

서울시 임차가계의 임대료부담과 가계경제문제지각

A Study on Rent burden and Family Economic Problem Perception — Focus on Seoul City's Rental Households —

서울대학교 가정대학 소비자·아동학과
교수: 李 基 春

한샘주거환경연구소
裴 淳 英

Dept. of Consumer and Child Studies
Seoul National University
Prof. : Kee-Choon Rhee

Hanssem Housing Research
Soon-Young Bae

목

- I. 서 론
- II. 이론적 배경
- III. 연구방법 및 절차

차

- IV. 연구결과 및 논의
- V. 요약 및 결론
- 참고문헌

=ABSTRACT=

The objectives of this study are :

- to measure the level of rent burden.
- to examine the independent influences of the variables related to rent burden.
- to measure the level of family economic problem perception.
- to examine the differences in the level of family economic problem perception due to rent burden, household characteristics, housing characteristics and rent increasing.

For these purpose, a survey is conducted using questionnaires. The data used in this study included 369 renters living in Seoul. Statistics uses for data analysis were Frequency Distribution, Percentile, Mean, Pearson's Correlation, Partial Correlation, One-way ANOVA, Break-down and Multiple Regression Analysis.

Major findings are as follows :

The average score of rent burden was 35.87, Therefore rent burden of large cities rental households is very heavy.

Family income, housing facility quality, rent type, and rent increasing have independent influences on rent burden.

The average of family economic problem perception is above the mid-point of the scale. The level of family economic problem perception differs due to rent burden, family income, family life cycle, family size, occupation of household head, education level of household head and homemaker, rent type, housing type, housing size, housing facility quality and rent increases. If the level of rent burden is below 25, family economic problem perception is adequate.

I. 서 론

1. 문제 제기

주택은 가족생활의 터전이 되는 일차적 물리적 환경으로, 의·식과 함께 인간의 기초욕구를 구성한다. 따라서 주택을 안정적으로 확보하는 일은 가계에 있어 매우 필수적인 일이라 할 수 있다.

우리나라의 경우 주거의 안정이 자가소유와 직결되어 있어 주택을 소유하지 못하는 임차가계는 여러가지 주거문제를 겪게 되는데, 특히 과중한 임대료부담문제는 가장 심각한 문제 중 하나이다. 과중한 임대료부담은 적정주거를 확보하고자 하는 가계의 경제능력을 저하시켜 주거의 질을 떨어뜨리고 생활의 질 저하와 연결된다(Campbell, 1976; 이기영, 1984). 또한 타비목 지출을 압박하고 가계의 균형적지출을 깨뜨려 가계의 균형적운영을 어렵게 한다.

임대료 지출이나 부담과 관련된 기존의 연구들을 보면, 첫째는 가정학에서 이루어진 것인데(황윤숙, 1973; 이기영, 이기준, 1978; 윤정혜, 1984) 도시가계연보상의 수치를 이용하여 장기적인 주거비 변동을 살펴보았다. 그러나 도시가계연보에 나타난 지표상의 문제점으로 인하여(유재현, 1989) 실질적인 주거비, 임대료지출을 반영하지 못하고 있다. 둘째는 건축학이나 주거학에서 이루어진 연구로(대한주택공사, 1979; 손승환, 1980; 김혜정, 1985) 임대료나 부담%를 다양한 변수에 따라 밝히고 있으나 가계차원에서 이러한 임대료부담의 의미는 무엇인지에 대한 논의가 부족하다.

이러한 배경하에 본 논문은 서울의 임차가계를 대상으로 하여 이들의 임대료부담이 실제 어느정

도이며, 이것의 가계경제적 의미는 무엇인지를 규명해보고자 한다.

이상의 분석을 통해 얻은 결과는 임차가계에의 가계복지정책과 주택정책에 유용한 기초자료가 될 수 있을 것이다.

2. 연구목적

첫째, 임차가계의 임대료부담수준을 파악하고 이에 관련된 변수를 규명한다.

둘째, 임차가계의 가계경제문제지각수준을 파악하고 임대료부담변수를 중심으로 이에 영향을 미칠 것이라 간주되는 변수를 살펴본다. 또한 가계경제문제지각과 관련하여 적정임대료수준을 규명한다.

세째, 임대료와 관련된 임차가계의 주거문제를 설명한다.

II. 이론적 배경

1. 우리나라 임차가계의 특성

우리나라의 경우 주택은 주거서비스 제공 외에 자산보전가치성을 지니기 때문에, 구매능력이 갖춰진 모든 사람은 주택을 소유하고자하는 의사가 있다(건설부, 1985). 따라서 우리나라의 임차가계는 구입능력부족, 사회적 유동성의 요구 등에 의해 자가구입이 불가능한 계층이라 할 수 있다.

우리나라 임차가계의 특성을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 서울등의 대도시를 중심으로 그 수가 점차 증가하고 있다. 우리나라 주택보급율을 보면 1970년 전국 78.2%에서 80년 71.2%, 88년에는 70.4%로 떨어졌으며(주택금융, 1990), 서울의 경우

1989년 54.6%로(중앙일보, 1990) 절반 정도의 가계가 임차가계이다.

둘째, 잊은 주거이동으로 주거의 안정을 위협 받고 있다. 임차가계의 약 40% 이상이 2년 이내에 이동하고 있는데(대한주택공사, 1983), 이러한 빈번한 이동의 의미가 주거적응행태로서의 이동보다는 사회구조의 압박에 의해 강제적으로 유발되는 이동(조은정, 1986)이라는 점에서 문제가 된다.

세째, 과밀하고 낮은 시설의 주거에서 생활하고 있다. 대한주택공사에 의하면 1986년 우리나라 임차가계의 방당 거주인수는 전국 평균 2.79인, 대도시 3.12인, 위성도시 3.04인, 서울 2.53인으로 특히 우리나라 임차가계의 대다수를 차지하는 단독주택동거형임대주택에서(대한주택공사, 1983) 주거수준이 낮다(국토개발연구원, 1987) 이러한 주거과밀은 개인 및 가정생활에 부정적 영향을 미치고 건강이나 성장발달에도 장애를 주게 된다(이경희, 1986).

마지막으로 과중한 임대료부담, 주택마련비용 부담에 놓여 있다. 임대료부담은 적정한 가계생활을 꾸려 나갈 수 없을 정도로 크며, 저소득 임차가계로 갈수록 더 심각하다(송삼열, 1984).

특히 과중한 임대료부담은 임차가계가 겪고 있는 주거문제중에서 가장 심각한 것으로, 강제적 주거이동의 가장 큰 원인이 되고 있으며(국토개발 연구원, 1988) 임차가계는 임대료문제 개선을 가장 우선적으로 원하고 있다(대한주택공사, 1983).

이상과 같은 임차가계의 특성 때문에 이에 관련된 많은 연구들이 이루어져 왔다. 그러나 최근 들어 더욱 심각해지고 있는 임대료부담과 관련된 연구는 아직 미흡하다고 여겨이므로, 본 논문은 여기에 초점을 두고 논의를 전개해 나가고자 한다.

2. 임대료부담과 가계경제문제지각

1) 임대료부담 접근방법

임대료부담의 측정은 다음과 같은 몇 가지 방법으로 제시될 수 있다.

첫째, 우리나라 임차가계의 평균소득(Mean Income) 또는 중간소득(Median Income)과 임대주택시장의 평균임대료가격(Mean Rent)을 비교해

보는 방법이다. 85년 10월말 현재 서울의 평균임대료가 방 2개 짜리인 경우 940만원 가량인데 임차가계의 월평균가계소득은 35.6만원이므로(대한주택공사, 1986) 임대료가 가계연평균소득의 3배 가량으로 나타나고 있다.

둘째, 가계소득상승률과 임대료가격상승율을 비교해보는 방법인데, 이 방법을 통하여 시간의 흐름에 따라 가계의 임대료부담이 어떠한가, 과연 부담이 악화되고 있는가를 살펴볼 수 있다. 근로자평균가계소득, 소비자물가, 주택가격, 전세가격의 추이를 85년을 기준으로 살펴보면 다음 표 1과 같다.

표 1에 따르면 75년을 기준으로 했을 때, 89년의 질국민소득은 352.7이고 주택가격은 658.2, 전세가격은 820.0이다. 따라서 실질국민소득을 훨씬 상회하는 수준으로 주택가격이 상승했으며 전세가격은 더 높게 상승했다.

세째는, 적정임대주택을 임차할 수 있는 가계의 비율이 어느정도가 되는지를 조사해보는 방법이다. 임대주택에 대한 주거가능계층을 추정하기 위해서는 첫째, 적정임대료개념을 이용하는 방법 즉 가계가 적정임대료를 지불한다면 어느 정도의 가계가 적정임대주택에 입주가능할 것인가를 알아보는 방법과 둘째, 최저생계비를 이용하는 방법 즉 최저생계비에 주거비인 월임대료, 월 관리비, 보증금할인액을 합계한 금액을 입주가능한 최저소득으로 보고 이 소득선 이상의 가계를 임대주택 입주가능가계로 보는 방법이 있다(윤혜정, 1989). 그러나 최저생계비방법의 경우 최저생계비 산정 자체의 문제점으로 인해 실제 주거비용과의 거리가 있어 중하소득계층의 문제를 간과할 수 있다. 따라서 적정임대료를 이용한 방법이 더 적당한데, 이를 위해서는 적정임대료에 대한 개념과 기준이 선행되어야 한다.

2) 적정임대료의 개념

어느 수준의 임대료를 적당하다고 보아야 하는가 하는 문제, 다시 말해 적정임대료의 개념은 무엇인가 함께 있어 원칙적으로는 공급자와 수요자를 모두 고려해야 한다. 그러나 우리나라의 경우

표 1. 실질국민소득, 소비자물가, 주택가격, 전세가격추이(1985년기준)

구분	연도	'75	'80	'85	'87	'88	'89	'90. 5
실질국민소득	100.0	142.1	204.2	256.9	287.9	352.7	—*	—*
소비자물가	100.0	220.9	311.5	329.9	353.3	373.6	406.6	—
주택가격	100.0	355.3	397.0	400.8	466.5	560.5	658.2	—
전세가격	100.0	* —	* —	505.9	556.8	681.6	820.0	—

* 이상

참고문헌 : 주택금융 1990. 5. 참조

도시임대주택시장이 공급자중심의 과정상태를 이루고 있어(손승환, 1981) 임대료시장가격이 공급자축에 의하여 거의 일방적으로 결정되고 있어서 임대수익을 보장받지 못하는 공급자란 거의 없으므로, 적정임대료의 개념도 수요자축면에 맞추어 논의를 전개해야 한다.

수요자축면에서 적정임대료 또는 적정주거비를 말할 때에는 주로 소득에 대한 임대료 비나 가계지출에 대한 주거비지출률 즉, 임대료부담률, 주거비부담률을 많이 사용하는데, 이러한 지표로서 제기된 몇 가지를 요약하면 표 2¹⁾와 같다.

우리나라의 경우 외국과 임대방식이 전혀 상이한데도 불구하고²⁾ 분명한 근거없이 25~30%를 관례적으로 받아들이고 있다. 그러나 외국과는 달리 임대료만이 임대료 부담에 산정되었고, 높은 엉겔계수로 인해 월임대료부담금이 더 낮아야 하므로(이한열, 1987) 관례적 기준은 재고되어야 한

註 1) 무엇을 임대료지출로 보느냐는 우리나라와 외국의 경우가 매우 다르다. 외국의 경우는 월세 형식의 임대료지불체계가 정립되어 있어서 총임대료라 함은 집세와 함께 수도료, 광열비 같은 유지비가 포함된다. 또한 Mortgage를 이용하여 집을 구매했을 경우에는 이에 대한 상환금, 이자액도 주거지출에 포함된다. 그러나 대한주택공사나 박현주의 기준은 단지 임대료소득의 비율만으로 적정임대료기준을 제시하고 있다.

註 2) 우리나라의 임차형태는 전세의 경우가 많으므로 월소득에 대한 임대료비율을 말하는 것이 사실 자연스럽지 못하다. 이를 위해서 귀속임대료(Imputed Rent)개념에 의해서 월세로 환산되는데, 우리나라 월세시장의 일반금리인 월 2%를 감안하여(전세보증금 * 0.02월평균소득 + 전세보증금 * 0.02)를 쓰거나 심지어는 월 3%를 쓴다.

다.

본 논문에서는 적정임대료기준을 제시함에 있어 적정임대료를 임차가계의 지가가에 입각하고자 하는데, 즉 임차가계가 제반 경제문제를 그리 심하게 지각하지 않는 수준의 임대료가 적정임대료라고 보고자 한다. 이는 개인의 주관적인 지각이 객관적 어떠한 지표보다도 개인의 복지상태를 잘 설명해준다는 복지측정에 대한 최근의 연구경향(임정, 1987)에 의거하고 있다.

3) 임대료부담과 가계경제문제지각

가계경제문제지각이란 소득에의 수요가 화폐공급을 초과할때 발생하는 것으로(임정, 1987) 소득이 매우 적거나 최소지출수준이 너무 높아 적절한 가계소비지출수준을 유지할 수 없는 경우에 빈번해진다. 또한 가계지출비목간에 균형을 이룰 수 없는 경우에도 생겨난다. 따라서 가계경제문제지각이 크면 클수록 가계복지가 낮아지게 된다.

가계경제문제지각에 관한 연구는 소득적정도연구와 함께 주관적 가계복지연구의 주류를 이루어 왔는데, 이제까지 밝혀진 바로는 가계소득, 가족생활주기, 가족수 등의 사회인구학적 변수와 개인의 욕구, 타인의 생활수준 등 사회심리학적 변수에 영향을 받으며(김민정, 1984) 주부의 교육수준, 가구주의 직업, 가치지향, 비교기준변수와도 관련이 있다(임정, 1987).

아직까지 임대료부담과 가계경제문제지각을 살펴본 연구는 없지만, 임대료부담은 임차가계의 가계경제문제지각과 관련이 있을 것으로 추측된다. 왜냐하면 임대료지출의 긴요도³⁾가 매우 높고 그 절대액수가 크므로 이것의 많고 적음에 따라

표 2. 적정임대료 및 적정주거비 기준에 대한 연구 비교

연구자	Davies(1938)	Baer(1977)	HUD(1983)	대한주택공사(1980)	박현주(1982)	Carol B. Meeks
적정임대료 및 주거비 기준	주택구매시 연소득 10,000\$ 미만일 때 1. 가장 연령이 65세 미만, 가족원 2명이상시에 소득의 25%이상 임대료 지불은 과잉 2. 35%이상 임대료지불은 과잉 3. 가장 연령이 65세이상 가족원 2명이상시에 35% 이상은 과잉	연소득 10,000\$ 미만일 때 1. 임차가계 총임대료 가 소득의 30% 넘으면 과잉 2. 자가소유가계는 주택 보유로 인한 차본 이득 있으므로 주거지출이 가구 총소득의 40% 넘으면 과잉	1. 임차가계 총임대료의 30% 수준이하 면 적정 2. 자가소유가계는 주택 보유로 인한 차본 이득 있으므로 주거지출이 가구 총소득의 40% 넘으면 과잉	평균가계소득의 25%가 임대료 지불의 적정기준	1. 주거비 충지출은 매월 가계지출의 25% 넘지 않아야 2. 주거의 매달 지출은 한주의 가계지출을 넘지 않아야	
자료 출처	김혜정 (1987) 제인용	손상희(1983) 제인용	Sandra J. Newan & Raymond, The review of E & S, 65(2).	임대주택산업 육성 및 공동주택 관리 개선방안	주택금융 제 15(3)	"Housing" (1980)

가계경제에서의 문제지각이 달라질 것이기 때문이다.

따라서, 임차가계는 임대료의 우선적 지출로 인해 여타생활부분, 소비지출부분에 압박을 받게 되고 이러한 압박을 통해 경제문제를 지각하게 될 것이다. 그 방향성에 있어서는 임대료부담이 크면 클수록 경제문제를 더 많이 지각하는 정적방향으로, 동시에 그 의미는 가계복지감이 낮아지는 쪽으로 작용할 것이다⁴⁾.

3. 연구문제

[연구문제 1] 임차가계의 임대료부담은 어느정도이며, 가계특성, 주거특성, 임대료인상여부에 따라 유의한 차이가 있는가?

[연구문제 2] 임차가계의 임대료부담에 영향을 미치는 제 변수들의 독립적인 영향력은 어떠한가?

[연구문제 3] 임차가계의 가계경제문제지각은 어느정도인가?

[연구문제 4] 임차가계의 가계경제문제지각은 임대료부담, 가계특성, 주거특성, 임대료인상여부에 따라 유의한 차이가 있는가?

[연구문제 5] 임차가계의 가계경제문제지각에 영향을 미치는 제 변수들의 독립적인 영향력은 어떠한가?

4. 개념 정의

1) 임대료부담 : 월평균가계소득에서 임대료 관련 지출이 차지하는 비중 임대료관련지출은 월임대료지출, 기회비용의 개념을 고려한 임대료지출, 임대료 지불로 인해 얻은 부채의 월이자액을 합한

註 3) 1985년 도시가계연보에 따르면 주거비의 소득 탄력성은 0.3159로 식비의 0.5220보다 낮고, 임차가계는 자가보다 더 낮다(정회수, 1985).

註 4) 가계경제문제지각은 몇 가지 기준에 의해 하위 영역으로 나뉘어 질 수 있다. 즉 욕구위계별구분이나 지출범주별구분이 그것이다. 원래의 논문에서는 이러한 구분이 이루어져서 다양한 설명을 시도하였다. 그러나 본 아티클에서는 지면관계상 생략한다. 자세한 내용은 동일 제목하의 서울대학교 석사학위논문(1991)을 참고하시오.

것(임대료보증금의 기회비용과 부채의 월이자액은 월 2% 금리로 환산하여 산정하였다).

2) 가계경제문제지각 : 구체적인 소비, 지출의 여러 측면에서 주거부담으로 인해 어느정도의 경제문제가 발생하는가에 대한 주관적 지각정도. 점수가 높을수록 문제가 크다.

3) 주거시설수준 : 부엌, 화장실, 목욕탕, 거실, 출입문 - 없는 경우 0점, 공동사용 1, 단독사용 2, 부엌 : 입식 1점, 재래식 0점, 화장실 : 수세식 1점, 재래식 0점

목욕탕 : 온수 1점, 비온수 0점

난방시설 : 보일러 1점, 재래식 0점

이상을 조합하여 0~14점 사이를 가진다.

4) 가족생활주기

I 단계 : 첫 자녀연령 3세까지

II 단계 : 4~7세까지 III 단계 : 8~13세

IV 단계 : 14~19세 V 단계 : 20세 이상

III. 연구방법 및 절차

1. 조사도구의 작성

본 연구에서는 조사도구로서 질문지를 사용하였다. 이 질문지는 여러선행연구를 참고로 하여 임차가계의 실정에 적합하게 수정하여 작성하였다. 내용과 척도구성은 다음과 같다.

1) 가계특성변수

선행연구에서 임대료지출과 가계경제문제지각에 가장 중요하다고 나타난 경제력은 월평균가계소득으로 측정하였고 그 외에 가정생활주기, 가족원수, 가구주직업, 가구주교육수준, 주부교육수준 등을 직접 기입하는 방식을 통하여 측정하였다.

2) 주거특성변수

본 연구에서 설정한 주거특성에 해당되는 임차유형, 주택형태, 동거가구수, 주거규모(주택방수, 평수), 시설수준에 대한 문항을 각각 한 문항씩 작성하여 측정하였다. 이 중 주택방수와 평수는 직접 기입하게 하였고 다른 변수는 합당한 곳에 체크를 하도록 하였다.

3) 임대료인상여부와 임대료부담관련 문항

임대료인상여부는 최근 임대료를 1. 올려주지 않았다 2. 올려주었다 3. 올려주지 못해 이사했다 중 체크하게 하였고, 올려준 경우 올려준 금액을 구체적으로 적게 하였다.

4) 가계경제문제지각에 관련된 문항

가계경제문제지각에 대한 척도는 임정(1987)의 경제문제경험빈도척도를 기초로 하여 김민정(1984), 홍향숙(1988), 이성립(1989)을 참고로 하여 구성하였다. 이 척도는 가계지출비목에 따라 세분하였는데, 주생활부분 중 임대료에 관한 문항을 제외하고 총 20문항으로 구성하였다. 세부적으로는 식생활영역이 4문항, 의생활, 교육부문, 건강부분, 수도·광열, 교통·통신, 예비비 등의 항목이 각 2문항, 기타 여가생활이나 가정기구구입비, 경조비, 공과비가 각각 한 문항씩으로 구성되었다. 각 항목은 '매우 그렇다'에서 '거의 그렇지 않다'의 5점 리커트척도로 이루어졌고 점수가 높을수록 경제문제를 높게 지각하는 것을 나타낸다.

5) 조사도구의 내용타당도와 신뢰도

조사도구의 타당도를 높이기 위해 소비자학분야를 전공하고 있는 교수 및 서울대학교 석·박사과정 대학원생들이 내용타당도를 검증하였다. 경제문제지각척도에 대한 신뢰도를 Cronbach's α 를 사용하여 검증한 결과 .90이었다.

2. 조사대상 및 자료의 수집

본 연구에서는 서울시에 거주하고 있는 임차가계의 주부를 조사대상자로 선정하였다. 특히 실질임차가계만을 대상으로 하였고 주택규모도 국민주택규모수준으로 제한하였다.

몇 개의 케이스 스터디를 거친 후에 질문지를 작성하여 1990년 8월 1일~5일 예비조사를 하였고 질문지 보완 후 1990년 8월 17일부터 9월 16일까지 본조사를 실시하였다. 500부의 질문지를 배포하여 최종적으로 369부를 분석자료로 사용하였다.

표 3. 조사대상자의 일반적 특성

변수	구분 % (N)*	변수	구분
임차유형	독 채 전 세 29.5(109)	(91.6) 중앙 값(80.0)	월평균가계 40만원 미만 4.9(18)
	독채보증부월세 3.3(12)		40~ 70만원 미만 29.4(112)
	일 부 전 세 50.1(185)		70~ 90만원 미만 21.0(77)
	일부보증부월세 17.1(63)		90~110만원 미만 20.0(74)
	계 100.0(366)		계 100.0(369)
주택형태	아 파 트 21.0(77)	가구주외 유 38.8(143)	
	단 독 주 택 46.7(171)	근로소득 무 61.2(226)	
	연립 주 택 7.1(26)	유무 계 100.0(369)	
	다 세 대 주 택 16.4(60)	재산소득 유무	유 8.9(32)
	상 가 주 택 8.8(32)		유 91.1(337)
	계 100.0(366)		계 100.0(369)
동거가구수	단독가구 26.5(97)	가족생활 주기	I 주기 19.0(70)
	2가구 20.5(75)		II 주기 19.0(70)
	3가구 14.8(54)		III 주기 19.0(70)
	4가구 15.6(57)		IV 주기 19.0(70)
	5가구 11.5(42)		V 주기 19.0(70)
	6가구이상 11.2(41)		계 100.0(369)
	계 100.0(366)		계 100.0(369)
사용방수	1개 20.2(72)	가구원수	2명이하 8.4(30)
	2개 56.0(200)		3명이하 8.4(30)
	3개 23.8(85)		4명이하 44.4(159)
	계 100.0(357)		5명이상 28.5(102)
	계 100.0(357)		계 100.0(358)
사용평수	0~ 5평 7.5(24)	가구주 직업	전문행정관리직 20.3(74)
	6~10평 24.9(80)		사무직 25.6(93)
	11~15평 27.7(89)		자영업직 14.6(53)
	16~20평 24.0(77)		생산판매서비스직 36.2(132)
	20평이상 15.9(51)		계 100.0(352)
	계 100.0(321)		계 100.0(352)
주부교육 수준	국민학교 8.7(29)	1~2년내 임대료 상승여부	올려주지않았다 33.6(124)
	중 졸 25.9(86)		올려주었다 33.6(124)
	고 졸 43.1(148)		못 올려줘 이사 6.5(24)
	전문대졸 0.6(2)		계 100.0(352)
	대출이상 21.7(72)	주거시설	상 38.2(142)
	계 100.0(332)		중 34.7(128)
	계 100.0(332)		하 27.1(100)
	계 100.0(321)		계 100.0(321)
가구주 교육수준	국민학교 8.4(31)		* 무응답을 Missing data로 처리해 빈도에 차이가 남.
	중 졸 14.4(53)		
	고 졸 34.2(126)		
	전문대졸 2.0(7)		
	대출이상 41.0(152)		
	계 100.0(369)		

3. 자료의 분석방법

임차가계의 임대료부담, 가계경제문제지각수준을 살펴보기 위해 백분율, 평균, 빈도분포, 표준편차를 사용하였다. 임차가계의 임대료부담이 선정된 여러 변수에 따라 의미있는 차이가 있는가, 경제문제지각이 임대료부담변수를 위시한 다른 여러 변수에 따라 의미있는 차이가 있는가를 검증하기 위해 t-test와 Oneway ANOVA를 하였고, 동시에 각 변수간 어느 하위집단간에 의미있는 차이가 있는가를 구체적으로 살펴보기 위하여 $P < .05$ 수준에서 Scheffé test를 실시하였다. 여러 변수들의 독립적인 영향력을 파악하기 위해서는 중회귀분석(Multiple-Regression Analysis)을 적용하였다.

이상의 통계계산은 서울대학교 본부 전산소의 SPSSX 프로그램을 이용하였다.

4. 조사대상자의 일반적 성격

조사대상자의 일반적 성격은 다음 표 3과 같다.

IV. 결과 및 논의

1. 임대료부담의 일반적수준과 관련변수 분석

1) 임대료부담의 일반적 수준

조사대상가계의 임대료의 수준은 다음 표 4에 제시된바와 같이 평균 35.9%로, 임대료부담이 광중하다.

2) 관련변수분석

가계특성과 주거특성, 임대료인상여부에 따른 임대료부담을 살펴보면 표 5와 같다.

가계특성변수 중 임대료부담에 유의한 차이를 보인 변수는 월평균가계소득과 가구주교육수준, 주부의 교육수준이다. 월평균가계소득이 낮은 집단이 높은 집단보다 임대료부담이 높아 저소득 임차가계의 임대료부담이 더 과중하다고 볼수 있다. Scheffé-test결과 특히 소득이 하인 집단의 경우 임대료부담이 무려 50.4%로 나타나 소득의 절반 가량을 임대료와 관련해 지출하고 있다.

표 4. 임대료부담의 일반적 수준

구 분	점 수	% (N)
하위집단	15% 미만	8.7(32)
중하위집단	15~25% 미만	20.6(70)
중위집단	25~35% 미만	25.2(93)
중상위집단	35~50% 미만	28.2(101)
상위집단	50% 이상	17.3(72)
계	100.0(369)	
	평 균	35.9
	표준편차	18.3

주거특성에 따라서는 평수의 경우만을 제외하고 모든 변수에서 임대료부담의 차이가 유의하다. 임차유형에서 일부전세와 일부보증부월세의 경우 독채전세(41.3%)나 독채보증부월세(51.6%)에 비해 임대료부담이 유의하게 낮다. 주택형태에서는 아파트의 경우 단독주택과 다세대주택에 비해 유의하게 높은데, 이것은 주거형태가 아파트인 경우 임차유형상 독채임대인 경우가 대부분이므로¹⁾ 이러한 결과가 나타난 것으로 보인다. 주거시설 수준이 높은 경우 임대료의 절대액수가 커지므로 이에따라 임대료부담이 높아졌다고 하겠다.

임대료인상여부에 있어서는 올려주지않은 집단의 평균임대료부담이 31.0%로 임대료를 올려준 집단(37.9%)과 올려주지못해 이사한 집단(43.3%)에 비해 유의하게 낮다. 임대료를 올려준경우 그 인상률에 의하여 부담이 높아졌을 것이고 임대료를 올려주기 못해 이사한 경우는 이 가계는 특히 저소득가계일 것이므로 임대료 부담이 높다고 하겠다²⁾.

2. 임대료부담 관련변수의 독립적인 영향력

일원분산분석결과 임대료부담에 유의한 변수는 월평균가계소득, 가구주교육수준, 주부교육수준,

註 1) 주택형태가 아파트일 경우에 85.7%가 독채전세에 살고 있었다.

註 2) 본 조사에 따르면 임대료를 올려준 경우 인상률이 평균 22.7%로 나타났다. 또한 임대료를 올려주지못해 이사한 집단은 다른 집단에 비해 월평균가계소득이 낮다(임대료를 올려준집단은 평균 92.0만원이고 올려주지 못해 이사한 집단은 64.3만원이다).

표 5. 여러가지 변수에 따른 임대료부담의 평균, F값 및 Scheffé-test 결과

변수	구분	평균(N)	F값	Scheffé	변수	구분	평균(N)	F값	Scheffé
월평균	하(500천미만)	50.4(41)		a	임차유형	독일부전세	41.3(109)		a
가계 소득	중하(500~700)	39.3(89)	b		일부전세	33.2(185)	9.19***	b	
	중(700~900)	37.2(88)	bc		독채보증부월세	51.6(12)		a	
	중상(900~1,100)	33.9(77)	cd		일부보증부월세	31.5(63)		b	
가족 활주기	I 단계	24.1(74)	d		주택형태	아파트	42.2(77)		a
	II 단계	32.5(71)			단독주택	34.3(171)		b	
	III 단계	40.0(25)			연립주택	36.5(26)	4.11**	ab	
	IV 단계	35.5(100)	1.14		다세대주택	31.1(60)		b	
	V 단계	38.1(100)	(n.s.)		상가주택	34.7(32)		ab	
가족원수	2명이상	34.7(35)			주거규모	1개방	30.5(73)		a
	3명이상	33.9(72)			2개방	35.2(199)	7.09**	a	
	4명이상	36.8(159)	.68		3개방	41.0(85)		b	
	5명이상	34.0(90)	(n.s.)		평형	0~9평	33.3(72)		
가구주직업	전문행정관직	36.1(74)			10~19평	36.1(170)	2.60		
	사무직	35.5(93)			20평이상	40.1(180)			
	자영업주	31.6(53)			주거설정	상층	39.9(141)		a
	생산판매서비스직	36.0(132)	(n.s.)		수준	중층	35.2(128)	6.99**	ab
						저층	31.3(100)		b
가구주교육수준	국민학교	45.9(31)	a		동거	단독가구	41.1(97)		a
	중등학교	31.5(53)	b		가구수	2가구	32.6(75)		
	고등학교	36.0(126)	3.25*			3가구	33.5(54)		
	전문대	30.2(7)	ab			4가구	34.9(57)	2.43*	
	대학졸업	35.6(152)	ab			5가구	40.0(42)		
주부교육수준	국민학교	43.5(29)	a			6가구이상			
	중등학교	31.4(86)	b		임대료인상	을려주지않았다	31.0(123)		
	고등학교	35.9(143)	2.85*		인상	을려주었다	37.9(223)	7.60***	b
	전문대	27.9(2)	ab			을려주지못해 이사	43.3(23)	b	
	대학졸업	36.9(72)	ab			체	35.9(366)		
계		35.9(369)							

* p<.05 ** p<.01 *** p<.001

* 변수별 무응답을 Missing data로 처리했으므로 응답수에 차이가 날.

표 6. 임차가계의 임대료부담 회귀분석 결과

상수	종 속 변 수(Y)=임 대 표 부 담							R^2
	월 평균 가계소득 (b1)	주거시설 수준 (b2)	임 대 료 인상여부 A(b3)	가 구 주 교육수준 (b4)	임차유형 A (b5)	임차유형 B (b6)	임 대 료 인상여부 B(b7)	
	회귀계수(B) 표준화된 회귀계수(β)							
(1) 44.3	-.01*** -.34							.116
(2) 31.0	-.01*** -.40	1.43*** .27						.186
(3) 28.3	-.01*** -.40	1.42*** .26	5.00*** .13					.204
(4) 35.2	-.01*** -.39	1.81*** .34	5.41*** .14	-.91*** -.16				.223
(5) 38.1	-.01*** -.39	1.48*** .28	5.29*** .14	-.102*** -.18	6.49** .16			.244
(6) 39.5	-.01*** -.37	1.34*** .25	4.97*** .13	-.108*** -.19	7.81** .19	16.02** .16		.267
(7) 37.2	-.01*** -.37	1.40*** .26	6.43*** .17	-.108*** -.19	7.70** .19	18.79** .13	9.47** .12	.280

차유형, 택형태, 수, 주거시설수준, 동거가구수, 임대료인상여부인데, 이러한 변수들의 임대료부담에 대한 독립적인 영향력을 파악하기 위하여 중회귀분석을 하였다. 일차적으로 가변수 9개를 포함한 총 15개의 변수를 독립변수로 하여 회귀분석한 결과, 월평균가계소득, 가구주교육수준, 주거시설수준, 임대료인상여부에 대한 2개의 가변수(임대료를 올려준 경우와 올려주지 못해 이사한 경우), 임차유형 중 2개의 가변수(독채전세인 경우와 독채보증부월세인 경우)등 7개가 유의미한 것으로 나타났다. 일원분산분석에서 의미있었던 주택형태, 방수, 동거가구수가 일차회귀분석결과 제외된 이유는 이를 변수와 임차유형의 상관관계가 매우 높아(Pearson r=.40) 임차유형을 통제하고 임대료부담과의 부분상관을 본 결과 유의미한 관계가 사라지기 때문이다. 따라서 일차회귀분석결과 유의미한 7개의 변수로 최종적인 회귀분석을 하였다³⁾. 결과는 표 6과 같다.

월평균가계소득은 임대료부담에 영향을 미치는 가장 중요한 요인으로서, 임대료부담을 11.6% 설명한다. 월평균가계소득이 낮을수록 임대료부담이

높아지는데($\beta=.37$), 가계소득이 높아질수록 주거비비율이 낮아진다는 슈바베의 법칙과 일치하며, 대한주택공사(1983), 손상희(1983)와도 일치하고 있다. 임대료부담을 설명하는 두번째로 중요한 변수는 주거시설수준으로서, 시설수준이 높을수록 부담이 커진다($\beta=.26$). 주거시설이 높은 경우 임대료의 절대액이 커지므로 임대료부담이 커진다고

註 3) $Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_6 X_6 + b_7 X_7 + e$

Y : 임대료 부담

X_1 : 월평균가계소득

X_2 : 시설수준

X_3 : 임대료인상여부A(올려준 경우 1, 나머지는 0)

X_4 : 가구주 교육수준

X_5 : 임차유형 A(독채전세 1, 나머지는 0)

X_6 : 임차유형 B(독채보증부월세 1, 나머지는 0)

X_7 : 임대료인상여부 B(올려주지못해 이사한 경우 1, 나머지는 0)

b_3 : 상수

$b_1 \cdots b_7$: 회귀계수

e : 오차

회귀가정의 위반여부를 살펴보았는데, 정규분포를 가까왔으며, Durbin-Watson계수가 2.03으로 잔차간에 자기상관이 없는 것으로 밝혀졌다.

하겠다. 임대료인상여부는 임대료부담에 부분적으로 영향을 주어서, 최근에 올려준 집단은 그렇지 않은 집단보다 부담이 더 크다($\beta=.17$). 또한 임대료를 올려주지 못해 이사한 집단은 그렇지 않은 집단보다 임대료부담이 더 크다($\beta=.12$). 이 결과는 앞서의 분산분석에서 제시한 이유에서 비롯되었다고 보여진다. 가구주교육수준도 임대료부담에 독립적인 영향력을 미쳐서 교육수준이 높을수록 부담이 낮아진다($\beta=-.19$). 임차유형도 작지만 의미있는 영향력을 미치는데, 독채전세인 경우($\beta=.19$) 독채보증부월세인 경우($\beta=.13$) 그렇지 않은 가계보다 임대료부담이 더 크다.

이상의 분석결과 월평균가계소득이 낮을수록, 주거시설수준이 높을수록, 임대료를 올려준 경우, 가구주교육수준이 높을수록, 임차유형이 독채전세인 경우, 임차유형이 독채보증부월세인 경우, 임대료를 올려주지 못해 이사한 경우에 임대료부담이 높아지며, 이 7개의 변수는 임대료부담의 28.8%를 설명한다.

3. 가계경제문제지각의 일반적수준과 관련변수 분석

1) 일반적 수준

임차가계가 주택으로 인해 경험하고 있는 가계경제문제지각의 일반적수준은 다음 표 7과 같다. 가계경제문제지각은 점수가 높을수록 심각한 것인데, 최저 20점, 최고 100점, 평균 67.4로 준간접인 60점을 웃도는 수준으로 나타났다. 집단별로는 가계경제문제지각이 중상위인 집단이 가장 많고(36.9%) 하인 집단은 7.3%밖에 되지 않는다.

2) 임대료부담에 따른 가계경제문제지각

본 논문에서는 임차가계의 가계경제문제지각에 관련된 변수로 임대료부담, 가계특성, 주거특성, 임대료인상여부를 선정하였다. 그러나 특히 임대료부담에 따른 가계경제문제지각에 중점을 두고자 하므로 분석시에도 임대료부담과 그 외의 변수로 크게 나누어 살펴보고자 한다.

분석의 편의를 위하여 임대료부담을 하인 집단(즉, 월평균가계소득 중 임대료지출이 차지하는

표 7. 가계경제문제지각의 일반적 수준

구 분	점수	% (N)
하위집단	20~39	7.3(27)
중하위집단	40~59	26.6(98)
중상위집단	60~79	36.9(136)
상위집단	80~100	29.2(108)
	계	100.9(369)
평균표준편차		67.4(3.36)*
		17.86

* () 문항평균(평균을 문항수로 각각 나눈 것).

비중이 25% 미만인집단), 중인 집단(즉, 월평균가계소득 중 임대료지출이 차지하는 비중이 25%~50% 미만인집단), 중인 집단 비중이 25%~50% 미만인집단), 상인 집단 비중이 50% 이상인집단)으로 나누어 가계경제문제지각의 평균값을 알아보았다. 평균값을 문항수로 나누었으므로 가계경제문제지각은 1~5점의 값을 갖고 점수가 높을수록 문제가 심각하다(표 8).

임대료부담에 따라 가계경제문제지각은 F검증 결과 매우 유의미하여($p<.001$) 임대료부담이 하인 집단이 가계경제문제를 적게 지각한다(표 8). 즉, 임대료부담이 하인 집단이 가계경제문제지각 평균값이 3.02로 ‘그저 그렇다’ 수준이나, 임대료부담이 중인 집단과 상인 집단은 가계경제문제지각이 각각 3.38, 3.87로 문제지각수준이 높다. 따라서 임차가계가 경제문제를 높은 수준으로 지각하지 않고 가계의 적정균형을 유지하기 위해서는 임대료부담이 하인 수준, 소득에서 임대료지출비중이 최대한 25%를 넘지는 않아야한다. 이 결과는 Davies(1938), Baer(1977), Carol B. Meeks(1980), 박현주(1982)의 적정임대료기준과 일치한다. 그러나 Davies, Bear, Carol B. Meeks의 경우 임대료지출에 수도료, 전기료까지 포함한 것이므로 본 논문의 결과보다 낮은 수준의 임대료지출을 제기하였다고 할수 있다. 반면 박현주는 임대료로 인한 부채상환액을 임대료부담에 포함시키지 않고 단순히 임대료/소득을 임대료부담으로 보았으므로, 본 논문의 결과에 비하면 좀 더 높은 수준의 임대료부담을 적정선으로 보았다고 하겠다.

표 8. 임대표부담 및 주거특성, 가계특성, 임대료 인상여부에 따른 가계경제문제지각의 평균, F값 Scheffé 결과

변수	구 분	평균	F값	Scheffe	변수	구 분	평균	F값	Scheffe
임대 유형	독채전세(109)	3.2		a	월평균 가 계 소 득 (천원)	500만원 (41)	3.9		a
	일부전세(105)	3.4		ab		500~700(89)	3.7		a
	독채월세(12)	4.2	5.49***	b		900~1,000(77)	3.2		bc
	일부월세(63)	3.4		ab		1,100이상(69)	2.8		c
주택형	아 파 트(77)	3.3			가 족 생 활 주 기	I 단계(71)	3.0		a
	단독주택(171)	3.4				II 단계(25)	3.6		
	연립주택(26)	3.4	.76			III 단계(108)	3.4	3.33*	
	다 세 대(60)	3.4				IV 단계(65)	3.4		
방수	1개(73)	3.5			가구원 수	2명(29)	3.0		a
	2개(199)	3.4	2.11			3명(67)	3.3		
	3개(85)	3.2				4명(159)	3.4	3.14*	
평 수	0~ 9평(72)	3.6		a		5명(77)	3.5		
	10~19평(170)	3.4	11.72***	ab		6명(24)	3.6		
	20평이상(180)	3.1		b	가구주 직 업 수 준	전문관리(74)	3.1		a
주거 시설	상(141)	3.2		a		사무직 (93)	3.2	5.74**	a
	중(128)	3.4	7.37**	ab		자영업주(53)	3.3		ab
	하(100)	3.6		b		생산판매(132)	3.6		b
동 거 가구수	단독(97)	3.2			가구주 교 육 수 준	국 졸(30)	3.8		a
	가구(75)	3.4				중 졸(53)	3.5		ab
	3가구(54)	3.3	2.02			고 졸(126)	3.5	6.10**	a
	4가구(57)	3.5				대 졸(153)	3.1		b
	5가구(42)	3.5			주 부 교 육 수 준	국 졸(29)	3.7		a
	6가구(41)	3.6				중 졸(86)	3.4		ab
임대료 부 담	하인집단(102)	3.1	a			고 졸(146)	3.4	3.06**	ab
	중인집단(203)	3.4	10.06***	b		전문대(2)	3.3		ab
	상인집단(63)	3.4		b		대 졸(72)	3.1		b
	(369)	3.4			임대료 인 상 여 부	을려주지않았다	3.0		a
* 비료를 위해 문항수로 나누었음 * P<.05 **P<.01 *** P<.001				을려주었다	3.5	15.98***	b		
				못을려줘이사	3.9		b		
				계(369)	3.4				

3) 가계특성, 주거특성, 임대료인상여부에 따른 가계경제문제지각

가계특성과 주거특성, 임대료인상여부에 따라 임차가계의 가계경제문제지각에 유의한 차이가 있는가를 일원분산분석을 통해 $p < .05$ 수준에서 살펴보았고, 하위집단간의 차이는 Scheffé-test를 하였다(표 8).

월평균가계소득에 따라 가계경제문제지각에 유의한 차이가 있는데, 특히 소득이 70만원이하의 두 집단이 소득 90만원 이상의 두 집단보다 가계경제문제지각이 유의하게 높다. 가족생활주기, 가구원수에 따라 역시 유의한 차이가 있으나, 그 차이는 크지 않아서 하위집단별로는 차이가 없다. 가구주직업의 경우, 전문행정관리직이거나 사무직인 경우 생산서비스 판매직에 비해 가계경제문제지각이 유의하게 낮다.

주거특성에 따라서는 임차유형, 평수, 주거시설 수준에 따라 가계경제문제지각에 유의한 차이가 나타난다. 임차유형에 따라 가계경제문제지각수준이 달라서, 독채보증부월세의 경우 독채전세보다 문제지각이 더 높다. 이러한 결과는 독채보증부월세의 임대료부담과 관련하여 생각해 볼 수 있는데, 표 5에 보면, 독채보증부월세의 경우 임대료부담이 매우 높다. 또한 월세인 경우 매달 임대료를 지불해야 하므로 전세의 경우보다 가계지출의 균형이 어렵다. 따라서 이러한 결과가 나타났다고 생각된다. 주거규모에서는 평수가 유의한 변수인데, 평수가 20평이상의 집단이 1~9평보다 경제문제지각이 낮다. 한편, 주거시설수준이 높은 집단에서 경제문제를 낮게 지각하는 것으로 나타났다. 주거시설수준은 월평균가계소득과 밀접한 관련이 있으므로⁴⁾, 또한 생활의 질과 관련이 있으므로(Cambell외) 주거시설수준이 높은 경우에

註 4) 주거시설수준 상증하에 따라 월평균가계소득의 차이를 일원분산을 통하여 본 결과 $p < .001$ 수준에서 유의미하였다(F 값 10.13). 주거시설수준이 하인 집단의 월평균가계소득은 66.3만원이고, 중인 집단은 91.7만원, 상인 집단은 105.3만원이었다. 주거시설수준에 따른 가계경제문제지각을 소득을 통제하고 보았더니 F 값이 4.0으로 0.05수준에서 유의하였다.

가계경제문제지각이 낮아진다고 할 수 있다.

마지막으로 임대료인상여부에 따른 가계경제문제지각을 보면 임대료를 올려주지 않은 집단이 그외의 집단보다 가계경제문제지각이 유의하게 낮다.

4. 가계경제문제지각관련변수의 독립적인 영향력

일원분산분석결과 가계경제문제지각에 유의한 변수로 나타난 임대료부담, 월평균가계소득, 가족생활주기, 가구원수, 가구주직업수준, 가구주교육수준, 주부교육수준, 임대료인상여부의 독립적인 영향력을 파악하고자 중회귀분석을 하였다.

임대료부담, 월평균가계소득, 가구원수, 평수, 주거시설수준은 연속변수로서 Breakdown을 통해 선형성을 검증한 결과 $p < .01$ 에서 유의하여 회귀식에 적용가능했으며, 그외의 변수는 각각 가변수로 전환시켜 사용하였다.

일차적으로 가변수 12개를 포함한 총 19개의 변수로 회귀분석한 결과, 임대료부담, 주거시설수준, 가구원수, 평수, 임채유형이 독채전세인 경우 만이 유의하게 나타났다. 월평균가계소득의 경우 가계경제문제지각에 영향을 미치는 아주 유의미한 변수임에도 불구하고, 회귀에서 독립적인 영향력이 사라진다. 이것은 월평균가계소득과 임대료부담, 임차유형, 주거시설수준의 상관관계가 매우 높고($\text{pearson } r = -.37^{***}, r = .12^{**}, r = .22^{***}$) 가계경제문제지각에 미치는 영향이 임대료부담에 비해서 낮으므로 이러한 결과가 나타났다고 할 수 있다. 따라서 임차가계의 가계경제문제지각의 높고 낮음은 월평균가계소득의 높고 낮음보다는 임대료부담의 높고낮음으로 더 잘 설명된다고 하겠다. 따라서 이들 5개 유의한 변수만으로 최종 회귀분석을 하였다. 방정식은 다음과 같다⁵⁾.

표 9의 결과를 중심으로 가계경제문제지각에 영향을 주는 요인을 요약하면 다음과 같다.

임대료부담은 가계경제문제지각을 8.8% 설명하며, 임대료부담이 높을수록 가계경제문제지각이 높아진다($\beta = .36$). 이 결과는 임차가계의 가계경제균형을 위해서는 우선적으로 임대료부담을 낮

표 9. 임차가계의 가계경제문제지각 회귀분석결과

상수	종 속 변 수(Y)=가계경제문제지각					R ²	회귀계수(B) 표준화된 회귀계수(β)
	임대료 부담 (b1)	주거시설 수준 (b2)	가구원수 (b3)	평 수 (b4)	임차유형 A (b5)		
(1) 57.01	.29*** .30					.088	
(2) 71.69	.34*** .35	-1.58*** -.30				.176	
(3) 61.58	.34*** .35	-1.51*** -.29	2.38*** .14			.196	
(4) 60.15	.34*** .36	-1.03*** -.20	3.01*** .18	-.42*** -.20		.226	
(5) 58.26	.34*** .37	- .78*** -.15	3.01*** .18	-.57*** -.19	-.5.07*** -.13	.240	

추어주어야 함을 의미한다. 따라서 장기적으로는 가계소득의 향상이 피해져야 하겠지만 저렴한 공공임대주택공급을 통해 임대료부담을 낮추는 방안이 모색되어야 한다. 주거시설수준은 두번재 중요한 변수인데, 시설수준이 높을수록 문제지각이 낮아진다($\beta = -.15$) 주거시설수준을 일정하게 유지시키는 정책이 요구된다고 보여진다. 한편 가구원수가 많을수록($\beta = .18$), 평수가 작을수록($\beta = -.19$) 가계경제문제지각이 높으며, 임차유형이 독채전세인 경우에 그외의 집단보다 가계경제문제지각이 낮다. 따라서 가계경제문제지각에 독립적인 영향력을 나타내는 변수는 임대료부담, 주거시설수준, 가구원수, 평수, 임차유형이고, 이 5개의 변수가 24.4%를 설명해준다.

$$\text{註 5) } Y = b_0 + b_1 X_1 + b_2 X_2 + b_3 X_3 + b_4 X_4 + b_5 X_5 + b_6 X_6 + b_7 X_7 + e$$

Y : 가계경제문제지각

X₁ : 임대료부담

X₂ : 시설수준

X₃ : 가족원수

X₄ : 평수

X₅ : 임차유형 A(독채전세 1, 나머지는 0)

b₀ : 상수

b₁~b₇ : 회귀계수

e : 오차

V. 요약 및 결론

과중한 임대료부담은 적정주거를 확보하고자하는 가계의 경제능력을 저하시켜 주거의 질적하락을 가져올뿐 아니라, 가계지출간에도 균형을 깨뜨려 또 다른 경제문제를 일으키므로 임차가계의 가계복지차원에서 이에 대한 규명이 필요하다. 따라서 본 논문은 가계복지를 저하시키는 과중한 임대료부담을 문제삼고 적정임대료수준을 규명하고자 서울시 임차가계를 대상으로하여 임대료부담과 가계경제문제지각을 살펴보고자하였다.

본 논문에서 얻어진 결과는 다음과 같다.

첫째, 서울시 임차가계의 임대료부담은 평균 35.9%로 매우 높고 월평균가계소득, 가구주 교육수준, 주부 교육수준, 임차유형, 주택형태, 방수, 주거시설수준, 동거가구수, 임대료인상여부에 따라 의미있는 차이를 나타낸다.

둘째, 임차가계의 가계경제문제지각은 평균 67.4로 중간점인 60점을 웃도는 수준이고 집단별로는 중상위인 집단이 가장 많다. 이러한 가계경제문제지각은 임대료부담에 따라 유의한 차이가 있어 임대료부담이 상인 집단이 중인 집단보다, 중인 집단이 하인 집단보다 가계경제문제지각이 높다.

표 10. 임대료부담과 가계경제문제지각에 따른 임차가계의 특성

	임대료부담적정(25미만)	임대료부담과중(25이상)
가계 경제 문제 지각 낮다 60 이하	<p>G1: 임대료부담 적정, 가계경제문제 지각도 낮다(56가계가 이에 해당).</p> <ul style="list-style-type: none"> * 임대료부담 평균 - 17.3 가계경제문제지각 - 47.1 * 가계특성: 소득 - 135.1만원 가구주교육수준 - 8.6(1~11) 주부교육수준 - 7.4(1~11) 가구주직업 - 전문행정직(28.6%) 사무직(21.4%) 자영업주(16.1%) 생산판매서비스직(33.9%) 가족생활주기 - 1단계(32.1%) 2단계(5.4%) 3단계(17.9%) 4단계(26.8%) 5단계(17.9%) * 주거특성: 주거시설수준 - 상(30.4%) 중(44.6%) 하(25.0%) 평수 - 15.4 방수 - 2.0 임차유형 - 독채전세(17.9%) 독채보증부월세(0%) 일부전세(58.9%) 일부보증부월세(23.2%) 	<p>G2: 임대료부담이 과중, 가계경제문제 지각은 낮다(74가계가 이에 해당).</p> <ul style="list-style-type: none"> * 임대료부담 평균 - 39.2 가계경제문제지각 - 48.1 * 가계특성: 소득 - 95.9만원 가구주교육수준 - 8.6(1~11) 주부교육수준 - 7.3(1~11) 가구주직업 - 전문행정직(22.9%) 사무직(41.4%) 자영업주(14.3%) 생산판매서비스직(21.4%) 가족생활주기 - 1단계(21.6%) 2단계(2.7%) 3단계(31.1%) 4단계(27.0%) 5단계(31.1%) * 주거특성: 주거시설수준 - 상(54.1%) 중(29.7%), 하(16.2%) 평수 - 18.3 방수 - 2.2 임차유형 - 독채전세(44.6%) 독채보증부월세(2.7%) 일부전세(40.5%) 일부보증부월세(12.2%)
가계 경제 문제 지각 낮다 60 이상	<p>G3: 임대료부담 적정, 가계경제문제 지각이 높다(52가계가 이에 해당).</p> <ul style="list-style-type: none"> * 임대료부담 평균 - 19.0 가계경제문제지각 - 77.2 * 가계특성: 소득 - 111.1만원 가구주교육수준 - 7.6(1~11) 주부교육수준 - 6.6(1~11) 가구주직업 - 전문행정직(10.0%) 사무직(26.0%) 자영업주(22.0%) 생산판매서비스직(42.0%) 가족생활주기 - 1단계(21.2%) 2단계(11.5%) 3단계(32.7%) 4단계(19.2%) 5단계(15.4%) * 주거특성: 주거시설수준 - 상(19.2%) 중(38.5%) 하(42.3%) 평수 - 11.2 방수 - 1.8 임차유형 - 독채전세(11.5%) 독채보증부월세(0%) 일부전세(37.7%) 일부보증부월세(28.8%) 	<p>G4: 임대료부담 과잉, 가계경제문제 지각이 높다(187가계가 이에 해당).</p> <ul style="list-style-type: none"> * 임대료부담 평균 - 44.8 가계경제문제지각 - 78.1 * 가계특성: 소득 - 70.3만원 가구주교육수준 - 7.6(1~11) 주부교육수준 - 6.6(1~11) 가구주직업 - 전문행정직(21.0%) 사무직(22.2%) 자영업주(13.3%) 생산판매서비스직(43.8%) 가족생활주기 - 1단계(13.9%) 2단계(7.5%) 3단계(31.0%) 4단계(29.4%) 5단계(18.2%) * 주거특성: 주거시설수준 - 상(39.6%) 중(32.6%) 하(27.8%) 평수 - 15.0 방수 - 2.1 임차유형 - 독채전세(32.1%) 독채보증부월세(4.8%) 일부전세(48.2%) 일부보증부월세(13.9%)

한편, 임대료부담이 하인 집단, 즉 임대료가 가계 소득 중 차지하는 비중이 25%이하인 집단의 가계경제문제지각 평균값이 '그저그렇다' 수준으로 나타나 임차가계가 경제문제를 높은 수준으로 지각하지 않고 가계의 적정균형을 유지하기 위해서는 임대료부담이 최대한 25%를 넘지 않아야한다.

셋째, 임차가계의 가계경제문제지각은 임대료 부담이 높을수록, 평수가 좁을수록, 가구원수가 많을수록, 주거시설수준이 높을수록, 임차유형이 독채전세가 아닌경우에, 가계경제문제지각이 높아지고 이 5개의 변수가 24.0%를 설명한다.

네째, 이상의 결과를 바탕으로 임대료부담과 가계경제문제지각수준에 따라 임차가계를 크게 4 집단으로 분류하여 그 특성을 살펴보면 다음 표 10과 같다⁶⁾. 집단 1은 임대료부담이 적정하고 가계경제문제지각도 낮아서 주거문제가 심각하지 않은 집단이라 할 수 있다. 집단 2는 임대료부담은 과중하나 가계경제문제지각이 낮은 집단으로, 가계소득이 전체가계평균보다 높고 주거시설수준이 높기때문에 이러한 결과가 나타났다고 보여진다. 집단 3은 임대료부담은 적정하나 가계경제문제지각이 높은 집단으로, 월평균가계소득과 가구주직업수준이 낮고 특히 주거시설수준이 낮다. 집단4는 임대료부담이 과중하고 가계경제문제지각도 높아서 가장 주거문제가 심각한 집단이라 할 수 있는데, 전체의 절반가량의 가계가 이에 해당된다. 월평균가계소득이 낮은데도 불구하고 소득의 44.8%를 임대료로 지불하고 있으므로 특히 이를 집단에 대한 정책적 배려가 시급하다고 생각된다.

이상의 결과를 통해서 다음과 같은 결론 및 제안을 하고자 한다.

첫째, 임차가계의 경우는 월평균가계소득을 향상시킨다 할지라도 과중한 임대료부담으로 인해 가계복지가 달성될수 없다. 우선적으로 임대료부담을 낮추어 줄수 있는 정책이 지속적으로 추진되어야 한다.

둘째, 임차가계의 적정임대료는 최고 25%를

註 6) 이에 대한 자세한 설명은 석사논문을 참고하시오.

넘지 않아야한다. 그러므로 임대주택의 임대료를 산정할때 기존의 관례적 기준을 제고하고 이에 의한 고려가 있어야한다.

셋째, 임차가계가 적정한 복지를 위해서는 제반주거시설이 어느정도 일정한 수준을 유지해야 한다. 주거시설수준은 가계경제문제지각에 아주 유의한 변수로 나타났기 때문이다. 따라서 정부는 최소주거시설수준에 대한 강화와 주택개량을 통해 주거시설수준을 향상시키도록 노력해야 할 것이다.

본 논문은 다음과 같은 제한점이 있다. 조사대상이 서울시에 거주하는 임차가계로 한정되었고 의도적표집으로 자료를 수집하였다는데, 임대료측정에 있어 서구의 경우처럼 보다 광범위하고 실체적인 측정은 이루어내지 못하였다. 이에 대한 후속노력이 필요하다.

참 고 문 헌

- 1) 건설부(1985). 주택정책방안에 관한 연구(1) 주택문제의 본질과 전망.
- 2) _____(1985). 주택정책방안에 관한 연구(6) 임대주택.
- 3) 곽인숙(1986). 생활의 질 측정을 위한 주거환경 지표선정에 관한연구. 한국가정관리학회지 4 (2).
- 4) 국토개발연구원(1987). 임대주택공급 활성화방안 연구.
- 5) _____(1987). 집없는 사람을 위한 주택정책 토론회.
- 6) 김혜선(1988). 가정생활주기에 따른 주택소비분석. 서울대 석사학위논문.
- 7) 김혜정(1984). 임대료에 관련되는 가구, 주택, 임대특성 및 주거행위에 관한 연구. 연세대 석사학위논문.
- 8) 대한건축학회(1987). 저렴주택개발 국제심포지엄 발표집.
- 9) 대한주택공사(1986). 도시주택임대료 및 다세대 실태조사.
- 10) 손상희(1983). 대도시 임차기계의 주거문제에 관한 연구. 서울대 석사학위논문.
- 11) 손승환. 도시주택 임대료의 시장가격에 관한 계량적분석. 주택금융 14(3).
- 12) 유재현(1988). 주택정책 지표선정을 위한 개념

- 분석. 주택금융 21(6).
- 13) 윤장섭, 장명옥(1979). 주거학. 한국방송통신대학교 재 서울대 출판부.
 - 14) 윤정혜(1984). 도시 및 농촌기계의 소비지출구조의 분석. 한국가정관리학회지 2(2).
 - 15) 윤혜정(1989). 새로운 주택복지지표의 설정에 관한 연구. 서울대 석사학위논문.
 - 16) 이기영(1984). 주부가 인지한 생활의 질에 관한 인간생태학적 접근. 한국가정학회지 2(2).
 - 17) 이기준 · 윤정혜(1989). 가정경제학. 한국방송통신대학.
 - 18) 임 정(1987). 주부의 가계복지지각 및 관련요인에 관한 연구. 서울대 석사학위논문.
 - 19) 조소행(1989). 임대주택의 활성화를 위한 분석적 연구. 서울대 석사학위논문.
 - 20) 황명찬(1985). 주택정책론. 경영문화원.
 - 21) 황윤숙(1973). 우리나라의 주택경제의 실태와 주거비에 관한 연구. 숙대 석사학위논문.
 - 22) Nevitt, A.A.(1977). Housing in a welfare state. *Urban Studies*. 14. 13-40.
 - 23) _____ (1986). The economic problems of housing : London, The macmillan Press. LTD, 1986 Ann Dougherty & Robert van Order. Inflation, housing Losses, and the Consumer Price Index. *The American Economics Review*, 72(1), 154-164.
 - 24) Betty, J.W & Nancy, A.B.(1981). A Survey of Consumer Difficulties with the Home Buying Process in one Colorado Community. *Jurnal of consumer Association.*, 15(2).
 - 25) Meeks, C.B.Meeks(1980). Housing. Englewood cliffs, Prentice-Hall, Inc.
 - 26) Douglas, M. & Stan Benjamin. Low-Income Urban Housing in the Third World. Broadening the Economic Perspective, *Urban studies*, 22(85), 277-287.
 - 27) Morris, E.W. & Winter, M.(1978). Housing, Family and Society : New York, John wiley & sons, inc.
 - 28) Graeme B. & Max N. Costs of Owner occupied and rented Housing. *Housing Studies*, 2(4), 237-248.
 - 29) Hal, L.K.(1984). Housing Careers, Life cycle and Residential Mobility : Implications for the Housing Market. *Urban Studies*, 12, 271-283.
 - 30) Mary Z.F., Eleanor, A.K. & Alvin, L.B.(1977). Consumer Preferences and selected Socioeconomic Variables Related to Physical Adequacy of Housing. *Home Economics Reseakl, Journal* 65(4)
 - 31) Michael, R.V. & Klaus, F.Z.,(1986). A Monthly Dynamic Consumer Expenditure System for Germany with different kind Households. *The Reriev of Economics and Statics* 68(2).
 - 32) Robert, G.(1983). Measuring the Cost of shelter for Home owners : Theoretical and Empirical considerations. *The Review of Economics and Statics*, 65(2).
 - 33) Stanley, B.B.(1988). Personal Financial Management : New York, Harpe & Row.
 - 34) T. F. Hinkle and E. R. Combs. Home buyers