

생애 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인

성 수 빈*

한국 사회에서 집은 주거공간이자 동시에 자산증식의 수단으로서의 의미를 동시에 가지고 있다. 그렇다 보니 개인은 동원할 수 있는 모든 자원과 수단을 활용하여, 최대한 이른 시점에 주택을 구매하려고 한다. 본 연구는 한국노동패널 12차년도~25차년도 자료를 이용하여, 기존 선행연구에서 시도했던, 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인을 생존분석을 통해 확인하고자 한다. 분석결과, 선행연구의 분석결과와 비교했을 때, 주택구입에 성공한 가구의 비율이 20% 이하로 나타났으며, 주택구입에 성공한 가구 가운데 90% 이상이 혼인 1년차 이전에 주택구입에 성공한 것으로 확인되었다. 생존분석을 통한 가구주 및 가구주 부모의 특성에 따른 비교분석 결과, 가구주 및 가구주 부모의 특성에 따른 차이가 있는 것으로 나타났지만, Cox비례위험모형 분석에서는 가구주 및 가구주 부모의 특성이 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 확인되었다.

주요용어 : 주택구입기간, 생존분석, 카플란-마이어, 비례위험모형

1. 서론

한국 사회에서 집이 가지고 있는 의미는 복합적이다. 주거공간으로서 집은 개인이, 신체적으로나 정신적으로, 활력을 재충전할 수 있도록 해주며, 재충전된 활력을 바탕으로 생애 전반에 걸쳐서 노동을 포함한 경제활동을 수행할 수 있도록 해준다. 그뿐만 아니라, 결혼, 출산, 이사 등을 통해 증가한 가족 구성원과의 일상생활을 영위할 수 있도록 해준다. 자산증식의 수단으로서 집은, 매매를 통해, 개인 혹은 가족의 자산을 증식시켜서, 사회경제적 계층 상승을 가능케 한다(김준형·최막중, 2010; 임미화·정의철, 2010; 박해천, 2013; Yang, 2018). 부동산시장에서 주택가격이 비교적 낮을 때, 주택을 구매하고, 이후 구매 시점보다 가격이 상승하면서 차익을 실현하는 방식으로 자산을 늘리는 것이다. 그렇다 보니, 개인은 동원할 수 있는 모든 자원과 수단을 활용해서, 최대한 이른 시점에, 거주 환경이 좋거나 향후 주택가격이 상승할 여지가 있는 지역에 있는 주택을 구매하려고 한다. 그 목적이 좋은 환경에서 거주하고자 하는 것일 수도 있고, 주택가격 상승을 통한 자산증식일 수도 있지만, 공통으로, 최대한 빨리 주택을 확보하려고 한다.

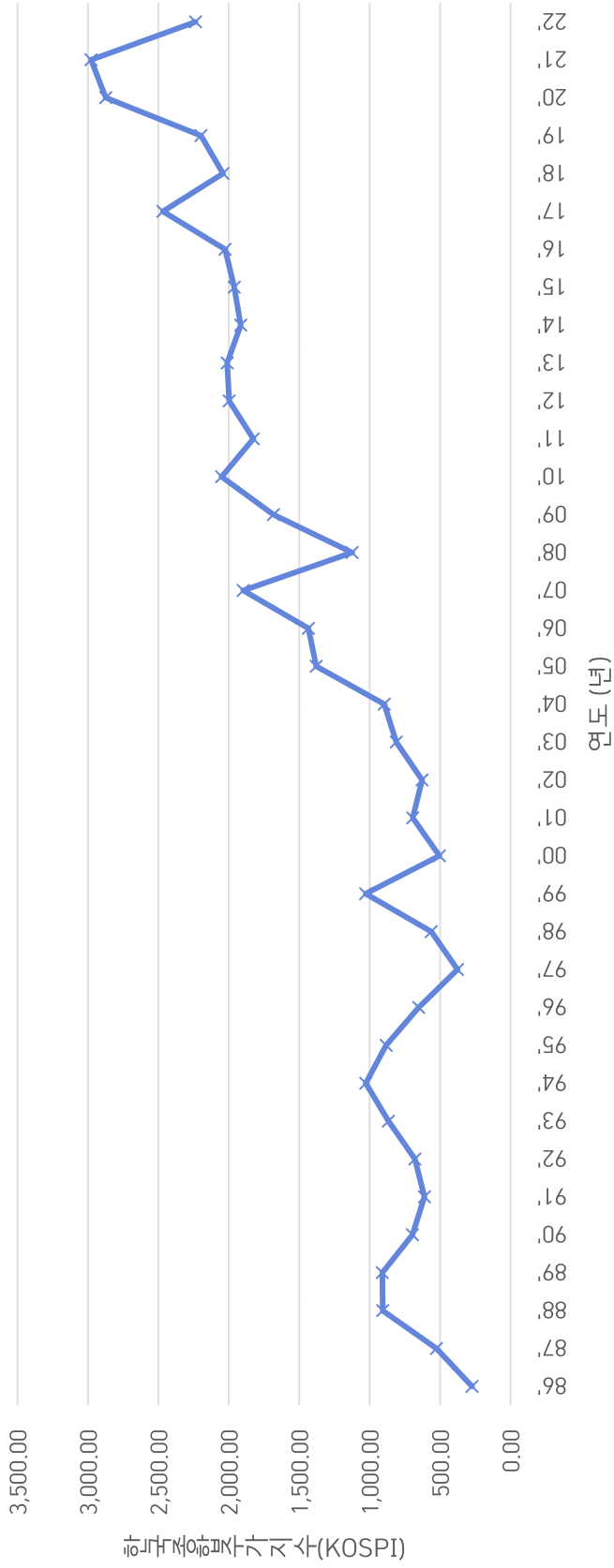
* 경희대학교 사회학과 석사졸업

주택구매를 통한 자산증식에 대해 ‘투기(投機)’라고도 할 수 있지만, 개인으로서는 상당히 합리적인 선택이라고 할 수 있다. 부동산은 오랜 시간 동안 안정적으로 수익을 창출할 수 있는 투자처로 여겨져 왔다. 주식이나 펀드와 같은 금융자산과 비교했을 때, 부동산과 같은 실물자산은 경제위기와 같은 외부 요인의 충격에 비교적 영향을 적게 받기에 그렇다. 단적으로 한국종합주가지수(KOSPI)와 주택종합 매매가격지수 각각의 추이를 비교해보면, 부동산시장이, 주식시장과 비교하면, 가격이 안정적으로 상승하고 있음을 확인할 수 있다. 1986년부터 2022년까지의 한국종합주가지수 추이를 보면, 장기적으로 우상향하는 것을 확인할 수 있지만, 동시에, 경제위기(1997년 경제위기, 2008년 세계금융위기 등) 혹은 거품경제(닷컴버블(Dot-com bubble), 코로나 버블(Everything bubble) 등)로 인해, 급격한 상승과 하락이 발생하는 것을 확인할 수 있다([그림 1] 참조). 반면에, 1986년부터 2023년까지의 주택종합 매매가격지수의 추이를 보면, 큰 변동 폭 없이 안정적으로 우상향하는 모습을 보인다. 1990년대를 제외한 모든 기간에서 꾸준히 상승하고 있으며, 주식시장과 마찬가지로 경제위기 상황을 겪었음에도 큰 내림세를 보이지 않고 있다([그림 2] 참조).

부동산가격의 지속적이면서 안정적인 상승세는 개개인이 주택을 되도록 이른 시일 안에 구매하는 데에는 나름 합리적인 근거로 작용한다. 좋은 거주 환경이 목적인 구매자는 가능한 낮은 가격에 구매하여 효용을 극대화하기 위해 구매하고, 자산증식이 목적인 구매자는 향후 주택가격이 상승했을 때의 차익을 얻기 위해 구매하게 된다. 그 결과, 2022년 기준, 가구 평균자산에서 부동산이 차지하는 비율이 73.7%에 이르게 되었다(통계청, 2022). 이 과정에서 개인은 주택을 구매하는 데 필요한 재화를 마련하기 위해 부모님에게 경제적 지원을 요청하거나, 금융기관으로부터 대출을 받거나, 공공기관으로부터 지원을 받는 등 다양한 재원을 활용한다(황규성·이재경, 2014). 여기서 가족으로부터 지원을 받지 못하거나, 금융기관으로부터 대출을 거절당하거나 하면서 충분한 구매자금을 마련하지 못한 부류는 주택구매가 지연되며, 이 지점에서 주택구매에 성공한 부류와 그렇지 못한 부류 사이의 자산 불평등이 발생하게 된다.

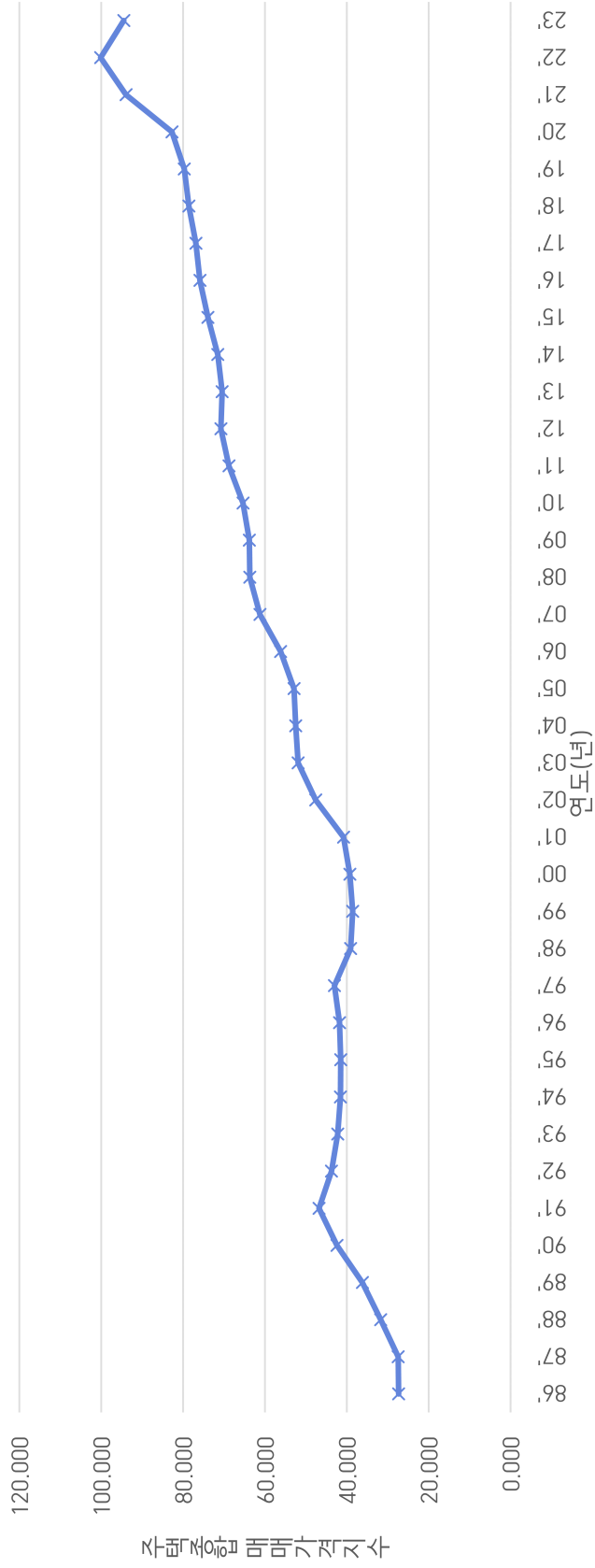
본 연구에서는, 기존 선행연구(마강래·강은택, 2011; 최열·이고은, 2013)에서 활용된, 생존분석을 활용하여 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다. 기존 선행연구의 분석기간(1998년(1차)~2008년(11차)) 이후의 기간(2009년(12차)~2022년(25차))을 대상으로 생존분석을 진행하여 주택구입 기간의 분포 및 가구주 및 가구주 부모의 특성에 따른 차이와 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인을 확인하고자 한다. 동시에, 기존 선행연구에서 활용된 분석방법과 분석틀의 유효성을 확인하고자 한다.

[그림 1] 한국종합주가지수(KOSPI) 추이(1986~2022)



자료: 한국거래소, 「증권·파생상품시장통계」

[그림 2] 주택종합 매매가격지수 추이(1986~2023)



자료: KB국민은행
기준시점=2022년 1월

II. 자료분석

1. 분석 자료

본 연구는 한국노동패널조사(Korean Labor and Income Panel Study: KLIPS)의 12차~25차 자료를 활용했다. 1998년에 조사가 시작된 이래로, 한국노동패널조사는 표본이탈로 인한 원가구의 감소와 표본의 대표성 문제를 해소하기 위해 2차례에 걸쳐서 표본 추가를 한 바가 있다. 2009년에 원가구의 표본이탈로 인한 표본마모와 1998년 표본구축 당시부터 내재했던 도시 중심의 표집으로 인한 대표성 문제를 해소하기 위해 전 지역을 대상으로 표본을 추출하여, 기존 원가구, 원가구의 분가가구에 새로이 추출한 가구를 더한 09통합표본을 구축하였다. 이후 2018년에 표본이탈로 인한 표본의 대표성 문제를 해소하기 위해 다시 2017년과 2018년에 걸쳐서 전국을 대상으로 표본을 추출하여, 기존 09통합표본에 추출된 가구를 더하여 18통합표본을 구축하였다(한국노동연구원, 2023). 한국노동패널조사를 활용하여 선행연구(마강래·강은택, 2011; 최열·이고은, 2013)의 분석 기간이 1998년(1차)에서 2008년(11차)이란 점과 표본의 대표성을 고려하여, 09통합표본을 바탕으로 표본을 구축하였다. 연도별 가구용 자료를 활용하여, 혼인을 통해 가구원이 추가된 가구를 수집하여, 총 1302가구의 사례를 수집하였다. 혼인을 통해 가구원이 추가된 가구에서 가구주 여부, 학력, 직업, 정규직 여부, 거주지역, 부모의 학력 및 직업 등 변수에 관한 정보 여부를 확인하고, 확인이 가능한 사례를 수집한 결과, 총 507가구의 사례를 수집하였다.

2. 변수

분석에서 사용할 변수는 최초주택구입 기간을 분석한 선행연구(마강래·강은택, 2011; 최열·이고은, 2013)에서 사용한 변수를 참고하여 선정하였다. 종속변수로는 주택구입 여부와 주택구입 기간을 생성하여 활용했다. 주택구입 기간 산정방식은 크게, 독립이나 혼인과 같이, 가구주가 되는 시점으로부터 주택을 구입하는 시점까지의 기간을 계산하는 방식과 연소득대비 구입주택 가격비(PIR)를 활용하는 방식으로 나뉜다. 본 연구에서는 혼인을 통해 가구주가 되는 시점으로부터 주택을 구입하는 시점까지의 기간을 계산하는 방식으로 주택구입 기간 변수를 생성하였다. 이를 위해, 먼저 2009년(12차)을 기점으로 연도별 가구용 자료를 활용하여, 혼인을 통해 가구원이 증가한 가구를 확인하고, 해당 가구원이 추가된 시기, 혼인 연도를 변수로 생성하였다. 동시에, 연도별 가구의 입주형태 변수를 활용하여 주택소유 여부 및 시기를 변수로 생성한 뒤, 가구 번호를 바탕으로 혼인 연도와 변수와 결합하여, 주택구입 기간 변수를 생성하였다. 혼인 시점 이전에 주택구입이 확인될 경우, 주택구입 기간을 1년으로 산정하며, 관찰기간 내 주택구입이 발생하지 않을 경우, 해당 가구의 주택구입 기간은 혼인 시점으로부터 관찰종료 시점까지의 기간으로 산정한다.

설명변수로는 가구주의 학력, 직업, 고용상태, 소득, 거주지역 등 가구주의 특성 관련 변수와 부모의 학력 및 직업과 같은 가구주의 부모 관련 변수를 활용하였다. 가구주의 특성 관련 변수는 혼

인 시점을 기준으로 확인하였다. 직업은 한국표준직업분류(6차)를 바탕으로, 전문직(관리직, 전문직, 사무직), 서비스직(서비스직, 판매직), 농업직, 생산직(기능직, 기계직, 단순노무직) 등 4종류로 분류하였으며, 서비스직, 농업직, 생산직에 대한 가변수를 생성하였다. 가구주의 부모 관련 변수는 가구주 나이 만 14세 시기의 부모의 교육수준과 직업 변수를 활용했다. 선행연구(마강래·강은택, 2011)에서는 만 14세 시기의 경제적 형편 변수를 활용했지만, 문항의 주관성에 관한 지적을 고려하여(신진욱·이민아, 2014), 부모의 직업 변수로 대체하였다. 한국노동패널조사에서는 아버지의 학력과 어머니의 학력을 모두 조사한다. 본 연구에서는 직업을 가진 부모를 기준으로 부모의 학력을 산정했다. 부모의 직업 또한, 가구주의 직업과 마찬가지로, 전문직, 서비스직, 농업직, 생산직 등 4종류로 분류한 뒤, 가변수를 생성하였다(<표 1> 참조).

<표 1> 변수의 정의

변수	변수의 정의
주택구입 기간	관찰기간 내 혼인 시점으로부터 주택구입 시점까지의 기간
학력	가구주의 학력(대학 이상=1, 고졸 이하=0)
직업	가구주의 직업
고용상태	가구주의 고용상태(정규직=1, 비정규직=0)
소득	가구주의 월평균 소득
거주지역	가구주의 거주지역
부모의 학력	가구주 나이 만 14세 시기의 부모의 교육수준(대학 이상=1, 고졸 이하=0)
부모의 직업	가구주 나이 만 14세 시기의 부모의 직업

3. 분석 방법

본 연구에서는 생존분석(survival analysis) 방법을 활용하여 특성에 따른 주택구입 기간을 확인하고, 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 일반적으로, 생존분석은 의학계에서 많이 활용되는 연구방법이다. 치료와 같은 의료행위 이후에 환자의 질병 완치, 사망, 부작용 등 중요한 사건(event)이 발생하기까지의 시간을 확인하는 것이 주목적이었지만, 특정 시점을 기준으로 사건이 발생하는데 걸리는 시간을 통계적으로 설명한다는 점을 활용하여, 의학계뿐만 아니라 사회과학계열에서도 활용되고 있다(김현식, 2017). 생존분석이 기존의 중회귀분석 및 로지스틱회귀분석과 구분되는 지점은 중도절단된 자료(censored data)를 분석할 수 있다는 점이다. 회귀분석에서 중도절단 자료는 사건 발생 여부를 확인할 수 없으므로 결측치로 처리하고 분석에서 제외하지만, 생존분석에서는 중도절단된 자료를 포함하여 분석을 진행할 수 있다(Clark et al, 2003; In-Lee, 2018).

생존분석은, 생존기간의 분포 여부에 따라서, 특정한 분포를 형성하고 있는 것으로 가정하는 모수적 방법과 특정한 분포를 형성하지 않는 것으로 가정하는 비모수적 방법으로 나뉜다. 본 연구에서는 주택구입 기간이 어떠한 분포를 형성하고 있는지를 알 수 없으므로, 비모수적 방법에서 주로 활용하는 카플란-마이어(Kaplan-Meier Method) 방법과 콕스비례위험모형(Cox's proportional hazards regression model)을 활용하여 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인을 분석한다.

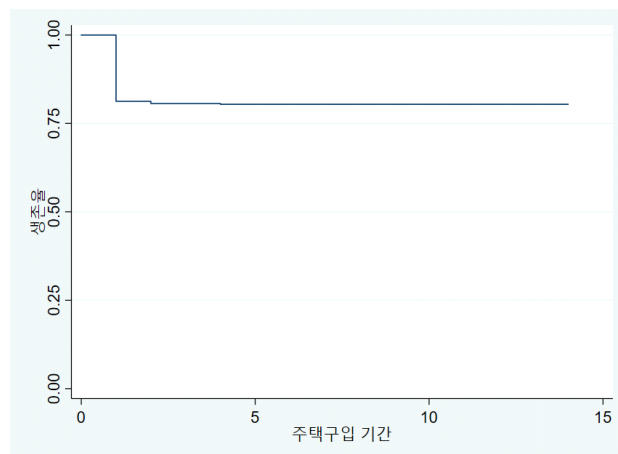
III. 분석결과

2009년에서 2022년 사이에 혼인한 가구 가운데, 주택구입에 성공한 가구는 99가구로 확인되었으며, 관찰 기간 내 주택구입에 성공하지 못한 가구는 408가구인 것으로 확인되었다. 혼인 1년차 혹은 혼인 이전에 주택을 구입한 가구는 총 95가구인 것으로 확인되었으며, 사실상 거의 대부분의 가구가 최소 혼인 1년 이내에 주택을 구입하는 것으로 나타났다. 1998년(1차)에서 2007년(10차)까지의 기간을 대상으로 분석한 선행연구에서 주택구입에 성공한 가구의 비율이 55.7%이라는 점을 고려하면, 매우 적은 수라고 할 수 있다. 이는 두 가지로 해석될 여지가 있는데, 2009년 이전에 비해 주택구입이 어려워졌다고 볼 수 있으며(이종훈 외, 2014), 다른 한편으로는, 과거와 비교했을 때, 주택구입이 혼인의 선결조건이 되었다고 해석될 수 있다(<표 2> 참조).

<표 2> 최초 주택구입 기간 전체 생존율 추이

주택구입 기간 (Time)	대상자 수 (Beg. Total)	주택구입 (Fail)	우측절단 (Censored)	생존율 (Survival)	사망률 (Death)	표준오차 (Std. Error)
1년차	507	95	11	0.8126	0.1874	0.0173
2년차	401	3	29	0.8065	0.1935	0.0176
3년차	369	0	18	0.8065	0.1935	0.0176
4년차	351	1	30	0.8042	0.1958	0.0177
5년차	320	0	40	0.8042	0.1958	0.0177
6년차	280	0	26	0.8042	0.1958	0.0177
7년차	254	0	35	0.8042	0.1958	0.0177
8년차	219	0	32	0.8042	0.1958	0.0177
9년차	187	0	26	0.8042	0.1958	0.0177
10년차	161	0	24	0.8042	0.1958	0.0177
11년차	137	0	24	0.8042	0.1958	0.0177
12년차	113	0	46	0.8042	0.1958	0.0177
13년차	67	0	33	0.8042	0.1958	0.0177
14년차	34	0	34	0.8042	0.1958	0.0177

[그림 3] 주택구입 기간 전체 생존율 추이



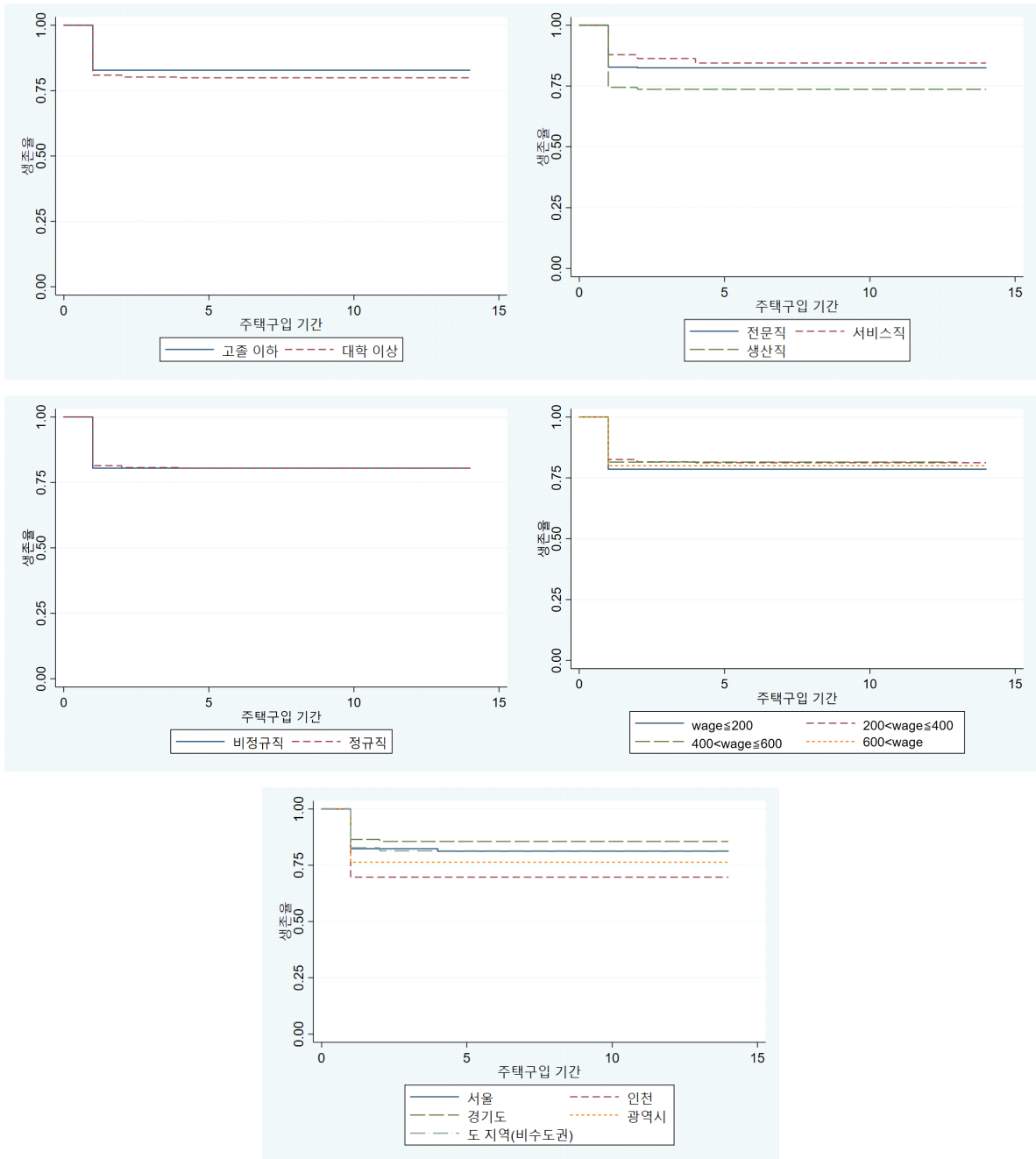
가구주의 특성에 따른 평균 주택구입 기간을 비교해보면, 모든 가구주의 특성 관련 변수가, 로그 순위 검정(log-rank test)에 의해, 통계적으로 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났지만, 실질적인 차이를 보이거나, 뚜렷한 정비례 관계를 보이는 변수는 많지 않은 것으로 확인되었다. 학력의 경우, '대학 이상'의 주택구입 기간이 '고졸 이하'와 비교했을 때, 짧은 것으로 확인되었으며, 직업별로는, 전문직이 11.72년, 서비스직이 12.04년, 생산직이 10.58년으로, 전문직의 주택구입 기간이 가장 짧았던 선행연구와 다른 결과를 보인다. 고용상태의 경우, 정규직과 비정규직 간에 실질적인 차이가 없는 것으로 확인되었으며, 소득의 경우, 월 400만원~월 600만원 이하의 가구가 가장 주택구입 기간이 짧은 것으로 확인되었으며, 월 200만원~월 400만원 이하의 가구가 주택구입 기간이 가장 긴 것으로 확인되었다. 거주지역의 경우, 서울 11.59년, 인천 10.06년, 경기도 12.13년, 비수도권 광역시 10.92, 도 지역 11.59년으로, 비수도권 광역시의 주택구입 기간이 짧은 것을 제외하면, 기존 선행연구의 패턴과 유사한 모습을 보인다(<표 3>, [그림 4] 참조). 가구주 부모의 특성에 따른 주택구입 기간을 확인해보면, 가구주의 경우와 마찬가지로, 학력에 따른 주택구입 기간의 차이가 있는 것으로 확인되었으며, 직업별로도 차이가 발생하지만, 정비례의 관계를 보이지는 않는다.

Cox 비례위험모형 분석결과를 보면, 가구주 특성과 가구주 부모 특성 모두 카플란-마이어 분석과 대체로 비슷한 경향을 보이지만, 전문직 대비 생산직 변수를 제외하면, 통계적으로 유의미한 결과를 보이지 않고 있다(<표 5> 참조).

<표 3> 가구주 특성별 주택구입 기간

구분		평균 주택구입 기간 (표준오차)	로그 순위 검정	
			Chi-Square	Pr > Chi-Square
학력	대학 이상	11.40년차 (0.2550)	441.82	0.0000
	고졸 이하	11.76년차 (0.5087)		
직업	전문직	11.72년차 (0.2813)	429.11	0.0000
	서비스직	12.04년차 (0.5684)		
	생산직	10.58년차 (0.4958)		
고용상태	정규직	11.46년차 (0.2506)	442.39	0.0000
	비정규직	11.45년차 (0.5526)		
소득	월 200만원 이하	11.21년차 (0.4298)	440.45	0.0000
	월 200만원 초과 월 400만원 이하	11.57년차 (0.2818)		
	월 400만원 초과 월 600만원 이하	10.77년차 (0.8970)		
	월 600만원 초과	11.4년차 (2.325)		
거주지역	서울	11.59년차 (0.4982)	426.33	0.0000
	인천	10.06년차 (1.040)		
	경기도	12.13년차 (0.4318)		
	광역시	10.92년차 (0.5265)		
	도 지역 (비수도권)	11.59년차 (0.4096)		

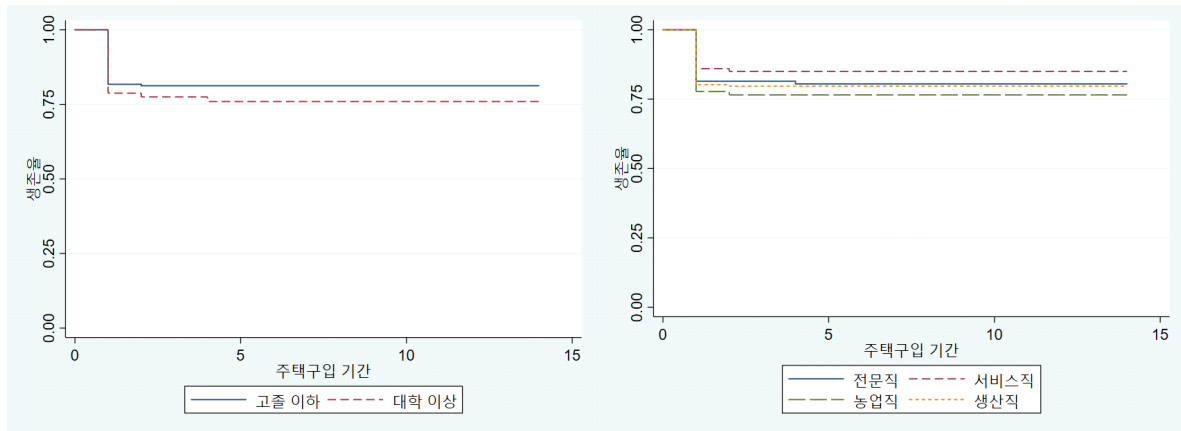
[그림 4] 가구주 특성별 생존율 추이



<표 4> 가구주 부모 특성별 주택구입 기간

구분		평균 주택구입 기간 (표준오차)	로그 순위 검정	
			Chi-Square	Pr > Chi-Square
학력	대학 이상	10.93년차 (0.6145)	442.26	0.0000
	고졸 이하	11.56년차 (0.2451)		
직업	전문직	11.49년차 (0.4598)	435.73	0.0000
	서비스직	12.05년차 (0.4622)		
	농업직	10.96년차 (0.6101)		
	생산직	11.36년차 (0.3674)		

[그림 5] 가구주 부모의 특성별 생존율 추이



<표 5> Cox 비례위험모형 분석결과

변수	계수	표준오차	Chi-Square	Hazard Ratio	
학력	0.4842	0.3183	0.42	1.622	
직업	서비스직	0.3515	12.75	0.878	
	생산직	0.2500	1.06	1.761	
소득	고용상태	0.0321	0.02	1.032	
	월 200만원 초과 월 400만원 이하	-0.1516	1.37	0.859	
	월 400만원 초과 월 600만원 이하	-0.2907	0.03	0.747	
	월 600만원 초과	-0.2727	1.024	0.761	
거주지역	인천	0.3956	1.07	1.584	
	경기도	-0.3237	0.3436	0.723	
	광역시	0.1162	0.3082	1.123	
	도 지역(비수도권)	-0.2203	0.3161	0.802	
부모 직업	부모 학력	0.3952	3.56	1.484	
	서비스직	-0.1101	0.3540	0.895	
	농업직	0.4719	0.3625	1.603	
		생산직	0.2945	0.02	1.243
Test			Chi-Square	Pr > Chi-Square	
Likelihood Ratio			DF	0.4364	
			15		

*p<0.05, **p<0.01, ***p<0.001

IV. 요약 및 결론

본 연구는, 기존 선행연구의 분석방법과 분석틀을 활용하여, 2009년부터 2022년까지의 기간을 대상으로 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인을 분석했다. 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 2009년부터 2022년 사이에 혼인한 가구 가운데, 절반 이상의 가구가 주택구입을 성공하지 못했으며, 전체 가구 가운데 99가구(19.5%) 만이 주택구입에 성공했으며, 이 가운데 95가구가 혼인 1년차 이전에 주택구입에 성공하는 것으로 나타났다. 이는 기존 선행연구에서 주택구입에 성공한 가구의 비율이 55.7%이라는 점을 고려하면, 매우 상이한 결과라고 할 수 있다.

둘째, 가구주 및 가구주 부모 특성에 따른 주택구입 기간을 비교분석한 결과, 가구주 및 가구주 부모 특성에 따라 주택구입 기간에 통계적으로 유의미한 차이가 발생하는 것으로 확인되었지만, 변수에 따라 차이의 정도가 다르게 나타났다. 고용형태의 경우, 정규직과 비정규직 모두 주택구입 기간에 있어서 실질적으로 차이가 없는 것으로 나타났으며, 가구주의 직업, 소득, 거주지역, 가구주 부모의 직업 등 모두 집단 간 유의미한 차이가 발생하였지만, 일정한 정비례의 관계를 형성하고 있지 않은 것으로 확인되었다.

셋째, 주택구입 기간에 대한 Cox 비례위험모형 분석을 시행한 결과, 전문직 대비 생산직 변수를 제외하면, 통계적으로 유의미한 결과를 보이지 않는 것으로 확인되었다.

참고문헌

- 김준형·최막중(2010). 소득계층별 자가소유의 자산증대 효과. 『주택연구』, 18(1), 5-26.
- 김현식(2017). 자산과 소득에 따른 차별출산력 연구. 『한국인구학』, 40(3), 51-78.
- 마강래·강은택(2011). 최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구-생존분석을 중심으로. 『국토계획』, 46(1), 51-63.
- 박해천(2013). 『아파트 게임』, 휴머니스트.
- 신진욱·이민아. (2014). 주택보유의 사회경제적 불평등 요인과 가족자원의 영향: 분가가구의 자가 취득에 대한 사건사 분석, 1999~ 2008. 『경제와 사회』, (101), 151-183.
- 이종훈·백성준·권순형(2014). 출생 코호트별 주택구입능력 변화에 따른 자가수요 예측. 『주택연구』, 22(3), 101-126.
- 임미화·정의철(2010). 임차가구의 주택구입계획이 자산축적에 미치는 영향 분석. 『주택연구』, 18(2), 5-27.
- 최 열·이교은(2013). 사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석. 『국토계획』, 48(2), 107-120.
- 통계청(2022). 『2022년 가계금융복지조사 결과』, 통계청.
- 한국노동연구원(2023). 『한국노동패널 1-25차년도 조사자료 User's Guide』, 한국노동연구원.
- 황규성·이재경(2014). 금융화와 소득 및 주택의 불평등 심화. 『동향과 전망』, (91), 199-231.
- Clark, T. G., Bradburn, M. J., Love, S. B., & Altman, D. G. (2003). Survival analysis part I: basic concepts and first analyses. *British journal of cancer*, 89(2), 232-238.
- In, J., & Lee, D. K. (2018). Survival analysis: Part I-analysis of time-to-event. *Korean Journal of Anesthesiol*, 71(3), 182-191.
- Yang, M. (2018). *From miracle to mirage: The making and unmaking of the Korean middleclass, 1960-2015*. Cornell University Press.