

주택전세 자기자금이 주택매매가격에 미치는 영향에 관한 연구*

A Study on Effects of Tenant's Own Jeonse Deposit Equity(House Lease Deposit) on House Sales Price

정 인 호**

Jung, In-Ho

目 次

- | | |
|-------------------|-------------|
| I. 서 론 | IV. 실증분석 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 1. 기초통계량 분석 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 2. 상관관계 분석 |
| II. 선행연구의 검토 | 3. 실증분석 결과 |
| 1. 선행연구 | V. 결 론 |
| 2. 연구의 착안점 | |
| III. 분석모형 설정 | <abstract> |
| 1. 전세금 자기자금 효과 검증 | <참고문헌> |
| 2. 자료 및 변수 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to draw implications for stability of the Jeonse market and the property sales market with analysis of effects of the ratio of a tenant's own jeonse deposit on property sales price.

(2) RESEARCH METHOD

This study tries to analyze whether the ratio of a tenant's own jeonse deposit has effects on property sales price through empirical analysis conducted with literature review and survey. The literature review on reports or previous studies for the relationship between jeonse deposit and property sales price constructs the theoretical base and the research model and the empirical analysis is conducted with multiple-regression analysis.

* 이 논문(저서)은 2011년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-2011-35C-B00503).

** 주 저 자 : 코람코자산신탁 과장, 부동산학박사, app0207@hanmail.net

▷ 접수일(2014년 2월 18일), 수정일(1차: 2014년 3월 30일, 2차: 2014년 4월 10일), 게재확정일(2014년 5월 20일)

(3) RESEARCH FINDINGS

According to the empirical study on effects of the ratio of a tenant's own jeonse deposit on property sales price, it is found that high ratio of a tenant's own jeonse deposit results in increased sales price of property. This implicates that the demand of jeonse can be converted to purchase of property if there is high ratio of a tenant's own jeonse deposit while such conversion does not happen if the ration of tenant's own jeonse deposit is low.

2. RESULTS

The phenomenon that property sales price decreases while jeonse price increases ruins the housing stabilization. This means that the demand of jeonse may not be converted to the demand of property sales even if the ratio of jeonse price/sales price is high. To convert the demand of jeonse to the demand of property sales, it is necessary for the ratio of a tenant's own jeonse deposit to be high. Therefore, the government shall prepare a policy to increase the ratio of a tenant's own jeonse deposit rather than focusing on increase of jeonse loan amount for housing stabilization.

3. KEY WORDS

- Tenant's Own Jeonse Deposit Amount, Ratio of Jeonse Price/Property Sales Price, Multiple Regression, Property Jeonse Price, Property Sales Price

국문초록

전세금 자기자본이 주택 매매가격에 미치는 효과에 관한 실증분석결과 전세금 자기자본 비율이 높을수록 주택 매매가격은 상승하는 것으로 나타났다. 이는 전세가격이 상승하는 상황에서 전세금 자기자본 비율이 높으면 전세수요가 매매수요로 전환될 수 있지만, 자기자본 비율이 낮으면 매매수로 전환이 되지 못하는 것을 의미한다. 즉 전세가구에 대해 저리자금 대출지원은 전세수요를 유발시켜 다시 전세가격을 상승시키는 문제를 발생시킴으로 전세가격을 안정시키기 위해서는 수요분산을 위해 매매전환 유인 정책이 필요하다고 사료된다.

핵심어 : 전세금 자기자본, 전세가율(전세가격/매매가격), 다중회귀분석, 주택 전세가격, 주택 매매가격

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

2005년 참여정부는 투기지역을 중심으로 주택가격의 급등에 따른 경제 및 금융시장의 잠재적 불안요인을 차단하기 위해 총부채상환비율(DTI)규제, 1가구 2주택 양도세 실통거래가 과세, 양도세 중과 등의 주택관련 규제가 포함된 8.31대책을 발표하였다. 정부가 8.31 대책(2005년)을 통해 주택 매매시장에 대한 규제가 시작 되었지만 주택 매매가격 상승은 계속되었고 주택 매매가격 상승을 억제하기 위해 정부는 DTI 규제 대상과 지역을 확대하는 내용의 주택담보대출 리스크관리 강화 추가조치(2007년)를 발표하였다.

추가조치는 기존에 투기지역 6억 원 초과 아파트의 신규 구입자금 대출에만 적용하던 DTI규제를 수도권 투기과열지구까지 포함시켰고, DTI 규제 적용대상 지역도 서울의 경우 모든 지역으로, 경기도 6개 시·군, 인천 8개 구·군으로 확대되었다. 이러한 조치가 있는 이후 주택담보대출이 서서히 감소하면서 급등하던 주택가격 또한 하락국면으로 전환되어 주택시장이 안정을 찾았다.

문제는 주택가격의 하락으로 주택시장이 안정화 되었지만 2008년 이후 주택거래 감소와 전세가격 계속적인 상승 현상이 초래되었다는 것이다. 전세가격의 상승은 도심에서 외곽으로 또는 서울에서 경기도로 밀려나는 전세난민을 발생시킴으로서 서민들의 주거안정의 저해하는 또 다른 문제를 유발시켰다.

주택시장에 이러한 문제가 나타난 원인은 여러 가지가 있지만, 그 중 정부가 주택시장의 변화에 적절한 대응을 하지 못했기 때문이라는 지적이 많다. 즉 2007년 이전 주택가격이 상승하던 시기에 전세를 공급하던 공급자들은 전세의 임대수익률이 낮아도 불구하고 매각차익을 기대하고 주택을 분양받아 전세로 공급할 수 있었지만, 2008년부터 주택가격의

하락으로 더 이상 매각 차익을 기대할 수 없어 전세 공급이 감소하는 문제가 발생하였다.

이러한 원인으로 전세가격이 계속 상승하였지만, 정부는 단순히 전세자금 대출 금리를 낮추거나 전세자금 대출금액을 늘려주는 방식으로 대처하거나, 리츠나 펀드를 통해 민간이 임대주택을 공급할 수 있도록 하는 정책을 수립하고 시행하였지만 전세가격 상승을 억제시키지 못하고 있다.

한편 2000년 초반에는 전세가격이 상승하여 전세가율이 높아질 경우 전세수요가 매매수요로 전환되어 매매가격은 상승하고 전세가격은 안정되었지만 최근에는 전세가격이 상승 되지만 매매가격이 하락하는 현상이 계속되고 있다. 이는 과거의 전세세입자들은 전세자금의 대부분이 자기자금이었기 때문에 전세가율이 높아지면 전세수요가 매매수요로 전환될 수 있었지만, 최근에는 전세 세입자들의 전세자금이 자기자금이 아닌 은행에서 대출받아 조달하는 경우가 많기 때문으로 사료된다.

따라서 본 연구에서는 전세가격이 상승하지만 전세수요가 매매수요로 전환되지 못해 전세가격이 계속 상승하는 현상을 전세 세입자의 전세자금 자기자금비율이 낮기 때문으로 보고, 실증분석을 통해 전세자금의 자기자금이 주택매매가격에 영향을 미치는지에 대해 분석하여 서민들의 주거안정에 기여하는 정책적 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 본 연구는 문헌연구방법과 설문조사를 통한 실증분석방법을 통해 전세자금 자기자본이 주택매매가격에 미치는지 효과에 대해 분석하고자 한다. 문헌연구는 전세가격과 매매가격과의 관계에 대한 보고서나 선행연구 등 통해 이론적인 토대와 연구모형을 구축하고, 실증분석은 다중회귀분석(Multi-Regression)을 통해 실시한다.

설문조사는 서울과 경기도에 전세로 거

주하는 만 20세 이상의 성인들을 대상으로 대면 면접조사(face-to-face interview)를 실시하였다. 조사기간은 2012년 12월부터 2013년 2월 28일까지 약 3개월간으로, 설문조사 표본의 규모는 250명으로 실시하였으나 모든 문항에 답변을 한 137명 대상의 설문지 결과물을 활용하여 분석하였다. 실증분석은 통계프로그램 SPSS 18.0을 이용하여 분석하였다.

II. 선행연구의 검토

1. 선행연구

주택매매가격과 전세가격에 대한 기존의 선행연구들을 살펴보면 전세가격이 주택가격에 영향을 미치는지 아니면 주택가격이 전세가격에 영향을 미치는지에 대한 인과관계를 분석하여 주택가격의 상승과 하락의 시발점이 어디인지를 찾는 연구가 많았다. 또 단순히 주택매매가격이나 전세가격에 미치는 영향요인이 무엇인지에 대한 연구 위주로 이루어졌다.

우선 주택매매가격과 전세가격의 인과성에 관한 연구를 살펴보면 임정호(2005)¹⁾는 우리나라의 주택시장의 특수한 상황을 적절하게 설명할 수 있는 간단한 이론적 틀을 제공하였다. 주택소유와 임대가 소비자의 성향에 따라 자유롭게 선택할 수 있는 조건에서는 일반적인 대체재의 관계가 성립되어 매매시장이나 임대시장 한 곳에서 가격이 상승하면 다른 하나의 수요가 증가하여 가격 상승이 유발된다. 만약 매매와 임대가 각각 우등재·열등재

관계를 맺고 있다면 상급재 매매가격 변화가 일반적으로 하급재 가격변화를 유발하게 되는 관계가 성립된다는 점은 우리나라와 같이 '자가 소유'의식이 매우 강하게 작용하는 부동산 시장의 환경 하에서 매매시장과 임대시장의 관계를 이해하는데 새로운 시각을 제공한다고 보았다.

서동우·최막중(2004)²⁾은 부동산 시장에 전세가격이 매매가격을 일방적으로 인과한다(자산시장이론 관점)는 이론과 매매가격이 전세가격을 일방적으로 인과한다(대체재이론 관점)는 이론이 상충하는 이유를 우리나라 부동산 시장의 구조적인 변화를 고려하지 못했다는 점에 착안하여 전세가격과 매매가격을 시기별, 지역별로 구분하여 분석하였다. 그들은 전세가격과 매매가격이 급등하던 시기에는 주택전세가격의 상승이 매매가격 상승에 영향을 주었고, 전세가격은 상승했지만 매매가격이 안정화 되었던 시기에는 매매가격의 하락이 전세가격의 상승에 영향을 주었다고 주장하였다. 주택유형에 따라서는 매매수요가 강한 아파트의 경우 매매가 전세를 주도하고 전세도 매매가격의 상승에 영향을 주는 특징을 보였다고 분석하였다. 따라서 주택시장의 안정화를 위해서는 충분한 주택공급이 필수적이긴 하지만, 주택가격의 안정·하락이 전세공급을 감소시켜 전세가격이 상승할 수 있는 가능성을 함께 고려되어야 한다고 주장한다.

한편, 주택가격에 영향을 미치는 요인에 관한 연구를 살펴보면 고원용(2000)³⁾은 도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향에 관한 연구를 통해 공동주택 가격 결정요인을 상위시장과 하위시장으로 구분하여 분석하였다. 분석결과 상·하위시장 모두 평형이 커질수록 공동주택 가격이 높아지는 것을 확인하였다.

1) 임정호, "주택매매시장, 전세시장 및 월세시장 간의 상호연관성에 관한 연구", 서울 : 건국대 대학원, 박사학위논문, 2005. pp.102~103.

2) 서동우·최막중, "주택매매가격과 전세가격 사이의 인과관계 분석", 대한국토·도시계획학회 정기학술대회, 대한국토·도시계획학회, 2005. pp.953~954.

3) 고원용, "도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향", 서울 : 연세대 대학원, 박사학위논문, 2000. pp.78~79.

김태경(2007)⁴⁾은 주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구에서는 지역적인 특성이 주택가격에 어떠한 영향을 미치는지 분석하였다. 그는 특성가격 접근법(Hedonic Price Model)을 사용하였는데 분석결과 수도권에서의 공간적 변화가 주택가격 결정의 가장 중요한 요인으로 작용하고 있다고 하였다. 또 전용면적이 증가할수록 주택가격에 미치는 영향은 커진다고 주장하였다.

최용부·민병익(2008)⁵⁾은 주거만족과 주택가격간의 관계분석을 통해 아파트 평수, 건설회사, 단지규모, 교통 접근성 등 주거만족도가 아파트 가격에 큰 영향을 미치는 요인이라고 주장하였다.

2. 연구의 착안점

이처럼 기존의 선행연구들은 주택매매가격과 전세가격과의 인과성을 통해 주택가격 상승의 진원지가 어디인지를 확인하거나 주택매매가격에 영향을 미치는 요인 분석을 통해 주택매매가격 상승과 하락이 어떠한 요인에 의해 이루어지는지에 대한 여부만 확인한 연구에 머물렀었다. 문제는 최근의 주택시장에서 보여주는 것처럼 주택 전세가격은 상승하지만 주택매매가격이 하락 현상이 발생하는 원인이 무엇이고 어떠한 요인 때문에 발생하는지에 대한 연구가 이루어지지 않았다는 것이다. 또 2000년 초반과 같이 전세가율이 높아지면 전세수요가 매매수요로 전환되어 매매가격이 안정화 되는 현상이 발생하였지만 최근은 이러한 현상이 발생하지 않는 이유에 대해서는 연구되어지지 않았다는 것이다.

따라서 본 연구는 전세가격의 상승으로 전세가율이 높아지고 있지만 전세수요가 매매수요로 전환되지 못하는 이유가 전세 세입자

들의 전세자금 자기자금비율이 낮기 때문으로 판단하고 전세금의 자기자금과 주택매매가격의 상관성을 분석하는 것이 선행연구와 차별되는 점이다.

Ⅲ. 분석모형 설정

1. 전세금 자기자본 효과 검증

전세자금 자기자금이 주택매매가격에 영향을 미치는지에 대해 분석하기 위해 Poterba(1984)⁶⁾ 모형을 활용한다. 우선 Poterba(1984) 모형을 기준으로 주택시장에서 전세가격과 매매가격과의 관계가 어떻게 변경되는지 검토할 수 있다. Poterba(1984)을 이용하여 전세가격과 매매가격과의 균형식은 다음(식1)과 같이 도출할 수 있음

$$\frac{\Delta P + rC}{P} = r + \delta \dots\dots\dots \text{식(1)}$$

P : 주택매매가격

ΔP : 주택매매가격 증감

C : 전세가격

r : 이자율

δ : 주택감가상각율

위 식(1)에서 거래비용과 감가상각이 없다고 가정하면 자산시장의 균형조건은 다음과 같이 유도할 수 있음

$$\frac{\Delta P}{P} + \frac{rC}{P} = r \dots\dots\dots \text{식(2)}$$

$$rP = \Delta P + rC$$

4) 김태경·권대환·정지이, "주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구", 경기개발연구원, 2007. pp.89~90.

5) 최용부·민병익, "주거만족과 주택가격간의 관계분석", 지방정부연구, 지방정부학회, 2008, 제12권 제1호, pp.343~344.

6) Poterba, James M, *House Price Dynamics : The Role of Tax Policy and Demography*, Brookings Papers on Economics Activity, 1991. pp.143-203.

위 식(2)에서 전세가격(C)구성을 자기자본(E)과 타인자본(L)로 구분하여 식을 전개하면 식(3)을 도출할 수 있음. 식(3)을 보면 전세자금에서 자기자본비율이 높아지면 주택 매매가격은 상승하는 것을 확인할 수 있음.

$$rP = \Delta P + rC \dots\dots\dots \text{식(3)}$$

$$CE = P - \frac{\Delta P}{r} - CL$$

$$* E + L = 1$$

E : 자기자본비율

L : 타인자본비율

2. 자료 및 변수

분석대상은 서울시와 경기도에 전세로 거주하는 20대 이상 거주하는 시민이며, 2012년 12월~2013년 2월을 기준으로 조사한 내용이다. 조사 표본은 137명이다.

주택 전세자금 자기자금이 주택매매가격에 미치는 효과를 분석하기 위하여 <표 1>과

<표 1> 변수설정

변수명	변수명	변수설명	비 고
종속 변수	주택매매가격	주택가격(시세)	천원
	거주지	서울, 경기	더미
독립 변수	나 이	20세 이상 성인	
	성 별	남, 여	더미
	혼연 여부	기혼, 미혼	
	가구구성	가구구성인원	
	소득(월)	소득수준	
	별이방법	외별이, 맞별이	더미
	주거유형	단독, 다세대, 연립, 아파트, 오피스텔	
	차가 형태	순수전세, 반전세, 보증부월세, 순수월세	
	전세금 자기자본비율	자기자금/전세자금	
	전세가율	전세가격/매매가격	

같이 변수를 설정하였다. 우선 현재 거주하고 있는 주택매매가격을 종속변수로 선정하였고, 독립변수는 기존 선행연구에서 사용되는 변수 중 주택가격에 영향을 미치는 지역, 나이, 성별, 혼인여부, 소득(월) 수준, 가구구성, 주거 유형, 별이 방법, 차가 형태, 전세금 자기자금 비율, 전세가율로 설정하였다.

IV. 실증분석

1. 기초통계량 분석

주택전세자금 자기자금비율이 주택매매 가격에 미치는 영향분석 연구를 위한 137개의 표본 중 종속변수인 주택매매가격의 평균은 3억5천~4억 원으로 나타났다. 종속변수 중 설문 대상자가 거주하는 지역은 서울 56.9%, 경기도 43.1%로 나타났으며, 평균 나이는 38.7세로 분석되었다.

<표 2> 기술적 통계

	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
거주지	137	.00	1.00	.5693	.49699
나 이	137	25.00	65.00	38.722	10.57239
성 별	137	.00	1.00	.6131	.48882
혼인여부	137	.00	1.00	.3650	.48319
가구구성인원	137	1.00	5.00	2.9197	1.22510
소득(월)	137	2.00	8.00	5.2628	1.97138
소득별이방법	137	.00	1.00	.4964	.50182
주거유형	137	.00	5.00	3.6277	1.07106
주택면적 (거주)	137	10.00	50.00	26.240	12.81631
전월세 형태	137	.00	4.00	1.4745	.85818
주택매매가격	137	2.00	9.00	5.7883	2.35594
전세금 자기자본비율	137	.25	1.00	.8528	.17451
전세가율	137	.11	.83	.4747	.18260
유효수 (목록별)	137				

2. 상관관계 분석

상관관계 분석을 통해 주택매매가격에 영향을 미치는 요인과 전세금 자기자본비율에 영향을 미치는 요인을 살펴보았다.

주택매매 또 기혼(63.5%)자 보다 미혼(36.5%)이 많았고, 남자(38.7%)보다 여자(61.3%)가 많은 것으로 나타났다. 가구구성원은 평균 3인으로 4인 가구가 38.7%로 가장 많았고, 월소득 수준은 평균 350~400만원, 차가 거주 형태는 순수 전세(69.3%)가 많았다.

전세금의 자기자금 비율은 평균 85% 수준으로 높았으나 자기자금 비율 60~69%가 전체의 14% 수준으로 가장 많은 것으로 나타났다. 전세가율(주택매매가격 대비 전세가)은 평균 47.5% 수준으로 현재 서울과 경

기의 평균 전세가율 보다 낮은 것으로 나타났다.

주택 매매가격에 유의하게 영향을 미치는 요인은 월소득과 가구구성으로 두 변수 모두 매매가격에 양(+)의 상관관계를 갖는 것으로 나타났다. 한편 전세금자기자본비율은 성별, 차가 형태와 양의 상관관계를 갖지만, 가구구성, 월소득, 벌이방법과는 음의 상관관계를 갖는 것으로 분석되었다.

3. 실증분석 결과

주택전세금 자기자금이 주택매매가격에 미치는 효과분석을 위해 주택매매가격을 종속변수로 하고 지역, 나이, 성별, 혼인여부, 가구구성, 벌이방법, 차가형태, 전세금 자기자금, 전세가율, 월소득을 독립변수로 하여

〈표 3〉 상관관계 분석 결과(1)

변 수	지 역	나 이	성 별	혼인여부	가구 구성	소득(월)	벌이 방법
지 역	1						
나 이	-.028	1					
성 별	-.085	.224**	1				
혼인여부	.078	-.585**	-.301**	1			
가구구성	-.335**	.477**	.206*	-.546**	1		
소득(월)	-.049	.094	.038	-.148	.374**	1	
벌이 방법	.156	.162	-.111	-.237**	.376**	.306**	1
주거유형	-.207*	-.305**	-.165	.307**	-.303**	-.030	-.365**
차가 형태	.052	-.407**	.090	.377**	-.502**	-.252**	-.363**
매매가격	-.053	-.007	-.033	.004	.200*	.196*	.046
전세금자기자본비율	-.020	.053	.241**	.130	-.218*	-.227**	-.248**
전세가율	-.194*	.071	-.018	-.137	.147	-.005	.117

주) **. 0.01 수준(양쪽)에서 유의, *. 0.05수준(양쪽)에서 유의

〈표 4〉 상관관계 분석 결과(2)

	주거유형	차가 형태	매매가격	전세금 자기자본비율	전세가율
주거유형	1				
차가형태	.354**	1			
매매가격	-.101	-.114	1		
전세금 자기자본비율	.139	.312**	-.050	1	
전세가율	-.054	.031	.081	.016	1

주) **. 0.01 수준(양쪽)에서 유의, *. 0.05수준(양쪽)에서 유의

회귀모형을 수립하였다. 본 회귀모형의 설명력(수정된 R^2)은 0.29이며, 분산분석⁷⁾결과 F-Value는 6.550(유의수준 0.000)으로 나타나 본 회귀모형은 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 또 종속변수의 공차의 한계가 1이하이고 VIF값이 10이하로 나타나 다중공선성은 없는 것으로 나타났다.

실증분석(회귀분석)결과 차가형태, 전세가율, 월소득만 유의한 것으로 나타났고, 나머지 독립변수들은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다⁸⁾. 통계적으로 유의하게 나타난 요인을 살펴보면 전세보다는 반전세, 순수월세가 많을수록 매매가격은 하락하는 것으로 나타났고, 전세가율이 높아질수록 매매가격은 하락하는 것으로 나타났다. 이는 최근에 매매가격 하락하지만 전세가격이 상승하는 것과 동일한 결과라 할 수 있다. 또 월소득 수준이 높으면 매매가격에 양(+)의 영향을

미치는 것으로 분석되었다.

전세금 자기자본 비율은 통계적으로 유의하게 나타나지 않았지만 표준화 계수 베타 값의 부호를 보면 매매가격과 양의 관계를 나타내는 것을 확인할 수 있었다. 즉 전세금 자기자금 비율이 높아질수록 매매가격은 올라간다는 것을 의미한다는 것이다. 이는 전세입자의 전세금 중 타인자본보다 자기자본 비율이 높으면 전세입자는 주택을 매수할 가능성이 높아진다는 것을 의미하는 것으로 이러한 결과는 현재의 상황을 잘 반영한다 할 수 있다. 현재 수도권 주택시장은 주택매매가격은 하락하고 전세가격은 크게 상승하였지만 전세세입자가 매매수요로 전환되지 않고 있다. 이는 전세세입자들이 주택을 매수하지 않기 때문으로, 전세세입자가 주택을 매수하지 않는 이유는 전세금의 자기자금 비율이 높지 않기 때문으로 풀이할 수 있다⁹⁾.

〈표 5〉 실증분석 결과

모 형	비표준화계수		표준화계수	t	유의확률	공선성통계량	
	B	표준오차	베 타			공 차	VIF
(상수)	12.085	1.929		6.266	.000		
지 역	-.036	.108	-.028	-.334	.739	.726	1.377
나 이	-.003	.006	-.054	-.548	.584	.540	1.853
성 별	.061	.110	.047	.559	.577	.729	1.373
혼인여부	-.108	.133	-.082	-.812	.418	.507	1.973
가구구성	.033	.059	.064	.553	.581	.396	2.527
별이방법	.025	.111	.020	.222	.824	.679	1.472
차가형태	-.204	.070	-.276	-2.930	.004	.588	1.702
ln_전세금 자기자금비율	.235	.489	.039	.480	.632	.790	1.265
ln_전세가율	-.513	.242	-.164	-2.121	.036	.878	1.139
ln_월소득	.507	.125	.355	4.048	.000	.679	1.473

주) **, 0.01 수준(양쪽)에서 유의, *, 0.05수준(양쪽)에서 유의

7) 분산분석결과 본 회귀모형의 제곱합 18.628, 자유도 10 평균제곱 1.863으로 나타났고, 잔차의 제곱합은 35.836, 자유도 126, 평균제곱 0.284로 나타났다.

8) 통계적으로 유의한 독립변수가 적은 이유는 표본에 비해 독립변수가 많기 때문으로 판단됨

9) 국민은행 통계에 따르면 2013년 4분기 새로 전세자금 대출을 받은 이용자의 1인당 평균 대출금액은 5,700만원으로 2년 전인 지난 2011년 4분기 4700만원보다 1000만원(21.2%)을 더 대출받은 것으로 나타났고, 전세가격은 2011년 4분기 1억3616만원에서 2013년 4분기에 1억5297만원, 약 2,997만원 상승하는 것으로 나타났음. 즉 오른 전세가격의 59.4%(1000/2997)를 대출을 통해 조달한 것을 의미하는 것임(국민은행)

V. 결 론

최근 전세가격은 상승하지만 주택매매가격은 하락하는 원인을 분석하기 위해 다중회귀모형을 수립하여 분석하였다. 분석결과 다음과 같다.

첫째, 주택매매가격은 차가형태, 전세가율, 월소득수준에 영향을 받는 것으로 나타났다. 즉 월세, 반전세보다 전세가 많을수록, 또 소득수준이 높을수록 주택매매가격에 양의 영향을 미치지만 전세가율은 음의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이는 주택매매가격은 단순히 전세가율이 높다고 해서 오르는 것이 아니라는 것이다.

둘째, 통계적으로 유의하지 않지만 전세금 자기자본 비율은 주택매매가격에 양의 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이는 전세자금 중 타인자본보다 자기자본이 많을수록 주택을 매수할 확률이 높다고 해석할 수 있다. 즉 단순히 매매가격 대비 전세가격의 비율이 높다고 전세수요가 매매수요로 전환되는 것이 아니라 전세세입자의 전세금 중 자기자본이 많은 사람이 매매수요로 전환될 가능성이 높다는 것으로 이러한 결과는 최근의 주택시장을 잘 설명된다.

최근 주택시장은 전세가율은 높아지고 있지만 전세수요가 매매수요로 전환되지 않아 매매가격이 오르지 않고 있다. 이는 전세세입자의 전세자금이 자기자본 보다 타인자본이 많기 때문에 전세수요가 매매수요로 전환되지 못하는 것이다. 주택 전세수요가 매매수요로 전화되지 못하는 이유는 여러 가지가 있겠지만 그중 정부의 정책적인 부분이 크다 할 수 있다. 즉 정부는 서민 주거안정을 위해 저금리 전세자금 대출 금액을 계속 지원하고 있지만 이는 전세수요를 유발하여 다시 전세가격을 상승시켜 전세시장을 더욱 불안하게 만들고 있기 때문이다. 따라서 서민 주거안정 문제의 근본적인 해결을 위해서는 저금리 전세자금 대출지원을 늘리기 보다는 전세수요를 매매수요로 전환시킬 수 있는 수익·손익 공유형모기지 제도와 같은 정책수립이 요구된다.

본 논문은 전세금 자기자본비율이 주택매매가격에 미치는 효과를 분석하기 위해 시도되었지만 설문조사에 따른 횡단면 분석의 결과로 현재의 시점의 효과로만 한정되어 진다. 따라서 전세금 자기자금이 주택 매매가격에 영향을 미치는 효과를 분석하기 위해서는 시점별로 비교 분석하거나 자기자금비율의 변화에 따른 주택가격의 변화를 볼 수 있는 시계열 분석 연구가 필요하다.

參考文獻

- 고원용, “도시 주거환경이 공동주택가격에 미치는 영향”, 서울 : 연세대학교 대학원, 박사논문, 2000.
- 구만수 · 서정렬 · 최열, “가구특성을 고려한 주택구입자금 대출에 관한 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 김희재 · 전명진, “어메니티 요소가 수도권 아파트 전세가격에 미치는 효과 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 김용현, “서울시 거주자의 주거유형 결정요인 분석”, 서울시립대 일반대학원 경제학과 석사학위논문, 2004.
- 김정수 · 이주형, “가구특성에 따른 주택선택 형태에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39권 제1호.
- 김태경 · 권대환 · 정이지, “주택가격에 영향을 미치는 지역적 특성에 관한 연구”, 경기개발연구원, 2007.
- 박영근 · 김판준 · 황태수, “주거환경이 주거선택지군, 가치, 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 주택학회, 2006, 제14권 제2호.
- 성주한 · 오준석, “자기회귀교차지연모형을 이용한 금융위기 이전과 이후 강남지역과 강남 이외 지역 아파트 전세가격과 매매가격의 관계에 대한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 신민식, “잠재적 주택수요자의 주거계획을 통한 미래주택유형 결정에 관한 연구: 대구·경북지역 대학생들의 라이프스타일을 중심으로”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집.
- 서동우 · 최막중, “주택매매가격과 전세가격 상이의 인과관계 분석”, 대한국토·도시계획학회 정기학술대회, 대한국토·도시계획학회, 2005.
- 이호병, “주거임지모형의 비교 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2004, 제23집.
- 이주석, “퍼지다기준 의사결정법을 이용한 주택수요자의 주거선택조건 선택에 대한 연구”, 주택연구, 주택학회, 2008, 제16권 제3호.
- 이진경, “정비사업 가구특성에 따른 재입주 선택 및 이주지역 선호에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2010, 제45권 제4호.
- 유원상 · 김혜영 · 이창석, “주거지에 관한 이론적 접근”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2009, 제38집.
- 임정호, “주택매매시장, 전세시장 및 월세시장 간의 상호연관성에 관한 연구”, 서울 : 건국대학교 대학원, 박사학위논문, 2005.
- 임영인, “수도권 주택전세가격 변동률에 영향을 미치는 요인 규명에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 임윤환 · 김준형 · 최막중, “재개발사업지구내 주택소유가구의 거주위치에 따른 특성과 임주의사 결정요인 분석”, 대한국토·도시계획학회 2009 춘계산학협동학술대회, 대한국토·도시계획학회, 2009.
- 정성기 · 이성근 · 고덕균, “아파트 주거만족도에 따른 주거이동 결정요인”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2008, 제33집.
- 전혜정, “주택 전세/매매가격비율 변동분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 최막중 · 임영진, “가구특성에 따른 주거선택 및 주택유형 수요에 관한 실증분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2001, 제36권 제6호.
- 최병부 · 민용익, “주거만족과 주택가격간의 관계분석”, 지방정부연구, 지방정부학회, 2008, 제12권 제1호.
- 국민은행 통계자료, 2013.
- 국토연구원, “주거만족도 및 주택수요 조사”, 1999.
- 국토연구원, “수도권 주민의 주거선택 선호 및 수요형태 조사”, 2000.
- 김한수 · 임준홍 · 송홍수, “도심주거지 선호성향에 관한 연구: 대구시를 중심으로”, 주택연구, 주택학회, 1998, 제6권 제1호.
- 김홍규 · 하미경 · 고원용, “미래주거환경전망”, 주택포럼, 주택산업연구원, 1997, 제3호.

- 주택산업연구원, “주택구입결정요인 분석”, 2011.
- Ahmad, Nuzhat, “A Joint Model of Tenure Choice and Demand for Housing in the City of Karachi”, Postgraduate work, Sheffield Univ. 1994.
- Baker, Julie, A. Parasuraman, Dhruv Grewal, & Glenn B. Voss, “The Influence of Multiple Store Environment Cues on Perceived Merchandies Value and Patronage Intentions”, *Journal of Marketing*, 2002.
- Ermisch, John, Pevalin, David J, “Early childbearing and housing choices”, *Journal of Housing Economics*, 2004.
- Davidoff, Thomas, “Labor Income, Housing Price, and homeowner-ship”, Ph. D Dissertation, MIT Univ, 2005.
- Huang, Youqin, Clark, William A. V, “Housing Tenure Choice in Transitional Urban china: A Multilevel Analysis”, *Urban studies*, 2002.
- Poterba, James M, *House Price Dynamics : The Role of Tax Policy and Demography*, Brookings Papers on Economics Activity, 1991.