

---

2014 한국지역학회 전기학술대회

# 금융위기 전후 전·월세 선택 결정 요인 분석

## A Study on Rental Housing Tenure Choice before and after the Subprime Mortgage crisis

이달님\*, 최용희\*\*, 신승우\*\*\*

Lee, Dal-Nim\*, Choi, Yong-Hee\*\*, Sin, Seung-Woo\*\*\*

국문요약 : 본 연구의 목적은 2008년 금융위기로 인한 임차가구의 전세와 보증부월세간의 임차 형태 선택 결정요인의 변화를 분석하는데 있다. 한국주택금융공사의 주택금융수요조사 자료(2007년, 2010년, 2011년, 2012년)를 활용하여 임차가구의 주택 점유 형태 선택에 영향을 미치는 요인을 실증분석 하였다. 먼저 금융위기 전과 후를 비교하여 개별 독립 변수가 전·월세 선택에 미치는 차이를 분석하고, 로지스틱 회귀분석을 이용하여 임차가구의 전·월세 선택의 변화를 볼 수 있는 모형을 구축하였다. 실증분석 결과 금융위기 전 임차가구의 전세 선택에는 주택면적과 주택면적제곱, 주택소유여부가 양(+)의 영향을 미치고 있음을 분석하였다. 반면, 금융위기 후에는 임차가구의 가구주 성별, 가구주 학력, 자녀유무, 주택면적, 주택구입의향, 월평균소득, 주택소유 유무, 수도권거주여부가 전세를 선택할 때 양(+)의 영향을 미치지만, 가구주 나이는 음(-)의 영향을 주는 것으로 밝혀졌다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 임차가구들의 전세보다 월세를 선택할 확률이 증가하였으며, 특히 가구주나이가 적을수록 주택구입의향이 있을수록 월세보다는 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

**주 제 어 :** 서브프라임, 전세, 월세, 임차유형 선택, 주택금융수요조사

**Key Words :** Subprime Mortgage Crisis, Chonsei, Monthly Rent, Income

---

\* 건국대학교 부동산학과 석사과정, archi4rang@naver.com (주저자)

\*\* 건국대학교 부동산학과 석사과정, purechy@naver.com (주저자)

\*\*\* 건국대학교 부동산학과 교수, ss244@konkuk.ac.kr (교신저자)

## 1. 서론

### 1) 연구의 배경 및 목적

2008년 미국 서브프라임 모기지 사태는 세계적인 금융위기(이하 금융위기)를 초래하였다. 우리나라의 실물 경제 뿐만 아니라, 부동산 시장에도 큰 충격을 주었다. 금융위기가 부동산 시장 전반에 미치는 영향에 관한 연구들은 있었지만 임대주택시장의 관점에서 금융위기 전후 상황을 비교하여 이루어진 연구는 미비하였다. 본 연구에서는 미국 발 금융위기 전후 임대주택시장의 변화에 따른 주택 점유형태(전세·월세) 결정요인을 분석하고자 한다.

통계청의 주거실태조사 결과에 따르면 2006년 임차가구 중 전세가구의 비중은 22.38%이며 보증부월세가구의 비중은 17.17%이나, 2012년에는 임차가구 중 전세가구 비중은 21.79%, 보증부월세가구의 비중은 21.31%로 전세제도 중심이었던 임대주택시장에서 보증부월세의 비중이 높아지고 있는 것으로 나타났다.

대부분의 기존 연구들은 금융위기와 관련한 금융시장 측면에서 접근해 왔으며 주택 임대차 시장에 미치는 영향에 관한 연구들은 그리 많지 않은 실정이다. 이응문·정재호(2012)는 금융위기가 직접적으로 우리나라 주택가격에 영향을 주지 못한 것으로 보인다고 주장하였다. 이것은 금융위기로 인한 우리나라 주택 가격 하락을 막기 위해 현 정부가 부동산 규제완화

정책 및 활성화 대책을 계속적으로 발표함으로써 주택가격을 떠받들었기 때문이라고 주장하였다. 전해정(2013)은 금융위기 전후로 주택 매매시장과 주택경매시장의 상관관계를 살펴 보았다. 주택 가격상승에 대한 기대감이 사라진 주택매매시장과 마찬가지로 주택경매시장에서 매물이 증가하고 낙찰가율이 하락하는 변화가 있었다는 것을 주장하였다. 부동산 상승시장의 경우에는 경매가격이 할증이 되고 부동산 하락시장의 경우는 경매가격이 할인된다는 것을 검증하였다. 하지만 이들의 연구는 부동산 시장의 공급자 입장에서 해석이 주를 이루고 있어, 수요자인 임차인의 측면에서 이루어진 연구가 부족한 실정이다. 한편, 임대주택 시장 측면에서 이루어진 연구에는 전세와 보증부월세간 선택요인을 분석한 이상일·이창무(2006)와 임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석한 성은영·최창규(2012)가 있다. 임차인을 중심으로 임대계약 형태의 차별적 결정요인을 분석하였지만 금융위기를 고려하지 않은 실증분석으로 본 연구와 차이점을 나타내고 있다.

본 연구에서는 한국주택금융공사의 주택금융수요조사 자료를 활용하여 전국의 임차가구를 대상으로 금융위기 전후 전세와 보증부월세간의 임차 형태 선택 결정요인을 비교 분석하였다. 이를 위해 임차가구의 주택 점유 형태 선택에 영향을 미치는 요인을 임차인의 특성을 중심으로 실증분석 하였다. 본 연구의 목적은 다음과 같다. 첫째, 금융위기 전후 4개(2007

년, 2010년, 2011년, 2012년) 연도별로 임차 가구의 전·월세 선택에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다. 둘째, 금융위기 전과 후 임차 가구의 전·월세 선택 결정 요인의 차이점을 비교 분석하고자 한다. 셋째, 임차가구의 주택구입의향이 전·월세 선택 결정에 미치는 영향을 확인하고자 한다. 본 연구는 다음과 같이 구성 되어 있다. 제2장에서는 전·월세 선택에 관한 선행연구를 고찰하고, 제3장에서는 전·월세 선택 모형을 설정하고 관련자료 및 변수에 대해 설명한다. 제4장에서는 실증분석 결과를 요약 하고 향후 연구방향을 제시한다.

## 2) 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 한국주택금융공사의 주택 금융수요조사를 활용하여 전국의 임차가구를 대상으로 하였다. 주택금융수요조사는 매년 5,000 가구 이상의 주택수요자들을 대상으로 주택거주 및 주택금융 이용실태를 파악하여 주택금융의 장기적·안정적 공급을 위한 기초정보를 제공하는데 목적이 있다. 본 연구는 2008년 금융위기로 인한 임차가구의 임차형태 선택의 변화에 목적을 두고 있기 때문에 2007년, 2010년, 2011년, 2012년 4개시기를 비교함으로써 기존에 연구되었던 임차가구의 선택에 대한 이론적 보편성을 확보하고 그 변화의 방향을 추적할 수 있을 것으로 판단된다. 최창규·지규현(2007)은 임차인의 자산 축적이 제약되어 있을 때 전세 및 월세시장을 설명하는 모형식을 제안하였다. 즉, 시계열이 아닌 횡단면 분석으로도 충분히 임차시장을 검증할 수 있을 것

으로 판단되었다.

본 연구에서는 기존 연구들이 전세·보증부월세·완전월세로 나누어 선택확률을 분석하였지만, 보증부월세와 완전월세 모두 임차인 측면에서 매월 불입금이 존재하고, 사실상 대부분의 월세가구가 보증금의 성격을 가진 금액을 예치하게 되므로 불입금이 존재하지 않는 전세와 불입금이 존재하는 월세로 양분하여 분석하였다. 본 연구의 대상은 전국의 자가가구를 제외한 임차가구 가운데 결측치를 제외하고 2007년 749가구, 2010년 1,882가구, 2011년 1,942가구, 2012년 1,984가구가 선정되었다. 4개 시기의 전세가구는 총 4,103가구, 월세가구는 총 2,451가구, 전체 6,554가구를 대상으로 분석을 진행하였다. 각 시기별로 선정된 가구 수는 표1과 같다.

〈표1〉 연구의 범위

(단위:가구)

시기	2007년	2010년	2011년	2012년	전체
전세	640	1,187	1,169	1,107	4,103
월세	106	695	773	877	2,451
전체	746	1,882	1,942	1,984	6,554

위의 자료를 활용하여 선행연구에서 검증되었던 임차가구의 선택에 대한 가구의 일반적인 특성과 기존의 연구들에서 사용한 한국노동패널조사에서 검증할 수 없었던 변수들을 추가하여 분석을 시도하였다. t-검정과  $\chi^2$  검정을 활용하여 개별 독립 변수가 전·월세 선택에 미치

는 차이를 우선 파악하였다. 이후 전세와 월세를 선택하는 로지스틱 회귀분석을 이용하여 금융위기 이후 임차가구의 전·월세 선택의 변화를 볼 수 있는 모형을 구축하였다. 각 연도를 분석하는 모형과 연도더미를 사용하여 분석하는 모형을 통해 임차인의 경제적, 가구적 특성을 중심으로 2008년 금융위기에 따른 전·월세 선호 특성을 실증적으로 분석하고자 한다.

## 2. 이론고찰 및 선행연구 검토

이상영·김병옥·이현석(2002)의 주장에 따르면 우리나라는 외국과 다르게 전세라는 독특한 개념의 임차형태가 발달되어 있다. 외국의 경우 보증금은 월세 체납의 위험을 회피하기 위한 것으로 보는 것이 적당하다. 예를 들어 미국에서는 1-2개월분 월세를 보증금으로 설정하고 월세 체납 시 보증금으로 월세를 대체하거나 임차인이 퇴거 시 발생하는 보수비용으로 충당한다. 또한 법적으로 보증금에서 발생하는 이자수익이 임차인에게 귀속되도록 하고 있다. 우리나라에서 보증부월세의 보증금이 외국과 같은 보증금 역할을 한다고 보기에는 보증금의 비중이 너무 크다. 따라서 본 연구에서는 보증부월세 또한 우리나라 월세의 고유한 개념으로 파악하여 따로 전월세전환율(rent/interest rate spread)을 사용하여 변환하지 않고 전세금이나 보증금의 규모를 제외하고 임차가구가 전·월세 가운데 두 가지를 선택하는 확률에 대한 연구를 진행하였다.

주택임대차시장을 수요자 입장인 임차인 입

장에서 전·월세 확률선택모형을 통해 특성요인과 결정요인을 분석한 연구는 많지 않다. 대표적인 연구로는 이주형 외 2인(2009), 심종원·정의철(2010), 조준우·최창규(2011), 성은영·최창규(2012) 등을 들 수 있다. 이들은 서울·경기·광역시·지방도시로 지역적 구분 범위를 설정하고 종속변수는 점유형태와 주택유형을 대상으로 하였다. 가구의 일반적 특성에 대해서는 가구원 수, 가구주 나이, 가구주학력, 배우자 등을 다루고 있다. 가구의 경제적 특성으로는 총소득, 금융소득, 부동산소득, 생활비, 주거비, 향상소득, 상대주거비용 등이 변수로 사용되었다. 이주형 외 2인(2009)은 총소득이 많은 가구일수록 임차에 비해 자가를 선택할 확률이 높은 것으로 분석하였다. 심종원·정의철(2010)은 전·월세 선택에서 임차인의 가구 특성을 제외하고 자산과 소득, 상대주거비용의 영향을 크게 받는 것으로 분석하였다. 반면에 조준우·최창규(2011)는 다가구주택과 오피스텔의 임차가구를 대상으로 한 연구에서 전·월세 선택 시에 월 소득은 유의한 영향력이 없고, 가구특성의 영향이 적은 것으로 분석하였다.

최창규·지규현(2008)은 전월세전환율( $t$ )과 대출금리( $r$ )의 차( $t-r$ )를 리스프레드(rent/interest rate spread)라고 정의하였다. 이들은 리스프레드가 클수록 임대인의 전세 계약 비중이 높아진다는 것을 실증 분석하였다. 성은영·최창규(2012)에서도 리스프레드의 유효성을 증명하였지만, 2011년부터 전월세전환율을 구하기 위한 기초적 통계자료들이 제공되지 않았기 때

문에 본 연구에서는 R스프레드 변수를 포함하지 않았다.

### 3. 임차가구의 전·월세 모형설정

#### 1) 임차가구의 전·월세 선택 모형

우리나라 주택임대차시장은 전세와 보증부 월세, 완전월세, 정부에서 지원하는 장기전세 임대 등 다양한 형태로 존재한다. 하지만 본 연구에서는 매월 불입금이 있는 지에 대한 기준으로 임차가구가 전·월세를 선택하는 분석을 목적으로 하기 때문에 전세와 월세로 구분하여 종속변수를 규정하였다. 독립변수는 가구일반 특성과 경제적특성, 지역적특성, 금융위기 전후를 비교하기 위한 연도별특성으로 구분하여 사용하였다.

임차가구의 특성 가운데, 여러 선행 연구에서 다루었던 가구주 성별, 나이, 학력과 더불어 가구원수보다 우리나라의 정서상 실질적으로 큰 영향을 미치는 자녀의 유무에 대한 변수를 추가하였다. 또한 개별 임차가구가 현재 점유하고 있는 공간에 대한 변수를 추가함으로써 면적에 따라 전·월세를 선택하는 데 차별점이 있는지 분석하였다. 심종원·정의철(2010)에 따르면 현실적으로 가구의 주택관련 선택과정은 장기간에 걸쳐서 각 시점의 사회·경제적 여건 및 향후 예상을 통해 이루어진다. 따라서 향후 자가를 선택하여 주택구입을 희망하는 가구와 지속적으로 임차를 희망하는 가구의 현 시점에서의 임차유형 선택은 다르게 나타날 수

있다고 한다. 본 연구에서는 응답 시점으로부터 향후 주택 구입계획이 있는 지 없는지에 대한 주택구입의향 변수를 추가하여 그들의 주장을 검증할 수 있다고 판단하였다.

〈표 2〉 임차인의 전·월세 선택에 영향을 미치는 변수

구분	변수명	정의	기준범주	
독립변수	종속변수	점유형태	더미변수 전세=1	
	가구일반특성	가구주성별	더미변수	남자=1
		가구주나이	세	-
		가구주학력	더미변수	대졸이상=1
		자녀유무	더미변수	있음=1
		주택면적	$m^2$	-
		주택면적제곱	$m^2$	-
		주택구입의향	더미변수	있음=1
	경제적특성	월평균 소득	만원	-
		주택소유	더미변수	있음=1
	지역적특성	수도권	수도권, 비수도권	수도권=1
	연도별특성	2007년	기준더미	2007년=1
		2011년	더미변수	2011년=1
		2012년	더미변수	2012년=1
		2013년	더미변수	2013년=1

한편, 선행 연구에서 전·월세의 선택에 관하여 개별가구의 자산에 대한 부분이 중요시되었지만 데이터의 한계로 이를 분석하지 못하였다. 하지만 자기 소유의 주택을 임대하고 임차하는 가구의 비율이 높아 주택소유 변수를 추가하여 분석하였다. 또한 금융위기 전 2007년을 기준으로 2010년, 2011년, 2012년에 걸쳐 임차인들의 전·월세 선택에 어떤 변화가 나타났는지 살펴보기 위해 연도별 특성변수를 사용하였다.

## 2) 금융위기 이후 전·월세 시장의 구조적 변화

2008년 금융위기로 인해 부동산 경기가 침체되면서 임대차시장에서도 여러 가지 변화가 나타났다. 전해정(2012)의 연구에 따르면 시계열 분석 결과 월세가 가지는 영향력이 커지고 전·월세 임대시장에 구조적 변화가 있었다는 점을 실증적으로 확인할 수 있다. 또한 박상현·김태일(2014)은 글로벌 금융위기 이후 소득, 부동산자산이 소비에 미치는 영향이 증가하였는데 저소득층이 고소득층에 비해 변화

정도가 더 컸다고 주장하였다. 이에 따라 소득이 적을수록 교육·주거비 부담이 더욱 심해지는 과정을 실증적으로 분석하였다. 본 연구는 설문지의 다양한 데이터를 기반으로 그 구조적 변화가 어떤 방향으로 진행되고 임차가구들의 전·월세 선택에 어떤 변수들이 영향을 미치는지 연도별로 추적해보고자 한다.

## 4. 임차가구의 전·월세 실증분석

〈표3〉 기술통계량

변수		2007		2010		2011		2012		2007~2012	
		평균 선도	표준편차 비율	평균 선도	표준편차 비율	평균 선도	표준편차 비율	평균 선도	표준편차 비율	평균 선도	표준편차 비율
접유 형태	전세	640	85.8	1187	63.1	1169	60.2	1107	55.8	4103	62.6
	월세	106	14.2	695	36.9	773	39.8	877	44.2	2451	37.4
가구주 성별	남	652	87.4	1460	77.6	1487	76.6	1503	75.8	5102	77.8
	여	94	12.6	422	22.4	455	23.4	481	24.2	5102	22.2
가구주·이·세		46,39	11,368	39,67	8,456	40,46	8,61	40,61	8,67	40,95	9,16
가구주 학력	대졸 이상	386	51.7	1294	68.8	1418	73	1467	73.9	4565	69.7
	고졸 이하	360	48.3	588	31.2	524	27	517	26.1	1989	30.3
자녀	있음	612	82	1240	65.9	1245	64.1	1238	62.4	4335	66.1
	없음	134	18	642	34.1	697	35.9	746	37.6	2219	33.9
주택면적( $m^2$ )		85,23	33,31	72,67	36,68	74,49	32,67	76,61	46,87	75,83	38,12
주택면적제곱( $m^2$ )		8372,9	7046,9	6625,6	11066	6614,8	7941,9	8064,8	34855	7257	20680
주택구입 의향	있음	238	39,3	1585	84,2	1671	86	1601	80,7	1404	21,4
	없음	453	60,7	297	15,8	271	14	383	19,3	5150	78,6
월평균소득(만원)		197,22	194,57	269,76	171,14	319,51	243,62	326,33	237,11	293,37	221,47
주택 소유	있음	204	27,3	244	13	285	14,7	305	15,4	1038	15,8
	없음	542	72,7	1638	87	1657	85,3	1679	84,6	5516	84,2
지역	수도권	504	67,6	1123	59,7	1151	59,3	1168	58,9	3946	60,2
	비수도권	242	32,4	759	40,3	791	40,7	816	41,1	2608	39,8

## 1) 임차가구의 전·월세 선택 모형 추정

### (1) 변수들의 기술통계량

임차가구의 전·월세 선택에 영향을 미치는 요인을 알아보기 위해 분석에 사용된 기초통계량은 다음 표3과 같다. 가구주 성별은 남성 가구의 비율이 2007년 87.4%, 2010년 77.6%, 2011년 76.6%, 2012년 75.8%로 나타났다. 가구주 나이는 2007년 46.39세, 2010년 39.67세, 2011년 40.46세, 2012년 40.61세로 나타났다. 남성 가구의 비율은 점차 감소하였으며, 가구의 나이도 감소하였다. 임차가구의 구성이 1인 가구 등으로 다양하게 변화하고 있다는 것을 알 수 있다. 또한 교육 측면에서 중요한 기준이 되는 자녀의 유무는 2007년 82%, 2010년 65.9%, 2011년 64.1%, 2012년 62.4%로 꾸준히 감소하는 것으로 나타났다. 임차주택의 면적 또한 2007년 85.23  $m^2$ 에서 2012년 76.61 $m^2$ 수준으로 작아지는 것으로 보아 임대주택이 소형화되는 추세를 충분히 반영하고 있다고 판단된다. 경제적 특성 변수를 살펴보면, 월평균소득은 2007년도부터 2012년까지 꾸준히 증가하는 것을 볼 수 있다.

### (2) 임차인의 전·월세 차별성 검증

임차가구의 전·월세 선택 요인을 분석하기 이전에 독립변수에 따른 전·월세 선택 요인에 차별성이 존재하는 지 확인하고 이를 검증하기 위하여 개별 독립변수별로 t-검정과 질적 변수의 경우 카이제곱( $\chi^2$ )검정을 통해 일변량 분석

을 실시하였다. 2007년도의 t-검정 결과 가구주 나이, 주택면적, 주택면적제곱, 월평균소득이 통계적으로 유의하게 나타났다. 가구주 나이는 월세를 선택한 가구보다 전세를 선택한 가구가 평균적으로 다소 낮았으며, 주택면적과 주택면적제곱은 전세를 선택한 가구가 평균적으로 더 큰 면적으로 나타났다. 월평균소득은 전세를 선택한 가구가 월세를 선택한 가구보다 평균적으로 다소 더 높게 나타났다. 질적 변수를 분석한  $\chi^2$ 검정 결과 가구주성별, 가구주학력, 자녀유무, 주택구입의향, 주택소유여부가 통계적으로 유의하게 나타났지만 수도권지역은 유의하지 않았다. 전세를 선택한 가구가 월세를 선택한 가구보다 평균적으로 각각 남성, 대졸이상, 자녀 있음, 주택구입의향 있음, 주택을 소유한 임차가구의 비율이 더 높게 나타났다.

2010년도의 t-검정 결과 주택면적, 주택면적제곱, 월평균소득이 통계적으로 유의하게 나타났다. 2007년과는 다르게 가구주나이는 통계적으로 유의하지 않았다. 전세를 선택한 가구가 월세를 선택한 가구보다 주택면적, 주택면적제곱이 평균적으로 컸고, 월평균소득도 평균적으로 1.5배가량 더 높았다. 질적 변수를 분석한  $\chi^2$ 검정 결과 2007년도와 마찬가지로 가구주성별, 가구주학력, 자녀유무, 주택구입의향, 주택소유여부에서 모두 통계적으로 유의했으며, 2007년도와 다르게 수도권 거주 여부도 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 전세를 선택한 가구가, 월세를 선택한 가구보다 평균적으로 각각 남성, 대졸이상, 자녀 있음, 주택구입의향 있음,

〈표4〉 임차가구의 특성에 따른 전세·월세 선택 차이 검정 (2007년, 2010년)

변수		2007			2010		
		전세	월세	검정통계량	전세	월세	검정통계량
가구주성별	남성	567	85	$\chi^2=5.834$ $p=0.016^{***}$	971	489	$\chi^2=32.998$ $p=0.000^{***}$
	여성	73	21		216	206	
가구주나이 (세)	평균	45.75	50	$t=-3.811$ $p=0.000^{***}$	40	40	$t=-0.49$ $p=0.961$
	표준편차	11.07	12		8	9	
가구주학력	대졸이상	352	34	$\chi^2=19.140$ $p=0.000^{***}$	863	431	$\chi^2=23.318$ $p=0.000^{***}$
	고졸이하	288	72		324	264	
자녀	있음	539	73	$\chi^2=14.542$ $p=0.000^{***}$	836	404	$\chi^2=29.507$ $p=0.000^{***}$
	없음	101	33		351	291	
주택면적 ( $m^2$ )	평균	88.68	64.40	$t=7.183$ $p=0.000^{***}$	79.81	60.47	$t=11.413$ $p=0.000^{***}$
	표준편차	32.43	31.01		38.27	30.12	
주택면적제공 ( $m^2$ )	평균	8914.91	5100.28	$t=5.253$ $p=0.000^{***}$	7833.36	4562.79	$t=6.250$ $p=0.000^{***}$
	표준편차	7110.65	5660.25		12967.71	6144.58	
주택구입 의향	있음	261	32	$\chi^2=4.278$ $p=0.039^{**}$	1019	566	$\chi^2=6.408$ $p=0.011^{**}$
	없음	379	74		168	129	
월평균소득	평균	206	145	$t=2.979$ $p=0.003^{***}$	303	212	$t=11.556$ $p=0.000^{***}$
	표준편차	199	158		180	138	
주택소유	있음	193	11	$\chi^2=17.906$ $p=0.000^{***}$	202	42	$\chi^2=46.787$ $p=0.000^{***}$
	없음	447	95		985	653	
지역	수도권	438	66	$\chi^2=1.581$ $p=0.209$	750	373	$\chi^2=16.493$ $p=0.000^{***}$
	비수도권	202	40		437	322	

note : \*:  $p<0.10$ , \*\*:  $p<0.05$ , \*\*\*:  $p<0.01$

주택소유, 수도권거주의 비율이 더 높게 나타났다.

2011년도의 t-검정결과 가구주나이, 주택면적, 주택면적제공, 월평균소득이 통계적으로 유의하게 나타났다. 전세를 선택한 가구가 월세를 선택한 가구보다 평균적으로 가구주 나이가 적고, 주택면적과 주택면적제공이 큰 값을 나타냈다. 월평균소득은 전세를 선택한 가구의 소득이 높긴 하지만 2007년도와 2010년도에 비해 다소 격차가 좁아지는 것을 알 수 있다.  $\chi^2$ 검정 결과 가구주성별, 가구주학력, 자녀유무, 주택구입의향, 주택소유여부, 수도권에서 모두

통계적으로 유의하게 나타나 2010년도와 비슷한 결과를 보였다. 2012년도의 t-검정결과 가구주 나이는 2010년과 마찬가지로 통계적으로 유의하지 않게 나타났다. 반면에 주택면적, 주택면적제공, 월평균소득은 통계적으로 유의하게 나타났다.  $\chi^2$ 검정 결과 검정변수 모두 통계적으로 유의하게 나타났으며, 전세를 선택한 가구가 월세를 선택한 가구에 비해 각각 남성, 대졸이상, 자녀있음, 주택구입의향 있음, 주택소유, 수도권거주에서 더 높은 비율을 나타내고 있다.

## 2) 임차가구의 전·월세 선택확률 추정 결과



〈표5〉 임차가구의 특성에 따른 전·월세 선택 차이 검정 (2011년, 2012년)

변수	2011			2012			
	전세	월세	검정통계량	전세	월세	검정통계량	
가구주성별	남성	949	538	$\chi^2=32.998$ $p=0.000^{***}$	878	625	$\chi^2=17.256$ $p=0.000^{***}$
	여성	220	235		229	252	
가구주나이 (세)	평균	40	41	$t=-2.638$ $p=0.008^{***}$	40	41	$t=-1.138$ $p=0.255$
	표준편차	8	9		8	9	
가구주학력	대졸이상	911	507	$\chi^2=35.971$ $p=0.000^{***}$	897	570	$\chi^2=65.303$ $p=0.000^{***}$
	고졸이하	258	266		210	307	
자녀	있음	792	453	$\chi^2=16.921$ $p=0.000^{***}$	750	488	$\chi^2=30.568$ $p=0.000^{***}$
	없음	377	320		357	389	
주택면적 ( $m^2$ )	평균	82.03	63.08	$t=13.042$ $p=0.000^{***}$	85.23	65.73	$t=13.042$ $p=0.000^{***}$
	표준편차	32.67	29.19		51.54	37.49	
주택면적제곱 ( $m^2$ )	평균	7794.70	4830.53	$t=8.187$ $p=0.000^{***}$	9918.39	5725.07	$t=8.187$ $p=0.008^{***}$
	표준편차	9155.66	5144.20		42279.46	21984.98	
주택구입 의향	있음	1027	644	$\chi^2=7.991$ $p=0.005^{***}$	895	706	$\chi^2=0.038$ $p=0.846$
	없음	142	129		212	171	
월평균소득	평균	350	273	$t=6.945$ $p=0.000^{***}$	374	266	$t=6.945$ $p=0.000^{***}$
	표준편차	267	194		276	157	
주택소유	있음	217	68	$\chi^2=35.441$ $p=0.000^{***}$	239	66	$\chi^2=74.400$ $p=0.000^{***}$
	없음	952	705		868	811	
지역	수도권	729	422	$\chi^2=11.632$ $p=0.001^{***}$	700	468	$\chi^2=19.688$ $p=0.000^{***}$
	비수도권	440	351		407	409	

note : \*:  $p<0.10$ , \*\*:  $p<0.05$ , \*\*\*:  $p<0.01$

모든 독립변수를 고려하여 임차가구가 전세와 월세를 선택할 확률을 이항 로지스틱 회귀 모형으로 추정하였다. 선택의 기준은 월세를 선택한 가구로 하여 월세에 비하여 전세를 선택할 확률을 최우추정법(최대가능도 ML : Maximum Likelihood)을 사용하여 분석하였다. 결과는 다음 표 6 와 같다.

2007년, 2010년, 2011년, 2012년 전체 자료를 분석한 결과, 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량  $-2LL(0)$ 은 8664.845,  $-2LL(k)$ 는 7467.559이다.  $\chi^2$ 에 의한 p값은

0.000으로 통계적으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell  $R^2$  값은 0.167 그리고 Nagelkerke  $R^2$  값은 0.228로 반응변수의 변동 중 22.8% 정도를 본 모형이 설명하고 있는 것으로 나타났다.

추정계수를 95% 신뢰수준에서 살펴봤을 때 임차가구가 전세를 선택하는 데 양(+)의 영향을 미치는 변수는 가구주성별(남성=1), 가구주 학력(대졸이상 =1), 자녀유무(있음=1), 주택면적, 주택구입의향(있음=1), 월평균소득, 주택소유유무(있음=1), 수도권거주여

부(수도권거주=1)이다.

〈표6〉 임차가구의 특성에 따른 전·월세  
선택 확률 추정 모형

변수	2007, 2010, 2011, 2012			
	B	Wald	Sig	Exp( $\beta$ )
가구주성별	0.203**	9.061	0.003	1.225
가구주나이 (세)	-0.30**	79.290	0.000	0.970
가구주학력	0.316**	24.771	0.000	1.371
자녀	0.179**	7.666	0.006	1.196
주택면적 ( $m^2$ )	0.023**	256.307	0.000	1.023
주택면적제곱 ( $m^2$ )	0.000**	104.368	0.000	1.000
주택구입의향	0.151**	3.910	0.048	1.163
월평균소득	0.001**	29.550	0.000	1.001
주택소유	0.751**	63.9116	0.000	2.118
수도권	0.448**	60.665	0.000	1.566
연도다미 2010	-1.480**	118.264	0.000	0.228
연도다미 2011	-1.724**	158.121	0.000	0.178
연도다미 2012	-1.943**	203.256	0.000	0.143
표본수	6554			
-2LL(0) / -2LL(k)	8664.845 / 7467.559			
-2LL(0)-2LL(k) k-df	$\chi^2 = 1197.286$ df=13 p=0.000			
Cox and Snell $R^2$	0.167			
Nagelkerke $R^2$	0.228			
Hosmer & Lemeshow	$\chi^2 = 18.821$ df=8 p=0.016			

note : \*:  $p < 0.10$ , \*\*:  $p < 0.05$ , \*\*\*:  $p < 0.01$

즉, 가구주가 남자일수록, 가구주가 대졸이 상일 경우, 자녀가 있을 경우, 주택면적이 클수록, 주택구입의향이 있을수록, 월평균소득이 클수록, 주택을 이미 보유하고 있을수록, 수도권에 거주할수록 월세보다는 전세를 선택할 확

률이 높다고 해석할 수 있다.

이는 기존의 임차가구의 선택확률분석에 관한 연구들과 같은 방향성을 띄며 기존에 연구되지 않았던 주택구입의향이 있다는 사실이 월세에 비해 전세를 선택할 확률이 더 높다는 것에 대한 실증적 분석이라고 판단한다.

반면에 임차가구가 전세를 선택하는 데 음(-)의 영향을 미치는 변수는 가구주나이, 연도다미 2010, 2011, 2012이다. 즉 가구주의 연령이 많을수록 전세보다는 월세를 선택할 확률이 높다는 것이고, 글로벌 금융위기 이후 2010년, 2011년, 2012년 모두 전세보다는 월세를 선택할 확률이 증가했음을 알 수 있다. 그 확률을 보면 2007년을 기준으로 봤을 때 2010년에서 2012년으로 시간이 흐름에 따라 월세를 선택할 확률이 더 증가했다는 점에서 의미가 있다고 판단되었다.

### 3) 글로벌 금융위기 전후의 임차가구의 특성에 따른 전·월세 선택 확률 추정 모형

2008년 글로벌 금융위기 이후 뚜렷한 임차가구의 전·월세 선택의 변화를 실증분석을 통해 알 수 있었기 때문에 2007년 모형과 2010년에서 2012년까지의 모형 두 가지로 나누어 전·월세 선택확률에 대해 추정해보았다. 마찬가지로 모든 독립변수를 고려하여 임차가구가 전세와 월세를 선택할 확률을 이항 로지스틱 모형으로 추정하였으며 월세에 비하여 전세를 선택할 확률을 최우추정법(최대가능도 ML: Maximum Likelihood)을 사용하여 분석하였

다. 결과는 다음 표7 과 같다.

2007년의 자료를 분석한 결과, 모형의 유의성을 검정하기 위한 우도비 검정 통계량  $-2LL(0)$ 은 609,842,  $-2LL(k)$ 는 517,201이다.  $\chi^2$ 에 의한 p값은 0.000으로 통계적으로 유의하다고 판단된다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell  $R^2$ 은 0.117, Nagelkerke  $R^2$ 는 0.209로 반응변수의 변동 중 20.9% 정도를 본

추정계수를 95% 신뢰수준에서 살펴봤을 때 통계적으로 유의한 변수는 주택면적과 주택면적제곱, 주택소유여부이다. 위 세 개 변수는 임차가구의 전세선택에 양(+)의 영향을 미치고 있다. 글로벌 금융위기 전인 2007년 만을 대상으로 추정했을 때의 임차가구들은 전·월세를 선택하는 데 있어서 독립변수들이 통계적인 유의하지 않았다고 판단된다.

〈표7〉 글로벌 외환위기 전과 후의 임차가구의 특성에 따른 전세·월세 선택 확률 추정 모형

변수	2007				2010 ~ 2012			
	B	Wald	Sig	Exp( $\beta$ )	B	Wald	Sig	Exp( $\beta$ )
가구주성별	0,161	0,272	0,602	1,174	0,222***	10,230	0,001	1,248
가구주나이(세)	-0,016	2,116	0,146	0,984	-0,035***	86,511	0,000	0,966
가구주학력	0,248	0,848	0,357	1,281	0,309***	22,476	0,000	1,362
자녀	-0,131	0,176	0,674	0,877	0,254***	14,074	0,000	1,289
주택면적( $m^2$ )	0,069***	27,398	0,000	1,071	0,022***	222,294	0,000	1,022
주택면적제곱( $m^2$ )	0,000***	15,477	0,000	1,000	0,000***	96,302	0,000	1,000
주택구입의향	0,051	0,040	0,842	1,052	0,174**	4,744	0,029	1,190
월평균소득	0,000	0,014	0,907	1,000	0,001***	26,162	0,000	1,001
주택소유	0,862**	5,950	0,015	2,368	0,736***	57,192	0,000	2,087
지역(수도권)	0,298	0,239	0,213	1,347	0,462***	60,750	0,000	1,587
표본수	746				5808			
$-2LL(0) / -2LL(k)$	609,842 / 517,201				7835,074 / 6971,558			
$-2LL(0)-2LL(k)$ k=df	$\chi^2=92,641$ df=10 p=0,000				$\chi^2=863,483$ df=10 p=0,000			
Cox and Snell $R^2$	0,117				0,138			
Nagelkerke $R^2$	0,209				0,187			
Hosmer & Lemeshow	$\chi^2=6,211$ df=8 p=0,624				$\chi^2=24,591$ df=8 p=0,002			

note : \*, p<0,10, \*\*, p<0,05, \*\*\*, p<0,01

모형이 설명하고 있는 것으로 나타났다.

2010년에서 2012년까지의 자료를 분석한 결과, 전체 표본은 5808개로 모형의 유의성을

검정하기 위한 우도비 검정 통계량  $-2LL(0)$ 은 7835.074,  $-2LL(k)$ 는 6971.588이다.  $\chi^2$ 에 의한 p값은 0.000으로 통계적으로 유의하다고 판단된다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell  $R^2$ 는 0.138, Nagelkerke  $R^2$ 는 0.187로 반응변수의 변동 중 18.7% 정도를 본 모형이 설명하고 있는 것으로 나타났다.

추정계수를 95% 신뢰수준에서 살펴봤을 때 모든 독립변수가 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 가구주 성별(남성=1), 가구주학력(대졸이상=1), 자녀유무(있음=1), 주택면적, 주택구입의향, 월평균소득, 주택소유 유무(있음=1), 수도권권거주여부(수도권거주=1)가 임차가구가 전세를 선택할 때 양(+)의 영향을 미치는 변수로 밝혀졌다. 반면에 가구주 나이는 전세선택에 음(-)의 영향을 주는 것으로 밝혀졌다. 즉 나이가 높을수록 임차가구가 월세를 선택할 확률이 높아진다는 의미이다.

금융위기 전에는 임차가구들이 전세를 선택하는 데 있어서 거주하는 면적이나 주택을 소유하고 있는 가구처럼 자산 자체가 큰 영향력을 미쳤다고 볼 수 있지만, 금융위기를 지나면서 임차가구들이 전·월세를 선택에 있어서 더 다양한 고려가 있었다고 분석된다.

## 5. 결론

본 연구에서는 한국주택금융공사의 주택금

융수요조사 자료를 활용하여 임차인을 중심으로 금융위기 전후 임대차시장의 변화를 살펴보았다. 임차가구의 전·월세 선택여부를 종속변수로 하고 임차가구의 가구일반특성, 경제적 특성, 지역적 특성, 시간적 특성을 고려하여 전·월세 선택 결정요인을 실증적으로 분석하였다. 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 2008년 글로벌 금융위기 이후 임차가구들이 전세보다는 월세를 선택할 확률이 점차 증가하였다. 임차가구의 특성에 따른 전·월세 선택확률 추정 모형을 통해 2007년 기준으로 2010년에서 2012년으로 시간이 흐름에 따라 전세를 선택할 확률이 낮아지는 즉, 월세를 선택할 확률이 높아짐을 알 수 있다.

둘째, 가구주 나이가 많을수록 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 심종원·정의철(2010)의 주장과 일치하는 결과이다. 본 연구에선 자료의 한계로 임차가구의 부동산 자산, 금융자산, 부채 등 자산에 관한 변수를 투입하지 못했기 때문에 이 부분을 정확하게 설명할 수 없었다. 아래 표8은 나이와 전세를 선택할 확률이 반비례한다는 사실을 임차가구의 나이를 구간화 시키고 소득을 통해 빈도분석을 통해 알아본 것이다. 기존 연구에서 임차가구의 자산의 차이로 가구주 연령과 전세선택 확률을 설명하려는 시도에서 벗어나 40세 이하의 젊은 임차가구주들은 소득이 적음에도 불구하고 전세를 선택할 확률이 높았고, 40세 이상의 중장년층 임차가구주들은 소득이 낮으면 기존 이론대로 전세를 선택하는 비율이 작았

〈표8〉 전세선택가구 중 가구주 연령을 기준으로 소득분포의 비율비교

가구주 연령		40세 미만	40세 이상
월평균 소득 (만원)	1~100	0.056279	0.053996
	101~150	0.120375	0.078834
	151~200	0.173528	0.116631
	201~250	0.147473	0.073434
	251~300	0.122981	0.143629
	301~350	0.085461	0.085313
	351~400	0.093278	0.098272
	401~450	0.051589	0.057235
	451~500	0.052632	0.093952
	501~	0.096404	0.198704

다. 가구주 연령이 40세 미만이고 전세를 선택한 임차가구 가운데 소득이 250만원 이하인 가구는 49.8%인데 반해 40세 이상에서는 그 비율이 32.3%에 불과하다. 지규현·최창규(2007)은 전세선택에 있어서 비정상적인 자산의 축적(예를 들면 상속, 증여 등)에 대해 설명하고 있는데, 본 연구의 결과 또한 측정할 수 없는 젊은 층의 자산축적이 우리나라 임대차시장에 영향을 주고 있다고 판단한다. 임차가구 가운데 중장년층이 가구주인 가구가 월세 선택 확률이 더 높다는 점은 정부가 청년층의 임대주택 뿐 만 아니라, 중장년층에 대한 임대주택도 고려해야 한다는 정책적 시사점이 있다고 판단된다.

셋째, 주택구입의향이 있을수록 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 통계적으로 유의하였다. 현실적인 임대차시장에서 이와 같은 논리는 선형적인 결과이지만 기존 연구들은 데이터들의 한계로 인해 실증적으로 분석하지 못했다. 주택구입의향이 있다면 전세를 선택할 확률이 높다는 결과는 전세시장과 임차가구를 구분된 시장으로 판단할 수 있다고 생각한다. 심종원·정의철(2010)의 연구에서 데이터에서 한계로 지적했던 주택구입의향에 대해 실증적으로 분석했다는 점도 의미가 있다.

본 연구는 금융위기 전후 시기(2007년, 2010년, 2011년, 2012년)의 전국 임차가구를 대상으로 임차가구의 전·월세 선택 결정 요인을 비교 분석하였다는 점에서 의의를 갖는다. 이와 같은 성과에도 불구하고 본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 주택임대시장에 국한하여 매매시장과의 상관관계가 고려되지 못한 한계점이 있다. 둘째, 임차가구의 선택의 경우를 매매를 제외한 전세와 월세로 한정하여 다양한 임차가구의 선택을 반영하지 못하였다. 셋째, 임차가구의 전·월세 선택 결정에 영향을 미칠 수 있는 자산과 부채에 관한 데이터를 모형에 포함시키지 못한 한계점이 있다. 향후 이러한 한계점들이 보완된 분석모형은 보다 실증적으로 임차가구의 선택에 대해 정교하게 판단할 수 있을 것이라고 생각된다.

## <참 고 문 헌>

1. 성은영·최창규, 2012, “임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향,” 『국토계획』 제47권 제1호 pp.69-83
2. 심종원·정의철, 2010, “우리나라 가구의 주택 전·월세 선택 결정요인 분석,” 『부동산학연구』 제16집 제3호 pp.151-165
3. 이상일·이창무, 2006, “전세와 보증부월세 간 선택요인과 주거수요 편차,” 『주택연구』 제14권 1호 pp.139-163
4. 이응문·정재호, 2012, “미국 서브프라임 모기지 사태의 국내 주택시장 경향 연구,” 『부동산학보』 pp.62-75
5. 전해정, 2013, “주택 매매시장과 경매시장 간의 상관관계에 관한 실증연구—글로벌 금융위기 전후를 중심으로,” 『부동산연구』 제23권 제2호 pp.117-132
6. 정의철, 2002, “도시가구의 주택점유형태 및 주택유형선택에 관한 연구,” 『주택학회』 제10권 제1호 pp.5-31.
7. 정의철·심종원, 2005, “아파트 전·월세 구성 비율 결정요인 분석,” 『국토연구』 제44권 pp.87-99
8. 최막중·지규현·조정래, 2002, “주택금융 제약이 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 실증분석,” 『주택연구』 제10권 1호 pp.33-48
9. 최유미·남진, 2008, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구,” 『국토계획』 제43권 3호 pp.215-226
10. 최창규·지규현, 2007, “전세와 월세에 대한 구조적 해석 : 금융조건 및 임차인의 자산 제약을 중심으로,” 『국토계획』 제42권 3호 pp.215-226