



주택금융시장에 대한 종합적 접근과 과제

- 박찬규(국토연구원 부동산시장연구센터장, cgpark@krihs.re.kr)

국토연구원



KRIHS

※국토연구원 기본과제 박찬규 외(2014)를 기반으로 정리한 내용임

Contents

I

연구의 개요

II

주택금융시장 안정성 분석

III

주택금융 차입계약 분석

IV

주택금융소비자보호관련 논의

IV

정책과제



I. 연구의 개요

1 연구의 배경

- 주택정책이 건설·공급 중심에서 금융·세제 등으로 다변화되면서 주택금융의 역할이 증대
- 글로벌 금융위기 이후 주택금융이 거시경제 및 전체 금융시장에 미치는 영향과 경로에 대해 관심이 증가
- 한편 주택금융이 가지는 주거안정과 효용 증대 효과에 대해서도 관심이 증가
 - 즉 주택금융 수요의 특성에 맞는 주택금융지원체계를 구축하고, 주택금융 소비자의 진입장벽을 해소하여 금융 포용(inclusion)을 확대하는 방안에 대한 관심이 증대(Min, Cho, and Kim, 2010 등)
- 사전적으로 주택금융시장의 불안요인을 제거하기 위한 금융소비자 보호 방안에 대해서도 관심이 증가
 - 미국에서는 서브프라임 사태 이후 주택금융시장에서 소비자 보호가 주요 이슈로 급부상

2 연구의 목적

- 주택금융정책의 기본요소를 종합적으로 고려한 분석 수행과 정책과제 도출
 - 소비자금융, 주택담보대출을 중심으로 논의를 전개

기본 요소	접근 방향
주택금융시장의 거시적·미시적 건전성 유지	○ 주택금융시장의 안정성 분석과 주택금융 규제 평가 - 주택금융시장의 스트레스 테스트, 가구의 연체확률 분석 - 적정 LTV 분석 등 ➡ 주택금융시장의 안정성 확보를 위한 과제를 도출
주택금융시장의 포용성 확대와 주택금융의 효율성 제고	○ 주택금융 수요특성 분석과 지원정책의 평가 - 생애주기별, 지역별, 소득계층별, 특성가구별 주택금융 수요특성 분석 - 주택금융지원 정책의 효과 분석 ➡ 가구의 주택금융 수요특성에 맞는 주택금융지원 과제를 도출
주택금융소비자의 보호	○ 주택금융 소비자 보호 관련 해외 정책 동향 ➡ 주택금융소비자 보호 관련 과제를 도출

II. 주택금융시장 안정성 분석

1 주택금융시장 스트레스테스트

- 주택금융시장에 대한 스트레스테스트 수행
- CreditPortfolioView에 기반하여 주택담보대출의 연체율에 대한 주택금융시장 스트레스테스트를 수행함
 - 연체율은 한국주택금융공사, 금융감독원 금융통계월보를 통해 구득
 - 분석기간은 주택담보대출의 연체율 구득가능 기간인 2006년 1/4분기부터 2014년 2/4분기까지임
 - 은행 전체의 주택담보대출 연체율을 분석 대상으로 삼음
- 주택금융시장 스트레스테스트 요인으로 주택가격, 금리, GDP, 물가가 식별
 - 주택금융시장의 안정을 위해서는 주택시장 정상화와 더불어 금리, 물가 등 거시경제변수의 안정적 관리와 지속적인 경제성장 기반 구축이 필요함을 시사

1 주택금융시장 스트레스 테스트

- 외환위기 상황을 감안하여 주택금융시장 스트레스 테스트를 수행한 결과 주택가격 > 금리 > GDP > 물가 순으로 안정범위(certainty range)와의 갭이 커지는 것으로 나타남

<주택금융시장 시나리오별 스트레스 테스트 결과 종합(%)>

구분	baseline	주택가격지수	CD 수익률	소비자물가지수	GDP(연)
시나리오		15% 하락	5%p 상승	7% 상승	6% 하락
평균	0.65	2.95	1.85	0.96	1.11
중간값	0.57	2.68	1.61	0.82	0.97
Certainty range와의 차이 (중간값 기준)	※기준: 0.81	+1.87	+0.80	+0.01	+0.16

1 주택금융시장 스트레스테스트

- 물가는 안정되고 저금리 기조가 유지되고 있는 상황에서 이로 인한 스트레스 증가 가능성은 크지 않은 것으로 판단되나, 향후 금리 인상 가능성에 대한 영향을 면밀하게 분석할 필요
- 최근 주택시장이 회복되는 양상을 보이는 것은 주택금융시장의 안정적 관리 측면에서 긍정적으로 판단
- 반면 잠재성장률이 지속 하락하고 가구의 고용여건이 취약한 주택금융시장의 스트레스 요인으로 작용할 가능성이 있으므로 이에 대한 각별한 대책과 관심이 요구됨

2 가구의 연체결정요인 분석

- 2013년 가계금융복지조사를 이용하여 연체 여부를 종속변수로 하는 로짓 모형을 구성하여 가구의 연체 여부 결정요인을 분석
 - 종속변수는 연체 여부로 조사항목 중 지난 1년간 원금상환이나 이자 연체 경험이 있고 연체사유가 이자 또는 원금 상환 부담 상승, 자금용통차질, 소득감소, 가계지출 증가라고 응답한 경우이며 납부기일 착오 등으로 인한 경우는 제외
 - 독립변수는 가구의 특성과 금융부채 구성 변수로 구분
 - 가구의 특성은 가구주 연령, 경상소득, 순자산
 - 금융부채 특성은 금융부채 대비 담보대출잔액 비율, 금융부채 대비 부동산담보대출잔액 비율, 금융부채 대비 거주주택담보대출잔액 비율, 금융부채 대비 거주주택마련 목적 담보대출잔액 비율, 금융부채 대비 거주주택이외 부동산마련 목적 담보대출잔액 비율, 금융부채 대비 신용대출잔액 비율

2 가구의 연체결정요인 분석

- 분석 결과 금융부채의 증가와 신용대출 비율 증가는 연체확률을 증가시키나, 담보대출비율과 거주주택마련 목적 담보대출의 비율 증가는 연체확률을 감소시키는 요인으로 작용
 - 주택금융시장의 안정성 유지와 가계부채의 질적 구조 개선을 위해 가계 대출의 성격과 용도에 대한 모니터링이 필요
- 저소득층의 경우 중·고소득층에 비해 소득과 자산 변화에 따라 연체확률이 민감하게 반응하고, 금융부채 대비 거주주택마련 목적 담보대출비율만이 연체확률 감소에 유의한 영향을 미침
 - 주택금융시장의 안정성과 가계의 재무 건전성 확보를 위해 특히 저소득층의 경우 상환능력과 더불어 대출의 이용용도 등 다양한 대출 심사기준 도입을 검토할 필요

2 가구의 연체결정요인 분석

- 50대 이전의 은퇴 이전 계층의 경우 담보대출 비율, 거주주택마련 목적 담보대출의 비율 증가의 연체확률 감소효과가 50대 이상의 은퇴 계층에 비해 크게 나타남
 - 상환능력이 충분한 은퇴 이전계층에 대해서는 주택금융의 포용성 확대 여지가 높다고 여겨짐
- 은퇴계층의 경우 거주목적 이외 부동산마련 목적 담보대출액만이 연체확률 감소에 유의
 - 은퇴 이후 투자목적의 부동산투자로 인한 소득확보가 연체여부에 중요한 요소가 된다는 것을 시사

3 걱정 LTV 분석

- 대출금의 안정적 회수 한도인 걱정 LTV를 VaR(Value at Risk) 기법을 통해 산출
 - 신뢰수준 95% 및 99%에 대해 각각 3년 VaR를 추계한 다음 최종적인 LTV 한도를 도출
 - 하한선은 채무불이행으로 인한 경매처분과 실제 대출한도 산정시 고려하는 소액임차보증금을 감안해 80%를 적용
- 걱정 LTV 한도를 추계하기 위한 역사적 시뮬레이션은 분석기간을 다음과 같이 두 가지로 나누어 수행
 - 첫 번째는 1995년부터 현재로 분석기간은 약 20년
 - 두 번째는 2009년부터 현재로 분석기간은 약 5년

3 적정 LTV 분석

<VaR를 이용한 적정 LTV 산출(분석기간 20년)>

구분		전국	서울	6대광역시
95% VaR	하한선	93.5	91.0	94.5
	대출가능비율	74.8	72.8	75.6
99% VaR	하한선	90.8	87.2	92.3
	대출가능비율	72.6	69.8	73.8

<VaR를 이용한 적정 LTV 산출(분석기간 5년)>

구분		전국	서울	수도권	6대광역시
95% VaR	하한선	97.2	97.2	97.4	96.3
	대출가능비율	77.7	77.8	77.9	77.0
99% VaR	하한선	96.0	96.1	96.3	94.7
	대출가능비율	76.8	76.9	77.1	75.8

3 적정 LTV 분석

- 과거 20년간의 가격자료를 이용하여 산출한 결과 전국 기준 72.6%~75.6%, 최근 5년간의 자료를 이용하여 산출한 결과 전국 기준 75.8~77.9%로 나타남
 - 전자는 과거 20년 기간은 외환위기 당시의 가격 급락, 2000년대 초반의 가격 급등 현상이 포함되어 있어 후자인 5년 기간의 가격자료를 이용한 결과에 비해 적정 LTV가 낮게 나타남
- 정부의 2014년 7.24 조치에 따른 LTV 한도 조정(60%→70%)는 적정 LTV 한도 내에서 조정되었다고 판단
- 최근 데이터 이용 시 지역간 차이는 작아지는 것으로 나타남
 - LTV 규제외 지역적 차별화보다 단일화가 바람직

3 적정 LTV 분석

- 다만 한국은행(2014)에 따르면 우리나라 전체 평균 LTV(표면 LTV)는 49.4%로 다른 국가에 비해 낮은 편이나 전세보증금을 포함한 실질 LTV는 58.7%로 높아지며, 자가가 아닌 전세주택만의 경우 75.7%로 크게 높아지는 것으로 나타남
 - 전세주택의 높은 실질 LTV로 인한 리스크는 적정 LTV에 근접하는 과정에서 반전세화, 전세의 매매전환, 보증금보증보험 등을 통해 조정될 가능성이 높으나,
- 주택금융시장의 안정성을 위해서는 LTV를 지속 모니터링하고 임차인에게 적정 LTV 한도를 가이드라인으로 제시하여 임차주택 선택 시 참고토록 권유하는 것이 필요

III. 주택금융 차입제약 분석

1 주택금융 차입제약 가구 분석

- 2년 내 자가로 이주를 희망하는 가구 중 주택구입자금 이용에 제약을 받는 가구를 주택가격, 자산, 소득 등을 감안하여 분석
 - 자산제약은 순자산을 기준으로 주택구입을 위한 차입가능액이 LTV 한도 내에서 부족함을 의미
 - 소득제약은 가구소득을 기준으로 주택구입을 위한 차입한 자금에 대한 원리금 부담 능력이 DTI 한도를 초과함을 의미
 - 2010년도 주거실태조사를 이용하여 분석
- 주택구입자금 이용에 제약을 받는 가구의 비중은 18.6%로 분석
 - 제약조건별로는 자산제약 가구의 비중이 15.6%로 소득제약가구 비중 6.5%에 비해 높게 나타남

1 주택금융 차입제약 가구 분석

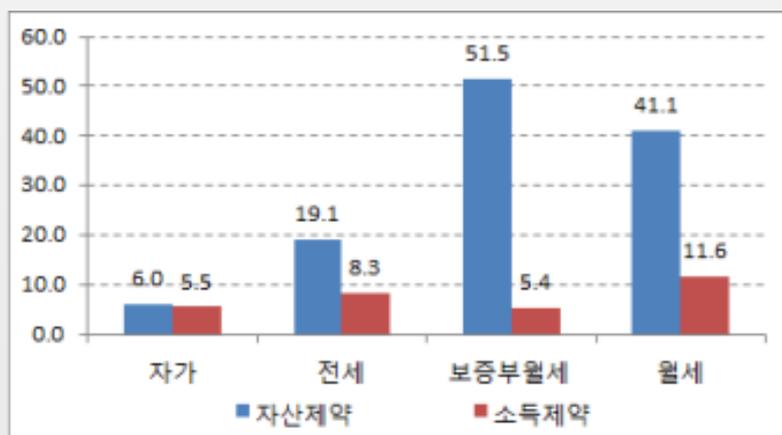
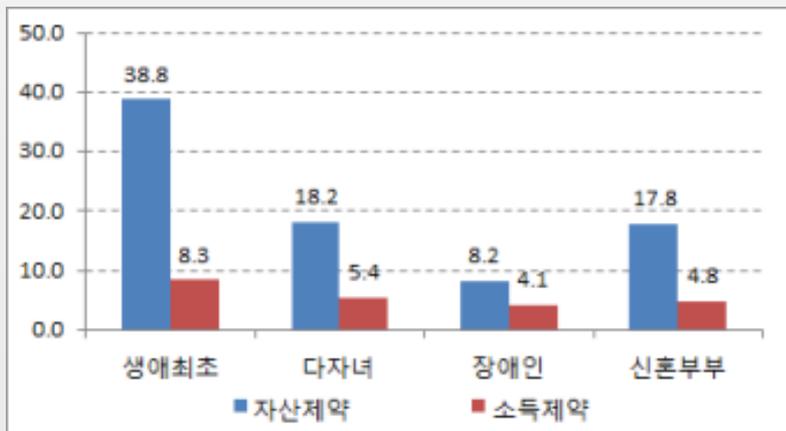
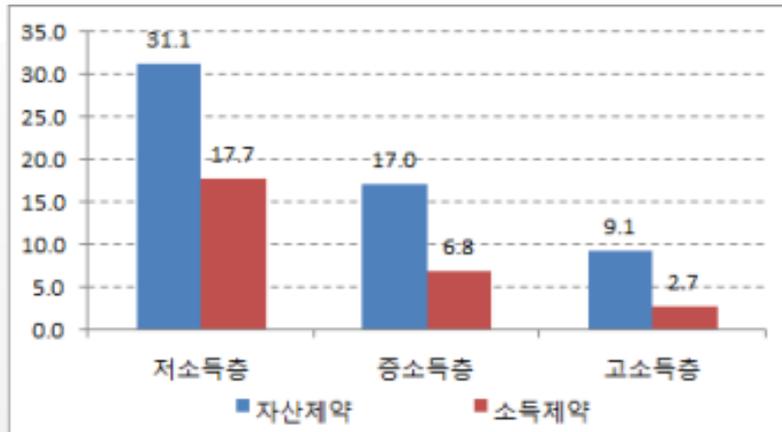
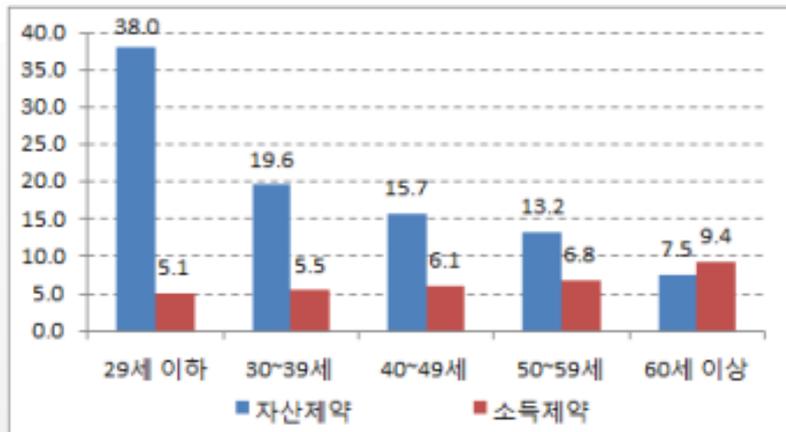
- 가구주연령이 낮을수록 자산제약 가구 비중이 높아짐
 - 자산제약 완화를 통한 주택금융 포용성 확대 효과가 더 크며, 특히 젊을수록 자산제약의 완화를 통한 주택금융의 포용성 확대 효과가 더 크게 나타날 것으로 판단
- 소득계층별로는 소득이 낮을수록 차입제약의 비중이 높아지며, 특성가구별로는 생애최초주택구입가구, 다자녀가구, 신혼부부 순으로 차입제약이 높은 것으로 분석됨
 - 정책금융 지원은 저소득층과 생애최초주택구입가구 등 특성가구에 대한 차입제약 완화에 도움을 주었을 것으로 판단됨

<주택구입자금 이용 차입제약 가구 비율(%)>

구분	자산제약	소득제약	차입제약
이용 제약가구 비율	15.6	6.5	18.6

1 주택금융 차입제약 가구 분석

<가구특성별 조건별 주택구입자금 이용 제약 가구비율(%)>



2 차입제약-점유형태선택 관계

- 차입제약 변수를 포함한 점유형태 선택함수를 추정
 - 점유형태 선택함수는 자가와 임차의 두 가지 선택유형을 가지는 이항로짓 모형을 통해 추정, 2010년도 주거실태조사를 이용
 - 가구특성과 함께 자가와 임차거주의 상대비용, 자산제약 및 차입제약을 설명변수로 포함
- 먼저 전체가구에 대한 추정결과를 살펴보면
 - 가구주 연령이 증가할수록, 소득과 가구원수가 많을수록 자가를 선택할 확률은 높아지는 것으로 나타남
 - 상대비용(=자가비용/차가비용)의 경우 상대비용이 증가할수록 자가를 선택할 확률이 낮아지며 ,
 - 자산제약과 소득제약의 경우 자가선택확률에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타남

2 차입제약-점유형태선택 관계

- 소득제약에 비해 자산제약이 자가선택확률에 미치는 영향을 더 큼
- 다음으로 가구주 연령별로 50세 미만가구와 50세 이상가구로 구분하여 분석
 - 50세 미만가구를 대상으로 추정된 모형의 경우 자산제약은 자가선택확률과 유의미한 부(-)의 관계이나 소득제약은 통계적으로 유의하지 않음
 - 반면 50세 이상가구를 대상으로 추정된 모형에서는 자산제약과 소득제약이 모두 자가선택확률과 통계적으로 유의한 부(-)의 관계를 가지는 것으로 나타남
 - 모형 추정결과는 <부록> 참조

3 금융규제완화-차입제약 관계

- 7.24 조치를 통한 주택금융규제 완화는 자산제약 가구 비중, 소득제약 가구 비중, 전체 차입제약 가구 비중을 각각 -7.3%p, -1.2%p, -6.9%p 감소시키는 효과가 있는 것으로 분석
- 가구주 연령이 낮은 가구의 차입제약 완화 효과가 크며, 소득계층별로는 중소득층의 차입제약 완화 효과(-8.3%p)가 가장 큰 것으로 나타남
- 한편 저소득층의 자산제약 완화 효과는 중소득층(-8.6%p)과 유사한 -8.0%p로 나타남

<주요 가구특성별 주택금융규제 완화의 차입제약 감소 효과(%p)>

구분	자산제약	소득제약	차입제약
30~39세	-12.6	-1.4	-11.3
생애최초주택구입가구	-12.0	-2.5	-11.3
저소득층	-8.0	-0.9	-5.2
중소득층	-8.6	-1.5	-8.3

4 정책금융지원-차입제약 관계

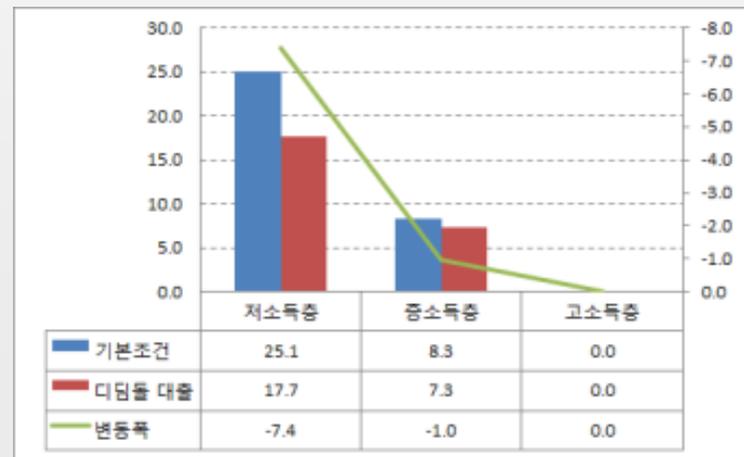
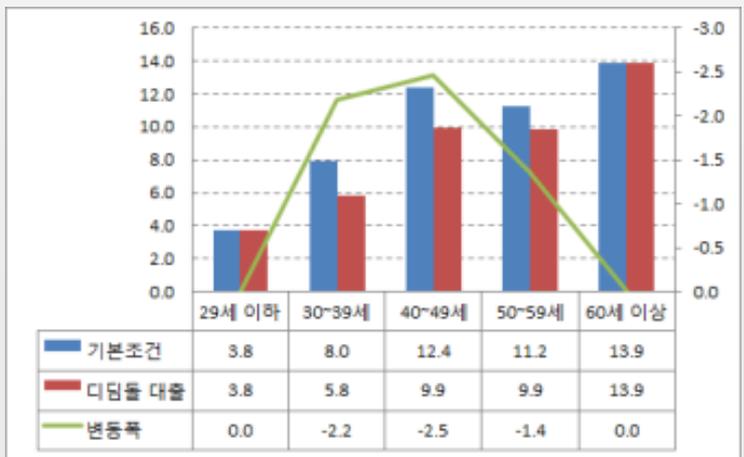
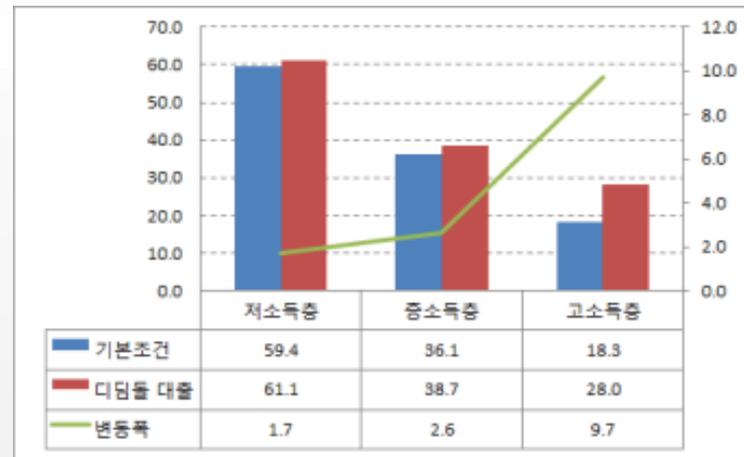
- 디딤돌 대출의 대출조건에 따른 이용 제약 가구를 분석하고 시중은행의 주택담보대출을 이용하는 경우와 비교
- 디딤돌 대출 이용이 가능한 가구가 시중은행을 이용하는 경우
 - 자산제약가구 비중은 37.3%, 소득제약가구 비중은 9.8%, 전체 차입제약가구 지분은 39.0%로 나타남
- 해당가구가 디딤돌 대출을 이용하는 경우
 - 자산제약가구는 시중은행 이용 대비 3.5%p 증가한 40.8%로, 소득제약가구 비중은 -1.9%p 감소한 7.9%로 나타남 (대출한도제한 vs 낮은 금리)

<제약조건별 차입제약가구 비율 비교>

구분	자산제약	소득제약	차입제약
기본조건	37.3	9.8	39.0
디딤돌 대출	40.8	7.9	41.8
변동폭	3.5	-1.9	2.8

4 정책금융지원-차입제약 관계

<가구특성별 자산제약(위), 소득제약(아래) 가구비율 비교(%)>



4 정책금융지원-차입제약 관계

- 이상의 분석 결과를 종합해볼 때
 - 주택금융이용 제약 완화를 위해서 금리, DTI 등 소득제약 완화도 중요하지만 LTV, 대출한도 조정 등 자산제약 완화 효과를 고려한 정책설계의 중요성이 높다고 판단
 - 공공부문의 주택금융 역시 시중금리보다 낮은 이자율과 함께 대출한도를 적정수준에서 상향조정하는 경우 이용 제약가구에 대한 포용력을 확대하는데 효과가 클 것임
 - 또한 소득제약 완화효과가 사회초년생, 저소득층, 생애최초가구 등의 소득 제약 완화에 긍정적인 영향을 미치는 점을 감안할 때 대출금리 체계와 우대금리 적용대상을 적절히 조합할 경우 정책효과가 클 것으로 기대됨

IV. 주택금융소비자보호 관련 논의

주요 논의

- 주택금융소비자 보호 관련 해외의 정책 동향을 살펴본 결과,
 - 주택금융 소비자에게 사전적, 사후적으로 관련 리스크에 대해 충분한 설명을 하고, 금융상품에 대한 합리적인 비교선택이 가능하도록 정보를 제공하는 추세가 나타나고 있음
 - 즉 소비자의 합리적 선택과 리스크 관리를 위한 정보 제공이 필요하다는 것을 시사
 - 한편 독일의 경우 14일간 위약금 없이 계약해제가 되는 Cooling Off 권리를 부여하고 있는데 이를 벤치마킹한 정책 발굴도 필요
 - 그리고 소득 등 대출승인 정보에 대한 정확한 파악을 유도하고 있음. 즉 대출승인 정보가 부실할 경우 발생할 수 있는 주택금융시장의 리스크를 중요하게 인식하고 있다는 것으로 우리나라도 이에 대한 체계적인 관리와 모니터링이 요구됨
- 최근 논의가 활발한 비소구대출에 관한 논의
 - 유승동(2014)에 따르면 이와 관련된 잠재 리스크 검토 필요

V. 정책과제

1 주택금융시장의 환경변화 및 여건

● 환경변화 및 여건 고려

항목	주요결과	정책적 함의
주택담보대출	<ul style="list-style-type: none"> .수요자요구에 대한 탄력적 대응력 부족 .공공재정의 부담 우려 .구조적 요인 의한 주택시장 정체 가능성 .가계부채 증가로 인한 시스템리스크 확대 우려 .금융소비자 보호 강화 필요성 확산 	<ul style="list-style-type: none"> .수요특성을 파악하고 이에 맞는 방안 마련 필요 .리스크 관리 기능 강화 .공공재정에 대한 중장기 계획에 대한 점검 필요 .소비자 보호 강화 정책 동향 파악과 이슈 점검 필요
전세자금대출	<ul style="list-style-type: none"> .월세 전환으로 인한 시장규모 축소 .전세보증금 미반환 위험 증가 .고액전세 대출자에 대한 보증 비판 	<ul style="list-style-type: none"> .전월세시장 구체적 양상을 파악하고 이에 맞는 방안 마련 필요
역모기지	<ul style="list-style-type: none"> .리스크 규모 측정에 대한 한계 .장수리스크 확대 .장기 리스크 부담 지속 .주택매각 등 사후관리 경험 부족 .주택가격 하락 우려 증가 	<ul style="list-style-type: none"> .리스크 관리체계 구축 필요 .공공부문의 역할 지속 예상 .장수리스크, 가격리스크 헤지 방안 마련 필요

2 기본 방향

건전성

주택금융시장 모니터링 강화 및 리스크 관리

포용성

주택담보대출 상품의 다양화

소비자보호

주택자산 유동화 방식의 다양화

모기지보증의 활성화

주택금융소비자 보호 강화

3 정책과제

기본방향	정책과제
주택금융시장 모니터링 강화 및 리스크 관리	주택금융시장 모니터링 체계 구축 대출승인 정보에 대한 체계적인 관리 주택금융시장 통계기반 확충 주택연금 리스크 관리체계 강화 방안
주택담보대출 상품의 다양화	거주목적형 주택담보대출 임대목적형 주택담보대출 선임차-후구입형 주택담보대출
주택자산 유동화 방식의 다양화	Lease Buyback Scheme을 이용한 주택자산 유동화 주택연금 활성화
모기지 보증의 활성화	가구형성단계 가구에 대한 모기지 보증 활성화 임차가구의 매매전환 모기지 보증 도입 전반적인 모기지 보증 활성화
주택금융소비자 보호 강화	주택금융소비자에 대한 다양한 비교 정보 제공 주택금융상품에 대한 계약해제 권리 부여 검토 비소구대출 적용 방안 검토

3 정책과제

- 주택금융시장의 모니터링 강화 및 리스크 관리
 - 주택시장의 정상화와 더불어 거시경제변수를 안정적으로 관리하고 지속적인 경제성장 기반 구축 필요
 - 가계대출의 성격과 용도에 대해 면밀히 모니터링하고 특히 저소득층의 경우 상환능력과 함께 대출의 이용용도 등 다양한 대출 심사기준 마련 검토
 - LTV를 지속 모니터링하고 임차인에게 적정 LTV 한도를 가이드라인으로 제시하여 임차주택 선택 시 참고토록 권유
 - 주택금융(주택담보대출, 전세자금대출 등)의 공급주체, 용도, 신규취급 및 상환금액별로 관련 통계를 구체화하고, 집계기준, 연체율 등 관련 통계를 정비

3 정책과제

- 주택담보대출 상품과 주택자산 유동화 방식의 다양화
 - 거주목적, 임대목적 등 다양한 주택담보대출 상품을 개발하고, 가구의 자산 축적 기능이 가미된 선임차-후구입형 주택담보대출 도입 검토
 - 싱가포르의 Lease buyback scheme 등 주택자산 유동화 방식을 다양화 하고, 주택연금의 경우 초기 보증료 부담이 적은 프로그램, 주택구입 연계형 프로그램, 복지서비스 연계 프로그램 등의 도입을 검토
- 모기지보증의 활성화와 주택금융소비자 보호
 - 자산제약으로 주택금융 이용에 제약이 있는 가구를 위해 모기지보증을 가구 형성단계 가구에 대한 모기지 보증, 임차가구의 매매전환 모기지 보증 등을 통해 단계적으로 활성화하되, 가계대출 구조 개선과 관련 상품의 시장유동화를 고려하여 고정금리·비거치식 분할상환 대출로 유도
 - 주택금융소비자 보호를 위해 현재의 금리 비교와 더불어 미래 금리 변화에 따른 소비자부담 정보를 다각도로 제공하고, 독일의 Cooling off와 같이 주택금융상품에 대한 계약해제 권리 부여



감사합니다



참고문헌 및 관련문헌

- 기획재정부. 2014. “새 경제팀의 경제정책방향” . 7월 24일자 보도자료.
- 김영식 외. 2013.12.03. “전세자금대출의 현황과 부실 가능성” . 한국금융연구원. 서울대 금융경제연구원 공동 정책 컨퍼런스.
- 박천규 외. 2012. 주택연금 증장기 발전방안 연구. 한국주택금융공사.
- 박천규 외. 2013. 주택금융신용보증기금 운용 선진화 방안. 한국주택금융공사.
- 손경환 · 박천규. 2003. 주택자금대출시장의 개선방안 연구. 국토연구원.
- 송인호. 2012. “주택가격과 거시경제 변수간 상호 영향력에 관한 연구” . 부동산정책연구. 제13집 2호. 한국부동산정책학회. pp.1-21.
- 송인호. 2014. “주택담보대출비율(LTV) 규제가 거시경제에 미치는 영향” KDI 경제전망(2014년 상반기) 제31권 제1호. pp73-80. 한국개발연구원.
- 유승동. 2014. "비소구 주택담보대출 도입을 위한 정책방향". 2014년 하반기 학술대회 자료집. 한국주택학회.
- 이태리. 2014. 통화정책의 주택시장 파급경로 연구. 국토연구원.
- 전홍배 외. 2008. “스트레스를 활용한 가계대출부문의 안정성 연구” . 경제분석 제1권 제2호. 한국은행 금융연구원.
- 조만 외. 2012. 글로벌 금융위기 이후 선진적 주택정책 패러다임 모색. 한국개발연구원.
- 지대식 외. 2009. “부동산금융시장의 발전과 금융시스템 안정을 위한 정책방안연구” . 국토연구원.
- 한국은행. 2013. 금융안정보고서. 10월.
- 한국은행. 2014. 금융안정보고서. 10월.
- 한국주택금융공사. 2014. 내집마련 디딤돌대출 업무처리기준. 서울: 한국주택금융공사.
- Iacoviello, Matteo 2005. “House Prices, borrowing constraints and monetary policy in the business cycle” . American Economic Review. pp.739-764.
- Min, I., M. Cho, and K, Kim. 2010. “Life Cycle Effects of Borrowing Constraints: Empirical Evidence from the Korea Labor Income Panel Dataset.”
- OECD. 2013. Pensions at a Glance 2013.
- 국토교통부 (<http://www.molit.go.kr>)
- 금융감독원 (<http://www.fss.or.kr>)
- 기획재정부 (<http://www.mosf.go.kr>)
- 대한주택보증 (<http://www.khgc.co.kr>)
- 서울보증보험 (<http://www.sgic.co.kr>)
- 한국은행 (<http://www.bok.or.kr>)
- 한국주택금융공사 (<http://www.hf.go.kr>)

부록. 점유형태선택모형

<자차가 선택함수(전체가구)>

Parameter	Estimate	Standard Error	Wald Chi-Square	Pr > ChiSq	Standardized Estimate
상수	-0.4068	0.1241	10.7	0.001	
가구주 연령	0.0734	0.0013	3141.1	<.0001	0.593
가구소득	0.0003	0.0001	10.7	0.0011	0.034
가구원수	0.3100	0.0137	514.4	<.0001	0.226
상대비용	-2.1224	0.0586	1310.8	<.0001	-0.326
자산제약 여부	-2.7672	0.0467	3505.5	<.0001	-0.643
소득제약 여부	-0.3098	0.0681	20.7	<.0001	-0.047
Likelihood Ratio			<.0001		
Score			<.0001		
Wald			<.0001		
Max-rescaled R-Square			0.5183		

<자차가 선택함수(50세 미만)>

Parameter	Estimate	Standard Error	Wald Chi-Square	Pr > ChiSq	Standardized Estimate
상수	-1.1798	0.1907	38.3	<.0001	
가구주 연령	0.0718	0.0037	374.9	<.0001	0.270
가구소득	0.0004	0.0001	12.7	0.0004	0.046
가구원수	0.3575	0.0190	353.0	<.0001	0.259
상대비용	-1.7519	0.0808	469.7	<.0001	-0.277
자산제약 여부	-2.4699	0.0701	1241.5	<.0001	-0.617
소득제약 여부	0.1588	0.1258	1.6	0.2067	0.021
Likelihood Ratio			<.0001		
Score			<.0001		
Wald			<.0001		
Max-rescaled R-Square			0.4397		

<자차가 선택함수(50세 이상)>

Parameter	Estimate	Standard Error	Wald Chi-Square	Pr > ChiSq	Standardized Estimate
상수	1.2117	0.2441	24.6	<.0001	
가구주 연령	0.0624	0.0029	464.1	<.0001	0.335
가구소득	0.0001	0.0001	1.0	0.3178	0.017
가구원수	0.2491	0.0220	128.7	<.0001	0.175
상대비용	-2.5382	0.0866	858.2	<.0001	-0.379
자산제약 여부	-3.0161	0.0615	2402.4	<.0001	-0.642
소득제약 여부	-0.3535	0.0804	19.3	<.0001	-0.059
Likelihood Ratio			<.0001		
Score			<.0001		
Wald			<.0001		
Max-rescaled R-Square			0.4790		