

碩 士 學 位 論 文

IMF 前 後 의 住 生 活 變 化 비 교

- 1996年 · 2001年 家 口 消 費 實 態 調 查 原 資 料 中 心 으 로 -

指 導 教 授 金 泰 一

濟 州 大 學 校 產 業 大 學 院

建 設 環 境 工 學 科

俞 炅 興

2 0 0 7

IMF 前後의 住生活 變化 비교

- 1996年·2001年 家口 消費實態調查 原資料 中心으로 -

指導教授 金 泰 一

이 論文을 工學 碩士學位 論文으로 提出함.

2007年 12月 日

濟州大學校 産業大學院

建設環境工學科 建築工學 專攻

俞 炅 興

俞 炅 興의 工學碩士學位 論文을 認准함

2007年 12月 日

委員長 _____ 印

委 員 _____ 印

委 員 _____ 印

目 次

Table Contents	iii
Figure Contents	iv
Summary	vi
I. 研究의 概要	1
1. 研究의 背景 및 目的	1
2. 研究의 範圍 및 方法	2
3. 論文의 構成	3
4. 分析資料의 屬性 및 用語의 定理	4
II. 住生活 關聯 既存研究의 動向 및 理論的 背景	8
1. 住生活의 定意	8
2. IMF 前後 家口 實態의 變化	9
3. 住生活과 關聯 既存 研究의 考察	12
III. 住居要因에 따른 住生活 變化比較	14
1. 住居形態別 住居環境 및 家口所得 關係 分析	14
2. 年齡別 住居環境 및 家口所得 關係 分析	19
3. 住宅所有-住居形態에 따른 住居環境 및 家口所得 關係分析	26
IV. 住居 選擇에 影響을 미치는 要因	31
1. 住宅所有形態의 選擇에 影響을 미치는 要因分析	31
2. 所得과 住居關聯變數간의 相關關係 分析	32
3. 回歸分析을 利用한 住居形態 選擇確率 變化豫測	33

V. 因子得點關係分包로 본 地域別 特徵	37
1. 因子分析에 의한 因子抽出	37
2. 地域別 特徵分析	38
3. 濟州地域의 住生活 現況 및 特徵分析	40
VI. 結論	57
1. 分析 및 整理	57
2. 結論 및 提言	62
參考文獻	65



Table Contents

Table 1. 1996년과 2001년 가구소비실태조사 비교	5
Table 2. 용어해설 정리표	6
Table 3. 주생활 행위 및 물질적 구성내용을 하위차원으로 포함한 선행연구	9
Table 4. 2001년 가구소비실태조사 가계수지 비교표	11
Table 5. 주생활 관련 선행 연구논문 현황표	13
Table 6. 연령별 주택수요계층 분류표	19
Table 7. IMF 전후 주거형태/소유형태 변화	26
Table 8. IMF 전후 주거형태/소유형태에 따른 전용면적 변화	27
Table 9. IMF 전후 주거형태/소유형태에 따른 가구연간총소득 변화	28
Table 10. IMF 전후 주거형태/소유형태에 따른 가구부채총잔액 변화	29
Table 11. 주택소유형태의 선택에 대한 이항로지스틱 회귀분석 모형결과	31
Table 12. 1996년 편상관관계분석에 의한 가구연간총소득 비교	32
Table 13. 2001년 편상관관계분석에 의한 가구연간총소득 비교	33
Table 14. 선형회귀분석의 비표준화계수와 표준화 계수	34
Table 15. 인자분석에 의한 인자추출	37
Table 16. 지역별 주거 관련 변수 특징분석	39
Table 17. 2004년 지역별 생활경제고통지수 순위 추이	41

Figure Contents

fig 1. 논문의 구성표	4
fig 2. 주거형태와 주택소유형태 교차표(1996년/2001년)	14
fig 3. 주거형태와 전용면적 교차표(1996년/2001년)	15
fig 4. 주거형태와 가구연간총소득 교차표(1996년/2001년)	17
fig 5. 주거형태와 가구부채총잔액 교차표(1996년/2001년)	18
fig 6. 가구주 연령과 주거형태 비교표(1996년/2001년)	20
fig 7. 가구주 연령과 주택소유형태 비교표(1996년/2001년)	21
fig 8. 가구주 연령과 전용면적 비교표(1996년/2001년)	22
fig 9. 가구주 연령과 가구연간소득 비교표(1996년/2001년)	24
fig 10. 가구주 연령과 가구부채총잔액 비교표(1996년/2001년)	25
fig 11. 주거형태와 주택소유형태 비교표 (1996년/2001년)	35
fig 12. 2001년 지역별 인차 특징분석	38
fig 13. 주거형태의 변화비교(제주/1996년-2001년)	42
fig 14. 전용면적의 변화비교(제주/1996년-2001년)	42
fig 15. 소유형태의 변화비교(제주/1996년-2001년)	43
fig 16. 가구연간총소득의 변화비교(제주/1996년-2001년)	43
fig 17. 가구총부채잔액의 변화비교(제주/1996년-2001년)	44
fig 18. 주거형태와 소유형태 변화 비교(제주/1996년-2001년).....	45

fig 19. 주거형태와 전용면적 변화 비교(제주/1996년-2001년)	46
fig 20. 주거형태와 가구연간총소득 변화 비교(제주/1996년-2001년)	47
fig 21. 주거형태와 가구부채총잔액 변화 비교(제주/1996년-2001년)	48
fig 22. 가구주 연령별 주거형태 변화 비교(제주/1996년-2001년).....	50
fig 23. 가구주 연령별 주택소유형태 변화 비교(제주/1996년-2001년)	52
fig 24. 가구주 연령별 전용면적 변화 비교(제주/1996년-2001년).....	53
fig 25. 가구주 연령별 가구연간소득 변화 비교(제주/1996년-2001년)	54
fig 26. 가구주 연령별 가구총부채잔액 변화 비교(1996년-2001년)	56



Comparison Study on the Changes in Dwelling Life before & after IMF Period

- Focusing on the Analysis of Raw Data in 1996 and 2001 -

Yu Kyeong Heung

*Department of Constuction and Environment Engineering
Graduated School of Indust^{ry}
Cheju National University*

Supervised by Professor Kim, Tae-II

Summary

Republic of Korea, under the management of the International Monetary Fund (IMF), went through various changes in all social aspects. Residential environment, in this light, was not an exception. Great impact is judged to have taken place on the pattern of housing demand and housing supply market, and therefore the comparison and analysis of the change in residential environment during the last ten years, induced by IMF management, becomes a very interesting research task.

This study utilizes the 'study on household expenditure status' conducted by the Korean National Statistical Office in 1996 and 2001 respectively, segments the raw data by residence type, household

income, region, and age, which are all closely related to residential environment, and takes into consideration the residential practice before and after IMF management to reach the following conclusions:

1)The income gap between the rich and the poor, among the residence type after IMF management, is distinctive. The middle-income group with yearly income of 30 million Won or so is significantly decreased, while the high-income and low-income groups with more than 30 million Won or less than 5 million Won each have increased. For apartments and multiplex (row) houses, which together account for a majority of the residence types, clearly display this phenomenon.

2)After coming out the IMF management, the influence of household members, among the factors impacting the type of residence ownership, has somewhat decreased, while the impact of family composition variable has increased drastically: The more the family members, or the older the age of patriarch, the family tended to live in an owned housing. Especially, after IMF, males without spouses tended to have a higher ratio of living in leased or rent apartments. This reflects the increasingly active participation of women in the IMF-managed economic crisis, thereby reorganizing the gender functions and changing their roles.

3)Through an analysis on the regional factors of residential changes after IMF period by utilizing residence-related variables, 4 groups were identified. Chungnam, Jeonbuk, Gangwon, and Gyeongbuk formed a group with large residential capacity and low number of family members. Chungbuk, Jeonnam, Daegu, and Daejeon formed a group with some residential capacity and relatively less

family members. Incheon, Gyeonggi, and Seoul had the characteristics of small residential capacity and a high number of family members, whereas Gwangju, Busan, Gyeongnam, and Jeju had both small residential capacity and family members. The regional difference according to family size and residential capacity is observed to be induced by the concentration of economic population into the metropolitan areas, after IMF.

4) Through the analysis on residential life in Jeju area by groups, apartments and multiplex housings have significantly increased in lease demands (age 25~34), early owned housings (age 35~49), and late owned housings (age 50~64). This seems to be a result of the influence of the new constructions: apartments, row houses, and shared housings consistently pursued by the mass-development centering around the Jeju city.

Conclusively, this study utilized raw data from the 'study on household expenditure status' conducted by the Korean National Statistical Office in 1996 and 2001 respectively, analyzing focusing on the factors (residence type, household income, etc) closely linked with residential life. Therefore, supplementary data is required for application as a comprehensive data set on social · physical changes after IMF. Also, in order to utilize the data in a consistent, chronological manner, the future need to accumulate the 'study on household expenditure status,' conducted every 5 years' is identified.

I. 研究의 概要

1. 研究의 背景 및 目的

1997년말 국제통화기금의 금융지원과 이에 따른 경제구조조정은 한국 사회전반에 걸쳐 많은 영향을 미쳤으며 이로 인한 가정의 주생활 양식은 급격한 환경변화를 맞이하게 되었다.

가정의 소비생활뿐만 아니라 연령별 수요층의 소유 및 주거 형태 등에 있어서 큰 영향을 주었을 것으로 생각되며, 이러한 주택 수요의 패턴변화는 주택공급시장에도 많은 변화를 가져다 준 것이 사실이다.

세계화에 따른 국내 시장개방과 기업 및 금융부분의 구조조정에 의한 실업사태와 고용인력의 감소, 이에 따른 저소득층의 증가 등은 개인의 가정과 사회 전반적인 계층에 모두 이러한 문제를 겪을 수밖에 없는 상황에 직면하게 하였다. 아울러, IMF사태 이후 가정의 주생활을 둘러싼 환경은 더욱 빠르게 변화하였다.

주택부분에서의 변화는 기존의 공공주도 주택공급정책이 민간이 주도하는 시장경제 원리로 전환되어가는 시점에서 중요한 요인으로 작용하고 있다. IMF 이후 주택시장의 변화에 효과적으로 대응하기 위해서는 가구별, 연령별 주거조사를 통해 다양한 주택모델의 개발과 공급이 필요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구는 사회전반에 큰 변혁기라고 할 수 있었던 IMF사태를 기점으로, 이전과 이후 주거실태가 어떻게 변화 되었는가에 대한 연구로 의미 있는 것이라고 할 수 있다.

1996년, 2001년의 우리나라 가구소비실태 원자료(통계청)를 토대로 IMF사태가 가정의 주생활에 어떠한 영향을 미쳤는지를 가구별, 연령별, 지역별 등 다양한 요인의 변수를 분석하고, 주거수요와 밀접한 소득과 관련하여 몇 가지 변수를 가설 모형화 하여 그 특성을 분석하고 그룹별, 지역별 주거실태의 변화분석을 통해 효과적으로 대응할 수 있는 대안을 마련하는데 그 기초자료를 얻고자 함이 연구의 주요목적이다.

2. 研究의 範圍 및 方法

1) 연구의 범위

IMF이후 국제통화기금에 의한 금융지원과 경제구조조정에 따라 주택시장도 대내외적으로 급격한 환경변화를 맞이하면서, 경제구조조정으로 인한 실업증가와 소득감소, 고금리 등으로 인해 주택가격 및 전세가격이 급락하였고, 선분양제도하의 주택분양자 및 주택건설업체의 자금난으로 금융기관의 부실대출이 급증하였으며, 주택건설업체의 부도가 속출하였다.

이러한 과정 속에서 IMF 이후 '98년 중 마이너스의 경제성장률을 보였으나 하반기 들어 금리하락, 수출회복 등으로 인해 경제 여건이 점차 나아지고 있으나, 소득계층간 격차는 더욱 확대되고 있으며, 소비지출은 소득감소보다 더 큰 폭으로 감소하였고, 이 결과 계층간의 주생활형태는 더욱 다변화 되었다.

또한, 국토연구원의 조사결과(1998년)에 따르면 이사계획가구들은 자신들의 가구특성 및 사회경제적 수준에 맞게 실수요위주의 다양한 주거를 선택하려는 경향을 보이고 있다. 또한 주택가격의 안정, 전반적인 소득의 향상 및 가구의 선호다양화로 인해 소형뿐만 아니라 중형의 임대주택에 대한 수요가 증대하고 있다. 이러한 분석결과는 실수요 위주로 정상화, 다양화되어 가고 있음을 알 수 있다.

주택시장은 향후 수요증가율이 둔화되는 반면 수요는 다양화하고 고급화하고 있으며 시장정상화에 따라 시장기능의 강화가 예측되고 있는 실정이다. 따라서 지역별, 계층별, 연령별 시장의 세분화가 가속화 될 것이므로 주거계획에도 이에 대응한 전략을 세워야 할 것이다

이에 본 연구에서는 IMF 사태 이후 주생활을 둘러싼 급격한 환경변화에 따른 주택수요자의 형태변화를 파악하기 위해 1996년, 2001년의 우리나라 가구소비실태 원자료(통계청)를 토대로 가구별, 연령별, 지역별 주생활 실태의 특성을 분석함으로써 수요변화 및 주거양식을 파악하고자 한다.¹⁾

1) 통계청의 자료로서, '인구주택총조사'보고의 자료를 이용한 분석이 가능한 것이지만, 소득 항목 등이 없어 분석에는 한계가 있어, 가구소비실태조사를 활용하였다.

2) 연구의 방법

본 연구는 통계청에서 실시한 1996년, 2001년 ‘가구소비실태조사’의 원자료²⁾를 통하여 IMF 전후로 변화된 주생활 형태의 다양한 변수를 살펴보고자 하였다. 구체적으로는 주생활과 밀접한 관련이 있는 주거형태와 소득 및 가구원수를 중심으로 IMF 전후의 주택소유형태에 대한 영향요인을 알아보기 위해 이항로지스틱 회귀분석을 하였고, 가구소득에 따른 관련변수간의 상관관계를 알아보기 위해 편상관계분석을 하였으며, 인자분석을 통해 각 지역별 특성을 인자별로 그룹화하여 그 특성을 살펴보았다.

본 연구에서는 IMF 이후 가구별 주거형태 및 경제수준, 생활실태 등 각 변수들 간의 관계를 살펴봄으로서 우리나라 가구의 전반적인 소비실태의 연구를 통해 IMF 사태 이후 주생활을 둘러싼 급격한 환경변화에 따른 주택수요자의 다변화된 특성을 분석하고자 한다.

원자료의 통계분석은 Spss Win12.0 통계프로그램을 사용하였다.

3. 論文의 構成

논문의 서론에 해당하는 제1장과 2장에서는 연구의 개요, 필요성 및 ‘가구소비실태조사’ 원자료에 대한 속성에 대한 설명과 주생활에 대한 이론적 정의와 연구동향 및 현황을 살펴보고,

본 연구의 본론에 해당하는 제3장과 4장에서는 원자료를 통해 IMF 전후의 주생활 성향을 가구별·연령별 주생활 특성을 세분화하여 그 특성을 분석하고, 주택소유형태에 대한 영향요인을 알아보기 위하여 이항로지스틱 회귀분석을 하였으며, 가구소득에 따른 상관관계를 알아보기 위해 편상관계 분석을 하였다. 제5장에서는 인자분석을 통해 각 지역별 특성을 인자별로 그룹화하여 그 특성을 살펴보고, 그 중 제주도의 지역적 한계를 분석하였다.

2) “가구소비실태조사”는 5년마다 실시되는 사회통계조사로서 1996년, 2001년에 이어 2006년에도 가구소비실태조사가 실시되었을 것으로 생각되나, 아직 2006년의 원자료를 제공하고 있지 못하고 있다. 따라서, 본 연구에서는 1996년과 2001년의 원자료만을 중심으로 분석하였다.

마지막 제6장은 본 연구의 결론에 해당하는 부분으로 본론 부분에서 유형화되고 분석되었던 내용을 종합 정리하여 IMF 이후 앞으로의 주생활의 변화를 예측하고, 나아가서 주택 공급 및 주거 계획 수립에 효과적으로 대응할 수 있는 대안을 마련하는데 기초자료로 활용될 수 있도록 한다.

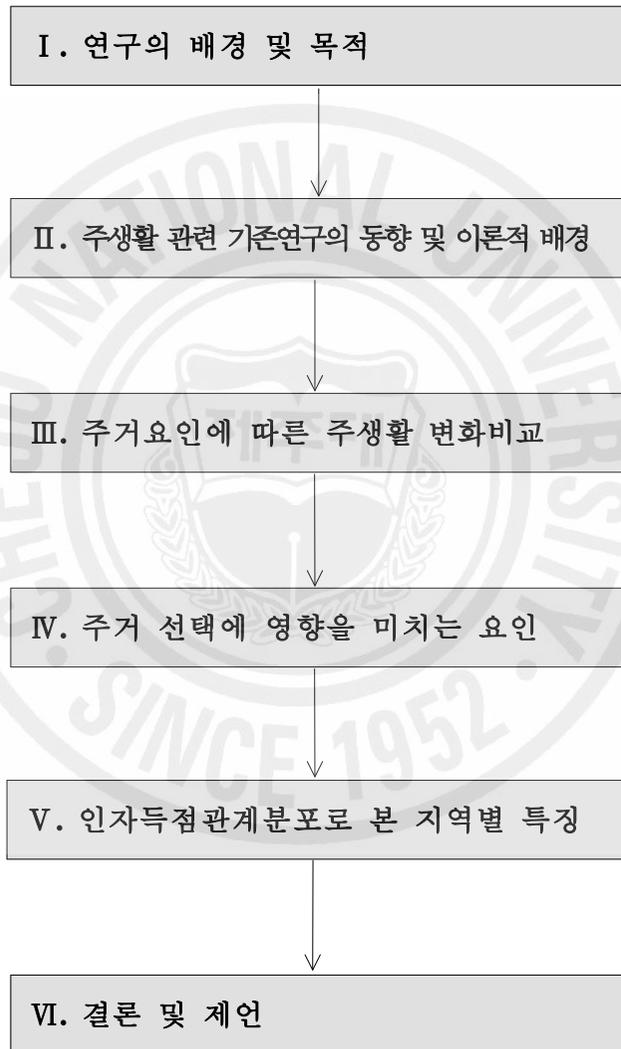


fig 1. 논문의 구성표

4. 分析資料의 屬性 및 用語의 定理

1) 가구소비실태조사 원자료

본 연구의 원자료는 통계청의 '1996 가구소비실태조사'와 '2001년 가구소비실태조사' (이하 '원자료'로 약칭)자료로 가구의 주거형태, 소득과 소비, 내구재 및 자산보유실태 등을 조사하여 가구의 생활수준 및 생활실태를 종합적으로 파악할 수 있는 기초자료이다.

1996년 가구소비실태조사는 '96년 말(10.1~'96.12.7) 전국의 비농가 약 30,000 가구를 대상으로 비농가의 생활실태를 분석한 결과이며, 2001년 가구소비실태조사는 2000.12.31일 기준으로 2001.5.7~5.18일(12일간) 동안 전국 약 27,000 가구를 대상으로 실시한 가구소비실태조사에서 2인 이상 비농가의 생활실태를 분석한 결과이다.

Table 1. 1996년과 2001년 가구소비실태조사 비교

구 분	1996년 가구소비실태조사	2001년 가구소비실태조사
조사기간	1996. 10. 1 ~ 1996. 12. 7	2001. 5. 7 ~ 2001. 5. 18
조사범위	약 30,000 표본가구	약 27,000 표본가구
단위/지역	가구 / 전국	가구 / 전국
조사방법	면접조사 및 조사표기장방식	면접조사 및 조사표기장방식
표본설계 모집단	'90년 인구주택총조사 결과	'95년 인구주택총조사 결과
조사방법	면접조사 및 조사표기장방식	면접조사 및 조사표기장방식
조사항목	<ul style="list-style-type: none"> · 가구실태에 관한 사항 · 가계수지에 관한 사항 · 연간소득에 관한 사항 · 저축/부채에 관한 사항 · 가구내구재에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> · 가구에 관한 일반사항 · 소득 관련 항목 · 지출 관련 항목 · 저축 및 부채관련 항목 · 가구내구재 항목 · 부동산 관련 항목

이에 본 연구는 통계청의 1996년과 2000년 가구소비실태조사 원자료를 통해 IMF 전후의 전반적인 주생활 현황과 가구실태, 주거형태 및 가구의 경제실태를 분석하여 본 연구의 과제인 IMF 전후의 주거형태별·연령별·지역별 주생활 변화와 주거 선택에 영향을 미치는 요인 등을 다각적으로 구분하여 살펴보고자 한다.

2) 용어의 정리

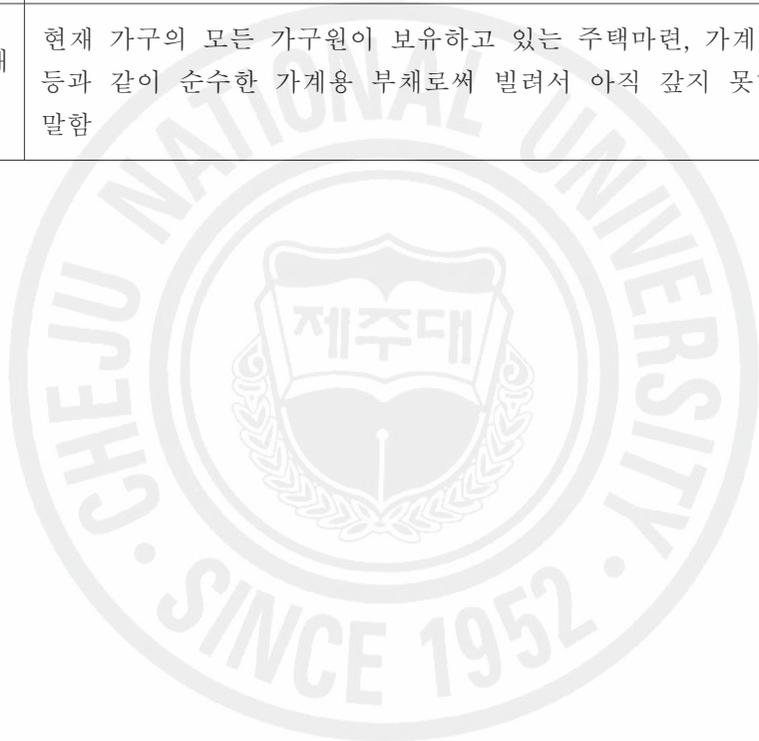
본 연구는 통계청의 ‘가구소비실태조사’ 원자료를 토대로 분석됨에 따라 기존 연구 등에서 사용된 용어와 상이할 수 있으므로 본 논문에서 언급하고 있는 용어³⁾을 정리하면 다음과 같다.

Table 2. 용어해설 정리표

구 분	용 어 해 설
기본사항	<ul style="list-style-type: none"> · 가구 : 1인 또는 2인이상이 모여 취사, 취침 및 생계를 같이 하는 사람의 모임 · 가구주 : 호주 또는 세대주와는 관계없이 그 가구를 실질적으로 대표하고 사실상 생계를 책임지고 있는 사람 · 가구원 : 주민등록 등재여부와는 관계없이 사실상 가구를 구성하고 있는 구성원을 말함
주거형태	<ul style="list-style-type: none"> · 단독주택 : 원칙적으로 한 가구만 살도록 건축된 건물로서 주택의 요건을 갖춘 것을 말함 · 아파트 : 한 건물내에 다수의 가구가 살 수 있도록 건축된 4층이 상의 건물로서 원칙적으로 한 가구가 살 수 있도록 구조적으로 분리되고 독립된 주택을 말함 · 다세대(연립) : 한 건물내에 2가구 이상이 거주할 수 있도록 연립하여 건축된 3층 이하의 건물로서, 원칙적으로 한 가구가 살 수 있도록 구조적으로 분리되고 독립된 주택을 말함 · 기타 : 비거주용 건물을 지칭함
주택소유 형태	<ul style="list-style-type: none"> · 자가 : 소유권 이전 등기여부와 관계없이 실제로 가구주나 가구원이 소유하고 있는 집에서 거주하는 경우를 말함 · 전세 : 남의 집을 임대하여 집주인에게 정해진 금액을 임대 기간동안 이자 없이 맡기고 이사 갈 때 다시 되돌려 받는 것을 말함 · 월세 : 보증부월세, 사글세, 월세의 경우를 모두 합한 것을 말함 · 기타 : 무상주택 및 사택 등

3) 통계청. 가구소비실태조사 보고서(1996, 2000) 용어해설

구 분	용 어 해 설
전용면적	가구에서 사용하는 주거의 연면적을 말함. 따라서, 주인가구의 경우는 주택의 총 연면적에서 전세, 월세 등 임대 부분은 제외되며 주거용과 영업용 병용주택의 경우 영업용 부분은 사용면적에서 제외됨
가구연간 총소득	연간소득은 전가구원이 1년간 얻은 총소득을 말하는데 여기서는 원칙적으로 정기성이 있거나 예측가능한 경상소득만을 포함하였으며 사업 및 부업소득인 경우에는 총비용을 제외한 순수익만 포함
가구부채 총잔액	현재 가구의 모든 가구원이 보유하고 있는 주택마련, 가계생활비 마련 등과 같이 순수한 가계용 부채로써 빌려서 아직 갚지 못한 부채액을 말함



II. 住生活 關聯 既存研究의 動向 및 理論的 背景

1. 住生活的 定意

인간의 행동을 예측하기 위해서는 사회·인문학적 특성만으로는 설명하기가 부족하다는 의견이 증가하는 배경 속에서 관심을 받아 온 개념이 생활양식이었으며, 생활양식(life style)에 대한 개념은 1950년대의 사회학자와 심리학자에서부터 오늘날 마케팅 전문가와 소비경제학자, 가정학자에 이르기까지 연구자의 관점에 따라 비교적 다양하게 접근되어 왔다.

생활양식을 레이저(Lazer, 1963)는 사회전체 또는 사회일부 계층의 차별적이며 특징적인 양식이고 문화, 가치관, 자원, 허가, 규제로부터 나온 결과물이라 하였으며, 무어(Moor, 1963)는 가족생활양식에 초점을 두어, 패턴화된 삶의 방식으로 가족구성원이 여러 상품, 사건 및 자원에 대응하는 체제라 규정하였고, 레비(Levy, 1963)는 개인의 생활양식에 초점을 두어, 많은 생활자원이 결합되는 방식과 개개의 활동특성으로부터 합성된 성향이라 규정하였다.

주생활의 용어에 대한 국내외의 선행연구를 살펴보면 ‘주양식’(스즈키, 1985/조성기, 1996), ‘생활양식’(Newmark & Thompson, 1977/Faulkner & Faulkner, 1989), ‘주거양식’(최찬환, 1986), ‘주거생활양식’(조성희, 1988/홍두승, 김미희, 1988/최목화, 1991/이연복, 홍형욱, 1996), ‘주생활양식’(니시야마, 1968/전경배, 윤충렬 1989/윤정숙, 전정윤 1990/김미희 1991/고경필, 윤재웅 1994/박영순 1994) 등의 다양한 용어가 각각 사용되고 있으며, 같은 용어의 해석에도 연구자에 따라 차이가 있음을 볼 수 있다.⁴⁾

이처럼 주생활양식의 개념은 연구자의 관심과 연구목적에 따라 다양하게 정의되고 사용되지만, 주거생활양식(이하 ‘주생활’로 약칭)은 주택이라는 공간에 대응해 복합적으로 발생하는 인간의 행위체계로서, 주택과 주거환경의 맥락에서만 일어나는 행위라는

4) 이미연, 2003, “주생활양식 유형과 거주지역의 상관성에 관한 연구”. 연세대학교 생활환경대학원 석사논문.

점에서 생활양식과는 차이가 있다. 즉, 주거생활양식이란 주택이라는 공간에 대응하여 발생하는 행위체계를 의미한다고 볼 때, 이는 주택이라는 환경과 그에 대응하여 나타나는 행태간의 관련성을 연구하는 환경·형태이론이라 할 수 있다.⁵⁾

Table 3. 주생활 행위 및 물질적 구성내용을 하위차원으로 포함한 선행연구

연구자	주생활양식의 정의	하위차원
Faulkner & Faulkner (1989)	가정 내에서 여러 가지 행위에 할애되는 시간의 비율	-
전경배, 윤충렬 (1989)	주택을 중심으로 행해지는 일정한 생활양상, 즉 생활의 유형을 말하며, 주생활 면에서 나타나는 전통·습관화 된 생활행동의 상태	기거양식, 외부에 대한 개방성/폐쇄성, 보수성/혁신성, 실의 독립성/개방성, 기능적인 편리성/공간의 분위기 중요도
조성기	주공간, 주거와 주생활과의 관계, 즉 주거의 어떤 특성과 주생활의 일정한 특성과의 대응관계	-
윤정숙, 전정운 (1990)	구체적 생활행위의 형태적 특징	공간사용방식(주생활 행위, 기거양식, 평면형태

2. IMF 前後 家口 實態의 變化

통계청의 ‘2001년 가구소비실태 조사 결과(2002)’에 따르면, 인구의 고령화와 가구의 핵가족화 현상이 심화되고 있다. 조사대상인 2인 이상 2만7천가구의 가구주 평균 연령대는 ‘96년 42.2세에서 45.1세로 2.9세가 많아졌으며, 가구주연령별로는 40대가 31.7%로 가장 많고 다음으로 30대, 50대, 60세이상, 30세미만 순으로 나타났고, 특히 IMF 이후 청년 실업이 늘면서 40대 이후 가구주 비중은 증가한 반면, 30대 이하 가구주 비중은 감소하여 하였다. 가구 평균 구성원 수는 96년 3.60명에서 3.48명으로 0.12명이 감소한 것으로 집계되었다.

5) 정혜원, 1999, 「아파트 거주자의 주생활양식유형과 공간대응관계 고찰을 통해 새로운 평면 형식의 제안」. 중앙대학교 건설대학원 석사논문. P10~11

주택소유가구비율은 61.8%로 1996년의 58.2%에 비해 3.6%p 늘어났으며, 주거전용면적도 19.7평으로 1996년의 17.1평에 비해 2.6평 늘어났다. 또한, 가구주연령별 주택소유가구비율을 보면 60세이상은 80.3%인 반면, 30세미만은 23.5%에 불과하였다.

가구의 소득불균형은 IMF 전후 큰폭으로 심화되었다. 소득 불평등도를 나타내는 지니계수는 0.351로 '96년 0.290에 비해 0.061포인트 높아졌다. 소득이 높은 상위 20% 가구의 소득을 하위 20% 가구의 소득으로 나눠 산정한 소득 5분위배율도 4.74에서 6.75로 무려 2.01포인트가 상승, 외환위기를 지나면서 소득격차가 크게 심화됐음을 보여줬다.

한국개발연구원(KDI)이 발표한 보고서 '소득분배 국제 비교를 통한 복지정책의 향상'에 따르면, 지난 2001년 통계청의 '가구소비실태조사'를 토대로 분석한 결과 도시 가구의 10.1%가 가치분소득을 총소득(경상소득+비경상소득)-사회보장부담금-직접세로 규정할 때 가구원수별 최저 생계비(4인 기준 92만원)에도 미달하는 이른바 '절대빈곤'으로 분류됐다. 96년까지만 해도 5% 중반대로 추정됐던 도시 절대빈곤층이 이처럼 급증한 주요원인으로는 지난 97년 외환위기로 인한 대량 실직이 가장 큰 요인이었고, 이 밖에 급속하게 진행되는 고령화 등도 한 요인으로 지적했다. 실제로 가구유형별 구성비를 살펴보면 가장이 무직자인 가구의 비율은 96년에는 11.4%였으나 2001년 들어 18.8%로 급증했다.⁶⁾

가구의 소득과 지출을 비교해보면, 2001년 전가구의 연간 평균소득은 3035만9000원, 월평균 253만원으로 집계됐고, 이중 경조금, 퇴조금, 연금 등을 제외한 경상소득은 2896만2000원, 월평균 241만4000원으로 '96년 전에 비해 12.4% 늘었다. 반면 가계지출은 연간 2353만1000원으로 96년의 1843만3000원에 비해 27.7%가 늘어 가계지출 증가율이 소득 증가율을 훨씬 상회하는 것으로 분석됐다. 가계지출 중 소비지출은 1920만7000원으로 18.5% 증가했으나 세금과 연금, 건강보험료 등 비소비지출은 432만5000원으로 96년 전의 222만8000원에 비해 무려 94.1% 늘었다. 저축액은 2408만6000원으로 96년보다 31.4% 늘었고 부채액은 984만2000원으로 37.4% 증가했다.

실제로 IMF 위기 이후 8년간(1998~2005년) 도시근로자가구의 소비 증가율은 4.9%였으며, 소득 증가율은 4.0%였다. 소비성향이 하락세를 나타내던 위기 전 5년간(1993~1997년)에는 소득 증가율(10.5%)이 소비 증가율(10.0%)을 상회 했다.

이러한 가구지출이 꾸준히 증가하고 있는 것은 도시근로자 가구의 하위계층에서 소비성향 증가세 및 고급화 경향이 두드러지게 나타나는 일종의 동조화 현상이 진행 중

6) 유경준, 2003. 「소득분배 국제비교를 통한 복지정책의 방향」. KDI 정책포럼

임을 시사한다. 그 배경으로는 주 5일 근무제 도입에 따른 주말 문화의 확산, 사회적 신분 상승 욕구를 반영한 고급 소비재 물품의 구입 및 소득 수준에 따라 지출 규모 크게 달라지지 않는 통신서비스의 보급 확산 등을 지목할 수 있다. 이처럼 적자가구 비율이 꾸준히 증가하고 있는 것은 이러한 소비의 동조화 흐름과 관련이 있다. 통계청에 따르면 도시근로자가구 중 적자가구의 비율은 1998년 1/4분기 19.5%에서 2006년 3/4분기에는 22.4%로 크게 증가하였다.⁷⁾

Table 4. 2001년 가구소비실태조사 가계수지 비교표

(단위 : 만원, %)

	1996년		2000년		차이
	금액	구성비	금액	구성비	
◦ 가구원수(명)	3.60		3.48		△0.12
◦ 취업인원수(명)	1.49		1.46		△0.03
◦ 가구주연령(세)	42.2		45.1		2.9
	금액	구성비	금액	구성비	증감률
◦ 연간소득	-	-	3,035.9	-	-
- 경상소득	2,576.9	100.0	2,896.2	100.0	12.4
· 근로소득	1,531.9	59.4	1,640.2	56.6	7.1
· 사업소득	803.2	31.2	921.9	31.8	14.8
· 재산소득	127.4	4.9	165.9	5.7	30.2
· 이전소득	114.4	4.4	168.2	5.8	47.0
- 비경상소득	-	-	139.7	-	-
◦ 가계지출	1,843.3	-	2,353.1	-	27.7
- 소비지출	1,620.5	100.0	1,920.7	100.0	18.5
· 식료품	441.6	27.3	483.9	25.2	9.6
· 주거광열	142.0	8.8	195.3	10.2	37.6
· 피복신발	138.0	8.5	108.6	5.7	△21.3
· 보건의료	78.5	4.8	85.6	4.5	9.1
· 교육	148.1	9.1	245.5	12.8	65.8
· 교양오락	76.6	4.7	97.0	5.1	26.7
· 교통통신	195.8	12.1	329.2	17.1	68.1
· 기타소비지출	327.6	20.2	276.7	14.4	△15.5
- 비소비지출	222.8	-	432.5	-	94.1
◦ 가처분소득	-	-	2,603.4	-	-
◦ 흑자액	-	-	682.7	-	-
◦ 흑자율(%)	-	-	26.2	-	-
◦ 평균소비성향(%)	-	-	73.8	-	-

< 인용자료 : 통계청, 2002. '2000년 가구소비실태조사결과' >

7) 이철용, 배민근, 2006. 「IMF 위기 전후 한국경제와 생활여건 변화」. LG 주간경제

3. 住生活과 關聯된 既存 研究의 考察

주생활에 관한 2006년까지 선행 연구들을 주거의식, 주거환경, 가구소비, 주생활양식에 대한 연구로 분류하여 보며,

첫째, 주거의식에 대한 연구로 정승일(1999)은 생활주기에 따른 주거의식구조의 변화와 그 특성을 대구지역의 시민을 대상으로 단독주택과 아파트의 선호유형을 연구하였고, 경남발전연구원(2005)은 마산, 창원, 진해의 광역도시권을 중심으로 지역주민의 주거환경에 대한 만족도와 주거의식 및 욕구를 조사·분석하여 주거환경 환경에 대한 시사점을 도출하였다. 그러나 특정지역에 국한되어 연구됨으로서 일반적인 객관성을 갖기에는 미흡한 점이 있다.

두 번째, 주거환경에 대한 연구로 박현아(2001)는 집합주택 거주자의 주생활 및 주요구에 관한 건축계획적으로 가족의 공간사용 실태 및 주거 조정행위를 통해 자연성장과정에 따른 주생활 및 주요구의 구조를 파악하고자 하였으며, 임경희(2004)는 거주자의 욕구에 초점을 맞추어 가족구성원과 다양해진 주생활 욕구에 대응하지 못하는 공동주택 고정평면의 개선방향에 대해서 연구하였고, 백지원(2000)은 거주자의 주생활실태를 조사하여 주거공간의 형태에 대한 건축적 개선방안을 모색하였다.

세 번째, 가구소비에 대한 연구로 김훈(2005)은 주택소비자의 라이프스타일 특성을 주거형태별로 비교분석하여 소비형태를 분석하였고, 고경필(1995), 윤재용(1995)은 주거가치와 주생활양식 요인을 분류하여 이러한 요인에 따른 주택구매행동을 파악하고자 하였으며, 정희수(2004)는 주택규모, 주택가격 및 가구면소득 등을 회귀분석기법으로 가족생애주기가 주택소비형태에 미치는 영향을 실증분석하였다.

네 번째로, 주생활양식에 대한 연구로 이연복(2000)은 주거생활양식을 개별적으로 보지 않고 가정생활가치관, 내구재 소비태도, 공간사용행위 등 다각적인 차원에서 도시가족의 주거생활양식을 유형화 하였고, 김미희(1998), 이유미(1998)는 소비자의 주거요구에 대응하는 공동주택계획의 다각적 접근을 위하여 소비자의 다양한 주생활양식에 따른 주거내부·외부공간에 대한 선호성향을 파악하고자 하였으며, 이미연(2003)은 수도권 거주자의 주생활양식을 파악하여 복합적 주거환경 개념이라는 측면으로 주생활양식 유형과 거주지역과의 상관성을 연구하였다.

이와 같이 주생활에 관한 선행의 연구들은 주로 가족생활주기와 주거선호, 주거이동, 주거환경 등과의 연관성을 바탕으로 주거의식이나 생활상을 중심으로 이루어져왔다.

또한 연구의 방법으로는 주로 거주자의 의식조사에 의존하거나, 실태조사를 통한 공간사용 분석 등 선택적인 형태를 취함에 따라 거주자의 경제적 생활환경 등 가족환경에 대한 접근이 미비하였으며, 시대별 주생활 변화에 대한 가족생활주기의 고찰이 부족하였다.

따라서 본 연구에서는 선행연구의 지역적 한계를 벗어나 전국의 표본조사 가구를 대상으로 통계청에서 실시한 1996년, 2000년 ‘가구소비실태조사’의 원자료를 통해 IMF 전후의 가구별, 지역별, 연령별 주생활 실태의 특징적인 변화를 살펴봄으로서, IMF 전후의 지역별, 세대별 주생활 변화와 주거 선택에 영향을 미치는 요인 등을 다각적으로 분석하여 앞으로의 주생활의 변화를 예측하고, 나아가서 주택 공급 및 주거 계획 수립에 효과적으로 대응할 수 있는 대안을 마련하는 기초자료로 활용될 수 있도록 한다.

Table 5. 주생활 관련 선행 연구논문 현황표

구 분	주생활 관련 선행 연구논문
주거의식	<ul style="list-style-type: none"> · 대구시민의 생활주기와 주거의식 구조('99.정승일) · 경남 대도시권의 주거의식 실태에 관한 조사연구('05/경남발전연구원)
주거환경	<ul style="list-style-type: none"> · 가족생활주기에 따른 집합주택 거주자의 주거적응 및 주요구에 관한 연구('01/박현아) · 생활주기의 변화에 따른 가변형 공동주택 계획('04/임경희) · 도시적 주생활 실태에 따른 아파트 주거공간 계획에 관한 연구('00/백지원) · 주생활양식 유형과 공동주택 내부/외부공간의 선호에 관한 연구('98/김미희외 1) · 고령화 사회에 있어서 거주환경과 주생활에 관한 조사연구('05/임희경)
가구소비	<ul style="list-style-type: none"> · 주택소비자의 라이프스타일에 대한 탐색적 연구('05/김훈) · 주거가치와 주생활양식에 따른 주택구매행동 분석('95/고경필,윤재웅) · 주생활양식이 주택구매 의사결정에 미치는 영향분석('96/심미영) · 생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구('04/정희수)
주생활 양식	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트 거주자의 주생활양식 유형과 공간대응관계 고찰을 통한 새로운 평면 형식의 제안('99/정혜원) · 대도시 가족의 주거생활양식에 관한 연구('00/이연복,홍형욱) · 공동주택 거주자의 주생활양식 유형화에 관한 연구('98/김미희,이유미) · 주생활양식 유형과 거주지역의 상관성에 관한 연구('03/이미연)

Ⅲ. 住居要因에 따른 住生活 變化比較

1. 住居形態別 住居環境 및 家口所得 關係 分析

1) IMF 前後 住居形態別 주택관련 특성 변화

IMF 이후 住居形態別 주택소유형태 변화를 비교한 바, 단독주택의 경우 자가(2.4%), 기타(2.0%)는 증가하였고 전세(△4.0%)와 월세(△0.5%)는 감소하였으며, 아파트의 경우 자가(0.1%), 아파트(0.4%), 월세(1.0%)는 증가하였고 기타(△1.0%)는 감소하였으며, 다세대(연립)의 경우 자가(△2.5%), 전세(△0.2%)는 감소하였고 월세(1.5%), 기타(1.2%)는 증가하였다. 비주거용 건물(기타)인 경우 자가(13.4%)는 대폭 증가하였고, 반면 전세(△2.4%), 월세(△10.5%), 기타(△0.4%)는 감소하였다.

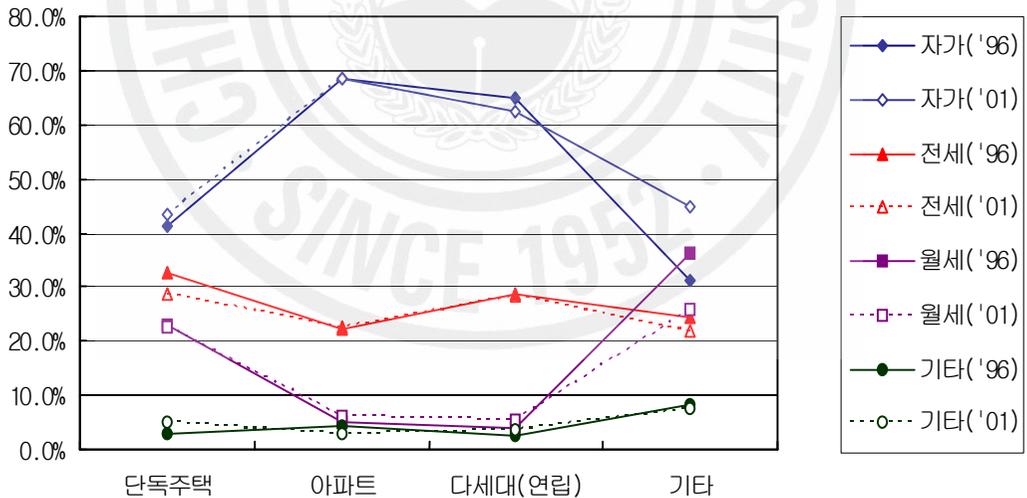


fig 2. 住居形態와 주택소유형태 교차표(1996년/2001년)

* 1996년 : $X^2=4582.269a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:48,580)

** 2001년 : $X^2=1859.109a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:23,720)

IMF이후 주거형태별 전용면적의 변화를 보면, 단독주택의 경우 10평이하($\Delta 10.9\%$)는 대폭 감소한 반면 20평이하(3.8%), 30평이하(5.9%), 40평이하(0.6%), 40평이상(0.6%)은 증가하였으며, 아파트는 20평이하($\Delta 6.1\%$), 40평이상($\Delta 1.5\%$) 감소하였고 10평이하(1.8%), 30평이하(3.4%), 40평이하(2.3%)은 증가하였으며, 다세대(연립)의 경우 20평이하($\Delta 3.2\%$)는 감소하였고 30평이하(1.6%), 40평이하(1.5%)는 증가하였으나 10평이하와 40평이상은 변동이 없었으며, 기타 비주거용 건물에서는 10평이하($\Delta 22.6\%$)는 대폭 감소한 반면 20평이하(5.3%), 30평이하(10.8%), 40평이하(4.1%), 40평이상(2.2%)은 증가하였다.

주거형태의 대다수를 차지하는 아파트와 다세대(연립)의 경우, 전용면적 20평이상 40평이하의 비율이 2%~3% 증가하는 변화를 보였으며, 단독주택과 기타 비주거용 건물에 대한 전용면적 10평이하는 10%~20%로 대폭 감소되었으며, 20평이상의 비율은 5%~10%로 전반적으로 증가된 것으로 나타났다.

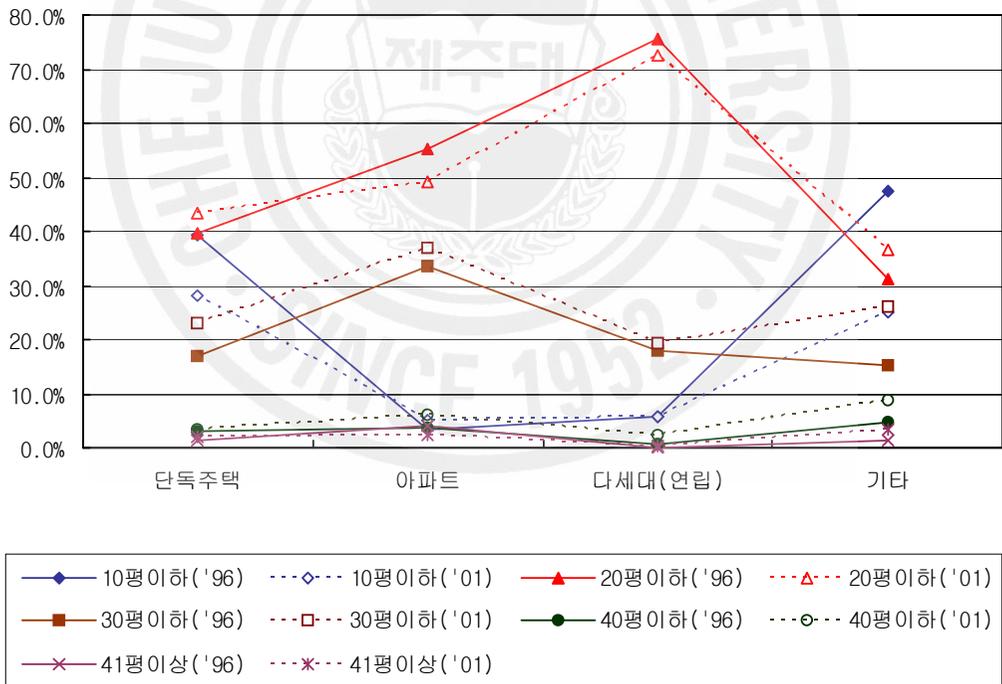


fig3. 주거형태와 전용면적 교차표(1996년/2001년)

* 1996년 : $X^2=8177.307a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:48,580)

** 2001년 : $X^2=2726.200a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:23,720)

상기의 결과를 볼 때, IMF 경제적 여파에도 불구하고 주택소유형태의 변화가 미비한 것은 부동산 가격의 안정으로 볼 수 있는데, 이와 같은 부동산 가격의 안정은 단순히 경기침체에 따른 가격의 안정이 아니라 시장의 구조적 성격 변화에 따른 하나의 추세로 여겨진다.⁸⁾

아울러, 전용면적의 증가는 IMF 이후 10평 이하의 국민임대주택 등 저소득층을 위한 작은 평형의 공급보다는 중산층 이상을 대상으로 한 경제성이 높은 전용면적 20평 이상 40평 이하의 공급 증가로 기인한 것으로 볼 수 있는데, 이는 1999년 이후 부동산 안정화와 경기 활성화 측면에서 서민 주거 안정을 위한 각종 규제들을 완화하는 정부의 정책에 기인한 것으로 판단된다. 예를 들면, 서민용 주택공급을 위하여 취해져왔던 평형별 주택 공급비율에 대한 제한을 완화하거나 폐지하였으며, 재건축조합 및 민간택지에 대해서는 공급적용비율이 완전 폐지되었고, 재개발조합의 경우에도 중대형평형의 비율을 상향조정하고 직장·지역조합은 100% 25.7평으로 공급을 가능하도록 하였다.⁹⁾

2) IMF 전후 주거형태별 소득관련 특성 변화

IMF이후 주거형태별 가구연간총소득의 변화를 비교하면, 단독주택의 경우 1천만원 이하(4.6%)와 3천만원초과(3.1%) 가구는 증가한 반면 1천만원~3천만원이하 가구는 (Δ 7.7%) 감소하였으며, 아파트의 경우 1천만원이하(2.1%)와 3천만원초과(10.2%) 가구는 증가하였고 1천만원~3천만원이하 가구는 (Δ 12.8%) 감소하였으며, 다세대(연립)의 경우 1천만원이하(4.2%)와 3천만원초과(4.6%) 가구는 증가하였고 1천만원~3천만원이하 가구는 (Δ 8.5%) 감소하였으며, 기타 비주거용 건물에서는 1천만원이하(1.6%)와 3천만원초과(7.5%) 가구는 증가하였고 1천만원~3천만원이하 가구는 (Δ 9.3%) 감소하였다.

IMF이후 가구연간총소득 1천만원이하의 가구는 1%~3%, 3천만원을 초과하는 가구는 1.2%~ 6.2%로 증가한 반면, 1천만원~3천만원 내외의 가구는 7.7%~12.8% 정도 감소한 것으로 나타났다.

8) 정희남, 2000. 「21세기 부동산 시장의 메가트렌드와 부동산 정책」. 감정평가논집, 제10호

9) 임석희, 2004. 「IMF 경제위기 이후 대구지역의 전·월세 동향과 서민주거실태」. 부동산학연구 제8집 제2호

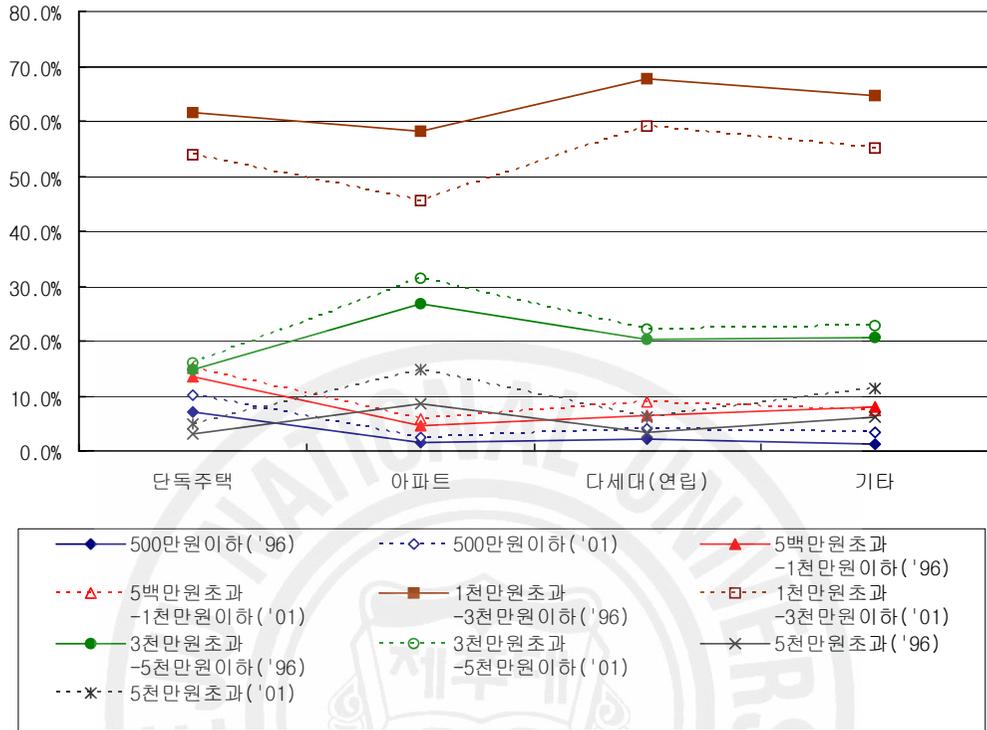


fig 4. 주거형태와 가구연간총소득 교차표 (1996년/2001)

*1996년 : $X^2=2711.850a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:48,580)

**2001년 : $X^2=2063.638a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:23,720)

IMF이후 주거형태별 가구부채총잔액의 변화를 비교하면, 단독주택의 경우 부채없음(16.0%)과 1천만원~5천만원초과(3.2%)는 증가하였고 1천만원이하(19.2%)는 감소하였으며, 아파트의 경우 부채없음(20.8%)과 1천만원~5천만원초과(3.6%)는 증가하였고 1천만원이하(25.5%)는 감소하였으며, 다세대(연립)의 경우 부채없음(14.6%)과 1천만원~5천만원초과(2.2%)는 증가하였고 1천만원이하(16.8%)는 감소하였으며, 기타 비주거용 건물에서는 부채없음(10.7%)과 1천만원~5천만원초과(9.2%)는 증가하였고 1천만원이하(19.9%)는 감소하였다.

IMF 이후 부채가 없는 가구는 주거형태별로 10.7% ~ 20.8%로 증가하였고, 1천만원 이하의 부채를 갖는 가구는 16.8%~25.5% 정도 감소하였으며, 1천만원을 초과하는 부채가구는 2.1%~9.2% 정도 증가한 것으로 나타났다.

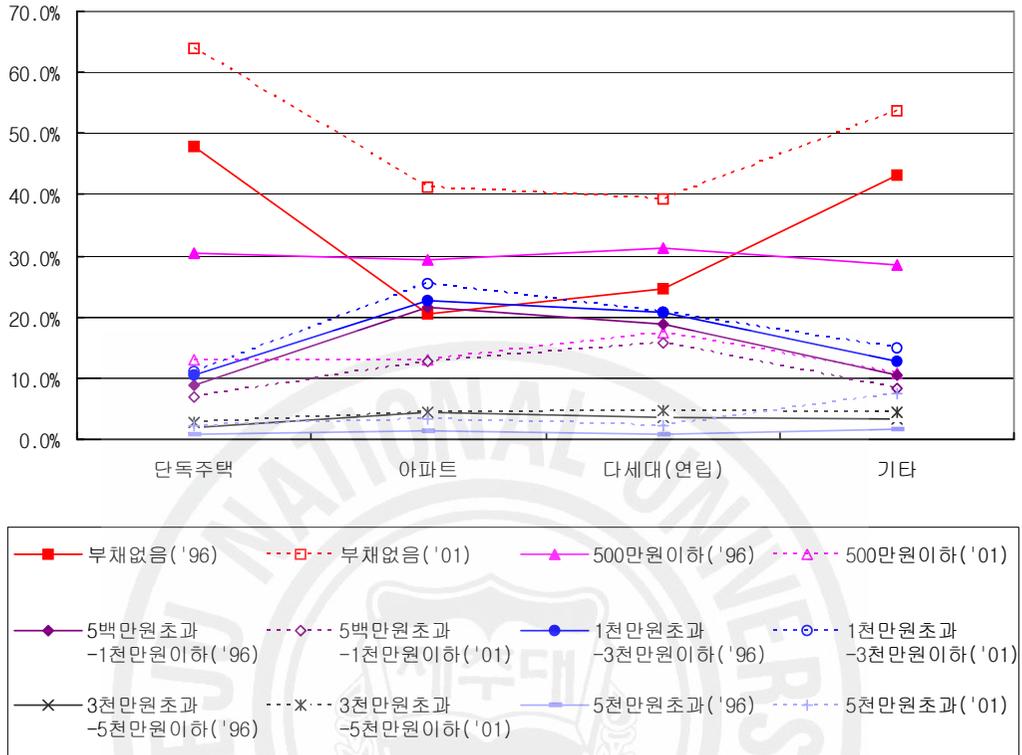


fig 5. 주거형태와 가구부채총잔액 교차표 (1996년/2001년)

*1996년 : $X^2=4364.674a$, $df=15$, $P<0.000$ (N:48,580)

**2001년 : $X^2=1614.379a$, $df=15$, $P<0.000$ (N:23720)

상기의 결과를 분석해 볼 때, IMF이후 주거형태별 소득관련 변화는 뚜렷하게 보이는 데 고소득 가구의 증가 추이는 아파트와 다세대(연립)의 경우가 많고, 저소득 가구의 증가는 단독주택과 기타 비거용 건물에 많이 나타났다. 소득 수준의 차이로는 연간소득 3천만원 내외의 서민층과 중산층은 대폭 감소한 반면, 연간소득 3천만원을 초과하는 고소득 가구 수와 500만원이하의 저소득 가구 수는 증가하였다. 이는 중산층의 붕괴와 사회의 양극화가 심화되고 있음을 보여 준다. 특히 주거형태의 대부분을 차지하는 아파트와 다세대(연립)의 경우 그 현상은 심화하고 있음을 알 수 있다.

이와 같은 양극화는 IMF 이후 고금리와 부동산 폭락 등이 중산층의 몰락을 가속화한 주요원인으로 보이며, 반면 여유 있는 부유층에게는 재산증식의 기회로 작용하

었다. NEWS+(98년 8월 27일자)에서는 중산층 직장인의 75.8%가 소득과 자산이 동시에 감소하는 ‘쌍둥이 디플레이션’을 겪고 있는 반면 재산 상위 20%는 이자소득 증가 등으로 3.4%의 소득증가를 기록한 것으로 나타났다고 밝혔다.¹⁰⁾

2. 年 齡 別 住 居 環 境 및 家 口 所 得 關 係 分 析

연령별 단계마다의 다양한 주거 요구에서도 공통적인 주요구들이 있다. 즉 연령별 생활주기가 바뀔에 따라 생활환경에 따른 주거 욕구가 달라지기 때문에 일정한 가족 구성원이 시간적 경과에 의한 가족 구성원의 수, 가족생활주기 단계의 변화 양상에 따라 다양하게 나타난다.

따라서, 본 장에서는 주택수요계층의 단계별 주거 욕구를 분류하기 위해 김태일(2000)¹¹⁾ 연구의 연령별 주택수요계층을 기준으로 1996년과 2001년의 원자료를 가구별 연령대로 구분한 후, IMF 전후의 연령별 주택점유형태 및 경제소득 관계 등에 대한 변화를 알아보고 각각의 연령대별 특징을 살펴보도록 하겠다.

Table 6. 연령별 주택수요계층 분류표

	단 계 구 분	연 령	분 류 기 준
주 택 수 요 계 층	독신용 임대수요층	20~24세	1~2인 가구(독신 및 가족 형성기)
	세대용 임대수요층	25~34세	3~4인 가구(자녀 출산 및 양육기)
	전기(前期)자기집수요층	35~49세	5인내외 가구(자녀 교육기)
	후기(後期)자기집수요층	50~64세	3~5인 가구(자녀 성년 및 결혼기)
	고령자용 주택수요층	65세 이상	1~2인 가구(노년기)

10) 유현정, 윤원아, 홍기남. 2000. 「IMF와 가정경제생활 - 그 현상과 문제」. 성균관대학교 생활과학부

11) 김태일.2000. 「인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구」 - 1985년과 1995년 인구·주택 총 조사자료를 중심으로-. 「한국노년학」 20권3호.2000. p48

1) IMF 전후 주택관련 특성 변화

IMF 이후 연령별 주거형태 변화를 비교한 바, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 아파트(0.3%), 기타(1.8%)는 증가하였고 단독주택(Δ 0.5%)와 기타(Δ 0.8%)는 감소하였으며, 「세대용 임대수요층(25-34세)」의 경우 아파트(7.9%), 다세대·연립(2.4%)는 증가하였고 단독주택(Δ 8.8%), 기타(Δ 1.4%)는 감소하였으며, 「전기(前期) 자기집수요층(35-49세)」의 경우 아파트(11.8%), 다세대·연립(2.6%)은 증가하였으며, 단독주택(Δ 13.3%), 기타(Δ 1.0%)는 감소하였다.

「후기(後期) 자기집수요층(50-64세)」의 경우 아파트(7.3%), 다세대·연립(1.5%), 기타(0.6%)는 증가한 반면, 단독주택(Δ 9.4%)은 감소하였으며, 「고령자용 주택수요층」의 경우 아파트(5.1%), 다세대·연립(3.4%), 기타(1.3%)는 증가하였으며, 단독주택(Δ 9.8%) 감소하였다.

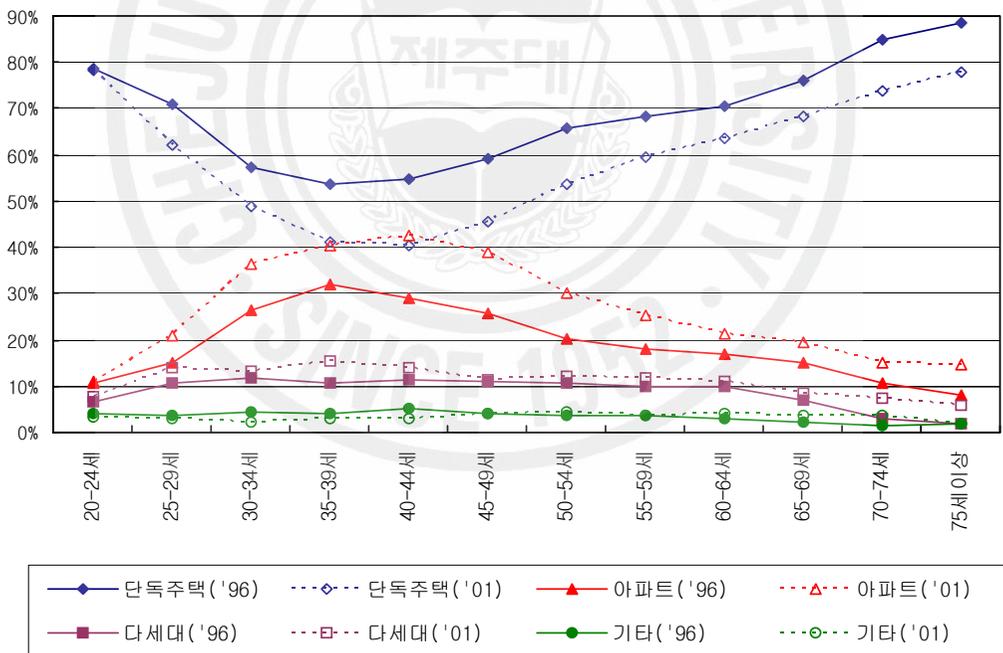


fig 6. 가구주 연령과 주거형태 비교표(1996년/2001년)

*1996년 : $X^2=1872.764a$, $df=33$, $P<0.000$ (N:48,360)

**2001년 : $X^2=1439.524a$, $df=33$, $P<0.000$ (N:23,593)

IMF 이후 주택수요계층별 주거형태를 살펴보면 전체적으로 단독주택에 거주하는 가구수는 평균 $\Delta 8.4\%$ 로 대폭 감소한 반면, 아파트는 평균 6.5%, 다세대·연립 평균 2.2%로 증가한 것으로 나타났다. 아파트 및 다세대(연립)의 증가는 IMF 이후 라이프스타일(Life-style)의 변화로 주거생활과 식생활 등에서의 시간절약과 시공간적인 편리함, 쾌적성 등을 지향하며, 편의시설과 다목적성을 갖춘 주거형태를 선호하는 경향과 자산의 증식을 위한 투자대상으로 인식된 것으로 보인다.¹²⁾

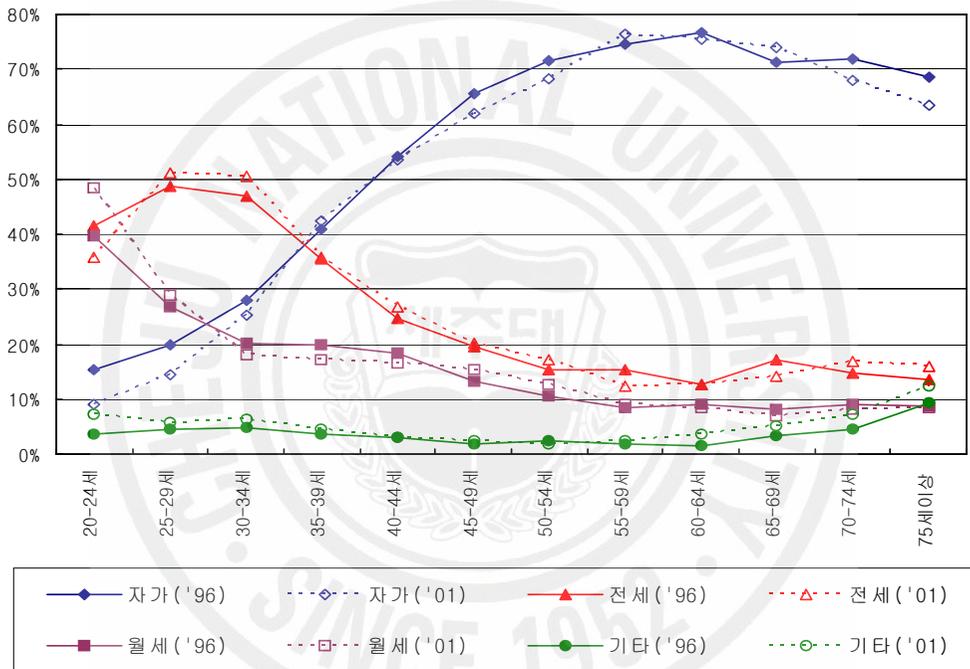


fig 7. 가구주 연령과 주택소유형태 비교표(1996년/2001년)

*1996년 : $X^2=8497.517a$, $df=33$, $P<0.000$ (N:48,360)

**2001년 : $X^2=4141.933a$, $df=33$, $P<0.000$ (N:23,593)

IMF 이후 연령별 주택소유형태 변화를 비교한 바, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 월세(8.7%), 기타(3.5%)는 증가하였고 자가($\Delta 6.2\%$)와 전세($\Delta 5.8\%$)는 감소하였으며, 「세대용 임대수요층(25-34세)」의 경우 전세(3.0%), 기타(1.2%)는 증

12) 김훈, 2002. 「주택소비자의 라이프스타일에 관한 탐색적 연구 - 주거형태별 비교」. 부동산학연구 제11집 제2호

가하였고 자가(△4.2%), 월세(△0.1%)는 감소하였으며, 「전기(前期) 자기집수요층(35-49세)」의 경우 전세(1.1%), 기타(0.4%)증가하였으며, 자가(△0.9%), 월세(△0.9%)는 감소하였으며, 「후기(後期) 자기집수요층(50-64세)」의 경우 월세(0.6%), 기타(0.7%)는 증가한 반면, 자가(△1.0%), 전세(△0.4%)는 감소하였으며, 「고령자용 주택수요층」의 경우 전세(0.4%), 기타(2.5%)는 증가하였으며, 자가(△2.1%), 월세(△0.8%)는 감소하였다.

IMF 이후 주택수요계층별 주택소유형태를 살펴보면 전체적으로 자가인 경우 평균 △2.9%로 대폭 감소한 반면, 전세 및 월세의 비중이 다소 증가하였는데 이는 IMF 이후 주택가격이 상승하면서 자가에서 전세, 전세에서 월세로의 하향이전 된 것으로 분석된다. 아울러, 기타 부분이 평균 1.7%로 증가한 것은 IMF 이후 다양한 금융기법이 도입되면서 주택소유형태가 다각화되고 있음을 알 수 있다.

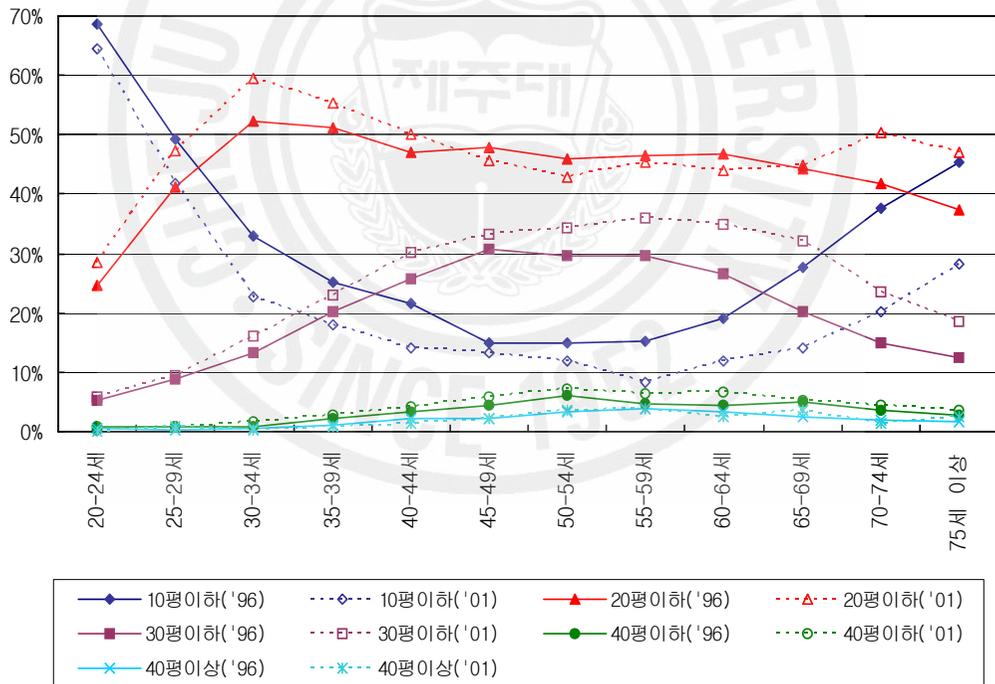


fig 8. 가구주 연령과 전용면적 비교표 (1996년/2001년)

*1996년 : X²=5775.523a, df=44, P<0.000 (N:48,360)

**2001년 : X²=2535.060a, df=44, P<0.000 (N:23,593)

IMF 이후 연령별 전용면적 변화를 비교한 바, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 20평이하(4.1%), 30평이하(0.5%)는 증가하였고 10평이하(Δ 4.3%), 40평이하(Δ 0.7%), 40평이상(Δ 0.5%)는 감소하였으며, 「세대용 임대수요층(25-34세)」의 경우 20평이하(6.7%), 30평이하(1.6%), 40평이하(0.5%)는 증가하였고 10평이하(Δ 8.9%)는 감소하였으며, 「전기(前期) 자기집수요층(35-49세)」의 경우 20평이하(1.6%), 30평이하(3.3%), 40평이하(0.9%)는 증가하였으며, 10평이하(Δ 5.4%)는 감소하였으며, 「후기(後期) 자기집수요층(50-64세)」의 경우 30평이하(6.4%), 40이하(1.7%)는 증가하였고, 10평이하(Δ 5.8%), 20평이하(Δ 2.3%)는 감소하였으며, 「고령자용 주택수요층」의 경우 20평이하(6.2%), 30평이하(9.0%), 40평이하(0.6%)는 증가하였으며, 10평이하(Δ 16.1%)로 큰 폭으로 감소하였다.

IMF 이후 주택수요계층별 전용면적에 대해 전반적으로 살펴보면 10평이하인 경우 평균 Δ 8.1%로 큰폭으로 감소한 반면, 20평이하(3.3%) 및 30평이하(4.2%)의 비중이 증가하였다. 이는 IMF 이후 주택수요계층의 주거수준이 높아지면서 기존의 공공주도의 주택공급정책이 민간이 주도하는 시장경제원리로 전환되어가는 과정에서 주택수요계층의 주거요구와 부합하여 일정 수익성을 확보 할 수 있는 주거 면적으로 공급한 것으로 분석된다.¹³⁾

2) IMF 전후 소득관련 특성 변화

IMF 이후 연령별 가구연간소득 변화를 비교한 바, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 5백만원(2.6%), 1천초과~3천이하(3.1%), 3천초과~5천이하(2.9%)는 증가하였고 5백초과~1천이하(Δ 9.2%)는 감소하였으며, 「세대용 임대수요층(25-34세)」의 경우 5백이하(1.2%), 3천초과(2.9%), 5천만원초과(2.4%)는 증가하였고 1천초과~3천이하(Δ 7.3%)는 감소하였으며, 「전기(前期) 자기집수요층(35-49세)」의 경우 5백초과~1천이하(1.1%), 3천초과~5천이하(3.7%), 5천만원초과(4.8%)는 증가하였으며, 1천초과~3천이하(Δ 10.4%)는 감소하였으며, 「후기(後期) 자기집수요층(50-64세)」의 경우 3천초과~5천이하(2.2%), 5천만원초과(3.9%)는 증가하였고, 5백초과~1천이하(Δ 2.3%), 1천

13) 임석희, 2004. 「IMF 경제위기 이후 대구지역의 전·월세 동향과 서민주거실태」. 부동산학연구 제8집 제2호

초과~3천이하($\Delta 3.7\%$)는 감소하였으며, 「고령자용 주택수요층」의 경우 1천초과~3천이하(8.6%), 3천초과~5천이하(3.0%)는 증가하였으며, 5백만원이하($\Delta 13.1\%$)로 큰 폭으로 감소하였다.

IMF 이후 연령별 가구연간소득을 전반적으로 살펴보면 5백만원이하($\Delta 1.7\%$), 5백만원초과~1천이하($\Delta 1.8\%$), 1천초과~3천이하($\Delta 1.9\%$)는 줄어든 반면, 3천초과~5천이하(2.9%), 5천초과(2.5%)는 증가한 것으로 나타났다. 이는 IMF 이후 경제 여건이 점차 나아져 가구소득이 전반적으로 증가한 것을 알 수 있다.

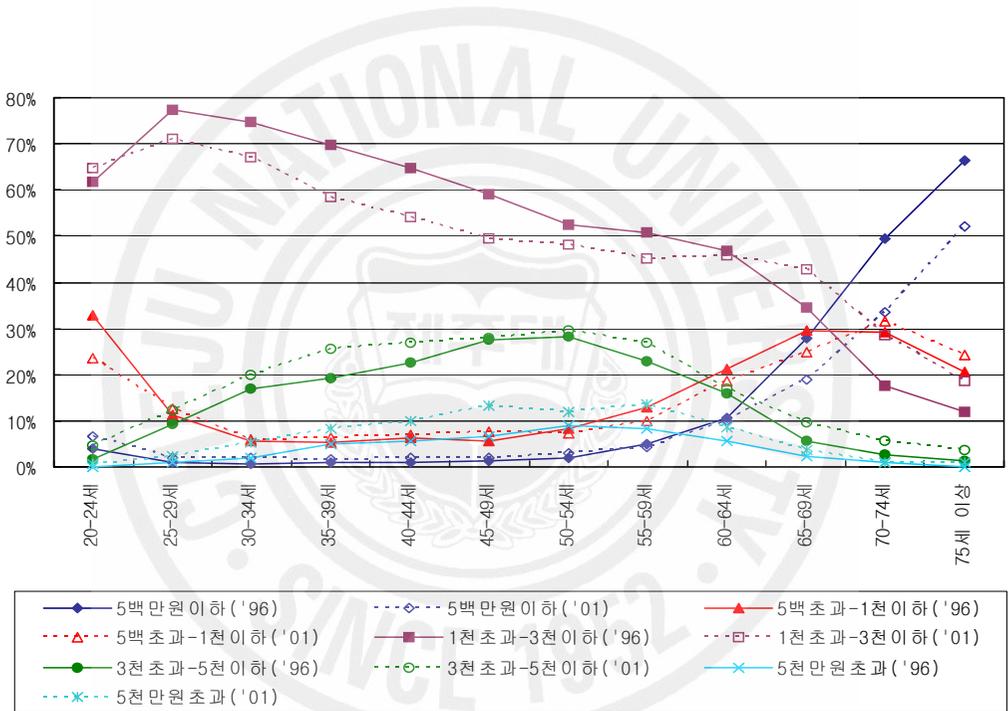


fig 9. 가구주 연령과 가구연간소득 비교표 (1996년/2001년)

* 1996년 : $X^2=20335.676a$, $df=44$, $P<0.000$ (N:48,360)

**2001년 : $X^2=7223.934a$, $df=44$, $P<0.000$ (N:23,593)

IMF 이후 연령별 가구부채총잔액 변화를 비교한 바, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 부채없음(28.5%), 1천초과~3천이하(2.2%)는 증가하였고 5백만원이하($\Delta 29.0\%$), 5백만원 초과~1천이하($\Delta 1.8\%$)는 감소하였으며, 「세대용 임대수요층(25-34세)」의 경우 부채없음(22.5%)는 증가하였고 5백만원이하($\Delta 18.4\%$), 5백만원 초과~1천이하($\Delta 3.6\%$)

는 감소하였으며, 「전기(前期) 자기집수요층(35-49세)」의 경우 부채없음(9.8%), 1천 초과~3천이하(4.7%), 3천초과~5천이하(1.4%), 5천만원초과(2.7%)는 증가하였으며, 5백만원이하(△14.4%)는 감소하였으며, 「후기(後期) 자기집수요층(50-64세)」의 경우 부채없음(11.8%), 1천초과~3천이하(2.2%), 3천초과~5천이하(1.5%), 5천만원초과(1.6%)는 증가하였고, 5백만원이하(△16.1%)는 감소하였으며, 「고령자용 주택수요층」의 경우 부채없음(3.7%), 5백초과~1천이하(2.1%), 1천초과~3천이하(2.4%), 3천초과~5천이하(1.0%), 5천만원초과(1.2%)는 증가하였으며, 5백만원이하(△10.2%)로 큰 폭으로 감소하였다.

IMF 이후 연령별 가구부채총잔액을 전반적으로 살펴보면 부채없음(15.2%)이 큰 폭으로 증가되었다. 이는 소비 위축으로 인한 가구별 재정상태가 안정되었음을 알 수 있으나, 물가상승으로 인한 주택 및 택지구입에 따른 부담이 높아져 1천만원이상의 부채는 증가한 것으로 예측된다.

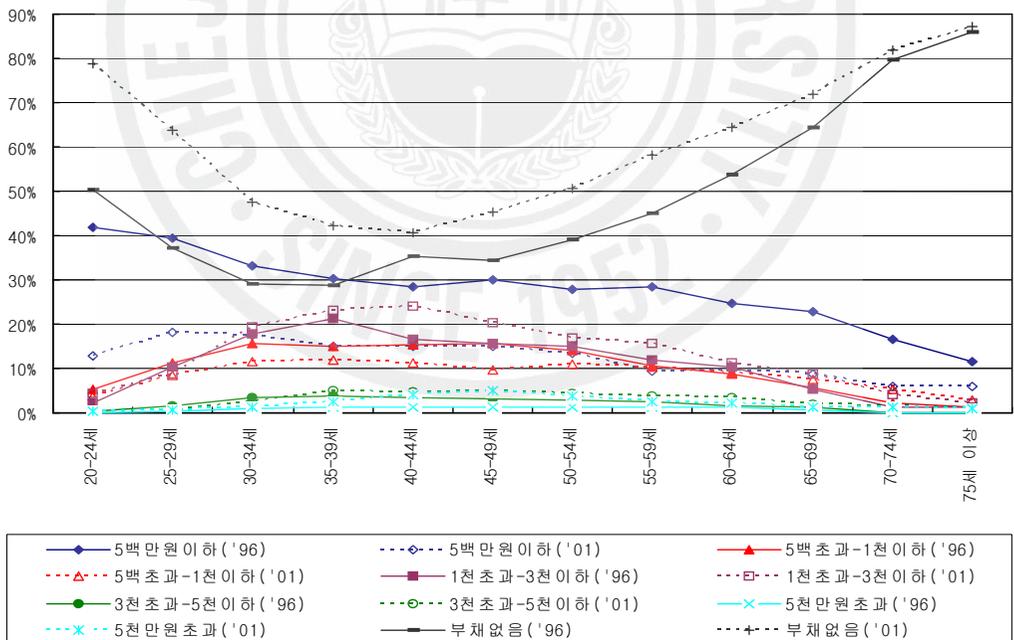


fig 10. 가구주 연령과 가구부채총잔액 비교표(1996년/2001년)

*1996년 : $X^2=4117.778a$, $df=55$, $P<0.000$ (N:48,360)

**2001년 : $X^2=2023.304a$, $df=55$, $P<0.000$ (N:23,593)

3. 住宅所有-住居形態에 따른 住居環境 및 家口所得 關係 分析

본 장에서는 주택소유형태와 주거형태를 중심으로 거주형태를 그룹화하여 주거환경과 가구소득과의 연관성을 비교하여 보았다. IMF 이후 단독주택에 대한 소유형태는 전반적으로 감소하였으며, 특히 「단독-전세」의 비율이 대폭 감소하였다. 그리고 아파트와 다세대에 소유형태는 전반적으로 증가 추세를 보이고 있으면서, 「아파트-자가」와 「다세대-자가」의 비율이 높게 나타났다. 이는 앞장에서도 거론한 바와 같이 IMF 이후 경제적 가치상승과 편리함으로 인해 단독주택보다는 아파트와 다세대주택에 대한 선호도가 높아졌음을 알 수 있다.

Table 7. IMF 이후 주거형태/소유형태 변화

*1996년 : N=45,188, 2001년 : N=21,985

주거형태	소유형태	1996년	2001년	증 감
단 독	자 가	27.7%	24.8%	△2.9%
	전 세	22.1%	16.4%	△5.7%
	월 세	15.7%	12.9%	△2.8%
아파트	자 가	17.0%	23.5%	6.5%
	전 세	5.5%	7.8%	2.3%
	월 세	1.2%	2.1%	0.9%
다세대(연립)	자 가	7.1%	8.2%	1.1%
	전 세	3.2%	3.7%	0.5%
	월 세	0.4%	0.7%	0.3%

IMF 이후 주거형태-소유형태에 따른 전용면적의 변화를 보면, 단독주택의 경우 전반적으로 전용면적이 증가추이를 보이고 있는데 「단독-자가」는 평균 1.81평, 「단독-전세」는 평균 2.21평, 「단독-월세」는 평균 1.76평이 증가하였다. 아파트의 경우 「아파트-자가」는 평균 0.69평, 「아파트-전세」는 평균 1.01평이 증가한 반면 「아파트-월세」는 평균 3.43평이 대폭 감소하였다. 다세대(연립)의 경우 「다세대-자

가」는 평균 0.37평, 「다세대-전세」는 평균 0.51평이 증가한 반면 「다세대-월세」는 1.1평이 감소하였다. 「아파트-월세」와 「다세대-월세」의 전용면적 감소는 IMF 이후 저소득층의 증가에 따른 소형 임대주택 수요와 연관성이 있는 것으로 판단된다.

Table 8. IMF 전후 주거형태/소유형태에 따른 전용면적 변화

1996년 : N=45,188 / 2001년 : N=21,985

주거형태	소유형태	빈 도	전 용 면 적 (단위:평)		
			1996년	2001년	증 감
단 독	자 가	평 균	20.99	22.80	1.81
		중위수	20.00	21.00	1.00
	전 세	평 균	12.13	14.34	2.21
		중위수	11.00	14.00	3.00
	월 세	평 균	8.17	9.93	1.76
		중위수	7.00	9.00	2.00
아파트	자 가	평 균	21.84	22.53	0.69
		중위수	20.00	22.00	2.00
	전 세	평 균	18.45	19.46	1.01
		중위수	17.00	18.00	1.00
	월 세	평 균	15.55	12.12	▽3.43
		중위수	15.00	10.00	▽5.00
다세대 (연립)	자 가	평 균	18.05	18.42	0.37
		중위수	18.00	18.00	0.00
	전 세	평 균	16.43	16.94	0.51
		중위수	17.00	17.00	0.00
	월 세	평 균	13.90	12.80	▽1.1
		중위수	13.00	13.00	0.00

전반적인 '주거형태-소유형태'와 소득수준의 관계를 분석한 결과, 소득수준이 높을 수록 주거형태는 아파트, 다세대(연립), 단독주택 순으로 나타났으며, 소유형태는 자가, 전세, 월세 순으로 조사되었다.

또한 IMF 전후 주거형태-소유형태에 따른 소득수준(가구연간총소득)의 변화를 보면, 단독주택의 경우 「단독-자가」는 평균 2,223천원, 「단독-전세」는 평균 1,017천

원이 증가한 반면, 「단독-월세」는 평균 523천원 감소하였다. 아파트의 경우 「아파트-자가」는 평균 5,970천원, 「아파트-전세」는 평균 3,232천원 증가하였으나, 「아파트-월세」는 평균 3,927천원 감소하였다. 다세대의 경우 「다세대-자가」는 평균 1,458천원, 「다세대-전세」는 평균 2,391천원 증가한 반면, 「다세대-월세」는 4,309천원 대폭 감소하였다. 소유형태가 ‘월세’인 가구연간소득이 대폭 감소한 것은 IMF 이후 가구별 소득 격차가 높아졌음을 알 수 있다.

Table 9. IMF 전후 주거형태/소유형태에 따른 가구연간총소득 변화

1996년 : N=45,188 / 2001년 : N=21,985

주거형태	소유형태	빈도	가구연간총소득 (단위:천원)		
			1996년	2001년	증 감
단독	자가	평균	23,566.29	25,790.20	2,223.91
		중위수	21,000.00	21,230.00	230.00
	전세	평균	19,583.89	20,601.80	1,017.91
		중위수	18,000.00	18,000.00	0
	월세	평균	16,832.61	16,309.30	▽523.31
		중위수	15,068.00	14,000.00	▽1,068
아파트	자가	평균	30,607.07	36,577.20	5,970.13
		중위수	26,098.00	30,300.00	4,202.00
	전세	평균	28,119.35	31,352.30	3,232.95
		중위수	24,771.00	26,900.00	2,129.00
	월세	평균	22,501.06	18,563.80	▽3,927.26
		중위수	21,015.00	15,590.00	▽5,425.00
다세대 (연립)	자가	평균	25,690.39	27,148.60	1,458.21
		중위수	23,660.00	23,410.00	▽250.00
	전세	평균	22,328.19	24,720.00	2,391.81
		중위수	21,000.00	21,500.00	500.00
	월세	평균	23,047.84	18,738.40	▽4,309.44
		중위수	22,220.00	15,950.00	▽6,270

부채(가구부채총잔액)와 전반적인 '주거형태-소유형태'의 관계를 보면, 부채가 높을수록 주거형태는 아파트, 다세대(연립), 단독주택 순으로 나타났으며, 소유형태는 자가, 전세, 월세 순으로 조사되었다. 이는 소득수준의 분석 결과와 일치하는 것으로 볼 때, 부채 규모는 주택 구입과 연관성이 있음을 알 수 있다.

Table 10. IMF 전후 주거형태/소유형태에 따른 가구부채총잔액 변화

1996년 : N=45,188 / 2001년 : N=21,985

주거형태	소유형태	빈도	가구부채총잔액 (단위:천원)		
			1996년	2001년	증 감
단독	자가	평균	5,062.89	8,389.10	3,326.21
		중위수	0.00	0.00	0.00
	전세	평균	4,360.88	4,822.40	461.52
		중위수	300.00	0.00	▽300.00
	월세	평균	3,043.56	5,173.90	2,130.34
		중위수	100.00	0.00	▽100.00
아파트	자가	평균	9,847.93	12,108.00	2,260.07
		중위수	5,900.00	650.00	▽5,250
	전세	평균	8,073.96	7,900.10	▽173.86
		중위수	2,800.00	0.00	▽2,800.00
	월세	평균	3,912.11	6,271.90	2,359.79
		중위수	350.00	0.00	▽350.00
다세대 (연립)	자가	평균	8,337.72	11,280.80	2,943.08
		중위수	5,000.00	600.00	▽4,400.00
	전세	평균	6,292.40	6,504.70	212.30
		중위수	1,215.00	0.00	▽1,215.00
	월세	평균	4,537.67	8,615.90	4,078.23
		중위수	895.00	1.00	▽894.00

IMF 전후 주거형태-소유형태에 따른 부채(가구부채총잔액)의 변화를 보면, 단독주택의 경우 「단독-자가」는 평균 3,326천원, 「단독-전세」는 평균 461천원, 「단독-월세」는 평균 2,130천원 증가하였다. 아파트의 경우 「아파트-자가」는 평균 2,260

천원, 「아파트-월세」는 평균 2,359천원 증가한 반면, 「아파트-전세」는 평균 173천원이 감소하였다. 다세대(연립)의 경우 「다세대-자가」는 평균 2,943천원, 「단독-전세」는 평균 212천원 「단독-월세」는 평균 4,078천원 증가하였다. 부채는 전반적으로 증가하였으나, 특히 자가와 월세가 대폭 증가하였는데, 자가는 주택구입에 따른 부채의 증가로 예측되며, 월세는 IMF 이후 가구 소득의 감소와 연관성이 있을 것으로 판단된다.

IMF 전후 '주거형태-소유형태'에 대한 주거환경과 가구소득과의 연관성을 분석한 결과, 전용면적은 주거형태에 대한 소유형태가 자가, 전세일 경우 증가한 반면, 월세는 감소한 것으로 나타났으며, 가구소득은 주거형태에 대한 소유형태가 자가, 전세일 경우 증가한 반면 월세는 감소되었으며, 가구부채는 주거형태에 대한 소유형태가 전세일 경우 소폭 증가하거나 감소한 반면 자가, 월세는 대폭 증가한 것으로 조사되었다.

이처럼 주거형태에 대한 소유형태가 '월세'일 경우 전용면적이 줄어들고, 가구소득과 부채가 증가한 것을 볼 때 IMF 이후 저소득층에 대한 주거환경과 빈부의 격차가 확대되었음을 알 수 있다. 이에 저소득층에 대한 주거상황을 개선하기 위해서는 저소득층을 대상으로 운영되는 영구 임대주택의 규모나 시설 등에 대한 공급 확대와 다양한 주택정책을 실현되어야 할 것으로 판단된다.

또한 주택 소유에 대한 선호도가 높은 우리나라에서 IMF 이후 주택구입으로 인한 부채비율의 증가는 주택의 소유가 더욱 어려워지거나 혹은 불가능해 질지 모른다는 심리적 불안감으로 사회적 문제로 작용할 것이다.¹⁴⁾ 따라서 1가구 1주택을 표방한 그간의 주택보급 정책에 대한 보다 안정적인 정책 실현이 필요할 것으로 사료된다.

14) 대한주택공사 주택연구소. 1997. 「경제·사회 환경 변화가 주택소비, 주택점유형태 등에 미치는 영향에 대한 연구」

IV. 住居 選擇에 影響을 미치는 要因

1. 住宅所有形態의 選擇에 影響을 미치는 要因分析

Table 11. 주택소유형태의 선택에 대한 이항로지스틱 회귀분석 모형결과

년	도	1996년 원자료			2001년 원자료		
		자가	전세	월세	자가	전세	월세
상	수	-5.697**	2.456**	1.924**	-4.519**	1.980**	1.383**
가	구	0.401**	-0.148**	-0.298**	0.302**	-0.095**	-0.210
가	구	0.001	-0.006	-0.014	-0.180**	0.182**	0.059**
가	구	0.078**	-0.050**	-0.040**	0.079**	-0.050**	-0.043**
배	우	0.279**	-0.429**	-0.147**	-0.158**	-0.387**	0.228**
가	구	0.000**	0.000**	0.000**	0.000**	0.000**	0.000**
부	채	0.000**	0.000**	0.000**	0.000**	0.000**	0.000
분	류	72.0	70.0	82.5	72.6**	72.9**	84.4
분	석	48,580			22,192		
-2	Log-Likelihood	54954.806	55041.504	40629.399	23838.878	24137.863	16777.169
**	유의수준	P < 0.005			P < 0.005		

원자료 조사 대상가구 중 주택소유형태의 선택에 영향을 미치는 관련 변수는 선행된 안선진(2002)¹⁵⁾의 연구를 기준으로 하여 6개 항목으로 이항로지스틱 회귀분석을 한 바, IMF 이후 주택소유형태에 영향을 미치는 요소 중 가구원수의 영향은 다소 감소한 반면, 가구주성별 변수의 영향은 큰 폭으로 증가하였고, 가구원수가 많으면 많을수록, 가구주 연령이 높을수록 자가 주택의 소유형태를 갖는 것으로 나타난 반면, IMF 이후에는 가구주 성별이 남성일수록, 배우자가 없을수록 전세나 월세에 거주하는 비율이 높게 나타났다.

15) 안선진.2002. 「가구별 주생활 실태 및 지역별 특성에 관한 연구」 - 1996년 가구 소비실태조사 원자료 분석을 중심으로-. 제주대학교 건축공학과 석사논문. p34

이는 IMF 경제위기로 인해 여성의 적극적인 경제활동의 참여로 인해 남녀간의 역할담당기능이 재조정되어 여성과 남성의 역할이 변화되고 있음 알 수 있다. 따라서, 남성만이 생계유지자라는 관념을 가지고 남성만을 대상으로 실업대책을 세우고 여성을 생계보조자라는 차원에서 현재의 대책으로는 현실의 위기를 절대로 극복할 수 없음을 인식해야 할 것으로 보인다. 또한 성차별 없이 개인의 능력, 경험, 상황에 맞게 일자리 창출과 직업재훈련 프로그램을 마련이 필요할 것으로 사료된다.

아울러, IMF 경제위기는 가족관계에 있어 핵가족이외에도 독신가족, 노인단독가족, 편부, 편모가족, 재혼가족(계부, 계모가족), 자매가족, 입양가족, 소년,소녀가장가족, 독신모가족, 장애가족 등 그 역할기능이 더욱 분화 심화된 가족형태를 나타내고 있음 알 수 있다.¹⁶⁾

2. 所得과 住居關聯變數間的 相關關係 分析

IMF 이후 주거관련 변수의 변화를 알아보기 위해 선행되어 제시된 안선진(2001)의 주거관련 변수(주택소유형태, 전용면적, 사용방수, 가구연간총소득)를 기준으로 가구연간총소득이라는 변수의 통제 하에서 변수간의 상관관계 변화를 분석하였다.

Table 12. 1996년 편상관관계분석에 의한 가구연간총소득 통제 전 (오른쪽 회색바탕 부분)과 통제 후 (왼쪽 회색바탕부분) 비교 (P<0.05)

	주택소유형태	주거형태	전용면적	가구연간총소득
주택소유형태	-	-0.149**	-0.509**	-0.192**
주거형태	-0.126**	-	0.115**	0.139**
전용면적	-0.480**	0.068**	-	0.376**
가구연간총소득	-	-	-	-

16) 강문희, 1998. 「IMF 이후의 가족생활 형태의 변화」. 서울여자대학교 여성연구소. 여성연구논총 제 13호 P 5-32

가구연간총소득 통제전의 변수간 상관관계 변화를 분석한 바, IMF 전후에도 주택소유형태는 주택형태, 전용면적, 가구연간총소득에 대하여 음(-)의 상관관계를 가지고 있고 주거형태, 전용면적은 가구연간총소득에 대해 양(+)의 상관관계를 가지고 있는 것으로 나타났다. 이는 소득이 높을수록 주택소유형태의 자가 비율과 주거형태의 아파트 비율이 높고, 전용면적은 증가함을 알 수 있다.

가구연간총소득을 통제하여 변수간 상관관계를 변화를 보면, IMF 전후 전용면적과 주거형태는 주택소유형태에 대한 편상관계수 값은 감소하였다. 이는 가구연간총소득과 같은 경제적 변수가 주택소유 및 주거형태 등의 선택에 영향이 줄어들었다는 것을 알 수 있다.

Table 13. 2001년 편상관계분석에 의한 가구연간총소득 통제 후 (오른쪽 회색바탕 부분)과 통제 후 (왼쪽 회색바탕부분) 비교 (P<0.05)

	주택소유형태	주거형태	전용면적	가구연간총소득
주택소유형태	-	-0.176**	-0.488**	-0.162**
주거형태	-0.161**	-	0.101**	0.107**
전용면적	-0.467**	0.074**	-	0.287**
가구연간총소득	-	-	-	-

변수들 간의 상관관계를 전반적으로 살펴보면, IMF 이후 소득의 증대와 합리적인 소비를 지향하는 라이프스타일(Life style)의 변화에 따라 주택선택의 패턴은 소득에 상관 없이 기호에 의한 선택적 주거선택의 비중이 높아지고 있음을 알 수 있다.

3. 回歸分析을 利用한 住居形態 選擇 確率 變化豫測

IMF 이후 주거형태 선택에 영향을 미치는 가구특성요인을 알아보기 위하여 「주거형태」를 독립변수로 하여 가구에 관련된 항목과 주거에 관련된 항목, 그리고 가구소득에 관련된 항목 등 6개 변수를 가정하여 선형회귀분석을 실시하였다.

Table 14. 선형회귀분석의 비표준화계수와 표준화 계수

구 분	1996년		2001년	
	비표준화계수	표준화계수	비표준화계수	표준화계수
상수	**1.628		**2.242	
가구주 직업	**0.001	0.021	**0.001	-0.035
가구주 학력	**0.067	0.115	**0.058	0.094
가구주 연령	**0.004	-0.065	**0.004	-0.053
주택소유형태	**0.074	-0.165	**0.258	-0.234
전용면적	0.000	0.003	**0.004	-0.040
가구주연간총소득	**3.167E-06	0.067	**6.057E-06	0.025
** 유의수준	P < 0.005		P < 0.005	

주거형태 선택 확률에 영향을 주는 요인으로 주택소유 형태, 가구주 학력이 많은 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 특히 IMF 이후 주택소유 형태는 주거형태 선택에 많은 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 주택소유 형태가 자가일수록 주거형태는 아파트 및 다세대일 경우가 높고, 전세 또는 월세일수록 주거형태는 단독주택일 경우가 높음을 알 수 있다. 그 밖에 전용면적 및 가구주 연령, 가구주 직업 등은 주거형태 선택 확률에 큰 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

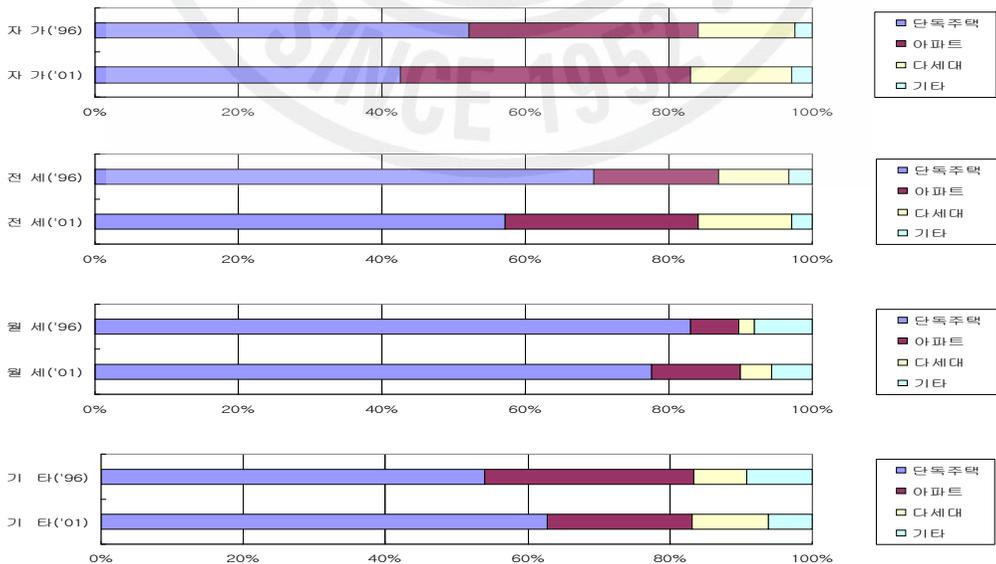
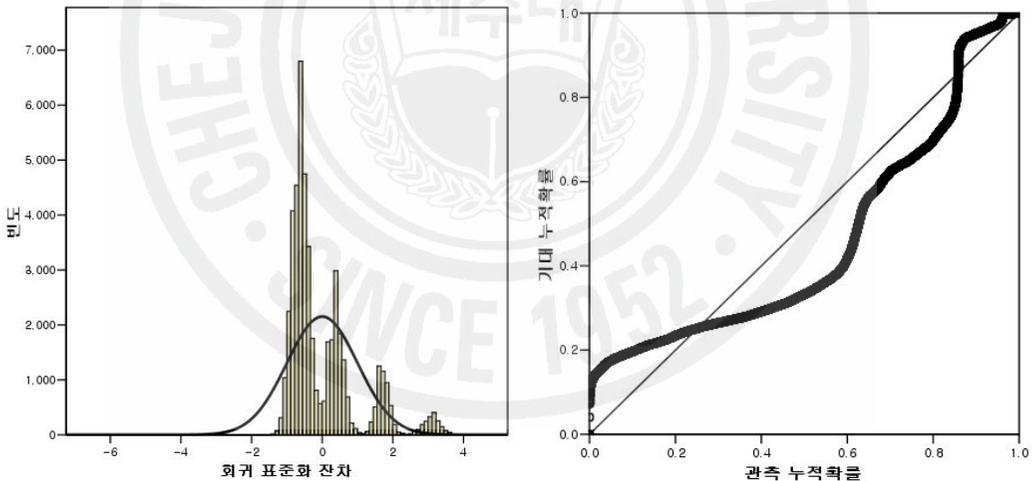


fig 11. 주거형태와 주택소유형태 비교표 (1996년/2001년)

*1996년 : $X^2=4582.269^a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:48,580)

**2001년 : $X^2=1859.109^a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:23,720)

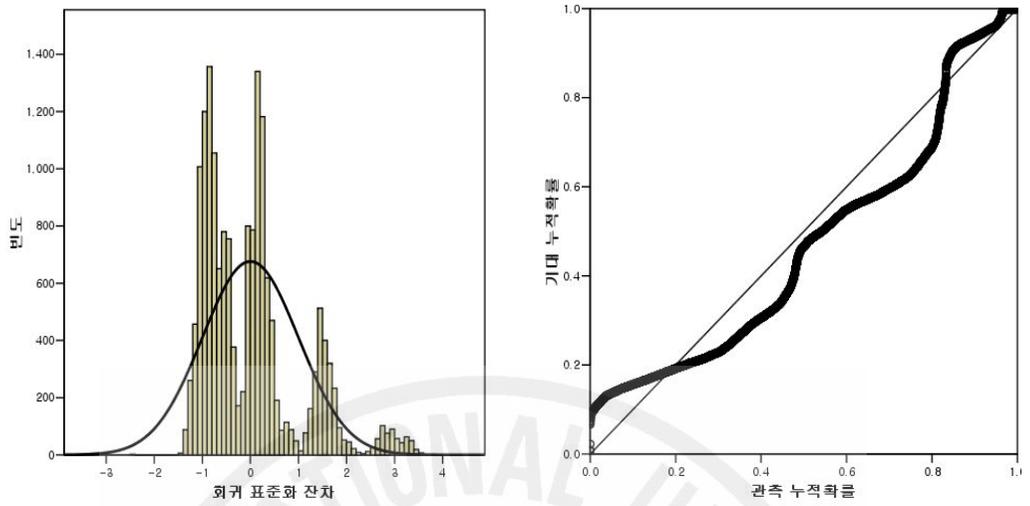
회귀방정식을 통해 얻을 수 있는 예측치들에 대한 타당성을 살펴보기 위해 회귀 표준화 잔차의 히스토그램¹⁷⁾과 P-P 도표¹⁸⁾를 확인한 바, 잔차의 기대분포와 관측분포의 산점도를 나타내는 정규분포선상의 표준화 잔차들이 집중되어 있는 것으로 나타나 예측정도가 높은 것으로 나타났다.



< 1996년 회귀 표준화 잔차의 히스토그램(왼쪽), 회귀 표준화 잔차의 P-P 도표(오른쪽) >

17) 표준화된 잔차의 히스토그램은 모형의 잘못된 설계, 동분산성 가정의 위배, 실제분석에 유용한 잔차수의 과소 등 다른 이유 때문에 정규분포가 아닐 수 있는데 이를 조사하기 위한 방법 중 하나임.

18) 잔차의 기대분포와 관측분포를 비교하는 또 다른 방법으로서 표준화된 잔차들에 대하여 두개의 누적분포(기대분포와 관측분포)를 점도표화하는 것으로서, 위의 분석결과는 정규분포선상에 표준화된 잔차들이 집중되어 있다고 볼 수 있으며 예측의 정도도 높다고 판단됨.



< 2001년 회귀 표준화 잔차의 히스토그램(왼쪽), 회귀 표준화 잔차의 P-P 도표(오른쪽) >

V. 因子得點關係分包로 본 地域別 特徵

1. 因子分析에 의한 因子抽出

1) 因子 抽出

IMF 이후 각 지역별 주거관련 변화를 살펴보기 위하여 각 지역의 주거관련 변수인 주택소유형태, 주거형태, 전용면적과 소득에 관련된 변수인 가구연간총소득 이외에 가구원수와 가구주연령 변수 등을 이용하여 인자분석을 실시하였고, 인자는 요인 추출방법으로 관측된 요인의 선형결합인 주성분분석(principal components analysis or component analysis)을 사용하였다.

2) 인자분석에 의한 인자 추출

Table 15. 인자분석에 의한 인자추출

구 분	인자1(주거규모)	인자2(거주인원수)
주택소유형태	-0.788	-0.255
주 거 형태	0.007	0.488
전 용 면 적	0.682	0.437
가구연간총소득	0.133	0.629
가 구 원 수	0.117	0.745
가 구 주 연 령	0.753	-0.443
기여도(누적치)	33.4%	55.4%

2001년	인자특점의 의미	
인자1(주거규모)	(큼) +	- (작음)
인자2(거주인원수)	(많음) +	- (적음)

위의 Table 16은 인자분석에 의해 추출된 인자를 나타내는 것으로 인자특점의 기여도가 높은 3개의 인자를 추출하였다. 인자분석을 통해 알 수 있듯이 인자1(주거규모)은 주택소유형태와 전용면적, 가구주의 연령에서 인자특점이 높아 주거규모와 관련성이 높은 인자로 규정할 수 있으며, 인자2(거주인원수)의 경우, 가구연간총소득과 가구원수의 인자특점이 높아 거주인원수에 해당되는 인자로 해석된다. 그리고 인자1과 인자2의 특점의 의미는 Table 16이 제시하는 것과 같다.

2. 地域別 特徵分析

본 장에서는 상기의 5.1장의 항목에서 추출한 인자인 주거규모(전용면적)과 거주인원수(가구연간 총소득·가구원수)의 두 가지 인자를 이용하여 IMF 이후의 지역별 인자특성의 분포를 분석하였다.

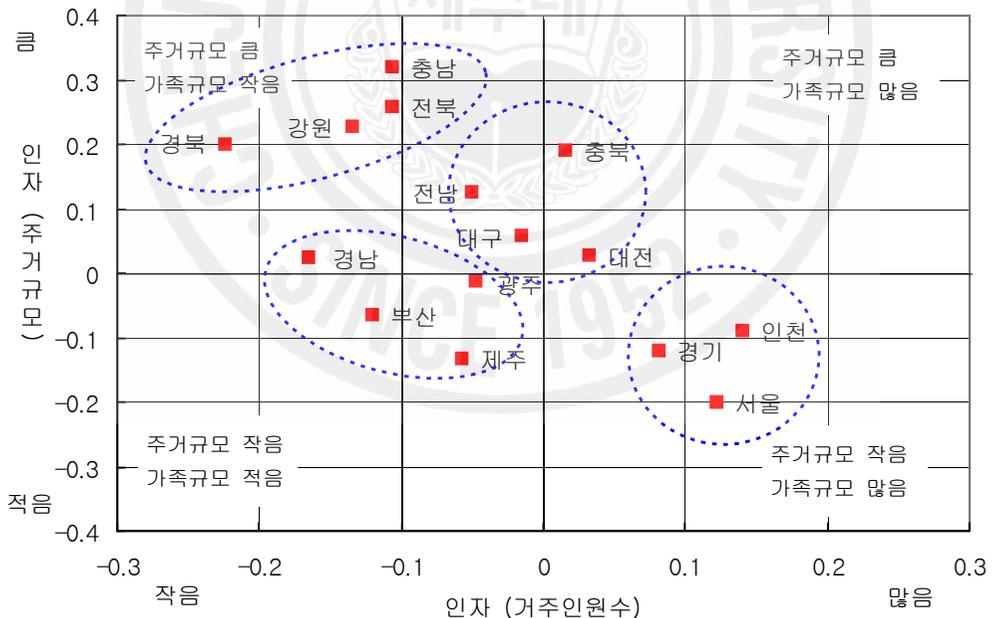


fig 12. 2001년 지역별 인자 특징분석¹⁹⁾

19) 조상대상가구수(N): 서울(3,517), 부산(2,017), 대구(1,494), 인천(2,049), 광주(1,753), 대전(1,419), 경기(2,423), 강원(1,267), 충북(998), 충남(1,085), 전북(930), 전남(1,059), 경북(1,117), 경남(1,133), 제주(579)

Table 16. 지역별 주거 관련 변수 특징분석 (평균치)

지역	가구원수(명)	전용면적(평)	지역	가구원수(명)	전용면적(평)	지역	가구원수(명)	전용면적(평)
서울	3.16	17.71	대전	3.10	19.70	전북	3.10	19.42
부산	3.09	17.23	경기	3.11	18.51	전남	3.11	19.12
대구	3.22	18.51	강원	2.93	19.86	경북	2.80	18.55
인천	3.18	17.49	충북	3.13	20.50	경남	2.92	18.28
광주	3.12	18.73	충남	2.97	20.87	제주	3.06	17.94

IMF 이후 지역별 공통된 변화를 보면, 전반적으로 전용면적은 평균 2.15평, 가구원 간총소득은 평균 3,240천원 증가한 반면, 가구원수는 평균 0.18명이 감소하였으며, 주거형태로는 아파트와 다세대가 꾸준한 증가 추세를 보이고 있다. 그 외 주택소유형태는 각 지역별로 그 변화의 차이를 보이고 있다.

추출한 fig 21과 Table 16에서 알 수 있듯이 대략 4개의 그룹으로 구분할 수 있는데 충남, 전북, 강원, 경북은 주거규모가 크고 가족규모가 작은 그룹으로 묶을 수 있고, 충북, 전남, 대구, 대전은 어느 정도 주거규모는 있으나 가족규모는 많지 않은 그룹으로 해석할 수 있다. 그리고 인천, 경기, 서울은 주거규모가 작고 가족규모가 큰 그룹으로 해석할 수 있다. 마지막으로 광주, 부산, 경남, 제주는 가족규모와 주거규모가 작은 그룹에 해당되는 것으로 해석할 수 있다.

이와 같이 가족규모 및 주거규모에 따라 지역별 차이가 있음을 파악할 수 있었다. 상기의 결과를 토대로 판단하여 볼 때, 수도권외의 주생활의 경우, 주거규모는 작은 반면 가족규모는 커져 타 지역에 비해 주거환경이 열악함을 알 수 있다. 이는 IMF 경제위기 이후 수도권외의 집중이 다시 증가하는 요인은 이 시기 국가 주요 성장산업 부문에서 수도권이 상대적으로 양호한 생산 환경을 갖추고 입지규제가 완화된 것으로 기인하여 취업인구의 집중화와 관련성이 있는 것으로 판단된다.²⁰⁾ 반면, 충남, 전북, 강원, 경북 등과 같은 농업위주의 산업구조를 가진 지역의 경우, 주거규모가 큰 반면, 가족규모는 작아 외형적으로 주생활이 좋은 것으로 나타났다. 이는, 주거규모가 커졌다기 보다는 이농(離農)에 따른 가족규모의 축소에 의한 것으로 생활조건이 개선되었다고 판단하기 어려운 점이 있다.

20) 산업연구원. 2002. 「산업경제정보」 - IMF 경제위기 이후 지식기반제조업의 수도권 집중 다시 증가

상기의 결과를 볼 때 1990년대 IMF 이후 경제활동 인구가 수도권 및 대도시로 집중되어 지역간 격차가 다시 확대되고 있음을 예측할 수 있다. 현재 서울, 경기, 인천 등의 수도권과 대도시의 집중화는 인구와 산업 활동이 집중되기 때문에 주거 과밀의 문제가 나타났고, 기타 지역은 인구와 자본이 빠져나가 산업이 공동화 문제가 대두되고 있다. 이러한 지역간 주생활 환경의 차이를 해소하기 위해서는 수도권 및 대도시 집중화 해소와 지역간 균형발전을 위한 정책이 실현되어야 할 것으로 사료된다.

3. 濟州地域의 住生活 現況 및 特性分析

1) 제주지역의 주생활 여건 현황

우리나라의 주거수준은 그동안 양적인 측면에서 이루어진 주택문제 해결과정에서 부수적인 결과로 주생활 환경이 전반적으로 개선되어 왔다. 그러나 전체적인 주생활 향상에도 불구하고 계층별, 지역별, 주택유형별 주거수준의 격차는 결코 줄어들지 않고 있으며, 특히, 1997년말부터 시작된 IMF 이후 지역간, 계층간 경제수준의 격차는 심화되었다.

LG경제연구원('04.08월)이 발표한 '생활경제고통지수²¹⁾로 본 2004년 지역별 체감경기'에 따르면(Table 18), 제주도는 전국 16개 시·도 중 광주에 이어 가장 살기 힘든 지역으로 나타났다. 물가 상승률과 실업률, 어음부도율, 산업생산 증가율 등 4가지 지표로 지역별 '경제고통지수²²⁾를 산출한 결과 제주의 경제고통지수가 2.1로 광주(5.6)에 이어 전국에서 두 번째로 높은 것으로 나타났다. 경제고통지수는 LG경제연구원이 지역별로 서민 경제생활 여건을 평가하기 위해 자체 개발한 것으로 전국 평균을 0을 기준으로 이 수치가 높을수록 살기 어려운 지역으로 분석된다. 제주지역의 경제고통

21) LG경제연구원에서 새롭게 작성한 생활경제고통지수는 기존의 경제고통지수가 일반 국민들이 몸으로 느끼는 경제적 고통을 충분히 반영하지 못한다는 단점을 개선하기 위해 기존의 경제고통지수에 어음부도율과 산업생산증가율이 포함되어 가계의 입장보다는 기업까지 포함한 경제 전반에 대한 체감경기를 설명하는 지표이다.

22) 지역별 경제고통지수는 한지역의 주민들이 특정시점의 경제상황에서 느끼는 경제적 고통(misery)의 정도를 측정하는 지표다. 미국의 경제학자 오쿤(Arthur Okun)이 고안한 이후 IMF 같은 국제기구나 경제연구기관에서 물가상승률과 실업률의 합을 고통지수(Misery Index)로 측정해 매년 국가별로 발표하고 있다.

지수는 99년에는 -0.2(7위), 2000년 -2.7(13위), 2001년 -1.6(11위)를 기록하는 등 계속 마이너스를 기록하고 있으며 해마다 점차 증가하는 추세를 보이고 있다.

이처럼 타 지역과의 소득 및 경제적 격차 심화는 주생활 환경의 격차로 나타날 것이며, 이에 따른 제주지역의 주거 환경정책에 새로운 방안이 요구된다. 물론 아직까지 IMF 관리체제 이후 주거수준이 변화에 대한 정확한 조사와 분석은 이루어지지 않고 있다. 다만 통계청의 도시근로자가구의 가계수지 동향 조사를 통해 계층간 소득 격차가 심화되었다는 것은 밝혀지고 있으나 지역별 주생활 환경의 변화에 대한 정확한 파악은 없는 실정이다. 따라서 본 연구를 통해 IMF 전후 제주지역의 주생활 실태 변화·분석을 통해 효과적으로 대응할 수 있는 대안을 마련하는데 그 기초 자료를 얻고자 함이 연구의 주요목적이다.

Table 17. 2004년 지역별 생활경제고통지수 순위 추이

순위	1998년	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년
1	서울 23.5	부산 13.7	서울 12.7	전북 13.7	서울 10.3	서울 12.3	서울 13.8
2	부산 22.1	서울 13.7	전북 12.4	서울 13.4	전북 9.6	광주 11.0	광주 12.8
3	울산 21.4	인천 12.0	부산 11.9	부산 13.2	제주 8.8	충남 10.9	인천 12.5
4	광주 20.8	광주 12.0	광주 11.3	인천 11.7	대구 8.7	인천 10.7	대전 12.4
5	경기 20.4	울산 11.9	인천 11.1	울산 11.6	부산 8.6	대구 10.5	경기 11.4
6	인천 20.1	전북 11.9	울산 10.3	대구 11.6	광주 8.2	전북 10.5	충남 11.3
7	대구 19.9	경기 11.6	대구 10.3	광주 11.3	인천 8.2	부산 10.3	울산 11.3
8	전북 19.5	대구 11.1	충북 9.7	경기 11.0	경기 7.9	충북 10.1	전북 11.2
9	대전 18.2	대전 9.1	경기 9.7	전남 11.0	대전 7.9	대전 10.1	대구 10.9
10	경남 17.7	제주 9.0	대전 8.8	충북 11.0	경남 7.7	울산 9.9	제주 10.7
11	강원 16.8	경남 8.8	전남 8.8	경남 10.8	전남 7.6	경기 9.6	강원 10.7
12	충북 16.8	충북 8.6	경남 7.9	대전 10.7	울산 7.6	전남 8.9	부산 10.4
13	전남 16.8	전남 8.4	경북 7.5	충남 10.3	충남 7.6	경남 8.9	충북 10.4
14	경북 16.0	경북 8.2	제주 7.4	경북 9.0	충북 7.4	제주 8.2	전남 9.9
15	충남 15.4	강원 8.1	충남 6.7	제주 8.8	경북 6.1	강원 8.1	경북 9.7
16	제주 15.1	충남 7.5	강원 6.6	강원 8.8	강원 5.2	경북 7.3	경남 8.8

주) 지수가 높을 수록 가계가 경제생활에서 느끼는 경제적 고통이 크다는 것을 의미함.

2) 주생활 실태변화 분석

IMF 전후 제주지역의 주거 관련 사항의 변화를 살펴보면, 주거형태의 경우 단독주택($\Delta 6\%$)과 기타 비 거주용 건물($\Delta 5\%$)은 감소한 반면, 아파트(2%)와 다세대 및 연립주택(9%)은 증가하였다. 이는 제주시를 중심으로 지속적으로 이루어지고 있는 대규모 택지개발에 의한 아파트 및 연립주택 등 공동주택 신축 등의 영향 때문으로 보여 진다.

이러한 현상은 제주시권을 중심으로 도내 택지개발이 이루어지고 있어서 지속적으로 공동주택의 비율은 증가할 것으로 예측된다. 주택 소유형태의 경우 전세($\Delta 9\%$), 월세($\Delta 5\%$)는 감소하였고 자가(8%), 기타(6%)는 증가 하였으며, 전용면적 10평이하($\Delta 12\%$)은 대폭 감소한 반면, 21평이상-30평이하(8%)는 증가하였다.

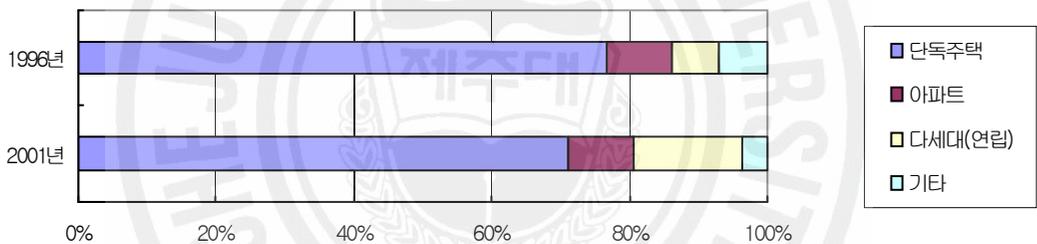


fig 13. 주거형태의 변화비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : N=1,180/ 2001년 : N=579

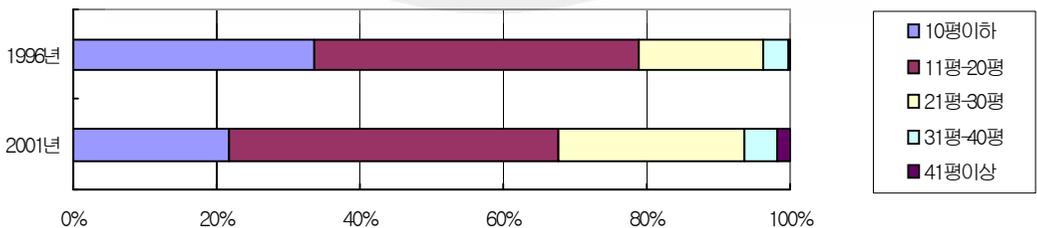


fig 14. 전용면적의 변화비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : N=1,180, 2001년 : N=579

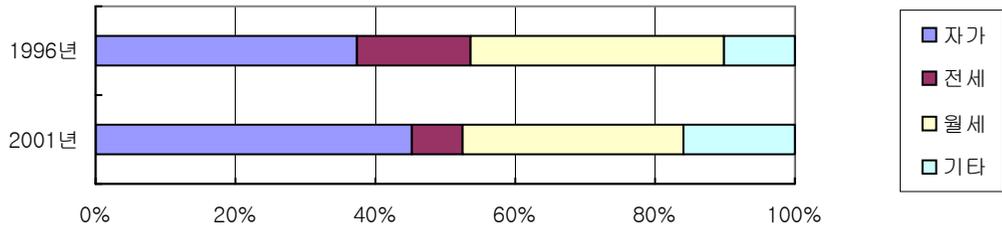


fig 15. 소유형태의 변화비교(제주/1996-2001년)

*1996년 : N=1,180, 2001년 : N=579

한편 가구연간총소득의 경우 5백만원이하($\Delta 2\%$)와 1천만원초과-3천만원이하($\Delta 7\%$)는 감소하였고, 3천만원초과-5천만원이하(7%)는 증가하였다, 가구총부채잔액의 경우 소액의 부채인 5백만원이하($\Delta 15\%$)는 크게 감소한 반면, 1천만원초과-3천만원이하(9%), 3천만원초과-5천만원이하(3%), 5천만원초과(3%)는 증가하였다.

제주지역의 가구당 가계수지는 전반적인 흑자인 것으로 조사되었으나, 전국 평균과 비교할 때 흑자 규모가 적고 소비 성향이 비교적 높은 것으로 나타났다.²³⁾ 그러나 문제는 도민들의 가계부채가 높다는 것이다. 한국은행 제주본부('07.06월)가 발표한 '제주지역 가계부채 현황'에 따르면 도민 1인당 평균 가계부채가 1,241만원으로 전국 평균(1,210만원)을 웃돌고, 가구당 가계부채 역시 3,741만원으로 전국 평균(3,644만원)보다 많은 것으로 조사되었다.

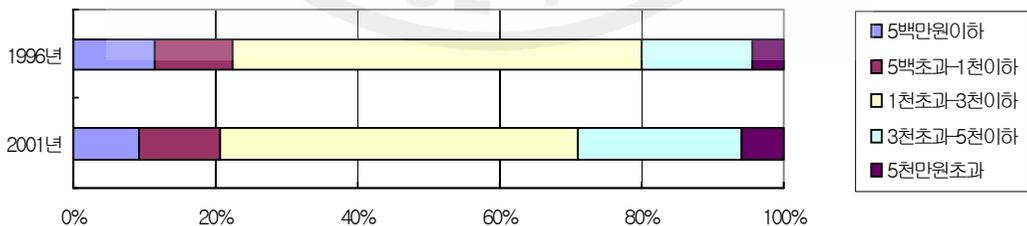


fig 16. 가구연간총소득의 변화비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : N=1,180, 2001년 : N=579

23) 통계청. 2001년 가구실태조사보고서

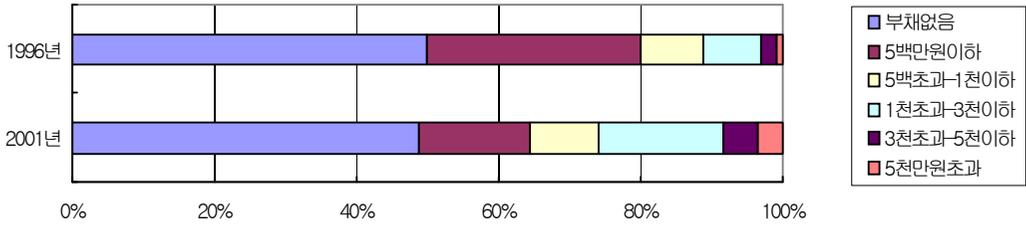
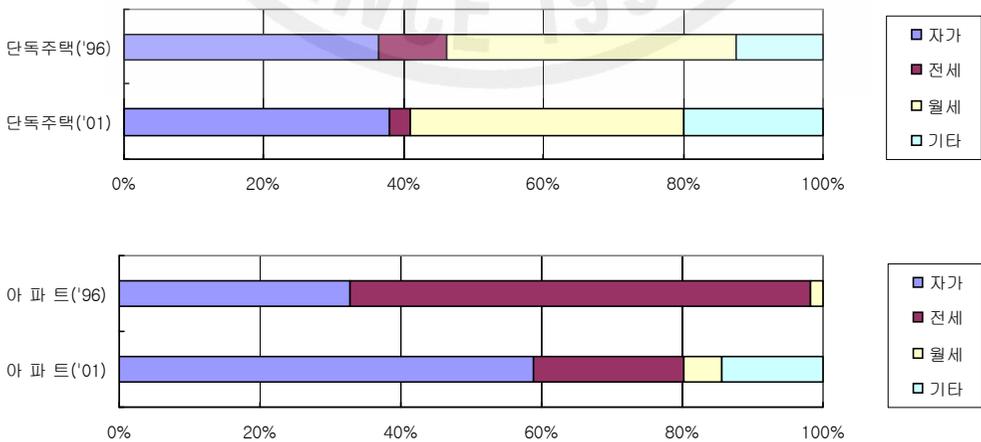


fig 17. 가구총부채잔액의 변화비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : N=1,180, 2001년 : N=579

IMF 전후 제주지역 주생활의 변화를 보다 면밀히 분석하기 위해 주거형태와 관련한 주택 소유형태, 전용면적의 주거 관련 사항과 가구연간총소득, 가구부채총잔액의 경제 관련 사항과의 관계변화를 살펴보았다.

주거형태와 소유형태의 관계변화를 살펴보면, 단독주택의 경우 전세(△7%)와 월세(△2%)는 뚜렷한 감소추세를 보이고 있으며, 아파트의 경우에는 자가(26%)는 증가한 반면 전세(△44%)는 대폭 감소하였으며, 다세대·연립의 경우 자가(20%)는 증가하였고 전세(△15%)는 감소하였다. 이는 단독주택에 대한 선호도는 떨어지는 반면, 아파트와 다세대·연립에 대한 선호도는 높아졌음을 알 수 있다. 특히 앞서 언급한바와 같이 제주도내 신규 주택공급이 아파트와 다세대·연립을 중심으로 공급되고 있는 것과는 밀접한 관련성을 있다고 판단된다.



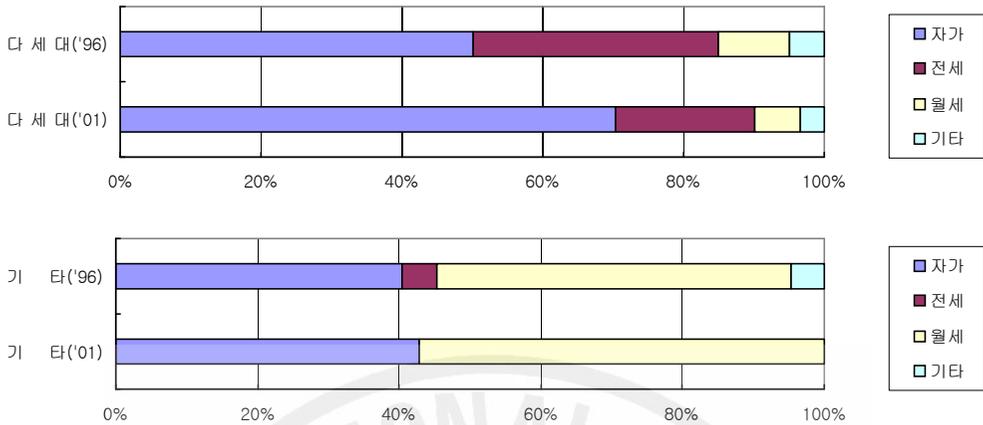
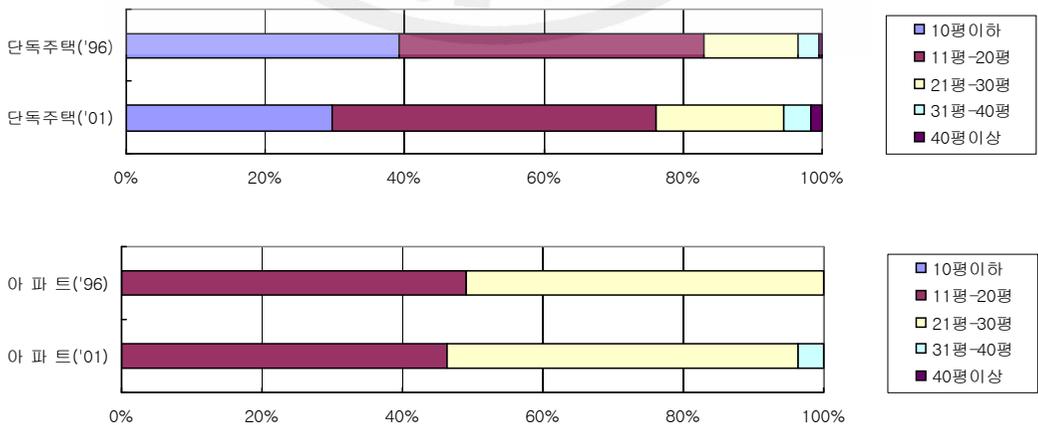


fig 18. 주거형태와 소유형태 변화 비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=298.464a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:1,180)

**2001년 : $X^2=125.996a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:579)

주거형태와 전용면적의 관계변화를 살펴보면, 단독주택의 경우 10평이하($\Delta 10\%$)는 감소하였고 11평-20평(3%), 21평-30평(5%)은 증가하였으며, 아파트의 경우 11평-20평($\Delta 3\%$)은 감소하였고 31평-40평(4%)는 증가하였으며, 다세대의 경우 11평-20평($\Delta 32\%$)은 대폭 감소하였으나 21평-30평(23%)은 크게 증가하였다. 이처럼 전반적으로 20평 이하의 소형 면적은 감소하는 반면, 30평 전후의 중형 면적은 증가 추세를 보이고 있다. 이는 가구의 경제적 수준 향상과 맞물려 생활의 편의성, 공간의 여유를 선호하는 경향에 기인하고 있는 것으로 예측된다. 기타 비주거용건물은 10평 이하($\Delta 26\%$), 31-40평($\Delta 7\%$)은 감소한 반면 11평-20평(19%), 21평-30평(14%)은 증가하였다.



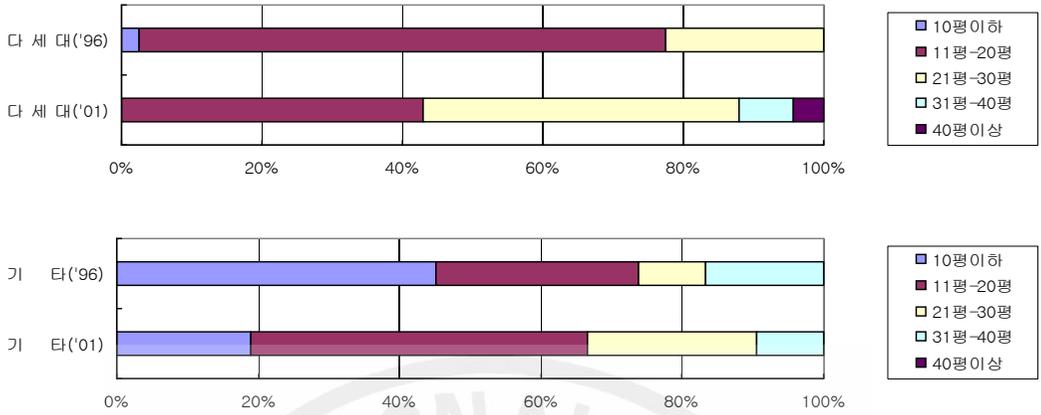


fig 19. 주거형태와 전용면적 변화 비교(1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=227.983a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:1,180)

**2001년 : $X^2=87.101a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:579)

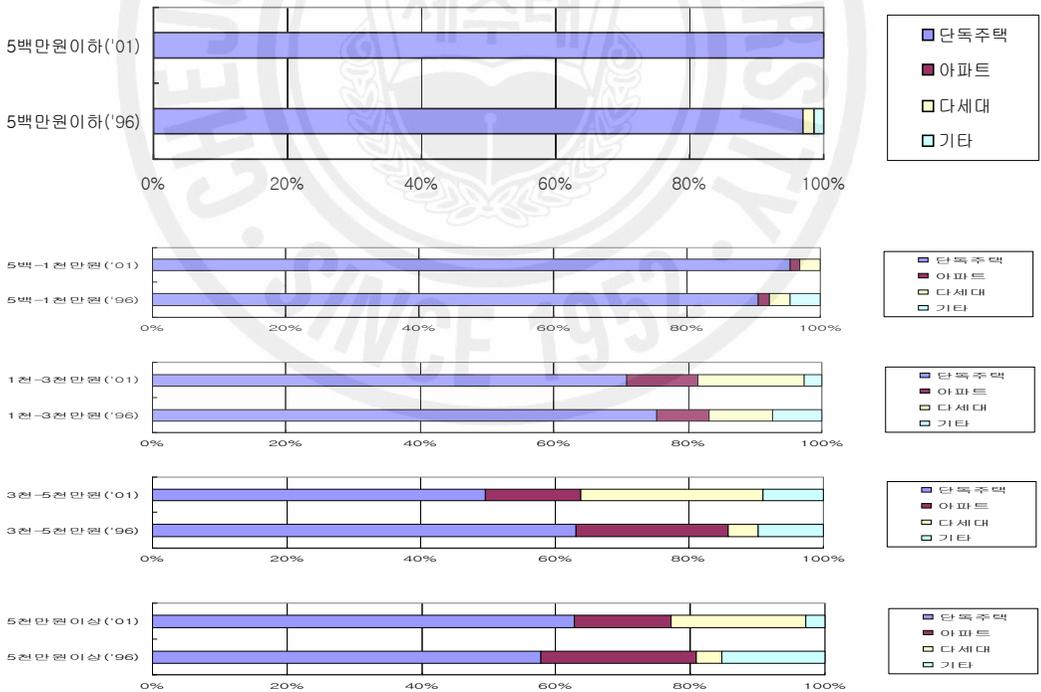


fig 20. 주거형태와 가구연간총소득 변화 비교(1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=117.872a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:1,180)

**2001년 : $X^2=76.860a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:579)

주거형태에 따른 가구연간총소득의 관계변화를 살펴보면, 단독주택의 경우 1천만원 초과-3천만원이하($\Delta 6\%$)은 감소하였고 3천초과-5천만원이하(3%), 5천만원초과(2%)는 증가하였다. 아파트의 경우 1천만원초과-3천만원이하(6%)는 증가하였고, 3천만원 초과-5천만원이하($\Delta 4\%$) 감소하였으며, 다세대·연립의 경우 1천만원초과-3천만원이하($\Delta 30\%$)감소하였고, 3천만원초과-5천만원이하(40%)는 증가하였다. 기타 비주거용 건물은 1천만원초과-3천만원이하($\Delta 21\%$)는 감소하였고, 3천만원초과-5천만원이하(36%)는 증가하였다.

전반적으로 저소득층 일수록 대부분 단독주택에 거주하는 것으로 나타났다. 이는 제주지역의 노인가구 증가와 구도심의 슬럼화와 연관관계가 있는 것으로 예측된다. 3천만원 전후 중산층인 경우 단독주택의 거주는 대폭 감소한 반면 아파트와 다세대 거주 비율이 높아졌으며, 5천만원이상의 고소득층은 단독주택 및 다세대 거주비율이 높아 졌다. 이는 소득 수준이 높아질수록 공간의 편의성과 독립성 확보가 용이한 단독주택이나 고급형 연립주택을 선호하고 있음을 알 수 있다.

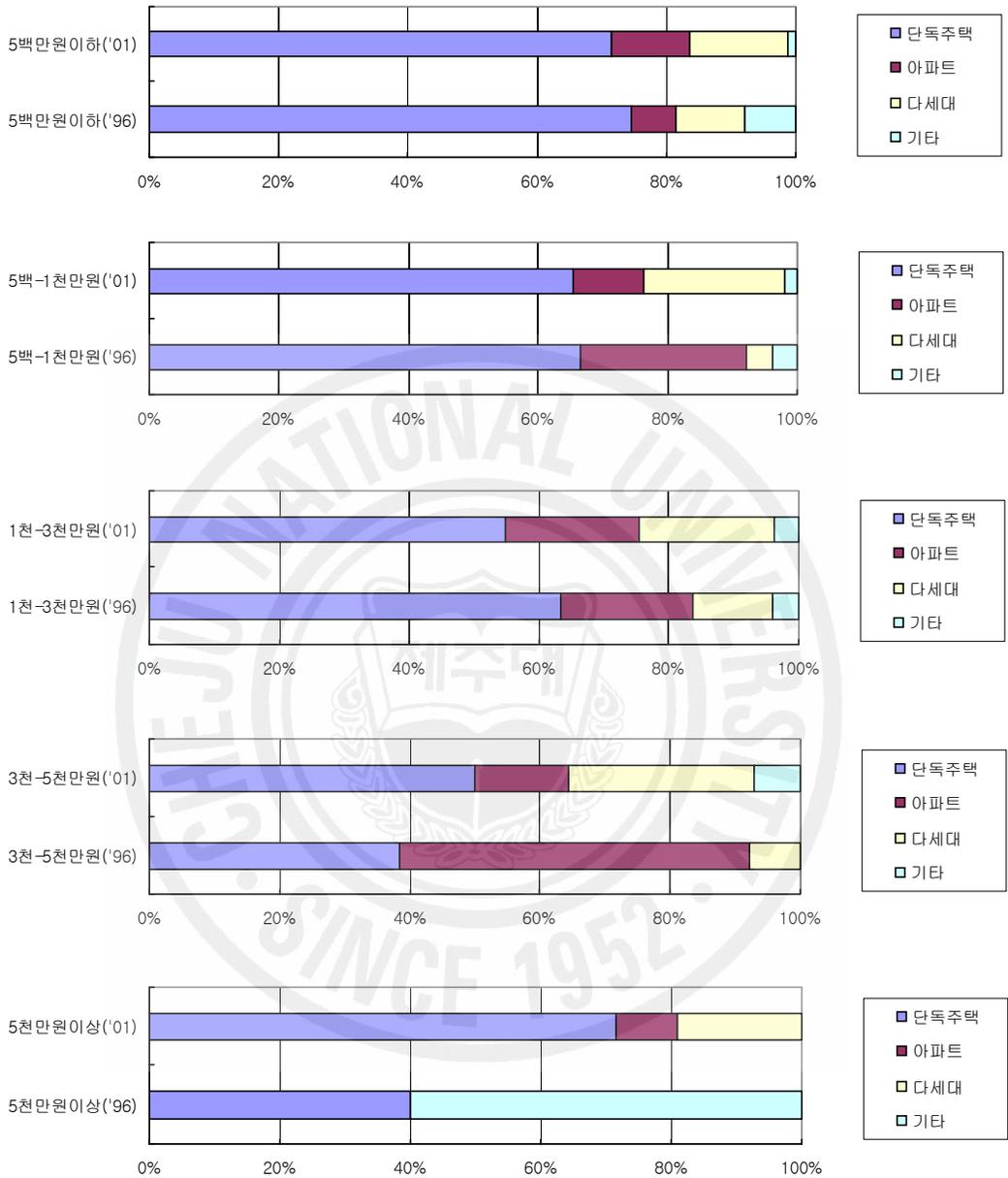


fig 21. 주거형태와 가구부채총잔액 변화 비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=117.872a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:1,180)

**2001년 : $X^2=76.860a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:579)

주거형태에 따른 가구부채총잔액의 관계변화를 살펴보면, 전반적으로 소액 부채인 5백만원이하는 감소한 반면, 1천만원을 초과하는 가구 부채는 크게 증가하였다. 가구의 재정안정도를 가늠할 수 있는 가구부채총잔액이 크게 증가한 것은 IMF 이후 제주지역의 경제침체와 취업률 저조와 많은 상관관계를 갖는 것으로 예측된다. 아울러 자가의 비율이 증가한 것에도 관련성이 있을 것으로 생각되는데 전세 및 월세 거주자의 주택구입에 따른 대출로 부채가 증가한 것으로 보인다.

분석 결과를 볼 때, IMF 이후 제주의 주거상황은 전반적으로 주거환경이 물리적으로 크게 향상된 것으로 파악되었다. 구체적으로는 단독주택의 비율은 줄어든 반면 아파트 및 연립주택은 상당히 증가한 것으로 나타났다. 전용면적에 있어서도 10평이하의 소규모 주택은 크게 감소한 반면 30평 내외의 전용면적은 증가한 것으로 나타났다.

이러한 결과는 생활양식의 변화에 따라 편의성을 담보할 수 있는 아파트 및 연립주택에 대한 선호도가 높아진 것과 밀접한 관련성이 있을 것으로 판단된다. 아울러 제주시를 중심으로 집중적으로 추진되었던 도시개발사업 등에 대규모 단지조성에 따른 영향도 적지 않은 것으로 생각된다.²⁴⁾ 가구의 경제적 측면을 보면 가구연간총소득은 증가하였고, 가구부채총잔액의 경우도 증가한 것으로 나타났다. 이는 자가비율의 증가와 관련성이 있을 것으로 판단되는데 전세 및 월세 거주자의 대출에 의한 자가주택 구입, 그리고 가게의 생활 자금 등의 대출 등에 의한 것으로 예측된다.

3) 연령별 주생활 변화 분석

IMF 전후 제주지역의 주생활 특성을 연령별 구분하여 주거형태와 교차 분석한 바, 단독주택의 경우 「독신용 임대수요층(20-24세)」(6%)와 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」(4%)은 다소 증가한 반면, 「세대용 임대수요층(25-34세)」(△8%), 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(△9%), 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(△8%)은 감소하였다. 아파트의 경우 「세대용 임대수요층(25-34세)」(10%)에서 큰 폭으로 증가하였고, 「독신용 임대수요층(20-24세)」(△4%)와 「전기(前期)자기집 수요층

24) 김태일. 2004. 「제주지역의 주거이동 특성에 관한 연구」. 대한건축학회논문집

(35-49)」(△2%)에서는 감소하였다. 다세대(연립)의 경우 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(14%)과 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(11%)에서 큰 폭으로 증가하였다. 기타 주거형태의 경우에는 연령 구분 없이 전반적으로 주거비율이 감소하였다.

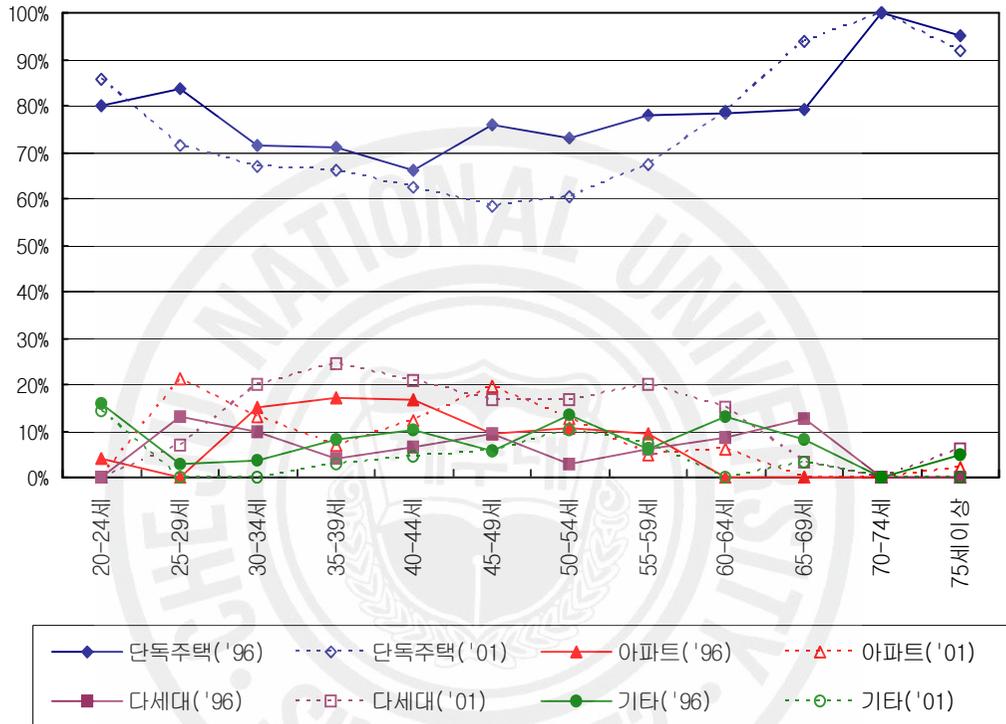


fig 22. 가구주 연령별 주거형태 변화 비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : X²=130.344a, df=33, P<0.000 (N:1,170)

**2001년 : X²=76.805a, df=33, P<0.000 (N:579)

IMF 이후 아파트와 다세대(연립)이 「세대용 임대수요층(25-34세)」과 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」과 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」에서 크게 증가한 것은 제주시권을 중심으로 지속적으로 이루어지고 있는 대규모 택지개발에 의한 아파트 및 연립주택 등 공동주택 신축 등의 영향 때문으로 보여지며, 실질적으로 통계청이 발표한 '2005년 인구주택총조사 결과 - 가구·주택부문'에 따르면 제주도내

주택 가운데 단독주택은 8만 1515호로 전체 주택의 53.1%를 차지하면서 가장 높은 비중을 나타냈지만 2000년 당시 60.5%에 비해서는 7.4%가 감소했다. 반면 아파트는 3만 7222호로 전체의 24.3%를 차지하여 2000년 18.3%에 비해 6.0%가 증가하면서 제주도민들의 주거형태가 단독주택에서 아파트로 크게 바뀌는 것으로 나타났으며, 이는 지속적으로 그 비율이 증가할 것으로 예측된다.

아울러, 「독신용 임대수요층(20-24세)」과 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」의 저소득층 일수록 대부분 단독주택에 거주하는 것으로 나타났다. 이는 제주시의 불균형 현상과 연관이 있는 것으로 예측된다. IMF 전후 제주도 인근 택지개발에 따른 진전으로 사람과 각종 상권이 집중된 반면, 구도심권은 슬럼화로 인해 노후주택들로 즐비한 채 상대적으로 주거비용이 저렴한 구도심으로 저소득층이 집중되고 있어, 제주시의 균형발전을 위해선 어떤 형태로든 구도심 활성화대책이 요구된다.

IMF 이후 연령별 주택소유형태를 보면, 자가의 경우 「독신용 임대수요층(20-24세)」(△12%)와 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」(△4%)은 대폭 감소한 반면, 「세대용 임대수요층(25-34세)」(3%), 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(8%), 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(6%)은 증가하였으며, 전세의 경우에는 「독신용 임대수요층(20-24세)」(△12%), 「세대용 임대수요층(25-34세)」(△12%), 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(△5%), 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(△13%) 등 연령 구분 없이 전반적으로 큰 폭으로 감소하였다. 월세의 경우에는 「독신용 임대수요층(20-24세)」(17%)이 크게 증가하였고 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(4%) 증가하였으나, 「세대용 임대수요층(25-34세)」(△5%)과 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(△3%)에서는 감소하였다. 기타 주거소유형태의 경우 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(14%)과 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(11%)에서 큰 폭으로 증가하였다. 기타 주거형태의 경우에는 「독신용 임대수요층(20-24세)」(7%), 「세대용 임대수요층(25-34세)」(15%), 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(3%), 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」(15%)에서 연령별 구분 없이 전반적으로 증가하였다.

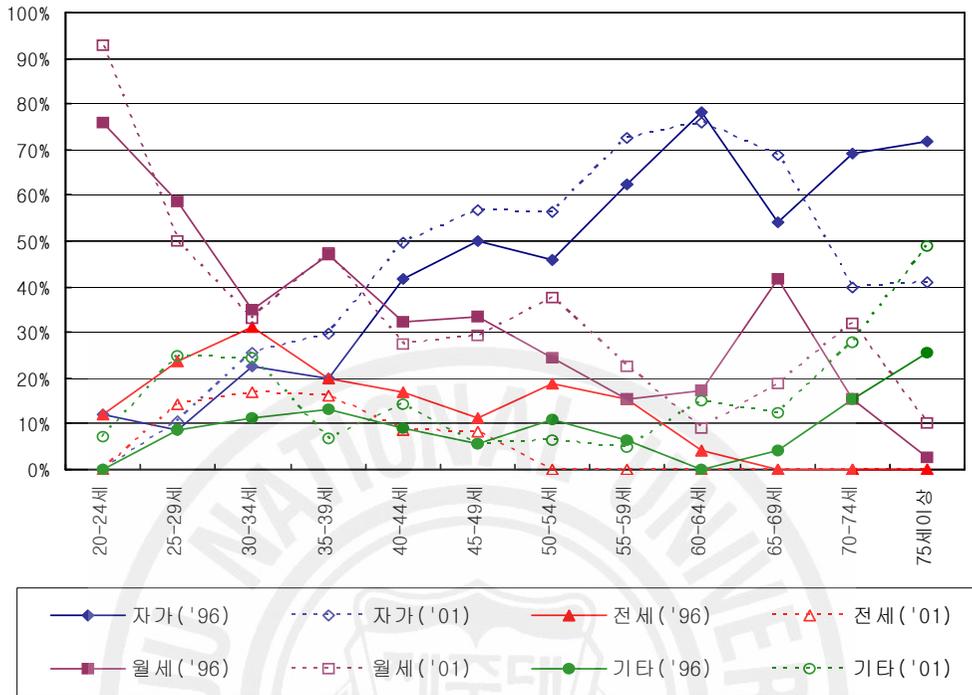


fig 23. 가구주 연령별 주택소유형태 변화 비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=338.952a$, $df=33$, $P<0.000$ (N:1,170)

**2001년 : $X^2=180.061a$, $df=33$, $P<0.000$ (N:579)

IMF 이후 「독신용 임대수요층(20-24세)」인 경우, 자가와 전세는 대폭 줄어 든 반면, 월세 등의 비율이 증가하였다. 이는 제주지역의 경제침체에 따른 청년실업자 증가와 상관관계가 있음을 알 수 있는데, 제주지역의 취업률은 11.3%(전국 23.0%)에 그쳐 낮은 실업률에 비해 높은 취업경쟁과 낮은 취업률로 실제 체감 취업난은 더욱 심각한 상태이다. 이러한 청년실업 문제를 해소하기 위해서는 지방자치단체의 투자유치를 통한 경제활성화를 비롯해 일자리 불일치를 완화하기 위해 산·학·관·정보수집 및 전달 체계구축 등이 시급한 것으로 지적되고 있다. 25)

가족형성기이며 실질적인 주택수요 계층인 「세대용 임대수요층(25-34세)」, 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」, 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」의 경우 전세와 월세는 줄어 든 반면, 자가의 비율은 상당히 증가하였다. 이는 IMF 이후 다양해진 주택금융을 활용하여 전세 및 월세 거주자들이 자가주택을 구입한 것으로 예측

25) 한국은행 제주본부. 2006. 「제주지역 청년실업 현황 및 해소방안」

된다. 아울러 부산 영산대학교 부동산연구소(2007년 8월)²⁶⁾에 따르면 지역별 소득 수준에 따른 아파트구입 가능기간을 산정한 결과, 서울이 17.8년으로 가장 길었고, 경기도 11.6년, 대구와 인천 7.7년, 부산 7.2년, 대전 6.8년, 충남과 제주 6.0년 순으로 나타났다. 국토연구원에서 발표한 ‘2006년 주거실태조사’²⁷⁾에 따르면 가구주가 된 후 처음으로 주택을 구입하는데 전국 평균 8년이 걸리는 것으로 조사되었으며, 통계청이 집계한 ‘2005년 인구주택총조사 결과 - 가구·주택부문’에 따르면 제주지역의 자가점유비율이 54.8%으로 전국 평균 54.2%보다 상회하고 있다. 이러한 결과를 보면 제주지역이 타 지역보다 상대적으로 자가 주택 구입이 용이함을 알 수 있다.

「고령자용 주택수요층(65세 이상)」의 경우, IMF 이후 자가 비율(△15%)이 급격하게 감소하였다. 이는 저소득 노인층의 증가와 노인 재취업의 여건 악화 등 노인가구의 경제적 여건 악화와 직접적 연관관계를 보여주고 있다.

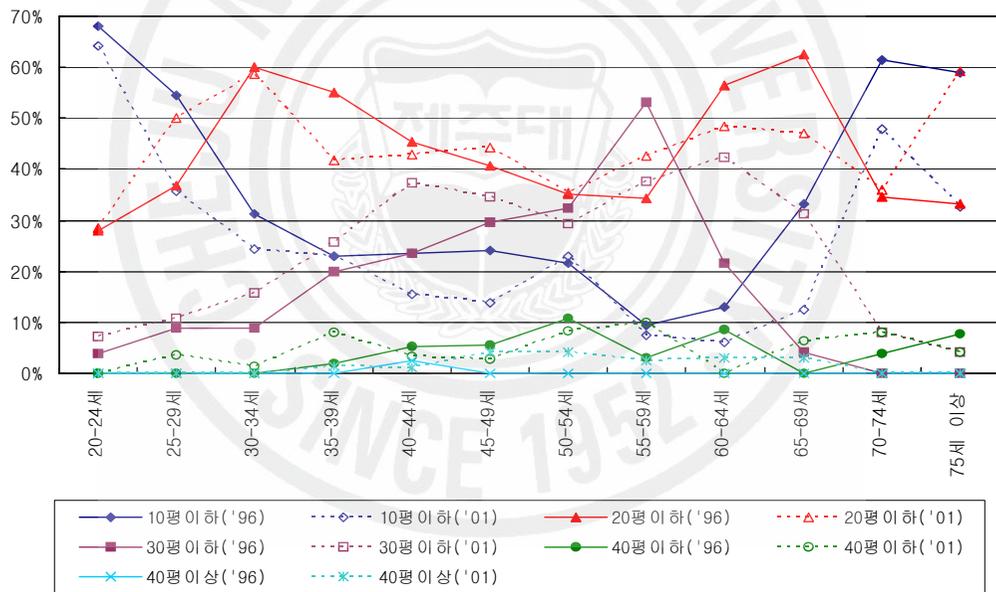


fig 24. 가구주 연령별 전용면적 변화 비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=305.195a$, $df=44$, $P<0.000$ (N:1,170)

**2001년 : $X^2=96.882a$, $df=44$, $P<0.000$ (N:579)

26) 영산대 부동산연구소는 설문조사를 통해 아파트 구입 가능기간을 산출하는 정부의 기존 방식 대신 노동부 노동통계(2006년 2분기 지역별 월 소득)와 부동산 자료(2006년 2분기 아파트 매매가)를 활용해 ‘지역내 소득’으로 ‘지역내 아파트’를 구입하는데 소요되는 기간을 계산함

27) 국토연구원. 2006. 「2006년 주거실태조사」

IMF 이후 연령별 전용면적 변화를 보면, 10평이하의 경우 「독신용 임대수요층(20-24세)」(△4%), 「세대용 임대수요층(25-34세)」(△13%), 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(△6%), 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(△3%) 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」(△20%) 연령별 구분 없이 전반적으로 대폭 감소한 반면, 21평이상-30평이하의 경우 「독신용 임대수요층(20-24세)」(3%), 「세대용 임대수요층(25-34세)」(4%), 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」(8%), 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」(2%) 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」(13%)은 전반적으로 증가 추세를 보이고 있다.

이는 제주지역의 경제 침체에도 불구하고 전용면적이 증가한 것은 앞 장에서도 언급한 바와 같이 중산층 이상을 대상으로 한 경제성과 수익성이 높은 전용면적 20평 이상 40평 이하의 공급 증가로 기인한 것으로 예측된다.

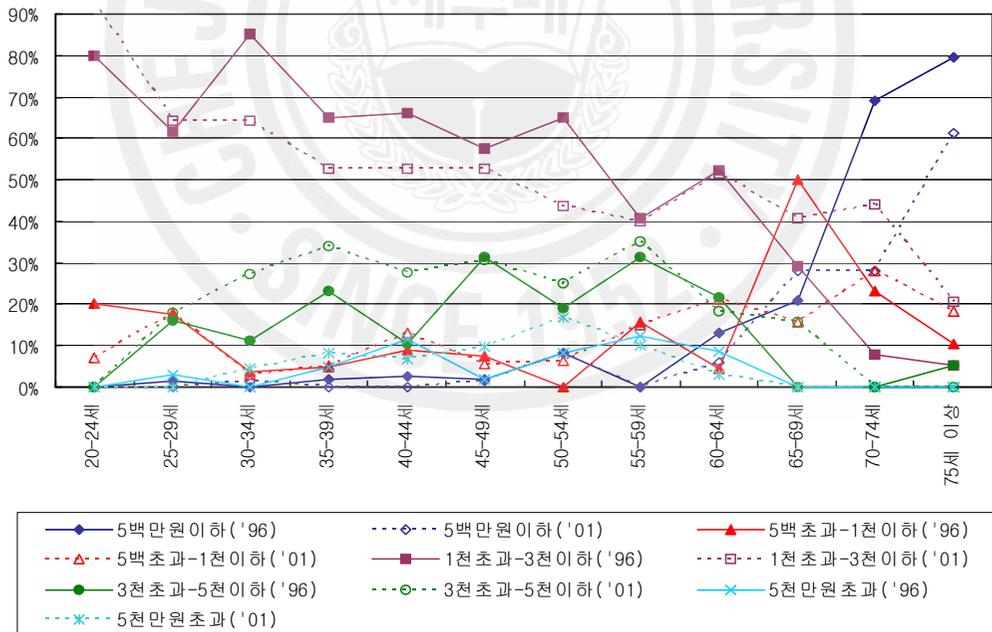


fig 25. 가구주 연령별 가구연간소득 변화 비교(제주/1996년-2001년)

*1996년 : X²=888.499a, df=44, P<0.000 (N:1,170)

**2001년 : X²=291.425a, df=44, P<0.000 (N:579)

IMF 이후 연령별 가구연간소득 변화를 보면, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 5백만원-1천만원이하($\Delta 13\%$)는 감소하였고, 1천만원-3천만원이하는 증가하였다. 「세대용 임대수요층(25-34세)」($\Delta 13\%$)는 1천만원-3천만원이하($\Delta 9\%$)감소하였고, 3천만원-5천만원이하(9%)는 증가하였다. 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」는 1천만원-3천만원($\Delta 10\%$)은 감소하였고, 3천만원-5천만원이하(10%)는 증가하였다. 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」의 경우 1천만원-3천만원이하($\Delta 7\%$) 감소하였고, 5백만원-1천만원이하(8%)와 3천만원-5천만원(2%)는 증가하였다. 「고령자용 주택수요층(65세 이상」의 경우 5백만원이하($\Delta 17\%$), 5백만원-1천만원이하($\Delta 7\%$)는 감소한 반면, 1천만원-3천만원(21%), 3천만원-5천만원(4%)는 증가하였다. 이처럼 연령별 구분 없이 전반적으로 연간소득이 향상된 것은 제주지역만 국한된 것이 아니라 IMF 이후 국가 전반의 경제 여건 향상에 따른 가구소득이 증가로 이해할 수 있다.

이는 한국은행이 조상통계월보에 소개한 ‘인구이동으로 본 우리나라 지역경제의 동태적 특징’을 보면 외환위기 이후 소득격차가 확대 되는 가운데 제주지역은 1인당 소득증가율이 연평균 1.68%로, 전국 평균(2.96%)을 밑돌며 9개 지역(서울·인천·경기, 부산·울산·경남, 대구·경북, 광주·전남, 대전·충남, 충북, 전북, 강원) 가운데 강원예 이어 증가율이 가장 낮은 것으로 나타났다. 이는 외환위기 이후 산업 및 경제구조가 급속히 변화하면서 기업, 가게 등 경제주체들이 구직 및 창업 등이 상대적으로 용이한 대규모 지역 경제권으로 이동하면서 지역경제간 소득격차가 확대되고 해석하고 있다.²⁸⁾

IMF 이후 연령별 가구부채총잔액의 변화를 보면, 「독신용 임대수요층(20-24세)」의 경우 5백만원이하($\Delta 38\%$)는 감소하였고 부채없음(27%)과 5백만원-1천만원이하(10%)는 증가하였다. 「세대용 임대수요층(25-34세)」는 5백만원이하($\Delta 14\%$)감소하였고, 부채없음(6%)과 1천만원-3천만원(7%)는 증가하였다. 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」는 부채없음($\Delta 8\%$)과 5백만원이하($\Delta 15\%$)은 감소하였고, 1천만원-3천만원(15%)은 대폭 증가하였다. 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」은 5백만원이하($\Delta 10\%$) 감소하였고, 5백만원-1천만원이하(4%)와 3천만원-5천만원(2%)는 증가하였다. 「고령자용 주택수요층(65세 이상」의 경우 부채없음($\Delta 13\%$), 5백만원이하($\Delta 3\%$)는 감소한 반면, 5백만원-1천만원이하(3%)와 1천만원-3천만원(11%) 증가하였다.

28) 한국은행 왕형근. 2006. 조사통계월보 - 「인구이동으로 본 우리나라 지역경제의 동태적 특징」

이처럼 소액의 부채는 감소한 반면, 1천만원이상의 부채가 연령별 구분 없이 증가한 것은 「자기집 수요층(35-64세)」의 경우, 자가 비율의 증가와 관련성이 있을 것으로 판단되는데 전세 및 월세 거주자의 대출에 의한 자가 주택 구입, 그리고 가게의 생활 자금 등의 대출 등에 의한 것으로 예측되며, 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」의 경우는 노인층의 경제적 여건과 재취업 어려움 등과 연관관계가 있는 것으로 판단된다.

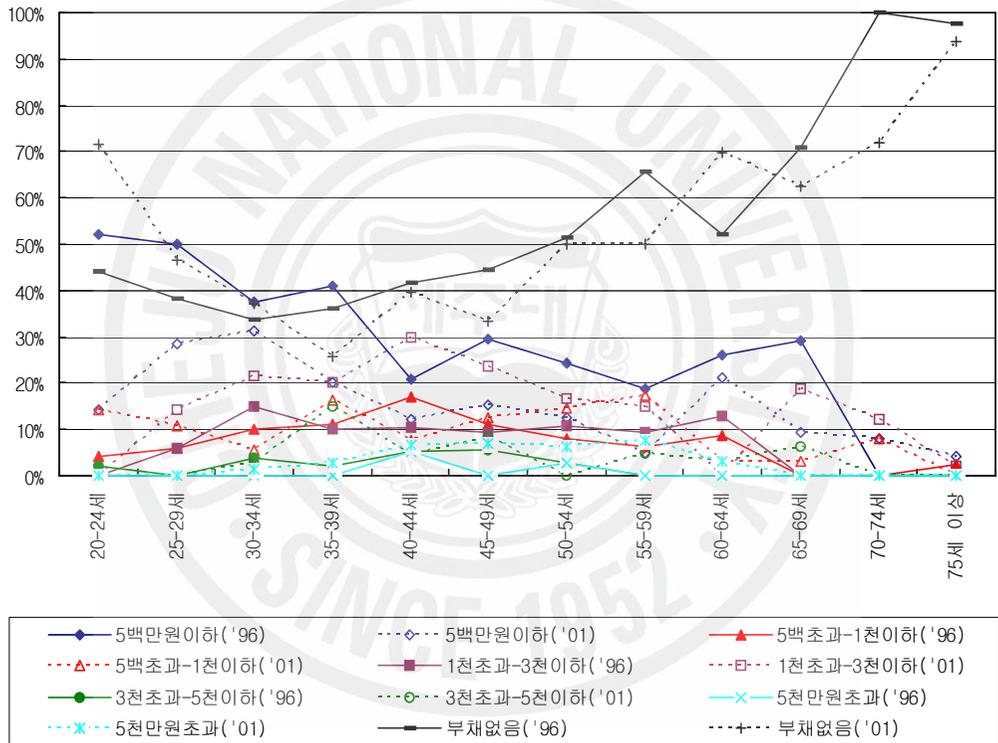


fig 26. 가구주 연령별 가구총부채잔액 변화 비교(1996년-2001년)

*1996년 : $X^2=305.554a$, $df=55$, $P<0.000$ (N:1,170)

**2001년 : $X^2=152.115a$, $df=55$, $P<0.000$ (N:579)

VII. 結 論

1. 分析 및 定理

본 연구는 통계청에서 실시한 1996년, 2001년 ‘가구소비실태조사’의 원자료를 통하여 IMF 전후로 변화된 주생활 형태의 다양한 변수를 통해 주거형태와 소득 및 가구원 수를 중심으로 가구별·연령별 주생활 특성 및 변화를 분석하였다. 그리고 IMF 전후의 주택소유형태에 대한 영향요인을 알아보기 위해 이항로지스틱 회귀분석을 하였고, 가구소득에 따른 관련변수간의 상관관계를 알아보기 위해 편상관계분석을 하였으며, 인자분석을 통해 각 지역별 특성을 인자별로 그룹화하여 그 특성을 살펴보았다.

다음으로 IMF 이후 각 지역별 특성 변화를 살펴보기 위해 지역별 특성을 인자별로 그룹화하여 그 특성을 살펴보고, 지역적 변화를 살펴보기 위해 제주도를 분류하여 IMF 전후 변화를 비교·분석하였다.

분석 결과를 정리하면 다음과 같다.

1) IMF 전후 주거형태별 주거환경 및 가구소득 관계를 분석한 바, 단독주택, 아파트, 다세대(연립)의 주거형태별 주택소유형태는 1% ~ 4% 내의 소폭의 변화를 보였으나, 기타 비주거용 건물에 대한 자가 비율은 31%(’96년)에서 45%(’01년)로 크게 증가한 반면, 월세 비율은 36%(96년)에서 25%(’01년)로 상대적으로 줄어들었다. 주거형태의 대다수를 차지하는 아파트와 다세대(연립)의 경우, 전용면적 20평이상 40평이하의 비율이 소폭 증가하는 변화를 보였다. 이는 IMF 경제적 여파에도 불구하고 주택소유형태의 변화가 미비한 것은 부동산 가격의 안정으로 볼 수 있는데, 이와 같은 부동산 가격의 안정은 단순히 경기침체에 따른 가격의 안정이 아니라 시장의 구조적 성격 변화에 따른 하나의 추세로 여겨지며, 전용면적의 증가는 IMF 이후 10평 이하의 국민임대주택 등 저소득층을 위한 작은 평형의 공급보다는 중산층 이상을 대상으로 한 경제성이 높은 전용면적 20평 이상 40평 이하의 공급 증가로 기인한 것으로 볼 수 있다.

주거형태별 가구소득 관련 변화는 뚜렷하게 나타났다. 소득수준의 차이로 연간소득 3천만원 내외의 서민층과 중산층을 대폭 감소한 반면, 연간소득 3천만원을 초과하는 가구 수와 500만원이하의 가구 수는 증가하였다. 이는 중산층보다는 고소득층과 저소득층이 증가하여 사회의 빈부의 차이가 증가하였다는 것을 보여 준다. 특히 주거형태의 대부분을 차지하는 아파트의 경우 가구연간총소득 1천만원이하와 3천만원초과 가구는 각각 2.1%와 10.2%가 증가한 반면, 1천만원~3천만원이하 가구는 ∇ 12.8%로 급격히 감소하여 그 현상이 뚜렷하였다. 아울러, 고소득 가구의 증가 추이는 아파트와 다세대(연립)의 경우가 많고, 저소득 가구의 증가는 단독주택과 기타 비거용 건물에 많이 나타났다.

2) 주택수요의 계층이 연령별로 달라짐에 따라 IMF 전후 연령별 주거환경 및 가구소득 관계를 살펴본 바, IMF 이후 주택수요계층별 주거형태는 전체적으로 단독주택에 거주하는 가구수는 평균 Δ 8.4%로 대폭 감소한 반면, 아파트는 평균 6.5%, 다세대·연립 평균 2.2%로 증가한 것으로 나타났다. 이는 재산증식의 기회와 주거생활 등에서의 편리함, 쾌적성을 제공하는 아파트 및 다세대(연립)의 주거형태를 선호하는 경향을 보이고 있다. 주택소유형태는 전체적으로 자가인 경우 평균 Δ 2.9%로 대폭 감소한 반면, 전세 및 월세의 비중이 다소 증가하였는데 이는 IMF 이후 주택가격이 상승하면서 자가에서 전세, 전세에서 월세로의 하향이전 된 것으로 분석된다. 아울러, 기타 부분이 평균 1.7%로 증가한 것은 IMF 이후 다양한 금융기법이 도입되면서 주택소유형태가 다각화되고 있음을 알 수 있다. 전용면적의 경우 10평이하는 평균 ∇ 8.1%로 큰 폭으로 감소한 반면, 20평이하 및 30평이하의 전용면적은 각각 3.3%, 4.2%로 그 비중이 증가하였다. 이는 IMF 이후 주택수요계층의 주거수준이 높아지면서 기존의 공공주도의 주택공급정책이 민간이 주도하는 시장경제원리로 전환되어가는 과정에서 주택수요계층의 주거요구와 부합하여 일정 수익성을 확보 할 수 있는 주거 면적으로 공급한 것으로 분석된다.

IMF 이후 연령별 가구연간소득의 경우 5백만원이하, 5백만원초과~1천만원이하, 1천만원초과~3천만원이하의 줄어든 반면, 3천만원초과~5천만원이하, 5천만원초과는 증가한 것으로 나타났다. 이는 IMF 이후 경제 회복에 따라 가구소득이 전반적으로 증가한 것을 알 수 있다. 가구부채총잔액은 전반적으로 부채없음이 15.2%로 큰 폭으로

증가되었다. 이는 소비 위축으로 인한 가구별 재정상태가 안정되었음을 알 수 있으나, 물가상승으로 인한 주택 및 택지구입에 따른 부담이 높아져 1천만원이상의 부채는 증가한 것으로 나타났다.

3) IMF 전후 주생활 실태의 변화를 보다 상세히 분석하기 위해 주택소유형태와 주거형태를 중심으로 거주형태를 그룹화하여 주거환경과 가구소득과의 연관성을 비교하였다. IMF 이후 전용면적 변화를 보면 주거형태에 대한 소유형태가 자가, 전세일 경우 면적이 증가한 반면, 월세는 감소한 것으로 나타났다. 이는 IMF 이후 저소득층의 증가에 따른 소형 임대주택 수요와 공급에 그 연관성이 있는 것으로 판단된다. 가구소득의 경우 주거형태에 대한 소유형태가 자가, 전세일 경우 가구 소득은 증가한 반면, 월세는 감소한 것으로 나타났다. 소유형태가 ‘월세’인 가구연간소득이 대폭 감소한 것은 IMF 이후 소득 격차가 더욱 벌어졌음을 알 수 있다. 그리고 가구부채는 전반적으로 증가하였으나, 특히 소유형태 중 자가와 월세의 부채가 대폭 증가하였는데, 자가는 주택구입에 따른 부채의 증가로 예측되며, 월세는 IMF 이후 가구 소득의 감소와 연관성이 있을 것으로 판단된다.

4) IMF 이후 주택소유형태에 영향을 미치는 변수를 이항로지스틱 회귀분석을 하였다. 그 결과 가구원수의 영향은 다소 감소한 반면, 가구주성별 변수의 영향은 큰 폭으로 증가하였고, 가구원수가 많으면 많을수록, 가구주 연령이 높을수록 자가 주택의 소유형태를 갖는 것으로 나타난 반면, IMF 이후에는 가구주 성별이 남성일수록, 배우자가 없을수록 전세나 월세에 거주하는 비율이 높게 나타났다. 또한, 가구연간총소득, 가구부채총잔액의 경제적 변수는 IMF 이후에도 주택소유형태(자가, 전세, 월세 등)의 선택에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

주거 관련 변수간의 상관관계 변화를 보기 위해 편상관관계분석을 하였다. IMF 전후에도 주택소유형태는 주택형태, 전용면적, 가구연간총소득에 대하여 음(-)의 상관관계를 가지고 있고 주거형태, 전용면적은 가구연간총소득에 대해 양(+)의 상관관계를 가지고 있는 것으로 나타났다. 이는 소득이 높을수록 주택소유형태의 자가 비율과 주거형태의 아파트 비율이 높고, 전용면적은 증가함을 알 수 있었다. 그리고 가구연간총소득을 통제할 바, IMF 전후 전용면적과 주거형태는 주택소유형태에 대한 편상관계수 값은 감소하였다. 이는 가구연간총소득과 같은 경제적 변수가 주택소유 및 주

거형태 등의 선택에 영향이 줄어들었다는 것을 알 수 있었다. 변수들 간의 상관관계를 보면, IMF 이후 소득의 증대와 합리적인 소비를 지향하는 라이프스타일(Life style)의 변화에 따라 주택선택의 패턴은 소득에 상관없이 기호에 의한 선택적 주거 선택의 비중이 높아가고 있음을 알 수 있다.

IMF 이후 주거형태 선택에 영향을 미치는 가구특성요인을 알아보기 위하여 「주거형태」를 독립변수로 하여 선형회귀분석을 실시하였다. 그 결과, 주거형태 선택 확률에 영향을 주는 요인으로 주택소유 형태, 가구주 학력이 많은 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 특히 IMF 이후 주택소유 형태는 주거형태 선택에 많은 영향을 주는 것으로 나타났다. 이는 주택소유 형태가 자가일수록 주거형태는 아파트 및 다세대일 경우가 높고, 전세 또는 월세일수록 주거형태는 단독주택일 경우가 높음을 알 수 있다. 그 밖에 전용면적 및 가구주 연령, 가구주 직업 등은 주거형태 선택 확률에 큰 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

5) IMF 이후 각 지역별 주거관련 변화를 각 지역의 주거관련 변수 등을 이용하여 인자분석을 실시하였다. 인자분석을 통해 주거 규모는 주택소유형태와 전용면적, 가구주의 연령에서 인자특점이 높아 주거규모와 관련성이 높았으며, 거주인원수의 경우 가구연간총소득과 가구원수의 인자특점이 높아 거주인원수에 해당되는 인자로 해석되었다. 따라서 주거규모와 거주인원수 두 가지 인자를 이용하여 IMF 이후의 지역별 인자특성의 분포를 분석한 바, 대략 4개의 그룹으로 구분할 수 있었다. 충남, 전북, 강원, 경북은 주거규모가 크고 가족규모가 작은 그룹에 속하였다. 충북, 전남, 대구, 대전은 어느 정도 주거규모는 있으나 가족규모는 많지 않은 그룹에 속하며, 인천, 경기, 서울은 주거규모가 작고 가족규모가 큰 그룹으로 해석할 수 있었다. 그리고 광주, 부산, 경남, 제주는 가족규모와 주거규모가 작은 그룹에 해당되었다. 가족규모와 주거규모에 따른 지역별 차이는 IMF 이후 경제활동 인구가 수도권 및 대도시로 집중화에 기인한 것으로 보인다.

제주지역의 주생활 실태 변화를 살펴 본 바, 단독주택과 기타 비 거주용 건물은 감소한 반면, 아파트와 다세대(연립)는 증가하였다. 주택 소유형태의 경우 전세, 월세는 감소하였고 자가, 기타는 증가 하였으며, 전용면적 10평이하는 대폭 감소($\Delta 12\%$)한 반면, 21평이상-30평이하는 증가(8%)하였다. 그리고 가구소득의 경우 5백만원이하와

1천만원초과-3천만원이하는 감소한 반면, 3천만원초과-5천만원이하는 증가하였고, 소액의 부채인 5백만원이하는 대폭 감소(▽15%)한 반면, 1천만원초과하는 부채는 증가하였다. 제주지역의 가계수지는 전반적으로 높아졌지만, 전국적으로 비교할 때 가계 흑자 규모는 작고, 소비 성향이 비교적 높은 것으로 나타났다.

IMF 이후 제주지역 주생활의 변화를 보다 면밀히 분석하기 위해 주거형태에 따른 관계변화를 살펴보았다. 아파트와 다세대(연립)에 대한 자가 비율은 뚜렷한 증가 추세를 보였다. 이는 제주도내 신규 주택공급이 아파트와 다세대·연립을 중심으로 공급되고 있는 것과 관련성을 갖고 있다. 전용면적의 경우 20평 이하의 소형 면적은 감소하는 반면, 30평 전후의 중형 면적은 증가 추세를 보였다. 그리고 가구 경제와의 관계를 분석한 바, 저소득층 일수록 대부분 단독주택에 거주하는 것으로 나타났으며, 소액 부채인 5백만원이하는 감소한 반면, 1천만원을 초과하는 가구 부채는 크게 증가하였다. 이는 자가의 비율이 증가한 것과도 관련성이 있을 것으로 보인다.

IMF 이후 제주지역의 주생활 특성을 연령별 구분하여 분석한 바, 아파트와 다세대(연립)이 「세대용 임대수요층(25-34세)」과 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」과 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」에서 크게 증가하였다. 이는 제주시권을 중심으로 지속적으로 이루어지고 있는 대규모 택지개발에 의한 아파트 및 연립주택 등 공동주택 신축 등의 영향 때문으로 보인다. 가족형성기이며 실질적인 주택수요 계층인 「세대용 임대수요층(25-34세)」, 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」, 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」의 경우 전세와 월세는 줄어 든 반면, 자가의 비율은 상당히 증가하였다. 그리고 가구소득은 연령별 구분 없이 전반적으로 향상되었다. 이는 제주지역만 국한된 것이 아니라 IMF 이후 경제 여건 향상에 따른 가구소득이 증가로 이해할 수 있다. 또한, 1천만원이상의 부채가 연령별 구분 없이 증가되었다. 이는 「자기집 수요층(35-64세)」의 자가 비율 증가와 관련성이 있을 것으로 판단되는데 전세 및 월세 거주자의 대출에 의한 자가 주택 구입, 그리고 가계의 생활 자금 등의 대출 등에 의한 것으로 예측된다.

2. 結論 및 提言

IMF(International Monetary Fund)에 의한 경제관리에 들어갔던 우리나라는 사회 전반에 있어서 많은 변화를 경험하게 되었다. 주거환경에 있어서도 예외는 아니라고 생각된다. 이러한 맥락에서 주택 수요의 패턴 및 주택공급시장에 많은 영향을 주었을 것으로 판단되며, IMF로 인한 과거 10년 사이의 주생활이 어떻게 변화하였는지를 비교분석하는 것은 매우 흥미있는 과제라고 할 수 있다.

본 연구는 통계청에서 실시했던 1996년, 2001년 ‘가구소비실태조사’의 원자료를 통하여 주생활과 밀접한 관계가 있는 주거형태별·가구소득별·지역별·연령별 등으로 세분화하여 IMF 전후의 변화된 주생활 실태를 살펴본바 다음과 같은 결론을 얻을 수 있겠다.

1) IMF이후 주거형태별 소득관련 빈부 격차는 뚜렷하게 보이고 있다. 소득수준의 차이로 연간소득 3천만원 내외의 서민층과 중산층을 대폭 감소한 반면, 연간소득 3천만원을 초과하는 고소득층과 500만원이하의 저소득층의 수는 증가하였다. 특히 주거형태의 대부분을 차지하는 아파트와 다세대(연립)의 경우 그 현상이 뚜렷하였다.

IMF 이후 사회적 양극화는 단순히 소득 격차에 그치는 것이 아니라 주택시장이 불안정에 따른 서민주거에 대한 심리적 불안감으로 사회적 문제로 작용할 것이다. 따라서 빈부 격차로 인한 저소득층에 대한 주거환경을 개선하고 주택구입으로 인한 부채비율을 격감시켜 주기 위해서는 서민주거안정에 기여할 수 있도록 영구 임대주택의 규모나 시설 등에 대한 공급 확대가 절실히 필요하며, 주택공급정책이 민간이 주도하는 시장경제원리에 부합할 수 있도록 주택공급자의 일정 수익성을 확보 할 수 있도록 공공부문에서 저렴한 택지 공급과 지방세 감면 등의 혜택이 필요할 것으로 판단된다.

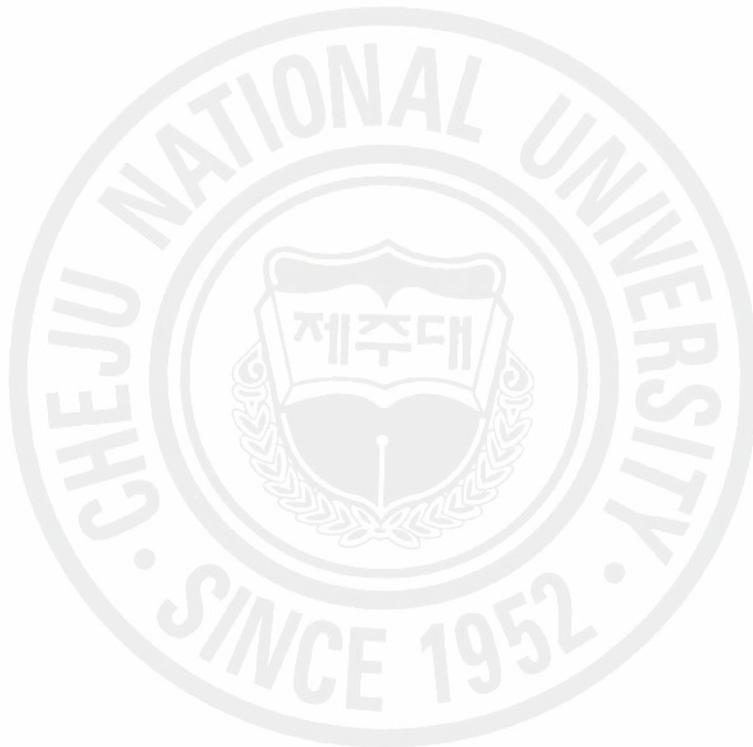
2) IMF 이후 주택소유형태에 영향을 미치는 요소 중 가구원수의 영향은 다소 감소한 반면, 가구주성별 변수의 영향은 큰 폭으로 증가하였고, 가구원수가 많으면 많을수록, 가구주 연령이 높을수록 자가 주택의 소유형태를 갖는 것으로 나타났다. 특히, IMF 이후에는 가구주 성별이 남성일수록, 배우자가 없을수록 전세나 월세에 거주하는 비율이 높게 나타났다.

이는 IMF 경제위기 상황 속에서 여성의 적극적인 경제활동의 참여로 인해 남녀 간의 역할담당기능이 재조정되어 여성과 남성의 역할이 변화되고 있음 알 수 있다. 따라서, 남성만이 생계유지자라는 관념을 가지고 남성만을 대상으로 실업대책을 세우고 여성을 생계보조자라는 차원에서 현재의 대책으로는 현실의 위기를 절대로 극복할 수 없음을 인식해야 할 것으로 보인다. 또한 성차별 없이 개인의 능력, 경험, 상황에 맞게 일자리 창출과 직업재훈련 프로그램을 마련이 필요할 것으로 사료된다.

3) 1990년대 IMF 이후 가족규모 및 주거규모에 따라 지역별 차이가 경제활동 인구가 수도권 및 대도시로 집중되어 지역간 격차가 다시 확대되고 있음을 파악할 수 있었다. 수도권의 주생활의 경우, 주거규모는 작은 반면 가족규모는 커져 타 지역에 비해 주거환경이 열악함을 알 수 있다. 현재 서울, 경기, 인천 등의 수도권과 대도시의 집중화는 인구와 산업 활동이 집중되기 때문에 주거 과밀의 문제가 나타났고, 기타 지역은 인구와 자본이 빠져나가 산업이 공동화 문제가 대두되고 있다. 이러한 지역간 주생활 환경의 차이를 해소하기 위해서는 수도권 및 대도시 집중화 해소와 지역간 균형발전을 위한 정책이 실현되어야 할 것으로 사료된다.

4) IMF 이후 장기적인 경제 침체에도 불구하고 아파트와 다세대(연립)이 「세대용 임대수요층(25-34세)」, 「전기(前期)자기집 수요층(35-49)」, 「후기(後期)자기집 수요층(50-64세)」에서 크게 증가한 것으로 나타났다. 이는 제주시권을 중심으로 지속적으로 이루어지고 있는 대규모 택지개발에 의한 아파트 및 연립주택 등 공동주택 신축 등의 영향 때문으로 보여 지며, 이는 지속적으로 그 비율이 증가할 것으로 예측된다. 이에 반해, 「독신용 임대수요층(20-24세)」, 「고령자용 주택수요층(65세 이상)」의 저소득층 일수록 대부분 단독주택에 거주하는 것으로 나타났다. 구도심권은 슬럼화로 인해 노후주택들로 즐비한 채 상대적으로 주거비용이 저렴한 구도심으로 저소득층이 집중되어 있다. 이처럼 IMF 이후 제주시(신도시) 인근 택지개발에 따른 진전으로 사람과 각종 상권이 집중되어 인구가 유입되어 구도심권과의 양극화는 갈수록 심화되고 있다. 이를 개선하기 위해서는 제주지역 내의 의료, 교육, 생활환경, 사회복지 등의 다양한 부문에서 지역갈등을 심화시키는 요인을 광역적 차원에서 분산시키고, 구도심과 신도심지에 대한 향후 지역개발 방향은 격차가 더 이상 심화되지 않도록 균형발전 차원에서 신중히 검토되어야 할 것으로 판단된다.

끝으로 본 연구는 IMF 전후 주생활 실태의 변화를 알아보기 위해 통계청의 1996년 , 2001년 ‘가구소비실태조사’의 원자료를 활용하여 주생활과 밀접한 관계가 있는 요소(주거형태, 가구소득 등)에 중점을 두고 분석하였다. 따라서 이 것을 IMF 전후 사회적·물리적 환경 변화에 대한 포괄적인 기초자료로 활용하기는 미흡할 것으로 사료되며, 아울러 연속적인 기초자료로 활용되기 위해서는 매 5년마다 시행되어지는 통계청의 ‘가구소비실태조사’ 지속적인 누적하여 연구할 필요가 있다고 판단된다.



參 考 文 獻

- 강문희, 1998. 「IMF 이후의 가족생활 형태의 변화」. 서울여자대학교 여성연구소. 여성연구논총 제13호
- 강병서, 김계수, 2001, 「사회과학 통계분석」, SPSS 아카데미
- 경남발전연구원, 「2005, 경남 대도시권의 주거의식 실태에 관한 조사연구」
- 고경필, 윤재웅, 1995, 「주거가치와 주생활양식에 따른 주택구매행동 분석」
- 국토연구원, 2006, 「2006년 주거실태조사」
- 김미희외 1, 1998, 「주생활양식 유형과 공동주택 내부/외부공간의 선호에 관한 연구」
- 김미희, 이유미, 1998, 「공동주택 거주자의 주생활양식 유형화에 관한 연구」
- 김정도, 1996, 「가족생활주기와 여가활동 참여의 관계」 수원대학교 석사논문
- 김태일, 2000, 「인구구조의 변동에 따른 고령자 주택형태의 변화와 수요예측에 관한 연구」 - 1985년과 1995년 인구·주택 총 조사자료를 중심으로-. 「한국노년학」 20권3호.2000.
- 김태일, 2004, 「제주지역의 주거이동 특징에 관한 연구」, 대한건축학회논문집
- 김훈, 2005, 「주택소비자의 라이프스타일에 대한 탐색적 연구」
- 노응원, 1999. 「한국의 시도별 가구소득 분포의 불균등도와 요인분해」. 충남대학교 경상대학. 경제논집 제15권
- 대한주택공사 주택연구소, 1997, 「경제·사회 환경 변화가 주택소비, 주택점유형태 등에 미치는 영향에 대한 연구」
- 류재훈, 1999, 「실버타운개발에 있어서의 문제점과 활성화방안에 관한 연구」
- 박현아, 2001, 「가족생활주기에 따른 집합주택 거주자의 주거적응 및 주요구에 관한 연구」
- 박환용, 문진아, 2001, 「주택시장의 주거수준 격차 분석」 한국지역개발학회지 제16권 제2호
- 백지원, 2000, 「도시적 주생활 실태에 따른 아파트 주거공간 계획에 관한 연구」

- 보건복지부, 2000, 「생활보호대상자 현황분석」
- 산업연구원, 2002, 「산업경제정보」 - IMF 경제위기 이후 지식기반제조업의 수도권 집중 다시 증가
- 심미영, 1996, 「주생활양식이 주택구매 의사결정에 미치는 영향분석」
- 안선진, 2002, 「가구별 주생활 실태 및 지역별 특성에 관한 연구」 - 1996년 가구 소비실태조사 원자료 분석을 중심으로 -. 제주대학교 건축공학과 석사논문
- 왕형근, 2006, 「인구이동으로 본 우리나라 지역경제의 동태적 특징」
- 유경준, 2003. 「소득분배 국제비교를 통한 복지정책의 방향」. KDI 정책포럼
- 유현정, 윤원아, 홍기남. 2000. 「IMF와 가정경제생활 - 그 현상과 문제」. 성균관대학교 생활과학부
- 윤주현, 손경환, 김혜승, 천현숙, 1998. 「주택시장구조 변화와 신주택정책 방향」. 국토발전연구원 98-24호
- 이미연, 2003, 「주생활양식 유형과 거주지역의 상관성에 관한 연구」. 연세대학교 생활환경대학원 석사논문
- 이연복, 홍형욱, 2000, 「대도시 가족의 주거생활양식에 관한 연구」
- 이가옥, 1994, 「노인생활실태 분석 및 정책과제」 - 한국보건사회연구원
- 임경희, 2004, 「생활주기의 변화에 따른 가변형 공동주택 계획」
- 임석희, 2004. 「IMF 경제위기 이후 대구지역의 전·월세 동향과 서민주거실태」. 부동산학연구 제8집 제2호
- 임희경, 2005, 「고령화 사회에 있어서 거주환경과 주생활에 관한 조사연구」
- 이철용, 배민근, 2006. 「IMF 위기 전후 한국경제와 생활여건 변화」. LG 주간경제
- 정승인, 1999, 「대구시민의 생활주기와 주거의식 구조」
- 장원석, 2002, 「가족생활주기 분석을 통한 가변형 아파트 계획에 관한 연구」. 연세대학교 석사논문

- 정혜원, 1999, 「아파트 거주자의 주생활양식유형과 공간대응관계 고찰을 통해 새로운 평면 형식의 제안」. 중앙대학교 건설대학원 석사논문
- 정희수, 2004, 「생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구」
- 정희남, 2000. 「21세기 부동산 시장의 메가트렌드와 부동산 정책」. 감정평가논집, 제10호
- 조영희, 2000. 「지역사회규모에 따른 주생활의 질 비교연구」. 응용과학연구 제9권 1호
- 통계청, 1998, 「1996년 가구소비실태조사 보고서」
- 통계청, 2002, 「2000년 가구소비실태조사 보고서」
- 통계청, 2001, 「장래인구 추계」
- 통계청, 2001, 「200년 인구주택총조사 보고서」
- 통계청, 2002, 「2001년 가구실태조사보고서」
- 한국개발연구원(KDI), 2005, 「소득분배 국제 비교를 통한 복지정책의 향상」
- 한국은행 제주본부, 2006, 「제주지역 청년실업 현황 및 해소방안」
- 한국은행 제주지점, 2007, 「제주지역 가계부채 현황 및 시사점」
- 함인희, 1999. 「IMF 위기로 인한 중산층 해체 논의의 비판적 고찰」. 사회과학연구 논집 제3호
- 허정윤, 2002, 「실버타운의 문제점과 앞으로의 발전방향」 한림대학교 사회학과.
- LG경제연구원, 2004, 「지역별 생활경제고통지수」 - LG 주간경제