

미래 주거트랜드, 생애주기별 주택 수요분석을 통한 신상품 개발 및 제도개선

방 송 희 연구위원



목차

I. 검토배경	1
II. 주택소유 및 주거실태 현황	3
1. 주택소유현황	3
2. 주거실태현황	6
III. 생애주기별 주택수요분석	10
1. 주택 소비계층 그룹화	10
2. 그룹별 가구의 주거소비 특성	13
3. 생애주기별 주택수요	23
IV. 미래 주거트랜드와 주택시장의 변화	27
1. 미래 주거트랜드	27
2. 스마트사회의 도래와 프롭테크의 부상	28
3. 포스트코로나, 주택시장의 변화	29
V. 결론 및 정책제안	30
1. 분석결과 요약	30
2. 생애주기별 주택 수요분석을 통한 신상품 제안	31
참 고 문 헌	33

요약

■ 연구개요

- (연구배경) 생애주기에 따른 주택시장 주력계층 변화, 스마트사회 도래, 포스트코로나 이후 사회 환경 변화에 따른 주거소비 트렌드 변화 가속화
- (연구목적) 주택시장의 세대교체, 인구구조, 주택 및 주택금융시장 변화과정에서 국민의 주거안정과 주택시장 연관성을 위한 주택 금융의 역할 검토 필요
- (연구내용) 계층별 주거이용형태, 주택에 대한 인식, 선호, 금융 이용패턴 등을 분석하여 계층별 맞춤형 주택금융 공급방안 제안

■ 분석결과

- 주택시장의 주력계층은 가구주 출생연도 1964~1979년에 해당하는 연령그룹, 반면 80년 이후 출생한 밀레니얼세대의 주택시장 진입속도 빠르게 확대되며 세대교체 진행 중
- 1~2인 가구 증가에도 불구하고, 25~30평 주택 선호는 감소하는 반면, 30~35평 선호가 증가
- 가구 구성 초기(결혼)보다 가구원수 증가(자녀출산)시기에 주택 구입 또는 주거상향이동(면적확대) 패턴 발견
- 한국의 경우 은퇴 이후 소형으로 이동하는 패턴은 발견되지 않으며, 오히려 연령대별 1인당 주거소비면적 추정결과 장년층 이하 주거 소비 면적은 감소한 반면 고령층 주거소비면적 증가
- 가구주 연령이 낮을수록 가구 형성기부터 중형 자가에 대한 선호가 뚜렷하며, 가구주 구성 후 3년 이내 주택구입 비중 확대된 반면, 장기무주택가구 증가추세 뚜렷

요약

■ 결론 및 정책제안

- 주택가격 상승, 주거소비의 선호 등을 반영, 정책금융상품 한도 (주택가격, 전세보증금)와 대상(소득기준 완화) 현실화 필요
- 생애최초주택 구입자금 지원
 - 소득제한 완화, 모기지보증을 통한 주택구입 초기부담 완화, 상환부담 완화를 위한 상환스케줄 탄력 적용, 지분형주택 확산을 위한 금융지원 마련, 공유형모기지 확대분양시장 이외 기존주택에 적용하는 방안 고민
- 희망적립 전세대출
 - 자산제약이 주거소비에 미치는 영향을 고려할 때, 금융을 이용한 자산 축적 기회(강제저축) 제공은 중요한 이슈
 - 주택임대차보호법 개정으로 임차인이 주장할 수 있는 임대기간이 2년 → 4년으로 확대됨에 따라 상품성제고와 상환부담 완화, 상환기간 확대에 따라 원리금 상환을 유도하는 전세대출상품 확대 가능
- 임대차시장 변동성 확대 대비 전세반환보증 홍보 확대
 - 정보제공 채널 확대를 통한 대국민 홍보확대
 - LH 마이홈 포털, 직방, 다방 등 프롭테크 기반 거래채널 연계 등을 통한 정보제공 채널 확대
- 비아파트 대수선 대출 지원 및 복합용도 주택담보대출 검토
 - 아파트 선호 집중은 직간접적으로 주택시장 변동성 확대에 영향을 미치는 바, 선호 및 수요 분산 노력 필요
 - 축소기 가구의 주거 안정 방안으로 다세대(부모세대 함께 거주)거주 주택 신축 및 개보수 지원 금융확대, 용도전환주택, 복합용도 주담대 대출한도 확대 등 검토 필요

I. 검토 배경

■ (연구배경) 생애주기에 따른 주택시장 주력계층 변화, 스마트사회 도래, 포스트코로나 이후 사회 환경 변화에 따른 주거소비 트렌드 변화 가속화

- 주택시장 주요 수요계층으로 부각되고 있는 에코 세대(Echo boomers, 1979년~1992년생)는 삶의 가치관, 이념, 소비성향, 주택에 대한 인식 등에서 이전 세대와 다른 특징을 보임.
 - 에코 세대는 부모세대의 소비력, 경제력에 기반하여 경제적 풍요를 누리며 성장했으며, 이전세대에 비해 높은 교육수준과 정보 접근채널 다양
 - 신속함과 편리함에 대한 가치를 높게 평가하고, 삶의 질을 중요시하는 한편 힐링과 여가생활을 중시하며, 아파트 선호현상이 뚜렷하고, 주택 구입 시 인테리어와 빌트인가구 등이 중요한 판단 기준
- 사회·경제적 측면에서 생애주기별 주거소비 불안요소 확대와 형성기 가구의 자산축적에 어려움이 큰 상황
 - (경제적 측면) 저성장환경 지속으로 국민소득이 감소하고, 취업시점 지연, 조기은퇴 등으로 소득 사이클이 변화됨에 따라 소득 불안정성 심화
 - (사회적 측면) 인구 감소, 1인 가구 증가, 저출산, 고령화, 만혼 및 비혼 증가
 - (주택시장) 추세적 가격 상승률 둔화와 변동성 확대, 저금리 기조 지속에 따른 월세 비중 증가와 이로 인한 주거비 부담 증가
 - 금융위기 등 외부충격에 따른 경제 저성장으로 평균 취업연령 증가, 실질 소득 감소, 불안정한 고용구조에 노출되어 자산축적에 어려움 호소
- 불안정한 고용구조, 자산축적의 어려움은 이들 주거안정에 불안요인으로 작용하고, 주택에 대한 소비인식 변화와 소비성향이 다른 계층 간 차별화 요인으로 작용
- 스마트시티, 콤팩트시티, 에코시티 등 스마트사회의 도래로 주택 선호 및 공급환경의 변화는 코로나19의 대유행 이후 전기를 맞이하며 향후 주택시장 변화를 가속화 시킬 것

- 현재까지 생애주기별 주거지원, 주택금융 정책은 주로 특정 생애주기만을 고려. 향후 생애주기 전반에 대한 고려 필요
- 생애주기별 주거소비 특성 파악과 이에 대응한 정책방안 제시, 생애주기 전반에 주거소비 안정화를 위한 주거지원 방안 모색 필요
- **(연구목적) 주택시장의 세대교체, 인구구조, 주택 및 주택금융시장 변화 과정에서 국민의 주거안정과 주택시장 정착률을 위한 주택금융의 역할 검토 필요**
 - 주거에 대한 인식 변화, 주거소비 트렌드 변화, 비혼, 저출산, 고령화, 생산인구감소 등 다양한 사회 현상으로 주택시장 변동성 확대
 - 에코세대의 주거소비가 본격화되면서 주택금융수요 또한 큰 폭으로 확대될 전망
 - 생애주기별 주거 및 주택금융 이용행태분석을 통한 시사점 도출, 정책금융의 효율성과 국민 주거안정 지원을 위한 정책금융상품 제안
 - 스마트사회 도래와 포스트코로나 이후 사회 환경 변화 등 급변하는 주택시장에서 국민 주거안정을 위한 주택금융의 역할 고민 필요
- **(연구내용) 계층별 주거이용형태, 주택에 대한 인식, 선호, 금융이용 패턴 등을 분석하여 계층별 맞춤형 주택금융 공급방안 제안**
 - (분석자료) 주거실태조사, 가계금융복지조사, 인구주택총조사(1%표본), 노동패널 자료 활용
 - (수요분석) 가구생애주기(형성기-확대기-축소기)에 따른 주거소비 특성 분석
 - (수요예측) 소득 및 가격변화, 주택 수요계층 세대효과를 고려한 중장기 주택 및 주택금융수요 예측

II. 주택소유 및 주거실태 현황

1. 주택소유현황

- 2018년 기준 총 주택 수는 1,763.3만 호로 전년(1,712.3만호)대비 3.0% 증가한 반면, 총 가구 수는 1,997.9만 가구로 전년(1,967.4만 가구) 대비 1.6% 증가

〈표 1〉 주택소유현황

(단위 : 천호, 천가구)

구분	2015	2016	2017	2018
총 주택수	16,367	16,692	17,123	17,633
아파트	9,806	10,030	10,375	10,826
일반가구수(A)	19,111	19,368	19,674	19,979
가구에서 소유한 주택수(B)	14,151	14,526	14,973	15,328
아파트	8,194	8,429	8,702	9,037
주택을 소유한 가구수(C)	10,699	10,743	11,000	11,234
무주택가구수	8,412	8,625	8,674	8,745
주택소유율(C/A*100)	56.0%	55.5%	55.9%	56.2%
무주택가구비율	44.0%	44.5%	44.1%	43.8%
소유 가구당 평균 소유 주택수(B/C)	1.32	1.35	1.36	1.36

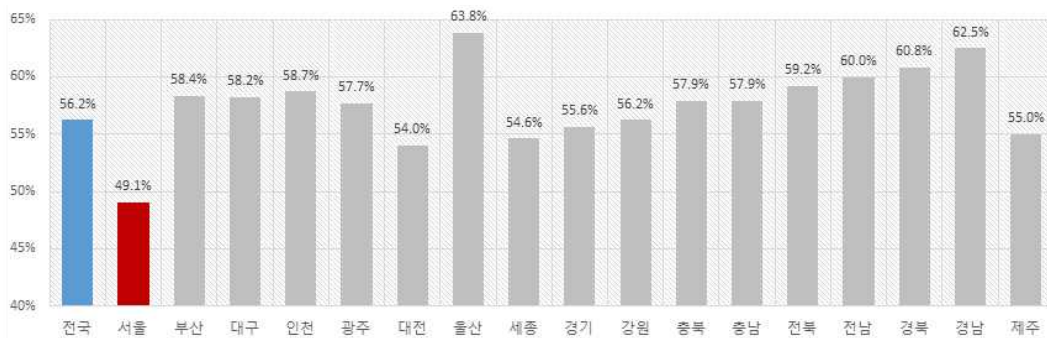
자료 : 국토교통부, 주택소유현황 각년도

- 가구가 보유한 주택수¹⁾는 1,532.8만호로 86.9% 수준. 전년(35.5만호) 대비 약 2.5% 증가

- 울산(91.4%), 부산(90.3%), 대구(89.9%)에서 총 주택 중 가구 소유 주택 비중이 높게 나타났고, 전남(78.5%), 강원(83.1%), 세종(83.2%)이 상대적으로 낮게 나타남.

1) 전체 주택 중 가구 소유 주택 이외 주택은 국가, 지자체, 법인, 외국인 등이 보유한 주택을 의미하며, 외국인 등이 보유한 주택은 개인 소유 주택수에 집계되지 않지만 내국인과 함께 거주하는 외국인이 소유한 주택은 가구별 주택소유 집계에 포함되기 때문에 개인별 주택소유현황의 대상 주택수와 가구별 주택소유 통계의 집계 총계의 차이 발생

〈그림 1〉 시도별 주택보유율



자료 : 국토교통부, 주택소유현황

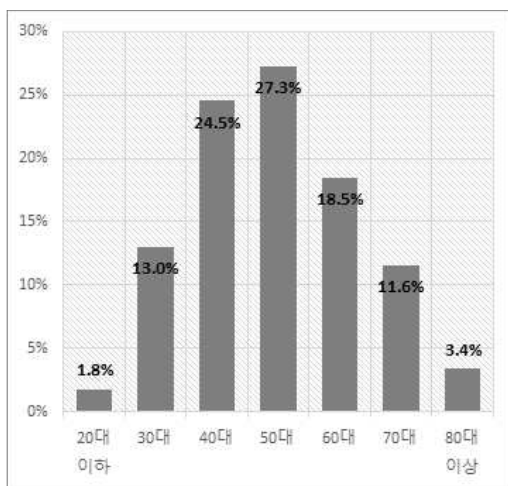
- 2018년 기준 일반가구 1,997.9만 가구 중에서 무주택가구는 874.5만 가구, 주택을 보유한 가구는 1,123.4만 가구로, 일반가구 주택보유율은 56.2% 수준으로 전년대비 0.3%p 증가(통계청, 주택소유통계2)
- 지역별로는 울산(63.7%), 경남(62.5%), 경북(60.8%)등 순으로 주택보유율이 높게 나타났으며, 서울(49.1%), 대전(54.0%), 세종(54.2%)이 상대적으로 낮게 나타남.
- 서울과 부산을 제외한 전 지역에서 전년 대비 주택보유율 증가
- 주택을 보유하고 있는 가구 중 가구주 연령 50대가 약 26.8%, 40대가 약 22.6%를 차지하는 것으로 나타났으며, 가구주 연령 50대 이하의 점유비는 점차 감소한 반면, 가구주 연령이 60대 이상 그룹의 점유비 증가
- 세종시는 행정수도 이전에 따른 외지인구 전입과 고용확대에 따른 주변지역 생산가능인구 유입 등 영향으로 동 기간 30대~50대 주택소유 인구 비중 크게 증가

2) 주택소유통계는 주택정책 수립에 필요한 기초자료를 제공하기 위하여 2013년부터 개인별 주택 소유 현황을 작성하였고, 2016년에 가구단위까지 작성범위를 확대. 매년 11월 1일을 기준으로 집계하여 작성하며, 익년 11월 공표함. 본고에서는 주택의 소비단위를 '가구'로 정의하고, 가구 단위의 통계 중심으로 기술하되, 개인관련 지표를 보조적으로 활용

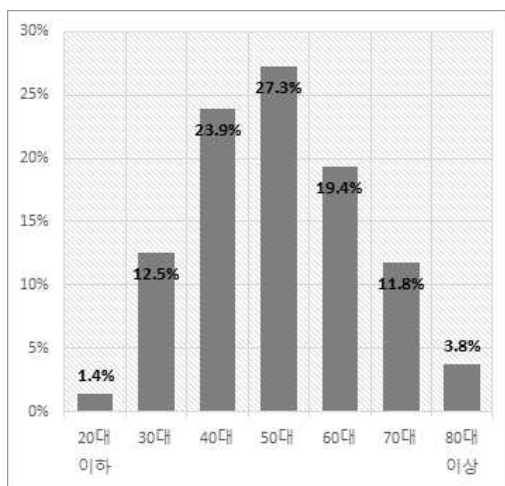
■ 주택소유인구의 분포는 지역 및 성별에 따라서도 뚜렷한 차이를 보임.

- 도시지역과 제조업 기반 산업도시에서 40대 이하 인구의 주택 소유 비중이 높게 나타나는 반면, 비도시지역에서는 60대 이상 고령인구의 주택소유 비중이 높게 나타남.
- 특히, 80대 이상 초고령 인구의 주택소유 비중은 도시지역과 비도시지역에서 명확한 차이를 보임.

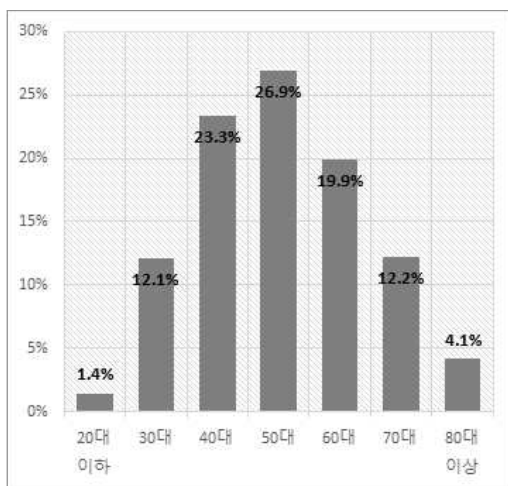
〈그림2〉 가구주연령대별 주택보유가구 분포
2015년



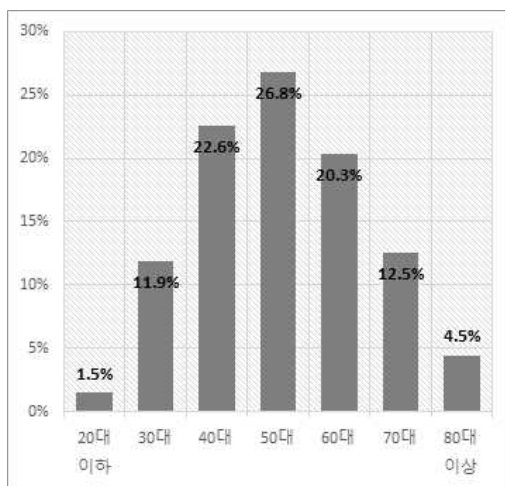
2016년



2017년



2018년



자료 : 통계청, 주택소유통계 각년도

2. 주거실태현황

- 일반가구 자가 비중은 전년대비 0.3%p 증가하여 58.0%를 기록하며 증가추세 지속
 - 청년가구와 신혼부부가구는 자가 비중이 감소하고 전세 비중이 증가한 반면, 고령가구는 자가 비중이 증가하고 전세 및 보증부 월세 비중이 감소

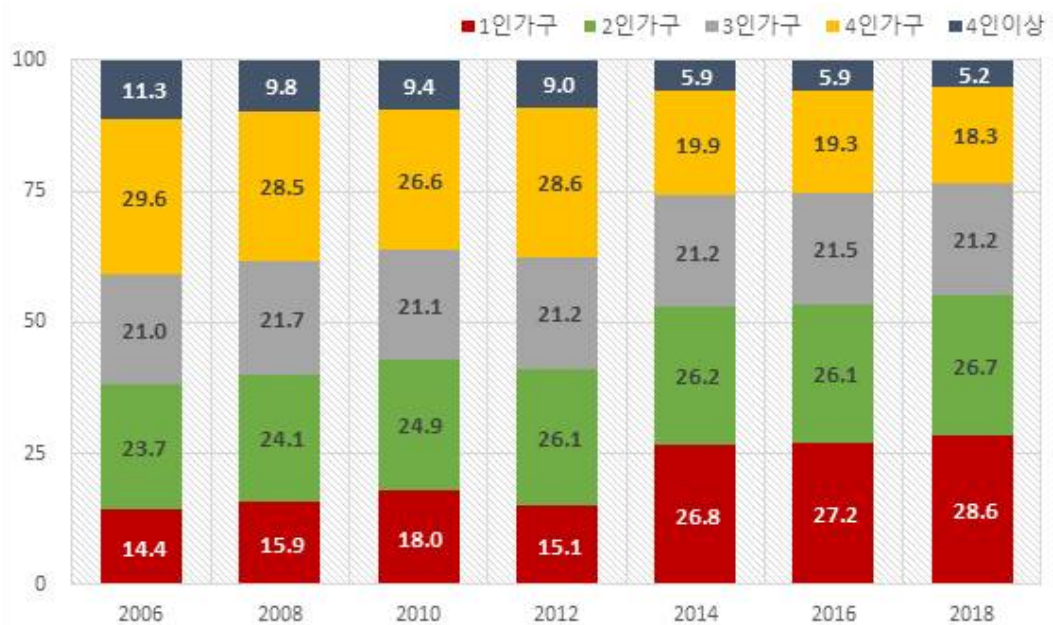
〈표2〉 가구 특성별 주택점유형태 변화

구분	연도	자가	전세	보증부 월세	월세	무상	계
일반 가구	2017	57.7	15.2	19.9	3.4	3.9	100
	2018	57.7	15.2	19.8	3.3	4.0	100
	2019	58.0	15.1	19.7	3.3	3.9	100
청년 가구	2017	19.2	21.9	44.3	9.5	5.1	100
	2018	18.9	24.3	45.3	6.4	5.2	100
	2019	17.2	27.2	42.7	7.5	5.3	100
신혼 부부	2018	50.7	31.2	13.5	0.9	3.8	100
	2019	49.3	31.6	14.6	0.4	4.1	100
고령 가구	2017	75.3	7.7	10.2	1.6	5.2	100
	2018	75.7	7.2	10.0	2.5	4.6	100
	2019	76.9	6.6	9.5	2.0	5.0	100

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

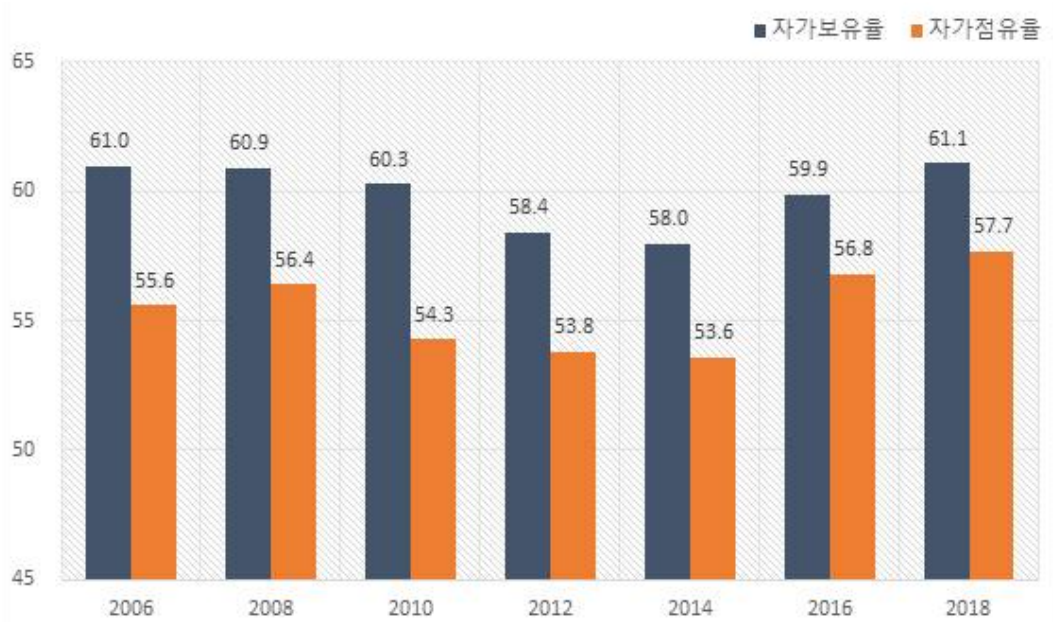
- 1~2인가구의 증가추세가 지속되는 가운데 1인 가구 비중은 전년대비 1.4%p 증가한 28.6%, 2인가구는 전년대비 0.6%p 증가한 26.7% 기록
- 자가 보유율은 전년대비 1.2%p, 자가 점유율은 전년대비 0.9%p 각각 증가

[그림 3] 가구원수 분포



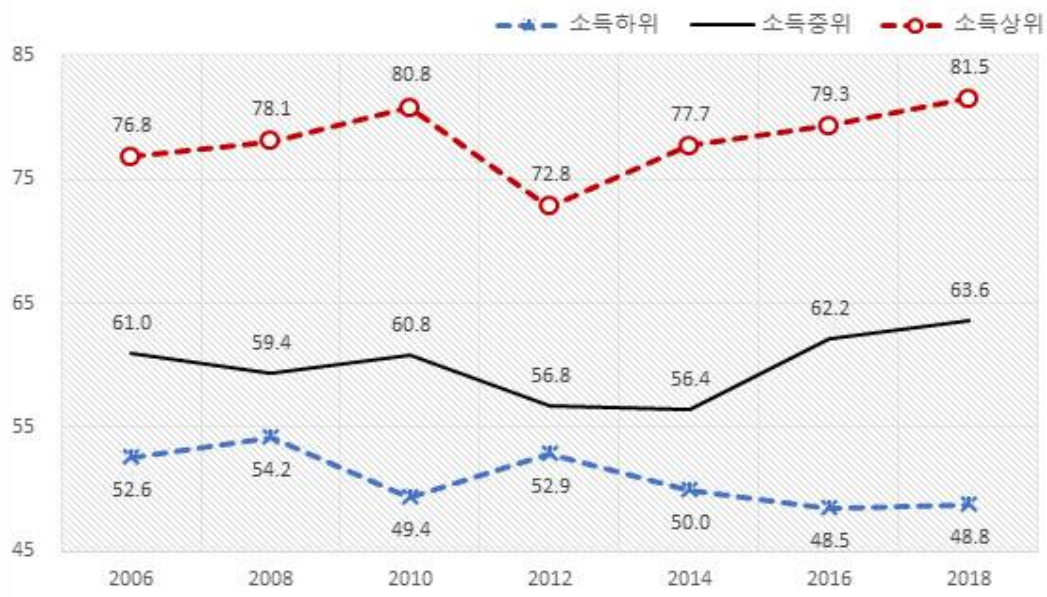
자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

[그림 4] 자가보유율 및 자가점유율 추이



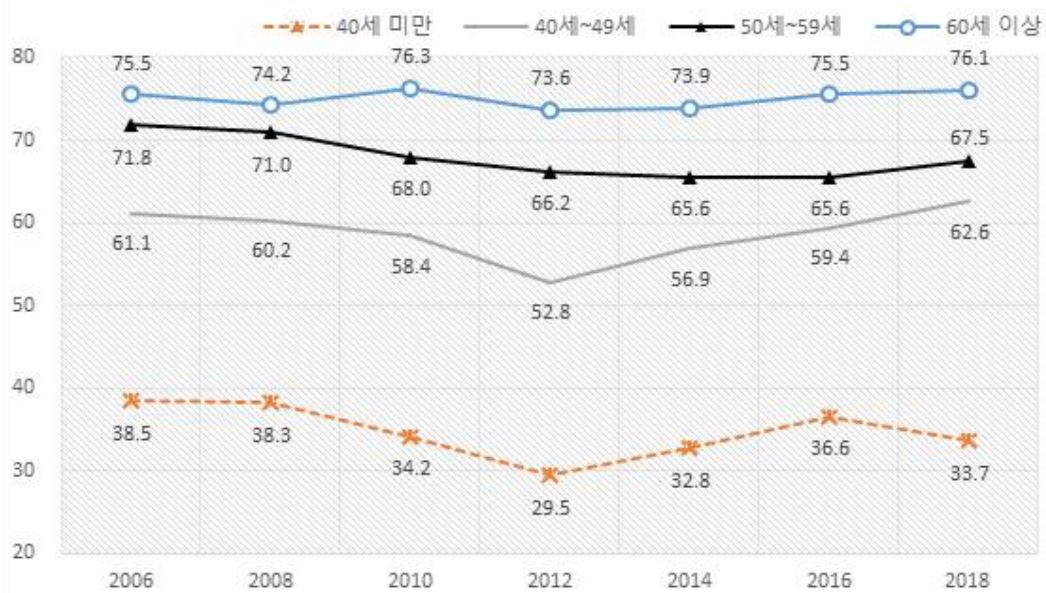
자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

[그림 5] 소득분위별 주택보유율 변화



자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

[그림 6] 가구주 연령대별 주택보유율 변화



자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

- **중간소득 이상 가구의 주택보유율이 2012년 이후 지속적으로 증가한 반면, 소득하위 가구의 주택보유율은 감소하여 소득차이에 따른 주택 보유형태의 변화양상 뚜렷**
 - 소득상위 가구의 주택보유율은 2012년 대비 8.7%p 증가, 이는 미래 주택 가격에 대한 기대 변화로 구매력 있는 임차가구의 자가 전환과 투자목적의 주택 구매가 병행된 결과
 - 반면, 소득하위 가구는 지속된 주택가격 상승 부담 등으로 주택 매매시장으로의 진입에 어려움을 느낄 것
- **전 연령대에서 2012년 이후 주택보유율 증가추세 관측되며, 특히 40대의 증가세가 두드러진 양상**

III. 생애주기별 주택수요분석

1. 주택 소비계층 그룹화

- (선행연구) 주택수요에 영향을 미치는 요인으로서는 가구주의 연령, 소득, 자산, 주거비용, 가구원수 등 다양하며, 이중 가구주의 연령은 주택수요 예측에 주요 변수
 - 최유미·남진(2008)은 가구주의 소득과 교육수준이 높을수록 아파트를 소유할 확률이 높고, 가구주 연령이 높거나 가구원수가 많을수록 단독주택과 연립주택 소유 확률이 높다는 결과 보고
 - 이주형 외(2009)는 가구원수가 많으면 아파트보다 단독이나 연립주택을 선호하는 것으로 나타났으며, 배우자가 있는 경우 자가 아파트를 선호한다고 보고
 - 소득은 주택유형 선택에 중요한 변수로 작용하며, 배우자, 생활비, 주거비, 저축여부, 노인부양여부, 금융소득 등도 주택 수요 결정에 유의한 변수임.
- (분석결과) 주거소비에 영향을 미치는 변수들과 주거비용 간 상관관계 분석 결과 자산, 소득, 가구원수, 가구주 연령이 주거비용에 영향을 미치는 것으로 분석됨.
 - Goldman(1988), Rosenthal(1988)은 가구소득의 안정성은 향후 소득상승 기대를 통해 자가 주택을 구입하는데 중요한 요인으로 보고
 - (경제력) 서울시에 따르면 거주지 선택 시 가장 중요하게 고려하는 요인은 경제적 여건인 것으로 조사. 경제적 능력은 주거소비를 결정하는 중요한 변수
 - (자산) 주택을 소비하기 위해서는 일정수준의 자기자본이 필요하며, 자산의 수준에 따라 주거의 점유형태와 진입가능한 주택시장이 제한되므로 자산은 주거소비에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로 작용

- * 자가의 경우 최소한 주택가격과 LTV 한도 차이만큼은 자기자본으로 조달해야 하고, 임차보증금의 대출 한도 또한 임차보증금의 80% 수준
- (소득) 고가의 주거소비를 위해서는 구입 또는 보증금 마련을 위한 주택금융이 필수적이고, 주택금융 상환능력의 평가기준으로 소득과 담보물의 가치가 활용되므로 소득은 주거소비와 높은 상관성을 보이는 것으로 판단
- (가구구성) 가구주의 연령, 가구원수, 가구주 성별 등 가구특성은 주거소비에 대한 인식, 주거소비 면적 등에 영향을 미쳐 주거소비를 결정하는 요인으로 작용
- (가구주연령) 가구주 연령에 따라 소득 및 자산 수준에 차이를 보이고, 가구주 연령 그룹에 따라 주거소비에 대한 인식의 차이를 보이는 바, 가구주 연령은 주거소비의 결정요인으로 작용
- (가구원수) 가구원수는 주거소비면적에 영향을 미치는 바 가구구성의 특징은 주거소비와 높은 상관성을 보임
- **주거비용에 영향을 미치는 변수 중 소득과 가구주 연령을 고려하여 그룹화**
- 가구 자산은 소득과 높은 상관관계를 보이고, 가구주연령 및 소득의 결과변수로 판단했으며, 가구원수는 1~2인 가구 비중이 높아 이외 그룹에서 통계적으로 유의미한 시사점을 도출하기에 한계
- **가구당 주거비용을 기준으로 통계적 유의성 검증을 통해 구분변수의 특성을 반영하여 주거소비에 차이를 보이는 집단 그룹화**
- (분석방법) 2019년 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 분산분석의 일종인 ANOVA Duncan Multiple Range Test를 통하여 그룹 간 표본의 평균과 분산으로 그룹을 구분하였고, 유사한 방법인 Turkey test 결과를 판단의 보조지표로 활용

〈표 3〉 그룹화 결과

가구주연령		가구 연소득				
		A	B	C	D	E
그룹	출생연도	2,106만원 미만	~3,600만원 미만	~5,040만원 미만	~8,340만원 미만	8,340만원 이상
A	1955년 이전	G01	G02	G03	G04	G05
B	1955~1963	G06	G07	G08	G09	G10
C	1964~1979	G11	G12	G13	G14	G15
D	1980~2004	G16	G17	G18	G19	G20

주1) 주요정보 무응답, 입력오류 등 정보오류 및 특이치를 제외한 자료를 이용하여 추출한 비율로, 주거실태조사(2019)의 전체 표본의 연령구간별 분포와 다를 수 있음.

주2) 가구주연령 [그룹B]는 한국의 베이비부머세대(전후세대)를, [그룹D]는 베이비부머의 자녀세대인 에코세대, 밀레니얼세대를 의미

주3) 소득그룹의 구분은 전체가구 기준 총 연소득 기준 25%, 50%, 75%, 95%분위 경계값을 사용

- 점유형태에 따른 기회비용과 금융비용을 고려하고 임대료와 관리비, 부대비용을 합산하여 가구의 주거비용을 계산하여 활용
 - 월세가구는 매월 납입하는 월세를 주거비용으로 가정, 전세가구는 주택유형 및 지역별 평균 전월세전환율을 이용하여 월세로 변환, 보증부월세는 보증금을 월세로 전환한 값에 기존 월세를 합산하여 계산, 자가가구는 주택 보유세를 주거비용에 반영
 - 주택구입 또는 임차보증금의 일부 또는 전부를 자기자본으로 지불한 경우 기회비용을 계산하여 주거비용에 반영했고, 대출이용 가구의 이자비용을 주거비용에 포함하여 계산

2. 그룹별 가구의 주거소비 특성

- (연령) 가구주 출생연도가 1964년~1979년에 해당하는 그룹C(X세대)가 전체 가구의 35.1%로 여전히 주택시장에서 가장 높은 점유비를 차지
- 그룹D(에코세대)는 전체가구의 25.6%로 그룹C에 비해 점유율이 낮게 나타났지만, 2014년에 비해 9%p 증가하여 베이비부머와 베이비부머 이전세대를 넘어선 것으로 나타나 주택시장의 세대교체가 본격적으로 진행되는 과정으로 해석

〈표 4〉 가구주 출생연도 및 지역별 표본분포

가구주연령		지역					
그룹	출생연도	전국	수도권	경상권	충부권	전라권	기타권
A	1955년이전	20.8%	8.4%	6.1%	2.4%	2.7%	1.1%
B	1955~1963	18.5%	8.8%	5.1%	1.9%	1.9%	0.9%
C	1964~1979	35.1%	17.7%	8.9%	3.7%	3.4%	1.5%
D	1980~2004	25.6%	13.6%	5.7%	3.1%	2.3%	1.0%
	합계	100.0%	48.5%	25.8%	11.1%	10.3%	4.4%

주1) 주요정보 무응답, 입력오류 등 정보오류 및 특이치를 제외한 자료를 이용하여 추출한 비율로, 주거실태조사(2019)의 전체 표본의 연령구간별 분포와 다를 수 있음.

주2) 가구주연령 그룹 B는 한국의 베이비부머세대(전후세대)를, 그룹 D는 베이비부머의 자녀세대인 에코세대, 밀레니얼세대를 의미

〈표 5〉 가구주 연령그룹의 점유비 비교

표본차이	그룹A (1955년이전)	그룹B (1955~1963)	그룹C (1964~1979)	그룹D (1980~2004)
2014년	25.2%	22.5%	35.7%	16.6%
2019년	20.8%	18.5%	35.1%	25.6%
차이	-4.5%p	-4.0%p	-0.6%p	+9.0%p

〈표 6〉 가구주 연령그룹 및 소득수준별 표본분포

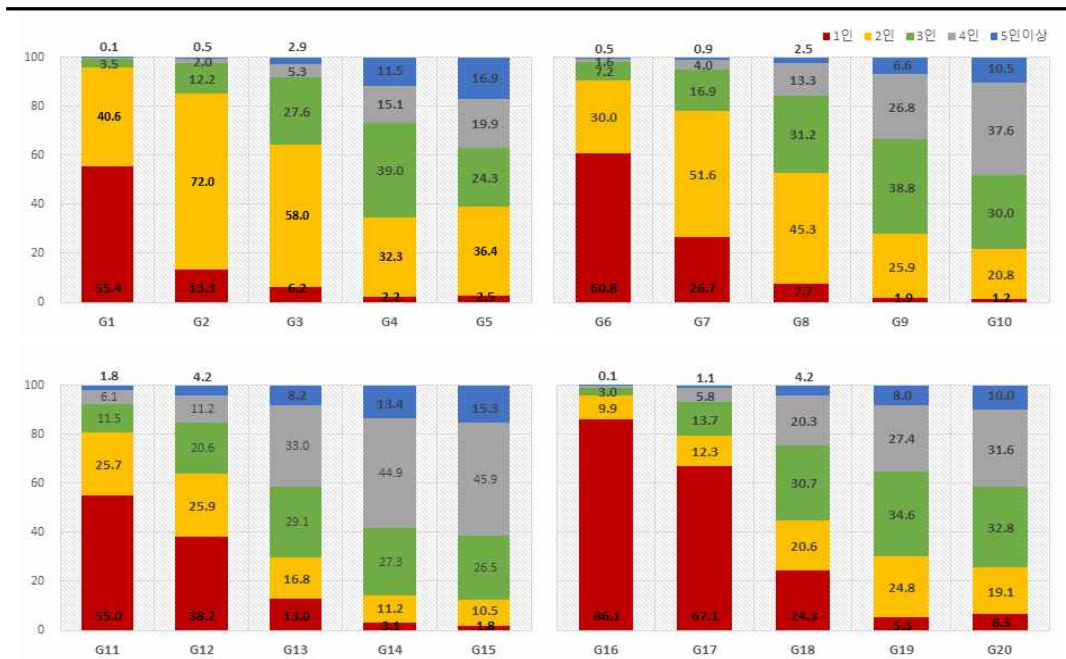
가구주 연령그룹	가구 연소득					
	전체	A	B	C	D	E
		2,106만원 미만	~3,600만원 미만	~5,040만원 미만	~8,340만원 미만	8,340만원 이상
A	20.8%	12.8%	3.9%	2.4%	1.4%	0.3%
B	18.5%	4.3%	4.0%	5.2%	3.8%	1.3%
C	35.1%	3.6%	5.9%	12.5%	10.4%	2.7%
D	25.6%	4.4%	7.5%	8.4%	4.7%	0.7%
합계	100.0%	25.0%	21.3%	28.5%	20.2%	5.0%

주1) 주요정보 무응답, 입력오류 등 정보오류 및 특이치를 제외한 자료를 이용하여 추출한 비율로, 주거실태조사(2019)의 전체 표본의 연령구간별 분포와 다를 수 있음.

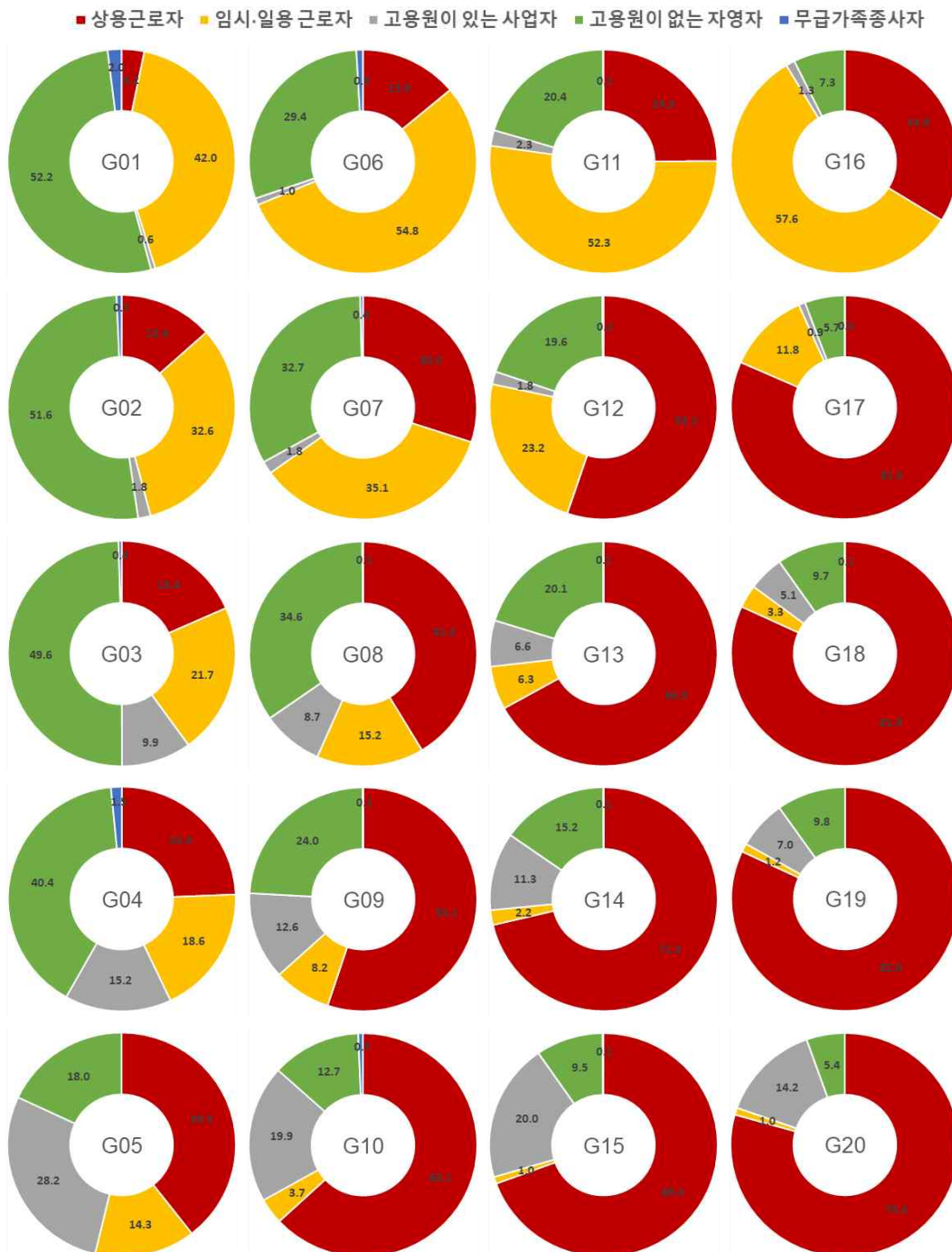
주2) 가구주연령 [그룹B]는 한국의 베이비부머세대(전후세대)를, [그룹D]는 베이비부머의 자녀세대인 에코세대, 밀레니얼세대를 의미

주3) 소득그룹의 구분은 전체가구 기준 총 연소득 기준 25%, 50%, 75%, 95%분위 경계 값을 사용

〈그림 7〉 그룹별 가구원수 분포

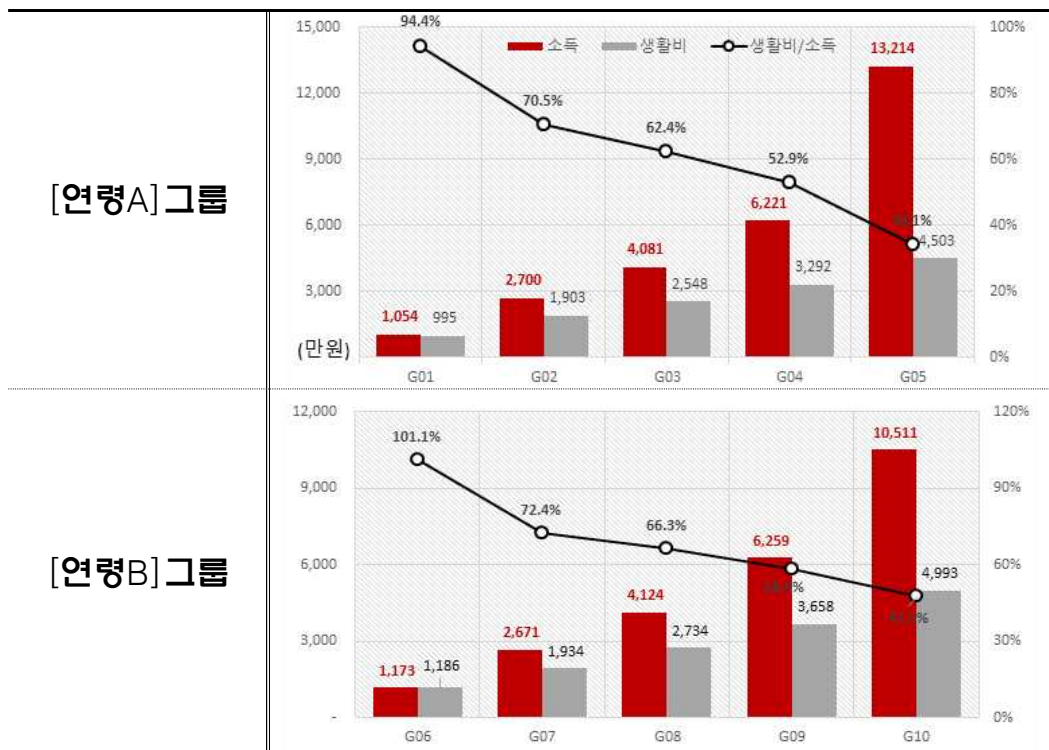


〈그림 8〉 그룹별 가구주의 근로형태



- (가구원 수) 가구주연령과 무관하게 소득이 높은 그룹에서 가구원수가 많은 특징을 보이는 바, 가구의 소득은 결혼, 출산에 영향을 미치는 요인일 가능성이 높아 보임.
- (근로형태) 가구주 연령 그룹 A와 B는 임시일용근로 또는 1인자영업자 비중이 상대적으로 높고, 가구주 연령 그룹 C와 D는 상용근로자비중이 높게 나타남.
- [연령A]그룹은 전반적으로 자영업자 비중이 높은 특징을 보였으며, [연령B]그룹은 [연령A]그룹에 비해서는 근로자비중이 높은 가운데 재직, 퇴직, 재취업 형태가 혼재
- [연령D]그룹이 [연령C]그룹에 비해 상용근로자 비중이 전반적으로 높은 특징을 보였으며, 이는 [연령D]그룹이 안정적인 경제활동을 선호하는 성향과 [연령C]그룹의 조기은퇴가 반영된 결과로 보임

〈그림 10〉 그룹별 소득 및 생활비



[연령C]그룹



[연령D]그룹



■ (소득 및 생활비) 전체가구 총 소득 대비 생활비 비율은 약 67.2%로 나타났으며, 그룹별 편차가 큰 상황

- 소득수준이 낮은 [G1], [G6], [G11], [G16] 그룹은 대체로 연간 총 소득의 대부분을 생활비로 지출하는 것으로 나타났으며, [G1]그룹의 45.5%, [G6]그룹의 47.5%, [G11]그룹의 42.7%, [G16]그룹의 50.4%는 생활비가 소득보다 많은 것으로 나타나 경제적 부담이 심각한 수준
- [연령D] 그룹에 해당하는 [G16], [G17], [G18], [G19], [G20]그룹은 다른 연령그룹에 비해 상대적으로 가구원수가 작고, 이로 인해 생활비 수준도 전반적으로 낮은 것으로 판단

■ (자산) 대체적으로 가구주 연령이 높은 그룹이 낮은 그룹에 비해, 소득이 높은 그룹이 낮은 그룹에 비해 평균자산이 높게 나타남

- [연령D]그룹을 제외하고 소득 그룹간 불평등계수는 대체적으로 6.9~8.4배 수준. 반면, 경제활동 기간이 짧은 [연령D]그룹은 가구소득이 자산형성의 직접요인으로 작용한 것으로 보임.
- 전 연령 그룹에서 주택구입경험이 없는 가구의 불평등계수가 주택구입경험이 있는 가구에 비해 높게 나타나며, 이러한 현상은 [연령D]그룹이 경제활동기간이 상대적으로 짧음에도 불구하고 큰 차이를 보임
- 이는 사회·경제적 양극화 해소를 위해 선제적으로 주택구입을 지원하는 정책이 효과적일 것이라는 점을 시사

〈표 7〉 그룹별 평균자산

단위:만원, 배

연령 그룹	소득그룹					불평등계수 (E/A)
	A	B	C	D	E	
A	17,530	32,578	46,927	57,465	146,610	8.4
B	13,731	20,446	33,008	50,887	94,345	6.9
C	9,701	13,065	26,224	43,145	76,094	7.8
D	2,657	8,060	20,088	32,682	57,151	21.5

〈표 8〉 주택보유경험 유무에 따른 자산 불평등계수 차이

구분		[연령A]	[연령B]	[연령C]	[연령D]
주택보유 경험	있음	6.9	4.2	3.7	3.8
	없음	9.0	21.0	14.9	15.4

- (부채) 자산과 마찬가지로 가구주 연령이 높은 그룹이 낮은 그룹에 비해, 소득이 높은 그룹이 낮은 그룹에 비해 평균부채가 높았지만, 자산에 비해 부채의 불평등계수는 낮은 수준
- 소득 및 연령증가에 따라 부채가 증가하지만, 가구 전반에 주거비용 부담 등으로 일정수준의 부채가 발생하는 상황

〈표 9〉 그룹별 평균부채

단위:만원, 배

연령 그룹	소득그룹					불평등계수 (E/A)
	A	B	C	D	E	
A	6,514	9,431	11,076	16,052	35,449	5.4
B	6,280	8,181	8,697	12,741	21,612	3.4
C	6,518	6,511	9,051	12,184	20,575	3.2
D	4,950	6,756	9,079	11,655	16,697	3.4

- 특히 소득이 낮은 그룹은 자산보다 부채가 높은 가구비중이 상대적으로 높아 상환부담 완화를 위한 상환기간 연장, 낮은 금리 대환 등 정책 금융 상품 고민 필요
- 반면, [연령그룹D]는 소득이 높은 그룹에서 오히려 자산대비 부채가 높은 가구 비중이 높은 특징을 보여 면밀한 모니터링 필요

〈표 10〉 자산대비 부채가 많은 가구 비중

단위:%

연령 그룹	소득그룹				
	A	B	C	D	E
A	0.80	0.66	0.96	1.30	0.65
B	4.91	1.97	1.16	1.04	1.56
C	5.87	3.78	1.87	1.63	0.90
D	1.42	1.81	1.63	1.07	2.17

- (점유형태) [연령A]그룹은 다른 연령그룹에 비해 전반적으로 자가 비중이 높고, 소득수준이 높아질수록 자가비중이 높아지는 특징을 보임
- [연령C], [연령D]그룹 중 소득이 낮은 [G11], [G12], [G16], [G17]그룹은 차상위 그룹에 비해 현저히 보증부 월세 비중이 높게 나타남

[그림 11] 그룹별 주택의 점유형태 분포



<표 11> 그룹별 주택구입경험이 있다고 응답한 가구 비중

단위: %

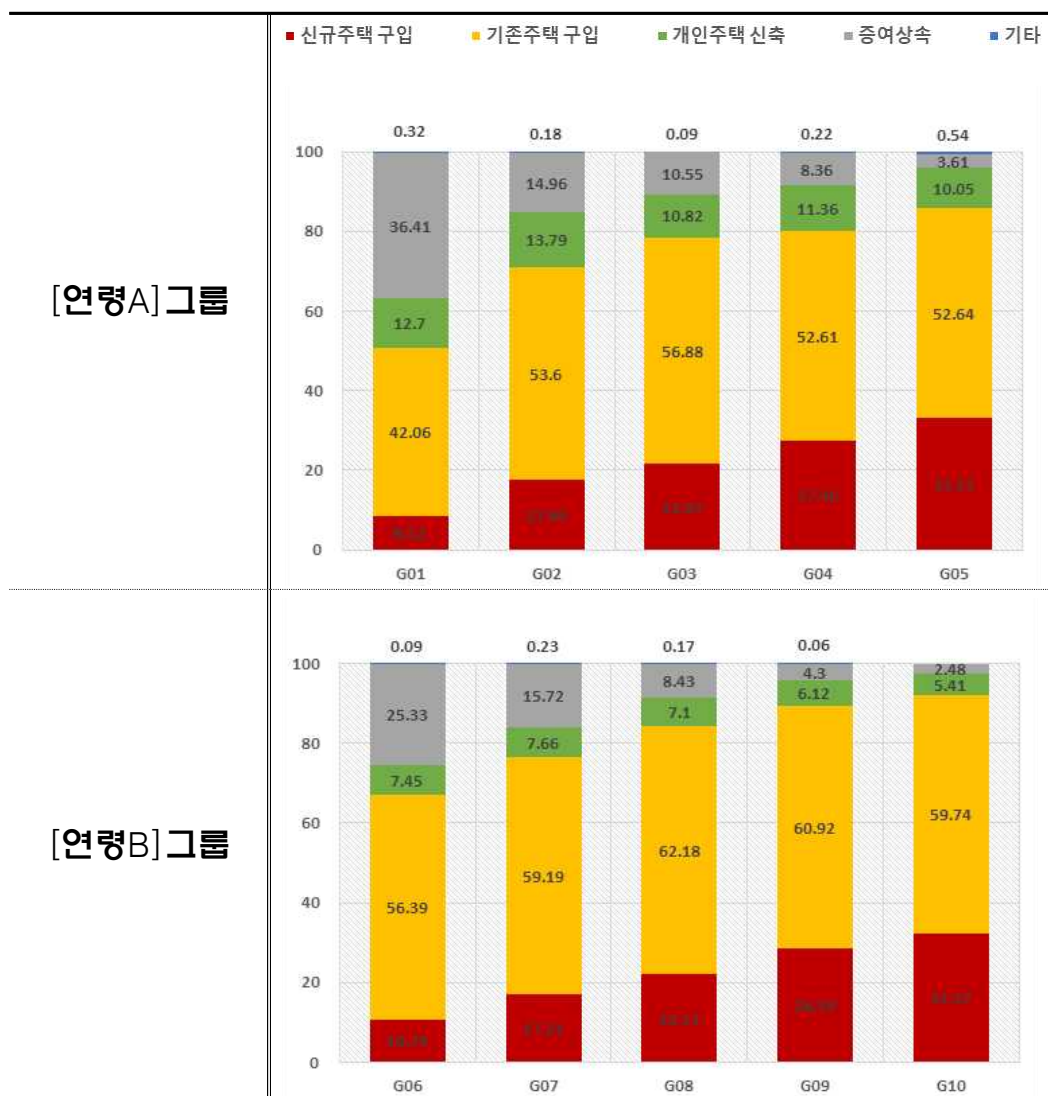
연령 그룹	소득그룹				
	A	B	C	D	E
A	79.03	89.95	93.03	97.03	98.62
B	54.36	71.03	86.67	94.00	95.50
C	35.36	44.83	72.74	86.60	90.08
D	4.69	16.48	45.82	61.10	66.69

■ (주택구입경험) [연령A], [연령B]그룹은 전 소득그룹에서 주택 구입 경험이 있다는 응답이 50%를 상회

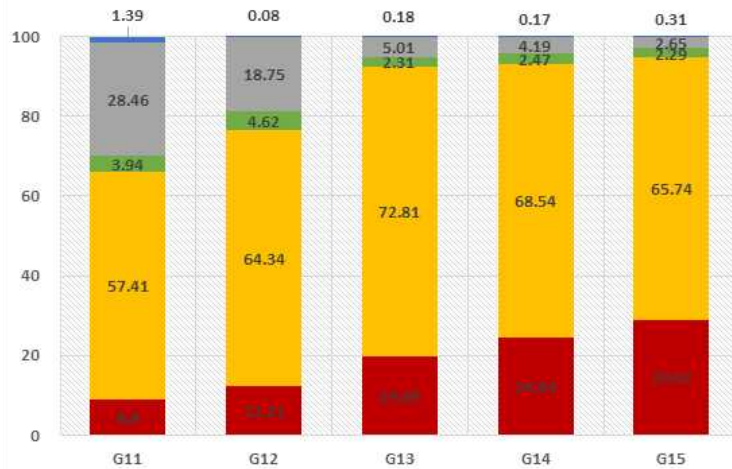
- [연령A], [연령B]그룹에 비해 경제활동 기간이 짧은 영향을 배제하더라도 [연령C], [연령D]그룹 중 소득이 낮은 [G11], [G12], [G16], [G17] 그룹은 차상위 그룹에 주택구입 경험 있는 가구 비중이 현저히 떨어지는 특징을 보임.

- 주택의 점유형태에 있어서도 이들 그룹이 중간소득 이상 그룹에 비해 현저히 보증부 월세 비중이 높게 나타나는 점을 고려할 때 이들 그룹을 위한 맞춤형 주거사다리와 자산축적 수단을 고민할 필요
- (주택마련방법) 연령이 높은 그룹이 소득 그룹 전반에서 상대적으로 신규주택 구입 비중이 높게 나타났으며, 증여상속의 행태는 연령그룹 간 차이를 보임

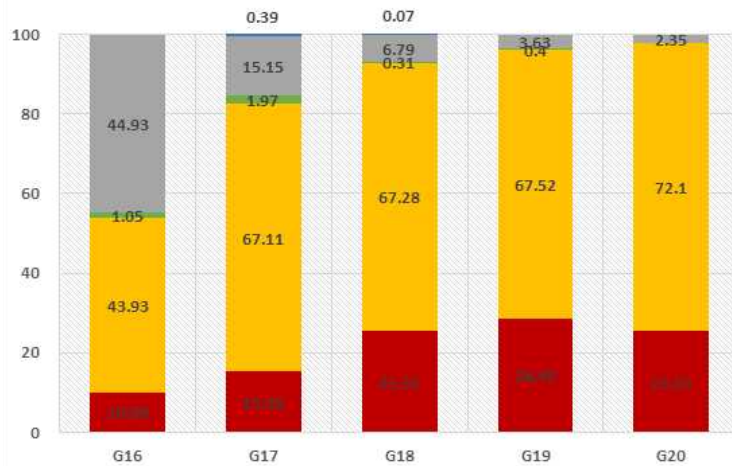
〈그림 12〉 그룹별 주택마련 방법



[연령C]그룹



[연령D]그룹



- 연령이 높은 그룹이 신규주택 구입비중이 높은 이유는 청약가점의 차이로 상당부분 설명되는 것으로 판단
- 연령이 낮은 고소득 그룹에서 신규주택을 구입한 가구는 가구구성에서 (부부-자녀)의 일반적 형태 이외에 부모·형제 부양가구, 배우자의 부모·형제 부양가구 등 비중이 높게 나타남.
- [연령A], [연령B]그룹의 상속증여는 피상속(증여)인이 배우자인 경우가 일반적이고, [연령D]그룹은 부모 등인 경우가 일반적, [연령B]그룹에서 [연령D]그룹으로의 자산이전이 진행되는 과정으로 풀이

3. 생애주기별 주택수요

- (선행연구) 생애주기는 주택의 점유형태 선택과 밀접한 관련을 보이며, 생애주기의 변화는 주택구입 주기의 변화를 유발(Rudel, 1987; Henderson & Ioannides, 1989)

- 일반적으로 가구 형성기에는 임차형태의 소형에서 임차형태의 중대형 주택 또는 자가주택으로 이동하며, 이후 중대형 자가주택으로 이동했다가 고령자가 되면 다시 소형으로 이동하는 것이 일반적인 패턴 (Abu-Lughod & Foley, 1960)
- 김준형외(2013), 김리형·노희순(2011)은 주거실태조사와 한국노동패널 자료 분석을 통해 1~2인가구의 주거 이용 면적이 비교적 작고 소형 면적 주택에 대한 선호가 존재한다고 보고
- 뿐만 아니라 김준형 외(2013)는 향후 25~30평형대의 비중이 크게 감소하는 반면, 30~35평형이 일반적인 주거면적으로 자리 잡을 가능성이 높고 15평 미만의 주택 수요가 크게 증가할 것을 시사

■ (시사점1) 소득발생시점과 주거소비 발생시점 간의 불일치 심화

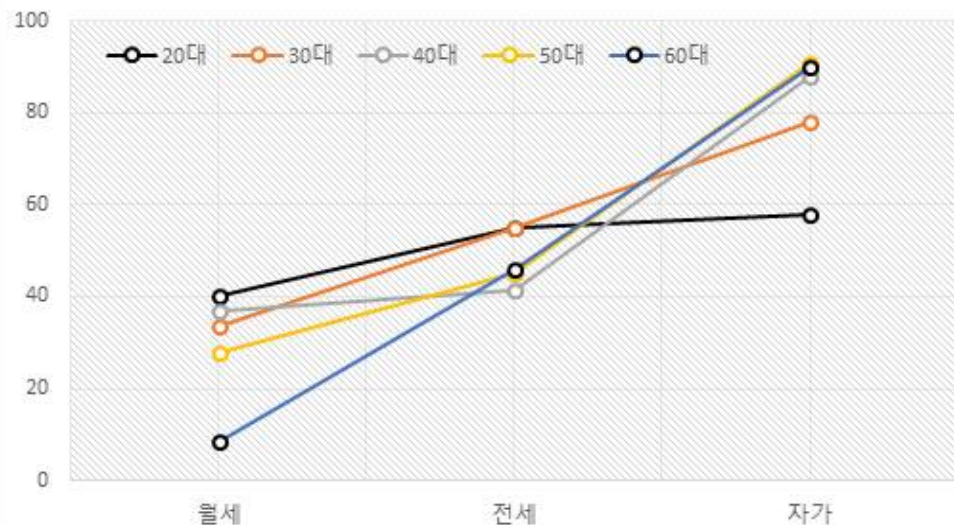
- 취업시점보다 가구주가 된 시점이 선행하는 가구가 다소 발견되고, 취업이후 근로소득은 50대까지 증가하고 60대 이후 급격한 감소를 보이나, 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가, 양자 간 불일치 발생
 - 생애주기가 진행됨에 따라 소득 대비 소비 비중이 점진적으로 증가하여, 축소기에 이르면 소득보다 소비가 더 많은 상태에 이름
 - 생애주기에 따른 주거소비는 통상 소형임차 -> 중대형임차 -> 자가-> 중대형자가 -> 소형으로 이동하는 것이 일반적인 패턴 (Abu-Lughod & Foley, 1960)

- (시사점2) 한국의 경우 소득 감소에도 불구하고 은퇴이후 소형으로 이동하는 패턴은 발견되지 않으며, 오히려 연령대별 1인당 주거소비

면적 추정결과 장년층 이하 주거소비 면적은 감소한 반면 고령층주거 소비면적 증가 확인

- 가구주 연령이 낮을수록 가구 형성기부터 중형 자가에 대한 선호가 뚜렷하며, 가구주 구성 후 3년 이내 주택구입 비중 확대된 반면, 장기 무주택가구 증가 추세 뚜렷
- **(시사점3) 형성기 가구(20~30대)의 주거소비는 다소 개선된 반면, 확대기 초기(40대) 주거소비 악화**
 - 금융위기 이후 정부의 지원정책 영향으로 형성기 가구(20대~30대) 주거 소비는 다소 개선된 반면, 정부정책의 사각지대에 있는 확대기 가구의 주거소비는 감소 양상
 - 소득 증가에 따른 금융자산의 축적과 이자율 하락에도 불구하고 원리금 상환규모는 크게 줄지 않은 모습
 - 형성기 가구(20~30대) 낮은 자가보유율은 월세 증가로 인한 주거비 상승을 초래하고, 주거 상향이동에 대한 가능성을 저해하면서 주거 불안정성 심화로 향후 자산 유동화의 토대를 악화시키는 요인으로 작용할 우려
 - 확대기 무주택가구의 주택 구입 지원 강화방안 마련 필요
- **(시사점4) 점유형태 이동 추적 결과 전반적으로 연령 증가에 따라 자가로 이동하는 비중이 높아지는 주거소비 안정화 패턴이 발견된 반면, 부분적 월세 고착화 현상 관찰**
 - 40대 이후 월세거주자의 경우 월세에 고착화되는 현상 발견, 이는 전반적인 월세비중 증가의 영향으로 보이지만 그 자체로 주거소비의 불안정성 반영
 - 30~40대가구 구입비용 지원 강화, 60대 이상 월세가구 주거비 보조 필요

〈그림 13〉 연령대별 이전 거주지 점유형태에서 자가로의 이동패턴

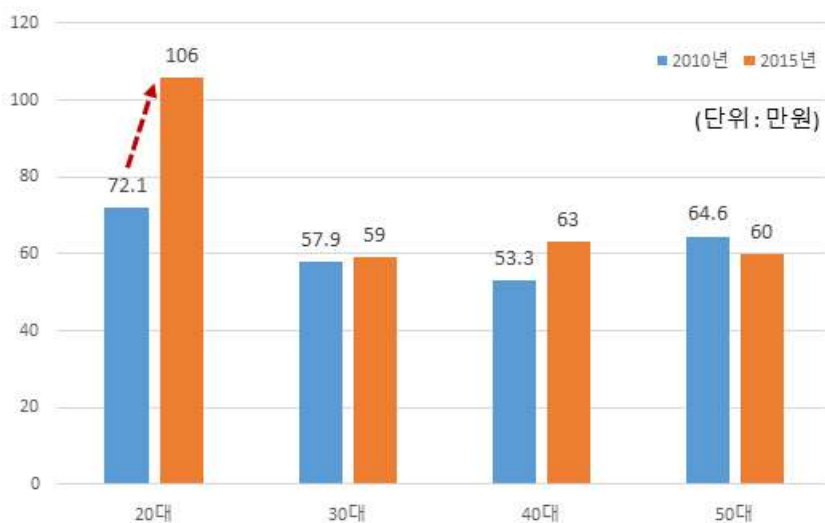


주) 월세는 보증부월세 포함

■ (시사점5) 주택금융에 대한 접근성은 향상된 반면, 20대 원리금 상환부담 증가

- 주택금융 이용자 비율은 전 연령대에 걸쳐 지속적으로 증가

[그림 14] 연령대별 원리금 상환부담 변화



- 반면, 20대의 경우 비교기간 주택담보대출에 대한 원리금 상환 증가 폭이 다른 연령대에 비해 크게 증가하여 주택금융 비용에 대한 부담을 크게 느끼는 상황
 - 상환일정의 탄력적 운영을 통한 상환부담 경감방안 모색 필요
- (시사점6) 세대간 소득 및 자산의 이전 실태를 확인한 결과 자가가구 중 13.5%는 증여 또는 상속을 통해 주택을 마련하는 것으로 나타남.
 - 부모, 친지로부터 지원을 받은 가구 중 자가가구는 구입자금의 50.1%, 임차가구는 임차보증금의 80.8% 부모 또는 친지에게 의존
 - 이는 부모 등으로부터 경제적 지원이 가능한 가구와 그렇지 않은 가구의 형성기 자산의 격차가 발생하며 이는 시간이 지남에 따라 격차를 확대
 - 이러한 현상은 축소기 가구의 주거소비 불안정으로 이어질 수 있어 축소기 가구의 안정적 자산유동화 방법 모색과 형성기 가구의 자산축적 방법을 함께 고려할 필요
- (주택수요) 생애주기별 주거면적에 대한 수요에 인접세대 간 세대 효과를 반영, 1인당 GDP증가율과 소득탄력성을 적용하여 소득에 따른 주택수요 증감 고려하여 검토
 - 2000년 이후 주택시장은 인구구조의 변화, 저출산·고령화, 라이프 스타일 변화 등에 따라 수요변화 요인을 고려하여 다양한 주택수요 추정방법이 시도됨.
 - 공통적으로 연령대별 1인당 주거소비면적이 장년층 이하 주거소비면적은 감소한 반면, 고령층 주거소비면적은 증가
- (분석결과) 주거소비면적은 시간이 경과함에 따라 모든 연령에서 동일한 수준으로 변화하기보다 연령 또는 세대에 따라 각기 다른 양상으로 변화
 - 1~2인 가구 증가에도 불구하고, 소형에 대한 선호는 감소하는 반면, 중형에 대한 선호가 집중되는 모습을 보임

IV. 미래 주거트랜드와 주택시장의 변화

1. 미래 주거트랜드³⁾

- 최근 피데스개발은 ‘2020-2021 주거공간 7대 트렌드’를 ①슈퍼&하이퍼 현상, ②위두(We Do), ③올인룸(All in Room), ④낮낮공간, ⑤팝업 DK(Dining Kitchen), ⑥펫·봇·인(Pet·Bot·人) 공간, ⑦에코세대로 정의
 - (슈퍼&하이퍼 현상) 5G, 인공지능, 사물인터넷, 음성인식, 클라우드 컴퓨팅 등 4차 산업혁명 기술이 주거 공간에 활용되면서 초연결, 초지능, 초융합 공간 탄생으로 기존의 공간개념이 무너지는 현상 확대
 - (위두) 더 전문적이고 다양한 형태의 공유경제, 구독경제가 부상하면서 다양한 공유 공간 확대. 향후 단순한 공유를 넘어 지분투자, 간접투자 등의 위바이(We Buy)로 진화
 - (올인룸) 동네에서 일상생활을 해결하는 올인빌(All in Vill)을 넘어 올인룸(All in Room)시대의 개막. 일, 여가, 쇼핑, 운동 등 대부분의 일상이 방에서 이뤄지는 현상으로, 방에서 머무는 시간이 길어질수록 인테리어에 아낌없이 투자하는 성향 증대
 - (낮낮공간) 24시간 물류플랫폼 역할을 수행하는 도시를 의미하며, 이미 새벽배송, 야간배송이 일반화된 상황에서 향후 드론, 자율주행자동차 등이 물류에 투입되면 사람들의 활동은 시간의 구애를 받지 않게 되며, 도심의 자투리 공간마다 다양한 물류 플랫폼이 입지하면서 슈퍼&하이퍼 현상과 올인룸 현상을 가속화
 - (팝업 DK) 주방은 먹방, 쿡방을 촬영하는 공간이나 쇼룸, 커뮤니티공간으로 활용되어 실제 요리하는 주방과 SNS 등에 공개하는 주방으로 분화

3) 부동산개발회사인 피데스개발은 2008년부터 2년단위로 미래주거트렌드를 조사해 발표하고 있으며, 최근 발표한 연구는 2019년 미래주거소비자 인식조사 및 세계 각국 트렌드, 관련 빅데이터를 종합해 분석한 결과를 토대로 2020-2021년 주거공간 7대 트렌드를 발표

- (펫봇인 공간) 사람과 반려동물, 로봇이 각자의 공간을 점유하는 현상이 두드러지게 나타날 것. 이미 가족으로 여겨지는 반려동물 외에 로봇까지 존재감이 커지면서 전용 공간의 필요성 확대
- (에코세대) 주거공간 트렌드변화는 지금까지 주택시장을 주도했던 베이비붐세대가 은퇴하고, 이들의 자녀인 에코세대가 주역으로 떠오르면서 나타난 변화

2. 스마트사회의 도래와 프롭테크의 부상

■ (프롭테크) 부동산 산업 내에서 현재 발생하고 있는 활동들을 디지털로 전환하는 것을 의미

- 건설기술, 리컬테크, 공유경제 추세, 핀테크를 기반으로 발달하고 있는 프롭테크는 스마트부동산으로 구현되고, 부동산 핀테크와 부동산 공유경제로 구체화

Prop Tech

- 부동산과 기술을 결합한 용어
- 정보기술을 결합한 부동산 서비스 산업
- 부동산 산업 내에서 발생하는 활동의 디지털 전환

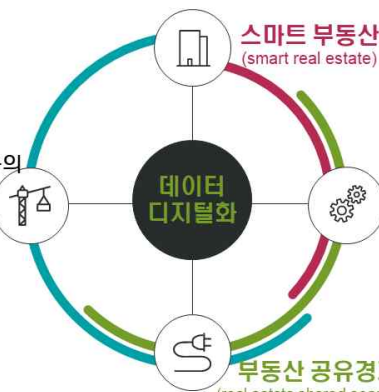
스마트시티 (smart cities)

네트워크의 핵심
스마트 부동산 클러스터(스마트홈, 사물인터넷 기술 등)와 강력하게 연계
스마트 교통정보, 도시정보 연계



Contech

사전 조립식 건축(Pre Fabrication), 모듈러 빌딩 기술 등(modular Building technologies)



스마트 부동산 (smart real estate)

부동산 자산 및 시설 운영관리 지원 플랫폼

부동산 핀테크 (real estate Fin Tech)

부동산 자산의 거래지원 플랫폼
오너쉽(소유권 또는 임차권) 거래의 자본가치를 부과, 거래를 촉진 하는 등 부동산 자본시장 지원
Crowdfunding, Peer to Peer, Blockchain, 가상화폐(cryptocurrency)

부동산 공유경제 (real estate shared economy)

부동산 자산의 공유사용 촉진, 부동산 소유자시장 지원
블록체인이 강화로 공유공간 범위는 모든 부동산으로 확대

- (스마트부동산) 부동산 자산 및 시설 운영관리 지원 플랫폼
- (스마트시티) 네트워크의 핵심, 스마트 부동산 클러스터(스마트홈, 사물인터넷 기술 등), 스마트 교통정보 및 도시 정보와 강력하게 연계
- (부동산공유경제) 부동산 자산의 공유사용을 촉진, 부동산 소유자 시장을 지원하고, 블록체인 강화로 공유공간 범위 확대

3. 포스트코로나, 주택시장의 변화

■ 비대면 경제의 활성화, 원격근무 확대에 의한 공간수요 변화 예상

- 코로나 19로 인한 가장 큰 변화는 비대면(untact) 경제의 활성화 주거 공간을 포함하여 건설, 도시에 이르기 까지 다양한 변화가 예상됨
 - 주거공간은 공유면적이 감소하고, 독립공간을 강조하는 형태로 변화 중이며, 특히, 재택근무가 확대되면서 집에서 일할 수 있도록 주거공간과 사무공간이 혼합된 형태의 공간구조가 확산될 수 있을 것
 - 휴식을 주된 기능으로 하던 주거공간이 재택근무, 온라인 수업으로 업무와 주거 공간의 경계가 무너지면서 일과 휴식의 경계도 붕괴
 - 가족구성원과 함께 보내는 시간이 증가하면서 가족 간 마찰이 증가하고, 이에 따른 주택공간 내 분리도 중요
- 재택근무, 온라인강의, 모바일 쇼핑 등이 빠르게 확산되면서 올인룸(all in room)현상이 빠르게 확산될 경우 독립된 공간의 면적 확대 요구와 질적 개선 요구가 확대될 것

■ 공유오피스, 공유회의실 등 공간 공유의 활용 축소

- 최근 회의실, 카페테리아 등을 함께 사용하는 ‘공유오피스’의 확대는 코로나 19 대유행 이후에도 예전 수준으로 회복되기 어려울 것
 - 바이러스의 강한 전염력과 정부 주도의 ‘거리두기’ 운동 확산으로 타인과 생활 반경을 나누는 것에 대해 부정적인 요인이 강조되어 공유공간에 대한 인식이 회복되기 어려울 것
- 재택근무가 일반적인 근무방식이 될 경우 스타트업 기업 또한 높은 비용을 감당하며 공유 오피스를 이용할 유인 감소되어 향후 사무실이라는 개념이 다시 정립될 수도 있을 것

V. 결론 및 정책제언

1. 분석결과의 요약

- 주택시장의 주력계층은 가구주 출생연도 1964~1979년에 해당하는 연령그룹, 반면 80년이후 출생한 밀레니얼세대의 주택시장 진입속도 빠르게 확대되며 세대교체 진행 중
 - 최근 5년 이내 밀레니얼세대 점유비는 약 9%p 증가하였으며, 반대로 가구주가 1963년 이전 출생한 가구 비중은 9.5%감소
 - 밀레니얼세대는 다른 세대에 비해 부모세대로부터 상속·증여를 통한 주택보유경험이 높고, 신규 또는 기존주택을 구입한 경우에도 부모·친지로부터의 경제적 의존도가 높게 나타남.
 - 전 연령 그룹에서 주택보유경험이 없는 가구의 불평등계수가 주택구입 경험이 있는 가구에 비해 높게 나타나며, 밀레니얼세대는 경제활동기간이 상대적으로 짧음에도 불구하고 큰 차이를 보임
 - 사회·경제적 양극화 해소를 위해 선제적으로 주택구입을 지원하는 정책이 효과적일 것이라는 점을 시사
- 1~2인 가구 증가 추세는 지속됨에도 불구하고 주거면적에 대한 선호는 소형이 감소하는 반면, 중형에 대한 선호는 증가
 - 주거면적을 넓게 사용하는 형태가 확대되고 있으며, 코로나바이러스의 대유행 이후 개인 주거 공간 면적에 대한 수요 증가 예상
- 가구형성기보다 출산 등에 따른 가구원수 증가시기, 즉 가구확장기에 주택 구입 또는 주거 소비면적 확장 패턴 발견
 - 생애주기에 따른 주거소비는 통상 소형 임차->중대형 임차->자가->중대형자가->소형으로 이동하는 것이 일반적인 패턴

- 장년층 이하 주거소비면적은 감소한 반면, 고령층 주거소비면적은 증가한 것으로 나타나, 한국의 경우 은퇴이후 소형으로 이동하는 패턴은 발견되지 않았음
- 가구주 연령이 낮을수록 가구형성기부터 중형 자가에 대한 선호가 뚜렷하며, 가구형성 후 3년 이내 주택구입 비중이 확대된 반면, 장기 무주택가구도 증가 추세가 나타나 주거소비의 양극화가 심화되고 있는 것으로 추정

2. 생애주기별 주택 수요분석을 통한 신상품 제안

■ (제도개선) 정책대상 현실화를 통한 상품성 개선

- 최근 주택 매매 및 전세가격 상승으로 정책금융의 대상 완화 및 현실화 노력 필요



■ 생애최초주택 구입자금 지원

- 소득제한 완화, 모기지보증을 통한 주택구입 초기부담 완화, 상환부담 완화를 위한 상환스케줄 탄력 적용, 지분형주택 확산을 위한 금융지원 마련, 공유형모기지 확대분양시장 이외 기존주택에 적용하는 방안 고민 필요

■ 희망적립 전세대출(분할상환형)

- 10년임대 등 장기임대, 분양전환 임대주택의 임차보증금에 대한 지원
- 자산계약이 주거소비에 미치는 영향을 고려할 때 금융을 이용한 자산 축적 기회(강제저축) 제공은 중요한 이슈
- 주택임대차보호법 개정으로 임차인이 주장할 수 있는 임대기간이 2년 → 4년으로 확대됨에 따라 상품성제고와 상환부담 완화, 상환기간 확대에 따라 원리금 상환을 유도하는 전세대출상품 확대 가능

■ 임대차시장 변동성 확대 대비 전세반환보증 홍보 확대

- 정보제공 채널 확대를 통한 대국민 홍보확대
- LH 마이홈 포털, 직방, 다방 등 프롭테크 기반 거래채널 연계 등을 통한 정보제공 채널 확대

■ 비아파트 대수선 대출 지원 및 복합용도 주택담보대출 검토

- 아파트 선호 집중은 직간접적으로 주택시장 변동성 확대에 영향을 미치는 바, 선호 및 수요 분산 노력 필요
- 다세대(부모세대 함께 거주)거주 주택 신축 및 개보수 지원 금융확대, 용도전환주택, 복합용도 주담대 대출한도 확대 등
- 축소기 가구의 주거 안정 방안으로 검토 필요

참 고 문 헌

- Mankiw, N. G. and D. N. Weil, The baby boom, the baby bust, and housing market, *NBER Working papers*, National Bureau of Economic Research, Inc. 1988
- Wulff M., Growth and Change in One Person Households: Implications for the Housing Market, RMIT University, *Urban Policy and Research*, Vol.19 No 4, pp.467~490, 2001
- Kim Kyung-Hwan, An analysis of inefficiency due to inadequate mortgage finance: The case of seoul, korea, Elsevier, *Journal of Urban Economics* Vol.28, Issue 2., pp.371~390, 1990
- 김준형외, “1인가구의 주택점유형태 : 연령 및 소득요인을 중심으로”, 「국토계획」 제48권 제1호, pp.149~163. 2013
- 노희순외, “주택점유형태 선택요인에 관한 연구 : APC효과를 중심으로”, 한국주택학회, 「주택연구」, 제26권 제1호, pp.45~62, 2018
- 신영현, “서울시 에코세대 주택 선택요인에 관한 연구 : 베이비붐세대와의 비교를 중심으로”, 한양대학교 석사학위논문, 2016
- 이창무외, “가구특성을 고려한 장기주택수요 예측모형:보완된 Mankiw & Weil 모형을 중심으로”, 대한국토도시계획학회, 「국토계획」, 제44권 제5호, pp.149~161, 2009
- 정의철외, “인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회, 「국토계획」, 제40권 제3호, pp.37~46, 2005
- 정희주외, “청년세대 1·2인가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회, 「국토계획」, 제49권 제2호, pp.95~113, 2014

- 최막중외, “주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향”, 대한국토도시계획학회, 「국토계획」, 제36권 제7호, pp.85 ~99, 2001
- 최막중외, “주택금융 제약이 주택소비규모와 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 실증분석”, 한국주택학회, 「주택연구」, 제10권 제1호, pp.33~48, 2002