

부동산담보대출 보유 및 상환부담 결정요인에 관한 연구*

A Study on Determinants of Retention
of Real Estate Mortgage & Repayment Burden

김 정 엽 (Kim, Jung Youp)**
이 현 석 (Lee, Hyun Seok)***

< Abstract >

This study shows that debt holdings and repayment burden of real estate mortgage loans are affected by location and household characteristics. The probability of debt holding, debt service ratio (DSR) and probability of experiencing repayment burden increase, when a household resides in the Seoul metropolitan area. The following factors contribute to lowering borrower's repayment burden: better wealth and job security of residents living in the Seoul metropolitan area, and better debt quality. Especially the life cycle characteristics of households influence debt retention decisions and repayment burden. The higher the number of household members, the higher the probability of holding debt and repayment burden. The more stable the job, the lower the repayment burden. This result suggests that the absolute income level as well as the income class should be considered for the application of related policy in the future. Within the economic characteristics of households, the total asset and income levels influence debt retention and repayment burden. In conclusion, qualitative indicators should be considered as well in order to better assess repayment burden of the borrower.

주 제 어 : 부동산담보대출, DSR, 상환부담

Keyword : Real Estate Demand, Real Estate Mortgage Loan, DSR, Repayment Burden

I. 서론

우리나라의 가계부채는 2017년 6월 기준 약1,388조원으로 2004년 490조 수준에서 10년간 거의 2.8배 이상 증가했다. 가계부채 증가의 가장 큰 원인은 저금리 장기화와 국내의 부동산 시장 과열에 따른 부동산 담보대출 증가이다. 전체 가계부채 중 부동산담보대출

은 약 60%수준을 차지하고 있으며, 부동산 시장의 호황이 계속되면서 가계대출의 증가세를 견인하고 있다. 가계부채의 증가는 소비를 위축시키고 감당하기 힘든 수준의 부채는 금융권 부실화를 초래하여 전체적인 경제시스템의 위협으로 작용한다.

정부는 가계부채의 심각성을 감안하여 가계부채 증가를 견인하고 있는 부동산담보대출에 대한 관리방안을 시행하고 있다. 차입능력지표로 사용되어지는 DTI

* 이 논문은 2017학년도 건국대학교 KU학술연구비 지원에 의한 논문임.

본 논문은 김정엽의 건국대학교 박사학위 논문을 정리 요약함.

** 본 학회 정회원, 건국대학교 박사 부동산·도시연구원, youp81@daum.net, 주저자

*** 본 학회 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수, hsl3@konkuk.ac.kr, 교신저자

(Debt to Income)를 개선하여 차입자의 상환능력을 종합적으로 심사할 수 있는 DSR(Debt Service Ratio)¹⁾에 대한 도입을 검토하고 있다. 차입자의 특성을 고려한 적정 DSR(Debt Service Ratio)은 금융권의 건전성 유지를 위한 간접적인 감독지표 정도로 활용되고 있으나 연구는 많지 않다.

본 연구는 부채보유, 차입자의 DSR, 그리고 상환부담이 주된 관심사항이다. 가계금융복지조사와 노동패널 등 많은 조사 자료에서 원리금 상환액에 대한 부담 여부를 3~5단계의 지표로 구분하여 조사하고 있다. 부동산담보대출의 경우 대출규모가 크기 때문에 고관여 상품²⁾으로 분류되며, 대출상품의 특성상 대출 상환 기간이라는 시간의 개념이 존재한다. 따라서 선택한 상품에 대해 소비자가 지속적으로 평가할 수 있는 특성이 있으며, 상환부담은 시장의 외부환경 또는 차입자의 개인적 사정에 의해 변할 수 있다.

부동산담보대출 상품을 구매하는 소비자는 복잡한 의사결정과정과 많은 정보처리의 과정을 통해 상품을 구매하고, 지속적으로 서비스를 평가한다. 소득, 자산, 부채, 각종 금융계약, 그리고 주택의 특성 및 지역뿐만 아니라 구매자의 성별과 나이, 학력 등 개인적인 요인들이 선택에 영향을 준다. 이러한 주관적 지표는 차입자의 개인의 특성에 따라 다르기 때문에 이를 연결할 수 있는 객관적 지표와의 비교분석이 필수이다.

기존의 연구들은 대부분 객관적인 상환부담지표와 주관적인 상환부담 지표들에 대해 각각 분리하여 진행해왔다. 방법론은 일반적인 이항 모형을 주로 사용하였다. 본 연구는 부동산 담보대출만을 보유한 가구를 대상으로 객관적인 상환부담지표와 주관적인 상환부담지표를 모두 분석하고 비교한다.

분석 자료는 전국의 동·읍·면에 거주하는 1인 이상 일반가구를 대상으로 가계의 자산과 부채, 소득 및 지출에 대해 조사된 자료인 2016년 가계금융복지조사를 활용³⁾한다. 분석 모형은 표본 편의(sample selection bias)를 고려한 Heckman(1976)의 2-단계 추정 모형을 사용한다. 표본의 선택으로 인한 오차가 존재할 때

이를 보정해주는 변인을 추정된 뒤 2단계 독립변수로 오차를 보정해 주는 모형이다.

본 연구는 1단계 모형에서 가계부채 전체에서 부동산담보대출을 선택할 확률을 추정하고 2단계에서 부동산담보대출만 보유한 가구를 대상으로 객관적 상환부담지표인 DSR과 주관적 상환부담지표인 상환부담 확률을 추정한다.

II. 선행연구 검토

부동산담보대출 보유결정에 관한 선행연구를 먼저 검토한다. 해외의 가계부채 보유에 관한 대부분의 연구들은 생애주기시설에 입각하여 가계대출 수요와 나이의 관계를 연구하고, 부채보유를 가구의 합리적인 선택으로 정의하여 거시적 관점과 미시적 관점으로 구분하여 분석하였다. Herendeen(1974)은 가계가 차입을 하는 동인은 가계의 소비서비스의 생산 확대를 위해 가계의 효용을 증진시키기 위함이고, 기업이 이윤을 극대화하기 위해 생산을 확장시키는 도구로서 대출을 활용하는 것과 같은 논리라고 설명한다. 차입자들의 효용의 관점에서 연구를 진행한 Brueckner(1994)는 가구의 부동산담보대출 수요는 부동산담보대출 금리와 기타 금융투자수단 수익과의 관계에 의해 결정된다고 주장한다. Crook(2001)은 가구주의 나이가 55세 이상에서는 부채 수요가 감소할 가능성이 있으며, Yilmazer et al.(2005)는 부채보유확률은 나이가 증가함에 따라 감소할 가능성이 커져 생애주기적 관점으로 고연령 가구의 부채는 걱정할만한 수준은 아니라고 분석한다.

국내의 가계부채에 대한 연구는 가계부채가 늘어나며 문제가 본격적으로 대두되기 시작한 2000년대 이후부터 많이 이루어 졌다. 정의철(2005)은 Brueckner(1994)의 2기간 효용모형을 활용하여 가계의 주택수요량과 주택금융수요액의 결정과정을 실증분석 하였

1) DSR은 신규 및 기존 대출의 연간 원리금 상환액을 연간 소득으로 나눈 값이다. 부채에는 주택담보대출과 신용대출, 학자금대출, 할부금, 마이너스통장 등이 모두 포함된다.

2) 고관여 상품이란 통상 그것을 구매하는 사람의 관심도가 매우 높고 의사결정이 잘못되었을 경우 심각한 손실을 감수할 수 있는 특성을 가지고 있는 상품을 의미한다. 관여도는 연속적이며 상대적인 개념이지만 편의상 고관여와 저관여로 구분되며, 소비자가 어떤 제품군에서 선택할 상품을 결정하기 위하여 제품정보를 탐색하고 평가할 때 그 제품군에 대한 관여도가 높으면 낮은 경우에 비하여 보다 많은 노력을 하며 신중해진다(소비자행동 제5판 p. 38).

3) 당초 2012년~2016년 Pooled OLS를 진행하였으나 LM 검정결과, 변수간의 독립성 문제가 제기되어 2012년~2016년 연도별 횡단면 분석으로 연구방법을 변경했으며, 본 연구는 2016년 자료를 기준으로 기술한다.

다. 추정결과 부동산금융수요는 부동산수요량, 보유자산, 주거이동성, 금리차이 등에 영향을 받으며, 소득변수의 유의성이 상대적으로 작아 우리나라의 주택담보대출의 상환부담은 소득보다 주택가격에 더 큰 영향을 받는 것으로 분석했다.

부채보유와 더불어 중요한 이슈는 가계의 원리금 상환부담이다. 객관적 상환부담과 함께 주관적인 상환부담에 대한 연구도 활발히 진행되고 있다. Del-Rio and Young(2005)은 영국의 가구를 대상으로 가구주가 느끼는 심리적인 부담을 금융스트레스 지표로 정의한다. 1995년과 2000년 자료를 비교 분석하여, 심리적 부담과 상환능력지표 사이에는 상당한 연관이 있음을 보여준다. Georgarakos et al.(2010)은 유럽 12개 국가를 대상으로 주택담보대출에 대한 가구의 심리적 요인들을 연구하고, 금융시장이 안정화되어 담보대출이 일상화되어 있는 국가가 주택담보대출 보유가구가 적은 국가보다 심리적인 부담을 느낄 확률이 낮은 것으로 분석했다. 또한 대부분의 국가에서 소득대비 부채비율이 상환부담의 가장 중요한 요인일 수 있으며, 교육수준, 건강, 취업여부 등 정성적 특징들이 영향을 주었다. 금리가 낮을수록, 변동성은 작을수록 부담을 느낄 확률이 낮았다.

국내에서는 김우영·김현정(2009)이 2000년~2007년 패널자료를 이용하여 미시적 관점으로 소비함수를 추정하였으며, 부채가 가구소비에 미치는 영향은 전반적으로 정(+)의 영향을 주어 유동성제약을 완화시키는 것이 소비를 증가시킨다고 설명한다. 임병인·강성호(2010)도 한국은행 가계신용 동향자료를 활용하여 분석한 결과 모든 유형의 가계부채 증가는 가구의 소비를 줄였다.

오만숙·현승미(2009)는 2004년 국민은행 자료를 바탕으로 가계의 구성이 느끼는 부담감을 주택점유형태, 학력, 연령, 소득, 거주지역 등의 변수들을 통하여 설명한다. 분석결과 자가일수록, 소득수준이 높을수록, 교육수준이 낮을수록, 연령이 낮을수록 부채에 대한 체감도가 낮아진다고 주장한다.

함준호 외(2010)는 저소득 근로자와 고소득 자영업자 집단의 부채상환부담이 상대적으로 높을 수 있고 고소득 자영업자의 DTI 및 고위험군 비중이 높아지고 있어 위험부담이 큰 것으로 분석했다. 이규복(2012)은 부채보유가구 중 DSR이 40%를 넘는 부채상환 고위험 가구에 소득 1, 2분위 가구가 각각 28%와 21.6%수준

이며, 자영업자가 약 20%정도 포함된다고 분석했다. 특히 고연령층은 소득대비 금융부채비율이 상대적으로 높아서 부동산 처분이 용의하지 않을 경우 부동산 시장 침체에 영향을 줄 가능성이 크다고 주장한다.

김영일·유주희(2013)는 2012년 가계금융·복지조사 자료를 이용하여 가구의 부채상환 부실위험에 대한 스트레스 테스트를 했다. 하위소득계층은 부실위험과 거시적인 충격에 대한 취약성이 비교적 큰 것으로 분석되어 이에 대한 관리가 필요함을 시사하며, 연령, 직업, 지역 등을 구분하여 차입자의 신용위험도를 평가할 필요성이 있다고 주장했다.

이창무·임미화(2013)는 부동산보유 가구를 대상으로 2011년 가계금융·복지조사 자료를 활용하여 담보대출의 위험정도를 분석했다. 향후 주택가격이 20% 하락하여도 부채가 부담되어 보유 부동산을 투매할 가능성이 있는 가구는 부동산 보유가구 전체 중 약 0.7% 수준에 불과하여 하우스 푸어 문제가 주택시장 붕괴로 이어질 가능성은 적다고 예측했다.

김재용(2014)의 연구에서는 2012년 가계금융·복지조사자료를 활용하여 가계의 부채보유 및 상환부담에 미치는 요인들을 분석하고 주택자산 여부가 어떠한 영향을 주는지 연구했다. 분석결과 가계부채는 가구주의 연령과 관련이 있어 생애주기 가설과 부합하고 가구의 부의 축적 정도에 따라 부채의 활용 용도가 다르게 나타날 수 있다고 주장했다. 국내 가구의 부채상환 부담을 부담없음, 약간부담, 매우부담으로 구분하여 분석한 결과 DTA가 차입자의 심리적 부담을 가장 잘 반영하고 금융공급자와 수요자의 관점이 차이가 있음을 언급했다. 주택자산 보유여부는 자산의 효과로 인해 차입자의 심리적인 상환부담을 낮추는 요인으로 작용하기 때문에 정책결정시 금융구조 뿐 아니라 주택가격 안정화에 초점을 맞출 필요가 있음을 강조했다.

국내연구는 대부분 객관적 위험지표를 기준으로 하여 부채부담을 평가하거나 외부경제 충격 시 스트레스 테스트와 가계부채 부담이 소비에 미치는 영향 등을 분석했다. 부동산 담보대출은 부동산자산을 얻기 위한 하나의 활용수단이며, 이러한 과정을 통해 획득한 부동산자산의 효과는 차입자의 상환부담을 완화시키는 요인으로 작용할 수 있음을 보여준다. 대부분의 연구들은 객관적 상환부담 지표인 DTI와 LTV 등을 기준으로 분석했고 경제적 상황이나 정책적 기준변경 등에 따른 시나리오 분석이나 스트레스 테스트 연구가 주를

이룬다.

주관적 상황부담도 가구의 소득, 자산, 기타 가구의 선호특성과 연관해서 일부 연구가 진행되었지만 객관적 지표와의 연계성이 떨어진다. 대부분의 연구가 가계금융부채 전체를 대상으로 하고 있어 부동산담보대출만의 특징에 대한 설명이 부족한 한계를 보인다.

본 연구에서는 객관적 지표와 주관적 지표를 동시에 비교분석하고 김영일·유주희(2013), 김재용(2014) 등의 선행연구와 차별되게 표본의 편의를 고려한 Heckman 2-단계 모형을 활용하여 부동산 담보대출을 보유하고 있는 가구만을 대상으로 분석한다. Heckman(1976)은 표본선택편의(sample selection bias)를 고려한 최소자승법을 제안하였다. 이는 회귀분석의 오차항에 대한 불완전한 분포함수를 수정변인을 이용하여 교정하여 주는 방법이다. 이 방법은 연속적 선택에 의해 오차발생의 여지가 있는 연구들에서 활용되었으며, 본 연구에서도 Heckman 2-단계 모형에 기초하여 연령, 자산의 분위에 따른 분석모형을 설정한다. 또한 생애주기 가설과 자산분위 따른 보유 특성분석을 선행하고 지표별 상황부담결정요인을 살펴본다.

III. 연구모형

Heckman 2-단계 모형은 대출보유자를 표본으로 하면서, 이 가운데 대출종류별의 성격, 즉 부동산담보대출의 DSR과 부담도 수준에 따라 구분하여 접근할 수 있기 때문에 효율적인 추정결과를 얻을 수 있는 장점이 있다. 본 연구의 Heckman 2-단계 모형의 수식은 아래와 같이 나타낼 수 있다.

$$Y_{1i}^* = \delta Z_i + e_{1i} \quad \text{식(1)}$$

$$Y_{2i}^* = \beta X_i + e_{2i} \quad \text{식(2)}$$

식(1)은 선택방정식(selection equation)이고 식(2)는 본방정식(main equation)이다. 선택방정식 좌변의 Y_{1i}^* 는 대출여부를 결정하는 잠재변수(latent

variable)로서, $Y_{1i}^* > 0$ 이면 $Y_{1i}^* = 1$ 이고 $Y_{1i}^* \leq 0$ 이면, $Y_{1i}^* = 0$ 을 관찰한다. 따라서 Y_{1i}^* 는 부채 종류별 대출여부를 나타내는 이항변수이며, 본방정식을 나타내는 식(2)의 Y_{2i}^* 는 부채를 보유하고 있는 가구의 상황 부담의 정도를 의미한다. 만약 주관적 상황부담정도라면 이때 잠재변수인 $Y_{2i}^* > 0$ 이면, $Y_{2i}^* = 1$ 로 관찰되고, $Y_{2i}^* \leq 0$ 이면, $Y_{2i}^* = 0$ 으로 관찰된다. 따라서 Y_{2i}^* 역시 대출의 종류별 부담의 수준을 나타내는 이항변수이다. 반면 객관적 상황부담이 DSR이라면 Y_{2i}^* 는 일반적인 연속형 변수로 표현될 것이다. 본 연구에서는 부채의 종류를 부동산담보대출로만 한정하여 차입자들의 부담수준별 영향요인들을 살펴보기 위해 부채 보유 가구를 부담을 느끼는 가구와 부담을 느끼지 않는 가구로 구분하여 분석한다. $Y_{2i}^* = 1$ 이면, 해당가구는 부담군(상황 부담을 느끼는 가구)에 속하고 $Y_{2i}^* = 0$ 이면 부담군에 속하지 않음을 의미한다. 또한 객관적 상황능력 지표인 DSR의 경우는 일반적인 연속형 변수이므로 이항분석이 아닌 다중 선행회귀분석으로 분석한다.

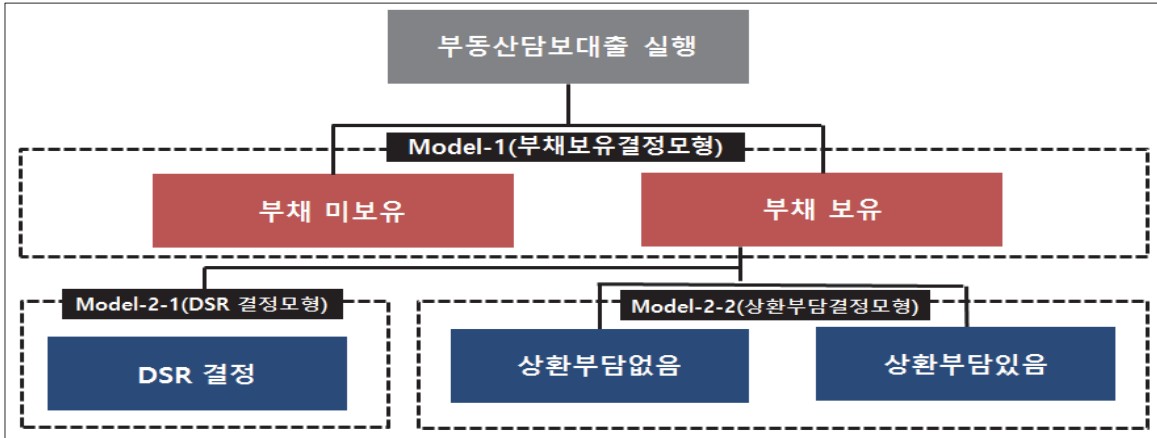
대출종류별 부담여부는 해당 대출을 보유한 가구에 대해서만 관찰되기 때문에 Y_{2i}^* 는 $Y_{1i}^* = 1$ 인 경우에만 유의하다.

이때 대출여부를 의미하는 Y_{1i}^* 과 대출 부담을 의미하는 Y_{2i}^* 변수가 서로 상관관계가 있다면 본 방정식에 표본선택 편의(sample selection bias)가 존재하게 된다. 즉 Y_{1i}^* 와 Y_{2i}^* 가 독립적이지 아니라면 본방정식의 분석에 적용되는 가구표본은 가구 전체로부터 추출한 무작위 표본(random sample)이 아니라는 문제를 갖게 된다.

이 경우 식(1)을 거치지 않고 식(2)만을 통해 추정하게 되면 일치추정량(consistent estimator)을 얻을 수 없게 되며, 이러한 문제에 대응하기 위해 본 연구에서는 식(1)과 식(2)의 오차항에 대해 각각 $e_{1i} \sim N(0,1)$, $e_{2i} \sim N(0,1)$ 라는 가정을, 그리고 두 방정식의 오차항 e_{1i} 과 e_{2i} 에 대해서는 $\text{corr}(e_{1i}, e_{2i}) = \lambda, \rho$ 로 가정한다. 이와 같이 이변량 표준정규분포(bivariate standard normal distribution)를 가정하면 식(1)과 식(2)의 δ 와 β 에 대한 최우추정량을 얻을 수 있다.⁴⁾ 분석의 전체적인 개요는 <그림 1>과 같다.

4) 전해린 · 김상겸(2014), pp. 266-267

<그림 1> DSR 및 상환부담 결정모형 연구의 개요



IV. 실증분석

1. 변수설정

본 연구의 종속변수는 이항더미로 구성되며, 1단계로 부동산 담보대출의 보유여부, 2-1단계는 부동산담

보대출을 보유한 가구만을 대상으로 DSR을 종속변수로 설정한다. 2-2단계인 상환부담지표 역시 부동산담보대출만을 보유한 가구만을 대상으로 상환부담정도를 종속변수로 구성한다(표 1). 2016년 가계금융복지조사 자료에서 부동산담보대출만을 실행했다고 응답한 표본을 더미 변수화하여 제1종속변수인 대출보유여부 변수를 설정한다. 부동산담보대출만을 실행한 집

<표 1> 부채보유 및 상환부담 결정요인 변수의 구성

구 분	부채보유 결정(1단계)	DSR 결정(2-1단계)	상환부담 결정(2-2단계)	변수의 정의
종속변수	부동산담보대출 보유여부	DSR (연 상환액 / 연 소득)	부동산 담보대출 상환부담여부	DSR 부동산대출 있음=1 상환부담 있음=1
지역	수도권	수도권	수도권	수도권=1 비수도권=0
가구특성	성별	성별	성별	남자=1, 여자=0
	나이	나이	나이	가구주 나이
	나이제공	나이제공	나이제공	가구주 나이제공
	교육수준	교육수준	교육수준	가구주의 교육년수
	혼인여부	혼인여부	혼인여부	기혼=1, 미혼=0
	가구원수	가구원수	가구원수	가구 구성원의 수
	회사원	회사원	회사원	회사원=1, 기타=0
	자영업자	자영업	자영업	자영업=1, 기타=0
경제특성	아파트	아파트	아파트	아파트=1, 기타=0
	순자산(더미)	순자산	순자산	순자산액
대출특성	가처분소득	가처분소득	-	소득
	-	-	DSR	연 상환액 / 연 소득
	-	만기일시상환	만기일시상환	더미
	-	원금균등상환	원금균등상환	더미
	-	원리금균등상환	원리금균등상환	더미
-	원리금 및 만기상환	원리금 및 만기상환	더미	

단의 연상환액과 연소득을 활용하여 DSR을 산출하고 부동산담보대출금 상환이 부담된다고 응답한 집단을 대상으로 ‘부담없음’과 ‘있음’으로 구분하여 제2종 속변수인 DSR과 상환부담변수로 설정한다.

변수구성은 주요 선행연구인 정의철(2005)과 김재용(2014)의 연구를 바탕으로 선정하며, 1단계 분석인 부채보유결정요인은 김재용(2014)의 연구를 2단계 분석인 DSR과 상환부담 결정요인은 정의철(2005)의 연구를 참고하여 구성한다.

설명변수는 크게 지역특성, 가구특성, 경제특성으로 구분하고, 지역특성은 수도권과 비수도권(수도권=1, 비수도권=0)으로 가구특성관련 변수로는 가구의 성별더미변수(남 = 1, 여 = 0)를 생성하며, 가구의 연령변수는 연령과 연령제곱 변수로 구성한다. 추가적으로 가구의 학력(교육연수로 구성), 가구의 혼인 여부, 가구원수 등을 구성하며, 가구의 직업특성으로는 상용근로자인 회사원과 자영업자로 구분한다. 주거특성변수로는 거주 주택의 형태(아파트, 비아파트)로 구분한다. 경제적 특성변수로는 부채보유여부 모형에서는 순자산을 분위로 구분하고 가처분소득을 변수로 구성하며, DSR 결정요인과 상환부담결정요인에서는 순자산액과 가처분소득 및 DSR을 변수로 구성한다.

DSR과 상환부담 결정요인에서는 지역, 시간, 가구 및 경제특성 외에 대출의 특성변수로 대출금 상환방식 변수를 추가로 구성한다. 서민석·김진(2013)의 연구

에서는 DSR은 대출의 상환형태에 따라서 변동하며, 상환방식을 만기일시, 원금균등, 원리금균등 방식으로 구분하여 분석한다. 본 연구도 대출금의 상환방식을 구분하여 설명변수로 추가하여 구성한다. 상환부담 결정요인분석에서는 차입자의 상환부담의 정도를 나타내는 객관적 지표로서 앞에서 추정된 DSR을 값을 변수로 설정하여 구성하며, 차입자의 주관적 상환부담의 정도와 객관적 지표인 DSR의 관계를 규명한다.

2. 기초통계량

부채보유결정요인과 상환부담결정요인에 사용된 설명변수들의 기초통계량은 <표 2>와 같다. 가구의 평균 나이는 부동산 담보대출만을 보유한 가구가 51.6 세로 기타 가구의 평균치보다 낮았으며, 교육수준과 가구원수 구성은 부동산 담보대출만 보유한 가구가 각각 4.51년, 3.16명으로 기타가구의 4.21년, 2.76명 보다 높게 나타났다. 순자산과 가처분소득도 부동산담보대출만을 보유한 가구가 전체 평균보다 높은 수준을 보였다. 이러한 차이는 집단 간의 차이를 검증하는 T-검정 결과에서도 대체로 유의하게 분석되어 두 집단간에 차이가 있음을 보여준다. 따라서 전체가구보다 부동산 담보대출만을 보유한 가구가 더 젊고 교육수준도 비교적 높으며, 경제적인 여건도 더 좋은 집단으로 유추해 볼 수 있다.

<표 2> 부동산 담보대출 보유가구 기초통계량

구분	부동산담보대출만 보유		부동산담보대출만 미보유		t-값
	평균	표준편차	평균	표준편차	
가구주나이(년)	51.64	12.78	54.83	14.76	9.34 ***
교육정도(년)	4.51	1.50	4.21	1.62	-8.62 ***
가구원수(명)	3.16	1.24	2.76	1.32	-14.7 ***
순자산(만원)	29,730.50	27,758.51	28,403.82	51,766.13	-0.51
가처분소득(만원)	4,250.21	3,227.43	3,871.58	3,842.49	-5.89 ***
총부채(만원)	8,358.60	13,383.92	5,985.66	18,743.44	-6.79 ***
수도권(수도권=1)	0.37	0.48	0.34	0.48	-2.68 ***
가구주성별(남자=1)	0.85	0.36	0.75	0.43	-14.08 ***
혼인여부(혼인=1)	0.81	0.39	0.68	0.47	-15.73 ***
회사원여부(회사원=1)	0.48	0.50	0.40	0.49	-10.26 ***
자영업여부(자영업=1)	0.28	0.45	0.24	0.43	-5.09 ***
아파트여부(아파트=1)	0.68	0.47	0.47	0.50	-22.45 ***
표본수	1,006		8,131		-

지역의 경우 기타가구는 수도권이 34%, 부동산담보대출만을 보유한 가구는 37%수준으로 부동산 담보대출만을 보유한 가구의 수도권 비율이 높다.

성별의 경우 남자의 비율이 대체로 높고, 기타가구의 경우 약 75%, 부동산담보대출만 보유한 가구의 경우 약 85%로 부동산 담보대출만 보유한 가구의 가구주의 남성비율이 높다. 가구주의 혼인여부는 기타 가구의 평균이 68% 수준인데 비해, 부동산담보대출을 보유한 가구의 혼인평균은 81%로 부동산담보대출을 보유하고 있는 가구의 혼인평균이 기타 가구의 평균치보다 높다.

직업특성에서 회사원인 경우 기타비율은 40%로 분석되었으며, 부동산담보대출만을 보유한 가구의 경우 48%로 기타 가구의 평균치보다 높고, 자영업자의 경우 기타가구의 비율은 24%이며, 부동산담보대출만 보유한 가구는 28%로 부동산담보대출만 보유하고 있는 가구의 비율이 더 높다. 주택이 아파트인 경우는 기타 비율이 약 47%였으며, 부동산담보대출만 보유한 가구가 약 68%수준으로 기타보다 높다. 따라서 부동산 담보대출만을 보유한 가구의 대부분은 아파트에 대한 담

보대출임을 알 수 있다. T-검정 결과 역시 전부 유의하게 분석되어 집단간 차이가 있음을 보여준다.

3. 부동산 담보대출 보유결정 분석(1단계)

분석결과 <표 3>과 같이 수도권여부, 가구주 성별, 가구주의 나이, 가구주의 교육수준, 가구원수, 직업특성, 아파트여부, 순자산과 가처분 소득 등이 유의한 변수로 분석된다. 지역은 수도권일수록 부동산 담보대출을 보유할 확률이 높으며, 수도권지역은 부동산 가격이 꾸준히 기타 지역보다 높은 수준을 유지해왔기 때문이다. 가구주의 성별은 남자일수록 부동산 담보대출을 보유할 확률이 높는데, 부동산 담보대출만을 보유한 집단의 가구의 성별이 다른 종류의 대출을 보유한 가구보다 남성이 많이 분포하는데서 기인한다. 부동산담보대출만 보유한 경우 남성 가구주가 85%, 기타 가구는 약 76% 수준으로 대출의 종류별로 가구주 성별 비율이 상이함을 보인다. 연령특성은 연령이 증가할수록 부채보유확률이 높아지다가 일정연령을 지나면 부채보유확률이 낮아진다. 이는 생애주기 가설과

<표 3> 부동산 담보대출 보유결정 모형(1단계)

부동산 담보대출 보유여부		Coef.	z	P>z
지역	수도권(수도권=1)	0.088 **	2.25	0.024
가구특성	가구주성별(남자=1)	0.121 **	1.97	0.049
	가구주연령(년)	0.031 ***	2.95	0.003
	가구주연령제곱	-0.000 ***	-3.36	0.001
	가구주교육수준(년)	-0.038 **	-2.33	0.020
	가구주혼인여부(혼인=1)	0.020	0.32	0.752
	가구원수(명)	0.033 *	1.68	0.093
	회사원(회사원=1)	0.014	0.25	0.799
	자영업자(자영업=1)	0.085 **	1.94	0.123
	아파트(아파트=1)	0.379 ***	9.09	0.000
경제특성	순자산2분위	0.903 ***	11.19	0.000
	순자산3분위	1.008 ***	12.36	0.000
	순자산4분위	0.978 ***	11.55	0.000
	순자산5분위	0.732 ***	7.99	0.000
	가처분소득(만원)	-0.000 ***	-3.19	0.001
_cons		-2.929	-9.62	0.000
Log likelihood		-3,519.285		
Probit model with sample selection		분석표본 = 9,137 Prob > chi2 = 0.000		

주 : *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

<표 4> 직업별 DSR, 자산, 소득 및 부담정도 현황

구분	회사원	자영업	기타
DSR평균(%)	33.32	38.82	56.56
소득(만원)	5,074.69	4,499.41	2,338.67
자산(만원)	28,832.43	35,594.44	19,397.95
부채(만원)	8,072.08	10,206.46	6,827.84
매우부담(%)	13.22	18.95	23.67
부담있음(%)	51.86	53.68	51.84
부담없음(%)	34.92	27.37	24.49

도 부합하며, 김우영·김현정(2010), 김재용(2014) 등 선행연구들과 일치한다.

가구원수가 많을수록 부동산담보대출을 보유할 확률이 높아, 정의철(2005)의 연구와 일치하는 결과이다. 가구원수가 많으면 더 많은 주택수요가 발생하기 때문이다. 다른 원인으로 김우영·김현정(2010)은 가구원수가 많을수록 절대적인 소비량이 많아질 수밖에 없으므로 대출을 통해 이를 해결하는 경향이 표출된 결과라 설명한다. 부동산 담보대출만을 보유한 가구 중 실제 소비를 줄이는 가구의 가구원수는 약 3.12, 소비를 줄이지 않는 가구원수는 약 3.19로 더 작으며, 3인 이상 가구의 비율도 각각 65%, 67% 수준으로 소비를 줄이지 않는 가구의 3인 이상 비율이 더 작다.

가구의 직업특성은 <표 4>와 같이 자영업자의 경우 부동산담보대출을 보유할 확률이 높는데, 상대적으로 소득이 낮은 기타에 비하여 대출보유에 유리함을 시사한다. 직업특성에서 회사원 여부는 유의하지 않으며, 계수값도 자영업자가 회사원보다 크다. 자영업자의 경우 회사원보다 부동산 담보대출을 보유할 확률이 높았다. 주택의 형태가 아파트일수록 부동산 담보대출을 보유할 확률이 높다. 분석 자료를 살펴보면 가계전체의 아파트 거주 비율은 약 49%수준이다. 그러나 부동산 담보대출만 보유한 가구에서는 비율이 68%이고 거주주택 마련을 위해 담보대출을 받은 가구의 경우 아파트 비율이 77%로서 우리나라의 아파트 선호현상과 상대적으로 고가인 가격도 영향을 주었을 것이라 판단된다.

경제특성에서 순자산의 경우 전 분위에 걸쳐 순자산이 많을수록 부동산 담보대출만을 보유할 확률이 높다. 많은 가구들이 부동산자산으로 투입되는 금액의 대부분을 부채를 통해 조달하고 있음을 예상할 수 있으며, 가구의 자산형성에 부동산이 큰 영향을 미치고 있음을 시사한다. 정의철(2005)은 유동성제약조건

관점에서 해석하는데, 가구는 자본시장의 성숙도에 따라 미래소득을 담보로 부동산 구입을 위한 자금을 충당한다. 또한 축적된 자산을 바탕으로 부동산을 구매할 수도 있고 정도에 따라 더 많은 양의 부동산의 구매여부가 결정된다. 김현정(2010)은 부동산담보대출과 자산형성이 연관이 있다고 밝히고 있어 가구의 자산형성과 부동산 담보대출이 밀접한 관련이 있음을 시사한다.

순자산 분위의 계수값을 살펴보면 2분위~3분위는 1분위와 대비하여 영향력이 증가하다가 4분위부터 영향력이 작아지는 것을 볼 수 있다. 고 자산 분위에서는 기타 분위보다 부동산담보대출을 보유할 유인이 적어 짐을 의미한다. 즉 소득수준의 경우 가처분소득이 높을수록 부동산담보대출을 보유할 확률이 낮다. 김우영·김현정(2010)은 소득분위별 부채보유 결정요인 분석에서 고소득 구간의 부채보유 확률이 낮을 수 있음을 밝힌 바 있다.

4. 상환부담 결정요인 분석(2단계)

DSR 및 상환부담 결정모형은 Heckman 2-단계 모형의 2단계 분석이고 종속변수는 DSR 및 상환부담여부이다. Heckman 모형은 1단계 부동산 담보대출 보유결정요인의 표본 보정을 위해 추정된 보정변인을 2단계 모형에 대입하여 표본의 편의를 고려하는 모형이다. DSR 결정모형은 λ 가 유의하지 않아 표본의 편이는 없으며, 상환부담모형은 ρ 가 유의하여 부동산담보대출을 보유한 가구와 그렇지 않은 가구의 표본편의가 존재한다.

2016년 가계금융복지조사 자료를 살펴보면 <표 4>과 같이 부담을 느낀다고 응답한 가구와 부담을 매우 느끼고 있다고 응답한 가구가 기타, 자영업, 회사원의 순서이며, '부담이 없다'라고 응답한 가구는 회사원, 기타, 자영업의 순이다. 경제적인 수준도 회사원이 그

렇지 않은 가구보다 소득과 자산이 많으며, 부채 또한 많다. 자영업자의 경우 DSR은 높고 소득수준은 회사원보다 낮지만, 자산은 많으며, 특히 부채수준이 높았다.

DSR과 상환부담의 연령별 특징을 살펴보면 가처분 소득이 줄어드는 시점과 DSR과 상환부담이 증가하는 연령시점이 일치한다. 가처분 소득의 경우는 40대 중반 이후 소득수준이 낮아지기 시작해서 상환부담과 DSR이 증가하는 시점인 50대 이후 급격히 낮아졌다.

1) DSR결정모형(2-1단계)

DSR결정 모형은 <표 5>에서 보듯이 지역특성, 가구의 성별, 가구의 연령, 가구의 교육수준, 가구의 혼인여부, 직업특성, 순자산액, 가처분소득 변수가 유의하다.

지역특성은 수도권일수록 DSR이 높다. 부채보유 결정요인과 동일하게 수도권일수록 부동산 가격이 고가⁵⁾이며, 소비요인 및 비용 또한 기타지역에 비해 높

기 때문에 발생한 결과라 추측된다. 2016년 수도권의 전체 DSR 수준은 45.19%, 비수도권은 37.66%로 수도권이 더 높으며, 부동산 담보대출을 보유한 가구의 경우의 DSR 평균도 수도권이 45.19%, 비수도권이 37.66%로 수도권이 더 높다. 성별의 경우 남자일수록 DSR이 낮았는데 사회적 지위에 따른 소득수준의 차이가 반영된 것으로 판단된다.

연령특성은 연령이 증가 할수록 DSR은 낮아지고 50세가 되면 다시 높아지는 경향을 보인다. 연령이 높아질수록 소득의 증가로 DSR이 감소하며, 은퇴 후 소득의 감소로 DSR이 상승하는 모습을 보이는 것으로 판단된다. 김재용(2014), 김민정·조혜진(2013)의 연구결과와도 일치하며, 본 연구에서도 <그림 2>와 같이 가처분 소득이 줄어드는 시점과 DSR과 상환부담이 증가하는 연령시점이 일치한다.

가구의 교육수준이 높을수록 DSR은 높았다. 교육수준이 높을수록 더 많은 대출수요를 발생시킬 가능성이 있음을 의미한다. 김우영·김현정(2009)은 가구

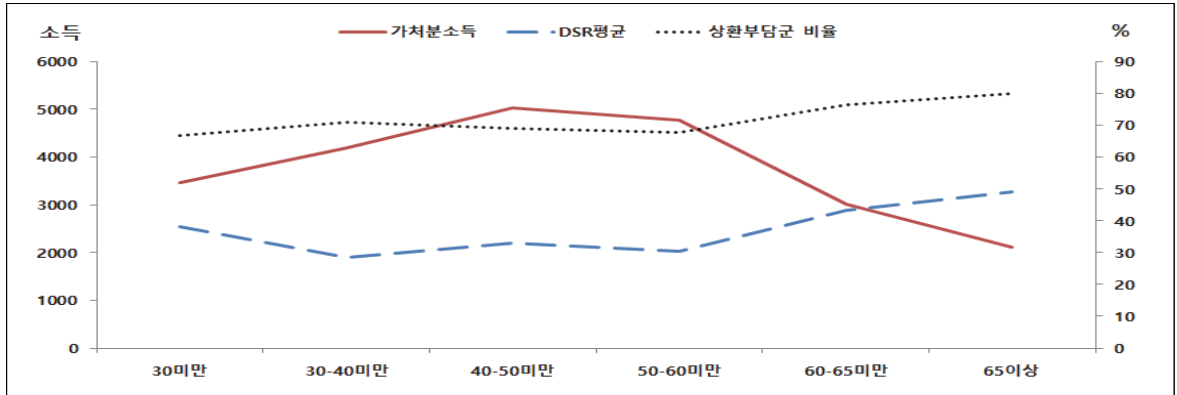
<표 5> DSR 결정모형(2-1단계)

DSR 결정모형		Coef.	z	P>z
지역	수도권(수도권=1)	4.361 ***	62.22	0.000
가구특성	가구구성별(남자=1)	-11.076 ***	-95.46	0.000
	가구주연령(년)	-0.844 ***	-41.70	0.000
	가구주연령제곱	0.009 ***	46.59	0.000
	가구주교육수준(년)	1.007 ***	34.36	0.000
	가구주혼인여부(혼인=1)	-4.076 ***	-35.60	0.000
	가구원수(명)	-0.004	-0.10	0.918
	회사원여부(회사원=1)	-4.293 ***	-42.31	0.000
	자영업여부(자영업=1)	-0.624 ***	-6.16	0.000
	아파트여부(아파트=1)	0.658 ***	6.08	0.000
경제특성	순자산액(만원)	0.000 ***	83.79	0.000
	가처분소득(만원)	-0.001 ***	-115.73	0.000
상환방식	만기일시상환	0.052	0.39	0.696
	원금분할상환	0.145	1.04	0.298
	원리금분할상환	0.119	0.89	0.376
	원리금및일부만기상환	0.096	0.67	0.506
_cons		106.082	144.62	0.000
λ		-0.1529	-0.74	0.459
Regression model with sample selection		분석표본 = 1,006 Prob > chi2 = 0.000		

주 : *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

5) 2012년 ~ 2016년까지 3.3㎡당 평균 주택가격은 수도권의 경우 약 1,336만원, 기타지역의 경우 약 643만원으로 수도권이 2배 이상 높았음

<그림 2> 연령별 가처분소득과 DSR, 상환부담금 비율추이



주의 교육수준이 가계부채에 미치는 영향에 대해 인적 자본수준이 높을수록 미래소득 잠재력이 높아지기 때문이라 해석한다. 김재용(2014)은 가구주의 고학력이 그렇지 않은 가구에 비해 상대적으로 소득수준이 높아 대출보유에 유리하여 부동산담보대출과 기타대출의 부채비율을 높일 수 있다고 해석한다. 이는 생애주기 및 항상소득 관점에서 교육수준이 미래 소득을 결정하고 현재의 상환능력에도 영향을 주기 때문이다.

가구주의 혼인여부는 혼인가구일수록 DSR이 낮다. 혼인가구일수록 가족에 대한 부양의무로 인해 소비지출에 대한 부담감이 커지고 부채보유를 통해 지출되는 원리금 또한 소비행위로 인식되기 때문으로 해석된다.

가구주의 직업특성의 경우 회사원일수록, 자영업자일수록 DSR이 낮았다. 가계금융복지조사 자료를 살펴보면 DSR의 평균값은 회사원이 33.32%, 자영업자가 38.82%, 기타가 56.56%로 일정 직업이 있는 경우 DSR이 낮았다. 경제적인 수준도 회사원이 그렇지 않은 가구보다 소득과 자산이 많으며, 부채 또한 많다. 부채의 규모차이보다 소득수준의 편차가 더 커서 소득의 안정성이 DSR수준에 영향을 주는 것으로 분석된다. 자영업자의 경우 DSR은 높고 소득수준은 회사원보다 낮지만, 자산은 많으며, 특히 부채수준이 높아서 사업에 필요한 자금을 부동산담보대출을 통해 활용하고 있음이 예측된다.

경제특성에서는 순자산이 많을수록 가처분 소득이 낮을수록 DSR이 높았다. 부채보유 결정요인의 결과와 마찬가지로 자산 축적의 수단으로서의 부동산 선호현상과 대출을 통해 투자금액을 조달하는 결과가 반영된 것으로 판단된다.

2) 상환부담 결정모형(2-2단계)

상환부담 결정 모형은 <표 6>과 같이 지역특성, 가구주 성별, 교육수준, 가구주의 혼인여부, 가구원수, 회사원여부, 순자산액, 가처분 소득 등이 유의하다.

지역특성의 경우 수도권일수록 상환부담확률이 높다. 부채보유 결정요인과 DSR결정요인이 마찬가지로 고가의 부동산 가격과 높은 소비수준 때문에 발생한 결과라 판단된다. <표 3>에서와 같이 부동산 담보대출을 보유한 가구의 경우 객관적 상환부담 지표인 DSR의 평균도 수도권이 더 높았으며, 부담을 느낀다고 답한 가구도 수도권이 74.50%, 비수도권은 63.49%로 수도권이 더 높은 수치를 보인다. 정의철(2005)과 김재용(2014)의 연구와도 일치하는 결과이다.

연령특성은 주관적 상환부담의 경우는 유의하지 않으나 계수값의 부호는 DSR결정요인과 일치하며, 가구주의 나이가 증가할수록 상환부담이 감소하다가 일정 연령이 지나면 상환부담이 증가한다.

가구주의 교육수준이 높을수록 주관적인 상환부담을 느낄 확률은 낮았다. 오만숙·현승미(2009)의 연구와 같이 교육수준은 부채발생 자체의 체감도에 영향을 주고 높은 교육수준은 부채에 대한 활용가능성을 높여 DSR은 높아지나 심리적인 안정감은 더 낮게 나타나는 것으로도 해석된다.

가구주의 혼인여부는 혼인가구일수록 주관적 상환부담이 높아졌는데 혼인으로 인한 기타 소비지출의 증가가 원리금 상환부담에 영향을 준 것으로 판단된다. 실제 상환부담을 느끼는 기혼가구가 미혼가구보다 약 5.67% 정도 더 많으며, 소비지출을 줄이지 않는 가구도 기혼가구가 미혼가구보다 약 2.38% 더 높게 분석되어 혼인으로 인한 기타 소비지출이 차입자가 느끼는

<표 6> 상환부담 결정모형(2-2단계)

주관적 상환부담 결정모형		Coef.	z	P>z
지역	수도권(수도권=1)	0.221 **	2.27	0.023
가구특성	가구주성별(남자=1)	-0.405 **	-2.34	0.019
	가구주연령(년)	-0.021	-0.82	0.414
	가구주연령제곱	0.000	0.77	0.443
	가구주교육수준(년)	-0.074 *	-1.82	0.069
	가구주혼인여부(혼인=1)	0.370 **	2.35	0.019
	가구원수(명)	0.110 **	2.47	0.014
	회사원여부(회사원=1)	-0.272 *	-1.85	0.064
	자영업여부(자영업=1)	-0.033	-0.22	0.824
	아파트여부(아파트=1)	-0.313 **	-2.18	0.029
경제특성	순자산액(만원)	-0.000 ***	-4.61	0.000
	DSR(%)	0.005 ***	3.94	0.000
상환방식	만기일시상환	0.257	1.53	0.126
	원금분할상환	0.214	1.21	0.226
	원리금분할상환	0.096	0.57	0.565
	원리금및일부만기상환	0.113	0.61	0.540
_cons		0.135	0.13	0.896
ρ		0.3774 ***	3.04	-
Log likelihood		-3,519,285		
Probit model with sample selection		분석표본 = 1,006 Prob > chi2 = 0.000		

주 : *** p < 0.01, ** p < 0.05, * p < 0.1

상환부담에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 그러나 맞벌이 등의 실제 소득의 증가로 통계적 DSR의 수준은 낮아지는 것으로 보이며, 혼인과 같이 기타 다른 소비의 증가로 인한 대출상환부담의 분석이 필요함을 시사한다.

가구원수의 경우 가구원수가 증가할수록 상환부담이 높다. 가구원수가 많을수록 부동산 수요와 절대소비량이 증가하고 심리적 상환부담을 증가시키는 원인으로 작용한다. 혼인으로 인한 가구원수의 증가도 같은 맥락이다.

가구의 직업특성의 경우 일정한 소득을 가지고 있는 직업군인 회사원일수록 상환부담이 낮다. 자영업여부는 유의하지 않으나 계수값의 부호는 DSR결정요인과 일치한다. 가계금융복지조사 자료를 살펴보면 부담을 느낀다고 응답한 가구와 부담을 매우 느끼고 있다고 응답한 가구가 기타, 자영업, 회사원의 순서이며, '부담이 없다'라고 응답한 가구는 회사원, 기타, 자영업의 순이다. 회사원의 계수값은 자영업자의 계수값 보

다 대부분 음(-)으로 더 큰 값을 나타내는데, 자영업자가 회사원보다 부담을 느낄 확률이 더 큼을 의미한다.

주택의 형태가 아파트일 경우 DSR은 높으나 상환부담은 오히려 낮게 분석이 되었다. 아파트가 다른 주택보다 고가이기 때문에 통상적으로 더 많은 대출이 필요하나 차입자들은 다른 주택의 형태보다는 아파트에 대한 담보대출에 대한 안정감이 더 컸다. 이는 아파트의 가격상승 기대감과 자산의 안정성을 보여주는 부분이라 판단된다.

경제특성에서는 순자산액이 클수록, DSR이 작을수록 상환부담이 낮다. 부채보유 결정요인과 DSR 결정요인과 마찬가지로 자산으로서의 부동산 선호현상 때문으로 해석된다. 또한 차입자들이 본인의 경제 수준에 따라 이성적으로 상환부담을 판단하고 있다고 생각된다. 상환방식은 DSR과 상환부담결정모형 모두 유의하지 않았다.

V. 결론

표본편의를 고려한 Heckman 2-단계 모형을 활용하여 부동산담보대출을 보유한 가구를 중심으로 부채 보유와 차입자의 상환부담에 미치는 요인을 분석했다. 지역특성, 가구특성, 거주특성, 경제적 특성 등으로 구분하고 객관적 상환능력 및 주관적 상환부담 결정요인을 도출하여 비교분석했다.

1단계 분석인 부동산담보대출 보유결정은 지역특성과 가구특성, 경제특성이 영향을 준다. 특히 수도권 일수록, 주거의 형태가 아파트일수록, 자영업자일수록 부채보유확률이 높아져 직업별 직군별 상세한 연구의 필요성을 시사한다.

2단계 분석인 DSR과 상환부담 결정의 경우 지역특성과 가구특성, 경제특성 전반이 영향을 주었으나 상환방식의 경우는 크게 유의하지 않았다. 가구의 교육수준과 혼인여부, 아파트 여부, 순자산의 경우는 DSR결정요인과 상환부담확률 결정요인이 다른 방향성을 보였다.

교육수준이 높을수록 미래소득의 잠재력이 커지기 때문에 부채비율을 높일 수 있다. 그러나 상환부담의 경우 교육수준이 높을수록 부채의 활용 가능성을 잘 인지하고 있어 심리적인 안정감은 더 낮아진 것으로 판단된다. 가구의 혼인여부의 경우 부동산 담보대출은 개인보다는 가구수준에 더 영향을 받기 때문에 판단되며, 혼인으로 인한 기타지출의 증가는 직접적인 원리금 상환액의 감소로 이어지지는 않지만 차입자가 느끼는 상환부담에는 영향을 줄 수 있음을 시사한다.

주택의 형태가 아파트일수록 DSR은 높고 상환부담은 낮다. 아파트가 다른 주택보다 고가이기 때문에 더 많은 대출이 필요하나 가격 상승에 따른 자본이득의 증가가 더 커서 발생한 결과이다. 순자산이 많으면 DSR은 높고 상환부담은 낮았는데 부채보유확률과 마찬가지로 자산보유의 수단으로 부채를 활용하기 때문이다.

종합해보면 차입자의 DSR은 지역, 가구의 연령, 성별, 교육수준, 혼인여부, 직업특성, 주택특성, 자산 및 소득 등에 영향을 받으며, 상환부담의 경우 지역, 성별, 교육수준, 혼인여부, 직업특성, 주택특성, 자산 및 소득 등에 영향을 받는다. 따라서 부동산담보대출 기준을 세분화 및 정교화 할 필요성이 있음을 시사한다. 생애주기 관점에서 젊은 층에 대한 무리한 대출규

제는 지양할 필요가 있으며, 자영업자의 사업 자금용 대출에 대한 관리가 필요할 것으로 판단된다.

DSR을 높이거나 낮추는 요인이 반드시 상환부담을 높이거나 낮추는 요인과 동일한 방향으로 작용하지는 않았다. DSR에 직접적인 영향을 주는 원리금과 소득뿐만 아니라 차입자의 교육수준에 따른 심리적 안정감, 소비수준에 영향을 줄 수 있는 인구통계학적 요인의 변화와 직업의 안정성 등도 영향을 주기 때문이다. 지역에 따른 부동산 가격의 차이, 주택형태 등도 DSR과 상환부담확률에 각각 다른 영향을 주어 대출수준을 결정할 때 DSR과 차입자가 느끼는 상환부담을 모두 고려할 필요가 있음을 시사한다.

본 연구는 부동산담보대출 보유 여부를 중심으로 부채보유와 차입자의 상환능력에 미치는 요인을 지역특성, 가구특성, 거주특성, 경제적 특성 등으로 구분하고 표본의 편의를 고려하여 객관적 상환부담 및 주관적 상환부담 결정요인을 도출한다는 점에서 의의가 있다.

부동산담보대출을 이용한 가구의 샘플 확보가 제한적이고, 기타 다른 대출수단을 통한 영향 요인은 배제하고 부동산담보대출만에 대한 분석과 설명이라는 점은 연구의 한계다.

논문접수일 : 2018년 08월 28일

논문심사일 : 2018년 09월 03일

게재확정일 : 2019년 02월 01일

참고문헌

1. 김민정·조혜진, “부채보유 은퇴자가계의 재정상태 및 부채 상환 가능성: 은퇴 생활 필요자금을 고려한 분석”, 『소비자정책교육연구』 9(2), 한국소비자정책교육학회, 2013, pp. 41-62
2. 김영일·유주희, “가계부채 부실위험에 대한 스트레스 테스트: 가구자료를 중심으로”, 『경제분석』 19(2), 2013, pp. 59-95
3. 김우영·김현정, “가계부채의 결정요인 분석”, 『국제경제연구』 16(1), 한국국제경제학회, 2010, pp. 39-78
4. 김재용, “주택자산이 가계부채에 미치는 효과”, 박사학위 논문, 강원대학교 대학원, 2014
5. 김현정, “우리나라 가계부채의 특징과 민감도 분석”, 『한국경제포럼』 3(3), 한국경제학회, 2010, pp. 77-99
6. 서민석·김진, “서울시 주택담보대출에서 차주상환능력의 신용위험 영향”, 『주택연구』 21(4), 한국주택학회, 2013, pp.

5-26

7. 오만숙·현승미, “한국국민의 가계 금융부채에 대한 체감도 분석”, 「응용통계연구」 22(2), 한국통계학회, 2009, pp. 297-307
8. 이규복, “고위험 가계부채 현황 및 정책과제”, 「금융동향: 분석과 전망」 22, 2011
9. 이창무·임미화, “부동산보유가구의 가계부채위험평가”, 「부동산학연구」 19(1), 한국부동산분석학회, 2013, pp. 149-175
10. 이학식·안광호·하영원, 「소비자행동 제5판」, (주)법문사, 2011
11. 임병인·강성호, “주택관련대출의 가계소비 구축효과 분석”, 「보험금융연구」 21(1), 보험연구원, 2010, pp. 109-142
12. 전혜린·김상겸, “주택담보대출의 위험도 영향요인에 대한 연구: DTI, LTV 수준을 중심으로”, 「사회과학연구」 40(3), 경희대사회과학, 2014, pp. 259-284
13. 정의철, “고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석 : 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로”, 「국토연구」 77, 국토연구원, 2013, pp. 119-136
14. 정의철, “구조모형을 통한 주택금융수요 추정에 관한 연구”, 「국토계획」 40(6), 대한국토·도시계획학회, 2005, pp. 147-157
15. 함준호·김정인·이영숙, “개인CB 자료를 이용한 우리나라 가계의 부채상환위험 분석”, 「한국개발연구」 32(4), 한국개발연구원, 2010, pp. 4-34
16. Brueckner, Jan K., “The Demand for Mortgage Debt: Some Basic Results,” *Journal of Housing Economics*, Vol. 3 No. 4, 2001, pp. 251-262
17. Crook, Jonathan, “The demand for household debt in the USA: evidence from the 1995 Survey of Consumer Finance,” *Applied Financial Economics*, Vol. 11 No. 1, 2001, pp. 83-91
18. Del-Rio, Ana and Young, Garry, “The impact of unsecured debt on financial distress among British households,” Working Paper 262, Bank of England, 2005
19. Georgarakos, Dimitris et al., “Mortgage Indebtedness and Household Financial Distress,” Working Paper Series 1156, European Central Bank, 2010
20. Heckman, J. J., “The common structure of statistical models of truncation, sample selection and limited dependent variables and a simple estimator for such models,” *Annals of Economic and Social Measurement*, 5, 1976, pp. 475-492
21. Herendeen, J. B., “The role of credit in the theory of the household,” *Journal of Consumer Affairs*, Vol. 8 No. 2, 1974
22. Tudela, Merxe and Young, Garry, “The determinants of household debt and balance sheets in the United Kingdom,” Working Paper 266, Bank of England, 2005
23. Yilmazer, Tansel and DeVaney, Sharon A., “Household debt over the life cycle,” *Financial Services Review*, 14, 2005, pp. 285-304