

# 세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안\*

## A Study for Enhancing Homeownership through an Analysis of Tenure Choice Factors of Cohort Generations

우윤석 Woo Yoonseuk\*\*

### Abstract

This study tries to investigate policy direction for enhancement of homeownership through analyzing tenure choice and impact factors of each cohort generations in Seoul, based on assumption that homeownership has positive social impact and thus necessity to be enhanced in terms of Asset-based welfare argument. From the analysis, following implications are derived. Firstly, impact factors of tenure choice for echo, middle, baby-boom and older generations are revealed different, and thus tailor-made policy schemes considering each characteristics are needed. Secondly, supporting higher homeownership policy alike other advanced countries is necessary considering the gap between current tenure type and desired tenure type to the extent of 1.1~3.9 times. Thirdly, people are not so sensitive to their expectation of future housing and rent price that they would change their tenure choice. Fourthly, changed direction of public housing policy shall be necessary to solve the mismatch problem between homeownership demand and supply, and to achieve asset-based welfare system.

Keywords: Homeownership, Asset-based Welfare, Cohort Generation, Binary Logistic Model

### I. 논의의 제기

주택은 공급이 제한적이고 정보의 비대칭이 클 뿐 아니라 품질이 동일한 복수의 재화가 존재하지 않으므로 수급 과정에서 시장실패가 발생하기 쉽다. 아울러 사회적으로 바람직한 소비 수준을 유지할 필요가 있는 가치재(merit goods)의 특성도 갖고 있다. 이러한 시장실패 가능성과 가치재적 성격은 정부 개입을 정당화시키는 근거가 된다. 특히 사회적 약자를 대상으

로 한 공공주택 분야는 정부 개입의 당위성이 인정되고 있다(우윤석, 설동필 2012). 그간 우리나라의 공공주택정책은 만성적인 초과 수요를 해소하기 위한 대량 공급 확대 정책이 주를 이루어 왔지만 주택보급률이 100%를 초과하고 경기침체 여파로 부동산의 가격거품이 붕괴하면서 실수요자를 위한 맞춤형 공급 정책으로 변화해야 한다는 필요성이 커지고 있다. 최근에는 날로 치솟는 전세가와 급격한 월세 전환이 서민의 주거부담을 가중시킴에 따라 행복주택 등 공공

\* 본 논문에 사용된 데이터와 세대별 구분의 아이디어를 공유해주신 토지주택연구원 진미운 박사님과 귀한 심사평을 해주신 익명의 심사위원들께 감사드립니다.

\*\* 송실대학교 행정학부 부교수 | Associate Prof., Dept. of Public Administration, Soongsil Univ. | wooy@sso.ac.kr

이 주도하는 임대주택 공급을 확대하고 주거비를 지원해야 한다는 공감대도 커지고 있다. 베이비붐 세대의 은퇴와 인구감소, 1인 가구 증가, 저출산, 고령화 등 세대와 인구구조가 크게 변화하고 있어 이에 따른 대응도 시급한 실정이다.

그러나 기존의 공공주택정책에서 자가보유 확대 정책은 거의 소외되어 왔던 것이 사실이다. 과거 주택가격 급등기에 나타났던 주택의 투기적 수요를 방지하고자 '소유가 아닌 거주', '사는 것이 아니라 사는 곳' 등을 강조하면서 임대주택 공급 확대를 가장 중요한 정책의제로 다루고 있기 때문이다. 자가점유 확대 지원은 주택청약제도, 주택 구입 시 금융지원, 양도세와 같은 부동산세제의 일시적인 감면과 같은 소극적인 수준에 그쳐 왔고 사회적으로는 다주택 소유자에 대한 중과세라는 경제적 제재마저 용인되어 왔다.

하지만 공공임대아파트를 위주로 한 임대주택은 임대료뿐 아니라 관리비를 부담해야 하는 점에서 고정수입이 없는 노인세대 등 소득 수준이 낮은 계층의 지속 가능한 주거복지를 저해할 우려가 있다. 정부가 주거급여를 지원할 경우 복지비 부담이 날로 커지는 상황에서 재정건전성 악화를 초래하는 요인으로 작용할 가능성이 크다. 과거 영구임대주택에서 보듯이 자가 아닌 임대주택은 소유의식과 애착이 없는 관계로 적절한 수준의 유지관리와 개보수가 이루어지기 어렵고, 거주자에 대한 사회적 배제(social exclusion)가 심화될 경우 거대한 슬럼지역으로 변화하기도 쉽다.

고령화와 1인 가구화, 투기적 목적의 감소 등으로 임대주택에 대한 수요가 늘어나고 있지만 공공 임대주택 공급 및 주거비 지원을 위한 자원 부족과 유지관리의 어려움 등을 감안할 때 앞으로의 공공주

택정책은 임대주택 확대와 함께 적정 수준의 자가점유 촉진을 병행할 필요가 있다. 자가점유가 정부의 재정부담을 가중시키지 않으면서 고령화시대에 필요한 자산기반형 복지(asset-based welfare)를 실현하는 데 크게 기여할 수 있기 때문이다. 자산기반형 복지는 주택의 구입과 매각을 통해 노년기에 자신들의 삶을 보호할 수 있도록 하는 데 초점을 둔다. 일례로 영국에서는 복지국가 체제를 유지하는 데 소요되는 비용부담을 경감하고자 1990년대 이후 주택을 담보로 한 역모기지(equity release)에 주목하게 되었다(Groves, Murie, and Watson 2007). 주택 보유가 거처의 제공이나 부의 축적, 세대 간 부의 대물림과 같은 기본적 기능 외에 은퇴 후 생활을 영위하는 데 축적된 자산가치를 활용할 수 있는 기회도 제공하기 때문이다. 2000년대 이후에 들어서는 임대 위주의 공공주택 공급 확대가 아니라 자가보유 촉진과 시장의 효율성을 높이려는 자산보유형 복지국가(property-owning welfare state) 체제로 주택정책의 방향을 전환하게 되었다(ODPM 2005). 영국(66.4%)뿐 아니라 헝가리(92%), 스페인(85%), 아일랜드(79%), 포르투갈(75%), 그리스(74%), 이탈리아(68.5%), 벨기에(68%), 핀란드(66%) 등 유럽의 많은 국가들이 높은 자가점유율<sup>1)</sup>을 보이는 것도 같은 맥락으로 풀이된다(서원석 2012, 100).

본 논문은 이러한 배경을 바탕으로 자가점유 확대의 필요성을 자산기반 복지라는 이론적 차원에서 우선 검토하고, 2010년 기준 41.1%로 전국에서 자가점유율<sup>2)</sup>이 가장 낮은 서울시를 대상으로 자가선택에 유의미한 영향을 미치는 요인들을 세대별로 파악함으로써 자가점유<sup>3)</sup> 확대를 위해 고려해야 할 시사점<sup>4)</sup>을 도

1) 이와 달리 스웨덴(41%), 독일(42%), 프랑스(57%) 등이 상대적으로 낮은 자가점유율을 보이는 것은 국가나 지방정부가 풍부한 복지재원을 활용하여 양질의 공공임대주택을 공급하고 있기 때문인 것으로 풀이됨.

2) 서울시는 자가점유율뿐 아니라 2010년 기준 자가보유율(51.3%)도 가장 낮음(진미운 2013).

출해 보고자 한다. 자산기반 복지이론에 따르면 국민들에게 임대주택을 공급하기보다 자가주택을 구입할 수 있도록 도와주는 것이 바람직할 수 있지만, 경제적 여력이 없는 저소득계층에 강제 저축이나 대출을 통해 주택을 구입하도록 하는 정책은 예상치 않은 부작용을 초래할 수 있어 자가점유가 가능한 대상에게 우선적으로 공급하는 것이 중요하기 때문이다.<sup>3)</sup> 아울러 기존 연구들이 단순히 가구주 연령을 중심으로 연령효과(age effect)를 살펴본 것과 달리 본 논문은 수요층을 에코세대, 중간세대, 베이비붐 세대, 고령세대로 나누어 분석함으로써 동일 출생연도 집단 간에 공유되는 주거선택 요인을 반영하는 집단효과(cohort effect)를 살펴보는 차별성을 확보하고자 한다.<sup>4)</sup>

다음 장에서는 자가점유가 어떤 사회적 편익을 갖는지를 자산기반복지 차원에서 고찰하고 자가 점유 선택(tenure choice)에 영향을 미치는 요인에 관하여 분석하고자 한다. 전자는 자가점유가 사회적으로 바람직할 수 있음을 설명하려는 이론적 논의에 해당하고, 후자는 그러한 전제를 바탕으로 사람들이 이주 시 어떤 요인을 바탕으로 자가점유를 선택하는지에 대한 경험적 설명에 해당하는 것으로 분리되어 있음을 미리 밝혀둔다. 이어 2012년도 주거실태조사(국토교

통부 2012)<sup>5)</sup> 원자료를 활용한 이분형 로지스틱 회귀 모형(Binary Logistic Regression)을 구축하여 서울시의 세대별 점유선택 요인을 실증적으로 분석하여 함의를 도출하고 자가점유에 관한 앞으로의 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

## II. 이론적 배경과 선행연구 검토

### 1. 자가점유와 자산기반복지

복지국가(welfare state)는 ‘정부가 모든 국민이 적어도 사회적으로 수용 가능한 최소한의 기초적인 물질적 복지를 누릴 수 있는 기회를 갖도록 하는 의무를 지는 국가’(Malpass 2005)를 의미한다. 주택은 기본적인 복지를 영위하는 데 중요한 의미를 가짐에도 불구하고 Torgensen(1987)이 언급한 ‘복지국가의 불안정한 기둥(wobbly pillar in welfare state)’으로 불릴 만큼 그 위상이 지속적으로 변화되어 왔다. 보편적인 형태로 제공되는 교육이나 의료와 달리 주택은 시장을 통해 대부분의 공급과 소비가 이루어질 수 있으므로 국가의 역할이 잔여적(residual) 수준에 그친다고 여겨져 왔기 때문이다. 결과적으로 복지국가 체제에

3) ‘자가점유율’은 일반가구 중 자신이 소유한 주택에서 살고 있는 주택의 비율을 의미하므로 거주 여부와 상관없이 주택을 소유한 가구의 비율을 의미하는 ‘자가보유율’과 차이가 있음. 주택공급으로 자가보유율이 증가하더라도 자가점유율이 높아지지 않는다면 자산배분이 형평적이지 않은 것을 의미하므로 자가점유율은 지역의 주거안정성을 살펴보는 데 유용한 정보가 됨(박윤환, 황의갑 2011). 본 논문은 통계청에서 자가점유율을 중심으로 통계를 작성하고 있으므로 자료구득의 용이성을 위해 자가점유율을 대상으로 검토함.

4) 최근 서울시의 전세가격이 매매가격의 90%를 넘고 있어 ‘미친 전세’나 ‘깡통 전세’라는 우려(연합뉴스 2015 참조)를 낳고 있는데 이는 자가점유가 가능한 가구인 경우에도 주택보유에 따른 부담을 회피하기 위해 입차로 거주하기 때문으로 풀이됨. 실제로 3억 원 짜리 주택을 소유한 가구는 보유세를 부담해야 하는 반면, 10억 원짜리 전세에 거주하는 가구에 아무런 세금 부담이 없는 것은 역진적 소득 재분배에 해당함.

5) 따라서 본 논문은 자가점유 확대의 필요성에 대한 이론적 검토와 실제 자가점유 수요에 대한 경험적 분석으로 나뉘며, 자가점유 확대의 필요성을 경험적으로 분석하는 것은 아님을 밝혀두고자 함. 이론적 검토 부분은 자가점유의 사회적 편익을 기존 연구를 통해 설명하려는 것이기 때문임. 한편, 경험적 분석은 정책적 시사점 도출을 위해 향후 이차 시에 자가점유를 선택할 요인들을 확인하려는 것임.

6) 세대를 독립변수의 하나로 간주하여 더미처리하는 것보다 세대별로 유의미한 변수를 확인하는 데 더 유리할 것으로 기대함.

7) 주거실태조사는 국토교통부가 국민들의 주거환경과 주거이동, 가구 특성 등 주택정책 수립에 필요한 기초자료 수집을 위해 2006년부터 실시하고 있는 공신력 있는 국가통계로, 2012년은 토지주택연구원, 한국갤럽, 미디어리서치에 의뢰하여 전국의 3만 3,000 가구를 대상으로 실시한 바 있음.

관한 대표적인 비교연구인 Esping-Anderson(1990) 모델에서도 주택에 대해서는 별다른 언급이 없었고, ‘요람에서 무덤까지’라는 키워드로 유명한 1942년 Beveridge 보고서에서도 사회보장이나 의료 분야와 달리 주택공급에 관해서는 획기적인 개혁안을 제시하지 않은 것은 물론, 정부의 지속적인 개입에 대해서도 신중한 입장을 취한 바 있다(Groves, Murie, and Watson 2007).

복지국가를 구현하기 위해 주택공급이 아니라 오히려 주택을 대체적인 복지재원으로 활용할 수 있는 가능성은 모기지 시장의 확대와 주택가격의 상승에 따른 ‘주택재산복지(Housing-wealth-fare)’의 심화에 기인한다(Lowe, Searle, and Smith 2012, 110). 신자유주의 차원에서 은행에 대한 규제가 완화되고 다양한 형태의 주택 관련 금융상품이 개발되면서 주택 구입을 위한 자금 조달이 용이해지자 일부 불경기를 제외하고 주택가격이 꾸준히 상승하였기 때문이다. 유럽과 미국의 경우 모기지 시장의 발달과 주택가격의 상승으로 자가보유가 계속 확대되었고 주택을 통한 부의 소유도 증가하였다(Doling and Ford 2007; Horsewood and Neuteboom 2006). 또한 금융기법이 발달하면서 과거 주택을 매각할 시점에서야 가능했던 유동화가 저당대출(mortgage equity release) 등을 통해 주택을 보유한 상태에서 가능하게 되자 주택을 일종의 현금인출기(ATM)처럼 이용할 수도 있게 되었다(Klyuev and Mills 2007). 한편, 미국의 서브프라임 사태에서 촉발된 금융위기와 같은 글로벌 경기침체, 고령화사회의 대두, 정부 역할 축소라는 신자유주의적 패러다임 등으로 각국의 복지예산이 줄어들고 공적인 연금이 고갈되면서 사회보장을 통해 이루어졌던 많은 부분들이 개인과 시장에 의해 충당되어야 할 필요성이 커졌다.

결과적으로 많은 사람들이 실업이나 노년기의 재무적 어려움으로부터 스스로를 보호하기 위해 자족적인 사적 안전망을 구축하는 것이 중요하게 되었고

이 과정에서 가장 중요한 개인 자산에 해당하는 주택이 재무적 안전망의 역할을 수행하게 되었다(Groves, Murie, and Watson 2007). 개인은 자신이 소유한 주택의 가치(housing wealth)가 복지(welfare)를 대체할 수 있는 재무적 수단(financial security)이라고 여기게 되면서 집단적인 복지 안전망의 필요성을 덜 느끼게 되었고, 자가보유에 들어가는 비용이 커질수록 집단적인 복지에 필요한 세금 부담에 저항하게 되었다(Smith, Searle, and Cook 2009).

이처럼 주택의 가치 상승, 복지국가 수준의 저하, 주택을 활용한 담보대출 기회의 증가가 어우러지면서 기존의 소득기준복지(means-tested welfare)를 대체할 수 있는 개념으로 등장한 것이 ‘자가점유를 통한 자산기반 복지(housing asset-based welfare)’라고 할 수 있다(Doling and Ronald 2010a; 2010b; Lowe, Searle, and Smith 2012; Malpass 2005; 2008; Roland 2005; 2008).

Toussaint and Elsinga(2009)에 따르면 자산기반 복지에 관한 이론은 정책적 차원(asset-based welfare policies)과 가구의 전략적 선택 차원(household strategy)으로 나누어 볼 수 있다. 정책적 차원의 자산기반 복지 이론은 사람들을 시혜적 복지에 의존하게 할 것이 아니라 안전망이 될 수 있는 자산을 스스로 축적하도록 장려하는 것이 바람직하다는 사고에 바탕을 두고 있다. 자산기반 복지정책을 제안한 Sherraden(1991)은 소득에 따라 차등 지원하는 복지정책이 수혜자들을 더 가난하고 무능력하게 만든다고 하면서 복지정책이 있어서 자산 축적의 역할에 주목한다. 그는 자산이 사람들의 세계관을 바꾸어주고 보다 장기적인 목표를 세우도록 해 줄 뿐 아니라 자산을 보유함으로써 공동체 참여가 활발해지고 재무적 수단에 대한 투자를 늘려 더 나은 수익을 창출할 수 있도록 해준다고 한다.

Sherraden and Page-Adams(1995)는 자산기반 복지정책의 필요성을 두 가지로 설명하고 있는데, 첫째

경제적인 차원에서 볼 때 빈곤에서 벗어나는 방법은 소비가 아니라 저축과 자산 축적에 있기 때문이라고 한다. 둘째로 자산을 축적하게 되면 다음과 같이 사람들의 생각과 행동이 바뀌게 되어 긍정적인 사회적 변화가 가능하다고 한다. 즉, 자산은 가정의 안정감을 높여주고 장기적인 계획을 가능하게 하며, 자산 관리를 위한 더 많은 노력 투자, 인적 자본의 개발 증대, 위험감수의 기반 제공, 개인적 만족감과 웰빙 향상, 사회적 지위와 관계망의 확충, 공동체 및 시민사회 참여 확대, 자손들의 웰빙 개선과 같은 효과를 준다는 것이다. 자산 축적이 이러한 긍정적인 효과를 가져오므로 복지정책과 사회정책은 자산 축적<sup>8)</sup>을 촉진해야 한다는 것이다.

자산기반 복지정책을 선도하고 있는 영국에서는 자가소유가 노년기의 안정적 연금(pension)의 하나가 될 수 있다는 인식하에 주택을 복지국가의 다른 기둥(additional pillar of welfare system)으로 삼고자 자가보유를 정책적으로 장려하고 있다(Doling and Ronald 2010b; Groves, Murie, and Watson 2007; Toussaint and Elsinga 2009; Rowlingson 2006). 이를 위해 구매권(Right to Buy), 지분공유(Shared Ownership), 주택구매(Homebuy) 제도 등을 활용한 공공임대 주택 구입을 촉진하는 한편, 저당대출 확대를 위한 규제 완화 등을 추진하고 있다(Quilgars and Jones 2007). 다른 유럽 국가들도 자산가치를 높이고 이웃 공동체와 사회에 대한 참여와 책임을 향상시키는 수단으로 자가보유 촉진을 정책적으로 추진하고 있다(de Decker 2007; Groves, Murie, and Watson 2007;

Rohe, van Zandt, and McCarthy 2001).

자산기반 복지를 가구의 전략적 선택 차원에서 접근한 연구는 Kemeny(1981)와 Castles(1998)의 연구가 선구적이라고 할 수 있다(Lowe, Searle, and Smith 2012). 두 연구는 Castles(1998)이 논문 제목에서 '매우 큰 상충관계(The Really Big Trade-Off)'라고 이름 붙인 자가보유와 복지지출 간의 역관계를 규명한 것으로 주택과 복지국가 이론에 큰 영향을 미친 바 있다(Doling and Ronald 2010a).<sup>9)</sup> Kemeny(1981)는 주택 시스템의 유형을 이원 임대시장(dual rental market)과 단일 임대시장(unitary rental market)으로 구분하고 정부 개입이 미약한 이원 임대시장 체제는 자가보유율이 높을 것이라는 가정하에 8개 OECD 국가를 분석한 결과 자가보유율이 복지 수준(정부지출, 총조세, 소득세율)과 상반관계를 가짐을 확인하였다. Castles(1998)도 20개 OECD 국가를 대상으로 1960~1990년대 자가보유율과 복지 수준을 분석한 결과, 양자 간에 상반관계가 있음을 확인하고 높은 자가보유율이 낮은 복지 수준을 어느 정도 보상할 수 있기 때문이라고 설명하였다. Kemeny(2005, 67)는 이후 신보수주의적인 복지예산 감축이 개인 차원의 자구대책 강구로 이어진다고 하는 '자가보유와 개인화 가설(Home Ownership and Privatisation Hypothesis)' 차원에서 자가보유가 생애주기에서 갖는 소득재분배 효과에 주목한다. 그는 퇴직연금과 같은 공적 지원이 줄어들게 될 경우 노후보장을 위한 개인연금이나 저축 등에 의존할 수도 있지만 자가주택을 소유하는 것이 훨씬 더 매력적인 수단이 될 수 있다고 한다.

8) 자산기반 정책에서 자산에는 금전적 자산도 포함함. 미국의 개인은퇴계좌(Individual Retirement Accounts)와 교육저축계좌(Educational Savings Accounts), 영국의 저축관문(Saving Gateway)과 아동신탁기금(Child Trust Fund), 싱가포르의 중앙미래펀드(Central Provident Fund) 등이 현금 저축을 통한 자산 축적의 예에 해당함(Toussaint and Elsinga 2009). 따라서 자가보유를 통한 자산기반 복지를 별도로 구분하기 위해 부동산기반 복지(property-based welfare: Doling and Ronald 2010b), 주택재산복지(housing-wealth-fare: Lowe, Searle, and Smith 2012), 주택 자산기반 복지(housing asset-based welfare: Toussaint and Elsinga 2009) 등의 용어를 사용하기도 함.

9) 이러한 예로 스위스, 독일, 네덜란드, 덴마크, 스웨덴처럼 사회보장이 잘 된 나라는 자가보유율이 낮은 반면, 사회보장이 열악한 방글라데시는 자가보유율이 90%를 넘는 것을 들 수 있음(Kemeny 2005).

자가보유가 월세와 같은 임대료 부담을 더는 것은 물론 담보재설정(re-mortgage)이나 담보대출, 작은 집으로의 이주(trading down) 등 다양한 수단을 제공할 수 있기 때문이다. 이들의 연구를 이어 Doling and Ronald(2010a)는 자가보유의 연금대체효과에 주목하여 주택을 복지재원으로 활용할 수 있는 시사점을 분석했으며 Overton(2010)도 노인가구가 주택을 담보로 한 역모기지 등을 통해 연금 부족을 보완하고 있음을 확인하였다.

자가보유가 복지 기반으로서뿐 아니라 소유자의 만족이나 자존감에 기여할 수 있고 지역사회에 적극적으로 참여하도록 한다는 점에서 사회적 효용을 갖는다는 연구(Rossi and Weber 1996; Saunders 1990)도 있지만 이와는 다른 반대 견해도 존재한다. 자가보유의 긍정적 효과를 비판하는 견해는 경제적 여유가 없는 저소득 계층의 경우 자가보유를 위한 금전적 부담이 삶의 질을 저하시킬 수 있고 자산가치가 하락할 경우에는 개인 차원의 소득 감소 효과는 물론 사회·경제적인 문제를 야기할 우려도 있다고 한다(Ford, Burrow, and Nettleton 2001; Nettleton and Burrows 1998; Shlay 2006). 자산가치 하락에 따른 부정적 영향은 2008년 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태나 부동산 거품 붕괴와 함께 일본이 겪었던 ‘잃어버린 10년’에서도 이미 나타난 바 있다. Hirayama(2010)도 고령화사회에 접어든 일본의 경우 거품 붕괴 이후 자산가치의 하락이 자가보유 확대정책의 지속 가능성을 저해할 우려가 있다고 한다.

## 2. 점유선택 관련 선행연구

점유선택과 관련한 연구는 이론모형과 접근 관점에 따라 나뉜다(이주형, 임종현, 이천기 2009). 이론모형은 주택시장과 토지시장에 대한 분석을 위주로 하는 경제학적 접근, 공간적인 입지 분포를 중심으로 한

지리학적 접근, 주거생활의 특징을 연구하려는 사회학적 접근, 그리고 주거 선택의 행태적 요소를 중심으로 한 확률론적 접근방법 등으로 구분된다. 한편, 접근 관점에 따른 연구는 주택의 수요와 공급 간 균형 내지 불균형을 분석하는 균형·불균형 시장 접근, 주택시장에 완전경쟁이 존재하는가를 중심으로 한 경쟁·비경쟁적 시장 접근, 그리고 자가주택과 임차주택 간 차이를 중심으로 한 통합·분단 시장 접근으로 유형화할 수 있다. 본 논문은 가구가 여러 선택 대안 중에서 효용을 극대화하는 합리적 선택을 한다는 가정하에 어떤 요인들이 의사결정에 영향을 미치는지 분석하는 데 많이 사용되는 확률선택모형을 채택하고자 한다(강은택, 마강래 2009).

가구의 주거유형 선택 확률모형을 적용한 외국의 최근 연구는 대부분 노동시장과의 연계(Carter, 2011; Coulson and Fisher 2002; 2009; Davidoff 2003; Ioannides and Kan 1996; Munch, Roshom, and Svarer 2009; de Graaff, van Leuvenstijn, and van Ewijk 2009; di Salvo and Ermisch 1997)나 인종(Andrew, Haurin, and Munasib 2006; Deng, Ross, and Wachter 2003; Goodman 2003; Gyourko, Linneman, and Wachter 1999; Henderson and Ioannides 1986; Iceland 2004; Kan 2000; Painter and Lee 2009; Robst, Deitz, and McGodrick 1999)과의 관계를 다루고 있어 우리나라 현실과 맞지 않는 것이 많으므로 이하에서는 최근에 이루어진 우리나라 선행연구들의 주요 내용을 검토해 보고자 한다.

김리영, 황은정(2012)은 다항로지스틱모형을 이용하여 자가, 전세, 월세로 전환한 가구의 특성을 분석한 결과 3~4인 가구, 7분위 이상 가구, 타지에 보유한 주택이 없는 가구가 자가로 전환할 확률이 높지만 이러한 변화는 수도권과 광역시, 지방과 같은 입지 여건에 따라 방향과 유의성이 상이한 것으로 나타났다. 가구주 연령은 수도권의 경우 55세 전후, 광역시

는 45세 전후인 경우 자가 전환 비율이 높고 판매서  
비즈니스에 비해 사무직의 자가 전환 가능성이 큰 것  
으로 분석되었다.

김주영, 유승동(2013)은 로짓분석을 통해 주택점  
유 형태와 주택 유형 선택에 영향을 미치는 가구원수  
변화와 가구의 경제적 특성을 분석하였다. 분석 결과  
가구주의 직업이 임시직인 경우와 가구원수가 1~2  
인인 경우 차가를 선택할 확률이 높았고, 자영업인  
경우 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

김정수, 이주형(2004)은 이항로짓과 다항로짓 분  
석을 통해 개별 가구의 인적 특성, 사회경제적 특성,  
지역적 특성 등이 주택점유와 유형의 선택에 미치는

영향을 분석한 결과 가구원수가 적고 가구주 나이가  
30대일수록 임차주택을 선택할 확률이 높았고, 서울  
지역이 다른 지역에 비해 임차주택 선택확률이 높은  
것으로 나타났다.

이주형, 임종현, 이천기(2009)는 로짓분석을 통해  
주거점유 형태 선택요인을 가구 구성원과 경제적 특  
성 차원에서 분석한 결과 배우자가 있거나 노인을 부  
양하는 경우, 가구주의 나이가 많고 소득이 많을수록  
자가를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

이를 포함한 기타 주요 선행연구들의 분석방법과  
주요 변수를 요약하여 정리하면 <표 1>과 같다. <표  
1>에서 보듯이 분석자료는 많은 경우 인구주택 총조

표 1\_ 주거점유 형태 선택 관련 선행연구의 분석방법과 주요 변수

저자(연도)	자료(연도)	분석방법	주요 변수
강은택, 마강래 (2009)	인구주택총조사 (2005)	이항 로짓모형	성별, 나이, 교육 수준, 이용교통수단, 통근 소요시간, 직업, 혼인 상태, 가구 형태, 가구원수, 거주 기간, 방수, 연면적
김리영, 황은정 (2012)	주거실태조사 (2010)	다항 로짓모형	나이, 교육 수준, 직업, 가구원수, 소득, 저축, 타지 보유주택 유무, 통근시간
김정수, 이주형 (2004)	가구소비실태조사 (2000)	이항 로짓모형	나이, 학력, 직업, 가구원수, 항상소득, 자산
김주영, 유승동 (2013)	한국주택금융공사 조사자료(2012)	중첩 로짓모형	가구원수, 나이, 소득, 금융 소득, 부동산 소득, 생활비, 주거비, 부채 유무, 경제적 지위, 거주지역, 거주 기간
김준형, 최막중 (2009)	노동패널조사 (1999~2005)	다항 로짓모형	나이, 학력, 자녀수, 소득, 자산, 지역주택 가격
박미선(2013)	인구주택총조사 (1990; 2000; 2010)	다항 로짓모형	교육 수준, 결혼 여부, 직업, 가구 형태, 통근수단, 주거이동, 주택유형, 건축연도
여윤경, 윤지영 (2003)	가구패널조사 (1997)	이항 로짓모형	성별, 나이, 취업, 가구원수, 거주지역, 월평균 소득, 저축, 자산, 부채, 주택유형, 방수
이민관, 이주형 (2010)	한국노동패널 (10차 연도)	ANOVA, T-test	교육 수준, 총소득, 금융 소득, 부동산 소득, 생활비, 평당 주거비, 보건의료비, 저축, 자녀 지원, 전용면적
이수옥, 권수현, 김태환, 유현지 외(2010)	주거실태조사 (2008)	이항 로짓모형	가구주 성별, 결혼 여부, 나이, 가구원수, 소득, 자가소유 비용과 임차비용의 차액, 자산제약, 소득제약
이주형, 임종현, 이천기 (2009)	한국노동패널 (2006)	이항 로짓모형	나이, 가구원수, 교육 수준, 배우자, 노인 부양, 고교 이하 자녀, 총소득, 금융 소득, 부동산 소득, 생활비 등 경제 특성, 거주지역
이채성 (2007)	한국노동패널 (2003)	다항 로짓모형	나이, 가구원수, 소득, 교육 수준, 결혼 상태, 거주지역
최유미, 남진 (2008)	가구소비실태조사 (1996), 도시가계조사 (2006)	다항 로짓모형	성별, 나이, 학력, 결혼, 가구원수, 항상소득, 맞벌이
황재희, 이성우 (2012)	인구주택총조사 2% 자료 (1985~2005)	이항 로짓모형	나이, 가구원수, 학력, 직업, 이주 유형, 거주지역

사 등의 기존 자료를 활용한 2차 연구에 해당하고 분석방법은 대부분 로짓모형을 채택하고 있음을 알 수 있다. 주요 변수의 구성도 크게 가구 특성과 주택 특성으로 이루어진 것으로 나타났다.

### 3. 선행연구의 한계와 시사점

그간 우리나라에서는 초과 수요와 투기적 목적에 기인한 주택가격 상승 억제가 주요한 정책적 이슈였으므로 유럽 등 다른 선진국과 달리 공공주택 정책 방향은 임대주택을 확대 공급하거나 임차인의 주거비 부담을 경감하는 내용이 주를 이루어 왔다. 이론적 차원에서도 자가점유의 사회적 효과에 대한 연구를 거의 찾아보기 어려운 것이 현실이다. 그러나 주택의 양적 부족 문제가 기본적으로 해소되었고 주택가격 상승도 국지적·일시적인 수급 불일치에 그칠 가능성이 커진 현 상황에서는 자가점유의 확대 필요성을 자산기반 복지 차원에서 검토해 볼 필요가 있다. 김현아, 허윤경(2011)도 자가보유 확대정책을 추진하는 미국의 사례를 소개하면서 임대주택을 통해 극히 제한된 계층에만 영향을 미치고 있는 우리나라 주택공급 정책의 전환을 요구한 바 있다.

점유형태 선택에 대한 기존의 선행 연구들은 자가점유 확대와 같은 이론적 근거나 정책적 목적에 기초하기보다는 단순히 주택 유형에 대한 수요분석을 목적으로 한 것이 대부분으로 서울시에 특화된 연구가 많지 않은 한계를 보인다. 변수 선정에서도 주로 가구주의 인구적 특성이나 사회경제적 요인에 한정돼 있고 향후 주택가격 상승 전망과 같은 기대적 요소를 반영하지 않고 있다. 특히 2008년 주택시장발 금융위기 이후 세대(generation) 관점에서 주택수요를 재조명하는 다른 나라의 사례(Joseph Rowntree Foundation 2012; Mansnick, Will, and Bajer 2011; Meen 2013)와 달리 우리나라에서는 세대를 감안한

연구가 거의 없다는 것도 한계다. 베이비붐 세대의 은퇴와 고령화가 급속히 진전되는 등 우리나라의 인구사회구조 변화가 매우 크다는 것을 감안하면 세대별 특성을 감안한 연구의 필요성이 클 것으로 보인다. 따라서 미래의 세대별 주택점유 형태 선택에 영향을 미치는 다양한 요소를 분석하고 기존 자가점유율과의 차이를 해소하기 위한 정책적 함의를 도출함으로써 자산기반복지에 기여할 수 있는 시사점을 제시하려는 연구가 필요하다. 기존 연구에서 고려되지 않았던 미래 주택가격 변화에 대한 전망을 포함한 분석은 실수요를 고려한 맞춤형 주택공급에 필요한 증거기반 정책(evidence-based policy) 수립에도 기여할 것으로 기대된다.

## III. 자가점유 선택요인에 관한 실증분석

### 1. 지역별·연령대별 자가점유 현황

우리나라의 지역별 자가점유율 현황을 보면 <표 2>와 같이 2010년 현재 서울시가 전국에서 가장 낮은 41.1%이고 이어 경기도가 49.1%를 보이고 있어 수도권 평균(48.6%)이 광역시(56.5%)나 도지역(63.3%) 평균에 비해 훨씬 낮은 수준임을 알 수 있다. 가장 높은 곳은 70.7%인 전남지역이며, 도지역 평균이 광역시나 전국 평균 54.2%에 비해 높은 것으로 나타났다. 5년간의 추이를 보면 서울시, 인천시, 경기도와 같은 수도권과 충남은 감소한 반면, 그 외 지역은 증가한 것으로 나타나고 있어 동 기간 중 전국 자가점유율 하락은 수도권 지역의 자가점유율 하락 요인에 기인한 것으로 볼 수 있다.

한편, 가구주 연령대별 전국의 주거점유 현황을 살펴보면 <표 3>과 같이 자가는 50대 가구주(25.6%), 전세는 30대 가구주(30.6%), 월세는 40대 가구주(25.0%)에서 각각 가장 높은 비율을 보이고

표 2\_ 지역별 자가점유율 현황 및 추이(2005년, 2010년)

구분		자가점유율(%)	
		2005	2010
전국		55.6	54.2
수도권	서울시	44.6	41.1
	인천시	60.6	55.5
	경기도	53.2	49.1
	수도권 평균	52.8	48.6
광역시	부산시	56.7	57.8
	대구시	53.9	55.5
	광주시	53.6	58.9
	대전시	52.0	50.8
	울산시	58.8	59.7
	광역시 평균	55.0	56.5
	도지역	강원도	57.9
충북		60.2	61.8
충남		62.9	61.0
전북		65.7	67.5
전남		69.5	70.7
경북		66.6	66.4
경남		62.6	63.2
제주		54.8	56.5
도지역 평균		62.5	63.3

자료: 통계청, 2011.

표 3\_ 연령대별 주택점유 현황

(단위: 천가구, %)

구분	합계	자가	전세	월세	사글세	무상
20세 이하	68 (0.4)	4 (0.0)	8 (0.2)	47 (1.3)	7 (3.0)	3 (0.5)
20~29세	1,302 (7.5)	155 (1.6)	371 (9.8)	679 (19.5)	47 (20.4)	51 (11.0)
30~39세	3,368 (19.4)	1,239 (13.2)	1,154 (30.6)	818 (23.4)	31 (13.3)	127 (27.4)
40~49세	4,432 (25.6)	2,319 (24.7)	1,070 (28.4)	874 (25.0)	52 (22.5)	117 (25.3)
50~59세	3,773 (21.8)	2,406 (25.6)	631 (16.8)	611 (17.5)	45 (19.7)	78 (16.9)
60~69세	2,364 (13.6)	1,750 (18.6)	289 (7.7)	263 (7.5)	24 (10.6)	37 (8.1)
70세 이상	2,033 (11.7)	1,516 (16.1)	244 (6.5)	198 (5.7)	24 (10.5)	50 (10.7)
합계	17,339 (100.0)	9,390 (100.0)	3,766 (100.0)	3,490 (100.0)	230 (100.0)	464 (100.0)

주: 괄호 안은 연령대별 주택점유율을 나타냄.

자료: 통계청, 2011.

있다. 20대 이하의 경우 자가에 비해 전월세 비중이 월등히 높고 30대도 자가와 전월세가 1:1.7로 전월세 비중이 높다가 40대부터 자가 비중이 더 커져 1:0.9 이 되고, 이후 50대는 1:0.57, 60대는 1:0.35, 70대 이상은 1:0.34로 계속 증가함을 알 수 있다.

## 2. 주요 변수와 모형의 설정

통계청(2012)은 동일 출생 집단을 기준으로 1955~1963년에 출생한 제1차 베이비붐 세대, 1968~1974년에 출생한 제2차 베이비붐 세대, 그리고 제1차 베이비붐의 자녀 세대로 1979~1992년 출생한 에코 세대로 구분<sup>10)</sup>하고 있다. 본 논문은 통계청의 이러한 기준에 근거하여 세대를 구분하되, 전 연령층을 포함하기 위하여 1954년 이전에 출생한 고령세대를 추가하였고 제2차 베이비붐 세대를 확장하여 1962~1978년 출생자를 중간세대로 구분하였다. 이를 요약하면 <표 4>와 같다.

주거점유 선택에 미치는 영향을 분석하기 위한 모형은 향후 이사 계획이 있는 가구를 대상으로 자가선택은 1, 임차선택은 0을 종속변수로 하는 이분형 로지스틱 회귀모형을 다음과 같이 구성하였다.

$$Y_i = \frac{\exp(\beta_0 + \beta_i \cdot X_i)}{1 + \exp(\beta_i + \beta_i \cdot X_i)} \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

독립변수는 선행연구를 통해 파악한 주요 변수와 주거실태조사에 사용된 설문지에서 실제 활용된 항목을 고려하여 인구사회적 요인(성별, 연령, 결혼, 교육, 소득, 가구원수), 주택요인(주택가치, 점

10) 2010년 인구주택 총조사 결과에 따르면 1차 베이비붐 세대는 전체 인구의 14.6%, 제2차 베이비붐 세대는 12.4%, 에코세대는 19.9%에 이르고 있음.

유 형태, 방수, 거주 기간, 만족도, 타 주택 소유), 기대  
 요인(향후 주택가격 및 전월세가격 상승 전망)에 따  
 라 <표 5>와 같이 구성<sup>11)</sup>하였다.

선행연구에 사용되었던 변수 중에 본 논문에서 제  
 외하거나 대체한 변수는 다음과 같다. 인구사회적 요  
 인으로 자식수나 고령자수를 고려하는 경우가 있었

표 4\_ 세대분류 기준 및 특징

세대	연령대 <sup>주)</sup> (2012년 기준)	주요 특징
에코세대 (1979~1992년생)	34세 이하	자가 점유율이 낮은 사회초년생 및 신혼부부가 주로 해당
중간세대 (1962~1978년생)	35~49세	자산 축적을 통해 자기를 구입하거나 규모를 확대하는 등 주택 수요가 큰 계층
베이비붐 세대 (1955~1963년생)	50~59세	은퇴 시작으로 향후 주택 수요 감소 예상
고령세대 (1954년 이전 출생)	60세 이상	근로 활동을 거의 하지 않고 자가점유 비율이 높은 세대

주: 통계청의 연령대별 데이터 구성이 5세 단위로 구성된 관계로 2012년 기준 나이를 제시하였음.

표 5\_ 독립변수의 선정과 내용

변수	내용
가구주 성별	남성=0, 여성=1
가구주 연령	가구주의 실제 연령 <sup>주)</sup>
결혼 여부	기혼=0, 기타(미혼, 이혼 등)=1
가구주 교육 수준	0 = 대졸 미만, 1 = 세대별 분류 외에 연령을 추가한 것은 세대 구분 전에 전체적인 차원에서 연령이 미치는 효과를 통제하기 위한 목적도 있고 같은 세대 내에서 연령효과를 살펴보려는 목적도 있음. 대졸 이상
월평균 가구 소득	가구 전원의 현재 월평균 소득(세 전) (단위: 만 원)
가구원수	전체 가구원수(명)
주택의 자산가치	현재 거주하는 전용면적을 기준으로, 자가거주는 주택가격을 전용면적으로 나누고, 임차거주는 임대보증금 및 월세를 주택 규모로 나눈 값으로 설정(단위: 월단위로 모두 전환, 국민은행 발표 2013년 전환율 8.7% 적용, m <sup>2</sup> 당 만 원)
현재 점유 형태	차가=0, 자가=1
방수	현재 거주 주택의 방수(개)
거주 기간	현재 거주주택에 거주한 총기간(년)
만족도	현재 거주주택에 대한 종합적 만족도(1 = 매우 불만족, 2 = 불만족, 3 = 보통, 4 = 만족, 5 = 매우 만족)
타 주택 소유 여부	현 거주 주택 외에 다른 주택 소유 여부 (0 = 소유하지 않음, 1 = 소유함)
향후 주택가격 상승 전망	향후 주택가격의 상승 가능성 전망 (1 = 전혀 그렇지 않다, 2 = 그렇지 않은 편이다, 3 = 보통, 4 = 그런 편이다, 5 = 매우 그런 편이다)
향후 전월세가격 상승 전망	향후 전월세가격의 상승 가능성 전망 (1 = 전혀 그렇지 않다, 2 = 그렇지 않은 편이다, 3 = 보통, 4 = 그런 편이다, 5 = 매우 그런 편이다)

주: 세대별 분류 외에 연령을 추가한 것은 세대 구분 전에 전체적인 차원에서 연령이 미치는 효과를 통제하기 위한 목적도 있고 같은 세대 내에서 연령효과를 살펴보려는 목적도 있음.

11) 본 논문은 기존에 시행된 조사 결과를 활용한 관계로 새로이 변수를 구성하는 대신 설문조사에서 사용된 항목 중에 변수를 선정했다는 한계는 있으나, 공신력 있는 기관에서 대규모 표본을 대상으로 시행한 통계조사를 활용했다는 데 의의가 있다고 봄.

으나 본 논문에서는 전체 가구원 수와 상관관계가 높아 제외하였고 직업의 경우도 주거실태조사에서 15가지로 조사되어 있어 더미 처리가 곤란하므로 제외하였다. 미혼이거나 이혼인 가구가 포함돼 있어 맞벌이 여부도 제외하였다.

주택 요인으로 면적은 전용면적과 분양면적 등의 차이가 있어서 방의 개수로 대체하였고 자가와 전세인 경우가 있으므로 단위 면적당 주택가격과 보증금을 주택의 자산가치로 산정하여 활용하였다. 대출을 받지 않은 경우가 있어 대출금 비중도 별도로 고려하지 않았고 현 거주주택이 최초 주택인 경우가 있으므로 이사 횟수도 포함하지 않았다.

주거실태조사 결과 서울시의 경우 총 6,200가구가 조사되었으나 자가점유 수요를 파악해 보는 것이 본 논문의 목적이므로 향후 1~2년 이내에 이사할 계획이 있는 가구를 대상으로 하되 차가거주자인 경우 자가 마련을 위한 밀천으로 일정 수준의 보증금 자산이 있는 가구를 선택하기 위해 월세 세입자를 제외하고 전세 세입자만 포함한 결과, 총 681가구가 분석 대상으로 선정되었다. 이 중 에코세대는 92가구(13.5%), 중간세대는 366가구(53.7%), 베이비붐 세대는 126가구(18.5%), 고령세대는 97가구(14.2%)로 나타났다.

### 3. 자가점유 선택요인 분석 결과

분석에 활용된 표본의 기초통계량은 <표 6>에 요약되어 있다.

최우도법(ML)에 따라 세대별 모형을 추정 한 결과 나타난 변수의 계수값과 승산비는 <표 7>과 같다. 모형요약 결과에 따르면 모든 모델의 설명력이 유의미한 것으로 나타났으며 음영 처리된 값은 95% 유의 수준에서 통계적으로

의미 있는 변수임을 말한다.

분석 결과에 따르면 세대별로 점유 형태 선택에 영향을 미치는 변수가 다른 것으로 나타났다.

우선 에코세대의 경우 95% 신뢰 수준에서 유의미한 변수는 없는 것으로 나타났는데 상대적으로 가장 젊은 계층인 이들은 소득이나 자산축적 수준이 평균적으로 모두 낮아 사회경제적 요인의 차이로 자가 점유 선택의 차이를 설명하기 어렵기 때문인 것으로 풀이된다. 방수의 경우 90% 신뢰 수준에서만 유의한 것으로 나타났는데 기존 주택의 규모를 알려주는 대리변수에 해당하므로 자산 축적이 상대적으로 높은 가구인 경우 자가점유를 선택할 가능성이 크다는 것을 의미한다.

중간세대의 경우 가구원 숫자, 현재 자가점유, 방 개수, 타 주택 소유가 95% 수준에서 유의미한 것으로

표 6\_ 독립변수의 선정과 내용

변수	최소값	최대값	평균	표준편차
가구주 연령	24	87	46,2	11,5
월평균 가구소득	0	1500	422,2	200,3
가구원수	1	7	3,2	1,1
주택의 자산가치	0	13,3	2,0	1,7
방수	1	5	2,8	0,68
거주 기간	0	32	4,4	4,9
만족도	1	5	3,3	0,8
향후 주택가격 상승 전망	1	5	2,7	0,9
향후 전월세가격 상승 전망	1	5	3,5	0,8
빈도				
가구주 성별	남 579(85%), 여 102(15%)			
결혼 여부	기혼 604(88.7%), 기타 77(11.3%)			
가구주 교육 수준	대졸 미만 178(26.1%), 대졸 이상 502(73.7%)			
현재 점유 형태	차가 479(70.3%), 자가 202(29.7%)			
타 주택 소유 여부	미소유 397(58.3%), 소유 284(41.7%)			

표 7\_ 세대별 자가점유 선택요인 분석 결과

변수	예코세대		중간세대		베이비붐 세대		고령세대	
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)
성별	0,393	1,481	0,051	1,052	-0,060	0,942	-0,829	0,437
연령	-0,049	0,953	0,048	1,049	0,034	1,035	-0,048	0,953
결혼 여부	-1,000	0,368	0,466	1,594	0,057	1,059	-0,291	0,748
교육 수준	0,209	1,232	0,005	1,005	0,689	1,992	0,254	1,290
소득	0,000	1,000	0,001	1,001	-0,002*	0,998	0,002	1,002
가구원수	0,381	1,463	-0,421**	0,656	-0,188	0,829	0,355	1,426
자산가치	0,091	1,095	-0,041	0,960	-0,258	0,772	-0,589**	0,555
현 점유형태	0,671	1,956	1,806**	6,083	0,380	1,462	2,818**	16,749
방수	0,877*	2,404	0,612**	1,844	0,708*	2,031	-0,617	0,539
거주 기간	0,171	1,186	0,030	1,030	0,079	1,082	0,024	1,024
만족도	0,562	1,754	0,238	1,268	0,501	1,651	0,605	1,831
타 주택소유 여부	1,679	5,359	0,993**	2,698	2,416**	11,204	1,884*	6,580
향후 주택가격 상승 전망	0,578	1,783	-0,019	0,981	-0,174	0,840	0,515	1,673
향후 전월세가격 상승 전망	-0,112	0,894	0,008	1,008	-0,187	0,829	0,421	1,523
-2 Log	92,013		395,809		113,088		71,816	
Cox and Snell	0,243		0,259		0,288		0,417	
Nagel-kerke	0,336		0,346		0,406		0,576	

주: \*, \*\* (음영)는 각각 90%, 95% 유의 수준에서 유의함.

로 나타나 전체 세대 중 가장 많이 변수가 자가점유 선택에 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 승산비를 살펴보면 현 점유형태가 가장 영향력이 커서 현재 자가 점유한 가구는 차가구에 비해 향후 이사 시 자가점유를 선택할 확률이 6배 이상 높은 것으로 나타났다. 이어 타 주택 소유 여부가 두 번째로 높은 승산비를 갖고 있어 자가점유가 아니라도 타 주택을 소유한 경우 그렇지 않은 경우보다 두 배 이상 자가로 이사할 확률이 높은 것으로 나타났다. 결과적으로 현재 거주하는 주택의 방수가 많은 자가점유자로 타 주택을 소유하고 있고 가구원수가 적을 경우 자가를 선택할 확률이 높은 것을 의미한다. 방수가 자가점유 선택과 정의 관계를 갖는 것은 방이 많은 가구는 짐이 많다는 것을 의미하고 이는 이사할 때 불편을 초래하므로 임차보다 안정적인 자가를 선호한다는 강은택, 마강래(2008)의 연구 결과와 일치한다. 기존에 자가점

유자이거나 타 주택을 소유한 경우 굳이 점유 형태를 하향 조정하지는 않는 경직성을 갖고 있기 때문에 자가점유 수요가 큰 것으로 이해할 수 있다. 가구원수의 경우 부의 관계를 보이고 있어서 김주영, 유승동(2013)의 연구와는 동일하고 김정수, 이주형(2004)의 연구와는 상이한 것으로 나타났다. 이는 가구원수가 양적 크기 외에 노인부양과 같은 질적 측면을 갖고 있고, 일반적으로 가구원수가 적으면 큰 짐이 필요하지 않아 자가구매 시에도 비용 부담이 상대적으로 적기 때문으로 볼 수 있다.

베이비붐 세대는 타 주택 소유만이 95% 수준에서 유의미한 것으로 나타났는데 타 주택을 소유한 경우 그렇지 않은 경우보다 11배 이상 자가로 이사할 확률이 높은 것을 의미한다. 이들의 경우 자녀가 고등학교나 대학에 재학할 나이인 관계로 상대적으로 교육비 부담이 커서 이미 주택을 소유할 정도로 자산 축

적이 이루어진 경우에 자가를 선택할 확률이 큰 것으로 풀이된다. 특히 자녀가 수험생인 경우 교육 여건이 더 좋은 곳에 차가로 거주할 가능성이 높으므로 향후 입시가 완료된 후 타 지역에 소재한 자가로 재이주할 가능성도 큰 것으로 보인다. 김리영, 황은정(2012)은 타 지역에 주택을 소유한 경우 전세에서 자가로 전환할 가능성과 함께 전세에서 월세로 전환할 가능성도 크다고 하였는데 이는 자산 축적이 되어 있을 경우 선택의 다양성이 크다는 것을 시사한다.

고령세대는 주택자산 가치와 현재 자가점유가 95% 수준에서 유의미한 것으로 나타나 현재 자가에 거주하고 있고 단위면적당 자산가치가 낮을수록 자가를 더 선택하는 것으로 풀이된다. 승산비가 높은 현재 점유 형태의 경우 현재 자가를 점유한 가구가 차가구에 비해 향후 이사 시 자가점유를 선택할 확률이 16배 이상 높은 것으로 나타났다. 고령세대는 고정수입이 없을 가능성이 크므로 기존에 자산 축적이 되어 있는 자가소유자인 경우에 자가점유로 이동할 확률이 큰 것으로 볼 수 있다. 자산가치의 경우 분석에는 포함되지 않은 금융기관 대출금과 통계적으로 유의미한 정의 관계를 갖고 있는 점을 감안하면 자산가치가 높을 경우 대출금 상환 부담도 높음을 의미하므로 추가적인 부담을 피하기 위해 자가점유를 덜 선택하는 것으로 이해할 수 있다.

#### IV. 정책적 함의와 결론

우리나라 사람들에게 주택은 단순한 거주지(shelter)가 아니라 안정적인 주거기반(home)의 의미를 갖고

있다. 최근의 주택가격 하락과 전세가격 상승의 원인도 사람들이 자가점유보다 임대를 선호해서가 아니라 임대인과 임차인의 수요공급 불균형(mismatch) 때문이라고 보는 것이 타당하다. 임차인에게 주택보유는 기대수익에 비해 재산세 등 과도한 부담을 주고 월세는 고정비용 지출을 늘리기 때문에 임차인이 전세 수요로 몰리는 반면, 임대인은 고정수입을 얻기 위해 전세를 임대로 전환함으로써 전세 공급이 부족해지는 악순환이 계속되고 있기 때문이다. 전월세 가격 상승으로 가장 큰 피해를 보는 것은 결국 무주택자라고 할 수 있다. 이러한 상황에서는 월세 위주의 공공 임대주택을 늘리는 것도 필요하지만 보다 근본적으로는 ‘월세 사는 사람 전세 살게 해주고, 전세 사는 사람 내 집 갖게 해주는<sup>12)</sup> 정책도 필요<sup>13)</sup>하다.

본 논문은 이러한 차원에서 주택의 자가점유가 갖는 사회적 편익이 크다는 자산기반 복지(Asset-based welfare) 개념을 바탕으로 서울시의 세대별 자가점유 선택에 영향을 미치는 주요 변수를 파악한 결과, 에코세대의 경우 유의미한 변수는 없는 반면, 중간세대는 가구원수, 현재 자가점유 여부, 방수, 타 주택 소유가 유의미한 것으로 나타났다. 베이비붐 세대는 타 주택 소유만이 유의미한 것으로 나타났고 고령세대는 주택자산 가치와 현재 자가점유가 유의미한 것으로 분석되었다. 이를 바탕으로 자가점유를 확대하려는 방향에서 보았을 때의 함의와 시사점을 다음과 같이 도출할 수 있다.

첫째, 에코, 중간, 베이비붐, 고령세대로 구분하여 분석한 결과 자가점유 선택에 미치는 요인이 모두 상이한 것으로 나타났다. 이는 자가점유 수요에 영향을

12) 한국주택금융공사(2012)의 연차보고서 제목임.

13) 반면, 실질소득의 증가가 뒷받침되지 않는 상황에서 은행대출 등을 통해 자가를 구입하도록 할 경우 2008년 미국발 금융위기에 서 보았듯이 주택시장과 금융시장의 동반 부실이 초래될 수 있음. 특히 자가점유 선택이 향후 주택가격 인상에 대한 기대감이 좌우될 경우 Akerlof and Schiler(2009)가 말하는 야성적 충동(Animal Spirit)에 의해 어렵게 정착된 주택가격 안정세가 훼손될 가능성도 있음.

미치는 요인이 세대마다 다르므로 세대별 특성을 고려한 맞춤형 공급이 필요함을 의미한다. 34세 미만인 에코세대의 경우 유의미한 영향을 미치는 변수가 90% 수준에서 방수인 것으로 나타난 반면, 향후 자가점유 수요는 <표 8>에서 보듯이 가장 큰 것으로 나타났다. 따라서 상대적으로 낮은 소득이나 자산 축적 수준을 보완하기 위해 신혼부부용 행복주택과 같은 소형주택 공급을 늘리고 생애 첫 주택 마련 자금 지원 등의 금융 혜택을 확대하여 부담 가능성(affordability)을 제고할 필요가 있다. 중간세대의 경우 자가점유 선택에 영향을 미치는 요인이 가장 많다는 것은 간접적으로 수요의 다양성이 크다는 것을 의미할 수 있으므로 다양한 평형대나 방 배치를 갖는 주택공급을 확대할 필요가 있다. 베이비붐 세대는 자가점유 능력이 있음에도 불구하고 원하는 지역에서 자가 구입을 못하는 경우가 많아 이들의 수요가 많은 지역에 더 많은 자가주택을 공급할 필요가 있다. 고령세대는 이미 자가점유비율이 높고 미래 자가점유 수요도 가장 낮으므로 자가점유를 촉진하기보다 역모기지와 같이 기존 자가를 활용하여 생활비를 마련할 수 있도록 하거나 노인용 주택이나 더 작은 주택으로 이사할 수 있는 대안을 제공할 필요가 있다.

표 8\_ 세대별 현재 및 희망하는 자가점유 가구비율 차이 요약

세대	총가구수	현재 자가점유 가구수 A	미래 자가점유 희망 가구수 B	비율 (B/A)
에코세대	92	8(8.7%)	31(33.7%)	3.9
중간세대	366	84(23.0%)	170(46.4%)	2.0
베이비붐 세대	126	53(42.1%)	87(69.0%)	1.6
고령세대	97	57(58.8%)	64(66.0%)	1.1
합계	681	202(29.7%)	352(51.7%)	1.7

주: 괄호 안은 총 가구수 대비 비중을 나타냄.

둘째, 현재 주택의 점유형태 비율과 향후 이사하려는 주택의 점유형태 비율을 비교한 결과 <표 8>에서 보듯이 모든 세대에 걸쳐 1.1배에서 3.9배에 이를 정도로 기존 자가점유 가구의 비율과 미래 자가점유를 희망하는 가구의 비율 차이가 큰 것으로 나타났다.

이에 따르면 이미 자가점유율이 높은 고령세대를 제외하고 모든 세대에서 자가점유를 늘리는 선택을 원하고 있음을 알 수 있다. 예를 들어, 에코세대의 경우 전체 92가구 중 현재 자가를 점유하고 있는 가구가 8가구이며, 이들에게 향후 자가를 구입하겠느냐고 물어봤을 때 31가구가 그렇다고 응답해 현재와 미래 희망 자가점유 비율의 차이가 3.9배인 것을 의미한다. 이는 자가점유 수요에 대응한 분양주택을 적절히 공급함으로써 수급불일치(mismatch)를 해소할 필요가 있음을 시사한다. 따라서 전월세 가격 상승에 대응한 주택정책 방향이 임대주택 공급 확대뿐 아니라 다른 선진국의 경우와 같이 자가점유 확대를 정책적으로 지원하는 방안을 병행하는 것도 고려할 필요가 있다. 특히 서울시의 현재 자가점유율이 전국에서 가장 낮다는 점에서 향후 자가점유율 제고의 가능성과 필요성이 상대적으로 크다는 것을 감안해야 할 것이다.<sup>14)</sup>

셋째, 미래의 주택가격이나 전세가격 상승 전망에 대한 기대치는 모든 세대에서 의미가 없는 것으로 나타났다. 이는 일반적인 기대와 달리 사람들이 현재 직면하고 있는 금전적인 어려움 등에 매몰되어 미래 주택가격 및 임대비용의 변화에 대해 탄력적으로 반응하지 않을 수 있기 때문이라고 해석할 때 주택가격이나 전세가격 상승에 대한 전망이 주택구매를 촉진하

14) 다만, 표본수가 한정되어 있고 미래 자가점유 수요와 현재의 주거 상황을 비교한 것이 절대적인 자가수요를 의미하는 것은 아니므로 세대 간에 따라 얼마나 차이가 있는지를 확인하는 데 의의가 있다고 본다.

여 주택가격 인상을 초래할 것이라는 일반적인 인과 관계가 성립되지 않을 수 있음을 시사한다. 다만 이는 최근의 부동산 경기 침체와 같은 시기적 여건이 반영된 결과일 수 있으므로 다른 분석에서는 상이한 결과가 나올 수도 있음을 감안하여 소극적으로 해석할 필요가 있다. 아울러 최근 주택거래량 확대가 지속적인 전세가격 인상에 따른 임대수요의 매매수요 전환에 일부 기인하는 것과 같이 미래 가격변동보다 과거 또는 현재 가격변동에 더 영향을 받을 수 있다고 해석할 수도 있으나 이는 추가적인 연구를 통해 규명되어야 할 것으로 판단된다.

넷째, 자가점유 확대가 노년층의 복지재원으로 활용되려면 역모기지와 같은 주택연금 상품의 이용확대가 이루어질 필요가 있다. 한국주택금융공사(2014)의 주택연금수요 실태조사에 따르면 65세 이상 노인 중 주택연금을 이용할 의사는 11.2%(2010)에서 13.8%(2011), 14.3%(2013), 15.7%(2014)로 계속 상승하고 있는 반면, 집값이 올라도 연금액수가 동일하고 월지급액이 너무 적으며 자녀에게 물려줄 재산이 없어진다는 점을 가입의 장애요인으로 인식하는 것으로 나타난 바 있다. 앞으로 이러한 단점을 보완할 수 있는 정책적 지원방안이 강구될 필요가 있다. 아울러 기존의 임대주택 공급 위주의 시혜적 주거복지 패러다임이 자기부담 능력이 있는 계층에게는 자산보유를 통해 장래 복지수요를 감당케 하는 차별적 주거복지 패러다임으로 변화할 수 있도록 국민적인 공감대 확산에도 유의할 필요가 있다.

본 논문이 기존에 검토되지 않았던 자가점유 확대의 필요성과 가능성에 대해 분석함으로써 증거기반 주택정책에 기여한 점이 있으나 방법론적 차원 및 정책적 차원에서 일부 한계를 갖고 있다. 방법론적 차원에서는 본 논문에 사용된 변수들 중 일부가 개별 가구의 미래 점유형태 선택에 영향을 미치는 것으로 나타났으나 정책수단으로 채택되기 어려운 인구사회

적 요인이나 주택 요인에 해당한다는 점을 지적할 수 있다. 향후 조작 가능한 정책수단을 변수로 추가할 경우 보다 적실성 있는 시사점을 도출할 수 있을 것으로 기대된다. 아울러 기존에 시행된 조사 결과를 활용한 관계로 변수를 새로이 구성하지 못하고 주어진 설문 내용 중에서 선정했다는 것도 한계로 지적할 수 있다. 본 논문의 분석 결과가 이론에서 논의된 자산기반 복지를 직접적으로 지지하는 것은 아니라는 점도 언급할 필요가 있다. 정책적 차원에서는 자가점유 확대가 갖는 부정적 측면에 대해서도 추가적인 고찰이 필요하다는 점을 들 수 있다. 특히 실질소득의 증가나 부담 가능성이 향상되지 않는 상태에서 자가구입을 촉진하는 것이 가져올 부작용에 대한 검토가 필요하나 본 논문의 범위를 넘어서므로 향후 비교검토 차원의 후속 연구에서 다루어지기를 기대한다.

## 참고문헌 •••••

- 강은택, 마강래. 2009. 주택점유 및 보유형태의 요인분석에 관한 연구. 주택연구 17권, 1호: 5-22.
- 국토교통부. 2012. 2012 주거실태조사 연구보고서. 대전: 토지주택연구원.
- 김리영, 황은정. 2012. 주택점유형태 전환특성 분석. 서울: 주택산업연구원.
- 김정수, 이주형. 2004. 가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구. 국토계획 39권, 1호: 191-204.
- 김주영, 유승동. 2013. 가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향분석: 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로. 주택연구 21, 4호: 61-86.
- 김준형, 최막중. 2009. 지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향. 국토계획 44, 4호: 109-118.
- 김현아, 하운경. 2011. 미국의 자가보유 확대정책의 시사점. 건설이슈포커스 2011-02. 서울: 건설산업연구원.
- 박미선. 2013. 주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화연구: 1990년~2010년을 중심으로. 도시행정학보 26권, 3호: 291-314.
- 박운환, 황의갑. 2011. 자가점유율이 범죄율에 미치는 영향. 형사정책 23, 2권: 265-289.

- 서원석, 2012. 유럽국가의 주택 및 주거복지 정책. 한국주거복지 정책: 과제와 전망. 서울: 박영사.
- 여운경, 윤지영. 2003. 소비자의 주택 점유형태 선택의 결정요인. *대한가정학회지* 41권, 5: 205-220.
- 연합뉴스. 2005. "미친 전셋값"...서울도 전세가을 90% 넘는 아파트 속출. 6월 19일. <http://www.yonhapnews.co.kr/bulletin/2015/02/17/0200000000AKR20150217203200003.HTML>.
- 우윤석, 설동필. 2012. 우리나라 공공주택 공급시장에 대한 연구: 공공과 민간이 공진화하는 주택공급 생태계를 중심으로. *숭실대학교 사회과학논총* 15집: 1-25.
- 이민관, 이주형. 2010. 노인가구의 특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구. *인포디자인이슈* 24: 88-103.
- 이수옥, 권수연, 김태환, 유현지, 최수 외. 2010. 저소득층 주거안정과 내집 마련을 위한 정책방안 연구. *경제·인문사회연구회 협동연구총서* 10-06-01. 안양: 국토연구원.
- 이주형, 임종현, 이천기. 2009. 가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형선택에 관한 연구. *국토계획* 44권, 3호: 79-93.
- 이채성. 2007. 가구주 특성에 따른 주택점유형태 차이. *대한건축학회지* 23권, 2호: 119-127.
- 진미운. 2013. 중장기 주택수요 전망연구. 대전: 토지주택연구원.
- 최유미, 남진. 2008. 서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구. *국토계획* 43권, 3호: 195-210.
- 통계청. 2011. 2010 인구주택 총조사 전수집계(가구주택) 결과. 2011.7.1. 보도자료.
- \_\_\_\_\_. 2012. 베이비 부머 및 에코세대의 인구·사회적 특성분석: 2010년 인구주택 총조사 중심으로. 2012.8.2. 보도자료.
- 한국주택금융공사. 2014. 주택연금 수요실태조사. 서울: 주택금융연구원.
- 황재희, 이성우. 2012. 자가점유로 분석한 이혼여성의 주거안정성. *한국주거학회논문집* 23권, 1호: 55-66.
- Akerlof, G. and Shiller, R. 2009. 야성적 충동. 김태훈 역. 서울: 랜덤하우스. 원판 *Animal Spirits: How Human Psychology Drives the Economy and Why It Matters for Global Capitalism*. (New York: Princeton Univ. Press, 2009).
- Andrew, M., Haurin, d., and Munasib, A. 2006. Explaining the route to owner-occupation: A transatlantic comparison. *Journal of Housing Economics* 15, no.3: 189-216.
- Carter, S. 2011. Housing tenure choice and the dual income household. *Journal of Housing Economics* 20, no.3: 159-170.
- Castles, F. 1998. The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in new world and the old. *Acta Politica* 33, no.1: 5-19.
- Coulson, N. and Fisher, L. 2002. Tenure choice and labour market outcomes. *Housing Studies* 17, no.1: 35-49.
- \_\_\_\_\_. 2009. Housing tenure and labour market impacts: The search goes on. *Journal of Urban Economics* 65, no.3: 252-264.
- Davidoff, T. 2003. Labor income, housing prices and homeownership. Working Papers 04-23-2003. Fisher Center for Real Estate & Urban Economics, UC Berkeley.
- De Decker, P. 2007. Belgium: Between confidence and prudence. In Elsinga, M., De Decker, P., Teller, N., and Toussaint, J. eds. *Home Ownership Beyond Asset and Security: Perceptions of Housing Related Security and Insecurity in Eight European Countries*. Amsterdam: IOS Press.
- De Graaff, T., van Leuvenstijn, M., and van Ewijk, C. 2009. Homeownership, social renting, and labour mobility across Europe. In van Ewijk, C. and van Leuvenstijn, M. eds. *Homeownership & the Labour Market in Europe*. Oxford: Oxford Univ. Press.
- Deng, Y., Ross, S., and Wachter, S. 2003. Racial differences in homeownership: The effect of residential location. *Regional Science and Urban Economics* 33, no.5: 517-556.
- Di Salvo, P. and Ermisch, J. 1997. Analysis of the dynamics of housing tenure choice in Britain. *Journal of Urban Economics* 42, no.1: 1-17.
- Doling, J. and Ford, J. 2007. A Union of homeowners? *European Journal of Housing Policy* 7: 113-127.
- Doling, J. and Ronald, R. 2010a. Home ownership and asset-based welfare. *Journal of Housing and Built Environment* 25, no.2: 165-173.
- \_\_\_\_\_. 2010b. Property-based welfare and European homeowners: How would housing perform as a pension? *Journal of Housing and Built Environment* 25, no.2: 227-241.
- Esping-Andersen, G. 1990. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press.
- Ford, J., Burrows, R. and Nettleton, S. 2001. *Home Ownership in a Risky Society* Bristol: The Policy Press.
- Goodman, A. 2003. Following a panel of stayers: Length of stay, tenure choice and housing demand. *Journal of Housing Economics* 12, no.2: 106-133.
- Gyourko, J., Linneman, P., and Wachter, S. 1999. Analyzing the relationships among race, wealth and home ownership in America. *Journal of Housing Economics* 8, no.2: 63-89.
- Groves, R., Murie, A., and Watson, C. 2007. From tenants to home-

- owners: Change in the old welfare states, In Groves, R., Murie, A., and Watson, C. eds. *Housing and the New Welfare State: Perspectives from East Asia and Europe*. Aldershot: Ashgate Publishing Limited.
- Henderson, J. and Ioannides, Y. 1986. Tenure choice and the demand for housing. *Economica, New Series* 53, no.210: 231-246.
- Hirayama, Y. 2010. The role of home ownership in Japan's aged society. *Journal of Housing and the Built Environment* 25, no.2: 175-191.
- Horsewood, N. and Neuteboom, P. 2006. *The Social Limits to Growth: Security and Insecurity Aspects of Home Ownership*. Amsterdam: IOS Press.
- Iceland, J. 2004. Beyond black and white: Metropolitan residential segregation in multi-ethnic America. *Social Science Research* 33, no.2: 248-271.
- Ioannides, Y. and Kan, K. 1996. Structural estimation of residential mobility and housing tenure choice. *Journal of Regional Science* 36, no.3: 335-363.
- Joseph Rowntree Foundation(JRF). 2012. *Housing Options and Solutions for Young People in 2010*. York: JRF.
- Kan, K. 2000. Dynamic modeling of housing tenure choice. *Journal of Urban Economics*, 48, no.1: 46-69.
- Kemeny, J. 1981. *The Myth of Home Ownership: Public versus Private Choices in Housing Tenure*. London: Routledge.
- \_\_\_\_\_. 2005. The really big trade-off between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980 thesis, and a reformulation 25 years on. *Housing Theory and Society* 22, no.2: 59-75.
- Klyuev, V. and Mills, P. 2007. Is housing wealth an 'atm'? the relationship between housing wealth, home equity withdrawal and saving rates. *IMF Staff Papers* 54: 539-561.
- Lowe, S., Searle, B., and Smith, S. 2012. From housing wealth to mortgage debt: The emergence of Britain's asset-shaped welfare State. *Social Policy and Society* 11, no.1: 105-116.
- Malpass, P. 2005. *Housing and the Welfare State: The Development of Housing Policy in Britain*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- \_\_\_\_\_. 2008. Housing and the new welfare state: Wobbly pillar or cornerstone? *Housing Studies* 23, no.1: 1-19.
- Masnick, G., Will, A., and Bajer, K. 2011. Housing Turnover by Older Owners: Implications for Home Improvement Spending as Baby Boomers Age into Retirement, Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
- Meen, G. 2013. Homeownership for future generations in the UK. *Urban Studies* 50, no.4: 637-656.
- Munch, J., Rosholm, M., and Svarer, M. 2009. Are homeowners really more unemployed? In van Ewijk, C. and van Leuvensteijn, M. eds. *Homeownership & the Labour Market in Europe*. Oxford: Oxford Univ. Press.
- Nettleton, S. and Burrows, R. 1998. Mortgage debt, insecure home ownership and health: An exploratory analysis. *Sociology of Health & Illness* 20, no.5: 731-753.
- ODPM. 2005. *Sustainable Communities: Homes for All*. London: ODPM.
- Overton, L. 2010. *Housing and Finance in Later Life: A Study of UK Equity Release Customers*. London: AgeUK.
- Painter, G. and Lee, K. 2009. Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and family factors. *Regional Science and Urban Economics* 39, no.6: 749-760.
- Quilgars, D. and Jones, A. 2007. United Kingdom: Safe as houses. In Elsinga, M., De Decker, P., Teller, N., and Toussaint, J. Eds. *Home Ownership Beyond Asset and Security: Perceptions of Housing Related Security and Insecurity in Eight European Countries*. Amsterdam: IOS Press.
- Robst, J., Deitz, R., and McGoldrick K. 1999. Income variability, uncertainty and housing tenure choice. *Regional Science and Urban Economics* 29, no.2: 219-229.
- Rohe, W. M., Van Zandt, S. and McCarthy, G. 2001. The social benefits and costs of homeownership: A critical assessment of the research. *Low-Income Homeownership Working Paper Series* 01.12. Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
- Ronald, R. 2005. Meaning of property and home ownership consumption in divergent socio-economic conditions. In Doling, J. and Elsinga, M. eds. *Home Ownership: Getting In, Getting From, Getting Out, Part II*: 127-150. Delft: IOS Press.
- \_\_\_\_\_. 2007. *The Ideology of Home Ownership*. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- Rossi, P. H. and Weber, E. 1996. The social benefits of homeownership: Empirical evidence from national surveys. *Housing Policy Debate* 7, no.1: 1-35.
- Rowlingson, K. 2006. Living poor to die rich? or spending the kids inheritance? Attitudes to assets and inheritance in later life. *Journal of Social Policy* 35: 175-192.
- Saunders, P. 1990. *A Nation of Home Owners*. London: Unwin

Hyman.  
 Sherraden, M. 1991. Assets and the poor: A new American welfare policy. New York: M.E. Sharpe.  
 Sherraden, M. and Page-Adams, D. 1995. *Asset-based Alternative in Social Policy. Increasing Understanding of Public Problems and Policies*. Oak Brook: Farm Foundation.  
 Shlay, A. B. 2006. Low-income home ownership: American dream of delusion? *Urban Studies* 43, no.3: 511-531.  
 Smith, S. J., Searle, B. A., and Cook, N. 2009. Rethinking the risks of home ownership. *Journal of Social Policy* 38: 83-102.  
 Torgensen, U. 1987. Housing: The wobbly pillar under the welfare state. In Turner, B., Kemeny, J., and Lundqvist, L. eds. *Between State and Market: Housing in the Post-Industrial*

*Era*. Stockholm: Almqvist & Wiksell.  
 Toussaint, J. and Elsinga, M. 2009. Exploring 'Housing asset-based welfare': Can the UK be held up as an example for Europe? *Housing Studies* 24, no.5: 669-692.

- 
- 논문 접수일: 2015. 3. 1
  - 심사 시작일: 2015. 4. 22
  - 심사 완료일: 2015. 5. 29

---

## 요약

주제어: 자가점유, 자산기반 복지, 코호트 세대, 이분형 로지스틱 모형

본 논문은 자산기반복지(Asset-based welfare) 차원에서 주택의 자가점유가 갖는 사회적 편익과 제고 필요성이 크다는 전제하에 서울시의 세대별 자가점유 선택과 이에 영향을 미치는 주요 변수를 파악함으로써 향후 자가점유 제고에 필요한 정책적 방향에 대해 고찰하였다. 분석 결과 다음과 같이 시사점이 도출되었다. 첫째, 에코, 중간, 베이비붐, 고령세대 별로 자가점유 선택에 미치는 요인이 모두 상이하므로 세대별 특성을 고려한 맞춤형 공급이 필요하다. 둘째, 모든 세대에 걸쳐 1.1배에서 3.9배에 이를 정도로 자가

점유 수요가 큰 것으로 나타났으므로 다른 선진국의 경우와 같이 자가점유 확대를 정책적으로 지원하는 방안을 검토할 필요가 있다. 셋째, 미래의 주택가격이나 전세가격 상승 전망에 대해 사람들이 민감하게 반응하지 않으므로 향후 전망이 주택가격 인상을 초래하지 않을 수 있다. 넷째, 자가점유 수요와 공급의 불일치(mismatch)를 해소하고 자산기반 복지를 실현하기 위해 임대주택 공급 위주인 공공주택정책의 방향 전환이 요청된다.