

2025년 1월 20일 전북 2025 - 3호

# 보도자료

이 자료는 1월 21일 조간부터 취급하여  
주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는  
1월 20일 12:00 이후부터 취급 가능

**제 목 : 「주택시장에서 금융제약이 잠재적 주택수요에 미치는  
영향에 대한 연구: 전북 지역과 타 지역의 비교연구」**

- ◆ 한국은행 전북본부는 외부전문가(전북대학교 김종희 교수)와 “주택시장에서  
금융제약이 잠재적 주택수요에 미치는 영향에 대한 연구: 전북 지역과 타  
지역의 비교 연구”를 주제로 외부연구용역을 수행\*

\* 본 보고서의 내용은 집필자 개인의 의견이며 한국은행의 공식견해와는 무관하므로 본  
자료를 보도할 경우 **작성자 이름**을 반드시 **명시**하여 주시기 바랍니다.

“자세한 내용은 <붙임> 참조”

문의처 : 전북본부 기획조사팀 김재휘 조사역

Tel : 250-4081, Fax : 250-4099 E-mail : jeonbuk@bok.or.kr

“한국은행 전북본부 보도자료는 인터넷(<http://www.bok.or.kr>)에서 **지역본부-전북본부**로 접속)  
에도 수록되어 있습니다.”



<붙임>

## 「주택시장에서 금융제약이 잠재적 주택수요에 미치는 영향에 대한 연구: 전북 지역과 타 지역의 비교 연구」 주요 내용

※ 자세한 내용은 <참고> 연구보고서 전체 내용 참조

### 1. 검토배경 및 연구목적

- 인구구조 변화(저출산·고령화)로 인해 주택수요 전망의 불확실성이 커지는 가운데 가계부채 증가에 따른 금융규제 강화가 잠재적 주택 수요\* 결정요인에 미치는 영향을 살펴볼 필요성이 증대

\* 현재 주택 점유형태(자가/차가)의 변경을 계획하고 있는 가구의 미래 주택수요

- 본고에서는 전북지역을 중심으로 수도권·광역시·여타 도 지역과의 비교를 통해 금융규제 강화가 지역별·계층별 잠재적 주택 수요에 미치는 영향을 실증분석 중심으로 연구

- 먼저 마이크로 데이터에 기반하여 가계의 잠재적 주택수요를 추정한 후 지역 간 잠재적 주택수요의 차이를 비교

- 다음으로 정책당국의 금융규제 강화가 지역별 잠재적 주택수요에 미치는 영향을 분석

- 특히 금융규제에 상대적으로 취약한 금융제약 계층(청년층·저소득층)이 규제 강화로부터 받는 영향을 중점적으로 분석

### 2. 분석모형 및 자료

- 본 연구에서는 먼저 Heckman 2단계 추정법을 바탕으로 잠재적 주택 수요를 산출

- 1단계에서는 가구의 항상소득과 주택의 상대가격을 산출해 미래 점유 형태 선택 확률을 Probit 모형으로 추정하고, 2단계에서 이를 설명변수로 활용하여 잠재적 주택수요를 추정

- 분석 자료는 2011년부터 2023년까지 실시된 '주택금융 및 보금자리론 실태조사'의 응답 가구(65,043가구)를 대상으로 하였으며, 주택 점유형태 변경 계획, 연령, 소득 등의 특성을 활용

- 다음으로 정책당국의 금융규제 강화가 잠재적 주택수요에 미치는 영향에 대해 전북지역을 중심으로 타 지역과 비교 분석
  - 실제 소득 대비 원리금 상환액 비율과 규제(DTI, 총부채원리금상환비율) 수준의 차이를 금융제약으로 정의한 후 이를 분석에 활용
  - 또한 연령별·소득계층별 더미 변수와 금융제약 변수의 교차항을 통해 금융제약 계층에 대한 규제 효과를 추정

### 3. 실증분석 결과

#### (잠재적 주택수요 추정 결과)

- 잠재적 주택수요의 추이를 살펴보면 2017년 이전까지는 지역별로 큰 차이를 보이지 않았으나, 이후 주택 상대가격 하락폭이 크게 나타남에 따라 전북지역의 잠재적 주택수요가 타 지역에 비해 증가
  - 주택 상대가격(임대가격 대비 구매가격) 하락이 전북지역과 광역시의 잠재적 주택수요를 증가시키는 요인으로 작용하는 반면 수도권과 여타 도 지역에서는 감소 요인인 것으로 분석
    - 향상소득\* 확대는 수도권을 제외한 지역에서 잠재적 주택수요를 증가시키는 것으로 나타남
      - \* 가구가 오랜 기간에 걸쳐 확보할 수 있을 것으로 기대되는 소득
  - 2020년 들어 전북지역 청년층과 저소득층의 잠재적 주택수요도 증가 추세를 보임

#### (금융규제와 잠재적 주택수요의 관계)

- (지역별·계층별 비교) 정책당국의 금융규제 강화는 잠재적 주택수요에 부정적인 영향을 미치며, 특히 전북지역의 잠재적 주택수요가 여타 지역에 비해 이러한 금융규제의 영향을 더 크게 받는 것으로 나타남
  - 또한 금융규제 강화는 전북지역 청년층의 잠재적 주택수요를 유의미하게 감소시켰으나 저소득층의 잠재적 주택수요에는 유의미한 영향을 미치지 않은 것으로 분석

- 잠재적 금융제약\*이 강화될 경우에도 잠재적 주택수요는 유의미하게 감소한 것으로 나타남

\* 금융규제의 범위를 현재 대출금액 뿐만 아니라 미래 주택구매를 위해 예상되는 대출금액까지 포함하여 산출된 금융제약

- 특히 향후 예상되는 대출에 대한 규제정책이 강화될 때 다른 도 지역보다 전북지역 청년층의 잠재적 주택 수요가 유의미하게 감소하였음

- (요인 분석) 전북지역에서 현재 거주 주택가격과 미래 구매 희망 주택가격 간 차이가 여타 지역보다 커서 잠재적 금융규제 강화의 효과가 더 크게 나타남

- 전북지역 전체 가구와 청년층 모두 현재 거주 주택가격과 미래 구매 희망 주택가격 간 격차가 여타 지역에 비해 큰 것으로 분석

#### 4. 결론

- 주택시장 규제 관련 정책 입안 시 수도권과 비수도권, 다주택자와 일주택자와 같은 이분법적 구분 대신 다양한 지역·연령·소득계층의 특성을 고려할 필요

- 본 연구 결과 금융규제 강화에 따른 정책효과가 지역별로 상이할 뿐만 아니라 같은 지역 내에서도 연령층과 소득계층에 따라 차별적으로 나타나는 것으로 분석되었음

- 금융규제의 영향을 고려할 때 가구의 현재 대출금액 뿐만 아니라 미래 예상 대출금액까지 포함하는 등의 다각적인 분석과 동 분석을 고려한 정책 대응이 필요할 것으로 보임

- 전북지역의 경우 현재 거주 주택가격과 미래 구매 희망 주택가격 간 격차가 여타 지역보다 크며, 이로 인해 주택 구매를 위해 필요한 대출금액도 상대적으로 커 금융규제 강화 시 잠재적 주택수요의 감소폭도 확대