

소득의 불안정성과 부동산가격변동에 대한 태도 및 부동산보유비중 조정의향 간의 관련성

이찬호
부산대학교 경영학과 교수

The Relationship between Income Instability and Psychological Condition of Real Estate Price Changes and Willingness to Adjust Real Estate Holding Ratio

Chan-Ho Lee
Professor, Dept. of Business Administration, Pusan National University

요약 오늘날 부동산 특히 주택과 관련한 많은 정부정책이 발표됨에 따라 주택시장에서의 가격에 대한 관심이 매우 높아졌다. 이에 본 연구에서는 소득의 불안정성과 부동산가격변동에 대한 심리상태와 부동산보유비중의 조정의향 간의 관련성을 분석하여 정부정책의 실효가능성을 살펴보고자 한다. 먼저 선행연구 검토를 통해 주요 변수를 추출하고 설문 조사를 통해 자료를 수집하여 경로분석을 실시하였다. 분석결과 현재의 소득의 불안정성은 부동산가격변동에 대한 태도에 음(-)의 영향을, 부동산보유비중조정의향에는 양(+)의 영향을 미쳤으나, 부동산가격변동에 대한 태도가 부동산보유비중조정의향에는 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않았다. 이에 연령대와 부양가족 수를 각각 2분하여 집단간 차이분석을 실시하였으며, 분석결과 부동산보유비중 의사결정은 연령대가 높은집단과 부양가족수가 많은집단에서 소득불안정성과 부동산가격변화에 대한 태도에 의해 영향을 받아 집단 간 차이를 보였다. 본 분석 결과는 정부의 부동산 정책 수립방향 설정과 각 가계의 부동산 관련 의사결정에 기초자료로 활용하는데 도움이 될 것이다. 한편 본 연구는 횡단면분석만을 실시한 한계점을 갖고 있으며 향후에는 시계열적 변화와 지역간 인식의 차이 등을 분석하고자 한다.

주제어 : 소득 불안정성, 부동산가격변동에 대한 태도, 부동산보유비중 조정의향, 경로분석, 부동산정책

Abstract As many government policies have been announced today regarding real estate, especially housing, interest in prices in the housing market has increased significantly. In this study, I would like to present the direction of government policies by analyzing the relationship among income instability, the psychological condition of real estate price changes and willingness to adjust real estate holding ratio. First, major variables were extracted through the prior study review, and using a survey, data were collected and path analysis was conducted. According to the analysis, the current income instability had a negative impact on the psychological condition of real estate price changes, and a positive influence on the willingness to adjust real estate holding ratio, but the psychological condition of real estate price changes did not have a statistically significant impact on the willingness to adjust real estate holding ratio. Thus, the difference analysis was conducted between groups by dividing the ages and the number of dependents respectively. According to the analysis, the impact of income instability and psychological condition of real estate price changes on willingness to adjust real estate holding ratio differed between groups divided by ages and number of dependents. The results of this analysis will help the government to establish real estate policies and help each household to use the analysis as basic data when they make a decision about real estate. On the other hand, this study has limitations that have only been conducted cross-sectional analysis and analyzing time series changes and differences in perception between regions are going to be conducted in a future study.

Key Words : Income instability, Psychological condition of real estate price changes, Willingness to adjust real estate holding ratio, Path analysis, Real estate policy

*This work was supported by a 2-Year Research Grant of Pusan National University.

*Corresponding Author : Chan-Ho Lee(lechanho@pusan.ac.kr)

Received October 13, 2020

Accepted December 20, 2020

Revised November 10, 2020

Published December 28, 2020

1. 서론

오늘날 부동산 특히 주택과 관련한 많은 정부정책이 발표되고 시행됨에 따라 주택매매시장과 전월세시장에서의 가격과 보유여부에 대한 관심이 매우 높아졌다. 특히 수도권과 몇몇 지방 대도시를 중심으로 주택가격이 급상승하고 있는 현실과 코로나19 등으로 경제상황이 매우 위축된 상황에서 각 가계에서는 소득의 불안정성이 커지고 있으며 부동산가격변동은 심해지고 이에 따른 부동산 보유비중 조정에 대한 의사결정 관심이 커지고 있다. 반면 정부의 입장에서 국민들의 경제와 주거 등 부동산과 관련된 정책 수립과 정책 시행시 예상되는 결과에 관심이 더욱 커지고 있다. 이에 본 연구는 정부의 가격에 초점을 두는 정책이 부동산보유비중을 조정하도록 유도하는데 실효성이 있을지 여부를 예측하는데 도움을 주는 목적을 가진다.

지금까지 소득위험과 주택 등 자산수준간의 관련성에 대한 연구는 몇몇 있었으나 실증연구의 결과가 일치하지는 않았으며[1-5], 한국의 상황을 분석한 연구는 거의 없어 본 주제에 대한 연구가 필요한 실정이다. 또한 소득의 불안정성과 주택 등 자산수준간의 1차적 관련성에 추가적으로 부동산가격변동에 대한 심리상태를 추가한 세 변수간에 연결된 직접 및 간접적 관련성을 동시에 분석한 연구는 없었으므로 여기에서 본 연구는 차별적 의미를 가진다.

이에 본 연구에서는 현재 우리 상황에서 소득의 불안정성과 부동산가격변동에 대한 심리상태와 부동산보유비중의 조정의향 간의 관련성을 실태분석을 통해 알아보고자 한다. 이를 위해 먼저 본 연구주제와 관련된 선행연구들을 살펴보고 각 선행연구에서 사용한 변수들 중 본 연구에 적용될 변수들을 선정하여 설문조사를 통해 자료를 수집하고 통계분석을 실시하였다.

본 분석결과는 현재의 부동산보유비중을 조정하려는 의향에 영향을 미치는 선행변수인 각 개인의 소득수준 변동성과 부동산가격변동에 대한 심리상태의 관련성을 연령, 부양가족 수 등 인구통계적 상황에 따라 세분화하여 차이를 밝힘으로써 정부의 부동산 정책 수립과 각 가계의 부동산 관련 의사결정에 기초자료로 활용하는데 도움이 될 것이다.

2. 선행연구 검토

2.1 소득의 불안정성

소득수준에 대한 변수는 현재소득을 이용하는 방법과 향상소득을 이용하는 방법[6]이 있는데 본 연구에서는 현재 소득의 불안정성과 부동산 보유간의 관련성을 분석하는데 그 목적이 있으므로 현재소득을 사용하였다.

소득의 불안정성과 부동산 보유비중 조정의향간의 관계를 직접적으로 실증분석한 연구사례가 거의 없는 상황에서 간접적으로 참조할 수 있는 선행연구들을 살펴보면 다음과 같다.

먼저, 소득의 불안정성과의 관련성을 분석한 연구로는 한국가구패널조사 자료를 이용하여 소득위험이 높을수록 위험자산 수요가 감소하고 위험자산보유 비율이 높을수록 소득위험에 민감하게 반응함을 밝힌 노동소득 불확실성과 위험자산 수요간의 관련성 연구[7], 소득불확실성은 소비하락에 영향을 미친다는 결과를 분석해낸 소득변동성과 자산수준변화 및 소비하락과의 관련성 연구[8], 소득불확실성은 자산수준에 정(+)의 관련성을 가짐을 밝힌 소득의 불안정성과 자산수준변화와의 관련성 연구[1] 등이 있다.

한편 소득의 불안정성과 주택소비 또는 주택점유와의 관련성을 분석한 연구들도 있는데 소득변동성이 클수록 주택소유확률이 낮아진다는 결과를 분석해낸 연구[2], 소득변동성이 클수록 주택소유가능성이 커짐을 밝힌 연구[3], 가구주의 소득변동성과 주택소유확률은 음(-)의 관련성이 있음을 밝힌 연구[4], 소득변동성과 주택소유확률 간에 음(-)의 관련성이 있음을 독일과 스페인을 대상으로 분석한 연구[5] 등도 있다.

Barsky et. al.은 HRS 자료를 이용한 분석에서 자영업자의 경우가 임금근로자에 비하여 위험을 감수하는 정도가 높다는 결과를 밝혔고[9], Bajtelsmit et. al.은 은퇴시기를 가까이 앞둔 노인가구나 독신여성 등이 위험을 감수하려는 경향이 낮아 위험이 작은 자산을 선호한다고 밝혔다[10].

또한 SCF자료를 이용하여 분석한 Carroll의 연구에서는 부유층의 자산포트폴리오가 일반층의 자산포트폴리오에 비하여 위험자산 비중이 높다는 분석결과를 제시하였다[11].

2.2 부동산가격변동에 대한 태도

주택가격의 지속적 상승은 부의 불균등한 분배, 주택거주비용 증가에 따른 주거불안정 등 부정적 측면이 있다. 그러나 가격이 장기적으로 하락할 경우에는 건설경기 침체, 금융부실화, 고용감소, 소비 위축, 조세수입 감소 등 경제 및 재정수입에 미치는 부정적 영향이 가격상승

때보다는 더 심각한 결과를 가져온다[12].

미국의 주택시장을 대상으로 분석한 Himmelberg et. al.의 연구[13]에서는 주택시장에서의 가격은 경제의 기본적인 요인 보다는 투자자의 심리적요인에 의해 더 크게 영향을 받는다는 것을 밝혔고, Lambertini et. al.[14]은 주택시장에서 발생하는 기대심리가 주택시장의 열기에 영향을 준다고 하였다.

또한 Kahneman et. al.[15]은 군집행동 등 심리변수를 주택시장 모형에 고려할 필요가 있다고 하였고, Glaeser et. al.[16]과 Huang et. al.[17]은 투자자들의 비합리적인 지나친 낙관과 자기과신 때문에 주택시장에서 가격거품이 발생한다고 보았다.

2.3 부동산보유비중 조정의향

자산 및 포트폴리오 이론들은 주식이나 채권 등 금융자산을 위주로 한 연구이나 최근에는 금융상품과 상관관계가 낮은 부동산을 편입함으로써 분산투자 효과를 극대화하는 포트폴리오가 등장하고 이에 대한 실증연구들도 상당히 진행되고 있다[18].

이에 대한 연구를 살펴보면 주택보유비중이 높은 가구일수록 주식을 보유하기 보다는 모기지를 상환한다는 연구[19], 영국의 경우 각 가구들이 부의 대부분을 주택과 연금형태로 보유하고 있으며[20], Cocco의 연구에서는 주택에 대한 투자는 주식보유와 음(-)의 관련성을 갖는다는 연구결과를 밝혔다[21]. 최근의 연구로는 주식, 채권, 주택 등 가계자산 포트폴리오 구성에서 주택의 구매와 임차에 대한 결정시 주택소유로 인한 편익에 초점을 두고 연구한 Beracha et. al.의 연구[22]가 있다.

국내 연구로는 김옥연은 한국노동패널자료를 이용한 분석에서 부동산보유는 연령증가에 따라 증가하며 부채를 이용한 자산증가로 인해 저축은 보유부동산 비중과 음(-)의 관련성이 있음을 밝혔으며[23], 최근에는 주택자산이 가계포트폴리오에 미치는 영향[24], 정부의 주택금융규제 정책이 비은행권 금융에 미치는 영향[25], 주택접유형태를 결정하는 요인[26] 등 주택관련 연구가 많았다.

한편 Haurin et. al.의 연구에서는 소득리스크와 부동산 보유간에 음(-)의 관련성을 보여 소득리스크가 높을수록 부동산을 보유하려는 가능성이 낮아진다는 분석결과를 보였으며[27], Caplin et. al.의 연구에서도 개인이 위험회피적일 경우 소득리스크를 줄이기 위해 주택구매가 이루어짐을 밝혔다[28].

또한 Daiz-Serrano의 연구에서도 소득리스크와 주택소유간에는 부(-)의 관련성이 있음을 밝혔고[29], 다소

초점이 다르기는 하지만 Bloemen의 연구에서는 주택소유와 직업포기간의 관련성을 분석한 결과 정(+)의 관련성이 있음을 밝히기도 하였다[30].

3. 조사방법과 연구모형

앞서 살펴본 선행연구에서 단편적이고 간접적으로 제시된 바를 토대로 볼 때 소득의 불안정성은 부동산의 보유비중 조정에 대한 의사결정에 관련성을 가질 것이고 부동산가격변동에 대한 태도 역시 부동산의 보유비중 조정에 대한 의사결정에 관련성을 가질 것으로 예상된다. 한편 소득의 불안정성이 부동산보유비중조정방향에 관련성을 가질 때 부동산가격변동에 대한 태도가 매개적 역할을 하는가에 대한 분석도 동시에 수행함으로써 이들 세 변수간의 관련성을 직접 및 간접효과와 총효과를 통해 밝혀 보는 것도 의미가 클 것으로 기대된다.

이에 본 연구에서는 이러한 효과를 분석하기 위해 2020년 6월 11일부터 6월 30일까지 설문조사를 실시하였으며 설문문항의 미 표기를 포함한 중복표기 또는 불성실하게 답변한 설문은 제외하고 총 256부의 설문을 본 분석에 사용하였다. 통계분석은 탐색적요인분석과 기타의 통계량 분석을 위해 SPSS 통계프로그램 Ver. 25를 사용하였고 본 연구를 위한 주된 분석을 위해서는 확인적요인분석을 통한 경로분석모형을 활용하였으며 이를 위한 통계분석에는 AMOS 통계프로그램 Ver. 25를 사용하였다.

이상의 선행연구 결과를 토대로 본 연구에서의 연구모형은 Fig. 1과 같이 설정하였다.

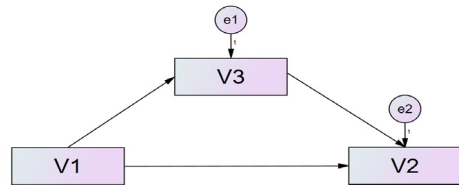


Fig. 1. Research Model

V1: degree of income instability, V2: willingness to adjust real estate holding ratio, V3: psychological condition of real estate price changes

4. 실증분석

4.1 기술통계량분석 결과

Table 1은 본 분석에 사용한 표본의 성별, 결혼여부, 연령대, 부양가족 수 등 기본적인 인구통계적 분포와 전체 설문조사대상자의 각 관측변수들에 대한 기술통계량을 제시하였다.

성별에서는 남성이 여성에 비해 많은 비율을 보이고 있는데 이러한 분포는 우리나라의 경우 경제활동 인구의 성비를 보면 남성이 여성에 비해 많은 현상에서 기인된 것으로 생각되며, 결혼여부에서는 기혼의 응답자가 상당히 많은 비율을 차지하고 있는데 본 연구가 부동산에 관한 인식을 분석하는데 중점을 두기 때문에 미혼 보다는 기혼이 부동산에 대한 관심이 클 것으로 생각되어 표본 분포는 적절한 것으로 생각된다. 또한 연령대는 30대와 40대 그리고 50대의 비율이 균등하지는 않으나 경제활동을 왕성하게 하고 있는 연령대들이 적절히 포함되어 있는 것으로 생각된다. 그 외 부양가족 수 역시 다양하게 분포되어 전반적으로 볼 때 표본은 본 분석을 위해 적절한 것으로 판단된다.

Table 1. Descriptive Statistics Results

categorization		numbers	%	
gender	man	202	78.9	
	woman	54	21.1	
marital status	married	213	83.2	
	single	43	16.8	
age	thirties	87	34.0	
	forties	112	43.8	
	fifties	50	19.5	
	above 60	7	2.7	
number of dependents	0	37	14.5	
	1	26	10.2	
	2	65	25.4	
	3	90	35.2	
	4	29	11.3	
	5	6	2.3	
	6	3	1.2	
total		256	100.0	
variables	Min	Max	Mean	Std. D
①	1	5	2.04	.869
②	1	5	3.21	1.143
③	1	5	2.61	.861
Valid N	256			

①degree of income instability ②willingness to adjust real estate holding ratio ③psychological condition of real estate price changes

4.2 경로모형을 통한 분석결과

Table 2는 설문조사를 통한 전체표본 256개에 대하여 현재 소득의 불안정성정도와 부동산가격변동에 대한 태도 그리고 부동산보유비를 조정의향 간의 관련성을 분석한 결과이다. 먼저 직접효과를 살펴보면 유의수준 0.05하에서 현재의 소득의 불안정성은 부동산가격변동

에 대한 태도에 음(-)의 영향을 미쳐 소득이 불안정할수록 부동산의 가격변동에 불안한 태도를 보이고 있으며, 현재의 소득의 불안정성은 부동산보유비율 조정의향에 양(+)의 영향을 미쳐 현재 소득의 불안정성이 높으면 부동산보유비율을 조정하려는 의향이 커지는 것으로 나타났다. 그러나 부동산가격변동에 대한 태도가 부동산보유비율 조정의향에는 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로는 볼 수 없었다. 한편 현재 소득의 불안정성이 부동산가격변동에 대한 태도를 통해 부동산보유비율 조정의향에 미치는 간접효과는 통계적으로 유의하지 않았고 직접효과와 간접효과를 합한 총효과는 유의수준 0.05하에서 통계적으로 유의한 결과를 나타냈다. 결국 각 가계에서는 소득이 불안정 할수록 부동산의 가격변동에 대한 불안함이 커지고 또한 자산 중 부동산이 차지하는 비중을 조정하려는 의향이 커지는 것을 알 수 있다. 그러나 부동산가격변동에 대한 불안감 때문에 부동산 비중을 조정하려하지는 않는 것으로 나타나 부동산가격변동에 대한 심리에 의해 서둘러 부동산을 거래하는 것은 아님을 알 수 있다.

Table 2. Statistic Results(a full sample)

	variables	Estimate	S.E.	C.R.	P
a	③X-①	-0.132			0.051
	②X-①	0.208			0.011
	②X-③	-0.097			0.329
b	③X-①	-0.132	0.061	-2.148	0.032
	②X-①	0.195	0.082	2.385	0.017
	②X-③	-0.097	0.083	-1.174	0.24
c	②X-①	0.013			0.379

①total effect ②direct effect ③indirect effect

①degree of income instability ②willingness to adjust real estate holding ratio ③psychological condition of real estate price changes

이상의 결과가 확인됨에 따라 본 연구에서는 추가적으로 인구통계적 관측변수(연령대, 부양가족 수)에 대하여 각 표본을 좀 더 세분화하여 각 집단 간에 차이가 있는지를 여부를 분석하였다.

이와 같은 분석을 위해 본 연구에서는 표본을 연령대, 부양가족 수 등을 분포상 중위수를 기준으로 높은 집단과 낮은 집단으로 구분하여 각 집단 간에 통계적으로 유의미한 차이가 있는지에 대하여 분석하고 그 차이의 의미를 찾아보았다. 본 분석은 집단간의 차이를 분석하는데 관심의 초점을 두므로 그 의미해석 역시 집단간 차이를 중심으로 기술하고자 한다.

먼저 Table 3은 연령대별로 현재 소득의 불안정성 정도와 부동산가격변동에 대한 태도 그리고 부동산보유비율 조정의향 등 3개 변수간의 관련성에 대하여 집단간 차이를 분석한 결과이다.

분석결과 통계적 유의수준(0.05)을 기준으로 볼 때 총효과와 직접효과와 의 경우 높은 연령집단(43세 이상)에서는 현재 소득의 불안정성이 클수록 부동산의 보유비중을 조정하고자하는 의향이 크며 부동산가격변동에 대해 만족이 높을수록 부동산의 보유비중을 조정하고자하는 의향이 낮은 것으로 나타났다. 그러나 현재 소득의 불안정성과 부동산가격변동에 대한 태도간에는 관련성이 없는 것으로 나타났으며 간접효과 역시 세 변수간에 관련성이 없는 것으로 나타났다. 반면 낮은 연령집단(42세 이하)에서는 세 변수간의 관련성이 모두 없는 것으로 나타나 높은 연령집단과는 차이를 보였다.

Table 3. Statistic Results(age-based classification)

age-high group					
	variables	Estimate	S.E.	C.R.	P
a	③X-①	-0.12			0.095
	②X-①	0.3			0.003
	②X-③	-0.379			0.004
b	③X-①	-0.12	0.078	-1.549	0.121
	②X-①	0.254	0.114	2.225	0.026
	②X-③	-0.379	0.129	-2.948	0.003
c	②X-①	0.046			0.098
age-low group					
	variables	Estimate	S.E.	C.R.	P
a	③X-①	-0.1			0.376
	②X-①	0.15			0.117
	②X-③	0.044			0.664
b	③X-①	-0.1	0.097	-1.029	0.303
	②X-①	0.154	0.104	1.478	0.139
	②X-③	0.044	0.097	0.451	0.652
c	②X-①	-0.004			0.773
Critical Ratios for Differences between Parameters					
variables	b	c	a		
③X-①	-0.164				
②X-①	0.645	-	-		
②X-③	-2.627				

②total effect ③direct effect ④indirect effect
 ①degree of income instability ②willingness to adjust real estate holding ratio ③psychological condition of real estate price changes

특히 부동산가격변동에 대한 태도와 부동산 보유비중 조정의향간의 관련성은 임계값을 기준으로 볼 때 연령집단에 따라 통계적으로 유의미한 차이를 보였다.

다음으로 Table 4는 부양가족 수 집단별로 현재 소득의 불안정성정도과 부동산가격변동에 대한 태도 그리고 부동산보유비율조정의향 등 3개 변수간의 관련성에 대하여 집단간 차이를 분석한 표이다.

분석결과 부양가족 수가 많은 집단(3명 이상)과 부양가족수가 적은 집단(2명 이하) 모두 통계적 유의수준(0.05)을 기준으로 볼 때 총효과와 직접효과 그리고 간접효과 모두 각 변수들 간의 관련성이 위에서 분석한 연령 집단 분석과 동일한 결과를 보였으며, 부양가족 수가 많은 집단과 부양가족 수가 적은 집단 간에 차이도 연령집단 분석과 동일한 결과를 보였다. 결과적으로 연령대가 낮은 집단과 부양가족 수가 적은 집단은 소득의 불안정성과 부동산가격변동성에 대한 태도가 부동산보유비중 관련 의사결정과 관련성이 없음을 보인 것으로 부동산보유비중 의사결정은 연령대가 높은 집단과 부양가족 수가 많은 집단에서 소득불안정성과 부동산가격변화에 대한 태도에 의해 영향을 받는다는 것을 알 수 있다.

Table 4. Statistic Results(categorized by number of dependents)

dependent family - many group					
	variables	Estimate	S.E.	C.R.	P
a	③X-①	-0.149			0.087
	②X-①	0.327			0.012
	②X-③	-0.522			0.002
b	③X-①	-0.149	0.076	-1.948	0.051
	②X-①	0.249	0.104	2.397	0.017
	②X-③	-0.522	0.123	-4.246	0.000
c	②X-①	0.078			0.087
dependent family - less group					
	variables	Estimate	S.E.	C.R.	P
a	③X-①	-0.135			0.196
	②X-①	0.096			0.442
	②X-③	0.021			0.871
b	③X-①	-0.135	0.093	-1.449	0.147
	②X-①	0.098	0.121	0.811	0.417
	②X-③	0.021	0.114	0.187	0.852
c	②X-①	-0.003			0.898
Critical Ratios for Differences between Parameters					
variables	b	c	a		
③X-①	-0.112				
②X-①	0.941	-	-		
②X-③	-3.236				

②total effect ③direct effect ④indirect effect
 ①degree of income instability ②willingness to adjust real estate holding ratio ③psychological condition of real estate price changes

5. 결론

본 연구에서는 소득의 불안정성과 부동산가격변동에 대한 태도 그리고 부동산보유비중 조정의향 간의 관련성에 대하여 살펴보았다. 본 연구의 분석결과는 다음과 같이 요약된다.

먼저, 설문조사를 통한 분석표본 256개에 대하여 세

변수간의 관련성을 분석한 결과 현재의 소득의 불안정성은 부동산가격변동에 대한 태도에 음(-)의 영향을 미쳤고, 현재의 소득의 불안정성은 부동산보유비율 조정의향에 양(+)의 영향을 미쳤으며, 부동산가격변동에 대한 태도가 부동산보유비율 조정의향에는 유의한 영향을 미치지 않았다. 따라서 정부의 부동산정책이 부동산가격에 초점을 두고 추진된다면 부동산 보유자들이 부동산보유비율을 조정하도록 유도하는데는 한계가 있을 것으로 생각된다.

둘째, 세 변수 간의 관계에 대하여 높은 연령집단과 낮은 연령집단으로 구분한 후 집단 간 차이를 분석한 결과 높은 연령집단에서는 현재 소득의 불안정성이 클수록 부동산의 보유비율을 조정하고자하는 의향이 크며 부동산가격변동에 대해 만족이 높을수록 부동산의 보유비율을 조정하고자하는 의향이 낮은 것으로 나타났다. 반면 낮은 연령집단에서는 세 변수간의 관련성이 모두 없는 것으로 나타나 높은 연령집단과는 차이를 보였다. 따라서 정부정책은 신혼부부 등 젊은층을 대상으로 하는 정책과 장년층 및 노년층을 대상으로 하는 정책에 차별성을 두고 실시해야 정책의 효과를 높일 수 있을 것으로 생각된다.

셋째, 세 변수 간의 관련성에 대하여 부양가족 수를 기준으로 많은 집단과 적은 집단으로 구분한 후 집단 간 차이를 분석한 결과 각 변수들 간의 관련성이 연령집단 분석과 동일한 결과를 보였으며 부양가족수가 많은 집단과 적은 집단 간에 차이를 보였다.

따라서 부동산보유비율 의사결정은 연령대가 높은 집단과 부양가족 수가 많은 집단에서 소득불안정성과 부동산가격변화에 대한 태도에 의해 영향을 받는 것을 알 수 있다.

본 연구는 설문조사를 통해 수집한 자료를 이용한 횡단면적 분석 결과만 제시한 한계점을 갖고 있으며 향후 연구에서는 보다 장기간의 자료를 이용한 시계열적 변화를 분석하고자 한다. 또한 소득불안정성정도에 따른 가격변동에 대한 태도와 부동산보유비율 조정의향 등 각 변수는 부동산가격에 큰 차이를 보이는 수도권과 지방에서 인식의 차이가 있을 것으로 생각되며 역시 향후 연구과제로 남긴다.

REFERENCES

- [1] E. Y. Chah & E. Y. Choi, (2007), The Effect of Income Uncertainty on Household's Saving, *Journal of Women and Economics*, 4(2), 91-113.
- [2] D. R. Haurin, (1991), Income Variability, Homeownership, and Housing Demand, *Journal of Housing Economics*, vol. 1, 60-74.
- [3] Y. M. Fu, (1995), Uncertainty, liquidity, and housing choices, *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 25, 223-236.
- [4] J. Robst, R. Deitz & M. M. Kim, (1999), Income variability, uncertainty and housing tenure choice, *Regional Science and Urban Economics*, 29, 219-229.
- [5] D. S. Luis, (2005), Labor income uncertainty, skewness and homeownership: A panel data study for Germany and Spain, *Journal of Urban Economics*, 58, 156-176.
- [6] Y. R. Lee, (2015), *Effects of Income Variability on Housing Tenure Choice and Housing Demand*, Ph. D. dissertation, Konkuk University, 18.
- [7] S. W. Kim, (2009), Demand for Risky Assets with Uncertain Labor Income : A Pannel Study, *Economic Analysis*, 15(4), 82-117.
- [8] K. H. Shin & W. Ju, (2002), The Effect of Income Uncertainty on the Accumulation and Consumption of Wealth, *Economic Analysis*, 8(1), 100-134.
- [9] R. B. Barsky, M. S. Kimball, F. T. Juster & M. D. Shapiro, (1995), Preference Parameter and Behavioral Heterogeneity : An Experimental Approach in the Health and Retire Survey, *National Bureau of Economic Research, Working Paper 5213*.
- [10] V. L. Bajtelsmit & A. Bernasek, (2001), *Risk Preferences and Investment Decisions of Older Americans*, Public Affairs at AARP.
- [11] C. D. Carroll, (2002), *Portfolios of the Rich*, in Guiso, L., Haliassos, M. & Japelli, T. eds Household Portfolios, MIT Press, Cambridge, MA.
- [12] S. S. Jeong, (2019), *A Study on the Characteristics of Housing Price Fluctuations Reflecting Expectation and Exogenous Market Psychology*, Ph. D. dissertation, Pusan National University, 30.
- [13] C. Himmelberg, C. Mayer & T. Sinai, (2005), Assessing high house prices: Bubbles, fundamentals and mis-perceptions, *Journal of Economic Perspectives*, 19(4), 67-92.
- [14] L. Lambertini, C. Mendicino & M. T. Punzi, (2013), Expectation-Driven Cycles in the Housing Market: Evidence from Survey Data, *Journal of Financial Stability*, 9, 518-529.
- [15] D. Kahneman & A. Tversky (1979), Prospect Theory: An Analysis of Decision under Risk, *Econometrica*, 47(2), 263-291.
- [16] E. L. Glaeser, J. Gyourko & A. Saizb, (2008), Housing Supply and Housing Bubbles, *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198-217.
- [17] M. Huang, (2014), Bubble-like Housing Boom-Bust Cycles: Evidence from the Predictive Power of House

[1] E. Y. Chah & E. Y. Choi, (2007), The Effect of Income Uncertainty on Household's Saving, *Journal of Women*

Expectations, *The Quarterly Finance*, 54, 2-16.

- [18] J. I. Ahn, (2012), *A Study on Korean Households Behavior toward Real Estate*, Ph. D. dissertation, Kangwon National University, 11-12.
- [19] M. A. Flavin & T. Yomashita, (2002), Owner-occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio, *American Economic Review*, 92.
- [20] J. Banks & S. Tanner, (2002), *Household Portfolios in the United Kingdom*, in Guiso, L., Haliassos, M. & Japelli, T. eds Household Portfolios, MIT Press, Cambridge, MA.
- [21] J. F. Cocco, (2004), Portfolio Choice in the Presence of Housing, *Review of Financial Studies*, 18.
- [22] B. Eli, A. Skiba & K. H. Johnson, (2017), Housing Ownership Decision Making in the Framework of Household Portfolio Choice, *Journal of Real Estate Research*, 39(2), 263-287.
- [23] O. Y. Kim, (2011), *Exploring the Determinants of Household Real Estate Assets*, Ph. D. dissertation, Kangwon National University.
- [24] H. M. Kim & Y. I. Lee, (2018), The Effect of Housing Assets on the Composition of the Household Portfolio, *Journal of Women and Economics*, 15(3), 43-62.
- [25] H. J. Lee & S. S. Koh, (2018), The Effect of Housing Finance Regulation on Mortgage Loan of Non-banking Sector, *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 24(1), 5-22.
- [26] E. C. Chung, (2017), A Dynamic Analysis of Housing Tenure Decisions, *Housing Studies Review*, 25(4), 181-209.
- [27] D. R. Haurin & H. L. Gill, (1985), Effects of Income Variability on the Demand for Owner-occupied Housing, *Journal of Urban Economics*, 22.
- [28] A. Caplin, S. Chan, C. Freeman & J. Tracy, (1997), *Housing Partnerships: A New Approach to Markets at Crossroads*, MIT Press, Cambridge.
- [29] D. S. Luis. (2005), On the Negative Relationship Between Labor Income Uncertainty and Homeownership: Risk-aversion vs Credit Constraints, *Journal of Housing Economics*, 14.
- [30] H. Bloemen, (2007), *The Impact of Wealth on Job Exit Rates of Elderly Workers*, TI Discussion Paper, 2007-002/3.

이 찬 호(Chan-Ho Lee)

[정회원]



- 1995년 2월 : 아주대학교, 경영학박사
- 2010년 8월 : 건국대학교, 부동산학박사
- 2006년 3월 ~ 현재 : 부산대학교 경영학과 교수
- 관심분야 : 원가관리회계, 부동산평가, 금융
- E-Mail : lechanho@pusan.ac.kr