

신혼가구의 주거자금 조달 구조와 자가보유의 연관성

The Effects of Housing Finance Composition on Homeownership among Newlywed Households

배호중 Hojoong Bae*, 양은모 Eunmo Yang**, 장인수 Insu Chang***, 허은영 EunYoung Heo****

Abstract

This study examines the role of housing finance arrangements in shaping homeownership outcomes among newly married households and identifies the key structural factors underlying their housing trajectories. Drawing on the general household sample of the 2024 Korea Housing Survey, the analysis estimates the associations between different sources of housing finance and the likelihood of homeownership, while controlling for household characteristics and regional contexts. The results show that, in addition to personal savings, mortgage borrowing from financial institutions and financial assistance from parents or other family members are significantly associated with a higher likelihood of homeownership. The composition of housing finance also emerges as an important factor, with greater reliance on mortgage borrowing and intergenerational family support associated with increased access to homeownership. By contrast, newly married households residing in the Seoul Metropolitan Area are significantly less likely to own a home, highlighting substantial regional disparities in housing affordability and opportunities for asset accumulation. Taken together, these findings demonstrate that homeownership outcomes are shaped not only by individual socioeconomic characteristics but also by broader structural conditions, including access to housing finance, intergenerational wealth transfers, and regional housing market constraints. The findings have important implications for housing and social welfare policies aimed at improving housing affordability and promoting stable housing pathways for young and newly formed households.

Keywords: Homeownership; Housing finance; Intergenerational wealth transfers; Korea Housing Survey; Newly married households

I. 서론

한국은 나이 들어가고 있다. 지난 반세기 한국은 전후 재건을 넘어 괄목할 만한 경제성장을 이루었고, 이는

교육과 문화를 비롯한 다양한 분야의 가시적인 변화를 야기했다. 그중의 가장 큰 변화를 하나 꼽으라고 한다면, 단연 저출산·고령화로 대변되는 인구구조의 변화라 할 수 있을 것이다.

* 한국여성정책연구원 부연구위원(제1저자) | Associate Research Fellow, Center for Gender Budgeting, Korean Women's Development Institute | Primary Author | baseball@kwidimail.re.kr

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

*** 한국보건사회연구원 연구위원 | Research Fellow, Department of Population Policy Research, Korea Institute for Health and Social Affairs | sescis@khasa.re.kr

**** 보건복지부 사회보장위원회 사무국 전문위원(교신저자) | Expert Adviser, Social Security Committee | Corresponding Author | snowheo1@naver.com

이에 따라 출산 관련 정부 정책도 많이 변화하였다(배호중, 한창근 2016). 2000년대 들어 합계출산율 1.3 미만의 초저출산 국가로 들어선 이후에도 합계출산율 및 출생아 수의 감소는 지속적으로 이어져 여전히 세계 최저 수준의 합계출산율을 기록하고 있다. 연간 출생아 수를 살펴보면 2024년(23.8만 명)에 비해 소폭 증가하긴 하였으나 2025년 출생아 수는 25.4만명 수준으로 86.7만 명을 웃돌던 1981년이나 2000년(64.0만 명)에 비해 각각 30% 및 40% 수준 이하로 줄어들었으며, 2025년 기준 합계출산율 또한 0.799명으로 팔복할 정도의 반등은 이루어지지 않고 있다(국가데이터처 2025).

출산율이 지속적으로 하락하는 가운데, 그간 정부의 정책 대응은 지속적으로 감소하는 출산율을 반등시키는 것을 주요 목표로 추진되어 왔다. 정부는 출산율 상승에 걸림돌이 되는 요인들을 해소하기 위한 적극적인 정책을 펼쳐나가고 있다. 사회적으로도 저출산 문제가 더 이상 한 가구만의 문제가 아니라 우리 사회가 함께 고민하고 풀어나가야 할 문제라는 인식이 확대되고 있다. 이를 기반으로 출산·양육에 대한 부담을 국가 또는 사회가 지원해야 한다는 공감대도 자연스럽게 형성되었다. 따라서, 저출산 문제에 대한 정부의 적극적 개입이 필요하다는 논의가 시작되었고, 정부는 2004년 정부 방향을 출산장려정책으로 전환한다고 선언함과 동시에 저출산·고령화 문제를 해결하기 위한 범정부적인 대응체계를 구축하기 시작하였다(김두섭 2007).

저출산 현상은 고작 몇 가지 요인만으로 그 원인을 설명하기 어려운 복합적인 현상이며, 이러한 요인을 해소한다고 해서 그 효과가 즉각적으로 나타나는 것도 아니다(천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원 2016; 박윤철 2017). 경제적 요인을 비롯해 인구 사회학적, 문화적, 제도적 차원의 여러 요인들이 저출산의 원인으로 제시되는 것도 그 때문이다. 그중 주거 문제는

출산에 상당한 영향을 미치는 요인으로 주목받고 있다. 예를 들어, 저출산 대책의 근간이자 정책의 방향을 제시하는 「저출산·고령사회기본계획」을 살펴보면, 저출산 문제에 대한 정책적 대응이 시기별로 어떻게 변화해 왔는지 이해할 수 있다. 제1차(2006~2010), 제2차(2011~2015) 기본계획에서는 보육, 양육비 지원, 일·가정 양립, 출산장려금 등 출산과 양육을 직접적으로 지원하는 정책에 주로 초점을 두었다. 즉, 신혼부부의 주거비 부담 완화는 독립적인 정책 영역으로 다루어지기보다는 공공임대주택 공급 확대나 주택금융 지원 등 기존 주거지원 정책의 일부로, 간접적으로 다루어졌다. 다만, 제3차(2016~2020) 기본계획부터는 저출산 문제의 원인을 개인이나 가구 차원의 요인에 국한하지 않고, 고용·주거·교육비 등 사회경제적 구조 요인에서 찾기 시작하는 등 정책적 관점의 변화가 나타났다. 이는 신혼부부와 청년의 주거불안정이 혼인 지연과 출산 기피로 이어질 수 있음을 명시적으로 인식하고, 주거 문제를 단순한 보조적 정책 대상으로 보는 데서 나아가 혼인 및 출산 결정에 영향을 미치는 핵심적인 구조적 요인으로 정책 담론에 편입하기 시작한 것으로 볼 수 있다(대한민국 정부 2016). 이러한 기조는 제4차(2021~2025) 기본계획에서도 이어져 주거 안정 및 주거비 경감 대책을 단순한 지원책이 아니라 생애초기 자산 형성과 출산환경 조성을 위한 핵심 인프라 정책의 영역으로 다루고 있다.

신혼부부의 주거 문제는 단순히 안정적인 거처를 확보하는 문제에 그치지 않는다. 혼인 직후의 가구는 독립적인 주거공간을 마련해야 하지만, 이 시기는 대체로 자산 축적 기간이 짧고 주택시장 진입에 필요한 초기 자본이 충분하지 않은 생애단계에 해당한다. 특히 한국의 주택시장에서 자가를 마련하기 위해서는 상당한 규모의 자기자금뿐만 아니라 금융기관 대출, 전세보증금 활용, 부모·친지 등 가족으로부터의 지원이 복합적으로 동원되는 경우가 많다. 따라서 신혼부

부의 자가보유 여부는 단순히 가구의 소득 수준이나 주거 선호만으로 설명되기 어렵고, 주거마련 자금을 어떠한 방식으로 조달할 수 있는가와 밀접하게 관련된다.

이러한 점에서 신혼부부의 주거 문제를 이해하기 위해서는 주택가격이나 점유형태 자체뿐 아니라, 주거마련에 필요한 자금의 조달 원천도 함께 고려할 필요가 있다. 특히, 동일한 소득 수준의 신혼가구라 하더라도 자기자금 축적 정도, 금융기관 대출 접근성, 부모세대로부터의 경제적 지원 가능성에 따라 자가보유에 도달할 가능성은 크게 달라질 수 있다. 이는 신혼부부의 주거 문제가 개인의 선택이나 노력의 결과라기보다 금융시장 접근성, 세대 간 자산 이전, 지역별 주택가격 격차가 결합된 구조적 문제일 수 있음을 시사한다.

한국의 경우 출산의 상당 부분이 혼인관계 내에서 이루어지고 있음을 고려할 때, 신혼부부의 주거 문제를 살펴보는 것은 저출산 문제 완화의 실마리를 찾는 데 기여할 뿐만 아니라 생애 초기 단계의 가구 안정성을 이해하는 데에도 중요한 의미를 갖는다. 그럼에도 불구하고 주거와 관련한 의사결정이나 가구의 재무적 상황은 사회적 통념상 지극히 사적인 '선택'의 영역으로 인식되어 왔으며, 이를 대표성 있는 통계자료를 활용하여 실증적으로 분석한 연구는 여전히 부족하다. 특히, 기존 연구는 신혼부부의 주거 점유형태, 주거만족도, 주거지원정책, 주거와 출산 간의 관계를 중심으로 논의되어 왔으며, 신혼가구가 실제로 주거를 마련하는 과정에서 어떠한 자금 원천을 활용하는지, 그리고 이러한 자금조달 구조가 자가보유 여부와 어떠한 관련성을 갖는지를 대표성 있는 미시자료를 통해 분석한 연구는 상대적으로 제한적이다. 신혼가구의 주거 안정, 주거지원정책, 주택점유형태, 부모지원, 출산과의 관계를 다룬 연구는 상당히 축적되어 있지만, 기존 연구들은 주로 주거 점유형태의 결정요인, 부모 지원 여부, 주거만족 또는 출산과의 관계에 초점을 두어 왔다. 다만, 본 연구는 주거자금의 원천

을 자기자금, 금융기관 자금, 가족지원금 등으로 구분하고, 자금 원천별 규모와 구성비를 동시에 고려하여 자가보유 여부와의 관련성을 분석하였다는 점에서 기존 연구들과 차별성을 갖는다.

신혼부부는 가구 생애주기상 주거와 재무구조가 동시에 급격히 변화하는 시기에 놓여 있다. 신혼부부에게 주거는 향후 출산, 노동시장 참여, 지역 정착 등에 중대한 영향을 미칠 가능성이 높은 영역이다. 또한 주거는 단순히 재화로서의 주택 소비 차원을 넘어, 자산불평등과 계층재생산 구조를 매개하는 핵심 영역이다. 따라서 신혼가구의 주거마련 과정을 체계적으로 분석하는 일은 정책적·학술적 의의를 지닌다.

따라서, 본 연구에서는 신혼가구를 대상으로 '주거마련 자금'의 원천에 대해 논의하고자 한다. 구체적으로 본 연구는 대표성 있는 통계자료를 활용하여, 신혼가구의 특성(주택 종류, 지역, 혼인 후 경과 기간 등)에 따른 주거자금의 구성을 살피고, '주거마련 자금'의 조달 특성이 (상대적으로 안정적인 주거 점유형태라 할 수 있는) 자가보유 여부에 어떠한 관련성을 갖는지 살펴보고자 한다. 이를 통해 신혼가구의 자가보유가 개별 가구의 자산이나 주거 선호뿐 아니라 금융기관 대출, 부모로부터의 이전·증여 등 다양한 자금 조달 경로와 관련되어 있음을 밝히고자 한다. 또한 자금조달 방식에 따라 부채 부담과 자산 형성 경로가 달라질 수 있다는 점에서, 주거마련 자금의 규모뿐 아니라 자금의 출처와 구성도 함께 고려할 필요가 있음을 제시하고자 한다.

자가보유는 주거 안정을 확보하는 동시에 자산 증식의 수단으로 기능할 수 있으나, 자가마련 과정에서 수반되는 과도한 부채는 가계의 재무건전성을 약화할 위험을 내포한다. 이에 따라 신혼가구의 주거마련 자금 특성이 단순히 주택보유 여부에 미치는 영향뿐 아니라, 어떠한 자금 구조가 자가보유 가능성을 높이는지에 대한 정밀한 분석이 필요하다. 이는 청년·신

혼부부 대상 주거금융 지원 정책의 실효성을 평가하고, 향후 정책 설계 방향을 모색하는 데 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 이러한 문제의식에 기반하여 본 연구는 신혼가구의 주거마련 자금 특성이 주택보유 여부에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 한다. 보다 구체적으로 전국 단위의 미시자료를 활용하여 가구 특성이나 지역 요인을 통제한 상태에서 주거마련 자금 특성의 자가보유 여부에 대한 독립적 효과를 추정함으로써, 신혼부부를 비롯한 청년층의 주거안정성 제고를 위한 실효성 높은 정책 마련에 구체적인 참고자료로서의 의미를 제고하고자 한다.

본 논문의 2장에서는 관련된 선행연구를 검토하고, 이에 따른 연구의 필요성을 제시하고자 한다. 3장에서는 분석자료와 방법에 대하여 살펴보고 4장에서 실증분석 결과에 대하여 논의하고자 한다. 마지막 5장에서는 주요 분석 결과를 요약하고, 향후 정책적 시사점을 제시하면서 마무리하고자 한다.

II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

1. 신혼가구의 자가보유 관련 이론적 논의

신혼가구의 자가보유를 설명하기 위해 주거 일반에 관한 포괄적 논의보다는 본 연구의 분석 틀과 직접적으로 관련되는 이론적 논의에 초점을 둘 필요성이 있다. 신혼가구는 여러 생애주기 중 주거불안과 주거 부담이 가장 큰 집단 중 하나로 이해되고 있는바, 이는 결혼 및 자녀 출산과 맞물린 독립적 주거공간 마련을 위한 재정 부담과 밀접하게 맞닿아 있다. 이에 주거시장에서 주택가격의 급격한 상승과 지역 간 불균형 양상은 신혼가구의 자가보유를 보다 어렵게 만드는 요인으로 작용하고 있다(박미선 2018 수정인용). 구체적으로 신혼가구의 자가보유는 생애주기상 초기 주거소비 및 자산 형성 결정, 주택시장 진입 과정에서

의 차입 제약, 그리고 부모 세대로부터의 자산 이전 가능성이라는 세 가지 측면에서 이해할 수 있다. 이러한 관점은 본 연구에서 주거마련 자금의 원천을 자기 자금, 금융기관 용자, 비금융기관 용자, 부모와 친지 등으로부터의 무상지원으로 구분하여 자가보유 여부와 관련성을 분석하는 이론적 근거가 된다.

단적으로 국토교통부(2025)에 따르면 2024년도 주거실태조사 결과 신혼가구의 자가점유율은 43.9%로 전체 가구의 자가점유율인 58.4%에 비하여 14.5%포인트 낮은 수준을 보이고 있으며, 소득 대비 주택임대료 비율(Rent to Income Ratio, RIR)은 17.7%로 전국 임차가구 RIR인 15.8%(중위수)에 비하여 높은 것으로 나타나 전세, 월세 측면에서의 주거비 부담이 가중되고 있음을 확인할 수 있다(국토교통부 2025). 주거는 어느 재화와는 다르게 기본적 삶을 영위하는 공간적 복지 기반이자 자산 형성의 수단으로 의미가 있다. 현대의 신혼가구에 가중되는 주거 부담이 더 이상 개인의 선호에 기반한 선택이 아니라 적절한 정책을 통한 사회적 개입이 필요한 이유가 바로 이러한 요인과 무관하지 않다고 할 것이다.

다수의 선행연구에서 신혼가구의 자가 수요와 연관된 다양한 요인들을 검토하고 있는데, 가장 대표적인 이론은 Modigliani, Brumberg(1954)가 제시한 생애주기 가설(Life-Cycle Hypothesis, LCH)이다. 이 이론에 따르면 개인은 전 생애에 걸쳐 소비를 평탄화(consumption smoothing)하기 위해 청년층 시기에는 차입을 통해 소비하고, 중장년기에 저축하며, 노년기에 자산을 소진하는 양상을 보인다. 이 과정에서 주택은 내구재적 소비재이자 핵심 자산으로서 신혼 초기의 주택 구입은 전형적인 생애주기적 의사결정으로 해석할 수 있다. 다만, 생애주기 가설과는 다르게 현실에서 신혼가구의 주택 구입은 원활하게 이루어지지 않는데, 이러한 이론과 현실 간의 괴리는 자본시장의 불완전성에서 비롯되는 것으로 볼 수 있다.

실제로 Zeldes(1989), Deaton(1991)은 유동성 제약(liquidity constraints)이 존재하는 경우 소비 평탄화가 쉽지 않을 수 있음을 언급하고 있다. 이들의 논의는 특히 초기 자산이 부족한 가구는 현재소득 의존도가 높아 자산 축적이 지연될 수 있으며 이러한 특성은 청년 가구의 주택 구입 과정에서 계약금 마련의 어려움으로도 이어질 수 있음을 시사하고 있다는 점에서 주목할 필요가 있다. 즉, 상기 논의를 고려하면, 신혼 초기에 자가 주택보유 여부가 생애 전반의 자산불평 등 경로를 형성하는 초기 분기점으로 작용할 가능성이 있다. 관련하여, Andrews & Caldera Sánchez(2011)의 논의는 OECD 국가의 자가보유율 분석 결과를 통해 소득과 주택금융 관련 정책 등 여건에 따라 자가보유 가능성이 달라질 가능성을 시사하고 있다는 점에서 의미가 있다.

2. 선행연구 검토

다수의 선행연구를 검토한 결과, 신혼가구의 주거 부담은 생애주기 내 다른 코호트에 비해 작지 않다. 그리고 이후의 생애주기 사건, 예컨대 자녀 출산 등과 연관된다. 따라서 주거는 개인의 문제를 넘어 사회적 저출산 현상과도 연관되기 때문에, 이와 같은 본질적 이해를 기반으로 한 정책적 지원이 필요할 것이다. 실제 여러 연구에서 주거문제 해결을 통한 신혼부부의 출산 지원과 사회 지속가능성을 담보하기 위한 논의가 이루어지고 있다(이상포, 노정현 2017; 박미선 2018; 박서연 2019; 남영우 2021; 하정화 2021).

다만, 실제 신혼부부의 주거 선택과 관련한 자금조달에 대한 논의는 양적으로 미진한 실정이다(박종훈, 이성우 2017; 정관석, 이재우 2018). 구체적으로 관련 사례에 대하여 살펴보면, 박종훈, 이성우(2017)는 높은 점유 주택가격이 신혼부부가 부모의 지원에 의존하도록 만드는 요인으로 작용함을 실증한 바 있다.

반면, 정관석, 이재우(2018)는 부모의 경제적 지원 여부가 신혼부부의 자가주택 점유 확률을 유의하게 증가시킨다고 설명한다. 즉, 부모의 지원을 받는 경우 그렇지 않을 때보다 자가점유 확률이 더 높고, 지원 규모가 클수록 자가주택 점유 확률이 더욱 높다는 것이다.

신혼가구의 주택 시장 진입은 주거마련 자금조달에 따른 초기 자산 형성, 유동성 제약과 밀접하게 연관되어 있다(Haurin, Hendershott Wachter 1996; 이길제 2016; 신영식, 이현석 2017). 구체적으로, Haurin, Hendershott, Wachter(1996)는 청년 가구의 주택 점유형태 선택에 있어 대출 제약이 주된 영향요인으로 작용함을 실증적으로 분석하였다. 특히 이 연구는 금융시장의 불완전성으로 인해 신용제약에 직면한 가구는 자가 소유 확률이 낮아짐을 보고하고 있다. 또 다른 연구사례로서 신영식, 이현석(2017)은 신혼부부의 주택 점유형태에 영향을 미치는 요인으로서 부모로부터의 자금 지원 여부가 자가 진입 가능성을 높이는 중요한 요인임을 실증 분석을 통해 제시하고 있다. 더 나아가 한국 신혼가구의 주거자금 마련은 부모 세대의 자산 수준에 의존하는 구조적 한계를 띠고 있음을 시사하고 있다는 점에서도 의미가 있다.

추가로, 신혼부부의 주거자금에 어떠한 경로와 원천으로 구성되는지를 실증적으로 규명한 연구들도 있다. 이들은 자금조달 구조의 다원성과 세대 간 이전의 핵심적 역할을 공통으로 제시하고 있음이 특징적이다. Engelhardt and Mayer(1994)는 가족 간 주택 구입 자금 이전 증여의 빈도와 규모를 조사한 바, 주택 가격 수준과 가격상승률이 높은 지역일수록 생애 최초 주택구입자가 계약금 마련 과정에서 가족 증여 및 친족 지원에 더 크게 의존하는 경향이 있음을 제시하였다는 점에서 의미가 있다. 또한 주택가격 상승이 첫 주택 구입자의 계약금 부담을 가중함으로써 가족 증여 및 세대 간 이전(intergenerational transfers)에 대한

의존이 확대될 수 있음을 보여주고 있다는 점에서도 의미가 있다. 국내 선행연구 가운데 이상립, 이지혜(2017)는 국토교통부의 신혼부부가구 주거실태 패널 조사 자료를 활용하여 “주거생활주기”라는 개념적 틀로 신혼부부의 주거 특성과 출산 간의 연관성을 실증 분석하였다. 이들 연구에 따르면, “신혼 초기 주거마련을 위한 부채는 첫째아 출산 이후 출산 저해요인”으로 작용하고 있다. 유사한 맥락에서 최선영, 오신희, 박종서(2020)는 신혼부부의 결혼주거자금조달 방식을 자기자금(납편과 부인), 부모 지원, 대출금의 세 범주로 분류하고 주택자산 5분위별 부모 지원 기여율의 분포를 살펴본 바, 자산 계층에 따라 주거자금조달 구조가 다르게 나타나고 있음을 보였다.

3. 본 연구의 차별성

이상의 연구들은 신혼가구의 주거자금조달이 단순히 개인 또는 개별 가구 단위의 경제적 선택에 의해 결정되는 것이 아니라, 다양한 요소들이 복합적으로 결합된 구조적 과정임을 보여준다는 점에서 의의가 있다. 특히 부모 세대로부터의 경제적 지원이나 금융기관 대출 가능성은 신혼가구가 자가보유에 도달하는 과정에서 중요한 자원으로 작용할 수 있음을 시사한다.

다만, 기존 연구들은 부모 지원이나 대출 여부 등 개별 요인의 효과를 분석하고 있지만, 자기자금, 금융기관 용자, 비금융기관 용자, 부모와 친지 등으로부터의 무상지원 등 복수의 자금 원천을 함께 고려하여 신혼가구의 자가보유 가능성을 분석한 연구는 충분히 축적되어 있지 않다.

지금까지 살펴본 이론적 논의와 선행 연구들을 종합할 때, 신혼가구의 주거 안정성을 높이기 위해서는 단순한 장기 소득 보전만이 아니라 주택시장 진입 초

기에 필요한 자금 마련을 지원하는 정책적 접근이 중요하다고 볼 수 있다. 즉, 이들을 어떻게 지원하는지 뿐 아니라, 언제 지원하는지에 대해서도 고민할 필요가 있다는 점에 주목할 필요가 다분하다.

III. 연구방법

1. 이용 자료 및 분석대상

1) 이용 자료

본 연구는 신혼가구를 대상으로 주거마련 자금의 원천을 살펴보고, 동시에 이것이 자가보유와 어떠한 관련성을 가지고 있는지를 분석한다. 본 연구는 분석 결과를 바탕으로 신혼부부를 비롯한 청년층의 주거 관련 정책 수립을 위한 근거자료를 제공하는 데 목적이 있다.

따라서 본 연구는 국토교통부에서 실시하는 「주거실태조사(2024년)」 일반가구 조사자료를 이용해 분석을 실시하였다. 2024년 자료를 분석 대상으로 삼은 이유는 연구 수행 시점에서 이용 가능한 가장 최근의 전국 단위 주거 관련 미시자료로서, 최근 신혼가구의 주거마련 자금조달 구조를 파악하는 데 적합하기 때문이다. 또한, 본 연구의 목적이 시계열적 변화 추세를 분석하는 것이 아니라, 특정 시점에서 신혼가구의 주거마련 자금 원천과 자가보유 여부 간의 관련성을 실증적으로 검토하는 데 있다.¹⁾

「주거실태조사」는 『주거기본법』 제20조에 의거 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 파악하고, 주거복지 정책의 수요 파악과 효율적인 집행을 위한 기초자료를 생산하기 위해 수행되는 조사이다. 조사 결과를 토대로 정부가 다양한 국민계층의 특성에 부

1) 본 연구에서 활용한 자료는 횡단면 자료이므로 패널자료와 같이 동일 가구의 시간에 따른 변화 등을 엄밀히 통제하는 데는 한계가 있음. 보다 엄밀한 응답자 이질성 통제는 향후 연구과제로 남김.

응하는 주거정책을 수립하도록 지원하여 정책의 실효성을 높이고자 일반가구 조사의 경우 2006년~2024년 기간 동안 매년 또는 격년 주기로 총 14차례 조사가 이루어졌다(국토교통부 2024).

본 연구에서 활용한 2024년 조사는 2024년 6월 셋째 주 월요일을 기준시점으로 하며, 2024년 6월 중순부터 11월 중순까지 전국 동·읍·면에 거주하는 1인 이상 표본 61,000가구의 가구주 또는 배우자를 대상으로 실시되었다. 조사항목은 주택 및 주거환경, 주거이동 및 주거의식, 정책평가 및 정책수요, 가구 및 가구주의 특성 등을 포함하고 있어(국토교통부 2024), 국민의 주거생활을 파악하고 분석하기에 적합한 자료라 할 수 있다. 물론 「주거실태조사」 외에도 개인(및 가구)의 삶을 다룬 다양한 조사자료에서 주거 및 가구특성에 대해 묻고 있다. 하지만 본 논문에서 초점을 둔 '신혼부부의 주거마련 자금의 원천'에 대해 알기 위해서는 혼인시점을 식별할 수 있어야 하고 다양한 주거특성과 함께 주거마련을 위한 자금의 원천에 대해서도 함께 파악할 수 있어야 한다. 따라서 혼인시점 및 가구(주)의 특성, 주거마련을 위한 자금의 원천에 대해 묻고 있는 「주거실태조사」를 본 연구의 목적에 가장 적합한 자료로 판단하였다. 이러한 점을 고려하여 본 연구는 2026년 3월을 기준으로 가장 최신자료인 2024년 「주거실태조사」 일반가구 조사자료를 최종 분석자료로 활용하였다.

2) 분석 대상

신혼가구를 분석의 대상으로 삼고 있는 만큼 무엇보다 신혼가구에 대한 기준이 명확해야 할 것이다. '신혼(부부)'은 단일한 법률 등으로 통일되어 정의되는

개념은 아니지만 '주택공급에 관한 규칙'에서는 다른 조건들과 함께 '혼인관계증명서의 신고일 기준 7년 이내'인 이들을 신혼부부 특별공급의 대상자로 삼고 있음을 감안해 본 연구에서도 2024년 「주거실태조사」에서 결혼한 연도가 7년 이내(2018년~2024년)라고 응답한 가구를 대상으로 분석을 진행하였다. 다만 본 연구가 신혼부부를 비롯한 청년층의 주거안정과 관련한 정책을 위한 참고자료로 기능하기를 기대하고 있음을 감안해 2018년 이후 결혼(7년 이내)한 이들 가운데 혼인 당시 가구주의 연령이 50세 미만인 이들만을 대상으로 하였다.

또한 본 연구는 신혼 이후의 주거마련 과정에서 자금조달 특성이 자가보유 여부와 어떠한 관련성을 갖는지를 분석하는데 목적이 있으므로, 결혼 연도 이전에 주택을 구입했다고 응답한 가구는 분석 대상에서 제외하였다. 그리고 비거주용건물(상가·공장·여관 등) 내 주택 또는 판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막에 거주한다고 응답해 점유형태를 논하기 곤란하다고 판단되는 소수의 응답자 또한 분석에서 제외하였다. 그 결과 2018년 이후 결혼한 3,359명(가구)의 자료를 통해 분석을 진행하였다.

2. 변수의 정의 및 측정

1) 종속변수

본 연구는 신혼가구의 주거마련 자금 구성이 주택보유에 미치는 영향을 살피고자 한 만큼 자가보유 여부를 종속변수로 삼았다. 「주거실태조사」의 점유형태를 묻는 질문에서 '자가'를 선택한 경우 1로, 그렇지 않은 경우(전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세,

2) 물론 이것이 설문에 대한 응답의 결과인 만큼 근본적으로 기억의 오류 가능성을 배제할 수는 없음. 조사 시점이나 혼인 일을 구체적으로 묻지 않고 결혼한 연도를 응답한 결과이므로, 혼인신고일로부터 7년 이내라는 조건을 완전히 충족한다고 볼 수는 없음. 그렇지만 2024년 「주거실태조사」에서 2018년 이후 결혼을 했다고 응답한 이들을 대상으로 신혼부부로 간주해 분석한 것은 2차자료를 통한 분석임을 감안했을 때 무리한 가정은 아니라고 판단됨.

사글세 또는 연세, 일세, 무상)는 0으로 재가공해 분석하였다.

2) 독립변수

주거를 마련하기 위한 자금을 독립변수로 삼아 분석을 실시하였는데 크게는 금액기준과 비율기준으로 접근하였다. 금액과 관련해서는 2024년 「주거실태조사」에서는 자가주택에 거주하고 있는 가구(문 13)는 물론 임차가구(문 16)에 대해서도 살고 있는 주택의 자금에 대해 '1) 자기자금, 2) 금융기관에서 융자받은 금액, 3) 금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액, 4) 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액'에 대해 만 원 단위로 응답하도록 설계되어 있다. 이에 해당 주택에 살기 시작한 시점에서의 소비자 물가지수(2020년 =100)로 실질화하여 각각의 자금 원천에 해당하는 금액을 계상하였으며, 분석모형에서는 자연로그를 취하여(0원인 경우 1원으로 치환한 후 자연로그를 취함) 분석을 진행하였다.

비율과 관련해서는 위에서 산출한 4가지 원천별 자금액을 모두 합한 후 각각의 원천별 자금액이 차지하는 비율을 산정하였다. 예컨대 주거를 위한 자금이 4억 원이고 ①자기자금, ②금융기관에서 융자받은 금액, ③금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액, ④부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액이 각각 1억원씩 이라면 ①, ②, ③, ④의 비율을 각각 25.0%로 산정하였다.

3) 통제변수

자가보유 또는 자가마련을 둘러싼 선택에는 다양한

요인들이 영향을 미칠 것이다. 앞에서 독립변수로 삼은 주거를 위한 원천별 자금액 외에도 해당 가구(원)의 특성이나 지역적 특성, 주택의 종류 등도 주거에 대한 선호나 가격에 큰 영향을 미치는 요인인 만큼 중요한 고려사항이 될 수 있다.

이에 자료를 통해 확인할 수 있는 가구주 및 가구의 특성들을 함께 고려하였다. 본 연구의 분석 대상이 혼인 후 7년 이내인 가구, 즉 신혼부부인데 「주거실태조사」에서는 가구별로 가구주가 응답한 경우도 있고 가구주의 배우자가 응답한 경우도 있는 만큼 분석대상 가구에 따라 같은 기준으로 비교할 필요가 있을 것이다. 이에 가구주를 기준으로 혼인 당시 연령을 고려하였고, 학력이나 직업도 통제하고자 하였다³⁾.

가구의 특성과 관련해서는 혼인 후 시간의 흐름에 따라 자산의 축적, 안정된 주거의 필요성 증대 등으로 자가마련의 필요성이 변화할 가능성도 있으므로 혼인 후 경과기간을 고려하였고, 지역이나 주택종류에 따라 선호나 가격차이가 상당함을 염두에 두고 이를 고려하였다. 이와 함께 가구원 수도 주거에 대한 욕구 변화를 가져오는 요인이므로 가구원 수도 분석모형에 포함시켰다.

3. 분석방법

먼저, 기술통계 분석을 통해 신혼가구의 일반적 특성과 주거마련 자금 특성, 자가보유 정도를 살펴보았다. 이와 함께 본 연구의 초점이 되는 주거를 보다 상세히 짚어보았는데 현재의 주거점유형태별 주거마련 재원을 분석해 보았고, 주거점유 형태별 가구의 재무상태(자산과 부채)도 짚어보았다. 또한 주택의 종류나 혼인 후 경과기간에 따른 주거점유형태도

3) 다만 결혼 당시의 학력이나 직업에 관한 질문은 존재하지 않아 조사 당시의 가구주의 학력과 직업변수를 활용하였음.

함께 살펴보았다.

기술통계를 통해 신혼가구의 특성 및 주거에 대해 살펴본 후 다른 조건들을 동시에 통제한 상태에서 주거마련 자금 구성이 자가보유 여부와 어떠한 관련성을 가지고 있는지를 통계적으로 분석할 수 있는 방법인 다중 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 분석은 자금의 원천별 금액을 고려한 모형뿐만 아니라 자금의 원천별 비율을 고려한 모형으로 나누어 진행하였다.⁴⁾

IV. 분석 결과

1. 분석대상의 일반적 특성

분석대상 가구로 삼은 신혼가구(=혼인 당시 가구주 연령이 50세 미만인 혼인 후 7년 이내의 가구)의 특성을 살펴본 결과는 <표 1>에 제시하였다. 우선 종속변수를 살펴보면 36.9%는 자가에 거주 중이었고, 63.1%는 전세, 월세 등 임차가구였다.

통제변수 가운데 가구주의 특성을 보면 혼인 당시의 연령은 평균 33.8세였고, 학력은 10명 중 8명 이상(81.5%)은 대학을 졸업하였고, 고졸 이하와 대학원 졸업 이상은 각각 15.3%와 3.2%를 차지하였다. 직업은 상용근로자가 83.8%로 가장 많았고, 비취업자와 임시·일용근로자가 각각 2.7%와 2.6%였다. 고용원이 있는 사업자는 4.0%였고, 고용원이 없는 자영자는 6.9%로 나타났다.

이어서 가구의 특성을 살펴보면 혼인 후 평균 4.2년가량 경과하였고, 지역별로는 경기도에 거주 중인

이들이 20.7%로 가장 많았고, 서울(13.3%), 충청(11.3%), 인천(9.0%) 등이 뒤를 이었다. 서울, 인천, 경기도를 합친 수도권 거주 비율은 43.0%로 신혼가구 또한 상당수는 수도권에 거주 중일 것으로 짐작할 수 있다. 가구원 수는 평균 2.7명이었고, 주택의 종류는 10가구 중 7가구 이상(73.3%)은 아파트였으며, 단독주택과 다세대주택이 각각 10.9%와 9.1%를 차지했다. 오피스텔에 거주 중이라는 비율은 3.6%로 이 또한 적지 않았다.

본 연구의 주된 관심사인 주거마련 자금 특성을 살펴보면 주거마련을 위한 금액의 평균은 2억 2,199만 원이었다. 그 가운데 자기자금은 평균 1억 3,234만 원이었고, 금융기관 융자액은 6,500만 원 수준이었다. 비금융기관 융자액은 평균 108만 원으로 상대적으로 적었으며, 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액은 평균 2,352만원이었다. 이를 비율의 측면으로 살펴보면 자기자금 비율은 66.7%였고, 금융기관 융자 비율은 24.2%였다. 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액이 차지하는 비율은 평균 8.6%로 분석되었다.

4) 다만, 본 연구는 횡단면 자료에 기반하여 로지스틱 회귀분석을 시행하고 있기 때문에, 주거마련 자금 특성과 자가보유 여부 간의 통계적 관련성을 추정하는 것이며, 주거자금조달 특성과 자가보유 여부 간의 엄밀한 인과관계를 식별하는 데에는 한계가 있음. 따라서, 본 연구의 분석 결과는 특정 자금 원천이 자가보유를 인과적으로 증가시킨다는 의미가 아니라, 신혼가구의 자가보유 과정에서 어떠한 자금조달 구조가 결합되어 나타나는지를 보여주는 통계적 관련성으로 이해하는 것이 보다 적절하다고 할 수 있음.

표 1 분석에 이용한 변수 설명 및 기술통계

변수특성	변수명		변수설명	평균	(표준편차)
				(범주형 자료는 %, 빈도)	
종속변수	자가여부		자가=1, 그 외=0	36.9%	1,238
가구주 특성	혼인 당시 연령		연령(세)	33.79	(4.39)
	학력	고졸 이하	고졸=1, 그 외=0	15.3%	514
		대졸	대학 졸업=1, 그 외=0	81.5%	2,737
		대학원졸 이상	대학원 졸업 이상=1, 그 외=0	3.2%	108
	직업	비취업자	비취업자=1, 그 외=0	2.7%	89
		상용근로자	상용근로자=1, 그 외=0	83.8%	2,816
		임시·일용근로자	임시·일용근로자=1, 그 외=0	2.6%	88
		고용원이 있는 사업자	고용원이 있는 사업자=1, 그 외=0	4.0%	133
		고용원이 없는 자영자	고용원이 없는 자영자=1, 그 외=0	6.9%	233
혼인 후 경과기간		혼인시점으로부터 ~년 이내	4.19	(1.85)	
가구 특성	지역	서울	서울=1, 그 외=0	13.3%	447
		부산	부산=1, 그 외=0	5.1%	170
		대구	대구=1, 그 외=0	5.7%	190
		인천	인천=1, 그 외=0	9.0%	301
		광주	광주=1, 그 외=0	3.8%	128
		대전·세종	대전·세종=1, 그 외=0	7.7%	259
		울산	울산=1, 그 외=0	3.5%	119
		경기	경기=1, 그 외=0	20.7%	694
		강원	강원=1, 그 외=0	4.1%	136
		충청	충청남도, 충청북도=1, 그 외=0	11.3%	378
		전라·제주	전라남도, 전라북도, 제주=1, 그 외=0	8.5%	287
		경상	경상남도, 경상북도=1, 그 외=0	7.4%	250
가구원 수		가구원 수(명)	2.70	(0.78)	
주택 종류	단독주택	단독주택=1, 그 외=0	10.9%	366	
	아파트	아파트=1, 그 외=0	73.3%	2,462	
	연립주택	연립주택=1, 그 외=0	3.1%	104	
	다세대주택	다세대주택=1, 그 외=0	9.1%	306	
	오피스텔	오피스텔=1, 그 외=0	3.6%	121	
주거마련 자금 특성	금액 기준	In_자기자금	자기자금에 자연로그를 취한 값	8.52	(2.42)
		자기자금	자기자금(만원)	13,234.40	(14,407.41)
		In_금융기관 용자	금융기관 용자액에 자연로그를 취한 값	4.59	(4.66)
		금융기관 용자	금융기관 용자(만원)	6,504.62	(8,956.10)
		In_비금융기관 용자	비금융기관 용자액에 자연로그를 취한 값	0.09	(0.89)
		비금융기관 용자	금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액(만원)	107.78	(1,359.79)
		In_무상(부모·친지 등)	비금융기관 용자액에 자연로그를 취한 값	1.68	(3.53)
	무상(부모·친지 등)	부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액	2,352.10	(7,684.87)	
	실질 주거마련액		실질화한 주거마련을 위한 금액	22,198.90	(19,806.38)
	비율 (%) 기준	자기자금 비율(%)	주거마련 비용 중 자기자금 비율	66.69%	(30.86)
		금융기관 용자 비율(%)	주거마련 비용 중 금융기관 용자 비율	24.23%	(27.69)
		비금융기관 용자 비율	금융기관 외 다른 곳에서 빌린 금액 비율	0.52%	(5.82)
		무상 비율(%)	부모, 친지 등에서 무상으로 받은 금액 비율	8.56%	(21.05)
N			3,359		

주: 1) 비율(%)기준의 경우 무상 및 보증금 없는 월세 등 거주자는 분모가 0이 되어 계산이 불가능한 경우가 있어 N=3,252.

2) 2024년 「주거실태조사」 일반가구 원표본 61,341가구 중 최종 분석에 활용된 표본은 3,359가구이며, 이는 전체 원표본의 약 5.5%에 해당.

2. 주거 점유형태별 주택 및 재무특성

본 논문은 신혼가구의 주거에 초점을 두고 진행된 만큼 주거와 관련해 자가보유 여부 이외에도 주거 점유 형태별 주거마련 재원이나 주택종류 등 주거에 관한 여러 가지 측면을 함께 살펴보는 것도 신혼가구의 주거를 이해하는 데 도움이 될 것으로 판단된다. 이에 본 논문에서 별도의 분석대상으로 삼아 깊이 있게 분석하는 것은 아니지만 신혼가구의 주거에 대해 논하는 데 도움이 될 것으로 판단된다. 이에 신혼가구의 주거와 관련해 몇 가지 특성을 살펴보았다.

우선 <표 2>에는 점유형태별로 주거마련 재원을 살핀 결과를 제시하였다. 주거마련을 위한 총액은 ‘자가

(3억 2,986만 원)»전세(2억 2,007만 원)»월세(4,765만 원)»무상’ 순으로 나타난 가운데 자가의 경우 자기자금과 금융기관 융자액이 평균 1억 7,213만 원과 1억 1,596만 원이었고, 무상으로 받은 금액은 4,000만 원을 약간 웃돌았다.

전세 거주자의 평균을 살펴보면 자기자금과 금융기관 융자액이 각각 1억 4,784만 원과 5,071만 원이었으며, 무상으로 받은 금액의 평균은 2,000만 원 수준이었다. 월세로 거주 중인 이들은 자기자금이 4천만 원가량이었으며, 금융기관 융자액은 649만 원, 무상으로 받은 금액의 평균은 97.2만 원으로 자거나 전세 거주자에 비해 매우 적은 수준이었다.

한편, 주거마련 자금의 원천별 비율(%)의 측면으로

표 2 주거 점유형태별 주거마련 재원

(단위: 만원, %)

		자가	전세	월세	무상	전체
금 액 기 준 (만 원)	1) 자기자금	17,212.92 (15,538.10)	14,784.88 (14,306.45)	3,979.90 (5,462.68)	0.0 (0.0)	13,234.40 (14,407.41)
	2) 금융기관 융자	11,596.33 (10,737.83)	5,070.74 (6,714.73)	649.29 (2,258.58)	0.0 (0.0)	6,504.62 (8,956.10)
	3) 비금융기관 융자	112.12 (1,536.45)	142.67 (1,490.96)	38.23 (534.66)	0.0 (0.0)	107.78 (1,359.79)
	4) 무상(부모·친지 등)	4,065.10 (10,808.73)	2,008.33 (5,736.05)	97.23 (710.68)	0.0 (0.0)	2,352.10 (7,684.87)
	계	32,986.47 (20,886.20)	22,006.62 (16,312.23)	4,764.65 (6,088.67)	0.0 (0.0)	22,198.90 (19,806.38)
	N	1,238	1,398	622	101	3,359
비 율 기 준 (%)	① 자기자금 비율	53.23 (27.05)	67.43 (30.34)	92.07 (21.42)	N.A.	66.69 (30.86)
	② 금융기관 융자 비율	34.55 (25.98)	23.27 (28.22)	5.66 (18.03)	N.A.	24.23 (27.69)
	③ 비금융기관 융자 비율	0.34 (4.70)	0.71 (6.90)	0.43 (5.11)	N.A.	0.52 (5.82)
	④ 무상 비율	11.87 (25.94)	8.60 (18.73)	1.84 (11.16)	N.A.	8.56 (21.05)
	계	100.00 (0.00)	100.00 (0.00)	100.00 (0.00)	N.A.	100.00 (0.00)
	N	1,238	1,398	616	-	3,252

주: 1) ()는 표준편차.

2) 비율기준(%)의 계상에 있어 주거마련에 든 비용이 0원이라고 응답해 분모가 0인 응답자 및 점유형태가 무상인 경우 주거마련비용에 대해 넘어가도록 설계가 되어 있는데 이들을 제외하고 분석을 실시함.

보면 자가거주자는 자기자금이 절반을 약간 웃도는 53.2%였고 금융기관 용자액과 무상으로 받은 금액이 차지하는 비율이 각각 34.5%와 11.9%였다. 전세 거주자는 자기자금 비율이 67.4%, 금융기관 용자와 무상으로 받은 비율은 각각 23.3%와 8.6%를 차지하였다. 월세로 거주 중인 이들은 주거마련 자금의 대부분(92.1%)이 자기자금인 것으로 분석되었다.

주거 점유형태별 주거마련 재원을 살펴보면, 점유형태에 따라 주거마련 자금의 총액뿐 아니라 자금 원천별 구성에서도 상당한 차이가 나타남을 확인할 수 있다. 재원별 금액을 놓고 보았을 때 금융기관에서의 용자 조건이나 부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액의 정도가 신혼시기 자가마련 가능성을 좌우하는 상당한 요인이 될 수 있음을 짐작해 볼 수 있다.

본 연구의 직접적인 분석대상은 아니나 점유형태별로 재무상태(자산 및 부채)를 살펴본 결과는 <표 3>과 같다. 주택을 구매하면 자산이 증가하고, 대출을 하게

되면 부채로 남게 되는 만큼 가구의 재무상태를 살펴보는 것도 이들의 주거를 이해함에 도움이 될 것이다.

부동산 자산과 금융자산에 각각 거주 중인 주택 자산의 가액 및 거주 중인 임차보증금을 포함하여 응답하도록 조사가 설계된 만큼 자연스레 부동산 자산과 금융자산액은 각각 자가거주자(4억 2,156만 원)와 전세 거주자(2억 6,332만 원)의 평균이 가장 높게 나타난 가운데 총 자산의 규모는 '자가'전세'무상'월세' 순이었다. 부채를 살펴보면 총 부채는 '자가'전세'월세'무상'의 순으로 나타났으며, 자가거주자의 금융기관 대출금은 평균 11,354만원이었고, 전세와 월세 거주자는 각각 5,728만원과 1,305만원 수준이었다.

한편, 신혼부부의 주거와 관련해 가구의 특성별로 나누어 부가적으로 보다 상세히 살펴보았다. 보다 구체적으로는 주거 점유형태별 주택종류, 혼인 후 경과기간별 주거 점유형태, 지역별 주거 점유형태를 살펴 보았는데 그 결과는 [부표 1]~[부표 3]에 제시하였다.

표 3 주거 점유형태별 자산과 부채

(단위: 만원, %)

		자가	전세	월세	무상	전체
자 산	부동산 자산 (주택자산 포함)	42,156.50 (27,938.73)	3,100.14 (16,576.86)	2,755.26 (15,408.42)	5,782.18 (15,959.70)	17,419.38 (28,389.85)
	금융자산	2,540.78 (5,070.98)	26,332.19 (19,312.58)	7,188.11 (8,224.13)	5,047.52 (8,548.07)	13,461.74 (17,404.30)
	기타자산	2,350.02 (5,048.08)	1,873.13 (2,986.25)	1,272.59 (1,383.63)	2,124.26 (1,744.77)	1,945.32 (3,699.62)
	총 자산	46,298.42 (29,754.03)	31,251.64 (28,331.95)	11,190.34 (18,528.84)	12,953.96 (17,935.57)	32,526.35 (29,990.85)
부 채	금융기관 대출금	11,353.75 (11,408.77)	5,728.09 (7,961.62)	1,305.23 (3,730.40)	653.47 (3,442.20)	6,826.49 (9,594.18)
	비금융기관 대출금	174.49 (1,773.12)	154.24 (1,260.01)	76.46 (759.16)	19.80 (199.01)	143.23 (1,388.24)
	부동산 소유자로서 받는 임대보증금	242.48 (2,286.03)	559.46 (4,649.69)	420.13 (3,417.74)	79.21 (577.64)	402.44 (3,621.45)
	총 부채	11,733.22 (11,788.04)	6,437.07 (9,676.79)	1,799.05 (5,424.97)	752.48 (3,628.79)	7,359.26 (10,508.39)
N		1,238	1,398	622	101	3,359

주: 1) ()는 표준편차.

2) 자산, 부채에 대해 무응답이 존재해 항목별로 N이 약간의 차이를 보임.

2. 주거마련 자금 특성이 자가보유에 미치는 영향

신혼가구의 주거 특성을 다각적으로 살핀 데 이어 주거마련 과정에서 자금 특성이 자가보유 여부와 어떠한 관련성을 갖는지를 추론하기 위해 로지스틱 회귀 분석을 실시하였다. 우선 <표 4>에서는 주거마련 시 점별로 실질화한 자금의 절대금액(자연로그)을 독립 변수로 설정해 분석을 진행하였다⁵⁾.

자기자금액을 독립변수로 설정한 [모형 I]의 결과를 살펴보면 혼인 당시를 기준으로 가구주의 연령이 1세 높을수록 자가보유의 가능성은 4%가량($=e^{0.039}-1$) 높았으며, 비록 모든 범주에서 통계적으로 유의미한 결과값을 나타낸 것은 아니나 학력이 높을수록 자가거주의 가능성이 높았다. 본 연구에서 구분한 직업에 따른 자가거주 가능성의 차이는 확인되지 않았다.

가구 특성과 관련한 변수들을 살펴보면 혼인 후 경과기간이 길수록 자가에 거주할 가능성이 높았는데 보다 구체적으로는 다른 조건이 같다면 1년 더 경과할수록 자가거주의 가능성이 16.6%($=e^{0.153}-1$) 높은 것으로 분석되었다. 지역별로는 (기준변수로 삼은 서울 거주 신혼가구에 비해) 대구, 울산, 전라·제주, 경상도의 신혼가구는 자가거주의 가능성이 상대적으로 높았으며, 인천과 경기도는 자가의 가능성이 낮았다. 이는 서울을 중심으로 한 수도권에 일자리가 많고 주택의 가격이 상당함에 비추어 볼 때 서울로

통근을 하면서 아직은 자가를 마련할 정도로 충분한 정도의 자산축적이 이루어지지 않은 신혼가구가 인천이나 경기지역에 입차의 형태로 거주 중일 가능성이 높기 때문으로 풀이할 수 있을 것이다⁶⁾.

이와 함께 가구원의 수가 많을수록 자가에 거주 중일 가능성이 높은 것으로 분석되었는데 자녀 출산 등으로 가구원 수가 늘어나면 향후 이사의 압박이 줄어드는 등 자가보유를 통한 안정적인 주거에 대한 욕구도 늘어 자가마련을 선택할 가능성이 높아지기 때문으로 볼 수 있다. 주택의 종류에 따라서는 다른 조건이 동일하다면 (단독주택에 비해) 아파트, 연립주택에 거주 중인 신혼가구가 자가일 가능성이 각각 2.1배, 1.6배 높았다. 이는 (가구구성원의 성격 등에 따라 차이가 존재하기는 할 것이나) 자가보유에 있어 아파트 선호현상과 상대적으로 가격이 높지 않고 향후 개발수익을 기대할 수 있는 연립주택에 대한 구매가능성 등이 큰 영향을 가쳐온 것으로 볼 수 있을 것이다.

본 연구의 주된 관심사인 주거마련 자금과 관련해 [모형 I]에서는 자기자금액만을 포함하였다. 통계적으로 유의미한 수준에서 (+)의 계수값을 나타내어 주거마련에 투입된 자기자금이 많을수록 자가거주의 가능성이 높았다. 보다 구체적으로는 다른 조건을 통제했을 때 자기자금이 1로그포인트 증가할수록 자가거주의 가능성은 19.1%($=e^{0.175}-1$) 높게 나타났다.

이어서 다른 변수들은 동일하게 하고 주거마련 자

5) 「주거실태조사」의 경우 <표 4>에서는 횡단면 조사인만큼 설명변수들의 선후관계를 엄밀히 논하기에 한계가 있다. 주거마련과 관련해 가구의 (기대)소득이 상당한 영향을 미치고 있음이 나타나고 있지만, 해당 변수는 여타의 변수와 마찬가지로 가구의 현재 상황(현시점)을 나타내는 변수이지 이전의 상황(예컨대 주택구매 의사결정을 내릴 당시의 상황)을 나타낸다고 단언할 수는 없음. 다만 개인의 직업은 급격히 변화하지는 않는 경우가 많아 현재의 직업상태가 이전의 가구 상황을 어느 정도 나타낼 수 있다고 판단함. 본 연구가 신혼가구를 대상으로 한 만큼 여성(아내)의 직업상태는 한국의 경력단절 상황 등에 비추어 볼 때 큰 변화를 경험할 가능성도 높다고 판단하여 본 연구에서는 가구주의 직업변수를 모형에 포함하였으며, 가구주의 직업 대신 가구의 자연로그를 취한 경상소득을 포함하여 <표 4> 및 <표 5>와 유사한 형태로 추가 분석하였으며 이는 부록(<부표 4> 및 <부표 5>)에 제시함. 가구의 경상소득을 사용한 모형(<부표 4>와 <부표 5>)의 결과에서 대부분의 계수들의 크기나 유의도가 가구주의 직업변수를 포함한 모형(<표 4>, <표 5>)과 큰 차이를 보이지는 않는 만큼 이에 대한 별도의 해석은 생략함.

6) 한편, 지역과 관련해서는 수도권을 중심으로 높은 정도의 주택가격이 형성되어 있는 등 주택시장에서의 양상이 수도권과 비수도권 간에 구조적 차이가 있을 것이라는 판단하에 다른 변수는 동일하되 지역만 '수도권과 비수도권'으로 보다 간략히 구분하여 <표 4> 및 <표 5>와 동일한 방식으로 분석한 결과는 <부표 6>과 <부표 7>에 참고자료로 제시함.

금에 대해 자기자금이 아닌 ‘부모, 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액’을 넣은 [모형 II]의 결과를 살펴 보면 통제변수들의 계수값의 크기나 방향, 유의도는 유사하게 나온 가운데 무상 금액 변수 또한 통계적으로 유의미한 수준에서 (+)의 계수값을 나타내었다. 이를 통해 다른 조건이 같다면 무상으로 받은 금액이 많을수록 자가거주의 가능성이 높음을 확인할 수 있었는데 신흥가구가 주거마련에 있어 무상으로 받은 금액이 1로그포인트 증가할수록 자가거주의 가능성은 $10.3\%(=e^{0.098}-1)$ 높은 것으로 분석되었다.

[모형 III]에서는 「주거실태조사」를 통해 조사되는 주거마련 자금을 종류별로 모두 넣고 분석을 진행하였는데 독립변수들의 계수값만 살펴보면 자기자금, 금융기관 용자, 비금융기관 용자, 무상 모두 (+)의 계수값을 나타내어 어떠한 출처든 주거마련에 투입된 자금이 많을수록 자가의 가능성은 높았다. 다른 조건을 통제했을 때 금융기관 대출 규모와 자가보유 여부는 유의미한 정적 관련성을 나타냈다. 구체적으로 금융기관 용자액이 1로그포인트 증가할 때 자가보유의 가능성은 22.3% 증가한 것으로 분석되었으며, 이는 신흥가구의 자가마련 과정에서 제도권 금융 접근성이 주요한 자금조달 수단으로 기능함을 시사한다.

자기자금 또한 자가보유 가능성을 유의하게 높이는 요인으로 확인되었는데 자기자금이 1로그포인트 증가할 때 자가보유의 가능성은 15.5% 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 결혼 초기의 자산 축적 정도 또한 자가 취득의 직접적 기반이 됨을 보여준다. 아울러 부모·친지로부터의 무상자금 역시 유의한 정(+)의 효과를 보였는데 해당 금액이 1로그포인트 증가할 때 자가보유의 가능성은 17.6% 높아지는 것으로 나타나 가족 간 자산이전이 신흥가구의 주택 시장 진입을 촉진하는 구조적 요인임을 실증적으로 뒷받침하는 결과를 할 수 있다.

반면 비금융기관 용자는 통계적 유의수준이 상대적으로 낮았는데 이는 제도권 금융에 비해 비공식적 차입은 자가보유와의 관련성이 상대적으로 약함을 시사한다. 단순히 계수값만 놓고 보면 자기자금에 비해 금융기관 용자나 가족 간 자산이전이 자기자금보다 신흥가구의 자가보유 여부와 상대적으로 강한 관련성을 보일 가능성도 암시한다.

이어서 <표 5>에는 주거마련 자금의 ‘규모(절대금액)’이 아닌 ‘구조’에 초점을 두고 비율을 중심으로 분석한 결과를 제시하였다. 가장 특징적인 결과로 꼽을 수 있는 것은 주거마련 과정에서 자기자금의 비율이 높을수록 오히려 자가보유의 가능성이 감소한다는 점이다. 물론 이는 자기자금이 적을수록 자가를 마련하기가 용이하다는 의미는 아닐 것이며, 자가구입 과정에서 금융기관 용자나 무상(부모·친지)으로 받은 금액이 상당해 어느 정도 비율을 차지(이 과정에서 자기자금의 비율은 낮아짐)해야 자가를 구입할 가능성이 높음을 보여주는 것이라 할 수 있다.

자기자금 비율(%)을 독립변수로 설정한 [모형IV]의 결과를 살펴보면 앞선 <표 7>의 자금의 원천별 절대금액을 기준으로 한 모형에서와 같이 혼인 당시 가구주의 연령이 높을수록, 학력이 높을수록 자가보유의 가능성이 높았다. 이와 함께 혼인 후 경과기간이 길수록 자가보유의 가능성이 높았고, 지역별로는 (서울에 비해) 대구, 울산, 경상도 등의 신흥가구는 자가거주의 가능성이 높았으며, 인천·경기 등은 자가의 가능성이 낮았다. 또한 가구원의 수가 많을수록, 주택의 종류에 따라서는 아파트, 연립주택에 거주 중인 신흥가구가 자가일 가능성이 높게 나타났다.

표 4 주거마련 자금 특성(금액기준)과 주택보유 가능성 간의 연관성 분석: 로지스틱 회귀분석

변수명			[모형 I]					[모형 II]					[모형 III]				
			β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	exp(β)	<i>M.E.</i>	β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	exp(β)	<i>M.E.</i>	β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	exp(β)	<i>M.E.</i>
상수항			-4.942***	0.421	137.717	-	-7.122***	-4.325***	0.398	118.117	-	-6.514***	-7.037***	0.484	211.518	-	-9.413***
가구주 특성	혼인 당시 연령		0.039***	0.009	17.548	1.040	0.007***	0.055***	0.009	34.194	1.056	0.010***	0.072***	0.011	46.862	1.074	0.011***
	학력 (ref.=대졸)	고졸 이하	-0.285**	0.109	6.910	0.752	-0.346**	-0.375***	0.109	11.955	0.687	-0.425***	-0.173	0.119	2.091	0.841	-0.195
		대학원졸	0.225	0.151	2.219	1.252	0.164	0.325*	0.152	4.602	1.384	0.275	0.151	0.163	0.849	1.163	0.129
	직업 (ref.=임시·일용근로)	무직	-0.076	0.211	0.130	0.927	-0.122	-0.015	0.212	0.005	0.985	-0.037	0.163	0.230	0.500	1.177	0.289
		상용근로자	-0.416	0.263	2.497	0.659	-0.463	-0.517*	0.264	3.843	0.596	-0.539*	-0.326	0.291	1.252	0.722	-0.200
		고용원이 있는 사업자	0.324†	0.180	3.249	1.382	0.277	0.336†	0.180	3.504	1.400	0.314	0.390†	0.197	3.917	1.477	0.516†
		고용원이 없는 자영업자	0.122	0.150	0.662	1.130	0.076	0.173	0.150	1.344	1.189	0.151	-0.102	0.164	0.384	0.903	0.024
가구 특성	혼인 후 경과기간(년 이내)		0.153***	0.025	38.993	1.166	0.029***	0.194***	0.025	62.242	1.214	0.036***	0.210***	0.027	59.629	1.234	0.033***
	지역 (ref.=서울)	부산	-0.081	0.162	0.251	0.922	1.058***	-0.013	0.162	0.006	0.987	1.012***	-0.124	0.177	0.491	0.884	1.297***
		대구	0.801***	0.157	26.011	2.228	1.940***	0.668***	0.156	18.409	1.950	1.692***	0.730***	0.171	18.324	2.075	2.150***
		인천	-0.548***	0.133	16.992	0.578	0.591**	-0.478***	0.134	12.747	0.620	0.547**	-0.645***	0.146	19.536	0.525	0.775***
		광주	-0.081	0.180	0.202	0.922	1.058***	-0.101	0.180	0.311	0.904	0.924**	-0.027	0.202	0.018	0.973	1.393***
		대전·세종	-0.303*	0.134	5.111	0.738	0.836***	-0.188	0.135	1.957	0.828	0.836**	-0.176	0.148	1.414	0.839	1.244***
		울산	0.678***	0.187	13.223	1.971	1.817***	0.813***	0.186	19.186	2.255	1.838***	0.868***	0.207	17.640	2.382	2.288***
		경기	-0.791***	0.098	64.893	0.453	0.348*	-0.766***	0.099	60.345	0.465	0.258	-1.022***	0.110	86.949	0.360	0.399*
		강원	0.320†	0.176	3.285	1.376	1.459***	0.059	0.174	0.115	1.061	1.084**	0.332†	0.193	2.942	1.393	1.752***
		충청	0.115	0.111	1.077	1.122	1.254***	0.116	0.111	1.096	1.123	1.140**	0.190	0.121	2.445	1.209	1.610***
		전라·제주	0.353*	0.128	7.573	1.423	1.492***	0.242†	0.126	3.672	1.273	1.266**	0.410*	0.142	8.367	1.507	1.831***
		경상	0.677***	0.138	24.113	1.968	1.816***	0.672***	0.136	24.448	1.959	1.697***	0.884***	0.151	34.423	2.421	2.305***
	가구원 수		0.173*	0.058	8.905	1.189	0.032***	0.161**	0.058	7.847	1.175	0.130*	0.194*	0.064	9.291	1.214	0.030*
	주택종류 (ref.=단독주택)	아파트	0.749***	0.096	61.372	2.115	1.897***	0.864***	0.094	83.841	2.374	2.101***	0.466***	0.105	19.583	1.594	1.319***
		연립주택	0.460†	0.199	5.327	1.585	1.608***	0.449*	0.198	5.126	1.566	1.686**	0.475*	0.220	4.644	1.608	1.327***
		다세대주택	0.157	0.151	1.083	1.170	1.305**	0.104	0.152	0.467	1.109	1.341***	0.280†	0.162	2.980	1.322	1.132**
		오피스텔	-0.219	0.215	1.037	0.803	0.929**	-0.180	0.214	0.708	0.835	1.057**	-0.368	0.236	2.430	0.692	0.484
주거마련 자금 특성	자기자금만 고려		0.175***	0.021	66.652	1.191	0.033***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	무상(부모·친지 등)만 고려		-	-	-	-	-	0.098***	0.011	73.820	1.103	0.011***	-	-	-	-	-
	금액기준	①자기자금											0.144***	0.024	37.544	1.155	0.023***
		②금융기관 융자											0.202***	0.011	358.289	1.223	0.032***
		③비금융기관 융자											0.086†	0.052	2.757	1.089	0.013†
		④부모·친지											0.162***	0.013	150.246	1.176	0.025***
	모형검정 통계량		AIC / SC / -2 Log L					3,762.77 / 3,921.88 / 3,710.77					3,245.46 / 3,422.93 / 3,187.46				
귀무가설검정 통계량		Likelihood Ratio / Score / Wald					717.15*** / 623.96*** / 505.48***					1,234.23*** / 1,029.66*** / 733.30***					
N								3,359									

주: 1) [†]: $p < 0.1$, *: $p < 0.05$, **: $p < 0.01$, ***: $p < 0.001$.

2) M.E.는 한계효과.

본 연구의 주된 관심사인 주거마련 자금과 관련해 [모형 IV]에서는 자기자금 비율만을 포함하였는데 앞서 언급한 바와 같이 해당 변수는 통계적으로 유의미한 (-)의 계수값을 나타내었다. 이는 자가를 취득한 가구일수록 금융기관 융자나 부모 지원 등 외부자금을 적극적으로 활용하는 구조를 보이며, 반대로 자기자금에 의존하는 비중이 높은 경우 상대적으로 전세·월세 등 임차에 머물 가능성이 높음을 시사한다. 보다 구체적으로는 다른 조건이 같다면 전체 주거마련 비용에서 자기자금이 차지하는 비율이 1% 증가하면 자가거주 가능성은 2.7% 낮음($=e^{-0.028}-1$) 것으로 나타났다.

[모형 V]에서는 다른 변수들은 동일하게 한 후 무상(부모·친지 등) 비율을 포함하여 분석을 진행한 것인데 무상 비율은 자가보유 가능성을 유의하게 증가시키는 요인($\beta=0.018$, $p < 0.01$)으로 나타났다. 이는 이전자금이 자가 진입을 가능케 하는 촉진 요인임을 다시 한 번 보여주는 결과라 할 수 있다.

끝으로 [모형 VI]에서는 통제변수들은 동일하게 한 채 독립변수로 자기자금 비율, 금융기관 융자비율, 무상비율 세 가지⁷⁾를 넣고 분석하였다. 여기서도 통제변수들의 크기와 방향성, 유의도가 유사하게 나타난 가운데 금융기관 융자 비율(%)과 무상 비율은 통계적으로 유의미한 (+)의 계수값을 보여 주거마련 과정에서 무상이전이나 일정 수준의 레버리지 활용이 자가 취득과 밀접하게 연결되어 있음을 보여준다. 이는 자가 취득 과정에서 '자기자금 단독'보다는 '자기자금+대출'의 결합 구조가 일반적임을 보여준다. 다만, 해당 모형에서 자기자금 비율은 (-)의 계수값을 나타내는 하였으나 통계적으로 유의미한 수준의 결과는 아니었다.

앞선 분석 결과들을 종합하여 신혼가구의 주거마련 과정에서 자금의 원천에 대해 응답한 값을 구분하여 금액 기준과 비율 기준 모형을 통해 분석한 결과는 종합하면 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 자가보유는 자금의 절대규모 확대와 밀접하게 관련되어 있다. 자기자금, 금융기관 대출, 부모 지원 등 모든 주요 자금원천이 금액 기준에서는 유의한 정(+)의 효과를 보였다.

둘째, 신혼가구의 자가보유는 단순한 자기자금 축적의 결과라기보다 외부자원의 동원 가능성과 더욱 밀접하게 연결되어 있다고 볼 수 있다. 비율 기준에서 자기자금 비중이 높을수록 자가 확률이 낮아진 반면, 부모 지원 및 대출 비중은 자가 확률을 높였다. 이는 신혼가구의 자가 취득이 '단독 자력'이 아닌 '가족 이전+금융 레버리지'의 결합 구조 속에서 이루어지고 있음을 보여준다.

셋째, 지역적 구조와 주택시장 여건 역시 자가보유에 중요한 결정요인으로 작용하고 있다. 특히 수도권 거주 신혼가구의 자가 접근성이 유의하게 낮게 나타난 점은 주택가격 격차와 자산격차가 결합된 한국의 구조적 문제를 반영한다.

종합할 때 신혼가구의 자가보유 여부는 단순히 가구의 개별적 노력이나 자산 축적 정도의 문제가 아니라, 제도권 금융 접근성, 가족 간 자산이전 구조, 그리고 지역 주택시장 여건이 복합적으로 작동하는 구조적 산물임을 확인할 수 있다.

7) 「주거실태조사」에서는 주거마련 자금 원천에 대해 네 가지 차원으로 조사를 하고 있으나 네 가지를 범주의 비율을 모두 포함해 분석할 경우 그 자체로 총합이 100%인 하나의 방정식이 되어 분석에 오류가 발생하게 될 것이므로, 이러한 모형의 한계를 완화하고자 '비금융기관 융자' 비율을 제외한 네 가지 금액(자기자금 비율, 대출비율, 부모 등 자금 비율)이 차지하는 비율을 설명변수로 삼아 분석을 진행함.

표 5 주거마련 자금 특성(비율기준)과 주택보유 가능성 간의 연관성 분석: 로지스틱 회귀분석

변수명			[모형 M]					[모형 V]					[모형 VI]				
			β	S.E.	Wald χ^2	exp(β)	M.E.	β	S.E.	Wald χ^2	exp(β)	M.E.	β	S.E.	Wald χ^2	exp(β)	M.E.
상수항			-3.470***	0.418	68.771	-	-5.489***	-4.433***	0.407	118.934	-	-6.554***	-5.072***	0.874	33.649	-	-7.090***
가구주 특성	혼인 당시 연령		0.083***	0.010	65.527	1.087	0.014***	0.056***	0.010	34.741	1.058	0.011***	0.083***	0.010	65.240	1.087	0.014***
	학력 (ref.=대졸)	고졸 이하	-0.406***	0.116	12.265	0.666	-0.499***	-0.412***	0.110	13.955	0.663	-0.474***	-0.412***	0.117	12.509	0.662	-0.491***
		대학원졸	0.313 [†]	0.159	3.878	1.368	0.220**	0.349 [†]	0.154	5.163	1.418	0.287	0.333 [†]	0.161	4.310	1.395	0.255
	직업 (ref.=임시·일용근로)	무직	0.111	0.222	0.251	1.118	0.170	-0.032	0.213	0.022	0.969	-0.100	0.123	0.221	0.308	1.130	0.182
		상용근로자	-0.382	0.284	1.805	0.683	-0.323	-0.534 [†]	0.268	3.975	0.586	-0.603 [†]	-0.385	0.286	1.819	0.680	-0.326
		고용원이 있는 사업자	0.357 [†]	0.190	3.539	1.429	0.416 [†]	0.353 [†]	0.182	3.740	1.423	0.284	0.351 [†]	0.190	3.401	1.420	0.410 [†]
	고용원이 없는 자영자	-0.028	0.159	0.030	0.973	0.031	0.145	0.151	0.920	1.156	0.076	-0.029	0.160	0.034	0.971	0.030	
가구 특성	혼인 후 경과기간(-년 이내)		0.254***	0.027	89.144	1.289	0.043***	0.202***	0.025	64.697	1.224	0.038***	0.257***	0.027	90.599	1.292	0.043***
	지역 (ref.=서울)	부산	-0.129	0.171	0.570	0.879	0.840***	-0.034	0.164	0.043	0.967	0.956***	-0.128	0.171	0.562	0.880	0.828**
		대구	0.657***	0.164	15.982	1.930	1.627***	0.614***	0.158	15.048	1.848	1.604***	0.648***	0.165	15.413	1.911	1.604***
		인천	-0.539***	0.143	14.183	0.583	0.430 [†]	-0.504***	0.134	14.068	0.604	0.486 [†]	-0.537***	0.143	14.095	0.584	0.419 [†]
		광주	0.013	0.194	0.005	1.013	0.983***	-0.064	0.184	0.122	0.938	0.925***	0.012	0.194	0.004	1.012	0.968***
		대전·세종	-0.315 [†]	0.145	4.712	0.730	0.655**	-0.235 [†]	0.136	2.990	0.790	0.754***	-0.310 [†]	0.145	4.540	0.734	0.647**
		울산	0.868***	0.202	18.450	2.383	1.838***	0.861***	0.191	20.395	2.366	1.851***	0.870***	0.202	18.463	2.387	1.826***
		경기	-0.744***	0.104	51.721	0.475	0.225	-0.769***	0.099	60.514	0.464	0.221	-0.732***	0.104	49.687	0.481	0.225
		강원	0.042	0.189	0.051	1.043	1.012***	0.042	0.180	0.054	1.043	1.031***	0.026	0.190	0.019	1.027	0.983***
		충청	0.024	0.119	0.042	1.025	0.994***	0.109	0.113	0.925	1.115	1.098***	0.021	0.119	0.030	1.021	0.977***
		전라·제주	0.340 [†]	0.138	6.058	1.405	1.309***	0.269 [†]	0.131	4.207	1.308	1.258***	0.332 [†]	0.139	5.755	1.394	1.289***
		경상	0.751***	0.149	25.286	2.119	1.720***	0.701***	0.141	24.635	2.017	1.691***	0.754***	0.150	25.373	2.126	1.711***
	가구원 수		0.175**	0.062	7.888	1.191	0.030**	0.182**	0.059	9.484	1.199	0.034**	0.173**	0.062	7.716	1.189	0.029**
	주택종류 (ref.=단독주택)	아파트	0.748***	0.102	53.955	2.112	1.832***	0.879***	0.096	83.339	2.408	2.141***	0.737***	0.103	51.626	2.089	1.818***
		연립주택	0.532 [†]	0.218	5.950	1.702	1.616***	0.568**	0.204	7.805	1.765	1.831***	0.533 [†]	0.218	5.961	1.705	1.614***
		다세대주택	0.068	0.161	0.178	1.070	1.152***	0.041	0.154	0.072	1.042	1.304***	0.063	0.161	0.151	1.065	1.144***
		오피스텔	-0.263	0.227	1.341	0.769	0.821 [†]	-0.226	0.215	1.100	0.798	1.037**	-0.252	0.228	1.221	0.778	0.830 [†]
	주거마련 자금 특성	자기자금 비율(%)		-0.028**	0.002	321.335	0.973	-0.005***	-	-	-	-	-	-0.011	0.008	2.157	0.989
대출비율(%)		-	-	-	-	-	0.018***	0.002	77.015	1.018	0.003***	0.016 [†]	0.008	4.290	1.016	0.003 [†]	
부모 등 자금 비율(%)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.017 [†]	0.008	4.539	1.017	0.003 [†]	
모형검정 통계량 AIC / SC / -2 Log L			3,352.69 / 3,510.96 / 3,300.69					3,640.40 / 3,798.67 / 3,588.40					3,351.70 / 3,522.14 / 3,295.70				
귀무가설검정 통계량 Likelihood Ratio / Score / Wald			1,020.57*** / 865.64*** / 643.08***					732.86*** / 639.44*** / 507.89**					1,025.56*** / 871.57*** / 646.97***				
N			3,252														

주: 1) †: $p < 0.1$, *: $p < 0.05$, **: $p < 0.01$, ***: $p < 0.001$.

2) M.E.는 한계효과.

V. 결론

본 연구는 신혼가구의 주거마련 자금 특성이 주택보유 여부에 미치는 영향을 실증적으로 분석하였다. 신혼부부의 주거마련 부담이 사회적으로 큰 관심사임에도 불구하고 이를 둘러싼 실증연구가 부족한 상황에서 본 연구는 대표성 있는 통계자료를 이용해 신혼부부를 대상으로 이들의 자금조달 특성과 자가보유 가능성 간의 관련성을 분석해 보고자 하였다.

분석 결과, 신혼가구의 자가보유는 단순히 자기자금 축적 수준에 의해 결정되기보다는 다양한 자금원천의 결합과 외부자원 동원 가능성에 의해 크게 영향을 받는 것으로 나타났다. 특히, 자금의 절대 규모를 기준으로 할 경우 자기자금, 금융기관 대출, 부모 등 가족으로부터의 지원이 모두 자가보유 확률을 높이는 요인으로 확인되었다. 이는 주택 취득이 일정 수준 이상의 자금 동원을 요구하는 현실을 반영하며, 자금조달 역량이 주택시장 진입의 핵심 조건임을 시사하고 있다.

한편, 자금구성 비율을 고려한 분석에서는 다른 조건이 같을 때, 자기자금 비중이 높을수록 오히려 자가보유 확률이 낮아지는 경향이 나타났다. 또한, 대출 및 부모 지원 비중은 자가보유 가능성을 높이는 방향으로 작용하였다. 이러한 분석 결과는 신혼가구의 주택 취득이 개인의 독립적 자산 형성보다는 금융 레버리지 활용과 가족 간 자산 이전이 결합된 구조 속에서 이루어지고 있음을 보여준다. 즉, 주택시장 진입 과정에서 제도권 금융 접근성과 가족 배경에 따른 자원 격차가 중요한 결정요인으로 작용하고 있는 것이다.

또한 지역적 요인과 신혼가구의 자가보유 간에 유의미한 관련성이 확인되었다는 점도 본 연구의 주요 결과 중 하나이다. 특히, 수도권에 거주하는 신혼가구의 자가보유 확률이 다른 지역에 비해 상대적으로 낮게 나타났다는 점은 한국사회에서 지역 간 주택가격

격차와 자산 형성 기회의 불균형이 존재한다는 것을 잘 보여주는 지점이라고 해석된다. 이러한 불균형은 신혼가구의 주거 선택에 구조적 제약으로 작용하면서, 주거 문제가 단순한 가구 단위의 경제적 선택을 넘어, 주택시장 구조와 공간적 불균형, 세대 간 자산 이전과 긴밀하게 연결되어 있음을 의미한다.

다만 본 연구는 학술적으로 몇 가지 한계점을 갖는다. 첫째, 본 연구는 「주거실태조사(2024년)」 자료를 활용하여 결혼한 연도가 7년 이내(2018년~2024년)라고 응답한 가구를 대상으로 분석을 실시하였다. 이는 응답자의 응답을 기반으로 구축된 자료에 대한 분석인 만큼 응답자가 기억의 오류로 사실과 다르게 응답할 가능성을 배제할 수 없다는 점에서 한계를 갖는다. 또한, 조사시점이나 혼인일자를 기반으로 결혼한 연도가 7년 이내인 가구로 구분한 것이 아니라, 결혼한 연도를 응답한 결과에 근거하고 있으므로 ‘결혼한 연도가 7년 이내인 가구’라는 조건에 온전히 부합하지 않는 응답자를 구별해 내지 못하는 오류를 범했을 가능성도 있다. 다만, 이는 현재 가용한 자료가 부족한 상황에서 발생한 한계인 만큼 향후 이러한 부분을 세심하게 고려한 자료를 구득 가능하다면, 보다 정확한 분석을 시행할 수 있을 것으로 기대된다.

둘째, 본 연구에서는 결혼 연도 이전에 주택을 구입했다고 응답한 경우나 비거주용건물에 거주하는 경우는 일반적으로 점유형태를 논하기 어렵다고 판단하여 분석 대상에서 제외하였다. 다만, 결혼과 동시에 새로운 주거를 마련하는 과거의 관행과 달리 현재의 신혼가구는 결혼식이라는 사건이 발생하는 시점과 무관하게 거주지부터 마련하는 경우도 종종 발생한다. 따라서 향후 연구에서는 이와 같이 변화하는 시대상을 고려하여 분석에서 제외되는 가구를 최소화할 수 있다면, 보다 정확한 연구 결과를 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

셋째, 현재의 가용한 자료로는 주거마련을 위한 자

금의 원천을 온전히 파악하는 일이 불가능하다. 특히, 본 연구에서 활용한 자료만으로는 부모나 친지 등으로부터 무상으로 받은 금액이 실제로 어느 정도까지 주거마련에 활용되었는지를 확인하기 어렵다. 예를 들어, 부모, 친지 등으로부터 받은 금액이 모두 신혼가구를 위한 자금임은 분명할지라도, 이 중 어디까지가 결혼식이라는 일일 행사나 신혼가구의 독립을 위한 가전가구 마련에 사용되었는지 명확히 알 수는 없다.

넷째, 본 연구는 주거자금조달 특성과 자가보유 여부 간의 관계를 분석하였으나, 「주거실태조사」가 선후관계를 명확히 파악할 수 있는 패널자료가 아닌 만 큼 두 변수 간의 인과적 관계를 엄밀히 식별하는 데 한계가 있다. 본 연구에서 활용한 자료는 횡단면 자료이며, 주거자금 관련 정보는 현재 거주 주택을 마련하는 과정에서 동원된 자금의 원천을 사후적으로 응답한 자료이다. 따라서 금융기관 대출이나 부모와 친지 지원이 자가보유를 가능하게 했는지, 아니면 자가보유를 선택하거나 계획했기 때문에 해당 자금을 동원했는지를 명확하게 구분하기 어렵다. 이에 본 연구의 분석 결과는 특정 자금 원천의 인과효과라기보다, 신혼가구의 자가보유 과정에서 관찰되는 자금조달 구조의 특성으로 해석되어야 한다. 향후 연구에서는 패널자료, 주택 취득 이전의 자산과 부채 정보, 대출 승인 여부, 부모 지원 발생 시점 등을 활용하여 주거 자금조달과 자가보유 간의 인과적 경로를 보다 엄밀히 분석할 필요가 있다.

아울러 본 연구에서는 지역별 이질적 효과를 주요 연구문제로 설정한 심층분석은 연구의 범위를 벗어난다고 생각하여 수행하지 않았다. 따라서 향후 연구에서는 수도권과 비수도권, 또는 지역별 주택가격 수준에 따라 주거자금조달 구조가 자가보유 여부와 갖는 관련성이 어떻게 달라지는지를 분석할 수도 있을 것이다. 따라서 이러한 한계들을 해소하는 것은 향후 추가 연구를 위한 과제로 남긴다.

이러한 한계점에도 불구하고 본 연구는 「주거실태조사(2024년)」 일반가구 조사자료를 이용해, 가구 특성이나 지역 요인을 통제한 상태에서 주거마련 자금 특성의 자가보유 여부에 대한 독립적 효과를 추정하였다. 이를 통해 신혼기 주거형성 과정의 구조적 특성을 규명하고, 이들을 위한 실효성 높은 정책적 시사점을 도출하고자 하였다는 점에서 뚜렷한 의의를 띠고 있다.

종합적으로 본 연구의 실증분석 결과를 통해 다음과 같은 정책적 시사점을 제시할 수 있다. 첫째, 한국의 신혼가구 주택구매는 개별 가구의 노력이나 소득 수준만으로 설명할 수 없는 복합적 현상이다. 금융제도, 가족자원, 지역 주택시장 여건이 상호작용하면서 유기적으로 연결되어 자가보유 가능성을 형성하는 사회구조적 결과로 이해할 필요가 있다. 따라서 신혼가구의 주거안정을 위한 정책 방안을 마련하기 위해서는 자가보유가 단순한 개별 가구의 선택이 아니라, 자금조달 구조와 주택시장 여건이 결합된 결과라는 점을 충분히 고려해야 한다.

둘째, 혼인 초기 단계의 가구에 대한 선제적 지원이 필요하다. 신혼가구의 주거 불안정은 혼인 이후 자산이 충분히 축적되기 이전 단계에서 집중적으로 형성될 가능성이 높다. 따라서 주거지원 정책은 사후적 지원에 그치기보다 주택 구입 이전 또는 혼인 초기 단계에서 개입할 수 있도록 설계될 필요가 있다. 특히, 자가보유에 이르기 이전의 초기 자금 축적 과정에서 과도한 부채 부담이나 가족자원 의존이 발생하지 않도록 금융 지원, 자산 형성 지원, 주거비 지원을 연계하는 접근이 중요하다.

셋째, 신혼부부 주택자금 지원정책의 정교화가 필요하다. 현재 신혼부부 주택자금 지원정책은 소득, 자산, 혼인기간, 주택가격 등 자격요건을 중심으로 설계되어 있다. 그러나 본 연구의 분석 결과는 신혼가구 내에서도 가족지원 가능성, 초기 자기자금 축적 수준,

지역 주택가격 여건에 따라 자가 진입 가능성이 크게 달라질 수 있음을 보여준다. 따라서 향후 정책은 평균적인 신혼가구를 대상으로 한 일반적 지원에 머물기보다, 가족 지원 가능성이 낮고 초기 자기자금 축적이 어려운 가구를 식별하여 주거부담을 조기에 완화하는 방향으로 구체화될 필요가 있다. 특히, 신혼가구 대상 주거금융 정책은 단순한 대출 규모 확대보다 혼인 초기 단계에서 초기 계약금 및 주택 구입 관련 자금 부담을 완화할 수 있는 금융지원 체계를 마련하는데 초점을 둘 필요가 있다. 이를 위해 금리, 만기, 상환 방식, 보증 요건 등을 보다 정교하게 설계하는 방안이 검토될 필요가 있다.

넷째, 가족자원에 따른 주거기회 격차를 완화할 필요가 있다. 부모와 친지 등으로부터의 무상지원이 자가보유와 관련되어 나타났다는 점은 신혼가구의 자가접근성이 가족자원 동원 가능성에 따라 달라질 수 있음을 보여준다. 이는 부모의 지원을 받을 수 있는 가구와 그렇지 않은 가구 사이에 주거 기회 격차가 발생할 수 있음을 의미한다. 따라서 신혼가구 주거지원 정책은 가족 지원 가능성이 낮은 가구일수록 혼인 초기 단계에서 주거비 부담과 자금조달 제약이 집중될 수 있다는 점을 고려하여, 자가보유 이후보다 자가진입 이전 단계에서 초기 개입하는 방향으로 설계될 필요가 있다.

다섯째, 지역별 주택시장 여건을 고려한 정책 설계가 필요하다. 수도권 거주 신혼가구의 자가보유 가능성이 상대적으로 낮게 나타난 결과는 지역별 주택시장 여건이 신혼가구의 자가진입에 중요한 제약요인으로 작용할 수 있음을 보여준다. 수도권과 같이 주택가격 수준이 높고 초기 자금 부담이 큰 지역에서는 동일한 소득과 자금조달 구조를 가진 신혼가구라도 자가보유에 도달하기 어려울 수 있다. 따라서 신혼가구 주거지원은 전국 단위의 획일적 기준보다 지역별 지원 상황을 고려하여 지원 한도와 요건 등을 차등화

하는 방향으로 검토될 필요가 있다.

마지막으로, 신혼부부를 비롯한 청년층의 주거마련 과정을 심층적으로 파악할 수 있는 자료 축적이 필요하다. 청년층의 주거마련 어려움에 대한 사회적 관심이 높아지고 있음에도 불구하고, 이들의 주거마련 상황을 심도 있게 추적 조사한 자료는 여전히 부족한 것으로 보인다. 이는 청년층의 주거 상황을 구체적이고 객관적으로 파악하는 데 한계를 가져오며, 주거 문제 완화를 위한 정책 발굴에도 제약으로 작용할 수 있다. 따라서 이들의 사회경제적 요인, 주거 관련 자금조달 방식, 주거 상황 등이 풍부하게 담긴 자료를 지속적으로 축적할 필요가 있다.

본 연구의 분석 결과가 향후 신혼부부를 비롯한 청년층의 주거 안정성을 제고하고, 실효성 있는 정책을 마련하기 위한 기초자료로 활용될 수 있기를 바란다.

• 참고문헌

References

1. 곽윤철. 2017. 경제적 요인이 가구형성에 미치는 영향: 상대임금과 주거비 부담을 중심으로. 서울대학교 박사학위 논문. Kwak, Yoon-Chul. 2017. *The Effects of Economic Factors on Household Formation: Focused on Relative Income and Housing Expenses*. Doctoral thesis, Graduate School, Seoul National University.
2. 국가데이터처. 2025. 인구동향조사. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B8000G&conn_path=I3 (2026년 9월 28일 검색). Statistics Korea. 2025. Population Trends Survey. https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B8000G&conn_path=I3 (accessed Sep. 28, 2026).
3. 국토교통부. 2024. 2024년도 주거실태조사 지침서. 세종: 국토교통부. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2024. *2024 Housing Survey Guidelines*. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
4. 국토교통부. 2025. '2024년도 주거실태조사' 결과, 11월 17일. 보도자료. Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2025.

- Results of the 2024 Housing Survey, November 17. Press release.
5. 김두섭. 2007. IMF 경제위기와 한국 출산력의 변화. 서울: 집문당.
Doo-Sub Kim. 2007. *The IMF Economic Crisis and Changes in South Korea's Fertility Rate*. Seoul: Jipmoondang.
6. 남영우. 2021. 신혼가구의 주거만족과 주거지원정책의 개선 방안에 대한 연구. 대한부동산학회지 39권, 3호: 49-65.
Nam Young Woo. 2021. Study on housing satisfaction of newlyweds and improvement of housing support policies. *Journal of the Korea Real Estate Society* 39, no.3: 49-65.
7. 대한민국 정부. 2016. 제3차 저출산·고령사회 기본계획 (2016-2020). 세종: 대한민국 정부.
Korean Government. 2016. *The Third Basic Plan for Low Fertility and Aging Society 2016-2020*. Sejong: Korean Government.
8. 박미선. 2018. 주거사다리 강화를 위한 신혼부부 주거지원 정책방안. 국토정책 Brief 662호. 세종: 국토연구원.
Park Misun. 2018. Housing Support Policy Measures for Newlyweds to Strengthen the Housing Ladder. *National Land Policy Brief*, no.662. Sejong: Korea Research Institute for Human Settlements.
9. 박서연. 2019. 신혼부부의 출산계획에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: HLM을 활용한 신혼부부의 주거특성과 지역특성을 중심으로. 지역연구 35권, 1호: 59-72.
Park, Seoyeon. 2019. A study on the factors affecting newlyweds' birth plan - Focused on newlyweds' housing and residential area characteristics using HLM -. *Journal of the Korean Regional Science Association* 35, no.1: 59-72.
10. 박종훈, 이성우. 2017. 신혼부부 가구는 왜 독립적이지 못하는가?: 주거경제적 요인을 중심으로. 지역연구 33권, 3호: 31-47.
Park, Jonghoon, Lee, Seongwoo. 2017. Why can't newly-married household be independent of their parents' household?. *Journal of the Korean Regional Science Association* 33, no.3: 31-47
11. 배호중, 한창근. 2016. 신혼부부의 주택자산과 출산: 2000년 이후 혼인가구를 중심으로. 보건사회연구 36권, 3호: 204-238.
Bae, Hojoong, 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
12. 신영식, 이현석. 2017. 신혼부부의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인 분석. 부동산·도시연구 9권, 2호: 135-150.
Shin YoungSik, Lee HyunSeok. 2017. An analysis on determinants of the newly-married households' housing tenure choice. *Review of Real Estate and Urban Studies* 9, no.2: 135-150.
13. 이길제. 2016. 신혼가구 주택소비에서 나타나는 세대간 자산과 시간의 이전. 서울대학교 박사학위 논문.
Lee Gilje. 2016. *Intergenerational Transfers of Asset and Time in Newly-Married Households' Housing Consumption: by differences of each spouse's parental supports*. Doctoral thesis, Graduate School, Seoul National University.
14. 이상림, 이지혜. 2017. 신혼부부 주거생활주기와 출산 간의 연관성 연구. 세종: 한국보건사회연구원.
Lee Sanglim, Yi Jihye. 2017. *Association between Housing and Fertility among Newly Married Couples*. Sejong: Korea Institute for Health and Social Affairs.
15. 이상포, 노정현. 2017. 주거환경이 신혼부부 출산 결정에 미치는 영향 분석. 대한부동산학회지 35권, 1호: 273-289.
Lee Sangpo, Ryo JeongHyun. 2017. An analysis on the effects of the residential environment on the fertility of newly-wedded couples. *Journal of the Korea Real Estate Society* 35, no.1: 273-289.
16. 정관석, 이재우. 2018. 부모의 경제적 지원과 주택자금대출이 신혼부부의 주택점유형태에 미치는 영향. 부동산연구 28권, 4호: 7-22.
Cheong KwanSeok, Lee JaeWoo. 2018. The effect of parental financial support and housing loan on newlyweds' housing tenure. *Korea Real Estate Review* 28, no.4: 7-22.
17. 천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원. 2016. 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시·미시 접근. 세종: 한국보건사회연구원.
Cheon Hyunsook, Lee Gilje, Kim Junhyung and Yoon, Changwon. 2016. *The Macro- and Micro-level Analysis of the Effect of Housing Conditions on Fertility*. Sejong: Korea Institute for Health and Social Affairs.
18. 최선영, 오신휘, 박중서. 2020. 신혼부부의 주거자금 조달 방식과 부모 지원의 젠더·계층적 성격. 세종: 한국보건사회연구원.
Choi Sun-Young, Oh Shinhwee and Park Jong Seo. 2020. *Sources of Housing Funding for Newlyweds: A Gender- and Class-Stratified Analysis of Intergenerational Giving*. Sejong: Korea Institute for Health and Social Affairs.

19. 하정화. 2021. 신혼부부·청년 공공주택 지원정책 개선과 저출생 대응. 한국지방정부학회 학술대회자료집, 117-137.
Ha Jeonghwa. 2021. Improving Public Housing Support Policies for Newlyweds and Youth and Addressing Low Birth Rates. *Proceedings of the Korean Local Government Association Conference*, 117-137.
20. Andrews, D., & Caldera Sánchez, A. 2011. The evolution of homeownership rates in selected OECD countries: Demographic and public policy influences. *OECD Journal: Economic Studies*, 2011, no.1: 1-37.
21. Deaton, A. 1991. Saving and liquidity constraints. *Econometrica*, 59, no.5: 1221-1248.
22. Engelhardt, G. V., & Mayer, C. J. 1994. Gifts for home purchase and housing market behavior. *New England Economic Review*, May/June, 47-58.
23. Haurin, D. R., Hendershott, P. H., & Wachter, S. M. 1996. *Borrowing constraints and the tenure choice of young households*. NBER Working Paper 5630.
24. Modigliani, F., & Brumberg, R. 1954. Utility analysis and the consumption function: An interpretation of cross-section data. In K. K. Kurihara (Ed.), *Post-Keynesian economics* (pp. 388-436). Rutgers University Press.
25. Zeldes, S. P. 1989. Consumption and liquidity constraints: An empirical investigation. *Journal of Political Economy*, 97, no.2: 305-346.

- 논문 접수일: 2026. 3. 17.
- 심사 시작일: 2026. 4. 27.
- 심사 완료일: 2026. 8. 10.

요약

본 연구는 신혼가구의 주거마련 자금 특성이 자가보유 여부에 미치는 영향과 주거 형성 과정의 구조적 요인을 실증적으로 분석하는 데 목적이 있다. 이를 위해 「주거실태조사(2024년)」 일반가구 자료를 활용 해 가구 특성과 지역 요인을 통제한 상태에서 자금원천별 효과를 추정하였다.

분석 결과, 자기자금뿐 아니라 금융기관 대출과 부모 등 가족 지원이 자가보유 확률을 유의미하게 높이는 것으로 나타났다. 또한, 자금 구성 비율 측면에서는 대출 및 가족 지원 비중이 주택시장 진입에 중요한 역할을 하는 것으로 확인되었다. 수도권 거주 신혼가구의 자가보유 확률이 상대적으로 낮게 나타날 지역 간 주택가격 격차와 자산 형성 기회의 불균형이 존재한다는 사실을 확인할 수 있었다는 점은 기존 연구와 비교할 때 본 연구가 가지는 분명한 차별적 의의로 이해할 수 있다.

종합적으로 본 연구의 실증분석 결과는 신혼가구의 주거 선택이 개인의 경제적 특성에 국한되지 않고, 금융 접근성, 세대 간 자산 이전, 지역 주택시장 여건 등 구조적 요인의 결합 속에서 이루어지고 있음을 시사하고 있다.

- 주제어: 세대 간 자산 이전, 신혼가구, 자가보유, 주택금융, 주거실태조사

부 록 (Appendix)

부표 1 주거 점유형태별 주택종류

(단위: 명, (%))

	자가	전세	월세	무상	계
단독주택	29 (2.3)	154 (11.0)	169 (27.2)	14 (13.9)	366 (10.9)
아파트	1,102 (89.0)	933 (66.7)	352 (56.6)	75 (74.3)	2,462 (73.3)
연립주택	30 (2.4)	49 (3.5)	16 (2.6)	9 (8.9)	104 (3.1)
다세대주택	56 (4.5)	195 (14.0)	52 (8.4)	3 (3.0)	306 (9.1)
오피스텔	21 (1.7)	67 (4.8)	33 (5.3)	-	121 (3.6)
N	1,238 (100.0)	1,398 (100.0)	622 (100.0)	101 (100.0)	3,359 (100.0)

부표 2 혼인 후 경과기간별 주거 점유형태

(단위: 명, (%))

경혼 후 경과기간 [결혼년도]	자가	전세	월세	무상	계
1년 미만 [2024년]	52 (23.7)	101 (46.1)	58 (26.5)	8 (3.7)	219 (100.0)
1~2년 미만 [2023년]	142 (25.9)	263 (48.0)	126 (23.0)	17 (3.1)	548 (100.0)
2~3년 미만 [2022년]	174 (30.4)	271 (47.4)	112 (19.6)	15 (2.6)	572 (100.0)
3~4년 미만 [2021년]	190 (37.0)	225 (43.8)	83 (16.2)	16 (3.1)	514 (100.0)
4~5년 미만 [2020년]	208 (39.0)	221 (41.5)	87 (16.3)	17 (3.2)	533 (100.0)
5~6년 미만 [2019년]	214 (44.8)	161 (33.7)	92 (19.3)	11 (2.3)	478 (100.0)
6~7년 미만 [2018년]	258 (52.1)	156 (31.5)	64 (12.9)	17 (3.4)	495 (100.0)
전체	1,238 (36.9)	1,398 (41.6)	622 (18.5)	101 (3.0)	3,359 (100.0)

부표 3 지역별 주거 점유형태

(단위: 명, (%))

	자가	전세	월세	무상	계
서울	87 (19.5)	247 (55.3)	93 (20.8)	20 (4.5)	447 (100.0)
부산	72 (42.4)	58 (34.1)	35 (20.6)	5 (2.9)	170 (100.0)
대구	113 (59.5)	47 (24.7)	27 (14.2)	3 (1.6)	190 (100.0)
인천	83 (27.6)	158 (52.5)	58 (19.3)	2 (0.7)	301 (100.0)
광주	55 (43.0)	45 (35.2)	22 (17.2)	6 (4.7)	128 (100.0)
대전·세종	98 (37.8)	102 (39.4)	53 (20.5)	6 (2.3)	259 (100.0)
울산	70 (58.8)	29 (24.4)	16 (13.5)	4 (3.4)	119 (100.0)
경기	166 (23.9)	389 (56.1)	132 (19.0)	7 (1.0)	694 (100.0)
강원	61 (44.9)	53 (39.0)	16 (11.8)	6 (4.4)	136 (100.0)
충청	164 (43.4)	133 (35.2)	69 (18.3)	12 (3.2)	378 (100.0)
전라·제주	132 (46.0)	81 (28.2)	55 (19.2)	19 (6.6)	287 (100.0)
경상	137 (54.8)	56 (22.4)	46 (18.4)	11 (4.4)	250 (100.0)
계	1,238 (36.9)	1,398 (41.6)	622 (18.5)	101 (3.0)	3,359 (100.0)

부표 4 주거마련 자금 특성(금액기준)과 주택보유 가능성 간의 연관성 분석: 로지스틱 회귀분석

변수명			[모형 I]				[모형 II]				[모형 III]				
			β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	$\exp(\beta)$	
상수항			-6.168***	0.781	62.304	-	-5.964***	0.810	54.225	-	-7.695***	0.854	81.263	-	
가구주 특성	혼인 당시 연령		0.040***	0.009	18.435	1.041	0.056***	0.009	35.953	1.057	0.073***	0.010	48.722	1.076	
	학력 (ref.=대졸)	고졸 이하	-0.272*	0.108	6.318	0.708	-0.351**	0.108	10.497	0.660	-0.158	0.119	1.766	0.834	
		대학원졸	0.199	0.151	1.719	1.133	0.287†	0.152	3.551	1.249	0.134	0.165	0.667	1.117	
가구 특성	로그_경상소득		0.199†	0.109	3.347	1.220	0.260*	0.114	5.190	1.296	0.084	0.116	0.515	1.087	
	혼인 후 경과기간(~년 이내)		0.153***	0.025	39.153	1.166	0.195***	0.025	62.874	1.216	0.210***	0.027	59.343	1.233	
	지역 (ref.=서울)	부산	-0.086	0.159	0.295	2.917	-0.004	0.159	0.001	2.848	-0.080	0.175	0.211	3.808	
		대구	0.806***	0.156	26.552	7.121	0.677***	0.155	19.018	5.629	0.721***	0.170	18.049	8.480	
		인천	-0.559***	0.133	17.640	1.818	-0.495***	0.134	13.642	1.743	-0.661***	0.146	20.473	2.130	
		광주	-0.079	0.180	0.193	2.939	-0.097	0.180	0.288	2.597	-0.030	0.201	0.022	4.003	
		대전·세종	-0.309*	0.135	5.267	2.335	-0.200	0.135	2.193	2.342	-0.191	0.148	1.652	3.410	
		울산	0.686***	0.187	13.471	6.313	0.823***	0.186	19.603	6.515	0.863***	0.207	17.432	9.782	
		경기	-0.806***	0.098	67.281	1.420	-0.789***	0.099	63.695	1.300	-1.033***	0.110	88.905	1.469	
		강원	0.358*	0.178	4.048	4.547	0.100	0.176	0.320	3.159	0.353†	0.195	3.283	5.872	
		충청	0.106	0.111	0.917	3.537	0.107	0.111	0.936	3.183	0.179	0.121	2.190	4.935	
		전라·제주	0.358**	0.128	7.858	4.550	0.252*	0.126	3.993	3.678	0.424**	0.142	8.999	6.307	
		경상	0.684***	0.138	24.707	6.300	0.676***	0.136	24.816	5.625	0.872***	0.150	33.712	9.865	
	가구원 수		0.181**	0.058	9.718	1.198	0.170**	0.058	8.687	1.185	0.203**	0.064	10.239	1.225	
	주택종류 (ref.=단독주택)	아파트	0.741***	0.096	60.115	6.631	0.854***	0.094	81.933	8.048	0.460***	0.105	19.133	3.775	
		연립주택	0.493*	0.200	6.105	5.174	0.474*	0.199	5.675	5.501	0.498*	0.221	5.073	3.922	
		다세대주택	0.147	0.151	0.958	3.662	0.091	0.151	0.359	3.751	0.253	0.161	2.462	3.071	
		오피스텔	-0.231	0.215	1.162	2.507	-0.187	0.213	0.769	2.841	-0.341	0.233	2.144	1.695	
주거마련 자금 특성	자기자금만 고려		0.175***	0.021	66.231	1.191	-	-	-	-	-	-	-	-	
	무상(부모·친지 등)만 고려		-	-	-	-	0.097***	0.011	72.874	1.102	-	-	-	-	
	금액기준	①자기자금									0.145***	0.024	37.810	1.156	
		②금융기관 융자									0.199***	0.011	354.931	1.220	
		③비금융기관 융자									0.085†	0.052	2.703	1.088	
		④부모·친지									0.160***	0.013	148.594	1.174	
모형검정 통계량		AIC / SC / -2 Log L		3,747.01 / 3,887.73 / 3,701.01				3,753.63 / 3,894.35 / 3,707.63				3,242.89 / 3,401.97 / 3,190.89			
귀무가설검정 통계량		Likelihood Ratio / Score / Wald		715.93*** / 624.03*** / 505.900***				709.31*** / 621.12*** / 503.19***				1,226.04*** / 1,024.99*** / 732.44***			
N			3,359												

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

부표 5 주거마련 자금 특성(비율기준)과 주택보유 가능성 간의 연관성 분석: 로지스틱 회귀분석

변수명			[모형 M]				[모형 V]				[모형 VI]							
			β	<i>S.E.</i>	<i>Wald</i> χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	<i>Wald</i> χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	<i>Wald</i> χ^2	$\exp(\beta)$				
상수항			-4.933***	0.840	34.514	-	-6.095***	0.821	55.072	-	-6.418***	1.111	33.357	-				
가구주 특성	혼인 당시 연령		0.084***	0.010	67.456	1.088	0.057***	0.009	36.028	1.059	0.084***	0.010	67.154	1.088				
	학력 (ref. =대졸)	고졸 이하	-0.382***	0.116	10.881	0.617	-0.394***	0.110	12.838	0.622	-0.388***	0.116	11.117	0.621				
		대학원졸	0.280†	0.160	3.062	1.195	0.313*	0.154	4.120	1.261	0.299†	0.162	3.438	1.235				
가구 특성	로그 경상소득		0.219†	0.118	3.457	1.245	0.271*	0.115	5.526	1.312	0.210†	0.118	3.182	1.233				
	혼인 후 경과기간(~년 이내)		0.253***	0.027	88.483	1.287	0.202***	0.025	64.519	1.223	0.255***	0.027	89.887	1.291				
	지역 (ref. =서울)	부산	-0.098	0.169	0.335	2.436	-0.037	0.161	0.052	2.663	-0.096	0.169	0.321	2.408				
		대구	0.659***	0.164	16.162	5.192	0.622***	0.158	15.484	5.143	0.649***	0.165	15.546	5.069				
		인천	-0.554***	0.143	14.921	1.544	-0.517***	0.135	14.761	1.647	-0.552***	0.143	14.851	1.526				
		광주	0.017	0.193	0.008	2.733	-0.059	0.184	0.102	2.605	0.015	0.193	0.006	2.692				
		대전·세종	-0.337*	0.145	5.367	1.918	-0.246†	0.137	3.257	2.159	-0.331*	0.146	5.145	1.904				
		울산	0.870***	0.203	18.403	6.413	0.870***	0.191	20.754	6.595	0.872***	0.203	18.414	6.336				
		경기	-0.768***	0.104	54.911	1.246	-0.789***	0.099	63.557	1.255	-0.755***	0.104	52.783	1.245				
		강원	0.082	0.190	0.188	2.917	0.084	0.182	0.214	3.005	0.065	0.192	0.116	2.829				
		충청	0.012	0.119	0.009	2.717	0.097	0.113	0.744	3.044	0.008	0.119	0.005	2.672				
		전라·제주	0.358**	0.138	6.738	3.841	0.281*	0.131	4.617	3.658	0.351*	0.138	6.424	3.763				
		경상	0.746***	0.149	24.979	5.661	0.710***	0.141	25.259	5.617	0.749***	0.150	25.041	5.603				
	가구원 수		0.186**	0.062	8.922	1.204	0.191**	0.059	10.471	1.211	0.184**	0.062	8.739	1.202				
	주택종류 (ref. =단독주택)	아파트	0.737***	0.102	52.583	6.207	0.869***	0.096	81.493	8.448	0.727***	0.102	50.433	6.131				
		연립주택	0.559**	0.219	6.519	5.195	0.603**	0.204	8.728	6.478	0.560*	0.219	6.524	5.191				
		다세대주택	0.048	0.160	0.090	3.116	0.028	0.153	0.033	3.644	0.043	0.160	0.070	3.092				
		오피스텔	-0.256	0.226	1.288	2.298	-0.234	0.215	1.188	2.804	-0.244	0.226	1.159	2.323				
주거마련 자금 특성	자기자금 비율(%)		-0.027***	0.002	319.228	0.973	-	-	-	-	-0.012	0.008	2.362	0.988				
	대출비율(%)		-	-	-	-	0.018***	0.002	76.367	1.018	0.016*	0.008	4.066	1.016				
	부모 등 자금 비율(%)		-	-	-	-	-	-	-	-	0.016*	0.008	4.311	1.017				
모형검정 통계량			AIC / SC / -2 Log L				3,345.29 / 3,485.27 / 3,299.29				3,630.33 / 3,770.31 / 3,584.33				3,344.57 / 3,496.71 / 3,294.57			
귀무가설검정 통계량			Likelihood Ratio / Score / Wald				1,0147.16*** / 863.49*** / 642.52***				732.12*** / 639.89*** / 509.51***				1,021.89*** / 869.17*** / 646.26***			
N							3,252											

주1: †: $p < 0.1$, *: $p < 0.05$, **: $p < 0.01$, ***: $p < 0.001$.

부표 6 주거마련 자금 특성(금액기준)과 주택보유 가능성 간의 연관성 분석: 로지스틱 회귀분석

변수명			[모형 Ⅰ]				[모형 Ⅱ]				[모형 Ⅲ]				
			β	<i>S.E.</i>	<i>Wald</i> χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	<i>Wald</i> χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	<i>Wald</i> χ^2	$\exp(\beta)$	
상수항			-5.063***	0.413	150.007	-	-4.533***	0.394	132.674	-	-7.222***	0.478	228.381	-	
가구주 특성	혼인 당시 연령		0.037***	0.009	15.988	1.037	0.053***	0.009	32.559	1.054	0.069***	0.010	44.972	1.072	
	학력 (ref.=대졸)	고졸 이하	-0.201†	0.107	3.570	0.750	-0.300**	0.107	7.923	0.691	-0.079	0.118	0.452	0.882	
		대학원졸	0.115	0.148	0.606	1.029	0.231	0.149	2.395	1.174	0.033	0.162	0.043	0.987	
	직업 (ref.=임사·일용근로)	무직	-0.168	0.208	0.655	0.791	-0.089	0.209	0.180	0.874	0.050	0.225	0.050	1.132	
		상용근로자	-0.369	0.259	2.039	0.647	-0.493†	0.260	3.590	0.584	-0.305	0.287	1.134	0.793	
		고용원이 있는 사업자	0.333†	0.177	3.559	1.306	0.346†	0.178	3.772	1.350	0.396*	0.195	4.122	1.600	
		고용원이 없는 자영자	0.138	0.148	0.872	1.075	0.190	0.148	1.641	1.155	-0.068	0.162	0.173	1.006	
가구 특성	혼인 후 경과기간(~년 이내)		0.152***	0.024	39.354	1.164	0.192***	0.024	62.335	1.212	0.207***	0.027	59.239	1.230	
	수도권 여부(수도권=1, 그 외=0)		0.536***	0.044	150.549	2.920	0.502***	0.043	134.360	2.729	0.676***	0.050	185.465	3.864	
	가구원 수		0.164**	0.057	8.206	1.178	0.154**	0.057	7.302	1.166	0.187**	0.063	8.865	1.205	
	주택종류 (ref.=단독주택)	아파트	0.754***	0.095	63.574	6.488	0.863***	0.094	85.055	7.997	0.483***	0.104	21.660	3.729	
		연립주택	0.446*	0.198	5.083	4.766	0.443*	0.197	5.067	5.250	0.450*	0.219	4.242	3.609	
		다세대주택	0.092	0.148	0.387	3.347	0.055	0.149	0.138	3.565	0.184	0.158	1.348	2.764	
		오피스텔	-0.176	0.213	0.683	2.559	-0.146	0.213	0.469	2.915	-0.284	0.232	1.501	1.731	
주거마련 자금 특성	자기자금만 고려		0.163***	0.021	61.532	1.177	-	-	-	-	-	-	-	-	
	무상(부모·친지 등)만 고려		-	-	-	-	0.098***	0.011	76.239	1.102	-	-	-	-	
	금액기준	①자기자금									0.131***	0.023	32.815	1.140	
		②금융기관 용자									0.199***	0.011	359.489	1.220	
		③비금융기관 용자									0.075	0.051	2.161	1.078	
④부모·친지		0.162***									0.013	156.805	1.175		
모형검정 통계량		AIC / SC / -2 Log L		3,797.14 / 3,895.05 / 3,765.14				3,793.77 / 3,891.68 / 3,761.77				3,284.99 / 3,401.26 / 3,246.99			
귀무가설검정 통계량		Likelihood Ratio / Score / Wald		656.55*** / 574.07*** / 474.78***				659.93*** / 577.51*** / 473.08***				1,174.70*** / 987.45*** / 715.01***			
N			3,359												

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

www.kci.go.kr

부표 7 주거마련 자금 특성(비율기준)과 주택보유 가능성 간의 연관성 분석: 로지스틱 회귀분석

변수명			[모형 IV]				[모형 V]				[모형 VI]				
			β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	$\exp(\beta)$	β	<i>S.E.</i>	Wald χ^2	$\exp(\beta)$	
상수항			-3.694***	0.413	80.072	-	-4.633***	0.401	133.229	-	-5.372***	0.881	37.183	-	
가구주 특성	혼인 당시 연령		0.081***	0.010	63.775	1.084	0.054***	0.009	32.817	1.055	0.081***	0.010	63.730	1.084	
	학력 (ref.=대졸)	고졸 이하	-0.318**	0.115	7.727	0.649	-0.330**	0.108	9.252	0.663	-0.326**	0.115	8.011	0.654	
		대학원졸	0.205	0.158	1.698	1.097	0.249	0.151	2.704	1.183	0.228	0.159	2.045	1.138	
	직업 (ref.=임시·일용근로)	무직	0.024	0.218	0.012	1.055	-0.103	0.210	0.242	0.822	0.036	0.217	0.027	1.065	
		상용근로자	-0.360	0.279	1.673	0.718	-0.518*	0.263	3.868	0.543	-0.369	0.280	1.731	0.711	
		고용원이 있는 사업자	0.372*	0.188	3.922	1.493	0.367*	0.180	4.138	1.316	0.366†	0.188	3.775	1.482	
		고용원이 없는 자영자	-0.007	0.158	0.002	1.022	0.163	0.150	1.179	1.073	-0.006	0.158	0.001	1.022	
가구 특성	혼인 후 경과기간(~년 이내)		0.249***	0.027	88.398	1.282	0.199***	0.025	64.302	1.220	0.252***	0.027	90.149	1.287	
	수도권 여부(수도권=1, 그 외=0)		0.489***	0.046	113.528	2.658	0.497***	0.044	130.168	2.702	0.482***	0.046	109.892	2.623	
	가구원 수		0.169**	0.061	7.538	1.184	0.175**	0.058	8.950	1.191	0.167**	0.062	7.363	1.182	
	주택종류 (ref.=단독주택)	아파트	0.750***	0.101	55.658	6.115	0.883***	0.096	85.486	8.348	0.741***	0.101	53.598	6.075	
		연립주택	0.509*	0.216	5.545	4.804	0.544**	0.202	7.256	5.952	0.513*	0.216	5.617	4.833	
		다세대주택	0.027	0.157	0.029	2.967	0.007	0.151	0.002	3.477	0.022	0.157	0.020	2.959	
		오피스텔	-0.225	0.224	1.002	2.308	-0.195	0.214	0.827	2.843	-0.214	0.225	0.904	2.338	
주거마련 자금 특성	자기자금 비율(%)		-0.027***	0.002	322.811	0.973	-	-	-	-	-0.010	0.008	1.738	0.990	
	대출비율(%)		-	-	-	-	0.018***	0.002	80.563	1.018	0.017*	0.008	4.469	1.017	
	부모 등 자금 비율(%)		-	-	-	-	-	-	-	-	0.018*	0.008	4.999	1.018	
모형검정 통계량		AIC / SC / -2 Log L		3,387.27 / 3,484.66 / 3,355.27				3,671.01 / 3,768.40 / 3,639.01				3,385.73 / 3,495.30 / 3,349.73			
귀무가설검정 통계량		Likelihood Ratio / Score / Wald		965.99*** / 822.43*** / 620.31***				682.25*** / 596.40*** / 479.98***				971.53*** / 828.65*** / 624.10***			
N			3,252												

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

