

# 임차가구의 주거소비행태 모형 설정\*

## The Model of Housing Consumption Behavior of Rental Households

윤복자\*\* 박남희\*\*\* 진미윤\*\*\*\*  
Yoon, Bok-cha Park, Nam-hee Jin, Mee-youn

### Abstract

Despite the massive housing production since the 1990's, housing affordability of rental households has not been substantially improved. The objective of this study was to investigate housing consumption behavior of rental households.

Numerous literatures pertaining to the subject were thoroughly reviewed. SPSS PC<sup>+</sup> for window was used to analyze the data collected to Korea Research Institute for Human Settlements(KRIHS) in 1999.

The major findings are highlighted as follows: The results shows a statistically significant difference in housing consumption behavior according to household income, the age of householder, number of family. And estimation of the willingness to pay revealed that low income families are influenced on the rental price and the income elasticity of demand is high.

## I. 서 론

### 1. 연구의 필요성 및 의의

우리의 주택난은 1988년 서민주택 90만호를 포함한 주택 200만호 건설 계획으로 양적 부족 문제는 어느 정도 해결이 되었으나 주거의 질적 수준은 크게 개선되지 않고 있다. 특히 자가가구와 임차가구는 전세가격이나 월임대료 측면에서 뿐만 아니라 주택의 물리적·구조적 상태, 시설설비상태, 근린주거환경에 이르기까지 주거소비량의 불균형 현상을 보여주고 있는데 임차가구의 주거소비 실태에 관한 연구는 아직 미진한 실정이다.

주택은 사회적 재화로서 주거복지 차원에서의 주택에 대한 접근은 생활의 질을 추구하는 미래

사회에 있어서는 필수적인 개념이다. 정부가 시행해 온 분양 위주의 주택정책으로 인해 자가구구의 주거환경에 대한 조사는 어느 정도 이루어졌다고 볼 수 있으나 임차가구를 대상으로 그들의 주거소비행태를 조사한 연구는 거의 없는 실정이고, 주택보급율을 100%로 끌어올린다고 해도 자가율은 그리 높아지지 않을 것이며 주택을 소유한다는 개념에서 거주의 개념으로 전환을 꾀한다고 보면 더더욱 임대주택에 대한 관심의 재고가 요청된다. 일부 임대주택은 집주인이 제대로 주택관리를 하지 않아 조기에 불량화, 노후화가 진행되어 전체 주택수를 감소시키면서 사회적, 경제적, 환경적 낭비를 초래하고 있다는 사실도 임대주택에 대한 관심을 불러일으키는 요인이다.

본 연구의 결과는 임차가구의 주거소비행태를 예측하는 데 도움이 되고 주택 정책을 입안하는 당국자에게 임대주택시장에 대한 좋은 기초 자료를 제공하는 데 쓰일 수 있다.

\* 본 연구는 1997-1998년 연세대학교 교내연구비 지원에 의해 수행되었음.

\*\* 정회원. 연세대학교 주거환경전공 명예교수

\*\*\* 정회원. 연세대학교 주거환경전공 강사

\*\*\*\* 정회원. 대한주택공사 주택연구소 연구원

## 2. 연구의 목적

본 연구는 임차가구의 주거소비행태를 계량적으로 분석하여 주거소비 능력을 파악하고 이에 대한 정부 차원의 동일한 재원 투입에 의해 보다 나은 효용 증진을 가져올 수 있는 방안을 도출하는 것을 목적으로 한다. 이와 같은 연구목적은 수행하기 위한 구체적인 연구목적은 다음과 같다.

첫째, 임차가구의 주거소비 실태를 규명한다.

둘째, 임차가구의 주거서비스에 대한 지불의사를 조사한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 임대주택 관련 연구

서울의 경우 아직도 단칸방에 거주하는 가구가 서울시 전체 가구의 30%에 달하고 그 단칸방에서 생활하는 가구 중 약 80%가 2인 이상 가구이며 3인 이상 가구도 56%에 달해 약 56만 가구가 과밀한 상태에 있다. 특히 주택 구입능력이 없는 임차가구의 경우 한 주택에 2가구 이상이 함께 거주하는 가구는 전체 가구의 약 50%나 되어 과중한 임차료를 지불하고도 충분한 주거서비스를 받지 못한다고 볼 수 있다(대한주택공사, 1996b). 정부는 1984년 임대주택건설촉진법을 제정하여 1985년-1993년 기간 중 약 57만호의 공공임대주택을 공급한 바 있으나 이는 전체 임차가구의 10% 수준에 불과하며 임차가구의 주거안정과 주거소비량의 불균형 문제는 여전히 해결해야 할 과제로 남아있다. 우리나라의 임대주택은 1962년 대한주택공사가 공급한 마포아파트가 그 효시이고 공공부문을 중심으로 본격적인 공급은 1980년대부터 이루어졌고 제도적인 지원이 이루어진 것은 1990년대부터이다. 특히 1990년대에 들어서서는 정부 주도에서 민간 주도로 바뀌었고 민간 임대산업의 육성 방안을 중시하였다.

임대주택에 대한 연구는 크게 두 가지로 분류

할 수 있다. 첫째는 임대주택 정책에 관한 연구로서 정부나 지자체 주도로 이루어지는 공공부문에서의 임대주택 정책 효용성을 평가하고 주거복지 차원에서 정부가 추진해야 할 정책 방향을 제시하는 연구가 주종을 이루고 있다(염도민, 1993; 임승직, 1995; 대한주택공사 1996b; 정의철 1998; 대한주택공사 1999b). 둘째는 임차가구와 관련한 주거특성과 경제적 특성에 관한 연구로 임차가구의 주거의식과 경제적 수준을 조사하고 이들의 주거실태를 파악하여 경제적 지원방향과 주거수준 상승을 위한 조건을 제시하는 연구가 주종을 이루고 있다(하미경, 1983; 김혜정, 1985; 박의권, 1987; 황두현, 1990; 국토개발연구원, 1991b; 김혜천, 1992; 박원암, 김관영, 1993; 정소영, 1995; 대한주택공사, 1996c, 1997; 정의철, 1997; 건설교통부·대한주택공사, 1999). 위와 같은 연구의 대부분은 임차가구의 사회경제적 특성을 바탕으로 이들의 주거수준과 주택마련에 초점을 맞춘 것이 아니라 전체 주택시장에서의 주택매매가격과 임대료간의 관계에서 임대주택 공급안을 제시하기 때문에 실제 소비자인 임차가구의 주거수준에 대한 실질적인 조사가 미흡하고 이들의 주택수요 및 주거욕구가 파악되지 않고 있다.

### 2. 주거소비 관련 연구

주거소비는 주택의 물리적 구조, 주택의 시설설비, 주거공간 뿐만 아니라 주변환경과 편의시설을 사용하는 것도 포함한 개념으로, 국토개발연구원(1991b)은 주거소비수준을 가구생애주기, 소득계층, 주택점유형태에 따라 다른 것을 조사하였는데 여기서 주거소비수준은 주거수준을 말하는 것으로 전용면적, 전용방수, 1인당 전용면적, 1인당 전용방수, 목욕탕, 화장실, 난방방식, 취사연료, 현대식 부엌, 부엌전용여부, 전용출입구 비율 등을 말하고 주변지역의 쾌적도, 접근성 등을 포함한다. 주거소비와 밀접한 관계에 있는 개념은 주거서비스로서 주거서비스란 주택

과 관련하여 주거소비를 통해 양적·질적으로 얻게 되는 효용을 말한다.

주택은 다른 재화나 용역과는 달리 이질적인 상품이다. 주택규모가 비록 동일하다고 하더라도 내부시설, 도심에의 접근성, 주변환경, 편의시설 등에 따라 주택가격이 다르고 가구마다 누리게 되는 주거서비스의 양은 각기 다르다. 일반적으로 주택을 소비하므로써 얻어지는 주거서비스에는 위치효용, 경제효용, 편익효용, 쾌적효용 등이 있다. 주거만족도라고 할 때는 주택에 대한 이 각각의 효용에 대한 좋고 싫은 느낌을 말하는 것으로 주택이 제공하는 효용 즉 주거서비스에 대한 만족도이다(김정호, 1982).

주거서비스와 관련하여 가장 많이 쓰이는 개념은 주거비이다. 주거비란 일반적으로 주거생활의 유지, 주택의 기능 향상, 거주자의 주거욕구를 실현하기 위해 필요한 모든 비용을 말한다. 여기에는 공동주택관리비, 수도료, 전기료, 연료비를 말하는 유지관리비(송선아, 1994; 정의철, 1997; 대한주택공사, 1999a), 주택설비 교체 및 수리비, 주택개조비, 실내장식품비를 말하는 개조용품비(Wedin, Nygren, 1979; Seek, 1983; 홍선경, 1994), 주택과 관련하여 빌린 금융기관 대출금에 대한 원금과 이자의 월상환금을 말하는 주택차입비(한국주택은행, 1998), 자가의 경우 주택가격, 전세거주자의 경우 전세금을 월세로 전환한 금액을 말하는 월임대료(김정호, 조영하 1989; 엽돈민 1993; 강길부, 1997) 등이 포함된다.

가구의 주택에 대한 소비행태 분석에 관한 연구는 가구주의 연령, 가족수, 소득과 같은 사회인구학적 특성을 바탕으로 하는 것이 많은데(국토연구원, 1991b; 윤복자, 박남희, 1996; 대한주택공사, 1996c; 정의철, 1998; 진미윤, 1999b) 방법론적으로는 입지선택이론과 확률선택이론, 주거서비스 가격을 계산하는 주택특성감안 가격이론에 입각한 분석이 이루어지고 있다(국토연구원, 1991b). 이러한 소비에서 얻어지는 주거서비

스에 대한 소비자들의 지불의사는 주택에 대한 수요로 나타나게 된다. 주택에 대한 수요는 주택가격에 영향을 많이 받기 때문에 가격에 비중을 두게 되고 주거소비는 소득에 따라 주거소비가 달라지기 때문에 소득의 함수라는 가정 하에 분석을 하게 되는데 일반적인 추정 방법은 수요의 탄력성 개념이다. 수요의 탄력성은 크게 소득탄력성(the income elasticity of demand)과 가격탄력성(the price elasticity of demand)으로 구분되는데 소득탄력성이란 한 단위의 소득이 증가 또는 감소했을 때 주택수요의 변화 정도를 나타내주는 척도이고 수요의 가격탄력성은 주택가격이 변화할 때 주택수요량이 얼마나 변화하는가를 나타내는 척도이다(하성규, 1997). 수요함수의 설정에 있어 중요한 것은 과연 주거서비스 수요량을 무엇으로 볼 것인가이다. 강길부(1997)와 국토개발연구원(1998)은 주택규모를 주거서비스 수요량으로 보았으며, 국토개발연구원(1997)과 진미윤(1999b)은 소득 중 주거비가 차지하는 비율을 주거서비스 수요량으로 보고 효용함수를 추정하였다. 국토개발연구원(1998)의 조사에 따르면 자가가구의 가격탄력성은 1988년 -0.1260, 1993년 -0.1043, 1998년 -0.0337이며, 임차가구의 임대료탄력성은 1988년 -0.4436, 1993년 -0.1631, 1998년 -0.1485로 나타나 자가의 경우와 동일하게 지속적으로 감소하는 추세이다. 임대료 탄력성이 감소한다는 것은 점차 주택가격의 안정으로 자가가구들은 가격보다는 소득에 민감하게 되어 실수요 위주의 주택수요 행태를 보임을 뜻한다.

### Ⅲ. 연구방법 및 절차

본 연구는 임차가구의 주거소비행태를 규명하기 위한 연구로 국토연구원에서 1999년에 행한 설문조사 자료를 분석하는 실증적 연구이다. 본 장에서는 연구목적의 달성을 위한 연구문제를 설정하고 연구범위 및 한계점, 분석자료, 용어정

의를 설명한다.

### 1. 연구문제

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 설정한 연구문제는 다음과 같다.

(연구문제 1) 임차가구의 주거소비 실태는 어떠한가?

연구문제 1-1 임차가구의 사회인구학적 특성에 따른 주택의 물리적 특성은 어떠한가?

연구문제 1-2 임차가구의 사회인구학적 특성에 따른 주택의 경제적 특성은 무엇인가?

연구문제 1-3 임차가구의 사회인구학적 특성에 따른 주거환경의 특성은 무엇인가?

(연구문제 2) 임차가구의 주거서비스에 대한 지불의사는 어떠한가?

연구문제 2-1 임차가구의 주거서비스에 대한 가격탄력성은 얼마인가?

연구문제 2-2 임차가구의 주거서비스에 대한 소득탄력성은 얼마인가?

### 2. 연구범위 및 한계점

본 연구의 범위로 조사대상인 임차가구는 서울시에 거주하는 가구를 대상으로 한다. 서울시는 자가율이 낮아서 임차가구의 주거소비행태를 조사하기 가장 용이하기 때문이다. 본 연구의 자료는 국토연구원에서 1999년 6월에 주거실태를 조사한 자료로서 기존의 것을 구하여 분석하는 것이기에 분석에 한계가 있다.

### 3. 분석자료

본 연구에서 분석에 사용한 자료는 서울을 포함 전국 6개 대도시와 8개 도(道)지역을 대상으로 주거실태를 조사한 자료로서 국토연구원에서 1999년 6월에 조사한 것이다. 조사대상지역은 전국이나 본 연구에서는 서울 지역만을 대상으로 하고, 조사방법은 설문지를 이용한 면접조사 방법으로 서울 거주 임차가구 549가구가 본 연구의 분석대상이다. 주거소비행태와 관련하여

선정된 사회인구학적 특성변인으로는 가구주의 연령, 가구 총소득, 가구원수 등이고, 주택의 물리적 특성변인으로는 주택규모, 주택유형, 건축경년 등이다. 주택의 경제적 특성변인으로는 전세금과 월주거비 등이고, 주거환경 특성변인으로는 공공시설까지의 거리, 직장까지의 거리 등이다. 자료는 백분율, 평균,  $\chi^2$ 검증, 일원분산분석, Duncan의 다단계분석, 다중회귀분석 등으로 윈도우용 SPSS 프로그램을 이용하여 처리한다.

### 4. 용어 정의

1) 본 연구에서의 주거소비는 주택의 물리적 구조, 주택의 시설설비, 주거공간 뿐만 아니라 주변환경과 편의시설을 사용하는 것도 포함한 개념이 따라서 주거소비행태는 주거소비 뿐만 아니라 주거서비스에 대한 지불의사도 포함한다.

2) 주거비는 난방비, 전기료, 상하수도비 등 매월 주택을 유지관리하는데 드는 경상 지출비용을 의미한다.

3) 주거환경의 편리성은 주택에서 시장이나 대형 슈퍼, 유치원 및 초중고등학교, 버스정류장 및 지하철역, 공원 및 녹지, 위락시설, 종합병원 등과 같은 공공시설까지의 거리와 직장까지의 거리개념으로 정의한다.

## IV. 조사결과 및 논의

### 1. 조사대상가구의 일반적 특성

조사대상가구의 사회인구학적 특성을 보면 가구주 연령은 평균 40세, 가구원수는 평균 3.6명, 소득은 평균 163만원으로 나타났다. 이는 1998년 도시근로자가구 월평균 소득 2,133,115원과 비교해보면 매우 낮다. 이는 1997년 대한주택공사가 서울등 12개 대도시 무주택가구 2000가구를 대상으로 한 연구에서 월평균 소득 158만원으로 조사된 것과 비슷하여 본 연구의 시점은 1999년이지만 소득수준은 1997년이고 이는 1997년 IMF시대가 시작되면서 소득이 떨어지기

시작한 것이 1999년 회복이 되면서 전체적으로는 소득이 올라가는 추세이나 본 연구의 대상은 임차가구로서 소득수준이 전반적으로 낮은 계층으로서 아직까지 경제적으로 회복되지 않은 것으로 보인다. 주택특성을 보면 주택규모는 약 16평, 건축경년은 11.4년, 거주년수는 4.36년, 전세의 경우 보증금은 35,790,000원으로 나타났고 월세는 보증금 10,690,000원, 월세 274,000원으로 나타났다.

**2. 연구문제별 분석결과 및 논의**

**1) 임차가구의 주거소비실태**

(연구문제1) 임차가구의 주거소비실태는 어떠한가?

연구문제 1-1 임차가구의 사회인구학적 특성에 따른 주택의 물리적 특성은 어떠한가?

연구문제 1-2 임차가구의 사회인구학적 특성에 따른 주택의 경제적 특성은 어떠한가?

연구문제 1-3 임차가구의 사회인구학적 특성에 따른 주거환경의 특성은 무엇인가?

(1) 사회인구학적 특성별 주택의 물리적 특성  
임차가구의 가구주 연령에 따른 주택의 물리적 특성을 조사한 결과는 <표 1>과 같고 주택

유형에는 유의적인 차이가 없었고 주택규모와 건축경년에는 차이가 있었다. 주택규모를 보면 가구주 연령별로는 51세 이상인 가구의 주택규모가 가장 큰 것으로 나타났는데 40세를 기준으로 주택규모에 차이가 있어 41세 이상에서는 비교적 큰 규모의 주택에서 거주하고 있었다. 건축경년에도 차이가 있어 36세-40세 이하의 가구가 건축경년 10년이고 41세-50세 이하의 51세 이상인 가구의 주택이 각각 11년에서 15년 이상으로 나타났다.

소득별 주택의 물리적 특성을 조사한 결과는 <표 2>와 같고 가구의 소득별로 주택유형과 주택규모에는 유의적인 차이가 있었고 건축경년에는 차이가 없었다. 주택유형을 보면 소득이 낮은 가구가 단독주택과 다가구용 단독주택에 많이 거주하고 있었고 소득이 높은 가구가 아파트에 거주하는 비율이 높았고 주택규모를 보면 소득이 높은 가구일수록 좀 더 큰 규모의 주택에 거주하고 있었다. 이는 아파트가 어느 정도의 주거수준을 제공하기 때문에 비교적 소득이 높은 가구가 아파트에서 사는 것과(윤복자, 박남희, 1996), 정의철(1997)의 연구에서 서울시 복지주거기준 측면에서 볼 때 최저기준에도 미달하는 가구의 소득이 124만원으로 나타나고 이들

표 1. 가구주 연령별 주택의 물리적 특성

n=549

주택특성		가구주 연령				계
		35세 이하	36-40세 이하	41-50세이하	51세 이상	
주택 의 유 형	단독주택	63(30.6)	40(31.5)	48(35.6)	31(38.4)	182(33.2)
	다가구용단독	64(31.1)	31(24.4)	25(18.5)	17(21.0)	137(25.0)
	아파트	42(20.4)	21(16.5)	30(22.2)	13(16.0)	106(19.3)
	연립, 다세대	19(9.2)	19(15.0)	17(12.6)	10(12.3)	65(11.8)
	기타	18(8.7)	16(12.6)	15(11.1)	10(12.3)	59(10.7)
	계	206(100.0)	127(100.0)	135(100.0)	81(100.0)	549(100.0)
물리 적 특 성	통계량	$\chi^2=12.619$		n.s.		
	평균주택규모(평)	14.8	16.7	17.1	17.2	16.1
특 성	통계량	F=3.575	p< .05			
	단칸의 사후검증	A	A	B	B	
	평균건축경년(년)	10.4	10.1	11.6	15.7	11.4
	통계량	F=6.777	p< .001			
	단칸의 사후검증	A	A	A	B	

표 2. 소득별 주택의 물리적 특성

n=549

주택특성		가구총소득	130만원이하	131-180만원이하	181만원 이상	계
주택의 물리적 특성	주택 유형	단독주택	73(34.9)	49(33.1)	56(30.9)	178(33.1)
		다가구용단독	65(31.1)	37(25.0)	33(18.2)	135(25.1)
		아파트	31(14.8)	25(16.9)	49(27.1)	105(19.5)
		연립, 다세대	19(9.1)	22(14.9)	22(12.2)	63(11.7)
		기타	21(10.0)	15(10.1)	21(11.6)	57(10.6)
		계	209(100.0)	148(100.0)	181(100.0)	538(100.0)
	통계량	$\chi^2=17.809$	p< .05			
특성	평균주택규모(평)	13.9	15.9	18.9	16.2	
	통계량	F=23.809	p< .001			
	단칸의 사후검증	A	B	C		
	평균건축경년(년)	12.8	10.8	10.7	11.5	
	통계량	F=2.763	n.s.			

의 주거수준이 열악함을 보인 것과 같은 결과이다. 따라서 이들 130만원대 이하의 저소득층의 물리적인 주거문제가 심각하다.

가구원수별 주택의 물리적 특성을 조사한 결과는 <표 3>과 같고 가구원수별로 주택유형에는 유의적인 차이가 없었고 주택규모와 건축경년별로는 유의적인 차이가 있었다. 주택규모를 보면 가구원이 많을수록 주택규모가 커졌고 건축경년에 있어서는 가구원이 2인인 가구가 가장 오래된 아파트에 살고 있었다.

(2) 사회인구학적 특성별 주택의 경제적 특성

임차가구의 가구주 연령별로 주택의 경제적 특성을 조사한 결과는 <표 4>와 같고 연령별로 주택의 경제적 특성에는 유의적인 차이가 없었다.

소득별로 주택의 경제적 특성을 조사한 결과는 <표 5>와 같고, 소득별로 전세보증금, 월주거비, 소득대비 주거비 비율에는 유의적인 차이가 있었다. 전세보증금을 보면 소득이 많을수록 전세보증금 액수가 많았고, 월주거비에 있어서는 소득이 많을수록 월 주거비 지출도 많았고 소득대비 주거비비율에 있어서는 소득이 적을수록 주거비가 차지하는 비율이 높았다. 이는 소

표 3. 가구원수별 주택의 물리적 특성

n=549

주택특성		가구원수	1인	2인	3인	4인	계
주택의 물리적 특성	주택 유형	단독주택	15(48.4)	18(36.0)	27(27.6)	122(33.0)	182(33.2)
		다가구용단독	6(19.4)	15(30.0)	32(32.7)	84(22.7)	137(25.0)
		아파트	5(16.1)	3(6.0)	22(22.4)	76(20.5)	106(19.3)
		연립, 다세대	1(3.2)	8(16.0)	7(7.1)	49(13.2)	65(11.8)
		기타	4(12.9)	6(12.0)	10(10.2)	39(10.5)	59(10.7)
		계	31(100.0)	50(100.0)	98(100.0)	370(100.0)	549(100.0)
	통계량	$\chi^2=18.107$	n.s.				
특성	평균주택규모(평)	8.6	13.1	15.7	17.3	16.1	
	통계량	F=18.252	p< .001				
	단칸의 사후검증	A	B	C	C		
	평균건축경년(년)	14.3	16.6	11.8	10.5	11.4	
	통계량	F=6.099	p< .001				
단칸의 사후검증	A	B	A	A			

표 4. 연령에 따른 주택의 경제적 특성

n=549

주택특성		가구주 연령	35세 이하	36-40세 이하	41-50세 이하	51세 이상	전체평균
주택의 경제적 특성	평균 전세보증금(만원)		3013.9	3154.5	2998.5	2750.6	3003.8
	통계량		F=0.763		n.s.		
	평균 월주거비(만원)		16.4	18.0	16.9	14.3	16.6
	통계량		F=0.734		n.s.		
	소득대비 평균 주거비비율		11.6%	10.6%	12.1%	11.3%	11.4%
통계량		F=0.390		n.s.			

표 5. 소득별 주택의 경제적 특성

n=549

주택특성		가구총소득	130만원 이하	131-180만원 이하	181만원 이상	전체평균
주택의 경제적 특성	평균 전세보증금(만원)		2420.4	2972.3	3726.6	3011.7
	통계량		F=25.432		p< .001	
	단칸의 사후검증		A	B	C	
	평균 월주거비(만원)		14.0	16.2	20.3	16.7
	통계량		F=6.355		p< .01	
단칸의 사후검증		A	A	B		
소득대비 평균 주거비비율		15.1%	10.6%	8.5%	11.7%	
통계량		F=17.487		p< .001		
단칸의 사후검증		A	B	B		

득이 적은 데 비해 부담하는 월주거비가 많음을 의미한다. 이는 진미윤(1999b)의 조사결과와도 일치하는 것이다. 진미윤(1999b)의 연구에서는 3월임대료를 제외한 소득대비 주거비 비율이 임차가구의 경우 12.5%로 나타났는데 여기에 임대료가 더해지면 34%가 되어 소득에서 주거비가 차지하는 비중이 상당한 것으로 나타났다. 이는 미국의 경우 주먹구구식(rule of thumb)으로 인정되는 소득대비 주거비 비율이 25-30%

인데 비해 높은 수치이다. 본 연구에서 임대료가 주거비에 추가된다면 상당한 주거비 부담이 될 것으로 추정된다.

가구원수별로 주택의 경제적 특성을 조사한 결과는 <표 6>과 같고, 가구원수별로 전세보증금과 월주거비에는 유의적인 차이가 있었고 소득대비 주거비 비율에는 차이가 없었다. 가구원수별로 전세보증금을 보면 가구원이 많을수록 전세보증금 지불액수도 많았고, 월주거비 지출

표 6. 가구원수별 주택의 경제적 특성

n=549

주택특성		가구원수	1인	2인	3인	4인	전체평균
주택의 경제적 특성	평균 전세보증금(만원)		1554.8	2410.0	2840.8	3248.6	3003.8
	통계량		F=10.673		p< .001		
	단칸의 사후검증		A	B	B	C	
	평균 월주거비(만원)		8.9	10.6	14.2	18.6	16.6
	통계량		F=6.335		p< .001		
단칸의 사후검증		A	A	A	B		
소득대비 평균 주거비비율		11.0%	8.2%	11.4%	11.9%	11.4%	
통계량		F=1.530		n.s.			

도 많았다. 이는 가구원수에 따라 주택규모가 커지는 것과도 통하는 개념으로 주택규모가 커지면 전세보증금도 많고 월주거비도 액수가 늘어나게 되기 때문이다.

(3) 사회인구학적 특성별 주거환경 특성

임차가구의 가구주 연령별로 주거환경 특성을 조사한 결과 생활편리성, 자연환경, 교육환경에는 유의적인 차이가 없었고 직주거리에만 유의적인 차이가 있었다. 가구주 연령별로 직주거리를 보면 통근시 소요시간으로 조사한 결과 35세 이하, 36세-40세 이하에서는 30분-1시간이 가장 많았고, 41세-50세 이하, 51세 이상에서는 10분 이내가 가장 많았다.

임차가구의 소득별, 가구원수별로 주거환경 특성을 조사한 결과 생활편리성, 자연환경, 교육환경, 직주거리에 차이가 없었다.(표 생략)

2) 임차가구의 주거서비스에 대한 지불의사

(연구문제 2) 임차가구의 주거서비스에 대한 지불의사는 어떠한가?

연구문제 2-1 임차가구의 주거서비스에 대한 가격탄력성은 얼마인가?

연구문제 2-2 임차가구의 주거서비스에 대한 소득탄력성은 얼마인가?

(1) 임차가구의 가격탄력성

주택수요란 일정 시점에서 주택 또는 주거서비스를 구매하려는 욕구라고 할 수 있으며, 여기에는 구매의사 뿐 아니라 구매능력과 선호가 뒷받침되어야 한다. 이를 일반적으로 지불의사(willingness-to-pay)라 한다(강길부, 1997). 따라서 주거서비스에 대한 지불의사란 결국 주거서비스 수요의 결정요인을 파악하는 것이라 할 수 있다.

일반적으로 주거서비스 수요는 가격(임대료)과 소득의 함수인 것으로 밝혀지고 있다(국토개발연구원, 1991a, 1997, 1998; 강길부, 1997; 진미윤, 1999a). 따라서 임차가구의 소득계층별 가격탄력성과 소득탄력성은 주택수요의 주요 파라미터(parameter)들로서 이 계수의 변화는 향후 전월세

수요 예측에 중요한 예측인자가 된다고 할 수 있다.

본 연구에서는 주거서비스 수요량 추정을 두 단계로 추정하였다. 우선은 임차가구의 주거서비스를 주택규모라고 가정하고 이에 대한 가격탄력성을 추정하였으며, 다음은 임차가구의 주거서비스를 전세금이라고 가정하고 이에 대한 소득탄력성을 추정하였다. 추정방법은 최소자승법(OLS:Ordinary Least Square method)에 의한 다중회귀분석을 하였다. 본 연구에서 가구특성의 기준으로 소득 지표를 사용하는 것은 소득이 높으면 평균적으로 가구원수가 많고 가구주 연령이 높고 또한 소득에 따라서 주택규모, 방수, 주택가격 등이 차이가 있는 것으로 나타나 소득변인이 가구의 특성을 대변해줄 수 있기 때문이다(진미윤, 1999b).

추정 결과는 <표 7>과 같다. 임차 가구 전체의 가격탄력성(임대료탄력성)을 보면 소득계층에 따라 큰 차이는 없으나 월가구 총소득이 130만원 이하인 가구가 다른 소득 집단에 비해 임대료 가격에 민감하다는 것을 알 수 있다. 즉 임대료의 변동에 더 큰 영향을 받는 집단이 저소득층임을 알 수 있다. 일반적으로 가격탄력성은 자가가구에 비해 임차가구가 높으며, 본 연구의 임대료 탄력성 추정결과<sup>1)</sup>는 임차가구 중에서도 소득이 낮은 가구가 0.002369로 소득이 높은 가구의 0.002224에 비해 좀 더 높은 값을 보여 소득이 높은 가구에 비해 저소득층의 임대료 상승 문제가 여전히 심각함을 알 수 있다.

표 7. 임차가구의 가격탄력성과 소득탄력성 추정 결과

가구특성	추정치	가격탄력성	소득탄력성
전체 가구		2.220E-03	3.052
소득계층	130만원 이하	2.369E-03	13.984
	131-180만원 이하	2.243E-03	0.003
	181만원 이상	2.224E-03	0.080



(2) 임차가구의 소득탄력성

소득탄력성 추정결과를 보면 전체 임차가구가 3.052이고 소득이 높은 가구가 0.003이나 0.080인 것에 비해 130만원 이하 가구 집단의 소득탄력성은 13.984로 높게 나타났다. 소득탄력성이 높다는 것은 자신의 소득수준에 따라 주택에 대한 수요가 달라짐을 뜻한다. 본 연구 대상 가구가 평균소득 163만원의 저소득층이고 그 중에서도 130만원 이하의 저소득층 가구의 경우 소득의 일정량에 조금만 변동이 있어도 타 소득집단에 비해 주택을 더 소비하려는 욕구가 큼을 의미한다(<표 7>참조).<sup>3)</sup> 본 연구의 결과는 강길부(1997)와 국토개발연구원(1998)의 임차가구에 대한 연구에 비해 높은 수치로 나타나 소득 변동에 더 민감한 것으로 보인다.

(3) 임차가구의 주거서비스 지불의사 추정 결과  
임차가구의 소득계층별 주거서비스를 추정하

독 가구가 가장 큼을 알 수 있다. 즉 소득이 증가할 경우 현 상태보다 전세금의 지불의사가 더 많은 가구가 저소득계층임을 알 수 있다.<sup>3)</sup> 이는 월소득이 일정하다고 가정할 경우 소득에서 임대료로 지출하고자 하는 의사가 더 많은 저소득층의 주거 상황이 다른 소득집단에 비해 더 열악하여 개선의 여지가 더 많음을 간접적으로 시사하고 있다고 볼 수 있다. 따라서 향후 임대주택의 정책은 제도권 임대주택(공공임대주택)과 비제도권 임대주택(일반 전세와 월세)으로 이분화하여 주거의 질을 높이는 방향으로 추진되어야 할 것이며, 임대주택에 거주하는 가구의 지불능력을 감안한 주택공급이 전제되어야 할 것이다. 뿐만 아니라 간접적 지원책으로 주거비 보조 방식 역시 지불능력과 지불의사에 근거해야지 그 정책 효과가 극대화 될 수 있음을 알 수 있다.

표 8. 소득계층별 가구특성

가구특성	추정치	평균 소득 (만원)	가구주 연령	주택면적(평)	건축연수(년)	통근시간 (1~5절)
소득계층	130만원 이하	93.3	41.7	13.9	12.8	2.1
	131-180만원 이하	153.4	38.9	15.9	10.8	2.2
	181만원 이상	252.5	40.2	18.9	10.7	2.3

주) 통근시간은 1절(10분 이하)에서 5절(1시간 이상)으로 측정함.

기 위해 소득계층별 가구특성을 요약하면 <표 8>과 같다. 소득이 130만원 이하가구의 경우 다른 소득 집단에 비해 주택규모가 작고 건축연수가 오래되고 가구주의 직장과의 가까운 지역에 거주하는 것을 알 수 있다.

각 소득집단의 가구특성과 소득탄력성 추정결과를 바탕으로 하여 임차가구의 소득계층별 주거서비스 지불의사를 추정한 결과는 <그림 1>과 같다. 이 시뮬레이션은 각 소득집단의 소득 변화에 따른 주거서비스 지불의사를 추정한 것이다. 여기서 주거서비스의 대리변수(proxy)는 전세금 변수이다. 타 소득집단에 비해 주택소비에 대한 지불의사는 소득 130만원 이하의 저소

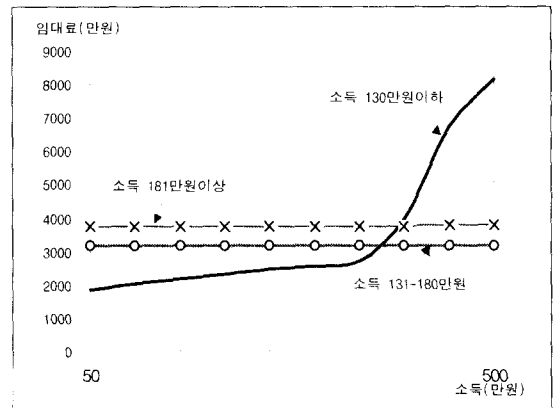


그림 1. 임차가구의 소득계층에 따른 주거서비스 지불의사 추정 모형

### IV. 결론 및 제언

본 연구결과를 토대로 다음과 같은 결론을 내린다. 첫째, 임차가구의 사회인구학적 특성별 주거소비실태를 조사한 결과 가구주 연령별, 소득별, 가구원수별로 주택의 물리적 특성 즉 주택 유형, 주택규모, 건축경년에는 차이가 있었다. 연령이 높은 가구일수록 비교적 크고 오래된 주택에 거주하였고 소득이 많을수록 아파트에 거주하였으며 주택규모도 큰 편이고 가구원수가 많을수록 큰 주택에 살았다. 또한 소득이 높은 가구일수록 전세보증금이 많고 월주거비 액수도 크며 소득대비 주거비 비율도 낮고 가구원수가 많을수록 전세보증금이 많고 월주거비 액수도 컸다. 둘째, 임차가구의 주거서비스에 대한 지불 의사를 조사한 결과 가격탄력성에서는 큰 차이가 없지만 130만원 이하의 저소득 가구는 임대료 가격에 민감하고, 이들의 소득탄력성이 높아 소득 변동에 따라 주택에 대한 소비욕구가 크다고 볼 수 있다. 따라서 이들 소득 수준에 따른 주택 수요 추정이 필요하다.

본 연구의 결론을 바탕으로 다음과 같이 제언을 한다. 첫째, 본 연구의 결과는 자가가구와 임차가구의 소득탄력성과 가격탄력성 비교가 가능하여 향후 주택수요함수 추정 연구에 도움이 될 수 있다. 둘째, 임차가구 중에서도 저소득가구에 대한 임대주택 공급과 주거비 보조가 재고되어야 할 것이다. 셋째, 본 연구는 IMF체제의 영향을 받은 가구를 대상으로 연구된 것이기에 IMF체제에서 벗어난 안정기의 임차가구에 대한 주거소비행태를 다룬 연구가 필요하다. 넷째, 본 연구에서는 서울지역만을 분석대상으로 하였으나 전국을 대상으로 한 지역적인 비교연구가 필요하다.

### 주

- 1) <임차가구의 가격탄력성(임대료 탄력성) 추정 결과>

HSIZE : 주택규모, X1 : 전세금, X2 : 건축경년, X3 : 소득, X4 : 통근소요시간, X5 : 가구주 연령  
임차가구 전체

$$HSIZE = 4.084 + 2.220E-03 X1 + 0.045 X2 + 1.317E-02 X3 - 0.603 X4 + 0.115 X5$$

(13.56)\*\*\* (1.17) (3.64)\*\*\* (-2.10)\* (3.49)\*\*

Adj<sup>2</sup>= 0.362

- ① 130만원 이하 가구

$$HSIZE = 4.096 + 2.369E-03 X1 + 0.035 X2 + 0.072 X3 + 0.016 X4 + 0.102 X5$$

(8.36)\*\*\* (0.52) (1.02) (0.24) (2.55)\*\*

Adj<sup>2</sup>= 0.304

- ② 131-180만원 이하 가구

$$HSIZE = -0.860 + 2.243E-03 X1 - 0.030 X2 + 0.019 X3 - 0.000 X4 + 0.250 X5$$

(9.66)\*\*\* (-0.44) (0.28) (-0.01) (3.94)\*\*\*

Adj<sup>2</sup>= 0.449

- ③ 181만원 이하 가구

$$HSIZE = 15.337 + 2.224E-03 X1 + 0.122 X2 + 0.056 X3 - 1.914 X4 + 0.043 X5$$

(7.73)\*\*\* (1.84) (0.84) (-3.31)\*\* (0.63)

Adj<sup>2</sup>= 0.277

- 2) 강길부(1997)과 국토개발연구원(1998)의 소득탄력성 추정계수를 보면 다음과 같다.

년 도	임차가구	자가가구
1986	1.096	0.768
1988	0.190	0.320
1992	1.183	0.471
1993	0.145	0.202
1998	0.510	0.479

- 3) 임차가구의 소득탄력성 추정결과

임차가구 전체 JONSEI : 전세금, X1 : 주택 규모, X2 : 건축경년, X3 : 소득, X4 : 통근소요시간, X5 : 가구주 연령

$$JONSEI = 464.621 + 126.550 X1 - 26.742 X2 + 3.052 X3 + 177.468 X4 - 0.051 X5$$

(13.52)\*\*\* (-3.71)\*\*\* (3.53)\*\*\* (2.64)\*\* (-1.31)

Adj<sup>2</sup>= 0.371

- ① 130만원 이하 가구

$$JONSEI = -199.151 + 113.805 X1 - 19.498 X2 + 13.984 X3 - 0.029 X4 - 0.075 X5$$

(7.58)\*\*\* (-2.31)\*\* (3.04)\*\* (-0.44) (-1.10)

Adj<sup>2</sup>= 0.338

② 131-180만원 이하 가구

$$JONSEI = 2239.765 + 190.462 X1 - 0.067 X2 + 0.003 X3 + 0.078 X4 - 54.429 X5$$

(9.66)\*\*\* (-0.95) (0.05) (1.12) (-2.87)\*\*

$$Adj^2 = 0.419$$

③ 181만원 이하 가구

$$JONSEI = 1205.408 + 120.530 X1 - 53.763 X2 + 0.080 X3 + 355.664 X4 + 0.057 X5$$

(7.97)\*\*\* (-2.70)\*\* (1.22) (2.68)\*\* (0.84)

$$Adj^2 = 0.290$$

### 참 고 문 헌

1. 강길부(1997). 우리나라 주택 수요구조의 변화와 정책방향에 관한 연구. 주택연구. 한국주택학회지, 5(1).
2. 건설교통부·대한주택공사(1999). 서민주거안정과 주거기준 달성 방안 연구.
3. 국토개발연구원(1991a). 셋집 임대료 결정 요인과 주거소비행태.
4. \_\_\_\_\_(1991b). 수도권 및 부산 지역의 주택시장 분석.
5. \_\_\_\_\_(1994). 도시 저소득층을 위한 주택정책의 평가와 정책 방향
6. \_\_\_\_\_(1997). 주거복지제도의 평가와 개선방향.
7. \_\_\_\_\_(1998). 주택시장구조 변화와 신주택정책 방향
8. 김경환, 서승환, 유진방(1991). 우리 나라의 물가와 부동산 가격 간의 관계에 관한 실증 분석. 금융경영연구, 36. 한국은행.
9. 김정호(1982). 주택수요와 수요분석방법. 주택금융, 4월호.
10. 김정호, 이명재(1989). 자산시장 개념을 이용한 서울지역 아파트 전세 및 매매가격 간의 관계 분석. 지역연구, 1(1).
11. 김정호, 조영하(1989). 주택생산에 관한 연구. 국토개발연구원.
12. \_\_\_\_\_, 최근의 주택 및 전세 가격 동향과 안정 방향. 주택금융, 2월호.
13. 김혜정(1985). 임대료에 관련된다는 가구, 주

택, 임대특성 및 주거행위에 대한 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.

14. 김혜천(1992). 공공주택 입주가구의 경제적 편익과 분배효과에 관한 연구. 서울대학교 환경 대학원 박사학위논문.
15. 대한주택공사 주택연구소(1996a). 부분임대형 분양아파트 개발 연구.
16. \_\_\_\_\_(1996b). 공공임대주택정책의 발전 방향에 관한 연구.
17. \_\_\_\_\_(1996c). 임대주택 시장 분석 연구
18. \_\_\_\_\_(1997). 무주택가구 주거실태조사보고서.
19. \_\_\_\_\_(1999a). 공동주택 관리비 절감 사례 연구.
20. \_\_\_\_\_(1999b). 공공임대주택의 소요판단과 공급전망에 관한 연구.
21. 박원암, 김관영(1993). 전세제도의 경제적 파급 효과와 개선 방안. 한국개발연구, 15(1).
22. 박의권(1987). 우리나라 임대주택의 질적 추이에 관한 연구. 대한건축학회지.
23. 송선아(1994). 가구 및 주택특성에 따른 아파트 주거비 지출의 영향요인 분석. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
24. 염돈민(1993). 임대주택 공급 정책의 평가에 관한 연구. 경희대학교 대학원 박사학위논문.
25. 유재현(1992). 사회복지지표로서의 주거수준 발전 전망. 주택 52호, 대한주택공사.
26. 윤복자, 박남희(1996). 신도시 거주자의 주거수준과 주거만족도 변화 분석. 한국주거학회지, 27(1).
27. 윤현주, 김혜승(1997). 주거복지제도의 평가와 개선방안. 국토개발연구원.
28. 임승직(1995). 우리 나라 임대주택과 주택정책의 방향. 대한부동산학회지, 13호.
29. 정소영(1995). 공공임대주택 거주자의 생애주기 및 주택소비특성에 관한 연구. 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.

30. 정의철(1997). 서울시 저소득 시민을 위한 임대료 보조제도 도입 방안. 서울시정개발연구원.
31. \_\_\_\_\_(1998). 임대주택 활성화 방안 연구. 서울 시정개발연구원.
32. 진미윤(1999a). 도시근로자 가구의 주거비 지불능력에 관한 연구. 한국주택학회지, 6(2).
33. \_\_\_\_\_(1999b). 공동주택 거주자의 주거비 부담 능력에 관한 연구. 연세대학교 대학원 박사학위논문
34. 하미경(1983). 공공임대아파트 개발을 위한 의식 조사 및 주거수준에 관한 연구. 연세대학교 대학원 석사학위논문.
35. 하성규(1997). 주택공급에 있어 공공부문과 민간부문의 역할 정립. 대한부동산학회지, 6.
36. 한국주택은행(1998). 주택금융. 211호.
37. 황두현(1990). 주택매매가격과 전세가격의 관계 분석. 주택금융, 7월호.
38. 홍선경(1994). 아파트 거주자의 주택개조 특성. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
39. Ed Diener, Ed Sandvik, Larry Sedlitz and Marissa Diener(1993). The relationship between income and subjective well-being : relative or absolute? *Social Indicators Research* 28.
40. Goodman, Allen(1988). An economic model of housing price, permanent income, tenure choice and housing demand. *Journal of Urban Economics*, 23.
41. P. B. McLeod and J. R. Ellis(1982). Housing consumption over the family life cycle : an empirical analysis. *Urban Studies*, 19.
42. Wedin, C. S. and Nygren, L. G.(1979). *Housing Perspectives*. Burgess Publishing company, 2nd ed.
43. Wilkinson, R. K. and I. A. Law(1978). A model of tenure determination in a local housing market. *Applied Economics*, 10.