도시가계의 주거이동유형별 주택자금규모와 관련변수에 관한 연구

The urban household's housing fund and its contributing factors according to the type of housing mobility

충남대학교 소비자·가정관리학과
교 수 金 純 美
우석대학교 가정학과
부교수 郭 仁 淑

Chungnam National University Consumer Sciences & Family Resource Management
Professor : Soon-Mi Kim
Woosuk University, Dept. of Home Economics
Associate Professor : In-Sook Kwak

〈목 차〉

Ⅰ. 문제제기
Ⅱ. 이론적 배경
Ⅲ. 연구문제 및 연구방법
Ⅳ. 분석 결과 및 논의
Ⅴ. 결론 및 제안
참고문헌

〈Abstract〉

The purposes of this study were 1) to identity housing fund by the type of housing mobility and 2) to analyze the variable contributing to housing fund by the type of housing mobility. For these purposes, the 1993 KHPS data was used and the sample in this study consisted of 2,796 couple households. Statistics employed for the analysis were frequencies, means, univariate analysis and multiple regression analysis.

As the results, the composition and the amount of housing fund according to the type of housing mobility, were different respectively. Housing fund was consisted of previous housing sales price, savings deposits, loans, inheritance, subsidy, and personal debts. Households who already own houses used housing finance for their housing fund easily, while renters were at a disadvantage to use housing finance. Moreover, among the contributing factors, home ownership, number of family member, residence,

average monthly income, average monthly expenditure, husband's education attainment, satisfaction with housing, husband's job, and the type of housing were positively associated with the amounts of housing funds. However, duration of residence tended to negatively related to the amounts of housing funds.

Ⅰ. 문제제기

1970년대 이후 우리나라의 주택상황에는 많은 변화가 나타났는데, 특히 인구 및 가구수의 증가로 인한 주택부족 문제가 심각하게 대두되었다. 이에 정부는 주택보급을 위한 양적 측면의 주택정책을 실시하였으나 인구 및 가구의 증가율에 미치지 못함으로써, 자가가구의 비율이 감소한 반면 임차가구의 비율은 증가추세를 나타냈다.[1] 또한 질적 측면이 간과된 주택정책의 시행으로 전반적인 주거환경의 질은 아직도 낮은 수준에 머무르고 있으며, 특히 임차가구는 열악한 위생시설과 미비한 주거부대시설로 인해 주거에 대한 불만족을 가중시키고 있다(김우진b, 1996).

가계는 주거에 대한 불만족을 해소하기 위해 다양한 방법을 고려하지만 가장 적극적인 방법으로는 주거이동을 하게 된다. 그러나 주거이동은 쉽지 않은데, 그것은 가계의 내적 요인 및 시장적 조건이 주거이동 결정에 중요한 영향을 미치기 때문이다(곽인숙, 1989; 이경희 · 윤정숙 · 홍형옥, 1993). 예를 들면, 가족원의 직장이나 자녀의 교육과 같은 가족적 요인은 주거이동의 물리적 거리를 결정하는데 중요하며, 가계가 자가나 임차가로 이동하는데 필요한 자금이나 세금 및 부대비용 등과 같은 재정적 요인도 주거이동의 결정을 지연시킬 수 있다. 게다가 가족적 요인이나 재정적 요인이 충족된다 하더라도 가계가 원하는 주택이 시장에 존재하지 않거나 주택관련 주택금융제도 및 주택행정제도 등이 가계에 적합하지 않을 수도 있기 때문에 시장적 조건은 주거이동을 결정하는데 중요한 역할을 하게 된다.

또한 주택은 고가상품이므로 소유하거나 사용하기 위해서는 금융시장의 재정적 지원을 필요로 한다(황명찬, 1993). 특히 대도시의 주택가격과 전세가격은 높기 때문에 최초의 주거공간을 확보하기 위해서는 많은 재정자원이 요구되는데, 이는 우리나라의 경우 신혼기의 주택자금이 신혼부부의 경제수준과 관계없이 부모의 경제력 보조에 의해 형성되는 예에서도 볼 수 있다(이기춘 · 조은정, 1992). 또한 주택가계의 상승폭이 가계소득에 비해 상대적으로 높고 상승속도 또한 빠르기 때문에 부모의 재정적 지원에 의존하는 신혼기 이후에도 주택요구의 변화에 따른 주거이동을 위한 주택자금 마련문제가 지속적으로 남게 된다.

가족생활주기동안 지속적으로 대두되는 주택자금 마련에 대한 관심은 우리나라의 가계저축동기중 주택장만과 자녀교육이 높은 비율을 차지하는 것에서 확인할 수 있다(범수인, 1992; 이성호 · 이재근, 1996). 따라서 가계의 현재 주택자금조달상태와 그에 관련된 변수를 확인하는 연구는, 가계가 미래의 주거이동을 위한 주택자금을 준비하고 다양한 조달방법을 통하여 주거이동 시기를 결정하는데 도움을 줄 수 있으며, 나아가 주택금융 상품과 제도 및 정책을 개선함으로써 주택소유 및 임차문제를 보다 적극적으로 해결하는 데 도움을 줄 수 있다는 점에서 의의가 있을 것이다.

주택자금에 관한 연구의 중요성에도 불구하고, 지금까지 주택의 경제적 측면에 대한 연구는 주택가격이나 금융지원에 관한 연구 등이 중심이 되어 왔으며(김재영 · 정재하, 1995; 윤주현 · 김혜승, 1995; 김우진a, 1996), 자금조달문제에 대한 연구로는 신혼기

1) 주택보급율은 1970년의 78.2%에서 1993년의 79.1%로 약간 증가하였으나, 도시지역의 자가가구의 비율은 1975년의 63.6%에서 1990년의 49.9%로 낮아져 임차가구의 비율이 증가한 것으로 나타났다(한국의 소비생활지표, 1994).

의 주택마련에 관한 연구(이기춘 · 조은정, 1992)외에는 매우 미흡한 상태이다. 이에 본 연구는 현재 우리나라 가계가 주택을 소유하거나 임차하기 위하여 주택자금을 조달하고 있는 실태를 파악하고, 이에 영향을 미치는 요인을 규명하는데 목적을 두었다. 주택자금규모 및 조달방법에 대한 연구결과는 저소득층이나 실수요자가 주택자금을 마련하고 다양한 조달방법을 선택하는 데 실질적인 도움을 줄 수 있으며, 나아가 정부의 주택정책이나 주택금융정책을 수립하는데 필요한 기초자료를 제공할 수 있을 것이다.

II. 이론적 배경

1. 주거소유와 주택자금 마련

주거공간의 확보는 생활만족에 중요한 조건이며, 주거소유권은 특히 주거생활만족과 밀접한 관련이 있어 임차가구보다 자가가구의 주거생활 만족수준이 높다(곽인숙, 1989). 또한 주거소유는 가정경제의 안정과 생활만족에 직 · 간접으로 영향을 미쳐, 자가일수록 가정경제의 안정도와 생활만족도 수준도 높다. 이는 재산가치로서의 내집 마련과 자녀양육시의 타인 혹은 집주인으로부터 간섭받지 않겠다는 자유감, 타의에 의한 이사압력으로부터의 자유를 추구하는 의지를 반영하는 주거소유권 규범이 문화규범으로 정착되어 있기 때문으로(임정빈 · 고보선, 1995), 대도시 중산층가계의 대부분이 강한 주거소유권규범을 지니며, 특히 임차가인 경우 주거소유권결함때문에 자가소유를 위한 노력을 지속적으로 한다는 선행연구 결과(이연복 · 홍형옥, 1991)에서도 찾아 볼 수 있다. 또한 주택의 소유는 가족의 사회적 지위와 계층을 표현해주며, 자신의 성공에 대한 사회적 인정을 받는 사회적 욕구를 충족시켜 줄 수 있다. 주택은 인플레와 같은 경기변동시에도 실질가치의 변화가 없으므로 가장 안전한 투자대상이 될 수 있고, 물가상승에 앞서는 주택가격의 상승으로 경제적 이득을 획득하는 중요한 수단이 될 수 있으며, 신용사회에서 주택을 담보로 한 신용카드의 발급이나 금융시장의 융자 등과 같은 경제적 혜택도 얻을 수 있다. 그러므로 주택소유는 지금까지의 단순한 주거서비스의 제공을 위한 대상으로 뿐만 아니라 자산의 효율적인 이용을 위한 투자대상도 되고 있다(하성규, 1993).

따라서 대부분 가계의 가장 중요한 재무적 욕구는 주택구매이며, 투자목표의 우선순위에 있어서도 주택자금이나 부동산 구입자금 마련이 가장 높게 나타난다(범수인, 1992). 그것은 우리나라의 주택가격이 매우 높고 쉽게 이용할 수 있는 주택금융제도 또한 다양하지 못하기 때문이다. 이러한 예는 신혼기에 주택마련 자금이나 임대료의 과도한 부담으로 부모의 경제력에 의존하게 됨으로써, 결과적으로 주택마련이 세대간 부의 이전수단이 되고 있으며(이기춘 · 조은정, 1992), 저축에서 주택자금 마련의 동기가 가족생활주기동안 지속된다는 선행연구의 결과(범수인, 1992; 이성호 · 이재근, 1996)에서도 알 수 있다. 이러한 점들을 종합해 볼 때, 궁극적으로 주거소유를 위한 주택자금의 마련은 가족생활주기동안 지속적으로 나타나는 중요한 재정적 문제임을 알 수 있다.

2. 주택자금과 조달방법

주택자금은 독립된 주거단위를 마련하는 데 필요한 화폐비용으로, 이사비용이나 부동산중개료, 각종 부대비용은 제외하고 순수하게 주거공간의 매입이나 임차에 지불한 목돈이며, 구체적으로 전월세보증금이나 자가매입액을 말한다(이경희 · 윤정숙 · 홍형옥, 1993; 윤주현 · 김혜승, 1995; 허세림, 1995).

주택구매 및 임차방법은 문화적 배경과 경제적 제도에 따라 차이가 있다. 외국의 경우는 월임대보증금으로 임대주거를 마련하는 것이 보편적이며, 자가를 구매한다 해도 확실한 근로소득이 보장된다면 주택매입가격의 일정비율을 장기상환으로 대출받을 수 있는 주택금융제도[2]가 다양하다. 특히 미국은 저당채권의 증권화, 경기역행적 금융지원, 저당보험 등

2) 대표적인 주택금융저당대출방법으로는 고정금리저당대출(fixed-rate mortgage), 변동금리저당대출(adjustable rate mortgage),

정부의 지속적인 지원과 금융시장의 결점보완으로 주택금융제도가 발달되어 있으며, 이러한 금융제도의 실시는 가계의 경제상태나 전반적인 경기변동에 적합한 대출제도를 선택하게 함으로써, 주택을 소유하는데 도움을 줄 수 있다.

이에 반해 우리나라의 주택금융제도는 주택은행의 민간주택금융[3]과 국민주택기금으로 구성된 공공주택금융[4]으로 나누어 볼 수 있는데, 1987년 '근로자 주거안정법'의 제정으로 주택금융취급기관이 전체 시중은행으로 확대되었으나 일반시중은행의 주택자금 취급실적은 극히 미미한 실정이며, 주택금융의 대부분을 주택은행에서 취급하고 있어 주택금융이 통화정책 변화에 의해 큰 영향을 받고 있다(국토개발연구원, 1990). 또한 주택금융의 혜택을 받기 위해서는 청약저축, 예금, 부금에 가입해 일정기간 이상을 불입하여야 하며, 주택금융의 대상이 신규분양주택에 치중되어 자가가구에 비해 저소득층인 임차가구는 상대적으로 주택금융의 혜택에서 제외될 가능성이 높다(황명찬, 1993; 김우진, 1996). 예를 들면 국민주택기금의 지원혜택을 받은 가구와 그렇지 못한 가구가 있으며, 기금지원을 받는 가구중에서도 주택유형에 따라 혜택의 차이가 있어 형평성이 매우 낮은데, 이는 국민주택기금의 대출이 입주가구에 대한 지원이 아니라 주택에 대한 지원에 초점을 맞추고 있기 때문이다(윤주현 · 김혜승, 1995).

또한 우리나라는 결혼초기부터 분가하여 독립적인 주거를 마련하는 경향이 있으며 주거마련자금에 대한 부모의존도가 매우 높다. 신혼주택자금의 조달방법은 주로 직장융자, 은행융자, 본인들의 저축, 시댁 · 친정의 보조금이나 상속에 의해 이루어지는데, 부모가 자녀결혼시 주택자금 마련을 보조해 주는 것은 보편적인 관습이며, 동시에 상속은 부모세대의 경제력이 자녀세대로 이전되는 과정이다(이기춘 · 조은정, 1992; 임정빈 외, 1995). 그밖에도 주택자금 조달방법으로는 전거주지의 주택대금이 있는데, 이는 자가의 경우 이전 주택의 매각대금, 임차가인 경우는 이전 주택의 임차보증금이 된다(이성호 · 이재근, 1996). 그리고 자기소유의 동산 · 부동산의 처분으로 인한 매각대금이나 친지나 타인에게서 빌리는 사채도 주택자금마련의 한 방법이 되는데, 이는 1991년의 도시가계 부채보유액중 65.1%가 주택관련차용액이며 이러한 차용액의 비율이 점차 증가하는 추세에서도 확인될 수 있다(한국은행, 1992).

이상에서 종합해 볼 때, 우리나라의 주택자금은 크게 부모의 보조금이나 상속, 기존주택의 전/월세보증금이나 주택매각 대금 등의 주택관련자금, 기타 동산이나 부동산의 매각대금, 주택은행이나 금융기관이 대출제도를 이용한 금융기관 융자금 및 직장이나 사채를 통한 비금융기관 융자금 등으로 구성되어 있음을 알 수 있다.

3. 주택자금규모의 관련변수

일반적으로 현재주택에서 다른 주택으로의 주거이동은 새로운 주택자금을 필요로 한다. 이러한 주택자금은 주거이동에 영향을 미치는 주택관련요인이나 주택가격과 전세보증금 등에 의한 주택시장적 요인에 따라 달라지며, 주택관련요인 외에도 주택자금을 마련하는데 필요한 재정상태와 관련된 재정관련요인이나 주거이동을 원하는 개인이나 가계의 인구통계적 특성에 의해 영향을 받게 된다.

우선 주택자금규모를 조사한 이기춘 · 조은정(1992)의 연구에 의하면, 1991년 신혼주택자금 총액은 2천만원~3천만원 정도가 가장 보편적이었으며, 자가소유를 위한 주택자금은 약 3천만원 정도였다. 또한 대도시 중산층이 지닌 주거규범에 준하여 주거의 질을 나타내는 평균주택가격은 1억 8천만원 정도인 것으로 조사되었다. 한편 대도시 중산층의 주택가격을 조

누진지불저당대출(graduated payment mortgage) 등이 있다(White, 1984).

3) 한국주택은행법(1967)에 의해 서민의 주거안정을 위한 주택자금의 효율적 조성과 공급을 목적으로 설립된 주택금융방법이다.

4) 주택건설촉진법(1981)에 의해 무주택서민을 위한 공공주택건설에 필요한 기금조성을 모적으로 설립된 국민주택기금의 주택금융방법이다.

사한 이연복·홍형옥(1991)의 연구에서는 거주주택이 자가인 경우에는 평균 1억 7,500만원, 전세의 경우는 평균 5,200만원, 보증부월세인 경우는 평균 846만원정도로 나타나 자가의 주택자금이 임차가에 비해 2배 이상으로 나타났다. 따라서 주택자금규모는 자가인가 임차인가에 따른 차이가 매우 커서 주택의 소유여부가 중요한 변수임을 알 수 있다.

특히 도시가구의 주택자금규모는 연령계층에 따라 차이를 보이는 데, 윤주현·김혜승(1995)은 30세 이전에 결혼하는 가장의 주택자금이 전세인 경우 1,238만원, 자가주택인 경우는 9,327만원이었으며, 가장의 연령이 60세 이상의 경우는 전세가격이 2,589만원, 자가주택이 1억 2,309만원 정도였다. 이러한 통계자료를 이용하여 평균가구가 28세에 결혼할 때 지출하는 전세자금규모는 1,238만원으로 예측되었고, 결혼 후 8년만에 18평규모의 국민주택을 분양받을 때 신규분양주택가격은 분양면적 27평을 적용하여 6,013만원으로, 40대 후반에 민영주택으로 이사하는 경우 주택구입자금은 1억 1,626만원으로 예측되었다. 이와 같이 가족생활주기가 진행됨에 따라 자녀의 성장과 경제적 수준의 상승으로 공간규모나 주거환경에 대한 요구가 증대함으로서 주택가격이 높아지는 결과를 발견할 수 있다.

한편 주택금융수요실태를 조사한 이성호·이재근(1996)의 연구에 의하면, 자가마련을 위한 자금규모는 지역에 따라 차이가 크게 나타났으며, 대도시일수록 주택자금규모가 컸다. 자가인 경우 9,000만원 이상이 소요된 경우는 서울이 32.3%, 광역시가 10.8%, 중소도시가 1.6%로 나타났다. 또한 임차가구의 평균전세금 규모가 3,000만원이상인 비율이 서울이 58.7%, 광역시 27.6%, 중소도시 23.2%로 도시규모가 클수록 주택자금에 대한 부담도 큰 것으로 나타났다.

주택자금 총액은 교육수준에 따라 차이를 보여 신혼주택자금의 경우 부부학력이 대졸인상인 집단이 다른 집단보다 월등히 높은 것으로 나타났으며, 신혼주거자금을 전적으로 부모에 의존하는 경우가 41.3%였고, 그중 53.2%가 신혼주거자금을 부모에게 전적으로 의존하였다. 뿐만 아니라 부부학력이 대졸이상인 집단이 다른 집단에 비해 부모의존도가 더 높게 나타났으며, 부모의 신혼주거자금조달정도는 현재가계소득과 통계적인 유의성이 없는 것으로 나타나 부모의 경제적인 능력차이에 의한 것으로 해석할 수 있다(이기춘·조은정, 1992). 이상에서 주택자금의 규모는 주택의 소유, 거주지역, 가족생활주기, 가구주의 학력, 주택의 규모나 질, 부모나 친지의 보조정도에 의해 영향을 받고 있음을 알 수 있다.

Ⅲ. 연구문제 및 연구방법

1. 연구문제

본 연구의 목적은 도시가계의 주택자금규모와 이에 미치는 영향요인을 분석함으로써 도시가계의 주거이동을 위한 주택자금마련과 주택금융제도 및 정책에 관한 기초자료를 제공하는 데 있다. 이러한 목적을 위하여 구체적인 연구문제로서, 첫째, 현재주택으로 이사하였을 때의 주택자금규모와 주택자금조달방법을 파악하고, 가족관련 변수, 재정관련 변수 및 주택관련 변수가 주택자금규모에 미치는 영향을 분석하며, 둘째, 주택자금규모와 특히 주거이동유형에 따른 주택자금규모에 영향을 미치는 요인들을 분석한다.

선행연구 및 관련변수에 기초하여 가족관련변수에는 거주지역, 가족수, 가족생활주기, 남편의 교육수준 및 직업, 주부의 취업여부를 포함하였으며, 재정관련변수에는 가계의 월평균소득, 월평균소비지출, 부채소유여부 등을 사용하였다. 또한 주택관련변수로는 주거소유형태, 주택유형, 주택규모, 거주지속기간, 주거환경만족도 및 주거만족도 등을 사용하였다. 분석에 사용된 변수의 정의 및 측정방법은 〈표 1〉과 같다.

2. 연구방법

1) 자료수집 및 표본

본 연구에서 사용된 자료는 1993 한국가구패널조사(Korean Household Panel Survey)로 개인 및 가계

〈표 1〉 변수의 정의 및 측정방법

변 수	정 의 및 측 정 방 법		
가족관련변수			
거주지역	1=광역시	0=중소도시 및 기타지역	
가족수	전체가족원수		
가족생활주기: 미취학아동기	1=해당	0=비해당	
초등교육기	1=해당	0=비해당	
중·고등교육기	1=해당	0=비해당	
대학교육기	1=해당	0=비해당	
남편교육수준	교육년수		
남편직업: 봉급생활자	1=해당	0=비해당	
자영업자	1=해당	0=비해당	
농림수산업자	1=해당	0=비해당	
비정규직·미취업자	1=해당	0=비해당	
무직	1=해당	0=비해당	
주부직업	1=취업주부	0=전업주부	
재정관련변수	급여소득+사업소득+농어업소득+비정규근로소득+부업소득+자산소득+이전소득+기타소득(만원/월)		
가계월평균소득			
가계월평균소비지출[a]	식료품비·외식비+주거비+피복 및 신발비+교양·오락비+교육비+휴가비+연료비+의료비(만원/월)		
부채소유여부	1=유 0=무		
주택관련변수			
주택소유형태	1=자가	0=기타(전·월세·기타)	
주택유형	1=단독주택	0=기타(연립주택, 아파트, 다세대 등)	
주택규모	연건평(단독주택), 분양면적(아파트·연립·다세대 등)		
거주지속기간: 1년미만	1=해당	0=비해당	
1년~3년미만	1=해당	0=비해당	
3년~6년미만	1=해당	0=비해당	
6년이상	1=해당	0=비해당	
주거환경만족도	1=매우 불만족	3=보통	5=매우 만족
주거만족도	1=매우 불만족	3=보통	5=매우 만족
주택자금	전·월세보증금(임차가)이나 주택매입가격(자가)		

a 식료품비: 곡류, 육류, 계란, 어패류, 채소, 해초, 과실, 유지 및 조미료, 외식 등
주거비: 월세, 주택설비재료, 수리 서비스, 아파트 관리비, 복덕방 수수료 등
피복 및 신발비: 스웨터, 셔츠, 내의, 직물, 실, 기타 피복, 신발 등
교양·오락비: 일간신문, 잡지, 도서, 기타인쇄물, 극장입장료, TV시청료, 스포츠 관람료, 스포츠 시설 이용료, 문화시설 입장료, 교양오락 강습료, 사진대 등
교육비: 학교교육비, 과외비, 특별활동비 등
휴가비: 가족들과의 휴가기간동안 사용한 비용
의료비: 의약품 구입비, 입원비, 병원치료비 등

의 사회인구통계적 특성 및 주거상황에 대한 내용이 포함되어 있다. 자료수집은 제주도를 제외한 전국을 대상으로 다단계층화방식(multiple- stages field random sampling)에 의해 이루어졌으며, 연구목적에 따라 본 분석에서 사용된 표본은 3,509 부부가계가 선정되었고, 이중 부실응답된 것을 제외한 2,796 부부가계[5]가 분석에 이용되었다.

2) 분석방법

조사대상가계의 일반적 특성을 파악하기 위하여 빈도와 비율, 단변량분석을 실시하였다. 주택자금은 현재주택으로 이사할 당시의 주택가격과 자금조달방법을 파악하기 위해서 단변량분석을 하였으며, 주거이동별 주택자금규모를 확인하기 위해서는 빈도와 평균을 산출하였다. 또한 주택자금규모과 주거이동별 주택자금규모에 영향을 미치는 요인을 조사하기 위하여 다중회귀분석을 수행하였다. 회귀분석에 앞서 회귀모형에 사용된 변수들의 단변량관계 및 다중공선성을 확인한 결과, Pearson's 상관계수는 .05 수준미만에서 유의하였으며, VIF 값도 10미만으로 나

〈표 2〉 조사대상자의 일반적 특성

(N=2,796)

범주변수	구 분	빈도(%)	범주변수	구 분	빈도(%)
거주지역	광역시	1,569(56.1)	주택소유	자가	1,549(55.4)
	중소도시·기타	1,226(43.9)	형 태	임차	1,246(44.6)
가 족	미취학아동기	1,079(38.6)	주택유형	단독주택	1,455(52.1)
생활주기	초등교육기	594(21.3)		연립주택	332(11.9)
	중·고등교육기	407(14.3)		아파트	712(25.5)
	대학교육기	716(25.6)		다세대주택	272(9.7)
남편직업	봉급생활자	1,464(53.6)		기타	24(0.9)
	자영/자유업	829(30.4)	거주지속	1년미만	606(21.7)
	농림·수산업	187(6.8)	기 간	1년~3년미만	694(24.8)
	비정규직,무직	250(9.2)		3년~6년미만	605(21.6)
주부직업	취업주부	328(11.7)		6년이상	890(31.8)
	전업주부	2,467(88.3)			
부 채	유	1,458(52.2)			
소유여부	무	1,337(47.8)			

연속변수	25%	50%	75%	Mean	S.D.
가 족 수(명)	3	4	5	4.05	1.06
남편교육수준(년)	9	12	12	11.43	3.12
가계월평균소득(만원)	100.00	145.00	205.00	169.83	116.49
가계월평균소비지출(만원)	47.70	67.83	95.75	76.42	44.77
주택규모(평)	15.00	20.00	28.00	23.64	14.01
방당거주인수(명)	1.33	1.67	2	1.77	0.70
주거환경만족도(점)	3	3	4	3.18	0.94
주거만족도(점)	2	3	4	2.96	0.97

* 무응답으로 빈도차이가 있음.

5) 표본의 거주지역별 분포(가구수)를 보면 다음과 같다. 서울(799) 부산(292) 대구(151) 인천(161) 광주(84) 대전(82) 경기(445) 강원(79) 충북(89) 충남(82) 전북(97) 전남(97) 경북(134) 경남(203)

타났다.

3. 조사대상 가계의 일반적 특성

조사대상 가계의 일반적 특성은 〈표 2〉와 같다. 조사대상 가계중 광역시에 거주하는 가계가 중소도시 및 기타지역에 거주하는 가계보다 많았으며, 평균가족수는 약 4명이었다. 첫자녀의 교육년수를 기준으로 한 가족생활주기를 살펴 보면, 첫자녀가 미취학 아동기인 경우가 가장 많았으며, 그 다음으로는 대학교육기였고 초등교육기가 가장 적었다. 남편의 직업은 봉급생활자가 절반이상을 차지하였으며, 대부분의 남편이 직업을 가진 반면, 주부의 대부분은 직업을 가지고 있지 않았다.

한편 조사대상 가계의 월평균소득과 월평균소비지출은 각각 170만원, 76만원이었다. 이것은 한국의 사회지표(1994)에서 나타난 도시근로자가구의 월평균소득과 월평균소비지출의 170만원, 114만원과 비교해 볼 때, 비슷한 소득수준을 보이지만 소비지출수준은 낮은 것을 알 수 있다. 특히 조사대상 가계중 하위 25%의 월평균소득과 월평균소비지출은 각각 100만원, 48만원이었으며, 상위25%는 각각 205만원, 96만원으로 두 집단간의 소득과 지출차이는 약 2배를 나타냈다. 부채를 보유하고 있는 가계는 52.2%였다.

주택을 소유하고 있는 가계는 55.4%, 단독주택에 거주하는 가계는 52.1%를 차지하였다. 거주하는 주택의 규모는 약 24평정도였으며, 하위 25%는 15평, 상위 25%는 28평에 거주하는 것으로 나타났다. 이 규모는 한국사회지표(1990)의 24.94평과 비교할 때 거의 비슷한 규모이다. 현재주택에 거주한 기간은 6년이상이 31.8%로 가장 많았고, 다음은 1년이상 3년미만이 24.8%로 나타나 도시지역만을 조사한 연구에 비해 거주기간이 긴 것을 알 수 있다. 또한 방당거주인수는 1.77명으로 한국사회지표(1990)에 나타난 1.5명에 비해 조금 과밀한 상태임을 알 수 있다. 주거환경에 대해서는 보통수준보다 약간 높게 만족하고 있으나, 주거만족의 수준은 보통보다 약간 불만족한 것으로 나타났다.

Ⅳ. 분석 결과 및 논의

1. 주택자금과 자금조달방법

조사대상 가계의 주택자금규모와 조달방법을 분석한 결과는 〈표 3〉과 같다. 현재주택을 마련하기 위

〈표 3〉 주택자금규모와 자금조달방법(단위 : 만원)

(N=2,796)

변 수	빈도*	25%	50%	75%	Mean	S.D.
주택자금	2,730	1,000	2,000	3,500	2720.38	2728.26
저축	1,666	400	800	1,500	1193.01	1325.55
주택매각 대금	517	1,000	2,400	4,000	3058.67	2959.67
전/월세 보증금	1,359	500	1,000	1,700	1231.96	998.81
동산,부동산매각	81	400	1,300	2,500	1978.59	2172.32
금융기관 융자금	590	500	1,000	1,500	1113.01	813.65
비금융기관 융자금	131	500	800	1,200	980.12	766.95
사채	240	200	500	1,000	736.30	1048.22
부모/친지보조금	427	500	1,000	2,000	1369.35	1523.94
기타	239	350	800	1,800	1406.26	1752.95
상속	71	14	120	2,000	552.61	2882.90

* 두 종류 이상의 자금조달방법을 사용하는 가계가 있으므로 빈도의 합이 조사대상 가계의 표본수보다 많음.

한 평균 주택자금은 2,720만원이었으며, 하위 25%는 1,000만원, 상위 25%는 3,500만원으로 주택자금의 편차는 큰 것으로 나타났다.

주택자금조달방법에 따른 자금규모는 주택매각 대금, 상속, 동산 및 부동산 매각대금, 부모/친지보조금, 저축, 사채, 전/월세 보증금, 금융기관 융자금, 비금융기관 융자금의 순이었다. 그러나 가장 많이 사용하는 조달방법은 저축이었으며, 전/월세보증금, 금융기관 융자금, 주택매각 대금, 부모/친지보조금, 사채 등의 순이었다.

세부적으로 살펴 보면, 조사대상 가계중 1,666가구가 저축에 의해 주택자금을 조달하였으며, 평균 자금조달액은 1,193만원이었다. 또한 이전주택의 전/월세보증금으로 마련한 가계는 1,359가구로 평균 자금조달액이 1,232만원이었으며, 다음으로는 금융기관 융자금을 이용한 590가구의 평균 융자액은 1,113만원으로 나타나, 일부 가계만이 금융기관에 의해 주택자금을 지원받고 있었다. 그밖에 주택매각 대금으로 조달한 517가구의 평균 주택매각 대금은 3,059만원으로 평균주택가격보다 높았는데, 그것은 각 가계마다 〈표 3〉에서 제시된 주택자금조달방법중 다른 조달방법을 선택하기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 그리고 부모/친지보조금으로 마련한 427가구의 평균 자금액은 1,369만원이었으며, 사채로 마련한 240가구의 평균 주택자금은 736만원이었다.

2. 주거이동유형별 주택자금규모와 조달방법

도시가계의 주거이동유형에 따라 주택자금규모와 조달방법을 분석한 결과는 〈표 4〉와 같다. 먼저 자가에서 자가로 이동한 가계는 682가구였으며, 현재주택으로 이사할 당시의 주택자금이 3,947만원정도였다. 이중 가장 많이 사용된 주택자금조달방법은 이전주택매각 대금으로 평균 매각대금은 3,229만원이었고, 다음으로는 저축에 의한 조달방법으로 평균저축액은 1,493만원이었으며, 금융기관 융자금에 의한 주택자금은 1,292만원이었다. 이에 반해 상속액은 3,283만원으로 가장 높았으나 소수의 가계만이 이러한 조달방법을 이용하였다. 그밖의 다른 조달방법은 소수의 가계만이 이용하여 보편적인 방법이 아님을 알 수 있다.

한편 임차가에서 자가로 이동하는 가계는 863가구

〈표 4〉 주거이동유형에 따른 주택자금규모*

(단위 : 만원)

주거이동유형 / 주택자금	자가→자가 주택자금(빈도)	임차가→자가 주택자금(빈도)	임차가→임차가 주택자금(빈도)	자가→임차가 주택자금(빈도)
현재주택 자금규모	3946.66(682)	3079.60(863)	1692.29(1052)	2233.48(133)
저축	1493.18(373)	1413.54(620)	796.84(636)	1281.35(37)
주택매각대금	3229.05(416)	2458.13(32)	1596.00(10)	2388.21(56)
전/월세 보증금	1929.30(37)	1199.52(569)	1207.06(739)	2157.50(11)
동산/부동산매각	2545.12(42)	1589.64(25)	763.00(10)	1500.00(4)
금융기관융자금	1292.92(169)	1102.17(341)	749.73(74)	1220.00(5)
비금융기관융자금	1022.00(30)	882.95(66)	1013.94(33)	3000.00(2)
사채	987.06(65)	732.35(108)	513.08(65)	55.00(2)
부모/친지보조금	1303.91(64)	1655.77(172)	1132.03(182)	1160.00(9)
기타	1592.93(72)	1290.43(103)	740.06(35)	2208.93(28)
상속	3283.27(22)	775.57(49)	·	·

* 표에서 제시된 빈도는 주택자금조달방법을 사용한 가구수이며, 주택자금은 산술평균액이므로 조달방법별 주택자금액의 총합과 일치하지 않음.

였으며, 그들의 평균 주택자금은 3,080만원이었다. 주택자금조달방법중 가장 많이 사용한 방법은 저축이었으며, 저축액은 1,414만원이었고, 그 다음으로는 전/월세보증금, 금융기관융자금, 부모/친지보조금의 순으로 주택자금을 조달하였고 평균보증금과 금융기관 융자금은 각각 1,200만원, 1,102만원, 1,656만원이었다. 주택자금조달방법중 가장 많은 자금규모를 차지하는 것은 2,458만원의 주택매각 대금이었으나 32가구만이 해당되었다. 따라서 최초로 자가를 소유하게 되는 대부분의 가구는 이전주택의 전/월세보증금이나 저축으로 주택자금을 충당하고 부족한 자금을 부모나 친지의 도움, 비금융기관융자금, 상속, 사채시장에 의존함을 알 수 있다.

임차가에서 임차가로 이동하는 가계는 1,052가구로 전체조사 가계중 가장 많은 것으로 나타났다. 이들의 평균주택자금은 1,692만원정도였으며, 이중 전/월세 보증금을 이용하는 가구는 가장 많은 739가구였다. 다음으로 많이 사용한 조달방법은 저축이었으며 평균저축액은 797만원, 1,132만원의 부모/친지 보조금의 순이었다. 조달방법 중 평균 주택매각 대금은 가장 높은 1,596만원이었으나 단지 10가구에 불과하였다.

또한 자가에서 임차가로 이동하는 가계는 133가구였으며, 그들의 주택자금은 2,233만원정도였다. 이중 금융기관융자금은 평균 2,388만원으로 가장 많은 56가구가 이용하였으며, 다음으로는 저축방법을 많이 사용하였는데 평균저축액은 1,281만원이었다. 그러나 주택자금조달방법중 비금융기관융자금이나 전/월세보증금의 평균주택자금은 높았으나 소수가계만이 이용하였다. 이처럼 자가에서 임차가로 이동한 가계는 주로 이전주택의 매각대금과 저축에 의해 주택자금을 대부분 충당하였으며, 다른 주거이동유형의 가계에 비해 부모나 친지의 보조금, 부채에 의한 자금조달율이 상대적으로 낮은 수준임을 알 수 있다.

이를 종합해 볼 때, 자가를 소유한 가계는 주택자금조달방법으로 이전주택의 매각대금 외에 저축과 금융기관 융자금이 주요 자금조달방법이었으나, 임차가의 경우는 전/월세보증금과 자신의 저축에 의해 주택자금을 대부분 충당하고 있는 것으로 나타나 현재 우리나라의 주택금융의 대출 대상이 자가소유자에게 편중되어 있음을 보여주고 있다.

3. 주택자금규모에 영향을 미치는 요인

주택자금에 영향을 미치는 변수를 파악하기 위해 회귀분석을 수행한 결과는 〈표 5〉와 같다. 주택자금에 영향을 미치는 변수로는 거주지속기간인 1년 미만(β=.496), 1년~3년미만(β=.491), 주택소유형태(β=.489), 3년~6년(β=.323), 주택규모(β=.256), 거주지역(β=.152), 가계월평균소비지출(β=.150), 가계월평균소득(β=.112), 남편의 교육수준(β=.076), 주거만족도(β=.070), 남편의 직업중 농·수산업(β=-.054), 주택유형(β=-.052) 의 순으로 영향을 미치고 있으며, 이들 변인들의 주택자금의 규모에 대한 설명력은 49.9%였다.

가족관련변수에서 유의한 영향을 미친 거주지역의 경우 광역시에 거주하는 가계가 중소도시 및 기타지역에 거주하는 가계보다 주택자금규모가 더 크게 나타났는데, 이는 대도시일수록 주택가격이 비싸기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 또 남편의 교육수준이 높을수록 주택자금규모가 증가하였는데, 그것은 사회경제적 수준이 높은 경우 일반적으로 거주하는 주택규모가 크기 때문이며, 남편의 직업이 농·수산업인 경우는 비정규직·미취업·무직인 경우보다 주택자금규모가 적었는데, 이는 농촌지역이나 어촌지역의 주택가격이 낮기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 재정관련변수중 가계월평균소비지출과 가계월평균소득은 주택자금규모와 유의한 정적인 관계를 보이고 있어 이는 가정의 경제적 상황이 주거소비와 밀접한 관계를 가지고 있다는 McLeod & Ellis(1982)의 연구와 일치하는 결과이다.

또한 주택관련변수에서 유의한 영향을 미치는 것으로 나타난 주택소유형태는 자가가구가 임차가구보다 주택자금규모가 컸으며, 단독주택가구보다 공동주택가구의 주택자금규모가 큰 것으로 나타났다. 또한 거주하는 주택규모가 증가할수록 주택자금규모가 증가하였으며, 거주지속기간은 6년이상인 경우보다는 거주기간이 짧을수록 주택자금규모가 큰 것으로

〈표 5〉 주택자금에 대한 회귀분석

(N=2,796)

변 수	B	β
가족관련 변수		
거주지역(중소도시 · 기타지역)	845.188	0.152***
가족수	52.368	0.021
가족생활주기(대학교육기)		
; 미취학아동기	163.370	0.029
초등교육기	117.957	0.017
중 · 고등교육기	95.886	0.012
남편교육수준	65.593	0.076***
남편직업(비정규직 · 미취업 · 무직)		
: 봉급생활자	-40.598	-0.007
자영업 · 자유업	88.511	0.015
농 · 수산업	-549.026	-0.054**
주부취업(취업)	-104.046	-0.012
재정관련 변수		
가계월평균소득(만원)	2.571	0.112***
가계월평균소비지출(만원)	9.022	0.150***
부채소유여부	12.338	0.002
주택관련 변수		
주택소유형태(임차)	2801.291	0.489***
주택유형(단독)	-289.559	-0.052**
주택규모(평)	50.130	0.256***
거주지속기간(6년이상)		
: 1년미만	3459.445	0.496***
1년~3년미만	3200.092	0.491***
3년~6년미만	2162.220	0.323***
주거만족도	199.598	0.070***
주거환경만족도	50.573	0.017
Constant	-5233.047	
F-value	120.371***	
R^2	0.499	

** $p < .01$ *** $p < .001$

나타났다. 이는 거주기간이 짧을수록 최근에 건축된 주택으로 이동할 가능성이 많으므로 주택가격이 높은 것으로 해석할 수 있으며, 주택의 질과 가격이 정적인 상관을 가지고 있음을 보여주는 것이라 할 수 있다. 주택자금규모는 주거만족도가 높을수록 증가하였는데 이는 경제적 능력이 있는 가계일수록 만족할 만한 주거를 선택한다는 Zey-Ferrell, Kelly & Bertrand(1977)의 연구와 일치하는 결과이다. 그러나 주택자금규모에 영향을 미칠 것으로 예상했던 가족생활주기, 가족수, 주부의 취업, 가계의 부채소유여부, 주거환경만족도 등의 변수는 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

4. 주거이동유형별 주택자금규모에 영향을 미치는 요인

주거이동유형별 주택자금규모에 대한 회귀분석결과는 〈표 6〉과 같다. 자가에서 자가로 주거이동한 가계의 주택자금규모에 유의한 영향을 미치는 가족관련변수는 거주지역(β=.159)뿐이었으며, 광역시에 거주하는 가계의 주택자금규모가 많은 것으로 나타났다. 재정관련변수에서는 가계월평균소득(β=.066)과 소비지출(β=.248)이 유의한 영향을 미쳐, 소득과 월평균소비지출이 많을수록 주택자금규모가 증가하였고, 주택관련변수에서는 주택유형(β=-.166), 주택규

〈표 6〉 주거이동유형별 주택자금에 대한 회귀분석

변수 \ 주거이동유형	자가 -〉 자가 (N=682)		임차가 -〉 자가 (N=863)		임차가 -〉임차가 (N=1,052)		자가 -〉 임차가 (N=133)	
	B	β	B	β	B	β	B	β
가족관련 변수								
거주지역(중소도시)	1216.90	0.159***	978.05	0.183***	443.54	0.210***	881.79	0.293***
가족수	126.49	0.043	26.04	0.010	-44.80	-0.039	-285.66	-0.182*
가족생활주기(대학교육기)								
; 미취학아동기	508.47	0.052	260.91	0.045	-322.77	-0.160**	-929.71	-0.317*
초등교육기	297.70	0.025	446.70	0.072*	-374.85	-0.159**	-653.97	-0.220
중·고등교육기	144.48	0.014	394.48	0.058*	1.52	0.0004	-519.07	-0.135
남편교육수준	50.22	0.050	64.17	0.074*	64.74	0.164***	51.96	0.094
남편직업(미취업·무직)								
: 봉급생활자	-198.83	-0.026	-72.26	-0.014	101.60	0.050	-424.64	-0.150
자영업/자유업	145.39	0.017	-180.63	-0.031	246.84	0.114*	-502.06	-0.174
농·수산업	-546.36	-0.058	-926.72	-0.086**	-104.56	-0.008	1061.88	0.075
주부취업	-196.92	-0.018	-237.47	-0.029	-114.32	-0.037	326.05	0.059
재정관련 변수								
가계월평균소득(만원)	1.71	0.066*	3.50	0.147***	0.96	0.097**	-0.23	-0.018
가계월평균소비지출(만원)	16.76	0.248***	3.54	0.062*	4.30	0.134***	7.69	0.218*
부채소유여부	-232.05	-0.031	212.68	0.039	116.71	0.059*	271.99	0.096
주택관련 변수								
주택유형(단독)	-1341.8	-0.166***	-415.36	-0.077*	447.54	0.207***	1053.04	0.371***
주택규모(평)	45.16	0.199***	62.72	0.287***	14.73	0.159***	0.66	0.007
거주지속기간(6년이상)								
: 1년미만	5834.4	0.403***	3615.82	0.433***	1252.33	0.601***	1019.65	0.354*
1년~3년미만	4867.7	0.424***	3191.93	0.466***	1116.38	0.542***	1191.03	0.378**
3년~6년미만	3116.8	0.347***	1663.63	0.264***	642.42	0.251***	184.30	0.055
주거만족도	1.91	0.026	222.93	0.079**	120.52	0.115***	124.63	0.080
주거환경만족도	98.73	0.0004	161.17	0.058*	11.35	0.010	55.71	0.055
Constant	-2455.17		-3205.37		-1315.31		515.71	
F-value	36.64***		41.373***		22.849***		7.274***	
R^2	0.545		0.512		0.388		0.651	

* p〈.05 ** p〈.01 *** p〈.001

모(β=.199), 거주지속기간 1년미만(β=.403), 1년~3년미만(β=.424), 3년~6년미만(β=.347) 등이 영향을 미쳐, 단독주택일 때, 주택규모가 클 때, 거주지속기간은 6년 이상보다 짧은 가계의 주택자금규모가 증가하였는데, 이는 주택가격이나 임대주택의 보증금이 지속적으로 상승하기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 이들 변수의 주택자금규모에 대한 설명력은 54.5%였다.

임차가에서 자가로 이동하는 가구의 주택자금규모에 유의한 영향을 미치는 가족관련변수는 거주지역(β=.183), 가족생활주기중 초등교육기(β=.072), 중·고등교육기(β=.058), 남편의 교육수준(β=.074) 및 직업중 농·수산업(β=-.086)이었다. 즉 광역시에 거주하는 가계, 대학교육기보다는 초등교육기나 중·고등교육기의 가계, 남편의 교육수준이 높을수록 가계의 주택자금규모가 높았다. 그러나 남편의 직업이 농·수산업인 경우가 비정규직·미취업 및 무직인 경우보다 주택자금규모가 낮았다. 재정관련변수에서는 가계월평균소득(β=.147)과 소비지출(β=.062)이 많을수록 주택자금규모가 증가하였으며, 주택관련변수에서는 단독주택가계, 거주지속기간이 6년미만인 가계, 주거만족(β=.079)이나 주거환경만족(β=.058)의 수준이 높은 가계의 주택자금규모가 증가하는 것으로 나타났다. 이들 변수의 주택자금규모에 대한 설명력은 51.2%로 나타났다.

한편 임차가에서 임차가로 이동하는 가구의 주택자금규모에 유의한 영향을 미치는 가족관련변수는 거주지역(β=.210), 가족생활주기중 미취학아동기(β=-.160), 초등교육기(β=-.159), 남편의 교육수준(β=.164) 및 직업중 자영업/자유업(β=.114)이었으며, 재정관련변수는 가계월평균소득(β=.097)과 월평균소비지출(β=.134), 부채소유여부(β=.059)였고, 주택관련변수는 주택유형(β=.207), 주택규모(β=.159), 거주지속기간(β=.601)(β=.542)(β=.251), 주거만족(β=.115) 등이었다. 즉, 중소도시 및 기타지역에 거주하는 가계보다 광역시에 거주하는 가계, 미취학아동기이거나 초등교육기인 가계보다 대학교육기인 가계, 남편의 교육수준이 높을수록 주택자금규모가 컸다. 그리고 월평균소득과 월평균소비지출이 증가할수록, 그리고 부채가 있는 가계의 주택자금규모가 증가하였으며, 단독주택가계보다 공동주택인 가계, 주택규모가 큰 가계, 거주지속기간이 6년미만인 가계의 주택자금규모가 증가하였다. 이들 변수의 주택자금규모에 대한 설명력은 38.8%였다.

또한 자가에서 임차가로 이동하는 가구도 가족관련변수중 거주지역(β=.293), 가족수(β=-.182), 가족생활주기중 미취학아동기(β=-.31)7 등이 주택자금규모에 유의한 영향을 미쳤으며, 재정관련변수에서는 가계월평균소비지출(β=.218)이, 주택관련변수에서는 주택유형(β=.371), 거주지속기간 1년미만(β=.354), 1년~3년미만(β=.378) 등이 주택자금규모에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉, 광역시에 거주하는 가계, 가족수가 적을수록, 첫자녀가 미취학기인 경우에 비해 대학교육기인 경우, 가계월평균소비지출이 증가할수록, 공동주택에 거주하는 가계, 거주지속기간이 6년이상인 가계에 비해 1년미만이거나 1-3년인 경우에 주택자금규모가 큰 것으로 나타났다. 이들 변수의 주택자금규모에 대한 설명력은 65.1%였다.

이를 종합해 볼 때, 주거이동유형에 따른 차이가 없이 모든 주택자금규모에 유의적인 영향을 미치는 변수는 지역과 거주기간, 월평균소비지출로 중·소도시보다는 광역시의 주택자금규모가 컸으며, 거주기간이 짧을수록, 월평균소비지출이 많을수록 주택자금규모가 증가하는 것으로 나타났다. 자가로 이동하는 가계의 경우는 단독주택일 때 주택자금규모가 공동주택보다 적었으나, 임차가의 경우는 단독주택일 때 주택자금규모가 증가하였다. 자가에서 임차가로 이동하는 유형의 가계만이 가족수에 의해 영향을 받아 가족수가 많을수록 주택자금의 규모가 감소하는 것으로 나타났다. 그러나 주택자금규모는 가계월평균소득에 의해 영향을 받지 않는 것으로 나타났다.

V. 결론 및 제안

도시가계의 주택자금규모와 관련변수를 파악하는데 목적을 둔 본 연구의 결과는 다음과 같다. 도시

가계의 주택자금규모는 주거이동유형 뿐만 아니라 보편적으로 사용하는 자금조달방법에 따라서도 차이가 있음을 알 수 있었다. 전반적인 주택자금규모에 유의한 영향을 미치는 변수는 거주지속기간, 주택소유형태, 주택규모, 거주지역, 가계월평균소비지출, 가계월평균소득, 남편의 교육수준, 주거만족도, 남편의 직업, 주택유형의 순으로 영향을 미치고 있으며, 이들 변인들의 주택자금의 규모에 대한 설명력은 49.9% 였다. 현재의 주택에 거주한 기간이 짧을수록 주택자금규모가 큰 것은 최근의 주택가격과 임차보증금의 상승에 의한 것으로 해석할 수 있으며, 주택소유형태는 자가가구가 임차가구보다 주택자금규모가 컸고, 광역시에 거주하는 가계가 중·소도시 및 기타 지역에 거주하는 가계보다 주택자금규모가 더 크게 나타났는데, 이는 대도시일수록 주택가격이 비싸기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 주택자금규모에 영향을 미칠 것으로 예상했던 가족생활주기, 가족수, 주부의 취업, 가계의 부채소유여부, 주거환경만족도 등의 변수는 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

주택자금을 조달하는 방법으로 가장 많이 사용하는 조달방법은 저축이었으며, 전/월세보증금, 금융기관 융자금, 주택매각 대금, 부모/친지보조금, 사채 등의 순이었다. 이를 주거이동유형에 따라 주택자금조달방법을 분석한 결과, 자가에서 자가로 이동한 가계가 가장 많이 사용한 주택자금조달방법은 이전주택매각 대금이었고, 임차가ㄴ 에서 자가로 이동하는 최초로 자가를 소유하게 되는 가계는 가장 많이 사용한 방법이 저축과 전/월세보증금, 임차가에서 임차가로 이동하는 가계는 전/월세 보증금과 저축, 자가에서 임차가로 이동한 가계는 주로 이전주택의 매각대금인 것으로 나타났다. 종합해 볼 때, 자가를 소유한 가계는 주택매각대금외에 저축과 금융기관 융자금이 주요 자금조달방법이며, 임차가의 경우는 대부분 자신의 저축에 의해 조달하고 있음을 알 수 있다. 즉 현재 우리나라의 주택금융제도는 대출대상이 자가소유자에게 편중되어 있으며 임차가구에 대한 융자조건의 제한이 많기 때문에 다양한 주택금융상품과 주택금융지원정책에 대한 제고가 요청된다는 것을 의미하는 것이다.

따라서 이상의 연구결과는 주거이동을 위해 주택자금을 마련하려는 계획이 있는 개인이나 가계에게 필요한 조달방법을 이해하고 확인하게 함으로써, 효율적인 재무관리 및 계획능력을 향상시키는데 도움을 줄 수 있다. 또한 자녀의 주택마련을 위한 부모들의 재무적 준비뿐 아니라 자가를 마련하려는 가계가 주택자금을 마련할 수 있도록 주택금융제도의 보완이나 새로운 주택금융정책의 실현을 위한 계기가 될 수 있을 것이다. 나아가 본 연구결과는 미래의 주거이동과 그에 따른 주택자금 및 주택자금조달 방법에 대해 예측할 수 있으며, 가계의 사회경제적 및 재정관련 상태에 따른 차등적 주택금융지원시행과 국민주택기금운용에 대한 참고자료로 활용될 수 있을 것이다.

이러한 기여에도 불구하고 본 연구는 현재 주택으로 이동할 때 조달한 주택자금의 규모와 조달방법에 영향을 미치는 요인을 분석하고, 가구주의 사회경제적 변수 및 주택관련변수와의 관련성만을 검토하는데 초점을 두었다. 그러나 가족생활주기에 따라 주거이동유형의 차이가 있으며, 그에 따라 주택자금규모 또한 변화할 수 있다. 또 주거이동유형에 따라서도 주택자금조달방법의 차이가 있을 수 있으며, 거주지역에 따라서도 주택자금의 규모는 큰 차이를 보이고 있다. 그러므로 후속연구에서는 주거이동유형에 따른 주택자금규모를 정교화시켜야 하며, 특히 주거이동에 따라 차이가 나타나는 거주지역, 가족수, 가족생활주기, 남편의 교육수준 및 직업 등의 변수와 주거이동에 영향을 미치는 주택규모, 거주지속기간, 주거만족도 및 주거환경만족도 등의 변수, 그리고 주택금융 융자와 관련된 변수들을 고려하는 작업이 다양하게 제시되어야 할 것이다.

【참 고 문 헌】

1) 곽인숙(1989) "도시가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향", 한국가정관리학회지, 7(2),127-144.

2) 김우진(1995) "주택공급·배분제도 변화전망과 정

책과제", 주택금융, 186, 주택은행, 1-37.
3) 김우진a(1996) "주택시장의 변화와 규제완화", 주택금융, 190, 주택은행, 1-19.
4) 김우진b(1996) "사회정책으로서의 주택정책", 주택연구, 4(1), 5-27.
5) 김재영 · 정재하(1995) "주택공급 및 주택금융 확대가 국민경제에 미치는 효과분석", 주택금융, 178, 1-18.
6) 범수인(1992) "가족생활주기에 따른 가계의 투자계획에 관한 연구", 이화여대 석사학위 청구논문.
7) 윤주현 · 김혜승(1995) "생애주기모형을 이용한 국민주택기금대출 조건의 적정화방안", 주택금융, 185호, 1-25.
8) 이경희 · 윤정숙 · 홍형옥(1993) 주거학개설, 서울: 문운당.
9) 이기춘 · 조은정(1992) "도시 신혼기가계의 결혼비용과 신혼주택자금에 대한 연구", 한국가정관리학회지, 10(1), 95-114.
10) 이성호, 이재근(1996), " '95년도 주택금융수요실태조사 결과분석", 주택금융, 187, 36-71.
11) 이연복 · 홍형옥(1991) "대도시 중산층의 주거규범에 관한 연구", 한국주거학회지, 2(1), 13~34.
12) 이현 · 하미경(1996) "주거이동의 원인 분석과 추정", 주택금융, 190, 주택은행, 20-40.
13) 임정빈 · 고보선(1995) "도시신혼기가계의 가정경제안정도인지와 가정생활만족도", 대한가정학회지, 33(2), 1-18.
14) 임정빈 · 조재순 · 이기영 · 이연숙 · 김외숙 · 고성혜 · 임혜경 · 송혜림(1995) "서울시 아파트거주 중년기 가정의 생활실태와 문제(I)", 대한가정학회지, 33(3), 266 -78.
15) 통계청(1990, 1991, 1994, 1995), 한국의 사회지표.
16) 하성규 (1993) 주택정책론, 박영사.
17) 한국은행(1992) 도시가계저축시장조사.
18) 허세림(1995) "미국주택금융제도의 발전과 전망" 주택금융, 185, 26-53.
19) 황명찬(1993), 한국의 토지와 주택, 서울: 법문사.
20) P. B. McLeod & J. R. Ellis(1982), "Housing Consumption Over the Family Life Cycle; an Empirical Analysis ", *Urban Studies*, 19, 77-185.
21) Zey-Ferell, E. A. Kelley & A. L. Bertrand(1977), "Consumer Preferences and Selected Socioeconomic Variables Related to Physical Adequacy of Housing", *Home Economics Research Journal*, 5 (4), 232-243.
22) B. J. White (1984) "A Review and preliminary Survey of Graduated Payment Mortgagors", *Housing and Society*, 11(2), 48-61.