

군 지역-도시 간 이주 및 이주자의 자가 소유 결정요인

이 은 우*

Keywords

이주결정함수(migration decision function), 자가소유함수(function of self-owning house), 한계효과(marginal effect)

Abstract

In this paper, I estimated the migration determination function from rural to urban area, and the function of self-owning house for migrators. Propensity to migrate is positively related with education level, and negatively related with the age of household head and the size of household, which are consistent with the theory of migration as human capital investment. Propensity to have self-owning house is positively related with age and education level of household head, and size of household. In addition, the job of household head and current residential area have some effect on the propensity to have self-owning house, but former residential area does not. Finally, I calculated the marginal effect of age and education length on the probability of self-owning house.

차례

1. 서론
2. 군 지역 주민의 이주결정함수
3. 자가소유 결정함수
4. 연령 및 교육연수의 한계효과
5. 결론

* 울산대학교 사회과학대학 경제학 전공 교수

1. 서론

우리나라는 1960년대 이후 수출지향적 경제개발 정책에 힘입어 높은 수준의 경제성장을 달성하였다. 이 과정에서 많은 사람들이 농촌에서 도시로 이주하였다. 그 결과 1970년에는 전 국민의 58.9%(18,506천 명)가 농촌에 거주하였으나, 2005년에는 전 국민의 18.5%(8,764천 명)만이 농촌에 거주하고 있다. 농촌인구가 감소함에 따라 농촌에서 도시로의 이주자 수는 감소하고 있으나, 그래도 아직도 인구이동이 꾸준히 일어나고 있다.

농촌-도시 간 인구이동은 농촌, 도시 모두에게 여러 면에서 많은 영향을 미친다. 농촌에서는 지나치게 인구가 과소하여 노동력부족이 일어날 수도 있고, 소비재 시장이 피폐해질 수도 있다. 도시에서는 실업이나 주택 문제 등이 발생할 수 있다. 이런 문제를 해결하기 위해서는 농촌-도시 간 인구이동에 대해 다각적인 측면에서 분석할 필요가 있다.

지역 간 인구이동을 설명하는 이론으로는 여러 가지가 있다. 경제적인 측면에서 접근한 대표적인 이론으로는 Harris-Todaro 모형(Todaro, 1969; Harris and Todaro, 1970)과 인적자본 인구이동이론(Sjaastad, 1962; Kaluzny, 1975)이 있다. Harris-Todaro 모형은 지역 간 인구이동량(률)을 잘 설명할 수 있고, 인적자본 인구이동이론은 각 개인의 이주여부를 잘 설명할 수 있다. 인적자본 인구이동 이론은 이주를 인적자본 투자의 한 형태로 간주한다.¹ 즉 각 개인이 판단하기에 이주로 인한 수익이 비용보다 크면 이주를 하게 된다. 본 연구에서는 기본적으로 인적자본이론을 이용하여 인구이동 현상을 설명하고자 한다. 먼저 인적자본이론에 기초한 개인의 이주결정함수를 추계한다. 이주함수를 추정하게 되면 어떤 특성을 가진 사람들이 농촌지역에서 타 지역으로 이주할 가능성이 높은가를 알 수 있기 때문에 인구이동과 관련된 정보를 얻을 수 있다.

다음으로 이주자의 주거문제를 분석하기로 한다. 농촌 주민이 도시로 이주할 경우 어려움을 겪는 문제 중의 하나가 주거문제이다. 농촌보다는 도시가 주택가격이나 임대료 등이 보다 높고, 이것을 해결하기 위해 보다 많은 비용이 소요되기 때문이다. 우리나라의 경우 주택점유 형태는 자가, 전세, 월세 등으로 구분할 수 있다. 일반적으로 소득이 증가할수록 전세나 월세보다는 자가를 소유한다. 주택점유 상태를 보면 한 가구의 소득 및 자산 상태를 대략적으로 판단할 수 있다. 이 연구에서는 농촌에서 도시로

¹ 인적자본 투자형태에는 교육, 훈련, 건강, 이주, 그리고 정보 등이 있다.

이주한 가구가 도시에서 어떻게 생활하고 있는가를 파악하기 위한 시도로 주택소유 문제를 분석하고자 한다.

이 연구를 위해 사용한 자료는 통계청에서 조사하여 발표하고 있는 2005년 인구주택총조사 원자료이다. 통계청에서는 5년마다 인구주택총조사를 실시하여 발표하고 있는데, 본 연구를 위해 사용한 자료는 2% 표본자료이다. 이 조사에는 각 개인의 인적사항과 거주지, 5년 전 거주지, 그리고 주택에 관한 사항이 조사되어 있다. 현 거주지와 5년 전 거주지를 비교하면 이주 여부를 알 수 있다.

지역을 구분하는 방법이 여러 가지가 있지만 여기서는 군 지역, 농촌, 도시로 구분하기로 한다. 지역을 구분할 때 행정구역이 동부인 지역을 도시, 읍면부인 지역을 농촌으로 구분하는 것이 일반적이다. 현재 군 지역에는 행정단위가 읍, 면이지만, 시 지역, 그 중에서 도농 통합인 시 지역에서는 행정단위가 동도 있지만, 읍, 면도 있다. 즉 군 지역은 모두 농촌이지만, 시 지역은 도시와 함께 농촌도 존재한다. '2005년 인구주택총조사' 원자료에는 현 거주지는 행정구역이 시군구로 조사되어 있고, 동부인지 읍면부인지가 나와 있지만, 5년 전 거주지는 시군구는 조사되어 있지만 동읍면부가 나와 있지 않다. 따라서 5년 전 거주지는 농촌, 도시로 구분하는 것이 불가능하다. 이 논문의 연구 주제는 농촌-도시 간 인구이동이지만 5년 전 거주지는 농촌, 도시로 구분하기 힘들어 농촌 중에서도 군 지역을 지역 구분의 단위로 하기로 한다. 군 지역은 농촌의 부분집합이 된다. 군 지역을 기본으로 이주상태를 분류할 경우 군 지역 계속거주자, 군 지역-도시 이주자, 그리고 군 지역-농촌 이주자로 구분할 수 있다.

이 논문의 구성은 다음과 같다. 제2절에서는 이용할 자료에 대해 설명을 한 후, 각 개인의 이주결정함수를 추정하여 각 개인의 속성과 지역의 속성이 이주를 결정하는 데 어떻게 영향을 미치는지 분석한다. 다음으로 제3절에서는 군 지역에서 도시로 이주한 가구의 주택점유 현황을 도시에 계속 거주한 가구와 비교분석하고, 이주자를 대상으로 자가 소유 결정함수를 추계하여 어떤 특성을 가진 사람이 자가를 소유할 가능성이 높아지는가를 분석한다. 제4절에서는 연령과 교육연수의 한계효과를 구하여 연령과 교육연수가 변함에 따라 주택소유 가능성이 어떻게 변하는지 파악하기로 한다. 마지막으로 제5절에서는 이제까지의 논의에 대해 요약을 하고 결론을 내리고자 한다.

2. 군 지역 주민의 이주결정함수

이 절에서는 군 지역 주민들의 이주결정함수를 추정하기로 한다. 인구이동함수는 크게 지역 간 이주자수(비율)를 종속변수로 하는 경우와 개인의 이주여부를 종속변수로 하는 경우 두 가지로 크게 구분할 수 있다. 지역 간 이주자수(비율)를 추정한 연구는 다수가 있다(성진근, 1988; 유경문, 1989; 김성태·장정호, 1997; 박추환·김명수, 2006). 개인의 이주결정함수에 대해서도 최근 들어 개별가구자료가 다수 조사되고 발표됨에 따라 이에 대한 연구가 꾸준히 이루어지고 있다(Kim, 1988; 이은우, 1993; 이성우, 2001; 이성우, 2002). 이 연구에서는 최근에 발표된 센서스 자료를 이용하여 농촌, 그 중에서 군 지역에서 도시로 이주하는 것에 초점을 맞추어 분석을 진행하고자 한다. 이 절에서는 먼저 군 지역에서 타 지역으로의 이주결정함수를 추계하고자 한다.

이 연구에서 이용한 자료는 통계청에서 발표한 '2005 인구주택총조사'의 2% 표본자료이다. 이 자료의 표본 수는 개인 892,009명, 가구는 316,536호이다. 이 절에서는 각 가구를 대상으로 이주결정함수를 추정하기로 한다. 왜냐하면 한 가구의 이주 여부는 가구의 제반 특성에 많이 의존하기 때문이다. 앞에서 설명한 바와 같이 여기서는 지역을 군 지역, 농촌지역(읍면부), 그리고 도시(동부)로 구분하였다. 여기서는 어떤 특성을 가진 사람이 군 지역을 떠날 성향이 높은가를 분석하는 것이 목적이기 때문에 군 지역이 기본이 된다. 이 경우 각 가구를 군 지역에 계속 거주하는 자, 군 지역에서 도시로 이주한 자, 그리고 군 지역에서 농촌으로 이주한 자 등으로 나눌 수 있다. 여기서 군 지역 계속거주자는 5년 전과 같은 군 지역에 계속 거주하는 사람을 나타낸다. 군 지역-도시 이주자는 5년 전 군 지역에 거주하다 현재는 동부에 거주하는 사람을 나타낸다. 그리고 군 지역-농촌거주자는 5년 전 군 지역에 거주하다 현재는 다른 시군의 읍면지역에 거주하는 사람을 나타낸다. 이렇게 구분할 경우 전체 가구주 316,536명 중 군 지역 계속 거주자는 42,533명, 군 지역-도시 이주자는 4,760명, 그리고 군 지역-농촌 이주자는 1,160명이다. 여기서는 이들 48,453명을 대상으로 이주결정함수를 추계하고자 한다.

<표 1>은 세 그룹의 주요 변수들의 평균값을 나타낸다. 가구주가 남성인 비율을 보면 군 지역-농촌 이주자가 0.788로 세 경우 중 제일 높다. 군 지역 계속거주자의 평균 연령이 60.0세로 제일 많다. 가구주의 평균교육연수를 보면 군 지역-도시 이주자가 12.805년으로 제일 높다. 기혼자비율이 제일 큰 집단은 군 지역 계속거주자이고, 그리고 가구당 평균 가구원 수는 군 지역-농촌 이주자가 제일 많다.

표 1. 주요 변수들의 평균값

	군 지역 계속거주자	군 지역-도시 이주자	군 지역-농촌 이주자	전체
남성비율	0.731 (0.443)	0.683 (0.465)	0.788 (0.409)	0.729 (0.445)
연령	59.763 (14.025)	35.995 (13.435)	41.513 (13.871)	56.991 (15.836)
교육연수	6.994 (4.884)	12.805 (3.234)	11.952 (3.808)	7.683 (5.073)
기혼자비율	0.671 (0.470)	0.487 (0.499)	0.654 (0.476)	0.652 (0.476)
가구원수	2.422 (1.338)	2.364 (1.328)	2.525 (1.330)	2.419 (1.337)
표본수	42,533	4,760	1,160	48,453

주: ()안은 표준편차
 자료: 통계청, “2005 인구주택총조사 2%표본”

이제 군지역 주민의 이주결정함수를 이용하기로 한다. 군 지역에서 이주하는 지역이 도시(동지역)와 농촌(읍면지역) 두 곳이기 때문에 다항로짓모형(multinomial logit model)을 사용하기로 한다. 개인 i 가 이주지 j 를 선택할 확률(P_{ij})은 (1)식과 같이 나타낼 수 있다. (1) 식에서 B 는 추정해야 할 파라미터, X 는 개인의 특성을 나타내는 벡터이다.

$$P_{ij} = \frac{\exp(X_i B_j)}{\sum_j \exp(X_i B_j)} \quad (1)$$

이주결정함수를 추정하기 위해 사용한 변수는 먼저 각 개인의 속성을 나타내는 성별, 연령, 교육수준, 결혼상태, 그리고 가구원수 등이다. 인적자본 인구이동이론에 의하면 각 개인의 속성은 이주의 수익과 비용을 결정하여 이주여부에 중요한 역할을 한다. 여기서 성별, 연령, 학력, 그리고 혼인상태 등은 더미변수로 변환하여 사용하였다. 이와 함께 개인이 살고 있는 지역의 속성들도 이주여부에 영향을 미친다. 따라서 이들 변수를 이주결정함수 추정에 포함시키기로 한다. 지역속성변수로 사용한 것은 각 군별 주민들의 평균교육연수와 평균연령, 거주지의 평균농림어업종사자비율 등이다. 여기서 사용된 변수는 다음과 같다.

SEX: 가구주의 성별이 남자이면 1, 여자이면 0
AGE4: 가구주의 연령이 40대이면 1, 아니면 0
AGE5: 가구주의 연령이 50대이면 1, 아니면 0
AGE6: 가구주의 연령이 60대이면 1, 아니면 0
AGE7: 가구주의 연령이 70대 이상이면 1, 아니면 0
EDUC2: 가구주의 학력이 중졸이면 1, 아니면 0
EDUC3: 가구주의 학력이 고졸이면 1, 아니면 0
EDUC4: 가구주의 학력이 대졸 이상이면 1, 아니면 0
MARRI: 가구주가 배우자가 있으면 1, 아니면 0
FAMSIZ: 가구원 수
SCHMEAM: 각 군의 주민들의 평균교육연수
AGEMEAN: 각 군의 주민들의 평균연령
AGRIMEAN: 각 군의 가구주의 평균농림어업종사자비율

<표 2>는 군 지역 가구의 이주결정함수 추정결과를 나타낸다. 분석 대상을 군 지역 계속거주자, 군 지역-도시 이주자, 군 지역-농촌 이주로 구분하였는데, 군 지역 계속 거주자가 기본으로 제외되었다. 따라서 <표 2>에 나타난 계수들은 제외된 군 지역 계속 거주자에 비해 어느 정도 이주할 경향이 높은가를 나타낸다. 두 가지 모형, 즉 (A) 모형과 (B) 모형이 있는데, (A) 모형은 독립변수로 개인속성변수만을 사용했고, (B) 모형은 독립변수로 개인속성변수 이외에 지역속성변수를 사용했다.

먼저 (A) 모형을 이용하여 군 지역 주민들의 이주행위를 분석하기로 하자. 성별을 나타내는 *SEX*를 보면 두 계수 모두 1% 수준에서 유의성이 있고, 절대값이 군 지역-도시이주자의 경우가 군 지역-농촌이주자의 경우보다 크다. 이것은 여자가 남자에 비해 이주할 가능성이 높고, 남녀 간의 차이가 군 지역에서 도시로 이주하는 것이 군 지역에서 농촌으로 이주하는 것보다 높다는 것을 나타낸다. 다음으로 연령을 나타내는 변수를 보면 여기에서 기본으로 제외된 변수는 30대 이하 연령층이다. 따라서 각 연령대를 나타내는 변수들은 기본으로 제외된 30대 이하 연령층에 비해 이주할 가능성이 어떤지를 나타낸다. 연령을 나타내는 네 변수(8개 계수) 모두 음의 값을 나타내며, 각 계수들의 절대값은 연령이 증가할수록 증가하고 있다. 이것은 연령이 증가할수록 타 지역으로 이주할 가능성이 낮아진다는 것을 나타낸다. 그리고 군 지역-도시 이주자의 경우가 군 지역-농촌 이주자의 경우보다 계수의 절대값이 크다. 이것은 연령이 증가할수록 타 지역으로 이주할 가능성이 낮아지지만 그 정도가 군 지역에서 도시로 이주하는 경우가

농촌으로 이주하는 경우보다 강하다는 것을 나타낸다.

다음으로 학력을 나타내는 변수를 보면 여기서는 초등학교졸업 이하가 기본으로 제외되었다. 여기서 학력을 나타내는 각 변수들은 기본으로 제외된 초등학교 졸업자에 비해 이주할 가능성이 높은지 낮은지를 나타낸다. 학력을 나타내는 세 변수(6개 계수) 모두 양의 값을 나타내고 1% 수준에서 유의성이 있으며, 절대값이 교육정도가 증가할수록 증가하고 있다. 이것은 교육정도가 높아질수록 군 지역에서 타 지역으로 이주할 가능성이 증가한다는 것을 나타낸다. 그리고 *EDUC2*의 계수는 군 지역-농촌이주자의 경우가 보다 값이 크고, *EDUC3*와 *EDUC4*의 경우는 군 지역-도시이주자의 경우가 보다 값이 크다. 이것은 학력이 증가할수록 군 지역에서 타 지역으로 이주할 가능성이 증가하지만 중졸자의 경우 상대적으로 농촌으로 이주할 가능성이 크고, 고졸자와 대졸 이상의 학력소유자는 도시로 이주할 가능성이 크다는 것을 나타낸다. 다음으로 결혼 상태를 나타내는 *MARRI*를 보면 군 지역-도시 이주자의 경우 음의 값을 나타내고 1% 수준에서 유의성이 있다. 군 지역-농촌 이주자의 경우 양의 값을 나타내나 5% 수준에서 유의성이 없다. 이것은 배우자가 있는 경우가 배우자가 없는 경우에 비해 군 지역에서 도시로 이주할 가능성이 낮다는 것을 나타낸다. 그리고 가족 수를 나타내는 *FAMSIZ*을 두 계수 모두 음의 값을 나타내고, 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 가족규모가 커질수록 타 지역으로 이주할 가능성이 낮아지고, 그 정도는 군 지역에서 농촌으로 이주하는 경우가 도시로 이주하는 경우보다 크다는 것을 나타낸다.

이제까지의 논의를 보면 인적자본 인구이동이론이 우리나라의 군 지역에서 타 지역으로 이주행위를 잘 설명할 수 있다는 것을 알 수 있다. 인적자본 인구이동이론은 이주로 인한 기대수익이 비용보다 크면 이주를 하게 된다는 이론이다. 연령이 증가할수록 이주경향이 낮아지는 것은 연령이 높을수록 새로운 거주지에 거주할 기간이 짧아져 이주로 인한 수익이 줄어들기 때문이다. 학력이 높아질수록 이주경향이 증가하는 것은 학력이 높아질수록 구직활동이나 정보수집 등이 보다 쉬워 이주로 인한 수익이 높아지기 때문이다. 배우자가 있는 경우가 없는 경우에 비해 이주경향이 감소하고, 가구원 수가 많을수록 이주경향이 감소하는 것은 배우자가 있거나 가족규모가 클수록 이주비용이 증가하기 때문이다. 전체적으로 이주로 인한 수익과 비용이 이주에 영향을 미치고 있는데, 이것에서 이주행위가 인적자본 인구이동이론과 부합된다는 것을 알 수 있다. 다른 대부분의 연구(Kim, 1988; 이은우, 1993; 이성우, 2001; 이성우, 2002)에서도 위에서 나온 것과 비슷한 결과를 보여주고 있다.

(B) 모형에서는 개인속성변수 이외에 지역속성변수를 사용하였다. 지역속성변수로 사용한 것은 각 군별 주민들의 평균 교육연수와, 평균연령, 그리고 각 군별 가구주의

표 2. 군지역 주민의 이주결정함수

	(A)		(B)	
	군지역-도시 이주자	군지역-농촌 이주자	군지역-도시 이주자	군지역-농촌 이주자
<i>constant</i>	-0.691** (0.090)	-2.176** (0.142)	2.121 (1.482)	-1.779 (2.369)
<i>SEX</i>	-0.834** (0.053)	-0.389** (0.090)	-0.836** (0.053)	-0.393** (0.090)
<i>AGEA</i>	-1.071** (0.047)	-0.843** (0.079)	-1.063** (0.047)	-0.832** (0.079)
<i>AGE5</i>	-1.971** (0.071)	-1.615** (0.111)	-1.954** (0.071)	-1.586** (0.111)
<i>AGE6</i>	-2.782** (0.096)	-2.377** (0.145)	-2.760** (0.096)	-2.335** (0.145)
<i>AGE7</i>	-3.012** (0.107)	-2.631** (0.167)	-2.987** (0.107)	-2.584** (0.168)
<i>EDUC2</i>	0.717** (0.098)	0.755** (0.139)	0.711** (0.098)	0.734** (0.139)
<i>EDUC3</i>	1.630** (0.084)	1.180** (0.126)	1.617** (0.084)	1.134** (0.127)
<i>EDUC4</i>	2.659** (0.086)	1.831** (0.131)	2.645** (0.087)	1.779** (0.132)
<i>MARRI</i>	-0.632** (0.054)	0.032 (0.091)	-0.634** (0.054)	0.025 (0.091)
<i>FAMSIZ</i>	-0.218** (0.018)	-0.303** (0.030)	-0.220** (0.018)	-0.308** (0.030)
<i>SCHMEAM</i>			-0.043 (0.054)	0.060 (0.087)
<i>AGEMEAN</i>			-0.048* (0.021)	-0.014 (0.033)
<i>AGRIMEAN</i>			0.604 (0.391)	-0.113 (0.633)
표본수	48,453		48,453	
Log likelihood	-1,425.38		-8,940.36	

주) **: 1% 수준에서 유의, *: 5% 수준에서 유의

()안은 표준오차

농림어업종사자 비율 등이다. 지역속성변수는 통계청의 ‘2005 인구주택총조사’ 2% 표본자료를 이용하여 각 군별로 평균값을 구하여 이용하였다.

(B) 모형의 추정결과를 보면 개인속성변수는 계수의 값이나 유의성에서 (A) 모형과 거의 같다. 지역속성변수를 보면 군 지역-도시 이주자의 경우 *AGEMEAN*의 계수가 음의 부호를 나타내고, 5% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 한 지역의 주민들의 평균 연령이 높을수록 각 개인이 도시로 이주하는 경향이 낮아진다는 것을 나타낸다. 나머지 변수들은 5% 수준에서 유의성이 없다. 이 결과는 기존연구와 일부 차이가 난다. 이은우(1993)의 연구에서는 지역속성변수로 각 군별 일인당주민생산소득, 1차산업종사자 비율, 생활보호대상자 가구비율, 고졸 이상자 비율 등을 사용하였는데 모두 5% 수준에서 유의성이 있는 것으로 나타났다. 이성우(2001, 2002)의 연구에서는 여러 가지의 지역속성변수를 사용하였는데, 그 중 일부는 통계적 유의성이 있는 것으로 나타났다. 이렇게 결과가 다른 것은 사용한 지역속성변수의 종류와 자료가 다른데 일부 기인하는 것으로 판단된다. 이은우(1993)의 연구는 농촌과 도시 간 인구이동을 설명하고 있는 점은 이 연구와 같지만 사용한 지역속성변수의 종류가 다르다. 이성우(2001, 2002)의 연구는 전국의 인구이동을 대상으로 분석하고 있기 때문에 군 지역에서 도시로 인구이동을 분석한 이 연구와는 지역속성변수의 종류와 성격이 다르다.

3. 자가소유 결정함수

농촌에서 도시로 이주한 경우 제일 어려운 문제 중의 하나가 주택문제이다. 이 절에서는 군 지역에서 도시로 이주한 자를 대상으로 자가소유함수를 구하고, 이와 관련된 사항들을 분석하기로 한다. 우리나라에서도 주택소유 결정요인에 대한 연구가 다수 이루어졌다. Zorn(1988)은 1982년에 서울의 가구를 대상으로 조사한 자료를 이용하여 주택점유형태를 분석하고 있고, Gyourko and Han(1999)은 한국주택은행에서 조사한 자료를 이용하고 있고, 여윤경·윤지영(2003)은 노동패널자료를 이용하여 주택 점유형태 결정요인을 분석하고 있다. 하성규·이성우(2001), 이성우·민성휘(2002), 천진홍·이성우(2007)의 연구는 2000년까지의 인구주택센서스 자료를 이용하여 주택점유형태를 분석하고 있는데, 이들 논문은 모두 분석의 초점이 다르다. 외국의 경우에도 주택소유 결정요인에 대해서 다수의 연구가 이루어졌다. 몇 가지 사례를 들어보면 한국에서 미국으로 이민 간 가구를 대상으로 한 이성우·류성호·정지웅(2001)의 연구, 호주를 대

상으로 한 Bourassa(1995)의 연구, 중국을 대상으로 한 Li(2000), Huang and Clark (2002)의 연구, 일본을 대상으로 한 Horioka(1988)의 연구, 나이지리아를 대상으로 한 Arimah(1997)의 연구, 영국을 대상으로 한 King(1980), Ermisch and Salvo(1996), Salvo and Ermisch(1997)의 연구 등이 있다. 미국을 대상으로 한 연구는 다수 발표되어 있다. 대표적으로 Iwarere and Williams(1991), Haurin(1991), Ioannides and Kan (1996), Robst, J. et al.(1999), Painter(2000), Kahn(2000), Painter, G. et al.(2001)의 연구를 들 수 있다. 이상의 연구들은 모두 주택점유를 다루고 있지만 분석한 초점이 모두 다르다. 예를 들면 소득수준과 주택점유형태와의 관계, 인종과 주택점유형태와의 관계, 빈곤층의 주택점유형태, 시간경과에 따른 주택점유형태 변화 등 다양한 주제들을 다루고 있다. 그리고 사용한 자료도 다양하고, 분석모형도 각각 특색이 있다. 이들 연구 중에서 농촌에서 도시로 이주한 자의 주택점유를 분석한 연구는 없다. 따라서 연구결과를 상호 비교하는 것이 매우 어렵다. 본 연구에서는 이들 연구를 종합적으로 참고하여 군 지역에서 도시로 이주한 가구의 자가 소유 분석모형을 설정한다.

이 연구에서는 전체 표본가구 중 2000년과 2005년 사이에 군 지역에 거주하다가 도시로 이주한 가구만 선택하여 주택점유 현황을 파악하고 다음으로 자가소유결정함수를 추정 한다. 이렇게 하면 어떤 특성을 가진 사람이 도시에서 자기 집을 소유하는지를 분석할 수 있어, 농촌에서 도시로 이주한 가구의 도시 적응의 한 형태를 파악할 수 있다.

<표 1>에 의하면 군 지역에서 도시로 이주한 가구 수는 4,760호이다. 먼저 이들의 주택점유현황을 도시에 계속 거주한 가구와 비교해 보고자 한다. 전체 표본가구 316,536호 중 도시계속거주가구는 231,119호이다. 이들 두 그룹의 주택점유현황을 비교한 것이 <표 3>이다. 도시계속거주가구의 주택점유현황을 보면 231,119 가구 중 자가가 52.9%, 전세가 23.7%, 월세가 20.3%, 그리고 무상이 3.1%이다. 군 지역으로부터 도시로 이주한 가구의 주택점유현황을 보면 자가가 20.5%, 전세가 31.0%, 월세가 43.1%, 그리고 무상이 3.2%이다. 군 지역-도시 간 이주자의 경우 자가 보유비율이 도시계속거주자에 비해 매우 낮다. 이것에서 농촌에서 도시로 이주한 가구의 경우 도시에 계속 거주한 가구보다 어려운 여건에서 생활하고 있다는 것을 알 수 있다.

표 3. 주택점유형태

	자가	전세	월세	무상	계
도시계속거주자	122,178 (52.9)	54,704 (23.7)	46,962 (20.3)	7,275 (3.1)	231,119 (100.0)
군지역-도시 이주자	974 (20.5)	1,477 (31.0)	2,052 (43.1)	257 (5.4)	4,760 (100.0)
계	123,152 (52.2)	56,181 (23.8)	49,014 (20.8)	7,532 (3.2)	235,879 (100.0)

$\chi^2 = 2283.7$ $d.f. = 3$ $p < 0.001$

자료: 통계청, 2005 인구주택총조사 원자료(2%)

주: ‘전세’는 월세가 없는 경우를 나타내고, ‘월세’는 보증금 있는 경우와 없는 경우 모두를 나타내고, ‘무상’은 사택, 친척집 등을 나타냄

이제 거주실태를 파악하기 위해 주택의 종류를 알아보기로 한다. <표 4>는 도시에 계속 거주한 가구와 군 지역에서 도시로 이주한 가구의 주택의 종류를 나타내고 있다. 도시에 계속 거주한 가구는 단독주택이 37.8%, 아파트가 47.4%, 연립, 다세대 주택이 11.8%, 그리고 기타가 3.0%를 나타내고 있다. 군 지역에서 도시로 이주한 가구는 단독주택이 50.3%, 아파트가 37.5%, 연립, 다세대 주택이 8.0%, 그리고 기타가 4.3%를 나타내고 있다. 전체적으로 보아 도시계속거주자는 아파트에 많이 거주하고 있고, 군 지역-도시 이주자는 단독주택에 많이 거주하고 있다.

표 4. 주택의 종류

	단독주택	아파트	연립, 다세대 주택	기타	계
도시계속거주자	87,400 (37.8)	109,517 (47.4)	27,271 (11.8)	6,931 (3.0)	231,119 (100.0)
군지역-도시 이주자	2,392 (50.3)	1,786 (37.5)	379 (8.0)	203 (4.3)	4,760 (100.0)
계	88,792 (38.1)	111,303 (47.2)	27,650 (11.7)	7,134 (3.0)	235,879 (100.0)

$\chi^2 = 368.9$ $d.f. = 3$ $p < 0.001$

자료: 통계청, 2005 인구주택총조사 원자료(2%)

주: ‘기타’에는 상가 건물, 오피스텔, 숙박업소, 기숙사, 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스, 움막 등을 나타냄

이상에서 군 지역에서 도시로 이주한 가구의 자가보유비율이 매우 낮다는 것을 보았다. 현재 우리나라의 경우 대부분의 가구가 자기 집을 소유하려 한다. 따라서 농촌-도시 간 이주자의 대부분도 자기 집을 소유하기 위해 노력할 것이다. 이제 이주자들 중에서 어떤 특성을 가진 사람이 자기 집을 소유할 경향이 강한지를 알아보기 위해 자가소유결정함수를 추정하기로 한다. 이 함수를 추정하기 위해서는 프로빗(probit) 모형을 이용하기로 한다. 프로빗 모형은 다음과 같이 나타낼 수 있다. i 번째 가구가 자가를 소유할 확률 P_i 는 (2)식과 같이 나타낼 수 있다

$$P_i = F(Z_i) = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_{-\infty}^{Z_i} e^{-\frac{t^2}{2}} dt = \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_{-\infty}^{\beta_1 + \beta_2 X_i} e^{-\frac{t^2}{2}} dt \quad (2)$$

여기서 t 는 표준정규분포 확률변수, 즉 $t \sim N(0, 1)$ 이다. $F(Z_i)$ 는 누적정규분포확률분포를 나타내고, X 는 자가소유 여부에 영향을 미치는 독립변수들의 벡터를 나타낸다.

일반적으로 주택소유여부와 관련이 깊은 것은 소득과 주택가격이다. 그런데 ‘인구주택총조사’에는 소득과 주택가격이 조사되어 있지 않다. 따라서 여기서는 연령, 성별, 학력, 직업 등 소득과 관련이 깊은 변수들을 이용하기로 한다. 일반적으로 연령이 높아지면 소득이 증가하지만 어느 수준을 넘어서면 소득이 감소하기 시작한다. 따라서 연령의 제곱을 독립변수로 사용한다. 결혼 상태와 가구원 수 등은 주택의 필요 정도와 관련이 깊기 때문에 독립변수로 사용한다. 그리고 각 지역마다 주택의 공급량과 가격이 달라 주택을 구입하기 힘든 정도가 다르기 때문에 거주지를 나타내는 변수를 사용한다. 이와 함께 출신지역이 주택소유 여부에 영향을 미치는가를 파악하기 위해 전 거주지를 독립변수로 사용한다. 직업, 거주지, 그리고 전거주지를 나타내는 변수는 더미변수를 사용한다. 자가소유결정함수를 추정하기 위해 사용한 변수 중 *SEX*, *MARRI*, 그리고 *FAMSIZ* 등은 <표 2>의 이주결정함수에서 사용된 변수들이다. 나머지 변수들은 다음과 같다.

AGE: 가구주의 연령

AGESQ: 연령의 제곱

SCHYEAR: 가구주의 교육연수

JOBDUM0: 가구주의 직업이 비경제활동인구이면 1, 아니면 0

JOBDUM2: 가구주의 직업이 사무직이면 1, 아니면 0

JOBDUM3: 가구주의 직업이 서비스·판매직이면 1, 아니면 0

JOBDUM4: 가구주의 직업이 기능원·기계장치 조립직이면 1, 아니면 0

- JOB*DUM5: 가구주의 직업이 기타직업이면 1, 아니면 0
- REG*DUM2: 현 거주지가 인천·경기도이면 1, 아니면 0
- REG*DUM3: 현 거주지가 강원도이면 1, 아니면 0
- REG*DUM4: 현 거주지가 대전·충북·충남이면 1, 아니면 0
- REG*DUM5: 현 거주지가 광주·전북·전남이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM6: 현 거주지가 대구·경북이면 1, 아니면 0
- REG*DUM7: 현 거주지가 부산·울산·경남이면 1, 아니면 0
- REG*DUM8: 현 거주지가 제주도이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM3: 전 거주지가 강원도이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM4: 전 거주지가 충북·충남이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM5: 전 거주지가 전북·전남이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM6: 전 거주지가 대구·경북이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM7: 전 거주지가 부산·울산·경남이면 1, 아니면 0
- BRE*DUM8: 전 거주지가 제주도이면 1, 아니면 0

<표 5>에 자가소유 결정함수의 추정결과가 나와 있다. 이 함수에는 세 가지의 모형이 있다. (C) 모형은 독립변수로 가주주의 성별, 연령, 연령의 제곱, 교육연수, 결혼상태, 가구원 수, 그리고 직업 등을 사용했다. (D) 모형은 (C) 모형에서 사용한 변수 이외에 거주지를 나타내는 변수를 추가했고, (E) 모형은 (D) 모형에 전 거주지를 나타내는 변수를 추가했다.

먼저 (C) 모형을 보면 성별을 나타내는 *SEX*의 계수는 양의 값을 나타내나, 5% 수준에서 유의성이 없다. 즉 성별은 자가 소유를 결정하는데 영향을 미치지 않는다는 것을 나타낸다. 다음으로 연령을 보면 *AGE*는 양의 부호, *AGESQ*는 음의 부호를 나타내고 모두 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 *AGE*가 증가할 때 자가 소유 확률이 증가하지만 어느 수준을 넘어서면 감소하기 시작한다는 것을 나타낸다. 자가 소유 확률이 최대가 되는 연령은 위의 추정식을 *AGE*로 편미분해서 0으로 만드는 값이다. 이렇게 구하면 자가 소유 확률이 최대가 되는 연령은 82세가 된다. 현실적으로 82세 이상의 가구주가 거의 없는 상태에서 이 결과는 연령이 증가할수록 자가 소유 확률이 계속 증가한다는 것을 나타낸다. 다음으로 학력을 나타내는 *SCHYEAR*를 보면 양의 부호를 나타내고 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 학력이 높아질수록 자가 소유 확률이 높아진다는 것을 나타낸다. 일반적으로 학력이 높아지면 소득이 높아지고 이에 따라 자가 소유 경향이 높아지기 때문이다.

표 5. 자가소유 결정함수

	(C)	(D)	(E)
<i>constant</i>	-3.694** (0.264)	-4.187** (0.277)	-4.189** (0.288)
<i>SEX</i>	0.061 (0.063)	0.074 (0.063)	0.078 (0.0635)
<i>AGE</i>	0.064** (0.011)	0.064** (0.011)	0.064** (0.011)
<i>AGESQ</i>	-0.00039** (0.00011)	-0.00038** (0.00012)	-0.00038** (0.00012)
<i>SCHYEAR</i>	0.029** (0.009)	0.032** (0.009)	0.032** (0.010)
<i>MARRI</i>	0.366** (0.068)	0.335** (0.069)	0.338** (0.069)
<i>FAMSIZ</i>	0.212** (0.022)	0.212** (0.022)	0.210** (0.022)
<i>JOB DUM0</i>	-0.077 (0.078)	-0.081 (0.078)	-0.073 (0.079)
<i>JOB DUM2</i>	-0.043 (0.080)	-0.031 (0.081)	-0.028 (0.081)
<i>JOB DUM3</i>	-0.233** (0.083)	-0.240** (0.084)	-0.238** (0.084)
<i>JOB DUM4</i>	-0.216** (0.078)	-0.244** (0.079)	-0.240** (0.0791)
<i>JOB DUM5</i>	-0.439** (0.094)	-0.442** (0.095)	-0.425** (0.095)
<i>REG DUM2</i>		0.452** (0.089)	0.452** (0.089)
<i>REG DUM3</i>		0.475** (0.118)	0.541** (0.132)
<i>REG DUM4</i>		0.504** (0.094)	0.464** (0.101)
<i>REG DUM5</i>		0.609** (0.091)	0.680** (0.104)
<i>REG DUM6</i>		0.524** (0.096)	0.398** (0.120)
<i>REG DUM7</i>		0.488** (0.098)	0.411** (0.123)
<i>REG DUM8</i>		0.586** (0.152)	0.650** (0.242)
<i>BREDUM3</i>			-0.095 (0.112)
<i>BREDUM4</i>			0.059 (0.098)
<i>BREDUM5</i>			-0.083 (0.105)
<i>BREDUM6</i>			0.149 (0.121)
<i>BREDUM7</i>			0.090 (0.127)
<i>BREDUM8</i>			-0.077 (0.231)
표본수	4,760	4,760	4,760
Log likelihood	-1,972.84	-1,950.07	-1946.56

주) **: 1% 수준에서 유의, * : 5% 수준에서 유의

() 안은 표준오차

다음으로 결혼 상태를 나타내는 *MARRI*는 양의 부호를 나타내고, 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 배우자가 있는 경우가 없는 경우에 비해 자가 소유 확률이 높다는 것을 나타낸다. 그리고 가구원 수를 나타내는 *FAMSIZ*는 양의 값을 나타내고 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 가구원 수가 많을수록 자가 소유 확률이 높아진다는 것을 나타낸다. 이것은 배우자가 있을수록, 가구원 수가 많을수록 자기 집을 소유할 필요성이 증가한다는 사실과 부합한다.

다음으로 가구주의 직업이 자가 소유 확률에 미치는 효과를 보기로 한다. 여기서는 직업을 여섯 가지로 분류하였다. 즉 비경제활동인구, 관리직·전문직, 사무직, 서비스·판매직, 기능원·기계장치 조립직, 그리고 기타직업으로 구분하였다. 모형을 추정할 때는 관리직·전문직을 기본으로 제외하였다. 따라서 직업을 나타내는 변수들의 계수는 기본으로 제외된 관리직·전문직에 비해 어느 정도 자가 소유 확률이 높은가를 나타낸다. 먼저 비경제활동인구를 나타내는 *JOBDUM0*, 사무직을 나타내는 *JOBDUM2*의 계수는 음의 값을 나타내나 5% 수준에서 유의성이 없다. 즉 비경제활동인구나 사무직 종사자들은 관리직·전문직에 비해 자가 소유 확률이 뚜렷한 차이가 없다는 것을 나타낸다. 다음으로 서비스·판매직을 나타내는 *JOBDUM3*, 기능원·기계장치 조립직을 나타내는 *JOBDUM4*, 그리고 기타직업을 나타내는 *JOBDUM5* 모두 음의 부호를 나타내고 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 이들 직업에 종사하는 사람들이 관리직·전문직에 종사하는 사람보다 자가 소유 확률이 낮다는 것을 나타낸다. 이 중에서도 *JOBDUM5*의 계수의 절대값이 제일 커 기타 직업에 종사하는 사람들이 자가를 소유할 확률이 제일 낮다는 것을 알 수 있다.

다음으로 (D) 모형을 보기로 하자. (D) 모형은 (C) 모형에 현 거주지를 나타내는 변수를 추가한 것이다. (C) 모형에 나타난 변수, 즉 성별, 연령, 교육연수, 결혼상태, 가구원 수, 그리고 직업 등을 나타내는 변수들의 계수는 (D) 모형에서도 계수의 값이나 유의성에서도 거의 같다. 지역을 나타내는 변수들은 서울 지역이 기본으로 제외되었다. 지역을 나타내는 변수들은 모두 양의 값을 나타내고, 1% 수준에서 유의성이 있다. 이것은 기본으로 제외된 서울에 비해 다른 모든 지역에서 자가를 소유할 가능성이 높다는 것을 나타낸다. 지역을 나타내는 변수 중에서 *REGDUM5*의 절대값이 제일 크다. 이것은 다른 조건이 일정한 경우 광주·전북·전남에서 자가를 소유할 확률이 상대적으로 제일 높다는 것을 의미한다.

다음으로 출신지역별로 자가 소유 확률이 차이가 있는가를 알아보기 위해 (D)식에 전거주지를 나타내는 변수를 추가하여 자가소유함수를 추정하였다. 이 결과는 (E)식에 나타나 있다. (D)식과 (E)식에 공통으로 있는 변수들을 보면 계수의 값이나 유의성

면에서 별 차이가 없다. 추가된 전거주지를 나타내는 변수들을 보면 경기도가 기본으로 제외되었다. 전거주지를 나타내는 변수들 중 일부는 양의 부호를 나타내고, 일부는 음의 부호를 나타내나, 계수들 모두 5% 수준에서 유의성이 없다. 이것은 출신지역이 도시에서 자가를 소유하는 데 아무 영향을 미치지 않는다는 것을 나타낸다. 이것은 하성규·이성우(2001)의 연구와 배치되는데, 이 연구는 서울 거주자의 자가소유비율을 분석하면서 영남출신에 비해 호남이나 강원출신이 자가소유비율이 낮고 이것이 지역 차별을 의미한다고 하였다. 이렇게 차이가 나는 것은 본 연구는 전국 도시를 대상으로 하고 있고, 하성규·이성우(2001)의 연구는 서울만 대상으로 하고 있는 데 연유하는 것으로 판단된다.

4. 연령 및 교육연수의 한계효과

이제 <표 5>의 자가소유결정함수, 그 중에서 (C) 모형의 추정결과를 이용하여 연령 및 교육연수의 한계효과, 즉 연령과 교육연수가 변함에 따라 자가를 소유할 확률이 어느 정도 변하는가 알아보기로 하자. 프로빗 모형을 이용하여 독립변수들의 한계효과를 구하는 방식은 (3)식과 같다. (3)식의 각 기호들은 (2)식과 동일하다.

$$\frac{\partial P_i}{\partial X_i} = \frac{\partial F(Z_i)}{\partial Z_i} \frac{\partial Z_i}{\partial X_i} = f(Z_i) \frac{\partial Z_i}{\partial X_i} \quad (3)$$

여기서 $f(Z_i)$ 는 누적표준정규분포함수를 Z_i 로 편미분한 것, 즉 표준정규분포함수이다. $Z_i = \beta_1 + \beta_2 X_i$ 를 X_i 로 편미분하게 되면 프로빗 함수의 각 변수의 계수가 된다. 예를 들어 교육연수를 나타내는 *SCHYEAR*의 경우에는 0.029가 된다. 단 연령의 경우 *AGE*와 *AGESQ*가 있기 때문에 Z_i 를 X_i 로 편미분하면 $0.064 - 2 \times 0.00039 \times AGE$ 가 된다. 여기서 연령은 세 그룹, 즉 30대 이하, 40대, 그리고 50대 이상으로 나누었는데, 각 그룹의 평균 연령은 30대 이하가 28.3세, 40대가 43.8세, 그리고 50대 이상이 62.1세이다. 한계효과를 구할 때 연령은 이 평균연령을 사용하였다.

<표 6>은 연령과 자가소유확률에 대한 연령과 교육연수의 한계효과를 나타낸다. 연령이 1세 올라가면 자가를 소유할 확률이 30대 이하의 경우 0.94%, 40대의 경우 1.08%, 그리고 50대 이상의 경우 0.57% 증가한다. 즉 연령이 증가할수록 자가를 소유

할 확률이 높아지지만 그 정도는 40대가 제일 강하고, 그 다음이 30대 이하이고 50대 이상이 제일 낮은 것으로 나타났다. 교육연수의 한계효과는 그룹으로 나누지 않고 전체 평균치를 구했는데 그 값이 0.0082로 나타났다. 즉 평균적으로 교육연수가 1년 증가할 경우 자가소유확률이 0.82% 증가한다는 것을 나타낸다.

이 사실에서 군 지역에서 도시로 이주한 가구는 자기 집을 소유하기가 매우 힘들다는 것을 다시 한번 확인할 수 있다. 40대의 연령의 한계효과는 1.08%인데, 이 경우 10년이 지나면 10.8%가 된다. <표 3>에서 도시에 계속 거주한 가구와 군 지역에서 도시로 이주한 가구의 자가 보유율의 차이가 32.4%나 되는데, 이 차이는 너무 커 상당한 기간이 경과하더라도 두 그룹의 자가 보유율은 같아질 수 없다.

표 6. 연령과 교육연수의 자가소유확률에 대한 한계효과

		평균 자가소유 비율 (P_i)	Z_i	$f(Z_i)$	한계효과
연령	30대 이하	0.1417	-1.0727	0.2244	0.0094
	40대	0.3299	-0.4403	0.3621	0.0108
	50대 이상	0.3370	-0.4206	0.3652	0.0057
교육연수(전체)		0.2046	-0.8243	0.2841	0.0082

5. 결론

이제까지 ‘2005 인구주택총조사’ 2% 표본자료를 이용하여 군 지역 주민들의 이주결정요인과 이주 후 도시에서의 자가 소유 결정요인을 분석하였다. 군 지역 주민들의 이주 행위를 분석하기 위해 5년 전 군 지역에 거주한 가구만으로 표본을 구성한 후, 이들을 군 지역 계속거주자, 군 지역-도시 이주자, 그리고 군 지역-농촌 이주자로 구분하고, 다항로짓모형을 이용하여 이주결정함수를 추정하였다. 추정결과에 의하면 여성이 남성보다 이주경향이 강하고, 연령이 증가할수록 이주경향이 낮아지고, 학력이 높을수록 이주경향이 높아지는 것으로 나타났다. 이와 함께 배우자가 있고 가족규모가 클수록 이주경향이 낮아지는 것으로 나타났다. 이것은 인적자본 인구이동이론이 우리나라의 군 지역 주민들의 이주행위를 잘 설명한다는 것을 나타낸다.

다음으로 군 지역에서 도시로 이주한 가구와 도시에서 계속 거주한 가구의 주택점유 형태를 비교한 후, 이주자를 대상으로 자가소유결정함수를 추정하고, 연령과 교육연수의 한계효과를 구하였다. 도시에 계속 거주한 가구의 자가보유율은 52.9%이나 군 지역에서 도시로 이주한 가구의 경우 20.5%로 나타나 두 그룹 간의 격차가 매우 큰 것으로 나타났다. 다음으로 자가소유결정함수를 추정하였는데 이를 위해 개인속성변수와 지역속성변수를 같이 사용하였다. 먼저 성별은 자가 소유에 별로 영향을 미치지 않았다. 연령과 교육연수가 증가할수록, 그리고 배우자가 있고 가족규모가 클수록 자가 소유 경향이 높아지는 것으로 나타났다. 이와 함께 직업도 자가 소유 여부에 영향을 미쳐 관리직·전문직과 사무직에 종사하는 가구주가 타 직업에 종사하는 사람보다 자가 소유 확률이 높았다. 그리고 지역을 8개로 구분하여 현 거주지와 전 거주지가 자가 소유 여부에 영향을 미치는지 분석하였다. 분석결과에 의하면 현재 서울에 거주하는 가구가 타 지역에 거주하는 가구에 비해 자가를 소유할 확률이 낮았다. 그러나 전 거주지는 자가 소유 여부에 영향을 미치지 않았다. 그리고 연령의 한계효과를 구하면 40대의 경우 1.08%인데 기존의 자가보유율 격차가 매우 커서 오랜 기간이 경과하더라도 이주자의 자가보유율이 기존의 도시거주자와 비슷해지기는 매우 어려울 것으로 판단된다.

이제까지 주택점유형태 결정요인에 대해서는 국내외적으로 다수의 연구가 이루어졌다. 그러나 농촌-도시 간 이주자를 대상으로 자가 소유 결정요인을 분석한 연구는 거의 없는 실정이다. 따라서 분석결과를 타 연구와 비교할 수가 없다는 것이 문제점이다. 앞으로 이 분야에 대한 연구가 축적이 되면 연구결과에 대해 상호 비교하는 것이 가능할 것이다.

현재 농촌에서는 절대적인 인구수가 적을 뿐만 아니라 그 인구도 노년층 위주이다. 그럼에도 불구하고 젊고 학력이 높은 계층 위주로 농촌에서 도시로의 인구이동이 꾸준히 일어나고 있다. 주택소유 여부로 가계의 자산 및 소득 상태를 유추해본다면 농촌에서 도시로 이주한 자의 자산 및 소득상태는 기존 도시 거주자에 비해 더 나아질 확률이 매우 작다. 그러나 농촌에서 도시로 인구이동이 꾸준히 일어나고 있다. 이것은 농촌과 도시 모두에게 부정적인 영향을 미치는 것으로 여러 사람들이 분석하고 있다(이은우, 2005; 이성우·윤성도, 2006). 그럼에도 불구하고 농촌에서 도시로 인구이동이 일어나는 것은 양 지역 간에 여러 면에서 격차가 많이 나기 때문이다. 농촌에서 농촌주민의 유출을 막고 오히려 도시로부터 인구유입이 일어나는 것이 농촌발전을 위해 필요하다. 이를 위해서는 농업부문뿐만 아니라 비농업부문에서도 많은 일자리가 창출되어, 도시 못지않은 생활환경이 조성되어야 한다. 즉 도농 간 균형발전을 위해 정책수립과 자원 배분이 이루어져야 한다.

참고 문헌

- 김성태 · 장정호. 1997. “한국 지역간 인구이동의 경제적 결정요인: 1970-1991.” 『국제경제연구』 3. 175-197.
- 박추환 · 김명수. 2006. “지역 노동력 이동의 결정요인 연구.” 『지역연구』 22, 97-113.
- 성진근. 1988. “한국의 농촌과 도시 지역간 인구이동.” 연세대학교 대학원 경제학과 박사학위논문.
- 여윤경 · 윤지영. 2003. “소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인.” 『대한가정학회지』 41. 205-230.
- 유경문. 1989. “한국의 인구이동 결정요인에 관한 연구.” 연세대학교 대학원 경제학과 박사학위논문.
- 이성우. 2001. “지역특성이 인구이동에 미치는 영향: 계속이동과 회귀이동.” 『한국지역개발학회지』 13. 19-44.
- _____. 2002. “지역특성이 인구이동에 미치는 영향: 독립이동과 연계이동.” 『지역연구』 18. 49-82.
- 이성우 · 민성휘. 2002. “주거밀도로 측정된 출신지역별 주거수준 차이: 1990-2000.” 『국토계획』 37. 137-155.
- 이성우 · 류성호 · 정지웅. 2001. “자가로 측정된 한국 이민자의 이민효과와 동화효과에 관한 연구.” 『지역연구』 17. 57-77.
- 이성우 · 윤성도. 2006. “농촌사회 유지의 사회적 편익 계측: 도시화와 실업비용.” 『농촌경제』. 29. 1-30.
- 이은우, 1993, “한국의 농촌 · 도시간 인구이동 함수.” 『경제학연구』 41, 213-232.
- _____. 2005. “지역간 인구이동이 소득결정에 미친 영향.” 『경제발전연구』 11. 171-197.
- 천진홍 · 이성우. 2007. “이주 유형이 자가 소유에 미치는 영향에 관한 연구: 결정요인과 이동유형 별 주거선택과의 연계성을 중심으로.” 『한국지역지리학회지』 13. 651-673.
- 하성규 · 이성우. 2001. “서울 거주자의 출신지역별 자가 점유 특성비교를 통해 살펴본 지역격차와 지역차별.” 『한국지역개발학회지』 13. 33-56.
- Arimah, B. C. 1997. “The Determinants of Housing Tenure Choice in Ibadan, Nigeria.” *Urban Studies* 34. 105-124.
- Bourassa, S. C. 1995. “A Model of Housing Tenure Choice in Australia.” *Journal of Urban Economics* 37. 161-175.
- Ermisch, J. E. and P. D. Salvao. 1996. “Surprise and Housing Tenure Decision in Great Britain.” *Journal of Housing Economics* 5. 247-273.
- Gyourko, J. and J. K. Han. 1989. “Housing Wealth, Housing Fiance, and Tenure in Korea.” *Regional Science and Urban Economics* 19, 211-234.
- Harris, J. R. and M. P. Todaro. 1970. “Migration, Unemployment, and Development.” *American Economic Review* 60. 126-142.
- Haurin, D. R. 1991. “Income Variability, Homeownership, and Housing Demand.” *Journal of Housing Economics* 1. 60-74.

- Huang, Y. and W. A. V. Clark. 2002. "Housing Tenure Choice in Transitional Urban China: A Multilevel Analysis." *Urban Studies* 39. 7-32.
- Horioka, C. Y. 1988. "Tenure Choice and Housing Demand in Japan." *Journal of Urban Economics* 24. 289-309.
- Ioannides, Y. M. and K. Kan. 1996. "Structural Estimation of Residential Mobility and Housing Tenure Choice." *Journal of Regional Science* 36. 335-363.
- Iwarere, L. J. and J. E. Williams. 1991. "A Micro-Market Analysis of Tenure Choice Using The Logit Model." *The Journal of Real Estate Research* 6. 327-339.
- Kaluzny, R. L. 1975. "Determinants of Household Migration: A Comparative Study by Race and Poverty Level." *The Review of Economics and Statistics* 57. 269-274.
- Kan, K. 2000. "Dynamic Modelling of Housing Tenure Choice." *Journal of Urban Economics* 48. 46-69.
- Kim, Hunmee. 1988. *An Analysis of Individual and Family Migration Behavior: The Case of Korea*, Ph. D. Thesis, Harvard University.
- King, M. A. 1980. "An Econometric Model of Tenure Choice and Demand for Housing as a Joint Decision." *Journal of Public Economics* 14. 137-159.
- Li, S. M. 2000. "The Housing Market and Tenure Decisions in Chinese Cities: A Multivariate Analysis of the Case of Guangzhou." *Housing Studies* 15. 213-236.
- Painter, G. 2000. "Tenure Choice with Sample Selection: Differences among Alternative Samples." *Journal of Housing Economics* 9. 197-213.
- Painter, G. et al. 2001. "Race, Immigrant Status, and Housing Tenure Choice." *Journal of Urban Economics* 49. 150-167.
- Robst, J. et al. 1999. "Income Variability, Uncertainty and Housing Tenure Choice." *Regional Science and Urban Economics* 29. 219-229.
- Salvao, P. D. and J. Ermisch. 1997. "Analysis of the Dynamics of Housing Tenure Choice in Britain." *Journal of Urban Economics* 42. 1-17.
- Sjaastad, L. A. 1962. "The Cost and Returns of Human Migration." *Journal of Political Economy* 70. 80-93.
- Todaro, M. P. 1969. "A Model of Labor Migration and Urban Unemployment in Less Developed Countries." *American Economic Review* 59. 138-148.
- Zorn, P.M. 1988. "An Analysis of Household Mobility and Tenure Choice: An Empirical Study of Korea." *Journal of Urban Economics* 24. 113-128.

원고 접수일: 2008년 9월 12일
원고 심사일: 2008년 9월 18일
심사 완료일: 2008년 9월 30일