

소득과 주택자산 소유분포에 관한 연구

2005. 12

노영훈 · 김현숙

 한국조세연구원

서 언

지난 4~5년간 우리나라에서는 주택가격 급등과 소득의 양극화 문제가 온 국민의 관심사였고, 정부는 주택가격 안정과 과세베이스 확충 및 사회보장제도 정비를 중요한 국정과제로 추진하여 왔다. 특히, 정책당국은 다주택소유자와 과다주택자산보유자에 대한 양도소득세 및 종합부동산세 부과 등 강력한 수요억제적 조세정책을 추진하였으며, 정치권에서도 부(富)로부터 발생하는 자산소득의 격차완화를 위한 정책논의들이 무성하였다. 그러나 주택 등 자산은 소득에서 소비하고 남은 저축이 축적되거나 세대 간 상속·증여된 이전재산의 합계로서 소득과 자산은 정태적으로나 동태적으로 밀접하게 연계되어 있으므로 이들에 대한 정책수립용 실증연구는 통합적으로 추구되어야 함은 필연적이다. 따라서 주요 선진외국들에서는 소득과 부를 동시에 그리고 시간적으로 연결하여 실증연구를 하기 위한 기초자료들이 정비되고 있다.

한 마디로 소득과 부는 개인 또는 가계의 경제적 처지(economic position)를 반영하는 적절한 지표이다. 그럼에도 불구하고 소득세제는 일정기간 동안의 소득만 보고 재산세제는 한 시점에서의 재산만 보고 조세정책을 추구한다면 진정한 의미의 형평성이나 효율성을 확보하기 어려울 것이다. 특히 경제성장의 일정 단계 이후 민간부문의 부가 어느 정도 축적되어 민간의 부 및 부채가 경제활동에 큰 영향을 미치는 상황이 되면 소득과 부를 동시에 고려하는 조세정책의 수립은 필연이라고 할 수 있다.

본 보고서는 그러한 의미에서 우리나라 가구의 소득과 부에 관한 최근 자료를 활용한 실증연구를 제시함으로써 향후 정책수립에 중요한 참고자료가 될 것이라고 확신한다. 과거의 기존연구들이 소득은 소득대로 자산은 자산대로 연구하여 왔던 반면 본 연구는 정부의 공식통계를 활용한 최초의 소득과 부의 결합분포를 도출하여 실증분석한 데 가장 큰 의의가 있다. 통계청의 가계조사에 응답하는 8천여 표본가구와 수천만 재산세과세 모집단자료를 결합하기 위해 여러 방법론을 활용하고 있다.

본 보고서는 본원의 노영훈 선임연구위원과 김현숙 전문연구위원이 공동집필하였다. 저자들과 관련 연구원들은 연구의 기초가 되는 개별 미시자료들의 수집 및 정리를 위해 여러 차례 통계청 지방출장을 하여 관계자들과 면담을 하였다. 저자들은 다년도에 걸쳐 수행해야 할 부담의 과제를 1년 만에 수행할 수 있었던 데에는 통계청 사회통계과 직원분들과 본원의 신영철 팀장 그리고 김용대 주임연구원의 전산분석작업의 도움이 매우 컸음을 밝히고 있다. 저자들은 원내 연구보고서 작성원고의 정리 및 교정에 많은 도움을 준 본원의 이은정 주임연구원과 장정순 연구조원, 임수경 연구조원 그리고 출판담당자에게도 감사를 표시한다.

끝으로 본 보고서의 내용은 전적으로 저자들의 견해이며, 한국조세연구원의 공식견해가 아님을 밝히는 바이다.

2005년 12월

한국조세연구원

원장 최 용 선

<요약 및 정책시사점>

1. 요약

한 경제 내 구성원들의 경제적 처지나 입장을 정확하게 포착하기 위해서는, 이를 가늠해 볼 수 있는 가계의 소득뿐만 아니라 자산(부)과 같은 경제적 능력의 분포 현황, 추세, 그리고 경제적 능력의 차이를 발생시키는 원인을 이해하는 것이 필요하다.

그러나 기존의 연구들은 자료 제약의 한계로 인해 표본자료에 입각하여 가계의 소득분포를 파악하는 데 국한되었거나 금융자산을 비롯한 일부 자산의 선택에 대한 논의수준을 넘어서지 못하고 있었다. 본 연구는 2003년 단년도에 한해 가계조사자료 표본의 소득자료와 부동산 보유과세자료인 재산세와 종합토지세 모자료의 주택자산 소유정보를 개인 및 가구정보를 이용하여 개인별 나아가 가구별로 통합함으로써 보다 포괄적인 차원에서 가계의 경제적 능력을 분석한다. 통합된 자료에 근거하여 가계의 소득과 주택자산의 결합분포로부터 얻은 주요한 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 가구의 경상소득에 주택소유로부터 암묵적으로 수반되는 귀속임대소득을 더하여 가구 간의 불평등도를 지니계수를 이용하여 측정한 결과, 귀속임대소득을 더한 가구의 포괄적 소득에 기초한 경우의 가구의 소득불평등도가 소득에만 기초한 경우의 불평등도보다 다소 완화되는 것으로 나타났다. 이러한

경향은 자영업자가구와 무직가구에서 주로 발생한다. 이는 자영업자가구나 무직가구의 경우 가구의 소득수준은 낮으나 주택을 소유하거나 상대적으로 고가의 주택을 소유한 가구들이 상당수 존재함을 의미한다. 즉 소득이 높은 가구가 반드시 높은 주택자산가액을 보유하고 있는 것은 아니라는 점을 시사한다.

둘째, 소득과 주택의 결합분포를 분위별로 분석한 결과, 가구주 연령이 높은 무직가구의 경우 가구의 총소득 수준은 낮지만 고가의 주택을 소유하고 있는 가구 등이 있어 가구가 속한 소득분위와 주택자산분위가 서로 일치하지 않는 경우가 많았다. 소득과 주택자산가액 분위기를 5분위로 구성할 경우 소득 1분위에 해당하는 가구 중 10%를 초과하는 가구가 주택자산가액은 5분위에 해당되었으며, 소득 5분위에 해당하는 가구의 14.5%가 주택자산가액 1분위에 해당되는 것으로 나타났다.

셋째, 가구주의 연령별로 소득과 주택자산의 결합분포를 살펴본 결과, 연령이 낮은 가구주의 소득수준은 높은 반면, 주택소유비율이나 소유한 주택자산가액은 가구주의 연령이 높은 가구가 큰 것으로 나타나고 있다. 또한 소득이 정점을 이루는 연령은 40대 후반인 반면, 주택자산가액이 정점을 이루는 연령은 50대 후반에서 60대 초반이다. 비록 2003년 단년도 자료를 이용하므로 한 가구의 소득과 자산소유형태의 시간적 흐름을 파악할 수는 없으나, 이와 같은 결과는 장기간에 걸친 소득의 축적이 자산형태로 실현되어 30~40대에 경제활동을 통해 벌어들인 소득의 일부를 저축하여 50대 이후에 보다 높은 가액의 주택자산을 소유하게 된다는 기본적인 예측을 간접적으로 뒷받침한다.

넷째, 가구주의 학력별 주택자산분포를 분석해 본 결과, 가구

주가 대학원졸 이상의 학력을 지닌 경우에 가장 높은 주택자산가액을 보유한 것으로 나타났으며, 초등학교나 중학교 졸업학력자 가구주의 경우가 오히려 고등학교와 전문대졸 학력자 가구주의 경우보다 높은 주택자산가액을 보유하는 것으로 나타났다. 이는 가구주의 학력이 높을수록 보유하는 주택자산의 가치도 커지는 경향은 있지만 가구주 학력과 보유한 주택자산가액의 관계가 가구주 학력과 가구소득처럼 정비례관계는 아님을 시사한다.

다섯째, 가구의 특성을 나타내는 변수들을 이용하여 가구의 주택소유 여부와 소유한 주택자산의 가치에 영향을 미치는 요인들을 회귀분석한 결과, 소득, 가구원 수, 가구주 연령, 남자 가구주, 가구주 학력이 모두 많거나 높을수록 주택소유비율도 높고 보유한 주택자산가액도 큰 것을 확인하였다. 그리고 가구유형별로 볼 때, 자영업자가구가 주택을 소유하는 비율이 높고 보유한 주택자산가액도 높음을 확인하였다. 거주하는 지역이 서울인 경우에는 다른 지역보다 주택소유비율은 낮으나, 주택을 소유한 서울거주 가구는 다른 지역보다 고가의 주택을 소유하고 있는 것으로 나타났다.

여섯째, 가구의 소득세 및 부동산 관련 세부담의 형평성을 비교하기 위해 가구의 세후 가처분소득을 구한 후 포괄적 소득에 대한 세후 가처분소득과 비교하였다. 가구의 소득세 부담은 가구유형별 차이가 큰 것으로 나타났으며, 자영업자가구의 세부담이 근로자가구보다 높은 것으로 나타났다. 소득 대신 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 두 가구유형 간에 세부담의 차이는 저분위에서는 다소 증가하는 경향을 나타내지만 고분위의 경우,

9분위를 제외하고는 감소하는 것으로 나타났다. 전반적으로 포괄적 소득을 기준으로 할 경우의 실효세부담은 가구의 분위별 누진도를 어느 정도는 완화시키는 것으로 나타났으며 가구 전체의 실효세 부담도 가구유형에 관계없이 감소하는 것으로 보인다. 따라서 포괄적 소득과 이에 따라 가구의 세부담을 측정할 경우, 가구의 유형별 세부담의 차이는 감소하고, 분위별 세부담의 차이도 다소 완화되는 것으로 보인다.

2. 정책적 시사점

본 연구는 국내 최초의 소득-(주택)자산 결합자료의 생성이라는 측면에서 통합된 기초자료 자체가 갖는 의미가 크다. 본 연구의 분석을 통해 도출할 수 있는 정책적 시사점을 정리해보면 다음과 같다.

첫째, 개인 및 가구의 경상소득 및 이를 기반으로 한 종합소득세를 기준으로 가구의 불평등도와 조세의 소득재분배기능을 분석하던 기존의 논의를 주택자산을 포함한 자산의 불평등도와 주택자산 관련 조세의 소득재분배적 기능까지 고려하여 확장하는 것이 가능하다. 이와 같은 분석은 향후 주택자산 외에 다른 형태의 자산에까지 확대될 필요가 있다.

본 연구의 분석으로부터 개인 및 가구의 경상소득 및 이를 기반으로 한 종합소득세를 기준으로 가구의 불평등도와 조세의 소득재분배기능을 분석하던 기존의 논의를 주택자산을 포함한 자산의 불평등도와 주택자산 관련 조세의 소득재분배적 기능까지 고려하여 확장하게 되면 가구의 경제적 처지의 불평등도를

새로운 시각에서 조명할 수 있으며 정부의 조세정책도 보다 종합적으로 설계될 필요가 있음을 알 수 있다.

둘째, 2003년 기준으로 부과된 재산세와 종합토지세는 재분배기능을 수행하지는 못한 것으로 보인다. 2003년 가구의 부동산 보유세 부담은 주택자산가액 대비 0.098%로 낮은 수준이며, 소득분위별로 볼 때 다소 역진적인 것으로 나타나 포괄적 소득을 기준으로 할 경우 재산세와 종합토지세는 소득재분배기능에는 한계가 있었던 것으로 보인다. 단 새롭게 도입된 종합부동산세의 기준이 되는 과표가 국세청 기준시가의 50%로 되어 2003년에 비해 비교적 시가를 잘 반영하고 세율도 조정되었으므로 2005년의 과세자료를 이용할 경우, 부동산 보유세인 재산세와 종합부동산세는 적어도 (소득)재분배기능에 있어서는 2003년에 비해 개선될 것으로 예측된다.

셋째, 가구의 소득과 주택자산 프로파일이 연령별, 가구유형별로 차이가 있다는 점을 고려할 때, 주택의 소유사실에 근거한 주택보유단계에서의 보유세 부담을 증가시키는 보유세 강화정책은 보유세가 경상소득으로 납부해야 하는 납부세액확보문제(liquidity problem)를 야기하게 됨을 주목할 필요가 있다. 즉, 가구주가 무직자이거나 은퇴기의 고령계층일 경우 총소득은 낮은 수준에 있으면서도 환금성이 떨어지는 주택자산으로 생애저축을 축적한 경우 납세자의 경상소득능력을 감안하지 않는 주택보유세 강화정책은 큰 조세저항을 야기할 수 있다.

목 차

I. 서 론	19
II. 소득과 주택자산 소유분포에 대한 선행연구와 자료연계 방법론	24
1. 선행연구	24
2. 소득과 부에 대한 각국의 정책 및 연구 동향	26
3. 자료연계 방법론	32
III. 자료의 특성 비교분석	48
1. 가계조사자료	48
2. 부동산 과세자료	51
IV. 가구의 소득과 부동산 자산분포 분석 : 가계조사자료를 기초로 한 통합자료	80
1. 통합자료의 특성	80
2. 가계조사자료와 부동산 과세 모자료의 특성비교	90
3. 주택자산과 소득의 분포비교	94
V. 가구의 소득과 주택자산에 대한 세부담	129
1. 소득세 체계와 부동산세 체계	129
2. 가처분소득의 불평등도	134

3. 소득과 주택자산의 실효세 부담	139
VI. 소득세 및 부동산 관련 세제와 정책적 시사점	149
1. 소득과 부, 경제성장의 일반론	149
2. 조세체계개편의 모색	151
3. 실증분석결과를 이용한 개인소득세 및 부동산조세 정책방향	156
VII. 요약 및 결론	162
참고문헌	167
부록 I : 부동산 과세 자료관련 부표	171
1. 전체 가구의 지역별 정보	171
2. 공동주택 중 아파트 소유가구 정보	174
3. 단독주택 소유가구 정보	179
부록 II : 중복자료 통합방법	182

표 목 차

<표 II- 1> 소득 및 소비관련 표본조사 비교	34
<표 II- 2> 우리나라 주택소유의 유형별 비중	40
<표 II- 3> 가계조사자료의 주택소유가구 거주유형	41
<표 II- 4> 가계조사자료의 자가 거주가구 거주유형	42
<표 II- 5> 주택유형별 자료 통합	42
<표 II- 6> 가계조사자료와 건물과세자료 다매칭 통합	44
<표 II- 7> 가계조사자료상의 주택보유가구와 나대지 통합	46
<표 II- 8> 주택유형별 통합건수	47
<표 III- 1> 소득대비 주택가격과 월세평가액(2003)	49
<표 III- 2> 소득 및 주택자산 지니계수	49
<표 III- 3> 부동산 보유과세 통합자료	52
<표 III- 4> 가구별 주택보유 수	53
<표 III- 5> 주택유형별 주택보유 건수	54
<표 III- 6> 가구주 연령대별 주택소유 가구 수	56
<표 III- 7> 가구주 연령대별 가구당 보유 주택 수	57
<표 III- 8> 지역별 주택자산 지니계수	62
<표 III- 9> 가구주 연령대별 공동주택소유 가구 수	63
<표 III-10> 가구주 연령대별 공동주택가격 분포	64
<표 III-11> 공동주택 지니계수	65
<표 III-12> 국세청 기준시가가 있는 공동주택 개인별 · 가구별 소유건수 현황	66

<표 III-13> 국세청 기준시가와 가계조사자료 지니계수 비교 (2003)	67
<표 III-14> 단독 및 다가구 주택소유자 연령별 분포	68
<표 III-15> 가구주 연령대별 단독 및 다가구 주택가격 분포	69
<표 III-16> 단독 및 다가구 주택가격 지니계수	70
<표 III-17> 가구주 연령별 단독주택가격	71
<표 III-18> 단독주택가격 지니계수	72
<표 III-19> 주택자산 소유가구의 실효세부담	73
<표 III-20> 공동주택 소유가구의 실효세부담	74
<표 III-21> 단독 및 다가구 소유가구의 실효세부담	75
<표 III-22> 종합토지세 과세 현황: 종합합산(개인, 2003년) ·	76
<표 III-23> 종합토지세 과세 현황: 별도합산(개인, 2003년) ·	77
<표 III-24> 종합토지세 개인납세자의 지가단계별 분포 (2003년)	78
<표 IV- 1> 가구유형별 주택소유	80
<표 IV- 2> 가구유형별 가구원의 연평균소득 및 주택가격 ·	81
<표 IV- 3> 가구주와 가구원의 주택보유 수 현황	82
<표 IV- 4> 가구의 거처유형별 주택보유 채수 현황	84
<표 IV- 5> 가구 세부유형별 주택가격 평균	87
<표 IV- 6> 주택소유자 중 가구유형별 나대지 소유건수	88
<표 IV- 7> 통합자료의 기초통계량	89
<표 IV- 8> 과세자료와 통합자료의 비교	94
<표 IV- 9> 근로소득자가구의 소득함수 추정	96
<표 IV-10> 가구유형별 세전보고 및 추정소득의 지니계수 ·	98
<표 IV-11> 가구유형별 주택자산의 지니계수	100
<표 IV-12> 가구유형별 세전보고 및 추정 포괄소득의 지니계수	101

<표 IV-13> 보고소득분위별 소득과 주택자산가액 평균	104
<표 IV-14> 추정소득분위별 소득과 주택가격 평균	105
<표 IV-15> 보고소득 기준 포괄적 소득분위별 소득과 주택자산가액 평균	109
<표 IV-16> 추정소득 기준 포괄적 소득분위별 소득과 주택가격 평균	110
<표 IV-17> 가구주 연령별 주택보유 채수 평균	114
<표 IV-18> 주택소유여부 결정식(프로빗)과 주택자산가격 추정식	120
<표 IV-19> 주택자산가격의 회귀식	123
<표 V- 1> 근로소득공제액	130
<표 V- 2> 토지분 보유세 세목	132
<표 V- 3> 건물분 보유세 세목	133
<표 V- 4> 종합소득세 신고 현황(2003년 귀속)	136
<표 V- 5> 세후 가처분 보고 및 추정소득의 지니계수	136
<표 V- 6> 포괄적 소득개념에 기초한 세후소득의 지니계수 ·	137
<표 V- 7> 가구유형별 지니계수 크기 비교	139
<표 V- 8> 가구유형별 소득 대비 실효세부담	140
<표 V- 9> 가구유형별 포괄적 소득 대비 실효세부담	142
<표 V-10> 가처분소득과 실효세부담	142
<표 V-11> 근로자가구의 가처분소득과 실효세부담	144
<표 V-12> 자영업자가구의 가처분소득과 실효세부담	144
<표 VI- 1> 보고소득과 주택자산가액의 결합분포(2003)	157
<표 VI- 2> 포괄소득과 주택자산가액의 결합분포(2003)	158
<표 VI- 3> 포괄소득 분위별 평균포괄소득 및 주택자산가액	160

<부표 I-1> 지역별 주택소유 가구 수와 무주택가구 수	171
<부표 I-2> 지역별 주택소유 가구 수와 평균주택가격 (중복 허용)	172
<부표 I-3> 지역별 아파트 소유 가구 수와 아파트 거주 무주택가구 수	174
<부표 I-4> 가구주 연령별 아파트 평균가격	175
<부표 I-5> 지역별 아파트거주 가구의 지니계수	177
<부표 I-6> 가구주 연령별 단독주택소유 가구 수와 무주택가구 수	179
<부표 I-7> 가구주 연령별 단독주택 평균가격	180
<부표 I-8> 지역별 단독주택가구 지니계수	181

그림 목 차

[그림 III- 1] 10분위의 분위별 평균소득과 평균 주택자산가격 분포(2003 가계조사자료)	51
[그림 III- 2] 가구주 연령별 보유 주택자산가액	57
[그림 III- 3] 지역별 주택자산가격	60
[그림 IV- 1] 과세 모자료와 가계조사자료 표본 주택가격 비교(주택소유자 대상)	90
[그림 IV- 2] 과세 모자료와 가계조사자료 표본 분위별 주택가격 비교(주택소유자만)	91
[그림 IV- 3] 과세 모자료와 가계조사자료 표본 지역별 주택가격 비교(주택소유자만)	92
[그림 IV- 4] 분위별 소득과 주택가격 비교(소득기준분위) ..	106
[그림 IV- 5] 소득분위와 주택자산분위의 매칭(5분위 기준)	107
[그림 IV- 6] 소득과 포괄적 소득에 따른 소득과 주택자산 분포(추정소득 기준)	111
[그림 IV- 7] 추정 총소득과 포괄적 소득분위 매칭	112
[그림 IV- 8] 가구주 연령별 소득과 주택자산	113
[그림 IV- 9] 지역별 소득과 주택자산가액	115
[그림 IV-10] 가구주 직업유형별 소득과 주택자산	116
[그림 IV-11] 가구주 학력수준별 소득과 주택자산	118
[그림 IV-12] 가구주 연령별 주택자산가격 분포	125
[그림 IV-13] quantile별 연령-주택자산가액 분포	126
[그림 IV-14] 가구주 학력별 연령-주택자산가격 분포	127

[그림 V- 1] 종합소득세 과세체계	129
[그림 V- 2] 근로소득세 결정과정	131
[그림 V- 3] 가처분소득 및 포괄적 가처분소득 정의	134
[그림 V- 4] 소득분위별 실효세 부담	143
[그림 V- 5] 근로자가구와 자영업자가구의 실효세율 비교 ..	145
[그림 V- 6] 가구유형별 주택자산 세부담	147

I. 서론

소득과 부는 개인의 경제적 위치나 처지(economic position)를 나타내는 일종의 성적표이다¹⁾. 소득(income)이나 소비(consumption)는 플로(유량, flow)변수이고 부(wealth)는 스톡(저량, stock)변수이다. 일정기간 소비흐름을 유지하고 이를 통해 삶을 즐길 수 있는 후생 및 만족의 정도는 소비능력을 측정할 수 있는 소득 및 부에서부터 나타나므로, 개인의 경제적 위치(처지, 입장)를 평가할 수 있는 지표이다.

먼저 소득, 소비, 그리고 재산 간 관계를 생각해 보자. 재정학자들은 헤이그-사이몬스(Haig-Simons: H-S)정의라고 부르는 그들 나름대로의 ‘소득’에 대한 기준을 전통적으로 사용해 왔는데, 이는 ‘일정기간 동안 한 개인의 소비능력을 순수증가시킨 화폐가치(the money value of the net increase to an individual's power to consume during a period.)’라는 것이다. 중요한 것은, H-S 소득정의가 결국 실제 소비가 일어나건 아니건 또 어떤 형태로 소비가 발생하건 상관없이 모든 원천의 잠재적 소비증가행위를 모두 포함할 것을 요구한다는 점이다. 이렇게 일정기간 동안에 잠재적 소비능력(potential consumption)을 증가시킨 부분까지를 모두 포함하여야 한다는 소득개념은 Hicks의 미시경제학 원론이라 할 수 있는 Value and Capital에서도 그대로 표현되어 있다²⁾.

1) Okun, A. M. (1975)

2) ‘the maximum value which he can consume during a week, and still expect to be as well off at the end of the week as he was at the beginning.’ pp. 172.

그리고 이러한 정태적 소득개념은 사후적으로, 일정기간 동안의 실제 소비액(the amount actually consumed)에 부의 순증액(net additions to wealth)을 합한 금액과 일치한다. 또한 후자는 (능동적) 저축(saving)과 기초 및 기말 사이의 보유자산의 평가가치 변동액을 더한 것으로 표현할 수도 있다. 마찬가지로 H-S 소득기준은 한 개인의 소비능력을 감소시키는 어떤 것도, 예를 들어 소득을 벌기 위해 부담한 비용을 소득을 결정할 때 차감해야 한다는 의미이다. 결국 H-S의 포괄적 소득개념은 실제 소비 또는 잠재적 소비능력, 따라서 재산가치 변동분으로 표현할 수 있고, 이러한 포괄적 소득개념에 기초한 소득과세는 소비과세 또는 재산과세와 불가분의 관계를 갖게 된다. 즉, 소득세는 ‘잠재적 소비변화’를 과세 베이스로 하지만 소비세(consumption tax)는 실제 비용으로 판매된 상품의 양이나 가치를 과세베이스로 하는 것이고, 부유세(wealth tax) 등 일정시점에서의 부에 대한 저장(stock)과세로 잠재적 소비능력과 실제 소비 간의 차액의 누적치를 과세베이스로 하는 것이다.

따라서 한 경제 내 구성원들의 경제적 처지나 입장을 정확하게 포착하기 위해서는, 이를 가늠해 볼 수 있는 가계의 소득뿐만 아니라 자산(부)과 같은 경제적 능력의 분포 현황, 추세, 그리고 원인을 이해하는 것이 바람직한 공공정책을 입안하는 데 중요하다. 특히 최근 우리나라 경제를 양극화로 특징짓고 있는데 이는 개인 및 가구의 소득 및 부의 분포에 있어서도 예외가 아니므로 양자의 결합분포(joint distribution)에 대한 실증분석을 통해 조세 및 재정 정책에 있어서의 함의를 살펴보고자 한다.

우리나라에서 개인이나 가계의 소득 및 부의 분포 실태를 측정할 수 있는 정보·자료·통계, 그리고 이에 기초한 실증연구들은 매우 한정적으로 존재한다. 재산과세자료를 제외하고는 10년에 한

번씩 조사되어 오던 한국은행의 국부조사통계자료가 부의 분포에 관해서는 유일하게 일반에게 알려지는 것이다. 한편 소득 및 소비의 경우, 대표적으로 통계청의 (도시)가계조사, 가구소비실태조사, 사회통계조사 등이 있고 농촌지역을 대상으로 하는 농가통계조사가 있다. <표 II-1>은 이들 소득 및 소비관련 통계조사들을 비교하여 정리한 것이다. 이들 소득 및 소비자료는 조사포괄 대상범위(coverage) 측면에서 근로 및 사업소득에 중심을 두어 조사되고 있어서 이들 자료만으로는 경제주체의 경제적 처지(economic position)를 반영하는 포괄적 소득 및 부의 분포를 제대로 분석하기 어렵다. 그나마 통계청의 가계소비실태조사도 향후 축소될 위기에 처해 있어서, 표본가구를 조사 대상으로 한 가계조사(소득, 소비지출, 재산 및 부채 현황 등)를 통한 부의 측정이 더욱 어려워질 수밖에 없는 상황이다.

따라서 이러한 표본들이 우리나라 가계의 세부담 형평성에 대한 논의를 수행하는 데 대표성을 지니고 있는지에 대해 문제를 제기하게 된다. 정확한 소득 및 자산분포와 과세의 형평성을 논하기 위해서는 소득과 자산 그리고 관련 조세들을 조사한 과거의 횡단면 및 패널미시자료들이 갖는 불균형적 표본설계의 문제점을 극복하는 것이 무엇보다 중요하다.

한편, 부동산 관련 조세들은 정부가 국세인 종합부동산세의 도입으로 인세적인 특성을 부과하고는 있으나 인별 혹은 가구별이 아니라 물건별, 지역별로 과표현실화율이나 실효세율에 기초하여 정책이 운영되고 있고 각종 공제 및 감면제도도 토지나 건물의 물건별로 이루어지고 있는 등 지방세로 운영할 수밖에 없는 한계를 지니고 있다. 심지어 소득세의 일종인 양도소득세의 경우에서도 개별물건별 양도차익 중심으로 세제를 구성하여 해당 물건의 고급(호화)주택개념, 소재지역별 차등과세(예, 투기지역 내 실지거래가

액과세) 등의 요소가 지배적이고, 소유자의 인적 특성(예, 통상소득의 유무 및 정도)에 따른 과세대우의 차이는 거의 반영되지 않고 있다.

본 연구는 가구의 소득과 부동산 자산 중 주택자산에 대한 조세의 재분배효과를 분석하는 것을 목표로 하고 있다. 위의 목표를 실현하기 위해서는 구성자산(portfolio)별 부의 현황과 소득에 대한 longitudinal data에 기초하여 동태분석을 시도하는 것이 필요하다. 그러나 패널자료의 미비라는 제약을 극복하기 위해, 부동산 소유자별 소유현황에 대한 횡단면 모집단자료와 가구별 소득 및 소비지출관련 표본자료를 결합하여 결합분포(joint distribution)에 기초하여 소득세와 부동산세의 세부담의 형평성에 대한 비교분석을 시도하고자 한다.

따라서 적절한 표본설계를 통해 추출된 대표적 표본가구의 인구사회적 특성들을 통해 소득과 부동산자산의 결합분포를 도출한 후, 종합부동산세와 같은 직접세(인세)적 조세정책운영에 활용될 정책시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다. 예를 들어 총소득과 소득세에 기초한 가처분소득과 주택자산으로부터의 귀속임대소득을 총소득에 더한 후 부동산 보유세를 차감한 포괄적 가처분소득을 비교하여 소득재분배의 형평성을 분석하는 것도 가능하다.

나아가 가구의 소득 및 부동산 자산분포와 관련된 대표성이 있는 표본이 완성되면 수행할 수 있는 분석은 매우 다양하다. 예를 들어 가구주의 연령별 부동산 자산소유 분포가 생애주기가설(life cycle hypothesis)을 따르는지 여부를 분석할 수 있고, 가구주의 성별, 교육 정도, 도시거주 여부, 근로소득자 여부 등의 경제사회적 특성이 부동산 자산소유에 미치는 영향을 회귀분석 등을 통해 알아볼 수 있다.

본 보고서의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 소득과 부동산

자산관련 선행연구에 대해 간략히 살펴보고, 가계조사자료와 부동산 과세자료를 어떻게 통합했는지 설명한다. 제Ⅲ장에서는 2003년 가계조사자료의 기본특성과 부동산 모자료의 가구주 연령별, 지역별, 주택유형별 특성과 불평등도를 서술하여 각 자료가 갖고 있는 특성을 살펴본다. 제Ⅳ장에서는 통합된 자료를 이용하여 소득과 주택자산의 결합분포를 다양한 측면에서 비교분석하고, 소득과 주택자산으로부터 발생하는 암묵적인 소득을 포함한 포괄적 소득의 불평등도를 상호비교한다. 제Ⅴ장에서는 소득세와 부동산세가 가구의 소득 및 포괄적 소득불평등도에 미친 영향을 가처분소득과 포괄적 가처분소득의 불평등도를 비교하여 도출하고, 가구의 소득세 및 부동산 보유세 부담을 분석한다. 제Ⅵ장에서는 제Ⅳ장의 결합분포와 제Ⅴ장의 소득세 및 부동산 관련 세제가 소득과 주택자산 불평등도에 미친 영향에 대한 분석을 기초로 하여 향후 소득세와 부동산 관련 세제의 방향에 대한 정책적 시사점을 제공한다. 마지막 제Ⅶ장은 본 연구의 내용을 요약하고 향후 연구방향에 대한 제언으로 이루어졌다.

II. 소득과 주택자산 소유분포에 대한 선행연구와 자료연계 방법론

1. 선행연구

우리나라 가구의 소득불평등도에 대한 연구는 상당히 진행된 반면, 소득 이외에 부동산 자산 및 금융자산을 포괄한 부의 불평등도에 대한 선행연구는 상당히 제약적이다. 우선 가구의 근로 및 비근로소득의 분포와 불평등도에 대한 연구로는 김종면·성명재(2003)와 성명재(2002), 성명재·전영준(1999)을 들 수 있다.

성명재·전영준(1999)은 기존의 가계조사자료가 가구의 사업 및 부업소득 정보를 제공하지 않는다는 제약하에 자영업자가구의 소득을 역소비함수를 이용하여 추정하고, 자영업자가구의 소득 탈루율을 국세통계정보를 이용하여 추정하였다. 또한 위와 같은 방법론으로 계산된 가구당 소득세 부담을 이용하여 세전 및 세후 소득의 불평등도를 비교하였다.

김종면·성명재(2003)는 지니계수를 이용한 세전 및 세후 소득 불평등도를 측정하였고, 소득세 시나리오별 소득불평등 완화 정도 및 소득분배효과를 추정하였다. 또한 패널자료를 단순 연계 또는 pooled cross-section화한 자료로 생애소득곡선을 도출하였다. 위와 같은 연구는 소득세 부담과 가구소득의 불평등도에 대한 심도 있는 연구내용을 담고 있는 반면, 근로 및 사업소득 외의 가구의 다른 자산으로부터의 소득 및 수입에 대한 분석은 거의 포함하지 않고 있다.

반면 김진영·박창균(2001)은 거시시계열 자료를 이용하여 가계의 자산구성을 VAR 모형을 통해 분석하고 대우패널자료(1993~1998)를 이용하여 금융자산, 부동산자산, 부채 등의 자산형태별 구성변화와 소유집중도를 측정하였다. 이들은 대우패널자료를 이용하여 가계의 자산형태의 구성변화와 소유집중도를 분석하였다. 그러나 조세가 자산구성 형태에 미치는 영향에 대해서는 분석이 이루어지지 않았다. 임경묵(2002)은 주식소유를 중심으로 가구의 금융자산 결정요인에 대한 분석을 시도하였다.

노영훈(2004)은 토지에 대한 종합토지세 과세자료(1993년 표본, 1996년 및 2003년 모집단)를 사용하여 연도별 인별 토지소유현황 및 세부담, 그리고 토지소유집중도의 변화를 분석하였고 보유과세 정책이 소유집중도에 미치는 영향을 추론하였다. 노영훈(2004)은 과세 전수자료를 사용하고 시가에 비교적 근접한 공시지가로 평가된 토지자산액을 사용함으로써 대부분의 표본연구에서 상위소유계층이 과소 추출되는 문제점으로부터 자유롭고 설문응답자의 주관적인 평가액에 기초한 자산보유액이 아니라 실제 과세자료에 수록된 자산에 대한 정확한 정보를 사용한다는 장점을 지니고 있다. 그러나 해당 세목의 특성상 분석내용이 토지자산에 국한되었고 가구가 아닌 개인에 대한 분석이라는 점에서 한계를 갖고 있다.

현재까지의 국내의 선행연구들은 단일한 자산분포에 대한 분석이나 표본에 입각한 소득분포, 금융자산 분포 등에 한정되어 있어 가구의 소득 및 자산으로부터의 유량을 포함한 포괄적인 소득을 비교분석한 연구는 거의 없는 실정이다.

유일한 예외라고 할 수 있는 과거 연구로 한국개발연구원이 지금부터 17년 전인 1988년을 기준시점으로 전국 5천 가구를 대상으로 한 『국민생활수준 및 경제의식에 관한 설문조사』를 수행한 결과를 분석한 권순원 외(1992)의 연구가 있다. 연구결과, 소득보다

는 자산의 경우가, 실물자산보다는 금융자산이, 농촌지역보다는 도시지역이 분배의 불평등도가 심하다는 주요 결론을 도출하였다. 반면 본 연구는 불과 몇 년 전인 2003년 시점의 재산과세자료 1,100만여 전수자료와 통계청 가계조사자료를 결합한 8천여 가구를 대상으로 한다. 부(자산)의 소유로부터 발생하는 명시적 및 묵시적 소득의 규모가 상대적으로 적었던 시기, 즉 경제성장의 결과 국민소득 중 저축되어 민간부문에 축적된 자산의 절대적 수준이 적었던 1960~1970년대와 달리, 1980년대 후반 이후부터는 자산소득으로부터 나오는 유량으로서의 재산소득격차가 상당할 것이므로 17년 전의 상황과는 많은 변화가 있을 것으로 추측된다. 특히, 민간 경제주체의 자산구성(portfolio) 행태 차이가 자산별 가격상승격차와 결합하여 일정기간 경과 후에 자산 및 자산소득 규모의 차이를 발생시키고 있을 것이다. 최근 경제의 양극화 현상과 이를 완화하기 위한 정책대안을 마련하기 위해 정책당국이 골몰하고 있는데, 경제 양극화 중 개인 경제주체의 소득 및 소비능력의 계층별 격차가 가장 핵심에 위치하고 있다고 할 수 있다.

2. 소득과 부에 대한 각국의 정책 및 연구 동향

국가별 소득 및 부의 분포, 그리고 (재)분배정책의 내용을 살펴보면 대부분의 나라에서 (누진적) 개인소득과세가 개인 또는 부부를 과세단위로 하여 시행되고 있으므로, 민간부문의 소득에 대한 원시자료는 국세청 내의 소득세 과세자료가 기본이 된다. 또한 순부유세를 부과하고 있는 유럽의 10여개 나라들에서는 개인 또는 부부의 자산·부채·순부의 수준 및 구성내역을 과세단위별로 상세하게 파악할 수 있다. 그러나 개인이나 가구가 소유한 부 그 자

체를 과세대상으로 하는 부유세 부과국가들을 제외하고는 대부분 표본가구설문조사(sample household survey)나 상속자산추계법(estate duty estimation method)을 이용하여 부의 분포실태를 파악하고 있는 실정이다.

이러한 소득 및 부에 관한 원시과세자료 이외에 entitlement 프로그램인 사회보장기여금(국민연금), 건강보험의 요율 산정을 위해 개인소득 및 재산자료를 전국의 가계를 대상으로 조사하는 나라들은 이러한 신고금액들이 소득 및 부와 관련된 자료의 기초가 된다. 그러나 국가별 소득 및 재산과세제도는 매우 상이하므로 소득과 부의 결합분포에 관한 국제 비교연구는 대부분 가구표본을 추출하여 설문지 응답을 통해 파악된 자료에 기초하여 이루어지고 있다³⁾.

결국 한 나라의 소득 및 부에 관한 실증연구들은 그 나라에서 이용 가능한 통계조사자료와 조세제도에 달려 있다고 할 수 있다. 소득에 대해서는 거의 모든 나라가 개인소득세제를 갖고 있으므로 과세당국의 개인소득세 신고부과자료를 이용한 연구가 가능한 반면, 부에 대해서는 부유세 부과국을 제외하고는 부의 이전에 한정된 상속증여세나 과세대상 자산이 부동산 유형에 국한된 재산세에 의존할 수밖에 없어 자료이용의 한계에 기인한 연구의 제약성이 높다.

3) 가장 대표적인 소득에 관한 국제 비교연구로는 *Luxemburg Income Study*가 있으며, 소득과 부를 함께 분석·연구하는 학술지로는 *Review of Income and Wealth*가 있는데 국제비교를 할 만큼 국가별 소득 및 부에 대한 자료 이용 가능성이 상이하여 국가별 연구에 그치고 있다.

가. 미국

미국의 경우 가계(household)의 소득 및 부에 관한 연구들은, 연방 개인소득세(Federal Income Tax) 및 상속세 과세 원시자료를 기초로 이루어지거나, 표본가구에 대한 응답조사인 소비자금융조사(Survey of Consumer Finance, SCF)를 개별 횡단면자료 또는 시계열로 연결시킨 자료를 통해 이루어지고 있다. SCF 자료를 이용한 대표적인 연구인 Avery(1988)는 1983년 SCF 자료와 IRS로부터 추출된 고소득자 자료를 포괄적 소득자료인 1982년의 Tax Model File(TMF)에 기초하여 post-stratification scheme을 이용하여 표본에 가중치를 두어 구성하였다. 이는 서로 다른 두 개의 자료를 연계하는 방법을 제시한 것으로 본 연구와 관련하여 시사점을 찾을 수 있다. 다만 두 자료의 통합이 TMF라는 독립된 표본에 있는 구성원에 기초한 것으로 기준자료 없이 표본을 재구성해야 하는 본 연구와는 다소 차이가 있다. 즉, TMF 자료는 부와 관련하여 상위표본이 과소추출되는 문제점을 해결하여 표본을 보다 대표성이 있도록 구성하였으나, 본 연구에서는 가계조사자료를 기반으로 하여 가계조사자료상의 주택소유자의 주택관련 정보를 대체하는 방식을 이용한다.

한편 Kennickell(1994)은 1983년과 1989년의 SCF를 패널 연계하는 방법론을 사용하여 단순한 횡단면 자료를 패널자료로 확장하는 방법을 제시하였고 이에 더 나아가 Kennickell & Woodburn(1999)은 1989년, 1992년, 1995년 SCF들에 대한 가중치의 조정을 통해 시계열적인 부의 분포변화를 연구하였다. 이와 같은 방법론들은 표본자료들을 시계열적으로 통합하는 경우에는 표본 가중치를 조정하여 변수를 생성하고 정보가 제공되지 않는 변수에 대해서는 imputation의 방법을 이용하고 있다. 이외에 Michigan대의 PSID

같이 동일가구를 시간적으로 추적하여 연결한 패널자료도 활용된다.

미국의 민간가계부문의 부는 세후소득과 비교하여 1980년대 들어 6배 정도로 크게 늘어나게 되는데, 주로 주식가격의 상승과 주식의 자산구성의 상대적 비중 증가에 기인한다. 반면 부동산 형태의 부는 소득보다 낮은 증가율을 보이고 있다. 예를 들어, 1982년 경우 가계가 부동산 형태로 갖고 있는 부의 총액은 세후소득 합계액의 총액과 대체로 비슷한 수준에 지나지 않았으나, 1998년에는 10개월치 세후소득가치에 불과할 정도로 하락하여 부동산 형태의 부는 감소하였다. 그러나 1999년 정보통신산업(IT)관련 신경제(New Economy)의 버블붕괴에 따른 주식가격 하락 이후 부동산자산가격의 상승으로 다소 비중은 증가하는 추세이나, 기본적으로 미국의 민간가계의 부는 절반 이상이 주식 형태의 자산으로 구성된다⁴⁾.

나. 영국

영국에서도 내국세입청(Inland Revenue)의 과세자료가 주요한 정보출처인데, Survey of Personal Incomes(SPI)는 과세연도(4/6일 기준)와 동일한 기간에 대해 독신/결혼부부를 소득단위로 포함하고 있다. 비과세 정부보조금, 국민연금, 기업연금, 국민보험기여금, 자가점유귀속임료 등을 포함하지 않는다는 특징이 있다. 또한, 연간소득이 과세면제점(basic tax allowance)을 초과하는 소득계층에 대해서만 과세가 이루어지므로 무소득 및 저소득계층이 과소 반영되는 단점이 있다.

4) 미국 연방준비은행의 소비자금융조사(Survey of Consumer Finance) 자료 분석결과이다.

반면 통계청(Central Statistical Office)은 경제동향통계(Economic Trends) 자료를 발간하여 SPI 소득척도를 보완하고 있는데 정부 보조금 대부분, 최저소득계층 일부, 회사혜택(business perks) 같은 귀속소득항목들을 포함하고 있다. 가계지출조사(Family Expenditure Survey)는 영국의 국민소득계정으로부터 그 존재를 추론할 수 있는 소득들(예, 자가 점유자의 귀속임대소득)을 포함한다. 가구를 표본추출단위로 설문응답 과정을 통해 정리한 연간 원시자료들로서 소득 가구구성 연령, 소재지, 소비지출항목들로 구성된다.

영국은 1998년의 가계부문의 부가 연간세후소득의 6배 이상이라는 최고치를 보일 정도로 높아지기도 했지만 1990년대 내내 평균 5배 정도에서 안정적인 수준을 보였는데 이는 1990년대 초 부동산 시장의 가격폭락에 주로 기인한다. 그러나 그 이후 부동산 가격상승률이 연 25% 이상에 달하는 지역들이 확산되면서 상황이 전환된다.

대체로 미국, 영국과 같이 경제성장 및 자본시장 발전 정도가 안정화된 나라에서는 연간세후소득의 5~6배 수준의 민간가계의 부가 형성되었고, 다만 구성자산의 비중은 미국은 세후소득 대비 350% 이상이 주식(equity) 중심이며 부동산이 70~80% 수준인 반면 영국은 주식이 300% 수준이고 부동산은 200% 이상을 차지한다.

결국 두 나라 모두 오랜 자본주의 역사와 자본 및 자산축적이 이루어져 있는 나라들이므로 부 자체의 불균형분포보다는 유량(flow) 측면에서의 소득편중을 우려하여 축적된 자산으로부터의 자산소득 재분배에 초점이 맞추어져 있다. 양국의 정책당국(예, Treasury, IR, IRS 등)에서의 정책연구들 또한 소득과세(자본이득세 및 증여세 포함)에 보완적인 재산과세에 관심이 있다. 일반적으로 국가별 민간의 부 구성현황에서 중요한 것은 i) 자산시장의 발

전 정도, ii) 가계의 자산구성 행태, iii) 경제의 저량 대 유량의 특성, iv) 차입 의존성(borrowingness) 등이 영향을 미친다는 점이다.

다. 기타

미국이나 영국 외에 스웨덴·프랑스의 자산에 대한 동태적 실증 연구나, pooled cross-section 자료에 기초한 이탈리아의 소득 및 부의 분포 변화에 관한 연구들이 다수 존재한다.

위와 같은 외국의 선행연구들은 자료통합이나 연계 후 지니계수 수치를 이용하여 각 나라의 부의 분포와 자산의 소유집중도를 분석한다. 대체로 자산소유분포가 소득분포보다는 그 집중도가 훨씬 크다는 연구결과가 지배적이며 몇몇 나라들의 자산소유 분포와 그 집중도를 비교분석한 연구들도 존재한다. MDC(1998), Domeij & Klein(1998)은 각각 미국 남부와 스웨덴의 소득과 부의 분포를 지니계수를 이용하여 비교하였다. 그러나 이러한 소득과 부의 분포에 대한 연구에서 유량과 저량의 서로 다른 변수를 비교하는 연구는 거의 진행된 것이 없고 평면적으로 유량인 소득과 저량인 자산의 불평등도를 지니계수로 측정하여 비교하는 수준에 연구가 머물고 있다.

자산소유 자료를 이용한 또 다른 연구들은 가구주의 연령에 따른 자산소유분포의 변화를 추적하는 것으로 대개는 패널자료나 횡단면 자료를 가상패널로 연계하여 사용한다. Crossley & Ostrovsky(2003)는 캐나다의 주택소유와 관련하여 생애소득가설에 따라 가구의 주택수요를 추정하기 위해 일정한 방식으로 인위적인 코호트를 창출하여 연령별 주택자산 소유패턴을 분석하였다. Jappelli(1999) 역시 이탈리아 가구의 시계열로 연계된 횡단면 자료를 이용하여 가구주 연령별 부의 분포분석과 이를 통한 생애소득가설 검정을 시도하였다.

3. 자료연계 방법론

가. 자료의 특성

본 연구에서 이용한 자료는 2003년 가계조사자료와 2003년 종합토지세 및 재산세 과세자료이다.

우리나라의 소득 및 소비관련 표본자료의 특성은 <표 II-1>에 자세히 수록되어 있다. 2000년 가구소비실태조사는 가구의 자산관련 정보를 가계조사자료보다는 많이 포함하고 있으나 조사시점이 2000년이며, 표본의 출처도 1995년 인구주택총조사이기 때문에 2003년 단년도 부동산 보유과세 자료와 통합하기에는 어려움이 있어 이용하지 않았다. 2003년 농가경제조사는 농어촌의 농어가 가구를 포함할 수 있다는 장점이 있으나 2003년 가계조사자료와 통합하여 보완적인 목적으로 이용하기에는 가구주에 대한 정보가 많지 않아 이용하지 않았다. 2003년 가계조사자료에는 읍면지구의 자료가 포함되어 일부 농촌지역을 포괄하고 있으므로 이전의 도시가계자료와는 달리 포괄지역이 확대되었다. 단, 가계조사자료에 1인가구가 포함되지 못함으로써 1인가구에 대한 표본은 존재하지 않는 것이 결점이라고 볼 수 있다.

2003년 부동산 보유 과세자료는 7월중 부과된 건물분 재산세자료와 10월 부과된 종합토지세자료를 결합한 1,108만 5,388건의 물건자료를 사용한다. 기본적으로 개별 주택물건에 대한 건물 및 부속토지자료를 일치시켜, 건물재산세 과세자료 쪽에서는 아파트 등 공동주택에 한해 수록되어 있는 국세청기준시가라는 ‘시가’자료를, 종합토지세 토지과세자료 쪽에서는 소유주의 인별 토지소유현황 정보를 활용하는 것이 목적이다.

가계조사자료는 가구를 하나의 경제주체 및 관찰단위로 하여 소

득·소비 등을 설문조사(survey)하는데, 소득은 가구원 개개인별로 조사하지만 소비활동은 가구별로 조사한다. 반면 재산세과세 전수 모집단 자료는 우리나라의 재산보유세가 소유주인 개인을 납세자로 하여 부과되므로 본 연구의 관찰단위를 가구주 개인으로 하느냐 아니면 가구로 하느냐는 중요한 문제이다.

본 연구에서 소득자료와 주택자산에 대한 통합은 가구를 중심으로 한다. 우선 부동산 자료는 건물분 과세자료에 소유자 정보 외에 세대주 정보가 존재하므로 가구로의 통합이 가능하다. 또한 건물분 과세자료에 따라 토지의 인별 자료를 가구로 통합하는 것이 가능하다.

가계조사자료의 경우 소비와 조세자료는 가구단위로 존재한다. 반면 소득은 개인단위로 존재한다. 가구단위의 소득을 가구원별로 귀속(attribute)시키는 방법은, 주된 소득자나 2차 소득원 등이 파악되는 설문조사의 경우 별 문제가 되지 않으나 가족사업체(family business)로부터의 사업소득인 경우 문제를 야기한다. 또한 가구원별로 소비명세서를 작성하지 않아 관찰되지 않는 소비자료를 소득자료 보완의 목적으로 사용하지 않는다면 문제가 되지 않을 수 있으나 자영업자에 대한 응답소득 대신 사용하는 경우 가구단위의 소득을 정의하는 것이 바람직할 것이다. 따라서 통상적인 방법대로 가구주의 연령·성별·거주지역으로 정의된 가구(household cohort)를 분석단위로 선택한다. 이에 따라 부 및 자산도 가구단위의 소유현황을 파악하기 위해 재산세 과세자료 중 세대주 정보를 활용한다.

자료의 통합은 다음과 같이 이루어진다. 부동산 모자료의 토지 및 주택자산의 소유현황을 가계조사자료상의 표본에 통합하여 가구의 소득 및 부동산 자산소유현황을 분석한다. 이러한 단계를 통해 가계조사자료상의 부정확한 부분이나 개인의 기억이나 설문조

사시 답변에 의존하는 주택자산의 소유 및 주택자산가치의 평가⁵⁾에 대한 문항을 과세자료에 기초하여 정확한 정보로 대체할 수 있다.

위와 같은 통합방법은 가계조사자료의 표본을 기초로 통합한 자료이므로, 우리나라 전체가구의 소득과 부의 분포에 대한 대표성이 있는지를 검증하는 작업이 필요하다. 이를 위해 부동산 보유과세자료와 가계자료에 통합된 표본 간의 차이점을 분석하는 것이 필요하며, 향후 자산분포와 관련하여 보다 대표성 있는 표본을 만드는 작업이 필요하다⁶⁾.

<표 II-1> 소득 및 소비관련 표본조사 비교

	2003 전국가계조사	2000 가구소비실태조사	2003 농가경제조사
조사연혁	- 1942년 (2002년까지는 가계조사)	- 1991년	- 1953년
조사목적	- 국민소비수준 변화의 측정 및 분석 - 소비자 물가지수 편제에 필요한 가중치 산정 - 각종 경제·사회정책 입안 및 국민소득추계에 필요한 기초자료 제공	- 가구의 소득·소비구조 및 자산보유실태 파악 - 지역별 소비자 물가지수 가중치 산정 - 각종 경제·사회정책 수립의 기초자료 제공	- 정부 및 지방자치단체의 농업정책 수립을 위한 기초자료 제공 - 농업부문의 소득추계 및 소비구조 분석자료로 활용 - 농업부문의 학술연구 및 경영계획 수립, 분석, 평가자료로 활용

- 5) 현재 가계조사자료에는 주택의 소유 여부, 자가에서 살고 있는 경우에는 자가주택의 시장가격과 월세평가액을 조사하도록 되어 있다. 다만 자가주택의 시장가격은 조사는 하고 있으나 일반에게 공개하지는 않고 있어 월세평가액에 기초하여 월세이율과 주택의 전세/매매가격을 이용하여 주택가격을 역으로 추정할 수 있다.
- 6) 가계조사자료를 이용하는 경우 표본의 대표성에 있어 가장 큰 문제는 1인가구가 제외되었다는 점이다. 본 연구는 위와 같은 문제점을 포함하여 보다 대표성 있는 표본의 설계를 향후 과제로 남긴다.

<표 II-1>의 계속

	2003 전국가계조사	2000 가구소비실태조사	2003 농가경제조사
조사대상	- 전국(2003년부터 읍면 지역 포함)에 거주하고 있는 2인 이상 가구 - 농·어가, 단독가구, 가계수지 파악이 곤란한 가구(겸용주택 가구, 비혈연 자취가구 등), 외국인가구 제외	- 전국 전 가구 (2001년부터 농가 포함) - 2인 이상 가구 중에서 겸용주택 가구, 종업원 2인 이상 동거가구, 외국인가구, 비혈연 집단가구 제외 - 1인 가구 중에서 15세 미만인 자, 사회시설에 있는 자, 병원에 입원중인 환자, 겸용주택 가구, 외국인가구 제외	- 생계 또는 영리 목적으로 다음 중 한 가지 이상에 해당하는 농업을 경영하거나 농업에 종사하는 가구 ◦ 10a 이상의 경지를 직접 경작 ◦ 연간 농축산물 판매액 50만원 이상 - 단독 및 외국인 가구, 비혈연가구, 상시고용인 5인 이상의 대규모 기업농, 농업시험장, 학교, 종교단체 및 법인 등의 준농가 제외
조사항목	- 가구실태 ◦ 가구원에 관한 사항 (성별, 연령, 교육정도, 산업, 직업 등) ◦ 가구구성에 관한 사항 ◦ 주거에 관한 사항 - 총수입 ◦ 소득 • 경상소득: 근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득 • 비경상소득 ◦ 기타수입: 자산감소, 부채증가 - 총지출 ◦ 가계지출 • 소비지출: 식료품, 주거, 광열·수도, 가구·가사용품, 피복·신발, 보건의료, 교육, 교양·오락, 교통·통신, 기타 소비지출	- 가구 관련 항목(4개) ◦ 가구원 일반사항: 성별, 연령, 교육정도, 혼인상태, 산업, 직업 등 ◦ 비동거 가구원 사항 ◦ 거처 구분 ◦ 주거전용면적 - 지출 관련 항목(5개) ◦ 소비지출: 식료품, 주거광열, 가구집기 가사용품, 피복신발, 보건의료, 교육, 교양오락, 교통통신, 기타 소비지출 ◦ 타 가구 송금보조 ◦ 조세(재산세, 종합토지세, 자동차세, 기타 세금) ◦ 지급이자 ◦ 소득세·연금기여금·사회보험료 - 가구내구재 관련 항목(1개) ◦ 주요 가구내구재 보유수량 및 연도별 구입수량 - 저축 및 부채 관련 항목(2개) ◦ 저축항목별 적립/불입/투자	- 일계부 ◦ 작물재배현황 ◦ 도정량 ◦ 수입·지출 • 수입: 사업수입, 사업외수입, 이전수입, 재산적수입, 비경상수입 • 지출: 사업지출, 사업외지출, 가계지출, 재산적지출 ◦ 농업노동 투입내역 ◦ 농산물생산비 투입내역 ◦ 자가농업생산물 중 자가소비량 - 농가원부(자산조사표) ◦ 가구원현황 ◦ 농가자산 • 고정자산: 유형자산, 무형자산 • 유동자산: 당좌자산, 채고자산 ◦ 농가부채

<표 II-1>의 계속

	2003 전국가계조사	2000 가구소비실태조사	2003 농가경제조사
조 사 항 목	• 비소비지출: 조세, 공적연금, 사회보험, 기타 비소비지출 ◦ 기타지출 ※연간/분기별 가구당 월평균 수치	총액 ◦ 차입방법별 부채액 및 용도 - 부동산 관련 항목(3개) ◦ 입주형태별 부동산 평가액 ◦ 현 거주주택 이외의 부동산 소유여부 및 평가액 ◦ 임대보증금 여부 및 금액 - 소득 관련 항목(27개) ◦ 가구원별/가구당 소득 종류(근로, 사업, 농림축어업, 재산, 이전, 기타)에 따른 연간 소득	• 차입금 • 미불금 및 선수금
조 사 주 기	- 매월	- 5년	- 매년
조 사 대 상 기 간	- 매월 1일~말일	- 지출 및 소득: 2000.1.1~12.31 - 가구내구제, 저축·부채·부동산: 2000.12.31 현재 - 조사기간: 2001.5.7~18(12일간)	- 1월 1일~12월 31일 - 일계부에 의한 조사: 매월 1일부터 말일까지 1개월 단위로 조사 - 농가원부에 의한 조사: 매년 연초 및 연말을 기준으로 연 2회 조사
조 사 방 법	- 가계부 기장방식 - 2003년 월평균 가계부 회수율은 약 80% 수준	- 조사원이 가구대표자 및 15세 이상 가구원(소득 관련 항목)에게 직접 질문하여 조사표를 작성하는 면접타계식이 원칙 - 면접조사가 어려운 경우 자기기입식 병행	- 경영주에 의한 자기기입식 조사가 원칙 - 가장 능력이 없는 농가에 대해서는 조사담당자에 의한 면접조사 실시
결 과 공 표	- 주기: 분기, 연간 - 집계단위: 전국, 서울	- 주기: 5년 - 집계단위: 전국, 16개 시·도별 - 전국의 전 가구를 대상으로 하나 집계시에는 농어가 제외	- 주기: 연간 - 집계단위: 전국, 도별
모 집 단 위	- 2000년 인구주택총조사 10% 표본조사구 중 심 및 시설단위 조사구를 제외한 2만 4,998개의 아파트 및 보통 조사구	- 1995년 인구주택총조사 10% 실사표본조사구 중 심 및 시설단위 조사구를 제외한 2만 2,029개의 보통 조사구	- 2000년 농업총조사의 결과 조사된 1,384천 농가를 전체 모집단으로 하고 도별 자료의 생산을 위해 각 도의 농가를 부차 모집단으로 설정

<표 II-1>의 계속

	2003 전국가계조사	2000 가구소비실태조사	2003 농가경제조사
표 본 추 출	- 기초자료 집계 및 특성 지표 선정 ◦ 표본추출단위 조사구 별로 70개 특성에 대한 기초자료 집계 ◦ ANOVA 분석에 의해 30개 항목을 특성지표로 선정 - 표본추출단위 조사구 명부 작성 ◦ 2002년 3월 1일 현재의 행정구역에 따라 25개 지역(7대도시 및 각 도의 동부와 읍면부로 구분)별로 각각 작성 ◦ 분류 기준(주택특성, 산업특성, 승용차 및 컴퓨터 보유율, 실업자수, 행정구역 및 조사구 번호)에 따라 조사구를 분류한 다음 분류 순서대로 조사구명부 작성 ◦ 인구주택총조사 가구수를 5로 나누어 반올림한 결과를 크기의 측도로 부여 - 표본조사구 및 조사구역의 추출 ◦ 확률비례추출방법에 의해 표본조사구 추출 ◦ 표본조사구를 크기의 측도와 같은 수의 구역으로 분할하고 각 조사구별로 2개의 인접구역을 표본으로 추출	- 1차 추출단위 조사구 설정 ◦ 2만 2,029개 보통 조사구를 추출단위 조사구로 설정 - 1차 추출단위 조사구명부 작성 ◦ 1997년 3월 1일 현재의 행정구역에 따라 25개 지역(7대도시 및 각 도의 동부와 읍면부로 구분)별로 각각 작성 ◦ 분류 기준(주택특성, 산업별 취업자수, 행정구역 등)에 따라 조사구를 분류한 다음 분류 순서대로 조사구명부 작성 - 표본조사구 추출 ◦ 1차 추출단위 조사구명부에서 상대표준오차를 이용하여 각 지역별 표본규모(조사구 수)를 결정 ◦ 크기의 측도(인구주택총조사 결과 각 조사구별 가구수를 8로 나누어 반올림한 값)에 비례하는 확률을 가진 계통추출방법 적용 ◦ 표본조사구를 크기의 측도와 같은 수의 구역으로 분할(각 구역별 평균 8가구 포함)하고 각 조사구별로 3개의 표본구역(임의추출법에 의해 선정된 표본구역을 출발점으로 하여 북쪽 구역부터 시계바늘 방향으로 인접한 구역)을 추출	- 표본추출틀 ◦ 단독농가와 농가 규모가 20호 미만인 조사구는 모집단에서 제외 ◦ 2만 3,268개 조사구(1,115,252호 농가) ◦ 전·겸업(1종, 2종)별 및 영농형태(논벼1, 논벼2, 과수, 채소, 특작, 화훼, 전작, 축산, 기타, 2종겸업)별로 10개 층으로 구분 - 표본추출방법: 층화2단계락추출법 ◦ 1차 추출: 9개 지역, 10개 영농형태 층별 조사구수만큼 농가수에 따른 확률비례추출 ◦ 2차 추출: 추출된 조사구 내 영농형태별로 농가의 농업총수입을 정렬 10가구씩 계통추출 - 6개 작물(겉보리, 쌀보리, 고추, 참깨, 양파, 마늘)의 주산지를 2개 조사구(20가구)씩 유의추출

<표 II-1>의 계속

	2003 전국가계조사	2000 가구소비실태조사	2003 농가경제조사
표 본 추 출 률	- 16개 지역별 표본추출률은 서로 다르지만 같은 지역 내에서는 동일한 지역별 자체 가중 표본 - 평균 표본추출률은 1/1,430	- 25개 지역별 표본추출률은 서로 다르지만 같은 지역 내에서는 동일한 지역별 자체 가중 표본	- 각 도별 농가소득 추정량의 목표정도 5%(제주 7%) 및 각 층의 분산을 고려하여 최소 표본수 결정 - Neyman의 최적배분방법에 따라 각 층별로 농가수 배정
표 본 규 모	- 999개 조사구에서 약 7,500가구를 표본으로 추출 - 2003년 월평균 조사가구 수: 6,153가구(동부 3,624가구)	- 표본가구 수: 2만 8,674가구 - 실제 조사된 적격가구 수: 2만 7,001가구	- 조사구: 320개 - 농가: 3,200호(조사구당 10호)

나. 두 자료의 통합

가계조사자료와 부동산 과세자료를 가구별로 통합하기 위해 양 자료에서 공통으로 이용할 수 있는 변수들을 파악하는 것이 중요하다. 2003년 가계조사자료에는 가구주와 가구원의 인구·사회적 변수 즉 연령, 성별, 교육정도, 직업, 배우자의 취업여부, 가구유형 등의 변수가 포함되어 있다. 또한 가구의 소득 및 소비지출, 소득세, 재산세 등의 자료가 포함되어 있어 가구의 소득과 소비, 조세에 대한 정보를 파악할 수 있다.

2003년 부동산 과세자료는 건물에 대한 물건별 과세자료와 토지에 대한 인별 과세자료 두 가지로 구성되어 있다. 건물에 대한 과세자료에는 주택, 일반건물 및 상가의 물건별 과표와 세액, 물건지 주소와 소유자(납세자)의 정보, 세대주(가구주) 정보가 포함되어 있다.

따라서 물건별 과세자료를 소유자 정보를 이용하여 인별로 합산할 수 있고, 나아가 세대주 정보를 이용하여 가구별로도 합산할 수 있다. 토지에 대한 과세자료에는 종합합산, 별도합산, 분리과세로 분류된 각종 토지, 예를 들면 주택부속토지, 임야, 논, 밭, 나대지 등의 토지에 대한 물건지 주소와 소유자(납세자) 정보가 포함되어 있다. 단 세대주에 대한 정보는 건물에 대한 과세자료와는 달리 포함되어 있지 않으며 물건 소유자의 거주지 우편번호가 일부 있으나 우편번호 정보만으로는 물건 소유자의 거주지를 확인할 수 없어 가구별로 통합된 토지소유 정보를 확보하기 어려운 문제점이 있다. 단 주택부속토지의 경우에는 주택의 건물분 과세자료와 소유자의 정보를 이용해 통합할 수 있으므로 가구별 통합이 가능하다. 그러나 주택을 소유하지 않고 다른 종류의 토지를 소유한 경우에는 가구별 통합이 어렵다. 가계조사자료와의 통합에 앞서 건물분 자료와 부속토지분 자료를 통합하여 과세자료를 정비하였다.

가계조사자료의 소득 및 가계지출관련 표본설문자료들은 부동산 과세자료와 통합하는 과정에서 가계조사자료의 한 표본에 부동산 과세자료의 여러 가구가 통합될 것이어서 중복통합이 발생하게 되며 이러한 중복통합을 해결하는 것이 매우 중요한 절차 중의 하나이다.

중복통합에 대한 첫 번째 해결방법은 가계조사자료상의 거주주택의 전용면적을 이용하여 전용면적의 값이 가장 유사한 가구를 모자료에서 채택하는 것이다. 자신의 주택을 소유하고 그 주택에 거주하는 가구가 보고한 주택의 전용면적에 대한 정보는 대략적으로 알기 쉬운 정보로서 실제 소유하고 있는 주택의 전용면적과 큰 차이를 보이지 않을 것으로 보여 전용면적을 자료통합시 공통변수로 사용하였다. 또한 가계조사자료상에 재산세 항목이 존재하므로

분기별 자료를 통해 재산세와 종합토지세 변수를 추출하고, 이를 과세자료의 재산세, 종합토지세 변수와 각각 비교하는 방법도 추가적으로 이용하였다.

두 번째 해결방법은 건물 과세자료에 있는 주택의 용도별 코드를 활용하여 가계조사자료의 거처유형과 비교하여 통합하는 것이다. 건물관련 과세자료를 주택용도별로 분류하면 <표 II-2>와 같다.

반면 가계조사자료상의 거처유형은 1) 단독 및 다가구 2) 아파트 3) 연립 및 다세대 4) 기타(비주거용 건물 내 주택 및 오피스텔 포함)로 구성되어 있다. 위의 두 가지 분류를 비교하여 건물과세자료의 단독 및 다가구는 가계조사자료상의 거처유형 1)과 통합하였고, 아파트는 2) 아파트와, 연립 및 다세대는 3)과 통합하였다. 과세자료의 농어가와 광산주택은 가계조사자료의 시와 군을 구별하는 코드의 군 코드에 해당하는 자료에 통합을 시도하였고

<표 II-2> 우리나라 주택소유의 유형별 비중

(단위: 건, %)

주택유형	건 수	비 중
단 독	2,644,658	18.0
다 가 구	3,086,137	21.0
아 파 트	5,432,401	36.0
다 세 대	394,970	3.0
연 립	1,103,856	7.0
사 원 아 파 트	16,141	0.0
여 인 숙	11,609	0.0
농 어 가	2,321,452	15.0
광 산 주 택	70	0.0
총계	15,011,880	100.0

자료: 2003년 행정자치부 건물과세자료.

사원아파트나 여인숙 등의 잔여자료는 가계조사자료의 기타와 통합을 시도하였다.

자료의 통합을 위해 이용한 가계조사자료상의 변수 정보는 다음과 같다. 우선 주택을 소유했는지 여부를 마지막 분기의 자료를 기준으로 정리하였다. 이는 부동산 과세자료상의 주택소유 여부 기준이 2003년 말임을 감안한 것으로 양 자료의 주택소유시점을 일원화하기 위해 마지막 분기를 기준으로 주택소유 여부를 정리하였다. 전체 7,982개 표본 중 주택을 소유한 가구는 5,020가구로 전체의 62.3%를 차지하고, 2,992가구가 무주택가구인 것으로 나타났다. 이 중 29가구의 가구주 사항의 오류 등을 제거한 후의 표본 중 5,005가구가 주택을 소유하고, 2,948가구가 무주택가구인 것으로 정리되었다.

주택을 소유한 가구의 입주형태에 따른 분류는 다음과 같다.

<표 II-3> 가계조사자료의 주택소유가구 거주유형

(단위: 개, %)

입주형태	표본 수	비중
1. 자 가	4,592	91.75
2. 무상주택	25	0.50
3. 사 택	33	0.66
4. 전 세	263	5.25
5. 보증부 월세	76	1.52
6. 사글세	9	0.18
7. 월 세	7	0.14
총 계	5,005	100.0

자료: 2003 전국가계조사자료.

자신의 주택을 소유하고 자가주택에 거주하는 4,592가구를 대상으로 거처하는 주택의 유형을 분류하면 다음과 같다. 이를 <표 II-2>와 비교해보면 모자료의 주택소유 유형보다 단독 및 다가구 주택은 과소 추출되었고, 아파트와 다세대 및 연립은 과다 추출되었음을 확인할 수 있다.

<표 II-4> 가계조사자료의 자가 거주가구 거처유형

(단위: 개, %)

거처 유형	표본 수	비중
단독 및 다가구	1,418	30.88
아파트	2,404	52.35
다세대 및 연립	713	15.53
기타	57	1.24
총 계	4,592	100.0

자료: 2003 전국가계조사자료

<표 II-5> 주택유형별 자료 통합

전체 가구	선택 가구	주택 소유	자가 거주	용도 별로 결합 된 자료 수	용도무시 후 작업 건수					용도 무시 주택	최종 오류
					중 복	용도 별 오류	주택 소유자 중 기타	자 가 외	결합된 자료수		
7,982	7,953	5,005	4,592	3,987	5	493	57	413	838	47	134
	가구주 오류로 29 가구 제외		자가외 가구 413 가구		계 1,018				11: 122 14: 114 61: 86 15: 446 16: 14 17: 46		중 복 1건

자가주택에 거주하고 있는 주택을 일차적인 통합의 대상으로 하고 나머지 잔여자료의 경우 주택의 유형을 무시하고 총괄하여 통합한 결과가 <표 II-5>에 나타나 있다. 통합은 주택유형별로 자료를 분류하여 통계청에서 제공한 정보에 따라 이루어졌고 가계자료상 주택을 소유하지 않은 가구에는 통합되는 자료가 없다.

결합된 자료를 살펴보면 우선 전체 7,982가구 중 가구주에 오류가 있는 29가구는 제외하고 7,953가구의 자료를 이용하였다. 이 중 주택소유자는 5,005가구이고 그 중 자가에 거주하고 있는 가구는 4,592가구이다. 따라서 413가구가 주택을 보유하고 있으나 다른 주택에서 거처하고 있음을 의미한다. 가계조사자료의 거처유형과 비교하여 건물과세자료를 통합한 결과 3,987가구만이 부동산 모자료에서 가구주를 찾을 수 있었고 나머지는 통합되지 않았다. 통합되지 않은 자료를 유형별로 살펴보면 우선 이미 통합된 가구가 다시 중복된 경우가 5건이었다. 그 외 용도별로 통합이 되지 않는 가구가 493가구, 비거주용 건물 내 주택이나 오피스텔에 거주하는 가구가 57가구, 자가주택에 거주하지 않는 가구가 413가구로 모두 1,018건이 일차적으로 오류로 처리되었다.

자가주택이 아닌 경우와 기타 오류가 발생한 경우에 대해 모두 주택용도 코드를 무시하고 다시 통합을 시도한 결과 838가구가 통합되었고 47건은 과세자료 중 건물과 토지의 통합이 이루어지지 않는 200만여 건과의 매칭을 통해 통합되었다. 여전히 134건에 대해서는 가계조사자료상에는 주택을 소유하였다고 하였으나 건물분과세자료에는 누락되어 통합된 자료를 구성할 수가 없었다.

위의 통합과정에서 일 대 일로 통합된 경우는 동일인으로 간주하였다. 가계조사자료에 모자료가 중복되어 통합된 경우에는 가장 근사(近似)한 가구를 찾기 위해 주택면적, 재산세 및 종토세 자료를 활용하였다. 우선 주택면적과 재산세 혹은 종토세의 가격이 유

사한 가구가 동일한 가구이면 그 가구를 가계조사에 통합하였다. 그 외에 주택면적과 재산세 및 종토세 자료가 유사한 가구가 다를 경우에는 여러 가지 과정을 거쳐 공통된 내용이 많은 가구를 통합에 이용하도록 고려하였다(자세한 내용은 부록Ⅱ 참조). 위와 같은 절차를 거쳐 통합된 다매칭 자료의 기준은 다음과 같이 분류할 수 있다. 단 여러 기준으로 중복 통합된 경우에는 주택면적 근접치, 중간값, 평균값, 재산세 및 종합토지세 순으로 통합의 기준을 산정하였다⁷⁾.

<표 II-6> 가계조사자료와 건물과세자료 다매칭 통합

기 준	통합도수	백분율
주택면적 근접치	4,580	94.0
주택면적 중간값	174	3.57
주택면적 평균값	23	0.47
재산세 및 종토세	94	1.93
총 계	14,871	100.0

통합된 자료의 경우, 주택의 가치와 재산세 및 종토세에 대한 정보가 과세자료의 내용으로 대체되게 된다. 우선 국세청 기준시가 존재하는 경우에는 국세청 기준시가를 주택시가에 대한 대리변수로 사용한다. 그러나 국세청 기준시가자료가 상당수 누락된 연립주택, 다세대, 단독, 다가구에 대해서는 시가에 근접한 가격을 구하는 방법으로 건물분 과표(주택과표+일반과표⁸⁾)와 부속토지의

7) 예를 들어 어떤 가구가 주택면적 근접치와 재산세 및 종토세액이 모두 동일하다면 주택면적 근접치를 이용하여 통합된 것으로 <표 II-6>에 나타난다.

8) 건물분 과세자료에서 주택과표는 아파트, 연립, 다세대, 사원아파트, 다가구

공시지가에 근거한 필지별 지가를 합산하는 것이 거의 유일한 방법인데 합산가격은 일반적으로 국세청 기준시가보다 상당히 낮아 주택가치를 과소평가하는 문제를 발생시킨다.

가계자료상의 주택자산관련 정보는 자가에 거주하고 있는 가구에 한해 현재 거주하고 있는 주택가격에 대한 정보에 국한된다. 그러나 주택과 그 부속토지 자료를 통합하면서 비록 과세자료상의 과표나 국세청 기준시가가 주택의 시장가격을 완벽히 대리할 수는 없지만 가구원 모두가 소유하고 있는 주택에 대한 정보와 가구소유 전 주택자산의 가액을 구할 수 있어 2주택 보유 이상의 가구를 파악하게 된다는 점이 자료통합으로부터 얻게 되는 중요한 진전이다.

주택과 그 부속토지 자료를 통합한 후 토지관련 과세자료 중 나대지에 대한 통합을 시도하였다. 나대지에 대한 통합은 주택을 소유한 경우와 그렇지 않은 경우에 대해 구별되어 통합된다. 우선 주택을 소유한 경우에는 이미 가계조사자료에 통합된 건물과세 자료의 가구주 정보를 이용하여 동일한 가구주를 골라 통합한다. 이는 이미 가구주 정보가 통합된 자료에 존재하기 때문에 쉽게 나대지의 소유 가구주를 찾을 수 있다.

반면 주택을 소유하지 않은 경우에는 도시기계자료상의 가구주 정보에 나대지의 인적 정보와 지역정보를 통합하는 수밖에 없어 실제로 나대지를 소유하고는 있으나 가구주가 아닌 배우자와 유사한 정보를 지닌 가계자료상의 가구에 통합될 가능성이 있다. 따라서 주택을 소유한 가구의 경우 나대지 자료의 통합은 건물과세자

주택의 전용면적에 대한 과표의 합이며, 단독주택의 경우에는 전용면적과 공용면적의 전체 합을 의미한다. 일반과표는 아파트, 연립, 다세대, 사원아파트, 다가구주택의 공용면적에 대한 과표의 합이며, 모든 주택 이외의 건물에 대한 과표의 합을 의미한다. 따라서 단독의 경우, 주택과표를 이용하고, 기타 주택은 주택과표와 일반과표의 합을 이용한다.

료와 주택부속토지자료상의 소유자와 세대주 정보를 이용하여 정확하게 통합할 수 있으나 주택을 소유하지 않은 가구의 경우에는 정확한 통합을 위해 이용가능한 정보가 없어서 통합의 완전성에 의문을 제기할 수 있다.

주택의 물건지 주소와 나대지의 물건지 주소가 상당 경우 다를 수 있기 때문에 지역정보를 무시하고 나대지의 소유주 정보를 주택소유주 정보에 통합하였다. 그 결과 가계조사자료상 주택을 소유한 4,875가구 중 108가구가 나대지를 보유하고 있는 것으로 나타났다. 반면 주택을 소유하지 않은 2,948가구 중 615건이 결합되었다. 지역코드를 무시하고 결합하면 이보다 더 많은 가구가 나대지를 소유하고 있는 것으로 나타나게 된다.

우리나라 종합토지세 개인납세자 수가 2003년 기준으로 1,228만 4,261명이고 이 중 나대지 소유자가 29만 3,051명임을 고려한다면 가계조사자료상 주택을 소유하고 있지 않은 가구가 나대지를 소유하고 있는 비율이 너무 높아 자료의 정확성에 의문이 제기된다. 위와 같은 문제는 가구소유의 주택과는 달리 가구의 실제 거주지

<표 II-7> 가계조사자료상의 주택보유가구와 나대지 통합

(단위: 가구, %)

나대지 수	가구 수	비율(나대지 보유 가구 수)	비율(전체 주택보유 가구 수=4,871)
1	78	72.2	1.6
2	21	19.4	0.43
3	4	3.7	0.08
4	2	1.9	0.04
5	2	1.9	0.04
10	1	0.9	0.02
총계	108	100.0	1.823

와 나대지의 소재지 지역이 상당히 달라 동일인이 아닌 자료가 통합되었을 가능성이 있고, 동시에 가계조사자료의 무주택 소유자 표본이 전국을 대표할 수 있는지에 대해 문제 제기를 할 수 있다. 따라서 무주택 소유자의 나대지 소유에 대한 자료는 부정확성으로 인해 이용하기 어렵다.

가계조사자료와 부동산 통합과세자료의 통합결과를 주택유형별로 살펴보면 다음과 같다. 전체 표본 중 주택소유자에서 과세자료와 통합이 이루어지지 않은 134가구를 제외한 4,871가구에 대해 과세자료가 통합되었으며 이 중 자가에 사는 가구가 4,473가구로 전체의 92%를 차지한다. 자가에 거주하지 않고 주택을 소유하고 있는 가구의 주택자산 및 부동산세에 대한 과세자료 통합시에는 종합토지세 및 재산세 항목을 이용하여 통합을 시도하였다.

<표 II-8> 주택유형별 통합건수

(단위: 건)

	전체	단독	아파트	다세대/ 연립	기타
전체 표본 수	7,953	3,134	3,685	1,011	123
주택소유자 수	5,005	1,568	2,627	745	65
· 통합자료	4,871	1,510	2,566	730	65
-자 가	4,473	1,364	2,353	699	57
-비자가	398	146	213	31	8
· 비통합	134	58	61	15	
-자 가	119	54	51	14	
-비자가	15	4	10	1	
주택비소유자 수	2,948	1,566	1,058	266	58

Ⅲ. 자료의 특성 비교분석

1. 가계조사자료

가계조사자료상의 가구의 근로소득 및 비근로소득과 월세평가액 자료에 기초하여 가구의 소득 대비 주택가격 수준을 비교할 수 있다.

가계조사자료의 자가에 거주하는 가구의 월세평가액으로부터 주택가격을 환산하기 위해서는 국민은행연구소에서 제공하는 주택가격지수 시계열자료상의 월세이율과 주택 전세/매매가격 비율이 필요하다. 우선 월세이율⁹⁾ 정보로부터 가구의 전세보증금을 계산하고 이에 전세/매매가격 비율의 역수를 곱하여 주택가격을 산출한다.

$$\text{주택가격} = \frac{\text{월세 평가액}}{\text{월세이율}} \times 100 \times \frac{\text{매매가격}}{\text{전세가격}}$$

위의 산식에 의해 산출된 주택가격과 2003년 가계조사자료상의 월세평가액을 가계조사자료의 소득에 대비하여 각 비율을 살펴보면 <표 Ⅲ-1>과 같다.

<표 Ⅲ-1>의 자료는 2003년 신규주택의 주택가격이 가구소득의 10.1배 정도 된다는 보도내용¹⁰⁾이나 서울의 가구소득 대비 평균주택가격은 11배¹¹⁾ 정도가 된다는 연구에 비해 상당히 낮은 값을 보

9) 월세이율= [월세액/(전세보증금-월세보증금)]×100. 단 월세보증금은 지역별로 매우 큰 격차를 보이고 있어 월세보증금은 무시하고 전세액을 계산하였다. 이는 주택가격을 과소평가할 가능성이 있음을 시사한다.

10) 이는 증권거래소의 서영훈씨가 경실련 홈페이지에 올린 내용으로 가구소득 대비 신규주택의 주택가격이 영국은 7.5배, 일본 7.3배, 미국 5.5배와 비교하여 높다는 주장이다.

이고 있다. 2003년 가계조사자료상의 소득 및 주택가격과 관련한 지니계수는 <표 III-2>와 같다.

<표 III-1> 소득 대비 주택가격과 월세평가액(2003)

	비 율
주택가격합/시장소득합	2.12
주택가격합/총소득합	1.99
월세평가액합/시장소득합	0.014

주: 2003 전국가계조사자료의 응답소득과 월세평가액, 월세평가액으로부터 환산한 주택가격을 이용. 시장소득은 근로소득, 사업소득, 재산소득을 의미하며 총소득은 시장소득+이전소득

<표 III-2> 소득 및 주택자산 지니계수

항 목	지니계수
총 소 득	0.3184
시 장 소 득	0.3666
주 택 가 격	0.5945
월세평가액	0.5686

위의 표로부터 저량인 주택소유 자산에 대한 지니계수가 소득 지니계수보다 훨씬 높음을 확인할 수 있다. 월세 평가액은 주택자산 소유로부터의 귀속임대소득(flow)으로 해석할 수 있으므로 유량 대 유량의 개념으로 소득 지니계수와 비교할 수 있는데 월세 평가액 지니계수는 소득 지니계수보다는 높고 주택가격 지니계수보다는 약간 낮은 것으로 나타났다. 따라서 유량으로 환산한 주택

11) 김정훈 KDI 정책대학원 교수 세미나 자료, 『중앙일보』 2005년 6월 9일자에서 발췌.

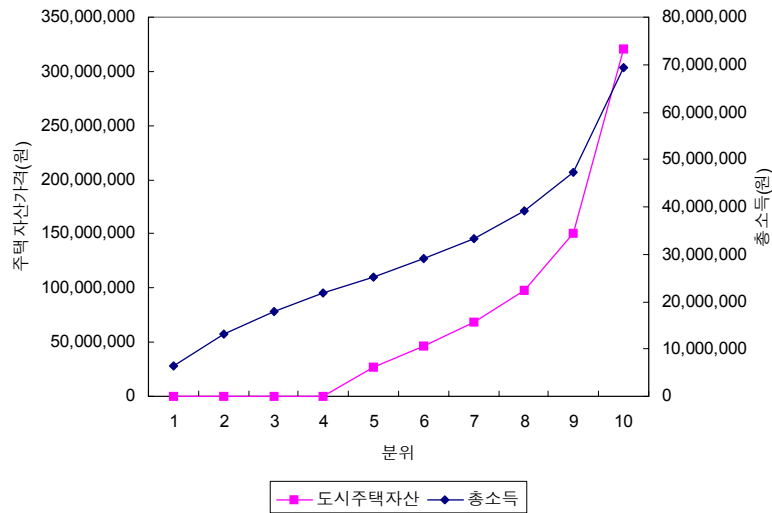
자산 소유로부터의 소득이 근로 및 자영업자의 소득집중도보다 높은 것으로 나타난다. 이는 주택을 소유하지 않은 가구의 경우, 귀속임대소득이 0이므로 대부분의 가구가 근로 및 사업소득이 있는 것을 고려할 때 당연한 결과라고 할 수 있다¹²⁾.

2003년의 주택자산과 소득분포를 비교해보면 [그림 III-1]로부터 주택자산가격의 분포보다 소득분포의 집중도가 더 작음을 확인할 수 있고 특히 주택자산의 10분위 중 3분위까지는 주택자산을 소유하지 않고 있으며, 4분위의 경우도 평균값이 33만원 정도로 거의 대부분이 주택을 소유하지 않고 있다.

그러나 가계조사자료상의 주택자산 가격은 월세평가액으로부터 환산한 것이어서 실제 주택가격과의 차이가 크고, 가구가 보고한 월세평가액 역시 신뢰성이 떨어져 가계조사상에 보고된 월세평가액으로 환산된 주택가격에 기초한 연구는 설득력을 얻기 어렵다. 이는 [그림 III-1]의 주택가격의 분위별 분포에서 가장 고가의 주택자산을 보유하고 있는 10분위의 평균 주택자산가치가 7,500만원 수준에 이르는 것으로도 확인할 수 있다. 참고로 과세자료를 가계조사자료에 통합한 후 주택가격을 기준으로 10분위에 해당하는 가구들의 평균 주택가격은 4억 3,700만원이며 약 29%의 가구가 복수의 주택을 소유하고 있는 것으로 나타나 1가구 1주택의 주택가격(월세평가액으로부터 환산)에 기초한 가계조사상의 주택자산 가격은 상당히 과소보고될 수밖에 없다.

12) 자가가 아닌 전세에 살고 있는 가구도 월세평가액을 보고하고는 있으나 이는 귀속임대소득은 아니므로 본 연구에서 전세에 살고 있는 가구의 전세로부터의 유량소득은 환산하지 않았다.

[그림 III-1] 10분위의 분위별 평균소득과 평균 주택자산가격 분포(2003 가계조사자료)



2. 부동산 과세자료

가. 주택소유 과세자료 : 건물과 부속토지 통합

2003년 건물분 과세자료와 토지분 과세자료로부터 상당부분 통합이 이루어지지 않는 오류자료를 제거하고 두 자료의 통합이 이루어진 결과를 보면 다음과 같다. 우선 일차적으로 건물분 자료에서 세대주와 소유자가 같은 경우를 추출하여 자료의 통합을 시도하였다. 이로 인해 가구원 중 세대주가 아닌 가구원이 소유한 주택자산이 가구의 주택자산 내에 포함되지 않는 문제가 발생한다. 따라서 이차적으로 가구주가 아닌 가구원이 소유한 주택보유 현황도 자료에 포함하였다.

종합토지세 과세자료는 종합합산자료 중 기준면적 이내 토지와 분리과세 중 기준면적 초과 주거용 토지를 이용하여 건물분 과세 자료와의 통합을 시도하였다. 통합결과 주택소유자와 세대주가 일치하는 자료에서는 건물분과 토지분 자료가 주소지와 소유자의 인적 사항에 따라 정확하게 통합된 것은 851만 4,463건으로 나타났다. 건물분 과세자료와 토지분 과세자료가 분리과세되었던 2003년에는 주소지를 확인한 결과 건물분 과세자료는 존재하나, 부속토지에 대해 과세가 되지 않았던 경우도 있고, 반대의 경우도 많아 다소 과세자료상의 오류가 있는 것으로 보인다. 세대주가 아닌 가구원이 소유한 주택을 토지자료와 통합한 결과 총 368만 1,594건 중 257만 925건이 통합되었다. 가구별로 보유한 주택건수를 살펴보면 다음과 같다.

<표 III-3> 부동산 보유과세 통합자료

(단위 : 건)

주택 유형	주택자료 (개인)	세대주= 소유자 ①	세대주≠ 소유자 ②	종토세 ③	주택+토지 (①+③)	주택+토지 (②+③)
아파트	5,463,699	4,003,413	1,921,965	12,423,675	3,514,777	1,456,368
연립/ 다세대	1,500,369	1,038,689			590,390	
단독	2,637,161	2,016,355	1,759,629	8,331,513	1,439,816	1,114,507
다가구	3,087,303	2,319,244			2,029,527	
농어촌 기타	2,299,836	1,929,052			939,953	
총계	14,988,368	11,306,753	3,681,594	12,423,675	8,514,463	2,570,925

주: ①은 주택자료 중 소유자와 세대주가 같은 자료

②는 주택자료 중 소유자와 세대주가 일치하지 않는 자료

③은 종합토지세의 종합합산 대상자료 중 기준면적 이내와 분리과세 중 기준초과 주거용 토지를 이용

<표 Ⅲ-4> 가구별 주택보유 수

(단위 : 가구, %)

주택수	가구 수	비 율
전 체	6,838,273	100.0
1주택	4,845,840	70.9
2주택	1,136,257	16.6
3주택	464,442	6.8
4주택	187,006	2.7
5주택 이상	204,728	3.0
2주택 이상	1,992,433	29.1

주: 재산세의 주택분 과세자료와 종합토지세의 주택부속토지의 합산결과임.
통합에 실패한 가구는 탈락시킴.

<표 Ⅲ-4>에 따르면 2주택 이상을 소유한 가구는 전체 주택소유자 중 29.1%(가구주가 소유한 주택만을 대상으로 할 경우 24.8%)를 점하는 것으로 나타나고 있다. 이를 주택유형별로 나누어 주택유형별·보유 채수별로 분류하면 <표 Ⅲ-5>와 같다.

주택유형별로 주택보유 채수를 구할 때는 서로 다른 주택유형을 함께 소유한 가구주는 중복으로 계산되므로 전체 가구 수는 <표 Ⅲ-4>의 683만 8,237가구보다 많은 739만 6,288가구가 된다. 유형별로 살펴볼 때 우선 아파트, 다세대, 연립과 같은 공동주택은 1가구 1주택이 90% 이상인 반면, 단독은 56.9%가 1가구 1주택을 소유한 것으로 나타났으며, 다가구의 경우에는 단지 10.2%만이 1가구 1주택 소유로 나타났다.

물론 다가구의 경우, 다주택 소유자가 다른 주택유형에 비해 많기는 하지만 주소지에 대한 정보가 명확하지 않은 문제로 인해 동

<표 III-5> 주택유형별 주택보유 건수

(단위 : 가구, %)

주택 수	가구수	구성비	누적 가구수	누적 구성비
전체	7,396,288			
단독				
1	617,048	56.9	617,048	56.9
2	319,820	29.5	936,868	86.5
3	98,605	9.1	1,035,473	95.6
4	33,047	3.0	1,068,520	98.6
5 이상	15,099	1.4	1,083,619	100.0
다가구				
1	75,777	10.2	75,777	10.2
2	222,867	29.9	298,644	40.1
3	234,185	31.4	532,829	71.5
4	87,442	11.7	620,271	83.3
5 이상	124,432	16.7	744,703	100.0
아파트				
1	3,689,918	90.0	3,689,918	90.0
2	358,551	8.7	4,048,469	98.8
3	37,193	0.9	4,085,662	99.7
4	7,539	0.2	4,093,201	99.9
5 이상	5,459	0.1	4,098,660	100.0
다세대				
1	186,312	95.8	186,312	95.8
2	6,747	3.5	193,059	99.3
3	709	0.4	193,768	99.7
4	245	0.1	194,013	99.8
5 이상	398	0.2	194,411	100.0
연립				
1	496,494	93.6	496,494	93.6
2	22,653	4.3	519,147	97.8
3	3,149	0.6	522,296	98.4
4	1,860	0.4	524,156	98.8
5 이상	6,535	1.2	530,691	100.0
농어가				
1	499,958	67.2	499,958	67.2
2	203,887	27.4	703,845	94.6
3	32,988	4.4	736,833	99.0
4	5,819	0.8	742,652	99.8
5 이상	1,552	0.2	744,204	100.0

주 : 주택유형별 보유채수는 가구가 서로 다른 유형의 가구를 보유했을 경우 중복을 허용.

일 주소지에 여러 다가구주택이 위치한 것으로 나타나 복수주택 소유자가 과다추정될 수 있는 문제를 가지고 있다. 또한 주택을 소유하였지만 과세자료상 건물과 부속토지 과세자료가 통합되지 않은 오류로 인해 주택을 소유하였으나 주택소유가구로 계산되지 않은 가구도 있을 수 있어 통합이 가능한 자료만을 대상으로 할 경우 주택보유 가구 수를 과소추정할 가능성은 존재한다.

가구주의 연령대별 주택소유 가구 수를 분석해 보면 <표 III-6>과 같다. 주택소유 가구 수는 가구주의 연령이 40대인 경우에 가장 많고 주택을 소유한 가구의 비율을 연령별로 나누어 살펴보면 60대 초반의 경우에 높게 나타나 60~64세의 가구주들은 약 64%가 자신의 주택을 소유하고 있는 것으로 나타났다.

연령대별로 소유한 주택의 평균가격을 비교하기 위해 국세청 기준시가가 있는 자료는 국세청 기준시가를 주택자산가격으로 이용하였고, 국세청 기준시가가 없는 가구에 대해서는 건물분 주택과 표, 일반과표, 그리고 토지분 공시지가를 이용하여 필지별 지가액을 구하여 이들을 합산하여 주택자산가액으로 이용하였다. 2003년 종합토지세의 산출은 2002년 공시지가의 적용을 받기 때문에 토지분 공시지가는 2003년 지가에 근거하여 산출된 것이 아니다. 이에 따라 2003년 가계자료와 통합할 때 문제가 될 수 있어 2003년 공시지가를 적용하여 필지별 지가도 동시에 산출해보았다.

위와 같은 계산을 통해 도출된 가구주 연령대별 평균 주택자산 가치를 보면 우선 50대 후반의 경우가 가장 높은 가격의 주택을 보유하거나 복수의 주택을 보유하고 있는 것으로 나타났고 주택보유자산은 연령이 높아지면서 점점 커지다가 50대 후반을 정점으로 하여 감소하는 것으로 나타났다. 그러나 보유한 주택자산의 가치는 가구주 연령이 30~40대인 경우보다 60~80대인 경우가 더 높아 노령의 가구주가 젊은 가구주에 비해 고가의 주택을 보유하고

있음을 확인할 수 있다. 또한 건물과표와 필지별 지가를 이용한 경우의 주택자산의 평균값이 국세청 기준시가가 있는 자료와 없는 자료를 합산하여 계산한 경우보다 연령대별로 20~45% 정도 작은 값을 나타내고 있다. 2002년 공시지가를 이용한 경우와 대비할 때 2003년 공시지가를 적용한 경우의 주택가격상승률은 10% 미만으로 나타나고 있다.

<표 III-6> 가구주 연령대별 주택소유 가구 수

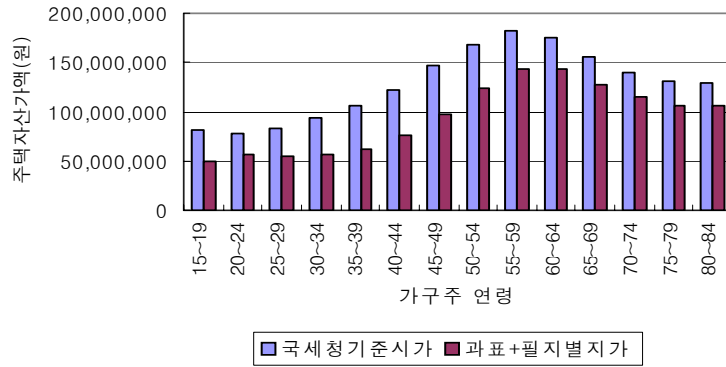
(단위 : 가구, %)

가구주 연령	전체 가구수 (A)	주택소유 가구수 (B)	무주택 가구수(A-B)	주택 소유가구 비율(B/A)
계	15,242,277	6,838,273	8,404,004	44.9
15 ~ 19세	71,894	606	71,288	0.8
20 ~ 24세	349,477	14,526	334,951	4.2
25 ~ 29세	942,960	115,740	827,220	12.3
30 ~ 34세	1,775,614	503,057	1,272,557	28.3
35 ~ 39세	2,079,957	839,135	1,240,822	40.3
40 ~ 44세	2,207,843	1,104,075	1,103,768	50.0
45 ~ 49세	1,960,112	1,051,093	909,019	53.6
50 ~ 54세	1,521,526	816,217	705,309	53.6
55 ~ 59세	1,257,670	715,314	542,356	56.9
60 ~ 64세	1,070,505	682,943	387,562	63.8
65 ~ 69세	894,281	496,200	398,081	55.5
70 ~ 74세	613,599	285,781	327,818	46.6
75 ~ 79세	347,278	146,221	201,057	42.1
80 ~ 84세	149,561	67,365	82,196	45.0

주: 1. 전체 가구 수는 통계청 가구 수 추계에 근거하여 계산.

2. 과세자료 중 건물과 토지가 통합되지 않은 자료는 누락되어 주택소유가구 수가 실제보다 과소추정된 경향이 있음.

[그림 Ⅲ-2] 가구주 연령별 보유 주택자산가액



위의 [그림 Ⅲ-2]는 주택을 2채 이상 보유한 가구의 경우에는 합산된 주택자산가액을 나타내므로 높은 주택자산을 가진 가구가 1채의 고가의 주택을 보유한 것인지, 여러 채의 주택을 소유한 것인지 확인할 수 없다. 이를 위해 가구주 연령별 가구당 주택보유 채수를 살펴보면 다음과 같다.

<표 Ⅲ-7> 가구주 연령대별 가구당 보유 주택 수

(단위 : 채, %)

주택채수 가구주 연령	1	2	3	4	5 이상	총계
15~19세	418	119	38	17	14	606
연령내 비율	68.98	19.64	6.27	2.81	2.31	
각 채수별 비율	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	
20~24세	12,102	1,456	501	226	241	14,526
연령내 비율	83.31	10.02	3.45	1.56	1.66	
각 채수별 비율	0.25	0.13	0.11	0.12	0.12	

<표 III-7>의 계속

주택채수 가구주 연령	1	2	3	4	5 이상	총계
25~29세	98,659	11,173	3244	1,239	1,425	115,740
연령내 비율	85.24	9.65	2.8	1.07	1.23	
각 채수별 비율	2.04	0.98	0.7	0.66	0.7	
30~34세	426,633	52,362	13,384	5,117	5,561	503,057
연령내 비율	84.81	10.41	2.66	1.02	1.11	
각 채수별 비율	8.8	4.61	2.88	2.74	2.72	
35~39세	696,866	94,686	26,251	10,503	10,829	839,135
연령내 비율	83.05	11.28	3.13	1.25	1.29	
각 채수별 비율	14.38	8.33	5.65	5.62	5.29	
40~44세	872,013	144,379	47,941	19,138	20,604	1,104,075
연령내 비율	78.98	13.08	4.34	1.73	1.87	
각 채수별 비율	18	12.71	10.32	10.23	10.06	
45~49세	765,615	163,795	65,019	26,751	29,913	1,051,093
연령내 비율	72.84	15.58	6.19	2.55	2.85	
각 채수별 비율	15.8	14.42	14	14.3	14.61	
50~54세	536,129	149,688	68,626	28,795	32,979	816,217
연령내 비율	65.68	18.34	8.41	3.53	4.04	
각 채수별 비율	11.06	13.17	14.78	15.4	16.11	
55~59세	435,749	143,747	70,784	30,108	34,926	715,314
연령내 비율	60.92	20.1	9.9	4.21	4.88	
각 채수별 비율	8.99	12.65	15.24	16.1	17.06	
60~64세	402,341	145,819	72,345	29,603	32,835	682,943
연령내 비율	58.91	21.35	10.59	4.33	4.81	
각 채수별 비율	8.3	12.83	15.58	15.83	16.04	
65~69세	294,670	111,505	50,571	19,362	20,092	496,200
연령내 비율	59.39	22.47	10.19	3.9	4.05	
각 채수별 비율	6.08	9.81	10.89	10.35	9.81	

<표 Ⅲ-7>의 계속

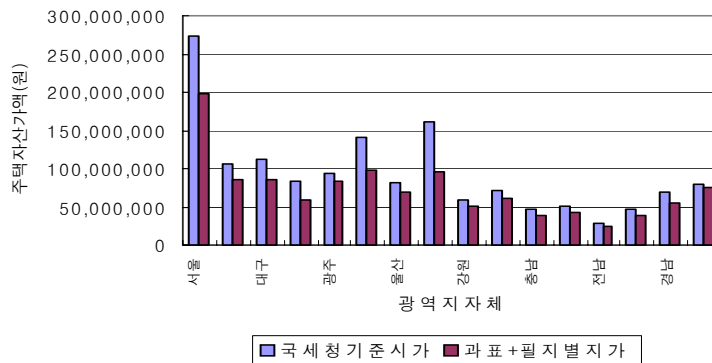
주택채수 가구주 연령	1	2	3	4	5 이상	총계
70~74세	173,416	66,364	26,985	9,697	9,319	285,781
연령내 비율	60.68	23.22	9.44	3.39	3.26	
각 채수별 비율	3.58	5.84	5.81	5.19	4.55	
75~79세	89,584	34,979	13,040	4,505	4,113	146,221
연령내 비율	61.27	23.92	8.92	3.08	2.81	
각 채수별 비율	1.85	3.08	2.81	2.41	2.01	
80~84세	41,645	16,185	5,713	1,945	1,877	67,365
연령내 비율	61.82	24.03	8.48	2.89	2.79	
각 채수별 비율	0.86	1.42	1.23	1.04	0.92	
총 가구수	4,845,840	1,136,257	464,442	187,006	204,728	6,838,273
비중	70.86	16.62	6.79	2.73	2.99	100

<표 Ⅲ-7>에 따르면 60대의 경우 다주택 소유가구가 다른 연령대에 비해 높게 나타나고 있다. 그런데 [그림 Ⅲ-2]에 따르면 55~59세의 연령군에서 주택자산가액이 가장 높게 나타나고 있어 가구주 연령이 50대 후반인 가구들이 고가의 주택을 보유하고 있으며, 가구당 가장 많은 주택을 보유하는 연령대는 60~64세임을 확인할 수 있다.

[그림 Ⅲ-3]은 지역별 주택자산가액의 분포를 나타내고 있다. 주택자산 가격은 서울지역이 다른 광역지자체에 비해 월등히 높아 2억 7천만원을 넘고 있으며, 그 다음은 경기도, 대전, 대구 순이다. 주택건물의 과표와 부속토지의 필지별 지가를 합산한 값을 주택가격의 대리변수로 이용할 때에도 서울의 주택가격이 가장 높은 것으로 나타나고 그 다음으로 대전, 경기, 부산, 대구 등이 거의 유사한 수준으로 나타나고 있으며 지역별로 국세청 기준시가가 포함된 자료와 그렇지 않은 자료상의 주택가격의 차이는 상당히 다르게

나타난다. 광역시의 경우에는 두 자료의 가격차이가 매우 크게 나타나며, 나머지 도 단위의 광역자치단체의 경우에는 그 차이가 크지 않은 것으로 보인다. 이는 국세청 기준시가 자료가 존재하는 공동주택이 광역시에 많이 분포하기 때문인 것으로 보인다. 참고로 □□국세통계연보□□에 따르면 2004년을 기준으로 할 경우, 공동주택 기준시가가 고시된 전체 세대는 542만 5,609세대이며, 이 중 서울이 105만 7,219세대, 경기도가 139만 1,093세대를 차지하는 것으로 나타났다.

[그림 III-3] 지역별 주택자산가격



나. 주택자산의 소유분포 : 가구기준

과세자료상에 나타난 주택자산 소유의 불평등도를 살펴보기 위해 지니계수를 추정하였다. 우선 과세자료상에 있는 자료는 모두 주택을 소유한 가구에 한정되어 있으므로 주택을 소유한 가구 간의 주택자산 가치의 불평등도를 측정하고, 나아가 통계청의 전국 가구 수 추계에 기초하여 무주택가구를 포함한 우리나라 전체 가구 기준의 주택자산 소유 불평등도 역시 지니계수를 통해 추정하

였다.

물론 과세자료의 불완전성으로 인해 건물과 부속분 토지가 통합되지 못한 자료를 탈락시켰으므로 지니계수의 값은 다소 과다추정될 가능성이 있다. 지역별로 추정한 지니계수는 <표 Ⅲ-8>과 같다.

우선 주택소유자만을 대상으로 한 지니계수 추정치를 살펴보면 서울을 제외한 대도시의 경우에는 낮게 나타났고, 전남, 충남, 전북, 충북 등의 순으로 높게 나타나고 있어 대도시보다는 중소도시나 농촌지역에서 불평등도가 심한 것으로 나타났다. 무주택자를 포함한 지니계수 역시 중소도시나 농촌지역에서 높게 나타나고 있어 서울을 제외한다면 도별 지니계수가 높은 것으로 나타나고 있다.

또한 국세청 기준시가를 일부 이용하여 지니계수를 추정한 결과가 건물과표와 필지별 지가를 합산하여 주택가격을 측정한 경우보다 지니계수가 더 낮은 것으로 나타났다. 따라서 국세청 기준시가로 모두 통일하여 일관된 기준에 따라 주택가격의 불평등도를 추정하게 되면 지니계수는 낮아질 것으로 보인다. 참고로 대부분 국세청 기준시가 정보를 포함하고 있는 공동주택 과세자료만을 대상으로 지니계수를 추정하게 되면 전국의 지니계수는 0.672가 되어 전체 주택유형을 고려한 경우의 0.823보다 낮게 나타난다.

주택유형 중 특히 다가구의 다주택 보유가구 수가 많은 점을 감안하여 단독 및 다가구주택과 아파트, 다세대, 연립의 공동주택으로 나누어 지역별, 연령별 주택가격이나 주택보유 가구 수 등을 분석하게 되면 다가구나 단독의 과세자료 통합상에서 발생하는 문제점을 분리해 낼 수 있는 장점을 갖게 된다. 우선 국세청 기준시가 정보가 대부분 존재하고 과세자료가 잘 정비되어 있는 공동주택의 주택소유 분포와 주택가격에 대해 분석하는 것이 필요하다.

<표 III-8> 지역별 주택자산 지니계수

	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산				2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청기준 시가 이용 (없으면'주택과표 +필지별 지가')		주택과표 +필지별 지가		국세청기준 시가 이용 (없으면'주택과표 +필지별 지가')		주택과표 +필지별 지가	
	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액
주택소유 +무주택	0.819	0.807	0.831	0.824	0.823	0.812	0.838	0.830
서울	0.792	0.792	0.808	0.808	0.797	0.797	0.814	0.814
부산	0.769	0.769	0.792	0.792	0.770	0.770	0.792	0.792
대구	0.724	0.724	0.762	0.762	0.724	0.724	0.762	0.762
인천	0.690	0.690	0.701	0.701	0.692	0.692	0.702	0.702
광주	0.747	0.747	0.777	0.777	0.748	0.748	0.777	0.777
대전	0.742	0.742	0.795	0.795	0.745	0.745	0.798	0.798
울산	0.764	0.764	0.799	0.799	0.765	0.765	0.800	0.800
경기	0.754	0.754	0.790	0.790	0.759	0.759	0.795	0.795
강원	0.836	0.836	0.851	0.851	0.837	0.837	0.851	0.851
충북	0.832	0.832	0.850	0.850	0.832	0.832	0.850	0.850
충남	0.852	0.852	0.857	0.857	0.854	0.854	0.859	0.859
전북	0.811	0.811	0.826	0.826	0.811	0.811	0.826	0.826
전남	0.843	0.843	0.845	0.845	0.842	0.842	0.845	0.845
경북	0.803	0.803	0.818	0.818	0.804	0.804	0.818	0.818
경남	0.784	0.784	0.812	0.812	0.786	0.786	0.813	0.813
주택소유	0.595	0.571	0.623	0.608	0.607	0.581	0.639	0.620
서울	0.551	0.551	0.585	0.585	0.561	0.561	0.597	0.597
부산	0.467	0.467	0.519	0.519	0.469	0.469	0.520	0.520
대구	0.451	0.451	0.528	0.528	0.453	0.453	0.527	0.527
인천	0.509	0.509	0.526	0.526	0.511	0.511	0.527	0.527
광주	0.511	0.511	0.569	0.569	0.512	0.512	0.568	0.568
대전	0.533	0.533	0.630	0.630	0.538	0.538	0.634	0.634
울산	0.525	0.525	0.595	0.595	0.528	0.528	0.598	0.598
경기	0.492	0.492	0.567	0.567	0.503	0.503	0.577	0.577
강원	0.571	0.571	0.610	0.610	0.572	0.572	0.610	0.610
충북	0.594	0.594	0.637	0.637	0.596	0.596	0.639	0.639
충남	0.600	0.600	0.615	0.615	0.605	0.605	0.621	0.621
전북	0.589	0.589	0.622	0.622	0.589	0.589	0.622	0.622
전남	0.606	0.606	0.612	0.612	0.605	0.605	0.612	0.612
경북	0.559	0.559	0.591	0.591	0.559	0.559	0.590	0.590
경남	0.568	0.568	0.624	0.624	0.572	0.572	0.627	0.627

1) 공동주택

우리나라 가구 중 아파트, 다세대, 연립에 거주하고 있는 가구 수는 통계청의 거주종류별 가구 수 자료와 과세자료상의 주택유형별 소유 건수를 근거로 산정하였다. 가구주 연령별로 공동주택 소유 가구 수와 소유비율을 보면 <표 Ⅲ-9>와 같다. 공동주택 소유 가구 비율은 67.7%이며, 40대가 가장 높은 소유비율을 나타내고 있다.

<표 Ⅲ-9> 가구주 연령대별 공동주택소유 가구 수

(단위 : 가구, %)

	공동주택 거주 가구수 (A)	공동주택 소유 가구수 (B)	공동주택 무주택 가구수 (A-B)	공동주택 소유가구 비율(B/A)
계	7,011,447	4,743,640	2,267,807	67.7
15 ~ 19세	33,071	384	32,687	1.2
20 ~ 24세	160,759	11,782	148,977	7.3
25 ~ 29세	433,762	100,816	332,946	23.2
30 ~ 34세	816,782	453,836	362,946	55.6
35 ~ 39세	956,780	749,302	207,478	78.3
40 ~ 44세	1,015,608	933,323	82,285	91.9
45 ~ 49세	901,652	801,676	99,976	88.9
50 ~ 54세	699,902	536,317	163,585	76.6
55 ~ 59세	578,528	409,319	169,209	70.8
60 ~ 64세	492,432	332,855	159,577	67.6
65 ~ 69세	411,369	216,393	194,976	52.6
70 ~ 74세	282,256	117,325	164,931	41.6
75 ~ 79세	159,748	56,503	103,245	35.4
80 ~ 84세	68,798	23,809	44,989	34.6

주: 공동주택 거주 가구 수는 통계청 가구 수 추계에 근거하여 계산.

<표 III-10> 가구주 연령대별 공동주택가격 분포

(단위 : 원)

가구주 연령	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산				2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청기준 시가 이용 (없으면 '주택과표+ 필지별 지가')		주택과표+ 필지별 지가		국세청기준 시가 이용 (없으면 '주택과표+ 필지별 지가')		주택과표+ 필지별 지가	
	주택가격	월세 평가액	주택가격	월세 평가액	주택가격	월세 평가액	주택가격	월세 평가액
15~19	88,635,317	571,039	36,873,451	245,703	89,674,304	577,185	40,893,034	269,277
20~24	61,805,955	395,117	32,731,945	214,216	63,412,190	404,656	36,549,308	236,742
25~29	67,587,348	432,947	33,164,824	217,038	68,849,400	440,439	36,906,169	239,171
30~34	80,547,155	515,771	35,843,070	235,036	81,577,400	521,872	39,753,873	258,176
35~39	91,563,983	587,722	39,159,645	258,203	92,539,217	593,489	43,398,452	283,272
40~44	103,619,244	660,945	43,851,686	287,533	104,757,504	667,648	48,947,994	317,559
45~49	117,761,211	741,947	49,782,134	322,311	119,275,596	750,814	56,270,767	360,291
50~54	127,750,792	796,790	54,596,734	349,801	129,776,023	808,602	62,378,946	395,162
55~59	131,639,589	813,975	56,725,844	360,078	134,025,272	827,865	65,084,054	408,689
60~64	123,646,509	764,652	54,468,749	345,736	125,974,249	778,202	62,183,615	390,600
65~69	119,554,651	741,449	52,621,448	335,120	121,691,525	753,904	59,903,165	377,506
70~74	118,246,072	733,356	51,531,918	328,650	120,231,993	744,928	58,792,172	370,883
75~79	122,405,405	756,713	52,632,533	334,933	124,432,430	768,518	60,496,689	380,614
80~84	125,597,280	770,493	53,706,751	339,118	127,736,174	782,938	62,050,378	387,538

가구주 연령대별 평균주택가격과 월세평가액을 비교해보면 가구주의 연령이 높은 경우에 주택자산 가격이 큰 것으로 나타나고 있어 연령대가 낮은 경우에 주택보유 비율도 낮지만 보유한 주택자산 가격의 평균도 낮음을 확인할 수 있다.

공동주택 거주가구 간의 주택자산 불평등도를 살펴보면 <표 III

-11>과 같다. 주택소유자만을 대상으로 할 경우, 2002년 공시지가를 적용한 경우의 지니계수는 0.519, 2003년 공시지가를 적용한 경우에는 0.516이다. 시가가 덜 반영된 주택과표와 필지별 지가를 이용한 경우의 지니계수는 다소 작아진다. 이는 전체 주택유형을 고려하여 지니계수를 산정한 <표 III-8>과는 상반되는 결과이다. 단위가 작은 월세평가액을 기준으로 할 경우 지니계수는 각각 0.481, 0.476이다. 추정된 주택 무소유자를 포함하여 측정된 지니계수는 0.672~0.675의 값을 나타내고 있으며 월세평가액의 지니계수는 다소 낮아져 0.646~0.649의 값을 보이고 있다.

<표 III-11> 공동주택 지니계수

	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산				2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청기준 시가 이용 (없으면 '주택과표 +필지별 지가')		주택과표 +필지별 지가		국세청기준 시가 이용 (없으면 '주택과표 +필지별 지가')		주택과표 +필지별 지가	
	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액
공동 주택 (무주택 포함)	0.675	0.649	0.581	0.554	0.672	0.646	0.603	0.572
공동 주택 (주택소 유만)	0.519	0.481	0.381	0.341	0.516	0.476	0.413	0.368

<표 III-12> 국세청 기준시가가 있는 공동주택 개인별·가구별
소유건수 현황

(단위 : 명, 가구, %)

물건 수	개인 수	빈도 수	가구 수	빈도 수
1	3,987,459	95.5	3,589,812	90.7
2	167,074	4.0	320,522	8.1
3	12,498	0.3	33,030	0.83
4	3,149	0.08	7,248	0.18
5개 이상	5,666	0.14	7,473	0.19
총계	4,175,846	100.0	3,958,085	100.0
지니계수 ¹³⁾	0.478	-	0.493	-

자료: 2003년 행정자치부 건물과세자료

참고로 국세청 기준시가가 존재하는 공동주택에 한정해서 구한 가구별 지니계수는 0.493이다. 2003년 과세자료 중 국세청 기준시가가 존재하는 628만 5,941건 중에서 감면대상 주택 등을 제외하고 모두 454만 7,670건을 대상으로 인별 합산과 가구별 합산을 수행한 결과, 국세청 기준시가가 있는 자료의 가구 수는 395만 8,085가구로 <표 III-9>의 474만 3,640가구의 공동주택 소유 가구수보다 적다. 국세청 기준시가가 있는 건물분 자료만으로 산출한 가구의 지니계수는 건물과 토지 통합자료의 지니계수보다 다소 낮게 나타나고 있으나 그 차이는 작은 편이다.

과세자료상의 국세청 기준시가가 있는 자료와 가계조사자료상의 아파트, 다세대, 연립에 거주하는 가구의 지니계수를 비교해 보면 가계조사자료상의 지니계수 값이 작은 것으로 나타나고 있다. 이는 가계조사자료상의 표본을 과세 모자료와 우리나라 전체 가

13) 공동주택 소유자나 소유 가구에 한정하여 계산함.

<표 III-13> 국세청 기준시가와 가계조사자료 지니계수 비교 (2003)

	주택자산가격	월세평가액
국세청 공동주택 시가	0.714	0.687
가계조사자료(공동주택)	0.589	0.534

구 수를 비교할 때 주택무소유 가구나 고가의 주택을 소유한 가구를 가계조사자료에서 과소추출하였고, 가계조사자료상의 주택가격이 부정확하기 때문인 것으로 보인다.

한편 공동주택의 다수를 차지하고 있는 아파트 거주 가구와 아파트 소유 가구를 기준으로 하여 지니계수를 추정한 결과, 주택소유 가구만을 대상으로 할 경우에는 0.487~0.489였고, 서울이 가장 높고, 광주가 가장 낮은 것으로 나타났다. 공동주택을 소유하지 않고 아파트에 거주하는 가구까지 포함한 경우의 주택자산 불평등도는 0.691로 전체 공동주택의 지니계수보다 작은 것으로 보여 아파트에 거주하는 가구 간의 주택자산 불평등도는 다른 주택유형에 비해 작은 것으로 나타났다.

2) 단독 및 다가구 주택

단독 및 다가구의 분포는 공동주택에 비해 과세자료의 정확성이 다소 떨어진다. 특히 다가구의 경우, 동일한 주소지에 있는 물건이 많아 주택을 중복으로 소유한 가구가 많은 것으로 나타나고 있다. 단독 및 다가구를 모두 포함한 주택소유와 단독 및 다가구에 거주하는 무주택 가구 수의 연령별 분포는 다음과 같다.

<표 III-14> 단독 및 다가구 주택소유자 연령별 분포

(단위 : 가구)

가구주 연령	전체 가구 수 (통계청)	A.단독/다가구 거주 가구 수	B.단독/다가구 주택소유 가구 수	단독/다가구 무주택 가구 수(A-B)
계	15,242,277	8,230,830	2,439,384	5,791,446
15 ~ 19세	71,894	38,823	232	38,591
20 ~ 24세	349,477	188,718	2,966	185,752
25 ~ 29세	942,960	509,198	16,845	492,353
30 ~ 34세	1,775,614	958,832	60,189	898,643
35 ~ 39세	2,079,957	1,123,177	115,391	1,007,786
40 ~ 44세	2,207,843	1,192,235	215,374	976,861
45 ~ 49세	1,960,112	1,058,460	305,373	753,087
50 ~ 54세	1,521,526	821,624	332,034	489,590
55 ~ 59세	1,257,670	679,142	355,558	323,584
60 ~ 64세	1,070,505	578,073	396,217	181,856
65 ~ 69세	894,281	482,912	310,934	171,978
70 ~ 74세	613,599	331,343	184,504	146,839
75 ~ 79세	347,278	187,530	97,171	90,359
80 ~ 84세	149,561	80,763	46,596	34,167

주 : 단독/다가구 거주 가구 수는 통계청 가구 수 추계에 근거하여 계산.

<표 III-14>의 단독 및 다가구 소유 가구 수는 과소추정되었을 가능성이 있다. 과세자료 중 건물과 토지가 통합된 자료를 산출할 때 단독 및 다가구의 경우 과세자료의 부정확성으로 인해 통합되지 않은 자료가 공동주택에 비해 많기 때문이다. 따라서 실제로 단독 및 다가구 주택소유 가구 수는 실제 소유 가구 수에 비해 적게 나타났을 가능성이 존재한다. 단독 및 다가구의 경우에는 2003년 과세자료를 기반으로 할 때 국세청 기준시가를 포함하고 있지 않기 때문에 국세청 기준시가와 주택과표와 필지별 지가를 더하여 각각 산정한 주택자산의 가격에 거의 차이가 없다.

<표 III-15> 가구주 연령대별 단독 및 다가구 주택가격 분포
(단위 : 원)

가구주 연령	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청기준시가 이용 (없으면 '주택과표+필지별 지가')		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
15~19	59,585,381	432,152	59,585,381	432,152
20~24	117,655,326	806,219	117,653,522	806,203
25~29	139,356,638	936,557	139,347,388	936,484
30~34	150,098,289	1,015,747	150,087,372	1,015,657
35~39	150,436,526	1,031,148	150,423,450	1,031,050
40~44	158,475,011	1,087,191	158,467,793	1,087,138
45~49	170,192,344	1,159,794	170,189,764	1,159,776
50~54	180,517,819	1,221,817	180,515,543	1,221,800
55~59	189,196,245	1,263,016	189,194,481	1,263,003
60~64	172,822,511	1,146,895	172,821,580	1,146,888
65~69	144,981,700	970,380	144,980,965	970,375
70~74	125,021,632	845,176	125,020,090	845,165
75~79	113,011,203	772,781	113,010,963	772,779
80~84	109,651,704	746,335	109,650,515	746,326

가구주 연령	2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청기준시가 이용 (없으면 '주택과표+필지별 지가')		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
15~19	62,758,937	451,713	62,758,937	451,713
20~24	128,317,387	869,745	128,315,583	869,730
25~29	156,094,407	1,035,331	156,085,356	1,035,259
30~34	167,687,062	1,120,319	167,676,449	1,120,231
35~39	166,942,455	1,130,207	166,929,856	1,130,113
40~44	175,879,345	1,191,887	175,872,482	1,191,836
45~49	189,693,008	1,276,355	189,690,627	1,276,338
50~54	202,198,377	1,350,525	202,196,232	1,350,509
55~59	213,675,365	1,407,127	213,673,760	1,407,115
60~64	195,769,517	1,281,551	195,768,630	1,281,545
65~69	162,989,671	1,076,382	162,988,964	1,076,377
70~74	139,816,162	932,353	139,814,766	932,343
75~79	125,444,163	846,276	125,443,954	846,275
80~84	122,245,716	820,829	122,244,570	820,820

따라서 단독 및 다가구의 주택가격은 공동주택보다 주택자산의 시장가치를 덜 반영하는 문제점을 가지고 있다. 가구주 연령별 주택자산의 크기를 살펴보면 50대 후반, 50대 초반과 60대 초반의 경우가 다른 연령층에 비해 비교적 높은 가격의 주택을 보유하고 있는 것으로 보인다. 반면 공동주택의 경우에는 <표 III-10>에서 확인할 수 있듯이 연령이 높을수록 주택자산 가치가 커지는 경향을 나타내고 있다.

단독 및 다가구 주택의 소유 불평등도를 지니계수로 추정해보면 <표 III-16>과 같다. 단독 및 다가구 주택을 소유한 가구만을 한정하여 지니계수를 추정하면 0.671~0.688의 값을 나타낸다. 이는 공동주택의 0.516~0.519보다 큰 값으로 단독 및 다가구 보유 가구 간의 주택자산 가치의 불평등도가 아파트를 중심으로 한 공동주택의 경우보다 더 큰 것을 확인할 수 있다. 한편 무주택자를 포함하여 단독 및 다가구에 거주하는 전체 가구의 주택자산 소유 불평등도에 대한 지니계수는 0.904~0.908의 값을 보이고 있다. 주택자산

<표 III-16> 단독 및 다가구 주택가격 지니계수

	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산		2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산	
	주택과표+필지별 지가		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
단독/다가구 (무주택 포함)	0.903	0.896	0.908	0.900
단독/다가구 (주택소유 가구대상)	0.671	0.649	0.688	0.663

주: 무주택을 포함한 단독 및 다가구 주택소유자의 지니계수는 과다추정된 경향 있음.

가치로부터 월세이율을 이용하여 환산한 월세평가액의 경우에는 지니계수 값이 약간씩 작게 나타나고 있다.

위의 단독 및 다가구에 대한 지니계수는 다가구가 중복가구 소유자가 많은 관계로 불평등도가 과다추정되었을 가능성이 있다. 따라서 단독 및 다가구 중 중복소유자가 많은 다가구를 제외하고 농어가를 포함하여 단독만을 대상으로 주택자산 소유 분포와 주택 자산 소유 불평등도를 살펴보면 다음과 같다.

<표 III-17> 가구주 연령별 단독주택가격

(단위 : 원)

가구주 연령	2002년 공시지가 적용		2003년 공시지가 적용	
	주택과표+필지별 지가		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
15 ~ 19세	35,811,750	269,390	37,606,378	280,651
20 ~ 24세	55,799,910	404,443	59,974,792	429,675
25 ~ 29세	60,896,236	440,381	65,912,325	470,626
30 ~ 34세	64,972,978	470,774	70,292,961	503,043
35 ~ 39세	67,355,134	488,784	72,908,054	522,544
40 ~ 44세	68,498,414	496,263	74,114,342	530,528
45 ~ 49세	71,791,270	519,840	77,640,595	555,421
50 ~ 54세	74,568,240	543,181	80,501,642	579,202
55 ~ 59세	77,136,160	559,004	83,552,930	597,665
60 ~ 64세	71,300,923	515,674	77,302,962	551,816
65 ~ 69세	65,690,461	475,648	71,143,460	508,597
70 ~ 74세	61,046,933	443,436	66,020,639	473,493
75 ~ 79세	59,962,521	435,705	64,840,567	465,202
80 ~ 84세	60,996,024	438,610	66,478,870	471,641

<표 III-18> 단독주택가격 지니계수

	2002년 공시지가 적용		2003년 공시지가 적용	
	주택과표+필지별 지가		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
전체 (무주택 포함)	0.853	0.846	0.857	0.849
전체 (주택소유만)	0.630	0.613	0.640	0.619

우선 가구주 연령별 단독주택가격은 연령에 따른 큰 차이가 없는 것으로 나타나고 있다. 가구주 연령에 관계없이 거의 주택가격이 고르게 분포하고 있어 공동주택처럼 연령이 증가할수록 보유하고 있는 주택자산의 가치가 증가하는 현상은 나타나지 않고 있다. 불평등도를 나타내는 지니계수는 다가구를 포함한 경우보다 낮게 나타나고 있어 다가구주택이 중복소유로 인해 지니계수의 값을 증가시키는 요인이 되었음을 확인할 수 있다.

3) 재산세 및 종합토지세부담

가구가 소유한 주택자산가액의 평균은 국세청 기준시가가 대부분 존재하는 공동주택과 국세청 기준시가가 없는 단독 및 다가구를 통합하여 계산하는 경우, 2002년 기준가액으로 1억 3,336만 2,451원인 것으로 나타났다. 반면 모든 유형의 주택가치를 건물분 주택과표와 토지분 필지별 지가로 환산한 경우에는 이보다 훨씬 낮은 9,036만 4,261원으로 나타났다. 실효세부담은 각각 0.10%와 0.15%인 것으로 나타났다. 시장에서의 주택가격은 국세청 기준시가보다도 높으므로 2003년 기준으로 시가기준 실효세부담률은

0.10%보다도 낮은 것으로 보인다¹⁴⁾.

분위별 주택가격과 실효세부담을 살펴보면 주택가격이 증가할수록 세부담이 증가하는 누진적인 형태를 나타내지 않고 있으며 오히려 저분위에서 실효세부담이 다소 높은 것으로 나타나고 있다. 이는 2003년 부동산 보유세 부과시 재산세와 종합토지세를 부과하는 기준인 과표가 실제 주택가격을 반영하고 있지 않았기 때문이다.

<표 III-19> 주택자산 소유가구의 실효세부담

(단위 : 원, %)

구분	가구수	‘국세청기준시가’ 이용, 없으면 ‘과표+필지별 지가’			‘과표+필지별 지가’ 이용		
		주택가격	세액	실효세 부담률	주택가격	세액	실효세 부담률
전체	6,863,784	133,362,451	132,323	0.10	90,364,261	132,323	0.15
1분위	686,379	7,774,569	11,744	0.15	7,541,577	12,070	0.16
2분위	686,379	20,658,457	29,345	0.14	17,322,061	30,018	0.17
3분위	686,379	31,421,228	39,085	0.12	23,092,833	38,327	0.17
4분위	686,379	43,190,843	47,420	0.11	28,618,579	45,503	0.16
5분위	686,379	58,202,063	56,408	0.10	35,010,861	53,526	0.15
6분위	686,379	77,450,327	69,433	0.09	43,507,199	64,724	0.15
7분위	686,379	104,266,902	86,592	0.08	56,651,063	84,638	0.15
8분위	686,379	146,739,412	119,259	0.08	79,421,668	120,999	0.15
9분위	686,379	228,103,105	194,462	0.09	135,590,569	189,491	0.14
10분위	686,373	615,821,823	669,485	0.11	476,889,575	683,937	0.14

14) 위의 실효세부담은 재산세와 종합토지세에 부과되는 각종 부가세를 포함하지 않고 계산된 것으로 만약 부가세를 포함하면 재산세 부가세는 재산세의 약 54%에 해당되며, 종합토지세의 부가세는 종합토지세의 104%에 이르러 세부담이 약 70~80% 증가할 것으로 보인다.

공동주택의 경우, 국세청 기준시가와 과표와 필지별 지가를 더한 주택가격에 대한 대리변수의 값 차이는 2배가 훨씬 넘어 건물과표와 토지에 대한 개별공시지가가 주택의 시장가격을 전혀 대변할 수 없는 변수임을 극명히 보여주고 있다. 국세청 기준시가를 기준으로 한 경우의 실효세부담률은 0.08%이며, 가구의 세부담은 주택가격이 증가할수록 감소하고 있어 역진성이 크게 드러난다. 2003년 당시의 과표와 과표를 기준으로 한 세수는 주택보유가구의 주택자산가치를 전혀 반영하지 못하여 오히려 낮은 가격의 주택을 소유한 가구에서는 크게는 0.16%의 실효세부담을 떠안고 있었으며, 평균 4억원을 초과하는 고가의 주택을 소유한 가구의 세부담은 절반도 되지 않는 0.07%에 불과하여 실효세부담의 역진성이 크게 드러난다. 그러나 위와 같은 세부담의 역진성은 지방세인 재

<표 III-20> 공동주택 소유가구의 실효세부담

(단위 : 가구, 원, %)

구분	가구수	'국세청기준시가' 이용, 없으면 '과표+필지별 지가'			'과표+필지별 지가' 이용		
		주택가격	세액	실효세 부담률	주택가격	세액	실효세 부담률
전체	4,751,422	109,032,361	85,454	0.08	46,919,739	85,454	0.18
1분위	475,143	16,419,574	26,622	0.16	14,153,024	26,863	0.19
2분위	475,143	26,130,418	36,056	0.14	19,578,334	35,083	0.18
3분위	475,143	34,761,339	42,629	0.12	23,715,173	40,789	0.17
4분위	475,143	44,642,354	49,032	0.11	27,733,289	46,101	0.17
5분위	475,143	57,049,931	55,159	0.10	32,134,161	51,714	0.16
6분위	475,143	72,056,383	64,263	0.09	37,365,465	59,122	0.16
7분위	475,143	92,890,863	71,994	0.08	44,335,727	69,908	0.16
8분위	475,143	124,591,850	90,683	0.07	54,799,970	88,744	0.16
9분위	475,143	182,914,814	125,333	0.07	71,649,322	126,269	0.18
10분위	475,135	438,871,638	292,772	0.07	143,734,557	309,950	0.22

산세 외에 세대별로 보유주택에 대해 합산하여 과세되는 종합부동산세의 도입으로 인해 2005년부터는 상당부분 완화될 것으로 보인다.

한편 단독 및 다가구 소유가구의 경우에는 국세청 기준시가 정보가 거의 없기 때문에 공동주택과 직접 비교하기는 어려우나 주택가격의 대리변수 값이 작으므로 인해 실효세율은 0.13%로 공동주택보다 높은 것으로 나타나고 있다. 단, 단독 및 다가구의 경우 건물에 대한 시가가 매우 낮으므로 주택과표와 필지별 지가의 합산액을 주택가격의 대리변수로 사용할 경우, 시가에 대한 반영률은 공동주택보다는 클 것으로 보인다. 단독 및 다가구 소유가구의 경우에도 분위별 실효세부담은 누진적이지 않으며 공동주택의 과표+필지별 지가를 이용한 경우처럼 중간분위에서는 다소 낮고 저분위와 고분위에서는 높은 현상을 보이고 있다.

<표 III-21> 단독 및 다가구 소유가구의 실효세부담

(단위 : 가구, 원, %)

구분	가구수	'국세청기준시가' 이용, 없으면 '과표+필지별 지가'			'과표+필지별 지가' 이용		
		주택가격	세액	실효세 부담률	주택가격	세액	실효세 부담률
전체	2,458,117	161,521,093	204,139	0.13	161,518,240	204,139	0.13
1분위	245,812	2,767,562	4,000	0.14	2,767,562	4,000	0.14
2분위	245,812	7,484,218	10,580	0.14	7,484,033	10,580	0.14
3분위	245,812	15,541,900	18,991	0.12	15,540,845	18,992	0.12
4분위	245,812	30,372,384	33,057	0.11	30,364,590	33,061	0.11
5분위	245,812	52,441,170	53,893	0.10	52,434,530	53,888	0.10
6분위	245,812	82,707,347	86,092	0.10	82,703,113	86,092	0.10
7분위	245,812	123,698,036	132,048	0.11	123,695,097	132,048	0.11
8분위	245,812	184,935,155	203,898	0.11	184,932,202	203,896	0.11
9분위	245,812	297,661,610	340,689	0.11	297,659,537	340,692	0.11
10분위	245,809	817,609,555	1,158,156	0.14	817,608,896	1,158,156	0.14

다. 토지과세자료¹⁵⁾

노영훈(2004)은 종합토지세 과세자료상의 개인의 토지소유 분포를 분석하였는데 그 결과를 보면 다음과 같다. 종합합산의 경우에는 개인소유의 총 공시지가가 463조원을 초과하고, 개별합산의 경우에는 184조원을 초과한다.

<표 III-22> 종합토지세 과세 현황: 종합합산(개인, 2003년)

(단위: %)

	인 원		공시지가		과 표		세 액		실효세율	과표현실화율
	명	비율	억원	비율	억원	비율	억원	비율		
계	10,577,694	100.0	4,635,338	100.0	1,670,960	100.0	5,189	100.00	0.11	36.05
~2천만원 이하	8,393,031	79.35	1,612,887	34.80	582,988	34.89	1,166	22.47	0.07	36.15
2천만원~5천만원	1,595,657	15.09	1,363,561	29.42	491,842	29.43	1,156	22.29	0.08	36.07
5천만원~1억원	428,512	4.05	800,323	17.27	287,758	17.22	925	17.82	0.12	35.96
1억원~3억원	143,366	1.36	604,039	13.03	217,152	13.00	1,061	20.45	0.18	35.95
3억원~5억원	11,679	0.11	121,265	2.62	43,535	2.61	293	5.64	0.24	35.90
5억원~10억원	4,392	0.04	80,777	1.74	28,964	1.73	271	5.22	0.34	35.86
10억원~30억원	965	0.01	39,665	0.86	14,193	0.85	200	3.85	0.50	35.78
30억원~50억원	75	0.00	7,938	0.17	2,830	0.17	56	1.08	0.70	35.65
50억원~	17	0.00	4,883	0.11	1,697	0.10	61	1.18	1.25	34.76

자료: 노영훈(2004)

15) 노영훈(2004)에서 표 발췌.

<표 III-23> 종합토지세 과세 현황: 별도합산(개인, 2003년)

(단위: %)

[illegible]

<표 III-24> 종합토지세 개인납세자의 지가단계별 분포(2003년)

(단위: 명, 백만원, %)

지가단계	인원	지가액	누적치		누적비율	
			인원	지가액	인원	지가액
1천만원 이하	2,437,254	12,362,428	2,437,254	12,362,428	19.84	1.48
2천만원 이하	2,495,669	36,932,787	4,932,923	49,295,215	40.16	5.92
3천만원 이하	1,731,684	42,548,725	6,664,607	91,843,940	54.25	11.02
4천만원 이하	1,119,624	38,861,151	7,784,231	130,705,090	63.37	15.69
5천만원 이하	786,108	35,143,095	8,570,339	165,848,185	69.77	19.91
6천만원 이하	582,445	31,898,366	9,152,784	197,746,551	74.51	23.74
7천만원 이하	442,355	28,656,412	9,595,139	226,402,963	78.11	27.17
8천만원 이하	348,048	26,041,741	9,943,187	252,444,703	80.94	30.30
9천만원 이하	290,020	24,611,654	10,233,207	277,056,358	83.30	33.25
1억원 이하	242,742	23,037,524	10,475,949	300,093,882	85.28	36.02
2억원 이하	1,082,703	149,517,704	11,558,652	449,611,586	94.09	53.97
3억원 이하	313,939	76,038,145	11,872,591	525,649,730	96.65	63.09
4억원 이하	140,126	48,258,543	12,012,717	573,908,274	97.79	68.89
5억원 이하	76,858	34,238,079	12,089,575	608,146,353	98.42	72.99
6억원 이하	47,561	25,978,288	12,137,136	634,124,641	98.80	76.11
7억원 이하	31,687	20,506,614	12,168,823	654,631,255	99.06	78.57
8억원 이하	22,113	16,535,809	12,190,936	671,167,063	99.24	80.56
9억원 이하	16,150	13,689,732	12,207,086	684,856,795	99.37	82.20
10억원 이하	12,344	11,696,751	12,219,430	696,553,546	99.47	83.61
20억원 이하	45,627	61,740,173	12,265,057	758,293,719	99.84	91.02
30억원 이하	10,254	24,705,746	12,275,311	782,999,466	99.93	93.98
40억원 이하	3,972	13,648,109	12,279,283	796,647,574	99.96	95.62
50억원 이하	1,769	7,876,699	12,281,052	804,524,273	99.97	96.57
50억원 초과	3,209	28,613,092	12,284,261	833,137,365	100.00	100.00

지니계수: 0.66798

분리과세까지 포함한 개인의 인별 종합토지세의 공시지가를 구해보면 개인의 총 공시지가는 833조원을 초과한다. 토지를 소유하고 있는 개인 사이의 지니계수를 구해보면 0.668의 수치를 갖게 되고 토지를 보유하지 않은 개인까지 포함하면 지니계수 값은 더욱 커질 것으로 예상된다.

토지과세자료에는 종합합산, 별도합산, 분리과세가 포함되는데 본 연구에서는 다양한 유형의 토지 중 주택부속분 토지와 종합합산의 나대지를 가계조사자료에 통합하였다. 종합합산 중 나대지의 물건건수는 38만 5,869건이다. 이를 인별로 합산하면 29만 3,051명이 나대지를 소유하고 있음을 알 수 있다. 나대지의 2003년 공시지가 총액은 30조원을 초과하고 과표는 약 11조원이다.

IV. 가구의 소득과 부동산 자산분포 분석 :

가계조사자료를 기초로 한 통합자료

1. 통합자료의 특성

가계조사자료의 가구별 자료에 과세자료상의 주택자산 소유와 주택자산 가치, 일부 나대지 자료를 통합하여 구성된 통합자료의 기본적인 특성을 보면 다음과 같다. 전체 자료 중 가계조사자료 상에는 주택을 소유했다고 보고하였으나, 과세자료에서는 확인할 수 없는 134가구를 제외한 전체 표본의 수는 7,819가구이다.

가구주의 직업별로 구분하면 근로소득자가구는 4,348(55.6%)가구, 자영업자가구는 2,268(29%)가구, 무직자가구는 1,203(15.4%)가구이다. 소득종류별 가구유형에 대한 구분은 가구주의 주 소득원천에 따라 구분하였으며 12월을 기준으로 하여 가구구분 코드에 따라 분류하였다.

이와 달리 각 분기별 가구 구분코드를 이용하여 한 분기만이라도 자영업자가구로 분류된 경우에는 자영업자가구로 표기하고,

<표 IV-1> 가구유형별 주택소유

(단위 : 가구)

	주택소유	주택 무소유	총계
근로소득가구	2,579	1,769	4,348
자영업자가구	1,530	738	2,268
무직가구	762	441	1,203
총 계	4,871	2,948	7,819

모든 분기에 무직자가구로 분류된 경우에는 무직자가구로 처리하는 방법도 고려해볼 수 있는데 이 경우, 근로소득가구는 4,491(57.1%), 자영업자가구는 2,491(31.9%), 무직자가구는 864(11.1%)이다.

주택소유 여부와 가구소득유형을 함께 살펴보면 다음과 같다. 주택을 소유하고 있는 가구는 4,871가구로 주택소유 가구비율은 62.3%인데 이는 2003년도 사회통계조사상의 주택소유 가구비율 62.9%와 거의 동일한 수준이다. 이를 가구소득유형별로 다시 나누어볼 때 자영업자가구의 주택소유비율(67.5%)이 근로소득가구(59.3%)나 무직자가구(63.3%)보다 다소 높게 나타나고 있다.

가구유형별로 보고한 근로소득, 사업소득과 과세자료에서 추출된 주택가격을 살펴보면 다음과 같다. 단, 주택가격은 가구주와 가구원이 소유한 모든 주택을 합산한 가액을 기준으로 한 것이다.

<표 IV-1>에서 알 수 있듯이 전체가구를 평균한 경우, 가구주의 연근로소득은 2,150만원인 것으로 나타났으며, 가구주의 사업소

<표 IV-2> 가구유형별 가구원의 연평균소득 및 주택가격

(단위 : 원, 명)

	가구주 근로소득	배우자 근로소득	타가구원 근로소득	가구주 사업소득	배우자 사업소득	타가구원 사업소득	주택가격
근로자 가구	24,900,000 (4,345)	8,706,394 (1,955)	9,147,286 (949)	1,967,165 (676)	7,999,565 (453)	5,523,125 (106)	70,900,000 (4,348)
자영업자 가구	8,638,981 (504)	7,416,540 (681)	9,269,789 (541)	22,300,000 (2,228)	8,814,525 (322)	5,734,737 (81)	99,000,000 (2,268)
무직 가구	6,186,740 (521)	2,970,115 (250)	10,400,000 (325)	2,649,659 (373)	5,606,788 (65)	4,012,445 (39)	69,500,000 (1,203)
전체 가구	21,500,000 (5,370)	7,905,125 (2,886)	9,404,912 (1,815)	15,900,000 (3,277)	8,126,811 (840)	5,338,276 (226)	78,800,000 (7,819)

주: 1. 괄호 안은 표본수. 평균소득은 소득이 있는 경우의 표본에 대한 평균값이며 보고소득에 기초함.
2. 주택가격은 가구유형별 평균임.

득은 이보다 낮은 연 1,590만원인 것으로 보고되어 있다. 배우자의 소득도 무시할 수 없는 수준으로 배우자의 근로소득이 있는 가구는 2,886가구로 평균소득은 790만 5,125원인 것으로 나타났으며, 배우자의 사업소득이 있는 가구는 840가구로 근로소득이 있는 경우보다 작지만 연평균소득은 812만 6,811원으로 근로소득보다 약간 높다. 전체 가구의 평균 주택자산가액은 주택을 소유하지 않은 가구까지 포함한 경우 7,880만원이며, 주택을 소유한 가구만의 평균주택자산가액은 1억 2,800만원으로 이는 주택소유자 4,871가구를 대상으로 하여 산출된 것이다.

가구주와 다른 가구원의 주택 소유채수를 가구별로 매칭해보면 <표 IV-3>과 같다.

<표 IV-3> 가구주와 가구원의 주택보유 수 현황

(단위 : 가구)

가구주 보유수 \타가구원 보유수	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	총 가구수
0	2,948	3,228	769	281	88	43	19	6	3	2	1	1	7,389
1	0	220	68	20	12	4	3	0	1	0	0	0	328
2	0	32	16	4	3	0	1	1	0	0	0	0	57
3	0	7	3	4	3	0	0	2	1	0	1	0	21
4	0	6	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	10
5	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	3
6	0	1	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	4
7	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
9	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
10	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
12	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
15	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
19	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
28	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
총 가구수	2,948	3,495	861	315	109	47	24	9	6	2	2	1	7,819

예를 들어 가구주가 1채의 주택을 소유하면서 동시에 다른 가구원이 1채의 가구를 소유한 가구 수는 총 220가구이며, 가구주가 2채를 소유하고, 타 가구원이 2채를 소유한 가구는 16가구이다. 가구주만 주택 1채를 소유하고 다른 가구원은 주택을 소유하지 않은 가구의 수도 3,228가구나 된다. 전체 가구 수 7,819 중 가구주를 제외한 가구원이 주택을 1채 이상 소유한 가구 수는 모두 430가구이며 이 중 328가구가 가구원 소유의 주택을 1채 보유하고 있다.

주택을 소유한 가구는 세대주 명의로 소유하거나 세대원 명의로 소유한 경우인데¹⁶⁾ 가구별로 1주택 이상을 소유한 다주택가구도 있어 가구별 및 거주하는 주택유형별 주택수 보유현황을 살펴보면 <표 IV-4>와 같다.

이를 <표 III-5>의 과세 모자료상의 주택유형별 주택보유 건수와 비교해보면 아파트, 연립, 다세대의 경우에는 단일 채수를 보유한 가구가 많고 단독 및 다가구의 경우 복수의 주택을 보유한 가구가 많다는 점에서는 상당한 유사성을 보이고 있다. 한편 정부가 공식적으로 발표한 통계로는 2002년 말 기준시점으로 주민등록전산망상의 세대정보와 주택재산과세정보를 연계한 세대별 주택소유현황이 있는데 비혈연·단독가구들이 많이 포함되어 있어서 주택소유가구의 비율은 낮게 나타나고 주택소유가구 중 다주택소유의 비중이 33.2%에 달해 부동산 보유세 과세자료상의 29%보다 비교적 높은 것으로 나타났다¹⁷⁾. 한편 본 연구에서 이용한 가계조사자

16) 가계조사표본가구상의 가구주가 소유한 주택관련 정보를(종합토지세 및 건물재산세와 같은) 부동산과세자료 모집단에서 추출한 후, 동 가구주와 세대를 같이 구성하는 448세대원(430가구)들이 소유한 684채의 주택물건들을 추가하여 세대별 주택자산소유현황을 최종적으로 구성하였다.

17) 2003년 10·29대책 발표 직후 행자부 보도자료(2003. 11. 25)에 따르면 전국의 주민등록세대 1,673만세대 중 841만세대는 무주택세대이고 나머지 832만세대가 법인소유 및 주민등록오류 등 불명자료를 제외한 1,370만 주택을 소유하였는데 66.7%에 해당하는 556만세대가 1세대 1주택세대이고

<표 IV-4> 가구의 거주유형별 주택보유 채수 현황

주택 수	단독 및 다가구	아파트	연립 및 다세대	기타	가구 수	비중(%)
0	1,566	1,058	266	58	2,948	37.7
1	685 (743)	1,980 (2,156)	520 (551)	45 (43)	3,228 (3,495)	41.3 (44.6)
2	446 (435)	394 (295)	135 (118)	14 (13)	989 (861)	12.6 (11.0)
3	206 (203)	127 (74)	45 (35)	3 (3)	381 (315)	4.87 (4.03)
4	85 (72)	28 (21)	15 (13)	3 (3)	131 (109)	1.68 (1.39)
5	47 (33)	14 (8)	6 (6)	1 (0)	68 (47)	0.86 (0.60)
6	16 (12)	12 (8)	3 (4)	0 (0)	31 (24)	0.40 (0.31)
7	10 (7)	5 (2)	1 (0)	0 (0)	16 (9)	0.20 (0.12)
8	3 (3)	1 (0)	1 (2)	1 (1)	6 (6)	0.08 (0.08)
9	2 (0)	2 (1)	2 (1)	0 (0)	6 (2)	0.08 (0.03)
10	3 (1)	1 (1)	0 (0)	0 (0)	4 (2)	0.05 (0.03)
11	2 (1)	0 (0)	2 (0)	0 (0)	4 (1)	0.03 (0.01)
13	1	1	0	0	2	0.03
14	1	0	0	0	1	0.01
15	1	0	0	0	1	0.01
17	1	0	0	0	1	0.01
20	0	1	0	0	1	0.01
32	0	0	1	0	1	0.01
총계	3,075	3,624	997	123	7,819	100.0

주: 괄호 안은 가구주만 보유한 주택채수에 해당하는 가구 수.

그 나머지가 다주택세대인 것으로 알려졌다.

료상에는 두 채 이상의 주택을 소유한 가구가 약 28%로 나타나 과세자료와는 큰 차이가 없지만 행정자치부 발표자료보다는 다소 낮다.

근로자가구는 가구주의 근로소득이 가구의 주된 수입원으로 가구의 연평균 근로소득은 2,490만원이며, 그 외에 배우자의 근로소득 및 사업소득과 타가구원 소득도 적지 않다. 또한 배우자의 사업소득도 근로소득이 있는 가구보다 표본은 작지만 평균소득은 거의 유사하다. 근로자가구 전체의 주택소유 가치의 평균은 7,090만원이며, 근로자가구 중 주택을 소유한 가구의 평균은 1억 2천만원인 것으로 나타나 전체 가구평균보다 낮다. 근로자가구의 상세분류에 따라 주택자산가격을 비교해 본 결과, 생산직 중 기능공 및 상용노무자군의 평균 주택가격이 5,680만원으로 가장 낮고 공무원군의 경우에는 1억 400만원으로 가장 높게 나타났다.

자영업자 가구의 평균 사업소득은 2,230만원이고, 자영업자가구로 분리된 경우에도 가구주의 근로소득이 있는 경우는 504건으로 연평균 소득은 863만 8,931원이다. 배우자와 기타 가구원의 평균 소득은 근로자가구와 거의 차이가 나지 않으나 소득이 있는 가구 수는 근로자가구보다 현저히 낮다. 자영업자가구 전체의 주택자산가격의 평균은 9,900만원이고 주택을 소유한 자영업자가구의 평균은 1억 4,700만원으로 다른 가구유형보다 현저히 높다. 자영업자가구의 상세 가구분류에 따라 주택자산가격을 비교해 본 결과, 법인체의 임원 및 정부기관의 고위관리인 법인 경영자의 주택가격이 가장 높아 평균 2억 5천만원을 나타냈고, 피고용자가 없는 자영업자가 가장 낮은 8,470만원을 나타냈다.

자영업자가구의 경우는 구성유형이 매우 다양하기 때문에 자영업주 상인의 경우에는 주택자산가치가 낮지만 법인 경영자 및 개인 경영자의 소유주택자산가액이 높아 전체적인 평균이 근로소득

가구와 무직가구에 비해 높은 것으로 나타났다. 참고로 법인경영자의 가구주 사업소득은 평균 1,390만원으로 보고되었으나 근로소득 평균은 3,720만원으로 나타나 법인경영자의 경우, 자영업자로 분류되지만 근로소득이 높은 것으로 나타났다. 개인경영자의 사업소득은 3,390만원으로 보고하였다. 법인경영자는 시장, 감사, 이사, 장관, 차관, 도지사, 청장, 국회의원 등으로 소유한 주택자산의 가치는 가장 높은 것으로 나타났다.

무직가구의 경우, 가구주나 배우자의 소득은 낮으며, 기타 가구의 근로소득은 1,040만원으로 다른 유형의 가구보다 높게 나타나고 있으나 다른 소득은 모두 낮게 나타났다. 반면 주택가격의 평균 값은 6,950만원이고 주택을 소유한 가구 간의 평균은 1억 1,200만원으로 나타나 근로자가구의 평균보다 주택을 소유하지 않은 가구를 포함한 평균은 높게 나타나고 있어 소득이 적은 가구의 경우에도 주택소유비율과 주택자산가격은 낮지 않음을 확인할 수 있다.

세분화된 가구유형별 주택자산가격과 주택소유비율을 정리하면 <표 IV-5>와 같다.

가구유형별로 가구주의 연령분포를 살펴보면 근로자가구의 가구주 평균연령은 41.7세이고, 자영업자가구는 44.7세이며, 무직자가구의 경우는 54.5세이다. 따라서 무직가구의 가구주 연령이 가장 높은 것으로 나타났으며 이는 상당수의 무직가구가 가구주의 퇴직 등으로 인해 더 이상의 정규적인 소득이 없는 가구로 분류되었음을 보여준다. 가구유형별로 주택을 소유한 가구주의 평균연령을 살펴보면 우선 근로자가구의 경우 44.3세, 자영업자가구는 46.7세, 무직가구는 58.5세로 나타나 가구유형별로 볼 때는 가구주 연령이 높을수록 주택을 소유한 비율은 커지는 것을 알 수 있다. 주택자산가치와 가구주 연령 간에도 양(+)의 상관관계가 있는 것으로 나타나 연령이 높을수록 주택자산가치는 증가하는 것으로 보인다.

<표 IV-5> 가구 세부유형별 주택가격 평균

(단위 : 건, 명, 원)

가구구분	표본수 (주택소유비율)	주택가격 (전체 표본평균)	주택가격 (주택소유 평균)
근로자가구	4,348 (59.3)	70,900,000	120,000,000
공무원	509 (73.7)	104,000,000	340,000,000
공무원 외 사무종사자	1,351 (59.7)	82,800,000	139,000,000
기능공 및 상용노무자	1,375 (60.5)	56,800,000	93,800,000
임시 및 일용노무자	1,113 (49.2)	58,800,000	120,000,000
자영업자가구	2,268 (67.5)	99,000,000	147,000,000
피고용자 없는 자영주	1,441 (64.6)	84,700,000	131,000,000
피고용자 있는 자영주	646 (70.3)	110,000,000	156,000,000
개인경영자	100 (75)	147,000,000	197,000,000
법인경영자	60 (90)	250,000,000	278,000,000
피고용자 없는 자유업자	14 (64.3)	83,000,000	129,000,000
피고용자 있는 자유업자	7 (85.7)	93,300,000	109,000,000
무직가구	1,203 (63.3)	69,500,000	112,000,000

나대지의 경우에는 통합상의 어려움으로 인해 주택을 소유한 가구의 경우에만 통합하였는데 총나대지 수는 108개로 나타났다. 가구유형별로 통합된 나대지의 수를 살펴보면 다음과 같다.

나대지 소유의 가구유형별 분포는 가구유형별로 큰 차이가 나지 않아 어떤 한 가구유형이 나대지를 집중적으로 소유한 것으로 보

<표 IV-6> 주택소유자 중 가구유형별 나대지 소유건수

(단위 : 개)

나대지 건수	근로자가구	자영업자가구	무직가구	총계
1	44	21	13	78
2	14	4	3	21
3	2	2	0	4
4	1	1	0	2
5	1	0	1	2
10	0	1	0	1
총계	62	29	17	108

이지는 않는다. 다만 10개의 나대지를 소유한 가구는 피고용주가 있는 자영주인 것으로 나타났으며, 자영주의 연 사업소득은 2,420만원이고 주택가격은 1억 500만원인 것으로 나타났으며, 나대지의 총지가 역시 2억 6,400만원인 것으로 나타나 나대지 건수에 비해 소유한 토지자산의 가치는 높지 않은 것으로 나타났다.

주택소유자 중 나대지를 소유한 108가구와 나머지 가구 간의 주택자산가치의 차이를 비교해보면 우선 나대지를 소유한 가구의 평균 주택가격은 1억 6,200만원이며, 나대지를 소유하지 않은 가구의 평균 주택가격은 1억 1천만원인 것으로 나타나 나대지를 소유한 가구가 높은 가치의 주택을 소유하고 있음을 알 수 있다. 나대지를 소유한 가구 안에서의 나대지 지가와 주택가격 간의 상관계수는 0.277로 높은 지가의 나대지를 소유한 가구의 경우 주택가격도 높음을 알 수 있다. 주택을 소유하지 않은 가구의 경우에도 나대지를 소유한 경우가 있을 것으로 보이나 가구주의 주민등록번호에 대한 정보가 없는 상태에서 통합을 시도하면서 문제가 발생하여 주택을 소유하지 않은 가구에 대한 나대지 통합은 이루어지지 않았다. 그 외 통합된 자료에 수록된 중요한 변수들을 중심으로 자

료의 기초통계를 정리하면 다음과 같다.

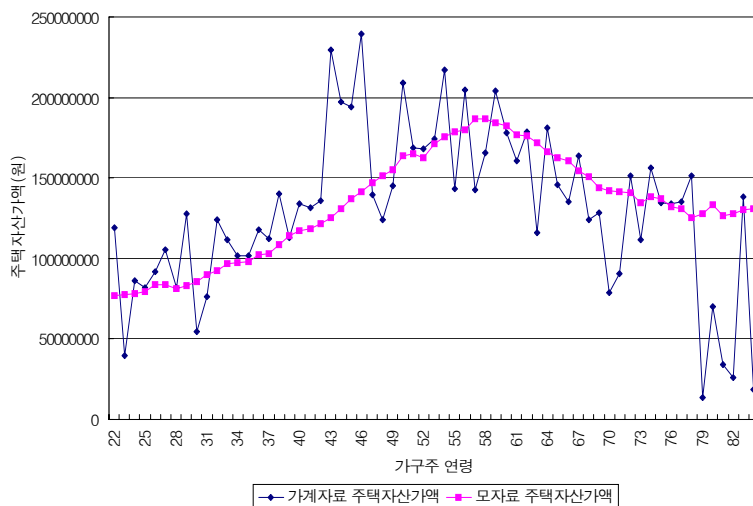
<표 IV-7> 통합자료의 기초통계량

변수명	표본 수	평 균	표준오차
가구주 성별	7,819	1.169	0.375
주택소유여부(소유=1)	7,819	1.377	0.727
주택과표(건물분)(원)	4,815	8,201,133	5,692,037
필지별 지가(원)	4,824	36,400,000	51,300,000
국세청 기준시가(원)	2,353	96,000,000	115,000,000
주택가격(원)	4,833	128,000,000	244,000,000
소득(원)	7,809	32,000,000	20,300,000
경상소득(원)	7,790	30,200,000	18,800,000
근로소득(원)	6,275	24,800,000	18,700,000
가구주 근로소득(원)	5,370	21,500,000	15,800,000
배우자 근로소득(원)	2,886	7,905,125	9,138,303
타가구원 근로소득(원)	1,815	9,404,912	9,516,190
사업소득(원)	3,649	16,400,000	15,600,000
가구주 사업소득(원)	3,277	15,900,000	15,000,000
배우자 사업소득(원)	840	8,126,811	10,100,000
타가구원 사업소득(원)	226	5,338,276	6,256,836
재산소득(원)	1,363	3,551,501	7,036,388
이전소득(원)	3,498	4,359,254	9,801,049
소비지출(원)	7,819	22,300,000	12,300,000
소득세(원)	3,422	1,076,486	1,502,744
재산세(원)	4,056	186,084	439,465

2. 가계조사자료와 부동산 과세 모자료의 특성비교

가계조사자료상의 약 8천가구 표본을 대상으로 부동산 보유세 과세 모집단자료상의 토지 및 건물 과세평가액, 세액, 소유주 등 풍부한 기타 정보를 활용하기 위해 가구주 특성변수들을 이용하여 통합한 7,819건의 통합자료가 가계조사자료표본 및 부동산과세 모집단자료의 주택자산관련 정보를 얼마나 반영하는지 살펴볼 필요가 있다. 우선 가구주 연령별 주택자산가치의 분포를 비교해 보면 [그림 IV-1]과 같다.

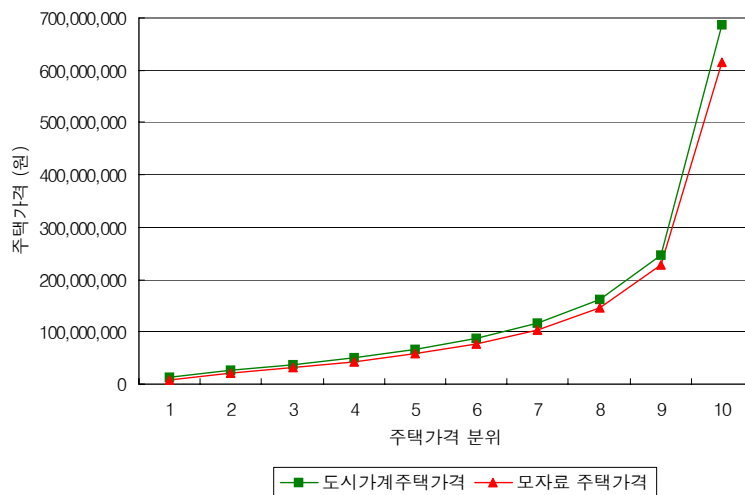
[그림 IV-1] 과세 모자료와 가계조사자료 표본 주택가격
비교(주택소유자 대상)



[그림 IV-1]은 과세 모자료와 비교하기 위해 가계조사자료상의 주택을 소유한 가구만을 대상으로 가구주 연령별로 주택자산가격의 평균치를 이용하여 두 자료 간의 주택자산가액분포를 비교한 것이다. 50대 이전의 가구주 연령에 있어서는 가계자료의 주택자산가액이 부동산 과세모자료에 비해 높게 나타나며, 반대로 50대 중반 이후부터 과세자료에 비해 가계자료를 기준으로 통합된 자료의 주택자산가액이 낮게 나타난다.

연령에 따른 주택자산가치 분포의 변화는 두 자료가 유사한 것으로 보인다. 50대 중후반까지는 주택자산의 가격이 증가하다가 그 이후로 감소하는 유사한 혹 모양(humped)의 연령별 자산분포를 보이고 있다. 다만 가계조사자료상의 분포에서는 정점에 이르는 연령시기가 다소 빨라 가구주 연령이 50대 초반인 가구들이 높은 가격의 자산을 소유하고 있는 것으로 나타나고 있다.

[그림 IV-2] 과세 모자료와 가계조사자료 표본 분위별 주택가격 비교(주택소유자만)

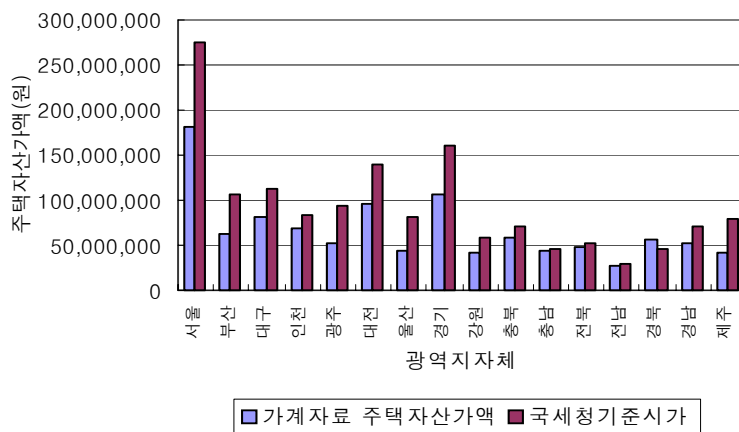


두 자료의 주택가격을 각각 기준으로 하여 분위별 평균소득을 비교해 본 결과 분위별 변화의 폭이나 불평등도는 매우 유사한 것으로 나타났다. 특히 9분위와 10분위 간의 주택자산 평균가격의 변화가 큰 것도 유사하다.

두 자료의 주택자산 가격의 지역별 차이는 [그림 IV-3]과 같다. 과세자료상의 주택가격은 서울, 경기, 대전, 대구, 부산 순으로 낮아진다. 가계조사자료에 통합된 자료상의 주택가격은 서울, 경기, 대전, 대구, 인천 순으로 낮아지고 있어 주택가격의 지역별 순번은 유사한 것으로 보인다. 그러나 전반적으로 가계조사자료상의 주택가격이 낮은 것을 다시 한번 확인할 수 있다. 특히 서울과 경기의 주택가격 차이는 큰 것으로 보인다.

반면 경북, 전북, 충남 등에서는 거의 차이가 없는 것으로 보이며, 특히 경북은 가계조사자료상의 주택가격이 약간이나마 과세자료 주택가격보다 높은 것으로 나타나고 있다.

[그림 IV-3] 과세 모자료와 가계조사자료 표본 지역별 주택가격 비교(주택소유자만)



위의 결과를 요약하여 두 자료 간의 분포를 보면 우선 각 자료 사이의 자산가치 불평등도 차이는 크지 않은 것으로 보여, 주택자산가격의 불평등도를 측정할 경우에는 통합가계조사자료가 대표성을 가질 수 있는 것으로 볼 수 있다. 주택자산을 소유한 가구만을 대상으로 하여 지니계수를 비교해보면, 과세자료의 경우 0.595, 통합가계조사자료의 경우 0.498로 차이가 있으나 이는 주택가격의 차이로 인한 것으로 보이며 분위별 분포는 유사한 것으로 보인다.

연령별 소득프로파일(profile)을 살펴보는 경우, 과세 모자료는 가구주 연령이 50대 후반인 경우 보유한 주택의 가치가 높은 반면, 통합가계조사자료에서는 50대 후반 이후 주택자산가치가 낮아 연령별 주택자산의 분포에는 차이가 있는 것으로 보인다. 이는 가계조사상의 무직가구로 분류되는 가구들의 가구주 나이가 50대 중후반인 경우가 많은 것을 고려해본다면 무직가구의 주택자산가치가 모자료 평균보다 낮게 나타날 수 있음을 시사한다. 이는 결국 무직가구의 총소득과 소유한 주택으로부터 계산되는 잠재적인 월세 평가액을 포함한 포괄적 소득의 불평등도를 비교할 때 포괄적 소득의 불평등도 완화의 정도가 실제보다 낮을 수 있어 전국의 무직가구의 포괄적 소득의 불평등도를 과대평가할 수 있음을 의미한다. 이는 가계조사상의 가구표본이 높은 가치의 주택자산을 소유하고 있는 가구주 연령이 높은 가구를 포괄하지 못하고 있는 것을 의미한다.

즉, 고가의 주택을 소유한 상위분위 중 가구주 연령이 높은 가구의 표본이 과소추출되었음을 의미하는 것이다. 동시에 40대 중반 연령대 가구주의 경우에는 추출된 표본이 과세 모자료의 주택자산가액 수준보다 높은 것으로 보여 연령별 추출에 있어서는 정확하게 과세 모자료를 반영하지 못하고 있다고 판단된다. 지역별 주택자산가치의 분포는 거의 모든 지역에서 과세자료의 주택

<표 IV-8> 과세자료와 통합자료의 비교

두 자료 비교	부동산 과세자료	통합가계조사자료
유사한 점	- 분위별 자산분포 - 지역별 분포 - 다주택 보유 가구수 비율 : 29%	- 분위별 자산분포 - 지역별 분포 - 다주택 보유 가구수 비율 : 28%
차이점	- 높은 가격 수준의 주택자산 - 노령의 가구주들이 높은 주택자산 소유	- 과세자료보다 낮은 주택자산 가격 - 노령의 가구주들은 비교적 낮은 주택자산 소유
분석결과 의 차이	- 주택자산 지니계수 : 0.595 - 포괄적 소득의 지니계수 ↓ - 무직가구의 포괄적 소득 지니계수 ↓	- 주택자산 지니계수 : 0.498 - 포괄적 소득의 지니계수 : 0.330 - 무직가구의 포괄적 소득 지니계수 : 0.359

가격이 높게 나타나므로 지역별 차이로 인한 왜곡은 없을 것으로 보인다.

3. 주택자산과 소득의 분포비교

가. 자영업자가구의 사업소득 추계와 소득불평등도 측정

소득에 대한 불평등도 측정시 가장 문제가 되는 것은 자영업자의 소득에 대한 추정이다. 물론 가계조사자료에 가구원별 사업소득이 게재되어 있으나¹⁸⁾ 이를 얼마나 신뢰할 수 있을 것인가에 대

18) 통계청은 2003년 자료와 2004년 도시가계조사자료를 확대하여 읍면지구의 가구를 포함하고, 자영업자가구의 근로소득 및 사업소득, 부업소득이 포함된 자료를 2005년에 새롭게 공개하였다. 따라서 도시가계조사자료는 그 호칭을 가계조사자료로 전환하였다.

해서는 여전히 의문이 제기된다. 본 연구에서는 기존의 성명재·전영준(1999), 성명재(2002)의 연구방법론에 따라 소비함수를 이용한 소득의 추정을 시도한다. 단 기존의 연구와는 세 가지 면에서 차이점을 갖는다.

첫째, 사업소득에 대한 정보가 가구원별로 제공되므로 자영업자가구의 소득 전체를 추계한 후 이를 자영업자가구의 구성원별로 분리하는 작업을 수행한다. 이와 같은 가구원별로 분리된 소득의 추계는 이후 개인별 소득세부담을 추정할 때 자영업자가구 전체의 소득을 가구주 1인의 소득으로 추정했던 기존방식과는 달리 인별 세부담의 수준을 보다 정확하게 파악할 수 있다는 장점을 가지고 있다. 단 사업소득 전체를 추정한 후 이를 가구원별로 분할할 경우, 가구원 사이의 소득의 비율에 대한 정확한 정보가 없어 보고 소득의 비율에 따라 분할하였다. 이는 모든 가구원이 동일한 비율로 소득을 과소보고한다고 가정하는 것을 의미한다. 일반적으로 소득이 많을 때 과소보고할 유인이 크므로 이는 소비함수를 이용한 소득 추정액 중 소득이 높은 가구원의 소득을 과소추정하는 것을 의미한다.

둘째, 무직자가구의 사업소득 비율이 전체 가구소득의 30% 이상을 차지하므로, 무직자가구의 소득에 대해서도 추정소득을 계산한다. 이는 기존의 연구에서 자영업자가구만 추정소득을 이용하던 방법과는 차별성을 가지고 있다.

셋째, 기존의 연구에서 표본을 선택할 때 매 분기에 지속적으로 자료가 있는 가구만을 대상으로 분석을 시도하였으나 본 연구에서는 한 분기라도 가구에 대한 기초정보가 있으면 이를 활용하여 가구의 연평균 변수들을 계산하여 활용하였다. 이는 본 연구의 목적이 더 많은 표본을 확보하여 부동산 과세 모자료와 통합을 시도하는 것이었으므로, 계절적 변화를 조정하지 못한 가구의 정보를 이

용하였다. 따라서 가구 소득의 계절적 변동 등은 고려하지 않았고 이로 인해 소득의 불평등도 등이 가구를 선별하여 사용한 기존 연구보다 큰 경향이 있다.

소비를 이용한 소득함수에 대한 추정치는 성명재·전영준(1999)의 방법론에 따라 근로소득자의 소득과 소비항목에 대한 보고가 정확하다는 가정하에 소득함수를 추정하여 이를 자영업자가구에 이용하여 자영업자가구의 소득을 추정하는 방식으로 이루어졌다. 근로소득자가구의 소득-소비관계를 파악할 때 흔히 소비함수를 추정하는 것을 고려할 수 있다. 그런데 본 연구에서는 두 변수 간의 조건부 분포함수에 대해 사후적으로 검증하는 것이므로 인과관계에 따라 소득으로부터 소비를 추정하는 방법론으로부터 다소 자유로울 수 있을 것으로 보인다. 따라서 소득-소비의 함수의 역관계 즉, 소비로부터 소득을 추정하는 역함수 추정방법을 시도한다.

근로소득자가구의 소득을 설명하는 설명변수로는 가구의 소비지출, 가구원 수, 가구주의 연령, 가구주의 학력 더미를 이용하였다. 추정결과는 다음 <표 IV-9>와 같다.

<표 IV-9> 근로소득자가구의 소득함수 추정

종속변수 : $\log(\text{근로자가구소득: 총소득})$	계수 (t 값)
$\log(\text{소비지출})$	0.777** (56.61)
가구원 수	0.0129* (2.25)
가구주 연령	0.00359** (5.28)
가구주 학력더미(초등학교)	0.182** (2.95)
가구주 학력더미(중학교)	0.215** (3.51)
가구주 학력더미(고등학교)	0.339** (5.57)
가구주 학력더미(전문대학)	0.434** (6.76)
가구주 학력더미(대학교)	0.481** (7.75)
가구주 학력더미(대학원)	0.546** (8.32)
상수항	3.525** (15.81)

주 : $R^2=0.5693$. **는 1% 유의수준에서 유의미함. *는 5% 유의수준에서 유의미함.

우선 소비지출이 소득에 미치는 영향을 보면 소비지출이 1% 증가할 때 소득은 0.777% 증가하는 것으로 나타나 양(+)의 관계가 있는 것으로 보인다. 소비함수에서 한계소비성향이 1보다 작은 것을 감안할 때 소비함수 추정의 결과 나타난 소득 계수의 역수가 소득함수 추정의 소비계수와 같지 않음을 확인할 수 있다. 참고로 2003년 가계조사의 근로소득자가구의 소비함수를 추정할 때 소득 계수는 0.547(t값은 56.61)이다. 총소득 대신 시장소득을 이용할 경우에는 소비지출의 계수는 0.802(t값은 49.97)로 총소득의 경우보다 약간 높다.

가구원 수가 소득에 양(+)의 관계를 보이고 있는 것은 가구원 수가 증가할수록 취업인원 수가 많아져 소득수준이 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 참고로 가구원 수와 취업인원 수의 상관계수는 0.2388이다. 가구주 연령 역시 양(+)의 관계를 나타내고 있어 가구주의 연령이 높을수록 가구의 총소득 수준은 증가하는 것을 확인할 수 있다. 학력수준 역시 가구의 평균소득수준과 양(+)의 관계를 보이고 있다. 가구주의 학력더미들의 계수가 고학력으로 갈수록 커지는 것을 보면 가구주 학력수준이 높을수록 소득수준이 높아짐을 확인할 수 있다.

위와 같은 선형방정식의 계수추정치들을 이용하여 자영업자가구의 추정소득을 구해보면 자영업자가구가 보고한 소득과 상당한 차이를 보인다. 자영업자가구가 보고한 총소득, 즉 근로소득+사업소득+재산소득+이전소득은 3,010만원이다. 반면 위의 소득함수 추정식의 계수를 이용하여 추정소득(fitted income, $\hat{y}$)을 구하고 이에 교란항에 대한 정규분포 가정하에 소득추정방정식으로부터의 잔차를 이용하여 구한 표준오차를 계산하여 이를 더하여 추정된 추정소득¹⁹⁾, $\hat{y} + \hat{e}$ 은 3,680만원이다. 따라서 약 20%의 소득이 과소보고

된 것으로 보인다. 자영업자가구의 소득 중 보고된 근로소득은 정확하다고 가정하고 사업소득에 대해서만 보고된 소득과 추정된 소득을 비교해보면 각각 2,410만원, 3,100만원이다.

자영업자가구의 경우, 보고한 소득과 추정소득이 상당한 차이를 나타내고 있으므로 가계조사에 나타난 사업소득을 그대로 이용하여 가구 간의 소득 불평등도를 측정하면 부정확한 결과를 초래하게 된다. 따라서 보고한 소득으로부터의 불평등도 추정과 추정된 소득으로부터의 불평등도 추정을 비교하는 것이 필요하다.

<표 IV-10>은 가계조사에 보고된 소득과 소득함수의 추정을 통해 계산된 추정소득에 기초한 가구유형별 가구의 총소득의 지니계수를 나타내고 있다.

<표 IV-10> 가구유형별 세전보고 및 추정소득의 지니계수

가구유형	보고소득	추정소득
전체가구	0.318	0.333
근로자가구	0.301	0.301
무직가구	0.414	0.375
근로자+무직가구	0.340	0.319
자영업자가구	0.265	0.360

보고소득을 기준으로 살펴볼 때, 가구유형 중 지니계수 추정치가 가장 높은 것은 무직가구이다. 근로자가구와 자영업자가구를 비교할 경우 자영업자가구의 소득불평등도가 훨씬 낮은 것으로 나타나고 있다.

-
- 19) 소득함수를 통해 소득추정치만 구하면 분산이 매우 작아지며, 소득에 대한 대리변수로 추정소득을 구해야 하므로 추정치 $\hat{y}$ 외에 교란항에 대한 추정치 $\hat{e}$ 도 구해서 더하여 소득 y 에 대한 대리변수가 된다.

반면 추정소득으로 소득분포의 불평등도를 판단해보면, 무직가구는 오히려 보고소득에 비해 지니계수 값이 낮아지며 반대로 자영업자가구의 경우에는 지니계수 값이 크게 증가하고 있어서 보고소득과 추정소득 간에는 평균의 차이만이 아니라 분산의 차이도 매우 큼을 알 수 있다. 그 결과 자영업자가구와 근로자가구 간의 상대적 비교에 있어서 보고소득을 기준으로 했을 때와 달리 자영업자가구의 추정소득의 불평등도가 더 큰 것으로 나타나고 있다.

이러한 지니계수 값들은 기존의 성명재(2002)의 연구결과와는 다소 차이가 있다. 성명재(2002)는 1990년대 후반부터 근로소득자가구의 소득불평등도가 자영업자가구보다 크다는 결과를 총소득 기준 지니계수 추정치의 비교로부터 도출하였다. 그러나 본 연구는 단일연도에서의 소득 및 부의 불평등도를 여러 가지 세분화된 기준을 통해 살펴볼 수 있는 반면 가구의 소득 및 부의 시계열적 변화에 대해서는 파악할 수 없다는 한계가 있다. 또한 횡단면 분석에 있어서도 기존의 소득분포 연구와 차이점이 존재한다.

성명재(2002)는 모든 분기에 존재하는 가구만을 선택하여 분석을 수행한 반면, 본 연구에서는 한 분기라도 자료가 있는 가구는 표본에서 삭제하지 않아 계절별 차이가 있는 가구도 표본에 포함시킴으로써 분석대상 가구 수에 있어서 거의 2배 차이가 있다. 이는 본 연구가 광대한 부동산 과세자료의 정보를 표본에 통합하면서 되도록이면 많은 표본을 이용하기 위한 방법론을 사용함으로써 발생한 것이다. 따라서 전반적으로 지니계수의 값이 성명재(2002)보다 높게 나타나고 있으며, 자영업자가구의 지니계수 값이 근로자가구보다 큰 것도 자영업자가구의 계절적 소득 변동을 포착할 수 없기 때문인 것으로 보인다.

가구의 총소득과 달리 저량인 가구의 주택자산에 대한 불평등도를 주택자산을 기준으로 측정할 경우, 전체표본에 대한 지니계수

는 0.715이다. 이는 저량에 대한 지니계수이므로 유량인 가구소득과 비교하기 어렵다. 주택자산가격을 월세이율과 주택의 전세/매매비율을 이용하여 계산한 귀속임대소득(imputed rent)으로 환산하게 되면 지니계수는 0.705로 유량으로 환산한 경우 약간 감소하나 소득에 대한 지니계수의 2배를 넘고 있다.

가구유형별로 주택자산가격과 귀속임대소득의 지니계수를 살펴보면 근로자가구의 경우가 가장 높아 각각 0.720, 0.713을 나타내고 있으며, 자영업자가구는 가장 낮아 각각 0.691, 0.679의 값을 보이고 있다. 무직가구의 경우에는 0.697, 0.696으로 그 중간 값을 보이고 있다. 따라서 주택자산의 소유분포를 가구유형별로 비교할 때 자영업자가구에서 그 분포가 가장 균등하게 나타나고 있다. 위의 주택자산과 귀속임대소득에 대한 지니계수는 가구주가 소유한 가구 외에 가구원이 소유한 가구까지 통합하여 계산한 것으로 가구주가 소유한 주택자산에 대한 지니계수만을 추정할 때와 비교하여 지니계수 수치가 다소 높아지는 것으로 나타나고 있다.

나대지를 소유한 108가구의 나대지 공시지가의 평균값은 1억 1,100만원이며, 이를 자산에 더하여 주택자산과 나대지의 가격에 대한 지니계수를 구해보면 0.712로 주택자산에 대한 지니계수보다 약간 더 크다.

<표 IV-11> 가구유형별 주택자산의 지니계수

	주택자산	월세평가액	주택자산+나대지
총가구	0.715	0.705	0.712
근로자가구	0.720	0.713	-
무직가구	0.697	0.696	-
자영업자가구	0.691	0.679	-

위의 분석은 가계조사자료에서 응답자가 보고한 ‘보고소득’ 또는 자영업자가구의 과소신고 등 자료 부정확성의 가능성에 대비하여 소득함수에 대한 추정을 통해 보완한 ‘추정소득’에 대한 불평등도를 지니계수를 통해 살펴본 것이다.

이제 본 연구에서 중점을 두는 포괄적 소득개념에 기초한 소득 불평등도를 살펴보자. 본 연구에서 구축한 소득과 주택자산 통합 자료에는 가계조사자료에는 존재하지 않는 자산 지량에 대한 과세 평가용 또는 시가에 근접한 가구의 주택자산정보가 포함되어 있다. 따라서 주택소유가구들에 대해서는 주택소유에 따른 귀속임대료를 보고소득 또는 추정소득에 추가하여 소득불평등도를 살펴볼 수 있다. 먼저 가구의 주택자산으로부터의 소득인 귀속임대소득을 가구의 총소득에 더하여 구한 포괄적 소득에 대한 가구유형별 지니계수를 구해보면 다음과 같다.

<표 IV-12> 가구유형별 세전보고 및 추정 포괄소득의 지니계수

	보고소득	추정소득
전체가구	0.323	0.330
근로자가구	0.311	0.311
무직가구	0.395	0.359
근로자+무직가구	0.339	0.322
자영업자가구	0.285	0.341

앞에서 살펴본 보고 총소득 및 추정 총소득에 대한 지니계수와 비교해보면 월세평가액을 통해 귀속임대료를 추가한 포괄적 보고소득의 경우에는 지니계수 수치가 커지는 것을 발견할 수 있고, 포괄적 추정소득의 경우는 불평등도가 소폭이나마 완화되는 것으

로 나타났다. 보고소득을 기준으로 할 경우에는 근로자가구와 자영업자가구의 경우, 가구가 소유한 주택자산가액으로부터의 귀속임대료를 포함한 경우 불평등도는 악화되는 것으로 나타나고 있다. 반면 무직가구는 포괄적 소득을 이용하는 경우 불평등도가 확연히 완화되는 것으로 보이고 있다.

한편 추정소득을 기준으로 한 경우를 가구유형별로 구분하여 살펴보면 근로자가구의 경우에는 반대로 지니계수 값이 다소 높아지고 있는데 이는 보고소득의 경우와 동일하다. 근로자가구의 보고소득이 실제소득이라고 가정하였기 때문에 보고소득과 추정소득의 비교에 있어서 근로자가구는 동일하게 처리되어 있다.

한편, 무직가구의 경우에는 주택자산으로부터의 귀속임대료 소득을 보고소득이나 추정소득에 더한 이후 불평등도가 상당히 완화된 것으로 나타나고 있다. 이는 무직가구의 가구주 연령 등 인적특성과 주택소유 여부 및 주택자산 정도를 통해 확인할 수 있듯이 은퇴 등으로 인해 근로 및 사업소득은 거의 없지만 주택을 소유한 가구비율이 비교적 높기 때문인 것으로 판단된다. 반면 자영업자가구의 경우에는 보고소득의 경우에는 오히려 지니계수 추정치가 커져 불평등도가 악화되는 것으로 나타난 반면, 추정소득의 경우에는 지니계수 추정치의 값이 작아져 불평등도가 완화된 것으로 나타났다.

결론적으로 자영업자가구의 보고소득은 전혀 신뢰할 수 없으므로 주택자산으로부터의 월세평가액을 가구의 소득에 합산한 경우 근로자가구에 대해서는 소득분배가 다소 악화되지만, 자영업자가구와 무직가구의 경우에는 포괄소득을 고려할 경우, 오히려 불평등도가 완화된다고 해석할 수 있다. 즉 자신이 보유하고 있는 주택으로부터 계산되는 암묵적 귀속임대료까지 고려할 경우, 근로자가구를 제외하고는 전반적으로 가구의 포괄적 소득불평등도는 총

소득의 불평등도에 비해 다소 완화되는 것으로 나타났다.

나. 분위별 총소득과 주택자산가격 분포

소득과 주택자산의 결합분포를 자세히 살펴보기 전에 보고 총소득 10분위별 총소득과 주택자산가액(중복소유시 모든 주택가격 합산)의 평균을 분석해 볼 필요가 있다. 보고된 총소득과 추정된 총소득으로 구분하여 각각 10분위별 평균소득과 주택가격의 비교가 <표 IV-13>과 <표 IV-14>에 나타나 있다. 여기서 주의하여야 할 사항은 소득-주택자산을 통합한 통합표본자료인 7,819건을 그대로 사용하는 것이 아니라 각 표본가구들이 갖는 가중치, 즉 표본추출 비율의 역수를 감안하였기 때문에 분위별로 표본의 수는 다소 차이가 있다.

최저소득계층의 연간총소득 평균은 635만원 정도에 소유주택자산가액 평균은 4,690만원 정도인 반면 최고(보고)소득계층인 10분위의 경우 연간총소득은 평균 7천만원이 조금 못 되면서 소유주택자산가액은 평균 1억 3,200만원 정도로 나타났다. 보고한 총소득분위별 소득과 주택가격의 관계를 살펴보면 대체적으로 소득이 높은 분위에서 주택자산가격도 높은 관계를 보이고 있지만 4분위의 평균주택가격이 3분위의 그것보다 크게 낮아지는 역전현상이 나타나 소득이 높은 가구가 반드시 높은 가격의 주택을 소유하고 있지는 않은 것으로 나타났다.

<표 IV-13> 보고소득분위별 소득과 주택자산가액 평균

(단위 : 개, 원)

분위	표본 수	총소득 평균	주택가격 평균
1	809	6,346,770 (2,844,704)	46,900,000 (114,000,000)
2	807	13,128,780 (1,494,443)	54,800,000 (186,000,000)
3	804	17,888,256 (1,271,717)	65,100,000 (181,000,000)
4	783	21,759,204 (1,052,683)	54,600,000 (103,000,000)
5	774	25,313,760 (1,055,070)	71,800,000 (187,000,000)
6	743	29,195,256 (1,144,756)	76,900,000 (238,000,000)
7	774	33,416,471 (1,341,057)	78,200,000 (165,000,000)
8	779	39,061,908 (1,986,018)	96,300,000 (199,000,000)
9	746	47,357,088 (2,903,926)	114,000,000 (305,000,000)
10	800	69,449,256 (20,500,000)	132,000,000 (249,000,000)

주: 괄호 안은 표준오차.

반면 추정소득을 기준으로 10분위를 구분하는 경우에 각 분위별 소득과 주택자산가격의 분포는 <표 IV-14>와 같다.

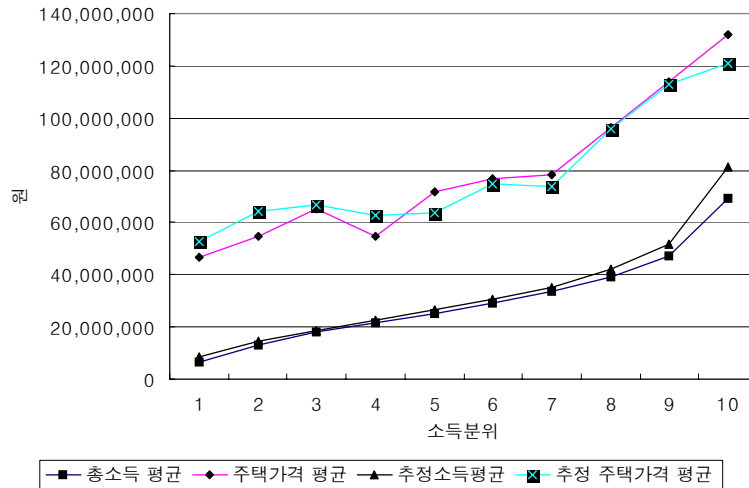
보고소득의 경우와 달리 분위별 주택가격의 역전이 그렇게 크게 나타나지는 않고 있다. 분위별 역전은 3분위와 4분위, 5분위와 6분위에서 나타나고 있지만 그 정도는 심하지 않다. 보고소득의 분위별 주택자산가액과 비교할 때, 저분위에서는 주택자산가액 평균이 더 높고, 고분위에서는 더 낮은 것으로 나타나 추정소득을 기준으

<표 IV-14> 추정소득분위별 소득과 주택가격 평균

(단위 : 개, 원)

분위	표본 수	총소득 평균	주택가격 평균
1	804	8,651,820 (2,430,089)	52,900,000 (147,000,000)
2	773	14,420,220 (1,258,951)	64,400,000 (188,000,000)
3	809	18,716,400 (1,176,984)	66,900,000 (156,000,000)
4	779	22,659,588 (1,108,116)	62,900,000 (134,000,000)
5	776	26,398,500 (1,158,077)	63,600,000 (158,000,000)
6	735	30,546,636 (1,157,544)	74,800,000 (142,000,000)
7	791	35,195,772 (1,562,448)	73,900,000 (155,000,000)
8	788	41,965,644 (2,392,776)	95,700,000 (256,000,000)
9	758	51,863,724 (3,571,896)	113,000,000 (312,000,000)
10	806	81,512,664 (28,813,428)	121,000,000 (225,000,000)

[그림 IV-4] 분위별 소득과 주택가격 비교(소득기준분위)

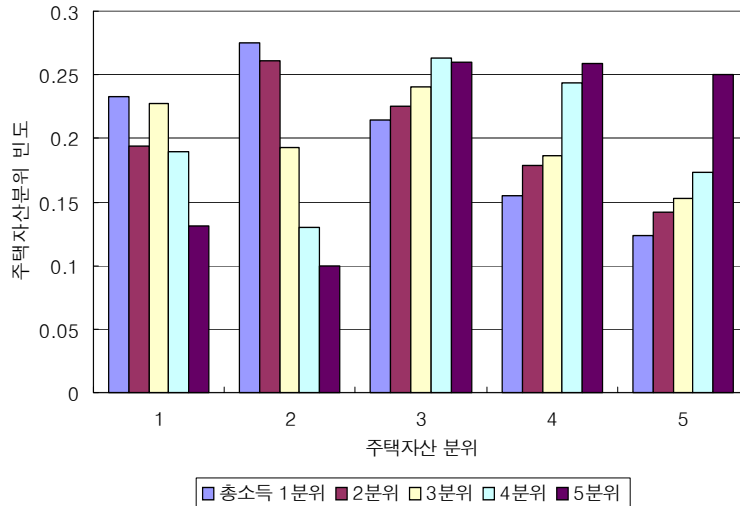


로 할 경우, 주택자산가액은 더 균등하게 분포되어 있는 것으로 보인다. 비록 소득이 높은 가구가 높은 주택자산가액을 나타내고는 있으나 추정소득을 기준으로 할 경우에는 소득과 보유한 주택가치 간의 양(+)의 상관관계가 보고소득을 기준으로 할 경우보다 낮은 것으로 보인다.

소득의 분위별 평균값을 비교해보면 소득이 낮은 분위에서는 보고소득과 추정소득의 차가 거의 없으나 소득이 높은 분위로 갈수록 보고소득의 평균보다 추정소득이 높아지고 있다. 주택자산의 소득분위별 분포는 서로 달라 저소득분위에서는 추정소득에 기준 한 주택가격이 완만한 상승세를 나타내는 반면, 보고소득 기준의 주택가격은 분위별 역전이 발생하면서 분위별 상승세가 추정소득 기준의 주택자산가액보다 심하게 나타난다.

한편, 추정소득분위와 주택자산분위의 분위 매칭이 어느 정도 이루어지고 있는지는 [그림 IV-5]를 통해 확인할 수 있다.

[그림 IV-5] 소득분위와 주택자산분위의 매칭(5분위 기준)



주: 추정소득 기준임.

소득과 주택자산의 분포가 1:1 대응관계가 아니라는 것은 [그림 IV-5]로부터도 확인할 수 있다. 추정소득 1분위에 해당하는 1,577가구 중 10%를 초과하는 194가구가 주택가격 5분위에 해당되고, 반대로 추정소득 5분위에 해당하는 가구 1,564가구 중 205가구가 주택자산가격 분포로는 1분위에 해당된다.

이처럼 소득과 주택자산의 결합분포를 살펴볼 때 소득은 높지만 주택자산은 보유하지 않았거나, 소득은 낮지만 고가의 주택자산을 보유한 가구가 존재한다는 사실을 확인할 수 있다. 소득수준과 주택자산 소유에 영향을 미치는 변수들을 고려하기 위해 우선 가구주 연령별, 거주지역별 분포 등을 살펴보는 것이 필요하다.

포괄적 소득을 기초로 한 분위별 포괄적 소득과 주택가격의 분포는 소득만을 기초로 한 경우와는 많은 차이가 있다. <표 IV-15>는 보고된 소득을 기준으로 한 포괄적 소득분위별 소득과 주

택가격의 평균값이다. <표 IV-13>과 비교할 때 우선 월세평가액을 연간으로 환산한 귀속임대소득이 총소득에 더해지므로 분위당 가구의 소득은 모든 소득분위에 있어서 증가하고 있다. 그러나 무엇보다도 큰 차이점은 분위별 주택자산가격 평균값의 차이이다. <표 IV-13>은 보고총소득을 기준으로 하였으므로 소득은 높지만 보유한 주택자산의 가격이 낮은 가구는 높은 분위에 해당하고, 반대로 소득은 낮지만 높은 가액의 주택을 보유한 가구는 낮은 분위에 속하도록 되어 있었다. 그러나 이제 분위기를 나누는 기준은 소득과 귀속임대소득을 더한 포괄적 소득으로 변경되었으므로 양 표상의 분위별 계층 간에는 이동이 발생하므로 소득과 귀속임대료의 비율에 따라 가구가 속한 분위가 달라진다. 참고로 가구의 총소득 평균(보고소득 기준)은 3,010만원이고 추정소득은 3,320만원이다. 따라서 주택자산 가액평균은 7,800만원인 반면 연간으로 환산한 월세평가액 평균은 624만 1,226원으로 총소득의 약 18.8~20.7%를 차지하고 있다. 이처럼 조정된 분위하에서 최고분위인 10분위에 속하는 가구의 주택가격 평균은 3억 4,200만원으로 <표 IV-13>의 10분위의 주택가격 평균이 1억 3,200만원이었던 것과 크게 대조를 이룬다.

한편, 추정소득을 기준으로 한 포괄적 소득분위별 소득과 주택자산의 결합분포를 살펴보면 <표 IV-16>과 같다. <표 IV-15>와 비교해보면 분위별 소득이 모두 보고소득 기준보다 높으며, 주택자산의 가격은 높은 분위에서는 <표 IV-15>보다 낮다. 이는 보고소득보다 추정소득이 높으므로 높은 분위의 소득에 주택자산 가격이 높은 가구가 덜 포함되었기 때문인 것으로 보인다. <표 IV-14>와 비교해 보면 귀속임대소득이 가산된 소득이므로 분위별 소득은 높고, 주택가격도 <표 IV-13>과 <표 IV-15>의 관계처럼 상위분위에서 주택가격이 높게 나타나게 된다.

<표 IV-15> 보고소득 기준 포괄적 소득분위별 소득과
주택자산가액 평균

(단위 : 개, 원)

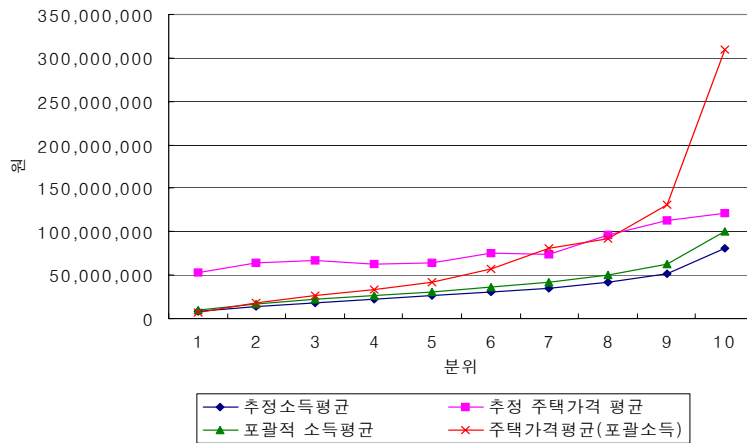
분위	표본 수	포괄소득평균	주택가격평균
1	806	8,143,963.2 (3,256,029)	9,535,214 (19,400,000)
2	816	15,656,808 (1,666,250)	17,500,000 (30,700,000)
3	791	20,887,452 (1,329,775)	22,400,000 (40,300,000)
4	793	25,309,896 (1,262,827)	32,300,000 (48,300,000)
5	759	29,604,300 (1,240,420)	41,500,000 (57,200,000)
6	788	34,363,176 (1,483,812)	53,400,000 (69,600,000)
7	789	40,074,432 (1,886,486)	72,300,000 (80,600,000)
8	760	47,144,820 (2,320,356)	93,800,000 (99,800,000)
9	766	57,840,084 (4,111,847)	121,000,000 (129,000,000)
10	751	89,453,844 (33,240,396)	342,000,000 (537,000,000)

<표 IV-16> 추정소득 기준 포괄적 소득분위별 소득과 주택가격 평균

(단위 : 개, 원)

분위	표본 수	포괄소득평균	주택가격평균
1	897	10,275,667 (2,867,062)	7,328,850 (15,500,000)
2	819	17,182,452 (1,643,350)	17,600,000 (30,500,000)
3	774	22,150,608 (1,354,638)	27,100,000 (41,400,000)
4	793	26,553,912 (1,205,364)	33,600,000 (48,300,000)
5	756	31,014,816 (1,384,196)	42,200,000 (58,400,000)
6	797	36,187,464 (1,575,335)	56,900,000 (72,000,000)
7	784	42,223,152 (1,876,211)	81,400,000 (90,000,000)
8	763	50,027,424 (2,771,728)	92,300,000 (108,000,000)
9	771	62,331,672 (4,417,762)	131,000,000 (153,000,000)
10	765	99,960,480 (37,260,396)	309,000,000 (536,000,000)

[그림 IV-6] 소득과 포괄적 소득에 따른 소득과 주택자산
분포(추정소득 기준)

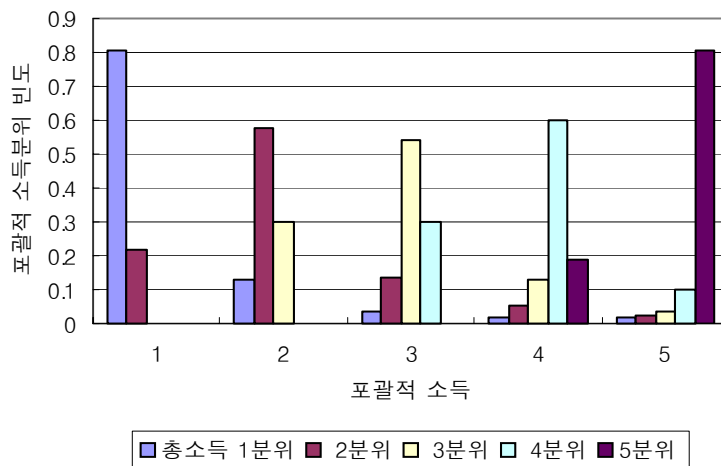


[그림 IV-6]은 총소득과 포괄적 소득분위별 소득과 주택자산가격의 분포 변화를 잘 나타내고 있다. 추정된 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 분위별 주택자산가격의 분위 간 역전이 발생하지 않으며, 포괄소득의 상위분위는 추정소득에 비해 높은 주택자산가액을 포함한 가구가 많으므로 높은 주택자산가액을 보유하고 있는 것으로 나타난다. 이는 추정소득의 18.8%에 해당하는 월세평가액의 연간 귀속임대소득이 더해진 포괄적 소득의 경우에는 각 분위에 해당하는 가구가 소득만을 기준으로 할 경우에 비해 상당히 변화함을 시사하는 것이다.

추정 총소득을 기준으로 할 경우 5분위 중 속해 있던 분위가 포괄적 소득을 기준으로 할 경우 변화하는 정도가 [그림 IV-7]에 잘 나타난다. 물론 5분위 중 총소득 분위에 해당하는 많은 가구가 포괄적 소득을 기준으로 한 경우에도 동일 분위에 머무는 경우가 많다. 그러나 총소득 기준 2분위의 가구들이 포괄적 소득을 기준으

로 할 경우, 1, 3, 4, 5분위에도 일부씩 나타나고 있음을 확인할 수 있다. 또한 소득기준 3분위도 포괄적 기준으로 볼 경우에는 2, 4, 5분위에 일부 나타나고 있는 등 두 기준으로 소득을 나눈 경우 분위의 역전이 일부 발생하는 것을 확인할 수 있다. 단, 귀속임대료가 추정소득의 20% 미만이므로 추정소득이 높은 가구가 보유한 주택자산가액이 낮더라도 5분위에 속해 있던 가구의 20%가 포괄적 소득을 기준으로 할 경우 4분위로 이동하지만 그 이하의 분위로 이동하지는 않는 것으로 보인다. 즉, 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 분위의 이동에 있어서 저분위와 고분위가 비대칭적인 형태를 보이고 있음을 확인할 수 있다.

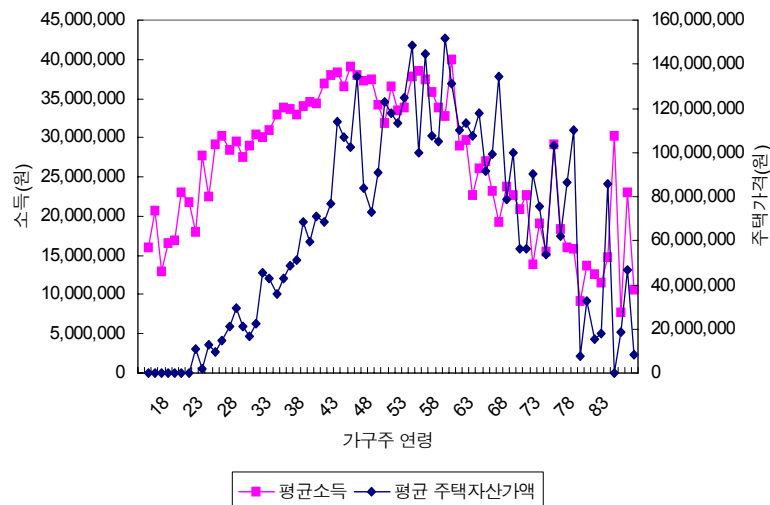
[그림 IV-7] 추정 총소득과 포괄적 소득분위 매칭



다. 지역별·연령별 소득과 주택자산의 결합분포

가구주 연령별 소득과 주택자산의 분포를 분석한 결과는 [그림 IV-8]과 같다.

[그림 IV-8] 가구주 연령별 소득과 주택자산



연령별 추정소득의 분포를 살펴보면 40대 중반에서 50대에 걸쳐 평균소득이 가장 높은 것으로 나타났으며 20대 초반부터 40대 중반까지는 비교적 완만하게 소득이 증가하다가 50대를 정점으로 감소하여 60대부터는 크게 하락하며 연령별로 등락이 심한 것으로 나타나고 있다.

한편 주택가격의 연령별 분포는 50대 중후반에서 60대에 걸쳐 가장 높은 것으로 나타나 고가의 주택자산을 보유하는 연령대는 고소득 연령대보다 5~10세 정도 더 높은 연령군에서 발생하고 있음을 확인할 수 있다. 또한 소득의 연령별 차이에 비해 주택자산

의 연령별 차이는 더욱 큰 것으로 보이고, 연령대가 낮은 경우에는 낮은 주택소유비율과 낮은 주택자산가격을 보이고 있다. 60대 후반부터의 주택자산가격은 연령별로 큰 등락을 보이는 것으로 나타나으나 전반적으로 감소하는 것으로 보이며 감소폭 역시 소득보다 큰 것으로 보인다. 참고로 가구주 연령대별 평균 주택보유 채수를 살펴보면 <표 IV-17>에 나타난 것처럼 55~59세가 평균 1.56채, 60~64세가 평균 1.55채를 보유하여 다른 연령군보다 높고, 40세 미만은 평균 1채에 이르지 못하는 주택을 소유하는 것으로 나타나 주택소유가 가구주의 연령이 증가함에 따라 가계의 저축 등에 따른 소득의 축적을 통해 이루어지고 있음을 간접적으로 확인할 수 있다. 즉, 부모가 주택을 구입해주거나 유산상속을 통해 20대 이하의 연령군에서 주택을 소유한 경우가 있을 수 있으나 대체적으로는 연령이 상승함에 따라 주택보유 채수가 증가하는 것은 저축을 통한 자산의 축적이 이루어지고 있음을 보여주며, 70대를 지나면서 보유주택 수가 감소하는 것은 자녀에게 부를 상속시키거나 보유한 주택을 처분함으로써 발생하는 것으로 조심스럽게 해석할 수 있다.

<표 IV-17> 가구주 연령별 주택보유 채수 평균

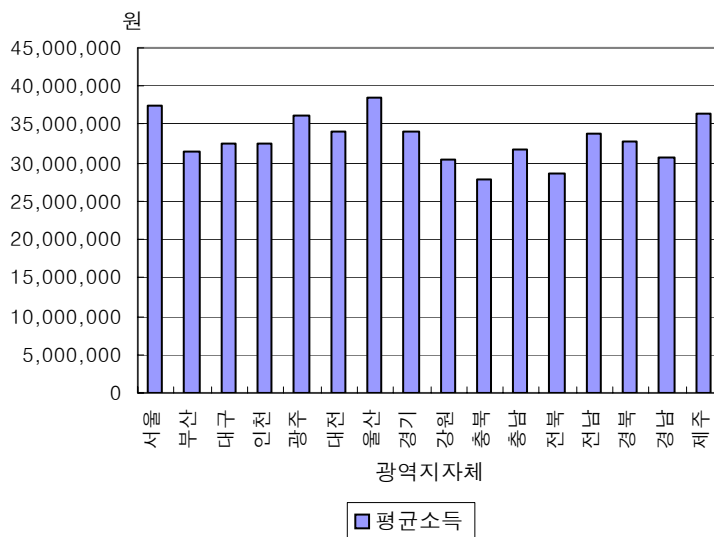
(단위 : 채)

가구주 연령(세)	15~19	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44	45~49	50~54
보유주택수 평균	0	0.12	0.39	0.51	0.76	1	1.17	1.36
가구주 연령(세)	55~59	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85~89	-
보유주택수 평균	1.56	1.55	1.49	1.28	1.11	1.17	0.83	-

지역별 소득과 주택자산의 가격분포는 [그림 IV-9]에 잘 나타나 있다. 우선 주택가격의 지역별 분포를 살펴보면 서울의 주택가격이 다른 지역에 비해 월등히 높아 평균가격이 1억 8천만원에 이르고 있다. 그 외 지역에서는 경기, 대전, 대구 순으로 높게 나타나고 있으며 전남과 강원지역의 경우가 주택자산가격이 낮은 지역으로 나타나고 있다.

충북은 소득에 비해 주택자산가격은 높은 것으로 나타났으며, 반면 울산과 제주, 강원도는 소득과 주택가격의 격차가 거의 없는 지역으로 나타나고 있다. 전남은 소득과 주택가격이 역전되어 오히려 평균소득수준이 평균주택가격보다 높은 것으로 나타났다. 소득수준을 지역별로 고려해보면, 울산, 서울, 제주가 다소 높은 것으로 나타났으며 충북과 전북이 낮은 소득수준을 보여주고 있다.

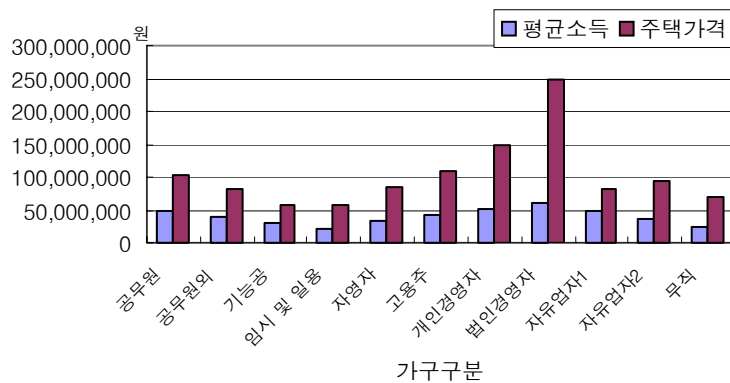
[그림 IV-9] 지역별 소득과 주택자산가액



가구주의 직업별 평균소득과 주택자산가격의 분포를 살펴보면 다음 [그림 IV-10]과 같다. 보유한 주택자산가격의 평균은 사장, 감사, 이사 등의 법인경영자의 경우가 가장 높은 2억 5천만원 정도를 나타내고 있고, 다음으로는 규모가 큰 식당이나 공장주인, 개인병원장 등으로 구성된 개인경영자가 높은 수준을 유지하고 있다. 반면 근로소득자 중 생산직인 기능공 및 상용노무자, 임시 및 일용노무자는 가장 낮은 수준을 유지하고 있어 근로소득자 중 생산직 근로자가구의 보유 주택자산이 다른 직군에 비해 낮은 것을 확인할 수 있다²⁰⁾.

소득은 법인경영자, 개인경영자, 공무원 직군에서 높은 것으로 나타났고, 임시 및 일용직 근로자, 무직가구, 피고용자가 없는 자영업주 가구에서 매우 낮은 것으로 나타나고 있다.

[그림 IV-10] 가구주 직업유형별 소득과 주택자산



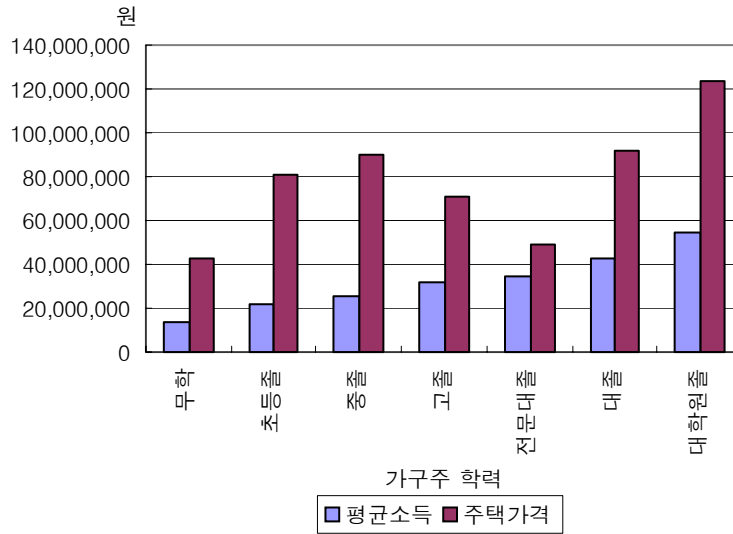
20) 가구주의 직업유형별 주택자산가액을 살펴보면 가계조사자료와 부동산과세자료의 다매칭 자료통합이 비교적 정확하게 이루어졌음을 보여준다. 참고로 자료통합시 가구주의 직업유형에 대한 정보는 사용할 수 없는 정보였지만 통합결과 가구주 직업유형별로 보유한 주택자산가액의 상대적 크기는 상식적인 예측수준을 벗어나지 않고 있다.

가구주의 학력별 소득과 주택자산가격의 분포를 보면 소득은 학력에 비례하여 증가하나 주택자산 보유 여부나 보유한 주택자산가격의 분포는 다소 다르게 나타나고 있다. 우선 가구주의 학력이 대학원졸 이상의 고학력의 경우에는 주택자산가격이나 소득수준 모두 다른 학력군에 비해 높은 것으로 나타났다. 그러나 그 외의 학력군에서의 주택자산가격은 다소 다양한 형태를 보인다. 우선 중졸학력을 가진 가구주가 있는 가구의 주택자산가격이 대졸보다 낮게 나타나고 있으며, 전문대졸 가구의 소득자산가치가 매우 낮게 나타나고 있다. 전문대졸의 경우는 579가구로 전체 표본의 7.41%를 차지하고 있어 적은 표본 수로 인하여 전체 전문대졸 가구의 특성을 제대로 파악하지 못할 우려가 있기는 하나, 초등학교졸이나 중학교졸에 비해 주택자산 가격이 낮게 나타나는 것은 주목할 만한 일이다. 위와 같은 결과는 가구주 학력별 주택자산소유 여부를 분석한 결과 고졸과 전문대졸 학력군에서 주택을 소유한 비율이 낮게 나타나고 있어서 발생한 결과로 보인다. 전체 주택비소유자의 비율이 37.7%인 반면 고졸자의 경우 주택비소유자 비율은 39.9%, 전문대졸의 주택비소유 비율은 45.9%로 나타나고 있다.

그러나 주택을 소유한 가구만을 대상으로 하여 평균 주택자산가격을 계산한 결과 역시 전문대졸의 경우가 고졸보다 낮고, 중졸이 고졸이나 전문대졸보다 높게 나타나고 있어 주택을 소유한 경우에도 전문대졸 학력을 지닌 가구의 주택자산가격이 낮게 나타나고 있는 것은 주목할 만한 일이다²¹⁾. 이는 전문대졸 가구의 가구주 평균연령이 낮은 것과도 연관이 있는 것으로 보인다.

21) 참고로 주택을 소유한 가구만을 대상으로 구한 보유한 모든 주택자산가액의 평균은 초등졸의 경우 1억 1,994만 9,776원, 중졸의 경우 1억 3,600만 7,456원, 고졸의 경우 1억 1,828만 8,120원, 전문대졸의 경우 9,149만 1,080원, 대졸의 경우 1억 4,390만 2,896원, 대학원졸의 경우 1억 8,390만 6,240원이다.

[그림 IV-11] 가구주 학력수준별 소득과 주택자산



라. 주택자산소유와 주택소유가격 회귀분석

위에서 살펴본 가구의 여러 특성과 관련된 변수와 주택자산의 소유 및 주택자산가격에 대한 관계를 회귀방정식을 통해 살펴보면 다음과 같다. 우선 주택의 소유 여부와 주택을 소유한 가구의 주택자산가격을 결정하는 요인들에 대해 두 단계에 걸쳐 표본선택모형을 통한 추정을 시도한다. 표본선택의 편의를 교정하기 위해 Mills ratio의 역수의 값도 두 번째 단계의 회귀식에는 설명변수로 추가한다. 표본선택모형을 설명하면 다음과 같다.

$$\tilde{y}_1 = z_1\delta_1 + u_1, \quad y_1 = D(\tilde{y}_1 > 0)$$

$$\tilde{Y} = \tilde{X}\gamma + \epsilon$$

$$D = 1[z_1\delta_1 > 0]$$

여기서 1단계의 주택 소유 여부식은 주택소유에 결정을 주는 외생적인 변수에 의해 $P(y_1 = 1 \mid z) = \Phi[(z_1\delta_1)]$ 로 결정된다.

2단계의 주택가격 결정식에서 $Y = \tilde{Y}D$ 와 $X = \tilde{X}D$ 를 정의하여 위의 식을 다시 쓰면 다음과 같다.

$$\begin{aligned} Y &= X'\gamma + D\epsilon \\ &= X'\gamma + Dg(z_1\delta_1) + \xi \end{aligned}$$

여기서 $\xi = D(\epsilon - g(z_1\delta_1))$ 이다.

전통적인 Heckman의 2단계 추정법을 사용하여, 첫 번째 단계에서 우선 교란항이 표준정규분포를 따른다는 가정하에 최우추정법을 통해 δ 에 대한 프로빗(probit) 추정치를 구한다. 두 번째 단계에서

$$g(\delta_1 z_1) = \sigma_{12} \frac{\phi(g(\delta_1 z_1))}{\Phi(\delta_1 z_1)}$$

라는 점을 이용하여 첫 번째 단계에서 구한 $\hat{\delta}$ 을 이용하여 위의 Mills' ratio의 역수를 구해 γ 에 대한 추정치, $\hat{\gamma}$ 과 $\hat{\sigma}$ 을 구한다. $\hat{\sigma}$ 은 표본선택의 편의를 나타내주는 계수로 $\hat{\sigma} = 0$ 에 대한 검정을 통해 표본선택의 편의가 존재하는지 여부를 확인할 수 있다.

위와 같은 단계를 이용하여 주택소유여부와 가구가 소유한 총 주택자산가액에 대한 결정식을 추정한 결과는 <표 IV-18>과 같다.

<표 IV-18> 주택소유여부 결정식(프로빗)과 주택자산가격 추정식

회귀분석	주택소유 여부	log(주택가격)
종속변수	주택소유더미(=1) (t값)	log(주택가격) (t값)
log (추정소득)	0.394** (15.25)	0.155* (2.41)
가구주 연령	0.049** (28.49)	0.08 (0.38)
연령 2	-	-0.0011 (-0.18)
연령 3	-	0.000019 (0.25)
연령 4	-	-1.63e-7 (-0.46)
가구원 수	0.139** (8.76)	0.097** (4.08)
서울거주 여부 더미	-0.28** (-6.29)	0.898** (13.86)
가구주 성별 더미 (남자=1)	0.114** (2.58)	0.261** (5.06)
근로소득가구 더미	-0.076* (-2.15)	-0.093** (-2.67)
무직가구 더미	-0.230** (-4.27)	-0.109 (-1.66)
가구주 교육수준	0.026** (4.56)	0.024** (3.95)
inverse Mills' ratio	-	2.006* (2.01)
상수항	-9.44** (-20.08)	11.32** (3.23)

주: **는 5% 유의수준에서 유의미함. *는 1% 유의수준에서 유의미함.

주택소유 여부에 대한 프로빗 추정결과, 소득이 높은 경우에는 주택자산을 소유하는 확률이 높으며, 가구주 연령도 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났다. 가구원 수가 많은 경우에는 집을 소유하는 비율이 높음을 알 수 있다. 가구원 수보다는 1인가구 혹은 2인가구 이상인지가 중요한 결정변수일 것으로 예상되나 가계조사 자료에 1인가구가 포함되지 않아 이를 설명변수로 이용할 수는 없었다. 서울거주 여부 더미의 계수는 음의 값을 나타내어 서울에 거주하는 가구의 주택소유비율이 낮음을 확인할 수 있다. 또한 가구주가 남자인 경우 주택소유비율이 높으며, 자영업자가구의 주택소유비율이 근로소득가구나 무직가구보다 높은 것으로 나타났다. 또한 가구주 교육수준이 높을수록 주택을 소유하는 비율이 높은 것으로 나타났다²²⁾.

주택자산을 소유한 가구의 주택자산 가격에 대한 결정 회귀식에서는 주택자산을 소유한 가구에 한정하여 추정하는 표본추출편의를 교정하기 위해 Mills' ratio의 역수를 변수로 추가하였는데 계수 값은 유의성을 가져 표본선택의 편이가 있는 것으로 나타났다. 가구원 수는 역시 주택소유가격에도 양(+)의 관계가 있음을 확인하였다.

주택자산가액에 대한 추정식에서 소득의 크기는 주택자산의 가격에 양(+)의 관계를 나타낸다. 서울에 거주하는 가구가 높은 가격의 주택을 많이 보유하는 것으로 보이며, 남자 가구주, 자영업자가

22) 주택자산의 소유 여부에는 가구주 부모 혹은 배우자 부모의 자산규모나 가구의 전반적인 부(wealth)의 수준을 반영하는 변수가 크게 영향을 줄 것으로 보인다. 그러나 가계조사자료상에는 이를 반영하는 좋은 정보가 없다. 가구의 소비지출 항목 중 가구의 부의 수준을 나타낼 것으로 보이는 교양오락비나 항공료 변수를 설명변수로 이용해보았으나 이 변수들은 주로 가구원 수와 높은 상관관계를 보여 가구원 수를 설명변수로 이용하는 경우, 위의 변수들은 추가적인 설명력은 없는 것으로 나타났다.

구, 학력이 높은 가구주의 주택자산 가치가 높은 것으로 나타났다. 반면 근로소득가구는 자영업자가구보다 보유한 주택자산의 가액이 낮은 것으로 나타났으며, 무직자가구와 자영업자가구 간에는 보유한 주택자산가치에 다소 차이가 있으나 그 차이는 유의하지 않은 것으로 나타났다.

생애소득가설에 따를 경우 연령별 부의 분포는 역U자형의 완만한 곡선을 이루게 된다. 통합된 자료를 이용하여 주택소유와 주택자산가격의 연령별 분포를 연령변수만을 이용한 OLS와 표본선택의 편의를 교정한 quantile 회귀분석을 통해 도출하였다. 단 단년도의 횡단면 자료를 이용하였으므로 한 개인의 생애주기를 따라 주택자산의 분포를 살펴보는 것이 아니라 한 시점에서 서로 다른 연령대의 가구주의 주택자산 분포를 살펴본다는 한계를 가지고 있다. 이는 주택자산의 연령별 변화를 분석할 때 서로 다른 코호트의 특성, 특히 시간에 따른 추이를 제거하지 못함으로써 한 개인의 연령별 자산프로파일로 해석하는 데에는 한계를 가진다는 것을 의미한다. 그러나 패널자료가 없는 상태에서 다소나마 연령별 주택자산분포의 특성을 살펴보는 데에는 의미가 있다.

주택가격에 대한 설명변수로 연령의 4차식을 구성하여 연령에 따른 프로파일을 파악하고 또한 연령 외에 가구주 성별더미, 서울 거주여부 더미, 근로소득자 더미, 무직가구 더미, 교육연수를 설명변수로 포함하여 25%, 50%, 75%의 Quantile에 대한 회귀분석을 시도하였다. 일반 최소자승추정법을 사용한 경우에는 표본의 이분산성을 고려하여 White 교란항을 표준오차로 이용하였다.

<표 IV-19> 주택자산가격의 회귀식

회귀분석	OLS(White errors)	Quantile(0.25)	
종속변수	log(주택가격) (t값)	log(주택가격) (t값)	log(주택가격) (t값)
log(추정소득)	-	-	0.227** (3.73)
연령	0.144 (0.69)	0.480** (2.62)	0.417* (2.09)
연령 2	-0.0034 (-0.54)	-0.014** (-2.61)	-0.011* (-1.98)
연령 3	0.00005 (0.56)	0.0002** (2.74)	0.00015* (2.08)
연령 4	-2.78e-7 (-0.71)	-9.67e-7** (-3.03)	-7.80e-7* (-2.32)
가구원 수	-	-	0.088** (3.64)
가구주 성별 더미 (남자=1)	-	-	0.215** (4.06)
서울거주 여부 더미	-	-	0.839** (13.21)
근로소득가구 더미	-	-	-0.075* (-2.11)
무직가구 더미	-	-	-0.097 (-1.53)
교육연수	-	-	0.028** (4.68)
inverse Mills' ratio	-	-	2.395* (2.48)
상수	15.51** (6.15)	11.15** (4.97)	5.353 (1.56)

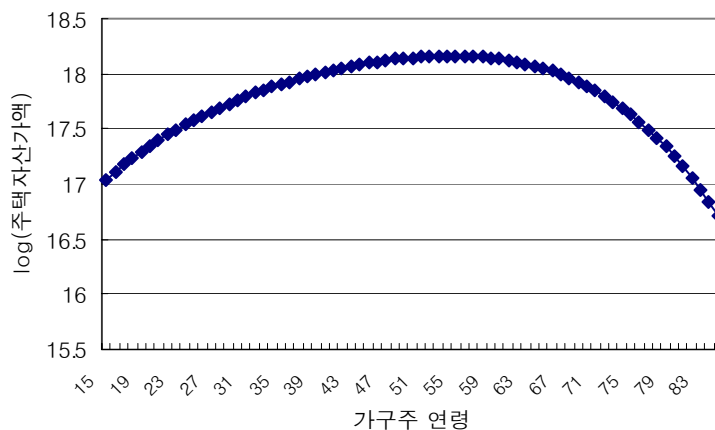
<표 IV-19>의 계속

회귀분석	Quantile(0.50)		Quantile(0.75)	
종속변수	log(주택가격) (t값)	log(주택가격) (t값)	log(주택가격) (t값)	log(주택가격) (t값)
log(추정소득)	-	0.175* (2.33)	-	0.161* (1.96)
연령	0.11 (0.47)	-0.159 (-0.60)	-0.017 (-0.04)	0.0239 (0.08)
연령 2	-0.003 (-0.45)	0.006 (0.75)	0.0017 (0.16)	0.0009 (0.11)
연령 3	0.000052 (0.57)	-0.00007 (-0.67)	-0.00002 (-0.16)	-6.08-7 (-0.06)
연령 4	-3.35e-7 (-0.79)	2.19e-7 (0.47)	5.31e-8 (0.08)	5.16e-8 (-0.11)
가구원 수	-	0.114** (3.84)	-	0.127** (3.90)
가구주 성별 더미 (남자=1)	-	0.268** (4.14)	-	0.283** (4.03)
서울거주 여부 더미	-	0.831** (10.78)	-	0.861** (10.25)
근로소득가구 더미	-	-0.103* (-2.34)	-	-0.104* (-2.23)
무직가구 더미	-	-0.093 (-1.19)	-	-0.211* (-2.51)
교육연수	-	0.029** (3.95)	-	0.026** (3.20)
inverse Mills' ratio	-	2.444* (2.05)		2.61* (2.01)
상수	16.036** (5.46)	13.421* (3.06)	17.785** (3.95)	11.703* (2.45)

<표 IV-19>는 Quantile별 회귀분석의 결과를 나타내고 있다. 연령변수의 t값은 다소 낮게 나타나고 있으며 Quantile 회귀분석의 경우 모두 가구원 수가 많은 경우, 가구주가 남자인 경우, 서울에 거주한 경우, 교육연수가 높을 경우 보유한 주택자산가액이 높은 것으로 나타났다.

흥미로운 점은 $\log(\text{추정소득})$ 변수의 계수이다. $\log(\text{추정소득})$ 의 증가는 모두 $\log(\text{주택자산가액})$ 에 양(+)의 관계를 나타내고 있으나 낮은 quantile일수록 그 관계는 더욱 강한 것으로 보인다²³⁾. 자영업자가구는 모든 quantile에서 근로자가구보다 높은 가액의 주택자산을 보유하고 있는 것으로 나타났으며 75% quantile에서는 자영업자가구가 무직가구보다도 높은 주택자산을 보유하고 있는 것으로 나타났다.

[그림 IV-12] 가구주 연령별 주택자산가격 분포

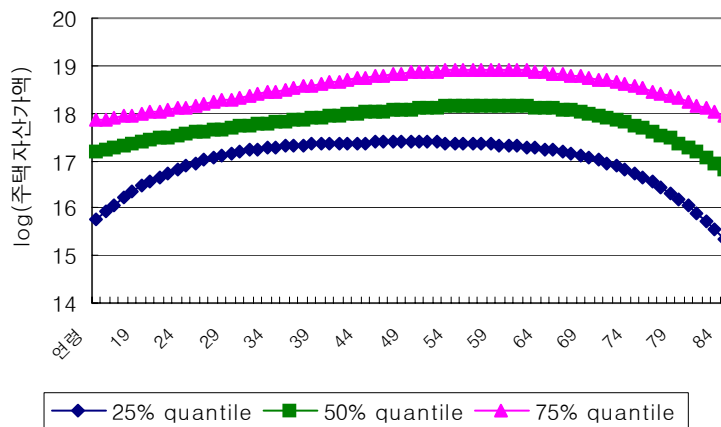


23) 단 본 연구에서는 개인이나 가구의 생애소득을 파악할 수가 없어 가구의 연간소득을 이용했으므로, 이를 생애소득이나 평생소득으로 대체할 경우의 결과에 대해서는 확언할 수 없다.

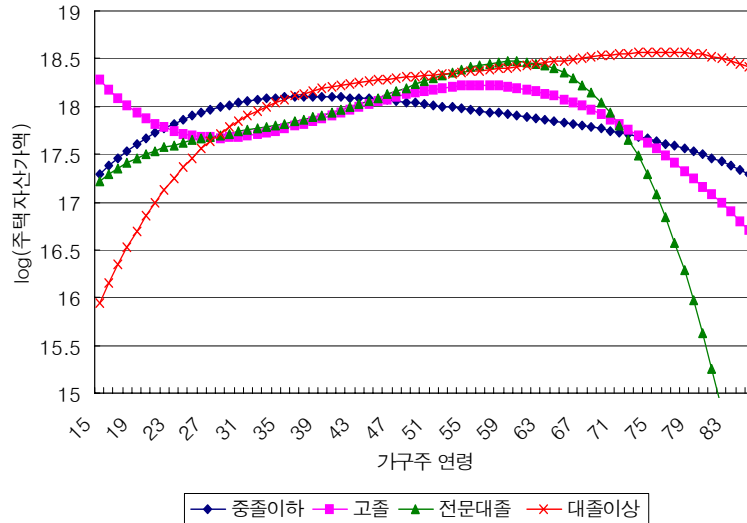
가구주 연령별 주택가격의 변화를 살펴보기 위해 연령별 $\log(\text{주택가격})$ 의 분포를 세부적으로 살펴보면 흥미로운 결과를 얻을 수 있다. 우선 연령대별 $\log(\text{주택자산가격})$ 의 분포는 등에 혹이 있는 (humped) 형태를 나타내고 있음을 [그림 IV-12]로부터 확인할 수 있다. 50대 중후반의 연령층이 가장 고가의 주택을 보유했거나 보유한 주택자산가액이 높은 것으로 보이며 그 이후로는 가격이 감소하고 있다.

[그림 IV-13]의 Quantile별로 분석할 때 각 Quantile별로 정점을 이루는 가구주의 연령구간이 상이하다. 높은 quantile일수록 주택자산의 가치가 가장 높은 연령군이 증가한다. 또한 75% quantile의 경우 전 연령구간에 걸쳐 주택자산가치의 분포가 고른 편이나 25% quantile의 경우에는 연령별 주택자산가치의 차가 크다. 또한 나이가 들면서 주택자산가치가 하락하는 비율이 하위 quantile에서 높게 나타나며, 상위 quantile의 경우에는 노령의 가구주가 있는 가구에서도 주택자산가치는 크게 하락하지 않고 있다.

[그림 IV-13] quantile별 연령-주택자산가액 분포



[그림 IV-14] 가구주 학력별 연령-주택자산가격 분포



가구주의 학력별 연령분포에서는 20대 중반까지는 고졸학력의 가구주가 있는 가구의 주택자산가액이 가장 높으나 그 이후로는 30대 후반까지 오히려 중졸가구의 주택자산가액이 높아지는 등 중졸가구와 고졸가구의 주택자산 가액은 연령별로 그 크기가 역전된다. 전문대졸의 경우에는 30대 초반까지는 중졸 이하, 고졸가구보다 높고 대졸가구보다 낮다가, 50~60대 중반까지 지속적으로 증가한 이후 급격히 하락하는 형태를 보이고 있다. 이는 전문대졸의 학력을 지닌 가구주의 평균연령이 35.8세로 다른 학력군에 비해 낮은 점을 고려할 때 연령이 높은 표본이 적기 때문인 것으로 보인다.

반면 대졸 이상은 다른 학력군에 비해 40대 이후에는 보유한 주택자산가격이 연령에 거의 관계없이 높게 나타나고 있으며 연령이 증가할수록 주택자산가치도 증가하는 형태를 나타내고 있어 고령

에 접어들면 주택자산가액이 감소하는 다른 학력군과 대조적인 특징을 보이고 있다.

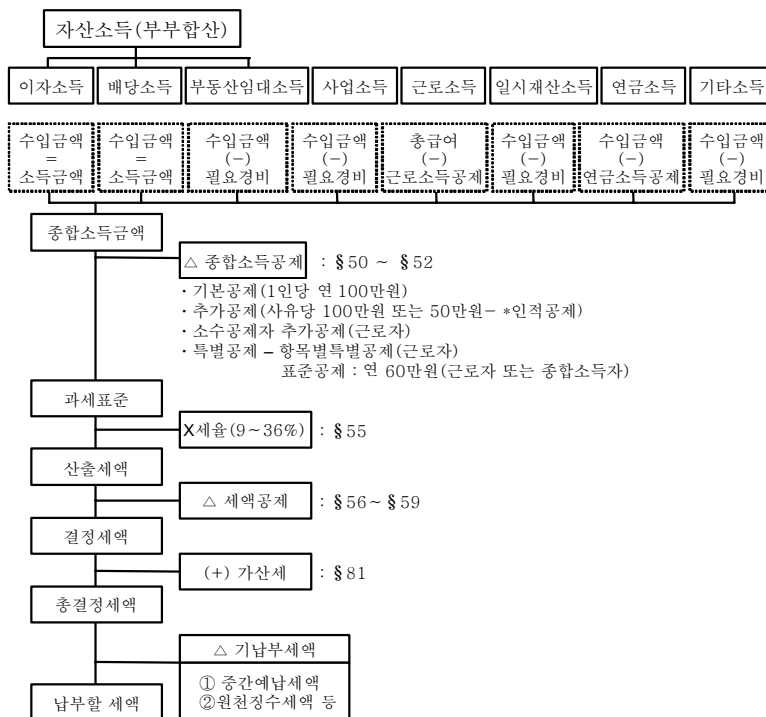
가장 높은 자산을 보유하는 시점은 가구주 학력별로 차이가 있어 중졸 이하와 고졸자는 50대 중반, 전문대졸 이상은 60대 중반, 대졸자 이상의 경우에는 70대 초반으로 나타나 학력이 높아질수록 점점 주택자산의 정점을 이루는 연령이 증가하고 있음을 [그림 IV-14]에서 확인할 수 있다.

V. 가구의 소득과 주택자산에 대한 세부담

1. 소득세 체계와 부동산세 체계

우선 종합소득세 체계 내에서 각 개인이 납부하는 세액이 결정되는 과정을 표시하면 [그림 V-1]과 같다.

[그림 V-1] 종합소득세 과세체계



종합소득에는 이자소득·배당소득·부동산임대소득·사업소득·근로소득·일시재산소득·연금소득·기타소득의 8종류가 있다. 종합소득 가운데 이자소득과 배당소득을 제외한 나머지 소득은 각각의 수입금액에서 필요경비를 차감한 금액이 종합소득금액에 되며, 이 단계의 소득이 소득공제 전 소득이다. 이자소득과 배당소득은 그 성격상 수입금액이 바로 종합소득금액이 된다.

실제로 과세대상이 되는 과세표준은 종합소득금액에서 종합소득공제를 차감한 금액이다. 종합소득공제에는 기본공제, 추가공제, 소수공제자 추가공제, 특별공제가 있으며 특별공제에는 항목별 특별공제(itemizations)와 표준공제(standard deduction)가 있다. 표준공제는 근로소득 외의 종합소득만이 있는 경우 또는 특별공제를 신청하지 않는 경우에 적용되는 것이며 60만원이 한도액이다.

<표 V-1> 근로소득공제액

총급여액	공제액
연 500만원까지	전액공제
500만원 초과 1,500만원 이하	500만원 + 500만원 초과분의 100분의 50 ¹⁾
1,500만원 초과 3,000만원 이하	950만원 + 1,500만원 초과분의 100분의 15
3,000만원 초과 4,500만원 이하	1,175만원 + 3,000만원 초과분의 100분의 10
4,500만원 초과분	1,325만원 + 4,500만원 초과분의 100분의 5

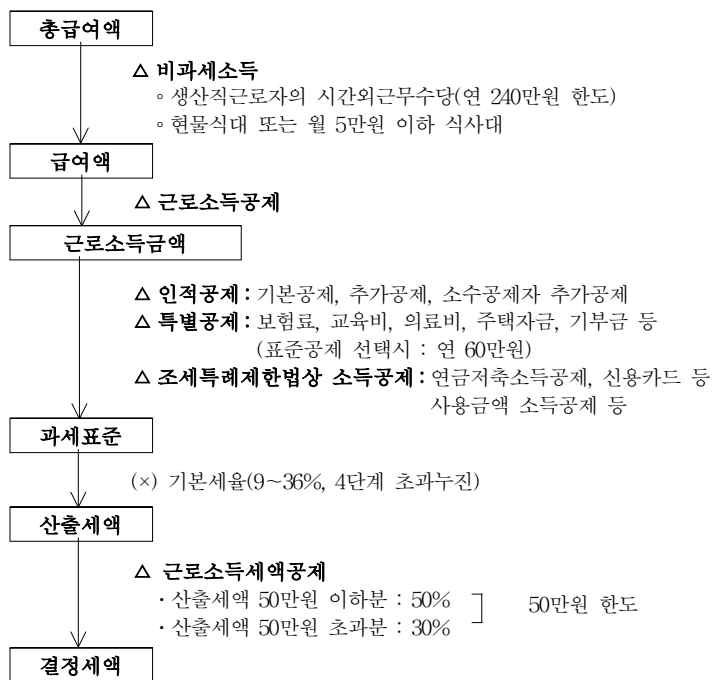
주: 1) 2003년 7월의 소득세법개정으로 종전의 100분의 40에서 100분의 50으로 변경됨.

1. 경과조치로 2003년 소득 중 500만~1,500만원에 해당하는 소득에 대해서는 공제액을 1000분의 475로 함.

각종 공제를 고려한 과세표준(tax base)이 확정되면 과세표준에 따라 4단계의 누진적 종합소득세율이 적용되어 산출세액이 결정된다. 2003년 현재의 종합소득세율은 종합소득이 1천만원 이하에 대해서는 9%, 4천만원 이하 18%, 8천만원 이하 27%, 8천만원을 초과하는 소득에 대해서는 36%의 세율이 적용된다.

산출세액에서 각종 세액공제를 차감하여 결정세액이 되며 결정세액에 가산세를 합하면 실제로 납부하여야 할 총 결정세액이 구해진다. 총 결정세액에 대해 그해 마지막 급여 등이 지불될 때 연 중 급여총액에 대한 중간예납세액이나 급여 지불시 원천징수되었던 소득세액 등을 대비하여 과부족액에 대한 정산(연말정산)이 행해져 최종적으로 납부할 세액이 확정되게 된다.

[그림 V-2] 근로소득세 결정과정



한편 부동산세의 구조는 2003년을 기준으로 할 때 토지분 보유세와 건물분 보유세로 구성되어 있다. 토지분 보유세는 종합토지세, 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세 등 모두 4개의 세목으로 구성되어 있다. 종합토지세는 다시 종합합산, 별도합산과 분리과세의 세 항목으로 나뉘어 있으며 종합합산과 별도합산은 9단계의 누진세율에 따라 징수되며 분리과세는 단일세율을 적용하고 있다. 지방교육세와 농어촌특별세는 부가세(sur-tax)로서 종합토지세 세액에 각각 20% 및 10~15%의 세율을 적용하여 부과되고 있으며, 도시계획세는 0.2%의 단일세율을 적용한다. 세수 규모면에서 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세는 종합토지세의 17.6%, 5.8%, 30.6%를 각각 차지하고 있다.

<표 V-2> 토지분 보유세 세목

구 분	종합토지세	지방교육세	농어촌특별세	도시계획세
과세대상	토지	종합토지세	종합토지세	도시계획구역 내 토지
과세표준	공시지가×36.1%	종합토지세액	종합토지세액	종토세 과표
세 율	- 종합합산 : 0.2 ~ 5% - 별도합산 : 0.3 ~ 2% - 분리과세: · 전, 답, 과수원, 임야: 0.1% · 골프장, 별장 등: 5%	20%	- 5백만원 초과~ 1천만원 이하 : 10% - 1천만원 초과 : 15%	0.2%
세 수 납세자수	- 1조 6,511억원 - 1,653만건	- 2,909억원 - 1,653만건	- 953억원	- 5,054억원 - 1,031만건
납 기	10.16 ~ 10.31	10.16 ~ 10.31	10.16 ~ 10.31	10.16 ~ 10.31
부 과	시·군·구	시·군·구	시·군·구	시·군·구
세수사용	일반회계	지방교육재정 특별회계	농어촌특별세 관리 특별회계	도시계획사업 (일반회계)

한편, 건물분 보유세는 재산세, 지방교육세, 도시계획세, 공동시설세로 구성되어 있다. 이 중 재산세는 주택, 일반건물, 사치성건물 등으로 구분되어, 주택은 누진세율로 과세되고 일반건물과 사치성건물에는 단일세율을 적용하고 있다. 도시계획세와 공동시설세의 과세표준은 재산세 과표와 같고, 도시계획세에는 단일세율이, 공동시설세에는 누진세율이 적용되고 있다. 재산세 세액에 지방교육세 20%가 부가세로 가산되어 지방교육세, 도시계획세, 공동시설세의 세수는 재산세의 18.4%, 45.3%, 40.7%를 각각 차지하고 있다.

본 연구에서는 위의 부가세는 별도로 하고 주택에 해당하는 종합합산상의 주택부속토지 관련 종합토지세와 주택분 재산세를 합산한 세액을 주택자산에 대한 보유세로 정하고 이를 소득세 부담과 비교한다.

<표 V-3> 건물분 보유세 세목

구 분	재산세	지방교육세	도시계획세	공동시설세
과 세 대 상	건축물, 선박, 항공기	재산세	도시계획구역 건축물	소방시설 (건축물, 선박)
과 세 표 준	시가표준액	재산세액	시가표준액	시가표준액
세 율	- 주택 : 0.3~7% - 일반건물: 0.3% - 골프장, 별장, 고급오락장용 건축물: 5%	20%	0.2%	- 0.06%(5백만원 이하) ~0.16%(5천만원 초과) · 6단계 누진세율 · 화재위험건축물은 표준세율의 200/100
세 수 납 세 자 수	- 9,034억원 - 1,328만건	- 1,691억원 - 1,328만건	- 4,172억원 - 1,086만건	- 3,749억원 - 1,165만건
납 기	7.1 ~ 7.31	7.1 ~ 7.31	7.1 ~ 7.31	7.1 ~ 7.31
부 과	시·군·구	시·군·구	시·군·구	시·군·구
세 수 사 용	일반회계	지방교육재정 특별회계	도시계획 사업 충당	소방시설 필요비용 (일반회계)

2. 가처분소득의 불평등도

가구의 소득세와 주택자산관련 세부담을 분석하기 위해 우선 가처분소득과 관련한 소득불평등도의 비교를 시도한다. 가구의 총소득 기준 가처분소득은 총소득에서 가구의 전체 소득세부담, 이자 및 양도소득세 부담, 자동차세 부담, 국민연금, 건강보험료를 제외하고 구성하였고, 포괄적 소득을 기준으로 한 가처분소득은 포괄적 소득, 즉 총소득 + 1년간의 귀속임대소득으로부터 가구의 전체 소득세 부담, 이자 및 양도소득세 부담, 자동차세 부담, 재산세 및 종합토지세 부담, 국민연금, 건강보험료를 차감하여 계산하였다²⁴⁾. 또한 보고소득과 보고한 소득세를 기초로 한 가처분소득의 불평등도 역시 지니계수로 추정하였다.

[그림 V-3] 가처분소득 및 포괄적 가처분소득 정의

$$\begin{aligned} \text{가구의 가처분소득} &= \text{총소득} - \text{소득세} - \text{이자 및 양도소득세} \\ &\quad - \text{자동차세} - \text{국민연금} - \text{건강보험료} \\ \text{가구의 포괄적 가처분소득} &= \text{가구의 가처분소득} + (\text{귀속임대소득}) \\ &\quad \times 12 - \text{재산세} - \text{종합토지세} \end{aligned}$$

가구의 소득세 부담을 계산하는 방법은 상당히 복잡하다. 우선 추정된 자영업자가구소득을 가구원별로 나누어 개인소득을 구하고 이로부터 종합소득세 과세방식을 나타내는 [그림 V-1]에 따라 개

24) 일반적으로 가처분소득을 계산할 때 총소득에서 모든 직접세를 차감한다. 즉 재산세 및 종합토지세도 가처분소득을 구할 때 차감되는 항목인 것이다. 그러나 본 연구의 주제가 총소득에 기초한 불평등도와 가구가 소유한 주택자산으로부터의 귀속임대소득을 계산하여 이를 더한 포괄적 소득에 대한 불평등도를 비교하는 것이므로 포괄적 소득에 대한 가처분소득 계산시 재산세 및 종합토지세를 차감하였다.

인별 소득세를 구하고 이를 합하여 가구의 소득세 부담으로 사용한다. 이 경우 가구 구성원의 정확한 소득을 알기 어려워 자영업자가구의 추정소득을 가구원별 사업소득비율에 따라 분류하여 개인별 소득세를 구한 후 이를 통합하여 가구의 소득세를 계산한다.

그런데 자영업자는 자신의 소득을 과소보고하는 유인을 가지므로 과소보고의 정도, 즉 탈루율을 계산하여 이에 따른 소득세를 계산하는 방식이 필요하다. 이를 위해 □□국세통계연보□□상의 종합소득세 납세인원 1인당 결정세액을 산출하여 자영업자가구주의 결정세액이 이와 동일하게 되는 수준의 자영업자가구의 탈루율을 계산한다.

자영업자가구의 추정소득은 약 3,680만원이다. 국세청의 □□국세통계연보□□에 따른 2003년 귀속 종합소득세 납세인원은 422만 7,354명이며, 전체 결정세액은 6조 2,886억 6,300만원이다. 이에 근거할 때 1인당 결정세액은 148만 7,613원이다.

반면 자영업자가구 가구주의 추정소득에 따른 결정세액은 356만 7,485원이다. 그러므로 위의 결정세액을 148만 7,613원으로 조정하기 위해 자영업자가구주의 신고소득을 추정하고 이와 추정소득의 차를 비교해 소득보고율을 계산해보니 약 0.542의 값을 도출하였다. 즉, 자영업자가구는 자신의 실제(추정치) 소득의 54.2%를 과세당국에 보고하는 것으로 가정하여 이에 따른 자영업자가구의 소득세를 산출하였다.

가구유형에 관계없이 근로소득은 보고한 소득이 정확한 실제 소득이라고 가정하여 각종 공제를 적용하여 소득세법에 따라 각 가구의 소득세 부담을 산출하였으며 근로자가구의 사업소득에 대해서도 보고율을 54.2%로 가정하여 동일한 방법으로 소득세를 산출하였다.

<표 V-4> 종합소득세 신고 현황(2003년 귀속)

1. 납 세 인 원 (명)	4,227,354
① 과 세 미 달 추 정 인 원	2,059,254
② 확 정 신 고 대 상 인 원	2,168,100
과 세 인 원 비 율(②/1)	51.3
2. 신 고 인 원 (명)	2,114,527
3. 소 득 금 액 (백만원)	45,223,855
4. 결 정 세 액 (백만원)	6,288,663

자료 : □□국세통계연보□□, 2004.

<표 V-5> 세후 가처분 보고 및 추정소득의 지니계수

	세후 보고소득	세후 추정소득
전체가구	0.3136	0.3243
근로자가구	0.2924	0.2862
무직가구	0.4150	0.3763
근로자+무직가구	0.3327	0.3075
자영업자가구	0.2663	0.3570

<표 V-4>와 같이 산출한 소득세와 기타 직접세를 차감한 후의 가구유형별 가처분소득의 지니계수는 <표 V-5>와 같다.

먼저 보고된 총소득에서 이에 기초하여 계산된 소득세를 차감한 세후(가처분) 보고소득의 지니계수는 제 4장의 <표 IV-10>과 비교하여 보면 약간 감소하지만 자영업자가구와 무직가구에 대해서는 오히려 증가하고 있어 적어도 자영업자가구와 무직가구의 경우, 보고소득과 보고소득세는 정확성에 문제가 있는 것으로 판단된다. 개인소득세의 누진세율구조를 감안할 때 세전소득 대비 세후소득의 분포가 더 불공평해진다는 것은 적어도 개인소득세의 소

득분배기능을 부정하는 결과에 해당하는 셈이다.

따라서 추정소득을 기준으로 세후소득의 불평등도를 판단해 보자. 자영업자 사업소득을 근로소득 가구의 소비함수로부터 추정하여 이를 가구원별로 나누어 개인소득세를 구한 후 합산하여 공제한 세후 추정소득에 대한 지니계수는 전체가구의 경우 0.324로 <표 IV-10>상의 0.3332와 비교하여 2.7% 감소하여 소득세의 분배기능을 어느 정도 발휘하고 있다. 이러한 세후추정소득의 불평등도 완화는 무직자가구를 제외한 모든 가구유형에 대해서 나타나고 있는데, 근로자가구는 0.301에서 0.286으로, 자영업자가구는 0.360에서 0.357로 지니계수가 감소하고 있다. 자영업자가구의 경우도 가처분소득 지니계수는 추정소득 지니계수보다 낮게 나타나고 있으나 근로자가구에 비해 각종 공제제도의 혜택이 없어 소득세를 통한 소득재분배기능은 근로자가구에 비해 적은 것으로 보인다. 한편 무직자가구의 경우에는 가처분소득의 지니계수 값이 약간 커지는데 이는 자동차세를 차감했기 때문인 것으로 보인다. 자동차세는 소득에 관계없이 부과되므로 단지 소득세만 차감한 경우와는 다른 결과를 보이고 있다.

<표 V-6> 포괄적 소득개념에 기초한 세후소득의 지니계수

	보고소득기준	추정소득기준
총소득	0.320	0.323
근로자가구 가처분소득	0.305	0.300
무직가구 가처분소득	0.395	0.359
근로자+무직가구 가처분소득	0.334	0.314
자영업자가구 가처분소득	0.286	0.338

지금까지는 제Ⅳ장에서의 세전 보고 및 추정소득에 대해 우리나라 개인소득세가 부과되어 분배효과를 발휘한 후에 해당하는 세후(가처분)소득으로 분포의 불평등도를 살펴보았다. 일종의 가상의 시나리오로서 우리나라에서 포괄적인 소득개념에 충실하게 주택의 귀속임대소득까지도 소득과세되며 주택에 대해 재산세가 과세되는 상황을 가정하여 소득세와 부동산 재산세의 결합된 분배효과를 살펴보자. 즉, 보고소득에 귀속임대소득을 더한 후 개인소득세와 종합토지세 및 재산세를 차감한 포괄적 세후(가처분) 소득의 경우 지니계수 값은 0.320으로 보고소득에 기초한 가처분소득의 지니계수인 0.314보다 오히려 더 커진다. 가구유형별로 살펴보면 근로자가구의 경우에는 귀속임대료와 재산세, 종합토지세를 고려한 포괄적 가처분소득의 불평등도가 더 크게 나타났다. 자영업자 가구의 경우에도 마찬가지로 불평등도가 악화되는 것으로 나타났다. 반면 무직자가구의 경우에는 불평등도가 개선되는 것으로 나타났다. 개인소득세의 세율구조의 누진도에 비해 종합토지세 및 건물재산세 세부담의 누진도는 명목법정세율뿐만 아니라 실효과표율을 감안할 때 높지 않은 데 기인할 수도 있다는 판단이다.

한편, 추정소득을 기준으로 할 경우, 전체적으로는 불평등도가 약간 개선되는 것으로 보인다. 근로자가구의 경우에는 가처분소득의 경우보다 악화된 것으로 나타나고 있다. 반면 자영업자가구는 지니계수 값이 작아져 불평등도가 완화되는 것으로 보이며, 무직가구는 주택자산을 고려한 경우, 불평등도가 완화되는 것으로 나타나고 있다. 이는 무직가구의 경우, 소득은 적지만 높은 가격의 주택을 소유하고 있는 가구가 상당수 존재하기 때문인 것으로 보인다.

포괄적 소득의 지니계수와 비교해보면 지니계수 추정치가 0.330에서 포괄적 가처분소득의 경우, 0.3232로 작아져 불평등도가 약간

은 완화되지만 그 정도는 작다. 특히 공제 등이 적은 자영업자가구의 소득세를 통한 소득불평등도의 개선은 거의 미미해 보인다.

위에 서술한 총소득과 가처분소득 그리고 포괄적 소득과 포괄적 가처분소득 사이의 지니계수 추정치의 변화를 요약하면 <표 V-7>과 같다. 주목할 점은 전체 가구와 자영업자가구의 지니계수의 상대적 크기 비교 결과는 동일하며, 근로자가구는 포괄적 소득을 기초로 한 경우가 소득기준이나 가처분소득 기준 모두 불평등도가 악화되는 것으로 나타나, 소득과 주택자산가액 간의 양(+)의 상관관계가 다른 가구유형보다 뚜렷하다는 것을 확인할 수 있다. 또한 자영업자가구와 무직가구의 경우 소득재분배의 효과는 소득세와 재산세 및 종합토지세 등의 직접세를 통해서보다는 소득과 귀속임대소득을 더한 포괄적 소득을 불평등도의 기준으로 볼 때 더 크다는 것을 알 수 있다.

<표 V-7> 가구유형별 지니계수 크기 비교

전체 가구	근로자가구	자영업자가구	무직가구
A > B, A > C B > D, C > D	B > A, A > C B > D, D > C	A > B, A > C B > D, C > D	A > B, C > A D > B, C > D

주: A는 추정 총소득의 지니계수, B는 포괄적 소득 지니계수, C는 가처분소득 지니계수, D는 포괄적 가처분소득 지니계수. 모든 소득은 추정소득에 근거.

3. 소득과 주택자산의 실효세부담

위의 두 모형에 따른 소득세 부담의 총소득에 대한 비율인 실효세부담을 전체 가구에 대해 살펴보면 다음과 같다. 보고소득 및 보고소득세, 추정소득에 근거하여 구한 가구유형별 실효세부담률은 <표 V-8>과 같다.

보고된 소득과 보고된 소득세에 기초한 실효세부담의 총가구 평균은 1.563%로 나타나 추정소득과 소득세법에 따라 계산한 소득세에 기초한 실효세부담인 3.76%의 절반도 되지 않는 것으로 나타났다. 근로자가구의 경우에는 각각 2.298%, 3.673%로 나타나 보고한 소득세가 세법에 따라 계산한 소득세의 2/3를 차지하는 것으로 보여 다른 가구유형보다는 그 차이가 적다.

반면 자영업자가구의 보고소득 및 보고소득세 기준 세부담은 0.332%에 불과하여 추정소득에 기초한 세부담인 4.606%에 비해 크게 낮다. 이는 자영업자가구의 보고소득이 추정소득보다 낮은 것을 고려할 때, 보고한 소득세 부담이 소득탈루를 고려한 후 추정한 소득세에 비해 크게 낮은 것을 의미한다. 참고로 자영업자가구 2,268가구 중 양(+)의 소득세를 보고한 가구는 430가구에 불과하며 그 평균값도 54만 3,635원에 불과하다. 무직자가구 역시 보고한 소득과 보고한 소득세에 기초한 세부담은 0.54%에 불과하였으나 추정소득과 이에 근거한 소득세 계산으로부터 도출된 세부담은 1.876%에 이르고 있어 대조를 이루고 있다.

가구유형별 실효세부담을 비교해보면 자영업자가구의 실효세부담이 근로자가구와 무직가구보다 높아, 비록 국세청에 보고한 소득을 실제(추정된) 소득의 54.2%라고 가정하여 추산한 세부담도

<표 V-8> 가구유형별 소득 대비 실효세부담

(단위 : %)

	보고소득	추정소득
총소득	1.563	3.760
근로자가구 총소득	2.298	3.673
무직가구	0.540	1.876
근로자+무직가구 총소득	2.087	3.360
자영업자가구 총소득	0.332	4.606

근로자가구보다 높은 것으로 나타났다. 이는 자영업자가구의 소득 파악의 어려움과 탈루를 예상하여 이루어지고 있는 공제제도상의 차별로 인해 자영업자가구의 세부담이 높게 나타남을 의미한다.

반면 주택자산가격 대비 건물분 재산세와 주택부속토지 종합토지세의 세액 비율은 0.0979%, 월세평가액을 연간으로 환산한 소득에 대한 재산세와 종합토지세 세액비율은 1.237%로 나타나고 있다. 전체 과세자료의 실효세율 평균이 0.13%인 것을 고려한다면 가계조사를 기준으로 한 표본의 주택자산의 평균 실효세율은 전체 모자료 평균보다 다소 낮은 것으로 보인다.

월세평가액을 연간으로 환산하여 총소득에 더한 포괄적 소득에 대한 소득세와 재산세, 종합토지세 부담을 나타내는 포괄적 소득 대비 실효세율은 추정소득을 이용한 경우에는 3.361%로 나타나 소득 대비 실효세율보다 낮게 나타나고 있다. 이는 주택자산 혹은 월세평가액 대비 재산세와 종합토지세의 실효세율이 소득세율보다 낮기 때문이다. 가구유형별 포괄적 소득대비 실효세부담은 <표 V-9>와 같다.

추정소득을 기준으로 각 소득분위별로 가처분소득과 실효세부담, 주택가격 기준 및 월세평가액 기준 주택자산의 실효세부담을 나타낸 <표 V-10>에 따르면 가장 낮은 분위의 가구 평균 실효세율은 0.7%이며, 가장 높은 분위인 10분위의 평균 실효세율은 7%에 육박한다. 한편 총소득을 기준으로 한 분위별 가구의 재산세와 종합토지세 실효세율은 다소 역진적이긴 하나 대체적으로 분위별로 큰 차이를 나타내지 않고 있다. [그림 V-4]는 소득세 실효세율과 재산세 및 종합토지세 실효세율을 분위별로 나타낸 것인데 소득세 실효세율은 7분위 이상에서 크게 증가하는 것을 알 수 있다.

<표 V-9> 가구유형별 포괄적 소득 대비 실효세부담

(단위 : %)

	보고소득	추정소득
포괄적 소득	1.505	3.361
근로자가구 포괄적 소득	2.146	3.315
무직가구	0.717	1.772
근로자+무직가구 포괄적 소득	1.952	3.035
자영업자가구 포괄적 소득	0.491	4.034

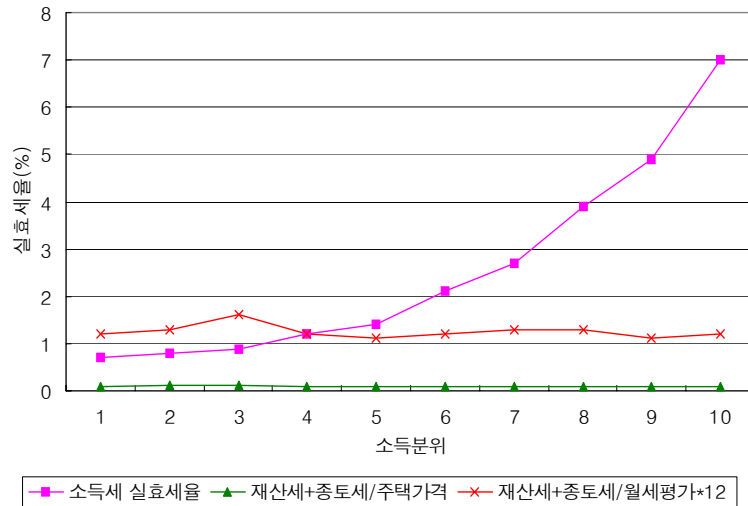
<표 V-10> 가처분소득과 실효세부담

(단위 : %)

추정 소득분위	실효세 부담	재산세+종토세/ 주택자산가격	재산세+종토세/ (월세평가액×12)
1	0.7	0.10	1.2
2	0.78	0.11	1.3
3	0.89	0.12	1.6
4	1.2	0.099	1.2
5	1.4	0.087	1.1
6	2.1	0.097	1.2
7	2.7	0.10	1.3
8	3.9	0.099	1.3
9	4.9	0.083	1.1
10	7.0	0.090	1.2
총계	3.76	0.098	1.237

근로자가구의 실효세부담을 살펴보면 우선 자영업자가구보다 실효세부담이 낮아 근로자가구(무직가구 미포함)의 평균은 3.67%이며, 마지막 10분위의 최고구간은 7.4%로 전체 평균 7%보다는 높다. 이는 무직가구의 실효세 부담이 낮기 때문이다. 또한

[그림 V-4] 소득분위별 실효세부담



재산세와 종합토지세의 실효세부담도 전체 평균보다는 낮아 다른 유형의 가구에 비해서 주택자산에 대한 실효세부담도 다소 낮은 것으로 보인다.

반면, 자영업자가구의 경우에는 실효세부담의 평균이 4.606%로 근로자가구보다 높은 것으로 나타났다. 이는 자영업자가구의 탈루율을 감안해 각종 공제가 자영업자가구에 불리하게 되어 있어 나타난 결과로 보인다. 최저 분위의 실효세율은 0.94%이며, 최고 분위의 경우에는 7.7%에까지 이르는 것으로 나타나고 있다.

<표 V-11> 근로자가구의 가처분소득과 실효세부담

(단위 : %)

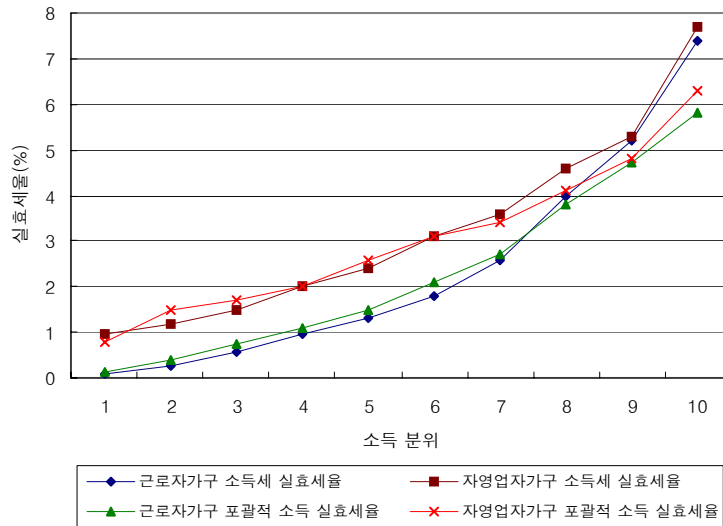
추정소득 분위	실효세 부담	재산세+종토세/ 주택자산가격	재산세+종토세/ (월세평가액×12)
1	0.10	0.1	1.2
2	0.27	0.13	1.6
3	0.55	0.1	1.2
4	0.96	0.093	1.1
5	1.3	0.089	1.1
6	1.8	0.095	1.2
7	2.6	0.085	1.1
8	4.0	0.096	1.2
9	5.2	0.082	1.0
10	7.4	0.091	1.2
총계	3.67	0.095	1.192

<표 V-12> 자영업자가구의 가처분소득과 실효세부담

(단위 : %)

추정소득 분위	실효세 부담	재산세+종토세/ 주택자산가격	재산세+종토세/ (월세평가액×12)
1	0.94	0.094	1.1
2	1.2	0.12	1.5
3	1.5	0.11	1.3
4	2.0	0.09	1.2
5	2.4	0.084	1.1
6	3.1	0.11	1.4
7	3.6	0.11	1.4
8	4.6	0.1	1.4
9	5.3	0.093	1.2
10	7.7	0.087	1.1
총계	4.606	0.098	1.272

[그림 V-5] 근로자가구와 자영업자가구의 실효세율 비교



[그림 V-5]를 살펴보면 두 가구유형 간의 소득세 실효세율의 차이를 다양한 측면에서 비교할 수 있다. 우선 소득세율을 비교할 때, 모든 분위에서 자영업자가구의 실효세율이 근로자가구보다 높게 나타나고 있다. 그러나 두 가구유형 간의 실효세부담의 차이는 7분위까지는 일정한 간격을 유지하다가 8분위에서 9분위까지는 급격히 감소하여 9분위의 차이는 0.1%까지 감소한다. 근로자가구의 실효세부담은 저분위에서는 낮으며 7분위 이상에서 크게 증가하는 것으로 나타나고 있다. 자영업자가구의 실효세부담은 거의 비례적으로 증가하고 있는 것으로 보이며 마지막 9분위 이상에서 누진도가 크게 증가하는 형태를 나타내고 있다. 즉, 저소득분위에서 두 가구유형 간의 세부담의 차이가 큰 것으로 나타나며 이는 각종 소득공제와 세액공제가 근로자가구에 유리하게 설정되어 있기 때문에 나타나는 현상이다.

한편 근로자가구의 소득세 실효세율과 포괄적 소득의 실효세율을 비교해 보면 7분위까지는 큰 변화가 없이 두 실효세율이 유사하다가 8분위에서는 오히려 실효세율이 4.0%에서 3.8%로 낮아지며 이러한 경향은 9분위와 10분위에서 더욱 크게 나타난다.

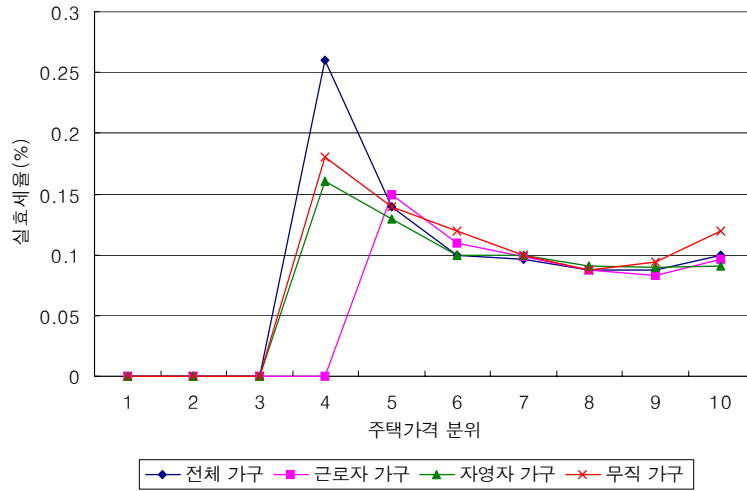
자영업자가구의 경우 역시 저분위에서는 포괄적 소득을 기초로 한 실효세부담이 소득만을 기준으로 한 경우보다 높지만 6분위 이상에서는 포괄적 소득에 기초한 실효세부담이 낮아진다.

이는 자영업자가구의 경우, 소득이 낮은 분위에서도 주택을 소유하고 있는 경우가 많아 저분위에서는 세부담이 증가하고, 소득이 높은 분위의 가구들이 주택을 소유하지 않거나 혹은 상대적으로 저가의 주택을 소유하고 있어 자영업자가구의 경우에는 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 분위별 세부담의 누진도가 완화됨을 확인할 수 있다. 그러나 2003년을 기준으로 한 재산세와 종합토지세의 부담은 시가를 반영하지 못하고 있어 위와 같은 세부담의 누진도 완화가 주택가격의 영향인지 왜곡된 부동산 조세체계에 의한 것인지 확인하기는 어렵다.

소득 대신 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 두 가구유형 간의 세부담의 차이는 저분위에서는 다소 증가하는 경향을 나타내지만 고분위의 경우는 감소하는 것으로 나타났다. 전반적으로 포괄적 소득을 기준으로 할 경우의 실효세부담은 가구의 분위별 누진도를 어느 정도는 완화시키는 것으로 나타났으며 가구 전체의 실효세부담도 가구유형에 관계없이 감소하는 것으로 보인다.

주택자산가격을 기준으로 할 경우, 각 분위별 재산세와 종합토지세의 실효세부담과 가구유형별 실효세부담을 비교해보면 [그림 V-6]으로 나타낼 수 있다.

[그림 V-6] 가구유형별 주택자산 세부담



주택가격을 기준으로 분위별 세부담을 전체 가구와 가구유형별로 비교해보면, 2003년 기준 세부담이 주택가격이나 주택의 중복 소유에 따라 누진적으로 이루어지지 않음을 확인할 수 있다. 자료의 한계상 아파트를 중심으로 한 공동주택의 경우에는 국세청 기준시가를 주택가격변수로 사용하고, 단독 및 다가구는 주택과표, 일반과표와 필지별 지가의 합을 주택가격으로 이용함으로 인해 과표에 따라 산정된 재산세와 종합토지세 부담과 실제 주택가격 간에는 상당한 차이를 나타내고 있는 것이다. [그림 V-6]에서 알 수 있듯이 모든 가구 중 4분위와 5분위 가구의 재산세와 종합토지세 부담이 다른 분위에 비해 높은 것으로 나타나고 있다. 이는 실제 10분위에 해당하는 주택가격이 4억 3,700만원이지만 이에 대한 과표는 높지 않아 세부담이 1%를 약간 초과하는 반면, 4~5분위의 주택가격 평균은 각각 1,750만원, 3,560만원에 불과하나 이 경우 주택가격과 과표가 거의 차이가 없어 실제 세부담이 높게는 0.25%

를 초과하게 되는 것이다.

따라서 [그림 V-5]에 나타난 것처럼 포괄적 소득을 기초로 한 경우 가구의 세부담이 완화되는 것에는 가구가 보유한 주택자산 가격에 재산세와 종합토지세가 제대로 반영하지 못하는 점이 포함되어 분석된 것이다. 그러므로 주택자산가격에 비례하여 누진적으로 부동산 관련 조세가 적용될 경우, 분위별 분포는 변화할 가능성이 있다. 만약 저소득층이 고가의 주택을 소유한 경우가 있고 이와 반대의 경우도 많이 있다면 포괄적 소득을 기초로 한 가구의 세부담의 누진도는 일정 정도 완화될 것이다. 그러나 주택자산가격과 세부담이 비례적인 혹은 누진적인 관계를 이루지 못할 때에는 소득도 낮고, 보유한 주택자산의 가격도 낮지만 부동산 세제의 왜곡으로 인해 저분위 소득가구가 포괄적 소득을 기초로 할 경우 보다 높은 세부담을 떠안을 수도 있는 것이다.

<표 IV-19>의 회귀분석 결과 주택자산가격은 가구의 소득에 양(+)의 관계가 있음을 확인하였다. 따라서 소득이 높은 분위는 고가의 주택자산을 소유하는 경향이 있음을 알 수 있다. 따라서 [그림 V-5]에서 포괄적 소득을 기초로 한 경우 세부담의 누진도가 완화되는 것에는 주택소유로 인한 암묵적인 귀속임대소득을 가구의 소득에 포함시키는 경우, 일부의 세부담 누진도 완화의 효과가 있는 것은 사실이지만, 동시에 저가의 주택에 상대적으로 높은 부동산세가 부과되어 나타난 것으로 보인다.

VI. 소득세 및 부동산 관련 세제와 정책적 시사점

1. 소득과 부, 경제성장의 일반론

경제성장과 자산의 축적은 밀접하게 연관되어 있다. 어느 나라도 경제가 성장하게 되면 현재의 생산활동으로부터 얻은 소득 중 당해 연도에 소비하고 남은 성장의 과실을 미래의 소비를 위해 저축하게 된다. 예를 들어, 가계부문의 저축은 예금·주식·채권 등 금융자산을 취득하거나 토지·건물 등 실물자산을 매입하는 형태를 띠게 된다. 한편, 기업은 회사에 비축한 사내유보금이나 감가상각충당금 등 기업저축을 사용하여 생산설비를 구입하는데, 부족한 부분은 가계 등 외부부문으로부터 차입한다.

이렇게 각 경제주체 부문별(일정기간 동안의) 저축을 합제한 국가경제의 저축은 결국 생산설비·건물 등 실물자산과 대외채권 증가로 나타나고, 마찬가지로(일정시점에서의) 부문별 자산·부채잔액을 합계하면 부문 간 채권·채무 잔액들은 상쇄되어 국내 유형자산과 대외순자산의 합계로 나타난다. 즉, 저축은 금융자산이나 부동산 등의 증가형태를 띠게 되고, 이렇게 축적된 저축의 한 시점에서의 누계치는 자산총액 또는 국부로서 나타나게 된다²⁵⁾.

개별 경제주체가 소유한 각종 자산들은 다시 자본소득(capital

25) 국가경제 전체의 부, 즉 국부는 주택 등(재생산가능) 유형자산(유형고정자산+재고자산), (재생산 불가능) 토지 등에 대외순자산의 합만을 매년 일정 기준일 현재의 평가액으로 계산한 것이므로, 금융자산이 빠지게 되어 국민총자산액과 큰 차이를 보이게 됨. 우리나라의 경우 통계청에서 매 10년마다 국부통계를 작성하고 있음.

income)이라는 형태로 다음 기(期)의 소득으로 나타나는 한편 보유자산의 가격상승(capital appreciation)에 따라 가치분소득을 늘려주게 된다. 즉, 부는 미래의 소득을 결정하는 중요한 요소 중 하나이며 그 자체로도 후생에 영향을 주므로 경제 전체로서의 국부이건 개별 경제주체의 순자산액이건 경제적으로 매우 중요하다. 특히 실물자본의 구매·취득뿐만 아니라 일정기간중 실물 및 금융자산의 가치평가액 증가분은 자산(부)효과를 통해 민간소비지출 등에 영향을 미치므로 경제정책당국은 경기안정화 목적을 위해 보유자산의 자본이득에 대한 조세를 통해 재량적 재정정책을 펼치고자 하는 유인이 있다.

따라서 어느 나라의 자본에 대한 과세문제는 경제성장단계뿐만 아니라 자산시장의 발전패턴 등에 따라 각 시대단계별로 관심의 초점이 달라지게 된다. 정책당국은 경제발전 초기단계에서는 국내저축형성 및 해외직접투자 유치를 통한 실물자본량(capital stock) 그 자체의 증가와 제조업 등 산업부문으로의 유도에 최우선 순위를 두게 된다. 어느 정도 경제성장을 통해 실물자본이 축적되면서 국내 자본시장 및 금융시장이 기능을 발휘하는 단계에서는 민간부문의 부 및 소득의 집중완화를 위한 자본과세에 정책당국이 관심을 두게 된다. 왜냐하면 노동소득보다도 자본소득의 계층 간 격차에 의한 추가적인 부의 불균형문제가 발생하기 때문이다.

마지막으로 경제성장의 결과 축적된 자산 및 부의 규모가 상당 수준에 달하면서 국내 및 국제자본시장이 통합화되어가는 단계에서는 조세 아비트라지(tax arbitrage)를 노리는 금융상품들이 개발되는 단계를 들 수 있다. 결국 과세당국은 그 나라의 국부 또는 자산총액, 그리고 그 구성내역에 대한 가치판단을 반영하여 자본소득 및 자본이득과세의 구조나 개선방향을 설정하게 된다.

그렇다면 이러한 발전과정에 비추어 볼 때 우리나라 현재 상황

은 어떠한가? 실물자본이 상당히 축적되었고 민간가계부문의 부(富)도 부동산 및 금융 등 자산시장의 발전에 따라 급격히 늘어나고 있다. 반면 우리나라의 개인소득세인 종합소득세는 과세대상소득 및 납세의무자 범위, 세수비중 측면에서 분배 목적을 적극적으로 수행하는 데 한계점에 도달해 있는 상황이다. 이자·배당 등 금융소득에 대한 합산과세 기준금액을 낮추고 상장주식에 대한 양도소득세를 과세하자는 끊임없는 주장들이 실천되지 못하는 현실에서는 이러한 주장을 통해 달성하려는 목적을 간접적으로 추구하는 추계과세적 접근방법이 대안으로서 제시될 수 있다고 생각한다. 다만 (대안으로서의) 추계과세는 실질과세원칙에 위배되는 문제점이 존재하고, 세무행정적 현실과 납세자의 조세에 대한 이해를 고려하여 매우 정교하게 구상되어야 할 것이다.

2. 조세체계개편의 모색

앞의 장들에서 우리는 우리나라의 소득 및 주택자산에 대한 분포현황을 살펴보았다. 또한 그전 장들에서 우리나라뿐만 아니라 외국에서도 경제성장의 일정단계 이후에 가계의 자산축적이 이루어진 후에는 가계의 자산구성(portfolio) 상황에 따라 명시적인 자산소득뿐만 아니라 자산별 가격상승률의 차이가 ‘소비가능금액’ 측면의 포괄적 소득 및 부의 격차를 추가로 발생시키고 있음을 보았다. 한 시점에서의 개인 또는 가구의 자산소유현황은 크게 경제주체 당대(current generation)의 경제활동 결과 가득한 소득의 소비하지 않는 저축들의 누적분과, 세대(generation) 간 및 세대 내의 부의 이전(transfer: inter-vivos or inheritance)이 결합된 결과물이다. 주요 선진국들에서도 소득보다 ‘시가로 평가한 부(marketable

wealth)’의 분포가 더 불평등한 것이 보편적임도 밝혔는데, 대체로 소득 및 부의 십분위 분포(decile distribution), 지니계수(Gini-coefficient), 상위 및 하위분위 비율, 또는 상위 1%, 5% 계층의 점유비율 등을 통해 편중도를 소개하고 있다.

원래 재산소득 또는 자산소득은 부와 소득을 연결하는 중요한 연결고리적 역할을 수행하고 있으며 중앙정부 수준에서의 국세인 상속·증여세나 순부유세와 같은 자산과세를 적극적으로 활용하는 국가들에서는 소득세를 보완하는 형태로 운영되는 것이 보통이다²⁶⁾. 자산과세를 적극적으로 활용하지 않는 나라들에서는 개인소득세를 중심항목으로 조세개혁을 추진하여 자본소득 및 자본이득, 즉 자산소유 현황 및 자산 간 차등상승률로부터 추가적으로 발생하는 소득 및 부의 격차를 줄이기 위한 다양한 접근방법을 택하고 있다.

우리나라의 조세체계(overall tax system)나 (사회보장기여금을 포함한) 국민부담체계를 살펴보면, 그 구성요소인 개인소득세로서의 종합소득세제는 과세자 포괄범위 및 소득원천별 과표(양성화)율이라는 과세베이스 측면에서 소득 및 부의 분배적 기능을 수행하기에 적합한 위치를 차지하지 못하고 있는 실정이다. 가장 대표적으로 자본이득에 대한 세제인 양도소득세가 분리과세를 통해 통상소득에 비해 가볍게 과세하는 구조를 갖고 있으면서 주로 부동산 및 부동산에 대한 권리의 양도로부터 발생한 소득에만 국한하여 과세하며 상장주식의 경우 대주주가 아니면 과세하지 않는 상황에 있다. 이러한 상황에서 ‘소득과 부의 양극화’현상이라고 표현되는 불평등분포의 심화현상이 조세제도의 개입 후 세후(after-tax)에 적절히 완화되지 않는다면 바람직한 조세의 한 특징

26) 유럽의 순부유세 국가들에서의 도입배경·운영성과·국가 간 비교 및 우리나라 조세정책에의 시사점에 대해서는 노영훈(2004)을 참조하기 바람.

이라고 할 수 있는 분배기능에 문제가 발생하는 것이다.

선진국의 경험에서 볼 때 산업화의 진전에 따라 소득 및 부가 도시지역 내 소득상위계층으로 집중되는 현상은 일반적으로 관찰된다. 다만 우리나라는 위와 같은 현상이 급격히 발생하고 있고, 실물 특히 부동산자산의 경우 급격한 도시화에 따른 가격상승이 주로 도시 중심으로 이루어져 이들 지역 내 부동산소유자들에게 가격상승과 자본이득이 집중되고 자산축적이 심화되는 과정을 겪었을 것으로 생각될 수 있다. 이렇게 선진국들의 경험은 산업화의 진전에 따라 재산소득 비중이 줄어들고 분배가 개선되는 형태를 나타내고 있는데, 그 과정은 자본의 평균수익률 저하와 고용확대에 따른 산업 간 이동으로 임금소득이 증대하는 양상과 함께 나타난다는 것이다²⁷⁾.

그러나 금융자산은 금융시장의 글로벌화와 세계자본시장으로의 통합화로 전 세계적 평균수익률로 회귀되는 추세를 보이고 있지만 비교역재(non-tradable goods)에 해당하는 부동산은 그 시장동향이 투자자본 및 이자율 측면에서는 동조화현상을 보이지만 여전히 지역적 자산시장으로서의 움직임이 강한 것이 사실이다. 결국 실물자산 특히 부동산의 소유불균등과 부동산가격의 급등은 부 및 소득분포의 불균등에 여전히 큰 역할을 하게 된다는 기본적 한계가 존재한다. 또한 전반적인 경제활동이 잠재성장률 정도로 지속적인 성장을 보이는 상황이 아닐 경우에는 임금수준의 전반적(across-the-board) 상승과 근로소득의 형평화도 기대할 수 없는 상황이 되는 것이다. 우리나라의 현재 경제상황이 이와 유사하다고 판단될 경우 금융자산과 부동산자산 간의 수익률 격차에 따른 부동산자산에 대한 수요를 억제하기 위해 정책당국은 끊임없이 차등과세의 폭을 확대하고자 하는 유혹을 많이 느낄 것이다. 다만,

27) 권순일 · 고일동 · 김관영 · 김선웅(1992) pp. 167~168.

본 연구의 실증분석 부분에서는 2003년 한 해의 대표적인 가계들에 대한 ‘소득과 주택자산 횡단면 분포’를 사진(snapshot)처럼 제시한 것이므로 시간적인 변화에 대해서는 추후 연구가 이루어져야 할 것이다.

개인이나 가계의 소득 및 부에 대한 조세를 통한 재분배효과를 목적으로 하는 조세정책 개편은 ‘소득과 부 가운데 무엇을 (재)분배하는가?’라는 질문에서부터 출발한다고 생각할 수 있다. 부의 소유분위별 분포상에서 상위 9 또는 10분위 계층 소속자의 부의 일부를 하위분위에 속하는 계층에게 강제로 이전하는 것은 재산권보호를 원칙으로 하는 자본주의사회에서 거의 불가능하다. 그렇다면 일정 기간의 흐름(flow) 개념인 소득을 대상으로 소득격차가 더욱 확대되지 않도록 분배적 조세정책과 재분배적 공공지출정책을 통해 달성할 수밖에 없다. 즉, 주어진 정책수단은 조세나 사회보장기여금 같은 민간부문으로부터 공공부문으로의 재원이전과 정부지출 프로그램을 통해 다시 민간으로 재분배하는 과정을 통해 이루어지게 된다. 국민연금이나 건강보험제도는 강제적 가입을 전제로 한다는 점에서는 동일하지만 각출금을 부과할 때 조세와 달리 ‘대가성’이 존재한다. 즉, 민간시장에서도 존재할 수 있는 연금 및 의료보험 서비스를 정부가 제공하는 대가로 납부의무를 지우는 것이다. 따라서 이들 entitlement program은 수혜자들과의 특정한 서비스계약이므로 분배 및 재분배정책 추구에 있어서 조세와 달리 수지를 맞추어야 한다는 한계가 존재한다. 연금이나 건강보험제정에 있어서 일시적인 적자는 국가재정에서 일부 보전해 줄 수는 있을지 몰라도 무한정 국가채무로 넘겨질 수 없는 것이다. 이러한 점을 염두에 두고 살펴보면 우리나라는 다른 나라들에 비해서 분배적 목적이 강한 사회보장기여금제도와 (재)분배적 기능이 약한 개인소득세제를 갖고 있다고 평가할 수 있다.

한편 형평성 제고를 주된 목적으로 조세개혁을 추진하는 경우라도 조세가 시장경제 내의 경제활동참여자의 과도한 행태변화를 유발하는 경제적 비효율성(inefficiency)을 야기한다면 사중손실의 문제로 (재)분배의 목적 또한 달성하는 데 한계가 있게 된다. 따라서 최적조세이론(optimal taxation)의 요점은 ‘세금을 피하기 위한 행동변화를 할 수 없으면서 형평성을 추구하는 것’이다. 물품소비세(commodity tax)와 같은 조세의 경우에는 경제적 효율성과 형평성이 충돌하기도 한다. 따라서 한 경제 내의 세원(tax base)을 크게 소득·소비·재산으로 구분하여 조세제도를 설계 또는 개혁하는 정책논의에서, 개인소득세의 누진성을 완화하면서 소비지출세로 전환하는 장점이 부각되기도 하고, 개인소득 중 자산소득에 대한 추계과세적 재산과세가 옹호되기도 한다.

특히 자본이나 자산으로부터 발생하는 소득이 주로 상위소득계층에 귀속되는 상황에서는 누진적 개인소득세제가 과세당국의 소득과약 능력의 부족 및 납세자의 절세행위(tax avoidance behavior)로 분배의 실효성이 떨어지게 되므로 순부유세를 도입하는 것이 대안이 될 수 있다. 다만, 순부유세를 시행하였던 나라들이 자산소득의 편향에 따른 부의 불평등도를 더 이상 악화시키지 않기 위해 소득세 보완론적으로 시행하였으나 글로벌시장경제하에서 개방도가 높은 나라일수록 자본의 이동성이 증가하므로 오히려 순부유세를 폐지하는 추세에 있다.

참고로 OECD(1994)와 Tanzi and King(1995)은, 금융자산의 취득, 보유, 처분단계에서 발생하는 각종 소득 및 자본이득에 대해 차등과세를 하는 현황을 국가별로 조사한 후 다음과 같은 연구결론을 내리고 있다.

첫째, 국가별로 매우 다양한 자본과세방식이 존재하며 그 효과 또한 매우 상이한데, 그 이유는 개인투자인지 중개기관투자인지의

정도 그리고 민간저축이 기업 또는 정부로 유입되는지 등에 따라 민감하게 달라진다는 것이다.

둘째, 각국의 상이한 자산유형에 대한 실효세율은 인플레이 및 자본과세를 어떻게 모형 내에서 처리하느냐에 따라 달라진다는 점이다.

셋째, 이들 국가의 자본소득 및 이득에 대한 과세제도를 소득포괄성, 최적과세이론기준, 형평성, 경제적 효율성, 단순성 그리고 세무행정 가능성 등을 기준으로 평가해 본 결과 어느 기준을 사용하느냐에 따라 판단이 달라진다는 것이다. 특히 자본이득을 어떻게 처리해야 하는지와 금융자산소득에 대한 적정과세부담이라는 문제에 대해서는 어떤 기준에 우선순위를 두느냐에 따라 평가가 달라진다는 것이다.

3. 실증분석결과를 이용한 개인소득세 및 부동산조세 정책방향

가계조사표본가구들과 주택재산과세자료를 통합한 자료로부터 우리는 주택자산가액과 보고된 경상소득의 결합분포를 아래의 표와 같이 살펴볼 수 있다. 소득분위는 1천만원, 5천만원, 1억원, 2억원을 구분점으로 5개 구간으로 나누고, 가계의 주택자산소유가액은 무주택가구에 해당하는 '0'을 포함하여 5천만원, 3억원, 6억원, 9억원, 12억원을 구분점으로 7개 구간으로 나누었다. <표 VI-1>과 <표 VI-2>를 비교하여 보면 주택소유가구들의 경우 보고된 총소득에 주택자산소유에 따른 귀속임대료를 추가한 포괄적 소득의 증가가 주로 보고총소득 제2분위인 1천만~5천만원 구간에서, 주택자산가액 5천만~6억원 이하의 구간에서 집중적으로 발생하고 있

음을 알 수 있다. 따라서, 종합소득세 및 근로소득세에 있어서 각종 소득공제 후 과세소득이 1천만~4천만원에 해당하여 18%의 한계소득세율을 적용받는 소득자들의 경우 주택소유가구의 60%에 달하는 5천만~6억원의 주택자산을 가질 경우 포괄적 소득과세를 통해 과표계급 상향이동이 발생할 수 있다는 것이다.

<표 VI-1> 보고소득과 주택자산가액의 결합분포(2003)

	무주택	5천 이하	5천 초과 ~ 3억 이하	3억 초과 ~ 6억 이하	6억 초과 ~ 9억 이하	9억 초과 ~ 12억 이하	12억 초과	종합
1천 이하	351 4.49 46.00 11.91	191 2.44 25.03 12.99	195 2.49 25.56 6.82	20 0.26 2.62 5.25	5 0.06 0.66 5.32	1 0.01 0.13 4.17	0 0.00 0.00 0.00	763 9.76
1천 초과 ~ 5천 이하	2,412 30.85 39.66 81.82	1,088 13.91 17.89 74.01	2,202 28.16 36.21 76.99	265 3.39 4.36 69.55	67 0.86 1.10 71.28	14 0.18 0.23 58.33	34 0.43 0.56 80.95	6,082 77.78
5천 초과 ~ 1억 이하	181 2.31 19.48 6.14	178 2.28 19.16 12.11	445 5.69 47.90 15.56	91 1.16 9.80 23.88	21 0.27 2.26 22.34	8 0.10 0.86 33.33	5 0.06 0.54 11.90	929 11.88
1억 초과 ~ 2억 이하	3 0.04 6.82 0.10	13 0.17 29.55 0.88	18 0.23 40.91 0.63	5 0.06 11.36 1.31	1 0.01 2.27 1.06	1 0.01 2.27 4.17	3 0.04 6.82 7.14	44 0.56
2억 초과	1 0.01 100.00 0.03	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	1 0.01
총 합	2,948 37.70	1,470 18.80	2,860 36.58	381 4.87	94 1.20	24 0.31	42 0.54	7,819 100.00

<표 VI-2> 포괄소득과 주택자산가액의 결합분포(2003)

	무주택	5천 이하	5천 초과 ~ 3억 이하	3억 초과 ~ 6억 이하	6억 초과 ~ 9억 이하	9억 초과 ~ 12억 이하	12억 초과	종합
1천 이하	351 4.49 66.73 11.91	139 1.78 26.43 9.46	36 0.46 6.84 1.26	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	526 6.73
1천 초과 ~ 5천 이하	2,412 30.85 42.18 81.82	1,110 14.20 19.41 75.51	2,037 26.05 35.62 71.22	140 1.79 2.45 36.75	17 0.22 0.30 18.09	1 0.01 0.02 4.17	2 0.03 0.03 4.76	5,719 73.14
5천 초과 ~ 1억 이하	181 2.31 12.51 6.14	208 2.66 14.37 14.15	754 9.64 52.11 26.36	214 2.74 14.79 56.17	65 0.83 4.49 69.15	13 0.17 0.90 54.17	12 0.15 0.83 28.57	1,447 18.51
1억 초과 ~ 2억 이하	3 0.04 2.52 0.10	13 0.17 10.92 0.88	33 0.42 27.73 1.15	27 0.35 22.69 7.09	12 0.15 10.08 12.77	10 0.13 8.40 41.67	21 0.27 17.65 50.00	119 1.52
2억 초과	1 0.01 12.50 0.03	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	0 0.00 0.00 0.00	7 0.09 87.50 16.67	8 0.10
총 합	2,948 37.70	1,470 18.80	2,860 36.58	381 4.87	381 4.87	24 0.31	42 0.54	7,819 100.00

한 가구의 경제적 형편이나 처지를 보다 잘 측정할 수 있는 포괄적 소득을 기준으로 계층을 나누었을 때, 즉 보고된 경상소득 뿐만 아니라 주택자산으로부터의 귀속임대료를 포함하여 경상소득과 주택자산가액을 동시에 반영한 기준에 의해 계층을 나누게 되

면 <표 VI-3>과 같다. 즉, 포괄적 소득의 10분위별로 계층을 나누어 해당 분위 내에 속하는 가구들의 포괄적 소득의 평균금액과 주택자산가액을 보면, 최저계층 대비 최고계층의 포괄적 소득의 비율은 10배에 달하는 반면 주택자산가액은 27.8배에 달해 역시 주택자산의 분포가 포괄적 소득분포보다도 더 불평등하였다. 대부분의 나라에서 주택소유자에 대한 귀속임대료는 소득세로서 과세되지 못하는 것이 일반적이다.

그러나 우리나라의 경우 최근 종합부동산세라는 추가적인 국세 보유세를 통해 주택자산가들에 대해서는 보유세부담을 늘리는 정책방향을 채택하고 있다. 다만 ‘과다보유자’라는 명칭하에 중과하고 있는데, 오히려 주택분 종합부동산세의 과세근거를 주택자산에 대한 과세근거로 재정립할 수 있을 것이다. 즉, 소유자인 ‘人’을 상대로 한 부동산보유세 강화정책, 그것도 일정 기준금액 이상의 과다보유자들에 대한 세 부담 증가정책을 정당화할 수 있는 다른 논거들은 무엇이 될 수 있을지를 살펴보자.

첫째, 부동산 임대소득이나 자본이득을 실효성 있게 과세하지 못하는 기존의 종합소득세 및 양도소득세를 보완하기 위한 대체적 과세(substitution tax) 방안이라고 보는 새로운 관점이다. 부동산으로부터 발생하는 소득을 과세당국이 확인하는 것보다는 외형으로서의 자산을 포착하여 이에 대해 일종의 추계과세(presumptive taxation)로서 부동산평가액에 과세하는 것이다. 그러나 이러한 접근방법은 부동산 임대소득과세의 경우에는 불완전한 현행 부동산 임대소득을 폐지하고 일종의 외형가액에 대한 분리과세로 시행할 경우, 종합소득세 세율의 누진율과 비교하여 적절하다면 정당화될 수 있을 것이다. 특히 우리나라의 경우 주택에 대해서는 자가점유 주택에 대한 귀속임대소득이 비과세되면서 동시에 임대주택에 대해서도 제대로 과세되지 못하고 있으므로 적합한 과세근거가 될

<표 VI-3> 포괄소득 분위별 평균포괄소득 및 주택자산가액

(단위 : 원)

분 위	표본수	연간평균 포괄소득	평균주택자산가액
1	801	8,073,104.84 (3,239,128.46)	13,311,441.90 (41,542,662.08)
2	825	15,555,171.24 (1,658,871.85)	24,679,762.70 (49,138,722.31)
3	787	20,731,498.74 (1,308,275.94)	30,109,925.97 (51,901,227.35)
4	792	25,073,240.59 (1,256,191.12)	44,725,261.94 (75,277,072.43)
5	760	29,335,080.17 (1,212,663.39)	57,553,737.41 (81,092,928.67)
6	785	33,903,319.80 (1,454,716.88)	69,647,275.31 (92,640,397.30)
7	795	39,485,414.41 (1,850,069.56)	97,875,827.39 (125,788,355.00)
8	756	46,439,044.33 (2,229,481.66)	119,129,100.00 (135,503,702.00)
9	762	56,612,925.04 (3,897,578.33)	152,734,056.00 (180,769,692.00)
10	756	85,585,802.79 (29,188,777.48)	361,611,591.00 (602,274,927.00)
전 체	7,819	35,646,856.89 (23,276,493.27)	95,433,013.93 (231,747,840.00)

주: 괄호 안은 표준오차.

수 있다. 반면에 부동산가격 상승에 따라 발생된 양도차익은 미
 실현상태이지만 매년 부과되는 보유과세를 강화하여 보완하자는
 논거에는 몇 가지 문제점이 있을 수 있다. 보유단계의 납부 재산
 세액을 향후 양도시점에서 세액공제 해주어야 하는 점, 그리고 중

합부동산세 과세대상이 되는 인별 일정기준금액 초과가 반드시 연간 발생양도차익의 일정규모 이상과 일치하는지 등이다.

한편 제IV장과 제V장의 분석에서 가구주의 소득유형을 기준으로 한 가구구분상에서 자영업자가구 및 무직자가구는 근로소득가구와 주택소유분포 측면에서 상이함을 발견하였다. 또한 연령별 주택자산가액 profile도 연령별 소득 profile과는 차이가 있음을 보였다. 이러한 사실들로부터 우리는 주택의 소유사실만에 근거한 주택보유단계에서의 보유세부담을 증가시키는 보유세 강화정책은 보유세가 경상소득으로 납부해야 하는 납부세액 확보문제(liquidity problem)를 야기하게 됨을 주목해야 할 것이다. 즉, 가구주가 무직자이거나 은퇴기의 고령계층일 경우 보고된 총소득은 낮은 수준에 있으면서도 환급성이 떨어지는 주택자산으로 생애저축을 축적한 경우 납세자의 경상소득능력을 감안하지 않는 주택보유세 강화정책은 큰 조세저항을 불러일으킬 수 있다는 것이다.

VII. 요약 및 결론

우리나라의 소득과 부동산 자산 중 주택자산에 대한 소유분포를 비교분석한 연구는 국내에 전무하다. 본 연구는 2003년 가계조사 자료상의 가구의 소득과 소비에 대한 자료에 2003년 건물과 토지 과세자료를 가구별로 통합하여 가구의 소득과 주택자산 소유 및 주택자산 가격의 분포를 분석하였다.

가계조사자료와 부동산과세자료를 통합할 때 가계조사자료상의 표본가구들을 기준점(baseline)으로 하여 부동산과세자료상의 관찰치들을 찾는 1차 통합을 시도하였다. 원래 가계조사자료에는 응답가구의 신분을 확인할 수 있는 가구주의 주민등록번호나 성명이 포함되어 있지 않으므로 1대1 대응이 이루어질 수 없는 기본적인 한계를 갖고 있었으므로 중복통합된 과세자료들에 대해서는 양쪽 자료에서 추가로 확인할 수 있는 주택면적과 재산세 및 종합토지세 관련 정보를 대비하여 가장 근접한 가구들을 선별하였다.

통합된 자료를 이용하여 가구의 소득지니계수와 주택자산으로부터 암묵적으로 발생하는 소득(imputed rent)인 월세평가액을 더한 포괄적 소득을 계산하여 두 소득지표 간의 불평등도의 차이를 분석하였다. 분석 결과, 가구의 정상소득인 총소득의 불평등도보다 포괄적 소득으로 본 가구의 소득불평등도는 다소 완화되는 것으로 나타났다. 소득분배에 대한 분석시 자영업자가구의 보고된 사업소득의 부정확성으로 인해 자영업자가구의 소득에 대해 근로자가구의 소비함수를 이용한 추정방식을 이용하였다.

가구유형별로 비교할 때, 근로자가구의 경우에는 포괄적 소득지

표를 이용하여 가구의 불평등도를 측정하는 경우 분배가 다소 악화되는 것으로 나타났으나, 자영업자가구나 무직자가구는 분배가 개선되는 것으로 나타나 가구유형별로 차이가 있는 것으로 나타났다. 가구의 주택소유비율을 가구유형별로 비교할 때에도 근로자가구의 주택소유비율이 낮고, 자영업자가구나 무직가구의 주택소유비율은 높다. 이는 자영업자가구나 무직가구는 가구의 소득수준은 낮으나 주택을 소유하거나 상대적으로 고가의 주택을 소유한 가구들이 있음을 의미하며, 이로 인해 포괄적 소득지표를 이용하는 경우 불평등도가 개선되는 것으로 보인다. 이는 소득과 주택소유와 주택가격을 동시에 분석하게 되면 가구의 포괄적 소득분배는 소득만을 고려했을 때보다 다소 개선되는 것을 말한다.

소득과 주택자산의 분위별 분석으로부터는 소득이 높은 가구에 서도 주택을 소유하지 않았거나, 연령이 높은 무직가구의 경우 가구의 소득은 적지만 고가의 주택을 소유하고 있어 가구가 속한 소득분위와 주택자산분위가 서로 일치하지 않는 경우가 많음을 발견하였다. 소득과 주택자산 분위기를 5분위로 구성할 경우, 추정소득 1분위에 해당하는 1,496가구 중 10%를 초과하는 174가구가 주택가격 5분위에 속해 있으며, 반대로 추정소득 5분위에 해당하는 가구 1,294가구 중 14.5%에 해당하는 188가구가 주택자산가격 분포로는 1분위에 해당되는 것을 확인하였다.

또한 소득을 기준으로 한 경우와 포괄적 소득을 기준으로 한 경우 주택자산의 분위별 평균값의 차이가 커서, 분위가 낮은 경우에는 포괄적 소득을 기준으로 한 경우의 주택가격이 낮고 분위가 높은 경우에는 그 반대로 나타난다. 포괄적 소득을 가구의 소득분배의 기준으로 하게 되면 가구의 주택소유와 소유한 주택자산의 가격을 소득수준이나 소득분배의 평등도에 대한 척도로 포함할 수 있는 장점이 있다.

가구의 소득과 주택자산 소유는 가구주 연령별로 큰 차이가 있어 연령대가 낮은 가구주는 소득수준이 높은 반면, 주택소유비율이나 주택가격은 가구주의 연령이 높은 가구에서 높게 나타나고 있다. 광역 시도별 비교에서는 지역별 소득 및 주택자산가치의 비교와 소득과 주택가격의 격차의 지역별 차이를 확인하였다. 가구주의 직업별 소득 및 주택자산분포에서는 근로자가구의 주택가격이 자영업자가구보다 낮은 것을 확인하였고, 근로자 중 기능직과 일용근로자의 경우 소득과 주택자산 가치가 매우 낮아 소득이나 포괄적 소득지표에 관계없이 가장 낮은 분위에 속하고 있음을 확인하였다.

가구주의 학력별 분포에서는 초등학교나 중학교 졸업의 학력을 가진 가구가 오히려 고등학교나 전문대를 졸업한 가구주의 가구보다 높은 가격의 주택자산을 보유하고 있음을 확인하였고, 대학원졸 이상의 학력을 지닌 가구주가 있는 가구가 가장 높은 주택자산을 보유하고 있음을 확인하였다. 이는 가구주의 학력과 주택자산의 가치가 소득과 학력처럼 비례적인 관계까지는 아니지만 학력이 높을수록 보유하는 주택자산의 가치도 높아진다는 것을 시사한다.

위와 같은 가구의 여러 특성과 관련된 변수와 주택자산의 소유 및 주택자산가격에 대한 관계를 회귀방정식을 통해 살펴본 결과, 소득, 가구원 수, 가구주 연령, 남자 가구주, 가구주 학력이 모두 많거나 높을수록 그리고 자영업자가구인 경우가 주택을 소유하는 비율이 높고, 소유한 주택가격도 높음을 확인하였다. 가구의 소득은 주택소유 여부와 주택가격에 모두 양(+)의 관계를 나타냈고, 가구원 수나 가구주의 연령 등도 동일하게 양(+)의 관계를 보였다. 서울에 거주하는 가구는 주택을 소유하는 비율은 낮으며, 반대로 주택을 소유한 서울거주 가구는 고가의 주택을 소유하고 있음을 표본선택모형을 통해 확인하였다.

가구의 소득세 및 부동산 관련 세부담의 형평성을 비교하기 위해 소득세법에 따른 가구의 소득세 부담을 구하고 이에 따라 가구의 가처분소득을 구한 후 포괄적 소득에 대한 가처분소득과 비교하였다. 가구의 소득세 부담은 가구유형별 차이가 큰 것으로 나타났다. 자영업자가구의 세부담이 근로자가구보다 높은 것으로 나타났다. 소득 대신 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 두 가구유형 간의 세부담의 차이는 저분위에서는 다소 증가하는 경향을 나타내지만 고분위의 경우, 9분위를 제외하고는 감소하는 것으로 나타났다. 전반적으로 포괄적 소득을 기준으로 할 경우의 실효세부담은 가구의 분위별 누진도를 어느 정도는 완화시키는 것으로 나타났으며 가구 전체의 실효세부담도 가구유형에 관계없이 감소하는 것으로 보인다. 따라서 포괄적 소득과 이에 따른 세부담은 가구의 유형별 세부담의 차이를 완화하고 분위별 세부담의 차이도 다소 완화해주는 효과를 보이고 있다.

최근 정부는 부동산, 특히 주택 관련 조세로서 국세인 종합부동산세를 도입하여 인세적인 특성을 부과하고 있기는 하나, 인별 혹은 가구별이 아니라 물건별·지역별로 차등화된 과표현실화율이나 실효세율 기준으로 운영되어 왔고 각종 공제 및 감면제도도 토지나 건물의 물건별로 이루어지고 있는 등 전형적인 지방세의 형태로 운영되어 왔다. 심지어 소득세의 일종인 양도소득세의 경우에서도 개별물건별 양도차익 중심으로 세제를 구성하여 해당 물건的高급(호화)주택개념, 소재지역별 차등과세(예, 투기지역 내 실지거래가액과세) 등의 과세대상 물건적 요소가 지배적이었고, 소유자의 인적 특성(예, 통상소득의 유무 및 정도)에 따른 차등과세는 거의 이루어지지 않고 있었다. 즉, 개인이나 가계의 인적 특성에 따라 공제 및 세율체계상 차등과세하고자 하는 소득세 및 재산과세가 인적 특성을 제대로 반영하지 못하고 대상 부동산의 물적 특성에

기초하여 과세되는 것은 바람직하지 않다. 특히 부동산에 대한 조세정책적 대응방안을 마련함에 있어서 정책당국이 의도하는 부동산소유자나 거래자의 소득과 같은 인적 특성에 대한 정보 없이 수요억제적 조세정책을 수립하는 것은 해당 조세가 어떠한 수요행태 변화를 유도할 것인지에 대한 분석이 미비한 채 의사결정을 하게 되어 정책실효성을 확보하기 어렵게 된다.

본 연구는 우리나라 최초의 소득-주택자산 소유의 2003년 단년도 결합분포에 대한 실증분석연구이지만, 향후 소득과 자산(부)을 통합한 패널자료나 pooled cross-section 자료를 구축하여 동태적 실증분석연구로 발전시킬 기초연구이다. 가구의 소득 그리고 부동산 등 자산소유행태를 결정하는 이론모형의 개발과 함께 이를 검증하는 실증연구를 통해 가구의 소득·소비·저축에 대한 의사결정과 함께 어떠한 형태의 자산으로 저축을 하는지에 대한 이해를 넓히는 추가적인 연구가 필요하다. 따라서 소득세와 부동산세의 연계나 소득분배 관점에서의 부동산 자산에 대한 분석 등 보다 심화되어야 할 부분은 향후 과제로 남긴다.

참고문헌

- 국세청, □□국세통계연보□□, 2004.
- 권순원 · 고일동 · 김관영 · 김선웅, □□분배불평등의 실태와 주요 정책과제□□, 연구보고서, 한국개발연구원, 1992.
- 김정훈 · 김현아 · 김현숙 · 원종학, □□중앙정부 및 지방자치단체의 기능과 보유세 세원의 연계를 위한 부동산 보유세제 개편방안□□, 부동산보유세제 개편방안에 관한 공청회, 한국조세연구원, 2004. 7.
- 김종면 · 성명재, □□장기 인력수급 추이에 따른 소득세원의 변화□□, 연구보고서, 한국조세연구원, 2003.
- 김진영 · 박창균, □□가계의 자산구성 변화와 조세정책에 대한 함의□□, 연구보고서 01-08, 한국조세연구원, 2001.
- 김현숙, 『우리나라 공동주택 거주가구의 소득과 주택자산 소유분포 비교』, □□재정포럼□□, 2005년 8월호, 한국조세연구원, 2005.
- 노영훈, □□토지세 강화정책의 경제적 효과 : 종합토지세를 중심으로□□, 연구보고서 04-11, 한국조세연구원, 2004.
- 노영훈, 『다주택보유 재산세 강화에 따른 세부담 측정과 예상효과 분석』, □□재정금융연구□□, 제2권 제1호, 1995. 6.
- 노영훈, 『토지보유세 강화의 소유분포에 미치는 효과』, 한국재정 · 공공경제학회 추계학술대회 발표논문, 2004. 10.
- 박대근 · 이창룡, □□한국의 저축률 추이에 관한 연구: Synthetic Cohort 분석□□, 연구보고서 97-06, 한국조세연구원, 1997. 5.

- 성명재, □□조세정책의 소득재분배 효과분석에 관한 연구 : 가계조사
조사자료를 중심으로□□, 연구보고서 02-01, 한국조세연구원,
2002.
- 성명재, □□소득분배 변화추이와 결정요인 분석 : 도시가구를 중심으
로□□, 연구보고서 01-01, 한국조세연구원, 2001.
- 성명재, □□종합소득세와 부가가치세 탈세규모의 추정과 세수추계의
정확성 제고□□, 연구보고서 99-05, 한국조세연구원, 1999.
- 성명재 · 전영준, □□경제위기 1년간 소득세 · 소비세 부담분포의 변
화와 조세정책방향□□, 연구보고서 99-03, 한국조세연구원, 1999.
- 임경목, □□한국가계금융자산 구성의 결정요인 분석 : 주식보유를 중
심으로□□, 연구보고서, 한국개발연구원, 2002.
- 전병목 · 원종학, □□근로소득세 공제체계 정비방안□□, 연구보고서
03-03, 한국조세연구원, 2003.
- 한국조세연구원, □□21세기 경제장기구상□□, 『조세제도 및 조세행정의
중장기 발전방향』, 세제반 재산과세편, 1996. 8.

- Avery et al., “Measuring Wealth with Survey Data : An
Evaluation of the 1983 Survey of Consumer Finances,”
Review of Income and Wealth Series 34, No. 4, 1998.
- Chawly, “The Distribution of Wealth in Canada and the United
States,” *Perspectives of Labour and Income*, Vol. 2, No.
1, Article No. 3, 1990.
- Crossley and Ostrovsky, “A Synthetic Cohort Analysis of
Canadian Housing Careers,” *SEDAP Research Paper* No.
107, 2003.
- Domeij & Klein, “Inequality of Income and Wealth in Sweden,”
Institute for International Economic Studies, Stockholm

- University, 1998.
- Hicks, John, *Value and Capital: an Inquiry into Some Fundamental Principles of Economics*, 1939.
- Jappelli, “The Age-Wealth Profile and the Life-Cycle Hypothesis : a Cohort Analysis with a Time Series of Cross-Sections of Italian Households,” *Review of Income and Wealth*, 1999.
- Kennickell A., “Multiple Imputation of the 1983 and 1989 Waves of the SCF,” Working Paper, Federal Reserve Board, 1994.
- Kennickell A. & L. Woodburn, “Consistent Weight Design for the 1989, 1992, 1995 SCFs, and the Distribution of Wealth,” *Review of Income and Wealth*, Series 45, No. 2., June, 1999, pp. 193~215.
- Lars Bager-Sjogren and N. Anders Klevmarken, “Inequality and Mobility of Wealth in Sweden 1983/84-1992/93”, *Review of Income and Wealth*, Series 44, Number 4, December 1998.
- MDC, *Income and Wealth in the South, A State of South Interim Report*, MDC Inc., North Carolina, 1998.
- Okun, A. M., *Equality and Efficiency : the Big Tradeoff*, the Brookings Institute, 1975.
- Siddiq and Beach, “Characterising Life-cycle Wealth Distribution using Statistical Inference and Dominance Criteria,” *Empirical Economics*, Vol. 20, No. 4, 1995.
- Sonedda, *Wealth Inequality, Income Redistribution and Growth in 15 OECD Countries*, University of College London and University of Piemonte Orientale.

부록 I : 부동산 과세 자료관련 부표

1. 전체 가구의 지역별 정보

<부표 I-1> 지역별 주택소유 가구 수와 무주택가구 수

(단위 : 가구)

구분	통계청(2000) 지역별 가구비중	A. 가구수 (통계청)	B. 지역별 가구수 (행자부 자료, 중복 추출)	A-B
전국	1.000	15,242,277	-	-
서울	0.216	3,293,679	1,523,526	1,770,153
부산	0.078	1,190,459	515,575	674,884
대구	0.053	807,259	406,838	400,421
인천	0.052	795,541	501,880	293,661
광주	0.028	433,787	224,295	209,492
대전	0.029	439,679	242,977	196,702
울산	0.021	326,019	162,003	164,016
경기	0.187	2,850,648	1,381,732	1,468,916
강원	0.034	518,152	197,432	320,720
충북	0.032	490,930	203,794	287,136
충남	0.041	626,972	232,275	394,697
전북	0.042	639,799	294,671	345,128
전남	0.046	705,790	282,131	423,659
경북	0.062	944,501	420,838	523,663
경남	0.066	1,011,551	506,634	504,917
제주	0.011	167,510	66,106	101,404

<부표 1-2> 지역별 주택소유 가구 수와 평균주택가격 (중복 허용)

(단위 : 가구, 원)

	가구수	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
		국세청 기준시가 이용 (없으면 '주택과표+필지별 지가')		주택과표+필지별 지가	
		주택가격	월세 평가액	주택가격	월세 평가액
서울	1,523,526	248,108,101	1,424,210	162,709,718	933,999
부산	515,575	104,772,820	774,732	83,745,096	619,245
대구	406,838	112,192,221	812,299	84,788,214	613,887
인천	501,880	80,485,901	573,204	54,170,441	385,791
광주	224,295	94,585,823	894,741	82,713,954	782,438
대전	242,977	137,128,384	1,039,764	94,517,361	716,669
울산	162,003	80,600,907	708,349	67,720,848	595,155
경기	1,381,732	152,847,687	851,556	84,117,196	468,640
강원	197,432	57,360,433	488,546	49,392,545	420,682
충북	203,794	69,896,997	595,321	60,963,569	519,234
충남	232,275	45,561,941	388,057	37,004,779	315,174
전북	294,671	51,147,671	435,631	43,206,656	367,996
전남	282,131	28,889,316	246,054	24,914,329	212,198
경북	420,838	46,145,214	393,024	38,857,336	330,953
경남	506,634	68,243,096	581,235	53,282,183	453,811
제주	66,106	78,064,525	664,885	74,032,240	630,541

<부표 I -2>의 계속

	가구수	2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
		국세청 기준시가 이용 (없으면 '주택과표+필지별 지가')		주택과표+필지별 지가	
		주택가격	월세 평가액	주택가격	월세 평가액
서울	1,523,526	274,323,208	1,574,692	198,263,156	1,138,086
부산	515,575	106,174,561	785,097	85,629,618	633,180
대구	406,838	113,061,427	818,592	86,096,702	623,361
인천	501,880	83,709,542	596,162	59,276,183	422,153
광주	224,295	94,789,187	896,665	83,022,853	785,360
대전	242,977	140,107,357	1,062,351	98,016,358	743,200
울산	162,003	81,443,889	715,757	68,716,947	603,909
경기	1,381,732	160,243,515	892,760	95,264,191	530,743
강원	197,432	58,236,198	496,005	50,365,241	428,967
충북	203,794	70,680,554	601,995	61,863,841	526,902
충남	232,275	46,830,744	398,863	38,390,807	326,979
전북	294,671	51,414,054	437,900	43,585,854	371,226
전남	282,131	29,117,081	247,994	25,196,625	214,603
경북	420,838	46,745,565	398,138	39,575,735	337,071
경남	506,634	69,810,173	594,582	55,183,571	470,005
제주	66,106	79,770,919	679,418	75,790,045	645,513

2. 공동주택 중 아파트 소유가구 정보

<부표 1-3> 지역별 아파트 소유 가구 수와 아파트 거주 무주택가구 수
(단위 : 가구)

	전체 가구수 (2003 통계청 추계)	A.아파트 가구수(36%)	B.아파트 소유 가구수 (자료 처리)	아파트 무주택 가구수 (A-B)
계	15,242,277	5,487,220	4,098,660	1,388,560
15 ~ 19세	71,894	25,882	315	25,567
20 ~ 24세	349,477	125,812	7,976	117,836
25 ~ 29세	942,960	339,466	77,757	261,709
30 ~ 34세	1,775,614	639,221	386,908	252,313
35 ~ 39세	2,079,957	748,785	661,992	86,793
40 ~ 44세	2,207,843	794,823	828,168	-33,345
45 ~ 49세	1,960,112	705,640	704,881	759
50 ~ 54세	1,521,526	547,749	460,279	87,470
55 ~ 59세	1,257,670	452,761	343,613	109,148
60 ~ 64세	1,070,505	385,382	275,190	110,192
65 ~ 69세	894,281	321,941	181,400	140,541
70 ~ 74세	613,599	220,896	100,553	120,343
75 ~ 79세	347,278	125,020	49,056	75,964
80 ~ 84세	149,561	53,842	20,572	33,270

<부표 I-4> 가구주 연령별 아파트 평균가격

(단위 : 원)

가구주 연령	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청 기준시가 이용 (없으면 '주택과표+필지별 지가')		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
15~19세	101,555,517	654,684	38,471,459	258,177
20~24세	77,847,191	499,360	35,197,573	233,967
25~29세	78,751,849	505,955	34,434,098	227,890
30~34세	88,698,251	568,908	36,561,152	241,420
35~39세	98,788,100	634,783	39,803,444	263,806
40~44세	111,430,617	711,569	44,536,519	293,495
45~49세	127,342,577	803,127	50,630,275	329,408
50~54세	140,304,098	875,974	55,787,348	359,381
55~59세	146,209,920	905,088	58,016,226	370,459
60~64세	138,110,770	855,242	55,610,797	355,348
65~69세	132,496,181	822,770	53,650,676	343,855
70~74세	129,580,414	804,470	52,535,006	336,902
75~79세	132,816,133	821,910	53,402,331	341,618
80~84세	136,974,998	840,712	54,771,199	347,226

<부표 Ⅰ-4>의 계속

가구주 연령	2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청 기준시가 이용 (없으면 '주택과표+필지별 지가')		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
15~19세	102,093,128	657,831	42,596,527	282,306
20~24세	78,708,440	504,481	39,304,356	258,153
25~29세	79,412,505	509,892	38,268,586	250,577
30~34세	89,285,197	572,400	40,496,124	264,722
35~39세	99,390,564	638,355	44,068,586	289,045
40~44세	112,154,993	715,843	49,676,582	323,797
45~49세	128,339,075	808,971	57,215,854	367,975
50~54세	141,643,122	883,796	63,747,749	405,799
55~59세	147,763,324	914,146	66,566,390	420,207
60~64세	139,585,749	863,846	63,457,898	401,007
65~69세	133,864,905	830,762	61,033,365	386,849
70~74세	130,910,842	812,236	59,916,991	379,859
75~79세	134,191,291	829,932	61,382,276	387,982
80~84세	138,461,949	849,380	63,311,524	396,801

<부표 I-5> 지역별 아파트거주 가구의 지니계수

	2002년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청 기준시가 이용 (없으면 '주택과표 + 필지별 지가')		주택과표 + 필지별 지가	
	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액
전체(무주택 포함)	0.614	0.580	0.514	0.479
서울	0.534	0.534	0.418	0.418
부산	0.551	0.551	0.490	0.490
대구	0.462	0.462	0.393	0.393
인천	0.416	0.416	0.315	0.315
광주	0.513	0.513	0.468	0.468
대전	0.494	0.494	0.366	0.366
울산	0.452	0.452	0.387	0.387
경기	0.488	0.488	0.388	0.388
강원	0.601	0.601	0.557	0.557
충북	0.570	0.570	0.521	0.521
충남	0.695	0.695	0.661	0.661
전북	0.544	0.544	0.489	0.489
전남	0.647	0.647	0.614	0.614
경북	0.524	0.524	0.483	0.483
경남	0.496	0.496	0.429	0.429
제주	0.565	0.565	0.528	0.528
전체(주택소유만)	0.495	0.450	0.364	0.319
서울	0.455	0.455	0.319	0.319
부산	0.344	0.344	0.256	0.256
대구	0.335	0.335	0.251	0.251
인천	0.354	0.354	0.242	0.242
광주	0.284	0.284	0.218	0.218
대전	0.393	0.393	0.239	0.239
울산	0.301	0.301	0.217	0.217
경기	0.392	0.392	0.274	0.274
강원	0.306	0.306	0.229	0.229
충북	0.315	0.315	0.237	0.237
충남	0.328	0.328	0.254	0.254
전북	0.311	0.311	0.227	0.227
전남	0.281	0.281	0.214	0.214
경북	0.293	0.293	0.233	0.233
경남	0.328	0.328	0.238	0.238
제주	0.292	0.292	0.232	0.232

	2003년 공시지가 적용 지가로 주택가격 계산			
	국세청 기준시가 이용 (없으면 '주택과표 + 필지별 지가')		주택과표 + 필지별 지가	
	주택 가격	월세 평가액	주택 가격	월세 평가액
전체(무주택 포함)	0.613	0.578	0.540	0.502
서울	0.527	0.527	0.442	0.442
부산	0.550	0.550	0.492	0.492
대구	0.461	0.461	0.394	0.394
인천	0.409	0.409	0.317	0.317
광주	0.513	0.513	0.469	0.469
대전	0.493	0.493	0.366	0.366
울산	0.453	0.453	0.391	0.391
경기	0.485	0.485	0.396	0.396
강원	0.601	0.601	0.557	0.557
충북	0.570	0.570	0.522	0.522
충남	0.694	0.694	0.662	0.662
전북	0.544	0.544	0.490	0.490
전남	0.647	0.647	0.613	0.613
경북	0.523	0.523	0.483	0.483
경남	0.495	0.495	0.431	0.431
제주	0.565	0.565	0.528	0.528
전체(주택소유만)	0.494	0.448	0.399	0.349
서울	0.447	0.447	0.348	0.348
부산	0.343	0.343	0.258	0.258
대구	0.335	0.335	0.251	0.251
인천	0.347	0.347	0.244	0.244
광주	0.284	0.284	0.218	0.218
대전	0.392	0.392	0.239	0.239
울산	0.302	0.302	0.222	0.222
경기	0.389	0.389	0.284	0.284
강원	0.306	0.306	0.229	0.229
충북	0.315	0.315	0.239	0.239
충남	0.325	0.325	0.255	0.255
전북	0.310	0.310	0.229	0.229
전남	0.281	0.281	0.214	0.214
경북	0.292	0.292	0.232	0.232
경남	0.327	0.327	0.242	0.242
제주	0.292	0.292	0.232	0.232

3. 단독주택 소유가구 정보

<부표 I -6> 가구주 연령별 단독주택소유 가구 수와 무주택가구 수
(단위 : 가구)

	전체 가구수 (2003 통계청 추계)	A.단독주택 가구수(30%)	B.단독주택 소유 가구수 (자료 처리)	단독주택 무주택 가구수 (A-B)
계	15,242,277	4,572,683	1,787,667	2,785,016
15 ~ 19세	71,894	21,568	190	21,378
20 ~ 24세	349,477	104,843	2,198	102,645
25 ~ 29세	942,960	282,888	11,968	270,920
30 ~ 34세	1,775,614	532,684	42,075	490,609
35 ~ 39세	2,079,957	623,987	81,623	542,364
40 ~ 44세	2,207,843	662,353	151,415	510,938
45 ~ 49세	1,960,112	588,034	212,977	375,057
50 ~ 54세	1,521,526	456,458	228,861	227,597
55 ~ 59세	1,257,670	377,301	247,999	129,302
60 ~ 64세	1,070,505	321,152	289,327	31,825
65 ~ 69세	894,281	268,284	243,992	24,292
70 ~ 74세	613,599	184,080	151,902	32,178
75 ~ 79세	347,278	104,183	82,635	21,548
80 ~ 84세	149,561	44,868	40,505	4,363

<부표 1-7> 가구주 연령별 단독주택 평균가격

(단위 : 원)

가구주 연령	2002년 공시지가 적용		2003년 공시지가 적용	
	주택과표+필지별 지가		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
15 ~ 19세	35,811,750	269,390	37,606,378	280,651
20 ~ 24세	55,799,910	404,443	59,974,792	429,675
25 ~ 29세	60,896,236	440,381	65,912,325	470,626
30 ~ 34세	64,972,978	470,774	70,292,961	503,043
35 ~ 39세	67,355,134	488,784	72,908,054	522,544
40 ~ 44세	68,498,414	496,263	74,114,342	530,528
45 ~ 49세	71,791,270	519,840	77,640,595	555,421
50 ~ 54세	74,568,240	543,181	80,501,642	579,202
55 ~ 59세	77,136,160	559,004	83,552,930	597,665
60 ~ 64세	71,300,923	515,674	77,302,962	551,816
65 ~ 69세	65,690,461	475,648	71,143,460	508,597
70 ~ 74세	61,046,933	443,436	66,020,639	473,493
75 ~ 79세	59,962,521	435,705	64,840,567	465,202
80 ~ 84세	60,996,024	438,610	66,478,870	471,641

<부표 I-8> 지역별 단독주택가구 지니계수

	2002년 공시지가 적용		2003년 공시지가 적용	
	주택과표+필지별 지가		주택과표+필지별 지가	
	주택가격	월세평가액	주택가격	월세평가액
전체 (무주택 포함)	0.853	0.846	0.857	0.849
서울	0.907	0.907	0.908	0.908
부산	0.879	0.879	0.880	0.880
대구	0.821	0.821	0.821	0.821
인천	0.828	0.828	0.828	0.828
광주	0.665	0.665	0.664	0.664
대전	0.735	0.735	0.735	0.735
울산	0.873	0.873	0.873	0.873
경기	0.892	0.892	0.894	0.894
강원	0.795	0.795	0.793	0.793
충북	0.801	0.801	0.799	0.799
충남	0.766	0.766	0.766	0.766
전북	0.789	0.789	0.787	0.787
전남	0.776	0.776	0.775	0.775
경북	0.763	0.763	0.762	0.762
경남	0.780	0.780	0.778	0.778
제주	0.702	0.702	0.697	0.697
전체 (주택소유만)	0.630	0.613	0.640	0.619
서울	0.468	0.468	0.477	0.477
부산	0.481	0.481	0.485	0.485
대구	0.435	0.435	0.435	0.435
인천	0.481	0.481	0.483	0.483
광주	0.425	0.425	0.424	0.424
대전	0.421	0.421	0.421	0.421
울산	0.447	0.447	0.445	0.445
경기	0.544	0.544	0.553	0.553
강원	0.592	0.592	0.588	0.588
충북	0.605	0.605	0.601	0.601
충남	0.617	0.617	0.616	0.616
전북	0.685	0.685	0.683	0.683
전남	0.677	0.677	0.676	0.676
경북	0.636	0.636	0.634	0.634
경남	0.640	0.640	0.638	0.638
제주	0.533	0.533	0.525	0.525

부록 II : 중복자료 통합방법

주택을 소유한 가구 중 과세자료와 통합된 가계조사자료는 4,871건이다. 본문의 <표 II-5>에 나타나듯이 통합결과 94.0%가 주택면적이 가장 근사(近似)한 자료를 찾아 통합시키는 방식으로 이루어졌고, 주택면적의 중간값이 3.57%, 재산세와 종합토지세 자료의 경우가 1.93%, 주택면적 평균값이 0.47%로 나타났다.

통합에 사용된 변수는 다음과 같다.

1. 주택면적 근사치
2. 주택면적 중간값
3. 주택면적 평균값
4. 재산세와 종합토지세 각각 자료 : 납입월을 기준으로 분리하여 이용
5. 재산세와 종합토지세 합산자료 : 가계조사상의 재산세 자료

통합의 절차를 정리해보면 다음과 같다.

1. 주택면적 근사치를 중심으로 하여 그 외의 다른 네 가지 변수와 2개 이상이 통합되면 모자료에서 추출된 중복가구 중 주택면적이 가장 근사한 가구를 통합한다.
2. 주택면적 근사치와 동일한 가구가 다른 정보와 하나나 그 이하의 공통점을 가질 때에는 주택면적 중간값을 기준으로 하는 분류를 이용하여, 다시 주택면적 중간값 외에 두 가지 이상의 공통변수를 찾으면 주택면적 중간값을 가진 가구를 통

합하고 주택면적 평균값을 가진 변수와 2개 이상 동일한 공통변수를 찾으면 주택면적 평균값을 이용한다.

3. 주택면적 근사치와 4. 재산세와 종합토지세 납입자료 혹은 5. 재산세가 유사한 가구에 대해서는 2의 주택면적 중간값이나 3. 주택면적 평균값을 기준으로 할 때 두 개 이상이 통합된 경우를 제외하고는 모두 주택면적 근사치에 통합시켰다.
4. 주택면적 근사치와 2. 주택면적 중간값 혹은 3. 주택면적 평균값이 일치하는 가구는 주택면적 중간값 혹은 주택면적 평균값 중 하나가 재산세 자료인 4와 5에 통합되면 이를 이용하고 그렇지 않은 경우에는 주택면적 근사치에 통합시켰다.
5. 주택면적 근사치와 일치하는 자료가 없는 경우에는 주택면적 중간값과 과세자료가 통합되면 주택면적 중간값을 기준으로, 평균값과 과세자료가 통합되면 평균값을 중심으로 통합하였다.
6. 주택면적 중 어느 것도 동일한 것이 나타나지 않을 경우에는 과세자료가 두 개가 동일한 경우에는 통합하여 4. 재산세와 종합토지세 자료로 통합되도록 하였다. 주택을 소유한 가구 중 자가에 거주하지 않는 가구는 모두 재산세와 종합토지세, 그리고 통합된 재산세 자료를 우선적인 기준으로 통합하였다.

<국문요약>

소득과 주택자산 소유분포에 관한 연구

노영훈 · 김현숙

한 경제 내 구성원인 개인이나 구성원의 가장 기본적인 집합체인 가계의 경제적 처지를 나타낼 때 소득만이 아니라 자산을 포함하는 것이 보다 포괄적인 경제적 능력을 나타내는 지표라고 볼 수 있다. 기존의 연구들은 자산관련 자료의 제약과 부정확성으로 인해 소득과 부를 종합적으로 고려하여 분배의 불평등도를 파악하기 어려웠다.

본 연구는 부동산 보유세 과세자료를 이용하여 통계청의 가계조사자료상의 가구의 부동산 관련 자산, 특히 주택자산의 소유와 주택자산가액에 대한 정보를 정확한 자료로 대체함으로써 가구의 소득과 주택자산의 결합분포를 분석한다. 이를 위해 2003년도 부동산 보유세 자료인 재산세와 종합토지세 전수자료를 이용하고 이를 2003년 가계조사자료와 통합하였다.

자료통합을 통하여 소득과 부의 결합분포를 분석한 결과의 주요한 내용은 다음과 같다. 첫째, 가구의 경상소득에 주택자산 소유로부터 발생하는 암묵적인 귀속임대소득을 더한 포괄적 소득을 구할 경우, 이에 따른 가구의 소득불평등도는 완화되는 것으로 나타났다. 근로자가구의 경우에는 소득분배의 불평등도가 단순히 경상소득을 이용한 경우보다 심화되는 것으로 나타났으나, 주택소유 비율이 높은 자영업자가구나 소득은 적지만 주택을 소유한 노령가구가 많은 무직가구의 경우에는 불평등도가 완화되는 것으로

나타났다.

둘째, 소득과 주택자산 보유는 가구주 연령별로 서로 다른 특성을 보였는데, 40대 후반의 가구주가 가장 높은 소득을 보유한 반면, 가장 높은 주택자산가액을 소유한 가구주 연령은 50대 후반에서 60대였다. 이는 비록 단년도 횡단면 분석을 통한 결과이기는 하나 장기간에 걸친 소득의 축적이 자산형태로 실현되어 30~40대에 경제활동을 통해 벌어들인 소득의 일부를 저축하여 50대 이후에 보다 높은 가액의 주택자산을 소유하게 된다는 생애소득가설을 간접적으로나마 시사하는 것이다.

셋째, 보유한 주택의 자산가액의 크기는 반드시 가구주의 학력과 일치하지는 않아 대학원졸 이상의 학력을 지닌 가구주 가구의 주택자산가액이 가장 높기는 하였으나, 초등학교와 중학교 졸업자 가구주의 주택자산가액이 고등학교나 전문대졸 가구주 가구의 주택자산가액보다 높게 나타났다.

넷째, 가구별 소득세부담과 실효세부담 수준을 계산한 결과, 자영업자가구의 소득세부담이 근로자가구나 무직가구보다 전반적으로 높으며 이는 저소득분위에서 더 심각한 것으로 나타났다. 또한 귀속임대소득을 포함한 포괄적 소득을 기준으로 할 경우, 소득분위별 세부담의 누진도가 완화되는 것으로 나타났다. 이는 소득은 높지만 보유한 주택자산이 없는 가구도 존재하고 그 반대의 경우도 있어 전반적으로 분배의 불평등도가 완화되는 측면과 낮은 부동산 보유세 부담으로 인해 가구의 주택자산가액의 불평등도를 부동산 보유세를 통해 완화하지 못했기 때문인 것으로 보인다.

본 연구의 분석으로부터 우선 개인 및 가구의 경상소득 및 이를 기반으로 한 종합소득세를 기준으로 가구의 불평등도와 조세의 소득재분배 기능을 분석하던 기존의 논의를 주택자산을 포함한 자산의 불평등도와 주택자산 관련 조세의 소득재분배적 기능까지 고려

하여 확장하게 되면 가구의 경제적 처지의 불평등도를 새로운 시각에서 조명할 수 있으며 정부의 조세정책도 보다 종합적으로 설계될 필요가 있음을 알 수 있다.

둘째, 2003년 기준으로 부과된 재산세와 종합토지세는 재분배 기능을 수행하지는 못한 것으로 보인다. 2003년 가구의 부동산 보유세 부담은 주택자산가액 대비 0.098%로 낮은 수준이며, 소득분위별로 볼 때 다소 역진적인 것으로 나타나 포괄적 소득을 기준으로 할 경우 재산세와 종합토지세는 소득재분배기능에는 한계가 있었던 것으로 보인다.

셋째, 가구의 소득과 주택자산 프로파일이 연령별, 가구유형별로 차이가 있다는 점을 고려할 때, 주택의 소유사실에 근거한 주택보유단계에서의 보유세 부담을 증가시키는 보유세 강화정책은 보유세가 경상소득으로 납부해야 하는 납부세액 확보문제(liquidity problem)를 야기하게 됨을 주목할 필요가 있다. 즉, 가구주가 무직자이거나 은퇴기의 고령계층일 경우 총소득은 낮은 수준에 있으면서도 환금성이 떨어지는 주택자산으로 생애저축을 축적한 경우 납세자의 경상소득능력을 감안하지 않는 주택보유세 강화정책은 큰 조세저항을 야기할 수 있다.

<Abstract>

A Study on the Joint Distribution of Income and Housing Wealth in Korea

Ro, Younghoon and Kim, Hyunsook

The economic position of an individual or a household totally depends on her or her household's wealth as well as her or her household's income. The previous studies could not include households' wealth profile to analyze their inequality of income and redistribution issue throughout tax and transfer due to the limit of available wealth data in Korea.

We try to include housing wealth data for households using real estate tax raw data to upgrade the distribution and redistribution of income and wealth research in Korea. We merge two data set ; 1) the year 2003 consumption-income profiles, called the Annual Report on the Household Income and Expenditure Survey from Korea National Statistics Office and 2) the year 2003 taxable housing, building, land value and property taxes for all real estates of Korea from Ministry of Government Administration and Home Affairs to analyze the joint distribution of household income and housing wealth. Based on these joint data of household income-housing wealth of about 8,000 households, we analyze how households determine the ownership of houses and the value of owned houses and the

relationship between household income, other characteristics and housing wealth.

The main results are ; 1) The inequality of income distribution is mitigated when we calculate more comprehensive income including imputed rent. This implies that high income earners do not always own expensive houses and vice versa, though there is a positive correlation between income and housing wealth. We found more than 10% of top 20% income earners belong to bottom 20% of housing wealth group and about 15% of bottom 20% income earner lines in the top 20% housing wealth group. 2) When we compare age profiles for income and housing wealth, we find that the age of most of highest income earners is late 40s. On the contrary, the age of highest housing wealth group is late 50s and early 60s. This imply that people save and accumulate a portion of their incomes during their 30s~40s to buy their houses. When their age reaches 50s, their housing wealth level is relatively high and owns more expensive houses.

3) While the income shares of households are proportional to their heads' education level, the housing wealth shares of households are not exactly proportional to their education level. The value of housing wealth of households whose heads have at least master degree is highest, but the value of housing wealth of households whose heads graduate elementary or middle school is higher than that of households whose heads graduate high school or college. 4) Based on after-tax Gini and effective tax rates analysis, we found that a self-employed

person bears a heavier tax burden than a wage earner. We also found that the progressiveness of tax burden is mitigated when we use comprehensive after-tax income considering imputed rents and property tax rather than common after-tax income.

This paper is important as the first step to analyze the joint distribution of income and (housing) wealth in Korea. Based on these data and basic research, we can show several insights for government tax policy.

First, when we estimate households' income inequality, we may use comprehensive income context including imputed rents and it gives better and comprehensive idea for each household's economic position. For government tax policy, we should consider the progressiveness of property tax as well as income tax as long as we consider property tax as a national tax, not just a local tax.

Second, the levy of property tax and land tax in year 2003 was almost regressive and its role as a redistribution tool of real estates was very limited. If we consider new scheme for property tax in year 2005, we believe the property tax may play a role for redistribution of housing wealth.

Third, We found that there is a difference between income profile and housing wealth profile in terms of tax payers' age and liquidity constraints. Therefore, if we reinforce and increase housing property tax, we need to consider the portfolio of taxpayers' assets and their ability to pay.

<著者略歴>

노영훈

서울대학교 경제학과 졸업
미국 Columbia University 경제학 박사
미국 Harvard 법대 초빙연구위원(visiting scholar)
현, 한국조세연구원 선임연구위원

김현숙

서울대학교 경제학과 졸업
미국 University of Illinois at Urbana-Champaign 경제학 박사
현, 한국조세연구원 전문연구위원

研究報告書 05-06

소득과 주택자산 소유분포에 관한 연구

2005년 12월 23일 인쇄
2005년 12월 30일 발행

저 자 노영훈·김현숙
발행인 최 용 선
발행처 한국조세연구원
□□□□□□-□□□□□□ 서울특별시 송파구 가락동 79-6
전화 : 2186-2114(대), www.kipf.re.kr

등 록 1993년 7월 15일 제21-466호

조판및 (주) 친 세

인 쇄

© 한국조세연구원 2005 ISBN 89-8191-311-0

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 8,000원