
都市家計의 住宅金融利用行態에 관한 分析

金 仲 秀
金 暎 姬
金 振 榮

▷ 目 次 ◁

- I. 序 論
- II. 問題의 提起
- III. 住宅金融需要家口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 政策的 意味

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·社會的 需要充足을 目標로

삼아 住宅普及率提高를 위한 供給擴大政策을 追求하여 왔다.

다시 말하면, 政策目標로 設定된 住宅建設戶數는 住宅購買에 대한 豫상된 經濟的 有效需要보다는 家口數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 暗默的 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 現實狀況이 符合하지 않을 경우, 需要側面을 도의시하고 供給側面에만 치우친 住宅政策은 일반적으로 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의 사실이다. 구체적으로, 普及率은 1960年의 82.5%에서 지속적으로 하락추세를 보여 1984년에는 66.8%에 달하고 있는 실정인 것이다. 이러한 住居條件의 惡化現象을 설명하기 위해서는 住宅市場의 需要와 供給의 決定要因을 자기 분석하여야 할 것이다.

筆者: 金仲秀—韓國開發研究院 研究委員
金暎姬—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

* 本稿는 Choongsoo Kim(1985)의 主要內容을 拔萃하였으며, 實證分析의 一部는 修正補完되었다. 筆者들은 本研究의 資料를 提供하여 준 住宅銀行 調查部에 感謝하며 本研究 內容의 誤謬는 全的으로 筆者들의 責任임을 밝히려 한다.

住宅需要의 主要決定變數로는 家計所得과 一般物價對比 住宅의 相對價格을 들 수 있다¹⁾. 우리나라 住宅市場構造 및 經濟의 변화추세를 감안하여 볼 때 所得水準의 향상은 住宅需要에 正의 寄與를 하였다고 볼 수 있으나, 住宅相對價格의 上昇은 需要에 負의 影響을 주었을 것이다. 이러한 두 要因의 相衡된 效果중에서 우리나라의 경우, 실제 經濟與件에서 어떤 要因의 效果가 상대적으로 더 컸는가에 따라 住宅에 대한 超過需要(excess demand)의 존재 여부가 결정되어질 것이다.

한편 住宅供給의 主要決定要因으로는 住宅建設費用(즉, 資材費, 垜地價格, 建築勞賃 등) 및 住宅相對價格을 들 수 있다. 住宅建設費用의 相對的 上昇(一般物價對比)은 供給에 負의 效果를 가져왔을 것이나 住宅相對價格의 上昇은 供給에 正의 效果를 誘發하였을 것이다. 지금까지의 住宅市場 實證資料를 볼 때, 垜地價格 및 建築勞賃등은 一般物價보다 상대적으로 상승하였으므로 供給을 감소시키는 影響을 나타내었을 것이며, 住宅相對價格의 상승은 供給을 촉진시키는 結果를 나타내었을 것이다. 그러나 新規住宅供給(아파트 등 共同住宅)의 경우 價格統制(行政指導價格)政策으로 인하여 供給誘發效果는 限定的이었을 것이라고 思料된다.

住宅市場分析에 있어서 중요한 점은 住宅不足의 深化現象이 事前的(ex ante)으로 볼 때 供給의 부진에 기인하는지 또는 需要(즉, 購買

力)의 결핍에 연유한 것인지를 이해하여야 할 것이다. 즉 事後的(ex post)으로 예측되어진 需給의 均衡量은 주어진 住宅市場與件下에서 事前的으로 기대되는 需要量과 供給量의 最小值에 의하여 결정될 것이기 때문에 현재의 住宅不足現象을 誘發시킨 要因을 實證分析하는 것이 住宅市場 問題解決의 始發點인 것이다.

앞에서 指摘한 바와 같이 우리나라 住宅政策의 根幹은 供給擴大政策이었다. 그러나 위에서 論議한 住宅市場構造에 대한 要因分析이 先行되지 않은, 따라서 需要 및 供給의 兩側面을 고려하지 않은 政策의 施行은 그 실효를 기대하기 어려운 것이다. 예를 들면, 新規住宅價格의 統制政策과 供給擴大政策은 장기적인 안목에서 兩立할 수 없는 것이다. 물론 供給價格統制政策은 需要者の 購買力向上에는 어느 정도 기여하였다고 볼 수 있다. 이러한 視角下에서 소득수준의 향상과 더불어 價格統制政策의 施行으로 住宅에 대한 超過需要가 住宅市場에 상존한다는 단순한 가정이 현재까지의 住宅政策의 基本立場이었던 것이다.

그러나 위의 論議는 資本市場이 잘 발달되어 있는 經濟與件下에서 적용되는 住宅需要理論에 根據한 것이며, 우리나라와 같이 金融市場이 落後되어 있는 경제상태하에서도 동일하게 적용될 수 있는 理論은 아닌 것이다. 住宅需要要因으로서 所得水準 이외에 所得分布狀態가 또한 고려되어야 할 것이다. 所得分布狀態가 住宅需要決定에 중요한 影響을 미친다는 假說下에서 우리나라 住宅需要構造를 볼 때, 所得(및 富)分配狀況의 相對的 惡化(즉, 住宅相對價格 상승에 비하여)에 起因하여 所得分布중 一定所得水準 이하 階層의 住宅購買力은 오히려 약화된 實情인 것이다²⁾. 특히 住宅

1) 韓國의 住宅市場에 대한 研究는 Song과 Struyk(1977), Mill과 Song(1979), 黃明燦(1983), 金仲秀(1984) 參照.

2) 위에서 제시한 假說에 대한 자세한 理論的 論議와 우리나라 住宅市場에 대한 實證分析結果는 金仲秀(1984) 參照.

政策의 目標集團(target group)이 低所得·無住宅階層이라는 것을 감안하면 위의 論議의 重要性은 더욱 부가되는 것이다.

이러한 視角에서 볼 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 市場의 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의 均衡을 유지할 수 없을 것이다.

이러한 脈絡下에서 本稿의 목적은 住宅政策의 초점이 供給擴大政策에서 需要提高政策으로 전환되어야 한다는 것을 提案함과 동시에 需要提高政策의 捷徑으로 사료되는 住宅金融改善方案에 대한 微視的 分析을 제시하고 이에 相應하는 政策代案을 논하고자 함이다.

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

Ⅱ. 問題의 提起

本研究에서 無檢證으로 사용되는 假說(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

이다. 購買力提高를 위한 두 가지의 主要政策 變數로는 前述한 所得수준 및 상대가격을 들 수 있다. 상대가격에 대한 直接的 統制政策은 需要뿐 아니라 供給에도 동시에 영향을 미쳐, 결국 市場機能을 교란시키게 되므로 장기적인 市場均衡을 이룬다는 의미에서 바람직스럽지 못한 것이다. 한편 所得政策은, 相對價格構造에 變함이 없는 한 需要를 增進시킬 것이나, 이 效력의 발생에는 장기간의 시간을 요하게 될 것이다. 이러한 관점에서 비교적 단기간내에 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의 基本概念은 消費者가 住宅이라는 一般消費財를 購入하는 것이 아니라 住宅의 이용으로부터 얻는 서비스에 대한 代價를 支拂한다는 耐久消費財 理論을 援用하여 定立할 수 있다. 구체적으로 說明하면, 현재와 같이 脆弱한 住宅金融市場 條件下에서는 住宅의 거래가 一般消費財와 같이 취급되어 住宅의 購買가 현금거래로 一定時點에서 이루어지고 있다. 그러나 住宅이라는 財貨는 一般消費財와 달리 그 財貨의 消費가 장기간에 걸쳐 이루어진다는 시각에서, 매기간 동안 일어나는 그 財貨의 消費量에 대하여 (즉, 住宅서비스에 대한) 그 代價를 支拂하게 한다는 것이 住宅金融의 基本概念인 것이다. 다시 말해서 미래의 消費를 현재의 所得이나 과거의 資産蓄積으로 支拂하는 것이 아니라 미래의 所得으로 支拂케 하는 방안인 것이다. 이러한 의미에서 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 우리나라 都市家口가 住宅購買를 어떠한 財源에 의존하는가에 대해 微視分析을 통한 住宅金融改善方案에 국한시키고

자 한다³⁾. 資本市場의 未發達狀況下에서는 金融市場의 二重構造(dual structure)가 존재하게 마련이며, 이 경우 制度金融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 主要課題로 擡頭하게 된다. 이러한 관점에서 本稿에서는 다음의 세 가지 課題로 다루고자 한다.

첫째, 住宅融資需要家口에 대한 特性分析이다. 制度金融市場이 잘 발달되어 있지 않은 經濟下에서는 住宅金融에 대한 資源이 제한적이므로, 이 제한된 金融資源을 어떻게 누구에게 배분하는가는 중요한 政策課題로 擡頭되는 것이다. 이 制度下에서는 融資資格에 대한 制約뿐 아니라 融資額數에도 한도가 정하여져 있어, 終局的으로 金融可用資源이 選別的으로 配給(rationing)되게 되는 것이다. 따라서 制度金融의 利率이 非制度金融의 利率보다 낮은 상황하에서는 融資階層이 受惠階層(beneficiaries)으로 구분되게 되는 것이다.

둘째, 住宅金融의 資金源에 대한 분석이다. 세 가지의 主要資金源으로는 自己資金, 金融機關으로부터의 借入金, 非金融機關으로부터의 其他借入金を 고려할 수 있다. 自己資金의 內譯으로는 貯蓄, 前住宅賣却資金, 傳·月賃還給金, 부모나 친지로부터의 寄附金 등을 들 수 있으며, 金融機關으로부터의 借入금은 우리나라의 경우 住宅銀行으로부터의 借入금이 主宗을 이루며, 그 이외 他銀行이나 직장으로 부터의 借入金으로 구성된다. 위 세 가지 資

金源의 特性은 각 資金源의 機會費用(opportunity cost), 즉 利率에 차이가 난다는 점이다. 따라서 각 資金源으로부터의 利率에 대한 加重平均費用을 住居서비스로부터 얻는 효용의 增加量과 비교함으로써 각 家計는 住宅購入量에 대한 결정을 하게 될 것이다.

셋째, 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 貯蓄額에 대한 分析은 다음 두 가지의 有益한 情報를 提供할 것이다. 우선, 현재의 月賦金額이 家計消費支出中 차지하는 比率를 比較함으로써 賃貸料負擔(rent burden)의 정도를, 또한 現在の 貯蓄餘力과 希望融資金額을 比較함으로써 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 分析結果는 金融自律化與件下에서 住宅金融에 대한 需要가 어느 정도 증가할 것인가에 대한 예측을 가능케 하여 줄 것이다. 즉 住宅金融의 融資基準이 현재와 같은 擔保基準이 아니라 信用經濟下에서 負擔能力基準으로 전환되며, 또한 貸與額이 金融機關의 自律的 利率管理體系下에서 이루어질 때, 과연 住宅金融의 需要가 폭발적으로 늘어날 것인가에 대한 해답을 구하는 데 유익한 情報를 提供하여 줄 것이다.

Ⅲ. 住宅金融需要家口の 特性分析

本章에서는 住宅金融 融資階層의 特性을 이 階層에 相應하는 都市家口の 特性에 比較·檢

3) 住宅金融의 다른 課題는 巨視經濟側面에서 金融自律化, 住宅金融資金의 確保方案, 抵當市場設定 등을 통한 住宅金融 活性化方案을 考慮할 수 있다. 이러한 方案 등에 대한 國別 「서베이」는 Renaud(1984) 參照.

討하고자 한다. 論議의 초점은 制度金融을 이
용한 계층의 각 特性別分布가 全都市家口의
特性分布에 비하여 상대적 위치가 어떠한가에
주어졌다. 家口特性變數로는 總家計所得, 勤
勞所得, 家口主의 年齡, 性別, 家口員數, 教
育水準 등을 고려하였다.

本研究에서는 1983年度 住宅銀行 融資家口
「서베이」를 基本資料로 이용했다⁴⁾. 本資料는
1982年度에 住宅銀行에서 融資받은 50,000家
口中 16個 大都市에 居住하는 家口를 대상으
로 2,000家口를 標本抽出하여 家口特性을 수
집하였다. 註 4에서 指摘한 대로 本標本이 全
國의 他金融機關을 利用한 融資階層을 적절히
대표하지 못한다는 단점이 있을 것이나, 한
편 이 계층이 住宅金融政策의 對象集團이라는
점에서 本研究의 意義가 있는 것이다.

本研究에서는 上記 標本을 두 가지의 小標
本으로 구분하여 분석하였다. 첫째는 과거 주
택을 소유한 가구가 新規住宅을 購入한 계층

이며(Pre-Owners로 칭함), 둘째는 과거 無住
宅階層이 처음으로 住宅을 購入한 계층(First-
Time/FT-Owners로 칭함)이다. 위 두 階層
의 구분은 住宅資金마련 方法上 및 住宅金融
政策對象이란 兩側面에서 서로 다른 의미를
갖으므로 구분하여 분석하였다⁵⁾.

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⁶⁾
에 對比한 總所得(勤勞所得+非勤勞所得)과 勤
勞所得의 상대적 분포를 나타내고 있다. 論議
의 편의를 위해 所得 10分位를 3分位로 再分
類하였다. 즉 低所得階層(1-3分位), 中間所得
階層(4-7分位), 高所得階層(8-10分位)으로 나
누었다. 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 유사하
게 分布(27.7% 對 30%)되어 있으나, 中間階
層은 상대적으로 分布가 집중되어 있고(40.0%
對 48.6%), 高所得階層은 過少代表(underre-
present)되어(23.7% 對 30.0%) 있음을 나타
내고 있다. 그러나 融資家口를 Pre-Owners와
FT-Owners를 구분하여 비교해 보면, 都市家
計에 비하여 中間階層의 所得分布는 두 그룹
에서 공히 상대적으로 높게 나타났으나, Pre-
Owners는 低所得層의 比率이, FT-Owners는
高所得階層의 比率이 상대적으로 낮게 나타났
다. 또한 Pre-Owners의 所得分布는 FT-Owners
의 分布에 비해 약간 오른쪽으로 偏向(slightly
skewed to the right)되게 나타났는데, 이러
한 결과는 보다 더 높은 所得階層에 속하는 家
口의 비율이 FT-Owners보다는 Pre-Owners쪽

- 4) 住宅金融을 취급하는 機關은 大別하여 住宅銀行, 國
民銀行 및 市中銀行, 保險機關 등으로 나눌 수 있다.
住宅銀行外의 機關의 住宅金融貸出比重은 최근 급격
히 늘어나는 추세이나 아직도 住宅金融은 住宅銀行에
서 專擔하고 있는 實情이다. 예를 들어, 1983년에 全
預金機關에서 住宅資金으로 貸出된 金額이 18,270億
원이나, 이 중 75%인 13,720億원이 住宅銀行에서 대
출되었으며 나머지 機關의 比重은 25%에 불과했다.
保險機關에서의 비중은 預金機關의 4%에 지나지 않
았다. 더우기 住宅銀行의 대출이 他機關의 대출에 비
하여 長期性資金이란 점을 감안하면 住宅金融市場에
서의 住宅銀行의 役割은 더욱 크게 評價되는 것이다.
- 5) 2,000家口의 標本中 692家口는 Pre-Owners, 1,000家
口는 FT-Owners에 속한 것으로 나타났으며 나머지
308家口는 住宅購入家口가 住宅購入後 다른 家口에
貸貸한 家口로 나타났다. 따라서 마지막 集團의 경우
原購入家口에 대한 資料가 수집되지 않아 이 集團은
本研究 分析對象에서 除外되었다.
- 6) 都市家計의 所得分布는 經濟企劃院 調查統計局의 『都
市家計年報』에서 인용하였다. 이 資料는 매년 수집되
는 cross-section 資料로서 家計所得과 支出(약 2,200
家口의 賃金勞動者 對象)에 대한 자세한 情報를 제공
해 주는 관계로 住宅銀行融資家口들의 所得分布와 비
교하기 위해 사용하였다.

이 더 높을 것이라는 期待와 一致하는 것이다.

한편, 勤勞所得의 경우를 보면, 總家計所得 分布와는 全然 다른 양상을 보여주고 있다. 高所得階層의 비율을 비교하면, Pre-Owners와 FT-Owners가 각기 豫想水準인 30%보다 훨씬 높은 69.8%와 55.6%를 보여주고 있어 두 그룹 공히 이 所得階層에 과도하게 집중되어 있음을 보여주고 있다. 한편, FT-Owners의 경우, 中間所得階層의 比率는 40% 정도를 나타내어 적절하게 分布되어 있음을 알 수 있다.

위의 두 결과를 종합하면, 住宅銀行融資家口의 總家計所得 分布는 都市家計의 所得分布와 커다란 차이가 없는 데 비해, 勤勞所得의

경우에는 高所得階層에 집중되어 있음을 알 수 있다. 이는 住宅銀行融資家口는 勤勞所得 分布上 高所得階層을 대표하고 있으나, 資產蓄積의 정도에 의존하는 非勤勞所得分布의 경우에는 상대적으로 낮은 계층을 대표한다고 볼 수 있는 것이다. 이런 점에서 住宅銀行融資家口는 住宅에 대한 購買가 現金의 형태로 거래되는 住宅市場 現況下에서, 蓄積된 資產이 적기 때문에 현재의 住宅購買力은 낮으나, 그들의 높은 勤勞所得으로 住宅資金借入에 대한 分納金을 支拂할 能力을 보유하고 있는 家口를 代表한다고 볼 수 있는 것이다. 따라서 住宅金融制度의 補完을 통해 이 계층

〈表 1〉 都市家計所得¹⁾과 比較한 住宅銀行融資家口들의 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	絶對 分布	累積 分布	絶對 分布	累積 分布	絶對 分布	累積 分布	絶對 分布	累積 分布	絶對 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	1.4	1.4
II	5.7	10.0	3.9	6.9	6.9	12.1	0.9	3.4	0.9	4.9	0.9	2.3
III	17.7	27.7	12.6	19.5	21.3	33.4	2.6	6.0	0.9	5.8	3.8	6.1
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	1.0	7.1
V	16.5	52.6	14.5	40.6	18.0	61.0	4.7	11.6	3.3	9.8	5.7	12.8
VI	20.9	73.5	24.7	65.3	18.2	79.2	18.8	30.4	13.6	23.4	22.5	35.3
VII	2.8	76.3	2.7	68.0	2.9	82.1	8.2	38.6	6.8	30.2	9.1	44.4
高所得												
VIII	13.0	89.3	16.5	84.5	10.6	92.7	17.1	55.7	13.1	43.4	19.9	64.3
K	9.0	98.3	13.0	97.5	6.2	98.8	29.9	85.6	37.0	80.3	25.0	89.3
X	1.7	100.0	2.5	100.0	1.1	100.0	14.4	100.0	19.7	100.0	10.7	100.0

註: 1) 家計所得(HI)과 勤勞所得(LI)의 所得 10分位의 범위는 다음과 같다. 단 단위는 萬원임.

I	HI <	23.95	LI <	13.40
II	23.95 ≤ HI <	28.93	13.40 ≤ LI <	18.22
III	23.93 ≤ HI <	34.15	18.22 ≤ LI <	21.70
IV	34.15 ≤ HI <	39.22	21.70 ≤ LI <	24.90
V	39.22 ≤ HI <	44.38	24.90 ≤ LI <	27.96
VI	44.38 ≤ HI <	51.02	27.96 ≤ LI <	31.54
VII	51.02 ≤ HI <	59.76	31.54 ≤ LI <	36.39
VIII	59.76 ≤ HI <	72.34	36.39 ≤ LI <	44.05
K	72.34 ≤ HI <	102.58	44.05 ≤ LI <	62.54
X	102.58 ≤ HI <		62.54 ≤ LI <	

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

資料: 經濟企劃院, 『都市家計年報』, 1983.

의 住宅에 대한 購買力을 높여 줄 수 있을 것이다⁷⁾.

나. 年齡 및 教育水準

住宅銀行資金 利用家口들의 家口主 平均年齡을 <表 2>에서 보면 38.8歲이고 Pre-Owners는 FT-Owners보다 4歲 정도 높게 나타났다. 또한 年齡分布狀態를 Census의 都市家口主 年齡分布와 비교하여 보면, Pre-Owners는 40대에 약간 偏重된 分布를 보인 데 반하여, FT-Owners는 30대에 압도적으로 偏重되어 있는 것으로 나타났다.

融資家口の 年齡分布가 30代 後半에 偏重되어 있다는 사실은 중요한 政策的 의미를 시사하고 있는 것이다. 前述한 바와 같이 長期住宅金融을 이용하여 住宅을 購入한다는 것은 住宅이라는 資産(stock)을 購買한다는 의미보다는 住宅이라는 耐久消費財의 消費에서 얻는 서비스에 대한 代價를 支拂한다는 의미가 있는 것이다. 우리나라 勞務市場에서 賃金勤勞者의 停年退職이 일반적으로 50代 中盤 이전에 이루어진다는 점을 감안할 때, 예를 들어, 20年 長期金融의 需要者는 勤勞生涯의 마지막 까지 月賦金을 償還하여야 한다는 것을 의미

하는 것이다. 高年齡階層이 融資를 받는다는 事實은 현재의 融資比率(loan to value ratio)이 낮기 때문에 初入金(downpayments)의 마련을 위해서도 勤勞者들이 장기간 資産을 蓄積하여야 된다는 것을 나타낸다.

住宅銀行 標本家口들의 가장 두드러진 特性이 그들의 教育水準에서 나타났다(表 3 참조). 약 90%가 高卒以上の 學歷을 所持하고 있으며 51%가 大卒(2年制 포함)의 學歷을 갖고 있었다. 大卒者의 비율은 Pre-Owners가 FT-Owners보다 더 높은 것으로 나타났다⁸⁾. 최근의 調査⁹⁾에 따르면, 勤勞者의 37.4%가 高卒以上(6.9%가 大卒以上)의 學歷을 所持하였는데 住宅銀行調査家口들의 비율이 이보다 훨씬

<表 2> 家口主의 年齡分布

	全體	Pre-Owners	FT-Owners	Census
合計(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
29세 이하	8.5	6.5	9.9	19.7
30~39	52.0	39.7	60.5	32.7
(30~34)	(26.8)	(17.3)	(33.3)	(17.0)
(35~39)	(25.2)	(22.4)	(27.2)	(15.7)
40~49	27.7	35.3	22.5	25.6
(40~44)	(17.7)	(22.1)	(14.6)	(14.4)
(45~49)	(10.0)	(13.2)	(7.9)	(11.2)
50세 이상	11.8	18.5	7.1	22.0
平均	38.82	41.24	37.14	—
標準偏差	(8.30)	(9.01)	(7.32)	—

資料：經濟企劃院, 『1980 人口 및 住宅센서스報告』.

7) 이와 關聯하여 住宅에 대한 購買力提高를 위해 金融이 擔當하는 役割을 보면 이 調査에서는 33%(住宅銀行平均融資金/平均住宅價格)로 나타났는데, 外國의 경우를 보면 캐나다 80%, 西獨 70%, 日本 60%, 스웨덴 95%, 英國 80%, 美國 90%로 각각 나타나 우리나라의 住宅金融의 役割이 相對的으로 微微함을 보여주고 있다. 이에 대한 자세한 論議는 McGuire(1981) 參照.

8) 지난 30年間 就學率은 增加추세에 있기 때문에 일반적으로 長年層의 教育水準이 年齡이 낮은 階層보다 相對的으로 낮으리라 豫想된다. 이러한 意味에서 위의 결과는 Pre-Owners의 연령이 FT-Owners보다 높다는 것을 감안할 때, 기대치 못한 결과로서 融資階層 사이의 異質性을 나타내는 것이다.

9) 勞働部, 『雇傭特別調査』, 1982.

<表 3> 家口主의 教育程度

	全體	Pre-Owners	FT-Owners	勤勞者
合計(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
國民學校	3.9	3.3	4.3	16.1
中學校	6.7	4.6	8.2	46.5
高等學校	38.8	32.9	42.8	30.5
大在以上	50.6	59.1	44.7	6.9

資料：勞働部, 『雇傭特別調査』, 1982.

높게 나타난 것은, 그들의 勤勞所得이 높다는 결과와 일관성있는 결과로 보여진다¹⁰⁾.

다. 居住形態, 專用使用房數 및 同居家口數

Census調查 결과에 의하면, 都市家口の 居住形態 가운데 單獨住宅에 居住하는 비율이 압도적으로 많은 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(表 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를 極小化하기 위하여 최근에 아파트建設이 주를 이루어 왔다는 사실을 반영한다고 하겠다.

住宅銀行 標本家口들이 專用으로 이용하는 房數는 보편적으로 2.9個로 나타났는데 이는 都市家口(2.5個)의 경우보다 약간 높은 수준이다(表 5 참조)¹¹⁾.

또 하나의 住宅銀行融資家口の 特性은 全體 家口中 73.7%가 同居家口없이 단독으로 居住

〈表 4〉 住居形態

	全 體	Pre-Owners	FT-Owners	Census
合計(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
單獨住宅	20.9	25.0	18.1	84.4
아 파 트	35.7	26.6	42.0	8.0
聯立住宅	43.4	48.4	39.9	2.8
其 他	—	—	—	3.8

資料：經濟企劃院, 『1980 人口 및 住宅 센서스報告』.

10) 한편, 金融機關의 利用과 教育水準과의 높은 相關關係를 나타낸다고 볼 수 있다.

11) 특기할 만한 사실은 방을 1個만 사용하는 家口가 없는 데 이는 最近에 建設된 아파트나 聯立住宅은 房數 2~3個를 갖은 住宅이라는 점을 반영한다고 볼 수 있다.

12) 本節에서 사용된 資料는 國土開發研究院과 世界銀行이 1982년에 共同으로 調査한 住宅需要調査資料이다. 本調査는 4,850個의 標本家口로 構成되어 있다. 本研究에서는 全體標本家口 가운데 약 3% 정도가 필요한 情報를 提供치 못하여 제외되었다.

하고 있다는 점이다(센서스資料보다 20% 「포인트」 정도 높은 비율임(表 6 참조)). 住宅의 일부를 賃貸한다는 것은 住宅費用負擔을 줄인다는데 그 목적이 있는 것으로 볼 때, 住宅銀行融資家口の 同居家口 비율이 낮다는 점은 앞에서 지적한 대로 아파트라는 住宅形態 때문에 同居家口를 가질 수 없다는 점도 있겠으나 住宅資金源으로서 住宅賃貸의 가능성이 적다는 것을 의미하는 것이다.

2. 新規住宅서비스需要者의 特性

가. 家口主의 特性

〈表 7〉은 2年 이내에 住宅與件을 개선할 計劃(住宅購入 可能性 포함)이 있는 家口와 計劃이 없는 家口를 구분하여 비교하였다¹²⁾. 前

〈表 5〉 專用使用房數

房 數	全 體	Pre-Owners	FT-Owners	都 市 家 計
合計(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
1	—	—	—	14.0
2	24.0	15.7	29.7	41.9
3	60.9	65.5	57.8	28.8
4+	15.1	18.8	12.5	15.3
平 均	2.91	3.03	2.82	2.51
標準偏差	(0.62)	(0.59)	(0.63)	(1.05)

資料：經濟企劃院, 『韓國의 社會指標』, 社會統計調査, 1981.

〈表 6〉 同居家口數

	全 體	Pre-Owners	FT-Owners	Census
合計(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
0	73.7	74.3	73.3	51.1
1	20.9	18.6	22.4	28.3
2	3.8	4.0	3.6	11.7
3+	1.6	3.1	0.7	8.9
平 均	0.34	0.36	0.32	—
標準偏差	(0.64)	(0.72)	(0.58)	—

資料：經濟企劃院, 『1980 人口 및 住宅센서스報告』.

者는 新規住宅需要를 나타내는 家口로 간주된다.

新規住宅需要家口는 餘他家口에 비하여 상대적으로 家口主의 平均年齡이 2.7歲 정도 낮았으며, 女性家口主의 比率, 未婚家口主의 比率, 平均家口員數도 모두 적게 나타났다.

家口들의 金融·財政的인 측면을 놓고 볼 때, 住宅狀態를 개선할 의사가 있는 家口들의 月平均所得은 의사가 없는 家口들보다 13% 정도 더 높게 나타났다(즉, 43萬6千원에 비하여 49萬4千원). 家口主의 年齡과 家計所得과는 正의 相關關係가 있음을 고려할 때, 平均年齡

이 낮지만 家計所得이 높은 계층은 勞動市場에서 비교적 성공을 거둔 계층으로 간주될 수 있는 것이다. 또한 住宅需要階層은 餘他階層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 접하는 비율도 5%「포인트」(0.22 對 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 住宅與件을 개선할 의사가 있는 그룹들이 改善意思가 없는 그룹보다 所得, 家計貯蓄 및 住宅마련貯

〈表 7〉 2年以內에 住宅與件을 改善할 計劃있는 家口와 改善意思가 없는 家口와의 特性比較分析

	單位	改善할 計劃이 있는 家口(N=725)	改善할 計劃이 없는 家口(N=3,948)
年 齡(家 口 主)	歲	42.08(10.21) ^{a)}	44.80(10.48)
女 性 家 口 主	%	0.03(0.19)	0.06(0.23)
未 婚 家 口 主	%	0.05(0.21)	0.07(0.25)
家 口 員 數	명	4.82(1.47)	5.00(1.54)
月 平 均 家 計 所 得	萬원	49.39(33.47)	43.58(48.64)
月 平 均 貯 蓄	萬원	10.89(13.02)	7.93(10.94)
月 平 均 貯 蓄/所 得	比率	0.22(0.20)	0.17(0.19)
住 宅 마 련 月 家 計 貯 蓄	萬원	4.03(8.49)	0.95(3.82)

註: ()안의 數値는 標準偏差를 나타냄.

資料: KRISH 및 IBRD 調査.

〈表 8〉 2年以內에 新規住宅을 購買할 計劃이 있는 家口들의 所得別 住宅資金 調達方法¹⁾

(단위: 萬원)

家計所得(HI)	豫想住宅價格	現住宅價格	自 己 資 金		借 入 金
			總 額	住宅購入마련貯蓄額	
HI ≤ 30(%) (N=126)	2,235.6(100.0) (1,200.4)	1,111.8(49.7) (1,363.9)	975.8(43.7) (1,249.1)	520.6(23.3) (758.4)	266.7(11.9) (380.5)
30 < HI ≤ 60(%) (N=193)	2,823.0(100.0) (1,582.7)	1,391.3(49.3) (1,317.1)	1,272.3(45.1) (1,235.1)	507.4(18.0) (712.0)	286.0(10.1) (473.3)
60 < HI(%) (N=105)	4,078.1(100.0) (2,653.9)	2,213.6(54.3) (2,466.9)	1,947.4(47.8) (2,252.8)	944.3(23.2) (1,643.5)	275.2(6.5) (421.9)

註: 1) 標本調査家口들 중 필요한 정보를 제공치 못한 家口들은 제외시켰다.

2) 現住宅價格, 自己資金 및 借入金의 合은 豫想住宅價格보다 5~9% 초과하는 것으로 나타났는데 이는 需要者들이 會計上의 어려운 점과 住宅購買者들이 去來費用과 稅金을 고려한 追加資金의 필요액을 감안한 때문이다.

資料: KRISH 및 IBRD 調査.

蓄이 모두 크게 나타났다. 이 결과는 住宅改善希望그룹이 住宅資金借入에 대한 負擔能力이 있음을 반영한다고 할 수 있다.

나. 住宅資金 調達方法

2年이내 新規住宅을 購買할 계획이 있는 家口들의 住宅資金 調達方法을 所得水準에 따라 분류하여 검토하면 다음과 같다¹³⁾(表 8 참조).

住宅需要자들이 購買하고자 하는 新規住宅의 豫想價格은 그들의 소득수준과 正의 關係를 보여주고 있으며, 高所得階層의 平均豫想住宅價格은 低所得階層과 中間所得階層에 비하여 82.4%와 44.5% 정도 각각 더 높은 것으로 나타났다. 한가지 흥미있는 사실은 豫想住宅價格에 대한 現住宅價格의 비율은 49~54%의 범위에 있으며, 평균적으로 豫想住宅價格의 절반 정도를 前住宅賣却代金 또는 傳·月賃還給金으로 충당하고자 함을 알 수 있다. 그리고 豫想住宅價格의 44~48% 정도는 住宅購入을 위한 貯蓄과 부모나 친지로부터 보조받는 自己資金의 형태로 供給되고 있다. 貯蓄資金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 있으며, 中間所得階層의 경우는 조금 낮은 18%를 보여주고 있다.

한편, 制度·非制度金融市場을 통한 借入金의 비율을 所得階層別로 살펴보면, 所得水準과 逆의 關係인 11.9%, 10.1% 및 6.8%로 각각 나타났다. 위의 결과를 종합하여 보면 상대적인 의미에서, 住宅은 高所得階層보다는 低所得階層이 더욱 선호하는 投資의 대상이라는 것을 의미하는 것이다. 또한 住宅資金 調達費用을 비교하여 보면, 資金借入의 利子率負擔(즉, 資金의 機會費用)이 低所得階層에 있어서 다른 계층보다 더 크다고 할 수 있다¹⁴⁾. 따라서 低所得階層에게는 借入金에 대한 分割納付金이 상대적으로 가중한 부담이 될 가능성이 있음을 시사해 준다.

다. 住宅占有 形態別 住宅金融 調達方法

〈表 9〉는 住宅占有 形態別로 住宅購入에 소요되는 資金構成 內譯을 豫想住宅價格에 대한 비율로 표시하였다. 여기에서 중요한 관심사는 豫想住宅價格에 대한 蓄積된 資産(自家家口일 경우는 現住宅賣却代金이고 傳貰家口는 傳貰還給金)의 비율을 보면, 自家家口일 경우는 2/3 정도이나, 傳貰家口는 그 비율이 1/4 정도로 나타났다. 다시 말하면, 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 購買하고자 하는 데 비해 傳貰家口들은 傳貰金의 4.3배

13) 住宅與件을 改善할 意向이 있는 家口들의 2/3 정도가 新規로 住宅을 짓거나 購買하려 하고 있으며, 그 比率은 18.6%와 48.3%로 각각 나타났다. 나머지 1/3 가운데 좀더 나은 借家形態의 住宅으로 移住하려는 比率은 16.1%, 그들 自身の 住宅與件을 向上시키려는 比率은 17.1%를 보이고 있다.

14) 이러한 論爭의 焦點은 自己資金의 機會費用을 어떻게 推計하는가에 달려 있다. 非制度金融市場의 利子率을 自己資金의 機會費用으로 計算할 수도 있을 것이다. 그러나 二重構造의 金融市場經濟下에서 自己資金의 機會費用을 私債利子率(上限線)과 銀行金利(下限線)의 中間程度로 보는 것이 現實的 妥當性이 있을 것이다. 이러한 경우에도 本文에서의 解釋은 有效할 것이다.

〈表 9〉 住宅占有 形態別 住宅資金 構成比

	現住宅價格 ¹⁾	貯蓄	借入金 ²⁾
自家家口 (N=229)	0.69 (0.32)	0.16 (0.27)	0.15 (0.40)
傳貰家口 (N=171)	0.23 (0.22)	0.36 (0.56)	0.41 (0.69)

註: 1) 傳貰家口의 경우 現住宅價格은 傳貰金額을 표시함.

2) 借入金額은 全體比率 1에서 差減한 것임.

資料: 國土開發研究院 및 IBRD 調査資料.

(1/0.23)나 되는 住宅購入을 원한다는 점이다. 즉 豫想住宅價格에 대한 蓄積資産의 비율은 傳貰家口의 경우가 훨씬 낮은 數値를 보이고 있는 반면, 이들은 상대적으로 더 많은 貯蓄을 하고 있으며, 自家家口보다 더 많은 借入金을 계획한다고 할 수 있다.

Ⅳ. 住宅資金의 調達方法

本章에서는 住宅銀行의 融資家口들이 住宅을 구입하기 위해서 어떻게 資金을 조달하였는가에 대해 분석한다. 第Ⅲ章에서와 같이 家計所得, 家計貯蓄 및 住宅價格間의 相關關係와 住宅購入에 필요한 資金調達方法間의 關係를 분석하여 Pre-Owners와 FT-Owners間의 차이도 규명하고자 한다. 資金調達方法을 두 가지의 측면에서 고찰하였다. 첫째는 資本市場에서의 住宅資金의 總體的 「플로우」(total flow of housing funds)에 대한 분석이며, 둘째는 微視的 觀點에서 家口들의 住宅資金調達方法의 분포에 대한 분석이다. 또한 家口特性과 資金調達方法間의 相關關係를 규명하기 위해 多變量回歸分析을 하였으며, 資金調達分布形態를 설명하기 위해 重要變數들의 상대적 寄與度(relative contribution rates)도 推定하였다.

15) 住宅銀行資料「서베이」年度인 1983年 都市勤勞者家口の 月平均所得은 528,837원으로 Pre-Owners와는 비슷한 수준이나 FT-Owners보다는 19.3%가 더 높다. 都市勤勞者の 月平均貯蓄額과 契賦金額은 자기 70,939원과 31,207원이며 平均家計所得의 13.4%와 5.9%를 차지한다. 따라서 두 貯蓄 種류의 합이 19.3%이기 는 하나 住宅銀行融資者の 貯蓄率에 비해 낮은 편이다.

1. 家計所得, 家計貯蓄 및 住宅價格 間의 相關關係

〈表 10〉에는 Pre-Owners와 FT-Owners의 家計所得, 家計貯蓄 및 住宅價格에 대한 자료가 제시되어 있다. 第Ⅲ章에서 논의한 결과와 같이 Pre-Owners가 FT-Owners보다 家計所得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 家計貯蓄比率은 두 그룹 모두 都市家計의 平均貯蓄比率보다 높은 26% 정도로 나타났다¹⁵⁾.

Pre-Owners의 住宅價格은 FT-Owners에 비해 30% 정도 더 비싼 것으로 나타났다. 이러한 住宅價格의 차이는 初入金支拂能力에 있어서 FT-Owners(傳貰保證金 還給金의 利用)보다 Pre-Owners(前所有住宅賣却代金의 利用)가 더 높다는 것을 반영한다고 볼 수 있다. Pre-Owners의 平均住宅價格은 그들의 月平均 家計所得의 42個月분에 해당하는 金額이며, FT-Owners의 경우는 38個月분에 해당하는 金額이다.

〈表 10〉 住宅銀行資金 借入者들의 各 變數의 平均과 標準偏差

(단위 : 萬원)

	全 體	Pre-Owners	FT-Owners
家計所得	47.68 (22.15)	52.53 (23.85)	44.13 (20.23)
勤勞所得	45.17 (21.80)	49.10 (23.83)	42.45 (19.84)
貯蓄額	12.39 (12.67)	13.45 (13.94)	11.65 (11.66)
住宅價格	1,893.00 (791.75)	2,198.85 (918.20)	1,681.35 (606.87)
貯蓄率 ¹⁾	N=1,319 15.89 (12.25)	N=541 17.20 (13.56)	N=778 14.98 (11.17)

註 : 1) 貯蓄을 하지 않은 家口는 제외하였음.

〈表 10〉에서 보면 家計貯蓄額의 分散이 다른 變數들의 分散보다 크게 나타났는데¹⁶⁾ 이것은 標本成員의 상당비율에 해당하는 사람들이貯蓄을 하지 않는 것에 기인한 것이다. 즉 Pre-Owners와 FT-Owners의 22% 정도가 전혀貯蓄을 하지 않는 家計로 나타났는데, 이는 住宅購入으로 인해 財政狀態가 消盡되었거나 또는 住宅融資 月賦金額의 부담이 과중하다는 것을 의미한다¹⁷⁾.

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 영향을 미치게 될 것인가를 類推하는 데 도움이 될 것이다. 〈表 11〉을 보면¹⁸⁾, 住宅金融市場資金의 60%가 購入者의 自己資金, 1/3 정도가 金融機關으로부터의 融資金, 단지 4% 정도만이 其他借入金으로 구성되어 있다. 위의 構成比는 Pre-Owners와 FT-Owners間에는 큰 차이점을 보이지 않고 있다. 흥미있는 사실은 〈表 11〉과 〈表 9〉에

서 住宅價格에 대한 傳貰保證金比率이 거의 동일하게 나타났다는 점이다. 상이한 「서베이」資料에서 비슷한 결과가 도출되었다는 것은 傳貰入宅者들은 保證金の 4.5배 정도되는 住宅을 購入하기를 원한다는 사실을 재확인하는 결과로 해석된다. 반면 前所有住宅의 賣却代금이 住宅價格에서 차지하는 比率은 〈表 9〉(69%)에서 보다 〈表 11〉(51%)에서 더 낮게 나타났다. 이 결과는 金融機關으로부터의 住宅資金의 이용가능성이 Pre-Owners로 하여금 더 비싼 住宅을 購入하도록 誘因하였다고 추측할 수 있는 것이다. 다시 말하면, 金融機關으로부터의 借入金利率이 私債市場의 利率보다 낮은 한편 그 이용가능성이 극히 제한적이라는 것(따라서 融資받은 계층이 혜택을 봄)을 고려해 보면¹⁹⁾ 住宅銀行의 融資를 받은 경우 住宅購入에 소요되는 資金의 平均費用이 融資를 받지 않은 경우에 비해 낮을 것이다. 따라서 다른 여건이 동일할 경우, 住宅銀行融資者는 融資받지 못한 사람에 비해 住宅資金에 소요되는 平均費用이 낮으므로 상대적으로 더 비싼 住宅을 購入하려고 할 것이다.

〈表 11〉 資金源泉別 住宅金融：資金의 「플로우」 側面

	合計 ¹⁷⁾	自己資金					金融機關			其他		
		小計	前住宅 賣却代 金	傳貰 金	·月 還金	貯蓄額	補助金	小計	住宅 銀行	他金融 機關 및 職場	小計	賃貸料
全體 標本(N=1,692)	1.00	0.61	0.24	0.11	0.24	0.02	0.33	0.32	0.01	0.04	0.02	0.02
Pre-Owners(N=692)	1.00	0.67	0.51	—	0.14	0.02	0.30	0.29	0.01	0.03	0.02	0.01
FT-Owners(N=1,000)	1.00	0.59	—	0.22	0.34	0.03	0.37	0.35	0.02	0.05	0.02	0.03

註: 1) 받을필한 관계로 全體 合計 1이 아닐 경우도 있음.

16) 分配의 相對的 分布에 관한 基準의 하나는 標準偏差를 平均으로 나눈 變異係數(coefficient of variation)이다. 여기에서 貯蓄額變數의 CV는 약 1정도인 데 반해, 다른 變數의 CV는 0.5보다 작다.

17) 貯蓄이 있는 成員(members)의 貯蓄額은 두 그룹 모두 平均家計所得의 1/3에 해당하는 金額이다.

18) 標本規模의 調達源泉別 金額을 住宅價格으로 나눈 比率로서, 이 數値는 각각의 住宅價格에 의해서 加重한 각 成員의 資金比率을 나타내 준다.

19) 黃明燦(1983)은 都市居住家口의 단지 6%만이 金融機關으로부터 住宅資金을 融資받았다고 제시하고 있다.

위의 해석의 신빙성은 金融機關으로부터 融資 받지 않았다는 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. 再推定結果値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 家口の 住宅資金調達 構成內譯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는 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는 <表 11>에서는 0.51이었으나 <表 12>에서는 0.48로 나타났다. 이것은 더 비싼 住宅을 購入한 家口主의 前住宅賣却代金比率이 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 金融機關으로부터의 融資比率이 더 높다는 것도 알 수 있다²⁰⁾.

각 家口가 이용가능한 資金形態를 반드시 모두 사용하지는 않기 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 일이다²¹⁾. <表 12> 下段에는 각 資金源泉別 關聯

<表 12> 資金源泉別 住宅金融：家口行態側面

		自 己 資 金					金 融 機 關			其 他		
		小計	前住宅賣却代金	傳·月還金	現金및貯蓄額	補助金	小計	住 宅 行	他金融機關 및 職場	小計	賃貸料	其他
全 家 口 (N=1,692)	平 均 (標準偏差)	0.60 —	0.20 (0.29)	0.13 (0.15)	0.25 (0.21)	0.02 (0.09)	0.36 —	0.34 (0.11)	0.02 (0.06)	0.04 —	0.02 (0.06)	0.02 (0.07)
Pre-Owners (N=692)	平 均 (標準偏差)	0.64 —	0.48 (0.25)	—	0.14 (0.20)	0.02 (0.10)	0.32 —	0.31 (0.11)	0.01 (0.06)	0.02 —	0.01 (0.06)	0.01 (0.05)
FT-Owners (N=1,000)	平 均 (標準偏差)	0.58 —	—	0.23 (0.13)	0.32 (0.19)	0.03 (0.09)	0.38 —	0.36 (0.10)	0.02 (0.06)	0.05 —	0.02 (0.05)	0.03 (0.08)

* 應答하지 않은 家口를 除外하였을 경우

全 家 口	標 本(N)	—	588	904	1,270	159	—	1,692	123	—	196	182
	平 均 (標準偏差)	—	0.57 (0.15)	0.25 (0.12)	0.33 (0.18)	0.26 (0.17)	—	0.34 (0.11)	0.21 (0.10)	—	0.15 (0.08)	0.20 (0.13)
Pre-Owners	標 本(N)	—	588	—	349	37	—	692	40	—	80	43
	平 均 (標準偏差)	—	0.57 (0.15)	—	0.28 (0.21)	0.35 (0.24)	—	0.31 (0.11)	0.22 (0.12)	—	0.16 (0.08)	0.18 (0.13)
FT-Owners	標 本(N)	—	—	904	921	122	—	1,000	83	—	116	139
	平 均 (標準偏差)	—	—	0.25 (0.12)	0.35 (0.17)	0.23 (0.14)	—	0.36 (0.10)	0.21 (0.09)	—	0.15 (0.08)	0.20 (0.13)

20) 이 결과는 단순히 각 家口가 融資할 수 있는 上限額에 따른 영향을 나타낸 것으로, 住宅購入者의 대부분은 金融機關으로부터의 資金調達費用이 다른 借入金의 費用보다 낮기 때문에 가능한 上限額까지 融資받으려는 경향이 있음을 반영하는 것이라고 볼 수 있다.

21) 예를 들면, 부모·친지로부터의 無償補助로 얻은 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%를 無償補助받았다는 것을 의미하지는 않는다. 오히려 적은 수의 家口가 이러한 補助를 받았으나, 補助받은 家口들의 補助金額은 상당히 높을 수 있는 것이다.

標本規模 및 構成內譯이 제시되어 있다. 여기에서의 數値는 所要資金形態를 직접 사용한 成員에 해당하는 것이다.

Pre-Owners의 경우 약 85% 정도가 前所有住宅의 賣却代金を 사용하였으며, 住宅價格에서 차지하는 平均比率은 0.57이다. 그리고 이 平均比率은 앞에서 論議한 비율보다 9%「포인트」가 높은 數値이다²²⁾. Pre-Owners의 약 1/2 (349/692)에 해당하는 사람들이 住宅購入을 위해 現金과 貯蓄額을 사용하였으며, 그 金額이 住宅價格에서 차지하는 비율은 28% 정도이다. 기대했던 대로 補助金を 이용한 家口比率은 5.4%(37/692)로 극히 작았으나 이 階層의 補助金平均額은 住宅價格의 1/3에 해당하는 金額이었다²³⁾. 補助金の 경우와 같이 他金融機關으로부터의 融資家口도 5.8%(40/692)에 지나지 않았으나, 住宅價格에 대한 融資資金의 比率은 22% 정도였다. 第Ⅲ章에서 지적된 바와 같이 住宅의 일부를 세놓아서 얻은 資金을 사용한 家口는 11.6%(80/692)로 그다지 높지 않았으며, 기타 借入方法에 의한 資金調達家口도 6.2%(43/692)에 불과하였다.

FT-Owners의 경우, 前住宅의 傳月貰還給金과 現金 및 貯蓄金을 사용한 家口는 90% 이상으로 나타났다. 無償補助金を 받은 비율은 12.2%로서 Pre-Owners의 비율(5.4%)보다 높으나 住宅價格에 대한 비율은 Pre-Owners에 비해 낮게(0.23 對 0.35) 나타났다. 他金融機關이나 其他借入金을 사용한 家口의 비율은

Pre-Owners보다 약간 더 높으나, 借入金의 住宅價格에 대한 비율은 Pre-Owners의 數値와 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 체계적으로 분석하고자 한다. 분석의 주목적은 몇 가지의 相衝되는 假說(competing hypotheses)에 대한 實證分析結果를 구하는 데 있다. 예를 들어, 다른 여건이 동일한 경우, 所得水準(勤勞所得 및 非勤勞所得)과 住宅購入을 위한 融資選好度가 正의 關係에 있는가에 대한 의문이다. 理論的 側面에서, 住宅購入이 다른 投資代案보다 더 높은 收益率을 창출한다면, 金融機關으로부터의 融資費用이 自己資金의 機會費用보다 낮은 상황하에서는 高所得家口가 還給能力이 더 높은 점을 감안할 때, 이 계층의 住宅融資選好가 더 높으리라 기대할 수 있을 것이다. 그러나 高所得家口들은 일반적으로 資產投資(portfolio investments)를 다양하게 하려는 경향이 있으므로, 실제로는 住宅에 대한 投資를 상대적으로 적게 하리라는 것도 하나의 假說로 成立될 수 있는 것이다.

本分析의 從屬變數들은 住宅價格에서 차지하는 비율로서 P_1 =前住宅賣却代金이나 傳·月貰還給金, P_2 =現金·貯蓄額이나 無償補助金, P_3 =住宅銀行 및 他金融機關 融資金, P_4 =其他借入金이다. 說明變數들의 定義는 다음과 같다(表 13 參照). SEX=1 男性家口主, AGE=家口主年齡, EDUC=1 家口主 學歷이 中卒以下, EDUC=2 家口主 學歷이 高卒, NFAM=家口員數, WBRY=月平均勤勞所得(단위 :

22) 資金調達源泉別 金額의 合計는 모든 標本成員의 住宅價格과 일치한다. 따라서 前所有住宅의 賣却資金을 사용하지 않은 15% 정도의 Pre-owners는 한 채 이상의 住宅所有者임을 나타낸다고 볼 수 있다.

23) 모든 標本成員이 住宅銀行으로부터의 融資者이기 때문에, 住宅銀行融資家口의 比率은 1이다.

〈表 13〉 記述統計値：平均과 標準偏差¹⁾

變數	平均 (標準偏差)	變數	平均 (標準偏差)
SEX	0.96 (0.18)	WBRY	45.17 (21.80)
AGE	38.8 (8.30)	NWBY	2.51 (8.50)
EDUC1	0.106 (0.308)	LANDP	0.095 (0.027)
EDUC2	0.387 (0.487)	OWN	0.41 (0.49)
NFAM	4.62 (1.40)	KEYM	0.53 (0.50)

註：1) 變數에 대한 자세한 說明은 本文參照.

萬원), NWBY=月平均 非勤勞所得(단위: 萬원), LANDP=都市別 3年 平均地價上昇率, OWN=1 過去 自家所有家口, KEYM=1 過去 傳賃居住家口.²⁴⁾

가. 分析方法

$P_i(i=1, 2, 3, 4)$ 각각의 값은 (1, 0)에 국한되며 $\sum P_i=1$ 이라는 制約條件下에서, P_i 와 說明變數間의 相關關係를 推定하기 위한 對數選好(log-odds)方程式을 正式化하면 다음과 같다.

$$\ln(P_2/P_1) = XA_a \dots\dots\dots(1)$$

$$\ln(P_3/P_1) = XA_b \dots\dots\dots(2)$$

$$\ln(P_4/P_1) = XA_c \dots\dots\dots(3)$$

여기에서 A_a, A_b, A_c 는 각기 推定된 係數의 縱「벡터」(column vector)를 나타내며, X 는 獨立變數들의 「벡터」를 표시한다. 예를 들어,

24) 定性變數(qualitative variable)의 경우, 上記 경우에 해당되지 않는 家口에는 0의 값이 주어졌다.

25) 「로지스틱」分布(logistic distribution)의 對稱性(symmetry) 때문에, 어떤 選擇形態를 分母로 취하는 係數의 推定値는 質的으로 不變인(qualitatively invariant) 結果를 나타낸다. Theil(1970) 參照.

26) 多重「로지트」모델(multiple logit model)을 사용한 職種選擇模型에 대해서는 Schmidt and Strauss(1975) 參照.

「로지트」分析에 대한 理論的 說明은 Theil(1970) 參照.

$\ln(P_2/P_1)$ 이란 log-odds는 第1과 第2의 選擇中 하나를 選擇해야 한다는 條件下에서 P_1 보다 P_2 를 얼마나 더 選好하는가를 나타내는 條件附「로지트」(conditional logit)을 뜻한다. 위의 推定式으로부터 각 P_i 의 確率豫測値의 비율을 推定하였다. P_i 의 絕對値는 $\sum P_i=1$ 에서 도출하였다. 즉 定義式 $\hat{P}_1 + \hat{P}_2 + \hat{P}_3 + \hat{P}_4 = 1$ 에서 각 $\hat{P}_i(i=1, 2, 3, 4)$ 는 다음과 같이 구할 수 있다. $\hat{P}_1=1/Z, \hat{P}_2=exp(XA_a)/Z, \hat{P}_3=exp(XA_b)/Z, \hat{P}_4=exp(XA_c)/Z$ 이며, 여기에서 $Z=1+exp(XA_a)+exp(XA_b)+exp(XA_c)$ 이다. 「로지트」分析의 特性인 無關한 選擇의 獨立性(independence of irrelevant alternatives)에 의거, 推定式에서 除外된 選擇間의 特性分析도 쉽게 유도할 수 있다²⁵⁾. 즉 P_3 에 대한 P_2 의 關係를 比較하고자 할 경우 다음의 式에 의거하여 쉽게 導出할 수 있다²⁶⁾.

$$\begin{aligned} \ln(P_2/P_3) &= \ln(P_2/P_1) - \ln(P_3/P_1) \\ &= X(A_a - A_b) \dots\dots\dots(4) \end{aligned}$$

나. 實證分析 結果

〈表 14〉에는 推定된 方程式들이 제시되어 있다. 本研究의 分析對象인 P_3 를 分母로 택하였으며, 각 係數의 統計的 有意性을 기준으로 實證分析結果를 살펴보면 다음과 같다. P_1 과 P_3 의 상대적 選好度를 나타내는 推定式(1)을 보면, 다른 여건이 동일할 경우, 相對的 意味에서 연령이 높을수록 P_3 보다 P_1 을 選好하는 경향이 높으며, 大學卒業家口에 비하여 高卒學歷 미만 및 高卒學歷家口主가 P_1 보다는 P_3 를 더 選好한 것으로 나타났다. 家口員數가 많은 家口일수록 P_3 보다는 P_1 을 選好하는 비율이 높으며, 이러한 關係는 勤勞所得의 경우에도 비슷하게 나타났다.

한편, 土地價格의 上昇率이 높은 都市에 거주하는 家口일수록 P_1 에 비하여 P_3 를 選好하는 경향이 높은 것으로 나타났는데, 이 결과는 住宅의 實物價値가 미래에 더 높게 상승할 것이라는 기대를 반영한 것이라고 볼 수 있다²⁷⁾.

P_2 와 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, 男性家口主의 경우 女性家口主에 비해 P_2 를 P_3 보다 더 選好하는 것으로 나타났으며, 式(1)의 경우와는 반대로 연령이 높을수록 P_2 보다는 P_3 를 더 選好하는 한편, 教育

水準이 낮을수록 P_3 보다는 P_2 를 더 選好하는 결과를 나타내었다. 家口員數의 경우도 式(1)과는 반대로 大規模家口일수록 P_2 보다는 P_3 를 더 選好하는 것으로 나타났다.

P_4 를 P_3 에 비교한 推定式(3)의 결과를 보면 相對的 意味에서, 教育水準이 낮을수록 P_3 에 비하여 P_4 를 더 選擇하며, 家口員數가 많을수록, 勤勞所得이 낮을수록 P_3 보다 P_4 를 더 選好하는 경향을 보여주었다.

式(1), (2), (3)의 결과를 主要說明變數를 기준으로 하여 요약하면 다음과 같다. 다른 모든 여건이 동일할 경우, 家口主의 年齡이 높을수록 P_1 , P_3 및 P_2 의 순서로 相對的 選好比率이 높게 나타났다. 즉, 연령이 많은 家口主일 경우 相對的으로 前住宅賣却資金이나 傳·月賃選給金의 비율이 높은 반면 無償補助金의 비율은 낮게 나타나는 것이다. 教育水準이 높은 家口主일수록 P_2 나 P_4 의 비율이 P_3 보다 상대적으로 높으며, 한편 P_1 의 비율은 P_3 보다 낮게 나타났다. 家口員數가 많은 家口일수록 P_1 이나 P_4 의 비율이 상대적으로 P_3 보다 높으나, P_2 의 비율은 P_3 보다 낮게 나타났다. 勤勞所得은 높을수록 P_1 의 비율이 P_3 보다 높으나, P_4 의 비율은 P_3 보다 상대적으로 낮으며, 住宅價格이 높게 상승하리라 기대되는 都市居住家口일수록 P_1 보다 P_3 의 상대적 비율이 높게 나타났다.

다. 相對寄與率 推定

지금까지는 일정한 家口特性과 資金調達方法間의 相關關係 糾明에 分析의 초점을 두어 왔다. 또 하나의 주요한 과제는 家口의 특성이 주어졌을 때, 이 家口의 資金調達 構成要素間의 상대적 분포를 確率的으로 豫測하는

〈表 14〉 資金調達方法間의 相對的 選好推定式

變 數	式(1)	式(2)	式(3)
	$\ln(P_1/P_3)$	$\ln(P_2/P_3)$	$\ln(P_4/P_3)$
常 數	-7.5229 (-19.61)	1.5703 (3.02)	-5.3764 (-10.43)
SEX	0.1696 (0.73)	0.5504 (1.75)	0.4021 (1.29)
AGE	0.0409 (7.35)	-0.0374 (-4.96)	0.0024 (0.32)
EDUC1	-0.4138 (-2.70)	0.4327 (2.08)	0.6159 (2.99)
EDUC2	-0.2252 (-2.41)	0.0625 (0.49)	0.2163 (1.72)
NFAM	0.0755 (2.37)	-0.0861 (-1.99)	0.1609 (3.75)
WBRY	0.0063 (3.05)	0.0014 (0.51)	-0.0098 (-3.51)
NWBY	0.0034 (0.68)	-0.0059 (-0.85)	0.0019 (0.28)
LANDP	-2.7975 (-1.98)	0.1716 (0.09)	-0.8847 (-0.47)
OWN	4.9533 (27.09)	-3.4497 (-13.91)	-0.8569 (3.49)
KEYM	5.1096 (28.60)	-0.9715 (-4.01)	-0.5778 (-2.45)
R^2	0.3686	0.2739	0.0417

註: ()안의 數値는 t -統計値를 나타냄.

27) OWN 및 KEYM의 變數들은 從屬變數의 定義上 以前の 占有形態가 月賃家口(생략된 集團)에 비하여 自家나 傳賃家口가 P_1 이 근본적으로 높을 것이기 때문에 統計變數로 사용되었다.

것이며, 또한 이러한 確率豫測에 대한 家口特性의 相對的 寄與度を 推計하는 것이다²⁸⁾.

非線型函數의 確率豫測值와 偏導函數를 분석하기 위해서는 典型的 家口(a typical household)를 設定하는 것이 분석의 편의를 위하여 필요하다. 本分析에서는 典型的인 家口의 特性을 각 變數의 標本平均值를 利用하여 다음과 같이 假定하였다. 즉 이 家口의 家口主는 男性이고 40代이며, 高卒學歷에, 勤勞所得은 45 萬원, 非勤勞所得은 3萬원이며, 居住하는 都市의 土地價格은 年平均 0.095(9.5%) 上昇하

며, 現住宅購入以前에 傳貰에 居住하였다. <表 15>에는 典型的 家口의 確率豫測值 및 偏導函數가 나타나 있다.

上記 特性을 지닌 典型的 家口의 資金調達 源泉別 構成比率은 前住宅賣却資金이나 傳·月 貰還給金 29.9%, 現金·貯蓄이나 無償補助金 23.9%, 住宅銀行 및 其他金融機關融資金 45.9 %, 其他借入金 0.3%로 나타났다. 각 變數의 偏導函數의 增分率(즉, $\Delta P_i/P_i$)은 위에서 제시한 家口特性에서 어떤 特定變數의 特性만인 다를 경우 資金調達源泉別 선택이 어떻게 달

<表 15> 資金調達方法에 대한 각 變數의 偏導函數의 相對的 寄與率

變 數	$\Delta P_1/P_1, (\%)$	$\Delta P_2/P_2, (\%)$	$\Delta P_3/P_3, (\%)$	$\Delta P_4/P_4, (\%)$
SEX =0	-0.84	-32.25	17.48	-21.42
=1	—	—	—	—
AGE =30	-34.08	44.23	-7.70	-3.12
=40	—	—	—	—
=50	39.80	-36.11	-7.13	-4.88
EDUC =1	-21.66	36.98	-5.40	41.05
=2	—	—	—	—
=3	18.11	-11.42	-5.70	-24.05
NFAM =3	-27.78	25.04	5.26	-23.71
=5	—	—	—	—
WBRY =25	-0.80	1.43	4.31	26.89
=45	—	—	—	—
=65	8.40	-1.72	-4.43	-21.45
NWBY =0	-1.13	1.66	-0.12	-9.00
=3	—	—	—	—
=10	2.65	-3.81	0.24	1.45
LANDP=0.065	6.34	-3.69	-2.22	0.40
=0.095	—	—	—	—
=0.125	-5.89	2.88	2.35	-0.34
KEYM=1(OWN=0)	—	—	—	—
KEYM=0(OWN=1)	16.02	-88.62	35.65	2.63
OWN=0(KEYM=0)	-99.45	140.80	-8.85	62.41

註: —표시는 典型的인 家口의 特性을 나타냄.

28) 傳統的인 最小自乘法(ordinary least square)推定과는 달리, 本研究에서의 推定節次는 一次偏導函數가 不變이 아니라 고 假定하는 非線型方程式 推定方法이다. 다시 말해서, 資金調達源泉別 比率에 대한 특정 說明變數의 變化가 미치는 결과는 그 特定한 變數뿐 아니라 기타 모든 獨立變數의 效果를 評價한 偏導函數의 값에 달려 있다. 이것은 豫測值推定을 위한 從屬變數가 (0,1)의 限界를 벗어날 수 없고, 더우기 세 從屬變數의 合은 1이 되어야 한다는 制約條件 때문이다. 後者의 條件 때문에 어떠한 變數의 偏導函數도 다른 모든 變數의 값에 영향을 받는 것이다.

라질 것인가를 제시하고 있다. 앞에서 지적한 바와 같이 本分析 方法의 特性은 주어진 住宅 價格下에서 資金調達源泉의 相對的 構成比 決定要因을 검토함으로써 資金調達源泉間的 相衡關係(trade-off)를 설명하려는 데 있다. 이것은 한 資金源泉選擇確率의 增加는 필수적으로 다른 資金調達源泉選擇確率의 減少를 수반하는 補償的 變化(compensatory changes)를 考察하는 것이다.

推定結果를 보면 典型的 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 增加할 것이나 無償補助金이나 其他借入金比率은 減少할 것으로 나타났다. 또 家口主의 年령이 젊다면, 無償補助金比率은 높아지나, 나머지 構成比의 比率은 減少할 것으로 예측되었으며, 年령이 많다면, 現在까지의 資産蓄積이라고 볼 수 있는 P_1 의 비율은 높아지나, 나머지 構成比는 줄어드는 것으로 나타났다. 이 결과는 앞에서 논의한 결과와 일치하는 것으로서, 상대적 의미에서, 家口主의 年령이 낮으면 부모의 보조가 住宅購買에 중요한 역할을 하며, 年령이 높으면 과거의 資産蓄積에, 中間年齡階層인 40代에는 銀行 및 其他借入金에 의존한다는 것을 나타낸다. 家口主 學歷이 典型的 家口보다 높거나 낮을 경우 銀行融資比率은 낮아지는데, 이것은 高卒學歷을 가진 家口主가 銀行融資에 상대적으로 많이 의존한다는 사실을 시사해 주는 것이다. 또한 私債市場을 포함한 기타 金融比率은 家口主學歷이 낮을수록 높아지고 그 반대의 경우 낮아지는데, 이것은 其他借入金の 使用確率과 學歷間에 逆相關關係가 있다는 것을 나타낸다. 典型的 家口에 비해 家口員數가 적은 家口는 P_1 의 비율이

낮은 반면 P_2 의 비율은 높게 나타났는데, 이는 年령이 낮아지는 경우와 같은 결과로, 家口員數와 家口主年齡間의 正의 相關關係를 반영한다고 볼 수 있다.

典型的 家口의 勤勞所得이 더 높다면 P_1 의 比率은 더 增加할 것이나 나머지 調達方法의 構成比는 더 낮아질 것으로 예상되었다. 勤勞所得의 主要決定要因이 年齡과 教育水準임을 감안할 때, 이 결과는 所得의 決定要因의 결과와도 일치하는 양상을 보여주고 있다. 반면 非勤勞所得의 變化가 미치는 영향은 勤勞所得 變化의 영향과 비교하여 볼 때, P_1 및 P_2 에 대해서는 동일한 효과를 보이고 있으나, P_3 및 P_4 에 대해서는 반대의 관계를 보여주고 있다. 즉 非勤勞所得이 높아질수록 自己資金이 아닌 銀行資金이나 其他借入金を 이용한 住宅購入可能性이 높게 나타난 것이다. 마지막으로 典型的 家口가 居住하고 있는 都市의 土地價格이 높아질수록 이 家口는 P_2 나 P_3 를 이용하여 住宅을 購入하는 경향이 높으며, P_1 이나 P_4 를 이용한 住宅購入의 가능성은 낮게 나타났다.

V. 月賦金の負擔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 課題中的 하나인 需要家口의 希望融資額 推定과 이들의 負擔能力을 검토하는 일이다. 구체적으로, 첫째, 家計支出에서 차지하는 現融資額 月賦金の 負擔比率을 評價하고, 둘째, 家口當 希望融資額 需要가 어느 정도이며, 셋째, 追加資金調達에 대한 家口의 負擔能力을 檢證하

는 일이다. 本章의 주요 관심사는 貯蓄潛在力을 基準으로 하여 追加資金需要에 대한 償還能力을 分析하는 것이다.

1. 家計支出에 대한 月賦金の 負擔比率

住宅銀行의 融資家口當 平均融資金額은 6.4百萬元이며 Pre-Owners의 경우가(6.32百萬元) FT-Owners(5.85百萬元)에 비해 약 8% 정도가 더 높다²⁹⁾(表 16 참조). 그리고 平均月賦

〈表 16〉 月賦金額負擔과 希望融資金額¹⁾

變數	全體	Pre-Owners	FT-Owners
住宅銀行融資金(萬圓)	604.14 (204.08)	631.86 (203.99)	584.95 (202.02)
月賦金額(萬圓)	6.54 (2.63)	6.85 (2.66)	6.33 (2.59)
月賦金額 家計所得	0.16 (0.09)	0.15 (0.09)	0.16 (0.09)
月賦金額 家計支出	0.21 (0.11)	0.20 (0.12)	0.22 (0.11)
希望融資金額	1.45	1.44	1.45
實際融資金額	(0.81)	(0.81)	(0.82)
希望月賦金額	1.234	1.22	1.24
實際月賦金額	(0.71)	(0.74)	(0.70)

註: 1) ()안의 數値는 標準偏差를 나타냄.

住宅銀行融資金과 月賦金額의 단위는 萬圓이며 餘他變數들은 比率를 表示함.

29) Pre-Owners와 FT-Owners의 경우 공히 최대 및 최소 融資金額은 200萬圓 및 1,000萬圓이며, Pre-Owners와 FT-Owners의 中位值는 700萬圓과 600萬圓이다.

30) 〈表 10〉에 제시된 Pre-Owners의 家計所得은 FT-Owners에 비해 平均 18.5%가 더 높으며 그들이 住宅銀行으로부터 빌린 融資金額은 약 8%가 더 높다. 따라서 이들의 상대적인 負擔은 오히려 약 10%가 더 낮아진다. 이를 檢證하는 방법으로 〈表 16〉에서 0.20과 0.22를 비교하여 家計支出에 대한 月賦金比率를 산출하면 0.20/0.22=0.909로 나타나 상대적으로 10% 정도 낮음을 반영하고 있다.

31) 말할나위 없이, 이 비율들은 實際融資金額에 대한 希望融資金額比率과는 상이하다. 즉 家口들은 現融資金의 45% 정도를 더 融資받기를 희망하는 반면, 現月賦金額의 20% 정도만 더 負擔할 의사가 있다는 것을 意味하는 것이다.

金은 Pre-Owners의 경우 6.85萬圓이고, FT-Owners의 경우 6.33萬圓으로 나타났으며, 平均月賦金の 家計所得 및 家計支出에 대한 비율을 算定하여 보면, 두 비율 모두 Pre-Owners의 상대적 負擔比率이 FT-Owners에 비해 약간 낮게 나타났다. 즉 家計所得에 대한 비율은 1%「포인트」(15% 對 16%), 家計支出에 대한 비율은 2%「포인트」(20% 對 22%)가 낮다. FT-Owners에 비해 Pre-Owners의 融資金額이 많은데도 불구하고 負擔比率이 더 낮게 나타난 것은 그들의 높은 所得에 起因한다³⁰⁾.

實際融資金額에 대한 希望融資金額比率은 두 그룹 모두 45% 정도 더 높게 나타났다. 〈表 12〉에 提示된 情報를 이용하여 類推하여 보면, Pre-Owners의 경우에는 그들 住宅價格의 45% 정도(0.31×1.44), FT-Owners의 경우에는 52% 정도(0.36×1.45)를 더 融資받기를 원한다는 사실을 알 수 있다. 한편 希望融資金額에 상응하는 希望月賦金額은 現月賦金에 비해 22~24% 정도가 더 높게 나타났으며, 이 결과는 각 家口가 現月賦金보다 더 支拂할 意思가 있다는 것을 示唆해 준다³¹⁾.

2. 希望融資金額과 住宅價格

〈表 17〉에는 所得階層別 希望融資金額이 제시되어 있다. 追加希望融資金額과 所得水準은 반드시 線型關係는 아니지만 正의 相關關係를 보이고 있다. Pre-Owners의 경우 中間과 低所得階層間에는 追加希望融資金額에 커다란 차이를 보이지 않으나, 上位所得階層은 상대적으로 상당히 높은 追加融資를 바라고 있다. 반면 FT-Owners의 경우, 中間所得階層에서 상대적으로 많은 追加融資를 희망하고 있다.

〈表 17〉 所得水準別 追加希望融資金

(단위: 萬원)

所得	全體	Pre-Owners	FT-Owners
所得 ≤ 30	147.48 (284.61)	148.40 (303.80)	147.12 (277.06)
30 < 所得 ≤ 55	189.03 (312.55)	158.80 (298.81)	209.56 (320.21)
55 < 所得	236.06 (342.64)	259.07 (363.07)	208.06 (313.72)
全體	189.75 (314.71)	187.67 (325.45)	189.80 (307.20)
* 追加希望融資金을 願하는 家口들만 標本抽出하였을 경우			
所得 ≤ 30	229.36 (327.55)	244.08 (359.07)	223.09 (315.82)
標本比率 ³²⁾	281/437 (=0.643)	76/125 (=0.608)	205/312 (=0.657)
30 < 所得 ≤ 55	261.66 (340.95)	218.35 (331.44)	291.41 (344.64)
標本比率 ³²⁾	609/843 (=0.722)	248/341 (=0.727)	361/502 (=0.719)
55 < 所得	328.55 (364.79)	352.71 (383.73)	297.69 (338.02)
標本比率 ³²⁾	296/412 (=0.718)	166/226 (=0.735)	130/186 (=0.693)
全體	270.70 (345.55)	267.86 (358.78)	272.70 (336.17)
標本比率 ³²⁾	1186/1692 (=0.700)	490/692 (=0.708)	696/1000 (=0.696)

註: 1) 分子의 數值가 平均數值에 相應하는 標本數를 나타냄.

위의 결과에서 다음과 같은 두 가지 문제를 제기해 볼 수 있다. 즉 融資를 희망하는 標本成員의 비율이 얼마나 되며, 둘째, 그들은 얼마나 더 많은 融資를 원하는가? 이다³²⁾. 追加 融資를 희망하는 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% 정도나 追加 融資를 희망하고 있는 것이다. 追加 融資를 희망하는 계층만으로 追加希望融資金을 再推計

하면 위와는 다소 차이가 나는 결과를 얻을 수 있다.

첫째는 〈表 17〉에 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의 分布가 광범위한 것은 追加融資金을 결정하는 가장 중요한 變數로 여겨지는 所得水準의 統制(control)만으로는 그 分散(variation)에 대한 충분한 설명을 할 수 없다는 것을 의미한다. 아마도 이 결과는 住宅서비스의 單位當 限界效用決定要因이 각 家口마다 상당히 다르며, 따라서 追加融資의 希望與否가 家計 所得만에 따라 결정되지 않는다는 것으로 解釋할 수 있다³³⁾.

둘째, Pre-Owners와 FT-Owners를 比較하면, 中間所得階層의 希望融資金에는 상당한 차이가 있으나, 全所得階層을 볼 때 融資를 희망하는 成員의 비율이나 追加融資金의 平均 값에는 두 그룹간에서 별다른 차이를 發見할 수 없다.

〈表 18〉에는 住宅價格에 대한 實際融資金, 希望融資金 및 家計所得比率이 提示되어 있다. 흥미있는 결과는 所得이 낮은 계층일수록 住宅價格의 상대적 비율이 클 뿐만 아니라(表 18의 C項 참조), 追加希望融資金比率도 높다는 점이다.

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

32) 〈表 17〉의 상단에 제시되어 있는 平均值에는 現融資金으로 만족하고 있는, 즉 追加融資를 希望하지 않는 成員도 포함되어 있다.

33) 두 그룹간의 平均치가 統計的으로 다른가를 檢定하는 *t*-값은 2.63으로 이 數値는 두 平均값이 0.01의 有念水準에서 統計的으로 다르다는 것을 나타낸다.

〈表 18〉 所得水準別 住宅價格에 대한 比率

所得	全 家 口			Pre-Owners			FT-Owners		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
所得 ≤ 30	0.36 (0.11)	0.47 (0.22)	0.020 (0.008)	0.33 (0.09)	0.43 (0.18)	0.016 (0.007)	0.38 (0.11)	0.49 (0.23)	0.021 (0.008)
30 < 所得 ≤ 55	0.34 (0.10)	0.47 (0.24)	0.027 (0.111)	0.32 (0.11)	0.43 (0.24)	0.025 (0.012)	0.36 (0.10)	0.50 (0.24)	0.028 (0.011)
55 < 所得	0.31 (0.11)	0.43 (0.22)	0.039 (0.020)	0.28 (0.11)	0.40 (0.21)	0.036 (0.017)	0.35 (0.10)	0.47 (0.22)	0.044 (0.023)
全所得階層	0.34 (0.11)	0.46 (0.23)	0.028 (0.015)	0.31 (0.10)	0.42 (0.22)	0.027 (0.015)	0.36 (0.10)	0.49 (0.23)	0.29 (0.015)

註：A=實際融資金額
B=希望融資金額
C=家計所得

은 알 수 있으나, 希望融資金額의 광범위한 分散은 所得 이외에 또 다른 變數가 영향을 미친다는 것을 시사하고 있다. 둘째, 더욱 중요한 결과로서, 家計所得의 영향을 통제하더라도 高所得階層의 希望住宅融資金額이 다른 계층에 비해 낮게 나타났다는 점이다. 이 결과는 金融機關으로부터의 住宅融資의 金融費用이 私債市場의 利子나 自己資金의 機會費用에 비해 낮다는 관점에서 住宅金融이 優等財(superior goods)라는 일반적인 관념을 부인한다고 볼 수 있는 것이다. 이러한 사실은 現行金利制度下에서, 만일 融資를 받는 家口의 支拂能力에

따라 融資金額을 결정한다면 金融機關으로부터의 住宅融資需要가 폭발적으로 增加될 것이라는 주장에 대해서도 상반되는 결과로 解釋할 수 있는 것이다. 家計所得이 希望融資의 유일한 決定要因이 아니라는 점도 위의 論點을 지지하는 하나의 證據가 되는 것이다.

3. 融資償還能力과 貯蓄額

第IV章에서는 住宅銀行融資를 받은 成員의 貯蓄比率이 都市家口의 貯蓄比率보다 현저하게 높다는 사실을 指摘하였다. 따라서 本節에서

〈表 19〉 所得水準別 家計所得에 대한 比率

所得	全 家 口		Pre-Owners		FT-Owners	
	A	B	A	B	A	B
所得 ≤ 30	0.23 (0.11)	0.16 (0.16)	0.24 (0.11)	0.14 (0.15)	0.22 (0.11)	0.17 (0.16)
30 < 所得 ≤ 55	0.15 (0.07)	0.24 (0.17)	0.16 (0.07)	0.22 (0.16)	0.15 (0.06)	0.26 (0.17)
55 < 所得	0.10 (0.04)	0.30 (0.17)	0.09 (0.04)	0.29 (0.17)	0.10 (0.04)	0.31 (0.17)
全所得階層	0.16 (0.09)	0.24 (0.17)	0.15 (0.09)	0.23 (0.17)	0.16 (0.09)	0.24 (0.18)

註：A=月賦金額
B=貯蓄額

는 現月賦金の 負擔, 家計貯蓄額 및 希望融資額間的 相關關係를 糾明해 보코자 한다.

〈表 19〉에는 月賦金과 貯蓄額을 비교한 내용이 제시되어 있다. 예상한 대로 家計所得對比 月賦金比率은 所得이 높을수록 낮게 나타났고, 家計所得對比 貯蓄額比率은 所得이 높을수록 높게 나타났다. 여기에서 두 가지 흥미로운 사실을 알 수 있다. 첫째, 모든 所得階層別 占有形態그룹에서 위의 두 비율의 합계가 39~40%로 나타났다. 다른 말로 表現하면, 모든 家口の 家計所得에 대한 實際家計支出比率이 오로지 약 60% 정도라는 것을 의미한다. 둘째, 貯蓄比率은 각 所得階層別로 Pre-Owners보다 FT-Owners가 2~4%「포인트」정

〈表 20〉 所得水準別 追加希望融資에 대한 負擔能力

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

註: 1) ()안의 數値는 標準偏差를 가리킴.

34) 위 式의 推計에 있어서 月賦金은 總融資額에 比例한 다는 것이 基本的인 假定이다.

35) 한가지 지적할 사항은, 標本成員의 상당수의 家口가 標本調査한 당시에 元金償還을 시작하지 않았을 가능성이 있으며, 融資形態와 滿期日이 家口마다 다르기 때문에 각 가구가 償還月賦金 내용도 다르다는 것이다. 住宅銀行으로부터의 融資元金은 일반적으로 貸借에 상환하지 않는다. 〈表 16〉에 제시된 統計値는 標本成員의 月賦金總額이 元金의 13%에 해당하는 金額(6.44×12/604.14)임을 나타내고 있다. 표본조사한 해의 利率率은 10%이다. 그러나 실제로 1982년의 利率率은 (18.5%까지) 더 높았기 때문에 어느 기간동안 더 높은 利率率로 月賦金을 지불하였을 가구도 있었을 것이다. 여하튼 본문에서 다른 負擔額比率은 기대치보다는 낮을 것이다. 그러나 위의 두 관점에 따라 조정하더라도 그 정도가 크지는 않을 것이기 때문에 본문의 논점이 날라지지는 않을 것이다.

도씩 높게 나타났다.

融資를 희망하는 家口の 償還能力은 다음과 같은 統計値를 算出해 봄으로써 더 자세히 관측할 수 있다. 즉 {貯蓄額-月賦金額×(追加希望融資額/實際融資額)}이다. 위의 變數들은 家計所得에 대한 비율을 나타내며, 이 數値는 貯蓄額으로 月賦金을 充당한다면 家口當 얼마나 더 많은 融資를 감당할 수 있을 것인가를 나타내 준다³⁴⁾. 이 統計値는 다음과 같은 두 가지 주요한 결과를 제시한다.

첫째, 모든 그룹에 있어 追加希望融資額에 상응하는 月賦金을 除하고도 貯蓄率은 正의 數値를 나타내, 追加希望融資家口가 融資金償還能力이 있다는 것을 의미한다. 이로 인해 貯蓄率은 平均 5%「포인트」정도씩 떨어진다 (表 20 참조). 둘째, 貯蓄率이 正이기는 하나 高所得層을 제외하고는 이 統計値의 變異係數가 상대적으로 높게 나타났다. 다시 말해서, 希望融資를 받을 수 있는 潜在力은 全家口를 대상으로 할 때는 있다고 볼 수 있으나, 中間 및 低所得階層의 相當數는 더 이상의 融資償還能力이 없다는 것을 나타내는 것이다³⁵⁾.

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하려는 데 있으며 基本方程式은 다음과 같이 定式化하였다.

$$\ln(\text{DES}F - \text{ACT}F) = f(\text{WBRY}, \text{NWBY}, \text{SAVE}, \text{OWN}, \text{KEYM}) \dots\dots\dots(8)$$

여기에서 DESF는 希望融資額을, ACTF는

實際融資額을 나타내며, 다른 獨立變數의 내용은 앞 節에서 說明한 바와 같다. <表 21>에 세 方程式에 대한 推定結果가 提示되어 있는데, 推定式(1)의 결과를 요약하면 다음과 같다. 勤勞所得과 非勤勞所得은 正의 符號로 推定係數의 統計的 有意性도 높게 나타났다. 追加融資額에 대한 彈性值를 각 變數의 平均値를 이용하여 計算하여 보면 勤勞所得은 3.31, 非勤勞所得은 0.27로 나타나³⁶⁾, 追加希望融資額은 正規的 收入이라 볼 수 있는 勤勞所得이 큰 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. MONTH는 統計的 有意性이 높은 負의 符號를 보였는데, 이는 다른 여건이 동일할 경우 平均月賦金이 많은 家口일수록 追加希望融資額이 적다는 것을 시사하는 것으로 일반적으로 기대되는 결과라고 볼 수 있다³⁷⁾. 月平均貯蓄額의 推定係數는 統計的 有意性은 낮으나 기대와는 반대인 負의 符號를 나타내었다³⁸⁾. OWN 및 KEYM 變數들은 負의 符號를 보였으나 統計的 有意性은 극히 낮게 나타났다.

推定式(2)에는 家口主特性을 나타내는 變數

36) 從屬變數가 對數値를 취했기 즉 $\ln y = \sigma_0 + \sum \alpha_i X_i$ 때문에, 彈性值는 위의 方程式을 微分함으로써 推計할 수 있다. 從屬變數의 平均値(\bar{X}_i)에 의한 탄성치는 $\alpha_i \cdot \bar{X}_i$ 이다.

37) 第4節의 <表 13>에 提示된 變數以外에 本分析에서는 MULT=1 同居家口가 있음, TYPE=1 單獨住宅, HOUSP=住宅價格(千萬元), SAVE=月貯蓄額(萬원), MONTH=月賦金額(萬원)이 追加로 包含되었다. 上記變數들의 平均 및 標準偏差(괄호 속에 표시)는 다음과 같다. MULT=0.26(0.44), TYPE=0.21(0.41), HOUSP=1.893(0.79), SAVE=12.39(12.67), MONTH=6.54(2.63).

38) 月貯蓄額이 낮은 家口가 더 많은 追加融資額을 願한다는 사실은 다음과 같이 解釋할 수 있다. 위의 結果는 相對的 意味로서, 앞 節에서의 結果를 보면 絕對的 數値面에서는 이들의 貯蓄率은 追加融資償還負擔金을 감안하더라도 正의 比率을 나타내는 것이다. 따라서 위의 結果는 所得水準을 考慮한 후에도 貯蓄額이 낮은 家口가 住宅에 대한 選好度가 더 높아 住宅에 대한 投資를 더 높이며 한다는 傾向을 反映하는 것이라 볼 수 있다.

들인 SEXAGE, EDUC1, EDUC2를 추가로 포함하였다. 이러한 變數들이 포함되어도 다른 說明變數들의 係數는 統計的으로 변하지 않았으며 追加變數들의 係數도 統計的 有意性이 높지 않았다. 단지 한계적 有意性(marginal significance)을 지나나 AGE變數가 負의 係數를 나타낸 것은 기대되었던 符號로서 젊은 年齡階層에서의 長期金融에 대한 選好를 반영하는 것이라 할 수 있다.

推定式(3)은 MULT, TYPE, HOUSP, LANDP 등 네 變數를 추가하였다. 本方程式에서 統計的 有意性이 있게 나타난 變數는 HOUSP

<表 21> 希望融資額의 決定要因 推定結果

	推定式(1)	推定式(2)	推定式(3)
常 數	-0.0259 (-0.03)	2.5377 (1.46)	0.8476 (0.44)
WBRY	0.0732 (5.31)	0.0743 (5.17)	0.0649 (4.36)
NWBY	0.1071 (4.21)	0.1127 (4.31)	0.1031 (3.92)
SAVE	-0.0365 (-1.57)	-0.0425 (-1.80)	-0.0360 (-1.52)
MONTH	-0.0629 (-8.08)	-0.0621 (-7.92)	-0.0699 (-7.53)
OWN	-0.6770 (-0.77)	-0.5951 (-0.68)	-0.7993 (-0.90)
KEYM	-0.3050 (-0.35)	-0.3381 (-0.39)	-0.2321 (-0.27)
SEX	—	-1.0921 (-0.99)	-0.8747 (-0.79)
AGE	—	-0.0372 (-1.39)	-0.0429 (-1.59)
EDUC1	—	-0.4824 (-0.65)	-0.2288 (-0.31)
EDUC2	—	-0.1913 (-0.43)	0.0002 (0.00)
MULT	—	—	0.1432 (0.25)
TYPE	—	—	-0.9726 (-1.44)
HOUSP	—	—	0.0010 (2.94)
LANDP	—	—	8.4607 (1.22)
R ²	0.0569	0.0591	0.0645
SSE	114,635.9	114,369.2	113,709.6

註: () 속의 數値는 t-統計値를 나타냄.

로서 기대되었던 正의 相關關係를 나타내었다. 이는 더 비싼 住宅을 購入하는 家口일수록 追加融資를 希望하는 額數가 크다는 것이며, 平均住宅價格에 대한 彈性值도 1.89로서 비교적 높게 나타났다³⁹⁾.

V. 結論 및 政策的 意味

住宅問題의 해결을 위한 政策의 초점은 購買力提高에 있으며, 이러한 政策遂行의 先決課題는 住宅金融의 활성화에 있다는 基本論題下에 本研究에서는 住宅을 購入하기 위해 住宅銀行融資를 받은 家口의 特性을 識別하였으며, 住宅資金調達方法의 源泉別 構成比 및 融資家口의 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 낮기 때문에 長期住宅金融에 대한 超過需要가 존재하는 것이다. 金融의 配給(rationing)이 필요한 상황하에서 政策的으로 銀行의 長期金融受惠者가 國民의 어느 계층을 代表하는가를 理解하는 것은 중요한 의미를 내포하고 있다. 따라서 本研究에서는 住宅銀行 融資家口의 特性分析을 主內容으로 하였다.

근본적으로 住宅의 購買力은 두 가지의 資金源泉에 起因한다. 즉 現在の 蓄積된 資産과 未來의 所得潛在力(expected earnings potential)

이다. 一생동안의 所得水準의 變化過程을(age-earnings profile) 감안하여 볼 때, 融資家口들은 一生所得分布中(life-cycle earnings distribution) 所得水準이 가장 높을 때 融資를 받는 것으로 나타났는데, 이러한 경향은 社會政策的인 觀點에서 바람직하지 못한 현상이라 할 수 있다. 金融機關으로부터의 資金調達, 특히 住宅金融과 같은 長期性資金은 一生週期를 통한 효율적인 資源配分(inter-temporal resource allocation)이라는 데 그 의미가 있는 것으로, 銀行의 融資는 未來所得의 期待值를 基準으로 이루어져야 하는 것이다. 그러나 現在の 住宅銀行 融資家口의 경우, 일반적으로 勤勞生涯의 殘餘期間이 融資償還期間 정도 밖에 안되는 것으로 나타났다. 이는 低水準의 融資比率(loan to value ratio) 때문에, 住宅購入初 入금을 준비하기 위한 資産蓄積期間이 어느 정도 필요하다는 것을 나타냄과 아울러 融資供給者의 側面에서는 資金의 안정적 回收를 위하여 所得水準이 높은 家口를 選好하게 된다는 兩面을 반영한다고 해석할 수 있는 것이다.

本研究의 實證의 결과로부터 類推되는 住宅市場의 活性化方案을 위한 政策的 意味를 제시하면 다음과 같다. 첫째, 現行 住宅政策은 無住宅庶民家口의 住宅購買力增進에 중점을 두고 있는데, 이 政策은 低所得階層의 住居與件을 向上시키려는 公共社會政策的인 目標과 新規住宅建設을 늘림으로써 巨視住宅福祉指標라고 할 수 있는 住宅普及率을 높이려는 住宅福祉增進의인 目標을 동시에 겨냥하고 있다. 그러나 一舉兩得을 目標로 하는 이러한 政策은 市場에서의 長期均衡을 維持할 수 없는 것이다. 왜냐하면 이미 언급한 바와 같이 住宅需要, 특히 住宅資金需要는 低所得階層보다는

39) 그리고 LANDP도 正의 符號로서 土地價格上昇率이 높은 都市에 거주하는 家口일수록 追加希望融資額이 크다는 것을 意味한다. 統計의 有意성은 높지 않으나 家口當 購入한 住宅에 대한 價格上昇期待值가 높은 家口일수록 住宅銀行融資比率이 높게 나타난 前節의 결과와도 일치한다.

中上位所得階層으로부터 誘發되기 때문이다. 이런 점에서 볼 때, 住宅金融政策에 대한 本研究의 提案은 住宅金融政策의 目標集團을 無住宅庶民階層에 국한하지 말고 中上位階層에게도 확대하여야 하며, 또한 新規住宅뿐 아니라 既存住宅購入자에게도 融資를 許容하여야 한다는 것이다. 濾過過程(filtering process)이 이루어짐에 따라, 新規住宅뿐 아니라 既存住宅을 購入하는 家口에게도 融資機會를 부여하는 政策이 現在の 政策에 비하여 新規住宅建設促進의 側面에서도 負의 影響을 미칠 것으로 기대되지는 않는다. 오히려 적절한 需要의 增加란 觀點에서 市場은 더욱 활성화될 수 있을 것이다. 한편 既存住宅의 價格이 新規住宅의 價格보다 낮다는 점에서는 이러한 政策의 轉換이 低所得階層의 住居費負擔을 輕減시키는 結果도 초래할 것이다.

둘째, 現行 融資比率이 住宅購入價格의 平均 1/3 정도로 매우 낮다는 점인데 이것은 두 가지의 問題點을 시사하고 있다. 즉 制度的으로 결정된 融資上限額의 設定(現在 個人融資의 上限額은 1,000萬원임)과 需要者의 償還能力을 고려하지 않고 擔保額만을 融資의 유일한 척도로 사용하고 있다는 점이다. 前者는 住宅資金供給額의 制限 및 低所得階層의 所得水準으로 보아 償還能力의 한계를 대표한다는 점과 後者는 家口의 總家計所得을 추정하기 어렵다는 統計蒐集上的 兩面을 반영한다고 볼 수 있다. 그러나 實證研究의 結果에서도 제시되었지만 現在の 融資比率은 住宅價格에 비해서뿐 아니라 融資家口의 負擔能力에 비해서도 낮은 것이므로 融資比率을 提高시키는 方案이 강구되어야 할 것이다.

이러한 政策提案의 住宅金融市場에 미치는

효과는 다음의 세 가지 條件에 달려 있다. 즉 첫째는 融資受惠階層이 新規住宅購入者뿐 아니라 既存住宅購入者도 포함하도록 확대되고, 또한 融資比率도 融資家口의 負擔能力에 따라 결정된다고 假定되어질 경우, 住宅金融에 대한 需要는 短期的으로는 증가할 것이다. 그러나 本文에서 論議된 바와 같이 이러한 경우에도 수요가 폭발적으로 증가하지는 않을 것이다. 둘째는 金融資金의 供給者인 金融機關이 資金回收의 安定性을 유지하기 위하여 擔保制를 과연 어느 정도 완화시킬 것인가의 문제이다. 緩和幅이 크지 않을 경우 첫째 조건에 의한 資金需要增加幅도 한정적이 될 것이다. 셋째는 위의 두 條件은 需要 및 供給者의 行態에 관한 것이지만, 利率 및 國內與信에 관한 金融政策 역시 市場의 均衡維持에 중요한 影響을 미칠 것이다. 따라서 위의 政策提案의 效果 역시 長期金融에 대한 差等金利(differential interest rate)制의 適用與否 및 國內與信規制(domestic credit control)政策의 緩和度 등에 달려 있을 것이다.

셋째, 現行的 無差等利率(indiscriminate interest rate)政策은 長期貯蓄者에게는 불리하고 長期融資者에게는 유리한 방식이다. 이러한 利率適用은 住宅資金이 長期性資金이라는 측면에서 볼 때, 住宅金融市場에서의 需給均衡을 초래하지 못할 것이다. 따라서 長期貯蓄者에 대한 優待金利를 포함한 差等利率適用方法의 開發이 요구된다. 여기에서의 差等利率이란 長期貯蓄額과 融資額에 대한 危險率과 「프리미엄」(premium)에 대한 適正補償을 단순히 의미하는 것으로 變動利率(variable interest rate)方式과는 구별된다. 현재 추진 중인 金融自律化方案은 包括적으로 變動利率政策도

의미하고 있는데, 이는 利率이 需給均衡을 유지시키는 데 주요한 역할을 한다는 점을 強調하는 것이다. 그러나 國際經驗을 토대로 볼 때, 經濟成長을 추구하며 關聯制度가 미비된 상황이나 또한 二重構造의 資本市場下에서 이러한 制度의 施行은 오히려 不確實性的의 增大만을 초래할 危險이 있는 것이다. 따라서 現行 固定利率政策과 兩立하여 적용할 수 있는 差等利率政策의 遂行이 바람직한데 여기에는 다음과 같은 점이 수반되어야 한다. 첫째는 差等利率이란 預金期間과 融資期間에 따른 危險負擔率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 長期貯蓄利率뿐 아니라 長期融資의 償還利率도 短期性預金이나 資産에 대한 利率보다는 높아야 한다는 점이다.

마지막으로, 위에서 提示한 住宅金融活性化 方案의 效率성을 높이기 위해서는 公共住宅資金과 民間住宅資金의 役割이 機能的으로 區分되어야 할 것이다. 다시 말하면 民間市場機能에 의한 民營住宅生産物과 公共社會政策으로서 低所得階層의 住居서비스 향상을 目的으로 하는 公共住宅生産물이 質적으로 區分되어야 한다는 점이다. 즉 두 生産物의 資金調達費用은 相異하나 最終生産物에 異質성을 갖지

못할 때, 民間市場 및 公共住宅政策 모두 그 實效성을 잃게 되는 것이다. 이러한 점에서 民間住宅資金은 價格 및 利率機能의 회복을 통한 市場의 活性化를 위하여, 公共住宅資金은 低所得階層의 住宅서비스 향상을 위한 公共住宅政策, 예를 들면 公共貸政策을 위하여 사용되어, 그들의 住宅生産은 質적인 면에서나 量的인 면에서 相互補完의 이어야 하며 代替的이 되어서는 안된다는 것이다. 이러한 機能의 差異가 資金의 效率的 使用을 위해 필수적인 要件이 될 것이다.

이러한 政策提案의 效率性的의 極大化를 위한 基本要件은 다음과 같다. 하나는 現在 民間住宅建設이나 公共住宅建設 모두에 적용되고 있는 價格統制政策의 緩和 및 廢止이며, 다른 하나는 民間住宅資金의 對象集團이 公共社會政策의 目標集團인 無住宅庶民階層에 국한시켜서는 안될 것이라는 점이다. 住宅金融政策의 根幹은 價格機能을 회복시켜 住宅市場을 活性化시킨다는 視角下에서 수립되어야 할 것이다. 이러한 要件이 具備된다면 실제로 住宅市場은 民間部門과 公共部門으로 兩分되고, 民間市場에서의 價格機能은 活性化되어, 終局的으로 全體 住宅市場은 需給의 均衡點에 도달할 수 있을 것이다.

▷ 參 考 文 獻 ◁

經濟企劃院, 『1980 人口 및 住宅센서스報告』,
經濟企劃院 調査統計局.
_____, 『都市家計年報』, 1983.

_____, 『韓國의 社會指標』, 社會統計調査,
1981.
金仲秀, 『住宅普及現況과 當面課題』, 韓國開發

- 研究院, 1984. 6.
- _____, 「우리나라 住宅需給決定要因의 時系列分析」, 『韓國開發研究』, 韓國開發研究院, 1983 겨울호.
- 勞動部, 『勞動統計年鑑』, 1982.
- 大韓住宅公社, 「韓國住宅政策의 發展方向에 관한 研究」, 1983. 8.
- 韓國住宅銀行, 『1983年 融資住宅實態調查』, 1984. 3.
- 韓國銀行, 『經濟統計年報』, 1983.
- 黃明燦·金政鎬, 「韓國住宅政策의 發展方向에 관한 研究」, 『住宅金融에 관한 研究』, 大韓住宅公社, 1983. 8.
- Kim, C. "Housing Finance Behavior of Korean Urban Households" Working Paper 8503. Korea Development Institute, June 1985.
- McGuire, C.C. *International Housing Policies*, Lexington Books, Massachusetts Toronto 1981.
- Mills, E.S. and B.N. Song, *Urbanization and Urban Problems*, Cambridge, Mass: Harvard University Press. 1979.
- Renaud, B. "Housing and Financial Institutions in Developing Countries, an Overview," World Bank Staff Working Papers No. 658, 1984.
- Schmidt, P. and R. Strauss, "The Prediction of Occupation Using Multiple Logit Models," *International Economic Review*, 1975.
- Song, B.N. and R.J. Struyk, "Korean Housing: Economic Appraisal and Policy Alternatives," in *Industrial and Social Development Issues*, ed. by C.K. Kim, Korea Development Institute, 1977.
- Theil, H., "On the Estimatin of Relationships Involving Qualitative Variables," *American Journal of Sociology*, 1970.