토지주택연구
Land and Housing Review
pISSN: 2093-8829, eISSN: 2234-1765
Land and Housing Review 2025, 16(4):87-99 | https://doi.org/10.5804/LHR.2025.16.4.87

# 가구특성과 생애주기에 따른 아파트 선택 연구 : 두 시기 비교 분석을 중심으로

# A Study on the Apartment Choice by Household Characteristics and Life Cycle : Focusing on the Comparative Analysis of Two Periods

전에스더* · 김환용**
Esther Jun* · Hwan-Yong Kim**

**Abstract**

Using the 2010 and 2020 Korean Housing Survey data, this study empirically investigates the structural determinants of apartment selection, focusing on the roles of household characteristics, housing-market conditions, and life-cycle dynamics. The life cycle is categorized into five stages based on age and household composition. We compare point-in-time probabilities of apartment selection with ten-year pseudo-cohort transitions constructed from the same birth groups.The results show household income, asset levels, tenure status, and relocation motives as key determinants. Notably, substantial shifts in selection probability occur during the formation and contraction stages. In 2010, during a market downturn, tenure status exerted greater influence, whereas in 2020, amid a market boom, price-related constraints became more salient. Advancement in the life cycle is consistently associated with a higher probability of apartment selection. Moreover, the Seoul metropolitan area showed persistently lower probabilities than non-metropolitan areas. These findings point to the importance of designing policy interventions that incorporate life-cycle heterogeneity in housing demand alongside time-varying market conditions. Such a dual policy approach can enhance housing market stability and more effectively address diverse residential needs amid rapidly changing conditions.

**Keywords:** Apartment Selection, Life Cycle, Housing Market Conditions, Korea Housing Survey, Household Characteristics

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라는 아파트 중심의 주거구조가 빠르게 확산되고 있다. 전체 주택 유형 중 아파트의 비중은 꾸준히 증가하고 있으며, 수도권 및 대도시를 중심으로 비아파트 유형의 비중은 점차 축소되는 추세이다. 이와 같은 흐름은 가구의 주택유형 선택에서 아파트 선호가 보편화되고 있다는 점을 시사하나, 실제 선택은 단순한 선호만으로 결정되지 않으며 다양한 조건에 의해 구조적으로 제약된다.

가구의 주택유형 선택은 생애주기, 가구구성, 소득 및 자산 수준, 직업, 거주지역, 주택시장 상황 등 복합적 요인의 영향을 받는다. 특히 생애주기와 주

*한양대학교 건축설계학과 박사과정(주저자: estherjun.hanyang@gmail.com)
**한양대학교 건축학과 교수(교신저자: hwankim@hanyang.ac.kr)

Received: July 29, 2025 / Revised: September 29, 2025 / Accepted: October 15, 2025

택시장의 변화는 주택 수요 구조에 지속적으로 영향을 미치는 핵심 요인으로 작용하며, 개별 가구의 주거선택 분석에 중요한 기준이 된다. 주택시장은 순환적 구조를 가지며 확장기와 침체기를 반복하고, 이는 가구의 주거선택에 영향을 미칠 수 있다.

우리나라의 주택정책은 오랜 기간 공급 중심의 기조를 유지해 왔으며, 아파트는 고밀도 개발을 통한 주택공급 수단으로 집중적으로 활용되어 왔다. 그러나 동일한 생애주기 단계에 있는 가구라 하더라도 시장의 상황에 따라 아파트를 선택하기도 하고 비아파트를 선택하기도 한다. 이와 같은 행위는 고정된 선호가 아닌, 시장 여건과 시간의 흐름에 따라 변화하는 선택 구조임을 보여준다.

실제 주택시장에서도 주택 유형에 대한 수급은 경기 흐름에 따라 변화해 왔다. 아파트 공급 비중은 금융위기 이전인 2003년부터 2007년까지 평균 86.1%에 달하였으나, 경기 침체기인 2008년부터 2012년에는 69.9% 수준까지 하락하였으며, 이후 호황기에 해당하는 2017년 이후 다시 74.4% 수준으로 상승하였다.[1] 이는 주택유형별 수급 구조가 경기 상황에 따라 동태적으로 반응함을 보여주는 경험적 사례로 해석된다. 「주택법」에서는 아파트, 단독, 다세대 등 일반주택을 주택 유형으로 규정하고 있으며, 오피스텔·도시형생활주택 등은 「건축법」상 준주택으로 분류된다. 본 연구는 정책 적용의 실효성과 자료의 정합성을 확보하기 위해 '주택법상 주택'에 거주하는 가구만을 분석대상으로 설정하였다.

이러한 배경 하에 본 연구는 가구의 사회경제적 특성과 주택시장 여건이 주택유형 중 아파트 선택에 생애주기별로 어떠한 영향을 미치는지를 실증적으로 분석하고자 한다. 이를 위하여 주거실태조사 자료를 활용하며, 주택시장 여건 변화를 반영하기 위해 침체기(2010년)와 호황기(2020년) 두 시점을 분석 대상으로 설정하였다. 분석 대상 지역은 전국으로 설정하되, 수도권은 주택시장 여건이 상이하다는 점을 고려하여 더미변수로 구분하였다. 또한 자가와 차가 여부는 주택 선택의 제약 조건이 뚜렷이 다르므로 분석모형에 통제변수로 포함하여 추정의 정밀도를 제고하였다. 분석은 동일 시점 내 생애주기별 주택유형 선택의 차이, 동일 생애주기 내 시점 간 선택의 변화, 그리고 유사한 속성의 가구가 10년간 생애주기가 상향될 때 선택 전환 구조를 비교할 수 있도록 설계되었다. 이를 통해 생애주기 변화와 시간축을 따른 여건 변화가 주택유형 선택에 미치는 영향을 종합적으로 분석하고자 한다.

가구의 사회경제적 특성과 주택시장 여건 변화를 반영하여 생애주기별 주택유형 선호 변화를 파악할 수 있다면 수요 맞춤형 주택정책을 수립하는 데에도 크게 기여할 수 있을 것이다.

### 1.2 연구의 범위와 방법

이 연구의 시간적·공간적·내용적 범위, 분석자료와 분석방법은 다음과 같다.

연구의 시간적 범위는 2010년과 2020년으로 한정하였다. 2010년은 글로벌 금융위기의 여파로 전국 주택매매가격지수는 전년 대비 1.9% 상승하였으나 수도권은 2.9% 하락였으며 전국 미분양주택은 8.9만호로 2010~2020년 기간 중 가장 많은 침체기였다.[2] 반면 2020년은 코로나19 이후 유동성 확대와 초저금리 기조가 맞물리며, 전국 아파트 매매가격지수는 전년 대비 7.6% 상승하고 수도권도 9.1% 상승하였고 전국 미분양주택은 1.9만호로 2010~2020년 기간 중 최저 수준을 기록한 호황기였다.[3] 이와 같은 시점 간 시장 상황의 구조적 차이는 동일 계량모형을 적용

1) 국토교통부(2024), 「2023년 주택업무편람」, 세종, 348.
2) 통계청, "주택매매가격 동향", e-나라지표, 2025.5.30b 읽음. https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1240.

하였을 때 변수들의 영향력이 어떻게 변화하는지를 비교할 수 있는 유의미한 기반이 된다.

공간적 범위는 주거실태조사의 표본 설계 기준에 따라 전국 단위로 설정하였다. 분석대상은 주거실태조사에 포함된 일반가구 중 민간주택 거주가구(아파트, 단독, 연립·다세대)에 한정하며, 공공임대주택, 도시형생활주택, 그리고 오피스텔 등 비주택 유형은 제외하였다. 수도권과 비수도권 간 구조적 차이를 반영하기 위하여 수도권 지역 더미변수를 포함하였다. 내용적 범위는 본 연구는 주거실태조사에서 수집되는 각 가구의 주택유형(아파트/비아파트) 선택 행태와 영향요인을 중심으로 분석한다.[4)]

첫째, 동일 시점 내에서 생애주기별 주택유형 중 아파트 선택을 비교하여 사회경제적 특성과 지역특성의 이질성이 아파트 선택에 미치는 영향을 파악한다. 둘째, 상이한 시점 간(2010년과 2020년) 동일 생애주기 단계의 아파트 선택 행태를 비교하여 사회경제적 특성과 주택시장 상황 변화가 미치는 영향을 분석한다. 셋째, 시간 경과에 따라 유사 코호트의 생애주기 단계가 상향될 때(예: 2010년 형성기 → 2020년 확장기) 아파트 선택 행태와 영향 요인을 분석한다. 세 번째 분석은 주거실태조사가 무작위 추출방식(random sampling)으로 이루어지므로 동일한 코호트를 추적하기 어려운 한계는 있으나, 유사한 연령과 가족구성을 갖는 대표 집단 간 비교를 통해 실질적인 전이 효과 및 구조 비교가 가능하다.

실증분석 방법은 이항로짓모형(binomial logistic model)을 적용하였으며, 비아파트 선택 확률에 대한 아파트 선택 확률의 비율을 종속변수로 설정하였다. 설명변수는 실증분석 부분에서 상세히 설명하기로 한다.

## 2. 선행연구 검토

주택유형 선택에 관한 기존 연구는 설명변수의 속성에 따라 경제적 요인, 인구사회적 특성, 주택시장 구조, 주거환경 및 정책요인 등을 반영하여 다각적으로 수행되어 왔다.

그러나 대부분의 연구는 단일 시점의 횡단면 분석에 머물러, 생애주기 변화와 경기 국면의 차이를 반영한 시계열적 비교 연구는 제한적으로 이루어졌다. 경제적 요인에 주목한 연구들은 소득, 자산, 사용자 비용, 주택가격 등의 재무지표가 주거유형 선택에 미치는 영향력을 실증적으로 검토하였다. 임재만·임미화(2017)는 패널자료를 활용하여 주택시장 관련 뉴스보도가 소비자의 심리와 거래량, 가격 움직임에 어떻게 연결되는지를 분석하였고, 이 연구는 정보 환경이 시장 변동성에 미치는 영향을 실증적으로 제시하였다. 이러한 접근을 확장하여 권건우·진창하(2020)는 생애주기별 소득 수준과 점유형태, 지역 여건이 주거비 부담과 아파트 선택 구조에 의미 있는 차이를 만든다는 점을 확인하였다. 금융환경 변화에 초점을 둔 박종훈·이성우(2018)는 글로벌 금융위기 전후의 자가 선택 요인을 비교하여 경제 변수의 영향력이 시기별로 달라지는 구조적 변화를 도출하였다.

주거유형 선택을 보다 세분화한 연구로는 허경재·민혁기(2021)의 분석이 있으며, PIR과 순자산이 단독·다세대·아파트 선택에서 상이한 방식으로 작동한다는 점을 규명하였다. 또한 심승규·지인엽(2021)은 연령대별 주택소유 변화를 추적하여 청년기의 무주택 유지, 중장년의 자가 전환, 노년의 소형주택 이동이라는 일련의 주거전환 경향을 드러냈다. 이어서

3) 통계청, “주택매매가격 동향”, e-나라지표, 2025.5.30b 읽음. https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1240.
국토교통부, “미분양주택현황보고”, 국토교통 통계누리, 2025.5.30. 읽음. https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hFormId=2086&hRsId=32.

4) 통계청, “주거실태조사 마이크로데이터”, 2025.5.30a 읽음. MDIS, https://mdis.kostat.go.kr.

황광훈(2022)은 청년층의 소득 수준, 고용 안정성, 경제적 자립도가 주거유형 선택을 결정짓는 주요 요인임을 실증적으로 제시하였고, 배종찬·정재호(2021)는 서울 아파트가격의 변동에서 거시경제 변수보다 정책 요인의 영향력이 더 크게 나타났으며, 특히 규제보다 공급 확대로 가격 안정 효과가 높다는 점을 확인하였다. 국외 연구로는 Kim(2020)이 스웨덴 청년층의 아파트 선택 경향을 소득, 주택가격, 교통 접근성 요인에 따라 이질적으로 설명하였고, Aydoğan et al.(2022)는 두바이 거주자의 주택유형 선택이 경제적 조건과 교육 접근성에 의해 구조화된다고 보았다. 이러한 기존 연구들은 경제 변수의 영향력을 한 시점에서 분석하는 데 초점을 두었으나, 본 연구는 시점과 시장 국면의 변화를 함께 고려한다는 점에서 차별성을 갖는다.

인구사회학적 특성을 기반으로 한 연구들은 연령, 혼인상태, 가족구성 등의 요소가 주거선택에 미치는 영향을 계층별로 분석하였다. 김정수·이주형(2004)은 가구 구성 형태가 아파트·단독·다세대 선택에 결정적으로 작용한다고 보았고, 이동훈(2012)은 1인 가구의 연령 및 소득에 따른 주택유형 선호의 차별성을 검토하였다. 송인호(2017)는 청년과 고령층의 주택유형 선택이 연령과 가구특성에 따라 상이한 결과를 보인다고 분석하였으며, 장세린·홍성조(2023)는 주택유형의 공간 분포가 연령별 주거 선택 구조에 영향을 준다고 분석하였다. 김주영·유승동(2013)은 가구원 수 변화가 주택유형 선택에 중요한 영향을 미친다고 분석하였다. 1~2인 가구는 자가 선택 확률이 낮고 연립·다세대 선호가 높았으며, 3~4인 가구는 아파트 선호가 강화되는 구조를 보였다. 국외 연구로는 Essence Communications(2015)가 멜버른 아파트 시장에서 연령과 가족 구성에 따라 환경요인 선호가 달라짐을 실증하였다. 다만 이들 연구는 가구원 수나 혼인상태를 중심으로 주거선택을 설명하며, 동거 가구나 비혈연 집단을 포함한 표본을 사용한 한계가 있다. 이에 본 연구는 혈연 중심 가구만을 표본으로 설정하여 생애주기별 주택 선택 구조를 보다 정합적으로 규명하고자 한다. 주택시장 구조 및 공급 특성에 관한 연구들은 유형별 공급량, 거래량, 지역별 밀도 구조 등을 변수로 설정하여 시장 구조가 수요자의 선택에 미치는 경향을 분석하였다. 고세범·안건혁(2010)은 장기 시계열 분석을 통해 아파트 공급 편중이 주택선택을 경직화 시키는 경향을 확인하였으며, 정대석(2015)은 주택유형별 거래량과 가격 구조의 연동성을 분석하였다. 정재훈·박사유(2018)는 통화정책과 부동산대책이 주택유형별 가격 변화에 미치는 영향을 차등적으로 밝혔고, Jun(2013)은 서울시의 아파트 선호가 도시공간 구조와 선택 집중 구조에 영향을 미치는 것으로 보았다. 그러나 이러한 연구들은 특정 시점이나 지역에 한정되어 시장 국면의 변화가 주택선택에 미치는 동태적 영향을 충분히 설명하지 못하였다. 주거환경 및 정책 요인을 다룬 연구는 주거 만족도, 입지환경, 정책 수단 등이 주택유형 선택 구조에 미치는 영향을 중심으로 전개되었다. 지상현·김재태(2021)는 주택유형과 점유형태별 주거환경 인식을 실증분석하였으며, 박서연·전희정(2019)은 공공임대 및 주거급여 제도가 주거비 부담과 유형 선택에 미치는 영향력을 비교하였다. 이에 더불어 김용욱 외(2023)는 1인가구를 중심으로 주거만족도에 영향을 미치는 주거환경요인에 대하여 분석 하였다. 손희주·남궁미(2018)는 2016년 주거실태조사 자료를 바탕으로 생애주기별 주거만족 요인이 다르게 작용함을 확인하였고, 문태헌 외(2008)는 가구 특성과 지역 요인이 아파트 선택 확률에 영향을 미치는 구조를 제시하였다. 김현태·남진(2012)은 서울시 생활권 단위의 로짓모형을 적용하여 공간적 이질성을 검증하였고, 이미정 외(2024)는 공공임대 유형별 주거만족도를 비교 분석하여 시설 접근성과 소음 등 정책·환경 요인의 유의한 영향을 도출하였다. 국외 연구로는 Chiwuzie et al.(2020)가 나이지리아 임차인

**Table 1.** Life Cycle Composition and Household Sample Size by Life Cycle Stage

| Life Cycle Stage | Age of Household Head | Household Composition | Number of Households | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 2010 | 2020 |
| Independence | Under 35 | One-Person Household | 995 | 1,542 |
| Formation | 35-44 years | Married Couple with Child(ren) under 6 | 1,398 | 2,477 |
| Expansion | 45-54 years | Married Couple with School-Age Child(ren) | 2,454 | 2,904 |
| Stability | 55-64 years | Married Couple with Adult Child(ren) | 3,472 | 6,275 |
| Contraction | 65+ years | One-Person or Couple-Only Household | 4,682 | 13,038 |
| Subtotal (A) | - | - | 13,001 | 26,236 |
| Total Sample (B) | - | - | 28,579 | 43,664 |
| Proportion (A/B) | - | - | 45.5% | 60.1% |

의 주거환경 인식과 주택유형 선택 간의 위계적 구조를 밝힌 바 있으며, Essence Communications(2015)는 환기, 채광, 소음 등 아파트 환경요인이 주택 선택에 실질적으로 작용함을 밝혔다. 그러나 기존 연구들은 주거환경과 정책 요인을 개별 변수로 검증하는 데 그쳐, 상호작용적 분석은 부족하였다. 이상의 선행연구들은 개별 변수의 영향력을 검증하며 주택유형 선택의 다차원적 요인을 해석하였다는 점에서 학문적 의의를 갖는다. 그러나 대부분 단일 시점 또는 특정 연령층에 한정되어 있어 생애주기 변화와 시장 여건 변화를 동시에 반영하지 못하였다.

본 연구는 선행연구와 달리 동일한 시점에서 생애주기별 주택유형 선택 뿐 아니라, 주택시장 여건이 상이한 두 시점간(2010년과 2020년) 동일생애주기 단계의 아파트 선택 형태를 비교하여 사회경제적 특성과 주택시장 상황 변화가 미치는 영향을 분석하고, 시간 경과에 따라 유사코호트 생애주기 단계가 상향될 때(예: 2010년 형성기->2020년 확장기) 아파트 선택형태와 영향 요인을 분석함으로써, 주택유형 중 아파트 선택의 동적 구조를 실증적으로 규명 하고자 한다. 이와 같은 분석 체계는 주택정책 수립 시 생애주기별 수요 대응과 더불어 시장 국면별 맞춤형 주택공급 조정의 실증적 근거로 활용될 수 있을 것이다.

## 3. 생애주기구분 및 기초통계량

### 3.1 분석자료 및 생애주기 구분

본 연구는 활용된 자료는 국토교통부의「주거실태조사」2010년 및 2020년 원자료이며, 분석대상은 조사 기준일로부터 5년 이내에 민간주택으로 이주한 가구로 한정하였다. 분석자료에는 단독·연립·아파트 등 일반주택에 거주하는 가구만을 포함하였으며, 준주택 및 비거주용 주택 표본은 제외하였다. 또한 연령·가구구성 정보가 결측되거나 생애주기 분류 요건을 충족하지 않는 사례는 분석에서 배제하였다. 이에 따라 유효표본은 2010년 13,001가구, 2020년 26,236가구로 구성되며, 이는 전체 조사표본의 각각 45.5%, 60.1%를 차지한다.

생애주기 구분은 통계개발원(2013)과 권건우·진창하(2020)의 기준을 반영하여 가구주의 연령과 가족 구성 형태를 기준으로 설정하였으며, 구체적인 내용은 Table 1과 같다.

### 3.2 기초통계량

2010년과 2020년 주거실태조사 자료를 활용하여 생애주기별 주택 점유형태를 검토한 결과는 Table 2에 제시하였다.

두 시점 모두 생애주기가 진전될수록 자가 거주비율이 점진적으로 높아지는 경향이 나타났다.

생애주기별 거주주택 유형은 Table 3에 정리하였다. 형성기와 확장기에서는 아파트 거주비율이 높게 나타났으며, 독립기와 축소기에서는 상대적으로 낮은 분포가 관찰되었다.

생애주기별 가구 소득과 순자산은 Table 4에 제시하였다. 소득 수준은 확장기에서 가장 높게 나타났으며, 순자산은 안정기에서 가장 높은 수준을 보였다

**Table 2.** Housing Tenure by Life Cycle Stage

| Life Cycle Stage | 2010 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Owner (%) | Renter (%) | Owner (%) | Renter (%) |
| Independence | 5.5 | 94.5 | 5.3 | 94.7 |
| Formation | 46.6 | 53.4 | 52.4 | 47.6 |
| Expansion | 65.6 | 34.4 | 69.5 | 30.5 |
| Stability | 84.0 | 16.0 | 82.0 | 18.0 |
| Contraction | 84.2 | 15.8 | 84.1 | 15.9 |
| Total | 70.6 | 29.4 | 74.4 | 25.6 |

## 4. 실증분석

이 장에서는 아파트 선택에 영향을 미치는 변수들의 영향 정도를 실증 분석하고자 한다. 종속변수는 주택유형 중 비아파트 선택 확률에 대한 아파트 선택 확률의 비율이며, 독립변수는 가구의 사회경제적 특성 변수로 가구주 학력, 가구주 종사상 지위, 점유형태 월세

**Table 3.** Housing Type by Life Cycle Stage

| Life Cycle Stage | 2010 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Apartment (%) | Non-apartment (%) | Apartment (%) | Non-apartment (%) |
| Independence | 15.5 | 84.5 | 16.2 | 83.8 |
| Formation | 71.6 | 28.4 | 75.5 | 24.5 |
| Expansion | 58.2 | 41.8 | 71.2 | 28.8 |
| Stability | 41.7 | 58.3 | 55.4 | 44.6 |
| Contraction | 20.1 | 79.9 | 33.2 | 66.8 |
| Total | 37.7 | 62.3 | 45.3 | 54.7 |

**Table 4.** Average Household Income and Net Assets by Life Cycle Stage (Unit: 10,000 KRW)

| Life Cycle Stage | 2010 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Income | Net Assets | Income | Net Assets |
| Independence | 173 | 3,412 | 204 | 3,716 |
| Formation | 345 | 15,384 | 446 | 23,594 |
| Expansion | 382 | 22,711 | 460 | 33,095 |
| Stability | 321 | 31,080 | 426 | 35,319 |
| Contraction | 106 | 15,895 | 151 | 23,728 |
| Total | 279 | 18,992 | 311 | 25,167 |

(보증부 월세 포함) 기준 자가와 전세 더미변수, 가구 소득과 순자산, 이사 이유(주거환경 개선 목적)를 설정하였으며 가구주 연령은 생애주기와 중복을 피하기 위해 제외하였다. 생애주기는 독립기를 기준으로 형성기, 확장기, 안정기, 축소기로 구분하고 더미변수로 넣었으며, 지역변수는 수도권을 더미변수로 설정하였다.

먼저 생애주기가 독립변수로 포함된 아파트 선택 전체 모형을 분석하고, 다음으로 생애주기별 개별 모형을 분석하고자 한다.

### 4.1 전체 모형 분석

전체 모형 추정 결과는 아래 Table 5와 같다.

2010년과 2020년 모두 대부분의 변수들은 1% 수준에서 유의하였다. 또한 수도권 더미변수를 제외한 모든 변수들은 아파트 선택확률에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 표준화계수를 중심으로 가구의 사회경제적 특성 변수가 아파트 선택확률에 미치는 영향의 상대적 중요도를 보면, 2010년과 2020년 모두 점유형태_자가와 가구 소득의 영향력이 크게 나타났다. 이는 소득이 높은 가구가 주택을 구입할 때 비아파트보다 아파트를 선택할 확률이 상대적으로 높다는 것을 의미한다. 가구주의 학력도 비교적 높은 영향력을 나타내고 있는데 이는 일반적으로 학력이 소득과 정(+)의 관계를 나타내는 데에 기인하는 것으로 판단된다. 가구의 순자산은 2010년에 비해 2020년에 더 높은 영향을 미치는 것으로 나타났는데 이는 2020년에 주택시장이 호황인 상황에서 비아파트에 비하여 아파트 가격이 더 크게 상승함에 따라 자산 여력이 많은 가구가 상대적으로 아파트를 더 구입한 데에 기인한 것으로 판단된다. 주거환경 개선 목적이라는 이사 사유와 가구주의 종사상 지위는 아파트 선택 확률에 양(+)의 영향을 미

**Table 5.** Estimation Results of the Overall Model for Apartment Choice

| Variable | 2010 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|
| | Coef. | Std. Coef. | Coef. | Std. Coef. |
| Constant | -6.267 *** | | -5.773 *** | |
| Education Level (HH Head) | 0.835 *** | 0.229 | 0.641 *** | 0.176 |
| Employment Status (HH Head) | 0.331 *** | 0.091 | 0.139 ** | 0.038 |
| Tenure = Owner | 1.361 *** | 0.365 | 1.036 *** | 0.285 |
| Tenure = Jeonse | 0.769 *** | 0.196 | 0.358 *** | 0.085 |
| log (Household Income) | 0.734 *** | 0.335 | 0.628 *** | 0.278 |
| log (Net Assets) | 0.127 *** | 0.187 | 0.151 *** | 0.194 |
| Reason for Moving | 0.149 ** | 0.041 | 0.482 *** | 0.129 |
| Life Cycle _ Formation | 1.961 *** | 0.448 | 1.800 *** | 0.396 |
| Life Cycle _ Expansion | 1.623 *** | 0.368 | 1.646 *** | 0.312 |
| Life Cycle _ Stability | 1.401 *** | 0.294 | 1.204 *** | 0.261 |
| Life Cycle_ Contraction | 1.701 *** | 0.374 | 1.536 *** | 0.394 |
| Region Dummy _ Capital Area | -0.463 *** | -0.128 | -0.588 *** | -0.157 |
| N | 5,468 | | 9,521 | |
| Max-Rescaled R-Square | 0.4505 | | 0.390 | |

Note: Coef. refers to unstandardized coefficient, and Std. Coef. refers to standardized coefficient.
**p < 0.05, ***p < 0.01

치지만 그 영향 정도는 적은 것으로 분석된다.

주택의 점유형태는 앞에서 설명하였듯이 자가, 전세, 월세(보증부 월세 포함)로 구분하였으며, 월세를 기준으로 하여 자가와 전세를 더미로 처리하였다. 2010년과 2020년 모두 자가와 전세의 아파트 선택 확률은 양(+)의 관계를 나타내고 있지만, 2010년에 비하여 2020년에는 자가, 전세 모두 아파트 선택 확률에 미치는 영향이 낮아진 것으로 나타났다. 이는 2020년에 주택시장 호황으로 비아파트에 비해 상대적으로 고가인 아파트의 매매가격과 전세가격 상승률이 높아짐에 따라 전세의 월세화가 가속되고 비아파트로 이동하는 확률이 높아졌기 때문인 것으로 추정된다.

생애주기 변수가 아파트 선택에 미치는 영향을 독립기 기준으로 살펴보면 모든 생애주기에서 양(+)의 관계를 보이고 있다. 표준화 계수를 이용하여 살펴보면, 2010년과 2020년 모두 생애주기별 아파트 선택 확률 순위는 형성기>축소기>확장기>안정기>독립기 순으로 나타났다. 특이한 점은 2010년과 2020년 모두 소득 및 자산 수준이 상대적으로 낮은 형성기에서 아파트 선택 확률이 가장 높게 나타났다. 형성기 가구의 아파트 선택 확률이 높은 이유는 주거생활 편의성과 아파트 가격 상승에 대한 기대감 등이 작용한 것으로 판단된다.

지역적으로는 수도권 가구의 아파트 선택 확률이 낮으며 2010년에 비해 2020년에 더욱 낮게 나타났다. 이는 수도권의 경우 아파트 가격이 높고, 특히 2020년에는 비수도권에 비해 수도권 아파트 가격이 상대적으로 크게 상승한 데에 기인하는 것으로 판단된다.

### 4.2 생애주기별 모형 분석

생애주기별 분석에서는 2010년과 2020년 동일 생애주기 단계에서 아파트 선택에 영향을 미치는 요인과 정도를 비교 분석하고, 2010년 일정 생애주기 단계에서 2020년 유사 코호트가 한 단계 상위 생애주기 단계로 이동할 때의 영향을 살펴보기로 한다.

2010년과 2020년 생애주기별 아파트 선택 모형 추정 결과는 Table 6과 같다. 먼저 독립기의 경우 2010년에는 가구주 종사상 지위를 제외한 모든 변수가 유의수준 10% 이내이며, 2020년에는 가구주 종사상 지위, 가구 순자산, 이사 이유를 제외한 모든 변수의 유의수준이 5% 이내이다.

유의한 변수를 중심으로 표준화계수를 이용하여 두 시점을 비교하면, 2010년에는 가구특성 변수 중 소득, 순자산, 점유형태_자가의 영향이 크고, 2020년에는 점유형태_자가, 소득의 영향이 큰 반면 순자산의 영향은 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이는 대부분 미혼이고 젊은 독립기 가구가 주택을 구입할 때는 아파트를 선택할 확률이 높으며 소득이 높을수록 그 확률이 높아진다는 것을 의미한다. 다만, 2010년과 같이 아파트 가격이 낮을 때에는 순자산이 아파트 선택에 중요한 영향을 미치지만 2020년과 같이 아파트 가격이 급등하면 축적된 자산이 상대적으로 적은 독립기는 순자산보다 향후 소득을 고려하여 주택유형을 선택하는 것으로 추정된다.

형성기의 경우 2010년에는 가구주 종사상 지위와 이사 사유를 제외한 모든 변수가 유의수준 5% 이내이며, 2020년에는 가구주 종사상 지위를 제외한 모든 변수의 유의수준이 5% 이내이다.

유의한 변수를 중심으로 두 시점을 비교하면, 2010년에는 가구특성 변수 중 점유형태_자가, 점유형태_전세, 가구주 학력, 소득의 영향이 크고, 2020년에는 점유형태_자가, 소득의 영향이 크게 나타났다. 형성기 가구에서 2020년에 아파트 선택에서 점유형태_전세의 영향이 크게 감소한 것으로 나타났다.

2010년 횡단면 분석에 따르면 독립기에 비해 형성기에는 점유형태_전세의 영향력이 커졌다. 반면, 2010년 독립기와 유사 코호트인 2020년 형성기는 오히려 점유형태_전세의 영향력이 작아진다.

**Table 6.** Estimation Results of Apartment Choice Models by Life Cycle Stage

| Variable | | 2010 | | 2020 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Coef. | Std. Coef. | Coef. | Std. Coef. |
| Independence | Constant | -7.365 *** | | -6.391 *** | |
| | Education Level | 0.414 * | 0.113 | 0.477 ** | 0.129 |
| | Employment Status | -0.181 | -0.049 | -0.302 | -0.082 |
| | Tenure_ Owner | 2.512 *** | 0.272 | 3.734 *** | 0.413 |
| | Tenure_ Jeonse | 0.778 *** | 0.189 | 0.505 *** | 0.115 |
| | log (Income) | 0.849 *** | 0.285 | 0.828 *** | 0.273 |
| | log (Net Assets) | 0.165 ** | 0.195 | 0.003 | 0.004 |
| | Reason_Voluntary | -0.484 ** | -0.131 | 0.048 | 0.013 |
| | Region_Capital Area | -0.706 *** | -0.194 | -0.644 *** | -0.166 |
| Formation | Constant | -6.214 *** | | -6.845 *** | |
| | Education Level | 0.964 *** | 0.241 | 0.392 ** | 0.077 |
| | Employment Status | 0.270 | 0.064 | 0.214 | 0.047 |
| | Tenure_Owner | 1.800 *** | 0.486 | 1.356 *** | 0.373 |
| | Tenure_Jeonse | 1.037 *** | 0.283 | 0.431 ** | 0.116 |
| | log (Income) | 0.871 *** | 0.227 | 0.950 *** | 0.180 |
| | log (Net Assets) | 0.089 ** | 0.109 | 0.171 *** | 0.163 |
| | Reason_Voluntary | 0.245 | 0.068 | 0.258 ** | 0.070 |
| | Region_Capital Area | -0.917 *** | -0.253 | -1.277 *** | -0.347 |
| Expansion | Constant | -7.963 *** | | -9.562 *** | |
| | Education level | 0.810 *** | 0.223 | 0.764 *** | 0.196 |
| | Employment status | 0.681 *** | 0.187 | 0.266 * | 0.068 |
| | Tenure_Owner | 1.784 *** | 0.489 | 1.183 *** | 0.325 |
| | Tenure_Jeonse | 0.608 *** | 0.158 | 0.571 ** | 0.143 |
| | log (Income) | 1.059 *** | 0.329 | 1.211 *** | 0.282 |
| | log (Net Assets) | 0.076 ** | 0.124 | 0.216 *** | 0.220 |
| | Reason_Voluntary | 0.317 ** | 0.083 | 0.288 * | 0.066 |
| | Region_Capital Area | -0.434 *** | -0.120 | -0.944 *** | -0.257 |
| Stability | Constant | -5.422 *** | | -6.263 *** | |
| | Education Level | 0.906 *** | 0.221 | 0.705 *** | 0.188 |
| | Employment Status | 0.350 ** | 0.091 | 0.302 * | 0.082 |
| | Tenure_Owner | 1.385 *** | 0.374 | 0.936 *** | 0.251 |
| | Tenure_Jeonse | 1.052 *** | 0.245 | 0.312 | 0.070 |
| | log (Income) | 0.563 *** | 0.190 | 0.661 *** | 0.182 |
| | log (Net Assets) | 0.118 *** | 0.164 | 0.155 *** | 0.168 |
| | Reason_Voluntary | 0.080 | 0.021 | 0.604 *** | 0.139 |
| | Region_Capital Area | -0.452 *** | -0.124 | -0.612 *** | -0.166 |
| Contraction | Constant | -5.729 *** | | -4.648 *** | |
| | Education Level | 1.087 *** | 0.173 | 0.613 *** | 0.094 |
| | Employment Status | -0.283 | -0.030 | -0.394 * | -0.043 |
| | Tenure_ Owner | 0.039 | 0.011 | 0.698 *** | 0.192 |
| | Tenure_ Jeonse | 0.100 | 0.024 | 0.242 * | 0.050 |
| | log (Income) | 0.440 *** | 0.170 | 0.430 *** | 0.166 |
| | log (Net Assets) | 0.319 *** | 0.494 | 0.164 *** | 0.215 |
| | Reason_Voluntary | 0.466 *** | 0.126 | 0.688 *** | 0.184 |
| | Region_Capital Area | 0.049 | 0.013 | -0.144 | -0.038 |

Note: Coef. refers to unstandardized coefficient, and Std. Coef. refers to standardized coefficient.
*p < 0.1, **p < 0.05, ***p < 0.01

이를 종합해 보면 2020년에 주택가격 및 전세가격이 크게 상승하면서 아직 소득이 낮고 자산이 적은 형성기 가구는 아파트 전세 대신 월세(보증부 월세 포함) 또는 비아파트로의 이동이 늘었기 때문인 것으로 판단된다. 이러한 결과는 시장국면에 따라 이들 가구에게 공공임대주택 확대 공급과 더불어 전세대출과 월세대출의 크기를 탄력적으로 조정할 필요성을 시사한다.

확장기의 경우 2010년과 2020년에 모든 변수의 유의수준이 10% 이내이다. 두 시점을 비교하면, 2010년과 2020년 모두 가구특성 변수 중 점유형태_자가, 소득이 아파트 선택에 미치는 영향이 큰것으로 나타났다. 다만 2010년에 비해 2020년에는 아파트 선택에 대해 소득의 영향력 보다는 순자산의 영향력이 크게 증가한 것을 볼 수 있다.

2010년 횡단면 분석에 따르면 형성기에 비해 확장기에는 점유형태_전세의 영향력이 작아지고 소득의 영향력이 커졌다. 반면, 2010년 형성기와 유사 코호트인 2020년 확장기는 순자산의 영향력이 커진다. 이를 종합해 보면 2020년에 주택가격이 크게 상승하면서 순자산 수준이 높은 확장기 가구는 비아파트에 비해 상대적으로 고가이고 가격상승 가능성이 높은 아파트를 구입하는 경향이 강하다는 것을 의미한다. 이 경우 정부는 소득과 자산이 주택유형 선택에 미치는 영향을 감안하여 주택금융정책을 달리 할 수 있을 것이다. 주택가격 안정 또는 내집 마련 지원 측면에서 자산의 영향이 크면 대출금을, 소득의 영향이 크면 대출기간을 조절하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것이다.

안정기의 경우 2010년 이사사유와 2020년 점유형태_전세를 제외하고 모든 변수의 유의수준이 10% 이내이다. 두 시점을 비교하면, 2010년에는 점유형태_자가, 점유형태_전세, 소득, 순자산의 영향이 크고, 2020년에는 다른 요인은 비슷하지만 점유형태_전세의 유의 수준이 낮았다.

2010년 횡단면 분석에 따르면 확장기에 비해 안정기에는 점유형태_자가의 영향력이 작아지고 점유형태_전세의 영향력이 커졌다. 반면, 2010년 확장기와 유사 코호트인 2020년 안정기는 점유형태_전세는 유의성이 낮아진다. 이를 종합해 보면 안정기 가구는 주택경기 침체로 아파트 가격이 낮은 시기인 2010년에는 자가든 전세든 아파트를 선택하는 경향이 높으나 주택가격이 크게 상승한 시기인 2020년에는 소득과 자산을 기반으로 전세보다는 추가적인 가격 상승에 대한 기대감으로 상대적으로 가격 상승률이 높은 아파트를 구입하는 경향이 강해졌다는 것을 의미한다.

축소기의 경우 2010년에는 가구주 학력, 소득, 순자산, 이사사유는 1% 수준에서 유의하나 나머 지 변수는 유의하지 않은 것으로 나타났으며, 2020년에는 거주지역을 제외하고 모든 변수들이 10% 수준 이내에서 유의하였다.

생애주기의 다른 단계에서는 지역변수가 유의하였으나 축소기에는 지역변수가 유의하지 않은 것이 특이하다. 두 시점을 비교하면, 2010년에는 순자산, 소득의 영향이 크고, 2020년에는 순자산, 점유형태_자가, 소득의 영향이 크게 나타났다. 2010년 횡단면 분석에 따르면 안정기에 비해 축소기에는 순자산의 영향이 크게 증가하였다.

그러나 2010년 안정기와 유사 코호트인 2020년 축소기에는 순자산의 영향력은 소폭 증가하는 데에 그치고 있다. 이를 종합해 보면 축소기 가구는 수도권과 비수도권 구분 없이 보유하고 있는 순자산을 활용하여 생활이 편리한 아파트에서 거주하기를 희망하는 것으로 해석된다.

## 5. 결 론

본 연구는 2010년과 2020년 주거실태조사 자료를 기반으로 가구특성과 생애주기에 따른 아파트 선

택 요인을 분석하였다. 동일 가구 패널 자료는 아니나, 유사한 연령과 가족구성을 갖는 코호트의 비교분석을 통해 동일 시점에서 생애주기 변화에 따른 아파트 선택의 영향 요인, 상이한 시점에서 동일 생애주기 단계, 그리고 상이한 시점으로 생애주기 단계 상향 전이 시의 아파트 선택의 영향 요인을 비교분석하였다.

분석 결과 아파트 선택 확률은 소득, 자산, 학력, 점유형태, 이사 이유 등의 구체적 사회경제적 특성에 의해 결정됨이 확인되었다. 생애주기별로 살펴보면, 독립기에는 소득과 자가 점유의 영향이 꾸준히 유지되면서도 순자산의 효과가 약화되었는데, 이는 아파트 가격 급등기에 청년층이 자산보다 소득을 중심으로 선택을 결정하는 경향이 강화된 것으로 해석된다. 이에 따라 독립기 가구에는 초기 주거비 부담을 완화할 수 있는 임대주택 공급과 청년·신혼부부 지원 정책이 필요하다.

형성기에서는 2010년 자가와 전세 점유, 학력, 소득이 아파트 선택에 유의하게 작용하였으나, 2020년에는 자가 점유와 소득의 영향력이 강화되고 전세의 영향은 약화되었다. 이는 가격 상승기에 월세 또는 비아파트 선택으로 이동하는 현상과 연결된다. 따라서 형성기 가구에는 신혼부부 특별공급과 같은 맞춤형 공급정책 뿐 아니라, 전세 불안정을 완화할 수 있는 금융지원 방안이 요구된다.

확장기에서는 두 시점 모두 자가 점유와 소득의 영향력이 크게 나타났으나, 2020년에는 순자산의 영향력이 더욱 강화되었다. 이는 자산 수준이 높은 가구가 고가 아파트를 선호하는 경향과 연계된다. 이에 따라 확장기 가구에는 자산 축적 기반의 주택금융제도와 세제 지원을 통해 안정적 주거 확보를 유도하는 정책이 필요하다.

안정기에서는 2010년 자가와 전세 점유, 소득, 순자산이 모두 영향을 미쳤으나, 2020년에는 전세 점유의 영향력이 크게 약화되고 자가 중심의 선택 경향이 강화되었다. 따라서 안정기 가구에는 장기거주를 고려한 금융지원과 수도권 고가 아파트의 부담을 완화할 수 있는 대책이 필요하다.

축소기의 경우, 2010년에는 소득과 순자산의 영향력이 뚜렷했으며, 2020년에는 순자산, 자가 점유, 소득 모두가 중요한 요인으로 확인되었다. 특히 지역 변수는 유의하지 않아 고령층이 지역보다는 생활편의성과 안정성을 우선시하는 경향이 나타났다. 이에 따라 축소기 가구에는 주택연금 활성화와 고령자 친화형 주거환경 공급이 정책적으로 요구된다.

시장 상황별 비교 시, 2010년 침체기에는 자가 및 전세 점유형태가 아파트 선택에 미치는 영향력이 컸으나, 2020년 과열기에는 아파트의 매매가격과 전세가격 급등에 따라 이들 변수의 영향력은 상대적으로 감소하였다. 특히 2020년에는 전세의 월세화 현상과 비아파트 유형에서의 이탈 현상이 동시에 관찰되었다.

한편, 수도권 가구는 전 시점에 걸쳐 비수도권에 비해 아파트 선택 확률이 낮았으며, 2020년에는 그 격차가 더욱 확대되었다. 이는 수도권 아파트 가격 급등이 실제 주택 선택에 있어 중요한 제약 요인으로 작용함을 보여준다.

이 같은 결과는 생애주기와 주택시장 국면의 변화에 따른 맞춤형 주거 정책이 필요함을 시사한다. 신혼부부 및 청년층에는 임대주택 및 특별공급 정책의 강화가 정책적 지원 수단으로 요구되며, 중장년 및 고령층에는 자산 기반 맞춤형 주택 금융 정책과 주거비 절감을 위한 지원책이 필요하다. 또한 시장 상황과 점유형태 변화, 지역적 특성을 반영한 차별화된 공급 전략 수립도 중요하다.

결론적으로, 본 연구는 두 시점의 표본을 통해 시장 변화와 가구특성 및 생애주기에 따른 아파트 선택 결정요인의 구조적 차이를 실증하였으며, 분석 결과는 주거 정책 설계에 실효적 근거를 제공할 수 있기를 기대해 본다.

본 연구는 주거실태조사가 무작위 추출(random sampling)된 자료라는 점에서 동일 가구 추적에는 한계가 존재한다. 향후 패널 자료(panel data)에 기반한 분석이 이루어 진다면 더 효과적인 분석이 가능할 것이다. 비록 패널 자료는 아니지만, 현재의 주거실태조사 자료는 18개 연도(2006~2023년)의 시계열이 구축되어 있으므로 다양한 시장 상황 하에서 점유형태, 주택유형, 주택 규모 등에 대한 시점간 비교분석을 시도하는 후속 연구가 있기를 기대해 본다. 더불어 금리, 주택공급량, 정부정책도 주택유형 선택에 중요한 요인일 수 있지만 분석모형에서는 반영하지 못하고 결과해석에 참고하였으며, 2010년에 비해 2020년에는 독립기를 제외하고 생애주기별로 가구당 가구원수가 소폭 변화가 있었으나, 그 요인이 미치는 영향은 분석하지 못한 한계가 있음을 밝힌다.[5)]

## 참고문헌


1. 고세범·안건혁(2010), "우리나라 주택유형 비율의 변화 특성에 관한 연구", 「대한건축학회논문집」, 26(8): 45~54.
2. 국토교통부(2024), 「2023년 주택업무편람」, 세종.
3. 권건우·진창하(2020), "생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구", 「주택연구」, 24(3): 49~69.
4. 김용욱·김새힘·황준원·조미정(2023), "청년 1인 가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령 집단과의 비교를 중심으로", 「LHI Journal」, 14(2): 19~34.
5. 김정수·이주형(2004), "가구특성에 따른 주택선택행태에 관한 연구", 「국토계획」, 39(1): 191~204.
6. 김주영·유승동(2013), "가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향 분석: 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로", 「주택연구」, 21(4): 65~89.
7. 김현태·남진(2012), "서울시 생활권별 가구 특성과 아파트 선택요인 분석", 「서울도시연구」, 13(2): 155~173.
8. 문태헌·정윤영·정경석(2008), "주택유형 선택요인 분석 및 선택확률에 관한 연구: 진주시 사례를 중심으로", 「국토계획」, 43(2): 87~98.
9. 박서연·전희정(2019), "주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구", 「국토계획」, 54(3): 27~48.
10. 박종훈·이성우(2018), "주택유형에 따른 투자수요 변동에 관한 연구: 글로벌 금융위기 시기를 중심으로", 「부동산분석」, 4(2): 61~83.
11. 배종찬·정재호(2021), "거시경제와 부동산정책이 서울 아파트가격에 미치는 영향 연구", 「LHI Journal」, 12(4): 41~59.
12. 손희주·남궁미(2018), "가구 생애 주기별 주거만족도 영향요인 분석: 2016년도 주거실태조사를 중심으로", 「한국지역개발학회지」, 30(1): 169~196.
13. 송인호(2017), "주거유형의 선택결정 요인 이해: 청년층과 고령층을 중심으로", 「주택도시금융연구」, 3(2): 5~25.
14. 심승규·지인엽(2021), "생애주기별 주택소유와 주거유형: 연령대별 손바뀜 현상에 대한 실증분석", 「LHI Journal」, 12(4): 31~40.
15. 이동훈(2012), "서울시 저소득 1인가구를 위한 임대주택 유형에 관한 연구", 「대한건축학회논문집 계획계」, 28(12): 75~84.
16. 이미정·김찬호·이창수(2024), "공공임대주택 유형별 주거만족도 영향요인 비교연구", 「토지주택연구」, 15(1): 39~55.
17. 임재만·임미화(2017), "주택시장 뉴스, 소비심리, 가격, 거래량의 관계", 「주택연구」, 25(3): 5~24.
18. 장세린·홍성조(2023), "유형별 주택공급이 인구의 연령 구성에 미치는 영향", 「부동산분석」, 9(3): 111~129.
19. 정대석(2015), "주택 유형별 거래량의 동태적 상관관계 분석", 「GRI연구논총」, 17(3): 115~137.


5) 독립기에는 1인으로 동일하고, 시간경과에도 불구하고 생애주기별로 가구당 가구원수에 큰 변화가 없는 Table 1에서 생애주기별 가구 구성 형태를 미리 통제하였기 때문으로 판단된다. 형성기는 2010년 3.11명 → 2020년 3.05명, 확장기는 2010년 3.33명 → 2020년 3.29명으로 소폭 감소하였다. 반면 안정기는 2010년 2.86명 → 2020년 2.87명, 쇠퇴기는 2010년 1.55명 → 2020년 1.58명으로 증가하였다. 이는 성인 자녀의 독립이 늦어지고 기대수명 연장으로 쇠퇴기 가구 중 부부 모두가 생존한 비율이 높아졌기 때문으로 해석된다(통계청, "주거실태조사 마이크로데이터", 2025.5.30a 읽음. MDIS, https://mdis.kostat.go.kr.).

20. 정재훈·박사유(2018), "주택유형별 주택가격 변동성에 관한 연구: 통화정책과 부동산대책 효과를 중심으로",「대한건축학회연합논문집」, 20(4): 1~10.
21. 지상현·김재태(2021), "주택유형과 점유형태별 주거환경에 대한 인식 비교",「부동산융복합연구」, 1(3): 83~104.
22. 통계개발원(2013), "생애주기별 주요 특성 및 변화 분석", 통계청.
23. 허경재·민혁기(2021), "주거비 부담이 가구유형별 주거선택에 미치는 영향",「주택도시연구」, 11(3): 17~40.
24. 황광훈(2022), "수도권 및 비수도권 청년층의 주거특성 및 주거특성에 미치는 영향요인 분석",「토지주택연구」, 13(3): 21~38.
25. Aydoğan, F., S. Kocaman and A. Latifoğlu (2022), "Analyzing the Housing Consumer Preferences via Analytic Hierarchy Process (AHP) in Dubai, United Arab Emirates", *Behavioral Sciences*, 12(9): 327.
26. Chiwuzie, A., D. I. Dabara, E. P. Mbagwu, B. O. Ajiboye and S. T. Olawuyi (2020), "Housing-Related Attributes and the Changing Structure of Preferences", *African Journal of Built Environment Research*, 4(1): 37~58.
27. Essence Communications (2015), *Better Apartments: Community Survey Results*, Department of Environment, Land, Water and Planning, State Government of Victoria, Melbourne, Retrieved from https://www.planning.vic.gov.au/__data/assets/pdf_file/0023/9590/Better-Apartments-Community-Survey-Results.pdf.
28. Jun, M. J. (2013), "The Effects of Housing Preference for an Apartment on Residential Location Choice in Seoul: A Random Bidding Land Use Simulation Approach", *Land Use Policy*, 35: 395~405.
29. Kim, M. J. (2020), *Exploring Housing Preference of Young Adults in Sweden: With Focus on Largest Cities*, Master's Thesis, Royal Institute of Technology (KTH), Stockholm.
30. 국토교통부, "미분양주택현황보고", 국토교통 통계누리, 2025.5.30 읽음. https://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do?hFormId=2086&hRsId=32.
31. 통계청, "주거실태조사 마이크로데이터", 2025.5.30a 읽음. MDIS, https://mdis.kostat.go.kr.
32. 통계청, "주택매매가격 동향", e-나라지표, 2025.5.30b 읽음. https://www.index.go.kr/unity/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1240.

## 요 약

본 연구는 2010년(침체기)과 2020년(호황기) 주거실태조사 자료를 활용하여 가구특성 및 주택시장 상황과 생애주기 변화에 따른 아파트 선택 경향을 실증적으로 분석하였다. 가구주의 연령과 가족 구성을 기준으로 독립기, 형성기, 확장기, 안정기, 축소기 등 다섯 단계의 생애주기를 설정하고, 각 시점의 아파트 선택 확률과 10년 동안 생애주기별 전이 구조를 심층적으로 분석하였다. 분석 결과, 아파트 선택에 있어 소득, 자산, 점유형태, 이사 이유가 핵심적인 결정 변수로 확인되었다. 특히 형성기에서는 신혼부부 및 자녀가구 대상 정책 특례공급의 영향으로 아파트 선택 확률이 유의미하게 증가하는 경향을 보였다. 흥미롭게도 축소기에서는 주거환경 개선을 목적으로 아파트로 이전하는 비율이 뚜렷하게 높게 나타났다.시장 환경별 분석에서는 2010년 침체기에는 자가 및 전세 점유형태의 영향력이 컸던 반면, 2020년 호황기에는 아파트와 전세 가격 급등, 전세의 월세화, 비아파트 이탈 현상이 두드러지는 양상을 보였다. 또한, 수도권은 비수도권에 비해 아파트 선택 확률이 지속적으로 낮았으며, 2020년에는 가격 격차와 선택의 제약이 더욱 심화된 것으로 파악되었다. 본 연구는 생애단계와 시장 국면의 상호작용을 고려한 아파트 수요 분석의 중요성을 강조하며, 향후 생애주기별 수요 구조를 반영한 맞춤형 공급 전략과 시점별 시장 변화에 대한 이원적 정책 설계의 필요성을 시사한다. 이는 급변하는 주택 시장 환경 속에서 안정적인 주거 공급과 다양한 계층의 주거 수요 충족에 기여할 것으로 기대된다.

**주제어:** 아파트선택, 생애주기, 주택시장국면, 주거실태조사, 가구특성