



생애주기 단계별 서울 전입가구의 주거입지 선택 특성* - 장거리 주거이동 가구를 대상으로 -

Residential Location Choice Characteristics of In-Migrating Households in Seoul by Life-Cycle Stage - Focusing on Long-Distance Residential Mobility -

이석훈** · 이창효***
Seokhun Lee · Changhyo Yi

Abstract

This study examines the initial residential location choices of households migrating to Seoul in 2023 using K-means clustering and a conditional logit model. By defining life-cycle groups based on household size and the age of the household head, it empirically evaluates whether the spatial differentiation of residential areas suggested by urban internal structure theories remains applicable in contemporary Seoul, while accounting for both chosen and non-chosen alternatives. The results indicate that, across all life-cycle stages, households tend to avoid aging housing stock and prefer areas with higher asset values or mixed-use environments, often located relatively far from the urban core. Furthermore, the probability of selection increases in areas with favorable educational and settlement conditions. By life-cycle stage, younger households prioritize rental demand and mobility, middle-aged households emphasize family stability, educational infrastructure, and housing quality, and older households prefer environments that support mobility, economic activity, and residential stability. These findings suggest that the socioeconomic spatial differentiation mechanisms proposed by traditional urban internal structure theories may not fully align with current patterns in Seoul, although distinct behavioral differences across life-cycle groups persist. Overall, residential choices appear to be driven more by housing quality and settlement stability than by proximity to the urban core, demonstrating the need for life-cycle-tailored housing policies and integrated land-use and transport strategies to enhance settlement stability in peripheral areas.

Keywords: Residential location choice, Life-cycle stages, Factorial ecology, Spatial sorting, Conditional logit model

* 이 논문은 2021년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 인문사회분야 신진연구지원사업의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2021S1A5A8064410).
** 국립한밭대학교 도시공학과 석사과정(주저자) | Master's Student, Department of Urban Engineering, Hanbat National University | First Author | gbg06042@naver.com |
*** 국립한밭대학교 도시공학과 부교수(교신저자) | Associate Professor, Department of Urban Engineering, Hanbat National University | Corresponding Author | yich@hanbat.ac.kr |

1. 서론

1. 연구의 배경과 목적

도시에서 얻을 수 있는 기대소득은 농촌에서 도시로의 이촌향도를 유도하는 핵심 요인으로 지적되어 왔다(Harris and Todaro, 1970). 이는 우리나라의 전후 복구와 급속한 경제성장, 단기간의 산업화와 도시화 과정 등 서울 대도시권을 중심으로 한 인구 집중 가속화 단계에서 명확히 드러났다. 서울은 우리나라의 정치·경제·사회·문화 중심지로서 인구와 자원이 고도로 집중된 공간이 되었으며, 주택 수요 급증과 공급 부족은 구조적인 사회 문제로 제기되고 있다. 이에 대한 정부의 대응은 도시개발과 대규모 주택 공급이었다(임재빈, 2020). 그 결과, 아파트를 중심으로 한 공동주택 공급과 신도시 개발에 따른 교외화가 진행됨과 동시에, 주거환경 개선과 도시 외곽으로의 주거지 확산이 촉진되었다(Causa and Pichelmann, 2020).

한편, 최근 서울은 또 다른 변화를 겪고 있다. 2023년 통계청 「인구주택총조사」에 따르면, 서울의 총가구 수는 2022년 약 408만 가구에서 2023년 약 413만 가수로 1년 새 5만 가구(1.1%)가 증가하였다(통계청, 2024b). 그리고 같은 해 통계청 「국내인구이동통계」에서는 서울이 3만 1천 명의 순유출을 기록하였다(통계청, 2024a). 이는 인구 감소와 가구 소형화, 초혼 연령 상승과 비혼 확산, 그리고 고령화에 따른 독거노인 증가 등 다양한 인구학적 요인이 결합한 결과이다(우해봉, 2025).

그럼에도 불구하고, 서울로의 가구 전입은 일정 수준 계속되고 있으며, 서울 내부에서의 가구 분화와 함께 주택 공급에 대한 추가적인 요구는 계속되고 있다. 특히 서울로 전입하는 가구는 양호한 생활 여건 확보에 대한 니즈에 비해 높은 수준의 주택가격으로 인해 선호하는 지역에 즉시 정착하기 어렵고(전명진·강도규, 2016), 상당수가 상대적으로 만족스럽지 못한 주거지를 최초 전입지로 선택하는 제약을 갖는다. 이러한 현상은 도시 내부의 제한된 토지 자원과 주거환경 여건 속에서 개별 가구가 스스로 지니고 있는 조건을 고려하여 적절한 입지를 탐색하고 이에 적응해가는 과정으로 이해할 수 있다.

행정구역을 넘어서는 비교적 장거리 이주의 경우, 전통적 주거이동 및 도시내부구조 이론에서는 특정 사회·경제적 이주 집단이 일정 지역에 유입됨에 따라 기존 집단을 대체하는 흐름이 나타나며, 그 결과 도시내부구조의 공간적 분화를 유발하는 일련의 메커니즘을 설명하였다(윤복자, 1992; 이창효, 2012; 임창호 외, 2002; 정대연, 1990).

이와 같은 제약이 모든 가구에 동일하게 영향을 미치는 것은 아니다. 가구별로 현재의 생애주기 단계에 따라, 주거입지 선택과 관련한 제약과 대응 방식이 달라질 수 있다. 일반적으로 청년층은 학교 및 직장 접근성과 주거비용, 중년층은 자녀 교육과 정주 환경 수준, 장년층은 생활 편의시설 및 교통 접근성, 노년층은 의료 접근성과 공동체의 정서적 유대를 상대적으로 더 중시한다(김경덕·김병량, 2018; 김리영, 2019; 정재은·박천규, 2015).

서울로 전입하는 가구의 상당수는 20~30대 청

년층이다. 그리고 전체 전입가구의 이동 동기는 주택(34.0%), 가족(24.1%), 직업(22.8%)의 순으로 나타난다(통계청, 2024a). 이는 서울 전입가구와 관련한 핵심 동기가 생애주기 변동에 따른 정주 여건뿐만 아니라, 주택 및 사회·경제적 요인에도 영향을 받을 수 있음을 의미한다. 즉, 서울 전입가구의 주거입지 선택 및 영향 요인을 본질적으로 이해하기 위해서는 가구의 생애주기 단계를 비교·분석하는 접근이 필요함을 시사한다.

이에 본 연구에서는 행정구역 경계를 넘어서는 장거리 주거이동을 하는 서울 전입가구를 대상으로 최초 주거입지 선택의 영향 요인을 실증적으로 규명하고, 이를 생애주기 단계별 가구를 상호 비교·분석함으로써 주거입지 선택 및 제약 요인이 미치는 영향의 차이를 밝히고자 한다. 또한, 주거입지 선택의 공간적 제약에 관한 고전 이론들이 장거리 주거이동을 실행하는 서울 전입가구의 주거입지 선택 과정에도 적용 가능한지를 검토하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 분석 대상은 서울 이외 지역에서 서울로 전입한 가구이다. 공간적 범위는 서울시 전체이며, 행정동 단위를 기준으로 지역별 주거입지 관련 특성을 정량화하였다. 시간적 범위는 2023년으로 설정하여 최근 우리나라의 주거이동 행태와 인구·사회·경제의 구조적 변화를 반영하고자 하였다. 행정동은 지역 생활권과 주거환경

을 반영하는 다양한 자료의 확보가 가능한 기초 행정구역으로, 가구가 정착하는 공간의 특징을 실증분석하기에 적합한 공간 단위이다.¹⁾

연구의 주요 분석 자료는 통계청 「국내인구이동통계」 마이크로데이터 중 세대 관련 연간자료이다. 이 기초 분석 자료는 국가 행정·제도적 측면에서 세대 단위로 집계되나, 세대 단위가 실질적으로 동일 거주공간에서 생활을 공유하는 기초 단위를 의미하므로, 본 연구에서는 이를 가구 단위로 간주하여 연구를 수행하였다. 이 자료는 전입·전출지 및 이동 사유 등을 행정동 단위로 제공하여, 서울 전입가구의 도시 내 입지 선택 행태의 분석에 적합하다.

본 연구의 분석 방법을 포함한 내용적 구성은 다음과 같다. 제II장에서는 주거이동과 입지 선택에 관한 기존 이론과 선행연구를 검토하여 이론적 틀을 정립하였다. 제III장에서는 통계청 「국내인구이동통계」 마이크로데이터의 세대 관련 연간자료 기반으로 가구 단위 분석자료를 구성하였다. 또한, 가구원 수와 가구주 연령을 활용한 K-means 군집분석을 통해 생애주기 단계를 구분하고 변수를 구축하였다. 이어서 서울 전입가구 최초 주거입지 선택에 관한 연구 가설을 설정한 뒤, 가설 검증을 위해 조건부 로짓 모형을 구축하였다.

제IV장에서는 본 연구의 주요 변수의 공간 분포와 특성 파악을 위해, 서울 전입가구의 실제 주거입지 분포를 시각화하고 기초통계 분석을 실행하였다. 또한, 조건부 로짓 모형을 적용하여 생애주기 단계별 서울 전입가구의 주거입지 선택 요인

1) 일부 행정동은 전 지역이 재개발·재건축 사업의 대상으로, 주거환경 및 입지 특성 자료의 확보가 불가능하여 분석 대상에서 제외하였다.

을 실증하였다. 끝으로, V장에서는 실증분석 결과를 토대로 서울 전입가구의 주거입지 선택 행태와 공간적 분화에 대해 해석하였다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 생애주기 단계와 주거입지 선택 요인

주거이동은 가구의 생애주기 단계 변화에서 비롯되는 전환기적 사건과 가구의 사회·경제적 특성이 결합하여 발생한다. 결혼, 출산, 자녀 성장, 은퇴와 같은 생애사건은 새로운 주거 수요를 만들어내며 주거이동을 촉발한다(Clark and Onaka, 1983; Rossi, 1955). 주거 수요의 변화는 새로운 입지 선택의 기준이 되며, 이에 따라 생애주기 단계별로 서로 다른 요인이 작용한다.

청년층의 주거입지 선택은 생애주기 초기 단계에 해당하는 시점적 특성과 맞물려 경제적 기반의 취약성과 밀접하게 연관된다. 이 시기의 가구는 기초적인 자산 축적 이전 단계이기 때문에 주택가격에 대한 부담과 일자리 접근성이 입지 선택을 규정하는 핵심 요인으로 작용한다(김리영, 2019; 박미선, 2017). 따라서 생활양식에 대한 선호와 무관하게 상대적으로 저렴한 주거지를 우선 고려하게 되며, 주택가격은 이들의 주거입지 선택에 있어 가장 보편적이고 강력한 제약 조건으로 나타난다(이소영·오명원, 2019). 특히 청년층 내에서도 저소득층의 경우 경제적 여건을 중시하는 '제한적 합리성'에 기초한 주거지 선택 행태가 뚜렷하다(박정연·이창효, 2022).

중년층으로 이행하는 시점의 주거 선택 기준은 개인적 차원에서 가족 중심으로 전환된다. 특히 자녀가 학령기에 진입하는 시점은 입지 선택의 중요한 분기점이 되며, 초등학교 입학은 교육 목적의 주거이동을 유발한다(정재은·박천규, 2015). 아울러 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구와 같이 가족 구성원 다수의 활동 특성을 고려해야 하는 경우에는 주거지 결정 조건의 복잡성을 증가시킬 수 있다(조윤성 외, 2018). 이 시기의 가구는 주거 안정성 확보를 위해 임차보다는 자가 주택으로 전환하려는 경향도 강하게 나타난다(Feijten and Mulder, 2002).

장년층에 이르면 은퇴와 관련한 경제활동 중심의 생애주기적 전환기에 도달함에 따라, 선호하는 주거입지가 더욱 세분화된다. 은퇴 이후에도 수도권에 계속 거주하려는 가구는 교통 접근성과 생활편의시설을 우선적으로 고려하는 반면, 비수도권으로 이주를 희망하는 가구는 연고지와 같은 개인적 요인을 중시한다(김경덕·김병량, 2018). 또한, 거주지 유형에 따라 선호 요인도 뚜렷하게 구분되는데, 도심형 정착을 지향하는 가구는 접근성과 편리성, 전원·휴양형 정착을 추구하는 가구는 쾌적성과 환경성을 중시하는 등 장년층 내부에서의 다양한 분화가 확인된다(김창곤·이주형, 2015).

노년층은 새로운 지역으로의 이주보다는 기존에 거주하던 생활권에 머무르려는 경향, 즉 'aging in place' 현상이 두드러진다(고진수·최막중, 2014; Ratnayake et al., 2022). 주거이동은 건강 악화와 같은 불가피한 상황에서 발생하며, 의료서비스 접근성 확보를 위한 도시지역 회

귀현상도 나타나는 경우가 있다(고진수·최막중, 2014; 김준형·한정훈, 2012).

2. 주거이동 유형과 입지 변화

일반적으로 주거이동은 가구가 현재 거주지에서 느끼는 주거 불만족에서 시작하는 단계적 의사결정 과정으로 인식되고 있다(Brown and Moore, 1970; Morris and Winter, 1975; Speare Jr., 1974). 주거이동의 과정은 불만족을 계기로 이동 의향이 형성되고, 이후 대안 주거지를 탐색·평가하여 최종 정착지를 선택하는 연속적인 절차로 구성된다. 이때 주거 만족 수준은 이동 의향과 실행을 매개하는 핵심 변수로 작용하며, 불만족이 일정 수준을 넘어설 때 실제 이동이 발생하게 된다(Speare Jr., 1974).

주거이동은 대체로 근거리 또는 동일 생활권 내에서의 단거리 이동이라는 특성을 가지며, 주로 주택 또는 주거환경 불만족의 해결을 목적으로 한다. 반면, 광역 행정구역 경계를 넘거나 타 도시나 대도시권으로 이주하는 장거리 주거이동은 취업, 직장 이전 등 고용 상황의 변화에 의해 발생하는 경향이 있는 것으로 알려져 있다(민보경, 2025). 이러한 장거리 주거이동은 행정구역을 넘어서는 이동에 해당하므로 도시의 성장 또는 쇠퇴를 유발하기도 하고, 도시 내 구성원의 양적·질적 변화 그리고 도시공간상의 입지 패턴에 영향을 미치기도 한다.

이와 관련하여, 도시 내 인구 유입에 의한 주거 입지 패턴의 변화는 과거부터 사회·지리·경제 등 다양한 관점에서 검토되었다. 20세기 초 시카고

학파의 도시생태학자들은 사회학적 시각에서 주거입지를 도시의 내부 공간구조와 생활양식의 관계 속에서 이해하려 하였다. 대표적으로 Burgess (1925)는 도시가 중심업무지구를 중심으로 동심원 형태로 확장된다고 보았으며, 사회·경제적 지위가 낮은 집단일수록 도심 인접 지역에, 높은 집단의 경우에는 외곽 지역에 거주한다고 기술하였다. 특히 도시 내 유입되는 가구는 도심 주변의 접이시대 인근 지역 등 상대적으로 주거환경이 열악하고 저렴한 주거지에 정착하게 된다고 설명하였다. 이는 도시 내부에서의 주거지 분화와 사회계층의 공간적 이동을 설명하는 기초적인 틀로서, 이후 주거이동을 가구의 사회·경제적 특성과 연계하여 분석하는 연구(요인생태학)의 토대가 되었다(윤복자, 1992; 이창효, 2012; 임창호 외, 2002; 정대연, 1990; Shevky and Bell, 1955).

도시생태학적 이론에 대한 대표적인 비판 중 하나는 개인이나 집단에 의한 의도적 행동 또는 사회적 자본의 역할에 대한 무시 그리고 사회·문화적 요소가 미치는 영향에 대한 간과 등 과도한 단순화이다(Kaplan et al., 2014). 장거리 주거이동에 있어서도 단거리 주거이동 가구와 같이 가구가 수용할 수 있는 주택가격과 통근 시간 등에 일정한 입계치가 있을 수 있으며(이백진 외, 2012), 주거지 선택에는 사회·경제적 기회와 근린 환경의 질적 수준도 영향을 미칠 수 있다. 주택은 단순한 개별 상품이 아니라 고용, 교육, 안전 등 여러 가지 요소들이 결합된 하나의 집합체이자(Galster and Killen, 1995), 주거 선택은 거주 공간 자체만이 아니라 그와 연관된 학군, 공원, 문화·편의 시설, 치안, 공동체 네트워크 등 주거환경 전반에

대한 검토 과정으로 보아야 한다(최막중·임영진, 2001). 또한, 장거리 주거이동에 의한 주거 선택의 기준 역시 가구 유형별 차이가 존재할 것이다.

기존 선행연구들은 생애주기 단계별 주거입지 선택 요인의 차이를 규명하거나, 단거리 주거이동을 대상으로 특정한 주거입지 요인에 초점을 맞춘 실증연구를 주로 수행하였다. 본 연구에서는 서울을 대상으로 행정구역 경계를 넘어서는 장거리 주거이동 가구의 주거입지 선택 특성에 초점을 맞추었다. 서울 전입가구가 생애주기 단계 중 어떠한 시기에 집중하는지 확인하고, 생애주기 단계별로 서울로 전입하는 장거리 주거이동 가구의 최초 주거입지 선택 요인 차이를 실증하였다. 이를 위하여, 주거입지 요인별 선택 확률을 정량적으로 분석할 수 있는 실증분석 모형을 구축하고 지역 수준의 입지 특성을 포함함으로써, 대도시 전입가구의 최초 정착지 선택 특성에 대한 이론적 설명이 서울로 전입하는 장거리 주거이동 가구에 도 적용되는지를 확인하고자 하였다.

III. 연구모형 및 자료 구축

1. 연구의 범위와 방법

본 연구의 분석 자료는 2023년 기준 통계청 「국내인구이동통계」 마이크로데이터 중 세대 관련 연간자료와 서울시 행정동 단위의 지역 특성 관련 자료를 연계·결합하여 구축하였다. 행정동은 기초 분석 단위로 설정하여 전입가구의 실제 이동 정보를 해당 지역의 입지 특성과 연결하였

다. 인구이동통계 전체 데이터를 모두 활용할 경우, 표본 규모가 지나치게 커지고 교육기관의 학기 개시 또는 경제활동 관련 계절 요인에 따른 편향이 분석 자료에 포함될 수 있다. 본 연구는 상대적으로 안정적이고 일반적인 주거이동 패턴을 관찰할 수 있을 것으로 예상되는 2023년 4월의 인구이동통계 데이터 총 18,099건을 최종 분석 자료로 활용함으로써, 계절적 영향을 최소화하고 분석 결과의 신뢰성을 확보하고자 하였다.

분석 대상인 서울 전입가구에 대하여 선행연구(Clark and Onaka, 1983; Rossi, 1955)에서 제시되었던 생애주기 단계별 가구 특성 변화 요인을 고려한 집단 구분을 실행하였다. 즉, 생애사적 사건의 변화를 반영하는 가구주 연령과 가구원 수를 기준으로 K-means 군집분석을 실시하였다. 가구주의 연령과 가구원 수는 결혼, 출산, 자녀 독립 등 생애사적 사건에 따라 변화하는 가구 구성과 밀접하게 연관되는 변수로서, 가구의 형성·확대·축소 과정을 포착할 수 있다는 점에서 생애주기 구분의 실증적 대리변수로 적합하다. 이에 본 연구는 k=2~6까지의 실루엣 계수를 산출하여 최적 군집 수를 검토하였다(〈표 1〉). 그 결과, k=3에서 평균 실루엣 계수 값이 가장 높게 나타나(0.692) 최적

〈표 1〉 군집 수(k)에 따른 평균 실루엣 계수

k	Silhouette
2	0.659
3	0.692
4	0.606
5	0.613
6	0.640

군집 수를 판단하여 세 개의 생애주기 단계 집단을 도출하였다.

집단 1은 평균 가구주 연령이 20대 후반, 가구원 수가 1명 내외인 독립 초기의 1인 가구나 초기 신혼 가구를 포함하는 '청년 전입가구'이다. 표본 수가 가장 많으며, 청년층에서 학업, 군 복무, 취업, 결혼 등 생애사건에 따라 주거이동이 빈번하게 발생한다는 기존 연구 결과와 일치한다(박미선, 2017). 집단 2는 평균 가구주 연령 약 47세, 가구원 수 3.5명 내외의 자녀 양육기 특성을 지닌 '중년 전입가구', 집단 3은 평균 가구주 연령이 약 59세, 가구원 수 1.2명 수준에 해당하는 자녀 독립시기에 있는 은퇴를 앞둔 '장·노년 전입가구'라 할 수 있다(〈표 2〉).

서울 전입가구의 최초 주거입지 대안에 대한 특성 자료는 주거입지 선택과 선호 요인에 관한 선행연구에서 제시되었던 주요 결정 요인들을 바탕으로 설명변수를 구성하였다. 앞서 검토한 바와 같이 가구의 생애주기 단계에 따라 주거입지 선택 요인의 상대적 중요도가 상이하게 나타나므로, 본 연구에서는 서울 전입가구의 최초 주거지 선택에 영향을 미칠 것으로 예상되는 요인들을 중심으로 변수를 선정하였다. 선행연구에서 반복적

으로 확인된 결정 요인을 반영하되, 각 변수가 생애주기 단계별 입지 선택의 차이를 설명할 수 있도록 이를 주택 특성, 인구·경제 특성, 입지·생활환경 특성, 교육 특성의 네 가지 범주로 체계화하였다. 또한, 종속변수는 서울 전입가구의 주거입지 선택 여부이다. 조건부 로짓 모형에서는 각 가구가 선택 가능한 행정동 중 실제로 선택한 행정동을 1, 선택하지 않은 행정동을 0으로 설정하여 각 행정동이 해당 가구의 주거입지로 선택될 확률을 추정하였다.

주택 특성은 해당 지역의 주택 유형 구성과 가격 수준을 반영하는 지표에 해당한다. 인구·경제 특성은 지역의 사회·경제적 환경과 인구 구조를 설명하는 변수이며, 입지·생활환경 특성은 도심 접근성과 생활 편의성을 나타내는 요소로 구성하였다. 교육 특성은 자녀 양육기 가구의 선택 요인을 반영하는 지표로 포함하였다. 이들 설명변수는 가구의 주거이동 및 입지 선택과 관련하여 생애주기 단계에 따라 상이하게 나타날 수 있는 입지 요소의 차별성을 설명하기 위해 실증분석 모형에 적용하였다.

세부적으로, 주택 특성에는 아파트 비율과 노후주택 비율, 전세가율 그리고 매매가격을 포함하였다. 인구·경제 특성은 직주비와 주택당 평균 가구원 수, 노령화지수로 구성하였으며, 입지·생활환경 특성에는 도심으로부터 거리와 지하철 이용성, 의료시설 및 문화시설 밀도를 설정하였다. 끝으로, 교육 특성에는 행정동 내 대학 유무와 재적 학생 수를 반영하였다(〈표 3〉).

〈표 2〉 서울 전입가구에 대한 군집 분석 결과

집단	사례 수 (%)	평균 가구주 연령(세)	평균 가구원 수(명)	생애주기 단계
1	13,606 (75.20)	27.90	1.04	청년 전입가구
2	1,094 (6.00)	46.80	3.47	중년 전입가구
3	3,399 (18.80)	58.70	1.21	장·노년 전입가구

〈표 3〉 변수 설정 및 분석 자료 구축 개요

변수		산출 방법	단위	출처	
종속변수	주거입지 선택 여부	선택 대안(1), 미선택 대안(0)	-	마이크로데이터 통합서비스 (2023)	
설명 변수	주택 특성	아파트 비율	(아파트 수/총 주택 수)×100	%	통계지리정보서비스 (2023c)
		노후주택 비율	(준공 30년 이상 주택 수/총 주택 수)×100	%	통계지리정보서비스 (2023a)
		전세가율 ^a	(㎡당 평균 전세가격/㎡당 평균 매매가격)×100	%	국토교통부 실거래가 공개시스템. (2023)
		매매가격 ^a	㎡당 평균 매매가격	백만 원	
	인구·경제 특성	직주비	도착 통근량/출발 통근량	-	국가교통데이터베이스 (2023)
		주택당 평균 가구원 수	전체 가구원 수/총 주택 수 ^b	명	통계지리정보서비스 (2023e)
		노령화지수	(65세 이상 인구수/15세 미만 인구수)×100	-	통계지리정보서비스 (2023b)
	입지·생활 환경 특성	도심으로부터 거리	행정동 중심점과 도심(서울시청) 간 직선거리	km	통계지리정보서비스 (2023a)
		지하철 이용성	(지하철역 반경 500m 범위 내 면적/행정동 전체 면적) ×100	%	서울 열린데이터 광장 (2023) 통계지리정보서비스 (2023a)
		의료시설 밀도 ^c	(의원 수/인구수)×1,000	개소/천 명	건강보험심사평가원 (2023) 통계지리정보서비스 (2023d)
		문화시설 밀도	(문화시설 수/인구수)×1,000	개소/천 명	마이크로데이터 통합서비스 (2023) 통계지리정보서비스 (2023d)
	교육 특성	대학 유무	대학 없음(0), 대학 있음(1)	-	한국교육개발원 교육통계서비스 (2023a, 2023b)
재적 학생 수		유·초·중·고 재적 학생 수 합계	천 명		

주 : 1) ^a) 아파트를 기준으로 산출하였으며, 아파트가 부재한 행정동은 연립·다세대 전세와 매매가격을 대체 값으로 사용함.

2) ^b) 미거주 주택(빈집) 제외, 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대 주택, 비주거용 건물 내 주택 포함함.

3) ^c) 의료시설은 내과, 소아과, 산부인과, 이비인후과, 안과, 신경외과 등 생활 밀접 진료과목 의료시설을 포함함.

2. 가설 및 연구모형

본 연구는 생애주기 단계별 서울 전입가구의 최초 주거입지 선택 과정에서 나타나는 차이를 규명하고자 다음과 같은 두 가지 가설을 설정하였다. 첫째, 서울로 전입하는 장거리 주거이동 가구의 최초 주거입지 선택 요인은 생애주기 단계별로 상이하며, 각 단계에서 주거입지 선택을 결정하는 선호 및 제약 요인 역시 다를 것이다. 둘째, 대도시로 전입하는 가구의 최초 주거입지 선택 및 공간 분포 패턴은 도시생태학 이론에서 주장하는 인구·사회·경제적 지위에 따른 공간적 분화보다는 지역 수준에서의 주거입지 특성이 영향을 미칠 것이다.

가설을 검증하기 위해 본 연구는 조건부 로짓 모형(conditional logit model)을 활용하였다. 조건부 로짓 모형은 로짓 모형의 한 유형으로, 선택 대안의 특성에 초점을 맞춘다는 점에서 다항 로짓 모형과 구분된다. 이 모형은 의사결정 주체가 여러 대안이 지닌 효용을 비교하여 가장 높은 효용을 제공하는 대안을 선택한다고 가정하는 이산 선택 모형에 기반한다. 본 연구의 분석 단위는 서울로 전입하는 가구이며, 개별 가구가 복수의 주거입지 대안들(행정동) 중 하나를 선택하는 구조를 갖는다. 연구의 목적 달성을 위한 설명변수는 각각의 행정동이 지닌 인구·사회·경제적 속성과 같은 대안 특성에 초점을 맞출 필요가 있으며, 이러한 자료 구조를 갖는 경우에는 선택 주체의 개별적인 특성보다 선택 대안의 속성이 효용을 결정하는 모형이 적합하다. 조건부 로짓 모형은 다수의 대안을 동시에 고려하면서 대안별 속성이 선

택 확률에 미치는 영향을 추정할 수 있다는 점에서 분석 목적에 부합한다. 각 대안의 효용은 해당 대안이 가진 속성과 관측 불가능한 속성(오차항)으로 구성된다. 이를 수식으로 나타내면 (식 1)과 같다.

$$U_{ij} = V_{ij} + \epsilon_{ij} \quad (\text{식 1})$$

여기서, U_{ij} 는 개인 i 가 대안 j 를 선택했을 때 효용을 의미한다. V_{ij} 는 관측 가능한 대안의 속성으로, 본 연구에서는 주택 특성, 인구·경제 특성, 입지·생활환경 특성 등으로 구성된 장소 효용(place utility)이며, ϵ_{ij} 는 개인의 선호나 순간적 요인과 같이 관측 불가능한 요인을 포함하는 오차항이다. 이와 같은 분석 모형의 구조적 특성으로 인해 조건부 로짓 모형은 대안의 속성이 선택에 미치는 영향을 분석하는 데 적합하며, 주거지 선택과 같이 입지 요인에 기초한 선택 행위를 설명하는 데 널리 활용된다(Hoffman and Duncan, 1988; McFadden, 1974).

한편, 이 모형은 모든 대안의 오차항이 Gumbel 분포를 따르고 대안 간 서로 상관성이 존재하지 않는다는 가정(independence of irrelevant alternatives, IIA)을 전제로 한다. 따라서 불필요한 대안이 추가되거나 삭제되더라도 기존 대안의 상대적 선택 확률이 변하지 않는다는 특성이 있다. 조건부 로짓 모형에서 개인 i 가 대안 j 를 선택할 확률은 (식 2)와 같이 정의된다.

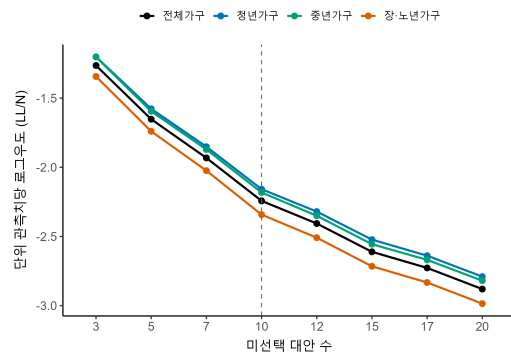
$$P_{ij} = \frac{\exp(\beta X_{ij})}{\sum_{k=1}^J \exp(\beta X_{ik})} \quad (\text{식 2})$$

(식 2)에서, P_{ij} 는 개인 i 가 대안 j 를 선택할 확률이며, 선택 가능한 J 개 대안의 효용 $\exp(\beta X_{ik})$ 총합에서 특정 대안 j 의 효용 $\exp(\beta X_{ij})$ 이 차지하는 상대적 비중에 의해 결정된다.

본 연구에서 서울 전입가구가 선택 가능한 대안의 수는 최대 423개 행정동으로 매우 많기 때문에, 모든 대안을 포함할 경우에는 표본의 규모가 지나치게 커져 분석 모형을 통한 추정이 사실상 불가능하다. 따라서 가능한 전체 대안을 모두 사용하는 대신, 대안 표본추출(sampling of alternatives) 기법을 적용하였다. McFadden(1978)은 실제 선택 대안을 반드시 포함하고 나머지 미선택 대안을 확률적으로 추출하면, 전체 대안을 모두 포함하지 않아도 일관성 있는 추정이 가능함을 이론적으로 증명하였다. 그러나 대안을 축소함으로써 발생할 수 있는 정보 손실로 인해 추정의 정확성이 낮아질 수 있다는 점을 고려하여, 대안 표본의 크기를 임의로 정하기보다는 모형의 적합도 개선 효과와 계산 가능성 사이에서 균형을 찾아야 한다(Train, 2009).

이와 같은 논의를 고려하여 미선택 대안의 수를 점차 늘려가며 로그우도(log-likelihood)의 변화를 검토하였다. 조건부 로짓 모형에서 선택 대안 집합이 확장될 경우 로그우도의 값은 감소하는 경향이 있으나, 일정 수준 이후에는 감소 폭이 둔화되며 완만해지는 안정 구간이 나타난다. 미선택 대안은 각 선택 사건에서 정의된 동일한 대안 집합 내에서 무작위 비복원추출 방식으로 구성하였다.

본 연구에서는 미선택 대안 수를 3~20개로 설정하여 반복추정을 수행하였다. 군집별 표본 수 차



〈그림 1〉 미선택 대안 수에 따른 로그우도 변화

이로 인해 로그우도 값이 직접 비교되기 어려운 점을 고려하여 로그우도를 표본 수로 나눈 관측치 당 로그우도 값을 기준으로 모형 간 변화를 비교하였다. 그 결과, 10개 이후부터 로그우도의 감소 폭이 완만해지는 안정 구간이 확인되었다(〈그림 1〉). 이에 따라 추정 결과의 안정성과 계산 효율성을 동시에 고려하여 미선택 대안을 10개로 설정하였다.

IV. 분석 결과

1. 기초통계량

〈표 4〉는 생애주기 단계별 서울 전입가구 집단이 실제 거주지로 선택한 지역의 주요 특성에 대한 기초통계량이다. 주택 특성 측면에서 중년 전입가구에서는 전세가율(51.80%)이 가장 낮고 매매가격(15.10백만 원)이 가장 높았으며, 청년 전입가구의 전입지는 아파트 비율이 51.40% 그리고 노후주택 비율이 21.50%로 가장 낮았다. 인구·경제 특성의 경우, 중년 전입가구에서의 직주비는

〈표 4〉 생애주기 단계별 주거입지 선택 지역의 기초통계량

설명변수		청년 전입가구				중년 전입가구				장·노년 전입가구			
		Min	Max	Avg	SD	Min	Max	Avg	SD	Min	Max	Avg	SD
주택 특성	아파트 비율	0.00	100.00	51.40	27.40	0.00	100.00	70.10	27.30	0.00	100.00	56.20	29.00
	노후주택 비율	0.00	100.00	21.50	15.90	0.00	100.00	23.10	20.80	0.00	100.00	23.30	18.00
	전세가율	17.40	168.00	61.70	19.70	17.40	168.00	51.80	13.10	17.40	168.00	57.20	15.30
	매매가격	4.67	35.00	11.80	4.58	4.67	35.00	15.10	7.00	4.67	40.60	12.70	6.13
인구·경제 특성	직주비	0.23	7.47	1.15	0.99	0.24	6.05	0.97	0.83	0.23	7.47	1.05	0.91
	주택당 평균 가구원 수	1.40	3.20	2.06	0.34	1.40	3.20	2.41	0.35	1.40	3.20	2.22	0.33
	노령화지수	38.00	772.00	279.00	118.00	38.00	759.00	192.00	102.00	38.00	772.00	255.00	118.00
입지·생활 환경 특성	도심으로부터 거리	0.38	17.71	9.42	3.34	1.04	17.71	10.22	3.87	0.63	17.71	9.49	3.68
	지하철 이용성	0.00	100.00	51.80	27.50	0.00	100.00	43.20	27.00	0.00	100.00	46.10	27.60
	의료시설 밀도	0.00	18.40	0.97	1.01	0.09	6.52	0.80	0.74	0.00	18.40	0.88	1.02
	문화시설 밀도	0.00	10.60	0.31	0.61	0.00	6.38	0.22	0.33	0.00	10.60	0.29	0.63
교육 특성	대학 유무	-	-	11.70	-	-	-	9.00	-	-	-	7.10	-
	재적학생 수	0.00	9.20	1.97	1.55	0.00	9.20	2.43	1.81	0.00	9.20	2.16	1.67

0.97, 노령화지수는 192로 최저치를 보인 반면, 주택당 평균 가구원 수는 청년 전입가구에서 2.06명으로 가장 적었다.

입지·생활환경 특성에서는 중년 전입가구가 도심으로부터 평균 10.22km의 가장 이격된 지역에 입지하였고, 문화시설 밀도는 0.22개소/천 명으로 가장 낮았다. 반면, 청년 전입가구가 실제로 선택한 지역은 지하철 역세권 면적 비율이 51.80%, 의료시설 밀도가 0.97개소/천 명으로 모두 가장 높았다. 교육 특성의 경우 대학이 위치한 지역을 거주지로 선택한 청년 전입가구가 11.70%로 가장 많았으며, 재적 학생 수는 중년 전입가구의 주거지 선택 지역이 평균 2.43천 명으로 가장 많았다.

기초통계량 분석 결과는 생애주기 단계별 전입 가구 집단이 선택한 주거지의 특성이 상이함을 의미한다. 그러나 이러한 기술통계 분석만으로는 주거지 선택의 영향 요인을 확인하기 어려우므로 추가적인 실증분석이 필요하다.

2. 서울 전입가구의 주거지 선택 공간 분포

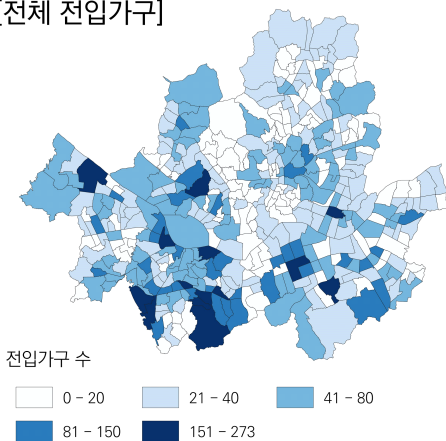
서울 전입가구의 주거지 선택 공간 분포를 생애주기 단계 집단별로 구분하여 살펴본 결과는 〈그림 2〉와 같다. 전입가구들은 전반적으로 서남권과 동남권 일부 지역을 중심으로 집중하는 양상을 보였다. 전체 전입가구의 주거지 선택은 관악구, 동작구, 금천구, 강서구, 강남구 일대에서 비

교적 많았으며, 강북구, 도봉구, 노원구 등 북동부 지역은 상대적으로 적었다.

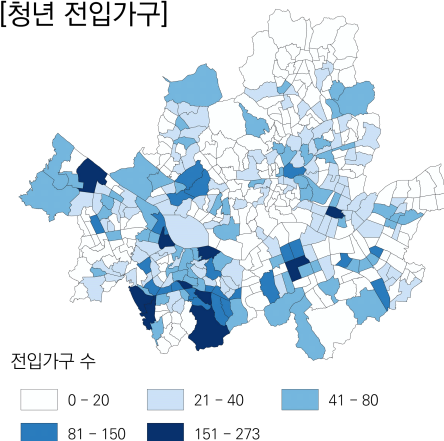
생애주기 단계 집단별로 살펴보면 청년층 전입 가구는 관악구 신림동 일대, 마포구 신촌과 홍대 일대, 성동구 왕십리 일대, 동작구 노량진 일대 등 대학가 및 교통 접근성이 우수한 지역에 집중되었다. 중년층 전입가구는 교육과 생활 인프라가 확보된 송파구와 강동구 등에서 주거지를 선택하는

양상이 확인되었으며, 강남구 대치동과 개포동 일대와 더불어 여의도 및 은평구 일부에서의 집중도 확인되었다. 장·노년층 전입가구는 전반적으로 도심지역보다는 도시 외곽지역에서의 주거지 선택이 두드러졌으며, 강북구와 은평구 등 도시 북서부 외곽 지역과 금천구 일대에 전입이 집중하는 차별화된 경향을 보였다.

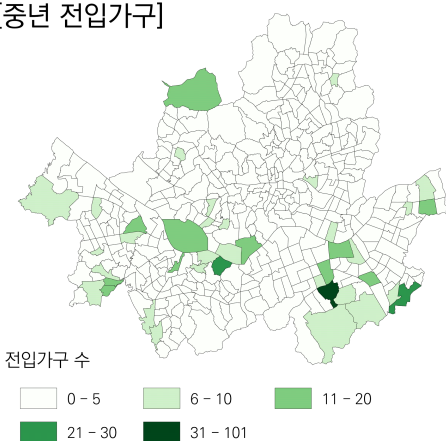
[전체 전입가구]



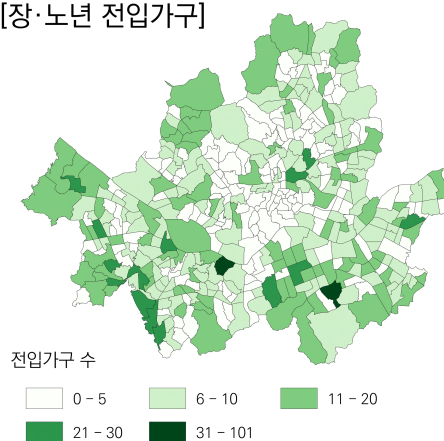
[청년 전입가구]



[중년 전입가구]



[장·노년 전입가구]



〈그림 2〉 생애주기 단계별 서울 전입가구의 주거입지 선택 공간 분포

3. 서울 전입가구의 주거입지 선택 요인 분석

〈표 5〉는 제Ⅲ장에서 설정한 연구모형인 조건부 로짓 모형을 활용하여, 서울 전입가구의 주거입지 선택 요인을 분석한 결과이다. 모든 모형에서, 우도비 검정 결과의 유의확률이 0.01 이하로 나타나 모형의 통계적 유의성이 확인되었다. 청년, 중년, 장·노년 서울 전입가구 간에 유의한 설명변수의 차이를 보여, 장거리 주거이동 가구의

주거입지 선택 요인이 생애주기 단계별로 상이함을 나타냈다. 한편, 본 연구의 McFadden R² 값은 일반적인 선형회귀모형의 결정계수에 비해 낮게 나타나는 특성이 있으며, 이는 이산선택모형의 고유한 특성을 반영한 결과이다(McFadden, 1974; Train, 2009). 특히 주거지 선택과 같이 다수의 대안 중 하나를 결정하는 복잡한 의사결정 구조를 다루는 경우, McFadden R² 값이 낮게 산출되는 경향이 있다(McFadden, 1978). 본 연구

〈표 5〉 주거입지 선택 요인 관련 조건부 로짓 모형 적용 결과

구분	전체 전입가구			청년 전입가구			중년 전입가구			장·노년 전입가구			
	β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.	β	Exp(β)	Sig.	
주택 특성	아파트 비율	0.006	1.006	0.000***	0.008	1.008	0.000***	0.005	1.005	0.004***	-0.001	0.999	0.133
	노후주택 비율	-0.009	0.991	0.000***	-0.011	0.989	0.000***	-0.008	0.992	0.000***	-0.005	0.995	0.000***
	전세가율	0.001	1.001	0.170	0.001	1.001	0.040**	0.002	1.002	0.431	-0.002	0.998	0.176
	매매가격	0.019	1.020	0.000***	0.009	1.009	0.000***	0.050	1.051	0.000***	0.024	1.024	0.000***
인구 · 경제 특성	직주비	0.273	1.314	0.000***	0.326	1.385	0.000***	0.133	1.143	0.017**	0.168	1.183	0.000***
	주택당 평균 가구원 수	-1.870	0.154	0.000***	-2.387	0.092	0.000***	0.627	1.872	0.000***	-0.473	0.623	0.000***
	노령화지수	0.001	1.001	0.000***	0.001	1.001	0.000***	0.001	1.001	0.997	0.001	1.001	0.982
입지 · 생활 환경 특성	도심으로부터 거리	0.053	1.055	0.000***	0.046	1.047	0.000***	0.047	1.048	0.000***	0.062	1.064	0.000***
	지하철 이용성	0.003	1.003	0.000***	0.004	1.004	0.000***	-0.001	0.999	0.652	0.002	1.002	0.000***
	의료시설 밀도	-0.185	0.831	0.000***	-0.208	0.812	0.000***	-0.163	0.849	0.001***	-0.125	0.883	0.000***
교육 특성	문화시설 밀도	0.002	1.002	0.866	-0.022	0.978	0.150	-0.100	0.905	0.364	0.053	1.055	0.092*
	대학 유무	0.060	1.062	0.034**	0.069	1.071	0.033**	0.353	1.424	0.003***	-0.255	0.775	0.000***
	재적 학생 수	0.049	1.050	0.000***	0.040	1.040	0.000***	0.049	1.050	0.019**	0.073	1.076	0.000***
N	18,099			13,606			1,094			3,399			
Log-likelihood(Null)	-43,399.500			-32,625.763			-2,623.297			-8,150.446			
Log-likelihood(Full)	-40,587.500			-29,366.387			-2,387.078			-7,960.522			
Likelihood test	5,624.102***			6,518.753***			472.429***			379.849***			
McFadden R ²	0.065			0.100			0.090			0.023			

주 : * p<0.1, ** p<0.05, *** p<0.01.

의 주거입지 선택 결과 또한 이러한 모형 특성과 지역 수준 변수 중심의 분석 구조를 반영한 결과로 해석할 수 있다.

전체 전입가구에 대한 분석에서는 아파트 비율, 매매가격, 직주비, 노령화지수, 도심으로부터 거리, 지하철 이용성, 대학 유무, 재직 학생 수가 주거입지 선택에 정(+)의 영향을 미친 반면, 노후 주택 비율, 주택당 평균 가구원 수, 의료시설 밀도는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 주거입지 선택이 주택 자체의 물리적 특성에 국한하지 않고, 근린 환경, 교통 접근성, 교육 여건 등 복합적 조건을 고려하여 결정됨을 시사하는 결과이다(최막중 · 임영진, 2001; Galster and Killen, 1995).

청년층 집단에서는 아파트 비율, 전세가율, 매매가격, 직주비, 노령화지수, 도심으로부터 거리, 지하철 이용성, 대학 유무, 재직 학생 수가 주거지 선택에 정(+)의 영향을 미쳤고, 노후주택 비율, 주택당 평균 가구원 수, 의료시설 밀도는 전입 확률에 부(-)의 영향을 미쳤으며, 전세가율 변수를 제외하면 전체 전입가구에 대한 분석 결과와 대체로 일치하였다. 이는 청년 가구 집단이 서울 전입가구 중 가장 많은 비율을 차지하기 때문에 이해할 수 있다. 청년층은 임차 중심의 거주 형태를 기반으로 직주·대학 근접성, 생활 인프라, 교통 여건을 중시하는 반면, 노후한 주거지를 기피하는 경향이 있음을 보이는 결과이다. 또한, 아파트와 같은 공동주택을 선호하고 1인 또는 소규모 가구 친화적 주거입지의 선택 특성이 있음을 의미한다.

이 중에서, 전세가율의 정(+)의 효과는 청년층의 특정 도시공간 내 군집화와 임차 중심의 거주

로 인한 주택의 초과 수요 지역과 관련된 것으로 해석할 수 있다(정승영·박운선, 2015). 노령화지수의 정(+)의 효과에 대해서는 청년층이 고령자가 보유 및 거주하고 있는 다가구·다세대 주택에 임차 형태로 최초 주거입지를 선택하는 양상이 반영된 것이며, 재직 학생 수의 정(+) 효과는 직접적인 교육 수요라기보다는 학령인구가 상대적으로 많은 인구·사회적 측면에서 활력이 있는 활성화된 주거지역을 선택하는 것으로 이해된다.

중년층 집단에서는 아파트 비율, 매매가격, 직주비, 주택당 평균 가구원 수, 도심으로부터 거리, 대학 유무, 재직 학생 수는 주거입지 선택에 정(+)의 영향을 미쳤고, 노후주택 비율, 의료시설 밀도는 부(-)의 영향 요인으로 확인되었다. 이는 자녀 양육기에 해당하는 중년층이 양호한 주택 및 교육 환경을 핵심 정주 요건으로 고려하는 경향이 있음을 시사한다.

특히 주택당 평균 가구원 수는 정(+)의 효과가 확인되었다. 이는 군집분석 결과 중년층 전입가구 집단의 가장 많은 평균 가구원 수(3.47명)에서 확인할 수 있는 바와 같이, 유사한 가구 규모와 특성을 갖는 가구들의 거주지에 대한 선호와 해당 가구가 거주하기에 적절한 규모의 주택 재고에 의한 것이라 할 수 있다. 대학 유무 변수의 정(+)의 효과는 가구 구성원 중 대학 진학 자녀로 인한 통학 편의성 확보 또는 대학 인근에 상권, 교통, 생활 편의시설 등이 풍부하게 형성되어 있을 가능성과 관련이 있는 것으로 이해할 수 있다(김수영 외, 2021). 그리고 의료시설 밀도에서 부(-)의 효과를 보인 결과는 중년층 가구가 의료 수요보다는 직장·교육 등 사회구조적 요인을 더 중시하기 때문으로

(조운성 외, 2018) 해석할 수 있다.

장·노년층 집단에서는 매매가격, 직주비, 도심으로부터 거리, 지하철 이용성, 문화시설 밀도, 재적 학생 수가 주거입지 선택에 정(+)의 영향을 미쳤으며, 노후주택 비율, 주택당 평균 가구원 수, 의료시설 밀도, 대학 유무는 주거입지 선택 과정에서 부(-)의 영향을 미쳤다. 이러한 결과는 장·노년층이 서울로 진입하는 경우, 생애주기 후반 부임에도 일상생활 여건 관련 이동 편의성과 함께 경제적 기반을 모두 확보하고자 함을 보여준다.

특히 주택당 평균 가구원 수가 많은 지역과 대학이 위치한 지역은 주거입지 선택 가능성을 낮추는 요인으로 확인되었다. 이는 가족 중심의 생활 공간이나 청년 지향적 공간보다는 소규모 가구에 적합한 주거환경을 선택하는 경향이 있음을 시사하는 결과이다. 직주비가 높은 지역에 대한 주거입지 선택은 우리나라 고령층의 취약한 소득 기반과 금융자산 활용성 제약으로 인해 은퇴 이후에도 경제활동을 지속하는 현실을 반영한다(김민기 외, 2025). 그리고 선행연구에서 주로 강조되었던 의료시설 밀도는 예상과 달리 장·노년층에서 부(-)의 영향요인으로 도출되었다. 이는 장·노년층이 고밀로 집적된 의료 환경이 아닌 필요로 하는 의료시설에 대한 적정 수준의 접근일 수 있고, 개별 장·노년 가구는 각기 필요한 의료서비스가 특정되어 있기 때문으로 이해된다.

이와 같이 생애주기 단계별 주거입지 선택 요인에서의 차이가 확인되었다. 일부 설명변수는 모든 생애주기 단계에서 일관된 영향을 보였으며, 이는 서울 전입가구의 주거입지 선택에 있어 공통의 기준인 것으로 나타났다. 노후주택 비율

과 매매가격은 물리적 주거환경의 질적 수준 및 부동산 자산 가치의 확보가 서울 전입가구의 주거입지 선택에서 중요하게 고려되는 조건임을 보여준다. 특히 매매가격은 교육, 교통, 생활편의시설 등 다양한 입지적 장점을 종합적으로 반영하는 대리변수로 작용할 수 있으며, 이에 따라 매매가격이 높은 지역일수록 주거입지로 선택될 가능성이 높게 나타난 것으로 해석된다. 직주비와 도심으로부터의 거리는 도시활동을 위한 교통 및 통행의 물리적 근접성과 더불어, 주거비와 생활 여건에 대한 종합적인 고려 또는 기존 서울시 거주 가구와 서울 전입가구 간의 상대적인 경제력 차이에 의한 영향이 존재함을 시사한다. 또한, 교육 여건은 특정 생애주기 단계에 국한된 요인이 아니라, 서울이 제공하는 특별한 주거입지 요인에 해당함을 보여주는 것으로 해석할 수 있다.

V. 결론 및 시사점

본 연구는 2023년 서울 전입가구를 대상으로 K-means 군집분석과 조건부 로짓 모형을 활용하여 최초 주거입지 선택 요인을 실증하였다. 연구의 목적은 행정구역 경계를 넘어 장거리 주거이동을 실행한 전입가구의 주거입지 선택 과정에서 가구의 생애주기 단계별 결정 요인의 차이를 확인하고, 전통적 도시내부구조 이론에 따른 주거지의 공간 분화(또는 군집화)가 현대 서울에서의 주거이동 및 입지 선택을 설명함에 있어 유효한지 검토하는 데 있다.

첫째, 생애주기 단계별 서울 전입가구의 최초

주거입지 선택은 공통점과 차이점이 모두 존재하였다. 모든 생애주기 단계 집단에서 공통적으로 노후주택을 기피하고 높은 자산 가치를 보유하거나 직주 혼합된 지역을 선택하였으며 도심으로부터 상대적으로 먼 지역을 선택하는 경향이 확인되었다. 그리고 자녀 교육 및 정주 여건의 안정성이 높은 지역일수록 주거입지 선택 확률이 높게 나타났으며, 생애주기 단계별 차이도 드러났다. 청년층은 임차 중심의 주거 수요와 이동 편의성 중심이 주거입지 선택에 영향을 미쳤으며, 소규모 가구 중심의 주거환경과 교통 접근성이 우수한 지역을 선택하였다. 이는 자산 축적이 상대적으로 미흡한 시점에서 주거비와 일자리 접근성을 주요 판단 기준으로 고려할 필요성이 있는 생애주기적 특성과 관련이 있는 것으로 해석할 수 있다. 중년층은 가족의 생활 안정과 더불어 주거 선택이 자산 확충으로 이어질 가능성까지 고려하는 한편, 교육 인프라, 주택의 질적 수준을 중요한 조건으로 인식하였다. 이는 자녀 양육기에 해당하는 생애주기 단계 특성과 가족 중심의 생활권 선호가 결합한 결과라 할 수 있다. 끝으로, 장·노년층은 이동 편의성과 경제활동 여건을 확보할 수 있고, 조용하고 안정된 생활환경 여건을 일정 수준 이상 갖춘 지역을 선택하는 경향이 있음을 의미한다.

둘째, 도시내부구조 이론과 관련하여 가구의 사회·경제적 지위와 주거지의 공간적 분화 간의 관계는 현대 서울에 전입하는 가구들의 주거입지 선택을 일정 정도 설명할 수 있음을 확인하였다. 서울 전입가구의 주거입지 분포에서 대부분의 생애주기 단계별 집단은 도심에서 이격한 외곽 지역에 대한 선택이 더 많음이 확인되었고, 조건부로

짓 모형을 적용한 실증분석 결과에서도 모든 생애주기 단계에서 도심으로부터의 거리가 멀수록 주거입지 선택 확률이 높았다. 이는 요인생태학 이론이 제시한 사회·경제적 집단 간 주거지의 공간적 분화 메커니즘이 오늘날 서울에서 나타나는 현상과는 다소 거리가 있을 수 있음을 시사한다. 단, 그러한 현상은 생애주기 단계별 집단의 구체적인 주거입지 선택 요인에서는 차별화된 행태가 확인되었다. 이는 인구·사회·경제적 계층 간 분화가 가능성과 함께, 도심지 주변 주거지의 높은 주택가격, 혼잡의 회피, 또는 주거비와 주거환경 수준 간 균형 등 가구별 생활양식의 추구 방향에 의한 것으로 해석된다.

본 연구의 결과는 서울을 포함한 대도시권 전입가구와 관련한 주거정책 수립에 다음과 같은 시사점을 제시한다. 첫째, 전 생애주기 단계에서 공통적으로 확인된 노후주택 기피 현상은 신규주택의 공급 확대뿐 아니라 기존 주택의 정비와 재생을 통한 질적 개선이 필요하다는 점을 보여준다. 둘째, 도심으로부터 이격된 지역의 선택 및 생애주기 단계 집단 간 주거입지 선택 요인의 차이는 서울시 내부 주거지의 공간 분화가 여전히 진행 중에 있음을 시사하며, 외곽 지역의 정주성을 높이기 위해 도심 접근성 개선과 생활 인프라 확충을 연계한 토지이용·교통의 통합적 전략이 요구된다. 셋째, 생애주기 단계별 차이를 반영한 맞춤형 주거 지원이 필요하다. 청년층은 임차 부담 완화와 교통 접근성 향상, 중년층은 생활 SOC (social overhead capital)와 연계된 생활권 기반 강화, 장·노년층은 이동 편의성과 고령 친화적 주거환경 조성 그리고 지속적인 경제활동을 지원

할 수 있는 방안에 대한 검토가 필요하다.

본 연구는 기존 연구들이 이론적 기준이나 제도적 구분에 따라 정의한 생애주기 단계 집단을 대상으로 검토했던 방식에서 벗어나, 실제 전입 가구의 특성을 기반으로 생애주기 단계별 집단을 보다 현실적으로 구성하였고, 지역 수준의 입지적 특성 요소를 반영하여 실증적 분석을 수행하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다. 다만, 분석 자료가 2023년 4월의 횡단면 자료에 한정됨으로써 연간 전체를 반영한 주거입지 선택으로 일반화하는 것에는 한계가 있고, 시계열적 변화나 장기적 추세를 반영하지 않았다는 점 역시 본 연구의 한계점이다. 그리고 조건부 로짓 모형의 IIA 가정 또한 인접 지역 간 상호의존성을 갖는 현실의 주거입지 선택 구조를 보다 충분히 설명하는 것에 있어서는 제약이 있다. 또한, 향후 연구에서는 연구 대상 가구와 관련한 보다 세부적인 경제·사회적 속성을 포함한 생애주기 단계 구분 및 이 연구의 실증분석 모형에 포함하지 못한 주거입지 변인에 대한 추가를 통하여 보다 정교한 정책적 시사점을 도출하는 것 역시 주요한 연구 발전 방향이라 할 수 있다.

ORCID

이석훈 <https://orcid.org/0009-0006-1944-9010>

이창효 <https://orcid.org/0000-0002-4668-0043>

참고문헌

1. 건강보험심사평가원. (2023). *전국 병의원 및 약국 현황*. <https://opendata.hira.or.kr/op/opc/selectOpenData.do?sno=11925>
2. 고진수, 최막중. (2014). 노년 가구의 주거 선택 행태에 관한 연구: 주거이동과 노인주택 선택을 중심으로. *도시설계*, 15(1), 19-32.
3. 국가교통데이터베이스(KTDB). (2023). *기종점통행량(OD): 여객 목적별 수도권 자료* <https://www.ktdb.go.kr/www/contents.do?key=202>
4. 국토교통부 실거래가 공개시스템. (2023). *아파트 및 연립·다세대 매매·전월세 실거래가 자료* <https://rt.molit.go.kr/pt/xls/xls.do?mobileAt=>
5. 김정덕, 김병량. (2018). 중장년층의 은퇴 후 거주 지역 선택요인 분석: 집단 간 차이 분석을 중심으로. *한국주거학회논문집*, 29(5), 55-65.
6. 김리영. (2019). 지역 간 특성차이가 서울시 청년층 이동에 미치는 영향 분석. *지역연구*, 35(2), 49-57.
7. 김민기, 정희철, 김재철. (2025). *고령화와 가계 자산 및 소비 (III): 고령가구의 소비와 자산 적정성 연구 보고서 2025-03*. 자본시장연구원.
8. 김수영, 박송아, 김정우, 이상홍. (2021). 지역사회와의 연계강화를 위한 대학공간 공유 방안 연구: 6개 거점국립대를 중심으로. *청소년시설환경*, 19(3), 3-16.
9. 김준형, 한정훈. (2012). 은퇴 이후의 주거입지: 서울 거주 인구를 중심으로. *국토계획*, 47(3), 159-173.
10. 김창곤, 이주형. (2015). 예비 고령자의 경제적 은퇴 계획에 따른 고령자 주택선택에 관한 연구. *주택연구*, 45(2), 175-189.
11. 마이크로데이터 통합서비스(MDIS). (2023). *공공용 데이터 다운로드*. https://mdis.kostat.go.kr/dwnlSvc/ofrSurvSearch.do?curMenuNo=UI_POR_P92

12. 민보경. (2025). 인구감소시대 지역간 인구이동 패턴과 대응전략 연구보고서 25-9호). 국회미래연구원.
13. 박미선. (2017). 1인 청년가구 주거여건 개선을 위한 정책 지원 방안. *국토정책 Brief*, 627, 1-8.
14. 박정연, 이창효. (2022). 서울대도시권 청년 1인 및 신혼 가구의 소득수준별 주거입지 선택요인. *지역연구*, 38(1), 45-56.
15. 서울 열린데이터 광장. (2023). *서울시 역사마스터 정보(2023년 기준 개통 역사 활용)*. <https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-21232/S/1/datasetView.do>
16. 이백진, 서민호, 김혜란, 정일호. (2012). 주거입지 선호의식 분석: 주거입지 요소별 한계수준과 가구 특성별 격차를 중심으로. *국토연구*, 74, 17-33.
17. 이창효. (2012). *토지이용-교통 상호작용을 고려한 주거입지 예측모델 연구: DELTA의 활용을 중심으로* 박사학위논문집. 서울시립대학교.
18. 이소영, 오명원. (2019). 청년·신혼가구의 라이프 스타일 유형과 주거 선호 연구. *한국실내디자인 학회 논문집*, 28(5), 125-133.
19. 임창호, 손정락, 이창무. (2002). 서울 주변지역의 이주 특성 분석. *국토계획*, 37(4), 95-108.
20. 우해봉. (2025). 가구변동의 인구학적 맥락과 요인 분해: 2000~2020년. *보건의사회연구*, 45(1), 429-449.
21. 윤복자. (1992). 주거학을 중심으로 한 학문적 체계. *한국주거학회논문집*, 3(2), 33-41.
22. 임재빈. (2020). 한국의 80~90년대 소득분배와 대규모 주택공급정책의 상호관계에 관한 연구. *토지주택연구*, 11(3), 11-19.
23. 전명진, 강도규. (2016). 수도권 주거 이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석. *지역연구*, 32(1), 83-103.
24. 정대연. (1990). 도시 생태구조 이론들의 비판적 검증을 위한 시론. *한국사회학*, 23(2), 146-170.
25. 정승영, 박운선. (2015). 아파트 전세가월에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 경영자의 시사점 도출을 중심으로. *전문경영인연구*, 18(1), 233-247.
26. 정재은, 박천규. (2015). 자녀나이가 교육목적 주거 이동계획에 미치는 영향 분석: 프로빗 모형을 이용하여. *부동산연구*, 25(2), 35-44.
27. 조운성, 김기중, 이창효. (2018). 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 주거입지 특성 분석: 수도권을 중심으로. *서울도시연구*, 19(4), 43-59.
28. 최막중, 임영진. (2001). 가구특성에 따른 주거입지 및 주택유형 수요에 관한 실증분석. *주택연구*, 9(1), 5-26.
29. 통계지리정보서비스(SGIS). (2023a). *통계지리정보 서비스* <https://sgis.kostat.go.kr/>
30. 통계지리정보서비스(SGIS). (2023b). *인구주택 총조사: 노령화지수*. https://sgis.kostat.go.kr/view/thematicMap/thematicMapMain?stat_theme_map_id=z7ypKtDtzG20161109104000136xHMyurFvJE
31. 통계지리정보서비스(SGIS). (2023c). *인구주택 총조사: 아파트 현황*. https://sgis.kostat.go.kr/view/thematicMap/thematicMapMain?stat_theme_map_id=rLvGnxrtvo20160121115806982pvp4FKMFFn
32. 통계지리정보서비스(SGIS). (2023d). *인구주택 총조사: 인구 변화*. https://sgis.kostat.go.kr/view/thematicMap/thematicMapMain?stat_theme_map_id=tzvK4xEuFD20160121115806965LnKnzJtJ7F
33. 통계지리정보서비스(SGIS). (2023e). *인구주택 총조사: 평균 가구원 수(주택거주) 현황*. https://sgis.kostat.go.kr/view/thematicMap/thematicMapMain?stat_theme_map_id=IpuF2oqH6L20160121115806984w4uCvEzJru
34. 통계청. (2024a.01.30.). *2023년 국내인구이동통계*

- 결과. https://www.kostat.go.kr/board.es?mid=a10301010000&bid=205&act=view&list_no=429253
35. 통계청. (2024b.07.29.). 2023년 인구주택총조사 등록 센서스 방식 결과. https://www.kostat.go.kr/boa rd.es?mid=a10301010000&bid=203&list_no=431972&act=view
 36. 한국교육개발원 교육통계서비스. (2023a). 고등교육기관 주요 통계. https://kess.kedi.re.kr/contents/dataset? itemCode=04&menuId=m_02_04_03_02&tabId=m2
 37. 한국교육개발원 교육통계서비스. (2023b). 유·초·중등 교육기관 주요 통계. https://kess.kedi.re.kr/contents /dataset?itemCode=05&menuId=m_02_05_02
 38. Burgess, E. W. (1925). The growth of the city: An introduction to a research project. In R. E. Park, E. W. Burgess, & R. D. McKenzie (Eds.), *The city* (pp. 47–62). University of Chicago Press.
 39. Brown, L. A., & Moore, E. G. (1970). The intra-urban migration process: A perspective. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 52(1), 1–13.
 40. Causa, O., & Pichelmann, K. (2020). *Should I stay or should I go? Housing and residential mobility across OECD countries* (Report No. 1626). OECD Publishing.
 41. Clark, W. A. V., & Onaka, J. L. (1983). Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, 20(1), 47–57.
 42. Feijten, P., & Mulder, C. H. (2002). The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17(5), 773–792.
 43. Galster, G. C., & Killen, S. P. (1995). The geography of metropolitan opportunity: A reconnaissance and conceptual framework. *Housing Policy Debate*, 6(1), 7–43.
 44. Harris, J. R., & Todaro, M. P. (1970). Migration, unemployment and development: A two-sector analysis. *The American Economic Review*, 60(1), 126–142.
 45. Hoffman, S. D., & Duncan, G. J. (1988). Multinomial and conditional logit discrete-choice models in demography. *Demography*, 25 (3), 415–427.
 46. Kaplan, D. H., Holloway, S. R., & Wheeler, J. O. (2014). *Urban geography* (3rd ed.). John Wiley & Sons.
 47. McFadden, D. (1974). Conditional logit analysis of qualitative choice behavior. In P. Zarembka (Ed.), *Frontiers in econometrics* (pp. 105–142). Academic Press.
 48. McFadden, D. (1978). Modelling the choice of residential location. In A. Karlqvist, F. Snickars, & J. W. Weibull (Eds.), *Spatial interaction theory and planning models* (pp. 75–96). North-Holland.
 49. Morris, E. W., & Winter, M. (1975). A theory of family housing adjustment. *Journal of Marriage and Family*, 37(1), 79–88.
 50. Ratnayake, M., Lukas, S., Brathwaite, S., Neave, J., & Henry, H. (2022). Aging in place. *Delaware Journal of Public Health*, 8(3), 28–31.
 51. Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. The Free Press.
 52. Shevky, E., & Bell, W. (1955). *Social area analysis: Theory, illustrative application, and computational procedures*. Stanford University Press.
 53. Speare Jr., A. (1974). Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility.

Demography, 11(2), 173-188.

54. Train, K. E. (2009). *Discrete choice methods with simulation* (2nd ed.). Cambridge University Press.

논문 접수일: 2026년 1월 30일

심사(수정)일: 2026년 3월 17일

게재확정일: 2026년 4월 17일

국문초록

본 연구는 2023년 서울 전입가구를 대상으로 K-means 군집분석과 조건부 로짓 모형을 활용하여 생애주기 단계별 최초 주거입지 선택 특성을 분석하였다. 가구원 수와 가구주 연령을 기준으로 생애주기 집단을 구분하고, 선택 및 미선택 대안을 고려한 모형을 통해 도시내부구조 이론의 공간적 분화 양상이 현대 서울에서도 유효한지를 검토하였다. 분석 결과, 모든 생애주기에서 노후주택을 기피하고 자산 가치가 높거나 직주 혼합된 지역을 선택하며, 도심에서 다소 이격된 지역으로 입지를 선택하는 경향이 나타났다. 또한, 교육 및 정주 여건이 우수한 지역일수록 선택 확률이 높았다. 생애주기별로는 청년층이 입차 중심 수요와 이동 편의성을 중시한 반면, 중년층은 가족의 생활 안정과 교육 인프라, 주택의 질을, 장·노년층은 이동 편의성과 경제활동 여건, 안정된 생활환경을 중요하게 고려하였다. 이러한 결과는 전통적 도시내부구조 이론이 제시한 사회·경제적 집단 간 주거지의 공간적 분화 메커니즘이 오늘날 서울에서는 다소 거리가 있음을 시사한다. 다만, 생애주기별 주거입지 선택 요인에서는 차별화된 행태가 확인되었다. 본 연구는 서울 전입가구의 주거입지 선택이 도심 인접성보다는 주거의 질과 정주 여건을 중시하는 방향으로 이루어지고 있음을 보여주며, 생애주기별 맞춤형 주거 정책과 외곽 지역의 정주성 제고를 위한 토지이용-교통 연계 전략의 필요성을 제시한다.

주제어 : 주거입지 선택, 생애주기 단계, 요인생태학, 공간적 분화, 조건부 로짓 모형