

주택 구매의도에 미치는 영향에 관한 연구

김수경 (호서대학교 벤처대학원 박사과정)*

하규수 (호서대학교 벤처대학원 교수)**

국 문 요 약

본 연구는 주택선택 속성과 정부정책이 주택 구매행동에 미치는 영향력을 통해서 주택시장에 대한 이해를 돕고자 한다. 이를 위한 분석의 주요 쟁점은 다양한 유형의 주택선택 속성과 정부정책간에 부동산 투자전망의 조절효과를 고려하는 것이다. 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 주택선택 속성 중 편의성, 교육입지, 이웃수준은 주택구매의도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 정부정책은 주택 구매의도에 유의미한 영향력이 없었다. 셋째, 부동산 투자전망의 조절효과는 선택속성 중 이웃수준과 상호작용 변수가 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 본 연구결과 정부의 금융정책은 주택구매 의사결정에 영향을 미치지 않으므로서, 현실적으로 과도한 규제는 처음 주택 구매자에게 주거복지의 질을 떨어뜨릴 수 있다. 또한 소비자 선호도의 동기에 대한 이해를 통해서 주택시장에서의 실제 수요 변화를 적절히 기술하고 설명 할 수 있다.

핵심주제어: 주택시장, 선택속성, 금융정책

1. 서론

주택에 대한 수요는 사회 경제적으로 중요한 것으로, 오래 전부터 경제학자들에게 관심의 대상이 되어 왔다. 주택이 가계의 기본적인 욕구를 충족(Zhu, 2014)시키는 것 이외에도 주택에 대한 수요는 단순히 거주자의 주거환경에 대한 욕구충족뿐만 아니라 가계경제와 가계자산에 미치는 영향력이 매우 크며, 한 국가의 경제에 미치는 영향이 높기 때문에 부동산 시장에 대한 관심은 매우 높다.

이러한 측면에서 주택의 문제들은 선진화된 경제에서도 사회의 위협이 될 수 있으며, 인간의 기본적 욕구를 충족시킬 수 없을 때 사회적 응집력과 지속 가능한 생계 수단뿐만 아니라 재정적 안정과 실물 경제에 대한 불안정 요인이 될 수 있다(Alexiou et al., 2018).

그러므로 주택의 수요에 관한 지금까지 연구들은 주택 수요와 가격의 관련성을 중심으로 거시경제적 결정 요인에 대한 광범위하게 연구되어왔다(Aoki et al., 2004). Beltratti & Morana(2010)는 G7 국가들을 연구하면서 세계 거시경제 충격이 경제 활동과 주식 반환에 영향을 미치는 것과 동일한 방식으로 주택에 영향을 준다는 것을 발견했다. Allen & Carletti(2011)은 주택 수요에 경제 영향에 대한 다양한 측면을 다루는 연구들은 일반적으로 주택의 미시 경제적 특성과 가구 및 관련 소비자 및 투자 선택에 관한 이론을 바탕으로 한다고 하였다.

한편, 최근의 주택시장의 가격상승 경험과 전통적인 경제학적 예측이 우리에게 가르쳐 준바와 같이, 미시경제학의 가정이 불충분한 거시경제 모델은 일반적으로 주택시장의 현실을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 드러났다. 지역적으로나 거시경제 수준에서 총체적으로 고려되는 주택시장은 사이클과 충돌(주택 담보 대출의 대규모 부도로 인한 가격 급락)에 따라 불완전한 시장이다. 이에 따라 통화정책이 주택가격과 수요에 미치는 영향요인 등에 대한 연구들이 많았으나 이러한 경제적 변수만으로는 최근의 주택 수요를 설명하기에는 불충분하다. 이는 주택의 특성이 대부분의 소비재와 다른 주택 속성의 결과이다. 일반적인 재화의 가격은 수요와 공급 간의 상호관계에 의해 영향을 받지만, 아파트, 주택과 같은 부동산은 다른 소비재와 달리 수요에 따른 공급량 조절이 어려운 특성을 갖고 있다. 또한 주택시장의 메커니즘은 국가적으로 차별화된 정부정책 및 관련 공통 과잉 규제 및 시장 참가자의 다양성의 영향력이 매우 높음을 예측할 수 있다.

한편, 주택시장의 메커니즘은 과거와 달리 변화되고 있다. 과거에는 주택시장의 이슈가 양적인 주택 공급을 목표로 하였다면 현재 주택보급율이 110% 까지 도달하여 주택 수요에 대한 요구 또한 다변화되고 있다. 즉, 경제발전에 따른 소득 증가로 편리함과 쾌적함 등을 추구하는 주거환경의 질적인 방향으로 주택 수요가 변화되고 있다.

현재 주택시장의 수요는 미시경제적 요인인 수요과 공급의

* 제1저자 호서대학교 벤처대학원 벤처경영학과, sookyoung07@gmail.com

** 교신저자 호서대학교 벤처대학원 벤처경영학과, kyusooaha@naver.com

· 투고일: 2019-01-10 · 수정일: 2019-03-12 · 게재확정일: 2019-04-18

요인만으로 설명은 제한적이다. 주택가격의 상승은 지속적인 매매 거래의 결과임으로 본 연구에서는 매매거래에 대한 미시경제적 요인 이외의 다양한 환경적 변인에 대한 고찰이 필요하다. 즉, 주택가격 상승을 설명하는 효과적인 방법은 주거 수요에 대한 근본적인 동기에 대한 통찰력을 얻는 것이다.

따라서 본 연구는 주택시장에 영향을 미치는 인구 및 가구의 특성 이외에도 주택 환경의 선호도, 입지적 환경 등 다양한 측면을 미시적으로 검토하고 현실적인 부동산 정책 등이 주택수요에 영향을 미치므로 주택시장에 대한 소비자의 수요는 다양한 특성을 포괄하여 연구되어야 할 것이다. 본 연구는 주택구매의도에 미치는 영향력은 주거선호 속성과 정부정책, 그리고 주택시장에 대한 투자전망에 대한 소비심리적 요인의 조절효과를 검증하고자 한다.

II. 이론적 배경

2.1 주거환경의 선호도

주거환경은 문화의 궁극적인 산물이며 인간의 동기에서 기인한다(Rapoport, 2000). 주거환경에 관한 선행연구들은 최종 거주자의 만족도를 설명하는 동기의 역할에 주목하였다(Miller, 2007; Herzog & Strevey, 2008). 즉, 다수의 연구들은 주택 속성을 다양한 거시적 수준과 미시적 요인의 구체적인 결정 요인으로 다루어왔다(Opoku & Abdul-Muhmin, 2010). 일부 연구자들은 심리적, 사회적 및 문화적 요인을 설명하기 위해 속성을 사용했다(Opoku & Abdul-Muhmin, 2010; Rapoport, 2000).

주택 가격 특성은 주택 특성 및 속성에 대한 수요함수로 추정된다(Shimizu, 2014; Hulagu et al., 2016). 널리 사용되는 헤도닉 주택가격 모델(The hedonic house pricing model)은 주택 가격이 그 위치, 구조 및 이웃 속성의 함수라는 것을 가정한다.

주택선호 속성은 시대와 환경적 특성에 따라 변화되고 있는데, 주택 수요에 대한 연구의 대부분은 헤도닉 수요 방정식을 추정을 통해서 구조적 속성이 최우선 적이라고 주장한다(Chau et al., 2001; Bourassa et al., 2003; Selim, 2008; Samarasinghe & Sharpe, 2010; Nunns et al., 2015).

Kauko(2006)는 주택에 대한 소비자 선호도에 대한 탐구적인 연구에서 주택의 기능과 넓이가 장소보다 중요하다는 것을 발견했다. 연구에 따르면 소비자의 주거 선택 행동은 주거의 내부 구조 설계에 대한 인식에 의해서도 통제된다(Huang, 2003; Opoku & Abdul-Muhmin, 2010)

국내연구로 박재용(2018)은 구매결정요인 중에서 가장 중요한 부문은 가격요인, 입지결정요인, 건물(건물실내 및 단지특성 포함) 등의 환경요인으로 분류하고 입지환경요인, 건물환경요인, 단지특성요인, 가격특성요인은 주거만족도에 유의한 영향을 미치는 것으로 확인되었으나, 실내 환경요인은 유의한

영향을 미치는 않는 것으로 확인되었다.

이성현·전경구(2012)의 연구결과 개별주택 면적, 거주 층고, 조망권과 일조량 등에 따라 주택가격이 차이가 나고 건폐율이나 용적률, 건축 연차, 브랜드 유무, 주차, 조경, 세대 수 등과 같은 내부 환경과 근린생활시설, 대중교통, 공원시설 등과의 접근성과 같은 외부 환경에 따라서도 차이가 발생한다.

한편 주거 속성과는 별도로 주거 선택은 사람들의 소득, 교육, 지역 사회 또는 민족, 종교 및 이웃과 같은 사회 경제적 계층에 의해 부분적으로 영향을 받는다. 주택 수요와 가격에 영향을 미치는 이웃 속성의 영향에서 기존 연구의 대부분은 주변 이웃과의 관계(Adair et al., 2000; Li & Li, 2006; Wang & Li, 2004; Tita et al., 2006), 다른 이웃 범퇴율(Frischtak & Mandel, 2012)과도 관련이 있는 것으로 나타났다.

Adair et al.(2000)은 주택 환경 설정에 대한 연구에서 이웃 접근성이 도시 거주자의 주거 선호를 형성하는데 중요하다는 것을 나타냈다. 중국 도시에서 연구 조사에 의하면 임대인들은 주택 선택시 구조 변수보다 이웃 변수에 더 중점을 두는 것으로 나타났다(Li & Li, 2006; Wang & Li, 2004). 또한 Tita et al.(2006)은 주택 선호시 이웃 특성 간의 중요한 연관성을 발견했다. Aliu & Ajala(2014)은 현존하는 선행연구들은 주택 가격과 동등한 종교 및 사회 문화 집단내 거주에 대한 지불 의향에 대한 논의가 부족하다고 하였다.

De & Vupru(2019)는 인도를 대상으로 한 연구결과 일반적으로 사람들은 일부 선호하는 주거선택 속성은 특정 지역의 보다 나은 안전성, 의사소통 및 이해를 위해 동질 집단 내에서 생활하는 것을 선호한다고 하였다. 그러나 사람들이 좋은 환경적 분위기와 다른 선호되는 주거 속성을 가진 동질적 집단 내에 거주하기를 선호하지만, 이 모든 것들을 충족되는 지역에서 거주하는 것은 쉽지 않다고 하였다.

한편, 주택수요는 거주자의 편의시설 등의 입지요인과의 관련성으로 설명하고 있는데, Earnhart(2002)는 거주지와 관련된 주택수요는 환경 편의시설의 이점과 가치를 추정했다. Tayyaran & Khan(2007)은 캐나다의 오타와 지역에 거주하는 가정의 재택 근무를 고려하여 주거지 결정을 내리는 것으로 나타났다. Kasten(2007)은 도시 생활의 시간 및 지리적 선택 이유를 조사하면서 특히 직장 위치는 동일한 도시에서 주택을 찾기 위한 강한 인센티브를 제공한다는 것을 보여 주었다.

특히 국내연구에서는 주거수요와 관련하여 교육적인 입지 환경과의 관련성에 관한 연구들이 진행되어 왔다. 최열·권연화(2004)는 위계적 선형모형을 이용하여 부산시에서의 교육환경이 주택가격에 미치는 영향력을 실증분석하였다. 정수연(2006)은 교육요인이 서울의 아파트 가격에 미치는 영향력을 분석한 결과, 강북의 경우에는 14.6%에 불과한 반면 강남의 경우는 교육요인을 포함한 지역요인이 주택 가격변동을 설명하는 비중이 43.1%나 되는 것으로 나타나, 교육요인이 아파트 가격에 미치는 영향은 강남이 강북보다 상대적으로 더 높은 것으로 나타났다. 이성현·전경구(2012)은 주택가격은 지역적인 환경요인이 영향을 많이 미치는 것으로 나타났으며, 구체적으

로 경제수준, 우수한 교육환경 등이 영향력이 높은 것으로 나타났다.

윤효복·정성용(2013)은 서울지역의 주거환경특성이 주택가격에 미치는 영향력을 위계적 선형모형을 사용하여 실증 분석한 결과, 서울시 주택가격의 지역 간의 분산이 전체 분산중약 48.6%로 나타나 지역특성이 중요한 것으로 나타났다.

이와 같은 주택 선택의 속성에 대한 여러 연구들에도 불구하고, 주택 시장에서 도시 거주자의 주택 선택 결정에서 주거 선호 속성과 주택구매 의사결정에 대한 논의는 부족하다.

2.2 주택수요에 영향을 미치는 요인에 관한 연구

일반적으로 주택 구입은 개인 소득과 금융부채의 조합으로 이루어진다. 거시경제학의 소비이론과 관련된 생애주기 가설의 기본 핵심은 개인은 일생동안 소비지출의 한계효용을 유지하고자 한다는 것이다. 그러므로 생애주기 가설은 가계의 경제력과 밀접하게 관련되어 있고 주거이동 수단으로서 작용을 하며, 가구의 소득은 이들이 선택한 주거입지를 지급할 능력이 되는지를 결정짓는 중요한 역할을 한다(Wu et al., 2013).

이에 따라 개인의 신용 공급 확대가 주택 가격에 미치는 영향에 대한 선행연구들은 긍정적인 관계를 보고하고 있다(Bunda & Ca'Zorzi, 2010; Kuang, 2014; Favara & Imbs, 2015). 선진국과 신흥국의 주거가격 사이클을 비교 한 Cesa-Bianchi et al.(2015)는 신흥국가의 주거가격이 선진국보다 더 빠르게 상승하고, 변동성이 크며, 지속성이 낮은 것으로 나타났다. 또한 글로벌 유동성 쇼크는 신흥 시장의 주택 가격과 소비에 선진국보다 훨씬 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Kishor & Marfatia(2017)는 경제협력개발기구(OECD) 국가의 주택 가격, 소득, 금리 간의 관련성에 대한 연구에서 단기적으로 주택 가격의 변화가 소득과 독립적으로 움직인다는 것을 발견했다. 장기적으로 주택 가격과의 연관성은 개인소득에 대한 긍정적인 관련성을 갖으며, 금리에 대한 부정적 관련성을 갖는 것으로 나타났다.

주택 구매시 주택금융이 미치는 영향력이 중요하기 때문에 나라마다 정부의 규제가 많고 주택정책으로 가장 많이 활용되고 있다. 이에 따라 LTV·DTI 규제와 주택수요와 관련한 다양한 연구들이 진행되어 왔다(Igan & Kang, 2011; Vandebussche et al., 2012; Jácome & Mitra, 2015; McDonald, 2015; 최막중 외, 2002; 고성수·윤여선, 2008; 이소영·정의철, 2010; 이동규 외, 2009; 임대봉, 2013).

Igan & Kang(2011)은 금융규제를 중심으로 주택가격에 미치는 영향력을 분석한 결과 LTV·DTI 규제의 강화에 따라 주택가격에 영향을 미치는 것으로 나타났다. Vandebussche et al.(2012)은 유럽 지역을 대상으로 거시경제지표와 관련하여 정부 정책의 효과를 분석한 결과, 주택시장에서 LTV·DTI규제는 주택거래를 위한 담보대출에 유의미한 영향력이 없는 것

으로 나타났다. Jácome & Mitra(2015)은 홍콩, 폴란드, 루마니아, 한국, 말레이시아 등 5개국을 대상으로 LTV규제에 대한 영향력이 주택담보대출 증가율에 미치는 영향을 실증분석한 결과 관련 규제의 강화는 주택담보대출 증가를 억제하는데 효과적인 것으로 나타났다. 그러나 주택가격 상승에 대한 제한에는 유의미한 영향력이 없는 것으로 나타났다.

McDonald(2015)는 소득에 대비하여 주택가격이 높은 상황에서 LTV·DTI 규제 강화는 주택가격 상승을 억제하는데 효과적이지만 LTV·DTI 규제 완화시에는 그 효과가 작은 것으로 나타났다. 최막중 외(2002)은 주택소비규모에 영향을 미치는 주택금융의 역할을 확인한 결과 금융제약의 정도가 강할수록 주택을 소비할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다.

고성수·윤여선(2008)에서 주택에서 금융규제가 미치는 영향력을 소득분위별로 나누어 분석한 결과 LTV·DTI규제가 강화될수록 주택수요를 감축시키는 것으로 나타났다. 이동규 외(2009)는 DTI 규제가 부동산에 미치는 영향력을 모의실험한 결과, DTI규제가 낮을수록 투기과열지구내 주택가격 상승과 거래가 높아지는 것으로 나타났다. 이소영·정의철(2010)의 연구결과 가계소득 및 자산의 제약이 높을수록 주택소유 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 특히, 소득이 낮고 주택규모가 작을수록 DTI 규제를 더 많이 받는 것으로 나타났다. 임대봉(2013)은 주택금융기관의 대출 규제가 아파트가격에 미치는 영향력을 확인한 결과, 주택담보대출의 증가는 아파트 가격의 상승을 유도하는 것으로 나타났다. 이러한 선행연구 결과에 따라 정부의 주택정책의 하나인 금융권의 제약에 대한 정책은 주택수요에 영향을 미치는 요인을 확인하였다.

III. 연구방법

3.1 연구 가설

본 연구는 주택시장에서의 가격상승에 미치는 영향요인을 미시경제적 요인만으로는 설명하기에는 제한적이라는 판단하에 주택시장의 가격상승에 대한 요인인 실질적인 거래를 예측할 수 있는 주택구매의도를 중심으로 주거선호도 속성, 정부의 주택금융정책, 그리고 주택시장에 대한 투자전망에 대한 소비심리적 요인의 조절효과를 검증하고자 한다.

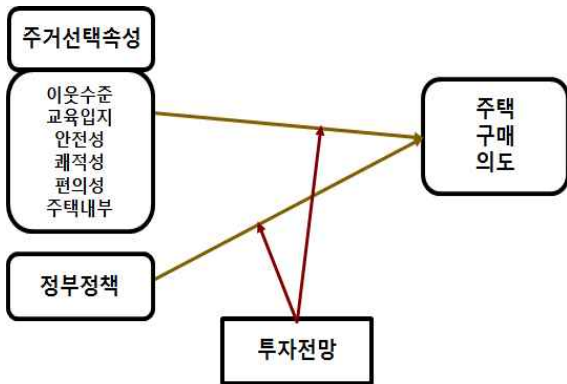
가설1. 주거선호도 속성 요인은 주택구매의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설2. 정부정책은 주택구매의도에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설3. 부동산 시장의 투자전망은 주거선호도 속성 요인이 주택구매의도에 미치는 영향력을 증가시킬 것이다.

가설4. 부동산 시장의 투자전망은 정부정책이 주택구매의도

에 미치는 영향력을 증가시킬 것이다.



<그림 1> 연구모형

3.2 조사 표본 선정

설문은 2018년 12월 1일부터 12월 20일까지 서울과 경기도에 거주하는 소비자에게 총 20일 동안 설문을 실시하였다. 응답자는 자기기입식 설문지를 통하여 설문에 응답하였으며, 설문결과 총 300부 중 220부가 회수되었으나 유효설문 총 214부를 바탕으로 분석을 실시하였다.

3.3 설문지 구성

주거선택 속성, 정부정책, 주택시장의 투자전망, 주택 구매의도 등과 같은 구성개념의 측정항목은 주택시장의 연구에서 사용한 측정항목들을 기반으로 본 연구에 적합하게 조정하여 반영하였다.

주거선택 속성의 개념적 정의는 Hawkins et al.(2011)에 따라 소비자가 구매결정에 고려하는 평가기준으로 고객이 원하는 이득을 얻을 수 있는 기능 및 속성으로 정의하였다. 측정항목은 Kauko(2006), 박재용(2018), 이성현·전경구(2012), 서희봉·하규수(2015) 등의 내용을 반영하여 이웃 수준, 교육입지, 안전성, 쾌적성, 편의성, 주택내부 속성으로 구성하였으며, Likert 5점 척도로 측정하였다.

정부정책은 부동산시장에 수요와 공급을 조절하는 정부의 정책으로 대표적으로 금융정책과 세금정책으로 정의하였으며, 구체적인 내용은 LTV·DTI 규제에 대한 Igan & Kang(2011), Vandebussche et al.(2012), 최막중 외(2002), 고성수, 윤여선(2008) 등과 현 정부의 부동산 정책을 참고하여 본 연구에 맞게 수정하여 구성하였으며, Likert 5점 척도로 측정하였다.

주택시장의 투자전망은 선행연구를 통해서 부동산 가격이 오를 것이라는 긍정적인 심리적 특성이라 정의하였으며, 구체적으로 황인성·하규수(2015)의 연구에 따라 현 주거지의 주변 지역의 발전 가능성, 가격이 오를 가능성, 투자 성공률, 주식 및 은행보다 높은 수익률에 대한 기대심리 등을 묻는 문항으로 작성하여 Likert 5점 척도로 측정하였다.

마지막으로 구매의도는 황영직(2013)의 주택수요를 일정기간 소비하는 주거서비스 양으로서 일반적으로 주택을 원하는 개인의 능력, 욕구, 소망의 집합적 표현으로 정의하였다. 개념적 정의를 따라 주택을 구매하고자하는 의도와 계획으로 정의하였다. 구체적으로 황인성·하규수(2015) 등에서 사용한 측정항목을 반영하여 재구매 의도와, 현 거주지의 추가매입 의도를 묻는 문항으로 구성하여 이를 Likert 5점 척도로 측정하였다.

이 외에 조사대상자의 일반적 특성으로 성별, 연령, 결혼여부, 가족수, 학력, 소득, 자산, 자산중 부동산 비중, 부동산의 용자비중을 측정하였다.

3.4 통계분석 기법

연구의 통계적 분석 도구는 SPSS 24.0 프로그램을 사용하여 분석하였으며, 조사표본의 기초통계인 인구사회학적 특성과 각 변수 실태 파악을 위해 빈도분석과 기술통계를 사용하였다.

설문 문항 척도의 타당성과 신뢰성을 검증하기 위하여 요인 분석 (Factor Analysis) 및 신뢰도 검정 (Reliability Test)을 실시하였다. 또한 본 연구의 가설검증을 위해 다중회귀분석 (Multiple Regression Analysis)을 실시하였고, 다중공선성문제를 검증하기 위하여 VIF 검증을 실시하였다.

VI. 결과

4.1 조사대상자의 인구사회학적 특성

조사대상자의 인구사회학적 특성은 다음과 같다.

<표 1> 조사대상자의 인구사회학적 특성

구분	Frequency	Percent
성별	남성	58.5
	여성	41.5
연령	40세 이하	25.7
	41~50세	29.0
	51세 이상	45.2
결혼 유무	미혼	15.3
	기혼	84.7
가족원 수	1명	13.0
	2명	13.9
	3명 이상	73.1
학력	고졸	15.8
	대졸	46.9
	대학원 이상	37.3
직업	회사원·공무원	30.6
	금융	11.0
	개인사업	22.0
	기타	36.4
소득	200만원 이하	94.0
	201~500만원	4.9
	501만원 이상	1.1
자산	3억	35.5
	4억~10억	38.6

	11억 이상	43	25.9
자산 중 부동산 비중	30% 이하	35	18.6
	31~70%	68	36.2
	71% 이상	85	45.2
주산 중 용자 비중	0%	44	24.9
	10% 이하	27	15.3
	11~30%	40	22.6
	31% 이상	66	37.3

4.2 타당도 분석

본 연구에서 측정도구인 주택선택속성, 정부정책, 투자전망, 주택구매의도의 타당도를 검증하기 위해서 요인분석을 실시하였다. 탐색적 요인분석의 요인 추출모델은 주성분 분석(principle component analysis)과 Varimax방식을 선택하였다. 요인의 수의 결정방법은 고유치 1.0을 기준으로 요인적재치 .4 이상으로 결정하였다. 그 결과 요인1은 최종 9개의 요인으로 추출되었으며, 기준치에 부합하지 않은 문항은 제거하였다.

추출된 요인의 명칭은 문항 상 특성을 고려하여 요인 1은 구매의도, 요인 2은 이웃수준, 요인 3은 교육환경, 요인 4은 안전성, 요인 5은 쾌적성, 요인 6은 편의시설, 요인 7은 정부정책, 요인 8은 투자전망, 요인 9은 주택내부로 명명하였다.

<표 2> 요인분석

	요인1	요인2	요인3	요인4	요인5	요인6	요인7	요인8	요인9
구매의도1	.905	.100	-.010	-.013	-.078	-.075	.098	-.023	.045
구매의도2	.902	.001	-.033	-.025	.011	.029	.082	-.050	-.114
구매의도3	.870	.101	.048	-.001	-.067	.013	.191	-.044	-.001
구매의도4	.866	.145	.081	.043	.006	.089	.069	-.029	-.068
구매의도5	.829	.158	.096	.034	-.004	.185	.126	-.056	-.084
이웃수준1	.043	.889	.056	.082	.056	-.006	.181	.056	.013
이웃수준2	.054	.871	.069	.122	.018	-.019	.175	.030	-.037
이웃수준3	.037	.860	.087	-.025	-.031	.116	.062	-.041	.019
이웃수준4	.166	.742	.149	.102	.042	-.045	.178	-.155	.113
이웃수준5	.304	.721	.048	.117	.181	-.007	.135	.078	.112
교육환경1	.078	.121	.909	.061	.026	.152	.021	-.068	.070
교육환경2	.002	.072	.905	.135	.148	.128	-.083	-.074	.062
교육환경3	.018	.101	.890	.054	.067	.247	-.009	-.042	.047
교육환경4	.069	.083	.889	.015	.011	.168	.043	-.035	.083
안전성1	.026	.059	.128	.855	.122	.064	.178	.172	.164
안전성2	.042	.210	.045	.836	.242	.121	.055	.142	.135
안전성3	.006	.031	.046	.808	.115	.172	.164	.138	.256
안전성4	-.022	.140	.083	.676	.339	.153	.114	.081	.270
쾌적성1	-.149	.028	.091	.043	.821	.153	.082	-.169	.021
쾌적성2	.043	.100	.048	.178	.803	.065	-.022	.007	.192
쾌적성3	-.032	-.003	.043	.266	.785	.179	.092	-.115	.048

쾌적성4	.008	.064	.056	.141	.748	-.112	.063	.159	.179
편의시설1	.020	-.049	.157	.145	.119	.815	.003	-.062	.084
편의시설2	.065	.014	.129	.045	.023	.813	.031	-.065	-.005
편의시설3	.031	.014	.317	.084	.046	.797	.138	.069	.053
편의시설4	.125	.090	.146	.185	.108	.648	.024	.238	.246
정부정책1	.152	.143	.083	.185	.038	.088	.837	.023	.051
정부정책2	.146	.088	-.049	.002	.038	.038	.822	.136	.149
정부정책3	.203	.321	-.033	.043	.034	.002	.728	.064	-.068
정부정책4	.100	.257	-.026	.290	.138	.067	.726	-.065	.016
투자전망1	-.087	.010	-.057	.171	.017	.048	-.010	.938	-.043
투자전망2	-.132	.014	-.031	.098	-.091	-.062	.018	.888	.008
투자전망3	.032	-.058	-.120	.129	-.018	.084	.155	.882	.105
주택내부1	-.046	.114	.028	.156	.241	.175	.066	.069	.820
주택내부2	-.077	-.022	.118	.300	.069	.016	-.002	-.011	.788
주택내부3	-.168	.103	.168	.356	.230	.156	.136	.007	.675
고유치	4.172	3.782	3.566	3.221	2.949	2.801	2.795	2.747	2.188
분산	11.590	10.506	9.904	8.946	8.191	7.781	7.763	7.630	6.078

4.3 연구가설 검증

본 연구는 주택구매의도에 영향을 미치는 요인을 다방면으로 규명하고, 가설을 검증하기 위하여 다중회귀분석(Multiple Regression Analysis)을 실시하였다. 1단계(모형 I)에서는 통제변수만을 투입하였으며, 2단계(모형 II)에서는 통제변수와 주택선택도, 정부정책, 3단계(모형 III)에서는 통제변수와 주택선택도, 정부정책, 부동산 투자전망, 4단계(모형 IV)에서는 통제변수와 주택선택도, 부동산 투자전망, 그리고 조절변수와의 상호작용인 투자전망과 주택선택도, 투자전망과 정부정책의 변수를 투입하였다. 가설검증에 앞서 독립변수와 상호작용변수와의 잠재적으로 발생할 수 있는 다중공선성 문제 해결을 위해 평균변환(mean centering) 방법을 사용하였다.

가설검증 결과 모델 1에서는 학력, 소득, 자산, 자산 중 부동산 비중이 주택구매의도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 학력, 소득, 자산은 주택구매의도에 정적인 영향이 있는 것으로 나타났다, 자산 중 부동산 비중은 주택구매의도에 부적인 영향을 미치는 것으로 나타났다.

모델 2에서는 연령, 학력, 소득, 자산, 자산 중 부동산 비중이 주택구매의도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 학력, 소득, 자산은 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 연령과 자산 중 부동산 비중은 주택구매의도에 부적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택선택도는 이웃수준, 교육입지, 입지의 편의성이 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 모델 3에서는 연령, 소득, 자산, 자산 중 부동산 비중이 주택구매의도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 소득, 자산은 주택구매의도에 정

적인 영향이 있는 것으로 나타났으며, 연령과 자산 중 부동산 비중은 주택구매의도에 부적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택선호도는 이웃수준, 교육입지, 입지의 편의성, 부동산 투자전망은 주택구매의도에 정적인 영향이 있는 것으로 나타났다.

모델 4에서는 연령, 소득, 자산, 자산 중 부동산 비중이 주택 구매의도에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 소득, 자산은 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 연령과 자산 중 부동산 비중은 주택구매의도에 부적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택선호도는 이웃수준, 부동산 투자전망, 이웃수준과 부동산 투자전망의 상호작용은 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 모델1~모델 4의 R2의 변화량을 살펴본 결과 각 단계마다 유의미한 것으로 나타나 부동산 투자전망의 조절효과가 있음을 확인하였다.

본 연구를 통해서 주택선호도 속성인 교육입지, 편의성 입지, 이웃수준에 대한 니즈가 주택구매의도에 영향을 미치는 중요한 고려 요인임을 확인하였으며, 또한 최근 활발하게 연구되고 있는 주택시장에서의 심리적 변수의 중요성과 더불어 본 연구에서도 심리적 요소인 부동산시장의 투자전망이 주택 구매의도에 유의미한 영향요인임을 확인하였다. 특히 주택선호도인 이웃수준과 투자전망의 상호작용은 주택구매의도에 유의미한 영향요인임을 확인함으로써 이웃수준에 대한 니즈와 가격상승 기대심리가 주택구매의도에 영향을 미쳐 거래량을 실질적으로 증가시킬 수 있는 요인을 확인하였다. 이러한 연구결과는 주택가격 상승에 대한 기대심리는 주택가격에 영향을 준다는 Leung et al.(2009)연구 및 Lambertini et al.(2013)의 연구결과와 유사하다고 할 수 있다.

<표 3> 가설검증 결과

구분	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
	b	b	b	b
상수	11.940	15.894	11.840	14.899
성별	1.211	.645	.955	.493
연령	-.070	-.121*	-.153*	-.173*
결혼여부	2.148	2.039	2.093	1.159
가족수	-.175	-.337	-.276	-.118
학력	1.084*	.995*	.506	.268
소득	.039*	.044*	.053*	.059*
자산	.048*	.056*	.054*	.058*
자산중 부동산 비중	-.065***	-.061***	-.059***	-.047***
부동산의 용지비중	.020	.017	.027	.009
이웃 수준		.652*	.529*	2.534*
교육입지		.825*	.670*	-1.167
안전성		.029	-.075	1.828
쾌적성		-.140	-.187	1.819
편의성		.748*	.790*	-.899
주택내부		-.409	-.426	-2.475
정부정책		.153	-.165	1.881
부동산 투자전망			.435*	.458*
이웃 수준*투자전망				3.210*
교육입지*투자전망				1.753
안전성*투자전망				-2.146
쾌적성*투자전망				-2.210

구분	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
	b	b	b	b
편의성*투자전망				2.020
주택내부*투자전망				-2.036
정부정책*투자전망				2.177
F	5.817***	4.274***	5.186***	4.490***
R2	.297	.369	.432	.497
Adjusted R2	.246	.283	.349	.386
R2의 변화량	.297	.072*	.063*	.065*

*p<.05 **p<.01 ***p<.001

V. 결론

주택가격과 주택수요는 지금까지 거시경제와 정부의 정책 등에 따라 변동성이 매우 크며, 이에 따라 주택수요는 수요자의 심리적인 요인과 시장의 구조적인 요인 등이 복합적으로 영향을 미쳐 미래 주택수요를 예측하는데 어려움을 더한다. 본 연구에서는 주택구매의도에 영향을 미치는 요인을 주택선호도와 정부정책, 그리고 부동산 투자전망의 심리적 변수의 조절효과가 미치는 영향요인을 검증하였다. 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 전통적인 생애주기설의 이론과 같이 본 연구에서도 소득, 자산은 주택구매의도에 영향을 미치는 변수임을 확인하였다. 특히 본 연구결과 연령이 낮을수록 주택구매의도가 높았는데, 이러한 결과는 향후 생애주기가 달라짐에 따라 주택확장이나 또는 직장 이동 등 다양한 요인에 따라 주택구매의도가 영향을 미침을 알 수 있다. 또한 자산 중 부동산 비중이 낮을수록 주택에 대한 구매의도가 높은 것으로 나타나 자산으로 부동산 자산의 가치를 높게 생각하고 있음을 알 수 있다.

둘째, 주택구매의도는 주거이동을 동반하는 경우가 많은데, 이는 주거에 대한 욕구의 불균형으로 나타나는 현상으로 파악된다. 본 연구결과 다양한 주거선호도 중 이웃수준, 교육입지, 입지의 편의성이 주택구매의도에 정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 기존의 연구들은 주거이동과 만족도에 영향을 미치는 요인 중에 교육입지와 입지의 편의성에 대한 연구들은 많았다. 본 연구결과에서는 주거선호도에서 이웃수준에 대한 니즈를 확인함으로써 주거환경의 물리적 측면 이외에 심리적인 니즈를 확인하였다.

주거 선호요인들은 실질적인 주택시장에서 구매에 영향을 미치는 중요한 요소라 할 수 있으므로 주택 및 아파트 분양 등의 사업 시에 이러한 니즈를 충족할 수 있도록 기획되어야 할 것이다. 이러한 연구결과는 주택 이용자의 니즈를 규명함으로써 주택시장에서의 거래자 측면에서 마케팅 요소로 이용할 수 있을 것이다.

셋째, 부동산 시장에서 정부규제는 유의미한 영향력이 없는 것으로 나타났다. 주택시장에서 주택자금의 조달 방법으로 소득과 주택금융을 활용하게 된다. 이러한 결과는 부동산 가격의 안정화를 위한 정부의 유동성을 제약하는 정책들이 실질적으로 가격 안정화보다는 실수요자들에게만 더 많은 어려움

을 가중되는 것으로 예측된다. 본 연구결과에서는 주택금융의 유동성 제약보다는 가계 소득과 자산의 영향력이 더 중요한 요소로 나타나 상대적으로 순자산이 작은 연령이 낮은 가계의 금융제약은 주거복지를 달성하는데 어려워지므로 주택시장의 안정화는 주택금융의 규제보다 다른 방법의 모색이 필요할 것으로 판단된다.

넷째, 본 연구결과 부동산 투자전망의 조절효과를 검증한 결과 부동산 투자전망은 주택구매의도에 영향을 조절하는 중요한 변수임을 확인하였다. 결국 현재 주택시장에서 구매의도는 주택을 자산의 가치로서 중요하게 인식하고 있음을 알 수 있었으며, 현실적으로 이웃수준에 대한 니즈와 투자전망의 상호작용이 주택구매의도를 증가시키는 것으로 나타났다. 본 연구결과는 주거구매에 대한 동기를 확인하였으며, 현재 주거 선호도에 대한 동기는 이웃을 통한 사회 네트워크를 소비하는 공간의 중요성이 증가하고 있음을 알 수 있다.

REFERENCE

고성수·윤여선(2008). 주택금융규제가 소득분위별 주택소비에 미치는 영향, *부동산학연구*, 14(2), 57-74.

박재용(2018). 소형주택의 구매결정요인이 거주자 만족도 및 계속 거주 의향에 미치는 영향, 동의대학교 대학원 박사학위논문.

서희봉·하규수(2015). 주거선택속성이 애호도에 미치는 영향력에 관한 연구, *벤처창업연구*, 10(5), 93-103.

윤효목·정성용(2013). 서울시의 지역주거환경특성이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구, *부동산학연구*, 19(4), 235-253.

이성현·전경구(2012). 위계적 선형모형을 통한 도시기반시설이 주택가격에 미치는 영향 연구, *국토계획*, 47(4), 193-204.

이소영·정의철(2010). 총부채상환비율 규제가 주택점유형태 결정에 미치는 영향 분석, *서울도시연구*, 11(1), 83-110.

이동규·서인석·박형준(2009). 주택정책 규제수단으로서 DTI 규제정책의 효과분석: System Dynamics를 활용한 시뮬레이션 분석, *한국정책학회보*, 18(4), 207-235.

임대봉(2013). 주택시장의 대출규제(LTV·DTI)와 주택가격, 그리고 가계부채에 관한 연구, *국토계획*, 48(3), 361-381.

정수연(2006). 교육요인이 서울아파트가격에 미치는 영향에 관한 연구, *국토계획*, 41(2), 153-166.

최막중·지규현·조정래(2002). 주택금융 제약이 주택소비규모와 점유 형태 선택에 미치는 영향에 관한 실증분석, *주택연구*, 10(1), 33-48.

최열·권연화(2004). 위계선형모형을 이용한 교육환경이 주택가격에 미치는 영향 분석, *국토계획*, 39(6), 71-82.

황영직(2013). 주택시장 지표들 간의 동태적 관계에 관한 실증 연구, 부산지역 아파트시장을 중심으로, 영산대학교 대학원 박사학위논문.

황인성·하규수(2015). 소비자의 주거만족도와 투자가치가 매입의도에 미치는 영향, *벤처창업연구*, 10(6), 143-153.

Adair, A., Mcgreal, S., Smyth, A., Cooper, J., & Ryley, T.(2000). House prices and accessibility: the testing of relationships within the Belfast urban area, *Housing Studies*, 15(5), 699-716.

Alexiou, C., Chan, A. S., & Vogiazas, S.(2018). Homeownership motivation, rationality, and housing prices: Evidence from gloom, boom, and bust-and-boom

economies, *John Wiley & Sons, Ltd.*, 9 September, 1-12.

Allen, F., & E. Carletti(2011). Systemic Risk from Real Estate and Macro-prudential Regulation, W: Federal Reserve Board and Journal of Money, *Credit and Banking Conference 'The Regulation of Systemic Risk'*, Washington DC, s. 15-16.

Aoki, K., Proudman, J., & Vlieghe, G. W.(2004). House prices, consumption, and monetary policy: A financial accelerator approach, *Journal of Financial Intermediation*, 13(4), 414-435.

Aliu, I. R., & Ajala, A.(2014). Intra-city polarization, residential type and attribute importance: A discrete choice study of Lagos, *Habitat International*, 42, 11-20.

Beltratti, A., & Morana, C.(2010). International house prices and macroeconomic fluctuations, *Journal of Banking and Finance*, 34(3), 533-545.

Bunda, I., & Ca'Zorzi, M.(2010). Signals from housing and lending booms, *Emerging Markets Review*, 11(1), 1-20.

Bourassa, S. C., Schneider, E., & Gale, B.(2003). Housing Conditions and Challenges in Louisville's Western and Central Neighborhoods, A Report to the Community, Neighborhood Reinvestment Corporation, Fannie Mae, Freddie Mac and Enterprise Foundation, Available at <https://louisville.edu/cepm/westlouis/west-louisville-general/housing-conditions-and-challenges-bourassa-et-al-2003/vi ew>.

Cesa-Bianchi, A., Cespides, L. F., & Rebucci, A.(2015). Global liquidity, house prices, and the macroeconomy: Evidence from advanced and emerging economies, *Journal of Money, Credit and Banking*, 47, 301-335.

Chau, K. W., Ng, F. F., & Hung, E. C. T.(2001). Developer's goodwill as significant influence on apartment unit prices, *Appraisal Journal*, 69(1), 26-34.

Choi, M. J., Ji, K. H., & Jo, J. R.(2002). Empirical Analyses of the Effect of Constraint in Housing Finance on Housing Services Demand and Tenure Choice in Korea, *Housing Studies Review*, 10(1), 33-48.

Choi, Y., & Kwon, Y. H.(2004). The Impact of Educational Environment on Multi-family Attached House Prices Using Hierarchical Linear Model, *Journal of Korea Planning Association*, 39(6), 71-82.

De, U. K., & Vupru, V.(2019). Role of Neighborhood Socio-Cultural & Religious Homogeneity in Housing Choice at Dimapur Town, India, *The Journal of Developing Areas*, 53(2), 123-138.

Earnhart, D.(2002). Combining revealed and stated data to examine housing decisions using discrete choice analysis, *Journal of Urban Economics*, 51, 43-169.

Favara, G., & Imbs, J.(2015). Credit supply and the price of housing, *American Economic Review*, 105(3), 958-992.

Frischtak, C., & Mandel, B. R.(2012). Crime, House Prices, and Inequality: The Effect of UPPs in Rio, Staff Report no. 542, Federal Reserve Bank of New York. Available at https://www.newyorkfed.org/medialibrary/media/research/staff_reports/sr54_2.pdf.

Herzog, T. R., & Strevey, S. J.(2008). contact with nature, sense of Humor, and Psychological well-being,

- Environment and Behavior*, 40, 747-776.
- Hawkins, Del I, Mothersbaugh, D. L., & Mookerjee, A.(2011). *Consumer Behavior: Building Marketing Strategy(11th ed.)*, New York: Tata McGraw-Hill.
- Hulagu, T., Kizilkaya, E., Ozbekler, A. G., & Tunar, P.(2016). *A Hedonic House Price Index for Turkey*, Working Paper No. 16/03, Central Bank of the Republic of Turkey.
- Huang, Y.(2003). Renters' housing behavior in transitional urban China, *Housing Studies*, 18(1), 103-126.
- Hwang, Y. J.(2013). *A Study on the Dynamic Relation to the Housing Market indicators: A Case Study of Apartment Market in Busan*, Youngsan University Doctoral Degree Thesis.
- Hwang, I. S., & Ha, K. S.(2015). The Effect of the Consumers' Residential Satisfaction and Investment Value on the Purchase Intention, *Asia-Pacific Journal of Business Venturing and Entrepreneurship*, 10(6), 143-153.
- Igan, Deniz., & Heedon Kang.(2011). Do Loan-to-Value and Debt-to-Income Limits Work? Evidence from Korea, *IMF Working Paper*, no.11/297.
- Jácome, L. I., & S. Mitra(2015). LTV and DTI Limits-Going Granular, *IMF Working Paper*, no.15/154, July.
- Jung, S. Y.(2006). Impact of Educational Variable on Apartment Price in Seoul, *Journal of Korea Planning Association*, 41(2), 153-166.
- Kasten, L.(2007). Housing as a way of life: towards an understanding of middle class families' preference for an urban residential location, *Housing Studies*, 22(1), 83-98.
- Kauko, T.(2006). Expression of housing consumer preferences: proposition for a research agenda, *Housing, Theory and Society*, 23(2), 92-108
- Kishor, N. K., & Marfatia, H. A.(2017). The dynamic relationship between housing prices and the macroeconomy: Evidence from OECD countries(2017), *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 54(2), 237-268.
- Koh, S. S., & Yoon, Y. S.(2008). An Impact of Borrowing Constraints on Housing Consumption According to Household Income Level in Korea, *Korean Appraisal Review*, 14(2), 57-74.
- Kuang, P. (2014). A model of housing and credit cycles with imperfect market knowledge, *European Economic Review*, 70, 419-437.
- Lee, D. K., Seo, I. S., & Park, H. J.(2009). Estimating the Casual Effects of DTI Regulation on the Housing Policy Applied System Dynamics Simulation Analysis, *The Korean Association for Policy Studies*, 18(4), 207-235.
- Lee, S. H., & Chun, K. K.(2012). A Study of the Influences of Urban Infrastructure on Housing Prices: A Hierarchical Linear Model, *Journal of Korea Planning Association*, 47(4), 193-204.
- Lee, S. Y., & Jung, Y. C.(2010). An Analysis of Impact of Debt-to-Income Regulation on Housing Tenure Decisions of Urban Households, *Seoul City Research manuscript recruitment*, 11(1), 83-110.
- Lim, D. B.(2013). A Study on LTV.DTI and Household Debt, Housing Prices, *Journal of Korea Planning Association*, 48(3), 361-381.
- Li, S. M., & Li, L.(2006). Life course and housing tenure change in urban China: a study of Guangzhou, *Housing Studies*, 21(5), 653-670.
- Lambertini, L., Mendicino, C., & Punzi, M. T.(2013). Expectation-driven cycles in the Housing Market: Evidence from survey data, *Journal of Financial Stability*, 9, 518-529.
- Leung, A., Xu, J., & Tsui, W. S.(2009). A heterogeneous boundedly rational expectation model for housing market, *Applied Mathematics and Mechanics*, 30(10), 1305-1316.
- McDonald, C.(2015). When is Macroprudential Policy Effective?, *BIS Working Paper*, no.496, March.
- Miller, B.(2007). *Housing and dwelling: perspectives on modern domestic architecture*, new york, routledge.
- Nunns, P., Hitchins, H., & Balderston, K.(2015). *The value of land, floor space and amenities: a hedonic price analysis of property sales in Auckland*, 2011-2014.
- Opoku, R. A., & Abdul-Muhmin, A. G.(2010). Housing preferences and attribute importance among low-income consumers in Saudi Arabia, *Habitat International*, 34, 219-227.
- Park, J. Y.(2018). *Effects of Purchasing Decision Factors of SmallHouses on Residential Satisfaction and Continued Living Intention*, Dong-Eui University Doctoral Degree Thesis.
- Rapoport, A.(2000). theory, culture and Housing, *Housing, Theory and Society*, 17, 145-165.
- Samarasinghe, O., & Sharpe, B.(2010). Flood prone risk and amenity values: A spatial hedonic analysis, *The Australian Journal of Agricultural and Resource Economics*, 54(1), 457-475.
- Selim, S.(2008). Determinants of house prices in Turkey: A hedonic regression model, *Dogus University Journal*, 9(1), 65-76.
- Seo, H. B., & Ha, K. S.(2015). A Study on the Effects of Choice Attributes of the Housing on the Loyalty, *Asia-Pacific Journal of Business Venturing and Entrepreneurship*, 10(5), 93-103.
- Shimizu, C.(2014). Estimation of Hedonic Single-Family House Price Function Considering Neighborhood Effect Variables, *Sustainability*, 6, 2946-2960. DOI: 138.
- Tayyar, M. R., & Khan, M. A.(2007). Telecommuting and residential location decisions: combined stated and revealed preferences model, *Canadian Journal of Civil Engineering*, 34, 1324-1333.
- Tita, E. G., Petras, T. L., & Greenbaum, R. T.(2006). Crime and residential choice: a neighborhood level analysis of the impact of crime on housing prices, *Journal of Quantitative Criminology*, 22, 299-317.
- Vandenbussche, J., Ursula, V., & Enrica, D.(2012). Macroprudential Policies and Housing Prices: A New Database and Empirical Evidence for Central, Eastern, and Southeastern Europe, *IMF Working Paper*

no.12/303.10.3390/su6052946. Available at <http://www.mdpi.com/2071-1050/6/5/2946/pdf>.

- Wang, D., & Li, S. M.(2004). Housing preferences in a transitional housing system: the case of Beijing China, *Environment and Planning A*, 36, 69-87.
- Wu, W., W. Zhang, & G. Dong.(2013). Determinant of residential location choice inatransitional housing market: Evidence base don micro survey from Beijing, *Habitat International* 39, 16-24.
- Youn, H. M., & Jung, S. Y.(2013). The effects Regional Characteristics of Housing Environment in Seoul upon Housing Prices, *Korean Appraisal Review*, 19(4), 235-253.
- Zhu, M.(2014). Housing markets, financial stability and the economy, *Opening remarks of the Bundesbank/German Research Foundation /IMF Conference*.

A Study on Factors Affecting the Purchase Intention of Housing

Kim, Soo Kyung*
Ha, Kyu Soo**

Abstract

The purpose of this study is to help the understanding of the housing market through the influence of consumer choice attributes and financial policy on home buyer behavior. The key issue in the analysis is to take into account moderate effect of housing investment demand between different types of housing attribute choice and financial policy. The results of the study are as follows.

First, convenience, education location, and neighborhood level have a significant effect on the purchase intention of the housing.

Second, government policy have no significant influence on the purchase intention of the house.

Third, the moderating effects of real estate investment outlook are that the neighbors level and interaction variables have a statistically significant effect on the purchase intention of the house.

Since the government's financial policies do not affect the decision to buy a house, in reality, excessive regulation may reduce the quality of housing welfare for the first time home buyers.

As a result of this study, the financial policy of the government does not affect the decision of the purchase of the house. In reality, the excessive regulation may reduce the quality of the housing welfare for the first time home buyer.

Only an analysis which combines these aspects of consumer's choice can adequately describe and explain the actual change in demand in the residential market.

Keywords: Housing Market, Financial Policy, Housing Attribute Choice

* Ph D. Candidate, The Graduate School of Venture, Hoseo University, sookyung07@gmail.com

** Professor, The Graduate School of Venture, Hoseo University. kyusooha@naver.com