

임차인의 자산제약 및 주거선호가 전 · 월세 선택에 미치는 영향

The Effects of Tenant Assets and Residential Preferences on
the Choice between Chonseil and Monthly Rent

김 유 연 (Kim, Yu Yeon)*
성 은 영 (Seong, Eun Yeong)**
최 창 규 (Choi, Chang Gyu)***

< Abstract >

This study aims to analyze the impact of tenants' limited assets on their choice between Chonseil and Monthly Rent. Additionally, an empirical study of tenants' diverse housing preference factors (residential/housing location) was conducted. This study confirms that asset availability affects tenants' choice of Chonseil or Monthly Rent, but their choices differ depending on the amount of assets available. The variable, total assets, exerted the most significant positive (+) influence in favor of Chonseil, whereas current assets and consumption expenditures exerted negative (-) influences against Chonseil. In addition, the housing preference variable was found to exert a partial influence on the choice between chonseil (full deposit upfront) and rental housing. Tenants choosing Chonseil arrangements emphasize proximity to workplace, residential environment, and apt. building characteristics, whereas those choosing monthly rental arrangements emphasize neighborhood convenience and amenities, safety, environmental factors, as well as built-in home amenities. This study confirms that asset-related factors such as current assets and consumption expenditures do exert a statistically significant influence on consumers' choice between chonseil and monthly-rental housing arrangements.

주 제 어: 전 · 월세, 임차인, 주거지선호, 주택선호, 자산
key word: Chonseil, Monthly Rent, Tenant, Residential Preference, Asset

I. 서론

주택은 다른 소비 제품과 차별되는 대표적인 이질재 (heterogeneous goods)이며(O'sullivan, 2009), 임차인은 다양한 특징을 복합적으로 고려하여 주택의 유형과 주거 형태를 선택한다. 임차인은 가구의 인구통계학적특성, 주택 자체의 특성, 주거지 특성 등 다양한

요인을 복합적으로 고려해 주택유형을 결정하고 주거 이동을 한다. 이러한 결정은 주택 점유를 포함하며, 주택 소유와 임차의 형태로 구분된다. 우리나라의 경우 임차인은 전세와 월세 중에서 선택하게 된다. 따라서, 임차인에게 주거소비는 선택의 스펙트럼은 넓고, 매우 복합적인 상품적 특징을 갖는다.

지금까지 임차인의 주거선택에 관한 논의는 복합재로서의 주택유형, 주거지 및 주택 선호를 충분히 반영

* 한양대학교 도시 및 부동산개발학 석사, 2014yarc@gmail.com, 주저자

** 한양대학교 도시대학원 박사과정, bocksil@nate.com

*** 한양대학교 도시대학원 교수, campo95@naver.com, 교신저자

하고 있지 못하다. 주로 가구소득을 포함한 경제특성과 가구생애주기와 같은 가구인구통계학적특성에 집중하고 있다(최유미·남진, 2008; 김준형·최막중, 2009; 이주형 외, 2009). 강은택·권대중(2015)과 황광선(2013)의 연구에서는 점유형태별로 주거환경에 대한 만족도가 차이를 실증하여, 주택내부환경과 거주환경을 포함한 주거환경에 대한 만족감이 점유형태별로 차이를 주장하였다. 주택 선호, 주택 유형, 그리고 주거지 선호 등으로 이어지는, 일반적인 주거 선호와 함께 점유 형태도 임차인의 선택에 영향을 미칠 수 있다. 그럼에도, 임차인의 주거선호 즉, 주거지 및 주택 선호요인이 주거선택에 미치는 영향에 관한 논의는 소형가구, 혹은 1인가구와 같은 특정한 계층을 대상으로 한정적으로 논의 되고 있다(홍성조 외, 2011).

전월세전환율이 시장 금리를 넘어서는 상황에서, 임대인은 현금 흐름이 보장되는 월세를 선호하고, 임차인은 자신의 축적된 자산을 이용하거나 낮은 금리의 은행차입을 통해 전세를 선택하는 것이 합리적이다. 2010년 이후 전·월세시장은 전세 수요는 많지만 공급은 줄어드는 수급불균형으로 전세가는 지속적으로 상승하고, 월세의 거래가 급격히 증가하였다. 이러한 현상에 대해 일부 학계에서는 완전월세로 전환되는 과도기적 시장이라는 견해와 전·월세의 공존이 유지될 것이라는 상반된 논의가 진행되고 있다. 이창무 외(2002)는 보증금과 월세의 다양한 양상이 자기 자본에 대한 기대 총 수익률을 변화시키지 않는 한 투자자나 임차인 모두 무차별하다는 이론을 제기하였다. 이에 반하여 최창규·지규현(2007)은 전월세전환율이 시장이자율보다 높은 상태에서 자산축적이 된 임차인의 주택점유형태는 무차별 하지 않고, 전세를 선호할 것이라고 주장했다. 자산계약이 임차인의 전월세선택에 주요한 변수라는 이들의 주장은, 조준우·최창규(2011a), 조준우·최창규(2011b)와 성은영·최창규(2012)에서 부분적으로 실증되었다. 그러나 이상의 실증 연구들은 실제 임차인이 우선적으로 고려하는 주거지 선호 및 주택 선호에 대한 특성을 고려하지 못한 한계를 갖는다.

본 연구는 기존 연구의 추가적 검증과 더불어 전·월세 선택에 영향을 미치는 추가 변수들에 대해 실증적 분석을 목표로 이루어졌다. 첫째, 임차인의 다양한 주거선호요인(주거지, 주택)이 전·월세 선택에 미치는 영향을 실증분석 하고자 한다. 일부 선행연구에서

밝힌바와 같이 점유형태별로 주거선호가 다를 것이다. 둘째, 임차인의 자산계약이 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 최창규·지규현(2007)의 주장과 같이 자산이 축적된 임차인의 전·월세 선택은 무차별하지 않고 전세를 택할 것이다. 이를 통해 기존 연구의 실증과 더불어 전·월세 선택에 유효한 변수를 추가적으로 발굴하고자 한다.

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 임차인의 자산계약과 전·월세 선택 관련 연구

이창무 외(2002)는 레버리지 효과를 고려할 때 완전월세와 전세 어느 것을 선택하든지 임대인의 직접투자액에 대한 총수익률이 동일하고, 이것이 보증부월세시장의 다양한 스펙트럼이 존재하는 이유라고 주장한다. 전·월세 선택은 임차인과 임대인 모두에게 무차별하다고 주장하였다. 이들은 전월세전환율과 시장 금리의 차이를 논하였지만, 그 차이가 전월세 선택에 미치는 영향을 고려하지 못한 한계를 가지고 있다. 또한 임대인과 임차인의 자산 축적과 그 계약에 대한 논의를 포함하지 못한 한계를 가지고 있다.

이와 같은 한계를 지적한 최창규·지규현(2007)은 자산 축적 조건과 차입 조건에 따라서 임차인과 임대인의 전세 및 월세 선호는 달라질 것이라고 주장하였다. 전월세전환율이 대출금리보다 높고, 차입이 원활한 상황에서 자산이 축적된 임차인은 전세, 보증부월세, 월세의 순으로 선택할 것이라 예측하였다. 또한 임

<표 1> 임차인의 자산계약과 전·월세선택 관련 연구

연구자	연구 범위	종속 변수	독립변수	
			가구인구통계학적특성	경제특성
조준우·최창규(2011a)	서울시 관악구 다가구 주택, 오피스텔 거주자	점유 형태 (전세, 월세)	가구원수, 가구주 나이, 교육기간, 거주기간	총자산, 이동자산, 보증금 지원, 총소득, 생활비, 전월세전환율, 주택전세대출자금, R스프레드 이해,
성은영·최창규(2012)	한국노동패널 2차, 6차, 11차	점유 형태 (전세, 월세)	가구원수, 가구주 성별, 가구주 나이	총자산, 부채, R스프레드, 월평균 소득

차인이 축적한 자산규모 및 유동성 제약을 반영하여 각 주택 하부 시장별로 전·월세를 선호하는 특성이 다를 것이라 추정하였다. 후속해서 최창규·지규현(2008)은 전세와 주택 금융의 가능성을 고려한 상태에서 임대인은 월세 공급을 선호하는 특성을 보일 것이라고 추론하였다. 이들은 전월세전환율과 주택담보대출금리를 포함한 모델을 구축하여 전월세 선택 특성을 실증하였다.

이들의 연구를 후속한 조준우·최창규(2011a)는 다가구 주택과 오피스텔 거주자를 대상으로 한 설문을 기반으로 실증하였다. 임차인의 자산계약과 금융지식이 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석하였으며, 총자산이 많을수록, RIs프레드(전월세전환율과 시장금리의 차)를 인지할수록 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 그러나 이들의 연구는 다가구 주택과 오피스텔 임차인만을 대상으로 한정된 한계가 있다.

이들 연구를 이어 성은영·최창규(2012)는 외환위기 이후 3시기(1999년, 2003년, 2008년)의 전국의 임차인을 대상으로 자산, 소득, 부채 등의 경제적 특성이 전·월세 선택에 어떠한 영향을 미치는지 실증분석 하

였다. 분석 결과 3시기 모두에서 임차인의 자산계약은 전·월세 선택에 영향을 미침을 확인하였다. 그러나 이들의 연구는 하부시장별로 선택특성이 어떻게 다르게 나타나는 지에 대한 분석이 미비하였다. 위의 연구에서 공통적으로 논의되는 것은 전·월세 선택은 무차별 하지 않고, 자산계약은 전·월세를 선택함에 있어 주요한 변수로 작용한다는 것이다(최창규·지규현, 2007; 최창규·지규현, 2008; 조준우·최창규, 2011a; 조준우·최창규, 2011b; 성은영·최창규, 2012).

2. 주거 선택 관련 연구

주거와 관련된 연구는 다양한 특성요인과 선택 대안들로 이뤄지고 있다(표2 참조). 종속변수는 점유형태와 주택유형이며, 가구의 일반적 특성(가구주 연령, 가구원수, 가구주의 성별, 가구주의 학력, 가구주의 직업 등)과 가구의 경제적 특성(자산, 소득, 주거비용, 생활비, 주택가격 등)을 독립변수로 사용하고 있다.

강은택·권대중(2015)은 전·월세 가구의 주거만족

<표 2> 주거 선택 관련 연구

		강은택· 권대중 (2015)	김주영· 유승동 (2013)	김준형· 최막중 (2009)	이주형 외(2009)	조준우· 최창규 (2011b)	최유미· 남진 (2008)	황광선 (2013)
종속변수		주거만족도	점유형태, 주택유형	주거지역, 점유형태	점유형태, 주택유형	주택유형 (다가구, 오피스텔)	점유형태, 주택유형	주거만족도
인구통계학적 특성	가구원수	●	●		●	●	●	
	가구주나이	●	●	●	●	●	●	
	교육수준	●	●	●	●		●	●
	가구주직업		●					
독립변수	경제 특성			●			●	
	항상소득							
	소득	●	●	●	●	●		●
	자산	●		●		●		
	주택가격			●				
	생활비		●		●			
	부동산소득		●		●			
	주거비		●		●			●
	부채				●			
	저축유무				●			
주택특성					●			
주거지 특성	주거내부시설					●		●
	거주지역		●	●	●	●		
	주변환경	●				●		●
	주거안전					●		
	사회적이미지					●		
	편의시설	●						

도에 미치는 영향요인이 다름을 실증하였다. 분석결과 월세가구는 통근편의와 편의시설을 중요시하는 반면, 전세가구는 환경과 건강을 중요시하는 것으로 나타났다.

김준형·최막중(2009)은 지역의 주택가격이 주거 이동과 점유형태에 미치는 영향을 복합적으로 실증 분석하였다. 분석결과 연령이 높고, 자녀가 많을수록, 학력이 높을수록, 소득과 자산이 많을수록 주거이동시 임차에서 자가로 전환하는 것으로 나타났다.

김주영·유승동(2013)은 가구의 생애주기와 사회경제적 특성요인들이 주택점유형태와 주택유형선택에 미치는 영향을 전국의 가구를 대상으로 분석하였다. 생애주기에 따른 가구원수의 변화와 가구주의 직업이 주택점유형태와 밀접한 관련이 있음을 실증하였다.

이주형 외(2009)는 주택은 고가의 소비재로 주택을 선택하는 데에 주택의 종류와 점유형태가 동시에 결정된다 하여 가구의 소득 외에 주택 보유여부, 금융, 부동산 등 다양한 경제적 요인에 집중하였다. 분석결과 가구주 학력이 낮을수록, 배우자가 없고, 노인부양을 하지 않는 가구일수록 임차를 선택하며, 금융소득과 부동산 소득이 없을수록, 생활비가 낮을수록, 주거비용이 높을수록, 부채가 없을수록 임차를 선택하는 것으로 나타났다.

조준우·최창규(2011b)는 임차인의 특성에 따른 다가구 주택 및 오피스 주거 선호 특성을 분석한 결과, 오피스텔 임차인일수록 많은 총자산을 기반으로 자신의 선호에 맞는 주택을 선택하고 있음을 실증하였다. 오피스텔 임차인은 비용적인 측면보다 사회적 이미지와 주택내부시설을 중요시 여겼으며, 동일한 항목의 만족도 또한 다가구주택에 비해 높았다. 주거선호특성이 주택 및 주거지 선택에 있어 주요한 영향을 미치는 변수임을 추정할 수 있었다.

최유미·남진(2008)는 서울시에 거주하는 가구들의 특성에 따른 주거선호요인을 3시점(1996년, 2001년, 2006년)에서 규명하고, 주거선호요인이 시점에 따라 변화하는 특징을 점유형태와 주택유형이 결합된 종속변수와 향상소득과 맞벌이 상태를 묻는 경제적 특성과 가구주의 성별, 가구원수, 가구주의 나이, 가구주의 교육년수, 결혼유무의 인적 특성을 독립변수로 하여 분석하였다.

황광선(2013)은 전월세 가구간 주거만족도의 차이가 생기는 주요한 원인이 주거환경임을 실증하였다. 자가, 전세, 월세가구 집단간에 물리적 환경에 대해 중

요시 여기는 정도가 다름을 주장하였다. 월세가구의 경우 전세나 자가에 비해 물리적 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향이 작았다. 즉 전월세 가구간 중요시 여기는 주거선호가 다를 것으로 추정할 수 있다.

3. 선행연구와의 차별성

임차인의 전·월세 선택은 경제특성, 주택특성, 주거환경 등을 복합적으로 고려해 주택유형을 결정함과 동시에 이루어진다. 선행연구는 복합재로서의 주택 유형, 주거지 및 주택선호를 충분히 반영하고 있지 못하다. 일부 연구에서 점유형태별로 주거환경에 대한 만족도가 다르며, 주택내부환경과 주거지환경에 대한 선호가 점유형태별로 다름을 주장하였다(황광선, 2013; 강은택·권대중, 2015).

임차인의 자산제약과 전·월세 선택 및 주거 선호와 관련된 선행연구들은 가구의 일반적인 특성, 경제적 특성, 주택특성 등을 중심으로 유사하게 연구되어 왔다. 가구의 일반적인 특성으로는 가구주직업, 가구원수, 가구주성별, 가구주의 교육을 중심으로, 경제적 특성으로는 향상소득, 월평균소득을 위주로, 주택특성은 주택유형, 주택규모를 중심으로 연구되어 왔다. 그 외에 이주형 외(2009)는 가구의 금융소득, 부동산소득, 부채, 저축유무 등 자산특성을 추가로 고려하여 연구하였다. 종속변수는 대부분 점유형태와 주택유형을 결합한 분석을 하였다. 임차인이 주거지나 주택을 선택할 때에는 다양한 요인이 복합적으로 작용하여 결정한다. 그러나 주택의 복합재로서의 특성을 반영한 주거지 선호 및 주택선호와 관련된 연구는 거의 없는 실정이다.

따라서 본 연구는 기존 연구에서 사용했던 가구 인구통계학적 특성에 총자산, 유동자산, 가구 총소득 등을 포함한 가구 자산특성과 다양한 임차인의 욕구를 반영한 주거선호(주택내부환경과 주거지환경) 특성을 변수로 추가 삽입하여 기존연구와 차별성을 두고자 한다.

III. 자료수집 및 분석의 틀 설정

1. 설문 개요

대상지는 서울시 전·월세 밀집 행정자치구 중 주요 지하철역이 입지해 있는 관악구 청룡동(봉천역, 서울대입구역 근접), 강남구 역삼1동(역삼역, 선릉역), 송파구 석촌동(석촌역)을 선정하였다.¹⁾

설문조사는 2013년 3월 6일부터 5월 6일까지 약 12주간 실시하였다. 설문은 조사지역 직접 방문 및 이메일을 통한 회수 방식을 통해 조사하였다. 총설문은 164부가 회수되었으며, 그 중 150부가 유효한 설문으로 구분되었다(표 3 참조).

〈표 3〉 설문조사 개요

구분	내용			
설문대상	관악구 청룡동, 강남구 역삼1동, 송파구 석촌동			
조사일시	2013년 3월6일 - 5월6일			
조사방법	직접방문, 이메일 조사 회수			
설문부수	유효 매수	관악구 청룡동	47	150
		강남구 역삼1동	52	
		송파구 석촌동	51	
	결측치	14부		
	총 설문부수	164부		

2. 설문지 구성 및 항목

설문은 가구 인구통계학적특성, 가구자산특성, 가구 주거지특성, 가구주택특성의 4항목으로 실시하였다(표 4 참조). 설문 항목은 선행연구를 통해 분석결과에 유의미한 영향을 준 변수로 설정하였으며, 추가적으로 「2010년도 주거실태조사」 자료의 “주택 및 주거 선호도 항목”을 참조하여 주거선호 관련 항목을 설정하였다.²⁾ 주거지 및 주택 선호특성은 크게 주거지의 주변 근린 생활권 환경, 좀 더 좁은 영역인 블록 단위 환경, 임차인이 생활하고 있는 주택의 특징과 임대환경에 관

〈표 4〉 설문조사 항목

구분	설문항목	
점유 형태	전세, 월세	
가구인구 통계학적 특성	가구원수	
	가구주 교육	
	가구주 직업	
	가구주 연령	
	사회진출년수	
가구자산 특성	거주기간	
	총자산	
	유동자산	
가구 주거지 특성	총가구소득	
	소비지출비	
	통근, 통학 조건	이동수단
		통근시간
	주거지 선호	주요이동수단까지의 거리
		집에서 지하철까지 이동거리
		집에서 버스정류장까지 이동거리
		집 주변 주요 IC까지의 거리
		직장(학교)까지 이동 시간
		보행 및 자전거 이용 환경
		생활편익시설의 접근성
		문화시설(극장, 공연장 등)의 접근성
		여가시설(골프, 헬스 등)의 접근성
		교육시설(학교 등)의 접근성
		녹지여건
		골목길 보행환경(가로등, CCTV등)
		도로여건 및 주차문제
		소음공해환경(유형, 고성방가 등)
		단지내 편의시설
		장래 투자가치(개발상권 등)
거주지 만족도		
주택 선호		건물의 노후화 /인식성 정도
	주택유형(오피스텔, 다세대, 단독주택 등)	
	주택점유형태(자가, 전세, 월세 등)	
	주차시설	
	건물 내 보안시설	
	단지내 커뮤니티시설	
	거주공간의 규모(전용면적 등)	
	알파룸(취미실, 서재등)	
	수납공간(창고, 붙박이장 등)	
	주방공간	
	층간(이웃간) 소음 문제	
	조망권	
	에너지효율성(향, 설비시설 등)	
	보증금(전세, 월세보증금)	
임대료(만원/월)		
유지관리비(만원/월)		
주택유형		
주택규모		
방 개수		

1) 대상지 선정 절차는 다음과 같다. 먼저, 서울시 전·월세 밀집 지역 행정자치구를 「2010년 통계청 인구주택 총조사」 자료를 기준으로 선정하였다. 1차적으로 관악구, 강남구, 송파구를 추출하였다. 1차 선정된 행정자치구 중 일반가구가 많은 행정동과 주거지 입지 결정 요인 중 직주근접 및 대중교통인 점을 감안하여 관악구 청룡동(봉천역, 서울대입구역 근접), 강남구 역삼1동(역삼역, 선릉역), 송파구 석촌동(석촌역)을 선정하였다.

2) 주거실태조사는 가구가 거주하고 있는 거주공간과 그 주변지역의 물리적·사회적·경제적 환경에 대한 내용을 담고 있으며, 주택상태, 주거상태, 주거이동, 주택관리, 주택 및 주거선호도, 가구 특성을 설문을 통하여 격년으로 조사하고 있다.

련된 항목 포함하고 있으며, 설문을 통해 다양한 임차인의 주거지 및 주택 선호요인이 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석하고자 하였다.

가구 인구 통계학적 특성은 거주지역, 가구주 성별, 가구주연령, 가구원수, 가구주 교육정도, 가구주 직업, 결혼여부, 사회진출년수, 거주기간으로 구성하였다. 가구자산특성은 총자산, 유동자산, 가구총가구소득, 소비지출비 등으로 구성하였다.

가구주거지특성은 이동수단, 통근시간, 주요이동수단까지의 거리를 포함한 통근·통학조건과 주거지 선호 특성으로 구분하여 조사하였다. 주거지 선호특성은 주거지 선택 시 중요시 생각하는 정도이며, 집에서 지하철까지 이동거리, 집에서 버스정류장까지 이동거리, 집주변 주요 IC까지 거리, 직장(학교)까지 이동시간, 보행 및 자전거 이용환경, 생활편익시설(쇼핑센터, 관공서, 병원 등)의 접근성, 문화시설(극장, 공연장 등)의 접근성, 여가시설(골프, 헬스, 음악, 미술학원 등)의 접근성, 교육시설(학교 등)의 접근성, 녹지여건, 골목길 보행환경(가로등, CCTV등 보안 안전 문제), 도로여건 및 주차문제, 소음공해환경(유형, 고성방가 등 사생활 침해 문제), 블록내 편의시설(세탁소, 음식점, 편의점 등), 장래 투자가치(개발상권 등), 거주지 만족도를 5점 리커트 척도로 조사하였다.

가구주택특성은 주택선호특성, 주택유형, 주택규모, 방개수를 설문하였다. 가구주택선호 특성은 주택을 선택할 때 중요하게 생각하는 정도이며, 건물의 노후화/인지성 정도, 주택유형(오피스텔, 다세대, 단독주택 등), 주택점유형태(자가, 전세, 월세 등), 주차시설, 건물 내 보안시설(경비, 택배실, 보안장치 등), 커뮤니티시설(육상정원, 코인세탁실, AV룸, 북카페 등), 거주공간의 규모(전용면적 등), 알파룸(주거실을 제외한 취미실, 서재 등), 수납공간(창고, 붙박이 등), 주방공간, 층간(이웃간) 소음문제, 조망권, 에너지 효율성, 보증금(전세, 월세 보증금), 임대료, 유지관리비를 5점 리커트 척도로 조사하였다.

3. 자료 구축 및 분석의 틀 설정

본 연구는 임차인의 자산 및 주거선호가 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석하는데 초점을 두고 있다. 이에 기존의 선행연구를 통해 전·월세 선택에 유의한 영향을 미친 변수와 추가적으로 주거선호 관련 변수를

설문을 통해 구축하여 실증 분석하고자 한다.

가구인구통계학적 특성은 가구원수, 가구주 연령, 가구주 교육정도, 사회진출년수, 거주기간으로 설정하여 전·월세 선택 시 가구 인구통계학적 특성이 어떤 영향을 미치는지 분석하도록 하였다. 가구 자산특성은 총자산, 유동자산, 가구총소득, 소비지출비 등 다양한 변수를 선정하여 전·월세 선택 시 가구의 자산과 소득 정도가 어떤 영향을 미치는지 분석 하였다. 총자산은 보증금과 유동자산을 합한 금액으로 가구 총소득과 소비지출비는 월평균 비용으로 설정하였다. 가구주거지 특성은 교통수단, 주요교통수단까지의 거리, 통근시간(분)을 포함한 통근(통학) 조건과 주거지 선호 요인으로 설정하였다. 주거지선호는 항목별 5점 척도를 요인 분석하여 추출된 4개의 요인(근린시설편의성, 안전 및 환경성, 도로 접근성, 직장접근성)을 설정하여 전·월세 선택 시 가구 주거지 선호가 어떤 영향을 미치는지 분석 하였다. 근린시설편의성에는 문화시설, 여가시설, 보행 및 자전거이용환경, 생활편익, 녹지여건, 교육시설, 안전 및 환경성에는 소음공해환경, 블록 내 편의시설, 주거만족도, 골목길 보행환경, 도로접근성에는 주요IC까지의 이동거리, 장래투자가치, 도로 및 주차문제, 버스정류장까지 이동거리, 직장접근성에는 지하철까지 이동거리, 직장까지 이동시간이 포함된다. 가구주택특성은 주택선호요인과 주택유형, 주택규모, 방개수 등 주택 특성으로 설정하였다. 주택유형은 오피스텔을 준거 변수로 하여 다가구, 다세대주택, 아파트, 도시형생활주택으로 구분하여 전·월세 선택 시 가구주택특성이 어떤 영향을 미치는지 분석하도록 하였다. 주택선호는 항목별 5점 척도를 요인 분석하여 추출된 4개의 요인은 주택내부시설, 주택임대가격, 주택거주환경, 건물특성이다. 주택내부시설에는 수납공간, 주방공간, 점유형태, 알파룸, 거주공간 규모, 커뮤니티, 주택임대가격에는 임대료, 보증금, 유리관리비, 주택거주환경에는 층간소음, 에너지효율성, 주차시설, 보안시설, 건물특성에는 주택유형, 노후정도, 조망이 포함된다. 마지막으로 가구주의 직업을 설정하였다. 관리전문직을 준거변수로 하여 학생, 사무직, 서비스직, 기타로 구분하여 전·월세 선택 시 가구주의 직업이 어떤 영향을 미치는지 분석하도록 하였다. 각 변수들의 정의는 <표 5>와 같다.

<표 5> 자료의 구축

구분	변수		구축방법	기준	
종속 변수	점유 형태		전세, 월세	월세	
독립 변수	가구인구 통계학적 특성	가구원수	명		
		가구주교육	0=고등학교졸업, 1=대학교 이상	고등학교 졸업	
		가구주직업	학생, 사무직, 서비스직, 기타	관리전문직	
		가구주연령	세		
		사회진출년수	년		
		거주기간	년		
	가구 자산특성	총자산	ln만원		
		유동자산	ln만원		
		총가구소득	ln만원		
		소비지출비	ln만원		
	가구 주거지 특성	통근, 통학 조건	이동수단	대중교통, 자전거, 보도, 자동차	대중교통
			통근시간	15분미만, 15분 이상 30분 미만, 30분 이상 45분 미만, 45분 이상 60분 미만, 60분이상	
			주요이동수단까지 거리	250m 미만, 250m이상 500m미만, 500m 이상 700m미만, 700m이상 900m미만, 900m이상 1000m미만	
	가구 주택 특성	주거지선호요인		근린시설 편의성, 안전 및 환경성, 도로 접근성, 직장 접근성(16개 항목 주거지선호를 4개의 요인으로 추출)	
		주택선호요인		주택내부시설, 주택임대가격, 주택거주환경, 건물특성(16개 항목 주택선호를 4개의 요인으로 추출)	
		주택유형		다가구, 다세대, 오피스텔, 아파트, 도시형생활주택	오피스텔
주택규모		30㎡미만, 30~40㎡미만, 40~60㎡미만, 60~85㎡미만, 85㎡초과			
방개수		1개, 2개, 3개, 4개 이상			

IV. 임차인의 전·월세 선택 실증분석

1. 변수들의 기초 통계량

설문대상가구의 점유형태는 전세가 88세대, 월세는 62세대였다. 평균 가구원수는 2.45명이고, 가구주 교육정도는 대학교이상(94%)이 대부분이었으며, 평균 사회진출년수는 8.79년, 평균 거주기간은 3.61년이었다. 가구주의 직업은 사무직(49.34%)과 서비스직(24.00%)순으로 나타났다.

평균 가구총자산은 약 23, 275만원이며, 유동자산은 평균 약 10, 397만원으로 나타났다. 월평균 가구총

소득은 약 350만원, 소비지출비는 약 227만원으로 나타났다.

가구주거지특성 설문결과, 가구의 주요한 이동수단은 대중교통(76.00%)이며, 주요이동수단까지 평균거리는 약 500m, 평균 통근시간은 약 37분으로 나타났다. 가구 주택특성 설문결과, 거주하고 있는 주택유형은 아파트(34.70%)와 다세대주택(33.30%)의 순이었으나, 다가구주택(15.30%), 오피스텔(12.70%), 도시형생활주택(4.00%)도 고르게 분포한 것으로 나타났다. 평균 주택 규모는 51.20㎡이며, 평균 방 개수는 2.21개였다(표 6 참조).

<표 6> 변수들의 기초통계량

구분			통계		구분			통계	
점유 형태	전세		빈도	88	이동 수단	대중교통	빈도	114	
			비율	58.67			비율	76.00	
	월세		빈도	62		자전거	빈도	1	
			비율	41.33			비율	0.67	
가구원수(명)			평균	2.45		보도	빈도	8	
			표준편차	1.22			비율	5.33	
가구 인구통계학적 특성	가구주 교육 정도	고등학교	빈도	9		자동차	빈도	27	
		비율	6.00	비율			18.00		
	대학교이상	빈도	141	통근시간(분)		평균	37.10		
		비율	94.00			표준편차	18.22		
	가구주 연령(세)		평균	35.17	주요이동수단까지거리(m)		평균	501.00	
			표준편차	6.36			표준편차	260.08	
	사회진출년수(년)		평균	8.79	가구 주택 특성	주택유형	다가구	빈도	23
			표준편차	6.52				비율	15.30
	거주기간(년)		평균	3.61			다세대	빈도	50
			표준편차	3.85				비율	33.33
	가구주 직업	학생	빈도	14			오피스텔	빈도	19
			비율	9.33				비율	2.67
관리전문직		빈도	14	아파트		빈도	52		
		비율	9.33			비율	34.67		
사무직		빈도	74	도시형생활주택		빈도	6		
		비율	49.34			비율	4.00		
서비스직	빈도	36	주택규모(m ²)		평균	51.20			
	비율	24.00			표준편차	19.97			
기타	빈도	12	방 개수(개)		평균	2.21			
	비율	8.00			표준편차	0.86			
가구 자산 특성	총자산(만원)		평균	23,275.33	방 개수(개)	표준편차	0.86		
			표준편차	50,238.31					
	유동자산(만원)		평균	10,397.33					
			표준편차	36,627.72					
	월평균 가구총소득(만원)		평균	356.77					
			표준편차	276.51					
월평균 소비지출비(만원)		평균	227.53						
		표준편차	147.27						

주: ()는 응답비율(%).

2. 주거지 및 주택선호 요인분석

설문을 통해 가구주거지선호특성을 추출한 결과 16개의 변수가 4개의 요인으로 추출되었으며, 표준형성 적절성의 Kaiser Meyer Olkin 측도는 0.754이고,

Bartlett의 구형성 검정의 근사 카이제곱은 717.618, 자유도는 120, 유의확률은 0.000으로 전반적으로 변수들 간의 상관관계는 유의적이라 할 수 있겠다.

회전된 성분 행렬은 4개의 요인에 의해 설명된다. 요인1은 ‘문화시설’, ‘여가시설’, ‘보행 및 자전거 이용

환경', '생활편익', '녹지여건', '교육시설'을 포함한다. 이와 같이 주거지를 선택할 때 주변 근린생활권 환경이 고려 요인으로 작용하며 이를 '근린시설 편의성'으로 명명한다. 요인2는 '소음공해환경', '블록내 편의시설', '주거만족도', '골목길 보행환경'을 포함한다. 좀더 좁은 영역인 블록단위 환경으로 범죄로 부터의 보호와 사생활을 보호 받을 수 있는 환경을 고려한다. 이를 '안전 및 환경성'으로 명명한다. 요인3은 '주요IC까지 이동거리', '장래투자가치', '도로 및 주차문제', '버스정류장까지 이동거리'를 포함하며, 이는 '도로 접근성'으로 명명한다. 마지막으로 요인4는 '지하철까지 이동거리', '직장까지 이동시간'을 포함하며, 이는 '직장 접근성'이라 명명한다(표 7 참조).

<표 7> 가구 주거지선호 요인분석

구분		성분			
		1	2	3	4
근린 시설 편의성 (요인1)	문화시설	.825	.116	.005	.190
	여가시설	.721	-.032	.174	.190
	보행 및 자전거 이용환경	.612	.226	-.033	-.113
	생활편익	.596	.387	.138	.221
	녹지여건	.542	.497	.107	-.068
안전 및 환경성 (요인2)	교육시설	.521	.199	.444	-.268
	소음공해환경	.127	.764	.130	.054
	블록 내 편의시설	.115	.652	.073	.236
도로 접근성 (요인3)	주거만족도	.199	.559	.034	.251
	골목길 보행환경	.406	.515	.139	-.264
도로 접근성 (요인3)	주요 I.C까지 이동거리	.077	.013	.797	.065
	장래투자가치	.367	.076	.646	-.061
직장 접근성 (요인4)	도로 및 주차문제	-.032	.542	.578	-.049
	버스정류장까지 이동거리	-1.87	.232	.472	.442
직장 접근성 (요인4)	지하철까지 이동거리	.093	.056	.073	.850
	직장까지 이동거리	.181	.358	-.202	.522

가구주택선호특성을 추출 한 결과 16개의 변수가 4개의 요인으로 추출되었으며, 표준형성 적절성의 Kaiser Meyer Olkin 측도는 0.762이고, Bartlett의 구형성 검정의 근사 카이제곱은 759.232, 자유도는 120, 유의확률은 0.000으로 전반적으로 변수들 간의 상관관계는 유의적이라 할 수 있겠다. 추출된 4개의 요인은 전체분산의 약 58.1%를 설명해 주고 있다.

회전된 성분 행렬은 4개의 요인에 의해 설명되는데,

요인1은 '수납공간', '주방공간', '점유형태', '알파룸', '거주공간규모', '커뮤니티'를 포함한다. 수납, 주방, 알파룸, 커뮤니티는 생활에 필요한 주택 내부 공간으로 이를 '주택내부시설'로 명명한다. 요인2는 '임대료', '보증금', '유지관리비'를 포함한다. 생활유지를 위한 주거비로 이는 '주택임대가격'으로 명명한다. 요인3은 '층간소음', '에너지 효율성', '주차시설', '보안시설'을 포함한다. 주거의 질적 측면으로 쾌적한 환경을 조성하는데 필요한 항목으로서 '주택거주환경'으로 명명한다. 요인4는 '주택유형', '노후정도', '조망'을 포함한다. 건물 외부의 물리적인 특성으로 이를 '건물특성'으로 명명하였다(표 8 참조).

<표 8> 가구 주택선호 요인분석

구분		성분			
		1	2	3	4
주택내부 시설 (요인1)	수납공간	.758	-.38	.328	-.126
	주방공간	.672	.162	.203	-.052
	점유형태	.655	.271	-3.36	.198
	알파룸	.633	-.015	.240	.262
	거주공간규모	.578	.062	.048	.386
	커뮤니티	.509	-.126	.279	.315
주택임대 가격 (요인2)	임대료	.037	.863	.047	-.111
	보증금	.074	.815	-.145	.150
	유지관리비	.048	.806	.293	-.002
주택거주 환경 (요인3)	층간소음	.126	.153	.761	.005
	에너지효율성	.192	.159	.615	.275
	주차시설	.140	-.068	.554	.175
건물특성 (요인4)	보안시설	.471	-.057	.551	.250
	주택유형	.169	-.001	.023	.778
	노후정도	-.031	-.019	.326	.717
	조망	.357	.093	.217	.473

3. 임차인의 전·월세 선택 차별성 검증

임차인의 전·월세 선택 분석을 실시하기에 앞서 독립변수에 따라 전·월세 선택에 차이가 존재하는지 여부를 검증하기 위하여 개별 독립 변수별로 판별분석을 실시하였고, 그 결과는 <표 9>와 같다.

먼저 가구인구통계학적 특성변수를 살펴보면, 가구원수, 가구주 연령, 사회진출년수의 가구 인구통계학적 특성은 전세를 선택한 가구가 월세를 선택한 가구

<표 9> 전·월세선택에 따른 차이 검정

구분			전세	월세	검정 통계량	
가구인구 통계학적 특성	가구원수(명)	평균	2.772	2.000	F=16.116 p=.000***	
		표준편차	1.200	1.101		
	가구주연령	평균	36.295	33.580	F=6.894 p=.010**	
		표준편차	6.000	6.557		
	가구주교육정도	평균	0.931	0.951	F=.250 p=.618	
		표준편차	0.253	0.216		
	가구주 직업 (관리 전문직)	학생	평균	0.102	0.080	F=.199 p=.656
			표준편차	0.304	0.274	
		사무직	평균	0.534	0.435	F=1.409 p=.237
			표준편차	0.501	0.499	
		서비스직	평균	0.147	0.370	F=10.501 p=.001***
			표준편차	0.356	0.487	
		기타	평균	0.909	0.645	F=.340 p=.560
			표준편차	0.289	0.248	
	사회진출년수(년)	평균	9.761	7.419	F=4.816 p=.030**	
		표준편차	6.308	6.614		
거주기간(년)	평균	3.613	3.612	F=.000 p=.999		
	표준편차	4.249	3.240			

에 비해 평균적으로 높았으며, 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다. 가구주 교육정도와 거주기간은 평균적으로 거의 유사하였으며 그 차이는 통계적으로 유의한 수준은 아니었다.

자산 특성변수는 총자산, 유동자산, 가구 총소득, 소비지출비 모두 전세를 선택한 가구가 평균적으로 높았으며, 이러한 차이는 통계적으로 유의하였다.

가구 주거지 특성 변수인 이동시간, 통근시간, 주요 이동수단까지의 거리는 평균적으로 유사하고 그 차이 또한 통계적으로 유의한 수준이 아니었다. 가구 주거지 선호 요인분석에 의한 변수 중 도로 접근성 변수만이 전·월세 집단간 차이가 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

주택 특성 변수는 주택임대가격, 주택규모, 방개수에서 전세가가 높게 나타났으며, 그 차이 또한 통계적으로 유의했다. 오피스텔에 비해서 다가구 주택과 아파트에서 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났으며, 그 차이 또한 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

이상의 결과를 종합해 보면 가구 인구통계학적 특성 중에 가구주 교육정도와 거주기간을 제외한 가구원수, 가구주 연령, 사회진출년수 변수가 전세와 월세 집단

간 차이가 있음을 알 수 있다. 가구 자산 특성은 모든 변수들이, 가구주거지선호특성 중에는 도로 접근성 변수만이 전세와 월세 집단 간 차이가 있었다. 가구 주택 특성 중 주택유형은 다가구 주택과 아파트, 주택규모와 방 개수, 가구주택 선호특성 중에는 주택임대가격과 건물 특성이 전세와 월세 집단 간 차이가 있었다.

4. 임차인의 전·월세 선택 추정결과

모든 독립변수들을 동시에 고려하여 전세와 월세를 선택할 확률을 추정하기 위해 이항 로지스틱 회귀모형을 설정하였다. 분석 시 기준은 월세로 하여 월세에 비하여 전세를 선택할 확률에 대하여 분석하였다. 추정방법으로는 최우추정법(최대가능도 ML: Maximum Likelihood)을 사용하였으며, 결과는 <표 10>과 같다. 모형의 유의성 검정을 위한 우도비 검정 통계량 -2LOG 우도는 75.272로 x^2 에 의한 p값이 0.000으로 유의하게 나타났다. 모형의 설명력을 나타내는 Cox and Snell R^2 값은 0.574, Nagelkerke R^2 값은 0.774로 반응변수의 변동 중 77.4% 정도를 본 모형이 설명하고 있는 것으로 나타났다. 또한 종속변수의 관측 값이 예측값의 일치성 여부를 측정하기 위한 Hosmer

<표 10> 임차인의 특성에 따른 전·월세 선택 확률추정 모형

종속변수		전월세 선택(월세=0, 전세=1)				
독립변수		β	Wald	Sig	Exp(β)	
상수항		-9.357	1.415	7.865	.000	
인구통계학적 특성	가구원수	1.614	4.779	.738*	5.021	
	가구주 연령	-.104	.880	.111	.901	
	교육정도(고등학교 졸업)	-6.511	7502	2.377***	.001	
	사회진출년수	.004	.001	.135	1.004	
	거주기간	-.268	5.481	.114**	.765	
자산특성	총자산	5.290	12.049	1.524***	198.271	
	유동자산	-.503	6.430	.198**	.605	
	가구 총소득	.313	.139	.841	1.368	
	소비지출비	-4.804	5.675	2.016**	.008	
주거지특성	통근·통학 조건	이동수단	.165	.014	1.380	1.180
		주요이동수단 까지의 거리	-1.267	7.197	.472***	.282
		통근시간	-.001	.001	.024	.999
	주거지선호	근린생활 편의성	-1.016	3.012	.586*	.362
		안전 및 환경성	-1.032	4.599	.481**	.356
		도로 접근성	.259	.285	.485	1.295
		직장 접근성	1.460	4.033	.727**	4.306
주택특성	주택선호	주택내부시설	-.900	4.072	.446**	.407
		주택임대가격	-.611	1.955	.437	.543
		주택거주환경	1.363	4.461	.645**	3.907
		건물특성	.773	3.418	.418*	2.165
	주택유형 (기준:오피스텔)	다가구	-2.811	2.442	1.799	.060
		다세대	-4.794	4.872	2.172**	.008
		아파트	-1.301	.536	1.7778	.272
		도시형생활주택	-.819	.187	1.896	.441
	주택규모	.129	.073	.480	1.138	
	방 개수	.079	.010	.780	1.082	
가구주 직업 (기준:관리전문직)	학생	-2.631	1.176	2.426	.072	
	사무직	.071	.002	1.668	1.073	
	서비스직	-.334	.037	1.743	.716	
	기타	-.251	.013	2.159	.778	
표본수		150				
-2LOG 우도		75.272				
-2LL(0)-2LL(k) k=df		$\chi^2=52.871$ df=30 p=.000				
Cox and Snell R ²		.574				
Nagelkerke R ²		.774				
Hosmer & Lemeshow		$\chi^2=20.825$ df=8 p=.008				

주: *p<0.10, **p<0.05, ***p<0.01

& Lemeshow는 χ^2 에 의한 p값이 0.000으로 관측 값과 예측 값 사이의 차이가 없다는 귀무가설이 기각되어 모형은 데이터를 대체로 만족할 만한 수준이었다.

추정계수를 90% 신뢰수준에서 살펴보았을 때 전세 선택에 양(+)의 영향을 미치는 가구 인구통계학적 특성 변수는 가구원수고, 음(-)의 영향을 미치는 변수는 교육정도와 거주기간이었다. 가구원수가 많을수록 거주 안정성을 선호하여 전세를 선택하는 확률이 높은 것으로 판단된다. 또한 고등교육을 받을수록, 거주기간이 길수록 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 월세 거주자는 저소득자라는 기존의 상식을 깨는 결과로, 다양한 삶의 방식이 존재함을 추정해 볼 수 있다.

전세선택에 양(+)의 영향을 미치는 가구 자산특성 변수는 총자산이고, 음(-)의 영향을 미치는 변수는 유동자산과 소비지출비였다. 총자산이 많을수록 전세를 선택할 확률이 높으며, 유동자산과 소비지출비가 높을수록 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 전세가구는 자산의 상당부분을 전세자금으로 활용하기 때문에 월세가구의 유동자산이 높게 나타난 것으로 판단된다. 소비지출비가 전세선택에 음(-)의 영향을 미친 것은 월세가구가 저소득층이라는 기존의 관념을 재고해보아야 함을 시사한다 할 수 있겠다.

가구 주거지 특성을 살펴보면 전세선택에 양(+)의 영향을 미치는 변수는 직장 접근성이고, 음(-)의 영향을 미치는 변수는 주요 이동수단까지의 거리, 근린생활 편의성, 안전 및 환경성이었다. 전세거주자 일수록 직장에의 접근성을 중요시 여겨 주거지를 결정하는 것으로 판단되며, 월세거주자일수록 주요 이동수단까지의 거리, 근린시설 편의성, 안전 및 환경성을 선호하는 것으로 보인다. 이를 통해 전·월세 집단간 선호하는 주거지특성 요인이 존재함을 알 수 있었다.

가구 주택특성을 살펴보면 전세 선택에 양(+)의 영향을 미치는 변수는 주택거주환경과 건물특성이고, 음(-)의 영향을 미치는 변수는 주택내부시설이었다. 그리고 주택유형변수는 다른 조건이 동일한 경우, 오피스텔에 비해서 다세대 거주자가 월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 월세 거주자는 수납공간, 주방 공간 등과 같은 주택내부의 시설에, 전세 거주자는 거주 쾌적성 및 안전성과 같은 주택거주환경과 건물특성을 중요시 하는 것으로 나타났다. 반면에 가구주 직업은 전세선택에 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

V. 결론

본 연구는 전·월세 선택에 영향을 미치는 임차인의 자산, 주거 선호 및 주택 선호 특성을 중심으로 분석을 하였으며, 주요한 결과는 다음과 같다.

첫째, 임차인의 자산과 주거선호가 미치는 전·월세 선택은 무차별적이지 않고 자산에 따라 선택에 영향이 있는 것을 확인하였다. 전·월세 선택에 가장 강한 양(+)의 영향을 미치는 변수는 총자산이었으며, 유동자산과 소비지출비는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 통해 최창규·지규현(2007)의 연구의 유효성을 다시 한번 실증 하였다 할 수 있을 것이다.

둘째, 주거선호변수는 전·월세를 선택하는데 일부 영향을 미치는 것으로 나타났다. 전세거주자는 직장접근성, 주택거주환경, 건물특성을 중요시하였다. 월세거주자는 근린생활편의성, 안전 및 환경성, 주택내부시설을 중요시하는 것으로 나타났다. 월세를 선택하는 임차인의 주거지 및 주택선호결정 요인은 조준우·최창규(2011)의 오피스텔에 거주하는 임차인과 유사한 선호특성을 보이고 있었다. 이들은 오피스텔에 거주하는 임차인은 높은 소득과 규모가 큰 자산을 바탕으로 자신의 사회적 이미지에 맞게 주거를 선택하고, 생활하는데 불편하지 않고 효율적인 주택내부시설을 중요시 여긴다 분석하였다. 이는 임차인이 전·월세를 선택하는데 있어서 경제적인 관점뿐 아니라 임차인이 중요시 여기는 삶의 가치와 연관 지어 자신에게 투자하는 기회비용으로 여기고 있음을 알 수 있다.

본 연구는 임차인의 자산, 주거 및 주택선호 특성과 전·월세 선택특성분석을 통해 최창규·지규현(2007)의 모형 이론의 유효성을 검증하였다는 점에서 의의를 갖는다. 선행 연구를 통해 예측했던 대로 총자산, 유동자산, 소비지출비 등의 자산 특성이 전·월세 선택에 영향을 미치고 있음을 확인하였다. 이는 임차인의 자산제약이 주거 선택에 유의한 영향을 주고 있으며, 이러한 수요특성을 반영한 임차시장의 주택정책 제고가 필요할 것으로 판단된다.

또한 임차인의 전·월세 선택 결정요인은 주요 이동수단까지의 거리, 근린생활 편의성, 안전 및 환경성, 직장 접근성, 주택내부시설, 주택거주환경, 건물특성 등에 영향을 받으며, 이는 주택임대차시장에서 임차인의 다양한 주거선호가 전·월세 선택에 영향을 미친다는 점을 검증하였기에 의의가 있다.

그러나 이와 같은 성과에도 불구하고 본 연구는 다음과 같은 한계를 가진다. 첫째, 연구의 결과를 임대차 시장 전체로 일반화하기에 무리가 있다. 서울 일부지역의 임차인 150명에게 설문한 데이터를 바탕으로 임차인의 주거선호와 다양한 변수들이 임차인의 전월세 선택에 미치는 영향에 대해 분석하였기 때문이다. 주거선호와 주택선호가 전월세의 선택에 영향을 미치는 것과 같이 지역별 수요특성이 다를 것으로 예측되는데 이를 반영하지 못한 한계를 가진다. 둘째, 주택 유형별 주거 선호 특성을 세심히 다루지 못한 한계를 가진다. 주택 소비의 다양한 소비 패턴이 예상되지만 설문시간과 비용의 제약으로 인해 이를 수용하지 못했다. 보다 많은 표본 확보를 통해 다양한 주택유형별 연구가 필요할 것으로 보인다. 이상의 한계는 후속 연구에서 다뤄야 할 과제로 판단되며, 이를 통해 국내 임대차 시장을 보다 명확하게 이해할 수 있을 것으로 기대해 본다.

논문접수일 : 2016년 11월 04일
 논문심사일 : 2016년 11월 09일
 게재확정일 : 2016년 11월 25일

참고문헌

1. 강은택 · 권대중, “주택점유형태와 주거이동 동기가 주거만족도에 미치는 영향”, 『대한부동산학회지』 제33권 제1호, 대한부동산학회, 2015, pp. 215-230
2. 김주영 · 유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석: 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로”, 『주택연구』, 제21권 제4호, 한국주택학회, 2013, pp. 61-85
3. 김준형 · 최막중, “지역주택가격이 임차가구의 점유형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 『국토계획』, 제44권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2009, 109-118
4. 성은영 · 최창규, “임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석”, 『국토계획』, 제47권 제1호, 대한국토·도시계획학회, 2012, pp. 69-83
5. 이주형 · 임종현 · 이천기, “가구특성에 따른 주택의 점유형태 및 유형 선택에 관한 연구”, 『국토계획』, 제44권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2009, pp. 79-93
6. 이창무 · 정의철 · 이현석, “보증부 월세시장의 구조적 해석”, 『국토계획』, 제37권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2002, pp. 87-97
7. 조준우 · 최창규, “자산축적 및 금융지식에 따른 임차인의 전·월세 선택 특성에 관한 연구”, 『국토계획』, 제46권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2011a pp. 153-168
8. 조준우 · 최창규, “서울시 다가구주택·오피스텔 임차인의 주거선호특성 비교분석”, 『부동산학연구』, 제17권 제2호, 한국부동산분석학회, 2011b, pp. 5-23
9. 최유미 · 남진, “서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구: 1996년부터 2006년까지 변화특성을 중심으로”, 『국토계획』, 제43권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2008, pp. 195-210
10. 최창규 · 지규현, “전세와 월세에 대한 구조적 해석”, 『국토계획』, 제42권 제3호, 대한국토·도시계획학회, 2007, pp. 215-226
11. 최창규 · 지규현, “전세와 주택 금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석”, 『국토계획』, 제43권 제6호, 대한국토·도시계획학회, 2008, pp. 53-67
12. 홍성조 · 김용진 · 안건혁, “서울시 소형가구의 주거이동 패턴과 유입요건에 관한 연구”, 『도시설계』, 제12권 제4호, 한국도시설계학회, 2011, pp. 51-62
13. 황광선, “주택점유형태에 따른 주거환경과 주거만족 연구”, 『서울도시연구』, 제14권 제1호, 서울연구원, 2013, pp. 57-72
14. 국토교통부, 『2010년 주거실태조사』, 서울, 2010
15. 통계청, 『2010년 인구주택총조사』, 서울, 2010
16. Arthur O'sullivan, 『Urban Economics 7th edition』, 이번송 · 홍성호 · 김석영, 서울, 박영사, 2009