

임대료에 관련되는 家口, 住宅, 賃貸 特性 및 주거행위에 대한 연구

Household, House, Rental Characteristics and Housing Behavior in Relation to Rental Cost

연세대학교 주생활학과

김 혜 정

Dept. of Housing & Interior Design, Yonsei University

Hye Jong Kim

<목 차>

- | | |
|--------------|----------------------|
| I. 서론 | 1. 임차인의 배경 |
| II. 문헌고찰 | 2. 임차인의 주거행위 |
| 1. 임대주택의 임대료 | 3. 가설검증의 결과 및 논의 |
| 2. 임차인의 주거행위 | 4. 가설검증을 토대로 한 모형 구축 |
| III. 연구방법 | V. 결론 및 제언 |
| IV. 결과 및 논의 | 참고 문헌 |

<Abstract>

The present study was designed to explore housing phenomena in relation to rental cost. More speccally it attempted 1) to investigate the household, house, rental characteristics, rental cost, renter's subjective evaluation about rental cost and residential behavior, 2) to determine the household, house and rental characteristics which may be used to predict the renter's subjective evaluation about the present rental cost, 3) to determine the relationship between rental cost and residential behavior.

Cluster random sampling methods was used, 119 housewives in songdong-gu, were interviewed using a structured questionnaire.

The major findings were described in detail.

In general, results showed that renter's living in house with more serious conditions felt their rental costs a heavy burden even when the cost was inexpensive, seemed not able to plan their housing in case of rising of rental costs.

I. 서론

인구의 도시 집중과 핵가족화 현상은 주택 수요

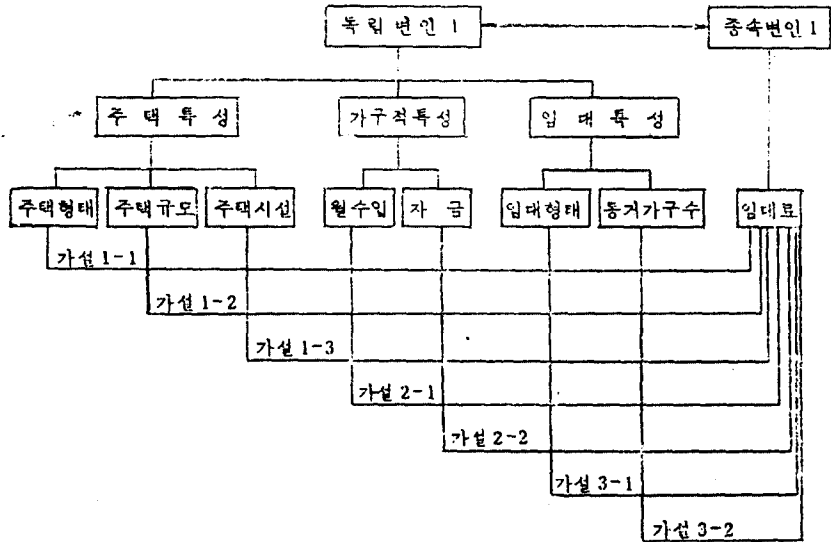
를 급증시켰다. 1960년 무주택 가구는 전체 가구의 19.7% 이었던 것이 1970년에는 22.3%, 1983년에는 38.7%로 늘어나 주택난이 더욱 심각해지고 있다¹⁾. 정부가 주택의 절대량 부족을 해결하기 위

하여 실시한 신규 주택 건설 촉진 정책은 주택난을 해결하는데 다소 공헌해왔지만 신규 주택 건설 수가 급증하는 가구수를 따르지 못해, 무주택 가구의 비율이 점차 늘고 있는 현실이어서 임대 주택의 필연성을 절감하게 된다.

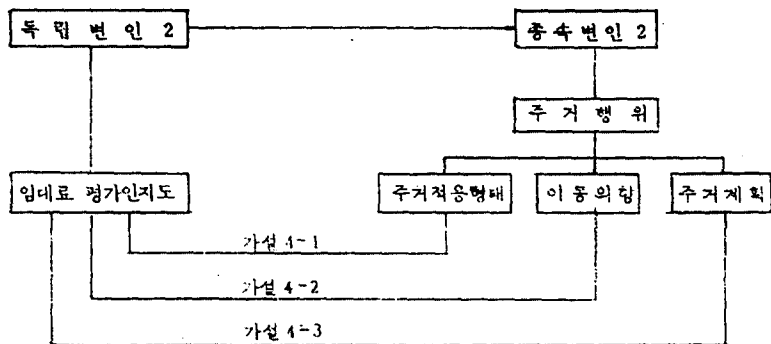
임대 주택의 임대료 부과 방법은 단위면적에 연면적을 곱하여 산정하는 방법, 건설비와 관리비를 기준으로 산정하는 방법에서 부터 임대인에 의해 임의로 산정되는 방법등 통일되지 못하고 있다. 우리나라도 임대료 산정에 표준화된 기준이 마련되어 있지 못한 실정이다. 또한 임대료 상승율은 년평균 21.6%로 년평균 16.8%의 소비자 물가상승

율보다 높아, 실질가격면에서 임차인이 비싼 임대료를 내고 있는 실정이다¹¹⁾. 더구나 절대적 공급 부족과 초과수요는 빈번한 임대료의 인상을 초래하기 마련이고 따라서 강제성을 띤 이주가 불가피하게 발생되며, 특히 저소득층 임차인에게는 가계의 지출중 임대료의 비중이 커짐에 따라 가계를 압박하는 요인이 됨으로써¹²⁾ 임차인의 주거행위 현상을 주택 소유자들의 일반적 주거행위현상과 분리시켜 보게하는 원인이 되고 있다. 그러므로 본 연구는 임대료의 산정 기준이 표준화되어 있지 않은 현시점에서, 임차인이 내고 있는 임대료를 예측하는 데 이용될 수 있는 변인들을 규명하며, 임대료

〈그림 1〉 가설 설정의 개념 도식



(가설 1, 2, 3)



(가설 4)

에 대해 임차가구가 느끼는 부담감의 정도를 파악하고, 그 정도에 따른 주거적응행위를 밝힘으로써 임대료에 관련된 제반현상을 정리하고자 한다. 구체적인 연구 목적은 다음과 같다.

1. 임대주택의 주택특성, 임차인의 가구적 특성, 임대특성과 임대료와의 상관관계를 규명한다.
2. 임차인의 측면에서 임대료에 대한 평가인지를 파악하여 이에 따른 주거행위 반응을 규명한다.
3. 임대료와 관련된 주거현상을 체계적으로 도식화 한다.

이상의 연구 목적을 위하여 설정한 가설의 개념 도식은 <그림 1>과 같다.

Ⅱ. 문헌 고찰

1. 임대주택의 임대료

핵가족화 추세 및 소득 증가에 따른 주거 이동에 의한 주택 수요를 고려할때, 임대 주택은 정책적 측면에서 확대 공급할만한 미래형 주택이며, 이것이 체계적으로 연구되어 제도화된다면 주택난 해소에 많은 기여를 할 것이다.

임대료 산출의 기초가격은 총 투자액으로 표시되는 주택의 가격이다. 따라서 임대료는 임대 주택의 규모, 구조, 입지적 조건, 질적 수준의 차이에 좌우된다²⁾. 임대료와 관련된 변인에 대한 손승환³⁾, 이성구⁴⁾, 박헌주⁵⁾ 및 Meeks⁶⁾의 연구 결과를 종합하면, 임대료는 크게 물리적 주택 특성 변인인 임대 주거공간의 크기, 주택유형, 주택시설, 건축연수, 구조와 임차인의 가구적 특성인 월평균 소득, 재산상태, 동원가능한 자금과 임대 특성인 임대형태, 동거가구수, 그의 지역, 위치적 특성이 관련된 것으로 보았다.

임대료 부과 방법은 임차인의 측면 고려 여·부에 따라 2가지 형태로 분류 할 수 있다. 임차인의 측면을 고려하지 않은 형태는 단위면적에 연면적을 곱한 방법으로 단위면적당 임대료를 균일하게 정하는 방법과 건물의 구조, 채광의 정도, 각실의 크기와 효용성에 따라 각각 다른 임대료를 책정하는 방법과 침실, 화장실, 세면장, 복도, 계단등의

기준임대료를 산정한 후 합산하여 전체 임대료를 결정하는 방법등이 있다. 두번째 형태는 첫째 방법이 건설비와 관리비를 기준으로 산정하여 임차인의 부담이 높기 때문에 임차인의 경제력을 고려하는 방법으로 임차인의 재산이나 지불능력에 따라 차등 임대료를 부과하는 방법이 포함된다⁵⁾.

여홍구⁷⁾는 적정임대료를 조세부담자의 이익과 임대료 지불자의 부지가 균형을 이루는 값으로 보았으며, 대한주택공사⁸⁾는 임대료가 경상소득에 부담이 되지 않아야 하며, 임대료 상승율이 소득 상승율보다 낮거나 수요자의 능력내에서 지불 가능한 임대료를 적정임대료라고 하였다. 월임대료의 적정수준을 최재림⁹⁾은 주택가격의 1.5%, 박헌주⁴⁾는 전도시 근로자 평균 가계 소득의 25%, 이명구는 소득에 대한 주거비 비율을 15~25%로 보고, 초과할 경우에는 정부가 보조해 주거나 임대 보증금 부여 및 감면혜택을 주어야한다고 하였다.

2. 임차인의 주거행위^{주1)}

각 가정은 문화규범과 가족규범에 의해서 그들의 주택을 평가하고, 주택을 평가할 때 이들의 규범에 맞지 않으면 주거결손을 느끼게 된다. 우리나라는 주택을 소유물로 생각해 임대주택에 거주한다는 것은 사회적 신분, 부의 정도가 낮은 것과 관련되어 왔다. 이러한 사회·문화 규범과 자택을 원하는 임차인의 가족 규범에 의해 현재의 임대주택이란 상태는 임차인으로 하여금 규범의 불일치를 경험하게 하는 요인이 된다. 임차인의 주거결손은 이러한 소유결 외에도 기대되는 임대 금액과 현재

주 1) 주거 결손에 대한 반응으로 주거 조정 행위(이사, 개조 및 증축), 주거 적응행위(규범적 적응, 조직적 적응, 구성적 적응)를 말하는데, 본 연구에서는 이사, 규범적 적응, 조직적 적응을 포함시켰다. 규범적 적응은 가족이 가지고 있는 규범을 낮추거나 높이는 행위로, 예로서 파중한 임대료의 부담을 줄이기 위해 가족이 주택에 대해 바라는 기대 수준을 낮추는 것을 들 수 있다. 조직적 적응은 가족 구성원간의 세력 및 지배관계 또는 의사결정 정보수집 기술 및 기타 유사한 조직적 요소에 사용되는 상호작용 유형의 변경으로, 예를 들면 파중한 임대료의 부담을 줄이기 위해 다른 가족원이 직업을 가지므로 수입원을 늘려 결손을 감소시키는 행위를 말한다.

의 지불능력간의 차이에서 오는 경제적 결손도 있다. 이러한 경제적 결손은 임차인으로 하여금 피할 수 없는 주거 이동행위를 유발하는 주요 원인이 되어 왔다.

Bross와 Morris²⁾는 임차인이 소유주보다 개조 및 증축을 적게하는 반면 이사 비율이 높다고 하였으며, Stewart¹⁶⁾는 주택소유권이 주거행위 결정에 중요한 요인이며, 주택 소유에 대한 욕구가 높은 이동성을 초래한다고 하였다¹⁷⁾. Morris와 Winter¹⁴⁾에 의하면 이런 높은 이동성은 소유권 달성에 대한 바램, 경제적 위치의 불안정 등의 소유결손과 경제적 결손으로 인한 것으로 설명하였다.

III. 연구방법

본 연구는 선행연구를 통한 문헌조사를 기초로 하여 작성한 설문지에 의한 면접조사를 하였다. 측정도구인 설문지는 임대료와 임대료 예측 변인인 주택특성변인(주택형태, 주택규모, 주택시설), 임차인의 가구적 특성 변인(수입, 자금), 임대특성 변인(임대형태, 동거가구수), 임차인이 임대료를 평가인지하는 정도³⁾(실제 임차인이 임대료를 평가인지하는 정도로 주택의 상태, 월수입, 경제사정에 감안한 예상금액을 각각 기준한 평가인지도), 주거행위(임대료가 오르는 경우 대처하는 주

주 2) Bross, C.A. and E.W. Morris, "The Influence of household Size Changes on family housing adjustment behavior." Ames Ioa: Department of Family Environment, Iowa State University, 1974, cited by Morris, Earl W. and Mary Winter, *Housing, Family and Society*, John Wiley and Sons. Inc., 1973

주 3) Bross, Winter, Morris의 연구결과를 토대로 하여 임차인의 주거 행위는 주거 결손의 인지 여부에 따라 달라지며, 임차인의 지불능력과 기대되는 임대료의 불일치에서 오는 경제적 결손과 지불한 임대료에 대해 기대되는 주택수준에 현 주택 상태가 미치지 못하는 주거 결손을 임차인이 경험한다고 보았다. 지불 능력을 대별할 수 있는 수입과 자산, 부모 친지의 보조에 따라 달라질 수 있는 경제사정을 감안한 평가인지도와 주택상태를 감안한 평가인지도로 구분하였다.

거적응형태, 이동 의향, 가까운 장래의 주거계획)에 관한 문항으로 구성하였다.

조사 대상은 중·하계층이 밀집된 지역에 대한 정보를 근거로 군집표집방법으로 성동구를 선정한다음 119임차인가구를 무작위추출하였으며, 연구자를 포함한 조사자 3인이 1984년 9월~10월 중에 실시하였다.

자료처리를 위한 분석 방법은 SAS Package를 이용하여 빈도, 백분율, F test, Duncan의 Multiple range test, η^2 , C^2 , Pearson's r, 다변인 회귀분석과 노경분석(Path Analysis)을 사용하였다.

임대료 평가인지도는 리커트 척도를 이용하여 주택상태와 경제사정을 감안하였을 때의 예상금액을 기준한 임대료 평가인지도는 각각 "매우 싸다"의 5점에서부터 "매우 비싸다"의 1점까지, 수입을 감안한 임대료 평가인지도는 "매우 감당하기 어렵다"의 1점에서부터 전혀 감당하기 어렵지 않다"의 5점까지 각각 1점~5점을 주었으며, 점수가 작을수록 비싸며, 감당하기 어려운 것을 말한다. 임대료에 관련된 변인과 평가인지도, 주거행위간의 인과관계를 도식하기 위하여 노경분석을 사용하였다. 노경분석을 위해 임대형태는 전세에 0점, 월세에 1점을 주었고, 이동의향은 "이사를 생각한 적이 있다"에 1점, "이사를 생각한 적이 없다"에 0점을 주어 Dummy Variable로 만들었으며, 가설적 모델을 만들기 위해 Pearson의 r을 이용해 자변인간의 상관관계를 분석하였다.

IV. 결과 및 논의

1. 임차인의 배경

임차인의 사회인구학적 배경의 특성은 가구주의 연령이 젊은층으로 30대(49.5%), 가족형성기 단계(55.1%)가 가장 많았고, 주로 사무직(16.1%), 판매직(17.7%), 생산업(24.4%)에 많이 종사하고 있었다. 물리적 환경 배경은 방이 한 개(55.5%)인 경우가 가장 많았으며, 주로 방(1개)과 부엌으로 된 공간유형으로 4명이하(52.1%)의 소규모가 많았으며, 방당 거주인 수는 3~4인이 가장 많이 분

포되어 과밀상태인 것으로 나타났으며, 시설면에서도 부엌은 재래식(74.8%)이 대부분이었다.

경제적 배경 특성으로는 수입에 대한 임대료의 비율(25% 이상을 차지하는 가구수의 비율이 78.2%), 과 생활비중 주거비의 비율(10% 이상 차지하는 가구수의 비율이 54.0%)이 높게 나타났으며, 주로 주택자금에 500만원 미만이거나 전혀 없는 임차인(58.0%)이 많았다. 주택자금을 마련하는 방법은 저축(60.5%)에 주로 의존하였고, 금융기관의 융자(20.1%)나 살 집의 일부를 세주거나(10.1%)하였다.

2. 임차인의 주거행위

이사 횟수는 2~3번(41.2%)로 가장 많았고, 이사 이유는 “집세가 올라서”(30.4%)가 가장 많은 분포를 차지하였다. 이사를 생각했지만 이사를 가지 않은 이유는 “주택자금부족”(70.6%), “이사 비용이 부담스러워”(23.5%)가 많았다. 임차인이 가지고 있는 가까운 장래에 대한 주거계획은 “자택”(39.5%)과 “더 나은 임대형태”(37.8%)를 기대하였다.

3. 가설 검증의 결과 및 논의

1) 주택 특성과 임대료

주택특성 변인인 주택형태, 주택규모, 주택시설에 따라 임대료에 차이가 있는 것으로 나타났다. 주택형태는 임대료를 10% 예측할 수 있지만 집단간의 차이는 나타나지 않았다. 주택규모는 6명미만, 6명~20명, 20명이상인 집단간에, 방의 갯수가 1개, 2개, 3개인 집단간에 각각 임대료에 차이가 있었다. 이 결과는 자실의 임대 유무와 방의 갯수를 임대료 산정의 주요 변인으로 나타낸 때한 주택공사와 송승환의 연구결과와 일치된다. 주택시설은 “상”인 집단과 “중” 혹은 “하”인 집단간에 차이가 있게 나타나 이성구의 연구결과와 일치된다.

2) 임차인의 가구적 특성과 임대료

임차인의 가구적 특성인 수입과 자금에 따라 임대료에 유의적인 차이가 있었다. 수입은 25만원미만인 집단과 25만원 이상인 집단간에 내고 있는 임대료에 차이가 있었고, 수입이 많을수록, 동원가능한 자금이 많을수록 더 임대료를 많이 내고 있

었다. 이는 가계를 주택시장에서 투자규모 결정의 내적요소로 보고 투자 능력 즉 동원가능한 자금을 가계소득과 자산, 투자이용을 제시해 주는 가구적인 특성이 임대료와 관련된다고 한 최재림의 연구결과와 일치된다.

3) 임대 특성과 임대료

임대 특성 변인인 임대 형태, 동거가구수에 따라 임대료에 차이가 있는 것으로 나타났다. 임대 형태는 전세인 집단이 월세보다 임대료를 더 많이 내고 있었으며, 동거가구수는 1가구가 2가구 이상인 경우보다 임대료를 더 많이 내고 있었다.

4) 임대료 평가인지도와 주거행위

임차인의 임대료 평가인지도에 따라 주거 행위 반응형태에 차이가 있었다. 수입, 주택상태, 예상금액을 각각 감안한 임대료 평가인지도가 “매우 감당하기 어려운 경우나 훨씬 비싸다”고 한 집단에서는 임대료가 오를 경우에 “임대수준을 낮춰 이사 하겠다”는 주거 행위 반응 형태를 많이 보이는 경향이 있었으며, “비교적 감당하기 어렵다”, “그저 그렇다”, “비교적 싸다”고 한 집단에서는 “다른 생활비를 줄이거나”, “다른 가족원이 직업을 가지”는 주거 행위 반응을 하는 경향이 있었다.

임차인의 임대료 평가인지도에 따른 이동의향은 수입과 주택상태를 각각 감안한 임대료 평가인지도에 따라 유의적인 차이가 있었으나 경제사정을 감안한 예상금액과 비교한 평가인지도에 따라서는 유의적인 차이가 없었다. 수입을 감안한 임대료 평가인지도가 “매우 감당하기 어렵다”인 경우는 이동의향이 없었고, 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도가 “비싸다”고 한 경우에는 이동의향이 있었다.

임차인의 임대료 평가인지도에 따른 장래 주거 계획은 주택상태나 수입을 감안한 각각의 임대료 평가인지도에 따라 주거계획에 유의적인 차이가 있었으나 경제사정을 감안한 예상금액을 기준한 임대료 평가인지도에 따라서는 유의적인 차이가 없었다. 임대료 부담이 수입을 감안했을때 과중해 “감당하기 어렵다”이거나 또는 주택상태를 감안했을때 “비싸다”고 한 집단은 “더 나은 임대형태”가 장래 주거계획이었으며, 임대료 부담이 적어지고 싸다고 인지할수록 “같은 임대형태이지만 더 좋

은 주택이나 주변환경”과 “자택”을 기대하고 있는 것으로 나타났다.

4. 가설검증을 토대로한 모형 구축

임대료를 예측해 주는 변인과 임대료, 임대료 평가인지도, 이동의향에 대한 가설검증을 토대로 하여, 각 변인간의 인과관계 및 중요도를 규명하기 위하여 임대료와 관련된 제반 변인으로 이루어진 노점모형을 체제화하였다. 임대료와 관련된 제반 변인간의 모형구축을 위해 다음의 3단계 과정을 거쳤다.

첫단계는 가상적 모형을 만들기 위하여 임대료에 관련된 제반 변인간의 상관관계를 분석하였다. 둘째 단계는 첫단계에 나타난 상관관계를 토대로 하여 상관의 정도가 강한 두변인을 직접 연결시켜주되 각 변인간의 논리적 인과관계를 고려하여 가상적 모형을 만들었다. 셋째 단계는 만들어진 가상적 모형을 검증하는 단계로 검증한 후 수정된 모형을 구축하였다.

제 변인간의 상관관계를 조사한 결과, 임대료는 주택시설, 주택규모, 자금과 비교적 강한 상관관계가 있는 반면 임대형태와 수입은 비교적 약한 상관관계가 있었다. 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도는 주택시설, 임대형태, 주택규모와 약한 정적관계가 있었고, 동거가구수와는 부적관계가 있었다. 예상금액을 감안한 임대료 평가인지도는 임대형태, 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도와 상관관계가 있었다. 수입을 감안한 임대료 평가인지도는 주택시설, 임대형태, 주택규모, 월수입, 자금, 임대료, 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도에서 정적관계가 나타났다. 이동의향은 주택규

모, 임대료, 주택상태와 예상금액을 감안한 임대료 평가인지도와 정적관계가 있는 것으로 나타났다.

다음과 같은 가설하에 모형을 구축하였고, 도식화하면 <그림 2>와 같다.

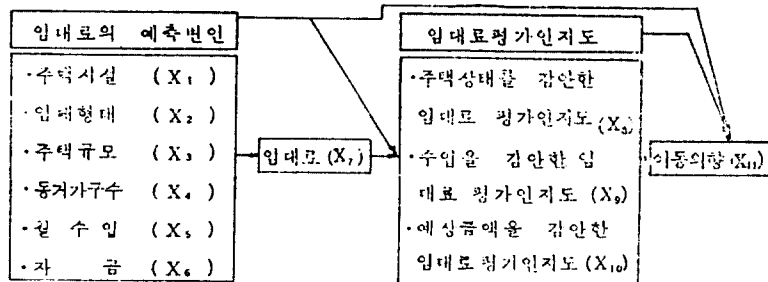
가설 1 : 임대료 예측변인인 주택시설, 임대형태, 주택규모, 동거가구수, 월수입, 자금이 임대료를 예측하는데 영향을 미칠 것이다.

가설 2 : 임대료 예측 변인, 임대료가 각각 임대료 평가인지도에 영향을 미칠 것이다.

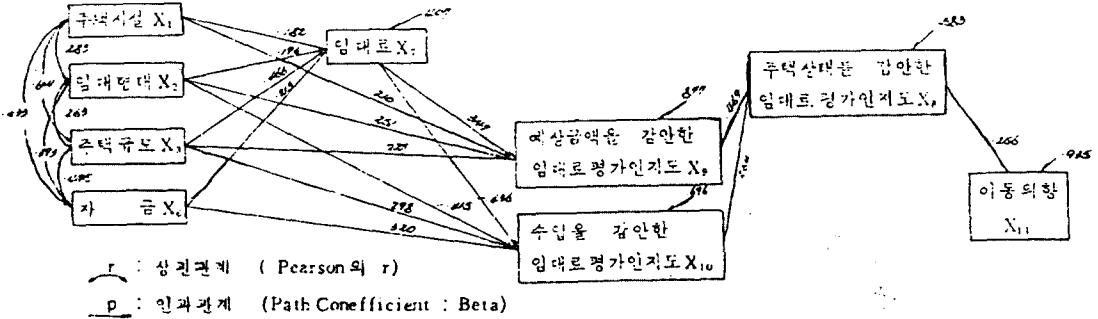
가설 3 : 임대료 예측변인, 임대료, 임대료 평가인지도가 이동의향에 영향을 미칠 것이다.

가상적인 인과모형을 검증하기 위하여 다변인 회귀분석에 의한 노점분석을 가설에 따라 3단계에 걸쳐 분석하였다. 가상적 인과모형을 검증한 결과 유의적인 것으로 나타난 단인에 의해 인과모형을 수정하였으며 <그림 3>에 도식화하였다.

임대료와 관련된 제 변인들의 인과관계 및 중요도를 비교한 결과, 주택시설(.182), 임대형태(-.196), 주택규모(.466), 자금(.213)이 임대료를 직접 예측하는 변인으로 나타났으며, 그 중에서 특히 주택규모가 가장 예측력이 강한 변인이었다. 주택시설이 잘 되어 있을수록, 주택규모가 클수록, 자금이 많을수록, 임대형태가 나을수록 임대료를 더 내고 있었다. 예상금액을 감안한 임대료 평가인지도를 직접 예측하는 변인으로는 주택시설(.210), 임대형태(-.251), 주택규모(.227), 임대료(-.347)로 나타났으며, 임대료가 가장 강한 예측 변인이었다. 주택시설이 잘 되어 있지 않을수록, 주택규모가 작을수록, 임대료가 많을수록, 임대형태가 월세인 경우에 예상금액을 감안한 임대료



<그림 2> 임대료와 관련된 주거현상의 가상적 인과모형



〈그림 3〉 수정된 인과 모형의 검증결과 도식

를 비싸다고 평가하였다. 수입을 감안한 임대료 평가인지도를 직접 예측하는 변인들로는 임대형태 (-.415), 주택규모(.298), 자금(.320), 임대료 (-.436) 등이었으며 그 중 임대료가 가장 예측력이 강했다. 주택규모가 작을수록, 자금이 작을수록, 임대료가 많을수록, 월세 임대형태가 더욱 “감당하기 어렵다”고 평가하였다. 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도는 예상금액을 감안한 임대료 평가인지도(.496), 수입을 감안한 임대료 평가인지도(.264)에 직접 영향을 받으며, 수입을 감안했을 때 임대료를 감당하기 어렵다고 느낄수록, 예상금액을 감안했을 때 임대료를 비싸다고 느낄수록 주택상태를 감안했을 때 임대료를 비싸다고 평가하였다. 이동의향을 예측하는데 직접적 관련을 보인 변인은 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도(.256)였다. 주택상태를 감안했을 때 임대료를 비싸다고 느끼는 임차인이 이동의향을 갖고 있는 것으로 나타났다.

V. 결론 및 제언

이상의 결과 다음과 같이 결론내리며 제언한다.

1) 주택상태를 감안한 임대료 평가인지도가 이동의향을 나타내어주는 중요한 변인으로 나타났으므로, 정부는 주거이동율을 저하시킬 필요가 있을 때, 임차인의 경제적 능력을 도와주는 정책모색과 더불어 앞으로 공공임대주택 계획시 주거상태를 각별히 고려하여, 설계시에는 물론 임차인이 사용할 동안에도 양질을 유지할 수 있도록 다각적인 방안을 마련해야 할 것이다.

2) 일반적으로 임차인은 우리사회에서 경제수준이 자가소유자보다 낮다고 보아온 견지에서, 주택시설이 잘 되어 있을수록, 임대형태가 나올수록, 주택규모가 클수록 수입을 감안했을 때 임대료에 부담을 느끼리라고 예측했으나 본 연구 결과에서는 반대로 나타남으로써 문제의 심각성은 낮은 주택수준에 사는 사람들에게 있다는 것을 보여준다. 그러므로 정부는 주택에 관련된 국민의 복지를 위해서는 주택수준이 낮은 곳에 사는 저소득층이나 영세민층의 생활을 안정시켜 줄 수 있는 배려를 강화해 나가야 할 것이다.

3) 우리나라에서는 아직 임대료 산정에 표준근거가 마련되어 있지 않아 임대료를 정확히 예측하는 것이 불가능하다.

이 점에 착안하여 본 연구는 여러 변인의 관련성을 규명함으로써 임차인이 내고 있는 임대료를 예측하고자 하였다. 그러므로 이것은 현재 임대료 실태파악에는 도움을 줄 수 있는 실험은 되지만 임대료 산정에 영향 주는 요인을 규명한 것은 아니다. 따라서 효과적인 임대정책이나 임차인의 복지를 위해서는 임대료에 대한 적정수준을 제시해 줄 수 있는 표준 근거 설정에 관한 연구가 필요하다.

참고 문헌

1. 경제기획원, 인구 및 주택센서스, 1982.
2. 김미희, “주거이동 지향성에 관한 연구”, 대한가정학회지, 제21권 2호, 1983. 9.
3. 대한주택공사, 임대주택현황 및 임대 주택산업 육성방안, 1980.

4. 박헌주, “공공 임대주택 투자의 경제성 평가에 관한 연구”, 주택금융, 제15권 3호, 1982. 6.
5. 손승환, “도시 주택 임대료 시장 가격에 관한 통계적 분석”, 주택금융, 제14권 3호. 1981.
6. 여홍구, “임대주택 보급확대 방안에 관한 연구”, 주택금융, 조사제보 통권57호. 1983. 12.
7. 여운승, “임대주택 보급방안에 관한소고”, 주택금융 제16권 6호, 1983. 12.
8. 이성구, “주택 전세제에 관한 연구”, 주택금융 제15권 4호, 1982. 8.
9. 최재림, “도시화에 따른 주택수요와 공급에 관한 연구”, 석사학위논문, 연세대학교 행정대학원, 1982.
10. 한국과학기술원 부설 지역개발연구소, 저소득층을 위한 주택개발 연구, 1976. 6.
11. 한국과학기술단체총연합회, 우리나라의 주택문제, 1980.
12. Lansing, J.B., C.W. Clifton and J.N. Morgan, *New Homes and Poor People: A Study of Chains of Moves*, Institute for Social Research, The Univ. of Michigan, 1969.
13. Meek, Carol B., *Housing*, Prentice-Hall, Inc., Englewood Cliffs, N.J., 1980.
14. Morris, Earl W. and Mary Winter, *Housing, Family and Society*, John Wiley and Sons, Inc., 1978.
15. _____, “A Theory of Family Housing Adjustment”, *Journal of Marriage and the Family*, Feb., 1975.
16. Speare, Alden J.R., “Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility,” *Demography*, Vol. 11, No. 2, May, 1974.
17. Speare, Alden, J.R., “Home Ownership, Life-Cycle stage and Residential Mobility”, *Demography*, Vol. 7, No. 4., Nov. 1970.
18. Stewart, Karen K., “The Discrepancy between Desired and Actual Housing and Decision to move into a specific subsidized Housing Project”, Ph.D. Dissertation, Cornell Univ., 1973.