

주택가격 하락 시기의 자가소유*

- 소비수요와 투자수요의 구분을 중심으로 -

Homeownership in a declining housing market

- The consumption demand versus the investment demand -

김준형** · 신재섭***

Kim, Jun-Hyung · Shin, JaeSup

Abstract

Recent housing market depression has resulted in the concerns about future demand of homeownership. Due to the expectation of less capital gain, households may prefer renting to owning. However, there are still various reasons to choose homeownership such as longer-term stay, no rent burden, control over residential environments and favorable government tax system. Based on the descriptive and logistic regression analyses using micro-data of 2010 and 2014 Korean Housing Survey, this paper reports that 88~95% of homeownership demand results from the consumption demand. This implies that recent market depression may not discourage homeownership demand significantly. This paper also reveals the determinants of classification into consumption demand and investment demand—householder's age, education, job, household size, income, asset, and area of residence.

키 워 드 ▪ 자가소유, 점유형태 선택, 주택구매, 투자수요, 소비수요, 주택가격하락기

Keywords ▪ Homeownership, Tenure Choice, Housing Purchase, Investment Demand, Consumption Demand, Declining Housing Market

I. 연구의 배경 및 목적

수도권의 주택매매가격은 2011년 하반기부터 2013년까지 지속적인 하락세를 보였다. 그러나 같은 기간 동안 전세가격은 상승세를 유지, 2013년말 서울의 전세가격은 2011년 1월 대비 20% 가까이 상승하였다(그림 1). 이처럼 매매가격의 하락과 전세가격의 상승이 동반하는 현상에 대해, 주택매매가격 하락으로 주택가격 상승에 대한 기대심리가 약화되어 주택구매수요가 위축되었으며 대신 전세나

월세 등 주택임차수요는 늘어나 전월세가격이 상승하였다는 해석이 일반적으로 제시되고 있다(김태경·이상대, 2011; 김리영·황은정, 2012; 관계부처합동, 2013).

이 해석에는 주택의 구매수요가 주택가격 상승에 대한 기대심리에 크게 의존한다는 가정이 내재해 있다. 그러나 엄밀히 말하자면 주택의 구매 혹은 자가소유는 다양한 요인들에 의해 결정되며, 주택가격 상승에 대한 기대는 그 중 하나에 불과하다. 수요자 역시 주택가격 상승에 대한 기대에 기초하여

* 본 논문은 2014년 12월 건국대학교에서 개최된 한국주택학회 정기학술대회의 발표자료와 신재섭의 석사학위 논문 일부를 발전시켜 작성되었습니다.

** Department of Real Estate, Myongji University (First and Corresponding Author: junhgkim@gmail.com)

*** Graduate School of Real Estate, Myongji University

주택을 구입하기도 하지만, 자가소유 그 자체의 편익에 기초해서 주택을 구입하려는 가구도 존재한다. 이미 선행연구들에서 소비수요와 투자수요 논의를 포함, 자가소유를 선택하는 다양한 원인들을 언급하고 있는 상황에서, 주택가격이 상승하지 않기 때문에 주택구매수요가 위축된다는 주장은 보다 신중하게 검토할 필요가 있다.

그렇다면 과연 주택의 구매수요 중 주택가격의 상승에 기초한 수요는 어느 정도이며, 주택가격의 상승과 무관하게 존재하는 수요는 어느 정도인가? 그리고 이 두 수요는 각각 어떠한 특징을 갖는가? 과연 어떠한 가구가 주택가격 상승과 무관한 주택구매수요를 지니며, 또 어떠한 가구가 주택가격 상승의 기대심리에 기초하여 주택구매수요를 형성하는가? 본 연구는 국토교통부의 2010년과 2014년 주거실태조사 마이크로데이터를 분석함으로써, 주택가격 상승에 기초한 주택구매수요와 주택가격 상승과 무관하게 형성된 주택구매수요를 파악하고 비교하는데 그 목적이 있다. 이를 위해 우선 II장에서는 선행연구에서 언급된 자가소유의 다양한 이유에 대해 살펴본다. 이 과정에서 기존 연구들은 소비수요와 투자수요로 이 문제를 접근한다는 점, 그리고 최근에는 주택가격의 변동과 이들 수요와의 관계가 검토된다는 점을 확인할 수 있을 것이다. 기존 연

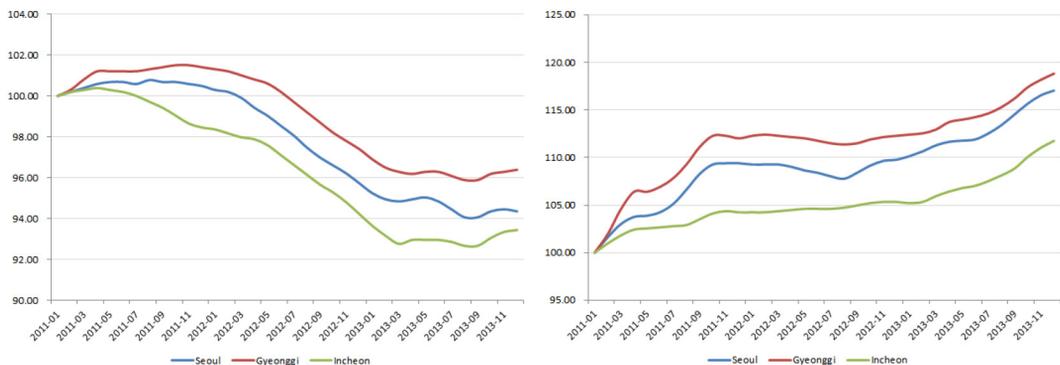
구가 가진 한계와 문제점을 보완할 수 있는 분석들이 III장에서 제안되며, 주거실태조사 자료를 활용한 분석결과가 IV장에서 설명될 것이다. 이를 통해 국내 가구의 소비수요와 투자수요 구분에 영향을 미치는 요인을 파악할 수 있을 뿐만 아니라, 향후 주택가격의 하락이 주택구매수요에 미치는 영향은 어느 정도인지, 또 하락기조의 주택시장에서도 계속 주택을 구입하려는 가구는 누구인지 파악할 수 있을 것이다.

II 이론연구

1. 자가소유의 이유

가구는 거주하는 주택을 소유할 수도 있고 임차할 수도 있다. 2010년 통계청 인구주택총조사에 따르면 거주주택을 소유하고 있는 가구는 전국 기준으로 54.1%이다. 이는 ‘임차’라는 대안이 존재함에도 불구하고, 절반 이상의 가구가 주택을 소유하고 있음을 뜻한다. 과연 왜 가구는 임차의 대안을 선택하지 않고 굳이 거주주택을 ‘소유’하려 하는가?

첫 번째 이유로 장기 거주 가능성을 들 수 있다. 주택을 임차할 경우, 임대차계약에서 명시된 거주기간은 짧게는 수개월에서 길게는 2년 정도로 한



*Data: Korea Appraisal Board, National Housing Price Survey (monthly, all housing types)

Figure 1. Changes in housing sale price (left) and housing chonseil price (right)

정된다. 물론 재계약을 통해 거주기간을 늘릴 수 있지만, 재계약 과정에서 임대료가 조정되거나(주로 증액되거나) 다른 주택으로 이주하는 상황을 고려해야 한다. 반면 자가를 선택하면 가구는 원하는 기간 동안 그 주택에서 계속 거주할 수 있다. 월세나 보증금 등의 주거비지출이 늘어날 위험도 없으며, 비자발적으로 기존 주택을 떠나 새로운 주택을 탐색할 위험도 없다. 이처럼 원하는 만큼 계속 거주할 수 있기에 일반적으로 자가는 임차보다 ‘안정적’인 점유형태로 여겨진다. 실제 2014년 주거실태조사 자료를 분석하면, 현재 주택에서 10년 이상 거주한 가구의 비율은 자가가구의 경우 50%를 넘지만, 임차가구는 20%를 넘지 않는다(그림 2).

흔히 가구의 생애주기 측면에서 가구주의 결혼 여부나 연령, 자녀의 수가 자가소유에 중요한 영향을 미치는 것으로 논의되는데(Clark and Dieleman, 1996), 이 역시 장기 거주 가능성으로 설명할 수 있다. 일반적으로 기혼일수록 가구원수나 자녀수가 많을수록, 그리고 연령이 높을수록 자가를 선택할 가능성이 높게 나타나는데(정의철, 2005; 김경환·서승환, 2009: 214), 이는 기혼이 미혼보다, 가구원수나 자녀수가 많은 경우가 적은 경우보다, 그리고 고령가구가 중저연령대 가구보다 거주기간이 길기 때문으로 해석할 수 있다.



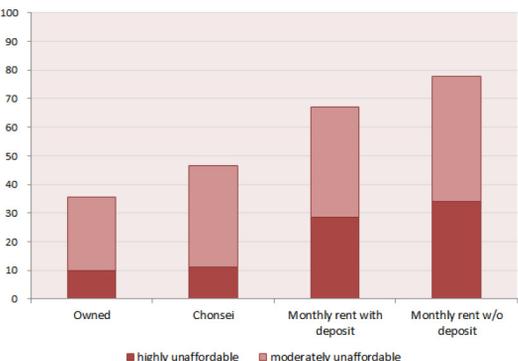
*Data: MOLIT, 2014 Housing Survey Microdata

Figure 2. Years of residence by tenure type

임차 대신 자가를 선택하는 두 번째 이유로 주거비용 상승에 대한 부담을 들 수 있다. 임차로 거주할 경우 가구는 주택소유자에게 임대료를 지불한다. 이 임대료 지출은 가계에 부담이 될 수 있으며, 혹 당장은 부담되지 않더라도 향후 비용상승에 대한 우려를 가질 수 있다. 이 부담과 우려로부터 벗어날 목적으로 가구는 임대료를 내지 않아도 되는 자가거주를 선택하는 것이다.

Sinai and Souleles(2005)도 가구의 자가소유 선택이 이와 같은 임대료 부담에서 기인한다고 본다. 가구의 포트폴리오 구성요소로서 주택은 그 가격이 변동하는 위험한 자산으로 간주된다. 그러나 가구는 자가를 선택하지 않으면 임차로 거주해야 하고, 이때 지불하는 임대료도 매년 변동하므로 가격변동성의 위험을 마찬가지로 갖게 된다. 이 점에서 자가소유는 가구에게 “이미 알려진 선불가격(up-front price)으로 미래 주거서비스를 보장하는 장기자산을 구입하면서 임대료의 불확실성을 피하는” 유용한 수단일 수 있다(76쪽). 이에 대한 실증적 근거로 임대료 위험이 높은 지역에서 자가율이 높아지는 현상도 제시되고 있다.

엄밀히 말해 주택을 구입한다고 해서 주거비용이 없는 것은 아니다. 주택구입자금에 대한 기회비용도 존재하며, 새롭게 세금이나 유지보수비 등도 부담해



*Data: MOLIT, 2012 Housing Survey Microdata

Figure 3. Percent of households with housing cost burden

야 한다. 그러나 가구는 일반적으로 주택소유에 따른 암묵적이거나 비정기적인 지출보다는 주택을 임차하였을 때 지불하는 직접적이고 정기적인 지출에 보다 민감하게 반응한다. 이는 2012년 주거실태조사 분석결과(그림 3)에서도 확인할 수 있다. 실제 매매가격에 상응하는 기회비용이 존재함에도 불구하고, 자가가구 내에서 주거비용에 대한 부담을 느낀다는 응답은 가장 낮게 나타난다. 그러나 보증금, 월세 등 보다 빈번하게 실질적인 주거비용을 지불하는 임차가구 내에서는 주거비용의 부담을 느끼는 가구의 비중이 훨씬 높게 나타난다. 실질적 주거비 지출에 대한 부담이 크게 여겨진다면, 가구는 임차보다 자가를 선택할 가능성이 높다.

또다른 자가소유의 장점으로 주거환경의 조정 및 개선 권한이 언급되기도 한다(Drew and Herbert, 2013: 668; Belsky and Drew, 2008: 18). 거주기간 동안 주택의 노후화로 주거서비스의 양과 질은 악화될 수 있으며, 또 그 주택에 거주하는 가구가 필요로 하는 서비스가 새롭게 생겨날 수도 있다. 따라서 성능을 개선하거나 거주가구의 필요에 부합하도록 주택을 개보수하는 것은 주택소비의 효용을 유지함에 있어 필수적이다. 그러나 일반적으로 임차가구는 거주주택에 대해 자유로운 개보수의 권한을 갖고 있지 못하다. 이는 거주기간 동안 현재 주택 소비와 희망하는 주택소비와의 간극으로 인해 스트레스를 경험할 가능성이 임차가구 내에서 훨씬 높음을 뜻한다. 반면 자가가구는 ‘거주자’로서 갖는 불만을 해소하기 위해, 해당 주택의 ‘소유자’로서 직접 개보수 투자를 진행, 이 스트레스로부터 벗어날 수 있다. 뿐만 아니라 자가가구의 물리적 개선에 대한 투자는 향후 자산가치의 상승으로 보상될 수 있다. 2014년 주거실태조사 분석결과, 현재 거주주택을 개보수한 가구의 비율이 자가가구는 52.4%에 이르지만, 임차가구는 16.8%에 불과하다는 사실이 이를 입증한다.

가구가 임차보다 자가를 선택하는 가장 잘 알려진 이유는 자가소유가 가구의 자산을 축적하거나 증식하는 주요 수단이라는 점이다. 주택은 내구성이나 공급의 비탄력성으로 인해 다른 재화에 비해 향후 가격이 상승할 가능성이 높다. 이는 거주주택을 소유하면 향후 상승한 가격에 되팔아 자본이득을 창출할 가능성이 큼을 시사한다. 실제 국내 가구를 대상으로 한 실증연구에서도 자가소유가 가구의 자산증대에 기여하는 중요한 수단임이 확인된 바 있다(김준형·최막중, 2010). 주택가격의 상승은 임차가구에게는 주거비부담을 가중시키는 요인이 되지만, 자가가구에게는 자산규모를 늘릴 소중한 기회로 작동하는 것이다.

그러나 자가소유의 자산증식효과는 어디까지나 주택가격의 상승을 전제한다. 주택가격이 정체하거나 하락하면 자본이득도 발생하지 않으므로, 자산축적이나 증식을 목적으로 한 자가소유는 기대하기 어렵다. 이는 주택가격이 안정되거나 하락기에 있는 시장에서는 자가소유보다 임차가 매력적일 수 있음을 시사한다.

한편 정부의 제도나 정책도 임차보다 자가를 선택하는 주요 원인이 될 수 있다. 많은 국가들은 국민들의 자가소유를 촉진하기 위한 다양한 세제혜택을 제공해오고 있다(김경환·서승환, 2009: 213; Henderson and Ioannides, 1983: 98). 주택을 보유하는 과정에서 발생하는 재산세, 주택을 매각하는 과정에서 발생하는 양도소득세 등을 감면하기도 하며, 주택소유를 통해 발생하는 소득이나 주택구입대출에 따른 상환액 등을 과세대상소득에서 공제하기도 한다. 이처럼 점유형태에 중립적이기보다 자가소유에 편향된 정책들을 집행함으로써 보다 많은 가구가 자가를 선택하는데 영향을 미칠 수 있다.

이처럼 가구가 거주주택을 임차하지 않고 소유하는 선택에는 적지 않은 이유들이 있다. 주택가격 상승에 따른 자본이익의 기대는 그 중 하나의 요인

일 따름이다.

2. 소비수요와 투자수요

여러 선행연구들은 이상의 요인들을 크게 소비수요와 투자수요로 구분해왔다. 여기에서 투자수요(investment demand)는 주택가격 상승에 따른 자본이익의 기대에 기초한 수요를, 그리고 소비수요(consumption demand)는 그 외 자가소유 그 자체의 편익에 기초한 수요를 지칭한다. Henderson and Ioannides(1983)는 이 구분을 시도한 선도적 연구로서 가구의 주택에 대한 소비수요와 투자수요의 규모가 점유형태 선택(tenure choice)에 영향을 미친다고 주장하였다. 구체적으로 주택의 자본이득이나 손실이 무작위적으로 발생한다면 임차가 보다 매력적이며, 자산이 많거나 자산이 생애주기에 걸쳐 늘어나는 가구의 경우 임차자가 될 확률이 높다고 주장하였다. 그럼에도 현실에서 자가소유가 발견되는 까닭은 자가소유에 우호적인 세제나 자본시장의 불완전성 때문으로 보았다. 그러나 후속연구(Henderson and Ioannides, 1987)에서 자산이나 자본시장의 불완전성이 갖는 영향은 입증되지 못하였다. 다만 현재 소득이 많으며 시간이 지남에 따라 낮아지는 가구들이 자가소유를 선택한다는 점은 발견되었다.

소비수요와 투자수요의 차이는 임차와 자가의 이분형 선택에도 영향을 미치지만, 주택보유와 점유형태간의 보다 다양한 조합과도 연관될 수 있다. Ioannides and Rosenthal(1994)은 소비수요와 투자수요의 차이에 따라 주택을 소유하지 않고 임차한 경우(Rent1), 주택을 소유하였지만 그 주택을 다른 가구에게 임대한 채 현재 거주주택을 임차하는 경우(Rent2), 하나의 주택을 소유해 그 주택에 거주하는 경우(Own1), 자가로 거주하면서 다른 주택을 소유하는 경우(Own2) 등으로 가구가 구분된다고

보았다. 이를 통해 소비수요와 투자수요 각각에 영향을 미치는 요인을 살펴볼 수 있는데, 1983년 미국 소비자금융조사(Survey of Consumer Finances)를 분석한 결과, 투자수요는 자산과 소득에 민감하게 영향을 받는 반면, 소비수요는 연령, 교육, 가구 규모, 교외지역과의 인접성 등에 영향을 받는 것으로 나타났다. Arrondel and Lefebvre(2001)도 동일하게 주택보유와 점유형태간의 조합 분포를 활용해 소비수요와 투자수요를 분석하였다. 국립통계경제연구소(National Institute for Statistics and Economic Studies)의 자료를 분석한 결과, 가구원수와 거주지역의 인구밀도는 소비수요에 보다 큰 영향을 주었으며, 근로소득은 소비수요에만 통계적으로 유의한 양의 값을 보였다.

한편 Chen *et al.*(2012)은 주택수요가 소비수요에서 투자수요로 변모하는 통화량증가율의 경계점이 존재한다고 판단, 이를 기준으로 두 개의 표본을 구성하여 소비수요와 투자수요 각각에 영향을 미치는 변수를 파악하였다. 통화량증가율이 5.85% 미만인 표본은 소비수요를 나타내는 것으로, 이 표본에서는 가구원수, 소득, 주택의 공급, 주택자본의 사용자비용, 인플레이션율이 주택가격증가율에 통계적으로 유의한 영향을 미쳤다. 통화량증가율이 5.85% 이상인 표본은 투자수요에 대응되는 것으로, 여기에서는 주식가격과 인플레이션율만이 영향을 미치는 것으로 나타났다.

국내의 일부 연구들은 주택구매수요나 자가소유 의사에 있어서 소비수요와 투자수요가 각각 차지하는 비중을 살펴보기도 하였다. 우선 김지은·변서경(2013)은 예코세대의 주거특성을 파악하기 위해 수도권에 거주하는 1979년에서 1992년 출생 인구를 대상으로 설문조사를 진행하면서, 향후 주택구입의사를 가진 사람에게 주택이 자산증식의 수단인지 거주공간으로서의 의미를 갖는지에 대한 질문을 포함시켰다. 여기에서 '자산증식의 수단'은 투자수요,

그리고 ‘거주공간’은 소비수요와 대응된다고 볼 수 있다. 설문결과, 향후 주택을 구입할 의사를 가진 이들 내에서 주택이 자산증식의 수단에 가깝다는 응답이 31%를 차지한 반면, 주택은 자산증식의 수단이기보다 거주공간으로서 의미를 갖는다는 응답이 69%에 달하고 있었다.

비슷한 내용으로 향후 주택구입의사가 있는 경우 그 이유에 대한 질문도 포함하고 있다. 설문결과 ‘주거안정’이 68.4%로 가장 높은 비율을 보이는 반면, ‘자산증식’이라고 응답한 비율은 13.7%에 불과하다. 그 외 ‘이사의 번거로움’이나 ‘전세가와 매매가 격차의 감소’는 각각 10.9%와 7.0%로 나타난다. 향후 주택구입의사가 없는 가구에 대해서도 그 이유를 질의하고 있는데, 주택이 더 이상 자산증식의 수단이 아니라는 응답은 11.8%로 가장 낮은 비율을 차지한다. 오히려 주택을 구입하고 싶지만 주택가격이 너무 높거나, 주택구입자금을 마련하기 어렵기 때문에 주택을 구입할 의사가 없다는 비율이 전체 응답의 절반 정도로 나타난다.

이용화·이준협(2015)도 전국 성인 남녀 805명의 설문조사로 임차가구의 주택구입 의향을 살펴보았다. 임차가구 중 주택구입의향이 있는 가구는 20.1%로 상대적으로 낮게 나타난다. 이들이 주택을 구입하지 않는 가장 큰 이유는 ‘주택이 필요 없음’이며(52.3%), 다음이 ‘경제적 여유 없음’(30.5%)이다. ‘주택가격 하락 우려’는 8.4%에 그치고 있다. 투자수요의 관점에서 주택구매여부를 판단하는 가구는 상대적으로 많지 않음을 확인할 수 있다.

3. 주택가격 변화와 주택구매수요

그렇다면 과연 이와 같은 소비수요와 투자수요는 주택시장의 상황, 특히 주택가격의 변화와 어떻게 연관되어 있는가? 이를 확인하기 위해 Drew and Herbert(2013)는 Fannie Mae의 전국주택조사

(National Housing Survey) 자료로 향후 주택구입 의사 및 자가소유의 필요성을 종속변수로 한 로짓 모형을 추정하였다. 분석결과 현재 자가로 거주할수록, 연령이 낮을수록, 기혼이거나 자녀가 있을수록, 직업이 있을수록, 소득이 높을수록 주택구입의사나 자가의 필요성을 높게 평가하고 있었다. 교육이나 성별의 영향은 일관되지 않았으며, 특히 주변 주택가격의 최근 하락 여부는 주택구매수요에 유의한 영향을 주지 않고 있었다. 주변 주택가격이 떨어졌다는 사실이 주택구매수요에 영향을 미치지 않고 있다는 점은 주택가격 하락기에도 소비수요에 기초한 자가소유가 계속 일어날 수 있음을 시사한다.

윤성현(2011)은 주택가격 변화와 주택수요의 관계를 살펴보기 위해 주택가격 상승 국면에 주택을 구입한 가구와 주택경기 하락 국면에 주택을 구입한 가구를 비교하였다. 본 연구의 관점으로 볼 때 전자는 투자수요, 후자는 소비수요에 대응된다. 먼저 HP필터법과 기존 선행연구, 정부의 주택정책 변화 추이 등을 토대로 2005년 3월부터 2007년 1월까지를 상승국면, 그리고 2007년 2월부터 2009년 6월까지를 하락국면으로 설정하였다. 2007년부터 2009년까지 각 연도별 국민은행 주택금융수요실태 조사 자료로 구축된 2,068가구의 표본을 분석한 결과, 연령과 순자산, 주택구입가격, 주택규모, 내집마련까지의 이사회수, 맞벌이가구의 비중 등은 하락국면에서 구입한 가구가 높게 나타났다. 반면 교육수준은 상승국면에서 구입한 가구가 높게 나타났다. 흥미로운 것은 가격 하락국면, 즉 소비수요가 지배할 것으로 예상되는 시기에 오히려 투자목적의 구매동기가 높게 나타나는 반면, 투자수요가 크게 영향을 미칠 상승국면에서는 내집 마련을 위한 구매수요가 많이 나타난다는 점이다. 최초구입자의 비율 역시 하락국면보다 상승국면에서 더 크게 나타났다. 이에 대해 저자는 “가격이 계속 상승하면 내 집 마련의 기회를 놓칠 수 있다는 불안심리가 작

용”한 결과로 해석하고 있다(9쪽).

김리영·황은정(2012)도 주거실태조사 자료를 활용하여 주택가격 상승기와 하락기 점유형태 변화 가구의 특성을 비교하였다. 수도권 거주 가구를 대상으로 한 분석결과에 따르면, 주택가격이 상승한 시기에 비해 하락한 시기에 1,2인 가구 대비 5인 이상 가구의 자가선택경향이 달라졌다. 주택가격 상승기에는 많은 가구수가 자가를 선택하는 요인이었으나, 주택가격 하락기에는 오히려 자가 대신 전세를 선택하는 요인으로 작동하였다. 또한 주택가격이 상승하는 시기에 비해 하락하는 시기에 전문직 가구가 자가로 이동할 가능성이 높게 나타난다. 반면 주택가격이 하락하는 시기에는 전문직, 사무직, 판매서비스직 이외에 종사하는 경우 자가에서 임차를 선택하게 된다.

4. 선행연구의 한계

자가소유의 원인, 소비수요와 투자수요의 특징, 그리고 이 수요와 주택가격 변화와의 관계에 이르기까지 국내외에서 많은 연구가 진행되었음에도 불구하고, 다음과 같은 점에서 새로운 연구는 여전히 필요한 상황이다. 먼저 주택의 소비수요, 투자수요에 대한 논의는 임차와 자가라는 점유형태 선택을 중심으로 진행되어 왔다(Henderson and Ioannides, 1983, 1987). Ioannides and Rosenthal(1994)이나 Arrondel and Lefebvre(2001) 등의 후속 연구도 현재 거주주택의 점유형태와 거주주택 이외 주택 보유여부를 함께 고려한 것에 지나지 않는다. 이러한 틀 내에서의 분석결과는 투자수요가 큰 경우는 자가, 소비수요가 큰 경우는 임차라는 형태로밖에 해석될 수 없다. 그러나 자가라는 점유형태 내에서도 소비수요에 기초한 자가소유가 얼마든지 존재할 수 있다. II장 1절에서 살펴본 것처럼 장기간 거주

를 위해, 임대료 상승의 부담에서 벗어나기 위해, 거주환경 개선에 대한 권한을 갖기 위해, 그리고 정부의 세제혜택 등을 활용하기 위해 가구는 자가소유를 선택할 수 있는 것이다. 특히 주택가격이 하락하면 소비수요에 기초한 자가소유와 투자수요에 기초한 자가소유가 분리되기 때문에, 자가라는 점유형태 내에서 이 두 수요에 대한 구분이 매우 중요하다.

자가소유 내에서 소비수요와 투자수요를 구분하려는 시도가 부재한 탓에 국내 주택구매수요 중 소비수요와 투자수요가 각각 어느 정도인지에 대한 그림 역시도 존재하지 않는다. 또한 이 그림은 현재 가구의 점유형태에 따라 달라질 수 있지만(Drew and Herbert, 2013), 이 요인을 통제하였을 때의 그림을 파악하려는 시도도 여전히 이루어지지 않고 있다.

소비수요와 투자수요에 영향을 미치는 요인이 연구에 따라 차이를 보인다는 점도 한계로 지적될 수 있다. 대체적으로 가구주의 연령이나 가구원수 등 인구사회학적 특성은 소비수요에, 소득과 자산 등의 경제적 특성은 투자수요에 영향을 주는 것으로 나타난다. 그러나 가구소득이나 자산이 소비수요에 영향을 준다는 연구(Chen *et al.*, 2012; 윤성현, 2011)도 존재하며, 가구주의 학력이 투자수요에 영향을 준다는 연구(윤성현, 2011)도 존재한다. 무엇보다 전술한 대로 수요에 영향을 미치는 요인들에 대한 분석 역시 자가와 임차간 점유형태 선택에 기초해 이루어졌으므로, 자가소유 내에서 소비수요와 투자수요를 구분한 분석이 다시 이루어질 필요가 있다.

III. 분석틀

본 연구는 국토교통부의 2010년과 2014년 주거

실태조사 마이크로데이터를 사용한다. 전국에 거주하고 있는 일반가구를 모집단으로 하는 주거실태조사 일반조사는 2006년부터 시작, 격년 단위로 이루어지고 있다. 그러나 2012년도의 경우 조사주체가 바뀌어 설문항목의 구성 및 내용에 있어서 큰 차이를 보인다. 이에 2012년이 아닌 2010년 자료와 2014년 자료를 사용·비교함으로써, 분석결과의 신뢰성을 확인하도록 한다.

주거실태조사 자료는 국내 가구의 주거실태에 대한 세부적인 내용들과 함께 가구의 자가소유에 대한 일반적인 인식이 조사되어 있다. 이 항목은 구체적으로 “내 집을 꼭 마련해야 한다고 생각”하는지, 만약 그렇다면(혹은 그렇지 않다면) 그 이유는 무엇인지를 묻고 있다. 자가소유가 필요한 이유로는 “주거안정 차원에서 내 집은 꼭 있어야 한다”, “주택을 통한 자산증식을 위해 내 집을 마련하는 것이 필요하다” 등이 있으며, 자가소유가 필요하지 않은 이유로 “소유자금이 너무 많이 들기 때문에 집을 살 필요는 없다”¹⁾, “주택이 더 이상 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문에 집을 꼭 살 필요는 없다”, “내 집이 없어도 생활하는데 불편이 없으므로 집을 살 필요는 없다” 등이 있다(표 1 참고).

이 자료를 활용하여 우선 전체 가구를 대상으로 자가소유의 필요성에 대한 응답의 분포를 살펴본다. 자가소유가 필요하다고 응답한 가구와 필요하지 않다고 응답한 가구의 비중도 중요하지만, 본 연구는 자가소유가 필요한 이유에 더 주목한다. 즉 “주거안정 차원에서 내 집은 꼭 있어야 한다”고 응답한 가구는 소비수요로서 주택구매수요를 갖는 가구로, “주택을 통한 자산증식을 위해 내 집을 마련하는 것이 필요하다”고 응답한 가구는 투자수요에 대응되는 가구로 구분한다. 전자의 경우는 주택가격 하락 시기에도 주택을 계속 구매할 수 있지만, 후자의 경우 주택가격이 하락한다면 주택구매의사를 철회할 가능성이 높은 가구로 판정하는 것이다. 한편

자가소유가 필요하지 않다는 가구 중 그 이유로 “주택이 더 이상 자산증식의 수단이 될 수 없기 때문”이라고 응답한 가구는 별도의 검토가 필요하다. 왜냐하면 이들은 향후 주택가격이 상승하면 자본이득을 목표로 다시 주택구매수요를 지닐 수 있기 때문이다. 따라서 투자수요를 가진 집단을 다룸에 있어 이 가구들을 포함시킨 결과들을 함께 산정하는 것이 필요하다. 이 때 기존 투자수요 가구를 ‘투자수요1’, 새롭게 투자수요에 포함되는 가구를 ‘투자수요2’로 구분한다. 전술한 대로 현재 주택보유 여부는 자가소유의 필요성과 그 이유에 대한 판단에 큰 편의(bias)를 야기할 수 있다. 이에 소비수요와 투자수요의 구분은 주로 주택을 보유하지 않은 가구로 한정해 진행한다.

이어 가구의 소비수요와 투자수요간 구분에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위해 자가보유가 필요하다고 응답한 가구로 한정, 자가보유가 필요한 이유로 “주거안정”을 언급한 가구를 1(소비수요), “자산증식”을 언급한 가구를 0(투자수요)로 갖는 변수가 종속변수인 로짓모형을 추정한다(모형 1-1 ~ 1-3). 앞서와 마찬가지로 “주택이 더 이상 자산증식의 수단이 될 수 없기 때문에” 자가보유가 필요하지 않다고 응답한 “투자수요2”를 추가한 모형도 함께 추정한다(모형 2-1 ~ 2-3).

모형의 설명변수는 선행연구를 바탕으로 크게 가구주 특성, 가구 특성, 지역 더미 등을 선정, 순차적으로 포함시킨다. 먼저 가구주 특성으로는 가구주의 연령, 가구주의 학력, 가구주의 직업 변수를 사용한다. 가구주의 학력은 최종학력이 중졸 이하인 경우를 참조집단으로 하여 고졸인 경우와 대졸 이상인 경우를 구분해 더미변수로 표현한다. 가구주의 직업은 가공 등 단순기능업무를 하고 있는 경우를 참조집단으로 하여 관리자, 전문가 및 준전문가 여부, 사무업무 여부, 서비스업 여부, 판매업 여부 등으로 구분한다. 가구 특성으로는 가구원수, 자녀여

부, 그리고 가구의 월평균소득과 순자산을 포함한다. 가구원수는 현재 시점에서 동거하고 있는 가구원을 기준으로, 그리고 자녀는 만 18세 미만의 가구주 자녀의 수로 산정한다. 마지막으로 지역더미는 경기 및 인천 거주를 참조집단으로 하여, 서울 거주, 비수도권 광역시 거주, 비수도권 기타 지역 거주를 나타내는 세 개의 변수로 포함된다.

IV. 결과 및 해석

표 1은 자가소유의 필요성 및 그 이유에 대한 응답의 분포를 나타낸다. 먼저 2014년을 기준으로 할 때 주택가격의 하락을 최근 경험하였음에도 불구하고, 82%의 가구는 여전히 자가소유가 필요하다고 응답하고 있다. 주택을 보유한 가구를 제외할 경우 그 비율은 떨어지지만 그럼에도 세 가구 중 한 가

구는 자가소유가 필요하다고 보고 있다. 2010년을 기준으로 할 때에도 자가소유가 필요하다고 응답한 가구는 전체 가구로 할 때 84.4%, 무주택가구로 한정할 때 77.2%로 산정된다.

자가소유가 필요하다고 응답한 가구 중 그 이유로 '주거안정'을 언급한 가구의 비율은 2014년 자료에서는 약 96%로 나타났다. 나머지 4%만이 '주택을 통한 자산증식'을 선택하였다. 2010년 자료에서도 이 비율은 93%와 6%로 산정된다. 따라서 국내 가구의 자가소유에 있어 소비수요와 투자수요의 비중은 약 "95 : 5"로 볼 수 있다. 이 비율은 주택을 보유한 가구를 제외하더라도 크게 달라지지 않는다.

자가소유가 필요하지 않은 이유로는 생활하는데 불편이 없기 때문이라는 응답이 42~44%로 가장 높은 비율을 보이며, 소요자금이 너무 많이 들기

Table 1. Necessity of homeownership and the reason

Need to own? Why?		All Households		Non-homeowners	
2010	Yes	27,859	(84.4)	10,882	(77.2)
	To enhance residential stabilization	25,955	(78.7) [93.2]	10,117	(71.8) [93.0]
	To accumulate wealth by housing capital gain	1,732	(5.2) [6.2]	692	(4.9) [6.4]
	Others	172	(0.5) [0.6]	73	(0.5) [0.7]
	No	5,141	(15.6)	3,213	(22.8)
	Homeownership needs sizeable downpayment	1,662	(5.0) [32.3]	1,000	(7.1) [31.1]
	Cannot expect price appreciation in the future	1,187	(3.6) [23.1]	657	(4.7) [20.4]
	Renting is not inconvenient	2,161	(6.5) [42.0]	1,483	(10.5) [46.2]
	Others	131	(0.4) [2.5]	73	(0.5) [2.3]
	2014	Yes	16,538	(81.9) [100.0]	4,854
To enhance residential stabilization		15,860	(78.5) [95.9]	4,657	(64.0) [95.9]
To accumulate wealth by housing capital gain		670	(3.3) [4.1]	194	(2.7) [4.0]
Others		8	(0.0) [0.0]	3	(0.0) [0.1]
No		3,667	(18.1) [100.0]	2,425	(33.3) [100.0]
Homeownership needs sizeable downpayment		1,191	(5.9) [32.5]	891	(12.2) [36.7]
Cannot expect price appreciation in the future		839	(4.2) [22.9]	470	(6.5) [19.4]
Renting is not inconvenient		1,620	(8.0) [44.2]	1,055	(14.5) [43.5]
Others		17	(0.1) [0.5]	9	(0.1) [0.4]

*Numbers in "()" mean the ratio to the total households, and numbers in "[]" indicate the ratio to the subgroups which have same yes/no answer.



Figure 4. Percent of consumption and investment demand among the households answered homeownership is necessary

때문이라는 응답도 32~33%로 적지 않은 비중을 차지한다. '주택이 더 이상 자산증식의 수단이 되기 어렵다'는 응답은 23%로 그 비중이 가장 낮다. 무주택가구로 한정할 경우 수치에서 약간의 차이가 존재하나 그 순서는 동일하다.

이들 중 '주택이 더 이상 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문에' 자가소유가 필요하지 않다고 응답한 가구는 주택가격이 상승한다면 주택이 이제는 자산증식 수단이 될 수 있으므로 자가소유를 선택할 수 있다. 이 가구들을 자가소유 필요가구에 포함시킨다면 전체 자가수요 중 투자수요가 차지하는 비중은 다소 증가한다. 이는 그림 4를 통해 확인할 수 있다. 전술한 대로 소비수요와 투자수요는 95:5의 비율로 나타난다. 그러나 주택이 더 이상 자산증식의 수단이 되기 어렵기 때문에 자가소유가 필요하지 않다는 가구를 '투자수요2'라고 구분, 기존에 산출된 '투자수요1'에 결합시키면 이 비율은 88:12로 변화한다. 그러나 중요한 점은 주택구매수요의 88%는 적어도 투자수요보다 소비수요의 관점에서 설명할 수 있다는 사실이다.

소비수요에 해당하는 가구, 즉 주거안정을 위해 자가소유가 필요하다고 응답하는 가구는 1의 값을 갖고, 투자수요에 해당하는 가구, 즉 주택을 통한 자산증식을 위해 자가소유가 필요하다고 응답하는 가구는 0의 값을 갖는 이항변수를 종속변수로 한 로짓모형의 추정결과는 표 2(2010년도 자료)와 표 3(2014년도 자료)에 정리되어 있다. 먼저 가구주의 연령은 2014년 자료의 모형 2를 제외하고는 모두 통계적으로 유의한 양의 값을 지닌다. 즉 연령이 높을수록 투자수요보다는 소비수요 차원에서 자가소유를 희망하는 것으로 나타난다. 가구주의 학력은 2014년 자료의 모형 1과 모형 2-3을 제외하고는 모두 통계적으로 유의한 음의 값을 보인다. 이는 가구주가 중졸 이하 학력을 가진 경우에 비해 고졸이나 대졸 이상의 학력을 가진 경우, 소비수요보다 투자수요로 주택구매여부를 판단함을 시사한다. 가구주의 직업은 2014년 자료의 모형 1을 제외하고는 거의 유사하게 나타난다. 단순노동이나 무직 등의 경우에 비해 관리자, 전문가, 사무, 서비스, 판매 등에 종사할수록 소비수요보다 투자수요에 기초하

주택가격 하락 시기의 자가소유 - 소비수요와 투자수요의 구분을 중심으로

Table 2. Results of logistic regression model – 2010 Housing Survey Data

Dependent Variable Without Investment Demand 2	Model 1-1			Model 1-2			Model 1-3		
	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2
(Intercept)	2.876		278.57***	2.929		184.75***	2.730		144.71***
Age	0.260	0.063	6.51**	0.235	0.057	4.68**	0.262	0.063	5.85**
Education									
High school	-0.332	-0.089	7.52***	-0.328	-0.088	7.25***	-0.298	-0.080	5.97**
College graduate or more	-0.473	-0.125	12.60***	-0.385	-0.102	8.08***	-0.353	-0.093	6.79***
Job									
Manager/Expert	-0.384	-0.068	8.33***	-0.252	-0.045	3.33*	-0.192	-0.034	1.91
Clerical	-0.134	-0.025	0.99	-0.080	-0.015	0.34	0.009	0.002	0.00
Service	-0.415	-0.087	14.32***	-0.383	-0.080	12.07***	-0.338	-0.071	9.29***
Sales	-0.568	-0.077	14.91***	-0.534	-0.073	12.99***	-0.500	-0.068	11.31***
Household Size				0.029	0.022	0.31	0.022	0.017	0.18
Children (1=having)				0.146	0.040	1.20	0.165	0.046	1.54
Income (million won, monthly)				-0.090	-0.089	15.67***	-0.086	-0.085	13.75***
Net Asset (one hundred million won)				-0.013	-0.015	0.60	-0.001	-0.001	0.00
Region									
Seoul							-0.198	-0.047	3.53*
Major city in non-capital region							0.123	0.029	1.15
Others in non-capital region							0.519	0.129	18.44***
Model Fit Statistics	-2LL(0)=51427, -2LL(x)=5068.1 $\lambda^2=74.62$ (p-value<0.01) Percent Concordant=54.4			-2LL(0)=51427, -2LL(x)=5043.8 $\lambda^2=98.87$ (p-value<0.01) Percent Concordant=59.8			-2LL(0)=51427, -2LL(x)=5003.5 $\lambda^2=139.3$ (p-value<0.01) Percent Concordant=61.8		
Dependent Variable With Investment Demand 2	Model 2-1			Model 2-2			Model 2-3		
	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2
(Intercept)	2.415		332.72***	2.423		216.12***	2.227		165.25***
Age	0.262	0.063	11.63***	0.242	0.058	8.74***	0.254	0.061	9.66***
Education									
High school or less	-0.469	-0.126	24.17***	-0.453	-0.122	22.16***	-0.433	-0.116	20.22***
College graduate or more	-0.824	-0.219	65.04***	-0.720	-0.191	47.77***	-0.704	-0.187	45.70***
Job									
Manager/Expert	-0.326	-0.058	11.17***	-0.190	-0.034	3.52*	-0.161	-0.029	2.52
Clerical	-0.222	-0.042	5.47**	-0.158	-0.030	2.71	-0.119	-0.023	1.51
Service	-0.384	-0.081	21.60***	-0.336	-0.071	16.32***	-0.313	-0.066	14.07***
Sales	-0.479	-0.065	17.77***	-0.432	-0.059	14.21***	-0.412	-0.056	12.86***
Household Size				0.081	0.061	4.28**	0.079	0.059	4.04**
Children (1=having)				0.000	0.000	0.00	0.009	0.002	0.01
Income (million won, monthly)				-0.114	-0.115	40.91***	-0.112	-0.113	39.15***
Net Asset (one hundred million won)				0.006	0.008	0.20	0.013	0.015	0.81
Region									
Seoul							0.039	0.009	0.24
Major city in non-capital region							0.137	0.032	2.66
Others in non-capital region							0.388	0.097	20.75***
Model Fit Statistics	-2LL(0)=83065, -2LL(x)=8089.8 $\lambda^2=216.6$ (p-value<0.01) Percent Concordant=57.8			-2LL(0)=83065, -2LL(x)=8040.5 $\lambda^2=265.9$ (p-value<0.01) Percent Concordant=62.6			-2LL(0)=83065, -2LL(x)=8015.6 $\lambda^2=290.86$ (p-value<0.01) Percent Concordant=63.2		

***: p-value<0.01, **: p-value<0.05, *: p-value<0.1

Table 3. Results of logistic regression model – 2014 Housing Survey Data

Dependent Variable Without Investment Demand 2	Model 1-1			Model 1-2			Model 1-3		
	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2
(Intercept)	2.743		37.53***	2.812		37.22***	2.952		35.86***
Age	0.015	0.138	5.51**	0.016	0.149	5.64**	0.015	0.145	5.27**
Education									
High school	-0.384	-0.103	2.31	-0.292	-0.078	1.26	-0.309	-0.082	1.39
College graduate or more	-0.386	-0.099	1.69	-0.275	-0.071	0.80	-0.282	-0.072	0.83
Job									
Manager/Expert	0.204	0.030	0.46	0.328	0.049	1.10	0.260	0.039	0.68
Clerical	0.113	0.022	0.22	0.202	0.039	0.66	0.160	0.031	0.40
Service	-0.072	-0.014	0.12	-0.014	-0.003	0.00	-0.072	-0.014	0.11
Sales	0.154	0.019	0.20	0.274	0.034	0.58	0.279	0.034	0.60
Household Size				-0.055	-0.040	0.48	-0.060	-0.043	0.56
Children (1=having)				0.175	0.045	0.63	0.177	0.046	0.63
Income (million won, monthly)				-0.034	-0.039	1.45	-0.032	-0.037	1.40
Net Asset (one hundred million won)				-0.076	-0.057	3.59*	-0.080	-0.060	3.98*
Region									
Seoul							0.049	0.011	0.05
Major city in non-capital region							-0.329	-0.079	2.62
Others in non-capital region							0.019	0.005	0.01
Model Fit Statistics	-2LL(0)=16291, -2LL(x)=16060 $\lambda^2=23.17$ (p-value<0.01) Percent Concordant=58.1			-2LL(0)=15858, -2LL(x)=1584.2 $\lambda^2=25.55$ (p-value<0.01) Percent Concordant=57.9			-2LL(0)=15878, -2LL(x)=1585.9 $\lambda^2=29.90$ (p-value<0.01) Percent Concordant=58.6		
Dependent Variable With Investment Demand 2	Model 2-1			Model 2-2			Model 2-3		
	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2	Unstd.	Std.	Wald λ^2
(Intercept)	2.316		78.62***	2.258		70.08***	2.199		59.05***
Age	0.002	0.015	0.20	0.002	0.020	0.33	0.003	0.028	0.60
Education									
High school or less	-0.409	-0.109	8.40***	-0.378	-0.101	6.65***	-0.356	-0.095	5.89**
College graduate or more	-0.372	-0.096	4.88**	-0.300	-0.078	2.90*	-0.271	-0.070	2.34
Job									
Manager/Expert	-0.467	-0.072	8.84***	-0.368	-0.057	5.08**	-0.293	-0.045	3.11*
Clerical	-0.401	-0.079	8.88***	-0.337	-0.066	5.91**	-0.239	-0.047	2.86*
Service	-0.106	-0.020	0.65	-0.068	-0.013	0.26	-0.011	-0.002	0.01
Sales	-0.388	-0.049	4.97**	-0.332	-0.042	3.47*	-0.262	-0.033	2.13
Household Size				0.042	0.030	0.79	0.045	0.032	0.92
Children (1=having)				0.063	0.016	0.24	0.018	0.005	0.02
Income (million won, monthly)				-0.039	-0.044	4.09**	-0.038	-0.043	3.96**
Net Asset (one hundred million won)				-0.074	-0.056	7.50***	-0.056	-0.042	4.14**
Region									
Seoul							-0.356	-0.083	9.95***
Major city in non-capital region							-0.037	-0.009	0.09
Others in non-capital region							0.280	0.067	4.68**
Model Fit Statistics	-2LL(0)=4005.2, -2LL(x)=3948.6 $\lambda^2=56.67$ (p-value<0.01) Percent Concordant=55.9			-2LL(0)=3935.9, -2LL(x)=3867.5 $\lambda^2=68.37$ (p-value<0.01) Percent Concordant=59.4			-2LL(0)=3935.9, -2LL(x)=3841.7 $\lambda^2=94.13$ (p-value<0.01) Percent Concordant=60.6		

***: p-value<0.01, **: p-value<0.05, *: p-value<0.1

여 자가수요를 가진다. 가구원수는 2010년 자료 모형 2를 제외하고는 통계적으로 유의하지 않다. 2010년 자료 모형 2의 결과는 통계적으로 유의한 양의 값을 갖는데, 이는 가구원수가 많을수록 투자수요보다 소비수요에 기초하여 자가수요를 형성함을 의미한다.

가구의 경제적 변수 중에서 소득은 2014년 모형 1을 제외하고 모두 통계적으로 유의한 음의 값을 보인다. 이는 소득이 낮은 가구에 비해 소득이 높은 가구가 투자수요에 기초해서 자가소유 의사를 지님을 뜻한다. 순자산은 2014년도 자료에서만 통계적으로 유의하게 나타나며 음의 부호를 갖는다. 소득과 마찬가지로 자산 역시 많이 보유할수록 소비수요보다 투자수요에 기초하여 자가소유 의사를 갖게 만든다.

마지막으로 거주지역 더미는 2014년 모형 1을 제외한 모형들에서만 통계적 유의성이 확인된다. 구체적으로 경기 및 인천 지역에 거주하는 가구를 참조집단으로 할 때, 서울지역에 거주할 경우 투자수요로서, 비수도권의 광역시 이외 지역에 거주할수록 소비수요로서 자가를 희망하는 것으로 나타난다.

통계적으로 유의한 변수가 상대적으로 많이 나타난 2010년 자료, 그리고 2014년 자료의 모형 2를 기준으로 표준화계수의 값을 비교하면, 상대적으로 학력과 소득, 그리고 거주지역의 영향이 큰 것으로 나타난다.

V. 결론 및 시사점

주택가격의 하락세는 향후 자본이득에 대한 기대를 약화시켜 가구의 자가소유 선택을 저해하는 요소로 논의되고 있다. 그러나 54%에 달하는 자가율을 자본이득에 대한 기대만으로 설명하기는 어렵다. 장기간 거주 가능성, 임대료 부담에서의 자유, 거주환경 개선에 대한 권한, 정부의 세제혜택 등 자

가소유를 선택할 여러 이유들이 존재하기 때문에 주택가격 하락이 자가소유나 주택구매수요에 미치는 영향은 보다 엄밀히 접근될 필요가 있다. 특히 선행연구에 기초할 때, 주택가격 하락의 영향은 전체 주택구매수요 중 자본이득에 기초한 투자수요의 비중으로 한정해 살펴볼 필요가 있다.

국토교통부의 2010년과 2014년 주거실태조사 마이크로데이터를 분석한 결과, 전체 주택구매수요에서 이와 같은 투자수요가 차지하는 비중은 5~12%로 산정된다. 이는 역으로 88~95%의 가구는 주택가격 상승에 따른 자본이익보다 자가소유를 하지 않을 때 겪게 되는 단점들 때문에 주택을 구매함을 뜻한다. 이처럼 자가소유는 주택의 투자수요보다 소비수요에 높은 비율로 의존하고 있으므로, 주택가격 하락이 가구의 주택구매수요에 미치는 영향은 매우 제한적으로 평가될 필요가 있다.

이어 본 연구는 자가소유가 필요하다고 응답한 가구로 한정, 소비수요를 가진 가구와 투자수요를 가진 가구를 구분하는 주요 변수들을 살펴보았다. 분석결과 연령이 낮을수록, 교육수준이 높을수록, 전문직이나 사무직, 서비스직, 판매직 종사자일수록, 가구원수가 적을수록, 가구소득이나 자산이 많을수록, 그리고 서울에 거주할수록 투자수요로서 자가소유를 선호한다는 점을 발견하였다. 이는 역으로 연령이 높을수록, 교육수준이 낮을수록, 단순기능직일수록, 소득이나 자산이 낮을수록, 가구원수가 많을수록 그리고 비수도권 광역시 이외 지역에 거주할수록 소비수요에 기초해 자가소유가 필요하다고 판단함을 뜻한다.

먼저 가구주의 연령이나 가구원수는, 연령이 높을수록 가구원수가 많을수록 잦은 이동을 원하지 않으므로, 자본이득에 대한 기대가 없더라도 장기간 거주하면서 주거환경에 대한 권한을 갖기 위해 자가소유를 선택하는 것으로 해석할 수 있다. 높은 교육수준이나 전문직, 사무직, 서비스직, 판매직 등

의 직종을 지닌 가구들이 투자수요 관점에서 자가 소유를 선택하는 것은 이들이 상대적으로 주택을 활용한 정보수집 및 자본운용의 능력이 뛰어나기 때문으로 볼 수 있다. 자가소유를 투자수요 관점에서 진행하기 위해서는 충분한 경제적 능력이 필요하기 때문에 낮은 소득, 낮은 자산을 지닌 가구들 내에서 소비수요의 성향이 강한 것으로 해석된다. 투자수요는 서울과 같이 주택가격의 등락이 반복되면서 전반적으로 상승 기조를 갖는 지역에서는 일반적인 반면, 비수도권 광역시 이외 지역처럼 주택가격이 안정되어 있는 시장에서는 소비수요가 강하게 나타나게 된다.

중요한 것은 주택가격이 하락함에도 불구하고 많은 가구들은 자가소유를 희망하고, 이 희망은 가구주의 개인적 특성, 가구의 인구사회학적·경제적 특성, 그리고 거주지역 등의 요인에 기초하여 구조적으로 존재하고 있다는 점이다. 만약 장기간 거주를 원해서, 주택투자에 능숙하지 못해서, 투자에 필요한 충분한 경제적 능력을 확보하지 않아서, 거주하고 있는 지역이 투자에 양호한 여건이 아니라서 투자수요가 아니라 소비수요 차원에서 주택을 구매하는 가구가 충분히 존재한다면, 주택가격 하락시에도 여전히 자가소유에 대한 선호가 존재할 수 있음을, 그리고 이들 가구를 위해 자가주택은 계속 공급될 필요가 있음을 시사한다.

물론 본 연구만으로 주택가격 하락과 자가소유 사이의 관계를 완벽하게 파악한 것으로 보기는 어렵다. 일례로 ‘주거안정’으로 명시되어 있는 주거실태조사의 문항만으로 소비수요를 깔끔하게 추출했다고 보기는 어렵다. 또한 주택가격 하락에 대한 우려가 자가와 임차 간의 점유형태 선택 자체에 영향을 미쳐, 전체 자가수요를 감소시킬 가능성도 존재한다. 주택가격 하락의 영향을 측정하기 위한 후속 연구들은 주택가격 하락에 의해 줄어드는 투자수요의 성격과 규모가 무엇인지 파악하는데 보다

초점을 맞추어야 할 것이다.

주1. 2010년도 조사에서는 “필요한 비용 등을 생각할 때 집을 꼭 살 필요는 없다”라는 항목으로 질의하였다. 내용상 큰 차이가 없으므로 동일한 항목으로 간주하여 사용하였다.

인용문헌

References

1. 관계부처합동, 2013. 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책」, 서울. Ministry Concerned, 2013. *Comprehensive measures of housing market normalization for residential stabilization*, Seoul.
2. 김경환·서승환, 2009. 「도시경제」, 제4판 서울: 홍문사. Kim, K. and Seo, S., 2009. *Urban Economics*, 4th ed., Seoul: Hong Moon.
3. 김리영·황은정, 2012. 「주택 점유형태 전환 특성 분석」, 서울: 주택산업연구원. Kim, L. and Hwang, E., 2012. *Analyzing the characteristics of housing tenure transformation*, Seoul: Korea Housing Institute.
4. 김준형·최막중, 2010. “소득계층별 자가소유의 자산 증대 효과”, 「주택연구」, 18(1): 5-26. Kim, J. and Choi, M., 2010. “An effect of homeownership on wealth accumulation by income strata,” *Housing Studies Review*, 18(1): 5-26.
5. 김지은·변서경, 2013. 「에코세대 주택수요 특성분석」, 서울: 주택산업연구원. Kim, J. and Byun, S., 2013. *Analyzing the characteristics of housing demand among the Eco generation*, Seoul: Korea Housing Institute.
6. 김태경·이상대, 2011. “주택시장의 구조변화와 정책적 시사점”, 경기개발연구원, 「이슈&진단」, 22:1-20. Kim, T. and Lee, S., 2011. “Structural change of housing market and its policy implication,” Gyeonggi Research Institute, *Issue and Diagnosis*, 22: 1-20.
7. 윤성현, 2011. “주택시장 경기변동과 가구의 주택점

- 유형태 선택” 「단국대학교 지역연구」, 31: 1-24.
- Yoon, S., 2011. “Economic fluctuation of housing market and household tenure choice,” *Dankook Regional Studies*, 31: 1-24.
8. 이용화·이준협, 2015. “주택시장에 대한 대국민 인식 조사 - 실제 주택구입에 걸리는 시간은 6년, 체감은 13년”, 현대경제연구원, 「현안과 과제」, 15-37호.
- Lee, Y. and Lee, J., 2015. “Awareness Investigation for housing market,” Hyundai Research Institute, *Issue and Agenda*, 15-37.
9. 정의철, 2005. “모기지론이 주택점유형태 및 자가주택수요에 미치는 효과 분석”, 「서울도시연구」, 6(2): 1-20.
- Chung, E., 2005. “Effects of mortgage loan on tenure choice and demand for owner-occupied housing,” *Seoul Studies*, 6(2): 1-20.
10. Arrondel, L. and Lefebvre, B., 2001. “Consumption and investment motives in housing wealth accumulation: a French study,” *Journal of Urban Economics*, 50: 112-137.
11. Belsky, E. and Drew, R., 2008. “Overview: rental housing challenges and policy responses,” Belsky, E. and Restinas, N., eds., *Revisiting Rental Housing: Policies, Programs, and Priorities*, Brookings Institution Press:14-56.
12. Chen, M., Chang, C., Yang, C. and Hsieh, B., 2012. “Investment demand and housing prices in an emerging economy,” *Journal of Real Estate Research*, 34(3): 345-373.
13. Clark, W. and Dieleman, F., 1996. *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*, New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.
14. Drew, R. and Herbert, C., 2013. “Postrecession drivers of preferences for homeownership,” *Housing Policy Debate*, 23(4): 666-687.
15. Henderson, J. and Ioannides, Y., 1983. “A model of housing tenure choice,” *American Economic Review*, 73(1): 98-113.
16. Henderson, J. and Ioannides, Y., 1987. “Owner occupancy: investment vs consumption demand,” *Journal of Urban Economics*, 21: 228-241.
17. Ioannides, Y. and Rosenthal, S., 1994. “Estimating the consumption and investment demand for housing and their effect on housing tenure status,” *Review of Economics and Statistics*, 76(1): 127-141.
18. Sinai, T. and Souleles, N., 2005. “Owner-occupied housing as a hedge against rent risk,” *Quarterly Journal of Economics*, 120(2): 763-789.

Date Received 2015-12-01
 Date Reviewed 2016-01-28
 Date Accepted 2016-01-28
 Date Revised 2016-02-03
 Final Received 2016-02-03