국토연구 제101권(2019.6): pp19~38 http://dx.doi.org/10.15793/kspr.2019.101..02

계획행동이론에 기반한 임차가구의 주택보유의향 분석*

An Exploration of Intention to Homeownership of Renter Households Based on the Theory of Planned Behavior

오연근 Oh Yeonkeun**, 방송희 Bang Songhee***, 이용만 Lee Youngman****

Abstract

The purpose of this study is to analyze the determinants of intention to homeownership of renter households by the Theory of Planned Behavior, which is one of the social psychological theory, with the data of Korea Housing Survey. According to the Theory of Planned Behavior, intention to homeownership is determined not only by the attitudes of homeownership but also by the subjective norms and perceived behavioral control about homeownership. The result of the analysis shows that intention to homeownership of renter households is influenced by the increase rate of neighboring house price and the DTI ratio. This means that the Theory of Planned Behavior also applies to intention of homeownership. Additionally we find that the rate of intention to homeownership in 2010 appears higher than in other years by assuming respondent's affordability when asking housing intention in the 2010 Korea Housing Survey. Besides it is identified that the increase rate of neighboring house price by household's age group affects intention to homeownership differently in a time of stability or boom of house price.

Keywords: Theory of Planned Behavior, Intention to Homeownership, Renter Household, Binary Logit Model, Korea Housing Survey

I. 서론

시장은 수요와 공급이라는 상반된 힘에 의해 움직인다. 주택시장도 마찬가지다. 그동안 한국의 주택정책은 주택의 만성적 공급부족 문제를 해소하는 데 역량을 집중해 왔다. 그 결과 2016년에 전국의 주택보급률이 103.6%에 이르면서 주택의 절대적 공급부족 문제는 어느 정도 해소된 것으로 보고 있다. 하지만 주택수요는 가족 구성의 형태, 수요자의 경제력, 주택시장에 대한 인식 등 다양한 요소에 의해 영향을 받기 때문에 향후 주택시장 변동성은 주로 주택 수요에 의해 좌우될 것으로 보인다. 그런 만큼 주택 수요의 추정은

* 본 논문은 한성대학교의 연구지원을 받았으며, 한국부동산분석학회 2018년 정기 학술대회에서 발표한 저자들의 논문 "계획된 행동이론으로 본 점유형태별 주택보유의향"과 제1저자 오연근의 박사학위 논문 "계획된 행동이론에 기반한 주택보유의향 분석"의 일부 내용을 수정·보완한 논문임.

** 한성대학교 일반대학원 경제부동산학과 박사(제1저자) | Ph.D., Dept. of Real Estate, Hansung Univ. | Primary Author | honestoy@gmail.com

*** 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원 | Research Fellow, Housing Finance Research Institute, Korea Housing Finance Corporation | shbang@hf.go.kr

**** 한성대학교 부동산학과 교수(교신저자) | Prof., Dept. of Real Estate, Hansung Univ. | Corresponding Author | ymlee@hansung.ac.kr

주택정책의 성패를 결정하는 중요한 과제이다.

국토교통부에서는 주택 수요를 파악할 목적으로 주거실태조사를 통해 자가가구와 임차가구의 주택보유의향을 조사하고 있다. 주택보유의향에 대한 설문 항목은 2010년 주거실태조사에서 처음으로 도입되었다가 2012년 조사에서는 해당 항목이 빠졌었다. 그러다가 2014년 조사부터 해당 항목이 다시 포함되어 현재에 이르고 있다.

지금까지 조사된 주택보유의향을 보면, 2010년에 전체 가구의 83.7%가 주택보유의향이 있는 것으로 나타났는데, 2014년에는 이것이 79.1%로 낮아졌다. 그러다가 2016년과 2017년에는 82.0%와 82.8%로 올라갔다. 임차가구의 주택보유의향은 이런 추이를 더욱 뚜렷하게 보여준다. 임차가구의 주택보유의향 비율은 2010년 76.6%에서 2014년 66.0%로 10.6%p나 떨어졌다. 그러다가 2016년과 2017년에 이 비율은 66.8%와 68.0%로 소폭 상승하였다.[1)]

주택보유의향은 종종 주택보유에 대한 태도(Attitude)나 의지로 해석된다. 주택보유에 대한 수요는 개인의 태도나 의지뿐만 아니라 자신의 경제적 능력이나 주택가격상승에 대한 기대 등에 의해 좌우되는데 반해, 의향은 단순히 개인의 태도나 의지만을 나타낼 뿐이라는 것이다. 이런 해석이 사실이라면, 주택보유의향으로 주택보유에 대한 수요를 가늠해 보는 것은 매우 제한적일 수밖에 없다.

그러나 계획행동이론에 따르면, 의향(Intention)은 태도에 의해서만 결정되지 않는다. 의향은 태도와 함께 '주관적 규범(Subjective Norm)'과 '지각된 행동통제(Perceived Behavioral Control)'에 의해 결정된다.[2)] 이 이론이 사실이라면, 주택보유의향은 가구의 주택보유에 대한 미래 수요를 보여주는 좋은 지표일 수 있다.

또한 계획행동이론에 따르면, 태도는 오랜 경험과 교육의 산물이기 때문에 단기간에 쉽게 변하지 않는다. 이런 점에서 보면, 시기별 주택보유의향의 변화는 주로 주관적 규범이나 지각된 행동통제의 변화에 기인한 것일 수 있다.

본 논문은 이런 문제의식하에 주택보유의향이 주관적 규범이나 지각된 행동통제에 의해 결정되는지, 그리고 이러한 영향 때문에 시기별로 주택보유의향이 다르게 나타났는지를 2010년, 2014년, 2016년 주거실태조사를 이용하여 분석해 보고자 한다. 특히 2010년의 주택보유의향 조사와 2014년 이후의 주택보유의향 조사는 설문 문항에 차이가 있는데, 이런 차이가 주택보유의향 응답에 영향을 주었는지 여부를 살펴보고자 한다.

자가가구 입장에서 주택보유의향은 주택을 계속 보유할 것인지에 대한 의향인 반면, 임차가구 입장에서 주택보유의향은 미래에 주택을 구입할 것인지에 대한 의향을 나타낸다. 본 논문에서는 미래의 주택구입 수요를 예측하는 데 도움을 줄 수 있다는 점 때문에 임차가구만을 대상으로 주택보유의향을 분석하고자 한다.

국내에서 계획행동이론을 적용하여 주택보유의향을 분석한 연구는 아직 없다. 계획행동이론을 적용하지 않았다 하더라도 주택보유의향 자체를 분석한 연구도 그리 많지 않은 편이다.

---

1) 반면에 자가가구의 주택보유의향 비율은 2010년에 89.6%였는데, 2014년에는 90.4%로 특별히 하락하는 모습을 보이지 않았음. 2016년에는 이 비율이 93.6%로 올랐으며, 2017년에는 93.7% 수준을 보였음.

2) 계획행동이론은 Ajzen(1985; 1991; 2006)에 의해 제시된 사회심리이론으로, 행동에 대한 태도와 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제에 의해 의향이 결정된다고 보는 이론임. 여기서 태도란 행동에 대한 의지나 신념을 나타내고, 주관적 규범이란 주관적으로 느끼는 사회적 규범 내지는 행동양식을 말함. 그리고 지각된 행동통제란 자신의 경제적 또는 신체적 제약조건에 대한 지각을 말함. 이에 대한 보다 자세한 내용은 2장의 1 참조.

국외에서도 계획행동이론으로 주택보유의향을 분석한 연구는 그리 많지 않다. Cohen, Lindblad, Paik and Quercia(2009)의 연구가 주택보유의향을 계획행동이론으로 분석한 최초의 연구인 것으로 알려져 있고, 그 뒤 Reid(2013)가 계획행동이론으로 주택보유의향을 분석했을 정도이다.

이런 점에서 본 논문은 계획행동이론에 기반하여 우리나라 임차가구의 주택보유의향을 분석하였다는 의의를 가진다.

이하 본 논문에서는 계획행동이론의 얼개를 먼저 살펴보고, 주택보유의향과 관련이 있는 선행연구들을 살펴보도록 한다. 그 다음 주거실태조사 자료를 이용하여 임차가구의 주택보유의향이 태도와 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제를 대변하는 변수들에 의해 설명될 수 있는지 여부를 실증적으로 분석해 보고자 한다. 마지막으로 분석결과를 정리한 뒤, 분석결과의 의의와 연구의 한계 등을 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경과 선행연구 검토

1. 이론적 배경

전통적인 사회심리학에서는 태도가 의향을 결정하며, 의향이 행동을 결정한다고 보았다(Reibstein 1978). 그런데 태도와 행동이 불일치되는 상황이 많이 목격됨에 따라, 태도와 함께 주관적 규범이 의향을 결정한다고 보는 합리적 행동이론이 도입되었다(Ajzen and Fishbein 1980). 그리고 여기서 더 나아가 태도와 주관적 규범, 지각된 행동통제가 의향을 결정한다고 보는 계획행동이론이 Ajzen(1985; 1991; 2006)에 의해 제시되었다.

계획행동이론에 따르면, 인간의 행동은 세 가지의 믿음에 의해 결정된다(<Figure 1> 참조).

첫째는 행동에 대한 믿음(Behavioral Beliefs)으로, 이는 행동에 대한 태도를 결정한다. 행동에 대한 믿음은 행위의 결과에 대한 긍정적 또는 부정적 평가로, 이는 개인의 경험과 교육 등에 의해 좌우된다.

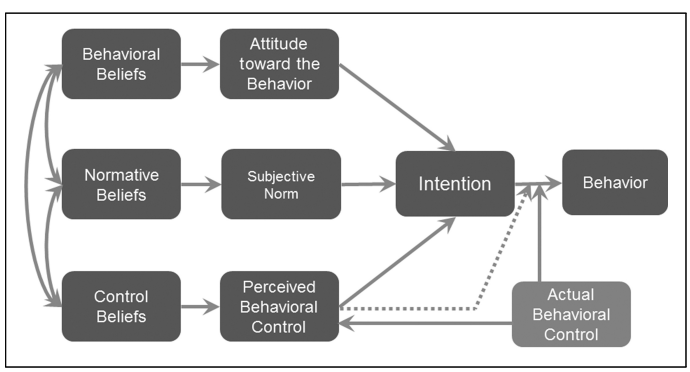
둘째는 외부의 기대에 대한 규범적인 믿음(Normative Beliefs)으로, 이는 주관적 규범을 형성한다. 이 믿음은 자신이 속해 있는 집단(가족, 친인척, 직장 동료 등)이나 사회의 행동양식을 자신의 규범으로 받아들이는 정도에 의해 좌우된다.

셋째는 통제에 대한 믿음(Control Beliefs)으로, 이는 지각된 행동통제를 가져온다. 통제에 대한 믿음은 해당 행동을 할 수 있는 능력의 부재에 대한 믿음을 말한다. 이런 믿음을 갖게 되면 스스로 행동을 통제하게 되는데, 이런 행동 통제를 지각된 행동통제라고 한다.

이런 믿음들이 태도나 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제에 미치는 영향은 단선적이지는 않다. 행동에 대한 믿음과 규범적 믿음, 그리고 통제에 대한 믿음은 상호 영향을 주고받을 수 있다.

이와 같은 태도와 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제는 의향을 결정하고, 의향은 행동을 결정한다. 다만, 의향과 행동 간에는 간격(Intention-behavior Gab)이

Figure 1_ Outline of Theory of the Planned Behavior



Source: Ajzen 2006.

존재한다. 이런 간격은 지각된 행동통제에 의해 발생하기도 하고, 실질적인 제약에 의해 발생하기도 한다.[3)]

계획행동이론에 따르면, 주택보유의향도 결국은 주택보유에 대한 태도와 주택보유에 대한 주관적 규범, 그리고 주택보유에 대한 지각된 행동통제에 의해 결정된다고 볼 수 있다.

주택보유에 대한 태도는 개인이 갖고 있는 주택보유에 대한 긍정적, 부정적 믿음의 결과라고 할 수 있다. 이런 믿음은 오랜 경험과 지식, 자신이 살아온 환경 등에 의해 형성된다.

주택보유에 대한 주관적 규범은 개인이 속해 있는 집단의 주택보유에 대한 행동이나 집단적 신념에 의해 결정된다고 말할 수 있다. 주위에서 다수가 주택을 구입하는 행위를 하거나, '주택은 당연히 보유해야 한다'라는 인식을 심어주면 자신도 이에 따르게 되는 것이다.

주택보유에 대한 지각된 행동통제는 자신이 주택을 구입할 만한 능력이 되는지에 대한 자각에 의해 결정된다고 볼 수 있다. 주택을 구입할 만한 자산이나 소득을 갖고 있지 않다면, 스스로 주택보유의향을 나타내지 않는 것이다. 또한 자신이 원하는 주택의 가격이 자신의 능력 밖에 있어도 주택보유의향을 나타내지 않는 것이다.

2. 선행연구 검토

가구의 주택점유형태(자가와 임차)에 대한 연구들은 그동안 다양한 방면에서 이루어져 왔었다. 이런 연구들은 주로 주택점유형태의 선택이 가구의 사회학적, 인구학적 특성에 따라 어떻게 달라지는지를 분석하는 방식으로 이루어져 왔다. 그리고 이런 연구들은 자가 선택을 제약하는 경제적 요인이나 자가 선택을 위한 자산축적 행위 등을 분석하는 연구들로 확장되어 왔다.[4)]

이들 연구들은 대개 '점유형태의 선택이 이미 이루어진 가구'를 분석대상으로 삼고 있다. 즉, 현재 자가로 있는 가구는 임차 대신 자가를 선택한 것으로 보고, 현재 임차로 거주하는 가구는 자가 대신 임차를 선택한 것으로 보는 분석을 하는 것이다.

그러나 주택점유형태에 대한 사전적 의사결정인 '의향'을 분석한 연구는 그리 많지 않다. 주거 관련 자료의 주된 출처인 주거실태조사에서 주택보유의향을 처음 물은 것이 2010년이고, 이것을 주기적으로 묻기 시작한 것은 2014년부터이기 때문에 이에 대한 연구가 적을 수밖에 없다. 필자들이 알고 있는 한, 국내에서 가구들의 주택보유의향을 분석한 연구로는 이현정(2015)과 이창효(2015), 안용진, 김주현(2016)의 연구가 있을 뿐이다.[5)]

이현정(2015)은 2014년 주거실태조사 자료를 이용하여 청년가구들의 주택보유의향을 분석하였고, 이창효(2015)는 2014년 주거실태조사의 신혼가구 패널조사 자료를 이용하여 신혼가구의 주택보유의향을 분석한 바 있다. 안용진, 김주현(2016)도 2014년 주거실태조사의 신혼가구 패널조사 자료를 이용하여 특별분양 순위별로 신혼가구들의 주택보유의향을 분석하였다.

---

3) 계획행동이론은 인간이 어떤 인지적 사고 과정을 거쳐 행동에 이르게 되는지를 체계적으로 밝혀주고 있지만, 의향과 행동 사이에는 설명되지 않는 간격이 여전히 존재함. 이 점이 계획행동이론의 한계로 지적되고 있는데, 최근에는 의향과 행동 사이의 간격을 설명하기 위한 다양한 이론들이 나오고 있음. 의향과 행동 사이의 간격에 대해서는 Sheeran and Webb(2016)과 Ajzen, Brown and Carvajal(2004)을 참조.

4) 자가 거주의 선택과 제약조건에 대한 이론적 검토에 대해서는 이현진, 이용만(2017)을 참조.

5) 이 밖에 별도로 설계된 설문조사를 통해 주택보유의향을 분석한 김준호, 한혜근(2014)의 연구와 주택보유의향 자체를 분석한 연구는 아니지만, 주택보유의향이 있는 가구를 대상으로 소비수요와 투자수요를 구분한 김준형, 신재섭(2016)의 연구도 있음. 그리고 향후 2년 내 주택구입 계획을 갖고 있는 가구를 대상으로 자산 축적이나 저축 규모를 분석한 이소영, 정의철(2017)과 임미화, 정의철(2010)의 연구가 있음.

이들 연구들은 대개 주택점유형태 선택모형에서 사용하는 변수들을 설명변수로 사용하고 있다. 예를 들자면, 가구 특성으로 가구주 나이, 학력, 가구원수 등의 변수를 사용하고, 경제적 특성으로 소득, 자산, 부채 등의 변수를 사용하고 있다. 그리고 주택 및 거주 특성으로 점유 형태, 이사 경험 등의 변수를 사용하고 있다.

이처럼 국내에서 주택보유의향 자체를 분석한 연구는 그리 많지 않을 뿐만 아니라, 이들 연구들의 분석 틀은 대개 주택점유형태의 선택모형을 전제로 하고 있다.

국외 연구에서도 이런 경향은 유사하다. 주택보유의향을 계획행동이론으로 분석한 최초의 연구인 것으로 알려져 있는 Cohen, Lindblad, Paik and Quercia (2009)은 계획행동이론을 검증할 수 있도록 설계된 패널조사 자료를 이용하여, 가구의 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제, 그리고 의향에 대한 답변을 응답자들의 인구 및 사회적 특성으로 분석하였다. Reid (2013)는 가구들에 대한 심층 인터뷰를 통해 태도와 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제가 주택보유의향에 영향을 미치는 것을 확인하였다.

주택보유의향과 관련된 연구는 아니지만, Li, Wang and Sun(2017)은 공공임대주택 거주자들의 퇴거 의향을 계획행동이론으로 분석한 바 있다. 이들은 개인과 가구의 특성이 태도를 결정하고, 공공임대주택의 배분 및 관리 정책에 대한 만족이 주관적 규범을 결정하며, 공공임대주택의 퇴거 정책에 대한 이해가 지각된 행동통제를 결정한다고 보았다. 이들은 태도, 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제를 대표하는 변수들을 독립변수로 삼아 이항로짓모형으로 퇴거의향을 분석하였다.

계획행동이론을 분석 틀로 삼은 것은 아니지만, Drew and Herbert(2013)는 미국 Fannie Mae의 National Housing Survey 자료를 이용하여 주택보유의향에 영향을 미치는 요인으로 무엇이 있는지를 분석하였다.[6] 이들은 가구를 '언젠가 주택을 소유할 것이다'라고 응답한 가구와 그렇지 않은 가구, 그리고 '주택소유가 임차보다 금융적으로 더 좋은 선택이다'라고 응답한 가구와 그렇지 않은 가구 등으로 나눈 뒤, 무엇이 이런 선택에 영향을 미치는지를 분석하였다.

미국에서는 밀레니엄 세대들의 자가거주율이 이전 세대보다 낮게 나타나자, 2007년 금융위기로 밀레니엄 세대들의 주택에 대한 태도가 바뀐 것이 아닌가 하는 의문에서 주택보유에 대한 태도와 자가거주율의 차이를 분석하는 연구들도 있어 왔다. 하지만 Choi, Zhu, Goodman and Ganesh et al.(2018), Belsky(2013), Goodman and Mayer(2018) 등에 따르면, 밀레니엄 세대들의 자가거주율이 낮은 것은 늦은 결혼, 도시로의 이주, 금융제약 등 때문이지 미국의 꿈(자가 거주)에 대한 태도가 변했기 때문은 아니라고 한다.

한편 Bracha and Jamison(2011)은 금융위기에 따른 주택가격의 폭락에 대해 청년층과 노년층의 반응이 다르다는 점을 밝히고 있다. 노년층은 주택가격 폭락에도 불구하고 주택보유에 대한 의지가 깊은 반면, 청년층은 그러하지 않다는 것이다.

이처럼 국외에서도 주택보유의향 자체를 분석 대상으로 삼은 연구는 많지 않을 뿐만 아니라 이를 계획행동이론으로 분석한 연구는 더욱 드물었다. 그러다가 2007년 금융위기를 계기로 하여 주택보유에 대한 사람들의 태도가 바뀐 것이 아닌가 하는 의문들이 나타나면서 주택보유의향에 대한 연구들이 나오기 시작

6) 이들은 실제 실행된 점유형태의 선택을 현시 선호(Revealed Preference)라고 불렀고, 의향을 아직 실현되지 않은 구두상의 명시 선호(State Preference)라고 보았음. 유승동(2014)도 주택담보대출의 금리유형에 대한 선호를 분석하면서 의향을 명시 선호, 실제 실현된 결과를 현시 선호라고 불렀음.

하였고, 이에 대한 분석틀로 계획행동이론이 도입되기 시작한 것으로 보인다.

III. 실증분석

1. 실증분석 모형 및 자료

1) 모형 설정

앞에서 언급하였다시피, 본 논문은 '주택보유의향은 주관적 규범이나 지각된 행동통제에 의해서도 영향을 받으며, 시기적으로 주택보유의향이 다른 것도 이에 기인하였을 것이다'라는 가설을 갖고 있다. 이런 가설을 바탕으로 주거실태조사 자료를 이용하여 가설의 사실 여부를 검증하고자 한다.

주거실태조사에서 주택보유의향은 '있다'와 '없다'로 표현되기 때문에 본 논문에서는 이항로짓모형(Binary Logit Model)을 사용하여 가설을 검증하고자 한다.

그런데 주거실태조사는 계획행동이론을 검증하기 위해 설계된 조사가 아니기 때문에 주택보유에 대한 태도나 주관적 규범, 지각된 행동통제를 파악할 수 있는 문항이 없다는 문제가 있다. 그래서 여기서는 몇 가지 가정하에 가구의 주택보유에 대한 태도, 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제에 영향을 미치리라고 믿어지는 대리변수들을 사용하여 가설을 검증하고자 한다.[7]

먼저 본 논문에서는 가구의 주택보유에 대한 태도는 개별 가구주 및 가구의 특성에 의해 결정되는 것으로 보았다. 앞에서 언급하였다시피, 주택보유 태도는 개인이 갖고 있는 주택보유에 대한 긍정적, 부정적 믿음의 결과이다. 이런 믿음은 개인이 갖고 있는 지식이나 경험, 교육, 가족 간의 관계 등에 의해 형성된다.

이런 이유에서 본 논문에서는 개별 가구주 및 가구의 특성, 특히 이 중에서도 지식이나 경험, 교육 등과 관련한 특성들이 주택보유의 태도를 결정하는 것으로 보았다. 선행연구들에서 흔히 사용하고 있는 것처럼 가구주의 나이, 가구원수, 직업, 학력, 주택상태나 주거환경에 대한 불만족 여부 등이 주택보유의 태도를 결정한다고 보았다.[8] 여기에다가 주택보유 경험 여부, 공공임대주택 거주 여부 등도 주택보유의 태도를 결정한다고 보고, 이를 설명변수로 추가하였다.

주관적 규범은 개인이 속해 있는 집단이나 사회의 특성에 의해 결정되기 때문에 본 논문에서는 가구주의 지역적, 경제적 특성이 주택보유의 주관적 규범을 결정한다고 가정하였다.

이러한 가정에 따라, 먼저 거주지의 주택가격상승률을 주택보유의 주관적 규범을 대리하는 변수로 삼았다. 주택가격상승률이 높으면, 주택보유로 인한 자산 가치 상승 때문에 주위 사람들이 주택을 보유하고자 하고, 이것이 응답자의 주관적인 규범에 영향을 미치는 것으로 보았다.[9]

---

7) 계획행동이론을 실증적으로 분석한 논문들은 대개 사전에 계획적으로 고안된 설문조사를 통해 태도와 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제의 정도를 알아내고 있으나, 본 논문에서 사용한 주거실태조사 자료에는 개인의 태도나 주관적 규범, 지각된 행동통제에 대한 조사 항목이 없기 때문에 '태도나 주관적 규범, 지각된 행동통제를 결정한다고 믿어지는 변수'들을 가지고 이 변수들이 '의향'에 영향을 미치는지를 분석할 수밖에 없었음. Li, Wang and Sun(2017)도 이런 방법으로 공공임대주택 거주자의 퇴거 의향을 분석한 바 있음.

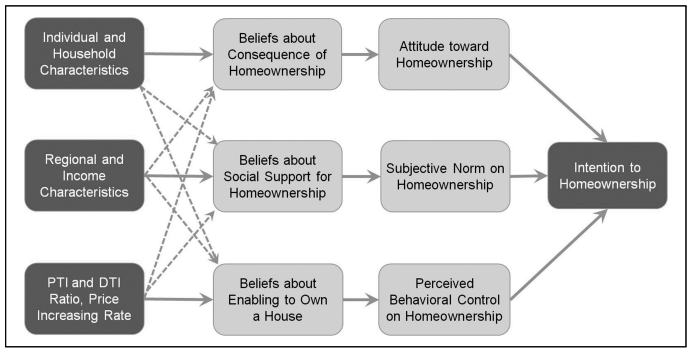
8) 가구주의 성(Gender)이나 점유유형도 설명변수로 고려하였으나 추정결과 유의하지 않아 설명변수에서 제외하였음. 결혼 여부나 자녀의 수도 고려하였으나, 가구원수로 대체가 가능하다고 보아 설명변수에서 제외하였음. 신혼부부 여부도 고려하였으나, 이 변수는 2016년 이후에만 사용할 수 있어서 설명변수에서 제외하였음. 이사 경험이나 이사 횟수도 설명변수로 고려하였으나, 2010년 조사와 2014년 이후의 조사 간에 설문지 차이가 있었고 추정결과도 유의하지 않아 설명변수에서 제외하였음.

9) 일반적으로 주택가격이 상승하면 거래가 늘어나게 되고, 자가 보유율과 자가 거주율도 올라가게 됨. 주위에서 이런 현상이 일어나면 자가를 보유해야 한다는 주관적 규범이 생길 것으로 예상됨. 임대료의 변화를 나타내는 전세가격상승률도 주관적 규범을 대리하는 변수로 고려하였는데, 주택가격상승률과 상관관계가 높아 최종적으로는 설명변수에서 제외하였음.

거주하는 지역의 특성이나 소득계층도 가구주의 지역적, 경제적 집단의 특성을 나타내는 것으로 보고 이를 주택보유의 주관적 규범을 대리하는 변수로 삼았다.[10)]

한편 지각된 행동통제는 행동 능력에 대한 주관적인 판단이므로, 본 논문에서는 주택보유에 따른 경제적 부담 능력을 보여주는 PTI(Price to Income) 비율과 DTI(Debt to Income) 비율을 지각된 행동통제의 대리변수로 삼았다.

Figure 2_ Theoretical Structure for the Analysis of Intention to Homeownership



PTI 비율은 가구주의 소득 대비 거주지역의 평균적인 주택가격 비율로 산출하였는데, 이는 자기 소득에 비해 거주지역의 평균적인 주택가격이 어느 정도 비싼지를 보여준다. 임차가구는 PTI 비율이 높을수록 "내 소득으로는 주택구입이 어려울 것"이라는 인식을 심어주어 주택보유의향을 스스로 통제할 것으로 보인다.

DTI 비율은 소득 대비 주택저당대출의 원리금 지급 비율로, 주택담보대출의 원리금을 지불할 수 있는 능력이 되는지를 보여준다. 임차가구의 입장에서 볼 때, DTI 비율이 높으면 "내 소득으로는 주택구입이 어렵겠다"라는 인식을 심어 주어 주택보유의향이 줄어들 수 있다.

각 영역별 변수들은 다른 영역에도 영향을 미칠 수 있다. 예를 들어, 가구의 특성은 주관적 규범이나 지각된 행동통제에도 영향을 줄 수 있다. 왜냐하면 가구주의 지식과 경험, 교육 등은 사회적 규범을 받아들이는 정도나 행동능력에 대한 판단에도 영향을 줄 수 있기 때문이다. 또한 가구의 지역적 특성이나 소득계층의 특성, 또는 주택보유 능력 등은 개인의 주택보유 태도에 영향을 줄 수 있다. 왜냐하면 사회적 경험의 축적을 통해 주택보유에 대한 태도가 바뀔 수 있기 때문이다(<Figure 2> 참조). 이런 점에서 분석결과는 다면적으로 해석될 수 있다는 점을 고려해야 한다.

2) 분석자료

실증분석을 위한 자료는 국토교통부의 2010년, 2014년, 2016년 주거실태조사 자료를 사용하였다.

이미 앞에서 이야기하였다시피 주택보유의향을 조사한 것은 2010년부터이다. 그런데 2010년 주거실태조사와 2014년 이후의 주거실태조사 간에는 주택보유의향을 묻는 질문에 차이가 있다.[11)] 2010년 주거실태조사에서는 "경제적 능력을 고려하지 말고 응답하라"고 되어 있지만, 2014년 이후의 주거실태조사에서는 이런 단서조항이 삭제되어 있다. 본 논문에서는 이런 단서 조항이 가구의 지각된 행동통제에 영향을 입혔을 것으로 보고 있기 때문에, 이를 확인하기 위해 2010년 자료를 사용하였다.

한편 임차가구의 주거보유의향 비율의 추이를 살펴보면, 2010년에 가장 높은 비율(76.6%)을 보이다가

10) 지역이나 소득계층의 특성을 가구의 인구학적 특성으로 볼 경우, 이들 변수들을 주택보유의 태도를 결정하는 변수로 볼 수도 있음. 반대로 태도를 나타내는 변수의 하나인 직업 특성 변수는 주관적 규범의 하나인 경제적 집단을 대표하는 변수로 볼 수도 있음.

11) 2012년에는 조사 주체가 바뀌면서 주택보유의향을 묻는 문항이 빠졌음.

Table 1 _ Intention to Homeownership of Households

(unit: %)

Category	2010	2014	2016	2017
Whole	83.7	79.1	82.0	82.8
Renter	76.6	66	66.8	68.0

Source: Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2018.

2014년에 크게 떨어진 후(66%), 다시 완만하게 올라가는 모습을 보이고 있다(<Table 1> 참조).

주거실태조사가 이루어진 해의 7월을 기준으로 하여 그 이전 2년간의 아파트 가격상승률을 살펴보면, 2010년 1.60%, 2014년 0.45%, 2016년 6.36%, 2017년 3.08%이었다.[12] 이런 점에서 2014년은 가격이 안정된 시기라고 볼 수 있으며, 2016년은 가격이 상승하던 시기라고 할 수 있다.

앞에서 언급하였다시피, 본 논문은 시기별로 주택보유의향 비율에 변화가 있었던 주된 이유가 주관적 규범과 지각된 행동통제의 차이 때문이라는 가설을 갖고 있다. 그런데 주관적 규범과 지각된 행동통제는 가구 거주지의 주택가격 변화와 관련이 있기 때문에 본 논문에서는 조사 직전 2년간 주택(아파트) 가격이 안정 상태에 있었던 2014년과 상승 상태에 있었던 2016년을 분석대상으로 삼았다.

본 논문은 임차가구의 주택보유의향을 분석하는데 그 목적을 두고 있는데, 임차가구 중에는 이미 주택을 보유하고 있는 가구도 있다. 이런 가구는 주택보유의향의 개념이 자가가구와 유사하기 때문에 본 논문에서는 주택을 보유하고 있는 임차가구는 분석 대상에서 제외하였다.

2. 변수에 대한 정의와 기초통계량

종속변수인 주택보유의향(d_intention)은 주택보유의향이 있으면 1, 그렇지 않으면 0의 값을 갖는 더미변수(Dummy Variable)이다.[13]

주택보유에 대한 태도를 나타내는 변수 중에서 나이(Age)는 가구주의 나이를 의미한다. 나이가 주택보유의향에 미치는 영향은 비선형적일 수 있다. 일정한 나이를 지나면 주택보유의향이 달라질 수 있기 때문에 이를 확인하기 위해 나이와 함께 나이의 제곱(age^2)도 변수로 사용하였다.[14]

가구원수(Family_number)는 주거실태조사에서 조사하는 '같이 거주하는 가구원의 수'를 사용하였다.

직업의 경우, 주거실태조사에서는 가구주의 직업을 상용근로자, 임시근로자, 사업, 가족들만으로 구성된 자영업, 무직(주부, 학생 등)으로 나누고 있다. 본 논문에서는 소득의 안정성이라는 측면에서 직업을 상용근로자, 사업가, 임시 및 자영업자, 무직으로 나누고, 각각에 대해 더미변수를 만들었다. 임시 및 자영업자 더미변수를 기준 변수로 사용하였다.

교육수준의 경우, 주거실태조사에서는 가구주의 학력을 중졸 이하, 고졸, 대졸 이상으로 나누고 있다. 이에 맞추어 본 논문에서도 중졸 이하를 기준으로 하여 고졸 및 대졸 이상 더미변수를 만들어 사용하였다.

이 밖에 주택을 보유한 경험이 있는지 여부, 장기공공임대주택에 거주 여부, 기초생활수급자 여부 등을 더미변수로 만들어 설명변수로 사용하였다.

주택에 대한 불만족(d_h_dissat)과 주거환경에 대한

12) 한국감정원의 전국주택가격동향조사 중 아파트매매가격지수를 이용하여 계산하였음.

13) 본 논문에서는 주거실태조사에서 "내 집을 꼭 마련해야 한다고 보느냐"라는 질문에 대해 "그렇다"라고 답한 가구는 주택보유의향이 있는 가구로, "그렇지 않다"라고 답한 가구는 주택보유의향이 없는 가구로 보았음.

14) 나이를 범주화하여 변수로 사용해 보았는데, 30대에서 40대로 갈 때 주택보유의향이 상대적으로 내려가다가, 40대에서 50대와 60대 이상으로 갈수록 주택보유의향이 높아지는 것으로 나타남.

불만족(d_en_dissat)은 주택 상태와 주거환경에 대한 불만족 여부를 나타내는 더미변수이다. 주거실태조사에서는 이를 5점 척도(매우 불만족, 불만족, 보통, 만족, 매우 만족)로 측정하고 있다. 본 논문에서는 '매우 불만족'이나 '불만족'을 선택한 가구를 불만족 가구로 보았다.

주관적 규범을 대리하는 변수 중 지역 변수의 경우, 가구의 거주 지역을 수도권, 5대 광역시, 지방으로 나누어 이를 더미변수로 만들었다. 수도권을 기준변수로 사용하였다. 세종시는 5대 광역시에 포함시켰다.

소득계층의 경우, 조사 연도의 중위 가처분소득을 기준으로 하여 임차가구를 4개의 계층으로 구분하고 이를 더미변수로 만들었다.[15] 이 중에서 중저소득계층을 기준변수로 하였다.[16] 가처분소득은 통계청의 가계동향조사에서 발표하는 1인가구 포함 도시근로자 소득 자료를 사용하였다.[17]

주택가격상승률(Appreciation)은 가구가 거주하는 시군구의 과거 2년간(전전년 7월부터 조사 연도의 6월까지) 아파트 가격상승률을 사용하였다. 일반 주택이 아닌 아파트의 가격상승률을 사용한 이유는, 언론 상에서 가장 많이 인용이 되는 주택가격 지표가 아파트가격지수이기 때문이다. 자료는 한국감정원의 주택가격동향조사에 나오는 시군구별 아파트 가격지수를 사용하였다.[18]

한국감정원에서는 전국의 시와 구는 모두 가격조사를 하지만, 군 지역은 5대 광역시에 속한 군과 일부 규모가 큰 군에 한해 가격조사를 하고 있다. 이 때문에 주택가격을 조사하지 않는 군 지역은 해당 군이 속해 있는 도의 과거 2년간 아파트 가격상승률 자료를 사용하였다. 이로 인해 이들 지역은 주택가격상승률이 과다하게 평가되어 있을 수 있기 때문에 이를 반영하고자 군 지역 더미변수(d_gun)를 설명변수에 추가하였다.

지각된 행동통제를 대리하는 변수 중 PTI 비율은 연소득 대비 주택가격 비율이다. 연소득의 경우, 표본가구의 월소득 자료에다가 12를 곱하여 구하였다. 소득이 0이라고 답한 가구나 소득에 대해 응답을 하지 않은 가구들은 PTI 계산이 불가능하기 때문에 분석대상에서 제외하였다.[19] 주택가격은 표본가구가 속해 있는 시군구의 중위 아파트가격을 사용하였다. 시군구의 중위 아파트가격은 한국감정원의 주택가격동향조사 자료를 사용하였다. 가격조사를 하지 않는 군의 경우 해당 군이 속해 있는 도의 중위 아파트가격 자료를 사용하였다.

DTI 비율의 경우, 가구가 중위 아파트를 구입할 때 필요한 자금 중 일부(순자산을 제외한 나머지)를 차입한다는 가정하에 DTI를 계산하였다. 차입금은 만기가 20년이고 고정금리로 원리금균등분할상환을 한다고

15) 범주화를 위한 소득 분류기준은 저소득가구와 고소득가구가 각각 전체 가구의 25% 내외가 되도록 정하였다. 중위소득의 60% 이하를 저소득계층(d_low_income), 중위소득의 60% 초과~중위소득까지를 중저소득계층(d_low_med_income), 중위소득 초과~중위소득의 140%까지를 중고소득계층(d_med_high-income), 중위소득의 140% 초과를 고소득계층(d_high_income)으로 구분하였음.

16) 소득계층에 따른 주택보유의향도 비선형의 모습을 보일 가능성이 있어서 저소득계층이나 고소득계층을 기준변수로 삼지 않고, 그 중간에 있는 중저소득계층을 기준변수로 사용하였음.

17) 주거실태조사에 조사하는 가구 소득은 세금과 각종 공과금을 제외한 가처분소득 성격을 갖고 있음. 1인 가구 포함 도시근로자 가구의 중위가처분소득은 2010년이 296만 5,723원이고, 2014년이 349만 1,013원이었음. 그리고 2016년 중위가처분소득은 355만 440원이었음.

18) 본 논문에서는 과거 1년간의 주택가격상승률을 조사하여 변수로 사용하기도 하였음. 결과는 대동소이하여 2년간의 주택가격상승률을 사용하였음.

19) 비율 변수의 경우, 분모의 값이 0이 되면 비율을 계산할 수가 없게 됨. 이런 경우 분모에 조그마한 값을 추가함으로써 비율이 계산될 수 있도록 하기도 하는데, 그럴 경우 해당 비율이 과다 평가되기 때문에 평균이 왜곡되기도 함. 본 논문에서는 소득이 0이거나 무응답한 가구가 그리 많지 않기 때문에 분석대상에서 제외하는 것으로 하였음.

가정하였다. 구체적인 DTI 계산식은 다음과 같다. 여기서 r은 과거 1년간 주택담보대출 평균금리이다.[20]

$$DTI = \frac{(\text{중위아파트가격} - \text{순자산})}{\text{월소득} \times \text{연금현가계수}}$$

$$\text{연금현가계수} = \frac{1-(1+r/12)^{-240}}{r/12}$$

DTI 비율은 일정 비율 이하인지 아닌지가 중요하다. 대개 DTI 비율이 20% 이내면 원리금 지급에 부담을 느끼지 않는 수준이고, 40%를 넘어서면 원리금 지급에 부담을 느끼기 시작하는 수준이다. 우리나라에서는 대출기준을 DTI 60%로 잡는 경우가 많다. 이런 점을 고려하여 본 논문에서는 DTI 비율을 4개로 범주화(DTI 20% 이하, DTI 20% 초과~40% 이하, DTI 40% 초과~60% 이하, DTI 60% 초과)하여 더미변수를 만들었다. DTI 60% 초과를 기준변수로 삼았다.

변수에 대한 구체적인 내용은 <Table 2>에 나와 있다. 그리고 이들 변수들의 기초통계량은 <Table 3>에 나와 있다.

<Table 3>에서 보다시피 표본수는 2010년이 1만

Table 2_ Definitions of Variables

Category	Variable	Definition
Dependent Variable	d_intention	If intention on homeonwership, then 1. otherwise 0
Attitude	Age	Household's Age(year)
	Family_number	Number of Household Members(person)
	Occupation	d_wage_worker(If regular worker, then 1. otherwise 0) d_business(If employee, then 1. otherwise 0) d_non_worker(If unemployed, then 1. otherwise 0)
	Education Level	d_high_school(If highschool, then 1. otherwise 0) d_college(If undergraduate or above, then 1. otherwise 0)
	d_own_ex	If having experience to own, then 1. otherwise 0
	d_long_public	If living in a long public housing, then 1. otherwise 0
	d_basic_living	If basic livelihood recipient, then 1. otherwise 0
	d_h_dissat	If having dissatisfaction with his house, then 1. otherwise 0
	d_en_dissat	If having dissatisfaction with residence environment, then 1. otherwise 0
Subjective Norm	Region	d_5metro(If 5 metropolitan cities, then 1. otherwise 0) d_local(If 8 local provinces, then 1. otherwise 0) d_gun(If local area not to do a price survey, then 1. otherwise 0)
	Income Group	d_low_income(If low income group, then 1. otherwise 0) d_med_high_income(If middle and high income group, then 1, otherwise 0) d_high_income(If highest income group, then 1. otherwise 0)
	Appreciation	Price Increase Rate of Apartment Over the Past Two Years
Perceived Behavioral Control	PTI	Regional Median Price of Apartments / Household's Annual Income
	DTI	DTI=(Regional Median Price of Apartments - Nest Asset) / (Monthly Income × Annuity Present Value Factor) d_dti_20(If DTI<=20%, then 1. otherwise 0) d_dti_30(If 20%<DTI<=30%, then 1. otherwise 0) d_dti_40(If 30%<DTI<=40%, then 1. otherwise 0)

20) 2009년 7월~2010년 6월까지의 평균 주택담보대출 금리는 5.48%, 2013년 7월~2014년 7월까지는 3.73%이었음. 2015년 7월~2016년 6월까지의 주택담보대출 금리는 2.96%이었음.

Table 3_ Descriptive Statistics of Variables

Variables	2010					2014					2016				
	N	Mean	STD	Min	Max	N	Mean	STD	Min	Max	N	Mean	STD	Min	Max
d_intention	12,131	0.762	10.125	0	1	7,116	0.652	15.317	0	1	6,979	0.652	15.657	0	1
Age	12,131	46.004	347.649	17	100	7,116	45.929	497.382	15	100	6,979	45.958	510.967	16	98
Family_number	12,131	2.548	31.552	1	8	7,116	2.197	40.236	1	11	6,979	2.116	40.474	1	8
d_own_ex	12,131	0.171	8.956	0	1	7,116	0.142	11.240	0	1	6,979	0.133	11.175	0	1
d_long_public	12,131	0.093	6.917	0	1	7,116	0.100	9.652	0	1	6,979	0.088	9.304	0	1
d_basic_living	12,131	0.072	6.133	0	1	7,116	0.079	8.665	0	1	6,979	0.081	8.985	0	1
d_h_dissat	12,131	0.040	4.661	0	1	7,116	0.017	4.132	0	1	6,979	0.024	5.012	0	1
d_en_dissat	12,131	0.028	3.953	0	1	7,116	0.020	4.456	0	1	6,979	0.017	4.231	0	1
d_wage_worker	12,131	0.423	11.752	0	1	7,116	0.453	16.010	0	1	6,979	0.449	16.348	0	1
d_business	12,131	0.050	5.188	0	1	7,116	0.039	6.226	0	1	6,979	0.031	5.737	0	1
d_temp_worker	12,131	0.326	11.151	0	1	7,116	0.270	14.274	0	1	6,979	0.272	14.623	0	1
d_non_worker	12,131	0.201	9.536	0	1	7,116	0.239	13.713	0	1	6,979	0.247	14.177	0	1
d_mid_school	12,131	0.251	10.310	0	1	7,116	0.225	13.434	0	1	6,979	0.203	13.228	0	1
d_high_school	12,131	0.402	11.665	0	1	7,116	0.400	15.756	0	1	6,979	0.410	16.163	0	1
d_college	12,131	0.347	11.326	0	1	7,116	0.375	15.572	0	1	6,979	0.387	16.007	0	1
d_sudo	12,131	0.544	11.849	0	1	7,116	0.556	15.980	0	1	6,979	0.570	16.272	0	1
d_5metro	12,131	0.200	9.511	0	1	7,116	0.198	12.822	0	1	6,979	0.191	12.914	0	1
d_local	12,131	0.256	10.389	0	1	7,116	0.245	13.841	0	1	6,979	0.239	14.026	0	1
d_gun	12,131	0.042	4.773	0	1	7,116	0.037	6.095	0	1	6,979	0.044	6.757	0	1
Income	12,131	224.287	3801.190	5	2860	7,116	236.901	6465.360	2	5000	6,979	234.912	5211.000	4	2000
Appreciation	12,131	2.006	178.856	-12.224	28.798	7,116	0.423	228.731	-9.598	26.328	6,979	6.657	141.273	-5.963	24.548
PTI	12,131	14.108	380.289	0.220	304.963	7,116	15.652	827.908	0.384	1318.750	6,979	16.683	786.305	0.850	1016.670
DTI	12,131	1.040	31.656	-12.643	46.613	7,116	0.926	47.704	-33.629	39.210	6,979	0.946	48.990	-19.424	67.154

2,131개, 2014년이 7,116개, 2016년이 6,979개이다. 이 수치는 연도별 주거실태조사의 임차가구 표본수와 차이가 있다. 이는 주택을 보유하고 있는 임차가구를 분석대상에서 제외하였고, 소득 정보나 자산 정보가 없는 가구들과 소득이 0이라고 답한 가구들도 분석대상에서 제외하였기 때문이다.

주거실태조사에서 각 표본 가구들은 모집단을 대표하기 위해 가중치가 부여되어 있다. <Table 3>에 나와 있는 기초통계량은 분석 대상이 되는 표본 가구들의 가중치를 반영한 기초통계량이다.

<Table 3>에 나와 있는 주택보유의향의 평균은 2010년이 76.2%이고, 2014년과 2016년이 65.2%이다. 이런 결과는 앞에서 본 주거실태조사상 임차가구의 주택보유의향 비율과 큰 차이가 없다.

PTI 비율과 DTI 비율의 경우, 최댓값과 최솟값에서 이상치에 가까운 값들이 나타나고, 표준편차도 상당히 크게 나타나고 있다. 이는 표본 가구가 속한 시군구의 중위 아파트 가격을 구입한다고 가정하고 있기 때문이다. 이런 가정 때문에 소득이 낮은 가구의 경우 PTI 비율이나 DTI 비율이 매우 높게 나타날 수밖에 없다.

3. 추정결과

1) 연도별 모형 추정 결과

이론적 모형에 따라 임차가구의 주택보유의향을 연도별로 추정해 보았는데, 주택가격 변화에 대한 반응이 청년층과 노년층에서 다르게 나타날 수 있다는 Barcha and Jamison(2011)의 연구를 고려하여 두 가지 모형으로 추정해 보았다.

첫 번째 모형은 앞의 이론적 모형에 따라 주택가격 상승률 변수를 그대로 모형에 반영한 것이다. 두 번째 모형은 주택가격상승률 변수를 20~30대와 40~50대, 그리고 60대 이상으로 나눈 것이다.

모형은 모두 표본 가구들의 가중치를 반영하여 가중-이항분포모형으로 추정하였다.

먼저 첫 번째 모형의 추정결과를 보면, 임차가구에서 주택보유의 태도를 보여주는 가구 특성 변수의 추정결과는 대체로 선행연구 결과와 유사한 결과가 나왔다(<Table 4> 참조).

가구주 연령의 경우, 나이가 많아질수록 주택보유의향이 약해지다가 30~40대 내외를 지나서부터 다시 강해지는 것으로 나타났다. 가구원수의 경우도 예상대로 가구원수가 많아질수록 주택보유의향이 높아지는 것으로 나타났다.

직업의 유무나 직업의 유형은 일관성 있는 결과가 나오지 않았다. 이 때문에 소득의 안정성 여부나 직업의 유무에 따라 주택보유의향에 차이가 있다고 보기 어려웠다.

학력의 경우, 학력이 높아질수록 주택보유의향이 떨어지는 것으로 나타났다. 그리고 주택보유 경험은 주택보유의향을 높이는 것으로 나타났다. 다만 2010년에는 주택보유 경험이 주택보유의향에 영향을 주지 않는 것으로 나타났다.

기초생활수급자의 경우, 2010년에는 '-'의 부호를 보였고 통계적으로 유의하였지만, 나머지 기간은 통계적으로 유의하지 않아, 주택보유의향에 미치는 영향을 확정하기가 어려웠다. 그러나 장기공공임대주택 거주 가구의 경우 주택보유의향이 낮았으며, 이는 전 기간에 걸쳐 통계적으로 유의하였다.

주택의 전반적인 상태에 대한 불만족 정도는 주택보유의향을 높이는 것으로 나타났다. 단, 2010년의 경우 통계적 유의성을 갖추지는 못하였다. 주거환경에 대한 전반적인 불만족은 주택보유의향에 영향을 미치지는 않는 것으로 나타났다.

이런 결과를 종합해 보면, 나이가 많아질수록 그리고 가구원수가 많아질수록 가구주들은 주택보유에 대해 긍정적 태도를 갖는다고 말할 수 있다. 나이가 많아지거나 가구원 수가 많아지면 안정적 거주를 위해 주택보유에 대해 긍정적 태도가 형성된다고 볼 수 있는 것이다.

그리고 과거의 주택보유 경험도 주택보유에 대한 긍정적 태도를 가져다주는 것으로 보인다. 주택보유의 긍정적 효과를 경험으로 취득한 결과라고 볼 수 있는 것이다. 다만, 2010년에 통계적으로 유의하지 않게 나온 것은 2010년 주거실태조사의 설문지가 자가뿐만 아니라 자가 외의 주택보유 경험까지 묻고 있기 때문인 것으로 보인다.[21]

현재 거주하는 임차주택에 대한 불만족도 임차주택의 대안으로서 주택보유에 대해 긍정적 태도를 가져온 것으로 볼 수 있다. 그러나 주거환경에 대한 불

21) 2010년 주거실태조사에서는 자가뿐만 아니라 자가 외의 주택보유 경험을 묻고 있는 반면에 2014년 이후부터는 자가로 주택을 보유한 경험을 묻고 있음. 그리고 2010년에는 미국의 서브프라임 사태 이후 주택보유자의 빈곤 문제가 대두되었던 시기이기 때문에 이런 결과가 나왔을 가능성도 있음.

Table 4_ Estimation Results(Model 1)

Parameter	2010			2014			2016		
	Est.	S.E	Pr>|t|	Est	S.E	Pr>|t|	Est	S.E	Pr>|t|
Intercept	2.4736	0.2677	<0.0001	1.2325	0.2829	<0.0001	0.9260	0.2829	0.0011
Age	-0.0528	0.0104	<0.0001	-0.0352	0.0105	0.0008	-0.0414	0.0104	<0.0001
Age2	0.0005	0.0001	<0.0001	0.0003	0.0001	0.0025	0.0004	0.0001	<0.0001
Family_number	0.1556	0.0199	<0.0001	0.1307	0.0250	<0.0001	0.1501	0.0260	<0.0001
d_wage_worker	-0.0077	0.0565	0.8917	0.0027	0.0692	0.9689	-0.1426	0.0705	0.0429
d_business	-0.1380	0.1031	0.1809	0.0425	0.1427	0.7658	-0.0800	0.1668	0.6313
d_non_worker	0.0492	0.0758	0.5159	-0.0308	0.0832	0.7115	-0.2519	0.0852	0.0031
d_high_school	-0.1845	0.0687	0.0072	-0.3221	0.0879	0.0002	-0.2540	0.0890	0.0043
d_college	-0.3982	0.0798	<0.0001	-0.3506	0.1026	0.0006	-0.2387	0.1041	0.0219
d_own_ex	-0.0423	0.0601	0.4815	0.1414	0.0795	0.0754	0.2172	0.0861	0.0116
d_basic_living	-0.2283	0.0919	0.0130	-0.0401	0.1077	0.7099	-0.0407	0.1081	0.7067
d_long_public	-0.4262	0.0718	<0.0001	-0.4700	0.0858	<0.0001	-0.3758	0.0937	<0.0001
d_h_dissat	0.1442	0.1476	0.3285	0.3962	0.2264	0.0801	0.5622	0.2088	0.0071
d_en_dissat	0.0226	0.1715	0.8950	0.1185	0.2017	0.5571	-0.1061	0.2299	0.6446
d_5metro	-0.0535	0.0739	0.4686	0.2305	0.0768	0.0027	0.6372	0.0764	<0.0001
d_local	-0.0027	0.0782	0.9727	0.5726	0.0806	<0.0001	0.3450	0.0832	<0.0001
d_gun	0.3087	0.1244	0.0131	-0.0995	0.1484	0.5025	0.2385	0.1438	0.0973
d_low	-0.0511	0.0658	0.4374	0.0474	0.0773	0.5397	0.0845	0.0781	0.2790
d_med_high	-0.1578	0.0663	0.0174	-0.1080	0.0906	0.2334	0.1956	0.1123	0.0815
d_high	-0.3299	0.0906	0.0003	-0.2319	0.1136	0.0411	-0.2235	0.1146	0.0511
Appreciation	0.0097	0.0036	0.0071	0.0000	0.0044	0.9913	0.0297	0.0073	<0.0001
PTI	-0.0026	0.0018	0.1595	-0.0013	0.0012	0.2805	-0.0052	0.0018	0.0044
d_dti_20	-0.1517	0.0894	0.0895	0.2522	0.1022	0.0136	0.5199	0.1063	<0.0001
d_dti_40	0.0007	0.0759	0.9924	0.3282	0.0883	0.0002	0.4579	0.0931	<0.0001
d_dti_60	-0.0125	0.0709	0.8601	0.1418	0.0799	0.0761	0.3728	0.0848	<0.0001
Goodness of Fit	LR=205.62, McFadden's LRI=0.0155			LR=226.24, McFadden's LRI=0.0246			LR=374.02, McFadden's LRI=0.0415		

Note: Shadow parts indicate significance at the 1%, 5%, 10% levels.

만족은 거주지의 위치와 관련된 문제라서 주택보유의 태도에는 영향을 미치지 않는 것으로 볼 수 있다.

한편 교육수준의 경우, 교육 경험이 많을수록 주택 이외의 자산 배분에 대한 지식이 많아지기 때문에 주택보유에 대해 부정적 태도를 갖게 되는 것으로 볼 수 있다. 그리고 장기공공임대주택에 거주하는 가구의 경우, 저렴한 임대료로 장기간 거주할 수 있기 때문에 주택보유에 대해 부정적 태도를 갖게 되는 것으로 보인다.

직업의 유무나 직업의 안정성 여부, 그리고 기초생활수급자 여부 등과 같은 변수들은 주택보유에 대한 태도에 별다른 영향을 미치지 않는 것으로 볼 수 있는

데, 이는 아마도 지각된 행동통제를 나타내는 변수들이 가구의 주택보유 능력을 평가해 주기 때문인 것으로 이해된다.

주관적 규범을 나타내는 변수를 보면, 지역 변수인 5대 광역시(세종시 포함)와 8개 도 모두 '+'의 부호를 보였고 통계적으로도 유의하였다. 다만, 2010년의 경우 5대 광역시 및 8개 도의 추정계수가 유의하지 않는 대신, 군 지역 더미변수가 '+'의 부호를 보였고 유의하였다.

이런 결과는 지방과 군 지역으로 갈수록 주택보유가 사회적으로 더 바림직한 점유형태인 것으로 받아들인다고 해석할 수 있다. 사회적으로 주택보유가 더 바람직하다는 인식이 퍼져 있기 때문에 이들 지역에 거주하는 가구들도 이런 경향을 보인다는 것이다.

소득계층의 경우, 저소득층이나 중저소득계층, 그리고 중고소득계층 간에 주택보유의향의 차이가 없는 것으로 나타났다. 그러나 고소득계층에서는 다른 소득계층에 비해 주택보유의향이 낮은 것으로 나타났다. 고소득층의 경우, 언제든지 주택보유가 가능하고, 자산 배분 측면에서 다양한 투자수단들이 존재하기 때문에 굳이 꼭 주택을 보유해야 한다는 사회적 규범을 갖고 있지 않은 것으로 보인다.

본 논문의 가설을 검증하는 데 핵심 변수인 주택(아파트)가격상승률의 경우, 예상대로 전체 기간에서 '+'의 부호를 보였다. 그리고 2014년을 제외하고는 통계적으로도 유의하였다.[22] 주택(아파트)가격상승률이 높아지면, 다들 주택을 보유하고자 하고, 이것이 하나의 사회적 규범이 되어 주택을 보유하고자 하는 의향을 갖게 된다고 해석할 수 있는 것이다.

지각된 행동통제를 나타내는 변수들 중 PTI 비율은 대체로 통계적으로 유의하지 않았다. 반면에 DTI 비율은 2010년을 제외하고는 예상한대로 '+'의 부호를 보였으며, 통계적으로도 유의하였다. 이는 주택가격의 상대적 크기(PTI 비율)보다는 주택을 보유하는 데 따른 비용을 지불할 수 있는지 여부(DTI 비율)가 지각된 행동통제에 더 크게 영향을 미치는 것으로 해석해 볼 수 있다.

2014년이나 2016년과는 달리 2010년에 DTI 비율의 추정계수는 통계적으로 유의하지 않거나 '−' 부호를 보였다. 이는 2010년에만 DTI의 차이에 따른 주택보유의향의 차이가 없거나 DTI 비율이 높은 가구들의 주택보유의향이 오히려 높다는 것을 보여준다. 이는 2010년 주거실태조사에서 주택보유의향을 물을 때 "경제적 능력을 고려하지 말고 대답을 하라"고 되어 있었기 때문에 지각된 행동통제를 보여주는 DTI 비율이 주택보유의향에 영향을 주지 않거나 반대의 결과를 보여주는 것으로 볼 수 있다.

두 번째 모형으로 추정한 결과는 첫 번째 모형의 추정결과와 큰 차이가 없었다. 이를 감안하여 두 번째 모형의 추정결과를 보여주는 <Table 5>에서는 연령별 주택가격상승률에 대한 추정결과만 표시하였다.

<Table 5>를 보면, 60세 이상 가구의 주택가격상승률(Appreciation_60_more)의 추정결과는 모두 '+'의 부호를 보였고 통계적으로도 유의하였다. 이는 60세 이상에서는 주택가격의 변화에 따라 주택보유의향이 민감하게 바뀐다는 것을 의미한다.

그러나 20~30대(Appreciation_20_30)와 40~50대(Appreciation_40_50)에서는 다른 양상이 나타났다.

---

22) 2014년에 통계적 유의성이 없는 것으로 나타난 것은 그 당시의 사회적 분위기와 관련이 있을 것으로 보임. 2014년 이전에는 수도권이 지속적으로 가격이 하락하고, 5대 광역시와 지방도 상승속도가 느려지면서 본격적인 가격조정 내지는 가격 폭락에 대한 우려들이 있었음. 이런 우려 때문에 정부에서는 청약규제 등을 완화하는 등의 조치를 취하고, 공유형 모기지 등을 도입하는 등 시장 부양적 정책수단들을 사용하고 있었음. 이런 정책방향 때문에 가격상승률 정보가 주택보유의향에 별다른 영향을 미치지 않았던 것으로 보임.

Table 5_ Estimation Results(Model 2)

Parameter	2010			2014			2016		
	Est.	S.E	Pr>|t|	Est	S.E	Pr>|t|	Est	S.E	Pr>|t|
Appreciation_20_30	0.0175	0.0055	0.0014	-0.0097	0.0061	0.1110	0.0296	0.0094	0.0017
Appreciation_40_50	0.0005	0.0046	0.9125	0.0017	0.0064	0.7945	0.0258	0.0086	0.0027
Appreciation_60_more	0.0201	0.0074	0.0069	0.0192	0.0093	0.0383	0.0410	0.0136	0.0027
Goodness of Fit	LR=215.3, McFadden's LRI=0.0162			LR=233.9, McFadden's LRI=0.0254			LR=375.4, McFadden's LRI=0.0416		

Note: 1) Estimation results of other variables besides appreciation variables are not written for lack of space.
2) Shadow parts indicate significance at the 1%, 5%, 10% levels.

주택가격이 상승하던 2016년에는 '+'의 부호를 보였고 통계적으로도 유의하였다. 반면 주택가격이 안정되어 있거나 하락하던 2014년에는 통계적으로 유의하지 않았다. 2010년에는 주택가격이 안정되기는 하였지만 일부 지역에서는 주택가격이 상승하기도 하였던 시기인데, 이때에는 40~50대만이 주택가격상승률에 반응하지 않았다.

이런 결과는 미국과 정반대의 결과이다. 우리나라에서 60대 이상의 가구는 과거 주택가격이 빠르게 상승하던 시기(1980년대 후반부터 1990년대 초반까지)와 급격히 하락하던 시기(1997년부터 2000년대 초반까지)를 모두 경험하였기 때문에 가격상승기든 가격하락기든 주택가격의 변화에 민감하게 반응을 한다고 볼 수 있다. 반면에 40~50대는 주택가격의 급락 경험이 크지 않아 주택가격이 안정되어 있거나 하락하는 기간에는 주택가격 변화에 반응을 하지 않고, 주택가격이 상승하는 기간에는 주택가격 변화에 반응을 하는 것으로 보인다. 30대 이하의 경우, 주택가격상승기와 하락기의 경험이 적어 추정결과가 다소 엇갈리게 난 것으로 보인다.

2) 연도별 자료 통합에 의한 모형 추정 결과

여기서는 연도별 주택보유의향의 차이를 보기 위해 2010년, 2014년, 2016년 자료를 통합한 뒤, 시간더미변수를 이용하여 기간별 주택보유의향의 차이를 구해보았다.

2010년의 경우, DTI 비율에 대한 응답자의 반응이 달랐다는 점을 고려하기 위해 DTI 비율을 나타내는 더미변수에 2010년 더미변수를 곱한 교차변수를 모형에 추가하여 모형을 추정하였다. 모형 추정 결과는 앞의 연도별 모형 추정결과와 큰 차이가 없었다 (<Table 6> 참조).

연도별 더미변수의 추정결과를 보면, 2016년을 기준변수로 삼았을 때, 2010년 더미변수(d_2010)는 '+'의 부호를 보였고 통계적으로 유의하였다. 그러나 2014년 더미변수(d_2014)는 '+' 부호를 보이긴 했어도, 통계적으로 유의하지는 않았다. 이는 2010년의 주택보유의향 비율이 2016년보다 크고, 이런 차이는 통계적으로 유의한다는 것을 의미한다. 그리고 2014년의 주택보유의향 비율은 2016년과 통계적으로 차이가 없다는 것을 의미한다.

2010년 더미변수의 한계효과는 DTI 비율의 구간에 따라 다르다(<Table 7> 참조). DTI 비율이 20% 이하인 가구의 주택보유의향은 2016년에 비해 약 1.9%p (2010년 더미변수의 한계효과 14.2% - DTI 더미변수의 한계효과 16.1%) 낮다. DTI 비율이 20% 초과~40%인 가구의 주택보유의향은 약 4.1%p(14.2%-10.1%) 정도 높고, DTI 비율이 40% 초과~60%인 가구의 주택보유의향은 약 7%p(14.2%-7.2%) 정도 높다. 그리고

Table 6_ Estimation Results(Integrated Data for Three Years)

Parameter	Model 1			Model 2		
	Est.	S.E	Pr>|t|	Est	S.E	Pr>|t|
Intercept	1.2504	0.1544	<0.0001	1.2399	0.1588	<0.0001
Age	-0.0395	0.0057	<0.0001	-0.0384	0.0059	<0.0001
Age2	0.0004	0.0001	<0.0001	0.0004	0.0001	<0.0001
Family_number	0.1451	0.0132	<0.0001	0.1459	0.0132	<0.0001
d_wage_worker	-0.0530	0.0366	0.1475	-0.0535	0.0366	0.1439
d_business	-0.0516	0.0759	0.4970	-0.0519	0.0759	0.4946
d_non_worker	-0.1064	0.0452	0.0187	-0.1104	0.0452	0.0147
d_high_school	-0.2575	0.0459	<0.0001	-0.2549	0.0459	<0.0001
d_college	-0.3139	0.0535	<0.0001	-0.3130	0.0535	<0.0001
d_own_ex	0.1048	0.0420	0.0127	0.1051	0.0421	0.0124
d_basic_living	-0.0919	0.0575	0.1102	-0.0940	0.0576	0.1025
d_long_public	-0.4330	0.0469	<0.0001	-0.4345	0.0469	<0.0001
d_h_dissat	0.3379	0.1059	0.0014	0.3381	0.1060	0.0014
d_en_dissat	0.0011	0.1122	0.9922	-0.0002	0.1123	0.9983
d_5metro	0.2999	0.0402	<0.0001	0.2974	0.0402	<0.0001
d_local	0.3266	0.0415	<0.0001	0.3260	0.0415	<0.0001
d_gun	0.1294	0.0778	0.0962	0.1325	0.0778	0.0885
d_low	0.0063	0.0409	0.8776	0.0084	0.0410	0.8374
d_med_high	-0.0436	0.0482	0.3656	-0.0467	0.0483	0.3331
d_high	-0.2321	0.0593	<0.0001	-0.2346	0.0593	<0.0001
Appreciation	0.0050	0.0023	0.0316			
Appreciation_20_30				0.0021	0.0034	0.5339
Appreciation_40_50				0.0030	0.0032	0.3514
Appreciation_60_more				0.0172	0.0050	0.0005
PTI	-0.0022	0.0008	0.0067	-0.0022	0.0008	0.0081
d_dti_20	0.3846	0.0594	<0.0001	0.3889	0.0594	<0.0001
d_dti_40	0.3875	0.0531	<0.0001	0.3922	0.0531	<0.0001
d_dti_60	0.2538	0.0497	<0.0001	0.2563	0.0497	<0.0001
d_dti_20×d_2010	-0.7534	0.0870	<0.0001	-0.7515	0.0870	<0.0001
d_dti_40×d_2010	-0.5139	0.0867	<0.0001	-0.5163	0.0867	<0.0001
d_dti_60×d_2010	-0.3465	0.0902	0.0001	-0.3512	0.0902	<0.0001
d_2010	0.7523	0.0483	<0.0001	0.7530	0.0483	<0.0001
d_2014	0.0073	0.0357	0.8383	0.0073	0.0357	0.8373
Goodness of Fit	LR=1296.5, McFadden's LRI=0.0356			LR=1302.8, McFadden's LRI=0.0358		

Note: Shadow parts indicate significance at the 1%, 5%, 10% levels.

Table 7_ Marginal Effect of Dummy Variables for 2010 Year

Parameter	Model1	Model2
d_dti_20×d_2010	-0.1606	-0.1606
d_dti_40×d_2010	-0.1007	-0.1019
d_dti_60×d_2010	-0.0715	-0.0720
d_2010	0.1418	0.1421

DTI 비율이 60%를 초과하는 가구의 주택보유의향은 2016년보다 14.2%p 정도 높다.

이런 결과가 나타난 것은 2010년의 주거실태조사가 경제적 능력을 고려하지 않고 주택보유의향을 답하도록 되어 있었기 때문이다. 경제적 능력을 고려하지 않고 답하다 보니, DTI 비율이 높은 가구일수록 2016년에 비해 높은 주택보유의향 비율을 보였고, 이 때문에 2010년에 임차가구의 주택보유의향 비율이 높게 나타났다는 것을 알 수 있다.[23)]

IV. 결론

본 논문에서는 사회심리이론의 하나인 계획행동이론을 기반으로 주택보유의향의 결정요인을 분석하고자 하였다. 계획행동이론에 따르면 주택보유의향은 주택보유에 따른 태도뿐만 아니라 주택보유에 따른 주관적 규범과 지각된 행동통제에 의해 결정된다.

이론적 모형의 실증분석을 위해서 본 논문에서는 국토교통부의 주거실태조사 자료를 사용하였다. 그러나 주거실태조사 자료에는 주택보유에 대한 태도나 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제를 직접적으로 보여주는 설문 문항이 없다. 이 때문에 본 논문에서는 주택보유에 대한 태도는 가구의 특성에 의해 좌우되고, 주관적 규범은 거주지 인근의 주택가격상승률 등에 의해 좌우되며, 지각된 행동통제는 주택보유에 따른 비용에 따라 좌우된다는 제한적인 가정하에 주택보유의향에 영향을 미치는 요인을 계획행동이론 측면에서 실증분석을 통해 해석하고자 하였다.

임차가구와 자가가구에 따라 주택보유의향의 의미가 다르기 때문에 본 논문에서는 장래 주택구매 수요를 보여줄 수 있는 임차가구의 주택보유의향을 분석대상으로 삼았다. 동일한 이유에서 임차가구 중 주택을 보유하고 있는 가구는 제외하였다. 그리고 주거실태조사 직전의 주택(아파트)가격상승률의 추이나 설문 문항의 차이 등을 고려하여 2010년과 2014년, 그리고 2016년 주거실태조사 자료를 분석대상으로 삼았다.

분석결과, 연령과 가구원수, 주택보유 경험, 현 거주주택에 대한 불만족은 주택보유에 대한 긍정적 태도를 가져다주고, 교육수준과 장기공공임대주택 거주는 주택보유에 대한 부정적 태도를 가져다주는 것으로 나타났다.

그리고 지방이나 군 지역으로 갈수록 주택보유에 대한 주관적 규범이 높은 것으로 보였으나, 고소득층에서는 반대로 주택보유에 대한 주관적 규범이 낮은 것으로 보였다.

본 논문의 핵심 지표 중의 하나인 주택가격상승률과 DTI 비율의 경우, 가격상승률이 높을수록 그리고 DTI 비율이 낮을수록 주택보유의향이 높아지는 것으로 나타났다. 이는 계획행동이론이 말하는 주관적 규범과 지각된 행동통제가 주택보유의향에도 작동됨을 의미한다.

부차적으로 본 논문에서는 2010년의 주거실태조사

23) 2010년의 경우, DTI 60% 초과 가구가 52%였고, DTI 40% 초과 60% 이하인 가구가 15%였음. 그리고 DTI 20% 초과 40% 이하인 가구도 17%였음.

에서 주택보유의향을 물을 때, 경제적 능력이 있는 것으로 가정함으로써 지각된 행동통제가 작동하지 않았으며 이 때문에 2010년의 주택보유의향 비율이 높게 나왔다는 사실도 확인할 수 있었다.

또 본 논문에서는 연령에 따라 주택가격 변화에 대한 주택보유의향의 반응 여부를 살펴보았는데, 미국과는 다르게 60대 이상은 주택가격의 변화에 민감하게 반응하는 것으로 나타났다. 50대 이하 계층의 경우, 주택가격이 상승하는 시기에는 주택가격의 변화에 주택보유의향이 반응을 하나, 주택가격이 안정되거나 하락하는 시기에는 30대 이하와 40~50대 간에 엇갈린 반응을 보였다.

전술한 바와 같이 본 논문에서 사용한 주거실태조사 자료는 계획행동이론을 검증할 수 있도록 설계된 조사가 아니기 때문에 일정한 가정하에 태도나 주관적 규범, 그리고 지각된 행동통제를 대변하는 변수들을 선정하여 제한적으로 이론적 모형을 추정할 수밖에 없었다. 제한된 가정하에 이루어진 분석이기 때문에 본 논문의 결과를 가지고 계획행동이론이 검증되었다고 단정하기는 어렵다. 또 계획행동이론으로 주택보유의향을 설명하기 위해서는 의향이 행동으로 연결되는지를 검증해 보아야 하는데, 현재의 주거실태조사 자료로는 이를 확인할 수 없었다.[24]

그러나 제한적이나마 주택보유의향을 계획행동이론으로 설명하고자 한 시도는 현재 주택수요 추정에 사용되는 주택보유의향이 나름대로의 의의를 가질 수 있다는 시사점을 제공해 준다. 앞으로 계획행동이론을 검증할 수 있도록 설계된 패널 자료가 만들어진다면, 좀 더 정밀한 분석이 가능할 수 있을 것이나 이는 추후의 과제로 돌릴 수밖에 없다.

참고문헌

1. 국토교통부. 2018. 2017년 주거실태조사 보고서. 세종: 국토교통부.
   Ministry of Land, Infrastructure and Transport. 2018. 2017 Korea Housing Survey Report. Sejong: Ministry of Land, Infrastructure and Transport.
2. 김준형, 신재섭. 2016. 주택가격 하락시기의 자가 수요: 소비수요와 투자수요의 구분을 중심으로. 국토계획 51권, 1호: 153-167.
   Kim Junhyung and Shin Jaesup. 2016. Homeownership in a declining housing market: The consumption demand versus the investment demand. *Journal of Korea Planning Association* 51, no.1: 153-167.
3. 김준호, 한혜근. 2014. 주택구매 의사결정요인이 구매심리에 미치는 영향과 지방정부의 역할. 한국지방자치연구 16권, 2호: 283-304.
   Kim Junho and Han Hyegeun. 2014. An effect of housing purchase decision making factors on purchasing mentality and the role of local government. *Journal of the National Association of Korean Local Government* 16, no.2: 283-304.
4. 안용진, 김주현. 2016. 주택공급 우선순위에 따른 신혼가구 주택 구매의향 영향요인 차이 분석. 주거환경 14권, 3호: 119-131.
   Ahn Yongjin and Kim Juhyun. 2016. Analysis on factors affecting housing purchase intention of newlywed households by the difference in priority order of housing supply. *Journal of the Residential Environment Institute of Korea* 14, no.3: 119-131.
5. 유승동. 2014. 주택담보대출 금리유형에 대한 선호분석: 명시선호를 중심으로. 국토연구 81권: 55-66.
   Yoo Seungdong. 2014. Choices between fixed and adjustable rate mortgages: Focusing on stated preferences. *The Korea Spatial Planning Review* 81: 55-66.
6. 이소영, 정의철. 2017. 청년층 임차가구의 주택구입계획과 저축 결정요인에 관한 연구. 부동산학연구 23권, 3호: 41-53.
   Lee Soyoung and Chung Euichul. 2017. Decisions for house purchase plan and saving of young renters in Korea. *Journal*

24) 이런 문제는 비단 주택보유의향과 실제 수요 간의 괴리 문제에만 있는 것은 아님. 유승동(2014)은 대출금리 선택에 있어서 명시선호(Stated Preference)와 현시 선호(Revealed Preference) 간의 괴리가 있음을 밝히고 있음.

of the Korea Real Estate Analysts Association 23, no.3: 41-53.

7. 이창효. 2015. 자가주택 마련 의향에 미치는 영향요인 분석: 신혼가구를 대상으로. GRI연구논총 17권, 3호: 7-33.
   Yi Chanhyo. 2015. Influencing factors on the intentions to buy newlyweds' own homes. *GRI Review* 17, no.3: 7-33.
8. 이현정. 2015. 청년 임차가구의 주택보유 의식 및 영향 요인: 2014년 주거실태조사를 중심으로. 생활과학연구논총 9권, 2호: 137-148.
   Lee Hyunjeong. 2015. Young renter households' perception toward homeownership and determinants: Focused on the 2014 Korea Housing Survey. *Journal of Human Ecology* 19, no.2: 137-148.
9. 이현진, 이용만. 2017. 소득계층별 자가 거주의 자산제약과 소득제약. 주택연구 25권, 3호: 133-165.
   Lee Hyunjin and Lee Youngman. 2017. Wealth and income constraints on homeownership by income class. *Korean Association for Housing Policy Studies* 25, no.3: 133-165.
10. 임미화, 정의철. 2010. 임차가구의 주택구입계획이 자산축적에 미치는 영향 분석. 주택연구 18권, 2호: 5-27.
    Lim Mihwa and Chung Euichul. 2010. Housing purchase plan and wealth accumulation of renters in Korea. *Korean Association for Housing Policy Studies* 18, no.2: 5-27.
11. Ajzen, I. 1985. From intentions to action: A theory of planned behavior. In *Action Control: From cognition to behavior*. eds. Kuhl, J. and Beckmann, J., 11-39. New York: Springer-Verlag.
12. _____. 1991. The theory of planned behavior. *Organizational Behavior and Human Decision Processes* 50, no.2: 179-211.
13. _____. 2006. Constructing a TpB Questionnaire: Conceptual and methodological consideration. https://pdfs.semanticscholar.org/0574/b20bd58130dd5a961f1a2db10fd1fcbae95d.pdf (accessed August 20, 2018)
14. Ajzen, I., Brown, T. C. and Carvajal, F. 2004. Explaining the discrepancy between intentions and actions: The case of hypothetical bias in contingent valuation. *Personality and Social Psychology Bulletin* 30, no.9: 1108-1121
15. Ajzen, I. and Fishbein, M. 1980. *Understanding Attitudes and Predicting Social Behavior*. New Jersey: Prentice Hall.
16. Belsky, E. S. 2013. The Dream Lives On: The Future of Home-ownership in America. Cambridge, MA: Harvard Joint Center for Housing Studies. https://www.jchs.harvard.edu/research-areas/working-papers/dream-lives-future-homeownership-america (accessed August 25, 2018).
17. Bracha, A. and Jamison, J. C. 2011. Shifting confidence in home ownership: The great recession. Boston: Federal Reserve Bank of Boston. https://www.bostonfed.org/ publications/public-policy-discussion-paper/2012/shifting-confidence-in-homeownership-the-great-recession.aspx (accessed August 25, 2018).
18. Choi, J., Zhu, J., Goodman, L., Ganesh, B. and Strochak, S. 2018. Millennial Homeownership: Why is it so low, and how can we increase it? Washington, D.C.: Urban Institute. https:// www.urban.org/sites/default/files/publication/98729/2019_01_11_millennial_homeownership_finalizedv2.pdf (accessed January 25, 2019).
19. Cohen, T. R., Lindblad, M. R., Paik Jong-Gyu and Quercia, R. G. 2009. Renting to Owning: An exploration of the theory of planned behavior in the homeownership domain. *Basic and Applied Social Psychology* 31, no.4: 376-389.
20. Drew, R. B. and Herbert, C. E. 2013. Postrecession drivers of preferences for homeownership. *Housing Policy Debate* 23, no.4: 666-687.
21. Goodman, L. S. and Mayer, C. 2018. Homeownership and the American dream. *Journal of Economic Perspectives* 32, no.1: 31-58.
22. Li, J., Wang, C. C. and Sun, J. 2017. Empirical analysis of tenants' intention to exit public rental housing units based on the theory of planned behavior: The case of Wuhan, China. *Habitat International* 69: 27-36.
23. Reibstein, D. J. 1978. The prediction of individual probabilities of brand choice. *Journal of Consumer Research* 5, no.3: 163-168.
24. Reid, C. 2013. *To Buy or Not to Buy? Understanding Tenure Preferences and the Decision Making Processes of Lower-income Households*. Cambridge, MA: Joint Center for Housing Studies of Harvard University. https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/hbtl-14.pdf (accessed August 25, 2018).
25. Sheeran, P. and Webb, T. L. 2016. The intention-behavior gap. *Social and Personality Psychology Compass* 10, no.9: 503-518.

• 논문 접수일: 2019. 4. 20.
• 심사 시작일: 2019. 4. 29.
• 심사 완료일: 2019. 6. 10.

요약

주제어: 계획행동이론, 주택보유의향, 임차가구, 이항로짓모형, 주거실태조사

본 논문에서는 주거실태조사 자료를 사용하여 사회심리이론의 하나인 계획행동이론에 기반한 주택보유의향의 결정요인을 분석하였다. 계획행동이론에 따르면 주택보유의향은 주택보유에 따른 태도뿐만 아니라 주택보유에 따른 주관적 규범과 지각된 행동통제에 의해 결정된다. 분석결과, 임차가구의 주택보유의향은 인근의 주택가격상승률과 DTI 비율에 의해 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 계획행동이론이 주택보유의향에도 적용됨을 의미한다. 그리고 2010년의 주거실태조사에서 주택보유의향을 물을 때, 경제적 능력이 있는 것으로 가정함으로써 지각된 행동통제가 작동하지 않았으며 이것이 2010년의 주택보유의향 비율이 높게 나온 이유라는 것도 확인할 수 있었다. 또 연령에 따라 주택가격 변화에 대한 주택보유의향의 반응이 다른 것으로 나타났다. 60대 이상 가구에서는 주택가격의 변화에 주택보유의향이 민감하게 반응하나, 50대 이하 계층에서는 주택가격이 상승하는 시기에만 주택가격 변화에 주택보유의향이 반응을 하는 것으로 나타났다.