

주거선택과 정부정책이 주택구매의도에 미치는 영향에 관한 연구

김수경*

호서대학교 벤처대학원 박사과정

하규수**

호서대학교 벤처대학원 교수

국문요약

주택 가격이 최근 급등하면서 각종 정부정책이 쏟아져 나오고 있지만 주택 가격은 지역 별 편차를 늘리는 등 다른 문제점들을 양상하고 급등한 가격을 조정하는데 어려움을 겪고 있다. 주택을 선택하는 속성에는 다양한 기준이 존재하고 있어 단순한 정부 정책 만으로는 해결하기 어려운 측면이 있다. 따라서 다양한 주택선택 속성에 대해 파악하고 주택구매 의도에 미치는 영향에 대해 파악 하는 것이 중요하다.

본 연구는 주택선택 속성과 정부정책이 주택 구매행동에 미치는 영향력을 통해서 주택시장에 대한 이해를 돕고자 한다. 이를 위한 분석의 주요 쟁점은 다양한 유형의 주택선택 속성과 정부 정책 간에 부동산 투자전망의 조절효과를 고려하는 것이다.

핵심어: 주택선택속성, 정부정책, 주택구매의도

I. 서론

사회 경제학적으로 주택에 대한 수요는 관심의 대상이었다. 주택의 수요는 단순히 거주자의 주거환경에 대한 욕구 충족 뿐만이 아니라 가계경제와 가계자산에 미치는 영향력이 매우 크고, 국가 경제에 미치는 영향력이 높기 때문에 주택시장에 대한 관심이 매우 높다.

주택의 수요에 관한 지금까지 연구들은 거시 경제적 결정 요인에 대해 광범위하게 연구되어왔다(Aoki et al., 2004).

한편, 최근의 주택시장의 가격상승 경험과 전통적인 경제학적 예측이 시사하는 바와 같이, 거시경제 모델은 일반적으로 주택시장의 현실을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 드러났다. 지역적으로나 거시경제 수준에서 총체적으로 고려되는 주택시장은 사이클과 충돌에 따라 불완전한 시장이다.

주택시장의 매커니즘은 과거와 달리 변화되고 있다. 과거에는 주택시장의 이슈가 양적인 주택공급을 목표로 하였다면 현재는 주택 수요에 대한 요구 또한 다변화되고 있

다. 즉, 경제발전에 따른 소득증가로 편리함과 쾌적함 등을 추구하는 주거환경의 질적인 방향으로 주택 수요가 변화 되고 있다.

본 연구에서는 매매거래에 대한 미시경제적 요인 이외의 다양한 환경적 변인에 대한 고찰이 필요하다. 즉, 주택가격 상승을 설명하는 효과적인 방법은 주거 수요에 대한 근본적인 동기에 대한 통찰력을 얻는 것이다.

따라서 본 연구는 주택시장에 영향을 미치는 인구 및 가구의 특성 이외에도 주택 환경의 선호도, 입지적 환경 등 다양한 측면을 미시적으로 검토하고 현실적인 부동산 정책 등이 주택수요에 영향을 미치므로 주택시장에 대한 소비자의 수요는 다양한 특성을 포괄하여 연구되어야 할 것이다. 본 연구는 주택구매의도에 미치는 영향력은 주거선택 속성과 정부정책, 그리고 주택시장에 대한 투자전망에 대한 소비심리적 요인의 조절효과를 검증하고자 한다.

II. 연구 배경

* 제1저자 호서대학교 벤처대학원 벤처경영학과, sookjung07@gmail.com

** 교신저자 호서대학교 벤처대학원 벤처경영학과, kyusooa@naver.com

2.1. 주거 환경의 선호도

박재용(2018)은 구매결정요인 중에서 가장 중요한 부문은 가격요인, 입지결정요인, 건물(건물실내 및 단지특성 포함) 등의 환경요인으로 분류하고 입지환경요인, 건물환경요인, 단지특성요인, 가격특성요인은 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었으나, 실내 환경요인은 유의한 영향을 미치는 않는 것으로 확인되었다.

주택 수요와 가격에 영향을 미치는 이웃 속성의 영향에서 기존 연구의 대부분은 주변 이웃과의 관계(Adair et al., 2000; Li & Li, 2006; Wang & Li, 2004; Tital, Petras, Greenbaum, 2006), 다른 이웃 범죄율(Frischtak & Mandel, 2012)과도 관련이 있는 것으로 나타났다.

Adair et al.(2000)는 주택 환경 설정에 대한 연구에서 이웃 접근성이 도시 거주자의 주거 선호를 형성하는데 중요하다는 것을 나타냈다. 중국 도시에서 연구 조사에 의하면 임대인들은 주택 선택시 구조 변수보다 이웃 변수에 더 중점을 두는 것으로 나타났다(Li & Li, 2006; Wang & Li, 2004). 또한 Tita, Petras, Greenbaum(2006)은 주택 선호시 이웃 특성 간의 중요한 연관성을 발견했다.

2.2 주택수요에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

주택 구매시 주택금융이 미치는 영향력이 중요하기 때문에 나라마다 정부의 규제가 많고 주택정책으로 가장 많이 활용되고 있다.

Igan & Kang(2011)은 금융규제를 중심으로 주택가격에 미치는 영향력을 분석한 결과 LTV·DTI 규제의 강약에 따라 주택가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. Vandebussche et al.(2012)은 유럽 지역을 대상으로 거시경제지표와 관련하여 정부 정책의 효과를 분석한 결과, 주택 시장에서 LTV·DTI규제는 주택거래를 위한 담보대출에 유의미한 영향력이 없는 것으로 나타났다. Jacome & Mitra(2015)은 홍콩, 폴란드, 루마니아, 한국, 말레이시아 등 5개국을 대상으로 LTV규제에 대한 영향력이 주택담보대출 증가율에 미치는 영향을 실증분석한 결과 관련 규제의 강화는 주택담보대출 증가를 억제하는데 효과적인 것으로 나타났다. 그러나 주택가격 상승에 대한 제한에는 유의미한 영향력이 없는 것으로 나타났다.

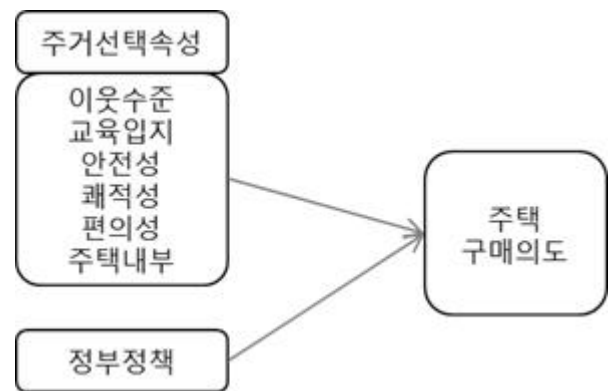
고성수·윤여선(2008)에서 주택에서 금융규제가 미치는 영향력을 소득분위별로 나누어 분석한 결과 LTV·DTI규제가 강화될수록 주택수요를 감축시키는 것으로 나타났다. 이소

영·정의철(2010)의 연구결과 가계소득 및 자산의 제약이 높을수록 주택소유 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 특히, 소득이 낮고 주택규모가 작을수록 DTI 규제를 더 많이 받는 것으로 나타났다.

III. 연구방법

3.1. 통계 분석을 통한 주택구매의도에 영향을 미치는 요인 분석

본 연구는 주택시장에서의 가격상승에 미치는 영향요인을 미시경제적 요인만으로는 설명하기에는 제한적이라는 판단하에 주택시장의 가격상승에 대한 요인인 실질적인 거래를 예측할 수 있는 주택구매의도를 중심으로 주거선호도 속성, 정부의 주택금융정책의 영향력에 대해 검증하였다.



<그림 1> 연구모형

서울과 경기도에 거주하는 소비자를 대상으로 자기기입식 설문지를 통하여 설문조사를 실시하였다.

조사 대상자는 30~60대까지 다양한 연령으로 미혼자 기혼자를 포함한 일반인을 대상으로 하였다. 설문 내용은 주거선호 속성, 정부정책, 주택 구매의도 등과 같은 구성개념의 측정항목은 주택시장의 연구에서 사용한 측정항목을 기반으로 본 연구에 적합하게 조정하여 반영하였다.

설문에 대한 통계분석 도구는 SPSS 24.0 프로그램을 사용하여 분석하였다.

본 연구는 주택구매의도에 영향을 미치는 요인을 다방면으로 규명하고, 가설을 검증하기 위하여 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였다.

IV. 결론

본 연구에서는 주택구매의도에 영향을 미치는 요인을 주택선택도와 정부정책, 그리고 부동산 투자전망의 심리적 변수의 조절효과가 미치는 영향요인을 검증하였다.

소득, 자산은 주택구매의도에도 영향을 미치는 변수임을 확인하였다. 또한 자산 중 부동산 비중이 낮을수록 주택에 대한 구매의도가 높은 것으로 나타나 자산으로 부동산 자산의 가치를 높게 생각하고 있음을 알 수 있다.

본 연구결과 다양한 주거선호도 중 이웃수준, 교육입지, 입지의 편의성 요소가 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주거선호도 중 이웃수준에 대한 니즈를 확인함으로써 주거환경의 심리적인 니즈를 확인하였다.

부동산 시장에서 정부규제는 유의미한 영향력이 없는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 부동산이나 가격의 안정화를 위한 정부의 유동성을 제약하는 정책들이 실질적 가격 안정화보다는 실수요자들에게만 더 많은 어려움을 가중시키는 것으로 판단할 수 있다.

본 연구결과에서는 주택금융의 유동성 제약보다는 가계 소득과 자산의 영향력 더 중요한 요소로 나타났다.

참고문헌

- 고성수·윤여선(2008). 주택금융규제가 소득분위별 주택소비에 미치는 영향, *부동산학연구*, 14(2), 57-74.
- 박재용(2018). 소형주택의 구매결정요인이 거주자 만족도 및 계속 주거의향에 미치는 영향, 동의대학교 대학원 박사학위논문.
- 이소영·정의철(2010). 총부채상환비율 규제가 주택점유형태 결정에 미치는 영향 분석, *서울도시연구*, 11(1), 83-110.
- Adair, A., McGreal, S., Smyth, A., Cooper, J., & Ryley, T.(2000). House prices and accessibility: the testing of relationships within the Belfast urban area. *Housing Studies*, 15(5), 699-716.
- Aoki, K., Proudman, J., & Vlieghe, G. W.(2004). House prices, consumption, and monetary policy: A financial accelerator approach. *Journal of Financial Intermediation*, 13(4), 414-435.
- Frischtak, C., & Mandel, B.R.(2012). Crime, House Prices, and Inequality: The Effect of UPPs in Rio. Staff Report no. 542, Federal Reserve Bank of New York. Available at https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr542.pdf.
- Igan, D., & Heedon K.(2011). Do Loan-to-Value and Debt-to-Income Limits Work? Evidence from Korea, IMF Working Paper, no.11/297.
- Jácome, L. I., & S. Mitra(2015). LTV and DTI Limits-Going Granular, IMF Working Paper, no.15/154, July.
- Li, S. M., & Li, L.(2006). Life course and housing tenure change in urban China: a study of Guangzhou. *Housing Studies*, 21(5), 653-670.
- Tita, E. G., Petras, T. L., & Greenbaum, R. T.(2006). Crime and residential choice: a neighborhood level analysis of the impact of crime on housing prices. *Journal of Quantitative Criminology*, 22, 299-317.
- Vandenbussche, J., Ursula, V., & Enrica D.(2012). Macroprudential Policies and Housing Prices: A New Database and Empirical Evidence for Central, Eastern, and Southeastern Europe, IMF Working Paper no.12/303. 10.3390/su6052946. Available at <http://www.mdpi.com/2071-1050/6/5/2946/pdf>.
- Wang, D., & Li, S.-M.(2004). Housing preferences in a transitional housing system: the case of Beijing China. *Environment and Planning A*, 36, 69-87.