



## 권역별, 주택유형별 가구의 점유형태 결정요인 분석 - 소비선호집단과 투자선호집단을 중심으로 -

### A Study on the Determinants of Tenure Choice by Region and Housing Type - Focused on Consumption Preference and Investment Preference -

김부권\* · 원두환\*\*  
BuKwon Kim · DooHwan Won

#### ■ Abstract ■

This study investigates the type of housing tenure in investment preference groups and consumption preference groups by region and housing type using Korea housing survey data. The main findings of this study are summarized as follows. First, in the estimation by region and housing type, demographic characteristics have greater effects in the consumption preference group, but socio-economic characteristics have greater effect on tenure in the investment preference group. Second, it is confirmed that the metropolitan investment preference group has a greater transitory income effect, compared to non-metropolitan investment preference group, which indicates that the metropolitan area is more sensitive to the transitory income effect. Third, in the case of apartments, the investment preference group is very sensitive to transitory income while the effects of income, permanent income, and transitory income are not significantly observed in the housing investment preference group.

**Keywords:** Housing tenure, Housing type, Region, Investment preference group, Consumption preference group

\* 부산대학교 경제학과 박사수료(주저자) | Ph. D. Candidate, Department of Economics, Pusan National University | First Author | [kimbk8824@pusan.ac.kr](mailto:kimbk8824@pusan.ac.kr) |

\*\* 부산대학교 경제학부 교수(교신저자) | Professor, Department of Economics, Pusan National University | Corresponding Author | [doohwan@pusan.ac.kr](mailto:doohwan@pusan.ac.kr) |

## 1. 서론

주택은 주거서비스를 제공하는 동시에 장기적인 관점에서 투자가치가 있는 재화로써 사회적·경제적 가치가 공존하는 중요한 요소이다. 이러한 특성으로 인해 주택 수요자는 소비수요와 투자수요로 구분될 수 있다(Dieci and Westerhoff, 2012). 주택시장에서 투자수요는 주택수요를 유발하여 주택시장 활성화에 기여하는 순기능이 존재하지만, 과도한 거래가 발생해 주택가격이 급격하게 상승하여 투기적인 행태가 조장될 수 있으며, 이로 인해 소비수요에도 부정적인 영향을 미치는 등 역기능이 존재한다. 특히, 주택시장은 개인의 소득, 정부의 주택정책, 경기상황 등 복합적인 요인이 결합되어 있으며,<sup>1)</sup> 최근 주택가격의 급격한 상승으로 인해 일반가구에서도 대출자금 등 추가자금을 활용하여 투자의 목적으로 주택을 보유하려는 경향이 늘어나고 있다(박종훈·이성우, 2018; KB경영연구소, 2020). 따라서 부동산 정책 수립과 가구의 주택점유 의사결정의 관점에서 주택의 투자수요는 중요하게 다루어져야 할 것이다.

한편, 국내 주택시장은 수도권 집중현상과 결합되어 주택시장의 특성이 수도권과 비수도권이 다르게 나타나고 있다(정예은 외, 2022). 즉, 수도권은 일자리 집중, 인프라, 교육서비스의 우위를 바탕으로 꾸준한 인구의 유입이 이루어지고 이에 따라 주택가격이 꾸준히 상승하고 있다. 그러나 비수도권의 경우 인구유출, 산업구조 변화 등으로 인해 수도권의 주택시장과 다른 행태를 보여

주고 있다. 그런데, KB경영연구소(2020)에 따르면 최근 발생한 주택 가격상승은 수도권 주택시장의 주도로 상승하였으며, 이는 수도권의 주택시장 과열은 타지역으로 파급될 수 있는 가능성이 존재한다(Al-Yahyaee et al., 2021).

이러한 현상은 아파트 시장에서도 나타나고 있다. 전국적으로 도시재개발, 도시정비사업 등으로 신규 아파트 공급의 확대, 규제에 의한 분양가의 하락 등으로 인해 아파트 청약 경쟁률이 매일 최고치를 갱신하는 등 주택시장에 비해 아파트 시장의 수요가 폭등하고 있다. 정부는 수도권 및 아파트 시장의 과열을 조정하기 위해 주택가격 상승에 대응하여 권역별 또는 지역별로 투기과열지구를 선정, 대출비중 감소 등 다양한 정책을 시행하였지만, 실효적인 효과를 거두지는 못하였다.

권역별, 주택유형별 특색을 고려한다면, 주택가격의 상승은 소비수요의 안정적인 주택 보유에 부정적인 영향을 미칠 수 있고, 투자수요의 투기적 행태 조장 등과 같이 주택시장에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. 이러한 내용을 종합해보았을 때, 주택의 수요를 이해하고 적절한 주택정책을 수립하기 위해서는 권역별, 주택유형별로 분류하여 소비수요와 투자수요를 복합적으로 고려해야 할 것이다. 따라서 본 연구에서는 주거실태조사 자료를 이용하여 권역별, 주택유형별로 분류하여 소비수요와 투자수요의 주택 점유 행태를 분석하고자 한다.

본 연구의 순서는 다음과 같다. 먼저, II장에서는 선행연구를 검토하고, III장에서는 본 연구에

1) 국토교통부 보도자료: 금리인상 등에 따른 주택시장 동향 및 전망(2021).

서 활용한 자료, 분석에 활용될 모형을 설명한다. IV장에서는 2020년 자료를 활용하여 권역별, 주택유형별로 투자 선호 집단과 소비 선호 집단으로 구분하여 분석한 결과를 제시한다. 마지막 V장에서는 연구결과를 요약하고 시사점 및 한계점을 제시한다.

## II. 선행연구 검토

주택시장은 점유형태(자가선택, 차가선택)에 따라 이질적인 특성을 보이기 때문에 기존의 연구들은 자가선택과 차가선택의 특성을 반영하여 연구를 진행해왔다. 대다수의 연구들은 주로 자가선택에 영향을 미치는 요인을 분석하고 있으며, 차가선택에 영향을 미치는 요인으로 인구학적 요인, 사회·경제적 특성, 주거·환경적 특성을 고려하여 모형을 설정하고 있다(김리영·황은정, 2012; 김주원·정의철, 2011; 박천규 외, 2009).

한편, 주택수요는 주택의 특성상 내구재 소비자이자 투자가치가 있는 재화로써의 성격을 지니기 때문에 소비수요와 투자수요로 분류될 수 있다(Dieci and Westerhoff, 2012; Henderson and Ioannides, 1983). 여기서 투자수요는 주택가격 상승에 따른 자본이익 획득을 목적으로 하는 수요를 의미하고, 소비수요는 주거서비스를 향유할 목적 그 자체로 편익에 기초한 수요를 의미한다.

Henderson and Ioannides(1983)는 미국의 소비자금융조사(SCF) 자료를 이용하여 소비수요와 투자수요를 구분한 선구적인 연구로, 주택의

가치변동으로 인한 자본이득 또는 손실이 발생하는 경우 자가보다 차가를 선호하지만, 현실적으로 자가를 보유하는 경향은 자가소유에 따른 세제 혜택 및 자본의 불완전성으로 인한 결과라고 주장하였다. Ioannides and Rosenthal(1994)은 Henderson and Ioannides(1983)의 연구를 확장하여 주택보유와 점유형태의 조합으로 소비수요와 투자수요를 구분하였다. 즉, 주택을 소유하지 않고 임차한 경우, 주택을 소유하였지만 그 주택을 다른 가구에 임대하고 차가로 거주하는 경우, 하나의 주택을 소유해 그 주택에 거주하는 경우, 하나 이상의 주택을 소유하는 경우 등 총 4가지의 분류로 가구를 구분하였다. 이러한 분류기준을 이용하여 소비수요와 투자수요에 미치는 요인을 인구학적 요인, 사회·경제적 요인, 주거·환경적 요인으로 구성하여 투자수요와 소비수요에 미치는 영향을 분석한 결과 투자수요는 소득과 같은 사회·경제적 요인에 민감하게 반응하였으며, 소비수요는 인구학적 요인과 주거·환경적 요인에 민감하게 반응하는 것을 확인하였다. Arrondel and Lefebvre(2001)는 프랑스 주택시장을 대상으로 Ioannides and Rosenthal(1994)의 방법과 유사하게 소비수요와 투자수요를 구분하여 분석하였는데, 주택의 투자수요와 소비수요의 차이만으로 가구의 주택수요를 적절히 추정하는 것은 어렵다고 주장하였으며, 미국과 달리 프랑스는 주택의 투자 동기가 주택을 구매하는 주요한 역할을 수행한다고 하여 국가별로 보유하고 있는 고유한 특성에 따라 주택 점유형태가 다를 수 있다는 가능성을 제시하였다.

Manrique and Ojah(2003)은 스페인의 마이

크로 자료를 이용하여 주택수요는 소비수요와 투자수요가 동시적으로 존재한다고 가정하여 Ioannides and Rosenthal(1994)의 투자수요와 소비수요의 구분방법을 이용하여 주택수요를 분리하였는데, 분석결과 권역별 주택 수요량에 따라 집단별로 차별화된 특성을 보이는 것으로 나타났으며, 소비수요는 인구학적 특성에 민감하게 반응한다는 것을 확인하였다.

소비수요와 투자수요를 구분한 국내의 연구를 살펴보면, 김준형·신재섭(2016)은 주택보유 목적에 따라 투자수요와 소비수요 집단을 추출하여 주택의 점유형태 결정요인을 분석하였는데 국내 주택시장은 투자수요보다 소비수요의 비중이 높은 것으로 나타났으며, 집단별로 나타나는 특성에 따라 투자수요와 소비수요에 영향과 영향력이 다르다는 것을 보고하였다. 이호진·고성수(2017)는 무주택, 1주택, 다주택 보유 여부에 따라 소비수요와 투자수요를 구분하였으며, 자금조달능력에 따라 주택 추가 보유에 영향을 미칠 수 있다는 것을 보고하였으며, 주택매매가격과 임대료가 소비수요 집단에 중요한 요인으로 고려된다는 것을 보고하였다.

조원진·노승환(2018)은 Arrondel and Lefebvre (2001)의 투자 및 소비수요 구분방법을 활용하여 가계금융·복지조사의 금융부문 자료를 이용하여 주택의 점유형태와 보유수에 따라 5단계로 구분하였으며, 추정결과 각 단계별로 순자산 효과가 차입으로 인한 효과보다 더 높은 영향을 미친다는 것을 확인하였다.

국내 부동산 시장을 분석할 때, 주택유형별, 지역별 특성이 주택점유에 미치는 요인을 분석한 연

구들이 존재한다. 정대석(2015)은 시계열 자료를 이용하여 주택 유형별(단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 아파트) 거래량의 동태적상관관계 분석을 통해 주택유형별 시장 연관성을 분석하였다. 분석결과 주택유형 중 아파트의 경우 수도권이 비수도권에 비해 장기적 연관성이 나타나 주택 유형에 따라 점유형태 결정에 차별적인 영향이 존재한다고 보고하였다. 길용민·정창무(2016)는 가격기대 변수를 이용해 주택유형을 아파트와 비아파트 주택으로 구분하여 점유형태를 분석하였는데, 분석결과 주택 수요자들이 비아파트 주택에 비하여 아파트를 투자가치가 높은 것으로 인식한다는 결과를 보고하였다.

김정수·이주형(2004)은 지역별 요인을 고려하여 가구의 점유형태를 분석하였는데, 지방보다 서울에서 차가를 선택할 확률이 높다는 것을 제시하였지만, 이주형 외(2009)는 주택유형을 자가단독, 자가 연립, 자가 아파트, 임차 단독, 임차 연립, 임차 아파트로 구분하여 지역별 점유형태를 분석하였는데, 지방에 비해 경기도가, 경기도에 비해 서울에서 자가로 보유하는 경우가 많다는 것을 확인하여 지역별로 자가선택에 미치는 영향이 다르다는 것을 확인하였다.

이상의 선행연구를 종합해보면, 해외 연구의 경우 투자수요와 소비수요를 구분하여 분석한 연구가 다수 존재하지만 국내 연구의 경우 주로 소비수요를 중심으로 점유형태의 결정요인을 분석해 투자수요와 소비수요를 종합적으로 분석한 연구는 부족하다. 또한, 기존의 연구들은 소비수요와 투자수요를 기준으로 주택유형, 지역별 특성을 반영하여 가구의 점유형태를 분석한 연구들도

부족하다. 2000년대부터 꾸준히 제기된 수도권 집중현상과 수도권 주택시장 과열현상, 아파트 가격 상승문제를 고려했을 때, 권역별, 주택유형별로 분류하여 투자수요와 소비수요의 주택점유형태 요인을 분석하는 것이 필요하다. 또한, 기존의 연구들은 주거점유형태의 결정요인으로 주로 관찰소득, 항상소득, 임시소득 변수를 이용하여 분석하고 있는데, 항상소득의 효과만을 중심으로 분석해왔다. 그런데, Dynarski and Sheffrin (1985)에 따르면 항상소득과 더불어 임시소득도 주택구입에 중요한 요인이라는 근거가 제시되어 소비수요와 달리 투자수요에서 임시소득의 효과가 한시적으로 크게 도출될 수 있는 가능성을 제시하였다. 이에 본 연구는 권역별(수도권, 비수도권), 주택유형별(아파트, 주택)로 분류하여 투자수요집단과 소비수요집단의 자가 점유형태에 미치는 요인 및 특성과 그 차이를 분석하고 투자선호와 소비수요에서 항상소득과 임시소득의 효과를 중심으로 분석하고자 한다.

### III. 분석방법 및 자료

#### 1. 분석방법

##### 1) 분석절차

본 연구에서는 주택 보유목적에 따른 주택 점유형태를 분석하기 위해 항상소득 가설(permanent income hypothesis)을 고려하여 관찰소득, 항

상소득, 임시소득을 먼저 추정하고, 추정된 관찰소득, 항상소득, 임시소득을 활용하여 주택 점유형태를 분석한다. 그런데 항상소득을 추정함에 있어서 이용되는 변수는 최종 모형에서 다중공선성을 야기할 가능성이 있다. 이에 본 연구에서는 항상소득 추정에 이용되는 변수가 최종 모형에서 동일하게 적용되는 경우 변수를 다르게 설정하였다. 예를 들어 가구주 나이의 경우 항상소득 추정모형에서는 선형 변수로 추정하는 반면 최종모형에서는 범주형으로 변환하여 추정했다(박종훈·이성우, 2016).

#### 2) 항상소득 추정

Ando and Modigliani(1963)에 의해 제시된 항상소득 가설을 고려하면, 주택 점유형태를 결정하는데 항상소득<sup>2)</sup>이 주요한 역할을 한다. 즉, 주택은 주거서비스를 창출하는 내구재 성격을 갖기 때문에 주택 구입 결정에서 현재 소득보다는 장기간 안정적으로 획득할 수 있는 소득인 항상소득이 주택을 구입하는 데 주요한 역할을 한다는 것을 의미한다. 따라서 주택점유 형태를 결정하는 과정에서 소득과의 관계를 확인하기 위해서는 가구의 소득을 그대로 활용하기보다 항상소득을 추정하여 모형에 적용하는 것이 바람직하다(Goodman, 1988).

인적 자본 이론을 활용하여 가구의 소득을 항상소득과 임시소득으로 구분하면 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$Y = Y^P + Y^T$$

2) 항상소득은 경상소득과 같은 실제소득이 아닌 개인이 장기간 보유할 것으로 예상되는 기대소득을 의미한다.

여기서  $Y$ 는 가구의 관찰소득을 나타내고,  $Y^P$ 는 항상소득을,  $Y^T$ 는 임시소득을 나타낸다. 항상소득  $Y^P$ 는 가구의 인적 자본 특성<sup>3)</sup>과 비인적 자본 특성의 결합으로 결정되고, 임시소득  $Y^T$ 는 가구의 관찰소득에서 항상소득 추정치를 차감한 오차항으로 결정된다. 항상소득 추정결과는 <표 1>에 나타나 있다.

관찰소득, 항상소득, 임시소득이 주택 점유 형태 결정에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대되며, 효과의 크기는 일반적으로 항상소득 효과가 가장 크고, 관찰소득, 임시소득 순으로 나타나게

될 것이다. 그런데, 투자목적에 따라 효과가 달라질 수 있는데, 차입제약의 완화, 한시적인 소득 증가 또는 보조금 증가는 소비선호 집단과 투자선호 집단 모두에 제약조건 완화로 인해 자가보유에 긍정적인 영향을 미칠 수 있지만, 효과의 크기는 소비선호 집단보다 투자선호 집단에 더 크게 영향을 미칠 수 있다(Isaac et al., 1991). 주택은 소비선호자에게는 내구재이자 필수재의 성격으로 일시적인 소득 효과에 비탄력적으로 반응할 수 있지만, 투자 수요자에게는 주택 보유 결정시 상대적으로 탄력적인 반응을 보일 수 있기 때문에 임시소득의 효과가 항상소득 효과와 같거나 더 크게 나타날 수 있다.

<표 1> 항상소득 추정결과

변수명	종속변수: ln(경상소득)
가구주 나이	0.053*** (0.001)
가구주 나이 <sup>2</sup>	-0.0005*** (0.000)
결혼 유무	0.496*** (0.005)
중학교 졸업	0.154*** (0.009)
고등학교 졸업	0.478*** (0.009)
대학교 졸업	0.753*** (0.011)
대학원 이상	0.949*** (0.019)
광역시	0.017*** (0.029)
관측치	46,712
R-square	0.523

주 : \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

### 3) 이항로짓모형

본 연구에서 이용하는 종속변수처럼 이산변수(discrete variable)인 경우에는 이항로짓 모형으로 추정하는 것이 바람직하다. 이항로짓 모형의 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$\ln\left(\frac{\Pr(y_i = 1)}{1 - \Pr(y_i = 1)}\right) = \alpha \sum_{n=1}^N Y_n + \sum_{n=1}^N \beta_n x_n + \epsilon$$

$$y = \begin{cases} 1 & \text{if } y > 0 \\ 0 & \text{otherwise} \end{cases}$$

위의 식의 좌변은 가구  $n$ 이 차가점유일 확률 대비 자가점유 확률의 비율(odds)에 대한 값을 의미하고, 우변의  $Y_n$ 은 관찰소득, 항상소득, 임시소득을 의미하고,  $x_n$ 은  $n$ 가구의 특성을 통제하기 위한 변수를 의미한다. 본 연구에서 가구의 특성을

3) 인적자본요소로 가구주 나이, 결혼 유무, 학력수준, 광역시 거주여부를 고려하였으며, 학력수준은 초등학교 졸업을 참조집단으로 설정하였고, 광역시는 광역시에 거주하지 않으면 1, 광역시에 거주하면 0이라는 더미변수를 의미한다.



통제하기 위해, 가구주 나이의 범주(20세 이하, 21~65세 미만, 65세 이상), 가구주 성별, 가구원 수, 임시근로자, 고용형태, 주택내구연수, 만족도로 구성하였다.

## 2. 자료

주택 보유 목적에 따라 주택 점유형태 결정요인에 미치는 요인을 권역별, 주택유형별로 구분하여 살펴본다.

이를 분석하기 위해 국토교통부의 2020년 주거실태조사 자료를 이용하였다. 주거실태조사는 가구 및 주거생활에 관한 전반적인 정보를 제공해 줌으로써 주거에 대한 특성을 파악할 수 있는 자료이다(국토교통부, 2021).

본 연구에서는 기존의 연구를 참조하여 인구학적 요인, 사회·경제적 요인을 선정하였으며, 독립 변수 중 관찰소득, 항상소득, 임시소득은 각 변수의 평균을 차감한 중위분산 부호화 방법을 적용하였다. 중위분산 부호화 방법은 회귀분석을 추정할 때 발생하는 이상치(out-lier) 문제를 완화할 수 있기 때문이다(남수연 외, 2007). 분석에 이용될 변수에 대한 설명은 <표 2>에 제시되어 있다. 권역별 분류는 수도권(서울, 인천, 경기도)과 비수도권(서울, 인천, 경기도 외의 지역)으로 분

<표 2> 변수 설명

변수명	비고
종속변수	
자가보유	자가보유=1, 차가점유=0
집단분류	
수도권	수도권=1, 비수도권=0
주택유형	아파트=1, 주택=0
투자목적	투자수요집단=1, 소비수요집단=0
독립변수	
가구주 나이	가구주 연령
가구주 성별	남성=1, 여성=0
가구원 수	가구원 수
임시근로자	상용근로자 & 자영업자=0 임시·일용근로자=1
고용형태	비정규직=1, 정규직=0
관찰소득	관찰소득 - 관찰소득의 평균
항상소득	항상소득 - 항상소득의 평균
임시소득	임시소득 - 임시소득의 평균

류하였고, 주택유형별 분류<sup>4)</sup>는 아파트와 주택으로 분류하였다.

또한, 김준형·신재섭(2016)의 방법과 유사하게 주택 보유목적에 따라 “주거안정 차원에서” 항목을 소비선호 집단으로 분류하고, “자산증식을 위해”, “노후생활자금으로 활용 가능하므로” 항목을 투자선호집단으로 분류<sup>5)</sup>하였다.

4) 주택유형을 분리할 때, 아파트는 아파트와 오피스텔로 분류하고, 주택은 일반단독주택, 다가구단독주택, 연립주택, 다세대주택으로 분류하였다. 주택유형 중 영업겸용단독주택, 비거주용건물내 주택, 고시원, 판잣집·비닐하우스·컨테이너·옴막, 기타 등은 제외하였다.

5) 주거를 보유해야 한다는 항목에 ‘그렇다’고 대답한 집단을 대상으로 고려하였으며, ‘아니다’라고 대답한 집단은 제외하였다. 이는 주거실태조사에서 ‘그렇다’와 ‘아니다’에 연결되는 항목이 각각 존재하기 때문이다. 또한, 주거보유목적에 따라 소비수요와 투자수요 집단을 분류하는 경우 편의(bias)가 발생할 수 있기 때문에 김준형·신재섭(2016)의 방법으로 ‘아니다’에 해당하는 설문에 대한 추가 검토가 필요하지만, 본 연구의 분석절차에 따라 권역별, 주택유형별로 분류하기 때문에 표본의 크기가 매우 작아지는 문제가 있다. 따라서 표본의 확보를 위해 부득이하게 추가적인 검토 없이 주거보유목적에 따라 소비수요를 소비선호집단으로, 투자수요를 투자선호집단으로 분류하는 방식을 채택한다.

주택 점유형태 결정요인을 분석하기 위한 종속 변수는 주택 점유형태를 의미하는 자가와 차가로 구분되는 변수이고, 독립변수는 인구학적 특성(가구주 나이, 가구주 성별, 가구원 수), 사회·경제적 특성(임시근로자, 고용형태)을 고려하여 선정하였다.

주택 점유형태인 종속변수에 대한 독립변수의 관계를 살펴보면, 인구학적 특성은 생애주기에 따라 연령이 증가할수록, 상대적으로 경제적 능력이 있는 남성인 경우, 가구 내 구성원이 증가할수록 자가 소유에 양(+)의 효과를 보일 것으로 기대된다(박종훈·이성우, 2013; 이루리·최내영, 2010). 또한, 투자수요의 경우 주택가격 상승에 따른 자본이익을 목적으로 하지만 소비수요의 경우 장기간 주거서비스를 획득할 목적으로 주택을 보유하기 때문에 인구학적 특성은 투자수요보다 소비수요에 더 큰 영향을 미칠 것으로 예상할 수 있다(김준형·신재섭, 2016; Ioannides and Rosenthal, 1994). 사회·경제적 특성은 임시근로자<sup>6)</sup>가 참조집단인 임시·일용직 근로자에 비해 상용근로자 또는 자영업 및 사업자가 상대적으로 자가 소유에 양(+)의 효과를 보일 것이고, 고용형태는 정규직에 비해 비정규직일수록 자가 소유에 음(-)의 효과를 보일 것으로 기대할 수 있다(박종훈·이성우, 2018; 오현숙·양완연, 2011). 관찰소득, 항상소득, 임시소득은 추정을 통해 계산하였다. 항상소득 모형은 인구학적 특성(가구주 나이, 가구주 나이<sup>2</sup>, 결혼여부), 사회경제적 특성(교육수준)과 지역더미를 이용하였으며, 관찰소득,

항상소득, 임시소득은 투자수요와 소비수요 등 모든 집단에 양(+)의 효과를 보일 것으로 기대된다. 특히, 기존 연구에서 살펴본 바에 의하면 관찰소득, 항상소득, 임시소득이 자가보유에 미치는 영향의 크기는 소비수요의 경우 임시소득, 관찰소득, 항상소득의 순서로 영향의 크기가 결정될 것으로 예상되지만(박종훈·이성우, 2016; 정의철, 2002), Dynarski and Sheffrin(1985)에 따르면 주택 구매에 대한 제약조건의 완화에 따라 한시적으로 임시소득의 효과가 항상소득, 관찰소득에 비해 크게 도출될 수 있기 때문에 관찰소득, 항상소득, 임시소득이 투자수요에 미치는 효과의 크기는 소비수요의 효과의 크기와 다를 가능성이 존재한다.

〈표 3〉과 〈표 4〉는 각각 권역별, 주택유형별 기초통계량을 나타낸다. 먼저 〈표 3〉을 살펴보면 수도권과 비수도권의 기초통계량이 제시되어 있다. 자가보유 현황을 보면 수도권과 비수도권이 각각 55.7%, 68.9%가 자가를 보유하고 있는 것으로 나타났으며, 수도권에 비해 비수도권의 자가보유 비중이 높은 것을 확인할 수 있다. 투자목적의 경우 수도권과 비수도권의 비중이 각각 13.9%, 12.3%로 나타나 수도권이 비수도권에 비해 투자목적 비중이 더 높은 것으로 나타났다. 가구주 나이는 평균적으로 수도권 51.235세이고, 비수도권이 54.384세로 나타났으며, 가구주 성별은 남성의 비중은 수도권(84.3%)이 비수도권(84.6%)에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 가구원 수를 살펴보면 수도권의 경우 2.778명, 비수도

6) 주거실태조사 항목 중 '무급가족종사자'는 표본에서 제외하였다.



〈표 3〉 수도권 · 비수도권 기초통계량

변수명	수도권					비수도권				
	관측치	평균	표준편차	최소값	최대값	관측치	평균	표준편차	최소값	최대값
자가보유	10,350	0.557	0.497	0	1	18,933	0.689	0.463	0	1
투자목적	10,350	0.139	0.346	0	1	18,933	0.123	0.328	0	1
가구주 나이	10,350	51.235	12.497	20	89	18,933	54.384	13.948	19	98
가구주 성별	10,350	0.843	0.364	0	1	18,933	0.846	0.361	0	1
가구원 수	10,350	2.778	1.184	1	7	18,933	2.708	1.222	1	10
임시근로자	10,350	0.179	0.384	0	1	18,933	0.153	0.359	0	1
고용형태	10,350	0.533	0.499	0	1	18,933	0.471	0.499	0	1
관찰소득	10,350	336.381	108.130	53.414	591.169	18,933	313.137	120.076	35.144	589.638
항상소득	10,350	335.132	108.217	51.872	587.815	18,933	311.952	120.172	33.659	587.815
임시소득	10,350	1.249	0.553	0.022	7.575	18,933	1.186	0.568	0.024	12.009
주택내구연수	10,350	1.748	0.711	0	3	18,933	1.789	0.782	0	3
만족도	10,350	0.138	0.345	0	1	18,933	0.094	0.292	0	1

〈표 4〉 주택 유형별 기초통계량

변수명	아파트					주택				
	관측치	평균	표준편차	최소값	최대값	관측치	평균	표준편차	최소값	최대값
자가보유	16,364	0.673	0.469	0	0	12,919	0.602	0.489	0	1
투자목적	16,364	0.133	0.339	0	1	12,919	0.122	0.328	0	1
가구주 나이	16,364	50.257	11.571	19	89	12,919	57.088	14.822	19	98
가구주 성별	16,364	0.883	0.322	0	1	12,919	0.796	0.403	0	1
가구원 수	16,364	3.014	1.149	1	10	12,919	2.376	1.189	1	9
임시근로자	16,364	0.115	0.319	0	1	12,919	0.222	0.416	0	1
고용형태	16,364	0.616	0.486	0	1	12,919	0.336	0.472	0	1
관찰소득	16,364	364.371	102.912	53.414	591.169	12,919	266.863	109.767	35.144	589.638
항상소득	16,364	363.148	103.006	51.872	587.815	12,919	265.674	109.888	33.659	587.815
임시소득	16,364	1.224	0.528	0.022	7.899	12,919	1.188	0.604	0.024	12.009
주택내구연수	16,364	1.670	0.602	0	3	12,919	1.901	0.899	0	3
만족도	16,364	0.057	0.233	0	1	12,919	0.175	0.380	0	1

권은 2.708명으로 수도권과 비수도권이 큰 차이가 없다는 것을 확인할 수 있었다. 임시근로자의 경우 수도권은 17.9%, 비수도권은 15.3%로 나타나 수도권이 비수도권에 비해 임시근로자가 높게 나타났으며, 고용형태의 경우 비정규직 비중은 수도권(53.3%)이 비수도권(47.1%)에 비해 더 높은 것으로 나타났다. 관찰소득, 항상소득, 임시소득은 모두 수도권에서 더 높은 것으로 나타나 기대 소득이 수도권이 더 높은 것을 확인할 수 있다.

〈표 4〉는 주택유형을 아파트와 주택으로 분류된 기초통계량이다. 자가보유 비중의 경우 아파트(67.3%)가 주택(60.2%)보다 더 높게 나타나며, 투자목적의 경우에도 주택(12.3%)에 비해 아파트(13.3%)가 높은 것으로 나타나 투자수단으로 주택보다 아파트를 선호하는 것을 추론할 수 있다. 가구주 나이는 아파트의 평균이 약 50.257세이고, 주택은 약 57.088세로 나타나 상대적으로 젊은 연령층이 아파트를 선호하는 것을 확인할 수 있다. 성별의 경우 주택(79.6%)보다 아파트(88.3%)에서 남성 가구주가 더 많은 것을 확인할 수 있으며, 가구원 수는 아파트(3.014)가 주택(2.376)에 비해 높은 것으로 나타났다. 임시근로자는 아파트가 11.5%이고, 주택이 22.2%로 나타나 주택에 거주하는 가구가 임시근로자 비중이 더 높은 것을 확인할 수 있으며, 고용형태의 경우 아파트의 정규직 확률이 38.4%, 주택이 66.4%로 나타났다. 관찰소득, 항상소득, 임시소득도 아파트가 더 높게 나타난다.

#### IV. 실증분석 결과

〈표 5〉와 〈표 6〉은 수도권과 비수도권의 투자 선호 집단과 소비선호 집단의 자가보유 결정요인을 분석한 한계효과 결과이다<sup>7)</sup>. Model 1은 관찰소득만 포함한 결과를 보여주고, model 2는 항상소득과 임시소득이 포함된 결과를 보여준다. 먼저 〈표 5〉의 수도권 투자선호와 소비선호 집단 모두 관찰소득이 자가보유에 미치는 효과가 1% 유의수준에서 유의한 양(+)의 효과를 갖는 것으로 나타났지만, 그 수치가 매우 낮게 나타나는 것을 확인할 수 있다. 수도권의 집단별 항상소득 효과와 임시소득 효과를 살펴보면, 투자선호집단과 소비선호집단 모두 1% 유의수준에서 유의한 양(+)의 효과를 갖는 것으로 나타났다. 항상소득과 임시소득의 크기를 비교하면, 소비선호 집단에서는 임시소득 효과보다 항상소득 효과가 크게 나타나 기존 연구들과 동일한 결과를 보여준다. 그러나 투자선호집단에서는 항상소득 효과보다 임시소득 효과가 상대적으로 크게 나타나는데, 이는 투자선호집단은 소비선호 집단에 비해 상대적으로 임시소득에 대해 탄력적으로 반응한 결과로 해석할 수 있다. 즉, 투자선호 집단은 Dynarski and Sheffrin(1985)이 주장한 것처럼 일시적인 소득의 증가, 융통할 수 있는 한시적 수입 혹은 보조금이 증가하는 경우 자가 보유에 대한 제약조건을 극복할 수 있는 수단으로 해석할 수 있다.

인구학적 특성을 살펴보면, 가구주 성별의 경우 투자선호 집단에서는 통계적으로 유의하지 않

7) 로짓모형의 추정결과는 지면절약상의 이유로 제외하고 한계효과 추정치를 제시한다.

〈표 5〉 수도권 한계효과 분석결과

	수도권			
	투자선호집단		소비선호집단	
	Model 1	Model 2	Model 1	Model 2
관찰소득	0.168*** (0.030)		0.131*** (0.012)	
항상소득		0.129** (0.054)		0.145*** (0.021)
임시소득		0.179*** (0.033)		0.127*** (0.013)
가구주 성별	-0.153 (0.038)	-0.002 (0.041)	0.059*** (0.015)	0.055*** (0.016)
가구원 수	0.073*** (0.012)	0.077*** (0.013)	0.083*** (0.005)	0.082*** (0.005)
나이	0.372*** (0.040)	0.361*** (0.042)	0.336*** (0.016)	0.341*** (0.017)
임시근로자	-0.163*** (0.041)	-0.167*** (0.042)	-0.105*** (0.016)	-0.104*** (0.017)
고용형태	-0.131*** (0.028)	-0.126 (0.028)	-0.105*** (0.012)	-0.106*** (0.012)
관측치	1,435	1,435	8,915	8,915
R-square	0.123	0.123	0.104	0.104

주 : 1) \* p(0.1, \*\* p(0.05, \*\*\* p(0.01.

2) 소비선호와 투자선호는 주거실태조사상의 주택구매목적에 이용한 대리변수이며, 소비선호는 “주거안정 차원에서” 항목을 기준으로 분류하고, 투자선호는 “자산증식을 위해”, “노후생활자금으로 활용 가능하므로” 항목을 기준으로 분류하였다.

게 나타났지만, 소비선호 집단에서는 1% 유의수준에서 유의한 양(+)의 효과를 갖는 것으로 나타났다. 가구원 수에 대한 효과는 투자선호집단에 비해 소비선호 집단에서 더 높게 나타났는데, 이는 자가를 소유 결정과정에서 투자집단에 비해 상대적으로 소비선호 집단이 가구원 수가 증가함에 따라 자가를 보유하고자 한다는 것을 알 수 있다. 가구주나이의 경우에는 투자선호와 소비선호 모두 참조집단(20세 이하)에 비해 나이가 높아질수록 자가를 소유하는 확률이 높은 것으로 나타났다.

사회·경제적인 특성을 살펴보면, 투자선호집단과 소비선호집단 모두 임시근로자일수록 자가 소유 확률에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 고용형태의 경우 비정규직일수록 자가 소유 확률에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 사회·경제적 변수가 투자선호와 소비선호에 미치는 효과의 크기를 비교해 보면, 임시근로자일수록, 비정규직일수록 투자선호가 소비선호에 비해 더 자가보유 확률을 더 크게 감소시키는 것으로 나타나 Ioannides and Rosenthal

〈표 6〉 비수도권 한계효과 분석결과

	비수도권			
	투자선호집단		소비선호집단	
	Model 1	Model 2	Model 1	Model 2
관찰소득	0.093*** (0.021)		0.108*** (0.008)	
항상소득		0.109*** (0.035)		0.128*** (0.013)
임시소득		0.089*** (0.022)		0.101*** (0.009)
가구주 성별	0.043* (0.025)	0.038 (0.026)	0.044*** (0.009)	0.037*** (0.011)
가구원 수	0.077*** (0.008)	0.075*** (0.009)	0.066*** (0.003)	0.064*** (0.003)
나이	0.315*** (0.027)	0.324*** (0.031)	0.361*** (0.010)	0.372*** (0.012)
임시근로자	-0.148*** (0.028)	-0.147*** (0.028)	-0.154*** (0.010)	-0.153*** (0.010)
고용형태	-0.104*** (0.020)	-0.106*** (0.020)	-0.125*** (0.008)	-0.127*** (0.008)
관측치	2,328	2,328	16,605	16,605
R-square	0.135	0.135	0.120	0.120

주 : 1) \* p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01.

2) 소비선호와 투자선호는 주거실태조사상의 주택구매목적에 이용한 대리변수이며, 소비선호는 “주거안정 차원에서” 항목을 기준으로 분류하고, 투자선호는 “자산증식을 위해”, “노후생활자금으로 활용 가능하므로” 항목을 기준으로 분류하였다.

(1994)의 연구결과와 유사하게 나타나는 것을 확인할 수 있다.

〈표 6〉은 비수도권 투자선호집단과 소비선호 집단의 한계효과 추정결과가 제시되어 있다. 관찰소득을 살펴보면 투자선호와 소비선호 집단 모두 1% 유의수준에서 유의한 양(+)의 효과를 갖는 지만, 그 크기는 수도권과 달리 소비선호에 더 큰 영향을 미치는 것을 확인할 수 있다. 항상소득과 임시소득 효과를 살펴보면, 투자선호와 소비선호 모두 자가 소유 결정에 양(+)의 영향을 미치는 것

으로 나타났다. 항상소득과 임시소득의 효과의 크기를 비교해보면 비수도권의 경우 수도권의 결과와 달리 투자선호집단과 소비선호 집단 모두 항상소득 효과가 크게 나타나 투자선호집단과 소비선호 집단의 특성이 뚜렷하게 구분되지 않게 나타나 비수도권의 투자선호 집단이 수도권의 투자선호 집단에 비해 임시소득에 비탄력적으로 반응한다는 것을 확인할 수 있다. 인구학적 특성, 사회·경제적 특성을 보면 비수도권의 경우 집단별로 효과의 크기가 거의 유사하게 나타나고 있는 것을

확인할 수 있다.

권역별 추정결과를 종합해보면, 수도권과 비수도권의 소비선호집단의 경우 생애주기설에 따라 항상소득 효과, 관찰소득 효과, 임시소득 효과 순으로 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 투자선호집단의 경우 수도권은 임시소득 효과가 항상소득 효과보다 크게 나타나 제약조건 완화에 탄력적으로 반응한다는 것을 확인할 수 있었다. 그러나 비수도권의 경우 투자선호집단의 항상소득, 임시소득 효과가 소비선호집단과 동일하게 나타나 수도

권에 비해 임시소득에 비탄력적으로 반응한다는 것을 알 수 있다. 이러한 차이는 수도권과 비수도권의 공간적 특성의 차이로 인한 결과로 해석할 수 있다. 즉, 수도권의 경우 인구집중현상 등의 이유로 주택수요가 매우 높아 부동산 규제가 비수도권에 비해 상대적으로 강하고, 수도권 지역의 한시적인 규제 완화는 결국 Dynarski and Sheffrin (1985)의 제약조건 완화로 해석될 수 있다.

〈표 7〉과 〈표 8〉은 주택유형별로 투자선호집단과 소비선호 집단의 추정결과를 나타낸다. 먼저

〈표 7〉 아파트의 한계효과 결과

	아파트			
	투자선호집단		소비선호집단	
	Model 1	Model 2	Model 1	Model 2
관찰소득	0.141*** (0.025)		0.158*** (0.009)	
항상소득		0.076*** (0.046)		0.179*** (0.018)
임시소득		0.153*** (0.026)		0.153*** (0.010)
가구주 성별	0.043 (0.031)	0.067* (0.034)	0.041*** (0.012)	0.034** (0.013)
가구원 수	0.046*** (0.009)	0.052*** (0.010)	0.059*** (0.004)	0.057*** (0.004)
나이	0.245*** (0.036)	0.225*** (0.038)	0.271*** (0.015)	0.279*** (0.015)
임시근로자	-0.085** (0.038)	-0.095** (0.039)	-0.056*** (0.015)	-0.052*** (0.015)
고용형태	-0.067*** (0.022)	-0.063*** (0.022)	-0.063** (0.009)	-0.064*** (0.009)
관측치	2,182	2,962	14,182	14,182
R-square	0.082	0.084	0.069	0.069

주 : 1) \* p(0.1), \*\* p(0.05), \*\*\* p(0.01).

2) 소비선호와 투자선호는 주거실태조사상의 주택구매목적에 이용한 대리변수이며, 소비선호는 “주거안정 차원에서” 항목을 기준으로 분류하고, 투자선호는 “자산증식을 위해”, “노후생활자금으로 활용 가능하므로” 항목을 기준으로 분류하였다.

〈표 8〉 주택의 한계효과 분석결과

	주택			
	투자선호집단		소비선호집단	
	Model 1	Model 2	Model 1	Model 2
관찰소득	0.029 (0.025)		0.036*** (0.009)	
항상소득		0.047 (0.042)		0.032** (0.015)
임시소득		0.025 (0.027)		0.037*** (0.009)
가구주 성별	0.018 (0.029)	0.013 (0.031)	0.061*** (0.011)	0.063*** (0.012)
가구원 수	0.095*** (0.009)	0.093*** (0.011)	0.074*** (0.004)	0.075*** (0.004)
나이	0.354*** (0.027)	0.363*** (0.031)	0.342*** (0.009)	0.340*** (0.012)
임시근로자	-0.211*** (0.028)	-0.210*** (0.028)	-0.187*** (0.010)	-0.187*** (0.010)
고용형태	-0.176*** (0.024)	-0.178*** (0.024)	-0.192*** (0.009)	-0.191*** (0.009)
관측치	1,581	1,581	11,338	11,338
R-square	0.233	0.234	0.201	0.201

주 : 1) \* p(0.1), \*\* p(0.05), \*\*\* p(0.01).

2) 소비선호와 투자선호는 주거실태조사상의 주택구매목적에 이용한 대리변수이며, 소비선호는 “주거안정 차원에서” 항목을 기준으로 분류하고, 투자선호는 “자산증식을 위해”, “노후생활자금으로 활용 가능하므로” 항목을 기준으로 분류하였다.

〈표 7〉의 아파트의 추정결과를 살펴보면, model 1에서 투자선호집단과 소비선호 집단 모두 관찰 소득이 양(+)의 효과를 갖는 것으로 나타났으며, 투자선호집단에 비해 소비선호 집단에 효과가 더 크게 나타나는 것을 확인할 수 있다. Model 2에서 아파트의 항상소득과 임시소득의 효과를 살펴보면 소비선호 집단은 항상소득 효과가 임시소득 효과보다 크게 나타나 기존 결과와 유사하게 나타나지만(박종훈·이성우, 2018), 투자선호집단의 경우 임시소득 효과가 항상소득 효과보다 크게 나

타나는 것을 확인할 수 있다. 즉, 아파트 투자선호 집단은 소비선호 집단에 비해 임시적인 소득의 증가 또는 제약조건 완화가 자가 소유 결정과정에서 탄력적으로 반응한다는 것을 유추해볼 수 있다.

인구학적 특성을 살펴보면, 가구주의 성별은 투자선호집단의 경우 model 1에서는 유의하게 나타나지 않고 있으며, model 2에서 10% 유의수준에서 유의하게 나타나 가구주 성별 효과가 존재하지 않거나 매우 약하게 나타나는 것으로 나타나지만, 소비선호 집단의 경우 여성에 비해 남성



인 경우 자가보유에 긍정적인 것으로 나타났다. 가구원 수에 대한 증가 효과는 투자선호집단에 비해 소비선호 집단에서 더 크게 나타났다. 나이의 경우 투자선호집단과 소비선호 집단 모두 참조집단에 비해 나이가 많을수록 자가 소유에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나지만 효과의 크기는 소비선호에 더 크게 나타나는 것을 알 수 있다.

사회·경제적 특성을 살펴보면 임시근로자 일수록 고용형태가 비정규직일수록 자가보유에 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났지만 그 효과의 크기는 투자선호에 더 크게 나타났다.

〈표 8〉은 주택 자가 소유 분석결과를 나타낸다. Model 1을 살펴보면 관찰소득효과는 소비선호 집단에서만 유의하게 나타나고 투자선호 집단에는 유의하지 않게 나타났다. Model 2를 살펴보면 소비선호 집단에서는 항상소득과 임시소득이 자가 소유에 양(+)의 효과를 보이는 것으로 나타났다지만, 투자선호집단에서는 항상소득과 임시소득 효과가 유의하게 나타나지 않았다. 이를 미루어보아 주택은 투자가치보다 주거 서비스 가치가 더 높을 것으로 생각해 볼 수 있다. 가구주 성별과 주거만족도를 제외하고 인구학적 특성, 사회·경제적 특성 모두 투자선호와 소비선호가 유사하게 나타나 투자선호 집단과 소비선호 집단의 차이가 뚜렷하게 나타나지 않는 것을 확인할 수 있다.

주택유형별 추정 결과를 종합해보면 소비선호 집단은 아파트와 주택의 경우 유사한 결과를 얻었지만, 투자선호의 경우 주택유형이 아파트인 경우에만 관찰소득, 항상소득, 임시소득 효과가 나타났다. 효과의 크기를 살펴보면 임시소득의 효과가 높은 것을 확인할 수 있었다. 이를 미루어

보아 아파트와 주택 중 투자가치로 아파트를 더 선호하는 것을 확인할 수 있었으며, 아파트의 경우에는 소비선호 집단에 비해 투자선호집단이 임시소득에 더 크게 영향을 받는 것을 확인할 수 있었다.

## V. 결론

본 연구에서는 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 권역별, 주택유형별로 소유 목적에 따른 주택점유 형태를 분석하였다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 권역별, 주택유형별 추정결과에서 인구학적 특성, 사회·경제적 특성은 인구학적 요인이 소비선호 집단에서 효과의 크기가 더 크게 나타났지만, 투자선호 집단에서는 사회·경제적 요인이 자가 보유에 미치는 효과가 더 큰 것으로 나타났다. 이러한 소비선호 집단의 경우 인구학적 요인에 주로 영향을 받고, 투자선호 집단은 사회·경제적 특성에 민감하게 반응한다는 것을 확인할 수 있었다.

둘째, 권역별 추정결과를 보면, 수도권은 경우 투자선호집단과 소비선호 집단 모두 자가보유를 결정함에 있어서 관찰소득, 항상소득, 임시소득에 양(+)의 영향을 받는다는 것을 확인할 수 있었다. 주택 수요 집단별로 살펴보면, 수도권과 비수도권의 경우 소비선호 집단은 자가 보유 결정에 미치는 소득의 영향력 크기가 항상소득, 관찰소득, 임시소득 순으로 나타나 소비선호를 분석한 기존의 연구결과와 유사하게 도출되었다. 그러나

투자선호집단의 경우 수도권은 임시소득, 관찰소득, 항상소득 순으로 크기가 결정되었지만, 비수도권의 경우 관찰소득, 항상소득, 임시소득 순으로 자가 보유에 미치는 영향력의 크기가 결정되어 임시소득의 영향력의 크기가 다르게 나타났다. 이는 수도권과 비수도권의 공간적 특성의 차이로 인한 결과로 해석할 수 있는데, 수도권의 경우 인구집중현상 등의 이유로 주택수요가 매우 높아 부동산 규제가 비수도권에 비해 상대적으로 강하고, 수도권 지역의 한시적인 규제 완화는 결국 Dynarski and Sheffrin(1985)의 임시소득 효과인 제약조건 완화로 해석될 수 있다.

셋째, 주택유형별 추정결과를 보면, 아파트의 경우 소비선호 집단은 자가 보유에 미치는 영향력의 크기가 항상소득, 관찰소득, 임시소득 순으로 나타났으며, 투자선호집단은 임시소득, 관찰소득, 항상소득 순으로 나타나 투자선호 집단에서 제약조건 완화에 탄력적으로 반응하는 것을 확인하였다. 그러나 주택의 경우 소비선호 집단은 임시소득, 관찰소득, 항상소득 순으로 크기가 결정되었지만, 투자선호집단의 경우 관찰소득, 항상소득, 임시소득 효과가 유의하게 나타나지 않았다. 이러한 결과는 아파트와 주택 중 투자가치로 아파트를 더 선호하는 것을 확인할 수 있었다.

권역별, 주택유형별로 소유목적에 따른 주택시장 결정요인을 분석한 결과에 근거하면, 소비선호 집단과 투자선호가 권역별, 주택유형별로 자가 점유에 미치는 요인이 다르다는 것을 확인할 수 있었다. 또한, 투자선호 집단의 경우 수도권과 아파트의 경우에만 임시소득에 민감하게 반응하는 것으로 나타나, 투자선호 집단에서 임시소득

변화를 의미하는 제약조건 완화에 따라 민감하게 반응한다는 것을 확인할 수 있었다.

주택시장에서 투자수요는 주택수요를 유발하여 주택시장 활성화에 기여하는 순기능이 존재하지만, 과도한 거래로 인해 주택가격이 과열이 발생할 수 있는 역기능도 존재한다. 이러한 점을 고려해 본 연구의 결과의 시사점을 도출해보면, 투자수요의 역기능을 억제하고 순기능을 활성화시키기 위해서는 먼저 권역별·주택유형별로 투자수요와 소비수요를 엄밀히 구분할 수 있는 방법을 모색해야 할 것이다. 예를 들면, 최근 주택시장의 과열로 인해 소비수요와 투자수요가 동시에 발생하는 현상을 확인할 수 있다. 따라서 투자수요와 소비수요를 엄밀히 구분하는 것은 어렵겠지만, 본 연구에서 시도한 방법처럼 투자목적에 따라 소비선호와 투자선호를 분류하고, 권역 또는 주택유형별로 추가적인 부동산 지표를 이용해 보조수단으로 엄밀히 분류를 할 필요가 있다.

또한, 본 연구의 결과에 비추어보면, 한시적인 제약완화로 볼 수 있는 임시소득의 변화로 인해 투자수요가 탄력적으로 반응하고, 소비수요는 투자수요에 비해 비탄력적으로 반응하는 것을 확인하였다. 따라서 투자수요의 특성을 고려하면, 수도권지역과 아파트 시장을 대상으로 규제 또는 제약조건 완화정책에 신중하게 접근할 필요가 있다.

본 연구는 주택보유 목적에 따라 주택의 수요를 소비선호와 투자수요로 구분하여 권역별, 주택유형별 점유형태를 소득을 중심으로 분석하였으며, 기존연구들과 달리 권역별, 주택유형별 임시소득의 효과를 중심으로 분석한 점에서 차별성과 의의를 둘 수 있다. 그러나 주거실태조사에 제

시된 항목만으로 주택의 투자수요와 소비수요를 추출하였기 때문에 소비수요와 투자수요를 엄밀히 추출하지 못하였다. 김준형·신재섭(2016)이 제시한 것처럼 잠정적인 투자수요 집단에 대해 추가적인 검증을 시도해야 하지만, 본 연구에서는 권역별, 주택유형별로 집단을 구분하였기 때문에 표본의 크기가 감소될 가능성이 있기 때문에 추가적인 검증을 시도하지 못한 한계가 존재한다. 또한, 항상소득을 추정함에 있어서 순자산 효과를 고려해야 하지만, 집단을 분류하는 과정에서 샘플이 과도하게 제거되는 문제가 있기 때문에 비인적 요인을 제대로 통제하지 못하였다. 따라서 임시소득의 효과가 자산효과를 제대로 통제하지 못하기 때문에 자산효과로 인해 임시소득의 영향력이 커질 수 있는 문제가 발생할 수 있다. 마지막으로, 주택의 수요에 결정적인 영향을 미치는 요인이 소득 이외에도 자산, 주거비용, 주택의 소비 및 투자가치가 존재하지만, 본 연구에서는 소득만을 이용하여 분석하였기 때문에 한계점이 존재한다. 이러한 한계점은 추후연구에 반영하여 주택의 점유형태를 심층적으로 분석하고자 한다.

## ORCID

김부권 <https://orcid.org/0000-0001-9158-2816>

원두환 <https://orcid.org/0000-0002-0923-8280>

## 참고문헌

1. 국토교통부, 2021, 2020년도 주거실태조사 일반가구 연구보고서, 8월 13일, 보도자료.
2. 김리영·황은정, 2012, 『주택 점유형태 전환 특성 분석』, 서울: 주택산업연구원.
3. 길용민·정창무, 2016, 「주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인 분석: 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로」, 『부동산분석』, 2(2):43-60.
4. 김정수·이주형, 2004, 「가구특성에 따른 주택선택 행태에 관한 연구」, 『국토계획』, 39(1):191-204.
5. 김주원·정의철, 2011, 「소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석」, 『주택연구』, 19(2):123-150.
6. 김준형·신재섭, 2016, 「주택가격 하락 시기의 자가 소유: 소비수요와 투자수요의 구분을 중심으로」, 『국토계획』, 51(1):153-167.
7. 남수연·조중구·이성우, 2007, 「친환경과 정보화 요인이 농업소득에 미치는 영향」, 『농촌경제』, 29(5):45-62.
8. 박종훈·이성우, 2013, 「수도권에 거주하는 자가 가구의 거소불일치 선택 요인」, 『서울도시연구』, 14(1):1-22.
9. \_\_\_\_\_, 2016, 「주택의 투자가치와 시장가치의 변화가 가구의 점유형태 결정에 미치는 영향에 관한 연구: 아파트 유형을 중심으로」, 『국토연구』, 91:19-40.
10. \_\_\_\_\_, 2018, 「주택유형에 따른 투자수요 변동에 관한 연구: 글로벌 금융위기 시기를 중심으로」, 『부동산분석』, 4(2):61-83.
11. 박천규·이수옥·손경환, 2009, 「가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구」, 『국토연구』, 60:171-187.
12. 오현숙·양완연, 2011, 「가계금융투자목적의 결정 요인 분석」, 『Journal of The Korean Data

- Analysis Society, 13(3):1445-1457.
13. 이루리 · 최내영, 2010, 「주택금융제약에 의한 가구의 소득분위별 주택소비 변화 고찰」, 『부동산 도시연구』, 2:185-205.
  14. 이주형 · 임종현 · 이천기, 2009, 「가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구」, 『국토계획』, 44(3):79-93.
  15. 이호진 · 고성수, 2017, 「주택에 대한 소비수요와 투자수요」, 『주택연구』, 25(1):119-149.
  16. 정대석, 2015, 「주택 유형별 거래량의 동태적 상관관계 분석」, 『GRI 연구논총』, 17(3):113-137.
  17. 정의철, 2002, 「도시가구의 주택점유형태 및 주택 유형선택에 관한 연구」, 『주택연구』, 10(1):5-31.
  18. 정예은 · 심승규 · 홍지훈, 2022, 「지역별 거주유형별 가구특성에 관한 연구: 소득효과와 자산효과를 중심으로」, 『LHI 저널』, 13(1):55-65.
  19. 조원진 · 노승한, 2018, 「개인의 임대주택 투자수요 영향요인에 관한 연구」, 『주택연구』, 26(4):75-104.
  20. KB경영연구소, 2020, 2021 KB 부동산 보고서 (주거용 편), 12월 29일, 보도자료.
  21. Al-Yahyaee, K. H., W. Mensi, H. U. Ko, M. Caporin, and S. H. Kang, 2021, "Is the Korean housing market following Gangnam style?," *Empirical Economics*, 61(4):2041-2072.
  22. Arrondel, L. and B. Lefebvre, 2001, "Consumption and investment motives in housing wealth accumulation: A French study," *Journal of Urban Economics*, 50(1):112-137.
  23. Ando, A. and F. Modigliani, 1963, "The "life cycle" hypothesis of saving: Aggregate implications and tests," *The American Economic Review*, 53(1):55-84.
  24. Dieci, R. and F. Westerhoff, 2012, "A simple model of a speculative housing market," *Journal of Evolutionary Economics*, 22(2):303-329.
  25. Dynarski, M. and S. M. Sheffrin, 1985, "Housing purchases and transitory income: A study with panel data," *The Review of Economics and Statistics*, 67(2):195-204.
  26. Goodman, A. C., 1988, "An econometric model of housing price, permanent income, tenure choice, and housing demand," *Journal of Urban Economics*, 23(3):327-353.
  27. Henderson, J. V. and Y. M. Ioannides, 1983, "A model of housing tenure choice," *The American Economic Review*, 73(1):98-113.
  28. Ioannides, Y. M. and S. S. Rosenthal, 1994, "Estimating the consumption and investment demands for housing and their effect on housing tenure status," *The Review of Economics and Statistics*, 76(1):127-141.
  29. Isaac, M., M. Allen, and S. Mary, 1991, "The economic theory of housing demand: A critical review," *Journal of Real Estate Research*, 6(3):381-393.
  30. Manrique, J. and K. Ojah, 2003, "The demand for housing in Spain: An endogenous switching regression analysis," *Applied Economics*, 35(3):323-336.

---

논문접수일: 2022년 5월 24일

심사(수정)일: 2022년 7월 4일

게재확정일: 2022년 7월 15일

## 국문초록

본 연구는 2020년 주거실태조사 자료를 이용하여 권역별, 주택유형별로 투자 선호 집단과 소비 선호 집단에 따른 주택 점유 형태를 분석하였다. 본 연구의 주요 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 권역별, 주택유형별 추정결과에서 인구학적 요인이 소비 선호 집단에서 효과의 크기가 더 크게 나타났지만, 투자 선호 집단에서는 사회·경제적 요인이 자가 보유에 미치는 효과가 더 큰 것으로 나타났다. 둘째, 수도권 투자 선호 집단은 임시소득 효과가 더 크게 나타나는 반면, 비수도권 투자 선호 집단은 임시소득 효과가 작게 나타나 수도권이 임시소득 효과에 민감하게 반응하는 것을 확인하였다. 셋째, 아파트의 경우 투자 선호 집단은 임시소득에 민감하게 반응하지만, 주택 투자 선호 집단의 경우 관찰 소득, 향상 소득, 임시소득 효과가 유의하게 나타나지 않았다.

주제어 : 주택 점유 형태, 주택 유형, 지역별, 투자 선호 집단, 소비 선호 집단