

주택구입에 영향을 미치는 요인분석*

A Study on Households' House Purchasing

김지현*

Kim, Ji Hyun

目次

- | | |
|---------------------|------------------|
| I. 서론 | IV. 실증분석결과 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 1. 기술통계 |
| 2. 연구의 범위 및 방법 | 2. 분석결과 |
| II. 이론적 배경과 선행연구 검토 | V. 결론 |
| 1. 이론적 배경 | 1. 연구결과의 요약과 시사점 |
| 2. 선행연구 검토 | 2. 연구의 한계와 과제 |
| III. 연구가설과 분석모형 | <abstract> |
| 1. 연구가설 | <참고문헌> |
| 2. 분석자료 | |
| 3. 변수와 분석모형 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to analyze the factors which have had impacts on households' house purchasing in Korea.

(2) RESEARCH METHOD

The data for this analysis were collect from the KHRIS's questionnaire. Since house purchasing (buying=1, no buying=0) is considered as a binary variable, I have applied a binary logistics analysis.

(3) RESEARCH FINDINGS

The results show that socio-demographic variables(education and number of households) and housing variables(other house ownership, tenure type, and regions) have significant impacts on households' house purchase.

* 본 연구에 사용된 데이터 중 일부는 2015 국토연구원 부동산시장 연구논문 공모전에서 제공한 것임을 밝혀둔다.

** 주저자 : 한양사이버대학교 부동산도시미래학부 교수, 행정학박사, kimjade@hycu.ac.kr

▷ 접수일(2016년 8월30일), 수정일(1차:2016년 9월9일, 2차:2016년 9월21일, 3차:2016년 10월12일), 게재확정일(2017년 2월10일)

2. RESULTS

This study offers two important implications in Korean housing market. First, households take into consideration not only consumption factors but also investment factors when they have a plan to buy a house. Second, There exists regional differences when households consider to buy a house, which might be associated with investment demand.

3. KEY WORDS

• house purchasing, life-cycle hypothesis, tenure choice, consumption demand, investment demand, binary logistic analysis

국문초록

본 연구는 우리나라 가구들이 주택구입을 결정할 때 영향을 주는 요인들을 분석하고 그 의미를 살펴보는 것을 목적으로 한다. 주택구입에는 소비수요와 투자수요가 혼재되어 있다는 점을 고려하여 주거점유선택 결정에 주요 변수로 알려진 가구의 생애주기와 시장상황에 대한 소비자들의 인식과 지역 등의 변수를 포함한 모형을 수립하여 이항 로지스틱 분석을 시행하였다. 분석결과, 주택구입에 영향을 주는 사회·인구학적 변수로 교육수준과 가구원수, 주택관련 변수로는 기타주택의 소유여부, 점유형태, 지역 등이 선정되었다. 이러한 결과는 많은 가구에서 주택구입은 거주목적 뿐만 아니라 투자목적도 있다는 것을 보여주는 것이다.

핵심어: 주택구입, 생애주기가설, 주거점유선택, 소비수요, 투자수요, 이항 로지스틱분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

대부분 가구(家口)에서 주택구입은 대단히 중요한 의사결정이다. 왜냐하면 주택은 가구원들에게 안정적인 주거공간을 제공할 뿐만 아니라, 가격상승에 따른 재산증식 및 자산축적과 같은

투자기능도 수행하고 있기 때문이다. 이에 가구의 주택구입과 관련된 연구는 다양하게 이루어졌으며, 이중 가장 빈번하게 다루어진 주제는 가구의 생애주기를 고려한 예산제약하의 주택수요와 주택점유선택결정에 관한 것일 것이다.¹⁾

이들 연구들은 대부분 생애주기가설(life-cycle hypothesis)에 입각하여 개별 가계의 소비와 저축행동은 이들의 생애효용을 극대화

1) 2000년대에 이루어진 대표적 관련 연구는 다음과 같다.

- 정의철, "도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2002, 제10권 1호, pp.5-31.
 여윤경·윤지영, "소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인", 대한가정학회지, 대한가정학회, 2003, 제41권 5호, pp.205-220.
 정희수·권혁일, "생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2003, 제12권 1호, pp.5-25.
 이우중·이재영·신동민, "수도권 주택구매의 소비자 선호특성 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2003, 제38권 3호, pp.135-146.
 최윤미·남진, "서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2008, 제43권 3호, pp.195-210.
 박철규·이수옥·손경환, "가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구", 국토연구, 국토연구원, 2009, 제60권, pp.171-187.
 이주형·임종현·이천기, "가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2009, 제44권 3호, pp.79-93.
 강은택·마강래, "주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2009, 제17권, 1호, pp.5-22.
 김현태·남진, "서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구", 서울시연구, 서울연구원, 2012, 제13권 2호, pp.156-173.
 박미선, "주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화연구", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2013, 제26집 제3호, pp.291-314.
 유윤석, "세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안", 국토연구, 국토연구원, 2015, 제85권, pp.157-174.

(maximization)시키는 방향으로 합리적으로 계획되어 이루어진다는 가정을 수용한다. 이에 주거점유형태와 주택유형 등 주택구입 관련 중요한 의사결정은 생애주기와 관련이 있는 가구주의 연령, 교육수준, 소득, 가구원 수 등 가구특성 요인과 주거비용에 따라 결정되고 있다고 주장한다. 그런데 대부분의 연구들은 차가(借家)가구들이 거주하지 않는 그 외의 주택을 가지고 있지 않거나, 있더라도 분석에서 주요한 고려대상이 되지 않은 경우가 많다.

그러나 우리나라는 주택을 소유하고 있음에도 불구하고 거주(居住)는 다른 주택에서 하는 이른바, 주택소유와 거주 불일치 현상이 두드러지게 나타나고 있다(Kim, Choi, and Ko, 2009).²⁾ 주택소유와 거주 불일치하는 이유에 대해서 최막중·강민욱(2012)은 주택의 소비수요와 투자수요가 공간적으로 분리되어 나타난 현상이라고 하고 있는데³⁾, 이러한 주장은 상당히 설득력이 있다고 판단된다. 왜냐하면 교육환경이나 기반시설과 같은 주거의 소비수요는 높지만 가구의 경제적 능력이 이에 미치지 못할 경우 차가점유를 선택하고 미래의 자본이득을 추구할 수 있는 투자재로써 주택소유를 계속 유지하는 사례가 종종 목격되기 때문이다. 따라서 가계에서 주택점유선택결정과 구분하여 주택구입에 영향을 미치는 요인들을 살펴볼 필요가 있다고 판단된다. 왜냐하면 가구의 주택구입은 소비수요와 투자수요가 혼재되어 있기에 주거점유선택 관련 연구들의 주요 가설인 생애주기가설에 따라 개별 가계의 '소비지출 한계효용균등법칙'에 입각하여 분석하는 데는 한계가 있기 때문이다.

더구나 최근 인구고령화와 저출산 현상이 심화되면서 국민들이 자기 집을 소유하고자 하는 의식이 약화되고 있다. 이뿐만 아니라, 주택시장

의 불확실성으로 자본이득(capital gains)을 추구하는 투자처로써의 매력도 약화되면서 주택을 구입하고자 하는 가구들이 조금씩 감소하기 시작하고 있다. 실제로 2010년 가구의 83.7%가 '내 집 마련'을 하겠다고 하였으며, 2014년에는 이 비율이 79.1%로 감소한 것이다.⁴⁾ 이에 주택시장에서는 주택가격 상승이 예상되는 지역에서만 주택거래량과 가격이 증가하는 현상이 발생하고 있다. 이에 따라 지역별로 주택가격 상승정도와 거래량의 차이를 보이는 탈동조화현상(decoupling)을 보이고 있다. 예를 들어 2016년 7월 현재 서울의 아파트거래량은 2015년 동월과 비교하였을 경우 17%(13,981건)가 증가하여 호황을 보이고 있다. 특히 서울은 아파트가격이 2016년 1~5월까지 0.35%가 증가하였다. 반면, 지방의 주택시장은 위축되어 아파트가격이 동기간 0.2% 떨어져 수도권과 대조를 이루고 있다.⁵⁾

이에 본 연구에서는 우리나라 가구들이 주택구입을 선택함에 있어 영향을 미치는 사회·인구학적 요인들뿐만 아니라 지역과 같은 주택요인들을 분석하고 그 의미를 살펴보는데 목적을 두고자 한다. 이때 주택구입에는 소비수요와 투자수요가 혼재되어 있다는 점을 고려하여 가구의 생애주기 및 투자와 관련된 변수들을 모두 분석모형에 포함시키도록 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 분석대상은 전국을 대상으로 2015년 1사분기 주택시장에서 일반 소비자를 대상으로 조사한 국토연구원의 회수된 설문지중 부실응답을 제외한 총 499부이다.

주요 연구방법으로는 가구의 주택구입 여부를 종속변수로 하는 이항 로지스틱회귀분석

2) Kim, J., Choi, M.J. and Ko, J., "Mismatch between Homeownership and Residence in Korea", *Housing Finance International*, 2009, Vol. 24, no. 1, pp.27-33. 에 의하면 주택소유와 거주 불일치하는 경우는 미국은 2.9%, 스페인은 1.6%에 지나지 않고 있다. 이에 비하여 2010년 우리나라는 주택소유와 거주 불일치 비율이 6.8%에 이르고 있다.

3) 최막중·강민욱, "주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증분석", 주택연구, 한국주택학회, 2012, 제20권 2호, pp.33-48.

4) 김지현, "제도권 민간매입대주택 공급결정요인에 대한 연구", 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2015, 제28집 제3호, pp.197-217.

5) 중앙일보, "서울 주택시장 비수기 실종. 집값도 거래도 최고수준", 2016.7.31.
연합뉴스, "수도권-지방 주택시장 따로 간다. '디커플링' 본격화", 2016.6.7.

(Binary Logistic Analysis)을 적용하였으며, 분석에는 PASW Statistics 18.0을 사용하였다.

II. 이론적 배경과 선행연구 검토

1. 이론적 배경

일반적으로 가구의 주택구입에 대한 의사결정은 거주를 목적으로 하는 소비수요와 자본이득 및 임대수익을 추구하는 투자수요에 의하여 결정되어진다.

이중 주택의 소비수요는 생애주기에 따라 설명될 수 있는데, 생애주기의 단계별 특성 예를 들어 가구주의 연령, 가족 구성원 수, 소득 등은 주택소비행태가 어떻게 변화되고 있는가를 이해하는데 유의하다. 실제로 많은 연구들은 가구주의 연령, 교육수준, 가족구성원의 수, 소득 등의 변수들은 주택구입과 밀접한 관계가 있다고 주장하고 있다.⁶⁾ 그런데 이중 가구주의 연령과 소득은 주택구입과 비선형적 관계를 보이는 경향이 있다. 즉 연령과 소득은 일정하게 증가함에 따라 주택구입의 확률이 증가하지만, 계속 증가하게 되면 주택구입 확률이 다시 둔화되는 것이다.⁷⁾ 사회주의국가임에도 불구하고 적극적으로 자본주의 경제를 도입하고 있는 중국에서도 주택구입에 있어 생애주기와 관련된 사회·인구학적 변수는 상당한 설명력을 가지고 있다. Song(2010)에 의하면 교육수준이 높고 연령이 많으며, 가족원 수가 많고 직업수준이 높을수록 자신이 임대하여 거주하던 주택을

구입(sitting purchase)하는 경향이 높았다.⁸⁾

한편, 주택가격이 꾸준히 상승하였던 우리나라에서 주택구입은 안정적인 주거공간의 확보뿐만 아니라, 부(富)의 축적기능을 수행하여 왔다. 모든 소득계층에서 주택이 자산증대에 미치는 기여는 매우 커서 유주택자들은 무주택자들에 비해서 자산증식의 속도가 훨씬 빠른 경향이 있다.⁹⁾ 이에 주택을 소유하지 못한 임차가구는 주택을 소유한 가구에 비하여 주택구입 의향이 높은 경향이 있다.¹⁰⁾ 그런데 우리나라에서는 '무늬만 세입자'로 불리는 유(有)주택 차가점유가구가 존재하고 있다. 이것은 소득증대에 따라 주택의 소비수요 수준이 상승하고 있지만, 높아진 소비수준을 충족할 만한 교육 및 주거환경이 양호한 주거지가 상대적으로 부족하기 때문이다. 이에 반면, 그동안 지속적인 주택가격 상승으로 대부분의 주거지에 투자수요가 상존하고 있기에 결국 주택의 거주와 소유가 불일치하는 독특한 현상이 발생하고 있는 것이다.¹¹⁾ 즉 주택의 거주와 소유가 불일치하는 현상은 소비수요와 투자수요가 공간적으로 분리되어 나타나는 것이라고 할 수 있다.

그런데 주택소유는 이자, 조세, 건축물의 감가상각 및 유지관리비용 등 상당한 사용자비용(user cost)을 발생시키기 때문에 주택구입의향은 주거점유상태와 더불어 그 외 주택의 소유여부에 의해서도 영향을 받을 수 있다.¹²⁾ 다시 말해서, 주택매각 시 발생하는 자본이득이 주택보유에 따른 비용을 상쇄하고도 남는다면 투자수요가 증가하게 되어 여러 호(戶)의 주택을 구입하고자 할 수도 있다. 하지만, 주택이 적극적 투자

6) 가구의 생애주기를 고려하여 변수로 선정하여 분석한 논문은 다음과 같다. 정의철, 2002, 전계논문, pp.5-31. 여윤경·윤지영, 2003, 전계논문, pp.205-220. 정희수·권혁일, 2003, 전계논문, pp.5-25. 최윤미·남진, 2008, 전계논문, pp.195-210. 박천규·이수옥·손경환, 2009, 전계논문, pp.171-187. 이주형·임종현·이천기, 2009, 전계논문, pp.79-93. 김현태·남진, 2012, 전계논문, pp.156-173. 박미선, 2013, 전계논문, pp.291-314. 우윤석, 2015, 전계논문, pp.157-174.

7) 정희수·권혁일, 2003, 전계논문, pp.5-25.

8) Song, Jon, "Moving Purchase and Sitting Purchase: Housing Reform and Transition to Homeownership in Beijing", *Housing Studies*, 2010, Vol.25, no.6, pp.903-919.

9) 마강래·강원택, "최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구", 국토계획, 대한국국토·도시계획학회, 2011, 제46권 1호, pp.51-63.

10) 정희수·권혁일, 2003, 전계논문, pp.5-25. 이우종의, 2003, 전계논문, pp.135-146. 강은택·마강래, 2009, 전계논문, pp.5-22.

11) 최막중·강민욱, 2012, 전계논문, pp.33-48.

12) 김지현, 부동산경제론, 이프레스사, 2016, pp.202-220.

대상으로 활용되는 것을 지양(止揚)하는 우리 정부는 다주택 보유자에 대하여 중과세를 부과하고 있다. 반면, 1가구 1주택 보유자에 한하여 일정 요건을 충족하면 양도소득세를 비과세하는 혜택을 부여하기에 이미 주택을 소유하고 있는 가구가 2주택이상의 주택을 구입하는 것은 상당한 양도소득을 기대하지 않고는 어려운 것이다.

소비재뿐만 아니라 투자재로서의 주택은 어느 지역에 입지하였는가가 매우 중요하다. 주목할 점은 소비재로서의 지역은 대체가 어렵지만, 투자재로서 주택은 수익을 추구할 수 있는 지역이면 언제든지 대체가능하다는 점에서 커다란 차이가 있다는 것이다.¹³⁾ 따라서 주택가격 상승이 예측되는 지역에서 주택구입이 보다 빈번하게 이루어진다. 입지는 해당 부동산의 가치를 결정하는 가장 중요한 요소이기 때문이다. 따라서 주택이 어느 지역에 위치하느냐는 미래가치에 절대적 영향력을 미치기에 투자수요와 직결될 수 있을 것이다. 박천규 외 (2009)와 김준형·최막중 (2004)은 주택구입에 있어 지역을 주요 변수로 분석하여 그 영향력을 파악한 바 있다.¹⁴⁾

마지막으로 주택구입과 관련하여 최근 심리적 영향력에 대한 연구가 활발해지고 있는데, 김지현·최윤영 (2015)은 아파트 가격변화에 대한 기대심리가 아파트 거래량에 미치는 영향을 지역 수준별로 분석하였다. 그 결과에 의하면 가격상승에 대한 기대감은 추후 더 많은 자본이득을 올리려는 주택소유자에 의하여 오히려 주택매도를 유보시켜 거래량을 감소시키는 것으로 나타났다.¹⁵⁾ 이에 비하여 김대원·유정석(2013)¹⁶⁾은 소비자들의 주택가격상승에 대한 기대방향과

거래량증가의 방향은 동일하여 주택가격이 상승할 것이라는 기대감이 높아질수록 주택구입도 증가한다고 하였다.¹⁷⁾

이상의 주택구입에 대한 이론적 고찰을 통하여 주택구입에 영향을 미치는 요인을 분석할 때는 주택의 소비수요와 투자수요를 모두 고려할 필요성을 인식할 수 있다.

2. 선행연구 검토

〈표 1〉은 2000년대 이후 국내에서 이루어진 가구의 주택구입과 관련된 선행연구들을 정리한 것이다. 〈표 1〉에 보이듯이 국내에서 가구의 주택관련 의사결정에 대한 연구는 주택의 점유형태와 주택유형의 선택과 관련된 연구들이 주를 이루고 있다. 즉 이들 연구들은 독립변수로 생애주기변수라 할 수 있는 가구주의 성별과 나이, 교육수준, 가구원수와 같은 인적특성과 가구소득(항상소득 또는 월소득), 자산 및 부채 등의 경제적 특성들을 고려하였으며 분석결과 대부분 점유형태에 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이에 비하여 주택구입 또는 수요에 대한 연구는 상대적으로 적다. 정희수·권혁일(2003)은 주택구입 확률을 종속변수로 선정하고, 독립변수로서 가구주 소득, 직업, 학력, 직업을 선정하여 회귀분석한 결과, 소득이 높을수록 가구주의 연령이 높을수록 주택구입 확률은 커지지만 그 증가율은 둔화된다고 하였다.¹⁸⁾ 한편, 경기도지역 가구의 주택구입을 분석대상으로 한 이우종 외(2003)의 연구는 주택구입에는 거주목적보다는 투자목적이 강하게 작용하여 현금화가능

13) 김지현, 부동산경제론, 이프레스사, 2016. pp.76-98.

14) 박천규·이수옥·손경환, 2009, 전계논문. pp.171-187.

김준형·최막중, "지역주택가격이 입차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39권 1호, pp.109-118.

15) 김지현·최윤영, "부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2016, 제26집 1호, pp.7-17.

16) 김대원·유정석, "주택가격에 대한 심리적 태도가 주택 매매 거래량에 미치는 영향분석", 주택연구, 한국주택학회, 2013, 제21집 2호, pp.73-92.

17) 이에 비하여 김지현·최윤영(2015)은 가격상승에 대한 기대감은 추후 더 많은 자본이득을 올리려는 주택소유자에 의하여 오히려 주택매도를 유보시켜 거래량을 감소시킨다고 주장하였다.

18) 정희수·권혁일, 2003, 전계논문. pp.5-25.

〈표 1〉 주택 관련 가구의 의사결정 선행연구

연구자	종속변수	독립변수	조사대상
정의철(2002) ¹⁹⁾	점유형태×주택유형	가구주 연령, 성별, 가구원수, 항상소득, 임시소득, 주거비용	1998 주거실태조사
여윤경·윤지영(2003) ²⁰⁾	점유형태	가구주 성별, 나이, 직업, 가구원수, 거주지역, 월평균소득, 저축, 자산, 부채, 주택유형, 방수	한국가구패널조사(1997)
정희수·권혁일(2003) ²¹⁾	주택규모, 용자계획, 주택구입 결정	가구주 연령, 소득, 학력, 직업, 지역, 점유형태	2001 국민은행 주택금융수요실태조사
이우종·이재영·신동민(2003) ²²⁾	주택소비성향과 주택구매	현금가능화자산, 주변지역 개발가능성, 가구주 연령, 점유형태, 소득	연구자 설문조사
김정수·이주형(2004) ²³⁾	점유형태×주택유형	가구주 연령, 학력, 직업, 가구원수, 항상소득, 자산	가구소비실태조사(2000)
최유미·남진(2008) ²⁴⁾	점유형태×주택유형	항상소득, 맞벌이, 가구주 성별, 연령, 교육수준, 가구원수, 결혼유무	서울시 일반가구(1996)
강은택·마강래(2009) ²⁵⁾	점유형태, 보유형태	가구주 성별, 연령, 교육수준, 이동교통수단, 통근소유시간, 직업, 혼인상태, 가구형태, 가구원수, 거주기간, 방수, 연면적	2005 인구주택총조사
이주형 외 (2009) ²⁶⁾	점유형태×주택유형	가구주 연령, 교육수준, 노인부양, 고교이향 자녀수, 총소득, 생활비, 거주지역	한국노동패널 10차년도
박천규·이수옥·손경환(2009) ²⁷⁾	주택수요	사용자비용, 항상소득과 임시소득, 가구원수, 가구주 연령, 지역(터미)	2005년 주택수요 및 주거실태조사
김현태·남진(2012) ²⁸⁾	점유형태×주택유형	가구주 연령, 가구원수, 결혼여부, 부모부양, 월소득, 맞벌이 여부	2010 서울서베이
우윤석(2015) ²⁹⁾	점유형태	가구주 성별, 연령, 교육수준, 월평균 소득, 가구원수, 주택자산가치, 점유형태, 방수, 거주기간, 만족도, 타 주택 소유여부, 향후 주택가격상승 전망, 향후 전월세가격전망	2012년 주거실태 조사
한국주택금융공사(2015) ³⁰⁾	주택구입	주택가격, 이자율, 양도소득세	부동산114 (2000-2015 데이터)

19) 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2002, 제10권 1호, pp.5-31.
 20) 여윤경·윤지영, “소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인”, 대한가정학회지, 대한가정학회, 2003, 제41권 5호, pp.205-220.
 21) 정희수·권혁일, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2003, 제12권 1호, pp.5-25.
 22) 이우종·이재영·신동민, “수도권 주택구매의 소비자 선호특성 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2003, 제38권 3호, pp.135-146.
 23) 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39권 1호, pp.191-204.
 24) 최유미·남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2008, 제43권 3호, pp.195-210.
 25) 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2009, 제17권, 1호, pp.5-22.
 26) 이주형·임종현·이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2009, 제44권 3호, pp.79-93.
 27) 박천규·이수옥·손경환, “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 국토연구, 국토연구원, 2009, 제60권, pp.171-187.
 28) 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 서울도시연구, 서울연구원, 2012, 제13권 2호, pp.156-173.
 29) 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 국토연구, 국토연구원, 2015, 제85권, pp.157-174.
 30) 한국주택금융공사 주택금융연구소, “주택구입 또는 전월세 선택 결정요인 분석”, 2015, pp.1-32.

자산, 주변 지역의 개발가능성 등이 주요한 변수임을 밝혔다.³¹⁾ 가구생애주기를 감안하여 주택 수요의 특성을 분석한 박천규 외(2009)는 연령대에 따라서 점유형태가 달라짐을 발견하였다. 30대는 주택보유비용과 임대비용의 상대적 크기가 중요한 반면, 소득의 영향력은 낮으며, 40-50대에는 자산증식의 수단으로 주택을 구입할 가능성이 높았다. 60대는 소득의 민감도가 높아 경제적인 상황에 따라 주택소비를 급격하게 변동시킬 가능성이 높았다.³²⁾ 그러나 해당 연구는 주택점유에 있어 임차가구도 주택을 소유할 가능성이 있다는 점이 배제되었다는 한계가 있다.

이제까지 살펴본 연구들이 개별 가구의 특성을 대상으로 연구를 하였다면, 한국주택금융공사(2015)는 개인의 주택구입에 미치는 요인으로 주택가격, 이자율, 양도소득세를 주요 변수로 하는 거시경제모형을 구축하여 분석하였다. 분석결과, 주택가격변동성의 증가와 이자율위험은 주택구입을 주저하게 하는 요인으로 나타난 반면, 전세가율의 증가와 양도세율의 감소는 주택구입의 매력을 높이는 것으로 나타났다.³³⁾

그런데 대부분의 선행연구들은 주택구입과 점유형태에 대한 뚜렷한 구분을 하지 않은 경우가 많다. 그러나 점유형태 중 자가점유는 주택의 구입을 통해서 대부분 이루어지지만, 차가점유자들도 주택을 구입한 경우가 있기에 점유형태와 주택구입을 동일변수로 취급할 수는 없을 것이다. 또한 다주택 소유자들도 존재한다는 점을 고려하여야 한다. 무엇보다 주택구입의 목적이 거주보다는 투자가 우선할 때, 점유형태에서 주요 분석대상이었던 가구생애주기와 관련된 변수들만으로는 주택구입에 미치는 영향력을 제대로 파악할 수 없기에 가구의 주택점유형태의 선택에 추가하여 주택구입에 미치는 요인들을 파악할 필요가 있다고 판단된다.

Ⅲ. 연구가설과 분석모형

1. 연구가설

본 연구에서는 이론적 배경과 선행연구의 검토를 바탕으로 주택구입에 영향을 미치는 소비수요와 투자수요를 모두 고려하여 다음과 같은 가설을 설정하여 검증한다.

첫 번째, 주택구입은 주택점유형태의 결정과 반드시 일치하지는 않으나, 자가점유는 주택구입에 의하여 이루어지는 경우가 많으므로 생애주기와 관련된 가구특성변수인 가구주의 연령, 교육수준, 가족원수, 소득은 주택구입에 영향을 미칠 것이다.

두 번째, 주거점유형태는 주택구입에 영향을 미칠 것이다. 차가점유 가구는 자가점유 가구보다 주택을 구입하고자 하는 의향이 높을 것이며, 본인이 거주하는 주택이외의 주택소유 여부도 주택구입에 영향을 미칠 것이다.

세 번째, 국토교통부에 의하면 2014년 전국의 주택보급률은 118.1%에 달하고 있으므로 추후 가격상승을 예상할 수 있는 주택은 전국적으로 그리 많지 않을 것이다. 따라서 재건축사업을 앞둔 서울 강남, 세종시 등 가격상승이 예상되는 지역들은 주택구입에 매력적 요인으로 작용할 수 있다. 실제로 통계청에 의하면 2014년 주택소재지를 기준으로 동일한 시도(市道)지역에 거주하지 않는 개인이 전국적으로 13.72%에 불과하나, 세종시의 경우는 32.43%, 서울시는 19.43%에 달하는 것으로 나타났다.³⁴⁾ 따라서 주택구입은 지역에 영향을 받을 것이다.

네 번째, 주택가격이 상승할 것이라는 기대감이 높아질수록 주택구입도 증가할 가능성이 있으므로 주택가격이 상승할 것이라는 전망은 주택구입에 영향을 미칠 것이다.

31) 이우종·이재영·신동민, "수도권 주택구매의 소비자 선호특성 연구", 국토계획, 대한국국토·도시계획학회, 2003, 제38권 3호, pp.135-146.

32) 박천규·이수옥·손경환, 2009, 전계논문, pp.171-187.

33) 한국주택금융공사 주택금융연구소, 2015, 전계논문, pp.1-32.

34) 국가통계포털(www.kosis). 개인별 주택소유통계, '주택소재지 기준 소유자 거주 지역별 구성비' 자료는 시도를 기준으로 작성된 것이다. 따라서 서울시의 수치는 서울시에만 다수의 주택을 구입한 자는 배제되어 있다. 그래도 전국 평균보다 높은 비율을 보여주고 있다.

2. 분석자료

본 분석에 사용된 자료는 국토연구원에서 2015년 1사분기에 부동산시장조사를 위하여 사용된 설문자료이다. 설문지 문항의 응답자는 전국의 중개업자와 일반소비자들이나, 본 연구는 일반 소비자만을 분석대상으로 하였기에 총 499부가 사용되었다.

3. 변수와 분석모형

1) 변수선정

본 연구에서는 전국의 가구를 대상으로 주택구입 의사에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위한 연구가설을 검증하기 위하여 선행연구에 의거하여 다음과 같이 독립변수를 선정하였다.

우선, 가구생애주기를 고려한 사회·인구학적 요인으로 가구주의 연령, 교육수준, 가구원수, 소득을 선정하였다. 그런데 많은 학자들은 주택과 같은 내구재의 수요 또는 구입은 통상적인 월소득(monthly income)보다는 항상소득(permanent income)에 의해 결정된다고 주장하고 있다.³⁵⁾³⁶⁾ 이에 본 연구에서는 이런 점을 고려하여 인적자본모델(Human Capital Model)³⁷⁾을 이용하여 항상소득을 추정하였으며, 추정결과는 <표 2>와 같다.

<표 2> 항상소득 추정 회귀분석결과

	비표준화 계수	표준오차	표준화 계수	t-값
Constant	4.438	.823		5.392***
가구원수	.597	.090	.284	6.658***
교육수준	.804	.266	.129	3.024***
연령제곱	.000	.000	-.097	-2.276**

주 : * p<0.1 **p<0.05 ***p<0.01

다음, 주택요인으로 주택점유형태, 타 주택소유 여부, 지역을 선정하였다. 주택점유형태는 자

가, 전세, 보증부월세로 구분하였다. 지역은 수도권과 비수도권과의 탈동조화현상이 심화되고 특히 수도권에서도 서울과 그 외 지역 간 차이가 있다는 점을 고려하여 구분하였다. 마지막으로 소비자 기대심리를 반영하는 향후 주택가격의 상승(하락)예상을 추가하였다. 국토연구원의 설문지에 따르면 주택가격의 상승여부에 대한 소비자 기대심리란 3개월 후 즉 2015년 2사분기에 주택가격이 상승 또는 하락할 것이라는 가격전망을 뜻한다.

<표 3> 독립변수의 선정

	독립변수	설명
사회·인구학적 요인	가구주 연령	가구주의 만 연령
	가구주 교육수준	중졸이하=1, 고졸=2, 대재이상=3
	가구원수	함께 생활하는 총 가구원수(명)
	항상소득	추정치
주택요인	주택점유형태	자가=1, 전세=2, 보증금 있는 월세=3, 그 외=4
	타 주택소유여부	현재 거주하는 주택 외 소유 여부 소유=1, 비소유=0
	지역	서울=1, 경기와 인천=2, 비수도권=3
	향후 주택가격 전망	향후 주택가격 상승가능성 전망(1=크게 내릴 것이다. 2=다소 내릴 것이다. 3=변화가 없을 것이다. 4=다소 오를 것이다. 5=크게 오를 것이다.)

2) 분석모형

본 연구는 종속변수가 가구의 주택구입 여부에 대한 의사이므로 이분형 변수(binary variable)에 해당한다. 이 경우는 다중회귀분석을 사용할 수 없기에 본 연구에서는 로지스틱 회귀모형(Logistic Regression)을 적용하기로 하다. 로지스틱 회귀분석은 어떤 사건이 발생할 확률을 예측하기에 종속변수 값은 0과 1 사이의 값을 갖는다. 따라서 본 연구에서는 종속변수인 주택구입의 의사가 있을 경우 1, 구입의사가 없을 경우 0이 된다.

이처럼 주택구입이라는 확률변수 y_i 가 이항분포 $B(n_i, p_i)$ 를 따른다면 $\mu_i = E(y_i) = n_i \cdot p_i$

35) 김지현·정성훈, 부동산경제론, 2016, 이프레스. p.206.

36) Goodman(1988)은 많은 학자들이 주거점유형태 및 주택수요 등을 추정할 때 항상소득의 이용 필요성에 대하여 동의하고 있다고 하였다.

37) 인적자본모델은 항상소득은 교육수준, 나이 등 인적자본과 비인적자본의 함수로 보고, 현재소득에 이들 변수를 회귀하여 나온 결과(fitted value)로 추정하며 회귀결과의 잔차는 임시소득으로 간주한다(박천규 외, 2009).

기 때문에 로지스틱 회귀모형은 $\log\left(\frac{p_i}{1-p_i}\right) = \beta_0 + \beta_1 x_i$ 이고 이때 $\beta_0 + \beta_1 x_i$ 는 선형예측치 μ_i 이 된다. 이러한 방정식은 $g(\mu_i) = \log\left(\frac{\mu_i}{n_i - \mu_i}\right)$ 와 같이 일반선형모형으로 표현된다. 여기서 $n_i=1$ 인 경우, $\mu_i = E(y_i) = p_i$ 이므로 $g(p_i) = \log\left(\frac{p_i}{1-p_i}\right)$ 이며, 이것이 분석에서 사용한 로지스틱모형이다.

IV. 실증분석결과

1. 기술통계

본 연구에서 사용된 데이터의 기술통계량(descriptive statistics)은 <표 4>와 같다.

<표 4> 기술통계량

변수	N	최소값	최대값	평균	표준편차
주택구입의사	499	.00	1.00	.28	.45
가구주 연령	499	24.00	69.00	40.03	8.28
가구주 교육수준	499	1.00	3.00	2.83	.39
가구원수	499	1.00	7.00	3.06	1.15
주거점유형태	499	1.00	4.00	1.67	.72
기타 주택소유	499	.00	1.00	.21	.41
지역	499	1.00	3.00	2.19	.77
향후 주택가격 전망	499	2.00	5.00	3.27	.55

<표 4>에 의하면 조사대상자의 주택구입의사의 평균은 0.28로 매우 낮게 나타났다. 가구주의 연령대는 24-69세이나, 평균 연령이 40.03세여서 설문대상자들이 상대적으로 젊다고 할 것이다. 가구원수는 평균 3.06명이고, 점유형태는 자가와 전세가 많은 것으로 나타났다. 그리고 대부분 기타 주택을 소유하고 있지 않았다. 지역은 수도권에 비수도권에 비교해서 약간 많았다.³⁸⁾

38) 지역의 자세한 기술통계량은 서울 110(22.0%), 경기와 인천은 186(37.3%), 비수도권은 203(40.7%)이다.

39) 표본수가 30개 이상을 이루면 표본평균의 분포는 정규분포를 따른다는 중심극한 정리에 의해 관측대상 집단의 최소표본수를 30개 이상으로 정하여 전체 표본 크기를 결정하기도 한다.

1사분기 후 주택가격의 변화에 대한 전망은 평균 3.27로 변화가 없거나, 약간 오를 것이라고 예상하는 사람들이 많은 반면, 크게 내릴 것이라는 응답은 상대적으로 적은 것으로 나타났다.³⁹⁾

2. 분석결과

본 연구에서 주택구입의사를 종속여부(미구입=0, 구입=1)로 수행한 이항 로지스틱 회귀분석 결과는 다음과 같다.

우선 독립변수들이 포함되었을 경우 로지스틱 회귀모형의 유용성(omnibus tests of model coefficients) 테스트 결과, 유의확률 1%에서 귀무가설을 기각하므로 모형에 포함된 독립변수들의 영향력이 '0'이라고 할 수 없음을 확인하였다.

<표 5>는 주택구입의사 여부를 종속변수로 한 로지스틱 회귀분석 결과이다. 분석결과, 모형의 설명력은 유의미하며 주택구입의사에 영향을 미치는 변수들은 가구주의 교육수준(유의수준 5%), 가구원수(유의수준 5%), 기타 주택소유 여부(유의수준 5%), 점유형태(유의수준 1%), 지역(유의수준 5%)으로 나타났다.

<표 5> 주택구입의사 분석결과

	B	Wald	Exp(B)
상수	-7.886	.431	.000
가구주 연령	.988	.047	2.685
가구주 교육수준	.642	4.091**	1.901
가구원수	.266	6.233**	1.305
항상소득	-.039	.129	.962
타 주택소유여부	.534	4.597**	1.705
주거점유형태	.430	8.383***	1.537
지역	.318	5.233**	1.374
향후 주택가격 전망	.299	2.489	1.348

-2 Log likelihood: 558.751

Cox & Snell R Square: 0.58

Nagelkerke R Square: 0.84

주 : * p<0.1 **p<0.05 ***p<0.01

생애주기에 입각한 사회·인구학적 변수의 결과를 살펴보면 선행연구에서 주택점유형태 및 주택수요에서 영향을 주는 유의한 변수로 많은 연구에서 인정되었던 가구주의 연령과 항상소득이 본 분석에서 유의한 변수로 채택되지 않았다.⁴⁰⁾ 이러한 결과는 본 연구의 분석대상이 상대적으로 젊기 때문인 것으로 유추된다. 실제로 이와 같은 결과는 가구주의 연령이 젊으면 소득은 점유형태나 주택구입 의사결정에 영향을 주지 않는다는 박천규외 (2009)와 우윤석(2015)의 연구와도 일치한 결과이다.⁴¹⁾⁴²⁾ 이러한 현상이 나타나는 것은 젊은 계층들은 소득이나 자산축적 정도가 낮아 주택구입 여부 자체를 심각하게 고려하지 않기 때문이라고 생각된다. 예상했던 바처럼 가구주의 교육수준은 양(+)의 값을 가지는 유의한 변수로 선정되어 교육수준이 높을수록 주택구입 의사가 올라가는 것으로 나타났다. 교육수준이 높으면 주택을 투자재로 활용할 수 있는 방법에 대하여 정보와 지식을 적극적으로 취할 수 있는 가능성이 높아지기 때문이다. 실제로 앞서 선행연구에서 나타난 바처럼 중국에서도 교육수준은 주택구입에 유의한 변수로 작용하고 있다는 점을 고려한다면 쉽게 예측할 수 있는 결과라 할 것이다. 가구원수도 예상처럼 통계적으로 유의하여 가구원수가 증가하면 주택구입 의사에 긍정적인 영향을 주고 있었다.

주택요인 관련 변수 중 현재 거주하지 않는 기타 주택의 소유는 유의한 변수로 나타났는데, 이는 주택의 투자처로 활용되고 있음을 보여주는 것이라고 할 것이다. 이론적 고찰에서 우리나라에서 거주와 소유가 일치하지 않는 가구가 많은 것은 주택의 투자수요와 소비수요를 모두 추구하지만 공간적으로 일치시킬 수 없는 가구들이 많은 것에서 비롯된 것이다. 또한 가계의 자산축적이 어느 정도 되어 있을 경우 주택구입에 대한 선택의 다양성이 크다는 점을 시사한다.⁴³⁾ 점유

형태 역시 주택구입에 영향을 주고 있었는데 전세 거주자들이 가장 주택구입의사가 높은 것으로 나타났다. 이것은 아직까지 임대주택에서 안정적인 거주를 향유하기 어려운 우리의 임대주택시장의 현실에서 자가점유를 지향하는 임차가구의 '내 집 마련'의 소망을 보여주는 것이라고 할 것이다. 그리고 차가점유 중 보증금을 주택구입의 종자돈(seed money)로 활용하기 유리한 가구가 전세거주자이기 때문인 것으로 해석될 수 있다. 지역은 주택구입에 유의한 변수로 투자가치를 고려할 때 입지가 가장 중요하다는 점을 고려한다면 예상할 수 있는 결과라 할 수 있을 것이다. 즉 최근 지역별 주택시장의 탈동조화현상이 일어나는 원인이 가구들이 주택구입시 지역적 요인을 상당히 고려하고 있음을 보여주는 것이라 할 것이다. 마지막으로 1사분기 후 주택가격전망은 유의한 변수로 나타나지 않았는데, 이는 주택이라는 내구재의 구입은 단기기간의 가격변동 보다는 보다 장기적인 차원에서 의사결정이 이루어지기 때문이라고 판단된다.

V. 결 론

1. 연구결과의 요약과 시사점

가구의 주택구입에 영향을 미치는 기존의 연구들은 주로 점유형태선택이나 주택의 소비수요에 초점이 맞추어져 있는 경향이 있다. 그러나 일반적으로 주택구입 결정에는 소비수요와 투자수요가 혼재되어 있기에 본 연구에서는 두 가지의 수요를 모두 반영하는 변수들로 이항 로지스틱 회귀모형을 설정하여 분석하였다. 분석결과, 사회·인구학적 요인으로 가구주의 교육과 가구원수가 선정되었고 주택요인으로 기타 주택소유 여

40) 본 연구에서는 추정한 항상소득과 함께 가구의 월소득으로도 로지스틱 분석을 시행하였으나, 모두 유의하지 않은 것으로 나타났다.

41) 박천규·이수옥·손경환, 2009, 전계논문, pp.171-187.

42) 우윤석, 2015, 전계논문, pp.157-174.

43) 우윤석, 2015, 전계논문, pp.157-174.

부, 주거점유형태 및 지역이 유의한 변수로 채택되었다. 이러한 결과는 많은 가구에서 주택구입은 거주목적 뿐만 아니라 투자목적도 있다는 것을 보여준다. 특히 주택구입에 지역이 유의미한 변수로 선정된 것은 투자수요와 직접적으로 관련이 있다고 할 것이다.

가구의 주택구입에 관한 결정은 소비수요와 투자수요가 모두 작동하는 기제로 설명되어야 하며, 이를 통해 지역별 주택시장의 체감차이를 이해할 수 있다고 본다. 또한 주택공급 및 주택금융 정책을 수립함에 있어 필요한 정보라고 판단된다.

2. 연구의 한계와 과제

본 연구에서 사용한 데이터는 국토연구원의

자료이고 해당 자료는 가구주의 주택구입을 조사하려는 목적으로 만들어진 것이 아니기에 주택구입에 영향을 줄 수 있는 다양한 주택관련 요인들을 고려할 수 없다는 한계가 있다고 할 것이다. 또한 주택구입은 단기간에 결정되는 것이 아니기에 주택가격변화에 대한 소비자들의 전망을 3개월이라는 짧은 기간으로 보았다는 점도 한계라고 판단된다. 시장에 대한 소비자심리의 영향력이 상당히 크다는 점을 고려하여 향후 적절한 자료가 확보되면 이에 대한 보다 자세한 분석이 요구된다.

무엇보다도 추후 적절한 데이터의 확보가 가능하다면 소비수요와 투자수요를 구분하여 주택구입에 미치는 영향력을 각각 측정할 수 있는 모형을 수립하여 분석할 필요가 있다고 생각된다.

參考文獻

- 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2009, 제17권, 1호.
- 권연화·최열, “노년층과 잠재 노년층의 주거선택 비교분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집.
- 김대원·유정석, “주택가격에 대한 심리적 태도가 주택 매매 거래량에 미치는 영향분석”, 주택연구, 한국주택학회, 2013, 제21권, 2호.
- 김정수·이주형, “가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39권 1호.
- 김준형·최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2004, 제39권 1호.
- 김지현, “제도권 민간매입임대주택 공급결정요인에 대한 연구”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 2015, 제28집 제3호.
- 김지현, 부동산경제론, 이프레스, 2016.
- 김지현·안민재, “서울시 아파트 규모 및 구별 시장가격 특성에 관한 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 김지현·최윤영, “부동산 소비심리의 아파트거래 영향력 분석”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2016, 제26집 1호.
- 김현태·남진, “서울시 가구특성에 따른 생활권별 주택 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 서울도시연구, 서울연구원, 2012, 제13권 2호.
- 마강래·강원택, “최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2011, 제46권 1호.
- 박미선, “주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화연구”, 도시행정학보, 한국도시행정학회, 제26집 제3호.
- 박천규·이수옥·손경환, “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 국토연구, 국토연구원, 2009, 제60권.
- 여윤경·윤지영, “소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인”, 대한가정학회지, 대한가정학회, 2003, 제41권 5

호.

- 오윤경·강정규, “고급주택의 주거특성 및 가격형성요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제64집.
- 우윤석, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 국토연구, 국토연구원, 2015, 제85권.
- 이우종·이재영·신동민, “수도권 주택구매의 소비자 선호특성 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2003, 제38권 3호.
- 이주형·임종현·이찬기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2009, 제44권 3호.
- 이진성·이창현, “주택가격 변동률을 중심으로 한 불안정 주택시장 주택가격지수 결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 이창수, “인구변화에 따른 주택공급 특성”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 정병호·정재호, “주거특성이 주거만족도와 주거가치관에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제63집.
- 정부균·김유경·최민섭, “가구유형별 구분에 의한 주택수요 예측”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 정의철, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2002, 제10권 1호.
- 정희수·권혁일, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2003, 제12권 1호.
- 조은서·김상봉, “주택가격변화에 따른 주택매도 의사결정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 채수복, “지역별 주택시장 버블지표”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 최윤미·남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2008, 제43권 3호.
- 최막중·강민욱, “주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증분석”, 주택연구, 한국주택학회, 2012, 제20권 2호.
- 하정순·정삼석·정상철, “주거가치가 주거만족도와 부동산투자관여도에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집.
- 한국주택금융공사 주택금융연구소, “주택구입 또는 전월세 선택 결정요인 분석”, 2015.
- Goodman, Allen, C. “An Econometric model of Housing Price, Permanent Income, Tenure Choice, and Housing Demand”, *Journal of Urban Economics*, Academic Press, 1988, Vol. 23, no.3.
- Kim, J., Choi, M.J. and Ko, J., “Mismatch between Homeownership and Residence in Korea”, *Housing Finance International*, 2009, Vol. 24, no.1.
- Song, Jon, “Moving Purchase and Sitting Purchase: Housing Reform and Transition to Homeownership in Beijing”, *Housing Studies*, 2010, Vol.25, no.6.
- 중앙일보, “서울 주택시장 비수기 실종..집값도 거래도 최고수준”, 2016.7.31.
- 연합뉴스, “수도권-지방 주택시장 따로 간다.‘디커플링화’ 본격화”, 2016.6.7.