

‘적정 주택자산 비율 측정’에 관한 연구

— 가족생활주기를 중심으로 —

정운영 · 황덕순 (전남대학교 가정관리학과)

합리적인 재무관리를 위해서는 현재 경제상황과 가계의 특수한 상황하에서 가계가 어떠한 재정상태에 있는지를 파악하는 것이 중요하다. 이제까지 가계의 재정상태는 절대액수를 그대로 사용하는 산술적 저량과, 단순 측정을 그대로 사용하지 않고 두 가지 이상의 측정치를 기초로 하여 상대적 비율을 구성하는 방법으로 측정하였다. 그러나 이들 대부분은 외국의 실정에 근거한 준거기준을 제시하고 있어, 우리나라 실정에 맞는 준거기준에 대한 설정이 요구된다. 특히 장기적인 재무관리를 잘 수행하기 위해서 각 가족생활주기 단계별로 주요한 재무목표에 대해 재무비율을 설정하고 적정기준을 제시하는 것이 필요하다.

이에 본 연구에서는 우리나라 특성상 주요한 재무목표인 주택자산을 중심으로 가계의 금융자산(유동자산), 부채, 소득과의 비율을 가족생활주기별로 살펴봄으로서 우리나라 실정에 적합한 준거기준과 적정비율을 마련하는데 토대가 되고자 한다.

본 연구에서 분석한 자료는 1995년에 실시한 대우경제연구소의 한국가구패널조사(KHPS)로 이 표본은 제주도를 제외한 전국에서 다단계 층화 방식(multi-stage stratified random sampling)에 의해 이루어졌다. 본 연구의 문제를 분석하기 위해 기혼가계 3032 가계를 연구표본으로 선택하였고 자료의 분석을 위해서 빈도, 백분율, 평균, 중앙값 등의 단순 기술 통계분석을 사용하였다.

본 연구의 주요결과는 다음과 같다.

첫째, 가족생활주기 단계별로 주택자산/금융자산(1), 주택자산/총부채(2), 주택자산/총소득(3)과의 비율을 살펴본 결과, 주택자산/금융자산의 비율에 있어서 중앙값은 미취학기에 4.23, 초등교육기에 3.84, 중고등교육기에 5.71, 대학교육기 이상에서는 6.06의 수치를 나타내었고 주택자산/총부채의 비율에 있어서 중앙값은 미취학기에 4.65, 초등교

육기와 중등교육기에 5.00, 대학교육기 이상의 단계에서는 6.25를 나타내어 생활주기에 따라 증가하는 추세를 보였다. 주택자산/총소득과의 비율에 있어서 중앙값은 미취학기에 1.49, 초등교육기에 1.47, 중고등교육기에 2.00, 대학교육기 이상의 단계에서는 1.94를 나타내어 전 생활주기동안 거의 일정한 수치를 보였다.

둘째, 가족생활주기 각각의 단계인 미취학기, 초등교육기, 중고등교육기, 대학교육기 이상의 각 단계를 결혼지속년수로 세분하여 (1),(2),(3)을 분석한 결과, 주택자산의 적정치를 추정하는데 있어서 금융자산과 총부채와의 비율을 준거기준으로 하기보다는 총소득과의 관계를 보는 것이 바람직하다고 보았다.

주택자산과 총소득과의 비율을 각각의 단계에서 결혼지속년수로 세분하여 살펴보면, 미취학기에 1.09-1.24, 초등교육기에 1.56~1.79, 중고등교육기에 1.93~2.38의 분포로 각단계별로 결혼지속년수가 증가함에 따라 중앙값이 증가추세를 보였다. 이에 비해 대학교육기 이상의 단계에서는 결혼지속년수가 많아짐에 따라 비율의 중앙값이 2.70~1.81로 감소하는 추세를 나타냈다.

이상의 결과는 주택에 대한 재무목표와 문제를 가진 개별가계가 자신들의 재정상태를 쉽게 판단할 수 있는 기준과 적정도를 설정하는 근거가 될 것이며 생활주기 전반에 걸쳐 주택자산에 대한 계획을 세우는데 유용한 지침이 될 것이다. 또한 이러한 자료는 가계의 재무상담과 재무계획, 국가의 가계와 주택에 관련된 정책을 위한 기초자료로 사용될 수 있을 것이다.

참 고 문 헌

- 김순미, 곽인숙(1997). 도시가계의 주거이동유형별 주택자금규모와 관련변수에 관한 연구, *대한국정학회지*, 35(2), 95-109.
- 박정식(1997). *현대재무관리*, 다산출판사.
- 양정선(1997). 산술적 저량과 재무비율 측정을 중심으로 한 가계의 재정상태 분석, *이화여자대학교 대학원, 박사학위논문*.
- 제미경, 박정희(1990). 주택소비 변화에 대한 개별가계특성의 영향력, *인제논총* 6(1), 263-280.
- DeVaney, S. (1994). Usefulness of Financial Ratios as Predictors of Household Insolvency: Two Perspectives, *Financial Counseling and Planning*, 5, 5-23.
- Lytton, R.H., Garman, E.T. & Porter, N.M.(1991). How to use Financial Ratio When Advising Clients, *Financial Counseling and Planning*, 2, 3-24.