

소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인

A Study on Factors Affecting Consumer's Housing Tenure Status

이화여자대학교 소비자·인간발달학과
강사 여윤경
박사과정 윤지영

Dept. of Consumer Science and Human Development, Ewha Womans University
Instructor : Yoonkyung Yuh
Doctoral Student : Ji-Young Yoon

◁ 목 차 ▷

- | | |
|------------|-------------|
| I. 서론 | IV. 결과 및 해석 |
| II. 이론적 배경 | V. 결론 및 제언 |
| III. 연구방법 | 참고문헌 |

< Abstract >

The purpose of this study was to investigate factors affecting consumer's housing tenure status by various household's characteristics. This study used 1997 KHPS(Korea Household Panel Study) by Daewoo Economic Research Institute and used 1,977 households for the analysis.

The results of this research were summarized as follows; 1. There were major differences in household's characteristics by consumer's housing tenure status, except for the household's monthly income and savings. 2. Factors affecting consumer's choice of 'owning' a house and taking a 'chonsei' system were very similar, but they affected in the opposite direction. 3. Factors affecting consumer's choice of taking a 'chonsei' system and 'renting' a house were much more similar, and they affected in the same direction.

This study can be useful in developing housing service and design, and housing policy by consumer's choice of housing tenure status.

주제어(Key Words): 주택점유형태(housing tenure status), 가구특성(household characteristics), 주택수요(housing demand), 자가(owning a house), 전세(chonsei system), 보증부 월세(rent with deposit)

Corresponding Author: Yoonkyung Yuh, Department of Consumer Science and Human Development, Ewha Womans University, 11-1, Daehyun-dong, Seodaemun-gu, Seoul 120-750, Korea Tel: 82-2-701-6411 Fax:82-2-3277-2852 Email: yuhyk@ewha.ac.kr

I. 서론

우리나라 주택 시장은 양적 주택수요에서 질적 주택수요로의 변화, 공급자 중심에서 수요자 중심으로의 변화, 정부 주도시장에서 민간 주도시장으로의 전환을 겪고 있다(김승동, 2000). 우리나라는 주택수요 증가에 비해 주택투자가 낮아서 절대적인 주택부족에 시달려 왔지만, 정부의 꾸준한 주택공급위주의 정책으로 주택 보급률이 95년 86.1%에서 2001년 98.3%로 증가하였다. 이러한 주택 공급의 증가로 인해서 주택 가격의 상승세가 점차 둔화되고 있다. 주택가격에 대한 연간 소득비율(Price to Income Ratio: PIR)은 1995년을 기준으로 살펴보면, 미국 3.9, 영국 3.4, 일본 4.9 등으로 우리나라 5.7보다 주택가격이 연간소득에 비해 현저히 낮은 수준을 보이고 있지만, 2000년에 들어서 PIR이 5.0으로 점차 감소하고 있다. 또한 주택수요 지원수단으로써의 주택대출이 활성화되면서 주택가격대비 대출비율(Loan To Value: LTV)은 미국 78.8% (1994), 일본 63.5% (1993) 등에 비해서 우리나라는 38.1%(2000)로 선진국에 비해 주택 구입시 제도권 주택금융에서 융자받는 비율이 매우 낮다고 볼 수 있지만, 이는 1997년의 29.4%에 비해서는 크게 상승한 수치이다. 또한 1998년 9월에 도입된 주택저당채권(Mortgage Backed Securities: MBS) 유동화제도가 주택자금의 공급확대를 가져와 민간주택금융을 활성화시켜 가구의 주택소비를 더욱 용이하게 할 것으로 전망되고 있다.

이처럼 꾸준한 주택공급으로 인해 주택보급률이 높아지고, PIR의 감소와 LTV의 증가로 인하여 가구의 주택 구매능력이 증가하여 우리나라 주택시장에서 양적인 문제는 어느 정도 해결되었고, 이와 더불어 생활수준의 증가, 인구구조의 변화로 인해 소비자의 주택에 대한 관심은 이제 질적인 문제로 변화하고 있다. 따라서 소비자의 주택 욕구는 은신처나 안전보장 등의 기본욕구가 아니라 자기실현, 자아존중 등의 높은 욕구로 다양화되고 있다. 기존의

주택 정책의 기본 목표인 1가구 1주택을 실현하기 위해, 획일화된 고층아파트가 보편화되면서 거주자들의 요구가 외면되어 왔지만, 최근 들어 자연 친화적인 주택, 편리성과 기능화가 강조된 주택, 독신자용 주택, 실버 주택 등의 다양한 주택형태가 등장하면서 다양한 소비자의 요구를 충족시키고 있다. 또한 소비자들의 주택에 대한 개념이 소유에서 사용으로 변화하고 있으며(문숙재, 여윤경, 2001), 소득계층에 관계없이 자가보다는 임대를 선호하는 경향이 조금씩 나타나고 있고 임차형태 중에서 전세에서 월세로의 전환 경향이 높아지고 있다(통계청, 2000). 현재의 높은 월세전환이율은 '가구에게 부담이 되지만, 임대차 보호법의 개정으로 임대주 마음대로 전환이율을 정할 수 없게 되고, 점차 그 비율도 감소하고 있는 추세에 있다. 이는 자가에서 전세, 전세에서 월세로의 하향이전 현상을 한층 심화시킬 것으로 전망되고 있다. 이와 같이 인구구조의 변화와 소득증가 등으로 인해 소비자의 주택 수요구조가 다양화되고 있고, 소비자들의 주택에 대한 개념의 변화로 주택점유형태에 대한 선호와 인식이 변화되고 있으며 이는 자가의 감소와 전세·보증부 월세의 증가로 가시화되고 있다.

따라서 변화하는 주택 점유형태에 대한 소비자 수요구조를 파악하기 위해서는 주택수요자의 실제 가구특성을 중심으로 한 접근이 필요하다. 기존의 주택 점유형태 선택에 관한 연구는 점유형태를 자가와 임차의 두 형태로 구분하였으나, 본 연구는 자가, 전세 및 보증부 월세로 세분화시켜 주택 점유형태에 따라 가구특성(사회인구학적 특성, 경제적 특성, 주택 특성)에 차이가 있는지를 살펴보았다. 또한 주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 결정요인을 가구특성을 중심으로 분석하였다. 주택 점유형태 선택에 대한 소비자 결정요인 분석은 주택정책 및 주택건설에 유용한 참고자료로 제공될 수 있으며, 점유형태에 따른 주택 서비스나 주택 디자인 등의 개발에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

II. 이론적 배경

1. 소비자의 주택선택과 주택선택과정

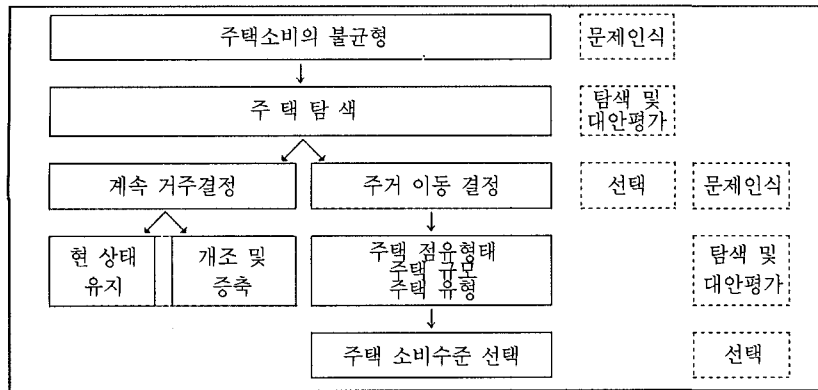
가구가 소비하는 재화 중에서 주택은 대부분의 사람들에게 있어서 고가인 동시에 구매 후 위험부담이 매우 높은 재화이며, 개인이 아닌 가구가 소비의 주체이며, 일생동안 거래의 빈도가 매우 낮은 특성을 가지고 있는 재화이다. 이러한 주택은 구매 시 고관여 상품(high-involvement product)으로 주택 탐색단계가 상당한 비중을 차지한다. 주택과 같은 고관여 상품에 대해 소비자는 능동적으로 정보를 탐색하며, 대안의 평가시 평가기준과 절차과정이 까다로우며, 저관여 상품(low-involvement product)과 달리 여러 대안을 신중하게 평가하고 의사결정을 내리며 신념, 태도, 구매의지가 강하게 형성된다(김윤정, 2001). 따라서, 주택구매에 있어서 대안평가의 단계는 새 주택으로부터 거주자가 기대하는 효용에 부합되는지 주택대안을 평가하고 선택의 폭을 좁히는 단계라 할 수 있고, 또한 대안 선택 단계는 거주자가 선호하는 주택 또는 수용할 수 있는 주택을 획득하는 단계라고 할 수 있다.

소비자는 주택이 가족요구에 '불균형'을 이루거나 '규범적 주거결함'이 있을 때 이를 해결하기 위해서 주거 조절(housing adjustment)을 하게 된다(Morris & Winter, 1975). 주택에 거주하는 가구는 그들의 사회·경제적 환경이나 선호의 변화로 인해 문제를 인식하게 되어 개조와 증축 혹은 주거이동을 고려하게 된다. 이때 가구는 정보탐색과 대안의 평가과정을 통해 주거이동으로 인한 이익과 손실을 비교하여 예상되는 이익이 클 때 주거 이동을 하며, 손실이 클 경우에는 현재 상태에 머무르게 된다(Shefer, 1986). 주거이동은 가구가 현재 주택에서 가족의 주택욕구를 충족시키지 못할 때 가장 적극적이고 능동적으로 반응하는 것이다(Morris & Winter, 1975).

주거 이동은 이동거리, 이동시기, 이동의 실행여부에 따라 분류할 수 있다. 이동거리에 따른 주거이동은 동일지역 내의 이동과 지역 간의 이동으로 구

분된다. 동일지역 내의 이동은 한 공동체내에서 또는 도시권내에서의 이동으로, 대부분 단거리 이동이며, 지역 간의 이동은 농촌인구의 도시유입이나 국가 간 이민과 같이 한 노동시장에서 다른 노동시장으로의 장거리 이동이다(Morris & Winter, 1975). 이동시기에 따른 분류는 주거 이주를 결정하는 과정이 어떤 이유로 발생했느냐에 따라 분류하는 것이다. Moore(1971)는 이동유형을 강제적 이동에서 자발적 이동까지 하나의 연속선에서 강제성의 정도에 따라 강제적 이동, 거의 피할 수 없는 이동, 심각하게 고려해야할 이동, 자발적 이동으로 파악했다(조은정, 1986). Rossi(1982)는 강제이동, 유도이동, 자발적 이동으로 유형화하였고, Clark와 Onaka(1983)은 강제이동과 자발적 이동으로 분류하였고, 자발적 이동을 조절이동과 유도이동으로 나누었다. Shell(1983)은 주거이동의 다양한 상황에서 주거이동 선택에 대한 제한 정도에 따라서 강제이동, 강요이동, 선호 지배적 이동으로 구분하였다. 박인숙(1989)은 이동유형을 6단계로 유형화하여, 재산증식을 위한 이동, 주택위치 개선을 위한 이동, 주거서비스의 개선을 위한 이동, 경제적 능력의 부족으로 인한 주택규모의 축소를 위한 이동, 임차기간의 만료·직장이동·집세인상·도시재개발계획 등의 강요된 이동, 새로운 가정의 형성으로 인한 이동으로 분류하였다. 이동의 실행여부에 따른 분류는 잠재적 이동과 실제적 이동으로 나눌 수 있다. 잠재적 이동은 주거이동을 원하거나 이동계획을 가질 수 있지만, 경제적·사회적·정치적 장애로 인해 이동이 불가능한 경우이고, 이동성향이 실제적 이동에 중요한 요인이 된다.

가구가 주택을 이동하고자 결정하게 되면 <그림 1>에서 보듯이, 가구는 주택선택을 위해서 탐색을 통하여 여러 가지 주택대안의 점유형태와 규모, 유형 등을 평가하여 주택소비수준을 결정한다(윤주현 외, 1998). 주택소비수준은 자가나 임차(전세, 보증부 월세 등)의 주택점유형태를 선택하고, 주택규모를 선택한 후 단독주택, 아파트, 연립, 빌라, 다세대 주택 등의 주택유형을 결정하게 된다.



출처: 김인하(1995), 서울시 가구의 주거이동 분석, p.19에서 재구성.

〈그림 1〉 주택선택과정

2. 주택 점유형태 선택에 관련된 선행연구고찰

우리나라에서는 다음의 <표 1>에서 보듯이, 1980년대 말부터 주택 점유형태선택에 대한 연구들이 이루어져 왔다. 대부분의 연구들은 주택이동가구가 주택을 선택함에 있어 제한된 재화를 가지고 최대한의 효용을 얻고자 합리적으로 주택을 선택할 것이라는 전제 하에 주택시장 권역 및 주택소비특성

(시설수준, 소유형태, 주거비)에 대한 주택선택 확률을 예측하였다(장성수, 1998).

한동근(1987)은 가구의 주택선택행위를 주택소유형태의 결정, 주택유형의 결정, 주택수준의 결정의 단계로 나누어, 이들 각각의 결정과정에 가구특성이 어느 정도 영향을 미치는가를 분석하였다. 그 결과 자가소유확률은 가구주의 연령, 가구소득, 가구주의 교육수준이 높을수록 높게 나타났고, 주택유형 선택

〈표 1〉 주택 점유형태 선택에 관한 선행연구사례

연구사례	종속변수	독립변수	조사대상
한동근 (1986)	주택소유선택 주택유형선택 주택수준선택	가구원수, 가구주연령, 가구소득, 가구주 직업과 교육수준, 거주지역, 현재의 주택시설수준	서울지역
김인하 (1996)	주택소유형태와 주택유형결합 (임대단독, 임대아파트, 자가단독, 자가아파트)	주택규모, 부엌전용여부, 화장실전용여부, 가구원수, 가구주소득, 가구주연령, 청약저축예금가입여부, 월평균생활비, 여름철/겨울철주거비, 가구총소득	서울시 3,170가구
주택산업 연구원 (1996)	주거이동선택 주택점유형태선택 주택유형선택 주택규모선택	가구주 나이와 교육수준, 가구원수, 소득, 현주택 소유 유형, 현 주택만족, 현거주지생활환경만족, 도시발전방향	6개지방 중소도시 1,800가구
김용현 (2000)	주택소유선택 주택점유형태선택	거주지역, 출생지, 종사상 지위, 풀타임 여부, 교육수준, 통근여부, 통행수단, 가구의 혼인여부, 연령, 직업과 산업	서울시 59,419명

출처: 장성수(1998), 아파트 선택에 영향을 미치는 가구의 사회·경제적 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집 14권 11호, p.33에서 재구성

의 경우 단독주택 선택확률은 가구주 연령이 높고, 가구원수가 많을수록 높게 나타났다. 그리고 주택수준의 결정에 있어서는 자가와 차가에 관계없이 가구소득과 가구규모가 결정적인 변수로 나타났다.

김인하(1996)는 주택소유형태와 주택유형이 결합된 주택선택을 분석하였는데 가구원수, 가구주 연령, 주택규모가 주거 이동선택에 중요한 가구특성 변수로 나타났으며, 주택유형의 선택은 주택의 시설과 가구의 경제적 능력에 의해 가장 많이 좌우되는 것으로 나타났다.

주택산업연구원(1996)은 중소도시를 급성장형 도시, 성장형 도시, 저성장형 도시 등으로 구분하고, 6개 지방의 중소도시에 거주하는 1,800가구를 대상으로 각 도시유형별 주택수요특성을 분석하였다. 주택수요특성은 주택이동, 주택점유형태, 주택유형, 주택규모에 대한 수요로 구분하여 분석되었다. 이 연구에서 주택유형과 점유형태의 선택은 가구주 연령과 교육수준, 가구원수, 소득, 현재 주택 유형 등의 변수에 의해 영향을 받았는데, 가구주 교육수준과 소득이 높을수록 공동주택과 자가주택을 선택할 가능성이 높게 나타났으며, 가구주의 나이가 젊을수록 공동주택을 선호하고 자가를 선택할 가능성은 낮은 것으로 나타났다.

김용현(2000)은 1995년도 대외제공용 인구주택총조사의 2% 자료를 활용하여 서울시 거주자 중 나이 100세 이하인 총 거주자 중 가구주 59,419명을 추출하여 로짓분석을 통해 개별가구주의 거주유형을 결정하는 요인을 분석하였다. 자가 아파트는 학력이 높을수록 선택의 가능성이 높았고, 자가 단독주택은 학력이 높을수록 선택의 가능성이 낮았다. 그리고 비교적 출생지가 기타지역일수록, 종사상 지위가 높을수록, 전문직종일수록, 풀타임 종사자일수록, 승용차 통행수단을 이용할수록, 연령이 많을수록, 기혼 남성일수록 자가를 선택할 가능성이 높게 나타났다. 반면, 비교적 연령이 20대에서 30대 중반이고 교육수준이 중·고교인 거주자일수록, 직업이 제조업분야 기술공이나 사무직원인 거주자일수록, 기혼여성일수록 전세를 선택할 가능성이 높았고, 미혼의 남성이나 여성가구주일수록, 직업이 단순노무직일수록

보중부 월세를 선택할 가능성이 높게 나타났다.

이상에서 살펴본 기존 연구들은 주택 점유형태의 선택보다는 주택의 유형선택, 수준선택, 규모선택, 이동선택 등을 결합한 영향요인을 분석하였고, 점유형태를 자가와 임차의 두 가지 형태로 나누어 최근 증가하고 있는 전세와 보증부 월세선택의 영향요인을 세분화하지 못하였다. 따라서 본 연구에서는 주택 점유형태를 자가, 전세 및 보증부 월세로 나누어, 점유형태 선택에 영향을 미치는 결정요인을 분석하였다.

주택 점유형태 선택에서 영향을 미치는 요인으로서는 이상의 선행연구들에 기초하여 결정요인들을 사회인구학적 요인(가구주 성별·연령·직업, 거주 지역, 가구 크기), 경제적 요인(월평균 총소득, 월평균 총저축액, 자산액수 및 부채액수)을 선택하였다. 그리고 현재 주택유형(주택산업연구원, 1996)과 주택규모(김인하, 1996)가 주택점유형태의 결정에 유의하게 나타난 결과를 참고로 하여 현재의 주택 유형과 주택 규모를 주택요인으로 구분하여 분석에 포함시켰다.

III. 연구방법

1. 분석자료 및 분석방법

본 연구에 사용된 자료는 대우경제연구소에서 조사한 1997년도 한국가구패널조사(Korea Household Panel Study, KHPS)이다. 이 자료는 우리나라 가구의 전반적인 사회경제 활동에 대해서 1993년부터 조사하고 있는 설문조사로서 제주도를 제외한 전국에서 다단계층화 확률표본추출방법에 의해 추출되었다. 총 표본의 가구 수는 2,724이나 이 중 부실 응답된 것을 제외하고, 1,977가구를 최종 분석자료로 사용하였다. 본 연구의 자료분석은 SPSSWIN 프로그램을 이용하였으며, 조사대상자의 일반적 특성을 파악하기 위하여 빈도분포, 백분율, 평균 및 표준편차를 산출하였다. 주택 점유형태별 가구크기, 가구주 연령, 가계의 경제적 특성과 주택유형, 주택규모에

대한 집단 간 차이가 존재하는지를 검증하기 위해서 분산분석을 실시하였고, 거주지역, 가구주 성별 및 직업, 주택유형에 따른 차이가 존재하는지를 검증하기 위해서는 교차분석을 실시하였다. 주택 점유 형태를 종속변수로 하는 로지스틱 회귀분석을 실시하여, 주택 점유형태의 결정에 영향을 미치는 가구의 특성을 살펴보았다.

2. 변수의 조작적 정의 및 측정

1) 사회인구학적 특성

거주지역¹⁾은 서울, 5대 도시, 중소 도시, 군부 지역으로, 가구크기²⁾는 2인 이하, 3인, 4인, 5인 이상으로 분류하였다. 가구주³⁾ 성별은 남성과 여성, 가구주 연령은 39세 이하, 40세~49세, 50세~59세, 60세 이상으로 구분하였다. 가구주 직업은 봉급생활자, 자영업자, 기타 직업으로 분류하였다.

2) 경제적 특성

월평균 가구소득⁴⁾은 130만원 미만, 130~180만원 미만, 180~230만원 미만, 230~300만원 미만, 300만원 이상으로 분류하였다. 월평균 총저축액은 본 연구에서는 1년 간 가구의 한달 평균 총저축액을 의미한다. 자산은 조달된 자본(타인자본인 부채포함)이 구체적으로 운용되어 구체적인 형태를 취한 것으로, 본 연구에서 자산액은 예금, 주식, 채권, 보험, 계, 부동산⁵⁾, 사채를 포함하는 자산액을 의미한다. 부채액은 금융 기관 부채, 개인적으로 빌린 돈, 비금융 기관 부채, 월부 및 외상을 포함하는 금융 부채액을 의미한다.

3) 주택 특성

주택유형은 단독주택, 아파트, 연립주택/빌라, 다세대 주택으로 분류하였다. 주택규모는 현재 가족이 거주하는 주택에서 실제로 사용하는 공간의 규모로, 주택의 방수⁶⁾를 기준으로 2개 이하, 3개, 4개 이상으로 분류하였다.

IV. 결과 및 해석

1. 조사 대상자의 일반적 특성

본 연구의 조사대상 가구의 일반적인 특성은 <표 3>과 같다. 조사대상 가구는 1,977가구이며, 이중 주택 점유형태가 자가인 가구가 1,316가구, 전세인 가구가 560가구, 보증부 월세인 가구가 101가구였다.

먼저 사회인구학적 특성을 보면, 거주지역은 중소도시(34.1%), 서울, 5대도시, 군부지역 순으로, 가구 크기는 전체 가구에서 4인(45.9%), 5인 이상, 3인, 2인 이하의 순으로 분포되어 있었다. 가구주 성별은 전체 가구에서 남성(93.3%)이 여성(6.7%)에 비해 대부분을 차지하고 있었다. 가구주 연령은 전체 가구에서 39세 이하(39.0%), 40세~49세, 60세 이상, 50세~59세의 순으로 분포되어 있었고, 가구주 직업은 봉급생활자(43.6%), 자영업자, 기타 직업 순으로 분포되어 있었다. 경제적 특성을 살펴보면 월평균 총소득액의 평균은 227만원, 300만원 이상(24.2%), 180~230만원 미만, 130만원 미만, 130~180만원 미만, 230~300만원 미만인 순으로 분포되어 있었다. 월평균 총저축액의 평균은 62만원, 자산액 평균은 4,635만원, 부채액 평균은 859만원이었다. 마지막으로 주택 특성을 살펴보면, 주택 유형은 단독주택(50.3%), 아파트, 다세대 주택, 연립주택·빌라 순으로 분포되어 있었고, 주택의 방수로 구분한 주택 규모는 평균 방수는 2.69개였으며, 3개(49.5%), 2개 이하, 4개 이상 순으로 분포되어 있었다.

- 1) 거주지역은 현재 가구가 살고있는 지역임.
- 2) 가구크기는 현재 주택에서 함께 생활하고 있는 가족과 동거인을 포함한 수임.
- 3) 가구주는 호주 또는 세대주와는 관계없이 그 가구를 실질적으로 대표하는 사람임.
- 4) 월평균 가구소득은 가구원 전체가 벌어들인 지난 1년간 총소득액을 평균한 한달 소득으로, 본 연구에서는 1년간의 가구의 한달평균 총소득액으로 소득세 납부전 금액을 의미함.
- 5) 부동산은 현재주거하고 있는 주택을 제외한 토지, 임야, 주택, 상업용 건물 등을 의미함
- 6) 사용방수는 마루, 욕실, 다용도실, 다른 집과의 공유면적, 상업목적의 방은 제외되었다.

<표 3> 조사대상자의 일반적 특성

(단위: 명, %)

독립변수			전 체	독립변수			전 체	
사회 인구 학적 특성	지 역	서 울	539(27.3)	경제적 특징	월평균 총소득액	130만원미만	377(19.1)	
		5대도시	492(24.9)			130-180만원미만	349(17.7)	
		중소도시	674(34.1)			180-230만원미만	428(21.6)	
		군부지역	272(13.8)			230-300만원미만	344(17.4)	
			300만원이상			479(24.2)		
	가구크기	2인 이하	267(13.5)		평균(만원)	227.72		
		3인	334(16.9)		중앙값	200.00		
		4인	907(45.9)		표준편차	133.65		
		5인 이상	469(23.7)					
		평균(명)	3.89		월평균 저축액	평균(만원)	62.74	
		표준편차	1.21			중앙값	50.00	
						표준편차	68.35	
	가 구 주	성별	남성		1845(93.3)	자산액	평균(만원)	4635.47
			여성		132(6.7)		중앙값	1506.00
		연령	39세 이하		771(39.0)		표준편차	10789.27
40세~49세			545(27.6)	부채액	평균(만원)	859.62		
50세~59세			329(16.6)		중앙값	1.00		
60세 이상			332(16.8)		표준편차	2533.75		
		평균(세)	45.77	주택유형	단독주택	995(50.3)		
	표준편차	12.26	아파트		575(29.1)			
			연립주택/빌라		193(9.8)			
취업 상태	기타	봉급생활자	862(43.6)	다세대주택	214(10.8)			
		자영업자	574(29.0)	주택규모	방수	2개이하	818(41.4)	
		기타	541(27.4)			3개	977(49.5)	
		4개이상	182(9.2)					
계			1977(100.0)		평균(개)	2.69		
					표준편차	0.97		
				계	1977(100.0)			

2. 가구특성에 따른 주택 점유형태 비교

1) 사회인구학적 특성에 따른 주택 점유형태 비교

조사대상 가구의 사회인구학적 특성에 따른 주택 점유형태는 <표 4>와 <그림 2>에 나타나 있다. 거주 지역, 가구크기, 가구주 성별, 연령, 취업상태 등 사회인구학적 특성에 따라 주택 점유형태는 유의하게 차이가 있는 것으로 나타났다.

우선 거주지역에 따라서 주택 점유형태는 유의한 차이가 있었는데, 자가 점유형태의 경우는 중소도시가 38.2%를 차지하고 있었고, 전세 점유형태는 서울

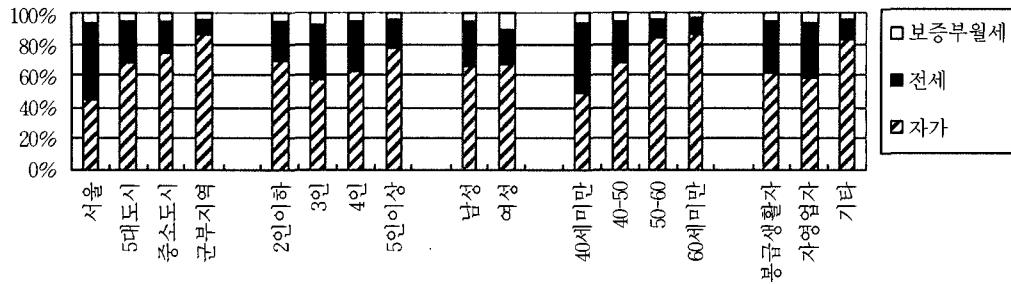
지역이 46.8%, 보증부월세의 경우도 서울시가 32.7%, 중소도시가 31.7%로 각각 가장 높은 비중으로 나타났다. 가구크기에 따라서도 주택 점유형태는 유의한 차이가 있었다. 자가, 전세, 보증부월세 모두 4인가구가 가장 높은 비중을 차지하고 있었으나, 자가의 경우 5인 이상 가구도 27.8%나 되었고 전세와 보증부월세의 경우는 3인 가구가 각각 20.9%, 23.8%나 되어 높은 비중으로 나타났다. 가구주 성별에 따라서도 주택 점유형태는 유의한 차이가 있었는데, 세가지 점유형태 모두 남성 가구주가 지배적이었지만 보증부 월세의 경우는 여성 가구주의 비중도 상당히 높아 13.9%나 되었다. 가족생활주기를 대변해 주

〈표 4〉 가구특성에 따른 주택 점유형태

(단위: 명, %)

독립변수		종속변수		전체 100.0% N=1977	자가 66.6% N=1316	전세 28.3% N=560	보증부월세 5.1% N=101	차이검증	
사회 인구 학적 특성	지역	서울		539(27.3)	244(18.5)	262(46.8)	33(32.7)	$\chi^2 = 188.84^{***}$	
		5대도시		492(24.9)	334(25.4)	134(23.9)	24(23.8)		
		중소도시		674(34.1)	503(38.2)	139(24.8)	32(31.7)		
		군부지역		272(13.8)	235(17.9)	25(4.5)	12(11.9)		
	가구 크기	2인 이하		267(13.5)	186(14.1)	66(11.8)	15(14.9)	$\chi^2 = 48.12^{***}$	
		3인		334(16.9)	193(14.7)	117(20.9)	24(23.8)		
		4인		907(45.9)	571(43.4)	292(52.1)	44(43.6)		
		5인 이상		469(23.7)	366(27.8)	85(15.2)	18(17.8)		
	가구 주	성별	남성		1845(93.3)	1226(93.2)	532(95.0)	87(86.1)	$\chi^2 = 10.95^{**}$
			여성		132(6.7)	90(6.8)	28(5.0)	14(13.9)	
연령		39세 이하		771(39.0)	375(28.5)	345(61.6)	51(50.5)	$\chi^2 = 225.13^{***}$	
		40세~49세		545(27.6)	375(28.5)	143(25.5)	27(26.7)		
		50세~59세		329(16.6)	278(21.1)	37(6.6)	14(13.9)		
	60세 이상		332(16.8)	288(21.9)	35(6.3)	9(8.9)			
취업 상태	봉급생활자		862(43.6)	529(40.2)	288(51.4)	45(44.6)	$\chi^2 = 95.98^{***}$		
	자영업자		574(29.0)	337(25.6)	201(35.9)	36(35.6)			
	기타		541(27.4)	450(34.2)	71(12.7)	20(19.8)			
경제적 특성	월평균 총소득액	130만원미만		377(19.1)	281(21.4)	71(12.7)	25(24.8)	$\chi^2 = 63.31^{***}$	
		130-180만원미만		349(17.7)	193(14.7)	123(22.0)	33(32.7)		
		180-230만원미만		428(21.6)	265(20.1)	149(26.6)	14(13.9)		
		230-300만원미만		344(17.4)	234(17.8)	98(17.5)	12(11.9)		
300만원이상		479(24.2)	343(26.1)	119(21.3)	17(16.8)				
저축액	평균(만원)		62.74	61.75	66.73	45.76	F = 2.01		
	중앙값		50.00	50.00	50.00	30.00			
	표준편차		68.35	70.36	63.87	62.90			
자산액	평균(만원)		4635.47	5346.99	3425.04	2075.98	F = 9.31^{***}		
	중앙값		1506.00	1720.00	1315.00	760.00			
	표준편차		10789.27	12337.11	6903.59	3292.58			
부채액	평균(만원)		859.62	1009.35	535.18	707.57	F = 7.11^{***}		
	중앙값		1.00	20.00	1.00	1.00			
	표준편차		2533.75	2875.91	1464.08	2281.44			
주택 특성	주택 유형	단독주택		995(50.3)	689(52.4)	250(44.6)	56(55.4)	$\chi^2 = 188.95^{***}$	
		아파트		575(29.1)	443(33.7)	116(20.7)	16(15.8)		
		연립주택/빌라		193(9.8)	126(9.6)	63(11.3)	4(4.0)		
		다세대주택		214(10.8)	58(4.4)	131(23.4)	25(24.8)		
	주택 규모	방수	2개이하		818(41.4)	388(29.5)	345(61.6)	85(84.2)	$\chi^2 = 259.12^{***}$
3개			977(49.5)	769(58.4)	195(34.8)	13(12.9)			
4개이상			18(29.2)	159(12.1)	20(3.6)	3(3.0)			
계	100.0	100.0	100.0	100.0					

* p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001



〈그림 2〉 사회인구학적 특성에 따른 점유형태

는 가구주 연령에 따라서도 주택 점유형태는 차이가 있었다. 우선 자가의 경우는 39세 이하집단과 40세-49세 집단이 각각 28.5%로 같은 비중으로 나타났고, 전세와 보증부 월세의 경우는 39세 이하집단이 각각 61.6%, 50.5%나 되어 절반 이상을 차지하고 있었다. 한편 자가의 경우는 가구주 연령이 60세 이상이 되는 경우도 21.9%나 되는 것으로 나타났다. 가구주의 취업상태에 따라서도 주택 점유형태는 유의한 차이가 있었는데, 세가지 점유형태 모두에서 빈곤생활자가 가장 높은 비중으로 나타났다. 그러나 전세와 보증부 월세의 경우는 자영업자 비중도 상당히 높아서 각각 35.9%, 35.6%나 되었다.

〈그림 2〉는 가구의 세부 특성 하나하나에 초점을 맞추어 이를 100%로 보아 자가, 전세, 보증부 월세가 차지하는 비중을 나타내 주고 있다. 따라서 각 점유형태가 어느 집단에 속할 확률이 가장 높은가를 특성별로 용이하게 보여주고 있다. 여기서 특징적인 것은 전세일 경우 다른 지역보다 서울이 가장 비중이 높았고, 자가일 경우는 군부지역이 가장 비중이 높았다. 가구크기에서는 전세의 경우 3인이 가장 비중이 높고 자가의 경우는 5인 이상이 가장 비중이 높았다. 가구주 연령에서는 전세의 경우는 39세 이하의 젊은 집단이, 그리고 자가의 경우는 60세 이상의 노령 집단이 가장 비중이 높게 나타났다. 그리고 가구주 취업상태에서는 자가의 경우 기타직업에 속하는 경우가 다른 취업상태보다 비중이 높게 나타났다.

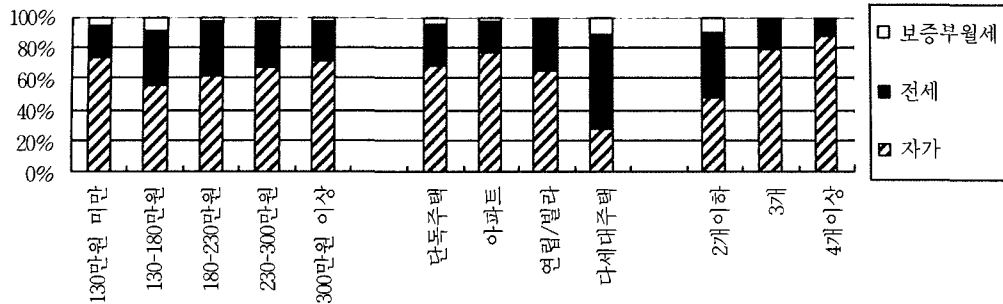
이상을 종합해 보면, 다른 변수들을 통제하지 않는 상태에서 주택 점유형태는 사회인구학적 특성에

따라서 유의한 차이가 있었다. 거주지역 특성에 있어서는 우리나라는 서울과 5대 도시가 중소도시나 군부지역보다 주택보급률이 낮기 때문에 자가보다 임차의 형태인 전세와 보증부 월세의 기회가 많고 따라서 그 비중이 높게 나타난 것으로 해석할 수 있다. 그리고 가구 크기는 가족원수가 많아질수록 재정적으로 안정된 중년기 이후의 생애주기일 가능성이 높고 따라서 주택을 자가 소유할 가능성이 높다고 보여진다. 또한 가구주 성별에서 여성 가구주는 남성 가구주에 비해 경제적으로 풍족하지 못하기 때문에 목돈이 필요 없는 보증부 월세를 더 많이 선택하고 있다고 보여진다. 그리고 가구주 연령이 증가할수록 가족생애주기의 후반기로 접어들게 되며, 또한 주택을 사용보다는 소유의 개념으로 인식하는 경향이 더욱 강하기 때문에 자가 비율이 높게 나타나고 있는 것으로 볼 수 있다.

2) 경제적 특성에 따른 주택 점유형태 비교

조사대상 가구의 경제적 특성에 따른 주택 점유형태는 〈표 4〉와 〈그림 3〉에 제시되어 있다. 월평균소득과 자산액수, 부채액수에 따라서 주택 점유형태는 유의한 차이가 있는 것으로 나타났으며, 월평균 저축액수에 따라서는 유의한 차이가 없는 것으로 나타났다.

우선 월평균 총소득액의 수준에 따라서 주택 점유형태는 다른 것으로 나타났는데, 자가의 경우는 300만원 이상인 고소득 가구가 26.1%로 가장 높게 나타났고, 전세의 경우는 180-230만원의 중간소득층 가구가 26.6%로 가장 높게 나타났으며, 보증부 월세



〈그림 3〉 경제적 특성과 주택 특성에 따른 점유형태

의 경우는 이보다 더 낮은 130-180만원 미만인 가구가 32.7%로 가장 높은 비중을 보였다. 이러한 경향은 〈그림 3〉에서도 명백하게 확인해 볼 수 있다. 또한 〈그림 3〉에서 월평균 총소득액에서 130만원 미만인 가구를 제외하면 소득이 높아질수록 자가비율이 높고, 전세비율은 낮아지는 것을 알 수 있다. 보증부 월세는 소득이 최저소득층이 아닌 130-180만원인 집단에서 가장 많이 나타났지만, 고소득층에서도 일정한 비율로 나타나고 있었다.

평균 자산액수에 따라서도 주택 점유형태는 차이가 있었는데, 자가가구의 평균 자산액수가 가장 높아 5,347만원, 전세 가구가 3,425만원, 보증부 월세 가구가 가장 낮아 2,076만원으로 나타났다. 평균 부채액수에 따라서도 주택 점유형태는 유의하게 달라지고 있었는데, 평균 부채액수 또한 자가가구가 가장 높아 1,009만원, 보증부 월세가구가 708만원, 전세 가구가 가장 낮아서 535만원으로 나타났다. 월평균 저축액수에 따라서 주택 점유형태는 유의하게 달라지지 않았다.

이상을 종합해 보면, 다른 변수들을 통제하지 않은 상태에서 소득, 자산, 부채수준에 따라서 주택 점유형태는 의미 있는 차이가 있었다. 특히 자가 가구의 경우 다른 점유형태보다 자산액수와 부채액수의 수준이 모두 가장 높았으며, 월평균 소득이 300만원 이상인 고소득 집단의 비중이 가장 높게 나타났다.

3) 주택 특성에 따른 주택 점유형태 비교

가구의 주택 특성에 따른 주택 점유형태는 〈표

4〉와 〈그림 3〉에 제시되어 있는데, 주택유형과 규모에 따라서 주택 점유형태는 유의한 차이를 보였다. 우선 주택유형에 따라서 주택 점유형태는 차이가 있었는데, 자가의 경우는 단독주택이 52.4%, 아파트가 33.7%로 이 두 유형이 자가 점유형태의 대부분을 차지하고 있었고, 전세의 경우는 단독주택이 44.6%, 다세대주택이 23.4%, 아파트가 20.7%로 나타났다. 보증부 월세의 경우도 단독주택이 55.4%, 다세대주택이 24.8%, 아파트가 15.8%로 나타났다.

주택규모에 따라서도 주택 점유형태는 유의한 차이가 있었는데, 자가의 경우는 방이 3개인 경우가 58.4%로 절반 이상을 차지하고 있었고 전세와 보증부 월세의 경우는 2개 이하가 각각 61.6%, 84.2%를 차지하고 있어 주로 소규모가 지배적임을 알 수 있다. 방이 4개 이상인 대규모 주택은 자가 점유형태인 경우가 가장 높아서 12.1%를 차지하고 있었고, 전세와 보증부 월세의 비중은 각각 3.6%, 3.0%로 비슷하게 나타났다.

〈그림 3〉에서 보면 자가의 경우 주택유형은 아파트가, 그리고 전세의 경우는 다세대 주택이 비중이 높게 나타났으며, 주택 규모면에서는 자가는 방 수가 4개 이상인 경우가 가장 높았고, 전세와 보증부 월세는 2개 이하인 경우가 가장 높은 것으로 분석되었다. 또한 자가의 경우는 아파트, 단독주택, 연립주택·빌라, 다세대 주택의 순으로 비율이 증가하였고, 반면 전세의 비율은 이 순서대로 더 낮아지고 있었다. 특히, 자가의 비율은 다세대 주택에서 현저히 낮으며, 보증부 월세의 비율은 현저히 높게 나타

났다. 자가비율은 주택규모인 방수가 많을수록 증가하고, 전세와 보증부 월세 비율은 감소하고 있었다. 특히, 방수가 2개 이하인 소규모 가구는 자가와 전세의 비율이 비슷하였으며, 보증부 월세의 비율이 다른 규모의 가구에 비해 현저히 높았다.

이상을 종합해 보면, 다른 변수들을 통제하지 않는 상태에서 주택 특성에 따라서 주택 점유형태는 유의한 차이를 보이고 있었는데, 점유형태는 자가는 아파트, 전세와 보증부 월세 가구는 다세대 주택이 높은 비중을 차지하고 있었고, 자가의 경우 주택 규모가 커질수록 비중은 증가하였다.

3. 소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인

본 연구의 분석방법으로는 정량적인 독립변수들로 비정량적인 두 개의 종속변수를 설명하거나 예측하고자 할 때 사용되는 회귀식의 특별한 형태인 로지스틱 회귀모형⁷⁾을 사용하였다. 로지스틱 회귀모형의 형태는 선형이 아닌 비선형의 특수한 형태로써 종속변수의 값이 '0' 또는 '1'을 가지는 로지스틱 곡선의 형태를 취하는 단순한 비선형 회귀분석(nonlinear regression)이라고 볼 수 있다(임영진, 2000).

1) 자가 점유형태 선택의 결정요인

주택 점유형태로 자가를 선택하는 가구는 사회적 구학적 특성에서, 먼저 거주지역은 서울에 비해서 군부지역, 중소도시, 5대도시의 순으로 자가를 선택하는 경향이 높았다. 가구주 성별은 여성에 비해서 남성이 자가를 선택하는 경향이 높았고, 가구주 연령은 60세 이상인 가구보다 39세 이하인 가구와 40세~49세인 가구가 자가를 선택하는 경향이 유의하게 낮았고, 특히 39세 이하인 가구가 더욱 자가를 선택하는 가능성은 낮게 나타났다. 가구주가 봉급생활자인 경우보다 기타 직업을 가진 가구가 자가를 선택하는 가능성이 높았다. 경제적 특성에서는 월평균 총소득이 300만원 이상인 고소득 가구에 비해서 130~180만원 미만인 가구와 180~230만원 미만인 가구가 자가를 선택하는 가능성이 유의하게 낮게

나타났다. 월평균 총저축액은 적을수록 자가를 선택할 경향이 높게 나타났으나 로그함수를 사용했기 때문에 선형적 관계가 아닌 비선형적 관계가 있는 것으로 추정된다. 자산액수와 부채액수는 자가를 선택할 가능성에 통계적으로 유의한 영향력이 없는 것으로 나타났다. 주택 특성 중 주택 유형은 아파트에 비해서 다른 주택유형(단독주택, 연립주택, 빌라, 다세대주택)이 자가를 선택할 경향이 낮게 나타났고, 주택 규모는 방수 2개 이하인 소규모에 비해서 3개와 4개 이상인 대규모의 주택이 자가를 선택하는 가능성이 높게 나타났다.

2) 전세 점유형태 선택의 결정요인

주택 점유형태로 전세를 선택하는 가구는 사회적 구학적 특성에서, 먼저 거주지역은 서울보다 군부지역, 중소도시, 5대도시 순으로 전세를 선택하는 경향이 낮게 나타났다. 가구주 연령은 60세 이상인 가구에 비해서 39세 이하와 40세~49세인 가구가 전세를 선택하는 경향이 높았고, 특히 39세 이하인 가구가 40세~49세인 가구보다 전세를 선택하는 경향이 더욱 높게 나타났다. 경제적 특성에서는 월평균 총소득이 180-230만원인 가구가 300만원 이상인 고소득 가구에 비해 전세를 선택하는 가능성이 높게 나타났으며, 월평균 총저축액이 많을수록 전세를 선택하는 경향이 높게 나타났다. 주택 특성에서는 주택유형과 주택규모 모두 유의하게 나타났는데, 주택유형은 아파트가 아닌 다른 유형의 주택에 거주하는 가구가 전세를 선택하는 경향이 높았고, 주택규모는 방수 2개 이하인 소규모보다 3개와 4개 이상의 가구가 전세를 선택하는 경향이 낮게 나타났다.

7) 주택점유형태와 같이 종속변수가 양적 변수가 아니라 질적 변수일 때 주로 사용되는 모형에는 프로빗 모형과 로지스틱 회귀모형이 있다. 프로빗 모형과 로지스틱 회귀모형에 의한 실증분석의 결과는 매우 유사하며, 그 차이가 0.02 미만 정도로 거의 동등한 결과를 지닌다. 따라서 모형의 선택은 개인적 선호와 경험 그리고 컴퓨터 프로그램의 접근가능성에 의해 결정된다. 국토연구원, 「주택시장구조 변화와 신주택정책방향」, 1998, p82.

〈표 5〉 주택 점유형태 선택의 결정요인

		자 가		전 세		보증부월세	
		계수	p값	계수	p값	p값	계수
거주 지역	5대 도시	0.550	0.001***	-0.566	0.000***	0.131	0.677
	중소 도시	0.925	0.000***	-1.011	0.000***	0.355	0.223
	군부 지역	1.388	0.00***	-1.596	0.00***	0.323	0.414
가구 크기	2인	-0.158	0.516	0.253	0.305	-0.508	0.239
	3인	-0.302	0.125	0.308	0.122	-0.088	0.808
	4인	-0.063	0.694	0.139	0.395	-0.350	0.274
성별	남성	0.519	0.039*	-0.180	0.501	-0.974	0.011*
연령 상태	39세 이하	-1.782	0.000***	1.615	0.000***	0.772	0.096
	40세-49세	-1.099	0.000***	0.915	0.000***	0.920	0.051
	50세-59세	-0.217	0.403	0.000	1.000	0.643	0.185
취업	자영업자	-0.220	0.105	0.138	0.305	0.346	0.179
	기타	0.377	0.045*	-0.280	0.148	-0.407	0.249
월평균 총소득	130만원미만	-0.445	0.074	0.278	0.274	0.391	0.374
	130-180만원	-0.540	0.007**	0.374	0.065	0.463	0.203
	180-230만원	-0.444	0.014*	0.538	0.003**	-0.436	0.271
	230-300만원	-0.165	0.375	0.259	0.164	-0.302	0.465
log(월평균총저축액)		-0.185	0.002**	0.188	0.002**	0.046	0.656
log(자산액)		0.060	0.161	-0.026	0.564	-0.153	0.057
log(부채액)		0.004	0.857	-0.017	0.486	0.034	0.459
주택 유형	단독주택	-1.021	0.000***	0.881	0.000***	0.714	0.021*
	연립주택/빌라	-0.626	0.002***	0.661	0.001**	-0.226	0.696
	다세대주택	-0.895	0.000***	1.482	0.000***	1.080	0.003**
주택 규모	3개	0.997	0.000***	-0.616	0.000***	-1.904	0.000***
	4개 이상	1.818	0.000***	-1.377	0.000***	-2.796	0.006**
상 수		0.569	0.003	-2.350	0.000	-1.779	0.058
-2LOG 우도							
기본모형		2496.921		2338.667		783.954	
변수가 투입된 모형		1840.159		1822.014		649.994	
p값		0.000		0.000		0.000	
χ^2		656.466		515.165		133.960	
예측값 정확도		80.0%		78.9%		94.9%	

* p<0.05, ** p<0.01, *** p<0.001

3) 보증부 월세 점유형태 선택의 결정요인

주택 점유형태로 보증부 월세를 선택하는 가구는 사회인구학적 특성에서 가구주 성별만 유의하게 나타났다. 여성가구주에 비해서 남성가구주는 보증부 월세를 선택하는 가능성이 의미 있게 낮은 것으로 나타났다. 경제적 특성은 다른 결정요인들을 통

제한 상태에서 보증부 월세 점유형태의 선택에 유의한 영향력을 미치지 못하는 것으로 나타났다. 주택 특성에서는 주택유형과 주택규모 모두 보증부 월세 점유형태의 선택에 영향력이 있는 것으로 나타났다. 우선 주택유형은 아파트에 비해서 단독주택과 다세대주택에 거주할수록 보증부 월세를 선택하

는 경향이 높았고, 주택규모는 방수가 2개 이하인 소규모에 비해서 3개와 4개 이상인 주택이 보증부 월세를 선택할 가능성이 낮게 나타났다.

4. 주택 점유형태 선택 모형

이상의 자가 점유형태 선택모형, 전세 점유형태 선택모형, 보증부 월세 점유형태 선택모형의 결과를 종합해보면 다음의 <표 6>과 같이 요약될 수 있다.

사회인구학적 특성에서 우선 거주지역은 서울에 비해서 5대도시·중소도시·군부지역이 자가 점유형태를 선택하는 가능성이 높았고, 전세를 선택하는 가능성은 낮았다. 남성 가구주는 여성 가구주에 비해 자가를 선택하는 경향이 높았고, 보증부 월세를 선택하는 경향이 낮았다. 가구주 연령이 39세 이하와 40세~49세인 경우는 60세 이상에 비해 전세를 선택하는 가능성이 높았고, 자가를 선택하는 가능성이 낮았다. 가구주가 봉급 생활자인 가구에 비해서 기타 직업의 경우는 자가를 선택하는 경향이 낮았다. 경제적 특성 중에서 월평균 총소득이 300만원 이상의 고소득층에 비해서 130~180만원 미만인 가구와 180~230만원 미만인 가구는 자가를 선택하는 경향이 낮았고, 이 중 180~230만원 미만인 경우는 전세를 선택하는 경향이 높았다. 월평균 총저축액이 많을수록 자가를 선택하는 경향이 낮았고, 전세를 선택하는 경향은 높았다. 주택 특성 중에서 주택 유형은 아파트에 비해서 단독주택의 경우 자가를 선택하는 경향은 낮았고 전세와 보증부 월세를 선택하는 경향은 높았다. 또한 다세대 주택의 경우도 아파트에 비해 자가를 선택할 가능성은 낮았고 전세와 보증부 월세를 선택할 가능성은 높은 것으로 나타났다. 주택 규모에 있어서는 방수가 2개 이하인 소규모 가구에 비해서 방수 3개, 4개 이상이 되는 대규모 가구일수록 자가를 선택하는 경향이 높았고, 전세와 보증부 월세를 선택하는 경향이 낮은 것으로 나타났다.

이상을 종합하면, 가구주 성별과 취업상태를 제외하면 자가와 전세 점유형태의 선택에 영향을 미치는 가구 특성은 동일하게 나타났는데, 단지 그 영향력은 상반되게 작용하는 것으로 분석되었다. 즉 거

주지역, 가구주의 연령, 월평균 소득, 월평균 저축, 주택유형, 주택규모 모두가 자가와 전세 점유형태의 선택가능성에 유의한 영향을 미치는 요인으로 나타났는데 서로 반대방향으로 영향을 미치고 있었다. 한편, 보증부 월세를 선택하는데 영향을 미치는 가구 특성은 가구주 성별, 주택유형과 주택규모로 나타났는데 주택규모와 주택유형의 영향력의 방향은 전세점유의 선택과 동일하게 나타났다.

주택 점유형태를 결정하는 사회인구학적 특성 중에서 거주지역이 자가 점유형태 선택모형과 전세 점유형태 선택모형에서 유의하게 나타났는데, 2001년 주택보급률을 살펴보면 서울(79.7%)이 전국(98.3%)에 비해서 낮기 때문에 서울지역에 거주하는 경우 다른 지역보다 자가를 선택하는 경향이 낮은 것으로 이해할 수 있다. 가구주 성별은 자가 점유형태 선택모형과 보증부 월세 점유형태 선택모형에서 유의하게 나타났다. 경제활동인구(2000) 통계에서 남성의 74.6%, 여성의 49.9%가 경제활동을 하고 있는 것으로 나타나고 있고 또한 성별 월평균임금(2001)을 보면, 남성은 147만 3,789원, 여성은 95만 4,292원으로 여성은 남성의 64.7%에 불과한 낮은 임금을 받고 있는 것으로 나타나고 있다. 게다가 주로 여성이 종사하는 직종도 저임금·비정규직에 치우쳐 있기 때문에 목돈이 필요한 자가나 전세를 선택하는 경향이 낮은 것으로 해석할 수 있다. 일반적으로 가계는 자녀 출산이나 교육, 직장변화 등 많은 변화를 겪다가 자녀가 독립·분가하는 가족생애주기로 접어들면서 안정적인 단계가 되고, 뿐만 아니라 연령이 낮아질수록 주택에 대한 소유의 개념이 사용의 개념으로 변하고 있으며 임차에 대한 부정적 인식이 적어지는 경향이 있다. 따라서 연령이 증가할수록 안정적인 자가를 선택하는 경향이 높고, 연령이 감소할수록 임차의 형태인 전세나 보증부 월세를 선택하는 경향이 높게 나타나는 것으로 볼 수 있다. 가구주가 봉급생활자인 가구에 비해서 기타직업에 속하는 가구일 경우 자가를 선택하는 가능성이 큰 것으로 나타났는데, 기타직업에 속하는 집단에는 주택 소유율이 높은 은퇴가계가 포함되어 있기 때문인 것으로 보인다. 경제적 특성에서, 월평

〈표 6〉 주택 점유형태 선택 모형

		자가 선택모형	전세 선택모형	보증부 월세 선택모형	
사회 인구 학적 특성	거주 지역	서울	(비교 변수)		
		5대도시	+ (5)	- (5)	
		중소도시	+ (4)	- (3)	
		군부지역	+ (2)	- (1)	
	성별	남성	+ (6)		- (3)
		여성	(비교 변수)		
	연령	39세 이하	- (1)	+ (1)	
		40세-49세	- (2)	+ (3)	
		60세 이상	(비교 변수)		
	취업상태	봉급생활자	(비교 변수)		
기타		+ (7)			
경제적 특성	월평균 총소득액	130-180만원 미만	- (6)		
		180-230만원 미만	- (7)	+ (6)	
		300만원 이상	(비교 변수)		
	월평균 총저축액 log값	- (8)	+ (7)		
주택 특성	주택 유형	단독주택	- (3)	+ (4)	+ (2)
		아파트	(비교 변수)		
		연립주택/빌라	- (5)	+ (5)	
		다세대 주택	- (4)	+ (2)	+ (1)
	주택 규모	2개 이하	(비교 변수)		
		3개	+ (3)	- (4)	- (2)
		4개 이상	+ (1)	- (2)	- (1)

주) +, 각 점유형태 선택의 경향이 증가시키는 특성을 의미하고, -, 각 점유형태 선택의 경향이 감소시키는 특성을 의미한다. (), 괄호 안의 숫자는 영향의 우선순위를 의미한다.

균 총소득이 300만원 이상인 고소득 가구에 비해서 130~230만원 미만인 가구는 자가를 선택하는 경향이 낮았고, 이 중 180-230만원 미만에 해당하는 중간 소득층은 특히 전세를 선택하는 경향이 높았다. 월평균 총저축액이 많을수록 전세를 선택하는 경향이 높았고 자가를 선택하는 경향이 낮았다. 이는 전세 점유형태의 가구가 앞으로 주택을 소유하기 위해 저축을 하는 경우가 많은 것으로 볼 때 저축액이 많을수록 전세 점유형태를 선택하는 가능성이 높게 나타나는 것으로 볼 수 있다. 그리고 월평균 저축액이 적을수록 자가 점유형태를 선택할 가능성이 높게 나타난 것은 자가의 경우는 가구가 주택을 소유

하기 위해 주택자금대출이나 주택 담보부대출을 받는 경우가 많고 따라서 월평균 저축액수는 상대적으로 적어질 수밖에 없기 때문인 것으로 볼 수 있다. 이는 우리나라의 주택자금대출이 1999년 43조 5,480억원에서 2001년도 4/4분기에는 56조 2,139억원으로 꾸준히 증가하고 있고, 주요 은행의 가계자금대출 중 주택담보대출 비중이 평균 43.4%를 차지하고, LTV가 1997년 29.4에서 2000년 38.1로 증가하고 있는 현실과 관련되어 있다.

주택 특성 중 주택유형에서는 자가는 아파트가, 전세는 단독주택, 연립주택/빌라와 다세대 주택이, 보증부 월세는 단독주택과 다세대 주택인 경우가

각 점유형태를 선택하는 경향이 높게 나타났다. 주택규모는 방의 수가 3개 및 4개 이상인 대규모가구가 자가를 선택할 경향이 높았고, 전세 및 보증부 월세를 선택할 경향이 낮게 나타났다.

V. 결론 및 제언

본 연구의 분석결과는 다음과 같이 요약될 수 있다.

첫째, 주택 점유형태에 따른 가구의 특성을 분석하였는데, 가구특성 중에서 월평균 총저축액 변수를 제외하고 모든 특성들에 있어서 주택 점유형태별로 유의한 차이가 있었다. 즉, 사회인구학적 특성으로는 거주지역, 가구크기, 가구주 성별·연령·직업이, 경제적 특성으로는 월평균총소득, 자산액, 부채액, 그리고 주택 특성으로는 주택 유형과 규모가 주택 점유형태별로 유의한 차이가 있는 것으로 나타났다.

둘째, 주택 점유형태의 선택에 영향을 미치는 가구특성들을 분석하였다. 사회인구학적 특성에서 가구 크기, 자영업에 종사하는 가구주, 경제적 특성에서 월평균 소득이 130원 미만인 가구, 자산액과 부채액의 로그값은 주택 점유형태의 선택에 통계적으로 유의한 영향력이 없는 것으로 나타났고, 그 외의 모든 특성들이 점유형태의 결정에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히, 주택유형과 주택규모는 모든 점유형태의 선택에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한, 자가와 전세 선택에 영향을 미치는 가구 특성은 가구주 성별과 취업상태 두 변수를 제외하고는 동일했는데 단지 그 영향력은 반대방향으로 작용하였다. 한편 보증부 월세의 선택 가능성에 영향을 미치는 가구 특성은 가구주 성별, 주택유형과 주택규모로 나타났는데 주택유형과 주택규모 특성은 전세점유형태의 선택가능성에 영향을 미치는 방향과 동일하게 나타났다.

이러한 결과로 미루어 볼 때 자가와 전세 점유형태 선택을 결정하는 가구특성은 서로 뚜렷하게 상반되는 관계에 있다고 볼 수 있다. 또한 <표 4>와 <표 5>를 통해서 볼 때 자가 점유형태와 전세 점유형태는 가구 특성에 따라 증가, 감소가 상반되고 있음을

알 수 있었으며, 이는 자가와 전세가 상당한 정도로 대체재의 관계에 있음을 추론해 볼 수 있다. 그리고 전세와 보증부 월세 점유형태의 선택을 결정하는 가구특성은 서로 유사한 관계에 있다고 결론지을 수 있다. 즉, 주택 점유형태 시장은 자가 점유를 선택하는 집단과 전세와 보증부 월세 점유를 선택하는 집단으로 크게 양분화될 수 있으며 이 두 집단은 서로 대조적인 특성을 가지는 소비자 집단이고, 이러한 특성들이 주택 점유형태의 선택에 서로 다른 방향으로 영향을 미치고 있다고 할 수 있다.

본 연구의 결과를 바탕으로 몇 가지 제언을 해 본다면 다음과 같다. 먼저, 우리나라는 주택공급이 편중되어 있는 형편이기 때문에 정부의 주택공급정책은 서울을 비롯하여 수요에 비해 공급이 미치지 못하는 지역에 집중시켜야 한다고 볼 수 있다. 또한 성별에 따른 시장경제활동 참여율, 월평균임금, 직종의 차이가 나아가 주택 점유형태 선택에 영향을 주게 되므로, 여성의 취업기회 증진을 위한 취업교육을 증대시켜야 한다. 특히, 저소득인 여성가구주의 경우에 보증부 월세를 선택하는 경향이 높다는 점은 이 집단에 초점을 둔 복지정책의 필요성을 시사하고 있다. 연령이 낮아질수록 그리고 서울을 비롯한 대도시일수록 주택에 대한 개념이 소유에서 사용으로 변화하고 있고, 독신이나 미혼인 계층의 임대 선호가 높다는 점으로 미루어 보아, 저소득 계층을 대상으로 하는 영구임대주택정책에서 벗어나 이들을 대상으로 하는 임대주택의 공급이 필요하다고 본다. 또한 소득 계층에 따라 점유형태를 선택하는 경향에 유의한 차이가 있는 것으로 나타났는데, 금융기관은 가구의 소득 특성에 맞는 다양한 주택 금융상품과 주택자금 및 주택담보 대출상품을 개발해야 할 것이다.

주거 점유형태별로 가구 특성에 차이가 있으므로 주택 서비스와 디자인을 개발할 때 이러한 가구의 세부특성들을 활용함으로써 더욱 수요자의 요구에 부합할 수 있을 것이다. 또한 주거 점유형태별 가구의 세부특성 자료는 정부가 주택공급 정책을 수립할 때나 주택사업자가 주택 수요를 예측하는 경우에 참고할 수도 있을 것이다. 특히 월세선택에 영향을 주는 요인으로서 여성가구주가 남성가구주보다 월세

선택 가능성이 높았고 주택규모가 적을수록 월세선택의 가능성이 높은 것으로 나타났다. 이러한 점들은 월세주택이나 임대주택의 서비스와 디자인 개발에 고려될 만한 가구특성이라고 볼 수 있다. 즉 임대주택을 디자인할 때 임대주택 실수요자의 요구를 더욱 적합하게 반영하여 좀 더 여성 지향적이고 소규모 지향적인 측면이 고려될 수 있을 것이다.

본 연구에서 나타난 제한점들과 이를 고려한 앞으로의 후속연구를 위한 제언을 덧붙이면 다음과 같다. 첫째, 본 연구의 분석에 사용된 자료는 1997년 제5차 KHPS인데 이 자료는 전월세로의 분화현상과 같은 최근 동향을 잘 파악하지 못하는 단점이 있으며 이는 보증부 월세의 선택가능성 모형이 다소 미비할 수 있음을 의미한다. 둘째, 주택 점유형태의 선택에 영향을 미치는 가구 특성을 본 연구에서는 사회인구학적 특성, 경제적 특성, 주택 특성으로 한정시켰다. 소비자의 주택선택을 보다 심도 있게 이해하기 위해서는 이외에도 심리적 특성이나 거시적 측면의 경제적 특성(주택 정책, 인플레이션 등)을 포함시켜 조사하는 것이 필요하다고 본다. 셋째, 본 연구는 전체 가구를 대상으로 분석하였으나, 최근 증가하고 있는 노인 가구, 독신 가구, 편부모 가구 등을 대상으로 한 다양한 계층의 실질적인 주택 점유형태 선택의 영향요인에 대한 심층적인 분석이 요구된다.

■ 참고문헌

- 곽인숙(1989). 도시가구의 주거이동 유형이 가정생활의 질에 미치는 영향. *한국가정관리학회지*, 7(2), 127-142.
- 국토개발연구원(1992). 지역별 주택시장연구.
- 국토개발연구원(1998). 주택시장구조 변화와 신주택 정책방향.
- 김승동(2001). 주택시장구조 변화와 주택금융 발전 방향. *주택금융*, 8(1), 247-267.
- 김영국(1993). 로짓모형을 이용한 주거 이동행태 분석. 연세대학교 학위논문.
- 김용현(2000). 서울시 거주자의 거주유형결정요인분석. 서울시립대학교 학위논문.
- 김윤정(2001). 주택시장에서 소비자의 구매가치 평가요소와 마케팅 커뮤니케이션 적용에 관한 연구. 이화여자대학교 학위논문.
- 김인하(1995). 서울시 가구의 주거이동 분석. 연세대학교 학위논문.
- 문숙재, 여윤경(2001). 소비자트렌드 21세기. 시그마프레스.
- 박명희(1996). 소비자 의사 결정론. 서울: 학현사.
- 손준호(2000). 외환위기 이후 우리경제의 환경변화와 주택경기. *주택금융*, 8(2), 9-30.
- 윤주현, 손경환, 김혜승, 천현숙(1998). 주택금융 변화와 신주택정책 방향. 국토개발연구원.
- 장성수(1998). 아파트 선택에 영향을 미치는 가구의 사회·경제적 특성에 관한 연구. *대한건축학회논문집*, 14(11), 31-38.
- 주택산업연구원(1996). 도시 유형별 주택수요분석.
- 통계청(1997). 사회통계조사(주거, 교통, 환경부분).
- 통계청(2000). 인구주택 총조사 각년도.
- 한동근(1986). 가구특성에 따른 주거선택에 관한 연구. 서울대학교 환경대학원 석사논문.
- Moore, E.G. (1971). Comments on the use of ecological models in the study of residential mobility in the city. *Economic Geography*, 47, 73-84.
- Morris, E. W. and Mary Winter (1975). A Theory of family housing adjustment. *Journal of Marriage and The Family*, 79-88.
- Morris, Earl W., Sue R. Crull and Mary Winter (1976). Housing norms, housing satisfaction propensity to move. *Journal of Marriage and the Family*, 38, 309-320.
- Rossi P. H. and Shlay A. B. (1982). Residential Mobility and Public Policy Issue. *Journal of Social Issues*, 38(2).
- Shefer D. (1986). Utility Changes in Housing and Neighborhood Services for Household Moving into and out of Distressed Neighborhood. *Journal of Urban Economics*, 19(1).

(2002년 8월 31일 접수, 2003년 5월 12일 채택)