월세가구의 월세부담이 소비지출에 미치는 영향*

The Effect of Monthly Rent on Household Consumption Expenditures*

성영애(Sung, Young-Ae)

본 연구의 목적은 월세가구의 가계수지와 소비지출구조는 전세가구 및 자가가구와는 어떻게 다른지를 살펴보고, 월세가구의 월세부담은 소비지출에 어떠한 영향을 미치는지를 살펴보는 것이다. 월세부담은 월세의 절대적 변화와 상대적 변화의 영향을 함께 살펴보기 위해 월세지출규모와 소비지출에서 차지하는 월세의 비중으로 나누어 측정하였다. 본 연구의 자료는 2014년 가계동향조사 원자료이며, 교차분석, 분산분석과 회귀분석을 실시하였다. 주요 연구결과는 첫째, 월세가구의 소득, 소비지출, 저축수준은 전세가구나 자가가구와 비교하여 낮았으며 적자가구의 비율이 더 높았다. 월세가구의 소비성향은 자가가구나 전세가주보다 상대적으로 높게 나타났는데 이는 월세지출에 기인하는 바가 컸다. 둘째, 월세가구는 전세, 자가가구보다 12개 비목 중 9개의 비목의 지출규모가 더 작았다. 소비비목별 지출비중을 보면 월세가구는 주거비 및 수도광열비의 비중이 25.3%로 가장 높았고, 이중 임대료가 차지하는 비중은 17.3%였다. 셋째, 월세규모가 크면 총량적인 의미에서 소비지출규모도 컸지만, 월세비중이 증가하면 소비지출규모는 오히려 작았다. 넷째, 월세가구는 월세규모의 증가보다는 월세비중에 대하여 더 민감하게 반응하였는데, 월세비중이 증가하면 월세를 제외한 소비지출, 대부분의 세부 지출비목의 지출규모가 축소되었다. 다섯째, 월세규모와 월세비중 모두 소비지출비목간의 비중조정에 영향을 미쳤다. 월세규모와 월세비중이 증가하면 다른 대부분의 소비지출비중은 감소하였다.

주제어: 월세, 월세부담, 월세가구, 소비지출, 주거비부담, 임대료부담

Ⅰ. 서 론

최근 가계경제를 위협하는 현상의 하나로서 사회적 관심을 받고 있는 이슈 중의 하나는 월세가구의 증가이다.[1] 국토교통부(2014)에서 발표한 2014년도 주거실태조사에 따르면 주거점유형태 중 자가에서 거주하는가구의 비율은 53.6%이고 나머지 46.4%는 전세나 월세로 거주하고 있다. 전월세가구 가운데 월세가구가 차지하는 비중이 55.0%에 달한다. 2012년 이전에는 전세가구의 비중이 더 높았으나 2012년을 기점으로 월세가구의 비중이 더 높아지고 그 비율도 점점 증가하고 있다. 자가점유가구를 포함한 전체가구를 대상으로 보면 월세가구의 비중은 24.0% 정도인데 이는 2006년 18.9%보다 5.1%p가 증가한 것이다.

금리의 지속적 하락, 부동산가격의 하락, 주택수요층의 구매여력 약화, 고령화로 인한 주택수요 인구의 감소, 주택구매의사의 저하 등 부동산 시장환경의 변화는 주택구매의 감소, 전세가격의 상승, 전

* 이 논문은 인천대학교 2015년도 자체연구비 지원에 의하여 연구되었음.

성영애 / 인천대학교 소비자아동학과 교수(sungya@inu.ac.kr)

1) 본 연구에서는 임대료 대신 월세부담이라는 용어를 주로 사용하였다. 임대료는 주택을 빌려주는 사람의 입장에서 쓰는 말이고, 주택을 빌려 쓰는 입장에서는 임차료가 적합한 용어이다. 따라서 월세가구의 입장에서는 임차료부담이 정확한 용어이기는 하지만 임대료부담이 더 많이 쓰이고 있다. 이러한 혼돈을 피하기 위하여 본 연구에서는 월세, 월세부담이라는 용어를 사용하였다.

세주택공급의 감소, 월세 또는 반월세의 증가현상으로 이어지고 있다. 월세가구의 증가는 매월 고정적인 지출의 증가를 의미하며, 특히 월세가구로의 전환은 임대인의 요구에 의해 비자발적으로 이루어지는 경우가 많은데, 비자발적 월세의 지출은 월세가구의 부담으로 작용하게 된다.

월세가구의 가구소득대비 월세 비율은 2014년에 20.3%에 이른다(국토교통부 2014). 월세가구의 월세부담이 증가하고 있는 시점에서 월세가 가계소비지출을 어떻게 변화시키는지에 대한 분석은 가계재무설계 및 상담을 위한 기초자료로서 필요할 뿐만 아니라 주거안정정책수립을 위해서도 필요하다. 월세지출은 고정지출로서 가계소비지출의 변화를 가져올 것이며, 개별 가계는 가계소비지출을 전략적으로 조정하도록 노력하여야 가계복지가 저하되지 않을 것이기 때문이다. 또한 월세를 포함한 주거비부담은 우울, 자존감 등 정신건강과 신체건강, 가족관계 등에 영향을 미치므로(임세희 2010; 김동배, 유병선, 신수민 2012; 임미화, 임재만 2015), 중요한 연구대상이다. 월세로 인한 부담의 증가는 자가소유자와의 격차를 확대시켜 사회불안으로 이어질 수도 있다(김정성, 이영호 2015). 이에 본 연구는 월세가구를 대상으로 월세지출이 소비지출에 미치는 영향을 탐색함으로써 가계재무설계와 주거안정정책을 위한 기초자료를 제공하고자 한다. 최근 월세의 갑작스러운 증가가 사회적 이슈화되면서 월세가격이 소비지출에 미치는 영향을 탐색하는 연구가 이루어지기 시작하고 있으나(현대경제연구원 2014; 김정성, 이영호 2015), 소비지출 등 총량적으로 접근하는 경향이고 소비지출비목을 세분화하여 살펴본 연구는 드문 상황에서 본 연구의 결과는 유용한 자료를 제공할 수 있을 것이다.

II. 선행연구의 고찰

2.1 주거비부담의 측정방법

월세지출은 주거비에 속한다. 주거비는 소비지출의 한 비목으로 필수재적인 성격을 지닌다. 주거비에는 작게는 월세, 주택유지 및 수선비, 상하수도 및 폐기물처리비, 기타주거관련서비스요금, 연료비 등이 포함된다. 넓게 보면 전월세보증금이나 자가평가액 등이 주거비에 포함되기도 한다. 즉 전월세보증금이나 자가보유로 인한 기회비용을 계산하여 주거비로 환산하여 주거비에 포함하는 것이다(현대경제연구원 2015). 전월세보증금이나 자가평가액을 주거비에 포함시킬 경우 통상적으로는 자가보유자나 전세거주자의 주거비부담이 월세거주자보다는 높아진다. 자가평가액이나 보증금 규모가 크기 때문이다. 그렇지만 자가거주자의 경우 주택가격이 상승할 경우 혜택을 누릴 수도 있고(송태정 2003) 자가거주로 인한 심리적 안정 또한 누릴 수 있기 때문에 자가평가액을 반영한 주거비부담을 월세가구와 비교하는 것은 적절하지 않을 수도 있으며, 자가가구와 전세가구, 월세가구를 월세평가액을 기준으로 비교하면 월세가구의 주거비부담이 과소평가될 가능성이 크다. 또한 가계수지 측면에서 보면 월세가액보다는 실제로 현금으로 지출하는 월세가 가계경제에 미치는 부담이 더 클 수 있다. 이에 본 연구에서는 월세평가액을 포함하지 않고 실질적으로 매월 지출되는 월세지출에 초점을 두고 월세가구의 주거비부담을 살펴보고자 한다.

이렇듯 주거비부담은 주거비에 어떤 항목을 포함하느냐, 월세를 어떻게 산정하느냐에 따라 달라진다. 뿐만 아니라 주거비부담은 현금흐름상 파악할 것인가, 저량적인 측면 즉 가계자산의 측면으로 볼

것이가에 따라 달라지기도 한다. 현금흐름상에서의 주거비부담은 첫째, 소득대비 월세의 비율인 RIR (Rent to income ratio)로 측정할 수 있다. 소득대비 주거비의 적정성과 관련해서 미국주택개발국에서는 이 비율이 30%이상일 때 과도하다고 평가하며, 50% 이상이면 심각하다고 평가하고 있다(김동배 등 2012). 둘째, 소비지출에서 주거비가 차지하는 비중을 의미하는 슈바베지수로 평가하는 방법이 있다. 슈바베지수는 소득이 증가할수록 커지고 25%가 넘으면 빈곤층으로 보기도 한다. 한편 저량의 관점에서의 주거비 부담을 총자산에서 거주주택자산이 차지하는 비중으로 파악하기도 한다. 마지막으로 현금흐름을 보여주는 소득과 저량의 재무상태를 보여주는 거주주택자산을 결합한 소득대비 주택가격비율인 PIR(Price to income ratio)을 활용하기도 한다(조혜진, 김민정 2014).

주거비부담의 측정방법이 시사하는 바는 월세의 절대적 규모보다는 소득이나 지출에서 월세가 차지하는 비중이 부담으로 작용함을 보여준다. 특히 소득수준이 낮으면 월세수준도 낮을 것이지만 상대적인 부담은 더 크게 느낄 수 있다(손상희 1983). 저량적 관점에서의 주거비부담 측정방법은 자가가구의 경우에 적합한 방법이며, 월세가구의 경우 월소비지출에 영향을 미칠 수 있는 주거비부담은 현금흐름상의 주거비부담이다. 따라서 월세가구의 주거비부담은 RIR이나 슈바베지수와 같이 현금흐름에서 월세지출이 차지하는 비중으로 평가할 수 있다.

2.2 주거비부담에 관한 연구

주거비부담에 관한 연구는 주로 주거비부담이 어느 정도인지, 주거비부담에 영향을 미치는 요인은 무엇인지에 관한 연구가 주류를 이룬다. 이중 월세가구의 주거비부담에 대한 내용을 포함하고 있는 연구를 살펴보면 다음과 같다. 이기춘, 배순영(1991)은 서울시 임차가구의 임대료 부담 수준을 조사하였는데 가계소득, 교육수준, 임차유형, 주택형태, 방수, 주거시설수준, 가구원수, 임대료인상여부 등이 임대료 부담수준에 영향을 미침을 발견하였다. 이정규, 조재순(1994)은 영구임대주택가구의 주거비부담에 대해 탐색한 결과 가구원수가 작고 연령이 높고 소득이 작은 가계가 부담을 더 느끼고 있음을 확인하였다. 양세화, 오찬옥, 양세정(2000)은 자가, 전세, 월세가계의 총소비지출과 주거비를 분석한 결과 총소비지출은 자가, 전세, 월세가계의 순으로 크나, 주거비의 경우 월세, 전세, 자가가계 순으로 크다고 하였다. 가장 최근에 이현정(2015)는 2012년 주거실태조사를 이용하여 청년임차가구를 대상으로 전세거주자와 월세거주자의 주거비부담을 비교하였다. 월임대료와 전월세보증금의 월세평가액으로 주거비부담을 비교하였는데, 임차유형에 상관없이 5대 광역시나 그 외 지역에 비해 수도권 거주자의 주거비부담이 높음을 발견하였다. 특히 수도권 보증부 월세 청년가구의 71.0%가 주거비로 인해 부담을 갖고 있는 것으로 나타났다. 이상의 연구를 종합하여 보면 월세가구의 주거비부담은 자가가구나 전세가구와는 다르며, 같은 월세가구라도 주거비부담은 월세가구의 사회인구학적 특성에 따라 달라진다.

2.3 주거비부담이 소비지출에 미치는 영향에 관한 연구

월세지출이 부담으로 작용하는 이유 중의 하나는 다른 소비에 영향을 미치기 때문일 것이다. 월세지출의 증가는 주거비지출의 증가로만 끝나는 것이 아니라 소득이나 자원의 제한으로 인하여 소비지출구조 전반에 걸쳐 영향을 미친다. 주거비는 분리구매가 어렵고, 단위비용이 크고, 필수재적인 성격이 강하기 때문에 주거비가 높은 경우에는 주거비지출을

줄이기보다는 비주거지출이 줄어드는 경향이 있다(임세희 2010). 높은 주거비로 인하여 빈곤상태에 이르기도 하는데 "주거비용을 지불하고 남은 소득으로 비주거부문의 지출 수준을 적절히 유지하기 어려울 때(임세희 2010, p. 379)" 또는 "주거비의 비중이 너무 높아서 필수품에 지출하기도 어려운 상태(박문수, 하성규 2000, 김동배 등 2012에서 재인용)"를 주거빈곤상태라고 한다.

주거비부담이 소비지출에 미치는 영향에 관한 연구는 크게 주택가격의 변동, 전세가격의 변동과 월세가격의 변동이 소비지출에 미치는 영향에 대한 연구로 구분될 수 있다. 이중 주택가격의 변동으로 인한 소비지출의 효과(부의 효과, wealth effect)에 관한 연구가 주를 이루고, 상대적으로 월세가격의 영향에 관한 연구는 드물다(김정성, 이영호 2015).

먼저 주택가격변동이 소비지출에 미치는 영향에 관한 연구를 살펴보면 주로 시계열 자료를 이용하여 분석하는 연구가 대부분으로 주택가격이 변동하면 소비지출이 얼마나 증가 또는 감소하는가에 관심을 기울인다. 주택가격의 상승으로 인한 부의 효과는 많은 국가에서 입증되고 있다. Salotti(2012)는 미국가구를 대상으로 소비지출에 대한 주거자산탄력성과 금융자산탄력성을 살펴본 결과 소득탄력성보다는 낮지만 (+)효과를 보여주었다. 남아프리카의 자료를 분석한 Simo-Kengne, Gupta & Bittencourt(2013)도 부의 효과를 보여주고 있는데 그 영향은 비대칭적인 것을 보여주었다. 즉 주택가격이 상승하면 소비지출도 증가하지만 주택가격이 감소한다고 소비지출이 감소하는 것은 아님을 보여주었다. Windsor, Jääskelä & Finlay(2015)도 호주데이터를 분석한 결과 주택가격의 상승이 가구의 지출을 증가시킴을 보여주었다. 특히 젊은 주택소유주의 경우 부의 효과가 가장 크게 나타나지만 주택가격이 증가하면 임차인의 소비도 증가한다고 하였다. 우리나라의 경우도 1987-2007년 동안의 장단기 관점에서 부의 효과를 검증한 송태정(2007)에 의하면 자산가격 상승은 평균소비성향을 높이고 가계의 저축을 하락시킨다. 소비지출을 내구재, 비내구재와 서비스로 나누어 살펴본 결과 자산가격의 변동에 가장 민감하게 반응하는 지출은 내구재소비인 것으로 나타났다. 이상의 연구들과는 달리 한수진, 강이주(2007)는 2004년도 한국노동패널조사를 이용하여 가계의 부동산보유여부와 부동산자산보유규모에 따른 소비지출을 미시적으로 분석하였다. 그 결과 부동산을 보유한 가구와 비교하여 보유하고 있지 않은 가구의 총소비지출규모와 식료품 및 비주류음료, 음식·숙박비, 공교육비, 사교육비, 내구재, 문화비와 피복비가 유의미하게 더 작았으며 단지 주거비지출규모만 차이가 없음을 발견하였다. 또한 각 비목의 지출비중의 차이도 살펴보았는데, 주택을 보유하지 않은 경우 식료품 및 비주류음료, 음식·숙박료품 및 비주류음료, 주거비의 비중이 더 큰 반면 공교육비, 사교육비와 내구재의 지출비중은 더 작았으며 문화비와 피복비의 지출비중은 차이가 없음을 보여주었다. 한편 주택미보유자는 월저축을 덜 하는 것을 보여주었다. 주택가격상승이 소비지출의 증가로 이어지는 경로는 신용의 증대와 자본이득의 증대라고 분석되고 있다(현대경제연구원, 2014).

주택가격의 상승은 주택소유자 뿐만 아니라 임차인에게도 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. Calcagno, Fornero & Rossi(2009)는 이태리 주택가격상승이 소비지출에 미치는 영향을 살펴보았는데, 주택가격상승은 주택보유자뿐만 아니라 임대거주자의 소비도 증가시킨다고 하였다. 그렇지만 다른 한편으로 주택가격이 상승하여도 소비지출에는 영향이 없다는 연구결과도 있다. 이지훈(2005)은 1999년 3/4분기-2005년 3/4분기 자료를 이용하여 주택가격이 소비 미치는 영향을 살펴본 바 있는데, 실질

주택가격이 1% 증가하면 민간소비 0.1% 증가하였지만 통계적 유의성이 없다고 하였다.

전월세가격의 변동이 소비지출에 미치는 영향에 관한 연구의 동향을 살펴보면 다음과 같다. 전세가격이 상승하면 임대업자는 임대료를 통하여 소비를 증가할 수 있으나 임차가구는 주거비지출이 증가하고 대출로 인한 이자비용이 상승하여 다른 소비는 줄어든다(남은정 2012; 현대경제연구원 2014). Kahn & Ribon(2014)은 주택가격과 임대가격이 소비지출에 미치는 영향을 동시에 살펴본 결과, 이스라엘의 경우 주택가격이 상승하면 주택보유자의 소비가 증가하는데 특히 중간연령층에서 그러한 현상이 두드러짐을 발견하였고, 임대료 상승은 임차인의 소비지출은 줄이고 임대인의 소비는 증가시킴을 보여주었다. 김영태, 이관교, 박진호(2011)는 1990년 4/4분기-2010년 4/4분기 자료 이용하여 전월세가격이 가계소비에 미치는 영향을 살펴본 결과 전월세가격이 1% 상승하면 소비증가율이 0.44%p 낮아지고 주택매매가격이 1% 상승하면 장기적으로 0.06% 소비증가효과를 가져온다고 하였다. 특히 월세가격의 소비감소효과는 저소득층과 중간 소득층에 크고 전세가격의 소비감소효과는 고소득층과 중소득층에서 크다고 하였다. 2001-2009년 동안 전세가구를 대상으로 주거비변동이 가계소비에 미치는 영향을 분석한 남은정(2012)에 의하면 전세가격변동은 총소비 및 비내구재소비의 변동을 초래하는데, 특히 비내구재소비의 변화를 더 크게 가져온다. 전세가격의 상승과 하락은 서로 다른 영향을 가져다주는데, 전세가격 상승 시에만 소비가 감소하며 전세가격이 하락한다고 소비가 증가하는 것은 아니라고 하였다.

최근 현대경제연구원(2014)에서는 월세가구의 증가로 인한 사회적 관심의 증대를 반영하여 1990-2013 분기자료를 이용하여 주택가격, 전세가격, 월세가격이 소비에 미치는 영향을 살펴본 바 있다. 그 결과 자가가구의 경우에는 주태가격이 1% 오를 경우 가계소비는 0.13% 증가하고, 전체거주자의 경우에는 전세가격이 1% 오를 경우 가계소비는 0.30% 감소하며, 월세거주자의 경우에는 월세가격이 1% 상승하면 가계소비는 0.12% 줄어든다고 하였다. 전세가격의 상승효과가 월세가격의 상승보다 큰 이유에 대해 저자들은 설명하고 있지는 않으나, 전세가격이 월세가격보다 절대적으로 높아 소비효과가 더 크게 나타난 것으로 보인다. 김정성, 이영호(2015)는 월세주거비에만 초점을 맞추어 월세주거비 상승이 소비 및 소득분배에 미치는 영향을 분석하였다. 그 결과 1995-2014년 사이 20년 동안 월세주거비가 실질 기준으로 1% 상승할 경우 월세주거비를 제외한 가계소비가 0.02% 감소하였으며 전세의 경우에는 0.45% 감소하였다. 이들은 2012-2014년의 패널자료 이용하여 월세증가의 효과가 임대가구와 임차가구에서 상이하게 나타나는지를 검토하였는데, 월세의 상승은 임차인의 소비를 감소시켰지만 임대인의 소비에는 영향을 미치지 않았음을 보여주었다. 월세상승의 소비감소효과는 저소득층 및 낮은 연령대의 가구에서 크게 나타난다고 하였다. 이상의 연구동향을 살펴보면 월세지출의 증가는 월세가구의 소비지출감소로 이어질 것을 시사한다.

최근 전월세가격의 상승에 대한 사회적 관심으로 증가로 인하여 전월세가격의 상승이 소비에 미치는 연구가 활발히 진행되기 시작하는 모습을 보여주고 있다. 그러나 기존의 연구는 주택가격, 전세가격 및 월세가격 등이 총소비지출이나 주거비를 제외한 소비지출 등 총량적으로 접근하는 경향이고 소비지출 비목을 세분화하여 살펴본 연구는 드물다.

Ⅲ. 연구방법

3.1 연구문제

본 연구는 다음의 연구문제를 갖는다.

연구문제 1: 월세가구의 가계수지와 소비지출구조는 전세가구 및 자가가구와는 어떻게 다른가?

연구문제 2: 월세가구의 월세부담은 소비지출에 어떠한 영향을 미치는가?

3.2 자료

본 연구의 자료는 2014년 가계동향조사 원자료이다. 가계동향조사는 통계청에 의해 1963년부터 수행된 조사로서 가계단위의 소비지출과 소득에 관한 정보를 수집하고 있다. 본 연구에서는 월세가구를 월세지출이 있는 가구로 정의하였다. 그렇지만 월세가구의 부담을 보다 정확히 파악하기 위해 월세가구이지만 자가를 보유하고 있는 가구는 분석에서 제외하였다. 전세가구의 경우도 전세로 거주하는 가구이지만 자가를 보유하고 있는 가구는 분석에서 제외하였다. 자가가구는 보유하고 있는 주택에 거주하고 있는 가구로서 다른 가구원의 지원 등으로 인하여 월임대료지출이 있는 가구는 제외하였다. 또한 무상주택거주자, 사택 및 영구임대주택 거주자는 분석에서 제외하여 순수한 월세, 전세 및 자가거주가구만을 분석에 포함하였다. 가계동향조사는 2014년에는 총 9,933가구를 조사하였는데 그 결과 총 8,674 가구가 분석대상으로 포함되었고, 이중 월세가구는 1,243가구이고 전세가구는 1,169가구이며, 자가거주가구(이하 자가가구로 통일)는 6,262가구이다.

3.3 연구모형

월세가구의 월세부담이 소비지출에 미치는 영향을 살펴보기 위해 다음과 같이 네 가지 모형을 시도하였다.

소비모형(1) Cij = f (월세규모, 가계특성변수)
소비모형(2) Cij = f (월세비중, 가계특성변수)
소비모형(3) Cij/Ctj = f (월세규모, 가계특성변수)
소비모형(4) Cij/Ctj = f (월세비중, 가계특성변수)

소비모형(1)과 소비모형(2)는 모두 월세지출이 소비지출규모에 미치는 영향을 살펴보기 위한 것이지만 소비모형(1)을 통해서는 월세지출의 절대적 규모의 변화가 소비지출규모에 미치는 영향을 살펴볼 수 있으며 소비모형(2)을 통하여서는 월세지출의 상대적 변화가 소비지출규모에 미치는 영향, 즉 월세비중이 소비지출에 미치는 영향을 살펴볼 수 있다. 월세비중은 소비지출대신 가계소득에 대한 월세의 부담으로 측정할 수도 있으나 본 연구에서는 총소비지출에 대한 비중을 이용하였다. 총소비지출은 항상소득을 대변하여 주는 변수로 가계소득의 일시적 변동을 제거할 수 있기 때문이다.

소비모형(3)과 (4)는 월세규모와 월세비중이 각각의 소비지출이 차지하는 비중에 미치는 영향을 살펴보기 위한 모형으로 월세규모와 월세비중이 소비지출간의 유기적인 구조에 미치는 영향을 살펴볼 수 있다. 또한 소비모형(3)과 (4)의 비교를 통하여 월세의 절대적 변화량과 상대적 변화량 중 어떠한 것이 더 소비지출구조에 영향을 미치는지 알아볼 수 있다. 본 연구에서는 현금흐름상의 월세부담에 연구의 초점을 두었기 때문에 매달 직접 지출하는 월세만을 포함하였고 월세보증금의 월세평가액은 포함하지 않았다.

Ctj는 개별가계j의 총소비지출을 의미한다. Cij는 개별가계j의 총소비지출 뿐만 아니라 월세를 제외한 소비지출, 비소비지출과 월저축을 포함하며, 12개의 세부소비지출비목을 포함한다. 세부소비지출비목은 통계청 가계조사의 품목분류에 따라 ① 식료품 및 비주류음료, ② 주류 및 담배, ③ 의류 및 신발, ④ 주거 및 수도광열, ⑤ 가정용품 및 가사서비스, ⑥ 보건, ⑦ 교통, ⑧ 통신, ⑨ 오락・문화, ⑩ 교육, ⑪ 음식・숙박, ⑫ 기타 상품 및 서비스비로 구분하였다. Ci/Ct는 각각의 비목에 대한 지출이 총소비지출에서 차지하는 비중을 의미한다.

소비지출에는 월세지출뿐만이 아니라 여러 변수들이 영향을 미치기 때문에 통제변수로 가계소득, 이자(이자지출은 소비지출은 아니지만 다른 소비지출에 영향을 미치는 가계지출로 추가함), 가구주 연령, 성별, 교육수준, 혼인상태, 직업, 가구원수, 거주지역을 포함하여 소비모형을 추정하였다. 통계분석은 SPSS를 활용하였다.

3.4 조사대상자의 일반적 특성

본 연구에 포함된 월세가구의 특성을 전세가구, 자가가구와 비교하여 살펴보면 〈표 1〉과 같다. 월세가구는 가구원수, 가구주연령, 성별, 교육수준, 혼인상태, 직업과 거주지역 모두에서 전세가구나 월세가구와는 다른 분포를 보여주고 있다. 월세가구의 가구원수는 평균 2.4인으로 전세와 자가가구보다 가구규모가 작고, 월세가구의 가주주 연령은 자가가구주보다는 낮고 전세가구주보다는 높은 편이다. 월세가구주의 성별은 남성이 여성보다는 많지만 전세와 자가가구주와 비교하여서 여성의 비중이 높은 편이다. 월세가구주의 교육수준은 고졸이하가 가장 많고, 혼인상태는 결혼하여 배우자와 살고 있는 비중이 과반수를 넘기는 하지만 전세와 자가가주주보다 비혼인 비중이 42.7%로 매우 높았다. 월세가구주의 직업은 고른 분포를 보이고 있지만 전세가구나 자자가구주보다 상용근로자의 비중이 낮은 편이고 임시 및 일용근로자의 비중이 높았다. 월세가구의 거주지역은 79.3%가 도시지역인데 이는 자가가구와 유사한 수준이고 월세가구에 비해서는 읍면거주 비중이 높은 것이 특징이다.

Ⅳ. 연구결과

4.1 월세가구의 가계수지와 소비지출구조

4.1.1 월세가구의 가계수지 : 자가가구와 전세가구와의 비교

〈표 2〉에서 제시한 월세가구의 가계수지상태를 살펴보면 적자가구의 비율이 30.1%로서 전세가구 21.1%, 자가가구 24.9%보다 높다. 월세가구의 가계소득은 평균 272.0만원으로 자가가구 가계소득 371.8만원과 전세가구 334.6만원보다 낮다. 월세가구의 가계소득은 자가가구 소득의 73.1% 정도이다.

월세가구의 지출을 살펴보면 자가자구에 비해 가계지출, 소비지출, 비소비지출규모, 저축규모 모두 유의미하게 더 낮다. 전세가구와 비교해서는 소비지출을 제외하고는 유의미하게 더 낮다. 가계소득에서 소비지출이 차지하는 비중으로 살펴본 소비성향을 비교하여 보면 자가가구와 전세가구의 소비성향은 각각 58.4%와 59.0%로 비슷하지만 월세가구의 경우는 68.7%로 약 10%p가 더 높다. 이는 월세지출 때문인데 월세를 제외한 소비지출의 소비성향을 살며보면 자가가구나 전세가구와 유사한 수준인 59%의 소비성향을 보여주고 있다. 즉 월세로 인하여 소비성향이 높아지고 이로 인하여 적자가구의 비율도

〈표 1〉 조사대상의 일반적 특성 (%)

		월세가구	전세가구	자가가구	전체가구	F/χ^2	p-value
사례 수		1,243	1,169	6,262	8,674		
비중		14.3	13.5	72.2			
가구원수	1인	30.1	21.9	14.7	17.9	218.4	.000
	2인	26.4	22.2	33.0	30.6		
	3인	20.6	26.3	23.1	23.2		
	4인이상	22.9	29.7	29.1	28.3		
	평균(명)	2.4	2.7	2.7	2.7	34.0	
		a	b	b			
가구주 연령	35미만	12.9	23.9	5.6	9.1	724.5	.000
	35-44	25.8	35.0	21.5	23.9		
	45-54	29.2	20.6	23.8	24.1		
	55-65	18.2	8.2	21.8	19.5		
	65이상	13.9	12.3	27.3	23.4		
	평균(세)	49.4	45.0	54.9	52.8	297.5	.000
		b	a	c			
가구주 성별	여자	34.2	29.3	25.1	26.9	47.9	.000
	남자	65.8	70.7	74.9	73.1		
가구주 교육 수준	중졸이하	27.3	17.2	29.0	27.2	155.0	.000
	고졸이하	41.8	30.8	34.7	35.2		
	대학재학이상	30.9	52.0	36.3	37.7		
가구주 혼인상태	있음(동거)	50.5	63.7	72.0	67.8	244.1	.000
	있음(비동거)	6.8	6.6	5.4	5.8		
	없음	42.7	29.7	22.5	26.4		
가구주 직업	없음	19.9	16.3	25.0	23.1	237.2	.000
	상용근로자	29.9	49.5	38.8	39.0		
	임시및일용근로자	28.7	17.6	14.6	17.0		
	고용주	4.1	4.1	5.4	5.1		
	자영업자및기타	17.4	12.5	16.2	15.9		
거주지역	읍면	20.7	13.3	21.5	20.3	40.3	.000
	도시	79.3	86.7	78.5	79.7		

a,b,c는 Scheffe test 결과임

높아지는 것으로 보여진다. 또한 매월 하는 저축규모도 유의미하게 더 낮다.

4.1.2 월세가구의 소비지출구조 : 자가가구와 전세가구와의 비교

월세가구, 전세가구, 자가가구의 소비지출구조는

〈표 2〉 가계수지 : 월세가구, 전세가구, 자가가구의 비교 (원/%)

	월세가구	전세가구	자가가구	전체가구	F/χ^2	p-value
적자가구비율	30.1%	21.1%	24.9%	25.2%	26.3	.000
가계소득 (자가가구가계소득대비)	2,719,631 a (73.1%)	3,345,573 b (90.0%)	3,717,908 c (100.0%)	3,524,673	87.5	.000
가계지출 (가계소득대비)	2,252,145 a (82.8%)	2,529,212 b (75.6%)	2,898,669 c (78.0%)	2,756,229 (78.2%)	69.4	.000
● 소비지출 (가계소득대비소비지출)	1,867,470 a (68.7%)	1,973,467 a (59.0%)	2,173,085 b (58.4%)	2,102,387 (59.6%)	28.7	.000
▪ 월세를 제외한 소비지출 (가계소득대비월세를 제외한 소비지출)	1,604,366 a (59.0%)	1,973,467 b (59.0%)	2,173,085 c (58.4%)	2,064,684 (58.6%)	84.3	.000
▪ 월세 (가계소득대비월세)	263,104 b (9.7%)	0 a (0.0%)	0 a (0.0%)	37,703 (1.1%)	8891.1	.000
● 비소비지출 (가계소득대비비소비지출)	384,675 a (14.1%)	555,745 b (16.6%)	725,585 c (19.5%)	653,842 (18.6%)	147.1	.000
● 저축및적금*	138,143 a (5.1%)	293,020 b (8.8%)	273,156 b (7.3%)	256,485 (7.3%)	20.8	.000

a, b, c는 Scheffe test 결과임
*금융기관(은행,우체국,신용금고 등) 및 목돈마련 계에 불입하는 금액으로 기타지출에 해당됨. 저축성보험료, 펀드, 유가증권투자금액 등은 포함하지 않은 금액임.

〈표 3〉에서 제시하였다. 월세가구의 소비비목별 지출규모는 자가와 전세가구에 비교하여 12개의 지출비목 중 9개 비목의 지출규모가 작은 것으로 나타나고 있다. 즉 월세가구는 식료품 및 비주류음료, 의류 및 신발, 가정용품 및 가사서비스, 보건, 통신, 오락·문화, 교육, 음식·숙박, 기타 상품 및 서비스비 규모가 더 작다. 반면 주류 및 담배비는 자가가구나 전세가구보다 더 많이 지출하고 있으며, 통신비는 자자가구나 전세가구와 유의미한 차이가 나타나지 않고 있다. 한편 주거비 및 수도광열비는 월세지출로 인하여 월세가구의 지출규모가 전세가구와 자가가구보다 더 많았다. 그렇지만 월세를 제외한 주거비 및 수도광열비는 월세가구의 지출규모가 더 작았다.

각각의 소비지출이 총소비지출에서 차지하는 비중은 월세가구, 전세가구, 자가가구가 다르다. 먼저 월세가구의 경우는 주거비 및 수도광열비의 비중이 25.3%로 가장 높았고, 이중 월세가 차지하는 비중은 17.3%에 이른다. 주거비 및 수도광열비 다음으로 큰 비중을 차지하는 비목은 식료품 및 비주류음료와 음식·숙박비이다. 전세가구의 경우 지출비중이 가장 큰 비목은 식료품 및 비주류음료, 음식·숙박비와 교통비이다. 자가가구의 경우에는 식료품 및 비주류음료, 음식·숙박비와 주거비 및 수도광열비 순으로 비중이 높게 나타나고 있다.

비목별로 살펴보면 월세가구는 자가가구와 전세가구에 비해서 식료품 및 비주류음료, 의류 및 신발,

〈표 3〉 소비지출구조 : 월세가구, 전세가구, 자가가구의 비교

	월세 가구	전세 가구	자가 가구	전체 가구	F/χ^2	p
소비비목별 지출규모						
식료품 및 비주류음료	240,738 a	278,879 b	322,608 c	304,983	147.8	.000
주류 및 담배	32,391 b	25,142 a	24,631 a	25,812	24.2	.000
의류	106,212 a	136,531 b	148,132 b	140,561	0.8	.000
주거비및수도광열비	393,187 c	168,210 a	206,963 b	228,427	43.3	.000
(월세)	263,104 b	0 a	0 a	37,703	8891.1	.000
(월세제외주거비및수도광열비)	130,083 a	168,210 b	206,963 c	190,724	43.4	.000
가정용품및가사서비스	59,005 a	100,830 b	96,955 b	92,039	14.1	.000
보건	99,748 a	128,865 b	162,065 c	148,661	48.7	.000
교통	189,559 a	242,614 b	285,036 b	265,637	18.3	.000
통신	125,622 a	126,042 a	123,895 a	124,432	0.4	.703
오락·문화	83,463 a	111,837 b	123,695 b	116,332	28.7	.000
교육	152,052 a	190,154 b	205,509 b	195,779	10.5	.000
음식·숙박	249,748 a	277,919 b	278,726 b	274,465	8.9	.000
기타	135,744 a	186,443 b	194,868 b	185,260	26.3	.000
소비비목별 지출비중						
식료품 및 비주류음료	.1465 a	.1701 b	.1867 c	.1787	87.9	.000
주류 및 담배	.0205 b	.0154 a	.0140 a	.0151	31.9	.000
의류 및 신발	.0506 a	.0653 b	.0619 b	.0607	31.2	.000
주거비및수도광열비	.2525 c	.0981 a	.1169 b	.1338	1306.0	.000
(월세)	.1728 b	.0000 a	.0000 a	.0248	10385.9	.000
(월세제외주거비및수도광열비)	.0797 a	.0981 b	.1169 c	.1090	130.6	.000
가정용품및가사서비스	.0267 a	.0445 b	.0406 b	.0391	38.3	.000
보건	.0559 a	.0714 b	.0863 c	.0800	59.1	.000
교통	.0931 a	.1075 b	.1085 b	.1062	14.1	.000
통신	.0677 b	.0701 b	.0602 a	.0626	41.1	.000
오락·문화	.0398 a	.0534 b	.0512 b	.0499	32.3	.000
교육	.0518 a	.0705 b	.0656 b	.0643	11.7	.000
음식·숙박	.1285 a	.1434 b	.1231 a	.1266	32.8	.000
기타 상품 및 서비스	.0666 a	.0902 b	.0849 b	.0830	53.2	.000

a, b, c는 Scheffe test 결과임

가정용품 및 가사서비스, 보건, 교통, 오락·문화, 교육, 음식·숙박, 기타 상품 및 서비스비의 비중이 낮고, 주거비 및 수도광열비의 비중이 높다. 그렇지만 월세 비중이 높은 것이지 월세를 제외한 수도광열비의 경우에는 월세가구의 비중이 전세, 자가가구의 비중보다 낮다. 월세가구의 지출비중이 자가가구

와 전세가구보다 더 낮은 것은 주류 및 담배지출이다. 통신비의 경우는 월세가구의 비중이 자가가구보다 높고, 전세가구의 비중과는 같다.

4.2 월세가구의 월세부담이 소비지출에 미치는 영향

4.2.1 소비지출전반에 미치는 영향

〈표 4〉는 월세가구를 대상으로 월세지출규모와 소비지출에서 월세가 차지하는 비중으로 측정한 월세부담이 소비지출에 미치는 영향을 회귀분석을 통하여 살펴본 결과이다. 소비모형에는 월세규모나 월세비중이외에 선행연구에 따라 가계특성변수로 가계소득, 이자, 가구주 연령, 성별, 교육수준, 혼인상태, 직업, 가구원수, 거주지역이 통제변수로 포함되었으나 〈표 4〉에서는 월세규모와 월세비중의 회귀계수만 제시하였다.

소비모형(1)은 총소비지출, 월세를 제외한 소비지출, 비소비지출과 저축액 및 각 비목별 지출액을 종속변수로 하여 월세가 미치는 영향을 살펴보는 모형이다. 이때 추정된 b값은 월세가 1원을 증가하였을 경우 소비지출 등은 얼마나 변화하는가를 알려준다. 각각에 대해 회귀분석을 실시한 결과 월세지출은 총소비지출과 저축에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 월세규모가 1만원 증가하면 총소비지출은 약 9,880원이 증가하는 것으로 나타나고 있으며, 저축은 약 1,780원 감소하는 것으로 나타나고 있다. 즉 월세지출이 증가하면 총소비지출은 커지게 되며 저축은 감소한다. 한편 월세규모는 월세를 제외한 소비지출에는 유의미한 영향을 미치지 않고 비소비지출에도 영향을 미치지 않는 것으로 나타나고 있는데, 이는 월세지출의 상승은 총량적으로 다른 소비지출의 감소나 증가를 가져다주지 않으며 월세상승으로 인하여 총소비지출만 증가함을 보여주는 것이고 이로 인하여 저축여력이 줄어드는 것을 보여주는 결과이다.

총소비지출이나 가계소득이 제한되어 있는 상황에서의 월세의 증가가 주는 의미는 각각의 가계가 처한 기저상황에 따라 다르다. 소비지출수준이 낮은 가계와 높은 가계의 동일한 규모의 월세의 상승은 그 의미가 다른 것이다. 소비지출에서 차지하는 월세비중으로 측정한 월세부담은 이러한 상황을 반영하는 개념이다. 이러한 배경에서 소비모형(2)는 다른 변수는 모두 동일하나 월세규모 대신 월세비중을 독립변수로 포함하였는데, 소비모형(1)과의 비교를 통하여 월세규모의 변화와 월세비중의 변화 중 어떠한 것이 소비지지출에 더 의미 있는 영향을 미치는 변수인지, 소비자는 어떤 변화에 더 민감하게 반응을 보이는지를 추론할 수 있다. 소비모형(1)과 달리

〈표 4〉 월세부담이 소비지출규모에 미치는 영향

	월세규모					월세비중				
	소비모형(1): Ci=f(월세규모, 가계특성변수)					소비모형(2): Ci=f(월세비중, 가계특성변수)				
	b	p	R^2	모형F	p	b	p	R^2	모형F	p
소비지출	.988	.000	.702	167.021	.000	-1,532,927	.000	.700	165.906	.000
월세제외소비지출	-.012	.924	.671	144.909	.000	-2,650,592	.000	.717	180.049	.000
비소비지출	-.107	.054	.614	112.912	.000	-164,205	.068	.614	112.853	.000
저축적금	-.178	.004	.198	17.106	.000	-139,129	.171	.194	17.106	.000

월세비중은 총소비지출과 월세를 제외한 소비지출에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 월세규모나 월세비중이 총소비지출에 미치는 영향은 모두 유의미하기는 하지만 영향의 방향은 반대이다. 월세규모가 증가하면 소비지출이 증가하지만 월세비중이 증가하면 소비지출은 오히려 감소한다. 특히 월세를 제외한 다른 비목의 지출은 유의미하게 감소한다. 이는 전체적으로 보았을 때 월세가 올라도 규모 자체는 다른 비목의 지출규모에는 영향을 미치지 않지만 월세비중은 다른 비목의 지출규모를 줄이는 것으로 해석된다. 한편 월세비중은 월세규모와는 달리 저축에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉 월세의 절대적 규모가 증가하면 저축액이 줄어들지만 월세비중은 저축액에는 영향을 미치지 않아, 저축은 월세의 절대적 규모에 반응하는 비목임을 보여주었다.

4.2.2 비목별 소비지출규모에 미치는 영향

월세규모와 월세비중이 각각의 비목별 지출규모에 미치는 영향을 살펴보면 〈표 5〉와 같다. 월세의 상승은 수도광열비(월세를 제외한 주거비)와 통신비의 증가와 기타소비의 감소와 관련이 있을 뿐 그 밖의 다른 모든 비목에서의 지출규모에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 그 밖의 비목에 있어서는 월세규모가 증가했다고 지출규모가 감소하거나 증가하지는 않는 것이다. 통상적으로 월세규모가 증가하면 다른 비목의 지출이 감소할 것으로 기대되지만 기타 지출만 감소하고, 수도광열비와 통신비는 함께 증가한다. 월세규모가 큰 가구의 경우 가계소득을 통제하였기는 하지만 가계소득으로 측정하지 못하는 경제적 수준이 더 좋음을 의미할 수 있기 때문으로 사료된다.

반면 월세비중의 증가는 수도광열비를 제외한 모

〈표 5〉 월세부담이 비목별 소비지출규모에 미치는 영향

	월세규모					월세비중				
	소비모형(1): Ci=f(월세규모, 가계특성변수)					소비모형(2): Ci=f(월세비중,가계특성변수)				
	b	p	R^2	모형F	p	b	p	R^2	모형F	p
식료품 및 비주류음료	.002	.940	.432	54.005	.000	-301,522	.000	.463	61.266	.000
주류 및 담배	-.010	.191	.144	11.921	.000	-49,817	.000	.153	12.818	.000
의류	.011	.587	.310	31.829	.000	-206,841	.000	.332	35.292	.000
수도광열비	.073	.000	.320	33.315	.000	-26,267	.286	.307	31.370	.000
가정용품및가사서비스	-.048	.039	.133	10.836	.000	-178,608	.000	.145	12.046	.000
보건	-.011	.710	.114	9.157	.000	-284,320	.000	.141	11.675	.000
교통	.012	.803	.217	19.682	.000	-393,362	.000	.234	21.712	.000
통신	.044	.009	.392	45.653	.000	-62,149	.021	.391	45.497	.000
오락·문화	-.036	.081	.252	23.947	.000	-205,651	.000	.274	26.725	.000
교육	-.023	.650	.299	30.322	.000	-350,042	.000	.310	31.857	.000
음식·숙박	.039	.211	.473	63.605	.000	-324,834	.000	.490	68.254	.000
기타	-.063	.016	.330	34.942	.000	-267,193	.000	.349	37.952	.000

든 비목의 지출규모를 감소시키는 것으로 나타났다. 월세규모가 부분적으로 영향을 미치는 반면 월세비중은 모든 소비비목에서의 지출규모를 감소시킨다. 이는 보통의 가계들은, 월세의 절대규모에서의 상승보다는 가계가 처한 가계상황에 따라 부담이 더 되는 경우, 다른 비목의 소비지출을 감소시키는 전략을 취함을 보여주는 결과라 할 수 있다. 월세비중이 증가하면 지출규모가 증가하는 비목은 없고 모든 비목에서 지출규모가 감소한다. 소비지출비목 중 월세비중이 증가할 때 특히 더 많이 감소하는 비목은 교통비, 교육비와 음식·숙박비이다.

한편 월세와 동일한 주거비에 포함되는 수도광열비의 경우 다른 비목과는 다른 모습을 보여주고 있다. 월세가 1원 증가하면 수도광열비는 약 .073원 증가하지만 월세비중이 증가한다고 수도광열비가 변동되는 것은 아니다. 월세가 큰 집의 경우 수도광열비가 함께 증가하고, 월세비중이 증가한다고 하여 수도광열비를 조정할 수 있는 것은 아닌 것으로 보인다. 또한 월세규모가 큰 가계의 경우 주택규모가 큰 것을 의미하기도 한다.

소비모형(1)과 소비모형(2)를 비교하여 보면 전반적으로 소비모형(2)의 R^2 값이 더 크다. 개별가계에게 소비지출의 변화를 가져다주는 보다 더 중요한 변인은 월세의 절대규모라기 보다는 상대적 부담이라는 것을 보여주는 결과이다.

4.2.3 비목별 소비지출비중에 미치는 영향

〈표 6〉에서는 월세규모와 월세비중이 소비비목별 지출비중에는 어떠한 영향을 미치는지 살펴본 결과를 제시하였다. 각 비목별 지출규모에 대한 영향과는 달리 월세규모는 지출비중에는 많은 비목에 대해 영향을 미치는 것으로 나타났다. 월세규모가 증가하

〈표 6〉 월세부담이 소비비목별 지출비중에 미치는 영향

	월세규모					월세비중				
	소비모형(3) Ci/Ct=f(월세규모, 가계특성변수)					소비모형(4) Ci/Ct=f(월세비중, 가계특성변수)				
	b	p	R^2	모형F	p	b	p	R^2	모형F	p
식료품 및 비주류음료비중	-.000	.000	.313	32.391	.000	-.112	.000	.300	30.416	.000
주류 및 담배비중	-.000	.007	.158	13.307	.000	-.022	.022	.157	13.176	.000
의류 및 신발비중	-.000	.033	.141	11.628	.000	-.100	.000	.177	15.262	.000
수도광열비중	-.000	.413	.158	13.288	.000	.048	.001	.165	14.038	.000
가정용품및가사서비스비중	-.000	.000	.066	4.980	.000	-.069	.000	.082	6.363	.000
보건비중	-.000	.006	.117	9.372	.000	-.167	.000	.151	12.584	.000
교통비중	-.000	.002	.113	9.073	.000	-.151	.000	.134	11.024	.000
통신비중	-.000	.634	.167	14.258	.000	.024	.058	.170	14.495	.000
오락·문화비중	-.000	.000	.102	8.018	.000	-.085	.000	.128	10.398	.000
교육비중	-.000	.007	.307	31.475	.000	-.148	.000	.323	33.856	.000
음식·숙박비중	-.000	.001	.284	28.203	.000	-.125	.000	.295	29.663	.000
기타	-.000	.000	.171	14.633	.000	-.093	.000	.177	15.276	.000

면 수도광열비와 통신비의 비중을 제외한 모든 비목의 비중이 감소한다. 월세비중 또한 통신비의 비중을 제외한 모든 비목의 비중에 영향을 미친다. 예를 들어 월세규모가 증가하면 식료품 및 비주류음료의 비중은 감소하며 월세비중이 커져도 식료품 및 비주류음료의 비중이 감소한다. 그렇지만 수도광열비의 경우는 지출규모에서와 마찬가지로 다른 비목과 다른 모습을 보여주는데 월세가 증가하면 수도광열비의 비중은 변화하지 않으나, 월세비중이 증가하면 수도광열비의 비중은 증가한다. 나머지 모든 비목의 비중은 월세규모와 월세비중 증가에 대해 감소하는 반응이 나타난다. 이상의 결과는 월세규모와 월세비중 모두 소비지출간의 배분행동의 변화를 가져다주는 유의미한 변수임을 의미한다.

소비모형(3)과 소비모형(4)의 R^2 값을 비교하여 보면 크지는 않지만 식료품 및 비주류음료, 주류 및 담배의 비중에 대해서는 월세비중보다는 월세규모의 영향이 더 큰 것으로 보여 지며, 나머지 유의미한 모든 비목인 의류 및 신발 및 신발, 수도광열, 가정용품 및 가사서비스, 보건, 교통, 통신, 오락·문화·문화, 교육, 음식·숙박, 기타 상품 및 서비스비의 비중에 대해서는 월세비중의 영향이 월세규모의 영향보다 더 큰 것으로 추정된다.

Ⅴ. 결론

본 연구는 월세가구가 증가하고 이들의 월세지출 부담이 증가하고 있는 시점에서 월세가구의 가계수지와 소비지출구조를 파악하고, 월세지출이 가계소비지출을 미치는 영향을 탐색하고자 하였다. 2014년 가계동향조사 원자료를 이용하여 월세가구의 소비지출구조를 전세가구 및 자가가구와 비교하였으며, 월세가구만을 대상으로 월세가 소비지출에 미치는 영향을 세부비목을 포함하여 분석하였다. 월세지출의 영향은 월세의 절대적 변화의 영향과 상대적 변화의 영향을 함께 살펴보기 위해 월세지출규모와 소비지출에서 차지하는 월세비중으로 측정한 월세부담으로 나누어 살펴보았다. 주요 연구결과와 결론은 다음과 같다.

첫째, 월세가구의 가계수지상태는 전세가구나 자가가구와 비교하여 열악하다. 가계소득, 소비지출, 비소비지출, 저축규모가 모두 더 작다. 소비성향은 상대적으로 높게 나타나는데 이는 월세지출에 기인하는 바가 크다. 월세가구의 경우 월세를 제외한 소비지출 규모는 소득에 비례하여 조정되는 반면 월세는 자발적 조정이 어려운 비목이다. 이로 인하여 가계수지가 적자인 가구의 비율이 전세가구나 자가가구보다 유의미하게 더 높고 저축여력도 낮게 나타나고 있다.

둘째, 월세가구는 전세, 자가가구보다 12개 비목 중 9개의 비목의 지출규모가 더 작은 것으로 나타나고 있다. 소비비목별 지출비중을 보면 월세가구는 주거비 및 수도광열비의 비중이 25.3%로 가장 높았고, 이중 월세가 차지하는 비중은 17.3%에 이른다. 월세가구에게 주거비 및 수도광열비 다음으로 큰 비중을 차지하는 비목은 식료품 및 비주류음료와 음식·숙박비로 이들 세 비목에 대한 소비지출할당비중은 52.8%에 이른다. 반면 전세가구의 경우에는 상위 3대 비목인 식료품 및 비주류음료, 음식·숙박비와 교통비에 대한 지출비중이 42.1%이고, 자가가구의 경우에는 식료품 및 비주류음료, 음식·숙박비와 주거비 및 수도광열비의 지출비중은 42.7%이다. 즉 월세가구의 소비지출구조를 살펴보면 주거비 및 수도광열비의 비중이 과도하게 높고, 3대 중점 비목에 대한 지출집중도가 높다. 소비지출에서 주거비가 차지하는 비중을 의미하는 슈바베지수가

25%가 넘으면 빈곤층으로 본다는 견해에 의하면 평균적인 관점에서 월세가구 중 절반은 빈곤층에 속할 가능성이 있음을 보여준다. 즉 평균적으로 월세가구의 절반 정도는 주거비로 인한 빈곤상태이고 이에 따라 다른 소비지출규모나 비중이 더 낮아질 수밖에 없는 상태이다. 다른 한편으로 특이한 점은 비중으로는 작은 편이기는 하지만 자가가구나 전세가구보다 월세가구의 지출규모가 -월세를 제외하고- 유일하게 유의미하게 큰 비목은 주류 및 담배비이다. 이는 이들 가구의 불안한 심리상태를 간접적으로 보여주는 것이라 할 수 있다.

셋째, 월세규모가 증가하면 총량적인 의미에서 소비지출규모가 증가하지만, 월세비중이 증가하면 소비지출규모는 오히려 감소한다. 월세가 증가하면 월세규모로 인하여 총소비지출의 절대적 규모가 상승된다고 볼 수 있다. 다른 한편으로는 소비지출규모가 상대적으로 큰 월세가구가 비교적 높은 월세를 지불하는 주택을 임차하고 있는 모습을 보여주는 것일 수도 있다. 월세비중이 증가하면 소비지출이 감소하는 것은 월세비중이 큰 가구의 소비지출규모 자체가 작기 때문에 나타난 결과일 수 있다.

넷째, 월세규모가 증가하면 저축은 감소한다. 월세규모가 커지면 소비지출이 증가한 만큼 가계저축은 감소하게 되는데 이는 현재의 주거소비를 위하여 미래를 희생하는 것을 의미한다. 한편 월세비중은 월세규모와는 달리 저축에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 즉 월세의 절대적 규모가 증가하면 저축액도 줄어들지만 월세비중은 저축액에는 영향을 미치지 않아, 저축은 월세비중보다는 월세의 절대적 규모에 반응하는 비목임을 보여주었다. 대체적으로 많은 비목의 지출규모에 대해서 월세규모는 영향을 미치지 않은 것으로 보았을 때 월세가 증가하면 월세를 제외한 다른 소비지출 및 세부비목의 지출을 변화시키기 보다는 저축을 줄이는 방향으로 움직이는 것을 보여주는 결과이다.

다섯째, 월세가구의 소비지출규모는 월세규모의 증가보다는 월세비중에 대하여 더 민감하게 반응한다. 월세규모는 월세를 제외한 소비지출규모에 영향을 미치지 않지만, 월세비중은 월세를 제외한 다른 비목을 유의미하게 감소시킨다. 월세규모와는 달리 월세비중은 더 많은 비목에서의 지출감소와 관련되는데, 월세비중이 증가하면 수도광열비와 교통비를 제외한 모든 세부비목의 지출이 감소된다. 이러한 결과는 월세규모의 상승보다는 월세의 상대적 가치, 각각의 가계의 지출수준에 비추어 월세의 가치가 얼마나 큰지가 소비지출의 변화를 가져옴을 보여주는 결과이다. 월세비중에 대하여 가장 민감하게 축소되는 지출비목은 교통비, 교육비와 음식・숙박비이다.

여섯째, 소비지출비목간의 비중조정에 대해서는 월세규모와 월세비중 모두 영향을 미친다. 월세규모가 증가하든 월세비중이 증가하든 대부분의 경우 월세로 인하여 다른 지출비목의 비중은 감소한다. 특히 월세비중이 증가하면 지출비중이 유의미하게 더 많이 감소하는 비목은 보건비, 교통비, 교육비이다.

일곱째, 월세와 함께 주거비 항목인 수도광열비는 여러 지출비목 가운데 변화의 방향이 다른 비목이다. 연구결과를 보면 수도광열비는 월세가 증가하면 함께 증가하고 있는 비목으로 나타나고 있는데 이러한 연구결과에 근거하여 보면 월세주거안정정책으로 수도광열비를 지원을 한다면 효과적인 결과를 가져다 줄 것으로 예측된다.

본 연구의 결과는 재무설계서비스를 제공하거나 주거정책을 실시할 때 월세전환이나 월세 증가로 인한 가계소비지출의 변화를 예측하는데 이용될 수 있다. 본 연구의 결과에 입각하였을 때 전반적으로 월세규모와 월세비중 모두 가계의 소비지출에 유의미한 변수로 작용한다고 결론내릴 수 있다. 그러나 월세규모보다는 월세비중이 소비지출규모나 구조상 보

다 많은 변화를 가져다주는 변수로 판단되므로 주거정책이나 재무설계 시 월세비중을 적절한 지표로서 활용하는 것이 바람직하다. 또한 월세부담으로 인한 다른 소비지출의 축소는 가계복지의 저하로 이어지며 거시적으로는 소비침체로 인한 경기하락으로 이어질 수 있음을 고려하여 주거안정정책의 수립과 실행 시 다른 소비지출과의 관련성을 엄밀히 살펴야 할 필요성이 있다. 특히 월세부담이 보건비, 교육비, 저축 등의 축소로 이어짐을 고려할 필요가 있다.

본 연구는 소비지출과 소비비목별 지출에 대하여 동일한 소비모형을 적용하였는데 지출비목별로 더 적합한 소비모형이 있을 수도 있다. 또한 본 연구에서는 소비지출상 나타나는 월세지출만을 고려하였으나 전월세보증금이나 자가주택의 월세평가액을 포함하여야 한다는 주장도 있는 만큼, 월세평가액을 반영하면 월세부담이 더 높게 측정될 것이며, 소비지출도 이에 영향을 받을 수 있을 것이다. 본 연구는 횡단자료를 이용하여 분석하였으나 월세변동으로 인한 지출의 변화는 패널자료를 분석하는 것이 바람직하다. 이에 대한 후속연구가 이루어지길 기대한다.

〈논문접수일: 2015. 09. 19〉
〈1차수정본접수일: 2015. 11. 13〉
〈게재확정일: 2015. 12. 10〉

참고문헌

국토교통부 (2014), **주거실태조사**.

김동배, 유병선, 신수민 (2012), "노년기 주거빈곤이 우울에 미치는 영향," **한국노년학**, 32(4), 1041-1061.

김영태, 이관교, 박진호 (2011), "전월세가격이 가계소비에 미치는 영향," **한국은행 Monthly Bulletin**, Feburary, 24-51.

김정성, 이영호 (2015), "주택시장의 월세주거비 상승이 소비 및 소득분배에 미치는 영향," **한국은행 조사통계월보**, 69(5), 17-38.

남은정 (2012), **주거비변동이 가계소비에 미치는 영향연구 : 전세가구를 중심으로**, 서울대학교 석사학위논문.

박문수 · 하성규 (2000), **주거빈곤가구의 실태와 최저주거기준 달성방안 최종보고서**, 대한주택 공사.

손상희 (1983), **대도시 임차가계의 주거문제에 관한 연구: 임대료 문제를 중심으로**, 서울대학교 석사학위논문.

송태정 (2003), "서민가계 압박하는 주거비 · 교육비," **LG 주간경제**(2003.1.1.), 4-9.

송태정 (2007), "자산가격상승이 소비에 미치는 영향," **LGERI 리포트**(2007. 11.7.), 2-19.

양세화, 오찬옥, 양세정 (2000), "주거소유형태에 따른 주거비 지출 분석," **주택연구**, 8(1), 269-283.

이기춘, 배순영 (1991), "서울시 임차가계의 임대료부담과 가계경제문제지각," **한국가정관리학회지**, 17, 241-257.

이정규, 조재순 (1994), "영구임대주택 거주 가구의 주거비 부담과 주거비 부담 경감행동 연구," **한국가정관리학회지**, 2(24), 153-162.

이지훈 (2005), "전세가격과 소비," **SERI 경제포커스** 제67호, 삼성경제연구소.

이현정 (2015), "2012년 주거실태조사에 나타난 청년 임차가구의 지역별 주거 실태 비교," **한국주거학회논문집**, 26(1), 81-90.

임미화, 임재만 (2015), "주거비 지출이 건강수준에 미치는 영향," **주택연구**, 23(2), 31-51.

임세희 (2010), "주거빈곤이 아동발달에 영향을 미치는 과정 분석," **한국사회복지학**, 62(4), 377-402.

조혜진, 김민정 (2014), "한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인," **소비자정책교육학회**, 10(2), 19-37.

한수진, 강이주 (2007), "부동산보유규모에 따른 가계소비지출 분석," **소비문화연구**, 10(3), 105-128.

현대경제연구원 (2014), "부동산 가격이 소비에 미치는 영향," **경제주평**, 14-30(통권601호).

현대경제연구원 (2015), "전월세 보증금 보정 슈바베 계수

의 추이 분석," **경제주평**, 15-17(통권638호).

Calcagno, R., E. Fornero and M. C. Rossi (2009), "The effect of house prices on household consumption in Italy," *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 39(3), 284-300.

Kahn, M., and S. Ribon (2014), "The effect of home and rent prices on private consumption in Israel-a micro data analysis," *Israel Economic Review*, 11(1), 97-143.

Salotti, S. (2012), "Wealth effects in the US : Evidence from the combination of two surveys," *Economic and Social Review,* 43(1), 67-98.

Simo-Kengne, B. D., R. Gupta and M. Bittencourt (2013), "The Impact of House Prices on Consumption in South Africa: Evidence from Provincial-Level Panel VARs," *Housing Studies,* 28(8), 1133-1154

Windsor, C., J. P. Jääskelä, and R. Finlay (2015), "Housing Wealth Effects: Evidence from an Australian Panel," *Economica*, 82(327), 552-577.

The Effect of Monthly Rent on Household Consumption Expenditures

Young-Ae Sung

ABSTRACT

This study compared the consumption expenditure patterns among the households living in monthly rental house, Jeonse house - "Jeonse" is a real estate term which is unique to South Korea where a lump sum deposit is given the landlord without monthly rent and same amount of deposit should be returned to the tenant when the rental contract completes. - and owned house. This study also examined the influences of monthly rent on household consumption expenditures of the households living in monthly rent house. The effects of housing rent burden were investigated by two measures. : the amount of monthly rental fee and the ratio of rent to total consumption. The data came form the 2014 Household Income and Expenditure Survey of Koran Statistics. Major finding are as follows. First, the levels of household income, consumption expenditure and saving of those household living in monthly rental house were lower than those of households living in Jeonse and owned house. Second, expenditure levels of 9 in 12 consumption categories were less than those of households living in Jeonse and owned houses. Housing expenditure accounted for 25.3% of total consumption expenditure and rent amount accounted for 17.3%. Third, increase in the amount of rent fee tended to increase total consumption expenditure, however increase in rent burden was more likely to decrease it. Fourth, the effects of rent ratio were stronger than the effects of rent amount on the amount of expenditures of subcategories. As the rent ratio increased, the households decreased most of the expenditures of subcategories. Fifth, increases in both rent amount and rent ratio tended to decrease the expenditures of other consumption categories.

Key words: housing burden, rent, rent burden, consumption expenditure

Young-Ae Sung / Professor, Department of Consumer & Child Studies, Incheon National University