

서울 전출입 가구의 주거이동 패턴과 특성 연구 : 2000-2010*

Investigating the Patterns and Characteristics of Residential Mobility in the Seoul Metropolitan Region: 2000-2010

이재수** · 성수연***

Lee, Jae-Su · Seong, Su-Youn

Abstract

This study aims to examine the patterns of residential mobility between Seoul and Incheon and Gyeonggi-do over last 10 years. It pays attention to who moves, and where and why they moves from Seoul to Incheon and Gyeonggi-do, and vice versa. The number of move-in households amounts to 210 thousand every year, while that of move-out households are 160 thousand. Move-in households outnumber move-out households for all age groups except the twenties over 10 years. They build up four broad living areas within the Capital Region including Northeastern, Northwestern, Southeastern and Southwestern area. About 74 percent of total move-in households live at lease on a deposit basis or monthly rent. They move out of Seoul mainly for housing ownership, whereas others move in Seoul primarily for workplace relocation and education of their children. It is necessary that the governments in the living areas work together for preparing a regional planning for improving public facility supply and service system and public transit transfer system. It also needs to assess and monitor residential mobility in the region on a regular basis.

키 워 드 · 주거이동, 가구이동, 이동 네트워크, 서울대도시권

Keywords · Residential Mobility, Household Mobility, Migration Network, Seoul Metropolitan Region

I. 서 론

1. 연구 배경 및 목적

통계청 인구주택총조사 자료에 따르면, 서울의 인구는 1990년 1,060만여 명 이후 2010년 약 963만 명까지 지속적으로 감소하는 경향을 보이는 반면, 가구수는 꾸준히 늘어 2010년 350만 가구에 이

르고 있다. 경기도는 2010년 1,120만 명, 383만 가구로, 인구수와 가구수 모두 지속적으로 증가하여 2005년 이후에는 서울을 추월하였다.

인구와 가구수의 시·공간적 변화는 출생, 사망 등 자연적 요인의 변화뿐만 아니라, 주변 환경 및 여건 변화 등 사회적 요인의 변화에 의해서도 영향을 받는다. 서울시, 인천시와 경기도를 포함하는 서울대도시권에는 지난 수십 년간 많은 공간적 변화

* 본 논문은 서울연구원 기초과제 “서울통계연구4 : 통계로 본 서울주거”(2013)의 결과를 보완하여 작성하였음.

본 논문은 2014년도 강원대학교 학술연구조성비로 연구하였음.

** 강원대학교 부동산학과 교수 (주저자: jslee25@kangwon.ac.kr)

*** 서울연구원 도시공간연구실 연구원 (교신저자: syseong@si.re.kr)

가 있었으며, 대규모 개발 및 정비사업 등을 통해 주택이 지속적으로 공급되어 왔다. 1990년대에는 경기도 분당, 일산, 평촌 등 신도시 개발사업이, 2000년 이후에는 기성시가지 중심을 한 정비사업과 택지개발사업이 활발하게 진행되었다. 그러나 2008년 금융위기 이후 개발사업의 진행은 다소 약화되었다. 많은 뉴타운 사업구역이 재검토되고 있으며, 신규 사업 또한 제한적으로 추진되고 있다. 경제여건의 변화는 주택공급과 수요에 영향을 미쳐 주택시장의 변화를 추동하는 요인이 되고 있다.

생애주기 변화 등 가구의 변화와 함께 공간적·경제적 여건 등 이동요인의 변화는 서울대도시권에 거주하는 이동가구의 의사결정과 이동패턴에 많은 변화를 가져왔다. 대규모 신규주택단지가 개발된 지역은 인접 지역을 포함한 하위주택시장으로부터 가구의 전입이 증가하는 반면, 쇠퇴하거나 노후한 지역은 점차 인근 지역으로의 전출이 증가하였다. 서울시, 인천시와 경기도는 일자리 및 주거환경 등 여건이 유사하여 행정구역이 분리되어 있음에도 불구하고 하나의 대도시권을 형성하여 주거이동이 빈번하게 일어나고 있다(양재섭·김상일, 2007).

이 연구는 2010년 현재 우리나라 전체 가구 수의 48%를 차지하는 서울대도시권에서 지난 10년간 누가, 어떻게, 왜 이동하는가(Simmons, 1968)를 분석하고자 한다. 서울대도시권내에서도 공간 범위에 따른 여건이 달라 서울로 전입하는 가구와 서울에서 전출하는 가구의 사회경제적 특성과 주택 및 거주특성 등이 다를 것으로 예상되므로, 서울 전출가구와 서울 전입가구의 이동패턴과 이동특성 변화를 비교·분석하고자 한다. 특히 도시개발 및 주택공급에 영향을 미치는 가구의 이동에 초점을 맞추어 서울대도시권의 공간계획 및 개발과 주택정책에 시사점을 제시하고자 한다.

2. 연구 범위와 방법

이 연구는 2000년부터 2010년까지 지난 10년간 서울시, 인천시와 경기도를 포함하는 서울대도시권 내 66개 시·군·구를 연구의 범위로 한다. 내용적으로는 주거이동 패턴과 특성 관련 선행연구 검토, 2000년 이후 서울 전출입 가구의 이동량 변화, 서울 전출입 가구의 이동네트워크와 이동패턴 변화, 그리고 서울 전출입 가구의 사회경제, 주택 및 거주특성, 이동거리 및 이동사유 등의 비교·분석을 포함한다.

서울대도시권내 가구의 이동패턴과 이동특성을 분석하기 위해 2001년부터 2010년까지 10년간 국내인구이동 통계자료를 활용하였다. 가구단위 이동 자료를 추출하기 위해서 세대주를 포함한 세대 전부 또는 세대 일부의 이동만을 대상으로 하였다.

국내인구이동 통계자료를 바탕으로 시·군·구 간 가구 이동량과 가구이동의 기종점(O-D) 네트워크 및 이동패턴을 분석하기 위해 지리정보체계(GIS) 기반의 스파이더맵(Spider map) 데이터 구축과 분석을 실시하였다. 스파이더맵은 출발지와 목적지 간에 이동의 방향과 이동량을 유선의 방향과 폭의 크기로 패턴을 분석하는 기법이다. 이 연구는 시군구간 가구 이동의 이동네트워크와 이동량에 대한 분석이 많은 비중을 차지하고 있어, 스파이더맵과 같은 유선도(Flow map)의 활용이 적절한 것으로 판단된다.

국내인구이동 통계자료는 이동가구의 사회경제적 특성과 주택 및 거주특성 등 구체적인 가구특성 자료가 조사되어 있지 않다. 따라서 서울 전출입 가구의 특성을 비교·분석하기 위해 2000년과 2010년 인구주택총조사 표본자료의 5년 전 거주지를 기준으로 분석을 실시하였다. 또한 서울 전출입 가구의 이동사유를 분석하기 위해 2008년과 2012년 주거실태조사자료를 분석하여 보완하였다.

II. 선행연구 검토

1. 주거이동과 주거조절

주거이동은 가구원수, 소득 등 가구내부 요인과 주택시장, 정부의 주택정책 등 외부 요인의 변화에 적응하기 위해 합리적으로 주택소비를 조절하고 균형점을 찾아가는 일련의 과정이다(하성규, 2006).

주거 스트레스(residential stress)로 이주동기가 발생하면, 가구주는 주거환경, 근접성, 주택 입지 등의 주택의 물리적 특성과 함께 가구의 사회경제적 특성을 고려하여 이동을 결정한다(Wolpert, 1965; Johnston, 1973; Clark, 2012). 이와 관련하여 Phe & Wakely(2000)는 이동가구의 사회적 지위, 역사적·문화적 장소성은 주거입지 선택에 중요한 영향을 미치지만, 개인의 이동성이 증가하면서 물리적 거리의 중요성은 약화되고 있다고 분석하였다.

일반적으로 주거이동은 이동거리에 따라 동일한 하위주택시장에서 이동하는 지역 내 이동과 장거리 이동의 지역 간 이동으로 구분할 수 있다. Clark(2012)은 주거이동을 직장 및 일상생활의 중심지가 부분적으로 변화하는 이동과 모든 부분에서 변화가 일어나는 원거리 이동으로 분류하였다. 양재섭·김상일(2007)은 이 중 근거리 이동은 원거주지와 유사한 사회경제적 특성을 가진 인접지역으로 이동하는 것이며, 소득이 높고 자가 가구가 더 멀리 이동하려는 경향을 보인다고 분석하였다.

이처럼 가구의 사회경제적 특성, 즉 소득수준, 가구구성, 라이프스타일 등에 따라 주거이동 특성이 서로 상이하다는 점은 다수의 선행연구에서 논의되었다. Knox & Pinch(2000)는 주거이동은 거시적 경제여건, 가족구성의 변화, 주택시장 구조의 장기적 변화에도 영향을 받지만, 이보다 더욱 중요한 영향을 미치는 요인은 개별 가구의 특성이라고 하였다. Downs(1981)은 젊을수록, 입차가구일수록, 입

대료가 비싸고, 도심에 가까이 입지할 경우일수록 높은 이동성을 갖는다고 설명하였다.

2. 주거이동의 패턴과 특성 연구

서울 및 서울대도시권의 주거이동 패턴에 대한 선행연구는 다음과 같다. 임창호 외(2002)는 설문조사를 통해 서울 주변지역 이주자들은 대체로 서울 및 인근지역으로부터 유입되어 수도권 인구의 재배치 지역으로서의 역할을 수행함을 밝히고, 지역별 이주동기를 파악하여 향후 이동양상을 예측한 바 있다. 양재섭·김상일(2007)은 서울 및 수도권의 인구이동은 일정한 공간적 범역을 이루는 5개의 권역과 권역별 결정지를 형성하고 있음을 밝혔다. 도로 및 지하철 등 교통망을 따라 이동이 발생하며, 서울 내부에서는 인접지역 간 근거리 이동의 빈도가 높으나, 서울과 인천·경기 간 평균 이동거리는 점차 증가하고 있음을 밝혔다. 서울 내부의 근거리 이동경향은 최은영·조대현(2005)도 밝힌 바 있다. 주택가격으로 대변되는 지역의 경제적 특성이 유사한 인접지역간 인구이동이 활발하며, 거리가 늘어날수록 이동 인구수는 감소하는 상관성을 밝혔다.

주거이동에 영향을 미치는 이동가구의 사회경제적 특성, 내·외부 요인에 대한 논의는 다음과 같다. 김태현(2008)은 서울시 내부이동은 생애주기별로 거주기간 및 이주지역이 상이하며, 서울의 산업구조 변화와 아파트 단지 개발이 주거이동에 영향을 미쳤음을 밝혔다. 천현숙(2004)에 따르면, 수도권 신도시 이주자는 쾌적한 주거환경과 자연환경 요인을 중시하며, 이는 소득 및 학력이 높을수록 뚜렷하게 드러난다. 이창호·이승일(2012)은 생애주기에 따른 가구 구성원 변화는 주거서비스에 대한 불만을 높여 주거이동을 유발함을 밝혔다. 또한 가구주 연령이 높을수록, 비아파트일수록, 자가일수록 거주기간이 증가하고 이동이 감소함을 밝혔다. 이주형 외

(2009)는 소득, 배우자-자녀유무, 노인부양가구 여부에 따라 주택 유형과 점유형태가 달라진다고 주장하였다.

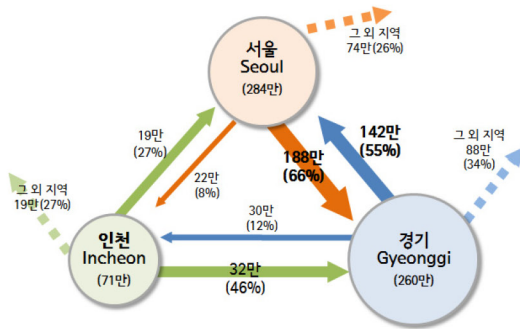
선행연구는 주거이동 패턴과 이동특성을 심층적으로 분석하였다는 점에서 의의가 있다. 그러나 지금까지 선행연구는 서울시, 경기도 또는 수도권 신도시 등 일부 지역에 한정되어 있으며, 2000년 후반의 주거이동 연구는 매우 적다. 이 연구는 서울, 인천과 경기를 포함하는 서울대도시권을 대상으로 지난 10년간 가구이동 네트워크와 이동패턴을 분석한 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다. 또한 지난 10년 간 이동가구의 특성을 사회경제적 특성, 주택 및 거주특성, 이동거리 및 이동사유 등 다각적으로 분석하여 정책적 시사점을 제시한 점에서 차별성이 있다. 이 연구는 가구이동 네트워크와 이동패턴 및 특성 분석에 초점을 맞추므로써, 인구가동을 중심으로 한 선행연구보다 도시개발 및 주택정책에 실질적인 시사점을 제시할 수 있을 것으로 기대된다.

III. 서울 전출입 가구의 이동 현황

1. 가구이동량

2001~2010년간 서울에서 타 시도로 이동한 가구수는 총 284만 가구이고, 이 중 인천·경기로 이동한 가구수는 210만 가구로 전체의 약 74%에 해당한다. 특히 서울에서 경기로 이동한 가구는 188만 가구(66%)로 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 경기에서 출발한 260만 가구의 55%, 인천에서 출발한 71만 가구의 27%가 서울에 도착하는 것으로 나타나 수도권 내 가구이동이 활발함을 알 수 있다. 서울에서 인천·경기로의 전출이동은 24만 가구가 이동한 2002년 가장 많았으며, 2006년 22만 가구 이후 감소하여 2010년 20만 가구가 이동하였다. 같은 기간 타 시도에서 출발하여 서울로 전입한 가

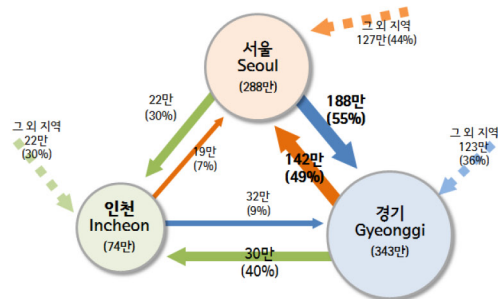
구수는 총 288만 가구이며, 이 중 경기에서 출발한 가구는 142만 가구(49%), 인천에서 출발한 가구는 19만 가구(7%)로 나타났다. 전출가구의 도착지에 비해 수도권 이외 지역에서 출발하는 비중이 높으나, 경기에서 서울로의 이동이 활발함을 알 수 있다. 시기별로 인천·경기에서 서울로의 전입가구수는 2006년 18만 가구를 정점으로 점차 감소하여 2010년 15만 가구인 것으로 나타났다.



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.

Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

그림 1. 서울대도시권 전출가구의 도착지('01-'10)
Figure 1. The Destinations of Move-out Households in the Seoul Metropolitan Region



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.

Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

그림 2. 서울대도시권 전입가구의 출발지('01-'10)
Figure 2. The Origins of Move-in Households in the Seoul Metropolitan Region

2. 가구이동 네트워크와 이동패턴

전체 이동가구 중 주거이동 의사결정을 하는 주 연령대인 20대 이상 가구주로 한정하여 지역별 가구이동 패턴을 분석하였다. 지난 10년 간 서울에서 인천·경기로 전출한 209만 가구, 인천·경기에서 서울로 전입한 160만 가구의 출발지와 도착지별 이동 가구수는 다음과 같다.

서울에서 인천·경기로 이동하는 서울 전출가구는 연평균 21만 가구이다. 이 중 송파구(6.8%), 관악구(6.0%), 강남구(6.0%), 강서구(5.7%), 구로구(5.2%)에서 출발하는 가구는 매년 약 6만 2천 가구로 전체 전출가구 중 약 30%의 높은 비중을 차지하고 있다. 한편, 도착지는 고양시(11.0%), 성남시(8.9%), 용인시(7.0%), 부천시(6.6%), 남양주시(6.4%) 순으로 높은 비중을 차지하고 있으며, 8만 3천 가구로 전출가구의 약 40%에 해당한다.

스파이더 맵을 이용하여 전출·전입이동 네트워크를 분석한 결과, 총 1,025개 가구이동 네트워크 중 상위 50개 네트워크가 전체 이동가구의 31%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

서울 전출가구는 서울의 외곽 자치구와 인접한 인천·경기 시·군·구를 잇는 주요 이동 네트워크를 형성하는 것으로 나타났으며, 상위 5개 네트워크

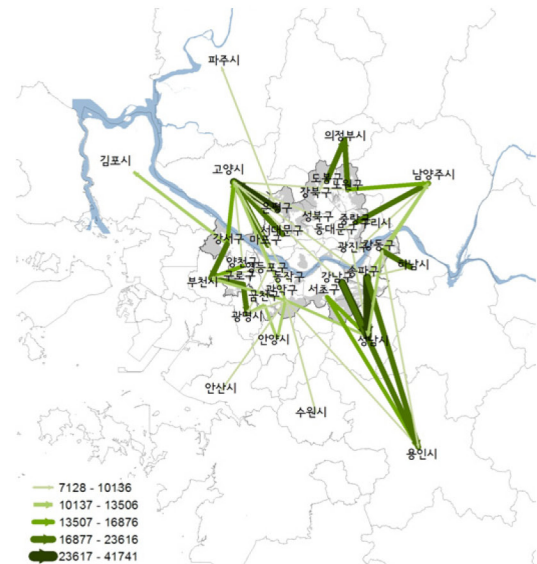
표 1. 서울 전출입 가구 이동 비중(2001~2010)
Table 1. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Migration Network

순위 Rank	전출가구 Move-out HH	전입가구 Move-in HH
1~10	11.4%	11.2%
1~50	32.3%	31.1%
1~100	46.0%	44.4%
1~250	69.4%	67.5%
1~500	87.5%	86.3%
합계(총이동) Sum(Total Migration)	100.0% (2,089,041)	100.0% (1,599,026)

* 자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.
* Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

이동가구가 총 14만 가구로 10년간 서울 전출가구의 7%에 해당한다. 지역별로 은평구→고양시(4.2만), 강남구→성남시(2.9만), 송파구→성남시(2.9만), 중랑구→남양주시(2.1만), 강남구→용인시(2.1만) 이동 네트워크가 높은 비중을 차지하였다. 서남권의 이동 네트워크는 구로구→광명시(1.9만), 구로구→부천시(1.8만) 순으로 다소 약한 것으로 나타났다.

시기별로는 2000년대 전반기는 은평구→고양시(2.2만), 송파구→성남시(1.6만), 강남구→성남시(1.6만), 강남구→용인시(1.2만), 서대문구→고양시(1.1만) 등으로 서북권과 동남권에서 주요 네트워크를 형성하고 있다. 이는 90년대 개발이 완료된 분당, 일산 등 신도시로의 이동이 지속되었음을 의미한다. 반면, 후반기에는 은평→고양(1.9만), 강남→성남(1.3만), 송파→성남(1.3만), 중랑→남양주(1.1만), 노원→의정부(1.0만) 순으로 높게 나타나, 전반기에 비해 동북권과 서남권에서의 다양한 이동 양상을 보인다.



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도. Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

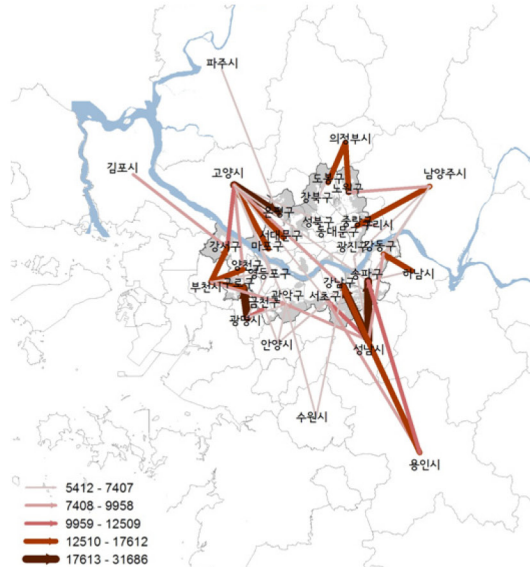
그림 3. 20세 이상 전출가구 네트워크 상위 50위
Figure 3. Top 50 Migration Networks of Move-out Households of 20 years and over

인천·경기에서 서울로 이동하는 서울 전입가구는 연평균 16만 가구이다. 서울로 전입하는 가구의 이동 네트워크는 인천·경기의 인접지역과 서울 외곽 지역 간 권역별 이동 네트워크를 형성하고 있다는 점에서 전출가구의 이동 네트워크와 유사하다. 지역별로 고양시→은평구(3.2만), 성남시→송파구(2.2만), 성남시→강남구(2.0만), 광명시→구로구(1.9만), 의정부시→노원구(1.6만) 등에서 높은 이동량을 보인다.

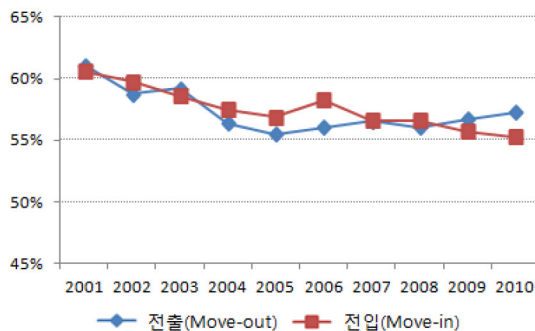
시기별로는 전반기에는 고양시→은평구(1.6만), 광명시→구로구(1.0만), 성남시→송파구(1.0만), 성남시→강남구(0.9만), 의정부시→노원구(0.8만) 등이 높은 비중을 보였으며, 후반기에는 고양시→은평구(1.6만), 성남시→송파구(1.2만), 성남시→강남구(1.1만), 광명시→구로구(0.8만), 의정부시→노원구(0.8만) 등의 순으로 나타났다. 상위 5개 네트워크는 큰 차이를 보이지 않지만, 시간이 지날수록 수원시, 용인시 등 서울의 원거리 지역에서 출발하는 경향이 높아지고 있어 서울대도시권 내 동남지역이 점차 광역화되고 있음을 알 수 있다.

서울시와 인천·경기 간 근거리 이동 경향이 유지되는지 파악하기 위해 <그림 5>와 같이 서울시 경계에 맞닿아 있는 13개 시·군·구를 서울 인접지역¹⁾으로 간주하고 시기별 서울시-인접지역 간 이동 가구수 비율의 변화를 분석하였다. 2001년부터 2010년간 서울 전출가구 중 120만 가구(57%), 서울 전입가구 중 93만 가구(58%)는 서울시와 인접 지역 간 근거리 이동 가구로 나타났다. 시기별로 큰 변화는 없으나, 지속적으로 감소하는 추세를 보인다. 지난 10년 간 서울에서 인접지역으로 전출하는 경향은 2000년 중반까지 감소하다가 후반기에 다소 증가한 것으로 나타났다. 2000년 전반기에는 1기 신도시 입주가 안정화된 이후 이 지역으로 점차 이주하는 비율이 점차 감소한 반면, 후반기에는 신규 주택공급지역 등으로 가구이동이 증가했기 때문인 것으로 판단된다. 서울 인접 지역에서 서울로 전입

하는 경향은 지속적으로 감소하며, 원거리 지역에서 서울로 전입하는 가구가 계속 증가하고 있다.



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.
Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.
그림 4. 20세 이상 전입가구 네트워크 상위 50위
Figure 4. Top 50 Migration Networks of Move-in Households of 20 years and over



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.
Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.
그림 5. 서울 인접 인천경기-서울 간 전출입 비중 변화
Figure 5. The Trend of Migration Rate between Seoul and Adjoining Cities

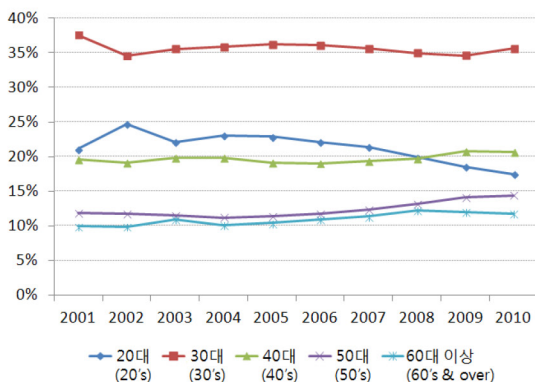
IV. 서울 전출입 가구의 특성 분석

1. 사회경제적 특성 변화

가구의 다양한 특성은 주거이동 패턴과 특성에 영향을 미친다. 지난 10년 사이 서울 전출가구와 전입가구의 특성이 어떤 유사성과 차별성을 보이는지 분석하기 위해 가구의 사회경제적 특성, 주택 및 거주 특성, 이동특성을 분석하였다.²⁾ 이를 통해 서울 전출입 이동패턴의 결과를 뒷받침하고자 한다.

2001~2010년 간 전출입 가구의 이동이 가장 활발한 연령대는 30대 가구인 것으로 나타났다. 30대 가구주 가구는 서울 전출이 약 75만 가구로 총 서울 전출입 가구의 약 35%의 높은 비중을 차지하고 있다. 20대 가구는 2002년 25%로 정점을 나타낸 이후 2010년 18%까지 감소하였다. 특히 2008년 이후 40대 가구가 20대 가구를 추월하여 증가한 것으로 나타났다. 50~60대 이상 장·고령층의 가구이동은 지속적인 증가세를 유지하고 있다.

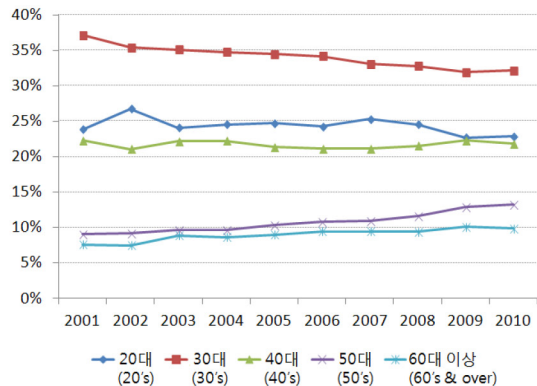
서울 전입가구의 이동에서도 30대 가구의 전입이 두드러지나, 2001년 37%를 정점으로 점차 감소하여



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.
Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

그림 6. 서울 전출가구의 연령대별 비중
Figure 6. The Percentage of Move-out Households by Age Group

2010년 현재 32%의 비율을 차지한다. 20대 가구는 전체 서울 전입가구의 25%를 유지하고 있으나 소폭 감소하여, 2009년 이후 40대 가구 비중과 유사하다. 50~60대 이상 장·고령층 가구의 서울 전입 비중은 2001년 이후 지속적으로 증가하는 추세이다.



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.
Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

그림 7. 서울 전입가구의 연령대별 비중
Figure 7. The Percentage of Move-in Households by Age Group

서울대도시권내 서울 전출입 가구주의 직업분포를 시기별로 살펴보면, 전문가 및 사무직 종사자 가구가 과반을 차지하고 있다. 2000년 서울 전출가구는 전입가구에 비해 사무직, 기능·단순노무직 비중이 높고, 전문가 및 서비스·판매직 비중이 낮은 것으로 나타났다. 2010년 서울 전출가구는 전입가구에 비해 기능·단순노무직 종사자 비율이 높은 것으로 나타났으며, 각 연도별 그룹 간 차이는 통계적 유의성을 보이고 있다.

2000년 대비 2010년 서울 전출가구는 39%에서 34%로 감소한 전문가 비중의 감소가 뚜렷한 반면, 전입가구는 사무직 비중 증가(15%→22%)와 기능·단순노무직 비중 감소(24%→18%)가 특징적이다.

2000년 서울 전출입 가구주의 학력은 대졸이상 46%, 고졸 41%로 고졸 이상이 전체 가구의 87% 이상을 차지하였다. 2010년 고졸 이상의 학력은 서

표 2. 서울 전출입 가구의 직업 분포
Table 2. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Occupation

	2000		2010	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
고위관리/전문가 /준전문가 Senior Official/Professional /Semiprofessional	38.9%	40.1%	34.0%	38.1%
사무직 White-color	18.2%	15.3%	20.8%	22.2%
서비스/판매직 Service/Sales	16.5%	20.1%	19.3%	20.3%
기능/단순노무직 Blue-color	25.0%	23.7%	24.6%	18.4%
기타 Others	1.3%	0.8%	1.4%	1.0%
계(관측치) Sum(Observations)	100% (7,278)	100% (3,018)	100% (5,880)	100% (3,136)
Chi-square*	34.277 (P=0.00)		50.076 (P=0.00)	

* 주 : 관측치(이동가구수, 결측치 제외)를 대상으로 한 결과값.
자료 : 통계청, 인구주택총조사 표본자료, 각 연도
* It is done with observations by group with no missing value.
Source: Statistics Korea, Population and Housing Census Sample Data

을 전출가구 88%, 서울 전입가구 92%로, 전반적으로 고학력가구의 비중이 증가하는 추세이다.

2000년 서울 전출입 가구 간 학력 차이는 유의미하지 않았으나, 2010년에는 서울로 전입하는 가구의 고학력 경향이 뚜렷해지면서 두 그룹 간 차이가 나타난다. 2000년과 비교하여 2010년에는 대졸 이상 가구의 증가가 서울 전출가구(7%p)에 비해 전입가구(14%p)에서 더 높게 나타나고 있다.

2. 주택 및 거주특성 변화

서울대도시권 이동가구의 주택유형 및 거주특성 분석 결과, 2000년 서울 전출가구는 전입가구에 비해 아파트 비중이 높고, 단독·다가구 주택 비중이 낮은 것으로 나타났다. 2010년 전입가구의 아파트 비중이 5%p 높고 단독·다가구 주택 비중이 12%p 감소하면서 그룹 간 차이는 줄어들었으나, '전출가구의 아파트 우세, 전입가구의 단독·다가구 우세'의 경향은 2000년과 유사하다.

표 3. 서울 전출입 가구의 학력 분포
Table 3. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Education Level

	2000		2010	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
초졸 Elementary	5.9%	6.2%	6.1%	4.7%
중졸 Middle	6.9%	6.4%	5.9%	3.7%
고졸 High	41.1%	41.4%	35.3%	32.0%
대졸이상 College & over	46.1%	46.0%	52.7%	59.6%
계(관측치) Sum(Obs)	100% (8,834)	100% (3,706)	100% (7,657)	100% (4,116)
Chi-square*	1.570 (P=0.67)		65.467 (P=0.00)	

* 주 : 관측치(이동가구수, 결측치 제외)를 대상으로 한 결과값.
자료 : 통계청, 인구주택총조사자료(2%), 각 연도.
* It is done with observations by group with no missing value.
Source: Statistics Korea, Population and Housing Census Sample Data

2010년 아파트 거주 비율은 서울 전출가구가 57%로, 전입가구의 39%보다 높게 나타났다. 이는 상대적으로 저렴한 인천·경기의 신규 공급 아파트로 이주하려는 경향과 아파트 선호 경향이 뚜렷한 3인 이상 가족 단위 가구의 빈번한 이동이 복합적으로 작용한 결과라 판단된다.

2010년 단독·다가구주택 거주 비율은 전입가구가 39%로 전출가구 25%보다 높았다. 서울로 전입하는 가구는 직업 및 학업을 위해 이동하는 1·2인 가구의 비중이 높아 상대적으로 저렴한 소형의 다가구 주택을 선호하기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

주택 점유형태는 '전출가구의 자가 우세, 전입가구의 전·월세 우세' 경향을 보이고 있다. 2000년 서울 전출가구는 자가 45%, 전세 40%, 월세 13%, 서울 전입가구는 전세 53%, 월세 23%, 자가 22%의 순으로 높은 비중을 차지하고 있다. 서울 전출가구에 비해 전입가구의 전·월세 비율이 높은 것은 구직 및 학업을 위해 서울에 거주하는 사회초년생의 비중이 높고, 이들이 높은 주택가격을 지불하기 어려워 임차를 선택하기 때문인 것으로 판단된다.³⁾

표 4. 서울 전출입 가구의 주택유형 분포
Table 4. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Housing Type

	2000		2010	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
단독·다가구주택 Single & Multi-Family House	26.3%	50.2%	24.8%	38.6%
아파트 Apartment	57.7%	33.6%	57.3%	38.6%
연립·다세대 Row & Multiplex	11.9%	11.2%	11.6%	13.5%
기타 Others	4.1%	5.0%	6.3%	9.3%
계(관측치) Sum(Obs)	100% (8,834)	100% (3,706)	100% (7,657)	100% (4,116)
Chi-square*	752.629(P=0.00)		398.069 (P=0.00)	

* 주 : 관측치(이동가구수, 결측치 제외)를 대상으로 한 결과값.
자료 : 통계청, 인구주택총조사 표본자료, 각 연도
* It is done with observations by group with no missing value.
Source: Statistics Korea, Population and Housing Census Sample Data

2010년에는 전출가구의 자가비율과 전입가구의 전세비율이 각각 9%p, 13%p 감소한 반면, 두 그룹 모두 월세 비중이 크게 증가하였다. 이는 주택시장의 침체와 맞물려 최근 저금리 기조에 따른 임대인의 월세 선호가 뚜렷해지면서 전세가 감소하였고, 소득 대비 전세가격 상승세가 이어지면서 전세의 월세 전환이 급증했기 때문으로 판단된다.⁴⁾

표 5. 서울 전출입 가구의 점유형태 분포
Table 5. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Tenure

	2000		2010	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
자가 Owner-occupied	44.7%	22.0%	35.5%	22.1%
전세 Lease on a deposit basis	39.7%	52.5%	35.5%	39.3%
월세/사글세 Monthly-rent	12.9%	23.1%	24.5%	34.5%
무상 Others	2.7%	2.5%	4.5%	4.2%
계(관측치) Sum(Obs)	100% (8,834)	100% (3,706)	100% (7,657)	100% (4,116)
Chi-square*	623.528 (P=0.00)		262.393 (P=0.00)	

* 주 : 관측치(이동가구수, 결측치 제외)를 대상으로 한 결과값.
자료 : 통계청, 인구주택총조사 표본자료, 각 연도
* It is done with observations by group with no missing value.
Source: Statistics Korea, Population and Housing Census Sample Data

2010년 기준, 서울 전출가구의 평균 통근시간은 약 48분, 서울 전입가구는 약 44분으로 나타났다. 서울 전출가구 중 40분미만의 단시간 통근은 52%로 높은 비중을 차지하며, 60분 이상 장시간 통근은 35% 수준이다. 서울 전입가구는 40분미만의 단시간 통근 비중이 58%, 60분 이상 장시간 통근은 28%로 전출가구에 비해 단시간 통근 비중은 다소 높고, 장시간 통근 비중은 낮다. 평균 통근시간과 통근시간 분포를 고려하면, 서울 전입가구는 전출가구에 비해 단시간 통근하는 경향을 보이고 있다.

표 6. 서울 전출입 가구의 통근시간 분포
Table 6. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Commuting Time

	2000		2010	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
40분 미만 Under 40 min.	47.7%	58.3%	52.1%	57.5%
40-60분 40-60 min.	16.8%	19.0%	12.4%	15.3%
60-90분 60-90 min.	24.1%	16.9%	22.7%	19.7%
90분 이상 90 & over	11.5%	5.8%	12.8%	7.6%
계(관측치) Sum(Obs)	100% (7,120)	100% (3,039)	100% (6,050)	100% (3,425)
Chi-square*	162.533 (P=0.00)		92.927 (P=0.00)	

* 주 : 관측치(이동가구수, 결측치 제외)를 대상으로 한 결과값.
자료 : 통계청, 인구주택총조사 표본자료, 각 연도
* It is done with observations by group with no missing value.
Source: Statistics Korea, Population and Housing Census Sample Data

2000년 서울 전출입 가구는 통근을 위해 승용차를 가장 많이 이용하는 것으로 나타났으며, 버스, 전철, 도보 순으로 높은 비중을 보이고 있다. 2000년에 비해 2010년에는 서울 전출입 가구는 도보와 버스를 이용하여 통근하는 비율은 증가하고, 승용차를 선택한 비율은 감소한 것으로 나타났다.

2010년 서울 전출가구는 승용차(49%), 버스(26%), 도보(12%), 전철(10%)로 높은 비율을 차지한 반면, 전입가구는 승용차(32%), 버스(25%), 전철(21%), 도보(19%) 순으로 전출가구에 비해 승용차 비율이 낮고 지하철 및 도보 이용률은 높다.

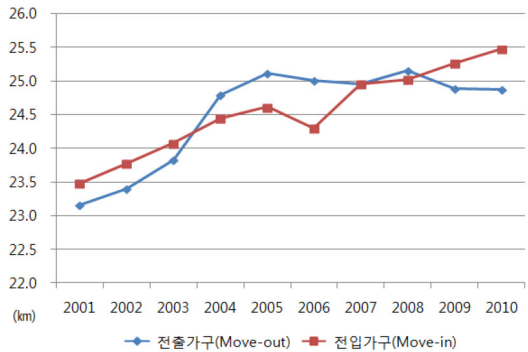
표 7. 서울 전출입 가구의 통근수단
Table 7. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Commuting Mode

	2000		2010	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
도보 Walk	8.5%	13.9%	12.0%	18.7%
버스 Bus	21.3%	24.4%	25.8%	25.3%
전철 Subway	11.0%	21.7%	9.5%	21.2%
승용차 Auto	55.3%	36.5%	49.4%	31.9%
기타 Others	3.8%	3.7%	3.3%	2.9%
계(관측치) Sum(Obs)	100% (7,175)	100% (3,039)	100% (6,050)	100% (3,425)
Chi-square*	390.347 (P=0.00)		444.168 (P=0.00)	

* 주 : 관측치(이동가구수, 결측치 제외)를 대상으로 한 결과값.
자료 : 통계청, 인구주택총조사 표본자료, 각 연도
* It is done with observations by group with no missing value.
Source: Statistics Korea, Population and Housing Census Sample Data

3. 이동특성 변화

서울 전출입 가구의 평균 이동거리를 분석하기 위해 가구이동 네트워크상 출발지와 도착지의 중심 간 직선거리를 기준으로 이동거리를 산정하였다. 2001~2010년 간 서울 전출입 가구의 평균 이동거리는 24.5km로 전출가구와 전입가구 간 차이는 거의 없는 것으로 나타났다. 시기별로는 서울 전출가구에 비해 전입가구의 이동거리가 크게 증가한 것으로 나타났다. 서울 전입가구는 2006년을 제외한 전 연도에서 비슷한 증가추세를 보이며 23.5km(2001)에서 25.5km(2010)로 증가하였다. 서울 전출가구는 2001년 23.2km 이후 2005년까지 급격한 증가세를 보이며 서울 전입가구의 평균을 넘었으나, 2006년 이후 감소하였다. 2010년 서울 전출가구의 평균 이동거리는 24.9km로 전입가구에 비해 이동거리가 짧은 것으로 분석되었다.



자료 : 통계청, 국내인구이동통계, 각 연도.
Source: Statistics Korea, Internal Migration Statistics 2001-2010.

그림 8. 시기별 서울 전출입 가구의 이동거리
Figure 8. Migration Distance of Move-in Households by Year

주거실태조사 자료를 활용하여 서울과 인천·경기 간 이동가구의 이동사유를 분석한 결과, 2008~2012년 사이 서울 전출가구는 전입가구에 비해 넓은 주택 또는 내 집 마련을 위해, 높은 가격(임대료)이 부담되거나 소득이 감소하여 이동한 비중이 높다.

2008년과 비교하여 2012년 서울 전출가구는 직장 변동에 따른 이동이 16%에서 24%로 크게 증가하였으며, 넓은 주택, 임대료 부담, 교통 및 입지여건을 고려한 이동도 증가하였다. 반면 내 집 마련을 위한 이동은 7%p 감소하였다. 최근 인천·경기의 신도시 개발이 지연되면서 서울에서 인천·경기로 내 집 마련을 위해 이동하는 비중이 감소한 것으로 판단되나, 여전히 직장 변동과 내 집 마련이 서울을 벗어나는 주된 요인으로 작용하고 있다.

2008년 대비 2012년 서울 전입가구는 자녀 양육과 양호한 교통 및 입지여건을 위해 이동한 비중이 각각 12%p, 15%p 증가하여 직장 변동(24%), 자녀 양육(22%), 교통 및 입지여건(19%)이 서울로 전입하는 주된 요인인 것으로 나타났다. 반면, 내 집 마련을 위해 이동한 비중은 7%p 감소하였는데, 이는 서울의 높은 주택가격 때문인 것으로 판단된다.

표 8. 서울 전출입 가구의 이동 사유 (단위 : %)
 Table 8. The Percentage of Move-in and Move-out Households by Main Reason

	2008		2012	
	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in	전출가구 Move-out	전입가구 Move-in
결혼 등 분가 Separation from Family	1.1	0.9	0.9	1.7
가구원수 변화 Change of HH Members	0.5	2.4	5.0	0.3
직장 변동 Workplace Change	15.5	26.2	23.6	24.0
자녀 양육 및 교육 Nurture & Education	1.9	9.4	2.4	21.5
보다 넓고 좋은 주택 Better House	12.0	10.0	14.0	8.2
가격(임대료) 부담 Burden of Price or Rent	4.9	3.8	6.4	1.1
소득 감소 Income Reduction	7.7	5.0	6.2	2.6
내 집 마련 Housing Ownership	29.6	17.1	22.5	10.1
교통 및 입지 양호 Better Mbbility or Location	1.2	4.7	6.0	19.2
기타 Others	25.7	20.6	13.0	11.3
계 Total	100.0	100.0	100.0	100.0

* 주 : 직전에서 현 주택으로 이동사유, 음영은 상대적으로 높은 비중
 자료 : 국토해양부, 주거실태조사, 2008, 2012.

* Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Housing Survey 2008 & 2012.

V. 결론 및 시사점

이 연구는 2000년 이후 서울대도시권내 거주가구의 전출입 경향과 지역 간 이동 패턴 및 이동가구의 특성을 분석하였다. 주요 결과와 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 지난 10년간 서울 전출가구는 연평균 21만 가구, 서울 전입가구는 연평균 16만 가구로 서울과 인천-경기 간 이동이 타 시도에 비해 매우 활발한 것으로 나타났다. 서울의 가구는 인천-경기로 빠져 나가는 순유출 경향을 보이지만, 20대 가구는 여전히 학업과 일자리를 찾아 서울로 전입하는 가구가

전출가구보다 많다. 30대 가구의 전출입 비중이 35%로 가장 많으며, 50~60대 이상 장·고령층의 이동은 지속적으로 증가하는 추세를 보인다.

대학생과 사회초년생이 많은 20대 가구는 서울로 전입하는 경향이 높은 반면, 가족을 형성하는 가구의 비율이 높은 30대가 되면 상대적으로 주택 가격이 저렴한 경기도와 인천시로 전출하는 경향이 높다. 장·고령가구 또한 자가주택 마련이나 쾌적한 주거환경을 찾아 서울에서 전출하는 경향이 높은 것으로 나타났다. 따라서 가구의 생애주기별 주거이동 패턴과 특성을 진단하고, 이를 고려한 차별화된 도시개발 및 주택정책 마련이 필요할 것이다.

둘째, 근거리 지역 간 가구이동의 비중은 최근 들어 다소 감소하면서 평균 이동거리는 점차 증가하고 있어 서울대도시권의 광역화가 확대되고 있다. 2000년대 초반 성남시와 고양시 등에 집중되었던 이동 패턴이 2000년대 후반에는 2000년 이후 신도시 개발이 진행된 용인, 수원, 남양주, 파주 등으로 확대되었다.

최근 서울시의 대규모 정비사업은 정체된 반면, 화성, 광명, 파주, 평택 등 경기도 신도시를 중심으로 지속적인 신규주택 공급이 예정되어 있어⁵⁾ 앞으로 서울대도시권의 가구 이동패턴은 '서울의 전출 우세, 서울대도시권의 광역화' 가능성이 높다. 따라서 서울대도시권 거주가구의 주거이동 패턴과 이동특성 및 원인에 대한 지속적인 모니터링이 필요하며, 이를 도시개발과 주택정책 수립을 위한 기초 자료로 활용할 필요가 있다.

셋째, 서울대도시권은 주거이동을 바탕으로 동북, 서북, 동남 및 서남권 등 4개의 권역으로 구분되는 광역생활권을 형성하고 있다. 또한 서울대도시권은 행정경계를 넘는 통근 생활권을 형성하고 있다. 권역별 생활권을 형성하고 있는 서울 외곽과 인천-경기 내 서울 인접지역에서는 행정경계를 넘는 공공 서비스의 수요가 발생하고 있다. 그러나 행정체계가

분리되어 있어 생활권별로 적절한 공공서비스를 제공하지 못하는 현실이다. 따라서 주택공급, 광역거점 육성 등을 포함하는 권역별 발전 및 특화를 위한 공동 전략을 수립하여 추진할 필요가 있다. 대중교통 이용 증가와 주민수요를 고려한 권역별 대중교통 환승시스템 또한 필요할 것이다.

이 연구는 2000년 이후 저성장시대에 접어들면서 서울 대도시권에서 관측되는 개발사업의 축소, 부동산시장의 침체 등 공간적·경제적 여건 변화에 따른 서울 전출입 가구의 이동패턴과 이동가구의 특성이 어떻게 변화했는지 분석하였다. 가구단위 주거이동이 도시계획 및 개발과 주택정책에 효과적으로 활용되기 위해서는 생애주기 또는 권역별 이동요인과 특성에 대한 다양한 후속 연구가 요구된다.

- 주1. 서울시와 인접한 13개 시군구로 인천 계양구, 경기 고양시, 양주시, 의정부시, 구리시, 남양주시, 하남시, 성남시, 과천시, 안양시, 광명시, 부천시, 김포시임.
- 주2. 국내인구이동통계는 관련 자료를 조사하지 않아 인구주택총조사 2% 샘플자료를 분석하여 보완하였다. 이 연구에서는 5년전 거주지가 서울이고 현 거주지가 인천·경기인 가구를 '서울 전출가구', 5년 전 거주지가 인천·경기이고 현 거주지가 서울인 가구를 '서울 전입가구'로 정의하였다.
- 주3. 국내인구이동통계 자료를 바탕으로 서울의 인구는 20대를 제외한 전 연령층에서 유출경향을 보이며, 매년 7만 명씩 순유출하였으나, 20대 인구는 연평균 1.7만명씩 순유입하는 경향을 보였다.
- 주4. 정희운 외(2012), 박은철·홍인옥(2013) 등의 선행연구와 "전셋값 고공행진 속...전세 '줄고' 월세 '늘었다'" (머니투데이, 2011.5.25), "반전세·월세 증가 수도권 급격확산 가능성"(한국금융신문, 2011.5.26.) 등 참고.
- 주5. 2012년 현재, 경기도내 95만여 세대가 택지개발사업으로 공급되었으며, 제1기 신도시 개발을 통해 대부분 공급되었다. 향후 2기 신도시 준공 등으로 2020년까지 약 108만 세대가 추가로 공급될 예정이다.

인용문헌

References

1. 권용우·이원호·변병설·김세용·이재준, 2007. "수도권의

주거여과과정에 관한 연구", 「지리학연구」 41(2): 151-163.

Kwon, Y. W., Lee, W. H., Byun B. S., Kim S. Y. and Lee J. J., 2007. "Filtering Processes in the Seoul Metropolitan Region", *Geographical Studies*, 41(2): 151-163.

2. 김태현, 2008. "서울시 내 주거이동의 시·공간적 특성", 서울대학교 박사학위 논문.

Kim, T. H., 2008. "Spatio-temporal Characteristics of Intra-city Residential Mobility in Seoul". Ph.D. Dissertation, Seoul National University.

3. 박은철·홍인옥, 2013. 하우스푸어와 렌트푸어 이슈에 따른 서울시 대응방안 연구, 서울: 서울연구원.

Park, E. C. and Hong I. O., 2013. *A Study on the Issues of House Poor and Rent Poor and Its Countermeasures of the Seoul Metropolitan Government*, Seoul: The Seoul Institute.

4. 양재섭·김상일, 2007. 서울 대도시권의 주거이동 패턴과 이동가구 특성, 서울: 서울시정개발연구원.

Yang J. S. and Kim S. I., 2007. *Residential Mobility Patterns and its Characteristics in Seoul Metropolitan Area*, Seoul: Seoul Development Institute.

5. 이재수·양재섭·성수연, 2013. 통계로 본 서울주거, 서울: 서울연구원.

Lee J. S., Yang J. S. and Seong S. Y., 2013. *Seoul in Statistics: Housing*, Seoul: the Seoul Institute.

6. 이주형·임종현·이천기, 2009. 가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구, 「국토계획」 44(3): 79-94.

Lee, J. H., Lim J. H. and Lee, C. K., 2009. "A Study on the Choice of Housing Tenure and Housing Type according to Household Characteristics", *Journal of Korea Planners Association*, 44(3): 79-94.

7. 이창효·이승일, 2012. "가구구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석", 「국토계획」 47(4): 205-217.

Yi, C. H. and Lee, S. I., "Analyzing the Factors on Residential Mobility According to the Household Member's Change", *Journal of Korea Planners*

- Association*, 47(4):205-217.
8. 이희연·심재현, 2009. “서울시 젠트리파이어의 주거이동 패턴과 이주 결정요인”, 『한국도시지리학회지』 12(3): 15-26.
Lee, H. Y. and Shim, J. H., 2009. “The Residential Mobility Pattern and Its Determinant Factors of Gentrifiers in Seoul”, *Journal of the Korean Urban Geographical Society*; 12(3): 15-26.
 9. 임창호·이창무·손정락, 2002. “서울 주변지역의 이주 특성 분석”, 『국토계획』 37(4): 95-108.
Yim, C. H., Lee, C. M. and Sohn, J. R., 2002. “Migration Characteristics in the Seoul Metropolitan Area in the 1990s”, *Journal of Korea Planners Association*, 37(4): 95-108.
 10. 정희윤·김상일·이재수, 2012. *미래서울 2030 : 도시 공간의 진화*, 서울: 서울연구원.
Jung, H. Y., Kim, S. I. and Lee J. S., 2012. *Building the Future of Seoul, Prospects and Policy Agendas in the Context of Spatial Evolution*, Seoul: The Seoul Institute.
 11. 천현숙, 2004. “수도권 신도시 거주자들의 주거이동 동기와 유형”, 『경기논단』 6(1): 91-111.
Chun, H. S., 2004. “The Characteristics of Housing Mobility of the Residents’ in the New Town Areas”, *Kyonggi Forum* 6(1): 91-111.
 12. 최은영·조대현, 2005. “서울시 내부 인구이동의 특성에 관한 연구”, 『한국지역지리학회지』 11(2): 169-186.
Choi, E. Y. and Cho, D. H., 2005. “The Characteristics of Intra-Urban Migration in Seoul”, *Journal of Korean Association of Regional Geographers* 11(2): 169-186.
 13. 하성규, 2006. *주택정책론*, 서울: 박영사.
Ha, S. K., 2006. *Housing Policy and Practice in Korea*, Seoul: Pakyoungsa.
 14. Clark, W. A. V., 2012. “Residential Mobility and the Housing Market”, *Clapham et al. eds., The SAGE Handbook of Housing Studies*, CA: Sage Publications.
 15. Downs, A., 1981. *Neighborhoods and Urban Development*, Washington, D. C.: Brookings Institution.
 16. Johnston, R. J., 1973. “Spatial Patterns in Suburban Evaluations”, *Environment and Planning A* 5(3): 385-395.
 17. Knox, P. and Pinch, S., 2000. *Urban Social Geography*, N.J.: Prentice Hall.
 18. Phe, Hoang Huu and Wakely, p., 2000. “Status, Quality and the Other Trade-Off”, *Urban Studies* 37(1): 7-35.
 19. Simmons, J. W., 1968. “Changing Residence in the City: A Review of Intraurban Mobility”, *Geographical Review* 58(4): 622-651.
 20. Wolpert, J., 1965. “Behavioral Aspects of the Decision to Migrate”, *Papers of the Regional Science Association* 15(1): 159-169.
 21. <http://www.kostat.go.kr>
 22. <http://www.kosis.kr>
 23. <http://www.ktdb.go.kr>
- | | |
|----------------|------------|
| Date Received | 2013-12-30 |
| 1st Reviewed | 2014-02-23 |
| 2nd Reviewed | 2014-06-24 |
| Final Received | 2014-10-10 |