pISSN : 2465-9754 eISSN : 2508-1292 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

Journal of Real Estate Analysis

http://www.ejrea.org *July 2025, Vol.11, No.2, pp. 155~170*

가구소득과 주택의 경과 연수 간 관계*
- 가구주 속성, 주택유형, 지역 간 차이 -

Relationship Between Household Income and Age of Housing
- Differences Across Household Head Attributes, Housing Type, and Region -

홍성효** · 임준홍*** · 제수진****
Sung Hyo Hong · Junhong Im · Sujin Je

Abstract

This study aims to identify implications for related policies by empirically analyzing the variance in the housing filtering rate with respect to the attributes of the householder, housing type, and region. The results of an empirical analysis using 2022 data from the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's Housing Survey show that the income of households that own a house consistently decreases as the number of years increases since the house was constructed. However, for households with highly educated heads, this housing filtering does not show a monotonic relationship; whereas housing filtering progresses the most rapidly in households with heads between 56 and 64 years old, housing filtration is relatively slow in general single-detached homes. Additionally, more rapid downward filtering appears to occur in non-metropolitan or rural areas (i.e., Eup or Myun), where the population is aging or declining more rapidly. Although housing policies target specific classes within a region, they affect all classes within the local housing market or nearby housing markets through the housing filtering process. Thus, understanding housing filtering in the local housing market is essential for establishing appropriate housing policies.

Keywords: Years after being built, Household income, Attributes of householders, Housing types, Regions

* 본 연구는 충남연구원 전략과제("가구주 속성과 주택유형 및 지역 특성에 따른 주택여과현상의 차이 실증 분석")의 내용 일부를 포함하고 있음.
** 국립공주대학교 경제통상학부 경제학전공 교수(주저자) | Professor, Department of Economics and Trade (Economics Major), Kongju National University | First Author | shong11@kongju.ac.kr |
*** 충남연구원 지역도시문화연구실 선임연구위원(교신저자) | Senior Researcher, Regional Urban Culture Research Department, Chungnam Institute | Corresponding Author | jhim@cni.re.kr |
**** 국립공주대학교 지리학과 박사과정, 충남연구원 지역도시문화연구실 연구원 | Ph.D. Program, Department of Geography, Kongju National University; Researcher, Regional Urban Culture Research Department, Chungnam Institute | sujin0725@cni.re.kr |

© Copyright 2025 Korea Real Estate Board. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

Ⅰ. 서론

오늘날 생활SOC에서의 격차 등으로 지역 간 인구이동은 빈번하여 일부 지역은 인구가 성장하는 반면에 다른 지역은 인구감소를 경험한다. 이는 국가 전체적인 인구감소 추세와 함께 농촌지역에서의 지방소멸위기를 가속화하는 요인으로 작용한다. 통계청의「국내인구이동통계」자료에 따르면, 2024년에 전국적인 이동자수는 628만 여 명에 해당하고 경기(64,218명), 인천(25,643명) 충남(14,664명), 충북(3,245명), 세종(2,808명)에서 순유입이 발생한 것과 대조적으로 서울(44,692명), 부산(13,657명), 경남(9,069명), 경북(8,003명) 등에서 높은 순유출을 보인다.

저출산 추세의 지속으로 자연적 요인에 의한 인구증가가 한계를 드러내기 때문에 사회적 요인(즉, 지역 간 이주)에 의한 인구증가를 위해 인근 지역들 간 경쟁이 나날이 심화되고 있다. 지역의 인구규모는 지역재(local good, 서비스)와 공공재의 지역 내 공급수준 결정을 위한 일종의 준거수요에 해당한다. 생활SOC를 포함하여 지역의 정주여건을 결정하는 가장 중요한 요인 가운데 하나는 주택일 것이다. 지역 간 이주는 지역주택시장에서 수요의 변화를 의미하며, 인구가 감소하는 지역에서는 주택수요의 총량이 감소함은 물론 주택의 하향여과가 보다 빠르게 진행될 가능성을 시사한다. 이러한 주택여과는 점유자가 원하는 이상적인 주택품질과 실제 주택품질 간 괴리를 줄이는 긍정적인 효과가 있는 반면에 궁극적으로 해당 지역에 보다 많은 빈집을 발생시키는 부정적인 영향을 야기한다. 빈집은 그 자체로도 바람직하지 않을뿐더러 부정적 외부효과-이를테면, 인근 주택 및 토지 가격의 하락, 경관의 훼손, 범죄의 증가 등-를 초래하기 때문에 해당 지역의 경제적 그리고 사회적 악순환을 유발한다.[1)]

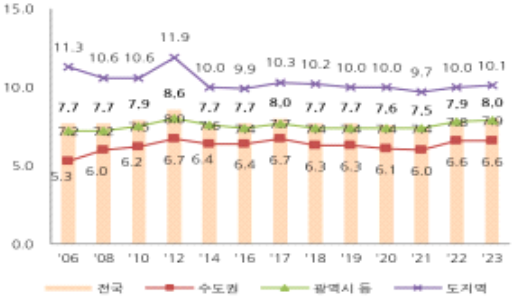
허윤경 · 김성환(2024)에 의하면, 2005~2023년의 기간에 연평균 42.9만 호의 주택이 준공되었으며 지역별로는 수도권과 비수도권에서 각각 절반을 차지하였다. 하지만, 개별 광역시도 혹은 시군구 간에는 주택공급규모가 상이할 뿐만 아니라 비수도권에서는 아파트의 공급 비중이 높았던 반면에 수도권에서는 아파트 이외의 비중이 높았다. 이와 같은 주택공급의 지역 간 차이는 사람들의 지역 간 이주를 야기하는 주요한 요인들 가운데 하나로 작용하였을 것이며, 이는 현재 주택 평균 거주기간에서의 지역 간 차이를 통해 확인이 가능하다. 국토교통부의「주거실태조사」2023년 자료에 따르면, 현재 주택에서 거주한 평균 기

1) 빈집 문제는 단순한 물리적 방치에서 비롯되는 것이 아니라 주거환경 악화, 범죄 및 사회 문제 유발, 경제적 손실, 지역 공동체 해체, 그리고 행정적 부담 증가 등 다양한 부정적 영향을 동반한다. 방치된 빈집은 도시 미관을 해칠 뿐만 아니라, 건물 노후화와 쓰레기 불법 투기 등의 문제로 인해 주거환경을 저해하며, 주변 부동산 가치 하락을 초래하는 요인으로 작용한다(Mallach, 2018; Newman, 1972). 빈집은 지역 내 범죄 발생률을 증가시키는 요인으로 작용하며, 특히 청소년 비행, 마약 거래, 불법 점유 등의 범죄가 집중될 가능성이 높아 지역사회의 치안 문제를 심화시킨다(Branas et al., 2012; Spelman, 1993). 빈집이 증가함에 따라 주변 부동산 가격 하락이 발생하며, 이는 세수 감소로 이어져 지방정부의 재정적 부담을 가중시키는 원인이 된다(Cui and Walsh, 2015; Han, 2014). 또한, 지역 주민들의 유대감이 약화되고 공동체 내 사회적 자본이 감소하며, 이는 궁극적으로 지역 공동체의 해체로 이어질 가능성이 크다(Accordino and Johnson, 2000; Putnam, 2000). 마지막으로, 빈집 문제는 지방정부가 지속적으로 관리해야 할 행정적 부담을 초래하며, 정비 · 철거 · 리모델링 등의 대응 과정에서 상당한 비용이 소요되므로 효과적인 정책적 대응이 요구된다(Mallach, 2010; Pagano and Bowman, 2000).

 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

간은 전국적으로 8.0년에 해당하여 우리나라에서 개별 가구의 이사가 상당히 빈번하게 발생함을 알 수 있다. 더욱이, 이러한 이사 주기는 지역 간 상당한 차이를 보인다. 수도권에서 6.6년으로 평균 거주기간이 가장 짧은 반면에 광역시 등 대도시에서 7.9년 그리고 광역도에서 10.1년으로 나타난다. 결국, 이러한 차이는 지역 간 상이한 주택여과와 깊은 관련이 있다(〈그림 1〉).

주택관련 정책의 효과는 종종 주택여과를 통해 설명된다. 일례로, Kim and Lee(2004)는 1996~2001년 서울의 아파트 자료를 이용한 실증분석 결과를 통해 외환위기 이후 신규 아파트 가격 상한의 폐지가 민간 고급 아파트의 공급을 증가시켰으며 이는 주택시장에서 주택의 하향여과를 야기하여 저소득 가구의 주거여건을 개선하였음을 제시한다. 한편, 캐나다의 대도시들을 대상으로 임대료 혹은 가격과 주택의 연령 간 관계에 기반한 Skaburskis(2006)는 주택여과가 지나치게 느리



자료 : 국토교통부(2024). 주거실태조사.

〈그림 1〉 지역별 현재 주택 평균 거주기간

고 저소득 가구의 주거부담 완화를 위한 정부정책으로서 효과가 매우 제한적임을 주장한다.[2)]

본 논문은 가구(주)의 속성, 주택의 유형, 그리고 지역에 따라 가구소득과 주택의 건축 이후 경과 연수 간 관계가 어떻게 다른지를 실증적으로 분석함으로써, 관련 정책에 대한 함의를 제시하고자 한다. 국토교통부의 「주거실태조사」 2022년 자료를 이용한 실증분석결과에 의하면, 주택의 건축 이후 경과 연수가 증가함에 따라 해당 주택을 자가로 점유하는 가구의 소득이 일관되게 감소하는 것으로 나타난다. 하지만, 고학력 가구주 가구의 경우에는 이러한 관계가 단조적이지(monotonic) 않으며, 56~64세 가구주 가구에서 주택의 경과 연수 증가에 따른 소득의 감소가 가장 빠르게 진행되는 반면에 일반 단독주택은 상대적으로 느리게 진행되는 것으로 나타난다. 또한, 인구의 고령화나 감소가 보다 빠르게 진행되는 비수도권이나 읍·면지역에서 자가-점유 주택의 건축 이후 경과 연수 증가에 따른 해당 가구의 보다 급격한 소득감소가 이뤄지는 것으로 나타난다.[3)] 주택정책은 여과과정을 통해 해당 지역 내 하부 주택시장 혹은 인근 지역의 주택시장에 영향을 미치기 때문에 부분균형이 아닌 일반균형의 관점에서 접근되어야 한다. 또한, 적어도 우리나라에서 주택여과에 대한 실증분석 연구는 자료의 제약 등으로 인해 상당히 제한적으로 이뤄졌다. 따라서, 전국에 걸친 개별 주택자료를 이용하여 세부 주제와 지역 간 관계를 실증적으로 분석하는

2) 특히, 젠트리피케이션으로 인해 신규 주택에 비해 오래된 주택의 임대료와 가격이 보다 빠르게 상승함을 지적한다.

3) 농촌지역에서의 빠른 하향여과는 빈집 발생을 야기할 수도 있으나 저소득층으로 하여금 보다 나은 주택을 점유할 수 있도록 하여 이들의 주거서비스를 개선시키는 긍정적인 효과도 존재한다.

본 논문은 학술적 측면이나 정책적 측면에서 일정 부분 기여한다고 볼 수 있을 것이다.

다음 장은 주택여과에 대한 이론적 논의를 선행연구를 중심으로 고찰하고 실증분석을 위한 모형을 제시한다. 제3장은 분석에 이용된 자료와 변수들을 설명한다. 제4장은 실증분석결과가 논의되고, 이의 정책적 함의 및 향후 과제는 마지막 장에서 제시된다.

II. 이론적 배경과 분석 모형

1. 이론적 배경

주택여과모형에 관한 다수의 이론들이 존재하며, 통상 이는 주택이 오래될수록 해당 주택을 점유하는 소유자의 가구소득이 점차 낮아지고 최종적으로는 주택이 시장에서 퇴출-즉, 이용 중지, 용도변경, 퇴거-되는 과정을 보여준다. 특히, 해당 도시 내 주택공급 혹은 주택관련 정책의 변화는 주택의 여과과정에 직접적으로 영향을 미치며, 인근 도시에서의 해당 변화에 의해서도 거주민의 지역 간 이주를 통해 간접적으로 영향을 받는다.

주택여과는 거주자의 소득 수준과 깊은 연관을 갖고 있다. 홍성조 · 안건혁(2011)은 주거 이동과정에서 소득계층별 주거수준의 변화를 분석하였는데, 모든 소득계층에서 주거이동을 통해 주거수준이 통계적으로 유의하게 개선됨을 확인하였다. 그러나 저소득층의 경우 개선 정도가 미미하여, 주거수준의 차이는 점차 확대될 것으로 예상하면서 중산층 이하 계급을 위한 직접적인 주거정책이 필요하다고 밝혔다. 유기현 외(2013)는 주거이동 가구의 이동지역과 경제적 특성을 파악하였는데 주거이동은 동일 자치구 내 또는 인접시에서 발생하며, 소득 및 자산에 따라 지역 격차가 발생함을 밝혔다. 특히 우수한 공간일수록 동일 자치구 내 주거이동 시 더 높은 소득과 자산수준을 보유하고 있는 것으로 확인하여 소득에 따라 이동 지역의 주거 환경이 더 좋아지는 것을 증명했다. 이와 함께 가구의 소득은 주택 점유 형태에도 밀접한 영향을 미치는데, 이용래 · 정의철(2015)은 소득의 절대 수준뿐 아니라 소득의 안정성 또한 자가 여부에 영향을 준다고 밝혔다. 특히 소득 변동성이 클수록 자가 보유 확률이 낮아진다는 실증 결과는 저소득층이 주택 여과의 하위 단계에 머무는 구조적 원인을 설명한다.

주택여과 현상은 신규 주택이 공급될 경우 영향을 받을 것으로 예상되는데 김미경 · 이창무(2013)는 주택재개발사업의 신규 주택 공급에 따라 발생하는 주거이동 연쇄패턴 분석을 가재울뉴타운사업을 통해 검증하였으며, 다양한 소득 계층의 주거 수준이 향상되는 것을 밝혔다. 이와 관련하여 동일 주택의 승계과정에서 주택이 점차 하위소득계층으로 승계되는 하향여과를 확인하였다. 홍정훈 · 김수형(2024)은 노후주택의 신축이 소형 민간 임대주택 임대료에 어떠한 영향을 미치는지에 대해 서대문구를 사례로 실증분석하였다. 신규 주택 비율이 높은 법정동에 위치한 주택일수록 임대료 상승률이 높다는 것을 확인하였으며 민간임대주택 공급 자체보다는 여과과정이 원활히 작동하기 위한 법정동 단위의 근린 효과의 중요성을

 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

확인하였다.

주택의 하향여과는 주택이 오래됨에 따라 이의 품질이 나빠지기 때문에 나타나는 현상이며, Malpezzi et al.(1987)은 관련 문헌들에 대한 검토를 통해 주택이 매년 0.5%에서 2.0%의 감가상각을 경험하는 것으로 보고한다. 한편, Cannaday and Sunderman(1986)은 이러한 감가상각률이 신규 주택과 오래된 주택 간에 다름을 제시한다. 전자는 0.38%로 낮으나 후자(44년이 경과한 주택)는 0.75%로 거의 두 배에 달한다. Myers(1983) 역시 신규 주택과 헌 주택 간 감가상각률이 다르며 후자가 보다 높음을 제시하지만, 이는 입지에 따라 다름을 주장한다. 심지어, Somerville and Holmes(2001)는 주택여과의 방향이 주택이 입지한 환경의 특성에 따라 상이할 수 있고 이러한 환경은 주택 자체의 특성이나 시장에서의 임대료 혹은 가격의 변화보다 중요함을 보여준다.

주택여과는 점유자의 연령대에 따라 상이한 것으로 분석된다. Painter and Lee(2009)는 가구주의 연령이 주택의 점유형태선택에 있어 직접적으로 연관되지는 않지만 주택의 규모에는 영향을 미치는 것으로 제시한다. 다시 말해, 고령 가구는 자가에서 차가로 점유형태를 바꾸기보다는 주택의 규모를 축소함으로써 자신의 주택자산을 소비하는 것이다.

본 논문은 이러한 이론적 배경과 선행연구들에서의 결과에 기초하여, 다음과 같은 가설들을 실증적으로 검증하고자 한다. 우선, 주택의 품질 저하에 따른 주택의 하향여과 가능성을 분석한다. 이를테면, 주택이 지어진 이후 경과 연수가 증가함에 따라 이를 자가로 점유하는 가구의 가구소득이 얼마나 빠르게 하락하는지를 실증적으로 살펴본다.[4] 더불어, 이러한 가구소득과 주택품질 간 관계가 가구주의 속성(학력과 연령), 주택의 유형, 지역에 따라 어떻게 다르게 나타나는지를 분석한다. 특히, 고학력자 가구주의 소득은 미래소득의 경로가 개인 간 크게 다르기 때문에 단조적인 관계를 보이지 않을 수 있다. 가구주의 퇴직은 가구소득에서 큰 변화를 초래하기 때문에 퇴직시기 연령대의 가구주는 주택소비에서 큰 폭의 감소를 의미하는 상대적으로 빠른 하향여과를 나타낼 것이다. 아파트, 연립주택, 다세대주택과 같은 공동주택에 비해, 일반 단독주택은 통상적으로 소유주에 의한 품질의 관리가 지속적으로 이뤄지기 때문에 주택품질의 하락속도가 상대적으로 느려 주택의 하향여과 폭이 상대적으로 작을 것이다. 주택여과는 지역 간 상이할 수 있으며, 이는 해당 지역 인구의 고령화와 감소의 정도에 따라 다르게 나타날 것이다. 수도권 대비 비수도권에서 그리고 동지역 대비 읍이나 면지역에서 주택의 보다 빠른 하향여과가 예상된다.

이러한 다양한 가설에 대해 실증적으로 검증할 뿐만 아니라 특정 지역에 국한되지 않고 전국 자료를 이용한다는 점에서 본 논문은 선행연구들과 차별화된다.

4) 주택여과는 시장 내 모든 주택들의 품질에서의 위계에서 주택의 위치가 변화하는 것을 의미한다. 나아가, 하나의 과정(process)으로서의 여과와 과정의 결과로서의 여과 간 구분이 필요하다. 전자의 경우 가격에서의 변화에 의해 측정될 수 있는 반면에 후자의 경우 점유자의 특성(대표적으로, 소득)에서의 변화에 의해 측정될 수 있다.

2. 분석 모형

본 연구에서는 가구주의 속성 및 도시의 유형에 따라 주택의 건축시기별 점유자의 가구소득이 어떻게 변화하는지를 분석하고자 하며, 이를 위해 다음의 회귀식을 추정한다.

$$y_j = \alpha + \sum_i \beta_i hage_{ij} + X_j\gamma + \sum_g \zeta_g metro_{gj} + \lambda urban_j + \epsilon_j \quad \text{(식 1)}$$

여기서, y_j는 주택 j를 자가로 점유하는 소유주의 가구소득을 나타낸다. $hage_{ij}$는 주택 j의 건축 이후 경과 연수 i에 대한 더미변수를 나타내며, 분석에 이용된 자료에서는 경과 연수가 3년 이내, 3~5년, 6~10년, 11~15년, 16~20년, 21~25년, 26~30년, 30년 초과의 범주로 제시된다. 보다 큰 경과 연수의 계수(β_i)에 대한 추정치가 보다 작을수록 보다 오래된 주택을 점유하는 가구의 소득이 보다 낮음을 나타내고, 이는 주택여과가 보다 빠르게 진행됨을 의미한다. X_j는 주택 j의 유형, 주택 내 위치, 전용면적과 이의 자승을 포함하는 매트릭스(matrix)에 해당한다. $metro_{gj}$는 주택이 소재한 개별 광역시도 g에 대한 더미변수를 나타내고, $urban_j$은 주택의 동지역 입지 여부를 나타내는 더미변수에 해당한다. ϵ_j는 통상의 오차항을 나타낸다.

Ⅲ. 자료 및 변수

본 논문의 실증분석에 이용된 자료는 국토교통부의 주거실태조사 2022년 자료로서, 이는 5만 9천 가구를 표본으로 포함한다. 실증분석은 전세나 월세 등 차가로 점유되는 주택을 제외한 자가-점유 주택 29,447호에 한정된다. 차가-점유 주택을 분석에 포함하는 경우 가구의 소득수준과 점유주택의 품질 간 정(+)의 비례관계를 장담할 수 없기 때문이다.

〈표 1〉에 제시된 기초통계에 의하면, 분석에 포함된 가구의 월평균 소득은 359.8만 원에 해당한다. 주택은 건축시기별 비중에서 건축 이후 30년이 초과한 경우가 26.1%, 26~30년 16.5%, 21~25년 14.0% 등으로 나타난다. 유형별로는 단독주택이 28.3%, 아파트가 58.8%, 연립·다세대주택이 11.7% 등으로 분포한다. 표본의 대부분이 지상에 위치하며, 평균 전용면적은 81.5평방미터이고, 72.8%가 동지역에 위치한다.

Ⅳ. 실증분석

1. 전체

〈표 2〉는 전체 표본에 대해 (식 1)을 추정한 결과를 보여준다. 열 (1)은 주택이 위치한 개별 광역시도에 대한 더미변수들과 함께 건축시기에 대한 더미변수들만을 독립변수로 포함하는 반면에 열 (2)는 주택의 유형, 위치, 전용면적과 이의 자승, 동지역 소재 여부를 추가적으로 통제한다. 열 (1)에서의 결과는 주택의 건축 이후 경과 연수가 증가할수록 이를 자가-점유하는 가구의 소득이 대체로 감소하나 11~15년이 경과한 주택을 점유하

 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

〈표 1〉 기초통계

변수		평균	표준 편차	최소	최대
가구소득(만 원/월)		359.8	246.8	0	5,200
건축 시기	2020년 1월 이후	0.035			
	3~5년	0.081			
	6~10년	0.102			
	11~15년	0.091			
	16~20년	0.125			
	21~25년	0.140			
	26~30년	0.165			
	30년 초과	0.261			
주택 유형	일반 단독주택	0.216			
	다가구 단독주택	0.047			
	영업겸용 단독주택	0.020			
	아파트	0.588			
	연립주택	0.044			
	다세대주택	0.073			
	비거주용건물 (상가·공장·여관 등) 내 주택	0.003			
	오피스텔	0.006			
	고시원	0.000			
	판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막	0.001			
	기타	0.001			
주택 내 위치	지상	0.996			
	반지하	0.004			
	지하	0.000			
전용면적(평방미터)		81.5	25.5	7	327
동지역		0.728			

〈표 2〉 주택의 건축시기에 따른 자가-점유 가구의 소득: 전체

구분		(1)	(2)
건축시기 (기준: 3년 이내)	3~5년	−25.20** (−2.95)	−15.14+ (−1.87)
	6~10년	−57.62** (−7.06)	−38.00** (−4.92)
	11~15년	−15.58+ (−1.70)	−40.33** (−4.75)
	16~20년	−83.33** (−10.25)	−86.87** (−11.32)
	21~25년	−139.84** (−17.87)	−114.06** (−15.25)
	26~30년	−169.80** (−22.04)	−137.81** (−18.58)
	30년 초과	−249.24** (−33.61)	−147.67** (−19.81)
주택 유형 (기준: 일반 단독주택)	다가구 단독주택		57.84** (9.60)
	영업겸용 단독주택		104.93** (10.51)
	아파트		132.38** (34.88)
	연립주택		72.09** (11.82)
	다세대주택		73.83** (12.62)
	비거주용건물(상가·공장·여관 등) 내 주택		133.38** (5.30)
	오피스텔		123.48** (6.65)
	고시원		57.32** (5.87)
	판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막		90.84* (2.54)
	기타		164.30** (6.00)
주택 내 위치 (기준: 지상)	반지하		−16.67 (−0.94)
	지하		−75.25+ (−1.69)

는 가구의 소득은 이러한 추세를 따르지 않는 것으로 나타난다. 하지만, 주택의 특성들이 통제된 열 (2)에서는 주택의 건축 이후 경과 연수가 증가

〈표 2〉 Continued

구분	(1)	(2)
전용면적 (평방미터)		1.51** (3.97)
전용면적 자승		0.01** (2.74)
동지역		26.47** (8.21)
상수항	492.14** (69.97)	252.91** (13.65)
고정효과(광역시도)	17	17
관측수	29,447	29,447
Adj. R^2	0.1223	0.2703

주 : 괄호 안의 수치는 Huber-White의 강건한(robust) t-값을 나타냄. **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

함에 따라 해당 주택을 자가로 점유하는 가구의 소득이 일관되게 감소하는 것으로 나타나며, 이는 일반적인 예상에 부합하는 결과에 해당한다. 이를테면, 3년 미만의 주택(읍지역이나 면지역에 소재하고 지상에 위치한 81.5평방미터 전용면적의 일반 단독주택)을 자가로 점유하는 가구의 월평균 소득이 평균 252.9만 원이고 30년 초과의 주택을 자가로 점유하는 가구의 소득은 이보다 147.7만 원이 적은 105.2만 원에 불과한 것으로 추정된다.

2. 가구주 속성

1) 학력

〈표 3〉은 가구주의 학력수준에 따라 전체 표본을 두 집단으로 구분하여 분석한 결과를 보여준다.

고등학교 이하의 상대적으로 낮은 학력수준을

〈표 3〉 주택의 건축시기에 따른 자가-점유 가구의 소득: 가구주 학력에 따른 차이

구분		고등학교 이하	대학교 이상
건축 시기 (기준: 3년 이내)	3~5년	-17.84 (-1.44)	-2.88 (-0.29)
	6~10년	-38.14** (-3.22)	-21.76* (-2.29)
	11~15년	-39.81** (-3.29)	-5.73 (-0.52)
	16~20년	-67.15** (-5.91)	-42.87** (-4.25)
	21~25년	-79.52** (-7.13)	-73.69** (-7.32)
	26~30년	-101.83** (-9.25)	-78.37** (-7.53)
	30년 초과	-115.26** (-10.56)	-75.52** (-6.36)
전용면적 (평방미터)		2.43** (7.59)	0.45 (0.67)
전용면적 자승		-0.00+ (-1.72)	0.01** (2.64)
상수항		165.12** (9.34)	412.86** (11.94)
고정 효과	주택 유형	11	11
	주택 내 위치	3	3
	동지역	1	1
	광역시도	17	17
관측수		18,998	10,449
Adj. R^2		0.1828	0.1279

주 : 괄호 안의 수치는 Huber-White의 강건한(robust) t-값을 나타냄. **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

지닌 가구주와 대학교 이상의 높은 학력수준을 지닌 가구주 간에는 주택의 건축시기에 따른 가구소득분포에서 현저한 차이를 보인다. 가구주의 학력이 고등학교 이하인 경우 자가로 점유하는 주택의 건축시기가 오래됨에 따라 해당 가구의 소득이

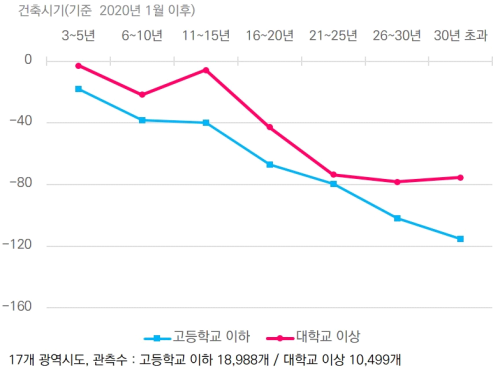
 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

지속적으로 감소하는 반면에 대학교 이상의 고학력 가구주 가구의 경우에는 주택의 건축시기와 가구소득 간 관계가 단조적이지 않은 것으로 나타난다. 건축 이후 5년 이내의 주택에 비해 6~10년이 경과한 주택을 점유하는 가구는 월평균 가구소득에서 평균적으로 22만 원가량 낮으나 11~15년이 경과한 주택을 점유하는 가구의 소득과는 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않는다. 또한, 16~20년이 경과한 주택을 점유하는 가구의 소득은 43만 원만큼 낮고 21~25년이 경과한 주택을 점유하는 가구는 74만 원만큼 낮아 상당한 감소폭을 보이지만 26~30년이 경과한 주택에 대해서는 78만 원만큼 낮아 큰 차이를 보이지 않을 뿐만 아니라 30년이 초과한 주택에 있어서는 76만 원만큼만 낮아 큰 차이는 아니지만 자가-점유 가구의 소득이 오히려 상승하여 현실적인 설명이 용이하지 않다.

고학력 가구주 가구의 단조적이지 않은 주택여과 결과는 두 가지 이유에 기인할 가능성이 있다. 첫째, 주택의 건축시기가 해당 주택의 품질을 반영하는데 한계를 지닌다면, 자가-점유 가구의 가구소득이 주택의 건축 이후 경과 연수와 반비례 관계를 보이지 않을 수 있다. 둘째, 대학교 이상의 고학력자들 가운데 일부는 박사학위를 취득하고 전문직에 종사하는 경우도 있을 수 있으며, 이들은 상대적으로 높은 미래소득경로를 지니기 때문에 현재의 소득수준에 비해 높은 품질의 주택을 자가로 점유할 여력을 지닌다. 하지만, 고등학교 이하의 학력수준을 지닌 가구주 가구의 경우에는 주택의 건축 이후 경과 연수와 가구소득이 반비례의 관계를 보이며 이러한 경향이 고학력 가구주 가구에서 나타나지 않을 이유가 없을 것이기 때문에 〈표 3〉에서의 고학력 가구주 가구에 대한 결과는 앞에서의 두 가지 가능성 가운데 후자에 해당할 개연성이 높다(〈그림 2〉).[5)]

2) 연령

〈표 4〉는 가구주 연령에 따라 주택의 건축시기와 가구소득 간의 관계가 어떻게 상이한지를 보여준다. 23~39세 가구주 가구들에 있어서는 점유하는 주택의 건축시기 간 가구소득의 차이가 크지 않을 뿐만 아니라 〈표 3〉에서의 고학력 가구주 가구에서와 유사하게 30년 초과의 오래된 주택에 거주하는 경우의 소득수준이 지어진 지 21~29년이 경과한 주택에 거주하는 경우의 소득수준에 비해 오히려 높은 것으로 나타난다. 이는 23~39세 가구주의 학력수준이 높거나 이들의 현재소득과



〈그림 2〉 주택의 건축시기별 가구소득의 가구주 학력수준 간 차이

5) 익명의 심사자는 재개발 및 재건축 등 도시정비사업 대상지 내 노후주택의 고소득층 자가-점유 비율이 높을 경우 역시 또다른 가능성에 해당함을 지적한다.

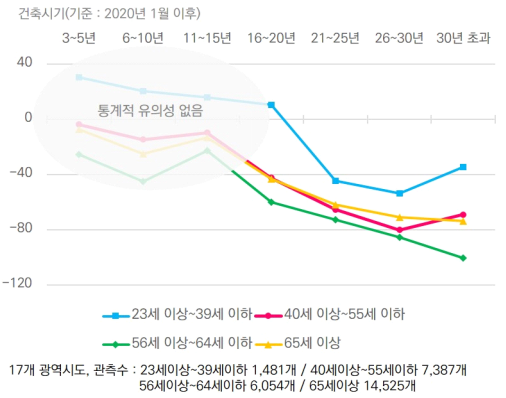
〈표 4〉 주택의 건축시기에 따른 자가-점유 가구의 소득: 가구주 연령에 따른 차이

구분		23세 이상 39세 이하	40세 이상 55세 이하	56세 이상 64세 이하	65세 이상
건축 시기 (기준: 3년 이내)	3~5년	30.31^{+} (1.79)	-3.58 (-0.30)	-25.39 (-1.38)	-7.13 (-0.47)
	6~10년	20.47 (1.13)	-14.57 (-1.28)	-44.79* (-2.57)	-24.80^{+} (-1.80)
	11~15년	15.79 (0.66)	-9.52 (-0.78)	-22.82 (-1.15)	-13.28 (-0.93)
	16~20년	10.42 (0.46)	-42.23** (-3.73)	-59.85** (-3.42)	-43.28** (-3.24)
	21~25년	-44.52* (-2.56)	-65.35** (-5.73)	-72.70** (-4.28)	-61.82** (-4.74)
	26~30년	-53.65* (-2.22)	-80.00** (-6.95)	-85.46** (-5.08)	-70.70** (-5.48)
	30년 초과	-34.69^{+} (-1.65)	-69.00** (-5.54)	-100.33** (-5.87)	-73.38** (-5.72)
전용면적 (평방미터)		-5.02 (-0.91)	1.06 (1.61)	1.96** (2.69)	1.40** (3.83)
전용면적 자승		0.04 (1.18)	0.01* (2.18)	0.01 (1.52)	0.01* (2.38)
상수항		595.98** (2.93)	358.28** (11.07)	317.22** (8.48)	169.52** (8.22)
고정 효과	주택 유형	11	11	11	11
	주택 내 위치	3	3	3	3
	동지역	1	1	1	1
	광역시도	17	17	17	17
관측수		1,481	7,387	6,054	14,525
Adj. R^2		0.1659	0.1880	0.2192	0.2089

주 : 괄호 안의 수치는 Huber-White의 강건한(robust) t-값을 나타냄. **, *, 그리고 $^{+}$는 각각 1%, 5%, 그리고 10%에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

미래소득 간 상관성이 높지 않음에 기인할 가능성이 있다. 특히, 후자의 경우 Haurin et al.(1997)에서와 같이 젊은 세대의 자가점유결정이 잠재적인 소득(즉, 미래소득)에 영향을 받는다면 그 개연성은 보다 높을 것이다.

한편, 56~64세 가구주 가구와 65세 이상 가구주 가구의 경우에는 점유하는 주택의 경과 연수가 클수록 가구소득이 낮아 통상적인 주택여과모형에 부합한 결과를 나타낸다. 또한, 주택의 여과과정은 56~64세 가구주 가구에서 가장 빠르게 진행되는 반면에 39세 이하 가구주 가구에서 가장 느리게 진행되는 것으로 나타난다. 56~64세 가구주의 경우 일반적으로 퇴직하는 시점을 포함하며, 이로 인한 소득의 급격한 감소는 주택소비를 현저하게 감소시키는 것으로 해석된다(〈그림 3〉).[6]



〈그림 3〉 주택의 건축시기별 가구소득의 가구주 연령대 간 차이

6) Kim et al.(2021)은 우리나라에서 은퇴시 연령과 주택소비 간 관계를 실증적으로 분석하였으며, 인구밀도가 높은 지역에서는 조기에 퇴직하는 집단이라도 주택규모를 줄이지 않는 반면에 도시의 외곽에 거주하며 늦게 퇴직하는 집단에 있어서는 퇴직시기와 주택소비 간 부(-)의 관계가 나타나는 것으로 제시한다. Painter and Lee(2009)는 고령자가 자녀와 지리적으로 가까운 곳에 거주하는 경우에 차가로의 전환이나 주택규모의 축소에 대한 가능성이 낮아짐을 보여준다.

 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

3. 주택유형

〈표 5〉는 주택유형에 따른 건축 이후 경과 연수

〈표 5〉 주택의 건축시기에 따른 자가-점유 가구의 소득: 주택 유형에 따른 차이

구분		일반 단독주택 (다가구, 영업겸용 제외)	아파트	연립/다세대 주택
건축 시기 (기준: 3년 이내)	3~5년	-5.11 (-0.19)	-23.03** (-2.58)	-41.16 (-1.08)
	6~10년	-25.78 (-1.02)	-35.15** (-4.05)	-92.43* (-2.53)
	11~15년	-43.34+ (-1.67)	-44.91** (-4.65)	-95.13* (-2.52)
	16~20년	-73.93** (-2.98)	-94.02** (-10.92)	-97.99** (-2.68)
	21~25년	-61.61* (-2.51)	-117.98** (-13.97)	-141.85** (-3.87)
	26~30년	-73.11** (-3.03)	-146.69** (-17.34)	-167.06** (-4.59)
	30년 초과	-103.40** (-4.42)	-149.83** (-16.26)	-189.65** (-5.19)
전용면적 (평방미터)		0.94+ (1.87)	1.96** (2.99)	2.51 (1.58)
전용면적 자승		0.01* (2.21)	0.01 (1.59)	-0.00 (-0.19)
상수항		248.84** (6.83)	353.67** (11.44)	355.15** (5.39)
고정 효과	주택 내 위치	3	3	3
	동지역	1	1	1
	광역시도	17	17	17
관측수		6,369	17,315	3,444
Adj. R^2		0.2164	0.1782	0.1774

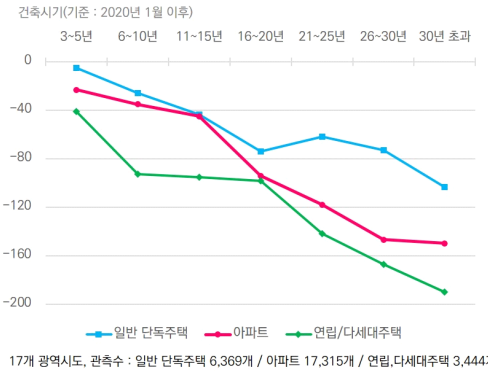
주 : 괄호 안의 수치는 Huber-White의 강건한(robust) t-값을 나타냄. **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

와 가구소득 간 관계의 차이에 대한 분석결과를 보여준다. 일반 단독주택의 경우 주택의 건축 이후 경과 연수에 따른 점유 가구의 소득변화가 상대적으로 작다. 이는 통상적으로 단독주택이 소유주에 의해 품질의 관리가 지속적으로 이뤄지기 때문에 경과 연수의 증가에 따른 품질의 하락폭이 상대적으로 작음을 나타내며 이러한 결과는 단독주택이 주택여과과정에서 그 속도가 상대적으로 느리다는 현실에 대체로 부합한다. 또한, 단독주택의 가격은 토지분과 건축분으로 구분되며 전자의 비율이 통상 높기 때문에 주택의 건축 이후 경과 연수에 따른 가치하락의 폭이 작아 점유 가구의 소득 하락폭 역시 낮을 수 있다. 한편, 연립이나 다세대주택의 경우 여과의 진행속도가 상대적으로 빠름을 알 수 있다(〈그림 4〉).

4. 지역 간 차이

1) 수도권 vs. 비수도권

〈표 6〉은 전체 주택을 수도권 내 주택과 비수도



〈그림 4〉 주택의 건축시기별 가구소득의 주택유형 간 차이

〈표 6〉 주택의 건축시기에 따른 자가-점유 가구의 소득: 수도권 vs. 비수도권

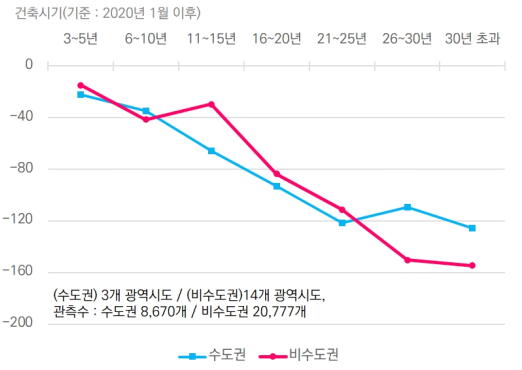
구분		수도권	비수도권
건축시기 (기준: 3년 이내)	3~5년	-22.21 (-1.53)	-14.95 (-1.54)
	6~10년	-34.63* (-2.43)	-41.35** (-4.53)
	11~15년	-65.39** (-4.44)	-29.67** (-2.90)
	16~20년	-93.22** (-6.82)	-83.49** (-9.14)
	21~25년	-121.37** (-8.92)	-111.11** (-12.51)
	26~30년	-108.98** (-7.85)	-150.13** (-17.29)
	30년 초과	-125.36** (-8.72)	-154.35** (-17.81)
전용면적 (평방미터)		2.39** (3.62)	1.24** (2.78)
전용면적 자승		0.00 (0.53)	0.01** (2.84)
상수항		166.09** (4.90)	169.58** (8.09)
고정 효과	주택 유형	11	11
	주택 내 위치	3	3
	동지역	1	1
	광역시도	3	14
관측수		8,670	20,777
Adj. R^2		0.1750	0.2902

주 : 괄호 안의 수치는 Huber-White의 강건한(robust) t-값을 나타냄. **와 *는 각각 1%와 5%에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

권 내 주택으로 구분하여 각각에 대해 분석한 결과를 제시한다. 먼저, 비수도권 내 주택에 대한 분석결과는 주택의 건축 이후 경과 연수가 증가할수록 자가-점유 가구의 소득이 점진적으로 하락하여 보편적인 주택여과의 모습을 나타낸다. 하지만, 수도권 내 주택들에 있어서는 점유 가구의 소득이 단조적인 변화를 보이지 않으며 건축 이후 26~30년이 경과한 주택은 21~25년이 경과한 주택에 비해 점유 가구의 소득수준이 12만 원가량 오히려 높은 것으로 관찰된다. 그럼에도, 전반적으로 수도권 소재 주택에 비해 비수도권 소재 주택이 보다 빠른 여과과정을 나타내며 이는 비수도권에서 빈집의 발생이 보다 빈번한 현실과 부합한다(〈그림 5〉).

2) 동지역 vs. 읍면지역

〈표 7〉은 주택이 소재한 지역을 동지역과 읍면지역으로 구분하여 분석한 결과를 보여준다. 도심지역인 동지역에 비해 농촌지역인 읍·면지역에서 주택의 건축 이후 경과 연수 증가에 따라 가구소득의 감소가 훨씬 빠른 것을 관찰할 수 있으며, 이는 농촌지역에서 빈집발생의 확률이 현저하게 높은 현실을 잘 반영하고 있다. Somerville and Holmes(2001) 또한 주택의 상향 혹은 하향



〈그림 5〉 주택의 건축시기별 가구소득의 수도권과 비수도권 간 차이

 https://doi.org/10.30902/jrea.2025.11.2.155

〈표 7〉 주택의 건축시기에 따른 자가-점유 가구의 소득: 동지역 vs. 읍면지역

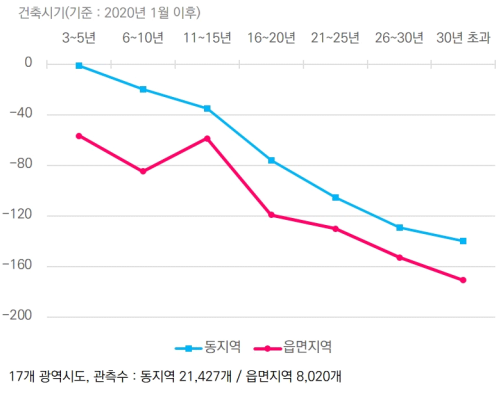
구분		동지역	읍면지역
건축시기 (기준: 3년 이내)	3~5년	-1.03 (-0.10)	-56.65** (-4.03)
	6~10년	-19.69* (-2.10)	-84.63** (-6.46)
	11~15년	-34.74** (-3.35)	-58.68** (-4.20)
	16~20년	-75.80** (-8.28)	-119.02** (-8.66)
	21~25년	-105.32** (-11.77)	-129.99** (-9.72)
	26~30년	-128.95** (-14.50)	-152.86** (-11.71)
	30년 초과	-139.95** (-15.38)	-170.69** (-13.63)
전용면적 (평방미터)		1.46** (3.18)	2.88** (6.67)
전용면적 자승		0.01** (2.73)	-0.00+ (-1.76)
상수항		291.84** (13.14)	141.67** (5.70)
고정 효과	주택 유형	11	11
	주택 내 위치	3	3
	광역시도	17	17
관측수		21,427	8,020
Adj. R^2		0.2238	0.3366

주 : 괄호 안의 수치는 Huber-White의 강건한(robust) t-값을 나타냄. **, *, 그리고 +는 각각 1%, 5%, 그리고 10%에서 통계적으로 유의함을 나타냄.

여과의 확률이 해당 지역의 특성에 영향을 받음을 실증적으로 보여준다. 특히, 지역 내 임대주택의 비중, 총 임대주택에서 거주 가능한 주택의 비중, 지역소득이 중요한 것으로 지적된다. 이러한 변수들은 우리나라의 경우에도 도심지역과 농촌지역 간 현저하게 상이하기 때문에 향후 주택여과의 지역 간 차이를 설명하는데 있어 이들에 대한 고려가 필요함을 함축한다(〈그림 6〉).

V. 결론

본 논문은 가구주의 속성, 주택의 유형, 지역에 따라 주택의 건축시기와 가구소득 간 관계가 어떻게 다른지를 국토교통부의 「주거실태조사」 2022년 자료를 통해 실증적으로 분석하였으며, 주택의 건축 이후 경과 연수가 증가함에 따라 해당 주택을 자가로 점유하는 가구의 소득이 일관되게 감소하는 것으로 나타난다. 하지만, 고학력 가구주 가구의 경우에는 이러한 주택여과가 단조적인 관계를 보이지 않으며, 이는 고학력자의 경우 연차가 증가함에 따라 소득이 변화하는 경로가 저학력자와 같이 상대적으로 일정하지 않고 다양하기 때



〈그림 6〉 주택의 건축시기별 가구소득의 동지역과 읍·면지역 간 차이

문에 점유하는 주택의 품질이 현재의 소득과 반드시 일치하지는 않을 수 있음에 기인하는 것으로 해석된다. 가구주의 연령대별 분석에서는 56~64세 가구주 가구에서 주택의 건축 이후 경과 연수 증가에 따른 가구소득 감소가 가장 빠르게 진행되는 반면에 39세 이하 가구주 가구에서 가장 느리게 진행되는 것으로 나타난다. 전자의 경우 일반적으로 퇴직하는 시점을 포함하며, 이로 인한 소득의 급격한 감소는 주택소비를 현저하게 감소시키는 것으로 보인다. 주택유형에 있어, 공동주택에 비해 일반 단독주택은 해당 가구의 소득이 상대적으로 느리게 감소하는 것으로 나타나며, 이는 통상적으로 소유주에 의해 품질의 관리가 지속적으로 이뤄짐에 기인한다. 주택의 건축시기별 가구소득은 지역 간에도 차이를 보이며, 인구의 고령화나 감소가 보다 빠르게 진행되는 비수도권이나 읍·면지역에서 보다 급격한 감소가 이뤄지는 것으로 나타난다.

주택은 우리 삶에 있어 기본적으로 갖춰져야 할 의식주 가운데 하나로, 원활한 주택의 공급이나 적정 주택가격(매매가와 임대료)의 유지와 관련한 정책의 중요성은 현대사회에 더욱 강조되고 있다. 지역 내 주택시장에서의 여과과정이 어떻게 진행되는지를 이해하는 것은 관련 정책의 추진에 있어 반드시 필요하다. 특히, 이러한 주택여과가 계층이나 주택유형, 그리고 지역 간 어떻게 상이한지를 실증적으로 밝혀냄으로써 해당 계층이나 유형, 그리고 지역별로 차별화된 주택정책의 수립이 가능하다. 이를테면, 가구주의 학력수준이나 연령에 따라 상이하게 나타나는 주택여과는 계층 간 정책의 수단이나 정책추진의 시급성이 상이함을 함축한다. 고학력 퇴직층의 주거 이동을 예측해 중고급 단독주택 리모델링 지원 정책을 고려할 수 있을 것이다. 또한, 수도권과 비수도권 간 혹은 도시지역과 농촌지역 간 주택여과에서의 차이는 국토의 균형적 발전 혹은 지역격차의 완화라는 측면에서 지역주택시장에서 정부정책이 요구됨을 함축한다.

우리나라의 주택관련 통계자료는 양적으로나 질적으로 매우 부족한 실정이다. 대표적인 자료로서 본 논문에서 이용한 주거실태조사를 포함하여 통계청의 주택총조사와 국토부의 실거래가 자료 및 연구기관이나 은행에서 제공하는 매매지수 등에 국한된다. 미국의 American Housing Survey와 같이 개별 주택에 대한 패널자료의 구축 등은 주택관련 다양한 정책의 수립 및 추진에 있어 유용한 정보를 제공할 수 있을 것이다.

자료의 한계로 인해 동일한 주택에 대해 자가-점유자의 소득이 시계열적으로 어떻게 변화하는지에 대해서는 분석이 이뤄지지 못하였으며, 지리적 단위가 광역시도까지만 제공되어 인근 도시에서의 주택공급 혹은 주택정책 변화에 의한 영향을 분석하는 데에는 한계를 지닌다. 향후, 충청권 지역들을 대상으로 세종시 출범에 따른 영향을 분석할 수 있을 것이나 이 경우에도 분석은 세종시 인접 시군—이를테면, 공주시, 청주시 등—으로 한정될 필요가 있다. 또한, 본 연구는 횡단면 자료를 이용함으로 인해 시계열적 여과속도 변화는 관찰하지 못하였다. 향후 이를 위해 American Housing Survey와 같은 주택단위 패널자료의 구축이 요구된다. 이에 더해, 향후 연구에서 공간계량모형(spatial lag model)을 활용한 인접 지

역의 여과효과 간 영향의 추정 역시 의미가 있을 것이다.

ORCID

홍성효 https://orcid.org/0000-0003-2770-3665
임준홍 https://orcid.org/0009-0007-5679-9367
제수진 https://orcid.org/0009-0000-1796-4760

참고문헌

1. 국토교통부. (2024). *2023 주거실태조사 보고서*. 국토교통부.
2. 김미경, 이창무. (2013). 주택여과과정의 실증분석: 주택재개발사업의 신규주택공급효과를 대상으로. *주택연구*, *21*(2), 23-45.
3. 유기현, 정희주, 서순탁. (2013). 소득 및 자산수준에 따른 주거이동 특성에 관한 연구. *국토계획*, *48*(5), 145-163.
4. 이용래, 정의철. (2015). 소득변동성이 가구의 주택 점유형태 선택에 미치는 영향 분석: 가구주 근로소득의 변동성을 중심으로. *주택연구*, *23*(1), 55-78.
5. 허윤경, 김성환. (2024). *현정부의 주택공급확대정책 평가와 제언*. 한국건설산업연구원.
6. 홍성조, 안건혁. (2011). 소득계층별 주거이동과정에 관한 연구: 수도권내 아파트 거주자를 대상으로. *한국도시설계학회지*, *12*(3), 91-100.
7. 홍정훈, 김수형. (2024). 노후주택 신축은 소형 민간 임대주택 임대료에 어떤 영향을 미치는가?: 서대문구 사례 실증분석. *국토연구*, *112*, 163-179.
8. Accordino, J., & Johnson, G. T. (2000). Addressing the vacant and abandoned property problem. *Journal of Urban Affairs*, *22*(3), 301-315.
9. Branas, C. C., Rubin, D., & Guo, W. (2012). Vacant properties and violence in neighborhoods. *ISRN Public Health*, *2012*, 246142.
10. Cannaday, R. E., & Sunderman, M. A. (1986). Estimation of depreciation for single-family appraisals. *Real Estate Economics*, *14*(2), 255-273.
11. Cui, L., & Walsh, R. (2015). Foreclosure, vacancy and crime. *Journal of Urban Economics*, *87*, 72-84.
12. Han, H. S. (2014). The impact of abandoned properties on nearby property values. *Housing Policy Debate*, *24*(2), 311-334.
13. Haurin, D. R., Hendershott, P. H., & Wachter, S. M. (1997). Borrowing constraints and the tenure choice of young households. *Journal of Housing Research*, *8*(2), 137-154.
14. Kim, C., Choi, H., & Choi, Y. (2021). Retirement age and housing consumption: The case of South Korea. *Sustainability*, *13*(3), 1286.
15. Kim, K., & Lee, K. (2004). Filtering in an urban housing market after the Korean economic crisis. *Asian Pacific Planning Review*, *3*(1), 67-80.
16. Mallach, A. (2010). *Bringing buildings back: From abandoned properties to community assets*. Rutgers University Press.
17. Mallach, A. (2018). *The empty house next door: Understanding and reducing vacancy and hypervacancy in the United States*. Lincoln Institute of Land Policy.
18. Malpezzi, S., Ozanne, L. J., & Thibodeau, T. (1987). *Measuring and modeling spatial variation in rates of economic depreciation for residential real estate: A preliminary investigation* (Working Paper No. 87-2). Center for Research in Real Estate and Land Use Economics.

19. Myers, D. (1983). Upward mobility and the filtering process. *Journal of Planning Education and Research*, *2*(2), 101-112.
20. Newman, O. (1972). *Defensible space: Crime prevention through urban design*. Macmillan.
21. Pagano, M. A., & Bowman, A. O. (2000). *Vacant land in cities: An urban resource*. The Brookings Institution.
22. Painter, G., & Lee, K. (2009). Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors. *Regional Science and Urban Economics*, *39*(6), 749-760.
23. Putnam, R. D. (2000). *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. Simon & Schuster.
24. Skaburskis, A. (2006). Filtering, city change and the supply of low-priced housing in Canada. *Urban Studies*, *43*(3), 533-558.
25. Somerville, C. T., & Holmes, C. (2001). Dynamics of the affordable housing stock: Microdata analysis of filtering. *Journal of Housing Research*, *12*(1), 115-140.
26. Spelman, W. (1993). Abandoned buildings: Magnets for crime? *Journal of Criminal Justice*, *21*(5), 481-495.

논문접수일: 2025년 5월 9일
심사(수정)일: 2025년 6월 30일
게재확정일: 2025년 7월 18일

국문초록

본 연구는 가구주의 속성, 주택의 유형, 그리고 지역에 따라 주택의 건축 이후 경과 연수와 자가-점유 가구의 소득 간 관계가 어떻게 다른지를 실증적으로 분석함으로써, 관련 정책에 대한 함의를 제시하고자 한다. 국토교통부의 「주거실태조사」 2022년 자료를 이용한 실증분석 결과에 의하면, 주택의 건축 이후 경과 연수가 증가함에 따라 해당 주택을 자가로 점유하는 가구의 소득이 일관되게 감소하는 것으로 나타난다. 하지만, 고학력 가구주 가구의 경우에는 이러한 주택여과가 단조적인 관계를 보이지 않으며, 56~64세 가구주 가구에서 주택여과가 가장 빠르게 진행되는 반면에 일반 단독주택은 상대적으로 느린 주택여과를 보인다. 또한, 인구의 고령화나 감소가 보다 빠르게 진행되는 비수도권이나 읍/면지역에서 보다 급격한 하향여과가 이뤄지는 것으로 나타난다. 비록 주택정책이 지역 내 특정 계층을 대상으로 시행될지라도, 이의 효과는 주택여과과정을 통해 지역주택시장 내 모든 계층 혹은 인근 주택시장에 영향을 미친다. 따라서, 지역주택시장에서 주택여과에 대한 이해는 적절한 주택정책의 수립을 위해 반드시 필요하다.

주제어 : 건축 이후 경과 연수, 가구소득, 가구주 속성, 주택 유형, 지역