패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구

-한국노동패널 6차년도(2003년)부터 15차년도(2012년)까지의 패널자료를 바탕으로-

A Study on Choosing Rental Type According to Tenant Household Age Using Panel Logit Model

-With KLIPS data from 2003 to 2012-

성 주 한* · 김 형 근**

Sung, Joo Han · Kim, Hyung Keun

目 次

Ⅰ. 서론
Ⅱ. 전·월세선택의 이론적 근거 및 선행연구
1. 이론적 근거 및 선행연구
2. 선행연구와의 차별성
Ⅲ. 연구가설 및 연구모형
1. 연구가설
2. 연구모형
Ⅳ. 실증연구
1. 분석자료
2. 변수의 구성
3. 기술통계량
4. 패널로짓모형(Panel Logit Model)
5. 실증분석 결과
Ⅴ. 결 론
1. 연구의 요약
2. 시사점
3. 연구의 한계 및 향후 연구과제
〈abstract〉
〈참고문헌〉

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to examine at the variables that influence the choice of Chonsei and monthly rent according to the head of household age. Because of the different social, regional and economic characteristics in accordance with the head of household age, there is a possibility that the selection of different types of rental.

* 주 저 자 : 아주대학교 공공정책대학원 정책학과 부동산전공 겸임조교수, 부동산학박사, didier09@ajou.ac.kr

** 교신저자 : 토지주택연구원 책임연구원, 부동산학박사, keun925@lh.or.kr

▷ 접수일(2016년 4월 25일), 수정일(1차 : 2016년 4월 28일, 2차 : 2016년 5월 2일), 게재확정일(2016년 5월 20일)

(2) RESEARCH METHOD

The preference of Chonsei and monthly rent was analyed by using penal logit model. And independent variables are set in 3 groups. Population · society characteristic, regional characteristic and economic characteristic.

(3) RESEARCH FINDINGS

Whether married, widowed, divorced, separated or not, number of children, wage earners and self-employed persons, whether living in metropolitan areas, whether real estate assets ratio, the real annual income earned, conversion rate was found that have positive effect on choice of Chonsei. On the other hand, age and debt-to-equity ratio of householders have negative effect.

2. RESULTS

The characteristics of tenant were to influence the choice of the rent type. Also analysis result showed that the factors influencing the selection of the rent type in accordance with another head of household age.

3. KEY WORDS

• Coosing Chonsei or Monthly Rent, Panel Logit Model, Population · Social Characteristic, Regional Characteristic, Economic Characteristic

국문초록

본 연구의 목적은 가구주의 연령에 따라 임차가구의 전·월세 선택에 영향을 미치는 변수들을 살펴보는 것이다. 가구주의 연령에 따라 인구·사회적 특성과 지역적 특성, 경제적 특성이 다르기 때문에 전세 및 월세의 임차유형 선택에 있어 다른 선택을 보일 가능성이 있기 때문이다. 전세와 월세의 선택에 대한 선호를 분석하기 위해 패널로짓모형을 이용하였다. 전세와 월세의 선택에 영향을 미치는 독립변수는 인구·사회적 특성, 지역적 특성, 경제적 특성으로 구분하여 영향력을 살펴보았다. 패널로짓모형을 이용하여 임차인의 인구·사회적 특성과 지역적 특성, 경제적 특성이 전·월세의 선택에 주는 영향을 살펴본 결과, 전·월세 선택에서 가구원수와 관련된 기혼여부, 사별·이혼·별거여부, 자녀의 수, 임금근로자 및 자영업자 여부, 수도권 거주여부, 부동산자산비율, 실질근로연소득, 전월세전환율은 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 반면에 가구주의 연령, 부채비율은 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다.

핵심어 : 전 · 월세 선택, 패널로짓모형, 인구 · 사회적 특성, 지역적 특성, 경제적 특성

Ⅰ. 서 론

2008년 9월 리만 브라더스의 파산은 세계 금융시장의 위기를 초래한 큰 사건이었고, 이러한 세계 금융위기는 우리나라 주택가격의 구조적 변화(Structural Change)를 일으키게 되었다. 특히, 금융위기 이전에는 전세가격이 상승함에 따라 매매가격이 동반 상승하는 효과를 보였지만, 금융위기 이후에는 금리의 계속적인 하락으로 임대인의 월세 선호로 전세 공급은 감소하였고, 결국 전세가격은 크게 상승하였다. 또한 국내 외 경기의 불확실성(Uncertainty)은 매매로 인한 자본이득(Capital Gain)의 어려움을 가져오게 되어 매매거래 보다는 전세거래가 더 많이 이루어졌고, 이로 인해 매매가격은 하락하거나 정체되는 상황을 가져오게 되었다. 세계 금융위기 이후인 2009년부터 매매가격은 하락하고 전세가격은 지속적으로 상승하여 매매가격과 전세가격의 탈동조화현상이 일어나고 있다. 마찬가지로, 수도권에서도 금융위기 이전에는 전세가격과 매매가격이 동반 상승하였으나 현재 매매가격은 침체 또는 하락을 보이고 전세가격은 상승하고 있는 추세를 보여 예전과는 다른 양상을 보여주고 있다. 이러한 급격한 전세가격의 상승세는 저금리와 전세대출의 증가가 주요 원인으로 생각되어진다. 저금리로 인해 임대인은 이자율이 낮은 은행에 저축하기 보다는 5%~6% 정도인 월세를 통해 수익을 창출하고 있고, 이는 전·월세시장에서 전·월세 또는 반전세의 비중을 증가시키는 반면, 순수한 전세는 감소되고 있다. 전세금 대출의 증가는 정부 정책 등에 의해 이루어지고 있는데, 이는 다시 전세가격을 상승시키는 악영향을 가져오고 있다. 이러한 상황에서 전세공급은 감소하였고, 상대적으로 전월세의 공급은 계속 증가하여 전세가격이 상승하였지만, 보증부 월세의 증가로 월세가격은 꾸준히 하락하고 있는 실정이다. 이러한 현상으로 인해 부동산시장은 임대인과 임차인으로 하여금 상반적인 전·월세 선택을 하도록 요구하고 있다. 최근의 상황에서 금리는 2%인데 반해, 전월세전환율은 지역에 따라 차이가 있는 것으로 보통 5%~6% 정도로 판단된다. 이러한 금리와 전월세전환율의 차이(spread)는 임대인과 임차인의 자산축적 또는 자본축적에 따라 전·월세의 선택을 다르게 하는 경향이 있다. 자산축적이 되어 있는 임대인들은 일반적으로 전·월세 또는 반전세를 원할 것이지만, 자산축적이 되어 있지 않는 임대인들은 전세를 줄 수 밖에 없을 것이다. 반면, 임차인들도 마찬가지로 자본을 어느 정도 보유한 경우라면 순수한 전세를 원할 것이지만, 자본을 보유하지 않는 임차인이라면 임대인의 요구대로 전·월세 또는 반전세를 선택받을 수밖에 없을 것이다.

최근 가구원수의 소가족화는 물론 1~2인 가구의 증가 추세는 전세를 감소시키고 월세의 수요를 증가시키고 있는 것이다. 또한 가구주 연령이 고령화가 될수록 다운사이징에 따른 규모와 비용을 줄이고, 전세 대신 월세로의 수요를 증대시키고 있다.

본 연구의 목적은 가구주의 연령에 따라 임차가구의 전·월세 선택에 영향을 미치는 변수들을 살펴보는 것이다. 가구주의 연령에 따라 인구·사회적 특성과 지역적 특성, 경제적 특성이 다르기 때문에 전세 및 월세의 임차유형 선택에 있어 다른 선택을 보일 가능성이 있기 때문이다.

Ⅱ. 전·월세 선택의 이론적 근거 및 선행연구

1. 이론적 근거 및 선행연구

임차인의 전·월세 선택 모형은 이상영·김병욱·이현석(2002), 이창무·정의철·이현석(2002), 정의철·심종원(2005), 최창규·지규현(2007), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012) 등을 들 수 있다.

이상영·김병욱·이현석(2002)의 연구[1]는 보증부 월세 계약의 확산이 일반적인 완전월

〈표 1〉 전월세 선택의 이론적 근거 및 선행연구

이론적 근거		내용	연구자
완전월세 주장		• 보증부 월세의 계약이 완전월세의 시스템으로 가는 일시적인 계약형태이다.	이상영・김병욱・이현석 (2002)
보증부 월세 주장		• 보증부 월세가 완전월세로 변환되기 보다는 주택시장의 가격변동에 따라 비중이 변화하며 유지되는 경향	이창무・정의철・이현석 (2002)
자산축적 (보증금 확보) 제약 고려하지 않은 경우	임대인 측면	• 전세 이외의 차입 조건은 고려하지 않았다. • 임대인만 보증금에 대한 월세비중 증가에 따른 위험 프리미엄 고려	이창무・정의철・이현석 (2002)
	임차인 측면	• 임차인이 가질 수 있는 축적자산의 제약을 고려하지 않음 → 임차인 전・월세에 무차별 대응	
자산축적 (보증금확보) 제약을 고려한 경우	임대인 측면	• 전세 및 월세 보증금 이외에 다른 금융기관의 대출을 통하여 레버리지 효과 누릴 수 있다. • 공급자 중심의 시장에서 전월세전환율이 대출금리보다 높은 경우 - 자산축적이 있는 경우 : 전세 〈 월세 - 자산축적이 없는 경우 : 전세 〉 월세	정의철・심종원(2005), 최창규・지규현(2007), 최창규・지규현(2008) 조준우・최창규(2011), 성은영・최창규(2012)
	임차인 측면	• 수요자 중심의 시장에서 전월세전환율이 대출금리보다 높은 경우 (RI스프레드(rent/interest rate spread)=전월세전환율 -대출금리 - 자산축적이 있는 경우 : 전세 〉 월세 - 자산축적이 없는 경우 : 전세 〈 월세	
*자산축적 : 보증금, 보유자산, 현금 유동성이 있는 경우			

세의 시스템으로 가는 일시적인 계약형태라고 하였다.

반면, 이창무・정의철・이현석(2002)[2]의 연구는 보증부 월세가 완전월세로 변환되기 보다는 주택시장의 가격변동에 따라 비중이 변화하며 유지되는 경향이 있다고 하였다. 연구는 보증부 월세시장에 대한 구조적 해석을 기반으로 진행하였다. 이 연구는 임대인이 자기자본 이외의 차입을 하지 않을 것이라는 가정으로 대출의 가정을 고려하지 않았다. 레버리지효과를 고려할 경우 완전월세와 전세 어느 것을 선택하든지 임대인의 직접투자액에 대한 총수익률이 동일하며, 보증부월세시장 내에서도 다양한 계약형태가 존재하는 이유라고 주장한다. 즉, 전・월세 선택에 무차별하다고 주장하였다. 또한 기존 대부분의 연구들이 전세금과 보증금의 기회비용을 시장이자율로 판단하였으나, 이 연구는 직접투자한 자기자본에 대한 기대총수익률이며 전월세전환율과 같다고 하였다.

정의철・심종원(2005)[3]의 연구는 전월세전환율이 증가하면 소유자는 전세 대신 보증부월세를 선호할 것이고, 시장에서 관찰되는 보증부월세의 비중이 늘어날 것이라고 주장하였다.

최창규・지규현(2007)[4]의 연구는 나아가서 월세와 전세를 선택할 수 있는 임차인은 전월세전환율이 대출금리보다 높은 상황에서 전세, 보증부월세 및 월세를 무차별적으로 선택하지 않을 것이라고 주장하였다. 자산이 축적된 임차인의 경우 같은 주거 서비스 수준에서 합리적 결정을 한다면 전세가 우세하고 보증부 월세 및 월세의 순으로 선택할 것으로 주장하였다. 반면, 자산축적의 정도가 낮은 임차인의 경우 전세자금대출을 통해 자본을 구축한 후 그것을 기반으로 전세를 선택할 것이다. 또한 임차인이 축적한 자산규모 및 유동성 제약으로 임차를 하여야 할 경우, 각 하부시장 별로 전・월세를 선호하는 범위가 있을 것이라고 추정하였다.

최창규・지규현(2008)[5]의 연구는 전월세

1) 이상영·김병욱·이현석, "주택임대시장의 전월세 변화분석", 한국주택학회 학술대회 발표논문집, 한국주택학회, 2002, pp.66~83.

2) 이창무·정의철·이현석, "보증부월세시장의 구조적 해석", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2002, 제37권 6호, pp.87~97.

3) 정의철·심종원, "아파트 전・월세 구성 비율 결정요인 분석", 국토연구, 국토연구원, 2005, 제44권, pp.87~99.

4) 최창규·지규현, "전세와 월세에 대한 구조적 해석 : 금융조건 및 임차인의 자산 제약을 중심으로", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2007, 제42권 제3호, pp.215~226.

5) 최창규·지규현, "전세와 주택 금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석 : 전세와 월세의 공급 선택을 중심으로", 국토계획, 대한국

전환율과 대출금리의 차를 RI스프레드라고 정의하면서, 대출금리가 하락하더라도 전월세전환율이 같은 비율로 감소할 경우 RI스프레드는 일정하게 되고, 이 때 임대인의 전·월세 선호는 변화되지 않을 수 있다고 주장하였다. 이들은 나아가 임대인의 RI스프레드가 클수록 전세계약 비중이 높아짐을 실증분석하였다.

조준우·최창규(2011)[6]의 연구는 다가구주택과 오피스텔을 대상으로 최창규·지규현(2007) 이론의 유효성을 실증분석하였다. 이들은 임차인의 자산제약과 금융지식이 전·월세 선택에 미치는 영향에 관하여 분석하였다. 연구결과 총자산이 많은 가구, RI스프레드를 인식하고 있는 가구가 전세로 거주하고 있음을 확인하였다.

성은영·최창규(2012)[7]의 연구는 임차인의 자산, 소득, 부채 등의 경제적 특성이 전·월세 선택에 어떠한 영향을 미치는지 분석한 것으로, 총자산은 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하고, 부채는 부(-)의 영향을 주어 월세를 선택하는 것으로 나타났다. 자산이 축적되지 않은 경우 월세에서 전세로 전환하기 위한 대출의 여력이 없는 것으로 판단하였다. 월평균소득은 부(-)의 영향을 주어 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

2. 선행연구와의 차별성

보통 가구주의 연령별에 따라 전·월세 선택이 다르게 나타나는데, 기존 선행연구는 연령별 연구가 별로 이루어지지 않은 반면, 본 연구는 연령별로 세분화하여 살펴봄으로써 각각의 연령별 하부시장(submarket)에 따른 전·월세 선택을 파악할 수 있었다.

Ⅲ. 연구가설과 연구모형

1. 연구가설

임차인의 전·월세 선택에 관한 선행연구에서는 임차인의 전·월세 선택은 현재 임대차 시장의 상황과 임대인과 임차인의 자산축적에 의해서 이루어지는 의사결정이기 때문에 인구·사회적 특성과 지역적 특성, 경제적 특성에 의해 영향을 받는다고 하였다(김태윤·이창무, 2005; 정의철·심종원, 2005; 이상일·이창무, 2006; 최창규·지규현, 2007; 심종원·정의철, 2010; 조준우·최창규, 2011; 성은영·최창규, 2012).

가설 1에서 가구주 연령은 전·월세 선택에 부(-)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주 연령이 높을수록 월세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구로는 심종원·정의철(2010)[8]의 연구가 이에 해당된다.

가설 2에서 가구주 성별은 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주가 남성일수록 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구로는 성은영·최창규(2012)의 연구가 이에 해당된다.

가설 3에서 가구주 기혼은 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주가 기혼자일수록 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구로는 이상일·이창무(2006)[9]의 연구가 이에 해당된다.

가설 4에서 가구주 사별·이혼·별거는 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주가 사별·이혼·별거일수록 전세를 선택하게 될

토·도시계획학회, 2008, 제43권 제6호, pp.53~67.

6) 조준우·최창규, "자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전·월세 선택 특성에 관한 연구 : 다가구주택 및 오피스텔 임차 가구를 대상으로", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2011, 제46권 2호, pp.153~168.

7) 성은영·최창규, "임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석 : 한국노동패널조사 자료를 활용하여", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2012, 제47권 제1호, pp.69~83.

8) 심종원·정의철, "우리나라 가구의 주택 전·월세 선택 결정요인 분석", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2010, 제16집 제3호, pp.151~165.

9) 이상일·이창무, "전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요 편차", 주택연구, 한국주택학회, 2006, 제14권 1호, pp.139~163.

〈표 2〉 전·월세 선택의 연구가설

구분		변수		가설	선행연구자	
종속변수	모형	전월세선택				
독립변수	인구사회적 특성	가설 1	가구주 연령	-	-	심종원·정의철(2010)
		가설 2	성별 (남성)	+	+	성은영·최창규(2012)
		가설 3	가구주 기혼	+	+	이상일·이창무(2006)
		가설 4	가구주 사별이혼별거	+		〈추가한 변수〉
		가설 5	자녀의 수	+	+	이상일·이창무(2006), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012)
		가설 6	학력(대졸이상)	+	+	조준우·최창규(2011)
		가설 7	임금근로자	+		〈추가한 변수〉
		가설 8	자영업자	+	+	김태윤·이창무(2005),
	지역적 특성	가설 9	수도권 내	+	+	심종원·정의철(2010)
	경제적 특성	가설 10	부동산자산비율	+	+	이상일·이창무(2006), 심종원·정의철(2010), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012),
		가설 11	실질근로연소득	+	+	항상소득, 월소득 : 이상일·이창무(2006) 항상소득, 현재소득, 임시소득 : 심종원·정의철(2010)
		가설 12	전월세전환율	+	+	임차인 입장 : 최막중·방제익(2002)
					-	임대인 입장 : 정의철·심종원(2005), 조준우·최창규(2011)
		가설 13	부채비율	-	-	최창규·지규현(2007), 성은영·최창규(2012)

것이다. 이에 대해 새로 추가한 변수이다.

가설 5에서 가구주의 자녀의 수는 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주의 자녀의 수가 많을수록 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구로는 이상일·이창무(2006), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012)의 연구들이 이에 해당된다.

가설 6에서 가구주의 학력은 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주의 학력이 높아질수록 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구로는 조준우·최창규(2011)의 연구가 이에 해당된다.

가설 7에서 가구주가 임금근로자일 경우 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주가 임금근로자일 경우 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대해 새로 추가한 변수이다.

가설 8에서 가구주가 자영업자일 경우 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주가 자영업자일 경우 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대해 선행연구로는 김태윤·이창무(2005)[10]의 연구가 이에 해당된다.

가설 9에서 지역적 특성으로 가구주가 살고 있는 지역이 수도권 내에 있을 경우에는 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주가 수도권 내의 지역에 살 경우 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대해 선행연구로는 심종원·정의철(2010)의 연구가 이에 해당된다.

가설 10에서 경제적 특성 중 하나인 부동산자산비율(부동산자산/순자산)이 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 가구주의 부동산자산비율(부동산자산/순자산)이 높을수록 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구로는 이상일·이창무(2006), 심종원·정의철(2010), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012)의 연구들이 이에 해당된다.

가설 11에서 경제적 특성 중 하나인 실질근로연소득이 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이다. 이는 실질근로연소득이 높을수록 전세를 선택하게 될 것이다. 이에 대한 선행연구에서 항상소득, 월소득, 현재소득, 임시소득이 전

10) 김태윤·이창무, "임차인의 임대계약 선택에 있어서 데이터마이닝 기법들을 이용한 비교분석", 대한국토·도시계획학회 2005 정기학술대회, 대한국토·도시계획학회, 2005, pp.679~691.

세에 정(+)의 영향을 주는 선행연구로는 이상일·이창무(2006), 심종원·정의철(2010)의 연구들이 이에 해당된다.

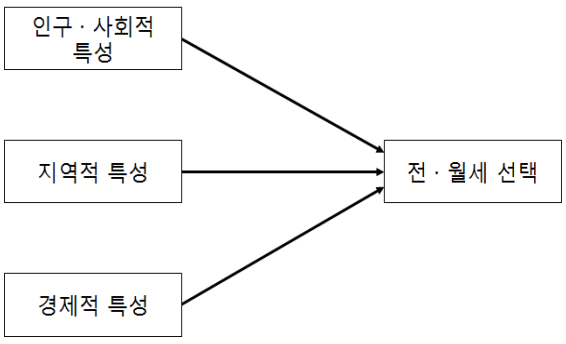
가설 12에서 임차인 입장에서 전월세전환율이 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 줄 것이고, 임대인 입장에서 전월세전환율이 전·월세 선택에 부(-)의 영향을 줄 것이다. 이는 전월세전환율이 높을 경우 임차인이 월세로 임대료를 지불하는 것이 부담이 되어 전세를 선택할 것이고, 반면, 임대인에게는 월세로 받을 경우 은행이자보다도 더 많은 금액을 얻을 수 있으므로 월세로 계약을 이끌 것이다. 이에 대한 선행연구로는 임차인 입장에서는 최막중·방제익(2002)[11]의 연구가 선행연구로 존재해 있고, 임대인 입장에서는 정의철·심종원(2005), 조준우·최창규(2011)의 연구들이 선행연구로 제시되어 있다.

가설 13에서 부채비율(부채/총자산)이 전·월세 선택에 부(-)의 영향을 줄 것이다. 이는 부채비율(총자산 중에서 부채의 비율)이 클수록 임차인에게는 은행에서 돈을 빌리기가 쉽지 않기 때문에 월세를 선택할 것이다. 이에 대한 선행연구로는 최창규·지규현(2007), 성은영·최창규(2012)의 연구들이 이에 해당된다.

2. 연구모형

다음 〈그림 1〉은 본 논문의 연구모형으로, 전·월세 선택 모형으로 전·월세가 인구·사회적 특성과 지역적 특성, 경제적 특성의 영향을 받는다는 것이다. 즉, 전·월세 선택은 전세와 보증부 월세 중에서 임차인의 여러 가지 특성에 의해 선택을 받게 된다.

〈그림 1〉 연구모형



Ⅳ. 실증분석

1. 분석자료

본 연구의 분석에 사용된 자료는 한국노동패널조사를 통해 6차(2003년)부터 15차(2012년)까지의 전체 지역의 임차가구들을 분석에 사용하였다. 자료의 특성은 노동연구원에서 2003년부터 2012년까지의 한국노동패널조사에서 총 가구주 중 임차가구(전·월세)의 표본 19,796가구를 중심을 자료를 구성하였다. 이 자료는 횡단면 자료와 시계열 자료가 합쳐진 패널 자료로서 종속변수로는 전·월세 선택을 이용하였고, 독립변수로는 가구주 연령(35-50세 중년, 50-65세 장년, 65세 이상 노년), 가구주 성별(남성인 경우), 가구주 기혼 여부 및 사별이혼별거 여부, 가구원수(자녀의 수), 학력(대학교 졸업 이상), 가구주 근로상태(임금근로자인 경우, 자영업자인 경우), 수도권 지역 여부, 부동산자산비율(부동산자산/순자산), 실질근로연소득, 전월세전환율, 부채비율(부채/

〈표 3〉 연구의 범위

연도	보증부 월세가구	전세가구	총가구
2003	427	1,129	1,556
2004	505	1,128	1,633
2005	558	1,148	1,706
2006	591	1,143	1,734
2007	678	1,094	1,772
2008	642	1,181	1,823
2009	970	1,537	2,507
2010	881	1,496	2,377
2011	999	1,342	2,341
2012	1,035	1,312	2,347
계	7,286	12,510	19,796

11) 최막중·방제익, "서울시 오피스 하위시장의 전월세환산률 차이에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2002, 제37권 3호, p.145.

〈표 4〉 변수의 정의

구분		변수명	설명	측정방법
종속변수		전·월세 선택	전세여부	전세=1, 보증부 월세 또는 월세=0
독립변수	인구·사회적 특성	가구주 연령	중년가구주	35-50세=1, 이외=0
			장년가구주	50-65세=1, 이외=0
			노년가구주	65세 이상=1, 이외=0
		가구주 성별	남성가구주	남성=1, 여성=0
		가구주 기혼 및 사별이혼별거	기혼	기혼=1, 이외=0
			사별이혼별거	사별이혼별거=1, 이외=0
		자녀의수	자녀의 수	자녀의 수(명)
		학력	대졸이상	대졸이상(전문대 제외)=1, 이외=0
		가구주 근로상태	임금근로자	임금근로자=1, 이외=0
			자영업자	자영업자=1, 이외=0
	지역적 특성	수도권 내	수도권	수도권=1, 이외 지역=0
	경제적 특성	부동산자산비율	부동산자산비율 (부동산자산/순자산)	부동산자산비율 =부동산자산(거주부동산+거주외부동산)/순자산
		실질근로연소득	실질근로연소득	근로소득
		전월세전환율	전월세환산율	전월세전환율=월세이율×12
		부채비율	부채비율(부채/총자산)	부채비율=부채/총자산

총자산)이다.

본 연구의 범위는 6차년도(2003년)부터 15차년도(2012년)까지의 한국노동패널 데이터를 활용하여 전국의 임차가구를 대상으로 하였다. 최종 분석대상은 전국의 임차가구를 추출하고 데이터에 오류가 있거나 이상한 값(특이치), 결측값이 있는 가구를 제외하였다. 연도별로 분석에 사용된 자료는 〈표 3〉과 같다.

2. 변수의 구성

분석을 위한 변수로 〈표 4〉와 같이 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구에서 활용될 종속변수는 전·월세 선택으로 명목척도(nominal scale)를 더미변수화 한 것이다.

독립변수는 인구·사회적 특성으로 가구주 연령(35세-50세, 50-65세, 65세 이상) 가구주 성별(남성), 가구주 기혼 및 사별이혼별거, 자녀의 수, 학력(대졸이상), 가구주 근로상태(임금근로자, 자영업자)가 포함되었다. 지역적 특성으로는 수도권 내인 경우, 경제적 특성으로는 부동산자산비율(부동산자산/순자산), 실질근로연소득, 전월세전환율, 부채비율(부채/총자산)을 변수로 포함시켰다.

3. 기술통계량

〈표 5〉는 2003년부터 2012년까지의 한국노동패널조사 중 총 임차가구(전·월세)의 표본 19,796가구를 중심을 이루어져 있고, 전·월세 선택에서 전세는 63.19%이고, 보증부 월세는 36.81%를 차지하고 있다. 전세 점유비율이 2003년 72.55%이었던 것이 계속 하락하여 2012년에는 55.90%에 이르고 있고, 반면, 보증부 월세 점유비율은 2003년 27.45%이었던 것이 계속 증가하여 2012년에는 44.10%에 이르고 있다.

4. 패널로짓모형(Panel Logit Model)

가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구를 살펴보기 위해 패널 로짓분석을 실시하였다. 계량분석모형에서 종속변수가 연속형

〈표 5〉 연도별 기술통계량

구분	2003년 기술통계			2004년 기술통계			2005년 기술통계		
	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	SD
전세여부	1,556	.725	.446	1,633	.690	.462	1,706	.672	.469
중년가구주	1,816	.421	.493	1,869	.418	.493	1,901	.412	.492
장년가구주	1,816	.171	.377	1,869	.176	.381	1,901	.179	.384
노년가구주	1,816	.107	.309	1,869	.114	.318	1,901	.122	.327
남성가구주	1,839	.765	.424	1,907	.768	.421	1,945	.749	.433
기혼	1,816	.682	.465	1,869	.659	.474	1,901	.634	.481
사별이혼별거	1,816	.205	.404	1,869	.217	.412	1,901	.228	.419
자녀수	1,839	1.860	1.267	1,907	1.809	1.261	1,945	1.747	1.271
대졸이상	1,814	.172	.377	1,868	.183	.386	1,900	.185	.389
임금근로자	1,816	.545	.498	1,869	.548	.497	1,901	.542	.498
자영업자	1,816	.441	.496	1,869	.445	.497	1,901	.450	.497
수도권	1,839	.528	.499	1,907	.551	.497	1,945	.553	.497
부동산자산비율	1,758	62.166	33.241	1,830	60.872	33.670	1,872	59.989	33.321
실질근로연소득	1,604	22.543	15.340	1,624	23.698	18.694	1,679	23.440	18.248
전월세환산율	1,839	12.217	1.216	1,907	11.960	1.168	1,945	11.553	.974
부채비율	1,758	19.915	29.891	1,823	21.863	31.327	1,866	21.810	31.440

구분	2006년 기술통계			2007년 기술통계			2008년 기술통계		
	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	SD
전세여부	1,734	.659	.474	1,772	.617	.486	1,823	.647	.477
중년가구주	1,994	.397	.489	2,026	.401	.490	2,077	.388	.487
장년가구주	1,994	.197	.398	2,026	.196	.397	2,077	.213	.409
노년가구주	1,994	.136	.343	2,026	.145	.352	2,077	.150	.357
남성가구주	2,037	.745	.435	2,068	.743	.436	2,117	.734	.441
기혼	1,994	.615	.486	2,026	.610	.487	2,077	.613	.486
사별이혼별거	1,994	.240	.427	2,026	.235	.424	2,077	.236	.424
자녀수	2,037	1.684	1.286	2,068	1.649	1.296	2,117	1.651	1.307
대졸이상	1,993	.175	.380	2,023	.192	.394	2,076	.193	.394
임금근로자	1,994	.547	.497	2,026	.558	.496	2,077	.560	.496
자영업자	1,994	.447	.497	2,026	.435	.495	2,077	.433	.495
수도권	2,037	.533	.499	2,068	.544	.498	2,117	.558	.496
부동산자산비율	1,946	59.333	34.091	1,963	60.082	33.893	2,011	63.519	33.340
실질근로연소득	1,735	24.041	21.186	1,748	25.004	18.174	1,829	26.165	19.803
전월세환산율	2,037	11.544	.939	2,068	11.341	.768	2,117	11.309	.688
부채비율	1,944	22.857	31.547	1,955	20.412	30.175	2,009	18.489	28.815

구분	2009년 기술통계			2010년 기술통계			2011년 기술통계		
	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	SD
전세여부	2,507	.613	.487	2377	.629	.483	2341	.573	.494
중년가구주	2,756	.395	.489	2660	.373	.483	2645	.384	.486
장년가구주	2,756	.211	.408	2660	.224	.417	2645	.224	.417
노년가구주	2,756	.147	.354	2660	.156	.363	2645	.166	.372
남성가구주	2,874	.736	.440	2763	.721	.448	2746	.718	.449
기혼	2,756	.566	.495	2660	.557	.496	2645	.551	.497
사별이혼별거	2,756	.244	.429	2660	.256	.436	2645	.258	.437
자녀수	2,874	1.524	1.327	2763	1.486	1.316	2746	1.462	1.318
대졸이상	2,755	.192	.394	2659	.191	.393	2644	.198	.398
임금근로자	2,756	.543	.498	2660	.571	.494	2645	.584	.492
자영업자	2,756	.450	.497	2660	.421	.493	2645	.408	.491
수도권	2,874	.554	.497	2763	.553	.497	2746	.563	.496
부동산자산비율	2,708	64.818	33.172	2589	65.279	33.334	2566	64.475	33.005
실질근로연소득	2,308	24.773	21.535	2311	24.302	18.169	2268	25.380	18.116
전월세환산율	2,874	11.238	.601	2763	11.126	.607	2674	10.821	.664
부채비율	2,692	18.013	28.280	2589	15.479	26.679	2555	16.027	26.623

구분	2012년 기술통계			전체 기술통계량				
	Obs	Mean	SD	Obs	Mean	Std. Dev.	Min	Max
전세여부	2,347	0.559	0.496	19,796	0.631	0.482	0.000	1.000
중년가구주	2,658	0.378	0.485	22,402	0.395	0.488	0.000	1.000
장년가구주	2,658	0.236	0.424	22,402	0.206	0.404	0.000	1.000
노년가구주	2,658	0.173	0.379	22,402	0.145	0.352	0.000	1.000
남성가구주	2,761	0.719	0.449	23,057	0.737	0.439	0.000	1.000
기혼	2,658	0.550	0.497	22,402	0.597	0.490	0.000	1.000
사별이혼별거	2,658	0.260	0.438	22,402	0.240	0.427	0.000	1.000
자녀수	2,761	1.452	1.317	23,057	1.610	1.307	0.000	1.000
대졸이상	2,657	0.202	0.401	22,389	0.189	0.392	0.000	1.000
임금근로자	2,658	0.589	0.492	22,402	0.560	0.496	0.000	1.000
자영업자	2,658	0.402	0.490	22,402	0.432	0.495	0.000	1.000
수도권	2,761	0.563	0.495	23,057	0.551	0.497	0.000	1.000
부동산자산비율	2,592	63.717	33.573	21,835	62.709	33.503	0.000	100.000
실질근로연소득	2,305	25.937	18.382	19,411	24.623	18.925	0.050	478.253
전월세환산율	2,761	10.383	0.434	22,985	11.281	0.946	9.840	15.000
부채비율	2,581	15.262	26.207	21,772	18.646	29.003	0.000	100.000

변수가 아닌 이산형 변수일 경우, 일반적으로 프로빗(probit) 또는 로짓(logit)모형을 적용할 수 있으며 로짓모형은 다음과 같이 표현된다.

$$Y=\begin{cases}1\,,\ Y_{it}^{*}>0\text{인 경우}\\ 0\,,\ Y_{it}^{*}<0\text{인 경우}\end{cases} \qquad \text{<식 1>}$$

$$Y=\alpha+\beta X+\epsilon$$

위 〈식 1〉에서 y*it는 관찰되지 않는 잠재적인(latent) 종속변수이고 yit는 y*it의 관찰 값(oberved value)이다. 따라서 yit=1(전세 선택)일 확률은 다음과 같이 계산할 수 있다.

$$\begin{aligned}&\Pr(Y=1)=\Pr(Y_{it}^{*}=0)\\&=\Pr(e_{it}>-a-bx_{it})\\&=F(a=bx_{it})\end{aligned} \qquad \text{<식 2>}$$

〈식 2〉에서 F함수는 0을 중심으로 대칭적인 확률분포의 누적분포함수(CDF: Cumulative Distribution Function)이며, 이를 표준정규분포로 가정할 경우 프로빗 모형이 되고 로지스틱 분포로 가정하면 로짓모형이 된다.

패널자료의 경우에는 횡단면데이터와 시계열데이터의 특성을 동시에 가짐으로 인해 오차항의 동분산성 가정을 위배하거나 오차항으 자기상관이 존재할 가능성이 높다. 따라서 병합된(merge) 패널데이터를 합동(pooled) 프로빗 또는 로짓모형으로 추정할 경우 일치추정량이 되지 못하는 문제가 발생한다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 오차항에 패널 개체특성을 추가적으로 고려하여 추정해야 한다.

$$Y_{it}^{*}=a+bX_{it}+u_i+e_{it} \qquad \text{<식 3>}$$

위 〈식 3〉에서 오차항이 2개로 구성되어 있는데, ui는 패널개체에 따라 변하는 이질성(heterogeneity)을 나타내지만 하나의 패널개체 내에서는 시간에 따라 변하지 않는 특성을 나타내고, e_{it}는 시간과 패널 개체에 따라 변하는 순수한 오차항이다. 오차항 u_i를 추정해야 할 모수로 간주하면 고정효과 모형이 되고, u_i를 확률변수로 가정하면 확률효과 모형이 된다. 그러나 표준정규분포를 적용하는 프로빗 모형에서는 집단 내 변환을 실행하더라도 오차항 u_i가 사라지지 않기 때문에 고정효과 모형보다는 확률효과 모형을 사용하는 게 일반적이며, 확률효과 모형에서 일치추정량이 되기 위해서는 $\mathrm{cov}(x_{it}, u_i)=0$의 가정이 성립해야 한다.

〈표 6〉 전·월세 선택 모형 분석결과

구분		Coef.	Std. Err.	z	P>z	95% Conf.Interval	
인구사회적 특성	중년가구주(35세-50세)	-.806***	.120	-6.70	0.000	-1.042	-.570
	장년가구주(50세-65세)	-1.173***	.155	-7.55	0.000	-1.478	-.868
	노년가구주(65세 이상)	-1.345***	.224	-5.99	0.000	-1.785	-.905
	남성가구주	-.223	.157	-1.42	0.154	-.531	.084
	기혼	2.053***	.200	10.24	0.000	1.660	2.446
	사별이혼별거	.949***	.204	4.64	0.000	.548	1.350
	자녀의 수	.257***	.059	4.31	0.000	.140	.374
	대졸이상	1.309***	.153	8.55	0.000	1.009	1.608
	임금근로자	1.157***	.445	2.60	0.009	.283	2.031
	자영업자	.866*	.445	1.95	0.052	-.005	1.739
지역특성	수도권	1.343***	.122	10.98	0.000	1.103	1.582
경제적특성	부동산자산비율	.031***	.001	17.01	0.000	.027	.034
	실질근로연소득	.019***	.002	6.78	0.000	.013	.024
	전월세환산율	.480***	.047	10.19	0.000	.387	.572
	부채비율	-.006***	.002	-3.25	0.001	-.010	-.002
_cons	상수	-9.402***	.751	-12.51	0.000	-10.875	-7.929
lnsig2u		2.223	.059			2.106	2.340
sigma_u		3.039	.090			2.866	3.222
rho		.737	.011			.714	.759

모형요약	Log likelihood	Wald chi2(15)	Prob > chi2
	-6493.7671	1298.28	0.0000

*, **, *** : 각 유의확률 10%, 5%, 1%에서 유의함.

5. 실증분석 결과

우선 모형의 적합도 및 유의도를 살펴보면 Wald chi2((15)가 Prob > chi2 =0.0000으로 유의수준 1%에서 모형 적합도가 적절한 것으로 판단할 수 있다.

〈표 6〉과 〈표 7〉 같이, 패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구에서 설정한 가설들의 검증결과를 살펴보면 다음과 같다.

가설 1의 검증결과, 각 연령의 35-50세(중년), 50-65세(장년), 65세이상(노년) 99% 신뢰수준 하에서 귀무가설 기각한 것으로 전월세 선택에 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타나 보증부 월세를 선택하는 것으로 판단되었다. 이는 모든 연령대에서 전세를 선택하지 않고 보증부 월세를 선택하였고, 선행연구인 심종원·정의철(2010)의 연구와 같은 결과를 나타냈다.

가설 2의 검증결과, 성별(남성 가구주)는 전월세 선택에 유의미한 결과를 가져오지 못한 것으로 나타났다.

가설 3부터 가설 5까지 검증결과, 기혼, 사별이혼별거, 자녀의 수는 가구원수의 대체변수로서 99% 신뢰수준 하에서 귀무가설 기각한 것으로 전월세 선택에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타나 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 선행연구인 이상일·이창무(2006), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012)의 연구들과 같은 결과를 가져온 것으로 판단되었다.

가설 6의 검증결과, 가구주의 학력이 대졸이상(전문대 제외)인 경우에는 99% 신뢰수준 하에서 정(+)의 영향을 주는 것으로 전세를 선택하였는데, 이는 조준우·최창규(2011)의 연구결과와 같은 결과로서 가구주의 학력이 높을

〈표 7〉 연령별 임차인의 전 · 월세 선택 분석모형 결과

특성	변수명	가구주 연령별 임차인의 전 · 월세 선택							
		청년(35세미만)		중년(35세-50세미만)		장년(50세-65세미만)		노년(65세이상)	
		Coef.	z	Coef.	z	Coef.	z	Coef.	z
인구 사회적 특성	남성가구주	-.183	-0.83	-.503*	-1.86	-.197	-0.50	.943	1.21
	기혼	2.48***	7.91	1.547***	4.28	.755	0.89	-23.193	-0.01
	사별이혼별거	.783*	1.75	-.170	-0.49	.011	0.01	-22.986	-0.01
	자녀의 수	.011	0.09	.328***	3.33	.450***	3.79	.510	1.59
	대졸이상	.943***	4.57	1.424***	6.15	2.206***	4.24	-.874	-0.73
	임금근로자	1.511	1.35	2.152***	3.29	.005	0.01	4.290**	2.05
	자영업자	.873	0.78	1.646**	2.52	.199	0.23	4.371**	2.12
지역특성	수도권	1.028***	5.28	1.160***	6.33	2.052***	7.05	2.766***	4.51
경제적 특성	부동산자산비율	.041***	12.03	.026***	8.76	.031***	7.83	.026***	3.32
	실질근로연소득	.041***	6.16	.023***	5.61	.004	1.06	.055***	3.11
	전월세전환율	.394***	4.64	.451***	6.06	.576***	5.22	.625***	2.73
	부채비율	-.006*	-1.67	-.0125***	-3.93	-.009**	-2.15	-.008	-0.93
상수		-9.805	-6.33	-9.704	-8.34	-10.174	-5.83	7.504	0.00

모형 요약					
	Log likelihood	-1613.8036	-2956.4006	-1515.4007	-466.60804
	Wald chi2	412.75	560.54	279.38	74.06
	Prob 〉 chi2	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

*, **, *** : 각 유의확률 10%, 5%, 1%에서 유의함.

수록 전세를 선택하는 것으로 나타났다.

가설 7과 가설 8의 검증결과, 가구주가 임금근로자들인 경우 99% 신뢰수준 하에서, 가구주가 자영업자들인 경우 90% 신뢰수준 하에서 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택한 것으로 판단하였다. 특히, 자영업자는 김태윤 · 이창무(2005)의 연구와 같은 결과를 보였다.

가설 9의 검증결과, 지역특성으로 가구주가 수도권 내에 거주하는 경우 99% 신뢰수준 하에서 정(+)의 영향을 주는 것으로, 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 이는 선행연구인 심종원 · 정의철(2010)의 연구와 같은 결과를 가져왔다.

가설 10의 검증결과, 부동산자산비율은 자산축적과 관련된 변수로서 99% 신뢰수준 하에서 정(+)의 영향을 준 것으로서, 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 이는 선행연구인 이상일 · 이창무(2006), 심종원 · 정의철(2010), 조준우 · 최창규(2011), 성은영 · 최창규(2012) 의 연구들과 같은 결과를 가져왔다.

가설 11의 검증결과, 실질근로연소득은 99% 신뢰수준 하에서 정(+)의 영향을 준 것으로서, 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 이는 선행연구인 이상일 · 이창무(2006), 심종원 · 정의철(2010)의 연구들과 같은 결과를 가져왔다.

가설 12의 검증결과, 전월세전환율은 금융지식과 관련된 변수로서, 99% 신뢰수준 하에서 정(+)의 영향을 준 것으로서, 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 이는 임차인 입장에서의 선행연구인 최막중 · 방제익(2002)의 연구와 같은 결과를 가져왔다. 금융지식을 가지고 있는 임차인은 전월세전환율이 높으면 매월 월세를 내는 것은 어려움이 있어 전세를 선택하는 것으로 파악되었다. 반면, 임대인 입장에서는 정의철 · 심종원(2005), 조준우 · 최창규(2011)의 연구들과 반대의 결과가 나온 것으로 판단되었다.

가설 13의 검증결과, 부채비율은 자산축적의 제약을 가져다주는 것으로, 99% 신뢰수준 하에서

부(-)의 영향을 준 것으로서, 보증부 월세를 선택하는 것으로 판단되었다. 이는 선행연구인 최창규・지규현(2007),성은영・최창규(2012)의 연구들과 같은 결과를 나타냈다.

〈표 7〉 연령별 임차인의 전・월세 선택 분석 모형 결과를 비교할 경우 다음과 같다. 청년 가구주(35세 미만)인 경우, 인구・사회적 특성에서 기혼과 사별이혼별거, 학력이 대졸인 경우 정(+)의 영향을 주는 것으로 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 또한 지역적 특성에서 수도권 내에 거주하는 경우 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하였다. 경제적 특성에서 부동산자산비율, 실질근로연소득, 전월세전환율은 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하지만, 부채비율이 높을수록 보증부 월세를 선택하는 것으로 나타났다.

중년 가구주(35세 이상 50세 미만)인 경우, 인구・사회적 특성, 지역적 특성, 경제적 특성의 거의 모든 변수가 전・월세 선택에 유의한 것으로 나타났다.

장년 가구주(50세 이상 65세 미만)인 경우, 인구・사회적 특성에서 자녀의 수, 학력이 대졸인 경우 정(+)의 영향을 주는 것으로 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 또한 지역적 특성에서 수도권 내에 거주하는 경우 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하였다. 경제적 특성에서 부동산자산비율, 실질근로연소득, 전월세전환율은 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하지만, 부채비율이 높을수록 보증부 월세를 선택하는 것으로 나타났다.

노년 가구주(65세 이상)인 경우, 인구・사회적 특성에서 직업이 임금근로자와 자영업자인 경우 정(+)의 영향을 주는 것으로 전세를 선택하는 것으로 판단되었다. 또한 지역적 특성에서 수도권 내에 거주하는 경우 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하였다. 경제적 특성에서 부동산자산비율, 실질근로연소득, 전월세전환율은 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하지만, 부채비율은 유의하지 않은 것으로 판단되었다.

Ⅴ. 결론

1. 연구결과 요약

본 논문은 임차인의 전・월세 선택을 하는데 있어 연령별 차이가 있을 것으로 판단되었고, 연령별 인구・사회적 특성과 지역적 특성, 경제적 특성의 어떠한 변수들이 영향을 미치는지를 패널로짓분석을 통해 파악하였다.

전・월세 선택에서 유의미한 영향을 미치는 변수는 연령이 부(-)의 영향을 미치고, 65세 이상의 노년의 나이일수록 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 가구원수와 관련된 기혼, 사별이혼별거, 자녀의 수가 정(+)의 영향을 미쳤으며, 임금근로자와 자영업자는 정(+)의 영향을 미친 것으로 나타났다. 지역적 특성에서 수도권 내에 있으면 정(+)의 영향을 미쳤다. 경제적 특성은 자산축적과 관련된 변수인 부동산자산비율(부동산자산/순자산)은 정(+)의 영향을 미치고 유의미한 결과가 나타냈고, 실질근로연소득은 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하였으며, 금융지식과 관련된 전월세전환율은 정(+)의 영향을 미쳐 임차인이 전세를 선택하는 것으로 나타났다. 자산축적의 제약을 가져다주는 부채비율(부채/총자산)은 부(-)의 영향을 주어 보증부 월세를 선택하였다.

연령별로 살펴보면, 청년과 중년의 경우에는 전・월세 선택에 인구・사회적 특성의 영향이 크게 나타나는 반면, 장년과 노년으로 갈수록 인구・사회적 특성의 영향력이 떨어지는 것으로 나타났다. 이는 나이가 들어감에 따라 경제적인 면이 더 중요하게 드러나는 것이라고 판단할 수 있을 것이다.

2. 시사점

본 연구의 시사점은 다음과 같다. 첫째, 전・월세 선택에서 전세의 선택은 계속 하락하는 반면, 보증부 월세의 선택이 계속 증가하고 있다는 추세를 기술통계분석을 통해 확인할 수

있었다. 이로 인해 월세의 비중이 높아지고 있다는 것을 알 수 있었다.

둘째, 연령별에 따라 임차인의 전·월세 선택이 달라진다는 것을 본 연구를 통해 알 수 있었다. 이는 연령별(청년, 중년, 장년, 노년) 각 특성의 세부적인 요인에 따른 전·월세 선택이 달라진다는 것이다. 특히, 장년과 노년으로 갈수록 인구·사회적 특성이 약화되어가는 것을 알 수 있었다.

셋째, 본 논문은 자산축척과 관련된 변수들에 따라 전·월세 선택이 다르게 나타났는데, 자산축적과 관련된 부동산자산비율은 전세가격을 선택하게 하고, 자산축척의 제약을 가져다주는 부채비율은 보증부 월세를 선택하게 하는 것으로 나타났다.

넷째, 전월세전환율은 금융지식과 관련된 것으로 대출이자율보다 큰 경우 임차인은 전세를 선택하고자 할 것이고, 임대인은 전월세전환율과 대출이자율의 차액만큼 월세를 통해 보전받으려고 함에 따라 월세를 받고자 할 것이다. 전월세전환율이 전·월세 선택에 정(+)의 영향을 보인다는 점에서 전월세전환율의 증가함에 따라 전세를 선택하는 것은 임차인 입장에서 선택이 이루어지는 것이고, 임차인의 시장인 것으로 파악되는 것으로 의미 있는 논문이라고 생각한다.

3. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 위와 같은 연구결과에도 불구하고 다음과 같은 한계점을 가지고 있다. 첫째, 2002년부터 2012년 동안의 패널자료로 이루어져 있어 구조적 변화가 나타난 시기적으로 차별화된 시장이 존재함에도 불구하고 함께 분석함으로서 선행연구의 결과와 맞지 않는 결과가 나올 수 있다는 것이다. 추후 금융위기 전후를 구분하거나 chow test를 통해 구조적 변화를 통계적으로 찾아내어 구조적 변화 전과 후로 구분하여 패널분석을 하는 것이 더욱 더 유익할 것이다.

參考文獻

김태윤·이창무, "임차인의 임대계약 선택에 있어서 데이터마이닝 기법들을 이용한 비교분석", 대한국토·도시계획학회 2005 정기학술대회, 대한국토·도시계획학회, 2005.

김현수·성주한, "구조방정식모형을 이용한 수도권 은퇴계층의 주거만족도에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 60집.

노정휘·성주한, "주택시장의 경기변동과 인과관계에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 61집.

마강래·강은택·김형태, "자가보유 전·월세 가구의 특성과 주거이동성에 관한 연구", 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권 1호.

민인식·최필선, "STATA 패널데이터분석", 한국STATA학회, 2012.

_____, "STATA 고급패널데이터 분석", 지필출판사, 2012.

성은영·최창규, "임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석 : 한국노동패널조사 자료를 활용하여", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2012, 제47권 제1호.

성주한·오준석, "잠재성장모형을 이용한 금융위기 이전과 이후 서울 아파트 전세가격과 매매가격의 관계에 대한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.

성주한·오준석, "자기회귀교차지연모형을 이용한 금융위기 이전과 이후 강남지역과 강남 이외 지역 아파트 전세가격과 매매가격의 관계에 대한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.

심종원·정의철, "우리나라 가구의 주택 전·월세 선택 결정요인 분석", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2010, 제16집 제3호.

이상영·김병욱·이현석, “주택임대시장의 전월세 변화분석”, 한국주택학회 학술대회 발표논문집, 한국주택학회, 2002, 2002권 2호.

이상일·이창무, “전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요 편차”, 주택연구, 한국주택학회, 2006, 제14권 1호.

이창무·정의철·이현석, “보증부월세시장의 구조적 해석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2002, 제37권 6호.

이창무 · 이상영 · 안건혁, “아파트 보증부월세 특성에 대한 실증분석”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2003, 제38권 제1호.

이현정 · 윤정득, “자가소유 노인가구의 자산효과 변화 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 61집.

장기용, “전·월세 임대소득 과세제도의 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 62집.

조준우·최창규, “자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전·월세 선택 특성에 관한 연구 : 다가구주택 및 오피스텔 임차 가구를 대상으로”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2011, 제46권 2호.

정의철·심종원, “아파트 전 · 월세 구성 비율 결정요인 분석”, 국토연구, 국토연구원, 2005, 제44권.

정인호, “주택전세 자기자금이 주택매매가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.

지규현 · 최창규, “아파트 임대시장의 전월세전환율에 내재된 위험 프리미엄에 대한 해석”, 한국부동산분석학회 2010년 추계학술대회, 한국부동산분석학회, 2010.

최막중 · 방제익, “서울시 오피스 하위시장의 전월세환산률 차이에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2002, 제37권 3호.

최창규·지규현, “전세와 월세에 대한 구조적 해석 : 금융조건 및 임차인의 자산 제약을 중심으로”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2007, 제42권 3호.

_____, “전세와 주택 금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석 : 전세와 월세의 공급 선택을 중심으로”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2008, 제43권 6호.

A. Colin Cameron, *Microeconometrics Using Stata*, Stata Press, 2010.

Jeffrey M Wooldridge, *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*, The MIT Press, 2010.