

분배구조 개선을 위한 조세정책 방향:
소득·부동산자산 결합분포 및
관련 세부담 분포분석에 관한 연구

2006. 12

성명재·김현숙

서 언

우리나라는 1990년대 중반 이후 소득분배 격차가 확대되기 시작하였다. 특히 경제위기를 거치면서 구조조정과 경제체질 변화, 우리 경제의 대외개방 등에 따라 고용안정성이 과거보다 약화되면서 분배격차의 확대 추세가 가시적으로 나타나고 있다. 2000년대 접어들면서부터는 인구의 노령화 추세가 뚜렷해지면서 분배격차 확대를 더욱 부추기고 있는 것으로 평가되고 있다.

최근 몇 년간에는 서울 강남 및 주변 신도시 지역을 중심으로 아파트 가격이 급등하였다. 또한 행정수도 이전 등과도 관련하여 지가·주택가가 국지적으로 급등하는 등 토지 및 주택의 지역별 가격편차가 크게 확대되었다. 이에 따라 2000년대 초까지만 해도 분배격차의 확대 범위가 주로 소득분배격차에 집중되어 있었으나 최근에는 자산분배격차의 확대 추세로 확산되고 있는 것으로 추정된다.

분배격차 확대에 대응하기 위해서는 최우선적으로 현황에 대한 올바른 분석과 정책판단이 요청된다. 소득분배구조에 대해서는 어느 정도 기초연구가 진전되어 있다. 그러나 자산분배 구조에 대해서는 기초연구가 별로 없다. 이에 본 연구에서는 소득 및 부동산 자산의 결합분포를 추정하고 이를 토대로 총체적인 계층별 분배구조의 분포를 조망해본다. 또한 이용가능한 정보를 최대한 활용하여 주택자산 등을 중심으로 양도소득세 및 재산세의 세원 분포를 추정하여 세부담 구조 및 소득재분배 효과를 추정·검토해본다.

본 연구는 경제인문사회연구회에서 주관하여 산하 18개 연구기관이 “2006년도 양극화 문제 해소방안 연구”의 주제하에 총 19개

과제를 추진하는 가운데 본원은 『분배구조 개선을 위한 조세정책 방향: 소득·부동산자산 결합분포 및 관련 세부담 분포분석에 관한 연구』라는 제명하에 소득·부동산자산의 결합분포 분석을 연구 주제로 선정하여 추진하였다. 본 연구의 착수 당시에는 『분배구조 개선을 위한 조세정책 방향: 경제위기 이후 소득·자산 및 세부담 분포의 변화추이 연구』가 제명이었으나 연구에 필요한 원시자료의 확보가 여의치 않고 2003년도 단년도 연구자료만이 이용가능하여 분포의 변화추이 분석이 불가능하였다. 이에 따라 불가피하게 연구 제명을 변경하게 되었다.

본 연구는 본원의 성명재 박사와 김현숙 박사가 공동으로 연구하여 집필하였다. 연구진행 과정에서 연구담당자들은 자료협조 및 자료가공, 조인 등 각계각층으로부터 연구수행에 절실히 필요한 업무협조를 수없이 제공받았다. 이에 저자들은 연구에 직·간접적으로 협조해주신 모든 분들께 심심한 감사의 뜻을 표하고 있다. 특히 자료정리 및 분석에 노고를 아끼지 않는 본원의 신영철 DB 관리TFT 팀장께 특별히 고마움을 표하고 있다.

모쪼록 본 연구가 이와 관련한 후속적인 학술·정책연구는 물론이고 관련 정책입안자들의 정책분석 등에 기초자료로 널리 활용되기를 기대한다.

본 연구는 저자들의 개인적인 견해를 담고 있으며, 본원의 공식적인 견해나 입장을 대변하고 있는 것은 아님을 밝혀두고자 한다.

2006년 12월

한국조세연구원

원장 최 용 선

요 약

1. 연구목적

분배문제에 대한 기존 연구는 대부분 소득에 국한되어 있으나 진정한 의미에서의 재분배 정책 수립을 위해서는 소득-자산의 결합분포에 대한 실증연구가 필수적이다. 본 연구는 통계청의 가계조사자료(2003년)와 재산세 및 종합토지세 과세자료(2003년 과세분)를 결합하여 소득-부동산자산의 결합분포를 고찰한다. 또한 잠재적인 양도소득세의 세원분포를 추정하여 부동산 과세정책의 기초자료를 제공함을 목적으로 한다.

그동안 자산분배 구조에 대한 연구가 풍부하지 못하고 분석자료도 비교적 조사오차가 큰 서베이 자료에 의존하는 경우가 많았는데 본 연구는 건물분 재산세 및 토지분 통합토지세 과세원시자료를 토대로 분석한 만큼 분석자료의 신뢰도와 대표성이 상당히 높다.

일반적으로 소득-자산분배 구조에 대한 연구를 통해 기대할 수 있는 점은 다음과 같다. 먼저 소득계층별 자산분배 구조를 보다 자세히 살펴볼 수 있다. 둘째, 자산분배 구조는 소득분배 구조보다 편중도가 훨씬 클 것이라는 것이 일반적인 인식인데, 고소득층일수록 자산의 집중도는 어느 정도인가를 확인할 수 있다. 셋째, 주택과 토지 등의 소유편중도를 살펴볼 수 있다. 넷째, 재산과세(부동산)의 소득재분배 효과는 어느 정도인가를

살펴볼 수 있다. 다섯째, 양도소득세의 잠재적 세원, 즉 미실현 자본이득의 계층별 분포 및 양도소득세의 재분배 효과를 살펴볼 수 있다.

본 연구는 크게 소득자료와 부동산자산자료의 결합 부분과, 결합자료를 토대로 한 분배구조 분석 부분, 자영업자가구의 소득추정 부분, 주택 관련 자본이득 분포 및 주택 양도소득세의 세원 분석 부분 등으로 구분된다.

2. 연구방법

가. 소득-부동산 자산의 결합

소득-부동산자산의 결합분포 구성을 위해 소득자료는 통계청의 가계조사자료(2003년)를 사용하였으며, 부동산자산 자료는 2003년도 건물분 재산세 과세원시자료와 동년도 토지분 종합토지세 과세원시자료를 사용하였다. 건물분 재산세 과세자료는 편의상 주택, 상가, 기타건물의 세 가지 유형으로 분류하고, 주택은 다시 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 농어가, 기타 주택의 일곱 가지로 세분류하였다. 토지분 종합토지세 과세자료는 용도에 따라 종합과세 토지, 별도합산 토지, 분리과세 토지의 세 가지로 구분하였다. 이 중 종합과세 토지는 기준면적 이내(주거용 부속토지), 나대지, 기타 토지의 세 가지, 분리과세 토지는 기준면적 초과(주거용 부속토지)와 기타 토지의 두 가지로 세분류하였다.

(자료결합방법) 소득자료와 부동산 과세자료를 연결하여 결합시킴에 있어서는 자료결합을 위한 과세자료의 정리, 주택, 상가, 기타 건물의 건물분 과세자료와 토지자료의 인별 결합, 가

구정보에 기초한 가구별 결합, 소득자료와의 결합 등의 단계로 구분하여 작업한다.

(과세자료의 정리) 건물분 과세자료의 경우 과세정보 안에 소유자의 식별번호와 가구주 식별번호를 담고 있으며, 토지분 과세자료는 소유자의 개인 식별번호를 담고 있어, 소유자 인별로 건물 및 토지분 과세자료를 연결시키고, 건물분 과세자료에 나타난 가구주 정보를 이용하여 가구별로 연결한다.

(주택을 소유한 경우 소득자료와의 결합) 가계조사자료에 나타난 주택소유자들을 대상으로 가구주의 생년월일과 성별을 토대로 1차로 자료를 결합하고, 복수로 연결된 자료 가운데 거주하고 있는 주택의 면적 등의 상세한 정보를 토대로 일대일 대응관계를 확보한다(주거용 부속토지는 주택자료에 직접 결합, 주택자산의 결합은 노영훈·김현숙(2005)의 방법을 차용).

(주택을 소유하지 않고 상가와 기타 건물을 소유한 가구자료의 결합) 가계조사자료에서 주택을 소유하지 않은 가구 중에서 재산세를 납부한 가구를 대상으로 가구주의 생년월일과 성별, 재산세액과 과세표준액 순위를 기준으로 결합한다.

(건물을 소유하지 않고 나대지와 별도합산 토지를 소유한 가구자료의 결합) 주택을 소유하지 않은 가구 중 종합토지세를 납부한 가구를 대상으로 가구주의 생년월일과 성별, 종합토지세 납부액과 과세표준액 순위를 기준으로 결합한다.

주택을 소유하지 않은 가구가 소유하고 있는 종합과세분 중 기타 토지와 분리과세분 중 기타 토지의 경우에는 정보 부족으로 자료결합에 실패하였다. 자료결합에 이르지 못한 토지자산은 가액(공시지가) 기준으로 토지 전체의 12.7%를 차지한다.

(소득-자산 결합분포의 분석방법) 소득-자산 결합자료를 토

대로 각 자산 종류별 분위와 총소득 분위 등으로 구분하여 계층별 자산분포 구조를 살펴보고, 추정지대(imputed rent) 합산을 통한 포괄소득 분포의 추정과 지니계수 등을 이용한 분배구조의 불평등도, 포괄소득의 변동성 등을 추정한다.

나. 자영업자가구의 소득추정과 주택 양도소득 세원분포의 추정

기존의 연구에서는 근로자가구와 자영업자가구의 소득-소비 관계가 동일하다는 전제하에서 소비함수 또는 소득함수 추정법을 이용하였는데, 가정을 보다 현실에 부합되도록 수정하여 식료품 등에 대한 지출체계가 동일하다는 전제하에서 소비함수 추정법을 사용하여 가계조사자료에 나타난 자영업자가구의 소득과소보고율을 추정한다.

주택분 재산세 과세자료에 나타난 정보, 즉 취득일자를 토대로 지역별 주택가격상승률 등을 적용하여 자본이득을 추정하여 주택의 자본이득 분포를 분석하고, 양도소득세의 잠재적 세원을 추정한다.

3. 주요 연구내용

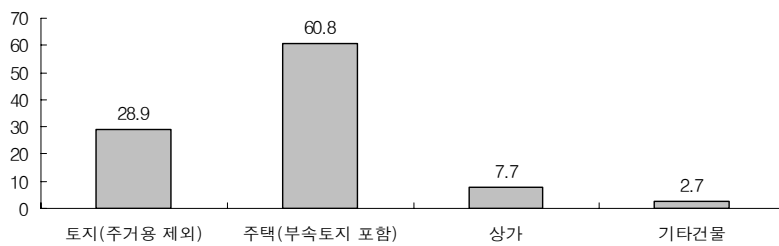
가. 소득-부동산자산 분포구조

(부동산자산의 종류별 구성) 부동산자산은 금융자산과 달리 가격정보가 정확하지 않기 때문에 과세자료에 나타난 과세표준의 시가반영률이 자산 종류별로 현격한 차이가 있다. 그런 차이를 무시하고 과세표준만 고려할 경우 토지(주거용 부속토지 제외)와 주택(주거용 부속토지 포함)의 과세표준 구성비는 각

각 28.9%와 60.8%로 부동산자산의 거의 대부분을 차지하는 것으로 추정되었다. 그러나 건물과 토지에 대한 시가반영률을 다른 조합으로 가정하는 경우에는 이와 상당히 다른 결과가 나타날 수 있다. 따라서 이러한 분석결과는 확정적인 추정치가 아니므로 해석상 많은 주의가 요청된다.

[그림 1] 부동산 자산 종류별 구성비

(단위: %)



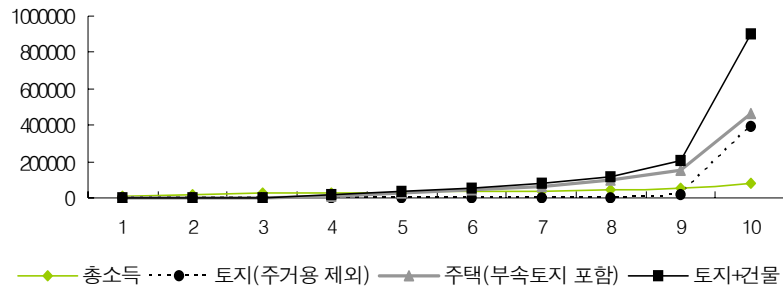
(소득계층별 주택 및 토지 분포) 주택과 토지자산을 소유한 가구의 비율은 각각 최대 70%와 30% 수준으로 추정된다. 주택의 경우 소득과 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 보이지만, 토지의 경우에는 소득과의 상관관계를 찾아보기 어렵다.

소득-부동산자산 결합분포를 살펴봄에 있어 주의해야 할 점 중 하나는, 소득분포와 주택 또는 토지의 순위가 각기 다르기 때문에 주택이나 토지를 소유한 가구가 반드시 고소득층에 집중되어 있지는 않다는 점이다. 예를 들어 농가주택의 경우에는 소유자가 극소수에 불과하여 소유편중도가 가장 높은 부동산자산 중 하나이다. 그러나 농가주택의 소유자를 고소득층 또는 고자산가로 보는 데에는 무리가 있다. 그러므로 부동산자산의 소유집중도가 높다는 사실만으로, 특정 유형의 부동산 고자산

가가 반드시 전체적으로도 고자산가이거나 또는 고소득층이라는 등식은 성립하지 않는다는 점에 유의하여야 한다.

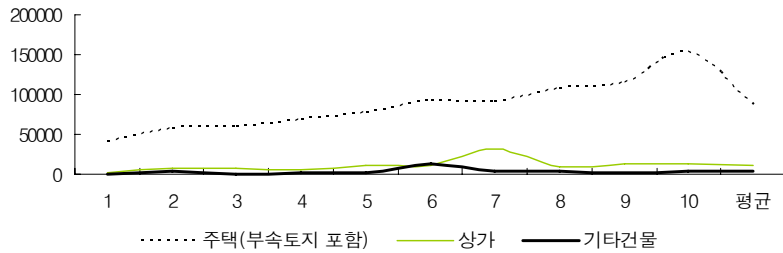
[그림 2] 총소득 및 부동산 자산 종류별 과세표준 분포
(각 자산분위 기준)

(단위: 천원)



[그림 3] 부동산자산의 소득계층별 분포(건물)

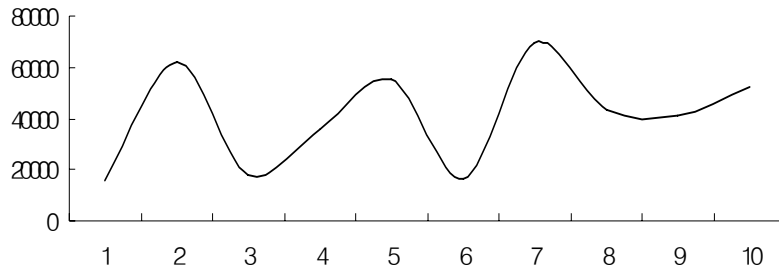
(단위: 천원)



(연령별 주택 및 토지 분포) 부동산자산은 대부분 가구주 연령이 50대 초반인 가구에서 가장 많이 보유하고 있는 것으로 분석되었다. 다만 상가의 경우에는 예외적으로 30대 초반 가구에서 가장 많이 보유하는 것으로 추정되었다.

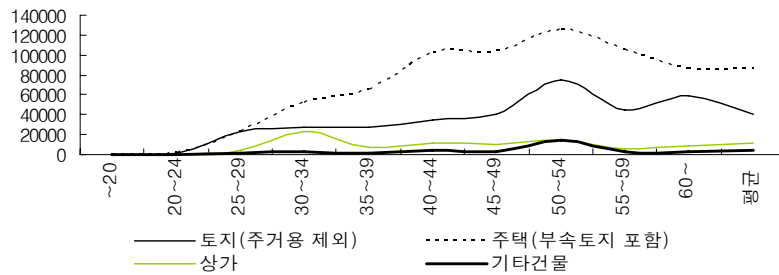
[그림 4] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포

(단위: 천원)



[그림 5] 토지와 건물자산의 가구주 연령별 분포

(단위: 천원)



부동산자산의 자산계층별 분포가 편중되어 있지만 소득 기준으로 결합분포를 구성하여 소득계층별 분포도를 추정해보면 소유편중도가 크게 완화된다. 자산별 소유분포와 소득분포의 패턴이 서로 다르기 때문에 부동산자산의 편중도가 높더라도 그것이 반드시 고소득층에만 부동산자산의 소유가 편중되어 있음을 의미하지는 않는다. 상속, 증여, 은퇴 및 기타의 부동산 취득 동기가 소득획득 패턴과는 상당한 차이를 가지는 것이 일반적이기 때문이다.

<표 1> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포(2003년, 총소득 분위 기준)

(단위: 만원)

분포		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균	
총소득		11,614	17,935	22,338	26,179	30,139	34,049	38,772	44,850	52,740	77,114	35,571	
부동산자산	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	24,384	35,205	28,358	31,972	33,309	37,571	36,779	49,250	46,927	59,739	38,346	
	종합합산 - 나머지	769	5,452	1,682	3,969	7,834	781	772	1,978	4,328	1,238	2,880	
	종합합산 - 기타 토지	2,254	5,656	2,168	2,184	4,637	1,549	3,074	4,390	7,600	5,805	3,931	
	토지	7,568	31,815	6,430	19,483	35,227	8,410	56,187	20,578	16,972	28,442	23,111	
	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0	0	20	0	121	0	0	0	0	0	0	14
	분리과세 - 기타 토지	5,435	19,072	8,017	9,886	7,824	6,038	9,711	16,676	12,324	16,556	11,150	
	토지 계(주거용 부속토지 제외)	16,026	61,996	18,297	35,522	55,522	16,778	69,745	43,621	41,224	52,041	41,071	
	건물	단독	1,671	2,078	1,480	1,489	1,357	1,426	1,321	2,103	2,078	2,142	1,714
		다가구	838	893	1,050	1,326	1,626	786	929	1,695	1,475	1,434	1,205
		아파트	14,064	17,517	25,262	31,679	39,984	50,998	47,777	53,130	63,675	86,757	43,084
연립		58	127	193	196	609	1,295	1,738	430	229	1,514	639	
다세대		308	1,388	3,255	882	907	1,135	1,208	575	818	1,141	1,161	
농어가		221	174	79	63	97	26	68	58	103	173	106	
기타 주택		57	22	0	0	12	0	0	25	53	6	17	
계(부속토지 제외)		17,217	22,199	31,321	35,636	44,591	55,666	53,041	58,016	68,431	93,168	47,928	
계(부속토지 포함)		41,602	57,404	59,699	67,608	78,022	93,237	89,819	107,266	115,358	152,906	86,288	
상가		2,765	7,365	6,757	4,736	11,670	10,197	31,853	8,960	12,159	12,540	10,901	
기타건물	572	3,779	892	1,803	2,482	13,308	4,599	3,667	2,283	4,481	3,786		

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

부동산자산은 종류에 따라 분포구조가 상당한 차이를 보인다. 토지자산은 토지분위 중 상위 30% 정도, 주택은 주택분위 기준으로 상위 70% 가구에서 소유하고 있다. 토지의 지니계수는 종류별로 0.95 이상, 주택자산은 부속토지를 포함하였는지의 여부에 따라 0.7~0.8 정도로 추정된다. 토지와 주택 자산을 모두 합산할 경우 지니계수는 0.765이다.

지량 개념의 부동산자산을 이자율 등을 적용하여 유량화하여 포괄소득으로 전환해본 결과, 포괄소득의 소득순위를 고정시킬 경우 지니계수가 감소하는 것으로 추정되었다. 그러나 순위변동을 허용할 경우 지니계수는 상승하는 것으로 분석되었다. 자산분배구조를 고려한 총체적인 소득분배 구조는 자산효과를 고려하지 않은 경우와 직접 비교하기 어려운 상황이다.

나. 주택자산의 양도소득세 세원분포

부동산자산 전체를 통합하여 가구의 소득분배 구조를 분석하기 어려운 상황에서 가구의 부동산자산 보유 중 가장 많은 비중을 차지하고 있으며 비교적 정확한 시가 파악이 가능한 주택자산을 집중적으로 살펴볼 필요가 있다. 소득과 주택자산의 결합분포를 살펴보기 위해서는 소득 중 자영업자 사업소득의 진위를 판명하는 것이 중요하다. 가계조사자료상의 자영업자 보고소득의 신뢰성에 의문이 제기되기 때문이다. Pissarides and Weber(1989), Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 자영업자 소득추정 방법론을 활용하여 자영업자 사업소득의 과소보고율을 추정하여 주택자산으로부터 소득과 결합시 활용하였다. Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 활용할 경우

소득보고율이 상관계수 값에 따라 최고 85%에서 최저 48.5%로 추정되었다.

<표 2> 가구유형별 추정소득의 지니계수

가구유형	$\rho = 0$	$\rho = \frac{1}{2}$	$\rho = 1$
자영업자가구 사업소득 보고율	85%	71.4%	48.5%
전체가구	0.314	0.316	0.345
근로자가구	0.301	0.301	0.301

주택자산으로부터 발생하는 귀속임대소득과 자본이득을 고려하여 경상소득에 더하여 포괄소득을 구성하고 포괄소득에 따른 불평등도를 추정하여 소득만 이용한 경우와 비교하였다. 귀속임대소득은 주거서비스 향유에 대한 기회비용으로 주택의 지역별 전세/매매가격 비율과 월세이율을 이용하여 주택가격으로부터 환산하여 이용하였다.

주택가격의 상승으로 인한 자본이득은 두 가지 방법론을 이용하여 산출하였다.

첫째 방법은 주택구입일자로부터 2003년에 이르는 기간 동안의 주택가격 상승액에 대해 정기예금이자율인 4%의 이자율을 적용하여 연간 이자소득으로 변환하였다. 이 방법은 주택가격의 상승이 가구의 소비를 증가시키는 부(wealth)의 효과에 기초하여 주택가격 상승으로 인한 가구의 예산제약의 증가분을 고려한 것이다.

둘째 방법은 2002~2003년간의 주택가격 상승액을 모두 양도소득으로 간주하였다. 이는 동 기간에 전세가격이나 월세이

율은 증가하지 않은 반면 주택가격이 상승한 것을 고려하여 주택가격 상승으로부터 발생하는 잠재소득을 모두 양도소득으로 간주하였다.

주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득을 고려하여 지니계수를 추정하면, 가구주 직업유형별로 볼 때 근로자가구 내의 불평등도가 가장 큰 것으로 추정되었다.

<표 3> 주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득의 불평등도

가구유형	지니계수
전체가구	0.719
근로자가구	0.730
무직가구	0.699
자영업자가구	0.704

자본이득을 4% 이자소득으로 계산한 경우에는 자본이득의 절대치가 작아져 불평등도가 <표 3>보다는 개선되었다.

<표 4> 주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득(4% 이자소득)의 불평등도

가구유형	지니계수
전체가구	0.702
근로자가구	0.713
무직가구	0.680
자영업자가구	0.695

소득과 귀속임대소득을 고려할 경우의 지니계수는 <표 5>에 제시하였다. 상관계수 값에 따라 다르나 대체적으로 가구의 소득불평등도는 소득만을 기준으로 분석한 경우보다 다소 악화된 것으로 추정되었다.

<표 5> 포괄적 소득(소득+귀속임대소득)의 불평등도

가구유형	$\rho = 0$	$\rho = \frac{1}{2}$	$\rho = 1$
전체가구	0.319	0.320	0.341
근로자가구	0.311	0.311	0.311
무직가구	0.392	0.390	0.390
자영업자가구	0.279	0.273	0.265

소득과 주택자산으로부터 귀속임대소득, 자본이득을 모두 고려한 경우의 지니계수는 <표 6>에 제시하였다. 소득만을 고려한 경우나 소득과 귀속임대소득을 동시에 고려한 경우보다 일반적으로 불평등도가 악화되었다. 그러나 상관계수 값이 매우 커지면 그 관계는 역전될 수 있음에 유의할 필요가 있다. 단, 자본이득을 이자율 4%에 따른 이자소득만으로 산정한 경우에는 소득+귀속임대소득 고려시의 소득분배구조와 비교해볼 때 소득분배구조의 변화는 미미하다.

소득, 귀속임대소득, 자본이득을 고려하고 이에 대응하는 소득세, 주택관련 보유세, 양도소득세 부담을 계산하여 세제의 소득재분배 효과를 분석한 결과 소득분배의 불평등도가 다소 개선되는 것으로 분석되었다.

<표 6> 포괄적 소득(소득+귀속임대소득+자본이득)의 불평등도

가구유형	$\rho = 0$ (4%)	$\rho = \frac{1}{2}$ (4%)	$\rho = 1$ (4%)
전체가구	0.362 (0.320)	0.367 (0.321)	0.392 (0.342)
근로자가구	0.342 (0.311)	0.342 (0.311)	0.342 (0.311)
무직가구	0.429 (0.392)	0.436 (0.390)	0.459 (0.389)
자영업자가구	0.347 (0.280)	0.355 (0.274)	0.377 (0.266)

주 : 1. 앵겔곡선추정법에 따른 사업소득 추정에 근거
 2. 괄호 안의 값은 자본이득으로부터 연간 4%의 이자율에 따라 이자소득만을 자본이득으로 포함시킨 경우임.

결론적으로 가구의 소득 외에 주택자산으로부터의 소득을 고려한 경우 가구의 소득분배는 악화되어 지니계수가 커지며 가구의 세부담 중 소득세와 양도소득세에 비해 주택자산 보유세 부담은 매우 낮아(2003년 기준) 보유세의 재분배 기능은 작았던 것으로 보인다.

<표 7> 근로자가구의 세전 및 세후지니 비교 I

포괄소득의 정의	세전소득 지니	포괄 가처분소득의 정의	세후소득 지니
소득	0.301	가처분소득=소득-세법상의 소득세	0.286
소득+귀속임대소득	0.311	가처분소득+귀속임대소득-재산세-종토세	0.300
소득+양도소득	0.316	가처분소득+양도소득-양도소득세	0.303
소득+귀속임대소득+양도소득	0.342	가처분소득+귀속임대소득+양도소득-재산세-종토세-양도소득세	0.334

<표 8> 근로자가구의 세전 및 세후지니 비교 II

포괄소득의 정의	세전소득 지니	포괄 가치분소득의 정의	세후소득 지니
소득	0.301	가치분소득=소득-세법상의 소득세	0.286
소득+귀속임대소득	0.311	가치분소득+귀속임대소득-재산세-종토세	0.300
소득+4% 이자양도소득	0.299	가치분소득+4% 이자양도소득-양도소득세의 4%	0.285
소득+귀속임대소득+4% 이자양도소득	0.311	가치분소득+귀속임대소득+4% 이자양도소득-재산세-종토세-양도소득세의 4%	0.301

4. 정책시사점

우리나라의 소득분배구조를 고려할 때 소득 외에 자산으로부터의 수익을 통합하여 고려하는 방법론을 개발하고 이를 위한 자료를 확보하는 것이 시급하다. 특히 부동산 보유세 부담은 2005년 이후 급증하였다. 가구의 부동산 보유세 부담 수준을 파악할 수 있는 최신 정보의 제공이 절실하다. 양도소득세와 부동산 보유세 부담 간의 적정성에 대한 연구를 위해서도 부동산 보유관련 과세자료 외에 거래관련 자료의 확보도 시급하다.

소득에 기초한 소득불평등도 수준보다 소득과 주택자산을 함께 고려한 경우의 소득불평등도는 일반적으로 다소 악화되는 것으로 분석되었다. 그러나 소득분배의 불평등도 수준은 자영업자 소득추정 방식과 상관계수, 주택자산가액의 상승으로 인한 자본이득을 어느 정도까지 고려할 것인가 등 포괄적 소득의 구축방식에 따라 변화하므로 향후 보다 세밀하고 다각적인 연구가 필요하다. 또한 2003년 한 해를 대상으로 분석한 연구결

과를 일반화하여 확대 적용하는 것이 논리적으로 무리하다는 비판이 있을 수 있음에도 유의할 필요가 있다.

소득세, 양도소득세는 일정한 소득재분배 기능을 수행하고 있다. 2005~2006년 부동산 보유과세자료가 있어야 보유세 체계 변화 이후 보유세 부담수준을 확인할 수 있는데 종합부동산세 등의 도입으로 인해 보유세 부담이 급격히 늘어났을 것으로 전망된다. 2003년을 기준으로 할 경우, 실효세율만을 비교할 경우 양도소득세 부담이 소득세나 부동산 보유세 부담보다 높다.

序

본 과제는 경제인문사회연구회에서 주도하는 ‘2006년도 양극화 문제 해소방안 연구’의 일환으로 한국조세연구원에서 소득·자산의 결합분포 및 관련 조세정책 연구의 하나로 수행한 과제이다. 2005년 12월 국무조정실에서 주관하여 한국개발연구원, 한국보건사회연구원, 한국노동연구원 및 본원 등 4개 국책연구기관이 국무조정실에 모여 협의 끝에 양극화 관련 연구주제를 각 기관의 특성에 맞추어 추진할 것에 합의하였다. 논의 과정에서 분배문제와 관련하여 소득·자산의 결합분포 및 관련 조세정책에 대한 정부부처의 연구수요를 충족시켜주기 위해 본원은 「분배구조 개선을 위한 조세정책 방향: 경제위기 이후 소득·자산 및 세부담 분포의 변화 연구」라는 제명하에 연구주제를 선정·추진하게 되었다. 물론 이 과정에서 금융자산 및 금융부채 등에 대한 정보도 포괄하여 종합적인 분배구조 연구를 기획하자는 의견도 있었지만 금융실명제에 따른 관련 금융자산 보유자료에 대한 접근이 현실적으로 불가능하여 금융자산·부채에 대한 연구범위는 포기하였다.

상기 연구는 개인에 대한 부동산자산에 대한 정보를 담고 있는 재산세 등의 과세정보가 필수적이다. 그런데 현재 그런 자료에 대한 접근이 원천적으로 차단되어 있기 때문에 국무조정실 및 연구회 차원에서 적극적으로 자료협조에 도움을 주지 않으면 연구 수행이 불가능하므로 이를 전제로 기획하게 되었다.

본래 몇몇 연구기관을 대상으로 논의되던 양극화 관련 연구가 범연구회적인 차원으로 확대되면서 2006년 3월 본격적으로 착수하게 되었다.

그러나 연구진행 과정에서 사실상 본 연구 수행의 전제조건이라고 할 수 있었던 부동산 과세자료에 대한 관련 부처의 자료협조가 원활하지 않아 과제 착수단계에서부터 어려움에 봉착하게 되었다. 이에 연구회와 국무조정실에 협조를 요청하였고, 국무조정실은 의견을 수렴하여 해당 부처에 협조를 요청하였으나 2006년 9월 최종적으로 자료협조가 불가하다는 통보를 받아 원활한 연구수행이 불가능해졌다.

이에 본원에서는 당초 계획대로의 연구진행이 불가능해졌다는 판단 아래, 연구회의 양해를 얻어 주어진 자료(2003년 단년도 과세자료)를 가지고 본래의 연구주제에 최대한 가깝도록 「분배구조 개선을 위한 조세정책 방향 : 소득·부동산 자산 및 관련 세부담 분포에 관한 연구」로 수정하였다.

본래의 연구주제는 소득과 부동산 자산의 결합분포 고찰과, 과세자료에 기초한 세부담 분석 및 정책효과 추정, 그리고 변화추이의 분석으로 구성되어 있었다. 그러나 추가적인 과세자료의 협조가 불가능해짐에 따라 본 연구는 이 가운데 추이분석은 엄두를 낼 수 없게 되었다. 이에 본 연구에서는 단년도 과세자료를 토대로 기존 연구에서 수행하지 못하였던 결합분포 구성 및 주택분 재산세와 양도소득세의 세원분포에 특화하여 연구를 수행하였다. 수정된 두 가지 연구주제는 상호간에 서로 연계되는 부분도 있지만 부동산 관련 세목과 과세의 범위가 매우 넓기 때문에 세부담 연구 부분을 부동산자산 전체로 확대하지는 못하고 주택에 국한하였다. 이에 따라 본 연구는 부동산

자산 전반(일부의 예외적인 경우 제외)에 대한 결합분포와 일부 부동산자산에 대한 세부담 분석의 두 편으로 구성하였다.

본 연구와 관련한 선행연구는 2005년에 본원에서 수행한 노영훈·김현숙(2005)의 연구가 있다. 그들의 연구에서는 주택자산과 소득자료를 연결하여 일부 부동산자산-소득의 결합분포를 구성하고 지역별, 학력별, 연령별, 소득계층별 자산분포의 특성과 관련 세부담 분포를 고찰하였다.

본 연구는 이들의 연구범위를 확대하여 제 I 편에서는 주택은 물론이고 상가와 기타 건물 등 건물자산 전체와 각종 형태의 토지자산 전반에까지 결합분포의 범위를 확대하였다. 물론 그 과정에서 가액(공시지가) 기준으로 전체 토지 중 12.7% 정도에 이르는 일부 토지자산의 경우에는 자료결합에 필요한 최소한의 정보조차 확보되지 못하여 이들에 대해서는 결합분포를 구성하지 못하였다. 건물자산 및 약 87% 정도의 토지자산에 대한 결합분포만으로도 부동산자산의 상당부분을 구성하는 만큼 전체적인 결합분포의 구조 특성을 추출할 수 있었다.

제 II 편에서는 부동산자산 중 주택자산을 중심으로 소득 및 자산재분배 관련 세목 중 보유세와 양도소득세의 세원분포에 대해 집중적으로 분석하였다. 또한 소득과 주택자산 결합분포의 전제조건으로 소득분포 고려시 일차적으로 문제가 되는 자영업자 소득추계방식을 보다 다양화하여 추계방식에 따른 소득 불평등도의 변화의 민감도를 추가 분석하였다. 다만 제 II 편의 분석에 사용한 과세자료가 2003년도 귀속분이었기 때문에 최근에 급변한 재산과세 체계, 특히 종합부동산세 등은 분석하지 못하였던 것이 아쉬운 점이다.

본 연구는 그 자체로서 완성본이 아니다. 나름대로 최선을

다해 소득과 부동산자산 전반에 대한 결합분포 추정과 주택 보유과세 및 양도소득세를 중심으로 세원분포를 심층 분석한 것은 관련 분야에서 시도한 사실상 최초의 연구와 다름없다는 점에서 의의가 있다고 자평하고자 한다. 본 연구는 추가적인 과세자료에 대한 접근이 어려워 추세분석과 종합부동산세의 부담구조 및 재분배 효과 분석에는 이르지 못하였다. 그러나 향후에 자료접근이 용이해지고, 좀 더 욕심을 부린다면, 개인 식별번호 및 가구구성에 대한 정보가 추가로 주어진다면 명실상부한 소득-부동산자산의 완전한 결합과 현실 정책에 직결된 정책 분석 연구가 가능해질 것으로 판단된다.

목 차

《제 I 편》 소득·부동산자산의 결합분포

I. 서 론	37
II. 소득자료 및 부동산 과세자료의 특성과 결합방법	40
1. 개 요	40
2. 가계조사자료(2003년)	42
가. 연간자료의 구성	42
나. 가계조사자료에 나타난 가구 특성 요약	43
3. 부동산 과세자료	49
가. 과세자료의 종류	49
나. 자료결합을 위한 과세자료의 정리	51
4. 자료의 결합방법	56
가. 결합방법1: 건물자산이 있는 경우의 자료결합	56
나. 결합방법2: 건물자산이 없는 경우의 자료결합	57
III. 소득·부동산자산의 결합분포 특성	63
1. 개별분포: 소득분포	63
2. 개별분포: 부동산자산 분포	65
가. 부동산자산의 구성	65
나. 개별분포	70
3. 소득과 부동산자산의 결합분포	74
가. 소득계층별 분포	74
나. 연령별 결합분포	85

4. 소득·자산계층 구성 분포	92
가. 총소득 기준 분위 내에서의 자산종류별 분위 구성	92
나. 주택자산 기준 분위 내에서의 토지자산별 분위 구성	99
다. 부동산자산 총계 기준 분위 내에서의 토지 및 주택자산별 분위 구성	100
5. 집중도 분석	103
IV. 포괄적 소득분포의 특성	106
1. 포괄소득의 산출: 전환율(또는 이자율)에 대한 가정	106
2. 포괄소득의 분포	107
3. 포괄소득 지니계수	109
4. 포괄소득과 총소득 간의 상관관계(소득변동성)	112
V. 소득세 및 재산세 부담 분포	117
1. 소득세	117
가. 소득계층별 소득세 부담 분포	117
나. 소득세의 소득재분배 효과	119
2. 재산세	121
VI. 맺음말	124
《제Ⅱ편》 소득·주택자산 결합분포 및 주택관련 세부담 분석	
I. 서론	126
II. 소득과 주택자산의 결합	128
1. 가구의 경제적 처지를 측정하는 수단	128
2. 주택자산으로부터의 귀속임대소득과 자본이득	130

3. 자료연계 방법론	132
III. 자영업자의 사업소득 추계 및 가구의 소득불평등도	143
1. 자영업자의 사업소득	143
가. 앵겔곡선을 이용한 추정법	144
나. 수요방정식체계를 이용한 추정법	151
다. 자영업자 소득추계 방법 비교분석	158
2. 가구의 소득에 따른 불평등도 측정	158
IV. 주택자산 및 포괄적 소득의 불평등도에 대한 분석	164
1. 개 요	164
2. 주택으로부터의 자본이득	168
3. 자본이득과 귀속임대소득	174
4. 포괄소득 분포	182
5. 포괄적 소득의 분위별 분석	189
6. 2003년 이후 주택자산가격의 변화	200
V. 주택관련 세부담의 비교	203
1. 부동산세 및 양도소득세 체계	203
2. 양도소득세 및 부동산 보유세 부담비교	209
3. 가계조사자료 표본을 이용한 부동산 관련 세부담 비교	212
가. 부동산 보유세 부담	212
나. 양도소득세 부담	215
4. 근로자가구의 양도소득세에 따른 소득재분배	219
VI. 요약 및 결론	223
참고문헌	227

표목차

《제 I 편》

<표 II- 1> 소득계층별 가구주 연령별 가구구성 (2003년 가계조사자료)	44
<표 II- 2> 소득계층별 가구특성(가구원 수·미성년자 수·노인 수 및 비율: 가계조사자료)	45
<표 II- 3> 재산세 및 종합토지세 과세자료의 구성	50
<표 II- 4> 토지 과세자료의 종류별 분포	55
<표 II- 5> 건물 과세자료의 용도별 분포	55
<표 II- 6> 건물+토지의 소유 분포	55
<표 II- 7> 소득 및 주택자산의 자료결합 결과	57
<표 II- 8> 가계조사자료와 부동산 과세자료의 통합표본자료의 분포	62
<표 III- 1> 소득계층별 총소득 분포	64
<표 III- 2> 가상적 시나리오하에서의 부동산자산 종류별 가액평균 및 비중	68
<표 III- 3> 토지자산의 종류별 가구당 과세표준 평균 및 비중 ·	69
<표 III- 4> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포 (2003년 기준, 총소득 및 각 자산별 분위 기준)	72
<표 III- 5> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 구성비 (2003년 기준, 총소득 및 각 자산별 분위 기준)	73
<표 III- 6> 소득계층별 나대지 및 별도합산 토지의 분포	80

<표 III- 7> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포 (2003년, 총소득 분위 기준)	87
<표 III- 8> 부동산 종류별 과세표준 분포 구성비 (2003년, 총소득 분위 기준)	88
<표 III- 9> 총소득 및 부동산 종류별 분포 소득계층별 과세표준 구성비(2003년, 총소득 분위 기준)	89
<표 III-10> 연령별 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포 (2003년 기준)	90
<표 III-11> 연령별 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 구성비 분포(2003년 기준)	91
<표 III-12> 소득분위와 자산분위별 자산구성비율: 주택(2003년)	94
<표 III-13> 소득분위와 자산분위별 자산구성비율: 토지(2003년)	96
<표 III-14> 소득분위와 자산분위별 자산구성비율: 토지+건물 (2003년)	98
<표 III-15> 주택자산 분위와 자산분위별 토지·주택자산 구성비율(2003년)	100
<표 III-16> 자산분위와 자산분위별 자산구성비율: 토지(2003년)	102
<표 III-17> 자산분위와 자산분위별 자산구성비율: 주택(2003년)	103
<표 III-18> 총소득 및 각 자산별 지니계수(자산별 순서 기준)	105
<표 IV- 1> 포괄소득 분포	108
<표 IV- 2> 포괄소득 지니계수(총소득 순기준)	110
<표 IV- 3> 포괄소득 지니계수(포괄소득 순서 기준)	111
<표 IV- 4> 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=4%)	114
<표 IV- 5> 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=6%)	115
<표 IV- 6> 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=8%)	116
<표 V- 1> 소득계층별 근로·종합소득세 분포	118
<표 V- 2> 소득세 KPS 지수 및 지니계수 추이	120
<표 V- 3> 소득계층별 재산세·종합토지세 분포	122

《제Ⅱ편》

<표 Ⅱ- 1> 가구의 경제적 처지 측정방법	129
<표 Ⅱ- 2> 우리나라 주택소유의 유형별 비중	135
<표 Ⅱ- 3> 가계조사자료의 주택소유가구 거주유형	136
<표 Ⅱ- 4> 가계조사자료의 자가 거주가구 거주유형	137
<표 Ⅱ- 5> 주택유형별 자료 통합	137
<표 Ⅱ- 6> 가계조사자료와 건물과세자료 다매칭 통합	139
<표 Ⅱ- 7> 가계조사자료상의 주택보유가구와 나대지 통합	141
<표 Ⅱ- 8> 주택유형별 통합건수	142
<표 Ⅲ- 1> 식료품소비함수추정(2SLS)	147
<표 Ⅲ- 2> 수요함수방정식 추정 I (피설명변수로 소비지출값 이용시)	154
<표 Ⅲ- 3> 수요함수방정식 추정Ⅱ(피설명변수로 log (소비지출값) 이용시)	156
<표 Ⅲ- 4> 자영업자 사업소득 과소보고율 비교	157
<표 Ⅲ- 5> 가구유형별 세전보고 및 추정소득의 지니계수	161
<표 Ⅲ- 6> 가구유형별 추정소득의 지니계수	162
<표 Ⅳ- 1> 가구유형별 주택자산의 지니계수	165
<표 Ⅳ- 2> 가구유형별 주택가격 상승액(주택소유자 대상)	167
<표 Ⅳ- 3> 주택유형별 주택가격 상승액	168
<표 Ⅳ- 4> 주택가격상승에 따른 자산수익 불평등도(지니계수)	171
<표 Ⅳ- 5> 주택가격 상승에 따른 연간소득(Annuity)의 불평등도(4% 기준)	173
<표 Ⅳ- 6> 주택유형별 주택가격 상승과 귀속임대소득	174
<표 Ⅳ- 7> 가구주 연령별 주택가격 상승과 귀속임대소득	175
<표 Ⅳ- 8> 지역별 주택가격 상승과 귀속임대소득	176
<표 Ⅳ- 9> 주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득의 불평등도	180

<표 IV-10> 주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득 (4% 이자소득)의 불평등도	180
<표 IV-11> 지역별 주택으로부터의 연간소득의 불평등도	182
<표 IV-12> 포괄적 소득의 불평등도 I (지니계수)	184
<표 IV-13> 포괄적 소득(소득+자본이득)의 불평등도 II (지니계수)	186
<표 IV-14> 포괄적 소득(소득+귀속임대소득)의 불평등도 III (지니계수)	186
<표 IV-15> 포괄적 소득(소득+귀속임대소득+자본이득)의 불평등도 III (지니계수)	187
<표 IV-16> 근로자가구의 불평등도	189
<표 IV-17> 소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균	190
<표 IV-18> 포괄소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균	191
<표 IV-19> 소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균II	194
<표 IV-20> 포괄소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균II ·	195
<표 IV-21> 근로자 소득분위별 소득과 주택자산가액 평균	196
<표 IV-22> 근로자 포괄소득분위별 소득과 주택자산가액 평균	198
<표 IV-23> 우리나라 주택가격 상승률(2003~2005년)	201
<표 V- 1> 토지분 보유세 세목	204
<표 V- 2> 건물분 보유세 세목	204
<표 V- 3> 2005년 이후 주택분 부동산 보유세 체계	206
<표 V- 4> 1가구 3주택 가구 판정 기준 여부	207
<표 V- 5> 양도소득세 과세체계	208
<표 V- 6> 연도별 부동산 보유세 현황	209
<표 V- 7> 종합토지세 실효세율(2003년)	210
<표 V- 8> 재산세 실효세율(2003년)	210
<표 V- 9> 시도별 양도소득세 부과(2003년)	211
<표 V-10> 전체가구의 소득세 및 주택관련 보유세 실효세부담	212

<표 V-11> 근로자가구의 가치분소득과 실효세부담	213
<표 V-12> 주택보유 수와 양도소득세 과세대상 주택 수 매칭 ...	216
<표 V-13> 양도소득과 양도소득세 I	218
<표 V-14> 양도소득과 양도소득세 II	218
<표 V-15> 근로자가구의 세전 및 세후지니 비교 I	220
<표 V-16> 근로자가구의 세전 및 세후지니 비교 II	221

그림목차

《제 I 편》

[그림 II- 1] 소득계층별 평균 가구원 수 및 취업인 수 (2003년, 가계조사자료)	46
[그림 II- 2] 연령별 가구원 수 및 취업인 수 (2003년, 가계조사자료)	47
[그림 II- 3] 소득계층별 평균 미성년자 수 (2003년, 가계조사자료)	48
[그림 II- 4] 소득계층별 평균 노인 수 (2003년, 가계조사자료) ..	49
[그림 II- 5] 부동산 과세자료와 통계청 추계가구 수에 기초한 부동산자산 소유구조(2003년)	58
[그림 III- 1] 소득계층별 총소득 및 비중(2003년)	63
[그림 III- 2] 총소득 지니계수 추이	65
[그림 III- 3] 부동산자산 종류별 구성비(시나리오 1 기준)	67
[그림 III- 4] 부동산자산 종류별 구성비(시나리오 2 기준)	67
[그림 III- 5] 부동산자산 종류별 구성비(시나리오 5 기준)	67
[그림 III- 6] 토지자산 종류별 과세표준 구성비(주거용 부속토지 제외)	69
[그림 III- 7] 총소득 및 부동산자산 종류별 과세표준 분포 (각 자산분위 기준)	71
[그림 III- 8] 총소득 및 부동산자산 종류별 과세표준 구성비 (각 자산분위 기준)	74
[그림 III- 9] 부동산자산의 소득계층별 분포(일반토지 제외)	75

[그림 Ⅲ-10] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포	77
[그림 Ⅲ-11] 소득계층별 건물무소유자 중 종합과세 기타 토지 및 분리과세 기타 토지 소유 가능 가구의 분포의 분포	79
[그림 Ⅲ-12] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포	80
[그림 Ⅲ-13] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포	81
[그림 Ⅲ-14] 소득계층별 토지자산(종합과세분 및 분리과세분 중 기타토지)의 분포	82
[그림 Ⅲ-15] 총소득과 부동산자산(총계)의 소득계층별 분포	83
[그림 Ⅲ-16] 토지와 건물자산의 소득계층내 구성비 분포	83
[그림 Ⅲ-17] 토지와 건물자산의 소득계층별 구성비 분포	84
[그림 Ⅲ-18] 부동산자산 대비 총소득의 상대비율	84
[그림 Ⅲ-19] 토지와 건물자산의 가구주 연령별 분포	86
[그림 Ⅲ-20] 토지와 건물자산의 가구주 연령별 구성비 분포	86
[그림 Ⅲ-21] 총소득분위 구성가구의 주택 점유비중 분포	93
[그림 Ⅲ-22] 총소득분위 구성가구의 토지 점유비중 분포	96
[그림 Ⅲ-23] 총소득분위 구성가구의 토지+건물 점유비중 분포	98
[그림 Ⅲ-24] 토지·주택자산별 토지·주택자산 구성가구의 토지· 주택 점유비중 분포	99
[그림 Ⅲ-25] 부동산자산(토지+건물)분위 구성가구의 토지 점유비중 분포	101
[그림 Ⅲ-26] 부동산자산(토지+건물)분위 구성가구의 주택 점유비중 분포	102
[그림 Ⅲ-27] 총소득 및 부동산자산 유형별 지니계수	105
[그림 Ⅳ- 1] 포괄소득 분포	108
[그림 Ⅳ- 2] 포괄소득 지니계수(총소득 순서 기준)	109
[그림 Ⅳ- 3] 포괄소득 지니계수(자산 순서 기준)	112
[그림 Ⅳ- 4] 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=4%)	114

[그림 IV- 5] 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=6%)	115
[그림 IV- 6] 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=8%)	116
[그림 V- 1] 소득계층별 소득세 추이 및 변화율(2003년)	117
[그림 V- 2] 소득구성단계별 소득재분배 효과(지니계수 변화폭 비교, 2003년)	119
[그림 V- 3] 소득구성단계별 소득재분배 효과(지니계수 변화폭 비교, 2003년, 재산세는 과세자료 기준)	123

《제II편》

[그림 III- 1] 상관계수의 크기에 따른 사업소득 보고율(최소값)	159
[그림 IV- 1] 가구주 직업유형별 주택가격 상승과 귀속임대소득	177
[그림 IV- 2] 가구주 교육수준별 주택가격 상승과 귀속임대소득	178
[그림 IV- 3] 포괄적소득과 주택자산 분포	191
[그림 IV- 4] 소득과 자본이득을 포함한 포괄소득의 분위별 매칭(추정소득 기준)	192
[그림 IV- 5] 소득과 자본이득 및 귀속임대소득을 포괄한 소득 간의 분위별 매칭	193
[그림 IV- 6] 소득포괄범위에 따른 소득 간의 분위별 매칭	199
[그림 V- 1] 부동산세 과세체계 개편 내용	205
[그림 V- 2] 가구유형별 주택자산보유 세부담률(주택가액 대비)	214

제 I 편 소득·부동산자산의 결합분포

I. 서론

분배구조 연구는 거의 대부분 소득과 관련되어 있으며 자산분포 또는 소득과 각종 자산과의 결합분포를 살펴본 연구는 많지 않다. 소득 정보는 통계청의 가계조사자료, 가구소비실태조사자료, 한국노동연구원의 한국노동패널자료 등처럼 상당히 다양하다. 자산분포를 알려주는 정보를 담은 자료는 1990년대에 조사되었던 대우패널자료가 있었으나 지금은 단종되어 최근의 정보는 알 수 없다. 과세당국이나 금융당국에서는 부동산 과세자료와 금융자산·부채에 대한 정보를 보유하고 있지만 금융실명법 등과 같이 개인정보 보호 등을 위한 여러 가지 법적·제도적 장치로 인해 접근이 허용되지 않고 있다. 따라서 소득·자산분포에 대한 연구가 별로 없는 근본 원인은 자료부족 때문이라고 할 수 있다.

다행히 최근에는 부동산 과세자료와 소득자료를 통합한 연구가 진행되어 분배문제와 관련한 연구에서 상당히 진전된 결과를 보여주었다. 노영훈·김현숙(2005)의 연구가 바로 그것이다. 이들의 연구에서는 통계청의 가계조사원시자료와 부동산 과세원시자료를 결합하여 소득과 주택자산의 결합분포를 분석하였다. 사실 그 이전에도 일부 자산분포와 관련된 연구가 있기는 하였지만 부동산 과세정보가 담긴 전수자료를 활용하여 소득·자산의 결합분포를 고찰하였다는 것은 그 자체로서 의의가 있을 뿐만 아니라 정책적으

로도 시사하는 바가 크다. 다만 상기 연구에서는 부동산자산의 범위가 주택자산에 한정되었다는 점에서 다소 아쉬운 여운을 남겼다.

본 연구에서는 기존 연구의 주택자산으로부터 소득·자산의 결합분포 범위를 토지와 상가 등으로 부동산자산 전체에 확대하여 소득-부동산 자산자료의 결합을 시도하였다. 물론 노영훈·김현숙(2005)의 경우에도 주택에 부속된 토지 등 일부 토지에 대해 결합을 시도하였으나 과세자료를 토대로 토지 전반에 대한 자료결합을 시도한 본 연구가 사실상 최초라고 할 수 있다.

보다 구체적으로는, 가계조사자료로부터 소득정보를 획득하고 건물분 재산세 과세자료와 토지분 종합토지세 과세자료의 원시자료를 토대로 개인식별번호와 이들 자료가 담고 있는 각종 정보를 이용하여 소득자료와 부동산자산 자료를 결합하였다. 그런데 건물을 소유하지 않고 토지만 소유한 경우에는 실제적인 소득자와 토지 소유자 사이에 동일인 여부를 판정해줄 수 있는 정보가 부족하였다. 이들의 경우에는 일부의 자료에 대해서만 자료를 통합할 수 있었다¹⁾. 따라서 토지자산의 경우 온전한 결합자료를 구축하기 위해서는 추가적인 정보가 필요하지만 주어진 정보하에서는 그런 정보를 얻지 못해 최종적인 결합분포에는 이르지 못하였다.

그렇지만 주어진 정보하에서 최대한 자료를 결합함으로써 과거의 연구에 비해서는 진일보된 결과를 얻은 것으로 판단된다. 이런 작업을 통해 우리나라의 분배구조 연구의 지평을 확장하고 관련 조세정책 수립에 기초자료로 제공할 수 있게 되기를 희망한다.

본 연구는 크게 두 편으로 구성한다. 제I편에서는 소득 및 부동산 자산 전체에 대한 자료를 상호 결합하고 결합분포의 특성을 고찰함을 주된 목적으로 한다. 제II편에서는 소득-주택자산의 결합분포에 대한 심층연구에 특화하고 양도소득세 부담 등을 연구한다.

1) 공시지가 기준으로 자료결합이 이루어지지 않은 토지(주거용 부속토지 제외)의 비중은 12.7%로 추정된다.

제 I 편의 구성은 다음과 같다. 제 II 장에서는 소득자료와 부동산과세자료의 특성을 살펴보면서 자료결합방법을 간략히 소개한다. 아울러 자료결합이 어려운 일부 자산의 경우에는 예시적으로 가상적인 결합분포의 모습을 보여주면서 소득-자산 결합분포에 대한 후속연구에 시사하는 바에 대해서도 논의한다. 제 III 장에서는 소득·부동산자산의 결합분포를 구성하고 결합분포의 특성을 살펴본다. 제 IV 장에서는 저량(stock)변수인 부동산자산으로부터 잠재적인 소득흐름(imputed rent 또는 imputed income)을 추정하여 본래 소득에 합산하여 포괄소득(comprehensive income)을 추정하고 이들의 분포 특성 변화를 고찰한다. 제 V 장에서는 소득세와 재산세의 재분배 효과를 살펴본다. 제 VI 장에서는 제 I 편의 연구결과를 되짚어보면서 시사점을 정리한다.

Ⅱ. 소득자료 및 부동산 과세자료의 특성과 결합방법

본 연구는 소득-부동산자산의 결합분포를 도출하기 위해 소득자료로 통계청의 2003년도 가계조사원시자료를 사용하며, 부동산자료로는 2003년도 재산세 과세원시자료와 종합토지세 과세원시자료를 사용하였다. 상기 자료는 노영훈·김현숙(2005)의 연구에서 사용한 자료와 동일하다. 이들 자료는 모두 연간화하여 사용하였다. 아래 절에서는 가계조사자료와 부동산 과세자료 각각의 특성을 요약하고 자료를 통합하는 방법에 대해 살펴본다.

1. 개요

본 연구에서는 부동산자산의 정보를 담고 있는 2003년도 부동산 과세자료와, 소득정보가 담긴 통계청의 2003년도 가계조사자료를 결합하여 소득-부동산자산의 결합분포를 살펴본다. 부동산 과세자료는 크게 건물분 재산세 자료와 토지분 종합토지세 자료로 구분된다. 자료결합 결과를 미리 간략히 살펴보면, 주택과 상가, 기타건물로 구성되는 건물분 재산세 과세자료의 경우에는 비교적 담고 있는 정보가 풍부하여 가계조사자료와의 통합이 순조로웠다. 그러나 건물을 전혀 보유하지 않고 토지만을 보유한 사람의 경우에는 소득자료와의 유기적 통합이 제한적이었다. 주택, 건물, 기타 건물의 경우에는 기본적으로 노영훈·김현숙(2005)에서 사용한 자료결합방법을 적용하여 성공적으로 자료를 결합할 수 있었다. 건

물을 전혀 소유하지 않고 토지만 보유하고 있는 사람의 경우에는 나대지 또는 별도합산 토지를 소유한 가구에 대해 과세정보를 이용하여 소득자료와 결합할 수 있었다. 그러나 종합과세분 중 기타 토지와 분리과세분 중 기타 토지의 경우에는 소유자의 생년월일과 성별 이외에는 소득자료와 통합할 수 있는 필수적인 정보가 부족하여 결합분포 형성에 이르지 못하였다. 다만 이 경우에도 소유자의 연령 및 성별에 대한 정보는 소득자료와 과세자료 모두 공유하고 있기 때문에 연령별 결합분포를 구성함에 있어서는 편의(bias) 없이 결합분포 자료를 구성할 수 있다. 그렇지만 그것만으로는 분석의 의의를 충분히 살릴 수 없기 때문에 자료결합을 시도하지 않았다.

그러므로 본 연구에서는 건물을 보유한 가구와, 건물을 보유하지는 않았지만 나대지와 별도합산 토지를 소유한 가구를 대상으로 소득과 건물 및 토지자산의 결합분포를 살펴보도록 한다. 다만 이 경우 자료결합에 이르지 못한 토지(주거용 부속토지를 제외한 나머지 토지 중 이들 토지의 비중은 공시지가 기준으로 12.7%)는 자료결합에 필요한 필수적인 정보가 부족하기 때문에 불가피하게 자료결합에서 제외하고, 나머지 유형의 토지정보를 결합하여 예시적으로 결합분포를 보여주도록 한다. 아울러 분석의 한계와 문제점 등을 설명하여 결합분포 도출을 위한 후속연구에 실질적으로 도움이 될 수 있는 시사점을 모색해본다.

부동산자산이라고 하더라도 종류별로 과세자료를 토대로 시산한 가격정보, 즉 과표가 기준이 되지만, 실제의 시가(또는 가격, 가액)는 과세표준과 상당한 괴리가 있다. 그런데 괴리의 정도는 자산의 종류에 따라 차이가 크다. 아쉽게도 각 유형별로 과세표준의 시가 반영률이 얼마인지에 대해서는 평균치조차 알 수 없다. 따라서 부동산 자산유형별로 시가반영률이 크게 차이가 나는 상황에서 이에 대한 조정이 없다면 각 자산가치를 단순 합산하여 총자산의 가

치를 산출하는 것은 그만큼 편의를 증폭시킬 수 있는 여지가 있다. 그러므로 시가반영률에 대한 조정 없이 총자산가치를 논하는 데에 대해서는 유보적인 입장을 취할 필요가 있다. 왜냐하면 이런 문제는 자산유형별 시가반영률이 비슷해졌을 때 비로소 편의 없이 할 수 있는 문제이기 때문이다. 비록 시가반영률의 차이에 대한 정보는 없지만 부동산자산 유형별 시가반영률에 대해 몇 가지 가상적인 조합을 상정하여 예시적으로 부동산자산의 유형별 구성 분포에 대해서는 살펴볼 수 있다. 시가를 반영하여 부동산자산의 가치를 추정하는 것은 현실적으로 불가능하지만 각각의 과세표준(기준시가 또는 공시지가 등)의 합계치의 구조와 분포도 등에 대해서도 위와 같은 문제점이 있음을 적시하면서 제한적인 범위 내에서 결합분포를 살펴본다.

2. 가계조사자료(2003년)

가. 연간자료의 구성

통계청에서 조사·작성·제공하는 가계조사자료는 매월 조사·수집되며 분기별로 묶어서 발표되고 있다. 각 가구가 1년 동안 지속적으로 조사에 응하면 최대 4개 분기 자료, 12개월치의 월간 자료가 존재한다. 다만 자료조사과정에서 외출, 이사 등에 따라 조사자료가 제 때 수집되지 않아 자료가 누락되는 경우도 있다. 그렇기 때문에 모든 가구가 12개월치의 정보를 전부 다 보유하고 있는 것은 아니다.

통계청에서 정보가 제공될 때에는 각 자료가 월간자료이지만 조사시점의 해당 월이 아니라 해당 분기에 대한 정보만 표기하기 때문에 일부의 자료가 누락되더라도 정확하게 몇월의 자료가 누락된 것인지에 대해서는 파악할 수 없다.

자료 특성이 월별로 무차별하다면 특정 시점에서 정보가 누락되더라도 조사된 여타 월의 자료들을 이용하여 연간자료를 환산하여 사용하면 분석결과의 일치성(consistency)을 확보하는 데에는 별다른 문제가 없다. 그렇지만 만약 자료의 특성상 계절성(seasonality)이 존재한다면 이로 인한 분석의 편의(bias)는 점근적(asymptotically)으로도 제거되지 않는다. 따라서 그런 경우에는 분석결과에 심각하게 악영향을 미칠 수 있다.

Sung(2002)의 연구는 이 점에 주목하여 가설검정을 통해 (도시)가계조사자료의 계절성이 존재하는 것으로 결론을 지은 바 있다. 본 연구에서도 그 방법을 원용하여 2003년 자료에 대해 계절성 검정을 실시한 결과, 역시 계절성이 존재하는 것으로 분석되었다. 이에 따라 Sung(2002)에서 제시한 바와 같이 1개 분기 또는 그 이상의 분기에서 자료가 모두 누락된 가구를 표본에서 제외시키도록 하였다. 다만 이 과정에서 야기되는 표본선택 문제를 회피하기 위해 위의 연구에서 제시한 최린추정법(nearest neighbor estimation method)을 사용하여 선택편의를 교정하여 연간자료를 구성하였다. 이런 과정을 거쳐 2003년도 가계조사자료상 7,953가구 가운데 4,709가구의 자료를 구성하였다²⁾.

나. 가계조사자료에 나타난 가구 특성 요약

가구주 연령을 기준으로 가계조사자료를 소득계층별로 구분하여 분류해보면, 30대 후반과 40대 가구, 즉 중년층은 주로 중상위 소득층에 집중되어 있고, 젊은 연령층과 노인층은 저소득층에 집중되어 있는 것을 볼 수 있다. 젊은 연령층은 신규노동시장 진입자

2) 이 가운데 5가구는 부동산 과세자료와의 통합과정에서 정보가 불일치하는 것으로 나타나 최종적인 표본에서 제외하였다. 따라서 소득·부동산자산의 결합분포를 구성함에 있어서는 4,704가구를 사용하였다.

의 비율이 높고, 노인층의 경우에는 은퇴 등에 따라 노동시장에서 퇴출되는 비중이 높기 때문인 것으로 추정된다.

<표 II-1> 소득계층별 가구주 연령별 가구구성
(2003년 가계조사자료)

(단위: 가구, %)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계·평균
가구수		467	446	471	459	470	476	478	481	481	480	4709
가구주 연령별 가구 구성비	~19.9	0.21	0.45	0.64	0	0	0.21	0	0	0	0	0.15
	~24.9	1.5	1.12	1.27	1.31	0.85	0.63	1.26	0.21	0.42	0.42	0.89
	~29.9	3	6.28	7.01	7.19	5.96	4.62	3.14	4.57	2.08	0.63	4.42
	~34.9	6.42	13.9	15.92	18.52	15.11	15.55	14.23	11.02	9.77	6.88	12.7
	~39.9	10.06	14.35	16.99	15.03	21.91	18.7	18.41	17.67	19.33	16.46	16.93
	~44.9	11.13	13.0	15.71	19.61	21.28	24.16	21.97	25.36	27.03	22.08	20.22
	~49.9	8.78	11.88	12.74	12.64	12.98	14.5	12.34	18.3	18.09	22.5	14.53
	~54.9	5.78	8.97	9.77	10.02	8.94	9.66	9.41	9.56	12.06	14.38	9.87
	~59.9	7.92	6.05	7.01	5.66	5.74	6.09	9	7.48	4.99	10.63	7.07
	60~	45.18	23.99	12.95	10.02	7.23	5.88	10.25	5.82	6.24	6.04	13.23

주: 가구주 연령별 가구구성비는 각 소득분위를 구성하고 있는 가구의 가구주 연령 비중을 나타낸 것으로 행 값의 합은 100%임.

2003년 현재 가구당 평균가구원 수는 3.52인이고 이 중에서 취업인 수는 평균적으로 1.45인에 이르는 것으로 조사되었다. 소득계층별로는 고소득층으로 갈수록 가구원 수와 취업인 수가 많은 것으로 추정되었다. 다른 조건이 같다면 취업인이 많을수록 평균소득수준이 높아지는 것은 쉽게 이해할 수 있다. 일반적으로 저연령층이나 노인층보다는 중년층의 평균소득이 더 높고, 또한 중년층의 경우에 자녀의 수가 가장 많다. 저연령층의 경우에는 미혼이거나

아직 자녀를 많이 출산하지 않은 가구가 많으며, 노인가구의 경우에는 자녀들이 분가한 경우가 많기 때문이다. 그러므로 가구원 수와 평균소득 사이에는 정(+)의 상관관계가 있다고 할 수 있다.

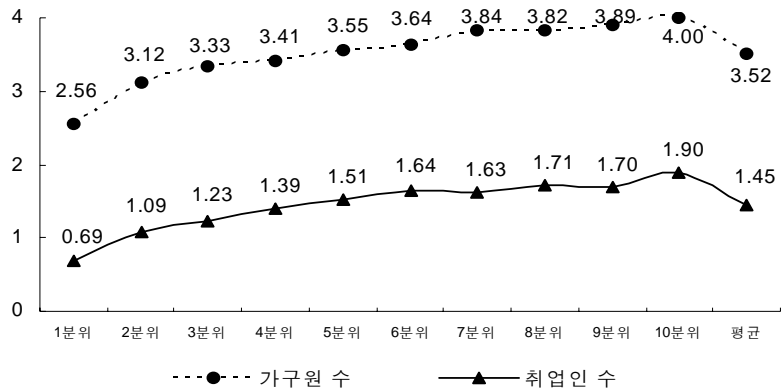
<표 11-2> 소득계층별 가구특성(가구원 수·미성년자 수·노인 수 및 비율: 가계조사자료)

(단위: 명, %)

평균 인수	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
가구원 수	2.56	3.12	3.33	3.41	3.55	3.64	3.84	3.82	3.89	4	3.52
취업인 수	0.69	1.09	1.23	1.39	1.51	1.64	1.63	1.71	1.7	1.9	1.45
미성년자 수 (5세 이하)	0.16	0.28	0.35	0.36	0.32	0.27	0.34	0.29	0.27	0.24	0.29
미성년자 수 (10세 이하)	0.35	0.54	0.63	0.68	0.74	0.65	0.78	0.7	0.71	0.6	0.64
미성년자 수 (15세 이하)	0.49	0.75	0.9	0.9	1.04	1	1.07	1.05	1.09	0.93	0.92
미성년자 수 (19세 이하)	0.6	0.91	1.08	1.06	1.2	1.25	1.28	1.29	1.33	1.19	1.12
노인 수 (65세 이상)	0.65	0.33	0.26	0.18	0.13	0.11	0.2	0.12	0.15	0.18	0.23
노인 수 (60세 이하)	0.92	0.54	0.36	0.29	0.21	0.19	0.31	0.2	0.24	0.3	0.36
비 중	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계
가구원 수	7.28	8.86	9.49	9.71	10.06	10.37	10.94	10.85	11.06	11.38	100
취업인 수	4.76	7.54	8.51	9.63	10.38	11.35	11.25	11.77	11.72	13.1	100
미성년자 수 (5세 이하)	5.46	9.77	12.22	12.56	11.19	9.22	11.74	10.08	9.35	8.41	100
미성년자 수 (10세 이하)	5.5	8.42	9.96	10.61	11.54	10.2	12.24	11.01	11.16	9.36	100
미성년자 수 (15세 이하)	5.35	8.09	9.78	9.76	11.23	10.85	11.64	11.37	11.81	10.13	100
미성년자 수 (19세 이하)	5.37	8.16	9.68	9.5	10.66	11.17	11.49	11.54	11.84	10.6	100
노인 수 (65세 이상)	28.28	14.24	11.12	7.89	5.71	4.67	8.57	5.12	6.67	7.74	100
노인 수 (60세 이하)	25.92	15.03	10.21	8.17	5.91	5.33	8.83	5.61	6.69	8.3	100

[그림 II-1] 소득계층별 평균 가구원 수 및 취업인 수
(2003년, 가계조사자료)

(단위: 명)



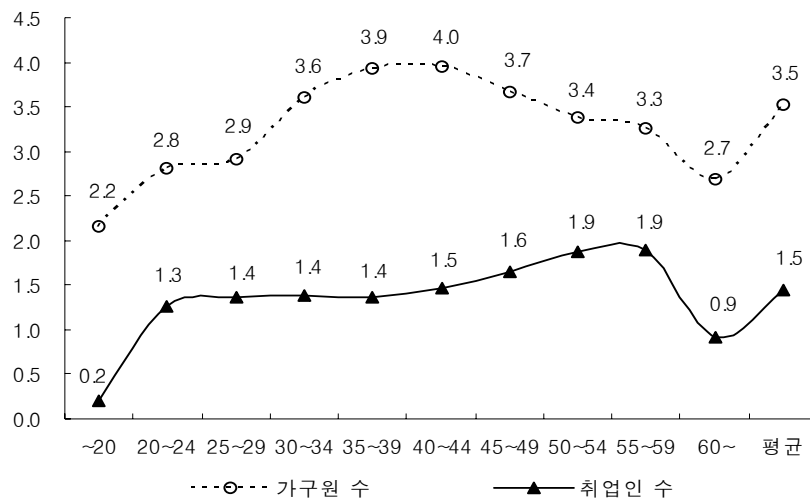
연령별 가구원 수의 분포도를 그려보면 역U자 형태를 나타내는 것을 볼 수 있다. 중년층의 경우 연령적으로 자녀 수가 가장 많을 뿐만 아니라 상당수가 미성년 자녀와 생활을 함께 하기 때문에 이런 형태의 분포곡선을 나타내는 것으로 추론된다.

연령별 취업인 수를 나타내는 곡선은 미약하지만 쌍봉분포(bimodal distribution)에 가까운 형태의 분포곡선을 보여주고 있다. 이는 결혼과 출산 등의 영향에 따라 여성들이 빠르게는 20대 후반 또는 30대 초반에 시장에서의 노동공급을 철회하는 비율이 높아지다가 자녀들이 어느 정도 자란 중년층에 이르러서는 다시 노동시장에 참여하기 때문인 것으로 풀이된다. 이에 대해서는 다음 항에서 보다 자세히 살펴본다.

미성년 자녀 수에 대한 가구주의 연령대별 분포를 보면, (가구주의 연령이 20대 초반 또는 그 이전인 경우를 제외하면) 사실상 단일정점 분포(unimodal distribution)를 보이고 있다. 미성년 자녀의 범위를 연령대별로 조정하여 살펴보면 미성년 범위의 기준연

령을 높일수록 가구주의 주된 연령대는 높아지는 것으로 나타났다.

[그림 11-2] 연령별 가구원 수 및 취업인 수(2003년, 가계조사자료)
(단위: 명)

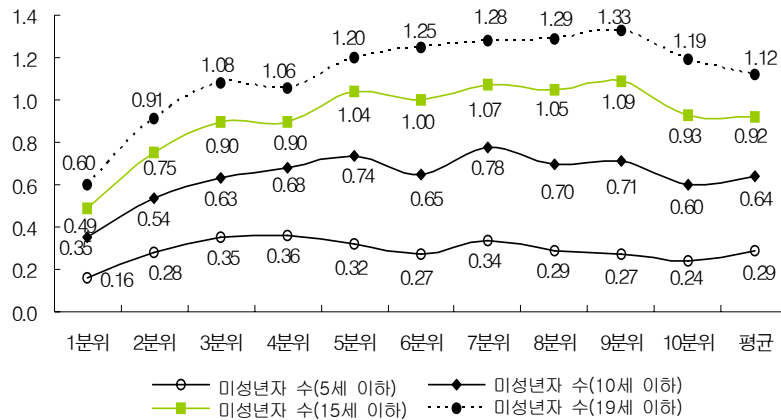


가구의 자녀구성을 살펴보면, 가구당 평균 미성년자 수는 대체로 5~7분위의 중소득층에서 가장 많으며 저소득층 또는 고소득층으로 갈수록 미성년자의 수가 감소하는 것으로 추정되었다. 5세 이하와 10세 이하의 자녀 수는 소득 6분위, 15세 이하의 경우에는 7분위, 19세 이하의 자녀는 8~9분위에서 가장 높은 것으로 나타났다. 이들 계층을 정점으로 하여 저소득층 또는 고소득층으로 갈수록 미성년 자녀 수는 작아지는 구조를 나타내었다.

미성년자의 연령범위를 확대할수록 미성년 자녀 수가 가장 많은 소득계층이 고소득층으로 이행하는 것은 연령과 총소득 상호간에 정(+)의 상관관계가 있다는 점과 관련이 깊다. 즉, 저연령층에서 40대와 50대의 중년층에 이르는 연령대에서는 연령이 증가할수록 총소득 수준이 상승하는 것이 일반적이다³⁾.

[그림 II-3] 소득계층별 평균 미성년자 수(2003년, 가계조사자료)

(단위: 명)



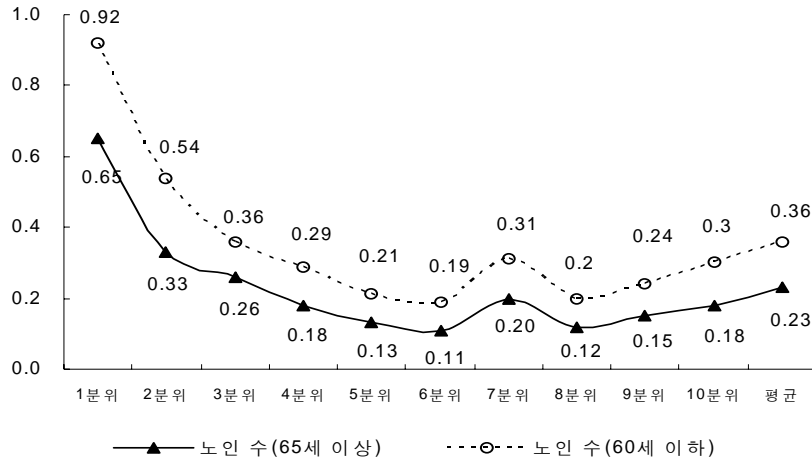
가구당 노인 수의 평균은 소득수준이 낮은 저소득층일수록 커지는 반면 소득수준이 높은 중·고소득층으로 갈수록 작아진다. 이런 패턴은 소득 8분위까지 지속된다. 그런데 소득 9분위부터는 오히려 노인 수가 소폭 상승한다. 이는 아마도 ‘시장의 선택(market selection)’에 의해 생산성 또는 소득획득능력이 높은 고소득자가 노동시장에 오랫동안 머물면서 계속 높은 소득수준을 유지하는 경우가 많기 때문인 것으로 추측된다.

가구주 연령별 노인 수 분포를 보면, 저연령층일수록 노인 수가 적고 고연령층일수록 노인 수가 많은 구조로 되어 있다. 저연령층의 경우에는 피부양노인이 상대적으로 많기 때문인 반면 중년층의 경우에는 각종 이유로 인해 부모들로부터 분가한 경우가 많으며, 노인가구의 경우에는 그 자체로서 노인으로 분류되는 사람들로 가구가 구성되어 있는 경우가 많기 때문이다.

- 3) 연령층이 노인층으로 확대되는 경우에는 총소득과 연령대와의 사이에 부(-)의 상관관계가 있다. 그렇지만 중년층에 이르기까지는 총소득과 연령은 비례적인 모습에 가깝다.

[그림 II-4] 소득계층별 평균 노인 수(2003년, 가계조사자료)

(단위: 명)



3. 부동산 과세자료

가. 과세자료의 종류

부동산 과세자료는 건물분 재산세 과세자료와 토지분 종합토지세 과세자료의 두 가지로 구성된다.

건물분 재산세 과세자료는 크게 주택, 상가, 기타건물의 세 가지로 분류된다. 이 중 대부분은 주택이 차지하고 있으며 상가와 기타 건물의 비중은 상당히 작은 편이다. 주택은 유형에 따라 단독, 다세대, 아파트, 연립, 다가구, 농어가, 기타주택의 일곱 가지로 세 분류된다.

토지분 종합토지세 과세자료는 크게 종합합산과세, 별도합산과세, 분리과세의 세 가지 유형이 있다. 토지의 용도 등에 따라 각각의 범주 안에 세부항목이 매우 상세하게 분류되어 있다. 본 연구에서는 편의상 토지를 종합합산과세 중 주거용 토지(기준면적 이

내), 나대지, 종합합산과세 기타토지의 세 가지로 구분하고, 별도합산과세는 그 자체로서 한 묶음을 형성하며, 분리과세 토지는 주거용 토지(기준면적 초과)와 분리과세 기타토지의 두 가지로 구분하여, 총 여섯 가지 묶음으로 분류한다.

<표 11-3> 재산세 및 종합토지세 과세자료의 구성

재산세 과세자료		종합토지세 과세자료	
주택	단독	종합과세	기준면적 이내 (주거용 부속토지)
	다가구		나대지
	아파트		기타토지
	연립	별도합산	
	다세대		
	농어가	분리과세	기준면적 초과 (주거용 부속토지)
	기타주택		
상가	기타토지		
기타건물			

성격상 주거용 토지는 주택에 부속되는 토지이기 때문에 주택 건물과 부속토지를 따로 떼어서 논의하는 것은 의미가 별로 없다. 그러므로 특별히 언급하지 않는 한, 아래에서 토지자산 분포를 논함에 있어서는 여섯 가지의 토지 유형 가운데 주거용 부속토지로 분류되는 두 가지를 제외한 나머지 네 가지 유형의 토지에 국한하도록 한다⁴⁾.

4) 아래의 제Ⅲ장 제2절 가항에서 논의하였듯이 네 가지 유형 토지는 가액(공시지가)을 기준으로 할 때 나대지 7.0%, 종합과세 기타토지 9.6%, 별도합산 토지 56.3%, 분리과세 기타토지 27.2%로 구성되어 있다.

나. 자료결합을 위한 과세자료의 정리

소득자료와 부동산자산자료를 결합하기 위해서는 사전적으로 과세자료를 이해하고 정리할 필요가 있다.

결합하고자 하는 소득자료는 기본적으로 가구를 기본단위로 하고 있다. 뿐만 아니라 본 연구에서 보고자 하는 소득·자산의 결합분포 역시 가구단위에 초점을 맞추고 있다. 그러므로 개인단위로 정리되어 있는 부동산 과세자료도 이에 맞추어 가구단위로 정리할 필요가 있다.

건물분 재산세 과세자료의 경우에는 피과세자 본인의 개인식별번호와 함께 가구주의 개인식별번호도 함께 포함하고 있다. 따라서 가구주의 개인식별번호가 동일한 과세자료는 모두 동일 가구로 볼 수 있으므로 이를 토대로 건물분 과세자료를 통합하였다. 토지자료의 경우에도 토지 소유자의 개인식별번호가 부여되어 있다. 따라서 이들이 건물도 함께 보유한 경우라면 건물분 과세자료와 토지분 과세자료의 가구단위로 통합된다.

그러나 토지소유자의 개인식별번호가 건물분 과세자료의 어느 부분에도 나타나지 않은 경우에는 여타의 토지분 과세자료 중 동일인에 대한 것들과 통합이 가능할 뿐, 건물분 과세자료와 가구단위로 통합하는 것이 불가능하다. 이런 경우에는 몇 가지 가능성이 있다. 실제로 이들이 여타의 부동산자산 소유자들과 독립적인 별도의 가구를 구성하는 경우이다. 이런 경우에는 토지 소유자 1인을 하나의 가구로 간주하여도 무방하다. 그렇지만 토지만을 보유하고 다른 건물을 보유하지 않은 경우 중에서는 실제의 가구주가 건물이나 여타의 토지를 보유할 수 있는 경우도 있지만 이런 경우에는 이들을 파악하여 하나의 가구로 통합시켜줄 수 있는 방법이 없다⁵⁾.

5) 기술적으로는 행정전산망에 등록되어 있는 주민등록번호 등을 조회하여

그러므로 주어진 정보하에서는 불가피하게 토지만 소유하고 있고 여타 가구원에 대한 정보를 파악할 수 없는 경우에는 연구의 진행을 위해 잠정적으로 식별번호 1개당 하나의 가구를 구성하였다.

토지분 종합토지세 과세자료의 경우에는 전체 물건 수 3,488만 4,413건 중 비개인 보유분 및 주민등록번호 오류자료를 제외하면 총 3,255만 4,704건의 자료가 남는다. 이 자료를 인별로 통합하여 정리하면 개인 토지보유자 수는 총 1,228만 4,218명이 된다. 건물분 재산세 과세자료의 경우에는 총 2,206만 5,463건 중 개인소유는 2,008만 8,354건이고 인별(가구 기준)로는 1,035만 7,771가구의 자료로 통합된다.

이들 중 60만 5,174가구는 건물만 소유하고 975만 597가구는 건물과 토지를 함께 소유하고 있으며, 토지만 소유한 경우는 253만 3,621명(가구)으로 나타났다. 통계청에서 추계한 가구 수는 2003년 현재 1,529만 7,892가구이므로 건물이나 토지를 전혀 소유하지 않은 가구는 (최소한) 240만 8,500가구인 것으로 추정된다.

본 연구에서 과세자료를 소득자료와 결합시키는 데 있어서의 특징적인 점은, 건물과 토지를 대분류하여 종류별로 인별합산하고 건물분 재산세 과세자료에 나타난 인적정보를 이용하여 가구자료로 통합하였다는 점이다. 이런 방법을 통해 주택자산은 물론이고 상가 및 기타건물, 그리고 (상당수의) 토지자산에 대한 과세자료와 소득자료(통계청의 가계조사자료)의 결합이 용이해졌다.

이와 관련해서는 노영훈·김현숙(2005)의 연구가 본 연구와 크게 대조를 이룬다. 그들의 연구에서는 가구별로 자료를 통합하여 표본자료를 구성하였다는 점에서는 본 연구에서 채택한 방법과 동일하다. 그렇지만 본 연구는 대분류된 과세자료를 인별·종류별로 합산한 반면 그들의 연구에서는 과세자료를 합산하지 않고 건별로

가구를 구성할 수 있는 방법도 있지만 현실적으로 이런 방법을 사용하기는 매우 어려운 것으로 판단된다.

분리하여 표본자료를 구성하였다는 점에서 차이를 보인다.

노영훈·김현숙(2005)의 연구에서와 같이 물건별로 자료를 별도로 관리하는 경우에는 개별자료의 건별 특성과 지역적 분포, 용도, 개별과표 등에 대한 정보를 풍부하게 유지할 수 있다. 따라서 소득계층별 분포는 물론이고 지역별, 용도별 분포 등 세세한 사항에 대해서까지 비교적 자세히 살펴볼 수 있는 장점이 있다. 반면에 물건별 자료 각각을 대상으로 자료를 관리하는 경우에는 건물과 해당 건물의 부속토지 등을 결합시킬 때 일대일 연결(matching)이 되지 않기 때문에 완벽한 의미에서의 물건별 자료결합이 이루어지지 않는 경우도 상당히 많아 자료구성에 있어 애로가 많다는 점이 단점으로 지적된다. 그 밖에 가구별·인별·물건별로 자료를 구성하기 때문에 구축하고자 하는 자료항목이 추가될 때마다 총변수의 개수가 기하급수적으로 증가하여 데이터셋의 크기가 관리할 수 있는 수준을 넘어 지나치게 방대해질 수 있기 때문에 분석하고자 하는 자료의 범위가 제한될 수밖에 없다는 것이 현실적인 제약요인이라고 할 수 있다.

본 연구에서도 원자료가 담고 있는 정보를 가능한 한 훼손하지 않고 많이 담고자 노영훈·김현숙(2005)의 연구에서 채택한 방법을 이용하여 그들이 분석하였던 주택자산에 추가하여 상가와, 기타 건물 및 토지를 함께 결합하고자 하였다. 그러나 다음과 같은 이유로 인해 그런 방법을 사용할 수 없었다.

물건별·인별로 과세자료를 정리함에 있어서 개별 물건의 정보를 그대로 담기 위해서는 한 항목당 변수의 수를 개인별 건물이나 토지 등 종류별 소유건수 중 최대치와 동일하게 유지해야 한다. 주택자산만을 대상으로 자료를 구성하였을 때에는 물건별 개별 과세정보를 그대로 유지하더라도 변수의 개수가 수천개의 범위 내에 머물러 별다른 문제가 없었다. 그러나 토지의 경우에는 주택자산에 비해 개인별 소유건수의 최대치가 수백건 이상인 경우도 다수

존재하고 있기 때문에 물건별 과세정보를 유지하기 위해 경우의 수를 곱해주어 표본자료를 구성하게 되면 변수의 개수가 최소 수십만 건 이상으로 확대되어 현실적으로 관리할 수 없는 수준에 도달하였다. 현실적으로 그런 작업을 수행하는 것은 불가능하였다. 더욱이 그런 방법으로 자료를 구축한다고 하더라도 인별·물건별·가구별로 결합하여 구축하는 파일의 크기가 최소한 수백 기가바이트에 이르기 때문에 과세원시자료보다 더 커지는 문제점도 있어 곤란하였다. 현실적으로 그렇게 방대한 자료를 활용할 수 있는 통계 프로그램이 없다는 점도 그런 방법을 채택할 수 없는 가장 큰 이유 중 하나였다. 부동산 소유자들은 종류별로 1~2개 정도의 물건을 소유한 경우가 거의 대부분을 차지하기 때문에 구축된 항목변수가 0의 값을 가지는 경우가 대부분이다. 따라서 이런 방법은 전혀 비용 측면에서 효율적이지 못하다.

본 연구에서는 분석대상의 범위를 주택으로 한정하지 않고 주택 이외의 건물과 토지 등 부동산 전반으로 확대하고자 하기 때문에 위와 같은 이유로 인해 물건별 과세정보의 정리방법을 포기할 수밖에 없었다. 이런 문제를 회피하기 위해 본 연구에서는 대분류된 부동산 종류별 자산에 대해 인별로 과세자료를 정리·합산하고 이를 가구자료로 통합하는 과정을 채택하여 과세정보를 대폭 간소화하였다. 이 경우 개별 물건이 지니고 있는 위치 정보, 세세항목별 용도코드, 개별 물건에 대한 공시지가 등의 과세표준 정보 등에 대한 정보가 손실되는 문제가 발생한다. 이에 따라 전체적인 분포에 대해서는 편의(bias) 없이 분석이 가능하지만 지역별 분포 등에 대한 분석이 불가능해진다는 것 등이 단점으로 지적된다. 그렇지만 인별로 합산하기 때문에 물건별로 과세자료를 연결(matching)할 때 빈번하게 당면하였던 다대일 연결(matching) 문제가 사라지고 간소화된 방법을 통해 주택 이외에 토지자산까지도 아우를 수 있는 결합분포 분석이 용이해졌다는 점에서 현실적 의미에서 장점이 있는 것으로 판단된다.

4. 자료의 결합방법

소득자료와 부동산자산자료의 결합은 편의상 주택이 있는 경우와 그렇지 않은 두 가지 경우로 분리하여 시행하였다.

가. 결합방법1: 건물자산이 있는 경우의 자료결합⁶⁾

건물자산은 크게 주택, 상가, 기타건물의 세 가지 유형으로 구분된다.

먼저 소득자료와 주택자료의 결합은 노영훈·김현숙(2005)의 연구에서 사용한 방법을 그대로 채택하였다. 일차적으로 주택 소유자, 보다 정확하게는 소유자의 가구주를 기준으로 생년월일과 성별을 토대로 가계조사자료와 주택과세자료를 연결하였다. 그 결과 일대일 연결(matching)이 된 경우도 있었지만 1개의 가계조사자료에 대해 2개 이상의 복수자료가 연결된 경우도 있었다. 이런 경우에는 지역코드, 보유하고 거주중인 주택의 면적 등을 토대로 일대일 연결작업을 진행하였다.

주택자료와 소득자료가 연결된 경우 상가와 기타건물 및 토지와세자료 중 해당 주택자료에 동일가구원들에 의한 통합자료로 확인된 자료를 함께 연결하여 주택을 소유한 경우의 소득·주택자산 및 토지자산 자료의 연결을 완료하였다.

주택을 보유하고 있지는 않지만 상가와 기타건물을 보유한 경우도 각각 13만 9,407가구와 19만 7,130가구에 이른다. 이는 전체 가구의 약 2%가 조금 넘는 수준이다. 가계조사자료 중에서 주택을 소유하지 않은 가구 가운데 건물분 재산세를 부담하는 가구의

6) 자료의 결합은 먼저 2003년도 가계조사자료의 피조사가구 전체인 7,953가구를 대상으로 하였으며, 자료결합 후에는 계열성과 선택편의 등을 고려하여 최종적으로 4,704가구의 표본을 구성하였다.

비중은 약 2%이다. 그러므로 이는 양자의 자료가 거의 정확하게 일치함을 의미한다. 따라서 상가와 기타건물의 경우에는 가계조사 자료 중 주택을 보유하지 않았으면서 건물분 재산세를 납부한 가구를 중심으로, 건물분 과세자료 가운데 주택을 소유하지 않은 상가 또는 기타건물 소유자 자료 중에서 생년월일과 성별 등을 기준으로 재산세 납부액과 과표의 상관관계를 고려하여 자료를 결합하였다.

<표 II-7> 소득 및 주택자산의 자료결합 결과

(단위: 가구)

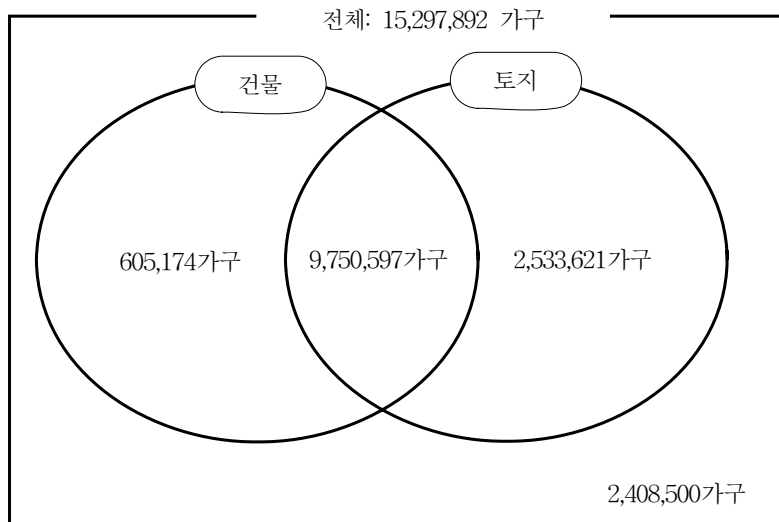
	전체	단독	아파트	다세대연립	기타
전체표본 수	7,953	3,134	3,685	1,011	123
주택소유자 수	5,005	1,568	2,627	745	65
· 통합자료	4,871	1,510	2,566	730	65
- 자가	4,473	1,364	2,353	699	57
- 비자가	398	146	213	31	8
· 비통합	134	58	61	15	
- 자가	119	54	51	14	
- 비자가	15	4	10	1	
주택미소유자 수	2,948	1,566	1,058	266	58

나. 결합방법2: 건물자산이 없는 경우의 자료결합

부동산 과세자료를 분류해본 결과, 건물을 전혀 소유하지 않고 있지만 토지를 소유하고 있는 가구는 최대 253만 3,621가구에 이르는 것으로 추정되었다. 통계청 자료에 의하면 2003년 현재 우리나라의 추계가구 수는 1,529만 7,892가구이다. 이를 기준으로 할 때 토지와 건물을 전혀 소유하지 않은 가구는 240만 8,500가구가

다. 그러므로 건물을 보유하지 않은 추정가구 수 494만 2,121가구 중에서 토지를 소유한 가구 비율은 (최대) 약 51.3%이고 그렇지 않은 경우는 (최소) 약 48.7%이다.

[그림 11-5] 부동산 과세자료와 통계청 추계가구 수에 기초한
부동산자산 소유구조(2003년)



<표 11-3>에서 보듯이 본 연구에서는 토지자산을 모두 여섯 가지로 분류하고 있다. 이 중에서 종합과세분 중 기준면적 이내와 분리과세분 중 기준면적 초과는 주거용 부속토지이다. 토지만을 소유한 사람(가구)들 중에서 주거용 부속토지를 소유한 경우는 극히 드물기 때문에 이런 경우는 별 문제가 없다. 나머지 네 가지 토지 유형은 종합과세분 중 나대지와 기타토지, 별도합산과세 토지, 분리과세분 중 기타토지이다.

건물을 전혀 소유하지 않고 나대지와 별도합산 토지를 소유한 사람(가구)의 수는 2003년 현재 각각 7만 7,890명과 6만 7,767명

이다. 이 중 3,871명은 두 가지 토지를 함께 소유하고 있다. 그러므로 건물을 소유하지는 않지만 나대지 또는 별도합산 토지를 소유하고 있는 사람(가구)은 14만 1,786명(가구)이다. 이는 건물을 소유하지 않고 있는 494만 2,121가구의 약 2.8% 정도이다. 2003년 가계조사자료에서 주택이나 상가를 소유하지 않은 가구 가운데 종합토지세를 납부한 것으로 보고된 가구는 약 2% 수준이다. 이 비율을 기준으로 건물을 소유하지 않았지만 나대지 또는 별도합산 토지를 보유한 경우의 토지분 종합토지세 과세자료를 가계조사자료와 결합하였다. 결합대상은 건물을 소유하지 않은 가구 가운데 종합토지세를 납부한 가구를 대상으로 하였다. 해당 가구들 중에서 우선적으로 생년월일과 성별을 기준으로 대상자의 범위를 좁히고 이들 가운데 종합토지세 납부액과 공시지가 등을 비교하여 가장 가까운 값을 실현시켜주는 가구를 대상으로 자료를 결합하였다. 종합토지세 납부액 등을 기준으로 자료를 결합한 것은 실제 소유자와 과세자료 간의 연관성을 최대한 높이기 위해서이다. 만약 이렇게 하지 않을 경우에는 결합된 자료의 소득분포가 실제와 달리 무작위성(randomness)을 가지게 될 수 있기 때문이다. 그러므로 이와 같은 무작위성을 최소화하기 위해 개별자료의 결합은 가계조사자료에 보고된 종합토지세의 납부실적을 기준으로 한 순위와, 과세자료에 나타난 과세표준의 크기를 기준으로 한 순위가 대응되도록 하여 선정하였다⁷⁾.

(주거용 부속토지를 제외한 나머지) 토지(T)는 종합과세분 중 나대지(A), 별도합산 토지(B), 종합과세분 중 기타토지(C), 분리과세분 중 기타토지(D)로 대분류된다. C와 D는 건물이나 다른 종류의 토지(A 또는 B)를 함께 소유하고 있는지의 여부에 따라 편의

7) 상기와 같은 나대지 또는 별도합산 토지의 결합과정에서 나타난 결합의 정확성 문제는 가계조사자료에 보고된 종합토지세 납부액의 정확성에 의존한다.

이다. 필지 수의 상대비를 이용하여 C_2 와 D_2 의 (상대)가액의 합을 구해보면 $14.55(=\{5,117,324 \div 12,947,031\} \times \{9.6+27.2\})$ 가 된다. 그러므로 토지 전체(= $A \cup B \cup C \cup D$) 중에서 C와 D가 차지하는 가액비중은 $44.8\%(=\{36.8+14.55\} \div 114.55)$ 이고 이 중에서 자료결합에 이르지 못한 부분의 가액비중은 $12.7\%(=14.55 \div 114.55)$ 이다. 따라서 소득자료와 통합된 토지자산의 비중은 가액(공시지가) 기준으로 전체 토지 중 87.3%이고 통합되지 않은 토지의 비중은 12.7%로 추정된다.

위의 논의를 정리하면, 결론적으로 말해, 건물을 소유한 사람(가구)의 경우에는 이미 주택, 상가, 및 기타건물을 소유한 가구와 연결된 소득자료로 토지자산이 자연스럽게 통합이 이루어졌으며, 건물을 소유하지 않은 경우라고 하더라도 나대지와 별도합산 토지를 소유한 경우에는 토지자산이 소득자료와 결합되었다고 할 수 있다. 다만 종합과세분 중 기타토지 또는 분리과세분 중 기타토지만을 소유한 사람(가구)의 경우에는 정보 부족으로 인해 소득자료와의 통합이 불가능하였다. 따라서 토지자산 분포를 논함에 있어서는 일부의 토지만을 소유한 가구(사람)의 자료가 제외(공시지가 기준으로 12.7% 정도)되어 있기 때문에 전체적인 결합분포를 보여주지 못하고 일부(87.3%)만을 보여줄 수 있음에 유의할 필요가 있다.

2003년도 가계조사자료에서는 한번, 즉 최소한 1개월치 이상 응답한 가구를 모두 포함할 경우 총가구 수는 7,953가구이다. 그런데 Sung(2002)에서 지적한 계절성(seasonality) 문제를 해소하기 위해서는 4개 분기별 자료가 이용가능한 가구만을 대상으로 선정하고 이 과정에서 나타나게 되는 선택편의(selection bias)를 제거해주는 방법을 통해 최종적으로 편의를 제거한 표본자료를 재구성하면 총가구 수는 4,704가구이다. 본 연구에서는 이들 가구를 대상으로 소득-부동산 자산의 결합분포를 분석한다.

상기의 방법을 통해 부동산자산 유형별로 최종 통합된 결합분포의 유형별 가구 구성표는 다음과 같다.

<표 11-8> 가계조사자료와 부동산 과세자료의 통합표본자료의 분포
(단위: 가구, %)

가구유형	계절성·선택편의 교정전 표본		계절성·선택편의 교정후 표본		
	빈도수	단순구성비	빈도수	단순구성비	가중구성비
1	934	11.74	607	12.90	13.74
2	0	0	0	0	0
3	3927	49.38	2609	55.46	54.16
4	134	1.68	110	2.34	2.06
5	10	0.13	6	0.13	0.12
6	13	0.16	9	0.19	0.15
7	43	0.54	31	0.66	0.67
8	2892	36.36	1332	28.32	29.10
계	7953	100	4704	100	100

- 주: 1. 가구유형 1 - 주택, 상가(기타건물), 토지를 모두 소유한 경우
 가구유형 2 - 주택과 상가(기타건물)만 소유한 경우
 가구유형 3 - 주택과 토지만 소유한 경우
 가구유형 4 - 상가(기타건물)와 토지만 소유한 경우
 가구유형 5 - 주택만 소유한 경우
 가구유형 6 - 상가(기타건물)만 소유한 경우
 가구유형 7 - 토지만 소유한 경우
 가구유형 8 - 아무 것도 소유하지 않은 경우
 2. 단순구성비는 가중치를 고려하지 않은 것이고 가중구성비는 가중치를 고려한 것임.

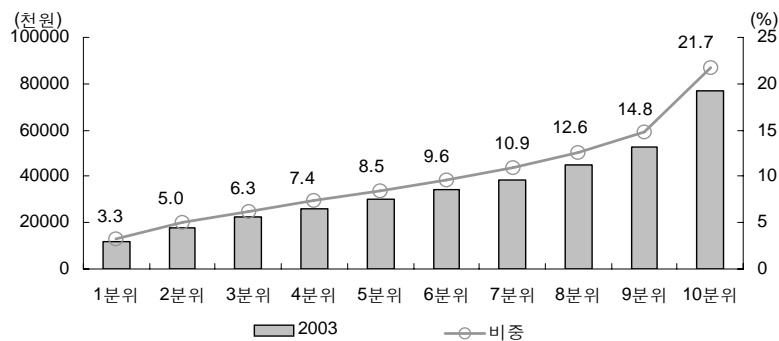
Ⅲ. 소득·부동산자산의 결합분포 특성

1. 개별분포: 소득분포

가계조사자료에 나타난 2003년도 가구소득은 평균 3,557만원이다. 주요 분위별로는 평균소득이 1분위 1,161만원, 5분위 3,013만원, 10분위 7,708만원으로 추정되었다.

아래의 [그림 Ⅲ-1]을 보면 1~9분위에서는 소득분위별 소득점유비 곡선이 거의 선형에 가까울 정도로 비례적인 모습을 보이다가 10분위에 이르러서는 기울기가 크게 가팔라지는 것을 볼 수 있다. 이는 김종면·성명재(2003A)의 연구에서 보았듯이 소득분포가 자연대수정규분포를 따르기 때문에 나타나는 현상인 것으로 생각된다. 즉, 소득분포가 자연대수 정규분포를 따른다는 사실은, 소득분포를 나타내는 확률밀도함수(probability density function)의 형태가 오른쪽으로 매우 길게 뻗은 꼬리를 가진다는 것을 의미한다. 1~9분위 사이의 소득계층은 소득 확률밀도함수의 곡선 중 좌우대칭적인 모습에 비교적 가까운 부분에 위치해 있으나 10분위의 경우에는 상당수가 오른쪽으로 길게 뻗어있는 분포의 꼬리부분 쪽에 위치해 있기 때문이다.

[그림 Ⅲ-1] 소득계층별 총소득 및 비중(2003년)



<표 III-1> 소득계층별 총소득 분포

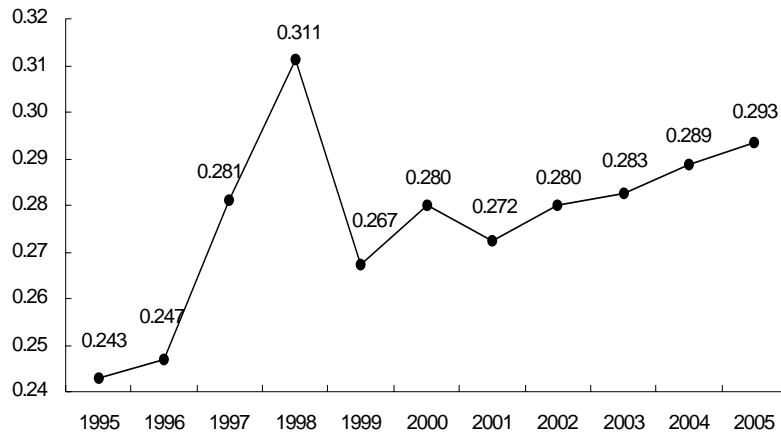
(단위: 천원, %)

총소득	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
1995	9,342	13,378	15,715	17,753	19,946	22,214	24,897	28,372	33,124	45,305	23,003
1996	10,275	14,703	17,258	19,785	22,371	25,018	28,083	31,703	36,862	51,374	25,745
1997	6,966	13,373	17,105	20,152	22,951	25,686	29,057	33,135	39,042	55,514	26,299
1998	5,070	10,054	13,777	16,833	19,768	22,521	25,778	29,695	35,405	51,466	23,036
1999	9,510	13,822	16,666	19,107	21,748	24,515	27,796	32,051	37,865	53,994	25,708
2000	10,322	15,129	18,250	21,143	24,250	27,425	31,160	35,978	42,797	63,685	29,017
2001	11,363	16,323	19,371	22,316	25,283	28,596	32,539	37,804	44,967	65,205	30,376
2002	11,489	16,727	20,361	23,963	27,169	31,007	35,114	40,737	48,860	70,491	32,593
2003	11,614	17,940	22,345	26,177	30,133	34,039	38,755	44,833	52,723	77,084	35,566
2004	12,187	19,023	23,588	27,862	32,046	36,648	41,630	48,125	57,539	84,156	38,282
2005	12,307	19,486	24,580	28,915	33,143	37,828	43,110	49,702	60,094	88,849	39,804
비중	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계
1995	4.06	5.82	6.83	7.71	8.69	9.64	10.84	12.32	14.42	19.68	100
1996	3.99	5.72	6.71	7.67	8.69	9.72	10.89	12.32	14.35	19.95	100
1997	2.65	5.08	6.5	7.67	8.74	9.74	11.07	12.61	14.82	21.13	100
1998	2.2	4.36	5.99	7.29	8.57	9.79	11.19	12.9	15.36	22.34	100
1999	3.7	5.37	6.5	7.42	8.46	9.55	10.8	12.47	14.73	21.01	100
2000	3.56	5.2	6.29	7.3	8.35	9.44	10.74	12.4	14.75	21.97	100
2001	3.73	5.39	6.36	7.35	8.33	9.4	10.71	12.45	14.82	21.44	100
2002	3.52	5.13	6.26	7.35	8.33	9.51	10.77	12.5	14.98	21.65	100
2003	3.27	5.04	6.28	7.37	8.45	9.57	10.91	12.59	14.81	21.69	100
2004	3.18	4.98	6.15	7.29	8.35	9.59	10.85	12.59	15.03	21.99	100
2005	3.09	4.89	6.18	7.26	8.33	9.51	10.81	12.49	15.11	22.33	100

지난 10년간 상대소득분포를 나타내는 지니계수를 살펴보면, 외환위기 및 경제위기 기간이었던 1997~1998년을 제외하고, 지니계수의 추세곡선이 거의 일직선에 가까운 것을 알 수 있다. 이는 1990년대 중반 이후 소득분배격차가 지속적으로 확대되고 있음을 시사한다.

2003년의 경우에는 지니계수가 0.283으로 추정되었다.

[그림 III-2] 총소득 지니계수 추이



2. 개별분포: 부동산자산 분포

가. 부동산자산의 구성

금융자산의 경우에는 잔고 또는 금융상품의 액면가액 등에 따라 금전적인 가치가 비교적 객관적으로 명확하게 드러난다. 반면에 부동산자산의 경우에는 시가에 대한 정보가 부족한 것이 거의 대부분이다. 따라서 부동산 과세자료에 나타난 과세표준은 거의 모두 시가에 미달한다고 보아도 무방하다. 과세표준의 시가반영률은 자산 종류에 따라 상이한 것이 일반적이다. 뿐만 아니라 동일한 종류의 자산이라고 하더라도 지역이나, 면적, 층수, 방향, 용도 등에 따라 시가반영률이 크게 차이를 보이기 때문에 일률적으로 '시가반영률이 얼마'라는 식으로 규정하기도 어렵다. 다만 막연하게나마 (2003년의 경우) 아파트 등 공동주택의 기준시가가 실제 거래 가격의 60~80% 수준, 토지는 약 30~50% 수준의 범위 내에 있

을 것으로 추측하는 경우가 있다.

이에 본절에서는 과세표준의 시가반영률에 대한 사전적 의미에서의 정보는 없지만, 몇 가지 시나리오에 입각하여 가상적으로 자산 종류별 시가반영률의 평균치를 가정하고 각각에 경우에 대해 자산 종류별 자산가치의 구성을 살펴보았다. 시나리오는 다음과 같다.

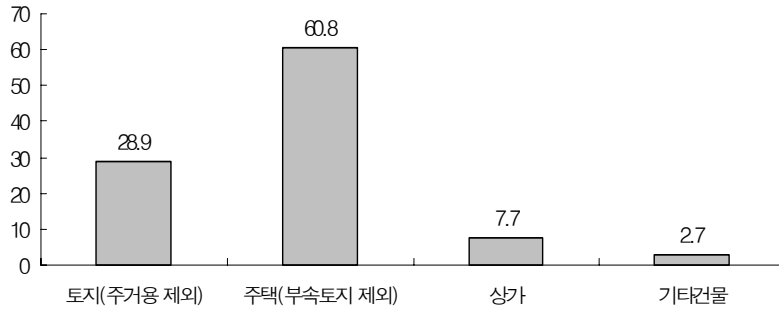
- 시가반영률 가정 - 시나리오 1 - 건물 100%, 토지 100%
- 시나리오 2 - 건물 70%, 토지 30%
- 시나리오 3 - 건물 70%, 토지 40%
- 시나리오 4 - 건물 70%, 토지 50%
- 시나리오 5 - 건물 80%, 토지 30%
- 시나리오 6 - 건물 80%, 토지 50%

먼저 시가반영률이 100%라는 가상적인 상황(시나리오 1), 즉 건물 및 토지의 과세표준이 시가를 모두 반영한다는 상황에서는 토지(주거용 부속토지 제외)와 주택(부속토지 포함), 상가, 기타 건물의 자산구성비가 각각 28.9%, 60.8%, 7.7%, 2.7%로 나타나 주택이 절대적으로 가장 높은 비중을 차지하는 것으로 추정되었다. 그러나 과세표준이 시가를 모두 반영한다는 가정은 매우 비현실적인 만큼 이 결과를 액면 그대로 받아들이기는 어렵다.

과세표준의 시가반영률은 일반적으로 토지보다는 건물이 높다고 알려져 있다. 그러므로 이를 토대로 시가반영률을 몇 가지 가정에 따라 조정해보면 토지의 자산구성비가 커지는 반면 주택의 자산구성비는 작아지는 것을 볼 수 있다. 특히 주택을 위주로 한 건물의 시가반영률이 70% 또는 80%에 이르고 토지의 시가반영률이 30% 정도에 불과하다고 가정한 경우에는 토지의 자산구성비가 주택을 상회하여 역전현상이 나타나는 것으로 추정되었다.

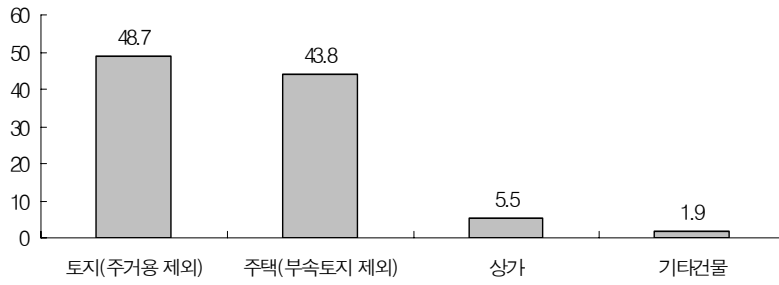
[그림 III-3] 부동산자산 종류별 구성비(시나리오 1 기준)

(단위: %)



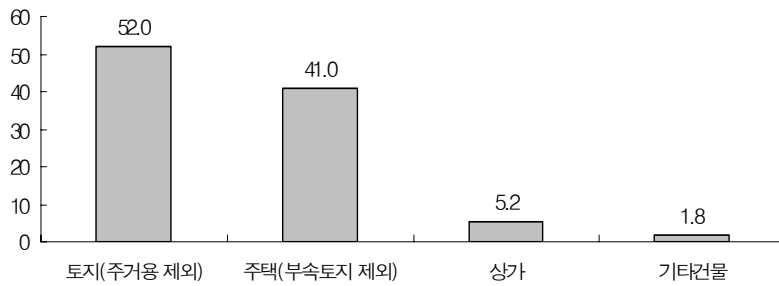
[그림 III-4] 부동산자산 종류별 구성비(시나리오 2 기준)

(단위: %)



[그림 III-5] 부동산자산 종류별 구성비(시나리오 5 기준)

(단위: %)



<표 III-2> 가상적 시나리오하에서의 부동산자산 종류별 가액평균
및 비중

(단위: 천원, %)

금액	토지 (주거용 제외)	주택 (부속토지 포함)	상가	기타건물	계
시나리오 1	41,071	86,288	10,901	3,786	142,046
시나리오 2	136,904	123,268	15,573	5,409	281,153
시나리오 3	102,678	123,268	15,573	5,409	246,927
시나리오 4	82,143	123,268	15,573	5,409	226,392
시나리오 5	136,904	107,860	13,626	4,732	263,122
시나리오 6	82,143	107,860	13,626	4,732	208,361
비중	토지 (주거용 제외)	주택 (부속토지 포함)	상가	기타건물	계
시나리오 1	28.91	60.75	7.67	2.67	100
시나리오 2	48.69	43.84	5.54	1.92	100
시나리오 3	41.58	49.92	6.31	2.19	100
시나리오 4	36.28	54.45	6.88	2.39	100
시나리오 5	52.03	40.99	5.18	1.80	100
시나리오 6	39.42	51.77	6.54	2.27	100

주: 시가반영률 가정 - 시나리오 1 - 건물 100%, 토지 100%

시나리오 2 - 건물 70%, 토지 30%

시나리오 3 - 건물 70%, 토지 40%

시나리오 4 - 건물 70%, 토지 50%

시나리오 5 - 건물 80%, 토지 30%

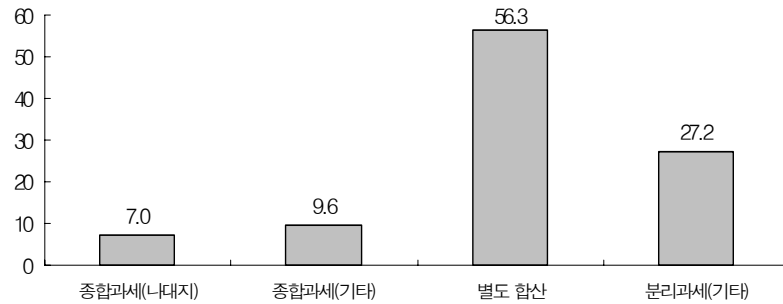
시나리오 6 - 건물 80%, 토지 50%

부동산자산 종류별로 과세표준의 시가반영률이 다르기 때문에 각각에 대한 시가반영률을 알지 못한다면 자산 종류별 가액을 비교할 수 없다. 따라서 현재 주어진 정보로는 가액을 기준으로 부동산 자산의 구성분포에 대해 논할 수 없다.

(주거용 부속토지를 제외할 경우) 공시지가를 기준으로 할 때 토지자산 중 별도합산 토지가 전체 토지에서 차지하는 가액의 비

중은 절반을 조금 넘는 56.3% 수준인 것으로 추정되었다. 다음으로는 분리과세분 중 기타 토지가 27.2%, 종합과세분 토지 중 나대지와 기타 토지가 각각 7.0%와 9.6%의 구성비를 나타내는 것으로 추정되었다.

[그림 III-6] 토지자산 종류별 과세표준 구성비(주거용 부속토지 제외)
(단위: %)



<표 III-3> 토지자산의 종류별 가구당 과세표준 평균 및 비중
(단위: 천원, %)

	종합과세 (나대지)	종합과세 (기타)	별도합산	분리과세 (기타)	계
금액	2,880	3,931	23,111	11,150	41,071
비중	7.01	9.57	56.27	27.15	100

아파트와 같이 토지와 건물의 가치를 함께 아울러 평가하는 기준시가가 있는 경우를 제외하면, 대부분 주택자산의 일반적인 특징은, 건물분의 가치는 매우 낮은 반면 부속토지분 가치가 상당히 높은 경우가 많다는 점이다. 아파트의 경우에는 기준시가가 토지분 가치를 포함하고 있으므로 해당 부속토지에 대한 공시지가 등을 제외하고 건물분에 대한 가액을 기준으로 비교해보면 주택자산

의 90% 정도를 아파트가 차지한다. 그런데 이는 아파트 이외의 주택은 아파트에 비해 과세표준의 시가반영률이 낮은 경우가 많기 때문에 이런 요인을 무시하고 아파트의 가액이 전체 주택자산 가치의 90% 정도를 차지한다고 단정하는 데에는 무리가 있음에 유의해야 한다.

일단 이런 차이를 무시하고 단순히 과세표준을 기준으로 할 때 주택자산 중 건물분과 부속토지분의 비중을 추정하면 약 55:45 수준인 것으로 나타났다.

나. 개별분포

본절에서는 부동산자산의 과세표준에 대한 개별분포에 대해 살펴본다. 개별분포를 살펴봄에 있어서는 분위기를 구분하는 기준으로 어떤 것을 선택하느냐에 따라 분포의 형태가 달라질 수 있다. 먼저 각 자산별 분포의 편중도 또는 분포구조를 살펴보기 위해 각 자산을 기준으로 분위기를 나누고 각각에 대한 개별분포를 살펴보자. 이런 경우에는 소득분위를 기준으로 결합분포를 고찰하는 것과는 완전히 다른 형태의 분포구조를 나타내게 됨에 유의하기 바란다.

먼저 [그림 III-7]과 [그림 III-8]에서 보는 바와 같이, 총소득의 경우에는 1~10분위 모두에서 양(+)의 값을 가지는 분포를 가지고 있다. 그렇지만 토지자산과 주택자산의 경우에는 이들 자산을 보유하지 않고 있는 가구도 상당수에 이르기 때문에 과세표준 기준의 소유 편중도가 상당히 크게 나타나 소득분포의 경우와 상당히 큰 대조를 이룬다.

주거용 부속토지를 제외한 토지자산의 경우에는 토지분위 중 1~7분위의 소유비율이 0%이다. 이는 30% 미만의 가구만이 토지(주거용 토지 제외)를 소유하고 있음을 의미한다. 그만큼 토지 소

유자 수가 적음을 시사한다.

주택자산의 경우에는 주택기준 분위 중 1~3분위가 보유비중이 0%이고, 나머지 약 70%에 육박하는 계층이 주택을 소유하고 있는 것으로 추정되었다.

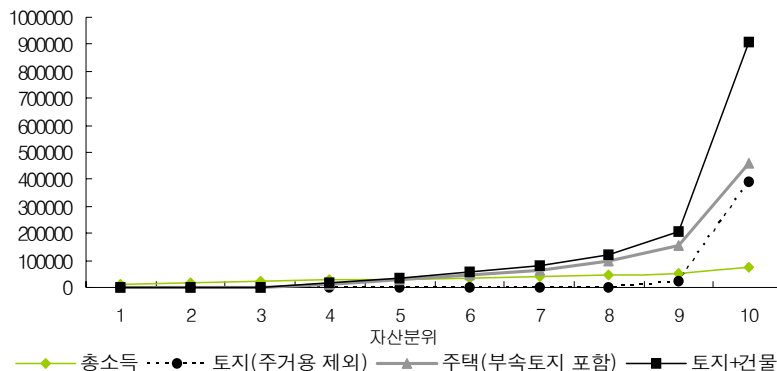
주택자산의 보유계층 범위가 토지자산의 보유계층 범위보다 훨씬 넓은 것은 일차적으로 사람들이 토지보다는 주택을 먼저 구입·보유하려는 경향이 있기 때문이라고 할 수 있다. 이는 토지를 구입하거나 보유하고자 하는 동기나 의도가 주택보다 우선순위가 낮다는 점을 암시해준다.

자산보유계층의 범위 역시 주택자산이 훨씬 높다. 뿐만 아니라 과세표준 가액도 주택자산이 토지자산을 크게 상회한다. 물론 이는 토지자산이 주택자산에 비해 과세표준의 시가반영률이 낮기 때문이다. 만약 두 유형 간에 시가반영률의 차이가 크다면 시가로 평가한 경우 가액의 역전현상이 나타날 수도 있다.

소유집중도를 나타내는 계층별 소유 비중의 경우에는 토지자산이 주택자산보다 고소득층에서 월등히 비중이 높게 나타났다.

[그림 III-7] 총소득 및 부동산자산 종류별 과세표준 분포
(각 자산분위 기준)

(단위: 천원)



<표 III-4> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포(2003년 기준, 총소득 및 각 자산별 분위 기준)

(단위: 천원)

총소득분위 또는 각 자산별 분위		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균	
총소득		1,1614	17,935	22,388	26,179	30,139	34,049	38,772	44,850	52,740	77,114	35,571	
토지	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	0	0	0	4,703	12,265	19,121	28,302	43,871	73,026	202,182	38,346	
	종합합산 - 나머지	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28,784	2,880	
	종합합산 - 기타 토지	0	0	0	0	0	0	0	0	0	39,363	3,931	
	별도합산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	231,245	23,111	
	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141	14	
	분리과세 - 기타 토지	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,542	107,015	11,150
	토지 계(주거용 부속토지 제외)	0	0	0	0	0	0	0	1,314	20,553	388,935	41,071	
	단독	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,766	14,362	1,714
	다가구	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,047	1,205
	아파트	0	0	0	0	0	0	388	15,686	37,202	73,636	303,571	43,084
주택	연립	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,383	639	
	다세대	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,610	1,161	
	농어가	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,061	106	
	기타 주택	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174	17	
	계(부속토지 제외)	0	0	0	1,769	7,095	12,602	24,218	41,996	78,562	313,167	47,928	
	계(부속토지 포함)	0	0	0	11,547	29,796	45,078	65,776	95,239	15,3430	462,151	86,288	
	상가	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219	108,804	10,901
기타건물	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	37,837	3,786	
부동산자산	주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준												

<표 III-5> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 구성비(2003년 기준, 총소득 및 각 자산별 분위 기준)

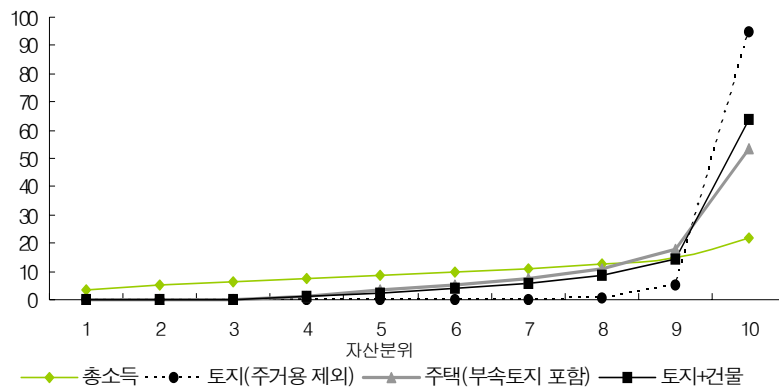
(단위: %)

총소득분위 또는 각 자산별 분위		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계		
총소득		3.27	5.03	6.28	7.37	8.48	9.57	10.91	12.59	14.83	21.68	100		
토지	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	0	0	0	1.23	3.2	4.99	7.37	11.47	19	52.75	100		
	종합합산 - 나머지	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100		
	종합합산 - 기타 토지	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100		
	별도합산	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100		
	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100		
	분리과세 - 기타 토지	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.07	95.93	100	
	토지 계(주거용 부속토지 제외)	0	0	0	0	0	0	0	0	0.32	5	94.68	100	
	부동산자산	단독	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16.1	83.9	100
		다가구	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100
		아파트	0	0	0	0	0	0	0.09	3.64	8.63	17.08	70.56	100
연립		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	
다세대		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	
농어가		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	
기타 주택		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	
계(부속토지 제외)		0	0	0	0.37	1.48	2.63	5.04	8.79	16.37	65.31	100	100	
계(부속토지 포함)		0	0	0	1.34	3.45	5.22	7.61	11.06	17.76	53.55	100	100	
상가		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.2	99.8	100	
기타건물	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100		

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

[그림 III-8] 총소득 및 부동산자산 종류별 과세표준 구성비
(각 자산분위 기준)

(단위: %)



3. 소득과 부동산자산의 결합분포

가. 소득계층별 분포

1) 건물

총소득을 기준으로 분위를 구성하여 소득 및 부동산자산의 유형별(종류별) 결합분포를 살펴보면 다음과 같다.

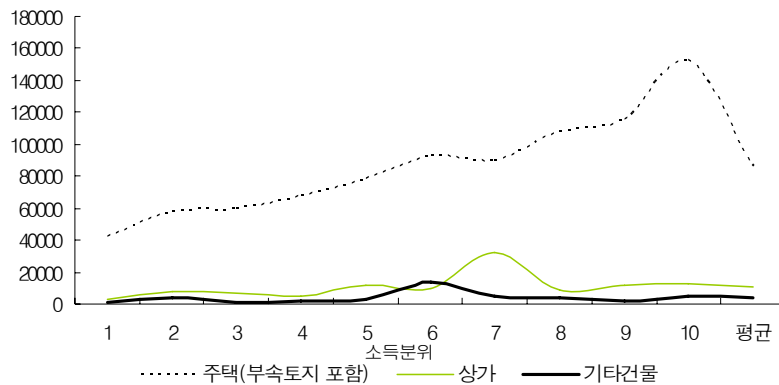
먼저 주택자산의 경우에는, 약간의 등락만 있을 뿐, 전체적으로 거의 고르게 고소득층으로 갈수록 증가하는 모습을 보이고 있다. 이는 소득이 증가할수록 주택을 보유한 경우도 많을 뿐만 아니라 주택을 구입하고자 하는 유인도 커진다는 점을 간접적으로 유추할 수 있다.

상가와 기타건물의 경우에는 가액 비중이 작기 때문에 크게 의미를 부여하기는 어렵다. 전체적으로 고소득층으로 갈수록 보유가액 평균이 증가하는 경향을 보인다. 다만 예외적으로 소득 7분위

에서 소유가 집중된 모습을 보이고 있다. 기타건물의 경우 상가보다 보유가액 평균이 낮다. 기타건물의 경우에는 소득계층별로 뚜렷하게 두드러진 분포 특성을 보이지는 않지만 예외적으로 소득 6분위에서 보유가액이 다른 계층보다 높게 나타나고 있다.

[그림 III-9] 부동산자산의 소득계층별 분포(일반토지 제외)

(단위: 천원)



2) 토지(주거용 부속토지 제외)

제II장에서 설명하였듯이 소득-토지자산의 결합분포를 구성함에 있어서 건물을 소유한 가구의 경우에는 모든 유형의 토지자산, 건물을 소유하지 않은 경우에는 나대지와 별도합산 토지에 대해서 자료결합이 이루어졌으며, 종합과세분 중 기타토지와 분리과세분 중 기타토지만을 소유한 경우에는 자료의 결합이 이루어지지 않았다. 가액(공시지가)을 기준으로 할 때 자료의 결합이 이루어진 토지의 비중은 87.3%, 추가적인 정보가 부족하여 자료의 통합에 이르지 못한 토지 부분은 12.7% 정도이다.

결합되지 못한 토지의 비율이 가액 측면에서 상당히 낮지만 엄밀한 의미에서 소득계층별 토지자산의 분포를 완전히 묘사할 수는

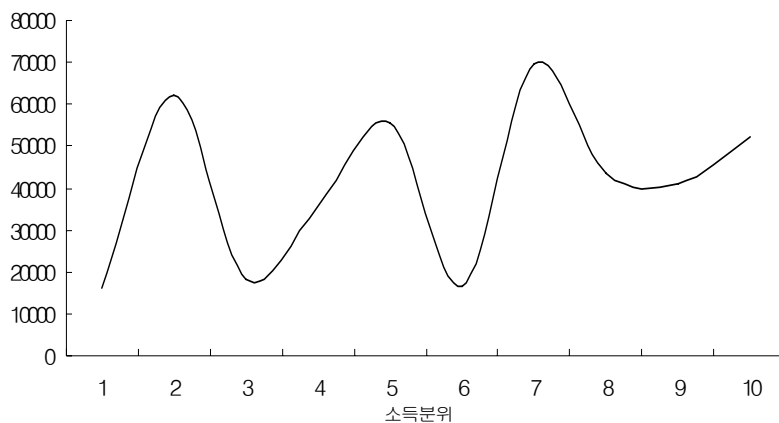
없다는 점에서 한계가 있다. 다만 정보 부족으로 인해 자료의 결합이 이루어지지 않은 가구의 범주는 결합자료에서 건물이나 토지 자산을 전혀 소유하지 않은 것으로 나타난 가구의 부분집합이기 때문에 이들 가구의 소득계층별 분포를 살펴봄으로써 간접적으로 자료결합에서 제외된 토지소유자들의 분포를 어렵게나마 가늠할 수 있다. 이에 대해서는 다음의 토지자산 분포(결합된 토지자산 자료 기준)의 추정결과에 이어서 함께 살펴보도록 한다.

위에서 구성한 소득-토지자산의 결합분포에 근거하여 소득계층별 토지자산의 분포를 살펴보면 다음과 같다. 토지의 소득분위별 분포는 매우 불규칙한 편이다. 소득 1~7분위 사이에서는 토지보유구조가 일정한 패턴을 보이는 것이 아니라 소득분위에 따라 커다란 등락을 보이면서 파행적인 모습을 보이고 있다. 그런데 소득 8~10분위의 고소득층에서는 토지보유 정도가 안정적인 것으로 추정되었다. 이와 같이 토지보유 구조가 소득계층별로 매우 불규칙한 형태를 보이는 것의 원인은 무엇일까? 이에 대한 대답을 명확하게 하기는 어렵지만, 토지가 주택에 비해 주거용 또는 투자용으로서의 효용이 작거나 우선순위가 떨어지는 경우가 많을 수 있다는 점, 일부 고소득층을 제외하고는 토지를 투자수단으로 활용하는 경우가 매우 제한적이라는 점, 상속이나 증여 등에 따라 본인의 적극적인 구입·보유의사와 관계없이 보유되는 경우가 많다는 점, 과거에는 고소득층에 속하였지만 은퇴 등에 따라 조사시점에서의 경상소득 수준이 낮아 저소득층으로 분류된 가구도 상당수에 이를 수 있다는 점 등을 들 수 있다. 그 밖에 부동산 과세자료를 소득자료와 결합시키는 과정에서 자료의 결합에 이르지 못한 12.7%의 자료가 제외됨에 따라 나타나는 선택편의(selection bias) 때문이라는 해석도 가능하다.

그렇지만 주택에 부속되어 있는 주거용 토지를 제외하고는 토지

를 많이 보유하고 있는 경우가 드물다는 점에서 불규칙한 분포구조를 나타내었을 가능성도 있는 것으로 추정된다. 이 경우 종합토지세가 재분배를 목적으로 누진세율구조를 지녔지만 소득재분배의 관점에서 본다면 본래의 의도와 다른 효과가 나타나거나 또는 재분배 효과가 약화될 수 있다는 견해도 있을 수 있다. 다행히 본편의 제V장에서 분석한 결과에 따르면 재산세와 종합토지세의 경우 상대적으로 작은 편이지만 정(+)의 소득재분배 효과가 있는 것으로 분석된 것을 볼 때 토지자산 분포의 불규칙성에도 불구하고 정(+)의 소득재분배 효과가 있는 것으로 판단된다. 물론 종합토지세가 누진구조를 가지고 있는 만큼 토지자산의 자산재분배 효과가 양(+)의 값을 가짐은 물론이다.

[그림 III-10] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포
(단위: 천원)

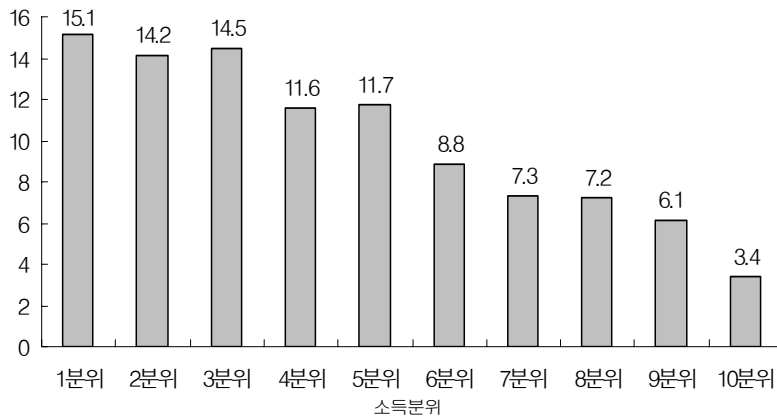


본 연구에서는 건물 및 토지자산 자료를 소득자료와 결합함에 있어 건물을 소유한 경우와, 건물은 소유하지 않았지만 나대지와 별도합산 토지를 소유한 경우를 우선적으로 결합하였으나 건물이

나 나대지, 별도합산 토지를 소유하지 않은 가구(사람) 중에서 종합과세분 중 기타 토지 또는 분리과세분 중 기타 토지만을 소유한 가구(사람)만이 자료결합에서 누락되었다. 상기의 결합자료에서 이들이 해당될 수 있는 가구유형의 범주는 건물과 상기 유형의 토지를 소유하지 않은 가구라고 볼 수 있다. 물론 그 유형 내에서 실제로 어떤 가구가 그런 토지를 소유하고 있는지의 여부는 알 수 없다. 그렇지만 전체적으로는 그러한 범주의 집합이 가질 수 있는 최대치는 파악할 수 있다. 범주 집합의 최대치를 아래와 같이 소득계층별 구성을 추정해보았다. 그 결과 자료에 통합되지 않은 토지만을 소유할 가능성이 있는 것으로 추정되는 가구의 분포를 보면, 고소득층일수록 비중이 작고 저소득층일수록 비중이 높은 구조를 가지고 있다. 만약 이들 범주 집합들 중에서 자료결합에서 제외된 토지소유자들의 분포가 무작위성을 띠는다면 이들 토지는 고소득층보다는 저소득층에 편중된 모습을 보일 것이다. 이런 경우 자료결합에 이르지 못한 종합과세분 중 기타 토지와 분리과세분 중 기타 토지는 고소득층보다는 저소득층에서 소유비중이 높을 가능성이 있는 것으로 사료된다. 만약 이것이 사실이라면 토지의 소유분포는 소득분포와는 상관관계가 거의 없다고 보아도 크게 무리하지 않은 것으로 판단된다.

그러나 실제의 토지 소유분포가 이들 범주 집합에 대하여 무작위적으로 분포하지 않을 가능성이 높기 때문에 확정적으로 결론을 짓기는 어렵다. 이 문제에 대해서는 추가적인 정보가 없기 때문에 본 연구에서 결론을 내리기는 어려우므로 [그림 III-11]의 소득계층별 토지자산의 분포는 실제의 토지자산 분포의 형태를 제한적인 범위(공시지가 기준 87.3%) 내에서만 일부 보여주고 있다는 정도에서 이해할 필요가 있다.

[그림 III-11] 소득계층별 건물무소유자 중 종합과세 기타 토지 및
분리과세 기타 토지 소유 가능 가구의 분포의 분포
(단위: %)



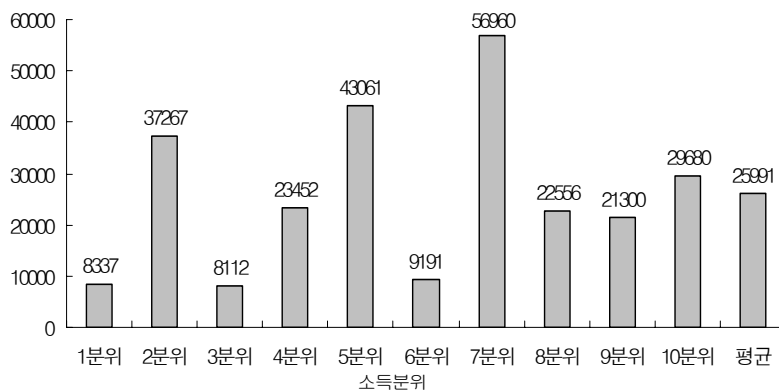
3) 토지(나대지와 별도합산 토지만 고려한 경우)

위에서는 토지 중 A, B, C₁, D₁에 대해서만 결합분포를 보여주었으며, C₂와 D₂는 분석대상에서 제외되어 있다. 그러므로 종합과세분 중 기타 토지(C)와 분리과세분 중 기타 토지(D)의 경우에는 일부가 제외된 상태에서 조각 정보만으로 결합분포를 나타내게 되어 선택편의의 문제가 발생한다. 만약 토지자산의 분석대상 범위를 나대지(A)와 별도합산 토지(B)로만 한정하면 더 이상 선택편의의 문제가 발생하지 않는다. 다만 이 경우에는 전체 토지 중 이들 토지의 가액비중이 55.3%(={56.3+7.0}÷114.55)로 절반을 조금 넘는 수준으로 한정된다는 점에 유념할 필요가 있다. 이 경우의 소득계층별 토지자산의 분포는 [그림 III-12]와 <표 III-6>과 같다.

나대지와 별도합산 토지의 분포는 소득계층별로 불규칙적으로 들쭉날쭉한 형태를 보이기 때문에 소득과 이들 토지 사이에 안정

적인 상관관계를 찾기 어렵다. 다만 소득 8~10분위에서는 비교적 다른 소득계층과 달리 가구당 평균 소유가액이 2,200만~3천만원 수준으로 평균치(2,599만원)와 비슷한 수준에서 비교적 안정된 모습을 보일 뿐이다. 이는 소득 8~10분위의 고소득층을 제외한다면 나대지와 별도합산 토지의 소유분포와 소득계층별로 특별한 의미를 가지지 못하는 것으로 볼 수 있다.

[그림 III-12] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포
(단위: 천원)



<표 III-6> 소득계층별 나대지 및 별도합산 토지의 분포

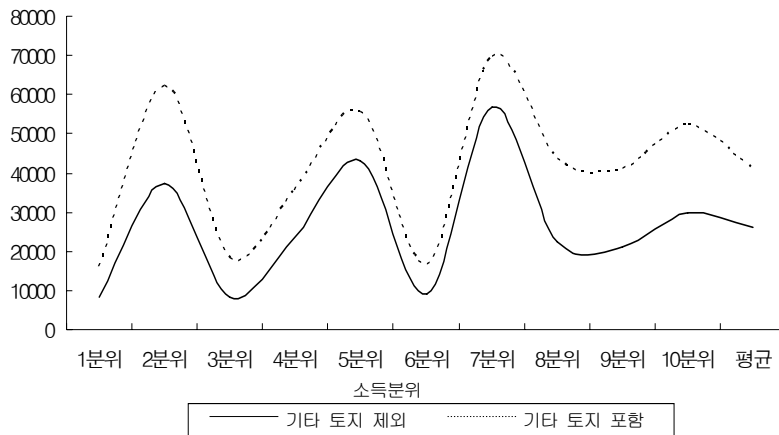
(단위: 천원, %)

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균·계
금액	8,337	37,267	8,112	23,452	43,061	9,191	56,960	22,556	21,300	29,680	25,991
비중	3.21	14.3	3.12	9.03	16.59	3.54	21.93	8.67	8.2	11.42	100

나대지와 별도합산 토지의 분포에, 전체 토지 중 가액 비중이 32.0%에 이르는 C₁과 D₁을 합산한 경우를 함께 표시하면 결합된 토지자료 전체에 대한 소득계층별 분포도와 나대지와 별도합산 토지만을 고려한 경우의 분포도의 모양이 상당히 비슷한 것을 볼 수

있다. 전자가 후자보다 토지가액 비중이 32.0%p 높기 때문에 분포의 절대수준이 상당히 크기는 하지만 전체적인 분포도의 모양은 두 가지 경우가 흡사하다. 이는 소득계층별 토지자산의 분포특성을 결정함에 있어 나대지와 별도합산 토지의 분포도가 상당히 크게 영향을 미치고 있음을 시사한다.

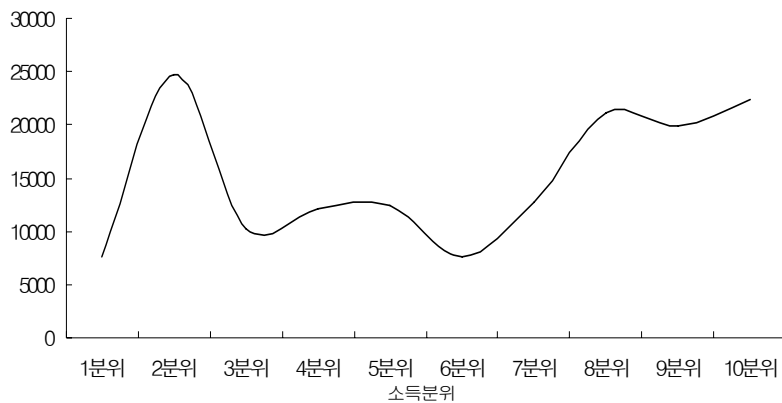
[그림 III-13] 소득계층별 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 분포
(단위: 천원)



이런 관계를 보다 확실히 보기 위해 종합과세분 중 기타 토지(C₁)와 분리과세분 중 기타 토지(D₁)의 분포를 살펴보았다. 그 결과 C₁과 D₁의 소득계층별 분포는 제2분위에서 정점에 도달한 것을 제외하고는 1~6분위까지 비교적 고른 소유분포를 보이다가 7분위 이상부터는 고소득층으로 갈수록 소유가액이 증가하는 추세를 보이고 있다. 이는 나대지와 별도합산 토지와는 구별되는 형태이다. 그렇지만 소득계층별 분포가액의 차이가 나대지 및 별도합산 토지의 들쭉날쭉한 분포 형태를 압도할 만큼 현격한 차이를 나타내지 않아 전체적인 토지분포 모습이 계층별로 들쭉날쭉한 형태를 보인다고 할 수 있다.

[그림 III-14] 소득계층별 토지자산(종합과세분 및 분리과세분 중 기타토지)의 분포

(단위: 천원)



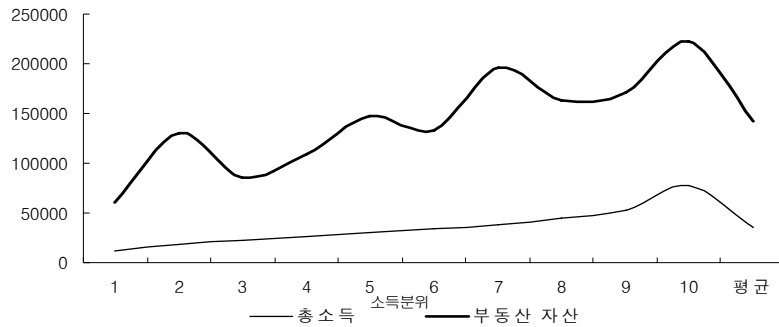
4) 총소득과 부동산자산의 결합분포(과세표준 기준)

본항에서는 총소득 분위별로 건물 및 토지(C₂와 D₂ 제외)의 집계자료에 대한 분포를 살펴본다. 앞서서도 간략히 언급하였듯이 건물과 토지는 과세자료에 나타난 과세표준의 시가반영률이 각기 다르며, 시가반영률에 대해서도 짐작만 할 뿐 정확한 값에 대해서는 구체적인 정보가 없기 때문에 시가를 반영하여 부동산자산가치를 환산하여 총계를 구하는 것은 매우 어렵다. 이에 본항에서는 정확하다고 보기는 어렵지만 건물(기준시가 등)과 토지(공시지가)의 과세표준을 합산한 결과를 토대로 소득계층별 분포를 살펴본다.

유형별 부동산 자료를 모두 합산하면 소득계층별 자산분포곡선이 완만하게 등락을 반복하면서 전체적으로는 우상향하는 모습을 보이는 것으로 나타났다. 완만하게 등락을 보이는 부분은 주로 토지의 분포에 기인하며, 전체적으로 우상향하는 패턴은 주택에 기인하는 것으로 추정된다.

[그림 III-15] 총소득과 부동산자산(총계)의 소득계층별 분포

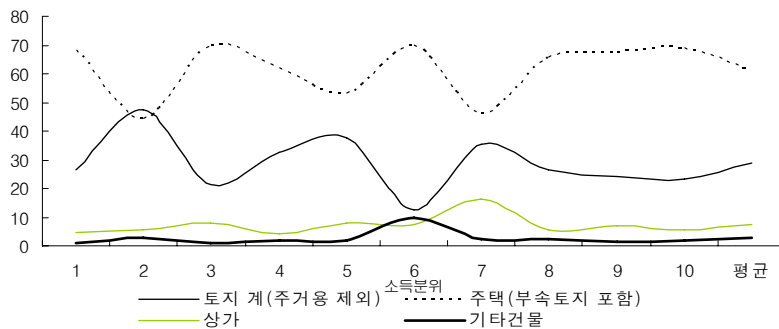
(단위: 천원)



각 소득분위별로 부동산자산의 구성비를 보면 다음과 같다. 주택의 경우 각 소득분위 내에서의 점유비중은 50~70%의 범위 내에서 다양하게 분포되어 있다. 평균적으로 전체의 약 2/3 정도를 차지하고 있다. 토지자산의 경우에는 각 소득분위별로 20~50% 수준을 나타내고 있다. 분포의 패턴은 주택자산과 50% 수준을 경계로 선대칭적인 모습, 즉 거울이미지(mirror image)를 나타내고 있다. 이는 주택자산과 토지자산이 부동산자산의 거의 대부분을 차지하고 있기 때문에 나타나는 자연스런 현상이다.

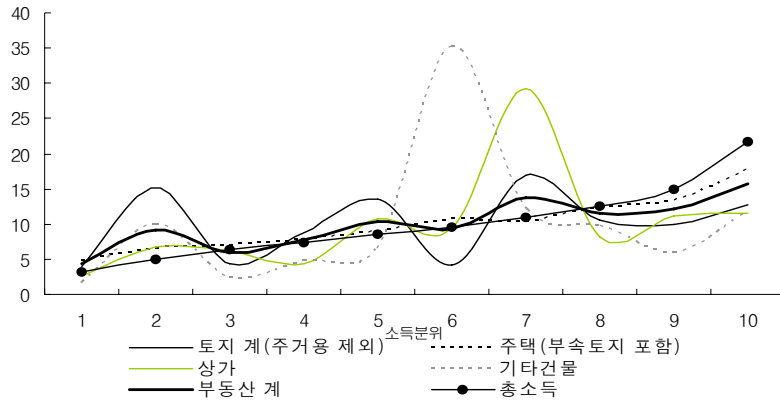
[그림 III-16] 토지와 건물자산의 소득계층내 구성비 분포

(단위: %)



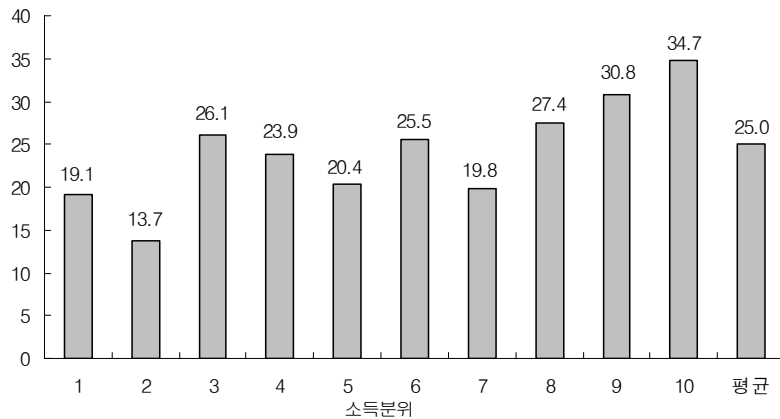
각 자산유형별로 소득계층별 점유비를 살펴보면, 종류별로 부침이 있기는 하지만 대체로 고소득층일수록 점유비중이 상승하는 경향을 보이고 있다. 다만 그런 추세는 총소득에 비해서는 정도(degree)가 낮은 편이다. 이는 기본적으로 자산분포 구조가 소득분포 구조와 상당한 차이를 보이기 때문이다.

[그림 III-17] 토지와 건물자산의 소득계층별 구성비 분포 (단위: %)



[그림 III-18] 부동산 자산 대비 총소득의 상대비율

(단위: %)



소득분포와 부동산자산 분포 사이의 상대적 크기를 소득계층별로 비교해보자. 평균적으로 연간 소득수준은 25.0%로 평균적인 부동산자산(C₂와 D₂ 제외)의 보유가액의 1/4 수준에 이른다. 소득계층별로는 부동산자산 가액 대비 총소득 수준은 소득 1분위와 2분위가 각각 19.1%와 13.7%로 가장 낮다. 소득계층별로 불규칙적이기는 하지만 고소득층으로 갈수록 총소득의 상대비가 점차 증가하는 패턴을 보이고 있다.

나. 연령별 결합분포

가구주의 연령별로 부동산자산의 분포를 살펴보면, 50대 초반을 정점으로 하여 산과 비슷한 분포도를 보이고 있다.

주택자산의 경우 가구주의 연령이 상승할수록 보유가액이 상승하는 추세를 보이다가 50대 초반에 정점을 이룬다. 그 이후의 연령층에서는 보유가액이 감소하지만 60세 이후에도 여전히 상당히 높은 수준을 유지하는 것으로 분석되었다.

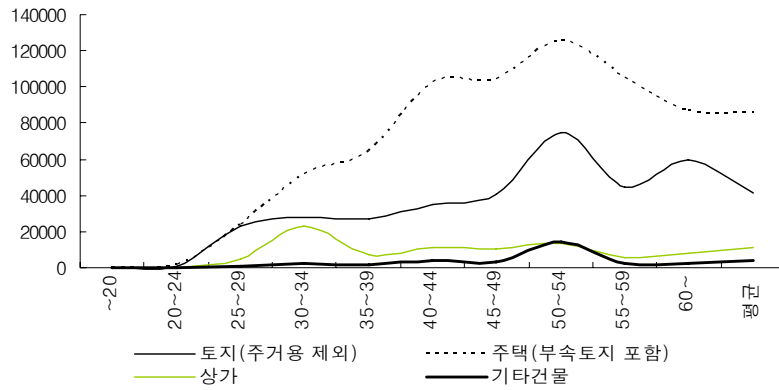
토지자산과 기타건물의 경우에도 50대 초반 가구에서 보유가액이 가장 높았다. 반면에 상가의 경우에는 30대 초반에서 보유가액이 가장 높게 나타나, 다른 유형의 자산과 상이한 보유패턴을 보여주고 있다. 상가를 소유한 사람들 중에서 자영업에 종사하는 비율이 그렇지 않은 경우보다 많을 것으로 추측된다.

각 자산유형별로 연령별 구성비를 살펴보면 연령별 보유가액의 분포패턴과 조금 다른 패턴을 가지는 것으로 나타났다. [그림 III-13]에서 보듯이 기타 건물과 토지의 경우에는 50대 초반, 상가의 경우에는 30대 초반의 보유비중이 가장 높게 나타나 절대보유액 분포와 별 차이를 보이지 않았지만 주택의 경우에는 40대 초반의 구성비가 가장 높게 나타났다. 이는 전체 가구 중 40대 초반의 가구비중이 가장 높다는 점 때문이다. 즉, 40대 가구는 50대 가구보

다 가구 수가 훨씬 더 많기 때문에 그런 결과가 나타나는 것으로 볼 수 있다. 이를 다른 방향에서 해석해보면 가구당 주택보유가액은 50대 초반의 가구가 여타 연령층에 비해 월등히 높음을 암묵적으로 시사함을 유추할 수 있다.

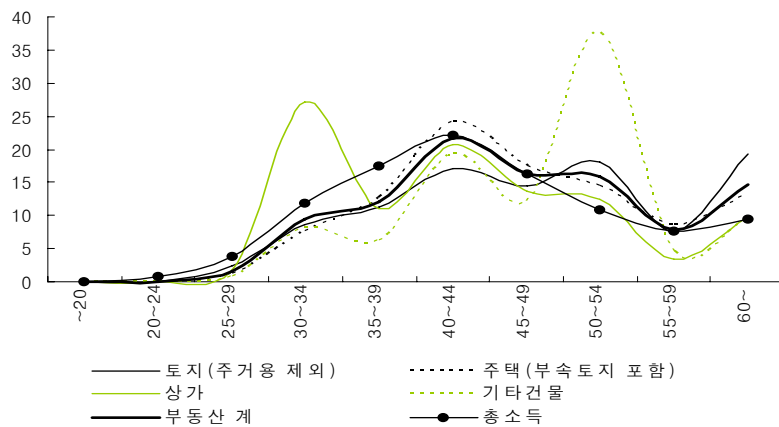
[그림 III-19] 토지와 건물자산의 가구주 연령별 분포

(단위: 천원)



[그림 III-20] 토지와 건물자산의 가구주 연령별 구성비 분포

(단위: %)



<표 III-7> 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포(2003년, 총소득 분위 기준)

(단위: 천원)

분 포		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
총소득		11,614	17,935	22,338	26,179	30,139	34,049	38,772	44,850	52,740	77,114	35,571
토	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	24,384	35,205	28,358	31,972	33,309	37,571	36,779	49,250	46,927	59,739	38,346
	종합합산 - 나머지	769	5,452	1,682	3,969	7,834	781	772	1,978	4,328	1,238	2,880
지	종합합산 - 기타토지	2,254	5,656	2,168	2,184	4,637	1,549	3,074	4,390	7,600	5,805	3,931
	별도합산	7,568	31,815	6,430	19,483	35,227	8,410	56,187	20,578	16,972	28,442	23,111
부	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0	0	20	0	121	0	0	0	0	0	14
	분리과세 - 기타토지	5,435	19,072	8,017	9,886	7,824	6,038	9,711	16,676	12,324	16,556	11,150
동	토지 계(주거용 부속토지 제외)	16,026	61,996	18,297	35,522	55,522	16,778	69,745	43,621	41,224	52,041	41,071
	주택	1,671	2,078	1,480	1,489	1,357	1,426	1,321	2,103	2,078	2,142	1,714
산	다가구	838	893	1,050	1,326	1,626	786	929	1,695	1,475	1,434	1,205
	아파트	14,064	17,517	25,262	31,679	39,984	50,998	47,777	53,130	63,675	86,757	43,084
자	연립	58	127	193	196	609	1,295	1,738	430	229	1,514	639
	다세대	308	1,388	3,255	882	907	1,135	1,208	575	818	1,141	1,161
산	농어가	221	174	79	63	97	26	68	58	103	173	106
	기타 주택	57	22	0	0	12	0	0	25	53	6	17
물	계(부속토지 제외)	17,217	22,199	31,321	35,636	44,591	55,666	53,041	58,016	68,431	93,168	47,928
	계(부속토지 포함)	41,602	57,404	59,699	67,608	78,022	93,237	89,819	107,266	115,358	152,906	86,288
상가		2,765	7,365	6,757	4,736	11,670	10,197	31,853	8,960	12,159	12,540	10,901
기타건물		572	3,779	892	1,803	2,482	13,308	4,599	3,667	2,283	4,481	3,786

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

〈표 III-8〉 부동산 종류별 과세표준 분포 구성비(2003년, 총소득 분위 기준)

(단위: %)

분 포		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
총소득		19.05	13.74	26.08	23.87	20.41	25.5	19.78	27.43	30.84	34.74	25.04
토	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	40	26.97	33.11	29.15	22.55	28.14	18.76	30.12	27.44	26.91	27
	종합합산 - 나머지	1.26	4.18	1.96	3.62	5.3	0.59	0.39	1.21	2.53	0.56	2.03
지	종합합산 - 기타토지	3.7	4.33	2.53	1.99	3.14	1.16	1.57	2.68	4.44	2.62	2.77
	별도합산	12.41	24.37	7.51	17.77	23.85	6.3	28.66	12.58	9.92	12.81	16.27
부	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0	0	0.02	0	0.08	0	0	0	0	0	0.01
	분리과세 - 기타토지	8.91	14.61	9.36	9.01	5.3	4.52	4.95	10.2	7.21	7.46	7.85
동	토지 계(주거용 부속토지 제외)	26.29	47.49	21.36	32.39	37.59	12.57	35.58	26.68	24.1	23.45	28.91
	단독	2.74	1.59	1.73	1.36	0.92	1.07	0.67	1.29	1.22	0.96	1.21
자	다가구	1.37	0.68	1.23	1.21	1.1	0.59	0.47	1.04	0.86	0.65	0.85
	아파트	23.07	13.42	29.5	28.89	27.07	38.19	24.37	32.49	37.23	39.09	30.33
산	연립	0.1	0.1	0.23	0.18	0.41	0.97	0.89	0.26	0.13	0.68	0.45
	다세대	0.51	1.06	3.8	0.8	0.61	0.85	0.62	0.35	0.48	0.51	0.82
건	농어가	0.36	0.13	0.09	0.06	0.07	0.02	0.03	0.04	0.06	0.08	0.07
	기타 주택	0.09	0.02	0	0	0.01	0	0	0.02	0.03	0	0.01
물	계(부속토지 제외)	28.24	17.01	36.57	32.49	30.19	41.69	27.06	35.48	40.01	41.97	33.74
	계(부속토지 포함)	68.24	43.97	69.7	61.65	52.83	69.83	45.82	65.6	67.45	68.89	60.75
상가		4.53	5.64	7.89	4.32	7.9	7.64	16.25	5.48	7.11	5.65	7.67
기타건물		0.94	2.89	1.04	1.64	1.68	9.97	2.35	2.24	1.33	2.02	2.67

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

<표 III-9> 총소득 및 부동산 종류별 분포 소득계층별 과세표준 구성비(2003년, 총소득 분위 기준)

(단위: %)

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계	
분포		3.27	5.03	6.28	7.37	8.48	9.57	10.91	12.59	14.83	21.68	100	
총소득		6.37	9.16	7.39	8.35	8.7	9.8	9.6	12.82	12.24	15.58	100	
토	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	2.67	18.88	5.84	13.8	27.23	2.71	2.68	6.86	15.03	4.3	100	
	종합합산 - 나머지	5.75	14.35	5.51	5.56	11.81	3.94	7.82	11.15	19.34	14.77	100	
지	종합합산 - 기타토지	3.28	13.73	2.78	8.44	15.26	3.64	24.33	8.89	7.34	12.31	100	
	별도합산	0	0	14.14	0	85.86	0	0	0	0	0	100	
분리과세 - 기타토지		4.88	17.06	7.19	8.88	7.03	5.42	8.71	14.93	11.05	14.85	100	
토지 계(주거용 부속토지 제외)		3.91	15.05	4.45	8.66	13.53	4.09	16.99	10.61	10.04	12.67	100	
부 동 산 자 산	주 택	단독	9.77	12.09	8.63	8.7	7.93	8.32	7.71	12.25	12.12	12.49	100
		다가구	6.96	7.39	8.71	11.01	13.51	6.52	7.71	14.05	12.24	11.9	100
		아파트	3.27	4.05	5.86	7.36	9.29	11.84	11.1	12.31	14.78	20.14	100
		연립	0.91	1.98	3.02	3.08	9.54	20.27	27.2	6.72	3.59	23.69	100
		다세대	2.66	11.92	28.01	7.61	7.82	9.77	10.41	4.94	7.04	9.83	100
		농어가	20.83	16.34	7.46	5.95	9.12	2.41	6.45	5.47	9.65	16.32	100
		기타 주택	32.71	12.37	0	0	6.72	0	0	14.55	30.44	3.21	100
		계(부속토지 제외)	3.6	4.62	6.53	7.44	9.32	11.61	11.07	12.09	14.28	19.44	100
		계(부속토지 포함)	4.83	6.64	6.91	7.84	9.05	10.81	10.42	12.41	13.37	17.72	100
		상가	2.54	6.74	6.19	4.35	10.72	9.35	29.24	8.21	11.16	11.5	100
기타건물		1.51	9.96	2.36	4.77	6.56	35.15	12.16	9.67	6.03	11.84	100	

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

<표 III-10> 연령별 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 분포(2003년 기준)

(단위: 천원)

		분포	~20	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44	45~49	50~54	55~59	60~	평균
		총소득	21,913	29,120	30,594	33,536	36,587	38,697	39,856	39,288	38,073	25,475	35,571
토	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)		0	368	9,708	18,582	20,168	35,945	43,288	60,738	58,788	59,795	38,346
	종합합산 - 나머지		0	0	2,016	722	717	1,880	4,604	4,757	4,366	5,290	2,880
	종합합산 - 기타토지		0	0	2,825	1,911	2,045	2,233	3,163	11,303	4,450	6,078	3,931
지	별도합산		0	0	16,853	20,413	20,669	19,913	19,985	43,992	19,618	26,167	23,111
	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)		0	0	0	0	0	0	14	119	0	0	14
	분리과세 - 기타토지		0	1,166	1,277	4,830	3,700	10,790	13,183	14,906	15,973	22,304	11,150
부 동 산 자 산	토지 계(주거용 부속토지 제외)		0	1,166	22,971	27,876	27,131	34,815	40,934	74,958	44,408	59,839	41,071
	단독		0	0	154	614	702	1,150	1,828	2,848	3,470	3,406	1,714
	다가구		0	0	1,044	227	572	1,241	1,683	1,820	1,300	1,904	1,205
	아파트		0	843	12,256	31,872	40,943	61,942	54,735	58,389	39,260	20,198	43,084
	연립		0	0	72	67	177	1,255	1,023	948	595	439	639
	다세대		0	0	535	643	2,080	1,063	1,279	635	1,715	933	1,161
	농어가		0	77	3	25	21	80	99	158	207	266	106
	기타 주택		0	0	0	4	0	13	0	11	30	78	17
	계(부속토지 제외)		0	921	14,065	33,452	44,494	66,743	60,648	64,808	46,577	27,224	47,928
	계(부속토지 포함)		0	1,289	23,773	52,034	64,663	102,688	103,950	125,665	105,365	87,020	86,288
물	상가		0	0	4,581	23,390	7,120	11,184	10,225	1,3802	5,214	8,081	10,901
	기타건물		0	0	733	2,468	1,409	3,621	3,204	1,4370	2,474	2,746	3,786

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

<표 III-11> 연령별 총소득 및 부동산 종류별 과세표준 구성비 분포(2003년 기준)

		(단위: %)											
분 포		~20	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44	45~49	50~54	55~59	60~	계	
부 동 산 자 산	총소득	0.09	0.73	3.78	11.92	17.43	22.02	16.29	10.92	7.58	9.47	100	
	종합합산 - 기준면적 이내(주거용 부속토지)	0	0.01	1.11	6.13	8.91	18.97	16.42	15.66	10.85	20.62	100	
	종합합산 - 나머지	0	0	3.08	3.17	4.22	13.21	23.24	16.33	10.73	24.29	100	
	종합합산 - 기타토지	0	0	3.16	6.15	8.82	11.5	11.7	28.42	8.01	20.45	100	
	별도합산	0	0	3.21	11.17	15.15	17.44	12.57	18.82	6.01	14.97	100	
	분리과세 - 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0	0	0	0	0	0	14.34	83.11	0	0	100	
	분리과세 - 기타토지	0	0.09	0.5	5.48	5.62	19.59	17.19	13.22	10.14	26.45	100	
	토지 계(주거용 부속토지 제외)	0	0.03	2.46	8.58	11.19	17.16	14.49	18.04	7.65	19.27	100	
	건 물	단독	0	0	0.39	4.53	6.93	13.57	15.51	16.42	14.33	26.27	100
		다가구	0	0	3.81	2.38	8.04	20.84	20.31	14.93	7.63	20.89	100
		아파트	0	0.02	1.25	9.36	16.1	29.1	18.47	13.4	6.45	6.2	100
		연립	0	0	0.5	1.32	4.7	39.74	23.27	14.65	6.6	9.08	100
		다세대	0	0	2.03	7	30.34	18.52	16.02	5.41	10.45	10.62	100
농어가		0	0.65	0.11	2.99	3.34	15.26	13.5	14.7	13.81	33.11	100	
기타 주택		0	0	0	3.26	0	14.8	0	6.5	12.02	59.08	100	
계(부속토지 제외)		0	0.02	1.29	8.83	15.73	28.18	18.4	13.37	6.88	7.51	100	
계(부속토지 포함)		0	0.01	1.21	7.63	12.7	24.08	17.52	14.4	8.64	13.33	100	
상가		0	0	1.85	27.14	11.07	20.76	13.64	12.52	3.39	9.8	100	
기타건물	0	0	0.85	8.24	6.31	19.35	12.3	37.52	4.63	9.59	100		

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

4. 소득·자산계층 구성 분포

본절에서는 각 총소득 분위 또는 각 자산유형별 분위 내에서 여타 유형의 자산기준에 의한 해당 자산분위의 구성을 살펴본다. 예를 들면 소득 5분위에 대해 주택자산 구성 형태를 살펴봄에 있어서 주택소유율과 함께 주택자산 자체의 분포도 속에서 어떤 주택 분위가 얼마만큼의 비율로 분포되어 있는지를 살펴보는 것이다. 이를 통해 만약 고소득 분위일수록 자산분포의 구성에서도 고자산 분위의 비중이 높다면 소득과 여타 자산 간의 상관관계가 높다고 할 수 있으며 반대의 경우라면 상관관계가 낮다고 할 수 있다.

가. 총소득 기준 분위 내에서의 자산종류별 분위 구성

총소득 분위기를 횡축(horizontal axis)으로 하고 세 가지 기준, 즉 주택자산, 토지자산, 건물과 토지자산의 합계(과세표준 기준) 기준으로 분류한 분위기를 종축(vertical axis)으로 하는 분포조합에 대해 살펴보자.

1) 소득-주택자산

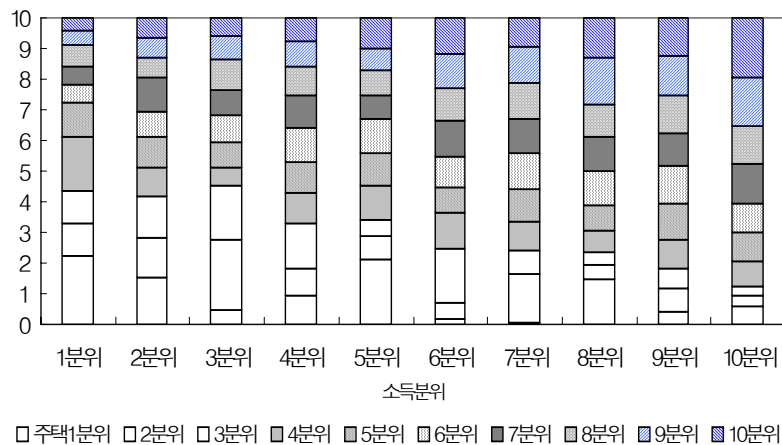
주택자산의 경우에는 주택을 전혀 소유하고 있지 않은 가구가 전체의 약 30% 정도이다. 그러므로 주택 분위로는 상위 70% 정도만 주택을 소유하고 있다. 그러므로 주택 1~3분위의 경우에는 소득계층과 비교하여 결합분포를 논하는 것이 별 의미가 없다. 따라서 주택의 경우에는 주택 4~10분위를 대상으로 소득계층별 분포와 비교해본다. 그 결과는 [그림 III-21]과 같다. [그림 III-21]에서 보듯이 주택을 소유하지 않은 주택분위 중 1~3분위는 무너 없이 공백으로 처리되어 있으므로 별다른 의미를 지니지 않는다. <표 III-12>에서도 의미를 찾을 수 있는 부분은 음영처리를 한

부분임에 유의하기 바란다.

분석결과, 모든 소득계층에서 주택보유자의 비율이 50%를 상회하는 것으로 추정되었다. 이는 모든 소득분위에 걸쳐 주택보유자가 골고루 분포해 있음을 의미한다. 다만 고소득층일수록 주택소유율이 높아지고 또한 주택 8~10분위의 고주택분위의 비중이 더 높은 것을 볼 수 있다. 반대로 저소득층일수록 주택소유율이 낮아지고 상대적으로 낮은 주택분위의 구성 비중이 높은 경향이 있다. 이는 고소득층일수록 고가의 주택 또는 주택을 여러 채 소유하여 주택자산의 가액이 높은 가구의 비율이 커짐을 의미한다. 주택보유자 중 가장 주택가액이 낮은 계층인 주택 4~5분위의 경우에는 거의 모든 소득계층에 골고루 분포하고 있다. 다만 주택 4분위의 경우에는 소득 1분위에서의 구성비가 상당히 높는데 이는 최저소득층에서 주택가액이 작은 주택소유자의 비율이 상당히 높다는 것을 의미한다.

[그림 III-21] 총소득분위 구성가구의 주택 점유비중 분포

(단위: %)



주택소유자의 비율만을 놓고 보면 소득 1~2분위가 소득 3분위보다 높다. 이는 소득기준으로는 최저소득층이라고 하더라도 그 원인이 은퇴자 등인 경우에는 여타의 저소득층에 비해 더 많은 자산을 축적하고 있는 경우도 있기 때문에 소득 1~2분위에서의 주택소유자 비율이 소득 3분위보다 다소 더 높게 나타난 것으로 추정된다.

전체적으로는 고소득층으로 갈수록 주택소유자의 비율이 높아지는 만큼 주택소유 여부와 소득 간에는 정(+)의 상관관계가 있다고 할 수 있다.

<표 III-12> 소득분위와 자산분위별 자산구성비율: 주택(2003년)

(단위: %)

주택 (부속토지 포함)	총소득분위											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계	
주택 분위	1	2.24	1.55	0.47	0.93	2.14	0.19	0.04	1.47	0.39	0.58	10
	2	1.08	1.3	2.3	0.88	0.72	0.49	1.6	0.45	0.8	0.37	10
	3	1.03	1.3	1.78	1.46	0.54	1.78	0.76	0.43	0.65	0.26	10
	4	1.79	0.96	0.55	1.04	1.11	1.2	0.94	0.68	0.91	0.82	10
	5	1.09	1.02	0.83	1.01	1.09	0.81	1.09	0.88	1.22	0.96	10
	6	0.62	0.82	0.87	1.1	1.11	1.02	1.18	1.09	1.23	0.96	10
	7	0.54	1.08	0.87	1.05	0.74	1.16	1.12	1.1	1.01	1.3	9.99
	8	0.73	0.69	1	0.97	0.86	1.05	1.16	1.06	1.28	1.24	10.02
	9	0.48	0.64	0.73	0.79	0.71	1.15	1.15	1.52	1.25	1.57	9.99
	10	0.41	0.62	0.58	0.78	0.98	1.15	0.96	1.32	1.26	1.94	10
	계	10.02	9.97	9.99	10.01	10.01	10	10.01	9.99	10	10	100

주: 주택자산 기준의 분위에서는 4~10분위만 주택을 보유하고 있기 때문에 주택분위 1~3분위는 의미를 찾을 수 없음. 따라서 음영 부분의 수치만 의미를 가지는 분석결과임.

2) 소득-토지자산

토지자산의 경우에는 토지를 1필지도 소유하고 있지 않은 가구의 비중이 전체의 약 70% 정도이다. 토지분위로는 상위 30% 정도만 토지를 소유하고 있다. 그러므로 토지 1~7분위의 경우에는 소득계층과 비교하여 결합분포를 논하는 것이 의미를 지니지 못한다. 따라서 토지기준 8~10분위를 대상으로 소득계층별 분포도를 구성해보았다. 그 결과는 [그림 III-22]와 같다.

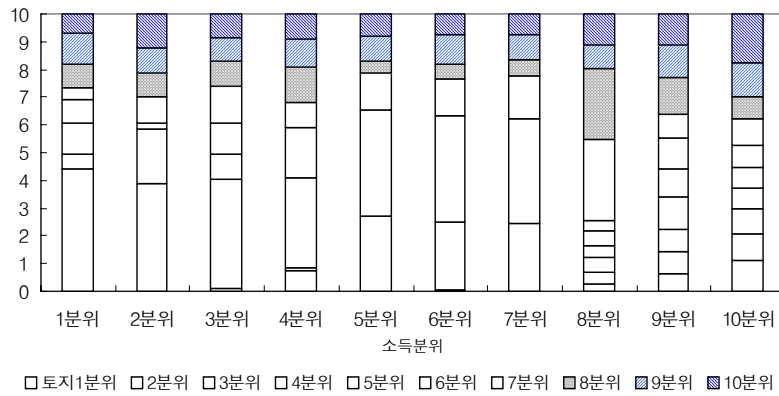
토지보유가구가 최대 30% 미만이므로 각 분위별로 토지를 소유하지 않은 가구의 비중이 현저하게 높다. 이들 가구는 [그림 III-22]에서 무늬 없이 공백으로 표시되어 있다. 소득 1~4분위에서는 토지소유자의 비율이 각각 3/10 수준에서 약간씩 등락을 보이고 있다. 소득 5~7분위에서는 토지를 소유하고 있는 가구, 즉 토지 8~10분위가 대체로 약 2/10 정도의 비율로 비슷하게 구성되어 있다. 그러나 소득 8분위에서는 토지소유가구, 그중에서도 특히 토지소유가구 중 토지소유가액이 가장 낮은 토지 8분위의 비중이 매우 크게 나타나면서 전체적으로는 소득 8분위의 약 절반 가까운 가구가 토지소유자인 것으로 추정되었다. 소득 9~10분위에서는 소득 8분위보다 토지소유가구의 비중이 조금 작게 나타났다. 그러나 토지보유가액이 큰 토지 9분위 또는 10분위가구의 구성비는 소득분위가 높아질수록 커지는 반면 토지가액이 가장 작은 토지 8분위의 구성비는 현저하게 줄어드는 것을 볼 수 있다.

소득분위별 토지소유자의 구성을 토지 분위로 구성해본 결과 소득 1~4분위에서는 소폭 등락을 보이다가 소득 5~7분위에서는 평탄한 모습을 보였으며, 소득 8분위에서 크게 솟아오른 뒤 서서히 감소하는 패턴을 보였다. 이런 패턴은 소득계층별 소득자산의 분포가 들쭉날쭉하여 일정한 패턴을 찾기 어려웠다는 점과 다소 비슷하지만, 두 패턴 사이에 진폭의 크기는 상당히 큰 차이를 보

이다. 이런 차이는 후자는 가액(공시지가)을 기준으로 분포를 그린 것인 반면에 전자는 가액은 무시하고 토지를 1필지라도 소유하였는지의 여부만을 고려하기 때문에 보유가액을 가중치로 계산한 것과 현격한 차이를 보이기 때문인 것으로 판단된다.

[그림 III-22] 총소득분위 구성가구의 토지 점유비중 분포

(단위: %)



<표 III-13> 소득분위와 자산분위별 자산구성비율: 토지(2003년)

(단위: %)

토지계 (주거용 제외)	총소득분위										계	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
토지 분위	1	4.4	0	0	0.77	2.72	0.04	0	0.29	0.63	1.14	10
	2	0	3.89	0.1	0	3.83	0	0	0.41	0.82	0.95	10
	3	0.04	0	3.94	0.06	1.32	2.45	0	0.53	0.77	0.89	10
	4	0.52	0	0	3.26	0	3.85	0	0.42	1.19	0.77	10
	5	1.1	1.95	0.92	0	0	1.32	2.44	0.54	0.99	0.72	10
	6	0.86	0.21	1.08	1.79	0	0	3.8	0.36	1.12	0.78	9.99
	7	0.4	0.99	1.35	0.93	0	0	1.52	2.93	0.87	0.99	9.99
	8	0.86	0.81	0.89	1.25	0.44	0.54	0.59	2.55	1.33	0.76	10.01
	9	1.11	0.94	0.89	1.02	0.88	1.05	0.88	0.83	1.17	1.23	10
	10	0.72	1.19	0.82	0.94	0.83	0.74	0.76	1.12	1.11	1.76	10
계	10.02	9.97	9.99	10.01	10.01	10	10.01	9.99	10	10	100	

주: 토지자산 기준의 분위에서는 8~10분위만 토지를 보유하고 있기 때문에 토지분위 1~7분위는 의미를 찾을 수 없음. 따라서 음영 부분의 수치만 의미를 가지는 분석결과임.

3) 소득-부동산자산(건물·토지 과세표준의 합계 기준)

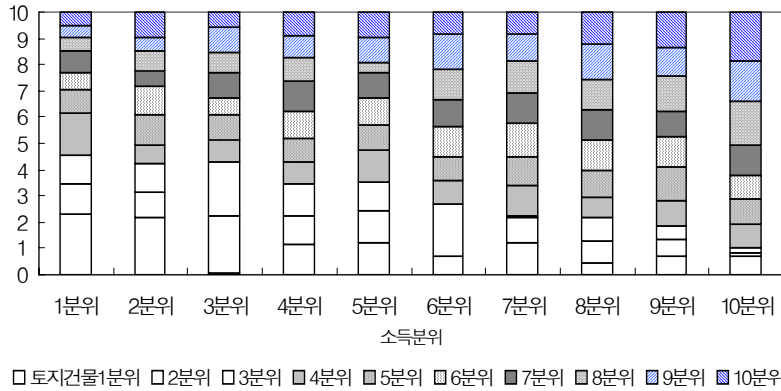
건물자산과 토지자산(C_2 와 D_2 제외)을 합산한 것을 편의상 부동산자산이라고 하자. 부동산자산을 소유한 가구 중 하위 30% 정도는 부동산(건물 또는 토지)을 소유한 가구의 비율이 매우 미미하다. 따라서 부동산 소유가구는 부동산분위 중 4~10분위에 국한된다고 보아도 별 문제가 없다.

시가반영률에 대한 조정 없이 과세표준을 기준으로 부동산자산의 구성비를 보면 토지(주거용 부속토지 제외)는 전체의 28.9%, 주택은 60.8%(주거용 부속토지 포함)이다. 주택의 과세표준이 토지의 과세표준보다 훨씬 크기 때문에 이들을 합산한 부동산자산의 분포도 주택분포와 상당히 유사하다.

[그림 III-23]에서 보듯이 부동산자산을 소유한 가구의 비중은 소득 1~3분위의 경우 54~58%, 소득 4~6분위는 65~73%, 소득 7~9분위는 80% 내외, 소득 10분위는 90% 정도에 이르는 것으로 추정된다. 전체적으로 고소득분위로 갈수록 부동산자산을 소유한 가구의 비중이 높아지는 것을 볼 수 있다. 이는 토지보다는 주로 주택을 비롯한 건물에 대한 소득분위별 분포패턴과 상당히 유사하다. 토지의 경우에는 소득분위별로 뚜렷하게 구분되는 분포패턴의 차이를 찾기 어려웠지만 주택자산의 경우에는 소득분위별로 상당히 구별되는 분포패턴의 차이를 보여주었다. 토지와 건물을 합산한 부동산자산의 경우에도 주택의 경우와 상당히 유사한 분포패턴을 보여주고 있다. 즉, 고소득층으로 갈수록 부동산자산의 소유자 비율도 높아질 뿐만 아니라 고자산가구의 비율도 함께 높아지는 분포패턴을 보이고 있다.

[그림 III-23] 총소득분위 구성가구의 토지+건물 점유비중 분포

(단위: %)



<표 III-14> 소득분위와 자산분위별 자산구성비율: 토지+건물(2003년)

(단위: %)

토지+주택	총소득분위										계	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
자산 분위 (토지+ 건물 기준)	1	2.31	2.17	0.08	1.16	1.22	0	1.2	0.48	0.69	0.7	10.01
	2	1.14	1	2.19	1.09	1.24	0.7	1.01	0.81	0.64	0.16	9.98
	3	1.11	1.04	2.02	1.19	1.09	1.97	0.01	0.87	0.54	0.18	10.02
	4	1.61	0.73	0.86	0.84	1.18	0.94	1.19	0.82	0.92	0.91	10
	5	0.91	1.13	0.93	0.92	0.96	0.88	1.06	1.02	1.3	0.91	10.01
	6	0.6	1.13	0.65	0.99	1.02	1.16	1.28	1.1	1.14	0.91	9.99
	7	0.86	0.56	0.95	1.18	0.96	1.01	1.16	1.16	1.02	1.14	10
	8	0.49	0.77	0.78	0.92	0.43	1.19	1.24	1.16	1.29	1.71	9.98
	9	0.45	0.51	0.94	0.83	0.95	1.29	1	1.39	1.14	1.53	10.01
	10	0.55	0.94	0.59	0.89	0.96	0.87	0.86	1.18	1.32	1.84	10
계	10.02	9.97	9.99	10.01	10.01	10	10.01	9.99	10	10	100	

주: 토지+건물자산 기준의 분위에서는 4~10분위만 토지 또는 건물을 보유하고 있기 때문에 토지+건물 기준 분위의 1~3분위는 의미를 찾을 수 없음. 따라서 음영 부분의 수치만 의미를 가지는 분석결과임.

<표 III-15> 주택자산 분위와 자산분위별 토지·주택자산
구성비율(2003년)

(단위: %)

		주택분위										계
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
토지 분위	1	2.94	0.86	0.61	0.96	1.1	0.91	0.68	0.63	0.6	0.7	10
	2	1.55	1.69	0.81	0.97	0.65	0.95	0.71	1.04	0.9	0.73	10
	3	0.72	1.9	1.41	0.46	0.9	0.89	0.88	0.97	1.18	0.71	10
	4	0.9	1.14	1.24	0.94	1.07	0.75	0.98	0.98	1.13	0.87	10
	5	1.44	1.39	1.05	1.22	0.99	0.78	0.67	0.84	0.9	0.7	10
	6	0.93	0.86	1.61	0.86	0.79	0.68	1.28	1	1.19	0.77	9.99
	7	0.76	1.13	1.43	0.79	0.99	1.11	1.11	1.08	0.83	0.77	9.99
	8	0.34	0.56	1.13	1.14	1.26	1.41	1.19	0.88	1.11	0.99	10.01
	9	0.08	0.29	0.21	1.64	1.35	1.58	1.35	1.24	0.97	1.28	10
	10	0.34	0.18	0.5	1.02	0.89	0.95	1.12	1.37	1.17	2.47	10
	계	10	10	10	10	9.99	10.01	9.98	10.03	9.99	10	100

주: 토지기준의 분위에서는 8~10분위만 토지를 보유하고 있고, 주택기준 분위에서는 4~10분위만 주택을 보유하고 있기 때문에 상기의 분위중 음영 표시한 부분의 수치만 의미를 가지는 분석결과임.

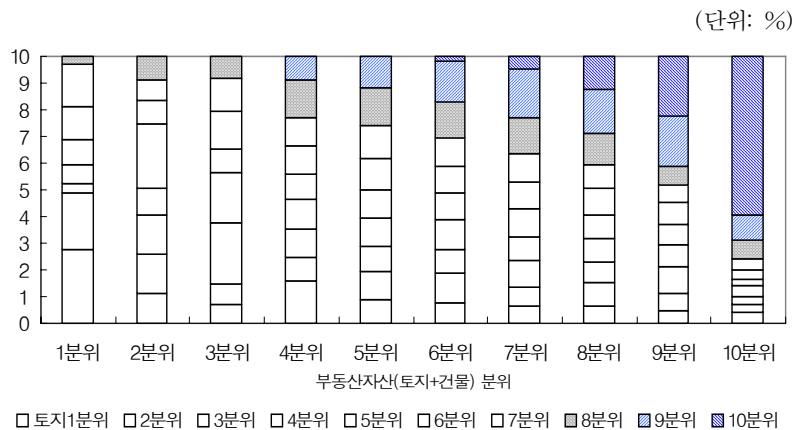
다. 부동산자산 총계 기준 분위 내에서의 토지 및 주택자산 별 분위 구성

부동산자산의 경우 의미를 부여할 수 있는 계층은 부동산자산 4~10분위이고 토지자산 8~10분위이다.

부동산자산 전체의 분위기를 기준으로 각 분위 내에서 토지자산의 소유자 비율 및 토지분위 구성을 살펴보면 부동산자산 분위별로 뚜렷하게 구별되는 차이를 볼 수 있다. 부동산자산 4분위 이상의 분위에서는 토지자산을 소유한 가구의 비율이 급격히 상승하는 것을 볼 수 있다. 이는 토지자산과 부동산자산 사이에 정(+)의 상관관계가 상당히 큼을 시사한다. 이런 현상은 부동산자산의 구성요

소 중 토지가 28.9%를 차지할 정도로 비중이 높다는 점에서 당연한 결과인 것으로 해석된다. 부동산자산 9~10분위의 경우에는 각각 48.2%와 75.7%가 토지자산을 소유하고 있는 것으로 나타나 토지소유자가 부동산 고자산가구에 집중되어 있음을 시사해준다. 또한 고자산가구로 분류되는 이들 분위에서는 고가의 토지 또는 토지가액이 높은 토지를 소유한 가구의 비중이 급격히 상승하는 것을 볼 수 있다. 이는 그만큼 토지소유가 고자산가구에 편중되어 있음을 시사한다⁸⁾.

[그림 III-25] 부동산자산(토지+건물)분위 구성가구의 토지 점유비중 분포



토지를 소유한 가구는 전체 가구의 약 30% 미만 수준이지만 주택을 소유한 가구는 70% 수준에 육박한다. 부동산자산 기준의 4~10분위 가구는 거의 대부분 주택을 소유하고 있는 것으로 추정되었다. 부동산자산을 소유한 가구 가운데 저자산가구라고 할 수 있는 부동산자산 4~5분위의 경우에는 주택 소유자 중 주택가

8) 그러나 고자산가구가 반드시 고소득가구는 아니기 때문에 고소득층과 고자산가를 동일시하는 것은 바람직하지 않다.

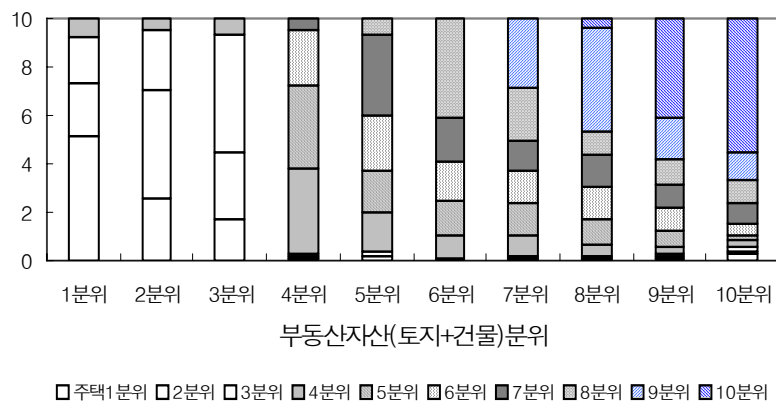
액이 가장 낮은 주택 4~5분위의 가구비율이 상당히 높다. 반면에 고자산 분위에서는 고주택 분위의 가구비중이 높은 분포구조를 가지고 있는 것으로 추정되었다.

<표 III-16> 자산분위와 자산분위별 자산구성비율: 토지(2003년)
(단위: %)

토지	부동산자산(토지+건물)분위											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계	
토지 분위	1	2.75	1.11	0.71	1.6	0.91	0.75	0.64	0.63	0.5	0.4	10
	2	2.14	1.47	0.77	0.89	1.04	1.13	0.73	0.92	0.63	0.28	10
	3	0.32	1.48	2.3	1.02	0.96	0.87	0.98	0.76	1.01	0.3	10
	4	0.76	1.01	1.85	1.16	1.06	1.16	0.9	0.88	0.78	0.44	10
	5	0.89	2.39	0.91	0.94	1.05	0.95	1.02	0.87	0.77	0.22	10
	6	1.28	0.89	1.4	1.06	1.17	1	1.01	0.98	0.86	0.35	9.99
	7	1.56	0.79	1.22	1.04	1.2	1.1	1.08	0.92	0.65	0.44	9.99
	8	0.3	0.85	0.86	1.39	1.44	1.32	1.32	1.15	0.7	0.69	10.01
	9	0	0	0	0.91	1.19	1.53	1.87	1.68	1.85	0.96	10
	10	0	0	0	0	0	0.17	0.45	1.19	2.27	5.92	10
	계	10.01	9.98	10.02	10	10.01	9.99	10	9.98	10.01	10	100

주: 토지+건물자산 기준의 분위에서는 4~10분위만 토지 또는 건물을 보유하고 있기 때문에 토지 기준 분위의 1~7분위는 의미를 찾을 수 없음. 따라서 음영 부분의 수치만 의미를 가지는 분석결과임.

[그림 III-26] 부동산자산(토지+건물)분위 구성가구의 주택 점유비중 분포
(단위: %)



<표 III-17> 자산분위와 자산분위별 자산구성비율: 주택(2003년)

(단위: %)

토지	부동산자산(토지+건물)분위											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계	
주택 분위	1	5.18	2.56	1.68	0.1	0.03	0.01	0.04	0.03	0.1	0.26	10
	2	2.16	4.45	2.83	0.09	0.18	0.02	0.03	0.05	0.05	0.13	10
	3	1.89	2.48	4.79	0.08	0.13	0.06	0.1	0.13	0.13	0.22	10
	4	0.77	0.49	0.72	3.51	1.63	0.99	0.84	0.48	0.29	0.29	10
	5	0	0	0	3.5	1.79	1.39	1.39	1.05	0.7	0.17	9.99
	6	0	0	0	2.23	2.25	1.59	1.35	1.31	0.88	0.42	10.01
	7	0	0	0	0.5	3.31	1.83	1.16	1.31	1.01	0.87	9.98
	8	0	0	0	0	0.69	4.09	2.19	1	1.05	1.01	10.03
	9	0	0	0	0	0	0.02	2.91	4.29	1.66	1.11	9.99
	10	0	0	0	0	0	0	0	0.33	4.15	5.52	10
	계	10.01	9.98	10.02	10	10.01	9.99	10	9.98	10.01	10	100

주: 토지+건물자산 기준의 분위에서는 4~10분위만 토지 또는 건물을 보유하고 있기 때문에 토지+건물 기준 분위의 1~3분위는 의미를 찾을 수 없음. 따라서 음영 부분의 수치만 의미를 가지는 분석결과임.

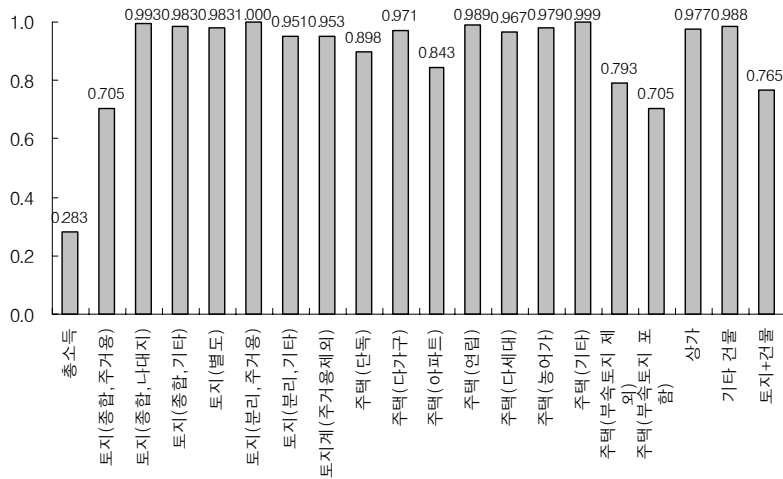
5. 집중도 분석

앞에서 살펴보았듯이 토지자산과 주택자산은 각기 상위 토지 8~10분위와 주택 4~10분위의 가구에서만 해당 자산을 소유하고 있다. 따라서 거의 모든 가구에 걸쳐 양(+)의 값을 가지는 소득과 달리 부동산자산의 집중도를 나타내는 지니계수는 소득지니와 비교할 수 없을 정도로 매우 큰 값을 가진다. 일례로 소유자 비율이 매우 낮은 토지의 경우에는, 주거용 부속토지를 제외할 경우, 지니계수 값이 0.95~0.99 수준을 나타내어 토지소유의 편중도가 매우 극심함을 보여준다. 반면에 주택자산의 경우에는 부속토지를 제외한 경우 지니계수가 0.793, 부속토지를 포함한 경우에는 0.705인

것으로 추정되었다. 그 밖에 상가와 기타 건물의 경우에도 소유자 비율이 매우 낮은 점을 반영하여 지니계수가 각각 0.977과 0.988로 지극히 높은 수준을 시현하고 있다. 토지와 건물을 모두 합산한 부동산자산의 경우에는 지니계수가 0.765로 추정되어 전반적으로 부동산의 분포구조가 소득에 비해 크게 불평등함을 시사한다.

자산 종류별로 지니계수가 거의 1에 가까울 정도로 소유의 편중도가 매우 높게 나타난 것은 해당 자산을 소유한 가구의 비율이 매우 작기 때문임을 의미한다. 그런데 여기서 한 가지 주의할 점은 소유의 편중도가 높다는 사실이 반드시 소유가구가 고소득층 또는 고자산층에 집중되어 있음을 의미하지는 않는다는 점이다. 예를 들어 연립주택이나 농어가주택의 경우에는 서민 또는 농어민이나 노인가구들이 보유한 경우가 대부분이다. 그런데 이들 주택의 경우 지니계수가 각각 0.989와 0.979를 나타낼 정도로 소유가 편중되어 있다. 그렇지만 이런 사실이 곧 연립주택과 농어가주택의 소유자가 고소득층이나 고자산가임을 의미하는 것이 아님은 너무나 명백하다. 오히려 이들 주택의 소유자들은 중·저소득층에 속할 가능성이 높다. 지니계수는 해당 자산의 크기를 기준으로 가구를 재배열하여 로렌즈곡선을 도출하여 산출되는 것인 만큼 가구의 배열순서가 소득이나 자산의 많고 적음에 영향을 받지 않는다. 즉, 지니계수는 해당 자산의 편중도만을 시사할 뿐, 여타의 소득이나 자산의 과소를 알려주지는 않는다. 그러므로 특정 자산의 편중도를 나타내는 지니계수와 같은 지표의 추정치만으로 해당 자산이 고소득층 또는 고자산가에 편중되어 있다고 판단하는 것은 타당한 추론이라고 할 수 없다.

[그림 III-27] 총소득 및 부동산자산 유형별 지니계수



<표 III-18> 총소득 및 각 자산별 지니계수(자산별 순서 기준)

		이자율	지니계수	
		총소득	0.28272	
부 동 산 자 산	토 지	종합합산 중 기준면적 이내(주거용 부속토지)	0.70504	
		종합합산 중 나대지	0.99343	
		종합합산 중 기타토지	0.98312	
		별도합산	0.98288	
		분리과세 중 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0.99963	
		분리과세 중 기타토지	0.95051	
		토지 계(주거용 부속토지 제외)	0.95275	
	건 물	주택	단독	0.89810
			다가구	0.97096
			아파트	0.84255
			연립	0.98945
			다세대	0.96736
			농어가	0.97945
			기타 주택	0.99904
계(부속토지 제외)	0.79276			
계(부속토지 포함)	0.70457			
	상가	0.97745		
	기타건물	0.98760		
	계	0.76491		

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

IV. 포괄적 소득분포의 특성

소득은 유량(flow) 개념의 변수이지만 부동산자산은 저장(stock) 개념의 변수이다. 따라서 양자의 기준이 다르기 때문에 양자를 통합해서 고찰하기 위해서는 분석기준을 통일할 필요가 있다. 이런 관점에서 저장변수로서의 자산변수로부터 추정지대(imputed rent) 또는 추정소득(imputed income)을 추정하여 소득변수에 합산하여 결합분포를 살펴볼 수도 있다. 이 때 추정소득을 합산한 소득을 포괄소득(comprehensive income)이라고 정의하자. 본장에서는 포괄소득 분포를 살펴본다.

1. 포괄소득의 산출: 전환율(또는 이자율)에 대한 가정

노영훈·김현숙(2005)의 연구에서는 지역별 주택자산의 임대료율과 월세평가액 등을 기초로 주택자산에 대한 추정지대(imputed rent)를 추정하여 이를 소득에 합산해주는 방법으로 포괄소득을 추정하였다.

본 연구에서는 부동산자산의 포괄범위가 주택자산보다 확대됨에 따라 자료의 가구별 통합 및 소득자료와의 통합과정에서 고려해야 할 공간변수의 차원(dimension)이 크게 증가하였다. 이에 따라 통합자료의 변수를 인별로 정리하되 토지와 건물 건수별로 이를 정리하기 위해서는 변수의 개수가 수십만개에 이르게 되는 등 복잡한 문제가 개입되어 현실적으로 그런 방법을 채택할 수 없었다. 대신 토지 및 주택자산을 큰 범주별로 묶어서 인별로 합산하는 방법을 채택하였다. 자료통합 과정에서 분석의 현실성을 고려할 때 물건별 자료 확보가 어렵기 때문에 지역코드와 물건별 특성 등을

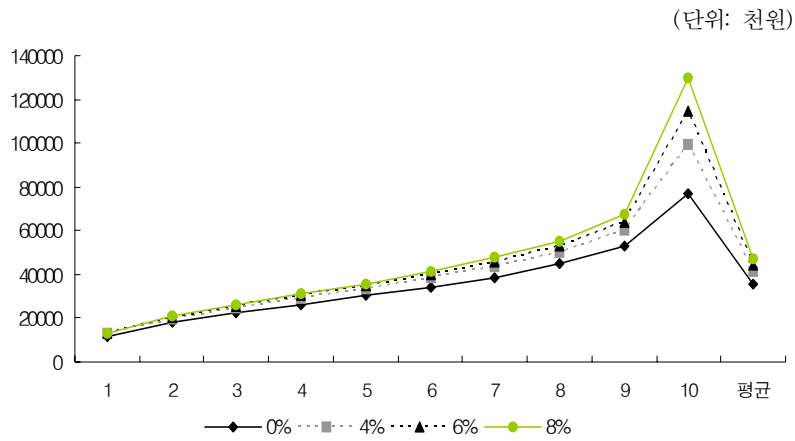
고려하여 월세평가액 및 평균이율 등을 개별적으로 적용하는 것이 사실상 불가능하였다. 따라서 본 연구에서는 노영훈·김현숙(2005)의 연구에서 채택한 방법으로는 포괄소득을 추정할 수 없었다. 대신 본 연구에서는 부동산 자산에 4~10%의 범위 내에서 이자율(또는 전환율)을 곱하여 자산의 일정 비율을 추정소득(imputed income)으로 간주하여 포괄소득을 산출하였다. 추정소득 산출을 위한 기준자산은 주택자산과 토지자산의 재산세 또는 종합토지세 과세표준의 합계, 즉 부동산자산의 과세표준의 합계치를 사용하였다. 물론 제Ⅲ장에서와 마찬가지로 과세표준의 시가반영률 차이에 대해서는 별도의 조정을 하지 않았다. 그러므로 시가반영률을 달리 적용한다면 본장의 분석결과가 달라질 수 있음에 유의하기 바란다.

2. 포괄소득의 분포

부동산자산을 유량화하기 위해 이자율만큼의 암묵적인 소득이 발생한다는 전제하에서 포괄소득을 추정해본 결과 [그림 IV-1]에서 보는 바와 같은 포괄소득분포를 추정하였다. 이자율을 4%로 가정할 경우 포괄소득 평균은 4,125만원으로 총소득 3,557만원보다 약 570만원 정도 더 높아지는 것으로 추정되었다. 다소의 변동이 있으나 고소득층으로 갈수록 부동산자산의 보유비중이 조금씩 더 커지는 양상을 보였다. 따라서 이자율을 적용하여 포괄소득을 산출할 때 고소득층일수록 추정소득의 상대비율이 더 높아진다. 그러므로 포괄소득의 경우에는 고소득층일수록 소득비중이 더 커지는 경향을 보였다. 더 높은 이자율을 적용할수록 그런 경향은 더욱 뚜렷하게 나타났다.

<표 IV-1>에서도 보듯이 최고소득층인 소득 10분위의 소득점유비는 추정소득을 전혀 합산하지 않은 경우에는 21.7%였지만 4~10%의 이자율을 적용할 때 각기 24.2~29.3%로 비중이 상승하는 것으로 추정되었다.

[그림 IV-1] 포괄소득 분포



<표 IV-1> 포괄소득 분포

(단위: 천원, %)

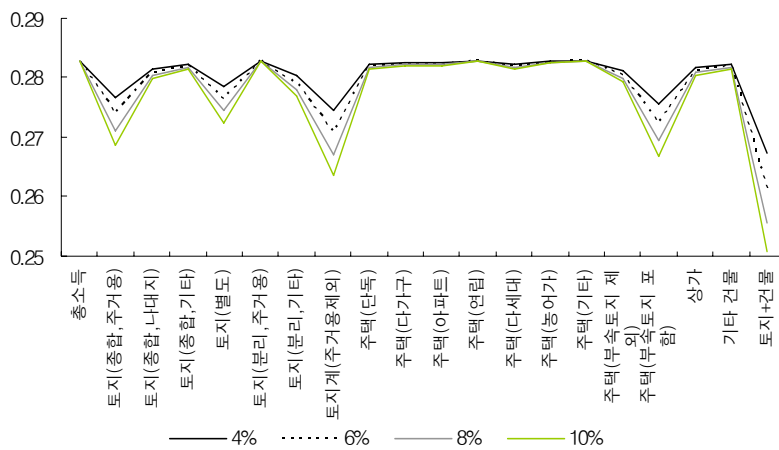
이자율	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위	평균
0%	11,614	17,935	22,338	26,179	30,139	34,049	38,772	44,850	52,740	77,114	35,571
4%	12,766	19,874	24,817	29,193	33,388	38,234	43,700	50,343	60,524	99,653	41,253
5%	12,955	20,158	25,227	29,730	34,062	39,103	44,702	51,581	62,310	106,896	42,674
6%	13,108	20,406	25,607	30,204	34,715	39,931	45,735	52,752	64,079	114,419	44,094
7%	13,249	20,634	25,948	30,642	35,329	40,745	46,707	53,936	65,857	122,091	45,515
8%	13,388	20,860	26,253	31,055	35,904	41,529	47,647	55,123	67,657	129,891	46,935
9%	13,514	21,075	26,550	31,457	36,455	42,263	48,582	56,327	69,452	137,758	48,355
10%	13,615	21,273	26,831	31,847	36,997	42,936	49,497	57,529	71,346	145,913	49,776
비중	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위	계
0%	3.27	5.03	6.28	7.37	8.48	9.57	10.91	12.59	14.83	21.68	100
4%	3.09	4.81	6.02	7.08	8.1	9.27	10.57	12.2	14.67	24.18	100
5%	3.04	4.71	5.92	6.96	7.99	9.17	10.47	12.08	14.61	25.05	100
6%	2.97	4.63	5.8	6.85	7.88	9.07	10.36	11.96	14.55	25.94	100
7%	2.91	4.54	5.71	6.74	7.75	8.95	10.25	11.87	14.46	26.82	100
8%	2.85	4.44	5.6	6.62	7.65	8.85	10.14	11.76	14.41	27.68	100
9%	2.8	4.36	5.49	6.51	7.55	8.73	10.06	11.63	14.35	28.54	100
10%	2.73	4.28	5.38	6.4	7.43	8.64	9.95	11.54	14.34	29.3	100

3. 포괄소득 지니계수

앞에서와 같이 포괄소득을 정의하여 지니계수를 산출해보았다. 그 결과 지니계수를 산출할 때 기준이 되는 소득순위를 총소득 기준으로 하였을 때에는 포괄소득 지니계수가 조금씩 하락하는 것으로 나타났다. 그러나 포괄소득을 기준으로 소득순서를 재배열한 경우에는 지니계수가 상승하여 상대분배격차가 확대되는 것으로 추정되었다.

전자의 경우에 포괄소득 지니계수가 총소득 지니보다 작아지는 이유는, 총소득 기준에서는 중·저소득층에서도 상당히 많은 부동산자산을 보유하고 있기 때문에 상대소득격차가 조금이나마 축소되는 모습을 보였기 때문인 것으로 추측된다. 반면에 후자의 경우에는, 토지와 건물자산 모두 소유자 분포가 극명하게 편중된 모습을 보이는 만큼 소유편중에 따른 추정소득(imputed income)의 비대칭적 분포로 인해 포괄소득의 순서가 총소득 순서와 상당히 큰 차이를 보이게 되기 때문인 것으로 추정된다.

[그림 IV-2] 포괄소득 지니계수(총소득 순서 기준)



<표 IV-2> 포괄소득 지니계수(총소득 순기준)

이자율		4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
총소득		0.28272	0.28272	0.28272	0.28272	0.28272	0.28272	0.28272
토	종합합산 중 기준면적 이내(주거용 부속토지)	0.27671	0.27529	0.27389	0.27252	0.27118	0.26987	0.26858
	종합합산 중 나머지	0.28158	0.2813	0.28101	0.28073	0.28045	0.28016	0.27988
	종합합산 중 기타토지	0.28217	0.28203	0.2819	0.28176	0.28163	0.28149	0.28136
지	별도합산	0.27846	0.27743	0.27642	0.27541	0.27442	0.27344	0.27247
	분리과세 중 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.2827	0.2827	0.2827
	분리과세 중 기타토지	0.28032	0.27973	0.27915	0.27856	0.27798	0.27741	0.27684
부 동 산 자 산	토지 계(주거용 부속토지 제외)	0.27461	0.27269	0.27081	0.26898	0.26718	0.26542	0.2637
	단독	0.28225	0.28214	0.28202	0.28191	0.28179	0.28168	0.28156
	다가구	0.28245	0.28238	0.28231	0.28225	0.28218	0.28211	0.28204
	아파트	0.28242	0.28235	0.28228	0.28221	0.28215	0.28208	0.28202
	연립	0.28273	0.28273	0.28273	0.28273	0.28273	0.28273	0.28274
	다세대	0.28224	0.28212	0.282	0.28188	0.28176	0.28164	0.28153
	농어가	0.28267	0.28266	0.28265	0.28264	0.28263	0.28262	0.2826
	기타 주택	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.2827	0.2827	0.2827
	계(부속토지 제외)	0.28123	0.28088	0.28053	0.2802	0.27988	0.27956	0.27925
	계(부속토지 포함)	0.27557	0.27397	0.27245	0.27098	0.26958	0.26823	0.26693
물	상가	0.28175	0.28151	0.28127	0.28103	0.2808	0.28056	0.28033
	기타건물	0.28219	0.28206	0.28193	0.2818	0.28166	0.28153	0.2814
	계	0.26733	0.26412	0.26112	0.25831	0.25567	0.25318	0.25084

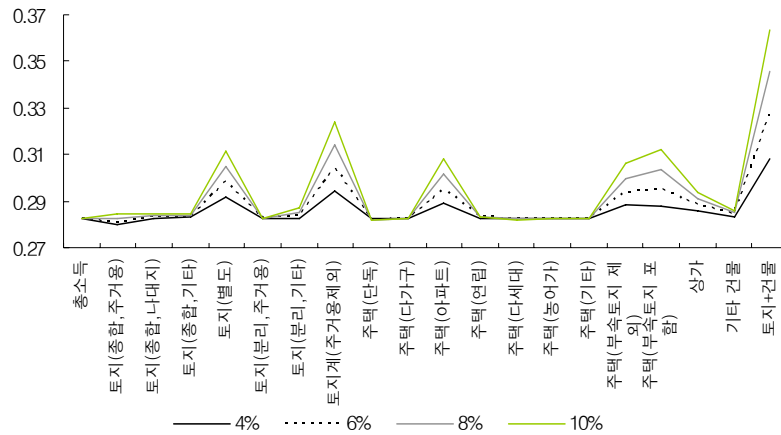
주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

<표 IV-3> 포괄소득 지니계수(포괄소득 순서 기준)

이차율		4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
총소득		0.28272	0.28272	0.28272	0.28272	0.28272	0.28272	0.28272
토 지	종합합산 중 기준면적 이내(주거용 부속토지)	0.28003	0.28024	0.2807	0.28139	0.28227	0.28333	0.28452
	종합합산 중 나머지	0.2826	0.28277	0.283	0.28327	0.28357	0.28389	0.28425
	종합합산 중 기타토지	0.28293	0.28315	0.28341	0.28371	0.28405	0.28441	0.28479
	별도합산	0.29159	0.29471	0.29797	0.30131	0.3047	0.30815	0.31161
	분리과세 중 기준면적 초과(주거용 부속토지)	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271
	분리과세 중 기타토지	0.2826	0.28306	0.28364	0.28433	0.2851	0.28595	0.28686
	토지 계(주거용 부속토지 제외)	0.29463	0.29919	0.30394	0.30881	0.31377	0.31877	0.32379
	단독	0.28227	0.28217	0.28207	0.28197	0.28187	0.28178	0.28168
	다가구	0.28249	0.28244	0.2824	0.28237	0.28234	0.28231	0.28229
	아파트	0.28938	0.29212	0.29509	0.29824	0.30153	0.30493	0.30842
부 동 산 자 산	연립	0.28279	0.28282	0.28286	0.2829	0.28295	0.28299	0.28304
	다세대	0.28235	0.2823	0.28225	0.28221	0.28218	0.28216	0.28215
	농어가	0.28267	0.28266	0.28265	0.28264	0.28263	0.28262	0.28261
	기타 주택	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271	0.28271
	계(부속토지 제외)	0.28842	0.29097	0.29376	0.29674	0.29986	0.30309	0.3064
	계(부속토지 포함)	0.28791	0.29129	0.29507	0.29913	0.30339	0.30779	0.31229
	상가	0.28592	0.28713	0.28839	0.2897	0.29104	0.29241	0.29381
	기타건물	0.28345	0.28379	0.28416	0.28456	0.28498	0.28541	0.28587
	계	0.30832	0.31762	0.32701	0.33635	0.34554	0.35453	0.36329

주: 총소득은 가계조사자료, 부동산자료는 과세자료 기준

[그림 IV-3] 포괄소득 지니계수(자산 순서 기준)



4. 포괄소득과 총소득 간의 상관관계(소득변동성)

본절에서는 포괄소득과 총소득 간에 소득순위의 변동성을 살펴본다.

만약 두 가지 소득기준 사이에 소득변동성이 0이라면 각 분위별 구성은 단일분위만으로 구성되어야 한다. 이 경우에는 총소득분위와 포괄소득 분위의 순위가 동일하다. 반면에 극단적으로 총소득 10순위가 포괄소득 기준으로는 순위가 가장 낮아지는 식의 소득순위 역전현상이 나타나는 경우를 상정할 수 있다. 이 경우에도 총소득 기준의 각 분위는 단일한 포괄소득 기준의 분위로 구성된다. 그렇지만 두 기준의 분위 순서가 반대로 나타나는 차이가 있다. 모든 총소득분위에 걸쳐 포괄소득 분위가 골고루 분포되어 있는 경우에는 어떤 한 기준의 소득순위가 다른 기준에 의한 분위기를 결정함에 있어 아무런 정보를 제공해주지 못한다고 할 수 있다.

[그림 IV-4]~[그림 IV-6]에서 보듯이 총소득 기준과 포괄소득 기준 사이에는 상당한 정도의 분포 차이를 보이고 있다. 이는 소

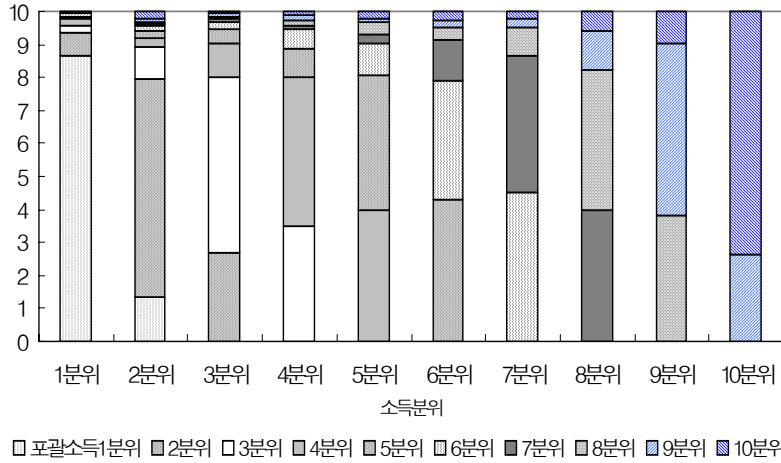
득 기준이 무엇인지의 여부에 따라 분위 간 소득변동성이 상당히 큼을 나타낸다. 다만 총소득 기준에서의 최고소득층이 포괄소득 기준에서 최저소득층으로 전락하거나 또는 그 반대의 경우가 나타나는 경우는 극히 드물다. 소득변동성은 대부분 인접한 1~2개의 분위에 걸쳐 소득순위 역전현상이 상당히 광범위하게 관찰되고 있다.

그런 차이가 이자율 수준에 따라 다소 영향을 받기는 하지만 본질적으로 큰 차이를 보이지는 않는 것으로 판단된다.

이와 같이 소득변동성이 비교적 활발함에 따라 포괄소득 지니계수를 추정함에 있어 소득순위를 변화를 허용해주는지의 여부에 따라 지니계수의 증감 방향이 달라진다는 것을 유추할 수 있다.

[그림 IV-4] 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=4%)

(단위: %)



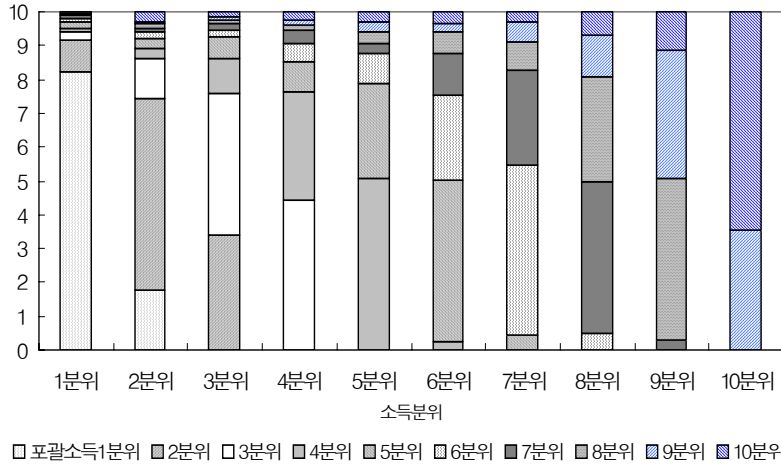
<표 IV-4> 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=4%)

(단위: %)

		총소득분위										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계
포괄소득 분위	1	8.65	1.35	0	0	0	0	0	0	0	0	10
	2	0.71	6.62	2.67	0	0	0	0	0	0	0	9.99
	3	0.21	0.94	5.36	3.49	0	0	0	0	0	0	10.01
	4	0.2	0.28	1.02	4.54	3.98	0	0	0	0	0	10
	5	0.08	0.24	0.43	0.86	4.11	4.29	0	0	0	0	10.01
	6	0.08	0.12	0.22	0.56	0.93	3.59	4.51	0	0	0	10
	7	0	0.09	0.06	0.14	0.29	1.28	4.14	3.97	0	0	9.98
	8	0.06	0.05	0.07	0.15	0.36	0.38	0.85	4.28	3.8	0	10
	9	0.03	0.1	0.11	0.16	0.13	0.17	0.26	1.15	5.23	2.65	10
	10	0	0.19	0.05	0.12	0.21	0.29	0.25	0.58	0.97	7.35	10.01
	계	10.02	9.97	9.99	10.01	10.01	10	10.01	9.99	10	10	100

[그림 IV-5] 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=6%)

(단위: %)



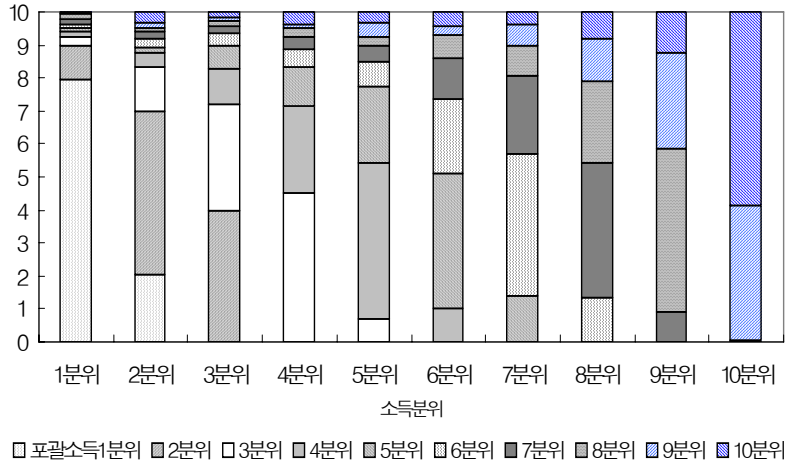
<표 IV-5> 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=6%)

(단위: %)

		총소득분위										계
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
포괄소득 분위	1	8.22	1.77	0	0	0	0	0	0	0	0	10
	2	0.93	5.68	3.41	0	0	0	0	0	0	0	10.01
	3	0.25	1.15	4.18	4.41	0	0	0	0	0	0	9.99
	4	0.12	0.31	1.04	3.21	5.08	0.24	0	0	0	0	9.99
	5	0.19	0.28	0.63	0.88	2.82	4.77	0.43	0	0	0	10
	6	0.11	0.22	0.21	0.57	0.85	2.55	5.02	0.48	0	0	10.01
	7	0.1	0.12	0.17	0.38	0.33	1.22	2.85	4.5	0.31	0	9.99
	8	0	0.12	0.12	0.14	0.33	0.63	0.82	3.1	4.75	0	9.99
	9	0.03	0.05	0.07	0.15	0.3	0.24	0.59	1.22	3.81	3.55	10.01
	10	0.06	0.29	0.16	0.28	0.31	0.34	0.29	0.68	1.14	6.45	9.99
계	10.02	9.97	9.99	10.01	10.01	10	10.01	9.99	10	10	100	

[그림 IV-6] 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=8%)

(단위: %)



<표 IV-6> 총소득분위의 포괄소득분위 분포(이자율=8%)

(단위: %)

		총소득분위										계
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
포괄소득 분위	1	7.95	2.04	0	0	0	0	0	0	0	0	9.99
	2	1.04	4.96	3.99	0	0	0	0	0	0	0	9.99
	3	0.24	1.33	3.22	4.54	0.69	0	0	0	0	0	10.01
	4	0.17	0.44	1.06	2.59	4.75	1.01	0	0	0	0	10
	5	0.12	0.18	0.69	1.21	2.3	4.1	1.39	0	0	0	10
	6	0.12	0.25	0.42	0.52	0.78	2.28	4.31	1.32	0	0	10
	7	0.13	0.22	0.17	0.39	0.47	1.19	2.38	4.1	0.94	0	9.99
	8	0.15	0.12	0.16	0.29	0.25	0.7	0.9	2.46	4.91	0.08	10.01
	9	0	0.12	0.13	0.11	0.42	0.29	0.65	1.32	2.89	4.06	10
	10	0.09	0.33	0.16	0.36	0.34	0.44	0.37	0.79	1.25	5.86	10
	계	10.02	9.97	9.99	10.01	10.01	10	10.01	9.99	10	10	100

V. 소득세 및 재산세 부담 분포

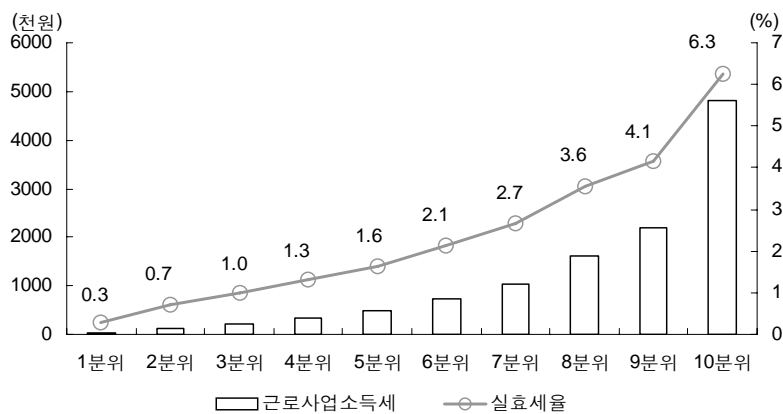
1. 소득세

가. 소득계층별 소득세 부담 분포

소득세는 각종 소득공제 체계와 누진세율 체계를 바탕으로 부담 구조가 누진적이다. 따라서 소득점유비를 기준으로 추정한 집중도(예: 지니계수)보다 소득세를 기준으로 추정한 집중도(예: 조세집중도)가 더 높은 것이 일반적이다. 그러므로 소득계층별 상대소득비보다 소득계층별 소득세 상대비가 훨씬 더 크다.

<표 V-1>에서 보듯이 2003년 현재 소득 1분위의 소득세 부담은 약 3만 3천원 수준으로 매우 낮다. 반면에 10분위의 경우에는 약 482만원 수준으로 소득세 상대비는 약 146배에 이른다. 앞서 본 바와 같이 총소득 상대비가 약 6.6배라는 점에 비추어볼 때 소득세 상대비는 약 20배 이상 더 높다.

[그림 V-1] 소득계층별 소득세 추이 및 변화율(2003년)



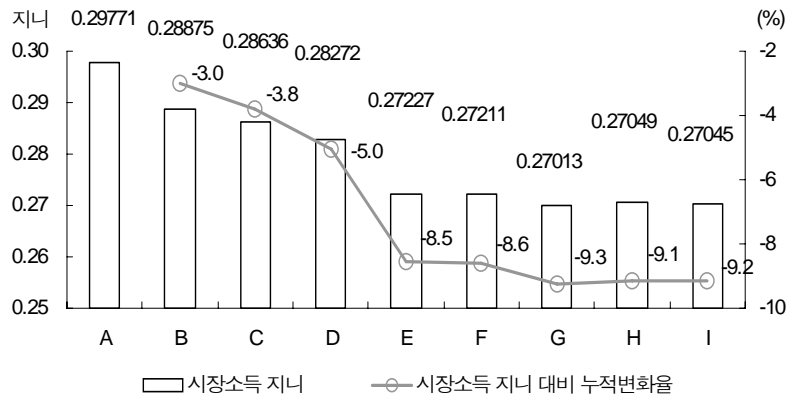
<표 V-1> 소득계층별 근로·종합소득세 분포

(단위: 천원, %)

전체	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
1995	37	121	172	261	380	514	714	1018	1394	2823	743
1996	27	125	196	288	401	560	729	943	1416	2855	754
1997	6	73	188	269	411	545	726	995	1497	3207	792
1998	2	22	107	214	297	433	595	837	1311	2677	649
1999	16	99	169	267	354	426	596	839	1377	2723	687
2000	31	114	231	307	408	580	764	1213	1786	3363	880
2001	49	147	265	366	478	627	847	1377	2027	4057	1024
2002	37	102	214	306	432	602	863	1261	1970	3772	956
2003	33	130	218	345	494	723	1031	1599	2185	4823	1158
2004	24	112	213	409	531	896	1198	1756	2561	5371	1307
2005	27	96	246	378	527	759	1197	1722	2492	5421	1287
실효 세율	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
1995	0.39	0.9	1.09	1.47	1.9	2.31	2.87	3.59	4.21	6.23	3.23
1996	0.27	0.85	1.14	1.46	1.79	2.24	2.6	2.98	3.84	5.56	2.93
1997	0.08	0.54	1.1	1.33	1.79	2.12	2.5	3	3.84	5.78	3.01
1998	0.04	0.22	0.78	1.27	1.5	1.92	2.31	2.82	3.7	5.2	2.82
1999	0.17	0.72	1.01	1.4	1.63	1.74	2.15	2.62	3.64	5.04	2.67
2000	0.3	0.75	1.26	1.45	1.68	2.11	2.45	3.37	4.17	5.28	3.03
2001	0.43	0.9	1.37	1.64	1.89	2.19	2.6	3.64	4.51	6.22	3.37
2002	0.32	0.61	1.05	1.28	1.59	1.94	2.46	3.1	4.03	5.35	2.93
2003	0.28	0.72	0.98	1.32	1.64	2.12	2.66	3.57	4.14	6.26	3.26
2004	0.2	0.59	0.9	1.47	1.66	2.45	2.88	3.65	4.45	6.38	3.41
2005	0.22	0.49	1	1.31	1.59	2.01	2.78	3.46	4.15	6.1	3.23
비중	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계
1995	0.37	1.44	2.06	2.76	5.03	6.77	10.8	13.66	18.41	38.7	100
1996	0.15	0.98	1.63	2.72	3.89	6.69	8.89	13.15	20.82	41.08	100
1997	0.01	0.47	1.29	2.51	4.3	5.81	8.74	13.59	20.59	42.69	100
1998	0	0.07	0.75	1.87	3.24	5.39	7.84	13.43	22.58	44.83	100
1999	0.01	0.19	0.78	1.68	2.66	4.6	7.45	13.63	24.78	44.22	100
2000	0.06	0.36	1.16	2.54	3.59	5.71	8.43	13.72	24.84	39.61	100
2001	0.09	0.41	1.12	2.01	2.84	4.14	7.22	13.47	21.78	46.92	100
2002	0.02	0.35	1.02	1.97	2.6	4.98	7.39	13.81	25.05	42.8	100
2003	0.18	0.49	1.09	1.85	2.94	4.57	8.03	12.33	20.54	47.97	100
2004	0.06	0.53	1.03	1.67	2.96	5.14	7.84	14.54	20.59	45.62	100
2005	0.12	0.49	0.83	1.86	2.99	5.28	8.59	15.72	21.16	42.95	100

소득세의 실효세부담률은 평균적으로 3.26%이다. 소득계층별로 는 1분위의 경우 소득세 실효세부담률은 0.3%에 불과할 정도로 미미하지만, 10분위의 경우에는 6.3%에 이르러 큰 차이를 보인다.

[그림 V-2] 소득구성단계별 소득재분배 효과
(지니계수 변화폭 비교, 2003년)



- 주: B: 시장소득 + 사적보조
- C: B + 공적연금수혜
- D: C + 기타사회보장수혜(국민기초보장제도 등) = 총소득
- E: D - 소득세
- F: E - 재산세(가계조사자료 기준)
- G: F - 공적연금기여금(국민연금 등)
- H: F - 건강보험료
- I: H - 기타사회보장수혜 = 가처분소득

나. 소득세의 소득재분배 효과

소득세의 특징 중 하나는 세부담의 누진성에 기반하는 소득재분배 기능이다. 소득세를 과세함에 따라 세전소득 분포보다 세후소득 분포가 상대적으로 더 균등해진다. 이는 지니계수 추정치로부터 알 수 있다. 2003년을 기준으로 할 때 총소득 기준의 지니계수는 0.283인데 소득세를 차감한 경우에는 지니계수가 0.272로 시장

소득지니(0.298) 대비 약 3.5%p 정도 하락한다. 저소득층의 경우에는 소득세 부담이 0원이거나 또는 거의 미미한 반면에 고소득층의 경우에는 수백만원에 이를 정도로 소득세를 많이 부담하기 때문이다. 즉, 이는 소득세를 차감하면 상대소득격차가 축소되기 때문이다.

소득세 부담 구조는 고소득층일수록 세부담이 누적적으로 증가하여 누진구조를 가지고 있다. 따라서 소득세 부담은 고소득층에 가까워질수록 집중도가 더 높아지는 구조를 가지고 있으며, 총소득 대비 소득세 부담액의 상대비율, 즉 실효세부담률도 고소득층으로 갈수록 더 높아지는 구조를 가지고 있다.

<표 V-2> 소득세 KPS 지수 및 지니계수 추이

	총소득 지니계수	총소득-소득세 지니계수	KPS 지수
1995	0.24280	0.23238	0.67461
1996	0.24685	0.23793	0.68961
1997	0.28102	0.27175	0.68157
1998	0.31121	0.30267	0.68634
1999	0.26726	0.25881	0.68305
2000	0.27988	0.27081	0.69904
2001	0.27222	0.26196	0.68832
2002	0.27997	0.27092	0.68133
2003	0.28272	0.27227	0.66052
2004	0.28886	0.27812	0.66888
2005	0.29335	0.28308	0.66184

주: KPS 지수는 세부담의 누진성(역진성)을 측정하는 지표로, 1보다 작으면 세부담이 누진적, 크면 역진적, 1이면 비례적임을 나타냄. KPS 지수의 수준 차이는 세부담의 누진성(역진성)의 정도를 반영할 뿐임. 따라서 KPS 지수가 0.4라고 해서 0.8인 경우보다 누진도가 2배라고 할 수는 없음. KPS 지수는 1세급 1원당 평균적인 누진도를 나타낸다고 볼 수 있음.

세부담의 누진도를 측정하는 지표 중 Khetan-Poddar-Suits가 개발한 KPS 지수를 이용해보면 소득세 부담 분포의 누진도 변화 추이를 살펴볼 수 있다. KPS 지수는 조세집중곡선 아래 도형의 면적을 45도선 아래 도형의 면적으로 나눈 값으로 정의된다. KPS 지수는 0과 2 사이의 값을 가진다. 0에 가까울수록 세부담이 누진적이며, 2에 가까울수록 누진적임을 나타내며, 1인 경우에는 세부담이 비례적임을 나타낸다. 조세집중곡선은 로렌즈 곡선과 매우 유사하다. 조세집중곡선은 X축을 지니계수와 마찬가지로 소득기준으로 재배열한 소득자의 누적비를 나타내며, Y축은 누적세부담 비중을 나타낸다. 만약 소득에 대응한 세금부담의 상대적 비중이 저소득층에서 더 크다면 조세집중곡선은 위로 볼록(upward convex)한 모양을 가지게 되는 반면, 세부담이 누진적이어서 고소득층의 실효세부담률이 저소득층보다 더 높다면 조세집중곡선이 아래로 볼록한 모양을 가지게 된다.

2. 재산세

2003년 과세자료를 근거로 추정된 건물분 재산세 및 토지분 종합소득세 부담액은 가구당 평균 13만 9천원 수준인 것으로 추정되었다. 가계조사자료에 나타난 세부담(가구당 평균 11만 8천원)보다 약 18% 정도 더 많다. 이는 가계조사자료가 실제보다 다소 과소하게 보고되고 있음을 시사해준다. 그러나 가계조사자료에서는 약 매월 20% 가까운 가구들이 조사누락되는 경향을 보인다는 점을 고려할 때 그 정도의 오차는 상대적으로 크지 않은 편인 것으로 추정된다.

소득계층별 부담 비중이나 실효세부담률 등도 양자 간에 큰 차이를 보이지는 않는 것으로 보인다. 가계조사자료에 따르면 재산세 부담은 고소득층에 상당히 집중되어 있는 반면에 결합분포자료

로부터 추정된 바에 따르면 소득계층별 재산세 점유비의 차이가 크지 않은 편이어서 과세자료에 나타난 재산세를 토대로 한 소득 재분배 효과는 작은 편인 것으로 추정된다.

<표 V-3> 소득계층별 재산세·종합토지세 분포

(단위: 천원, %)

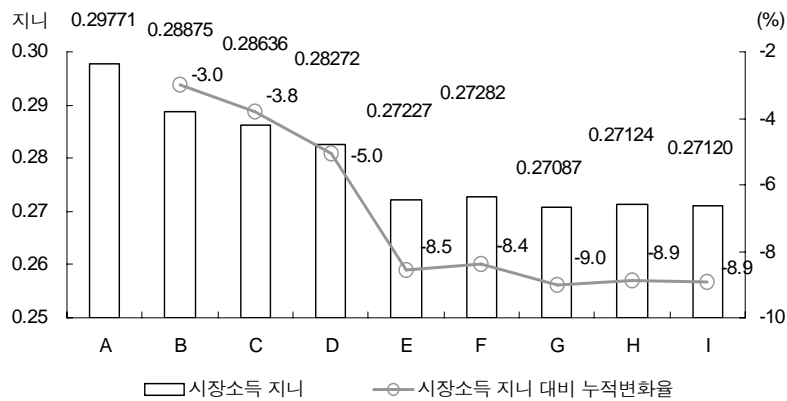
전체	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
재산세(가계조사)	50	57	72	79	80	96	123	139	149	336	118
재산세	41	121	44	78	131	53	143	155	106	127	100
종합토지세	20	39	29	30	53	33	37	41	45	62	39
재산+종합토지세	61	160	73	109	185	85	180	196	150	189	139
실효세율	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	평균
재산세(가계조사)	0.43	0.32	0.32	0.3	0.27	0.28	0.32	0.31	0.28	0.44	0.33
재산세	0.36	0.68	0.2	0.3	0.44	0.15	0.37	0.35	0.2	0.16	0.28
종합토지세	0.17	0.22	0.13	0.12	0.18	0.1	0.1	0.09	0.08	0.08	0.11
재산+종합토지세	0.53	0.89	0.33	0.41	0.61	0.25	0.46	0.44	0.28	0.25	0.39
비중	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	계
재산세(가계조사)	4.28	4.84	6.08	6.69	6.74	8.13	10.44	11.76	12.58	28.45	100
재산세	4.14	12.1	4.41	7.84	13.18	5.26	14.29	15.5	10.57	12.7	100
종합토지세	5.19	10.06	7.5	7.8	13.73	8.39	9.51	10.42	11.46	15.94	100
재산+종합토지세	4.43	11.52	5.27	7.83	13.34	6.14	12.95	14.08	10.82	13.61	100

가계조사자료에 나타난 재산세(종합토지세 포함)를 기준으로 소득세후 소득에서 재산세를 차감할 경우 지니계수는 0.27227에서 0.27211로 0.00016p 하락한다. 반면에 과세자료에 나타난 재산세 및 종합토지세 자료를 합산한 자료를 이용하여 세후지니계수를 추정해본 결과 지니계수는 0.27227에서 0.27282로 0.00055p 상승하

는 것으로 나타났다. 비록 재산세의 소득재분배 효과가 두 가지 경우에서 반대방향으로 나타나기는 하였지만 절대수준이 매우 작기 때문에 재산세의 소득재분배 효과가 있는지, 있다면 어떤 방향인지에 대해서는 명확하게 결론짓기 어렵다.

다만 앞에서의 논의를 토대로 할 때 부동산자산의 분포가 소득과 정(+)의 상관관계가 있기는 하지만 모든 소득계층에 대해 반드시 분포가 누진적인 형태를 보이는 것은 아니다. 그러므로 재산세의 누진과세는 부동산자산 분포의 누진구조를 완화하는 기능이 있음은 확실하지만 상대소득격차까지 완화시키는지의 여부에 대해서는 지금까지 분석된 바로는 확실하게 결론짓기 어려운 것으로 판단된다.

[그림 V-3] 소득구성단계별 소득재분배 효과(지니계수 변화폭 비교, 2003년, 재산세는 과세자료 기준)



- 주: B: 시장소득 + 사적보조
- C: B + 공적연금수혜
- D: C + 기타사회보장수혜(국민기초보장제도 등) = 총소득
- E: D - 소득세
- F: E - 재산세(가계조사자료 기준)
- G: F - 공적연금기여금(국민연금 등)
- H: F - 건강보험료
- I: H - 기타사회보장수혜 = 가처분소득

VI. 맺음말

본 연구에서는 가계조사자료로부터 소득정보를 추출하고, 재산세 및 종합토지세 과세자료로부터 자산가액에 대한 정보를 추출하여 양자를 가구기준으로 결합함으로써 소득·부동산자산의 결합분포를 추정하였다.

부동산자산의 경우에는 소유편중도가 매우 큰 것으로 나타났다. 그렇지만 자산별 소유분포와 소득분포의 패턴이 서로 다르기 때문에 부동산자산의 편중도가 높더라도 그것이 반드시 고소득층에만 부동산자산의 소유가 편중되어 있음을 의미하지는 않는다. 자산분위와 소득자산 사이에는 어느 정도의 상관관계가 발견되기는 하지만 부동산 취득 또는 보유동기나 획득경위, 방법, 유형 등 부동산분포를 결정하는 요인이 소득분위를 결정하는 요인과는 상당한 차이를 보이는 것으로 추측되는바, 이런 차이가 양자 간의 상관관계를 약화시키는 것으로 추정된다.

부동산자산은 종류에 따라 분포구조가 상당한 차이를 보이는 것으로 분석되었다. 토지자산(주거용 부속토지 제외)의 경우에는 토지기준 분위 중 상위 약 30% 정도의 가구에서만 소유한 것으로 추정된다. 주택자산의 경우에는 주택분위 기준으로 상위 약 70% 가구에서만 소유한 것으로 추정된다. 이와 같이 토지 및 주택자산의 소유구조의 편중성으로 인해 이들 자산에 대한 지니계수는 토지가 0.95 이상, 주택자산은 부속토지를 포함하였는지의 여부에 따라 0.7~0.8 정도의 값을 보이고 있다. 토지와 주택 자산을 모두 합산한 경우에는 지니계수가 0.765 정도로 추정된다.

이와 같이 부동산자산의 자산계층별 분포가 편중되어 있지만 소득 기준으로 결합분포를 구성하여 소득계층별 분포도를 추정해보면 소유편중도가 크게 완화되는 것으로 분석되었다. 이는 소득의 결정요인과 부동산자산의 소유동기가 서로 차이를 보이기 때문이라고 할 수 있다. 그 밖에 상속이나 증여 등과 같이 자산 소유구조가 소득과 무관하게 결정되는 부분이 존재할 뿐만 아니라 상당한 정도의 자산을 소유한 사람이 노동시장에서 은퇴함에 따라 소득기준으로는 저소득층에 속하게 되는 경우도 있기 때문이다.

저량 개념의 부동산자산을 이자율 등을 적용하여 유량화하여 포괄소득으로 전환해본 결과, 포괄소득의 소득순위를 고정시키는지 또는 변동을 허용하는지의 여부에 따라 상대소득격차를 나타내는 지니계수의 변화방향이 정반대로 나타났다. 소득순위의 변화를 허용하지 않는 경우에는 포괄소득 지니가 총소득 지니보다 작아져 상대소득격차가 작아지는 것으로 추정되었지만, 소득순위의 변동을 허용하면 정반대로 지니계수가 상승하여 불평등도가 높아지는 것으로 분석되었다.

제Ⅱ편 소득·주택자산 결합분포 및 주택 관련 세부담 분석

I. 서론

제Ⅱ편의 연구는 소득과 주택자산의 결합분포를 보다 심층화하는 것을 연구목적으로 한다. 소득과 주택자산의 결합분포에 대한 기초연구는 이미 노영훈·김현숙(2005)에서 이루어졌다. 노영훈·김현숙(2005)의 연구는 주택거주서비스를 향유하는 기회비용의 개념으로 귀속임대소득(혹은 월세평가액)을 구하여 이를 가구의 일반적인 총소득에 더하는 형태로 포괄적 소득을 구성하여 단순한 소득을 이용한 경우와 가구의 소득 불평등도를 비교분석하였다.

본 연구는 노영훈·김현숙(2005)의 연구를 한 단계 발전시켜 포괄적 소득을 구성할 때 일차적으로 고려하는 가구의 소득 중 자영업자의 사업소득 추계방식을 다양화하여 과연 자영업자 사업소득 추계방식이 변화할 때 가구 간의 소득불평등도의 정도가 영향을 받는지 여부를 확인한다. 이는 노영훈·김현숙(2005)이 자영업자 사업소득을 추정하기 위해 사용한 성명재·전영준(1999)의 방법론에 대한 일종의 민감도 분석이다. 자영업자 사업소득을 추계하는 보다 포괄적인 방법론을 이용하여 과연 가구의 경제적 처지에 대한 분석이 자영업자 소득추계방식에 의해 영향을 받는지 확인하는 절차이다.

거주서비스에 대한 향유의 대가로 필요한 귀속임대소득만이 아니라 주택이란 내구재를 투자재로 고려할 때 주택소유로부터 발생하는 자본이득 혹은 양도소득이 과연 가구의 경제적 처지에 어느 정도 영향을 줄 것인지를 함께 살펴보는 것을 또 하나의 연구 목적으로 고려하였다. 주택으로부터의 자본이득을 고려할 때 문제가 되는 것은 과연 실현되지 않은 자본이득의 어느 정도가 가구의 소비를 위해 이용가능한 소득의 개념으로 해석될 수 있는가이다. 이에 대해서는 최소값과 최대값의 개념으로 두 가지 개념을 제공하였다.

이와 더불어 주택으로부터 발생하는 양도소득에 대한 과세인 양도소득세 부담이 과연 가구소득의 재분배를 통해 어느 정도나 소득불평등도를 완화하는지 살펴보기 위해 미실현된 양도소득세 부담을 암묵적으로 상정하여 세후 소득불평등도의 변화도 포착하였다. 따라서 본 연구는 소득과 주택자산의 결합분포를 통해 노영훈·김현숙(2005)보다 확대된 포괄적 소득을 구성하고 이에 대응되는 세부담을 고려하여 가구의 경제적 처지와 관련 세금의 부과를 통해 이루어지는 소득재분배 기능의 정도를 파악하는 것에 주안점을 두었다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제Ⅱ장에서는 소득과 주택자산의 결합방식과 유량과 저장의 결합방법에 대해 살펴본다. 제Ⅲ장에서는 포괄적 소득추정의 일차적인 단계인 자영업자 소득추정방식을 소개하고 이에 따른 가구의 소득불평등도의 변화를 포착한다. 제Ⅳ장에서는 주택자산으로부터의 자본이득을 추출하는 방법을 소개하고 이에 따른 가구의 불평등도의 변화를 분석한다. 제Ⅴ장에서는 주택관련 보유세 부담 외에 양도소득세 부담을 계산하고 이에 따른 소득재분배 기능의 정도를 분석한다. 마지막으로 제Ⅵ장에서는 본 연구의 내용을 요약하고 한계점을 제시한다.

II. 소득과 주택자산의 결합

1. 가구의 경제적 처지를 측정하는 수단

소득만을 이용하여 가구의 경제적 처지를 정확히 측정하기 힘들다는 것은 잘 알려진 사실이다. 소득 외에 가구가 보유하고 있는 자산이나 부채 등을 종합적으로 고려하여 가구의 경제적 처지를 파악하려는 시도는 지속되어 왔다. 미국, 영국, 캐나다, 호주, 스웨덴 등의 국가에서 활발하게 진행되어온 부와 자산의 결합분포는 연간 유량(flow)으로 측정할 수 있는 소득과 저장(stock)으로 존재하는 일반 자산을 어떻게 동일한 단위로 전환하여 결합할 수 있느냐에 초점을 맞추어 왔다.

저량과 유량을 결합하는 방법은 매우 어렵기 때문에 유량만을 기준으로 가구의 경제적 처지를 반영하려는 시도가 지속되고 있다. 유량에 기준할 때에는 가구의 수입과 지출 중 어떤 것을 기준으로 하느냐에 따라 방법론이 두 가지로 나뉜다. 수입을 기준으로 할 경우에는 가치분소득에서 저축을 제외하고 순자산 가치의 거래상의 변화와 기타 자산의 변화분을 포함한다. 지출을 기준으로 할 경우에는 소비지출에 순자산 가치의 거래상의 변화와 기타 자산의 변화분을 더한다. 위와 같은 정의는 유량에만 기초한다는 편리함은 있으나 가구보유 자산의 절대적 가치를 반영하지 못한다는 단점을 가지고 있다.

가구가 보유한 순자산의 가치는 가구의 소득과 더불어 가구의 소비 및 저축 의사결정에 영향을 미치게 된다. 따라서 순자산의 절대적 가액을 고려하여 가구의 경제적 처지를 파악하는 것이 필

요하다. 유량만을 기준으로 할 경우, 주요한 단위인 소비나 저축이 순자산의 크기에 의해 받는 영향은 파악할 수 없게 되며 소비나 저축 수준이 동일하더라도 순자산이 다를 경우 가구의 경제적 처지가 다를 수 있다는 점을 간과하게 된다. 저량인 자산을 유량화하는 방법으로는 자산으로부터 나오는 소득을 연간화하는 방법(annuity equivalent)을 이용하게 된다. 이 경우 쟁점사항은 금융자산으로부터의 수익만을 계산할 것인지, 점유하고 있는 주택으로부터의 소득을 포함할 것인지 또는 기타 부동산 자산은 어떻게 처리할 것인지 여부 등에 대한 것이다. 저량의 자산으로부터 나오는 소득을 연간화하여 유량에 더하여 가구의 경제적 처지를 파악하는 방법에도 수입과 지출 중 어느 것을 기준으로 하느냐에 따라 두 가지로 나뉜다. 수입을 기준으로 할 경우에는 가치분소득에서 저축을 제하고 순자산의 거래적 가치의 변화, 자산의 다른 종류의 변화, 명목적인 자산으로부터 발생하는 연간소득을 더한다. 지출을 기준으로 할 경우에는 가치분소득에서 저축을 빼는 대신 소비를 이용한다. 위에 서술한 가구의 경제적 처지를 측정하는 수단을 정리해보면 다음과 같다.

<표 II-1> 가구의 경제적 처지 측정방법

기 준	유량	유량 + 저량을 유량화
수 입	가치분 소득 - 저축 + 순자산의 거래적 변화 + 자산의 기타 변화	가치분 소득 - 저축 + 순자산의 거래적 변화 + 자산의 기타 변화 + 자산의 연간소득
지 출	소비+순자산의 거래적 변화 + 자산의 기타 변화	소비+순자산의 거래적 변화 + 자산의 기타 변화 + 자산의 연간소득

연구목적에 따라 유량화하는 자산의 종류나 범위는 다양하다. 본 연구에서는 가구의 자산 중 주택자산을 포함한 가구의 경제적 처지를 관찰하는 것이 목적이므로, 일차적으로 점유하고 있는 주택자산을 포함하는 것이 필요하다. 주택자산을 유량화하는 방법으로 정형화된 것은 없으며 모기지론의 이자에 해당하는 부분을 유량개념으로 사용하거나 임대소득을 계산하여 사용하는 방법이 있다. 또한 주택으로부터의 자본이득(capital gains)을 계산하여 이를 포괄적 소득에 반영하는 방법도 고려해 볼 수 있다. <표 II-1>의 경제적 처지를 측정하는 방법론상에서 볼 때 귀속임대소득은 주택자산의 연간소득을 계산하는 것이라고 볼 수 있고, 주택자산으로부터 발생하는 자본이득 혹은 양도소득을 계산하는 것은 순자산의 거래적 변화를 포착하는 것으로 정의할 수 있다.

2. 주택자산으로부터의 귀속임대소득과 자본이득

Weisbrod and Hansen(1968)과 Taussig(1973)는 자산으로부터 나오는 소득을 연간화하는 방법을 이용하여 자산소득을 경상소득에 결합하는 방식으로 소득과 자산을 동시에 고려하였다. 총자산에서 부채를 제외한 순자산(net worth)을 연간소득화하는 방법으로 이들은 이자율과 자산소유자의 기대수명을 이용하였다. 이를 수식으로 표현하면 다음과 같다.

$$f(n, r) = \frac{r}{(1 - (1 + r)^{-n})}$$

여기서 $f(n, r)$ 은 자산 한 단위를 구매할 때 발생하는 소득, n 은 기대수명, r 은 이자율이다.

만약 자산을 구입한 사람이 향후 40년을 살고, 명목이자율이 5%

라고 하면 $f(n, r)$ 의 값은 자산가격의 0.058로 이것이 자산 1단 위로부터 발생하는 연간소득이 된다.

Wolfson(1973)의 방법론에 따라 주택을 제외한 순자산으로부터의 수익을 계산하고, 주택자산으로부터의 소득을 환산하는 방법으로 귀속임대소득을 구하여 이용하였다.

우리나라에서는 소득과 자산을 결합하여 연구한 경우가 거의 없다. 주택자산으로부터의 귀속임대소득을 구하여 소득과 결합하여 지니계수를 추정 한 노영훈·김현숙(2005)은 통상적인 경상소득에 귀속임대소득을 더하여 포괄적 소득이라 칭하고 이를 기준으로 가구의 경제적 처지를 파악하여 소득에만 기초한 경우와 비교하는 방법으로 주택자산 가치의 유량화를 시도하였다.

본 연구는 노영훈·김현숙(2005)이 제시한 연구결과를 바탕으로 이를 보다 정교화하고 자산의 소득으로의 유량화의 범위를 확대하고, 주택자산의 거래로부터 발생하는 소득을 포함하는 것을 주된 목적으로 한다. 노영훈·김현숙(2005)이 주택의 소유로부터 발생하는 귀속임대소득만을 합산한 것과 달리 귀속임대소득 외에 주택의 매매로부터 발생하는 양도소득(capital gain)을 동시에 고려하여 주택자산의 거래와 관련되어 발생하는 소득을 포괄적인 소득에 포함한다.

부동산 보유과세자료에는 현재 주택을 보유한 가구의 정보만 나타나므로 주택의 매매와 관련된 정보는 없다. 다만 주택의 구입 시기에 대한 정보는 포함되어 있다. 따라서 주택을 팔 경우, 주택가격의 상승으로 인해 발생하게 될 암묵적 양도소득을 계산할 수는 있다. 그러나 이러한 방법은 주택의 거래가 실제로 이루어진 경우를 고려하는 것이 아니므로 미실현된 자본이득을 양도소득이라는 유량의 개념으로 해석하는 문제점을 지니고 있다.

우리나라의 경우 주택을 일종의 투자재로 간주하여 자본이득을

얻기 위해 구매하는 경우가 많다. 최근 들어 수도권을 중심으로 주택가격이 급상승함에 따라 주택의 매매로부터 얻는 차익이 크게 증가하였다. 따라서 주택으로부터의 자본이득을 고려하는 것이 내구재로서의 주택자산(housing capital)의 가치를 설정할 때 중요한 고려사항이 되었다. 주택가격의 상승으로부터 발생하는 미실현된 자본이득을 계산하고 이를 양도소득화하는 것은 실현 여부에 대한 문제는 있으나 가구가 주택으로부터 얻게 되는 잠재적 소득을 파악한다는 데에는 상당한 의미가 있을 것으로 보인다. 나아가 세후소득을 측정할 때에도 주택으로부터의 자본이득을 고려함과 동시에 양도소득세 부담을 고려하고자 한다.

3. 자료연계 방법론⁹⁾

본 연구에서 이용한 자료는 2003년 가계조사자료와 2003년 종합토지세 및 재산세 과세자료이다. 2000년 가구소비실태조사는 가계조사자료보다 가구의 자산관련 정보를 많이 포함하고 있으나 조사시점이 2000년이고, 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, 가계조사자료에는 1인 가구가 제외되어 있기 때문에 1인 가구에 대한 표본

9) 자료통합에 관한 상세한 내용은 노영훈·김현숙(2005) 참조

은 존재하지 않는 것이 단점이다.

2003년 부동산 과세자료는 7월중 부과된 건물분 재산세자료와 10월에 부과된 종합토지세자료를 결합한 1,108만 5,388건의 물건자료를 사용한다. 기본적으로 개별 주택물건에 대한 건물 및 부속 토지자료를 일치시켜, 건물재산세 과세자료 쪽에서는 아파트 등 공동주택에 한해 수록되어 있는 국세청 기준시가자료를, 종합토지세 토지과세자료 쪽에서는 소유주의 인별 토지소유현황 정보를 활용하는 것이 목적이다.

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, 교육 정도, 직업, 배우자의 취업 여부, 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 물건소유자의 거주지 우편번호가 일부

있으나 우편번호 정보만으로는 물건 소유자의 거주지를 확인할 수 없어 가구별로 통합된 토지소유 정보를 확보하기 어려운 문제점이 있다. 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 통합되어 중복통합이 발생하게 된다. 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 정보로 실제 소유하고 있는 주택의 전용면적과 큰 차이를 보이지 않을 것으로 보여 전용면적을 자료통합시에 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 거주유형과 비교하여 통합하는 것이다. 건물관련 과세자료를 주택용도별로 분류하면 <표 II-2>와 같다.

<표 II-2> 우리나라 주택소유의 유형별 비중

(단위: 건, %)

주택유형	건수	비중
단독	2,644,658	18.0
다가구	3,086,137	21.0
아파트	5,432,401	36.0
다세대	394,970	3.0
연립	1,103,856	7.0
사원아파트	16,141	0.0
여인숙	11,609	0.0
농어가	2,321,452	15.0
광산주택	70	0.0
총 계	15,011,880	100.0

자료: 2003년 행자부 건물과세자료

가계조사자료상의 거처 유형은 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 건물과세 자료의 단독 및 다가구는 가계조사자료상의 거처유형 1)과 통합하였고, 아파트는 2), 연립 및 다세대는 3)과 통합하였다. 과세자료의 농어가와 광산주택은 가계조사자료의 시와 군을 구별하는 코드의 군 코드에 해당하는 자료에 통합을 시도하였고 사원아파트나 여인숙 등의 잔여자료는 가계조사자료의 기타와 통합을 시도하였다.

자료의 통합을 위해 이용한 가계조사자료상의 변수정보는 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 정리하

였다. 전체 7,982표본 중 주택을 소유한 가구는 5,020가구로 전체의 62.3%¹⁰⁾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: 가구, %)

입주형태	표본 수	비중
1. 자가	4,592	91.75
2. 무상주택	25	0.50
3. 사택	33	0.66
4. 전세	263	5.25
5. 보증부 월세	76	1.52
6. 사글세	9	0.18
7. 월세	7	0.14
총 계	5,005	100.0

자료 : 2003 전국가계조사자료

자신의 주택을 소유하고 자가 주택에 거주하는 가구 4,592가구를 대상으로 거주하는 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.

10) 이는 표본가중치를 고려하지 않은 단순추정치이다. 또한 제 I 편과는 분석대상가구의 선정범위가 달라 표본오차도 일부 있기 때문에 제 I 편의 주택보유가구비율과 다소 차이를 보인다.

<표 II-4> 가계조사자료의 자가 거주가구 거처유형

(단위: 가구, %)

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

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.

<표 II-5> 주택유형별 자료 통합

(단위: 가구)

전체 가구	선택 가구	주택 소유	자가 거주	용도별로 결합된 자료수	용도무시후 작업 건수					용도 무시 주택	최종 오류
					중복	용도별 오류	주택소유자 중 기타	자가 외	결합된 자료수		
7,982	7,953	5,005	4,592	3,987	5	493	57	413	838	47	134
	가구주 오류로 29가구 제외		자가외 가구 413 가구				계 1,018		11: 122 14: 114 61: 86 15: 446 16: 14 17: 46		중복 1건

전체 7,982가구 중 가구주에 오류가 있는 29가구를 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 거주하고 있음을 알 수 있다. 가계조사자료의 거주유형과 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 건물내 주택이나 오피스텔에 거주하는 가구가 57가구, 자가주택에 거주하지 않는 가구가 413가구으로 모두 1,018가구가 일차적으로 오류로 처리되었다.

자가주택이 아닌 경우와 기타 오류가 발생한 경우에 대해 모두 주택용도코드를 무시하고 다시 통합을 시도한 결과 838가구가 통합되었고, 과세자료 중 건물과 토지의 통합이 이루어지지 않는 200만 여건과의 매칭을 통해 47가구를 통합하였다. 여전히 134가구에 대해서는 가계조사자료상에는 주택을 소유하였다고 하였으나 건물분 과세자료에는 누락되어 통합된 자료를 구성할 수 없었다.

위의 통합과정에서 일대일로 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 유사한 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. 위와 같은 절차를 거쳐 통합된 다매칭 자료의 기준은 다음과 같이 분류할 수 있다. 단, 여러 기준으로 중

복 통합된 경우에는 주택면적 근접치, 중간값, 평균값, 재산세 및 종합토지세 순으로 통합의 기준을 산정하였다¹¹⁾.

<표 II-6> 가계조사자료와 건물과세자료 다매칭 통합

(단위: 가구, %)

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

통합된 자료의 경우, 주택의 가치와 재산세 및 종토세에 대한 정보가 과세자료의 내용으로 대체되게 된다. 우선 국세청 기준시가가 존재하는 경우에는 국세청 기준시가를 주택시가에 대한 대리 변수로 사용한다. 그러나 국세청 기준시가지료가 상당수 누락된 연립주택, 다세대, 단독, 다가구에 대해서는 시가에 근접한 가격을 구하는 방법으로 건물분 과표(주택과표+일반과표¹²⁾)와 부속토지의 공시지가에 근거한 필지별 지가를 합산하는 것이 거의 유일한 방법인데 합산가격은 일반적으로 국세청 기준시가보다 상당히 낮아 주택가치를 과소평가하는 문제를 발생시킨다.

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

12) 건물분 과세자료에서 주택과표는 아파트, 연립, 다세대, 사원아파트, 다가구주택의 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 단독주택의 경우, 주택과표를 이용하고, 기타 주택은 주택과표와 일반과표의 합을 이용한다.

가계조사자료에 나타난 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 건물과세자료의 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 가계조사자료상의 가구주 정보에 나대지의 인적 정보와 지역정보를 통합하는 수밖에 없어 실제로 나대지를 소유하고는 있으나 가구주가 아닌 배우자와 유사한 정보를 지닌 가계조사자료상의 가구에 통합될 가능성이 있다. 따라서 주택을 소유한 가구의 경우 나대지 자료의 통합은 건물과세자료와 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 소

유한 4,875가구 중 108가구가 나대지를 보유하고 있는 것으로 나타났다. 반면 주택을 소유하지 않은 2,948가구 중 615가구가 결합되었다. 지역코드를 무시하고 결합하면 이보다 더 많은 가구가 나대지를 보유하고 있는 것으로 나타나게 된다.

<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
총 계	108	100.0	1.823

우리나라의 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. 이런 문제는 가구소유의 주택과는 달리 가구의 실제 거주지와 나대지의 소재지 지역이 상당히 달라 동일인이 아닌 자료가 통합되었을 가능성을 시사한다. 동시에 가계조사자료의 무주택 소유자 표본이 전국을 대표할 수 있는지에 대해서도 문제 제기를 할 수 있다. 따라서 무주택 소유자의 나대지 소유에 대한 자료는 부정확성으로 인해 이용하기 어렵다.

노영훈·김현숙(2005)은 부동산 과세자료상에 나타난 나대지 정보를 활용하지 않았다. 이와 달리 본 연구에서는 나대지나 기타

건물, 상가의 소유에 대한 정보를 활용하여 주택자산 외의 부동산에 대한 소유 정도도 파악하였다. 나대지 외에 일반건물이나 상가의 소유에 대한 정보도 주택을 소유한 가구에 한해서는 정확한 정보가 존재하므로 주택을 소유한 가구의 다른 부동산 자산소유 정보는 손쉽게 확보할 수 있으며 주택을 소유하지 않은 가구의 다른 유형의 부동산 자산소유에 대해서도 일정한 한계는 있지만 통합을 시도하였다.

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

<표 II-8> 주택유형별 통합건수

(단위: 가구)

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

Ⅲ. 자영업자의 사업소득 추계 및 가구의 소득불평등도

1. 자영업자의 사업소득

가구의 소득을 파악하는 연구를 시도할 때 가장 먼저 직면하는 장애물은 과연 서베이 자료에 보고한 가구의 가구원별 소득이 정확한가이다. 물론 근로소득자의 근로소득 보고의 신뢰성도 문제가 될 수 있지만 무엇보다도 소득을 과소보고하는 것으로 알려져 있는 자영업자가구의 경우에는 보고소득과 실제소득 간의 차이가 심각할 것으로 보인다.

근로소득자의 경우, 본인의 과표가 과세당국에 거의 노출되므로 서베이 자료에 보고하는 소득을 과세당국이 파악하고 있는 소득보다 낮게 혹은 높게 작성할 인센티브는 없다. 다만 기억의 부정확성으로 인한 오류 가능성 등은 배제할 수 없다. 반면 자영업자는 과세당국에 자신의 실제소득보다 소득을 과소신고할 인센티브를 강하게 지니고 있으므로 서베이 자료에 보고하는 소득¹³⁾이 자신의 실제소득에 근접한다고 장담할 수 없다. 또한 보고소득만을 보더라도 과세당국에 제출한 소득과 서베이 자료에 응답한 소득이 동일할지 여부도 문제가 된다. 다만 과세당국에 보고한 소득보다 더 낮게 소득을 축소하여 서베이 자료에 응답할 인센티브는 없으므로 서베이 자료에 응답한 소득이 과세당국에 제출한 자료상의 소득보다는

13) 가계조사자료상 자영업자가구의 소득은 가구전입소득이다. 따라서 통상적인 소득과는 다소 차이가 있다.

낮지 않을 것이라고 조심스럽게 추측할 수 있다.

자영업자의 사업소득의 과소보고 수준을 분석하기 위해 노영훈·김현숙(2005)은 우선 성명재·전영준(1999)의 역소비함수 추정방식을 변용하여 자영업자 소득추계를 시도하였다. 위와 같은 방법론은 근로소득자의 소득과 소비항목에 대한 보고가 정확하다는 가정하에 소득함수를 추정하여 이를 자영업자가구에 이용하여 자영업자가구의 소득을 추정하는 방식으로 일반적인 소비-소득의 인과관계는 고려하지 않은 추정방식이다. 이는 두 변수 간의 조건부 분포함수에 대해 사후적으로 검증하는 것이므로 인과관계에 따라 소득으로부터 소비를 추정하는 방법론으로부터 다소 자유로울 수 있을 것이라는 전제하에 이용된 방법이다.

다만 위와 같은 방법론은 역함수를 이용한다는 문제점으로부터 완벽히 자유로울 수 없으며 근로소득자와 자영업자의 소비패턴이 동일하다는 가정을 전제로 하고 있다. 위의 두 가정을 완화하는 방법론으로 다음의 두 가지를 고려해 볼 수 있다.

가. 엔겔곡선을 이용한 추정법

우선 영국의 지하경제의 규모를 추정한 Pissarides and Weber (1989)의 방법론을 들 수 있다. Pissarides and Weber(1989)는 식료품소비에 대한 회귀식을 구성하여 사업소득이 많은 가구의 식료품 소비가 근로소득자가구의 식료품 소비와 어떤 차이를 나타내는지 살펴보았다.

Pissarides and Weber(1989)의 방법론은 식료품 소비는 항상소득의 함수이며 관측된 당기 소득의 잔차항은 실제소득과 보고소득의 차이, 실제소득과 항상소득의 차이, 항상소득 자체의 변화로 구성되어 있는 것으로 가정하였다.

$$\ln Y'_i = Z_i \delta_1 + X_i \delta_2 + \xi_i$$

여기서 Y'_i 는 가구 i 의 보고된 소득, Z_i 는 보고소득에 영향을 주는 특성변수들, X_i 는 도구변수들, ξ_i 는 세 가지 차이로 구성된 잔차항이다.

$$Y_i = k_i Y'_i, \quad k_i \geq 1$$

보고소득은 실제소득 Y_i 의 함수로 k_i 값이 클수록 보고소득과 실제소득 간의 괴리가 큰 것을 의미한다. 또한 실제소득과 항상소득 간에도 확률적 관계가 있어 매기의 실제소득이 항상소득보다 높은 해도 있고, 반대의 해도 존재한다. 즉, $Y_i = p_i Y'_i$ 의 관계가 성립한다. 따라서 항상소득과 보고소득 간에는 다음의 관계가 존재한다.

$$\ln Y_i^p = \ln Y'_i - \ln p_i + \ln k_i$$

p_i 와 k_i 의 분포를 log-normal로 가정하고 $\ln p_i$ 의 평균은 u_p , 교란항은 u_i , $\ln k_i$ 의 평균은 v_k , 교란항을 v_i 로 설정한다. 항상소득과 소비 간의 함수를 고려하게 되면

$$\ln C_{ij} = Z_i \alpha_j + \beta_j \ln Y'_i - \beta_j (\mu_p - \mu_k) - \beta_j (u_i - v_i) + \epsilon_{ij}$$

가 된다. 여기서 j 는 재화를 의미한다. 위와 같은 보고소득을 설명변수로 이용하는 소비함수식을 회귀식 형태로 다시 쓰면 다음과 같다.

$$\ln C_{ij} = Z_i \alpha_j + \beta_j \ln Y'_i + \gamma_j SE_i + \eta_i$$

여기서 SE_i 는 가구주가 자영업자이면 1이고 그렇지 않으면 0인 더미변수로 자영업자가구의 소비의 차이를 반영하는 부분이다. Pissarides and Weber(1989)는 이 더미변수를 전체 가구소득 중 사업소득이 25%를 초과하는 가구에 대해서는 1로 두는 방법을 이용하여 구분하였다. 그리고 보고소득이 내생적인 변수이므로 $\ln Y'_i$ 를 대신하여 소비와 독립적인 도구변수를 사용하여 위의 소비함수식을 2단계최소자승법(2SLS)으로 추정한다.

위와 같은 방법론은 근로소득자가구와 자영업자가구의 식료품에 대한 한계소비성향은 같다는 가정하에 가구의 소득 중 사업소득의 비중이 식료품 소비에 미치는 영향의 차이를 살펴보는 것으로 소비와 소득의 인과관계를 고려한다는 점과 근로소득자가구와 자영업자가구의 소득-소비관계의 이질성을 더미변수를 통해 고려한다는 점에서 성명재·전영준(1999)과는 차이가 있다.

이들의 방법론을 이용하여 소득 및 외식비를 제외한 식료품 소비를 추정한 결과는 다음과 같다.

보고소득에 대한 회귀식에는 취업인원 수, 직업유형 구분(근로소득자, 상인, 개인경영자, 법인경영자), 가구주의 학력, 배우자의 학력, 서울거주 여부를 설명변수로 사용하였다. 위의 회귀식의 결과로부터 자영업자가구의 경우에는 식료품 소비가 더 높은 것으로 나타났다. 이는 가구의 소득 및 특성변수를 통제한 후 나타난 결과이므로 자영업자가구의 경우 소득을 과소보고하는 것으로 해석할 수 있다¹⁴⁾. 맞벌이 가구의 경우에는 식료품 소비가 덜 한 것으로 나타났다. 가구원 수나 주택소유 여부는 식료품 소비에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

14) 자영업자 가구의 경우, 외식비를 영업상의 비용으로 처리할 가능성이 있어 전체 식료품지출 중 외식비는 제외하였다.

<표 III-1> 식료품소비함수추정(2SLS)

종속변수 : log(식료품소비)	계수 (z 값)
log(보고소득) : 도구함수법 추정	0.250** (10.87)
맞벌이 여부 더미	-0.101** (-7.55)
자영업자 더미	0.035** (3.06)
가구원 수	0.126** (14.56)
가구주 연령	0.007** (10.79)
서울거주 여부 더미	-0.018 (-1.17)
주택소유 여부 더미	0.097** (7.03)
자녀 수	-0.009 (-0.97)
상수항	9.843** (25.44)

주 : 1. **는 1% 유의수준에서 유의미함. *는 5% 유의수준에서 유의미함.
2. 자영업자 더미는 가구주가 자영업자인지 아닌지로 구분.

과소보고의 정도를 구하기 위해서는 잔차항들에 대한 분산이 필요하다. 우선 소득에 대한 회귀식으로부터 도출된 보고소득의 잔차항 분산 중 근로소득자가구의 값인 σ_{YEE}^2 는 0.252이고, 자영업자가구의 보고소득 잔차항의 분산인 σ_{YSE}^2 는 0.295이다. 소비함수식으로부터 도출된 잔차항의 분산 중 근로소득자와 자영자에 대한 분산은 각각 0.140과 0.152이다.

위의 값으로부터 도출할 수 있는 과소보고 수준의 범위는 다음과 같다. 우선 두 교란항인 u 와 v 의 공분산이 0라고 가정한다면 과소보고의 최소값은 $u_k + \frac{1}{2}\sigma_{vSE}^2 = \frac{\gamma_j}{\beta_j} - \frac{1}{2}(\sigma_{YSE}^2 - \sigma_{YEE}^2)$ 으로부터 도출되어 실제소득의 약 88%를 보고하는 것으로 나타난다. 과소보고의 가장 높은 값은 $u_k + \frac{1}{2}\sigma_{vSE}^2 = \frac{\gamma_j}{\beta_j} + \frac{1}{2}(\sigma_{YSE}^2 - \sigma_{YEE}^2)$ 으로부터 도출되어 실제소득의 약 85%를 보고하는 것으로 나타난다.

문제는 두 교란항 사이의 공분산이 0이 아닌 경우인데 공분산이 아주 작은 값이면 과소보고율에 영향을 거의 주지 않으며 두 교란항의 상관관계수인 ρ 가 1이어서 과소보고의 정도가 가장 큰 경우를 고려하면 그 값은 변화할 수 있다. σ_{vSE} 의 값에 따라 과소보고의 정도는 실제소득의 56%에서 48.5%에 이르게 된다. 따라서 과소보고의 범위는 최대 48.5%에서 최소 88% 혹은 최대 56%에서 88%에 이르는 것으로 볼 수 있다.

위의 방법은 항상소득과 가장 안정적인 관계를 유지한다고 보이는 식료품 관련 소비를 이용하여 자영업자의 소득보고 수준을 추정한다는 장점과 동시에 과소보고의 수준이 구간으로 나타난다는 단점을 지니고 있다. 실제소득과 보고소득의 차이는 항상소득과 실제소득 간의 괴리, 두 소득의 분포형태와 상관관계 등에 따라 그 값이 달라지게 된다. 만약 항상소득과 실제소득의 차이와 보고소득과 실제소득의 차이 간에 상관관계가 없다면 과소보고의 수준은 실제소득의 약 85% 수준을 유지한다고 볼 수 있으나 두 차이 간의 관계가 극단적인 양(+)의 상관관계를 보일 경우에는 크기는 소득보고율이 실제소득의 48.5%까지 낮게 나타날 수 있다는 것이다.

다시 말하면, 사업소득의 크기에 관계없이 자영업자가 자기 소득의 일정 비율을 매해 보고한다고 보면 자영업자 사업소득의 보고율은 85% 수준 이상을 유지하게 된다. 그러나 항상소득보다 더 많은 소득이 발생한 해에는 과세당국에 소득을 덜 보고할 가능성이 있고, 그렇지 않은 해에는 소득을 더 보고할 가능성이 있다면 항상소득과 실제소득의 차이와 보고소득과 실제소득의 차이 간에는 양(+)의 상관관계가 있게 되고 이 경우 실제소득과 보고소득의 괴리는 더욱 커지며 극단적인 경우에는 소득보고율이 48.5%에 이르게 된다.

Pissarides and Weber(1989)와 동일한 방식으로 자영업자 더미

여부를 전체 소득의 25%를 기준으로 구분하고 그 외 방식은 동일한 방법으로 추정한 결과, 자영업자가구의 소득의 과소보고율은 더 낮아져 실제소득의 90% 수준을 보고하는 것으로 나타났다. 전체소득 중 사업소득이 25% 이상을 차지하는 경우를 자영업자가구로 보는 방법론은 자영업자 여부를 보고한 사업소득에 기초하여 구분하는 것으로 실제 자영업자가구보다 자영업자의 수를 과소추정할 가능성이 있고 이로 인해 실제소득과 보고소득의 차이도 더 작게 나타나게 된다.

Pissarides and Weber(1989)는 세후보고소득을 이용하였으나 본 연구에서는 가계조사자료상에 공개되는 세전 보고소득을 이용하였는데 그 이유는 다음과 같다. 첫째, 가계조사자료는 세후소득을 기입하는 것이 아니라 세전소득을 기입하도록 되어 있다. 물론 소득세 항목을 기입하므로 세전소득에서 소득세 부담을 차감한 세후소득을 계산할 수는 있으나 이 경우 보고소득과 보고소득세 양쪽으로부터의 오류를 모두 포함하고 있어서 실제소득과 보고소득의 차이가 양자의 차이의 혼합으로 나타나게 된다. 따라서 두 소득의 격차가 과소보고의 문제인지 소득세 기입상의 오류의 문제인지 등을 판단하기 어렵다. 또한 소득세의 경우는 누락된 가구가 많아 세후소득을 계산하기도 어렵다.

둘째, 우리나라의 종합소득세 부담은 Pissarides and Weber(1989)가 분석한 영국과 비교하여 낮은 편이므로 세전소득과 세후소득의 차이가 크지 않을 것으로 보인다. 다만 고소득층의 경우에는 세부담이 크므로 세전소득을 이용할 경우 소비함수 추정에서 한계소비성향이 과소추정될 가능성이 있다.

식료품의 소비함수로부터 자영업자가구의 소득과소보고 정도를 추정할 때 외식비를 포함시킨 경우에는 소득의 과소보고율은 낮아 실제소득의 90% 이상을 보고하는 것으로 나타났다. 자영업자가구

의 경우, 외식비 등을 비용으로 계상할 수 있다는 점을 감안하면 외식비를 포함하지 않는 것이 더 바람직한 것으로 보인다.

마지막으로 소득과 소비의 관계가 선형인지 혹은 비선형인지 여부를 파악하기 위해 소득의 2차항까지 포함한 회귀분석을 시도한 결과, 2차항의 계수가 유의하지 않고 선형소비함수를 가정한 경우와 결과가 큰 차이가 나지 않아 선형함수의 형태를 사용하였다.

자영업자 사업소득의 과소보고 수준을 구간으로밖에 표현할 수 없다는 문제점에도 불구하고 Pissarides and Weber(1989)가 자영업자의 소득은 계절적, 시기적 변화가 큰 편이어서 근로소득과 사업소득의 분산이 동일하다고 가정하는 경우에는 자영업자가 사업소득을 과소하게 보고하는 정도를 과소추정하는 경향이 있다는 점에 착안하여 두 소득의 분산의 차이를 고려했다는 사실은 매우 중요하다.

성명재·전영준(1999)의 방법론은 근로소득자의 소득과 소비관계를 자영업자에게 그대로 적용했다는 점에서 동일한 소득수준에서도 분산의 차이가 가져올 수 있는 저축행태의 변화를 고려하지 않고 있다는 점에서 Pissarides and Weber(1989)의 방법론과 차이를 보이고 있다. 성명재·전영준(1999)에 따라 소득을 추정한 결과, 자영업자가구는 실제소득의 약 82%를 보고하는 것으로 나타났다. 이는 Pissarides and Weber(1989)의 추정식에서 교란항 u 와 v 의 상관관계가 0인 경우와 유사한 값이다. 만약 두 교란항이 양(+)의 상관관계를 강하게 가질 경우에는 Pissarides and Weber(1989)의 과소보고율이 더 크게 나타난다는 점을 고려할 때 분산의 차이에 대한 고려 여부가 가져오는 결과상의 차이를 확인할 수 있다.

나. 수요방정식체계를 이용한 추정법

엥겔곡선을 이용한 자영업자 소득추정 방식이 단일한 방정식을 이용하여 자영업자 사업소득의 평균적인 과소보고 수준을 추정하는 것과 달리 Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)는 여러 가지 소비군의 방정식을 묶어 수요방정식 체계를 이용하여 사업소득의 과소보고 수준을 추정하였다. Pissarides and Weber (1989)가 외식비를 제외한 식료품 소비가 자영업자의 비용에 포함되지 않는다는 전제하에 식료품 소비 단일방정식을 이용한 것과 달리, Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)는 근로소득자와 자영업자의 소비 간의 이질성을 파악하기 위해서는 보다 많은 소비항목을 포함해야 한다는 전제하에 교통, 통신 등을 포함한 6개의 소비항목군을 설정하고 이를 방정식 체계로 구성하여 자영업자 소득의 과소보고 수준을 계산하였다. 또한 전체소득의 25% 이상이 사업소득인 가구를 자영업자로 구분하는 인위적인 방법의 문제점을 지적하며 인위적인 구분 없이 각 가구의 소득비율을 고려하여 과소보고 수준이 추정되도록 했다.

본 연구에서는 Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론과 Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론을 근접하게 이용한 진병목·안중석(2005)을 동시에 참고하여 자영업자의 소득신고율을 추정해 보았다. Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)는 수요함수의 Hicks 비중치로부터 다음의 식을 구성한다.

$$w_{ij} = \alpha_j + \beta_j (\ln Y^*_i) + \lambda_j (\ln Y^*_i)^2$$

여기서 w_{ij} 는 가구 i 의 j 번째 소비재에 대한 소비의 추가계지

출에 대한 비중이며, Y_i^* 는 가구 i 의 실제소득이다. 가구의 실제 소득은 여러 가지 요소로부터 발생한 소득의 합으로 각 요소별 실제소득은 보고된 요소별 실제소득에 일정한 비율로 나타난다고 가정한다. 소득과 소비 간의 비선형관계 여부를 파악하기 위해 소득의 이차항도 함께 이용한다.

$$Y_{ki}^* = \theta_k Y_i^*, \quad k = 1, \dots, K$$

총소비 중 각 재화군의 소비비중은 다음의 식으로 나타낼 수 있다.

$$w_{ij} = \alpha_j + \beta_j [\ln Y_i + \ln (\sum_k \theta_k y_{ki})] + \lambda_j [\ln Y_i + \ln (\sum_k \theta_k y_{ki})]^2$$

y_{ki} 는 가구의 전체 소득 중에서 k 요소로부터 발생하는 소득이다. 이 중 k 번째 소득이 사업소득이라면 k 번째 가구는 보고한 소득에 비해 소비를 통해 더 많은 효용을 누리는 것으로 나타날 것이다. 즉, 사치재에 대한 소비는 보고한 소득에 비해 높게 나타날 것이고 필수재에 대한 소비는 오히려 낮게 나타날 것이다. 따라서 나타난 소비행태에 따라 소득을 계산해보면 보고소득보다 실제소득이 얼마나 더 많아야 하는지를 나타내주는 값이 θ_k 이다.

위와 같은 구조하에 Lyssiotou, Pashardes and Stengos (2004)는 비내구재 소비를 식품, 알코올, 연료, 의복, 개인적인 지출, 여가관련 소비의 여섯 가지로 분류하여 다음과 같은 예산제약에 대한 각 소비군의 비중에 대한 함수식을 구성하여 연립방정식으로 회귀식을 구성하였다.

$$w_{ij} = \alpha_j + \sum_j b_{ik} z_{ki} + \delta_j y_i^s + \beta_j [\ln Y_i + \ln (\theta_0 y_i^w + \theta_i y_i^s)] + \lambda_j [\ln Y_i + \ln (\theta_0 y_i^w + \theta_i y_i^s)]^2 + \nu_{ij}$$

이 식에서 z_{ki} 는 가구의 특성을 나타내주는 변수들을 의미하며, y_i^m 는 가구 i 의 전체소득 중 임금소득의 비중을 나타내며, y_i^s 는 가구 i 의 소득 중 사업소득의 비중을 나타낸다. 즉, 소득의 구성분을 임금소득과 사업소득으로 이분하여 회귀식에 이용한 것이다. 임금소득은 보고소득이 실제소득과 동일하다고 가정하므로 위 회귀식에서 θ_0 는 1이며 θ_1 의 크기가 전체 방정식체계에서 도출되는 사업소득의 과소보고 정도를 나타내는 계수가 된다. 마지막으로 δ_i 는 가구의 소비에 있어서 이질성, 특히 사업소득과 관련된 가구 선호의 이질성을 나타내는 것으로 해석할 수 있다.

다만 전체소득 중 사업소득의 비중 자체가 보고한 사업소득의 크기에 직접적으로 의존하므로 가구 소비의 이질성을 나타내는 변수가 전체 소득 중 ‘보고한’ 사업소득의 비중인 점은 문제가 될 수 있을 것으로 보인다. Pissarides and Weber(1989)가 자영업자가구를 전체 소득 중 사업소득의 비중이 25% 이상인 가구로 한 집과 비교할 때 자영업자가구와 근로소득자가구를 구별하지 않고 연속적인 소득비중을 감안하여 이질성을 추정하는 것은 장점이지만 보고소득 자체를 사용한 점은 비록 GMM 기법을 이용해 내생성을 통제하기는 하였지만 Pissarides and Weber(1989)의 방법론과 큰 차이가 없다.

본 연구에서는 Pissarides and Weber(1989)와 Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론을 직접적으로 비교한다는 측면에서 자영업자가구의 소비의 이질성을 대표하는 설명변수를 몇 가지로 대체해가면서 그 차이가 가져오는 결과를 비교해보고자 한다.

우선 전체 소득 중 사업소득의 비중을 나타내는 y_i^s 변수를 이용하고, y_i^s 를 자영업자가구 여부 더미로 바꾸어서 계산해본다. 이는

Pissarides and Weber(1989)의 모형을 이용한 추정시 자영업자 가구더미를 이용한 것과 동일한 접근을 하기 위해서이며 연속적인 변수 대신 더미변수를 이용한 경우의 차이에 대해서도 고려하기 위해서다. 동시에 전체소비 중 각 소비항목의 비중을 방정식의 피설명변수로 이용함과 동시에 각 소비군의 값 자체를 이용하여 Pissarides and Weber(1989)의 앵겔곡선 추정식과도 비교해본다.

Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론을 이용하고, 전병목·안종석(2005)과 유사하게 세 가지 소비군, 즉, 식품류와 의복, 교육 및 오락, 교통 및 통신관련 소비지출로 나누어 추정한 결과는 다음과 같다.

<표 III-2> 수요함수방정식 추정 I (피설명변수로 소비지출값 이용시)

변수 (z 값)	계수 (t값)	변수 (z 값)	계수 (t값)
θ_1	1.0199** (4.07)	θ_1	1.1865 (19.77)
y_i^s 식품 의복, 교육, 오락 교통통신	205468.4 (0.33) 788632.9 (0.67) 103198.2(0.16)	자영업자 가구더미 식품 의복, 교육, 오락 교통통신	-129,252 (-1.07) -143,880 (-0.57) -198,687 (-1.36)
log(소득) 식품 의복, 교육, 오락 교통통신	-2.842E7** (-5.52) -6.522E7** (-5.18) -3.592E7** (-5.37)	log(소득) 식품 의복, 교육, 오락 교통통신	2.838E7** (-6.31) -6.623E7** (-5.66) -3.438E7** (-5.80)
[log(소득)] ² 식품 의복, 교육, 오락 교통통신	910961.4** (6.02) 2060028** (5.57) 1132447** (5.72)	[log(소득)] ² 식품 의복, 교육, 오락 교통통신	907245.8** (6.31) 2087742** (5.66) 1083193** (5.80)

<표 III-2>는 수요함수의 피설명변수들로 모두 소비지출액을 이용했을 경우의 결과를 보여준다. 소비지출액을 피설명변수로 사용하고, $\log(\text{소득})$ 의 일차항과 이차항을 이용하여 분석한 결과, 전체 소득 중 사업소득 비율을 이용한 경우의 θ_1 은 1.0199로 사업소득의 보고율은 실제소득 추정치의 98%로 나타났다. 자영업자가구 더미를 이용한 경우에는 84% 정도가 된다.

이처럼 소비지출의 절대액을 이용할 경우에는 자영업자의 소비의 이질성을 나타내는 항목을 무엇으로 설정하느냐에 따라 소득보고율은 84~98%의 범위를 나타내지만 소득보고율 자체는 비교적 높게 나타나고 있다. 위와 같은 결과는 자영업자와 근로소득자가 다른 소비의 선호체계를 가지고 있지 않다는 것을 의미한다. 회귀분석의 결과로 y_i^s 혹은 자영업자가구 더미 설명변수의 계수인 δ_j 의 t값이 거의 유의하지 않은 것으로 나타났다. 한편 소득에 대한 계수는 1차항, 2차항 모두 유의한 것으로 나타나 소득과 소비가 비선형관계임을 짐작할 수 있다. 이는 식료품 소비의 단일방정식을 이용했을 경우 소득의 2차항 계수가 유의하지 않았던 점과는 다르다.

반면 소비지출액 대신 $\log(\text{소비지출액})$ 을 이용한 경우에는 결과가 다소 다르게 나타난다. 이 경우 사업소득 비중을 이용한 경우에는 자영업자의 소비가 근로소득자에 비해 전 부문에서 낮게 나타나는 것으로 나타나 사업소득의 보고율은 약 50%인 것으로 나타나고 있다. 사업소득 비중 대신 자영업자가구 더미를 사용한 경우에는 88%로 나타나고 있어 큰 편차가 있다. 이 경우에도 $\log(\text{소득})$ 의 이차항의 계수도 유의한 것으로 나타나 소득과 소비의 비선형관계를 확인할 수 있으며 분석의 결과는 모형의 성격에 크게 의존하는 것으로 나타났다¹⁵⁾.

15) Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론을 원용하여 피설명

<표 III-3> 수요함수방정식 추정 II (피설명변수로 log(소비지출값) 이용시)

변 수	계수(t값)	변 수	계수(t값)
θ_1	1.9815** (5.06)	θ_1	1.1339** (25.07)
y_i^s (사업소득 비중)		자영업자 가구더미	
식품	-0.29369* (-2.65)	식품	-0.00657 (-0.41)
의복, 교육, 오락	-0.65014* (-2.38)	의복, 교육, 오락	0.02511 (0.58)
교통통신	-0.45192** (-2.90)	교통통신	-0.0207 (-0.82)
log(소득)		log(소득)	
식품	-4.8759** (-5.78)	식품	-3.5422** (-4.87)
의복, 교육, 오락	-10.5558** (-4.98)	의복, 교육, 오락	-9.7428** (-4.90)
교통통신	-3.76982** (-2.94)	교통통신	-2.1158 (-1.84)
$[\log(\text{소득})]^2$		$[\log(\text{소득})]^2$	
식품	0.15466** (6.27)	식품	0.1164** (5.41)
의복, 교육, 오락	0.33946** (5.48)	의복, 교육, 오락	0.3186** (5.43)
교통통신	0.12946** (3.44)	교통통신	0.0814* (2.39)

변수로 소비 중 각 항목의 비중을 이용할 경우에는 의복, 교육, 오락부분의 함수식의 계수가 편의추정치로 나타나 결과를 직접 이용하기 어려웠다. 다만 식품이나 교통통신의 경우에는 계수의 부호가 다른 분석과 정성적으로는 일치하였다.

<표 III-4> 자영업자 사업소득 과소보고율 비교

	Pissarides and Weber(1989)	성명재·전영준 (1999)	Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)
추정방식	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 엔겔곡선 추정 이 용(2SLS) ◦ 근로소득자와 자영업자의 소득의 분산이 다르다는 점에 착안 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 소득함수 혹은 역소비함수 ◦ 소득과 소비의 인과관계가 아니라 사후적 관계에 초점 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 다양한 소비군을 구성하여 수요방정식 형태를 통해 추정 (GMM) ◦ 근로소득자와 자영업자의 소비패턴 및 선호차이 반영
자영업자 사업소득 보고율 (= 보고소득/(추정된) 실제소득	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상관계수가 0인 경우 : [0.85,0.88] ◦ 상관계수가 1인 경우 보고율의 최소값은 0.485 혹은 0.56 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 0.82 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 모형에 따라 [0.5, 0.98]
장점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자영업자와 근로소득자 소득의 분산 차이를 고려 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 분석의 단순성 ◦ 가구별 추정소득을 직접적으로 도출 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 근로소득자와 자영업자 소비의 이질성 고려
단점	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 상관계수의 크기에 따라 소득보고율 변화 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 근로소득자와 자영업자 소득의 분산 및 소비패턴이 동일하다고 가정 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 모형구성에 따라 소득보고율 계수가 민감 ◦ Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법을 이용할 경우, Pissarides and Weber(1989)보다 방법론 자체에서 소득보고율 낮게 나타나는 경향

주: Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)가 엔겔곡선방식과 연립소비방정식의 소득보고율을 비교한 결과 엔겔곡선방식이 소득보고율을 높게 추정하게 된다는 결론을 도출

다. 자영업자 소득추계 방법 비교분석

Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론을 이용한 경우는 Pissarides and Weber(1989)와는 달리 과소보고율이 모형에 따라 θ_1 의 값으로 단일하게 결정되는 장점은 있으나 모형의 구성방식에 따라 소득보고율의 수준이 적게는 50%에서 많게는 98%에 이르는 것으로 나타나 상당히 큰 편차를 나타내고 있다. Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 이용하는 경우에는 교란항의 공분산 값을 정확히 알지 못하기 때문에 구간으로 소득보고율을 표시해야 하는 문제는 있으나, 교란항의 분산에 따른 소득보고율의 구간은 실제소득과 보고소득의 차이와 항상소득과 실제소득의 차이의 상관계수에 따라 변화한다는 관계식은 도출할 수 있다.

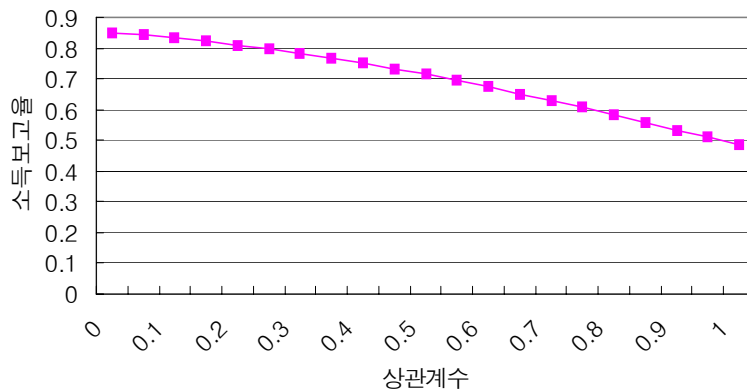
2. 가구의 소득에 따른 불평등도 측정

위의 여러 가지 사업소득 추계방법 가운데 본 연구에서는 Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 이용하도록 한다. Pissarides and Weber(1989) 방법론은 식료품에 대한 소비는 근로소득자가구나 자영업자가구에서 거의 동일하게 나타난다는 전제하에 근로소득자가구와 자영업자가구의 소득의 분포가 다르다는 전제를 이용하여 사업소득의 소득보고율을 계산하였다. 이는 노영훈·김현숙(2005)에서 가구소득의 불평등도 추정시 사용한 성명재·전영준(1999) 방법론과는 다르다.

Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 이용하되 항상소득과 실제소득의 차이와 실제소득과 보고소득 차이 간의 상관계수를 알 수 없으므로 상관계수가 0인 경우와 상관계수가 1/2인 경우, 상관계수가 1인 경우를 고려하여 자영업자의 소득을 추정한다. 참고로 상관계수가 0인 경우의 자영업자 소득보고율의 최소값은

85%이고, 상관계수가 1/2인 경우의 최소값은 71.4%이며, 상관계수가 1인 경우의 소득보고율의 최소값은 48.5%이다. 상관계수의 값이 클수록 소득보고율은 낮아지게 된다. 상관계수의 크기와 소득 보고율 간의 함수관계를 나타내면 다음과 같다.

[그림 III-1] 상관계수의 크기에 따른 사업소득 보고율(최소값)



위와 같은 결과는 성명재·전영준(1999)의 82%의 소득보고율과 비교할 때 공분산이 0인 경우에는 거의 유사한 소득보고율의 결과를 얻고, 공분산이 커지면서 소득보고율은 낮아짐을 확인할 수 있다. 식료품소비와 소득의 관계는 근로소득자나 자영업자 사이에 차이가 없다는 가정과 상관계수 값이 0이라는 가정을 동시에 사용한 경우에는 소비함수를 이용하는가 역소비함수를 이용하는가의 방법론의 차이로 인한 소득보고율 차이는 평균적으로는 크지 않으며, Pissarides and Weber(1989)가 제시하는 근로소득자와 자영업자 간의 소득분산의 차이로 인한 소비의 차이를 고려한다면 보고소득과 실제소득의 괴리는 더욱 커진다고 볼 수 있다.

이제 가계조사자료 2003년의 가구를 이용하여 가구의 총소득에

따른 불평등도를 지니계수를 이용하여 분석한다. 우선 앵겔소비곡선의 추정식으로부터 각 가구의 사업소득의 추정치를 구하는 것이 필요하다. Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 따를 경우, 소비함수식과 보고소득식의 교란항의 분산으로부터 자영업자 소득의 보고율이 결정되므로 가구의 실제소득에 대한 추정치는 보고소득에 사업소득의 보고율을 일률적으로 곱한 값으로 결정된다. 이는 자영업자 사업소득의 평균적인 보고율을 모든 자영업자에게 적용하는 것이므로 자영업자의 보고소득이 일률적으로 높아지는 것을 의미한다. 다만 자영업자가 사업소득 수준에 따라 실제소득을 보고하는 비율이 서로 다를 수 있다는 이질성을 고려하지 못한다는 한계가 있다. 그러나 일반적인 소비함수를 이용하여 소득을 추정할 때 발생하는 계량경제학적인 문제는 발생하지 않는다. 흔히 소비함수를 이용하여 이를 통해 역산으로 추정소득을 계산할 경우에는 소득과 소비 간의 상관계수가 1이 아닌 경우 한계소비성향의 역수를 사용하는 방식은 문제를 일으키게 된다¹⁶⁾.

Pissarides and Weber(1989)에 따라 자영업자 소득보고율을 구하고 이의 역수를 일률적으로 실제소득에 곱해 실제소득의 추정치를 구성하는 경우에는 자영업자 그룹 내부에서의 소득불평등도는 전혀 변화하지 않는다. 왜냐하면 소득의 상대적 순서에는 변화가 없기 때문이다. 이는 노영훈·김현숙(2005)이 성명재·진영준(1999)의 소득함수 추정법을 이용하여 $\hat{Y} + \hat{e}$ 를 통해 소득을 추정할 경우, 소비수준에 따라 소득을 추정하는 경우에 나타나는 자영업자 그룹 내부에서의 소득분위의 변이가 Pissarides and Weber(1989)의 경우에는 발생하지 않는다는 것을 의미한다¹⁷⁾.

16) 소비함수를 사용하여 소득을 추정할 경우의 문제는 강석훈·박찬용(2003)에 잘 정리되어 있다.

17) Pissarides and Weber(1989)의 모형을 확대하여 소득수준에 따라 서로 다른 소득보고율을 전제로 하는 모형을 구축하는 과제를 향후 과제로 남긴다.

노영훈·김현숙(2005)이 2003년 가계조사자료의 보고소득과 성명재·전영준(1999)의 방법론을 이용하여 추정한 사업소득을 포함한 가구 총소득에 근거하여 도출한 지니계수를 비교하면 다음과 같다.

<표 III-5> 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

자료 : 노영훈·김현숙(2005)

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

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 보인다는 것을 알 수 있다. 그 결과 자영업자가구와 근로자가구 간의 상대적 비교에 있어서 보고소득을 기준으로 했을 때와 달리 자영업자가구의 추정소득의 불평등도가 더 큰 것으로 나타나고 있다.

한편, Pissarides and Weber(1989)의 방법론에 따라 2003년 가계조사자료를 이용하여 가구의 소득불평등도를 추정하면 다음과 같다. 자영업자가구 내의 불평등도는 <표 III-5>의 보고소득 기준 지니계수와 같으나 전체 가구에 대한 불평등도는 자영업자가구의 소득이 보고소득보다 일률적으로 증가함에 따라 가구 간의 소득순위의 변화를 가져와 변화하게 된다. 교란항의 상관계수의 크기에 따라 지니계수를 추정하면 다음과 같다.

<표 III-6> 가구유형별 추정소득의 지니계수

가구유형	$\rho = 0$	$\rho = \frac{1}{2}$	$\rho = 1$
자영업자 사업소득 보고율	85%	71.4%	48.5%
전체가구	0.314	0.316	0.345
근로자가구	0.301	0.301	0.301

<표 III-6>으로부터 알 수 있듯이 상관계수 값이 작은 경우에는 보고소득에 기초한 지니계수와 크게 차이가 나지 않는다. 예를 들어 상관계수가 $\frac{1}{2}$ 이하인 경우에는 보고소득을 기초로 할 때보다 오히려 전체 가구를 대상으로 한 지니계수의 값은 다소 작게 나타난다. 그러나 상관계수가 커지면서 지니계수 값은 증가하여 상관계수가 1인 경우에는 지니계수는 0.345가 된다. 이는 항상소득과 현재소득의 차이, 즉 사업소득의 계절적·시기적 변화가 자영업자의 보고소득과 실제소득의 차이를 크게 할수록 전체 가구의 지니계수 값이 증가함을 나타낸다. Pissarides and Weber(1989) 방법론을 적용하여 2003년 가계조사자료를 이용한 지니계수 추정 값의 범위는 0.314~0.345에 이른다고 볼 수 있다.

위의 결과를 <표 III-5>와 비교해보면 소득함수를 추정하여 구

한 경우의 지니계수가 0.333으로 Pissarides and Weber(1989)방법에 따라 소득보고율을 추정하고 상관계수가 작다고 가정한 경우의 지니계수 값보다 크며, 상관계수가 클 경우에는 Pissarides and Weber(1989) 방법론에 따른 경우, 더 큰 지니계수를 도출하게 된다. 결국 Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 이용하여 얻게 되는 추가적인 정보는 과연 자영업자 소득의 변화가 자영업자의 보고소득 수준에 어느 정도 영향을 주는가에 따라 가구 간의 소득불평등도의 수준이 변화해가는 관계를 보여주는 것이다.

IV. 주택자산 및 포괄적 소득의 불평등도에 대한 분석

1. 개 요

가구의 총소득에 의거한 불평등도의 추정은 가구의 경제적 위치 중 소득의 흐름만을 반영하여 소득의 집중도를 파악한 것이다. 따라서 가구의 부(wealth)에 대한 정보를 파악하여 가구의 총체적 혹은 포괄적인 소득을 계측하고 이에 따른 소득 불평등도를 파악하는 것은 가구의 경제적 처지를 파악하는 데 있어 진실보한 접근이다. 본절에서는 우선 가구의 부동산자산에 대한 정보를 추가하여 가구의 경제적 처지를 분석하고자 한다. 그 중에서도 주택자산을 일차적인 분석의 대상으로 하여 소득과 주택자산으로부터의 소득에 대한 정보를 함께 결합하여 보다 포괄적인 소득에 대한 접근을 시도한다.

주택자산으로부터의 소득을 계산하는 방법으로 노영훈·김현숙(2005)은 주택자산 가격으로부터 국민은행 연구소의 지역별 월세 이율과 지역별 주택의 전세/매매가격 비율을 이용하여 귀속임대소득을 구하고 이를 소득에 더하여 포괄적 소득의 불평등도를 추정하였다. 이러한 분석은 주택자산의 소득으로부터 발생하는 암묵적인 임대소득을 시장가격으로 평가하여 가구의 총소득에 더하는 방법으로 주택자산으로부터의 소득흐름을 고려하여 보다 포괄적인 소득을 구성했다는 점에서 의의가 있다.

<표 IV-1> 가구유형별 주택자산의 지니계수

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

자료: 노영훈·김현숙(2005)

그런데 우리나라 가구의 주택에 대한 구매는 주택자산이 제공하는 주거서비스를 소비한다는 차원만이 아니라 저축을 통해 축적된 부(wealth)를 주택이라는 내구자산에 투입한다는 투자과정을 통해 이루어진다. 특히 주택에 대한 투자는 주택의 가격 상승으로 인한 자본이득을 추구하는 과정에서 이루어진다는 점을 고려할 필요가 있다. 소비재로서보다는 투자재, 자산구성의 일환으로서 주택이라는 재화를 구매한다는 것은 재개발로 지정된 주택이나 지역의 낡은 아파트의 거래가격과 전세가격의 큰 차이를 통해서도 알 수 있다. 따라서 주택자산으로부터의 소득을 파악할 때 귀속임대소득만이 아니라 주택자산 가격의 상승을 반영하여 주택가격의 상승으로 인한 소득을 고려하는 것이 필요하다. 실제로 귀속임대소득을 고려할 때 중요한 요소는 전세가격이다. 매매가격과 전세가격의 비율에 따라 주택가격으로부터 전세가격을 구하고 이를 월세이율로 조정하여 산출한 것이 귀속임대소득이므로 주택가격은 상승하지만 전세가격은 상승하지 않았다면 주택가격의 상승으로 인한 자산가치의 상승은 귀속임대소득에는 반영되지 않는다.

그런데 주택의 구입과 매매가격 차이를 통한 양도소득이 주택의 매매가 실현될 때 발생한다는 점을 감안할 때, 현재 주택을 보유

하고 있는 경우에는 양도소득이 실현되지 않는다는 점을 고려할 필요가 있다. 그러나 적어도 주택의 구매목적이 양도이익을 얻는데 있고, 거래되지 않은 주택의 가격상승분은 미래의 어떤 시점에 선가 양도소득으로 실현될 것이기 때문에 그 소득흐름을 계산하는 것은 가능한 것으로 보인다. 단, 미실현된 양도소득은 가구의 예산 제약식상에서 가구 소득을 잠재적으로는 증가시키나 유동성 제약으로 인해 가구가 실제로 처분 가능한 예산은 증가시키지 않는다는 점을 염두에 두어야 한다. 이러한 유동성 제약문제는 주택보유의 경우나 귀속임대소득의 계산과정에서도 발생한다. 귀속임대소득 자체는 암묵적으로 계산된 일종의 임대료 개념이므로 가구의 실제적인 소득에 직접적으로 계상되지 않는다는 점에서 동일하다.

주택의 구매와 소유로부터 발생하는 미실현된 자본이익의 크기는 두 가지 방법을 통해 계산하였다. 첫째, 귀속임대소득이 주택의 점유로부터 발생하는 연간소득을 2003년의 주택가격에 기초하여 계산한 것처럼 주택이란 내구재의 미실현된 자본이익도 2002년과 2003년 사이의 주택가격의 변화로 계산하는 것이다. 위와 같은 방법론은 주택의 구매시기의 가격에 대한 정보 없이 주택을 1년 동안 소유하였을 경우 어느 정도의 주택자산가격 상승이 발생할 수 있을지를 본다는 측면에서 간편하다는 장점이 있다. 또한 1년간의 연간소득으로 환산되는 귀속임대소득과 직접적으로 비교가능하다.

그러나 위와 같은 계산은 실제 주택의 양도소득은 주택의 구매와 판매시점 간의 가격차액을 의미하며 이로부터의 연간소득 흐름은 주택소유자의 평생에 걸쳐 나타난다는 점을 고려해야 한다. 그러므로 두 번째 방식은, 가능하다면 주택의 구매시점부터 2003년 현재 주택가격의 변화를 계산하여 이를 일정한 이자율에 따라 주택소유자의 기대수명에 따라 연간소득으로 계산하는 방법을 채택한다.

우선 2002년과 2003년간의 주택가격의 상승으로 인한 미실현된

자본이득의 크기를 살펴보자. 국민은행 연구소에서 제공하는 지역별, 주택용도별(단독, 연립, 아파트) 주택가격 상승률을 이용하여 2003년의 과세자료상의 주택가격으로부터 2002년의 주택가격을 계산하여 두 가격의 차이를 계산해보았다. 계산결과, 주택을 소유하고 있는 가구 전체의 가격 상승 평균값은 1,057만원이다. 이 중 300가구의 경우에는 오히려 주택가격이 감소하여 약 255만 7,200원이 감소한 것으로 나타났다. 주택가격이 상승한 가구만을 대상으로 평균 주택가격 상승액을 구하면 1,140만원에 달한다. 참고로 주택을 소유한 가구만을 대상으로 할 경우의 연간 귀속임대소득은 약 1,009만 7,268원(월간 약 84만 1,439원)인 것으로 나타나 1년 동안의 주택가격의 상승액과 유사한 것으로 나타났다.

가구주의 직업유형별로 구분하면 자영업자가구가 소유한 주택의 가격이 가장 크게 상승한 것으로 보인다.

<표 IV-2> 가구유형별 주택가격 상승액(주택소유자 대상)

(단위: 원)

가구유형	2002~2003년 주택가격 상승액	주택구매 이후 주택가격 상승액
총가구	10,507,000	25,200,000
근로자가구	10,100,000	23,400,000
무직가구	7,821,235	29,500,000
자영업자가구	12,500,000	22,300,000

주: 주택구매 이후의 주택가격 상승액은 1986년 이후 주택구매의 경우에는 해당연도의 주택가격을 지역별·주택유형별 평균상승률로부터 계산하고, 1986년 이전의 주택구매의 경우에는 1986년으로부터 2003년까지의 주택가격상승률을 이용하여 계산.

주택가격의 상승폭은 주택용도별로 다양하여 아파트 가격의 상승폭이 단독, 다가구, 연립주택 등보다 단연 높은 것으로 나타났다. 이는 1년 동안의 주택가격 상승액을 보거나 1986~2003년 혹은 1986년 이후 구매한 주택의 가격상승분 모두에서 나타나는 현상이다. 참고로 국민은행 연구소의 주택시계열자료에 따르면 2003년 한 해 동안의 주택가격의 상승률은 5.7%에 이르고, 그 중 아파트의 가격상승률은 9.6%에 이르는 것으로 나타났다.

<표 IV-3> 주택유형별 주택가격 상승액

(단위: 원)

주택유형	2002~2003년 주택가격 상승액	주택구매이후 주택가격 상승액
단독 및 다가구	8,439,120	19,470,000
아파트	13,400,000	32,600,000
연립주택	5,322,878	12,400,000
기타	4,464,932	7,640,193

주 : 주택소유가구만을 대상으로 함.

2. 주택으로부터의 자본이득

내구재인 주택을 매매함으로써 발생하는 자본이득은 주택의 판매와 구매시기의 가격 차이에 의해 결정된다. 본 연구에서는 가계 조사자료 2003년에 통합된 주택과세자료를 이용하여 2002~2003년 1년간의 주택가격의 상승분과 주택구매시기를 이용하여 주택구매 이후 2003년까지의 주택가격의 상승분을 추정하였다. 주택의 점유, 즉 주택의 소유 및 주택서비스의 향유로부터 발생하는 암묵적인 소득인 귀속임대소득과 함께 주택가격의 변화로 인한 (미실

현) 자본이득을 추정하는 것은 주택으로부터 발생하는 소득을 보다 넓게 포괄한다는 의미에서 중요하다. 자산을 유량화할 때 자산의 연간소득 외에 순자산의 거래가치의 변화를 반영한다는 <표Ⅱ-1>의 방법론을 따른 것이기도 하다.

그런데 주택으로부터의 자본이득을 직접적으로 가구의 소득에 포함시킬 수 있는가에 대해서는 논란이 있을 수 있다. Friedman의 항상소득가설과 Modigliani의 생애주기가설에 따르면 가계의 소비와 보유자산 간에는 상관관계가 있어 가계가 보유하고 있는 부동산이나 금융자산의 가치가 변화하게 되면 소비도 영향을 받는다. 이는 부(wealth)의 효과를 통해 이루어지는 것으로 주택소유자는 주택가격이 상승하게 되면 자신의 부가 증가한 것을 알게 되고 현재의 소득 중 저축의 비율을 줄이고 소비를 확대할 수 있다. 두 채 이상의 주택을 소유하고 있는 경우에는 주택처분으로부터 발생하는 양도소득에 의해 직접적으로 소비를 증가시킬 수 있으며 한 채의 주택을 소유한 경우에도 주택담보가치의 상승과 이로 인한 담보대출의 확대로 가계의 소비를 증가시킬 수 있다.

반대로 주택을 소유하지 못한 가구의 경우에는 주택가격의 상승은 오히려 소비자의 주거비 지출을 증가¹⁸⁾시켜 비주거용 소비를 위한 예산은 감소하게 된다. 이는 일종의 음(-)의 소득효과로 주택가격의 상승으로 인해 주택을 소유한 가구와 그렇지 않은 가구 간의 소비의 격차는 더욱 증대될 수 있다.

기존 연구 중 OECD(2000)는 주택자산가격의 상승이 소비에 미치는 영향을 한계소비성향으로 계산할 경우 미국, 영국, 프랑스의 경우 각각 0.05, 0.03, 0.04로 낮으며, 캐나다와 일본은 각각 0.12,

18) 비주거비 소비가 증가하기 위해서는 주택가격뿐만 아니라 임대료도 상승하여야 한다. 그런데 소비지출주택가격 상승은 대부분 임대료 상승을 동반하는 것이 일반적이다. 그러므로 주택가격의 상승이 대부분 임대료도 상승시키기 때문에 비주거비 소비 증가와 연결시킬 수 있다.

0.16이라는 결과를 도출하였다. Ludwig and Slok(2002)는 1985~2000년 기간중 OECD 16개국의 패널자료를 이용하여 평균적인 주택자산가액에 대한 소비의 탄력성이 0.04에 이른다는 결론을 도출하였다.

우리나라의 자료를 대상으로 한 연구에서는 김정환(2003)이 1988년 4/4분기~2003년 2/4분기 서울지역의 아파트시가총액을 주택자산가액의 대리변수로 이용하여 주택자산가액이 소비에 미치는 영향을 추정하여 0.23의 탄력성을 도출하였다. 이항용(2004)은 내구재와 비내구재 소비에 대한 주택자산가액의 영향을 분리하여 분석한 결과, 주거서비스를 제외한 비주거용 소비의 경우에는 주택자산가액에 대한 탄력성이 0.06~0.09임을 도출하였다. 반대로 음(-)의 소득효과를 나타내는 주택자산가액에 대한 주거서비스 소비의 탄력성은 -0.12~-0.13의 값을 보인다는 사실을 발견하였다.

위와 같은 연구들은 주택가격의 상승 자체가 잠재적인 소득의 증가를 통해 소비를 얼마나 증가시킬 수 있는지에 대한 부(wealth)의 효과를 추정한 것으로 주택가격 상승으로 인한 미실현된 자본이득이 소비에 영향을 미치는 경로(즉, 포괄적 소득을 증가시키는 경로)를 보여주고 있다. 따라서 주택으로부터의 자본이득은 가구의 소득의 일부분으로 고려할 수 있다. 그러므로 주택으로부터 발생하는 자본이득 중 얼마만큼을 가구의 소득으로 파악할 수 있는지에 대해 고려해야 한다.

본 연구에서는 2002~2003년 한 해 동안의 주택가격 상승분 전체를 자본이득으로 소득에 더하는 방법론(최대값)과 주택가격 상승분의 일정 부분을 이자소득화하여 가구의 소득에 더하는 방법론(최소값) 두 가지를 이용하여 방법론에 따른 결과를 비교분석한다.

우선 한 해 동안의 주택가격 상승분을 모두 소득으로 포괄할 경우에 대해 분석해보자. 주택으로부터의 자본이득만을 고려한 가구

간의 불평등도는 귀속임대소득을 이용하여 주택자산의 불평등도를 추정한 경우보다 다소 높게 나타나고 있다. 귀속임대소득과 2002~2003년간의 주택가격의 상승분 간의 상관계수는 0.843으로 상당히 높다. 따라서 높은 가격의 주택의 가격상승률이 낮은 가격의 주택보다 컸음을 확인할 수 있다. 다만 귀속임대소득을 결정하는 월세이율이나 전세가격보다 주택가격의 지역적 변화폭이 큰 점이 주택자산 가격상승의 편중도를 더욱 크게 한 것으로 보인다. 특히 주택구매 이후의 주택가격 상승분을 기준으로 주택자산수익의 불평등도를 분석해보면 지니계수는 더욱 커져 주택자산의 자본이득으로부터의 불평등도가 더욱 증가함을 알 수 있다.

가구주 직업에 따라 분류한 가구유형별로 살펴보면 귀속임대소득을 기준으로 주택자산소유의 불평등도를 파악할 때와 마찬가지로 근로자가구 내의 불평등도가 자영업자가구나 무직가구보다 높은 것으로 나타난다.

<표 IV-4> 주택가격상승에 따른 자산수익 불평등도(지니계수)

가구유형	2002~2003년 주택가격 상승분	주택 구매이후 주택가격 상승분
총가구	0.771	0.820
근로자가구	0.777	0.829
무직가구	0.753	0.813
자영업자가구	0.761	0.805

주택가격 상승분을 모두 자본이득으로 고려할 수 있는가에 대해 단정적인 결론을 내리기는 어렵다. 우선 2002~2003년 1년에 걸친 주택가격 상승분은 자본이득의 최대값 수준으로 볼 수 있다. 국민은행 연구소의 주택가격 시계열자료를 보면 2002~2003년 기간

동안 주택의 전세가격은 전년 대비 1.4% 감소한 것으로 나타나고, 아파트의 전세가격도 0.4% 감소한 것으로 나타나며, 월세이율도 2002년에 비해 2003년에는 감소하였다. 따라서 2002년에서 2003년에 걸쳐 귀속임대소득은 오히려 감소하거나 거의 동일한 수준을 유지하고 있다고 볼 수 있다. 그러므로 귀속임대소득에는 2002~2003년에 걸쳐 상승한 주택자산가치는 반영되어 있지 않다.

따라서 기회비용의 관점에서 한 가구가 현재 주택을 팔고 1년간 발생한 주택가격 상승으로 인한 매매와 구매가격 간의 차액을 가구의 소비에 지출하고, 소유하고 있던 주택에서 암묵적으로 발생하는 귀속임대소득과 동일한 주택을 소비할 수 있으므로 주택자산가치의 상승은 자본이득으로 볼 수 있다. 단, 이러한 자산가치의 상승을 한 해에 모두 소비할 수 있다고 가정하는 것은 위와 같은 1년 동안의 가격상승이 향후에도 동일한 패턴으로 지속될 것이라고 가정하기 때문이다. 이는 상당히 강한 가정이지만 2003년 한 해 동안 발생한 경상소득과 주택으로부터의 발생소득의 결합분포를 살펴보는 본 연구의 목적에는 부합한다고 볼 수 있다¹⁹⁾.

자본이득에 대한 또 다른 해석은 자산으로부터 발생하는 연간소득을 계산해보는 것이다. 따라서 주택가격 상승을 연간 소득흐름으로 전환하는 방식에 대해 고려해 볼 필요가 있다. 이를 위해 1년간의 주택가격 상승분에 대해서는 2003년 당시의 1년 만기 정기예금이자율의 평균인 4%의 이자율을 반영하여 주택가격의 증가로 인해 발생할 수 있는 이자소득을 계산해보았다. 전체 가구의 연평균 주택가격 상승분이 650만 6,922원(무주택자 포함)이므로 이로부터 발생하는 연간 4%의 소득은 26만 277원으로 작은 수치이다. 반면 주택구매 이후의 주택가격 상승분을 기대수명과 이자율을 이

19) 가구의 경제적 처지를 분석하려면 가구의 항상소득과 주택자산으로부터 발생하는 소득을 함께 보는 것이 이상적이지만 단년도의 횡단면자료를 이용해 가구의 항상소득을 추정하는 것은 불가능하다.

용하여 연간소득(annuity)으로 재계산하였다. 계산방식은 앞에서 소개했던 것처럼 $f(n,r) = \frac{r}{(1 - (1+r)^{-n})}$ 으로 나타낼 수 있다. 여기서 $f(n,r)$ 은 1원으로 구매할 수 있는 소득의 흐름이고, r 은 이자율, n 은 기대수명이다. 기대수명을 위해서는 통계청의 2003년 연령별 기대수명자료를 이용하였고 이자율은 1년 만기 정기예금이자율 평균인 4%와 3년 만기 국채수익률 4.6%를 이용하였다.

<표 IV-5> 주택가격 상승에 따른 연간소득(Annuity)의 불평등도 (4% 기준)

가구유형	주택가격 상승으로 인한 연간소득흐름
총가구	0.786
근로자가구	0.790
무직가구	0.812
자영업자가구	0.761

<표 IV-4>의 주택가격 상승에 따른 불평등도와 비교하여 지니계수 값은 다소 작아진다. 그러나 무직가구는 거의 변화가 없는 것으로 나타났다. <표 IV-4>와 <표 IV-5>의 차이는 가구주나 가구원 연령별로 기대수명이 다르다는 점과 주택가격 상승을 이자소득 개념으로 환산한 것으로부터 기인한다. 참고로 4% 이자율을 이용할 경우의 주택가격 상승에 따른 연간소득의 평균은 주택을 소유한 가구만을 기준으로 할 경우, 239만 2,663원이고 4.6% 이자율을 이용할 경우의 평균은 255만 572원으로 각각 주택가격 상승분 전체의 6.3~6.8%에 이른다.

3. 자본이득과 귀속임대소득

주택가격의 상승을 보다 자세히 살펴보기 위해 주택유형별, 가구주 연령별, 가구유형별 등 다양한 구분에 따라 주택가격의 변화와 귀속임대소득을 비교해보는 것이 필요하다.

우선 주택유형별로 주택가격의 상승이나 주택가격 자체는 차이가 크므로 주택유형별로 자본이득과 귀속임대소득을 비교해보았다. 주택가격 자체를 가늠해볼 수 있는 귀속임대소득의 경우에는 아파트가 다른 유형의 주택보다 가격이 높은 것으로 나타났다. 나아가 주택가격의 상승 역시 아파트가 다른 유형의 주택에 비해 큰 것으로 나타났다. 이는 아파트를 소유한 가구의 주택자산 가격이 가장 높으며, 주택자산 가격의 상승도 매우 커서 주택으로부터의 잠재적인 자본이득을 가장 많이 향유하고 있음을 의미한다.

<표 IV-6> 주택유형별 주택가격 상승과 귀속임대소득

(단위: 원)

주택유형	주택가격 상승액	연간 귀속임대소득
단독 및 다가구	4,873,536	5,488,742
아파트	12,434,445	8,788,194
다세대 및 연립	4,700,437	4,839,499
기타	2,976,601	4,069,399

주 : 무주택소유자도 포함

주택가격의 상승에 따른 잠재적인 자본이득과 주택서비스의 소비에 대한 비용인 귀속임대소득을 가구주 연령별로 나누어 분석하면 다음과 같다. 연령별 분석결과, 대부분의 연령구간에서 1년 동

안의 주택가격 상승폭이 연간 귀속임대소득보다 다소 높게 나타났으나 61세 이상의 연령구간에서는 연간 귀속임대소득이 더 크게 나타나고 있다. 이는 가구주 연령별로 볼 때 노인가구의 경우에는 주택 자체의 가격은 높으나 주택가격이 크게 상승하지 않는 유형의 주택, 즉 단독주택이나 연립주택 형태의 주택을 소유했기 때문인 것으로 보인다. 60세 이상의 노인가구의 경우, 소유한 주택유형을 보면 주택을 소유한 594가구 중 355가구(59.8%)가 단독 및 다가구 주택을 소유하고 있으며, 172가구(29%)가 아파트를 보유하고 있어 주택을 소유한 전체 4,871가구 중 단독 및 다가구 주택이 1,510가구(31%), 아파트 소유가구가 2,566가구(52.7%)였던 것에 비해 상대적으로 단독 및 다가구 주택에 많은 가구가 살고 있음을 확인할 수 있다.

<표 IV-7> 가구주 연령별 주택가격 상승과 귀속임대소득

(단위: 원)

가구주 연령구간(세)	주택가격 상승액	연간 귀속임대소득
~10세	7,312,378	5,985,381
11~20세	0	0
21~30세	2,021,653	1,703,011
31~40세	5,471,768	4,343,201
41~50세	10,885,068	8,534,966
51~60세	11,154,171	10,387,014
61~70세	8,328,900	9,036,127
71~80세	5,639,011	7,352,273
81~90세	2,131,283	4,095,461
91세~	0	0

다음으로는 16개 지역별로 주택가격의 상승폭이 다르므로 지역별로 주택가격 변화와 귀속임대소득을 비교해보았다.

<표 IV-8> 지역별 주택가격 상승과 귀속임대소득

(단위: 원)

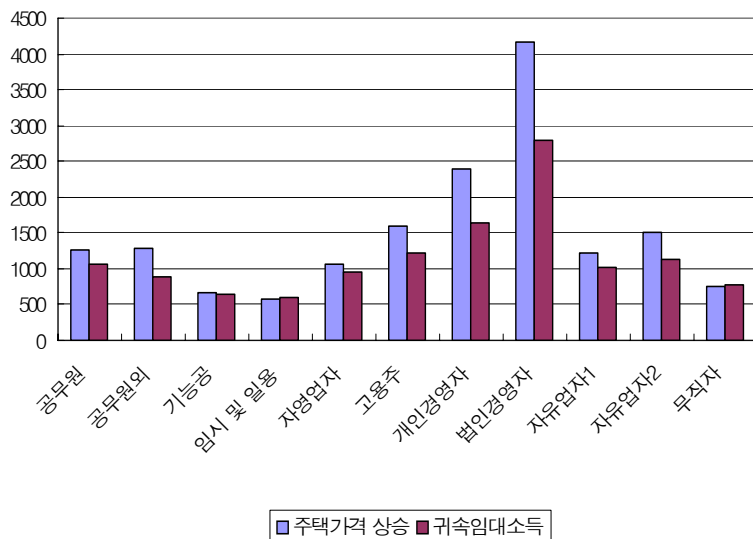
시도구분	주택가격 상승액	연간 귀속임대소득
서울	16,621,174	9,868,862
부산	3,620,010	5,628,715
대구	2,390,310	7,052,996
인천	6,761,455	6,296,387
광주	833,155	5,981,931
대전	11,000,715	8,286,265
울산	2,630,780	4,641,142
경기	9,992,856	6,635,136
강원	2,056,920	4,047,986
충북	4,346,646	5,640,173
충남	7,443,797	4,288,430
전북	1,495,580	4,987,949
전남	-647,802	2,754,015
경북	1,729,413	5,645,005
경남	3,656,789	5,223,327
제주	3,520,861	4,083,036

연간귀속임대소득은 서울, 대전, 대구 순으로 높은 것으로 나타났다. 주택가격의 상승은 서울, 대전, 경기 순으로 나타났다. 주택의 절대가액이 주택가격의 상승폭에도 영향을 미치므로 주택가격이 높은 경우, 주택가격의 상승폭도 클 가능성이 있다. 서울의 경우에는 주택가격의 변화폭이 매우 커서 귀속임대소득보다 상당히 큰 것으로 나타났으며 대전에서도 이와 유사한 결과가

나타났다. 경기 역시 주택가격의 상승폭이 임대소득에 비해 큰 것으로 나타났다. 반면 대부분의 다른 지역은 1년에 걸친 주택가격의 상승폭이 귀속임대소득보다는 낮은 것으로 나타났다. 전남의 경우에는 2002~2003년에 걸쳐 주택가격이 오히려 떨어진 것으로 나타났으며 연간귀속임대소득도 16개 광역지방자치단체 중 가장 낮은 것으로 나타났다. 지역별 비교로부터 주택가격이 높은 지역의 경우, 주택가격의 상승폭도 큰 것으로 나타났고, 반대로 주택가격이 낮으면 주택가격 상승도 낮은 것을 확인할 수 있다. 또한 일부 지방의 경우, 주택가격이 감소하는 곳도 있어 지역별 주택가격과 주택가격의 변화가 크다는 것을 확인할 수 있다. 위와 같은 지역별 차이는 지역별 주택자산으로부터의 수익의 불평등도에 더욱 잘 나타난다.

가구주의 직업유형별로 살펴보면 [그림 IV-1]과 같다.

[그림 IV-1] 가구주 직업유형별 주택가격 상승과 귀속임대소득
(단위: 만원)

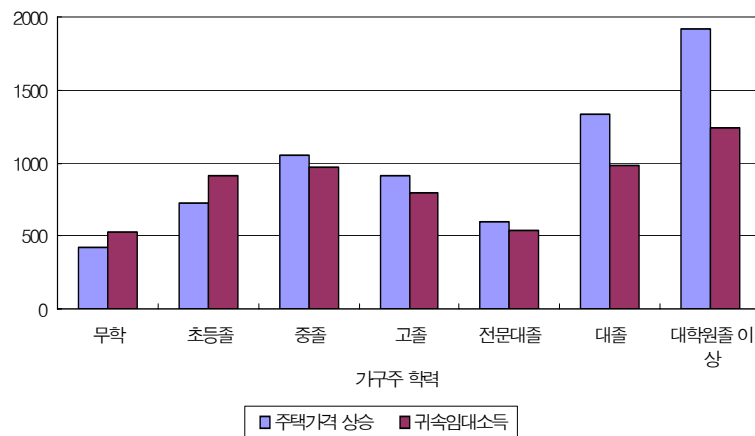


가구주 직업 중 법인경영자의 주택가격 상승폭이 크며, 그 외 개인경영자, 피고용자가 있는 자영업자, 자유업자²⁰⁾ 등의 주택가격 상승이 큰 것으로 나타나고 있으며, 주택가격 상승이 큰 직군은 귀속임대소득도 상대적으로 큰 것으로 나타나고 있다.

마지막으로 가구주의 교육수준에 따라 주택가격의 변화와 귀속임대소득의 크기를 비교해 볼 수 있다. 가구주의 교육수준에 따라서 볼 때 대학원 졸업 이상의 가구주가 소유한 주택가격 상승폭이 상당히 큰 것으로 나타났다. 무학이나 초등졸의 학력을 가진 가구주가 있는 가구의 주택가격 상승은 오히려 주택가격으로부터 월세 이율을 이용하여 계산한 귀속임대소득에 미치지 못하는 것으로 나타났다.

[그림 IV-2] 가구주 교육수준별 주택가격 상승과 귀속임대소득

(단위: 만원)



위와 같은 주택자산 가격에 따른 자본이득과 귀속임대소득을 다양한 그룹으로 나누어 분석해본 결과, 다음의 몇 가지 사실을 확

20) 직업분류에 대한 자세한 내용은 통계청 『가계조사연보』 책자를 참조하기 바란다.

인할 수 있었다. 첫째, 주택가격이 높을수록 대체적으로 주택자산 가격의 상승도 크다는 것을 알 수 있다. 2002~2003년 동안의 주택가격의 상승과 2003년을 기준으로 한 귀속임대소득의 상관계수는 0.843으로 큰 양(+)의 상관관계를 가지고 있다. 본 연구에서는 주택의 크기에 따른 주택가격 상승률에 대한 시계열 자료가 매우 짧아(2002년 이후 시계열 존재) 주택의 크기에 따른 주택가격 상승률을 고려하지 못했지만 주택가격과 주택의 크기 간에도 높은 상관관계가 있고, 주택가격의 상승도 주택규모가 큰 경우에는 큰 폭으로 나타나는 것을 확인할 수 있다.

둘째, 가구주 연령별로 볼 때 40~60세에 걸친 연령군의 귀속임대소득도 높고, 주택가격의 상승액도 높은 것으로 나타났다. 이는 가구주의 연령이 50대 중반에 이를 경우 주택자산가액이 가장 높게 나타난다는 사실과 관련이 깊다. 한 해의 횡단면 자료를 이용한다는 한계가 있지만 간접적으로 생애주기설에 따라 저축을 통해 중·말년 이후에 가장 높은 가격의 주택을 소유하게 된다는 내용과도 관련이 있다. 높은 주택자산가액을 보유할 경우, 귀속임대소득도 크며 주택자산가액의 상승도 크게 나타났다.

셋째, 주택유형별로 주택가격 상승의 차이는 큰 것으로 보인다. 아파트가 단독이나 연립 등 다른 유형의 주택에 비해 주택가격도 높지만 주택가격의 상승폭도 매우 큰 것으로 보인다.

넷째, 주택가격 상승폭은 지역별 차이도 커서 서울, 대전, 경기 등에서는 높게 나타나지만 다른 중소도시나 농촌지역에서는 낮고 특히 전남의 경우에는 주택가격이 하락한 것으로 나타났다. 이는 아파트가 많은 신도시의 주택가격 상승률이 지방의 중소도시나 읍면지역에 비해 높음을 간접적으로 보여주는 것이다. 이러한 주택가격상승률의 지역별 차이는 귀속임대소득만이 아니라 주택가격의 변화분까지 고려할 경우 주택소유로부터 발생하는 소득의 흐름에 있어 지역별 편차가 더욱 커질 수 있음을 시사한다.

주택자산가격의 변화에 따른 (미실현된) 자본이득까지 고려할 경우 과연 주택자산으로부터 발생하는 불평등도는 어느 정도인지 가구주 직업유형별로 살펴보았다(<표 IV-9> 참조).

<표 IV-9> 주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득의 불평등도

가구유형	지니계수
전체가구	0.719
근로자가구	0.730
무직가구	0.699
자영업자가구	0.704

<표 IV-9>는 <표 IV-4>의 자본이득과 비교할 때 지니계수 값이 작다. <표 IV-1>의 귀속임대소득에 따른 가구유형별 불평등도와 비교하면 자본이득과 귀속임대소득을 더한 소득의 지니계수가 더 큰 것으로 나타났다. 주택으로부터의 연간소득흐름을 모두 더한 경우에도 근로자가구 내의 불평등도가 다른 유형의 가구보다 더 높은 것으로 나타났다.

참고로 주택자산가격 상승으로부터의 연간소득흐름을 4%의 이자율을 이용하여 계산한 후 귀속임대소득과 더한 경우의 가구주 직업별 불평등도를 비교하면 다음과 같다.

<표 IV-10> 주택으로부터의 귀속임대소득과 자본이득(4% 이자소득)의 불평등도

가구유형	지니계수
전체가구	0.702
근로자가구	0.713
무직가구	0.680
자영업자가구	0.695

이 경우에는 <표 IV-9>와 비교하여 전체적으로 지니계수 값이 작다. 가구별 특성은 유사하여 근로자가구 내의 불평등도가 가장 크고 무직가구 내의 불평등도가 가장 작다.

지역별로 주택자산으로부터의 귀속임대소득 및 자본이득의 지니계수와 자본이득과 귀속임대소득을 더한 지니계수를 비교하면 다음과 같다. 지역별 지니계수는 전체 가구의 지니계수보다 모두 큰 값을 가지는 것으로 나타났다. 지역별 편차는 예측했던 것보다 그렇게 크지는 않으며 몇 가지 지역별 특성을 볼 수 있다. 많은 가구가 거주하고 있는 경기도와 서울의 주택자산으로부터의 연간소득발생에 대한 불평등도는 다른 도시나 농촌에 비해 덜 한 것으로 나타났다. 가장 불평등도가 큰 지역은 제주, 충북, 울산, 강원도 순이었다. 따라서 대도시 지역보다는 농촌지역, 중소도시에서 주택자산으로부터의 소득흐름의 불평등도가 더 큰 것으로 보인다.

자본이득과 전체 주택자산으로부터의 연간소득의 불평등도를 비교한 결과 지역별로 자본이득보다는 전체 연간소득을 이용할 경우 미세한 불평등도의 개선이 있으나 그 차이는 작은 것으로 나타났다. 자본이득만을 기준으로 할 경우에는 전남, 제주, 전북 순으로 불평등도가 큰 것으로 나타났다. 지역별 순위변화는 다소 있으나 지역별 순위의 근간에는 큰 변화가 없는 것으로 보인다. 이러한 결과를 부동산과세자료를 이용하여 전국 주택자산의 불평등도를 지역별로 분석했던 노영훈·김현숙(2005)의 <표 III-8>과 비교할 때 일정 정도 유사한 결과를 보여준다. 노영훈·김현숙(2005)의 <표 III-8>의 지역별 주택자산가액의 불평등도 분석에서도 강원, 충북, 전남 등이 불평등도가 큰 지역으로 나타났고, 인천, 대구, 경기도가 불평등도가 낮은 것으로 나타났다. 단 서울은 중간 정도의 불평등도를 나타냈던 점이 본 연구와 다르다.

<표 IV-11> 지역별 주택으로부터의 연간소득의 불평등도

시도구분	귀속임대 소득	자본이득	전체 주택자산 연간소득(자본이득 +귀속임대소득)	전체 연간소득 불평등 순위
서울	0.9513	0.9553	0.9535	15
부산	0.9775	0.9777	0.9766	13
대구	0.9808	0.9878	0.9808	11
인천	0.9743	0.9769	0.9754	14
광주	0.9907	0.9914	0.9891	9
대전	0.9901	0.9907	0.9898	8
울산	0.9923	0.9929	0.9916	3
경기	0.9368	0.9378	0.9374	16
강원	0.9910	0.9920	0.9913	4
충북	0.9917	0.9924	0.9919	2
충남	0.9902	0.9901	0.9901	7
전북	0.9901	0.9930	0.9907	5
전남	0.9898	0.9993	0.9904	6
경북	0.9816	0.9880	0.9829	10
경남	0.9789	0.9807	0.9796	12
제주	0.9979	0.9980	0.9980	1

4. 포괄소득 분포

가구의 경제적 위치의 분포를 분석하고자 할 때 가구의 경상소득을 기준으로 하는 경우가 많다. 그런데 위와 같은 경상소득분석은 가구가 보유하고 있는 자산으로부터의 소득흐름을 고려하지 않는다는 점에서 부분적인 분석에 그치기 쉬우며 평생소득을 파악하지 않고 조사된 시점의 경상소득을 사용할 경우, 자칫 은퇴가구 등에서 흔히 나타나는 현상인 저소득/고자산 가구의 경제적 처지를 저평가한다는 문제점을 내포하고 있다. 물론 가구의 주택자산

을 소득과 함께 동시에 고려한다고 해서 항상소득 대신 현재 기의 경상소득을 이용하는 문제점이 사라지는 것은 아니나 주택과 같은 큰 내구재를 포함시킴으로써 한 시점의 소득에 의존하여 가구의 경제적 처지를 파악하는 데서 오는 문제점을 다소 완화할 수 있다.

이런 개선점에 착안하여 노영훈·김현숙(2005)은 가구가 소유하고 있는 주택자산가액에 근거하여 귀속임대소득을 구해 가구의 경상적인 소득인 근로소득 혹은 사업소득과 합하여 보다 포괄소득분포를 도출하였다. 본 연구는 가구의 주택자산 소유로부터 발생하는 연간소득의 흐름을 보다 포괄적으로 포착하여 주택자산가액의 변화로부터 발생하는 자본이득을 계산하였다.

현재 우리나라 세법상 주택자산의 거래에 따른 자본이득에 대한 과세는 양도소득세를 통해 이루어지고 있다. 따라서 거래가 실현된 자본이득에 대해서만 과세가 이루어지고 있다. 본 연구는 국민은행 연구소의 주택가격 상승률과 관련한 자료를 이용하여 가구가 보유한 주택자산의 2002~2003년 1년간의 상승률을 계산하였다. 그리고 주택을 구매한 시점으로부터 2003년까지의 주택자산가액 상승률을 고려하여, 2003년을 기준으로, 실현되지는 않았으나 잠재적인 자본이득을 추계하였다.

본 소절에서는 가구의 경상소득에 주택가격 상승으로 인한 자본이득을 더한 포괄적 소득과 경상소득에 귀속임대소득과 주택으로부터의 1년간의 자본이득을 함께 더한 포괄적 소득분포를 나란히 분석한다. 우선 자영업자 사업소득의 추정방식에 따라 사업소득의 크기가 변화하므로 자영업자의 사업소득 추정방식을 고려하여 포괄적 소득분포의 결과를 제시한다.

<표 IV-12> 포괄적 소득의 불평등도 I (지니계수)

가구유형	소득+귀속 임대소득	소득+주 택자산 자본이득	소득+자본 이득(4%)	소득+주택자산 자본이득+귀속 임대소득	소득+주택자 산자본이득 (4%)+귀속 임대소득
전체가구	0.330	0.354	0.345	0.371	0.343
근로자가구	0.311	0.316	0.299	0.342	0.311
무직가구	0.359	0.402	0.408	0.408	0.392
자영업자가구	0.341	0.382	0.375	0.390	0.361

주 : 소득함수 추정법(노영훈·김현숙(2005)에서 이용)을 이용하여 자영업자의 사업소득을 추정한 경우임

<표 IV-12>에서 자본이득을 고려한 지니계수 값은 소득함수추정법에 따라 노영훈·김현숙(2005)에서 구했던 사업소득 추정치에 의거한 전체가구 지니계수였던 0.333이나 소득에 귀속임대소득을 더하여 구했던 0.330보다 큰 값을 나타내어 주택자산으로부터의 자본이득을 더할 경우에는 불평등도가 심화되는 것으로 나타났다. 특히 소득에 귀속임대소득을 더하여 구한 포괄적 소득의 지니계수가 소득만을 고려했던 경우보다 완화되었던 점이 더 이상 유의하지 않은 것으로 나타났다. 귀속임대소득에 따른 불평등도 완화를 주도했던 자영업자가구의 경우 주택자산으로부터의 자본이득을 함께 고려하면 지니계수가 0.382로 추정되어 소득만을 고려했던 경우의 0.360보다 크고, 소득과 귀속임대소득을 더하여 구했던 0.341보다도 훨씬 큰 값을 나타내었다. 만약 자본이득에 연간 4%의 이자만을 산정하여 자본이득으로부터 발생한 소득이라고 상정하면 지니계수는 0.375로 0.382보다는 작지만 0.341보다는 여전히 크다. 무직가구 역시 소득만을 기준으로 할 경우의 지니계수인 0.375, 소득+귀속임대소득을 이용할 경우의 지니계수인 0.359에 비해 주

주택자산으로부터의 자본이득을 고려하는 경우 지니계수 값은 <표 IV-12>에서처럼 더욱 커진다.

4% 이자율에 따른 자본이득으로부터의 이자소득을 추가적인 소득이라고 고려하면 귀속임대소득만을 포괄한 경우와 비교할 때 근로자가구 내의 불평등도는 변화가 없지만 자영업자가구와 무직가구의 불평등도는 증가한다.

위와 같은 결과는 노영훈·김현숙(2005)에서 도출한 중요한 결과였던 주택자산으로부터의 소득을 일반적인 경상소득에 더할 경우 가구의 소득불평등도가 완화된다는 결론과는 다른 내용을 시사한다. 즉, 주택자산으로부터 발생하는 자본이득까지 고려하게 되면 가구의 소득불평등도는 적어도 2003년 한 해 동안에는 더욱 심화된다는 결론이 도출된다. 이는 주택자산으로부터 발생하는 소득을 모두 고려할 경우 가구유형에 관계없이 모두 소득분포의 불평등은 심화된다는 것으로 가구소득만을 고려한 경우에 가구의 경제적 처지 간의 불평등도를 과소추정하게 됨을 의미한다.

자영업자가구의 사업소득 추정방식을 Pissarides and Weber(1989)의 방법론에 기초하여 변화시킬 경우 소득만을 이용한 경우의 지니계수는 <표 III-6>에 수록되어 있다. Pissarides and Weber(1989)에 따라 사업소득을 추정하고 이에 주택자산 자본이득을 더한 경우와 귀속임대소득과 자본이득을 모두 더한 경우의 지니계수를 살펴보면 각각 다음과 같다.

상관계수인 ρ 값이 커질수록 전체가구의 지니계수 값도 증가하고, 자영업자가구와 무직가구의 지니계수 값도 증가한다. 근로자가구의 경우에는 ρ 값에 관계없이 0.316을 유지하여 소득만을 기준으로 한 경우의 0.301, 소득과 귀속임대소득을 더한 경우의 0.311보다 큰 값을 나타내고 있다. 자본이득을 2002~2003년간 주택자산 가액의 4%에 해당하는 이자소득으로만 구성할 경우에는 지니계수

값은 현저하게 작아져 가구의 소득만을 기준으로 할 경우에 비해 큰 변화가 없다. 특히 ρ 값이 작은 경우에는 오히려 가구의 소득만을 기준으로 한 경우보다 지니계수 값이 작아지는 경향을 나타내었다.

<표 IV-13> 포괄적 소득(소득+자본이득)의 불평등도 II (지니계수)

가구유형	$\rho = 0$ (4%)	$\rho = \frac{1}{2}$ (4%)	$\rho = 1$ (4%)
전체가구	0.330 (0.312)	0.344 (0.315)	0.376 (0.344)
근로자가구	0.316 (0.299)	0.316 (0.299)	0.316 (0.299)
무직가구	0.405 (0.410)	0.428 (0.411)	0.457 (0.412)
자영업자가구	0.294 (0.263)	0.327 (0.263)	0.361 (0.263)

주 : 1. 앵겔곡선추정법에 따른 사업소득 추정에 근거
2. 괄호 안의 값은 자본이득으로부터 연간 4%의 이자율에 따라 이자 소득만을 자본이득 ρ 으로 포함시킨 경우임.

한편 소득에 귀속임대소득을 더한 경우의 불평등도 수준은 자본이득을 더한 경우보다는 덜하다. 즉, 주택가격의 상승으로 인해 소득의 편중도는 더욱 심각해진다는 사실을 확인할 수 있다.

<표 IV-14> 포괄적 소득(소득+귀속임대소득)의 불평등도 III (지니계수)

가구유형	$\rho = 0$	$\rho = \frac{1}{2}$	$\rho = 1$
전체가구	0.319	0.320	0.341
근로자가구	0.311	0.311	0.311
무직가구	0.392	0.390	0.390
자영업자가구	0.279	0.273	0.265

<표 IV-12>와 비교할 때 소득함수를 이용한 경우의 소득+자본 이득은 <표 IV-13>의 ρ 값이 $\frac{1}{2}$ 과 1 사이에 있을 경우에 해당하며 다만 자영업자가구의 지니계수는 소득함수법을 이용한 경우가 더욱 크게 나타나고, 무직가구의 지니계수는 그 반대가 된다. 이는 <표 IV-13>에서 사용한 방법론이 자영업자가구나 무직가구의 보고서 업소득을 일률적으로 조정하여 소득을 추정했기 때문에 자영업자가구나 무직가구 내에서의 지니계수의 변화는 없기 때문이다.

소득에 귀속임대소득과 자본이득을 모두 더한 경우의 포괄적 소득의 분포는 <표 IV-15>에 나타나 있다.

<표 IV-15> 포괄적 소득(소득+귀속임대소득+자본이득)의 불평등도 III (지니계수)

가구유형	$\rho = 0$ (4%)	$\rho = \frac{1}{2}$ (4%)	$\rho = 1$ (4%)
전체가구	0.362 (0.320)	0.367 (0.321)	0.392 (0.342)
근로자가구	0.342 (0.311)	0.342 (0.311)	0.342 (0.311)
무직가구	0.429 (0.392)	0.436 (0.390)	0.459 (0.389)
자영업자가구	0.347 (0.280)	0.355 (0.274)	0.377 (0.266)

주 : 1. 앵겔곡선추정법에 따른 사업소득 추정에 근거
 2. 괄호 안의 값은 자본이득으로부터 연간 4%의 이자율에 따라 이자소득만을 자본이득 ρ 으로 포함시킨 경우임

전체적인 지니계수 값은 귀속임대소득과 자본이득을 모두 고려한 경우에 더욱 크게 나타나고 있어 주택으로부터 발생할 수 있는 소득흐름을 모두 고려한 경우에 가구의 불평등도는 심화됨을 확인할 수 있다. 근로자가구의 경우에는 지니계수가 0.316에서

0.342로 증가하고, 자영업자가구와 무직가구도 모두 증가할 뿐만 아니라 ρ 값이 증가하면서 지니계수 값도 커지고 있다. 소득함수법을 이용하여 사업소득을 추정한 경우의 지니계수를 보여준 <표 IV-12>의 결과치는 <표 IV-15>의 ρ 값이 $\frac{1}{2}$ 과 1 사이에 있을 경우에 해당한다. 자영업자가구의 지니계수는 소득함수법을 이용한 경우가 더욱 크게 나타나고, 무직가구의 지니계수는 그 반대가 되어 자본이득만을 고려한 경우와 사업소득 추정방식에 따른 차이는 일치한다.

반면 4%의 이자율에 따라 자본이득으로부터의 이자소득만을 포함시킬 경우에는 <표 IV-14>의 귀속임대소득만을 더한 경우와 큰 차이는 없지만 가구유형에 관계없이 미소하게 지니계수가 커진다. 이자소득의 크기가 작기 때문에 귀속임대소득만을 더한 경우와 큰 차이를 보이지 않는다. 만약 이자율을 3년 만기 국채이자율이나 3개월 CD금리 등으로 치환하면 임대소득으로부터의 연간 이자소득의 크기는 약간 커져 전체적인 지니계수 값도 증가할 것으로 예상된다. 그러나 그 증가폭은 크지 않을 것으로 보인다.

사업소득의 추정방식에 따라 지니계수 값이 변화하므로 단정적인 지니계수의 크기를 말하기는 어렵다. 다만 보고소득이 실제소득과 거의 일치할 것으로 보이는 근로자가구의 경우, 가구의 보고소득만을 기준으로 할 경우의 지니계수는 0.301, 가구소득에 귀속임대소득을 고려한 경우의 지니계수는 0.311, 소득+자본이득의 지니계수는 0.316, 소득+귀속임대소득+자본이득의 지니계수는 0.342로 나타나 소득추정방식은 별개로 하더라도 주택자산을 고려한 경우의 근로자가구의 경제적 처지의 불평등도는 더욱 심화됨을 확인할 수 있다.

4% 이자율에 근거하여 이자소득만을 자본이득으로 고려할 경우에는 총소득에 귀속임대소득만을 더한 경우와 비교하여 약간의 지니계수 증가는 있지만 거의 미미하여 4% 이자율에 따른

자본이득을 더한 경우의 불평등도의 변화는 없는 것으로 보인다.

<표 IV-16> 근로자가구의 불평등도

소득의 정의	지니계수
2003년 가구 총소득	0.301
총소득+귀속임대소득	0.311
총소득+1년간 자본이득	0.316
총소득+귀속임대소득+1년간 자본이득	0.342
총소득+1년간 4% 이자율에 따른 자본이득	0.311
총소득+귀속임대소득+1년간 4% 이자율에 따른 자본이득	0.311

5. 포괄적 소득의 분위별 분석

먼저 주택으로부터의 발생하는 자본이득을 고려한 포괄적 소득과 추정소득을 각각 10분위로 분류하여 각 분위별 소득과 주택자산가액의 분포를 살펴보면 다음과 같다.

추정소득과 비교하여 추정소득과 자본이득을 포함한 경우의 가구의 소득은 모든 분위에서 당연히 증가하고 있다. 각 분위별 주택자산가액은 매우 흥미로운 특징을 나타내고 있는데 저분위에서는 추정소득에 따라 구분한 주택자산가액 평균이 추정소득과 자본이득을 모두 고려한 경우에 비해 주택자산가액의 평균이 낮다. 반면 9~10분위에서는 주택자산가액의 평균이 자본이득을 고려한 경우 훨씬 높아지는 것을 확인할 수 있다. 이는 추정소득에 귀속임대소득을 고려한 경우 나타났던 현상과 비슷하다. 자본이득을 고려하게 되면 저분위에 속한 가구는 소득도 낮고 주택자산으로부터의 자본이득도 낮은 가구이고, 고분위는 소득과 주택자산으로부터의 자본이득이 모두 높은 가구이다. 주택자

산가액이 높은 경우 자본이득도 큰 경우가 많으므로 주택자산가액의 분포가 귀속임대소득을 이용한 경우와 유사하다. 다만 저분위에서는 귀속임대소득을 더한 경우보다 자본이득을 더한 경우의 주택자산가격 평균이 더 높아 주택으로부터의 자본이득이 주택자산가액 외의 다른 요소에 의해 영향을 받고 있음을 확인할 수 있다.

<표 IV-17> 소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균

(단위: 원)

분위	추정소득평균	주택자산가액 평균	추정소득+자본 이득 평균	주택자산가액 평균
1	8,651,820	52,900,000	8,410,322	24,000,000
2	14,420,220	64,400,000	15,054,000	24,500,000
3	18,716,400	66,900,000	20,221,068	29,600,000
4	22,659,588	62,900,000	25,085,784	38,600,000
5	26,398,500	63,600,000	29,828,604	38,400,000
6	30,546,636	74,800,000	35,240,136	56,800,000
7	35,195,772	73,900,000	42,217,284	75,300,000
8	41,965,644	95,700,000	50,695,188	91,600,000
9	51,863,724	113,000,000	63,521,844	122,000,000
10	81,512,664	121,000,000	110,963,724	315,000,000

주 : 소득합수법을 이용하여 도출된 사업소득 추정치에 근거
소득+귀속임대소득의 경우는 노영훈·김현숙(2005) 참조

자본이득과 귀속임대소득을 모두 합한 포괄적 소득을 분위별로 조정하여 각 분위별 소득과 주택자산가액의 평균을 살펴보자.

<표 IV-18> 포괄소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균

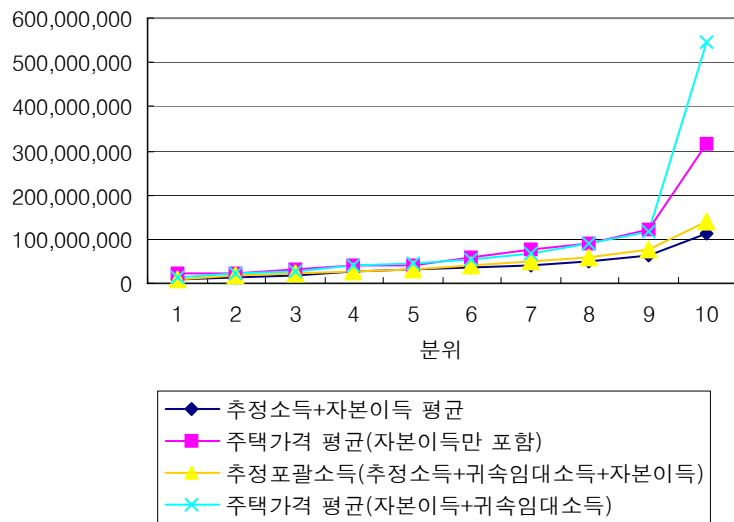
(단위: 원)

분위	추정포괄소득(추정소득+귀속임대소득+자본이득)	주택자산가액 평균
1	9,393,076	15,300,000
2	16,738,512	22,100,000
3	22,368,864	28,300,000
4	27,700,416	39,200,000
5	33,064,188	45,200,000
6	39,682,188	55,400,000
7	47,990,784	66,100,000
8	58,544,316	88,700,000
9	74,513,136	117,000,000
10	138,000,000	547,000,000

주 : 소득함수법을 이용하여 도출된 사업소득 추정치에 근거

[그림 IV-3] 포괄소득과 주택자산 분포

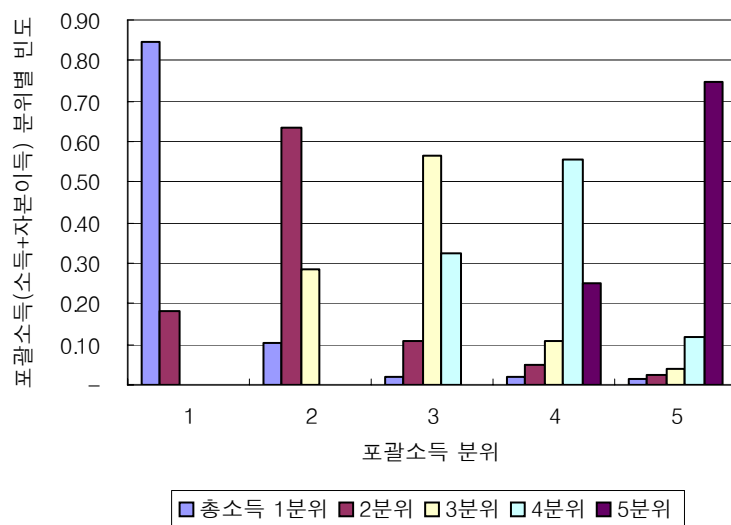
(단위: 원)



귀속임대소득과 자본이득을 모두 포함한 경우, 저분위의 주택자산가액은 자본이득만을 포함한 경우보다 더욱 낮아지고, 마지막 10분위의 주택자산가액은 5억원을 초과하는 수준으로 급격히 증가한다. 위의 관계는 [그림 IV-3]에 잘 나타나 있다.

추정소득분위와 자본이득을 포함한 경우의 포괄소득분위간의 매칭이 어느 정도 이루어지고 있는지를 [그림 IV-4]를 통해 확인할 수 있다.

[그림 IV-4] 소득과 자본이득을 포함한 포괄소득의 분위별 매칭(추정소득 기준)

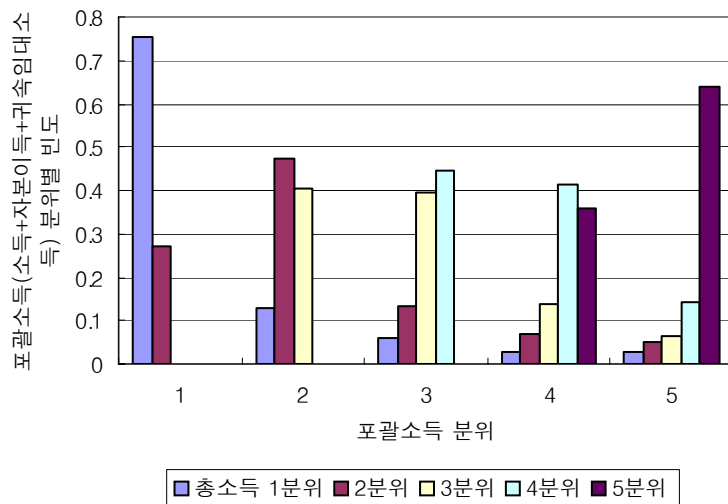


총소득 1분위에 속하는 가구의 85%가 포괄소득 1분위에 속하며 이 중 10%는 자본이득을 포괄한 포괄소득의 2분위에 해당한다. 위와 같은 분위별 매칭은 귀속임대소득을 고려하여 포괄소득을 정할 때와 유사하다. 단, 귀속임대소득을 기준으로 한 경우에 비해 총소득이 저분위인 가구의 경우 포괄소득도 저분위인 경우의

빈도가 높다. 총소득이 고분위인 경우에는 포괄소득 분위의 분포는 오히려 매우 다양하다. 예를 들어 총소득 5분위 가구가 귀속임대소득을 소득과 함께 고려할 경우의 포괄소득 5분위에 속할 확률은 80%인 반면, [그림 IV-4]에서 알 수 있는 바와 같이, 자본이득을 고려한 포괄소득의 5분위에 속할 확률은 75%이다.

소득과 주택자산으로부터의 소득을 고려할 경우의 분포가 일대일 매칭이 아니라는 점은 [그림 IV-5]에서도 확인할 수 있다. [그림 IV-5]는 자본이득과 귀속임대소득을 모두 함께 고려한 경우의 포괄소득과 통상적인 소득 간의 매칭을 보여준다. [그림 IV-4]와 비교하여 분위별 이동이 더 많다. 총소득 1분위에 해당하는 가구가 총소득 1분위가 아닌 다른 분위에 속하는 확률도 25%를 보이고 있고 총소득 4분위가 포괄소득 3분위에 속하는 경우도 40%를 초과하고 있다. 이처럼 주택자산으로부터 발생하는 소득을 많이 포괄할수록 소득만을 기준으로 가구별 경제적 처지를 파악할 때와 비교하여 가구의 경제적 지위의 순위는 더욱 많이 이동하게 된다.

[그림 IV-5] 소득과 자본이득 및 귀속임대소득을 포괄한 소득 간의 분위별 매칭



한편 자영업자에 대한 소득과약을 Pissarides and Weber(1989)를 이용할 경우에는 분위별 소득과 주택자산가격의 값은 변화하게 된다. 예를 들어 상관계수의 값이 $\frac{1}{2}$ 인 경우에 대해 추정소득, 추정소득+자본이득, 추정소득+자본이득+귀속임대소득에 대한 10분위별 소득과 주택자산가액을 비교하면 다음과 같다

<표 IV-19> 소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균 II

(단위: 원)

분위	추정소득평균	주택자산가액 평균	추정소득+자본이 득 평균	주택자산가액 평균
1	7,820,200	48,700,000	8,012,599	20,100,000
2	15,216,972	52,500,000	15,634,080	21,500,000
3	20,343,072	53,000,000	21,128,880	23,900,000
4	24,727,260	60,000,000	26,014,956	34,100,000
5	28,877,472	59,300,000	30,963,804	36,600,000
6	33,112,620	67,500,000	36,842,016	56,500,000
7	38,463,540	94,200,000	44,143,080	72,900,000
8	45,409,812	111,000,000	52,610,880	89,800,000
9	54,853,524	110,000,000	65,811,456	127,000,000
10	80,917,656	136,000,000	111,718,500	349,000,000

주 : 영끌곡선추정법 이용하여 도출된 사업소득의 평균보고율 추정치에 근거

자영업자의 소득 추정방식의 차이로 인해 <표 IV-19>의 결과와 <표 IV-17>과는 다소 다르다. 그러나 소득에 자본이득을 더한 경우 가구의 소득수준은 대체적으로 높아지며, 소득만을 기준으로 소득분위를 구분하는 경우에 비해 소득과 자본이득을 모두 고려한

경우에는 저분위 가구에서는 주택자산가액이 매우 낮아지고, 고분위에서는 주택자산가액이 상당히 커짐을 확인할 수 있다. 소득에 자본이득과 귀속임대소득을 모두 더한 경우의 분위별 평균값은 <표 IV-19>에 나타나 있다. 포괄소득의 범위에 귀속임대소득과 자본이득을 모두 포함한 경우에는 저분위 가구의 주택자산가액은 더욱 낮아지고 고분위 가구의 주택자산가액은 크게 상승하게 된다.

<표 IV-20> 포괄소득분위별 추정소득과 주택자산가액 평균 II

(단위: 원)

분위	추정포괄소득 (추정소득+귀속임대소득+자본이득)	주택자산가액 평균
1	8,824,836	5,170,088
2	16,944,096	9,584,852
3	22,778,856	14,100,000
4	28,222,704	22,000,000
5	34,034,076	32,900,000
6	41,282,508	50,300,000
7	49,754,136	67,200,000
8	60,448,368	90,600,000
9	76,931,712	136,000,000
10	132,000,000	421,000,000

주 : 앵겔곡선추정법 이용하여 도출된 사업소득의 평균보고율 추정치에 근거

위와 같은 소득기준에 따른 가구의 분위별 변화의 폭은 소득만을 이용하여 가구의 소득분배 수준을 고려할 때와 전체 자산은 아니지만 우리나라 사람들이 가장 선호하는 형태의 자산인 주택자산

을 보유함으로써 발생하는 연간소득을 고려할 경우의 가구의 소득 분배 수준이나 가구의 경제적 지위가 변화한다는 점을 시사한다.

소득 및 주택자산가액의 10분위별 분포가 자영업자 사업소득의 추정방식에 의존한다는 점을 고려하여 <표 IV-17>, <표 IV-18>의 결과와 <표 IV-19>, <표 IV-20>의 결과를 비교하였다. 그런데 두 결과 중 어느 쪽이 신뢰도가 큰지에 대해서는 판단하기가 어려워 근로자가구만을 대상으로 분위별 소득과 주택자산가액의 분포를 살펴보았다.

<표 IV-21> 근로자 소득분위별 소득과 주택자산가액 평균

(단위: 원)

분위	보고소득평균	주택자산가액 평균	소득+자본이득 평균	주택자산가액 평균
1	10,345,588	42,300,000	11,590,452	2,030,000
2	16,501,668	56,600,000	18,093,324	1,680,000
3	20,724,216	47,300,000	22,916,616	2,800,000
4	24,296,412	49,700,000	26,966,964	2,760,000
5	27,735,816	53,000,000	31,281,240	3,130,000
6	31,379,736	60,000,000	36,226,248	5,140,000
7	35,672,028	66,300,000	42,552,828	6,640,000
8	41,845,380	97,200,000	49,955,136	8,290,000
9	50,257,344	108,000,000	60,708,672	100,000,000
10	72,922,392	124,000,000	99,193,356	297,000,000

근로자가구의 분위별 소득 및 주택자산가액의 평균을 전체 가구와 비교해보자. 우선 분위별 소득의 경우, 저분위의 소득은 전체

가구를 대상으로 한 경우보다 높으며, 고분위의 소득은 전체 가구 기준에서의 고분위보다 낮다. 이는 자영업자가구나 무직가구의 소득의 분산이 더 크기 때문이다. 보고소득을 기준으로 분위를 나누면 각 분위별 주택자산가액 평균의 차이는 전체 가구를 기준으로 한 경우보다 작다. 이는 근로자가구가 자영업자가구나 무직가구에 비해 다소 낮은 가격의 주택을 소유하거나 무주택가구의 비율이 높음을 의미한다.

소득만을 기준으로 한 경우와 달리 자본이득을 더한 포괄소득을 기준으로 한 경우에는 저분위의 주택자산가액이 작아지고, 고분위의 주택자산가액은 커짐을 확인할 수 있다. 그런데 자본이득을 포함할 경우의 소득을 기준으로 분위를 나누었을 때에는 주택자산가액이 분위별로 역전되는 현상이 나타났다. 즉, 주택으로부터 발생하는 자본이득과 주택자산가액의 상관관계는 크지만 반드시 주택자산가액이 높다고 하여 자본이득도 크다고 단언하기는 어렵다. 위와 같은 분위별 주택자산가액 역전현상은 전체 가구를 대상으로 한 경우에는 발생하지 않았다. 그러한 차이는 표본 수의 차이에 따른 것일 수도 있고, 근로자가구가 다른 유형의 가구보다 주택자산가치와 주택가격의 상승률 간의 관계가 작은 주택을 많이 보유하고 있기 때문일 수도 있다.

<표 IV-2>에 나타나 있듯이 자영업자가구가 보유한 주택자산가액 상승분이 근로자가구의 경우보다는 높다. 2002~2003년 한 해 동안의 주택가격 상승률도 근로자가구의 경우에는 7.79%, 자영업자 가구의 경우 9.34%, 무직가구의 경우 9.35%를 보이고 있다.

소득의 포괄범위를 자본이득과 귀속임대소득까지 넓힌 경우의 분위별 소득 및 주택자산가액의 평균값은 <표 IV-22>와 같다. 자본이득만을 포함한 포괄소득과 비교하여 모든 분위에서 소득 수준이 높아지며, 주택자산가액 역시 모든 분위에서 높아지고

있다. 분위별 주택자산가액 평균치의 역전현상도 발생하지 않는다. 이는 귀속임대소득을 더하여 소득분위를 조정할 경우, 귀속임대소득이 주택자산가액의 차이를 잘 반영하여 계산되기 때문이다.

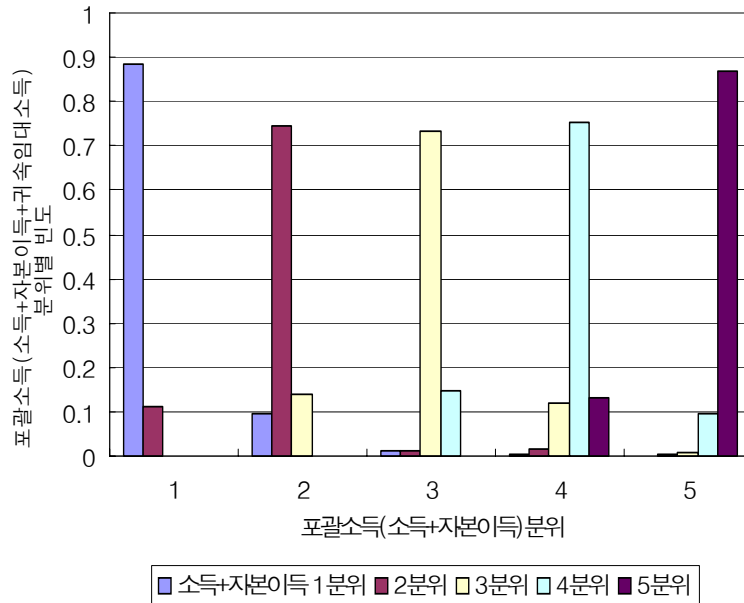
<표 IV-22> 근로자 포괄소득분위별 소득과 주택자산가액 평균

(단위: 원)

분위	포괄소득(소득+귀속임대소득+자본이득)	주택자산가액 평균
1	11,818,786	4,066,977
2	19,171,104	8,432,519
3	24,332,244	13,200,000
4	28,980,768	19,200,000
5	33,874,920	30,300,000
6	40,056,516	41,600,000
7	47,596,500	59,600,000
8	57,066,876	78,800,000
9	70,330,332	119,000,000
10	124,800,000	358,000,000

분위별 소득 및 주택자산가액의 분석으로부터 소득범위의 포괄 대상의 변화에 따른 분위별 가구의 경제적 순위의 변화를 살펴보았다. 귀속임대소득만을 고려한 경우, 자본이득만을 고려한 경우, 주택자산에서 발생하는 위의 두 가지 소득을 모두 고려하여 포괄적 소득을 구성한 경우 각각에 대해 가구의 경제적 처지의 변화를 비교하였다.

[그림 IV-6] 소득포괄범위에 따른 소득 간의 분위별 매칭



[그림 IV-6]은 가구의 소득에 자본이득만을 포함한 경우와 귀속 임대소득과 자본이득을 모두 포함한 경우의 가구의 5분위별 이동 상황을 보여주고 있다. 예를 들어 소득과 자본이득을 기준으로 하여 1분위에 해당하는 가구의 약 10%는 귀속임대소득까지 고려한 소득을 기준으로 할 경우 2분위에 속하며, 자본이득까지만 고려할 때 4분위에 속했던 가구의 약 15%가 귀속임대소득을 고려하게 되면 3분위로 하향이동하게 된다. 위와 같은 분위 간 변동은 가구의 경제적 처지를 고려할 때 이용하는 기준소득이 무엇인가에 따라 가구의 처지나 가구 간의 소득불평등도가 달라진다는 사실을 확인시켜주며, 주택가격의 변화로부터 발생하는 양도차익에 의거한 자본이득을 고려한 경우와 고려하지 않은 경우의 차이를 자세히 보여주고 있다.

6. 2003년 이후 주택자산가격의 변화

주택가격의 상승에 따른 자본이득을 관측할 때 2003년 한 해의 주택가격자료를 이용하는 것은 주택가격의 상승수준에 대한 대표성을 갖기 어렵다. 본 연구에서는 자료의 한계로 인해 2003년 주택가격을 이용하여 주택가격의 상승분을 역산하였다. 이에 따라 1986년도 이후 주택가격의 시계열적 변화와 2002~2003년 한 해의 주택가격의 변화를 중점적으로 분석하였다.

우리나라 주택가격의 상승폭은 매년 차이가 있다. 공식적인 통계자료 집계가 시작된 1986년에서 2003년에 이르는 기간 동안의 주택가격의 변화는 2003년 과세자료상의 주택가격을 이용하여 계산하였다. 2003년 이후의 주택자산가격의 변화를 보기 위해서는 2003년 이후의 주택가격의 변화를 살펴보는 것이 필요하다. 2003년과 2004년 사이에는 전반적인 주택매매가격은 하락하였고 2004년과 2005년 사이에는 상승하였다.

같은 광역지방자치단체에 속하는 지역 내 주택가격 상승률의 편차도 큰 편이어서 2004~2005년 한 해 동안 서울 강북지역의 주택가격 상승률은 3.3%에 그쳤으나 강남권 중 강남구는 15.1%, 서초구는 19.4%, 송파구는 15.9%를 기록하였다. 다양한 지역을 포괄하는 경기도의 경우 경기도 전체의 주택가격 상승률은 동 기간 5.5%, 성남 분당구는 25.0%, 용인은 11.4%, 과전은 24.1%를 기록하였고, 의정부는 -2.2%, 파주는 -1.8%, 화성은 -1.4%를 기록하는 등 기초지역자치단체별로 그 등락폭이 크게 차이를 보였다. 2004년과 2005년 사이의 주택가격 상승폭이 매우 크다는 점과 2003년 부동산 과세자료상의 주택가격에 대한 정보인 국세청 기준시가와 과표가 주택의 시장가격과 차이가 있다는 점을 감안하여 2005년의 주택가격을 지역별 주택가격 상승률에 대한 정보와 과표의 현실화를 감안하여 재조정하면 주택가격의 상승으로 인해 발

생하는 미실현된 양도차익, 즉 자본이득은 더욱 커질 것으로 보인다. 위와 같은 현상은 2006년의 가장 최근 주택가격 변화에 대한 정보를 사용할 경우 더욱 크게 나타난다. 최근에 나타나고 있는 주택가격의 큰 상승과 지역별 편차는 2003년의 주택가격 자료에 기초한 본 연구의 분석수준보다 주택자산으로부터 발생하는 불평등도를 더욱 크게 할 것으로 보인다.

<표 IV-23> 우리나라 주택가격 상승률(2003~2005년)

(단위: %)

시도구분	2003~2004	2004~2005
전국	-2.1	4.0
서울	-1.4	6.3
부산	-4.1	-1.1
대구	-1.6	7.6
인천	-4.4	-0.3
광주	1.3	4.1
대전	0.3	2.1
울산	1.3	4.0
경기	-4.1	5.5
강원	3.3	2.9
충북	2.0	5.2
충남	-0.8	2.6
전북	-0.1	2.5
전남	-2.8	-0.9
경북	-2.7	4.1
경남	0.0	-3.2
제주	-15.1	-2.3

주 : 주택가격지수시계열, 국민은행 연구소

본 연구에서는 2003년과 2005년 가계조사자료를 통합하여 패널 화할 수 있는 정보가 없어 2005년의 가구의 소득과 주택자산가격을 이용하는 연구를 향후과제로 남긴다. 또한 2005년 부동산 과세 자료를 사용할 수 있다 해도 2005년 과세자료상의 주택가격은 호별 주택공시가격을 기준으로 발표되므로 2003년 자료의 국세청 기준시거나 과표자료와는 다소 차이가 있어 두 개 연도 간의 동일한 주택에 대한 가격을 과세자료상에서 비교하는 것은 다소 어렵다.

V. 주택관련 세부담의 비교

1. 부동산세 및 양도소득세 체계

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 나누어져 있으며 종합합산과 별도합산은 9단계의 누진세율에 따라 징수되며 분리과세는 단일세율을 적용하고 있다. 지방교육세와 농어촌특별세는 附加稅(sur-tax)로서 종합토지세 세액에 각각 20% 및 10~15%의 세율을 적용하여 부과되고 있으며, 도시계획세는 0.2%의 단일세율을 적용하였다. 세수 규모면에서 지방교육세, 농어촌특별세, 도시계획세는 각각 종합토지세의 17.6%, 5.8%, 30.6%를 차지하고 있다.

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 과세 표준은 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.

<표 V-1> 토지분 보유세 세목

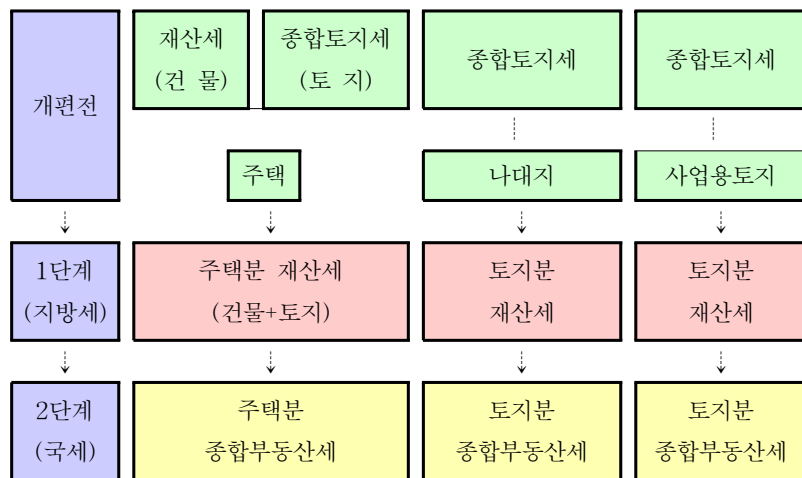
구 분	종합토지세	지방교육세	농어촌특별세	도시계획세
과세대상	토지	종합토지세	종합토지세	도시계획구역 내 토지
과세표준	공시지가×36.1%	종합토지세액	종합토지세액	중토세 과표
세 율	- 종합합산: 0.2 ~ 5% - 별도합산: 0.3 ~ 2% - 분리과세: · 전, 답, 과수원, 임야: 0.1% · 골프장, 별장 등: 5%	20%	- 5백만원 초과~ - 1천만원 이하: 10% - 1천만원 초과: 15%	0.2%
세 수 납세자수	- 1조 6,511억원 - 1,653만건	- 2,909억원 - 1,653만건	- 953억원	- 5,054억원 - 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)

<표 V-2> 건물분 보유세 세목

구 분	재산세	지방교육세	도시계획세	공동시설세
과세대상	건축물, 선박, 항공기	재산세	도시계획구역 건축물	소방시설 (건축물, 선박)
과세표준	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 납세자수	- 9,034억원 - 1,328만건	- 1,691억원 - 1,328만건	- 4,172억원 - 1,086만건	- 3,749 - 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
세수사용	일반회계	지방교육재정 특별회계	도시계획 사업 충당	소방시설 필요비용 (일반회계)

부동산 보유세 체계는 2005년 이후 종합부동산세가 도입되면서 그 체계가 전면적으로 바뀌었다.

[그림 V-1] 부동산세 과세체계 개편 내용



2005년도 이후 달라진 부동산 보유세 중 본 연구에서 집중적으로 분석하는 주택의 경우, 개편 전의 재산세와 종합토지세를 통합하여 1단계 지방세로서 주택분 재산세를 부과하고, 일정 금액 이상의 과세표준에 해당하는 주택을 가진 개인에 대해서는 2단계로 국세인 종합부동산세를 부과한다. 과세표준은 주택의 경우 기준시가 9억원을 초과하는 주택가격의 50%에 해당한다. 주택분 재산세 지방세의 세율은 0.15%에서 0.5%의 세 단계 누진세로 구성되어 있어 과세표준이 4천만원 이하이면 0.15%, 4천만원 초과~1억원 이하의 경우에는 초과금액의 0.3%, 1억원 초과금액의 0.5%를 과세하도록 되어 있다. 주택용 재산세의 과세표준은 국세청 기준시가 및 개별 주택가격의 50% 수준이다.

종합부동산세는 기준시가 9억원을 초과하는 주택가격과 9억원

(2005년 기준)과의 차액의 50%를 과세표준으로 하여 3단계의 누진세율을 적용한다. 과세표준이 5억 5천만원 이하이면 1%, 5억 5천만원~45억 5천만원 이하이면 2%, 그 이상이면 3%의 세율을 적용한다.

<표 V-3> 2005년 이후 주택분 부동산 보유세 체계

(단위: %)

주택분 재산세 (지방세) 과세표준	세율	주택분 종합부동산세 (국세) 과세표준	세율
4천만원 이하	0.15	5억 5천만원 이하	1
4천만원 초과~ 1억원 이하	0.3	5억 5천만원 초과~ 45억 5천만원 이하	2
1억원 초과	0.5	45억 5천만원 초과	3

주택의 양도시 발생하는 양도차액에 대한 과세인 양도소득세 체계는 매우 복잡하다. 양도가액은 기준시가로 계산하는 것을 원칙으로 하나 ① 납세자(양도자)가 실지거래가격으로 신고한 경우, ② 허위계약서 또는 기타 부정한 방법으로 취득하거나 양도한 경우, ③ 미등기 양도하거나 1년 이내에 취득한 부동산을 다시 양도한 경우, ④ 1세대 3주택 이상인 자가 주택을 양도하는 경우, ⑤ 투기과열지구 및 투기지역으로 지정된 지역에서 부동산을 양도하는 경우에 대해서는 실지거래가격으로 계산하게 되어 있다.

세대별 주택 수에 따라서는 1가구 1주택자가 3년 이상 보유한 후 양도하는 경우에는 원칙적으로 양도소득세는 비과세이다. 그러나 주택가격이 6억원을 초과하는 경우에는 6억원 초과분에 대해서 양도소득세를 과세하며, 2004년 1월 1일 이후 서울, 과천, 5대 신도시(분당, 일산, 중동, 평촌, 산본) 소재의 주택양도는 3년 이상

보유 중 2년 이상을 거주해야 비과세 혜택을 받게 된다. 단, 3년 이상 보유하지 않아도 1년 이상 거주하고 직장관계, 취학 등으로 가족 전원이 타 지역으로 이사한 경우, 국외이주, 직장관계로 1년 이상 해외에 근무하게 된 경우, 재개발·재건축 기간중에 일시 취득하여 1년 이상 거주한 주택을 재개발·재건축된 아파트로 세대 전원이 이사하게 되어 양도하는 경우에는 비과세 요건에 해당한다.

1가구 2주택은 몇 가지 경우를 제외하면 원칙적으로 과세대상이다. 1세대 2주택자 중 일시적으로 2주택을 보유하고 있거나 상속으로 인해 2주택인 경우, 한 울타리 안에 주택이 두 개여서 모두 주거용으로 사용하는 경우, 직계존속을 모시기 위해 일시적인 2주택인 경우(2년 이내), 결혼으로 인해 일시적으로 2주택(2년 이내)인 경우에는 비과세 요건을 갖춘 것으로 간주한다.

1가구 3주택 이상 소유 가구는 보다 높은 세율로 과세되는데 수도권에 있는 모든 주택은 가구당 주택 수를 계산하는 데 포함되며, 기타지역은 3억원 이상의 국세청 기준시가를 가진 주택만 주택 수 계산에 포함된다.

<표 V-4> 1가구 3주택 가구 판정 기준 여부

국세청 기준시가	수도권 및 광역시		기타지역
	대상	대상	
3억원 이상	대상	대상	대상
3억원 이하	대상	①②제외	제외

주: 수도권-서울, 인천, 경기, 광역시-부산, 대구, 대전, 광주, 울산
 수도권이나 광역시 중 군지역, 강화/옹진군, 부산 기장군, 대구 달성군, 울산 울주군, 경기도 평택시 포승면은 제외

2004년 1월 1일 이후 양도분에 대한 양도소득세 과세체계는 아래의 표와 같다.

<표 V-5> 양도소득세 과세체계

구 분	2004. 01. 01 이후 양도분			
		과세표준	세율	누진공제
토지·건물	보유기간 2년 이상	1천만원 이하	9%	
		4천만원 이하	18%	-90만원
		8천만원 이하	27%	-450만원
		8천만원 초과	36%	-1,170만원
지상권, 전세권, 부동산을 취득할 수 있는 권리	보유기간 1년 이상~2년 미만	40%		
	보유기간 1년 미만	50%		
	1세대 3주택 이상 자기 주택	60% * 2003. 12. 31 현재 1세대 3주택 이상인 자가 2004. 12. 31 이전 양도하는 주택 은 일반세율 적용		
	미등기 양도	70%		

이처럼 주택에 대한 양도소득세 체계는 다주택을 소유한 일부 가구나 1세대 1주택자가 3년 이하로 보유하고 매매했을 경우에만 국한되어 과세되므로 과세대상이 제한적이다. 위와 같은 각종 조건에 따라 부과되는 양도소득세의 부동산 소유자 전체에게 부과되는 부동산 보유세의 현황에 대해 다음 소절에서 살펴본다.

2. 양도소득세 및 부동산 보유세 부담비교

<표 V-6>은 1998~2003년간의 연도별 부동산 보유세 현황을 나타내고 있다.

<표 V-6> 연도별 부동산 보유세 현황

(단위 : 10억원, %)

지방세	1998	1999	2000	2001	2002	2003	증가율 (2003 /1998)	
		17,149	18,586	20,600	26,664	31,525	33,132	93.2
부동산세 (① + ②)	8,762	10,165	10,842	12,699	16,274	17,014	94.1	
① 보유세	2,893	2,773	3,166	3,330	3,491	3,963	36.9	
· 재산세	640	669	727	763	817	903	41.0	
· 종토세	1,190	1,242	1,281	1,365	1,405	1,651	38.7	
· 공동시설세	301	76	341	350	374	411	36.5	
· 도시계획세	752	785	815	851	893	998	32.7	
② 거래세(취득·등록세)	5,868	7,392	7,675	9,369	12,782	13,051	122.4	
비율	보유세/지방세	17.0	14.9	15.4	12.5	11.1	11.9	△30.0
	보유세/부동산세	33.0	27.3	29.2	26.2	21.5	23.2	△29.7

주: 2003년 행정자치부 최종 확정자료(농특세, 지방교육세 제외)

부동산 보유세는 2003년을 기준으로 재산세가 9,030억원, 종합토지세가 1조 6,510억원으로 부가세인 공동시설세와 도시계획세를 더하면 전체 부동산 관련 세제의 23.2%를 차지하였다. 토지분 종합토지세와 건물분 재산세의 실효세율은 각각 <표 V-7> 및 <표 V-8>과 같다.

<표 V-7> 종합토지세 실효세율(2003년)

(단위: 지가총액-조원, 세수-억원, %)

계			개 인			법 인		
지가총액	세수	실효세율	지가총액	세수	실효세율	지가총액	세수	실효세율
1,059	16,511	0.16	835	8,906	0.11	224	7,605	0.34

<표 V-8> 재산세 실효세율(2003년)

(단위: 건물총액-조원, 세수-억원, %)

계			개 인			법 인		
건물총액	세수	실효세율	건물총액	세수	실효세율	건물총액	세수	실효세율
994	8,619	0.09	744	6,985	0.09	250	1,634	0.07

본 연구의 핵심내용인 주택에 대한 보유세의 실효세율은 주택에 대한 국세청 기준시가와 국세청 기준시가가 없는 경우 건물에 대한 과표+토지에 대한 공시지가를 이용하여 노영훈·김현숙(2005)이 계산한 것처럼 0.10%이다²¹⁾. 따라서 주택에 대한 보유세 실효세율은 매우 낮았던 것으로 보인다. 주택거래 차액에 대한 양도소득세의 2003년 세수는 다음과 같다.

2003년 양도소득세 부과액수 전체는 3조 6,586억 2,200만원으로 전체 부과대상자는 62만 1,385명이었다. 양도소득금액은 23조 2,148억 5,800만원이므로 양도소득금액 대비 실효세율은 약 15.8%이고 양도 당시의 시가에 따른 양도가액인 80조 7,064억 4,700만원을 기준으로 하면 실효세율은 4.5% 수준이다.

21) 재산세와 종합토지세의 각종 부가세를 고려하면 실효세율은 약 0.17%로 증가한다.

<표 V-9> 시도별 양도소득세 부과(2003년)

(단위 : 명, 백만원)

	인 원	양도가액	취득가액	양도소득 금액	과세표준	산출 세액	결정세액(산 출세액-감면 공제+가산세)
합 계	621,835	80,706,447	51,789,247	23,214,858	21,971,352	4,381,019	3,658,622
서 울	164,635	34,709,359	21,318,715	11,292,290	10,970,605	2,080,680	1,868,271
부 산	40,552	5,251,197	3,843,498	1,036,152	955,913	192,539	168,099
대 구	24,806	2,818,574	1,893,421	679,808	628,257	143,235	117,170
인 천	40,749	4,006,391	2,648,756	1,047,054	964,504	210,462	156,109
광 주	8,128	803,321	513,188	212,195	195,393	45,120	36,424
대 전	19,046	1,944,456	1,332,934	456,847	418,168	88,807	67,570
울 산	9,911	808,502	524,266	209,892	189,867	38,436	30,947
경 기	182,453	20,691,035	13,639,041	5,589,638	5,224,156	1,099,956	854,570
강 원	14,301	916,988	545,493	280,908	252,932	48,573	38,566
충 북	14,803	1,261,139	842,590	315,134	286,093	58,322	47,746
충 남	20,403	1,440,181	870,296	430,032	387,687	81,531	53,605
전 북	13,424	956,008	579,358	274,597	246,792	52,144	41,272
전 남	14,607	1,026,014	626,542	299,689	270,488	49,776	32,531
경 북	20,354	1,363,227	828,885	395,735	353,944	65,826	51,862
경 남	27,179	2,188,338	1,487,726	521,867	466,979	93,051	70,465
체 주	6,484	521,717	294,538	173,020	159,574	32,561	23,415

자료 : 국세청, 『국세통계연보』, 2004.

양도소득세의 과세대상으로는 토지 및 주택, 건물 외에 특정 주식도 포함되므로 이 중 어느 정도가 부동산과 관련하여 부과된 세액인지를 확인하기 어렵다. 참고로 2004년 자료를 이용해 부동산 소재지별 양도소득세 신고현황에 따른 양도소득금액은 16조 2,638억 5,300만원으로 이는 전체 양도소득금액인 26조 7,981억 4,800만원의 60.7%를 차지하고 있다. 단 부과된 자료에 의거한 전체

양도소득금액과 신고에 기초한 양도소득금액 간의 차이가 있을 수 있으므로 정확하게 부동산 거래로 인한 양도소득의 크기를 파악하기는 힘들다.

3. 가계조사자료 표본을 이용한 부동산 관련 세부담 비교

가. 부동산 보유세 부담

소득함수법을 이용한 노영훈·김현숙(2005)에 따라 사업소득을 추정하고 추정소득 분위별로 가구의 소득세 및 부동산 보유세 부담을 보면 <표 V-10>과 같다. 전체 가구의 평균 소득세 실효부담은 3.76%이고, 주택자산가액 대비 보유세 실효부담은 0.098%, 귀속임대소득 대비 보유세 실효부담은 1.237%에 이른다.

<표 V-10> 전체가구의 소득세 및 주택관련 보유세 실효세부담

(단위: %)

추정 소득분위	실효세부담	재산세+중토세/ 주택자산가액	재산세+중토세/ (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

소득세의 실효세부담은 추정소득에 의존하므로 사업소득 추정법에 따라 달라지게 된다. 따라서 근로자가구 내에서의 실효세부담만을 고려해 보면 <표 V-11>과 같다. 전체 소득세 부담은 소득함수법에 따라 사업소득을 추정하여 자영업자 소득을 대체한 경우의 전체 가구에 비해 낮아 자영업자가구보다 실효세부담이 낮은 것으로 나타났으며 분위별 누진도가 크다는 사실을 확인할 수 있다. 반면 소득분위에 따른 주택 보유세 부담은 분위별 편차가 크지 않은 것으로 나타났다.

<표 V-11> 근로자가구의 가처분소득과 실효세부담

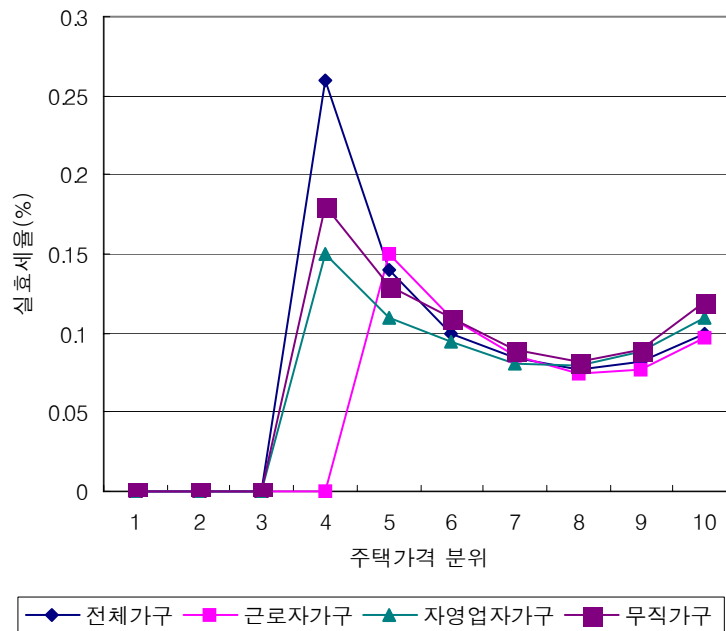
(단위: %)

추정 소득분위	실효세부담	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

한편, 주택가격을 기준으로 분위별 세부담을 전체 가구와 가구유형별로 비교해보면, 2003년 기준 세부담이 주택가격이나 주택의 중복소유에 따라 누진적으로 이루어지지 않음을 확인할 수 있다. 자료의 한계상 아파트를 중심으로 한 공동주택의 경우에는 국세청

기준시가를 주택가격 변수로 사용하고, 단독 및 다가구주택은 주택과표, 일반과표와 필지별 지가의 합을 주택가격으로 이용함으로써 과표에 따라 산정된 재산세와 종합토지세 부담과 실제 주택가격 간에는 상당한 차이를 나타내고 있다. [그림 V-2]에서 알 수 있듯이 모든 가구 중 4분위와 5분위의 가구의 재산세와 종합토지세 부담이 다른 분위에 비해 높은 것으로 나타났다. 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.

[그림 V-2] 가구유형별 주택자산보유 세부담률(주택가액 대비)



앞 장에서 2003년 부동산 과세자료 중 주택자료를 이용하여 주택소유에서 발생하는 소득으로 귀속임대소득과 자본이득을 계산하였다. 주택을 소비함에 따라 발생하는 효용에 대한 대가로 계산된 귀속임대소득에 대해서는 주택보유에 대한 과세인 재산세와 종합토지세를 이용하여 실효세부담을 측정해보았다. 앞의 제2절에서 전체 과세자료를 이용한 경우 2003년 주택에 대한 실효세부담은 주택가격 대비 0.10%임을 밝혔다. <표 V-9>와 <표 V-10>의 주택자산가격 대비 보유세 실효세 부담도 과세자료상의 부담수준과 거의 유사하게 나타나므로 가계조사자료상의 표본을 이용하여 추정된 귀속임대소득 대비 부동산 보유세 실효부담도 우리나라 전체 가구를 대표하는 데 큰 문제는 없는 것으로 보인다.

나. 양도소득세 부담

주택가격의 상승과 관련한 자본이득에 대한 양도소득과세가 과연 가계조사자료를 이용할 경우 어느 정도일지 추정해 볼 수 있다. 만약 2003년 시점에서 주택을 처분하게 되면 가구가 부담해야 할 양도소득세의 수준이 얼마인가를 계산하는 것은 양도소득세의 부과기준과 비과세 요건을 고려할 때 매우 복잡하다. 이용가능한 과세자료상의 정보를 이용하여 가구별로 (미실현된)양도소득세를 계산하는 작업이 필요하다.

부동산 과세자료에 포함되어 있는 주택의 취득연도 정보를 이용하여 2003년 기준의 주택가격과의 취득연도의 주택가격의 차액을 자본이득인 양도소득금액으로 규정하고 양도소득세법에 따라 양도소득세를 산출하였다. 단, 양도소득세 과세대상인 주택이 2주택 이상인 가구는 첫 번째 주택과 두 번째 주택을 각각 매매할 때 발생하는 양도소득과 이에 대응한 양도소득세를 추정하였다. 1세대 3주택 이상을 보유한 가구의 경우에는 과세대상인 주택마다 모두

매매할 경우의 양도소득과 양도소득세를 구할 필요가 있으나 세 번째 주택의 매매로부터 발생하는 양도소득을 가진 가구가 급격히 감소하고, 따라서 전체 가구를 평균한 경우 양도소득세도 작아 2 주택까지 매매할 경우 발생할 것으로 추정되는 양도소득세를 계산해 보았다.

<표 V-12> 주택보유 수와 양도소득세 과세대상 주택 수 매칭
(단위: 가구)

과세대상 주택 보유수 / 주택 보유수	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	18	20	총 가구수
0	2,948	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,948
1	2,292	936	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,228
2	7	980	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	989
3	155	1	35	190	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	381
4	47	0	10	8	66	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131
5	28	0	3	4	1	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	68
6	11	0	2	2	3	1	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31
7	5	0	0	0	1	0	1	9	0	0	0	0	0	0	0	0	16
8	1	0	1	0	1	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	6
9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	6
10	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3	0	0	0	0	0	4
11	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	4
13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	2
14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
15	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
32	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
총 가구수	5,497	1,917	54	204	72	33	13	10	3	5	3	3	2	1	1	1	7,819

전체 7,819가구 중 지역별 정보, 주택가격 정보, 보유연도 정보 등을 이용하여 전체 가구별 주택보유 수와 양도소득세 과세대상 주택 수를 매칭하면 다음과 같다.

대부분 주택 수와 과세대상 주택 수가 동일한 경우가 많으나 1주택을 보유한 3,228가구 중 2,292가구는 과세대상이 아닌 주택을 보유한 것으로 나타났다. 이는 주택의 지역적 소재지나 주택가액, 보유 및 거주기간 등이 양도소득세 비과세 요건을 충족시키기 때문이다. 1가구 1주택 소유가구 중 양도소득세 과세대상은 936가구인 것으로 나타났다. 2주택 보유 가구 중 7가구는 양도소득세 과세대상이 아니고 대부분은 1주택만 양도소득세 과세대상이 되는 것으로 나타났다. 중과세 대상인 3주택 이상인 가구는 351가구로 나타났다. 양도소득세 과세대상 주택을 소유한 가구수는 2,276가구로 전체 7,819가구의 29.1%를 차지한다.

양도소득세법에 따라 추정한 양도소득세²²⁾를 살펴보면 다음과 같다. 단, <표 V-5>의 양도소득세 체계상 1세대 3주택 중과세는, 2004년 1월 1일 이후 새롭게 구입한 주택이 있는 3주택 이상 세대에만 해당되므로 일반 세율을 적용하고, 장기보유특별공제도 적용시켰다. 이처럼 2003년 당시를 기준으로 하여 세부담을 분석한 결과는 다음과 같다.

참고로 3주택 이상 과세대상 주택을 소유한 가구의 주택3의 양도소득은 76만 3,772원으로 그 액수가 미미하여 양도소득세 부담은 거의 없는 것으로 보인다. <표 V-13>에서 보듯이 주택1의 양도소득 대비 양도소득세 부담은 전체가구를 기준으로 할 경우 15.6%에 해당하며, 주택2의 양도소득세 부담은 38%이다. 가구유형별로 살펴보면 자영업자가구가 소유한 주택으로부터 발생한 양

22) 양도소득세의 상당부분이 체납상태여서 양도소득세 부과액을 기준으로 실효세율을 산정하는 것에 문제가 있을 수 있으나 『국세통계연보』상의 자료와 비교할 때 유사한 실효세율을 얻어 그대로 게재하기로 하였다.

도소득이 가장 크고 그 다음으로는 근로자가구, 무직가구 순이다. 자영업자가구의 양도소득 대비 양도소득세 부담은 각각 16%, 35.4%이며 근로자가구의 양도소득세 부담비중은 16.1%, 32.7%여서 가구유형별 세부담의 차이는 크지 않다.

<표 V-13> 양도소득과 양도소득세 I

(단위: 원)

가구구분	주택1의 양도소득	주택1의 양도소득세	주택2의 양도소득	주택2의 양도소득세
전체가구	4,594,042	715,088	1,230,651	467,802
근로자가구	4,368,892	704,266	1,012,378	42,0885
무직가구	3,422,583	397,155	706,944	231,922
자영업자가구	5,646,985	904,476	1,929,863	682,862

주: 무주택가구 포함.

주택을 소유하고 주택가격이 상승한 경우에 해당하는 가구만을 대상으로 양도소득과 양도소득세를 구하면 다음과 같다.

<표 V-14> 양도소득과 양도소득세 II

(단위: 원, %)

가구구분	주택1의 양도소득	주택1의 양도소득세	양도소득세/양도소득	주택2의 양도소득	주택2의 양도소득세	양도소득세/양도소득
전체가구	21,400,000	3,326,160	15.5	39,400,000	15,000,000	38.1
근로자가구	21,000,000	3,379,853	16.1	39,700,000	16,500,000	41.6
무직가구	17,900,000	2,077,291	11.6	24,300,000	7,971,504	32.8
자영업자가구	23,500,000	3,763,938	16.1	44,600,000	15,800,000	35.4

주: 과세대상 주택을 소유하고 양도소득이 있는 가구만을 대상으로 함.

『국세통계연보』에 나타난 양도소득 대비 총양도소득세 결정세액은 15.8%이었다. 주택1과 주택2의 양도소득세를 표본 수에 가중치하여 평균하면 양도소득 대비 양도소득세 결정세액이 20.3%이다. 두 수치의 차이는 전국 평균과 오차 때문이라고 볼 수 있다. 두 자료를 직접 비교하는 것은 상당히 어렵지만 가구의 거주연한이나 1가구 2주택의 비과세 요건 등을 통계청 표본에 적용하지 못했다는 점 등 때문에 가계조사자료 표본을 이용한 경우의 실효세율이 더 높게 나타난 것으로 보인다. 참고로 과세대상 주택을 소유하고 주택1의 양도소득이 있는 경우의 주택가격 평균은 9,020만원으로 양도가액 대비 양도소득세 비율은 3.7%이고, 주택2의 양도가액 대비 양도소득세 실효세율은 9.8%에 달한다. 이 둘을 가중평균하면 4.9%가 되어 『국세통계연보』상의 양도가액(주택자산가액)대비 실효세율인 4.5%와 크게 다르지 않다. 단, 『국세통계연보』상의 양도소득세는 주택, 토지, 특정주식이 포함되어 있는 집계변수로서 주택만을 분리하여 실효세율을 살펴볼 수 없다는 한계가 있다.

4. 근로자가구의 양도소득세에 따른 소득재분배

자영업자 소득추계 방식에 따라 가구소득의 불평등도 지수인 지니계수가 변화하므로 근로자가구만을 대상으로 소득 및 주택자산으로부터 발생하는 양도소득, 귀속임대소득에 따른 세부담을 차감한 후 가구의 소득재분배의 수준을 평가해보았다.

세전소득, 세전포괄소득, 세후소득 및 세후포괄소득을 비교정리하면 다음과 같다.

<표 V-15> 근로자가구의 세전 및 세후지니 비교 I

포괄소득의 정의	세전소득 지니	포괄가처분소득의 정의	세후소득 지니
소득	0.301	가처분소득=소득-세법상의 소득세	0.286
소득+귀속임대소득	0.311	가처분소득+귀속임대소득-재산세-종토세	0.300
소득+양도소득	0.316	가처분소득+양도소득-양도소득세	0.303
소득+귀속임대소득+양도소득	0.342	가처분소득+귀속임대소득+양도소득-재산세-종토세-양도소득세	0.334

주 : 1. 양도소득세는 실현된 세부담은 아니나 전체 주택가격 양도차익분 중 2002~2003년 1년간 상승분에 해당하는 비율을 구하고 전체 양도소득세 부담에 그 비율을 곱하여 차감함.
 2. 만약 주택을 2002년에 구매하여 2003년에 팔았다고 가정하고 그 양도차익에 대해 양도소득세 체계를 적용하여도 결과상의 큰 차이는 없음.

<표 V-15>에서 보듯이 근로자가구의 소득불평등도를 소득만으로 측정하는 것보다 주택자산에서 발생하는 소득을 고려할 경우, 불평등도는 더 커지는 것으로 나타났다. 특히 주택차액에 따른 양도소득과 귀속임대소득을 동시에 고려하게 되면 지니계수는 소득만을 고려하는 경우보다 10% 이상 증가하게 된다.

소득세와 기타 주택자산 관련 세금을 차감한 후의 세후지니는 분명 세전지니보다는 작아지지만 소득세만을 차감하여 가처분소득에 의거하여 구한 지니계수가 0.286인 반면 양도소득세, 재산세, 종합토지세를 모두 차감한 후 구한 지니계수는 0.334로 근로자가구 내의 소득 불평등도는 커지는 것으로 나타났다.

즉, 소득세를 통한 소득재분배 기능에 비해 부동산 보유세나 양도소득세를 통한 소득재분배 기능은 다소 약했던 것으로 보인다. 이는 2003년 당시 재산세와 종합토지세의 실효세율이 매우 낮았

던 점에 근거한다고 볼 수 있다. 그러나 종합부동산세가 도입된 이후로 부동산 보유세의 실효세율은 상당히 높아졌을 것으로 보인다. 만약 2005년 부동산과세자료를 이용하여 세부담과 이에 따른 소득재분배 효과를 살펴보면 다른 조건이 동일할 경우 보유세를 고려한 세후지니는 다소 개선될 것으로 예측된다.

한편 전체 자본이득을 가구의 추가적인 포괄적 소득으로 고려하는 것은 가구의 포괄적 소득을 과대하게 추정하는 경향이 있다. 4% 이자소득만을 포괄적 소득에 추가한 경우의 세전 및 세후지니는 다음과 같다.

<표 V-16> 근로자가구의 세전 및 세후지니 비교 II

포괄소득의 정의	세전소득 지니	포괄가처분소득의 정의	세후소득 지니
소득	0.301	가처분소득=소득-세법상의 소득세	0.286
소득+귀속임대소득	0.311	가처분소득+귀속임대소득-재산세-종토세	0.300
소득+4% 이자양도소득	0.299	가처분소득+4% 이자양도소득-양도소득세의 4%	0.285
소득+귀속임대소득+4% 이자양도소득	0.311	가처분소득+귀속임대소득+4% 이자양도소득-재산세-종토세-양도소득세의 4%	0.301

- 주 : 1. 양도소득세는 실현된 세부담은 아니나 전체 주택가격 양도차익분 중 2002~2003년 1년간 상승분에 해당하는 비율을 구하고 전체 양도소득세 부담에 그 비율을 곱하고 여기에 4% 이자율을 곱하여 계산.
 2. 4% 이자양도소득을 주택구입일자로부터 2003년까지의 주택자산가액 상승분에 기초하여 계산하게 되면 세전소득지니가 다소 커지며, 세후소득지니도 약간 더 상승.

<표 V-16>에 나타난 바와 같이 양도소득을 4% 이자소득만으로 고려할 경우에는 세전소득의 불평등도는 소득만을 고려한 경우보다는 다소 완화되는 것으로 나타나 <표 V-15>에서 전체 자본

이득을 양도소득으로 고려한 경우와는 다른 결과를 보여준다. 또한 4% 이자양도소득을 고려한 경우에는 추가적으로 발생하는 소득의 크기가 작아 귀속임대소득만을 소득에 더한 경우와 큰 차이를 나타내지는 않는다.

세후소득지니를 보면 전체 포괄소득에서 소득세, 주택관련 보유세, 양도소득세의 4%를 차감한 경우의 지니는 0.301로 소득에 귀속임대소득을 더하고 소득세와 주택관련 보유세를 차감한 경우보다 미미하게 증가한다. 따라서 자본이득을 최소화하여 가구의 근로자 가구의 포괄적 소득에 합산한 경우에는 귀속임대소득만을 고려하여 포괄소득을 산정한 경우와 큰 차이는 없다.

VI. 요약 및 결론

본 연구는 한 가구의 경제적 수준을 설명하는 데 있어 유량인 소득 외에 저장인 자산으로부터의 연간소득을 구하여 함께 고려하는 것이 바람직하다는 논의에서 출발하였다. 그 중 주택자산은 우리나라 가구가 부동산자산 중 60% 이상을 차지하며 거주 목적과 내구재에 대한 투자 목적으로 가장 많이 보유한 부동산 자산이라고 볼 수 있다.

주택을 하나의 내구소비재로 고려할 때 소비로부터 발생하는 편익이나 효용에 대한 대가로서 지불해야 할 기회비용을 귀속임대소득으로 정의하고 이를 가구의 소득에 합산한 연구가 노영훈·김현숙(2005)이라면, 본 연구는 주택을 하나의 투자재로 간주했을 때 발생하게 되는 자본이득을 기존의 귀속임대소득에 합산하여 주택으로부터 발생하는 전체 소득으로 파악했다는 점에서 차이가 있다. 따라서 본 연구는 소득과 주택자산으로부터 발생하는 소득을 소비와 투자라는 측면에서 모두 포괄했다는 점에서 의의가 있다.

분석의 출발점으로 가구의 소득수준을 파악할 때 가장 큰 어려운 점은 자영업자가구의 실제 사업소득을 어떻게 추정하느냐이다. 노영훈·김현숙(2005)은 성명재·전영준(1999)의 소득함수 추정법에 의거하여 사업소득을 파악하였다.

본 연구에서는 Pissarides and Weber(1989)의 방법론과 Lyssiotou, Pashardes and Stengos(2004)의 방법론을 각각 사용하여 소득함수추정법과 비교하였다. Pissarides and Weber(1989)는 식료품에 대한 소비함수를 추정하여 자영업자의 사업소

득 보고율의 평균을 추정하는 것인데 이 방법론을 따를 경우 소득보고율은 항상소득과 실제소득의 차이와 실제소득과 보고소득의 차이 간의 상관계수의 크기에 따라 작게는 48.5%에서 크게는 85%에 이르는 것으로 추정되었다. Lyssiotou, Pashardes and Stengos (2004)의 경우에는 사용한 설명변수나 모형 체계에 따라 소득보고율의 편차가 상당히 큰 편이어서 일관된 값을 제시하기 어려웠다.

성명재·전영준(1999)의 방법론과 Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 각각 이용하여 자영업자 소득을 추정하고 여기에 주택으로부터 발생하는 소득을 합산하여 지니계수를 추정한 결과 소득만을 고려한 경우보다는 가구 간의 소득불평등도는 다소 악화되는 것으로 보인다.

노영훈·김현숙(2005)이 가구의 소득에 귀속임대소득을 더할 경우, 자영업자가구와 무직자가구의 경우에는 불평등도가 완화된다는 결론을 얻었던 것은 자영업자 소득추계방식을 성명재·전영준(1999)을 이용한 경우 얻은 결과였다. 그러나 이와 같은 결과는 자영업자 소득추계방식을 전환하게 되면 더 이상 유효하지 않다. Pissarides and Weber(1989)의 방법론을 이용할 경우 주택자산으로부터의 귀속임대소득을 총소득에 합산하여 포괄적 소득을 구성할 경우 가구 간의 소득불평등도는 커진다.

주택자산가액의 상승으로 인한 자본이득을 포괄소득에 추가하기 위해서 자본이득으로부터의 추가적인 소득을 계산하는 방식으로 두 가지를 이용하였다. 하나는 2002년부터 2003년까지의 주택자산가액 상승분을 계산하고 이로부터 발생하는 이자소득을 그 해의 소비 가능한 소득으로 이용할 수 있다고 가정하여 주택자산가액 상승분의 4%에 해당하는 이자소득을 2003년 소득에 합산하였다. 이와 같은 산정은 주택자산가치의 상승이 주택의 매매를 통해

실현되지 않는다고 해도 가구의 소비를 증가시킨다는 부 (wealth)의 효과를 전제한 것이다.

다른 하나는 2002~2003년의 주택자산가액의 상승분 전체를 자본이득으로 보고 포괄적 소득에 합산하는 방법이다. 이는 2002~2003년 사이에 전세가격 상승률이 마이너스 수준이고 월세이율도 낮았던 점을 고려하여 귀속임대소득이 주택가격 상승을 전혀 반영하지 못했다는 추론하에 주택의 양도차익에 대한 최대값으로 사용한 것이다.

위 두 가지 방법에 따라 포괄적 소득을 산정하게 되면 4% 이자소득만을 추가한 경우에는 소득에 귀속임대소득을 더한 경우와 큰 차이는 없으나 미미하게 지니계수가 증가하여 소득불평등도가 소득+귀속임대소득을 고려한 포괄적 소득의 경우와 유사하거나 약간 커진다. 반면 1년간 주택가격 상승분을 더한 경우에는 가구의 불평등도는 더욱 악화되는 것으로 나타났다.

마지막으로 주택분 보유세 부담 외에 (미실현된) 양도소득세 부담을 살펴본 결과, 『국세통계연보』상의 실효세율인 4.5%와 유사하게 양도가액(주택자산가액) 대비 실효세율인 4.9%를 얻었다. (미실현된) 양도소득세 부담을 고려하여 세후지니를 추정하면 소득불평등도는 완화되지만 그 정도는 아주 크지는 않다.

본 연구는 소득과 주택자산의 결합분포를 통해 가구의 경제적 처지를 보다 정확하게 파악할 수 있는 지표로 ‘포괄소득’을 정의하고 단순히 소득만을 고려한 경우와 비교하여 가구의 경제적 처지의 변화와 가구 간 소득불평등도의 변화를 비교분석했다는 데 의의가 있다.

전체 부동산자산의 소유분포에 대한 연구가 제Ⅰ편에 제공된 만큼 제Ⅰ편과 제Ⅱ편을 모두 고려하게 되면 부동산자산 관련 분포에 대한 상당한 시사점을 얻을 수 있다. 부동산 보유세가 부동산

자산의 분포구조를 개선하는 데에는 효과가 있겠지만, 상대소득격차를 완화하는 효과는 상당히 제한적이다. 주택자산으로부터의 미실현된 양도소득과 미부과된 양도소득세를 이용한 결과에 대해서는 다소 조심스럽게 접근할 필요는 있으며 가구의 잠재적인 (실현된 것이 아닌) 소득불평등도를 측정한다는 의미에서 해석하는 것이 바람직하다.

본 연구는 2003년 단기 연도에 국한된 것으로 가구의 경제적 처지의 시계열적 변화를 파악할 수 없다는 한계점을 지니고 있다. 또한 가구의 부채나 금융자산의 소유분포에 대한 분석이 없는 점에서는 반쪽의 연구라는 한계도 지니고 있다. 이는 전적으로 정보와 자료의 문제로 향후 추가적인 자료 확보를 통해 소득과 자산의 결합분포 연구가 진일보할 수 있기를 기대한다.

본 연구와 같이 부동산자산 관련 분배구조를 연구하는 경우에 공통적으로 당면하는 문제 중 하나가 가격평가에 대한 것이다. 실거래가에 기반한 실제 거래분자료를 이용한 것이 아니라 재산세 또는 종합토지세를 과세하기 위한 과세자료를 토대로 한 것인 만큼 과표는 실제의 시장가격과는 상당한 차이를 보인다. 그런데 시장가격에 대한 정보와 과표현실화율 등에 대한 정보가 없기 때문에 그러한 것이 변화함에 따라 분석결과가 영향을 받을 수 있다. 아울러 본문에서도 지적하였듯이 이자율이나 정확한 값을 추정할 수 없는 미실현자본이득 등에 대한 가정에 따라서도 분석결과가 영향을 받을 수 있음을 지적하고자 한다.

참고문헌

- 국세청, 『국세통계연보』, 2004.
- 권순원·고일동·김관영·김선웅, 『분배불평등의 실태와 주요 정책과제』, 연구보고서, 한국개발연구원, 1992.
- 김경환, 「부동산 가격과 거시경제간의 상호관계」, 한국은행 조사국 학술회의 보고서, 2003.
- 김정훈·김현아·김현숙·원종학, 『중앙정부 및 지방자치단체의 기능과 보유세 세원의 연계를 위한 부동산 보유세 제 개편방안』, 부동산보유세제개편방안에 관한 공청회 자료, 한국조세연구원, 2004. 7
- 김종면·성명재, 『장기인력수급 추이에 따른 소득세원의 변화』, 연구보고서 03-02, 한국조세연구원, 2003(A).
- _____, 「소득분포의 특성을 사용한 세대별 연령-소득 곡선 (Cohort-Income Profile)의 도출」, 『한국경제의 분석』, 제9권 제3호, 한국경제의 분석패널·한국금융연구원, 2003(B).
- _____, 『사회보장정책의 장기 재정지출 소요 추정과 정책방향』, 연구보고서 04-02, 한국조세연구원, 2004.
- 김진영, 「대우패널 자료를 통해 본 1990년대 가계의 자산구성 변화」, 『재정논집』, 제17권 제 1호, 한국재정공공경제학회, 2002, pp. 47~74.
- 김진영·박창균, 『가계의 자산구성 변화와 조세정책에 대한 함의』, 연구보고서 01-08, 한국조세연구원, 2001.
- 김현숙, 「우리나라 공동주택 거주가구의 소득과 주택자산 소유분

- 포 비교」, 『재정포럼』, 2005년 8월호, 한국조세연구원, 2005
- 노영훈, 『토지세 강화정책의 경제적 효과 : 종합토지세를 중심으로』, 연구보고서 04-11, 한국조세연구원, 2004
- _____, 「토지보유세 강화의 소유분포에 미치는 효과」, 한국재정·공공경제학회 추계학술대회 발표논문, 2004. 10.
- _____, 「다주택보유 재산세 강화에 따른 세부담 측정과 예상효과 분석」, 『재정금융연구』, 제2권 제1호, 1995. 6.
- 노영훈·김현숙, 『소득과 주택자산 소유분포에 관한 연구』, 연구보고서 05-06, 한국조세연구원, 2005.
- 박대근·이창룡, 『한국의 저축률 추이에 관한 연구: Synthetic Cohort 분석』, 연구보고서 97-06, 한국조세연구원, 1997. 5.
- 성명재, 『종합소득세와 부가가치세 탈세규모의 추정과 세수추계의 정확성 제고』, 연구보고서 99-05, 한국조세연구원, 1999
- _____, 『외환위기 발생후 2년간의 소득·소비패턴 및 개인세부담의 변화 분석』, 연구보고서 00-02, 한국조세연구원, 2000.
- _____, 『소득분배 변화추이와 결정요인 분석: 도시가구를 중심으로』, 연구보고서 01-01, 한국조세연구원, 2001.
- _____, 『조세정책의 소득재분배 효과 분석에 관한 연구: 도시가계조사자료를 중심으로』, 연구보고서 02-01, 한국조세연구원, 2002.
- 성명재·김중면, 『부문별·가구유형별 소득분배 구조 고찰 및 소득재분배 기능 제고방안 모색에 관한 연구』, 연구보고서 04-03, 한국조세연구원, 2004.
- 성명재·박형수·전병목, 『조세제도가 소득분배 및 자원배분에 미치는 효과 분석 및 시사점』, 한국조세연구원, 2004.
- 성명재·이명현, 『조세의 소득재분배 효과추정에 관한 연구: 지니계수의 국제비교를 중심으로』, 한국조세연구원, 2001.

- 성명제·전영준, 『경제위기 1년간 소득세·소비세 부담분포의 변화와 조세정책방향』, 연구보고서 99-03, 한국조세연구원, 1999.
- 유경준, 『IMF 이후 분배구조 및 빈곤의 변화와 외국의 정책방향』, 연구보고서 2000-01, 한국개발연구원, 2000.
- _____, 「외환위기 전후 소득분배의 변화추이 및 원인분석 : 소득이동을 중심으로」, 『KDI 정책연구』, 제24권 제2호, 한국개발연구원, 2002.
- _____, 「소득분배 국제비교를 통한 복지정책의 방향」, 『KDI 정책연구』, 제25권 제2호, 한국개발연구원, 2003, pp. 55~88.
- 유경준·김대일, 『외환위기 이후 소득분배구조 변화와 재분배정책 효과 분석』, 연구보고서 2002-08, 한국개발연구원, 2002.
- _____, 『소득분배 국제비교와 빈곤 연구』, 연구보고서 2003-05, 한국개발연구원, 2003.
- 이정우·이성립, 「경제위기와 빈부격차 : 1997년 위기 전후의 소득분배와 빈곤」, 『국제경제연구』, 제7권 제2호, 한국국제경제학회, 2001, pp. 79~109.
- 이항용, 「주택가격 변동과 부의 효과」, 『금융경제연구』, 제181호, 2004.
- 임경목, 『한국가계금융자산 구성의 결정요인 분석 : 주식보유를 중심으로』, 연구보고서, 한국개발연구원, 2002.
- 전병목·원종학, 『근로소득세 공제체계 정비방안』, 연구보고서 03-03, 한국조세연구원, 2003.
- 정광수, 『한국 도시근로자 가구에 대한 연구 : 인구학적 특성 및 분배불평등의 장기적 추세와 경제위기 후의 변화』, 기타 연구자료, 한국개발연구원, 2000.
- 정진호·황덕순·이병희·최강식, 『소득불평등도 및 빈곤의 실태와 정책과제』, 한국노동연구원, 2001.

- 최준욱·전병목·김우철, 『인구구조 변화와 조세·재정정책(II): 고령화 대응 조세·재정정책의 경제적 효과 분석』, 연구보고서 04-09, 한국조세연구원, 2004.
- 최희갑, 「외환위기와 소득분배의 양극화」, 『국제경제연구』, 제8권 제2호, 한국국제경제학회, pp. 1~20.
- 한국조세연구원, 「21세기 경제장기구상」, 『조세제도 및 조세행정의 중장기발전방향』, 세제반 재산과세편, 1996. 8.
- 현진권·강석훈, 「한국 소득분배의 국제비교」, 『경제학연구』, 제146권 제3호, 한국경제학회, 1998, pp. 145~167.
- 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.
- Burniaux, Jean-Marc, Thai-Thang Dang, Douglas Fore, Michael Förster, Marco Mira d'Ercole and Howard Oxley, "Income DIstribution and Poverty in Selected OECD Countires," Economics Department Working Papers No. 189, OECD, 1998.
- Census of Population Office, "Household Income Growth and Distribution," Advance Data Release No. 7, Singapore Department of Statistics, 2001.
- 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.
- Förster, Michael F. (Assisted by Michelle Pellizzari), “Trends and Driving Factors in Income Distribution and Poverty in the OECD Area,” Labour Market and Social Policy-Occasional Papers No. 42, DEELSA/ELSA/WD (2000)3, OECD, 2000.
- Harris, Tim, “The Effects of Taxes and Benefits on Household Income, 1998-99,” *Economic Trends* No. 557, (UK) Office for National Statistics, April 2000, pp. 45~83.
- Hur, Seok-kyun and Taeyoon Sung, “The Impact of Lifting Liquidity Constraints on the Distributions of Consumption, Assets, and Debts,” KDI Policy Study 2003-03, Korea Development Institute, 2003.
- 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.
- Jarque, C. M., and Bera, A. K., “Efficient Tests for Normality, Homoscedasticity and Serial Independence of Regression Residuals,” *Economic Letters*, 6, 1980, pp. 255~259.
- Jones Jr., Arthur F. and Daniel H. Weinberg, “The Changing Shape of the Nation’s Income Distribution 1947-1998,” *Economics and Statistics Administration*, the Census Bureau, U.S. Department of Commerce, June 2000.
- Kalecki, M., “On the Gibrat Distribution,” *Econometrica*, Vol.

- 13, No. 2, 1945, pp. 161~170.
- 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.
- Kenny, J. F. and E. S. Keeping, *Mathematics of Statistics*, Pt. 2, Second Edition, Princeton, NJ: Van Nostrand, 1951.
- Lakin, Caroline, "The Effects of Taxes and Benefits on Household Income, 1999-2000," *Economic Trends* No. 569, (UK) Office for National Statistics, April 2001, pp. 35~79.
- _____, "The Effects of Taxes and Benefits on Household Income, 2000-2001," (UK) Office for National Statistics, 2002.
- _____, "The Effects of Taxes and Benefits on Household Income, 2001-2002," (UK) Office for National Statistics, 2003.
- Lambert, Peter J., *True Distribution and Redistribution of Income: A Mathematical Analysis*, Basil Blackwell, 1989.
- Lars Bager-Sjogren and N. Anders Klevmarcken, "Inequality and Mobility of Wealth in Sweden 1983/84-1992/93," *Review of Income and Wealth*, Series 44, Number 4,

- December 1998.
- Lyssioutou, Panayiota, Panos Pashardes, and Thanasis Stengos, “Estimates of the Black Economy Based on Consumer Demand Approaches,” *The Economic Journal*, 114, 2004, pp. 622~640.
- MDC, “Income and Wealth in the South, A State of South Interim Report,” MDC Inc., North Carolina, 1998.
- Milanovic, Branko, “True World Income Distribution, 1988 and 1993: First Calculation Based on Household Surveys Alone,” World Bank, 1999.
- Milanovic, Branko and Shlomo Yitzahki, “Decomposing World Income Distribution: Does the World Have Middle Class?,” World Bank, 2001.
- Ministry of Health, Labour and Welfare, *Annual Report on Health and Welfare 1999*, Japan, 2000.
(http://www.mhlw.go.jp/search/mhlwe/wp/wp_hw/vol1/plc2s2.html)
- Pissarides, Christopher A. and Guglielmo Weber, “An Expenditure-Based Estimate of Britain’s Black Economy,” *Journal of Public Economics*, 39, 1989, pp. 17~32.
- Pyatt, Graham, “On the Interpretation and Disaggregation of Gini Coefficients,” *The Economic Journal*, 86, 1976, pp. 243~255.
- Pyatt, Graham, Chau-Nan Chen, and John Fei, “The Distribution of Income By Factor Components,” *The Quarterly Journal of Economics*, 1980, pp. 451~473.
- Shorrocks, Anthony F., “Inequality Decomposition by

- Population Subgroups,” *Econometrica*, Vol. 52, No. 6, 1984, pp. 1369~1385.
- Siddiq and Beach, “Characterising Life-cycle Wealth Distribution using Statistical Inference and Dominance Criteria,” *Empirical Economics*, Vol. 20, No. 4, 1995.
- Silverman, B. W., *Density Estimation*, Chapman and Hall, 1986.
- Sonedda, *Wealth Inequality, Income Redistribution and Growth in 15 OECD Countries*, University of College London and University of Piemonte Orientale, 2003.
- Statistics Canada, *Income in Canada*, 1998.
- Statistics New Zealand, *New Zealand Now Incomes*, 1999.
- Sung, Myung Jae, “Test of Sample Selection Bias Based on Bootstrapping and Recovery of Distribution Using Nearest Neighbor Estimation Method,” Working Paper 02-01, Korea Institute of Public Finance, 2002.
- US Census Bureau, *Money Income in the United States*, 각 연도.
- Wangen, Knut R., “An Expenditure-Based Estimate of Britain’s Black Economy Revisited,” Discussion Paper, No. 414, Research Department, Statistics Norway, 2005.
- Yitzahki, Shlomo and Robert I. Lerman, “Income Stratification and Income Inequality,” *Review of Income and Wealth*, Series 37, No. 3, 1991, pp. 313~329.
- Yitzahki, Shlomo, “Economic Distance and Overlapping of Distributions,” *Journal of Econometrics*, 61, 1994, pp. 147~159.

<국문요약>

분배구조 개선을 위한 조세정책 방향: 소득·부동산자산 결합분포 및 관련 세부담 분포분석에 관한 연구

성명재 · 김현숙

본 연구는 소유자의 개인식별번호, 성별, 소유주택의 면적, 거주지역, 성별 등을 기준으로 2003년도 재산세 및 종합토지세 과세자료와 통계청의 가계조사자료를 결합하여 소득-부동산자산의 결합분포와 양도소득세의 세원분포를 추정하였다. 다만 정보의 부족으로 토지자산 중 일부(공시지가 기준으로 토지 전체의 12.7%)는 결합하지 못하였다.

부동산자산 유형별 시가반영률 차이를 알 수 없기 때문에 과세표준만을 기준으로 비교해본 결과, 토지(주거용 부속토지 제외)와 주택(주거용 부속토지 포함)의 구성비는 각각 28.9%와 60.8%로 주택이 부동산자산의 대부분을 차지하는 것으로 추정되었다.

주택과 토지자산을 소유한 가구의 비율은 각각 최대 70%와 30% 수준으로 추정된다. 토지의 지니계수는 0.95 이상, 주택자산은 0.7~0.8, 토지와 주택 자산을 모두 합산할 경우 지니계수는 0.765 정도로 추정된다.

주택소유구조는 소득수준과 정(+)의 상관관계가 있는 것으로 보이지만, 토지의 경우에는 소득과의 상관관계를 찾기 어렵다. 소득분포와 주택 또는 토지의 순위가 각기 다르기 때문에 주택이나 토지를 소유한 가구가 반드시 고소득층에 집중되어 있지

는 않다. 상속, 증여, 은퇴 및 기타의 부동산 취득 동기가 소득획득 패턴과는 상당한 차이를 가지는 것이 일반적이기 때문이다. 부동산자산은 대부분 가구주 연령이 50대 초반인 가구에서 가장 많이 보유하고 있는 것으로 분석되었다. 다만 상가의 경우에는 예외적으로 30대 초반 가구에서 가장 많이 보유하는 것으로 추정된다.

부동산자산을 유량화하여 포괄소득을 기준으로 지니계수를 추정해본 결과, 소득순위를 고정시키면 지니계수는 하락하지만, 순위변동을 허용하면 상승하는 것으로 추정되었다. 소득과 귀속임대소득을 고려할 경우 소득만을 기준으로 분석한 경우보다 분포의 불평등도(지니계수)가 다소 더 커지는 것으로 추정되었다.

소득세, 주택관련 보유세, 양도소득세 부담을 계산하여 세제의 소득재분배 효과를 분석한 결과 다소 소득불평등도를 개선시키는 것으로 분석되었다. 다만 주택자산 보유세는 소득세와 양도소득세보다 소득재분배 기능은 작은 것으로 추정되었다.

2003년에는 부동산 보유세 부담이 높지 않았다. 그러나 이후 부동산 관련 제세부담이 크게 증가하였다. 이에 따라 최근에는 부동산 보유세의 부담분포와 재분배 기능이 크게 변화하였을 것으로 판단된다. 후속연구를 통해 부동산 관련 제세부담이 부동산자산의 소유구조 및 재분배 효과 등에 대한 심층연구가 요청된다.

<Abstract>

Estimation of Joint Distribution of Income and Real Assets, and Related Tax Burdens

Sung, Myung Jae and Hyunsook Kim

This report aims to estimate the joint distribution of income and real assets and, furthermore, their related tax burdens, using raw data of property and land tax returns and household income survey data for the year 2003. However, a part (12.7%) of land asset raw data is not matched to income data due to the lack of necessary information.

The shares of land assets (excluding housing appended land) and housing assets (including housing appended land) are estimated to be 28.9% and 60.8%, respectively. The shares of households which own their housing and land assets are estimated to be 70% and 30%, at most, respectively. The Gini coefficients for land and housing assets are 0.95 or higher, and 0.7~0.8, respectively. The Gini coefficient of joint ownership of land and housing assets is estimated to be 0.765.

The housing ownership seems to be positively correlated with income. However, it is unlikely to expect similar correlation between land assets and income. Since the

relative ranks are different between income and real asset distributions, the owners of housing and land assets are not necessarily concentrated on high income groups. Bequests, retirement, and other reasons might account mostly for the relatively huge discrepancies between income and real asset distributions.

The comprehensive income can be derived by adding up the imputed income from real assets into the gross income. The Gini for comprehensive income is estimated to decrease, when changes in rank orders are not allowed. However, it seems to increase, when rank changes are allowed.

Income tax, taxes on capital gains, and property tax on housing turn out to have positive redistributive effects on relative income distribution. However, the redistributive effects of property tax on housing seem relatively small, compared to those of other taxes.

It is well known that the ownership tax burden on real assets increased tremendously in a couple of recent years. The recent sharp increases in tax burdens on real assets surely had strong impacts on income distribution. Therefore, this calls for additional basic research for thorough evaluation of recent government interventions and, also, for more detailed policy suggestions

<著者略歴>

성명재

서울대학교 경제학과 졸업

미국 University of Wisconsin-Madison 경제학 석·박사

현, 한국조세연구원 선임연구위원

김현숙

서울대학교 경제학과 졸업

미국 University of Illinois at Urbana-Champaign 경제학 박사

현, 한국조세연구원 전문연구위원

研究報告書 06-02

분배구조 개선을 위한 조세정책 방향:
소득·부동산자산 결합분포 및 관련 세부담
분포분석에 관한 연구

2006년 12월 22일 인쇄
2006년 12월 29일 발행

저 자 성명재·김현숙

발행인 최용선

발행처 한국조세연구원

[1318]-[7174] 서울특별시 송파구 가락동 79-6번지

전화: 2186-2114(대), www.kipf.re.kr

등 록 1993년 7월 15일 제21-466호

조판및 일 지 사

인 쇄

© 한국조세연구원 2006

ISBN 89-8191-334-×

* 잘못 만들어진 책은 바꾸어 드립니다.

값 10,000원