대면으로 전환되면서 "집"은 단순히 휴식을 위한 곳이 아닌 업무공간, 여가 문화공간, 교육의 공간 등으로 변모하였고 가구는 안전하면서도 업무, 교육 등을 효율적 수행할 수 있는 쾌적한 주거 공간을 선호하게 되었다. 그럼에도 불구하고 Covid19 발생 전의 상황에 맞춰진 기존 주택에서 새로운 니즈를 적절히 할 수 없는 가구는 스트레스에 노출될 우려가 있고, 스트레스가 한계를 넘어선다면 보다 적극적인 주거 조절 행동을 취하고자 할 것으로 판단된다.

이러한 배경에서 본 연구는 국토교통부의 주거실태조사 원자료를 활용하여 2년 내 주거 개선 목적의 주거이동 계획 수립과 관련된 의사결정에 영향을 미치는 요인이 Covid19 발생 이전(2019년)과 이후(2020년)에 어떻게 달라졌을지를 실증적으로 비교 분석하였다. 분석결과 Covid19 발생 전과 후에 주거 이동 욕구를 자극하는 원인에는 큰 차이가 있었으나 이러한 욕구가 Covid19라는 외부 환경 속에서 실제 주거이동 계획 수립으로 구체화 되기 어려운 측면이 존재했다는 것을 확인할 수 있었으며, Covid19 발생으로 집에서 대부분의 일상을 보내게 되면서 대중교통, 상가, 자연환경 접근성과 같은 주택의 외부 환경 보다는 가구가 거주하는 주택 내부의 공간, 설비 등의 특성이 변화된 상황에 적절히 대처 가능한지에 대한 여부 등이 주거 이동과 관련된 의사결정에 중요한 영향을 미치고 있음을 제시하였다.

본 연구는 Covid19가 가구의 주거 개선을 위한 주거 이동 욕구 특성 변화에 직·간접적인 영향을 미쳤음을 밝히고 Covid19 발생 이후에 가구에게 주거스트레스를 유발하는 미시적인 요인을 세부적으로 도출하였다는데 큰 의의가 있으며, 향후 감염병 발생 우려가 크다는 전망을 감안할 때 갑작스러운 감염병 발병으로 집에 오래 머물러야 하는 상황이 큰 스트레스를 유발하지 않도록 신규 주택 건설 시 주택 내부의 공간 및 설비를 감염병에 안전하면서도 쾌적한 생활이 가능하도록 설계할 필요가 있으며, 감염병 발생으로 주택 설비나 시설 측면에서 높은 주거스트레스에 직면해 있지만 경제적 어려움으로 주거이동과 같은 적극적 주거조절 행위를 시행하기에 어려움이 있는 저소득층 가구의 주거환경 개선 욕구를 적시 지원할 수 있는 제도적 시스템을 구축할 필요가 있다는 시사점을 제시하였다.

주 제 어 : Covid19, 주거스트레스, 주거개선, 주거이동계획, 사회적거리두기의 영향