



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사학위논문

사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향
- 직장인의 통근시간을 중심으로 -

The Effect of Career-Beginner's Job Security on the Residential Location
- Focused on Commuter's Travel Time -

2016년 2월

서울대학교 대학원
건설환경공학부 도시계획전공

박 성 욱

사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향
- 직장인의 통근시간을 중심으로 -

The Effect of Career-Beginner's Job Security on the Residential Location
- Focused on Commuter's Travel Time -

지도교수 정 창 무

이 논문을 공학석사학위논문으로 제출함
2016년 2월

서울대학교 대학원
건설환경공학부 도시계획전공

박 성 옥

박성옥의 석사학위논문을 인준함
2016년 1월

위 원 장 _____ (인)

부 위 원 장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

우리나라의 경우 대도시에 인구와 고용 중심지가 집중되어 있고 공간에서의 주거기능과 고용기능의 연관성이 굉장히 크므로 어느 지역에 주거기능을 도입할 때 그 지역의 고용 구조를 파악하지 않는다면 개인의 주거이동 계획이나 행태를 저하하는 문제를 일으킬 수 있다. 또한 최근 저성장 기조가 지속되면서 사회에 처음 발을 디는 청년들의 고용이 매우 불안정해지고 있으며, 소득의 불확실성이 높아져 가계의 형성과 주택구입에 있어서 그 의사결정이 보다 신중해지고 있다. 따라서 앞으로 수십 년 후에 우리 사회 구조의 중추 역할을 수행해야하지만 현재 높은 주거비와 일자리의 불안정한 고용구조에 놓여 있는 사회초년생의 주거 실상을 분석하고 현재 우리 사회의 중요 문제로 부각되고 있는 고용안정성이 사회초년생의 주거입지에 어떠한 영향을 미치는지 알아볼 필요가 있다.

지금까지의 주거입지에 관한 연구들은 주택에 거주하는 개인의 사회·경제적 특성, 개인의 선호, 그리고 고용입지와 관계된 통근통행 특성 등 다양한 요인들과 주거입지와 관계된 것을 규명하고자하였다. 하지만 기존 연구는 주거입지의 접근성을 논할 때 대부분 물리적 거리를 주요 변수로 삼았다. 하지만 물리적 거리는 같더라도 지역 간의 접근성에 따라 통행시간에 차이가 나는 점을 간과하였다. 또, 앞으로 우리나라의 경제적 상황을 고려하였을 때, 높은 주거비와 고용의 불안정성에 의해 개인의 선호에 따른 주거입지보다는 외부적 요인에 의해 거주지가 결정될 가능성이 높아 개인의 직장 변동성과 직업에 대한 고용안정성이라는 요인이 주거입지에 미치는 영향을 실증 분석할 필요성이 있다. 따라서 본 연구는 기존 주거입지 연구에서 한걸음 더 나아가 기존의 기성세대와는 사회·경제적 상황이 많이 다른 사회초년생을 대상으로 고용형태를 통해 고용안정성을 파악하여 직장까지의 통근 시간을 종속변수로 하여 직장인의 고용안정성에 따라서 주거의 입지가 직장에서 얼마나 떨어져 있는지를 파악하였다.

이에 본 연구는 종속변수로 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 10분 단위로 구간을 만들어 서열척도로 재구성하고 설명변수로 고용형태더미와 사회초년생더미, 지역적 설명변수, 저소득층 더미, 통행수단더미 그리고 가구주의 성별을 사용하여 순서형 로짓모형을 이용하여 분석을 진행하였다. 분석 결과, 사회초년생은 일반가구보다 통근시간이 짧아 직장에 가까이 사는 것으로 나타났으며, 이는 일반가구는 개인적인 편리보다는 가정의 편의를 위해서 직장에서 거리가 상대적으로 멀지만 주거환경 만족도가 높고 다양한 편의생활을 추구하기 때문인 것으로 판단된다. 또한, 비상용근로자가 상용근로자에 비해 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 사는 것으로 나타났는데, 이는 고용이 안정적인 상용근로자는 상대적으로 안정적인 주거를 원하기 때문이며 고용이 불안정한 비상용근로자는 이직활동, 정보구득 등이 유리한 고용 중심지 주변에 입지하는 것으로 판단된다. 이 외에도 저소득 가구일 경우 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 살고 수도권에 사는 경우 아닌 경우보다 직장에 멀리 사는 것으로 나타났다.

이러한 결과를 토대로 본 연구는 다음과 같은 정책적 함의를 갖는다. 사회초년생의 경우 상대적으로 경제적 소득이 낮아 주거입지를 결정함에 있어 외부적 요인에 영향을 많이 받게 되는데, 현재와 같이 저성장시대가 지속될 경우 고용안정성이 불안한 직장에 다니는 사회초년생과 아닌 사회초년생의 주거격차가 벌어질 가능성이 높고 과거와 같이 '평생직장'의 개념이 사라지면서 이직이 보편화될 가능성이 있으므로 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 영향을 준다는 연구 결과는 앞으로의 주택시장을 예측하는데 있어서 기초자료로 활용될 수 있으며, 정부의 사회초년생 주택정책에 있어서도 주요 고려사항이 될 수 있다.

하지만 본 연구에서는 직장인을 자료구득의 한계로 '상용직'과 '비상용직'으로만 그 고용형태로 구분하여 분석을 실시하였고 고용형태 외의 다른 사회·경제적 변수를 다양하게 설명하지 못했다는 점에서 한계를 갖는다. 추후 세분

화된 설문조사를 통해 고용형태를 사람들이 느끼는 주관적 고용안정성 측면에서 분석하면 좀 더 명확한 결론을 이끌어낼 수 있을 것으로 기대한다.

.....

주요어 : 사회초년생, 고용안정성, 주거입지, 주거이동, 통근시간,
고용형태, 순서형 로짓 모형

학 번 : 2014 - 20559

목 차

제 1장 서론

1.1 연구의 배경 및 목적	1
1.1.1 연구의 배경	1
1.1.2 연구의 목적	6
1.2 연구의 범위 및 구성	9
1.2.1 연구의 범위	9
1.2.2 연구의 구성	11

제 2장 이론 및 선행연구 고찰

2.1 사회초년생의 개념	13
2.1.1 사회초년생에 대한 논의	13
2.1.2 본 연구에서 사용한 사회초년생의 정의	15
2.2 주거입지에 관한 이론	17
2.2.1 주거이동과 주거입지에 관한 일반적인 논의	17
2.2.2 주거입지에 관한 신고전경제학적 접근	19
2.2.3 확률선택모형	21
2.3 선행연구 고찰	24
2.3.1 주거입지에 관한 연구	24
2.3.2 고용 및 통근통행과 주거입지에 관한 연구	26
2.3.3 사회초년생과 주거에 관한 연구	28
2.4 소결	29

제 3장 연구문제 및 가설 설정

3.1 연구 문제	31
3.2 가설 설정	32

제 4장 분석의 틀

4.1 분석의 대상 및 범위	35
4.2 분석자료	36
4.2.1 분석자료의 구성	36
4.2.2 설명변수의 구성	36
4.3 분석의 흐름 및 방법	39
4.3.1 분석의 흐름	39
4.3.2 분석 방법	39

제 5장 분석 결과

5.1 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향	45
5.1.1 자료의 기초 통계량	45
5.1.2 전체에 대한 검증	47
5.1.3 연구가설	48
5.1.4 추정치에 대한 검정	49
5.1.5 모형 적합도 분석	50
5.1.6 분석결과 및 해석	51

제 6장 결론

6.1 주요 연구결과 및 정책적 함의	57
6.1.1 연구결과 요약	57
6.1.2 정책적 함의	58
6.2 연구의 의의 및 한계	59
[참고문헌]	61
[Abstract]	69

표 목차

표 1. 전국과 서울의 가구 유형별 소득 대비 주거비 비율(2012년)	3
표 2. 근무형태별 결혼 계획 유무	4
표 3. 행복주택 입주경쟁률	5
표 4. 전국의 주택보급률	6
표 5. 고용의 안정성에 대한 기준	10
표 6. 연구의 범위 및 분석자료	10
표 7. 선행 연구에서의 사회초년생 정의	14
표 8. 사회초년생의 행복주택 입주 자격	15
표 9. 분석의 대상 및 범위	34
표 10. 변수의 구성	38
표 11. 종속변수의 기초 통계량	46
표 12. 설명변수의 기초 통계량	47
표 13. 전제에 대한 검증 결과	48
표 14. 추정치에 대한 검정결과	49
표 15. 모형 적합도 분석 결과	50
표 16. 순서형 로짓 모형 분석결과	52
표 17. 주요 설명변수의 한계효과	54

그림 목차

그림 1. 실질 및 잠재성장률 추이	2
그림 2. 연구의 전반적 구성 및 흐름	12
그림 3. 주거이동의 일반적 유형	18
그림 4. 고소득층과 저소득층의 지불용의지대곡선	20
그림 5. 로짓분포 함수 그래프	41

제 1장 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1.1.1 연구의 배경

인간 생활의 3대 요소 중 가장 복잡하고 사회의 주요한 문제로 인식되는 주거 문제는 예전부터 끊임없이 논의가 되어왔다. 경제학에서는 합리적인 개인이 자신의 선호와 예산 제약이 주어진 상태에서 효용을 극대화한다는 가정 하에서 지불용의지대곡선을 도출하여 도시 내의 토지가 가계의 주거용 토지로 배분된다고 보았다¹⁾. 이 때 지불용의지대곡선을 결정하는 가장 중요한 요소로 고전 모형에서는 소득계층에 따른 개인의 통근비용을 중요하게 다루었다. 점차 모형이 발전하면서 개인의 나이, 직업 등 사회적 특성과 주택가격, 교육환경 등 주변 환경에 의해 영향을 받는 요소들을 포함되었다. 도시가구의 주거입지를 다룬 선행연구들 대부분에서는 크게 경제적 측면과 지리적 접근성을 주목하고 있으며, 이는 주택소비를 위해서 필요한 지불능력은 대부분 근로소득으로부터 나오기 때문이다. 근로소득에 따라 경제적 계층이 구분되며, 직장과의 접근성에 따라 개인의 효용과 주거비 외 지출이 결정되기 때문에 이러한 요소를 중요하게 본다고 할 수 있다.

특히, 우리나라의 경우 대도시에 인구와 고용 중심지가 집중되어 있으므로 공간에서의 주거기능과 고용기능의 연관성이 굉장히 크다. 따라서 어느 지역에 주거기능을 도입할 때 그 지역의 고용 구조를 파악하지 않는다면 개인의 주거이동 계획이나 행태를 저하하는 문제를 일으킬 수

1) P. McCann, 2006. 공간적 접근법을 이용한 도시 및 지역경제학, 서울: 시그마프레스, p.118-119.

있으며, 직업의 고용이 불안정한 계층의 경우 그들의 고용특성을 고려하지 않는 주거정책에 특히 취약하다(신나윤, 2006). 최근 저성장 기조가 지속되면서 사회에 처음 발을 딛는 청년들의 고용이 매우 불안정해지고 있다. 과거 경제 성장기에 살았던 청년들은 시간이 지남에 따라 소득과 가구원이 증가하면서 큰 규모의 주택을 구입하거나 자기 주택을 소유하는 것이 상대적으로 용이했다. 하지만 고용구조가 불안해지면서 비정규직이 증가함에 따라 소득의 불확실성이 높아져 가계의 형성과 주택구입에 있어서 그 의사결정이 보다 신중해지고 있다²⁾.

과거에는 처음 들어간 직장이 ‘평생직장’이 되어 은퇴할 때까지 다니는 경우가 많았으나 최근에는 본인의 능력에 따라 좋은 직장으로 이직하는 경우가 증가하고 있으며, 경제 불황으로 인해 청년실업율과 비정규직이 늘어나면서 현재 직장뿐만 아니라 미래의 직장도 직업 또한 주택 소비에 있어서 중요한 고려사항이 되고 있다. 이렇게 사회경제적 환경변화가 지속됨에 따라 주택시장 또한 이의 영향을 받을 것이므로 정부의 주택정책 또한 이를 반영할 필요가 있다.

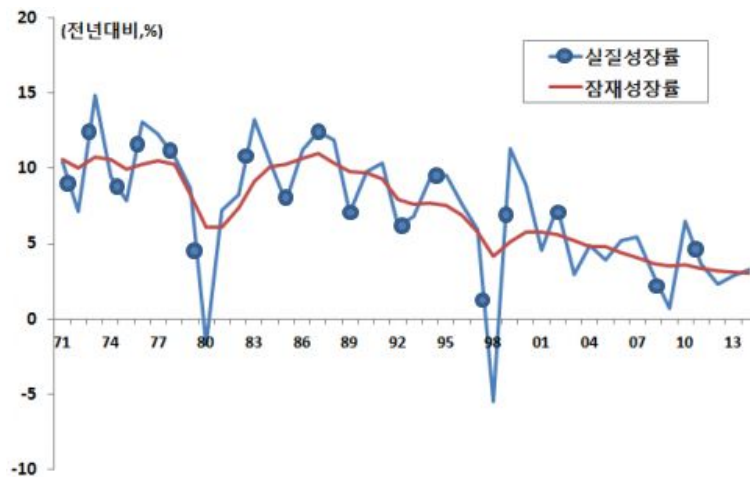


그림 1. 실질 및 잠재성장률 추이
출처 : 국회예산정책처, 2015. 2016년 및 중기 경제전망

2) 이수욱 외, 2015. 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구, 경기: 국토연구원, p.10.

젊은 세대, 특히 사회초년생의 경우 사회에 첫발을 내딛는 집단으로 취업, 결혼, 이직 등으로 인해 부모로부터 독립하고 거주지를 선택하게 되는데, 본인의 경제적 수준에 맞추어 전세보다 월세 임대를 선택하더라도 목돈의 보증금이 필요하거나, 이들의 낮은 소득 수준으로는 이러한 월세조차도 감당하기 벅찬 경우가 많다(이현정, 2012). 최근에는 청년 취업률이 계속 하락하고 있어 비정규직 등 안정적이지 못한 일자리를 갖거나 무직인 상태에서 취업준비를 하는 청년들이 늘어나고 있다. 이러한 경우 본인의 능력 범위 내에서 지불 가능한 거주지를 찾다보니 거주 환경이 열악한 거주지에 살게 되는 경우가 많아지고 이는 곧 사회초년생의 주거 빈곤 상태로 이어지게 된다.

표 1. 전국과 서울의 가구 유형별 소득 대비 주거비 비율(2012년)

(단위 : 가구, %)

구분	전국				서울			
	전체가구		청년가구		전체가구		청년가구	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
10%미만	5,889,804	33.4	307,944	20.1	814,456	22.7	17,828	3.1
10~20%	5,232,380	29.6	468,529	30.6	945,156	26.3	51,581	10.2
20~30%	3,094,957	17.5	364,693	23.8	751,392	20.9	99,529	16.7
30~40%	1,594,735	9.0	189,902	12.4	492,457	13.7	84,968	36.2
40~50%	831,669	4.7	96,084	6.3	296,806	8.3	38,870	11.0
50%이상	1,013,550	5.7	106,339	6.9	293,989	8.2	43,668	22.7
전체	17,733,831	100	1,533,490	100	3,622,859	100	336,443	100

출처 : 최은영 외(2014)

주 : 주거비에는 임차료 이외에 관리비, 난방비 등 기본 주거유지비가 포함됨.

현 상태와 같이 열악한 주거 환경에 노출되어 있는 사회초년생들의 주거 빈곤 상태가 심화될 경우 자산을 축적하여 더 나은 미래를 설계할 수 없으며, 이는 또다시 결혼을 포기하거나 출산을 회피하게 되는 원인이 되어 사회재생산 구조를 붕괴시키게 된다. 특히 표 2에서 보는바와 같이 고용이 불안정한 임시·일용근로자의 경우 결혼에 대해 더 부정적임을 알 수 있어, 현재와 같이 안정적인 일자리의 공급이 줄어드는 상황이 지속된다면 저출산 기조 또한 지속될 것이다. 덧붙여 높은 주거비에 따른 사회초년생의 주거 빈곤은 부모로부터 주택이나 재산을 상속받는 청년층과 그렇지 못한 청년층과의 괴리를 심화시켜 빈부격차가 확대되며 사회적 통합을 방해하게 된다(변창흠, 2014).

표 2. 근무형태별 결혼 계획 유무

(단위 : 명, %)

구분	상용근로자		임시·일용 근로자		학생		기타		전체	
	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율	빈도	비율
결혼 계획 있음	81	66.4	33	34.7	327	57.9	19	38.8	460	55.4
결혼 계획 없음	41	33.6	62	65.3	238	42.1	30	61.2	371	44.6
전체	122	100	95	100	565	100	49	100	831	100

출처 : 최은영(2014)

최근에는 정부가 이러한 문제점을 인식하여 ‘행복주택’ 입주대상에 사회초년생을 포함시켜 올해 7월에 첫 입주를 모집하였다. 그동안 정부의 주거정책에는 대학생과 신혼부부를 대상으로 한 공공임대주택은 자주 공급되어왔지만 공급 대상에 사회초년생이 고려된 것은 이번이 최초였다. 그 결과 사회초년생은 총 219가구 모집에 6,872명이 신청해, 31.37 대 1로 입주대상 중 가장 높은 입주경쟁률을 보였고 신혼부부는

420가구 모집에 923명이 신청해 가장 낮은 2.19 대 1의 경쟁률을 보였다. 이와 같은 결과는 사회초년생의 공공임대주택에 대한 수요가 매우 높으며, 그만큼 사회초년생에게 있어서 주거비 마련과 ‘내 집’ 마련은 어려운 일임을 시사한다.

표 3. 행복주택 입주경쟁률

사회초년생			
구분	가구(전용면적)	입주접수자	입주경쟁률
송파삼전지구	11(20㎡)	2,294	208.5 대 1
서초내곡지구	28(19~29㎡)	1,875	67 대 1
구로천왕지구	113(29㎡)	2,294	20.3 대 1
강동강일지구	70(29㎡)	409	5.84 대 1
신혼부부			
구분	가구(전용면적)	입주접수자	입주경쟁률
송파삼전지구	12(26~41㎡)	528	44 대 1
서초내곡지구	13(29㎡)	122	9.38 대 1
구로천왕지구	187(29㎡)	143	0.76 대 1
강동강일지구	208(29㎡)	130	0.62 대 1

자료 : 국토교통부

지금까지의 주택정책은 양적인 공급에 집중되어 있었고 실제 주택수요자의 특성을 반영하지 못하고 있다. 게다가 우리나라의 주택보급률이 표 4에서 보는 것과 같이 2008년도를 기점으로 100%를 넘어섰으므로 정부가 주택을 공급함에 있어서 양적인 공급보다는 질적인 면에 좀 더 치중하여 주택수요자의 특성을 고려하여 맞춤 정책을 펼칠 필요가 있다.

표 4. 전국의 주택보급률

(단위 : 천호, 천가구, %)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
가구수	16,105	16,364	16,619	16,862	17,339	17,719	18,057	18,408
주택수	15,978	16,295	16,733	17,071	17,672	18,131	18,551	18,969
주택 보급률	99.2	99.6	100.7	101.2	101.9	102.3	102.7	103.0

자료 : 통계청 e-나라지표

따라서 앞으로 수십 년 후에 우리 사회 구조의 중추 역할을 수행해야 하지만 현재 높은 주거비와 일자리의 불안정한 고용구조에 놓여 있는 사회초년생의 주거 실상을 분석하고 현재 우리 사회의 중요 문제로 부각되고 있는 고용안정성이 사회초년생의 주거입지에 어떠한 영향을 미치는지 알아볼 필요가 있다.

이에 본 연구는 실증적인 분석을 통해 연애, 결혼, 출산을 스스로 포기한 세대라는 의미의 ‘3포 세대’로 지칭되는 젊은 세대의 주거입지를 분석하고 고용안정성이 주거입지에 어떠한 영향을 미치는지를 파악하여, 빈부격차의 심화, 생산인구의 감소 등 앞으로 발생할 수 있는 사회의 구조적인 문제를 예방하기 위한 공공정책의 방향성을 제시하는 데에 도움을 줄 수 있을 것이다.

1.1.2 연구의 목적

본 연구는 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향을 알아보기 위해 사회초년생의 주거입지를 직장까지 통근하는데 걸리는 시간이라는 대리변수를 이용하여 접근하였다. 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 이용하여 직장으로부터 사회초년생의 거주지까지의 시간거리를 분석하고 사회

초년생 중에서도 고용안정성이 다르다고 할 수 있는 상용근로자와 비상용근로자를 구분하여 그 주거입지를 살펴보고자 한다.

이를 통해 직장과의 시간적 거리에 따른 주거환경의 효용을 살펴보고 사회초년생의 여부와 상용근로자의 여부를 구분·분석하여 사회초년생이 일반 직장인에 비해, 또 비상용근로자가 상용근로자에 비해 직장에서 더 가까운 곳에 입지하는 것을 검증하고 그 이유를 분석하고자 한다. 이러한 연구목적을 위해 다음과 같은 연구 문제를 설정한다.

첫째, 직장과의 시간적 거리에 따른 주거환경 효용은 어떠한가?

둘째, 사회초년생의 주거입지는 일반 직장인의 주거입지에 비해 직장과의 시간거리가 가까운가?

셋째, 같은 사회초년생 내에서도 고용안정성에 따라 주거입지에 영향을 미치는가?

사회초년생은 상대적으로 고용안정성이 떨어지고 경제적 소득이 낮아 주거 선택에 있어서 약자가 되는 경우가 많다. 경제회복이 더더 현 상태의 낮은 청년취업률이 지속되고 고용 안정성이 보장되지 않는다면, 우리나라의 높은 주거비를 감당하지 못하는 사회초년생의 주거 빈곤 문제는 심화될 수밖에 없다. 더욱 심각한 문제는 이러한 사회초년생의 주거 빈곤 문제는 앞으로 소득의 빈부격차 뿐만 아니라 주거환경의 양극화 현상을 낳을 수 있으며, 소득의 대부분을 주거비로 지출하여 결혼 및 육아를 포기하여 결혼율과 출산율이 더욱 낮아질 수 있다. 또한 점차 젊은 세대들의 이직률이 높아짐에 따라 주거 선택과정에 있어서 일반 직장인

가구에 비해 신중한 태도를 보일 수밖에 없다.

따라서 본 연구에서는 정부의 주거 복지 정책에서 상대적으로 소외되었던 사회초년생의 주거 문제에 대한 경각심을 높이고 앞으로 고용구조가 불안정해지고 이직률이 높아짐에 따라 고용안정성이 사회초년생의 주거 선택에 영향을 미침을 밝혀 정부의 주택정책에 대해 시사점을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위 및 구성

1.2.1 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 서울특별시와 6대 광역시 및 세종특별자치시를 포함한 전국 17개 시·도를 대상으로 한다. 분석에 사용된 변수는 국토교통부의 주거실태조사 정보 제공 시스템인 주거누리 (<http://hnuri.go.kr>)의 2014년도 주거실태조사 마이크로데이터를 사용하였다.

분석의 대상은 소득이 있고 실제로 해당 주택에 거주하되, 일반 직장인과는 그 행태가 다른 사업자와 자영자를 제외한 직장인 가구주로 한정하였다. 또한 최근의 주거입지 추세를 잘 나타낼 수 있도록 2010년부터 2014년에 현재 거주하는 주택에 입주한 가구주만을 대상으로 분석을 수행하였다.

본 연구의 주된 연구가설의 검증은 위에서 언급한 주거실태조사 마이크로데이터를 통해 변수를 구성하고 계량분석 방법론을 통해 이루어졌다. 종속변수로 사용한 직장까지 통근하는데 걸리는 시간의 경우 비울척도로 구성되는 것이 정상이나, 설문조사의 특성상 주로 5분단위로 응답이 이루어져 있기 때문에 10분 단위로 구간을 만들어 1구간에서부터 18구간까지의 서열척도로 재구성하였다. 따라서 로짓모형(logit model) 중에서 서열척도로 구성되어 있는 변수를 분석하는데 용이한 순서형 로짓모형(ordered logit model)을 이용하였다.

내용적 범위는 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 이용하여 사회초년생들이 어떠한 주거입지를 선택하는지 알아보기 위해 직장과의 시간적 거리에 따른 주거환경의 효용을 파악하는 동시에 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향을 분석하는 것이다. 이 때 고용의 안

정성을 판단하는 기준으로 상용근로자와 비상용근로자로 구분한다. 국토교통부의 주거실태조사에서는 근무형태를 구분할 때 고용계약기간이 1년 이상인 경우를 상용 근로자로, 고용계약기간이 1개월 이상 1년 미만인 임시근로자와 1개월 미만인 일용근로자를 비상용 근로자로 분류하고 있다. 따라서 본 연구에서는 상용 근로자와 정규직 근로자, 비상용 근로자와 비정규직 근로자를 같은 분류로 보고 혼용하여 사용한다.

표 5. 고용의 안정성에 대한 기준

일반적인 기준		본 연구의 기준	
정규직 근로자	사업장 내에서 전일제로 근무하면서 근로계약기간의 정함이 없이 정년까지 고용이 보장되는 근로자	상용 근로자	고용계약기간이 1년 이상인 근로자
비정규직 근로자	근로방식, 근로시간, 고용의 지속성 등에 있어서 정규 근로자가 아닌 근로자	비상용 근로자	임시근로자(고용계약기간이 1개월 이상 1년 미만)와 일용근로자(고용계약기간이 1개월 미만인 자)를 포함하는 개념

표 6. 연구의 범위 및 분석자료

분석 자료	시간적 범위	공간적 범위	내용적 범위
2014년도 주거실태조사 마이크로데이터	2010년 ~ 2014년	세종특별자치시 포함 전국 17개 시·도	직장과 시간적 거리에 따른 주거환경의 효율
			사회초년생의 고용안정성에 따른 주거입지

1.2.2 연구의 구성

본 연구는 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 어떠한 영향을 미치는지 분석하는 연구로서 총 6장으로 구성된다.

제 1장에서는 연구의 배경과 목적에 대해서 서술하고 연구의 세부적인 범위를 설정하고 사용한 분석 자료와 분석방법에 대해 서술한다.

제 2장에서는 본 연구의 대상이 되는 사회초년생의 개념에 대해 정의하고 내용적 범위에 해당하는 이론과 선행연구를 검토한다. 세부적으로는 주거 이동과 주거입지에 관련하여 전반적인 이론과 신고전경제학적 접근을 살펴보고 주거입지와 관련하여 고용, 통근통행, 사회초년생을 다루고 있는 선행연구를 검토하고 본 연구의 차별성을 도출한다.

제 3장에서는 실증적인 연구의 시작이 되는 연구 문제를 제시하고 그에 따르는 가설을 도출한다.

제 4장은 실증연구를 위해 연구를 설계하는 단계로서 분석의 대상과 범위를 한정시키고 분석에 사용한 자료에 대한 설명 그리고 분석의 흐름 및 방법에 대해 설명한다.

제 5장에서는 본 연구에서 수행한 실증 분석에 대한 결과를 서술한다. 먼저 자료의 기초 통계량에 대해 서술하고 직장에 가까운 곳에 입지한 주거 환경은 먼 곳에 입지한 주거 환경보다 그 만족도가 상대적으로 떨어질 것이라는 전제에 대해 검증한다. 다음으로 제 3장에서 도출된 연구가설을 검증하기 위해 일반가구와 사회초년가구의 주거입지에 차이가 있는지를 살펴보고 사회초년생 내에서 고용안정성이 주거입지에 어떠한 차이가 있는지를 밝히고 그 결과를 제시한다.

제 6장에서는 분석된 연구결과를 요약하고 결과에 따른 도시 계획적·정책적 시사점을 도출한다. 마지막으로 본 연구의 의의 및 한계점을 명시하고 향후 연구 과제를 제시하며 연구를 마무리한다.

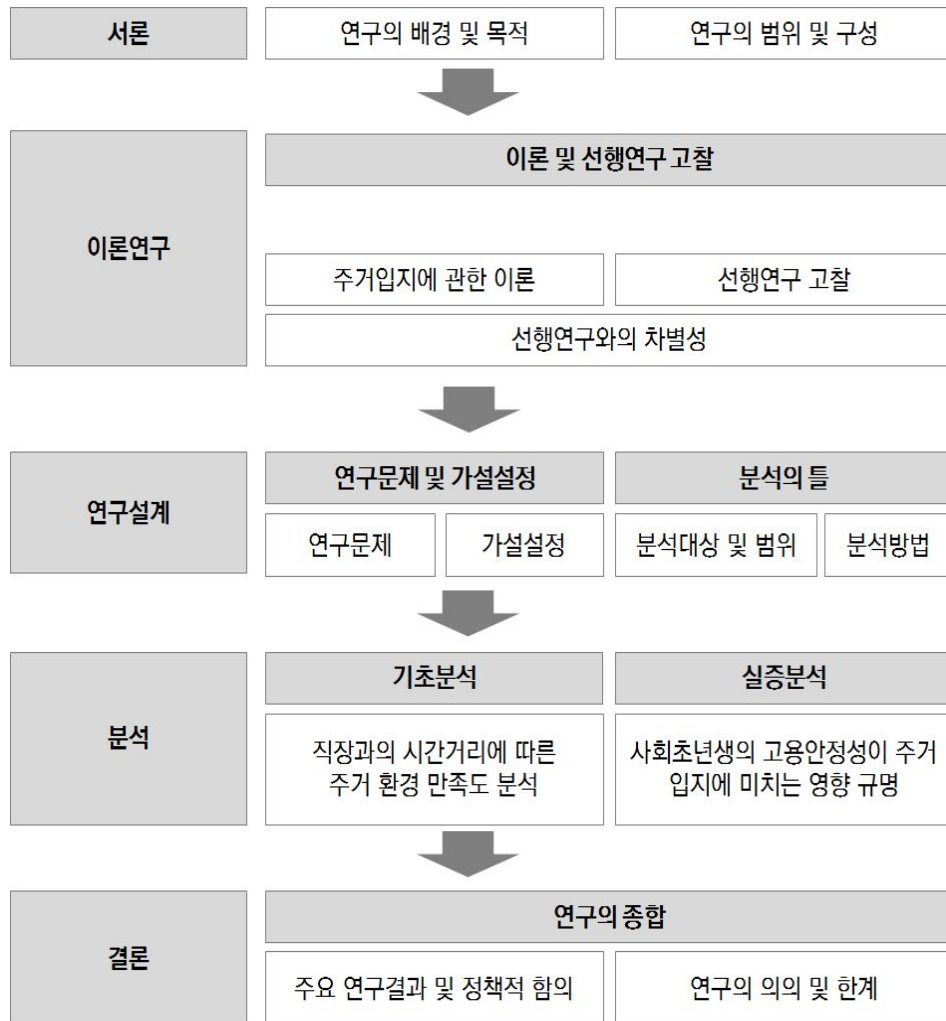


그림 2. 연구의 전반적 구성 및 흐름

제 2장 이론 및 선행연구 고찰

2.1 사회초년생의 개념

2.1.1 사회초년생에 대한 논의

사회초년생에 대한 논의는 최근에서야 시작되었고 이전에는 사회진출 초기자 및 청년 등에 포함되는 개념으로 사용되었다. 사회초년생은 문자 그대로 ‘이제 막 사회에 진출한 자’로 지칭할 수 있다. 하지만 ‘사회’의 범위가 불분명하고 어느 시점까지를 초년생으로 규정할지 또한 불명확하며 기존의 연구에서도 다양하게 사회초년생을 정의하고 있다.

백두진(2008)은 통계청 취업실태조사의 대학졸업까지 소요되는 시간을 활용하여 남자의 경우 27~28세에 사회 진출하는 것으로 보고 사회에 진출한지 5년 이내를 사회초년기로 설정하여 32세까지를 사회진출초년생으로 한정하였다. 한지형 외(2013)는 신입 사원들의 현황을 잘 살펴보기 위해 사회초년생을 ‘최근 1년 이내에 정규직으로 첫 직장에 취업한 신입사원’으로 규정하였고 정의철 외(2013)는 청년 가구원을 ‘20세 이상 35세 이하 연령의 가구원’으로 정의하였고 이현정(2015)은 가구주 연령이 20-34세를 청년 가구주로 정의하였다. 광민주(2015)는 학자금대출상환으로 인한 경제적 스트레스에 관한 연구를 위해 사회초년생을 ‘대학을 졸업한 후, 직장생활을 시작한지 3년 이내인 자’로 제한하였다.

표 7. 선행 연구에서의 사회초년생 정의

선행 연구	정의 대상	정의 내용
백두진(2008)	사회진출초년생	32세 이하인 자
한지형 외(2013)	사회초년생	최근 1년 동안 정규직으로 첫 직장에 취업한 자
정의철 외(2013)	청년 가구원	20세 이상 35세 이하인 자
이현정(2015)	청년 가구주	20세 이상 34세 이하인 자
곽민주(2015)	사회초년생	대학을 졸업 후 입사한지 3년 이내인 자

최근 정부에서 사회초년생을 대상으로도 공공임대주택인 ‘행복주택’을 공급하기로 결정한 후 국토교통부에서 발표한 입주자격에는 사회초년생에 대해 세부적인 기준을 마련했다. ‘행복주택’의 입주 자격에서는 사회초년생을 취업 5년 이내의 미혼 무주택자로 규정하고 있다. 그 외에도 여러 가지 세부 기준을 포함하고 있는데, 그 내용은 표 8과 같다.

표 8. 사회초년생의 행복주택 입주 자격

대상	입주 자격
사회 초년생	<ul style="list-style-type: none"> • 해당 주택건설지역(연접 시·군 포함)에 소재하는 직장에 재직중일 것 • 신청자의 취업합산기간이 5년 이내일 것 • 혼인중이 아닐 것 • 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하이고, 사회초년생 소득이 전년도 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 80% 이하일 것 • 본인의 자산이 국토교통부장관이 부동산, 자동차 등 자산에 관하여 정하는 입주요건에 해당할 것 (5년·10년 공공임대주택 자산 : 21,550만 원 이하, 자동차 : 현재가치기준 2,794만 원 이하) • 청약저축 또는 주택청약종합저축 가입자일 것

출처 : 국토교통부

2.1.2 본 연구에서 사용한 사회초년생의 정의

지금까지 이루어진 연구에서는 사회초년생에 대한 통일된 정의는 사용된 적이 없다. 범위를 조금 넓히더라도 청년의 기준 또한 모호한 면이 많다. 따라서 본 연구에서는 가장 최근에 논의되었고 그 기준이 제일 세분화 되어 있는 국토교통부의 ‘행복주택’ 입주자격을 토대로 사회에 사회초년생에 대해 정의하였다. 하지만 ‘행복주택’의 정의에는 실직 상태이거나 아르바이트를 하면서 구직중인 청년의 경우 사회초년생에 포함되지 않는다는 한계가 존재한다.

따라서 본 연구에서는 기존 기준들의 문제점을 보완하고 사회초년생의 주거입지 분석이라는 연구 목적에 부합하도록 사회초년생을 만 35세

이하이고 가구주가 된지 5년이 넘지 않으며, 현재 월 소득이 있는 자로 정의하였다. 나이를 만 35세를 기준으로 한 것은 선행연구들의 정의를 바탕으로 현재 취업이 늦어지고 있는 실태를 반영하기 위함이다. 또한 자료 구득의 한계로 취업합산기간을 알 수가 없어, 대신 가구주가 된지 5년이 넘지 않는 자를 사회초년생을 정의하는 기준으로 세웠다. 이때, 자가 또는 차가를 마련할 때 부모님의 경제적 도움을 받은 자는 사회초년생의 경제적 특성을 반영하지 못하므로 제외하였다.

2.2 주거입지에 관한 이론

2.2.1 주거이동과 주거입지에 관한 일반적인 논의

주거이동(residential mobility)은 가계가 주택소비를 위한 의사결정 과정에서 발생하는 주거지 이동행위로 정의되며³⁾, 주거가 이동하게 되면 결국 주거입지가 변화하게 된다. 주거입지의 변화는 의사결정 주체가구의 소득수준이 시간이 흐름에 따라 변화하게 되면서 가구의 구성원, 주택형태와 주거입지 특성들에 대한 선호도, 그리고 주택시장 자체의 여건 등 내·외적 요인의 인해 발생한다⁴⁾. 주거이동이란 거주지를 바꾼다는 단순한 의미를 벗어나 주택에 대한 총체적인 서비스를 변경하고 생활의 질을 개선하고자 하는 인간의 기본 욕구에 근간을 둔 적극적인 주거조절의 한 방법이며, 이는 개별 가구들이 주택수요를 조절해 가는 과정을 보여주므로 미시적으로는 주택시장에서의 소비자행동을 파악하는 데 매우 중요하고 거시적으로는 주거이동에 따른 사회적 편익과 비용이 매우 크므로 주택정책의 근간이 되는 요소이다⁵⁾.

주거이동은 이동거리, 이동 동기 등에 의해 분류되는데, 이동거리에 따라 지역 간 이동과 지역 내 이동으로 분류되고 이동 동기에 따라 자발적 이동과 비자발적 이동으로 나뉜다⁶⁾. 지역 내 이동은 물리적 이동거리가 비교적 가까운 거리이고 지역 간 이동은 장거리 이동을 뜻하는데 이는 연구의 목적, 범위에 따라 상대적인 개념으로 쓰인다. 자발적 이동의 경우 다시 주거조절이동과 유도이동으로 분류되는데, 주거조절 이동은 주거근린환경, 접근성, 주택가격, 주택의 디자인 및 점유형태 등

3) 이중희, 1997. 주택경제론, 서울: 박영사, p.99.

4) 이창호, 2014. 저출산·고령화 시대 수도권 주택시장 특성과 장기적 주거입지 변화 예측, 경기: 한국학술정보, p.37.

5) 이중희, 1997. 앞의 책.

6) 하성규, 2004. 주택정책론, 서울: 박영사, p.238.

을 조절하기 위한 것이고 유도이동은 가족생활주기의 변화, 생활양식의 변화, 가구의 경제적 특성의 변화 등에 의한 이동을 의미한다⁷⁾. 비자발적 이동의 경우 도시의 재개발, 재건축 등으로 인해 주택이 철거되면서 이동하는 것을 의미한다.



그림 3. 주거이동의 일반적 유형

출처 : 하성규, 2004. 주택정책론, 서울: 박영사, p.239.

주거이동을 설명하는 대표적 이론으로서는 사람이 일생을 살아가는 과정인 생애주기의 변화가 주거이동 및 이동의 방향을 설명하는 생애주기모형(life-cycle model)과⁸⁾ 경제학적 접근인 상쇄(trade-off)모형이 있는데, 상쇄모형에 대해서는 다음 항에서 자세히 설명하도록 한다.

주거이동이 가계가 왜 이동하는가의 문제를 다룬다면, 주거입지는 주거이동시 이동하는 가계가 어디로 이동하는가의 문제를 다루고 있으나 이 둘은 개별적으로 일어나는 것이 아니라 상호 연관되어 있다. 따라서 주거입지(residential location)는 매우 복잡하고 그 결정과정에서 사회적, 지리학적 그리고 경제학적 등 다양한 방법으로 접근이 가능하고

7) 하성규, 2004. 앞의 책.

8) E.G. Moore, 1972. Residential Mobility in the City, A.A.G. Resource Paper 13, Association of American Geographers, Washington D.C.

개별가구에 따라 내부적 고려사항인 가구가 필요로 하는 사항과 외부적으로 고려해야 할 사항인 입지적 특성에 따라 다르므로 고려해야 할 사항이 매우 많다⁹⁾.

2.2.2 주거입지에 관한 신고전경제학적 접근

주거입지에 관한 경제학적 접근은 연구의 범위를 기준으로 미시적 접근과 거시적 접근으로 나눌 수 있는 데, 신고전미시경제학적 접근은 도시공간현상에 대해 설명한 Burgess의 생태학적 모델을 기초로 하고 있다¹⁰⁾. Burgess는 동심원모형(concentric model)에서 중심업무지역(CBD: Central Business District)의 접근성과 지가가 가장 높고 외곽으로 갈수록 낮은 접근성과 지가를 보이는 현상을 토대로 도시성장모형을 제시하였는데¹¹⁾, 이는 입지와 토지사용 간의 관계에 대해 설명한 von Thunen(1826)의 모형이 기초하고 있다. 이 이론을 바탕으로 지불용의지대모형(bid-rent model), 상쇄모형(trade-off) 등의 이론들이 W. Alonso, E.S. Mills, A.W. Evans 등에 의해 발전되어 왔다. 이러한 분석모형의 기본적인 틀은 가격메커니즘을 통한 토지소비(land consumption)의 패턴을 주거입지(location), 지대(land rent), 교통비용(transport cost)사이의 관련성을 통해 규명하는 데 있다.

이 모델에서는 도시지역은 동질적인 지역이며, 중심업무지역은 도시의 중심부에 위치하여 접근성이 가장 좋은 곳이자 고용 중심지이고 교통비용은 거리에 비례하여 증가하며, 완전경쟁시장체계 하에서 도시민들은 최대의 효용을 추구하는 합리적인 의사결정 주체로 가정한다. 따라서 도시의 가계는 각 가계의 효용에 따라 도심에서 멀어질수록 낮아

9) 하성규, 2004. 주택정책론, 서울: 박영사, p.204.

10) 하성규, 2004. 앞의 책

11) 이창호, 2014. 앞의 책

지는 주택비용과 멀어질수록 높아지는 교통비용의 상충관계를 고려하여 효용을 극대화하는 지점에 입지한다는 것이 상쇄모형의 큰 틀이다.

W. Alonso는 효용극대화함수와 소득제한변수를 기초로 하여 각 가구의 지불용의 지대곡선(bid rent curve)을 도출해냈는데, 그 이론에 따르면 주택비용과 교통비용은 상쇄관계(trade-off relationship)을 가진다. 즉, 고소득층은 교통비용이 높지만 주택비용이 저렴한 교외지역에 거주하고 저소득층은 주택비용이 높지만 교통비용이 저렴하고 고용원이 밀집되어 있는 도심에 거주한다는 것이다.

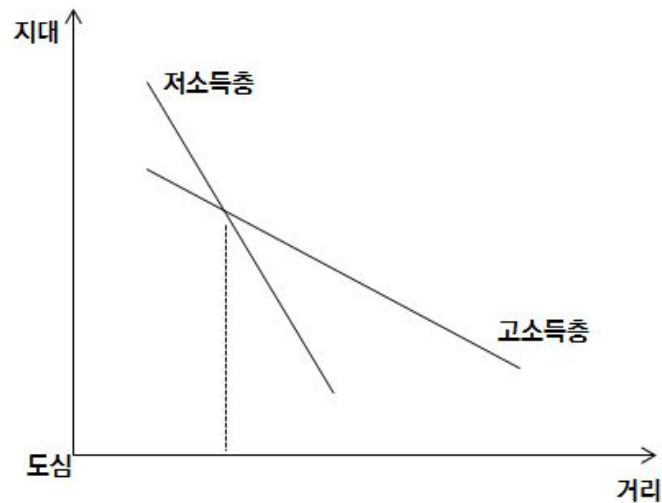


그림 4. 고소득층과 저소득층의 지불용의지대곡선

이러한 신고전경제학에 기초한 상쇄모형은 단일중심도시, 완전경쟁, 선택의 완전자유 같은 비현실적인 가정을 하고 있다는 한계가 있어 신도시경제학과를 주축으로 다핵중심도시를 고려하고 지불용의지대함수와 관련된 매개함수를 조정하고 지대와 접근성 외에도 여가 및 환경 등 다양한 요소를 고려하였다¹²⁾. 하지만 이러한 접근도 가계의 의사결정과

12) 이중희, 1997. 주택경제론, 서울: 박영사, p.106.

정을 잘 설명하지 못하며, 현실을 지나치게 단순화했다는 점에서 한계 점을 가지고 있다.

2.2.3 확률선택모형

신고전주의 미시경제학에서는 개별의사결정 주체들의 의사결정에 따라서 주거입지에 대한 선택이 이루어진다고 보고, 주거입지의 분화과정을 설명하였다. 하지만 주거선택을 비롯한 선택과정에 있어서 미시경제학에서 다루는 개별의사결정 주체들의 의사에 따른 선택모델은 다음과 같은 한계를 지닌다. 첫째, 공급자와 소비자는 시장 조건하에서 완벽한 정보를 가진다고 가정한다. 하지만 제한적인 정보를 바탕으로 한 의사결정이 더욱 현실에 맞다. 둘째, 각 주체들은 효용함수만을 기준으로 대안을 선택하기 때문에 조건이 달라져도 효용함수가 일정하면 개인은 항상 똑같은 선택만을 하게 된다. 셋째, 이동에 대한 제약이 없다. 즉, 인구나 가구가 새로 생기고 사라지고 하는 과정에서 초래하는 비용을 고려하지 않는다. 넷째, 도시 내의 모든 의사결정주체들의 효용함수를 알아낼 수가 없다.

이와 같은 요인들을 근거로 개개인의 의사결정주체들을 사회경제적 특징을 고려해서 총계화(aggregate)할 필요가 있으며, 대안들을 몇 가지로 이산화 할 필요가 있다. 그 이유는 다음과 같다. 첫째, 개인의 결정은 매순간마다 변한다. 따라서 개인의 효용은 그 의사결정이 변할 때마다 변화하기 때문에 개별주체들의 효용보다는 이들을 특성별로 묶을 필요가 있다. 둘째, 선택대안이 항상 동일하지 않다. 예를 들어, 버스를 이용하는 경우 밤늦게까지 이용가능하지는 않다. 즉, 선택대안 역시 개개의 대안을 모두 다 고려할 수는 없다. 셋째, 그룹화 시킬 경우 그 범위가 너무 크면 그룹 내에서의 정밀한 구분이 어려워지고, 상대적으로 덜 중요한 변수는 무시되는 경향이 생기기 때문에 그 그룹의 범위를 세분화

할 필요가 있다.

확률선택모형은 경제학, 지리학, 도시계획, 교통계획 등 광범위한 분야에서 의사결정 주체의 선택행태를 설명하기 위해 활용되고 있으며¹³⁾, McFadden(1981)에 의해 이론이 개발되고 발전되어 왔다. 확률선택모형(probabilistic choice model)은 개별 의사결정 주체의 선택행위 이론에 근거하고 있으며, 소비자의 선택행위에 포함된 불확실성을 보완하기 위해 확률론적 개념을 도입한 것이다. 이 모형은 모든 의사결정주체가 항상 자신의 효용을 극대화시키려는 합리적인 행위자로 보는 효용극대화이론에 근거하여 각각의 개인을 의사결정주체의 한 단위로 보고 그 개인은 여러 가지의 선택대안 중에서 효용을 극대화하는 대안을 선택한다는 사실에 기초한다¹⁴⁾.

각 대안의 효용은 대안에 대한 속성함수로 표현되는데, 이것이 바로 효용함수(utility function)이다. 확률선택모형에서 개인 n 이 대안 i 를 선택할 확률은 개인 n 을 위한 대안 i 의 효용이 다른 모든 대안들의 효용을 초과할 확률과 같으며, n 이 대안 i 를 선택할 확률 $P_n(i)$ 는 다음과 같이 나타낼 수 있다(윤대식 외, 1995; 김정수 외, 2004).

$$\begin{aligned} P_n(i) &= \text{Prob}(U_{in} \geq U_{jn}, \forall j \in C_n) \\ &= \text{Prob}(V_{in} + \epsilon_{in} \geq V_{jn} + \epsilon_{jn}, \forall j \in C_n) \\ &= \text{Prob}(V_{in} - V_{jn} \geq \epsilon_{jn} - \epsilon_{in}, \forall j \in C_n) \end{aligned}$$

단, $P_n(i)$: 개인 n 이 대안 i 를 선택할 확률

C_n : 개인 n 이 선택할 수 있는 대안들의 집합

U : 효용함수, V : 결정적 효용, ϵ : 확률적 효용

13) 윤대식, 2011. 도시모형론: 분석기법과 적용, 서울: 홍문사

14) 윤대식, 2011. 앞의 책.

효용극대화에 근거한 개별 의사결정주체, 즉 개인의 선택행태를 확률 선택모형으로 정립하고 설명하기 위해서는 결정적 효용함수 V_{in} 과 V_{jn} 의 모형정립이 이루어져야 하고, 아울러 개인 n 을 위한 대안의 확률적 효용 ϵ_{in} 과 ϵ_{jn} 에 대한 확률분포를 가정해야 한다. 확률선택모형의 구체적인 형태는 확률적 효용 ϵ_{in} 과 ϵ_{jn} 에 대한 확률분포의 구체적인 가정에 의해 결정된다¹⁵⁾. 확률선택모형에는 일반적으로 세 가지의 가정이 사용되는데, 각각 가정에 따라 선형확률모형(linear probability model), 프로빗모형(probit model), 로짓모형(logit model)으로 구분된다.

선형확률 모형은 분포모양이 확률효용이론의 원리에 기본적으로 어긋난다는 이론적 약점 때문에 계산의 편리성에도 불구하고 널리 활용되지 않는다. 프로빗 모형은 확률분포가 정규분포를 따른다는 가정을 기초로 한다. 프로빗 모형은 확률적 효용이 정규분포임을 가정함으로써 이론적으로 그 타당성을 인정받고 있기는 하나, 선택 가능한 대안이 3개 이상인 다항프로빗모형의 경우 계산이 어려운 약점이 있다(진장익, 2007).

로짓모형은 프로빗 모형이 가지는 이러한 약점을 보완하기 위해 개발된 것으로 확률적 효용이 와이블(Weibull)분포를 가지면서 독립적이고 동일하게 분포되어 있다고 가정한다. 와이블 분포는 모양이 정규분포와 거의 비슷하면서도 계산이 편리한 장점을 가진다. 다항로짓 선택확률은 다음과 같은 성질을 가진다. 각 대안을 선택할 확률은 0과 1사이의 값을 가지며, 각 대안의 선택확률을 모든 대안에 대해 합칠 경우 그 합은 1이 된다. 본 연구에서는 이와 같은 확률적 효용에 바탕을 둔 확률선택모형을 토대로 분석을 진행하였다.

15) 윤대식, 2011. 앞의 책.

2.3 선행연구 고찰

2.3.1 주거입지에 관한 연구

지금까지 주거입지에 관련된 연구는 많이 진행되어 왔는데, 대부분 주거이동시 가계가 선호하는 지역에 대한 연구가 주를 이룬다. 선호도라는 것이 굉장히 주관적인 개념이기 때문에 각 연구의 목적, 설문항목에 따라 그 결과가 다르게 나타나 주거입지와 관련되어서는 하나로 통일된 결론을 내리는 것은 한계가 있다. 선행연구에서 종속변수로 채택한 변수들은 대부분 가구주의 소득, 직업, 연령 등 가구특성과 관련된 것이 많았다. 이에 반해 가구특성에 따른 주거입지 선호도를 나타내는 독립변수로는 다양한 변수들이 사용되었는데 크게 접근성, 주거환경, 경제적 요인을 나타내는 변수로 구분할 수 있다. 하지만 많은 선행 연구에서 한 가지 요인이 주거입지의 선호도를 결정한다기보다 여러 가지의 복합적인 요인을 통해 가계의 주거입지 선호도를 분석하였다.

김재익(2011)은 대구광역시를 사례지역으로 선정하여 1인 가구가 생애주기별 이질성에 따라 그 공간적 분포의 특성을 분석하였다. 그 결과 청년층 1인가구의 경우 도심, 산업단지, 대학촌 등에 거주하고 노년층 1인가구는 도심과 농촌에 거주하는 경향이 강함을 보였다. 이러한 분석 결과를 토대로 청년층 1인가구는 직장과 대중교통에 대한 접근성을 중시하는 무주택 고학력 직장인인 경향이 높고 노년층은 지역사회에서 오랫동안 구축해온 인적 네트워크를 중시하는 경향이 짙다는 결론을 도출하였다.

신은진 외(2010)는 1인가구를 위한 주택정책이 주택의 입지 및 근린환경을 포함한 다양한 요인을 고려하는데 미흡하다는 점에 착안하여 직장인 1인 가구를 대상으로 소득계층에 따라 거주지 선택에 영향을 미치

는 요인을 분석하였다. 그 결과 1인가구는 소득계층과 상관없이 직장과 근접할수록 거주지로 선택할 확률이 높고 범죄율이 낮을수록 거주지로 선택할 확률이 높은 것을 보였다. 복지시설의 경우 저소득계층의 거주지 선택에는 긍정적인 영향을 미치나 고소득계층의 거주지선택에는 부정적인 영향을 미치며, 주변 녹지의 경우 저소득계층과 중소득계층에 긍정적인 영향을 미치는 것을 규명하였다.

이상수(2014)는 개별가구의 사회·경제적 특성 변화에 따라 선호하는 주거입지 및 주택유형에 대한 관계를 실증적으로 분석하였다. 그 결과 가구원수가 많을수록, 가구주의 연령이 많을수록 주택을 마련하되 경제성이 좋은 곳을 선택할 확률이 높아지고 가구주의 연령이 적을수록 접근성 및 주변 환경이 주거입지에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이와 비슷하게 한영민(2010)은 신혼가구의 주거선택에 미치는 요인을 분석하기 위해 점유형태 선택을 주요 행태로 가정하고 가구의 사회·인구학적 특성, 경제적 특성, 주택특성으로 구분하여 분석하였다. 그 결과 신혼가구는 직장으로부터의 거리가 비교적 가깝고, 주택 규모가 작은 주택을 선호하는 것을 보였다.

이충기 외(2008)는 6개 대도시를 대상으로 주택가격의 상승기대, 교육여건, 쾌적한 환경, 교통의 편리성, 직장 접근성 등의 주거환경과 가구주의 연령, 가구의 월평균 소득 등 가구별 사회·경제적인 특성들이 주택유형 및 주택규모의 선택에 영향을 미치는가를 분석하였다. 그 결과 사람들이 아파트 구매를 선호하는 주된 이유는 가격의 상승기대 때문이며, 소득이 증가하거나 연령이 높아질수록 중대형 주택을 선호한다는 것을 밝혔다. 또한 중소형 주택에 거주하는 사람들은 중대형 주택에 거주하는 사람들에 비해 향후 주택 구입 시 주택가격 상승요인을 더 중요한 결정요인으로 판단하고 중대형 주택에 거주하는 사람들은 쾌적한 환경을 더 중요한 결정요인으로 판단함을 규명하였다.

2.3.2 고용 및 통근통행과 주거입지에 관한 연구

어느 한 개인의 거주지와 고용지가 결정되어 있다면, 거주지에서 고용지까지의 통행을 통근통행이라고 하며, 거주지와 고용지까지의 물리적 거리뿐만 아니라 본 연구에서 종속변수로 사용하는 직장까지 통근하는데 걸리는 시간과 같이 시간개념도 포함하고 있다. 인구의 절반이상을 차지하는 경제활동인구에 있어서 고용지와 거주지는 그 관련성이 매우 높을 수밖에 없으며, 그렇기 때문에 통근통행에 관해서는 국내외에서 연구가 활발하게 진행되고 있다. 특히 외국에서는 이직이 우리나라보다 보편화 되어있어 이에 대한 거주선택 문제를 다룬 연구들이 다수 진행되었고 국내에서 진행된 연구들은 대부분 종속변수로 통근거리를 선정하여 통근자의 경제적 특성, 사회적 특성 등이 통근거리에 미치는 영향을 파악하였다.

R. Crane(1996)은 한 개인이 주택을 소비하고 통근거리를 결정하는 것은 현재의 직장뿐만 아니라 미래직장까지 고려한다는 점에 착안하여 이사의 기회비용과 관련된 연구를 진행하였다. 그 결과 직장에서 상대적으로 가까이 거주하는 사람들은 같은 지역 내에서 직업을 옮길 확률 또한 낮다는 점을 밝혔다. 또한 J. Rouwendal(1998)은 실제 공간에서 개인은 도시경제모형에서 말하는 최저 통근거리를 위한 선택을 하지 않는다고 주장하고 탐색이론(Search Theory)을 토대로 한정된 정보 하에서 개인이 최적의 선택에 따른 공간적 노동시장의 형성에 대해 연구를 진행하였다.

D.M. Levinson(1997)은 워싱턴 지역을 대상으로 하여 두 가지 상반된 가설을 통해 실증분석을 진행하였다. 먼저 개인이 오직 통근거리만을 중요하게 생각한다면, 새로 이사한 사람들은 통근거리를 줄이려고 하기 때문에 직장과의 거리가 가까운 곳에 입지할 것이지만 또 새로 개발되는 거주지는 대부분 시 외곽에 있기 때문에 새로 이사한 사람들의

통근거리는 멀어진다는 것이다. 분석 결과 실제로 한 개인이 거주지를 이동했을 때 직장과의 거리가 줄어드는지는 확신할 수 없으나 대부분의 경우 평균적인 통근거리를 유지하려는 성향이 강하다는 것을 확인하였다.

이변송(1998)은 서울거주자의 통근소요시간과 통근거리의 결정요인을 분석하기 위해 회귀분석을 이용하였다. 그 결과 자가 소유자, 고학력자, 전문직 종사자 등 고소득자가 원거리 통근을 하고, 서울 중심지에 거주하는 통근자의 통근거리가 단거리임을 보여, 서울의 직장 확산이 인구 확산을 따라가지 못함을 규명하였다. 또한 기혼여성의 통근거리는 기혼남성에 비해 짧다는 것을 보였다. 이에 반해 조상규(2008)는 가구의 소득이 증가함에 따라 주거 입지의 도심 접근성이 낮아지다가 다시 높아지는 U 자형 패턴을 보이고 평균적인 통근 거리는 가구 소득에 비례하는 것을 보였다.

서위연 외(2012)는 도시경제모형에서 통근거리의 결정은 주택가격과 통근비용의 상쇄관계로 설명되지만 현재 서울의 주택가격은 저소득층이나 신혼부부 등에게 있어서 너무 비싸기 때문에 어쩔 수 없이 도시 외곽지역에 사는 경우가 많다고 보고, 이러한 점에서 장거리 통근자에 대한 연구가 필요함을 강조하고 있다. 연구결과 장거리 통근자들이 장거리 통근을 감수하는 가장 큰 이유는 주택의 가격과 공급 문제인 것으로 나타났으며, 물리적 거리가 같더라도 대중교통과의 접근성 등의 영향 때문에 통근시간에 차이가나며, 주택가격이 낮은 지역일수록 통근시간이 길어지는 경향성을 확인하였다.

2.3.3 사회초년생과 주거에 관한 연구

마지막으로 본 연구의 연구 대상이 되는 사회초년생에 관해서는 앞서 살펴본 바와 같이 최근에 들어서야 서서히 정립되고 있는 용어이며, 과거에는 청년가구주, 사회진출 초기자 등에 포함되는 개념이다. 청년의 주거와 관련해서는 연구 진행이 더디다가 최근 들어서야 연구가 활발히 진행되고 있다.

이현정(2014)은 예비 사회진출자의 졸업 후 주거 및 경제적 지원에 대한 연구를 수행하여, 부모에 대해 의지하는 등 예비 사회진출자의 물리적, 경제적 독립은 쉽게 이루어지지 않을 것임을 보였다. 이를 통해 현재 우리나라의 주거비가 너무나 높으며, 이에 따라 새로 사회로 진출하는 청년들이 경제적 독립이 쉽지 않은 현실을 지적하였다. 또한 정의철 외(2013)는 청년 가구원의 가구형성 결정요인을 청년 가구원의 분가와 밀접한 관계를 가지고 있는 취업과 결혼 변수를 자세히 고려하여 분석하였다. 그 결과 가구원의 연령은 초기에 분가를 촉진시키다 일정 연령이 지나면 분가를 늦추는 비선형의 관계를 가지고 있는 것을 보였고 전환임대료 변화율은 분가 위험률에 음(-)의 영향을 주는 것을 보였다. 또한 이현정(2015)은 가구주 연령이 20-34세인 청년 임차가구의 주거실태를 지역별로 비교하여, 수도권 거주 청년가구의 주거 빈곤과 주거비 부담 실태가 심각함을 확인하였다.

2.4 소결

사람이 살아가는 데 꼭 필요한 요소들 중 한가지인 주거에 관련해서는 예로부터 많은 관심을 바탕으로 다양한 연구가 진행되어 왔다. 과거에는 주택 그 자체에 더 많은 관심을 두고 작은 범위의 연구가 진행되었으나 점차 경제가 발전하고 개인의 소득이 증가하면서 주택과 주변 환경, 즉 주거입지에 관한 연구들이 주를 이루고 있으며, 주택에 거주하는 개인의 사회·경제적 특성, 개인의 선호, 그리고 고용입지와와의 관계를 통한 통근통행 특성 등 다양한 요인들과 주거입지와와의 관계를 규명하고자하였다. 주거입지와 관련하여 기존에 진행되었던 선행 연구들을 살펴 보았을 때 다음과 같은 한계점을 갖는 것으로 나타났다.

첫째, 접근성(accessibility)은 주거입지를 결정하는 중요한 요인으로 간주되어 왔는데, 선행연구의 대부분 물리적 거리를 주요 변수로 삼았다. 하지만 서위연 외(2012)의 연구에서 규명된 것처럼 물리적 거리는 같더라도 지역 간의 교통시설의 차이, 대중교통 간의 접근성에 따라 통행시간에 차이가 나며, 이 통행시간의 차이는 유의미한 결과를 보임에 주목하여 본 연구에서는 직장과의 물리적 거리 대신 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 종속변수로 선정하였다.

둘째, 국내 주거입지 연구의 대부분은 가구의 사회·경제적 특성, 개인의 선호에 주목하여 진행되었다. 하지만 앞으로 우리나라의 경제적 상황을 고려하였을 때, 높은 주거비와 고용의 불안정성에 의해 개인의 선호에 따른 주거입지보다는 외부적 요인에 의해 거주지가 결정될 가능성이 높다. 국외 연구 중 일부 개인의 직장 변동성에 대해 연구가 이루어지긴 했지만, 우리나라와는 그 환경이 상이하다. 앞으로 우리나라 또한 이직이 보편화 될 것으로 예상되고 외부적인 경제영향에 따라 현재 사회초년생들이 처한 고용시장의 불안이 지속될 것으로 보여 소득이나 자산의 규모뿐만 아니라 직업에 대한 고용안정성이라는 요인이 주거입

지에 미치는 영향을 실증 분석할 필요성이 있다.

따라서 본 연구는 기존 주거입지 연구에서 한걸음 더 나아가 기존의 기성세대와는 사회·경제적 상황이 많이 다른 사회초년생을 대상으로 가구주의 인구특성 및 주택의 특성 외에도 가구주의 고용형태를 통해 고용안정성을 파악하여 직장까지의 통근 시간을 종속변수로 하여 직장인의 고용안정성에 따라서 주거의 입지가 직장에서 얼마나 떨어져 있는지를 파악하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다.

제 3장 연구문제 및 가설 설정

3.1 연구 문제

본 연구는 사회초년생의 주거입지를 직장까지 통근하는데 걸리는 시간이라는 대리변수를 이용하여 직장으로부터 거주지까지의 시간거리를 통해 분석한다. 앞선 선행연구에서는 주거입지에 미치는 영향을 주로 가구와 주거특성 및 소득 관점에서 분석하였다. 하지만 최근 들어서 직장인, 특히 사회초년생은 경제적 여건에 따라 고용이 불안정하고 이직을 자주하는 성향을 보이고 있어 고용의 안정성이 주거입지에 큰 영향을 미칠 수 있다. 따라서 본 연구에서는 해당 변수를 주요 변수로 활용하여 분석을 수행한다. 본 연구에서 규명하고자 하는 연구문제를 제시하면 다음과 같다.

첫째, 사회초년생의 주거입지는 일반직장인에 비해 직장과의 거리가 어떠한가?

앞서 살펴본 선행연구를 통해 사회초년생과 그 연령대가 신혼부부와 연령대가 작은 가구의 경우 직장에 가까운 곳에 주거입지를 한다는 사실을 알고 있다(한영민, 2010; 이상수, 2014). 하지만 선행연구에서 다룬 대상은 직장에 다니는 직장인만을 대상으로 하고 있으며, 직장 외에 아르바이트나, 인턴 등 비정규직에 종사하는 청년은 분석에서 제외되어 있다는 한계가 있다. 따라서 그 범위를 좀 더 확장하여 주거 빈곤 문제에 대한 관심이 커지고 있는 사회초년생을 그 대상으로 하여 주거입지에 대한 실증분석을 하는 것은 정부의 주택정책 수립에 있어서 중요한 고려사항이 될 수 있다.

둘째, 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 영향을 미치는가?

사회초년생의 상대적으로 경제적 소득이 낮아 주거입지를 결정함에 있어 외부적 요인에 영향을 많이 받는다. 따라서 저성장시대가 지속됨에 따라 고용안정성이 불안한 직장에 다니는 사회초년생과 아닌 사회초년생의 주거 격차가 벌어질 가능성이 높고 과거와 같이 ‘평생직장’의 개념이 사라지면서 이직이 보편화될 가능성이 있다. 이에 사회초년생의 고용안정성을 판단하기 위해 상용근로자 여부를 구분·분석하는 것은 앞으로 주택시장을 예측하는데 있어서 기초자료로 활용될 수 있으며, 정부의 사회초년생 주거정책에 있어서도 주요 고려사항이 될 수 있다.

3.2 가설 설정

본 연구의 가설은 다음과 같다.

첫째, 사회초년생은 직장에서 가까운 곳에 거주할 것이다.

사회초년생은 직장에서 가까운 곳에 거주할 것이다. 사회초년생의 경우 처음으로 부모로부터 독립하여 주택임대시장의 세입자가 되며, 그 과정에서 발생하는 소득과 지출의 불균형에 마주하게 된다. 이렇게 경제적으로 취약한 사회초년생들은 임대주택 또는 싼 주택을 구하기 위해 노력할 것이다. 따라서 주거비 외의 생활비를 줄이기 위해 교통비용이 저렴한, 직장에서 가까운 곳에 있는 주거입지를 선택할 것이다. 따라서 사회초년생들은 직장에 가까운 지역에 있는 규모가 작고 주거환경이 좋지 않은 곳에 거주할 가능성이 크다. 또한 상대적으로 경제적으로 여유가 있는 일반 직장인들은 교통비용을 좀 더 지출하더라도 좀 더 쾌적하고 주거환경이 좋은 교외지역에 있는 주거입지를 선택할 가능성이 높다.

둘째, 사회초년생 중에서도 비정규직 종사자는 정규직 종사자에 비해 직장에 가까운 곳에 거주할 것이다.

비정규직 종사자는 정규직 종사자에 비해 직장에 가까운 곳에 거주할 것이다. 왜냐하면 고용이 안정적인 사람은 안정적인 주거환경을 원할 것이기 때문에 직장에서 거리가 있더라도 좋은 환경을 가진 주거에 입지할 것이다. 반면 비정규직 종사자는 정규직 종사자에 비해 계약기간이 짧아 최근에 이사한 사람들이 많을 것이고 이직활동, 정보구득 등이 유리한 고용 중심지 주변에 입지할 것이다. 또한 비정규직 종사자의 경우 소득이 적을 확률이 크기 때문에 통근거리를 줄여서 교통비를 절감하고 정보구득 또는 이직에 시간을 쏟기 위해 직장에서 가까운 곳에 주거 입지를 하여 통근시간을 줄일 것이기 때문이다.

제 4장 분석의 틀

4.1 분석의 대상 및 범위

본 연구에서 규명하고자 하는 것은 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향이다. 이를 분석하기 위해 주거입지와 가구특성 및 고용안정성에 관련된 자료가 필요하다. 이에 관련된 자료는 국토교통부의 주거실태조사 정보 제공 시스템인 주거누리(<http://hnuri.go.kr>)의 2014년도 주거실태조사¹⁶⁾ 마이크로데이터를 사용하였다. 종속변수로는 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 주거입지의 대리변수로 사용하였다. 분석의 대상은 소득이 있고 실제로 해당 주택에 거주하되, 사업자와 자영자를 제외한 직장인 가구주로 한정하였다. 또한 최근의 주거입지 추세를 잘 나타낼 수 있도록 2010년부터 2014년에 현재 거주하는 주택에 입주한 가구주만을 대상으로 분석을 수행하였다.

표 9. 분석의 대상 및 범위

구분	출처	시간적 범위	공간적 범위
주거입지	2014년도 주거실태조사 마이크로데이터	2010년 ~ 2014년	세종특별자치시 포함 전국 17개 시·도
개인의 속성			

16) 주거실태조사는 주택법 제 5조 및 동법 시행령 제 6조에 의거하여 2년마다 실시되는 조사로, 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 가구설문조사를 통하여 파악하는데 목적이 있다.

4.2 분석자료

4.2.1 분석자료의 구성

분석을 위해 사용된 자료는 2014년 주거실태조사로서, 일반가구의 경우 2006년부터 정기적으로 2년마다 실시되고 있으며, 노인 가구 및 장애인 등 특수가구에 대해 비정기적으로 실시되고 있다. 실제 조사의 경우에는 가구가 위치한 읍면동뿐만 아니라 구체적인 주소가 수집되지만 개인정보유출을 방지하기 위해 시군구 단위까지만 공개된다는 자료의 한계를 지니고 있다. 2014년 주거실태조사의 응답결과들 중에서 주거입지를 대체할만한 종속변수로 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 선정하였다. 이 변수는 주관식 응답문항으로 1분부터 180분까지의 비율척도로 작성되어있다. 하지만 대부분의 응답이 설문조사의 특성상 주로 5분단위로 구성되어 있기 때문에 10분 단위로 18구간을 만들어 서열척도로 재구성하였다.

2014년 주거실태조사의 개인응답자료는 총 20,205개이고 이 중에서 2010년에서 2014년 사이에 현재 거주하는 주택에 입주한 자의 응답자료는 총 8,884개이다. 이 중에서 1주일 내 1시간이상 일을 하지 않은 자와 불성실한 응답자료, 가구주가 해당주택에 살지 않는 경우, 그리고 앞서 설명한 고용형태가 사업자와 자영자인 자를 제외하고 본 연구의 분석에 포함된 표본의 수는 총 4,263개이며 각 표본 개인 및 가구의 특성 자료도 4,263개의 표본이 투입되었다.

4.2.2 설명변수의 구성

본 연구에서 설정한 종속변수인 주거입지, 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 설명하기 위한 설명변수군은 크게 개인이 속한 사회계층 설명변수, 지역적 설명변수, 경제적 설명변수로 나누어 투입하였다.

개인이 속한 사회계층 설명변수에는 고용형태더미와 사회초년생더미가 있다. 고용형태의 경우 상용근로자와 비상용근로자로 구분되어 있으며, 비상용근로자에 속하는 임시·일용직 근로자가 상용직 근로자에 비해 고용안정성이 떨어지는 것으로 판단했다. 사회초년생더미는 앞서 설정한 기준대로 만 35세 이하이고 가구주가 된지 5년 이내의 월 소득이 있는 자 중 부모님의 경제적 도움을 받은 자를 제외한 자료를 통해 변수로 구성하였다.

지역적 설명변수로는 수도권에 사는 사람들의 경우 그 행태가 다르게 나타날 것으로 판단해 수도권에 사는지 여부를 통해 설명변수를 구성하였다. 경제적 변수로는 가구의 월평균 근로소득을 경제협력개발기구(OECD) 및 통계청에서 사용하는 임금 기준에 따라 중위수의 2/3이하의 근로소득을 받는 가구를 저소득층으로 규정하였다. 분석에 이용된 변수들은 표 10과 같다.

표 10. 변수의 구성

변수구분	변수명	변수 설명	단위 / 구분	
종속	y	직장까지 통근하는데 걸리는 시간	1~18 구간 (10분 단위)	
설명	사회초년생 더미	d01	사회초년생 여부	0(사회초년생) 1(일반가구)
	고용형태 더미	d02	상용근로자 여부	0(상용근로자) 1(비상용근로자)
	경제적 특성	d03	저소득층 여부	0(비 저소득층) 1(저소득층)
	개인 특성	d04	가구주 성별	0(남자) 1(여자)
	통행수단	d05	통행수단이 승용차이다.	0(아니다) 1(맞다)
		d06	통행수단이 대중교통이다.	0(아니다) 1(맞다)
	지역특성	d07	수도권 여부	0(비 수도권) 1(수도권)

4.3 분석의 흐름 및 방법

4.3.1 분석의 흐름

본 연구에서는 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 이를 위해 위에서 제시한 설명변수의 기초통계량 분석 후 Alonso의 완전경쟁시장에 따른 가정을 통해 도시가구의 주거입지는 토지와 교통비용간의 상쇄관계, 즉 고용 중심지(CBD)에서 멀어질수록 교통비용은 증가하나 지가가 상대적으로 저렴하고 쾌적한 주거환경을 가지고 있어 주거 만족도가 높다는 것을 검증하도록 한다. 그 후에 사회초년생 및 고용안정성에 따른 주거입지를 순서형 로짓모형을 적용하여 분석한다. 이 경우 본 연구에서 제시하고 있는 가설 1과 2를 검증하고, 실제 변수들이 선택에 어떠한 영향을 미치고 있는지 알아보하고자 한다.

4.3.2 분석 방법

1) 이항 로짓 모형(Binary Logit Model)¹⁷⁾

로짓 모형(logit model)은 종속변수가 명목척도일 때 사용되는 분석 방법으로서 가장 단순한 형태의 확률모형이다. 로짓 모형은 고전적인 회귀분석이 아닌 로지스틱 회귀분석(logistic regression)을 수행하는 것으로 고전적인 회귀분석의 경우 종속변수가 연속분포를 갖는 주택가격, 직장과의 거리와 같은 값을 갖는다. 하지만 종속변수가 자가와 차가 등으로 나뉘지는 한 가구의 점유형태와 같은 명목척도인 경우에는 고전

17) 이성우 외, 2005, 로짓·프라빗 모형 응용, 서울: 박영사. 의 설명을 재구성함

적인 회귀분석을 수행하게 되면 오류가 발생한다. 종속변수가 명목척도일 때 고전적인 회귀분석을 수행하게 되면 일반적인 선형회귀식이 가지는 기본가정을 충족시키지 못하게 된다. 즉, 종속변수가 연속이어야 하며 독립변수와 선형성을 가지지 않게 된다. 또한 회귀모형을 추정하더라도 추정된 모형의 실효성도 보장할 수 없다. 이것은 종속변수로 설정되어 있는 두 가지 선택 항목에 대해서만 확률분포가 나타나기 때문에 회귀모형 자체가 적합한 모형이 될 수 없기 때문이다. 따라서 로짓 모형에서 종속변수가 2가지 일 때 사용하는 이항 로짓 모형의 경우 이러한 문제 해결하기 위해 아래 식 (1)과 같은 관계를 가정하며, 여기서 y^* 는 관찰 불가능한 응답변수로서 잠재변수(latent variable)로 불린다. y^* 가 어떠한 수준 이상일 경우에는 이항 선택항 범주인 사건이 발생하게 되고, 이하일 때는 발생하지 않는 것으로 분류하게 된다. (1) 식의 관계를 통해서 $y=1$ 일 경우의 확률을 구하게 되면 아래의 식 (2)와 같이 표현할 수 있다.

$$y^* = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon \quad , \quad y = \begin{cases} 1 & \text{if } y^* > 0 \\ 0 & \text{otherwise} \end{cases} \quad \dots \dots \dots (1)$$

단, ϵ 는 $E(\epsilon) = 0$ 인 대칭 분포이며,

CDF (Cumulative Distribution Function) $\equiv F(\epsilon)$

$$\Pr(y = 1) = \Pr\left(\sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon > 0\right) = \Pr\left(\epsilon > -\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) \quad \dots \dots \dots (2)$$

$$= 1 - F\left(-\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) = F\left(\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right)$$

이 때, (1)의 가정 이외에 ϵ 이 로짓분포를 한다는 가정이 추가적으로 필요하게 되는데, 연속확률분포함수에서 정의되는 형태의 함수는 식 (3)과 같다.

$$F(\theta) = \frac{1}{1+e^{-\theta}} = \frac{1}{1+\frac{1}{e^{\theta}}} = \frac{e^{\theta}}{e^{\theta}+1} = \frac{e^{\theta}}{e^{\theta}+1} \dots \dots \dots (3)$$

로짓분포함수는 음의 무한대와 양의 무한대로 발산할 때 0과 1로 수렴하게 되어 명목척도로 구성된 종속변수의 특성을 반영할 수 있는 연계함수(link function)로 사용된다.

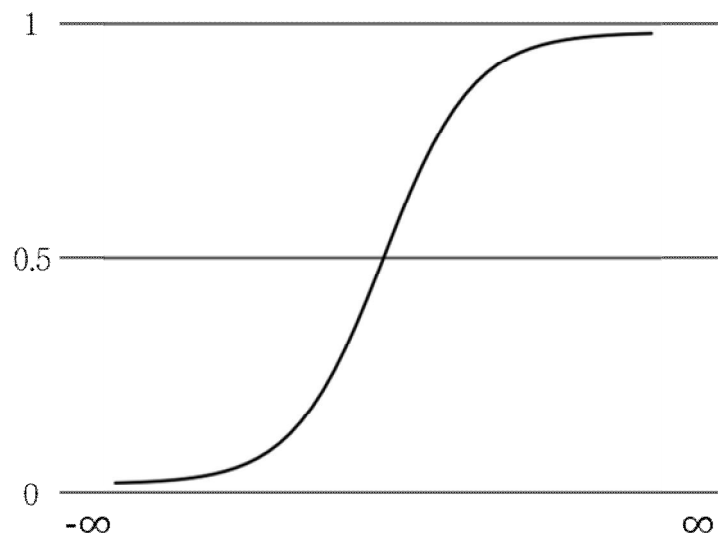


그림 5. 로짓분포 함수 그래프
출처 : 이성우 외, 2005. 로짓·프라빗 모형 응용, 서울: 박영사

로짓분포함수에 투입되는 확률변수를 $\theta = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k$ 형태로 선형변환하게 되면, 아래 식 (4)와 같이 해당 사건이 발생하게 될 확률과 발생하지 않을 확률로 표현되는 승산(odds)과 독립변수들 간의 관계를 얻을 수 있다.

$$\frac{P(y=1)}{1-P(y=1)} = e^{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}, \log\left(\frac{P(y=1)}{1-P(y=1)}\right) = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k \dots \dots \dots (4)$$

2) 순서형 로짓 모형(Ordered Logit Model)

앞서 종속변수로 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 10분 단위로 구분하여 18구간을 만들어 서열척도로 재구성하였으므로 고전적인 선형 회귀분석을 사용하거나 OLS 추정을 진행할 수 없으며, 명목변수로 이루어진 종속변수의 개수가 2개 이하도 아니기 때문에 이항 로짓 모형 또한 사용할 수 없다. 이렇게 순서화된 종속변수에 대한 설명변수들의 영향을 측정하기 위한 통계적 분석방법은 순서형 로짓(ordered logit) 모형이다. 순서형 로짓모형은 서열척도 또는 설문조사를 통해 수집된 자료를 분석할 때 자주 쓰이는 리커트형(likert-type scale) 응답을 회귀식으로 처리할 수 있다는 점에서 이산한 응답을 다루지 못하는 전통적 회귀식보다 발전된 형태라고 할 수 있다(이성우 외, 2005). 이 때 각각의 응답은 위계를 가지지 않고 순서만을 나타낸다. 예를 들어, 직장까지 통근하는데 걸리는 시간이 10분 이하인 구간에 해당하는 응답과 10분 초과 20분 이하인 구간에 해당하는 응답은 두 응답이 단순히 순서를 나타내는 것이지 어느 한 응답이 다른 한 응답에 종속되는 형태가 아니다. 이항로짓 모형과 마찬가지로 순서형 로짓 모형도 관찰 불가능

한 응답변수인 $y^* = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon$ 를 통해 응답자가 관찰 가능한 응답 y 를 선택하는 기준을 제시한다. 응답 가능한 기준인 y 에 대해서는 경계 값들이 설정되며, CDF의 성질로부터 각 응답을 선택할 확률을 구할 수 있다. 또한 축차적인 방법을 통해 계산하여 $\text{Prob}(y \leq j)$ 의 확률을 계산할 수 있으며, 누적확률분포함수 $F(\epsilon)$ 를 누적로짓분포함수로 변환하고 역함수를 취하게 되면 순서형 로짓 모형의 형태를 얻을 수 있다(이영빈, 2014).

$$y = j \text{ if } \mu_{j-1} < y^* \leq \mu_j \text{ (}\mu_j \text{: 경계값)} \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \quad (5)$$

$$\text{Prob}(y = j) = F\left(\mu_j - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \quad (6)$$

$$\log \left[\frac{P(y \leq j|x)}{1 - P(y \leq j|x)} \right] = \mu_j - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \cdot \quad (7)$$

한계효과란 다른 설명변수들이 평균값으로 고정되어 있을 때, 한 설명변수가 한 단위 증가했을 때 응답자가 종속변수를 선택할 확률을 계산한 것이다. 이러한 한계효과는 확률 값에 대한 설명변수의 편미분을 취해 구할 수 있다. 순서형 로짓 모형을 통한 분석과 함께 설명변수들 각각의 한계효과를 비교하여 해당변수들이 직장까지 통근하는데 걸리는 시간에 어떠한 효과를 미치는지, 그 효과의 크기는 얼마인지 알아보게 한다.

$$\text{한계효과} : \frac{\partial \text{Prob}(y = j)}{\partial x_k} = \frac{\partial}{\partial x_k} \left[F\left(\mu_j - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) - F\left(\mu_{j-1} - \sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) \right] \cdot \cdot \cdot \quad (8)$$

제 5장 분석 결과

5.1 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향

5.1.1 자료의 기초 통계량

2014년 주거실태조사 마이크로데이터의 자료 중 본 연구에서 사용한 변수들의 기초통계량은 아래 표 11, 표 12와 같다. 직장까지 통근하는데 걸리는 시간으로는 10분에서 20분이 소요된다는 2구간으로 응답한 사람이 27.75%로 가장 많았고 응답한 사람의 대부분이 직장과 집까지의 통근시간이 60분 이내, 즉 6구간 이내로 응답하였다.

표 11. 종속변수의 기초 통계량

변수명	응답	빈도	%
직장까지 통근하는데 걸리는 시간	1 (0~10분)	694	16.28
	2 (10~20분)	1,183	27.75
	3 (20~30분)	1,055	24.75
	4 (30~40분)	462	10.84
	5 (40~50분)	149	3.50
	6 (50~60분)	493	11.56
	7 (60~70분)	30	0.70
	8 (70~80분)	47	1.10
	9 (80~90분)	98	2.30
	10 (90~100분)	10	0.23
	11 (100~110분)	3	0.07
	12 (110~120분)	35	0.82
	13 (120~130분)	0	0.00
	14 (130~140분)	0	0.00
	15 (140~150분)	3	0.07
	16 (150~160분)	0	0.00
	17 (160~170분)	0	0.00
	18 (170~180분)	1	0.02

표 12. 설명변수의 기초 통계량

변수명 label	평균	표준편차	최소	최대
사회초년생 (0) d01	0.77	0.42	0	1
비상용근로자 (1) d02	0.19	0.39	0	1
저소득 가구 (1) d03	0.18	0.38	0	1
성별 (0:남자) d04	0.15	0.35	0	1
자동차 이용 (1) d05	0.59	0.49	0	1
대중교통 이용 (1) d06	0.32	0.47	0	1
수도권 (1) d07	0.55	0.50	0	1

5.1.2 전제에 대한 검증

연구가설의 검증에 앞서 Alonso의 완전경쟁시장에 따른 가정을 검증하고자 한다. Alonso의 완전경쟁시장에 따르면 도시가구의 주거입지는 토지와 교통비용간의 상쇄관계이며, 이는 고소득가구들은 보다 넓고 쾌적한 주거환경을 선호하는 대신에 높은 교통비용을 지불하는 도시교외 지역에 거주하고, 저소득가구는 밀도가 높고 토지가격이 비싼 도심의 주거지역을 선택하여 교통비용을 최소화함을 의미한다.

이를 검증하기 위해 2014년 주거실태조사의 주거환경에 대한 전반적

인 만족도(1.매우 불만족, 2.약간 불만족, 3.대체로 만족, 4.매우 만족)와 직장까지의 거리(직장까지 통근하는데 걸리는 시간)의 관계를 파악한다. 이 때 예상되는 결과는 ‘직장까지 통근하는데 걸리는 시간이 길수록 주거환경에 대한 전반적인 만족도는 높을 것’이다.

y절편이 없는 단순회귀분석을 수행한 결과는 표 13과 같다.

표 13. 전제에 대한 검증 결과

Adj R-Sq : 0.6576

Parameter Estimates					
Variable	DF	Parameter Estimate	Standard Error	t Value	Pr > t
y	1	0.06189	0.000684	90.49	<.0001

결과를 보면 직장까지 통근하는데 걸리는 시간이 16.16분 증가할 경우 만족도가 한 단계 증가하는 것으로 나타나 ‘직장까지 통근하는데 걸리는 시간이 길수록 주거환경에 대한 전반적인 만족도는 높을 것’이라는 전제를 만족하게 된다.

5.1.3 연구가설

본 절에서 검증하고자 하는 연구가설은 다음과 같다.

연구가설1. 사회초년생은 직장에서 가까운 곳에 거주할 것이다.

연구가설2. 사회초년생 중에서도 비정규직 종사자는 정규직 종사자에 비해 직장에 가까운 곳에 거주할 것이다.

진술한 바와 같이 해당 연구가설을 검증하기 위해 순서형 로짓모형을 적용하였으며 종속변수인 직장까지 통근하는데 걸리는 시간, 설명변수로서 사회초년생 여부, 비상용근로자 여부, 저소득 가구 여부, 수도권 여부 등을 포함하였다. 본 연구의 분석은 모형의 추정치에 대한 검정을 수행한 후 순서형 로짓 모형의 분석결과를 해석하고 변수별 한계효과를 계산하는 순서로 진행된다.

5.1.4 추정치에 대한 검정

일반 최소자승법(OLS)에서 설명변수들 사이의 유의성을 알아보기 위해 실시하는 F검정과 유사하게 최우추정법(MLE)을 사용한다(이성우 외, 2005). 아래 표 14를 통해서 설명변수들 사이의 결합 유의성(joint significance)을 검정하는 검정에서 각각의 유의확률이 매우 유의하게 나타났기 때문에 분석을 통해 추정된 계수 값들이 1% 유의수준 하에서 유의미함을 나타낸다.

표 14. 추정치에 대한 검정결과

Test	Chi-Square	DF	Pr > ChiSq
Likelihood Ratio	1246.446	7	<.0001
Score	1089.772	7	<.0001
Wald	1079.445	7	<.0001

5.1.5 모형 적합도 분석

로짓 모형 또한 하나의 회귀모형이기 때문에 도출된 회귀 모형이 얼마나 적합한지, 또 표본으로부터 산출된 회귀계수에 대해 통계적으로 유의한지를 검정하여야 한다(이희연 외, 2012). 추정된 로짓 모형의 적합도를 판정하는데는 우도비 검정(log likelihood ratio test)이 주로 사용된다. 로짓 분석에서는 설명변수가 포함되지 않는 무제약모형(unrestricted model)의 로그우도 값과 제약모형(restricted model)의 로그우도 값의 차에 -2 를 곱한 값을 통해 적합도를 판단한다. 해당 값은 언제나 양(+)의 값을 가지고 점근적으로 모수의 수를 자유도로 하는 카이제곱 분포를 따르는 것으로 알려져 있다(이영빈, 2014). 추정된 모형의 적합도가 좋다면, 로그우도값은 0에 가까워지고 모형의 적합도가 좋지 않다면 로그우도값이 커지게 된다. 로짓모형의 적합도를 분석하는 다른 기준은 AIC(Akaike Information Criterion)과 SIC(Schwartz Information Criterion) 등이 있으며, 해당 기준들 역시 로그우도와 마찬가지로 값이 작을수록 모형의 적합도가 높은 것으로 판단내릴 수 있다. 본 연구에서 수행한 순서형 로짓분석에 대한 모형 적합도에 대한 분석결과는 아래 표 15와 같이 나타났다. AIC, SIC, 로그우도 모든 경우에 있어서 무제약모형보다 제약모형의 값이 작아 모형이 적합한 것으로 판단된다.

표 15. 모형 적합도 분석 결과

Criterion	Intercept Only	Intercept and Covariates
AIC	15726.45	14494.01
SC	15809.11	14621.16
$-2 \text{ Log } L$	15700.454	14454.01

5.1.6 분석결과 및 해석

1) 순서형 로짓분석 결과

앞서 서술한 연구가설 1과 2를 검증하기 위해 직장까지 통근하는데 걸리는 시간에 대한 설명변수들의 영향을 분석한 순서형 로짓분석의 결과를 표 16에 제시하였다.

순서형 로짓 모형 분석결과를 보면, 전체 변수 중 비상용근로자 변수를 제외한 모든 변수가 유의수준 1%에서 유의한 것으로 나타났다. 또한 비상용근로자도 유의수준 10%에서 유의한 것으로 나타났다.

분석 결과, 사회초년생이 아닌 일반가구의 경우 통근시간에 (+)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 사회초년생은 일반가구보다 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 사는 것을 의미한다. 이러한 결과를 토대로 사회초년생이 아닌 일반가구의 경우 연령대가 상대적으로 높고 가구원수가 많으므로, 개인적인 편리보다는 가정의 편의를 위해서 직장에서 거리가 상대적으로 멀지만 주거환경 만족도가 높고 다양한 편의생활을 할 수 있는 곳에 입지한다는 것을 알 수 있다.

또한, 비상용근로자일 경우 통근시간에 (-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 비상용근로자가 상용근로자에 비해 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 사는 것을 의미하며, 고용이 안정적인 상용근로자는 상대적으로 안정적인 주거를 원하므로, 직장과의 거리는 있지만 주거환경 만족도가 높은 곳에 입지함을 알 수 있다. 고용이 불안정한 비상용근로자는 이직활동, 정보구득 등이 유리한 고용 중심지 주변에 입지하는 것으로 보인다. 또한, 비상용근로자의 경우 계약기간이 1년 이하로 상대적으로 짧아 비교적 최근에 이사한 사람이 많을 것이고, 최근에 이사한 사람의 경우 교통비용을 감소시키는 방향을 추구하기 때문에(D.M. Levinson, 1997) 상대적으로 직장과의 거리가 가까운 곳에 입지하는

표 16. 순서형 로짓 모형 분석결과

변수명	계수	평균	유의확률
Intercept 1*	0.5202	-	<.0001
Intercept 2*	2.2155	-	<.0001
Intercept 3*	3.4864	-	<.0001
Intercept 4*	4.1622	-	<.0001
Intercept 5*	4.4251	-	<.0001
Intercept 6*	5.8138	-	<.0001
Intercept 7*	5.9698	-	<.0001
Intercept 8*	6.2635	-	<.0001
Intercept 9*	7.3677	-	<.0001
Intercept 10*	7.5859	-	<.0001
Intercept 11*	7.6612	-	<.0001
Intercept 12*	9.9533	-	<.0001
Intercept 15*	11.3414	-	<.0001
사회초년생* (0) d01	0.2893	0.77	<.0001
비상용근로자** (1) d02	-0.1534	0.19	0.0648
저소득 가구* (1) d03	-0.2421	0.18	0.0055
성별* (0:남자) d04	-0.6558	0.15	<.0001
자동차 이용* (1) d05	1.6466	0.59	<.0001
대중교통 이용* (1) d06	2.7378	0.32	<.0001
수도권* (1) d07	1.0837	0.55	<.0001

* 유의수준 0.01 수준에서 유의함

** 유의수준 0.1 수준에서 유의함

Max-rescaled R-Square : 0.2601

결과를 보일 수 있다.

저소득 가구일 경우 통근시간에 (-)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데 이는 저소득 가구일 경우 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 사는 것을 의미며, 소득이 적은 경우 통근거리를 줄여서 교통비를 절감하려는 성향 때문에 이러한 결과가 나타나는 것으로 보인다. 마지막으로 수도권에 사는 경우 통근시간에 (+)의 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 수도권에 사는 사람이 통근시간이 더 길며, 직장에 멀리 사는 것을 의미한다. 이러한 결과는 수도권의 경우 대중교통이 잘 발달되어 있어 통근거리는 상대적으로 크게 중요한 요소로 인식되지 않기 때문에 나타나는 현상으로 보인다. 대중교통이 잘 발달되어 있어서 수도권 내의 대부분 지역에서의 접근성이 좋기 때문에 대중교통 시스템이 잘 구축되어 있지 않은 기타 지방도시보다 직장에서 먼 곳에 입지하는 것으로 보인다.

2) 주요 설명변수의 한계효과 분석

본 연구에서 검증하고자 하는 가설은 사회초년생은 직장에서 가까운 곳에 거주할 것이고 사회초년생 중에서도 비정규직 종사자는 정규직 종사자에 비해 직장에 가까운 곳에 거주한다는 것이다. 본 연구의 가설에서 주요하게 보는 설명변수인 사회초년생 여부와 사회초년생의 비상용 근로자 여부에 대한 한계효과는 표 17과 같다.

표 17. 주요 설명변수의 한계효과

구 분	일반가구 대비 사회초년생	사회초년생 상용근로자 대비 비상용근로자	일반가구 대비 사회초년생 비상용근로자
한계효과	확률	확률	확률
M.E(y=1)	0.02178795	0.013508	0.032857
M.E(y=2)	0.0418054	0.022259	0.05982
M.E(y=3)	0.00345236	-0.00225	0.001382
M.E(y=4)	-0.0162773	-0.00943	-0.02395
M.E(y=5)	-0.0072687	-0.00378	-0.01032
M.E(y=6)	-0.0288582	-0.0138	-0.03994
M.E(y=7)	-0.0019178	-0.00087	-0.00261
M.E(y=8)	-0.0030101	-0.00135	-0.00409
M.E(y=9)	-0.0063375	-0.00281	-0.00859
M.E(y=10)	-0.0006491	-0.00029	-0.00088
M.E(y=11)	-0.0001943	-8.5E-05	-0.00026
M.E(y=12)	-0.0022726	-0.001	-0.00307
M.E(y=15)	-0.0001951	-8.5E-05	-0.00026
M.E(y=18)	-6.499E-05	-2.8E-05	-8.8E-05

사회초년생은 일반가구에 비해 직장으로 부터의 통근시간이 짧은 1, 2, 3구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향을 주는 것으로 나타났고 30분보다 오래 걸리는 4구간 이상에 입지함에 있어서 (-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 구체적으로는 통근시간이 10분 이내인 1구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향이 약 0.022으로 나타났으며, 통근시간이 10분

에서 20분 이내인 2구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향이 약 0.042으로 나타나 전체 구간 중에 그 영향이 가장 크다. 이러한 결과는 앞서 설정한 가설인 ‘사회초년생은 직장에서 가까운 곳에 거주할 것이다’를 만족한다.

사회초년생 중에서도 비상용근로자는 상용근로자에 비해 직장으로 부터의 통근시간이 짧은 1, 2구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향을 주는 것으로 나타났고 20분 보다 오래 걸리는 3구간 이상에 입지함에 있어서 (-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 구체적으로는 통근시간이 10분 이내인 1구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향이 약 0.014으로 나타났으며, 통근시간이 10분에서 20분 이내인 2구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향이 약 0.022으로 나타나 전체 구간 중에 그 영향이 가장 크다. 이러한 결과는 앞서 설정한 가설인 ‘사회초년생 중에서도 비정규직 종사자는 정규직 종사자에 비해 직장에 가까운 곳에 거주할 것이다’를 만족한다.

전체적으로 보면, 사회초년생 비상용근로자는 일반가구에 비해 직장으로 부터의 통근시간이 짧은 1, 2, 3구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향을 주는 것으로 나타났고 30분 보다 오래 걸리는 4구간 이상에 입지함에 있어서 (-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 구체적으로는 통근시간이 10분 이내인 1구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향이 약 0.033으로 나타났으며, 통근시간이 10분에서 20분 이내인 2구간에 입지함에 있어서 (+)의 영향이 약 0.06으로 나타나 전체 구간 중에 그 영향이 가장 크다. 이러한 결과는 사회초년생 비상용근로자는 일반가구에 비해 직장에 가까운 곳에 주거 입지할 가능성이 높으며, 앞서 언급한 전제에 따라 주거환경만족도가 낮은 주택에 거주할 가능성이 높다는 것을 의미한다.

제 6장 결론

6.1 주요 연구결과 및 정책적 함의

6.1.1 연구결과 요약

본 연구는 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 미치는 영향을 알아보기 위해 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 이용하여 접근하였다. 종속변수로 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 10분 단위로 구간을 만들어 1구간에서부터 18구간까지의 서열척도로 재구성하고 설명변수로 고용형태더미와 사회초년생더미, 지역적 설명변수, 저소득층 더미, 통행수단더미 그리고 가구주의 성별을 사용하였고 순서형 로짓모형(ordered logit model)을 이용해 분석을 진행하였다.

분석 결과, 사회초년생은 일반가구보다 통근시간이 짧아 직장에 가까이 사는 것으로 나타났으며, 이는 일반가구는 개인적인 편리보다는 가정의 편의를 위해서 직장에서 거리가 상대적으로 멀지만 주거환경 만족도가 높고 다양한 편의생활을 추구하기 때문인 것으로 판단된다. 또한, 비상용근로자가 상용근로자에 비해 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 사는 것으로 나타났는데, 이는 고용이 안정적인 상용근로자는 상대적으로 안정적인 주거를 원하기 때문이며 고용이 불안정한 비상용근로자는 이직활동, 정보구득 등이 유리한 고용 중심지 주변에 입지하는 것으로 판단된다. 이 외에도 저소득 가구일 경우 통근시간이 짧으며 직장에 가까이 살고 수도권에 사는 경우 아닌 경우보다 직장에 멀리 사는 것으로 나타났다.

6.1.2 정책적 함의

본 연구는 주택가격 상승, 청년 실업률 증가로 인해 사회초년생의 주거빈곤문제가 심화되고 있고 이러한 사회·경제적 상황 때문에 같은 사회초년생 내에서도 그 주거입지의 행태가 다르게 나타남을 보이기 위해 진행되었다. 분석결과 사회초년생의 고용안정성이 사회초년생들의 주거입지에 영향을 미친다는 점을 사실을 검증하였다. 따라서 본 연구는 앞으로 수십 년 후에 우리 사회 구조의 중추 역할을 수행해야하지만 현재 높은 주거비와 일자리의 불안정한 고용구조에 놓여 있는 사회초년생의 주거 실상을 보이고 앞으로 발생할 수 있는 사회의 구조적인 문제를 예방하기 위한 공공정책의 방향성을 제시한다는 정책적 함의를 가지고 있다.

또한 사회초년생의 경우 상대적으로 경제적 소득이 낮아 주거입지를 결정함에 있어 외부적 요인에 영향을 많이 받게 되는데, 현재와 같이 저성장시대가 지속될 경우 고용안정성이 불안한 직장에 다니는 사회초년생과 아닌 사회초년생의 주거 격차가 벌어질 가능성이 높고 과거와 같이 ‘평생직장’의 개념이 사라지면서 이직이 보편화될 가능성이 있으므로 사회초년생의 고용안정성이 주거입지에 영향을 준다는 연구 결과는 앞으로의 주택시장을 예측하는데 있어서 기초자료로 활용될 수 있으며, 정부의 사회초년생 주택정책에 있어서도 주요 고려사항이 될 수 있다. 따라서 정부는 주택정책을 수립함에 있어서 같은 사회초년생이라도 고용의 안정성에 따라 그 주거입지 행태가 달라지고 선호가 달라질 수 있다는 점을 인식하고 이에 대해 주택수요자를 명확히 하여 맞춤형 주택을 공급할 필요가 있다.

6.2 연구의 의의 및 한계

본 연구는 직장까지 통근하는데 걸리는 시간을 종속변수로 채택하였는데, 이는 물리적 거리는 같더라도 지역의 접근성에 따라 통행시간에 차이가 나며, 이 통행시간의 차이는 유의미한 결과를 보임에 주목한 점에서 첫 번째 의의를 찾을 수 있다. 또한 기존 주거입지 연구에서 한걸음 더 나아가 기존의 기성세대와는 사회·경제적 상황이 많이 다른 사회초년생을 대상으로 가구주의 인구특성 및 주택의 특성 외에도 가구주의 고용형태를 주거입지 분석에 사용했다는 것에 의의가 있다.

다만, 본 연구에서는 직장인을 ‘상용직’ 과 ‘비상용직’ 으로만 그 고용형태로 구분하여 분석을 실시하였고, 자료구득의 한계로 인해 사회초년생의 고용형태 외의 다른 사회·경제적 변수를 이용해 설명하지 못했다는 점에서 한계를 갖는다. 추후 세분화된 설문조사를 통해 고용형태를 사람들이 느끼는 주관적 고용안정성 측면에서 분석하면 좀 더 명확한 결론을 이끌어낼 수 있을 것으로 보인다. 이러한 분석을 통해 ‘정규직’, ‘비정규직’ 이라는 글자 그대로의 차이보다 ‘노마드족’, ‘평생직장은 존재하지 않는다.’ 등 완전 고용이라는 개념이 점차 없어지고 이직이 많아지는 현실을 더욱 잘 반영할 수 있을 것으로 예상된다.

참고문헌

[단행본 및 보고서]

- 국회예산정책처, 2015. 2016년 및 중기 경제전망, 서울: 국회예산정책처.
- 윤대식, 2011. 도시모형론: 분석기법과 적용, 서울: 홍문사.
- 이성우 외, 2005. 로짓·프라빗 모형 응용, 서울: 박영사.
- 이수욱 외, 2015. 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구, 경기: 국토연구원.
- 이중희, 1997. 주택경제론, 서울: 박영사.
- 이창호, 2014. 저출산·고령화 시대 수도권 주택시장 특성과 장기적 주거입지 변화 예측, 경기: 한국학술정보.
- 이희연 외, 2012. 고급통계분석론, 경기: 문우사.
- 하성규, 2004. 주택정책론, 서울: 박영사.
- Gujarati, D. N., 2009. *Basic Econometrics* 5th Ed., New York: McGraw-Hill.

[번역서]

- McCann, P. 저, 2006. 공간적 접근법을 이용한 도시 및 지역경제학, 서울: 시그마프레스.

[학술지 논문]

- 광민주 외, 2015. "학자금대출상환으로 인한 사회초년생의 경제적 스트레스", 「Financial Planning Review」, 8(3): 155-182.
- 김정수 외, 2004. "가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구", 「국토계획」, 39(1): 191-204.
- 김재익, 2013. "1인가구의 생애주기별 이질성과 공간적 분포특성", 「주택연구」, 21(3): 61-78.
- 마강래 외, 2008. "직장지와 주거지의 분포를 이용한 인구나 고용의 공간적 파급효과에 관한 연구". 「서울도시연구」, 9(2): 33-48.
- 변창흠, 2014. "청년주거를 위해 맞춤형 주택정책이 필요하다", 「도시와 빈곤」, 106(1): 1-5.
- 서위연 외, 2012. "소득 수준과 통근부담(거리 및 비용)과의 관계 - 수도권 장거리 통근자를 중심으로", 「대한지리학회 학술대회논문집」, 2012(5): 101-110.
- 신은진 외, 2010. "소득별 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구 - 서울시 거주 직장인을 대상으로", 「국토계획」, 45(4): 69-79.
- 이번송, 1998. "서울 거주자의 통근거리 결정요인 분석", 「국토계획」, 33(3): 241-263.
- 이충기 외, 2008. "주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향 분석 - 다항로짓모형을 활용하여", 「경제학연구」, 56(3): 55-73.
- 이현정, 2014. "비수도권 출신 예비 사회진출자의 졸업 후 주거 및 경제적 지원에 대한 기대", 「한국주거학회논문집」, 25(3): 155-164.

- 이현정, 2015. “2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교”, 「한국주거학회논문집」, 26(1): 81-90.
- 정의철 외, 2013. "패널자료를 이용한 청년가구원의 가구형성 결정요인 분석", 「주택연구」, 21(2): 119-139.
- 최열 외, 2005. “Mixed Logit Model을 이용한 주거와 고용의 결합입지 선택에 관한 연구”, 「국토계획」, 40(1): 35-46.
- 최은영 외, 2014. “서울의 청년 주거문제와 주거복지 소요”, 「도시와 빈곤」, 107: 5-61.
- 한지형 외, 2013. "사회초년생의 금융사회화과정에 관한 연구", 「Financial Planning Review」, 6(3): 81-118.
- Alonso, W., 1960. A Theory of the Urban Land Market, Papers and Proceedings of the Regional Science Association, 6: 149-157.
- Battu, H., Ma, A. and Phimister, E., 2008. Housing Tenure, Job Mobility and Unemployment in the UK, The Economic Journal, 118: 311-328.
- Coulson, N. E. , Fisher, L. M., 2009, Housing Tenure and Labor Market Impacts: The Search Goes On, Journal of Urban Economics, 65: 252-264.
- Crane, R., 1996. The Influence of Uncertain Job Location on Urban Form and the Journey to Work, Journal of Urban Economics, 39: 342-356.
- Dohmen, T. J., Housing, Mobility and Unemployment, Regional Science & Urban Economics, 35: 305-325.
- Fields, G. S., 1976. Labor Force Migration, Unemployment

and Job Turnover, *The Review of Economics and Statistics*, 58(4): 407–415.

- Galster, G. C., 1977. A Bid–Rent Analysis of Housing Market Discrimination, *The American Economic Review*, 67(2): 144–155.
- Kan, K., 2002. Residential Mobility with Job Location Uncertainty, *Journal of Urban Economics*, 52: 501–523.
- Levinson, D. M., 1997. Job and housing tenure and the journey to work, *The Annals of Regional Science*, 31: 451–471.
- Moore, E. G., 1972. Residential Mobility in the City, A.A.G. Resource Paper, 13: 1–54.
- Ng, C. F., 2008. Commuting Distances in a Household Location Choice Model with Amenities, *Journal of Urban Economics*, 63: 116–129.
- Ommeren, J. V., Rietveld, P., and Nijkamp, P., 1997. Commuting: In Search of Jobs and Residences, *Journal of Urban Economics*, 42: 402–421.
- Ommeren, J. V., Rietveld, P., and Nijkamp, P., 1999. Job Moving, Residential Moving, and Commuting: A Search Perspective, *Journal of Urban Economics*, 46: 230–253.
- Ommeren, J. V., Rietveld, P., 2005. The Commuting Time Paradox, *Journal of Urban Economics*, 58: 437–454.
- Rouwendal, J., 1998. Search Theory, Spatial Labor Markets, and Commuting, *Journal of Urban Economics*, 43: 1–22.

- Wheaton, W. C., 1977. A Bid Rent Approach to Housing Demand, *Journal of Urban Economics*, 4: 200–217.
- White, M. J., 1976. Firm Suburbanization and Urban Subcenters, *Journal of Urban Economics*, 3: 323–343.

[학위 논문]

- 권오규, 2011. '직주분포와 통근통행과의 관계성에 관한 연구', 중앙대학교대학원 석사학위논문.
- 백두진, 2008. '사회진출초기자의 주택선택에 관한 연구', 건국대학교대학원 석사학위논문.
- 신나운, 2006. '도시가구의 고용특성 및 변화에 따른 주거이동에 관한 연구', 서울대학교 환경대학원 석사학위논문
- 이상수, 2014. '수도권 거주자의 가구특성에 따른 주거입지 및 주택 유형 선택에 관한 연구', 중앙대학교대학원 박사학위논문.
- 이영빈, 2014. '도시기반시설이 개인의 주관적 행복에 미치는 영향에 관한 연구', 서울대학교대학원 석사학위논문
- 조상규, 2008. '가구 유형에 따른 주거 및 고용 입지와 통근 행태의 관계 변화 - 서울시 사례연구', 서울대학교대학원 박사학위논문.
- 진장익, 2007. '주거입지선택모델을 통한 주거입지변화 예측', 서울대학교대학원 석사학위논문.
- 한상욱, 2015. '주요 역세권별 대중교통 이용 통근통행자의 주거지 분포 분석 - 수도권을 대상으로', 한양대학교대학원 석사학위논문.
- 한영민, 2010. '신혼가구의 주거선택에 미치는 요인분석', 서울시립대학교대학원 석사학위논문.

[기타]

- 국립국어원 표준국어대사전 (www.korea.go.kr)
- 주거누리 (www.hnuri.go.kr)
- 통계청 (www.kostat.go.kr)
- OECD (www.oecd.org)

**The Effect of Career-Beginner's Job Security
on the Residential Location
- Focused on Commuter's Travel Time -**

Park, Sung-Ok

**A DISSERTATION
IN
URBAN PLANNING**

Presented to the Graduate School of Seoul National University in Partial
Fulfillment of the Requirements for the Master's Degree

**Supervised by Professor
Jung, Chang-Mu**

Department of Civil & Environmental Engineering
College of Engineering
Seoul National University

February 2016

Graduate School of Seoul National University

Abstract

The Effect of Career-Beginner's Job Security on the Residential Location

- Focused on Commuter's Travel Time -

Park, Sung-ok

Department of Civil & Environmental Engineering
The Graduate School
Seoul National University

In Korea, most of population and labor markets are concentrated in big cities. Therefore, the function of housing and the function of employment are related closely and that means when the government want to build houses in one area, they should concern about the labor markets in the area. In addition, current economy in Korea is not good and the rate of economy-growth is steady as low-status, so career-beginners' job security becomes unstable and uncertainty of income makes them hesitate to form a family and get a house. In this situation, conduct an empirical research on career-beginners' residential location and study the effect of job security on the career-beginner's residential location.

Most of past studies on the residential location studied about the relation between one's social & economic status and residential location. By

neglecting that even if two locations have same physical distance from one point, the travel time would be different from each other depending on the regional accessibility of transportation, these studies focused only on physical distance. Moreover, when considering the economy forecast, one's residential choice would be more likely to affect by external factor such as job mobility due to unstability of job security rather than one's preferred taste of house. In this case, one should consider not only current job but also future job. For this reason, this study stepped forward from past studies and conducted a research on the effect of career-beginner's job security on the residential location by setting commuter's travel time as a dependant variable.

In this study, commuter's travel time in ten minute section was used for a dependent variable, and local variables, low-income dummy, travel mode dummy, and the sex of household head were used for independent variables and then ordered logit model was selected for this analysis. As a result, it was determined that the career-beginner's commute time was shorter than general household head's commute time. The reason of this phenomenon is that the general household head usually concerns about household member's convenience, while career-beginner single concerns more about their convenience only. Also, the ones who have unstable job security's commute time was shorter than the ones who have stable job security. This result shows that ones who have stable job security may also want a stable housing and ones who have unstable job security live near the center of labor market because they need time to get another job and

acquire information. Other than these results, if ones receive relatively lower income, ones' commuting time would be shorter and if ones live in Seoul metropolitan area, ones' commuting time would be longer.

.....

**keywords : Career-Beginner, Job Security, Residential Location,
Residential Mobility, Commuter's Travel Time,
Employment Status, Ordered Logit Model**

***Student Number* : 2014 - 20559**