

RESEARCH ARTICLE

The impact of housing demanders' perception of price-forming factors on subjective quality of life and residential stability: The mediating effect of housing price stability expectations

Kim, Heesoo

Doctoral Course, Department of Urban Planning and Real Estate, Dankook University

주택수요자의 가격형성요인 인식이 주관적 삶의 질과 주거안정에 미치는 영향: 주택가격안정전망의 매개효과를 중심으로

김희수

단국대학교 대학원 도시계획 및 부동산학과 박사과정

Corresponding Author: Kim, Heesoo (khsu84@hanmail.net)



OPEN ACCESS

Citation: Kim, Hee-Soo. The impact of housing demanders' perception of price-forming factors on subjective quality of life and residential stability: The mediating effect of housing price stability expectations. Journal of Meditation based Psychological Counseling, 33, 51-62.

DOI: <https://doi.org/10.12972/mpca.2025.33.5>

Received: February 28, 2025

Revised: March 14, 2025

Accepted: March 14, 2025

Copyright: © 2025 Meditation based Psychological Counseling Association.



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

Abstract

This study aims to analyze the impact of housing demand perceptions on housing stability and quality of life, mediated by housing price stability expectations. While previous studies have focused on the relationship between macroeconomic factors and housing prices, empirical research on the psychological influence of housing demand on housing stability remains limited. To address this gap, a survey was conducted with 500 adult residents in Seoul, and structural equation modeling (SEM) was utilized to examine the causal relationships among economic factors, real estate policies, living SOC, housing price stability expectations, housing stability, and subjective quality of life. The results indicate that economic factors and living SOC significantly influence subjective quality of life and housing stability through housing price stability expectations, whereas government real estate policies did not show statistically significant effects. These findings suggest that housing policies should go beyond short-term market interventions and consider macroeconomic stability, the expansion of living SOC, and the enhancement of policy credibility. Ultimately, long-term and predictable policies that reflect the psychology and expectations of housing demand are essential.

Keywords: Structure Equation Modeling, Housing Price Formation Factors, Measurement tools, Hypothesis Testing, Mediating Effect

I. 서론

주택은 단순한 거주 공간을 넘어 개인의 자산 형성과 투자 수단으로서 중요한 역할을 하며, 이에 따라 주택가격은 주택시장 참여자들에게 핵심적인 관심사로 작용한다(백준석, 이주형, 2016). 국토연구원(2023)의 보고서(전성제 외, 2023)에 따르면 주택시장 참여자는 수요자(개인 및 법인, 주택 구매 및 임차자), 공급자(개인/법인, 민간/공공 개발업자), 부동산 중개인(거래 과정의 중개자), 대출기관(부동산 금융 지원자), 정부 및 정책 당국(부동산시장 규제 및 정책 결정자), 그리고 언론, 부동산 전문가, 인플루언서 등(정보 제공자)으로 구성된다. 주택가격은 유용성, 상대적 희소성, 수요자의 욕구 및 유효수요 등 다양한 가격 결정 요인의 상호작용을 통해 형성되며, 이러한 요인들은 일반적 요인(사회적, 경제적, 행정적 요인), 지역 요인, 개별 요인(택지 및 건물 특성)으로 구분된다(권희근, 2022). 기존 연구는 주택가격 형성 요인과 주택가격 간의 관계를 분석하여 정책적 시사점을 도출하는 데 초점을 맞췄다(이영훈, 김재준, 2016) 더불어 거시경제 변수와 주택가격 간의 관계를 분석한 연구도 있었다(배상영, 이상엽, 2021).

최근에는 주택시장 참여자의 반응과 정책적 함의를 탐색하는 연구들도 다수 보고되면서(Kim, C., Ko, J., 2023), 부동산시장 정책에 대한 시장참여자들의 인식과 대응 행태를 분석하여 정책 효과를 극대화하는 방안을 제시한 바 있다(김효남, 2022). 그러나 이러한 연구들은 정책적 대응 측면에서 시장참여자의 반응을 분석하는 데 초점을 맞추었을 뿐, 주택수요자의 인식이 주택시장 안정 전망을 매개로 주거 안정 및 삶의 질 인식에 미치는 영향을 실증적으로 분석한 연구는 미흡한 것이 현실이다(배종찬, 정재호, 2021).

이에, 본 연구는 정부 정책의 관점이 아닌, 주택수요자의 시각에서 주택가격 형성 요인에 대한 인식이 주택가격 안정성 전망을 매개로 주거 안정 및 삶의 질 인식에 미치는 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다.

이를 통해 주택시장 안정성을 제고하고, 보다 지속가능한 주거 정책을 수립하는 데 필요한 실증적 근거를 제공하고자 한다. 특히, 정책결정자들에게 주택가격 형성 요인에 대한 수요자의 인식이 주택시장 안정성 및 주거 안정성에 미치는 영향을 이해하는 데 유용한 정보를 제공함으로써, 보다 효과적인 주택정책 수립을 위한 정책적 시사점을 도출할 것이다.

II. 연구방법

1. 연구대상

본 연구의 대상은 서울 지역 아파트에 거주하는 만 30세에서 69세까지의 성인 남녀 500명으로 설정하였다. 아파트 거주자로 선정한 이유는 2022년 주거실태조사에 따르면 우리나라 전체 가구 중 아파트 거주 비율이 51.9%로 가장 높다. 즉, 주택 수요자의 상당수가 아파트를 선호하고 있으며, 아파트가 국내에서는 주요 거주 형태로 자리 잡고 있음을 근거로 한다. 더불어 본 연구의 설문 문항이 인구통계학적 질문을 포함하여 총 78문항으로 구조방정식 모델(SEM, Structural Equation Modeling) 분석을 적용할 경우 최소한 설문 문항 수의 5배 이상의 표본이 필요하다는 McQuitty, S. (2018)의 기준에 따라 최소 390명 이상의 표본이 필요하다. 그러나 온라인 설문조사의 특성상 무응답, 불성실 응답, 표본의 편향 가능성이 존재할 수 있으므로, Bentler, P. M.(1990)이 제안한 것을 근거로 20%의 결측률을 고려하여 최소 500명 이상의 데이터를 수집하는 것을 목표로 설문을 진행하였다.

2. 자료 수집 방법

본 연구는 자료 수집을 위해 2024년 7월 4일부터 7월 7일까지 온라인 리서치 업체인 마크로밀 엠브레인의 패널 중 설문에 동의한 서울 거주 만 30세 이상 69세 이하 성인 남녀 470명을 대상으로 실시하였다. 패널 조사는 조사 조건을 충족하는 패널가입자를 대상으로 층화 표본 추출법(stratified sampling)을 적용하여 무작위 메일 발송 방식으로 진행되었다.

표본 구성은 '2030 서울생활권계획'에 따라 서울을 도심권, 서북권, 서남권, 동북권, 동남권의 5개 권역으로 구분한 후, 각 권역별로 균등한 표본을 할당하는 방식으로 이루어졌다. 이에 따라, 도심권(종로구, 중구, 용산구) 100명, 동북권(성동구, 성북구, 광진구, 강북구, 동대문구, 도봉구, 중랑구, 노원구) 100명, 동남권(서초, 강남, 송파, 강동) 100명, 서북권(은평구, 서대문구, 마포구) 100명, 서남권(양천구, 영등포구, 강서구, 동작구, 구로구, 관악구, 금천구) 100명으로 각각 배정하여 표본을 구축하였다.

이를 통해 서울 전역의 지역적 특성을 균형 있게 반영하고자 하였으며, 표본의 대표성을 확보하기 위해 권역별 인구 분포를 고려한 표집 전략을 적용하였다.

3. 측정 도구

본 연구의 설문문항은 기존 연구에서 활용된 측정 도구를 바탕으로 전문가 자문을 거쳐 최종 문항을 확정하였다. 구체적으로, 경제적 변수(12문항)는 한명훈(2022)의 연구, 부동산 정책(18문항)은 함종영, 손재영(2012), 주종웅(2023)의 연구, 생활SOC(17문항)는 최병소 & 이명훈(2021)의 연구, 주택가격 안정 전망(7문항)은 전해정(2023)의 연구, 주관적 삶의 질(7문항)은 장백기(2011)의 연구, 주거 안정(9문항)은 김소은과 정수정(2017), 김창일(2017)의 연구에서 검증된 문항을 참고하여 구성하였다.

모든 문항은 응답자의 인식을 정량적으로 측정할 수 있도록 Likert 5점 척도(1점: 전혀 그렇지 않다, 3점: 보통, 5점: 매우 그렇다)를 적용하였으며, 단 인구통계학적 변수(8문항)는 기술통계 분석을 위한 명목 및 서열 척도로 측정하였다. 이를 통해 각 변수에 대한 응답자의 태도와 인식을 보다 체계적으로 평가할 수 있도록 설계하였다.

4. 연구절차 및 분석

수집된 자료는 Statistical Package for the Social Sciences 27.0 (IBM Corporation, Armonk, NY, USA)와 Analysis of Moment Structures 27.0 (IBM Corporation, Armonk, NY, USA) 통계프로그램을 활용하여 구조방정식모델 분석을 실시하였으며, 구체적인 통계분석 방법은 다음과 같다.

첫째, 빈도분석과 기술통계 분석을 통해 응답자의 인구통계학적 특성과 변수의 분포를 파악하였다.

둘째, 신뢰성 및 상관관계 분석을 통해 측정 변수의 일관성과 변수 간 관련성을 검토하였으며, 등분산검정을 실시하여 집단 간 동질성을 확인하였다.

셋째, 연구모형 검정을 위해 AMOS를 활용한 구조방정식모델(SEM) 분석을 수행하였으며, 이에 앞서 확인적 요인분석(CFA) 및 타당성 검정을 실시하였다.

넷째, 가설 검정과 매개효과 분석을 통해 간접효과를 추정하였다.

III. 결과

1. 표본의 특성 및 변수별 기술통계 분석결과

1) 표본의 특성

표본은 전체 632명을 표집하였으나, 연령기준 미충족 67명과 불성실 응답을 확인한 170명을 제외하여 최종적으로 500명을 연구대상자로 선정하였다. 본 연구 대상자의 구체적인 인구통계학적 특성은 다음과 같다.

성별은 남성191명(38.2%), 여성 309명(61.8%), 연령 만30세~39세는 169명(33.8%), 만40세~49세는 160명(32.0%), 만50~59세는 121명(24.2%), 만60~69세는 50명(10.0%), 학력은 고졸이 47명(9.4%), 대졸자는 378명(75.6%), 대학원 이상은 75명(15.0%), 직업은 자영업이 31명(6.2%), 전문직58명(11.6%), 학생은 1명(0.2%), 주부는 61명(12.2%), 공무원이 13명(2.6%), 교직은 14명(2.8%), 회사원은 282명(56.4%), 기타는 40명(8.0%)이었다. 경제적 지수인 월평균소득의 경우 200만원이하가 51명(10.2%), 201만원~300만원이하가 119명(23.8%), 301만원~400만원이하가 128명(25.6%), 401만원~500만원이하가 66명(13.2%), 501만원~600만원이하가 57명(11.4%), 601만원 이상은 79명으로(15.85%)였다. 주택 점유 형태로는 자가 258명(51.6%), 전세 144명(28.8%), 보증금 있는 월세가 83명(16.6%), 보증금 없는 월세가 4명(0.8%), 무상이나 기타가 11명(2.2%), 결혼상태는 미혼이 199명(39.8%), 기혼이 290명(58.0%), 기타가 11명(2.2%), 거주 주택 유형은 공공분양주택이 29명(5.8%) 공공임대주택이 28명(5.6%), 민간분양아파트가 240명(48.0%), 민간임대아파트가 30명(6.0%), 기타는 173명으로(34.6%)이었다.

2) 변수별 기술통계 분석결과

본 연구에서 주요 변수들의 기술통계 분석을 실시한 결과, 각 변수의 평균(M)과 표준편차(SD)는 다음과 같이 나타났다. 경제적 변수(M = 2.20, SD = 0.59), 부동산 정책(M = 2.82, SD = 0.48), 생활SOC(M = 3.43, SD = 0.60), 주택가격 안정 전망(M = 2.54, SD = 0.79), 주관적 삶의 질(M = 2.99, SD = 0.85), 주거 안정(M = 3.00, SD = 0.62)로 확인되었다. 또한, 각 변수의 정규성 검정을 실시한 결과, 모든 변수에서

정규분포를 따르는 것으로 나타났다. 이는 본 연구에서 활용한 변수들이 통계적 분석에 적절한 분포 특성을 가지고 있음을 시사하며, 후속 분석에서 정규성을 가정하는 통계 기법을 적용하는 데 무리가 없음을 확인할 수 있었다.

2. 신뢰성 검정 결과

본 연구에서는 측정 항목의 내적 일관성을 평가하기 위해 Cronbach's α 값을 활용하였으며, Forero, C. G. (2024)의 보고에 따르면 일반적으로 Cronbach's α 값이 0.6 이상이면 신뢰성이 확보된 것으로 해석된다. 신뢰성 분석 결과, 경제적 변수는 Cronbach's $\alpha = 0.87$, 부동산 정책의 Cronbach's $\alpha = 0.79$, 생활SOC의 Cronbach's $\alpha = 0.89$ 로 모두 신뢰성이 확보되었다. 또한, 주택가격 안정 전망의 Cronbach's $\alpha = 0.91$, 주관적 삶의 질의 Cronbach's $\alpha = 0.93$, 주거 안정의 Cronbach's $\alpha = 0.76$ 으로 통계적으로 유의한 신뢰도를 나타냈다. 또한, 본 연구에서 사용된 변수들이 인구통계학적 특성(성별, 나이, 학력, 소득 등)에 따라 동질성을 유지하는지 검증하기 위해 등분산 검정(Levene's test)을 실시하였다. 분석 결과, 모든 변수가 인구통계학적 특성에 따라 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않았으며, 등분산을 충족하였다($p > .05$). 이는 연구대상자 간 측정 변수가 안정적으로 유지되었으며, 집단 간 동질성이 확보되었음을 의미한다.

따라서, 본 연구에서 사용된 측정 도구는 신뢰성을 충족하며, 인구통계학적 특성에 따른 집단 간 차이가 발생하지 않아 연구 결과의 타당성을 뒷받침할 수 있다.

3. 상관관계 분석 결과

본 연구에서는 측정 변수 간 관련성을 파악하기 위해 피어슨 상관분석을 실시하였다. 분석 결과, 모든 변수 간의 상관관계는 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 경제적 변수는 부동산 정책($r = .340, p < .01$), 생활 SOC($r = .316, p < .01$), 주택가격 안정 전망($r = .713, p < .01$), 주관적 삶의 질($r = .317, p < .01$), 주거 안정($r = .448, p < .01$)과 유의한 상관관계를 보였다. 또한, 부동산 정책은 생활SOC($r = .165, p < .01$), 주택가격 안정 전망($r = .251, p < .01$), 주관적 삶의 질($r = .121, p < .01$), 주거 안정($r = .165, p < .01$)과 유의한 관련성이 확인되었다. 생활 SOC는 주택가격 안정 전망($r = .353, p < .01$), 주관적 삶의 질($r = .354, p < .01$), 주거 안정($r = .401, p < .01$)과 주택가격 안정 전망은 주관적 삶의 질($r = .365, p < .01$), 주거 안정($r = .473, p < .01$)과 유의한 상관관계를 나타냈다. 특히, 주관적 삶의 질과 주거 안정($r = .572, p < .01$) 간의 상관관계가 통계적으로 높게 나타났다(표1).

표 1. 변수 간 상관분석 결과

범주	경제적 변수	부동산 정책	생활 SOC	주택가격 안정 전망	주관적 삶의 질	주거 안정
경제적 변수	1.00					
부동산 정책	.677	1.00				
생활 SOC	.392	.272	1.00			
주택가격 안정 전망	.702	.395	.371	1.00		
주관적 삶의 질	.365	.272	.397	.330	1.00	
주거 안정	.598	.382	.509	.531	.674	1.00
평균	2.21	2.82	3.42	2.54	3.00	3.01
표준편차	0.59	0.47	0.60	0.79	0.85	0.62

* $p < .05$, ** $p < .01$; SOC: Social Overhead Capita, 사회간접자본.

4. 연구모델의 타당성 검증 결과

본 연구에서는 연구모델의 적합도 검정 및 가설 검정하고 경제적 변수, 부동산 정책, 생활SOC, 주택가격안정 전망, 주관적 삶의 질, 주거 안정 변수 간의 인과관계를 파악하기 위하여 구조방정식 모델(Structural Equation Modeling: SEM) 분석을 이용하였다. 또한 타당성 있는 연구모델 검정을 위해 확인적 요인분석, 측정모델 분석, 측정모델 타당성 검정 과정을 거친 후 연구모델을 검정하였다.

1) 확인적 요인분석 결과

각 개념의 통계적 적합도를 검정하기 위하여 χ^2 , RMR, GFI, AGFI, RMSEA, CFI, TLI, IFI, NFI 값을 기준으로 하였다. 각각의 통계 기준치를 참고하여 수용할 수 있는 적합도를 생성시키기 위해서 최초 모델에서 SMC(Squared Multiple Correlation)값이 낮은 수치를 보이는 문항부터 하나씩 제거하는 과정을 반복적으로 실시하였고, 또한 잔차(residual) 값에서 문항 간에 높은 수치(기준값 3.84)를 자주 보이는 문항을 제거함으로써 적합도 향상을 도모하였다. 이러한 방법으로 확인적 요인분석을 시행한 결과 <표 2>와 같이 나타났다. 부동산 정책과 주택가격안정 전망, 주거 안정 변수는 최초 확인적 요인분석 모델보다 문항 삭제 후인 최종 확인적 요인분석 모델에서는 더 높은 적합도 수준으로 밝혀졌다. 반면, 경제적 변수, 생활SOC, 주관적 삶의 질 변수는 최초 확인적 요인분석에서 충분히 수용할 수 있는 적합도 수준으로 나타나 문항 삭제는 나타나지 않았다.

표 2. 확인적 요인분석 결과

Variables	Indicators		Chi-squared statistic		RMR	GFI	AGFI	CFI	TLI	IFI	NFI	RMSEA
			χ^2	p								
경제적 변수	초기	12	158.152	.000	.050	.948	.916	.965	.952	.965	.951	.068
	최종	12	158.152	.000	.050	.948	.916	.965	.952	.965	.951	.068
부동산 정책	초기	18	542.922	.000	.110	.894	.860	.922	.908	.922	.901	.080
	최종	17	367.453	.000	.078	.923	.895	.951	.941	.951	.931	.067
생활 SOC	초기	17	336.915	.000	.047	.922	.878	.931	.904	.932	.906	.070
	최종	17	336.915	.000	.047	.922	.878	.931	.904	.932	.906	.070
주택가격 안정 전망	초기	7	322.914	.000	.045	.841	.682	.885	.828	.885	.881	.210
	최종	4	16.097	.000	.025	.984	.922	.989	.967	.989	.988	.099
주관적 삶의 질	초기	7	46.460	.000	.020	.974	.948	.987	.981	.987	.982	.068
	최종	7	46.460	.000	.020	.974	.948	.987	.981	.987	.982	.068
주거 안정	초기	9	117.874	.000	.058	.951	.918	.889	.852	.890	.862	.082
	최종	6	43.438	.000	.049	.972	.936	.935	.891	.936	.920	.088

RMR: Root Mean Square Residual; GFI: Goodness-of-Fit Index; AGFI: Adjusted Goodness-of-Fit Index; CFI: Comparative Fit Index; TLI: Tucker-Lewis Index; IFI: Incremental Fit Index; NFI: Normed Fit Index, Non-Normed Fit Index; RMSEA: Root Mean Square Error of Approximation.

2) 측정모델 분석 결과

측정모델 분석은 연구모델의 가설 검증에 앞서, <그림 1>과 같이 확인적 요인분석을 통해 단일차원 성이 확인된 모든 변수를 공분산으로 설정한 모델의 적합도를 평가하고, 변수 지표들의 집중 타당성과 판별 타당성을 검정하기 위해 수행하였다.

측정모델 분석을 위해 경제적 변수, 부동산 정책, 생활SOC 변수는 하위 요인을 항목 합산(item parceling)하여 측정 변수로 투입하였으며, 주택가격 안정 전망, 주관적 삶의 질, 주거 안정 변수는 개별 문항을 측정 변수로 직접 투입하는 모델을 설정하였다. 설정된 측정모델의 적합도를 평가한 결과, RMR = .043, RMSEA = .054, GFI = .872, AGFI = .850로 나타났으며, 증분적합지수인 TLI = .907, NFI = .866, IFI = .916, CFI = .915로 분석되어 전반적으로 수용할 수 있는 적합도를 보였다(표 3). 이를 통해 연구에서 사용된 변수들의 측정모델이 적절한 구조적 타당성을 갖추었음을 확인할 수 있었다.

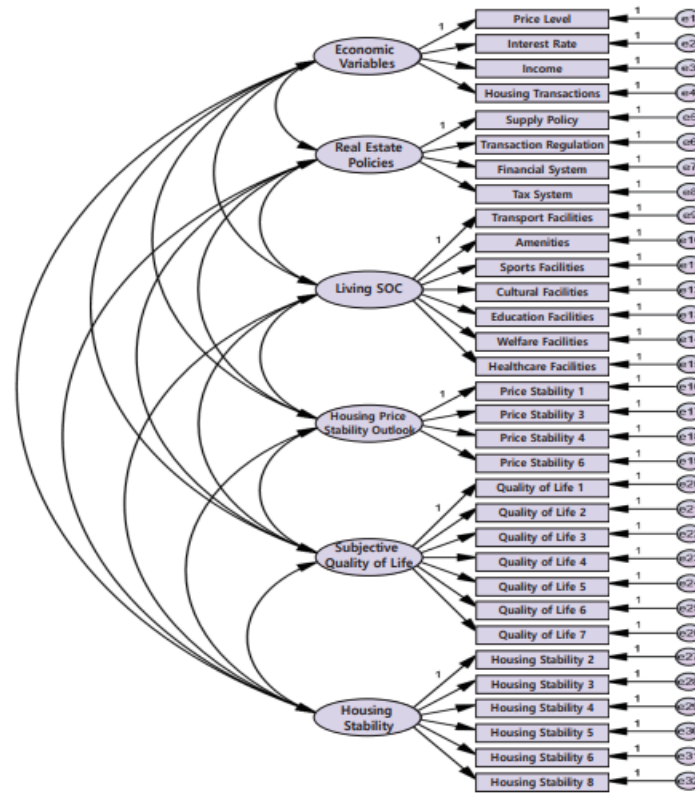


그림 1. 연구의 측정모델

표 3. 모형 적합도 분석 결과

Cat.	GFI	Fit Criteria	Model Fit	Fit Status
AFI	$\chi^2(df)$ (p-value)	p>0.05	1098.338(449) (.000)	Misfit
	RMR	at most 0.05: Fit 0.05~0.1: Good	.043	Fit
	RMSEA	at most 0.08: Fit at most 0.1: Good	.054	Fit
	GFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.872	Good
	AGFI	at least 0.85: Fit at least 0.8: Good	.850	Fit
IFI	TLI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.907	Fit
	NFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.866	Good
	IFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.916	Fit
	CFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.915	Fit

AFI: Absolute Fit Index; IFI: Incremental Fit Index.

3) 집중 및 판별 타당성 검정 결과

본 연구에서는 집중 타당성(convergent validity)과 판별 타당성(discriminant validity)을 검증하기 위해 평균 분산 추출 지수(Average Variance Extracted, AVE) 및 구성개념 신뢰도(Construct Reliability, CR)를 분석하였다. 결과는 다음과 같다(<표 4>).

판별 타당성 검정을 위해 AVE 값을 확인한 결과, 모든 변수에서 AVE 값이 .500 이상으로 나타나 집중 타당성이 확보되었음을 확인하였다. 이러한 결과는 Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981)의 연구에서 사용된 측정 항목들이 각각의 구성 개념을 충분히 설명하고 있으며, 측정 도구의 타당성이 확보되었음을 의미한다.

집중 타당성 검증을 위한 구성개념 신뢰도(CR)는 변수들이 해당 개념을 안정적으로 측정하고 있는지를 평가하는 지표로, CR 값이 .70 이상이면 신뢰성이 확보되었다고 판단한다(Hair et al. 2019). 분석 결과, 모든 변수의 CR 값이 .80 이상으로 나타나 신뢰성이 충분히 확보되었음을 확인하였다(<표 4>).

표 4. 집중 및 판별 타당도 검정 결과

Cat.	경제적 변수	부동산 정책	생활 SOC	주택가격 안정 전망	주관적 삶의 질	주거 안정
AVE	.664	.533	.542	.685	.657	.508
Construct Reliability	.887	.814	.890	.893	.930	.860

AVE: 평균 분산 추출 지수(Average Variance Extracted(Construct Reliability))

4) 구조방정식 분석 결과

(1) 연구모델의 적합도 검정 결과

본 연구의 모형을 검정하기 위하여 최대우도법(Maximum Likelihood: ML)을 이용하여 구조방정식 모델 분석하였다. 먼저, <표 5>에 서와 같이 적합도 검정 결과를 보면, $\chi^2 = 1042.716$, $DF = 450$, $p = .000$, $RMR = .040$, $RMSEA = .051$, $GFI = .879$, $AGFI = .858$, $TLI = .915$, $NFI = .872$, $IFI = .923$, $CFI = .923$ 으로 충분히 수용이 가능한 우수한 적합도 수준인 것으로 나타났다.

표 5. 구조방정식 분석결과 모형적합도

Cat.	GFI	Fit Criteria	Model Fit	Fit Status
AFI	$\chi^2(df)$ (p-value)	$p > 0.05$	1042.716(450) (.000)	Misfit
	RMR	at most 0.05: Fit 0.05 ~ 0.1: Good	.040	Fit
	RMSEA	at most 0.08: Fit at most 0.1: Good	.051	Fit
	GFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.879	Good
	AGFI	at least 0.85: Fit at least 0.8: Good	.858	Fit
IFI	TLI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.915	Fit
	NFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.872	Fit
	IFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.923	Fit
	CFI	at least 0.9: Fit at least 0.8: Good	.923	Fit

(2) 구조모형 분석 결과

본 연구에서는 구조방정식 모형(SEM)을 활용하여 변수 간의 인과관계를 검증하였다. 분석 결과, 경제적 변수는 주택가격 안정 전망($\beta = .590, p < .01$), 주관적 삶의 질($\beta = .150, p < .05$), 주거 안정($\beta = .282, p < .01$)에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 경제적 요인의 증대가 주택가격 안정 전망을 강화하고, 개인의 삶의 질과 주거 안정성을 높이는 방향으로 작용할 가능성을 시사한다. 반면, 부동산 정책은 주택가격 안정 전망($\beta = -.028, p = .486$), 주관적 삶의 질($\beta = .001, p = .976$), 주거 안정($\beta = -.005, p = .921$)과의 관계에서 통계적으로 유의미한 영향을 나타내지 않았다. 이는 부동산 정책이 개별적인 주택시장 요소에 미치는 영향이 제한적일 가능성을 보여준다. 생활SOC는 주택가격 안정 전망($\beta = .156, p < .01$), 주관적 삶의 질($\beta = .255, p < .01$), 주거 안정($\beta = .278, p < .01$)에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 생활SOC의 확충이 주거 환경 개선과 관련 변인에 긍정적인 영향을 미칠 가능성을 시사한다. 또한, 주택가격 안정 전망은 주관적 삶의 질($\beta = .159, p < .01$), 주거 안정($\beta = .267, p < .01$)에 유의미한 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 이는 주택가격의 안정적 인식이 개인의 생활 만족도와 거주 안정성에 긍정적인 역할을 할 수 있음을 시사한다. 구조모형 분석 결과는 다음과 같다(표 6, 그림2).

표 6. 구조 모형 분석 결과

Path(경로)	비표준화 회귀 계수	표준화 회귀 계수	표준 오차(S.E.)	임계비(C.R.)
경제적 변수 → 주택 가격 안정 전망	0.793	0.590	0.061	13.03**
경제적 변수 → 주관적 삶의 질	0.204	0.150	0.079	2.564*
경제적 변수 → 주거 안정	0.278	0.282	0.062	4.492**
부동산 정책 → 주택 가격 안정 전망	-0.046	-0.028	0.066	-0.697
부동산 정책 → 주관적 삶의 질	0.002	0.001	0.077	0.031
부동산 정책 → 주거 안정	-0.006	-0.005	0.057	-0.099
생활 SOC → 주택 가격 안정 전망	0.206	0.156	0.051	4.068**
생활 SOC → 주관적 삶의 질	0.340	0.255	0.061	5.604**
생활 SOC → 주거 안정	0.268	0.278	0.048	5.575**
주택 가격 안정 전망 → 주관적 삶의 질	0.161	0.159	0.059	2.734**
주택 가격 안정 전망 → 주거 안정	0.196	0.267	0.046	4.265**

S.E.: Standard Error; C.R.: Critical Ratio.

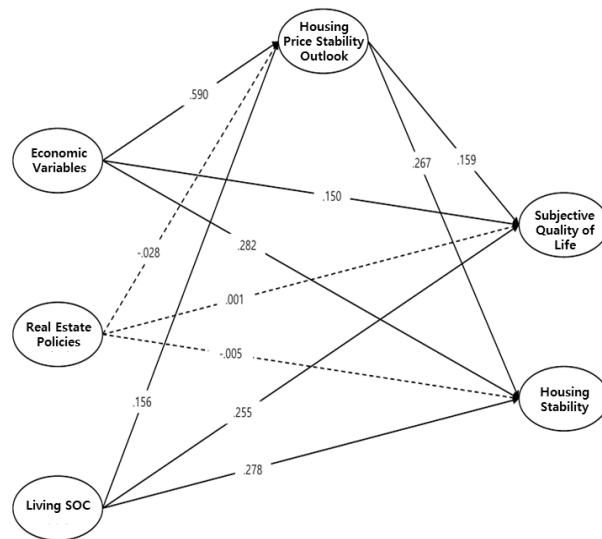


그림 2. 연구의 제안된 모형 (표준화 회귀 계수 값)

(3) 매개효과 검정 결과

<표 7>은 본 연구에서는 제안한 연구모델의 잠재 변수 간 직접 효과와 간접효과를 기반으로 매개 효과를 분석한 결과이다. 경제적 변수, 부동산정책, 생활SOC가 주택가격안정전망을 매개하여 주관적 삶의 질 및 주거안정에 미치는 영향 관계를 규명하기 위하여 부트스트래핑 방법을 이용하여 간접효과의 통계적 유의성을 확인하였다. 여기서 부트스트래핑 방법은 모집단의 분포에 대하여 모수적 가정을 하지 않고, 표본 자료의 추론으로 모수를 추론하는 방식이다(우종필, 2012). 부트스트래핑의 간접효과 계수 추정치는 95% 신뢰구간에서 산출하여 통계적 유의성을 검증하였다. 구체적인 결과는 다음과 같다.

첫째, 경제적 변수는 주택가격안정전망을 매개하여 주관적 삶의 질에 통계적으로 유의미한 간접영향을 미치는 것으로 나타났다($\beta = .094$, $p < .05$), 또한 경제적 변수는 주관적 삶의 질에 통계적으로 유의하게 직접 영향을 미치는 것으로 나타나, 부분매개효과가 있는 것으로 밝혀졌다.

둘째, 경제적 변수는 주택가격안정전망을 매개하여 주거안정에 통계적으로 의미 있는 간접영향을 미치는 것으로 나타났다($\beta = .158$, $p < .01$), 또한 경제적 변수는 주거안정에 통계적으로 유의하게 직접 영향을 미치는 것으로 나타나, 부분매개효과가 있는 것으로 밝혀졌다.

셋째, 생활SOC는 주택가격안정전망을 매개하여 주관적 삶의 질에 통계적으로 유의미한 간접영향을 미치는 것으로 나타났다($\beta = .025$, $p < .05$). 또한 생활SOC는 주관적 삶의 질에 직접 영향을 미치는 것으로 나타나, 통계적으로 유의미한 부분매개효과가 있었다.

넷째, 생활SOC는 주택가격안정전망을 매개하여 주거안정에 통계적으로 의미 있는 간접영향을 미치는 것으로 나타났다($\beta = .042$, $p < .01$), 또한 생활SOC는 주거안정에 직접 영향을 미치는 것으로 나타나, 부분매개효과가 있는 것으로 밝혀졌다.

다섯째, 부동산 정책은 주택가격안정전망을 매개하여 주관적 삶의 질($\beta = -.004$, $p = .408$) 및 주거안정($\beta = -.007$, $p = .437$)에 통계적으로 유의미하지 않았다.

표 7. 간접 효과 검정 결과

경로				간접 효과	95% 신뢰구간		p-value	
					하한	상한		
경제적 변수	➡	주택 가격 안정 전망	➡	주관적 삶의 질	.094	.013	.175	.022*
경제적 변수	➡	주택 가격 안정 전망	➡	주거 안정	.158	.079	.243	.002**
부동산 정책	➡	주택 가격 안정 전망	➡	주관적 삶의 질	-.004	-.027	.008	.408
부동산 정책	➡	주택 가격 안정 전망	➡	주거 안정	-.007	-.039	.015	.437
생활 SOC	➡	주택 가격 안정 전망	➡	주관적 삶의 질	.025	.005	.059	.011*
생활 SOC	➡	주택 가격 안정 전망	➡	주거 안정	.042	.017	.078	.001**

* $p < .05$, ** $p < .01$

IV. 논의 및 제언

본 연구는 주택수요자의 주택가격 형성요인 인식이 주택가격 안정 전망, 주관적 삶의 질, 주거 안정성에 대한 인식에 미치는 영향을 분석하고, 주요 변수 간의 관계를 실증적으로 검토하였다. 연구 결과, 경제적 변수와 생활SOC는 주택가격 안정 전망을 매개하여 주관적 삶의 질과 주거 안정에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, 정부의 부동산 정책은 이러한 변인들과 유의미한 직접적 또는 간접적 영향이 확인되지 않았다. 이러한 결과를 바탕으로 연구의 시사점과 정책적 함의를 도출할 수 있다. 구체적인 결론 및 논의 사항은 다음과 같다.

첫째, 경제적 변수(소득 수준, 대출이자율, 고용 안정성 등)가 주택가격 안정 전망에 유의미한 영향을 미친다는 결과는 Case, K. E., & Shiller, R. J. (2003)의 거시경제 요인이 주택가격 형성에 중요한 역할을 한다는 연구 결과와 일치한다. 특히, 경제적 여건이 안정적일수록 주택가격 안정에 대한 긍정적 전망이 증가하며, 이는 Glaeser, E., & Gyourko, J. (2018)이 보고한 바와 같이 주관적 삶의 질과 주거 안정에도 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 Oikarinen, E. (2009)의 거시경제 변동성이 클수록 주택시장 불확실성이 커지고, 주택 구매 결정에 부정적 영향을 미친다는 연구와도 맥락을 같이 한다.

더불어, 기존 연구들(Crosby, N., & Henneberry, J. 2016; 김태건 외, 2023). 이 경제적 요인과 주택가격 간의 관계에 초점을 맞추었지만, 본 연구는 경제적 요인이 주택시장 참여자의 인식과 전망을 매개로 주거 안정성과 주관적 삶의 질에 영향을 미친다는 점을 실증적으로 확

인했다. 이는 주택정책 수립 시 거시경제적 요인을 반영한 장기적이고 예측할 수 있는 정책 설계가 필요함을 시사하며, 소득 안정성 강화, 주택담보대출(LTV·DTI) 조정 등의 금융정책이 주택시장 심리에 미치는 영향을 자세히 검토해야 함을 의미한다. 즉, 거시경제 요인은 단순한 가격 변동 요소가 아니라 시장참여자의 기대와 심리를 통해 주거 안정성과 삶의 질에도 영향을 미칠 가능성이 높다. 따라서 주택정책은 단기적인 시장 안정화에 그치는 것이 아니라, 주거 복지와 국민의 삶의 질을 종합적으로 고려하는 방향으로 나아가야 함을 시사한다.

두 번째, 생활SOC(교통, 공원, 의료시설 등)가 주택가격 안정 전망을 매개로 주관적 삶의 질과 주거 안정에 영향을 미친다는 연구 결과는 주거 환경이 주택수요자의 거주 만족도와 밀접한 관계가 있음을 시사한다.

이는 김태건 외(2023)의 연구에서 보고된 바와 같이 교통 접근성, 녹지 공간, 교육·의료시설이 잘 갖춰진 지역일수록 주거 만족도가 높아지고 장기적 주택 보유 의향이 증가한다고 분석한 결과와 그 맥락을 같이하며 더불어 임세희(2018)의 연구에서도 공공 기반 시설 수준이 높은 지역에서 주택시장 안정성이 강화되고, 삶의 질이 향상된다고 밝힌 것과 유사한 결과를 나타냈다. 더불어, 본 연구는 생활SOC가 주택가격 안정 전망을 매개로 주거 만족도를 높이는 과정에 주목했다는 점에서 기존 연구와 차별된다(황연희, 박종우, 2023).

이러한 결과는 정부와 지방자치단체가 주택시장 안정화를 위해 부동산 정책과 함께 생활 SOC 확충을 병행할 필요성을 시사한다. 즉, 단순한 주택 공급 확대보다 장기적 도시 계획과 연계된 생활SOC 개선이 주거 만족도와 시장 안정성을 높이는 핵심 요소임을 의미하는 것이다.

세 번째, 정부의 부동산 정책이 주택가격 안정 전망, 주관적 삶의 질, 주거 안정에 유의미한 영향을 미치지 않는다는 결과는 중요한 정책적 시사점을 제공한다. 이는 정부가 발표하는 부동산 정책이 단기적으로 시장참여자의 신뢰를 확보하지 못하고, 주택수요자의 인식과 기대에 실질적인 영향을 미치지 않는다는 점을 시사한다. 특히, 정부 정책이 효과적으로 작동하기 위해서는 단순한 규제 정책보다는 시장 신뢰를 회복할 수 있는 정책적 접근이 필요함을 보여준다.

이러한 결과는 광승준, 이주석(2006)의 연구에서 주택 안정 정책들이 주택시장의 안정화에 크게 이바지하지 못했음을 지적한 바와 맥락을 같이한다. 또한, 이태리와 박진백(2024)의 연구에서도 정부의 부동산 정책이 주택가격 안정에 미치는 영향이 제한적임을 밝혔던 것과 다르지 않다.

즉, 이러한 연구들은 정부의 부동산 정책이 시장참여자들의 신뢰를 얻지 못하고, 주택수요자의 인식과 기대에 실질적인 영향을 미치지 못한다는 점을 시사한다. 따라서, 정부 정책이 효과적으로 작동하기 위해서는 단순한 규제 정책보다는 시장 신뢰를 회복할 수 있는 정책적 접근이 필요합니다. 이는 정책의 투명성 강화, 일관된 정책 방향 유지, 그리고 시장참여자와의 소통 강화 등을 포함할 수 있어야 할 것이다.

네 번째, 정부의 부동산 정책과 국민 신뢰의 관계는 정책 효과성을 결정짓는 중요한 요소로 작용한다. 본 연구에서 정부 정책이 주택가격 안정 전망, 주관적 삶의 질, 주거 안정에 유의미한 영향을 미치지 않은 것은 정책의 실질적 효과 부족뿐만 아니라, 정책에 대한 신뢰도 저하가 영향을 미쳤을 가능성을 시사한다. 이는 시장참여자들이 정부의 개입을 기대하지만, 정책의 예측 가능성과 일관성이 부족할 경우 정책 신뢰도가 낮아지면서 시장에 미치는 영향도 제한적일 수 있음을 의미한다.

배기희(2021)의 연구에서도 정부의 부동산 정책이 시장 기대와 일치하지 않을 때 정책 효과가 반감될 수 있음을 강조한 바 있다. 더불어 장슬아(2024)는 그의 연구에서 정책이 일관된 방향성을 갖고 충분한 데이터를 바탕으로 설계될 때 시장참여자들의 신뢰를 얻을 수 있으며, 그 결과 정책 효과가 극대화된다고 보고했다. 특히, 본 연구의 결과와 유사하게 단기적인 수요 억제 정책보다는 장기적인 공급 확대 및 시장 안정화 정책이 시장 신뢰를 높이고 주택가격 안정성에 이바지할 가능성이 높다고 보았다(배기희, 2021; 장슬아, 2024).

이처럼 본 연구는 주택가격 안정 전망과 주관적 삶의 질, 주거 안정성 간의 관계를 실증적으로 분석하여 거시경제적 요인과 생활SOC의 간접적 효과를 규명하고, 정부 부동산 정책의 신뢰도가 정책 효과성에 미치는 영향을 강조함으로써, 향후 주택정책이 단기적인 시장 개입을 넘어 주거 복지와 삶의 질 향상을 고려한 장기적이고 예측할 수 있는 방향으로 설계될 필요성을 제시하였다.

그러나, 다음과 같은 한계와 제한점이 있다.

첫 번째, 본 연구는 주택수요자를 중심으로 분석을 진행하였으나, 주택시장은 다양한 이해관계자들이 존재하는 복합적인 구조를 가진다. 주택공급자, 금융기관, 부동산 중개업자, 정책 결정자 등의 역할과 이들의 상호작용을 고려하지 못한 점은 연구 결과의 일반화 가능성을 제한하는 요인이다. 향후 연구에서는 시장참여자별 인식 차이를 더욱 정밀하게 분석하여 더욱 포괄적인 정책적 시사점을 도출할 필요가 있다.

두 번째, 본 연구는 경제적 변수(소득 수준, 대출이자율, 고용 안정성 등), 부동산 정책, 생활SOC(교통, 공원, 의료시설 등)만을 주요 변수로 설정하여 분석을 진행하였다. 그러나 주택가격 형성에는 소비자 기대심리, 국제 경제 변화, 인구구조 변화, 지역 개발 계획, 정책의 장기적 효과 등 다양한 요인이 작용한다. 특히, 거시경제의 변화에 따른 주택시장 반응이나 정책의 장기적 효과성을 분석하지 못한 점은 연구의 제한점으로 작용할 수 있다. 향후 연구에서는 더욱 다양한 변수들을 고려하여 더욱 정교한 분석이 이루어질 필요가 있다.

세 번째, 본 연구는 서울 지역을 중심으로 수행되었으며, 수도권 및 지방 도시를 포함한 광범위한 지역적 특성을 반영하지 못하였다. 그러나 주택시장 및 주택정책은 지역별로 다른 경제적, 사회적, 정책적 요인에 의해 영향을 받는다. 따라서 향후 연구에서는 수도권, 지방 도시 등

다양한 지역을 포함하여 분석을 확대하고, 지역별 정책 차이에 따른 영향을 비교하는 연구가 필요하다.

네 번째, 본 연구에서는 부동산 정책이 주택가격 안정 전망, 주관적 삶의 질, 주거 안정성에 미치는 영향을 분석하였으나, 정책의 신뢰성과 효과성을 직접적으로 검증하는 데에는 한계가 있다. 연구 결과에서 부동산 정책이 통계적으로 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으나, 이는 정책 자체의 문제일 수도 있고, 정책 실행 과정에서의 문제일 수도 있다. 따라서 정책 효과를 보다 자세히 분석하기 위해서는 실질적인 정책 시행 사례를 중심으로 정책의 장·단기 효과를 검토하는 추가 연구가 필요하다.

다섯 번째, 주택시장은 단순한 경제적 요인뿐만 아니라 사회적 요인(가구 구조 변화, 노령화, 이주 패턴 등)과 정책 환경(금융정책, 세금 제도, 임대차 보호법 등)에 의해 영향을 받는다. 그러나 본 연구에서는 이러한 복합적인 요인들을 충분히 반영하지 못하였으며, 향후 연구에서는 다양한 사회적 요인과 경제적 요인을 통합적으로 고려한 분석이 필요하다.

마지막으로, 이러한 연구 결과는 몇 가지 중요한 정책적 함의를 제공한다. 첫째, 거시경제적 안정성이 확보될 때 주택수요자의 주택가격 안정 전망이 긍정적으로 형성되며, 이는 주거 안정성과 삶의 질을 높이는 요인으로 작용한다. 따라서 정부는 금리 정책, 소득 안정성 확보, 대출 규제의 조정 등을 포함한 경제정책과 연계하여 주택시장의 안정성을 도모할 필요가 있다. 둘째, 생활SOC는 주택가격 안정 전망을 매개로 주거 만족도와 삶의 질을 향상하게 시키는 핵심 요인으로 작용하므로, 부동산 정책과 함께 생활SOC 확충을 병행하는 정책적 접근이 필요하다. 단순한 주택 공급 확대보다 장기적인 도시 개발 및 기반 시설 투자를 통해 지역 간 불균형을 해소하고, 주택시장 안정성을 높이는 방향으로 정책을 설계해야 한다.

셋째, 정부의 부동산 정책이 시장참여자들의 신뢰를 확보하지 못할 때 정책 효과가 제한적일 수 있음을 확인하였다. 이는 정책의 일관성 유지와 신뢰성 확보가 중요한 요소임을 시사하며, 시장참여자와의 지속적인 소통 및 데이터 기반의 정책 설계를 통해 정책 신뢰도를 높일 필요가 있다. 장기적인 정책 로드맵을 제시하여 시장의 불확실성을 줄이고 예측 가능성을 높이는 것이 정책 효과성을 극대화하는 방안이 될 수 있다.

본 연구의 결과는 주택정책이 단순히 단기적인 시장 개입을 넘어, 주택수요자의 인식과 기대를 반영하여 더군다나 장기적이고 예측할 수 있는 방향으로 설계될 필요가 있음을 강조한다. 이를 위해 거시경제적 요소, 생활SOC 확충, 정책 신뢰도 제고를 고려한 통합적인 정책 접근이 필요하며, 궁극적으로는 주택시장 안정성과 국민의 삶의 질을 향상하게 시키는 지속할 수 있는 주거 정책 수립이 요구된다.

국문초록

본 연구는 주택 수요 인식이 주택 안정성과 삶의 질에 미치는 영향을 분석하며, 이 과정에서 주택가격 안정 기대가 매개 역할을 하는지를 탐색하는 것을 목표로 한다. 기존 연구들은 거시경제 요인과 주택가격 간의 관계에 초점을 맞추었지만, 주택 수요의 심리적 요인이 주택 안정성에 미치는 영향에 관한 실증적 연구는 제한적이었다.

이러한 연구의 공백을 보완하기 위해 서울 거주 성인 500명을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 구조 방정식 모형(SEM, Structural Equation Modeling)을 활용하여 경제적 요인, 부동산 정책, 생활 SOC, 주택가격 안정 기대, 주택 안정성, 주관적 삶의 질 간의 인과관계를 분석하였다.

분석 결과, 경제적 요인과 생활SOC는 주택 가격 안정 기대를 매개로 주관적 삶의 질과 주택 안정성에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, 정부의 부동산 정책은 통계적으로 유의미한 영향을 보이지 않았다. 따라서, 이러한 결과는 주택정책이 단기적인 시장 개입에 그치는 것이 아니라, 거시경제적 안정, 생활 SOC의 확충, 정책 신뢰도 제고 등을 고려해야 함을 시사한다. 궁극적으로, 주택수요자의 심리와 기대를 반영한 장기적이고 예측할 수 있는 정책이 필요하다.

주제어

구조 방정식 모형, 주택 가격 형성 요인, 측정 도구, 가설 검정, 매개 효과

참고문헌

곽승준, 이주석(2006). 부동산 정책이 주택가격의 변동성 변화에 미치는 영향-주택가격의 변동성 변화 시점을 중심으로. 주택연구, 14(2),

- 175-194.
- 권호근(2022). 부동산 경제학. 형설출판사, 494, 99.
- 김소은, 정수정(2017). 사회통합을 매개로 경기도민의 주거 안정성 및 교통편의가 삶의 질에 미치는 영향: 1인 가구여부의 차이를 중심으로. 1인 가구여부의 차이를 중심으로. GRI 연구논총, 19(3), 135-156.
- 김창일(2017). 사회적자본이 지역주민 삶의 만족에 미치는 영향 분석: 경기도 거주 지역주민을 중심으로. 경기도 거주 지역주민을 중심으로. GRI 연구논총, 19(3), 89-115.
- 김태건, 이슬, 김갑성(2023). 비도시지역 거주가 요인별 만족도를 매개로 주거환경만족도에 미치는 영향: 청년가구를 중심으로. 지방행정연구, 37(1), 375-399.
- 김효남(2022). 부동산 공매 시장 낙찰가를 결정요인에 관한 연구. 한양대학교 대학원 박사학위논문.
- 배기희(2021). 역대 정부와 문재인 정부의 부동산 정책 연구. 한양대학교 대학원 박사학위논문.
- 배상영, 이상엽(2021). 사회기반시설 이용특성에 따른 공동주택의 가격 영향에 관한 연구-수도권 도시철도를 중심으로. 한국건설관리학회 논문집, 22(1), 27-35.
- 배종찬, 정재호(2021). 거시경제와 부동산정책이 서울 아파트가격에 미치는 영향 연구. LHI 저널, 12(4), 41-59.
- 백준석, 이주형(2016). 부동산 투자의 선호특성이 투자만족도 및 재투자 의사에 미치는 영향 분석. 한국산학기술학회 논문지, 17(2), 657-665.
- 이영훈, 김재준(2016). 거시경제변동 전후 주택시장과 경매시장 간의 관계성 분석. 한국산학기술학회 논문지, 17(6), 566-576.
- 이태리, 박진백(2024). 통화정책의 주택가격에 대한 시간가변 변동 기여도 분석. 국토연구, 122, 79-97.
- 임세희(2018). 공공임대주택과 민간임대주택의 주거복지 성과 차이. 한국사회정책, 25(3), 75-101.
- 장백기(2011). 노인의 취업활동이 주관적 삶의 질에 미치는 영향에 관한 연구: 사회적 자본의 매개효과를 중심으로. 한성대학교 대학원 박사학위논문.
- 장슬아(2024). 미국의 확장적 건축과 저소득층 주택담보대출 정책. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 전해정(2020). 부동산 뉴스와 아파트 매매가격과 거래량 간의 관계에 대한 빅데이터 시계열 분석. 부동산법학, 24(2), 53-69.
- 주종웅(2023). 부동산정책에 따른 투자심리와 주택가격 변화에 관한 연구. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 최병소, 이명훈(2021). 사회복지시설 공급현황 및 개선방안에 관한 연구-노인·아동·장애인 복지시설을 중심으로. 한국콘텐츠학회논문지, 21(8), 337-355.
- 한명훈. (2022). 이자율 변동이 주택가격에 미치는 영향. 벤처혁신연구, 5(3), 71-80.
- 함종영, 손재영(2012). 주택가격과 정책 간의 인과관계 분석: 정책변수의 외생성을 중심으로. 주택연구, 20(4), 27-45.
- 황연희, 박종우(2023). 아파트 커뮤니티의 서비스스케이프가 주거만족 및 삶의 질에 미치는 영향에 관한 연구: 신혼희망타운을 대상으로. 품질경영학회지, 51(3), 329-346.
- Bentler, P. M. (1990). Comparative fit indexes in structural models. Psychological Bulletin, 107; 238-246.
- Case, K. E., & Shiller, R. J. (2003). Is there a bubble in the housing market?. Brookings Papers on Economic Activity, 2003(2), 299-362.
- Crosby, N., & Henneberry, J. (2016). Financialisation, the valuation of investment property and the urban built environment in the UK. Urban Studies, 53(7), 1424-1441.
- Fornell, C., & Larcker, D. F. (1981). Evaluating structural equation models with unobservable variables and measurement error. Journal of Marketing Research, 18(1), 39-50.
- Forero, C. G. (2024). Cronbach's alpha. Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research, 1505-1507. Cham: Springer International Publishing.
- Glaeser, E., & Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. Journal of Economic Perspectives, 32(1), 3-30.
- Kim, C., & Ko, J. (2023). Unintended Consequences of Housing Policies: Evidence from South Korea. Sustainability, 15(4), 3407.
- McQuitty, S. (2018). The purposes of multivariate data analysis methods: an applied commentary. Journal of African Business, 19(1), 124-142.
- Oikarinen, E. (2009). Interaction between housing prices and household borrowing: The Finnish case. Journal of Banking & Finance, 33(4), 747-756.