

무주택 기혼가구의 주택구입 전후 변화와 구입주택 가액 분석

Home Purchase, Financial Restructuring, and Housing Price
Determinants among Non-Homeowning Married Households

양은모 Eunmo Yang*, 배호중 Hojoong Bae**

Abstract

This study examines changes in household financial conditions and the determinants of housing purchase prices among married households transitioning from renting to homeownership. Using data from the Korean Labor and Income Panel Study (KLIPS), the analysis focuses on 1,839 married renter households that purchased their first home during the observation period. Specifically, the study investigates changes in household asset and debt structures before and after home purchase and identifies the factors associated with housing purchase prices through multiple regression analysis.

The results indicate that households' financial assets declined after home purchase, whereas debt levels increased significantly, suggesting a substantial reliance on mortgage borrowing and other forms of financial loans during the homebuying process. In addition, housing purchase prices were found to be significantly associated with the household head's education and age, household income, duration of marriage, rental deposits and financial assets accumulated prior to home purchase, and regional characteristics. Notably, disparities in housing prices between the Seoul Metropolitan Area and non-metropolitan regions appear to contribute to unequal patterns of interregional mobility and asset accumulation during the transition to homeownership. These findings suggest that the transition to homeownership represents not merely a change in housing tenure, but also a critical financial event that substantially reshapes household asset portfolios and financial stability.

This study contributes to the literature by conceptualizing the home purchase decision of renter households as a dynamic household-level financial decision-making process. The findings provide empirical evidence for the design of housing finance policies and contribute to policy discussions aimed at promoting stable asset accumulation among non-homeowning households.

Keywords: Financial Assets, Homeownership, Housing Price, Korean Labor and Income Panel Study (KLIPS), Mortgage Borrowing

I. 서론

누가, 어디에, 어떠한 집을 구매하는가? 한국에서 가장
관심이 높은 사회 문제를 꼽으라고 한다면, 그중 하나

는 단연 '내 집 마련', 즉 주택구입이다. 그래서 대다
수의 사람들은 누가, 어디에, 어떠한 집을 구매하는지
알고 싶어 한다. 안정된 주거 마련은 한국에 거주하는
많은 사람들에게 삶의 주요한 과제이자, 이루고 싶은

* 국토연구원 부연구위원(제1저자) | Associate Research Fellow, Global Development Partnership Center, Korea Research Institute for Human Settlements | Primary Author | emyang@krihs.re.kr

** 한국여성정책연구원 부연구위원(교신저자) | Assistant Research Fellow, Center for Gender Budgeting, Korean Women's Development Institute | Corresponding Author | baseball@kwdimail.re.kr

소망이다. 이는 한국 사회에서 주택이 단순한 거주 공간을 넘어 자산 증식 수단이자, 사회적 지위의 상징으로 기능하기 때문이다(손낙구 2008; 경향신문 특별취재팀 2010).

물론 실제로 주택 소유를 통해 임차에 비해 더 나은 주거의 질을 누리고, 거주 안정성이 향상되었음은 여러 연구에서 입증되었다(Mulder and Smits 1999; Megbolugbe and Linneman 1993; 이삼식, 최효진 2012). 특히 한국의 경우 가구의 자산 중 주택이 차지하는 비중이 매우 높아, 안정된 주거의 마련 여부가 향후 삶의 질과 경제적 안녕에 중대한 영향을 미칠 수 있다(McKernan and Sherraden 2008; Han and Hong 2013; 양은모, 배호중 2020). 만약 과도하게 높은 주택가격 때문에 직장가 거리 멀어 떨어진 곳에 거주지를 마련할 수밖에 없다면, 이는 생활의 만족도를 떨어뜨릴 수 있기 때문에, 주거의 안정성은 가족 형성 촉진 요인으로도 작용할 수 있다(배호중, 한창근 2016). 하지만 이와 더불어 주택이라는 재화는 그 자체로 자산 축적을 위한 투자 대상으로 기능할 수 있다. 또한, '내가 어느 지역에 거주하는가'는 나의 사회적 지위를 설명할 수 있기 때문에, 단순한 거주 공간 이상의 의미가 있다.

개인(및 가구)의 삶에 필수적인 재화인 주택은 여타의 재화에 비해 가격이 상당하며, 주택에서 거주하면서 얻을 수 있는 소비적 가치와 함께 주택의 가격 상승을 통한 자본이득을 취하려는 투자가치 또한 존재한다(이성원 2016). 고가의 재화인 만큼 이를 충당할 정도의 자산이 완전히 축적된 후 주택을 구매하는 것이 아니라 금융기관의 대출을 활용하는 경우가 많은데, 이 과정에서 주택을 구입한 가구는 주택가격에 해당하는 정도의 자산이 증가함과 동시에 부채도 증가하게 된다. 주택구입 결정에는 현 시점에서의 가구

의 재무상태뿐만 아니라 향후 원금상환 가능성이나 이자비용 등에 대한 부담 여력, 구매한 주택가격의 상승에 대한 기대감, 통근/통학의 변화 등에 따른 생활의 변화 가능성까지 복합적으로 고려하여 의사결정이 이루어지는 경우가 많은 것은 그 때문이다. 따라서, 주택구입에 대한 의사결정은 다양한 요인을 종합적으로 고려하여 살펴볼 필요가 있다.

이처럼 주택구입을 통한 주거 안정은 가족의 경제적·사회적 삶 전반에 광범위한 영향을 미치는 중요한 사안이다. 그럼에도 불구하고 전통적으로 주택구입은 가구의 선택에 따른 지극히 사적인 영역에서의 의사결정으로 여겨져 왔기에, 주택구입과 관련한 가구의 재무상태 변화나 구입한 주택의 가액에 대한 분석은 찾아보기 힘들다.¹⁾

따라서 본 연구는 주택구입과 관련한 가구단위에서의 실증연구 부족이라는 연구공백을 메우고 '주택구입'이라는 가구의 선택을 한층 체계적으로 파악해보고자 한다. 이를 위해 본 연구는 '한국노동패널조사(Korean Labor and Income Panel Study, 이하 KLIPS)' 자료를 활용하여, '혼인상태의 무주택 가구'를 대상으로 분석 기간 중 처음 주택을 구입한 가구들을 추적해 '누가, 어디에, 어떠한 집을 구매하는가'를 분석하고자 한다. 보다 구체적으로, 주택을 구입한 가구들의 재무상태의 변화와 구입한 주택의 특성(주거위치, 주택 형태, 주택 가액)에 대해 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 통해 우리 사회 무주택 가구의 내 집 마련 과정 전반에 내재한 특성과 제약 요인을 보다 종합적으로 이해하고자 한다. 연구 결과를 기반으로 가구의 주택마련 과정에서 나타나는 구조적 양상을 밝히고, 주택정책 및 가계 재무 안정화 방안에 대한 시사점을 제시하고자 한다.

1) 국가 전체적으로 한국의 가계대출이 중요한 경제적 문제라는 근거로 국내총생산(GDP) 대비 가계부채 비율이 75.3%(2024년 기준)에 달한다는 통계나(국가데이터처 2025), 한국의 가계부채 총액이 2025년 3분기 기준 1,968조 원에 달한다는 분석은 확인할 수 있지만(한국은행 2025), 대상을 가구 단위로 세분화하여 분석한 연구는 찾아보기 어려운 실정임.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 이론적 논의

주택구입은 가계의 자산구성에 큰 변화를 가져오는 중요한 사건이면서, 다양한 요소들을 종합적으로 고민하여 결정한 의사결정의 결과이다. 여타의 재화와 마찬가지로 주택 또한 이를 보유했을 때의 편익이 그렇지 않을 경우의 편익에 비해 크다고 판단될 때 주택 구입을 선택하게 된다. 주택 자체가 갖는 고유한 특성을 고려한다면, 주택구입과 관련한 고민과 의미를 더욱 깊이 이해할 수 있을 것이다.

재화로서 주택의 주요 특성은 다음과 같다. 첫째, 고가의 재화이다. 즉, 주택을 구입하기 위해서는 상당 기간의 자산 축적이 필요하고, 미래의 경제 여건까지 고려해야 한다. 이는 가구의 자산이 시차를 두고 지속되는 자기회귀적 특성을 지닌다는 점을 시사하며, 이를 다음과 같이 수식으로 설명할 수 있다.

$$A_{t+1} = (1+r)A_t + Y_t - C_t$$

(단, A_{t+1} : $t+1$ 기의 자산, r : 할인율, A_t : t 기의 자산, Y_t : t 기의 (기대)소득, C_t : t 기의 (기대)소비)

이는 자산이 저장 가능한 상태변수로서 상당한 경로의 의존성을 지니며 $t+1$ 기의 자산이 t 기의 자산상태에 큰 영향을 받는다는 것을 의미한다. 즉, 실증분석 모형에서 자산의 시차값(lagged asset)을 포함하는 것이 적절함을 보여준다.

아울러 자산축적 과정의 상호 의존성은 동태적 소비이론을 통해 설명될 수 있다. 가계의 소비·저축 의사결정을 기간 간에 연계하여 살펴보는 고전적 이론인 생애주기 가설에 따르면, 첫째, 개인은 평생 소득을 합리적으로 배분하여 젊은 시기에는 현재 소득 이상으로 소비하지 않는다. 둘째, 중·장년기의 소득증

가분을 저축함으로써 자산을 축적한다. 셋째, 은퇴 후에는 그동안 모은 자산을 소비하면서 삶 전체에 걸쳐 소비를 평탄화하려 한다(이창희, 이강용, 정준호 2017). 또한, 소비의 차원을 확대해 개별 가구의 자산 형성 과정에도 적용할 수 있다. 이는 주택구입이라는 대규모의 자산축적 과정이 초기 자산수준, 미래 소득 흐름, 구매시점 등의 상호 의존적 요인들에 의해 결정됨을 설명한다.

더불어 주택은 거주 공간을 제공하는 내구소비재인 동시에 자산 증식을 위한 투자재로 인식되는 이중적 성격을 지닌다(이성원 2016; 김다희, 백기홍, 홍성효 2018; 김은미, 김상봉 2019; Lindley and McIntosh 2019). 특히, 한국 주택시장은 전세 제도와 월세보증금, 전월세전환율 등이 매매가격과 복합적으로 연결되어 있다는 점에서 다른 국가의 주택시장과 구별되는 제도적 특수성을 지닌다. 따라서 한국 주택시장에서 임차주택의 임대보증금이 단순한 주거비용이 아니라 주택구입을 위한 핵심적 재무자원으로 기능할 수 있다(김광용, 이현탁, 장봉규 2025).

주택의 가액은 거시경제 지표, 주택가격 변동에 대한 구매자 기대심리, 주택이 위치한 지역 등에 상당한 영향을 받는다. 따라서, 주택구입 시점과 지역도 주택가액에 영향을 미치는 중요한 요인이 될 수 있다. 완전히 동일한 주택은 있을 수 없는 만큼 다른 재화와 비교해 정가(定價)의 개념이 없고, 거래의 빈도가 낮은 재화라는 특성을 지닌다(배호중 2018; 김다희, 백기홍, 홍성효 2018; 김은미, 김상봉 2019; 배호중 2019).

이러한 측면에서, 가계에 주택구입은 비유동적이고 외부요인의 영향이 커서 통제가 어려운 자산을 포트폴리오에 편입시키는 중대한 재무 결정이다. 그리고 주택구입은 단순히 구매 시점에서의 재무 상태만을 설명하는 것이 아니라, 구매 전후의 가계 소비·저축·자산구성에까지 시차를 두고 영향을 미치는

동태적 변화로 이어질 수 있다. 따라서, 본 연구는 주택 소유 가구의 주택구입 전후 재무상태 변화를 대표성 있는 종단자료를 활용해 실증적으로 분석하고자 하며, 연구 결과는 안정적인 주거정책 수립을 위한 기초자료가 될 것으로 기대된다.

2. 선행연구 검토

한국 사회에서 주택은 단순히 주거 공간이 아니다. 때로 주택은 자산 증식과 사회적 지위까지 의미한다. 따라서 주택구입에 대한 사회적 관심도 높고, 주택구입 이행이 개인의 삶에 미치는 영향력도 크다. 이러한 사회적 의미에도 불구하고, 주택구입 전후 가구의 재무상태 및 구입한 주택의 가액에 대해 세밀하게 살핀 연구는 아직 그 수가 많지 않은 실정이다.

선행연구 중에는 주택구입 시점 전후의 재무상태를 비교한 것은 아니지만, 주택구입 이후의 소비변화를 통해 주택구입의 영향을 이야기한 연구가 있다(정동재 2020). 해당 연구에서는 주택구입과 관련한 가계의 계획된 소비 분석을 통해 주택구입의 영향력을 구체적으로 설명하고 있다. 구체적으로 해당 연구는 주택을 구매한 가구는 구입 직후 주택 관련 내구재 소비를 22% 증가시키는 반면, 무주택 가구는 주택 마련을 계획하는 기간 동안 일부 소비를 지연시키는 경향이 있다고 설명한다.

자산규모별 주택구입 시기의 차이가 가구 간 부의 불평등을 확대하는 요인임을 보인 연구도 있다(Sakong 2022). 해당 연구에서는 실물자산(주택)의 매입 시점 자체가 장기적인 부의 축적 경로에 영향을 미칠 수 있음이 제시되었다. 구체적으로, 상대적으로 부유하지 않은 가구일수록 주택을 “비싸게 사서 싸게 파는” 패턴을 보여 결과적으로 낮은 자산수익률을 얻지만, 부유한 가구일수록 주택 매입 타이밍을 유리하게 선택하여 높은 자산증식률을 달성하는 경향이 있

음을 설명한다. 즉, 주택자산 획득 시기의 차이는 가구 간 자산축적 경로의 분화를 가져와 부의 격차를 벌릴 수 있으며, 자산축적 과정 전체가 초기 자산수준, 소득흐름, 구매시점 등의 상호 의존적 요인들에 의해 결정됨을 시사한다.

선행연구들은 주택이 소비재이면서 투자재라는 양면성이 자산의 보유행태에 미치는 영향을 동태적으로 규명하기 위해 사건사 분석과 생존분석 등의 방법론을 활용했다. 가령 강희만, 김정렬(2013)은 특정 지역 아파트단지의 등기부 등본 자료를 바탕으로 자가 점유자와 비점유자의 주택 보유기간을 추적·비교하여, 거주목적 수요와 투자목적 수요가 주택의 매입·매각 시점에 미치는 요인을 실증 분석했다. 그 결과 아파트가 주거목적과 자본이득을 위한 재산 증식의 목적으로 소유되고 있고, 아파트 가격이 상승하면 소유자(공급자)의 매각 확률이 감소함을 확인하였다(강희만, 김정렬 2013).

또한, 한국조세재정연구원의 ‘재정패널’ 데이터를 이용해 가구연소득, 총자산, 자산대비 부채율, 평당 가격, 가구주연령, 소비자물가지수, 주택준공실적, 주택담보대출금리, 주택매매가격지수를 독립변수로 삼아 주택의 보유기간에 대해 분석한 연구(김은미, 김상봉 2019)에서도 거주목적이 강한 1주택자의 보유기간이 투자수익을 노리는 다주택자에 비해 유의하게 길고, 주택가격 상승기에는 투자재로서의 성격이 부각되어 전반적으로 보유기간이 단축되는 양상이 확인되었다. 해당 연구에서는 분석 결과를 바탕으로 주택이 주거 안정을 위한 소비수단인 동시에 자산 증대를 위한 투자수단으로 활용되고 있음을 제시하였다(김은미, 김상봉 2019).

국의 연구에서도 주택이 거주서비스와 투자자산이라는 이중성을 지님을 지적하고 있다. 예컨대 영국의 경우 주택소유가 사회적 지위의 상징인 동시에 경제적으로 타당한 투자행위로 간주됨을 제시하였다

(Lindley and McIntosh 2019). 또한, 주택구입 전후의 가계 재무구조 변화를 추적한 연구에서는, 주택구입 시 가계의 유동자산 비중이 감소하고 포트폴리오 구성이 크게 변하는 등 주택의 편입이 가계 재무행태에 상당한 영향을 미침을 확인하였다(Chetty, Sándor and Szeidl 2017). 이러한 논의들은 무주택가구가 주택을 매입하는 행위가 단순히 거주여건의 변화가 아니라 가계 재정상태 전반에 걸친 구조 변화를 초래한다는 점을 시사하며, 본 연구가 다루는 무주택가구의 주택구입 전후 재무상태 변화 분석에도 상당한 함의를 제공한다.

주택구입에 영향을 미치는 요인에 대해 실증적으로 분석한 선행연구들도 있다. 임미화, 정의철(2010)은 '한국노동패널'을 사용하여 임차가구의 주택구입 계획이 자산형성에 미치는 영향을 가구의 재무적 측면에서 분석하였다. 구체적으로 해당 연구는 장래 주택소유 가능성을 10%p 높게 판단하면, 가구 자산 축적 규모(순자산)가 700만 원 정도 증가하는 경향이 있다고 설명한다. 반면, 내 집 마련까지의 예상 소요 기간이 길수록 자산축적이 감소하여, 주택구입을 오래 미룰수록 축적된 자산이 줄어든다고 설명한다. 이는 주택 마련에 대한 기대와 계획이 가계의 저축 행태에 중요한 영향을 미친다는 점을 보여준다. 또한, 해당 연구에서는 주택가격이 상승할수록 임차가구의 자산 축적이 오히려 늘어나는 것을 확인할 수 있었다. 즉, 다른 조건이 동일할 때 주택매매가격이 오르면 가구 자산도 그에 상응하는 정도로 증가하는 것으로 나타났다. 이는 높은 집값이 자산축적을 저해할 것이라는 실패효과 가설과는 달리, 한국의 경우 사람들이 무리해서라도 주택을 구매하고자 노력할 수밖에 없다는 것을 잘 보여준다.

또한, 다수의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인에 관한 선행 연구들을 통해 가구의 소득과 자산수준, 투자자의 위험회피도, 교육 및 고용상태, 생애주기상

의 사건(결혼, 출산 등)과 가족구조, 그리고 거시적인 주택시장 여건(금리와 주택가격 변화 등)이 주택구입 시기와 여부를 좌우하는 핵심 요인임을 확인할 수 있다. 예를 들어, 최열, 이고은(2013)은 사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령을 분석하여 소득·학력 수준이 높고 정규직 직장을 가진 계층일수록 첫 주택 마련 시점이 빠르다는 점을 보여주었으며, 이는 청년층 내에서도 계층별 주택구입 격차가 존재함을 시사한다(성수빈 2023). 또 다른 예로, 김지혜, 박천규(2021)는 포트폴리오 이론에 기초하여 투자자 특성별 위험회피도를 반영한 최적자산배분 비율을 도출한다. 즉, 선행연구들은 가구의 경제적 능력과 준비도, 인구사회학적 특성, 부모로부터의 지원 여부, 그리고 주택시장 구조와 정책 등이 주택구입의 결정 및 성과에 복합적으로 영향을 미친다는 점을 다양한 측면에서 규명해 왔다.

하지만 대부분의 선행연구들이 특정 시기나 집단에 초점을 맞추거나, 횡단면적인 분석을 통해 개별 요인의 영향만 부분적으로 다루었다는 한계를 갖는다. 즉, 주택구입에 영향을 미치는 다양한 가구의 특성을 충분히 고려하지 못했다는 한계를 갖는다.

따라서, 본 연구는 가구의 특성을 충분히 고려하기 위해, KLIPS 2~26차 연도 종단자료를 활용하여 무주택가구의 주택구입 전후 재무상태 변화와 구입한 주택의 특성을 실증적으로 분석하고자 한다. 구체적으로, 본 연구는 가구주 특성과 가구 특성을 고려하여, 주택구입 시점을 전후한 가계의 자산과 부채 구조 변화, 구매한 주택의 가격수준과 위치 변화를 분석하고자 한다. 이를 통해 주택구입 이행이라는 사건이 가계경제에 미치는 영향을 종합적으로 살펴보는 한편, 무주택 기혼가구가 주택구입 이행 이후 거주형태와 거주지역이 어떻게 변화하는지도 확인해 보고자 하며, 이는 가계 재무 안정을 고려한 주거정책 수립에 기초 근거를 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

Ⅲ. 이용자료 및 변수 설명

1. 이용자료 및 분석대상

본 연구는 무주택 기혼가구를 대상으로 주택구입 전후의 재무상태 변화와 구입한 주택의 가액에 영향을 미치는 요인들을 살펴보았다. 분석을 위해 ‘한국노동패널조사(KLIPS)’ 자료를 사용하였다. KLIPS는 국내 유일의 노동관련 가구패널조사로 횡단면 자료와 시계열 자료의 장점을 모두 갖고 있는 자료이다. 1차 연도(=1998년)를 기준으로 도시지역에 거주하는 한국의 5,000가구와 가구원을 대표하는 패널표본 구성원(5,000가구에 거주하는 모든 가구원)을 대상으로 1년에 1회씩 조사를 실시하고 있으며(한국노동연구원 2024), 2025년 12월을 기준으로 26차 조사까지 공표되었다.

KLIPS는 전국적 대표성을 지닌 조사이자 한국에서 가장 오랜 기간 구축된 패널자료이므로 조사가 진행되는 동안 무주택 기혼가구 중 다수는 주택을 구입했을 가능성이 높다. 이에 동일한 가구를 지속적으로 추적조사하였으며, 구매한 주택의 가액에 대한 질문을 하고 있는 KLIPS를 통해 주택구입 직전 코호트에서의 재무상태와 주택을 구입한 것으로 응답한 시점(전세, 월세, 기타→자가로 변화)에서의 재무상태 변화를 파악할 수 있기 때문에 본 연구의 목적에 가장 적합한 자료라고 판단된다.

다만, 본 연구에서는 KLIPS 2~26차 연도 자료를 이용해 3차 연도 자료에서부터 ‘비자가→자가’로 입주형태가 변화한 기혼가구를 대상으로 분석을 실시하였다. KLIPS 1차 연도 조사에서는 가구의 자산이나 부채 등에 대해 소략하게 질문하는 등 본 연구의 주된 관심사인 가구의 재무상태 변화를 이후의 상황과 동일한 선상에서 비교하기에 적합하지 않다고 판

단해 제외하였다. 주택구입 직전(t 기)과 주택구입 당시($t+1$ 기)의 정보를 함께 파악할 수 있는 가구만을 대상으로 삼았으며, 그 결과 1,839가구가 분석대상에 포함되었다.

2. 변수의 구성

1) 종속변수: 구매한 주택의 가액

본 연구의 종속변수는 구매한 주택의 가액이다. 주택은 그 특성이 매우 다양하며, 가구의 필요나 여건에 따라 구매자의 선호가 다르게 나타난다. 따라서, 주택의 면적, 종류, 위치, 주변 여건 등 집을 나타내는 특성이 다양하므로 주택의 가액이라는 획일화된 기준으로 비교·분석하기는 매우 어렵다.

하지만 이러한 모든 집의 특성이 종합적으로 고려되어 결정되는 것이 집의 가격이기 때문에, 본 연구에서는 구입한 주택의 가격을 분석 대상으로 삼아 연구를 진행하였다. 주택을 구입한 시점이 가구마다 다르므로 구입한 주택의 가액에 대한 응답값은 소비자물가지수(2020년=100)를 이용해 실질화하였다. 그리고 분석에는 해당 값에 자연로그를 취한 값을 이용하였다.

2) 설명변수

무주택 상태의 기혼가구가 구매한 주택의 가액을 설명하기 위해, 가구주의 특성, 가구의 특성, 구매한 주택의 특성을 나타내는 변수들로 총 네 가지 모형을 설정하여 분석을 진행하였다. 이에 대해 보다 상세히 살펴보면, 가구주 및 가구의 특성은 주택구입 직전 코호트에서의 응답값을 활용하였다.

구체적으로 가구주의 특성을 나타내는 변수로는

가구주의 연령과 학력을 고려하였다. 가구의 특성과 관련해서는 연 단위로 환산한 혼인 후 경과기간, 거주 지역(광역자치단체 기준), 가구원수를 고려하였다. 거주 중인 주택의 종류와 가구의 재무상태를 나타내는 변수로는 임대보증금 및 금융자산과 부채액을 고려하였다. 구매주택의 특성을 바탕으로 한 모형에서는 구매한 주택의 특성과 관련해 해당 주택의 소재지, 종류와 함께 주택을 구입했다고 응답한 코호트(주택 구입 직후)에서의 자산과 부채액을 포함하여 분석을 진행하였다.

이용한 변수 중 금액과 관련한 설명변수들 또한 주택구입 시점이 가구별로 차이가 있는 만큼 비교가능성을 높이기 위해 소비자물가지수(2020년=100)를 실질화하였다. 또한 해석의 용이성 및 분포의 정규성을 높이기 위해 실질화한 금액을 자연로그를 취하여 분석에 이용하였다.

3. 분석 방법

먼저, 기술통계 분석을 통해 무주택상태인 기혼가구의 주택구입 전후 재무상태와 주택의 특성 등을 살펴 보았다. 이와 함께 연구모형에 사용한 변수들 간의 상관관계를 분석하였다.

또한 주택구입 전후의 지역 분포와 주택 종류의 분포 변화를 살펴보며, 다중회귀분석을 통해 구매한 주택의 가액에 대해 여러 조건을 함께 고려하여 함수화해 보고자 하였다. 본 연구에서는 가구주 및 가구의 특성, 구매한 주택의 특성을 다각적으로 고려한 네 가지 모형을 설정하여 분석하였다.

IV. 분석 결과

1. 기술통계 분석

〈표 1〉은 분석 대상 표본의 특성을 조사한 결과이다. 먼저, 종속변수인 구매주택의 가액은 평균 24,629만원으로 나타났다.

설명변수 중 하나인 가구주의 학력은 대졸 이상이 40.5%로 가장 많았고, 고졸(32.3%), 전문대졸(15.5%)이 뒤를 이었다. 주택구입 직전 가구주의 평균 연령은 42.2세였다.

가구 특성을 살펴보면, 분석 대상들은 혼인 후 평균 13.1년이 경과하였고, 가구의 연평균소득은 4,822만원이었다. 지역은 경기(23.1%), 서울(21.2%), 인천(5.6%) 등 수도권에 절반 가까이 살고 있었으며, 가구원수는 평균 3.48명이었다. 거주 중인 주택의 임대보증금은 평균 7,947만 원이었으며, 주택의 종류는 아파트가 절반을 웃돌았다(53.7%). 이들 가구의 금융자산액은 평균 2,926만 원이었고, 부채액은 그보다 1천만 원가량 많은 3,831만 원이었다.

구매한 주택의 특성을 살펴보면, 서울 거주 비율이 하락(21.3%→18.3%)함과 동시에 경기(23.1%→24.9%), 인천 거주 비율이 높아진 점이 특징적이다. 구매한 주택의 종류 또한 아파트(71.8%)가 가장 많은데, 이는 아파트 이외의 형태에 차가(借家)로 살다가 아파트를 구입한 이들이 많음을 짐작해 볼 수 있는 대목이다. 주택을 구입한 것으로 응답한 코호트에서의 금융자산액 평균은 2,200만 원으로, 주택구입 이전 코호트에서의 금융자산액과 비교하여 감소하였다. 반면, 부채는 7,846만원으로 증가한 것으로 나타났다.²⁾

2) 한편, 본 연구는 무주택가구의 주택구입 전후 재무상태의 변화를 살펴보는 것이 주요 관심사이기 때문에, 동일한 가구의 주택구입 전후 시점에서의 금융자산과 부채의 변화를 대응표본 t검정(Paired samples t-test)을 통해 살펴보았음. 그 결과 금융자산과 부채액의 평균 차이가 통계적으로도 유의미한 차이(각각 $p<0.001$)임을 확인하였음.

표 1 분석에 이용한 변수 설명 및 기술통계

변수특성	변수명		변수설명	평균	표준편차	
				(범주형 자료: 빈도, %)		
종속변수	ln(구매주택 가액)		구매주택의 가액에 자연로그를 취한 값	9.82	0.77	
	구매주택의 가액		소비자물가지수로 실질화한 주택의 가액(만 원)	24,628.66	21,918.52	
가구주 특성 (t기)	학력	고졸미만	고졸미만=1, 그 외=0	217	11.8%	
		고졸	고졸=1, 그 외=0	593	32.3%	
		전문대졸	전문대졸=1, 그 외=0	285	15.5%	
		대졸 이상	대졸 이상=1, 그 외=0	744	40.5%	
	연령		만 연령(세)	42.20	10.80	
가구 특성 (t기)	혼인 후 경과기간(년)		주택구입 시점-혼인시점(년)	13.10	11.26	
	ln(가구소득)		가구소득에 자연로그를 취한 값	8.04	1.66	
	가구소득		실질화한 가구의 연소득(만 원)	4,821.81	3,439.19	
	지역	서울	서울=1, 그 외=0	389	21.2%	
		부산	부산=1, 그 외=0	149	8.1%	
		대구	대구=1, 그 외=0	99	5.4%	
		대전	대전=1, 그 외=0	60	3.3%	
		인천	인천=1, 그 외=0	103	5.6%	
		광주	광주=1, 그 외=0	44	2.4%	
		울산	울산=1, 그 외=0	59	3.2%	
		경기	경기=1, 그 외=0	424	23.1%	
		강원	강원=1, 그 외=0	38	2.1%	
		충청, 세종	충북, 충남, 세종=1, 그 외=0	116	6.3%	
		전라	전북, 전남=1, 그 외=0	115	6.3%	
		경상	경남, 경북=1, 그 외=0	233	12.7%	
		기타	제주도, 외국=1, 그 외=0	10	0.5%	
	가구원수		가구원수(명)	3.48	0.95	
	ln(임대보증금)		임대보증금에 로그를 취한 값	7.94	2.55	
	임대보증금		실질화한 임대보증금(만 원)	7,946.77	8,377.09	
	차가 주택종류	단독주택	단독주택=1, 그 외=0	316	17.2%	
		아파트	아파트=1, 그 외=0	987	53.7%	
		연립, 다세대주택	연립, 다세대주택=1, 그 외=0	450	24.5%	
		상가주택, 기타	상가주택, 기타=1, 그 외=0	86	4.7%	
	ln(금융자산)		금융자산에 자연로그를 취한 값	5.83	3.29	
	금융자산		실질화한 금융자산액	2,925.67	6,741.06	
	ln(부채액)		부채에 자연로그를 취한 값	3.85	4.24	
	부채액		실질화한 부채액	3,830.53	8,887.90	
구매한 주택 특성 (t+1기)	지역	서울	서울=1, 그 외=0	336	18.3%	
		부산	부산=1, 그 외=0	146	7.9%	
		대구	대구=1, 그 외=0	104	5.7%	
		대전	대전=1, 그 외=0	58	3.2%	
		인천	인천=1, 그 외=0	111	6.0%	
		광주	광주=1, 그 외=0	45	2.5%	
		울산	울산=1, 그 외=0	57	3.1%	
		경기	경기=1, 그 외=0	458	24.9%	
		강원	강원=1, 그 외=0	41	2.2%	
		충청, 세종	충북, 충남, 세종=1, 그 외=0	124	6.7%	
		전라	전북, 전남=1, 그 외=0	118	6.4%	
		경상	경남, 경북=1, 그 외=0	230	12.5%	
		기타	제주도, 외국=1, 그 외=0	11	0.6%	
	구매한 주택종류	단독주택	단독주택=1, 그 외=0	200	10.9%	
		아파트	아파트=1, 그 외=0	1,320	71.8%	
		연립, 다세대주택	연립, 다세대주택=1, 그 외=0	283	15.4%	
		상가주택, 기타	상가주택, 기타=1, 그 외=0	36	2.0%	
	ln(금융자산)		금융자산에 자연로그를 취한 값	5.44	3.34	
	금융자산		실질화한 금융자산액	2,203.76	4,796.47	
	ln(부채액)		부채에 자연로그를 취한 값	6.30	4.12	
	부채액		실질화한 부채액	7,846.06	11,282.26	
	N				1,839	

표 2 변수 간 상관관계 분석

(N=1,839)

구분	㉠	㉡	㉢	㉣	㉤	㉥	㉦	㉧	㉨	㉩
㉠	1.000									
㉡	-0.026	1.000								
㉢	-0.077***	0.848***	1.000							
㉣	0.191***	-0.206***	-0.189***	1.000						
㉤	-0.006	0.022	0.046*	0.158***	1.000					
㉥	0.294***	-0.093***	-0.096***	0.124***	0.017	1.000				
㉦	0.255***	-0.115***	-0.113***	0.239***	-0.076***	0.082***	1.000			
㉧	0.060*	-0.035	-0.038	0.066**	0.098***	0.011*	-0.085***	1.000		
㉨	0.241***	-0.043†	-0.068**	0.185***	-0.080***	0.109***	0.395***	-0.044†	1.000	
㉩	0.179***	-0.189***	-0.164***	0.138***	0.062**	0.113***	0.041†	0.281***	-0.091***	1.000

주 1) ㉠=ln(구매주택 가액), ㉡=가구주 연령, ㉢=혼인 후 경과기간, ㉣=ln(가구소득), ㉤=가구원수, ㉥=ln(임대보증금), ㉦=ln(금융자산), ㉧=ln(부채액), ㉨=ln(주택구입 이후 금융자산), ㉩=ln(주택구입 이후 부채액)

2) †: $p < 0.1$, *: $p < 0.05$, **: $p < 0.01$, ***: $p < 0.001$

〈표 2〉는 분석에 활용된 변수들 간의 상관관계 분석 결과를 제시한 것이다. 분석 결과, 다중공선성을 우려할 정도로 높은 정도의 상관관계를 보이는 변수는 확인되지 않았다. 구매주택 가액과의 상관관계를 살펴보면, 혼인 후 경과기간은 음(-)의 상관관계를 나타냈다. 반면, 주택구입 이전 거주 주택의 임대보증금과 금융자산, 부채 규모, 주택구입 직후의 금융자산 및 부채 규모는 구매한 주택의 가액과 양(+)의 상관관계를 보이는 것으로 나타났다.

2. 주택구입 전후 지역 및 주택종류의 변화

거주지역이나 주택 종류는 주택의 특성을 잘 나타내면서, 주택가격과 구매자의 선호를 짐작할 수 있는 요인이다. 따라서 본 연구는 주택구입 전후 거주지역의 변화와 주택종류의 변화 양상도 함께 살펴보았다.

〈표 3〉은 무주택 가구의 주택구입 직전, 직후 거주지의 분포를 행렬의 형태로 제시한 결과이다. 광

역자치단체를 기준으로 했을 때 대부분 무주택 상태에서 살던 지역에 주택을 구입하는 것으로 나타났다. 단, 서울(82.0%)의 경우 상대적으로 그 비율이 낮았으며, 서울에 차가로 살던 사람들이 경기도의 주택을 구매해 이사하는 경우(13.6%)가 적지 않음을 알 수 있다. 반대로 경기도에 차가로 살던 이들이 서울에 집을 사서 가는 비율이 높지 않다는 점(2.8%)은 서울의 집값이 상당히 높아서 서울의 주택구입에 상당한 경제적 자원이 필요한 현실을 그대로 보여주는 결과라고 해석된다.

〈표 4〉는 주택구입 전후의 주택 종류에 대해 살펴본 결과이다. 구매한 주택의 종류로는 아파트가 70%를 웃돌고, 단독주택과 연립·다세대주택에 살던 가구의 40%~50% 정도가 아파트를 구매해 이성한 것으로 나타났다. 또한 아파트에 차가로 살던 가구의 대다수(93.3%)는 아파트를 구입했음을 알 수 있다.

표 3 주택구입 직전 및 구입 당시 코호트에서의 지역 분포 변화

(단위: 가구, %)

구입 후 구입 전	서울	부산	대구	대전	인천	광주	울산	경기	강원	충청, 세종	전라	경상	기타	계
서울	319 (82.0)	1 (0.3)	1 (0.3)	1 (0.3)	7 (1.8)	-	-	53 (13.6)	3 (0.8)	3 (0.8)	1 (0.3)	-	-	389 (100.0)
부산	-	135 (90.6)	-	1 (0.7)	-	-	-	1 (0.7)	-	-	1 (0.7)	10 (6.7)	1 (0.7)	149 (100.0)
대구	-	-	96 (97.0)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 (3.0)	-	99 (100.0)
대전	-	-	-	53 (88.3)	-	-	-	-	-	5 (8.3)	2 (3.3)	-	-	60 (100.0)
인천	1 (1.0)	-	-	-	95 (92.2)	-	-	5 (4.9)	-	-	-	2 (1.9)	-	103 (100.0)
광주	2 (4.6)	-	-	-	-	41 (93.2)	-	1 (2.3)	-	-	-	-	-	44 (100.0)
울산	-	2 (3.4)	1 (1.7)	-	-	-	56 (94.9)	-	-	-	-	-	-	59 (100.0)
경기	12 (2.8)	-	-	2 (0.5)	9 (2.1)	-	-	392 (92.5)	2 (0.5)	4 (0.9)	1 (0.2)	2 (0.5)	-	424 (100.0)
강원	-	-	-	-	-	-	-	1 (2.6)	36 (94.7)	-	-	1 (2.6)	-	38 (100.0)
충청, 세종	2 (1.7)	-	-	1 (0.9)	-	-	-	1 (0.9)	-	112 (96.6)	-	-	-	116 (100.0)
전라	-	-	-	-	-	4 (3.5)	-	-	-	-	111 (96.5)	-	-	115 (100.0)
경상	-	8 (3.4)	6 (2.6)	-	-	-	1 (0.4)	4 (1.7)	-	-	2 (0.9)	212 (91.0)	-	233 (100.0)
기타	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 (100.0)	10 (100.0)
계	336 (18.3)	146 (7.9)	104 (5.7)	58 (3.2)	111 (6.0)	45 (2.5)	57 (3.1)	458 (24.9)	41 (2.2)	124 (6.7)	118 (6.4)	230 (12.5)	11 (0.6)	1,839 (100.0)

표 4 주택구입 직전 및 구입 당시 코호트에서의 주택종류 분포 변화

(단위: 가구, %)

구입 후 구입 전	단독주택	아파트	연립, 다세대	상가주택, 기타	계
단독주택	110 (34.8)	125 (39.6)	71 (22.5)	10 (3.2)	316 (100.0)
아파트	32 (3.2)	921 (93.3)	28 (2.8)	6 (0.6)	987 (100.0)
연립, 다세대주택	43 (9.6)	230 (51.1)	168 (37.3)	9 (2.0)	450 (100.0)
상가주택, 기타	15 (17.4)	44 (51.2)	16 (18.6)	11 (12.8)	86 (100.0)
계	200 (10.9)	1,320 (71.8)	283 (15.4)	36 (2.0)	1,839 (100.0)

3. 다중회귀분석을 통한 구매주택 가액 분석

〈표 5〉는 구매한 주택의 가액에 대한 다중회귀분석 결과이다. 본 연구는 소비자물가지수로 실질화한 주택의 가액에 자연로그를 취한 값을 종속변수로 삼아 네 가지 분석모형을 설계하였다. 구체적으로, [모형 I]과 [모형 II]는 가구주 및 가구의 특성 외에 주택구입 전 살던 주택의 특성을 고려하였다. [모형 III]과 [모형 IV]는 가구주 및 가구의 특성과 함께 구입한 주택의 특성을 고려하였다.³⁾ [모형 II]는 [모형 I]에서 주택의 종류를 추가적으로 고려한 것이고, [모형

IV]는 [모형 III]에서 주택의 종류를 추가적으로 고려한 것이다. 따라서, 본 연구는 [모형 II]와 [모형 IV]의 결과를 중심으로 살펴보고자 한다.

우선 주택을 구입하기 전인 차가주택의 특성을 고려한 [모형 II]의 분석 결과, 통계적으로 유의미한 변수들은 다음과 같다. 학력을 구분한 변수들은 모두 음(-)의 계수값을 나타냈다. 각 변수의 계수값의 크기로 보아 다른 조건이 같다면 낮은 학력을 가진 가구주가 구매한 주택의 가격이 낮은 것으로 분석되었다. 반대로 가구주의 연령이 높을수록 구매한 주택의 가액이 높았다.

가구특성과 관련해서는 다른 조건이 같다면 혼인 경과기간이 길수록 구매한 주택의 가액이 낮았다. 이와 관련해 본 연구의 자료분석 결과만으로는 그 이유를 명확히 논하기는 어려울 것이나 이에 대한 몇 가지 가능성을 제시할 수 있는데 생애주기를 고려할 때, 혼인 초기에 주택을 구입한 가구는 상대적으로 주택을 단순 소비재로 파악하지 않고, 주택가격의 상승에 대한 기대를 반영한 투자적 구매 성향을 가졌을 가능성이 있다고 추측할 수 있다. 반면, 혼인 후 시간이 지난 뒤 주택을 구매하는 가구는 이미 주거비 부담을 경험한 가구로 현실적인 예산 제약하에서 구매하는 가구일 수 있다. 따라서 구매 시점이 늦어질수록 고가 주택시장 진입 확률이 낮아지는 선택적 효과가 작용한 가구라고 생각할 수 있다. 또한, 혼인 경과기간이 길어질수록 자녀 출산 및 양육이라는 생애주기 변화를 고려하여 자녀 양육 비용과 같은 예산제약을 염두에 두고 주택을 구매할 가능성이 높을 수 있으며, 혼인 이후 비교적 오랜 기간까지 주택을 구매하지 않은

가구의 경우 대출보다는 본인들의 축적자산을 활용하여 주택을 구매하고자 하는 성향이 강한 이들로 구성되어 있을 가능성도 존재해 다른 조건이 같다면 혼인 경과기간이 길수록 구매한 주택의 가액이 낮을 가능성도 있으리라 짐작된다.

자연로그를 취한 연간 가구소득 변수는 통계적으로 유의미한 양(+)의 계수값을 나타내었는데, 소득이 1% 높을수록 구매한 주택의 가액은 0.036% 높았다. 지역에 따라서는 기준변수로 삼은 서울에 비해 다른 지역에 살던 이들이 구매한 주택의 가액이 낮은 것으로 분석되었다. 계수값의 크기로 보아 인천, 경기와 같은 수도권 지역이나 광역시 지역에 비해 도(道) 지역에 살던 가구가 구매한 주택의 가액이 낮았다.⁴⁾

분석 결과, 차가로 살던 주택의 보증금이 1% 높을수록 구매한 주택의 가액은 0.037% 높았다. 살던 주택의 종류에 따라서는 (기준변수로 삼은 단독주택에 비해) 아파트로 살던 가구가 구매한 주택의 가액이 상대적으로 높았다. 가구의 재무상태에 따라서는 다른 조건을 통제한 상태라면 금융자산이 많을수록 구매한 주택의 가액 또한 높은 것으로 분석되었다.

3) 특히 [모형 III]과 [모형 IV]에 포함된 주택구입 직후($t+1$ 기)의 금융자산 및 부채 변수는 주택구입 이후 형성된 가계의 재무상태를 반영함. 따라서 해당 변수들은 구매주택 가격의 인과적 선행요인으로 단정하기보다는, 주택구입 과정에서 형성된 재무구조와 구매주택 가격 간의 연관성을 탐색적으로 파악하기 위한 변수로 해석하는 것이 적절함.

4) 한편 <표 5>의 분석결과와 관련해 광역자치단체를 기준으로 지역을 구분하였는데 일부 광역자치단체의 경우 표본의 수가 많지는 않아 회귀계수 유의도에 왜곡이 발생할 가능성에 대한 우려도 존재함. 이에 보다 큰 단위로 지역을 구분하여 각 지역별로 충분한 정도의 표본이 포함되도록 변수를 생성하여 분석한 결과는 <부록 표 1>에 추가적으로 제시하였음.

표 5 구매한 주택의 가액에 대한 다중회귀분석 결과

구분			차가주택 특성 포함				구매주택 특성 포함					
			모형 I		모형 II		모형 III		모형 IV			
			B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.		
상수항			8.782***	0.141	8.703***	0.144	8.833***	0.141	8.743***	0.141		
가구주 특성 (t기)	학력 (ref.=대졸 이상)	고졸 미만	-0.807***	0.061	-0.746***	0.062	-0.785***	0.061	-0.662***	0.059		
		고졸	-0.443***	0.038	-0.406***	0.038	-0.436***	0.037	-0.343***	0.036		
		전문대졸	-0.157***	0.043	-0.146***	0.042	-0.154***	0.042	-0.118**	0.040		
	연령	0.018***	0.003	0.018***	0.003	0.018***	0.003	0.018***	0.002			
혼인 후 경과기간(년)			-0.007**	0.002	-0.006**	0.002	-0.007**	0.002	-0.005*	0.002		
ln(가구소득)			0.036***	0.009	0.036***	0.009	0.035***	0.009	0.028**	0.009		
가구 특성 (t기)	지역 (ref.=서울)	부산	-0.453***	0.060	-0.477***	0.061						
		대구	-0.454***	0.070	-0.466***	0.070						
		대전	-0.671***	0.086	-0.686***	0.086						
		인천	-0.376***	0.069	-0.394***	0.069						
		광주	-0.649***	0.099	-0.714***	0.100						
		울산	-0.502***	0.087	-0.546***	0.087						
		경기	-0.157***	0.044	-0.191***	0.044						
		강원	-0.747***	0.107	-0.782***	0.107						
		충청, 세종	-0.466***	0.067	-0.529***	0.068						
		전라	-0.769***	0.067	-0.827***	0.068						
		경상	-0.676***	0.053	-0.711***	0.053						
	기타	-0.270	0.200	-0.252	0.199							
	가구원수		0.018	0.016	0.021	0.016	0.015	0.016	0.022	0.015		
	ln(임대보증금)		0.044***	0.006	0.037***	0.006	0.046***	0.006	0.037***	0.006		
	주택종류 (ref.=단독 주택)	아파트			0.201***	0.044						
		연립, 다세대			0.054	0.047						
		상가, 기타			0.079	0.076						
ln(금융자산)			0.041***	0.005	0.040***	0.005	0.040***	0.005	0.027***	0.005		
ln(부채)			0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	0.003	-0.004	0.003		
구매한 주택 특성 등 (t+1기)	지역 (ref.=서울)	부산							-0.507***	0.062	-0.573***	0.059
		대구							-0.464***	0.069	-0.561***	0.066
		대전							-0.686***	0.088	-0.726***	0.083
		인천							-0.412***	0.068	-0.424***	0.064
		광주							-0.739***	0.099	-0.898***	0.094
		울산							-0.545***	0.089	-0.637***	0.084
		경기							-0.185***	0.044	-0.248***	0.042
		강원							-0.746***	0.103	-0.836***	0.098
		충청, 세종							-0.529***	0.066	-0.658***	0.063
		전라							-0.811***	0.067	-0.954***	0.064
		경상							-0.730***	0.054	-0.832***	0.052
		기타							-0.232***	0.190	-0.257	0.180
	주택종류 (ref.=단독 주택)	아파트								0.078 [†]	0.048	
		연립, 다세대								-0.424***	0.056	
		상가, 기타								0.209*	0.106	
	ln(금융자산)										0.027***	0.005
	ln(부채액)										0.023***	0.004
F-value			46.95***		42.97***		48.89***		53.25***			
R ²			0.3626		0.3721		0.3720		0.4426			
Adj. R ²			0.3549		0.3634		0.3644		0.4343			
N			1,839									

주: †: $p < 0.1$, *: $p < 0.05$, **: $p < 0.01$, ***: $p < 0.001$.

거주 중이던 주택 대신 구매한 주택의 특성을 포함한 [모형 IV]의 결과를 살펴보면, 가구주 및 가구의 특성에 대한 변수의 계수값의 크기나 방향, 유의도가 앞선 [모형 II]와 유사하게 나타났다. [모형 IV]의 주된 관심사인 구매한 주택 특성과 관련한 변수의 계수값을 살펴보면, 구매한 주택의 위치와 관련해서는 (기준변수로 삼은 서울에 비해) 서울 외 지역에 소재한 주택을 구입한 경우 구매한 주택의 가액이 상대적으로 낮음을 알 수 있었다. 구매한 주택 또한 수도권이나 광역시에 소재한 경우 도(道) 지역의 주택에 비해 비싼 것으로 나타났다. 주택의 종류에 따라서는 (기준변수로 삼은 단독주택에 비해) 연립·다세대 주택은 상대적으로 낮게, 상가·기타주택의 가액은 상대적으로 높은 것으로 분석되었다.

주택구입 직후의 재무상태와 관련해서는 다른 조건이 같다면 금융자산이 많을수록, 부채액이 많을수록 구매한 주택의 가액이 높은 것으로 나타났다. 이를 통해 주택구입 과정에서 대출의 역할이 상당하며, 기존주택의 보증금이나 금융자산 또한 주택구입의 상당한 발판으로 기능하고 있음을 실증적으로도 확인할 수 있었다.

V. 결론

누구에게나 안전하고 안정적인 주거환경에서 거주할 권리가 있다. 따라서 누구나 기본적인 삶을 영위할 수 있도록 적절한 주거(affordable housing)를 보장하는 주거정책 마련이 무엇보다 시급한 문제이다. 특히, 청년들이 삶을 위한 기본 재화인 집 때문에 상대적 박탈감을 느끼지 않는 사회가 조성되는 것도 중요하다. 이러한 관점에서 누가, 어디에, 어떠한 집을 구매하는지 분석하는 일은 매우 중요하다.

청년들에게 '내 집 마련'이 가장 큰 삶의 목표로 인식되는 현실에 대한 사회적 우려가 존재함에도 불

구하고, 가구의 다양한 특성을 고려하여 주택구입 의사결정을 실증적으로 분석한 국내 연구는 아직 충분하지 않은 실정이다. 따라서, 본 연구는 무주택 상태에서 주택을 구입한 기혼가구를 대상으로 주택구입 전후의 가구의 상황을 살펴보았다. 또한 이들이 어떠한 주택을 구입했는지에 대해 구매한 주택의 가액을 중심으로 살펴보았다. 본 연구는 대표성 있는 통계자료(KLIPS 2~26차 연도 자료)를 이용해 실증 분석하였다는 점에서 다른 선행연구들과 차별성을 갖는다.

분석 결과, 혼인 당시 무주택 상태에서 주택을 구매한 기혼가구는, 혼인 후 13.1년이 지난 후 주택을 구매하였다는 사실을 확인할 수 있었다. 구매한 주택의 가액은 2020년의 소비자 물가지수를 기준으로 환산했을 때 약 2.5억 원으로 나타났다. 또한, 주택구입 과정에서 금융자산, 특히 부채액의 변화가 두드러짐이 확인되었다. 본 연구는 분석 결과를 통해 지역별 주택가격 격차, 아파트 중심의 주거 선호, 그리고 주택구입 과정에서 나타나는 지역 간 이동 양상 등을 확인할 수 있었다. 이는 현재 한국 사회의 주택시장 구조와 자산형성 양상을 실증적으로 보여준다는 점에서 의의가 크다.

또한 구매 주택 가액을 분석한 결과, 무주택 가구의 주택구입 이행에는 여러 요인들이 복합적으로 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있었다. 그리고 분석 결과, 주택구입 과정에서 금융, 특히 대출의 역할이 상당하다는 점도 확인되었다. 이는 무주택 가구가 높은 주택구입 비용을 감당하기 위해 대출을 활용하였고, 그 결과 차가 거주 시점과 비교하여 주택구입 직후 더 큰 부채가 관찰된 것으로 해석할 수 있다. 일반적으로 무주택가구는 자가를 마련하는 과정에서, 기존 거주주택의 임대보증금이나 보유 금융자산을 활용하여 주택구입을 이행하는 경향이 있다는 점을 고려할 때, 이러한 분석 결과는 충분히 설명할 수 있는 것으로 판단된다. 또한, 주택이라는 재화가 단순 소

비재가 아니라 투자재이기 때문에 대출을 통해서라도 구매할 만한 의향이 있는 재화라는 사실도 확인할 수 있다.

본 연구는 가구단위의 주택구입 의사결정을 면밀히 분석하고, 더 나아가 주택이라는 재화에 대한 한국 사회의 인식을 묘사했다는 점에서 의의가 있다. 이러한 분석 결과를 통해 다음의 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 무주택 가구가 과도한 부채 위험 없이 자가를 마련하고 안정적으로 주택이라는 자산을 형성할 수 있도록 체계적으로 지원하는 금융상품 개발의 노력이 필요하다. 본 연구의 분석 결과, 주택구입 과정에서 부채액의 변화가 나타나는 것으로 확인되었다. 이는 주택구입이 가구의 자산구성에 상당한 변화를 야기하는 주요한 전환점으로 해석될 수 있음을 의미한다. 즉, 주택구입은 구매 이후의 자산형성과 연결되는 중요한 사건인 것이다. 주택구입은 장기적 자산축적 기회와 연결되지만 구입 시 막대한 자금이 필요하고, 자금 조달을 위해 대출을 이용하게 될 경우 대출 상환 부담이 수반된다. 따라서 투자를 목적으로 위험 선호형 소비선택을 하게 된다면 개별 가계뿐 아니라 한 나라의 경제 전체가 위험에 빠질 수 있다. 무주택 가구가 안정적으로 주택 자산을 형성할 수 있도록 유도할 수 있는 금융상품 개발이 필요한 것은 이 때문이다. 최근에는 자신의 자산에 비해 무리하게 대출을 받아 집을 구매했지만, 주택가격이 하락하거나, 대출을 상환하는 데 어려움을 겪는 일명 ‘영끌족’, 즉 ‘신 하우스푸어’가 등장하고 있다. 이와 같이 ‘주택 보유 빈곤층’의 발생을 방지하기 위해, 대출 구조 개편 및 신용보증 확대 등 안전장치를 마련하여 가구가 지속 가능한 범위 내에서 주택을 소비(혹은 주택 자산을 축적)하도록 유도할 필요가 있다.

둘째, 초기의 자산보유 격차에 따른 주택시장 진입 불평등을 완화하고 ‘저축→임차→자가’로 이어지는

자산 축적의 안정적 사다리를 구축하기 위한 정책적 고민이 지속적으로 요구된다. 본 연구에서 임대보증금 등 초기 자산이 클수록 더 높은 가치의 주택을 마련하는 경향이 뚜렷이 확인된 만큼, 부모로부터 충분한 지원을 받기 어려운 청년층 등은 자력으로 내 집 마련에 접근하기 쉽지 않은 현실도 재확인되었다.

셋째, 향후 청년 및 신혼세대의 자산형성 지원을 위한 적극적인 정책이 필요하다. 예를 들어, 종잣돈 마련을 돕는 청년 저축장려 및 매칭펀드 프로그램, 저리의 주택담보대출(디딤돌 대출) 및 구입 보조금 지원, 그리고 지분적립형 분양주택 공급 등 다양한 수단을 통해 초기 진입장벽을 낮춰줄 수 있을 것이다. 정부에서도 이미 청년층 주거안정을 위한 종합대책을 추진하며 청년의 일자리·주거·자산형성 지원에 주력하고 있으나 신혼부부 등 내 집 마련을 원하는 이들의 주택 마련을 위한 어려움이 좀처럼 줄어들고 있지 않은 상황에서 단기적인 처방을 넘어 실효성 높은 장기 대책을 마련하는 노력이 요구된다.

마지막으로, 주거로 인해 청년들의 초기 자산 격차가 생애주기에 따라 확대되지 않을 수 있도록 정책 지원이 필요하다. 분석을 통해서 지역 간 주택가격 차이를 확인할 수 있었는데, 바꾸어 말하면, 구매자에게 주택가격은 주거 지역 선택의 이유가 될 수 있다는 의미이다. 주거 지역에 따라 생활 인프라 정도나 통근 시간이 결정된다는 점을 감안할 때, 청년들의 주택구입은 단순한 재화 소비가 아니라 삶의 만족도에 영향을 미칠 수 있는 주거 불평등과도 연결되어 있다. 따라서 주거 불평등이 세대와 지역 간 심화되지 않을 수 있도록, 청년 및 신혼 가구를 대상으로 한 정책적 지원이 필요하다. 예를 들어 수도권 내 충분한 양질의 주택공급을 통한 주택가격 안정화, 청년·신혼부부 대상 저리(低利) 주택담보대출 및 보조금 지원, 공공주택·신혼희망타운 확대 등 현실적인 대안이 필요하다.

본 연구는 그동안 개인적인 소비 선택 의사결정으

로 여겨졌던 주택구입을 대표성 있는 통계자료를 통해 분석하고 설명하고자 한 시도라는 점에서 의의가 크다. 하지만 이러한 연구 의의에도 불구하고 본 연구는 몇 가지 한계를 지니고 있다. 따라서 후속 연구를 위해 이를 명시하고자 한다.

우선, 본 연구는 무주택 상태에서 주택을 구입한 가구들을 분석 대상으로 한정하였기에, 자가 마련에 이르지 못한 가구나 혼인 당시부터 자가를 보유한 가구는 분석에 포함하지 못했다는 한계를 지닌다. 또한 본 연구에서 분석한 주택구입은 무주택 상태에서 처음으로 구입한 주택에 해당하므로, 이미 주택을 보유한 상태에서 또 다른 주택으로 이사하거나, 추가 주택을 구입하는 경우와 같은 주택매매 과정을 분석하지는 못했다. 특히, 최초 주택구입의 경우 기존 주택자산을 활용한 주택교체나 추가 주택구입에 비해 상대적으로 가액이 높지 않은 주택을 구입할 가능성이 있다. 따라서, 본 연구의 분석 결과만으로 한국의 주택 구입 전반에 대해 일반화하는 것은 주의가 필요하다. 이에 더하여, 본 연구는 무주택 상태에서 최초로 주택을 구입한 기혼가구만을 분석대상으로 한정하였기 때문에, 1주택 이상 보유 가구의 추가 주택 구입은 분석에 포함하지 못하였다. 기존 주택을 보유한 가구의 주택교체나 추가 주택구입은 기존 주택자산의 활용, 추가 차입, 상향 주거이동 등을 동반할 가능성이 높으며, 이 경우 부채 규모와 구매주택 가액은 무주택 가구의 최초 주택구입과 다른 양상을 보일 수 있다. 따라서 본 연구의 결과는 무주택가구의 최초 자가전환 과정에 한정하여 해석할 필요가 있으며, 전체 주택 구입 가구의 재무구조 변화로 일반화하는 데에는 주의가 필요하다. 향후 연구에서는 주택구입 유형을 구분할 수 있는 자료를 구득 가능하다면 각 유형별 재무구조 변화와 구매주택 가액의 차이를 비교·분석할 수 있을 것이다.

둘째, 사용한 조사자료의 특성상 주택가격과 자산

규모가 응답자 주관에 의존하여 측정되었다는 제약이 있다. 주택의 가액 및 가계의 재무상태, 소득 등의 경우 계약 조건 등이 다양하고 이와 관련한 거래비용, 세금 등도 복잡하게 얽혀 있는데 회고를 통한 응답에는 아무래도 한계가 있을 수밖에 없다. 추후 연구에서는 실거래액 등이 포함된 자료를 활용한 분석이 이루어진다면 더욱 정확한 분석 결과를 이끌어낼 수 있을 것으로 기대한다.

셋째, 주택의 가격은 장기간에 걸친 거시경제 변화나 정부 정책의 영향을 받을 것이 자명함에도 불구하고 이를 통제하지 못했다. 또한, 주택의 구입 과정에서 부모 등의 지원을 받는 경우도 적지 않은 현실을 고려하지 못하였다는 한계도 지닌다. 무엇보다 금융자산이나 부채가 전적으로 주택구입에 사용된 것이 아닐 수 있지만 대출(부채)의 목적 등은 고려하지 못하였다.

넷째, 본 연구는 엄밀한 인과 추정보다는 무주택가구의 자가전환 과정에서 나타나는 재무구조 변화, 지역 간 격차, 자산축적 구조를 종합적으로 파악하는데 목적이 있다. 이러한 관점에서 본 연구에 포함된 주택구입 직후($t+1$ 기)의 금융자산 및 부채변수는 구매주택 가액의 일방향적 결정요인이자라기보다, 주택 구입 과정에서 나타난 재무구조 변화와 구매주택 가액 간의 연관성을 탐색하기 위한 변수로 활용하였다. 따라서 해당 변수의 계수는 인과효과가 아니라 주택 구입 직후 가구의 재무상태와 구매주택 가액 사이의 관련성을 보여주는 결과로 해석할 필요가 있다. 향후 연구에서는 동태적 패널모형 등을 활용하여 엄밀한 인과적 결정요인에 집중한 추가연구를 검토할 필요가 있다.

더하여, 주택구입 시 주택에 대한 선호나 주변 환경, 통근 여건, 해당 주택의 결정 이유 등 비가격요소 또한 주택 결정의 중요한 측면이지만 본 연구는 주택의 가액에만 초점을 두고 분석하였다는 한계를 가진

다. 또한, 자녀의 출산이나 혼인상태의 변화 등 가구 원 수의 변화 등도 주거형태나 이동 등에 상당한 영향을 미치는 요인이지만 이를 구체적으로 반영하지 못했다는 한계도 존재한다.

향후 연구에서는 행정자료 등 다양한 자료들의 결합이나 무주택 지속 가구와의 비교·분석, 그리고 주택구입 이후 장기적 자산형성 경로까지 분석 범위를 확대함으로써 본 연구의 결과를 보완·확장할 수 있을 것이다. 그럼에도 현재 가용한 자료를 활용하여 가능한 범위에서 최대한 면밀한 분석을 시도한 본 연구가 향후 한국의 주택정책 수립을 위한 기초 근거이자 논의의 출발점이 되기에는 충분할 것으로 기대한다.

• 참고문헌

References

- 강희만, 김정렬. 2013. 생존분석을 통한 아파트소유자의 소유기간 결정요인에 관한 연구. *금융지식연구* 11권 2호: 165-182.
Kang, Hee-Man and Kim, Jung-Ryol. 2013. A study on factors affecting the time to sell an apartment. *Journal of Finance & Knowledge Studies* 11, no.2: 165-182.
- 경향신문 특별취재팀. 2010. 어디 사세요? 부동산에 저당 잡힌 우리시대 집 이야기. 서울: 사계절.
Kyunghyang Shinmun Special Reporting Team. (2010). *Where do you live? Homes of our time mortgaged to real estate*. Seoul: Sagyejeol Publishing.
- 국가데이터터치. 2025. 지표누리: 한국의 사회지표-GDP 대비 가계부채 비율. <https://www.index.go.kr/unity/potal/indicator/IndexInfo.do?cdNo=2&clasCd=10&idxCd=F0140&upCd=6> (2026년 1월 1일 검색).
Ministry of Data and Statistics. 2025. Jipyonuri: Korea's Social Indicators—Household Debt as a Percentage of GDP. <https://www.index.go.kr/unity/potal/indicator/IndexInfo.do?cdNo=2&clasCd=10&idxCd=F0140&upCd=6> (accessed January 1, 2026).
- 김광용, 이현탁, 장봉규. 2025. 한국 부동산 시장의 동태적 관계 분석. *국토연구* 127권: 3-24.
Kim, Gwangyong, Lee, Hyun-Tak and Jang, Bong-gyu. 2025. Analysis of the dynamic relationship in the Korean real estate market. *The Korea Spatial Planning Review* 127: 3-24.
- 김다희, 백기홍, 홍성효. 2018. 금융위기가 주택자가점유결정에 미치는 영향에 대한 실증분석. *주택도시금융연구* 3권, 1호: 5-30.
Kim, Da-Hee, Baek, Gi-Hong and Hong, Sung-Hyo. 2018. An empirical analysis on the effect of financial crisis on housing tenure choice. *Journal of Housing and Urban Finance* 3, no.1: 5-30.
- 김지혜, 박천규. 2021. 투자자 특성별 위험회피도와 주택자산 배분비율. *국토연구* 109권: 53-72.
Kim, Jeehye and Pack, Chungyu. 2021. The measure of risk aversion and housing asset allocation. *The Korea Spatial Planning Review* 109: 53-72.
- 김은미, 김상봉. 2019. 거시경제변수와 주택보유기간 결정요인에 관한 연구. *부동산분석* 5권, 3호: 31-47.
Kim, Eun-mi and Kim Sang-bong. 2019. A study on macroeconomic variables and determinants of housing retention period. *Journal of Real Estate Analysis* 5, no.3: 31-47.
- 배호중. 2018. 주거비 부담이 출산에 미치는 영향: 2000년 이후 초혼가구를 중심으로. 박사학위논문, 성균관대학교.
Bae, Ho-joong. 2018. *The Effects of Housing Expenditure on Childbirth: Focusing on The Households Married Since 2000*. Ph.D. diss., Sungkyunkwan University.
- 배호중. 2019. 주거비 부담이 출산에 미치는 영향: 2000년 이후 혼인가구를 중심으로. *사회복지연구* 50권, 1호: 35-70.
Bae, Ho-Joong. 2019. The effect of housing affordability on childbirth: Focusing on the households married since 2000. *Korean Journal of Social Welfare Studies* 50, no.1: 35-70.
- 배호중, 한창근. 2016. 신혼부부의 주택자산과 출산: 2000년 이후 혼인가구를 중심으로. *보건사회연구* 36권, 3호: 204-238.
Bae, Ho-Joong and Han, Chang-Keun. 2016. Newly married couples' housing assets and childbirth: Focusing on the households married since 2000. *Health and Social Welfare Review* 36, no.3: 204-238.
- 성수빈. 2023. 생애 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인. 2023년 한국노동패널 학술대회 자료집: 123-136.
Sung, Soo-Bin. 2023. *Determinants of the timing of first-time home purchase*. In Proceedings of the 2023 Korean Labor and Income Panel Study (KLIPS)

- Academic Conference: 123-136.
12. 손낙구. 2008. 부동산 계급사회, 서울: 후마니타스.
Sohn, Nark-Koo. 2008. *The Real Estate Class Society*. Seoul: Humanitas.
 13. 양은모, 배호중. 2020. 주택마련에 따른 과도한 부채가 삶의 만족도에 미치는 영향. *보건사회연구* 40권, 2호: 518-555.
Yang, Eun-mo and Bae, Ho-Joong. 2020. The effect of housing debt on life satisfaction. *Health and Social Welfare Review* 40, no.2: 518-555.
 14. 이삼식, 최효진. 2012. 주거행태와 결혼·출산 간 연관성 분석. 서울: 한국보건사회연구원.
Lee, Sam-sik and Choi, Hyo-jin. 2012. *Analysis on Association between Housing and Fertility*. Seoul: Korea Institute for Health and Social Affairs.
 15. 이성원. 2016. 주택구입자금 부채비율의 영향요인에 대한 실증분석. 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원.
Lee, Seong-Won. 2016. *An Empirical Study Of Factors Influencing House Purchase Loan*. M.A. diss., Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University.
 16. 이창희, 이강용, 정준호. 2017. 가계자산 축적 동향: 연령·코호트·시간효과를 중심으로. *부동산학보* 69권: 5-19.
Lee, Chang-Hee, Lee, Kang-Yong and Jeong, Jun-Ho. 2017. Household assets accumulation dynamics in Korea: Based on age·cohort·time effect. *Korea Real Estate Academy Review* 69: 5-19.
 17. 임미화, 정의철. 2010. 임차가구의 주택구입계획이 자산 축적에 미치는 영향 분석. *주택연구* 18권, 2호: 5-27.
Lim, Mi-Hwa and Chung, Eui-Chul. 2010. Housing purchase plan and wealth accumulation of renters in Korea. *Housing Studies Review* 18, no.2: 5-19.
 18. 정동재. 2020. 주택 구매가 가계의 최적 소비 경로에 미치는 영향. BOK 경제연구(2020-27호). 서울: 한국은행.
Jung, Dong-Jae. 2020. Consumption Dynamics and a Home Purchase. BOK Working paper(2020-27). Seoul: Bank of Korea.
 19. 최열, 이고은. 2013. 사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가 주택 구입연령 분석. *국토계획* 48권, 2호: 107-120.
Choi, Yeol and Lee, Go-Eun. 2013. An analysis on age span of first home owners in accordance with socio-demography characteristics. *Korea Planners Association* 48, no.2: 107-120.
 20. 한국노동연구원. 2024. 한국노동패널 1~26차년도 조사자료 User's Guide. 세종: 한국노동연구원.
Korea Labor Institute. 2024. Korean Labor and Income Panel Study (KLIPS), Waves 1-26 User's Guide. Sejong: Korea Labor Institute.
 21. 한국은행. 2025. 2025년 3/4분기 가계신용(잠정). 11월 18일, 보도자료.
Bank of Korea. 2025. Household Credit in the Third Quarter of 2025 (Preliminary). November 18, Press Release.
 22. Chetty, R., Sándor, L. and Szeidl, A. 2017. The effect of housing on portfolio choice. *The Journal of Finance* 72, no.3: 1171-1212.
 23. Han, C. K. and Hong, S. I. 2013. Trajectories of volunteering and self-esteem in later life: Does wealth matter? *Research on Aging* 35, no.5: 571-590.
 24. Lindley, J. and McIntosh, S. 2019. The social mobility of home ownership: to what extent have the millennials fared worse? *The Sheffield Economic Research Paper Series (SERPS)*, 2019012.
 25. McKernan, S.-M. and Sherraden, M. 2008. *Asset Building and Low-income Families*. Washington, D.C.: The Urban Institute Press.
 26. Megbolugbe, I. F. and Linneman, P. D. 1993. Home ownership. *Urban Studies* 30, no.4-5: 659-682.
 27. Mulder, C. H. and Smits, J. 1999. First-time home-ownership of couples the effect of inter-generational transmission. *European Sociological Review* 15, no.3: 323-337.
 28. Sakong, J. 2022. Cyclical transactions and wealth inequality. FRB of Chicago Working Paper, (2022-05).

- 논문 접수일: 2026. 1. 18.
- 심사 시작일: 2026. 3. 13.
- 심사 완료일: 2026. 5. 13.

요약

본 연구는 무주택 상태의 기혼가구가 주택을 구입하는 과정에서 나타나는 재무상태 변화와 구매주택 가격의 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 이를 위해 ‘한국노동패널조사(KLIPS)’ 자료를 활용하여, 분석 기간 중 최초로 주택을 구입한 무주택 기혼가구 1,839가구를 대상으로 주택구입 전후의 자산 및 부채 구조 변화를 살펴보고, 다중회귀분석을 통해 구매주택 가격에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석 결과, 주택구입 이후 가구의 금융자산은 감소한 반면, 부채는 유의미하게 증가한 것으로 나타나 주택구입 과정에서 금융기관 대출의 의존도가 높다는 사실을 확인할 수 있었다. 또한, 구매주택 가격은 가구주의 학력과 연령, 가구소득, 혼인 후 경과기간, 기존 주거의 임대보증금 및 금융자산, 지역 특성 등의 영향을 받는 것으로 나타났다. 특히 수도권과 비수도권 간 주택가격 격차는 주택구입 과정에서 지역 간 이동과 자산형성의 불균형을 심화하는 요인으로 작용할 가능성이 확인되었다. 이러한 결과는 주택구입 이행이 단순한 개인 주거형태의 변화에 그치지 않고, 가계의 자산구성과 재무안정성에 중대한 영향을 미치는 사건임을 시사한다. 본 연구는 무주택가구의 주택구입을 가구 단위의 동태적 재무의사결정 과정으로 분석하였다는 점에서 기존 연구들과 차별성을 갖는다. 연구 결과는 향후 주택금융 정책 설계와 무주택 가구의 안정적인 자산형성을 지원하기 위한 정책적 논의에 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

• **주제어:** 가계부채, 가계자산, 무주택가구, 주택구입, 한국노동패널(KLIPS)

부 록 (Appendix)

부록 표 1 구매한 주택의 가액에 대한 다중회귀분석 결과(지역구분 변경)

구분			차가주택 특성 포함				구매주택 특성 포함				
			모형 I		모형 II		모형 III		모형 IV		
			B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.	
상수항			8.745***	0.145	8.649***	0.148	8.791***	0.145	8.661***	0.144	
가구주 특성 (t기)	학력 (ref.=대졸 이상)	고졸미만	-0.802***	0.061	-0.741***	0.062	-0.788***	0.061	-0.662***	0.059	
		고졸	-0.450***	0.038	-0.412***	0.038	-0.445***	0.038	-0.349***	0.036	
		전문대졸	-0.165***	0.043	-0.155***	0.043	-0.164***	0.043	-0.126**	0.040	
	연령		0.018***	0.003	0.018***	0.003	0.018***	0.003	0.018***	0.002	
혼인 후 경과기간(년)			-0.007***	0.002	-0.006**	0.002	-0.007**	0.002	-0.005*	0.002	
ln(가구소득)			0.035***	0.009	0.036***	0.009	0.035***	0.009	0.027**	0.009	
가구 특성 (t기)	지역 (ref.=서울)	인천·경기	-0.185***	0.051	-0.204***	0.051					
		동남권	-0.494***	0.049	-0.519***	0.049					
		대경권	-0.642***	0.059	-0.658***	0.059					
		중부권	-0.521***	0.062	-0.558***	0.062					
		호남권	-0.721***	0.065	-0.770***	0.066					
		강원	-0.729***	0.113	-0.748***	0.113					
		기타	-0.250	0.204	-0.215	0.203					
	특·광역시 여부		0.016	0.037	0.031	0.037					
	가구원수		0.017	0.016	0.021	0.016	0.016	0.016	0.024	0.015	
	ln(임대보증금)			0.046***	0.006	0.038***	0.006	0.047***	0.006	0.037***	0.006
	주택종류 (ref.=단독 주택)	아파트			0.204***	0.044					
연립, 다세대		0.055			0.047						
상가, 기타		0.073			0.076						
ln(금융자산)			0.041***	0.005	0.040***	0.005	0.041***	0.005	0.027***	0.005	
ln(부채)			0.004	0.004	0.003	0.003	0.003	0.003	-0.004	0.003	
구매한 주택 특성 등 (t+1기)	지역 (ref.=서울)	인천·경기					-0.213***	0.052	-0.238***	0.049	
		동남권					-0.551***	0.050	-0.620***	0.048	
		대경권					-0.652***	0.059	-0.743***	0.056	
		중부권					-0.564***	0.063	-0.641***	0.059	
		호남권					-0.774***	0.065	-0.899***	0.062	
		강원					-0.725***	0.110	-0.781***	0.104	
		기타					-0.210	0.194	-0.199	0.184	
	특·광역시 여부						0.018	0.036	0.054	0.035	
	주택종류 (ref.=단독 주택)	아파트									
		연립, 다세대									
		상가, 기타									
	ln(금융자산)							0.206 [†] 0.107			
	ln(부채액)							0.028*** 0.005			
							0.024*** 0.004				
F-value			55.43***		49.50***		57.24***		60.67***		
R ²			0.3541		0.3639		0.3615		0.4346		
Adj. R ²			0.3477		0.3566		0.3552		0.4275		
N			1,839								

주: 1) 지역은 동남권(부산, 울산, 경남), 대경권(대구, 경북), 중부권(대전, 충청, 세종), 호남권(광주, 전라), 기타(제주, 해외, 기타)로 구분함.

2) †: $p < 0.1$, *: $p < 0.05$, **: $p < 0.01$, ***: $p < 0.001$

