서울시 도시지표와 서울시민의 정주(定住)의식에 관하여* **

- 생활환경만족도와 도시위험도를 중심으로 -

A Study on the Perception of Urban Satisfaction and the Consciousness of Inhabitant in Seoul

- Focusing on the Satisfaction of Living Environment and Urban Risk -

임 미 화***

Lim, Mi Hwa

目 次

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 정주(定住)의식개념 및 선행연구분석
1. 정주(定住)의식이란
2. 선행연구
Ⅲ. 연구모형 및 방법
1. 연구자료
2. 실증분석모형 및 방법
Ⅳ. 분석결과
1. 년도별·지역별 분석결과
2. 상관분석(Correlation Analysis)결과
3. 정주(定住)의식과 도시만족도지표
4. 향후 주거선호도 분석결과
Ⅴ. 결론 및 시사점
〈abstract〉
〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

This study attempted to analyze the urban satisfaction and the consciousness of inhabitant in Seoul focus on living environment satisfaction and urban risk satisfaction.

(2) RESEARCH METHOD

This study analyzed the settlement consciousness of Seoul citizens from two different perspectives of satisfaction, living environment and urban risk. Living environment satisfaction was subdivided into residential environment, economic environment, social environment and educational environment. Urban risk living environment were divided into disaster risk, crime risks and so on. Analysis method is Ordinal Logistic Model.

* 이 연구는 2015년도 단국대학교 대학연구비의 지원으로 연구되었음.
** 본 논문은 서울연구원이 주최하는 「공공데이터를 활용한 2014 서울연구논문공모전」에서 제공한 데이터를 토대로 수행되었습니다.
*** 주 저 자 : 단국대 도시계획부동산학부 강의조교수, 부동산학박사, mia5683@dankook.ac.kr
▷ 접수일(2015년 4월 10일), 수정일(1차 : 2015년 5월 20일, 2차 : 2015년 6월 4일, 3차 : 2015년 7월 9일), 게재확정일(2015년 8월 10일)

(3) RESEARCH FINDINGS

It was found that as living environment satisfaction was higher and urban risk satisfaction was lower, the Seoul citizen's consciousness of inhabitants was increasing. An economic environment is an important fact decided the settlement consciousness and residential choice of citizens in the Seoul.

2. RESULTS

In order to have a continuous consciousness to Seoul citizens, the economic policies that directly affect people's life is important than the policy of increasing the physical infrastructure of the city.

3. KEY WORDS

• Urban Competitiveness, The Consciousness of Inhabitant, Economic Environment, Social Environment, Educational Environment, Urban Risk Management

국문초록

본 연구는 서울시민을 대상으로 이들의 정주(定住)의식에 미치는 생활환경만족과 도시위험을 분석하였다. 생활환경만족은 주거환경, 경제환경, 사회환경, 교육환경으로 세분하였고, 도시위험은 자연재해위험, 밤길위험, 범죄위험 그리고 건축물위험으로 나누어 권역별 분석을 하였다. 분석결과 생활환경만족은 동남권이 전반적으로 모든 분야에서 높게 나타나고 있으나, 도시위험지표의 경우 권역별로 상이한 모습을 보였다. 또한, 정주(定住)의식에 미치는 각 도시만족도지표를 순서형 로지스틱분석(Ordinal Logistic Analysis)을 시행한 결과 생활환경만족도가 클수록 정주(定住)의식도 증가하는 것으로 나타났다. 특히 정주(定住)의식변화에 가장 큰 영향력을 주는 것은 경제환경과 사회환경으로 나타났으며, 이중 서울시민들의 정주(定住)의식과 주거지선택에 있어 무엇보다도 중요한 영향력을 미치는 요인은 '경제여건'으로 분석되었다. 이는 서울시 도시정책방향에 있어 시민들에게 지속적인 정주(定住)의식을 가지게 하기위해서는 도시의 외적인프라를 늘리는 물리적인 정책보다 권역별로 시민들의 삶에 직접적인 영향을 주는 가계정책의 도입이 필요함을 보여준다.

핵심어 : 정주(定住)의식, 주거환경, 경제환경, 사회환경, 교육환경, 도시안전

Ⅰ. 서 론

바쁘게 살아가는 현대도시인의 삶은 흔히 '유목민의 삶'에 비유되곤 한다. 얼핏보면 '유목민의 삶'은 자유로운 생각과 함께 변화하는 세계화와 정보화시대에 맞는 생활형태의 하나로 여겨지기 쉽다. 그러나, 이러한 삶은 도시인의 삶을 정착시키지 못하고 도시안을 배회하는 '이방인의 삶'으로 이끌게 한다. 특히 인구가 천만명이 넘는 메가시티(Megacity)의 경우 높은 인구이

동률로 인해 이러한 특성이 두드러지게 된다.

높은 인구이동률은 자칫 글로벌시티(Globalcity)의 특성으로 인식되기 쉽다. 그러나, Kitson et al.(2004)[1], Turok(2004)[2] 등 지역경쟁력을 연구한 학자들에 따르면 지역경쟁력은 물리적 자산외에 안정적이고 지속적인 인적자산(Human Capital)에 의해 강화된다. 급격한 도시화이전에는 태어난 곳에서 자라고 지속적으로 거주한 삶이 전형적이었다면, 현재 서울시의 경우를 보면, 2014년 국토교통부 통계에 의하면 서울에서 출생해서 거주하는 인구는 45.6%에 불과하다. 이 수치를 볼 때 약 55%의 인구는 현 거주지가 아닌 타지역에서 이동한 인구가 된다.

그런데, 최근의 서울시 인구이동통계를 보면 지금까지 서울로의 인구유입이 이루어져 왔던 시대를 지나 이제는 서울로의 인구유입이 감소하는 시대에 접어들었다. 이러한 인구이동의 변화는 단기적으로는 인적자산(Human Capital)의 유출로 시작되지만, 장기적으로는 사회, 경제적으로 지역사회를 다양하게 변화시키는 원인이 된다. 이에 본 연구자는 서울시 도시경쟁력의 주요요소를 서울시민으로 보고, 이들의 지속적인 정주(定住)의식을 분석하고자 한다. 본 연구는 '서울시민의 정주(定住)의식은 얼마일까?', '과연 서울시민들은 서울의 각 분야에 대해 얼마만큼 만족하며 살고 있을까?'하는 물음에서 시작한다.

이를 위해 정주(定住)의식에 대한 개념고찰에서 시작하여, 도시지표를 설정하고 이를 기준으로 분석하도록 한다. 또한 지속적으로 거주하고자 하는 가구를 대상으로 이들이 원하는 주거형태와 주거지선정기준을 분석하여 정책적 시사점을 찾도록 한다.

Ⅱ. 정주(定住)의식 개념 및 선행연구 분석

1. 정주(定住)의식이란

정주(定住)의식에 대해 다수의 연구자들은 지역에 대한 물리적, 심리적 만족의식이자 그로 인해 그 지역에 지속적으로 거주하고자 하는 의사라고 정의한다.

구체적으로 정주(定住)의식에 대해 김종재・신남수(1991)[3]는 지역민과 지역환경과의 사이에서 발생하는 그 지역에 대해 만족감을 느끼는 지역에 대한 심리적 결합의식이라고 보았고, 전성표(1998)[4]는 개인이 특정지역에 대해 느끼는 친밀감 내지는 자신을 그 지역의 일원이라고 느끼는 의식이라고 정의하였다. 국외연구자의 경우 Hidalgo and Hernandez(2001)[5]는 정주(定住)의식이 지역환경속에서 개인의 사회・경제적 특성으로 인해 발생하는 것으로 보았고, South and Crowder(1997)[6]는 지역민의 정주(定住)의식형성에 도시의 물리적, 정서적 환경의 중요성을 지적하며, 이를 위해서는 지방정부역할이 중요하다고 주장하였다.

기타 Oh(2003)[7]를 비롯한 다수의 연구자

1) Kitson, M., Martin, R., & Tyler, P.,"Regional competitiveness: an elusive yet key concept?". *Regional studies*, 2004, Vol. 38, No. 9, p.991.

2) Turok, I., Cities, *Competition and Competitiveness*: Identifying New Connections, Changing Cities. London: Palgrave, 2004. p.241.

3) 김종재・신남수, "도시민의 주거환경 의식에 관한 연구: Community 의식과 정주의식을 중심으로", 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 1991, 제7권 제5호, pp.261-269.

4) 전성표,"산업도시 주민들의 정주의식과 애향심",한국사회학회, 전기사회학대회 발표논문집, 1998, p.111.

5) Hidalgo, M. C., Hernandez, B., "Place attachment: Conceptual and empirical questions", *Journal of Environmental Psychology*, 2001, Vol. 21 p. 273.

6) South, Scott J., Crowder, Kyle D., Escaping "distressed neighborhoods: Individual, community, and metropolitan influences.", *The American Journal of Sociology*, 1997, Vol.102, No.4, p.1040.

7) Oh,Joong-Hwan.,"Social bonds and the migration intentions of elderly urban residents: The mediating effect of

들은 정주(定住)의식을 도시환경속에서 인간간의 관계에서 발생하며, 인간의 삶에 영향을 미치는 힘으로서 중요한 사회적 자본(social capital)이 된다고 보았다.

2. 선행연구

정주(定住)의식과 관련한 선행연구는 크게 지역의 물리적 환경과 정책에 대해 지역만족을 중심으로 한 연구와 지역주민상호간의 교류와 같은 이웃만족을 중심으로 한 연구로 나누어 볼 수 있다. 이중 지역만족을 중심으로 한 연구를 보면, 전성표(1998)[8]는 울산시민을 대상으로 물리적 환경과 사회경제적 환경 그리고 지자체 평가를 분석하였다. 그 결과, 경제변수와 도시의 발전성 그리고 도시환경여건이 정주(定住)의식에 유의한 영향을 주었고, 교육여건, 문화여건, 물가, 경제여건, 교통 여건 등은 유의한 결과를 갖지 못하는 것으로 분석되었다. 그러나, 유사한 시기에 부산시민을 대상으로 한 최열(1999)[9]의 연구에서는 부산시민의 정주(定住)의식에 주거요소인 주택, 교육요소인 학교 그리고 문화복지시설인 쇼핑시설, 병원시설, 공원 등이 유의한 영향력을 주는 것으로 나타났다. 이렇듯 정주(定住)의식에 이들 도시의 물리적 환경요소가 미치는 영향력이 분석자에 따라 달라진다.

이희창·박희봉(2004)[10]은 정주(定住)의식에 미치는 영향요인분석결과 물리적 환경이 지역주민간의 애착심보다 더 큰 영향을 미친다고 결론지었는데, 이들은 도시에 지속적으로 거주하고자 하는 요인에 주민들이 도시에 대해 느끼는 교통여건, 교육여건, 주거 및 생활여건의 영향력이 크다고 보았다.

이들의 연구는 인구유입과 유출에 대한 요인을 분석한 김리영·양광식(2013)[11]의 연구결과와 비교할 때 도시의 인구유입에 사업체변화와 같은 경제변수외에 주거여건, 사회, 교육여건과 같은 요인들이 중요한 영향력을 갖고 있다는 결론과 일치한다.

지역주민의 정주(定住)의식에는 이러한 도시의 물리적 환경에 대한 만족외에 Fokkema et al.(1996)[12], Sampson et al(1997)[13], Oh(2003)[14] 등 다수의 연구자들은 이웃간의 교류와 지역주민에 대한 우호적인 의식이 정주(定住)의식에 영향을 준다고 보았다. 이들은 지역민들이 느끼는 주민들간의 교류와 같은 이웃만족도가 그 지역에 계속 거주하게 하는 동기를 부여하고 이로인해 이들의 주거이동이 제한된다고 분석하였다.

최근에 정주(定住)의식과 관련해서는 다양한 주제의 연구들이 진행되고 있다. 이중 국내연구들을 보면 허중욱(2007)[15]은 지역축제에 대한 만족도와 지역주민의 정주(定住)의식을 분석하였는데, 그 결과 정주(定住)의식이 높을수록 지역축제애 대한 만족도도 크고 축제에 대한 재방문과 같은 참여의식이 높은 것으로 나타났다.

---

residential satisfaction", *Population Research and Policy Review*, 2003, Vol.22 p.127.

8) 전성표,"산업도시 주민들의 정주의식과 애향심",한국사회학회, 전기사회학대회 발표논문집, 1998, p.111.

9) 최열, "도시내 주거이동 결정요인과 희망 주거지역 분석", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 1999, 제 34권 제5호, p.19.

10) 이희창·박희봉, "경기북부 저발전 현황과 과제: 시도별 비교를 중심으로",한국정책학회보,한국정책학회, 2004,제 12권 제2호, p.137.

11) 김리영 · 양광식, "인구유입과 유출을 결정하는 지역특성요인에 관한 연구", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2013, 제25권 제3호, p.15.

12) Fokkema, T., Gierveld, J., Nijkamp, P., "Big cities, big problems: Reson for the elderly to move? ", *Urban Studies*, 1996, Vol.33 p.367.

13) Sampson, R. J., Raudenbush, S. W., Earls, F., "Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy", *Science*, 1997, Vol.277, p.920

14) Oh,Joong-Hwan.,"Social bonds and the migration intentions of elderly urban residents:The mediating effect of residential satisfaction", *Population Research and Policy Review*, 2003, Vol.22 p.127.

15) 허중욱,"문화관광축제 방문동기와 경험후 행동관계에서 지역주민의 정주의식영향분석", 관광연구, 대한관광경영학회, 2007, 제22권 제3호, p.309.

유호룡(2009)[16]은 인천시 강화군을 대상으로 지방자치행정에 대한 기대와 정주(定住)의식을 분석하였다. 연구결과 지방행정서비스수준에 대해 만족도가 높을수록 정주(定住)의식이 높게 나타났다.

이외에 도시경쟁력지표와 관련하여 전해정(2014)[17]은 창조산업과 창조인력이 도시경쟁력에 유의한 영향을 미친다고 보았고, 김수웅·구용근(2014)[18]는 노인의 경우 주거만족이 전반적인 삶의 만족에 영향을 준다고 분석하였다. 이외에 이진경(2013)[19], 정삼석·정상철(2014)[20], 방영숙(2014) [21]등이 도시민의 삶에 영향을 미치는 요인들에 관한 연구를 진행하였다.

Ⅲ. 연구모형 및 방법

1. 연구자료

본 연구는 서울시의 서울 서베이자료를 이용하도록 한다. 서울 서베이자료는 2003년부터 서울시 정책판단이나 도시발전의 기본방향 설정을 위해 매년 서울시민을 선정하여 인구, 경제, 도시발전, 주거, 문화 등 총 12개지표를 가구 및 가구원단위로 조사한 자료이다. 이에 본 연구는 연구목적과 조사항목 등을 고려하여 2008년부터 2013년까지의 서울 서베이자료의 가구 및 가구원자료를 함께 사용하도록 한다.

2. 실증분석모형 및 방법

본 연구에서는 도시지표를 생활환경의 4가지항목 (주거환경, 경제환경, 사회환경, 교육환경)과 〈표 1〉 도시위험의 4개지표를 선정하였다. 이들 각각의 도시만족도가 서울시민의 정주(定住)의식에 미치는 영향을 분석하도록 한다. 도시지표와 관련하여 서울 서베이자료는 〈표 1〉과 같이 도시위험도는 재해피해, 밤늦게 걸어다닐 경우, 범죄피해, 건축물사고로, 생활환경만족도는 주거환경, 경제환경, 사회환경 ,교육환경으로 세분하여 5점척도로 조사하였다.

〈표 1〉 서울 서베이자료의 도시만족도지표

자료	항목	설명
가구원	도시위험도_ 재해 피해	1 '1 전혀 위험하지 않다' 2 '2 별로위험하지 않다' 3 '3 보통이다' 4 '4 약간 위험하다' 5 '5 매우 위험하다'
	도시위험도_ 밤늦게 걸어 다닐 경우	상동
	도시위험도_ 범죄 피해	상동
	도시위험도_ 건축물 사고	상동
가구	생활환경 만족도_주거환경	1 '매우 불만족' 2 '약간 불만족' 3 '보통이다' 4 '약간 만족' 5 '매우 만족'
	생활환경 만족도_경제환경	상동
	생활환경 만족도_사회환경	상동
	생활환경 만족도_교육환경	상동

먼저 풀링(Pooling)한 자료를 대상으로 년도별 도시만족도의 평균변화추세를 살펴본다. 이어서 정주(定住)의식과 각 도시만족도간의 선형(linear)관계를 알 수 있는 상관관계(Correlation Analysis)분석을 실시한다. 개별 도시지표가 정주(定住)의식에 미치는 영향력은 식(1)의 일반적인 다중로지스틱함수가 아닌 설명변수가 연속변수가 아닌 범주형 순서자료임을 고려하여 순서형 로지스틱분석방법(Ordinal LogisticAnalysis)을 이용한다. 이 방법은 자

16) 유호룡, "지방자치행정에 대한 기대와 정주의식 측정분석", 한국지방자치연구, 한국지방자치학회, 2009, 제11권 2호, p.23.

17) 전해정, "창조산업과 창조계급이 도시경쟁력에 미치는 영향에 관한 실증분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, p.289.

18) 김수웅·구용근, "노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집, p.58.

19) 이진경, "주거불평등지표 개발을 위한 불평등지표 및 실태 비교연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제52집, p.275.

20) 정삼석·정상철, "행정통합에 따른 아파트가격의 분석과 지역간 인과관계에 관한 연구",부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, p.282.

21) 방영숙, "공공임대아파트 거주자의 자녀양육방식과 교육성취욕구에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, p.325.

〈표 2〉 분석에 사용한 변수

자료	항목	설명
가구원	정주의향_10년 이후 서울 거주의향	1 '1 전혀 그렇지 않다' 2' 2 별로 그렇지 않다' 3 '3 보통이다' 4 '4 약간 그렇다' 5 '5 매우 그렇다'
가구	향후 주거 형태	1 '단독주택' 2 '아파트' 3 '연립/ 다세대 주택' 4 '오피스텔' 5 '공동주택' 6 '기타' 7 '전원주택' 8 '상가주택'
	거주지 선택 시 고려요인_ 1순위	1 '경제적 여건' 2 '교육환경' 3 '교통여건 (지하철역 및 직장과의 거리) 4 '자녀육아 및 양육' 5 '주차/방 개수 등' 6 '거주 안정성 /주변 치안' 7 '생활환경(쇼핑 /산책 /운동 등)' 8 '재테크 수단' 9 '해당 지역의 이미지' 10 '편익시설 / 위락시설' 11 '공원 및 녹지 여건' 12 '기타'

료가 범주형이자 순서를 가지고 있는 경우 사용된다. 반응변수 Y가 1부터 D+1(D≥1)까지의 순서형척도를 가지고 있을 때, 일반적인 축적모형(Cumulative Model)은 다음 식(2)와 같이 나타낼 수 있다.

여기서 $\alpha_1,,,,\alpha_k$는 상수항이며, β는 설명변수의 벡터를 나타낸다.

$$\ln(\frac{p(x)}{1-p(x)}) = \beta_0 + \beta_1 x_1 + ..\beta_k x_k \quad \text{식(1)}$$

$$g(\Pr(Y \le d|x)) = \alpha_d + x\beta,$$

$$(1 \le d \le D) \quad \text{식(2)}$$

그런데, 일반적인 축적모형(Cumulative Model)으로는 반응변수와 설명변수의 순서를 나타낼 수 없는 문제가 생겨 다음 식(3)과 같은 일반화된 로짓모델(Generalized Logit Model)을 사용한다. 22)

$$\log(\frac{\Pr(y=i|x)}{\Pr(y=D+1|x)}) = \alpha_i + x\beta_i$$

$$i = 1,,,D \text{ 식(3)}$$

$\alpha_1,,,,\alpha_d$는 상수항을 $\beta_1,,,,\beta_d$는 설명변수의 계수값 벡터를 나타낸다. 본 연구에서 종속변수는 가구원의 정주(定住)의향항목에서 '4 약간 그렇다' 와 '5 매우 그렇다'를 '정주(定住)의식이 있다(=1)'로 변환하며,'1 전혀 그렇지 않다'와 '2 별로 그렇지 않다','3 보통이다'는 '정주(定住)의식이 없다(=0')로 지정하여 사용한다. 설명변수는 도시지표와 개별가구 특성변수인 가구주나이, 소득과 주택점유형태 등을 사용하도록 한다. 분석결과는 오즈비(Odds Ratio) 해석방법을 따른다.23) 끝으로 정주(定住)의식 그룹별 거주지선호를 분석하며, 본 연구의 모든 분석은 가중치를 적용하도록 한다.

Ⅳ. 분석결과

풀링(Pooling)한 자료는 2008년부터 2013년까지의 가구 및 가구원자료를 사용하여 총 118,061가구를 이용하였고, 횡단면자료는 2013년의 19,863가구를 최종사용하였다. 분석결과는 다음과 같다.

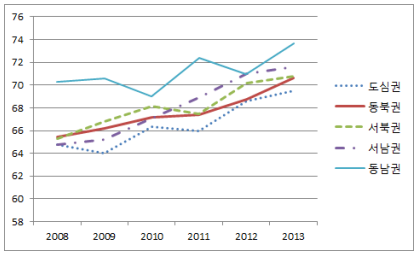
22) 이 모델은 McFadden (1974)이 The Discrete Choice Model로 소개한바 있다.

23) 일반적으로 어떤 사건에 있어 종속변수의 사건이 발생하지 않을 확률대비 발생할 확률은 $(g(X) = \log(\frac{pr(event|X)}{pr(nonevent|X)}) = \beta_0 + \beta_1 X)$로 나타낸다. 여기서 오즈비(Odds: ratioΨ)는 $\log(\psi) \equiv \log(\psi(X=1, X=0)) = g(X=1) - g(X=0)$ 가 된다. 만약 설명변수 X가 a와 b로 표시된다면 $X=a$의 경우에 오즈비는 $\exp(\beta_0 + a\beta_1)$이고 $X=b$라면 오즈비는 $\exp(\beta_0 + b\beta_1)$가 된다. 결과적으로 오즈비는 X 값이 a에서 b로 변화함에 따라 $\psi = \exp[(b-a)\beta_1] = [\exp(\beta_1)]^{b-a} = [\exp(\beta_1)]^c$가 된다. 오즈비의 해석은 $c = b-a = 1, \psi = \exp(\beta_1)$이므로 X의 1단위변화에 따라 달라지는 정도를 해석하며, 본 연구에서는 설명변수의 응답이 순서형이므로 기준답변에 비해 1단위씩 변화하는 답변의 정도에 따른 종속변수의 변화(정주하지 않을 확률대비 정주할 확률)를 해석하게 된다.

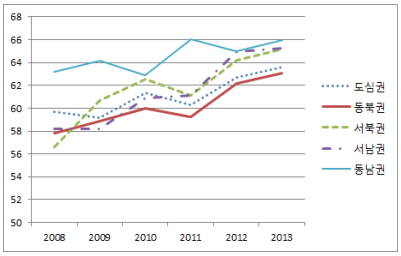
1. 연도별 · 지역별 분석결과

도시지표를 SF-36방법론에 따라 5점척도를 100점기준으로 환산하여 년도별, 지역별 평균을 분석하였다. 분석결과 주거환경만족은 동남권이 제일 높았고, 도심권이 제일 낮게 나타났다. 경제만족도는 동남권이 높았고 동북권이 제일 낮았으며, 사회환경만족도와 교육환경만족도는 주거환경만족도와 같이 동남권이 높게 나타났고 도심권이 역시 낮게 분석되었다. 도시위험도에 자연재해의 경우 동남권역이 가장 많은 변동률을 보였는데, 2010년을 기점으로 위험도가 평균 53점이었는데 그 이후 급락하여 2011년과

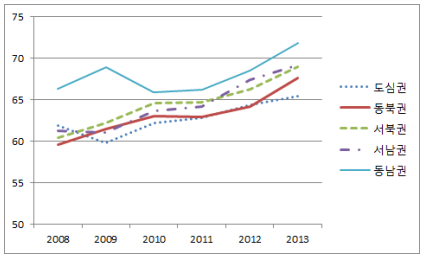
〈그림 1〉 주거환경만족



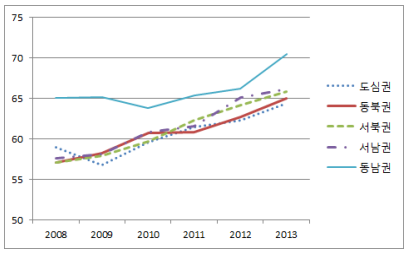
〈그림 2〉 경제환경만족



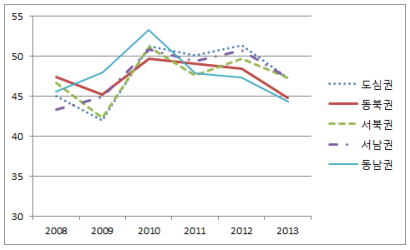
〈그림 3〉 사회환경만족



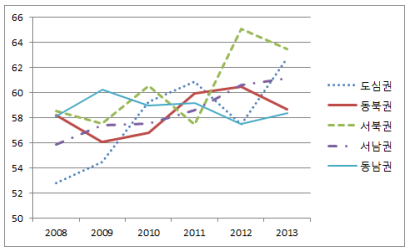
〈그림 4〉 교육환경만족



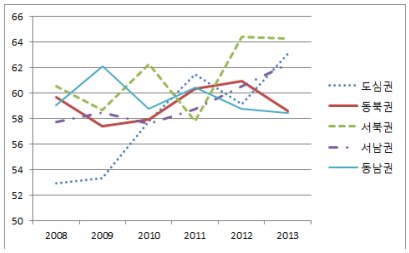
〈그림 5〉 자연재해위험



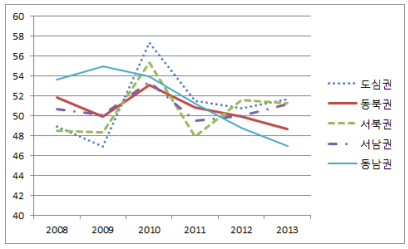
〈그림 6〉 밤길위험



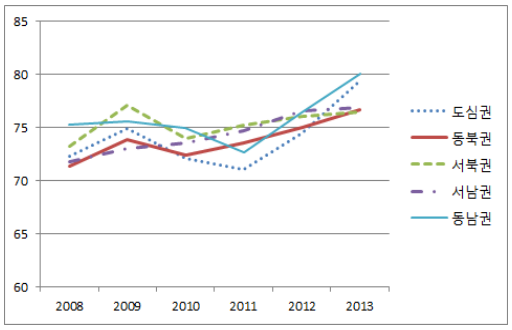
〈그림 7〉 범죄위험



〈그림 8〉 건축물위험



〈그림 9〉 정주(定住)의식



2012년에 47점으로, 2013년에는 44점으로 위험도가 가장 낮게 나타났다. 밤길위험의 경우 서남권은 지속적으로 위험도가 증가하는 모습을 보이나, 서북권의 경우 2011년을 기점으로 위험도가 크게 하락한 모습이다. 〈그림 7〉의 범죄위험을 보면 〈그림 6〉의 밤길위험과 비슷한 추세를 보이고 있다. 〈그림 8〉의 건축물위험의 경우 동북권, 동남권이 모두 하락하는 추세를 보인다. 〈그림 9〉의 정주(定住)의식의 경우 동북권이 2010년 이후 지속적으로 증가하는 모습이고, 동남권, 도심권의 경우 2011년 이후 가파르게 증가하고 있다. 상대적으로 서북권과 서남권의 경우 완만하게 증가하는 추세를 보인다.

2. 상관분석(Correlation Analysis)결과

〈표 3〉피어선(Pearson)의 상관분석결과 각 도시지표간에는 선형관계가 성립되는 것으로 분석되었다. 단, 경제환경과 자연재해위험의 경우에는 귀무가설($\rho = 0$)을 기각하지 못했고, 사회환경과 범죄위험도 역시 귀무가설을 기각하지 못해 상관관계가 없는 것으로 나타났다.

정주(定住)의식의 경우 생활환경만족도지표와는 양(+)의 선형관계를, 도시위험도 지표와는 음(-)의 관계로 분석되었다. 즉 생활환경만족도는 만족할수록 정주(定住)의식이 높고, 도시위험도의 경우 위험하지 않다고 할수록 정주(定住)의식이 높아짐을 알 수 있다. 생활환경만족도 지표중에는 주거환경이, 도시위험도지표에는 건축물위험이 선형관계가 크게 나타난다. 정주(定住)의식과 도시지표를 상관계수로 볼 때

〈표 3〉 상관분석결과

	주거 환경	경제 환경	사회 환경	교육 환경	자연재해 위험	밤길 위험	범죄 위험	건축물 위험	정주 (定住)의식
주거환경	1.0000	-	-	-	-	-	-	-	-
경제환경	0.4211	1.0000	-	-	-	-	-	-	-
	〈.0001								
사회환경	0.4301	0.4226	1.0000	-	-	-	-	-	-
	〈.0001	〈.0001							
교육환경	0.4386	0.4285	0.5076	1.0000	-	-	-	-	-
	〈.0001	〈.0001	〈.0001						
자연재해위험	-0.0564	-0.0003	-0.0449	-0.0279	1.0000	-	-	-	-
	〈.0001	0.9137	〈.0001	〈.0001					
밤길위험	-0.0670	-0.0361	-0.0265	-0.0554	0.4085	1.0000	-	-	-
	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001				
범죄위험	-0.0548	-0.0342	-0.0044	-0.0511	0.3721	0.7116	1.0000	-	-
	〈.0001	〈.0001	0.1342	〈.0001	〈.0001	〈.0001			
건축물 위험	-0.0725	-0.0289	-0.0540	-0.0537	0.5749	0.4742	0.4938	1.0000	-
	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001		
정주(定住)의식	0.1303	0.1083	0.1202	0.1034	-0.0932	-0.0666	-0.0524	-0.0994	1.0000
	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	〈.0001	

영향력이 큰 순서는 주거환경〉 사회환경〉 경제환경〉교육환경〉 건축물위험〉 자연재해위험〉 밤길위험〉 범죄위험이다.

3. 정주(定住)의식과 도시만족도지표

정주(定住)의식에 미치는 각 도시만족도지표는 2013년 19,863가구자료를 이용하여 순서형 로지스틱분석(Ordinal Logistic Analysis)을 하였다. 그 결과는 〈표 4〉와 같다.

생활환경의 경우 유의한 변수는 각각 개별적이었지만, 전반적으로 만족도가 1단위증가 할수록 정주(定住)의식이 있을 확률이 증가하는 모습을 보인다. 이를 좀더 세분해서 보면 먼저 주거환경의 경우 '보통이다'변수만 오즈비(Odds Ratio)가 0.49로 유의하게 나타났다. 이는 기준변수인 '매우만족'보다 주거환경만족문항에 '보통이다'로 응답한 가구의 경우 정주(定住)의식이 있을 확률이 51(0.49-1=-0.51)% 감소함을 의미한다. 이는 또 응답이 '불만족'으로 1단계 감소하게 되면 정주(定住)의식이 없을 확률이 '보통이다'일 때 보다 2.04(=1/0.49)배 증가하는 것으로 해석된다.

경제환경의 경우 '매우불만족'과 '약간만족'만이 유의하게 나타났다. 경제환경에 '매우만족'이라고 한 경우보다 '약간만족'의 경우 정주(定住)의식이 있을 확률이 32(0.68-1=-0.32)% 감소하는 것으로 나타났고,'매우불만족'의 경우에는 74(0.26-1=-0.74)% 감소하는 것으로 나타났다.

사회환경의 경우에는 다른 생활환경변수보다 유의한 변수가 많았는데, '매우불만족','불만족', '약간만족'의 세변수가 유의하였다. 이들 변수들은 오즈비(Odds Ratio)가 각각 0.28,0.39,0.63으로 만족으로의 1단계씩 증가할수록 오즈비(Odds Ratio)가 증가하였다. 사회환경의 경우 '매우만족'보다 '약간만족'은 정주(定住)의식이 있을 확률이 37%, '불만족'은 61%, '매우불만족'은 72% 각각 감소하고 있다.

교육환경의 경우 '매우불만족'과 '약간만족'이 유의하였는데, 오즈비(Odds Ratio)가 0.69와 1.23으로 나타났다. 교육환경에 '매우불만족'의 경우 매우만족'보다 정주(定住)의식이 있을 확률이 31% 감소하지만, '약간만족'의 경우에는 23(1.23-1=23)% 증가하고 있다.

연령의 경우 '30대이하'와 '50대이하'만이 유의하였다. '30대이하'는 오즈비(Odds Ratio)가 2.08로 가장 높게 나타났는데 이를 해석하면 기준변수인 '60대이상'보다 정주(定住)의식이 있을 확률이 108%더 높은 것으로 여겨진다. '50대이하'의 경우 오즈비(Odds Ratio)는 1.33이었는데, 정주(定住)의식에 대한 연령의 효과를 보면 '30대이하'를 최고점으로 정주(定住)의식이 없을 확률대비 있을 확률의 비가 점차 감소하는 모습이다. 성별의 경우에는 모두 유의하지 않았고, 주택점유형태의 경우 '자기집'에서 거주한다고 응답한 경우 '월세/기타'보다 정주(定住)의식이 있을 확률이 33%더 높았고 유의하였다.

가구 월소득의 경우 '200-300만원미만'이라고 응답한 경우에만 유의하지 않게 나타났는데 가구월소득의 경우에도 소득이 높아질수록 오즈비(Odds Ratio)가 증가하는 모습이다. 거주지권역은 '도심권'과 '동북권'만이 유의하였는데, '도심권'의 경우 '동남권'보다 정주(定住)의식이 있을 확률이 1.76배 더 높았고, '동북권'의 경우 1.53배 더 높은 것으로 나타났다.

〈표 5〉는 도시위험을 주요변수로 한 결과이다. 자연재해위험의 경우 '매우 그렇다'를 기준변수로 할 때 '별로 그렇지 않다'와 '보통이다'가 유의한 변수로 나타났다. 이들의 경우 각각 오즈비(Odds Ratio)가 2.52와 1.93으로 나타났는데 이는 '매우 그렇다'보다 정주(定住)의식이 있을 확률이 각각 152%와 93% 더 높은 것으로 해석된다.

밤길 두려움의 경우 '전혀 위험하지 않다'와 '보통이다'의 경우 오즈비(Odds Ratio)가 1.40과 1.05로 유의하였다.

〈표 4〉 정주(定住)의식에 미치는 생활환경만족도

변수		오즈비(Odds Ratio)		95% 신뢰구간	
주거환경	'매우불만족'	0.43		0.20	0.91
	'불만족'	0.50		0.38	0.67
	'보통이다'	0.49	*	0.39	0.61
	'약간만족'	0.68		0.56	0.84
	'매우만족'	1.00			
경제환경	'매우불만족'	0.26	**	0.13	0.52
	'불만족'	0.56		0.42	0.75
	'보통이다'	0.63		0.48	0.82
	'약간만족'	0.68	*	0.52	0.90
	'매우만족'	1.00			
사회환경	'매우불만족'	0.28	**	0.15	0.52
	'불만족'	0.39	**	0.30	0.51
	'보통이다'	0.48		0.39	0.61
	'약간만족'	0.63	**	0.50	0.78
	'매우만족'	1.00			
교육환경	'매우불만족'	0.69	*	0.44	1.09
	'불만족'	1.07		0.79	1.46
	'보통이다'	1.09		0.84	1.43
	'약간만족'	1.23	***	0.95	1.59
	'매우만족'	1.00			
연령	'20대이하'	1.92		1.44	2.57
	'30대이하'	2.08	***	1.74	2.47
	'40대이하'	1.67		1.45	1.94
	'50대이하'	1.33	**	1.16	1.52
	'60세이상'	1.00			
성별	'여자'	1.01		0.87	1.17
	'남성'	1.00			
주택점유형태	'자기집'	1.33	**	1.11	1.60
	'전세'	1.24		1.05	1.46
	'월세/기타'	1.00			
가구월소득	'100만원미만'	0.32	***	0.24	0.44
	'100-200만원미만'	0.43	***	0.35	0.53
	'200-300만원미만'	0.63		0.53	0.74
	'300-400만원미만'	0.79	***	0.69	0.90
	'400-500만원미만'	0.80	***	0.70	0.92
	'500만원이상'	1.00			
거주지권역	'도심권'	1.76	***	1.38	2.25
	'동북권'	1.53	**	1.25	1.87
	'서북권'	1.26		1.04	1.52
	'서남권'	1.24		1.03	1.49
	'동남권'	1.00			

p-value: *p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

〈표 5〉 정주(定住)의식에 미치는 도시위험도

변수		오즈비(Odds Ratio)		95% 신뢰구간	
화재, 홍수, 산사태 등의 자연재해 위험도	'전혀 위험하지 않다'	3.40		0.83	13.93
	'별로 그렇지 않다'	2.52	**	0.63	9.99
	'보통이다'	1.93	*	0.49	7.60
	'약간 그렇다'	1.22		0.31	4.78
	'매우 그렇다'	1.00			
서울에서 밤늦게 걸어 다닐 경우 두려움	'전혀 위험하지 않다'	1.40	*	0.96	2.04
	'별로 그렇지 않다'	1.31		0.98	1.75
	'보통이다'	1.05	*	0.80	1.38
	'약간 그렇다'	0.97		0.75	1.25
	'매우 그렇다'	1.00			
다양한 범죄에 의해 피해를 입을 지 모른다는 두려움	'전혀 위험하지 않다'	0.56	**	0.37	0.85
	'별로 그렇지 않다'	0.85	***	0.63	1.14
	'보통이다'	1.01		0.76	1.34
	'약간 그렇다'	1.25	*	0.95	1.63
	'매우 그렇다'	1.00			
건축 붕괴등 건물에 대해 위험성 느끼는 정도	'전혀 위험하지 않다'	2.11	***	1.03	4.29
	'별로 그렇지 않다'	1.93	*	1.02	3.65
	'보통이다'	1.35	*	0.73	2.50
	'약간 그렇다'	1.51		0.82	2.78
	'매우 그렇다'	1.00			
연령	'20대이하'	1.81		1.35	2.43
	'30대이하'	1.96		1.65	2.32
	'40대이하'	1.58	***	1.37	1.82
	'50대이하'	1.28		1.11	1.47
	'60세이상'	1.00			
성별	'여자'	1.02	***	0.88	1.19
	'남성'	1.00			
주택점유형태	'자기집'	1.45	***	1.21	1.72
	'전세'	1.29		1.10	1.52
	'월세/기타'	1.00			
가구월소득	'100만원미만'	0.23		0.17	0.32
	'100-200만원미만'	0.33	***	0.27	0.41
	'200-300만원미만'	0.51	***	0.44	0.60
	'300-400만원미만'	0.68		0.59	0.77
	'400-500만원미만'	0.74	***	0.65	0.85
	'500만원이상'	1.00			
거주지권역	'도심권'	1.93	***	1.50	2.48
	'동북권'	1.66	***	1.35	2.05
	'서북권'	1.28	***	1.06	1.56
	'서남권'	1.28		1.06	1.55
	'동남권'	1.00			

p-value: *p〈0.05, **p〈0.01, ***p〈0.001

범죄피해에 대한 두려움의 경우 '전혀 위험하지 않다'와 '별로 그렇지 않다', '약간 그렇다'가 유의하였는데 각각 오즈비(Odds Ratio)가 0.56과 0.85 그리고 1.25로서 '매우 그렇다'로 갈수록 오즈비(Odds Ratio)가 증가한다. 신뢰구간을 고려하지 않고 오즈비(Odds Ratio)만을 기준으로 해석해보면 범죄피해에 대한 두려움이 '전혀 위험하지 않다'라고 응답한 경우 '매우 그렇다'보다 정주(定住)의식이 있을 확률이 46% , '별로 그렇지 않다'의 경우 15% 감소하고, '약간 그렇다'의 경우 25% 증가하는 것으로 해석할 수 있다.

건축물에 대한 위험의 경우 '전혀 위험하지 않다'와 '별로 그렇지 않다', '보통이다' 가 각각 2.11, 1.93 그리고 1.35의 오즈비(Odds Ratio)로 나타났다. 이는 이들 항목이 각각 1단위씩 증가할수록 정주(定住)의식이 있을 확률이 기준변수보다 2.11배, 1.93배 그리고 1.35배 커짐을 보여준다. 도시위험을넣었을 경우 연령에서는 '40대이하'만이 유의하였고, 성별은 '여자', 그리고 주택점유형태는 '자기집'이 유의하게 나타났다. 거주지권역의 경우 '도심권', '동북권' 그리고 '서북권'이 유의하였으며 각각 오즈비(Odds Ratio)는 1.93과 1.66 그리고 1.28로 분석되었다. 〈표 4〉와 〈표 5〉를 보면 거주지권역의 경우 '동남권'보다 다른 권역이 모두 높은 오즈비(Odds Ratio)를 보인다. 이는 '동남권'의 정주(定住)의식이 가장 낮은 것을 보여주는 결과이다.

4. 향후 주거선호도

향후 주거선호도는 '향후 예상 주거형태'와 '거주지 선택 시 고려요인_1순위'를 분석하였다. 〈표 6〉은 향후 예상 주거형태를 분석한 표이다.

전체샘플에서는 '아파트'가 가장 많은 빈도를 나타냈고, 정주(定住)의식이 있는 경우와 없는 경우에도 동일한 결과를 보였다. 단, 정주(定住)의식이 없는 경우의 경우 '4.오피스텔'과 '5 공동주택'이 순위가 다른 결과를 나타낸다. 거주지선호 1순위의 경우 '1.경제적여건'-'3.교통여건'-'6. 거주안정성'- '7.생활환경'-'2.교육여건'-'4.자녀육아 및 양육'의 순서는 전체샘플과 정주(定住)의식의 2개그룹 모두에서 동일하였다. 그러나, 전체샘플과 정주(定住)의식이 있는 그룹에서는 '5.주차/ 방 개수 등'이 그 다음 순서를 나타내고 있는 반면 정주(定住)의식이 없는 그룹에서는 '11. 공원 및 녹지여건'이 그 다음순서로 나타났다. 재미있는 것은 '8.재테크 수단'이 정주(定住)의식이 있는 그룹에서 전체샘플과 정주(定住)의식이 없는 그룹보다 높은 순위를 나타낸다는 점이다.

Ⅴ. 결론

최근 서울시는 인구감소라는 문제점을 안고 있다. 이에 본 연구에서는 서울시민을 대상으로

〈표 6〉 향후 주거형태

항목*	전체			정주(定住)의식=1			항목*	정주(定住)의식=0		
	빈도	백분율	누적 백분율	빈도	백분율	누적 백분율		빈도	백분율	누적 백분율
2	12639.2	63.6	63.6	9061.6	66.7	66.7	2	3577.6	56.9	56.9
1	4747.5	23.9	87.5	3019.6	22.2	89.0	1	1727.9	27.5	84.4
3	1594.4	8.0	95.6	994.6	7.3	96.3	3	599.7	9.5	94.0
4	479.2	2.4	98.0	302.8	2.2	98.5	5	200.4	3.2	97.2
5	390.4	2.0	99.9	189.9	1.4	99.9	4	176.4	2.8	100.0
6	12.4	0.1	100.0	10.7	0.1	100.0	6	1.7	0.0	100.0

*항목: 1 '단독주택'/ 2 '아파트'/ 3 '연립/ 다세대 주택'/ 4 '오피스텔'/ 5 '공동주택'/ 6 '기타'/ 7 '전원주택'/ 8 '상가주택'

〈표 7〉 거주지 선택시 고려요인 1순위

항목*	전체			항목*	정주(定住)의식=1			항목*	정주(定住)의식=0		
	빈도	백분율	누적 백분율		빈도	백분율	누적 백분율		빈도	백분율	누적 백분율
1	9916.1	49.9	49.9	1	6895.9	50.8	50.8	1	3020.2	48.1	48.1
3	3343.8	16.8	66.8	3	2290.7	16.9	67.7	3	1053.2	16.8	64.8
6	1975.3	9.9	76.7	6	1327.3	9.8	77.4	6	648.1	10.3	75.1
7	1431.2	7.2	83.9	7	998.7	7.4	84.8	7	432.5	6.9	82.0
2	1052.1	5.3	89.2	2	660.0	4.9	89.6	2	392.1	6.2	88.3
4	933.4	4.7	93.9	4	646.1	4.8	94.4	4	287.3	4.6	92.8
5	297.5	1.5	95.4	5	198.0	1.5	95.9	11	134.5	2.1	95.0
11	275.1	1.4	96.8	8	194.7	1.4	97.3	5	99.5	1.6	96.6
8	266.7	1.3	98.1	10	140.8	1.0	98.3	9	77.6	1.2	97.8
10	207.8	1.1	99.2	11	140.6	1.0	99.4	8	72.1	1.2	98.9
9	164.1	0.8	100.0	9	86.5	0.6	100.0	10	67.0	1.1	100.0

*항목: 1 '경제적 여건'/2 '교육환경'/3 '교통여건(지하철역 및 직장과의 거리)/4 '자녀육아 및 양육'/5 '주차/방 개수 등'
/6 '거주 안정성 /주변 치안'/7 '생활환경(쇼핑 /산책 /운동 등)'/8 '재테크 수단'/9 '해당 지역의 이미지'
/10 '편익시설 / 위락시설'/11 '공원 및 녹지 여건'/12 '기타'

도시지표와 정주(定住)의식이라는 측면에서 도시 경쟁력의 핵심을 시민이라고 보고, 시민들의 정주(定住)의식에 미치는 생활환경만족도와 도시위험을 분석하여 정책적 시사점을 찾고자 연구를 시작하였다.

시계열자료를 이용해서 추세분석한 결과 주거환경만족은 동남권이 제일 높았고 도심권이 제일 낮았으며, 경제만족도는 동남권이 높고 동북권이 제일 낮았다. 사회환경 만족도와 교육환경만족도는 주거환경만족도와 같이 동남권이 높게 나타났다. 도시위험 자연재해의 경우 동남권역이 가장 많은 변동률을 보였고, 밤길위험과 범죄위험의 경우 서남권은 지속적으로 위험도가 증가하는 모습을 보이나, 서북권의 경우 2011년을 기점으로 위험도가 크게 하락하였다. 건축물위험의 경우 동북권, 동남권이 모두 하락하는 추세를 보인다. 도시위험지표가 이렇듯 권역별로 상이한 패턴을 보이는 것은 그 지역의 물리적 도시환경과 연관이 있을 것으로 여겨진다. 따라서 도시위험과 관련해서는 권역별 도시위험요소를 재검토할 필요성이 있다. 그러나, 전반적으로 정주(定住)의식의 경우에는 모든 권역에서 점차 증가하는 추세를 보이고 있다. 이어서 정주(定住)의식에 미치는 각 도시만족도지표를 순서형 로지스틱분석(Ordinal Logistic Analysis)을 시행하였다 그 결과 생활환경만족도의 4가지 환경지표의 경우 만족도가 클수록 정주(定住)의식도 증가하였다. 그런데, 정주(定住)의식변화에 가장 큰 영향력을 주는 것은 경제환경 '매우 불만족'과 사회환경 '매우 불만족'이었다. 이들 1단위 변화는 '매우 만족'에 비해 정주(定住)의식이 있을 확률을 각각 74%, 72%로 감소시키는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 서울시민들의 지속적인 정주(定住)의식형성에 경제여건과 사회여건의 중요성을 보여준다. 반대로 교육환경의 경우 다른 변수들과 달리 유일하게 '약간 만족'이 '매우 만족'에 비해 정주의식이 있을 확률이 1.23배 약 23% 증가하는 것으로 나타났다. 이는 교육여건의 경우 '약간 만족'만 하더라도 정주(定住)의식이 커지는 것으로 해석되며, 우리나라의 교육열을 새삼 되돌아보게 하는 결과였다.

도시위험의 경우에도 예상대로 위험하지 않다고 생각할수록 정주(定住)의식이 높게 나타났는데, 그 영향력은 자연재해의 경우 '별로 그렇지 않다'와 건축물위험의 '전혀 위험하지 않다'가 높았다. 이들 변수는 오즈비가 각각 2.52와 2.11

로서 '매우 그렇다'를 기준으로 이들 변수를 1단위 증가시킬때 정주(定住)의식을 각각 2.52배 약 152%와 2.11배 약 111% 증가시키는 것으로 나타났다. 향후 예상 주거형태는 아파트가 다수였고, 거주지선택시 고려요인 1순위는 '경제적 여건'과 '교통여건' 그리고 '거주안정성' 순으로 해석된다.

본 연구결과를 종합해보면 서울시민들의 정주(定住)의식과 주거지선택에 있어 무엇보다도 중요한 영향력을 미치는 요인은 '경제여건'이다. 서울 서베이자료에서는 도시의 물리적환경이 조사되지 않아 이를 직접적으로 분석하지는 못했지만 본 연구결과를 볼 때 서울과 같은 대도시의 경우 사람들을 도시속에서 살아가게 하는 원동력이 물리적 환경보다도 경제적 환경일 수 있다. 즉 서울에서의 경제적환경이 나아진다면 굳이 서울을 떠날 이유도 없다는 것이다.

參考文獻

김리영・양광식, "인구유입과 유출을 결정하는 지역특성요인에 관한 연구", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2013, 제25권 제3호.

김수웅・구용근, "노인의 주거요인이 삶의 만족도에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.

김종재・신남수, "도시민의 주거환경 의식에 관한 연구: Community 의식과 정주의식을 중심으로", 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 1991, 제7권 제5호.

방영숙, "공공임대아파트 거주자의 자녀양육방식과 교육성취욕구에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.

유호룡, "지방자치행정에 대한 기대와 정주의식 측정분석", 한국지방자치연구, 한국지방자치학회, 2009, 제11권 2호.

이진경, "주거불평등지표 개발을 위한 불평등지표 및 실태 비교연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제52집.

이희창・박희봉, "경기북부 저발전 현황과 과제: 시도별 비교를 중심으로", 한국정책학회보,한국정책학회, 2004, 제 12권 제2호.

전성표, "산업도시 주민들의 정주의식과 애향심", 한국사회학회 전기 사회학대회 발표논문집, 1998.

전해정, "창조산업과 창조계급이 도시경쟁력에 미치는 영향에 관한 실증분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제56집.

정삼석·정상철, "행정통합에 따른 아파트가격의 분석과 지역간 인과관계에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집.

최열, "도시내 주거이동 결정요인과 희망 주거지역 분석", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 1999, 제34권 제5호.

허중욱, "문화관광축제 방문동기와 경험후 행동관계에서 지역주민의 정주의식영향분석", 관광연구, 대한관광경영학회, 2007, 제22권 제3호.

European Union, *Quality of Life in Cities*, Regional and Urban Policy, 2013

Fokkema, T., Gierveld, J., Nijkamp, P., "Big cities, big problems: Reson for the elderly to move?", *Urban Studies*, 1996, Vol.33.

Hidalgo, M. C., Hernandez, B., "Place attachment: Conceptual and empirical questions", *Journal of Environmental Psychology*, 2001, Vol.21.

Kitson, M., Martin, R., & Tyler, P., "Regional competitiveness: an elusive yet key concept?". *Regional studies*, 2004, Vol.38, No.9.

Oh, Joong-Hwan., "Social bonds and the migration intentions of elderly urban residents: The mediating effect of residential satisfaction", *Population Research and Policy Review*, 2003, Vol.22.

Sampson, R. J., Raudenbush, S. W., Earls, F., "Neighborhoods and violent crime: A multilevel study of collective efficacy", *Science*, 1997, Vol.277.

South, Scott J., Crowder, Kyle D., Escaping "distressed neighborhoods: Individual, community, and metropolitan influences.", *The American Journal of Sociology*, 1997, Vol.102, No.4.

Turok, I., Cities, *Competition and Competitiveness*: Identifying New Connections, ChangingCities. London: Palgrave, 2004.