

# 자가보유 가구의 임차 점유 형태 선택 : 학업 성취 수준의 효과를 중심으로

## Rental Housing Choices Among Homeowners : The Role of Academic Achievement

심주희\* · 김진엽\*\*

JuHee Shim\* · JinYhup Kim\*\*

### Abstract

This study examined how high academic achievement influences rental housing choices among homeowners. An empirical analysis was conducted using a panel fixed-effects binary logistic regression model with 14 years of data (2009 - 2022) from the Korea Labor and Income Panel Study (KLIPS), combined with national-level academic achievement data provided by the EduData Service System (EDSS) of the Education Data Platform. The main findings are as follows. First, a positive effect was identified in the middle-achievement group nationwide. Second, in Seoul metropolitan areas, a positive effect was observed in the upper-middle achievement group, whereas a negative effect was identified in non-Seoul metropolitan areas. Third, the interaction term related to educational factors showed a positive effect in the upper-middle group in Seoul metropolitan areas and a negative effect in non-Seoul metropolitan areas. Based on these findings, this study suggests the need for policy approaches that differentiate between Seoul metropolitan and non-Seoul metropolitan areas and emphasizes the importance of balanced housing policies that take educational environments into account.

**Keywords:** Home-Owning Renters, National Level of Academic Achievement, Panel Fixed-Effects Binary Logistic Regression Model

### 1. 서론

자가보유 전·월세 가구는 자가를 보유하고 있음에도 전·월세로 임차하여 거주하는 가구를 의미한다. 본 연구에서는 이를 '자가보유 임차 가구'로 정의한다. 자가보유 임차 가구는 전체 가구의 약 5% 수준이며 임차 가구를 기준으로 약 13% 정도를 차지하

고 있다. 특히 서울(8%), 인천(6%), 경기도(6%)의 수도권 지역에서 높게 나타난다(김형근, 2019). 국토교통부에 따르면 주택보급률은 2023년 기준 102.5%에 달하지만, 자가점유율은 57.4%에 그치고 있다. 지역별 자가점유율은 도 지역 65.4%, 광역시 58.9%, 수도권 51.9% 순으로 자가에 거주하고 있다(국토교통부, 2024). 국내의 자가점유율이 낮

\*계명대학교 도시계획 및 교통공학과 석사과정(주저자: 1115156@stu.kmu.ac.kr)

\*\*계명대학교 도시계획 및 교통공학과 조교수(교신저자: jyk@kmu.ac.kr)

은 현상은 경제적 요인만으로는 충분히 설명되기 어려우며, 교육을 비롯한 사회적 요인까지 포괄적으로 검토되어야 한다. 주택보급률이 100%를 넘은 현재에도 자가점유율이 여전히 낮은 수준에 머물러 있다는 것은 임차 거주자의 선택이 주택의 소유 여부에만 달려있지 않으며 주택의 소유와 거주에 대한 가구의 선택이 다양한 요인에 의해 결정될 수 있다는 것을 시사한다(김형근, 2019).

점유 형태별 5년 내 이사계획 이유로 자가가구는 '자녀 양육 및 교육환경'이 16.4%로 상대적으로 높게 나타났다. 이는 자가를 보유한 가구가 주거 이동 시 교육환경을 중시하는 경향이 강하다는 것을 의미한다(국토교통부, 2024). 아울러 학령기 자녀의 경우 이사계획과 수도권으로의 주거 이동에 모두 유의한 영향력을 보여 비수도권에서 수도권으로의 교육을 위한 주거 이동이 일어나고 있음을 예측할 수 있다(임미화, 2020). 이처럼 교육은 주거 이동과 점유 형태 결정에 중요한 변수로 작용한다. 또한 서울의 경우 읍면지역에 비해 약 2배 이상의 사교육비를 지출하고 있고, 사교육 참여율 역시 74.3%로 전국에서 가장 높았다(임보영 외, 2017). 또한 저출산·고령화와 수도권 집중이 심화되면서 지역 간 불균형과 지방소멸의 우려가 커지고 있다(이상호 외, 2021). 특히, 공교육·사교육 접근성, 일자리 수, 교통 인프라 관련 변수는 전국적 차원에서 지방소멸 위험지수에 영향을 미치는 주요 요인으로 나타난다(신호철 외, 2023). 이러한 지역 격차는 주택 점유 형태 선택에도 영향을 미칠 것이다.

자가보유 임차 가구의 특성을 분석하기 위해서는 주택시장의 구조적 변화와 주거 이동성에 영향을 미치는 요인들을 종합적으로 고려할 필요가 있다. 그리고 우월한 교육환경에 대한 가구의 열망은 타 지역에 주택을 소유하고 있음에도 임차를 선택하여 교육환경이 우수한 지역에 거주하는 현상으로 나타나고 있다(박종훈 외, 2018). 교육환경을 평가하는 척

도로 학업성취도는 실제로 주택가격에 큰 영향을 주며, 이는 수도권과 비수도권 등 지역 간 특성 차이를 일으키는 요인으로 작용한다(Dhar and Ross, 2012; 김형태·이상엽, 2021). 자녀가 있는 가구는 자녀의 교육을 위해 높은 학업 성취 수준을 보이는 지역을 선호하기 마련이다. 이는 타 지역에 거주하는 자가 보유 가구가 교육환경이 우수한 지역으로 이동하기 위해 전·월세 형태로 임차하여 거주하는 현상을 발생시키고 있다. 하지만, 일부 국내 연구에서는 지역에 따른 학군의 차이가 학업성취도에 절대적인 영향을 미치지 않으며, 오히려 가구주의 사회·인구학적 요인이 학업 성과를 결정하는 데 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다(정재훈·박사유, 2025). 즉, 지역적 맥락보다는 가구의 사회경제적 특성이 중요한 요인으로 작용한다는 것이다. 따라서 이러한 상반된 실증분석 결과는 수도권과 비수도권 간 교육환경의 차이가 자가보유 가구의 임차 선택에 미치는 영향을 실증적으로 분석할 필요성을 시사한다.

자가를 보유하고 있음에도 불구하고 교육환경이 우수한 수도권의 전·월세에 임차하여 거주한다는 것은 그만큼 교육 분야에서의 수도권 집중이 심화되고 있다는 증거라고 할 수 있다. 이러한 현상을 규명하기 위해 주거안정을 누릴 수 있음에도 자가에 거주하지 않고 임차를 선택하는 자가보유 임차 가구의 특성과 결정요인을 교육적 측면과 연계하여 심층적으로 분석하고자 한다. 그중에서도 고등학교의 학업 성취도와 보통학력 이상 비율을 주요 독립변수로 설정하여 연구를 진행한다. 더 나아가 수도권과 비수도권의 비교 분석을 통해 지역 간 차별적 행태를 실증적으로 규명하고, 이를 바탕으로 주택 소유와 거주 불일치 현상과 교육 불평등의 연계성을 심층적으로 탐색하고자 한다. 이를 위해 2009년부터 2022년까지 한국노동패널조사(KLIPS)와 에듀데이터(EDSS)의 학업성취도 자료를 병합한 후 패널 고정 효과 이항 로지스틱 회귀모형을 활용하여 실증 분석한다.

본 연구는 교육적 요인으로 인한 수도권과 비수도권 간의 양극화 문제가 심화될 것으로 예측되는 상황에서 주거정책 측면의 실증적 근거 및 정책적 시사점을 제시한다.

## 2. 선행연구 검토

### 2.1 자가보유 가구의 임차 선택 관련 연구

자가보유 임차 가구의 특성과 관련된 연구는 여러 학자에 의해 지속적으로 진행되어 오고 있다. 먼저 해외에서 Ioannides and Rosenthal(1994)는 주택이 소비재이자 투자재라는 이론적 배경을 바탕으로 실증분석을 진행하였다. 이를 위해 1983년 미국 가계금융조사(SCF) 자료와 순서형 프로빗 모형을 활용하였다. 자가보유 임차 가구 관련 연구의 초기 연구로서 주택 점유 형태가 소비수요와 투자수요의 상대적 크기로 결정된다고 주장하였다. 특히 가구의 점유 형태를 ① 주택을 소유하지 않고 임차하는 경우, ② 주택 외 다른 부동산을 소유하면서 임차하는 경우, ③ 다른 부동산을 소유하지 않고 주택을 소유한 경우, ④ 주택과 다른 부동산을 소유한 네 가지로 구분하여 제시하였다. 분석 결과, 주택의 점유 형태는 소비수요의 영향을 크게 받지만, 주택 보유 여부는 투자수요의 영향을 상대적으로 크게 받는 것으로 나타났다. 나아가 주택의 소유와 거주가 분리되는 것은 소비수요와 투자수요가 일치하지 않을 경우 나타난다. 이러한 결과는 자가보유 임차 가구 관련 연구의 이론적 근거를 제시한다. 유사하게 Hulse and McPherson(2014)은 주거 점유와 주택 소유를 고려한 이중 주택 소유 형태에 대해 분석하였다. 분석을 위하여 2009~2010년의 호주 통계청(ABS) 소득 및 주택 조사 자료를 기술통계를 통해 분석하였다. 그 결과, 고용주로부터 주택을 임차하는 경우에 자가보유 임차 가구일 확률이 높게 나타났다. 또한 35~44세로 자가 거주 가구보다 젊으며 투자 부동산에 대

한 부채를 보유할 가능성이 높고 자가 거주 가구에 비해 상대적으로 낮은 가치의 주택을 보유하는 경향이 있다. 추가로 이동성이 높고 고위직에 종사할 가능성이 있는 것으로 나타났다. 아울러 중국을 대상으로 분석한 Long et al.(2025)에서도 유사한 결과가 나타났으며 자가보유 임차 가구는 대도시 및 주택가격이 높은 지역에 거주하는 것으로 나타났다. 이처럼 해외에서도 관련 연구가 이루어졌으며 비교적 젊은 연령의 이동성이 높은 가구라는 공통적인 특징이 나타났다. 하지만 교육 요인과 연관 지어 분석한 연구는 찾아볼 수 없었다.

비슷하게 국내에서는 최막중·강민욱(2012)이 주택의 소유와 거주 간 불일치 발생 원인을 실증적으로 규명하였다. 이항로짓모형을 사용 전국 대상 2008년 한국노동패널조사 자료를 분석하였으며 그 결과, 자녀의 교육환경이나 직장 접근성과 같은 주거 소비수요는 높지만, 경제적으로 감당하기 어려운 경우에 임차 거주를 선택하게 되는 것으로 나타났다. 반면, 기존에 소유하고 있던 주택은 투자수요의 대상으로서 지속해서 소유하는 선택을 하게 된다. 이러한 두 경향은 소비수요와 투자수요가 모두 높은 고학력 가구에서 높게 나타난다. 또한 마강래 외(2012)는 자가보유 임차 가구의 특성 및 주거 이동성을 분석하였다. 분석을 위하여 전국을 대상으로 2005년 인구주택총조사 자료와 2007년 한국노동패널조사 자료를 이항로짓모형을 통해 분석하였다. 분석 결과, 자가보유 임차 가구들은 고소득의 저연령, 고학력, 전문직 종사자일 가능성이 매우 높았다. 추가로 고등학교 이하의 자녀가 있거나 맞벌이 가구인 경우 자가보유 임차를 선택하는 경향을 보였다. 해당 연구에서 주목할 만한 점은 수도권이 비수도권에 비해 소유와 거주 분리 현상이 큰 것으로 나타났다는 것이다. 아울러 심승규 외(2025)에서도 이와 유사한 결과가 나타났으며 자가보유 임차 가구의 특성을 전국 수준에서 분석하였다. 분석을 위하여 2022년 주거실태조사 자료를 다

향로지스틱 회귀분석을 활용하여 분석하였다. 그 결과, 자가보유 임차 가구는 미취학 아동을 양육하며 광역시에 거주하는 30~40대 고소득, 고학력 가구일 확률이 높았다. 이는 투자 목적보다는 향후 실제 거주를 고려하여 주택을 미리 확보하려는 동기가 반영된 것으로 해석하였다.

한편 수도권에 거주하는 자가 가구주의 거소 불일치 선택 요인을 분석한 결과, 35~64세 연령대, 교육 수준, 전문직, 자녀 여부, 대형 평수, 주택 공시지가, 재정자립도, 사설학원 수는 거소 불일치를 선택하는데 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 18세 이하 자녀를 둔 교육여건이 우수한 지역에서 자가 소유 가구가 차가 점유를 선택할 가능성이 매우 높은 것으로 나타났다. 따라서 거소 불일치 선택은 주거 환경과 교육환경이 우수한 지역에서 나타나는 경향을 보였다(박종훈·이성우, 2013; 박종훈 외, 2018). 종합해보면 국내 연구에서는 교육환경 및 자녀 유무가 주요 결과로 도출된 것을 확인할 수 있었다.

이상의 선행연구 결과를 바탕으로 자가보유 임차 가구는 중간 연령대의 비교적 높은 학력 수준을 가진 계층에서 나타나는 경향이 있다. 특히 우리나라에서는 자녀의 교육환경을 고려한 거주 결정이 중요한 요인으로 작용해 왔으며 수도권 및 광역시에 집중된 경향이 있음을 알 수 있다.

## 2.2 학업 성취 수준과 주거 행동 관련 연구

학업 성취 수준 관련 연구는 국내외로 활발하게 진행되었으나 자가보유 임차 가구와 직접적으로 연계한 분석은 드물다. Haurin et al.(2002)은 자가보유가 아동의 인지 및 행동 발달에 미치는 영향을 분석하였다. 1988~1994년까지 2년 주기의 미국의 국가 중단 조사 자료를 도구 변수법을 활용하여 분석한 결과, 자가보유 가구는 임차 가구에 비해 주거환경의 질과 아동의 수학 성취도가 더 높은 것으로 나타났다. 홍콩을 대상으로 진행한 Li(2016)의 연구에서

도 비슷한 결과가 도출되었으며 가구의 잦은 이사는 학업성취도에 부정적인 영향을 미치는 것으로 보고하였다. 또한 임대 가구가더라도 부모의 높은 교육 수준은 주택 소유의 부족함을 보완할 수 있는 것으로 나타났다. Ramond and Oberti(2022)는 주택 소유 형태가 교육 기회 형성에 미치는 영향을 파리 수도권권을 중심으로 분석하였다. 분석을 위하여 프랑스 통계청(INSEE)의 2013년 인구 조사 마이크로데이터와 중학교 졸업 시험 성적 데이터 등을 주성분 분석(PCA)과 계층적 군집 분석을 사용하여 분석하였다. 연구 결과, 일부 중산층의 경우 자녀의 교육 기회를 위해 자가 대신 우수한 학군에 임대로 거주하는 것으로 나타났다. 반면 자가 주택을 소유한 가구는 열악한 학군 지역에서 거주하는 경향이 있었으며, 부채가 없는 경우는 지역 공립학교를 선택하고 부채가 있는 경우는 다른 지역의 사립 학교를 선택하는 것으로 나타났다. Dhar and Ross(2012)는 학교 교육의 질이 주택의 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 분석을 위하여 미국 코네티컷 주의 1994~2004년까지의 주택 거래 자료와 8학년의 3년 동안의 평균 수학 성적을 헤도닉 가격모형을 적용하여 분석하였다. 연구 결과, 학업성취도가 증가하면 주택가격이 상승하는 것으로 나타났다. 하지만 지역 간 특성을 통제할 경우에는 소폭 상승하는 것으로 나타났다. 이는 교육환경의 효과가 일부 과대 추정될 수 있으며 지역 특성이 중요한 역할을 한다는 것을 시사한다. 또한 학교 교육의 질이 아파트 임대료에 미치는 영향을 분석한 연구에서는, 시험 성적이 높을수록 아파트 임대료는 유의하게 증가하는 것으로 나타났다. 이는 임차 가구 역시 교육환경을 중요한 주거 선택 요인으로 고려하고 있음을 의미한다(Gabe et al., 2022; Kuroda, 2022). 해외 연구에서는 주택 점유 형태가 자녀의 학업성취도에 긍정적인 영향을 미치며 주택을 구매할 여력이 되지 않을 경우 임차를 선택하는 경향이 나타날 수 있음을 확인하였다.

국내에서 박찬선·주경식(2007)은 학업성취도의 공간적 분포 패턴과 지리적 요인을 분석하였다. 분석을 위하여 안양 시내 고등학교 2학년 학생의 학업 성취도 평가 결과를 도표 및 지도화하여 분석하였다. 그 결과, 아파트에 거주하고 고학력의 가구주가 집중적으로 분포하는 지역일수록 학업성취도 수준이 상위권인 학생의 비율이 높은 것으로 나타났다. 더불어 정진도(2025)는 교육환경이 수도권 지역 내 학령인구를 보유한 가구의 주거 입지 결정 패턴에 미치는 영향을 규명하였다. 분석을 위하여 수도권을 대상으로 2014~2023년간 실제 주거 입지 결정 자료를 일반 선형 혼합효과모형을 사용하여 분석하였다. 분석 결과, 과거에는 강남이 폭넓은 학령기 가구의 선호를 받았으나 후반기에는 대입 목적의 고등학생 자녀를 가진 가구를 중심으로 이루어지는 경향을 보였다. 이러한 변화는 주거비 부담이 교육 기회에 대한 실질적인 접근성을 제약하는 요인으로 작용할 수 있음을 시사한다. 반면에 정재훈·박사유(2025)는 주거와 교육환경 간의 상호작용이 공간적 불평등과 학업성취도에 미치는 영향을 규명하였다. 분석을 위하여 국제수준의 학업성취도평가인 PISA를 2003년부터 2015년까지 3년 간격으로 35개국의 자료를 위계선형모형을 통해 실증분석하였다. 연구 결과, 한국의 경우 도시 규모의 효과는 학업성취도에 절대적인 영향을 미치지 않으며, 오히려 가정 배경과 개인적 요인이 학업 성과를 결정하는데 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다. 더불어 학업 성취 수준과 주택가격을 다룬 연구로서 안문영·추준석(2017)은 중·고등학교의 전국 단위 학력평가 결과가 해당 지역 아파트 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 분석을 위하여 울산시의 2012~2015년의 아파트 실거래가 자료와 중·고등학교의 학업성취도, 입시지도 자료를 헤도닉 가격결정모형을 활용해 실증 분석하였다. 분석 결과, 보통학력 이상 학생의 비율이 높을수록 해당 지역의 아파트 가격은 상승하는 것으로

나타났다. 나아가 중학교에 비해 고등학교의 학력 수준이 지역 아파트 가격 형성에 중요한 요인으로 작용한다고 해석하였다. 아울러 김세울·유선중(2022)의 연구에서도 동일한 결과가 보고되었으며 학교별 정량적 변수는 모두 아파트 전월세 가격에 유의한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 종합해보면 이러한 선행연구들은 학업 성취 수준이 주택 점유 형태와 주택가격 결정에 있어 핵심적인 요인임을 보여준다. 또한 학업 성취 수준이 공간적 불평등을 초래할 수 있음을 확인하였다.

### 2.3 기타 주거 행동 관련 연구

주택 점유 형태별 가구의 특성과 만족도 등 다양한 요인을 중심으로 연구가 진행되었다. Vanderford et al.(2007)은 가구 특성과 주거 형태 간의 관계를 분석하였다. 분석을 위하여 2003년 미국 주택 조사 자료를 로지스틱 회귀분석을 통해 분석하였다. 분석 결과, 자가에 거주할 확률은 자녀가 없는 부부, 자녀가 있는 부부, 자녀가 있는 남성, 자녀가 없는 여성, 자녀가 없는 남성, 자녀가 있는 여성 순으로 나타났다. 또한 대가족인 경우 주택 소유 확률이 더 높았다. Angel and Gregory(2023)는 오스트리아와 영국을 대상으로 주택 소유 형태와 주관적 행복감 간의 관계를 분석하였다. 분석을 위하여 2013년의 EU 소득 및 생활 조건 조사 자료를 회귀분석을 통해 분석하였다. 연구 결과, 자가 소유 주택 거주자는 임차인보다 삶의 만족도가 더 높은 것으로 나타났다.

국내에서 주택 점유 형태 관련 연구는 교육수준, 혼인상태, 직업, 자산 등 사회경제적 요인과 밀접하게 연관되어 있음을 보여준다. 박미선(2013)은 가구의 불안정한 점유 형태 선택에 영향을 미치는 요인의 변화를 1990~2010년까지 장기적으로 분석하였다. 전국의 인구주택총조사 자료를 다항로지트모형을 사용하여 분석한 결과, 가구의 임차 선택은 낮은 교육 수준, 불안정한 직업군, 이혼, 1인 가구, 아파트

보다는 기타의 주택 유형에서 높게 나타나는 경향이 있는 것으로 보고하였다. 유사하게 정의충·정의철(2022)은 2014~2020년까지 전국 밀레니얼 세대의 주택 점유 형태 결정요인을 분석하였다. 분석을 위하여 한국노동패널(KLIPS) 자료를 상관확률효과 프로빗 모형을 통해 실증분석하였다. 그 결과, 혼인과 순자산은 자가 거주 확률을 높이고, 상대 주거비용은 자가 거주 확률을 낮추는 경향을 보였다. 또한 전국을 대상으로 분석한 이현정·김영주(2018)에서도 유사한 결과가 나타났으며 주택자산의 소비탄력성은 35세 미만의 저연령 가구, 수도권 거주 가구에서 높은 수준을 보였다. 더불어 서원석(2019)은 주거 이동 유형 및 점유형태에 따른 주거만족도를 분석하였다. 분석을 위하여 2016년 주거실태조사를 다항로지스틱모형을 이용하여 분석하였다. 그 결과, 서울에서 서울 또는 수도권으로 자가 이동한 가구의 경우 기타 유형에 비해 아파트에 거주하는 비율이 낮은 것으로 나타났다. 이는 수도권 주택 유형이 대부분 아파트이고 이에 대한 선호도가 높은 현실에서 서울 거주에 따른 주거비가 부담되어 동일 권역 내 기타 유형의 주택으로 이주하였기 때문에 나타난 결과로 해석하였다. 특히 정예은 외(2022)는 소득과 순자산을 중심으로 거주지역 및 거주 형태 선택에 미치는 영향을 분석하였다. 분석을 위하여 2020년 주거실태조사 자료를 다항로지스틱 회귀모형을 사용하여 분석하였다. 연구 결과, 경상소득이 증가했을 때 광역시에서 자가로 거주할 확률은 감소하고 차가를 선택할 확률은 증가하는 것으로 나타났다. 이는 자산이 통제된 상태에서 소득의 한계효과가 주거안정성보다 학군과 주거 면적 등 삶의 질 제고를 추구하는 방향으로 작용할 수 있는 것으로 해석하였다. 나아가 이현정·남상준(2023)은 전세에 거주하는 청년 부부 가구의 특성을 비교하고 거주환경과 주거비의 영향 변인을 분석하였다. 분석을 위하여 2020년 주거실태조사 자료를 사용하여 t-검정, 회귀

분석 등을 실시하였다. 분석 결과, 가구의 아파트 거주율은 비수도권에서 현저히 높은 반면 아파트 외 공동주택의 거주율은 고가의 주택이 많아 주거비용이 큰 편인 서울에서 높게 나타났다. 주택의 평균 면적은 수도권보다 비수도권에서 더 컸고, 노후주택 거주율은 서울에서 높게 나타났다. 위의 선행연구 결과를 통해 가구주의 사회경제적 특성이 주택 점유 형태 결정에 핵심적으로 작용함을 확인할 수 있다. 또한 낮은 교육 수준, 취약한 가구 형태는 전·월세와 같은 불안정한 점유 형태로 이어지며 높은 교육 수준, 소득, 자산은 자가 점유로 이어진다는 공통된 결과를 보여준다.

## 2.4 연구의 차별성

이상의 국내외 선행연구를 통해 자가보유 가구의 임차 선택에 영향을 미치는 가구의 특성을 파악하였다. 즉, 학업 성취 수준과 가구주의 사회경제적 특성은 주택시장과 주택 점유 형태에 핵심적인 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있었다. 하지만, 학업성취도와 보통학력 이상 비율 처럼 우수한 학군을 표현할 수 있는 교육 지표를 활용하여 주택의 소유와 거주 불일치를 다룬 연구는 존재하지 않는 것으로 판단된다. 특히, 수도권과 비수도권으로 구분하여 지역 간 차이를 규명한 연구는 더욱 존재하지 않는 것으로 나타난다. 학군에 따른 지역적 차별이 심해지고 수도권에 인구의 절반이 모이고 있는 상황에서 수도권과 비수도권 간의 양극화 문제는 더욱 가중될 것으로 보인다. 이에 본 연구는 우월한 교육환경이 자가보유 가구의 임차 점유 형태 선택에 미치는 영향을 심층적으로 분석하고자 한다.

## 3. 연구 질문 및 가설

본 연구는 자가보유 가구의 임차 선택에 있어서 학업 성취 수준을 수도권과 비수도권으로 나누어 분석

을 진행하였다. 구체적인 연구 질문은 다음과 같다. 첫째, 전국을 대상으로 하여 학업 성취 수준이 자가 보유 임차 가구의 주택 점유 형태 선택에 미치는 영향을 분석하고자 한다. 상대적으로 교육환경이 우수한 지역에서 자가 보유 가구의 전·월세 선택 경향이 나타나기 때문에 높은 학업 성취 수준은 자가 보유 가구의 임차 선택에 긍정적인 영향을 미쳤을 것이라 판단된다. 따라서 본 연구는 연구가설 1로 “학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 양(+)의 영향을 미칠 것”으로 예상한다. 이를 통해 학업 성취 수준과 자가 보유 가구의 임차 선택 간의 상관관계를 파악해 보고자 한다.

둘째, 수도권과 비수도권을 구분한 분석을 통해 학업 성취 수준이 자가 보유 임차 가구의 주택 점유 형태 선택에 미치는 영향을 지역적인 맥락에서 살펴보고자 한다. 선행연구에 따르면 자가 보유 가구의 전·월세 선택 관련 연구에서 자녀의 교육환경이 거주지 결정에 중요한 요인으로 작용하는 것으로 나타났다. 그리고 이러한 특성은 수도권과 주요 광역시에 집중되는 경향이 있다. 특히 마강래 외(2012)는 수도권 이 비수도권에 비해 소유와 거주 분리의 현상이 강하게 나타난다고 보고하였다. 이러한 맥락에서 거주 지역 간 학업 성취 수준의 격차는 자가 보유 가구의 주택 점유 형태 선택에 유의미한 영향을 미칠 것으로 판단된다. 따라서 본 연구는 연구가설 2로 “비수도권에 비해 수도권에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 양(+)의 영향을 미칠 것”으로 예상한다.

셋째, 학업 성취 수준의 상호작용 변수가 자가 보유 임차 가구의 주택 점유 형태 선택에 미치는 영향을 수도권, 비수도권으로 구분하여 심층적으로 분석하고자 한다. 학업성취도와 보통학력 이상 비율은 각각 교육환경을 대표하는 핵심 지표로서 상호작용

을 통해 더 강한 영향을 미칠 수 있다. 따라서 본 연구는 연구가설 3으로 “비수도권에 비해 수도권에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 모두 상위권에 속하는 지역에 거주하는 가구일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 양(+)의 영향을 미칠 것”으로 예상한다. 즉, 학업성취도와 보통학력 이상 비율의 상호작용 효과가 주택 점유 형태 선택에 미치는 추가적인 영향을 확인하고자 한다.

## 4. 자료 및 방법론

### 4.1 자료 및 변수구성

본 연구는 한국노동패널조사(Korean Labor & Income Panel Study, KLIPS)의 12차년도(2009년)부터 25차년도(2022년)까지 14개년 자료와 교육데이터플랫폼의 에듀데이터(EduData Service System, EDSS)에서 제공받은 국가 수준 학업성취도 자료에서 고등학교 학업성취도와 보통학력 이상 비율 자료를 활용하였다. 한국노동패널은 도시에 거주하는 5,000가구를 대상으로 1998년부터 진행되어온 자료이며 인구학적 특성뿐 아니라 고용 형태 등 다양한 자료를 보유하고 있다. 추가로, 에듀데이터(EDSS)는 교육부, 시도교육청 등에 축적되어 있는 교육 관련 자료를 제공하는 서비스이다. 그중 국가 수준 학업성취도 자료를 활용하여 고등학교 학업성취도와 보통학력 이상 비율 자료를 중심으로 사용하였으며, 모집단에서 70% 비율로 층화 추출하여 제공되었다. 기존 자료에서 학교명은 익명화되어 있으나 소속 시군구 정보는 포함되어 있으므로, 이를 시군구, 연도별 단위로 재집계하여 이용하였다. 시군구 단위의 학교별 학업성취도와 보통학력 이상 비율 자료를 연도별로 평균 처리하였으며 한국노동패널 자료와 시도명, 시군구명, 연도로 병합하여 자료를 구축하였다. 차동춘(2015)에 따르면 중학교 수학 과목을 대상으로 사교육이 학업 성취도 성장에 미치는 효과를

**Table 1.** Variable Description

Category	Variable	Description
Dependent Variable	Tenure Type	Self-Owned Households with Jeonse or Monthly Rent=1, Otherwise=0
Main Variable	Academic Achievement	Academic Achievement (Lower Group=1, Middle Group=2, Upper Group=3) (Reference=Lower Group)
	Percentage of Students Performing Above the Average	Percentage of Students Performing Above the Average (Lower Group=1, Middle Group=2, Upper Group=3) (Reference=Lower Group)
Demographics Characteristics	Age	Age (19-39=1, 40-59=2, 60 or Higher=3) (Reference=19-39)
	Number of Household Members	Number of Household Members (Persons)
	Education	Education (Bachelor's Degree or Higher=1, Otherwise=0)
	Marital Status	Marital Status (Yes=1, No=0)
	Children (High School or Below)	Children (High School or Below) (Yes=1, No=0)
Housing Characteristics	Apartment	Apartment (Yes=1, No=0)
	Detached House	Detached House (Yes=1, No=0)
Financial Characteristics	Household Income	Logged Household Income
	Housing Prices	Logged Housing Prices
Residential Environment Characteristics	Overall Life Satisfaction	Overall Life Satisfaction (Very Satisfied=1, Satisfied=2, Neutral=3, Dissatisfied=4, Very Dissatisfied=5)
Control Variable	Regional Dummy	Metropolitan=1, Non-Metropolitan=0
	Year Dummy	2009-2013=1, 2014-2018=2, 2019-2022=3 (Reference=2009-2013)

파악하기 위해 학생들의 성취 수준을 상, 중, 하 세 개의 집단으로 구분하여 분석하였다. 송진주 외(2018)는 학생의 진학 희망 고교 유형에 따른 학업성취도와 교육비의 격차 추이 분석에서 국영수 평균 성취도가 유의미한 변화율을 보였다. 따라서 본 연구에서는 수학 교과뿐 아니라 주요 과목인 국어, 영어, 수학 세 과목의 평균값을 동일한 비율로 상·중·하의 세 집단으로 구분하여 범주화하였으며, 분석 시 하위권을 참조 범주로 설정하였다. 또한 본 연구는 2009년 기준 전·월세 가구만을 대상으로 분석하였다. 이를 통해 가구주를 대상으로 학업성취도 및 보

통학력 이상 비율이 자가보유 임차 가구의 주택 점유 형태에 미치는 영향을 추정한다.

Table 1은 실증분석을 위해 사용한 변수들에 대한 설명이다. 먼저 종속변수는 자가보유 임차 가구 여부로 설정하였다. 본 연구에서는 전세 또는 월세에 임차로 거주하며 현재 거주하고 있는 주택 외에 주택을 소유하고 있는 가구를 자가보유 임차 가구로 정의하였다. 이에 따라 해당 가구에는 1을, 그렇지 않은 가구에는 0을 부여하여 더미변수로 구성하였다.

독립변수는 인구학적 특성, 주택 특성, 경제학적 특성, 교육 특성, 거주환경 특성으로 구성하였다. 인

구학적 특성은 만 나이, 가구원 수, 최종 학력, 혼인상태, 고등학생 이하 자녀 유무를 사용한다. 만 나이 변수는 19에서 39세는 1, 40에서 59세는 2, 60세 이상은 3으로 범주화하였으며 19에서 39세를 참조 집단으로 설정하였다. 주택 특성은 가구의 점유 형태와 밀접한 관련성이 있는 것으로 나타났으며(박미선, 2013), 본 연구에서는 가장 보편적 주택 유형인 아파트와 단독주택 여부를 사용한다. 아파트, 단독주택 여부는 한국노동패널의 주택 종류 변수를 활용하여 재분류하였다. 주택 종류 변수는 단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대(다가구)주택, 상가주택, 기타로 구분되어 있으며 이에 따라 아파트와 단독주택 각각에 해당하는 가구에는 1, 그렇지 않은 가구에는 0을 부여하여 더미변수로 구성하였다. 본 연구에서는 건축법 시행령상 5층 이상의 공동주택을 아파트, 1세대가 독립적으로 거주할 수 있는 구조의 주택을 단독주택으로 정의한다. 경제적 특성은 가구 소득의 자연로그 값, 주택가격의 자연로그 값을 사용한다. 가구 소득과 주택가격 변수는 자가보유 가구가 임차를 선택하는 데에 중요한 변수로 작용한다. 가구의 경제적 특성으로 인해 자가를 매매하지 못하고 임차를 선택할 수 있기 때문이다. 자가보유 가구의 임차 선택 관련 연구에서 유의한 결과가 도출된 것을 확인할 수 있었다(마강래 외, 2012; 최막중·강민욱, 2012; 심승규 외, 2025; 박종훈·이성우, 2013). 주택가격은 가구가 현재 거주하고 있는 주택의 가격을 의미한다. 주택가격의 산정은 최막중·강민욱(2012)의 주택가격 산출식을 바탕으로 보증금과 월 임대료를 활용하여 주택 매매 평가액으로 대체하였다. 즉, ① 월세 거주 가구는 전·월세전환율을 활용하여 보증금과 월 임대료를 전세가격으로 전환하였으며, ② 전세 거주 가구는 매매가격 대비 전세가격 비율을 활용하여 전세보증금을 매매가격으로 전환하였다. 지역별 전월세전환율과 매매가격 대비 전세가격 비율은 한국부동산원 부동산통계정보시스템의 2009

년부터 2022년까지의 자료를 월평균으로 계산하여 사용하였다. 다만 전월세전환율과 매매가격 대비 전세가격 비율은 각각 2011년과 2012부터 제공되어 이전 연도의 값은 해당 지역의 초기 연도 값으로 대체하였다. 또한 세종특별자치시는 2012년부터 통계자료가 제공되기 때문에 인접 지역인 충청남도과 충청북도의 평균값을 활용하여 이전 연도의 값을 보완하였다. 핵심 변수인 교육 특성 변수는 학업성취도, 보통학력 이상 비율을 사용하며 각각 하위권을 참조 집단으로 설정하였다. 거주환경 특성은 전반적인 삶의 만족도를 더미변수로 구성하였으며 기존 연구에서 점유 형태 별로 상이한 결과가 도출되어 보다 정교한 분석을 위하여 변수로 설정하였다(서원석, 2019). 자가보유 임차 가구는 자가가 있음에도 임차를 선택한 것이기 때문에 그에 따른 만족도에 있어서 공통된 특성을 보일 가능성이 있다. 통제 변수는 수도권 여부의 거주지역 변수와 연도 변수를 사용하여 통제하였다. 동일 모형 내에서 시간 더미변수의 포함 여부를 판단하기 위해 공동 유의성 검정 중 하나인 Wald 검정을 수행하였다. Wald 검정을 통해 시간 더미변수의 공동 유의성을 확인하였으며, 이원고정효과모형을 적용하였다. 연도 변수는 2009년에서 2013년을 참조 집단으로 설정하였다.

## 4.2 방법론

본 연구에서는 자가보유 전월세 가구의 주택 점유 형태에 영향을 미치는 요인을 패널 고정 효과 이항 로지스틱 회귀모형(Panel Fixed-Effects Binary Logistic Regression Model)을 통해 중단 분석을 실시하였다. 패널 고정 효과 이항 로지스틱 회귀모형의 기본식은 식 (1)과 같다.

$$y_{it} = \alpha + \beta X_{it} + u_i + \epsilon_{it} \quad (1)$$

이때  $i$ 는 개인,  $t$ 는 시간,  $x$ 는 관찰된 독립변수,  $u_i$ 는

**Table 2.** Hausman Test

Model	Hausman Test		
Model 1 : Baseline Model (National Sample)	chi2(16)=292.83	Prob>chi2=0.000	FE
Model 2 : Metropolitan vs. Non-Metropolitan Model	chi2(15)=128.93	Prob>chi2=0.000	FE
Model 3 : Interaction Model	chi2(15)=126.73	Prob>chi2=0.000	FE

시간에 따라 관찰되지 않는 특성,  $\varepsilon_{it}$ 는 시간과 개인에 따라 변하는 순수한 오차항이다. 고정효과모형에서는  $u_i$ 를 추정해야 할 모수로 간주하고 패널 그룹별 평균을 빼는 변환식을 적용하면 시간불변의  $u_i$ 는 제외되는 회귀식을 추정할 수 있다(이현주·정은희, 2021). 박진홍·최진무(2020)에 따르면 패널 고정 효과 모형은 패널 개체에 대해 반복 측정하여 시간 정보를 활용하면서 동시에 여러 변수를 기록한 자료를 다변량 분석하기에 적합하다. 또한 시간에 따라 변하지 않으며 관찰되지 않는 개체의 오차항 특성이 모형에 주는 내생성을 제거한 불편향 계수를 추정할 수 있는 모형이다. 이는 가구 고유의 불변 특성을 통제함으로써, 독립 변수의 효과를 정확하게 추정할 수 있다는 장점이 있다. 따라서 가구별 특성이 종속변수에 영향을 미칠 수 있다는 점에서 교육 요인의 효과를 확인하는 데 적합하다. 다만 주어진 시계열 기간 동안 각 패널 개체의 종속변수 값이 모두 0이거나 모두 1인 패널 개체들은 제외된다. 분석은 STATA17을 사용하였으며 하우스만 검정(Hausman test)에 의거하여 고정 효과 모형<sup>1)</sup>을 선택하였다(민인식·최필선, 2012). Table 2는 하우스만 검정 결과이며 3가지 분석 모두 유의확률이

유의수준 1%보다 적어 귀무가설이 기각되었다. 따라서 고정 효과 모형이 적합하다고 판단되었다. 고정 효과 모형에서는 일반적으로 로버스트 표준오차 또는 클러스터 표준오차를 적용하는 것이 모형의 적합성을 제고시키는 데에 도움이 될 수 있으나 본 연구에서는 기본 표준오차를 적용하여 분석을 실시하였다. 따라서 표준오차가 과소 추정될 가능성을 고려하여 추가 분석<sup>2)</sup>을 실시한 결과, 주요 변수의 계수 방향성과 통계적 유의성이 기본 표준오차 모형과 대체로 일관되게 나타남을 확인할 수 있었다.

## 5. 실증분석

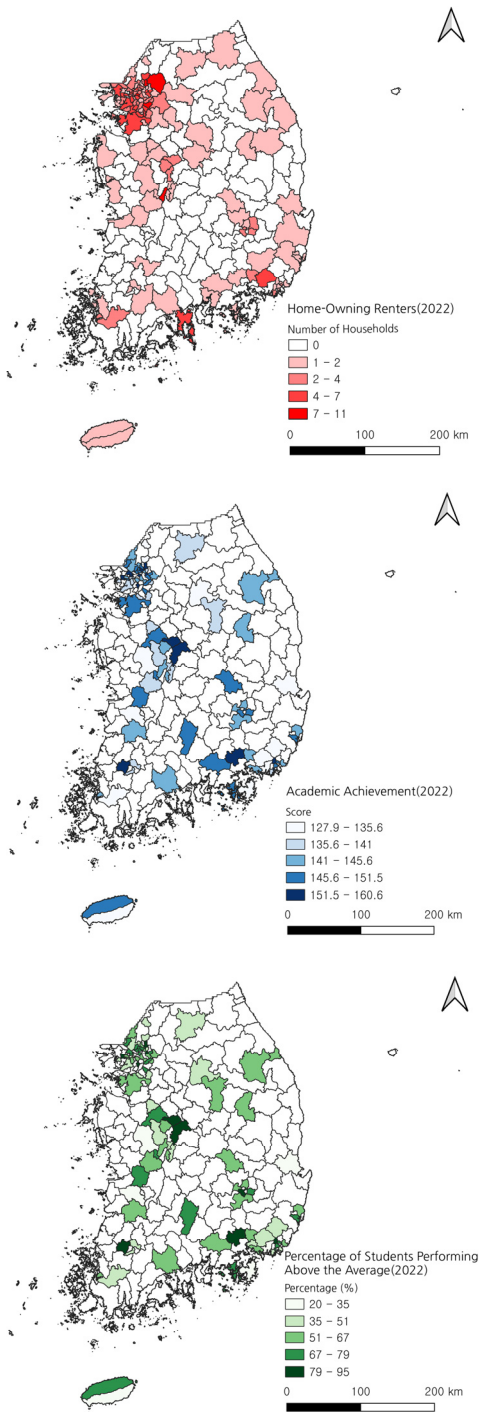
### 5.1 기술통계

Table 3은 전국을 대상으로 한 자가보유 임차 가구 여부에 따른 기술통계이다. 먼저 주요 변수에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율은 자가 보유 임차 가구에 해당하는 집단이 그렇지 않은 집단에 비해 하위권 비중은 낮고, 중위권 비중은 높으며, 상위권은 비슷한 수치를 보이고 있다. 인구학적 특성은 40~59세, 가구원 수, 최종 학력, 혼인상태, 고등학생

1) 고정효과를 고려할 필요가 있는지 가설검정하기 위해서는 합동 로짓과 고정 효과 로짓을 비교해야 한다. 합동 로짓과 고정 효과 로짓을 각각 추정한 후 하우스만 검정(Hausman test)을 통해 하우스만 검정통계량의 p값이 0.01보다 작게 나타나면 1% 유의수준에서 귀무가설이 기각된다. 따라서 합동 로짓보다 고정 효과 로짓 모형을 선택하는 것이 바람직하다고 할 수 있다. 하우스만 검정(Hausman test)을 이용하면 패널 개체특성  $u_i$ 가 고정효과인지 확률효과인지 검정할 수 있다(민인식·최필선, 2012).  
 2) STATA 공식 매뉴얼 기준 xtlogit 고정효과 모형은 조건부 최대우도 기반으로 로버스트와 클러스터 표준오차를 지원하지 않기 때문에 표준오차를 기본으로 적용하였다. 따라서 이로 인해 표준오차가 과소 추정될 수 있다는 점을 바탕으로 패널 데이터의 특성을 고려하여 클러스터 표준오차를 적용한 조건부 로지스틱 모형(clogit)과 MacKinnon et al.(2025)의 연구를 바탕으로 bootstrap 및 jackknife 기반 표준오차 추정 방법을 통해 추가 분석을 수행하였다.

**Table 3.** Descriptive Statistics

Category	Variable	Total		Home-Owning Renter		Non-Home-Owning Renter	
		Mean	SD	Mean	SD	Mean	SD
Main Variable	Academic Achievement _Lower Group	0.339	0.474	0.290	0.454	0.342	0.474
	Academic Achievement _Middle Group	0.333	0.471	0.383	0.486	0.330	0.470
	Academic Achievement _Upper Group	0.328	0.469	0.326	0.469	0.328	0.469
	Percentage of Students Performing Above the Average_Lower Group	0.338	0.473	0.298	0.458	0.340	0.474
	Percentage of Students Performing Above the Average_Middle Group	0.333	0.471	0.392	0.488	0.330	0.470
	Percentage of Students Performing Above the Average_Upper Group	0.329	0.470	0.310	0.463	0.330	0.470
Demographics Characteristics	Age 19-39	0.220	0.414	0.196	0.397	0.221	0.415
	Age 40-59	0.525	0.499	0.587	0.493	0.521	0.500
	Age 60 or Higher	0.255	0.436	0.217	0.412	0.258	0.437
	Number of Household Members	2.765	1.345	3.110	1.216	2.745	1.349
	Education	0.265	0.441	0.437	0.496	0.255	0.436
	Marital Status	0.634	0.482	0.824	0.381	0.623	0.485
	Children (High School or Below)	0.406	0.491	0.502	0.500	0.401	0.490
Housing Characteristics	Apartment	0.486	0.500	0.507	0.500	0.485	0.500
	Detached House	0.187	0.390	0.141	0.349	0.190	0.392
Financial Characteristics	Household Income	7.904	1.240	8.302	1.150	7.882	1.241
	Housing Prices	9.292	0.959	9.601	0.844	9.274	0.962
Residential Environment Characteristics	Overall Life Satisfaction	2.712	0.617	2.499	0.585	2.724	0.617
Control Variable	Metropolitan	0.585	0.493	0.712	0.453	0.578	0.494
	Non-Metropolitan	0.415	0.493	0.288	0.453	0.422	0.494
	Year 2009-2013	0.444	0.497	0.594	0.491	0.435	0.496
	Year 2014-2018	0.356	0.479	0.283	0.451	0.361	0.480
	Year 2019-2022	0.200	0.400	0.123	0.329	0.204	0.403
	N	20,330		1,103		19,227	



**Fig. 1.** Spatial Analysis for Home-Owning Renters, Academic Achievement, Percentage of Students Performing Above the Average

이하 자녀 유무에서 자가 보유 임차 가구에 해당하는 집단에서 비중이 높은 것으로 확인되었다. 반면 19~39세와 60세 이상에서는 그 외 집단에서 비중이 높은 것을 확인할 수 있다. 경제학적 특성에서는 가구 소득과 주택가격 모두 자가보유 임차 가구에 해당하는 집단이 비중이 높은 것을 확인할 수 있다. 주택 특성에서는 아파트가 자가보유 임차 가구에 해당하는 집단의 비중이 높으며 단독주택은 그 외 집단의 비중이 높은 것을 알 수 있다. 거주환경 특성에서 전반적 생활만족도는 자가보유 임차 가구에 해당하는 집단이 높은 것으로 확인되었다. 지역 특성에서는 자가보유 임차 가구에 해당하는 집단이 그렇지 않은 집단보다 수도권 거주 비율이 높은 것으로 나타났다. 마지막으로 연도 특성에서는 2009년에서 2013년에서 자가보유 임차 가구에 해당하는 집단에서 비중이 높은 것으로 확인되었다.

Fig. 1은 분석 자료를 바탕으로 QGIS를 통해 구축한 공간분석 결과이다. 먼저 2022년 기준 자가보유 임차 가구의 현황은 수도권에서 집중적으로 분포하고 있는 것을 확인할 수 있다. 또한 2022년 기준 학업 성취도와 보통학력 이상 비율도 수도권 및 일부 광역시에서 상대적으로 높은 수준을 보이고 있다. 즉, 수도권을 중심으로 자가보유 임차 가구와 학업 성취 수준이 다소 일치되는 경향을 발견하였다. 이러한 공간적 분포를 바탕으로 자가보유 임차 가구와 학업 성취도, 보통학력 이상 비율 간의 상관관계를 실증적으로 분석하고자 한다.

**5.2 학업 성취 수준이 자가보유 임차 가구의 주택 점유 형태에 미치는 영향(전국 표본)**

Table 4는 전국을 대상으로 한 학업 성취 수준이 자가보유 임차 가구의 주택 점유 형태에 미치는 영향 분석 결과이다. 먼저, 주요 변수에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율은 중위권에서 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 비록 상위권에서 통계

**Table 4.** The Effect of Educational Factors on Rental Choice among Homeowners (National Sample)

Category	Variable	Total			
		Academic Achievement		Percentage of Students Performing Above the Average	
		Coef	S.E	Coef	S.E
Main Variable	Academic Achievement _Middle Group	0.273**	0.128	-	-
	Academic Achievement _Upper Group	0.206	0.145	-	-
	Percentage of Students Performing Above the Average_Middle Group	-	-	0.236**	0.119
	Percentage of Students Performing Above the Average_Upper Group	-	-	0.184	0.141
Demographics Characteristics	Age 40-59	-0.125	0.185	-0.119	0.185
	Age 60 or Higher	-0.942***	0.324	-0.936***	0.324
	Number of Household Members	-0.006	0.112	-0.006	0.112
	Education	-0.384	0.847	-0.345	0.844
	Marital Status	0.188	0.352	0.206	0.352
Housing Characteristics	Children(High School or Below)	0.608***	0.186	0.602***	0.187
	Apartment	-0.875***	0.168	-0.878***	0.168
	Detached House	-0.677***	0.193	-0.673***	0.193
Financial Characteristics	Household Income	0.017	0.053	0.014	0.053
	Housing Prices	-0.838***	0.110	-0.840***	0.110
Residential Environment Characteristics	Overall Life Satisfaction	-0.023	0.093	-0.019	0.093
LR chi2		319.170		318.580	
Log Likelihood		-1283.4071		-1283.703	
Prob>chi2		0.000		0.000	
Number of Obs		20,330			

Note: \*P<0.1, \*\*P<0.05, \*\*\*P<0.01. Controlled by year and regional dummies.

적 유의성을 발견하지는 못하였으나 중위권 지역에 거주하는 가구가 자가보유 임차 가구일 경향이 있음을 발견하였다. 이는 연구가설 1의 “학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 양(+)의 영향을 미칠 것”이라는 내용과 부분 일치한다.

인구학적 특성 관련하여 만 나이는 60세 이상에서 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 40~59세는 통계적 유의성이 나타나지는 않았으나, 학업성취도와 보통학력 이상 비율에서 모두 음(-)의 영향을 미쳤다. 이러한 결과는 저연령층의 잦은 직장이동, 낮은 공동체 의식, 학령기 자녀 동거 여부 등

에 의해 나타난 결과로 예상된다. 유사한 맥락에서 심승규 외(2025)는 40대, 50대 가구보다는 미취학 아동들을 양육하는 30대, 40대 가구에서 유주택 차가를 선택할 확률이 높다고 보고하였다. 이는 투자 목적보다는 향후 거주 목적의 선택매 동기가 작용한 것으로 해석하였다. 경제학적 특성 관련하여 주택가격은 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 주택 특성에서 아파트와 단독주택은 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 자가보유 임차 가구가 아파트나 단독주택이 아닌 연립·다세대에서 주로 거주한다는 것으로 해석된다. 연립·다세대는 아파트보다는 낮은 가격의 주택 유형이며 서원석(2019)은 아파트에 거주하는 비율이 낮은 것으로 나타난 것은 수도권 주택 유형이 대부분 아파트이고 서울 거주에 따른 주거비가 부담되어 동일 권역 내 기타 유형의 주택으로 이주하였기 때문에 나타난 결과로 해석하였다. 또한 최막중·강민욱(2012)은 가구 소득과 자산이 적을수록 불일치 확률이 증가하는 것으로 나타났다. 따라서 자가보유 임차 가구도 이와 같은 맥락으로 교육환경을 위해 거주 주택을 하향이 동한 것이라 해석할 수 있다. 이는 기존 선행연구 결과와 일치하지 않았으며, 자가를 보유하고 있음에도 불구하고 자녀의 교육여건을 고려하여 상대적으로 열악한 주거환경을 택한 것으로 판단된다.

### 5.3 거주지역에 따른 학업 성취 수준이 자가보유 임차 가구의 주택 점유 형태에 미치는 영향

Table 5는 수도권과 비수도권을 대상으로 학업 성취 수준이 자가보유 임차 가구의 주택 점유 형태에 미치는 영향에 대한 분석 결과이다. 기존 연구들은 주로 수도권을 대상으로 자가보유 임차 현상을 분석하였으며, 수도권에서 자가보유 임차 가구 현상이 더 높게 나타난다는 결과가 반복적으로 보고되어 왔다. 따라서 본 연구에서는 전국 단위 분석만으로는 지역적 맥락을 충분히 설명하기 어렵다고 판단하여

수도권과 비수도권을 구분하여 추가 분석을 수행하였다. 주요 변수에서 학업성취도는 수도권에서 통계적 유의성을 발견하였으며, 수도권 중·상위권에서는 양(+)의 영향을 비수도권에서는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 보통학력 이상 비율은 통계적 유의성을 발견하지는 못하였지만 수도권 중·상위권에서는 양(+)의 영향을 비수도권의 상위권에서는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 수도권에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권인 지역에 거주하는 자가보유 가구가 전·월세에 거주하는 경향이 있음을 발견하였다. 이는 연구가설 2의 “비수도권에 비해 수도권에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 양(+)의 영향을 미칠 것”이라는 내용과 일치한다. 박종훈 외(2018)에 의한 연구에서도 수도권에서 거소불일치 선택 확률이 높은 지역은 교육환경이 우수한 지역이라는 연구 결과가 나타났으며 학령기 자녀와 동거할 가능성이 높은 연령대, 사설학원 수 등이 주요한 요인으로 판단되었다.

인구학적 특성 관련하여 나이는 40~59세와 60세 이상에서 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났으며 수도권 40~59세에서는 통계적 유의성을 발견하지는 못하였다. 가구원 수는 비수도권에서만 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 선행연구에서 공통적으로 나타난 고등학생 이하 자녀 유무에서는 수도권에서 유의한 결과가 도출되었으며 모두 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 경제학적 특성 관련하여 주택가격은 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 선행연구 결과와 일치하지 않으며, 자가보유 임차 가구가 현재 거주하고 있는 주택의 물리적 상태나 질적 수준이 좋지 않을 수 있음을 의미한다. 주택 특성 관련하여 아파트와 단독주택은 모두 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 자가보유 임차 가구가 아파트나 단독주

**Table 5.** The Effect of Educational Factors on Rental Choice among Homeowners by Regional Area

Category	Variable	Seoul Metropolitan Area				Non-Seoul Metropolitan Area				
		Academic Achievement		Percentage of Students Performing Above the Average		Academic Achievement		Percentage of Students Performing Above the Average		
		Coef	S.E	Coef	S.E	Coef	S.E	Coef	S.E	
Main Variable	Academic Achievement_Middle Group	0.276*	0.148	-	-	-0.035	0.300	-	-	
	Academic Achievement_Upper Group	0.304*	0.173	-	-	-0.250	0.305	-	-	
	Percentage of Students Performing Above the Average_Middle Group	-	-	0.193	0.136	-	-	0.045	0.291	
	Percentage of Students Performing Above the Average_Upper Group	-	-	0.274	0.172	-	-	-0.184	0.293	
Demographics Characteristics	Age 40-59	-0.057	0.213	-0.059	0.213	-0.728*	0.434	-0.714	0.436	
	Age 60 or Higher	-0.995**	0.392	-1.008***	0.392	-1.235*	0.658	-1.226**	0.656	
	Number of Household Members	-0.062	0.141	-0.064	0.141	0.311	0.205	0.319	0.205	
	Education	-0.683	0.968	-0.639	0.968	-12.109	695.507	-12.639	904.259	
	Marital Status	0.174	0.424	0.194	0.423	-0.677	0.727	-0.681	0.727	
	Children (High School or Below)	0.978***	0.234	0.983***	0.233	-0.187	0.341	-0.206	0.342	
Housing Characteristics	Apartment	-0.815***	0.204	-0.825***	0.204	-0.969***	0.331	-0.980***	0.333	
	Detached House	-0.922***	0.240	-0.924***	0.240	-0.199	0.393	-0.201	0.394	
Financial Characteristics	Household Income	0.038	0.065	0.035	0.065	0.022	0.107	0.022	0.107	
	Housing Prices	-0.857***	0.140	-0.857***	0.140	-1.008***	0.212	-1.024***	0.211	
Residential Environment Characteristics	Overall Life Satisfaction	-0.105	0.111	-0.096	0.111	0.144	0.192	0.146	0.192	
LR chi2		263.250		262.100		92.410		92.480		
Log Likelihood		-883.259		-883.839		-336.548		-336.513		
Prob>chi2		0.000		0.000		0.000		0.000		
Number of Obs			11,895				8,435			

Note: \*P<0.1, \*\*P<0.05, \*\*\*P<0.01. Controlled by year and regional dummies.

택이 아닌 연립·다세대에서 주로 거주한다는 것으로 예상된다.

#### 5.4 거주지역에 따른 학업 성취 수준의 상호작용 변수가 자가보유 임차 가구의 주택 점유 형태에 미치는 영향

Table 6은 수도권과 비수도권을 대상으로 학업 성취 수준의 상호작용 변수가 자가보유 임차 가구의

주택 점유 형태에 미치는 영향에 대한 분석 결과이다. 상호작용 변수의 다중공선성 점검 결과 모든 변수의 VIF 값이 3.38 이하로 나타나 다중공선성의 문제는 없는 것으로 판단된다. 주요 변수에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율의 상호작용 변수는 오직 수도권권의 중위권과 상위권 모두에서 유의한 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 비수도권에서는 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 모두 상위권인

**Table 6.** The Effect of Educational Factors' Interaction Variables by Regional Area on Rental Choice among Homeowners

Category	Variable	Seoul Metropolitan Area		Non-Seoul Metropolitan Area	
		Coef	S.E	Coef	S.E
Main Variable	Academic Achievement×Percentage of Students Performing Above the Average_Middle Group	0.291**	0.138	0.011	0.289
	Academic Achievement×Percentage of Students Performing Above the Average_Upper Group	0.364**	0.173	-0.118	0.292
Demographics Characteristics	Age 40-59	-0.059	0.213	-0.740*	0.435
	Age 60 or Higher	-1.003**	0.392	-1.256*	0.656
	Number of Household Members	-0.067	0.141	0.318	0.205
	Education	-0.651	0.966	-12.644	905.301
	Marital Status	0.175	0.424	-0.691	0.726
	Children (High School or Below)	0.981***	0.233	-0.197	0.342
Housing Characteristics	Apartment	-0.825***	0.204	-0.966***	0.333
	Detached House	-0.916***	0.240	-0.197	0.393
Financial Characteristics	Household Income	0.033	0.065	0.026	0.107
	Housing Prices	-0.859***	0.140	-1.021***	0.211
Residential Environment Characteristics	Overall Life Satisfaction	-0.103	0.111	0.143	0.192
LR chi2		264.970		91.690	
Log Likelihood		-882.403		-336.909	
Prob>chi2		0.000		0.000	
Number of Obs		11,895		8,435	

Note: \*P<0.1, \*\*P<0.05, \*\*\*P<0.01. Controlled by year and regional dummies.

지역에 거주하는 가구일수록 전·월세에 거주할 확률에 음(-)의 영향이 나타났다. 이는 연구가설 3의 “비수도권에 비해 수도권에서 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 모두 상위권에 속하는 지역에 거주하는 가구일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률에 양(+)의 영향을 미칠 것”이라는 내용과 일치한다. 이러한 결과는 수도권과 비수도권 간 교육

환경의 불균형이 가구의 주택 점유 형태에 실질적인 영향을 미친다는 것을 시사한다. 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 모두 높은 지역은 우수한 학교와 교육 인프라가 밀집된 지역으로, 자녀 교육을 중시하는 가구가 해당 지역에 거주하려는 경향이 강하게 나타난다. 이로 인해 자가를 보유하고 있음에도 임차 형태로 거주하는 가구의 비중이 증가한 것으로

해석된다. 이러한 결과는 마강래 외(2012)가 분석한 바와 같이 수도권이 비수도권에 비해 소유와 거주 분리 현상이 강하게 나타난다는 연구 결과와 박중훈·이성우(2013)가 제시한 자가 가구의 차가 점유 선택 확률이 가장 높은 지역은 상대적으로 교육여건이 우수한 지역에서 높게 나타난다는 분석 결과와도 일치한다.

## 6. 결론

본 연구는 학업 성취 수준이 자가보유 가구의 임차 점유 형태 선택에 미치는 영향에 대해 살펴보았다. 자가보유 임차 가구를 대상으로 교육 요인에 초점을 맞춰 상관관계를 분석한 연구는 매우 드문 것을 확인할 수 있었으며 특히, 수도권과 비수도권으로 구분하여 비교 분석한 연구는 더욱 드문 것으로 나타난다. 이에 본 연구는 한국노동패널의 2009년부터 2022년까지의 14개년 자료와 교육데이터플랫폼의 에듀데이터(EDSS)에서 제공하는 국가 수준 학업성취도 자료로 패널 고정 효과 이항 로지스틱 회귀모형을 사용하여 실증분석을 진행하였다. 본 연구는 기존 연구와 달리 국가 수준 학업성취도 자료를 활용하여 거주지역별로 자가보유 가구의 전·월세 점유 형태 선택을 다룬다는 점에서 차별성을 가진다.

주요 연구 결과는 아래와 같다. 첫째, 전국 기준 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 중위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 양(+)의 영향을 보였다. 이러한 결과는 연구가설 1과 부분 일치한다. 둘째, 거주지역에 따른 분석 결과에서 수도권 기준 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 중·상위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 유의한 양(+)의 영향을 보였으며 비수도권 기준 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 중·상위권에 속하는 지역일수록 자가보유 가구가 전·월세에 거주할 확률이 음(-)의 영

향을 보였다. 이러한 결과는 연구가설 2와 일치한다. 이는 수도권에서는 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권인 지역에 거주하는 가구일수록 자가를 보유하고 있으나 전·월세에 거주하는 경향이 있음을 의미한다. 하지만 비수도권에서는 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 상위권인 지역에 거주하는 가구일수록 자가를 보유하고 있으나 전·월세에 거주하는 경향이 적음을 의미한다. 셋째, 거주지역에 따른 학업성취도와 보통학력 이상 비율의 상호작용 변수 분석 결과 수도권에서는 상호작용 변수가 중위권과 상위권 모두 양(+)의 값으로 유의하게 나타나 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 모두 높은 지역일수록 자가를 보유하고 있으나 전·월세에 거주할 확률이 더욱 강하게 나타났다. 반면에 비수도권에서는 상위권에서만 음(-)의 값으로 유의하게 나타나 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 모두 높은 지역에서는 자가를 보유하고 있으나 전·월세에 거주할 확률이 낮은 것으로 나타났다. 이는 교육 환경 요인이 가구의 주거 선택에 영향을 미치며 특히 수도권에서 강하게 나타난다는 점을 의미한다.

연구가설 1, 2, 3에 따른 실증분석 결과를 종합하면 전국 표본에서 학업 성취 수준이 모두 중위권에 해당하는 지역일수록 자가를 보유하고 있음에도 전·월세에 거주할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 특히 수도권의 경우 상위권 지역일수록 그 영향력이 크게 미쳤다. 반면에 비수도권에서는 통계적 유의성을 발견하지는 못하였으나 상위권 지역일수록 자가를 보유한 채 전·월세에 거주할 가능성이 오히려 낮게 나타나 수도권과 상반된 결과를 보였다. 이는 수도권에 거주하는 가구가 자녀의 학군을 중요시하고 있음을 알 수 있다. 이로 인해 수도권에서는 자가를 보유하고 있음에도 전·월세로 임차하여 거주할 가능성이 높다고 해석할 수 있다.

본 결과에서 기존 선행연구와 달리 주목할만한 점은 수도권에서만 학업성취도와 보통학력 이상 비율

의 상호작용항이 유의하게 나타났다는 것이다. 따라서 자가를 보유하고 있으나 전·월세에 임차하여 거주하는 가구는 자녀의 교육환경을 중요시하고 있음을 알 수 있다. 이는 학업 성취 수준이 자가보유 임차 가구가 주택의 점유 형태를 선택하는 중요한 요인으로 작용하며 학군에 따른 지역적 양극화 현상이 나타날 수 있음을 의미한다. 반면 비수도권에서는 이러한 경향이 나타나지 않았고, 이로써 학업 성취 수준이 주택 점유 형태 선택에 미치는 영향이 지역별로 다르게 나타남을 확인할 수 있었다.

이처럼 학업 성취 수준이 수도권 여부에 따라 가구의 주거 선택에 영향을 미친다는 점에서 지역적 특성을 고려한 정책이 요구된다. 이를 위해 수도권에 집중된 우수한 학군과 사교육 자원을 분산하고, 비수도권에서도 일정 수준 이상의 교육여건을 갖출 수 있도록 공교육의 질을 향상시킬 수 있는 정책이 필요할 것이다. 학군으로 인해 자가를 보유하고 있음에도 임차를 선택하는 현상은 주거 불안정성을 심화시키는 요인으로 작용할 수 있다. 따라서 비수도권의 교육환경을 개선하는 것은 교육정책 차원을 넘어 주거 불안정을 완화시킬 수 있을 것이다. 예를 들어 학령기 자녀를 둔 가구를 대상으로 교육 환경과 연계한 주거 단지 조성 등 맞춤형 주거지원 정책이 필요하다. 마지막으로 수도권 집중 완화와 지방 도시의 정주 여건을 개선하기 위해 교육·산업·주거 기능이 연계된 지역 거점형 모델을 구축하고 지방 주요 도시를 중심으로 교육 자원의 투자를 강화해야 할 것이다.

본 연구는 몇 가지 한계점을 지닌다. 첫째, 분석 과정에서 가구의 주거 이동 여부와 보유하고 있는 주택의 위치 등을 직접적으로 고려하지 못하였다는 점에서 종합적인 주거 선택 과정을 반영하는 데 제약이 존재한다. 때문에 향후 연구에서는 이러한 공간적 정보가 보완된다면 가구의 주거 이동 패턴을 보다 구체적으로 분석할 수 있을 것이다. 둘째, 주택 면

적과 방 개수를 통한 실거주 수요와의 불일치, 그리고 부채를 통한 레버리지 투자 등 투자 목적을 간접적으로라도 확인할 수 있었으나 자료 및 변수의 부재로 인해 사용하지 못하였다. 하지만 이러한 목적으로 자가보유 가구가 임차하는 것에 대한 상관관계를 밝히는 문제는 향후 연구의 주제가 될 수 있을 것으로 생각한다. 셋째, 본 연구는 국가 수준 학업성취도 자료 중 고등학교 자료에 국한되어 있어 초등학교나 중학교의 학업성취도와 보통학력 이상 비율을 추가적으로 고려하지 못하였다. 또한 학원 수, 대학 진학률 등은 교육환경의 영향력을 나타내는 중요한 요인이며 향후 연구에서는 이를 보완한 확장된 분석이 필요할 것이다. 넷째, 학군은 지역적인 영향을 갖는 요인으로 이를 위해 공간 자기상관 분석 등 심층적인 공간분석을 통해 의미 있는 시사점을 도출해 낼 수 있을 것이다. 하지만 본 연구에서는 자료의 한계로 인해 반영하지 못한 점 역시 연구의 제약으로 남는다.

## 참고문헌

1. 국토교통부(2024), 「2023년 주거실태조사(일반가구) 연구보고서」, 세종.
2. 김세울·유선중(2022), 「교육 환경과 아파트 전월세 가격 상관성에 관한 실증연구: 서울시 송파구를 중심으로」, 「주택도시연구」, 12(1): 1~18.
3. 김형근(2019), 「주택의 소유와 점유의 불일치에 관한 연구」, 「주택금융리서치」, 8: 36~49.
4. 김형태·이상엽(2021), 「주택시장에 영향을 미치는 초·중학교 교육 환경 요인에 관한 연구: 성남시 분당구를 중심으로」, 「부동산연구」, 31(2): 33~45.
5. 마강래·강은택·김형태(2012), 「자가보유 전·월세 가구의 특성과 주거이동성에 관한 연구」, 「한국지역개발학회지」, 24(1): 157~172.
6. 민인식·최필선(2012), 「STATA 패널데이터 분석」, 서울: 지필미디어.
7. 박미선(2013), 「주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화 연구」, 「도시행정학보」, 26(3):

- 291~314.
8. 박종훈·박종찬·이성우(2018), “소유주택과 점유주택의 불일치 현상에 관한 실증연구”, 『한국주거학회 논문집』, 29(1): 19~31.
  9. 박종훈·이성우(2013), “수도권에 거주하는 자가 가구의 거소불일치 선택 요인”, 『서울도시연구』, 14(1): 1~22.
  10. 박진홍·최진무(2020), “패널고정효과모형을 이용한 아파트 가격 관련 변수의 영향력 분석”, 『대한지리학회지』, 55(5): 541~553.
  11. 박찬선·주경식(2007), “학업성취도의 공간적 분포 패턴 연구: 안양시를 사례로”, 『한국지리환경교육학회지』, 15(1): 65~76.
  12. 서원석(2019), “대도시권 주거이동 가구의 이동유형별 주거특성 및 주거만족도 비교분석”, 『GRI 연구논총』, 21(1): 49~69.
  13. 송진주·문인영·박세준(2018), “진학 희망 고교 유형에 따른 학생의 학업성취도 및 교육비 격차 추이 분석: 특목고와 자율형 사립고를 중심으로”, 『교육행정학연구』, 36(1): 249~274.
  14. 신호철·오창석·정경훈(2023), “지방소멸의 전국적, 지역적 원인에 대한 탐색적 연구: 계량모형을 중심으로”, 『한국지방자치학회보』, 35(4): 133~160.
  15. 심승규·박건현·홍지훈(2025), “주택 소유와 거주자의 불일치에 관한 연구”, 『부동산분석』, 11(2): 63~79.
  16. 안문영·추준석(2017), “전국단위 학력평가 성적 차이가 아파트 가격에 미치는 영향: 울산광역시 사례”, 『부동산연구』, 27(4): 63~76.
  17. 이상호·서룡·박선미·황규성·김필(2021), 『지방소멸 위기 극복을 위한 지역 일자리 사례와 모델』, 음성: 한국고용정보원.
  18. 이현정·김영주(2018), “주택점유형태에 따른 청년층 가구의 사회경제적 차이 및 주택자산효과 분석”, 『도시행정학보』, 31(2): 73~95.
  19. 이현정·남상준(2023), “전세 거주 청년 부부가구의 지역 간 거주환경과 주거비 차이”, 『LHI Journal』, 14(3): 17~36.
  20. 이현주·정은희(2021), “노년기 가구형태와 우울 변화: 대처자원의 완충효과를 중심으로”, 『한국사회복지학』, 73(1): 169~196.
  21. 임미화(2020), “비수도권가구의 이사계획 및 수도권이주에 대한 가구특성분석”, 『주거환경』, 18(1): 67~77.
  22. 임보영·강은택·마강래(2017), “지역 특성이 사교육 참여와 사교육비에 미치는 영향에 대한 분석”, 『국토계획』, 52(6): 113~127.
  23. 정예은·심승규·홍지훈(2022), “지역별 거주유형별 가구특성에 관한 연구: 소득효과와 자산효과를 중심으로”, 『LHI Journal』, 13(1): 55~65.
  24. 정의충·정의철(2022), “패널자료를 이용한 밀레니얼 세대의 주택점유형태 결정요인 분석”, 『부동산·도시연구』, 15(1): 49~68.
  25. 정재훈·박사유(2025), “교육 기회의 공간적 격차와 사회적 이동성: OECD 국가를 중심으로”, 『부동산정책연구』, 26(2): 123~139.
  26. 정진도(2025), “지역별 교육 환경 격차가 수도권 학령인구 보유 가구의 주거입지 결정에 끼치는 영향 연구”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 26(5): 23~39.
  27. 차동춘(2015), “중학교 수학 학업 성취도 성장에 대한 사교육의 효과”, 『교원교육』, 31(3): 247~272.
  28. 최막중·강민욱(2012), “주택 소유와 거주자의 불일치 원인에 관한 실증분석”, 『주택연구』, 20(2): 33~48.
  29. Angel, S. and J. Gregory (2023), “Does Housing Tenure Matter? Owner-Occupation and Wellbeing in Britain and Austria”, 『Housing Studies』, 38(5): 860~880.
  30. Dhar, P. and S. L. Ross (2012), “School Quality and Property Values: Re-Examining the Boundary Approach”, 『Journal of Urban Economics』, 71(1): 18~25.
  31. Gabe, J., S. Robinson and A. Sanderford (2022), “The Relationship between School Quality and US Multi-Family Housing Rents”, 『The Journal of Real Estate Finance and Economics』, 64(4): 615~645.
  32. Haurin, D. R., T. L. Parcel and R. J. Haurin (2002), “Does Homeownership Affect Child Outcomes?”, 『Real Estate Economics』, 30(4): 635~666.
  33. Hulse, K. and A. McPherson (2014), “Exploring Dual Housing Tenure Status as a Household Response to Demographic, Social and Economic Change”, 『Housing Studies』, 29(8): 1028~1044.
  34. Ioannides, Y. M. and S. S. Rosenthal (1994), “Estimating the Consumption and Investment Demands for Housing and Their Effect on Housing Tenure Status”, 『The Review of Economics and

- Statistics*, 127~141.
35. Kuroda, Y. (2022), "What Does the Disclosure of School Quality Information Bring? The Effect through the Housing Market", *Journal of Regional Science*, 62(1): 125~149.
  36. Li, L. H. (2016), "Impacts of Homeownership and Residential Stability on Children's Academic Performance in Hong Kong", *Social Indicators Research*, 126(2): 595~616.
  37. Long, J., C. Cui, L. Zhuang and Y. Yang (2025), "Beyond Owning-Renting Dichotomy: Owner-Renting in Urban China", *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*.
  38. MacKinnon, J. G., M. Ø. Nielsen and M. D. Webb (2025), "Cluster-robust Jackknife and Bootstrap Inference for Logistic Regression Models", *Econometric Reviews*, 1~29.
  39. Ramond, Q. and M. Oberti (2022), "Housing Tenure and Educational Opportunity in the Paris Metropolitan Area", *Housing Studies*, 37(7): 1079~1099.
  40. Vanderford, S. E., Y. Mimura, A. L. Sweaney and A. T. Carswell (2007), "An Analysis of Tenure and House Structure Type by Household Composition", *Family and Consumer Sciences Research Journal*, 36(2): 93~109.

---

## 요 약

본 연구는 학업 성취 수준이 자가보유 전월세 가구의 주거 점유 형태 선택에 어떠한 영향을 미치는지 알아보았다. 이를 위해, 한국노동패널(KLIPS)의 2009년부터 2022년까지 14개년 자료와 교육데이터플랫폼의 에듀데이터(EDSS)에서 제공받은 국가 수준 학업성취도 자료를 패널 고정 효과 이항 로지스틱 회귀모형을 통해 실증분석한다. 실증분석 결과는 다음과 같다. 첫째, 전국 기준으로 학업성취도와 보통학력 이상 비율이 중위권에 속하는 지역일수록 전·월세 거주 확률이 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 미시적인 분석에서 수도권 학업성취도의 중·상위권에 속하는 지역일수록 양(+)의 영향을, 비수도권에서는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 보통학력 이상 비율은 통계적 유의성이 발견되지는 않았지만, 수도권 중·상위권에 속하는 지역에서는 양(+)의 영향을, 비수도권의 상위권에 속하는 지역에서는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 수도권에서 학업 성취 수준의 상호 작용 변수는 상위권일수록 전·월세 거주 확률이 더욱 강하게 나타났다. 따라서 본 연구는 교육환경을 고려한 균형 있는 주거정책과 수도권 비수도권을 구분한 정책적 시사점을 제시하려 한다.

**주제어:** 자가보유 전·월세, 국가 수준 학업성취도, 패널 고정 효과 이항 로지스틱 회귀모형

---