

임차가구의 주거비용에 관한 연구*

A study on the total housing cost of households living in rental house*

우석대학교 가정학과

교수 郭仁淑

충남대학교 소비자·가정관리학과

교수 金純美

Woosuk University, Dept. of Home Economics

Professor : In-Sook Kwak

Chungnam National University, Consumer Sciences & Family Resource Management

Professor : Soon-Mi Kim

◀ 목 차 ▶

- | | |
|------------------|---------------|
| I. 서론 | IV. 결과해석 및 논의 |
| II. 이론적 배경 | V. 결론 |
| III. 연구문제 및 연구방법 | 참고문헌 |

<Abstract>

The purposes of this study were to identify the housing maintenance cost, imputed rent fee and total housing cost of households living in rental house, to analyze the factors related to their housing maintenance cost, imputed rent fee and total housing cost and to investigate the factors contributing to total housing cost to total household income ratio. The data used for these purposes, was 97 KHPS of Daewoo Economic Research Institute. Sample size of households living in rental house, was 663. Statistics performed for the analysis were frequencies, percentiles, t-test, Lorenz curve and Gini coefficient, Tobit analysis, OLS and Logistic analysis.

The results of this study were as follows:

First, monthly cost of monthly rent & maintenance and repairs of households living in rental house with a deposit was lower than rental house, while the imputed rent fee of households living rental house with a deposit was higher than monthly rent households'. And, total housing cost of households living in rental house with a deposit was higher than monthly rent households'. Second, Gini coefficient of the housing maintenance cost was 0.440, Gini coefficient of imputed rent fee was 0.362, and Gini coefficient of total housing cost was 0.291. Third, the variables related to their housing maintenance cost were family type, total household expenditure of socio-demographic characteristics and residence, type of rent, housing type of housing environmental factor. Also, the variables contributing to imputed rent fee were job type and

*본 연구는 1998년 우석대학교 학술연구비 지원으로 수행되었음.

educational attainment of household head, the number of family members, total household expenditure, residence, type of rent, housing type and the number of rooms. In addition, the variables associated with total housing cost were job type and educational attainment of household head, total household income and residence, type of rent, housing type and the number of room. Finally, age, job type, educational attainment of household head, wife's employment status, the number of family members, family type, total household expenditure, residence, rent type of rent, housing type, the size of living space, and the number of room were significant variables contributing to total housing cost to total household income ratio.

I. 서론

주택은 가족이 생활하기 위한 필수적인 요소로서 가족에게 피난처를 제공해주고 가정의 기본적인 기능 수행을 가능하게 해주는 물리적·미시적인 환경이다. 주택은 단순하게 물리적 구조체로서의 의미만 있는 것이 아니라 거주자들이 안락하게 주생활을 유지하기 위한 적절한 서비스를 제공해주어야 한다. 가족에게 적절한 서비스를 제공하고 기능을 수행하기 위해서는 적합한 생활환경을 조성할 수 있도록 난방, 조명, 취사, 상·하수도 설비 등과 적절한 주거공간의 확보를 필요로 한다.

그러나 최근 도시지역에서는 주거공간의 확보를 위한 비용은 주택가격과 더불어 상승한 임대보증금¹⁾, 전기, 가스, 수도 등의 설비를 위한 비용, 쾌적한 실내환경을 조성하기 위한 적절한 기기나 설비의 비용을 필요로 하므로 과거보다 주택에 대한 요구를 충족시키기 위한 비용이 증가하고 있다. 특히 대도시의 경우 전세나 월세와 같은 임차가의 비율이 높아 많은 가계가 가족생활을 위한 주거공간을 확보하기 위한 경제적 부담이 크다. 특히 저소득층의 임대료는 더욱 높은 상승을 보이고 있음에 따라 소득 재분배 효과는 주거비지출 불평등으로 인해 차감되고 있음(김우진, 1996)을 지적하고 있다.

가족에게 적합한 주거공간을 확보하고 기능을 수행하기 위하여 지불해야 하는 주거비의 적합성은 주거환경 지표선정에 관한 국내의 연구에서 주거욕구위계의 5단계중 2단계인 '자신과 소유재산의 보호 욕구'의 단계에 포함될 정도로 가정에서 중요한 위치를 점하고 있다(곽인숙, 1986). 그러나 우리나라의 경우 주거비에 관한 연구가 많지 않으며, 특히

주거비에 대한 정의가 일관성이 없어 조사기관에 따라 다른 수치를 제공하고 있다. 주거비의 범위는 협의의 주거비에는 월세, 주택설비 수리비, 기타 주거비로 구성되는 경우에서부터, 이에 자가 및 전세 평가액, 광열, 수도비까지 포함한 넓은 의미의 주거비까지 다양하게 분류, 계산되고 있다. 대체로 한 가정에서 주거비로 지불할 수 있는 비용의 한계는 소득의 25% 정도로 본다(윤정숙 외, 1995). 주거비의 비율이 이보다 높아지면 가구들이 가계를 꾸리는데 다른 부분의 소비를 억제해야 하므로 주거비가 큰 부담이 된다. 특히 자기소유의 주택이 아닌 세를 얻는 경우 우리나라에만 독특하게 존재하는 전세제도에 의한 전세보증금이나 보증부 월세의 보증금으로 인해 저소득층일수록 주거를 위해 지출해야 되는 비용이 다른 어떤 나라보다 많다.

그러나 국내의 연구들은 도시가계연보나 한국의 사회지표 등의 자료를 사용하여 가계의 소비지출구조의 일부로 주거비를 분석하거나 협의의 주거비만을 주거비연구의 대상으로 하고 있다. 도시가계연보나 통계청 등의 자료는 연도에 따라 가계지출 비목

- 1) 김우진(1996)의 연구에 의하면 1990년 이전까지는 주택가격의 상승과 더불어 전세가격이 상승하였으며, 1991년 이후에는 주택가격이 비교적 안정되었음에도 불구하고 전세가격은 지속적으로 상승하고 있는 것으로 나타났으며, 이러한 현상의 원인으로는 지속적인 아파트의 공급 증가로 인한 임대용 주택시장이 위축되었기 때문인 것으로 해석하고 있다.
- 2) 1980년 전국 자가비율 58.7%, 서울지역 44.5%에서 1995년 자가비율이 전국 53.3%, 서울지역 39.7%로 감소하였으며, 전세가구의 비율은 1995년 전국 29.7%, 서울지역 43.8%이며, 월세가구의 비율은 전국 14.5%, 서울지역 15.0%로 임차가구의 비율이 서울지역에서 특히 높아졌다(주택포럼, 1997. 4).

이 변화되어 도시가계연보의 가계지출 비목의 분류가 1963년-1982년까지는 5대 비목으로 대별되었고 1982년 이후 9대 비목으로 세분화되면서 주거비외에 가구집기·가사용품이 1개의 비목으로 독립되었다. 이와 같이 주거비의 비목이 일정하지 않거나, 간접적인 주거비용은 포함되지 않기도 하므로 단순하게 시계열적인 비교(송선아, 1993)나 정확한 비교가 어렵다. 또한 자가거주가구와 임차가구의 주거비용은 서로 다른 개념으로 정의, 측정되어야 한다(이중희 외, 1996).

이에 본 연구에서는 대도시지역에서 증가하고 있는 임차가구에 대한 주거비용에 대한 기초자료가 부족한 상태이므로 임차가구의 주거를 유지하기 위한 비용을 파악하고, 주거비용을 구성하고 있는 각각의 비목별 액수의 분포와 이에 영향을 미치는 변인을 규명하고자 한다. 또한 가계의 소득에서 차지하는 주거비용의 비율이 적절한 수준을 넘는 가계는 어떤 특성을 지니고 있는가를 밝히고자 한다. 이러한 연구의 결과는 임차가계의 주거비용의 실태를 파악할 수 있는 기초자료를 제공할 수 있으며, 바람직한 주거비용의 수준을 유도하기 위한 국가의 정책적·제도적 개선을 위한 기초적인 자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

II. 이론적 배경

1. 주거비용의 개념

주거비는 주생활에 필요한 비용 즉 주택의 기능을 유지하고 거주자들의 생활을 뒷받침해주며 선호를 만족시키는 데 필요한 비용으로 주거를 임대하고 수선, 정비 등 주거를 관리, 운영하기 위한 비용의 총합이라고 할 수 있다(윤정숙 외, 1995). 생애주기비용의 관점에서 볼 때 주택을 기능적으로 유지 관리하기 위한 주거유지비용은 장기적으로 요구되므로 다른 비용보다 가정생활의 경제적 상태에 미치는 영향이 매우 크다.

주거유지비용에 관한 내용은 국가와 연구자에 따

라서 매우 다른 양상을 보이고 있다. 미국의 자가소유자의 경우는 주거비를 유지비, 관리비, 수선비, 재산세, 보험료, 모게이지(mortgage) 상환액, 광열비, 유틸리티 비용 등으로 보았다(Meeks, 1980). 임차가구는 주거유지비용에 임대료 또는 모게이지와 공과금(가스, 전기, 전화, 보험료 등)이 포함되며, 유지비로는 수선유지비와 장식비, 시설비 등을 포함시킨다. Combs & Olson(1990)의 연구에서는 주거비용에 모게이지 분할상환금(mortgage payments), 세금, 보험료, 유지관리비용(전기, 상수도, 하수도, 오물수거, 가스, 연료 등의 비용)을 포함하였다.

일본의 경우는 자가 소유가구와 임차가구의 주거비규정을 달리하고, 임차가구의 경우 주거비에는 임대료, 설비·수선, 광열·수도비, 가구·가사용품, 귀속임대료 등을 포함시킨다(송선아, 1993에서 재인용).

반면 우리나라의 도시가계연보의 가계지출 비목은 1981년까지는 식품비, 주거비, 광열비, 피복비, 잡비의 5개 항목으로 대별되었고, 1982년부터 변화된 소비실태를 반영하기 위하여 지출비목의 분류가 9가지로 바뀌어 가구집기·가사용품, 보건의료, 교육·교양오락, 교통·통신 등의 비목이 추가되었다. 1981년까지의 주거비는 월세, 주택설비 수리비, 가구집기, 가사용품비, 자가 및 전세 평가액을 포함하였으며, 1982년부터는 자가 및 전세 평가액을 지출에 포함하지 않고 별도로 파악하고 있으며, 가구집기와 가사용품비도 독립된 비목으로 구성되었다(경제기획원, 1989).

자가와 전세중 합리적인 주거선택을 위한 비용으로 자가거주비용과 전세거주비용을 측정한 연구(이중희 외, 1996)에서는 자가거주비용을 사용자비용개념으로 정의하고 측정하며, 이는 자가를 구입하여 주거서비스를 생산·소비할 경우에 부담하게 되는 경제적 비용으로서 금융비용, 조세비용, 유지관리비를 합한 금액에서 예상자본이득을 뺀 것으로 측정하였다. 또한 전세거주비용은 남의 집을 전세로 임차하여 주거서비스를 구입·소비할 경우에 소요되는 비용으로서 전세보증금의 기회비용, 이사비용, 중개수수료를 합한 것으로 계산하였다. 최근 대우경

제연구소의 패널데이터(1997)는 주택설비 수리에 필요한 설비재료, 설비수리 서비스, 아파트 관리비, 복덕방 수수료에 대한 지출, 월세 생활자의 경우 월세를 주거비항목에 포함한다. 공과금에 해당하는 전기료, 수도료, 청소비, 연료비 등은 독립적인 지출비목으로 측정하고 있다.

본 연구에서는 광의의 주거비 개념을 적용시켜 주거공간을 유지하기 위한 주거비, 전기료, 수도료, 청소비, 연료비 등의 주거유지비용과 임차보증금의 귀속임차료를 포함한 비용까지를 주거비용의 범주에 포함시키고자 한다.

2. 주거비용에 영향을 미치는 변인

1) 소득과 지출

『앵겔』의 제 3법칙에서는 소득의 증감에 관계없이 주거비가 일정하다고 하였으며, 슈바베(Schwabe)는 소득이 증가할수록 주거비의 지출은 많아진다고 했다. 가족의 소득이 증가하면 주택에 드는 비용도 증가하지만 고소득 가구에 있어서는 소득에 대한 주거비의 비율이 감소하는 것으로 나타났다(Morris & Winter, 1978; Meeks, 1984). 우리나라의 경우에도 월평균가계소득이 낮은 집단이 높은 집단보다 임대료 부담이 높아 저소득임차가계의 임대료부담이 더 과중하다(이기춘 외, 1991)는 결과를 보였다. 그러나 주거비의 지출은 소득계층에 따른 증감이 불규칙하며, 고소득층으로 갈수록 광열비의 한계소비성향이 낮아졌다(박선미 외, 1992)는 결과도 보고되고 있다.

한국주택은행(1991)의 근로자가구를 대상으로한 월평균 주거비 부담률을 보면 소득정도에 반비례하여 고소득층의 상대적 부담률은 낮은 반면 저소득층은 매우 높은 것을 알 수 있다. 예를 들어 최상 10% 고소득층의 주거비 부담률은 12.3%인데 반해 하위 10%의 주거비 부담률은 28.5%로 높아진다. 저소득층의 경우에는 주거비의 비율이 높아지면 다른 생계비를 지출하는 데 큰 영향을 주어 커다란 고통이 된다는 점을 지적하였다.

Wagner(1984)는 소득에 대한 비율보다는 소비액에 대한 비율로 주거비를 연구하는 것이 타당하다고 주장하였다. 소득대비 주거비의 지출을 보면 저소득가계(\$833이하)는 38.8%였으나 소득의 증가와 더불어 감소하여 소득이 가장 높은 가계의 경우는 13.3%로 낮아졌다(Combs & Olson, 1990). 그러나 소득대비 주거비(귀속임대료 포함하지 않은 비용) 부담율은 소득이 100만원 이하일 때 34.2%로 가장 높아 소득이 250만원-350만원인 집단에 비해 약 6배 가량이 높게 나타났다(송선아, 1993). 임대료부담은 월평균가계소득이 낮아질수록 높아지며 소득수준이 가장 낮은 집단의 경우 가계소득의 절반 가량(월소득 50만원 이하인 가계는 50.4%)을 임대료와 관련해 지출하고 있으며, 가계소득이 높아지수록 주거비 비율이 낮아지는 것으로 나타났다(이기춘 외, 1991).

이러한 연구결과들을 종합해 볼 때 주거비와 소득·지출의 관계를 보면 주거비는 소득이나 지출에 비례하여 증가하나 소득대비 주거비의 비율은 오히려 감소함을 알 수 있다.

2) 가족수와 가족형태

가계소비지출에 관한 연구(김영숙, 1989; 박선미 외, 1992)에서는 가구원수가 증가함에 따라 주거비와 가구집기·가사용품비의 한계소비성향이 낮아지는 것으로 나타났다.

가족의 수, 연령, 성별 등의 차이는 가계의 수요에서 차이를 가져오게 되며 가계의 소비지출을 변화시키게 된다(박연태, 1989). Combs & Olson(1990)의 연구에서는 가족수가 1인일 경우 주거비 대 소득의 비율이 30.1%로 가장 높았고, 가족수가 2인일 때 21.7%로 가장 비율이 낮았으며, 가족수가 많아질수록 증가하는 경향을 보였다.

3) 가구주의 연령

주거비의 지출을 보면 가구주 연령별 탄력성이 1보다 작은 필수적 성격을 띠며, 연령이 많아질수록 한계소비성향이 낮아지고, 광열비에서는 가구주의 연령별 차이를 거의 찾아볼 수 없다(박선미 외,

1992). 반면 노인가계와 비노인가계를 비교한 연구(성영애 외, 1997)에서 연령이 증가함에 따라 광열·수도비는 증가하고, 주거비와 가구·가사용품비의 지출은 감소하는 것으로 나타났다. 즉 연령이 증가하게 되면 자신의 주택을 가지게 되므로 주거비가 감소하고 더 이상 가구나 가사용품의 구입이 필요없기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

가구별 선택지출비용은 가구주 연령에 따른 차이를 보이지 않았지만 가구별 정기지출에서는 가구주의 연령이 많을수록 증가하는 것으로 나타났다. 그러나 가구주의 연령이 많을수록 소득대비 주거비(귀속임대료 포함하지 않은 비용) 부담율은 높아져서 60세 이상의 가구에서 20.2%로 가장 높았다. 이는 60세 이상인 경우의 소득이 낮기 때문에 주거비 부담이 커진 것으로 보인다(송선아, 1993).

Combs & Olson(1990)의 연구에서는 가구주연령에 따라 소득대 주거비용의 비율에 차이를 보여 모게이지가 포함된 주거비(모게이지, 보험료, 재산세)의 경우는 연령이 많을수록 부담이 적어져 21-34세인 가계는 20.4%에서 74세이상인 가계는 11.6%로 감소하였다. 그러나 일반 유지관리비용은 연령의 증가와 더불어 부담이 증가해 21-34세인 가계는 6.9%에서 74세 이상인 가계는 13.1%로 증가하였다.

즉 가구주연령은 주거비의 항목에 따라 지출의 증감에 다르게 작용하는 것을 알 수 있다.

4) 가구주의 직업

주거비, 광열비는 직업별 차이를 보이지 않지만 고소득 직업일수록 한계소비성향이 높은 경향이다. 그러나 공동 지출비용에서는 판매, 서비스직이 가장 많은 비용을 지출하고 있으며, 다음은 관리직이 많은 비용을 지출하고 있어서 사무직이나 생산직과는 차이를 보이고 있다. 가구별 선택지출비용은 가구주 직업에 따른 차이를 보이지 않았지만 가구별 정기지출에서는 가구주의 직업이 판매, 서비스직과 관리직의 경우 지출비용이 가장 많았고, 생산직이 제일 낮게 나타났다(송선아, 1993).

노인가계 가구주가 소규모 자영업자일 경우 봉급자가계에 비해 주거비를 95.8%나³⁾ 더 많이 지출하

는 것으로 나타났으나, 광열·수도비는 적게 지출하고 있는 것으로 나타났다. 봉급생활자에 비해 직장이 없는 경우에 가구·가사용품 비용이 증가하는 것으로 나타났다(성영애 외, 1997).

5) 가구주 교육수준

가구주의 학력수준이 높을수록 가구·가사용품비의 지출이 증가하는 것으로 나타났다(성영애 외, 1997). 저소득층에 있어서 모게이지를 제외한 다른 주거비의 지출은 가장의 교육수준이 가장 큰 영향요인인 것으로 나타났다(Crull, 1976). 가구별 정기지출과 선택지출은 가구주 교육수준에 따른 차이를 보이지 않았지만, 가구별 공동지출비용과 세금에서는 가구주의 교육수준이 대학원졸업 이상인 경우가 가장 많았으며, 고졸 이하가 가장 지출이 적은 것으로 나타났다. 그러나 총주거비용에서는 유의적인 차이를 보이지 않았다(송선아, 1993).

6) 주부의 취업상태

전업주부가계보다는 취업주부가계의 주거비와 가구집기·가사용품의 지출이 많았으며 주부의 취업소득과 비례하여 지출이 증가하였다. 광열·수도비는 취업가계가 전업주부가계보다 적었으나, 취업주부가계중 고소득직업에 취업한 주부의 가계는 전업주부가계보다 광열·수도비의 지출이 많았다(양세정, 1998).

7) 거주지역

세대별 정기지출비용과 공동지출비용은 거주지역에 따른 차이를 보이며, 세금은 자가의 경우만 거주지역에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났다(송선아, 1993). 도서지역과 육지의 소비지출구조에 관한 연구에서 월세, 가구집기 및 주택수리비 등이 포함되는 주거비와 광열수도비의 비율은 지역간 격차가 높게 나타났다(정영숙, 1993). 이는 집세, 주택수리여부, 가전제품의 소유 등에 의한 영향인 것으로 해석되고 있다.

3) 성영애 외(1997) p.113

8) 주택의 임차상태

주택의 임차상태에 따라 세대별 정기지출, 공동지출, 세금 액수의 차이가 크다(송선아, 1993). 자가 소유한 농촌의 저소득 가계의 소득대비 주거비의 지출비율은 거의 40%를 차지하는 것으로 나타났다(Combs & Olson, 1990). 임대료(월임대료지출, 기회비용의 개념을 고려한 임대료지출, 임대료 지불로 인해 얻은 부채의 월이자액을 합한 것)부담율은 일부전세와 일부보증부월세의 경우 독채전세(41.3%)나 독채보증부월세(51.6%)에 비해 낮은 것으로 나타났다는데 이는 독채를 임차하는 경우 임대료의 절대액수가 증가하기 때문인 것으로 해석할 수 있다(이기춘 외, 1991). 또한 주거비의 소득탄력성은 1.316으로 낮고, 임차가계는 자가보다 더 낮다(정희수, 1985). 이와 같이 월세는 매달 지불하는 비용이 많고 전세는 임차보증금이 많으므로 주거유지비용이나 귀속임차료에 차이가 있을 것으로 생각된다.

9) 주택의 형태

아파트는 단독주택과 달리 하나의 건물내에 서로 이해관계가 다르며 개별적이고 동등한 권리적 위치에 있는 다수의 가구가 공동으로 거주하게 됨으로써 건물의 부위별 또는 단지내 시설물에 대한 유지관리행위를 필요로 하며, 이에 따르는 비용발생을 공동주택 입주자들이 부담하는 것을 원칙으로 하고 있다(대한주택공사, 1993). 즉 아파트 거주자의 경우 아파트 관리비에 해당하는 공동부분에 대한 지출비용과 함께 개인적으로 지출이 예상되는 부분을 파악하여야 하므로 주거비는 주택의 형태(단독주택, 아파트, 연립주택)에 따라 차이가 있다(유재현, 1989). 임대료부담율은 아파트인 경우 단독주택에 비해 유의적인 차이를 보이는데 단독주택이 34.3%인 반면, 아파트는 42.2%라는 높은 부담율을 보이고 있다(이기춘 외, 1991). 대체적으로 단독주택보다는 공동비용을 지불해야 하는 공동주택의 주거비부담이 크고, 주거설비의 수준이 단독주택보다는 높은 공동주택의 임차료 부담이 큰 것으로 나타났다.

10) 주거면적과 방의 수

세대별 정기지출에서 전세가구는 유의적인 차이를 보이지 않으나 자가의 경우는 주거면적이 넓을수록 지출이 증가되는 것으로 나타났다. 공동지출비용과 세금은 주거면적이 넓을수록 지출이 증가되었다(송선아, 1993). 임대료부담율은 방의 수에 따라 유의적인 차이를 보여 방 1개인 경우 30.5%인 반면, 3개는 41.0%라는 높은 부담율을 보이고 있다(이기춘 외, 1991). 이는 공동지출비용이나 재산세, 토지세 등이 규모에 비례하여 적용되므로 당연한 결과라고 하겠다.

3. 주거유지비용의 적절성

주거비가 차지하는 비율에 대해서는 여러 학자들의 의견이 각각 다르다. 『앵겔』의 제 3법칙은 『소득의 증감에 관계없이 일정하다』고 되어있으며, 슈바베(Schwabe)는 『소득이 높을수록 주거비는 많아지지만, 총생계비에 대한 주거비의 비율은 감소하고 빈곤한 가정일수록 높은 비율의 방세를 지불한다』고 했다. 박선미 외(1992)의 연구에서는 우리나라의 경우는 경제개발계획년도별 비교에서 월평균소비지출에서 주거비의 비율이 1차년도는 14.9%, 2차년도 18.2%, 3차년도 18.5%, 4차년도 22.5%, 5차년도 9.5%로 낮아지는 것으로 나타나 『앵겔』의 제 3법칙과는 일치하지 않으며, 5차년도에 주거비가 13.0% 『포인트』가 감소한 이유는 비목분류의 변화에 의한 현상으로 보인다. 광열비는 생활필수적인 비용이며 계절에 따라 심한 변동을 보이는 비목으로서 광열비의 지출비율은 소득의 크기에 상관없이 일정하다는 『앵겔』의 제 3법칙과는 일치하고 있는 것으로 나타났다. 양세정(1998)의 연구에서는 취업주부가계의 총주거유지비용(귀속임대료는 포함되지 않음)은 195,758원으로 소비지출의 16.7%를 차지하였으며, 전업주부가계는 160,828원으로 소비지출의 14.9%를 차지해 주부의 취업이 주거유지비용의 비율을 증가시킨 것으로 나타났다.

노인가계의 경우 다른 연령층보다 총지출에서 차지하는 주거비의 비율이 높아서 자가소유인 경우 총주거비가 소비지출의 32%, 임차가계의 경우가

43%를 소비하고 있는 것으로 나타났으며, 특히 혼자 주택을 임차하는 경우의 비율이 가장 높았으나, 자가와 전세가구사이에는 주거유지비용⁴⁾에 별 차이가 없음이 밝혀졌다(Schwenk, 1993). 이와 같이 소득대비 주거비의 비율은 주부가 취업하거나, 연령이 많아질수록 증가하는 추세를 보이며, 임차상태, 가족수, 소득 등에 따라 차이가 있음을 알 수 있다.

III. 연구문제 및 연구방법

1. 연구문제

본 연구의 목적은 임차가계가 주택을 유지하기 위해 지불해야 하는 주거유지비용의 실태를 파악하고 주거유지비용과 귀속임차료에 미치는 영향요인을 파악하며, 주거비용 대 가계총소득 비율에 영향을 미치는 요인을 분석하는 데 있다. 이러한 연구목적에 의해 설정된 구체적 연구문제는 다음과 같다.

첫째, 임차가구의 주거유지비용과 귀속임차료의 수준은 어떠한가? 즉, 전세임차가계와 월세 임차가계간에는 주거유지비용, 귀속임차료 및 주거비용에 있어서 차이를 보이는가?

둘째, 임차가구의 주거유지비용과 귀속임차료 및 주거비용에 영향을 미치는 요인은 무엇인가?

셋째, 임차가구의 주거비용 대 가계소득 비율에 영향을 미치는 요인은 무엇인가?

이러한 연구문제를 위하여 종속변수인 주거유지비용은 주거비, 전기료, 수도료, 청소비, 연료비로 구성하였으며, 주거비용은 주거유지비용과 귀속임차료로 구성하였다. 또 가계경제의 주거비부담을 측정하기 위해 주거비용 대 가계총소득 비율을 사용하였다. 이에 대한 설명변수는 사회인구학적 특성, 주거환경 특성으로 구분하였고 사회인구학적 특성⁵⁾에는 가족수, 가족형태, 가계의 소득, 가구주의 연령과 직업, 교육수준, 주부의 취업여부를 포함하였고 주거환경 특성으로는 현재 거주지역, 주택임차상태, 주택의 형태, 주거면적, 방의 수 등을 선정하였다. 연구문제에 사용된 변수들의 정의와 측정방법은 <표

1>과 같다.

2. 연구방법

1) 자료 및 표본

본 연구에 사용된 자료는 대우경제연구소의 1997년 한국가구패널조사(1997 Korean Household Panel Study)로서, 제주도를 제외한 전국의 6,729명을 다단계 표본추출확률방법으로 표집한 것이다. 그러나 본 연구의 목적은 임차가구의 주거유지비용을 분석하는데 있으므로, 자료중 부부가 모두 응답하고, 전세나 월세로 임차하고 있는 가구를 표본으로 선정하였다. 이러한 절차에 의해 본 연구에서 사용된 최종 표본가구는 663가구였다.

2) 분석방법

표본가구의 일반적 특성과 주거유지비용, 귀속임차료 및 주거비용의 실태를 파악하기 위해 빈도와 백분율, 평균과 표준편차를 산출하였으며 주거유지비용, 귀속임차료 및 주거비용에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 Tobit 분석과 다중회귀분석을 적용하였다.

또 주거비용 대 가계총소득 비율에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 주거비용 대 가계총소득 비율의 준거기준은 25%의 초과여부에 따라 이항변수화하였고 이에 영향을 미치는 요인을 확인하기 위해 Logistic 분석을 수행하였다. Tobit분석, 다중회귀분석 및 Logistic 분석에 앞서 연구모형에 사용된 변수들의 단변량관계 및 다중공선성을 확인한 결과, VIF 값이 10 미만으로서 다중공선성에 문제가 없는 것으로 나타났다.

4) 상하수도, 가스, 전기 등의 유지관리비, 세금, 보험, 임대료, 가구·가사용품비를 포함하고 기회비용은 계산하지 않음(Schwenk, 1993).

5) 가구주와 배우자의 관련요인간 상관관계가 높았기 때문에 가구주 관련요인만을 연구문제에 포함하였다.

〈표 2〉 임차가구의 일반적 특성 (N=663)

범주변수	빈도	%
가구주의 직업		
봉급생활	321	48.4
자영업/자유업	229	34.5
기타/무직/은퇴	113	17.0
가구주의 교육수준		
중졸이하	159	24.0
고졸	315	47.5
전문대졸이상	189	28.5
주부의 취업상태		
취업	91	13.7
비취업	572	86.3
가족형태		
확대가족	44	6.6
핵가족	619	93.4
거주지역		
서울/대도시	446	67.3
중소도시/군부지역	217	32.7
주택의 임차상태		
전세	542	81.7
월세	121	18.3
주택의 유형		
공동주택	333	50.2
단독주택	330	49.8
연속변수	평균	S.D.
가구주의 연령(세)	40.37	9.64
가족수(명)	3.95	0.88
가계 총소득(만원/월)	238.39	484.54
가계 총지출(만원/월)	148.09	86.50
주거면적(평)	17.85	12.40
방의 수(개)	2.19	0.66

임차가구의 주택유형은 공동주택과 단독주택이 각각 절반정도를 보였으며, 그들이 임차한 주택의 평균 주거면적과 평균 방의 수는 각각 17.85평, 2.19개로 나타났다. 이는 임차가구의 주거면적이 11-15평인 경우가 가장 많은 비율을 차지하였고, 사용하는 방의 수가 2개인 경우가 56%로 나타난 이기춘 외(1991)의 연구결과에 비해 주거면적이 약간 넓지만 방의 수는 유사한 수준임을 알 수 있다.

2. 임차가구의 주거유지비용과 귀속임차료

임차가구의 주거유지비용과 귀속임차료를 살펴본 결과는 〈표 3〉과 같다. 우선 전세임차가구의 월평균 주거유지비용은 8만 8,400원이었으며, 이를 구체적으로 살펴보면 월평균 주거비는 8만원, 전기료는 2만원정도였다. 또 수도료 및 청소비는 1만원미만으로 나타나 낮은 수준을 보였다. 또 난방이나 취사를 위한 연료비는 월평균 4만원정도였다. 그러나 월평균 귀속임차료는 55만원정도를 보여 매우 높은 수준임을 알 수 있으며, 주거유지비용과 귀속임차료를 합한 주거비용은 63,29만원을 보여 높은 수준이었다.

한편 월세임차가구의 주거유지비용은 26.65만원이었으며, 구체적으로 월평균 주거비는 약 21만원정도로 전세에 비해 높은 수준이었지만 전기료는 전세임차가구와 큰 차이를 보이지 않았다. 또 수도료 및 청소비는 전세임차가구와 같이 1만원미만이었으며 수도료는 전세임차가구에 비해 약간 낮았고 청소비는 거의 유사한 수준이었다. 연료비는 전세임차가구에 비해 약간 낮은 3만원 정도였으며, 월평균 귀속임차료는 15만원정도를 나타내 전세임차가구에 비해 낮은 수준을 보였는데, 이는 월세의 경우 임대보증금이 적어 귀속임차료는 낮고 대신 매달 지불하는 월세로 인해 주거비가 높은 것으로 해석할 수

〈표 3〉 임차가구의 주거비용 실태

(단위 : 만원/월)

주거비용	전세		월세		t 값
	평균	표준편차	평균	표준편차	
주거유지비용	8.84	7.49	26.65	18.10	17.34***
주거비	8.00	8.36	20.71	13.56	9.94***
전기료	1.90	1.20	1.96	1.28	N.S.
수도료	0.71	0.92	0.58	0.68	N.S.
청소비	0.28	0.58	0.30	0.63	N.S.
연료비	3.92	1.85	3.44	1.90	-2.58**
귀속임차료	54.65	29.92	15.10	14.10	-14.19***
주거비용	63.29	32.34	41.80	24.76	-6.97***

p<.01 *p<.001

있다. 또 주거유지비용과 귀속임차료를 합한 주거비용은 41만 8천원으로 월세임차가계의 재정적 상태에 비추어 볼 때 높은 수준이었다. 특히 영구임대주택에 거주하고 있는 가계를 대상으로 한 임차료 환산액에 관리비를 합한 주거비가 평균 83,490원(이정규 외, 1994)인 것과 비교하면 일반주택에 세들어 사는 가구의 주거비 부담이 지나치게 큰 것을 알 수 있다.

주택의 임차상태에 따라 전세임차가구와 월세임차가구의 주거비용을 비교해 보면, 주거비(월세, 주택설비재료, 수리비, 관리비, 복덕방수수료)와 연료비는 월세임차가구의 비용지출이 많았으나, 귀속임차료는 전세임차자가 많았다. 주거유지비용과 귀속임차료를 포함한 주거비용은 전세임차자가 월세임차가구보다 많은 것으로 나타났다.

3. 임차가구의 주거비용 분포

임차가구의 주거유지비용과 귀속임차료 분포를 조사하기 위해 10분위계수와 Gini계수를 분석한 결과는 <표 4>와 같다. 우선 주거유지비용을 보면 월평균 주거비에 있어서 하위 50%까지는 주거비를 지출하지 않았으며, 하위 60%는 약 7,160원 정도를, 그리고 하위 70%는 약 40,000원 정도의 주거비를 지출하였다. 또 하위 80%는 82,100원 정도, 하위 90%는 139,800원 정도의 주거비를 지출했으며, 하위

100%는 330,000원 정도의 주거비를 지출하였다. 따라서 하위 100%의 주거비는 하위 60%의 47배 정도를 나타내 격차가 큰 것을 알 수 있다. 한편 월평균 전기료를 보면, 최하 10%는 5,000원 정도의 전기료를 지출하였고, 하위 20%부터 60%까지는 만원대의 전기료를 지출하였으며 분위계수가 증가할수록 전기료는 상승하였다. 또 하위 70%는 20,000원 정도를, 하위 90%는 27,000원의 전기료를 지출하였고, 하위 100%는 47,000원의 전기료를 지출하였는데, 이는 최하 10%의 9배 수준이다. 월평균 수도료를 보면, 하위 40%까지는 수도료를 지출하지 않았으며, 하위 50%는 약 2,600원 정도를, 그리고 하위 60%까지는 7,000원 미만의 수도료를 지출하였다. 또 하위 70%와 80%는 약 1만원 정도의 수도료를, 하위 90%는 14,000원 정도를 지출했으며, 하위 100%는 26,600원 정도의 수도료를 지출하여 하위 50%의 10배를 지출하였다. 청소비를 살펴보면, 하위 60%까지는 청소비의 지출이 없었으며, 하위 70%와 80%는 각각 1,400원 정도, 4,000원 정도의 청소비를 지출하였고, 하위 90%는 8,000원, 하위 100%는 16,400원의 청소비를 지출하였다. 하위 100%의 청소비는 하위 70%의 11배 정도되는 청소비였다. 월평균 연료비를 보면, 최하 10%는 13,000원 정도의 연료비를 지출하였고, 하위 20%부터 40%까지는 2만원대의 연료비를 지출하였으며 분위계수가 증가할수록 연료비는 상승하였다. 또 하위 70%는 41,000원 정도를, 하위 90%는

<표 4> 임차가구의 주거비용 분포

10분위계수	주 거 비	전 기 료	수 도 료	청 소 비	연 료 비	주거유지비용	귀속임차료	주거비용
하위 10%	0.000	0.502	0.000	0.000	1.332	3.343	4.516	16.771
하위 20%	0.000	1.108	0.000	0.000	2.032	4.482	15.612	28.978
하위 30%	0.000	1.321	0.000	0.000	2.500	5.275	25.415	37.406
하위 40%	0.000	1.500	0.000	0.000	2.981	6.037	34.173	44.792
하위 50%	0.000	1.552	0.264	0.000	3.333	7.040	40.179	50.032
하위 60%	0.716	1.873	0.697	0.000	3.864	8.377	46.776	56.682
하위 70%	4.000	2.000	1.000	0.143	4.166	10.416	52.433	64.493
하위 80%	8.209	2.199	1.060	0.390	4.839	14.527	64.597	75.478
하위 90%	13.985	2.727	1.427	0.824	5.564	20.882	81.254	93.764
하위 100%	32.867	4.698	2.655	1.640	8.060	44.455	116.567	130.401
Gini 계 수	0.7684	0.2866	0.6116	0.7899	0.2620	0.4400	0.3618	0.2910

56,000원의 연료비를 지출하였고, 하위 100%는 80,000원의 연료비를 지출하였는데, 하위 100%의 연료비는 최하 10%의 6배 수준이다.

주거유지비용에 있어서, 최하 10%는 33,400원 정도의 주거유지비용을 지불하였으며, 하위 20%는 44,800원을, 하위 30%는 52,800원을 지불하였다. 한편 하위 70%는 104,100원의 주거유지비용을 지불하였으며, 하위 80%와 90%는 각각 145,000원, 208,800원을, 하위 100%는 444,500원 정도의 주거유지비용을 지불하여 최하 10%의 13배 정도의 주거유지비용을 지불하였다. 이는 한국주택은행에서 도시근로자 가구당 월평균 주거비⁶⁾를 조사한 29,800원보다 매우 많은 비용을 지출하고 있는 것이며, 주거비항목의 차이와 물가상승으로 인한 차이인 것으로 해석할 수 있다.

귀속임차료를 살펴보면, 최하 10%는 45,000원 정도의 귀속임차료를 지불하였으며, 하위 20%는 156,000원을, 하위 30%의 귀속임차료는 254,000원이었다. 한편 하위 70%는 520,000원의 귀속임차료를 지불하였으며, 하위 80%와 90%는 각각 646,000원, 812,000원을, 하위 100%는 1,166,000원 정도의 귀속임차료를 지불하여 최하 10%의 26배 정도의 귀속임차료를 지불하였다.

주거유지비용과 귀속임차료를 합한 주거공간을 사용하기 위해 지불해야 하는 모든 주거비용을 살펴보면, 최하 10%는 167,700원 정도의 비용을 지불하였으며, 하위 20%는 289,800원을, 하위 30%는 374,000원을 지불하였다. 한편 하위 70%는 645,000원의 총비용을 지불하였으며, 하위 80%와 90%는 각각 754,800원, 937,600원을, 하위 100%는 1,304,000원 정도의 총비용을 지불하여 최하 10%의 7.8배 정도의 총비용을 지불하였다. 이는 한국주택은행에서 도시근로자를 대상으로 조사한 185,100원보다 매우 많은 비용을 지출하고 있는 것이며, 주거비항목의 차이와 물가상승, 임차보증금의 상승으로 인한 차이인 것으로 해석할 수 있다.

한편 주거유지비용을 구성하고 있는 Gini계수를 보면, 청소비가 가장 높아 0.7899를 나타냈으며 이는 높은 불평등도를 나타내는데 이는 단독주택에서는 오물수거료와 같이 독립된 항목으로 지출을 하지만

공동주택에서는 관리비 속에 포함되어 따로 조사되지 못한 것으로 해석할 수 있다. 다음으로는 주거비는 0.7684를 나타내 청소비와 유사한 높은 불평등도를 보였는데 이는 주거비가 월세, 관리비, 설비나 수리비용을 포함하고 있으므로 공동주택에서는 관리비가 이에 포함되나 단독주택에서는 관리비 이외에 설비나 수리비용을 지출하는 금액이 조사된 것이다. 따라서 이러한 결과는 일부 단독주택에 거주하는 가계에서는 지난 1년간 주택을 위한 설비나 수리에 전혀 지출을 하지 않고 있으며, 이는 주거공간에 대한 관심이 적고 다른 비목에 우선적으로 지출하고 있음을 간접적으로 나타내는 것임을 알 수 있다. 특히 농촌지역의 경우 자녀교육이나 생산을 비용의 지출이 우선시되며 주택에 대한 관심이 매우 낮아 비와 추위만 피할 수 있으면 되는 것으로 생각하는 경향이 있기 때문인 것으로 해석할 수 있다(곽인숙, 1996). 수도료의 Gini계수도 0.6116으로 높은 불평등도를 보였는데 이는 수도료의 경우 공동주택에서는 관리비에 포함되어 지불하므로 별도로 조사되지 않았기 때문인 것으로 추정된다. 그러나 전기료는 0.2866, 연료비는 0.2616의 Gini계수를 보여 낮은 불평등도를 보였다. 이는 전기료와 연료비는 필수재적인 성격을 지니고 있어 불평등도가 낮은 것으로 해석할 수 있다. 주거유지비용의 Gini계수는 0.440으로 중간 정도의 불평등도를 보였는데 이는 주거비의 여러 항목들간의 산술적인 합산으로 서로의 불평등도가 상쇄되었기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 귀속임차료는 0.3618, 주거유지비용과 귀속임차료를 합한 주거비용은 0.291의 Gini계수를 보여 낮은 불평등도를 나타냈다.

4. 임차가구의 주거유지비용에 영향을 미치는 요인

임차가구의 주거유지비용에 영향을 미치는 요인을 Tobit분석⁷⁾과 다중회귀분석한 결과는 <표 5>와

6) [주택경제 데이터북] 한국주택은행, 1991

7) Tobit분석을 실시한 주거유지비용의 비목은 주거비, 전기료, 수도료 및 청소비로서, 각 비목 중 0값을 갖는 표본가구수와 비율은 주거비 369가구(55.9%), 전기료 30가

〈표 5〉 임차가구의 주거유지비용에 영향을 미치는 요인

주거유지비용 요인	주 거 비		전 기 료		수 도 료		청 소 비		연 료 비	
	PE.#	S.E.#	PE.#	S.E.#	PE.#	S.E.#	PE.#	S.E.#	b#	β #
사회인구적 특성										
가구주의 연령	.010	.007	.0005	.002	.003	.001	.002	.001*	.013	.067
가구주의 직업										
봉급생활자	-.312	.197	-.010	.050	-.082	.035*	-.050	.021*	.492	.131*
자영업/자유업	-.195	.169	-.017	.055	-.052	.035	.032	.023	.386	.098
가구주 교육수준	.004	.015	-.004	.006	-.000	-.004	.002	.002	-.032	-.052
주부의 취업상태	-.030	.118	.097	.047*	-.006	-.026	.004	.016	.315	.065
가 족 수	.079	.093	.034	.034	.021	.021	.001	.019	.349	.164**
가족형태	-.316	.246	.075	.097	-.008	.043	.003	.027	.857	.112**
가계의 총소득	.0005	.0002**	.0005	.0002*	-3.95E-6	.00002	2.77E-6	.00001	-.0002	-.048
가계의 총지출	.001	.001	.0003	.0004	.0004	.0002*	.0002	.0001**	.004	.181***
주거환경 특성										
거주지역	-.036	.090	-.032	.036	-.056	.024*	-.023	.014	-.665	-.167**
주택임차상태	1.083	.484*	.054	.051	-.005	-.028	.006	.018	.074	.015
주택의 형태	-.278	.143*	-.039	.037	-.076	.024**	-.045	.014***	.026	.007
주거면적	-.001	.003	.001	.003	.001	.001	-.0005	.001	.009	.058
방 의 수	-.160	.169	-.093	.066	-.067	-.042	.023	.024	.427	.152
상 수	-.229	.515	.209	.218	.023	.123	.021	.075	.526	
F-Value									11.117***	
R-square									.206	
Log Likelihood		-142.96		-78.38		-302.31		-423.64		

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

#PE.(Parameter Estimate) S.E.(Standard Error) b(parameter estimate) β (standardized estimate)

같다. 우선 월평균 주거비에 영향을 미치는 요인을 살펴 보면, 유의한 영향을 미치는 변수는 임차가구의 가계총소득, 주택임차상태 및 거주하고 있는 주택형태였다. 즉 임차가구의 총소득이 많을수록, 전세임차일 때, 그리고 단독주택에 비해 공동주택에 거주할 때 주거비는 증가하는 것으로 나타났다. 특히 공동주택의 경우 일반관리비 등에 공동수도료, 공동전기료, 엘리베이터 사용료, 특별수선충당금 등이 포함되므로 단독주택에 거주하는 경우보다 주거비의 지출이 많아진 것으로 해석할 수 있다. 이러한 결과는 기존의 연구(송선아, 1992; 성영애 외, 1997)의 주거비에 관한 연구결과와 유사한 경향을 보이고 있다.

월평균 전기료에 영향을 미치는 요인을 살펴보면 유의한 영향을 미치는 변수는 주부의 취업상태와

가계총소득이었으며 주거환경특성은 영향을 미치는 요인이 없는 것으로 나타났다. 즉 주부가 취업하고 있을 때, 그리고 가계총소득이 높을수록 전기료가 증가하였는데, 이러한 결과는 특히 고소득직업에 취업한 주부의 가계는 전업주부가계보다 지출이 많았던 양세정(1998)의 결과와 유사한 경향을 보이며, 주부취업과 전기료간의 정적 관계는 주부취업에 따라 가전제품의 종류와 사용량이 증가하기 때문인 것으로 추측된다.

또한 월평균 수도료는 가구주의 직업과 가계총지출, 거주지역, 주택형태에 의해 영향을 받았는데, 가구주의 직업이 무직이나 은퇴한 경우에 비해 봉급생활자일 때, 가계총지출이 적을수록, 서울이나 대

구(4.5%), 수도료 290가구 (43.9%), 청소비 424가구 (64.2%)이다.

도시지역보다는 중소도시일 때, 단독주택보다는 공동주택에 거주할 때 수도료가 적은 것으로 나타났다. 이는 성영애 외(1997)의 연구에서 수도비가 총 소비지출의 증가와 관계가 없는 것으로 나타난 것과는 상이한 결과를 보이고 있다.

한편 월평균 청소비는 가구주의 연령, 가구주의 직업, 가계총지출 및 주택형태에 의해 영향을 받았으며, 가구주의 연령이 높을수록, 가구주의 직업이 봉급생활자인 경우에 비해 무직이나 은퇴하였을 때, 가계총지출이 많을수록, 그리고 단독주택에 거주할 때 청소비가 증가하였다. 특히 가구주의 연령과 청소비간의 정적관계는 연령의 변화로 인한 주거공간의 규모 증가와 단독주택의 선호가 증가하는 점과 관련지어 생각할 수 있으며, 이는 홍성희 외(1995)의 연구결과에서 노인기로 갈수록 단독주택의 주거 비율이 증가하는 것과 같은 맥락에서 이해될 수 있을 것이다.

난방이나 취사를 위한 연료비에 영향을 미치는 변수는 가구주의 직업, 가족수, 가족형태, 가계의 총지출, 거주지역이었다. 가구주의 직업이 없거나 비정규직인 경우보다 봉급생활자인 경우, 가족수가 많을수록, 가족형태가 핵가족일 때, 가계의 총지출이 많을수록, 서울이나 대도시보다 중소도시나 군부지역일 때 연료비가 증가하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 성영애 외(1997)의 연구에서 광열비가 총소득지출의 변화에 대한 탄력성이 1보다 낮아 비탄력적인 필수비용으로 분류한 것과는 상이한 경향을 보이고 있다. 그러나 정영숙(1993)의 연구에서는 광열수도비의 비율이 지역간 격차가 높게 나타났던 것과 같은 결과이며, 본 조사에서 연료비가 대도시보다 중소도시에서 지출이 더 많은 것은 연료 중 도시가스의 단가가 수요자가 많은 서울이나 대도시지역에 비해 비싸기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

5. 임차가구의 주거비용에 영향을 미치는 요인

임차가구의 주거비용에 영향을 미치는 요인을 다중회귀분석한 결과는 <표 6>과 같다. 우선 주거비,

전기료, 수도료, 청소비 및 연료비를 합한 주거유지비용에 영향을 미치는 요인을 보면, 가족형태, 가계총지출의 사회인구학적 특성과 거주지역, 주택임차상태, 주택형태 등의 주거환경 특성이 유의한 변수였다. 사회인구학적 특성에서 가족형태가 핵가족일수록 주거유지비용이 증가하고 있는 것으로 나타났으며, 가계총지출이 증가할수록 증가하는 것으로 나타나 소득과 지출이 증가하면 주거비가 증가한다는 송선아(1993)의 연구결과와 같은 맥락에서 이해할 수 있다. 주거환경특성에 있어서는 중소도시나 군부지역에 거주할 때 주거유지비용이 증가한 것은 도시규모가 작을수록 수도료나 연료비가 증가하기 때문으로 볼 수 있으며 이러한 경향은 김선중(1993)의 연구에서 부산보다 울산지역의 관리비의 비율이 상대적으로 높게 나온 것과 유사한 결과라고 할 수 있다. 월세임차가구이거나 공동주택에 거주할 때 주거유지비용이 증가한 것은 월세임차가구의 주거비속에는 매달 지불하는 월세가 포함되었기 때문이며, 공동주택에 거주할 경우 매달 지불하는 관리비의 부담이 크기 때문인데 공동주택에서는 각 세대에 할당되는 공동지출비용이나 세금이 함께 계산되기 때문인 것(송선아, 1993)으로 이해할 수 있다.

한편 귀속임차료에 영향을 미치는 요인을 보면, 가구주의 직업, 가구주의 교육수준, 가족수, 가계총지출의 사회인구학적 특성과 거주지역, 주택임차상태, 주택형태, 방의 수 등의 주거환경 특성이 유의한 변수였다. 사회인구학적 특성에서 가구주의 직업이 무직이나 은퇴한 경우에 비해 직업을 가지고 있을 때, 귀속임차료가 증가하였는데, 이는 가구주가 무직이나 은퇴하는 경우 주택규모를 줄이는 것이 일반적이기 때문에 결과적으로 임차보증금이 감소하기 때문인 것으로 볼 수 있다. 또 가구주의 교육수준이 증가할수록 귀속임차료가 증가한 것은 교육수준과 경제수준의 정적 관계에 비추어 판단할 수 있는 것으로서 교육수준이 높을 때 직업지위와 경제적 수준이 높아 임차보증금이 비싼 주택에서 생활하는 것으로 추측할 수 있다. 한편 가족수의 증가는 귀속임차료의 감소를 가져왔는데, 이는 가족수가 많을수록 다른 지출비용이 증가하기 때문에 주거유지

〈표 6〉 임차가구의 주거비용에 영향을 미치는 요인

요인	주거유지비용		귀속임차료		주거비용	
	b#	β #	b#	β #	b#	β #
사회인구적 특성						
가구의 연령	.068	.052	.116	.036	.160	.048
가구의 직업						
봉급생활자	1.171	.047	8.072	.129**	9.328	.143**
자영업/자유업	2.212	.081	7.486	.136**	9.880	.146**
가구의 교육수준	.054	.014	.885	.087**	.940	.090**
주부의 취업상태	1.414	.044	2.080	.026	3.549	.043
가족 수	.552	.039	-3.918	-.110*	-3.962	-.085
가족형태	3.521	.069*	-7.082	-.056	-3.962	-.038
가계의 총소득	.0004	.015	.012	.048	.005	.081**
가계의 총지출	.028	.195***	.039	.107*	.073	.198***
주거환경 특성						
거주지역	-2.013	-.076*	13.134	.197***	10.324	.154***
주택임차상태	-18.804	-.587***	26.220	.322***	8.689	.105**
주택의 형태	2.748	.110***	8.942	.143***	11.673	.182***
주거면적	.049	.049	.057	.023	.094	.040
방의 수	124.100	.066	22.198	.467***	21.852	.452***
상수	9.505***		-57.8***		-43.62***	
F-Value	41.720***		41.720***		29.389***	
R-square	.414		.495		.407	

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

#b(parameter estimate) β (standardized estimate)

비용의 중요성이 상대적으로 감소를 볼 수 있다. 또 가계총지출과 귀속임차료의 정적 관계는 사용할 수 있는 경제적 자원이 증가하면 지출도 증가하고 임차보증금이 높은 주택에서 생활하기 때문인 것으로 이해할 수 있다. 주거환경특성에 있어서는 중소도시나 군부지역에 거주할 때보다 서울시 및 대도시에 거주할 때 귀속임차료가 증가하였는데, 이는 도시규모가 클수록 임차보증금이 비싸 귀속임차료가 증가하는 점과 관련지어 볼 수 있다. 전세임차가구일 경우 임차보증금이 높기 때문인 것으로 볼 수 있으며, 공동주택에 거주할 때 귀속임차료가 증가한 것은 공동주택이 주거시설이 우수하고 임차보증금이 높기 때문인 것이며, 이는 단독주택보다 아파트에 거주하는 가계의 임대료부담율이 높다고 한 연구(이기춘 외, 1991)와 동일한 현상이다. 그리고 방의 수가 많을수록 귀속임차료의 비율이 높아지는데 이는

방의 수에 따라 임대료 부담율이 높아진 이기춘 외(1991)의 연구와 같은 맥락으로 이해할 수 있다.

주거유지비용과 귀속임차료를 합한 주거비용에 영향을 미치는 요인을 보면 가구의 직업, 가구의 교육수준, 가계의 소득, 가계총지출의 사회인구학적 특성과 거주지역, 주택임차상태, 주택형태, 방의 수 등의 주거환경 특성이 유의한 변수였다. 사회인구학적 특성에서 가구의 직업이 무직이나 은퇴한 경우에 비해 직업을 가지고 있을 때, 주거비용이 증가하였는데, 이는 가구가 무직이나 은퇴하는 경우 주택규모를 줄이는 것이 일반적이기 때문에 결과적으로 주거비용이 감소하는 것으로 볼 수 있다. 또 가구의 교육수준이 증가할수록 주거비용이 증가한 것은 교육수준과 경제수준의 정적관계에 비추어 판단할 수 있는 것으로서 높은 교육수준일 때 직업지위와 경제적 수준이 높아 주거유지를 위해서

도 많은 지출을 하는 것으로 추측할 수 있다. 또 가계총소득과 가계총지출의 정적 관계는 소득과 지출이 증가하면 주거비가 증가한다는 송선아(1993)의 연구결과와 같은 맥락에서 이해할 수 있다. 주거환경특성에 있어서는 서울시 및 대도시지역에 거주할 때 주거비용이 증가한 것은 도시규모가 작을수록 주거면적이 증가하거나 귀속임차료가 증가하는 점과 관련지어 생각해 볼 수 있다. 또 전세임차가구이거나 공동주택에 거주할 때, 그리고 방의 수가 많을수록 주거비용이 증가하였는데, 이는 전세임차가구의 귀속임차료가 높고 월세임차가구에 비해 공동주택에 거주할 확률이 높아 공동주택 관리비의 부담에 기인한 주거비용의 증대로 해석할 수 있다.

6. 임차가구의 주거비용 대 가계총소득 비율의 준거기준에 영향을 미치는 요인

임차가구의 주거유지비용 대 가계총소득의 비율은 최저 0.8%에서 최고 56%까지이나 평균 7.6%였으며, 주거유지비용 대 가계총지출의 비율은 평균은 9.8%였다. 특히 월세임차가구의 경우 주거유지비용 대 가계총소득의 비율이 17.9%로 전세임차가구의 5.3%에 비해 3배이상 부담이 큰 것으로 나타나 이에 대한 배려가 요망된다.

주거비용(주거유지비용과 귀속임차료)대 가계총소득의 비율은 최저 4.1%에서 최고 127%이며 평균 비율은 35.1%였으며, 이러한 결과는 1991년 한국주택은행에서 조사한 도시근로자 가구당 월평균 주거비 부담이 소득대비비율이 3.2%(귀속임차료 포함시 16.9%)보다 높은 것으로 나타났고 이는 그간의 임차보증금의 상승과 주거비에 포함시킨 항목의 차이에 원인이 있는 것으로 해석할 수 있다.

주거비용 대 가계총소득의 준거기준 비율에 영향을 미치는 요인을 Logistic 분석⁸⁾한 결과는 <표 7>과 같다. 임차가구의 주거비용 대 가계총소득 비율의 종속변수는 이항변수였으며, 설명변수는 가구주의 연령, 직업, 교육수준, 주부의 취업상태, 가족수, 가족형태, 가계총지출액의 사회인구학적 특성과 거주지역, 주택임차상태, 주택형태, 주거면적 및 방의 수

<표 7> 임차가구의 주거비용 대 가계총소득 비율에 영향을 미치는 요인

	주거비용 대 가계총소득 비율 P. E.#	S. E.#
사회인구적 특성		
가구주의 연령	-0.028	.013*
가구주의 직업		.311
봉급생활자	-0.518	.326
자영업/자유업	-0.525	.041*
가구주 교육수준	-0.093	.254
주부의 취업상태	-0.053	1.220
가족수	.019	.461
가족형태	.382	.002***
가계의 총소득	.015	.002
가계의 총지출	-0.003	
주거환경 특성		
거주지역	1.017	.267
주택임차상태	.474	.197**
주택의 형태	-0.532	.009
주거면적	-0.011	.189***
방의 수	-0.918	1.225*
상수	2.671	
-2 Log Likelihood		218.95***

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

#P.E.(Parameter Estimate) S.E.(Standard Error)

등의 주거환경 특성으로 구분하였다.

분석결과, 주거비용 대 가계총소득 비율의 준거기준에 영향을 미치는 요인은 가구주의 연령, 가구주의 교육수준, 가계총소득의 사회인구학적 특성과 거주지역, 주택형태 및 방의 수 등의 주거환경 특성이었다. 즉 가구주의 연령과 교육수준이 낮을수록, 가계총소득이 많을수록, 거주지역이 서울이나 대도시지역일 때, 주택형태가 단독주택일 때, 방의 수가 적을수록 주거비용 대 가계총소득 비율이 25%보다 많을 확률이 증가하였다. 가구주의 연령이 적고 교육수준이 낮은 경우 가계총소득이 낮아지는 것과

8) Logistic분석에 앞서 주거비용 대 가계총소득 비율의 준거기준은 윤정숙 외(1995)의 기준에 근거하여 25%로 하였으며, 준거기준에 따라 주거비용 대 가계총소득 비율이 25%를 넘는 임차가구는 349가구(52.4%), 25%보다 낮은 임차가구는 314가구(47.6%)였다.

맥을 함께 하고 있으며, 이는 주거비 부담율과 소득 수준이 반비례하므로 저소득층의 부담율이 상대적으로 높다고 한 연구들(Combs & Olson, 1990; 이기춘 외, 1991; 주택은행, 1991; 송선아, 1993)에서 뒷받침될 수 있다.

주거환경특성에 있어서는 서울시 및 대도시에 거주할 때 주거비용 대 가계총소득 비율이 25%보다 많을 확률이 증가하였는데, 이는 도시규모가 클수록 주택가격과 임차보증금이 증가하여 귀속임차료가 증가하는 점과 관련지어 생각해 볼 수 있으며, 단독주택에 거주할 때, 그리고 방의 수가 적을수록 주거비용 대 가계총소득 비율이 25%보다 많을 확률이 증가한 것은 방의 수가 적은 임차가구는 자산과 소득이 적기 때문에 단칸방에 세들어 살 가능성이 높아 가계의 소득에 대한 주거비용의 비율이 높아질 가능성이 높기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

V. 결 론

대도시지역에서 증가하고 있는 임차가구의 주거비용에 대한 기초자료가 부족한 현실에서 임차가구의 주거를 유지하기 위한 비용을 파악하고, 주거비용을 구성하고 있는 각각의 비목별 액수의 분포와 이에 영향을 미치는 변인과 가계의 소득에서 차지하는 주거비용의 비율에 영향을 미치는 특성을 규명하고자 하였다. 연구문제에 대한 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

1. 주택의 임차상태에 따라 전세임차가구와 월세임차가구의 주거비용을 비교해 보면, 주거비(월세, 주택설비재료, 수리비, 관리비, 복덕방수수료)와 연료비는 월세임차가구의 비용지출이 많았으나, 귀속임차료는 전세임차가구가 많았다. 주거유지비용과 귀속임차료를 포함한 주거비용은 전세임차가구가 월세임차가구보다 더 많은 것으로 나타났다.
2. 주거유지비용을 구성하고 있는 Gini계수를 보면, 청소비가 가장 높은 불평등도를 나타냈으며, 다음으로는 주거비와 수도료가 높은 불평

등도를 보였다. 전기료와 연료비는 낮은 불평등도를 보였는데 이는 필수재적인 성격이 강하기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 주거유지비용은 중간 정도의 불평등도를 보였으며, 귀속임차료와 주거비용은 낮은 불평등도를 나타냈다. 주거비의 불평등도가 높은 것은 일부 단독주택에 거주하는 가계에서 지난 1년간 전혀 주택설비나 수리를 위한 비용을 지출하지 않은 것을 알 수 있으며, 이는 주거공간에 대한 관심이 상대적으로 낮기 때문인 것으로 해석할 수 있다. 그러나 전기료와 연료비의 불평등도가 낮은 것은 필수재적인 성격이 강하기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

3. 주거유지비용에 영향을 미치는 요인을 보면, 가족형태가 핵가족일수록, 가계총지출이 증가할수록, 중소도시나 군부지역에 거주할 때, 월세임차가구일 경우, 공동주택에 거주할 때 주거유지비용이 증가하는 것으로 나타났다.
4. 귀속임차료에 영향을 미치는 요인을 보면, 가구의 직업이 무직이나 은퇴한 경우에 비해 직업을 가지고 있을 때, 가구주의 교육수준, 가계총지출, 방의 수가 증가할수록, 서울시나 대도시지역에 거주할 때, 공동주택에 거주할 때 귀속임차료가 증가하였다. 교육수준이나 직업지위, 가계총지출은 가계의 경제적 수준과 정적 관계에 있게 되므로 직업이 있고, 교육수준이 높을수록 임차보증금이 비싼 주택에서 생활하는 것으로 볼 수 있으며, 한편 가족수의 증가는 귀속임차료의 감소를 가져왔는데, 이는 가족수가 많을수록 다른 지출비용이 증가하기 때문에 주거유지비용의 지출이 상대적으로 감소한 것으로 볼 수 있다.
5. 주거유지비용과 귀속임차료를 합한 주거비용에 영향을 미치는 요인을 보면 가구주의 교육수준, 가계총소득, 가계총지출, 방의 수가 증가할수록, 서울시 및 대도시에 거주할 때 주거비용이 증가하였다. 즉 가계의 경제적 수준과 주거규모, 도시의 규모가 향상될수록 더 많은 주거비용을 지불해야 함을 알 수 있다.

6. 주거비용 대 가계총소득 비율의 준거기준에 영향을 미치는 요인은 가구주의 연령과 교육 수준이 낮을수록, 가계의 소득이 많을수록, 거주지역이 서울시 및 대도시지역일 때, 주택형태가 단독주택일 때, 방의 수가 적을수록 주거비용 대 가계총소득 비율이 25%보다 높을 확률이 증가하였다. 가구주의 연령이 적고 교육수준이 낮은 경우 가계총소득이 낮아지는 것과 맥을 함께 하고 있으며, 이는 주거비 부담율과 소득수준이 반비례하므로 저소득층의 부담율이 상대적으로 높다고 한 연구들에서 뒷받침될 수 있다. 서울시 및 대도시에 거주하는 경우 도시규모가 클수록 주택가격과 임대보증금이 증가하여 귀속임차료가 증가하는 점과 관련지어 생각해 볼 수 있으며, 단독주택에 거주할 때, 그리고 방의 수가 적을수록 주거비용 대 가계총소득 비율이 25%보다 높을 확률이 증가한 것은 방의 수가 적은 임차가구는 자산과 소득이 적기 때문에 단칸방에 세들어 살 가능성이 높아 가계의 소득에 대한 주거비용의 비율이 높아질 가능성이 높기 때문인 것으로 해석할 수 있다.

이러한 연구결과를 종합해볼 때, 월세임차가구의 주거유지비용이 전세가구와 비교할 때 3배이상 부담이 큰 것으로 나타나 최저소득계층이나 단칸방에 세들어 사는 가계에 대한 월세부담을 경감시켜 줄 수 있는 공공임대주택의 공급확대 대책이나, 가구주의 연령이 적은 신혼기 가계에 대한 임차보증금의 부담을 줄여줄 수 있는 일정기간 임대주택의 공급과 같은 대책이 요구된다. 주거유지비용을 경감시킬 수 있는 방법으로 공동주택의 기존의 경비원을 무인경비장치를 도입하는 경우 비용이 40~70%정도 감소될 수 있으므로⁹⁾ 이에 대한 법적 정비와 중소도시 및 군부지역에 대한 도시가스나 연료의 평균 단가를 대도시지역과 형평성이 유지되도록 하는 정책이 필요함을 시사하고 있다.

이상의 연구결과는 임차가계의 주거비 실태를 파악할 수 있는 기초자료를 제공할 수 있으며, 임대상태에 있는 개인이나 가계에게 주거비용의 영향요인

을 이해하고 확인하게 함으로써, 효율적인 주거관리 능력을 향상시키는 데 도움을 줄 수 있다. 또한 바람직한 가계소득대비 주거비용의 수준을 유도하기 위한 국가의 정책적·제도적 개선과 임대주택에 대한 운영시 참고 자료로 활용될 수 있을 것이다.

이러한 기여에도 불구하고 본 연구는 현재 전세상태에 있는 가계의 귀속임차료의 산정시 시중 월세금리인 2%를 적용한 제한점을 지니고 있으며, 가구주의 사회인구학적 특성과 주거환경 특성으로 거주지역, 주택임차상태, 주택의 형태, 주거면적과 방의 수와의 관련성만을 검토하는데 초점을 두었다. 그러나 주거비용은 주택의 형태에 따라 기본적인 산정방식이 다르므로 단독주택과 공동주택의 주거관련비용의 체계적인 자료수집이 필요하며, 주택의 건설경년이나 시설설비수준 등에 따라서도 차이를 보일 수 있다. 그러므로 후속연구에서는 자가소유가계와 임차가계의 비교, 단독주택과 공동주택에 대한 주거비용의 비교와 건설경년이나 시설설비수준 등과 같은 변수들을 고려한 작업이 다양하게 수행되어야 할 것이다.

■ 참고문헌

- 1) 박인숙(1986) "생활의 질 측정을 위한 주거환경 지표선정에 관한 연구", 한국가정관리학회지, 4권 2호, pp.161-182.
 - 2) 박인숙(1996) "농촌주택의 사용과 개선실태에 관한 연구", 우석대학교 자원개발연구소 논문집, 창간호, pp.83-98.
 - 3) 김선중(1993) "공동주택의 관리업무와 비용에 관한 연구(I)", 한구주거학회지, 4권 1호 39-46.
 - 4) 김영숙(1989) "한국가정의 가계소비유형 분석", 성신여자대학교 대학원 박사학위논문.
 - 5) 김우진(1996) "주택시장의 변화와 규제완화", 주택금융, 190호, pp.1-19.
 - 6) 대한주택공사(1993) "고층화에 따른 공동주택
- 9) 주택정보신문, 1998년 8월 3일자(아파트 경비 무인장치로 대체 관리비 경감-주택관리령 개정)

- 관리기법 연구”
- 7) 박선미, 김영숙(1992) “한국 경제개발 계획년도별 가계소비지출 구조분석”, 한국가정관리학회지, 10권 2호, pp.1-18.
 - 8) 박연태(1989) 『가정경제학』 학문사
 - 9) 성영애, 양세정(1997) “노인가계와 비노인가계의 소비지출구조 및 관련요인의 비교분석”, 대한가정학회지, 35(5), pp.103-117.
 - 10) 송선아(1993) “가구 및 주택특성에 따른 아파트 주거비 지출의 영향요인 분석” 연세대 석사학위 청구논문
 - 11) 양세정(1998) “주부취업과 가계소비지출” 대한가정학회지, 36(1), pp.169-186.
 - 12) 유재현(1989) “주택정책지표설정을 위한 개념분석”, 주택금융, pp.12-26.
 - 13) 윤정숙, 이경희, 홍형욱(1995) 『주거학』 방송통신대학
 - 14) 이기춘, 배순영(1991) “서울시 임차가계의 임대료부담과 가계경제문제지각”, 한국가정관리학회지, 9권 1호, 241-257.
 - 15) 이정규, 조재순(1994) “영구임대주택 거주 가구의 주거비 부담과 주거비 부담경감행동 연구”, 한국가정관리학회지, 12권 2호, pp.153-162.
 - 16) 이중희, 조상형(1996) “최근의 주택가격 동향과 자가-전세의 주거비용 분석”, 주택금융, 196호, pp.1-20.
 - 17) 『주택경제 데이터북』(1991), 한국주택은행
 - 18) 주택포럼(1997) 연도별 점유형태별 가구수 비율 변화, 주택산업연구소
 - 19) 정영숙(1993) “도시지역과 육지의 소비지출구조와 결정요인”, 소비자학 연구, 4권 1호, pp.23-38.
 - 20) 정희수(1985) “우리나라의 주택난분석 및 주택정책의 종합적 평가”, 주택금융, 18권 4호, 한국주택은행, pp.122-134.
 - 21) 홍성희, 이경희, 박인숙, 김순미, 김혜연, 김성희(1997) “노년기 생활설계 프로그램 개발을 위한 기초연구”, 대한가정학회지, 35(3), pp.151-170.
 - 22) Combs, E.R. & L. Olson(1990) “Differences in Housing Expenditure/Income and Utility Expenditure/Income Ratios by Selected Characteristics of Rural Home Owners”, *Housing and Society*, Vol.17(3), pp.27-35.
 - 23) Lindamood, S., & Hanna, S.D.(1979) *Housing, Society, and Consumers*, New York: West Publishing Company.
 - 24) Meeks C.(1980) *Housing*, Prentice-Hall.
 - 25) Morris, E.W. & Winter, M(1978) *Housing, Family and Society*, New York: John Wiley and Sons.
 - 26) Schwenk, F.N.(1993) “Housing Expenditures of the Elderly: Owners and Renters, *Family Economics Review*, 6(3), pp. 2-7.
 - 27) Wagner(1984) “Housing Consumption”, *The Journal of Consumer Research*, 11(2), 248-59.