

15. '91 住宅金融需要實態調査

資料提供：韓國住宅銀行

主要內容 要約

I. 家口主 및 家口員에 관한 事項

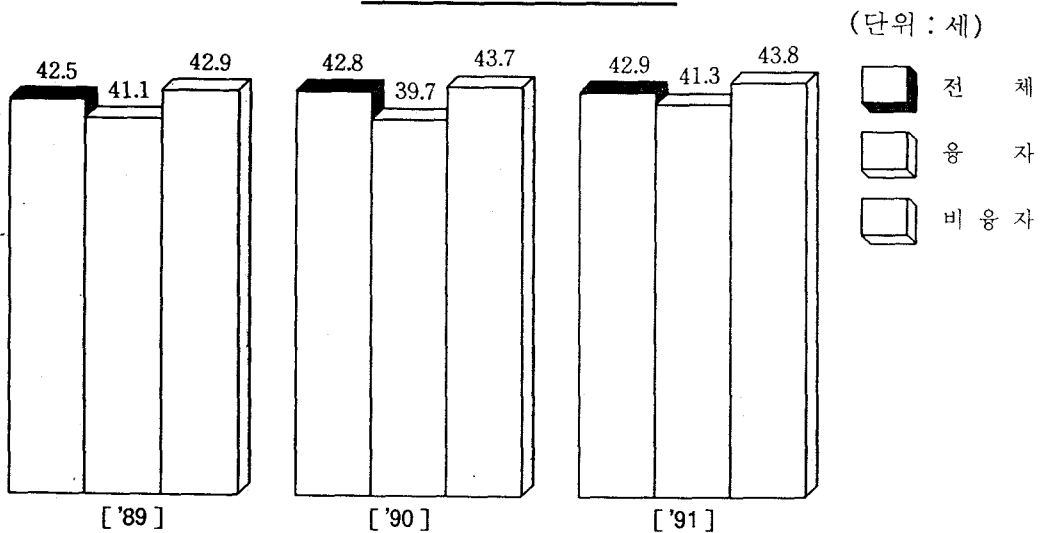
I. 家口主에 관한 事項

家口主의 연령, 직업, 학력에 관한 事項은 '89년 이후 계속 비슷한 결과를 보였고, 부문별 특징에 있어서도 비슷한 결과를 나타냈다.

- 家口主의 平均年齡은 42.9세였고 이중 30대와 40대가 68.1%를 차지하였으며, 부문별로는 非融資部門 家口主의 平均年齡이 融資部門보다 2.5세 많은 것으로 나타났다.(도2 참조)

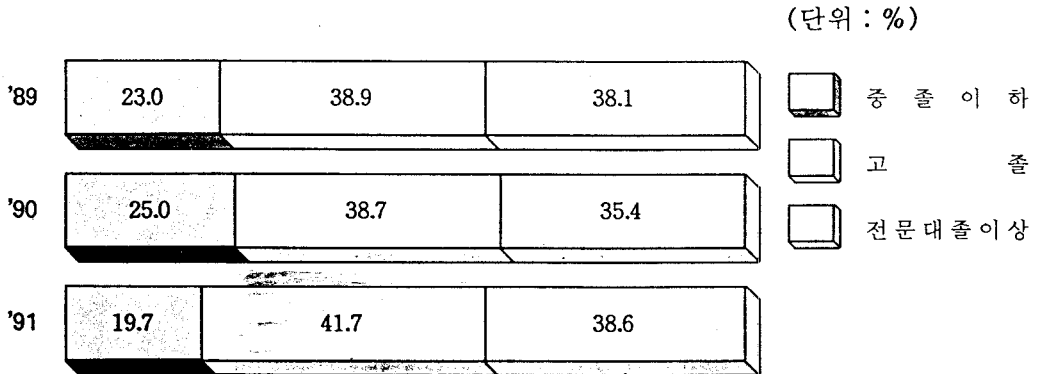
【도 2】

가 구 주 의 연 령



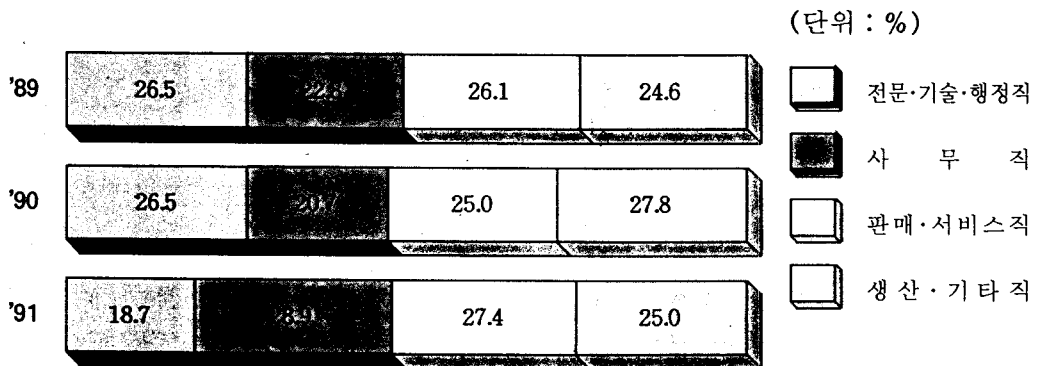
— 家口主의 學歷은 『고졸』 이상이 80.3% 였으며, 부문별로는 『전문대졸이상』이 融資家口의 경우 44.6%, 非融資家口의 경우 35.4%로 용자부문 家口主의 學歷水準이 비용자부문보다 비교적 높은 것으로 나타났다.(도3 참조)

【도 3】 가 구 주 의 학 력



— 家口主의 職業은 『전문·기술·행정직』과 『사무직』이 47.6%, 『판매·서비스직』과 『생산·기타직』이 52.4%로 나타났으며, 融資家口는 『전문·기술·행정직』과 『사무직』의 비중이 높았고(56.9%), 非融資家口는 『판매·서비스직』과 『생산·기타직』의 비중이 높았다(57.5%).(도4 참조)

【도 4】 가 구 주 의 직 업



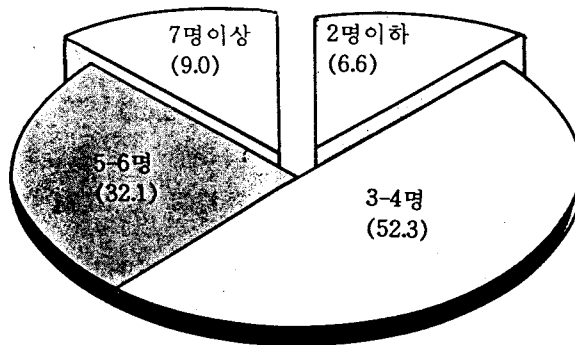
II. 家口員에 관한 事項

- 같이 살고있는 家口員數는 平均 4.7명이었고, 家口員數가 『3~4명』인 家口가 52.3%, 『5~6명』인 家口는 32.1%이었다. 部門別로는 融資家口가 平均 4.5명, 非融資家口는 4.9명으로 非融資部門의 家口員數가 다소 많았다.(도5 참조)

【도 5】

가 구 원 수

(단위 : %)



- 家口의 構成員으로는 자녀가 平均 2.2명이었고, 배우자 0.92명, 부모 0.27명, 기타 0.37명으로 배우자가 있는 家口는 92.0%, 부모를 모시고 있는 家口는 27.0%에 이르고 있는 것으로 나타났다.

II. 家口의 收入과 支出

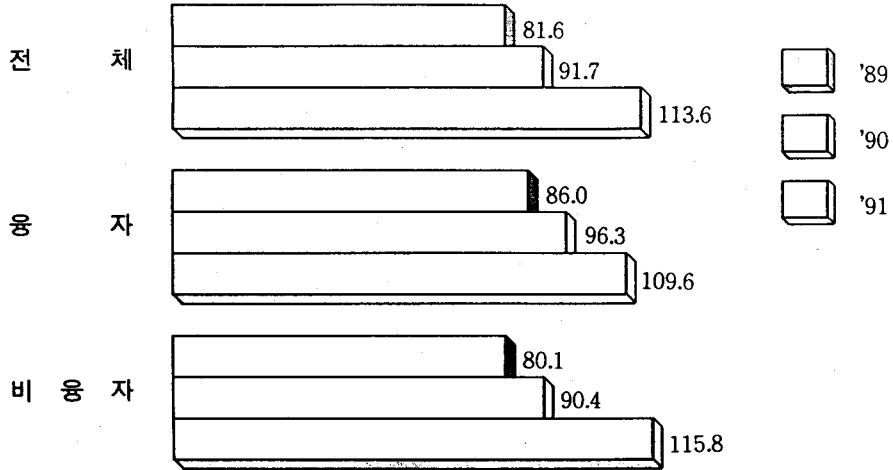
I. 收入

- 전체가구의 月平均 所得은 113.6만원으로 '90년의 91.7만원에 비하면 23.9%가 增加하였고, 部門別로는 전년도와 달리 非融資家口의 所得이 融資家口보다 6만원정도 많은 것으로 나타났다.(도6 참조)

【도 6】

가구의 월평균 소득

(단위 : 만원)

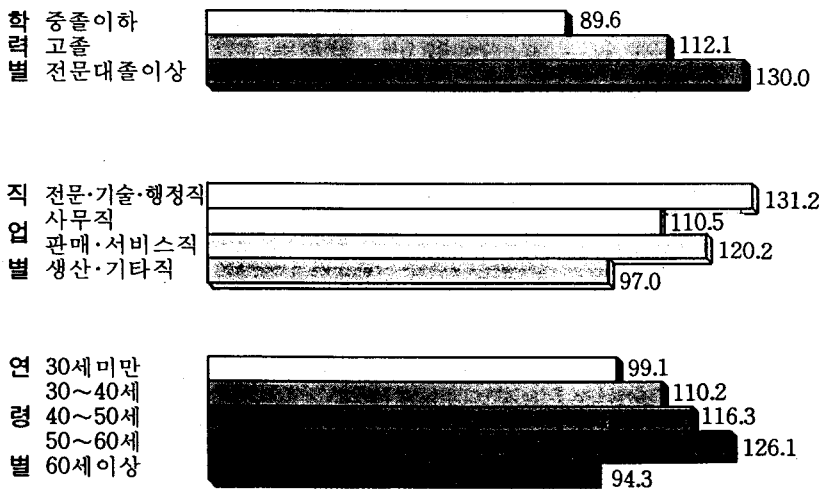


— 家口의 所得은 주로 家口主의 所得에 依存하고 있고(84.9%), 家口의 所得은 가구주의 직업, 학력, 연령에 따라 큰 차이가 있는 것으로 나타났다.(도7 참조)

【도 7】

가구주 속성별 가구소득

(단위 : 만원)



II. 支 出

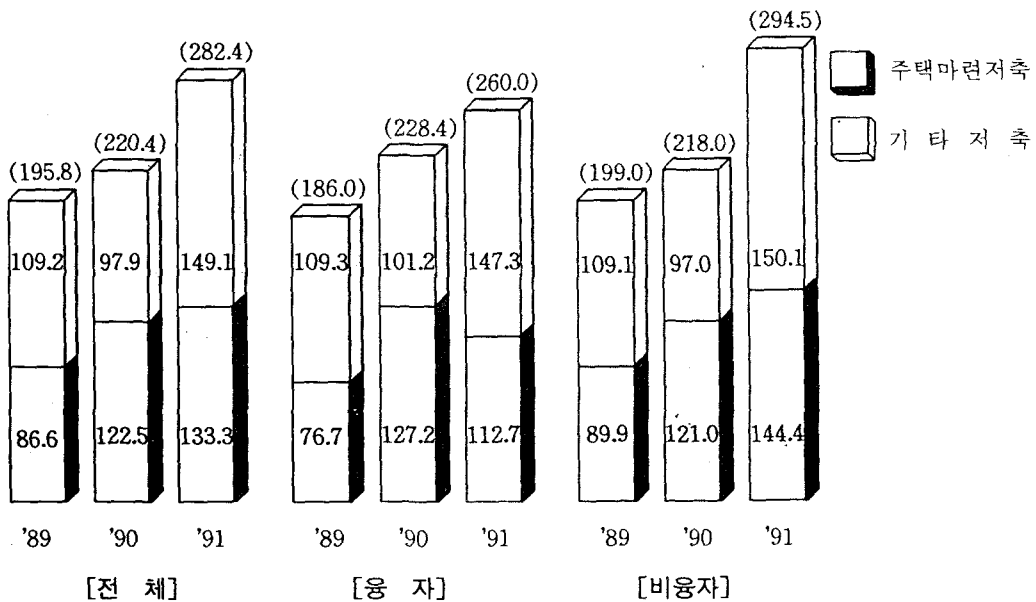
1. 貯蓄에 관한 事項

- 月貯蓄額은 平均 282.4천원으로 家口月所得의 24.9%를 차지하였고 이는 전년도의 24.0%와 비슷한 수준인 것으로 나타났다. 부문별로는 賃借家口가 많은 非融資家口가 融資家口보다 貯蓄을 많이 하고있는 것으로 나타났다.
- 월저축액중 주택마련을 위한 貯蓄은 47.2%이었고, 非融資家口의 경우는 주택마련저축비중도 融資家口보다 높은 것으로 나타났다.(도8 참조)

【도 8】

월 저 축

(단위: 천원)



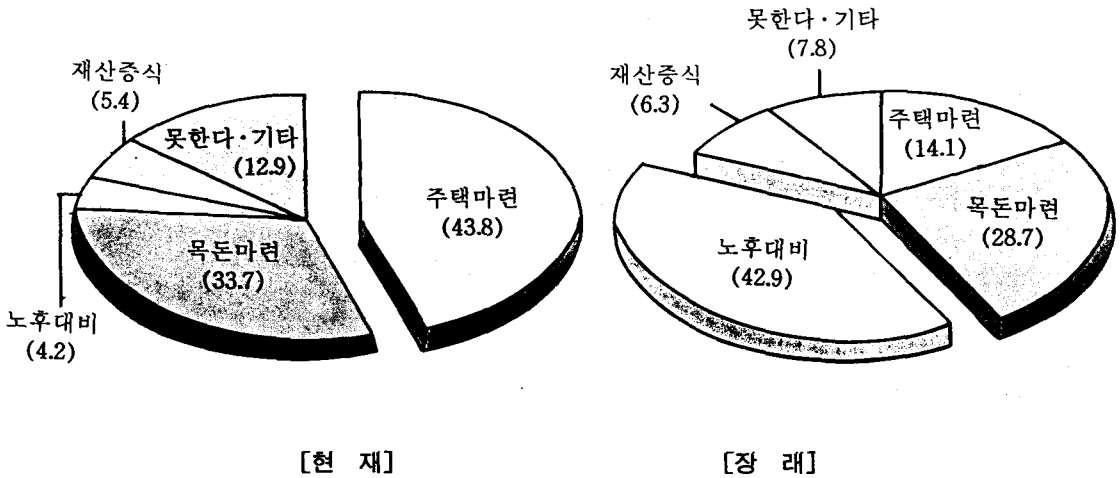
- 貯蓄 總殘額은 平均 555.9만원 이었고 부문별로는 融資家口가 平均 487.5만원, 非融資家口는 592.8만원으로 100만원정도 차이가 났다.
- 貯蓄을 하는 目的은 『주택마련』과 자녀의 教育費나 結婚費用마련을 위한 『목돈마련』이 각각 43.8%와 33.7%로 거의 대부분을 차지하였고, 앞으로

저축을 한다면 『노후 및 여가생활대비』 目的으로 貯蓄하겠다는 應答이 42.9%로 가장 많았고, 『목돈마련』은 28.7%로 감소하여 老後生活에 대하여 많은 관심을 갖고 있었다.(도9 참조)

【도 9】

저 축 목 적

(단위 : %)



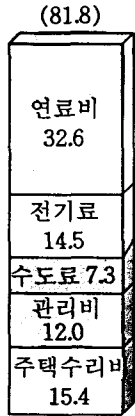
2. 기타 지출

- 住宅을 維持·管理하는데는 每月 平均 81.7천원이 支出되어 月所得의 7.2%가 住居費로 支出된 것으로 나타났고, 부문별로는 融資家口가 76.4천원, 非融資家口는 84.6천원으로 非融資家口의 住居費가 月 8천원정도 많은 것으로 나타났다.
- 항목별로는 연료비가 39.9%로 가장 높은 비중을 차지하였고, 주거비지출 규모별로는 『4~8만원』을 支出하는 家口가 가장 많은 것으로 나타났다.(도 10 참조)

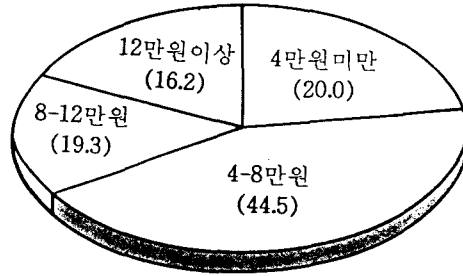
【도 10】

주 거 비

(단위 : 천원, %)



[주거비 내역]



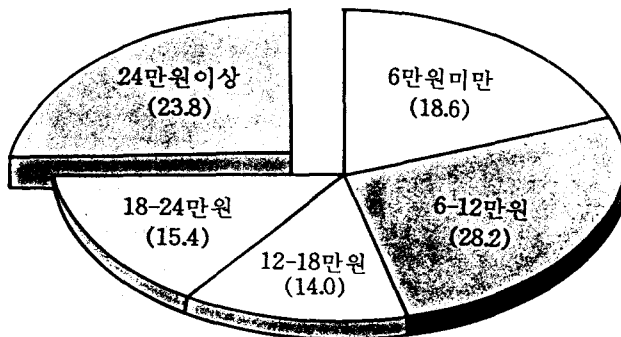
[주거비 지출규모]

— 매월 지출한 教育費는 平均 184.7천원으로 家口所得의 16.3%를 지출한 것으로 나타났다. 부문별로는 融資家口가 156.2천원, 非融資家口는 200.1천원으로 4만원 정도의 차이가 났고, 規模別로는 『6~12만원』을 支出한 家口가 28.2%로 가장 많았으며, 『24만원 이상』을 支出한 家口도 23.8%를 차지하였다.(도11 참조)

【도 11】

교 육 비

(단위 : %)



- 自家家口중 당행 融資家口가 住宅을 購入하기 위하여 조달한 他人資金에 대하여 매월 부담하고 있는 金融費用은 平均 125.0천원으로 家口所得의 11.1%를 지출하고 있는 것으로 나타났다.

Ⅲ. 住居生活 및 移徙에 관한 事項

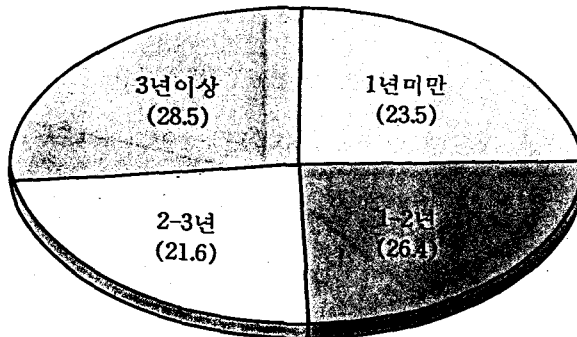
I. 内집마련에 관한 사항

- 自家家口가 結婚後 内집을 마련하는데 소요된 기간은 平均 8.5년이었는데, 부문별로는 融資家口가 8.4년, 非融資家口는 8.7년으로 당행 融資家口가 内집마련을 非融資家口보다 다소 빨리 한 것으로 나타났다.
- 結婚이후 内집마련시까지 平均 4.0회 이사하여 통상 2년에 한번씩 移徙를 한셈이 되었다.
- 新規住宅을 分讓받기 위하여 총 조사가구의 33.9%가 당행의 請約關聯預金(청약예금, 청약저축, 청약부금)을 加入하였다고 應答하였는데, 自家家口(23.7%)보다는 賃借家口(49.0%)의 加入比率이 높았으며, 지역별로는 서울 지역이 40.8%로 가장 높았고, 대도시지역과 중소도시지역에서는 각각 33.7%와 27.3%가 請約關聯預金을 가입한 것으로 나타났다. 한편 請約關聯預金을 加入한지는 調查基準日 현재 2년이 넘은 가구가 절반 정도인 50.1%인 것으로 나타났다.(도12 참조)

【도 12】

청약관련예금 가입 경과기간

(단위 : %)



— 자녀의 結婚時나 分家時에 필요한 住宅을 마련하는 方法으로는 조사대상가구의 과반수인 52.4%가 『세를 얻어준다』고 응답하였고, 20.9%는 『함께 산다』고 應答하였다.

그리고 이에 소요되는 資金은 『부모가 일부를 도와준다』고 응답한 가구가 75.8%로 상당부분을 차지하였고, 『부모가 전부를 마련해준다』고 응답한 가구도 8.3%를 차지하여 대부분의 부모들이 자녀의 주택마련에 經濟的인 도움을 줄 생각을 하고 있는 것으로 나타났다.

II. 移徙에 관한 事項

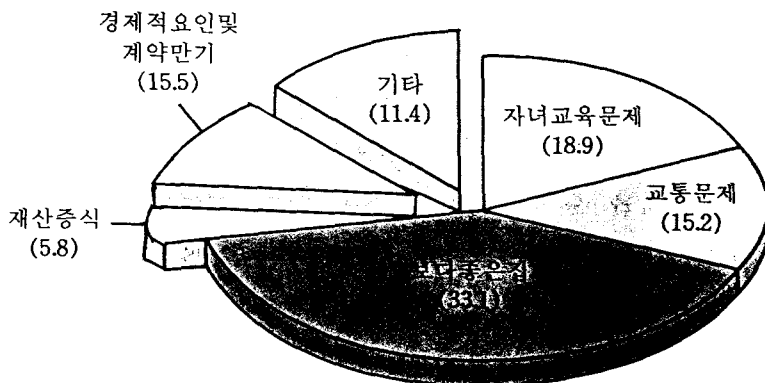
— 최근 10년간의 이사회수는 평균 2.9회 였고, 부문별로는 融資家口가 3.3회, 非融資家口는 2.7회로 당행融資家口가 非融資家口보다 상대적으로 移徙를 많이 한 것으로 나타났다.

現居住地로 移徙했을 때 가장 重要하게 考慮한 事項으로는 『보다 좋은집으로 이사』가 33.1%로 가장 많았고, 그외에 『자녀의 교육문제』(18.9%)와 『교통문제』(15.2%)에 대하여도 상당수가 應答한 것으로 나타났다.(도13 참조)

【도 13】

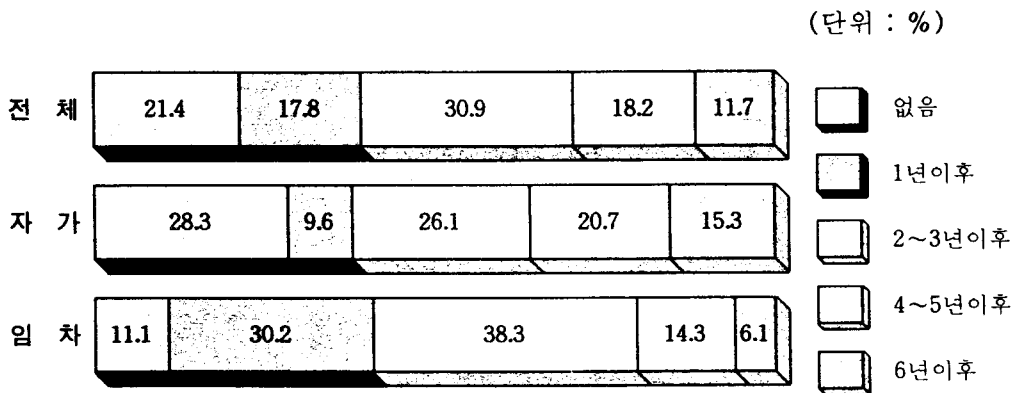
이사할 때 가장 重要하게 고려한 사항

(단위 : %)



- 移徙計劃을 갖고 있는 家口는 전체가구의 78.6%이었고, 구체적으로는 『1년 이후』에 移徙를 하겠다고 한 家口가 17.8%, 『2~3년 이후』 30.9%, 『4~5년 이후』 18.2%로 응답하여 應答者의 51.3%는 4년이내에 이사를 하지 않을 것으로 나타났다. 특히 4년 이내에 移徙를 하지 않을 計劃인 家口가 自家家口는 64.3%인데 반하여 賃借家口는 31.5%에 불과한 것으로 나타났다.(도 14 참조)

【도 14】 앞으로 이사계획



Ⅲ. 住居環境

- 住居生活 滿足度에 있어 『좋다』고 응답한 家口는 29.2%이었고, 반대로 『나쁘다』고 응답한 家口는 11.4%이었으며, 부문별로는 融資家口(좋다 : 32.0%, 나쁘다 : 9.5%)의 住居環境에 대한 滿足度가 非融資家口(좋다 : 27.7%, 나쁘다 : 12.4%)에 비하여 비교적 높은 것으로 나타났다.
- 住居生活에 지장을 주는 요인으로 소음, 악취, 매연에 대하여 『심하다』고 응답한 家口가 『소음』에는 28.1%, 『악취』에는 8.6%, 『매연』에는 12.9%로 도시인의 주거생활이 『소음』에 가장 많이 支障을 받고 있는 것으로 나타났으며,

- 자녀들의 教育環境에 대하여 『좋다』고 응답한 가구는 33.4%이었고, 반대로 『나쁘다』고 응답한 가구는 12.4%인 것으로 나타났다.(표3 참조)

《표 3》

주 거 환 경

(단위 : %)

만 족 도	좋 다	보 통 이 다	나 썩 다
주 거 환 경	29.2	59.4	11.4
교 육 환 경	33.4	54.2	12.4

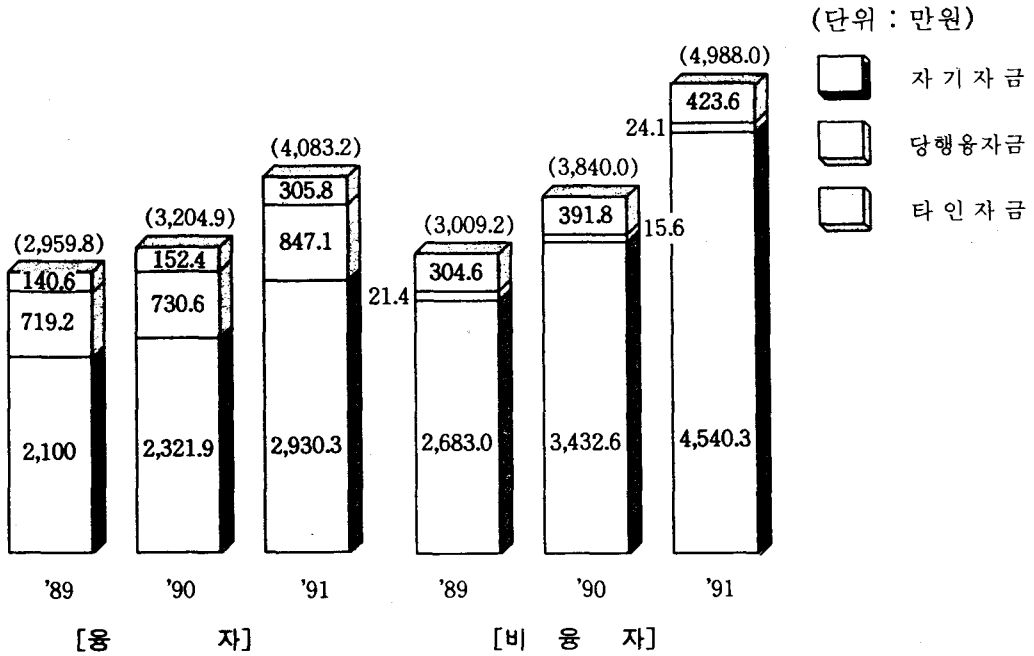
IV. 入住所要資金 規模 및 資金調達에 관한 事項

I. 自家家口

- 집을 마련할 때 소요된 資金規模를 部門別로 보면, 融資家口는 평균 4,083.2 만원으로 '90년에 비하여 27.4% 증가하였고, 非融資家口는 평균 4,988.0만 원으로 '90년에 비하여 29.9% 증가하여 所得增加幅을 상회한 것으로 나타났다.
- 資金을 調達한 方法에 있어서는 당행 融資家口는 自己資金 71.8%, 당행 融資資金 20.7%, 기타 他人資金 7.5%로 資金을 調達하였고, 非融資家口는 自己資金이 91.0%로 自己資金 마련부담이 融資家口보다 훨씬 큰 것으로 나타났다.(도15 참조)

[도 15]

내집마련 소요자금



— 住宅單位面積(坪)當 所要資金은 融資家口가 186.4만원으로 전년도에 비하여 44.3% 增加하였고, 非融資家口는 134.8만원으로 면적을 기준으로 해서 는 전년도에 비하여 39.4% 增加하여 주택규모를 감안하지 아니한 入住所要 資金 增加幅을 크게 상회한 것으로 나타났다.《표4 참조》

《표 4》

단위면적당 소요자금

(단위 : 면적, %)

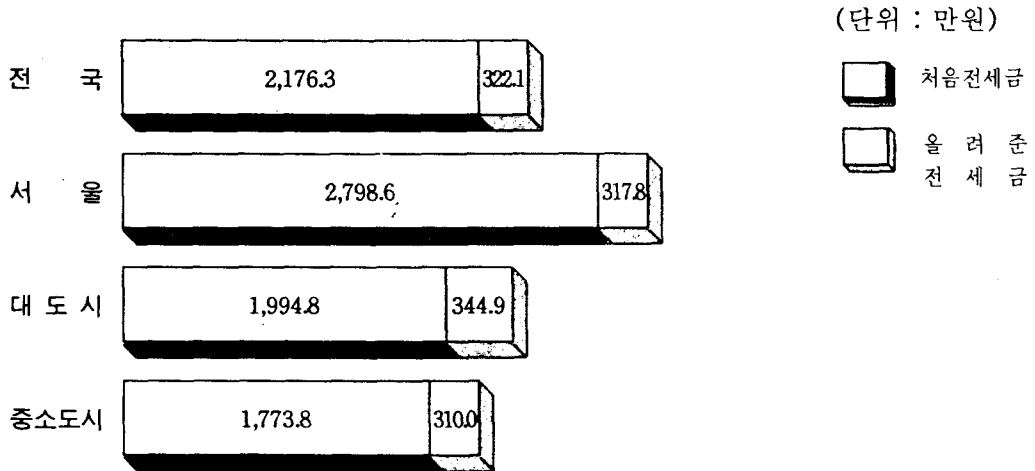
부문별	년도별			증감(比前年)	
	'89	'90	'91	'90	'91
용 자	118.9	129.2	186.4	8.7	44.3
비 용 자	91.2	96.7	134.8	6.0	39.4

— 應答者들의 主觀的 評價에 의한 住宅의 現在時價와 처음 住宅을 마련할 때 의 所要資金과의 差異는 融資家口가 평균소유기간 3.0년 사이에 3,546.9만 원, 非融資家口는 평균소유기간 8.4년 사이에 10,609.6만원으로 주택가격의 년간상승액이 家口年間所得의 각각 87.8%, 79.8%에 해당하는 것으로 나타났다.

II. 傳賃家口

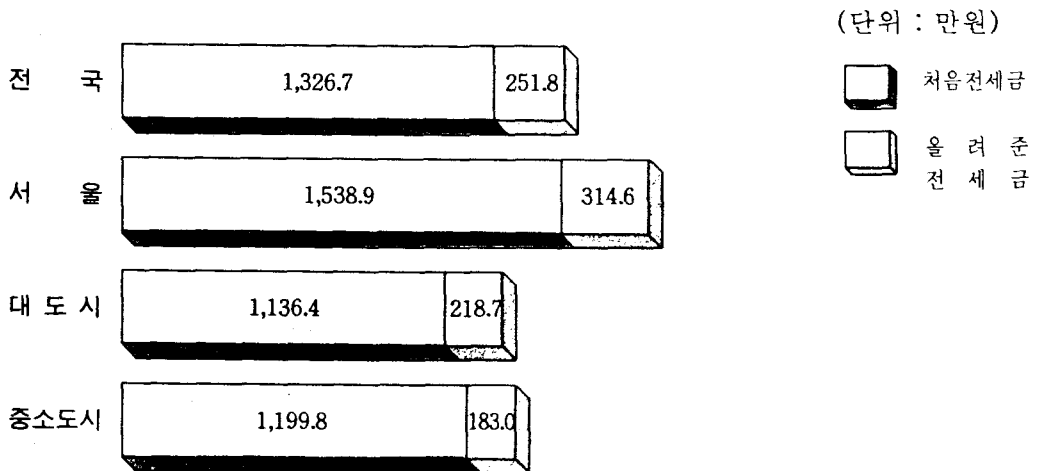
- 독채전세가구의 임차 당시 傳賃金額은 평균 2,176.3만원으로 '90년에 비하여 6.3% 증가하였고, 調査時點까지는 평균 2.1년을 거주하는 동안 올려준 전세 금액은 평균 322.1만원인 것으로 나타났다.(도16 참조)

【도 16】 독채전세금액



- 일부전세가구의 賃借 당시 傳賃金規模는 平均 1,326.7만원이었고, 2.9년을 거주하는 동안 올려준 傳賃金은 平均 251.8만원인 것으로 나타났다.(도17 참조)

【도 17】 일부전세금액



V. 住宅의 規模 및 施設에 관한 事項

I. 住宅의 類型

- 調査對象 家口가 居住하고 있는 住宅은 『단독주택』이 48.4%로 거의 절반에 가까웠고, 『아파트』와 『연립주택』은 각각 29.2%와 10.8%로 나타났으나 부문별로는 融資家口의 경우 86.4%가 아파트와 연립주택등 共同住宅인데 비하여, 非融資家口의 경우는 67.4%가 單獨住宅으로 부문별 住宅類型別 分布가 층화된 것으로 나타났다.
- 희망하는 住宅類型은 單獨住宅과 다세대·기타주택에 居住하고 있는 家口는 56.5%와 50.2%가 『단독주택』을 희망한데 반하여, 아파트와 연립주택에 居住하고 있는 家口는 65.8%와 51.1%가 『아파트』를 希望하고 있는 것으로 나타났다.

II. 住宅의 規模

- 住宅의 총규모는 平均 30.7평이었으며 部門別로는 融資住宅이 平均 21.8평, 非融資住宅은 35.5평으로 부문별로 住宅規模의 차이가 큰 것으로 나타났다.
- 사용하고 있는 住宅面積은 平均 19.7평으로 전체가구의 63.9%가 20평 이내를 사용하고 있으며, 부문별로는 融資家口의 使用面積은 平均 18.1평, 非融資家口는 20.6평으로 非融資家口의 使用面積이 2.5평 넓은 것으로 나타났다.
- 실제 사용하고 있는 방수는 居室을 포함하여 平均 3.0개로 전체가구의 64.0%가 2개 내지 3개의 방을 使用하고 있는 것으로 나타났으며,
- 필요로 하는 住宅規模(사용면적 기준)는 現在보다 무려 2배정도에 가까운 規模를 希望하고 있고, 방수에 있어서는 1개정도를 필요로 하고 있는데 비추어 주택을 거주수단이기 보다는 재산증식수단으로 인식하고 있는 것으로 이해된다.(표5 참조)

《표 5》

주택 사용 규모

(단위 : %)

주택규모	사 용 면 적							희 망 규 모	
	15평 미만	15~20평	20~25평	25~30평	30평 이상	평균 (평)	방수 (개)	면적 (평)	방수 (개)
전 가 구	38.0	25.9	16.5	10.5	9.1	19.7	3.0	36.0	3.7
용 자	39.3	29.1	21.6	10.0	-	18.1	3.0	35.2	3.8
비 용 자	37.3	24.3	13.8	10.8	13.8	20.6	2.9	36.5	3.7

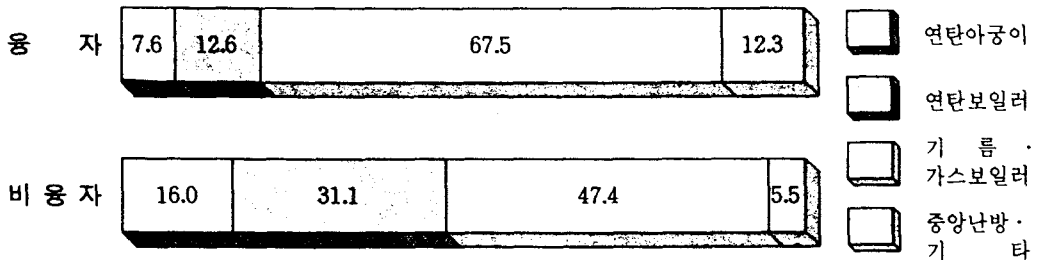
Ⅲ. 住宅의 施設水準

- 住宅을 新築한지 融資住宅은 5.5년, 非融資住宅은 13.4년이 경과하여 부문간 8년정도 차이가 나고 있는 관계로 부문별 住宅의 施設水準에 큰 差異를 나타냈다.
- 暖房施設은 融資住宅의 경우 『기름·가스보일러』가 67.5%인데 비하여, 非融資住宅은 煉炭에 의한 暖房이 47.1%로 『기름·가스보일러』(47.4%)와 비슷한 수준을 나타내었다. 한편, 전거주지의 暖房形態는 70%이상이 연탄을 연료로 하는 주택에서 거주한 것으로 나타나 현주택의 暖房形態가 고급화 되었다.(도18 참조)

【도 18】

난 방 시 설 형 태

(단위 : %)



VI. 住宅金融制度에 관한 事項

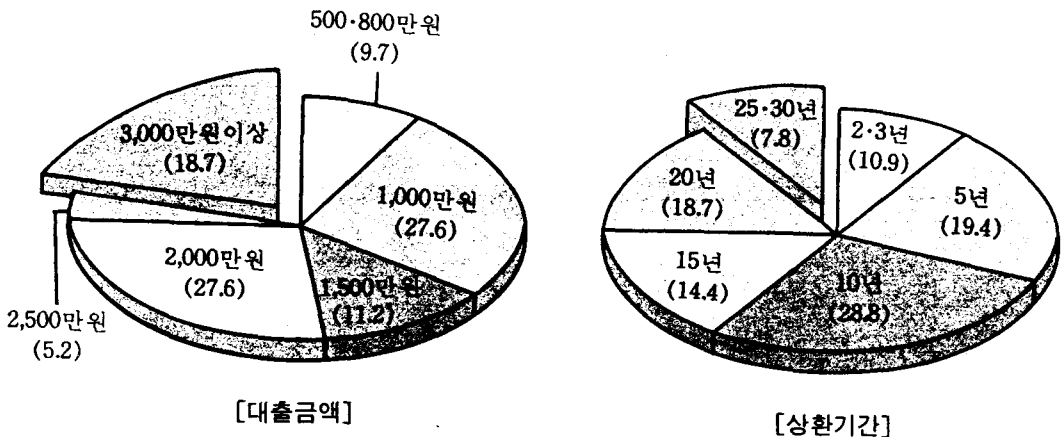
I. 住宅資金 利用

- 住宅을 새로 구입하거나 세를 얻을 때 당행의 住宅資金貸出을 받고 싶어 하는 家口는 전체가구의 87.6%이었고, 家口主의 年齡이 젊은층 일수록 住宅金融에 대한 관심이 높은 것으로 나타났다.
- 住宅資金貸出金利를 差等化하는 方案으로 차주의 所得別, 貸出對象 住宅規模別, 償還期間別, 貸出金額別로 金利를 差等化한다고 할때, 가장 合理的인 방안이 어떤 것인지를 물은 설문에서 『주택규모별 차등화 방안』에 가장 높은 39.9%의 응답률을 보였고, 다음으로는 『소득별 차등화 방안』(32.2%), 『상환기간별 차등화 방안』(16.2%), 『대출금액별 차등화 방안』(11.7%)으로 응답하였다.
- 希望하는 貸出金額은 『1,000만원』과 『2,000만원』이 각각 27.6%이었는데, 응답자의 76.1%가 『2,000만원이내』를 선택하였고, 『3,000만원이상』은 18.7%이었다.
- 한편, 희망하는 償還期間은 『10년』이 28.8%로 가장 많았고, 償還期間이 긴 『25·30년』에는 7.8%가 응답하여 현행의 20년의 당행 住宅資金 償還期間은 응답자의 90%이상을 만족시켜주고 있는 것으로 나타났다.(도19 참조)

【도 19】

희망하는 대출금액과 상환기간

(단위 : %)



II. 貸出條件 選擇性向

- 희망하는 貸出金額規模와 응답자의 所得水準과는 어느정도 陽(+)의 聯關性을 갖고있는 것으로 나타났다. 즉 所得이 높을수록 보다 많은 대출금을 받기를 원하는 경향이 있는데 반하여, 償還期間을 選擇하는데 있어서는 所得水準과 聯關性이 없는 것으로 나타나 償還期間은 所得水準과 무관하게 決定되고 있음을 반영하고 있다.
- 希望하는 貸出金額과 이에 대한 差等金利條件인 상환기간과의 관계는 뚜렷한 陽의 聯關性을 갖고 있으며, 그 반대에 있어서는 마찬가지로 결과인 것으로 나타났다. 즉, 많은 貸出金을 원할수록 金利가 높더라도 보다 長期의 貸出條件을 選擇하는 傾向이 있고, 반대로 償還期間을 길게 원할수록 金利가 높더라도 보다 많은 貸出金을 원하는 傾向이 있는 것으로 나타났다.

III. 기타 住宅金融에 관한 事項

- 住宅資金 貸出金에 대하여 매월 부담할 수 있는 月賦金으로 家口所得의 『10%미만』까지 負擔할 수 있다고 한 응답자가 32.9%로 가장 많았고, 『25%이상』을 負擔할 수 있다고 한 응답자도 28.5%나 되는 것으로 나타났다.
- 한편, 住宅資金 貸出金規模가 住宅購入에 소요되는 자금의 몇 %가 되어야 적정한지를 묻은 설문에 대하여 『20~30%』가 되어야 한다는 응답자가 30.3%로 가장 많았고, 『40%이상』이 되어야 한다는 應答者도 25.7%나 되는 것으로 나타났다.(도20 참조)

【도 20】 월부금의 한계부담비율과 필요용자비율

(단위 : %)

