

가

Minimum Housing Standard, Affordability and Rent Subsidy

© 2001,

2001-56

가

Minimum Housing Standard, Affordability and Rent Subsidy





2001-56 가

· 2-22 / · 2001 10 11 / · 2001 10 15  
1591-6 (431-712)  
· 031-380-0426( ) 031-380-0114( ) / · 031-380-0474

<http://www.krihs.re.kr>

©2001,

\*



가

. 가  
. 가

.  
.

.  
.

,

.  
,가  
. 가

( )가 가

가

가

가

2001 10



2 3

가

가

가

.

가

.

,

가

.

.

.

.

.

,가

.

가

가

가

.

가

1 “ ” 가

2 “ ”

가

가

가

가



가 가 가  
2002  
가 , 2003  
50%가  
가 가  
가 가  
3 “ ” 가 가  
20 30  
가 가 ,가 , 50  
80% 가 가 30%  
100%  
가  
가 가  
가

가 ,가 .

가 . 가  
가 가 가 .

가 ,

(provinces)

가 .

가가

가 .

가가

가 .

가 ,

가 .

4

“

가

”

가

가 .

가 .

가

가 .

,

가  
가

가

가

가

( )가 가

가

가

가 가

가

2

가

11.9%, 4

가

24.2%

가

가

가

가

732 가

1 2,996

가

1,489 가

6 2,364

5 ( ) 20 ( )

가

가  
가 . 가가

가

가 .  
가 가

가

가

가

가 ,  
가

가

가

가  
가 가

가  
가

가 -1.3067

가

가

가

가

가

가

가

5

“

”

가

가가



.....  
.....

**1**

1. .... 1  
2. .... 2  
    1) ..... 2  
    2) ..... 3

**2**

1. .... 5  
    1) ..... 5  
    2) ..... 11  
    3) ..... 13  
2. .... 16  
    1) ..... 16  
    2) ..... 20

**3**

1. .... 27

2. .... 29

1) ..... 29

2) ..... 34

3) ..... 35

4) ..... 36

5) ..... 37

6) ..... 39

7) ..... 39

8) 가 ..... 40

**4**

**가**

1. .... 45

1) ..... 46

2) ..... 57

2. 가 ..... 59

1) 가 ..... 61

2) 가 가 ..... 67

3) 가 ..... 72

3. 가 ..... 83

4. .... 87

**5**

..... 91

..... 99

SUMMARY ..... 105

..... 107

< 2-1> 가	(1995 2000 )	.....	6
< 2-2> 1		.....	8
< 2-3>		.....	8
< 2-4>		.....	9
< 2-5>		.....	10
< 2-6>		.....	11
< 2-7>	가	.....	12
< 2-8>	가	.....	13
< 2-9>	가 가	.....	18
< 2-10> 가		.....	19
< 2-11>	(2001 6 )	.....	24
< 3-1>		.....	42
< 4-1> 가	가	.....	64
< 4-2>	가	.....	65
< 4-3>	가	.....	66
< 4-4>	가 가 가	.....	67
< 4-5>	가 가	.....	68
< 4-6>	가 ,	.....	69
< 4-7>	가	.....	70



< 4-8>	가	.....	71
< 4-9>	가	.....	71
< 4-10>	가 ( )	.....	77
< 4-11>	가 ( )	.....	79
< 4-12>	가	.....	79
< 4-13>	가	.....	80
< 4-14>		.....	82
< 4-15>	가	.....	83
< 4-16>	, 가	.....	85
< 4-17>	,	.....	86



< 2-1>	가	.....	7
< 2-2>		.....	23
< 4-1>		.....	48
< 4-2>	가	.....	49
< 4-3>		.....	50
< 4-4>		.....	52
< 4-5>		.....	55

# CHAPTER 1

---

1.

2 3 가 가 . 가

가 . ( 2000-260 ) .  
(1999.9.7)

가 . 1  
2000 10 . ,가 가

가

.

가

가

가

,가

.

가

가

가

.

가

,

.

.

2.

1)

(1)

30

가

( )

, 가가

가

가

가

가

가

(2)

가

2001 8 5 ( , , , , )

가

2)

가

가 가

# CHAPTER 2

---

## 1.

### 1)

. 2000  
가 43.0% , 2/3 가 가 . 1995  
가 1.5% , 가 0.3% 가  
( < 2-1 > ). 1975 가 가  
가 . 20 가  
. 2 3  
. 가  
가 .

< 2-1 > 가 (1995 2000 )

( : 가 , %)

		가			
<b>1995</b>	12,958 (100.0)	6,910 (53.3)	3,845 (29.7)	1,875 (14.5)	328 (2.5)
<b>2000</b>	14,312 (100.0)	7,753 (54.2)	4,040 (28.2)	2,113 (14.8)	406 (2.8)

: (www.nso.go.kr). 2001.10. 2000

(가 . )

가

가

, 가

,

가

2000 96.2% 1995 86.0% 10% 1)  
100% . 1990 가

가

(< 2-1 > ).

5% 가

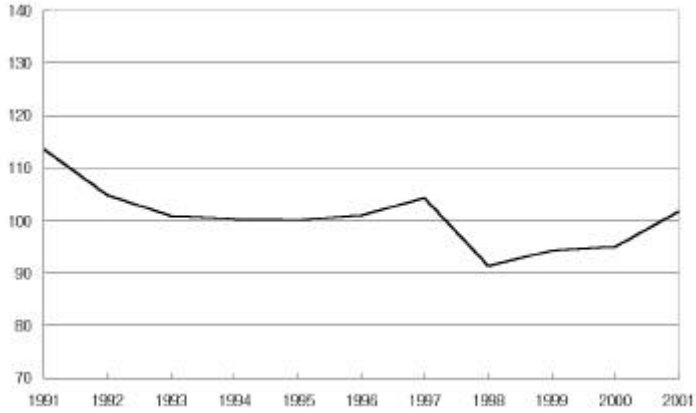
가

1) 2000  
94.1%

가



가



< 2-1> 가

2000 2001 가 2)  
10 2001 8 1.1% 2000  
11 1.4% .3)  
, 2

2) - : 2000 11 2001 8  
- : 가

1) 가 : 5 ( , , , ) 1000 가  
2) : 10 ( , , , , , , , , , )

) 200  
3) 가 1999 1.8%( 22%) 2000  
3 1.2%( 14 15%)

가 .  
 『 』  
 가 .

가 . 2000 11 74.7%  
 2001 8 59.6% , ( )  
 25.3% 40.4% 가 (< 2-2> ).

< 2-2> 1

	2001 8				2000 11			
	(%)	(%)			(%)	(%)		
	59.6	40.4	32.6	7.8	74.7	25.3	18.0	7.3
	62.7	37.3	30.9	6.4	71.5	28.5	22.2	6.3
	54.7	45.3	39.0	6.3	75.6	24.4	20.7	3.7
	58.9	41.1	34.7	6.4	73.5	26.5	21.5	5.0
	60.0	40.0	31.2	8.8	75.5	24.5	15.6	8.9

: . 2000 2001

가 .  
 2000 22.4% 2001 43.9% 2 가 가 (<  
 2-3> ).

< 2-3>

	2001 8					2000 11				
(%)	52.5	42.3	47.4	41.6	43.9	30.2	24.1	27.3	19.2	22.4
	<33.3>	<25.1>	<29.8>	<24.7>	<26.9>	<23.9>	<19.4>	<21.9>	<14.3>	<18.1>

< >  
 : . 2000 2001

2001 35.2% 가 (< 2-4> ). 2000 23.9%

< 2-4>

			2001 8			2000 11		
가 (%)			81 (35.2)	149 (64.8)	230 (100.0)	58 (23.9)	185 (76.1)	243 (100.0)
(% )			50.9	49.1	100.0	32.5	67.5	100.0
			27.9	72.1	100.0	20.5	79.5	100.0
			40.8	59.2	100.0	25.9	74.1	100.0
		31.5	68.5	100.0	23.8	76.2	100.0	
(% )	18		37.4	62.6	100.0	23.1	76.9	100.0
	18		32.7	67.3	100.0	24.8	75.2	100.0

: . 2000 2001

가 가 . 1998  
 2001 9 가 가  
 3.7%, 가 13.9% 4) IMF  
 가 가 가  
 가 가

가 ) (

4) 가  
 ( <http://www.hncbworld.com> )

가  
가

가 가 2000 2001 96.6%, 89.4%

( < 2-5 > ), 가

가 2000 7.3%

2001 7.8% 가 , 18.0%

32.6% ( < 2-2 > ).

< 2-5 >

	2001	2000
가 (%)	149 (100.0)	185 (100.0)
가 가	40.9	33.5
	30.9	32.4
	12.8	9.2
	4.7	7.6
	7.4	15.1
	3.3	2.1

: . 2000 2001



가 . < 2-7> 2000  
 가 ,  
 19.4%, 20.5%, 28.2% . 2001 18.4%, 16.7%,  
 35.9% .  
 가 ,  
 가 가 .

< 2-7> 가

		2001 8			2000 11		
		가			가		
	30% (%)	23.0	22.1	25.3	21.3	20.2	23.6
	30% (%)	77.0	77.9	74.7	78.7	79.8	76.4
3	30% (%)	35.9	35.7	36.4	28.2	21.2	32.7
	30% (%)	64.1	64.3	63.6	71.8	78.8	67.3
4-7	30% (%)	16.7	16.1	18.4	20.5	20.1	21.4
	30% (%)	83.3	83.9	81.6	79.5	79.9	78.6
8	30% (%)	18.4	19.8	12.0	19.4	20.0	17.6
	30% (%)	81.6	80.2	88.0	80.6	80.0	82.4

: 가 가

가 . 1999 3 139  
 , 7 253 , 2000 3 152 , 7 271

: . 2000 2001

5) 가

4

가 . 2000 2001 가

가

<

2-8>

가

가

가

가

< 2-8>

가

		3	4-7	8
가 (%)	444 (100.0)	115 (25.9)	218 (49.1)	111 (25.0)
	5.6	6.1	4.6	7.2
	18.7	12.2	18.8	25.2
	17.3	19.1	16.1	18.0
	19.4	11.3	19.7	27.0
	11.5	15.7	11.5	7.2
가	12.6	21.7	11.5	5.4
가	11.3	12.2	12.4	8.1
가	3.6	1.7	5.5	1.8

: . 2001

3)

2 .

가

가

가

가

가

가

가 2

가

가

가

가

가

가가

가



6)

가

가

20 ), (5 , 50 ), (10 가

10

가

가

2000

11,472 8)( )

754 7)

6.6%

2000 11 1

17 3

---

6) . 2000. 「2000 . . . p. 73-78.  
 7) . 2001.4. 2001 . p. 279.  
 8) . 2000 (가 . )

6%<sup>9)</sup>

1982

2000

1,265 <sup>10)</sup>

5

59.6%

가

가

가

## 2.

### 1)

1999 9

1961

---

9) 가 (1995 ) 36%, 24%, 23%,  
 22%, 18%, 17% ( . 2001.4. . p. 285)

10) . 2001.4. . p. 284.

가

.11)

가

12)

가

가

1

2000 10

가

가

가 가 < 2-9>

20

15

가

,

가

가

,

( )

가

,

15

,

가

가

가

가

,

, 10

가

가

가

11) . 2000. 11. 「  
12) ( ). 2000. 56. “

」. CEO Information 269 . :  
”. 「 」 44 . p. 5.

가 가 ,

가

.13)

< 2-9> 가 가

가	1 가	2 가	3 가	4 가	5 가	6
가 ( )	32	54	74	93	106	120
가	2,900		3,200		3,600	

. . . . .

7가 가 ,

( . . , ) .

, . 2000 10

.14)

. . . . .

가 ,가

가



가 가 가 0

13) ( ). 2000. 5/6. . pp. 8-15

14) (<http://www.mohw.go.kr>). 2000. 10. 10.

( 가 ) < 2-10> . 20  
 4 가 「93 - 20 - 233 」 = 497  
 가 , 4 가 0 697 .

< 2-10> 가

	1 가	2 가	3 가	4 가	5 가	6 가
(A=B+C)	320,000	540,000	740,000	930,000	1,060,000	1,200,000
(B)	79,000	127,000	187,000	233,000	288,000	331,000
(C) :	<b>241,000</b>	<b>413,000</b>	<b>553,000</b>	<b>697,000</b>	<b>772,000</b>	<b>869,000</b>

가  
 ,  
 ( , , ) ,  
 (TV , , , , ,  
 )  
 가 ,  
 가 , .  
 .  
 ( , ) , 2002  
 가 2003 50%  
 .15)

15) ( ). 2000. 56. . p. 17.

가 2 , 1 , 2 1 , 20%

가 ) 50 ( 가 ) 1 20 ( )

가 , 18 ( 9 가 )

2)

(1)

가 가

가

가

가 가

가

가

가

(2)

16)

( )

(

)

가

가

50%

.17)

가

가

18)

16) 11 , 8 - 11 .

17) (2001 5,500 )

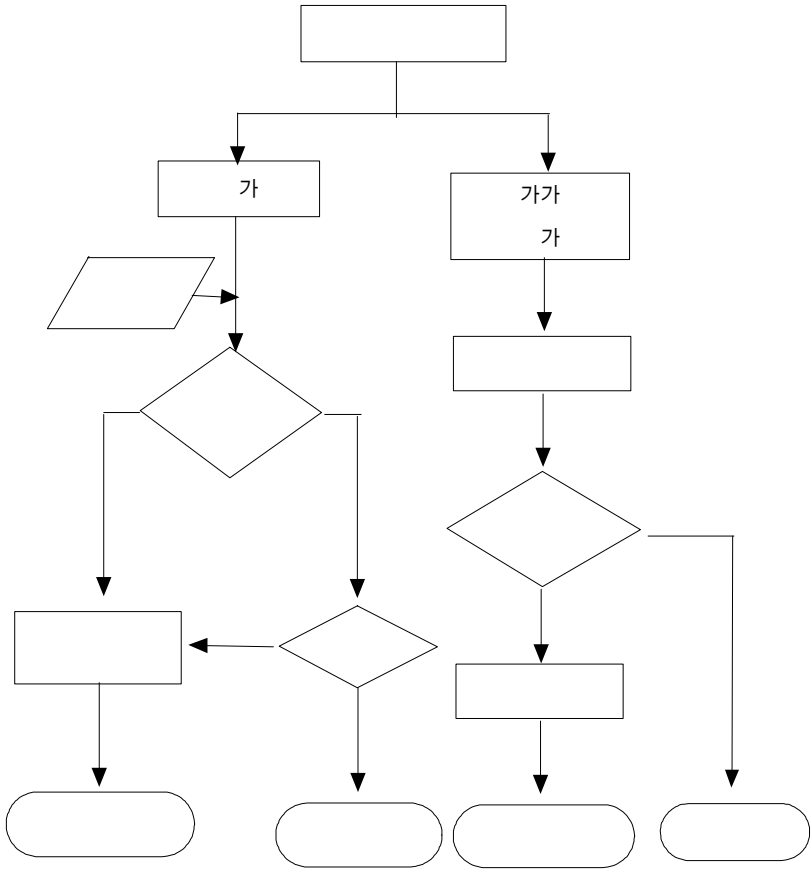
18) ( , 가 , 가  
( 4 2 )

2003 1 1  
, 2002 가  
. 1 2 가 2 , 3 4 가  
3 2 , 5 6 가 4 4  
.  
( )  
. 2000  
2,500 ( : 3,500 , : 3,000 )  
1,500 , 3.0%, 2 ( )  
2 가 ) .  
.19)  
가가  
. ( 3 ), ( )  
) , .  
, ( )  
) .  
가 . 2000 4  
가 3 9 .20)

19) (http://www.moct.go.kr). . 2001

20) , . 2000.2. ( ) ( )  
. p. 38.  
. 2000. 5/6. “ ”. . 「 」 44 .  
pp. 55-56





< 2-2>

< 2-2>

,<sup>21)</sup> 2001 6

2000 가 14,312 가 5.0% 가 711 가 (< 2-11> ).

21) , . 2000.2 . p. 22.

< 2-11>

(2001 6 )

( : )

	가		가		
	711,411	1,502,869	711,411	1,428,446	74,423
	83,946	181,255	83,946	169,387	11,868
	53,606	113,822	53,606	107,245	6,577
	32,179	73,537	32,179	67,785	5,752
	31,938	69,565	31,938	66,909	2,656
	20,845	51,375	20,845	48,415	2,960
	18,169	43,707	18,169	40,514	3,193
	7,906	16,199	7,906	15,735	464
	98,554	209,063	98,554	200,596	8,467
	31,887	62,222	31,887	60,052	2,170
	26,153	57,815	26,153	52,884	4,931
	43,921	93,433	43,921	89,078	4,355
	56,103	121,913	56,103	117,594	4,319
	75,316	151,506	75,316	145,992	5,514
	67,911	134,789	67,911	129,289	5,500
	53,276	102,979	53,276	98,381	4,598
	9,701	19,689	9,701	18,590	1,099

:

(3)

가 가 가

2002

가

, 2003

50%가

가 가

가

( )

가

가

가 가 5.0%  
가  
가 가

# CHAPTER 3

1. 22)

가 2

가

23)

가

24)

(housing allowance)

가

가

25)

---

22) 가

(housing allowance) , 가

가 , 가가

23) Harloe, M. 1985. *Private Rented Housing in the United States and Europe*. London: Croom Helm.

24) MacLennan, D. 1986. *Maintenance and Modernisation of Urban Housing*. Paris : OECD.

MacLennan, D. 1988. "Private rental housing: Britain viewed from abroad" in: P. A. Kemp (Ed.) *The Private Provision of Rental Housing*. Aldershot: Avebury. pp. 147-174.

25) Howenstine, E.J. 1986. *Housing Vouchers*. New Brunswick, NJ: Centre for Urban Policy Research, Rutgers

1948 가

(AL) 가 가

.26) 1972 가

(rent rebates) (rent allowance) .27) 1981 가

20% (rent rebates) .28) 가

1965 가

.29)

1970

1975

.30)

.31) ,

---

University.

Oxley, M. 1987. "The aims and effects of housing allowance in Western Europe" in: W. Van Vliet (Ed.) *Housing Markets and Policies under Fiscal Austerity*. London: Greenwood Press.

26) Lawson, R. and Stevens, C. 1974. "Housing allowances in West Germany and France." *Journal of Social Policy* 3. pp. 213-234.

27) Merrett, S. 1979. *State Housing in Britain*. London: Routledge and Kegan Paul.

28) Wood, G.A. 1989. *Australian housing finance: a commentary*. Paper presented at the *Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*, York.

29) Lawson, R. and Stevens, C. 1974. op. cit.

Hallett, G. 1977. *Housing and Land Policies in West Germany and Britain*. London: Macmillan.

30) Priemus, H. 1984. *Housing Allowances in the Netherlands*. Delft: Delft University Press.

Priemus, H. 1986. "Housing Allowances in the Netherlands". in: P. A. Kemp (Ed.) *The Future of Housing Benefits*, pp. 150-196. Glasgow: Centre for Housing Research, University of Glasgow.

31) Kemp, P.A. 1990. "Income-related Assistance with Housing Costs: a Cross-national Comparison." *Urban Studies* Vol. 27 No. 6. pp. 795-808.

1980 가 1970  
가  
1980 가

가 가 가 ( )

1970

(APL) .32) 1979

가  
(housing benefit) .33)

## 2.

### 1)

1937 (Public Housing Act)

32) Schaefer, J.P. 1989. Housing finance and subsidy system in France. Paper presented at the *Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*, York.

33) Kemp, P.A. 1990. op. cit.

(Public Housing Authorities: PHAs)

1950      1975      . 1970

가

1970      . 1972      1981

EHAP(Experimental Housing Allowances Program)

Section 8      housing voucher

rent certificates      가

.34)

housing vouchers    rent certificates<sup>35)</sup>      Section 8      가

voucher      certificate      가      가

가      가      가

50%

가      ,      가

34) Priemus, H. 2000. 9. "Rent Subsidies in the USA and Housing Allowances in the Netherlands: Worlds Apart." *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 24.3. pp. 700-712.

35)      housing vouchers    rent certificates

Varady, D.P. and C.C. Walker. 1997. *Case studies of vouchered-out Assisted Housing Projects, final report*. Centre for Urban Policy Research, Rutgers University, New Brunswick, NJ.

Peterson, G.E. 1998. "Housing vouchers". in: G. Steuerle, G. Peterson, R. Reischauer and Van Doorn Ooms (Eds.) *Vouchers and related delivery mechanisms: consumer choice in the provision of public services*. Conference Papers, The Urban Institute, The Brookings Institution and Committee for Economic Development, Washington, DC.

가

가

vouchers

가 voucher certificate

.36) 1998 150 가 가 housing voucher rent certificate

.37)

voucher (entitlement)

가

가

2

가

5 8

가

60 120

(reasonable rent)

### Section 8

36) Ladd, H.F. and J. Ludwig. 1999. "MTO: A residential relocation demonstration program in the United States". *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14.1. pp. 61-79.

Varady, D.P., C.C. Walker, K. McClure and J. Smith-Heimer with S. Larkins. 1999. "Helping families move: relocation counseling for housing-voucher recipients". *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14.1. pp. 33-59.

37) Priemus, H. 2000. op. cit. p. 707.



가

가

가

가

(1) Rent certificate

rent certificate

HUD가

(fair market

rent: FMR)

가

certificate

가

가

30%,

10%

(full welfare rent benefit)

가

가

30%

HUD가

(2) Rent voucher

rent voucher

가

가

(payment standard: PS)

4

(fourth decile)

housing voucher

(actual rent)

가

4

(virtual rent)

( 4

40%

, 60%

). housing voucher 가

4

30%

가  
 가 가 4  
 가 certificate  
 30% 가 가  
 가 4 가  
 ( 5 )  
 가 4

(3) Section 8

Section 8

, , 가 가  
 ,  
 ,  
 ,38)

Section 8

, 가 가  
 18 가 1 , Wohngeld 8  
 가

가 .

가 ( ) 가 ,  
 3

---

38) . 1997. 「

가 .

가

.39)

2)

(Housing Benefit)

가

(Income Support)

.40)

(Department of Social Security)

가

(rent

rebates),

(rent allowances)

가 ,

100%

가

(65%)

.41)

39) Steele, M. 2001. "Housing Allowances in the US under Section 8 and in other Countries: A Canadian Perspective." *Urban Studies* Vol. 38 No. 1. pp. 81-103.

40) Kemp, P.A. 1994. "Housing Allowances and the Fiscal Crisis of the Welfare State." *Housing Studies* Vol. 9 No. 4. pp. 531-542.

41) Eastall, R., J. Hughes and R. Wilkinson. "Housing issues and housing policy: Some implications of the study of the Sheffield housing market". in: D. Maclennan and K. Gibb (Co-ed.). 1993. *Housing Finance and Subsidies in Britain*. Aldershot: Avebury. pp. 31-49.

Kemp, P.A. 1994. op. cit.

가 가 가 (15  
25% )

가 100%  
가

가 가  
가 가  
가 (65%) 가

.42) 1/4  
, 4 3 .43)  
1980 1990

가 (Income Support)

100%

, .44)

3)

가 1965  
(Wohngeld)

“ 가 ” .45)

42) Kemp, P.A. 1994. op. cit.

43) Kemp, P.A. 1990. op. cit. p.807.

44) Kemp, P.A. 1994. op. cit.

15 25%

,  
 .46) 12% 가, 가 1%

가 .47)  
 가

가 .48)

49) 가

, 가 .50)

, 가 100%

( Sozialhilfe 가 ), 가 가  
 ( )

. 가 가

, 가 가

가 . ,  
 85 90% , 40%

.51)

4)

(Individuele Huursubsidie individual rent

---

45) Lawson, R. and Stevens, C. 1974. op. cit. p. 219.  
 46) Hills, J., F. Hubert, H. Tomann and C. Whitehead. 1989. *Shifting subsidy from bricks and mortar to people*. LSE Welfare State Programme Working Paper 41.  
 Tomann, H. 1989. *Housing market, housing finance and housing policy in West Germany: the 1980s*. Paper presented at the *Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*, York.  
 47) Kemp, P.A. 1990. op. cit. p.800.  
 48) . 1997. .  
 49) Kemp, P.A. 1990. op. cit.  
 50) . 1997. .  
 51) Kemp, P.A. 1990. op. cit.

subsidy(IHS)) 1970

1975

가

1/3 가

1998 100 가

.52)

.53)

가

10%

가

가

1988/89

13.75%

50 60%

.54)

5)

가

가

(Allocation de Logement(AL))

가

(ALF)

(ALS) 가

(Aide

Personalisee au Logement(APL))

. AL

, APL

52) Priemus, H. 2000. op. cit. p. 707.

53) Holmnas, S.K. 1987. *Social Security Systems in Selected Countries and Their Integration with Tax Systems*. London: HM Treasury.

54) Schaar, J. van der. 1988. *Future directions in housing policy in the Netherlands: the white paper on housing policy in the nineties*. Paper presented at the *Conference on Housing Between State and Market*. Dubrovnik. Priemus, H. 1986. op. cit.

1948 가 ,  
 65 가 , 1  
 40 5 . 1971  
 가 , 65 ,  
 25 , , (1985 )  
 . 1977 ,  
 . AL APL  
 가 . 가  
 1977 .  
 1/4, 2/5가 AL APL .  
 (AL) (APL)  
 .55)

.56)

$$AL = K(R+C-Rm)$$

AL , K  
 가

(1989 7 ) . R ( ) 가  
 . C R  
 , Rm .

$$K = 0.9 - (Y/(92598 \times N))$$

Y , N 가 , 1

1.2, 가 가 1.5, 1 가

2.3, 가 가 4 1 0.7 , 4

55) Kemp, P.A. 1990. op. cit.

56) Ibid.

가	1	0.5	.
가	가	, 1989	가
5 가	(	%	)
가	(N)	.	
(i)	FF6151	0%	
(ii)	FF6151	FF8851	3%
(iii)	FF8851	FF11360	26%
(iv)	FF11360	FF17702	29%
(v)	FF17702	41%	

6)

(provinces)

RICC(Rent and Income Conditioned Canadian)

60 90% .  
 , 30% 가 .  
 ( ) RICC  
 가 ARM(Actual Rent up to a  
 Maximum) 가

.57)

7)

---

57) Steele, M. 2001. op. cit.



58)

가

가

가

가

가

30%,

가

23%가

가

43% ,

가

25%

가

가

가

8)

가

20 30

가

가

가 , , (

HB)

가

가 , , ,

가 , ,

가

가가

58)

가 , . 1994.1. 「 가 」 . : . pp. 160-162.

.59)

가 가

가 ,

.60) (Wohngeld) 30%

(Sozialhilfe) ,61)

.62)

(provinces)

가 .63)

가가

,64) 가 .

, , ,

가

가

100% .65)

---

59) Kemp, P.A. 1994. op. cit.  
 Kemp, P.A. 1990. op. cit.  
 Priemus, H. 1984. op. cit.

60) Kemp, P.A. 1990. op. cit.

61) Hills, J., Hubert, F., Tomann, H and Whitehead, C. 1989. op. cit.

62) Kemp, P.A. 1990. op. cit.

63) Fallis, G. 1989. *Housing finance and housing subsidies in Canada*. Paper presented at the *Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*, York.  
 Steele, M. 2001. op. cit.

64) Kemp, P.A. 1990. op. cit.  
 Steele, M. 2001. op. cit.

65) Kemp, P.A. 1990. op. cit.  
 Kemp, P.A. 1994. op. cit.  
 Steele, M. 2001. op. cit.

< 3-1 >

(Section 8 )	-가	Certificates , Vouchers (PS)	HUD가	10% 80% 50%
(Housing Benefit)	-0.65*( - )	- 가		100%
(Wohngekl)	, 가 , 가	- 가		
(IHS)	( -가 ) * k	- RIR	(RIR) 가	
(AL)	( -가 ) * k	- 가		
(RICC)	( - 가 ) * k	- 가 - k 60 90%	30%	

: Kemp, P.A. 1990. "Income-related Assistance with Housing Costs: a Cross-national Comparison." *Urban Studies*, Vol. 27, No. 6. pp. 795-808.

Kemp, P.A. 1994. "Housing Allowances and the Fiscal Crisis of the Welfare State." *Housing Studies*, Vol. 9. No. 4. pp. 531-542.

Priemus, H. 2000. 9. "Rent Subsidies in the USA and Housing Allowances in the Netherlands: Worlds Apart." *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 24.3. pp. 700-712.

Steele, M. 2001. "Housing Allowances in the US under Section 8 and in other Countries: A Canadian Perspective." *Urban Studies* Vol. 38 No. 1, pp. 81-103

가

가

.66)

가

< 3-1>

---

66) Kemp, P.A. 1990. op. cit.

# CHAPTER 4

가

1.

2000

.67)

( )

.68)

가

가

가

가

가

---

67)

2000-260

68)

97

가

가

69)

1)

"(affordable)

HUD

가 30% "(excess cost burden), 가 50% "(severe cost burden) .70)

.71), 가

가  
가

,72)

가

69) (1997) (1997),  
70) . 1997. 10. "Housing Affordability and Urban Renters' Characteristics: A Budget Share Approach".  
「 」 32 5 . p.321.  
71) Hancock, K. E. 1993. 'Can't Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. *Urban Studies* Vol. 30 No. 1. p.128.  
72) Maclennan, D., Gibb, K. and More, A. 1990. *Paying for Britain's Housing*. York : Joseph Rowntree Foundation.

MacLennan and Williams .73)

3 ( ) 가

가 (

) .

Bramley .74)

가

(net rent) ( 가 )

.

가 (merit good)<sup>75)</sup> .

가

. 가

.

가

. 가

.76)

(1) 77)

가

가

가

. <

41>

가 가

73) MacLennan, D. and Williams, R. (Eds). 1990. *Affordable Housing in Britain and the United States*. York : Joseph Rowntree Foundation. p. 9.

74) Bramley, G. 1990. *Access, Affordability and housing need*. Paper presented at ESRC Housing Studies Conference, University of Surrey, September 1990. Mimeograph, SAUS, University of Bristol. p. 16.

75) ,

76) Hancock, K. E. 1993. op. cit. p.129.

77) Ibid. pp.129-132 가

(H) (Y)

.  $Y^*$   $H^*$  가

.  $Y^*$   $H^*$  가

.  $E$

. A

.  $E$  가

B

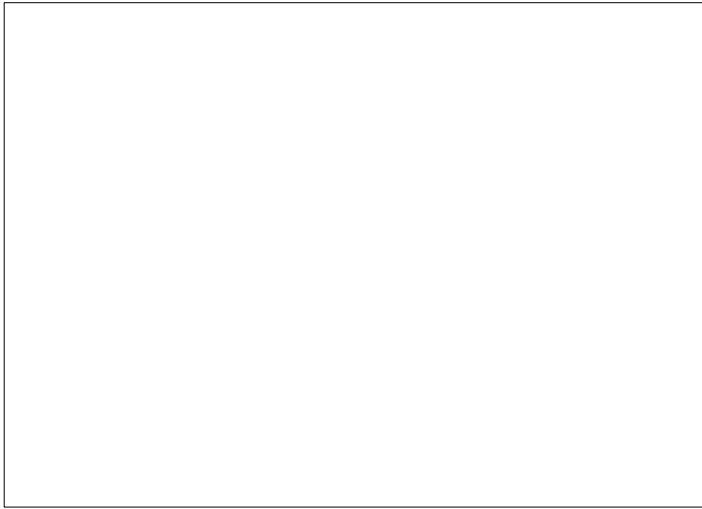
가 가

. C D 가

. 가 가 가

. 가

가



< 4 >

가 .가  $Y^*$   $H^*$



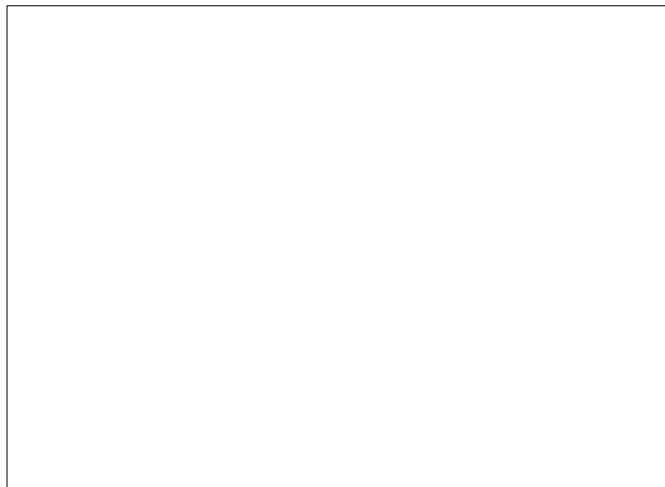
4-2 >  $FG$  가 ,  $H$  가 ,  $Y$  가 ,  $M$  ,  $P^h$  ,  $P^y$  ,

$$M = P^h H + P^y Y \quad (1)$$

$Y$  .

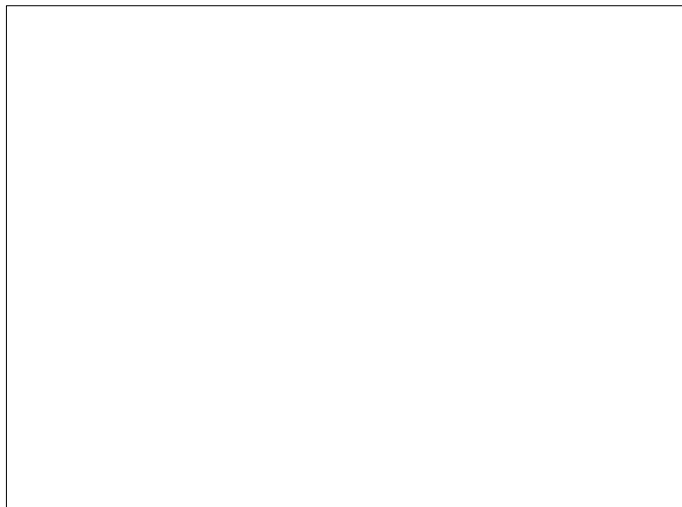
$$Y = \frac{M}{P^y} - \frac{P^h}{P^y} H$$

$H$  가  $Y$  가 .



< 4-2 > 가

가                      FG                      가  
          가                      E                      .  
 가    Y\*FE    H\*GE  
 .                      E                      FG                      C    D  
          가  
 Y              H                      .



< 4-3>

가가  
 . < 4-3> Y\*    H\*  
 Y<sub>1</sub>    H<sub>1</sub>                      가 가  
 . 가    Y                      가  
          E<sub>1</sub>              E                      .

(perversity of preference)

$Y^*$   $H^*$  ‘ (can pay, won't pay)



$Y^*$   $H^*$   
 가 가  
 가 .  
 가 C  
 D  $OF G$  가  
 (< 44>  
 ).



< 44>

가  
 -  $H^*$   
 - .  
 C 가 .  
 .  
 .  $Y^*$   $H^*$   
 가 가

가

$H^*$  가

$H^*$

$H^*$

가  $Y^*$

가? < 4-1> (minimalists)

가 가 < 4-2>

가 가 가 가 가

가 가 가 가

가 ,

가  $Y^*$   $H^*$

가 (< 4-4> 가

$H^*$   $Y^*$

가

(2) (ratio measures)

Y H 가

( ‘ ’ )

<

45>

OJ

가

.78)

가

(r\*)

‘ ’

가

OJ Y\* H\*

E

.79)

---

78)  $M = P^h H + P^y Y$

r

$$r = P^h H / M$$

$$M = P^h H / r$$

$$P^h H / r = P^h H + P^y Y$$

$$r P^h H = r P^h H + r P^y Y$$

Y

$$Y = \left( \frac{1-r}{r} \right) \frac{P^h}{P^y} H$$

r\*

<

45>

$$OJ \left( \frac{1-r^*}{r^*} \right) \frac{P^h}{P^y} \text{가}$$

79) Ibid., pp.132-133.

< 4-2>  $\Delta OFG$

. 가

$\Delta OFG$

.

가

.  $\Delta OFG$

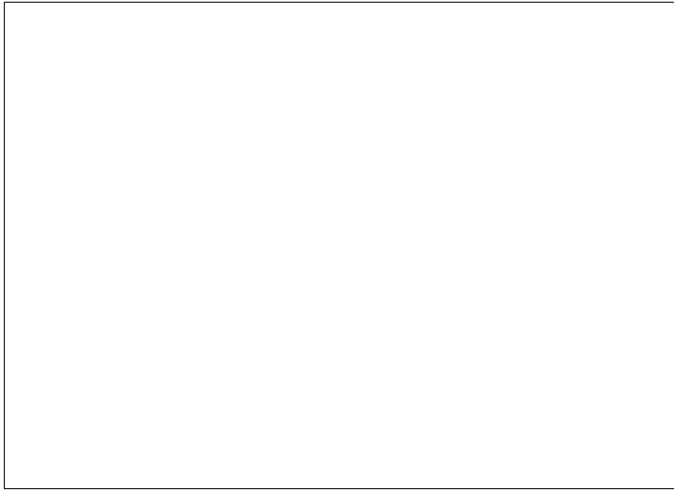
가

$\Delta OFG$

가 가

(budget set)

.



< 4-5>

가 가 가

가  $\Delta OFG$

가

.

.

, < 4-2> D

가

< 4-5>

B OJ

가

가가

가

가

가

가

가

가

80)

< 4-5>

x y

가

x 가

y

가

가

x

가

,

$Y^*$

$H^*$

80) MacLennan, D., Gibb, K. and More, A. op. cit.



가  
 가 , 가  
 가 .

2)

가  
 < 41>  
 (minimalists)  
 가 ,  
 < 44>  $Y^*$   $H^*$   
 $H^*$   $Y^*$   
 가 가 가

$$P^h H \quad P^h H^* \text{ and } P^y Y \quad P^y Y^* \quad (2)$$

$$M - P^y Y \quad P^h H^*, Y \quad Y^* \quad (3)$$

$$M - P^h H \quad P^y Y^*, H > H^* \quad (4)$$

(2) 가  
 (3) 가

가 . (4)

가 .

가

가 .

가

가

가 가 .

가 .

가 .

가 .

(M\* ; M\* = P<sup>h</sup>H\* + P<sup>y</sup>Y\*

) - 가 가

가

- 가 (M)

가 .

가 .

= M\* - M ( , M\* M ) (5)



가 , ,

가

가

가 (hedonic price function)

가

4 가

2000

가

2

4

가

가

83)

. 20

1 2

, 10

1 4

가

( ) .

가

가

가

가

84)

2.

: , 5 , 8 異性 ,

3.

가

.

.

83) . 20014. . p. 81.

84) 2000 가 2 (125.6 ) 4 (175.7 ) 가  
(4 가 ) 가 가 가 1 가 0.349, 2 가 0.578, 3 가



가

( ) 4 가 ( ) 2 가  
가 가 가

가 ( $P^h H^*$ ), ( $P^y Y^*$ ), 가 가  
( $P^y Y$ ),  
( $P^h H$ )

가 , ,

가

가

가

Muellbauer(1974) Rosen(1974) Griliches(1971)  
.86) 가 가 가  
가 가 가  
가 가 가  
가 가 가

86) Thalmann, P. 1999. "Identifying Households which Need Housing Assistance." *Urban Studies*. Vol. 36. No. 11. p. 1937.

Rosen, S. 1974. "Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition." *Journal of Political Economy*. 82. pp. 34-55.

Muellbauer, J. 1974. "Household production theory, quality, and the 'hedonic technique'." *American Economic Review*. 64. pp. 977-994.

Griliches, Z. (Ed.) 1971. *Price Indexes and Quality Change: Studies in New Methods of Measurement*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

가 가

$$P = \alpha + \beta_i X_i + u$$

$P$  가  $X_i$  , ,  
 ,  $u$   
 ,  $\alpha$   $\beta_i$  .

가 가 가  
가 87) ,

, , , 88)

.

.89)

가 (semi-log) . 가

가 < 4-1 > .

가

가  $(P^h H^*)$

.  $(P^y Y^*)$

---

87) 가 11% .

( 9 11%) ,

88) 2001

. 4가 . 가 . 가 . 가 . 가 .

가 0. 가 1  
4가

89)

가

.가 가

( $P^y Y$ ) 가

( $M$ )

( $P^h H$ )

< 4-1> 가 가

: Log( )		
		t
	2.0378	26.178***
( )	0.0199	5.694***
( )	0.3407	9.614***
( 가 =1, =0)	0.1980	4.295***
( =0, =1)	0.1961	3.610***
(1) ( =1, =0)	0.3460	8.425***
(2) ( =1, =0)	0.3388	8.253***
(3) ( =1, =0)	0.3305	7.479***
Adj R-square	0.5321	
N	618	

\*\*\* 1%

< 4-2>

가

(2), (3), (4)

가 가

가

가 가 45.7%

가

가 가 34%( ), 14.1%( )

가

가 41.8%( ), 31.1%( )

가



가 4.4%( ), 11.7%( ) .  
가 가

가

가 가 가

< 4-2>

가

: % ( )

가 ( $H < H^*$ )		45.7(281)	
가	(2) $P^h H - P^h H^*$ and $P^y Y - P^y Y^*$	3.4 (21)	14.1 (87)
	(3) $M - P^y Y - P^h H^*$ , $Y - Y^*$	41.8(257)	31.1(191)
	(4) $M - P^h H - P^y Y^*$ , $H > H^*$	4.4 (27)	11.7 (72)
	(2)+(3)	45.2(278)	45.2(278)
	(2)+(4)	7.8 (48)	25.9(159)
	(2)+(3)+(4)	49.6(305)	56.9(350)
가		100.0 (615)	

: : 4 가

2 가  
: 4 가

가 가

가 가

가

가

. < 4-3>

가 , 가 가

가 가

< 4-3>

가

: % ( )

가 ( $H < H^*$ )		21.0 (59)	36.7(103)
가	(2) $P^h H \quad P^h H^*$ and $P^y Y \quad P^y Y^*$	100.0 (21)	100.0 (87)
	(3) $M - P^y Y \quad P^h H^*, Y \quad Y^*$	14.8 (38)	8.4 (16)
	(4) $M - P^h H \quad P^y Y^*, H > H^*$	51.9 (14)	63.9 (46)
	(2)+(3)	21.2 (59)	37.1(103)
	(2)+(4)	72.9 (35)	83.6(133)
	(2)+(3)+(4)	23.9 (73)	42.6(149)
가		11.9 (73)	24.2(149)

가

. < 4-2>

가 가

가

. 가 ( : 51.9%,

:63.9%)가 가

( : 14.8%, :8.4%)

가 가

가 가 21.0% ( ), 36.7% ( )



< 4-5>

가 가

		가		가	가	가가
( )		410 <9.5>	402 <8.5>	402 <8.1>	39.9 <8.5>	44.2 <8.8>
(%)		93.2 6.8	95.3 4.7	96.4 3.6	95.2 4.8	98.6 14
(%)		98.6 14	98.0 2.0	98.2 1.8	95.0 5.0	99.0 10
( )		13.1 <10.5>	12.2 <8.9>	12.6 <8.1>	12.6 <8.6>	16.4 <9.1>
(%)	/	34.2	34.9	40.9	41.6	45.4
	/	9.6	10.1	11.0	8.7	3.7
	/	16.4	13.4	11.0	9.3	3.3
	/	6.8	4.7	3.6	4.3	2.9
	/	21.9	28.2	28.5	30.4	34.2
	/	14	13	14	19	4.6
	/	0.0	0.7	0.7	1.3	1.9
	/	5.5	4.0	2.1	1.4	1.2
	/	4.1	2.7	0.7	1.0	2.7
	(%)	( )	2.7 2.7 6.8 69.9 2.7 15.1 0.0	1.3 2.7 5.4 69.1 2.7 18.1 0.7	0.4 1.8 5.0 63.2 4.3 24.6 0.7	0.3 1.4 4.0 55.2 4.2 32.5 2.3

< >

가 125.2 ( ), 139.3 ( )  
 ) , 30.6%  
 ( ), 27.4%( ) (< 4-6> ).

< 4-6> 가 ,

		가		가	가	가가
( )		1252 <35.2>	139.3 <37.3>	197.0 <70.8>	214.4 <85.0>	267.1 <100.4>
(%)	1-2	39.7	29.5	11.7	10.6	2.7
	3-4	58.9	53.7	28.5	23.0	9.9
	5-6	14	16.8	33.5	31.2	28.2
	7-8	0.0	0.0	23.8	27.7	39.1
	9-10	0.0	0.0	2.5	7.6	20.1
(%)		30.6 <17.8>	27.4 <15.0>	17.1 <7.6>	23.0 <11.8>	-
(%)		18.5 <10.3>	17.6 <9.3>	16.3 <9.0>	16.4 <8.9>	19.1 <10.3>

< >

가 < 4-7>, < 4-8> < 4-9>

, (1 , 가 ), ,

가 ,

가

가 .

가

가

가

가

가가

< 4-7>

가

		가		가	가	가가
	( )	14.2 <5.2>	15.3 <5.9>	15.4 <6.0>	17.3 <6.6>	24.7 <9.1>
1	( )	4.1 <2.7>	4.3 <2.2>	4.1 <1.4>	5.3 <2.4>	6.7 <2.8>
	( )	2.6 <0.8>	2.9 <0.7>	2.9 <0.7>	3.1 <0.8>	3.8 <0.7>
	( )	2.0 <0.5>	2.1 <0.5>	2.1 <0.5>	2.2 <0.6>	2.9 <0.7>
(%)		68.5 31.5	80.5 19.5	81.9 18.1	85.7 14.3	99.4 0.6
	가 ( )	1.5 <0.6>	1.4 <0.5>	1.4 <0.5>	1.2 <0.4>	1.0 <0.3>
(%)	가	60.3 9.6 5.5 15.1 9.6 -	52.3 14.8 8.1 15.4 8.1 1.3	55.2 7.5 7.8 16.0 8.9 4.6	43.1 26.4 6.4 12.4 7.4 4.3	33.1 49.7 8.7 4.3 2.5 1.7
(%)	가 /	- 34.2 28.8 34.2 2.7 -	- 43.0 23.5 30.9 2.7 -	- 44.1 31.0 24.2 0.7 -	- 51.4 19.9 26.4 2.3 -	100.0 - - - - -
(%)		14 8.2 8.2 80.8 14	2.7 8.7 15.4 70.5 2.7	3.6 10.3 7.1 75.8 3.2	9.6 7.9 20.4 58.8 3.2	25.9 2.7 25.7 43.1 2.7
	( )	2.5 <2.3>	2.4 <2.2>	2.7 <2.3>	2.4 <2.4>	6.1 <5.5>

< >

< 4-8>

가

		가		가	가	가가
1	(%)	100.0	100.0	98.9	98.4	100.0
	(%)	94.5	96.6	96.8	98.4	99.0
	가 (%)	75.3	75.8	77.6	84.4	97.9
1	(%)	95.9	96.6	94.0	94.9	100.0
	(%)	97.3	97.3	98.6	99.2	99.6
1	(%)	94.5	96.0	93.6	94.7	100.0
	(%)	97.2	98.6	99.3	99.2	99.6
1	(%)	93.2	91.3	92.9	94.2	100.0
	( )	10.9 <5.6>	10.9 <5.1>	11.7 <5.9>	10.4 <5.9>	10.0 <6.3>

< >

< 4-9>

가

		가		가	가	가가
	(%)	12.9 87.1	11.5 88.5	13.7 86.3	12.4 87.6	7.2 92.8
	(%)	16.1 83.9	12.9 87.1	12.2 87.8	8.3 91.7	2.0 98.0
	(%)	10.7 89.3	13.0 97.0	16.7 83.3	9.3 90.7	4.9 95.1
	(%)	9.1 90.9	6.5 93.5	8.1 91.9	5.5 94.5	2.2 97.8
	(%)	10 10	20.8 79.2	21.7 78.3	24.0 76.0	22.6 77.4

< >

3) 가

가

가 가  
가 , 가 가가

가

가

가 가

가 [ x 가 ]

가

가

가

가

가

가

( $P^hH^*$ )

가

가

가 가

가

가

90)

---

90) 가가 가가

가

가가

(< > ),

가

가가

가

가

가

가

가

가

가가

가



91)

$$H = H(Y, P)$$

$H$  :

$Y$  :

$P$  : 가

가

가

가가

92)

가

가

(hedge)가

(偏倚)

---

91) 가 ,가 U H Z  
 $U = U(H, Z)$  가 U  $Y = Ph + Pz$   
 $H = h(Y, Ph)$  가

92) Grootaert, C. and J.-L. Dubois. 1988. "Tenancy Choice and the Demand for Rental Housing in the Cities of the Ivory Coast." *Journal of Urban Economics* 24, pp. 44-63.

93).

Lee and Trost(1978)<sup>94)</sup> Rosen(1979)<sup>95)</sup>

"Heckit"

. 가

$$H_o = h^o(X_o) + \epsilon_o$$

$$H_r = h^r(X_r) + \epsilon_r$$

$$I = f(D) + \epsilon$$

$H_o(H_r)$  : 가 가 가( 가)

$I$  :

$X_o, X_r, D$  : 3

. 가 가

가

$I$

.

$$H = H_o \quad \text{if } I > 0$$

$$H = H_r \quad \text{otherwise}$$

가 가가

93) Goodman, A. C. 1988. "An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand." *Journal of Urban Economics* 23. pp. 327-353.

94) Lee, L.-F. and R. P. Trost. 1978. "Estimation of some limited dependent variable models with application to housing demand." *Journal of Econometrics* 8. pp. 357-382.

95) Rosen, H. S. 1979. "Housing decisions and the U.S. income tax: An econometric analysis." *Journal of Public Economics* 11. pp. 1-24.

·  $\varepsilon_o$   $\varepsilon_r$

$\varepsilon$

가

2 (two-stage

procedure)<sup>96)</sup>

,

$$\lambda_o = f(I_i^*)/F(I_i^*) \quad \lambda_r = -f(I_i^*)/F(-I_i^*)$$

OLS 가 가

·  $f(\cdot)$  ,  $F(\cdot)$

,  $I_i^*$

· Trost(1977) Lee & Trost(1978)  $\lambda_o$  가

OLS ·  $\lambda_o$

t- 가

97), 2

---

96) Amemiya(1974) Heckman(1976), Lee(1979), Lee and Trost(1978), Trost(1977)

Amemiya, T. 1974. "Multivariate regression and simultaneous equation models when the dependent variables are truncated normal." *Econometrica* 42, pp. 999-1012.

Heckman, J. J. 1976. "The common structure of statistical models of truncation, sample selection and limited dependent variables, and a simple estimator for such models." *Ann. Econom. Social Meas.* 5, pp. 475-492.

Lee, L.-F. 1979. "Identification and estimation in binary choice models with limited (censored) dependent variables." *Econometrica* 47, pp. 977-996.

Lee, L.-F. and R. P. Trost. 1978. op.cit.

Trost, R. P. 1977. Estimation of a housing demand model with interdependent choices about owning and renting. Unpublished dissertation, University of Florida.

97) Horioka, C. Y. 1988. "Tenure Choice and Housing Demand in Japan." *Journal of Urban Economics* 24, pp. 289-309.

가

가

가

가가

가

가

가가

(1)

가 가 가 , ,

가 ,가 , , ,가 , ,

, , 가

98)

5 가

2

가 99)(

) 가 가

< 4-10> < 4-13>

98) Gillingham, R. and R. Hagemann. 1983. "Cross-Sectional Estimation of a Simultaneous Model of Tenure Choice and Housing Services Demand." *Journal of Urban Economics* 14. pp. 16-39.

Grootaert, C. and J.-L. Dubois. 1988. *op. cit.*

Horioka, C. Y. 1988. *op. cit.*

Goodman, A. C. 1988. *op. cit.*

99) 가

가가

가

가

가가 가

가

가 가가

< 4-10> 가 ( )

: 가가 =1 가 =0		
Log( )	-10.3400	4.070**
Log( 가 = / )	1.6227	0.791**
	-2.2359	0.732***
2	-23.037	
	-36.361	
	26.648***	

\*\*\* 1% , \*\* 5%

2001

가 , 가 , 가 , 가 .  
가 가  
100) 가

100) (goodness of fitness) (likelihood ratio test)

$$LR = -2\log(L0/L1) = (-2\log L0) - (-2\log L1) = -2(\log L0 - \log L1)$$

L0 : 가 0

L1 :

가 K-1( ) 2 가 0 가

(Aldrich, J. H. and F. D. Nelson. 1985. *Linear Probability, Logit, and Probit Models*. Beverly Hills: SAGE Publications. pp. 55-56 ).

(log-likelihood ratios)

가 K1 , 가 K2  
, K1 K2 -2 (K2-K1) 2

(Goodman, A. C. 1988. op. cit )

(pseudo) R<sup>2</sup>가 0.14 0.37

66.3% 88.2%

가

101)

가 102)

103)

가

101)

(+)

가

(Rosen, H. S. 1979. op. cit. pp.13-14)

102)

가가

가가

가

가 가

가

가

가

(< 4-1> )

가

가

가

가

가가

가

(< 1>

)

가

103)

(UC) =

+ -

가

= {(1-t)(1- ) } i + t' + - (1-t'') g

t

가

, i

, t'

가

, t''

, g

가

t

0.165(2001

8

), t'

0.003,

0.025(

( 가

50%)

× 0.05(

20 ), t''

0.0165,

g

0.031(1986 2000

가

가

) 가

가

가

(t'')(

/ )

가

가가

가

가

가

가가

( 가 - )

92 - 104

), 1999

1 1

1

, '1

,

(

1

1

< 4-11> 가 ( )

: 가가 =1 가 =0		
Log( )	-8.5424	2.039***
Log( 가 = / )	1.0526	0.372***
가	-1.3681	0.303***
가	0.0342	0.017**
가	0.0847	0.054
(1) ( =1, =0)	-0.7625	0.336**
(2) ( =1, =0)	-0.6628	0.276**
(3) ( =1, =0)	-1.0183	0.359***
	-90.102	
	-123.036	
2	65.868***	

\*\*\* 1% , \*\* 5%

< 4-12> 가

: 가가 =1 가 =0		
	0.0798	0.385
	0.0087	0.002***
가 (= / )	-2.1942	0.356***
(1) ( =1, =0)	-1.0906	0.241***
(2) ( =1, =0)	-0.7912	0.226***
(3) ( =1, =0)	-0.9879	0.247***
	-153.856	
	-201.901	
2	96.090***	

\*\*\* 1%

, 가  
 , 가 가 가  
 (+) , 가

, 가 가

.104)

가

< 4-13> 가

: 가가 =1 가 =0		
Log( )	-6.4105	0.616***
Log( 가 = / )	0.7497	0.134***
가	-0.4778	0.091***
가	0.0264	0.006***
가	0.0512	0.020**
가	0.1500	0.055***
(1) ( =1, =0)	-0.5465	0.116***
(2) ( =1, =0)	-0.4890	0.117***
(3) ( =1, =0)	-0.3520	0.120***
	-621.452	
	-718.948	
2	194.992***	

\*\*\* 1% , \*\* 5%

(2)

2

λ 가가 가가  
, 가

(linear)

104) Rosen, H. S. 1979. op. cit.



(semi-log)

$$H_o = f^o(\text{가}, \text{가}, \lambda_o)$$

$$H_r = f^r(\text{가}, \text{가}, \lambda_r)$$

가 ( ),

가 , 가 가가 <

4-14> 가

가

가

λ

가

가

(< 4-15> ).

가

가

가

가

가

가가

가

.105)

가

가가

가

,가

가

가

가

가

가

105)

. 1999. 「

」. p. 84.

< 4- 14 >

가 ( )	: Log( )		
			t
	가 $\lambda_r$	0.258550 0.004854 -0.027039 -0.510107	1.451 3.016*** -6.155*** -1.995**
	R-square N	0.4714 72	
가 ( )	: Log( )		
			t
	가 $\lambda_r$	-0.096872 0.002263 -0.016241 -0.693681	-0.605 1.604 -4.050*** -3.704***
	R-square N	0.4896 146	
가	: Log( )		
			t
	가 $\lambda_r$	-0.381620 0.001098 -0.007825 -0.460382	-4.341*** 1.832* -3.956*** -4.871***
	R-square N	0.2643 273	
가	: ( )		
			t
	가 $\lambda_r$	1.192224 0.004408 -0.027815 0.659262	13.773*** 7.920*** -14.161*** -5.078***
	R-square N	0.5550 583	
가가	: ( 가 )		
			t
	가 $\lambda_o$	0.624720 0.006035 -0.000080 0.499309	3.088*** 11.450*** -6.081*** 3.745***
	R-square N	0.2698 464	

\*\*\* 1% , \*\* 5% , \* 10%

가

가 가 -1.3067

가

가

< 4-15>

가

		가
가 ( )	0.5739	-1.3067
가 ( )	0.3004	-0.7333
가	0.1747	-0.3681
가	0.6546	-0.9961
가가	0.8873	-0.5431

:

가

가

3.

가

가 ( )

,

가

(<

4-16> ).

가

14.8

.

가

14.3 ,

가

,

16.4

.



가 가 11.9%,  
24.2% (< 4-3> ).

가

가 732 가 , 1,489 가 .  
가 14.8 ( ) 34.9  
( )  
1,083 , 5,197 .  
1 2,996 ,  
6 2,364 .

< 4-16> , 가

		( )	가 (%)	( )	가 (%)
		14.8<18.2>	100.0	34.9<22.9>	100.0
	(1)	14.3<17.0>	76.7	38.6<23.6>	57.7
	(2)	16.4<22.1>	23.3	29.9<21.0>	42.3
		13.9<16.2>	63.0	34.8<21.6>	66.4
		16.2<21.4>	37.0	35.2<25.4>	33.6
가	1	10.4<14.0>	5.5	18.8<14.1>	4.0
	2	17.9<12.1>	4.1	18.3<18.7>	6.0
	3	13.9 <8.1>	12.3	29.2<15.8>	14.1
	4	15.2<21.8>	63.0	38.4<23.5>	61.1
	5	12.6 <5.3>	12.3	34.8<23.9>	12.1
	6	21.7<21.7>	2.7	48.2<29.0>	2.7
	(1)+	15.2<17.7>	49.3	41.6<23.9>	35.6
	(1)+	12.5<15.9>	27.4	33.9<22.6>	22.1
	(2)+	9.2 <7.5>	13.7	27.1<15.4>	30.9
	(2)+	26.8<31.8>	9.6	37.7<30.9>	11.4

: (1): . , (2): . .  
< >

가 (732 가 )

가 (2000 6

711 가 가 가가 )  
 가 .  
 3 4 가  
 3.2 . 가  
 가 14.8 1/5 .  
 가 가  
 5 가  
 . 가  
 20 .

< 4-17> ,

		(%)	
		17.5 <32.2>	30.5 <34.5>
	(1)	13.6 <18.9>	31.2 <25.1>
	(2)	30.1 <56.7>	29.4 <44.4>
		12.9 <17.5>	26.7 <21.7>
		25.3 <47.3>	37.9 <50.6>

: (1): . , (2): . .  
 < >

가 가  
 가 .  
 17.5% ,  
 30.5% (< 4-17> ). 가  
 가  
 17.5% .  
 가 가 가 가

가

가 ,

4.

가

2001 가 107)

10 20

가

가

가가

가

가

,가

---

107) 2001 가 1 가 334 , 2 가 553 , 3 가 760 , 4 가  
 956 , 5 가 1,087 6 가 1,227 ( . 2000.12.1. 2001  
 )

가

. 가

가

5

. 가

.

가

. .

, 가

가

.

2

4

가

가

. 가

가

가

732

가

,

1

2,996

.

가

1,489 가

,

6 2,364

.

5 ( )

20 ( )

.

가

.

가



가 . 가가 ,  
가 .  
가 가  
가 .  
가 .  
가  
가  
가  
가 가  
가  
가  
가 .  
가 가  
가  
가 가  
가  
가 가  
가 .  
가  
가 .  
가  
가  
0.5739, -1.3067 가  
가



# CHAPTER 5



,

.

가

가

가

『

가

』

가

30%

가

가

가

가

,

가

가

.

가

.

,

가

가 가 가

2002

가

, 2003

50%가

가 가

가

20 30

가 가 ,가 , 50

80% 가 가 30% HUD가

4

100% 가

가

가

,가 가

가 , 가

가

가 가

가 가

가 가

가

(provinces)

가

가가

가

가가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

. 가

( )가 가

가

가

가 가 가

2

가

11.9%, 4

가

24.2%

가

가

.가

가

가

732

가 ,

1 2,996

.

가

1,489 가 ,

6 2,364

5 ( ) 20 ( )

가

가

가 . 가가

가

가

가 가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

가

-1.3067

가

가

가

가

가

가

가



2000 10

가

가가

가

가



. 1997.12. 「 」 .  
. 2001.4. 「2001 」 .  
, . 1999. 「 」 .  
. 1999. 「1999 」 . : .  
. 2000. 「2000 」 . : .  
, . 1994.1. 「 」 . : .  
. 2000.12.1. 2001 .  
. 2000. 10. 10. .  
, . 2000.2. ( )  
( ) ..  
. 1997.5. 「 」 .  
. 2000. 5/6. “ ”. 「  
」 44 .  
. 1997. 10. “Housing Affordability and Urban Renters' Characteristics: A  
Budget Share Approach”. 「 」 32 5 .  
. 1997. 「 」 .  
. 2000. 11. 「 」 . CEO Information 269 .  
:

- Aldrich, J. H. and F. D. Nelson. 1985. *Linear Probability, Logit, and Probit Models*. Beverly Hills: SAGE Publications.
- Amemiya, T. 1974. "Multivariate regression and simultaneous equation models when the dependent variables are truncated normal." *Econometrica* 42. pp. 999-1012.
- Barton, S.E. 1996. "Social Housing Versus Housing Allowance : Choosing Between Two Forms of Housing Subsidy at the Local Level." *Journal of American Planning Association*. pp. 108-119.
- Bramley, G. 1990. *Access, Affordability and housing need*. Paper presented at ESRC Housing Studies Conference, University of Surrey, September 1990. Mimeograph, SAUS, University of Bristol.
- Eastall, R., J. Hughes and R. Wilkinson, "Housing issues and housing policy: Some implications of the study of the Sheffield housing market". in: D. MacLennan and K. Gibb (Co-ed.). 1993. *Housing Finance and Subsidies in Britain*. Aldershot: Avebury. pp. 31-49.
- Fallis, G. 1989. *Housing finance and housing subsidies in Canada. Paper presented at the Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*. York.
- Friedman, J. and D.H. Weinberg. 1981. "The Demand for Rental Housing: Evidence from the Housing Allowance Demand Experiment." *Journal of Urban Economics* 9. pp. 311-331.
- Gibb, K. 1995. "A Housing Allowance for the UK? Preconditions for an Income-related Housing subsidy." *Housing Studies* Vol. 19. No. 4. pp.517-532.
- Gillingham, R. and R. Hagemann. 1983. "Cross-Sectional Estimation of a Simultaneous Model of Tenure Choice and Housing Services Demand." *Journal of Urban Economics* 14. pp. 16-39.

- Goodman, A. C. 1988. "An Econometric Model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand." *Journal of Urban Economics* 23. pp. 327-353.
- Griliches, Z. (Ed.) 1971. *Price Indexes and Quality Change: Studies in New Methods of Measurement*. Cambridge, MA: Harvard University Press.
- Grootaert, C. and J.-L. Dubois. 1988. "Tenancy Choice and the Demand for Rental Housing in the Cities of the Ivory Coast." *Journal of Urban Economics* 24. pp. 44-63.
- Hallett, G. 1977. *Housing and Land Policies in West Germany and Britain*. London: Macmillan.
- Hancock, K. E. 1993. 'Can't Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. *Urban Studies* Vol. 30, No. 1. pp.127-145.
- Harloe, M. 1985. *Private Rented Housing in the United States and Europe*. London: Croom Helm.
- Heckman, J. J. 1976. "The common structure of statistical models of truncation, sample selection and limited dependent variables, and a simple estimator for such models." *Ann. Econom. Social Meas* 5. pp. 475-492.
- Hills, J., F. Hubert, H. Tomann and C. Whitehead. 1989. *Shifting subsidy from bricks and mortar to people*. LSE Welfare State Programme Working Paper 41.
- Holmnas, S.K. 1987. *Social Security Systems in Selected Countries and Their Integration with Tax Systems*. London: HM Treasury.
- Horioka, C. Y. 1988. "Tenure Choice and Housing Demand in Japan." *Journal of Urban Economics* 24. pp. 289-309.
- Howenstine, E.J. 1986. *Housing Vouchers*. New Brunswick, NJ: Centre for Urban Policy Research, Rutgers University.
- Kemp, P.A. 1990. "Income-related Assistance with Housing Costs: a Cross-national Comparison." *Urban Studies* Vol. 27. No. 6. pp. 795-808.
- Kemp, P.A. 1994. "Housing Allowances and the Fiscal Crisis of the Welfare

- State." *Housing Studies* Vol. 9, No. 4. pp. 531-542.
- Koning, R.H. and G. Ridder. 1997. "Rent assistance and housing demand," *Journal of Public Economics* 66. pp. 1-31.
- Ladd, H.F. and J. Ludwig. 1999. "MTO: A residential relocation demonstration program in the United States". *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14.1. pp. 61-79.
- Lawson, R. and Stevens, C. 1974. "Housing allowances in West Germany and France". *Journal of Social Policy* 3, pp. 213-234.
- Lee, L.-F. 1979. "Identification and estimation in binary choice models with limited (censored) dependent variables." *Econometrica* 47. pp. 977-996.
- Lee, L.-F. and R. P. Trost. 1978. "Estimation of some limited dependent variable models with application to housing demand." *Journal of Econometrics* 8. pp. 357-382.
- Maclennan, D. 1986. *Maintenance and Modernisation of Urban Housing*. Paris : OECD.
- Maclennan, D. 1988. "Private rental housing: Britain viewed from abroad". in: P. A. Kemp (Ed.) *The Private Provision of Rental Housing*. Aldershot: Avebury. pp. 147-174.
- Maclennan, D., Gibb, K. and More, A. 1990, *Paying for Britain's Housing*. York : Joseph Rowntree Foundation.
- Maclennan, D. and Williams, R. (Eds). 1990. *Affordable Housing in Britain and the United States*. York : Joseph Rowntree Foundation.
- Merrett, S. 1979. *State Housing in Britain*. London: Routledge and Kegan Paul.
- Muellbauer, J. 1974. "Household production theory, quality, and the 'hedonic technique'." *American Economic Review* 64. pp. 977-994.
- Oxley, M. 1987. "The aims and effects of housing allowance in Western Europe." in: W. Van Vliet (Ed.) *Housing Markets and Policies under Fiscal Austerity*. London: Greenwood Press.
- Peterson, G.E. 1998. "Housing vouchers". in: G. Steuerle, G. Peterson, R.

- Reischauer and Van Doorn Ooms (Eds.) *Vouchers and related delivery mechanisms: consumer choice in the provision of public services*. Conference Papers, The Urban Institute, The Brookings Institution and Committee for Economic Development, Washington, DC.
- Priemus, H. 1984. *Housing Allowances in the Netherlands*. Delft: Delft University Press.
- Priemus, H. 1986. "Housing Allowances in the Netherlands". in: P. A. Kemp (Ed.) *The Future of Housing Benefits*. pp. 150-196. Glasgow: Centre for Housing Research, University of Glasgow.
- Priemus, H. 2000. 9. "Rent Subsidies in the USA and Housing Allowances in the Netherlands: Worlds Apart," *International Journal of Urban and Regional Research* Vol. 24.3. pp. 700-712.
- Rosen, S. 1974. "Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition." *Journal of Political Economy* 82. pp. 34-55.
- Rosen, H. S. 1979. "Housing decisions and the U.S. income tax: An econometric analysis." *Journal of Public Economics* 11. pp. 1-24.
- Schaar, J. van der. 1988. *Future directions in housing policy in the Netherlands: the white paper on housing policy in the nineties*. Paper presented at the Conference on Housing Between State and Market. Dubrovnik.
- Schaefer, J.P. 1989. Housing finance and subsidy system in France. Paper presented at the *Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*. York.
- Steele, M. 2001. "Housing Allowances in the US under Section 8 and in other Countries: A Canadian Perspective." *Urban Studies* Vol. 38, No. 1, pp. 81-103.
- Thalmann, P. 1999. "Identifying Households which Need Housing Assistance." *Urban Studies*. Vol. 36. No. 11. p. 1933-1947.
- Tomann, H. 1989. Housing market, housing finance and housing policy in West Germany: the 1980s. Paper presented at the *Joseph Rowntree Memorial Trust*

*International Colloquium on Housing Finance*, York.

Trost, R. P. 1977. Estimation of a housing demand model with interdependent choices about owning and renting, Unpublished dissertation, University of Florida.

Varady, D.P. and C.C. Walker. 1997. *Case studies of vouchered-out Assisted Housing Projects, final report*. Centre for Urban Policy Research. Rutgers University. New Brunswick, NJ.

Varady, D.P., C.C. Walker, K. McClure and J. Smith-Heimer with S. Larkins. 1999. "Helping families move: relocation counseling for housing-voucher recipients". *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14.1. pp. 33-59.

Wood, G.A. 1989. *Australian housing finance: a commentary. Paper presented at the Joseph Rowntree Memorial Trust International Colloquium on Housing Finance*. York.

<http://www.hncbworld.com>( )

<http://www.moct.go.kr>( )

<http://www.mohw.go.kr>( )

## SUMMARY

---

### Minimum Housing Standard, Affordability and Rent Subsidy

*Hye-Seung Kim*

The Jonsei system has been one of prevalent rental contracts in Korean housing market for the last twenty years. In Jonsei system, tenants make a Jonsei deposit to landlords in advance, stay in the rented unit for the contract period and get the deposit back with the termination of the contract. Generally, the Jonsei deposit amounts to more than half of housing price. In 2000, 43% of the total households were renters and two-thirds of them were Jonsei tenants. Recently landlords tend to switch their Jonsei housing to Wolsei (monthly rent with initial deposit) housing in order to avoid lowered interest income due to lower interest rates, resulting in a dramatic increase of Wolsei tenant households. In addition, Jonsei price indices have been showing a continuous increase. These situations cause housing affordability problem of renter households and call for an effective rent subsidy system as an important policy measure.

According to National Basic Livelihood Security Act enacted in 1999,



housing subsidies have been provided for adequate recipients independently with livelihood aid. This act was an initial step to introduce rent subsidy program in Korea. However, there have been no sufficient discussions and studies on rent subsidy programs in Korea.

The purpose of this study is to discuss the theoretical framework to specify rent subsidies under the concept of affordability in connection with households' housing costs and to try to compute the size of rent subsidy required for each household using the Survey on the Rental Housing Market in 2001. Especially, this study focused on finding the methodology for the computation of rent subsidies on the basis of minimum housing standard and housing affordability of each household. This study argued that rent subsidies should be targeted to tenant households whose real incomes do not meet the level of consumption expenditures required for the socially-desirable minimum standards of both housing and non-housing consumption. The minimum level of housing expenditures was calculated by substituting the market rent of housing to meet the minimum housing standard based on the characteristics of each household and region. Then the minimum level of consumption expenditures was computed as the sum of the minimum levels of both housing and non-housing consumption expenditures. Therefore, the size of rent subsidy of each household becomes the gap between their minimum level of consumption expenditures and their real income. Based on these methods, we can also estimate the ratio of tenants who need rent subsidies out of total households.

This study contributes to present logical methodology for rent subsidy system, to compute the size of rent subsidies and to estimate the number of adequate recipients. Also this study can be very useful to policy-making decisions for housing welfare of low-income households.

< > 가가 가

: Log( 가 )		
		t
	7.6623	55.454***
( )	0.0217	9.196***
( )	0.1997	6.197***
( 가 =1, =0)	0.5214	4.445***
(1) ( =1, =0)	0.4282	9.387***
(2) ( =1, =0)	0.2743	5.937***
(3) ( =1, =0)	0.5526	12.041***
Adj R-square	0.5370	
N	482	

\*\*\* 1%