

IMF 전후 제주지역의 주생활 변화 분석

- 1996년, 2001년 가구소비실태조사 원자료 분석을 중심으로 -

유경홍(제주대학교 산업대학원), 김태일(제주대학교 건축학부 교수)

1. 들어가며

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 '생활경제고통지수'로 본 2004년 지역별 체감경기'에 따르면(표1), 제주도는 전국 16개 시·도 중 광주에 이어 가장 살기 힘든 지역으로 나타났다. 물가 상승률과 실업률, 어음부도율, 산업생산 증가율 등 4가지 지표로 지역별 '경제고통지수'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 경제고통지수는 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 이루어 지지 않고 있다. 다만 통계청의 도시근로자가구의 가계수지 동향 조사를 통해 계층간 소득격차가 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.

표1. 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	제주 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.

- 1) 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.
- 2) 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.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 한국사회에 큰 변화를 주었던 IMF 사태를 전후하여 주거환경에도 적지 않은 변화가 있었으리라는 전제 아래 주거환경의 변화를 파악하기 위한 것으로, 분석자료는 1996년, 2001년의 우리나라 가구소비실태 원자료³⁾(이하 “원자료”)를 토대로 주거와 관련한 주거형태, 주택소유형태, 전용면적과 경제 관련 사항인 가구연간총소득, 가구부채총잔액을 분석함으로써 수요변화 및 주거조건 변화의 변화를 파악하고자 하였다. 원자료의 통계분석은 Spss Win12.0 통계프로그램을 사용하였다. 원자료의 성격에 대한 내용은 표2에서 제시하고 있는 바와 같다.

표2. 1996년과 2000년 가구소비실태조사 원자료의 특성 비교

구 분	1996년 가구소비실태조사	2000년 가구소비실태조사
조 사 기 간	1996. 10. 1 ~ 1996. 12. 7	2001. 5. 7 ~ 2001. 5. 18
조 사 범 위	약 30,000 표본가구	약 27,000 표본가구
단 위 / 지 역	가구 / 전국	가구 / 전국
조 사 방 법	면접조사 및 조사표기장방식	면접조사 및 조사표기장방식
표본설계 모집단	'90년 인구주택총조사 결과	'95년 인구주택총조사 결과
조 사 방 법	면접조사 및 조사표기장방식	면접조사 및 조사표기장방식
조 사 항 목	· 가구실태에 관한 사항 · 가계수지에 관한 사항 · 연간소득에 관한 사항 · 저축/부채에 관한 사항 · 가구내구재에 관한 사항 등	· 가구에 관한 일반사항 · 소득 관련 항목 · 지출 관련 항목 · 저축 및 부채관련 항목 · 가구내구재 항목 · 부동산 관련 항목 등

3. IMF 전후 주생활 실태변화 분석

(1) 주생활 관련 주거 및 경제 실태의 변화

IMF 전후 제주지역의 주거 관련 사항의 변화를 살펴보면, 주거형태의 경우 단독주택(△6%)과 기타 비 거주용 건물(△5%)은 감소한 반면, 아파트(2%)와 다세대 및 연립주택(9%)은 증가하였다(그림1). 이는 제주시를 중심으로 지속적으로 이루어지고 있는 대규모 택지개발에 의한 아파트 및 연립주택 등 공동주택 신축 등의 영향 때문으로 보여진다. 이러한 현상은 제주시권을 중심으로 도내 택지개발이 이루어지고 있어서 지속적으로 공동주택의 비율은 증가할 것으로 예측된다.

주택 소유형태의 경우 전세(△9%), 월세(△5%)는 감소하였고 자가(8%), 기타(6%)는 증가 하였으며(그림2), 전용면적 10평이하(△12%)은 대폭 감소한 반면, 21평이상-30평이하(8%)는 증가하였다(그림3).

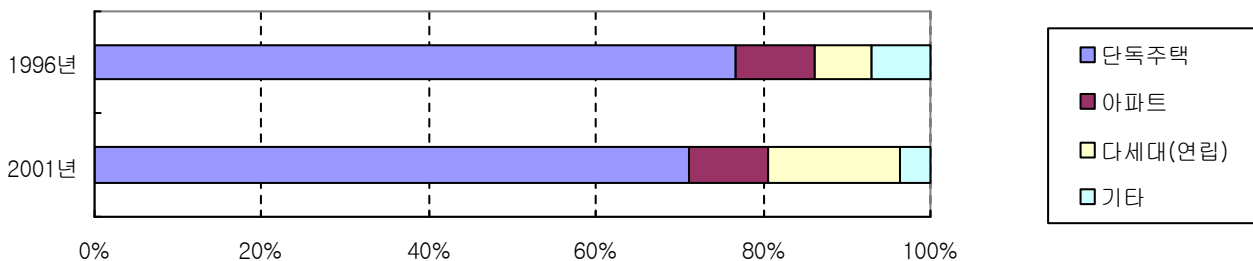


그림1. 주거형태의 변화 비교(1996년-2001년)(1996년, N:1,180, 2001년 N:579)

3) 본 연구의 원자료는 통계청의 ‘1996 가구소비실태조사’와 ‘2000년 가구소비실태조사’ 자료로 가구의 주거형태, 소득과 소비, 내구재 및 자산보유실태 등을 조사하여 가구의 생활수준 및 생활실태를 종합적으로 파악할 수 있는 기초자료이다.

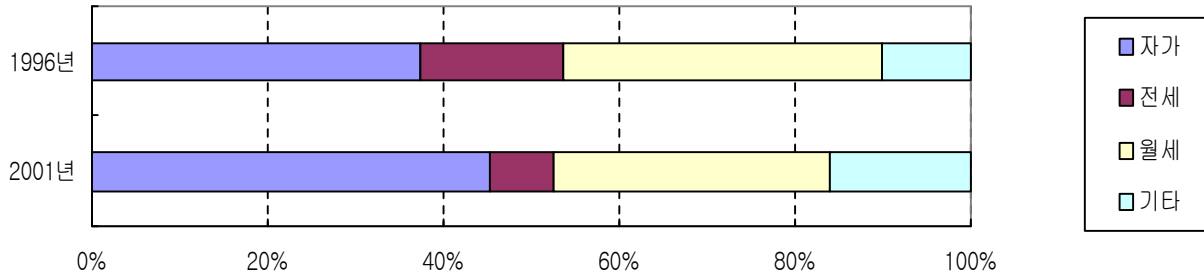


그림 2 소유형태의 변화 비교(1996년-2001년)(1996년, N:1,180, 2001년 N:579)

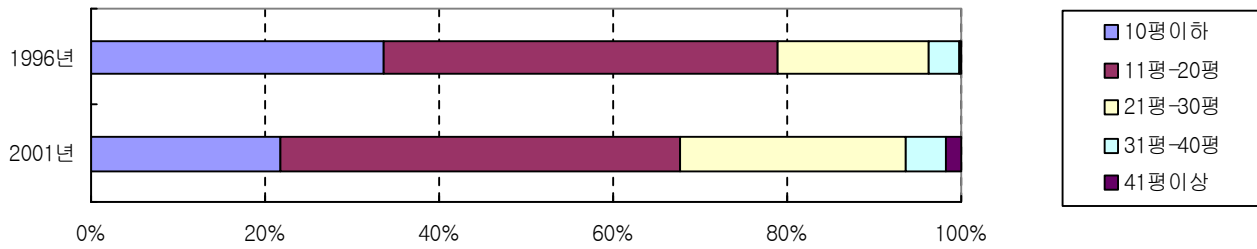


그림 3 주거규모의 변화 비교(1996년-2001년)(1996년, N:1,180, 2001년 N:579)

한편 가구연간총소득의 경우 5백만원이하($\Delta 2\%$)와 1천만원초과-3천만원이하($\Delta 7\%$)는 감소하였고, 3천만원초과-5천만원이하(7%)는 증가하였다(그림4), 가구총부채잔액의 경우 소액의 부채인 5백만원이하($\Delta 15\%$)는 크게 감소한 반면, 1천만원초과-3천만원이하(9%), 3천만원초과-5천만원이하(3%), 5천만원초과(3%)는 증가하였다(그림5).

제주지역의 가구당 가계수지는 전반적인 흑자인 것으로 조사되었으나, 전국 평균과 비교할 때 흑자 규모가 적고 소비 성향이 비교적 높은 것으로 나타났다.⁴⁾ 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 많다.

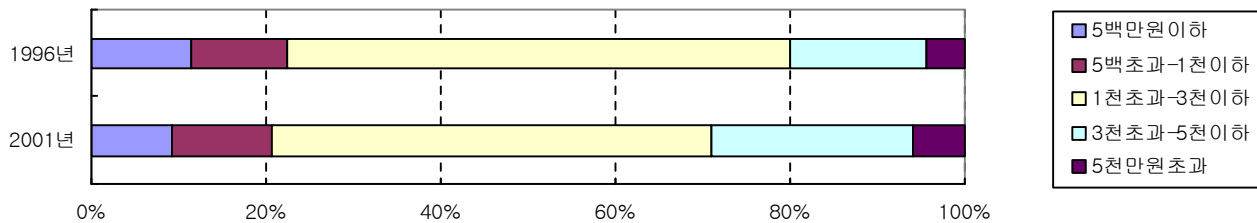


그림 4 가구소득의 변화 비교(1996년-2001년)(1996년, N:1,180, 2001년 N:579)

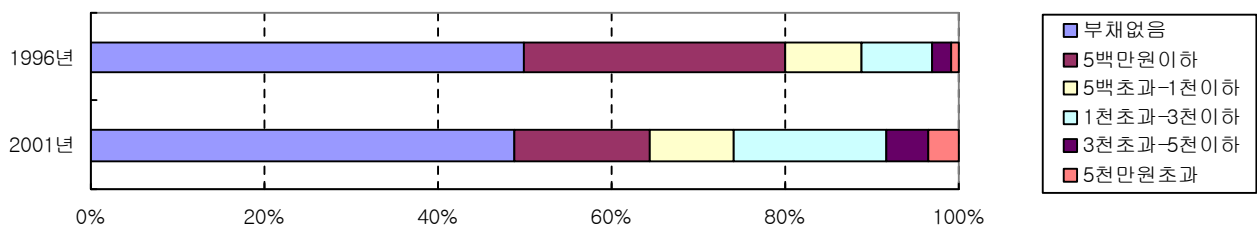


그림 5 가구 부채의 변화 비교(1996년-2001년)(1996년, N:1,180, 2001년 N:579)

4) 통계청. 2001년 가구실태조사보고서

(2) 주생활 관련 주거 및 경제의 상관관계 변화 분석

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(그림6), 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 생각된다.

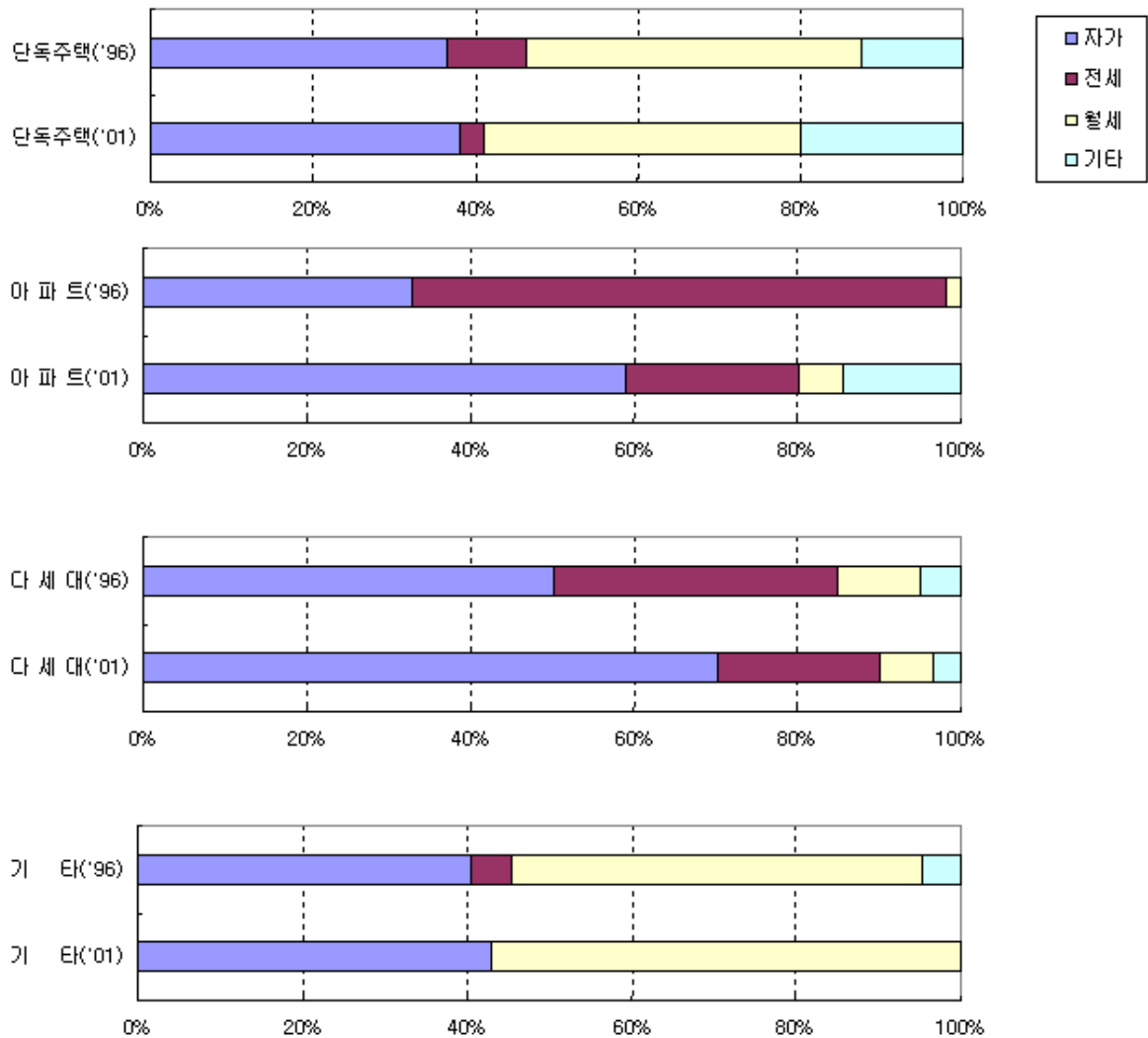


그림 6 주거형태와 소유형태 변화 비교

(1996년 : $X^2=298.464^a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:1,180), 2001년 : $X^2=125.996^a$, $df=9$, $P<0.000$ (N:579))

주거형태와 전용면적의 관계변화를 살펴보면(그림7), 단독주택의 경우 10평이하(△10%)는 감소하였고 11평-20평(3%), 21평-30평(5%)은 증가하였으며, 아파트의 경우 11평-20평(△3%)은 감소하였고 31평-40평(4%)는 증가하였으며, 다세대의 경우 11평-20평(△32%)은 대폭 감소하였으나 21평-30평(23%)은 크게 증가하였다. 이처럼 전반적으로 20평 이하의 소형 면적은 감소하는 반면, 30평 전후의 중

형 면적은 증가 추세를 보이고 있다. 이는 가구의 경제적 수준 향상과 맞물려 생활의 편의성, 공간의 여유를 선호하는 경향에 기인하고 있다. 기타 비주거용건물은 10평 이하(△26%), 31-40평(△7%)은 감소한 반면 11평-20평(19%), 21평-30평(14%)은 증가하였다. 이는 비주거용 건물의 용도가 주거와 상가를 포함한 복합용도에서 상가에 적합한 규모로 변화됨을 예측할 수 있다.

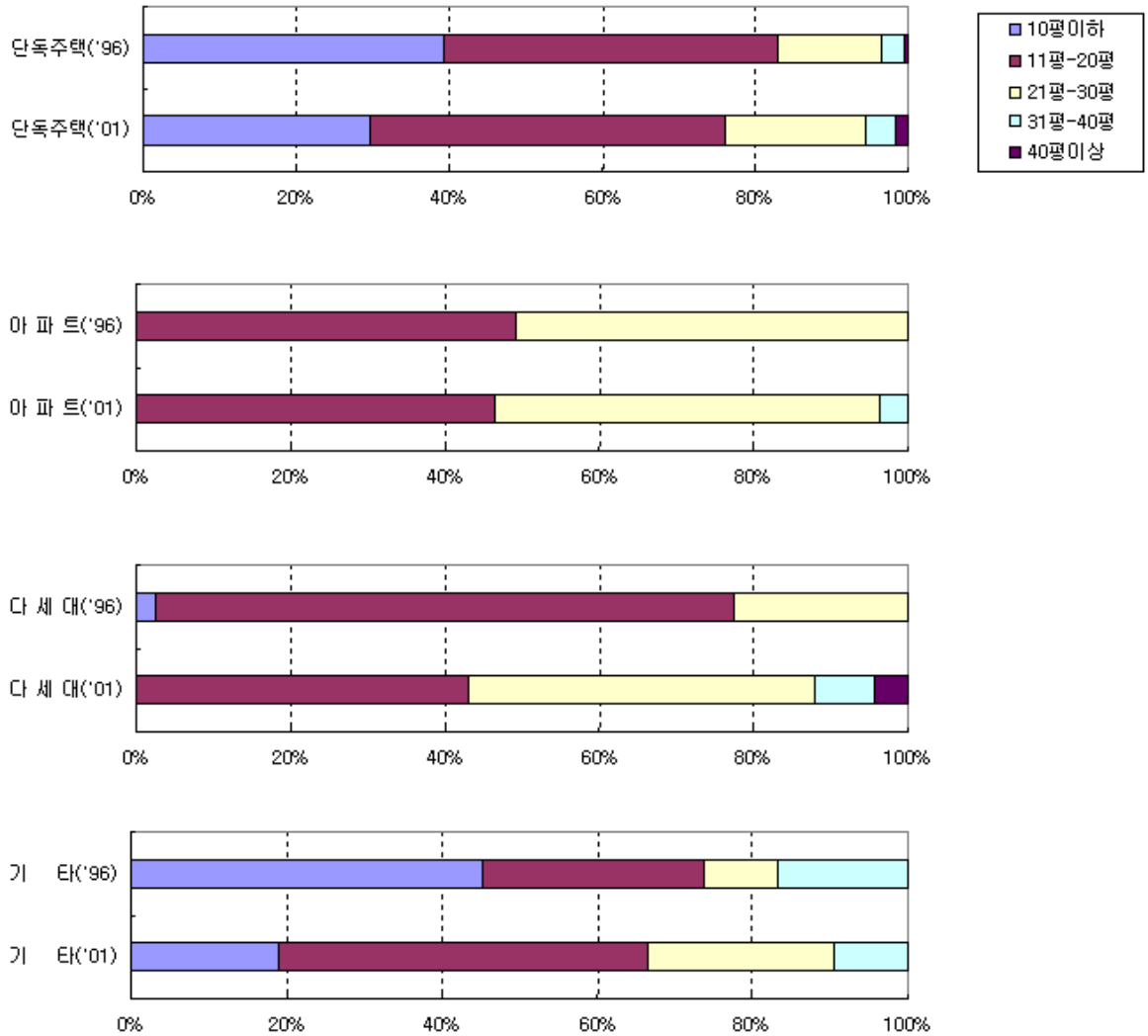


그림 7 주거형태와 전용면적 교차분석 비교

(1996년 : $X^2=227.983^a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:1,180), 2001년 : $X^2=87.101^a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:579))

주거형태에 따른 가구연간총소득의 관계변화를 살펴보면(그림8), 단독주택의 경우 1천만원초과-3천만원이하(△6%)은 감소하였고 3천초과-5천만원이하(3%), 5천만원초과(2%)는 증가하였다. 아파트의 경우 1천만원초과-3천만원이하(6%)는 증가하였고, 3천만원초과-5천만원이하(△4%) 감소하였으며, 다세대·연립의 경우 1천만원초과-3천만원이하(△30%)감소하였고, 3천만원초과-5천만원이하(40%)는 증가하였다. 기타 비주거용건물은 1천만원초과-3천만원이하(△21%)는 감소하였고, 3천만원초과-5천만원이하(36%)는 증가하였다.

이는 주거형태에 관계없이 전반적으로 가구의 소득 수준이 IMF 이전보다 높아진데 기인한 것으로 판단된다. 다만, 아파트의 경우는 제주도내 임대아파트 보급률이 증대됨에 따라 전체적인 평균 소득수준의 낮아진 것으로 예측된다.

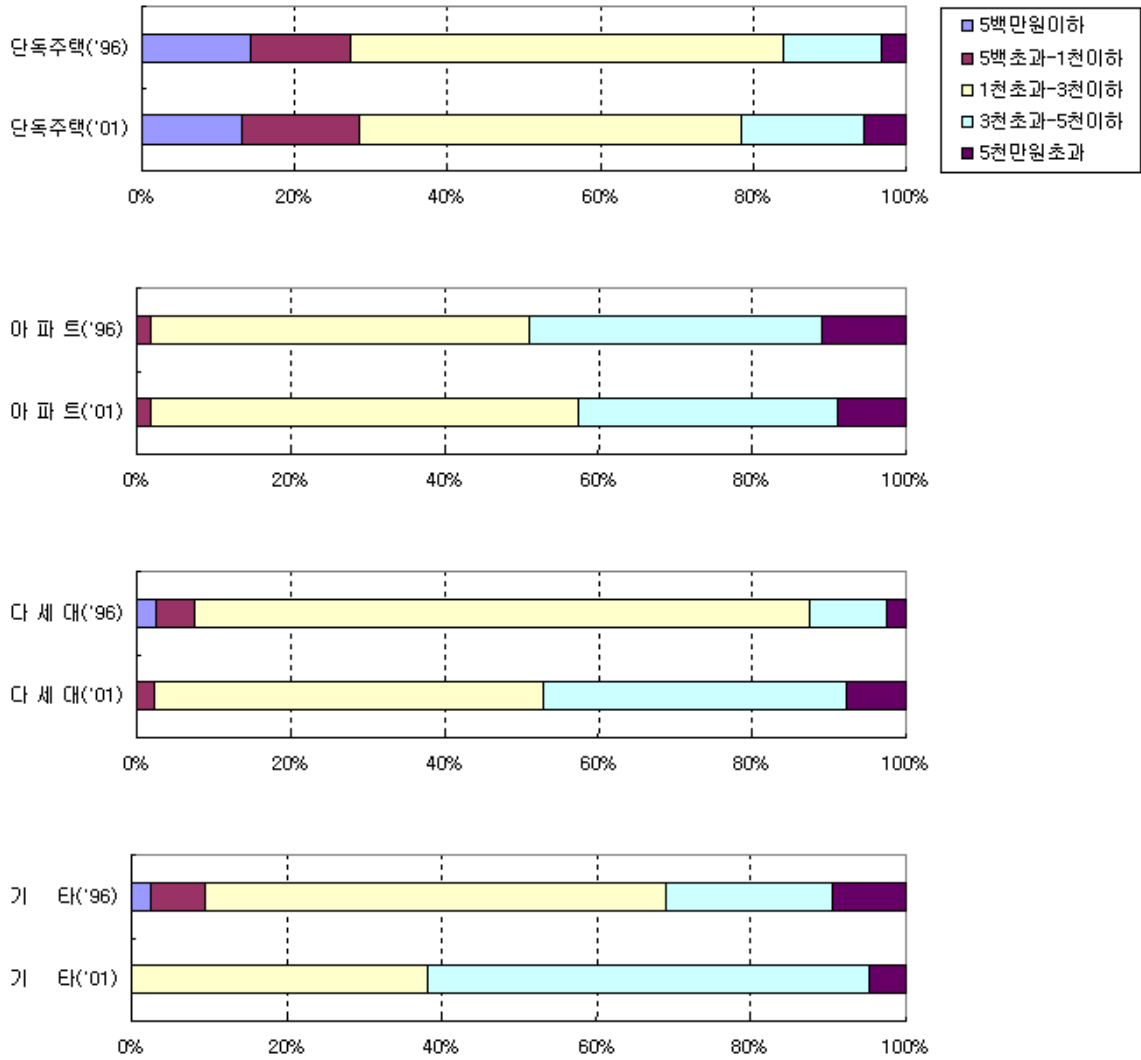


그림 8 주거형태와 가구연간총소득 교차분석 비교

(1996년 : $X^2=117.872^a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:1,180), 2001년 : $X^2=76.860^a$, $df=12$, $P<0.000$ (N:579))

주거형태에 따른 가구부채총잔액의 관계변화를 살펴보면(그림9), 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.

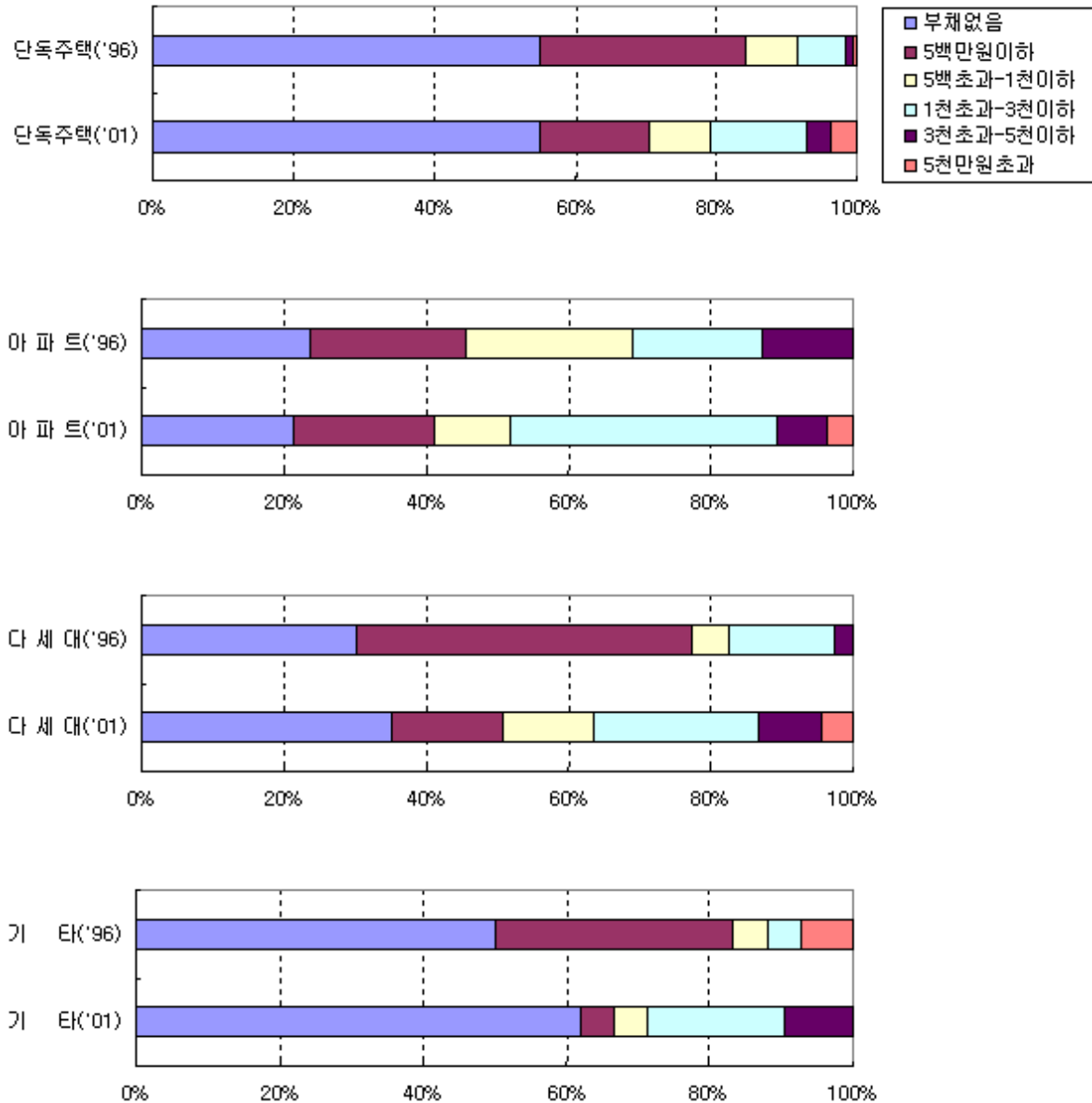


그림 9 주거형태와 가구부채총잔액 교차분석 비교
 (1996년 : $X^2=195.131^a$, $df=15$, $P<0.000$ (N:1,180), 2001년 : $X^2=45.105^a$, $df=15$, $P<0.000$ (N:579))

4. 지역별 주거조건에서 본 제주의 주생활의 특징 분석

4-1. 인자분석에 의한 인자추출

(1) 인자 추출

IMF 이후 각 지역별 주거관련 변화를 살펴보기 위하여 선행 연구(안선진.2002)을 준용하여 각 지역의 주거관련 변수인 주택소유형태, 주거형태, 전용면적과 소득에 관련된 변수인 가구연간총소득 이외에 가구원수와 가구주 연령 변수 등을 이용하여 주성분분석(principal components analysis or component analysis)에 의한 인자분석을 실시하였다.

표 3. 인자분석의 해석

구 분	인자1(주거규모)	인자2(거주인원수)
주택소유형태	-0.788	-0.255
주거형태	0.007	0.488
전용면적	0.682	0.437
가구연간총소득	0.133	0.629
가구원수	0.117	0.745
가구주연령	0.753	-0.443
기여도(누적치)	33.4%	55.4%

표 4 인자특점의 의미

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

표3은 인자분석에 의해 추출된 인자를 나타내는 것으로 인자특점의 기여도가 높은 3개의 인자를 추출하였다. 표3에서 알수 있듯이 인자1은 주택소유형태와 전용면적, 가구주의 연령에서의 인자특점이 높아 주거규모와 관련성이 높은 인자로 규정하였다. 그리고 인자2의 경우, 가구연간총소득과 가구원수의 인자특점이 높아 거주인원수에 해당되는 인자로 해석하였다. 인자1과 인자2의 특점의 의미는 표4가 제시하는 것과 같다.

2. 地域別 特徵分析

추출한 인자인 주거규모(전용면적)과 거주인원수(가구연간 총소득 · 가구원수)의 두 가지 인자를 이용하여 2001년을 기준으로 지역별 인자특성의 분포를 분석하였다.

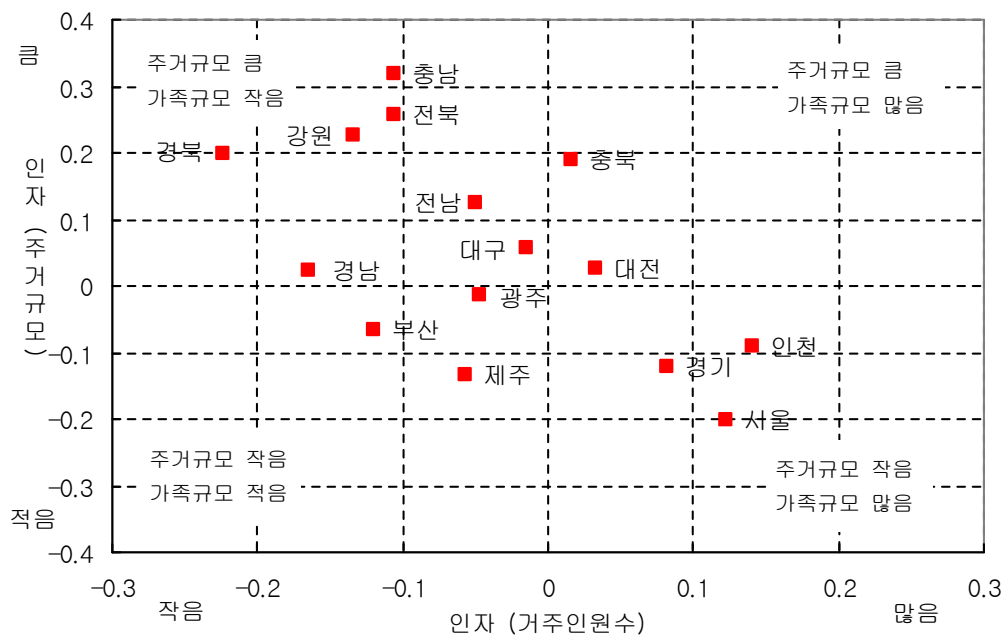


그림 10 지역별 인자 특징분석1)

그림10와 표5에서 알수 있듯이 대략 개의 그룹으로 구분할수 있는데 충남, 전북, 강원, 경북을 주거규모가 크고 가족규모가 작음 그룹으로 묶을수 있고, 충북, 전남, 대구, 대전을 어느 정도 주거규모는 있으나 거주인원수는 많은 그룹으로 해석할수 있다. 그리고 인천, 경기, 서울을 주거규모가 작고 가족규모가 큰 그룹으로 해석할수 있다.

마지막으로 제주의 경우는 광주, 부산, 경남과 같이 가족규모와 주거규모가 작은 그룹에 해당되는 것으로 해석할수 있다.

전반적으로 볼때 제주의 경우는 육지부의 다른 지역 대도시와 비교하여 볼때 상대적으로 주거규모와 가족규모에 있어서 작은 것으로 나타났다. 이와 같은 현상은 제주시를 중심으로 도시화 되어 가는 지역적 특성을 반영하고 있는 것으로 해석된다.

표 5 지역별 주거 관련 변수 특징분석

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

5. 결론

5-1. 조사분석의 정리

IMF 이후 제주의 주거상황은 전반적으로 주거환경이 물리적으로는 크게 향상된 것으로 파악되었다. 구체적으로는 단독주택의 비율은 줄어들고 반면 아파트 및 연립주택은 상당히 증가한 것으로 나타났다. 전용면적에 있어서도 10평이하의 소규모는 크게 감소한 반면 30평내외의 주택은 증가한 것으로 나타났다.

이러한 결과는 생활양식의 변화에 따라 편의성을 담보할수 있는 아파트 및 연립주택에 대한 선호도가 높아 진 것과 밀접한 관련성이 있을 것으로 생각되면, 반면 제주시를 중심으로 집중적으로 추진되었던 도시개발사업 등에 의한 대규모단지조성에 따른 영향도 적지 않은 것으로 생각된다.

가구의 경제적 측면을 보면, 가구연간 총소득은 증가하였고, 부채잔액의 경우도 증가한 것으로 나타났다. 이는 자가비율의 증가와 관련성이 있을 것으로 생각되는데 전세 및 월세 거주자의 대출에 의한 자가주택구입, 그리고 가게의 생활 자금 등의 대출등에 의한 것으로 생각된다.

5-2. 향후의 전망과 과제

본 연구는 1996년과 2001년 사이의 주거환경 변화에 초점을 두고 분석이 이루어졌으나 자가 증가와 주거면적의

증가에 다른 부채비율과의 관계분석이 미흡하였다. 특히 주택구입의 연령층별 특징 분석이 이루어지지 못하였다. 향후 각 연령층에 따른 주거조건, 즉 주택소유형태와 주거형태, 주거규모의 변화, 그리고 가계의 부채변화 등에 있어서 어떻게 변화되었는가에 대한 추가적인 분석이 필요하리라 생각된다.