

항상소득과 비인적자산이 주택점유에 미치는 영향

The Effects of Permanent Income and Non-Human Capital Asset on the Housing Tenureship

이채성*
Lee, Chae-Sung

Abstract

The purpose of this study is to identify which is the better indicator to forecast housing tenureship between permanent income and current income, and study the effects of non-human capital asset on housing tenureship. To forecast permanent income, a statistic regression equation is used with current income as the dependent variable. Multi-nomial logistic model is used to forecast the housing tenureship Using current income as the dependent variable delivered a more accurate result than using permanent income. Current income is used as a dependent variable and sex, age, education and occupation are used as independent variables to forecast permanent income. Non-human capital asset is also used as an independent variable. Also, excluding non-human capital asset variable when forecasting bothe permanent income and housing tenureship proved to be more accurate. Because permanent income, the sum of future income and current asset, is a good indicator of current consumption including housing, the result with permanent income should be more accurate than the forecast using current income. This implies an underdevelopment of a housing mortgage system that enables people to consume now on the basis of their future income. The Korea's unique Chonsei housing rental system has also made it difficult to forecast housing tenureship based on people's permanent income and asset. While, the Key-money of Chonsei housing and the housing asset of homeowners with debt are very similar in their amount, the result is completely different. One is a renter and the other is a homeowner.

Keywords : homeowner, chonsei renter, monthly renter, permanent incom, current income, human capital, non-human capital asset

주요어 : 자가, 전세, 월세, 항상소득, 경상소득, 인적자산, 비인적자산

1. 서론

주택을 사용하는 것과 주택을 소유하는 것 사이에는 하나의 중요한 결정이 있어야 한다. 주택을 임대하여 사용할 것이냐, 주택을 소유하여 사용할 것이냐 하는 결정이다. 주택을 임대할 경우에는 계약기간이 만료되면 대개의 경우 임대료 인상을 요구 받으며, 이를 수용하기 힘들 경우에는 거주지를 옮겨야하는 불편과 비용이 동반된다. 또한 주택 가격의 상승에 따른 자본 이득을 혜택을 누릴 수 없다. 반면 이주가 자유로우며 뭇돈이 없어도 삶에 꼭 필요한 주택을 사용할 수 있으며, 뭇돈이 있는 경우에는 다른 용도로 사용이 가능하다. 반면 주택을 구입한 경우에는 금융비용이 발생하며 소유에 따른 재산세와 같은 소유비용을 지불해야 한다. 소유로 결정 한 경우에는 무엇보다도 중요한 것은 뭇돈의 존재 유무이다. 대개 결혼하여 가정을 꾸미면 주택이 필요해지는데, 이 때 젊은 나이에 뭇돈이 모아서 있기는 어려운 현실이다. 우리나라는

외국과 같이 주택금융이 잘 발달되어 있지도 못하다. 이러한 현실에서 주택의 소유가 현재의 소득이 아닌 미래의 소득을 미리 앞당겨 소비해서 소유할 수 있는 여건이 성숙되어 있는지, 아니면 오직 현재의 소득만이 아직도 주택소유에 훨씬 더 큰 영향을 미치는지에 대한 분석과 해석 및 현실과의 비교 검토가 연구의 목적이다.

비내구소비재는 아무리 고가라 하더라도 내구성이 없기 때문에 금융기관으로부터 돈을 꾸어서 소비하는 경우는 드물다. 물론 신용카드로 재화를 구입하는 경우가 허다하지만 이때 대출은 초단기 대출이며 대출 금액도 크지 않다. 토지를 포함하는 부동산을 제외한 모든 소비재는 사용할수록 가격이 하락하여 값은 시간이 길어질 경우에는 재화의 중고 가격이 남은 대출금보다 낮아질 경우도 있어서 임차기간도 길어지기 어렵다. 금융기관에서 큰 금액의 돈을 꾸어주려면 대부분 담보를 요구하므로 대상 물건이 내구재여야만 한다. 주택 다음으로 금융기관으로부터 자금을 빌려서 소비하는 내구소비재인 자동차의 경우도 대출기간이 2년 내지 3년 정도이다.

경제가 발전함에 따라 주택은 가격이 상승하는 경우가 대부분이며, 또한 내구기간도 상당히 길어서 임차기간이 길

*정희원(주저자, 교신저자), 국민대학교 건축대학 교수
이 논문은 2009년도 국민대학교 교내연구비를 지원받아 수행된 연구임.

어도 대출금을 갚지 않을 위험성은 크지 않다. 비록 대출자가 갚을 능력을 상실하여 대출금을 갚지 못하는 경우에도 잔여 대출금보다 담보인 주택의 시장가격이 대부분 크기 때문에 주택담보 대출이 쉽게 이루어진다. 그러므로 다른 재화와 달리 주택의 경우에는 워낙 고가이며 내구성이 길기 때문에 소비자의 현재 소득보다는 미래의 소득이 훨씬 중요하다. 이러한 이유로 주택의 소비는 미래소득을 현재에 반영한 항상소득이 현재의 경상소득보다 더 중요하게 작용할 수 있다. 또한 현재 개인이 소유하고 있는 비인적 자산은 중요한 역할을 한다. 자금이 충족하지 못하거나, 금융기관이나 비금융기관으로부터 자금을 빌릴만한 여유가 없는 가구의 경우와 자금이 여유가 있는 가구와는 주택점유형태에서 분명히 차이를 보일 것이 추측된다.

우리나라의 경우 월세는 대개 주택의 품질에서 좋지 못한 것이 일반적이어서, 자금이 충족되면 월세에서 전세로, 전세에서 소유로의 상황 이주가 가능하기 때문이다. 그러므로 항상소득과 비인적 자산이 평생에 걸친 장기적인 소비에 미치는 영향을 무시하지 못할 것이므로 이의 주택소비에 영향을 미치는지 혹은 주택금융의 미발달로 주택소비에 미치는 영향이 제한적인지를 알아보는 것은 충분히 연구의 가치가 있다고 생각한다. 또한 이론적인 연구와 현실 사이에는 항상 괴리가 있기 마련이므로 현실과 어떤 차이가 얼마나 있으며, 차이가 있다면 무엇이 차이가 만들었는지 알아보는 것도 연구의 또 다른 소득이 될 것이다. 항상소득은 평생에 걸친 소득을 말하는 것이므로 근로자의 인적자산이 결정적인 영향을 미친다. 그러므로 인적자산이 경상소득에 미치는 영향을 분석하여 이를 바탕으로 항상소득을 추정할 다음 이 항상소득이 주택소비에 얼마나 영향을 미치는가를 알아보아야 한다. 이를 위해서는 먼저 항상소득의 추정은 인적자산을 독립변수로, 경상소득을 종속변수로 사용하여 회귀분석을 이용하여 추정이 가능하다. 다음은 여기서 추정된 항상소득을 독립변수로, 주택점유형태를 종속변수로 사용하여 다항로지모델을 사용하여 추정된 항상소득이 얼마나 잘 실제 상황을 잘 추정하는지를 파악하여 본다. 또한 직접적으로 경상소득을 독립변수로 사용하여 실제상황을 추정하여 볼 수 있다. 위의 두 방법에서 나오는 결과를 서로 비교하여 어느 편이 현재의 실제 상황과 잘 맞는지를 비교하여 봄으로써 우리나라 현실에는 어떤 소득이 더 잘 맞는지를 알아보고자 한다.

II. 선행연구 검토

경제학 소비함수이론에서 항상소득을 정상적인 소득 흐름으로 미루어 볼 때 기대할 수 있는 기대소득으로 간주하며, 이 기대소득이 현재의 소비에 영향을 미친다고 생각한다. 당기의 소비는 당기시의 절대소득 즉 경상소득만으로 결정되는 것이 아니고 미래의 장기적인 기대치로서의 항상소득에 의하여 결정된다고 보는 가설이다. 또한 소비는 물론 근로자의 근로소득으로만 결정되는 것이 아

니고 근로자가 현재 가지고 있는 보유자산에 의해서도 영향을 받는다. 소비자의 소비는 현재의 경상소득 만으로만 소비할 수 있는 것이 아니고 미래의 소득으로도 소비가 가능하다. 특히 능력 있는 젊은이들은 금융기관에서 쉽게 돈을 꾸어서 현재 소비하는 것이 어렵지 않기 때문이다.

소비자의 항상소득은 근로자의 인적자산과 비인적 자산을 근거로 추정한다. 인적자산이란 근로자의 학력, 경력, 직업, 성별과 나이 등 근로자가 지닌 속성들로, 이런 인자들이 근로자 개인의 능력을 나타내고 이 능력이 개인의 소득을 결정하는 것으로 간주한 것이다. 비인적 자산은 개인이 보유하고 있는 물적 자산을 말한다. 예를 들면 자산인 금융자산, 임차보증금, 소유 부동산과 동산, 그리고 부채인 임대보증금 빌린 돈 등으로 구성되며 보유자산에서 보유 부채를 제외한 보유 순자산으로 구성된다.

학문적 연구에서는 실질적인 경상소득을 항상소득과 임시소득으로 분류한다. 항상소득은 위에서 소개한 인자들에 의하여 추정되며, 이러한 인자들이 모두 같으면 똑같은 항상소득으로 간주한다. 그러나 학문적 연구에 사용 가능한 변수 이외에 개인들 간에는 다른 요인에 의해서도 실질소득의 차이가 존재한다. 예를 들면 같은 학력이라도 전공이나 학교의 차이, 같은 학교라도 성적의 차이 등이 개인의 또 다른 차이를 가져온다. 또한 도저히 계량화하기 어려운 성격이나 성실성 등의 차이도 실제 소득의 차이를 가져온다. 연구에서 사용한 인자들에 의하여 나타나는 것들은 기본적으로 같으므로 이 인자들에 의한 소득은 같다고 보고 이것을 항상소득으로 추정한다. 그리고 실제의 자기소득과 항상소득과의 차이를 임시소득으로 보며, 임시소득은 연구에서 사용하지 못하는 인자들에 의한 소득으로 개인에 따라 차이가 난다.

외국의 연구결과들을 살펴보면 현재의 소득보다는 미래의 소득도 함께 계산된 항상소득이 주택의 소비에 더 알맞은 영향을 미친 것으로 평가되었다. Polinsky와 Ellwood (1979)는 주택의 소득탄력성을 설명하는데 항상소득이 경상소득보다 더 좋은 추정변수로 꼽았다. 안정된 직업을 가진 근로자들의 경우에는 경상소득으로 추정하는 것이 항상소득으로 추정하는 것보다 주택의 소득탄력성이 낮게 나타날 수 있다. 그 이유는 안정된 직장을 가진 사람은 미래 소득에 대한 불안감이 없어 주택을 과하게 소비하거나 시기적으로 주택을 빨리 소유하려는 경향이 약하기 때문일 것이다. 반대로 안정된 직업을 갖지 못한 사람은 안정적인 경상소득이 있을 때 주택을 소유하거나 소비하려는 경향이 주택의 소득탄력성을 항상소득으로 추정할 때 경상소득으로 추정할 때보다 높게 나타날 수 있다.

Goodman과 Kwai(1982)도 경상소득보다는 항상소득과 임시소득으로 나누는 것이 주택소비를 훨씬 잘 추정할 수 있다고 주장하였으며, Goodman(1988)은 항상소득은 수요보다는 소유 혹은 임대의 선택에 더 큰 영향을 미친다고 결론지었다. Henderson과 Ioannides(1983)는 교육을 잘 받은 젊은이들은 그들의 항상소득이 현재보다는 미래에 더

좌우되므로 주택을 소유하기보다는 임대를 선택하고, 인적 재산보다는 물질적인 재산을 물려받은 사람들은 항상소득이 미래보다는 현재에 더 좌우되므로 임대보다는 주택을 소유하는 경향이 높을 것이라고 주장하였으며, Ioannides(1987)는 부유한 사람일수록 주택을 소유할 확률이 높다고 주장하였다.

Dynarski와 Sheffrin(1985)은 특히 임시소득이 이미 주택을 소유하고 있는 사람보다는 맨 처음으로 주택을 구입하는 사람에게는 효과가 훨씬 더 큰 것으로 가정하였다. 이미 주택을 소유한 집단은 임시소득의 존재가 주택 소비에 덜 영향을 주며, 특히 주택을 소유하지 못하고 주택을 임대하여 거주하는 임대인에게는 임시소득은 목돈 마련에 큰 역할을 한다고 주장하였다. 또한 +의 임시소득이 주택소유에 미치는 영향이 -의 임시소득이 주택소유에 미치는 영향보다 더 큰 것으로 나타났다. 즉 주택임대인들 사이에서 평균값을 영으로 임시소득 변화가 임의 분포되어 있을 때, 추정주택소유율은 +인 것으로 나타났다. 임시소득의 주택재고량에 대한 영향은 큰 것으로 나타났다. 새로 주택을 소유하는 사람들에게는 비록 차이가 유효한 것은 아니지만 임시소득의 한계소비성향이 항상소득의 한계소비성향보다 큰 것으로 나타났다. 이미 주택을 소유한 사람들은 임시소득의 한계소비성향이 항상소득의 한계소비성향보다 작은 것으로 나타났다. 소득이 크거나 자녀가 생겨 가구원수가 많으면 주택소유확률이 큰 것으로 나타났다. 대부분의 가구주의 변화는 결혼을 의미하며, 또한 주택 소유와 관련이 있는 것이다. 항상소득의 하락으로의 변화는 상승으로의 변화보다 훨씬 더 큰 하락효과가 있었다. 임시소득의 경우는 반대로 임시소득의 상승으로의 변화가 하락으로의 변화보다 더 큰 상승효과를 나타낸 것을 알아냈다. 나이와 임시소득과는 상호작용을 하는 것으로 나타났다. 나이가 많은 가구의 임시소득의 하락은 이주를 증가시킨 반면 임시소득의 상승은 이주성향을 감소시켰다. 임시소득이 주택을 소유하는데 중요한 역할을 하는 것을 알아냈다. 임대인이 주택을 구입하는데 임시소득이 큰 영향을 미쳤으며, 또한 주택소유주는 다른 주택으로의 이주에 임시소득이 큰 영향을 미쳤다.

국내 연구에서도 항상소득이 주거선택에 중요한 역할을 하는 것으로 연구되었다. 최막중과 지규현(2001)은 모의 실험에서 항상소득이 아닌 현재소득을 사용하였으며, 젊은 층에게는 항상소득을 사용하면 주택금융의 효과가 커질 수 있다고 주장하였다. 또한 최막중, 지규현, 조정래(2002)는 항상소득을 사용하여 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 김정수와 이주형(2004)은 항상소득을 사용하여 주택점유형태 추정에서는 유의하지 못한 결과를 얻었으나, 주택점유와 주택 유형이 결합된 선택모형에서는 유의한 결과를 얻었다. 정의철(2002)은 항상소득과 임시소득을 사용하여 소득변수가 소유 확률을 증가시킨다고 주장하였고, 최유미와 남진(2008)도 주거선택에서 가장 큰 영향을 미치는 변수로 항상소득을 꼽

았다. 그러나 이 두 연구에서 사용된 종속변수는 김정수와 이주형(2004)의 연구와 마찬가지로 주택소유 형태와 주택형태가 결합된 변수를 사용하였다. 이상일과 이창무(2006)는 인적자산만으로 추정한 항상소득과 금융자산을 종속변수로 추정한 항상자산을 사용하여 전세와 보증부월세간의 선택에서 유의한 결과를 얻었다. 오정일(2001)은 주거형태선택에서 항상소득보다는 순자산이 주택소유여부에 더 영향을 미친다는 결론을 얻었다. 이상의 국내 연구들을 종합하면 항상소득은 주택의 소유보다는 주택의 형태에 더 큰 영향을 미치는 것으로 판단된다.

이상의 우리나라에서의 연구에서는 자가, 전세나 월세 가구의 개별로 항상소득의 영향을 분석하거나, 주택유형과 점유형태를 결합된 형태로 추정하거나 점유형태와 주택형태 중 어느 부문에 항상소득이 더 많은 영향을 미치는지에 대한 연구는 있었으나, 비인적 자산을 포함한 항상소득의 영향과 경상소득의 영향을 비교분석하는 논문은 아직 없는 것으로 파악하고 있다. 그래서 본 연구에서는 주택의 소유에서 항상소득과 경상소득 중 어떤 소득이 더 알맞은 예측치 인가를, 소유를 한 가구와 소유를 하지 못한 가구와는 어떤 요인에서 차이가 있는지, 항상소득의 예측에서 인적자산과 비인적자산이 얼마나 중요한 역할을 하는지, 인적자산 중에서는 어떤 요인이 중요하고 어떤 요인은 왜 덜 중요하게 작용하는지, 또한 현실과는 어떤 차이가 있고 왜 그런 차이가 있는지 알아보고자 한다. 본 연구에 사용된 자료는 한국노동연구원에서 2005년에 조사된 “한국노동패널 8차년도 조사자료”를 사용하였다.

III. 항상소득의 추정과 주택소유 모델

항상소득과 주택소유를 추정하기 전에 자료의 대체적인 성격을 알기 위하여 기본적인 분석부터 하였다. 경상소득과 순자산을 요인별로 차이를 살펴보면 다음과 같다.

임주형태에 따른 경상소득과 순자산 모두 자가, 전세, 월세 순이었으나, 자가 가구주와 전세 가구주의 차이는 크지 않았으나, 월세 가구주와의 차이는 상당히 크게 나타났다. 특히 순자산의 경우 월세에 거주하는 가구는 음으로 나타나 부채가 자산보다 많았으며, 자가 가구주들의 자산규모가 1년 경상소득 정도밖에 되지 않는 것은 의외라 하겠다. 평균 나이는 월세에 거주하는 가구주가 전세에 거주하는 가구주보다 높아, 나이가 많아도 자산과 현재 경상소득이 적어 월세에 거주할 수밖에 없는 것으로 나타났다. 또한 전세에 거주하는 가구주들은 현재 소득이나 자산에서는 자가에 거주하는 가구주들과 큰 차이는 보이지 않고 있으나, 나이에서는 10세 정도의 차이를 보인다. 가구원수가 제일 많은 자가 소유 가구들은 나이가 들어 자녀들의 양육을 위하여 비록 큰 자산은 아니지만 주택의 소유를 선택한 반면, 상대적으로 젊은 세대는 가구원수도 적어서 아직 전세에 거주하는 것으로 나타났으며 월세 거주자들의 가구원수가 제일 적었다.

표 1. 입주형태별 소득과 자산 차이

	자가	전세	월세	전체
경상소득(만원)	2,624.0	2,426.9	1,588.7	2,448.6
순자산(만원)	2,663.8	2,251.0	-1,159.8	2,098.2
나이	53.56	43.49	46.35	50.20
가구원수	3.32	3.03	2.68	3.17

교육에 따른 경상소득과 순자산을 살펴보면, 고학력자 일수록 경상소득이 높아지는 당연한 결과를 보인다. 그러나 순자산은 대학교, 고등학교, 초등학교, 중학교, 전문대학교 순으로 나타나 예상과는 다른 서열을 보인다. 초등학교 수료자들이 중학교 수료자들보다 10년이나 많은 평균 연령의 오랜 경력과 소득이 중학교 수료자들의 학력을 뛰어 넘는 자산의 축적을 가능하게 하였으나, 고등학교 수료자들 보다 18년이나 긴 평균 나이에도 불구하고 학력의 차이를 뛰어 넘지 못하여 순자산이 작았다. 여기에는 초등학교를 수료한 가구주들의 평균 연령이 제일 높아서 65세나 되고, 전문대학교를 수료한 가구주들의 평균 연령은 40세에도 못 미치는 것이 영향을 미친 결과이기도 하겠지만, 학력 뒤에 숨어있는 집안의 경제력도 일조를 한 것으로 추측된다. 대학교를 수료한 가구주들의 평균 나이는 43세로 전문대학교 다음으로 젊었으나, 순자산은 제일 많아서 순자산이 제일 작은 전문대학교 수료 가구주들의 순자산의 4배가 넘었다. 또한 고등학교 수료자와 초등학교 수료자 사이에서도 예전에 교육을 받기 힘든 시기의 세대들을 감안하고, 전문대학교 수료자들의 평균 나이가 제일 작은 것은 근래 교육이 상대적으로 받기 쉬운 세대임을 감안하면, 집안 경제력의 영향을 무시할 수 없을 것 같다.

표 2. 학력별 소득차이

	초등학교	중학교	고등학교	전문대학교	대학교
경상소득(만원)	1,149.5	1,670.1	2,386.9	2,691.6	3,658.9
순자산(만원)	1,655.9	1,038.6	1,940.7	956.1	4,055.8
나이	64.76	54.62	46.57	39.47	43.17
가구원수	2.53	3.24	3.43	3.18	3.31

혼인상태와 경상소득이나 순자산과의 관계에서는 결혼 혹은 사별한 집단이 두 통계치 모두 제일 높았다. 경상소득은 미혼인 가구가 이혼이나 별거한 가구보다 많았고, 순자산은 반대로 미혼인 가구가 이혼 혹은 별거 가구보다 작았다. 이혼이나 별거한 가정이 평균나이가 미혼 가정보다 높음에도 불구하고 비록 자산은 많지만, 소득이 낮은 것을 보면 낮은 소득이 이혼과 별거의 결과로 이어졌다고 판단된다.

성별차이에서는 여자의 평균 나이가 남자보다 6세 더 많음에도 불구하고, 남자의 경상소득(2,612.4만원)과 순자산(2,411.0만원)이 여자(1,270.7만원, 738.5만원)보다 많았으며, 순자산의 차이가 더 컸다.

표 3. 혼인 상태별 소득차이

	미혼	결혼 혹은 사별	이혼 혹은 별거
경상소득(만원)	1,941.7	2,540.8	1,655.8
순자산(만원)	808.9	2,257.2	1,055.9
나이	34.07	51.29	49.60
가구원수	1.31	3.35	2.28

연령대별 경상소득을 살펴보면 40대가 제일 높고 다음이 30대, 50대, 20대, 60대 순이었다. 이는 50대부터 퇴직하는 경우가 많아 나타나는 현상에서 기인한다고 본다. 그러나 순자산은 나이순이며 차이도 점점 벌어지는 현상을 보인다.

표 4. 나이별 소득차이

	20대	30대	40대	50대	60대 이상
경상소득(만원)	1,774.7	2,713.7	2,808.7	2,517.5	1,255.0
순자산(만원)	451.8	871.4	1361.7	2,525.4	3,753.7

직종별로 비교하면, 화이트 칼라 직종은 경상소득과 순자산 모두 의회의원, 고위 임직원 및 관리자 집단, 전문가 집단, 기술공 및 준전문가 집단, 사무종사자 집단, 판매종사자 집단, 서비스 종사자 집단의 순서로 일치하였다. 블루칼라 직종(농업·임업 및 어업 숙련종사자 집단, 기능원 및 관련기능종사자 집단, 장치, 기계조작 및 조립종사자 집단, 단순노무자 집단)에서는 경상소득과 순자산의 순서가 일치하지 않았다. 지역별로 비교해보면, 경상소득은 울산지역이 제일 많고 전라북도가 제일 작았다. 이는 울산지역은 공장들이 많이 있어서 근로자들이 많고, 전북지역은 농촌지역이라서 소득이 작은 것으로 판단된다. 순자산은 충청남도 지역이 제일 많고, 인천지역이 제일 적었다. 수도권 지역의 비싼 주택 가격이 부채로 작용하여 부채가 많은 공통점으로 인하여 인천 지역의 자산이 제일 적은 것으로 추측된다.

개인의 소득은 특히 우리나라에서는 성별에 상당한 영향을 받는다. 특히 여성들은 임시직에 대한 거부감이 심하지 않고, 아직 우리나라에서는 남성과 여성의 직업이 따로 구분되는 것이 현실이다. 이것이 성에 따른 소득의 차이를 가져올 것이기 때문에 성별을 독립변수에 포함시켰다. 우리나라는 연봉제가 아닌 호봉제를 대부분 시행하고 있어서 나이에 따른 경력 년수가 소득에 결정적인 영향을 미친다. 물론 교육과 직업은 두말 할 것도 없이 소득에 미치는 영향이 크다. 그래서 경상소득, 성별, 나이, 학력, 직업을 사용하여 항상소득을 추정한 결과를 <표 5>에 요약하였다.

항상소득을 추정하기위하여 성별, 나이, 교육정도, 직업종류를 독립변수로 사용하였으며, 종속변수는 경상소득을 사용하였다. 소득은 특히 우리나라에서는 성별에 따른 차이가 많아 성별의 변수가 포함되어 통제되어야 다른 요인에 의한 소득을 보다 정확하게 추정할 수 있다고 생각

표 5. 항상소득 추정 회귀분석 결과

변수	계수	t-통계량	계수	t-통계량
남자				
여자	-0.57426	-15.76*	-0.46234	-10.02*
나이	0.11062	15.42*	0.09964	11.46*
나이2	-0.00124	-16.61*	-0.00117	-13.08*
초등학교수료				
중학교수료	0.06692	1.49	0.02055	0.36
고등학교수료	0.32050	7.69*	0.27169	5.13*
전문대학수료	0.40189	7.53*	0.30698	4.63*
대학교수료	0.59073	11.73*	0.49571	7.84*
의회의원, 고위임직 원 및 관리자				
전문가	-0.11585	-1.55	-0.18536	-2.02**
기술공 및 준전문가	-0.23952	-3.46*	0.33100	-3.90*
사무종사자	-0.27152	-3.82*	-0.41451	-4.73*
판매종사자	-0.34246	-4.52*	-0.35722	-3.72*
농업, 임업 및 어업숙련종사자	-0.34448	-4.78*	-0.38894	-4.34*
기능원 및 관련기능종사자	-0.69038	-8.78*	-0.99345	-10.34*
장차, 기계조작 및 조립종사자	-0.42444	-6.18*	-0.42749	-5.00*
단순노무종사자	-0.37352	-5.34*	-0.40473	-4.66*
군인	-0.71432	-9.79*	-0.61700	-6.62*
ln(순자산)			0.11283	12.03*
상수	5.37758	28.55*	5.05716	21.84*
표본수	3,292		1,748	
F 값	F(16, 3275)=135.14		F(17, 1730)=106.86	
adjusted R ²	0.3947		0.5074	
종속변수	ln(경상소득)			

*유의수준 0.01 **유의수준 0.05

된다. 또한 나이는 경력에 따른 소득의 상승을 반영한다. 특히 우리나라에서는 연봉제에 따른 개개인의 능력에 따라 소득이 차이가 나지 않고 경력이나 나이에 따라 소득이 호봉에 의해 자동으로 모두 같이 증가하므로 나이 변수는 중요하게 작용한다고 판단된다. 또한 교육정도에 따라 봉급의 차이가 나고, 종사하는 직업에 따라서도 봉급의 차이가 있으므로 독립변수로 포함하였다. 교육정도에서는 대학원 이상에서 수료와 졸업이 크게 차이가 나나, 대학교 이하 과정에서는 그 차이가 크지 않아 직장에서 차이를 두지 않을 것으로 판단되어 수료를 기준으로 나누어 더미(dummy)변수로 포함시켰다. 또한 직업은 우리나라 표준 직업이 대분류로 10가지로 나누어져 있어 더미 변수로 포함시켰다.

<표 5>에 의하면 여자는 남자보다 항상소득이 낮았으며, 교육수준이 높아질수록 항상소득은 증가하는 것으로 나타났다. 직종별로는 화이트 칼라 집단(의회의원, 고위임직원 및 관리자 집단, 전문가 집단, 기술공 및 준전문가 집단, 사무종사자 집단, 판매종사자 집단)의 연평균 항상소득이 블루 칼라 집단(농업, 임업 및 어업 숙련 종사자

표 6. 항상소득을 사용한 주택점유 로짓 모델 결과

변수	계수	z-통계량	계수	z-통계량
자가소유가구				
항상소득	0.89251	8.22*	0.91104	6.82*
가구원수	-0.38219	-8.06*	-0.38565	-5.93*
미혼				
결혼 혹은 사별	-0.93983	-4.08*	-0.94402	-3.26*
이혼 혹은 별거	-0.51646	-1.86**	-0.95381	-2.49**
광역시				
도	-0.06139	-0.70	-0.17662	-1.51
단독주택				
아파트	-0.35904	-3.14**	-0.22934	-1.50
연립주택 혹은 다세대주택	0.57656	4.56*	0.61002	3.47*
거주면적	-0.00031	-2.44**	-0.00019	-1.62
상수	-5.35669	-6.74*	-5.48216	-5.55*
월세가구				
항상소득	0.14300	0.97	0.02518	0.12
가구원수	0.01452	0.21	-0.09075	-0.78
미혼				
결혼 혹은 사별	-1.83319	-6.52*	-1.88316	-4.79*
이혼 혹은 별거	-0.97843	-3.15*	-1.08075	-2.40**
광역시				
도	0.04553	0.33	0.27803	1.29
단독주택				
아파트	-0.27602	-1.58	0.19086	0.69
연립주택 혹은 다세대주택	0.05708	0.33	0.18367	0.64
거주면적	-0.16314	-14.09*	-0.13489	-7.68
상수	2.22004	2.07**	2.20908	1.43
표본수	3,158		1,665	
$\chi^2(16)$	813.59		352.31	
pseudo R ²	0.1451		0.1250	

* 유의수준 0.01 ** 유의수준 0.05

집단, 기능원 및 관련 기능종사자 집단, 단순노무종사자 집단)보다 높았다. 자산 인자를 사용하였을 때와 사용하지 않았을 때와는 학력에서는 순위의 차이가 없었으나, 직종별로는 순위에서 약간의 차이를 보였다.

항상소득을 사용하여 주택점유를 추정된 로짓 모델의 결과를 <표 6>에 요약하였다.

주거형태를 추정하기 위하여 독립변수로는 크게 개인적인 요인과 주택요인 두 가지를 포함시켰다. 개인요인으로는 개인의 소득, 가구원수와 혼인상태를 주택요인으로는 거주지역, 주택 종류와 거주면적을 포함시켰다. 개인의 소득은 당연히 주택을 소유하느냐 임대하느냐에 제일 큰 영향을 미칠 것이다. 가구원수는 주택의 크기와도 관련되고 이것이 소유형태까지도 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단된다. 가구원 수가 많을 경우에는 넓은 주택을 선택할 경우가 많고, 같은 면적을 선택할 경우에는 소유보다는 전세나 월세로, 좁은 면적을 감수할 경우에는 소유로의 선택으로도 가능하기 때문이다. 혼인 상태도 중요한 역할을 한다고 생각한다. 결혼을 하면 주택이 필요하고, 이 때

어떠한 점유형태를 선택할 것인지를 선택하게 된다. 또한 이혼이나 별거의 경우에는 배우자와의 재산 분할에 따른 점유형태의 변화가 따르지 않을 수 없을 것으로 판단된다. 사별의 경우에는 자녀들과의 대가족을 형성할 수도 있어 점유형태의 변화가 올 수 있다. 그러나 사별은 이혼이나 별거와는 다르게 결혼 상태의 유지로 보아 결혼과 같이 분류하여 혼인 상태를 3가지로 분류하여 더미 변수로 포함시켰다.

주택요인으로는 거주지역의 경우 광역시급의 경우와 도의 경우로 분류하였다. 이는 도시의 경우에는 소득이 비슷하다 하더라도 주택 가격이 비싸 소유하기 힘들어 전세나 월세로 선택할 수밖에 없는 경우가 많을 것으로 판단된다. 주택종류는 단독주택, 아파트, 연립주택과 다세대주택으로 자료가 분류되어 있다. 단독주택과 아파트는 확연하게 분류되고 수도 많아서 각각 따로 분류하고, 연립주택과 다세대 주택은 수가 많지 않아 통계적으로 유의할 만한 수준이 되지 않아 같이 묶어 3종류의 더미변수로 분류하였다. 주택의 종류에 따라 주택가격의 차이가 커서 이를 분류하여 분석하는 것이 좋을 것으로 판단하였다. 거주면적은 같은 주택의 종류 내에서도 주택의 크기에 따라 주택 가격이 달라질 수 있어 이것이 주택 점유형태에 영향을 미칠 수 있어 독립변수로 포함시켰다.

항상소득이 증가할수록 자가를 소유할 가능성에 비하여 전세를 선택할 확률은 확실히 높아진 반면, 월세를 선택할 확률은 유의할만한 수준은 아니었다. 가구원수가 증가할수록 전세에 비하여 자가를 선택할 확률은 확실히 높아, 결혼하여 초창기에서 전세를 선택한 반면 자녀들의 수가 많아질수록 자가를 소유하는 경향을 보였다. 월세의 경우에는 자가와 차이가 없어, 가구원수가 늘어나도 할 수 없이 월세에 머무를 수밖에 없는 저소득층들의 주거 방법일 것으로 추측된다. 기혼이나 사별한 가구의 경우 미혼가구에 비하여 전세나 월세를 선택할 확률은 확실하게 낮았으며, 월세가가 더 낮았다. 즉 결혼하거나 사별한 가구는 주택을 소유할 확률이 제일 높고 다음이 전세 마지막으로 월세를 선택하는 것으로 나타났다. 그러나 이혼이나 별거한 가구의 경우에는 전세나 월세를 선택할 확률이 미혼가구에 비하여 낮았으나, 결혼한 가구에 비하여서는 전세나 월세를 선택할 확률이 높았다. 거주지가 “광역시”급이나 “도”급이냐는 상관없이 영향을 미치지 못하였다. 거주하는 주택이 아파트일 경우에는 자가에 비하여 전세를 선택할 확률이 확실하게 낮았고, 연립주택이나 다세대주택일 경우에는 자가에 비하여 전세를 선택할 확률이 높았다. 즉 단독주택은 주로 자가의 용도로, 아파트는 전세의 용도로 선호하는 주택 유형이라 할 수 있다. 연립주택이나 다세대주택은 단독주택과 아파트의 중간 정도로 소유와 임대에서 뚜렷한 차이를 보이지 않는 것으로 판단된다. 월세의 경우에는 항상소득을 사용하여 주택점유관계를 추정할 결과가 만족스럽지 않아, 경상소득으로 주택소유를 추정하였으며 그 결과를 <표 7>에 요약하였다.

표 7. 경상소득을 사용하여 주택점유를 추정된 로짓모델 결과

변수	계수	z-통계량	계수	z-통계량	
자가소유가구					
전세 가구	나이	-0.08661	-15.40*	-0.09550	-12.07*
	초등학교 수료				
	중학교 수료	-0.07620	-0.37	0.16026	0.57
	고등학교 수료	0.17960	0.96	0.04412	0.17
	전문대학교 수료	0.06277	0.28	-0.07100	-0.23
	대학교 수료 이상	0.46733	2.23**	0.31723	1.07
	가구원수	-0.28027	-5.70*	-0.28391	-4.18*
	미혼				
	결혼 또는 사별	-0.06122	-0.26	0.10857	0.36
	이혼 또는 별거	0.43892	1.54	0.14495	0.37
	광역시				
	도	-0.22168	-2.40*	-0.35272	-2.83*
월세 가구	ln(경상소득)	-0.26804	-3.81*	-0.13538	-1.28
	ln(순자산)			-0.06143	-1.38
	단독주택				
	아파트	-0.77703	-6.26*	-0.63180	-3.79*
	연립주택 혹은 다세대주택	0.18145	1.34	0.16491	0.85
	거주면적	-0.00034	-2.69*	-0.00018	-1.57
	상수	6.34128	10.15*	6.30686	7.17*
	나이	-0.08052	-7.42*	-0.07129	-5.21*
	초등학교 수료				
	중학교 수료	0.07707	1.65	0.45519	1.01
	고등학교 수료	-0.24730	-1.68	0.54391	1.21
	전문대학교 수료	-1.20503	-0.28	-0.30849	-0.55
	대학교 수료 이상	-1.34736	-0.65	-0.11064	-0.20
	가구원수	-0.22070	-0.71	-0.20793	-1.69
	미혼				
	결혼 또는 사별	-1.38275	-3.61*	0.90484	-2.14**
	이혼 또는 별거	-0.13090	-1.03	-0.33921	-0.71
	광역시				
도	-0.4672629	-1.01	0.26465	1.18	
ln(경상소득)	-0.65973	-4.55*	-0.41013	-2.32**	
ln(순자산)			-0.20190	-2.58*	
단독주택					
아파트	-0.55273	-3.05*	-0.16302	-0.55	
연립주택 혹은 다세대주택	-0.21822	-1.23	-0.13796	-0.45	
거주면적	-0.14938	-12.55*	-0.12064	-6.48*	
상수	8.80297	9.86*	9.35068	6.25*	
표본수	3,202		1,697		
χ^2 값	$\chi^2(26) = 1189.13$		$\chi^2(28) = 601.89$		
pseudo R ²	0.2088		0.2094		

*유의수준 0.01 **유의수준 0.05

성별에 의한 차이는 통계적으로 유의하지 않아 변수에서 제외되었다. 나이와의 관계에서는 나이가 들수록 전세나 월세를 선택할 확률은 낮아져 자가를 소유할 확률이 높아진다고 할 수 있다. 학력에서는 자가, 전세, 월세와는 대부분 관계가 없는 것으로 나타났고, 다만 대학교 수료

이상의 가구만 비인적자산이 독립변수에 포함되지 않는 경우에만 전세를 소유보다 선호한 것으로 나타났다. 가구 원수가 증가할수록 전세를 선택할 확률이 낮아져 자가 소유하는 경향을 보였다. 결혼한 가구나 사별한 가구가 미혼인 가구에 비하여 월세를 점유할 확률이 낮았다. 이혼이나 별거한 가구는 통계적으로 유의하지 않으므로, 미혼인 가구와 전세나 월세를 선택할 확률이 비슷하다고 할 수 있다. 지역적으로는 광역시에 비하여 도에 거주하는 가구주들이 전세에 거주할 확률이 낮게 나타나, 도시지역이 아닌 지역에서의 주택가격이 상대적으로 저렴하여 주택을 소유할 확률이 높은 것으로 추정된다. 경상소득은 예상대로 증가할수록 자가 소유할 확률이 높아지고 전세나 월세를 선택할 확률은 낮아졌다. 비인적 자산의 효과는 월세의 경우에만 통계적으로 유의하게 나타나, 전세 보증금의 자산과 자가 자산의 다과의 차이가 커지 않아 효과가 미미한 것으로 판단된다. 주택의 형태에 의한 효과는 단독주택에 비하여 아파트는 자가에 비하여 전세나 월세를 선택할 확률이 낮아졌다. 아파트는 자가 소유형의 주택 형태인데 비하여 단독주택과 연립주택이나 다세대주택은 아파트에 비하여 전세나 월세형의 주거 형태임을 알 수 있다. 자가 소유인 경우에는 거주면적이 넓은 반면 전세나 월세는 거주면적이 좁아졌다.

경상소득을 사용하여 추정하는 방법이 통계적으로 유의하지 못한 항목이 많음에도 불구하고, 항상소득을 추정하여 간접적인 소득 방법으로 주택점유를 추정하는 것보다 훨씬 더 좋은 결과를 보였다. 즉 주택금융이 발달되지 않은 우리나라에서는 항상소득보다 현재의 소득이 주택점유를 추정하는데 더 좋은 요인임을 알 수 있다. 즉 실현되지 못한 자본으로는 주택을 구입하기 불가능한 반면, 실현된 자금의 축적이 주택 점유를 가능하게 하기 때문에, 경상소득의 많고 적음이 훨씬 정확한 예측을 할 수 있다는 결론이다. 이는 개인의 인자만 모델에 포함된 원인도 있다. 가족이나 부모들의 경제적 능력이 주택 소유나 전세 혹은 월세에 상당한 영향을 미치는 현실도 중요하기 때문이다. 물론 나이별로도 차이가 있을 수 있다. 즉 일단 주택을 소유하면 이변이 없는 한 계속 주택을 소유하는 것이 일반적인 예이므로, 결혼하여 주택이 필요한 시기인 20대 후반부터 돈을 저축하여 주택을 구입하는 40대 초반까지가 영향이 크다. 주택금융이 발달되었다면 좀 더 빨리 주택소유를 가능하게 하는 시기이므로 항상소득이 좀 더 깊은 영향을 미칠 수 있기 때문이다. 또한 우리나라의 주택가격의 급등으로 인하여 소득으로 자금이 축적되자마자 주택의 종류나 품질에 상관없이 주택의 소유로 이어지는 경향도 항상소득과의 관계가 중요하게 나타나지 않은 이유이기도 하다.

항상소득과 경상소득, 두 방법의 추정 중 어느 방법이 더 잘 맞는지를 알기 위하여 χ^2 검증을 하였다. 먼저 자산 변수를 사용하지 않은 경우의 결과는 <표 8>과 <표 9>에 나타나 있다. 항상소득을 사용하여 추정한 경우에는

표 8. 항상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, $\chi^2(4)=523.1101$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	886	39	4	929
전세가구	272	43	29	344
월세가구	134	33	53	220
전체	2,734	261	163	1,493

표 9. 경상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, $\chi^2(4)=802.0781$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	989	51	5	1,045
전세가구	385	75	36	496
월세가구	68	20	36	124
전체	1,448	146	77	1,665

표 10. 자산 변수를 사용한 항상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, $\chi^2(4)=208.1642$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	842	86	7	935
전세가구	181	123	41	345
월세가구	100	53	72	225
전체	1,123	262	120	1,505

표 11. 자산 변수를 사용한 경상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, $\chi^2(4)=385.3217$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	970	82	8	1,060
전세가구	311	159	43	513
월세가구	53	37	34	124
전체	1,334	278	85	1,697

$\chi^2(4)$ 값이 523.1101 이고 경상소득을 사용하여 추정한 경우에는 $\chi^2(4)$ 값이 802.0781 로, 경상소득을 사용하여 추정한 모델이 좀 더 좋았다. 자산변수를 사용하여 추정한 결과는 <표 10>과 <표 11>에 나타나 있다. 항상 소득을 사용하여 추정한 경우에는 $\chi^2(4)$ 값이 208.1642 이고 경상소득을 사용하여 추정한 경우에는 $\chi^2(4)$ 값이 385.3217 로, 경상소득을 사용하여 추정한 모델이 역시 좋았다.¹⁾

항상소득을 사용한 경우에는 경상소득을 사용하였을 때 보다 자가 가구를 자가 가구로 제대로 예측하는 예측력은 높았으나, 반대로 전세나 월세 가구를 자가 가구로 잘못 예측하는 경우가 많았다. 항상소득보다 경상소득을 사용하였을 때 전세나 월세 가구를 전세나 월세 가구로 제대로 예측하는 예측력은 많이 호전되는 대신, 자가나 월세 가구를전세 가구로 잘못 예측하는 경우가 많았다. 경상소득을 사용하면 전세나 월세 가구의 예측력이 높아진 반면, 항상 소득을 사용하면 자가 가구의 예측력이 높아졌다. 항상소득으로 주택의 소유 여부를 예측하는 경우에는 능력은 있으나 주택을 소유하지 못한 젊은이들을 잘못 예측하는 경우가 많으므로 경상소득을 사용하면 이 집

단을 제대로 예측하여 나타나는 결과이다.

자산 변수를 사용한 경우에는 전세 가구를 전세 가구로 제대로 예측하는 경우와 전세 가구를 월세 가구로 잘못 예측하는 경우가 줄어들어 예측력이 호전되는 반면, 월세 가구를 자가 가구로 잘못 예측하는 경우와 월세 가구를 월세 가구로 제대로 예측하는 경우도 줄어들었다. 자산 변수를 사용하면 월세 가구의 예측력은 나빠진 반면, 전세 가구의 예측력은 호전 되었다. <표 1> 순자산의 평균만 보면 월세점유가구만 음의 부호를 가지므로 월세 가구를 상당히 예측하기가 쉬울 것으로 예상되고, 자가소

유가구와 전세점유가구 간의 순자산의 규모가 큰 차이가 없어 전세가구와 자가가구의 예측이 어려울 것으로 예상 되었으나, 반대의 결과가 나타났다. 이는 순자산에서 양측 극단에 있는 사람의 수는 적으나 액수가 커서 나타난 기 현상으로 판단된다. 순자산의 중앙값은 자가가구가 70만원, 전세가구가 300만원, 월세가구는 0원으로 별 차이가 없고 대부분의 가구는 비슷한 규모의 자산을 소유하고 점유가구에 따른 분포가 비슷하기 때문에 자산을 사용하여 주택점유를 추정할 결과가 좋지 않은 이유 때문인 것으로 추측된다.

두 모델의 예측에서 자가 가구를 전세 가구로 잘못 예측한 경우와 전세나 월세 가구를 자가 가구로 잘못 예측한 경우가 많으므로, 왜 이러한 오류가 발생하였는지를 분석해 보자. 실제 주택 점유상태와 자산 변수를 사용하지 않고 예측하였을 경우의 예측 주택점유형태에서 나타나는 나이, 경상소득과 순자산의 차이를 살펴보면 <표 12>와 같다. 자가 가구를 자가 가구로 제대로 예측하거나, 전세나 월세가구를 자가 가구로 잘못 예측한 경우에는 전체 각 집단의 평균 나이보다 많았다. 나이가 많을수록 자가 가구로 예측하였다고 주장할 수 있다. 자가 가구를 전세가구로 잘못 예측한 경우 평균 나이가 젊게 나타나, 젊은 층의 주택소유가구에 대한 예측력이 부족함을 보인다. 특히 경상소득을 사용한 경우에는 항상소득을 사용하였을 때보다 10세나 젊게 나타났다. 경상소득을 사용할 때가 항상소득을 사용할 때보다 자가가구를 전세가구로 잘못 예측하는 가구가 많아진 점과 자가가구를 전세가구로 잘못 예측한 경우 경상소득으로 예측을 했을 때 항상소득으로 예측했을 때보다 경상소득이 낮은 점을 감안한다면, 젊은 세대 중에서 경상소득이 상대적으로 낮고 자산이 적은 가구에 대한 예측이 부정확함을 알 수 있다. 반대로, 전세가구를 자가가구로 잘못 예측한 경우에도 상대적으로 젊고 경상소득이 적고 순자산이 적은 전세 가구를 자가 가구로 잘못 예측한 결과임을 알 수 있다. 물론 경상소득으로 예측한 경우가 훨씬 정확하게 젊고 경상소득이 적고 자산이 적은 전세가구를 전세가구로 제대로 예측한 결과이기도 하다.

월세가구를 자가 소유가구로 잘못 예측한 경우에는 항상소득을 사용하였을 때와 경상소득을 사용하였을 때가 약간 달랐다. 항상소득을 사용하였을 때는 전세가구와 비슷하게 상대적으로 젊고 소득이 적은 계층을 잘 못 예측하였다. 경상소득을 사용하였을 때는 실제로 자가 가구가거나 실제로 자가 가구를 자가 가구로 제대로 예측한 가구와 평균 나이가 비슷하여 상대적으로 장년층 세대에서 오류가 있었음을 나타낸다. 나이에 불구하고 경상소득이 적은 세대가 월세를 벗어나지 못한 현실을 감안하면 당연하지만 이를 자가 가구로 잘못 예측한 것은 나이는 실제 나이를 현재 소득과 순자산은 로그함수로 평균화한 결과로 판단된다. 자가 가구를 월세가구로 잘못 예측한 가구의 경우에는 평균 나이가 어려서 젊고 소득이 적은

1) 항상소득을 사용한 경우와 경상소득을 사용한 경우 모두, 자산변수를 사용한 경우가 자산변수를 사용하지 않은 경우보다 표본수가 반 정도로, 표본수가 적으면 통계적인 특성상 χ^2 값 낮은 것으로 나타난다. 그래서 항상소득과 경상소득 모두 자산변수를 포함하여 추정할 수 있는 가구와 자산변수 포함이 불가능한 가구로 나누어서 χ^2 검증을 하였다. 두 경우 모두 경상소득을 사용한 경우가 항상소득을 사용한 경우보다 χ^2 값이 높게 나타나 표본수의 많아서 χ^2 값이 높게 나오는 것이 아니고, 추정이 정확한 것으로 추정된다.

표 13. 항상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, 자산변수가 포함되지 않은 가구, $\chi^2(4)=245.9963$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	1,875	90	9	1,974
전세가구	657	118	65	840
월세가구	202	53	89	344
전 체	2,734	261	163	3,158

표 14. 항상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, 자산변수가 포함된 가구, $\chi^2(4)=281.3819$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	1,812	168	15	1,995
전세가구	492	282	84	858
월세가구	153	90	106	349
전 체	2,457	540	205	3,202

표 15. 경상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, 자산변수가 포함되지 않은 가구 $\chi^2(4)=417.7777$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	982	60	3	1,045
전세가구	388	91	17	496
월세가구	78	25	21	124
전 체	1,448	176	41	1,665

표 16. 경상소득으로 추정된 로짓 모델 예측 결과, 자산변수가 포함된 가구, $\chi^2(4)=367.0702$

실제 \ 예측	자가가구	전세가구	월세가구	전체
자가가구	946	112	2	1,060
전세가구	280	214	19	513
월세가구	56	45	23	124
전 체	1,282	371	44	1,697

표 12. 점유주택 형태별 실제와 예측가구의 차이

실제	예측	자가		전세		월세		전체	
		항상소득	경상소득	항상소득	경상소득	항상소득	경상소득	항상소득	경상소득
자가	평균나이	49.17	50.53	44.04	34.19	48.56	44.13	48.94	49.11
	평균경상소득	2,738.6	2,691.5	2,527.7	2,203.4	1,135.1	1,140.4	2,723.0	2,638.8
	평균순자산	2,668.0	3,013.8	9,453.8	1,085.6	-72.2	-464.7	2,964.9	2,825.2
전세	평균나이	41.15	44.79	35.70	32.77	38.78	40.33	40.20	40.40
	평균경상소득	2,559.7	2,705.4	2,578.3	3,240.0	1,526.7	1,297.3	2,479.0	2,414.6
	평균순자산	2,627.6	3,598.7	1,903.4	1,024.7	399.5	79.8	2,353.4	2,408.2
월세	평균나이	44.96	49.03	36.26	33.26	40.64	41.79	42.50	42.76
	평균경상소득	1,704.8	1,710.6	1,586.8	1,787.7	1,359.6	1,236.3	1,601.9	1,586.4
	평균순자산	-1,093.6	-1,440.2	-447.2	-686.2	-634.5	-719.0	-875.2	-1,026.7
전체	평균나이	46.93	49.29	38.69	33.29	40.34	41.37	45.91	46.08
	평균경상소득	2,618.7	2,633.2	2,365.9	2,153.2	1,421.1	1,254.3	2,537.4	2,464.0
	평균순자산	2,380.3	2,853.5	4,029.7	758.5	-191.1	-373.1	2,383.9	2,293.6

집단을 잘못 예측한 것으로 판단된다. 젊고 소득이 낮은 계층이 월세주택을 선호함을 전제로 할 때 이 같이 잘못된 예측이 타당하다고 생각되나, 최고의 순자산 보유집단을 파악할 때 가족의 뒷받침을 받는 유복한 가정 출신으로 판단된다.

전체적으로 전세가구나 월세가구의 개별 집단 안에서는 나이가 많고 소득이 높은 계층을 자가가구로 잘못 예측하고, 자가가구 안에서는 젊고 소득이 낮은 계층을 전세나 월세가구로 잘 못 예측하였다. 자가가구 안에서 잘 못 예측된 집단들 중에서는 전세가구들이 월세가구보다 젊고 소득이 높은 계층이었다. 전세가구나 월세가구 개개의 집단 안에서 자가 가구로 잘 못 예측한 경우에는 연령이 높고 경상소득이 많은 계층을 잘 못 예측하였다. 즉 30대 중반부터 40대 후반까지의 가구들의 혼재된 현상이 전세나 월세의 가구를 자가가구로 자가가구를 월세나 전세 가구로 잘 못 예측하는 결과를 초래했다고 볼 수 있다.

IV. 요약 및 결론

경상소득을 사용하여 항상소득을 추정하고 이 항상소득을 이용하여 주택점유를 추정하는 방법과 경상소득을 이용하여 직접 주택점유를 추정하는 2 방법으로 주택점유의 차이를 비교 하였다. 2 방법 중 경상소득을 사용하여 직접 주택점유를 추정하는 방법의 결과가 더 좋았다. 경상소득을 사용하여 추정하는 경우에는 특히 가구주의 교육 정도를 나타내는 변수들의 유의수준이 좋지 않은 결과를 얻었으나, 나이, 가구원수, 경상소득, 거주 지역, 주택 형태, 거주면적 등에서 대체로 좋은 결과를 얻었다. 항상소득을 사용하여 주택 점유를 추정하는 경우에는 항상소득의 추정에서 성별, 나이, 교육수준, 직업 모두 통계적으로 유의할만한 결과를 얻었다. 다음으로 주택점유 추정에서는 항상소득, 혼인상태, 가구원수, 주택형태, 거주면적 변수를 사용하여 대체로 좋은 결과를 얻었다. 그럼에도 불구하고 전체적인 결과는 경상소득을 사용하여 추정된 모

델이 더 좋은 결과를 얻었다. 소득의 추정에는 교육정도가 좋은 인자로 작용하지만 주택의 점유형태를 추정하는 데는 교육정도가 좋은 인자가 되지 못함을 나타낸다. 이것은 나이가 많은 세대는 상대적으로 교육을 받지 못하였으나 경제적으로 오랜 기간 동안 소득이 있어 주택을 점유할 수 있었는데 비하여, 아직 젊은 세대는 상대적으로 교육을 많이 받아 현재의 소득은 높을 수 있으나 주택을 소유하기에는 자금을 축적할 기간이 아직 길지 않아 나타난 결과로 분석된다.

비인적자산을 추가하여 주택점유를 추정한 경우에는 항상소득의 추정과 주택점유 추정 두 모델에서 모두 변수들의 유의수준에서 대체로 만족할만한 결과를 얻었다. 그러나 비인적자산을 사용하지 않고 항상소득을 추정한 경우보다 항상소득의 추정에서 뿐만 아니라, 다음 단계인 주택점유 추정에서도 보다 못한 결과를 얻었다. 즉 비인적자산의 추가가 항상소득을 추정하는데도 비인적자산을 추가하지 않은 경우보다 좋은 결과를 얻지 못한 것은 비인적자산이 현재의 소비로 연결되지 않는다고 짐작할 수 있다. 이는 무엇보다도 주택점유에 영향을 미치는 주택 금융이 충분히 발달하지 못한 결과로 추정된다. 항상소득은 무엇보다도 미래의 소득을 현재의 소비로 연결시켜 주는 금융이 발달하여야 중요한 영향을 미칠 수 있는데 주택금융의 미발달은 자연히 항상소득의 중요성 즉 미래 소득이 현재의 소비로 연결이 되지 못함을 뜻하기 때문이다. 물론 항상소득 추정에서 종속변수로 경상소득을 사용하였기 때문에 얻은 결과라고 주장할 수 있겠으나, 월 평균생활비를 종속변수로 사용하였을 때는 결과가 더욱 만족스럽지 못하였다. 자가가구, 전세가구, 월세가구 사이에서 순자산 규모에서 큰 차이를 보이지 않은 것이 추정에서 결과가 만족스럽지 못한 원인으로 추측된다. 전세보증금은 중요한 비인적자산이다. 외국 같으면 주택가격의 20% 정도의 비인적자산이 있으면 주택금융 대출을 이용하여 주택 소유가 가능하다. 그러나 우리나라에서는 전세보증금이 주택가격의 50% 내외가 되는데도 주택을 소유

하지 않거나 못하고 주택을 임대하여 사용하고 있다. 즉 주택 이외에 비인적자산이 없으면서도 주택을 소유하는 가구가 있는가 하면, 주택가격의 50%에 이르는 전세보증금 비인적 자산이 있으면서도 주택을 소유하지 않는 가구가 있어서 비인적 자산도 중요한 역할을 못하는 것으로 나타났다. 자산이 있음에도 불구하고 주택을 구입하여 소비하지 아니하고, 그것을 전세금이란 자산으로 계속 보유하고 있기 때문에 주택을 소유한 가구와 자산 규모에서 비슷한 가구들이 주택소유와 전세로 나누어져 이를 정확하게 분류하는 것이 쉽지 않기 때문이다.

우리나라에서는 주택점유도 중요하지만 주택형태도 상당히 중요한 요인으로 작용하기 때문이다. 아파트나 단독주택 혹은 연립주택 등에서 아파트의 선호가 월등하기 때문에 단독주택을 구입할 자산이 있으면서도 아파트를 전세로 거주하는 젊은 세대들이 많기 때문일 것으로 판단된다. 특히 상대적으로 젊고 경상소득과 순자산이 많지 않은 집단에서의 추정 오류가 많았던 점과 외국에서는 흔하지도 않고 선호하지도 않는 아파트를 우리나라에서는 좋아하는 정서가 합쳐져서 만들어진 결과로 판단된다. 이는 국내 연구결과에서도 나타나 주택점유와 주택형태를 결합된 추정에서는 항상소득이 유의할 만한 수준의 결과를 얻었으나, 주택점유 단독의 추정에서는 유의할 만한 수준의 결과를 얻은 연구가 없는 것도 이를 뒷받침 한다고 말할 수 있다. 주택금융이 발달하지 못한 것도 항상소득을 사용한 결과가 좋지 않은 이유일 것이다. 젊은 세대에서 자신의 능력이 비슷하면 부모의 도움이 우리나라 같이 흔하지 않는 외국의 경우 비슷하게 주택을 소유할 수 있지만 우리나라에서는 부모의 경제적인 능력이 더욱 중요한 요인으로 작용할 수 있다. 결혼하여 가구를 형성하여 전세금을 부모의 도움으로 전세로 거주한다고 하더라도 주택을 소유하기 위하여 상당한 기간 동안 저축을 하여야 하기 때문에 이 세대에서 상당한 차이가 발생한다. 처음부터 가정의 도움으로 쉽게 주택을 구입하는 가구와 그렇지 못한 가구에서는 나이와 교육정도가 비슷하여도 다른 결과로 나타나기 때문이다. 비슷한 성격의 세대주들이 연구에 포함되지 않은 변수에 의하여 자가, 전세, 월세로 나누어지면서 추정되어 항상소득 뿐 아니라 자산 변수도 영향력을 발휘하지 못한 결과일 것이다.

본 연구의 한계는 먼저 항상소득의 추정에서 종속변수를 경상소득을 사용한 것이다. 만약 미래 소득이 현재의 소비로 이어진다면 종속변수로 현재의 소비가 사용되는 것이 이론적으로는 더 적합할 것이다. 그러나 현재의 소비를 사용하여 추정해 보았으나 결과가 좋지 않아 경상소득을 사용하였다. 거주지역 변수가 포함되었지만 지역에 따른 주택가격의 차이에 따른 주택소비의 가격이 상당한 차이가 있어 항상소득을 추정하는데 오히려 현재의 소비 추정에 주택소비가 가격의 비중이 높은 결과가 아닌 것으로 판단된다. 주택점유를 추정하는 로짓모델에서도 지역마다 차이가 큰 주택가격의 차이를 “광역시”와 “도”로만 구분

할 수밖에 없는 것도 한계가 있을 것이다. 또한 우리나라는 시장에 굉장한 영향을 미치는 정부의 정책을 전혀 독립변수로 사용할 수 없는 것도 한 몫을 할 것이다. 특히 복잡한 양도소득세와 같은 재산 관련 세제, 투기지역의 지정에 따른 거래제한과 금융제한과 같은 부동산 투기관련제도 등이 지역에 따라서 또한 가구에 따라서 서로 다른 요인이 주택점유에 미치는 영향이 결정적일 경우가 많기 때문이다. 또 다른 영향 인자로는 주택소비에서 주택금융의 미발달에 따른 부모와 친지의 도움이다. 부모의 소득이나 재산정도와 같은 인자가 포함되면 부모의 도움으로 주택을 점유하거나 전세에 거주하는 영향을 차별하여 좀 더 정확한 추정이 가능할 것이다.

참 고 문 헌

1. 김정수 · 이주형(2004), 가구특성에 따른 주택선택형태에 관한 연구, 국토계획, 39(1), 191-204.
2. Oh, Jeungil (2001), Income, Wealth, and Housing Tenure Choice in Korea, 국토계획, 36(3), 273-286.
3. 이상일 · 이창무(2006), 전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요 편차, 주택연구, 14(1), 139-163.
4. 정의철(2002), 도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구, 주택연구, 10(1), 5-31.
5. 최막중 · 지규현(2001), 주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향, 국토계획, 36(7), 85-99.
6. 최막중 · 지규현 · 조정래(2002), 주택금융 제약이 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 실증분석, 주택연구, 10(1), 33-48.
7. 최유미 · 남진(2008), 서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구: 1996년부터 2006년까지 변화특성을 중심으로, 국토계획, 43(3), 195-210.
8. Dynarski, Mark and Sheffrin, Steven M. (1985), Housing Purchases and Transitory Income: A Study with Panel Data, The Review of Economics and Statistics, 67, 195-204.
9. Goodman, Allen C. (1988), An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand, Journal of Urban Economics, 23, 327-353.
10. Goodman, Allen C. and Kwai, Masahiro (1982), Permanent Income, Hedonic Prices, and Demand for Housing: New Evidence, Journal of Urban Economics, 12, 214-237.
11. Henderson, J. V. and Ioannides, Y. M. (1983), A Model of Housing Tenure Choice, American Economic Review, 73, 98-113.
12. Ioannides, Yannis M. (1987), Residential Mobility and Housing Tenure Choice, Regional Science and Urban Economics, 17, 265-287.
13. Polinsky, A. M. and Ellwood, D. T. (1979), An Empirical Reconciliation of Micro and Grouped Estimates of the Demand for Housing, The Review of Economics and Statistics, 51, 199-205.

접수일(2009. 4. 24)

수정일(1차:2009. 7. 1, 2차: 7. 27)

게재확정일자(2009. 8. 6)