都市家計의 住宅金融利用行態에 관한 分析

金 仲 秀
金 咫 姬
金 振 榮

I. 序 論

지금까지의 우리나라 住宅政策은 한마디로 新規住宅數의 供給을 極大化하려는 데 그 焦點이 두어져 왔다. 住宅에 대한 經濟的 需要 充足보다는 政治・社會의 需要充足을 目標로

---[목次]
I. 序論
II. 問題의 提起
III. 住宅金融需要家計의 特性分析
IV. 住宅資金의 調達方法
V. 月賦金의 負擔과 償還能力
VI. 結論 및 政策의 意味

상아 住宅普及率提高를 위한 供給擴大政策을 追求하여 왔다.

 다시 말하자면, 政策目標로 設定된 住宅建設 戶數는 住宅購買에 대한 預想된 經濟的 有效 需要보다는 家計數와 既存住宅數의 차이인 社會的必要(social needs)를 反映한 것뿐이다.

이러한 供給擴大政策의 謎默的 假定(implicit assumption)은 住宅市場의 新規住宅에 대한 超過需要(excess demand)가 상존한다는 것이며, 이러한 假定 과 現実状況이 符合하지 않을 경우, 需要側面을 도외시하고 供給側面에만 차우친 住宅政策은 基本적으로 그 效率性을 상실하게 되는 것이다.

政策目標로 삼아 온 住宅普及率의 推移를 보더라도 과거의 住宅政策이 큰 실효를 거두지 못했다는 것은 周知的事实이다. 구체적으로, 普及率은 1960년의 82.5%에서 지속적으로 하락추세를 보여 1984년에는 66.8%에 달하고 있 는 실정인 것이다. 이러한 住宅政策의 悪化現 象을 설명하기 위해서는 住宅市場의 需要와 供給의 決定要因을 각기 분석하여야 할 것이다.

---

筆者：金仲秀-韓國開發研究院 研究委員
金併姬-韓國開發研究院 主任研究員
金振榮-韓國開發研究院 研究員

* 本論是 Choongsoo Kim (1965)의 主要内容을 批判하였 으며, 實證分析의 一部는 修正補完하였다. 筆者들은 本 연구의 資料를 提供하여 준 住宅銀行 調査部에 感謝하 여 本研究 內容의 誤謬는 全部으로 筆者들의 責任임을 承担한다.
住宅需要의 주요 결정변수로는 가격과 일반물가상승률, 주택의 相對価格을 대입할 수 있다①. 우리나라의 주택시장의 경제학적 변화추세를 감안하여 볼 때, 주택의 物価상승률을 가져올 수 있는 것과 같은, 주택의 物価상승률을 높일 수 있으나, 주택相對価格를 상승시킬 필요에 의한 영향을 주었을 것이다. 이러한 두 요인의 상호작용에 의한 경우, 실제 경제회전에서 어떤 요인의 효과가 상대적으로 더 컸는가의 문제로 인해 주택에 대한 超過需要(excess demand)의 존재 여부가 결정되어질 것이다.

한편, 주택供給의 주요决定요인으로는 주택 建設費用(地价, 建材費, 建立地価, 建設勞務費等) 및 주택相對価格을 결정할 수 있다. 주택建設費用의 相對的 상승(一般物가상승률)은 주택의 物価상승률을 가저올 것이나, 주택相對価格의 상승은 주택의 物価상승률을 가저올 것이다. 지급까지의 주택市場의實質供應품을 본 때, 建立地価 및 建設勞務費 등의 物가상승률이 상대적으로 상승하였으므로, 주택供給을 감소시키는 영향을 나타내었으며, 주택相對価格의 상승은 주택의 物価상승률을 가저올 수 있었던 것이다. 그러나, 新規住宅供給(아파트 등 共同住宅)의 경우, 物価상승(行政指導物価)政策으로 인하여 주택供給誘發效果는 원래의 것 이상으로 향상된다. 그러나, 新規住宅供給(아파트 등 共同住宅)의 경우, 物価상승(行政指導物価)政策으로 인하여 주택供給誘發效果는 원래의 것 이상으로 향상된다.

住宅市場分析에서 중요한 것은 주택不足의 深化現象이 事前의(ex ante)로 볼 때, 주택供給의 부진에 기인하지는 않거나, 주택供給의 부진에 기인하지는 않거나, 주택供給의 부진에 기인하지는 아니한다②. 주택供給의 부진에 기인하지는 minor한 요인이 주택供給의 부진에 기인하지는 아니한다. 주택供給의 부진에 기인하지는 아니한다. 주택供給의 부진에 기인하지는 아니하다.
政策의 목표集団(target group)이, 低所得・無住宅階層인 것의 강압하면 위의 論議의 중요성은 더욱 부각되는 것이다.

이러한 觀角에서 본 때, 우리나라 住宅市場의 需給均衡을 위한 政策은, 現今의 供給促進政策으로부터 需要階層의 購買力提高政策으로 전환되어야 할 것이다. 근본적으로 시장의 價格機能을 看過한 政策은, 需要・供給의 長期均衡을 달성할 수 없음과 더불어 需要側面을 도외시한 供給促進政策 역시 市場的均衡을 유지할 수 없을 것이다.

이러한 觀絡下에서 本稿의 목적은 住宅政策의 초점이 供給擴大政策로서 需要提高政策으로 전환되어야 한다는 것을 提案하고 時に 需要提高政策의 提案으로 사료되는 住宅金融改悪方案에 대한 微視的 分析를 제시하고 이에 相應하는 政策提案을 논하고자 한다.

本論文은 다음과 같이 전개된다. 第Ⅰ章에서는 本研究에서 分析하고자 하는 重要問題點들을 提示하고, 第Ⅱ章에서는 住宅金融需要家口의 所得 및 主要特性들을 分析한다. 住宅資金的調達方法에 대한 現況 및 決定要因分析이 第Ⅲ章에 포함되어 있으며, 住宅市場의 希望金融額 및 負擔能力에 대한 檢證이 第Ⅳ章에서 論議되며, 第Ⅴ章에 結論 및 本研究의 政策의 意味가 提示된다.

II. 問題의 提起

本研究에서 無検証으로 사용되는 假説(a maintained hypothesis)은, 住宅不足深化要因은 供給側面보다는 需要側面에 기인한다는 것 이나, 購買力提高를 위한 住宅政策的 主要政策 個面로는 前述한 買家수준 및 消費能力을 둘 수 있다. 消費能力에 대한 直接의 統制政策은 需要분 아니라 供給에도 時시에 영향을 미치며, 결과 住宅市場機能을 調達시키게 되므로 장기적인 市場均衡을 이룬다는 의미에서 바람직스럽지 못한 것이다. 한편 所得政策은, 相對價格機能에 변함이 없는 한 需要을 增進시킬 것이다. 이 혼란의 발생에는 장기간의 市場を 요하게 될 것이다. 이러한 觀絡下에서 비교적 短期間내에 需要階層의 購買力을 提高시키는 政策이 住宅金融의 活性化方案이라 할 수 있다.

微視的 側面에서의 住宅金融の 基本概念은 消費者가 住宅いわゆる 一般消費財を 購入することは 住宅政策の 住宅の 購入から得られる 住宅 있설의 이익으로부터 얻는 서비스에 대한 代償を 支払단자는 耐久消費財 理論을 採用하여 定義할 수 있다. 구체적으로, 現在와 같이 脆弱한 住宅金融市場 興存下에서는 住宅의 維持가 一般消費財와 같 이 취급되어 住宅의 購買가 現金저소로 一定 時間에서 이루어지고 있다. 그러나 住宅いわゆる 貨財の 一般消費財과 달리 그 貨財の 消費が 長期間에 걸쳐 이루어지는 시각에서, 家기 간 동안 일어나는 住宅の 消費量에 難以 (즉, 住宅サービス에 대한) 그 代償を 支払하게 한다는 것이 住宅金融の 基本概念인 것이다. 다시 말해서 費用의 消費を 現在의 所得이나 資産蓄積으로 支払하는 것이 아니라 住宅の 所得으로 支払계 하는 방안인 것이다. 이러한 觀念에서 住宅金融의 活性化는 住宅需 要 提高에 필수적으로 이뤄져야 하는 것이다.

本稿의 論議는 住宅金融의 統制政策에 의존하는가에 대해 微視 分析を通じて 住宅金融改悪方案에 排行시키고.
자 한다. 자본시장의 未발달상황하에서는 金融市場의 二重構造(dual structure)가 존재하게 마련이며, 이 경우 金融市場에 대한 超過需要는 상존하게 된다. 따라서 한정된 金融資源을 어떻게 누구에게 배분하는가의 문제는 經濟政策上 주요課題로 擬두하게 된다. 이러한 관점에서 本书에서는 다음의 세 가지 課題로 다루고자 한다.

첫째, 住宅融資需要家の 傑特성分析이다. 金融市場이 未発達되어 있지 않은 經済下에서는 住宅融資에 가치 資源이 제한적이므로, 이 제한된 金融資源을 어떻게 누구에게 배분하는가에 設問은 經濟政策上 擬두하는 것이다. 이 經済下에서는 融資資格에 대한 制約omez 아니라 融資額數에도 한도가 結習하여 있어, 設局의 金融可用資源이 適別의 配給(rationing)하게 되는 것이다. 따라서 制度金融의 借金率が 非制度金融의 借金率보다 낮은 상황에서는 融資階層가 受益階層(beneficiaries)으로 구분하게 되는 것이다.

둘째, 住宅金融의 資源分配分析이다. 세 가지의 主要資金源으로는 自己資金, 金融機関으로부터 借入金, 非金融機関으로부터 的 其他借入金을 고려할 수 있다. 自己資金의 內証으로는 資金, 借款, 債・元金, 借金, 借入金, 金貸出師, 住所銀行으로부터的 借入金 등을 들 수 있으며, 金融機関으로부터의 借入金은 金融機関의 경우 住宅銀行으로부터의 借入金이 主要을 이루며, 그 이외 他銀行이나 借入金으로 부터의 借入金으로 구성된다. 위 세 가지 資源의 特性은 가 資源的 機會費用(opportunity cost), 즉 借金率에 차이가 난다는 점이다. 따라서 각 資源으로부터의 借金率에 대한 加重平均費用을 住宅サービス로부터 費用의 增加量과 비교함으로서 각 家計의 住宅購入量에 대한 需要을 하계 알 것이다.

세계, 融資月賦金 償還能力 및 追加融資希望金額에 대한 分析이다. 家計所得 및 儲蓄額에 대한 分析은 다음 두 가지의 有益情報로 提供할 것이다. 우선, 現在의 月賦金額이 家計消費支出中 차지하는 比率를 比較함으로서 資料負擔(rent burden)의 정도를, 또한 現在의 儲蓄餘額과 希望融資金額을 比較함으로서 追加融資希望額의 實際負擔能力(affordability of additional financing)을 測定할 수 있는 것이다.

위의 세 가지 課題에 대한 분석結果는 金融自優化下에서 住宅金融에 대한 需要가 어느 정도 증가할 것이기에 대한 預測를 가능하게 하여 줄 것이다. 즉 住宅金融의 融資基準이 前提와 같은 擁保基準이 아니라 信用経済下에서 負擔能力基準으로 전환되며, 또한 貸與額이 金融機関의 自律의 利子管理系下에서 이어질 때, 과연 住宅金融의 需要가 폭발적으 로 늘어날 것인가에 대한 仍然을 拘する 메 우익한 情報을 提供하여 줄 것이다.

III. 住宅金融需要家の 特性分析

本章에서는 住宅金融 融資階層의 特性を 住宅階層에 相應하는 都市家計의 特性에 比較・検
본 연구에서는 1983년도 住宅銀行 融資家口 「세계표」를 기본 자료로 이용하였다. 本資料는 1982년의 住宅銀行에서 融資 받은 50,000가구 중 16개 大都市에 居住하는 家口를 대상으로 2,000가구를 样本으로 하여 家口特性을 수 집하였다. 註 4에 따르 면 배로 본標本이 全国の住宅金融機関을 利用한 融資階層을 적절히 대표하지 못한다는 단점이 있을 것이나, 한편 이 제목이 住宅金融政策의對象이란 점에서 本研究의 意義가 있는 것이다.

本研究에서는 上記 样本을 두 가지的小標本으로 구분하여 분석하였다. 첫째는 과거 주택을 소유한 가구가 新規住宅을 購入한 계층이며(Pre-Owners로 칭함), 둘째는 과거 無住宅階層이 처음으로 住宅を 購入한 계층(First-Time/FT-Owners로 칭함)이다. 위 두 階層의 구분은 住宅資金使用 方法上 및 住宅金融政策對象이란 兩側面에서 서로 다른 意義를 갖으므로 구분하여 분석하였다。

1. 住宅銀行 融資家口의 特性

가. 所得分布

〈表 1〉은 住宅銀行融資家口들의 都市家計에 对比한 總所得(労働所得+非労働所得)과 勞働所得의 상태적 분포를 나타내고 있다. 论議의 目의를 위해 所得 10분位를 3 分位로 再分類하였다. 즉 低所得階層(1~3분位), 中間所得階層(4~7분位), 高所得階層(8~10분位)으로 나누었다. 住宅銀行融資家口의 總家計所得의 分布를 全都市家口의 總家計所得分布를 基準으로 비교하여 보면, 低所得階層은 비교적 유사하다고 分布(27.7% 對 30%)되어 있으나, 中間階層은 상태적으로 分布가 집중되어 있고(40.0% 對 48.6%), 高所得階層은 過少표(underrepresentation)되어(23.7% 對 30.0%) 있을 것을 나타내고 있다. 그러나 融資家口들 Pre-Owners와 FT-Owners를 구분하여 비교해 보면, 都市家計에 비하여 中間階層의 所得分布은 두 그룹에서 공히 상태적으로 높게 나타났으나, Pre-Owners는 低所得階層의 比率이, FT-Owners는 高所得階層의 比率이 상태적으로 낮게 나타났다. 또한 Pre-Owners의 所得分布는 FT-Owners의 分布에 비해 약간 오른쪽으로 偏向(slightly skewed to the right)되어 나타났는데, 이러 한 결과는 보다 더 높은 所得階層에 속하는 家口의 비율이 FT-Owners보다는 Pre-Owners층
이 더 높을 것이라는 예측에 일치하는 것이다.

한편, 勤勞所得의 경우를 보면, 總家計所得


<br />

| (表 1) 都市家計所得와 比較한 住宅銀行融資家口의 所得分布 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 所得 10分位 | 家計所得 | 勤勞所得 |
| | 計 | Pre-Owners | FT-Owners | 計 | Pre-Owners | FT-Owners |
| | 絶對分布 | 累積分布 | 累積分布 | 計 | 累積分布 | 累積分布 | 絶對分布 | 累積分布 | 累積分布 |
| 低所得 | | | | | | | | | |
| Ⅰ | 4.3 | 4.3 | 3.0 | 3.0 | 5.2 | 5.2 | 2.5 | 2.5 | 4.0 | 4.0 |
| Ⅱ | 5.7 | 10.0 | 3.9 | 6.9 | 6.9 | 12.1 | 0.9 | 3.4 | 0.9 | 4.9 |
| Ⅲ | 17.7 | 27.7 | 12.6 | 19.5 | 21.3 | 33.4 | 2.6 | 6.0 | 0.9 | 5.8 |
| 中間所得 | | | | | | | | | |
| Ⅳ | 8.4 | 36.1 | 6.6 | 26.1 | 9.6 | 43.0 | 0.9 | 6.9 | 0.7 | 6.5 |
| Ⅴ | 16.5 | 52.6 | 14.5 | 40.6 | 18.0 | 61.0 | 4.7 | 11.6 | 3.3 | 9.8 |
| Ⅵ | 20.9 | 73.5 | 24.7 | 65.3 | 18.2 | 79.2 | 18.8 | 30.4 | 13.6 | 23.4 |
| Ⅶ | 2.8 | 76.3 | 2.7 | 68.0 | 2.9 | 82.1 | 8.2 | 38.6 | 6.8 | 30.2 |
| 高所得 | | | | | | | | | |
| Ⅷ | 13.0 | 89.3 | 16.5 | 84.5 | 10.6 | 92.7 | 17.1 | 55.7 | 13.1 | 43.4 |
| Ⅸ | 9.0 | 98.3 | 13.0 | 97.5 | 6.2 | 98.8 | 29.9 | 85.6 | 37.0 | 80.3 |
| X | 1.7 | 100.0 | 2.5 | 100.0 | 1.1 | 100.0 | 14.4 | 100.0 | 19.7 | 100.0 |


注: 1) 家計所得(HI)와 勤勞所得(LI)의 所得10分위의 범위는 다음과 같다. 단 낙시는 4천원이다.

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>HI</th>
<th>LI</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>Ⅰ</td>
<td>23.95</td>
<td>13.40</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅱ</td>
<td>23.93</td>
<td>18.22</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅲ</td>
<td>34.15</td>
<td>21.70</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅳ</td>
<td>39.22</td>
<td>24.90</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅴ</td>
<td>44.38</td>
<td>27.86</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅵ</td>
<td>51.02</td>
<td>31.54</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅶ</td>
<td>59.76</td>
<td>36.39</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅷ</td>
<td>72.54</td>
<td>44.65</td>
</tr>
<tr>
<td>Ⅸ</td>
<td>102.58</td>
<td>62.54</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注: 2) 絶對分布는 都市家計所得10分位 각 그룹의 所得水準에 속한 住宅銀行融資家口의 比率를 나타낸다.

資料: 經濟企劃院, 『都市家計年報』, 1983.
의 산업에 대한 구매력을 높여 줄 수 있을 것입니다.7)

나. 연령 및 교육수준

住宅銀行資金을 이용한 합리 주 평균 연
령은 <표 2>에서 보면 38.8세이고 Pre-Owners
는 FT-Owners보다 4세 정도 늦게 나타났다.
또한 연령별 분포를 Census의 도시 중심 주 연
령별 분포와 비교하여 보면, Pre-Owners는 40대
에 약간 전중성 분포를 보인 데 반하여, FT-
Owners는 30대에 약도적으로 전중성이 있는
것으로 나타났다.

住宅銀行의 연령별 분포가 30대 후반에 전중성
되어 있다는 사실은 중요한 경제적 의미를 지닌
것이다. 전문가의 사이에 긴급住宅金融의 이용하여
住宅을 구매한다는 것은
住宅이라는 임대(stock)를 구매하는 의미로
住宅이라는 임대나 임대 전용에 대한 1차적
임대를 보유한다는 의미가 있는
것이다. 우리나라의 근로 시장에서의 임대나
임대 전용의 전용을 이용한 점을 감안할 때, 예를 들면,
20년 긴급住宅의 필요성은 노동생산의 마지막
까지 임대금을 증가하여 나가는 것을 의미
하는 것이다. 고연령층이 임대금을 받는다는
사실은 현재의 임대금비율(loan to value ratio)
이 낮기 때문에 초기금(downpayments)의 마
련을 위해서도 임대자들이 장기간 임대금을 충
당해야 하는 것을 나타낸다.

住宅銀行의 대출의 가능 무브먼트 특성
이 그들의 교육수준에서 나타났다.<표 3 참조>.
약 90%가 고등학교의 학력을 갖추고 있으
며 51%가 대학(2년제 포함)의 학력을 갖추고
있었다. 대학의 논문은 Pre-Owners가 FT-
Owners보다 더 높은 것으로 나타났다. 최근
의 조사에 따르면, 임대자의 37.4%가 고등
학교 이상의 학력을 갖추고 있는 반면, 임대
行의 조사가 주로 있는 지역이 빠른 혁신

<table>
<thead>
<tr>
<th>&lt;표 2&gt; 합리 주의 연령분포</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>합 계 (%)</td>
</tr>
<tr>
<td>20세 이하</td>
</tr>
<tr>
<td>30~39</td>
</tr>
<tr>
<td>40~49</td>
</tr>
<tr>
<td>50세 이상</td>
</tr>
<tr>
<td>평균</td>
</tr>
<tr>
<td>표준 편차</td>
</tr>
</tbody>
</table>

<table>
<thead>
<tr>
<th>&lt;표 3&gt; 합리 주의 교육수준</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>합 계 (%)</td>
</tr>
<tr>
<td>국문학교</td>
</tr>
<tr>
<td>중학교</td>
</tr>
<tr>
<td>고등학교</td>
</tr>
<tr>
<td>대학 이상</td>
</tr>
</tbody>
</table>

資料: 經濟企鵝院, '1980年 人口 및 住宅金融報告."

다. 居住形態, 専用使用房数 및 同居家口数

Census調査 결과에 의하면, 都市家口の居住形態 가운데 單獨住宅에 居住하는 비율이 약도적으로 많고 84.4%를 차지하고 있으나, 住宅銀行 標本家口에서는 아파트나 聯立住宅에 居住하는 比率이 80% 정도로 나타나고 있다(표 4 참조). 특히 Pre-Owners보다 FT-Owners가 아파트에서 居住하는 비율이 더 큰 것을 알 수 있는데, 建設戶數當 可用宅地を極小化하기 위하여 근해에 아파트建設이 주를 이루어 왔다는 사실을 반영한다고 하겠다.

住宅銀行 標本家口들 중 専用으로 使用하는 房數는 보편적으로 2.9個로 나타났는데 이는 都市家口(2.5個)의 경우보다 약간 높은 수준 이다(표 5 참조)。

또 하나의 住宅銀行融資家口의 特性은 全體家口中 73.7%가 同居家口이 단독으로 居住하고 있다는 점이다(センサー資料보다 20%「포
인트」정도 높은 비율임(表 6 참조)). 住宅의 일부를 賃貸한다는 것은 住宅費用負擔을 줄인 다는데 그 목적이 있는 것으로 볼 때, 住宅銀行融資家口의 同居家口 비율이 높다는 점은 앞에서 저작한 데로 아파트라는住宅形態 때문에 同居家口를 가질 수 없다는 점이 있었으나 住宅資金으로서住宅賃貸의 가능성을 적다는 것을 의미하는 것이다.

2. 新規住宅サービス需要者들의 特性

가. 家口主之 特性

(表 7)은 2年 이내에 住宅購入可能性 포함이 있는 家口와 計劃이 없는 家口를 구분하여 비교하였다.

<table>
<thead>
<tr>
<th>表 5</th>
<th>専用使用房數</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>房數</td>
<td>全體 Pre-Owners FT-Owners 都市家口計</td>
</tr>
<tr>
<td>合計(%)</td>
<td>100.0</td>
</tr>
<tr>
<td>1</td>
<td>—</td>
</tr>
<tr>
<td>2</td>
<td>24.0</td>
</tr>
<tr>
<td>3</td>
<td>60.9</td>
</tr>
<tr>
<td>4+</td>
<td>15.1</td>
</tr>
<tr>
<td>平均</td>
<td>2.91</td>
</tr>
<tr>
<td>標準偏差</td>
<td>(0.62)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

資料：經濟企劃院, 『1980人口及住宅センサー報告』。

10) '한편, 金融機関의 利用者 教育水準과의 高은 相関関
係을 나타내었다고 볼 수 있다.

11) '특히, 관할 사물은 拆除 1箇所을 사용하는 家口가 없는
이는 最近에 建設된 아파트나 聯立住宅는 房數 2~
3箇所이 적은 家口이므로 拆除를 반영한다고 볼 수 있다.

12) '本表에서 使用された 資料是 境內開發研究所과 世界銀行
이 1982년에 共同으로 調査한 住宅需要調査資料이다.
本表로는 4,800箇所의 標本家口を 調査하였다. 本研
究における 全體標本家口 案件의 약 3% 정도가 該時の
情報を受け지 못하여 제외되었다.'

資料：經濟企劃院, 『1989人口及住宅センサー報告』。

65
新規住宅需家口は、余他家口に比べて平均年齢が2.7歳 정도 낮은으며、女性家口主の比率、未婚家口主の比率、平均家口員数도 모두 적게 나타났다.

家口들의金融・財政的인 측면을 높고 보면, 住宅状態를 개선할 의사가 있는 家口들의月平均所得은 의사가 없는家口들보다13% 정도 더 높게 나타나(주, 43만6천원에 비하여49만4천원). 家口主의 年齢과 家計所得과는正의相関関係가 있음을 고려할 때, 平均年齢이 낮지만 家計所得이 높은 계층은 労働市場에서 비교적 성공을 거두 계층으로 간주될 수 있는 것이다. 또한住宅需要階層은 余他階層에 비하여 家計貯蓄額도 37%(10.89/7.93)나 높았고, 月平均家計所得中에서 家計貯蓄이 절하는 비율도 5%「포인트」(0.22 초 0.17) 높은 것으로 나타났다. 특히住宅購買를 위해서貯蓄하는 金額은 4倍(4.03/0.95)나 크고, 月平均家計貯蓄 가운데住宅購入을 위해貯蓄하는 비율도 8.2%, 2.2%로 각각 나타나住宅購入을 개선할 의사가 있는그룹들이改善意思가 없는그룹보다所得, 家計貯蓄 및住宅購入貯

<표7> 2年以内에住宅児件を改善할計劃 있는家口의改善意思가 없는家口와의
特性比較分析

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>改善予定家計이 있는家口(N=725)</th>
<th>改善予定家計이 없는家口(N=3,948)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>年齢(家口主)</td>
<td>42.08(10.21) %</td>
<td>44.80(10.48) %</td>
</tr>
<tr>
<td>女性家口主</td>
<td>0.03(0.19) %</td>
<td>0.06(0.23) %</td>
</tr>
<tr>
<td>未婚家口主</td>
<td>0.05(0.21) %</td>
<td>0.07(0.25) %</td>
</tr>
<tr>
<td>家口員數</td>
<td>4.82(1.47)</td>
<td>5.00(1.54)</td>
</tr>
<tr>
<td>月平均家計所得</td>
<td>49.39(33.47)</td>
<td>43.58(48.64)</td>
</tr>
<tr>
<td>月平均貯蓄所得</td>
<td>10.89(13.02)</td>
<td>7.93(10.94)</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅購入月家計貯蓄所得</td>
<td>0.22(0.20)</td>
<td>0.17(0.19)</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅購入予定月家計貯蓄所得</td>
<td>4.03(8.49)</td>
<td>0.95(3.82)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注：(1) 표의 銘金는標準偏差를 나타냅니다.
資料：KRISH 및 IBRD 調査.

<표8> 2年以内에新規住宅購入 conjugate計劃이 있는家口들의所得別住宅資金調達方法

(単位：万円)

<table>
<thead>
<tr>
<th>家計所得(HI)</th>
<th>決定住宅価格</th>
<th>現住宅価格</th>
<th>自己資金</th>
<th>借入金</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>HI≤30(%)  (N=126)</td>
<td>2,233.6(100.0)</td>
<td>1,111.8(49.7)</td>
<td>975.8(43.7)</td>
<td>520.6(23.3)</td>
</tr>
<tr>
<td>30&lt;HI≤60(%) (N=193)</td>
<td>2,820.0(100.0)</td>
<td>1,391.3(49.3)</td>
<td>1,272.3(45.1)</td>
<td>507.4(18.0)</td>
</tr>
<tr>
<td>60&lt;HI(%)  (N=105)</td>
<td>4,078.1(100.0)</td>
<td>2,213.6(54.3)</td>
<td>1,947.4(47.8)</td>
<td>944.3(23.2)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注：(1) 資金調達家口の住宅価格を推定し得た家口を選定하였다.
(2) 現住宅価格、自己資金及び借入金の金額は住宅価格ではなく、住宅購入価格の推定値を基に入算した値
資料：KRISH 및 IBRD 調査.
닝, 住宅資金 調達方法

2년이내 新規住宅을 購入할 계획이 있는 家
口들의 住宅資金 調達方法을 所得水準에 따라
分類하여 검토하려면 다음과 같다(19) (表 8 참조).

住宅需要者들이 購入하고자 하는 新規住宅
의 潜想價格是 그들의 所得수준과 正의 관계
를 보여주고 있으며, 高所得階層의 平均潛想
住宅價格은 低所得階層과 中間所得階層에 비하
여 82.4%고 44.5% 정도 차가 더 높은 것으로
 나타났다. 한가지 흥미있는 사항은 潛想住宅
價格에 대한 現住宅價格의 비율은 49～54%의
범위에 있으며, 平균적으로 潛想住宅價格의
현在住宅等급을 前住宅買却代金 또는 債・月賃還
給金으로 중량하고자 함을 알 수 있다. 그리
고 潛想住宅價格의 44～48% 정도는 住宅購入
을 위한 購入者 부모나 친지로부터 보조받는
自己資金의 형태로 供給되고 있다. 購入資金
의 住宅價格에 대한 비율은 低所得階層과 高
所得階層에서는 약 1/4 정도를 나타내고 있으
며, 中間所得階層의 경우는 조금 낮은 18%를
보여주고 있다.

(표 9)는 住宅占有 形態別으로 住宅購入에 소
요되는 資金構成 開詠을 潛想住宅價格에 대한
비율로 표시하였다. 여기에서 중요한 관심사는
潛想住宅價格에 대한 儲蓄資金 資産(自家家口일
 경우는 現住宅買却代金이고 債務家口는 債務
還給金)의 비율을 보여, 自家家口일 경우는
2/3 정도이나, 債務家口는 그 비율이 1/4 정도
로 나타났다. 다시 말하자면, 自家家口들은 현재
소유하고 있는 住宅의 가격보다 약 45%(1 / 0.69)
정도 더 높은 價格의 住宅을 購入하고자
하는 데 비해 債務家口들은 債務金의 4.3倍

19) 住宅購入에 改善할 意向이 있는 家口들의 2/3 정도가
新規住宅購入을 고려하거나 購入하고 있으며, 그 비
율은 18.6%와 48.3%로 각각 나타났다. 나머지 1/3
가운데 쌓이 나온 債務家口의住宅購入, 潛想住宅
의 비율은 16.1%, 그들 自家家口의住宅購入을
向向저하는 潛想住宅의 비율은 17.1%를 보이고 있다.
14) 이러한 購入家の 焦点은 自家資金의 機會費用를 어떻게
推計하려는지에 달려 있다. 非制度金融市場의 利子率를
自家資金의 機會費用로 計算할 수도 있을 것이다.
그나 二重構造的 金融市場에서의 自家資金의 機
會費用은 利子率(上限)과 銀行金利(下限)의
차이로 보는 것이 實務의 安全性가 있을 것이다.
 이러한 경우에도 本文에서의 解釈은 有効한 것이다.
1. 가계所得, 가계貯蓄 및 住宅價格間의 相關關係

表 10에는 Pre-Owners과 FT-Owners의 가계所得, 가계貯蓄 및 住宅價格에 대한 자료가 제시되어 있다. 第Ⅲ章에서 논의한 결과와 같이 Pre-Owners가 FT-Owners보다 가계所得은 18.5%, 勤勞所得은 15.7%, 月平均 家計貯蓄額은 15.5% 더 높게 나타났다. 그리고 가계貯蓄比率은 두 그룹 모두 城市家計의 平均貯蓄比率보다 높은 26% 정도로 나타났다。

Pre-Owners의 住宅價格은 FT-Owners에 비해 30% 정도 더 비싼 것으로 나타났다. 이러한 住宅價格의 차이는 房車金支債能力에 있어서 FT-Owners(房車保證金, 房車金의 利用)보다 Pre-Owners(前所有住宅資却代金의 利用)가 더 높다는 것을 반영한다고 볼 수 있다. Pre-Owners의 住宅平均價格은 그들의 月平均家計所得의 42個月分에 해당하는 金額이며, FT-Owners의 경우는 38個月分에 해당하는 金額이다.

| 住宅銀行資金 借入者들의 각 形態의 平均 住宅価格 (단위: 희한) |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                | 全體 | Pre-Owners | FT-Owners |
| 家計所得       | 47.68 | 52.53       | 44.13         |
| (22.15)         | (23.85) | (20.23)     |
| 勤勞所得       | 45.17 | 49.10       | 42.45         |
| (21.80)         | (23.83) | (19.84)     |
| 貯蓄額         | 12.39 | 13.45       | 11.65         |
| (12.67)         | (13.94) | (11.66)     |
| 住宅価格       | 1,893.00 | 2,198.85 | 1,681.35 |
| (791.75) | (918.20) | (606.87) |
| 貯蓄額1)       | N=1,319 | N=541 | N=778 |
| (15.89) | (17.20) | (14.98) |
| (12.25) | (13.56) | (11.17) |

註 1) 貯蓄額 하지 않은 家計는 제외하였음.
2. 市場에서의 住宅資金「플로우」

資本市場에서 住宅金融資金의「플로우」에 대한 분석은 현재 推進中인 金融自由化政策이 住宅金融市場에 어떠한 影響을 미치게 될 것인가를 推測하는 데 도움이 될 것이다. 〈표 11〉을 보면 19) 住宅金融市場資金의 60%가 購入者の 自己資金, 1/3 정도가 金融機関으로부터의 融資金, 단지 4% 정도만이 其他借入金으로 구성되어 있다. 此の 構成比는 Pre-Owners와 FT-Owners間에는 큰 차이점을 보이지 않고 있다. 設定이는 사실은 〈표 11〉과 〈표 9〉에서 住宅資金에 대한 債務保証金比率가 거의 동일하게 나타났다는 점이다. 當前의「서베이」資料에서 비슷한 결과가 도출되었다는 것은 債務入者들은 保証金의 4.5倍 정도되는 住宅を購入하기를 원한다는 사실을 判斷하는 결과로 해석된다. 반면 前所有住宅の 賣却代金이 住宅資金에서 차지하는 比率是 〈표 9〉(69%)에서 보다 〈표 11〉(51%)에서 더 낮게 나타났다. 這結果은 金融機関으로부터의 住宅資金의 利用可能性이 Pre-Owners로 하여금 더 비싼 住宅を購入하도록 誘因 있다고 추측할 수 있는 것이다. 다시 말해, 金融機関으로부터의 借入金利子率는 私領市場の 利子率보다 낮은 한편 그 利用可能性이 극히 제한적이라는 점(따라서 融資が受け手が 足够が 預けられる)을 고려해 보면 19) 住宅銀行の 融資を 받는 경우 住宅購入에 よりは 資金の 平均費用が 融資を 받지 않은 경우에 비해 낮은 것이 다. 따라서 다른 여건이 동일할 경우, 住宅銀行融資者로는 融資できない 사람에 비해 住宅資金에 より는 平均費用が 낮으므로 상대적으로 더 비싼 住宅を購入하더라도 할 것이다.

〈표 11〉 資金源泉別 住宅金融：資金の「플로우」側面

<table>
<thead>
<tr>
<th>自己資金</th>
<th>金融機関</th>
<th>其他</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>合計(2)</td>
<td>前住宅譲与資金</td>
<td>住宅資金</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>債務保証金</td>
<td>補助金</td>
</tr>
<tr>
<td>全體資本(N=1,692)</td>
<td>1.00</td>
<td>0.61</td>
</tr>
<tr>
<td>Pre-Owners(N=692)</td>
<td>1.00</td>
<td>0.67</td>
</tr>
<tr>
<td>FT-Owners(N=1,000)</td>
<td>1.00</td>
<td>0.59</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注: 1) 安全信用可能にて全體資本이 최대한 경우도 있음.

16) 分配の相関에 관한 정의의 자료는 標準偏相관계를 평균으로 나타내 구성계수(coefficient of variation)이다. 此の 條件 下에서 標準誤差의 CV는 약 1.9로 유의하나, 다른 標準誤差의 CV는 0.5보다 작다.
17) 購入者の 成員(members)의 費用是 두 그룹 모두 平均住宅獲得의 1/3에 해당하는 資本이다.
18) 標準誤差의 評価標準相関 金額는 住宅資金에 関하여 1.9으로 하여 Pre-Owners의 資本相関を 나타낸 것이다.
19) 周明浩(1983)은 都市住宅市場의 單次 6%이 金融機関으로부터 住宅資金을 融資받았다고 제시하고 있다.
위의 해석의 시평성을 재표시 金融機構으로부터 融資 받게 되었다는 假定下에 新規住宅價格에 대한 前住宅價格의 비율을 다시 推定해 보면 알 수 있다. 再推定結果는 〈表 9〉에 제시된 0.69와 상당히 근사한 0.729 (0.51/1-0.30)로 나타났다.

3. 住宅資金 調達方法：家口行態

〈表 12〉에는 家口의 住宅資金調達 構成內訳이 제시되어 있다. 〈表 11〉과 〈表 12〉의 차이는 前者는 家口當住宅資金構成比를 住宅價格으로 加重平均한 것이며, 後者は 住宅資金構成比의 單純平均인 것이다. 예를 들면, Pre-

Owners의 경우 前所有住宅의 賣却代金이 住宅價格에서 차지하는 比率은 〈表 11〉에서는 0.51이었으나 〈表 12〉에서는 0.48로 나타났다. 이것은 더 비싼住宅を購入한 家口主의 前住宅 賣却代金比率가 그렇지 않은 家口主의 相應하는 比率에 비해 더 높다는 것을 의미한다. 또한 〈表 12〉에서 덜 비싼住宅의 購入家口가 그렇지 않은 家口보다 金融機構으로부터의 融資比率가 더 높다는 것도 알 수 있다20).

각 家口가 이용가능한 資金形態を 반드시 모두 사용하자는 압박 때문에 資金調達源泉別使用家口의 비율과 사용한 家口들의 資金源泉別構成比를 살펴보는 것은 흥미로운 일이 다21). 〈表 12〉下段에는 각 資金源泉別 關聯

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

* 應答하지 않은 家口를 除外하였을 경우

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

20) 이 결과는 만순히 각 家口가 融資할 수 있는 上限額에 따라 영향을 나타낸 것으로, 住宅購入家の 償還은 金融機構으로부터의 資金調達費用이 아동 儲金의費用보다 낮기 때문에 가능한 上限額까지 融資받으려는 경향이 있을음을 반영하는 것이라고 볼 수 있다.

21) 예를 들면, 부모・親族로부터의 無償補助金 없이 資金이住宅價格에서 차지하는 平均比率은 2%이다. 그러나 이 비율은 반드시 각 家口가住宅價格의 2%는 無償補助金だった다는 것을 의미하지는 않는다. 오히려 이것은 수의 家口가 이러한補助を 받았으나, 補助받은 家口들의 補助額은 상당히 높을 수 있는 것이다.
Pre-Owners보다 약간 더 높으나, 借入金의 住宅価格에 대한 비율은 Pre-Owners의 数值과 거의 비슷하게 나타났다.

4. 住宅資金 調達方法과 家口特性

本節에서는 住宅資金調達方法과 家口特性間의 相關關係를 채계적으로 분석하고자 한다. 분석의 주목적인 몇 가지의 相衝이는 假說 (competing hypotheses)에 대한 實證分析結論을 구하는 데 있다. 예를 들어, 다른 여건이 동일한 경우, 所得基準(勤勉所得 및 非勤勉所得)과 住宅購入을 위한 融資選好度가 正의 關係에 있는가에 대한 의문이다. 理論의 側面에서, 住宅購入이 다른 投資代案보다 더 높은 收益率를 창출한다면, 金融機関으로부터의 融資費用가 自己資金의 機會費用보다 낮은 空wart에서는 高所得家口가 還資能力이 더 높은 경우가 많을 때, 이 계층의 住宅融資選好が 더 높으리라 기대할 수 있을 것이다. 그러나 高所得家口들은 일반적으로 資産投資(portfolio investments)를 다양하게 하려는 경향이 있으므로, 실제로는 住宅에 대한 投資を 多様的으로 於ける 假設를成立할 수 있는 것이다.

本分析的從屬變數들은 住宅価格에서 차지하는 비율로서 $P_4$ = 前住宅賣却代金이나 債・月賃還給金, $P_5$ =現金・貯蓄額이나 無償補助金, $P_6$ =住宅銀行 및 他金融機関 融資金, $P_7$ =其他借入金이다. 説明変数들의 定義는 不同과 같이〈表 13 参照〉. SEX=1 男性家口主, AGE=家口主年齢, EDUC=1 家口主 學歴이 中卒 以下, EDUC=2 家口主 學歴이 高卒, NFAM=家口員數, WBRY=月平均勤務所得〈단위 :
<table>
<thead>
<tr>
<th>변수</th>
<th>평균 (표준 오차)</th>
<th>변수</th>
<th>평균 (표준 오차)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>SEX</td>
<td>0.96 (0.18)</td>
<td>WBRY</td>
<td>45.17 (21.80)</td>
</tr>
<tr>
<td>AGE</td>
<td>38.8 (8.30)</td>
<td>NWBY</td>
<td>2.51 (8.50)</td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC1</td>
<td>0.106 (0.308)</td>
<td>LANDP</td>
<td>0.095 (0.027)</td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC2</td>
<td>0.387 (0.487)</td>
<td>OWN</td>
<td>0.41 (0.49)</td>
</tr>
<tr>
<td>NFAM</td>
<td>4.62 (1.40)</td>
<td>KEYM</td>
<td>0.53 (0.50)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

제1) 이변수에 대한 가설 설정은 본문 참조.

만, NWBY=월평균, 농사로 식생(단위: 만원), LANDP=도시 3년 평균 지자연적, OWN=1. 현재 전자이사, KEYM=1. 현재 관리자.

가. 분석 방법

\[
\ln(P_2/P_1) = \frac{X}{A_1} \tag{1}
\]
\[
\ln(P_2/P_3) = \frac{X}{A_2} \tag{2}
\]
\[
\ln(P_4/P_3) = \frac{X}{A_3} \tag{3}
\]

여기에서 \(A_n\), \(A_i\), \(A_j\)는 각각 추정된 확률의 열벡터(column vector)를 나타내며, \(X\)는 독립변수들의 열벡터를 표시한다. 예를 들어,

\[\ln(P_2/P_1)\]은 log-odds는 1와 2의 선택

\[\ln(P_3/P_2)\]은 1과 3과 2의 선택

\[\ln(P_4/P_3)\]은 1과 4과 3의 선택


나. 실증 분석 결과

\(\ln(P_2/P_1)\)에는 추정된 방정식들에 제시되어 있다. 이 연구의 분석은 \(P_i\)를 분모로 택하였으며, 각 변수의 통계의 의의를 기준으로 실증 분석 결과를 살펴보면 다음과 같다. \(P_i\)와 \(P_j\)의 상대적 유의성을 나타내는 추정방정식을 보건 1을 보건 2에 비하여 유의하게 높으며, 대학과의 중학생과 대학생의 수가 \(P_i\)보다는 \(P_j\)를 더 유의하게 나타났다. 잡종 분석은 평균의 범위가 좁으며, 이러한 결과는 텐조의 경우에도 비슷하게 나타났다.

24) 속성변수(qualitative variable)의 경우, 기가 경우에 해당되지 않는 색인에는 0의 값이 주어졌다.
26) 다중 로지스틱 모델(multiple logit model)을 사용한 질병 병태학적 모형에 대해서는 Schmid and Strauss(1975) 참조.
"로지스틱"분석에 대한 논문의 설명은 Theil(1970) 참조.
한편, 土地価格의 上昇率이 높은 郡市에 거주하는 家口口수록 价格를 비하여 $P_2$를 選好하는 경향이 높은 것으로 나타났는데, 이 결과는 住宅的 價値에 따라 더 높을 상승할 것이라는 기대를 반영한 것이라고 볼 수 있다。

$P_2$는 $P_3$의 相對的選好度를 推定한 式(2)를 보면 다음과 같은 결과를 나타내었다. 相對的 意味에서, 男性家口口이의 경우, 女性家口口이에 비해 $P_2$를 $P_3$보다 더 選好하는 것으로 나타났으며, 式(1)의 경우와는 반대로 연령이 높을 수록 $P_2$보다는 $P_3$를 더 選好하는 현장에서, 教育水準이 높은수록 $P_3$보다는 $P_2$를 더 選好하는 결과를 나타내었다. 家口口員数의 경우도 式(1)과는 반대로 大規模家口口수록 $P_2$보다는 $P_3$을 더 選好하는 것으로 나타났다.

$P_2$를 $P_3$에 비교한 推定式(3)의 결과를 보면 相對的 意味에서, 教育水準이 높을수록 $P_2$에 비하여 $P_3$을 더 選擇하며, 家口口員数가 높을수록, 勤勞所得이 높을수록 $P_2$보다 $P_3$을 더 選好하는 경향을 보여주었다.

式(1), (2), (3)의 결과를 主要說明變數을 기준으로 하여 요약하면 다음과 같다. 다른 모든 여건이 동일한 경우, 家口口口의 年齢이 높을수록 $P_2$, $P_3$ 및 $P_4$의 순서로 相對的 選好比率가 높게 나타났다. 즉, 연령이 높은 家口口口 일 경우 相對的으로 前住宅販売資金이나 債・月賦遡還資金의 비율이 높은 반면, 無償補助金의 비율은 낮게 나타난다는 것이다. 教育水準이 높은 家口口口일수록 $P_2$나 $P_3$의 비율이 $P_3$보다 상대적으로 높으며, 한편 $P_2$의 비율은 $P_3$보다 낮게 나타났다. 家口口員数가 많은 家口口口일수록 $P_2$이나 $P_3$의 비율이 상대적으로 $P_3$보다 높으나, $P_2$의 비율은 $P_3$보다 낮게 나타났다. 勤勞所得이 높을수록 $P_3$의 비율이 $P_3$보다 높으나, $P_4$의 비율은 $P_3$보다 상대적으로 낮으며, 住宅価格가 높게 상승하더라도 기대되는 郵市居住家口口口수록 $P_2$보다 $P_3$의 상대적 비율이 높게 나타났다.

다. 相對寄與率 推定

지금까지는 일정한 家口口特性과 資金調達方法間의 相關關係 無明에 분석의 초점을 두어 왔다. 또 하나의 주요한 과제는 家口口의 特性
이 주어졌을 때, 이 家口口의 資金調達 構成要素間의 상대적 分布를 確率의 측도로 論証하는

<table>
<thead>
<tr>
<th>變數</th>
<th>式(1)</th>
<th>式(2)</th>
<th>式(3)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>$ln(P_2)$</td>
<td>$-7.5229$</td>
<td>$1.5073$</td>
<td>$-5.3764$</td>
</tr>
<tr>
<td>$ln(P_3)$</td>
<td>$(1.72)$</td>
<td>$(3.02)$</td>
<td>$(10.43)$</td>
</tr>
<tr>
<td>SEX</td>
<td>$0.1696$</td>
<td>$0.5504$</td>
<td>$0.6021$</td>
</tr>
<tr>
<td>AGE</td>
<td>$0.0409$</td>
<td>$-0.0374$</td>
<td>$0.0024$</td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC1</td>
<td>$-0.4138$</td>
<td>$0.4327$</td>
<td>$0.6159$</td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC2</td>
<td>$-2.70$</td>
<td>$2.08$</td>
<td>$(3.99)$</td>
</tr>
<tr>
<td>NFAF</td>
<td>$-0.2252$</td>
<td>$0.0625$</td>
<td>$0.2163$</td>
</tr>
<tr>
<td>-WBRY</td>
<td>$0.0755$</td>
<td>$0.0861$</td>
<td>$0.1609$</td>
</tr>
<tr>
<td>NWBY</td>
<td>$0.0063$</td>
<td>$0.0014$</td>
<td>$-0.0098$</td>
</tr>
<tr>
<td>LANDP</td>
<td>$-2.7975$</td>
<td>$0.1716$</td>
<td>$-0.8847$</td>
</tr>
<tr>
<td>OWN</td>
<td>$4.9533$</td>
<td>$-3.4497$</td>
<td>$-0.5569$</td>
</tr>
<tr>
<td>KEYM</td>
<td>$5.1096$</td>
<td>$-0.9715$</td>
<td>$-0.5778$</td>
</tr>
<tr>
<td>$R^2$</td>
<td>$0.3686$</td>
<td>$0.2739$</td>
<td>$0.0417$</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注: ( ) 안의 數値는 $t$統計值을 나타내는。

27) OWN 및 KEYM의 被數列은 為業種의 條件상 以
前의 領域과 月賦遡還資金に 봉하여 家
口口口口가 P2가 근본적으로 높을 것이기 때문에
統計被數로 사용되었다.
것이며, 또한 이러한 확률적의 변한 후의 특성에 대한 가설적의 성과도의 변화를 추정하는 것이다.

非線型 함수의 확률적의 변한 후의 성과를 본

서하기 위해서는 시험의 성과를 이용하여

求해가야 한다. 이 시험에서는 성과의 성과

을 각 변수의 조건을 이용하여 다음과 같이

시헤했다. 즉 이 시험의 결과는 모델이고 40대이며, 고위학력이며, 편도포지션은 45

만 위, 편도포지션은 3만 위이며, 실제는 서울

화의 405의 인구력과 9.5%에 상반하여

실에, 현 임시의 예약에 임시에 계약을

하여 15에는 대표의 성과에의 확률적의 변한

과 성과가 나타나 있다.

가 변한의 성과에의 변한률(즉, \( \Delta P_f/P_s \))을 위해서 제시

한 성과의 성과에서 어떤 특정변수의 성과만이

다음에 임시의 성과에의 성과를 알 수 있는opersa.

(표 15) 성과의 성과에의 성과

과 성과의 성과에의 성과를 알 수 있는opersa.

<table>
<thead>
<tr>
<th>변수</th>
<th>개</th>
<th>( \Delta P_f/P_s ) (%)</th>
<th>( \Delta P_f/P_o ) (%)</th>
<th>( \Delta P_f/P_s ) (%)</th>
<th>( \Delta P_f/P_o ) (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>SEX</td>
<td>=0</td>
<td>-0.84</td>
<td>-32.25</td>
<td>17.48</td>
<td>-21.42</td>
</tr>
<tr>
<td>AGE</td>
<td>=30</td>
<td>-34.08</td>
<td>44.23</td>
<td>-7.70</td>
<td>-3.12</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=40</td>
<td>-36.11</td>
<td>-7.13</td>
<td>-4.88</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC</td>
<td>=1</td>
<td>-21.65</td>
<td>36.98</td>
<td>-5.40</td>
<td>41.05</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=2</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=3</td>
<td>18.11</td>
<td>-11.42</td>
<td>-5.70</td>
<td>-24.05</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=5</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>WBRY</td>
<td>=25</td>
<td>-0.80</td>
<td>1.43</td>
<td>4.31</td>
<td>26.89</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=45</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=65</td>
<td>8.40</td>
<td>-1.72</td>
<td>-4.43</td>
<td>-21.45</td>
</tr>
<tr>
<td>NWBY</td>
<td>=0</td>
<td>-1.13</td>
<td>1.66</td>
<td>-0.12</td>
<td>-9.00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=3</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=10</td>
<td>2.65</td>
<td>-3.81</td>
<td>0.24</td>
<td>1.45</td>
</tr>
<tr>
<td>LANDP</td>
<td>=0.065</td>
<td>6.34</td>
<td>-3.69</td>
<td>-2.22</td>
<td>0.40</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0.095</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0.125</td>
<td>-5.89</td>
<td>2.88</td>
<td>2.35</td>
<td>-0.34</td>
</tr>
<tr>
<td>KEYM</td>
<td>=1(OWN=0)</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0(OWN=1)</td>
<td>16.02</td>
<td>-88.62</td>
<td>35.65</td>
<td>2.63</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0(KEYM=0)</td>
<td>-99.45</td>
<td>140.80</td>
<td>-8.85</td>
<td>62.41</td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: -표시는 성과에의 성과를 나타낸.

28) 편도 모형은 농업의 이론, 본 연구에서는 한 모형의 이론적 성과를, 이에 대한 흥미로운 성과의 변화가 미치는

결과는 그 특정한 성과의 다른 경우가 접하고 있다. 이것은 확률적의 변한을 위한 성과적의 성과(0,1)의

주를 벗어나 수 없고, 이주기 세 성과적의 성과의 값들이라고 한다. 변한의 성과는 성과에의 성과를 나타낸.

(표 15) 성과에의 성과

과 성과의 성과에의 성과를 알 수 있는opersa.

<table>
<thead>
<tr>
<th>변수</th>
<th>개</th>
<th>( \Delta P_f/P_s ) (%)</th>
<th>( \Delta P_f/P_o ) (%)</th>
<th>( \Delta P_f/P_s ) (%)</th>
<th>( \Delta P_f/P_o ) (%)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>SEX</td>
<td>=0</td>
<td>-0.84</td>
<td>-32.25</td>
<td>17.48</td>
<td>-21.42</td>
</tr>
<tr>
<td>AGE</td>
<td>=30</td>
<td>-34.08</td>
<td>44.23</td>
<td>-7.70</td>
<td>-3.12</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=40</td>
<td>-36.11</td>
<td>-7.13</td>
<td>-4.88</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC</td>
<td>=1</td>
<td>-21.65</td>
<td>36.98</td>
<td>-5.40</td>
<td>41.05</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=2</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=3</td>
<td>18.11</td>
<td>-11.42</td>
<td>-5.70</td>
<td>-24.05</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=5</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>WBRY</td>
<td>=25</td>
<td>-0.80</td>
<td>1.43</td>
<td>4.31</td>
<td>26.89</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=45</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=65</td>
<td>8.40</td>
<td>-1.72</td>
<td>-4.43</td>
<td>-21.45</td>
</tr>
<tr>
<td>NWBY</td>
<td>=0</td>
<td>-1.13</td>
<td>1.66</td>
<td>-0.12</td>
<td>-9.00</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=3</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=10</td>
<td>2.65</td>
<td>-3.81</td>
<td>0.24</td>
<td>1.45</td>
</tr>
<tr>
<td>LANDP</td>
<td>=0.065</td>
<td>6.34</td>
<td>-3.69</td>
<td>-2.22</td>
<td>0.40</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0.095</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0.125</td>
<td>-5.89</td>
<td>2.88</td>
<td>2.35</td>
<td>-0.34</td>
</tr>
<tr>
<td>KEYM</td>
<td>=1(OWN=0)</td>
<td>-</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0(OWN=1)</td>
<td>16.02</td>
<td>-88.62</td>
<td>35.65</td>
<td>2.63</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td>=0(KEYM=0)</td>
<td>-99.45</td>
<td>140.80</td>
<td>-8.85</td>
<td>62.41</td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: -표시는 성과에의 성과를 나타낸.

28) 편도 모형은 농업의 이론, 본 연구에서는 한 모형의 이론적 성과를, 이에 대한 흥미로운 성과의 변화가 미치는

결과는 그 특정한 성과의 다른 경우가 접하고 있다. 이것은 확률적의 변한을 위한 성과적의 성과(0,1)의

주를 벗어나 수 없고, 이주기 세 성과적의 성과의 값들이라고 한다. 변한의 성과는 성과에의 성과를 나타낸.
라진 것인가를 제시하고 있다. 앞에서 지적한 바와 같이 本分析方法의 특성은 주어진 住宅價格下에서 資金調達源泉의 相對的 準定要素 决定要素을 검토함으로써 資金調達源泉의 相 衡關係(trade-off)을 설명하려는 데 있다. 이 것은 한 資金源泉選擇確率의 增加는 優劣적으 로 다른 資金調達源泉選擇確率의 減少를 수반 하는 补償的 變化(compensatory changes)을 考察하는 것이다.

推定結果를 보면 典型의 家口의 다른 特性 이 동일할 때, 家口主가 男子가 아닌 女子라면 銀行에서의 住宅融資比率은 증가할 것이나 無償補助金이나 其他借入金比率도 감소할 것으로 나타났다. 또 家口主의 연령이 절라면, 無償補助金比率도 높아지거나, 나머지 構成比의 比率도 감소할 것으로 예상되었으며, 연령이 많면서, 現在까지의 資産蓄積이라고 볼 수 있는 P의 비율도 높아지거나, 나머지 構成比는 줄어드는 것으로 나타났다. 이 결과는 앞에서 논의한 결론과 일치하는 것으로서, 상대적 의미에서, 家口主의 연령이 낮을수록 부모의 運조가 住宅購入에 중요한 역할을 하며, 연령이 높으면 과거의 資産蓄積에, 中間年齢階層의 40代에는 銀行 및 其他借入金에 의존한다는 것을 나타낸다. 家口主 學歴이 典型의 家口보다 높거나 낮을 경우 銀行融資比率는 낮 어지는데, 이것은 高卒學歴을 가진 家口主가 銀行融資에 상대적으로 많이 의존한다는 사실 을 시사해 주는 것이다. 또한 私償市場을 포 함한 기타 金融比率은 家口主學歴이 낮을수록 높아지고 그 반대의 경우 낮아지는데, 이것은 其他借入金의 使用確率과 學歴間에 逆相関係가 있다는 것을 나타낸다. 典型的 家口에 비해 家口員数가 적은 家口는 P의 비율이 높은 반면 P의 비율은 높게 나타났는데, 이 는 연령이 낮아지는 경우와 같은 결과로, 家口 員数와 家口主年齢의 正의 相関関係를 반영한다고 볼 수 있다.

典型的 家口의 勤務所得이 더 높다면 P의 比率은 더 증가할 것이나, 나머지 調達方法의 構成比는 더 높아질 것으로 예상되었다. 勤務所得의 主要固定要因이 年齢과 教育水準을 간간할 때, 이 결과는 所得의 決定要因의 결과와도 일치하는 양상을 보여주고 있다. 만약 非勤務所得의 순화가 미치는 영향은 勤務所得의 变化의 영향과 비교하여 볼 때, P와 P에 대해서는 동일한 효과를 보이고 있으나, P와 P에 대해서는 반대의 관계를 보여주고 있다. 즉 非勤務所得이 높아질수록 自己資金이 아닌 銀行資金이나 其他借入金을 이용한 住宅購入可能性이 높게 나타난 것이다. 마지막으로 典型의 家口가 居住하고 있는 都市의 土地price이 높아질수록 이 家口는 P나 P를 이용하여 住宅을 購入하는 경향이 높으며, P이나 P를 이용한 住宅購入의 가능성이 낮게 나타났다.

V. 月賦金의 負擔과 償還能力

住宅金融市場의 構造再調整을 위한 政策設定에 있어 고려되어야 할 가장 주요한 課題中 의 하나는 需要家口의 希望融資額 推定과 이 들의 負擔能力을 검토하는 일이다. 구체적으 로, 최선은 家計支出에서 차지하는 現融資額 月賦金의 負擔比率을 評価하고, 결과, 家口當 希望融資額 需要が 어느 정도이며, 因此, 追 加資金調達에 대한 家口의 負擔能力을 検証하
는 일이다. 本章의 주요 관심사는 탈부담력에 대한넬
을 기본으로 하여 追加資金需要에 대한 債還
能力을 분석하는 것이다.

1. 家計支出에 대한 月賦金의 負擔
比率

住宅銀行의 融資家口當 平均融資額은 6.4百
萬원이며 Pre-Owners의 경우가 6.32百萬원
FT-Owners(5.85百萬원)에 비해 약 8% 정도
가 더 높다29) (表 16 참조). 그리고 平均月賦
金은 Pre-Owners의 경우 6.85百萬원이고, FT-
Owners의 경우 6.33百萬원으로 나타났으며, 平
均月賦金의 家計所得 및 家計支出에 대한 비율
을 算定하여 보면, 두 비율 모두 Pre-Owners
의 상대적 負擔比率이 FT-Owners에 비해 약
간 낮게 나타났다. 즉 家計所得에 대한 비율
은 1%「포인트」(15% 对 16%), 家計支出에
대한 비율은 2%「포인트」(20% 对 22%)가 낮
다. FT-Owners에 비해 Pre-Owners의 融資額
이 많아도 불구하고 負擔比率이 더 낮게 나
타난 것은 그들의 높은 所得에 응한 결과라30).

實際融資額에 대한 希望融資額比率은 두 그
룹 모두 45% 정도 미がか져 나타났다. 〈表 12〉
에 提示된 情報을 依용하여 推測하여 보면,
Pre-Owners의 경우에는 그들 住宅価格의 45%에
当 0.31×1.44, FT-Owners의 경우에는 52
% 정도(0.36×1.45)를 더 融資獲得를 원한다
는 사실을 알 수 있다. 한편 希望融資額에 상
용하는 希望月賦金額은 現月賦金에 비해 22～
24% 정도가 더 높게 나타났으며, 이 결과는 각
가족이 現月賦金보다 더 支払할 意思가 있
는 것을 明露해 준다31).

2. 希望融資額과 住宅価格

〈表 17〉에는 所得階層別 希望融資額이 제시
되어 있다. 追加希望融資額과 所得水準은 반
드시 階層關係는 아니지만 異的 相關關係를
보이고 있다. Pre-Owners의 경우 中間과 低
所得階層間에는 追加希望融資額이 키다란 차
을 보이지 않으나, 上位所得階層은 상대적
으로 상당히 높은 追加融資를 바라고 있다. 반
면 FT-Owners의 경우, 中間所得階層에서 상
대적으로 많은 追加融資를 필요하고 있다.

<table>
<thead>
<tr>
<th>表 16 月賦金額負擔과 希望融資額</th>
<th></th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>負擔比率</td>
<td>希望融資額</td>
</tr>
<tr>
<td>---------------------</td>
<td>---------------------</td>
</tr>
<tr>
<td>住宅銀行融資金</td>
<td>604.14</td>
</tr>
<tr>
<td>(平均)</td>
<td>(203.06)</td>
</tr>
<tr>
<td>月賦金額(平均)</td>
<td>6.54</td>
</tr>
<tr>
<td>(2.63)</td>
<td>(2.66)</td>
</tr>
<tr>
<td>家計所得</td>
<td>0.16</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.09)</td>
<td>(0.09)</td>
</tr>
<tr>
<td>家計支出</td>
<td>0.21</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.11)</td>
<td>(0.12)</td>
</tr>
<tr>
<td>希望融資額</td>
<td>1.45</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.81)</td>
<td>(0.81)</td>
</tr>
<tr>
<td>希望月賦金額</td>
<td>1.234</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.71)</td>
<td>(0.74)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注: 1) ( ) 안의 數値是 標準差値을 나타내는.
住宅銀行融資額과 月賦金額의 均値의 所得
給他相関係를 比率を 表示한다.

29) Pre-Owners와 FT-Owners의 경우 공통의 基準 및 負担
融資額은 200百萬 및 1,000百萬원이며, Pre-Owners와
FT-Owners의 中位數는 700百萬과 600百萬원이다.
30) 〈表 10〉에 제시한 Pre-Owners의 家計所得은 FT-
Owners에 비해 平均 18.5%가 이 높으며 그들의 住宅
銀行으로부터 借金 融資額은 약 8%가 이 높다. 따
라서 이들의 상대적 負擔은 增大하여 약 10%가
이 높아진다. 이는 應該한 假定으로 〈表 16〉에서 0.20
과 0.22로 보여져 家計支出에 대한 月賦金額比率를
산출하면 0.29×0.22=0.09으로 나타나 상대적으로 16%
 정도 增大을 반영하고 있다.
31) 反面나지 않아, 이 비율은 實際融資額에 대한 希望
融資額比率보다 상이하다. 즉 增大들은 現月賦金의
45% 정도를 더 融資獲得를 增大하는 반면, 現月賦金
額의 29% 정도만 더 負擔의 原因가 있다는 것을 意
味하는 것이다.
<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>所得수준</th>
<th>全体</th>
<th>Pre-Owners</th>
<th>FT-Owners</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>所得≤30</td>
<td>147.48 (284.61)</td>
<td>148.40 (303.80)</td>
<td>147.12 (277.06)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>30&lt;所得≤55</td>
<td>159.03 (312.55)</td>
<td>158.80 (298.81)</td>
<td>209.55 (320.21)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>55&lt;所得</td>
<td>236.06 (342.64)</td>
<td>259.07 (363.07)</td>
<td>208.66 (313.72)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>全体</td>
<td>189.75 (314.71)</td>
<td>187.67 (325.45)</td>
<td>189.20 (307.20)</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

* 追加希望融資金을 願하는 家口를 본 样本抽出하겠음 경우

<table>
<thead>
<tr>
<th></th>
<th>所得수준</th>
<th>全体</th>
<th>Pre-Owners</th>
<th>FT-Owners</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>所得≤30</td>
<td>229.36 (327.55)</td>
<td>244.08 (359.07)</td>
<td>223.09 (315.82)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>養老比率</td>
<td>281.437</td>
<td>76.125</td>
<td>295.312</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>30&lt;所得≤55</td>
<td>251.66</td>
<td>218.35</td>
<td>294.41</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>養老比率</td>
<td>340.95</td>
<td>331.44</td>
<td>344.64</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>55&lt;所得</td>
<td>292.55</td>
<td>352.71</td>
<td>297.69</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>養老比率</td>
<td>364.79</td>
<td>383.73</td>
<td>338.02</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>全体</td>
<td>270.70 (345.55)</td>
<td>267.86 (358.78)</td>
<td>272.70 (336.17)</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>養老比率</td>
<td>1186/1892</td>
<td>490/699</td>
<td>696/1000</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: 1) 분포의 数値가 平均数値에 相当하는 場本数値를 나타내。

위의 결과에서 다음과 같은 두 가지 문제를 제기해 볼 수 있다. 즉 融資를 希望하는 場本 成員의 비율이 얼마나 되며, 데, 그들은 얼마나 많은 融資를 希望하는가? 이다32. 追加 融資를 希望하는 家口의 비율은 中上位 所得階層에 비해 下位 所得階層의 비율이 낮게 나타났으나, 이 계층에서도 60% 정도는 追加 融資를 希望하고 있는 것이다. 追加融資를 希望하는 順序으로 追加 希望融資金을 再推計

하면 위와는 다소 차이가 나는 결과를 얻을 수 있다.

첫째는 表 17에 포함되어 있는 區劃(cell)의 變異係數(coefficient of variation)가 모두 1보다 크다는 점이다. 즉 각 區劃마다 追加融資金的分布が 광범위한 것은 追加融資金을 希望하는 가장 중요한 變数로 여겨지는 所得水準의 堤制(control)만으로는 그 分散(variation)에 대한 충분한 설명을 할 수 없다는 것을 의미한다. 아마도 이 결과는 住宅サービス의 堤制

去界效用決定要因에 각 家口마다 상당히 달라서 追加融資의 希望率가 堤制

所得階層에 따라 결정되는지는 않는 것으로 解釋할 수 있다33.

둘째, Pre-Owners와 FT-Owners를 비교하면, 中間所得階層의 希望融資金額에는 상당한 차이가 있으나, 所得階層을 분 때 融資를 希望하는 成員의 비율이나 追加融資金額의 平均

価에는 두 그룹간에서 별다른 차이를 앞할 수 없다.

表 18에는 住宅価格에 대한 實際融資金額, 希望融資金額 및 堤制所得比率가 提示되어 있다. 希望融資金額, 場本所得比率가 提示되어 있다. 場本所得比率는 融資額的 等要的 이상의 場本으로 住宅価格의 상대的 비율을 表 18의 C項 참조), 追加 希望融資金額도 높다는

위의 결과를 요약하면, 다음과 같은 政策의 의미를 제시할 수 있다. 첫째, 所得階層間에 나타난 希望融資金額의 規則의 인 차이를 보면, 所得水準이 資金調達의 중요한 요인이라는 것

32) 表 17의 상관에 제시되어 있는 平均数値의 固定融資金額으로 한정하고 있는, 즉 追加融資金を 希望하지 않는 場本로 統計되어 있다.
33) 두 그룹간의 영향치가 計算적으로 별도로 정의하는 2.63으로 이 數値는 2 平均값이 0.01의 信用水準에서

統計적으로 가까운 것을 나타낸다.
<table>
<thead>
<tr>
<th>所得</th>
<th>全家口</th>
<th>Pre-Owners</th>
<th>FT-Owners</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>A</td>
<td>B</td>
<td>C</td>
</tr>
<tr>
<td>所得≤30</td>
<td>0.36</td>
<td>0.47</td>
<td>0.020</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.11)</td>
<td>(0.22)</td>
<td>(0.008)</td>
<td>(0.09)</td>
</tr>
<tr>
<td>30&lt;所得≤55</td>
<td>0.34</td>
<td>0.47</td>
<td>0.027</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.10)</td>
<td>(0.24)</td>
<td>(0.111)</td>
<td>(0.11)</td>
</tr>
<tr>
<td>55&lt;所得</td>
<td>0.31</td>
<td>0.43</td>
<td>0.039</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.11)</td>
<td>(0.22)</td>
<td>(0.020)</td>
<td>(0.11)</td>
</tr>
<tr>
<td>全所得階層</td>
<td>0.34</td>
<td>0.46</td>
<td>0.028</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.11)</td>
<td>(0.23)</td>
<td>(0.015)</td>
<td>(0.10)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注：A=實際融資額
B=希望融資額
C=家計所得

은 알 수 있으나, 希望融資額의 平均值을 各段階에 의하여 分散을 예측할 수 있으며, 所得의 상관성을 보여주고 있다. したがって, さらに重要な 结果로서, 家計所得의 상관성을 통제하여도, 高所得階層의 希望住宅融資額이 다른 계층에 비해 높게 나타났다는 점이다. 以上結果는 金融機関으로부터의 住宅融資の 金融費用이 私借市場の 利子나 自己資金의 機会費用에 비해 높다는 假定에서, 住宅金融이 優等財(superior goods)라는 일반적인 定義를 부인한다고 본 수 있는 것이다. 이러한 사실은 現行金利関係 下에서, 만일 融資를 받는 家口의 支持能力에 따라 融資額을 결정한다면, 金融機関으로부터의 住宅融資需要가 需求적으로 增加될 것이라는 假定에 따라서도, 家計所得의 上昇으로 인한 決定要因이 아니라는 理由を 支持する 業績が 豊富하다는 것이다.

3. 融資償還能力과 貯蓄額

第W篇章에서는 住宅銀行融資を 基本 成員の 貯蓄比率이 都市家口の 貯蓄比率보다 흥미롭게 높다는 사실을 探討하였다. 따라서 本節에서

<table>
<thead>
<tr>
<th>所得</th>
<th>全家口</th>
<th>Pre-Owners</th>
<th>FT-Owners</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td></td>
<td>A</td>
<td>B</td>
<td>A</td>
</tr>
<tr>
<td>所得≤30</td>
<td>0.23</td>
<td>0.16</td>
<td>0.24</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.11)</td>
<td>(0.16)</td>
<td>(0.15)</td>
<td>(0.11)</td>
</tr>
<tr>
<td>30&lt;所得≤55</td>
<td>0.15</td>
<td>0.24</td>
<td>0.16</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.07)</td>
<td>(0.17)</td>
<td>(0.16)</td>
<td>(0.07)</td>
</tr>
<tr>
<td>55&lt;所得</td>
<td>0.10</td>
<td>0.30</td>
<td>0.09</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.04)</td>
<td>(0.17)</td>
<td>(0.17)</td>
<td>(0.04)</td>
</tr>
<tr>
<td>全所得階層</td>
<td>0.16</td>
<td>0.24</td>
<td>0.15</td>
</tr>
<tr>
<td>(0.09)</td>
<td>(0.17)</td>
<td>(0.17)</td>
<td>(0.09)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注：A=月賦金額
B=貯蓄額

78
표 19)에는 月賦金과 買取額을 비교한 내
용이 제시되어 있다. 예상한 대로 가계所得的
月賦金比率은 所得이 높을수록 낮게 나타
났고, 가계所得의 買取額比率은 所得이 높
을수록 높게 나타났다. 여기서 두 가지 통
미로운 사실을 알 수 있다. 첫째, 모든 所得
階層別 佔有形態그룹에서 의외的 두 비율의 合
계가 39~40%로 나타났다. 다른 말로 표현하
면, 모든 口의 가계獲得에 대한 實際家計支
出比率이 오로지 약 60% 정도라는 것을 의미
한다. 둘째, 買取額比率은 口 所得階層別로 Pre-
Owners보다 FT-Owners가 2~4%「포인트」정
도익 높게 나타났다.

表 20) 所得水準別 追加希望融資額에 대한 負
擔能力

<table>
<thead>
<tr>
<th>所得</th>
<th>全家口</th>
<th>Pre-Owner</th>
<th>FT-Owner</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>所得≤30</td>
<td>0.103 (0.196)</td>
<td>0.076 (0.214)</td>
<td>0.114 (0.188)</td>
</tr>
<tr>
<td>30＜所得≤55</td>
<td>0.198 (0.187)</td>
<td>0.187 (0.175)</td>
<td>0.205 (0.194)</td>
</tr>
<tr>
<td>55＜所得</td>
<td>0.268 (0.179)</td>
<td>0.257 (0.179)</td>
<td>0.281 (0.179)</td>
</tr>
<tr>
<td>全所得階層</td>
<td>0.190 (0.194)</td>
<td>0.190 (0.194)</td>
<td>0.191 (0.194)</td>
</tr>
</tbody>
</table>

注：1) ( )内的数値は標準偏差を示す。

34) 위의 노동에 있어서 月賦金은 總融資額에 비례한
다는 것이 기본적인 假定이다。
35) 한가지 지적할 사항은, 標準成員의 當期의 口が
標準顧客탄 팀시에 원금償還を 시작하지 않았을 가능
성이 있으며, 融資形態의 順序이론가 마르크
때문에 각 口가 償還月賦金 나스도 오르다는 것이
다. 住宅銀行으로부터의 融資円金은 通常적으로 口에
賜還하지 않는다. (表 19)에 제시된 增資額是 標準
成員的 月賦金賜還이 원금의 13%에 해당하는 金額(6.
44×12/504.14)을 나타내고 있다. 借金借取한 배의
利子率은 10%이다. 그러나 실제 1882년의 利子率은
(18.5%까지) 이 높았기 때문에 어느 가림등이 아놀은
利子로月賦金을 賜還되었을 가능이 있었다. す
하한 口에서 다른 賜還額比率은 基準치보다는 낮
을 것이다. 그러나 위의 두 관점에 따라ょ 조정하려
도 그 정도가 크기는 없을 것이기 때문에 口的능의
 능이 발생하지는 않을 것이다.

4. 追加希望融資額의 決定要因

本節의 目的은 追加希望融資額을 從屬變數
로 하여 이 變數의 主要決定要因을 識別하려
는 데 있으며 基本方程式은 다음과 같이 定式
化하였다.

\[
ln(\text{DESF} - ACTF) = f(\text{WBRY, NBWY, SAVE, OWN, KEYM})
\]

여기에 DESF는 希望融資額을, ACTF는.
대국간 평균을 나타내며, 다른 상호 관계의 내용은 앞서에서 설명한 바와 같다. (표 21)에는 세 개의 방식에 대한 추정 결과가 제시되어 있는데, 종단의 결과를 요약하며 다음과 같다. 평균에 따른 분산이 올바른 실제 추정 결과로 정정해 놓은 의미로 올바른 추정가 3.31, 평균에서 0.27로 나타남(38), 추가 요인의 분산은 정규의 수치와 복 수 있는 평균이 올바른 크기의 편차를 나타내었다. (표 21)은 추정치의 오차가 크고 기준에 따른 많은 개선을 보여 주게 된다. MODEL은 보통 평균이 보이는 오차와 선형적인 류의 추정치를 나타내었다(39). OWN 및 KEY의 변화들은 류의 추정치를 보여 주며 추정치의 오차는 극히 낮게 나타난다.

추정치(2)에는 가정을 특성을 나타내는 변수

<table>
<thead>
<tr>
<th>변수</th>
<th>추정치(1)</th>
<th>추정치(2)</th>
<th>추정치(3)</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>SEXAGE</td>
<td>0.0259</td>
<td>5.3377</td>
<td>0.8476</td>
</tr>
<tr>
<td>AGE</td>
<td>(0.03)</td>
<td>(1.46)</td>
<td>(0.44)</td>
</tr>
<tr>
<td>WBR</td>
<td>0.0732</td>
<td>0.0743</td>
<td>0.0649</td>
</tr>
<tr>
<td>NWBR</td>
<td>(5.31)</td>
<td>(5.17)</td>
<td>(4.36)</td>
</tr>
<tr>
<td>Own</td>
<td>0.1071</td>
<td>0.1127</td>
<td>0.1031</td>
</tr>
<tr>
<td>KEY</td>
<td>(4.21)</td>
<td>(4.31)</td>
<td>(3.92)</td>
</tr>
<tr>
<td>SAVE</td>
<td>(0.08)</td>
<td>(0.08)</td>
<td>(0.08)</td>
</tr>
<tr>
<td>OWN</td>
<td>(0.07)</td>
<td>(0.08)</td>
<td>(0.08)</td>
</tr>
<tr>
<td>KEYS</td>
<td>(0.35)</td>
<td>(0.39)</td>
<td>(0.27)</td>
</tr>
<tr>
<td>SEX</td>
<td>(0.03)</td>
<td>(0.09)</td>
<td>(0.79)</td>
</tr>
<tr>
<td>AGE</td>
<td>(0.03)</td>
<td>(0.03)</td>
<td>(0.03)</td>
</tr>
<tr>
<td>EDUC</td>
<td>(0.41)</td>
<td>0.21</td>
<td>0.21</td>
</tr>
<tr>
<td>HOUSE</td>
<td>0.1895</td>
<td>0.1895</td>
<td>0.1895</td>
</tr>
<tr>
<td>MULT</td>
<td>0.1239</td>
<td>0.1239</td>
<td>0.1239</td>
</tr>
<tr>
<td>TYPE</td>
<td>(0.64)</td>
<td>(2.63)</td>
<td>(1.44)</td>
</tr>
<tr>
<td>HOUSE</td>
<td>(0.01)</td>
<td>(0.01)</td>
<td>(0.01)</td>
</tr>
<tr>
<td>LANDP</td>
<td>(8.407)</td>
<td>(1.22)</td>
<td>(1.22)</td>
</tr>
<tr>
<td>R²</td>
<td>0.0569</td>
<td>0.0591</td>
<td>0.0964</td>
</tr>
<tr>
<td>SSE</td>
<td>114.635.9</td>
<td>114.369.2</td>
<td>113.709.6</td>
</tr>
</tbody>
</table>

주: ( ) 쪽의 값을 z-평균계수를 나타낸다.
로서 기대됐던 **정의** **相関關係**를 나타내었다.
이는 더 비싼 **住宅**을 **購入**하는 **家賃**수를 **追加**融创資を **希望**하는 **額数**가 크다는 것이며, **平均住宅價格**에 대한 **弹性**値도 1.89로서 비교적 **高時に** 나타났다30.

VI. 結論 및 政策의 意味

住宅問題의 해결을 위한 政策의 조건은 購買力提高에 있으며, 이러한 政策遂行의 先決課題는 住宅金融的 活性化에 있다는 **基本論文**下에 本研究에서는 住宅を **購入**하기 위해 **住宅銀行融資**を **給付**家賃 **特性**値を **識別**하였으며, 住宅資金調達方法의 **源泉**別 構成比 및 融資家賃的 償還能力 등에 대해서 분석하였다.

二重構造의 **資本市場**與件下에서는 制度金融의 利子率이 非制度金融의 機會費用보다 **高기** 때문에 **長期住宅金融**에 대한 **超過需要가 존재**하는 것이다. 金融의 配給(rationing)이 필요한 상황에서 政策의으로 銀行의 長期融資受用者が 國民의 어느 계층을 代表하는가를 **理解**하는 것은 **重要**한 **意義**를 내포하고 있다. 따라서 本研究에서는 住宅銀行 融資家賃의 特性分野 主内容으로 하였다.

**근본적으로** 住宅的 **購買力**은 **土地区划** 및 住宅 **資源**에 **起因**한다. 즉 **現在의 蓄積資資産과 未来의 所得潛在力(expected earnings potential)**이다. 일생동안의 所得水準의 **變化過程**(age-earnings profile) 감안하여 볼 때, 融資家賃은 一生所得分布中(life-cycle earnings distribution) 所得水準이 가장 **高時に** 融資を 받는 것으로 나타났는데, 이러한 **競争**은 社會政策의 인 **関連**에서 **維持**하지 못한 **現象**이다 할 수 있다. 金融機構로부터의 **資金**調達, 特히 住宅金融과 같은 **長期資資産**은 **一生週期를 통한** 효율적인 **資源配分**(inter-temporal resource allocation)이라는 **意味**가 있는 것으로, 銀行의 融資는 未来所得의 期待値を **基準**으로 이루어야 하는 것이다. 그러나 現在의 住宅銀行 融資家賃의 경우, **一般적으로** 勤労生涯의 **後期期間**이 **融資償還期間**당 **前後** 있어서 **高われる** 것으로 나타났다. 이는 **低水準의 融資比率**(loan to value ratio) 때문에, 住宅購入初入金을 **維持**하기 위한 **資産蓄積期間**이 어느 **程度** 필요하다는 것을 나타낸다. 이를 **考慮**하여 **住宅金融**의 **安定的回收を為**, 所得水準이 **高時に** **家賃を 適正하게** 된다는 **兩面**を **反映**한다고 해석할 수 있는 것이다.

本研究의 要旨의 전결과로부터 順推되는 住宅市場의 **活性化政策를 위한** 政策의 **意義**를 詳述하면 다음과 같다. **結論**, 現行 住宅政策은 無住宅庶民家賃의 住宅購買力増進에 **着目**을 두고 있는데, 이 政策은 低所得階層의 住宅金融を **向上**시키려는 **公共政策的**的 **目標**과 新規住宅建設を **維持**으로써 **巨額住宅福祉政策**を **推進**할 수 있는 住宅普及率을 **維持**하는住宅 福祉増進の **目標**을 **同時**에 **維持**하고 있다.

그러나 **一掟所得を目標とする** 이러한 政策은 市場에서의 **長期均衡を維持**할 수 없는 것이다. 따라서 ** 이미 연금한** 바와 같이 住宅需要, 特히 住宅資金需要は 低所得階層보다는
중위상의 해도 상호를 통한 전개가 이루어진다. 이연에 따른 부수적, 임차권의 합리화에 대한 정책이 필요하다. 이는 현재의 합리화 정책을 통해 임차권의 통합을 실현하기 위한 방안이다. 또한 임차권의 통합을 위해서는 임차권의 유동성을 높이는 것이 필요하다. 즉 임차권의 통합을 위해서는 임차권의 유동성을 높이는 것이 필요하다.
의미하고 있는데, 이는 利子率이 需給均衡을 유지시키는 데 주요한 역할을 한다는 점을 強調하는 것이다. 그러나 國際経験을 토대로 본 때, 經濟成長을 추구하여 關聯制度가 미치는 영향이나 또한 二重構造의 資本市場下에서 이 러한 制度의 給行은 오هي레 不確実性의 增大 만을 诱发할 危険이 있는 것이다. 따라서 沿行 固定利子率政策과 兩立하여 적용할 수 있 는 差等利子率政策의 逐行이 必要한데 여기 에는 다음과 같은 점이 수반되어야 한다. 首先은 差等利子率이 預期期間과 融資期間에 따 른 危険負擔率과 프리미엄을 반영한다는 原則 下에 過去에 施行되어 왔던 特惠金融 등의 特殊金融施策과는 구분되어야 한다는 점이고, 둘째는 長期貯蓄利子率뿐 아니라 長期融資의 償還利子率도 短期性預金이나 資産에 대한 利子率보다는 높아야 한다는 점이다.

마지막으로, 위에서 提示한 住宅金融活性化 方案의 效率性을 높이기 위해서는 公民住宅資金과 民間住宅資金의 役割이 機能의으로 離分化되어야 할 것이다. 다시 말하면 民間市場機能에 의한 民營住宅生産物과 公社會政策으로서 低所得階層의 住宅サービス 號を 目的으 로 하는 公民住宅生産物이 質의으로 離分化되어야 한다는 점이다. 즉 生産物의 資金調達費用은 相異하나 最終生産物에 離異性을 갖지 못할 때, 民間市場 및 公公民住宅政策 모두 그 實効性을 잃게 되는 것이다. 이러한 점에서 民間住宅資金은 價格 및 住宅生産物의 生産을 통한 市場의活性化를 위하여, 公公民住宅資金은 低所得階層의 住宅サービス 號을 위한 公公民住宅政策, 예를 들면 公公民住宅政策를 위하 여 사용되고, 그들의 住宅生産物의 質의 인 면에 서나 量의 인 면에서 相互補完이 이어야 하며, 代替의 이 되어서는 안된다는 것이다. 이러한 機能의 差異가 資金의 效率的 使用을 위해 필요 수저인 要件이 될 것이다.

이러한 政策提案의 效率性의 極大化를 위한 基本要件은 다음과 같다. 하나는 現在 民間住宅建設이나 民間住宅建設 및 공社住宅建設 모두에 적용되고 있는 價格統制政策의 緩和 및 停止이며, 다른 하나는 民間住宅資金의 對象集団이 社公政策の 目標集団인 民間住宅市民階層에 국한시켜서는 안될 것이라는 점이다. 住宅金融政策 의 根幹은 價格機能을 회복시키는住宅市場を活性化시키는 目の下에서 수립되어야 할 것이 다. 이러한 要件이 具備되다면 실질으로 住宅市場은 民間部門과 公社會部門으로 離分化되고, 民間市場에서의 價格機能은 活性化되어, 優劣의으 로 全體 住宅市場은 需給의 均衡點에 도달할 수 있을 것이다.


