

# 都市内 住居移動과 住居構造 — 相互關係 및 政策的 示唆 —

## Intra-urban Migration and Residential Structure — Interrelationships and Policy Implications —

金 銑 基  
(韓國地方行政研究院 主任研究員)

### 〈目 次〉

- I. 머릿말
- II. 주거이동에 관한 이론적 검토
- III. 주거이동과 주거구조의 관계
- IV. 주거이동에 관련된 공공문제
- V. 맺는 말

### I. 머릿말

도시내 가구의 居住地 變更을 뜻하는 住居移動 (residential mobility or intraurban migration)은 오늘날의 도시화된 구미국가들은 물론 급속한 도시화를 경험하고 있는 우리나라에서도 여러형태의 사람의 이동중 가장 두드러진 현상으로 인식되고 있다.

주거이동은 Rossi의 고전적 연구를 시작으로 수많은 연구가 축적되어 왔으며,<sup>1)</sup> 도시내의 경제적, 인구적 구조는 주거이동과 관련된 여러가지 과정에 대한 분석을 통해서만 충분히 이해될 수 있다고 믿는 각 분야의 사회과학자들에게 주요

관심사가 되어 왔다.

이들의 共有된 關心은 주거이동, 그 자체의 특성에 대한 究明에 그치지 않고 都市의 公共問題와 관련하여 주거이동이 갖는 역할과 이에 대한 計劃 또는 公共政策의 대응으로 확대되고 있다.

확실히 주거이동은 개인의 복지측면에서 뿐 아니라 도시의 사회적, 공간적 구조측면에서도 分配的 調整(distributional adjustment)을 실현시키는 「매카니즘」으로서 중요한 역할과 의미를 지니고 있다.<sup>2)</sup>

가구주에게는 그들의 변화하는 주택에 대한 需要를 적응시키는 과정으로서 주거이동이 가장 容易한 手段이 되며<sup>3)</sup> 동시에 주거이동과 도시의 사회공간적 구조사이에는 순환적, 누적적 관계 또는 相應的 因果關係(two-way causation)가 존재함으로써 복지의 공간적 분포에 중대한 영향을 미친

2) E. G. Moore and R. S. Harris, "Residential Mobility and Public Policy", Geographical Analysis, Vol. 11, No. 2, 1979, P. 175.

3) E. W. Morris and M. Winter, Housing, Family, and Society, (New York: John Wiley and Sons, 1978), PP. 178-190.

1) P. H. Rossi, Why Families Move, (2nd ed), (London: Sage Publications, 1980).

다.<sup>4)</sup>

근래의 연구동향은 주거이동 및 이주자의 屬性에 초점을 두어왔던 초기의 경향으로부터 점차 주택시장에 內在된 과정, 근린지구의 변화 및 지역의 경제사회발전이란 맥락속에서 주거이동의 역할을 고려하는 방향으로 변화가 이루어지고 있다.<sup>5)</sup> 이러한 경향은 주거이동영역(mobility regime)에서 나타나는 差異性과 多樣性을 타영역에 미치는 체계적인 파급효과와 동시에 고찰해야 한다는 필요성을 뜻하는 것이다.

아울러서 주거이동연구가 計劃 또는 公共政策의 문제에 實用性을 갖기 위해서는 첫째, 주거이동을 결정하는 인구적, 사회경제적 변수의 상대적 중요성못지않게 절대적 반응(responses)의 크기를 측정하는 것이 중요하다. 둘째, 제도적 맥락(institutional context)의 변화가 주거이동에 미치는 파급효과를 고려해야 한다. 셋째, 파급효과의 공간단위에 따른 다양성에 대해 정책적 배려가 고려되어야 한다.

본 연구에서는 주거이동을 도시내의 再立地(relocation)에 대한 여러가지 公共政策 및 그로 인한 도시의 사회공간적 구조의 변화라는 관계속에 폭넓게 다루어야 한다는 인식을 바탕으로 주거이동과 도시구조간의 상호관계에 대한 研究視覺 및 그와 관련된 公共問題에 대한 「이슈」를 정

리하고자 한다.

본 연구의 이어지는 내용은 다음의 세가지 부분으로 구성되어 있다.

먼저 제II장에서는 주거이동 및 도시주거구조(urban residential structure)에 관한 이론적 검토로서 그동안의 이론수준을 관심분야별로 정리, 소개한다. 제III장에서는 주거이동과 도시구조간의 상호관계에 대한 논의로서 첫째, 주거구조를 구성하고 있는 인구적, 주거환경적 요인이 주거이동에 미치는 파급효과와 둘째, 반대로 주거이동의 다양한 특성이 주거구조, 특히 근린지구의 변화(neighborgood change)에 미치는 영향을 설명하며, 마지막으로 양자간의 相應的 因果關係에 대한 記述的 模型을 정립한다. 제IV장에서는 주거이동에 관련된 공공문제에 대한 논의로서 공공정책의 파급효과, 이주자의 立地的 葛藤(locational conflicts)과 반응 및 관련된 政策的 示唆에 대해 정리하고자 한다.

## II. 주거이동에 관한 이론적 검토

도시내 주거이동에 관한 연구는 여러 분야에서 다양하게 이루어져 왔으나 아직 완전히 이론이 체계화되어 있지 못하다. 그러나 연구의 내용적 성격과 분석의 규모에 따라 몇가지 유형화가 가능하다. 먼저 내용적 분류로는 주거이동에 대한 학문적 관심의 지향하는 바에 따라 사회학적, 지리학적, 경제학적 접근으로 나눌 수 있다.<sup>6)</sup> 또한 최근에는 분석규모의 차이에 따라 微視的 接近

4) M. Cadwallader, "Urban residential Mobility : a simultaneous equation approach", Transactions Institute of British Geographers, New Series, Vol. 7, 1982, pp458-473.

P. Knox, Urban Social Geography. (New York : Longman, 1982), pp. 117~118.

5) W. A. V. Clark and E. Moore (ed), Population mobility and Residential Change, (Evanston : Illinois, 1978), p.2.

6) J. Kim, Residential Mobility and Housing Consumption Adjustment : Case in Seoul. Unpublished Ph. D Theses, The University of Michigan, 1987, pp 7-15

(micro and behavioral approach)과 巨視的 接近 (macro and aggregate approach)으로 나누는 경향을 보이고 있다.<sup>7)</sup> 후자의 분류는 주로 자료의 성격에 따라 특징지워지고 있으며 양자는 서로 배타적이라기 보다는 상호보완적인 입장에서 주거이동에 대한 설명의 틀을 제시하고 있다(表-1 참조).

본 연구에서는 주거이동 및 주거구조에 관한 기본이론을 중심으로 이론의 개요와 비판을 정리하기로 한다.<sup>8)</sup>

### 1. 都市生態學的 理論

생태학적 이론으로 도시주거구조의 分化(residential differentiation)를 설명한 연구로는 Burgess와 Hoyt의 모형이 대표적이다. 1920년대 Chicago 학파로부터 발전된 이 이론은 인간을 有機體로 보고 생태계의 원리를 도시의 성장 및 주거지 분화에 대한 설명에 적용하고 있다.

Burgess에 의하면 도시성장은 도심부에 移入되어 계속해서 外廓地域으로 移轉해가는 移入者의 移住過程에 의해 결정된다고 보고 移入者의 移住過程을 侵入(invasion)과 遷移(succession)의 연속작용으로 설명하고 있다.

즉 인간은 보다 넓은 토지와 접근성을 얻기위해

7) W. A. V Clark and E. Moore, 1978, *op. cit.*  
M. Cadwallader, 1982, *op. cit.*  
W. V. A. Clark, "Migration in Milwaukee", *Economic Geogr.*, Vol. 52. pp. 48-60.  
8) 한편 주택 및 주거구조에 관한 이론을 ① 수요에 바탕을 둔 (demand-based) 이론과 ② 공급에 바탕을 둔 (supply-based) 이론으로 분류한 경우가 있다. D. A. Kirby, "Housing", in M. Pacion (ed), *Progress in Urban Geography*, (Croom-Helm, 1983), pp.11-36. 본문에서는 주로 수요에 바탕을 둔 이론을 중심으로 소개하고 있다.

〈表 1〉 분석규모별 접근의 비교

구 분	미시적 접근	거시적 접근
이동의 성격	개인의 주거에 관한 복지증진의 적용과정	도시내 인구의 공간적 재분포 과정
분석측면	개인적(individual), 사회학적, 사회심리학적 측면	집합적(aggregate), 지리학적, 요인생태학적 측면
관심사항	가구의 주거이동에 대한 의사결정 과정 -이동의 결정 -이주자의 탐색 -이주자의 평가	도시내 주거이동의 사회공간적 특성 -이동 및 이주자의 속성 -이동율의 공간적 특성 -주거이동과 주거환경 구성요소의 관계
분석자료	개인의 주거입지 행태에 대한 설문조사 자료(longitudinal data file)	도시내 단위공간별 이동 및 주거지 특성에 대한 센서스 자료(aggregate data set)

경쟁이 불가피하며 경쟁의 결과는 地價에 反映되어진다. 따라서 地價에 대한 支拂能力의 차이에 따라 集團別로 住居地가 分化된다는 이론이다. 이 理論에 대한 수정된 모형으로 잘 알려진 것이 Hoyt의 扇型理論이다.

그에 따르면 도시의 궁극적인 주거지역 「패턴」은 高所得層의 주거지에 의해서 결정되며 都心으로부터 放射狀으로 交通路를 따라 分化, 發展해 간다는 견해이다. 이 이론의 특징은 도시성장이 高所得層의 새로운 주택에 대한 週期的인 需要의 결과로 이루어진다고 보는 점이다. 동시에 새로운

주택에 대한 高所得層의 수요가 충족되면 이전의 住宅은 보다 낮은 所得階層의 점유로 바뀌어지는 단계적인 「filtering」過程이 발생한다고 설명하고 있다.<sup>10)</sup>

長期的으로 보면 「filtering」 과정이 나타나는 것은 확실하지만 中·短期的으로도 고소득층 가구가 Hoyt의 주장대로 언제나 移動的(mobile)이라는 증거는 없다.

Hoyt의 모형은 새로운 주택은 고소득층에게만이 소유가 가능하고 中·저소득층은 고소득층의 이동으로 남은 주택만이 가능하다는 資本主義的 強辯의 성격을 지니고 있다. 실제로 이와같은 記述은 대부분 자본주의 국가에서 이루어지는 주택 배분을 볼 때 충분한 설득력을 갖지 못하고 있다.<sup>11)</sup>

생태학적 이론에 대한 비판은 여러학자들에 의해 다양하게 지적되고 있지만 그중에서도 가장 큰 약점은 주거지 분화「패턴」에 대한 ‘어떻게’(how) 그리고 ‘왜’(why)라는 질문에 대한 적절

한 설명을 해주지 못하고 있는 점이다.<sup>12)</sup> 이 질문은 住宅市場의 구조에 대한 分析을 통해서 얻어질 수 있으며 주택의 수요와 공급측면이 동시에 고려됨으로서 보다 체계적으로 이해가 가능하다.

「filtering」은 주거지의 분화 특히 都心과 교외 지역의 구분을 설명하는데 자주 인용되고 있지만 반드시 Hoyt의 주장과 같은 「패턴」이 나타나는 것은 아니며 移住者의 특성과 行態의 多樣性에 따라 독특한 「패턴」이 나타날 수 있다는 주장이 있다. 그 대표적인 현상이 「gentrification」과 「blow-out」과정이다.

「gentrification」은 「filtering」과는 반대현상으로써 고소득층가구에 의해서 도심의 저소득층 주거지가 侵入되어지는 현상을 말한다.<sup>13)</sup> 보통 이러한 현상은 전문직을 가진 젊은 연령층의 가구에서 많이 나타나는데 도심의 열악한 주거지에 대한 쇠퇴를 통해서 적절한 비용으로 CBD와의 접근성을 확보할 수 있다. 「gentrification」이 발생할 수 있는 배경에는 두가지 要因이 作用하고 있는데 첫째는 통근비용의 지속적인 상승에 따라 도심의 주거지에 대한 고소득층의 수요가 증가한 점이며, 둘째는 부동산업자, 개발업자의 적극적 개입과 재개발을 통한 주거환경개선을 도모하려

10) Grigsby는 경험적 방법을 통해 점유변동(occupancy) 뿐만 아니라 주택의 가격(value)을 동시에 고려하는 개념을 제시하고 있다. W. Grigsby, Housing Markets and Public Policy, (Philadelphia: Univ. of Pennsylvania Press, 1963), p63.

11) J. R. Short, "Residential Mobility", Progress in Human Geography, Vol. 2, 1978, p 423.

한편, 미국의 경우 교외지역의 새로운 주택의 값이 비싸고 따라서 저소득층의 거주에 제약이 되고 있는 것은 用途地域制(zoning)와 建築法上 規制(building codes)에 따른 결과이다.

A. Downs, Neighborhoods and Urban Development, (Washington D. C : Brookings Institution, 1981), p.38.

W. A. Fischel, The Economics of Zoning Laws: A Property Rights Approach to American Land Use Controls, (London: The Johns Hopkins Univ. Press, 1985), pp. 316 - 340.

12) K. Bassett and J. R. Short, Housing and Residential Structure, (London ; Routledge Kegan Paul, 1980), p.24.

13) 「gentrification」의 개념과 의의 등에 대해서 다음 문헌을 참조, M. H. Lang, Gentrification amid Urban Decline: Strategies for Americans Older Cities, (Cambridge, Massachusetts ; Ballinger Publishing Company, 1982), pp,1-28.

는 지방정부의 의도이다.<sup>14)</sup> 한편 「blow-out」현상은 Harvey에 의해서 주장된 개념으로써 저소득층과의 근접성에서 야기되는 사회경제적 압력을 피해 중산층 가구가 교외로 이전하는 현상을 말한다.<sup>15)</sup> 그에 따르면 고소득층 가구는 그들이 지닌 정치적, 경제적 힘에 의해 저소득층에 의한否定的 外部効果を 극복할 수 있으나 그러한 여력이 없는 중산층 가구는 교외로 이주하는 대응책을 찾게 된다는 주장이다.<sup>16)</sup> 이상 열거한 세가지 주거이동과정은 가구의 사회경제적 계층, 주택의 접근성 및 그에 따른 주거이동 「패턴」의 다양성을 보여주는 증거이며 어떠한 도시에서도 이 세 과정은 서로 다른 주거지에서 동시에 일어날 수 있다.

## 2. 交換模型(Trade-off Model)

주거입지에 대한 交換模型은 新古典學派 經濟理論(neo classical economics)에 바탕을 둔 모형으로써 Thünen의 농업토지이용에 대한 모형과

유사하다. 교환모형의 일반적 가설은 家計에 대한 제약조건하에서 效用을 극대화하기 위한 시도로써 각 가구는 통근비용과 주택비용의 교환관계(trade-off) 속에서 주거입지를 결정한다는 내용이다.<sup>17)</sup> 이 때 통근비용과 주택비용간의 代替率은 가구의 주거밀도에 대한 選好度 및 시간에 대한 價値認識에 달려있다. 고전적인 교환이론에 따르면 고소득층은 넓은 주택에 대한 선호도때문에 외곽지역에 입지하는 반면 저소득층은 규칙적인 통근비용에 대한 부담때문에 도심의 고밀주거지에 거주할 수 밖에 없다고 본다.<sup>18)</sup> 그러나 저소득층이 도심에 거주하는 이유는 주택과 직장과의 통근비용보다는 교외지역에 있는 주택의 구입능력(availability of mortgage), 즉 소득에 대한 제약이 보다 중요하다는 비판적 견해가 있다.<sup>19)</sup> 이 밖에도 교환모형은 前提된 제한적 가정-단핵구조적 도시, 완전경쟁, 선택의 자유등-과 관련하여 여러가지 설명의 한계를 지니고 있다.

## 3. 生涯週期模型(Life-cycle Model)

移動의 이유를 논의할 때 자주 거론되는 것으로 주거공간에 대한 수요를 꼽을 수 있다. 실제로 경험적 사례에 의하면 이동자의 상당부분이 주거공간의 규모에 대한 불만때문에 이주를 결정하는 것으로 나타났으며 주거공간의 크기는 가구의 규

14) P. R. Williams, "The Role of Institutions in the Inner London Housing Market: the Case of Islington", Transactions, Institute of British Geographers, N. S. Vol. 1, pp.72-82.  
K. Basset and J. R. Short, op. cit. p.79.  
15) D. Harvey, Social Justice and the City, (London: Edward Arnold, 1973), pp.173-176.  
Harvey에 따르면 주택시장의 활력은 「filter-down」과 「blow-out」의 조화로 이루어진다고 보고 있다. D. Harvey, ibid. p. 173.  
16) 美國의 경우 주거지의 사회경제적 分離(segregation), 특히 저소득층과의 근접입지의 기피현상이 나타나는 가장 큰 이유는 ① 주택가격의 유지와 ② 자녀들의 학교교육문제를 지적하고 있다. A. Downs, op. cit.

17) W. Alonso, Location and Land Use, (Cambridge: Harvard Univ. Press, 1964).  
R. F. Muth, Cities and Housing, Chicago Univ. Press, 1969.  
18) W. Alonso, op. cit. p 154.  
19) H. Richardson, Urban Economics, Penguin, 1971.

모와 밀접한 관련이 있음을 밝히고 있다.<sup>20)</sup> 아울러 이 두 변수는 가구의 生涯週期和 연관을 맺고 있기때문에 생애주기의 변화는 도시내 가구의 재입지를 설명하는 토대를 제공한다고 믿어 왔다. 생애주기를 주거이동의 일반적인 이유-주택소유관계, 주택가격, 주택형태 등-에 대한 설명변수로 정리한 것을 보면 <表 2>와 같다. 생애주기의 변화는 이동 및 이동의 방향을 포괄적으로 설명한다는 점에서 큰 의의를 지니고 있다. 그러나 모든 단계의 이동이 Abu-Lugod/Foly의 구분에 일치하는 것은 결코 아니며 다만 어느 정도 닮기만 할 뿐이다. 오히려 중요한 사실은 생애주기에 따른 주택수요의 발생으로 이주를 원하는 많은 사람들이 마땅한 주택이 없거나 또는 있어도 入住할 능력에 없어서 주거이동에 제약을 받고 있다는 현실이다.

<表 2> 생애주기의 단계별 주택수요

생애주기 단계	주택수요/욕구
1. 출산전 단계	상대적으로 저렴한 도심의 아파트
2. 임신 단계	아파트 지구에 가까운 임대 단독주택
3. 자녀 양육 단계	도시 근교지역의 신주택의 소유
4. 자녀 독립 단계	3단계의 지역 또는 보다 고급 주거지역으로 이동
5. 자녀 출가 단계	이동을 하지 않음
6. 노후 생활 단계	양노원, 아파트, 또는 자녀와 동거

출처: J. R. Short, op. cit. 재인용

#### 4. 行態의 理論

행태적인 접근은 이상에서 거론한 전통적인 접근이 주거이동의 공간적 「패턴」을 설명함에 있어서 갖는 한계성에 대한 반응으로서 시도되었다.<sup>21)</sup>

기본적으로 이 접근은 개인의 주거이동에 관한 意思決定過程에 초점을 두는 미시적 접근방법이다. 대체로 주거이동의 의사결정과정은 移動의 決定, 代案의 深索 및 代案의 評價의 세단계로 나눌 수 있다.<sup>22)</sup>

##### 가. 이동의 결정과정

이동여부에 대한 결정은 의사결정자의 주거에 대한 「스트레스」(residential stress)의 強度에 의해 결정된다.<sup>23)</sup> 「스트레스」란 가구의 주택에 대한 수요, 기대치 및 욕구와 현재의 주택소비 및 주거환경과의 불일치에서 야기되는 壓迫을 말하며, 달리 표현하면 場所의 效用(place utility)에 있어서 「경험하고 있는 수준」과 「바라는 수준」사이의 차이가 「스트레스」의 강도를 결정한다. 「경험하고 있는 수준」이 같더라도 「바라는 수준」 즉, 기대치 또는 욕구의 차이에 따라 「스트레스」가 달라지며 이는 경험적으로 가구의 生涯週期

21) L. A. Brown and E. G. Moore, "The Intra urban Migration Process: A prespective", in L. S. Bourne. (ed), Internal Structure of the City (New York: Oxford Univ. Press, 1971), p200.

22) 연구자에 따라서 2단계 또는 3단계로 의사결정 과정을 달리 분류하고 있으나 내용적으로는 별 차이가 없다. L. A. Brown and E. G. Moore, ibid.

23) 「스트레스」라는 개념은 매우 추상적인 의미로써 이와 대비되는 개념으로 사회학자들은 주거 만족(residential satisfaction)이라는 개념을 사용하고 있다. J. Kim, op. cit p17 참조.

20) P. H. Rossi, op. cit. p61.

(lifecycle)나 生活樣式(lifestyle)에 관련이 크다.

「스트레스」의 강도가 점차 커져서 堪耐할 수 없는 수준(threshold)에 이르면 각 가구는 다음의 세가지 代案, 즉 ① 주거환경의 개선 ② 욕구의 억제 및 ③주거지의 이전 중에서 선택을 한다.

나. 새로운 주택의 탐색과정

주거이동이 결정되면 가구가 바라는 주택의 형태와 위치를 결정해야 한다. 이주할 주택에 대한 탐색과정을 연구한 그동안의 문헌들은 대체로 다음 세가지 사항을 다루고 있다.<sup>24)</sup>

첫째는, 어떠한 주택으로 이주할 것인지 이주할 주택의 성격을 규정하는 일이 우선되어야 한다. 주택의 위치, 규모, 형태 및 근린환경등에 대한 결정에 1차적으로 작용하는 것은 移住動機 또는 移住理由이다. 그리고 보다 중요한 요인은 이주할 주택의 가격, 특성, 위치 및 주택의 질이며 가장 중요한 영향을 미치는 요인은 가구의 사회경제적 상태이다. 둘째로는 주택의 선택에 필요한 情報求得의 중요성이다. 요약하면 가구의 사회경제적 상태에 따라서 情報源이나 情報의 質이 달라지며 따라서 이동방향에 空間的 偏差(spatial bias)가 발생한다. 또한 부동산 중개인에 주택정보를 크게 의존할 경우 그들의 정보가 주택가격면에서나 또는 공간적으로 일정한 범위에 전문화되어 있다는 점에서 정보구득에 한계가 있다.

셋째로는 深索過程을 언제 마칠 것인지에 관한 문제이다. 이 문제는 상당히 독특한 내용으로서 Flowerdew의 'stopping rule model'이 관심을 끈

다. 그 기본가정은 추가적인 탐색으로 인한 비용과 위험부담에 비해 계속적인 투자가 가능한지를 저울질하여 탐색을 그만둘지의 여부를 결정한다는 내용이다.<sup>25)</sup> 실제로 개인의 탐색과정은 시간, 정보 및 동기의 한계로 인해 예상했던만큼 충분히 이루어지지 못하여 따라서 주택의 선택 또한 생각했던 바와같이 합리적으로 결정되어지는 것은 아니다. 바로 이 점이 행태적 접근의 취약성으로 지적되고 있다.

다. 주택의 선택

탐색과정이 끝나면 가능한 대안을 평가하여 최종적인 선택을 해야 한다. 이때 요구되어지는 것이 평가지표를 설정하는 일이다. 대안을 구별할 수 있는 평가지표로는 통상 물리적 특성, 사회적 특성 및 입지의 세가지 차원이 고려되고 있다.<sup>26)</sup> 가구는 세가지 차원에 대한 주관적인 가치 판단을 통해서 전체적인 效用價値를 따지게 된다. 이 때 어떠한 차원에 가중치를 보다 부여하느냐 하는 것은 가구의 選好性向과 偏見(predilections)에 크게 좌우될 수 밖에 없으며 평가지표의 총체적인 크기에 주택의 선택이 반드시 의존하는 것은 아니다.

III. 住居移動과 住居構造의 關係

- 
- 25) R. Flowerdew, "Search Strategies and Stopping Rules in Residential Mobility", Transactions Institute of British Geographers, Vol. 1, p50.
  - 26) R. J. Johnston, "Spatial Patterns in Suburban Evaluations", Environment and Planning, Vol. 5, 1973, pp. 385-395.
  - M. T. Cadwallader, "Neighborhood Evaluation in Residential Mobility", Environment and Planning, Vol. 11, 1979, pp. 393-401.

24) D. A. Kirby, op. cit., pp. 21-23.  
 P. Knox, op. cit., pp. 128-130.  
 D. T. Herbert, "The Residential Mobility Process: some Empirical Observations", Area, 5, pp. 44-48

1. 住居移動의 決定因子로서의 住居構造

주거이동을 보는 視覺은 첫째, 가구의 수준에서 개인의 의사결정 및 행태의 「패턴」과 住居立地의 관련성을 분석하는 微視的, 行態論的 立場과 둘째, 單位地域別 住居地에 관련된 屬性과 住居移動과의 機能的 關係를 분석하고자 하는 巨視的, 住居構造論的 立場이 있다.<sup>27)</sup>

대체로 주거이동의 결정요인에 관한 미시적 접근에서의 경험적 연구는 Rossi의 행태적 연구 이래 비교적 체계적인 축적이 이루어진 편이나 주거이동과 도시구조, 특히 주거구조(residential structure)와의 관계에 대해서는 명백한 因果關係의 존재에도 불구하고 아직 충분한 연구가 이루어지지 못하고 있다.

도시내 주거이동의 전체적인 수준에 영향을 미치는 요인은 다음의 몇가지를 들 수 있다.

첫째는 경제활동의 주기(business cycle)이다. 도시내의 經濟局面의 盛衰에 따라 새로운 주택에 대한 수요에 변화가 나타나며 주거를 변경하고자 하는 가구들간의 연쇄고리(chains)가 이루어진다.

둘째는 사회조직, 특히 가족구조의 변화, 가구형성 및 해체등은 주택수요에 직접적인 영향을 미친다.

셋째는 주택시장구조의 장기적인 변화, 즉 주택공급체계의 다양성에 따라 주거이동수준이 달

라진다.<sup>28)</sup>

이와같은 일반적인 요인과는 별도로 미시적 측면에서 본 가구의 주거이동은 選別的 過程(selective process)으로써 이동의 의사결정과정은 가구마다 매우 다양하다. 그러나 가구의 이동결정 또는 이동성향(propensity to move)에 영향을 미치는 공통적 요인으로 容認되고 있는 것은 ① 가구(가구)에 관련된 특성과 ② 주택에 관련된 특성으로 나눌 수 있다.<sup>29)</sup>

먼저 가구관련특성은 가구의 사회경제적 특성과 가구의 생애주기적 특성-가구주의 연령, 가구규모, 가구구성 등-으로 구분되며 주거이동의 간접적 요인으로 작용한다.

다음으로 주택관련특성은 주택, 자체의 특성과 근린환경에 관한 특성으로 구분할 수 있다. 이 요인은 주거에 대한 規範的 缺乏(normative deficit) 또는 不滿과 관련이 있으며 주거이동에 직접적 요인으로 작용한다.<sup>30)</sup>

한편 거시적 측면에서 주거이동수준의 공간적 다양성과 도시구조상 특성과의 관계는 가구수준

27) D. T. Herbert and R. J. Johnston, Spatial Process and Form, John Wiley and Sons, 1976, p27.

28) J. R. Short, op. cit. 1978, p429.

여기에서의 주거이동의 일반적 요인은 주택의 수요와 공급의 측면에서 본 것이다.

29) 사례연구에 따라 별도의 요인을 제시하는 경우도 있다. 직장의 위치 또는 직종의 변화가 주거이동에 영향을 미친다는 경우를 예로 들 수 있다. H. J. Brown, "Changes in Workplace and Residential Location"; AIP Journal, Vol. 41, No. 1, 1975, pp. 32-39.

30) 주거이동과 각 요인과의 인과관계에서 직접성/간접성의 구분은 각 요인의 중간에 매개요인이 존재하느냐에 따른다. 가구관련특성(주택에 대한 새로운 욕구발생)은 일단 주택관련특성(기존 주택에 대한 불만)에 작용하여 이동결정에 영향을 미친다고 본다. E. W. Morris and M. Winter, op. cit. 1978, pp. 165-170.



에서의 이론만큼 체계적으로 정립되어있지 못하다. 그러나 거시적 측면에서 본 주거이동의 공간적 차이 또는 다양성도 궁극적으로는 주거이동에 대한 가구수준의 의사결정이 집합된 결과라는 점을 생각할 때 가구수준에 적용된 인과관계의 논리를 원용하여 다음과 같은 가설을 세워볼 수 있다.

도시내 일정지역의 주거이동수준 및 특성은 명시적 또는 묵시적으로 그 지역의 주거구조의 특성에 따라 영향을 받는다.

주거구조의 구성요소는 기본적으로 주민과 주택 및 근린시설을 꼽을 수 있다. 먼저 지역내에 거주하는 인구집단의 사회경제적 특성과 인구학적 특성에 따라 주거이동수준이 달라지며 이러한 특성은 주택수요의 측면에서 본 설명변수가 된다. 다음으로는 주택공급의 측면에서 지역내 주택의 규모, 질, 유형, 소유관계 및 근린시설수준 등 포괄적 의미의 주택「서비스」(housing bundle or package)의 특성에 따라 주거이동수준이 영향을 받는다. 물론 이와같은 인과관계는 기본적으로 新古典學派의 경제이론에 바탕을 둔 것이지만<sup>31)</sup> 실제로 지금까지의 경험적 사례연구에서도 또다른 현실적 의미를 찾을 수 있다. 주거구조 또는 주거지 분화에 관한 그간의 연구는 社會地域分析(Social Area Analysis)의 이론과 要因生態學(factorial ecology)의 방법론이 주류를 이루어 왔다. 그리고 이러한 연구는 대부분 설명변수에

관한 자료를 「센서스」에 의존하고 있으며 그럴 경우 주거구조의 설명변수는 인구 및 주택에 관한 정보에 한정될 수 밖에 없는 제약이 있다.<sup>32)</sup>

대체로 지역의 인구 및 주택에 관련된 특성이 주거이동수준에 영향을 미치는 주요요인이 된다는 점에는 공통된 인식이 있으나 이것으로 충분히 설명을 다할 수는 없다. 특히 경쟁적인 주택시장의 「매카니즘」이 부분적으로나마 부동산 중개인, 토지소유자, 개발업자, 금융제도 및 정부의 정책 등의 역할에 영향을 받는다는 주장이 있으며 그중에서도 「管理主義論」的 接近(managerialist approach)과 「構造主義論」的 接近(structuralist approach)이 대표적인 이론으로서 주목을 받고 있다.<sup>33)</sup>

## 2. 住居移動이 近隣變化에 미치는 影響

주거이동에 대한 개인적 의사결정과정(누가, 왜, 어디로)이 이동의 공간적 측면에 관한 통찰에 유용한 것은 사실이지만 이것에 지나치게 執着하다 보면, '유사한 인구집단은 유사한 선택을 한다'는 원리로부터 결과되는 근린변화(neighborhood change)의 집합적인 「패턴」에 소홀할 수 있다.

개인적인 측면에서 주거이동은 가구의 주택수요에 대한 주택소비수준의 적응이 이루어지는 「매카니즘」으로서 의의가 있다. 그러나 정책적

31) L. S. Bourne, The Geography of Housing. (London; Edward Arnold, 1981). pp.75~86.

32) 「센서스」자료에 대한 논의는 R. J. Johnston, "Residential Area Characteristics: Research Methods for Identifying Urban Subareas-Social Area Analysis and Factorial Ecology", in D. T. Herbert and R. J. Johnston(ed), op. cit., pp194-196를 참조.

33) ①관리주의론적 접근은 주택시장을 공급에 관련된 사회제도 및 집단의 행동에 의해 操縱되어지는 것으로 보는 입장이며 ②구조주의론적 접근은 주택시장을 자본주의사회에서 階及鬭爭을 유발하는 社會的 葛藤의 場으로 보는 입장이다. 이에 대한 정리는 다음 문헌을 참조. K. Bassett and J. R. Short, op. cit., '1980.

백락에서 가장 중요한 관심은 주어진 여건에서 가구의 이동이 발생하느냐의 여부에 있는 것이 아니라 주거이동이 바람직한 적응이란 측면에서 과연 효과적이냐의 여부에 있다.<sup>34)</sup>

따라서 주거이동의 영향은 개인 또는 가구수준에서의 행태에 따라 파악될 성질이 아니라 광범위한 사회, 공간구조에 미치는 재입지(relocation)의 累積된 효과에 대한 거시적 고찰을 통해 살펴보는 것이 보다 유용하다.

주거이동이 도시내의 근린변화에 미치는 영향은 주거이동의 특성과 수준(이동성의 정도)에 따라 구분하여 살펴볼 수 있다.

주거이동의 특성에 따른 도시구조 또는 근린지구의 변화는 전통적으로 도시생태학적 연구에 기

초를 두고 있다. <表 3>에 요약된 바와같이 이동 집단의 사회경제적 특성 및 이동의 공간적 패턴에 따라 도시구조 또는 근린변화에 미치는 효과는 다양하다.

근린지구의 안정성(stability)은 轉入(inflow)과 轉出(outflow) 사이의 균형을 통해 이루어진다.<sup>35)</sup> 양적인 측면에서의 균형은 물론 질적인 측면에서도 어떠한 성격의 인구집단이 진출, 또는 전입하느냐에 따라 근린지구의 성격이 달라질 뿐아니라 나아가서 근린지구에 여러 형태의 外部效果(externality) 발생시키거나 지방정부의 재정 또는 지출에 영향을 미쳐 公共供給(public provision)의 수준을 변화시킴으로써 연속된 과급효과를 일으킨다.<sup>36)</sup>

<表 3>

주거이동의 유형별 특성

주거이동(최초의)		이주지의 주택유형	공간과정	효 과
이주집단	이주지			
저소득층	도 심	저급주택	invasion-succession	주거지 교외화 (zonal 패턴)
고소득층	도 심 →교 외	고급주택	filtering	주택 : trickle-down 효과 가구 : filter-up 효과
중소득층	도 심 →교 외	저급주택	blow-out	도심재개발 및 교외지역 신개발의 촉진.
중·고소득층	교 외 →도 심	저급주택	gentrification	filtering의 반대효과 도심의 재활성화(revitalization)

34) E. G. Moore, "The Impact of Residential Mobility on Population Characteristics at Neighborhood Level", C. A. V. Clark and E. G. Moore (ed), op. cit. p152.

35) 근린지구의 안정성은 단순히 移動이 적다는 의미가 아니라 변화가 적다는 의미와 함께 살기에 바람직하다는 뜻을 포함하고 있다. A. Downs, op. cit. pp24-25.

36) K. R. Cox, Location and Public Problems, (Oxford; Basil Blackwell, 1979), pp. 17-32.

따라서 근린지구의 입장에서 그 지역에 보다 유익한 전입이 이루어지기를 바라며 그렇지 않을 경우에는 '거주하고 있는 집단'과 '거주하려는 집단' 사이에 갈등이 발생함으로써 새로운 주거 이동을 야기시킨다. 갈등이론에 따르면 도시내 주거지역의 사회경제적인 분화란 바로 이와같은 집단간 갈등에 따른 集合(Congregation)과 分離(segregation)의 두 과정에 의한 결과로 보고 있다.<sup>37)</sup>

한편 근린지구는 주거이동의 수준, 즉 그 지역이 얼마나 이동적(mobile)인지의 정도에따라 서로 변화의 樣態가 달라진다.

주거이동의 수준과 근린지구의 사회경제적 또는 인구학적 특성의 변화와의 관계를 Moore는 (圖-1)에서와 같이 4가지 유형으로 제시하고 있다.<sup>38)</sup>

먼저 I 유형은 높은 이동율과 급속한 근린변화를 경험하는 지역으로서 侵入과 遷移에 의해 人種間 分離가 나타나는 지역이나 또는 도심으로의 「gentrification」 및 도심주거지의 放置(abandonment)에 따른 중소득층의 移入이 나타나는 경우를 들고 있다. II 유형은 주로 일시적인 거주자들이 많은 지역으로서 도심의 임대주택지구, 저소득층이 移入하는 불량주택지구 및 중소득층의 계속적인 전입이 나타나는 교외의 신개발지구 등이 여기에 해당된다. III 유형은 이동수준이 안정된 가운데서도 근린변화가 나타나는 지역으로서 점진적이면서 선별적인 전출입이 발생하는 지역이다. 예컨대 주택이 여과되는 과정에서 사회경제

적 위치의 변화를 겪는 중소득층의 선별적 이동을 들 수 있다. 마지막으로 IV 유형은 이동을과 근린변화의 수준이 모두 낮은 경우로서 異質的인 다른 근린지구로 이주할 동기가 거의 없는 안정된 주거지역이 해당된다. 주로 人種에 따라 분리된 지역이나 고소득층이 거주하는 교외지역을 예로 들 수 있다.

〈圖 1〉 근린변화의 유형

구 분	선별적 인구특성에 변화가 있는 근린지구	선별적 인구가 안정된 근린지구
이동성이 높은 근린지구	I	II
이동성이 낮은 근린지구	III	IV

이밖에도 Bourne은 「근린지구의 생애주기」(neighborhood life-cycle)란 개념을 통해서 주거이동과 근린지구의 물리적, 사회경제적 특성의 변화와의 관계를 記述的으로 요약함으로써 도시성장단계에 따른 가구상태와 주택건설의 공간적 적응을 체계적으로 설명하고 있음이 주목된다.<sup>39)</sup> 근린지구의 생애주기는 경험적으로 그 타당성을 검증하기가 어렵다는 비판에도 불구하고 도시내 주거구조의 변화를 설명하는 유용한 개념적 틀이 된다는 점에서 의의를 갖고 있다.

37) K. R. Cox and R. J. Johnston, Conflicts, Politics and the Urban Scene, (London; Longman, 1982), p. 112.

38) P. Knox, op. cit. p137-139에서 재인용.

39) L. S. Bourne, "Housing Supply and Housing Market Behavior in Residential Development", in D. T. Herbert and R. J. Johnston, op. cit., pp135-139.

3. 住居移動과 住居構造의 相互關係

: 相應的 因果關係의 設定

앞에서 살펴본 바와같이 주거이동과 도시내 주거구조사이에는 상호간에 밀접한 관련을 맺고 있다. 주거이동은 주거구조의 특성에 따라 공간적으로 차이를 보이며 동시에 도시내 근린변화에 영향을 미치는 요인으로 작용한다.

양자간의 관계는 엄밀히 볼 때 누적적 순환관계(cumulative circular or recursive relationship)를 이루고 있음이 분명하지만 그 乘數的(multiplicative) 과급효과에 대해 실증적으로 밝혀져 있지 않다.

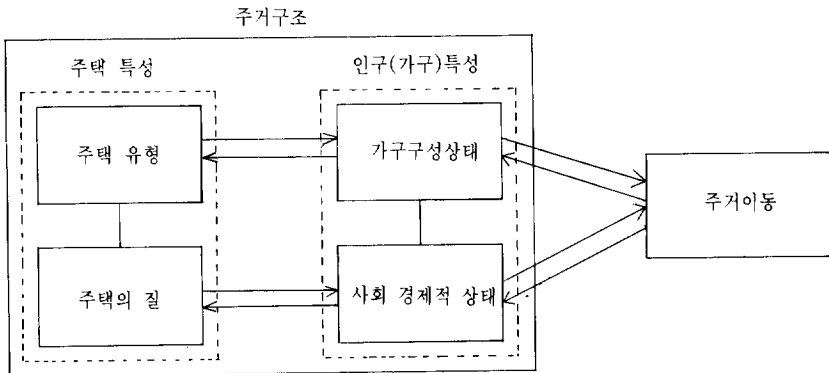
본 연구에서는 지금까지의 논의를 토대로 주거

이동과 주거구조사이의 相應的 因果關係(two-way causation)에 대한 가설을 정립함으로써 양자간의 상호관계에 대한 분석의 틀을 세워 보고자 한다.

먼저 일정한 지역내에서 주택재고(housing stock)에 변화가 발생하면<sup>40)</sup> 다양한 「住宅轉移過程」(vacancy chain)을 통해 동시적으로 인구(가구)적 특성이 적응하게 된다. 이 과정에서 주거이동이 발생하며 주거이동은 그 지역의 주택 및 인구특성에 따라 공간적으로 다양한 變異를 나타낸다. 마찬가지로 주거이동의 특성 및 수준은 일정지역(근린지구)의 인구적 특성의 변화에 영향을 미치며 그와 동시에 그 지역의 주택특성의 변화가 수반된다.

특히 이 관계에서 소득, 학력, 직업 등으로 측

〈圖-2〉 주거이동과 주거구조의 상호관계



\* 주택의 개념은 주거에 관련된 근린환경을 포함하는 포괄적 의미의 주택서비스를 뜻한다.

40) 주택재고의 변화를 filtering과정에서는 고소득층 주택의 신설공급으로 보고 있다. 그러나 실제로 주택재고의 변화는 주택의 신설뿐만아니라 기존주

택의 철거, 건물의 용도전환, 가구의 형성 또는 소멸 및 지역간 인구이동 등에 의해 다양하게 결정되어진다. P. L. Knox, op. cit. p133.

정되는 인구의 사회경제적 상태는 주택의 질과 직접적인 관련이 있으며 반면, 생애주기를 나타내는 가구구성상태는 주택유형과 주로 관련을 맺고 있다.

물론 이와같은 각 부분의 인과관계가 모두 실증적으로 뚜렷이 밝혀져 있지는 않다. 대체로 볼 때 가구구성상태와 주거이동과의 사이에는 매우 밀접한 관계가 있음이 밝혀져 있으나 그 밖의 관계에 대해서는 상대적으로 연구의 축적이 덜 된 상태이다. 따라서 <圖-2>는 분석을 전제로 할 경우 가설로서 제시된 모형의 의미를 갖는다.<sup>41)</sup>

## VI. 住居移動에 관련된 公共問題

자발적으로 이루어지는 주거이동(voluntary movement)은 그것이 가구수준에서든지 집합적 수준에서든지 변화하는 여건에 대응하여 보다 나은 住居環境을 찾아가는 과정이다. 주거환경에 대한 욕구 또는 기대치는 개인의 선호도에 따라 다양하다.

개인의 선호도에 따라 주거환경의 질을 평가하는데는 두가지 요소가 고려되어야 한다.<sup>42)</sup> 첫째는 公共供給水準(public provision)으로서 단순히 물리적인 시설뿐 아니라 법, 제도의 마련 및 시행까지를 포함하는 광의의 公共서비스를 말한다. 둘째는 외부효과(externality effects)로서 다른 사람의 效用에 영향을 미치는「가격없는 효과」(un-

priced effects)를 말한다. 주거이동과 관련하여 중요한 사항은 이러한 公共供給水準과 外部효과가 주거효용(residential utility)을 결정하는 주요 요인이 됨에도 불구하고 그것이 공간적으로 불균등하게 분포되어 있다는 점이다. 공공공급수준의 차이는 주로 행정구역간(interjurisdictions)에 문제가 되며 외부효과는 보다 국지적인 행정구역내(intrajurisdictions)의 근린지구단위에서 문제가 된다.

장소에 따라서 주거환경의 질에 실질적인 차이가 존재하며 아울러 여기에 영향을 미치는 公共供給水準과 外部효과가 장소에 따라 다양한 변이를 보이는데는 크게 세가지 형태의 작용력—① 개인의 입지선택, ② 정부의 공공정책 ③ 정부의 법체제(juridical context)—이 관련되어 있다.

먼저 개인의 입지선택은 그 자체가 다른사람 새로운 환경을 창출한다. 근린지구의 성격은 전입과 전출의 각각의 균형에 달려있다. 어떤 인구 집단이 전입 또는 전출하느냐에 따라 근린지구의 사회적 구성(social composition)이 달라질 뿐 아니라 지방정부의 조세기반, 행정수요 및 공공지출 등에 영향을 미쳐 전체적으로 공공공급의 수준에 차이가 발생한다.

둘째로는 정부의 공공정책의 역할이다. 행정구역내에서의 주거환경의 질은 각 가구가 속해있는 근린지구의 성격에 달려있으며 이는 주거이동과정에 의해 결정되어 진다. 한편 이러한 주거이동은 정부의 공공정책에 의해 제약을 받는다. 정부의 정책은 그것이 의도적으로, 또는 무의식적으로 이동을 조장하거나 아니면 굴절시키는 역할을

41) <圖-2>에서 주택유형과 주택의 질 또는 가구구성상태와 사회경제적 상태사이에 화살표가 없는 것은 주거구조에 관한 실제 분석과정에서(例; 主成分分析(Principal Components analysis)) 각 요인이 서로간에 直角構造(orthogonal constructs)를 갖게 됨을 想定한 것이다. M. Cadwallader, *op. cit.*, p. 466 참조

42) 이에 관한 논의는 다음 문헌을 참조한 것. K. R. Cox, *op. cit.* 1979.

함으로써 주거환경의 질의 공간적인 불균형을 야기시킨다. 그리고 공공정책이 개인의 입지에 미치는 영향은 행정구역내뿐 아니라 행정구역간에서도 마찬가지이다. 우리나라의 경우 아직 자치제가 확립되지 않았기 때문에 자치단체간 입지적 경쟁을 유발하는 정책의 다양성 또는 차등성이 거의 없으나 자치제가 완전히 정착된 외국의 사례를 볼 때 자치정부의 서로 다른 정책은 입지이익에 영향을 미쳐 이로인한 행정구역간 입지적 경쟁이 나타난다. 예컨대 대도시 권역내에서도 자치단체간 稅率의 差異나 公共支出水準의 差異에 따라 입지에 변동이 나타난다.<sup>43)</sup>

셋째로는 법체제에 의한 통제를 들 수 있다. 前述한 바와같이 주거환경의 질은 개인의 입지형태와 涵수이며 개인의 입지형태는 주민의 이익을 보호하려는 서로다른 정부의 정책에 의해 제한을 받는다. 그러나 이는 短見의인 시각에서 본 것이고 보다 폭 넓게 볼 때 개인이 입지조건에 차이에 적응할 수 있는 정도는 법체제에 달려 있으며 정부의 정책이 갖는 영향력 또한 법체제의 테두리 안에서 제한을 받는다.

이때 시민의 입장에서 가장 관심을 갖는 문제는 私有財産權의 보호에 대한 법적규제이다. 특히 不動産의 所有 및 移轉의 排他的 權利에 대한 法的 規制 또는 稅制上 措置 등은 個人의 立地選擇에 대한 自由에 제약요인으로 작용한다.

法體制는 정부의 정책에도 영향을 미쳐 각 지방정부의 權限과 責任을 규정함으로써 교육 등 공공서비스의 공급, 토지이용규제 및 주택부문의 통제 등에 대한 정부의 역할에 일정한 한계로서

작용한다.

住居移動은 분명히 공간상의 다양한 인구집단의 복지에 중요한 의미를 갖고 있다. 물론 개인의 경우 재입지를 통해 국지화된 복지의 변화에 어느정도 적응할 수 있으나 이것만이 선택의 전부는 아니다. 個人이 근린지구 또는 지역사회의 복지변화에 대응하는 수단은 크게 두가지 형태로 분류된다. 하나는 흔히 公共選擇(public choice)의 이론에서 말하는 「발을 통한 投票」(voting with the feet) 즉, 다른 행정구역으로서의 주거를 옮기는 것이고<sup>44)</sup> 또다른 하나는 지역사회의 각종 집단에 참여하여 근린지구의 상황을 변화시키려는 시도이다. 이러한 분류는 기본적으로 Hirschman의 「Exit-Voice」 모형에 토대를 두고 있다.<sup>45)</sup> 이상의 적극적인 두가지 선택외에도 소극적인 대안으로서 주어진 환경의 변화를 沈黙(inaction)으로 받아들이는 경우가 있으며 여건을 개선하려는 의사도 여력도 없는 도시 빈민층 또는 연고가 없는 노인층 등 소외계층의 가구에서 흔히 나타나는 행태이다.<sup>46)</sup>

공공정책 및 그로인한 근린지구의 환경변화에 적용하는 가구의 의사결정은 이동-잔류의 2분법적 선택이 아닌 보다 폭넓은 대안의 맥락에서 고찰되어야 한다. 그리고, 주거이동에 대한 정책적 관심은 이동여부보다는 다양한 대안에의 選擇

44) D. C. Mueller, Public Choice, (London: Cambridge University Press, 1979), pp.126-129.

C. M. Tiebout, "A Pure Theory of Local Expenditure", The Journal of Political Economy, Vol. 64, 1956, pp. 416-424.

45) A. O. Hirschman, "Exit, Voice and Loyalty: Further Reflection and a Survey of Recent Contributions", Social Science Information, Vol. 13, 1974, pp. 7-26.

46) E. G. Moore and R. S. Harris, op. cit. p. 180.

43) 미국의 도시에서 교외화는 실제로 학교교육에 대한 지출강화 및 낮은 세율에 힘입은 바 크다.

K. R. Cox, ibid., p. 8.

可能性(availability)과 대안선택의 波及効果(consequences)에 두는 것이 타당하다. 특히 대안의 선택에 대한 자유와 능력에 제한을 받는 계층의 복지에 정책적 배려가 있어야 한다.<sup>47)</sup> 그것은 '주거이동을 원하지만 移住할 수 없는 사람'과 '주거이동을 원하지 않지만 移住해야만 하는 사람'에 대한 배려야말로 分配의 正義를 空間적으로 구현하는 데 필수과제가 되기 때문이다.

## V. 맺는말

주거이동은 주택에 대한 개인의 복지를 향상시키기 위한 적응과정으로써 의의를 지닌다. 뿐만 아니라 주거이동의 집합적이고 누적된 결과는 근린지구, 나아가서 도시전체의 구조적 특성을 결정하는 요인이 되며 동시에 근린지구 또는 주거구조의 변화로부터 영향을 받는 상응적 인과관계를 맺고 있다. 따라서 주거이동과 도시구조와의 관계는 상호간의 파급효과에 대한 질적인 측면과 양적 측면이 함께 고려되는 것이 바람직 하다.

지금까지의 이론적 검토에서 볼 때 주거이동에 관한 기존이론은 다음 몇가지 점에서 취약점을 지니고 있다.

첫째, 기존의 이론은 주거이동 자체에 대한 미시적 분석이 주류를 이루어왔으며 이동-잔류의 2분법적 토대에서 가구의 의사결정과정에 초점을 둠으로써 도시구조 및 공공정책의 변화속에서 주거이동이 갖는 의의와 효과가 폭넓게 다루어지지 못하였다. 둘째, 주거이동은 주택시장에서 작용

하는 공급/배분측면과 수요측면의 상호작용속에서 파악되어야 한다. 그럼에도 불구하고 기존의 연구들은 주로 수요의 입장에서 이루어짐으로써 주택의 공급과 배분의 역할을看過해 왔음을 지적할 수 있다. 주택의 공급과정은 서로 다른 성격의 가구에게 주거이동의 기회가 됨과 동시에 제약조건이 된다는 점에서 가구의 주거이동에 대한 의사결정에 중요한 역할을 한다. 셋째, 연구의 사례가 대부분 北美地域을 대상으로 축적됨으로써 마치 이 지역 특수한 경우를 이론의 일반화를 위한 기초로 삼으려는 경향마저 보이고 있다.

주거이동연구에서 다루고자하는 복잡한 문제들은 어느 한 時點또는 한가지의 分析規模로는 결론을 내리기 어려운 성격을 가지고 있다.

따라서 주거이동은 수요와 공급의 연결관계속에서 파악하되 가구의 주택구입능력과 주택가격의 관계, 그리고 이것에 영향을 미치는 요소로써 제도 또는 공공정책의 역할이 포괄적으로 다루어져야 한다. 주택시장에 內在한 주거이동의 제약조건, 주거이동이 개인 또는 도시구조에 미치는 파급효과, 그리고 여기에 관련된 공공정책적 시사에 대한 충분한 검토와 평가를 통해서만 주거이동연구는 이론과 실제의 모두에 대해 유용성을 가질 수 있다.

47) C. S. Fischer and A. Stueve, "Why People Move House", New Society Vol.38. (NO.25, 1976), p. 407.