



주택 유형별 전·월세 선택과 가구 소득의 관계 분석*

Relationship between the Choice of Chonsei or Monthly Rent and Household Income by Housing Type

성은영** · 임하나*** · 최창규****

Seong, Eun Yeong · Im, Ha Na · Choi, Chang Gyu

Abstract

In this study, we analyzed how household income impacts the tenure decision based on the type of housing. Considering the recent growth in the market for high monthly rents, it is anticipated that household income will have diverse effects on the decision between Chonsei or monthly rent. Analysis of the Seoul Housing Survey 2019 suggests that when keeping all other factors constant, a rise in household income is likely to result in a preference for monthly rent over Chonsei. An examination of the non-linear impact of income revealed that individuals tend to opt for Chonsei up to a certain income threshold. Beyond this point, a higher likelihood of choosing monthly rent was observed. This shows that the choice between Chonsei and monthly rent varies according to the household income. Household income also has different effects on this choice depending on the housing type. Apartment tenants tend to opt for Chonsei until their income crosses a specific threshold, beyond which higher-income households are more inclined to choose monthly rent. Residents of detached or multi-family houses tend to favor monthly rent as their income increases. Once their income surpasses a certain threshold, they become more prone to selecting Chonsei. This validates the hypothesis of differentiation in choosing Chonsei or monthly rent as this choice by tenants is not indiscriminate but is affected by the financial situation of households. The results of this study show that the monthly rent market cannot be regarded as a single market, and it must be classified by housing type and price. Moreover, the choice of monthly rent by higher-income households may vitalize the market for private rental housing. The choice of monthly rent made by lower-income groups living in detached or multi-family houses because of financial constraints must be approached via policy to reduce the burden of housing expenses.

주제어 점유형태 선택, 전세, 월세, 소득, 주택유형

Keywords Tenure Choice, Chonsei, Monthly Rent, Income, Housing Type

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

2000년대 이후 주택 임대차 시장에서 월세 계약이 증가하는 현

상에 대해 장기적인 저금리 기조, 수요와 공급의 우위에 의한 시장참여자의 선택, 임차인의 개인적 선호 등 다양한 해석이 존재한다.¹⁾ 저금리 시대에 임대인은 전세금을 운영하여 얻는 이자보다 월세를 받는 것이 더 높은 수익을 얻는다. 전월세전환율이 시장이자율보다 높은 상황에서 임대인의 합리적 선택은 월세이다.

* 이 성과는 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. 2022R1C1C2009905).

** Research Professor, Graduate School of Urban Studies, Hanyang University (First Author: bocksil@nate.com)

*** Director, Big Data Lab, RealtyPlanet Co., Ltd. (Corresponding Author: hanaim84@naver.com)

**** Professor, Graduate School of Urban Studies, Hanyang University (campo95@naver.com)

시중에서 점유형태 비율은 임대인과 임차인의 시장경합의 결과로, 임차수요가 많은 공급자 우위의 시장이라면 월세 계약이 늘어날 것이다. 임차인이 경제성보다 사회적 이미지나 개인적 선호를 고려하여 전세가 아닌 월세를 선택하기도 한다(조준우·최창규, 2011a, 2011b; 김유연 외, 2016).

전·월세시장의 구조적 변화는 주택의 위치적 고정성과 이질성이라는 특성으로 인해 하부시장별로 다른 양상으로 나타나고 있다. 모든 주택 유형에서 월세가 증가하고 전세가 감소했지만, 유형별로 그 변화의 폭은 다르다. 2000년과 비교하여 월세는 전체 평균 12.1%p 증가하였지만, 단독·다가구주택의 월세 비중은 29.0%p 증가하여 그 상승 폭이 가장 컸다(국토교통부, 2020). 아파트는 자가의 비중이 높고 단독·다가구주택은 월세의 비중이 높다. 아파트는 거주자에게 쾌적한 주거환경을 제공하고, 가격 상승 폭이 커 높은 자산가치로 인정받으며, 거래가 많고 환금성이 좋은 반면(최막중·고진수, 2006; 길용민·정창무, 2016), 단독·다가구 주택은 월세를 받아 현금 수익을 얻고자 하는 투자자에게 선호가 높기 때문으로 추정된다. 그러나, 주택유형별로 왜 그 차이가 발생하는지에 대한 해석은 아직 시도된 바 없다.

월세의 비중이 증가하는 동시에 월세 가격의 격차도 벌어지고 있다. 최근 10년 동안 서울의 아파트 월세 10분위와 90분위의 임대료 차이는 4.4배에서 7.2배로 증가하였다(성은영 외, 2022). 고가 월세시장이 확대되고 있다. 주거사다리의 관점에서 가구는 생애주기에 따라 월세-전세-자가의 순서로 이동하는 것으로 이해되어 왔다(김준형·최막중, 2009; 이소영·정의철, 2017a, 2017b; 이주형 외, 2009). 일반적으로 월세계약 비중의 증가는 저소득층의 주거비 부담 증가로 인해 주거 불안정을 야기시키고, 결국 사회적 문제로 연결된다. 주거사다리의 관점으로 최근 일어나는 고가 월세시장이 확대되는 것을 온전히 이해하기는 힘들다. 월세 비중의 증가가 저소득층의 경제적인 이유로 인한 불가피한 선택인지, 고소득층의 개인적 선호에 의한 것인지 분석이 필요하다.

일부 연구에서 소득이 높을수록 전세가 아닌 월세를 선택할 확률이 높다고 보고하고 있다(Gyourko and Han, 1989; 강미, 2018; 성은영·최창규, 2012; 성은영 외, 2022; 조준우·최창규, 2011a). 소득이 높을수록 부담 가능한 주거비 수준이 높기 때문에, 다른 조건이 동일할 때 월세를 선택할 수 있다. 월세시장에 저소득가구와 고소득 가구의 다양한 선택이 혼재되어 있고, 임차인의 소득 수준에 따라 전·월세 선택이 차별적일 수 있음을 추정할 수 있다.

월세시장 확대의 경향이 주택유형별로 다르게 나타나고, 월세의 상·하위 임대료 격차도 점차 증가하여 고가의 월세시장이 확대되고 있음이 관찰된다. 본 연구는 가구의 소득을 중심으로 전·월세 선택에 미치는 영향에 대해 집중하고, 그 경향이 주택유형별로 어떻게 나타나는지 확인하고자 하였다. 다른 조건이 동일할 때 가구의 소득이 높으면 월세를 선택할 것으로 추정된다. 이를

통해 최근 확대되는 고가의 월세시장에 대한 이해의 폭을 높일 수 있을 것으로 기대된다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 소득과 자산이 전·월세 선택에 미치는 영향

주택은 가구가 소비하는 가장 고가의 재화 중 하나로, 구매 시 소득과 자산의 영향을 강하게 받는다. 가구는 자산과 소득의 정도와 제약에 따라 지불 가능한 수준에서 주택유형과 점유형태를 동시에 선택한다. 최창규·지규현(2007)은 임차인의 소득과 자산 제약이 점유형태 선택에 차별적인 영향을 미친다고 주장하며, 이를 전·월세 선택 차별화 가설이라 명명하였다.²⁾ 이들에 따르면 주택 금융의 문턱이 낮아진 2000년대 이후 차입금이 보증금의 레버리지로 활용될 수 있으며, 임대인의 금융조건과 임차인의 자산 제약은 전·월세 선택에 차별적인 영향을 미친다고 설명하고 있다. 후속의 실증 연구에서 자산은 전세 선택에, 소득은 월세 선택에 유의한 영향을 미침을 보고하고 있으나(성은영·최창규, 2012; 김유연 외, 2016; 성은영 외, 2022; 조준우·최창규, 2011a, 2011b), 연구의 범위와 대상이 한정적이어서 가설이 이론으로 정립되기 위해서는 좀 더 다각적인 측면의 실증이 필요하다.

시장에서 전월세전환율이 대출금리보다 지속적으로 높게 관측되었다. 전세보증금을 지불할 자산이 마련되어 있는 임차인은 전세를 선택할 것이다. 전세금이 부족할 경우 전세자금 대출을 활용하여 자금을 마련하고 전세를 선택하는 것이 월세를 지불하는 것보다 경제적이다.

임차인의 경제적인 선택은 전세이지만, 금융제약이 있어 차입이 원활하지 않은 경우 불가피하게 월세를 선택하거나(이상일·이창무, 2006; 성주한·김형근, 2016), 개인적 선호에 의해 월세를 선택할 수도 있다. 이준민 외(2022)는 다른 조건을 통제했을 때, 소득이 많은 가구는 자가보다 임차를 선택할 가능성이 높다는 것을 실증분석하면서 자발적 임차가구의 존재가능성을 확인하였다. 이 연구는 소득과 자산이 많아 주택을 소유할 수 있음에도 불구하고, 보다 넓은 면적의 임차를 선택하는 경향에 대해 삶의 질을 중시하여 자발적으로 임차를 선택하는 것으로 해석하였다. 성은영·최창규(2012)는 가구 주거비의 비중이 동일하다면 소득이 높을수록 주거비의 총액이 증가하기 때문에 월세가구의 월소득이 높을 가능성이 있다고 주장하였다. 이들은 다른 조건이 동일할 때 월세를 지불할 만한 충분한 소득이 전제되어야 하므로, 소득이 높은 가구가 월세를 선택한다고 주장하였다.

서울의 전·월세 시장에서 월세 계약의 비중이 증가하고 있으며(2000년 30.93%에서 2021년 42.82%로 11.89%p 증가), 주택유형 중 아파트에서 그 경향이 특히 강하다(18.45%에서 37.47%로 19.02%p 증가) (성은영, 2022). 가격 구간별로 월세가격 10분위

의 평균 임대료는 거의 변화가 없었던 반면, 90분위의 임대료는 크게 증가하였다. 서울시 아파트의 월세가격 10분위와 90분위의 가격차이는 2011년에는 4.59배에서 2021년에 8.36배로 벌어졌다. 월세시장의 확대가 고가의 아파트에서 강하게 나타남을 확인할 수 있다.

가구의 인구통계학적 특성이 같을 때, 소득이 높을수록 월세를 선택한다는 분석 결과는 기존의 사회적 통념과 배치되며, 학계에서 사용되었던 주거사다리로는 설명할 수 없다. 최근 확대되는 월세시장에 다양한 스펙트럼이 존재할 수 있음을 추정할 수 있으며, 본 연구는 소득과 전·월세 선택에 집중하여 그 관계를 밝히고자 한다. 월세 선택의 이유를 저소득층이 경제적 제약에 따라서 불가피한 상황과 고소득가구의 주거 서비스 선호 때문인지를 구분하는 실증 결과를 도출할 수 있고, 전·월세 선택 차별화 가설의 이론화에 기여하고자 한다.

2. 주택유형별 전·월세 선택 특성

주택은 지역별, 주택유형별로 그 특성이 구분되고, 허부시장(sub market)별로 차이가 큰 대표적인 이질재이다. 모든 주택 유형에서 월세의 비중이 증가하고 있지만, 주택유형별로 증가 속도는 그 차이를 보인다. 주택의 유형별로 전·월세 선택에 차이가 있음을 다수의 연구에서 확인하고 있다.

아파트는 대표적인 자산축적의 수단으로 인식된다. 거주에 대상인 동시에 가격상승 폭이 타 주택유형보다 높아 투자의 대상이 되기도 한다. 특히 가격 상승 폭이 큰 시기에는 전세를 끼고 매매하여 향후 가치 상승 시에 매매차익을 원하는 소비자의 선택을 받는다. 편리한 주차, 안전한 방법, 쾌적한 단지환경은 소비자가 선호하는 주거환경을 제공하고 거주자의 만족도가 높다(국토교통부, 2019). 타 유형보다 전세대출도 용이하여 자금축적이 안 된 임차인은 대출을 활용하여 월세로 지불하는 것보다 저렴한 이자 비용을 내면서 전세로 거주할 수 있다. 아파트는 양호한 시설과 거주 만족도가 높지만, 주거비용이 높아 일정 수준 이상의 소득이나 자산을 가진 가구만이 점유할 수 있다.

다가구주택은 대표적인 월세시장이다. 가치상승보다 현금흐름을 선호하는 임대인은 시장이자율보다 전월세전환율이 높은 경우에 월세를 공급하는 것이 합리적인 선택이다. 전세금을 받아 은행 이자를 수익으로 올리는 것보다 월세 수익이 높기 때문이다. 단독·다가구주택과 연립·다세대주택은 거주 면적이 다소 좁고 주거비가 아파트보다 상대적으로 저렴해 저소득층이 접근하기 용이하다.

가구의 자산과 소득제약에 의해 주택의 유형과 점유형태를 선택하는 것이 일반적이거나, 다른 조건이 일정할 때 고소득 가구의 점유형태 선택은 다를 수 있다. 김유연 외(2016)는 전세와 월세가구의 선호요인이 다름을 실증분석하였다. 전세거주자는 직장접

근성, 거주환경, 건물특성을 중시하는 반면, 월세거주자는 근린생활편의성, 안정 및 환경성, 주택 내부시설을 중요하게 생각하는 것으로 나타났다. 가구의 경제특성을 통제했을 때 전·월세가구 간 주택 선호요인에 차이가 있음을 실증분석하였다.

조준우·최창규(2011b)는 다가구주택과 오피스텔 임차가구를 대상으로 주거선택의 차이를 분석하였다. 분석결과 다가구주택 임차인은 가격을 중요시 여기고, 오피스텔 임차인은 비용보다 사회적 이미지와 주택의 내부시설을 더 중요시 생각하는 것을 확인하였다. 주택유형별로 선호 특성이 다르게 나타남을 실증분석하였다.

성은영 외(2022)는 한국노동패널조사자료를 이용하여 가구의 전·월세 선택 특성을 분석하였다. 주택유형에서 단독주택과 다가구·다세대·연립주택보다 아파트일수록 전세보다 월세를 선택할 확률이 증가함을 확인하였다. 이들은 임차인의 전·월세 선택에 소득을 포함한 경제특성이 주요한 영향을 미침을 확인함과 동시에 그 경향이 허부시장별로 이질적일 수 있음을 일부 확인하였으나, 그 차이가 왜 발생하는지에 대한 분석은 이뤄지지 않은 한계를 가진다.

이재성(2009)은 가구의 인적자산을 바탕으로 추정된 항상소득이 주택소비에 얼마나 큰 영향을 미치는지 분석하였다. 단독주택, 아파트, 연립·다세대주택을 통제변수로 활용하여 항상소득 모형과 경상소득이 자가, 전세, 월세 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과, 경상소득 모형에서는 단독주택보다 아파트일수록 전세보다 자가일 확률이 높아졌다. 반면에 항상소득 모형에서는 단독주택보다 아파트일수록 자가일 확률이 높고, 연립·다세대주택일수록 전세일 확률이 높아지는 것으로 나타났다.

강미(2018)는 주택유형이 전월세 선택에 미치는 영향에 대해 분석하였다. 실증분석결과, 비아파트보다 아파트일수록 월세보다 전세를 선택할 확률이 높다고 주장하였다. 자가와 비교하여 전세를 선택할 확률에는 유의한 영향을 미치지 않았다.

박선영 외(2005)는 단독주택과 아파트 간의 선호 차이에 대한 실증분석을 시도하였다. 선호 주택유형을 종속변수로 하고, 소비가치를 독립변수로 한 분석에서 소비가치가 주택유형 선택에 유의한 영향을 미침을 보고하였다. 이들은 소비자들이 주택유형을 선택함에 있어서 경제성과 기능성뿐만 아니라 정서적 가치, 진귀적 가치를 중요시함을 밝혔다.

김주영·유승동(2013)은 중점로짓 모형을 이용하여 주택유형과 점유형태를 동시에 고려한 분석을 수행하였다. 가구의 소득이 높을수록 자가주택 선택 확률이 높았다. 연립·다세대주택 자가보다 아파트 자가를 선택할 확률이 높았고, 연립다세대주택 임차보다 아파트 임차를 선택할 확률이 높았다. 자가와 임차를 구분하지 않고 아파트의 선호가 가장 높음을 확인하였다.

이재수·양재섭(2013)은 주택유형 중 단독·다가구주택에 거주하는 1인 가구는 월세의 비율이 높고, 거주 기간도 단기인 경우가

많아, 불안정한 거주 양상을 보인다고 분석하였다.

이상의 연구들은 가구의 경제 특성이 전·월세 선택에 주요한 영향을 미침을 확인함과 동시에 그 경향이 주택유형별 하부시장에 따라 매우 다르게 나타날 수 있음을 확인하고 있다. 그러나, 유사한 인구통계학적 특성을 가진 임차인이 서로 다른 주택 유형을 선택하는 것에 대한 학술적 이해는 아직 제한적이다. 본 연구는 임차인의 점유형태 선택이 주택 하부시장별로 어떻게 다르게 나타나는지를 분석하여 주택 임대차 시장에 대한 이해의 폭을 한 단계 높이고자 한다.

III. 분석의 틀 설정 및 자료 구축

1. 분석모형 설정

임차가구의 점유형태 선택에 영향을 미치는 가구특성, 경제특성, 하부시장특성을 동시에 고려하여 전세와 월세를 선택할 확률을 추정하기 위해 본 연구에서는 이항 로지스틱 회귀분석(Binomial Logistic Regression Analysis)을 사용하였다. 이항 로지스틱 회귀분석은 종속변수가 이분형 범주를 가질 때 쓰이는 통계적 방법으로, 특정 사건이 발생할 확률을 직접 추정한다(식 (1)).

연구의 종속변수는 가구의 점유형태가 전세인 경우는 '1', 월세인 경우는 '0'으로, 월세에 비하여 전세를 선택할 확률을 추정하였다. 추정방법은 최우추정법을 사용하였고, 가구의 소득이 점유형태 선택에 미치는 영향을 중심으로 분석하였다.

$$p = \frac{\exp[f(x_i, \beta_j)]}{1 + \exp[f(x_i, \beta_j)]} = \frac{\exp[\beta_0 + \sum \beta_i x_i]}{1 + \exp[\beta_0 + \sum \beta_i x_i]} \quad (1)$$

P = 전·월세 선택 확률

x_i = 전·월세 선택에 영향을 미치는 변수(독립변수)

β_i = 추정계수

로지스틱 회귀분석에서 독립변수의 변화에 따른 종속변수의 변화를 설명할 때 주로 사용되는 기본적인 값은 오즈(승산, odds)와 오즈비(승산비, odds ratio)이다. 오즈(odds)는 어떠한 사건이 일어날 확률과 일어나지 않을 확률 간의 비율이며, 임의의 이벤트가 발생할 확률을 P 라고 했을 때 오즈는 다음과 같이 계산할 수 있다(식 (2)).

$$\begin{aligned} Odds &= \frac{P}{1 - P} \\ &= \exp(\sum \beta_j x_{ij}) \\ &= \exp(\beta_1 x_{i1}) \exp(\beta_2 x_{i2}) \cdots \exp(\beta_k x_{ik}) \end{aligned} \quad (2)$$

독립변수의 로지스틱 회귀계수 b 를 $\exp(b)$ 로 변환시킨 오즈비(승산비, odds ratio)는 독립변수가 한 단위 증가할 때 늘어나는

승산의 비율이다. 오즈비가 1보다 크면 1그룹에 비해 2그룹이 승산이 증가하며, 1보다 작으면 그 반대가 된다(이희연·노승철, 2012).

2. 변수 설정 및 자료 구축

주택유형별 임차가구의 소득과 전·월세 선택의 관계를 파악하기 위해서 2019년 서울시 주거실태조사자료³⁾를 사용하였다. 서울시는 2017년부터 국토교통부 주거실태조사와 연계하여 별도의 주거실태조사를 실시하고 있으며, 통계자료 간의 혼란을 방지하기 위해 설문지 작성, 표본설계, 검증, 데이터 생산 등은 중앙정부와 지자체의 협력을 바탕으로 추진하고 있다(서울특별시, 2020). 2019년 서울시 주거실태조사자료의 표본은 16,333가구로, 국토교통부 주거실태조사상 서울 표본 8,237가구에 서울시 주거실태조사 표본 8,096가구를 추가 조사한 결과이다.

연구의 종속변수는 전·월세 선택이다. 현재 점유형태가 전세인지 월세인지로 구분하였으며, 월세가구는 보증부월세와 보증금 없는 월세를 포함하였다. 2019년 서울시 주거실태조사 표본 16,333가구 중 점유형태가 전세 또는 월세인 임차가구는 8,200가구이며, 이 중 정보 누락 및 기입 오류가 있는 가구를 제외하고 최종적으로 6,901가구를 대상으로 분석을 수행하였다.

독립변수는 가구의 점유형태 선택에 영향을 미치는 가구특성, 경제특성, 하부시장특성을 중심으로 구축하였다(〈표 1〉 참조). 가구특성은 가구의 생애주기에 관한 것으로, 가구의 자산과 소득이 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해 사용하는 통제변수이다. 세부적으로 가구주의 나이, 성별, 가구원 수, 결혼유무, 교육수준이다. 가구주의 나이가 많을수록, 남성일수록, 가구원 수가 많을수록, 미혼보다 기혼일 때, 교육수준이 높을수록 월세보다 전세를 선택할 확률이 높을 것이다.

경제특성은 소득, 자산, 부채, RI-스프레드 변수이다. 월소득은 월평균 총 경상소득이다. 근로사업소득, 재산소득, 사회보험수혜금, 정보보조금, 사적이전소득의 합으로 산출하였다. 일반적으로 주택을 구매할 때 영향을 미치는 것은 항상소득으로 알려져 있다(이용래·정의철, 2016; 이소영·정의철, 2017b). 내구재라는 특성상 지불해야 하는 금액이 크고, 담보대출을 이용하여 장기로 원리금을 갚아야 하기에 현재의 소득보다 항상소득에 영향을 받기 쉽다. 반면에 전·월세 선택은 주택구매와 비교하여 부담 금액이 낮고, 계약기간이 지난 후 주거의 이동도 용이하여 현재의 소득에 영향을 받을 수 있다(성은영 외, 2022; 강미, 2018). 자산은 부채를 제외한 순자산이다. 부동산자산, 금융자산, 기타자산이 포함된다. 부채는 금융기관 대출금, 비금융기관 대출금, 부동산 소유자로서 받은 임대보증금을 포함한다. 부채가 많은 경우 추가적인 대출이 어려워 전세 선택에 제약으로 작용할 수 있어 점유형태 선택에 주요한 영향을 미칠 수 있다. 부채를 포함한 총자산을

Table 1. Definition of variables

Variables		Description	
Dependent variable	Housing tenure type	Monthly rent (0), Chonseil (1)	
	Gender	Male (0), Female (1)	
Independent variables	Household characteristics	Age	Years
		Number of household members	Number of people (person)
		Marital status	No (0), Yes (1)
		Educational level	Under middle school (ref.), under high school, over university
		Income	Average monthly income (1 million KRW)
	Economic characteristics	Asset	The sum of real estate assets and financial assets (1 million KRW)
		Debt	The sum of loans from financial institutions, loans from non-financial institutions, and lease deposits (1 million KRW)
		RI-spread	The difference between conversion rate for Chonseil - to - monthly rent and market interest rate
	Submarket characteristics	Living area	CBD, Northeastern area, Northwestern area, Southwestern area, Southeastern area (ref.)
		House type	Single-family housing, Multi-family housing, Apartment (ref.)
Size of house		Area of exclusive use (m ²)	

적용할 경우 부채변수와 총дол의 우려가 생겨 자산은 부채를 제외한 순자산으로 계산하였다. RI-스프레드는 전월세전환율과 시장금리의 차이이다(최창규·지규현, 2007). RI-스프레드가 클수록 임차인은 월세보다 전세를 선택하는 것이 경제적이다. 전월세전환율은 한국부동산원에서 제공하는 지역별, 주택유형별 자료를 이용하였으며, 시장금리는 회사채(3년, AA-)를 사용하였다.

하부시장특성은 지역별, 주택유형별 특성을 통제하기 위해 구축한 변수이다. 지역별 차이를 반영하기 위해 서울은 도심권, 동북권, 동남권, 서북권, 서남권의 5개 권역으로 구분하였다. 기준은 주택수요가 가장 많은 동남권으로 설정하였다. 동남권은 타 권역보다 임차수요가 많아 임대인 우위의 시장으로 월세 계약의 비중이 높게 나타날 것이다. 주택유형은 단독·다가구주택, 연립·다세대주택, 아파트로 구분하였고, 주택의 규모는 전용면적을 변수로 활용하였다.

IV. 주택유형별 임차가구의 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석

1. 기초통계

이항로지스틱 회귀모형을 구축하기 위해 사용한 변수들의 기초통계량은 <표 2>와 같다. 6,901가구 중 전세는 4,015가구(58.2%), 월세는 2,886가구(41.8%)로 전세가구의 비중이 월세가구보다 16.8%p 높았다. 전체 가구의 월평균 소득은 300만원, 자산은 3억2천만원, 부채는 2천5백만원이었다.

점유형태별 가구의 경제적 특성은 소득, 자산, 부채 모두 전세가가 월세가구보다 높게 나타났으며, 점유형태 간에 통계적으로 유의한 차이를 보였다. 전세가가구의 소득은 월평균 340만원으로 월세가구의 250만원보다 90만원 정도 높았다. 전·월세가구 간 자산의 격차는 더욱 컸다. 전세가가구의 평균 자산은 4억7천6백만원인 반면, 월세가구는 1억3백만원으로 3억원 이상의 차이를 보였다. 가구당 평균 부채도 전세가가구의 경우 3천7백만원인 반면, 월세가구는 9백만원이었다. RI-스프레드는 전세가구 평균 3.3%p인 반면, 월세가구는 3.8%p로 월세가구가 0.5%p 높은 것으로 나타났다.

가구특성은 가구주의 성별과 나이, 결혼유무, 교육 정도이다. 전체 가구의 평균적 가구 특성을 살펴보면, 가구주의 비중은 남성(71.5%)이 높고, 평균 연령은 51.9세이며, 가구원수는 2.3명이었다. 기혼가구의 비중이 54.2%로 미혼(45.8%)보다 다소 높았고, 가구주의 최종학력은 대학교 졸업 이상의 비중이 44.4%로 가장 높았다.

점유형태별 가구특성을 보면, 월세가구의 여성가구주 비율이 35.0%로 전세가가구보다(23.9%) 높게 나타났고, 평균 연령은 월세가가가 51.8세로 전세가가구(52.1세)보다 다소 낮았다. 월세가구의 62.5%는 미혼가구이며, 전세가가구의 66.2%는 기혼가구였다. 전세가가구의 평균 가구원수는 2.6명으로 월세가구(평균 2.0명)보다 많았다. 가구주의 최종학력은 전세가가구는 대학교 이상이 가장 높은 비중을 차지하였고, 월세가구는 고등학교 졸업이 가장 높은 비중을 차지하였다. 가구특성도 모든 항목에서 전월세 간 통계적 유의한 차이를 보였다.

Table 2. Descriptive statistics (N=6,901)

		Mean	S.D	Descriptive statistics by tenure				Statistics	
				Chonsei (N=4,015)		Monthly rent (N=2,886)			
				Mean	S.D	Mean	S.D		
Economic characteristics	Income ^(A)	3.0	1.8	3.4	1.9	2.5	1.6	t=-21.893***	
	Asset ^(A)	320.8	376.6	476.7	402.7	103.8	180.3	t=-46.511***	
	Debt ^(A)	25.6	62.4	37.0	73.4	9.7	37.3	t=-18.341***	
	RI-spread	3.5	1.20	3.3	1.2	3.8	1.1	t=18.651***	
Household characteristics	Gender ^(B)	Female (1)	1,969	28.5	960	23.9	1,009	35.0	$\chi^2=100.571^{***}$
		Male (0)	4,932	71.5	3,055	76.1	1,877	65.0	
	Age (year)	51.9	16.2	52.1	15.1	51.7	17.5	t=-1.019***	
	Number of family members (person)	2.3	1.2	2.6	1.2	2.0	1.1	t=-21.468***	
	Marital status ^(B)	No (0)	3,161	45.8	1,356	33.8	1,805	62.5	$\chi^2=559.856^{***}$
		Yes (1)	3,740	54.2	2,659	66.2	1,081	37.5	
	Educational level ^(B)	Under middle school (ref.)	1,318	20.0	654	16.3	724	25.1	$\chi^2=238.236^{***}$
Under high school		2,457	35.6	1,267	31.6	1,190	41.2		
Over University		3,066	44.4	2,094	52.2	972	33.7		
Submarket characteristics	House type ^(B)	Single-family housing	3,021	43.8	1,320	32.9	1,701	58.9	$\chi^2=463.530^{***}$
		Multi-family housing	1,613	23.4	1,115	27.8	498	17.3	
		Apartment	2,267	32.9	1,580	39.4	687	23.8	
	Size of house (m ²)	51.3	14.8	58.6	25.4	51.2	20.0	t=-30.783***	
	Living area ^(B)	CBD area	513	7.4	280	7.0	233	8.1	$\chi^2=26.094^{***}$
		Northeastern area	2,028	29.4	1,128	28.1	900	31.2	
		Northwestern area	999	14.5	606	15.1	393	13.6	
Southwestern area		1,881	27.3	1,069	26.6	812	28.1		
	Southeastern area (ref.)	1,480	21.4	932	23.2	548	19.0		

(A) unit: 1,000,000 KRW, (B) obs/ratio

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

하부시장을 통제하기 위해서 구축한 변수는 주택유형, 전용면적, 서울시 5대 생활권역이다. 주택유형은 단독·다가구주택의 비중(43.8%)이 가장 높고, 아파트(32.9%)와 연립·다세대주택(23.4%)의 순서로 나타났다. 평균 전용면적은 52.3m²이고, 동북권에 거주하는 비중이 29.4%로 가장 높게 나타났다.

점유형태별 하부시장특성을 살펴보면, 전세가구의 39.4%는 아파트에 거주하며, 월세가구의 58.9%는 단독·다가구주택에 거주했다. 전세가구의 평균 전용면적은 58.6m²이며, 월세가구는 51.2m²였다.

항목별 기초통계를 통해 전세가구가 월세가구보다 소득과 자산의 경제 수준이 높고, 학력 수준이 높으며, 아파트를 중심으로 거주하는 것을 확인할 수 있었다. 반면 월세가구는 경제적 수준이 전세가구보다 낮고, 주거 면적이 작으며, 여성 가구주의 비중이 높고, 단독·다가구주택에 거주하는 비중이 높았다. 모든 항목에서 전·월세 집단 간 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

마지막으로 가구의 경제적 특성 변수(예, 소득과 자산 등)가 서로 독립적인지를 검증하기 위해 피어슨 상관분석을 실시하였다. 소득과 순자산의 상관계수는 0.59467, 소득과 부채의 상관계수는 0.25644, 순자산과 부채의 상관계수는 0.35481로 나타났으며 모두 유의수준 1% 이내에서 통계적으로 유의하였다.

2. 주택유형별 기초통계 분석

본 연구의 주요한 목적은 가구의 자산과 소득이 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하고, 그 양상이 주택유형별로 어떠한 차이를 보이는지 실증하는 것이다. 전·월세 선택에 영향을 미치는 요인을 통제한 상태에서 소득과 자산의 영향을 분석하기 이전에 주택유형별 점유형태 선택에 대해 서술적 분석을 진행하였다. 주택유형별 전·월세 선택에 차이가 있는지 분석하기 위해 차이검정을 실시하였다(〈표 3〉 참조).

Table 3. Descriptive statistics by housing type (N=6,901)

		Single-family housing (N=3,021)		Multi-family housing (N=1,613)		Apartment (N=2,267)		Statistics	
		Mean	S.D	Mean	S.D	Mean	S.D		
Housing tenure type ^(B)	Monthly rent (ref.)	1,701	56.3	498	30.9	687	30.3	$\chi^2=463.530^{***}$	
	Chonsei	1,320	43.7	1,115	69.1	1,580	69.7		
Economic characteristics	Income ^(A)	2.4	1.4	3.1	1.6	3.7	2.2	F=328.135 ^{***}	
	Asset ^(A)	150.4	179.6	292.6	234.6	567.8	499.3	F=1043.766 ^{***}	
	Debt ^(A)	11.2	37.1	28.1	56.5	43.0	84.7	F=178.678 ^{***}	
	RI-spread	4.6	0.7	3.1	0.9	2.4	0.7	F=5906.905 ^{***}	
Household characteristics	Gender ^(B)	Female (1)	983	32.5	470	29.1	516	22.8	$\chi^2=61.098^{***}$
		Male (0)	2,038	67.5	1,143	70.9	1,751	77.2	
		Age (year)	52.5	17.2	48.0	14.9	54.0	15.1	F=69.365 ^{***}
		Number of family members (person)	2.0	1.1	2.3	1.2	2.7	1.2	F=277.616 ^{***}
	Marital status ^(B)	No (0)	1,773	58.7	733	45.4	655	28.9	$\chi^2=463.308^{***}$
		Yes (1)	1,248	41.3	880	54.6	1,612	71.1	
	Educational level ^(B)	Under middle school (ref.)	747	24.7	199	12.3	432	19.1	$\chi^2=418.653^{***}$
Under high school		1,328	44.0	555	34.4	574	25.3		
Over University		946	31.3	859	53.3	1,261	55.6		
Submarket characteristics	Size of house (m ²)		41.5	18.8	48.6	18.1	66.3	28.5	F=816.831 ^{***}
	Living area ^(B)	CBD area	259	8.6	118	7.3	136	6.0	$\chi^2=286.632^{***}$
		Northeastern area	1,043	34.5	341	21.1	644	28.4	
		Northwestern area	390	12.9	307	19.0	302	13.3	
		Southwestern area	921	30.5	390	24.2	570	25.1	
		Southeastern area (ref.)	408	13.5	457	28.3	615	27.1	

(A) unit: 1,000,000 KRW, (B) obs/ratio

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

단독·다가구주택은 월세 비중(56.3%)이 높고, 아파트와 연립·다세대주택은 전세 비중(69.1%, 69.7%)이 높았다. 소득, 자산과 부채는 모두 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택의 순으로 높게 나타났다. 아파트 거주가구의 경제적 수준이 가장 높고, 단독·다가구주택이 가장 낮았다. 주택유형별 자산의 격차도 컸다. RI-스프레드는 단독·다가구주택이 아파트보다 2배 가까이 높게 나타났다. 대표적인 월세시장으로 전월세전환율이 높아 나타난 결과로 이해된다.

가구 특성은 가구주 성별과 나이, 가구원수, 가구주의 결혼 유무와 최종학력이다. 모든 주택 유형에서 남성 가구주의 비율이 높았지만, 단독·다가구주택의 여성 가구주 비율이 타 주택유형과 비교하여 다소 높았다. 가구주의 나이는 연립·다세대주택이 가장 낮고, 아파트가 가장 높았다. 가구원수는 아파트가 2.7명, 기혼가구도 아파트가 71.1%로 가장 높았다. 가구주의 최종학력은 단독·다가구주택은 고등학교 졸업의 비율이 가장 높았고, 연립·다세대주택과 아파트는 대학교졸업 이상의 비율이 가장 높았다.

주택하부시장 변수 중 주택면적은 단독·다가구주택이 41.5m²로 가장 작고, 아파트가 66.6m²로 가장 넓었다. 단독·다가구주택과 아파트는 동북권, 연립·다세대주택은 동남권에 가장 많이 입지하고 있었다.

모든 변수에서 주택유형별 통계적으로 유의한 차이를 보였으며 주택유형별 기초통계를 통해 단독·다가구주택 임차가구가 아파트 거주가구와 비교하여 경제적 수준, 가구주의 최종 학력이 낮고, 주택면적이 좁은 것을 확인했다.

3. 임차가구의 전·월세 선택모형

가구의 경제적인 특성 중 자산이 많을수록 전세를 선택하고, 월소득이 높을수록, 부채가 많을수록 월세를 선택하는 것으로 나타났다(〈표 4〉의 model 1 참조). 다른 조건이 동일할 때, 소득이 높을수록 월세를 선택할 확률이 높았는데 소득의 Exp(B)는 0.7487(p<0.000)로 소득이 한 단위 증가하면 전세를 선택할 확률

Table 4. Binomial logit model for estimating the probability of choosing Chonsei or monthly rent

		Model 1		Model 2		
		B	Exp(B)	B	Exp(B)	
Economic characteristics	Income	-0.290***	0.749	0.343***	1.410	
	Income-squared			-0.088***	0.915	
	Asset	0.011***	1.011	0.011***	1.011	
	Debt	-0.000***	1.000	-0.000	1.000	
	RI-spread	0.134***	1.143	0.129***	1.138	
Household characteristics	Gender (female=0, male=1)	0.168***	1.183	0.184***	1.202	
	Age	0.011***	1.011	0.013***	1.013	
	Number of family members	0.137***	1.147	0.102***	1.108	
	Marital status (no=0, yes=1)	0.393***	1.482	0.325***	1.384	
	Educational level (ref.=under middle school)					
	Under high school	-0.010	0.990	-0.217***	0.805	
	Over university	0.123***	1.130	-0.146***	0.864	
Submarket characteristics	House type (ref.=apartment)	Single-family housing	0.320**	1.378	0.269***	1.309
		Multi-family housing	0.989***	2.687	0.925***	2.523
	Size of house	-0.017***	0.984	-0.018***	0.982	
	Living area (ref.=southeastern area)	CBD area	0.470***	1.600	0.555	1.733
		Northeastern area	0.804***	2.234	0.842***	2.321
		Northwestern area	0.776***	2.173	0.838***	2.312
		Southwestern area	0.654***	1.930	0.644***	1.904
Intercept		-3.051***	0.047	-3.687***	0.025	
Observation		6,901		6,901		
-2LL		1,424,340.995		1,403,880.380		
Hosmer and Lemeshow Chi-squared (p-value)		832,313.7***		3,363.182***		
R-squared (Cox and Snell)		0.406		0.413		
R-squared (Nagelkerke)		0.542		0.552		
Classification accuracy (Monthly rent, Chonsei, Overall)				88.5%	88.4%	
				80.1%	80.8%	
				84.0%	84.3%	

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

이 25.1% 감소하는 것으로 나타났다. 부채도 같은 결과를 보였다. 부채가 한 단위 증가하면 전세를 선택할 확률은 0.02%(Exp(B)=0.9998) 감소한다.

반면에 자산은 많을수록 전세를 선택할 확률이 높았다. 자산이 한 단위 증가하면 전세를 선택할 확률은 1.09%(Exp(B)=1.0109) 증가한다. RI-spread가 커지면 즉, 전월세전환율과 시장금리의 차이가 커지면 임차인들은 월세보다는 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

가구주의 학력이 높고, 아파트에 거주하는 경우, 주거 면적이 크고, 동남권에 입지한 경우에는 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 가구주의 성별이 남성, 나이가 많을수록, 가구원 수가 많을수록, 기혼 가구인 경우, 가구주의 교육 수준이 높을수

록, 주택유형 중에서는 단독·다가구주택과 연립·다세대주택에 거주하는 가구는 전세를 선택할 확률이 높았다. 또한 동남권에 비해 그 외 권역에서도 월세보다는 전세를 선택할 확률이 높게 나타났다. 반면, 주택의 면적은 한 단위 증가할수록 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

소득이 높을수록 월세를 선택한다는 결과는 일반적인 통념과 배치되기도 한다. 가구의 총지출에서 주거비의 비중이 일정하다면, 소득이 높은 가구는 지불가능한 주거비의 총액이 크다. 월세 가구의 월소득이 높을 수 있음을 추정케 한다. 월세 선택이 저소득가구의 불가피한 선택과 고소득가구의 자발적인 선택이 혼재되어 있을 수 있다. 소득의 비선형 효과를 분석하기 위해 제곱변수를 추가하여 분석하였다(표 4)의 model 2 참조).

소득변수와 그 제공변수를 동시에 고려하자 소득이 증가할수록 전세를 선택할 확률이 증가하다가, 일정 수준에 다다르면 월세를 선택할 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 소득만을 고려한 모형(model 1)에서 소득이 증가할수록 월세를 선택할 확률이 높아진다는 것은 비선형효과를 고려할 경우 소득의 수준별 전·월세 선택에 다른 경향을 포함하고 있음을 알 수 있다.

4. 주택유형별 임차가구의 전·월세 선택모형

주택은 하부시장별 특성이 매우 이질적인 대표적인 재화이다. 단독·다가구주택이 소규모 월세시장을 대표하고, 아파트는 자산

의 형성을 위한 매매시장으로 인식된다. 앞서 실증한 소득과 자산의 효과가 주택유형별 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하기 위해 하부모형을 구축하였다. 소득의 비선형효과를 검증하기 위해 소득변수와 제공변수를 추가한 모형을 구분하였다(〈표 5〉 참조).

전·월세 선택에 대한 소득과 자산의 효과는 모든 주택 유형에서 유의한 영향을 미쳤다. 다른 조건이 동일할 때, 소득이 증가할수록 월세를 선택할 확률이 증가하였다. 모든 하부 모형에서 가구 특성과 하부시장특성을 고려하였을 때 소득이 증가하면 월세를, 자산이 많을수록 전세를 선택할 확률이 높아졌다. 소득이 한 단위 증가하면 아파트 거주가구의 전세 선택 확률은 27.4%, 연립·다세

Table 5. Estimating the probability of choosing Chonsei or monthly rent by housing type

	Apartment				Multi-family housing				Single-family housing					
	Model 1-1		Model 1-2		Model 2-1		Model 2-2		Model 3-1		Model 3-2			
	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)	B	Exp(B)		
Economic characteristics	Income		-0.320***	0.728	0.398***	1.489	-0.344***	0.709	-0.288***	0.750	-0.317***	0.728	-0.384***	0.681
	Income-squared				-0.074***	0.929			-0.007***	0.993			0.011***	1.011
	Asset		0.006***	1.024	0.006***	1.006	0.022***	1.023	0.022***	1.023	0.024***	1.024	0.024***	1.024
	Debt		0.004***	0.984	0.004***	1.004	-0.006***	0.994	-0.006***	0.994	-0.016***	0.984	-0.016***	0.984
	RI-spread		0.199***	1.279	0.233***	1.262	-0.136***	0.873	-0.136***	0.873	0.246***	1.279	0.249***	1.283
Household characteristics	Gender (female=0, male=1)		0.218***	1.018	0.197***	1.218	0.039***	1.040	0.042***	1.043	0.018**	1.018	0.019**	1.019
	Age		0.011***	1.001	0.018***	1.018	0.000	1.000	0.001	1.001	0.001***	1.001	0.001***	1.001
	Number of family members		0.158***	0.950	0.097***	1.102	0.281***	1.325	0.279***	1.322	-0.052***	0.950	-0.053***	0.949
	Marital status (no=0, yes=1)		0.657***	1.243	0.481***	1.618	-0.227***	0.797	-0.231***	0.794	0.218***	1.243	0.227***	1.254
	Educational level (ref. = under middle school)	Under high school	0.761***	0.553	0.453***	1.573	-0.709***	0.492	-0.730***	0.482	-0.592***	0.553	-0.579***	0.561
		Over University	0.949***	0.745	0.524***	1.689	-0.989***	0.372	-1.015***	0.362	-0.294***	0.745	-0.278***	0.757
Submarket characteristics	Size of house		-0.017***	0.990	-0.020***	0.980	-0.024***	0.976	-0.024***	0.976	-0.010***	0.990	-0.010***	0.990
	CBD area		0.845***	0.830	0.993***	2.700	0.984***	2.674	0.990***	2.692	-0.186***	0.830	-0.191***	0.826
	Living area (ref.= Southeastern area)	Northeastern area	0.702***	1.702	0.755***	2.127	1.607***	4.986	1.611***	5.009	0.532***	1.702	0.528***	1.696
		Northwestern area	1.198***	1.148	1.253***	3.501	1.696***	5.452	1.698***	5.463	0.138***	1.148	0.130***	1.139
Southwestern area		1.226***	1.052	1.180***	3.253	1.317***	3.733	1.318***	3.737	0.051***	1.052	0.050***	1.052	
Intercept		-2.822***	0.050	-3.914***	0.020	-1.789***	0.167	-1.851***	0.157	-2.989***	0.050	-2.926***	0.054	
Observation		2,267		2,267		1,613		1,613		3,021		3,021		
-2LL		432,985.914		422,828.606		199,180.247		199,151.154		567,569.334		567,495.710		
Hosmer and Lemeshow Chi-squared (p-value)		29,270.574		42,213.050		1,017.517		124,977.463		140,221.830		136,274.768		
R-squared (Cox and Snell)		0.352		0.365		0.520		0.520		0.451		0.451		
R-squared (Nagelkerke)		0.494		0.511		0.716		0.716		0.612		0.612		
Classification accuracy (Monthly rent, Chonsei, Overall)		72.1%		74.3%		87.4%		87.3%		91.7%		91.9%		
		88.9%		88.3%		93.2%		93.2%		78.1%		77.7%		
		83.6%		83.9%		91.2%		91.1%		86.4%		86.4%		

*p<0.1, **p<0.05, ***p<0.01

대주택과 단독·다가구주택 거주가구의 전세 선택 확률은 각각 29.1%, 27.2% 감소하는 것으로 나타났다. 반면 자산이 한 단위 증가하면 아파트 거주가구의 전세 선택 확률은 0.43% 증가하고, 연립·다세대주택과 단독·다가구주택 거주가구는 각각 2.27%, 2.43%씩 증가하는 것으로 나타났다. 주택유형별 모형에서도 월세 선택에는 소득이, 전세 선택에는 자산이 주요한 영향을 미치는 변수임을 확인했으며, 주택 유형에 따라 소득과 자산이 전·월세 선택에 미치는 영향 정도는 차이가 있는 것으로 나타났다.

가구의 부채가 많을수록 아파트는 전세를, 연립·다세대주택과 단독·다가구주택은 월세를 선택할 확률이 증가하였다. 아파트 전세를 선택하는 가구의 부채는 레버리지로 활용함을 추정해볼 수 있는 반면, 단독·다가구주택과 연립·다세대주택은 주택이 아닌 기타 부채로 인한 금융의 제약으로 인해 불가피한 월세 선택으로 이어졌을 것으로 추정된다.

소득의 비선형효과는 주택유형별로 결과에 차이를 보였다. 아파트는 소득이 증가할수록 전세를 선택하였지만, 소득이 일정 수준을 넘어서면 월세를 선택하는 것으로 나타났다. 고소득 월세가구의 시장이 아파트를 중심으로 확대되고 있음을 확인하였는데, 아파트 임차인의 소득이 일정 수준 증가할 때까지는 전세를 선택하지만, 그 이상의 고소득가구에서는 월세를 선택하는 것이다. 성은영(2022)은 서울의 주택유형별 분위별 가격차이 분석을 통해, 최근의 고가 월세시장이 확대되고 있다고 분석하였다. 10년 전과 비교하여 단독·다가구주택과 연립·다세대주택의 임대료 10분위와 90분위 집단 간 격차는 줄거나 약간 상승한 반면, 아파트의 격차는 점차 벌어지고 있음을 확인하였다.

단독·다가구주택은 아파트와 반대의 결과를 보였다. 소득이 증가할수록 월세를 선택하다가, 일정 수준 이상이 되면 전세를 선택하는 것으로 경향이 변하였다. 단독·다가구주택의 임차인의 월세 선택은 가구의 선호보다 경제적 이유로 인한 선택임을 추정할 수 있다. 연립·다세대주택은 소득이 증가할수록 월세를 선택하는 것으로 나타났으며 전세 선택의 변화로 바뀌는 변곡점의 형태는 나타나지 않았다.

가구 및 지역 특성은 주택유형별로 전·월세 선택에 다른 영향을 미쳤다. 아파트는 가구주가 여자보다 남자인 경우, 나이가 많을수록, 가구원수가 많을수록, 기혼인 경우, 학력이 높을수록, 동남권보다 그 외 지역에 거주하는 가구인 경우에 월세보다 전세를 선택할 확률이 높았다. 반면 주택 면적은 넓어질수록 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

연립·다세대주택은 가구주 성별, 가구주 나이, 가구원 수, 지역 특성, 주택 면적의 영향은 아파트와 유사했으나, 결혼 유무와 가구주의 학력은 아파트와 다른 결과로 나타났다. 기혼 가구와 가구주의 학력이 높아도 연립·다세대주택은 월세를 선택하는 확률이 높았다.

마지막으로 단독·다가구주택은 가구주의 성별이 남자인 경우,

가구주 나이가 많을수록, 기혼인 경우에 월세보다 전세를 선택할 확률이 높게 나타났다. 연립·다세대주택과 유사하게 가구주의 학력이 높아도 월세를 선택할 확률이 높았으며, 다른 유형과 달리 가구원수가 많을수록 월세를 선택할 확률이 높았다. 단독·다가구주택은 동남권에 비교하여 CBD일수록 월세 선택 확률이 증가하였으며, 동북권, 서북권, 서남권은 전세 선택 확률이 높았다. CBD는 종로구, 용산구 일대의 단독·다가구 밀집지역의 영향으로 인한 결과로 해석된다.

V. 결론

본 연구는 가구의 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 2019년 서울시 주거실태조사자료를 이용하여 분석한 결과는 다음과 같다.

다른 조건이 동일할 때, 가구의 소득이 증가할수록 전세보다 월세를 선택할 확률이 높았다. 소득의 제공변수를 추가하면 소득이 증가할수록 전세를 선택할 확률이 증가하다가 일정 수준이 되면 월세를 선택할 확률이 증가하였다. 소득과 전·월세 선택의 비선형효과를 확인하였다.

주택유형을 아파트, 연립·다세대주택, 단독·다가구주택으로 구분하여 동일한 분석을 실시하였다. 모든 주택유형에서 소득만을 고려하였을 때 소득이 증가하면 월세를 선택하는 결과를 보였다. 그러나, 소득의 제공변수를 고려하면 주택유형별로 다른 결과를 보였다. 아파트는 소득이 증가하면 전세를 선택할 확률이 증가하다가 일정 수준의 소득 이상이 되면 월세 선택확률이 높아졌다. 반대로 단독·다가구주택은 소득이 증가하면 월세를 선택할 확률이 높아지다가 일정 수준의 소득이 되면 전세를 선택할 확률이 증가하였다. 주택유형별로 임차인의 전·월세 선택 작동기제가 다를 수 있다.

자산은 주택유형을 구분하지 않고 모든 모형에서 전세선택에 긍정적인 영향을 미쳤다. 부채는 아파트 전세 선택에, 연립·다세대주택과 단독·다가구주택의 월세 선택에 긍정적 영향을 미쳤다. 자산축적이 되지 않은 아파트 임차인은 전세대출을 활용하여 보증금을 마련하고 전세를 선택하는 것으로 추정된다. 반면에 연립·다세대주택과 단독·다가구주택의 임차인은 부채가 많을수록 월세를 선택했다. 추가적인 부채의 여력이 없는 저소득 가구의 불가피한 월세 선택으로 추정된다.

본 연구의 결과를 통해 얻을 수 있는 정책적 시사점은 다음과 같다. 아파트의 월세시장의 확대는 민간임대주택사업의 가능성을 확인할 수 있다. 일정 수준 이상의 고소득층에서의 월세는 민간의 영역에서 공급 가능함을 확인하였다. 민간임대주택사업자는 본 연구의 결과를 활용하여 마케팅의 대상이 되는 타겟층을 추출할 수 있다.

자산이 축적되지 않은 단독·다가구주택에 거주하는 저소득층

은 일정 수준의 소득이 확보될 때까지 월세 선택을 할 수밖에 없는 것으로 나타났다. 저소득층에게 주거비 부담이 가중되는 것으로 이들에게 주거비 지원이 효율적일 수 있음을 시사한다.

소득이 전·월세 선택에 미치는 영향에 대해 세밀히 분석하고, 주택유형별로 그 특성이 다르게 나타남을 실증분석하였음에도 불구하고, 본 연구가 가진 한계는 다음과 같다. 첫째, 전세와 보증부월세의 다양한 스펙트럼을 고려하지 못하였다. 보증부 월세 중에 보증금이 전세에 가까운 경우 월세라기보다 전세에 가까울 수 있다. 둘째, 임대인의 입장을 고려하지 못하였다. 전·월세 선택은 임차인과 임대인의 입장을 모두 고려하여야 정확히 분석할 수 있다. 분석 자료의 한계상 그러하지 못하였다. 셋째, 시장이자율이 전월세전환율을 뛰어넘는 최근의 상황을 고려하지 못하였다. 거의 모든 시기에 전월세전환율은 시장이자율보다 높게 관측되었지만, 최근 급격한 금리상승으로 전월세전환율보다 시장이자율이 높아지는 역전 현상이 관측되고 있다. 월세를 선택하는 것이 임차인의 입장에서 유리할 수 있다. 금리상승과 관련된 최근의 상황을 고려해도 동일한 연구 결과가 도출되는지 확인이 필요하다.

주1. 2000년대 이후 주택임대차 시장에서 보증부월세의 증가와 전세의 감소 현상이 지속적으로 나타나고 있다. 서울의 전체 가구 중 전세는 2000년 41.2%에서 2020년 25.7%로 감소하였으며, 같은 기간 월세는 16.3%에서 28.4%로 증가하였다. 임차 가구 중 월세의 비중은 52.48%에 달한다(국토교통부, 2020).

주2. 전·월세 선택과 관련된 논의 중 무차별성에 대한 논의가 있다. 이창무 외(2002)는 레버리지 효과를 고려할 경우에 월세와 전세 어느 것을 선택해도 임대인의 직접투자액에 대한 총수익률이 동일하기 때문에, 임대인은 완전월세, 보증부월세, 전세 어느 것을 선택해도 무방하다고 주장하였다. 이에 대하여 최창규·지규현(2007, 2008)은 이창무 외(2002)가 제안한 레버리지효과를 따르면서도 금융기관의 대출이 전세보증금과 동일한 레버리지효과를 가질 수 있음을 주장하였다. 전월세 선택이 차별적인지 무차별적인지에 대한 논의는 지금까지 지속되고 있으며, 후속연구에서 실증 분석을 통해 이론화에 대한 노력중이다. 최창규·지규현(2007, 2008)의 전월세 선택 차별화가설은 임차인의 점유형태 선택은 무차별하지 않으며, 가구가 보유한 자산과 유동성의 제약에 의해 영향을 받음을 주장하고 있다.

주3. 2019년 서울시 주거실태조사의 범위는 서울시 전역(25개 자치구)이며, 조사대상은 서울시 행정구역 내에 거주하는 가구의 가구주 또는 가구주의 배우자이다. 2019년 6월부터 12월까지 약 6개월간 조사를 실시하였으며, 국토교통부 주거실태조사(서울지역) 역시 동기간에 진행하였다. 조사는 구조화된 설문지와 훈련된 면접원을 통한 1:1 대면면접조사 방식으로 진행하였다(서울특별시, 2020).

인용문헌 References

- 강미, 2018, “패널자료를 활용한 주거이동요인과 점유형태 결정 요인 분석”, 목원대학교 박사학위논문.
- 국토교통부, 2019, 「주거실태조사」, Ministration of Land, Infrastructure and Transport, 2019, *Korea Housing Survey*.
- 국토교통부, 2020, 「실거래가 공개시스템」, Ministration of Land, Infrastructure and Transport, 2020, *Disclosure System of Actual Transaction Price*.
- 길용민·정창무, 2016, “주택유형에 따른 점유형태 선택 결정요인 분석: 상대가격, 주택금융정책 그리고 가격기대를 중심으로”, 「부동산분석」, 2(2): 43-60.
- Kil, Y.M. and Jung, C.M., 2016, “An Analysis of Tenure Choices by Housing Type Focused on Relative Price, Housing Financial Policy and Expected Price”, *Journal of Real Estate Analysis*, 2(2): 43-60.
- 김유연·성은영·최창규, 2016, “임차인의 자산제약 및 주거선호가 전·월세 선택에 미치는 영향”, 「부동산학연구」, 22(4): 19-31.
- Kim, Y.Y., Seong, E.Y., and Choi, C.G., 2016, “The Effects of Tenant Asset and Residential Preferences on the Choice between Chonsei and Monthly Rent”, *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 22(4): 19-31.
- 김주영·유승동, 2013, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석: 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로”, 「주택연구」, 21(4): 61-86.
- Kim, J.Y. and You, S.D., 2013, “The Effects of Household Characteristics on Housing Tenure Choice and House Type”, *Housing Studies Review*, 21(4): 61-86.
- 김준형·최막중, 2009, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 「국토계획」, 44(4): 109-118.
- Kim, J.H. and Choi, M.J., 2009, “The Effects of Regional Housing Prices on Changes in Tenure and Residential Location of Tenants in Korea”, *Journal of Korea Planning Association*, 44(4): 109-118.
- 박선영·신종칠·오동훈, 2005, “소비가치가 주택유형 선택행동에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」, 40(1): 76-91.
- Park, S.Y., Shin, J.C., and Oh, D.H., 2005, “A Study on the Impact of Consumption Value on Housing Type Choice Behavior”, *Journal of Korea Planning Association*, 40(1): 76-91.
- 서울특별시, 2020, 「2019 서울시 주거실태조사-조사보고서」, Seoul Metropolitan Government, 2020, *2019 Seoul Housing Survey - Investigation Report*.
- 성은영, 2022, “서울의 월세비중 및 월세가 격차 추이 분석: 전월세 실거래가격자료를 기반으로”, 「프롭빅스」, 7: 12-16.
- Seong, E.Y., 2022, “Analysis of the Trend of the Monthly Rent Ratio and the Monthly Rent Price Gap in Seoul: Based on the Monthly Rent Transaction Price Data”, *PROPBIX*, 7: 12-16.
- 성은영·남기덕·최창규, 2022, “전·월세 선택 차별화가설에 기반한 소득이 점유형태 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택도시연구」, 12(1): 64-78.
- Seong, E.Y., Nam, G.D., and Choi, C.G., 2022, “The Analysis of Income Effect on Monthly Rent Choice using the Chonsei-Monthly Rent Choice Differentiation Hypothesis”, *SH*

- Urban Research & Insight*, 12(1): 64-78.
12. 성은영·최창규, 2012. "임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석: 한국노동패널조사 자료를 활용하여", 「국토계획」, 47(1): 69-83.
Seong, E.Y. and Choi, C.G., 2012. "Analysis of Choosing Chonsei or Monthly Rent under Tenant's Asset Constraint and Income: With KLIPS (Korean Labor and Income Panel Study) Data", *Journal of Korea Planning Association*, 47(1): 69-83.
 13. 성주환·김형근, 2016. "패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구: 한국노동패널 6차년도(2003년)부터 15차년도(2012년)까지의 패널자료를 바탕으로", 「부동산학보」, 65: 176-190.
Sung, J.H. and Kim, H.K., 2016. "A Study on Choosing Rental Type According to Tenant Household Age Using Panel Logit Model: With KLIPS Data from 2003 to 2012", *Korea Real Estate Academy Review*, 65: 176-190.
 14. 이상일·이창무, 2006. "전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요 편차", 「주택연구」, 14(1): 139-164.
Lee, S.I. and Lee, C.M., 2006. "Differential Housing Demand by Renter's Choice between Chonsei and Monthly Rent with Variable Deposit", *Housing Studies Review*, 14(1): 139-164.
 15. 이소영·정의철, 2017a. "패널자료를 이용한 청년층 임차가구의 자가 전환 결정요인 분석", 「주택연구」, 25(1): 63-89.
Lee, S.Y. and Jung, E.C., 2017a. "Transition from Renting to Homeownership: A Panel Data Analysis for Young Households in Korea", *Housing Studies Review*, 25(1): 63-89.
 16. 이소영·정의철, 2017b. "청년층 임차가구의 주택구입계획과 저축 결정요인에 관한 연구", 「주택연구」, 23(3): 41-53.
Lee, S.Y. and Jung, E.C., 2017b. "Decisions for House Purchase Plan and Saving of Young Renters in Korea", *Housing Studies Review*, 23(3): 41-53.
 17. 이용래·정의철, 2016. "가구소득의 변동성이 주택점유형태 및 자가 주택수요에 미치는 영향 연구", 「부동산학연구」, 22(1): 41-55.
Lee, Y.R. and Jung, E.C., 2016. "Effects of Variability of Household Income on Housing Tenure Choice and Demand for Owner-Occupied Housing", *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 22(1): 41-55.
 18. 이재수·양재섭, 2013. "서울의 1인 가구 특성과 거주 밀집지역 분석을 통한 주택정책 방향 연구", 「국토계획」, 48(3): 181-193.
Lee, J.S. and Yang, J.S., 2013. "A Study of the Characteristics and Residential Patterns of Single-person Households and Their Policy Implications in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 48(3): 181-193.
 19. 이주형·임종현·이천기, 2009. "가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구", 「국토계획」, 44(3): 79-93.
Lee, J.H., Lim, J.H., and Lee, C.G., 2009. "A Study on the Choice of Housing Tenure and Housing Type according to Household Characteristics", *Journal of Korea Planning Association*, 44(3): 79-93.
 20. 이준민·심승규·홍지훈, 2022. "소득 및 자산에 따른 주거면적별 주택점유형태 분석", 「부동산분석」, 8(1): 41-60.
Lee, J.M., Sim, S.G., and Hong, J.H., 2022. "An Analysis of the Effects of Income and Wealth on Home-Ownership by Dwelling Area", *Journal of Real Estate Analysis*, 8(1): 41-60.
 21. 이창무·정의철·이현석, 2002. "보증부월세시장의 구조적 해석", 「국토계획」, 37(6): 87-97.
Lee, C.M., Jung, E.C., and Lee, H.S., 2002. "An Analysis of Structure of the Monthly Rent with Security Deposit Market", *Journal of Korea Planning Association*, 37(6): 87-97.
 22. 이채성, 2009. "항상소득과 비인적자산이 주택점유에 미치는 영향", 「한국주거학회논문집」, 20(4): 69-78.
Lee, C.S., 2009. "The Effects of Permanent Income and Non-Human Capital Asset on the Housing Tenureship", *Journal of the Korean Housing Association*, 20(4): 69-78.
 23. 이희연·노승철, 2012. 「고급통계분석론」, 서울: 문우사.
Lee, H.Y. and Noh, S.C., 2012. *Advanced Statistical Analysis*, Seoul: Moonwoosa.
 24. 조준우·최창규, 2011a. "자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전·월세 선택 특성에 관한 연구", 「국토계획」, 46(2): 153-168.
Jo, J.W. and Choi, C.G., 2011a. "Characters of Tenant's Choice between Chonsei and Monthly Rent under Asset Constraints and Knowledge on Finance: Focused on Multi-Family Housing and Officetel", *Journal of Korea Planning Association*, 46(2): 153-168.
 25. 조준우·최창규, 2011b. "서울시 다가구주택·오피스텔 임차인의 주거선호특성 비교분석", 「부동산학연구」, 17(2): 5-23.
Jo, J.W. and Choi, C.G., 2011b. "A Study on the Tenant's Preference of the Multi-family House and Officetel in Seoul", *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 17(2): 5-23.
 26. 최막중·고진수, 2006. "주택유형 간 유동성 차이에 관한 연구: 단독주택과 아파트의 매매사례를 중심으로", 「국토계획」, 41(3): 83-93.
Choi, M.J. and Go, J.S., 2006. "Liquidity by Housing Type: The Case of Single-Family and Multi-Family Housing in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 41(3): 83-93.
 27. 최창규·지규현, 2007. "전세와 월세에 대한 구조적 해석: 금융조건 및 임차인의 자산 제약을 중심으로", 「국토계획」, 42(3): 215-226.
Choi, C.G. and Ji, K.H., 2007. "Modeling Chonsei and Monthly Rent Structure with Mortgage Lending and Tenant's Asset Constraint", *Journal of Korea Planning Association*, 42(3): 215-226.
 28. 최창규·지규현, 2008. "전세와 주택 금융차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석", 「국토계획」, 43(6): 53-67.
Choi, C.G. and Ji, K.H., 2008. "Landlord's Choice between Chonsei and Monthly Rent under Mortgage Financing", *Journal of Korea Planning Association*, 43(6): 53-67.
 29. Gyourko, J. and Han, J.K., 1989. "Housing Wealth, Housing Finance, and Tenure in Korea", *Regional Science and Urban Economics*, 19: 211-234.

Date Received 2023-01-19
Date Reviewed 2023-04-06
Date Accepted 2023-04-06
Date Revised 2023-09-13
Final Received 2023-09-13