

<박사학위논문 소개>

가구의 주택금융수요 및 주택금융상품 결정요인에 관한 연구*

A Study on Determinants of Mortgage Demand and Mortgage Types of Households

저 자: 이 수 진 (Lee, Soojin)**

지도교수: 정 의 철 (Chung, Euichul)***

가계대출에서 차지하는 비중이 높은 주택담보대출은 거시경제에 미치는 영향이 큰 편으로 주택담보대출 증가는 국가경제의 주요 관심사항이다. 최근 주택가격 상승, 저금리, 주택거래량 상승은 주택담보대출 증가로 이어져 주택실물시장과 주택금융시장이 밀접한 관련이 있음을 보여준다. 즉, 주택금융수요는 자가 주택수요에 대한 파생적 수요로 자가 주택수요와 연결되어 결정된다. 이러한 배경 하에 본 연구는 주택담보대출액 결정요인, 주택담보대출 금리유형 선택 결정요인, 경쟁적 주택담보대출 상품 선택에 미치는 영향을 분석하였다.

첫째, 주택금융수요는 주택수요의 파생적 수요이므로 가구의 주택수요와 연결되어 결정된다. 향후 주택구입 의사가 있는 가구를 대상으로 주택 구입 시 주택담보대출 이용 여부를 연립방정식 모형으로 실증분석하여 가구의 선택이 주택금융시장에 미치는 영향을 추정하였다. 분석결과 희망 주택 가격이 높을수록, 순자산이 적을수록, 결혼한 가구, 맞벌이 가구가 희망 대출금액이 더 많은 것으로 추정되었다. 희망 대출금액, 항상소득 및 순자산이 많을수록 희망 주택 가격이 더 높은 것으로 추정되어 주택금융수요와 주택수요가 서로 영향을 미치는 관계라는 것을 나타낸다.

둘째, 주택금융시장의 건전성과 관련이 있는 대출금리 선택 결정요인에 대하여 분석하였다. 대출금리 선택은 금리변동 위험과 초기 대출금액에 영향을 미치므로 첫 번째 연구와 유사한 가구를 대상으로 주택담보대출 시 희망하는 대출금리 선택에 영향을 미치는 요인을 표본선택을 고려한 이변량 프로빗으로 실증분석하여 차입자의 특성에 따른 금리 결정요인을 도출하였다.

분석결과 순자산이 적을수록, 가구원 수가 많을수록, 항상소득 및 희망 주택 가격이 높을수록 가구가 향후 주택구입 시 주택담보대출을 받을 확률이 높은 것으로 추정되었다. 순자산이 많을수록, 가구원 수가 적을수록, 항상소득 및 희망 주택 가격이 낮을수록, 미래에 금리가 상승할 것으로 예상하는 가구는 고정금리 선택 확률이 높은 것으로 추정되었다.

셋째, 수익·손익 공유형 모기지와 디딤돌대출을 프로빗모형으로 실증분석하여 경쟁적 주택금융상품의 선택 결정에 미치는 영향 및 상품 출시 이후 변화에 대하여 분석하였다. 분석결과 손익 vs 수익 공유형 모기지는 연령이 높을수록, 가구연소득이 많을수록 손익 공유형 모기지를 선택하는 것으로 나타났다. 디딤돌대출 vs 수익 공유형 모기지 분석 결과 연령이 높을수록, 자녀가 많을수록, 가구 연소득이 낮을수록 주택가격 예상 상승률이 증가할수록, 대출금리차이가 작을수록 디딤돌대출을 선호하는 것으로 나타나 공유형 모기지 출시 이후 주택가격 상승 및 금리하락으로 인하여 상품 판매량이 축소된 것으로 나타났다.

주제어 : 주택수요, 주택금융수요, 주택담보대출 금리 선택, 수익·손익 공유형 모기지

Keyword : Housing Demand, Housing Finance Demand, Mortgage Interest Rate Selection, SAMs(Shared Appreciation Mortgages), SEMs(Shared Equity Mortgages)

* 본 논문은 필자의 건국대학교 박사학위 논문인 이수진(2021), '가구의 주택금융수요 및 주택금융상품 결정요인에 관한 연구'를 요약한 것임.

** 건국대학교 박사, crystal6795@hanmail.net

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