

계획행동이론을 적용한 서울시 거주자의 아파트 구매 의도 결정 요인 분석: 스트레스 DSR 규제 인식의 조절효과

An Analysis of Determinants of Apartment Purchase Intention among Seoul Residents Applying the Theory of Planned Behavior: Focusing on the Moderating Effect of Stress DSR Regulation Perception

장인선* · 김선주**

Insun Jang* · Sunju Kim**

Abstract

We apply the Theory of Planned Behavior (TPB) to the psychological mechanisms that determine apartment purchase intention among non-homeowners in Seoul, and we empirically test the moderating effect of 'Stress DSR' regulation perception. We set the optimal sample size through a G*Power analysis and analyze 294 effective samples using SPSS 27.0 and the PROCESS macro. We obtain three findings. First, all three core TPB components—attitude, subjective norm, and perceived behavioral control—exert a significant positive influence on purchase intention, and subjective norm carries the strongest impact, which reaffirms that social expectations and peer evaluations regarding homeownership in Korean society act as the most powerful drivers of buying sentiment. Second, purchase intention runs significantly higher among residents of the Southeast Seoul area, high-income groups, and jeonse tenants. Third, Stress DSR perception significantly attenuates the influence of attitude and subjective norm on purchase intention, whereas we observe no moderating effect for perceived behavioral control. These results demonstrate that stringent financial policy can function as a psychological inhibitor that directly suppresses buying sentiment driven by personal preferences or social pressure. By shifting the focus from macroeconomic indicators to the interaction between micro-level psychological mechanisms and policy acceptance, we provide foundational evidence for establishing tailored housing finance policies that protect non-homeowners.

Keywords: Housing Cost, Theory of Planned Behavior, Stress DSR, Purchase Intention, Seoul Apartment

1. 서론

한국의 거시경제 구조 내에서 주택은 단순한 물리적 정주 공간의 효용을 넘어, 가계 자산의 70% 이상을 점유하는 핵심 재화이자 사회적 계층 이동의 주

요 기제로 기능한다. 특히 서울시 아파트 시장은 전국 부동산 시장의 가격 형성 및 심리적 전이 과정을 주도하는 지표적 성격을 지니며, 이에 따라 무주택 성인들의 주거 선택 행태는 개인의 생애 주기적 과업을 넘어 국가 정책의 성패를 가늠하는 핵심 요소

*경기대학교 일반대학원 부동산자산관리학과 겸임교수(주저자: miccc@daum.net)

**경기대학교 일반대학원 부동산자산관리학과 교수(교신저자: ureka2@naver.com)

Received: April 10, 2026 / Revised: May 20, 2026 / Accepted: June 7, 2026

가 된다고도 볼 수 있다. 그러나 최근 고금리 기조의 장기화와 원자재 가격 상승 등에 따른 분양가 상승은 서울 내 주거 진입장벽을 기록적으로 높이고 있으며, 이는 자산 불평등의 고착화와 주거 사다리의 단절이라는 사회적 병리 현상을 심화시킬 가능성을 예기하게 한다(김성찬·성주한, 2025).

이러한 시장적 불확실성 속에서 정부는 가계부채의 질적 개선과 부동산 시장 안정을 목적으로 한 금융 규제 정책을 지속적으로 강화해 왔다. 특히 2024년 9월부터 전면 시행된 ‘스트레스 DSR(Debt Service Ratio; 총부채원리금상환비율) 2단계’는 차주의 대출 한도 산정 시 향후 금리 상승에 따른 잠재적 위험 비용을 가산금리 형태로 반영함으로써 실질적인 대출 가용 금액을 축소시키는 직접적인 정책 기제로 작용한다. 안호준(2025)에 따르면, 이러한 금융 정책은 강남구 등 특정 지역의 가격 방어 기제와 결합하여 지역 간 거래 양극화를 심화시키는 요인이 되는 것으로 나타났다. 나아가 권혁준(2025)의 연구에서는 강화된 DSR 규제가 자산 축적 수준이 낮은 무주택 임차가구의 금융 접근성을 제약하여 구매 심리를 위축시키는 ‘역진적 효과’를 초래할 수 있음을 경고한 바 있다.

기존의 부동산 연구들은 주로 거시경제 지표나 공급 물량과 같은 시장 공급자적 관점의 변인에 집중해 왔으나, 개별 행위자의 심리적 기제와 정책적 수용성을 통합적으로 고려한 미시적 접근은 상대적으로 미진한 실정이다. 주택 구매는 장기간의 자산 축적과 고도의 의사결정 과정이 수반되는 행위이므로, 단순한 경제적 유인 외에도 행위자의 태도와 사회적 규범 등이 복합적으로 작용한다. 이에 본 연구는 인간의 행동 의도를 체계적으로 예측하는 ‘계획행동이론(Theory of Planned Behavior; TPB)’을 분석의 틀로 도입하여 주택 구매와 관련한 의사결정 요인을 연구해보고자 한다. 계획행동이론은 개인의 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제가 행동 의도에 유의

미한 영향을 미친다고 가정하며, 이는 주택 구매와 같은 고관여 의사결정 과정을 설명하는 데 유효한 이론적 토대를 제공하는 이론이다(Ajzen, 1991; 오연근 외, 2019).

서울시 부동산 시장은 지역적 특수성과 ‘부동산 불패’에 대한 심리적 기제가 강하게 작동하는 공간이다. 심의경(2016)에 따르면 주택 구매 의도는 주변 준거 집단의 평가나 사회적 압력인 주관적 규범에 민감하게 반응하며, 이는 서울 내 무주택 성인들이 느끼는 소외감이나 자산 격차에 대한 불안감과 맞물려 나타날 가능성이 크다. 또한, 오연근(2010)은 임차가구의 주택 보유 의향이 대출 규제와 같은 외부적 행동 통제 요인에 의해 직접적으로 간접받음을 규명한 바 있다. 즉, 주택 소유에 대한 긍정적 태도와 사회적 압박이 존재하더라도, 스트레스 DSR과 같은 강력한 정책적 제약이 개인의 행동 통제력을 약화시킬 경우 실제 구매 의도는 현저히 감소할 것으로 생각해 볼 수 있다.

따라서 본 연구의 목적은 서울시에 거주하는 무주택 성인을 대상으로 계획행동이론의 주요 요인인 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제가 아파트 구매 의도에 미치는 영향력을 실증적으로 분석하는 데 있다. 특히, 최근 도입된 스트레스 DSR 규제에 대한 인식이 이러한 심리적 기제와 구매 의도 간의 관계를 어떻게 조절하는지 파악함으로써 정책의 실효적 영향력을 규명하고자 한다. 이는 급변하는 금융 정책 환경 속에서 실수요자들의 심리적·행동적 변화를 예측하고, 향후 서울시의 주거 복지 및 지역 맞춤형 금융 정책 수립을 위한 실증적 근거를 제시할 수 있다는 점에서 학술적·정책적 의의를 제시할 수 있을 것이다.

2. 이론적 배경 및 선행연구 검토

2.1 국내 스트레스 DSR 규제의 도입과 변화

최근 가계부채의 급격한 양적 증가세가 국가 경제 전반의 거시적 리스크로 부각됨에 따라, 금융당국은

차주의 실질적인 원리금 상환능력을 보다 정밀하게 평가하여 과도한 레버리지 확장을 억제하기 위한 대출 규제를 지속적으로 강화해 왔다. 그중 스트레스 DSR (Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율) 규제는 차주의 금리 변동 리스크와 상환 여력을 한 층 보수적으로 심사하여 가계부채의 잠재적 부실 위험을 선제적으로 관리하고자 도입된 대출 규제 메커니즘이다(금융위원회, 2025).

기존의 차주 단위 DSR 규제가 대출 실행 시점의 현재 금리를 기준으로 대출 한도를 산정하는 방식이었다면, 스트레스 DSR 규제는 향후 발생 가능한 금리 상승 시나리오를 가산하여 DSR 산정 시 일정 수준의 가산금리인 스트레스 금리를 적용하는 차별성을 지닌다. 이러한 가산금리는 차주가 실제로 납부하는 대출금리에 직접 부과되지는 않으나, 내부적인 한도 산정 과정에 평가용 금리로 반영되어 실질적인 대출 가용 한도를 축소시키는 심리적·경제적 제약 요소로 작동한다(이기환, 2025).

스트레스 DSR 규제는 금리 변동성에 취약한 가계 대출 구조를 근본적으로 개선하여 금융시장의 안정성을 제고하기 위해 도입되었다. 장기간 누적된 저금리 환경 속에서 고비용의 실물 자산을 취득하기 위해 과도한 차입을 실행한 차주들은 금리 상승기에 접어들며 심각한 상환 압박과 연체 리스크에 직면하게 되었다. 이에 따라 스트레스 DSR 규제는 변동금리, 혼합형, 주기형 대출 등 금리 변동 위험에 노출된 상품의 한도를 상대적으로 과소평가되도록 설계함으로써, 차주를 리스크가 낮은 고정금리 및 분할상환 상품으로 유도하여 가계부채의 질적 개선을 도모하고자 하였다(권혁준, 2025). 나아가 이 제도는 금리 하락 국면에 진입했을 때 발생할 수 있는 과도한 대출 쏠림 현상과 자산 시장의 거품 형성을 자동으로 제어하는 거시건전성 측면의 제어장치로 기능하며, 가계부채 증가율을 국가 경제의 명목 GDP 성장을 범위 내에서 안정적으로 관리하려는 정책적 지향

점을 내포하고 있다.

해당 제도는 시장에 미치는 파급 효과를 최소화하고 금융소비자 및 업권의 연착륙을 유도하기 위해 총 세 단계에 걸쳐 점진적으로 전개되었다. 스트레스 금리는 과거 5년간의 최고 가중평균금리와 현재 금리 간의 차이를 기준으로 하한 1.5%에서 상한 3.0%의 범위 내에서 엄격하게 산출되도록 정립되었다(금융위원회, 2025). 가장 먼저 시행된 1단계(2024년 2월 도입) 체계에서는 금융당국이 제도의 적응력을 모니터링하기 위해 예금은행권의 주택담보대출만을 규제 대상으로 설정하였으며, 산출된 스트레스 금리의 25% 수준인 0.38%p의 가산금리를 적용하였다. 이어진 2단계(2024년 9월 도입)에서는 규제의 실효성을 높이기 위해 은행권의 고액 신용대출(잔액 1억 원 초과)은 물론, 상호금융, 저축은행, 여신전문금융회사 등 제2금융권의 주택담보대출까지 적용 범위를 대폭 확장하였다. 이 시기에는 가산 비율이 50%로 상향되어 전국 신용대출과 지방 주택담보대출에는 0.75%p의 스트레스 금리가 부여되었으나, 자본 유입이 집중되며 가격 상승 압력이 높았던 수도권 지역의 은행권 주택담보대출에 대해서는 1.20%p의 차등화된 가산금리를 부과하는 표적화된 규제 방식이 실증되었다. 사실상 제도의 전면적인 정착을 의미하는 3단계(2025년 7월 도입) 국면에 이르러서는 주택담보대출과 신용대출을 포함하여 기타대출(기타담보대출, 토지·상가 등의 비주택 담보대출, 장기카드대출 등)에 이르는 전 업권의 모든 가계대출 상품으로 규제 범위가 일괄 확대되었다. 스트레스 금리의 반영 비율 또한 100%로 전격 상향 조정되어 기본 1.50%p의 가산금리가 원칙적으로 적용되기에 이르렀다.

다만, 금융당국은 지방 부동산 시장의 이질적인 거래 위축 우려와 가계부채 추이를 반영하여 서울·경기·인천을 제외한 지방 주택담보대출에 한해서는 2단계 수준인 0.75%p의 스트레스 금리를 당해 연말

까지 유예 적용하는 탄력적이고 차별적인 조치를 병행하였다. 동시에 금융상품의 구조적 특성에 맞춰 금리 변동성 노출도가 전무한 순수고정형 대출에는 가산금리를 미적용하도록 설정하는 한편, 주기형 및 혼합형 대출에 대해서는 만기 중 고정금리가 유지되는 기간의 비중을 계량적으로 산정하여 20%에서 80% 수준의 상향된 적용비율을 정교하게 반영하였다. 이러한 입체적인 정책 전개 과정은 금융시장 전반의 리스크 내구성을 강화하고 경제 주체들의 무분별한 과잉 차입 행태를 합리적으로 제약하기 위한 목적을 지닌다.

이러한 거시적 금융 규제 환경의 전면적인 변화는 주택을 필수적인 실물 자산이자 성취의 척도로 간주하는 서울시 거주자들의 인지적 체계와 주거 이동 행태에 직접적인 균열을 야기할 가능성을 보여준다고 볼 수 있다. 특히 고가의 아파트 시장이 구조화된 서울 지역의 특수성을 감안할 때, 계획된 행동이론의 핵심 축인 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제가 구매의도로 전이되는 심리적 메커니즘은 개인이 지각하는 금융 제약의 장벽에 따라 이질적으로 분화될 가능성이 다분하다.

기존의 선행연구들이 주로 규제 시행에 따른 거시적 시장 지표의 변동이나 업권별 풍선효과를 규명하는 데 치중해 온 반면, 미시적 차원에서 차주가 내면화한 규제 인식이 어떠한 조절 기제로 작동하는지에 대한 실증적 고찰은 미비한 실정이다. 이에 본 연구는 계획행동이론을 적용하여 서울시 거주자의 아파트 구매의도 결정요인을 면밀히 분석하고, 강력한 대출규제 환경으로 작동하는 스트레스 DSR 규제 인식의 조절효과를 실증적으로 규명함으로써 정책적 변화에 따른 실수요자의 심리적 기제 변화를 파악하고, 향후 시장 안정화 정책 수립을 위한 기초 자료를 제공하고자 하였다. 이에 본 연구의 주요 구성변인과 부동산 구매의도 간의 관계를 다룬 선행연구를 검토하여 이론적 근거를 확보하고자 한다.

2.2 주요 선행연구 검토

계획행동이론은 인간의 행동 의도를 체계적으로 예측하기 위해 고안된 사회심리학의 대표적 이론으로, 합리적 행동이론(Theory of Reasoned Action; TRA)의 한계를 극복하고자 지각된 행동통제 개념을 추가하여 확장된 모델이다(Ajzen, 1991). 본 이론은 특정 행동의 수행 여부가 행위자의 태도(Attitude), 주관적 규범(Subjective Norm), 지각된 행동통제(Perceived Behavioral Control)라는 세 가지 독립적인 요인에 의해 결정된다고 가정한다.

주택 구매는 대규모 자본의 조달과 장기적인 가계 재무 설계가 수반되는 고관여 의사결정 행위로서, 단순한 경제적 유인뿐만 아니라 개별 행위자의 심리적 가치 체계와 사회적 압박이 복합적으로 투영된다는 점에서 계획행동이론을 적용한 접근이 유효한 것으로 판단된다(오연근, 2010; 유종영, 2023). 이에 본 연구는 계획행동이론의 주요 변인들이 서울시 거주 무주택자의 아파트 구매 의도에 미치는 영향력을 고찰하고자 하며, 이하에서는 주요 변인별 선행연구를 검토한다.

2.2.1 계획행동이론과 주택 구매의도의 관계

계획된 행동이론은 인간의 특정 행동 의도가 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제라는 세 가지 인지적 변인에 의해 결정된다고 본다(Ajzen, 1991). 부동산 시장에서의 주택구매의도는 단순한 소비 행위를 넘어 가구의 경제적 역량과 사회적 성취를 반영하는 복합적 의사결정의 결과물이며, 선행연구들은 상기한 세 가지 구성요소가 구매의도를 견인하는 핵심 기제로 작용함을 입증해 왔다. 이에 본 항에서는 주택소유에 대한 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제가 무주택 가구의 구매의도에 미치는 영향력을 통합적으로 고찰하고자 한다.

첫째, 태도는 특정 행동의 결과에 대한 개인의 평가 체계로서 구매의도를 형성하는 일차적 동기로 작동

한다(Ajzen, 1991). 오연근 외(2019)의 연구에 따르면, 임차가구가 주택 소유에 대해 가지는 긍정적인 태도는 주택보유향상을 유의미하게 향상시키는 변인으로 나타났다. 또한 특정 주거 시설에 대한 입주 의도를 분석한 심의경(2016)의 연구에서도 시설에 대한 우호적 태도가 형성될수록 실제 행동 의도가 강화됨이 규명되었다. 국외 선행연구의 경우, Dinh et al.(2022)은 베트남 아파트 시장 사례를 통해 태도가 구매의도를 결정짓는 강력한 예측 변인임을 실증하였으며, Islam et al.(2022) 역시 방글라데시의 아파트 구매 행태 분석을 통해 주택 소유를 통한 자산 가치 인식과 심리적 만족감이 구매 행동 의도를 유의미하게 견인한다고 보고하였다. 특히 서울 지역을 중심으로 고찰한 이순갑·하규수(2007)의 논의를 종합하면, 주거 지역의 이미지와 그에 따른 소유 태도는 실수요자의 매수 행태에 직간접적인 기여를 할 가능성을 시사한다. 즉, 주택을 단순한 소비재를 넘어 필수적인 실물 자산으로 간주하는 한국 사회의 특수한 심리적 맥락 하에서 주택소유에 대한 태도는 구매의도를 형성하는 결정적 요인으로 판단해볼 수 있다.

둘째, 주관적 규범은 개인이 특정 행동을 수행함에 있어 자신에게 중요한 영향을 미치는 준거집단이 해당 행동을 어떻게 평가하고 지지하는지에 대해 지각하는 사회적 압박이다(Ajzen, 1991). 이는 타인의 기대에 부응하려는 동조 기제와 결합하여 행동 의도를 형성하는 심리적 요인으로 작동한다. 주택 시장 내 주관적 규범의 효과를 규명한 선행연구를 살펴보면, 유종영(2023)은 합리적 행동이론을 기반으로 주택 매매 영향요인을 분석한 결과, 주변 인물들의 권유나 사회적 분위기와 같은 주관적 규범이 구매의도를 제고하는 유의미한 변인임을 실증하였다. 오연근(2010) 역시 임차가구가 주택을 보유하려는 의향을 결정할 때 주변의 평가나 사회적 기준이 주요한 예측 변인으로 작용함을 고찰하였다. 더불어 심의경(2016)은 고령 여성의 주거 이동 의사결정 과정에서

가족 및 지인의 지지 정도가 입주 의도에 정(+)의 영향을 미침을 밝혀, 사회적 지각이 행동 의도 형성에 필수적인 기제임을 입증하였다. 이러한 경향성은 해외 선행연구에서도 일관되게 나타났다. Dinh et al.(2022)의 베트남 아파트 시장 연구와 Islam et al.(2022)의 방글라데시 사례 연구에서는 공통적으로 가족의 기대와 사회적 승인이 아파트 구매의도를 강화하는 요인으로 보고되었다. 나아가 Nguyen(2024)은 불확실성이 증대된 시장 환경 속에서도 주관적 규범이 구매의도와 실제 구매 결정 사이를 매개하는 중요한 역할을 수행함을 강조하였다. 이를 종합할 때, 서울시 내 무주택 성인들 역시 주택 가격의 변동성과 부동산 시장의 사회적 담론 속에서 타인의 시선과 사회적 기준을 내면화하며 강한 구매의도를 형성할 가능성이 높은 것으로 판단된다.

셋째, 지각된 행동통제는 특정 행동을 수행함에 있어 개인이 지각하는 난이도나 통제 가능성의 정도를 의미한다(Ajzen, 1991). 주택 구매는 막대한 자본 투입이 요구되는 고관여 행위인 만큼, 자금 조달 능력이나 대출 가용성 등 행위자가 통제할 수 있는 내·외부적 요인이 구매의도 형성에 결정적인 기제로 작용한다(오연근, 2010; Nguyen, 2024). 지각된 행동통제와 주택 구매 간의 상관성을 분석한 국내 선행연구를 살펴보면, 오연근 외(2019)는 임차가구의 주택보유향상이 대출 상환 부담과 같은 객관적 제약 요인뿐만 아니라, 행위자가 지각하는 행동 통제력에 의해 유의미하게 결정됨을 규명하였다. 또한 심의경(2016)은 지각된 행동통제력이 높을수록 노인복지주택 입주 의도가 정(+)의 방향으로 강화됨을 실증하여, 심리적 통제감이 실제 행동 의지로 전이되는 과정을 입증하였다. 국외 연구의 경우, Dinh et al.(2022)은 베트남 아파트 시장 분석을 통해 자금 확보 가능성과 시장 접근성이 구매의도를 견인하는 필수 요건임을 확인하였으며, Islam et al.(2022) 역시 방글라데시 사례에서 자금에 대한 접근성(Access to

money)이 지각된 행동통제의 핵심 하위 요인으로 서 구매의도에 직접적인 기여를 한다고 보고하였다. 나아가 Muñoz-Carmona(2022)는 지속가능한 주택 구매 행태 연구에서 개인의 경제적 능력과 정보 통제력이 부족할 경우, 태도나 규범이 긍정적이더라도 최종적인 구매의도로 이어지기 어렵다는 점을 시사하였다.

따라서 서울시 내 무주택 성인에게 있어 계획된 행동이론의 세 가지 요인은 주거 이동 및 자산 형성의 사결정을 좌우할 수 있는 요인으로 작용함으로 볼 수 있다. 부동산 시장의 담론 속에서 형성된 긍정적 태도와 주관적 규범이 구매의도를 자극함과 동시에, 고가의 서울 아파트 시장 특성 및 금융 규제 환경에 기인한 지각된 행동통제의 제약은 구매의도를 억제하는 실질적인 심리적 문턱으로 작용하는 등 복합적 메커니즘을 보일 것으로 판단된다.

2.2.2 스트레스 DSR 규제인식 수준의 조절효과

스트레스 DSR 규제는 앞서 살펴본 바와 같이 차주의 대출 한도 산정 시 향후 금리 상승 가능성을 감안한 가산 금리를 적용하는 제도로서, 행위자의 실질적인 가용 자원을 제한하는 강력한 외부적 기제로 작용한다. 사회과학적 맥락에서 정책 인식(Policy Perception)은 개인의 태도나 신념이 실제 행동의 도로 전이되는 과정을 촉진하거나 억제하는 조절 변인(Moderator)으로 기능해 왔다(Rahman et al., 2024; Wang et al., 2021). 특히 서울시와 같이 주택 가격이 가계 소득 대비 현저히 높은 지역에서 금융 규제에 대한 주관적 인식 수준은 계획행동이론의 주요 변인들과 구매 의도 간의 관계를 유의미하게 변화시킬 가능성이 충분하다.

규제 인식이 조절효과를 가질 수 있다는 논리적 근거는 다음과 같다. 첫째, 주택소유에 대한 태도가 긍정적이더라도 스트레스 DSR 규제를 강력한 경제적 진입장벽으로 인식할 경우, 긍정적 태도가 구매

의도로 이어지는 경로가 약화될 수 있다. 안호준(2025)의 연구에서는 강화된 금융 규제가 강남구 등 특정 지역의 매수 심리를 위축시키는 경향을 보고하였는데, 이는 개인이 지각하는 정책적 제약이 심리적 선호도를 상쇄할 수 있음을 의미한다.

둘째, 주관적 규범과 구매 의도 간의 관계에서의 조절효과이다. 한국 사회 특유의 부동산 불패 신념이나 주변 준거집단의 구매 권유가 존재하더라도, 규제로 인해 대출 한도가 급격히 축소되었다고 인식하는 행위자는 사회적 압박에 순응하기보다 현실적인 자금 제약에 따라 구매 의사를 철회하거나 지연시킬 가능성이 크다(권혁준, 2025). 즉, 규제 인식은 사회적 규범의 영향력을 완화하는 요인으로 작용할 것으로 생각된다.

셋째, 지각된 행동통제와의 상호작용 측면이다. 지각된 행동통제는 자금 조달 능력에 대한 스스로의 믿음을 포함하는데, 스트레스 DSR 규제에 대한 민감도가 높은 집단일수록 자신이 가진 금융 통제력이 실제 구매를 실행하기에 불충분하다고 판단할 확률이 높다. 김성찬·성주한(2025)은 규제 강화 국면에서 서울 내 특정 지역의 거래 양극화가 심화됨을 분석하며, 금융 접근성의 차이가 실수요자의 행동을 제약하는 실효적 변수임을 증명하기도 하였다.

종합하면, 스트레스 DSR 규제에 대한 인식은 계획행동이론의 세 가지 핵심 변인(태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제)이 아파트 구매 의도에 미치는 정(+)의 영향력을 유의미하게 조절하여 그 효과를 약화시킬 것으로 판단된다. 따라서 본 연구는 최신 금융 정책 변인을 심리적 의사결정 모형에 투입함으로써, 정책 수용성에 따른 무주택자의 행동 변화를 분석해 보고자 한다.

2.3 연구의 차별성

연구 설계에 앞서 앞선 선행연구들과 비견해 볼 때 본 연구가 기존 부동산 및 사회과학 분야의 선행연구

구와 차별화될 수 있는 요소는 다음과 같다.

첫째, 최신 정책 변인의 실증적 통합을 시도한다. 기존 연구들이 주로 LTV, DTI 등 전통적인 대출 규제를 다루어 온 것과 달리, 본 연구는 2024년 하반기부터 전면 시행된 스트레스 DSR이라는 최신 금융 규제를 독립된 인식 변수로 설정하였다. 이는 급변하는 정책 환경에 대한 실수요자의 주관적 반응을 실증적으로 포착했다는 점에서 차별성을 지닌다.

둘째, 이론적 확장을 통한 미시적 접근이다. 부동산 시장 분석에 있어 거시경제 지표(금리, 공급량 등) 중심의 분석에서 탈피하여, 계획행동이론(TPB)이라는 심리 예측 모형을 대입하였다. 특히 서울시 무주택 성인이라는 특정 인구 집단의 심리적 기제가 정책적 제약과 충돌하는 지점을 조절효과 분석을 통해 다층적으로 규명하고자 하였다.

셋째, 공간적 구체성의 확보이다. 부동산 시장의 국지적 특성이 강한 한국의 맥락을 고려하여 연구 대상을 '서울시 거주 무주택자'로 한정하였다. 이는 김성찬·성주한(2025)이 제기한 지역별 규제 효과의 양극화 현상을 심리적 차원에서 검증할 수 있는 토대를 제공하며, 서울 지역 맞춤형 주거 정책 수립을 위한 정교한 근거를 제시한다는 점에서 실무적 의의를 제기할 수 있는 근거가 된다.

3. 연구 설계

3.1 연구의 대상 및 자료수집

본 연구는 서울시에 거주하는 무주택 성인을 연구 대상으로 한정하여 실증 분석을 수행하고자 한다. 서울 지역은 타 지역 대비 주택 가격 수준이 높고 금융 규제에 따른 구매력 제약이 민감하게 나타나는 공간적 특성을 지니므로, 무주택자의 심리적 기제와 정책 수용성을 분석하기에 가장 적합한 표집 틀을 제공할 것으로 판단하였다.

표본의 크기는 통계적 엄밀성을 확보하기 위해 적정

표본 수 산출 프로그램인 G*Power 3.1.9.4를 활용하여 산정하였다. 산출 기준은 F-검정(Linear multiple regression)을 바탕으로, 예측 변인 수 5개(태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제, 스트레스 DSR 인식, 구매 의도), 유의수준(p) 0.05, 통계적 검정력($1-\beta$) 0.95를 적용하였다. 효과크기는 부동산 정책 인식과 구매 의도 간의 관계를 다룬 선행연구들에서 구체적인 결정력이 보고된 사례가 드물다는 점을 고려하여, 보수적 관점에서 0.08 (Small-to-medium)로 설정하였다.

산출 결과 최소 적정 표본 수는 253명으로 확인되었으나, 설문 응답의 불성실성 및 중도 탈락률을 고려하여 최종 모집 대상을 300명으로 확정하였다. 자료 수집은 2026년 3월 1일부터 3월 20일까지 총 20일간 온라인 및 모바일 설문조사를 통해 실시하였으며, 설문 시작 전 연구의 목적과 개인정보 보호에 관한 사항을 명시하여 윤리적 고려를 수행하였고, 서울시 거주 여부 및 주택 미보유 상태를 확인하는 스크리닝 문항을 배치하여 표본의 적합성을 제고하였다.

3.2 연구가설 설정

본 연구는 앞서 검토한 계획행동이론(TPB)의 이론적 틀과 서울시 부동산 시장의 특수성 및 최신 금융 규제 환경을 종합하여 다음과 같은 연구가설을 설정하고자 한다.

첫째, 계획행동이론의 핵심 구성요소인 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제는 주택 구매와 같은 고관여 행동 의도를 예측하는 유의미한 변인으로 검토되었다(오연근, 2010; Ajzen, 1991). 특히 서울 지역의 무주택 성인에게 주택 소유는 자산 증식과 주거 안정을 위한 필수적 선택으로 인식되는 경향이 강하므로, 각 변인은 구매 의도에 정(+)의 영향을 미칠 것으로 생각된다. 이에 다음과 같은 가설을 설정한다.

가설 1: 주택소유에 대한 긍정적인 태도는 아파트 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

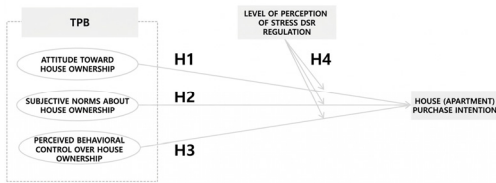


Fig. 1. Research Model

가설 2: 주택소유와 관련한 주관적 규범은 아파트 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

가설 3: 주택소유와 관련한 지각된 행동통제는 아파트 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.

둘째, 개인이 지각하는 정책적 제약은 심리적 동기와 실제 의도 사이의 관계를 간섭하는 조절 기제로 작동한다(안호준, 2025). 강력한 금융 규제인 스트레스 DSR에 대한 높은 인식 수준은 행위자가 가용한 대출 자원을 제한적으로 인지하게 함으로써, 앞선 세 가지 심리적 요인이 구매 의도로 전이되는 경로를 약화시킬 가능성이 높을 것이다. 이에 다음과 같은 조절효과 가설을 설정한다.

가설 4: 스트레스 DSR 규제인식은 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제가 아파트 구매 의도에 미치는 정(+)의 영향을 유의미하게 조절(약화)할 것이다.

이상의 가설설정에서 본 연구의 설계 모형은 다음 Fig. 1과 같다.

3.3 변수의 구성

본 연구의 설문 도구는 인구통계학적 특성, 계획행동이론 요인, 스트레스 DSR 규제인식, 그리고 아파트 구매 의도를 측정하기 위한 문항으로 구성된다. 모든 변수는 선행연구에서 타당성과 신뢰도가 검증된 척도를 본 연구의 목적에 맞게 수정 및 보완하여 사용하며, 인식 및 의도를 측정하는 문항은 리커트(Likert) 5점 척도를 적용하여 측정하였다.

전체 설문 문항은 인구통계학적 특성 7문항과 주

요 변수 19문항을 포함하여 총 26문항으로 설계되었다. 우선, 조사 대상자의 일반적 특성을 파악하기 위한 인구통계학적 특성 변수에는 성별, 연령, 혼인 상태, 가구 월평균 소득, 최종학력, 현재 거주 권역, 현재 주택 점유형태 등 7개 항목이 포함된다. 특히 거주 권역의 경우, 서울시의 지역적 특수성과 부동산 시장의 권역별 양극화 현상을 고려하여 강남권, 서남권, 도심권, 동북권, 서북권으로 세분화하여 측정하였다(김성찬·성주한, 2025; 이순갑·하규수, 2007).

다음으로 본 연구의 독립변수인 계획행동이론의 세 가지 핵심 구성요소는 Ajzen(1991)의 이론적 정의를 바탕으로 총 12개 문항으로 구성하였다. 주택 소유에 대한 태도는 아파트 소유가 제공하는 경제적 가치와 주거 안정성에 대한 주관적 평가를 측정하는 4개 문항으로 구성되며, 오연근(2010)의 척도를 수정하여 활용하였다. 주관적 규범은 주택 구매와 관련하여 가족이나 지인 등 준거집단으로부터 지각하는 사회적 압박을 측정하는 4개 문항으로 구성하였다(유종영, 2023). 지각된 행동통제는 자금 조달 및 정보 습득 능력을 포함하여 개인이 주택 구매 과정을 스스로 통제할 수 있다고 믿는 신념의 정도를 측정하는 4개 문항으로 구성되며, 이는 오연근 외(2019)의 연구를 바탕으로 재구성하였다.

이어 본 연구의 조절변수인 스트레스 DSR 규제인식은 최신 금융 정책이 개인의 구매력에 미치는 제약 정도를 포착하기 위해 연구자가 직접 설계한 4개 문항으로 구성된다. 이는 대출 한도 축소에 대한 체감도, 자금 조달의 어려움, 규제에 인한 진입장벽 인식 등을 포함하며, 정책적 외생 변수가 행위자의 심리적 기제에 개입하는 양상을 규명하는 데 목적을 두었다. 해당 문항들은 연구자가 자체 개발하였다는 점에, 부동산 연관분야 교수 2인과 현장 전문가 1인을 통한 스트레스 DSR 규제 인식의 측정 적정성과 관련한 내용타당성 검증을 거친 뒤 활용하였다.

마지막으로 종속변수인 아파트 구매 의도는 향후

2년 이내의 실질적인 매입 계획 및 탐색 활동을 측정하는 3개 문항으로 구성된다. 각 측정 도구의 신뢰도와 타당성은 자료 수집 후 확인적 요인분석(CFA)과 Cronbach's α 계수 산출을 통해 신뢰도와 타당성이 검증된 문항만을 활용하여 실증 분석에 활용하였다.

3.4 자료처리방법

본 연구에서 수집된 자료는 통계 패키지인 SPSS 27.0 및 AMOS 27.0을 활용하여 분석하며, 구체적인 분석 절차는 다음과 같다.

첫째, 조사 대상자의 일반적 특성을 파악하기 위해 빈도분석(Frequency Analysis)을 실시한다.

둘째, 주요 변수의 기술적 통계치(평균, 표준편차, 왜도, 첨도)를 확인하기 위해 기술통계분석을 수행하여 데이터의 정규성을 검토한다.

셋째, 측정 도구의 타당성과 신뢰도를 검증하기 위해 확인적 요인분석(CFA) 및 Cronbach's α 계수를 산출한다. 본 연구는 계획행동이론이라는 확립된 이론적 기틀을 차용하므로, 탐색적 분석보다는 이론적 구조의 적합성을 확인하는 CFA가 타당한 것으로 판단하였다.

넷째, 변수 간의 관련성을 파악하기 위해 상관관계 분석(Correlation Analysis)을 실시한다.

다섯째, 성별, 연령, 거주 지역구 등 인구통계학적 특성에 따른 주요 변수의 차이를 규명하기 위해 t-검정(t-test) 및 일원배치 분산분석(ANOVA)을 수행한다.

여섯째, 계획행동이론의 각 요인과 구매 의도 간의 관계에서 스트레스 DSR 규제인식의 조절효과를 검증하기 위해 SPSS PROCESS Macro Model 1을 적용한다. 독립변수(태도, 규범, 행동통제)별로 개별 모델을 적용하여 정책 인식이 심리적 기제를 간접하는 양상을 분석하고자 한다.

4. 연구결과

4.1 연구대상자의 기본적 특성

최초 배포한 300부 수의 설문 중, 불성실하거나 불충분한 응답부 수로 제외된 6부를 제외한 최종 294의 유효 표본 응답자료를 본 연구의 분석자료로 활용하였다. 총 294명의 응답자료에 따른 연구대상자의 기본적 특성 분포는 다음 Table 1과 같다.

연구대상자의 성별 분포를 살펴보면 남성이 145명(49.3%), 여성이 149명(50.7%)으로 나타나 비교적 균등한 성별 구성비를 보였다. 연령대의 경우, 50대 이상이 120명(40.8%)으로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 이어 30대와 40대가 각각 60명(20.4%), 20대가 54명(18.4%) 순으로 나타났다. 이는 서울 내 무주택 인구 중 생애 주기상 주택 소유에 대한 욕구가 높은 중장년층과 본격적인 내 집 마련을 고민하는 3040 세대가 적절히 포함되었음을 보여준다. 혼인 상태는 기혼자가 157명(53.4%)으로 과반을 점유하였으며, 미혼자는 120명(40.8%)으로 조사되었다.

이어 경제적 특성인 가구 월평균 소득은 500~700만 원 미만이 145명(49.3%)으로 가장 많았으며, 300~500만 원 미만(22.1%), 300만 원 미만(17.7%), 700만 원 이상(10.9%) 순으로 나타났다. 응답자의 절반가량이 중산층 소득 구간에 해당하고 있으나, 서울시 아파트 가격 수준을 고려할 때 이들의 자산 형성 정도와 대출 규제에 대한 민감도는 상이하게 나타날 가능성이 크다. 교육 수준은 대학교 졸업자가 150명(51.0%)으로 가장 높은 비중을 보였으며, 전문대졸(20.4%)과 고졸 이하(18.7%)가 그 뒤를 이었다.

다음으로 거주 및 점유 특성을 살펴보면 서울시 권역별로는 서남권 거주자가 76명(25.9%)으로 가장 많았고, 서북권(24.1%), 도심권(18.7%), 동북권(18.0%), 동남권(13.3%) 순으로 분포하였다. 특히

Table 1. General Characteristics of the Study Participants

Variable		Frequency	Percentage (%)
Gender	Male	145	49.3
	Female	149	50.7
Age Group	20s	54	18.4
	30s	60	20.4
	40s	60	20.4
	50s or Older	120	40.8
Marital Status	Single	120	40.8
	Married	157	53.4
	Others (Divorced, etc.)	17	5.8
	Less than 3M (KRW)	52	17.7
Monthly Average Income	3-5 M (KRW)	65	22.1
	5-7 M (KRW)	145	49.3
	7 M or More (KRW)	32	10.9
Educational Attainment	High School Graduate or Less	55	18.7
	Associate Degree	60	20.4
	Bachelor's Degree	150	51.0
	Graduate School or Higher	29	9.9
Regional Classification (In Seoul)	Southeast (Gangnam, Seocho, Songpa, etc.)	39	13.3
	Southwest (Yangcheon, Gangseo, Guro, etc.)	76	25.9
	Central (Jongno, Jung-gu, Yongsan)	55	18.7
	Northeast (Seongdong, Gwangjin, Dongdaemun, etc.)	53	18.0
	Northwest (Eunpyeong, Seodaemun, Mapo)	71	24.1
Housing Tenure	Jeonse (Lump-sum deposit)	112	38.1
	Monthly Rent with Deposit	122	41.5
	Monthly Rent	60	20.4

주거지 가치와 규제 민감도가 높은 동남권(강남 3구 등) 거주자가 일정 부분 포함되어 권역별 차이 분석을 위한 토대를 마련하였다. 현재의 주택 점유 형태는 보증부 월세(반전세)가 122명(41.5%)으로 가장 높게 나타났으며, 전세 112명(38.1%), 순수 월세 60명(20.4%) 순으로 조사되었다.

4.2 측정도구의 타당성 및 신뢰성 검증

본 연구에서 활용된 측정 변수들의 구조적 타당성과 내적 일관성을 검토하기 위하여 확인적 요인분석을 실시하였으며 그 결과는 다음 Table 2와 같다. 분석 결과, 측정 모델의 적합도를 나타내는 주요 지수

들이 학술적 수용 기준을 모두 충족하고 있음이 확인되었다. 구체적으로 살펴보면, 카이제곱 통계량은 349.865 ($df=142$, $p=.000$)로 산출되었으나, 이는 표본 크기에 민감하게 반응하는 지표임을 고려하여 여타 적합도 지수를 종합적으로 평가하였다. 그 결과 증분적합지수인 CFI가 .961, TLI가 .953, IFI가 .961로 모두 권장 기준치인 0.9를 상회하였고, 절대적합지수인 RMSEA 또한 .071로 나타나 본 연구의 측정 모델이 실증 데이터를 설명하기에 상당히 양호한 부합도를 갖춘 것으로 확인되었다.

이어 측정 도구의 신뢰도를 검증하기 위해 산출한 Cronbach's α 계수와 구성개념 신뢰도(CR)는 모든

Table 2. Confirmatory Factor Analysis of Measurement Items

Latent Variable	Item Summary	λ	S.E.	C.R.	CR	AVE	Cronbach's α
Attitude	Favorable	.893			.927	.762	.928
	Positive	.871	.044	21.614***			
	Beneficial	.862	.045	21.165***			
	Desirable	.865	.046	21.291***			
Subjective Norm	Social Approval	.933			.955	.841	.951
	Key Influencers	.951	.030	32.748***			
	Social Pressure	.925	.030	31.550***			
	Peer Expectation	.857	.040	24.442***			
Perceived Behavioural Control	Self-Efficacy	.684			.881	.650	.873
	Resource Access	.905	.063	13.468***			
	Controllability	.832	.051	18.137***			
	Ease of Action	.789	.052	16.709***			
Regulation Perception	Policy Knowledge	.855			.884	.657	.879
	Compliance Duty	.862	.061	16.063***			
	Legal Impact	.788	.057	16.219***			
	Enforcement Perception	.730	.063	13.211***			
Purchase Intention	Future Plan	.920			.896	.742	.894
	Likelihood	.846	.042	21.387***			
	Willingness	.814	.046	19.640***			

Model fit : $\chi^2=349.865$, $df=142$, $p=.000$, $CFI=.961$, $TLI=.953$, $IFI=.961$, $RMSEA=.071$

Note: *** indicate significance at the 1% levels.

잠재 변인에서 우수한 수준을 보였다. 내적 일관성을 나타내는 α 계수는 .873에서 .951 사이의 분포를 보였으며, 잠재 변수의 일치성을 측정하는 CR 역시 .881에서 .955의 높은 수치를 기록하여 측정 도구의 신뢰성이 확보되었다. 특히 '주관적 규범' 변인의 경우 α 계수 .951, CR .955로 가장 높게 나타났는데, 이는 서울시 무주택자들이 지각하는 사회적 압박이나 준거집단의 영향력이 문항 간 매우 일관되게 측정되고 있음을 시사한다.

다음으로 구성개념의 집중타당성(Convergent Validity) 또한 요인적재량(λ)과 평균분산추출값(AVE)을 통해 검증하였다. 모든 측정 항목의 표준화 요인적재량은 .730에서 .951 사이에 분포하여 통계적으로 유의한 기준치인 0.5를 상회하였으며, 각 항목의

C.R.(t값) 역시 모두 유의미하게 도출되어 개념 간 결속력을 뒷받침하였다. 아울러 모든 잠재 변수의 AVE 값이 .650에서 .841로 산출되어 판별 기준인 0.5를 초과함에 따라, 본 연구의 측정 모델은 이론적 구조를 실증적으로 분석하기에 충분한 타당성과 신뢰도를 갖춘 것으로 판단된다.

4.3 주요 변수의 기술통계량

본 연구의 실증 분석에 투입된 주요 변수들의 일반적 경향성과 데이터의 분포 특성을 파악하기 위하여 기술통계 분석을 실시하였다. 분석 결과는 Table 3에 제시된 바와 같이, 모든 변수에서 데이터의 정규성 가정이 충족되고 있음이 확인되었다.

우선 데이터의 정규성을 검토하기 위해 왜도(Ske-

Table 3. Descriptive Statistics of Key Variables

Variable	Mean	S.D	Skewness	Kurtosis
Attitude	3.27	1.031	-.439	-.259
Subjective Norm	3.42	1.047	-.556	-.147
Perceived Behavioural Control	3.10	.909	-.293	-.282
Regulation Perception	3.24	.840	-.422	.415
Purchase Intention	3.44	.990	-.712	.209

wness)와 첨도(Kurtosis)를 살펴본 결과, 왜도는 -.712에서 -.293 사이에 분포하고 있으며, 첨도는 -.282에서 .415 사이의 값을 나타내고 있다. 이는 일반적인 정규분포 판정 기준인 왜도 절대값 2와 첨도 절대값 7(또는 9)을 상충 없이 충족하는 수치로, 본 연구의 표본 데이터가 모수통계 분석을 수행하기에 적합한 분포를 갖추고 있음을 보여준다.

각 변수별 평균값을 살펴보면, 종속변수인 아파트 구매 의도가 3.44점(S.D.=0.990)으로 가장 높게 나타났다. 이는 서울시 무주택 성인들 사이에서 주택 마련에 대한 잠재적 욕구와 실천 의지가 비교적 긍정적으로 형성되어 있음을 의미하는 것으로 판단된다. 계획행동이론의 주요 독립변수 중에서는 주관적 규범이 3.42점으로 가장 높게 산출되었는데, 이는 한국 사회의 특수한 부동산 맥락 하에서 가족이나 지인 등 준거집단의 기대와 사회적 분위기가 개별 행위자의 의사결정에 강력한 영향력을 미치고 있음을 뒷받침하는 결과로 판단된다. 반면, 지각된 행동 통제는 3.10점으로 주요 변수 중 가장 낮은 평균치를 기록하였다. 이는 아파트 구매에 대한 태도나 사회적 압박이 존재함에도 불구하고, 실제 구매를 실행하는 데 필요한 자금 조달 능력이나 정보 통제력 측면에서는 상대적으로 낮은 효능감을 보이고 있음을 의미한다. 특히 조절변수인 스트레스 DSR 규제인식이 3.24점으로 보통 이상의 수준을 보이고 있다는 점을 고려할 때, 강화된 대출 규제가 무주택자들의 심리적 행동 통제력을 위축시키는 주요 기제로 작용하

고 있을 가능성을 보인다. 결과적으로 서울시 무주택자들은 주택 소유에 대한 긍정적 태도(3.27점)와 높은 사회적 규범 인식에도 불구하고, 금융 규제와 같은 외생적 환경 요인으로 인해 실제 행동을 통제하는 데 상당한 심리적 부담을 느끼고 있는 것으로 해석해 볼 수 있다.

4.4 주요 변인 간 상관관계

본 연구의 실증 분석에 투입된 주요 변수들 간의 선형적 관련성을 파악하고, 구성개념 간의 독립성 여부를 확인하기 위하여 상관관계 분석 및 판별타당성 검증을 실시하였다. 분석 결과는 다음 Table 4와 같이 모든 변수 간의 관계가 통계적으로 유의미한 상관성을 지니는 것으로 나타났다.

우선 종속변수인 아파트 구매 의도와 계획행동이론의 주요 독립변수 간의 관계를 고찰한 결과, 구매 의도는 주관적 규범($r=.825, p<.05$) 및 태도($r=.805, p<.05$)와 매우 강력한 정(+)의 상관관계를 보였다. 이는 서울시 무주택 성인들이 주택 소유에 대해 가지는 긍정적 태도와 준거집단의 기대가 높을수록 실질적인 구매 의지가 강화됨으로 해석해볼 수 있는 대목이다. 또한 지각된 행동통제($r=.457, p<.05$) 역시 구매 의도와 유의미한 상관성을 나타내어, 개인이 지각하는 금융적·정보적 통제력이 구매 의사결정의 중요한 기제로 작동하고 있음을 보여준다.

다음으로 조절변수인 스트레스 DSR 규제인식은 태도($r=.660$) 및 주관적 규범($r=.660$)과 정(+)의 관

Table 4. Correlations and Discriminant Validity of Key Variables

Variable	1	2	3	4	5
Attitude	.762				
Subjective Norm	.861** (.741)	.841			
Perceived Behavioural Control	.491** (.241)	.499** (.249)	.650		
Regulation Perception	.660** (.436)	.660** (.436)	.389** (.151)	.657	
Purchase Intention	.805** (.648)	.825** (.681)	.457** (.209)	.780** (.608)	.742

Note: Values on the diagonal (in parentheses and bold) represent the Average Variance Extracted (AVE). Off-diagonal values represent the correlation coefficients (r), with their squared values (r^2) provided in parentheses. 1=Attitude, 2=Subjective Norm, 3=Perceived Behavioural Control, 4=Regulation Perception, 5=Purchase Intention. ** indicate significance at the 5% levels.

계를 형성하고 있으며, 구매 의도($r=.780$)와도 높은 상관성을 보였다. 이는 대출 규제에 대한 인식이 단순히 부정적인 제약에 그치지 않고, 현재의 시장 환경 내에서 개인이 인지하는 주택 소유의 가치나 사회적 압박과 밀접하게 연동되어 있음을 의미하는 것으로 해석해 볼 수 있다.

이어 측정 변수들 간의 판별타당성을 검증하기 위하여 Fornell and Larcker(1981)가 제안한 기준에 따라 각 잠재 변수의 평균분산추출값(AVE)과 상관계수의 제곱값을 비교하였다. 분석 결과, 모든 잠재변인의 AVE 값이 변수 간 상관계수의 제곱값보다 큰 것으로 산출되었다. 이는 각 구성개념이 통계적으로 상호 독립적이며 차별적인 속성을 지니고 있음을 입증하는 결과로, 본 연구의 측정 모델이 판별타당성을 충분히 확보하고 있음을 시사한다. 결과적으로 본 연구에서 설정한 주요 변인들은 상호 밀접한 인과적 관련성을 지니는 동시에 학술적 기준을 상회하는 독자적 개념 구조를 유지하고 있으므로, 후속 단계인 조절효과 검증을 위한 토대가 적절히 마련된 것으로 판단해 볼 수 있다.

4.5 연구대상자의 기본적 특성에 따른 아파트 구매 의도의 차이 분석

연구대상자의 일반적 특성에 따른 아파트 구매 의도의 차이를 규명하기 위해 t-검정(t-test) 및 일원배치 분산분석(ANOVA)을 실시한 결과는 다음 Table 5와 같다. 분석 결과, 성별, 연령대, 혼인 상태에 따른 차이는 통계적으로 유의미하지 않았으나, 월평균 소득, 거주 권역, 주택 점유 형태에 따라서는 구매 의도에 유의미한 차이가 존재하는 것으로 나타났다.

구체적인 분석 결과를 고찰하면 다음과 같다. 첫째, 경제적 요인인 가구 월평균 소득($F=3.440, p<.05$)에 따라 구매 의도에 유의미한 차이가 확인되었다. 사후 검증(Scheffe) 결과, 월 소득 700만 원 이상인 집단(3.95점)의 구매 의도가 500~700만 원 미만 집단(3.35점)에 비해 통계적으로 유의미하게 높게 나타났다. 이는 가용 자산 형성이 상대적으로 유리한 고소득층일수록 서울 내 아파트 매입에 대해 보다 적극적인 실천 의지를 지니고 있음을 시사한다. 반면 교육 수준($p=.056$)은 유의수준 5% 내에서 통계적 유의성을 확보하지 못하였다.

둘째, 거주 권역($F=8.441, p<.001$)에 따른 차이는 본 연구에서 가장 두드러진 결과로 나타났다. 사후

Table 5. Differences in Housing Purchase Intention According to General Characteristics

	Variable	M±SD	F(p) or t(p)	Scheffe
Gender	Male (n=145)	3.41±1.094	-.544 (.587)	-
	Female (n=149)	3.47±0.879		
Age Group	20s (n=54)	3.33±1.135	.336 (.799)	-
	30s (n=60)	3.48±0.936		
	40s (n=60)	3.41±0.947		
	50s or Older (n=120)	3.48±0.976		
Marital Status	Single (n=120)	3.38±1.016	1.855 (.158)	-
	Married (n=157)	3.52±0.961		
	Others (n=17)	3.10±1.019		
Monthly Average Income	Less than 3M ^a (KRW) (n=52)	3.36±1.018	3.440 (.017)	c<d
	3-5 M ^b (KRW) (n=65)	3.46±1.016		
	5-7 M ^c (KRW) (n=145)	3.35±0.952		
	7 M or more ^d (KRW) (n=32)	3.95±0.943		
Educational Attainment	High School Graduate or Less (n=55)	3.44±1.035	2.549 (.056)	-
	Associate Degree (n=60)	3.47±1.024		
	Bachelor's Degree (n=150)	3.34±0.949		
	Graduate School or Higher (n=29)	3.89±0.961		
Regional Classification (In Seoul)	Southeast ^a (n=39)	4.12±0.822	8.441 (.000)	a>b, c, d, e
	Southwest ^b (n=76)	3.49±0.846		
	Central ^c (n=55)	2.98±0.993		
	Northeast ^d (n=53)	3.43±0.988		
	Northwest ^e (n=71)	3.38±1.027		
Housing Tenure	Jeonse ^a (n=112)	3.65±0.937	4.520 (.012)	a>b
	Monthly Rent with Deposit ^b (n=122)	3.27±0.981		
	Monthly Rent ^c (n=60)	3.38±1.046		

Note: Different superscript letters (a, b, c, d, e) denote group labels used in the Scheffé post-hoc test. Results reported in the Scheffe column indicate statistically significant differences between the corresponding groups at the $p<.05$ level.

검증 결과, 강남 3구가 포함된 동남권 거주자들의 구매 의도가 4.12점으로 산출되어 서울 내 타 권역(서남권, 도심권, 동북권, 서북권) 거주자들에 비해 압도적으로 높은 수준을 보였다. 이는 소위 ‘강남 지역’의 주거 가치와 자산 증식에 대한 기대 심리가 해당 지역 무주택자들의 구매 의도를 강하게 견인하고 있다는 선행연구(안호준, 2025; 이순갑·하규수, 2007)

의 논의와 맥락을 같이한다. 특히 도심권 거주자의 구매 의도(2.98점)가 가장 낮게 나타난 점은 권역별 주거 선호도의 뚜렷한 양극화를 보여주는 지표로 판단된다.

셋째, 현재 주택 점유 형태($F=4.520, p<.05$)에 따라서도 구매 의도의 차이가 규명되었다. 전세 거주자(3.65점)의 구매 의도가 보증부 월세 거주자(3.27

점)보다 유의미하게 높게 나타났다. 이는 전세 보증금이라는 목돈을 확보하고 있는 가구가 월세 거주 가구에 비해 상대적으로 자가 전환을 위한 행동 통제력이 높고, 이를 바탕으로 실제 매입 의사를 더 강하게 표출하고 있는 것으로 해석해 볼 수 있다. 종합하면, 서울시 무주택 성인들의 아파트 구매 의도는 인구학적 속성보다는 경제적 능력(소득), 거주 지역의 시장 가치(동남권), 그리고 현재의 자산 형태(점유 형태) 등에 의해 차별적으로 형성되고 있음을 알 수 있다.

4.6 가설 검증

본 연구는 계획행동이론의 주요 요인들과 아파트 구매 의도 간의 관계에서 스트레스 DSR 규제인식의 조절효과를 검증하기 위해 SPSS PROCESS Macro Model 1을 활용하여 분석을 실시하였다. 이에 각 태

도(H1), 주관적 규범(H2), 지각된 행동통제(H3)의 세 모델로 나누어 분석을 시행하였으며, 공변량(통제변수)로서 앞선 차이분석에서 아파트 구매 의도에 대한 유의한 차이를 불러일으켰던 월 평균 소득, 지역권, 주택 점유 형태를 투입하여 각 분석을 시행하였다.

첫째, 태도를 독립변수로 설정하여 분석을 시행한 결과는 Table 6과 같다. 도출된 회귀 모델의 설명력은 .764로 매우 높게 나타났고, 모델의 적합성 또한 통계적으로 유의미하였다($F=91.721$, $p<.001$). 한편, 본 회귀 모델에 투입된 변수 간의 다중공선성(Multicollinearity) 문제를 진단하기 위해 분산팽창요인(VIF)을 살펴 본 결과, 독립변수인 주택소유에 대한 태도의 VIF는 1.959, 조절변수인 규제인식은 1.825, 상호작용항은 1.146으로 산출되었다. 더불어 월평균 소득($VIF=8.414$)을 비롯한 지역 및 점유

Table 6. Regression Analysis for the Interaction of Attitude and Regulation Perception on Purchase Intention

	Variable	B	SE	t	p	VIF	LLCI	ULCI
	Constant	-.130	.291	-.447	.655		-.704	.443
IV	Attitude	.616	.091	6.772	.000	1.959	.437	.795
MV	Regulation Perception	.666	.095	6.996	.000	1.825	.478	.853
IV*MV	Attitude* Regulation Perception	-.047	.027	-1.735	.084	1.146	-.101	.006
	Monthly Average Income	-.050	.106	-.472	.637	8.414	-.260	.159
	Southeast (dummy)	.318	.251	1.267	.206	7.914	-.176	.812
	Southwest (dummy)	.168	.188	.897	.371	7.312	-.201	.538
	Central (dummy)	-.036	.177	-.025	.838	5.847	-.384	.312
	Northeast (dummy)	.044	.141	.315	.753	3.587	-.232	.321
	Jeonse (dummy)	-.095	.213	-.447	.655	4.334	-.515	.324
	Monthly Rent with Deposit (dummy)	-.003	.168	-.019	.985	5.625	-.334	.327
	Model Summary	R^2		.764		X^2W (ΔR^2)		.0025
		F		91.721***		F(p)		3.010 (.084)

Note: *** indicate significance at the 1% levels.

형태 터미변수 등의 통제변수 VIF 역시 모두 일반적인 판단 기준인 10을 초과하지 않는 것으로 나타났다. 따라서 추정된 회귀계수의 표준오차가 비정상적으로 비대해지거나 통계적 검증력이 저하되는 등의 왜곡 현상은 발견되지 않은 것으로 판단해볼 수 있다. 이에, 세부적인 분석 결과를 살펴보면 다음과 같다.

아파트 구매 의도에 대한 주요 변인들의 직접적인 영향력을 살펴본 결과, 독립변수인 주택소유에 대한 태도($B=.616, p<.001$)와 조절변수인 규제인식($B=.666, p<.001$) 모두 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 주택 소유를 긍정적으로 평가할수록, 그리고 현재의 금융 규제 환경을 명확히 인지하고 있을수록 역설적으로 서울 내 아파트 매입에 대한 의지가 강하게 형성되고 있음을 시사한다. 특히 규제인식의 직접 효과가 정(+)으로 나타난 점은, 규제가 강화될수록 향후 대출 문턱이 더 높아지기 전에 매수하려는 심리적 기제가 투영된 결과로 해석해 볼 수 있다. 다음으로, 본 연구의 핵심 가설인 태도와 규제인식의 상호작용항을 검토한 결과, 회귀계수는 $-.047$ 로 산출되었으며 유의확률은 $.084$ 로 나타났다. 이는 일반적인 유의수준 5% ($p<.05$) 내에서는 통계적 유의성을 확보하지 못하였으나, 유의수준 10% ($p<.10$) 기준에서는 조절 효과가 유의미함을 의미한다. 상호작용항의 부호가 음(-)으로 나타난 점에 주목할 필요가 있는데, 이는 주택소유에 대한 태도가 구매 의도에 미치는 긍정적인 영향력이 스트레스 DSR 규제인식 수준이 높아짐에 따라 다소 완화 혹은 약화될 가능성을 시사하는 결과이다. 즉, 개인이 지각하는 금융 규제의 강도가 높을수록 주택 소유에 대한 긍정적 태도가 실제 구매 의지로 전이되는 경도가 간접받는 것으로 판단된다. 종합하면, 스트레스 DSR 규제인식은 주택 소유 태도와 구매 의도 간의 관계를 유의수준 10% 내에서 조절하는 기제로 작동하고 있음이 확인되었다. 비록 상호작용에 의한 모형의 설명력 변화량(ΔR^2)

은 미미한 수준이나, 강력한 외부적 금융 제약 인식이 행위자의 심리적 구매 동기를 억제하는 실효적 변수로서 기능할 가능성을 실증적으로 시사한다는 점에서 정책적 함의가 있으므로 판단된다.

둘째, 주관적 규범을 독립변수로 설정하여 분석을 시행한 결과는 다음 Table 7과 같다. 분석 결과, 회귀 모형의 설명력은 $.791$ 로 나타나 매우 높은 예측력을 보였으며, 회귀 모형의 적합성 또한 통계적으로 유의미한 것으로 검증되었다($F=107.096, p<.001$). 또한 회귀 모형에 투입된 변수 간의 다중공선성 문제를 진단하기 위해 분산팽창요인(VIF)을 살펴본 결과, 독립변수인 주택소유에 대한 주관적 규범의 VIF는 1.942 , 조절변수인 규제인식은 1.806 , 상호작용항은 1.174 로 산출되었으며 기타 터미변수 또한 일반적인 판단 기준인 10을 초과하지 않는 것으로 나타났다. 세부적인 아파트 구매 의도에 대한 주요 변인들의 직접적인 영향력을 살펴본 결과, 독립변수인 주관적 규범($B=.649, p<.001$)과 조절변수인 규제인식($B=.647, p<.001$) 모두 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 주변 준거집단의 기대나 사회적 압박을 강하게 느낄수록, 그리고 대출 규제 환경에 대한 인지 수준이 높을수록 서울 내 아파트를 매입하고자 하는 의지가 강화됨을 의미한다. 특히 주관적 규범의 높은 계수값은 한국 사회 특유의 부동산 소유에 대한 사회적 기준이 무주택 성인의 의사결정에 지배적인 동기로 작용하고 있음을 재확인시켜 준다.

이어 본 연구의 핵심 가설인 주관적 규범과 규제인식의 상호작용항을 검토한 결과, 회귀계수는 $-.049$ 로 산출되었으며 유의확률은 $.052$ 로 나타났다. 이는 유의수준 5% ($p<.05$)에는 근소한 차이로 미치지 못하였으나, 유의수준 10% ($p<.10$) 기준에서는 조절 효과가 유의미함을 시사한다. 상호작용항의 부호가 음(-)으로 도출된 점은, 주변의 권유나 사회적 분위기로 인해 형성된 구매 의도가 강력한 금융 규제 인

Table 7. Regression Analysis for the Intercation of Subjective Norm and Regulation Perception on Purchase Intention

	Variable	B	SE	t	p	VIF	LLCI	ULCI
	Constant	-.198	.279	-.710	.478		-.474	.351
IV	Subjective Norm	.649	.082	7.906	.000	1.942	.487	.811
MV	Regulation Perception	.647	.093	6.943	.000	1.806	.463	.830
IV*MV	Subjective Norm* Regulation Perception	-.049	.025	-1.949	.052	1.174	-.099	.001
CV	Monthly Average Income	-.050	.100	-.498	.619	8.404	-.247	.147
	Southeast (dummy)	.224	.236	.947	.344	7.915	-.241	.689
	Southwest (dummy)	.094	.178	.528	.598	6.397	-.256	.444
	Central (dummy)	-.195	.166	-1.177	.240	5.783	-.521	.131
	Northeast (dummy)	-.060	.133	-.449	.654	3.599	-.320	.201
	Jeonse (dummy)	-.030	.201	-.149	.882	4.337	-.427	.366
	Monthly Rent with Deposit (dummy)	.054	.158	.344	.731	5.638	-.257	.366
Model Summary		R^2		.791		X*W (ΔR^2)		.0028
		F		107.096***		F(p)		3.799 (.052)

Note: *** indicate significance at the 1% levels.

식을 만날 때 그 영향력이 일정 부분 상쇄되거나 억제될 수 있음을 보여준다. 즉, 사회적 압박에 의한 매수 심리가 존재하더라도 스트레스 DSR과 같은 실질적인 자금 조달의 제약이 가시화될 경우, 개별 행위자가 느끼는 심리적 동력이 실제 의도로 전이되는 경로가 간접받는 것으로 판단된다. 종합하면, 스트레스 DSR 규제인식은 주관적 규범이 구매 의도에 미치는 정(+)의 영향력을 유의수준 10% 내에서 조절하는 기제로 확인되었다. 이는 정책 당국이 시행하는 대출 규제가 사회 전반에 형성된 부동산 매수 심리와 동조 현상을 억제하는 심리적 기제로 기능할 가능성을 실증적으로 시사한다는 점에서 학술적 의의를 제시할 수 있다.

셋째, 지각된 행동통제를 독립변수로 설정하여 분석을 시행한 결과는 Table 8과 같다. 도출된 회귀 모델의 설명력은 .660으로 산출되었으며, 모델의 적합

성 또한 통계적으로 유의미한 것으로 확인되었다($F=54.863, p<.001$). 또한 회귀 모델에 투입된 변수 간의 다중공선성 문제를 진단하기 위해 분산팽창요인(VIF)을 살펴 본 결과, 독립변수인 주택소유에 대한 지각된 행동통제의 VIF는 1.257, 조절변수인 규제인식은 1.225, 상호작용항은 1.051로 산출되었으며 기타 더미변수 또한 일반적인 판단 기준인 10을 초과하지 않는 것으로 나타났다. 아파트 구매 의도에 대한 주요 변인들의 직접적인 영향력을 살펴본 결과, 독립변수인 지각된 행동통제($B=.293, p=.016$)와 조절변수인 규제인식($B=.926, p<.001$) 모두 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 개인이 스스로의 자금 조달 능력이나 부동산 관련 정보 습득 능력이 높다고 믿는 자기효능감이 강할수록, 그리고 현재의 대출 규제 환경을 명확히 인지하고 있을수록 아파트 매입 의지가 긍정

Table 8. Regression Analysis for the Intercation of Perceived Behavioural Control and Regulation Perception on Purchase Intention

	Variable	B	SE	t	p	VIF	LLCI	ULCI
	Constant	-.163	.447	-.365	.715		-1.044	.717
IV	Perceived Behavioural Control	.293	.122	2.406	.016	1.257	.053	.533
MV	Regulation Perception	.926	.134	6.908	.000	1.225	.662	1.190
IV*MV	Perceived Behavioural Control* Regulation Perception	-.035	.037	-.931	.353	1.051	-.108	.039
CV	Monthly Average Income	.016	.128	.128	.898	8.431	-.235	.268
	Southeast (dummy)	.402	.301	.133	.183	7.891	-.191	.995
	Southwest (dummy)	.187	.226	.830	.407	7.320	-.257	.632
	Central (dummy)	-.303	.211	-1.439	.151	5.757	-.718	.112
	Northeast (dummy)	-.002	.169	-.014	.989	3.587	-.335	.330
	Jeonse (dummy)	-.233	.257	-.908	.364	4.323	-.739	.272
	Monthly rent with deposit (dummy)	.022	.202	.107	.914	5.646	-.376	.419
Model Summary		R^2		.660		X*W (ΔR^2)		.0010
		F		54.863***		F(p)		.866 (.353)

Note: *** indicate significance at the 1% levels.

적으로 형성됨을 시사한다.

반면, 본 연구의 핵심 가설인 지각된 행동통제와 규제인식의 상호작용항을 검토한 결과, 회귀계수는 -.035로 산출되었으나 유의확률이 .353으로 나타나 통계적 유의성을 확보하지 못하였다. 또한 상호작용 항의 하한값(LLCI)과 상한값(ULCI)이 -.108에서 .039의 분포를 보이며 0을 포함하고 있어, 조절효과가 존재하지 않는 것으로 최종 판명되었다. 이러한 분석 결과는 앞선 태도(H1)나 주관적 규범(H2)의 사례와는 상충되는 양상이다. 즉, 서울시 무주택 성인에게 있어 본인의 행동 통제력이 구매 의도로 전이되는 경로에서는 스트레스 DSR 규제인식이 유의미한 간접 기제로 작동하지 않음을 의미한다. 이는 개인이 지각하는 금융적 통제 신념이 이미 규제 환경을 내

재화한 상태에서 형성되었거나, 혹은 주관적인 통제감 자체가 정책적 제약 요인에 의해 변용되기 어려운 독립적인 심리 기제일 가능성을 시사하는 결과로 해석해 볼 수 있다.

5. 결론

본 연구는 계획행동이론(TPB)의 이론적 기틀을 바탕으로 서울시 무주택 성인의 아파트 구매 의도를 결정짓는 심리적 기제를 규명하고, 최근 전면 시행된 스트레스 DSR 규제인식이 이러한 인과 체계에 미치는 조절 효과를 실증적으로 분석하였다. 294명의 유효 표본을 바탕으로 도출된 주요 연구 결과와 그에 따른 정책적·학술적 함의는 다음과 같다.

5.1 연구 결과의 요약 및 논의

첫째, 계획행동이론의 세 가지 핵심 구성요소인 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제는 모두 서울시 아파트 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주택 구매를 단순히 경제적 투자 행위로만 간주하는 기존의 시각에서 탈피하여, 개별 행위자의 주관적 가치 평가와 사회적 압박, 그리고 자기효능감이 복합적으로 작용하는 고도의 심리적 의사결정 과정임을 재확인시켜 준다(오연근, 2010). 특히 주관적 규범의 영향력이 가장 높게 산출된 점은, 한국 사회 특유의 ‘내 집 마련’에 대한 사회적 기대와 준거집단의 평가가 서울 무주택자들의 매수 심리를 견인하는 가장 강력한 동기 기제임을 시사한다.

둘째, 인구통계학적 특성에 따른 차이 분석 결과, 동남권(강남 3구 등) 거주자, 고소득층, 전세 거주 집단에서 아파트 구매 의도가 통계적으로 유의미하게 높게 나타났다. 이는 이순갑·하규수(2007) 및 안호준(2025)의 논의와 일치하는 결과로, 지역적 자산 가치가 높은 곳에 정주할수록, 그리고 가용 자산(전세 보증금 등)이 확보된 집단일수록 실질적인 자가 전환 의지가 강력하게 형성됨을 의미한다. 여기에 더하여, 주요 변인 간 상관관계 및 사전 기술통계를 바탕으로 규제인식이 높은 집단의 특성을 추적한 결과, 이들은 대출 가용성에 지대한 영향을 받는 중고소득층 및 임차 형태 중 전세 거주 비율이 높은 집단과 밀접하게 연동되는 것으로 파악되었다. 이는 주거 상향 이동의 욕구가 강하고 실질적인 자금 조달 단계에 직면해 있는 실수요 집단일수록 금융 규제 변화 요인을 가장 민감하게 내면화하고 있음을 실증하는 사전적 특성으로 고찰해 볼 수 있다.

셋째, 본 연구의 핵심인 스트레스 DSR 규제인식의 조절 효과를 검증한 결과, 규제 인식은 태도 및 주관적 규범이 구매 의도에 미치는 영향력을 유의미하게

약화시키는 것으로 확인되었다. 반면, 지각된 행동 통제와의 관계에서는 조절 효과가 나타나지 않았다. 이러한 결과는 강력한 금융 정책이 개인의 주관적 선호도나 사회적 압박에 의한 매수 심리를 억제하는 심리적 억제제로 기능할 수 있음을 실증한다. 즉, 개인이 주택 소유를 긍정적으로 평가하더라도 대출 규제라는 실질적인 진입장벽을 높게 인지할 경우 실제 매수 의지는 유의미하게 상쇄될 수 있음을 의미한다.

5.2 연구의 시사점

이상의 결과를 바탕으로 다음과 같은 학술적·정책적 시사점을 도출할 수 있다.

학술적 측면에서는 기존의 거시경제 지표 중심의 부동산 시장 분석을 사회심리학적 모델인 계획행동이론과 결합하여 미시적 차원의 접근을 시도했다는 점에 의의가 있다. 특히 ‘스트레스 DSR’이라는 최신 정책 변인을 조절 변수로 투입함으로써, 외부적 금융 환경 변화가 행위자의 내면적 의사결정 경로를 어떻게 간섭하는지를 다층적으로 규명하였다.

정책적 측면에서는 획일적인 대출 규제가 모든 집단에 동일한 효과를 내지 않는다는 점을 제시한다. 분석 결과 규제 인식이 높을수록 오히려 직접적인 구매 의도가 높아지는 경향(Fear Of Missing Out; FOMO)과 동시에, 심리적 동기가 의도로 전이되는 경향은 약화되는 이중적 양상이 관찰되었다. 이는 정책 당국이 단순히 대출 한도를 축소하는 것에 그치지 않고, 무주택 실수요자의 주거 사다리를 보호할 수 있는 핀셋형 주택 금융 정책을 수립해야 함을 시사한다. 특히 조절 효과가 나타나지 않은 지각된 행동통제를 고려할 때, 금융 정보의 비대칭성을 해소하고 서민층의 자금 조달 능력을 실질적으로 지원하는 보완책이 병행되어야 한다. 다만 본 연구의 실증 데이터는 개별 차주의 미시적 심리 변인에 국한되어 있으므로, 이러한 핀셋형 정책의 구체적인 세

부 한도 산정이나 거시적 제도 설계를 실행하기에는 본 자료만으로 일정 부분 한계가 존재한다. 따라서 본 연구에서 도출된 정책 방향성을 토대로 세부 가이드라인을 구축하기 위해서는 공급 및 거래 지표와의 연계론적 고찰이 병행될 필요가 있다.

5.3 연구의 한계 및 제언

본 연구는 최신 정책 환경을 반영한 유의미한 결과를 도출하였음에도 불구하고 다음과 같은 한계를 지닌다.

첫째, 본 연구는 특정 시점의 인식을 측정한 횡단적 연구(Cross-sectional Study)이므로, 스트레스 DSR 규제 강화에 따른 인식 변화와 실제 구매 행동 사이의 인과 관계를 추측하는 데 한계가 있다. 무엇보다도 자료 수집 절차상의 공통방법편의의 가능성이 있으므로, 향후 연구에서는 패널 데이터 등을 결합 및 활용한 종단적 분석을 통해 심리적 의도가 실제 매수 행위로 이어지는 과정을 규명할 필요가 있다.

둘째, 설문 대상자가 서울시 거주자로 한정되어 연구 결과를 전국 단위로 일반화하기에는 무리가 있다. 또한 조절변수를 포함하며, 다수 통제변인으로 투입된 공변량으로 인한 회귀모형으로 인해 효과크기를 낮은 수준(0.08)으로 설정하여 표본 수를 250여 명 수집하였으나, 이는 근원적으로 통계적 검정력이 낮은 원인이 될 수 있다. 이에, 후속 연구에서는 지역별 규제 민감도 차이를 고려한 광역 단위의 비교 연구가 후속 과제로 요구된다.

셋째, 스트레스 DSR 외에도 기준금리 변동, 세제 개편 등 다양한 정책 변수가 복합적으로 작용할 수 있으나 본 연구에서는 이를 모두 통제하지 못하였다. 향후 연구에서는 다변량 분석을 통해 정책 간 상호 작용 효과를 보다 정교하게 분석할 것을 제언한다.

참고문헌

- 권혁준(2025), “스트레스 DSR 규제가 저소득층의 가계부채에 미치는 영향: 이중차분법을 활용한 인과적 분석”, 『신용카드리뷰』, 19(3): 1~18.
- 김성찬·성주한(2025), “스트레스 DSR 규제의 지역별 효과 분석: 서울시 강남3구·마용성·노도강을 중심으로”, 『부동산분석』, 11(3): 1~24.
- 금융위원회(2025), “3단계 스트레스 DSR 시행방안 확정·발표”, 서울.
- 심의경(2016), “계획된 행동이론을 통해 본 고령 여성의 노인복지주택 입주의도 영향요인”, 『한국노년학』, 36(3): 563~579.
- 안호준(2025), “부동산 정책이 강남구 아파트 매매가격에 미치는 영향에 관한 연구: 주택금융정책 및 토지정책을 중심으로”, 석사학위논문, 건국대학교.
- 오연근(2010), “계획된 행동이론에 기반한 주택보유 의향 분석: 점유형태를 중심으로”, 박사학위논문, 한성대학교.
- 오연근·방송희·이용만(2019), “계획행동이론에 기반한 임차가구의 주택보유 의향 분석”, 『국토연구』, 101: 19~38.
- 유종영(2023), “합리적 행동이론 기반 주택매매 영향요인에 관한 실증 연구”, 석사학위논문, 경희대학교.
- 이기환(2025), “Stress DSR 제도 도입에 따른 국내 신용카드사의 대응 전략”, 『신용카드리뷰』, 19(1): 217~236.
- 이순갑·하규수(2007), “아파트 구매행동에 미치는 지역이미지의 영향에 관한 연구: 서울시 강남지역(강남구, 서초구, 송파구)을 중심으로”, 『한국지역개발학회지』, 19(1): 171~200.
- Ajzen, I. (1991), “The theory of planned behavior”, *Organizational Behavior and Human Decision Processes*, 50(2): 179~211.
- Dinh, H. P., H. V. Thanh and H. P. Thanh (2022), “Predicting consumers’ apartment purchase intention in Vietnam using an extended theory of planned behavior”, *Innovative Marketing*, 18(4): 201~214.
- Fornell, C. and D. F. Larcker (1981), “Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error”, *Journal of Marketing Research*, 18(1): 39~50.

14. Islam, M. A., Z. H. Saidin, M. A. Ayub and M. S. Islam (2022), "Modelling behavioural intention to buy apartments in Bangladesh: An extended theory of planned behaviour (TPB)", *Heliyon*, 8(10): e10519.
15. Muñoz-Carmona, C. A. (2022), *Using the theory of planned behavior to understand factors influencing the purchase of sustainable housing*, Master's Thesis, Swedish University of Agricultural Sciences.
16. Nguyen, T. T. C. (2024), "Modeling the Factors Influencing Real Estate Purchase Intention and Decision in Vietnam: A PLS-SEM Approach in the Context of COVID-19", *Journal of Logistics, Informatics and Service Science*, 11(4): 498~515.
17. Rahman, M. M., H. H. Tat and N. M. Saad (2024), "Examining the moderating role of government policy in the relationship between attitude, subjective norms and perceived behavioral control, and responsible tourism behavior", *International Journal of Business Marketing and Management*, 9(2): 63~74.
18. Wang, H., J. Li, A. Mangmeechai and J. Su (2021), "Linking perceived policy effectiveness and pro-environmental behavior: the influence of attitude, implementation intention, and knowledge", *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 18(6): 1~17.

요 약

본 연구는 계획행동이론(TPB)을 바탕으로 서울시 무주택 성인의 아파트 구매 의도를 결정짓는 심리적 기제를 규명하고, 최근 시행된 스트레스 DSR 규제인식의 조절효과를 실증적으로 분석하였다. G*Power 프로그램을 통해 산출된 적정 표본 수를 바탕으로 서울시에 거주하는 무주택자 294명의 유효 표본을 수집하였으며, SPSS 27.0 및 PROCESS Macro를 활용하여 실증 분석을 수행하였다. 분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 계획행동이론의 세 가지 핵심 구성요소인 태도, 주관적 규범, 지각된 행동통제는 모두 아파트 구매 의도에 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 주관적 규범의 영향력이 가장 높게 산출되어, 한국 사회 특유의 '내 집 마련'에 대한 사회적 기대와 준거집단의 평가가 서울 무주택자들의 매수 심리를 견인하는 가장 강력한 동기 기제임을 재확인하였다. 둘째, 인구통계학적 특성 중 동남권 거주자, 고소득층, 전세 거주 집단에서 아파트 구매 의도가 통계적으로 유의하게 높았다. 셋째, 스트레스 DSR 규제인식은 태도 및 주관적 규범이 구매 의도에 미치는 영향력을 유의미하게 약화시키는 조절효과를 보였으나, 지각된 행동통제와의 관계에서는 조절효과가 나타나지 않았다. 이러한 결과는 강력한 금융 정책이 개인의 주관적 선호도나 사회적 압박에 의한 매수 심리를 직접적으로 억제하는 심리적 억제제로 기능할 수 있음을 실증한다. 본 연구는 거시경제 지표 중심의 부동산 분석에서 탈피하여 미시적 심리 기제와 정책 수용성의 상호작용을 규명했다는 학술적 의의가 있으며, 향후 무주택 실수요자의 주거 사다리 보호를 위한 핀셋형 주택 금융 정책 수립의 기초 자료로 활용될 것으로 기대된다.

주제어: 주거비용, 계획행동이론, 스트레스 DSR, 구매 의도, 서울시 아파트