

# 個別家計特性에 따른 住宅特性에 대한 需要行態

- 商品特性接近法の 適用 -

## Demand Behavior for Housing Characteristics According to Individual Household's Characteristics

-Application of Product Characteristic Approach -

서울대학교 大學院 家庭管理學科

李 惠 宣

*Dept. of Home Management  
Seoul National University  
Hye Seon Lee*

전 서울대학교 家政大學 家庭管理學科

助 教 授 : 金 容 姬

*Dept. of Home management  
Seoul National University  
Assistant Professor : Yong Hee Kim*

目

次

I. 問題의 提起

II. 理論的 背景

- 1) 特性의 概念과 商品特性接近法の 基本概要
  - (1) 特性의 개념
  - (2) 商品特性接近法(Product Characteristics Approach)의 基本概要
- 2) 快適性方法(Hedonic Method)과 住宅需要 關聯研究
  - (1) Rosen의 快適性方法
  - (2) 주택수요 관련연구
- 3) 住宅需要에 관련된 家計特性 變數
  - (1) 소 득
  - (2) 가구주의 교육수준
  - (3) 가족생활주기
  - (4) 가족원수
  - (5) 수리·개조 계획 여부
- 4) 研究問題

III. 研究方法 및 節次

- 1) 分析 模型
- 2) 調査道具의 作成
- 3) 調査對象 및 資料收集
- 4) 資料의 分析方法

IV. 結果 및 論義

- 1) 住宅特性과 住宅價格 : 1단계 회귀
  - (1) 가계의 소득과 주택특성에 대한 수요
  - (2) 가구주의 교육수준과 주택특성에 대한 수요
  - (3) 가족생활주기와 주택특성에 대한 수요
  - (4) 가족원수와 주택특성에 대한 수요
  - (5) 수리 및 개조계획 여부와 주택특성에 대한 수요

V. 結論 및 提言

=ABSTRACT=

Product characteristic approach and hedonic method were explained and applied to demand behavior of housing for 360 households sampled from four districts of Seoul.

The major findings are :

1) Housing prices are determined by housing characteristics, i.e., basic structure, interior space, interior quality, and neighborhood quality.

2) As income increases, the demand for basic structure, interior space, interior quality, and neighborhood quality increases. As compared to the countries that have advanced housing financial systems, income elasticity for housing characteristics was low.

3) Householder's educational level has insignificant effects on the demand for neighborhood quality.

4) The housing need of family is different to a family life cycle. In the first stage, the increase of income enhances the demand for basic structure, interior space, and interior quality, but inversed with neighborhood quality. In the second and third stages, the demand for basic structure, interior space, and interior quality increases as the income increases. In the fifth stage, where expenditures for education take a large portion of income, only the demand for interior space increases.

5) It is predicted that the larger the family size, the more housing space is required. But in the low-income group, an increase in family size results in a decrease in the demand for interior space because expenses for food and education are indispensable ones.

In the middle-income group, the demand for interior space, interior quality increases as the family size increases. In the high-income group, the larger the family size the more interior quality is demanded.

As mentioned above, the demand for housing is derived from characteristics and the demand behavior for housing characteristics is varied with individual household's characteristics.

Therefore, the fact that different housing needs according to various income groups should be considered in housing policy.

I. 問題의 提起

소비자의 구매결정은 그 財貨가 어떤 特性(characteristics)을 갖고 있는가에 따라 달라진다. 따라서 재화에 대한 需要는 그 재화가 갖는 特性에 의해 설명될 수 있다.

住宅은 많은 개별 特性들로 구성된 集合體(composite good)로서, 소비자는 주택구매 결정시 우선

적으로 어떤 특성조합이 그 가계에 가장 만족을 줄 것인가를 결정해야 한다. 이때 需要의 대상이 되는 것은 住宅이 갖는 特性들이며 주택의 특성들을 파악하지 않고는 주택 수요를 정확히 설명할 수 없다.

商品特性接近法은 소비자들이 그들이 사는 재화를 특성들의 조합으로 인지하며, 소비자의 効用은 재화 자체에서 얻어지는 것이 아니라 그 재화가 가진 內在的 特性으로부터 얻어진다는 관점이

다. 이러한 접근법을 선구적으로 제시한 Lancaster의 소비자선택모델에 의하면, 개별가계는 주어진 예산제약선 내에서 그 가계가 특별히 선호하는 특성 혹은 얻고자 하는 특성들이 묶여진 (packaged) 재화로써의 주택을 구매하게 된다.

住宅은 다른 일반재화와 마찬가지로 市場에서 거래되지만, 高價耐久財이며 위치가 고정되어 있어 供給非彈力的이고, 구조적·위치적·경제적 요소 등에 의해 불합적으로 생성된 異質的(heterogenous) 財貨의 성격을 띠고 있다(김정호, 1982).

이러한 주택이 갖는 재화로써의 특징을 고려해 볼 때, 주택수요는 異質의 特性을 지닌 내구재의 수요분석에 이용되는 Rosen의 快樂價格函數를 통해 분석할 수 있다<sup>1)</sup>.

그러나 이제까지 快適性 方法은 주택가격의 결정요인을 파악하는데 주로 사용되었으며 (Cobb 1984; Kain과 Quigley 1970; King과 Mieszkowski 1973; Longstreth와 Anne, Bowers 1985; 정창우 1986), 주택시장에 대한 최근 경험적 연구의 대부분이 快樂價格函數를 이용했지만 소비자의 선택에 대한 정보를 제공해 주지는 못했다(Ellickson 1981).

특히 우리나라의 경우 주택수요에 관련된 연구는 대부분 시계열 자료를 이용한 총주택수요 공급과정을 분석하거나 소득 및 가격탄력성을 구하는데 초점을 두어왔다(김중수 1984).

개별가계를 단위로 한 주택수요요인의 분석을 시도한 몇가지 연구가 있었으나(김정호 1982; 손상희 1983) 이러한 연구들은 주택수요에 관련된 가계특성으로서 주로 소득이나 가족원수에 초점을 둔 것이며, 住宅特性의 수도 제한된 것이었다.

Witte 등(1979)의 연구에 의하면 가구주의 교육수준은 주위환경 特性에 대한 수요에 유의적 영향을 갖는다고 하였으며, 특히 가족생활주기의

단계가 올라감에 따라 가족구성 및 가족원의 욕구가 변화하고 소비지출 양상이 달라지므로(손상희 1983) 가족생활주기에 따른 주택수요행태의 연구가 요구된다.

또한 생활주기 단계별로 가계의 소득증가는 어떤 수요행태를 나타내며 가족원수의 증가도 소득계층별로 어떤 수요행태를 나타내는지를 규명함으로써 가계 특성에 따른 주택특성의 수요행태를 명확히 밝힐 수 있을 것이다.

따라서 본 연구는 이제까지 구체적으로 언급되지 않았던 家計特性에 따른 주택특성의 수요행태를 파악함으로써, 가계특성이 주택수요에 어떤 영향을 갖는지를 규명하고 가계특성별로 부합되는 주택정책수립에 필요한 기초자료를 제공하고 자 한다.

본 연구의 구체적인 목적은 다음과 같다.

첫째, 가계복지의 향상이라는 측면에서 商品特性接近法에 의한 소비자선택모델이 주택수요분석에 어떻게 適用될 수 있는가를 보이고자 한다.

둘째, 주택특성에 대한 수요함수를 추정하고, 개별가계의 소득, 가구주의 교육수준, 가족생활주기, 가족원수, 수리·개조계획에 따른 住宅特性의 수요를 분석한다.

## II. 理論的 背景

### 1) 特性의 概念과 商品特性接近法의 基本概要

#### (1) 特性의 개념

特性이란 엄격한 의미에서 財貨가 갖고있는 客觀的 性質이라 할 수 있지만(Lancaster 1966), 소비자가 주관적으로 평가하는 편리함, 분위기, 審美的 측면도 포함된다고 할 수 있다.

註1) Lancaster의 재화에 대한 可分性(divisibility) 가정은 단위상으로 분화시킬 수 없는 高價品 혹은 耐久財에 적용하는 것을 어렵게 한다. Rosen 모델은 不可分性을 지닌 재화에 적용가능하도록 확장시킨 것으로서, 개별가계특성에 따른 수요분석을 가능케 한다.

그러나 재화의 모든 性質들이 特性으로 정의되는 것은 아니다. 여기서 特性이란 첫째, 소비자의 선택에 正的 혹은 負的 영향을 갖는 것을 의미한다<sup>2)</sup>. 둘째, 財貨內的 特性비율이 생산자에 따라 다른 경우에만 수요 분석시 포함될 수 있다<sup>3)</sup>.

이처럼 特性이란 실제적으로 소비자선택에 영향을 갖는 性質로서 客觀的으로 평가될 수 있는 것뿐 아니라 主觀的 요소라도 소비자가 그 質에 순위를 매겨 객관화시킬 수 있는 것이 포함된다.

(2) 商品特性接近法(Product Characteristic Approach)의 基本概要

상품특성접근법은 Lancaster에 의해 제시되었는데, Lancaster의 新需要理論은 전통경제이론보다 소비자행동에 일반적으로 적용될 수 있는 것으로서 기본적인 전제는 다음과 같다. 즉 소비자가 관심을 갖는 것은 財貨特性이며, 特性들에 대한 소비자의 선호에 따라 다른 수요패턴이 나타날 것이다.

Lancaster의 新需要理論(New Demand Theory)

의 관점은 効用은 特性의 함수이며 財貨의 需要는 그 재화가 갖는 內在的 特性으로부터 나온다는 것이다(김용희 1987). 따라서 소비자는 자신이 선호하는 特性의 量을 예산제약선 하에서 극대화함으로써 소비자균형에 도달하게 되는 것이다<sup>4)</sup>.

그러나 Lancaster의 소비자선택모델을 住宅과 같은 內久財의 수요분석에 적용시키는데에는 다음과 같은 제한점을 갖는다. Lancaster의 効率線은 재화가 단위당으로 可分될 수 있어야 한다는 가정을 요구한다. 財貨의 可分性(divisibility)<sup>5)</sup>을 特性간에 다른 비율을 가진 두 財貨 X, Y財가 있다고 할때 제삼의 Z財와 같은 特性조합을 가진 재화로 만들어질 수 있다는 것이다(Ratchford 1979).

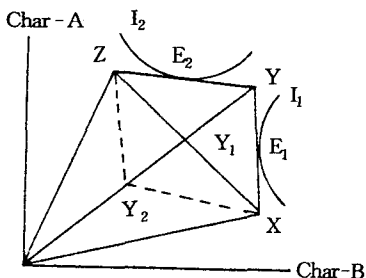
그러나 可分性 가정은 財貨特性을 다양화하여 생산할 수 있는 소규모 消費財에만 타당하며, 住宅, 자동차, 家電제품을 비롯한 대부분의 소비재에는 해당되지 않는다. 이외에 Lancaster의 理論適用시 제한점으로 非負的 한계효용(NNMU)<sup>6)</sup>가정이 있다. 이것은 재화의 속성이 한단위 증

註2) 자동차를 구매하는데 그 차의 평균수명이 소비자의 구매결정에 영향을 갖지 못한다면, 그것은 자동차의 特性이라고 가정될 수 없다.

Lancaster(1971)가 제시한 特性 개념은 현저한 特性(salient characteristics)을 의미한다.

註3) 모든 자동차의 室內空間이 동일하다고 가정하면, 실내공간은 자동차의 수요에 영향을 미치는 特性이라고 할수 없다.

註4) 상품특성접근법의 관점에서 소비자 균형은 다음과 같이 설명될 수 있다. <그림>에서 보듯이 특성 A, B를 가진 상품 X, Y, Z이 있을때 소비자가 선택할 수 있는 특성조합은 XYZ, XY<sub>1</sub>Z, XY<sub>2</sub>Z 모두 가능하다. 그러나 소비자는 자신의 効用을 극대화할 수 있는 効率線 XYZ상에서 자신이 선호하는 특성조합의 상품을 선택한 것이다. 특성 A를 선호하는 소비자는 E<sub>2</sub>를 선택하고 특성 B를 선호하는 소비자는 E<sub>1</sub>을 선택함으로써 소비자균형은 달성된다.



<그림> 効用線(efficiency frontier)

註5) 자동차를 구매하려는 소비자와 L種과 R種의 자동차가 있다고 가정하자.

그런데 소비자는 L자동차의 特性에서 1/4을 취하고 R자동차 特性의 3/4를 취한 차를 구입하고자 원하지만 자동차는 여러가지 特性들이 묶여 있는(packaged) 集合體(composite good)로 구매되는 것이어서 L種과 R種이 결합된 차는 존재할 수 없는 것이다. 이런 종류의 재화를 不可分性(indivisibility) 財貨라고 한다.

가함에 따라 소비자의 효용은 계속적으로 증가한다는 것이다. 그러나 이 가정은 재화의 한계 효용이 증가한다해도 소비자 취향에 따라 特性中 일부는 非効用으로 느껴질 수 있으며, 非負的 한계효용을 주는 特性이라도 일정수준을 넘어 서면 그 특성의 한계효용이 체감한다는 비판을 받고 있다(Hendler 1975).

Lancaster 모델의 變形은 재화의 可分性 가정을 제거하고 線型性(linearity) 가정을 완화시킴으로써 가능한데 이러한 모델 개발은 소비자 선호의 측정, 세상품 수요의 연구에도 유용하다(Ratchford, 1979).

## 2) 快適性方法(Hedonic Method)과 住宅需要 關聯研究

### (1) Rosen의 快適性方法

Rosen은 각 재화에 포함된 特性에 대한 소비자의 인지가 가능하다고 여김으로써 재화를 客觀的으로 측정될 수 있는 特性들의 조합으로 보았으며, 대부분의 市場財는 不可分性의 성격을 갖기 때문에 재화가격과 特性들간에 非線型關係를 나타낸다고 하였다.

주택은 異質的 財貨이며 不可分性을 지닌 재화라는 점에서, 주택이 갖는 特性에 초점을 두는

快適性方法은 住宅市場의 분석을 가능케 한다.

주택의 가격은 주택의 特性들로부터 얻는 効用이 價値化된 것으로서, 주택특성들의 內在價格의 숨이라고 할 수 있다.

Rosen 모델에 있어서 消費者均衡은 그의 예산제약선하에서 주택의 特性들로부터 얻는 효용을 극대화시킴으로써 달성된다<sup>7)</sup>.

Rosen의 분석에서 快樂價格<sup>8)</sup>  $P(z)$ 는 시장균형 가격으로서, 소비자의 支拂意思函數(bid function)와 공급자의 提議函數(offer function)가 만나는 데서 결정된다. 지불의사함수는 소비자가 주어진 효용수준 및 소득에서 特性Z를 위해 기꺼이 지불하고자 하는 비용이며, 提議函數는 공급자가 일정한 이윤하에서 생산하는 特性Z를 지닌 재화에 대해 받고자 하는 비용이다<sup>9)</sup>(Rosen 1972).

Rosen의 분석은 원래 商品特性에 대한 수요식과 공급식을 추정하기 위한 것으로서, 2단계 추정과정(two-step procedure)은 수요식과 공급식을 규명하기 위한 것이다.

1단계에서는 주택특성들에 주택가격을 회귀시킴으로써 각 주택특성의 內在價格이 측정되어진다.

2단계에서 특성의 수요식은 주택의 特性과 구매자인 가계特性에 한계가격을 회귀시킴으로써 얻

註6) Non Negative Marginal Utility의 앞글자.

註7)  $\text{Max } U(Z_1, Z_2, \dots, X)$

Subject to  $P(Z_1, Z_2, \dots, Z_n) + X = Y$

$Z_i$ ; 재화의 특성

$X$ ;  $Z_i$  특성을 갖는 재화 외의 모든 소비재,  $X$ 의 가격은 1

$Y$ ; 소득

註8) 快樂價格의 측정은 Court(1939)에 의해 처음 소개되었으며, 초기에는 소비재의 質의 변화에 대한 가격변화를 측정하려는 목적으로 Griliches 등의 학자들에 의해 개발되었다(Hwang 1984).

註9) 지불의사함수

$\theta = \theta(Z_1, Z_2, \dots, Z_n, Y, \alpha)$

$Y$ ; 소득

$\alpha$ ; 소비자의 선호

提議함수

$\phi = \phi(Z_1, Z_2, \dots, Z_n, \pi, \beta)$

$\pi$ ; 이윤

$\beta$ ; 공급자의 기술수준

을 수 있으며, 공급식은 주택의 특성과 공급자특성에 한계가격을 회귀시킴으로써 얻을 수 있다.

快適性方法은 여러 特性들에 대한 각각의 가치를 반영할 수 있고 量的·質的 요소들을 快適性이란 측면에서 측정할 수 있기 때문에, 주택 이외의 자동차, 가전제품과 같은 내구재에 대해서도 소비자수요를 분석할 수 있다.

(2) 주택수요 관련연구

우리의 주택시장에 적합한 연구모형을 세우기 위해 快適性方法을 이용하여 주택수요를 분석한 선행연구를 고찰해 보았다.

快適性方法은 주로 주택가격의 결정요인을 규명하는데 사용되어 왔다. Cobb(1984)는 주택가격 결정에 대한 주위특성의 영향력을 밝히기 위해, 도시간 주택가격을 측정하는데 있어서 주택위치에 관련된 주위특성을 포함한 자료를 사용하였다. 그 특성으로는 지역의 교육수준정도, 인종구성비율, 교사/학생비율, 범죄율, 공해정도, 도심지까지의 거리에 따라 주택의 가격은 달라진다고 한다. 특히 임대인 경우 도심지까지의 거리는 임대가격에, 그리고 그 지역의 교육수준정도는 임대가격과 자가소유주택 모두에 유의적인 영향을 갖는다고 한다.

Goodwin(1977)은 要因分析을 사용하여 住宅의 質과 서비스량의 快樂指數를 구성하였다<sup>10)</sup>. 그는 입지적 요인으로 社會經濟的 변수와 위치/교통 변수로 분류하였는데 前者에는 그 지역의 평균 소득수준, 교육수준(25歲 이상 주민의 학력), 공해정도, 전화 보급을 등이 포함되고 後者에는 도심지까지의 거리, 출·퇴근시 자동차 이용율, 고용 가능성 지수, 공항 인접성 등이 포함된다.

Kain과 Quigley(1970)는 住宅의 質이 巴士·목

욕탕수·대지와 같은 客觀的 측면만큼 주택가격에 영향을 끼친다는 것을 밝혔다.

King과 Mieszkowski(1972)는 미국의 New Haven 지역에서 인종차별이 주택 임대료에 미치는 영향을 조사하였다. 연구결과에 의하면 흑인 男子가 장가계는 다른가계보다 상대적으로 75% 더 지불해야 하는 것으로 나타났으며 가장의 교육수준에 따라서 흑인인 경우는 임대조건이 좋아지는 것으로 나타났다. 이 연구는 가족의 사회경제적 특성이 주택선택에서 유의한 영향을 갖는다는 것을 보여주었다.

King(1976)은 주택의 구매결정에 있어서 위치특성이 주택수요에 어떤 영향을 갖는가를 파악하기 위해서 Lancaster가 제시한 特性의 개념으로 住宅의 여러 구성요소를 기본구조, 실내공간, 실내환경, 주위환경의 4가지 特性으로 특정화시켰다. 그리고 이 특성들이 가족원수·수리개조계획여부에 따라 각 특성에 대한 수요는 어떻게 달라지는지를 알아보았다. 그 결과 가족원수가 많을수록 실내환경에 대한 수요는 증가했으며, 개조계획이 있는 경우 기본구조에 대한 수요는 負(-)의 값을 나타내고 실내공간에 대한 수요는 正(+)의 값을 나타냈다. 수리계획이 있는 경우는 실내환경 수준에 대한 수요는 낮고 실내공간에 대한 수요는 높은 것으로 나타났다.

Mayo(1980)는 주택수요분석에 대한 理論的, 實證的 발전을 고찰하고 주택수요식의 적합한 형태와 인구통계학적 변수의 영향, 수요측정치의 편의(bias)원인을 파악하여, 수요측정치의 불확실성의 범위를 감소시키고자 하였다. 주택수요모델에서 인구통계학적 변수의 영향을 파악하는데 도움이 되는 理論的 확장은 效用函數를 住宅의 快樂

註10) Goodwin(1977)의 연구에서 快樂指數를 만들기 위한 회귀식은 다음과 같다.

$$P_j = \delta + \sum \alpha H + \sum \beta T + \sum \psi L + e_j$$

P: 임대주택가격

H: 주택특성

T: 사회경제적 환경 특성

L: 위치와 교통환경 특성

價格式과 결합시키는 것이다.

최근 우리나라에서 特性 혹은 快適性을 中心으로 住宅需要를 분석한 몇몇 연구가 있으나 (국토개발연구원 1986; 金政鎬 1982; 金仲秀 1983; 손상희 1983; 鄭昌佑 1986) 대부분 快樂價格理論은 巨視的 觀點에서 주택문제를 규명하려는 목적으로 이용되어 왔다.

金仲秀(1983)는 住宅이 理質的 特性들로 구성되어 있다는 觀點에서 국가경제 전체의 총주택수요와 공급이 어떤 經濟要因에 의해 결정되는가를 규명하기 위해 時系列 資料를 이용하였다. 수요함수 측정결과 가계소득, 주택융자대출금리, 실업률, 주택가격, 기대상승률, 가족원수 중 소득수준이 주택수요에 가장 큰 영향이 있는 것으로 나타났다.

金政鎬(1982)는 現實的인 주택수요의 이해를 위해서는 住宅이 가지는 商品으로서의 特性이 충분히 고려되어야 한다는 觀點에서 住宅需要分析을 위한 基本모형을 제시하였다. 주택수요를 유도하는 特性을 파악하기 위한 방법으로 要因분석을 시도하고 여기서 추출된 변수를 中心으로 주택의 需要行態를 전도시 및 대도시 自家세대를 대상으로 분석하였다. 그 결과 주택수요에 영향을 미치는 변수로서는 所得, 富(wealth), 대지면적, 주택의 질을 나타내는 변수, 입지 및 접근도를 나타내는 변수를 포함하였다.

鄭昌佑(1986)는 住宅特性에 따른 주택가격의 推定을 목적으로 快樂價格理論을 이용하여 주택가격모형을 정립하였고, 孫尙希(1983)는 임대주택가계의 주거문제를 파악하기 위한 수단으로써 快樂價格函數를 이용하여 가계특성유형에 따른 주택의 시설수준(facility)에 대한 수요형태의 차이를 밝혀 주택정책에 대한 시사점을 제공하였다.

### 3) 住宅需要에 관련된 家計特性 變數

본 연구에서는 선행연구에 기초하여 주택특성

에 대한 수요에 영향을 주는가계특성변수로서 소득, 가구주의 교육수준, 가족생활주기, 가족원수, 수리 혹은 개조계획 여부를 포함시켰다.

#### (1) 소 득

소득은 支拂能力을 나타내는 것으로서 소득이 증가함에 따라 바람직한 특성에 대한 수요는 증가한다.

본 연구에서 소득은 세금을 공제한 후 보너스, 재산소득까지 합쳐서 12개월로 나눈 월평균 가계소득을 의미한다.

#### (2) 가구주의 교육수준

Witte와 Sumka, Erekson(1979)은 주위환경 특성에 대한 수요에 가장 유의적 영향을 갖는것은 가정의 교육수준임을 밝혔다. 우리나라의 경우 가구주의 교육수준에 따른 주위환경 특성에 대한 수요가 어떤 형태로 나타나는지는 밝혀지지 않았다.

#### (3) 가족생활주기

가계특성에 따른 주택수요를 분석하는데 있어서 가족생활주기를 포함시킨 것은 생활주기에 따라 소비지출 양상도 달라지기 때문이다(손상희 1983).

본 연구에서는 생활주기에 따라 住居에 대한 욕구가 달라진다는 觀點에서 첫 자녀의 나이를 기준으로 5단계로 분류하였다.

1단계 : 결혼~첫 아이 출산

2단계 : 첫 아이 1歲~첫 아이 7歲

3단계 : 첫 아이 8歲~첫 아이 13歲

4단계 : 첫 아이 14歲~첫 아이 19歲

5단계 : 첫 아이 20歲 이후

#### (4) 가족원수

가족원수가 증가함에 따라 주택특성에 대한 要求는 증가된다. 그러나 가족원수가 증가할 때 주택에 대한 지출규모는 가계의 다른 특성과의 관계, 특히 소득과의 관계에서 파악되어야 한다.

따라서 주택수요에 대한 가족원수 증가의 영향을 파악하기 위해서는 소득계층별로 분석해 보는 것이 바람직하다.

(5) 수리·개조 계획 여부

주택구매 당시 修理 혹은 改造할 계획을 가진 경우, 주택 特性에 대한 수요에 영향이 있는가를 파악하고자 한다.

4) 研究問題

이상에서 살펴본 理論과 先行研究를 바탕으로 다음과 같은 研究問題를 설정하였다.

[연구문제 1] 住宅의 價格은 그 주택이 갖는 特性의 量에 따라 결정되어지는가?

[연구문제 2] 個別家計特性에 따라 住宅特性에 대한 需要는 차이를 보일 것인가?

Ⅲ. 研究方法 및 節次

1) 分析 模型

本 研究의 분석모형은 Rosen의 快樂性方法(hedonic method)을 기초로 한 2단계 추정과정(2-step estimation procedure)을 통해 住宅特性에 대한 소비자수요를 파악하고자 설정 되었다.

1단계 : 快樂價格函數는 住宅特性에 住宅價格을 회귀시킴으로써 추정할 수 있다.

$$P = f(BS, IS, IQ, NQ) \quad (1)$$

- P : 住宅의 가격(표준화된 주택시가)
- BS : 기본구조(Basic Structure)의 벡터
- IS : 실내공간(Interior Space)의 벡터
- IQ : 실내환경(Interior Quality)의 벡터

NQ : 주위환경(Neighborhood Quality)의 벡터  
2단계 : 주택특성에 대한 수요함수는 Rosen의 2-단계 추정과정을 이용하여 얻어진다.

$$\ln Zi = b_0 + b_1 L_n Pi(Z) + C_1 L_n T \quad (2)$$

- i: 주택의 네가지 特性
- T: 가계특성변수
- Pi(Z): 각 特性의 한계가격
- Zi: 각 주택특성의 양
- L<sub>n</sub>: 자연로그

(2)式을 통하여 주택특성에 대한 수요가 가계특성변수인 소득, 가구주의 교육수준, 가족생활주기, 가족원수, 수리 혹은 개조계획에 따라 어떻게 달리 나타나는지 분석해 보고자 한다.

2) 調査道具의 作成

본 연구의 조사도구는 선행연구를 참고로 해서 작성하였다. 질문지는 조사대상 가계의 특성을 파악하기 위한 문항과 주택의 기본구조, 실내공간, 실내환경, 주위환경을 측정하는 문항으로 이루어 졌다.

주택의 네가지 특성내에 포함되는 구성변수들은 이제까지의 주택수요에 관한 연구들을 기초로 하여 구성하였다.

본 연구에서는 10개 항목을 3점 척도로 구성하여 응답자가 主觀적으로 느끼는 정도를 측정하였다<sup>11)</sup>. 주택의 각 特性과 등식(2)에 포함되는 구성요소들은 표 1에서 보는 바와 같다.

3) 調査對象 및 資料收集

본 연구는 現在 住居의 소유형태가 自家이며 단독주택인 경우의 家計만을 대상으로 하였다<sup>12)</sup>.

註11) Maynes(1976)는 主觀의 개념을 가진 質(Quality)은 客觀적으로 순위를 매길 수 있는(rankable) 特性조합으로 전환시킬 수 있다고 하였으며, Adelman과 Griliches(1961)은 快樂性方法의 특징으로서, 質의 主觀의 개념이 客觀적으로 전환될 수 있음을 주장하였다.

註12) 自家인 경우만을 선정한 이유는 賃貸인 경우를 같이 포함시키면 주택가격의 표준화작업이 어렵고, 단독주택에 사는 경우를 대상으로 삼은 것은 임대와 아파트의 경우는 住宅特性이 상당히 제한되어 있기 때문이다.



표 1. 住宅의 特性과 구성요소

特 性 (Characteristics)	기본구조 : BS (Basic structure)	실내공간 : IS (Interior space)	실내환경 : IQ (Interior quality)	주위환경 : NQ (Neighborhood quality)
구 성 요 소 (Component)	부엌구조(입·재래식)	방 의 평 균 점 수	건 축 년 수	쓰 레 기 수 거
	화장실(수세·재래식)	거 실 평 수	구 매 당 시 의 주 택 단 장	하 수 도 시 설
	거 실 有 · 無	부 엿 평 수	창 문 구 조 (이 중 창 여 부)	물 의 급 수 사 정
	목 욕 탕 有 · 無	목 욕 탕 평 수	벽 의 구 조 (홀 벽, 걸 벽)	정 류 장 과 의 거 리
	정 원 有 · 無		난 방 형 태	직 장 과 의 거 리
	지 하 실 有 · 無		室 內 裝	교 통 의 편 리
	다락 혹은 창고 有 · 無		집 의 向	주 위 편 의 시 설 (병 원, 시장 등)
단층 · 이층		日 照 權	소 음 정 도, 주 변 전 망 중 · 고 등 학 군	

家族生活週期, 所得, 住居地域 등을 적절히 분포시키기 위해 유의적으로 행정구역을 설정하여 국민학교 1, 2학년과 6학년, 중학교 2학년, 고등학교 2학년 학생들의 家計를 대상으로 하였다.

조사지역은 서울시의 江南지역으로서, 관악구에 있는 국민학교, 중학교, 고등학교 각 1개교씩, 동작구에 있는 국민학교, 고등학교 1개교씩과 강남구에 있는 국민학교, 중학교, 고등학교 1개교씩 그리고 구로구에 있는 중학교 1개교를 선정하였다.

質問紙의 배포 및 회수는 1986년 10월 11일부터 17일까지 실시했다. 총 800부를 배부, 517부를 회수하여 그중 주택구매연도가 1975년 이전이거나 1985년 이후인 것을 제외하고, 응답부실인 경우를 제외하여 306부를 분석하였다.

분석대상가계의 일반적 성격은 표 2와 같다.

#### 4) 資料의 分析方法

자료의 분석은 조사대상가계의 특성을 알아보기 위해 빈도분포를 사용했으며, 주택의 각 특성내의 구성요소간에 다공선성이 있는지를 알아보기 위해 Pearson의 적률상관계수를 이용하였다.

주택가격 결정이 주택특성들의 量에 의해 결정되어지는가를 알아보고, 가계특성에 따른 주택수요를 분석하기 위해 중회귀분석을 실시하였다. 통계처리는 SPSS 프로그램을 사용하여 전산처리하였다.

## IV. 結果 및 論議

### 1) 住宅特性和 住宅價格 : 1단계 회귀

주택가격을 住宅特性에 회귀시킨 결과는 표 3과 같다. 회귀결과 주위환경(NQ) 특성을 제외한 모든 변수들은 유의수준  $p < 0.005$ 에서 유의적으로 나타났다.

본 연구에서 특정화시킨 4가지 住宅特性들은 주택가격의 분산을 62% 설명해주고 있으며, 이것은 Cobb(1984)도 언급한 바와 같이 주택의 거래가격은 궁극적으로 住宅特性들에 의해 결정되어진다는 사실을 뒷받침 해주고 있다.

### 2) 個別家計特性에 따른 住宅需要

住宅의 각 特性에 대한 수요식을 통해 家計特

표 2. 조사대상 가계의 일반적 성격

변 수	구 분	백분율(빈도)*
가구주의 교육	국 졸	5 (16)
	중 졸	14 (41)
	고 졸	31 (93)
	대 졸	44 (132)
	대학원이상	7 (21)
	계	100 (303)
소 득	20만원미만	4 (11)
	~ 40만원미만	14 (44)
	~ 70만원미만	43 (137)
	~100만원미만	18 (54)
	~140만원미만	13 (40)
	~200만원미만	5 (15)
	200만원이상	3 (10)
계	100 (301)	
가족원수	3명	3 (8)
	4명	22 (66)
	5명	43 (130)
	6명	19 (57)
	7명	10 (29)
	8명이상	7 (12)
계	100 (302)	
가 족 생활주기	제 1기	6 (17)
	제 2기	25 (76)
	제 3기	44 (132)
	제 4기	20 (61)
	제 5기	5 (16)
계	100 (302)	
현 재 주거지역	강 남 구	25 (77)
	관 악 구	39 (120)
	동 작 구	16 (49)
	구 로 구	19 (58)
계	100 (304)	

표 3. 住宅特性的 주택가격에 대한 회귀분석

	B(비표준화된 회귀계수)	$\beta$ (표준화된 회귀계수)
기본구조 (BS)	.371***	.271
실내공간 (IS)	.494***	.283
실내환경 (IQ)	.501***	.276
주위환경 (NQ)	.414*	.071
상 수	3.477	
R <sup>2</sup>	.62	

+. listwise deletion

\*\*\* p < .005

\*\* p < .05

\* p < .1

Beta( $\beta$ ) 값은 각 特性이 주택가격에 대한 상대적 영향력을 나타내준다.

性別 需要를 분석하고자 한다.

(1) 가계의 소득과 주택특성에 대한 수요

조사 결과 표 4에서와 같이 가계의 유의수준 p < .05수준에서 기본구조(BS), 실내공간(IS), 실내환경(IQ), 주위환경(NQ)의 수요에 의미있는 영향을 갖는 것으로 나타났다. 그러므로 소득이 증가됨에 따라 住宅特性에 대한 수요는 증가한다고 할 수 있다.

본 연구에서 室內空間(IS)에 대한 소득탄력치는 .363인데 선행연구결과와 비교해 보면, 外國의 경우 DeLeeuw(1971)의 연구는 0.7~1.5로 Longstreth, Coveny와 Bowers(1985)의 연구는 0.69, 0.58로 보고하였다. 우리나라의 경우 손상희(1983)도 임대주택의 방수, 평수에 대한 소득탄력치를 0.269, 0.337로, 김정호(1982)는 0.267로 보고한 바 있다. 이와같이, 주택금융제도가 발달한 外國에 비해 주택에 대한 소득탄력성이 非탄력적인 이유는 아직 우리나라의 주택금융제도는 모든 주택구매자가 혜택을 받을 수 있을 만큼 확대실시되고 있지 못한 상태여서, 소득의 증가가 즉각적으로 주택수요를 같은 폭으로 증가시키지는 못하기 때문이라고 할 수 있다.

표 4. 각 住宅特性에 대한 수요식의 회귀분석

독립변수	종속변수			
	기본구조(BS)	실내공간(IS)	실내환경(IQ)	주위환경(NQ)
상 수(constant)	-.377	.877**	.615*	2.961***
기본구조의 한계가격	-.169** (-.166)			
실내공간의 한계가격		-.091 (-.107)		
실내환경의 한계가격			-.003 (-.003)	
주위환경의 한계가격				-.020 (-.105)
소 득	.419*** (.449)	.363*** (.447)	.256*** (.348)	.059** (.241)
교 육	.545*** (.266)	.294** (.164)	.476*** (.294)	.052 (.096)
가 족 생 활 주 기	.174** (.125)	.050*** (.207)	.075 (.068)	.049* (.132)
가 족 원 수	.022 (.010)	-.048 (-.026)	.183* (.106)	-.039 (-.068)
수 리 계 획	-.160** (-.146)	-.257*** (-.270)	-.189*** (-.220)	-.037* (-.130)
개 조 계 획	-.156* (-.122)	-.119* (-.107)	-.246*** (-.245)	-.016 (-.048)
R <sup>2</sup>	.45	.45	.51	.11

N= 306(listwise deletion)

\*\*\* p < .005      \*\* p < .05      \* p < .1

표준화된 회귀계수(비표준화된 회계회수)

2) 가구주의 교육수준과 주택특성에 대한 수요  
본 연구의 조사대상가계의 소득과 가구주의 교육수준과의 상관관계는 표 4와 같이 .37로 나타나서 주택특성에 대한 수요에 영향을 미치는 독립변수간 다공선성이 존재하지 않는다고 할 수 있다.

Witt 등(1979)의 연구에 의하면 소득, 교육을 포함한 사회적 지위가 높을수록 주위환경특성에 대한 수요는 증가한다는 것이 밝혀졌다. 그러나 본 연구의 결과는 교육수준이 높을수록 오히려 기본구조, 실내공간, 실내환경특성에 대한 수요만이 유의적으로 증가한다고 나타났다. 이것은 교육수준에 따라 주위환경특성에 대한 수요가 다르게 나

타나는 지역은 대부분 사회적 지위에 따른 주거지역 차별이 있음을 볼 수 있다.

### (3) 가족생활주기와 주택특성에 대한 수요

표 4의 전체분석 결과에서 보면, 가족생활주기에 따른 영향은 실내공간특성이 p<.005 수준에서, 기본구조특성이 p<.05 수준에서 유의적인 것으로 나타났다. 주택의 4가지 특성中 생활주기에 따라 가장 유의적으로 수요가 증가되는 것은 실내공간 특성인데, 이는 자녀의 성장과 더불어 독립적 공간에 대한 욕구가 증가되어 나타나는 결과라고 할 수 있다.

생활수기단계별로 주택특성에 대한 수요를 분

표 5-표 9. 가족생활주기에 따른 각 주택특성에 대한 수요식의 회귀계수<sup>+</sup>

표 5. 1단계(결혼~첫아이 출산前)

종속변수		기본구조(BS)	실내공간(IS)	실내환경(IQ)	주위환경(NQ)
독립변수					
상 수(constant)		-7.324**	-6.039	-6.254**	
기본구조의 한계가격		-.497**			
실내공간의 한계가격					
실내환경의 한계가격				-.563**	
주위환경의 한계가격					.211**
소	득	2.286**	1.992***	2.327***	-.239
교	육	.223			-.088
가	족	1.077**		.795*	
수	리				
계	획				
개	조	-.333*	.387*	-.508**	-.097*
계	획				
R <sup>2</sup>		.99	.88	.97	.90

N=306(listwise deletion)

\*\*\*p<.005

\*\*p<.05

\*p<.1

+. 회귀분석시 유의수준 p<.5까지 뽑은 자료이다

표 6. 2단계(첫아이 1歲~첫아이 7歲)

종속변수		기본구조(BS)	실내공간(IS)	실내환경(IQ)	주위환경(NQ)
독립변수					
상 수(constant)		.577	1.813**	.458	2.884***
기본구조의 한계가격		-.258			
실내공간의 한계가격					
실내환경의 한계가격					
주위환경의 한계가격					
소	득	.374**	.200*	.125	.079*
교	육	.531*	.331	.693**	
가	족	.263	-.203		
수	리				
계	획	-.339**	-.227*	-.286**	
개	조				
계	획				
R <sup>2</sup>		.48	.36	.48	.10

N=306(listwise deletion)

\*\*\*p<.005

\*\*p<.05

\*p<.1

표 7. 3단계(첫아이 8歲~첫아이 13歲)

종속변수		기본구조(BS)	실내공간(IS)	실내환경(IQ)	주위환경(NQ)
독립변수					
상 수(constant)		.735	1.289	.013	3.203***
기본구조의 한계가격		-.267			
실내공간의 한계가격					
실내환경의 한계가격					
주위환경의 한계가격					
소	득	.377**	.254***	.256**	
교	육	.723***	.460***	.478***	.152**
가	족		-.143	.154	-.106*
수	리		-.155*	-.204**	-.079*
개	조	-.325**		-.326***	
R <sup>2</sup>		.55	.42	.67	.16

N = 306(listwise deletion)

\*\*\*p < .005

\*\*p < .05

\*p < .1

표 8. 4단계(첫아이 14歲~첫아이 19歲)

종속변수		기본구조(BS)	실내구조(IS)	실내환경(IQ)	주위환경(NQ)
독립변수					
상 수(constant)		-.095	1.287**	-.455	3.057***
기본구조의 한계가격					
실내공간의 한계가격			-.088		
실내환경의 한계가격				.170	
주위환경의 한계가격					
소	득	.474***	.405***	.139	.851*
교	육	.222	.324*	.300*	
가	족			.303	
수	리	-.116	-.330**		
개	조	-.191		-.107	-.039
R <sup>2</sup>		.47	.47	.42	.12

N = 306(listwise deletion)

\*\*\*p < .005

\*\*p < .05

\*p < .1

분석해본 분석해 본 결과는 다음과 같다.

1단계(첫아이 출산前 시기): 표 5를 보면 1단계에서는 소득이 증가함에 따라 기본구조, 실내공간, 실내환경특성의 수요량이 p<.05수준에서 유

의적으로 증가한 반면 주위환경특성에 대해서 負(-)의 값을 나타냈는데, 이는 1단계는 자녀출산前 시기이므로 주위환경보다는 우선적으로 주택의 구조, 공간, 質을 향상시키려 한다는 것을 의미

표 9. 5 단계(첫아이 20歲 이후)

독립변수 \ 종속변수		기본구조 (BS)	실내공간 (IS)	실내환경 (IQ)	주위환경 (NQ)
		상수 (constant)		1.187*	1.198*
기본구조의 한계가격					
실내공간의 한계가격				.396*	
실내환경의 한계가격					
주위환경의 한계가격		.276*	.467**	.196*	
소 득					
교 육					
생 활 주 기			(-)	(-)	- .279*
가 족 규 모		- .561	- .310		- .141*
수 리 계 획		.360	- .490	- .282*	
개 조 계 획		.57	.69	.78	.47
R <sup>2</sup>					

N=306(listwise deletion)

\*\*\*p<.005 \*\*p<.05 \*p<.1

표 10 - 표 12; 소득계층별로 분석한 각 주택특성에 대한 수요식의 회귀계수

표 10. 40만원 미만의 소득계층

독립변수 \ 종속변수		기본구조 (BS)	실내공간 (IS)	실내환경 (IQ)	주위환경 (NQ)
		상수 (constant)		.226	1.250
기본구조의 한계가격		-.538			
실내공간의 한계가격			.281		
실내환경의 한계가격				.065	
주위환경의 한계가격					-.073
소 득		.695	.069	.596	.036
교 육		.435	.483	.670*	.242
생 활 주 기		.191	.149	.551*	.057
가 족 원 수		.053	- .790	- .385	- .190
수 리 계 획		.293	- .319	- .042	.110
개 조 계 획		-.435	.049	- .281	-.017
R <sup>2</sup>		.25	.15	.27	.28

N=306(listwise deletion)

\*\*\*p<.005 \*\*p<.05 \*p<.1

한다.

2단계(첫아이 1~7歲)：표 6을 보면 2단계에서는 기본구조를 향상시키고자 하며 ( $p < .05$ 에서 유의적임), 실내공간, 주위환경( $p < .1$ )에 대해서도 유의성은 낮지만 그 특성에 대한 수요는 증가되는 것으로 보인다. 또한 이 단계부터는 同一한 소득을 가진 경우 가족원수가 많을 때는 실내공간을 줄이고자 하는 것으로 나타났다.

3단계(첫아이 8~13歲)：표 7과 같이 기본구조, 실내공간, 실내환경특성이  $p < .05$  수준에서 유의적으로 증가한다.

5단계(첫아이 20歲이후)：5단계는 교육비지출이 가장 높아지는 시기로서, 표 9와 같이 소득증가에 따라 실내공간특성만이  $p < .05$ 에서 유의적으로 증가함을 보인다.

(4) 가족원수와 주택특성에 대한 수요

King(1976)과 Witte 등(1979)의 연구에서는 가족원수가 많을수록 실내공간특성에 대한 수요는 증가하고 실내환경특성에 대한 수요는 낮아져 주

택규모와 質간의 상충관계(trade-off)를 보였다. 그러나 본 연구결과에서는 가족원수와 실내공간 특성간에 負的인 상관을 나타냈다. 이는 金政鎬(1982)의 연구에서 가족원수의 증가는 현재의 사용규모를 줄인다는 결과와 일치하는 것이다. 즉 가족규모의 증가가 더 넓은 空間을 필요로 하지만, 소득계층별로 분석한 표 10을 보면 40만원 미만의 저소득층의 경우 가족원수의 증가는 상대적으로 緊要도가 낮은 주택비용을 절감케 하므로 住宅需要에 負的인 영향을 갖는다고 할 수 있다.

표 11의 40~70만원층에서는 가족원수가 많을수록 기본구조, 실내공간, 실내환경특성에 대한 수요는 증가되었는데, 이 중에서 유의수준  $p < .05$ 에서 유의적으로 나타난 것은 실내환경특성이며, 주위환경특성에 대해서는 負的인 관계를 나타냈다.

표 12의 70만원 이상의 고소득층의 경우 실내공간특성의 수요에 가족원수가 負的인 영향을 갖는 것은, 이 계층에서는 가족원수에 따른 실내공간

표 11. 40-70만원 미만의 소득계층

종속변수		기본구조(BS)	실내공간(IS)	실내환경(IQ)	주위환경(NQ)
독립변수					
상수(constant)		.084	2.699	-1.472	2.456***
기본구조의 한계가격		-.031			
실내공간의 한계가격			-.075		
실내환경의 한계가격				.072	
주위환경의 한계가격					-.011
소득		.199	.141	.247	.236**
교육		.424*	.304	.533**	-.031
가족생활주기		.221*	.270**	.081	.058*
가족원수		.144	.049	.502***	-.035
수리계획		-.335***	-.377***	-.325***	-.78**
개조계획		-.204*	-.152	-.381***	-.019
R <sup>2</sup>		.35	.36	.56	.20

N=306(listwise deletion)

\*\*\* $p < .005$  \*\* $p < .05$  \* $p < .1$

표 12. 70만원 이상의 소득계층

독립변수	종속변수	기본구조 (BS)	실내공간 (IS)	실내환경 (IQ)	주위환경 (NQ)
		상수 (constant)	1.218*	1.383*	.851
기본구조의 한계가격		-.136**			
실내공간의 한계가격			-.209***		
실내환경의 한계가격				-.086	
주위환경의 한계가격					-.014
소득		.219**	.425***	.285***	.150***
교육		.171	.177	.187	.071
가족생활주기		.141*	.238**	.036	-.006
가족원수		.117	-.030	.030	-.026
수리계획		-.100*	-.175**	-.149**	-.052*
개조계획		.071	-.058	-.111*	-.085*
R <sup>2</sup>		.24	.43	.26	.47

N=306 (listwise deletion)

\*\*\* p<.005    \*\* p<.05    \* p<.1

은 이미 확보된 상태이기 때문이라고 볼 수 있다. 따라서 고소득층에서는 가족원수가 증가해도 실내공간을 넓히기 보다는 실내환경과 같은, 주택의 質的 측면을 향상시키고자 한다고 할 수 있다.

(5) 수리 및 개조계획 여부와 주택 특성에 대한 수요

표 4에 나타나듯이 수리, 개조 계획이 있는 경우 주택의 네가지 特性에 대하여 모두 負의 값을 보였다. 수리, 개조 계획이 있는 경우 대부분 住居水準은 낮은 것으로 파악됐으며, 이 결과에서 수리, 개조 계획여부는 住宅需要에 의미있는 영향을 준다고 할 수 없다.

V. 結論 및 提言

본 연구는 商品特性接近法이 개별소비자단위의 수요분석에 유용하다는 관점에서, 개별가계특성에 따른 주택특성의 수요를 분석한 것이다.

본 연구의 결과를 통해 얻어진 결론은 다음과 같다.

1) 주택의 네가지 特性인 기본구조, 실내공간, 실내환경, 주위환경은 주택의 價格을 62% 설명해 주고 있다. 이는 주택의 거래가격이 住宅特性들에 의해 결정되어진다는 사실을 뒷받침해주고 있다. 네가지 特性들 중 주위환경의 상대적 설명력 ( $\beta = .072$ )이 다소 낮게 나타났는데, 이것은 우리나라의 주택시장에서 주택가격은 物理적으로 쾌적한 주거환경보다는 地價상승률 등의 투자적 동기에 영향받기 때문인 것으로 여겨진다.

2) 가계의 所得이 증가함에 따라 기본구조, 실내공간, 실내환경, 주위환경 수준에 대한 수요는 증가하나 주택의 규모를 소득의 증가폭만큼 즉각적으로 넓히지는 못한다. 금융제도가 발달하지 않은 우리나라에서 주택은 구입시 거액의 자금이 필요하며 주택의 구매를 위해서는 저축형태를 통한 거액의 자금이 요구되므로, 주택금융제도가 발달



한 外國에 비해 住宅特性에 대한 소득탄력성이 낮은 편이다. 특히 고소득층에 비해 주택에 대한 소득탄력성이 낮은 저소득층의 경우에는 정부투자에 의한 임대주택사업과 入住金만 내고 나머지는 장기할부 상환할 수 있는 제도를 마련함이 바람직하다.

3) 가구주의 교육수준이 높을수록 주위환경 (NQ) 특성에 대한 수요는 증가하리라고 기대했으나 본 연구결과에서는 有意하지 못하였다.

4) 가족생활주기에 따른 수요형태는 자녀가 성장함에 따라 우선적으로 더 넓은 공간을 필요로 함으로써 실내공간특성에 대한 수요가 가장 많이 증가되는 것으로 나타났다. 이러한 결과에서 소득증가가 주택수요에 미치는 영향은 생활주기에 따라 다르게 나타난다고 할 수 있다.

5) 가족원수의 증가는 실제적으로 주택에 대한 量的, 質的 要求(need)를 증가시키지만, 저소득층에서는 오히려 주택규모를 줄여야한다는 가설도 성립된다. 食費나 의복비 부담이 어느 수준까지 가능한 중류층 이상의 가계에서 가족원수의 증가는 住宅의 規模를 증가시키는 요인이 되지만, 월소득 40만원 미만의 저소득층의 경우에는 실내공간(IS), 실내환경(IQ) 특성에 대한 수요를 감소시키는 것으로 나타났다.

이상의 결과를 통해 주택정책의 방향을 제시해 본다면, 주택에 대한 수요는 소득계층별로 다르므로 일률적인 정책의 적용은 지양되어야 할 것이다. 또한 주택에 대한 소득탄력성이 외국에 비해 낮게 나타났는데, 국민의 복지향상 확대방안을 모색해야 할 것이다. 현 주택금융제도가 실제적으로 복지향상에 기여하기 위해서는 융자상환 능력에 대한 고려가 필요하다.

#### REFERENCES

- 1) 국토개발원 : 지역별 주택시장에 관한 연구. 서울 : 국토개발연구원, 1986
- 2) 김용희 : 소비자경제학. 서울 : 비봉, 1987
- 3) 김정호 : 주택주요의 실증분석을 통한 주택정책평가. 주택금융, 15권 6호 : 4-14, 1982
- 4) 김종수 : 주택보급현황과 단면과제-주택수급결정요인분석을 중심으로. 서울 : 한국개발연구원, 1984
- 5) 손상희 : 대도시 임차가계의 주거문제에 관한 연구-임대료 문제를 중심으로. 서울대학교 석사학위논문, 1983
- 6) 정창우 : 주거특성에 의한 주택가격추정에 관한 연구-Hedonic Approach를 중심으로. 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, 1986
- 7) Cobb Steven : The Impact of Site Characteristics on Housing Cost Estimates. J of Urban Economics Vol. 15 : 26~45, 1984
- 8) De Leeuw F : A Review of Cross Section Evidence. Review of Economics and Statistics, Vol. 53(2) : 2~10, 1971
- 9) Goodwin, Susan Ann : Measuring the Value of the Housing Quality. J of Regional Science (Apr)Y107~115, 1977
- 10) Hendler, Reuven : Lancaster's New Approach to Consumer Demand and its Limitations. American Economic Review (Mar) : 194~199, 1975
- 11) Hwang, Doohyun : Hedonic Estimation of the Demand for Housing : A Theoretically Based Selection Method for the Functional Form. Doctorial Dissertation, The Ohio State University, 1984
- 12) Kain, John F & Ougley, John M : Measuring the Value of Housing Quality. J of the American Statistical Association (June) : 532~548, 1970
- 13) King A Thomas : The Demand for Housing : Integrating the Roles of Journey-to-Work, Neighborhood Quality, and Prices. pp451~484 in Household Production and Consumption, ed. Nestor E. Terleckyj, New York : National Bureau of Economic Research, 1975
- The Demand for Housing : A Lancastrian Approach. Southern Economic Journal, Vol. 43 : 1077~1087,

1976

- 14) King A Thomas & Mieszkowski P : *Racial Discrimination, Segregation, and the Price of Housing*. J of Political Economy Vol. 81(3) : 590~606, 1973
- 15) Lancaster, Kelvin : *A New Approach to Consumer Theory*. J of Political Economy Vol. 74(Apr) : 132~157, 1966  
Consumer Demand, A New Approach, *New York and London : Columbia University Press, 1971*
- 16) Longstreth, Molly, Coveney, Anne R and Bowers Jeans : *The Effect of Changes in Implicit Energy Costs on Housing Prices*. J of Consumer Affairs Vol. 19(1), (Summer) : 57~73, 1985
- 17) Maynes, E Scott : *The Concept and Measurement of Product Quality*. pp. 529~560 in *Household Production and Consumption*, ed Nestor E. Tertecky, *New York : National Bureau of Economic Research, 1976*
- 18) Mayo, Stephen K : *Thory and Estimation in the Economics of Housing Demand*, J of Urban Economics Vol 10 : 95~116, 1981
- 19) Ratchford, Brain T : *The New Economic Theory of Consumer Behavior : An Interpretive Essay*. J of Consumer Research Vol 2 : 65~f75, 1975
- 20) Ratchford, Brain T : *Operationalizing Economic Models of Demand for Product Characteristics*. J of Consumer Research vol 6 : 76~84, 1979
- 21) Rosen, Sherwin : *hedonic Prices and Implicit Markets : Product Differentiation in Pure Competition*. J of Political Economy Vol 82 : 34~55, 1974
- 22) Witte, Ann D, Sumka, Howard J, and Ereksn, Homer : *An Estimate of a Structural Hedonic Price Model of the Housing Market : An Applicdation of Rosen's Theory of Implicit Markets*. *Econometrica* Vol. 47(5) : 1151~1173, 1979