

최초 자가마련기간에 영향을 미치는 요인 분석*

The Determinants of Time to Purchase a House for the First Time after Marriage

윤 윤 채 (Yoon, Yoon Chae)**

김 진 유 (Kim, Jin Yoo)***

< Abstract >

The purpose of this study is to identify the factors affecting the period of first home buying after marriage. The study was carried out using 2,041 households data from the 2016 Housing Survey. We analyzed the determinants of choosing between home buying and renting using logistic regression. A group of multiple regressions were used to clarify the effect of main factors on period of buying the home for the first time after marriage. The results are summarized as follows. First, household's net asset is related to the home buying decision but it does not affect the period to buy the first home. Second, income is not significant when the household decides to buy the home. However, the impact of household's income is different by the term of first home buying. The households buying their first home in 10 years after marriage were not affected by their income while the others who take longer than 10 years to buy their first home can shorten the time to buy the house using their income. Third, rent type, monthly rent or Chonsei, before buying a home is significant factor of selection of their current tenure but, the first-home buying period is not associated with the rent type.

주 제 어 : 최초주택마련기간, 주거실태조사, 점유형태, 가구소득

Keyword : Period of First Home-Buying, Housing Survey, Housing Tenure, Household Income

I. 서론

최근 들어 가구소득의 정체나 생활방식의 변화, 주거비 부담의 증가 등 다양한 이유로 자가 보다는 차가 거주를 자연스럽게 받아들이는 경향이 강해지고 있다. 예를 들어, 70년대 이후 출생한 세대의 경우 내 집 마련에 절대적인 가치를 부여하기 보다는 비교적 유연하게 생각하는 경향도 나타나고 있는데, 이들은 집을 살 수 있을 때는 소유하고, 자가마련이 어려우면 무리하지 않는 경향을 보여 이전 세대와는 다른 주택 수요

행태를 나타내고 있다(신수영·윤정숙, 2011).

이러한 사회적 분위기와 더불어 경제사정의 악화는 실제 자가가구의 비율 또한 변화시키고 있다. 1995년 53.3%였던 자가점유율은 2005년 55.6%까지 다소 증가하였으나, 2010년에는 54.2%로 감소하였고 2015년에는 56.8%로 다시 소폭 증가하였다. 결과적으로 과거에 비해 크게 개선되지 못한 채 50%대 중반에 머무르고 있다(통계청, 인구주택총조사). 또한 '2016 주거실태조사'에 따르면 자가를 소유했던 세대 중 17.7%가 자가에서 차가로 이동함으로써 점유형태 측면에서 소유에 대한 중요도가 감소하고 있는 추세를 일부 확

* 본 논문은 2014년 한국부동산분석학회 정기학술대회에서 발표한 논문을 수정보완한 것임

** 서울주택도시공사 SH도시연구원 위촉연구원

*** 경기대학교 도시·교통공학과 교수, jinyookim@kgu.ac.kr, 교신저자

인할 수 있다.

이렇듯 자가마련에 대한 수요와 구매력이 하락하고 있음에도 불구하고, 여전히 자가는 차가에 비해 각 가구의 주거소비에 매우 중요한 역할을 하는 것이 사실이다. 예를 들어, 자가의 소유로 인한 가구의 자산증가 효과는 가구소득만큼이나 비중이 크고 특히 초기 자산 규모 대비 연간 자산증대 효과에 있어서는 저소득가구가 자가소유에 따른 혜택을 상대적으로 더 많이 받고 있는 것으로 나타나고 있다(김준형·최막중, 2010). 또 다른 한 연구에서는 장래 주택소유 확률이 10% 포인트 증가하면 자산축적은 약 7백만 원 더 증가하는 것으로 분석되었고, 자가 소유까지의 기간이 1년 길어질수록 축적된 자산은 약 2~3천만 원 더 적은 것으로 추정하고 있다(임미화·정의철, 2010).

궁극적으로 자가가 가장 안정적인 주택점유형태라는 점을 감안할 때 자가가구의 비자발적 차가전환을 감소시키고, 주거안정성을 높이기 위해서는 주택마련에 걸리는 기간과 그 요인에 대한 연구가 필요하다. 그럼에도 불구하고 그 동안 주택마련기간의 결정요인에 관한 연구(마강래·강은택, 2011)는 아직 미흡하다. 다만 주택점유형태 영향요인들이나 자가마련기간 자체에 대한 연구(김근용 외, 2009; 김혜인, 2010)가 주로 이루어져왔다. 더욱이 장기모기지과 같은 소득기반의 공식적 주택금융이 상대적으로 약한 우리나라의 경우, 소득보다는 자산을 기반으로 자가를 마련하는 경향이 있어서 자산이전에 의한 효과를 살펴보는 것이 필요한데, 자산과 관련된 요인인 자가마련 이전의 점유형태나 부모의 원조 등에 대한 연구는 아직 미진하다.

이에 본 연구는 가구를 구성한 이후 처음 자가주택을 마련하기까지 걸리는 기간에 영향을 미치는 요인들을 심층적으로 분석하여 적절한 생애최초 자가마련정책을 위한 시사점을 도출하고자 한다. 보다 구체적으로는 '2016 주거실태조사' 자료에 기초하여 전국에 대해 가구, 지역, 자산특성 별 최초주택 마련기간을 살펴보고, 최초주택마련 기간에 영향을 주는 요인이 무엇인지를 분석한다. 분석결과로 도출되는 요인들에 대해 정부가 어떠한 정책을 도입하여야 자가마련기간을 단축하고 자가를 원하는 가구들에게 적절하게 주택을 공급할 수 있을 것인지에 대해 시사점을 제시한다.

2장에서는 주택점유형태 및 자가마련과 관련된 선행연구를 검토하고, 3장에서 연구에서 쓰인 분석모형과 자료를 설명한다. 4장에서는 기초통계분석 결과를

설명하고 5장에서 이항로짓분석과 다중회귀분석결과를 통해 생애최초 주택마련기간 결정요인을 살펴본다. 마지막으로 6장에서는 결과를 요약하고 시사점을 제시하도록 한다.

II. 선행연구의 검토

자가마련에 대한 연구들은 지속적으로 이루어져왔다. 그러나 대부분의 선행연구들은 자가마련 결정요인을 도출하는 데에 집중하였을 뿐, 자가마련기간 및 그 결정요인에 대한 연구는 아직 미흡한 상황이다.

먼저 자가마련과 관련이 깊은 주택점유형태 결정요인에 관한 연구를 살펴보자. 최유미·남진(2008)은 주택점유형태와 주택유형선택에 영향을 미치는 요인을 다항로짓모형을 이용하여 분석하였다. 연구결과 항상 소득, 맞벌이 여부, 나이, 교육년수, 결혼여부 등이 주택점유형태에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 주택유형이 아파트일 때, 결혼 가구일 때, 월세 보다는 자가를 선택하는 확률이 높았으며, 가구주의 나이가 많을수록 전세보다는 자가를 선택할 확률이 높았다. 이와 유사하게 구자경·최막중(2016)은 전세가구의 주택점유형태 변화를 이항로짓모형을 활용하여 분석하여 상대주거비용, 현재소득, 순자산, 가구원수, 지역 등이 유의미함을 밝혔다. 순자산과 가구원수가 증가할 때 전세가구가 자가로 전환할 확률이 높아졌고, 상대주거비용과 현재소득이 감소할 때 전세를 유지할 확률이 높음을 확인하였다. 가장 최근에 정의철(2017)은 이전주택점유형태가 현재의 주택점유형태와 관련되어 있음에 주목하고, 주택점유형태의 의사결정에 영향을 주는 요인들을 자가 거주를 중심으로 분석하였다. 그는 프로빗 모형을 활용하여 자가선택확률은 이전주택점유형태가 임차보다는 자가일 때, 가구주 연령이 높을수록, 실질항상소득과 실질순자산이 많을수록 높아짐을 밝혔다.

한편, 자가마련기간에 대한 연구는 주로 연구보고서나 실태조사를 통해 소요기간을 추정한 경우가 대부분이고 자가마련기간에 영향을 미치는 요인에 대한 연구는 상당히 드물다. 김근용 외(2007)는 2006년 주거실태조사결과를 토대로 가구주가 된 이후 최초주택마련 소요년수가 전국기준 8.07년, 수도권 7.90년, 광역시 8.60년, 도지역 7.98년으로 계산하였다. 2008년 주

택금융수요실태조사보고서(국민은행, 2008)에서는 결혼 후 자가마련까지 전국 9.0년, 수도권 8.8년, 비수도권 9.4년이 걸리는 것으로 보고하여 앞선 연구보다 조금 더 소요되는 것으로 추정하였다. 이후 2년마다 이루어진 주거실태조사에서는 최초주택마련기간을 조사하여 보고하였는데 전국기준으로 2006년 8.1년에서 2010년 8.5년까지는 증가하였다가 이후 점차적으로 감소하여 2017년에는 6.8년으로 짧아졌다(강미나 외, 2017).

최초주택마련기간에 영향을 미치는 요인에 대한 학술적 연구는 마강래·강은택(2011)이 처음으로 시도하였다. 그들은 신혼부부의 최초 주택구입기간과 영향요인을 생존분석을 활용하여 분석하였다. 연구결과 신혼부부는 최초주택마련에 약 4.8년이 소요되었으며, 사무직 직업군인 경우, 정규직종사자일수록, 가구소득과 부모의 경제력이 높을수록 주택마련기간이 짧아진다는 결론을 얻었다. 또한 최열·이교은(2013)은 최초 주택구입 시점에서의 가구주 연령과 가구특성과의 관계를 생존분석을 활용하여 분석하였다. 연구결과 분석대상자의 75%는 40세 이전에 최초로 주택을 구입하였으며, 학력과 직업, 가구소득이 주택구입시점과 유의미한 관계가 있음을 밝혔다.

이상의 검토결과는 그동안 주로 자가마련 결정요인에 대한 연구가 주를 이루었다는 사실을 확인해준다. 이들의 연구결과에서 자가마련기간과 관련하여 주목할 점은 소득뿐만 아니라 자산이 자가마련에 유의미한 영향을 미칠 수 있다는 점이다. 가구의 자산은 자가마련에 일관된 영향을 주었는데, 순자산이 높은 가구일수록 자가를 선택할 확률이 높게 나타났다(구자경·최막중, 2016; 정의철, 2017). 또한 마강래·강은택(2011)은 자산을 변수로 하지는 않았으나, 부모의 경제력이 높을수록 주택마련기간이 짧아짐을 밝힘으로써 부모세대로부터의 자산이전이 자가마련에 상당한 영향을 미칠 수 있음을 시사하고 있다.

한편, 소득의 경우 연구에 따라 자가마련에 긍정적 또는 부정적 영향을 미치는 것으로 나타나 추가적인 연구가 필요한 것으로 보인다. 예를 들어, 최막중 외(2002)는 소득수준이 높을수록 전세보다는 자가를 선택할 확률이 높다고 분석하였고 유사하게 마강래·강은택(2011)도 가구소득이 높을수록 주택마련기간이 짧아진다고 보고하였다. 가장 최근에 정의철(2017)은 실질항상소득이 높을수록 자가거주를 선택할 확률이

높다고 분석하였다.

이에 비해 상황에 따라 소득이 주택점유형태에 미치는 영향이 달라진다는 연구결과들도 있다. 최유미·남진(2008)은 분석시점에 따라 항상소득이 점유형태에 미치는 영향에 차이가 있다고 보고하고 있다. 분석시점이 1996년일 경우 항상소득이 높을수록 자가보다는 전세를 선택할 확률이 높았으나, 시점이 2001년일 경우 자가를 선택할 확률이 높았다. 또한 최열·이교은(2013)은 소득의 크기에 따라 자가마련기간에 차이가 있음을 밝혔는데, 소득이 높을수록 자가마련기간이 짧아지나, 월 300만 원 이상 가구의 경우 자가마련기간이 오히려 길어진다고 분석하였다. 또한 구자경·최막중(2016)은 현재소득이 높을수록 전세를 유지하려고 하고 자가전환 확률이 낮아진다고 분석하였다.

이와 관련해 몇몇 연구들은 월세와 전세간의 주거비에 대해서도 분석하였는데, 곽인숙·김순미(1999)는 월세가구의 주거유지비용은 총 소득의 17.9%로, 전세가구 5.3%에 비해 3배 이상이라고 분석하였으며, 최창규·지규현(2007)은 같은 수준일 때 전세가 보증부월세나 월세에 비해 합리적 선택이라 주장하였다. 따라서 임차형태에 따라 자산 축적의 정도도 다를 것이며 최초주택마련기간에도 영향을 미칠 수 있다.

이상의 선행연구 결과들을 토대로 본 연구에서는 다음과 같은 부분을 확인하고자 한다. 우선, 가구주연령, 가구원수 등 각 가구의 특성이 주택마련기간에 영향을 주는 지 살펴본다. 예를 들어, 혼인연령이 높아지게 되면 대체로 자산을 어느 정도 형성한 상태에서 가구를 구성하므로 자가마련기간이 짧아질 수도 있다. 반대로 자가마련이 어려워 결혼을 미룰 수도 있으므로 결혼당시 연령이 높을수록 자가마련기간이 길어질 수도 있다.

다음으로, 자가와 차가의 선택에 영향을 주는 자산 및 소득이 자가마련기간에도 영향을 주는지 분석한다. 자가마련이 단순히 선택의 문제가 아니라 주택구입능력과도 깊이 관련되어 있으므로 자가마련기간에 영향을 줄 가능성은 농후하다. 그러나 주택의 가격이나 유형, 지역에 따라 자가마련기간이 다르다는 것은 자산 및 소득이 기간에 영향을 미치는 강도도 다를 수 있음을 시사한다. 또한 우리나라 주택시장에서 자가마련이 상당부분 자산에 의존하고 있다는 주장과 관련하여 모기지 이용가능성이 증가함에 따라 자산보다 소득의 영향력이 커졌을 가능성도 있다.

또한, 부모로부터의 도움이나 대출금액 등이 자가

마련에 영향을 주는 지 분석하고 둘 중 어떠한 변수가 더 큰 영향력을 발휘하는지 살펴본다. 청년층의 소득이나 자산의 규모가 충분치 않은 우리나라의 상황을 볼 때, 부모로부터의 도움은 자녀부부의 자가마련에 중요한 요소일 수 있다. 주택가격이 클수록 대출금액에 의존할 가능성이 커지는데, 이때 자가마련기간도 증가하므로 대출금은 자가마련기간을 늘리는 효과를 발휘할 수도 있다. 반대로, 다른 조건이 일정하다면 자기자본만으로 자가를 마련하는 것에 비해 대출을 받을 수 있다면 조기에 자가를 마련할 수도 있다.

III. 분석방법론

1. 분석자료

본 연구에서는 국토교통부에서 실시한 2016년 주거실태조사 자료를 사용하였다. 주거실태조사는 2006년부터 시작되었으며 일반가구에 대해서는 2년마다 짝수 해에 실시하고, 그 사이에 홀수 해에는 노인(2007), 장애인(2009), 임차가구(2011), 주거수급가구(2013) 등 특수가구에 대해 조사하였다. 2017년 이후부터는 매년 일반가구 조사가 시행된다.

일생의 가장 큰 과제 중 하나인 주택 마련은 당시의 사회·경제적 시대상황에 크게 영향을 받을 수 있다. 실제로 패널데이터를 활용한 선행연구들은 1차 패널 조사인 1997년부터 2008년 11차 조사까지의 자료를 주로 사용하였는데, 1997년 IMF와 2008년 글로벌 금융위기 등의 시대상황에 대한 통제가 이루어지지 않았다는 한계가 있다. 이처럼 경제위기와 같은 특별한 사회적 배경하에서의 자가주택 마련은 그렇지 않은 시대의 자가마련과는 다른 특징이 있을 수 있다. 이에 본 연구에서는 최근에 이루어진 2016년 주거실태조사 자료를 분석하여 현 시점에서의 상황을 판단해보고자 한다.

주거실태조사는 가구가 거주하고 있는 거주공간과 주변지역에 대하여 물리적, 사회적, 경제적 환경을 비롯하여 주택상태, 주거상태, 주거이동, 주택관리, 주거선호도 및 가구특성 등 다양한 지역적, 개인적 변수를 포함한다. 또한 전국을 대상으로 2만내지 6만 가구¹⁾를 전문조사기관이 대면면접 설문조사 방식을 사용하여

그 정확성과 신뢰도가 높은 특징이 있다. 따라서 주거실태조사 자료는 최초주택을 마련한 각 개인의 다양한 특성을 담고 있기에 최초주택구입기간에 영향을 미치는 요인을 찾기 위한 연구의 목적에 가장 부합하는 자료이다.

2016 주거실태조사의 표본 수는 20,133가구이며, 본 연구의 목적에 맞는 분석을 위해 몇 단계의 데이터 처리 과정을 수행하였다. 우선 기초적인 자가와 차가간의 특성분석을 위해 임차가구와 현재주택이 최초자가인 12,932가구를 추출하였다. 이들 중 통상적인 자료를 추출하기 위해 이상치를 제거하는 몇 단계를 거쳤다. 가구주 연령은 25세에서 75세사이만을 고려하였고, 점유형태 중 보증금 없는 월세, 사글세, 무상 등은 제거하였다.

또한 최초 자가마련기간과 영향요인 사이의 시차를 최소화하기 위해서 최근2년(2015, 2016)간 이사한 가구만을 분석대상으로 선택하였다. 이사 시점과 각 가구의 특성자료의 시점이 크게 차이하면 분석결과가 왜곡될 수 있기 때문이다. 예를 들어, 2011년에 주택을 최초로 구입한 경우, 주택가격은 2011년 가격이고 이 가구의 특성 값은 2016년 특성이므로 현재의 가구특성이 5년 전 주택구입결정에 어떻게 영향을 주는지 분석하게 되는데, 과거 5년간 가구특성이 달라질 여지가 많으므로 분석결과와 신뢰도가 떨어진다고 할 수 있다. 가장 합리적으로는 구입당시의 가구특성이나 자산 특성 등을 이용하는 것이나 주거실태조사에서 이러한 내용들이 충분히 조사되지 않았으므로, 차선택으로 최초주택구입시기를 최근 2년 내로 하고 구입당시의 특성과 현재의 특성에 큰 차이가 없다는 가정 하에 분석하였다.

자가가구의 경우 자가마련방법이 증여나 상속인 경우에는 본 연구의 목적에 부합하지 않으므로 제거하였다. 또한 논리적으로 모순적인 표본들은 제거하였다. 예를 들어, 현재 주택이 최초주택이라고 응답하였으나 현재 점유형태가 자가가 아닌 경우 등이 이에 해당한다. 결과적으로 총 2,041개의 표본이 분석대상으로 추출되었다.

2. 분석방법

본 연구는 2단계의 분석을 실시하였다. 첫 번째 분석은 최근 2년 내 이사한 임차가구 및 최초 자가 마련가구

1) 2006, 2008년은 3만가구, 2010, 2012년은 3.3만가구, 2014, 2016년은 2만가구, 2017년은 6만가구 조사

를 대상으로 이항로짓모형을 활용하여 주택 점유형태(자가/임차) 결정 요인을 분석하였다. 따라서 종속변수를 주택점유형태가 임차인 가구를 0으로, 자가인 가구를 1로 더미변수화 하였다. 독립변수로는 선행연구들에 기반하여 가구주가 된 나이, 가구원수, 가구주학력, 순자산, 연소득, 이전주택점유형태, 현재주택유형, 지역, 현재주택 면적(전용면적)을 사용하였다. 가구주 학력의 경우 고졸 이하를 0으로 대졸 이상을 1로 더미변수화하였으며, 순 자산의 경우 부동산자산, 금융자산 등이 포함된 총 자산에서 금융기관 대출금 등 총 부채를 뺀 금액을 활용하였다. 총 자산을 활용할 경우 자가 가구는 용자가 있는 주택가격이 자산에 포함되어, 부동산자산이 없는 임차가구와 큰 격차를 보이게 된다. 이 경우 분석 결과에 따라 총 자산이 많을수록 자가마련 확률이 증가한다고 해석할 수 있다. 그러나 이는 자가소유로 인해 자산이 증가한 상태를, 자산이 증가할수록 자가소유 확률이 증가한다고 해석하는 오류를 범할 수 있다. 이전주택 점유형태의 경우 월세를 0으로, 전세를 1로, 지역은 서울을 0으로, 서울 외 지역을 1로 더미변수화하여 총 2,041개 가구를 대상으로 분석하였다.

두 번째 분석으로는 최초주택 마련기간이 1년 이상인 357가구를 대상으로 최초주택 마련기간에 영향을 미치는 요인을 다중회귀모형을 활용하여 분석하였다. 종속변수는 최초주택 마련기간(개월)이며, 독립변수는 가구주가 된 나이, 가구원수, 가구주학력, 순자산, 연소득, 이전주택점유형태, 현재주택유형, 금융기관 용자여부, 부모지원여부, 지역, 현재주택 면적을 활용하였다. 금융기관용자여부의 경우 용자를 받지 않은 경우를 0으로, 용자를 받은 경우를 1로 더미변수화 하였으며, 부모의 지원여부도 마찬가지로 부모의 지원을 받지 않았으면 0, 부모의 지원을 받은 경우 1로 더미변수화 하였다. 본 분석에서는 세대주 연령을 제외하고 세대주가 되었을 당시의 연령을 변수로 추가하였는데, 분석의 종속변수가 주택마련기간이기 때문에, 세대 구성 이후 주택마련기간이 길어졌다는 것은 동시에 세대주 연령이 높아진다는 것을 의미한다. 따라서 두 변수가 같은 속성을 나타내어 세대주 연령은 본 분석에서 활용하지 않았다.

첫 번째 분석인 주택점유형태선택 결정요인 분석의 경우 종속변수가 이분형 변수이기 때문에 본 연구는 선행연구와 마찬가지로 로짓분석을 실시하였다.

주택점유형태(자가/임차)와 같은 이분형변수는 선

형을 가정한 회귀분석을 활용할 경우 정확한 예측 값을 갖기 어렵다는 한계가 있으며, 이 경우 대안으로 로짓분석을 활용할 수 있다. 로짓분석의 로짓(logit)이란 오즈비(odds)에 로그 값(log-odds)을 취한 것을 의미한다. 이러한 로짓을 활용한 로짓분석은 어떠한 특정 그룹에 속할 것인가에 대한 가능성을 예측하며, 본 연구에 적용하면 로짓을 종속변수로 하는 다음과 같은 관계를 가정한다(Goldberger, 1964).

$$\log(Y) = \ln\left(\frac{p}{1-p}\right) = \ln\left(\frac{\text{자가선택 확률}}{\text{자가선택 확률}}\right) \quad (1)$$

두 번째로는 최초주택 마련기간(개월)을 종속변수로 하는 다중회귀분석을 활용하여 분석을 진행하였다. 최초주택 마련기간 영향요인 분석의 경우 주로 한국노동패널조사 자료를 활용하여 생존모형을 통해 분석한 경우가 많다. 그러나 본 연구의 활용 데이터는 패널자료가 아니라 횡단면자료이고 자가마련을 한 가구만을 대상으로 분석하였으므로 다중회귀모형을 사용하였다.

$$Y = \sum_i \beta_i X_i + \epsilon_i \quad \text{수} \quad (2)$$

여기서, Y: 결혼 후 최초자가주택마련기간(개월) 수
X: 가구특성, 점유특성, 주택특성

<표 1> 자가 및 임차가구 기초통계

	임차가구 (N=1532)		자가가구 (N=509)	
	평균	표준편차	평균	표준편차
최초주택 마련기간(년)			7.9	9.8
현재주택가격 (만원)			21,497.9	12,163.2
가구주연령	42.9	12.0	43.0	10.7
가구주가 된 연령	32.1	9.3	33.5	8.9
주택면적 (전용, m ²)	53.2	24.9	77.2	23.5
가구원수	2.3	1.2	3.0	1.1
연소득(만원)	3,287.9	1,941.3	4,125.5	1,784.7
총자산(만원)	9,624.9	14,775.8	25,369.8	16,060.9
순자산(만원)	8,398.4	14,231.8	19,230.9	15,213.8
학력	고졸이하= 771 (50.3%)		고졸이하= 185 (36.3%)	
	대졸이상= 761 (49.7%)		대졸이상= 324 (63.7%)	
주택유형	아파트= 590 (38.5%)		아파트= 377 (74.1%)	
	아파트 외= 942 (61.5%)		아파트 외= 132 (25.9%)	
이전주택 점유형태	전세= 542 (49.3%)		전세= 321 (89.2%)	
	월세= 557 (50.7%)		월세= 39 (10.8%)	

IV. 기초분석

1. 임차가구와 최초주택거주 자가가구

분석에 사용한 총 표본 수는 2,041가구이며, 임차가구가 1,532가구, 자가가구가 509가구이다(<표 1> 참고).

임차가구와 자가가구의 가구주 연령, 가구주가 된 년도 등은 유사하였으나 소득이나 자산 특성은 차이가 있었다. 가구의 연소득은 자가가 4,125만원인데 비해 임차는 3,288만원에 그쳤으며, 총자산은 자가가구가 평균 25,396만원, 임차가구가 평균 9,624만 원으로 나타나서 소득에 비해 훨씬 큰 격차를 보였다. 이는 총자산의 경우 주택 등 부동산 자산이 반영된 결과라 할 수 있다. 또한 가구원수에 있어서도 자가는 평균 3.0인인데 비해 임차는 2.3인으로서 임차가구에는 상대적으로 1~2인가구가 많이 포함되어 있음을 알 수 있다. 주거면적도 이러한 차이를 반영하여 임차가구는 평균 53.2㎡에 거주하는 반면, 자가가구는 77.2㎡에 거주하고 있는 것으로 나타났다. 학력의 경우 임차가구의 49.7%가 대졸 이상이었으며, 자가가구는 대졸이상이 63.7%로 나타났다.

주택유형은 임차가구와 자가가구간 큰 차이가 나타

났는데, 자가가구는 74.1%가 아파트에 거주하는데 반해, 임차가구는 38.5%만이 아파트에 거주하였다. 이전주택점유형태 역시 임차가구와 자가가구간 차이가 있었다. 임차가구는 이전 주택을 월세로 거주한 비율이 50.7%로 전세(49.3%)로 거주한 가구에 비해 높았다.

2. 최초주택거주 자가가구

이제 자가가구에 대해 자가마련기간을 중심으로 특성을 살펴보도록 하자. 최초주택 마련기간 영향요인 분석을 위해 임차가구와 최초주택 마련기간이 1개월 미만인 가구(n= 210)를 제외하였다. 세대 구성 후 1개월 미만의 기간에 최초주택을 마련한 가구는 일반적인 최초주택 마련과정을 거치지 않았을 가능성이 높다. 예를 들면, 부모로부터 전적으로 지원받아서 주택을 마련한 경우가 이에 해당한다고 할 수 있다. 본 연구에서는 보다 신뢰성 있는 분석 결과의 도출을 위해 이를 제외하였으며, 최초주택 마련기간이 10년 이하인 가구와 10년 초과인 가구로 표본을 분리하여 비교적 단기에 마련한 가구들과 장기적으로 자가를 마련하는 가구들의 요인들이 차이가 나는지를 살펴보았다.

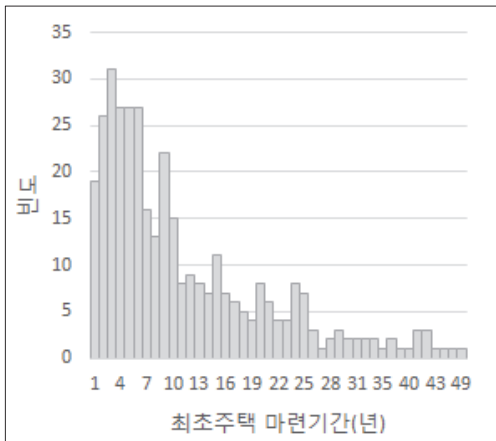
먼저, 종속변수인 최초주택 마련기간은 전체 가구의 경우 10.7년(128.6개월)이었으며, 10년 이하 가구

<표 2> 최초주택 마련가구의 특징

구분	전체					10년 이하					10년 초과				
	N	평균	최소값	최대값	표준편차	N	평균	최소값	최대값	표준편차	N	평균	최소값	최대값	표준편차
종속변수	최초주택마련기간(개월)														
	380	128.6	1	588	119.9	241	55.7	1	120	34.2	139	254.9	122	588	109.8
개인 특성	가구주가 된 나이(세)														
	380	31.8	18	70	7.4	241	32.9	21	70	8.0	139	29.7	18	58	5.8
	가구원수(명)														
	380	3.2	1	6	1.1	241	3.2	1	6	1.0	139	3.3	1	6	1.2
지역 특성	가구주학력 [1: 대졸이상]														
	고졸이하= 143 (37.6%) 대졸이상= 237 (62.4%)					고졸이하= 66 (27.4%) 대졸이상= 175 (72.6%)					고졸이하= 77 (55.4%) 대졸이상= 62 (44.6%)				
	거주지역 [1: 서울 외]														
	서울= 48 (12.6%), 서울 외= 332 (87.4%)					서울= 27 (11.2%), 서울 외= 214 (88.8%)					서울= 21 (15.1%), 서울 외= 118 (84.9%)				
독립 변수	자산 특성														
	순자산(만 원)														
	380	19728.8	0	144300	15477.3	241	20471.6	1500	144300	15917.4	139	18441.0	0	93800	14649.8
	연소득(만 원)														
	379	4262.2	0	12000	1815.1	241	4420.5	0	12000	1793.1	138	3985.7	480	9996	1826.6
	이전주택점유형태 [1: 전세]														
	전세= 320 (84.2%) 월세= 39 (10.9%)					전세= 192 (87.3%) 월세= 28 (12.7%)					전세= 128 (92.1%) 월세= 11 (7.9%)				
	현재주택유형 [1: 아파트]														
아파트= 278 (73.2%) 아파트 외= 102 (26.8%)					아파트= 197 (81.7%) 아파트 외= 44 (18.3%)					아파트= 81 (58.3%) 아파트 외= 58 (41.7%)					
금융기관 용자 [1: 용자받음]															
용자받음= 255 (67.1%) 용자받지않음= 124 (32.6%)					용자받음= 174 (72.2%) 용자받지않음= 67 (27.8%)					용자받음= 82 (58.7%) 용자받지않음= 57 (41.3%)					
부모지원 [1: 지원받음]															
부모지원받음= 31 (8.2%) 지원받지않음= 348 (91.8%)					부모지원받음= 27 (11.2%) 지원받지않음= 214 (88.8%)					부모지원받음= 4 (2.9%) 지원받지않음= 134 (97.1%)					
주택전용면적(㎡)															
380	79.9	33	195	23.7	241	79.8	33	195	22.5	139	80.2	33	165	25.7	

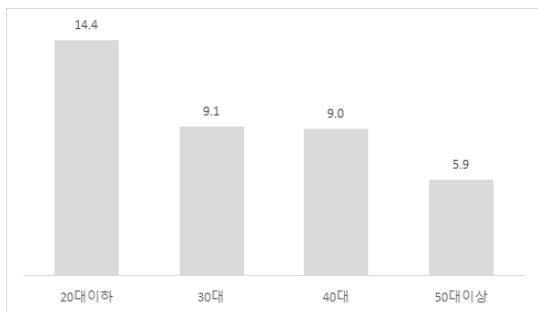
로 한정할 경우 평균 4.6년, 10년 이상 가구는 평균 21.2년이 소요되었다. 한편, 주택마련기간을 1년 단위로 나누었을 때 2년 이상 3년 이하이 가장 많은데, 전반적으로 6년 이내에 집중되어 나타난다(그림 1).

<그림 1> 최초주택마련기간 별 빈도



가구주가 된 연령의 경우 평균 31.8세에 가구주가 되었는데, 가구주가 일찍 될수록 평균 최초주택 마련 기간은 길어졌다(그림 2). 20대 이하에 가구주된 가구의 경우 최초주택 마련에 평균 14.4년이 소요된 반면, 30·40대에 가구주가 된 가구의 경우 평균 약 9년이 소요되었으며, 50대 이상이 되어 가구주가 된 가구의 경우 최초주택 마련에 평균 5.9년이 소요되었다. 결국 나이가 더 들어서 세대구성을 하게 된 경우 상대적으로 일찍 최초주택을 마련하는 경향이 있는 것을 알 수 있다. 최근으로 올수록 만혼이 증가하고 있는데, 30대 후반이나 40대 초반에 결혼하는 부부는 상당기간의 직장생활을 통해 자가마련을 위한 기초자산을 형성할 가능성이 높다는 것을 시사하는 결과로 해석할 수 있다.

<그림 2> 가구주가 된 연령에 따른 최초주택 마련기간



소득에 따른 최초주택 마련기간을 살펴보면, 소득이 낮을수록 최초주택에 오랜 기간이 걸림을 알 수 있었다(표 3). 소득 1-4분위 가구의 경우 최초주택 마련에 평균 21.2년이 소요된 반면, 소득 5-8분위의 경우 평균 9.2년이 소요되어 소득에 따른 최초주택 마련기간에 큰 차이가 있음을 알 수 있다. 한편, 소득 9분위 이상의 가구의 경우 최초주택 마련에 약 10.2년이 소요되어, 5-8분위에 비해 약 1년 정도 오래 걸리는 특징을 보였다. 주택유형에 따른 최초주택 마련기간에도 차이가 있었다. 최초주택을 아파트로 마련하는 경우에는 평균 9.3년이 소요되었으나, 다가구·다세대주택 등을 최초주택으로 마련하는 가구는 주택마련에 평균 16.9년이 소요되었다.

<표 3> 소득분위 및 주택유형별 최초주택 마련기간(년)

	단독주택	다가구, 다세대, 연립	아파트	합계
1-4분위	23.33	23.83	18.45	21.18
5-8분위	10.50	14.02	7.95	9.21
9분위 이상	24.00	13.00	9.39	10.17
합계	18.00	16.86	9.25	11.28

* 소득분위 구분은 2016 주거실태조사 연구보고서 기준을 사용함

최초주택을 마련한 가구의 84.2%가 자가마련 이전 전세로 거주하였는데, 앞서 임차가구의 경우 이전주택을 전세로 거주한 비율이 49.3%로 나타나는 것과 차이가 있었다. 그러나 이전주택 점유형태 별 최초주택 마련기간은 전세가 11.31년, 월세가 11.03년으로 큰 차이가 나타나지 않았다(표 4). 또한 부모 및 친지의 지원은 최초주택 마련가구의 8.2%가 지원 받았으며, 지원 받은 가구의 경우 주택마련기간이 7.3년이 소요되어 그렇지 않은 가구(11.6년)에 비해 주택마련기간이 짧게 났다. 조기 자가마련은 부모 등에 의한 금전적 지원이 필요함을 알 수 있다(표 4).

최초주택 마련가구의 69.4%가 대출을 받았으며, 대출을 받은 가구의 최초주택 마련기간은 평균 9.5년으로 나타났다. 대출을 받지 않은 가구의 경우 15.3년으로 나타나서 대출이 주택마련기간을 단축시키는 데에 중요한 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 최초주택을 아

파트로 마련한 가구의 경우 75.2%가 대출을 받은 반면, 다가구·다세대주택을 마련한 가구는 55.3%만이 금융기관 대출을 이용하여 아파트의 경우 대출을 통한 자가마련이 조금 더 용인한 것으로 나타났다. 전반적으로 금융기관 대출을 이용할수록 자가마련기간이 짧아지는 효과가 있다는 것을 확인할 수 있다(표 5).

〈표 4〉 이전 점유형태 및 부모지원유무에 따른 최초주택마련기간(년)

분류		자가마련 기간(년)	구성비
이전 주택점유형태	전세	11.31	84.2%
	월세	11.03	10.9%
	합계		100.0%
부모지원 여부	지원	7.3	8.2%
	미지원	11.56	91.8%
	합계		100.0%

〈표 5〉 금융기관 용자 및 주택유형별 최초주택 마련기간(년)

	단독주택	다가구, 다세대, 연립	아파트	합계
용자받음	16.67 (47.2%)	15.52 (55.3%)	7.99 (75.2%)	9.53 (69.4%)
용자받지 않음	19.20 (52.6%)	18.50 (44.7%)	13.06 (24.8%)	15.26 (33.3%)
합계	18.00 (100%)	16.86 (100%)	9.25 (100%)	11.28 (100%)

V. 분석결과

1. 최초주택 마련에 영향을 주는 요인

최초주택 마련기간에 영향을 주는 요인의 분석에 앞서 임차와 최초자가의 선택에 영향을 주는 요인을 살펴보기 위해 이항 로짓분석을 실시하였다(표 6). 자가 소유 영향요인에 관련된 연구는 최근까지 다수 진행되어 왔으나, 본 연구에서는 분석을 통해 최초주택 마련기간의 영향요인과 어떠한 차이가 있는지를 살펴보고자 한다. 최초주택의 마련(자가 소유)에 영향을 주는

요인과 최초주택 마련기간(자가 소유 기간)에 영향을 주는 요인에는 차이가 있을 수 있다.

분석 결과 자산과 관련된 변수로써 순자산과 이전주택점유형태가 양의 계수 값을 갖고 5% 수준에서 통계적으로 유의미하였다. 순자산이 증가 할수록, 이전 점유형태가 월세보다 전세일 경우 자가 마련 확률이 높아지는 것으로 나타났다. 경험적으로 예상할 수 있듯이 서울에 비해 서울 외 지역에서 임차보다는 자가를 마련할 확률이 높게 나타났다. 주택이 단독·다세대주택 등에 비해 아파트일 때, 가구원수가 많을수록 자가 마련 확률이 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 앞서 기초적인 통계분석의 결과와 일맥상통하는 것을 알 수 있다.

한편 통상적인 주택점유형태 선택모형의 분석결과와 상이한 측면이 발견되는데, 연소득이 유의하지 않게 도출되었다는 점이다. 이는 분석자료가 임차가구와 생애 최초 자가 마련가구를 대상으로 하였다는 것에서 그 원인을 추정할 수 있다. 즉, 앞서 기초분석에서도 언급하였듯이 최초 자가 마련가구의 경우 소득보다는 자산이나 대출이 자가마련에 더 큰 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

〈표 6〉 로짓분석 결과
[종속변수: 주택점유형태(자가가구=1)]

분류	B	S.E.
가구주가 된 나이	0.005	.010
가구원수	0.269**	.070
가구주학력 [1: 대졸이상]	-.207	.165
순자산	0.00002*	.000
연소득	0.00005	.000
이전주택점유형태 [1: 전세]	1.525**	.200
현재주택유형 [1: 아파트]	0.515**	.169
지역[1: 서울 외]	1.321**	.211
주택전용면적(m ²) (상수)	0.015**	.004
	-5.466	.470
Hosmer-Lemeshow 검정의 카이제곱(자유도), 유의확률		20.340(8), 0.009

*: p<0.05, **: p<0.01

2. 최초주택 마련기간에 영향을 주는 요인

다음으로 최초주택 마련기간에 영향을 미치는 요인을 다중회귀분석을 활용하여 분석하였다. 최초주택 마련기간이 1개월 미만인 가구의 경우 최초주택을 가구주가 됨과 거의 동시에 마련하였다고 볼 수 있는데, 이는 본 연구의 목적에 부합하지 않아 분석에서 제외하였다. 전체 최초주택 마련 가구와(전체모형, model 1) 10년 이하인 가구(중단기모형, model 2), 10년 초과인 가구(장기모형, model 3)를 각각 분석하였으며, (표 7) 주택유형에 따라 아파트 가구(model 4)와 비아파트 가구(model 5)를 각각 분석하였다.

우선 전체모형을 중심으로 각 요인들의 효과를 살펴보면 다음과 같다. 분석 결과 개인특성인 가구주가 된

나이와 가구원수, 가구주학력이 모두 음의 계수 값으로 1%수준에서 유의하였다. 상대적으로 낮은 나이에 가구주가 될수록, 최초주택 마련기간이 짧아지는 경향이 있었다. 가구원수의 경우 가구원수가 많아질수록 최초주택 마련기간의 단축에 영향을 주었으며, 최초주택 마련기간이 길어질수록(Model2, Model3) 계수 값의 크기가 점차 증가하여, 최초주택 마련기간에 더욱 큰 영향을 주는 것으로 분석되었다. 또한 다른 조건이 일정할 때 학력의 경우 가구주가 대졸 이상의 학력일수록 그렇지 않은 가구에 비해 최초주택 마련기간이 약 84개월 단축되는 것으로 분석되었다. 연소득과 금융기관 용자, 부모의 지원이 최초주택 마련기간 단축에 유의한 영향을 주는 요인으로 나타났다. 특히 연소득은 앞서 임대와 최초자가의 선택 자체에는 유의한

<표 7> 최초주택 마련기간 영향요인 분석 결과(주택마련 기간에 따른 모형)

종속변수: 최초주택 마련기간 (개월)	전체 (N= 380)				10년 이하 (N= 241)				10년 초과 (N= 139)			
	B	S.E.	β	VIF	B	S.E.	β	VIF	B	S.E.	β	VIF
(상수)	448.22	48.13			95.83	21.57			583.91	60.77		
성별 [1: 남성]	33.35	20.97	0.08	1.52	-11.74	8.71	-0.11	1.78	68.03*	27.99	0.16	1.26
가구주가 된 나이	-6.13**	0.83	-0.37	1.43	-1.24**	0.34	-0.30	1.73	-6.51**	1.23	-0.35	1.21
가구원수	-12.21*	5.33	-0.11	1.36	5.49*	2.28	0.17	1.27	-27.88**	6.87	-0.31	1.66
가구주학력 [1: 대졸이상]	-84.39**	12.16	-0.34	1.43	-8.73	5.19	-0.12	1.31	-58.19**	17.39	-0.26	1.78
지역[1: 서울 외]	2.66	16.39	0.01	1.17	-0.51	7.23	-0.01	1.22	10.16	19.81	0.03	1.16
순자산(만원)	0.00	0.00	0.03	1.56	0.00	0.00	-0.08	1.56	0.00	0.00	0.05	1.60
연소득(만원)	-0.01*	0.00	-0.13	1.54	0.00	0.00	0.06	1.39	-0.01**	0.00	-0.23	1.93
이전주택점유형태 [1: 전세]	16.23	16.32	0.04	1.07	4.80	6.31	0.05	1.11	-29.76	24.92	-0.07	1.09
현재주택유형 [1:아파트]	-47.41**	13.07	-0.18	1.40	-5.15	5.90	-0.06	1.30	-23.96	16.09	-0.11	1.51
금융기관 용자 [1: 용자받음]	-48.29**	11.84	-0.19	1.24	-14.25**	5.12	-0.20	1.21	-30.42*	15.46	-0.14	1.39
부모지원 [1: 지원받음]	-58.79**	20.42	-0.12	1.03	-1.32	7.37	-0.01	1.07	-27.72	39.50	-0.04	1.05
주택전용면적(m ²)	0.37	0.23	0.07	1.21	0.17	0.09	0.12	1.15	0.24	0.29	0.06	1.35
adj R ²	0.392				0.109				0.520			

*: p<0.05, **: p<0.01

영향을 주지는 않았는데, 가구소득이 높을수록 주택마련기간이 짧아지는 효과는 있는 것으로 나타났다.

반면 순자산과 이전주택점유형태는 자가마련기간에 유의한 영향을 미치지 않았다. 최초주택의 마련 여부에 있어서는 연소득이 아닌 순자산이 유의하였고, 최초주택 마련기간에는 순자산이 아닌 연소득이 유의하였다. 마찬가지로 이전주택점유형태도 최초주택의 마련 결정에 유의한 영향을 미쳐 두 모형에 차이가 있었다. 금융기관의 용자와 부모의 지원은 최초주택 마련기간의 단축에 영향을 주었으며, 용자를 받으면 48.3개월 정도 단축되며, 부모의 지원이 있으면 58.8개월 정도 짧아지는 것으로 나타나서 부모지원의 효과가 더 큰 것으로 나타났다. 또한 주택유형이 음의 계수값으로 유의미하여, 최초주택을 아파트로 마련하는 경우 비아파트에 비해 주택마련기간이 47개월 정도 짧게 나타났다.

지역 특성변수의 경우 모든 경우에서 최초주택 마련기간에 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못하였다. 이는 앞서 최초주택 마련 영향요인을 살핀 로짓분석의 결과와 차이가 있다. 지역은 최초주택의 마련에 매우 큰 영향을 주는 요인이었으나, 최초주택 마련기간에는 영향을 주지 못하였다.

다음으로 3개의 모형을 결과를 비교분석하여 몇개의 흥미로운 사실들을 확인할 수 있었다. 전체기간 모형보다 10년 초과 장기모형의 설명력이 더 높게 나타났다. 이는 우리가 통상적으로 최초주택마련에 영향을 미치는 것으로 알고 있는 변수들이 중단기적으로 주택을 마련한 가구보다는 장기적으로 계획을 세워 마련하는 경우에 더 유의한 영향을 준다는 것을 시사한다. 3개의 모형의 변수들의 유의성이나 계수의 크기를 보면 대체로 장기모형에서 유의성이 더 높거나 계수값의 크기가 큰 것을 알 수 있다. 예를 들어, 금융기관 용자의 경우 중단기모형에서는 14.3개월 단축하는 효과가 있었지만, 장기모형에서는 30.4개월 단축효과가 있는 것으로 나타났다.

다음으로 전체기간모형에서는 유의했던 변수들 중 10년 이하 중단기 모형이나 10년 초과 장기모형에서는 유의하지 않은 변수들이 발견된다는 점이다.

가장 주목되는 변수는 '연소득' 변수로서 선행연구 검토에서도 언급하였듯이, 가구소득이 자가마련에 미치는 영향은 연구마다 차이가 있는데, 본 연구의 분석 결과는 이것이 자가마련기간별로 다를 수 있다는 것을

보여준다. 가구의 연소득은 전체모형에서 유의하고 연소득이 1만원 증가할 때마다 자가마련기간이 0.01개월 짧아지는 것으로 분석된다. 그러나 자가마련에 걸린 기간이 10년 이하인 가구들을 분석한 결과(중단기모형)에서는 연소득은 유의하지 않게 나타나는 반면, 10년이 넘게 걸린 가구를 분석한 결과(장기모형)에서는 연소득이 자가마련기간을 단축시키는 것으로 나타났다. 본 연구의 자료가 2015-2016년에 최초로 자가를 마련한 가구만을 분석대상으로 하였다면 2005년 이후 결혼한 가구(중단기 모형분석 대상 가구)의 경우에는 가구소득이 자가마련기간에 별 영향을 주지 못하였다는 것을 추론할 수 있다. 반면 1995-2004년 사이 결혼한 가구들은 가구소득이 자가마련기간에 중요한 영향을 미쳤음을 시사한다. 다시 말해 장기적으로 계획하여 자가를 마련하는 가구들은 가구소득이 중요한 요소이나 중단기적으로 자가를 마련한 가구들은 가구소득이 상대적으로 덜 중요하다는 것으로 해석할 수 있다.

두 번째로 주목되는 변수는 부모로부터의 지원여부이다. 전체모형에서는 지원받는 경우 58개월이 단축되는 것으로 유의하게 도출되었는데, 중단기모형이나 장기모형에서는 부호는 같은 방향으로 나오지만 통계적으로 유의하지는 않은 것으로 나타났다. 이는 분석 자료가 두 그룹으로 나뉘면서 부모지원을 받은 가구수가 매우 적어지면서 통계적 유의성을 상실한 때문으로 보인다. <표 2>에서 확인할 수 있듯이 부모지원을 받은 가구는 전체의 8.2%인 31가구에 불과하다.

다음으로 주택유형이 아파트인 가구와 비아파트인 가구에 대해 각각 분석을 수행하였다. 최초주택을 아파트로 마련한 가구는 주택 마련기간에 평균 9.3년이 소요된 반면, 다가구·다세대주택은 16.9년, 단독주택은 평균 18년이 소요되어(표 5), 최초주택을 아파트로 마련한 가구가 비아파트로 마련하는 가구의 약 50% 정도로 짧게 나타났다. 분석결과 개인특성인 가구주가 된 나이와 가구주학력은 주택유형에 관계없이 공통적으로 1% 수준에서 음의 계수 값으로 유의하였다(표 8). 그러나 두 주택유형은 자산특성에서 큰 차이를 보였는데, 아파트모형(model 4)의 경우 금융기관 용자와 부모의 지원이 큰 계수 값으로 각각 1%와 5% 수준에서 유의한 반면, 아파트 외 모형(model 5)의 대출과 부모지원여부가 유의하지 않았으며 연소득만이 5% 수준에서 유의하게 분석되었다. 이는 대체로 아파트의

경우 가격정보가 비교적 신뢰할 수 있어서 대출을 상대적으로 쉽게 받을 수 있지만, 비아파트는 가격정보의 신뢰성이 떨어져서 대출이 어렵고, 받는다 하더라도 가격대비 소액으로밖에 대출받기 어렵기 때문인 것으로 보인다. 또한 부모의 지원을 받아 자가를 마련하는 경우에는 대체로 아파트를 선호하므로 이러한 결과가 도출된 것으로 생각된다. 이에 대해서는 향후 더 많은 표본을 통해 보다 명확히 살펴볼 필요가 있다.

VI. 결론 및 시사점

본 연구는 2016 주거실태조사 자료를 바탕으로 로짓분석 및 다중회귀분석을 통해 최초주택 마련여부와 마련기간에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 궁극적으로 본 연구는 향후 가구주 이후 최초주택의 소유와 소유까지의 걸리는 기간을 단축하는 데에 도움이 되는 정책적 시사점을 도출하고자 하였다.

본 연구의 주요 분석 결과를 종합해 보면 다음과 같다. 첫째, 이전 주택에 월세보다는 전세로 거주하는

것이 최초주택을 마련할 확률을 높이는 것으로 분석되었다. 그러나 이전주택 점유형태는 최초주택 마련기간의 단축에는 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못하는 것으로 분석되었다. 둘째, 금융기관의 용자와 연소득은 최초주택 마련기간의 단축에 영향을 주었다. 반면, 순자산은 최초주택 마련 여부에는 영향을 주었으나 최초주택 마련기간에는 유의한 영향을 주지 못하였다. 셋째, 상대적으로 낮은 시기에 세대를 구성할수록, 즉 낮은 나이에 가구주가 될수록 최초주택 마련기간이 짧았다. 넷째, 부모의 지원을 받을수록 최초주택 마련기간의 단축에도 통계적으로 유의미한 영향을 미쳤으며, 부모의 지원이 금융기관의 용자보다 자가 마련기간 단축에 더 큰 영향을 주었다. 다섯째, 주택마련기간에 영향을 주는 요인들의 효과는 주택마련기간이 길수록 더 유의한 영향을 미쳤다. 특히 가구소득의 경우 10년 이하의 기간에 자가를 마련한 가구에 비해 10년 초과 되는 기간에 자가를 마련한 경우에 그 기간을 축소시키는 효과가 있었다. 여섯째, 금융기관의 용자는 최초주택을 아파트로 마련하는 가구의 자가마련기간 단축에 큰 영향을 미치고 있었으나, 비아파트를 최초주택

<표 8> 최초주택 마련기간 영향요인 분석 결과(주택유형에 따른 모형)

종속변수: 최초주택 마련기간 (개월)	아파트 (N= 278)				비아파트 (N= 102)			
	B	S.E.	β	VIF	B	S.E.	β	VIF
(상수)	354.14	57.50			563.57	97.53		
성별 [1: 남성]	27.47	24.98	0.07	1.41	45.11	39.08	0.12	1.64
가구주가 된 나이	-5.52**	0.98	-0.34	1.35	-7.09**	1.55	-0.45	1.56
가구원수	-9.32	6.19	-0.09	1.32	-12.41	11.05	-0.11	1.60
가구주학력 [1: 대졸이상]	-68.22**	13.29	-0.30	1.27	-120.33**	27.05	-0.40	1.27
지역[1: 서울 외]	-9.91	20.81	-0.03	1.14	11.33	30.27	0.03	1.30
순자산(만원)	0.00	0.00	-0.01	1.50	0.00	0.00	0.05	1.79
연소득(만원)	-0.01	0.00	-0.10	1.37	-0.02*	0.01	-0.25	1.74
이전주택점유형태 [1: 전세]	22.37	17.67	0.07	1.11	-12.31	37.57	-0.03	1.11
금융기관 용자 [1: 용자받음]	-60.50**	13.31	-0.26	1.23	-21.85	25.05	-0.08	1.23
부모지원 [1: 지원받음]	-51.40*	22.23	-0.12	1.05	-75.01	44.81	-0.14	1.05
주택전용면적(m ²)	0.59*	0.24	0.14	1.13	-0.11	0.56	-0.02	1.32
adj R ²	.287				.394			

*: p<0.05, **: p<0.01

으로 마련하는 가구에는 통계적으로 유의미한 영향을 주지 못하는 것으로 분석되었다.

위의 연구 결과는 향후 주택정책에 몇 가지의 시사점을 제공한다. 우선, 전세가 월세보다는 자가마련으로 가는 데에 유리하다는 것이다. 따라서, 정부 보조의 월세중심으로부터의 전환은 자가보유를 촉진하는 측면에서는 바람직하지 않은 정책선회라는 것이다. 전세와 월세가 자가를 위한 징검다리 역할을 하기 위해서는 월세-전세-자가로 이어지는 자가마련 사다리가 끊기지 않도록 관리할 필요가 있다. 즉, 중장기적으로 자가를 마련하기 위한 목돈을 만들 수 있는 전세에 대한 지원도 중위계층을 중심으로 계속 유지할 필요가 있다는 것이다.

둘째, 부모로부터의 도움이나 금융기관의 대출이나 최초주택마련기간을 단축하는데 큰 역할을 하므로 이에 대한 정책적 지원이 필요하다는 점이다. 소득을 기반으로 자가를 마련하는 정책은 10년 이상의 장기적인 계획을 세운 가구에겐 유의미하나, 중단기적으로 자가를 마련하고자 하면 부모로부터의 자산 이전이나 저리 장기모기지과 같은 금융지원이 쉽게 이루어질 수 있도록 정책을 조정할 필요가 있을 것이다. 특히 증여와 같은 부모로부터의 자산이전이 대출보다 중요할 수 있으므로 중산층이하의 서민 가구의 생애최초 자가마련을 위한 증여에 있어서는 보다 유연한 정책적 배려가 필요할 것으로 보인다.

셋째, 비교적 이른 나이에 세대구성을 한 가구에 대한 공공분양주택이나 공공임대주택 등의 정책적 지원이 필요하다. 현재 다수의 공공임대주택은 가구주의 연령이 많거나, 또는 자녀나 가구원수가 많을수록 높은 순위에 배정하는 경향이 있다. 최근에서야 신혼희망타운 등의 공급 논의가 되고 있는데 이에 대한 확대가 요구된다.

넷째, 저소득층의 자가마련기간 단축과 양극화 해소를 위해 모기지의 확대가 더욱 요구된다는 것이다. 저소득층의 경우 아파트 보다는 다세대주택이나 연립주택과 같은 저층주택으로 최초주택을 마련하고 있으나, 이들은 자가마련을 위해 금융기관의 용자나 부모의 지원보다는 소득을 활용하고 있는 것으로 분석되었다. 이에 저소득층의 자가마련기간의 단축을 위해 비아파트에 대한 다양한 금융지원 제도가 필요하다.

본 연구는 최초주택 마련기간에 영향을 주는 요인 도출하였으나, 이러한 차이가 왜 발생하였는지에 대한

근본적 이유를 밝히지 못하였다는 점은 한계로 지적된다. 또한 본 연구의 표본수가 적어 소득 수준별 모형 등 보다 세부적인 분석을 하지는 못하였다. 주택구입시기는 당시의 부동산경기과 정부 정책이 큰 비중을 차지하나 충분히 반영하지 못하였다. 따라서 향후 보다 신뢰성 있는 요인분석을 통해 정확한 결과도출을 위해서는 주택구입과 관련된 다양한 자료들을 추가하여 분석을 시행할 필요가 있을 것이다.

논문접수일 : 2018년 11월 17일

논문심사일 : 2018년 11월 20일

게재확정일 : 2018년 12월 10일

참고문헌

1. 강미나 외, 「2017년도 주거실태조사 보고서」, 국토교통부, 2017
2. 박인숙·김순미, 「임차가구의 주거비용에 관한 연구」, 「대한가정학회지」 제37권 제2호, 대한가정학회, 1999, pp. 01-18
3. 구자경·최막중, 「전세가구의 점유형태변화 선택 결정요인 연구」, 「2016년 한국주택학회 상반기 학술대회 발표자료집」, 한국주택학회, 2016, pp. 115-145
4. 국민은행, 「2008년 주택금융수요실태조사」, 2008
5. 국토교통부, 「2016년도 주거실태조사: 연구보고서」, 2016
6. 김근용 외, 「2006년도 주거실태조사 보고서」, 건설교통부, 2007
7. 김근용 외, 「수요 지향적 주택공급 프로그램에 관한 연구」, 국토연구원, 2009
8. 김준형·최막중, 「소득계층별 자가소유의 자산증대 효과」, 「주택연구」 제18권 제1호, 한국주택학회, 2010, pp. 05-26
9. 김혜인, 「국내주택가격 적정성 분석」, 산은경제연구소, 2010, pp. 01-18
10. 마강래·강은택, 「최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구」, 「국토계획」 제46권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2011, pp. 51-63
11. 신수영·윤정숙, 「기혼가구의 생애 첫 주택 소유 과정」, 「한국주거학회논문집」 제22권 제1호, 한국주거학회, 2011, pp. 11-23
12. 임미화·정의철, 「임차가구의 주택구입계획이 자산축적에 미치는 영향 분석」, 「주택연구」 제18권 제2호, 한국주택학회, 2010, pp. 05-27
13. 정의철, 「주택점유형태의 동태적 결정요인에 관한 연구」, 「주택연구」 제25권 제4호, 한국주택학회, 2017, pp. 181-209
14. 최막중·지규현·조정래, 「주택금융 제약이 주택소비규모

- 와 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 실증분석”, 「주택연구」 제10권 제1호, 한국주택학회, 2002, pp. 33-48
15. 최열·이고은, “사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석”, 「국토계획」 제48권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2013, pp. 107-120
 16. 최유미·남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구”, 「국토계획」 제43권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2008, pp. 195-210
 17. 최창규·지규현, “전세와 월세에 대한 구조적 해석”, 「국토계획」 제42권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2007, pp. 215-226
 18. 통계청, 「인구주택총조사」, 2015
 19. Goldberger AS, 「Econometric theory」, John Wiley & Sons., 1964