

부모와 자녀세대 간 주거 질의 이전에 대한 분석

김주영*

Intergenerational Transmission of Housing Quality between Parents and its Offsprings

Ju Young Kim*

요약 : 국내 주택분야에서 부모세대와 자녀세대 간 주거 질의 이전에 대한 연구는 매우 적은 편이며, 선행 연구도 주택점유형태의 세대 간 이전에 한정되어 수행되었다. 이 연구는 부모와 자녀세대 간 주거재산의 세대 간 이전을 주택가격의 관점에서 평가하여 주택점유형태뿐만 아니라 전반적인 부모세대의 주거수준 자체가 자녀세대에 이전되고 있음을 실증분석하였다. 실증분석은 한국노동패널자료를 이용하여 최근 14년간 분가한 가구와 부모세대 간 자료를 결합하여 이루어졌다. 자녀세대의 주택가격에 영향을 미치는 자녀세대와 부모세대의 영향요인들을 통제한 가운데에도 부모의 주택가격은 자녀의 주택가격을 결정하는 유의미한 변수임을 확인할 수 있었다. 이 연구의 분석 결과는 한정된 표본을 이용한 분석이라는 점에서 일반화에 한계를 가지고 있으며, 주거질의 세대 간 이전 경로를 제시하지 못하였다는 한계를 가지고 있다.

주제어 : 주거의 질, 주택가격, 세대 간 이전, 한국노동패널조사

ABSTRACT : Researches concerning intergenerational transmission of housing quality were scarce and they were limited on its housing tenure. This study evaluate intergenerational transmission of housing quality between parents and its offsprings. Analysis data was constructed by summing up parents and its offsprings who left their parents during recent 14 years using Korea Labor Panel Data. Analysis of this study showed that price of parents housing was a meaningful factor in deciding its offsprings house prices controlling various factors that affect housing quality. There was not a plentiful studies concerning intergenerational transfer and prior ones only focusing housing tenure, this study can be a pioneering research in this field. This study have a limitation on generalization of research results because of limited samples and could not show the mechanism that parents housing price was transmitted to its offsprings.

Key Words : housing quality, housing price, intergenerational transmission, korean labor and income panel study

* 상지대학교 부동산전공 교수(Professor, Department of Real Estate, Sangji University).
E-mail: lorenzio@daum.net, Tel: 033-730-0248

I. 연구의 배경과 목적

경기침체의 지속과 전세가격 급등과 같은 주택 시장적 요인들은 새로 주택시장에 진입하려는 청년가구의 주거비 부담을 높이는 요인으로 작용하고 있다. 그 결과 과거보다 자녀세대의 주거마련에서 부모세대에 대한 의존도가 높아지고 있으며 이는 다른 나라들에서도 나타나고 있다. 부모세대의 사회경제적 지위가 자녀세대에 이전되는 현상은 적지 않은 선행연구들에서 분석된 바 있으며 그 과정에서 교육변수의 역할이 주목받고 있다(안종범·전승훈, 2008; 최은영, 2012). 현재와 같이 소득양극화가 확대되는 환경에서(김민창, 2015) 이런 현상들은 부의 세대 간 이전을 통해 사회적 불평등을 확대시킬 것이라는 우려를 제기하고 있다. 부모세대와 자녀세대 간 소득이나 사회적 지위의 이전 현상은 주택분야에서도 나타나고 있어서 국내의 경우 주택점유형태의 세대 간 이전현상이 확인되고 있으며, 그 과정에서 부모의 소득과 자산이 미치는 영향력이 큰 것으로 나타나고 있다(신진욱·이민아, 2014; 마강래·권오규, 2013).

부모와 자녀세대 간 주거 질의 이전에 대한 연구는 주택점유형태에 한정되어 있으며 그 연구도 많지 않은 편이다. 주거의 질은 주택규모, 주택점유형태, 방수, 주택가격 등 다양한 지표로 평가할 수 있으나 주택가격은 보다 종합적인 관점에서 주거의 질을 평가하는 지표라 할 수 있다. 또한, 부모의 주거 질이 자녀 주거 질에 미치는 영향 분석에서 주택가격 지표는 다른 지표보다 나은 통찰력을 제공하게 된다(Smits and Michielin, 2010: 464). 주거의 질의 개념을 확대할 경우 해당 주택이 입지한 근린에 거주하는 이웃들의 사회적 지위 그리고 공개공지의 양도 포함하여 고려할 수 있을

것이다(Clark et al., 2004, Feijten and Mulder, 2005에서 재인용).

이 연구에서는 주거의 질을 평가하는 다양한 변수 중에서 그 대표성을 가지는 주택가격을 기준으로 부모세대의 주거의 질이 자녀세대에 이전되는 효과가 있는지를 검증하고자 한다. 이 연구의 주제와 관련된 선행연구들은 주로 상속의 관점에서 세대 간 이전을 논의하고 있는 정도이다(김영주, 2012). 외국의 경우에도 부모세대의 주거의 질이 자녀의 후생에 미치는 영향에 대한 분석은 주로 주택의 점유형태에 초점을 두고 연구가 수행된 바 있으나 주택가격을 변수로 해서 분석한 연구들은 매우 적은 편이라 할 수 있다.

그런 점에서 이 연구는 그간 주택분야 연구에서 거의 이루어지지 않았던 주택가격 수준에서 평가한 부모세대의 주거의 질이 자녀세대에 이전되는지를 분석하고, 주택정책적 시사점을 도출하는데 연구의 목적이 있다.

II. 주거질 이전의 선행연구

1. 선행연구 분석

부모의 주택가격과 자녀의 주택가격간 상관성이 높은 이유를 세가지 관점에서 설명할 수 있다(Smits and Michielin, 2010). 첫 번째는, 부모와 자녀 간 거주지의 지리적 근접성으로 인해 동일 주택시장내 거주하는 경우 주택가격은 유사할 가능성이 높다. 두 번째 요인으로는 부모의 사회경제적 지위는 자녀에게 직접적이거나 간접적인 경로를 통해 이전되기 때문이다. 부모의 사회적 지위는 자녀에 대한 투자로 이어지고 그 결과 더 나은 경제적 지위를 가진 자녀들은 상대적으로 높은

가격의 주택을 보유하게 된다. 세 번째 요인은 역할 모델 과정의 효과이다. 자녀들은 그들의 부모들을 삶의 역할모델로 삼아 동일한 삶의 수준을 추구하려는 경향이 있다. 즉, 높은 가격의 주택에 거주한 경험이 있는 자녀들은 그런 경험을 가지지 못한 가구에 비해 유사한 주택에 거주할 가능성이 높게 된다는 점이다.

주거의 질의 세대 간 이전에 대한 연구들 중 주택가격에 초점을 둔 연구는 매우 드문 편이다. 세대 간 주거질의 이전을 주택가격으로 분석한 연구로는 Smits and Michielin(2010)의 연구가 있다. 2003년도 네덜란드의 설문조사 자료를 이용한 회귀분석 결과 부모가 거주하는 주택의 가격은 자녀의 주택가격에 영향을 주는 중요한 인자임이 검증되었다. 그리고 부모와 자녀세대가 동일한 주택시장에 있는 경우를 가정하더라도 부모의 주택가격과 자녀가 거주하는 주택가격간에 높은 상관관계가 존재하는 것으로 나타났다.¹⁾ 주거질의 세대 간 이전에 대한 해외연구들은 그 이전의 경로에 대한 분석을 포함하고 있다. 그것은 주로 부모세대의 자녀세대에 대한 현금지원이나 부모세대 주택의 담보제공과 같은 직간접적인 기부의 형태로 이루어지고 있는 것으로 나타났다(Helderman and Mulder, 2007; Mullins, 2000). 그리고, 자녀세대가 부모세대에 가까이 거주할수록 지원을 받을 가능성이 높은 것으로 분석되었다(Tomassini et al., 2003). 부모세대와 자녀세대 간 거리가 지원을 받을 가능성과 연관이 높은 것은 반대로 부모세대가 자녀세대에 지원을 받을 때에도 유의미한 변수로 나타났다(De and Dykstra, 2002). 또한, 선행연구

에서는 부모의 노동시장에서의 지위가 세대 간 주거이전을 결정하는 요인임을 제시하고 있다(Kurz, K., 2004).

자가소유는 가구의 사회경제적 지위를 상징하고 있으며, 가구소득과 학력 그리고 자산 등과 높은 상관성을 갖는다. 그런 점에서 자가를 소유한 부모세대는 자녀세대의 주택구입과 같은 주택시장의 진입을 촉진하는 요인으로 작용하게 된다(마강래·강은택, 2011; 최열·이고은, 2013; Mulder and Smits, 1999; Öst, 2012)²⁾. 주택점유형태의 관점에서 주거 질의 세대 간 이전에 대한 연구는 상대적으로 주택가격의 세대 간 이전에 비해 적지 않은 실정이다. 그것은 정책적 관점에서 자가소유의 효과에 대한 분석은 자가촉진정책의 기반 마련 차원에서도 필요한 것이며(Basolo, 2007), 그런 점에서 자가소유의 선택요인이나(우윤석, 2015), 효과(김수현, 2013; 김준형·최막중, 2010)를 분석한 연구들이 수행된 바 있다.

부모세대 주택점유형태의 세대 간 이전에 대한 연구들로 Aratani(2011)는 단독주택에 거주하는 부모세대의 주택소유가 자녀에게 미치는 차별적인 영향에 초점을 맞추었다. 이 연구에서는 부모세대의 주택점유형태의 세대 간 효과는 인종이나 소득 그리고 부모의 주택점유형태의 이력에 따라 차등적인 것으로 나타났다. 다시 말해 동일한 주택점유형태 내에서도 사회경제적으로 불이익을 받는 그룹들의 자녀들은 그렇지 않은 그룹들의 자녀들에 비해 단독주택을 소유하는 과정에서 부모세대의 단독주택 소유여부가 긍정적인 영향력을 덜 주는 것으로 나타났다. Fesselmeyer et al.,

1) 이 연구에서는 부모와 자녀 거주지의 물리적 거리를 동일 주택시장의 변수로 보고 거리를 측정하여 변수로 포함시켰다.

2) Öst(2012)는 스웨덴 주택시장을 대상으로 자녀의 최초 자가소유에 부모의 부(富)가 미치는 영향을 분석하였다. 주택구입이 점차로 어려워 지는 스웨덴의 경제상황에서 부모의 자가소유는 자녀의 자가소유에 영향을 주고 있음을 분석하였다. Öst(2012)의 경우 부모의 부와 자녀의 최초주택구입 간에는 유의미한 상관관계가 존재하고 있음을 밝히고 있다.

(2012)는 아프리카계 미국인들이 백인들에 비해 자가주택 소유 비율이 낮은 점에 주목한다. 자가주택 소유의 차이가 가구소득이나 사회경제적 및 인구적 특성에 의해서 설명되는 부분은 매우 작은 부분이란 점을 주장하며, 선행연구들은 이런 요인들에 의해 설명되지 않는 부분이 시간에 따라 증가한다고 주장한다. 분석 결과 아프리카계 미국인 가구들은 전통적인 변수들이 통제된 상태에서도 자가소유 비율이 6.5% 낮은 것으로 나타났다. 그러나 흥미롭게도 이런 차이는 부와 선호하는 입지 지역을 고려할 경우 사라지는 것으로 나타났다. 미국의 경우 인종간 자가소유의 차이를 자신의 부와 부모의 영향력이라는 관점에서 해석하기도 한다(Hilber and Liu, 2008).

외국의 경우 자가점유의 세대 간 효과를 주택에만 국한하지 않고 자녀세대의 후생에 초점을 맞추어 다양한 연구결과를 제시하고 있다. 즉, 부모세대의 자가소유가 자녀세대의 경제적인 성과(Boehm and Schlottmann, 1999), 자녀의 교육(Barker and Miller, 2009; Haurin et al., 2002; Green and White, 1997)에 정의 외부효과를 준다는 것이다.³⁾

국내의 경우 부모세대의 주거의 질에 대한 연구는 미미한 가운데 주택점유형태의 세대 간 이전이 확인되고 있다(마강래·권오규, 2013; 신진욱·이민아, 2014). 이 연구가 선행연구와 다른 점은 주택점유형태에 초점을 두지 않고 주택가격으로

평가한 세대 간 주거 질의 이전을 분석하였다는 점이다.⁴⁾ 또한, 자녀세대의 주택가격에 영향을 미치는 매우 다양한 변수들을 통제변수로 활용하여 모델을 구축함으로써 자녀세대의 주거의 질에 영향을 미치는 다양한 변수들의 영향력을 통제하였다는 점이다.

III. 연구의 분석틀

1. 분석자료와 변수의 선정

한국노동연구의 노동패널자료는 주택가격의 세대 간 이전 분석에 필요한 분가가구와 부모가구의 사회경제적 변수들을 추출할 수 있는 기초자료를 제공하고 있다.⁵⁾ 기초자료 작성은 먼저 분가한 자녀세대의 가구자료와 개인자료를 통합하고 이 자료에 분가하기 전 부모자료를 추적하여 통합하는 형식으로 작성하였다.⁶⁾ 분석을 위한 자료의 작성 과정은 다음과 같다. 먼저, 부모세대로부터 분가한 신규가구를 추출하게 된다. 신규 분가가구의 경우 이전 해에는 가구정보가 없으므로 가구특성 자료에서 원소속 가구의 정보를 추출할 수는 없으며, 신규 생성가구의 원소속 가구에 대한 정보는 개인특성 자료에서 찾는다. 구체적으로는, 개인특성 자료에서 이전년도 아이디와 현재년도 아이디가 다른 개인 중에서 가구주만을 추출하게 된다. 두 번째로 1단계에서 추출된 분가 가구의 개인특

3) 부모의 자가소유가 자녀의 성과에 영향을 주지 않는다는 연구도 있으나(Holupka and Newman, 2012) 대부분의 연구들은 부모의 자가소유가 자녀의 후생에 긍정적인 영향을 준 것으로 분석하고 있다.

4) 마강래·권오규(2013)의 경우 다항로짓을 활용하여 다양한 유형의 점유형태를 고려하였고, 신진욱·이민아(2014)의 경우 첫 번째로 자가를 취득하는 사건을 중심으로 연구를 진행한 바 있다.

5) 한국노동연구원에서 발표하는 노동패널은 경제활동 및 노동시장 이동, 소득활동 및 소비, 교육 및 직업훈련, 사회생활 등에 관하여 추적조사는 종단면조사(longitudinal survey)로 1998년부터 조사가 시작된 국내대표적인 패널조사자료이다.

6) 분석자료를 2000년도부터 사용한 이유는 분가세대와 부모세대자료를 결합하는 문제와 분석에 활용하는 변수문제로 인해 분석자료는 1999년도(2차조사자료)부터 사용하였다.

성자료에 가구특성자료를 결합해서 분가가구의 특성변수를 완성하게 된다. 세 번째로 분가한 자녀세대의 자료에 분가하기 전 부모세대의 가구특성정보를⁷⁾ 합치게 된다. 이런 과정을 3차년도(2000년)부터 17차년도(2014년)까지 반복하게 되면 모두 15년도에 걸친 분가가구와 부모가구의 특성을 포함한 기초자료가 작성된다.

부모세대의 주거의 질이 자녀세대의 주거질에 영향을 주는지를 평가하기 위해서는 자녀의 주택가격에 영향을 미치는 제반 요인들을 통제하여야 한다. 이 연구에서의 독립변수들은 주거질의 세대 간 이전을 분석한 선행연구들을 참조하되 이 연구와 동일하게 주택가격 수준으로 주거의 질을 평가한 Smits(2010)의 연구에서 변수들을 주로 원용하고자 하였다. 자녀세대의 주택가격에 영향을 주는 변수들은 크게 자녀세대의 변수와 부모변수로 나눌 수 있으며, 이들 변수들은 가구의 사회경제적 특성과 주거특성 변수로 다시 구분해 볼 수 있다.

소득은 주택의 질을 결정하는 가장 중요한 요인으로 많은 선행연구들에서 주요 변수로 이를 채택하고 있다. 가구주의 나이가 많을수록 저축을 통해 자산을 축적할 가능성이 많으므로 보다 양질의 주택에 거주할 것으로 기대된다. 가구주의 나이의 경우 부모세대의 경우에는 약간 다른 양상을 보일 수 있는데 그것은 부모세대는 자녀와 다른 생애주기의 과정에 있기 때문이다.

주거의 질을 결정하는데 있어서 여성 가구주는 남성 가구주에 비해 노동시장에서 열악한 위치에 있을 가능성이 많으므로 남성 가구주인 경우보다 주거의 질이 낮을 것으로 예상할 수 있다.

〈표 1〉 선행연구의 독립변수 분석

| | Smits (2010) | 마강래, 권오규 (2013) | 신진욱, 이민아 (2014) | Boehm (1999) |
|-------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| 부모주택가격* | ○ | | | |
| 동일시장여부* | ○ | | | |
| 자녀변수 | | | | |
| 소득* | ○ | | | |
| 경제적지위* | ○ | ○ | | |
| 교육기간* | | ○ | ○ | ○ |
| 나이* | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 성별* | ○ | | | |
| 이민자지위 | ○ | | | |
| 혼인상태* | ○ | | ○ | |
| 자녀수* | ○ | ○ | | ○ |
| 금융소득 | | | ○ | ○ |
| 부동산소득 | | | ○ | ○ |
| 주택점유형태* | | | | |
| 주택유형* | | ○ | | |
| 거주지역 | | | | ○ |
| 분가연도* | | | | |
| 부모변수 | | | | |
| 소득* | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 경제적지위 | ○ | ○ | | |
| 나이* | ○ | | | |
| 주택점유형태* | ○ | ○ | | |
| 주택유형* | ○ | ○ | | |
| 혼인상태 | ○ | | | |
| 자녀수* | ○ | | | |
| 금융소득 | | | ○ | ○ |
| 부동산소득* | | | ○ | ○ |
| 거주지역 | | ○ | | |

주: * 변수는 이 연구에서 사용한 변수임

7) 노동패널에서는 hhid03~hhid17의 형태로 가구정보를 표시하고 있다.

분가한 가구의 결혼상태 변수는 주택의 질을 결정하는데 유의미한 변수로 작용할 것으로 판단된다. 자녀수는 주택의 질과 정(+)의 상관관계를 보일 것으로 보이는데 그것은 자녀수가 많을수록 보다 많은 주거공간을 요구하게 되며 다른 가구에 비해 주택에 대해 보다 많은 가치를 부여할 가능성이 높기 때문이다. 이에 비해 부모가구의 경우 자녀수가 많은 것은 자녀가구의 주거의 질에 반대 방향으로 작용할 가능성이 많다. 자녀가 많을수록 부모가 자녀에게 이전할 수 있는 이전재원의 배분이 작아지기 때문이다. 이 연구에서는 자녀세대의 주택가격에 영향을 미치는 변수를 구성함에 있어서 Smits(2010)의 연구보다 다양한 변수를 고려하였다. 또한, 마강래·권오규(2013)의 연구에서 고려하지 못했던 부모세대와 자녀세대의 동일하위시장 거주 여부를 변수에 통제변수에 포함하는 개선이 있었다.

2. 모델

부모세대의 주거의 질이 자녀세대에 이전되는 지를 분석하기 위해 앞의 과정을 통해 작성된 기초자료를 토대로 다음과 같은 분석모델을 작성하였다. 자녀세대 주거의 질(주택가격)에 영향을 주는 변수들은 주택가격 결정요인에 대한 이론과 선행연구를 토대로 구성하였으며 이를 토대로 이 연구에 포함된 독립변수들은 <표 2>와 같다.

$$P = f(\text{부모주택가격, 동일하위시장여부, 주택 특성변수, 경제적 특성 변수, 가구특성, 기}$$

타특성)

$$P = \text{자녀의 주택가격}^8)$$

종속변수인 주택가격과 부모의 주택가격은 차가인 경우 전월세전환율을 적용하여 보증금으로 통일하여 값을 산정하였으며, 전월세전환율의 경우 최근 전국평균인 7%를 적용하였다.⁹⁾ 자녀특성 변수는 주택특성, 경제적 특성, 가구특성 변수로 구성하였으며, 부모특성 변수를 포함하여 모두 18개의 독립변수로 구성하였다. <표 2>의 분석변수 중에서 *를 제외한 변수들은 자녀세대와 부모세대의 특성변수로 공통적으로 포함한 변수들이다.

<표 2> 분석에 포함된 변수

| | 자녀세대 (부모세대) | 변수설명 |
|-----------|---------------------|--------------------------------|
| 주택 특성 | 주택가격 (전세가격) | 응답자가 표기한 주택가격 (월세인 경우 전세환산) |
| | 입주형태 | 자가=1, 기타=0 |
| | 주택유형 | 아파트=1, 기타=0 |
| 경제적 특성 | 가구소득 | 총근로소득 |
| | 고용특성* | 정규직=1, 기타=0 |
| | 부동산자산 (부모세대만 포함) | 부동산자산총액 |
| 가구 특성 | 가구주나이 | |
| | 가구주성별* | 남=1, 여=0 |
| | 학력 | 초대졸이상=1, 기타=0 |
| | 혼인상태* | 혼인하고 유배우자인 경우=1, 기타=0 |
| | 거주지역 | 부모와 동일하위시장 거주=1, 기타=0 |
| | 가구원수 | 전체가구원수 |
| 기타 특성 | 분가년도 | 분가한 시기 |

주: * 변수는 부모세대 변수에서는 제외된 변수이다.

8) 자녀의 주택가격은 로그를 취한 값이며, 이는 모델의 설명력이나 추정계수의 측면을 고려한 것이다.

9) 분석기간 동안의 전월세전환율에 대한 통계자료의 구축문제에 의해 최근 시점의 전환율을 불가피하게 일괄적으로 활용하였다. 분석의 목적이 부모세대의 주택가격이 자녀세대의 주택가격에 영향을 주는지 여부에 있으므로 기본적으로 부모세대와 자녀세대에 동일한 가중치를 주게 되어 추정계수에는 큰 영향을 주지는 않을 것으로 판단된다.

IV. 실증분석 결과

1. 부모세대와 자녀세대의 사회경제적 특성 비교

이 연구의 분석기간(2000년~2014년) 동안 분가한 가구 중에서 이 연구의 분석대상인 가구는 모두 801가구이다. 이 연구에서는 분석기간 동안 분가한 가구 중(1,051가구)에서 혼인이나 경제적 독립을 통해 부모세대로부터 분가한 자녀가구만을 분석대상으로 추출하였다. 이처럼 분석대상을 설정한 이유는 여러 가지 다른 이유로 자녀세대가 아닌 가구원이 분가한 경우는 분석의 대상이 아니기 때문이며, 분가가구의 나이를 40세로 정한 것은 대체로 이들 가구들이 부모로부터 독립하여 사회에 최초로 진입하는 계층이기 때문이다. 부모

세대의 사회경제적 지위가 자녀세대에 이전되고 있다는 점은 이 연구의 분석자료에서도 나타나고 있다(〈표 3〉 참조). 즉, 부모의 소득과 자녀의 소득(0.23), 부모의 소득이나 부모의 주택가격은 각각 자녀의 소득과 주택가격에 정(+) 상관관계를 가지고 있으며 통계적으로도 유의미하게 나타나고 있다. 부모세대의 경우 전체 응답세대 중 고졸이하가 차지하는 가구가 702가구로 압도적인 데 비해 자녀세대의 경우 반대로 초대졸 및 대졸이상의 가구가 전체의 514가구로 70%를 상회하고 있다.

부모세대와 자녀세대의 주택유형 면에서는 세대 간 극명한 차이를 보이고 있다. 부모세대 중 단독주택에 거주하는 가구는 367가구로 가장 일반적인 주택유형인데 비해 자녀가구의 경우 336가구가 아파트에 거주하는 것으로 나타났다. 일반적으로 아파트가격이 단독주택에 비해 비싼 측면이

〈표 3〉 부모세대와 자녀세대 간 특성변수의 상관관계

| | | sprice | sincome | sage | smem | pprice | pincome | page | pmem |
|--------------------|--------------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|-------|------|
| sincome (자녀소득) | Pearson 상관계수 | .289** | | | | | | | |
| | N | 413 | | | | | | | |
| sage (자녀나이) | Pearson 상관계수 | .212** | .296** | | | | | | |
| | N | 656 | 498 | | | | | | |
| smem (자녀가구원수) | Pearson 상관계수 | .151** | .275** | .336** | | | | | |
| | N | 656 | 498 | 801 | | | | | |
| pprice (부모주택가격) | Pearson 상관계수 | .261** | .182** | .084* | .066 | | | | |
| | N | 616 | 458 | 746 | 746 | | | | |
| pincome (부모소득) | Pearson 상관계수 | .265** | .232** | -.001 | .046 | .221** | | | |
| | N | 639 | 483 | 774 | 774 | 720 | | | |
| page (부모나이) | Pearson 상관계수 | .038 | .102* | .436** | .138** | .022 | -.165** | | |
| | N | 656 | 498 | 801 | 801 | 746 | 774 | | |
| pmem (부모가구원수) | Pearson 상관계수 | -.065 | .037 | -.044 | .321** | .070 | .152** | -.048 | |
| | N | 656 | 498 | 801 | 801 | 746 | 774 | 801 | |
| preal (부모부동산) | Pearson 상관계수 | .130 | .186 | .014 | .340** | .414** | .159 | -.020 | .126 |
| | N | 96 | 71 | 123 | 123 | 119 | 121 | 123 | 123 |

주: ** 유의수준 < 0.01, * 유의수준 < 0.05

〈표 4〉 부모세대와 자녀세대의 학력

| | | | 자녀세대 | | | 총계 |
|----------|-------------|-------|----------|-------------|-----------|-------|
| | | | 고졸 이하 | 초대졸 및 대졸 | 대학원 이상 | |
| 부모 세대 | 고졸이 하 | 가구 수 | 223 | 440 | 39 | 702 |
| | | 비율(%) | 31.8 | 62.7 | 5.6 | 100.0 |
| | 초대졸 및 대졸 | 가구 수 | 5 | 60 | 16 | 81 |
| | | 비율(%) | 6.2 | 74.1 | 19.8 | 100.0 |
| | 대학원 이상 | 가구 수 | 0 | 14 | 3 | 17 |
| | | 비율(%) | 0.0 | 82.4 | 17.6 | 100.0 |
| | 총계 | 가구 수 | 228 | 514 | 58 | 800 |
| | | 비율(%) | 28.5 | 64.3 | 7.3 | 100.0 |

있기는 하나 그런 점을 고려하더라도 부모세대의 대다수는 단독주택에, 자녀세대의 대다수는 아파트에 거주하는 것으로 나타나 세대 간 주택유형의 선호차이를 보여주고 있다.

분가를 통해 부모로부터 독립한 가구는 경제적으로 취약한 상태에 있으므로 대체적으로 80%이상의 가구가 전세 혹은 월세의 점유형태에 거주하게 된다. 이에 반해 생애주기상 자산의 축적을 통

〈표 6〉 부모세대와 자녀세대의 주택점유형태

| | | | 자녀 | | | | 총계 |
|----|----|-------|------|------|------|------|-------|
| | | | 자가 | 전세 | 월세 | 기타 | |
| 부모 | 자가 | 가구 수 | 111 | 283 | 105 | 106 | 605 |
| | | 비율(%) | 18.3 | 46.8 | 17.4 | 17.5 | 100.0 |
| | 전세 | 가구 수 | 9 | 47 | 32 | 23 | 111 |
| | | 비율(%) | 8.1 | 42.3 | 28.8 | 20.7 | 100.0 |
| | 월세 | 가구 수 | 2 | 14 | 37 | 15 | 68 |
| | | 비율(%) | 2.9 | 20.6 | 54.4 | 22.1 | 100.0 |
| | 기타 | 가구 수 | 1 | 4 | 2 | 7 | 14 |
| | | 비율(%) | 7.1 | 28.6 | 14.3 | 50.0 | 100.0 |
| 총계 | | 가구 수 | 123 | 348 | 176 | 151 | 798 |
| | | 비율(%) | 15.4 | 43.6 | 22.1 | 18.9 | 100.0 |

해 자가취득에 성공한 부모세대의 대부분은 자가에 거주하고 있다.

주택의 점유형태 측면에서 부모세대는 자가에 거주하는 가구가 798가구 중 605가구인데 비해 자녀가구는 123가구에 그치고 있다. 이에 반해 부모세대 중 전세에 거주하는 가구는 111세대인데 비해 자녀세대 중 348가구는 전세에 거주하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 5〉 부모세대와 자녀세대 간 주택유형 비교

| | | | 자녀 | | | | | | 총계 |
|----|----------|-------|------|------|------|----------|-----|-----|-------|
| | | | 단독 | 아파트 | 연립 | 다세대(다가구) | 상가 | 기타 | |
| 부모 | 단독 | 가구 수 | 62 | 151 | 26 | 87 | 15 | 26 | 367 |
| | | 비율(%) | 16.9 | 41.1 | 7.1 | 23.7 | 4.1 | 7.1 | 100.0 |
| | 아파트 | 가구 수 | 19 | 121 | 20 | 59 | 5 | 20 | 244 |
| | | 비율(%) | 7.8 | 49.6 | 8.2 | 24.2 | 2.0 | 8.2 | 100.0 |
| | 연립 | 가구 수 | 6 | 22 | 20 | 17 | 2 | 4 | 71 |
| | | 비율(%) | 8.5 | 31.0 | 28.2 | 23.9 | 2.8 | 5.6 | 100.0 |
| | 다세대(다가구) | 가구 수 | 9 | 28 | 8 | 20 | 1 | 1 | 67 |
| | | 비율(%) | 13.4 | 41.8 | 11.9 | 29.9 | 1.5 | 1.5 | 100.0 |
| | 상가 | 가구 수 | 8 | 13 | 5 | 10 | 1 | 4 | 41 |
| | | 비율(%) | 19.5 | 31.7 | 12.2 | 24.4 | 2.4 | 9.8 | 100.0 |
| | 기타 | 가구 수 | 0 | 1 | 2 | 1 | 0 | 0 | 4 |
| | | 비율(%) | 0.0 | 25.0 | 50.0 | 25.0 | 0.0 | 0.0 | 100.0 |
| | 총계 | 가구 수 | 104 | 336 | 81 | 194 | 24 | 55 | 794 |
| | | 비율(%) | 13.1 | 42.3 | 10.2 | 24.4 | 3.0 | 6.9 | 100.0 |

2. 실증분석 결과

1) 기초통계량 분석

부모세대와 자녀세대의 주거질 이전을 분석하기 위한 변수들의 기초통계량은 <표 7>과 같다.

부모세대와 자녀세대의 사회경제적 특성을 보면 대략 주택가격과 소득은 부모세대가 자녀세대의 약2배 수준으로 나타났다. 분가한 가구의 혼인 상태는 결혼한 가구가 전체의 50%이며, 단독가구도 절반수준으로 분석되었다.

이 연구에서는 자녀가구가 분가 후 부모세대와 동일한 주택시장에(동일 주택시장 거주 여부는 동일 광역시에 거주하는 경우로 정의) 거주하는

비율이 63%로 나타나고 있다. 자녀세대의 평균 주택가격은 6,600만 원이었으며 부모세대는 평균 약 1억 4천만 원으로 조사되었으며, 자녀세대와 부모세대의 소득수준은 각각 1,944만 원, 3,740만 원으로 나타나 자녀세대는 부모세대 근로소득의 절반수준 정도로 분석되었다.

분가한 자녀세대의 경제적 지위를 보면 정규직에 근무하는 가구가 587가구(82%)를 차지하고 있으며, 나머지 141가구(18%)는 임시직 등 비정규직으로 조사되었다. 분석변수들은 크게 부모의 주택가격과 동일하위시장 거주 여부 그리고 자녀 특성 변수와 부모특성 변수로 구성되어 있다.¹⁰⁾

<표 7> 기초통계량

| | | 자녀세대 | | | 부모세대 | | |
|-----------|-----|------|-------|-------|------|-------|-------|
| | | 빈도 | 평균값 | 표준편차 | 빈도 | 평균값 | 표준편차 |
| 주택가격 | | - | 6606 | 5984 | - | 14210 | 21355 |
| 동일하위시장여부 | | - | 0.63 | 0.48 | - | - | - |
| 나이 | | - | 28 | 4.3 | - | 58 | 7.63 |
| 소득 | | - | 1944 | 1484 | - | 3740 | 3339 |
| 부동산자산 | | - | 15250 | 10628 | - | 23579 | 27115 |
| 금융자산 | | - | 271 | 296 | - | 921 | 1351 |
| 가구원수 | | - | 1.75 | 0.85 | - | 3.94 | 0.15 |
| 가구주 성별 | 남 | 581 | - | - | - | - | - |
| | 여 | 220 | - | - | - | - | - |
| 혼인 상태 | 미혼 | 387 | - | - | - | - | - |
| | 기혼 | 404 | - | - | - | - | - |
| | 별거 | 3 | - | - | - | - | - |
| | 이혼 | 7 | - | - | - | - | - |
| 주택 유형 | 단독 | 104 | - | - | 369 | - | - |
| | 공동 | 513 | - | - | 384 | - | - |
| | 상가 | 24 | - | - | 68 | - | - |
| | 기타 | 55 | - | - | 46 | - | - |
| 점유 형태 | 자가 | 123 | - | - | 607 | - | - |
| | 전세 | 348 | - | - | 112 | - | - |
| | 기타 | 327 | - | - | 82 | - | - |
| 고용 상태 | 정규직 | 587 | - | - | - | - | - |
| | 임시직 | 69 | - | - | - | - | - |
| | 기타 | 58 | - | - | - | - | - |

2) 회귀분석 결과

분석모형은 크게 세 가지 모델로 구성하였다. 첫 번째 모델은 부모의 주택가격과 동일 하위시장 거주여부 변수로 구성하였다. 일반적으로 부모세대와 자녀세대가 동일한 주택시장에 거주할 경우 주택가격의 상관성이 높아지게 되므로 이를 통제하기 위한 변수이다. 첫 번째 모델에서는, 부모주택가격과 동일 하위시장 변수 모두 자녀의 주택가

격을 결정하는 유의미한 변수로 나타나고 있다. 두 번째 모델은 자녀특성 변수만으로 자녀의 주택가격을 결정하는 모델이다. 자녀의 주택가격을 결정하는 변수들 예를 들면, 가구소득과 주택점유형태 등 대부분의 변수들이 주택가격에 정(+)의 영향을 주는 것으로 분석되고 있다. 그리고 자녀가 혼인해서 배우자가 있는 경우가 그렇지 않은 경우보다 자녀의 주거의 질에 긍정적인 영향을 주는

〈표 8〉 회귀분석모형 추정결과

| | 모형1 | | | 모형2 | | | 모형3 | | |
|------------------|----------------------------|-------|--------|---------------------------|-------|--------|---------------------------|-------|--------|
| | 계수 값 | | t값 | 계수 값 | | t값 | 계수 값 | | t값 |
| | 비표준 | 표준 | | 비표준 | 표준 | | 비표준 | 표준 | |
| 상수항 | 6.242 | | 21.257 | -83.271 | | -4.342 | -79.148 | | -1.931 |
| 부모주택가격(lnpprice) | .240** | 0.290 | 7.529 | .068* | .080 | 1.755 | .150* | .213 | 2.068 |
| 동일하위시장거주여부(area) | .117* | 0.067 | 1.730 | -.040 | -.022 | -.482 | .341** | .226 | 1.948 |
| 자녀특성변수 | | | | | | | | | |
| 점유형태(sjum) | | | | .779** | .361 | 8.03 | .554** | .292 | 2.379 |
| 주택유형(stype) | | | | .057 | .033 | .731 | .006 | .004 | .004 |
| 경제적지위(status) | | | | -.033 | -.014 | -.321 | -.153 | -.074 | -.729 |
| 가구주나이(sage) | | | | .021** | .102 | 2.163 | .053** | .292 | 2.403 |
| 가구주성별(smale) | | | | -.113 | -.058 | -1.284 | -.339* | -.199 | -1.189 |
| 교육수준(seduc) | | | | .184** | .105 | 2.367 | .232 | .133 | 1.275 |
| 혼인상태(smarry) | | | | .351** | .204 | 3.279 | .686** | .460 | 2.242 |
| 가구원수(smern) | | | | -.098* | -.102 | -1.673 | -.145 | -.187 | -.811 |
| 분가년도(year) | | | | .041** | .187 | 4.417 | .041** | .216 | 2.002 |
| 가구소득(lnsincome) | | | | .136** | .129 | 2.770 | -.006 | -.006 | -.062 |
| 부모특성변수 | | | | | | | | | |
| 점유형태(pjum) | | | | | | | .833** | .341 | 3.352 |
| 주택유형(ptype) | | | | | | | .220 | .137 | 1.312 |
| 가구소득(lnpincome) | | | | | | | .160 | .149 | 1.285 |
| 부동산자산(preale) | | | | | | | -2.75E-6 | -.087 | -.731 |
| 부모연령(page) | | | | | | | -.011 | -.108 | -.949 |
| 가구원수(pmem) | | | | | | | .157** | .252 | 2.022 |
| | F값 29.976 .000 $R^2=0.086$ | | | F값 16.231 .000 $R^2=.324$ | | | F값 5.692 .000 $R^2=0.593$ | | |

주: ** 유의수준 <.05, * 유의수준 <.10

10) 자녀세대의 부동산자산이나 금융자산은 이를 보유한 가구가 너무 적어서 통계적으로 거의 의미가 없게 나타나는 문제가 있어서 이를 분석변수에는 제외하였다.

것으로 나타났다. 분가연도는 일반적으로 분가한 시점을 통제하는 변수로 시간이 지날수록 주택가격이 상승하는 경향이 있으므로 이를 통제하기 위하여 도입되었으며 정(+)의 부호를 보이고 있다. 모형2의 경우 부모와 동일주택시장 거주여부 변수는 통계적으로 의미있는 변수로 나타나지는 않았다. 세 번째로는 자녀특성변수와 부모특성 변수 모두를 포함한 경우이다. 이 경우 전체 모델의 설명력은 약 60%로 상승하였으며, 부모특성 변수 중 부모가 주택을 소유하는 경우와 가구원수 변수가 자녀의 주택가격을 상승시키는 변수로 분석되었다. 부모특성변수 중에서 부동산자산이나 가구소득은 자녀주택가격을 결정하는 유의미한 변수가 아니었다.¹¹⁾ 자녀특성 변수와 부모특성 변수 모두를 포함한 모델에서 부모 주택가격의 자녀 주택가격에 대한 설명력은 다소 하락하는 것으로 나타났다으나 이는 부모의 주택가격 외에 부모의 자가 점유변수를 모델에 포함했기 때문에 나타난 결과로 보여진다.¹²⁾

V. 결론

이 연구의 분석 결과는 주택가격으로 평가한 부모세대의 주거의 질이 자녀세대의 주택가격을 결정하는데 유의미한 변수임을 보여주고 있다. 이와 더불어 자녀의 소득수준 뿐만 아니라 자녀세대의 혼인상태, 가구주 나이 등이 주택가격을 결정하는 유의미한 변수로 나타났다. 분가한 자녀가구의 63%는 부모와 동일한 주택시장(광역시)에 거주하고 있으며, 이런 요인들을 통제한 경우에도

부모의 주택가격은 자녀의 주택가격을 예측하는 의미있는 변수였음을 확인할 수 있었다. 이 연구의 분석에는 포함되지 않았지만 부모세대의 주거의 질이 자녀세대에 이전되는 경로는 대체적으로 자녀 분가시 부모가 자녀에 대한 주거비 지원을 통해 이전될 것으로 예상되고 있다(이소영, 2011).

자녀세대가 주택시장에 진입하는 경우 부모세대의 지원이나 역할이 커지고 있다는 분석 결과를 받아들이는 경우(Guldbrandsen and Langsether, 2003; Mulder and Smits, 1999), 부모세대 주거질의 세대 간 이전은 미래 주택시장에서 계층간 주거 불평등을 심화시키는 요인으로 작용하게 될 것이다.

따라서, 주택정책적인 관점에서 정부는 주택시장에서 세대 간 불평등을 완화하기 위한 정책적 노력을 경주할 필요가 있을 것이다. 이 연구의 분석대상인 사회진입계층은 최근 경제적으로 어려움을 겪고 있는 청년층을 포함하여 주택시장에 최초로 진입하는 계층이라 할 수 있다. 현재 정부가 추진하고 있는 주택정책을 크게 저소득계층에 대한 주거복지 정책과 자가소유 촉진정책으로 구분할 경우 이 연구의 분석대상 계층중 상당수는 정부 주택정책의 수혜를 받지 못하고 소득대비 과중한 주거비 부담이나 주거지선택의 어려움을 받을 가능성이 있다. 특히 부모세대의 지원을 받지 못하는 청년가구들은 주택시장에서 취약한 위치에 놓일 수 있는 우려도 있을 것으로 판단된다.¹³⁾ 그런 점에서 이 연구의 분석 결과는 정부가 급격하게 변화하는 사회경제적 환경과 주택시장의 여건 변화를 고려하여 주택정책의 수혜대상에서 새롭

11) 부모의 부동산자산이 자녀의 주택가격에 영향력이 없는 것으로 분석된 이유중의 하나는 노동패널자료의 경우 부모세대가 설문조사에서 부동산자산에 대해 실제보다 축소하거나 응답하지 않은 경우가 많은 때문으로 판단된다.

12) 회귀분석에서 독립변수의 다중공선성 여부를 검증하였으나 분산팽창계수(vif)가 기준치를 넘는 변수들은 없는 것으로 분석되었다.

13) 현재 정부정책에서도 신혼부부, 대학생 등 이들 계층의 주거비 부담 절감이나 주택공급 등의 정책이 시행되고 있기는 하다.

게 고려되어야할 계층을 분석하고 이를 효과적으로 지원할 수 있는 체계를 갖출 필요가 있음을 시사하고 있다.

참고문헌

- 국토교통부, 2015, 국민주택기금 업무편람.
- 김민창, 2015, “소득양극화 추이와 시사점”, 『지표로 보는 이슈』, 35.
- 김수현, 2013, “동아시아 주택정책 모델 논의와 시사점: 자산기반 복지 논의를 중심으로”, 『주택연구』, 21(2): 93~118.
- 김영주, 2012, “주거자산의 이전 경험, 계획 및 의식에 관한 연구”, 『한국가정관리학회지』, 30(2).
- 김준형·최막중, 2010, “소득계층별 자가소유의 자산증대 효과”, 『주택연구』, 18(1): 5~26.
- 마강래·강은택, 2011, “최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 생존분석을 중심으로”, 『국토계획』, 46(1): 51~63.
- 마강래·권오규, 2013, “주택자산의 세대 간 이동성에 관한 연구”, 『주택연구』, 21(2): 169~188.
- 신진욱·이민아, 2014, “주택보유의 사회경제적 불평등 요인과 가족자원의 영향: 자가 취득에 대한 사건사 분석, 1999~2008”, 『경제와 사회』, 101: 151~183.
- 안중범·전승훈, 2008, “교육 및 소득수준의 세대 간 이전”, 『재정학연구』, 1(1): 119~142.
- 우윤석, 2015, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 『국토연구』, 85: 157~174.
- 이소영, 2011, “세대 간 자산이전측면에서 연령대에 따른 결혼시 주거자금 마련 변화추이”, 『한국가정관리학회지』, 29(4): 205~216.
- 정의철·김미화, 2013, “패널자료를 이용한 청년가구원의 가구형성 결정요인 분석”, 『주택연구』, 21(2): 119~139.
- 최열·이고은, 2013, “사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석”, 『국토계획』, 48(2): 107~120.
- 최은영, 2012, “교육을 통한 가구소득의 세대 간 이전에 관한 연구”, 부경대학교 박사학위논문.
- Aaronson, Daniel, 2000, “A Note on the Benefits of Homeownership”, *Journal of Urban Economics*, 47: 356~369.
- Aratani, Yumiko, 2011, “Socio-demographic Variations of Homeowners and Differential Effects of Parental Homeownership on Offspring's Housing Tenure”, *Housing Studies*, 26(5): 723~746.
- Barker, David and Miller, Eric, 2009, “Homeownership and Child Welfare”, *Real Estate Economics*, 37(2): 279~303.
- Basolo, Victoria, 2007, “Explaining the Support for Homeownership Policy in US Cities: A Political Economy Perspective”, *Housing Studies*, 22(1): 99~119.
- Boehm, T. and A. Schlottman, 1999, “Does Home Ownership by Parents Have an Economic Impact on Their Children”, *Journal of Housing Economics* 8: 217~232.
- Clark, W. A. V., Deurloo, R. C. and Dieleman, F. M., 2004, “Choosing Neighborhood: Residential Mobility and Neighborhood Careers”, *Paper presented at the conference of the European Network of Housing Research*.
- De Jong Gierveld, J. and Dykstra, P. A., 2002, “The Long-term Rewards of Parenting: Older Adults' Marital History and the Likelihood of Receiving Support from Adult Children”, *Ageing International*, 27(3): 49~69.
- Feijten, P. and Mulder, C. H., 2005, “Life Course Experience and Housing Quality”, *Housing Studies*, 20(4): 571~587.
- Fesselmeier, E., Le, K. T. and Seah, K. Y., 2012, “A Household-Level Decomposition of the White-Black Homeownership Gap”, *Regional and Urban Economics*, 42: 52~62.
- Green, R. and White, M. J., 1997, “Measuring the Benefits of Homeownership: Effects on Children”,

- Journal of Urban Economics*, 41: 441~461.
- Gulbrandsen, L. and Langsether, A., 2003, "Family Transactions in the Norwegian Housing Market", *Housing Theory and Society*, 20(3): 137~152.
- Haurin D. R., Parcel, T. L., and Haurin, R. J., 2002, "Does Home ownership Affect Child Outcomes?", *Real Estate Economics* 30(4): 635~666.
- Helderman, A. C. and Mulder, C. H., 2007, "Intergenerational Transmission of Homeownership: the Role of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics", *Urban Studies*, 44: 231~247.
- Hilber, C. A. L. and Liu, Y., 2008, "Explaining the Black-White Homeownership Gap: The Role of Own Wealth, Parental Externalities and Locational Preferences", *Journal of Housing Economics*, 17: 152~174.
- Holupka, Scott and Newman, S. J., 2012, "The Effects of Homeownership on Children's Outcomes: Real Effects or Self-Selection", *Real Estate Economics*, 40: 566~602.
- Kurz, K., 2004, "Labour Market Position, Intergenerational Transfers and Home-ownership. A Longitudinal Analysis for West German Birth Cohorts", *European Sociological Review*, 20: 141~159.
- Mulder, C. H. and Smits, J., 1999, "First-time Homeownership of Couples: the Effect of Intergenerational Transmission", *European Sociological Review*, 15: 323~337.
- Mullins, P., 2000, "The Line of Descent in the Intergenerational Transmission of Domestic Property", *Housing Studies*, 15(5): 683~698.
- Öst, Cecilia Enström, 2012, "Parental Wealth and First-time Homeownership: A Cohort Study Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden", *Urban Studies*, 49(10): 2137~2152.
- Smits, A. and Mulder, C. H., 2008, "Family Dynamics and First-Time Homeownership", *Housing Studies*, 23: 917~933.
- Smits, Annika and Michelin, Francesca, 2010, "Housing Values of Adult Children and their Parents. Is the Quality of Housing Transmitted between Generations?", *Housing Studies*, 15(4): 463~481.
- Tomassini, C., Wolf, D.A. and Rosina, A., 2003, "Parental Housing Assistance and Parent-Child Proximity in Italy", *Journal of Marriage and Family*, 65: 700~715.

원 고 접 수 일 : 2016년 4월 27일
 1 차 심 사 완 료 일 : 2016년 5월 23일
 2 차 심 사 완 료 일 : 2016년 6월 28일
 최종 원 고 채 택 일 : 2016년 8월 1일

