

## 주택보유의 사회경제적 불평등 요인과 가족자원의 영향 분가가구의 자가 취득에 대한 사건사 분석, 1999~2008\*

신진욱,\*\* 이민아\*\*\*

이 논문은 한국사회에서 분가가구의 자가 취득 성공 여부에 영향을 미친 계층적 요인과 출신가구의 영향을 분석한다. 금융자본주의 시대에 많은 선진자본주의 국가에서 주택금융이 확대되고 주택시장이 활성화되었다. 이 과정에서 자가 부문의 계층구성 변화는 흥미로운 국가별 변이를 보인다. 영미권에선 자가 부문의 계층구성이 혼합적으로 되었고, 남유럽에선 모든 계층에서 가족주의적 지원체제가 지속되었으며, 대륙유럽에선 자가/임대 균열구조가 여전히 계급·소득의 분포를 반영한다. 한국 사례의 특성을 밝혀내기 위해, 이 논문은 1999~2008년 한국노동패널자료를 이용하여 이 시기에 분가한 가구의 자가 취득 여부에 (1) 분가가구 가구주의 인적 자원, (2) 분가가구의 소득수준, (3) 출신가구의 소득수준이 미친 영향을 분석했다. 연구결과는 다음과 같다. 첫째, 분가가구의 근로소득과 출신가구의 근로소득 및 부동산소득이 자가 취득 여부에 가장 강한 영향을 미쳤다. 둘째, 가구주의 연령대가 높아질수록 분가가구의 근로소득뿐 아니라 출신가구의 소득수준이 미치는 영향이 컸다. 이 연구결과는 한국에서 자가 부문으로의 진입이 일정한 소득수준과 가족적 배경을 가진 계층에 제한되어 있으면서, 임대 부문은 영미권 사회처럼 극도로 잔여적 성격을 띠는 혼합적 주택체제임을 암시한다.

\* 이 논문은 2010년도 정부재원(교육과학기술부 인문사회역량강화 사업비)으로 한국연구재단의 지원을 받아 연구되었음(NRF-32A-2010-1-B00117).

\*\* 중앙대학교 부교수·사회학과 socioshin@cau.ac.kr

\*\*\* 중앙대학교 부교수(교신저자)·사회학과 malee@cau.ac.kr

## 1. 연구 목표와 의의

이 논문은 1997년 금융위기 이후 주택금융이 자유화되고 주택가격이 급등하는 구조적 환경에서 진입장벽이 더욱 높아진 자가(自家) 취득의 성공 여부에 어떤 계층적 요인이 작용했는지를 규명한다. 다른 많은 사회들에서처럼 한국에서도 주택보유는 생애과정상의 중요한 목표로 인식되어왔다. 특히 부모로부터 분가한 성인 가구에게 자가 취득은 사회적 인정, 경제적 안정과 증식을 위한 중요한 숙제로 간주되었다. 고령화가 진전되고 고용 안정성이 악화되는 등 인구학적, 사회경제적 변화가 진행되면서 자가 취득의 중요성은 더욱 커졌다.

그러나 2천년대 초반 주택금융이 자유화되고 해외 금융자본이 대량 유입되면서 2001~2003년과 2005~2007년 두 차례에 걸쳐 실질주택가격이 급등했다. 이에 따라 이 시기에 분가한 가구들에겐 자가 부문 진입의 문턱이 매우 높아졌다. 이러한 구조적 환경에서 자가 취득의 성공 여부는 학력, 직업, 근로소득, 금융부동산소득, 가족자원 등 여러 차원의 계층적 불평등 중 무엇과, 얼마나 강하게 연관되어 있었는가? 이것이 이 논문의 관심사다.

주택소유 여부에 따른 사회적 균열구조와 주택소유자의 계층적 특성은 여러 이유에서 독자적인 사회학적 중요성을 갖고 있다. 주택소유 여부는 사람들의 이해관계와 복지태도, 정책선호에 영향을 미친다. 주택소유자는 많은 경우 생애과정 초기에 큰 비용을 주택구매에 지출하여 개인화된 자산기반 복지의 능력을 갖추려고 한다. 따라서 성장주의 경제정책이나 주택가격 상승과 긍정적 이해관계를 갖고, 연금 등 공적 복지비용의 상승에 부정적 이해관계를 갖게 된다(Kemeny, 1992; 2005). 그러므로 한 사회에서 자가 부문이 얼마나 확대되는가, 어떤 계층이 거기에 진입하게 되느냐는 광범위한 정치사회적 함의를 갖는다.

나아가 금융자본주의 시대에 주택소유의 계층적 특성은 자산 분포로 환원될 수 없는 사회경제적 중요성을 갖고 있다. 주택금융의 자유화와 규모 확대에 따라, 오늘날 자가를 소유한 개별 가계들은 세계금융시장의 사이클에 연결되어 그 이득을 공유하고 또한 그 위험에 노출된다(Forrest, 2008). 그러므로 한 사회에서 어떤 계층이, 얼마나 폭넓은 계층이 그러한 위치에 놓여 있는가에 따라서 주택부문의 호황과 위기가 전체 사회에 미치는 영향이 달라진다.

위와 같은 이유에서 주택점유형태 분포의 계층적 특성은 사회학적 연구주제로서 중요성을 갖는다. 그러나 김수현(2009: 272)이 지적했듯이, 그동안 한국에서 부동산 가격상승과 자산격차, 그에 대한 정책적 대응을 둘러싸고 많은 논의가 있어왔지만, 자가소유의 안정성과 사회계층적 특성, 주택점유형태의 분포와 변화에 관한 연구에 아직까지 큰 공백이 존재한다. 이에 대한 연구는 주택의 자산가치, 주거의 질, 모기지 비중 등의 복잡성을 고려하는 추가적 분석을 위한 토대가 된다.

이 논문은 자가 취득 성공 여부에 영향을 미친 계층적 요인을 분석하는 데 초점을 맞춘다. 주거수준이 계급이나 소득 등 생산영역의 지위를 얼마나 반영하는지는 오랫동안 중요한 학문적 쟁점이 되어왔다. 계급결정론적 입장에서는 주택에 관련된 불평등이 계급불평등을 반영한다고 주장해온 데 반해, 그것에 의문을 제기하는 다른 연구들은 계급이나 소득의 영향을 인정하면서도 가구구성, 연령, 지역, 자산소득, 상속증여 등 다른 요인이 함께 작용한다는 점을 강조해왔다(윤일성, 2002: 191~197).

이 논문은 일반론적으로 어느 이론적 입장에서 출발하는 대신, 지난 수십 년 동안 여러 나라에서 주택소유의 계층적 특성이 중요한 변화를 겪었으며 흥미로운 국가적 변이를 보인다는 점을 주목한다.

미국, 영국 등 자유주의 주택금융체제에서는 1970년대 이후 자가 부문이 급성장하고 노동계급의 상당 부분이 거기에 참여하면서 자가 부문은 “가장 혼합적인 주택점유형태”(Williams, 2003: 165)로 변모했다. 한편 전통적으로 자가 부문이 매우 큰 스웨인, 이탈리아 등 남유럽 사회에서는 계급·소득에 따라 주택점유형태가 구분되지 않아왔고, 주택금융이 확대되는 현실에서도 가족주의적인 재정지원, 건축, 상속의 방식이 변형된 형태로 작동하고 있다(Poggio, 2012). 이와 달리 주택금융 규제와 임대부문에 대한 공적 지원이 상대적으로 강한 대륙유럽에서는 자가임대 계층화가 계급·소득에 따른 균열구조에 상응하는 경향이 대체로 지속되고 있다(Turner and Yang, 2006: 66).

이렇게 본다면, 자가 취득의 성공 여부가 계급·소득 등 사회경제적 균열구조, 혹은 부모의 사회경제적 지위를 반영하리라는 모호한 기대는 현실에서 결코 자명하지 않다는 것이 분명해진다. 주택소유의 성패가 위의 변수들에 상응하거

나 혹은 상응하지 않는 정도는 사회에 따라 다르며, 바로 그 차이가 각 사회의 주택체제의 사회학적 특성을 말해주는 하나의 의미 있는 지표가 된다.

위와 같은 이론적, 비교론적 관심 하에 이 논문은 1999~2008년 한국의 분가가구를 대상으로 분석을 수행한다. 핵심 질문은 다음과 같다. 첫째, 자가 취득의 성공 여부는 학력, 직업, 소득 등 전통적인 사회경제적 불평등 차원을 반영하는가, 아니면 주택시장의 투기적 성격이 강화되면서 그러한 변수들로부터 독립되기 시작했는가? 둘째, 자가 취득의 성공 여부는 해당 가구의 인적 또는 계층적 요인에 의해 지배적으로 영향 받는가, 아니면 남유럽에서처럼 출신가족의 경제 수준이 중요한 변수로 작용하는가, 아니면 둘 다인가?

위의 질문에 대한 대답을 구하기 위해 이 논문은 한국노동패널 2차~11차 조사자료를 이용하여, 분가가구의 첫 자가 취득에 해당 가구의 인적 자원과 소득 변수, 출신 가구의 소득 변수가 미치는 영향을 사건사 분석 방법으로 규명했다. 제2절에서는 먼저 이 연구의 이론적 관심을 설명한 뒤, 제3절에서 연구의 목표와 방법을 서술한다. 제4절에서는 자가 취득의 성공 여부에 영향을 미친 요인을 분석한 결과를 제시한다. 끝으로 제5절에서는 연구결과의 학문적, 정책적 함의를 논한다.

## 2. 이론적 토론

### 1) 자가 취득과 생애과정 경로의 계층화

분가한 성인 가구의 자가 취득 성공 여부는 이후 생애과정 전반에 지속적인 영향을 낳는다. 생애과정 접근(life-course approach)은 각 사회가 계급, 소득, 세대, 인종, 성별 등 다양한 차원에서 계층화된 사회적 경로(social pathways)를 발전시킨다는 점을 강조했다. “사회 전반에 걸쳐서 개인과 집단들이 따르는 교육, 노동, 가족, 주거의 궤적”(Elder, Johnson, and Crosnoe, 2004: 8)으로 정의되는 사회적 경로는 종종 사회불평등을 심화시키고 누적시키는 효과를 낳는다. 생애단계의 특정 시점에서 발생하는 계층화는 이전 시점의 계층적 불평등을 반영하거나

악화시키고, 이후 시점의 불평등을 낳는 조건이 된다.

생애과정의 장기적 경로는 하나의 생애단계에서 다음 생애단계로 넘어가는 생애전환(life transitions)들의 누적으로 형성된다. 하나의 생애전환기에서 일어난 불평등은 이후 생애과정 전반을 계층화하는 누적효과를 갖는다. 예를 들어 성인 초기의 직업적 선택은 종종 고령기까지 지속되는 효과를 낳으며(Clausen, 1993), 노동시장 진입 시점의 노동시장 구조는 이후의 계급이동을 크게 규정한다(Blossfeld, 1986). 이와 더불어 특정한 생애전환의 성공 여부는 사회로부터 물질적, 도덕적 보상 혹은 처벌을 동반한다. 각 사회는 진학, 취업, 결혼, 내 집 마련, 승진, 퇴직 등 생애전환 사건들에 대해 '성공과 실패'의 의미를 정의하는 문화적 규범을 발전시키며, 또한 그 성취에 대한 물질적 보상과 실패에 대한 처벌을 제도화한다(Levy, 2009).

뿐만 아니라 생애과정의 경로는 각 개인의 속성에 의해서만 좌우되는 것이 아니라, 의미 있는 타자들과의 '연계된 삶(linked lives)의 맥락에서 형성된다. "개인들의 삶은 상호의존적이며 사회적, 역사적 영향은 이처럼 공유된 관계의 연결망을 통해 표현된다"(Elder, Johnson, and Crosnoe, 2004: 13). 여기서 특별한 의미를 갖는 것은 가족적 맥락이다. 그것은 가족구조의 특성, 가족 구성원들 간의 상호작용, 그리고 가족적 자원 등 여러 측면을 포함한다(Uhlenberg and Mueller, 2004: 125~127). 그동안 많은 연구들은 부부 관계, 또는 미성년 자녀와 부모 간의 관계를 주목했지만, 가족주의 전통이 강한 사회에서는 성인의 경우에도 그 부모와의 관계가 생애경로에 지속적 영향을 미친다.

자가 취득 성공 여부가 사회학적 중요성을 갖는 이유는 그것이 위와 같은 생애경로의 계층화에 다양한 방식으로 영향을 미치기 때문이다. 먼저 삶의 안정과 안전은 자가 선호의 큰 이유가 되고 있다. 주택금융이 발달된 많은 나라에서도 여전히 사람들이 '내 집'을 선호하는 일차적 이유는 주거 안정과 생활의 자유, 임대생활의 불안, 위기 시 처분 가능한 자산으로서의 잠재적 가치 등이 꼽히고 있다(Toussaint and Elsinga, 2007).

나아가 주택소유는 불특정한 미래의 생애위험에 대비하는 사적 보험으로서 공적 복지에 대한 장기적 대체효과를 발휘한다(Conley and Gifford, 2006). 소득불평등이 심하고 공적 복지가 약한 사회일수록 자가 취득의 성공 여부는 시장소득

에 따른 불평등 구조의 변형에 큰 영향을 미친다. 그 영향은 이중적이다. 주택시장 호황기에 자가 취득은 중·저소득층에게도 상당한 자산증식, 소득보완 효과를 가져다주지만(Turner and Luea, 2009), 소득의 상당 부분을 주택구매에 소비했거나 부채를 안고 주택을 구매한 중·저소득층은 불황기에 일차적 희생자가 된다(Schwartz, 2009). 그러므로 오늘날과 같이 각국 주택시장이 지구적 금융시장의 사이클에 직접 연동되어 있는 시대에는, 주택소유자의 계층적 폭과 구성은 곧 지구적 주택금융시장의 흥망을 함께 겪는 계층의 폭과 구성을 의미하기도 한다.

## 2) 한국의 주택현실과 연구 질문

자가 선호는 모든 나라에서 보편적으로 관찰되는 경향이다. 하지만 자가 취득에 대한 열망의 정도, 주택에 관련된 사회적 인정과 차별, 주택소유 여부에 따른 주거의 질과 경제적 손익의 차이는 나라마다 다르다. 한국에서 '내 집'이 사회적 인정과 지위의 지표로서 갖는 중요성은 다른 나라에서보다 훨씬 강하다(이홍균, 2007). 나아가 주택은 사회적 과시의 수단이자 문화적 구분짓기의 요인으로 크게 작용하고 있다(박소진·홍선영, 2009).

그러나 한국에서 자가 취득이 큰 의미를 갖게 된 것은 무엇보다 제한된 자가 부문과 불안정한 임대 부문이 양적 균형을 이루고 있는 주택체제상의 구조와 깊은 관련이 있어 보인다. 즉 임차계층의 주거 안정성이 보장되어 있지 않고 임차료 인상에 대한 규제가 부재한 제도적 조건에서 자가 취득이 중요해질 수밖에 없는데, 자가 부문의 장벽이 높기 때문에 이 부문으로의 진입을 둘러싼 경쟁과 좌절의 고통이 그만큼 더 크게 된다는 것이다.

한국에서 주택문제가 거시적 사회변동과 체계적 관련성을 갖기 시작한 것은 1960~1970년대의 급속한 산업화와 도시화 과정에서였다. 이 시기에 도시 지역 주택소요(housing needs)가 급증했고, 주거 불안과 주거의 질 문제가 심각하게 대두했다. 그러나 많은 유럽 국가들이 산업화·도시화 과정에서 공공임대 비중을 전체 가구의 20~40% 수준까지 확대한 데 반해, 한국 정부의 주택정책은 공공임대 건설이나 민간임대계층의 보호에 극도로 소극적이었다. 주택정책은 자가 부문 확대에 집중되었는데, 특히 1980~1990년대에 도시 지역 공동주택이 대량

건설되었고 이때부터 아파트를 중심으로 하는 자가 취득 욕구가 급증했다(하성규, 2007: 24~28).

그러나 이처럼 점증하는 욕구와 반대로, 2천 년대 들어 주택가격이 급등하면서 자가 부문으로 진입하기 위한 문턱은 오히려 더욱 높아졌다. 1990년대 이래 한국의 주택가격 상승률의 장기평균은 다른 나라에 비해 매우 낮은 편이었지만 그 변동성은 최고 수준이었고, 가격 급등이 집중된 시기는 바로 2000년대였다. 금융위기 이후 고용불안이 심화되는 등 안정적 임금소득을 기대하기 어려워진 상황에서 주택가격 급등이 비(非)자가 계층에게 준 좌절은 컸다.

이 시기 주택가격 급등을 촉발한 직접적 계기는 김대중 정부가 1997년 금융위기로 붕괴한 경기를 끌어올리기 위한 수단 중 하나로 주택금융자유화와 건설산업 활성화 정책을 활용했다는 데 있었다. 하지만 보다 근본적인 요인은 2000년대에 지속된 저금리 정책으로 금융자원의 접근성이 높아지고, 금융기관이 가계 부문을 대상으로 한 주택담보대출을 활성화하고, 대량의 해외 금융자본이 국내로 유입되는 등의 환경이 이 시기 주택가격 급등의 특성을 설명해준다(정준호, 2009). 즉 막대한 가계부채를 동반한 주택구매, 보유주택의 매매를 통한 자산증식, 그것이 2천 년대 부동산 호황의 역사적 새로움이다.

이 지점에서 제기되는 질문은 이것이다. 주택금융에 대한 접근성이 높아지고 부채를 동반한 주택구매가 확대되었다면, 이 시기에 자가 취득의 성공 여부는 영미권 사회에서처럼 직업·소득 등 노동시장 내 지위 변수로부터 점차 분리되고 자가 부문의 계층구성이 혼합화되었는가? 즉 노동계급, 중저소득층 내에 주택구매에 성공하여 ‘소득은 낮지만 자산은 많은(income-poor, asset-rich)’(Forrest, 2008) 계층이 확대되었는가? 아니면 주택금융의 확대에도 불구하고 여전히 전통적인 계층변수가 자가 취득의 기회를 규정하는가?

또 하나의 질문은 이것이다. 가족주의적 전통이 강한 한국사회에서 가계 주택 플랜의 금융화는 자가 취득 여부의 결정요인을 개인화하여, 세대 간 연계를 약화시키는 효과를 낳았는가? 아니면 남유럽 사회에서처럼 출신가족의 직간접적인 경제적 지원 등 가족자원의 동원이 변화한 사회환경 속에서 변형된 방식으로 영향을 발휘하고 있는가? 이 질문들에 대한 답을 구함으로써 한국 주택소유의 계층적 특성을 이해하려는 것이 이 논문의 문제의식이다.

### 3) 국내 선행연구

한국에서 주택소유에 영향을 미치는 요인을 분석한 여러 선행연구가 존재한다. 1980년대를 대상으로 한 연구로는 1987년 주택은행 조사 자료를 분석한 정필권(1989)의 논문이 있다. 이 연구에서는 학력 측면에서 대출 미만의 자가 입주 확률이 오히려 대출 이상보다 높고, 월소득의 영향이 미미한 것으로 나타났다. 1989~1990년의 토지·주택가격 급등 이후 상황에 관해서는 이강희와 진보경(1993)의 연구가 있다. 이들은 1991년 국토연구원이 발간한 「주택금융 및 주택시장 조사」 자료를 분석했는데, 학력의 영향은 여전히 제한적인 것으로 나타났지만 월평균 소득은 자가 취득에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

한편 2000년대 초·중반의 특정 시점을 분석한 논문들은 일관된 연구결과를 보여주지 않고 있다. 이희숙과 김민정(2010)은 한국노동패널 5차년도 자료(2002년 조사)를 분석했는데, 소득 요인은 임차 가계의 소득 대비 순자산 규모에 영향을 미침으로써 자가 전환 기회에 간접적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 한편 박천규·이수욱·손경환(2009)은 2005년 국토연구원이 발간한 「주택수요 및 주거실태 조사」 자료를 분석했는데, 30대 연령층에서는 소득 변수 영향이 매우 낮고, 60대 이상이 소득 변수에 가장 민감한 것으로 나타난다. 그러나 한국 주택가격의 특징이 높은 변동성에 있다는 점을 감안할 때, 특정 시점만을 대상으로 한 이런 연구들의 한계는 명백하다.

그런 의미에서 1990년대~2000년대의 종단조사 자료를 분석한 연구들은 특별한 주목을 요한다. 진홍철·강동우·이성우(2010)는 1995년과 2005년 인구주택총조사 자료를 비교 분석했는데, 여기서는 학력·직업에 따른 자가점유율 격차가 감소하고, 특히 기능직, 사무서비스·판매직의 자가점유율이 증가한 것으로 나타난 것이 눈에 띈다. 반대로 1990년, 2000년, 2010년의 인구주택총조사 자료를 비교 분석한 박미선(2013)의 연구에서는 학력·직업이 자가소유 여부에 꾸준히 영향을 미치며, 특히 2000~2010년 기간에 학력의 영향이 크게 증가한 것으로 나타났다. 그러나 이 연구들 역시 일정한 간격을 둔 특정 연도를 비교했다는 점에서, 가격 변동성이라는 중요한 변수의 영향에 여전히 노출되어 있다.

그와 같은 문제를 안고 있지 않은 두 개의 주목할 만한 연구가 있다. 특정

연도 자료를 분석한 앞의 연구들에서 학력·직업·소득 등 변수들의 영향이 일관되게 나타나지 않은 데 반해, 1990년대 후반 이래 10년간을 대상으로 한 이 연구들에서는 그 영향이 뚜렷이 나타난다. 먼저 마강래·강은택(2011)은 노동패널 1차~10차년도 자료(1998~2007년 조사)에 대한 생존분석을 수행하여 생애최초 주택 구입에 소요된 기간에 영향을 미친 요인을 분석했다. 이 연구는 직업, 정규직 여부, 가구소득, 부모의 경제력 등이 가장 강한 영향을 미친 것을 발견했다. 다른 하나의 연구는 최열·이고은(2013)의 것으로, 노동패널 1차~11차년도 자료(1998~2008년 조사)를 이용하여 최초 주택구입 추세와 영향 요인을 분석했다. 이 연구에서는 학력, 직업(전문관리직·사무직 종사자), 소득이 자가 취득에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

그러나 위의 연구들은 몇 가지 이유에서 불충분하다. 마강래·강은택의 연구는 가구소득 정보를 구성하는 근로·금융·부동산소득을 분리하여 분석하지 않았기 때문에, 시장소득과 자산소득의 상대적 영향력에 관한 중요한 이론적 쟁점을 검토하지 못했다. 또한 부모의 경제력은 “조사 대상자가 만 14세 무렵인 시점의 경제력 형편 정도”(마강래·강은택, 2011: 63, 주 9)를 묻는 설문문의 주관적 응답에 의존한 것으로 신뢰성이 떨어진다. 또한 지역을 5개 권역으로 구분하고 개인수준 변수로 환원하여 사용함으로써 지역 특성을 정확히 고려했다고 볼 수 없다. 한편 최열·이고은의 연구는 내 집 마련을 목적으로 주택을 구입한 가구 중 거주시작시간을 정확히 기재한 기존 가구 및 신규가구를 대상으로 하여 분석 대상이 555가구로 매우 작아졌다. 또한 거주지역을 수도권/비수도권으로만 나눠서 마강래·강은택의 논문과 동일한 한계를 안고 있다. 이들의 논문 역시 출신가구의 객관적 경제수준을 분석에 포함시키지 않았다.

### 3. 연구 자료와 방법

#### 1) 자료

이 연구의 분석 자료는 한국노동패널(KLIPS)이다. 한국노동연구원은 1998년

(제1차년도 조사)부터 매년 도시지역에 거주하는 한국의 5,000가구와 그 가구에 거주하는 모든 가구원을 대상으로 노동패널자료를 수집했다. 특히 노동패널은 1차년도 자료에 포함된 원가구의 가구원 중 이 후 조사시점에서 분가한 가구원이 있을 경우에도 추적조사를 실시했기 때문에 분가가구의 자가 취득을 조사하는데 매우 유용한 자료라고 할 수 있다. 이에 따라 이 연구에서는 1998년 1차년도 조사 시 포함된 5,000개의 가구에 속한 가구원이었으나 2차년(1999년) 이후로 가구원의 분가로 인해 신규가구로 포함된 가구만을 분석 대상으로 했다. 즉, 분석 대상으로 2차년(1999년)에서 11차년(2008년)까지 분가가구로 새롭게 노동패널조사에 진입한 가구만을 포함한다.

이 연구의 주제가 분가가구의 첫 자가 취득이므로 분석단위는 가구로 한다. 단, 가구구성원의 인적 자원 및 직종유형 등의 효과를 살펴보기 위해 노동패널의 개인별 자료에서 가구주 정보를 분가가구 자료와 통합했다.<sup>1)</sup> 또한 이 연구의 분석에는 분가가구의 가구별 소득정보뿐 아니라 출신가구(원가구)의 가구별 소득 정보도 추출하여 분석에 포함했다. 이는 출신가구의 경제적 위치가 분가가구의 첫 내 집 장만에 유의미한 영향을 미치는지 분석하기 위함이다. 그러므로 이 연구의 분석 자료는 총 세 가지 유형의 자료인, 분가가구의 가구주 정보 추출을 위한 개인단위 자료, 분가가구의 가구단위 자료, 출신가구의 가구단위 자료를 통합하여 구성된 것이다.

## 2) 변수

이 연구의 종속변수는 1999년 이후에 분가한 가구의 첫 자가 취득을 구분하는 이항 변수이다. 분가한 시점으로부터 거주형태가 전세, 월세 등의 비자가일 경우는 0값을 주고 분가 시점 이후 최초로 자가 취득에 성공한 경우에는 1값을 주었다. 사건사 분석을 시행하기 위해서 분가가 발생한 후 첫 자가 취득에 성공한 이후는 결측치로 처리하여 표본에서 탈락하게 되며 분가가 발생하기 전 시점에

---

1) 가구주가 설문에 참여하지 않은 경우는 무응답으로 인한 표본 탈락을 최소화하기 위해 가구주의 배우자 정보로 대체했다.

서 각 분가가구 역시 표본에 포함되지 않는다.

이 연구의 분석에 활용된 독립변수는 크게 1) 가구주의 인적 자원, 2) 분가가구의 소득, 3) 출신가구(원가구)의 소득이라는 세 가지 유형으로 나뉜다. 첫 번째 가구주의 인적 자원은 가구주의 연령, 결혼상태, 교육수준과 종사상 지위를 포함하는 개인단위의 변수이다. 연령은 연속변수이며 교육수준은 고졸 미만, 고졸, 2년제 대학 이상으로 구분하여 각각을 이분변수로 조작했다. 분석모형에는 고졸 미만을 준거집단으로 설정하여 교육수준의 효과를 분석했다. 또한 가구주의 종사상 지위를 상용직, 일용직 혹은 임시직, 자영업, 비취업이라는 네 가지 유형으로 구분하여 각각을 이분변수로 조작했으며 분석모형에는 상용직을 준거집단으로 설정하여 분석했다. 이 연구의 분석 대상가구는 결혼으로 인한 분가뿐 아니라 경제적 독립 등 그 외의 이유로 인한 분가도 포함하므로 가구주의 결혼상태를 통제했다. 결혼상태는 미혼을 준거집단으로 설정하고 기혼과 이혼, 별거 등의 기타집단을 비교했다.

분가가구와 출신가구의 소득은 조사시점에서 물어본 작년 한해의 가구 소득을 묻는 문항으로 측정했으며 근로소득, 금융소득, 부동산소득으로 나뉜다. 먼저, 근로소득은 가구의 연간 총 근로소득을 의미하며 근로소득이 없는 경우에는 0값을 주었다. 본 분석에서 측정된 금융소득은 은행 등 금융기관의 이자 및 투자소득, 사채 등 비금융기관의 이자소득, 주식 및 채권의 매매차익, 배당금, 기타를 모두 합한 값이다. 주식 및 채권의 경우 실제로 매매를 하지 않은 경우에는 포함되지 않는다. 마지막으로 부동산소득은 월세 등의 보증금을 제외한 임대료, 부동산 매매차익, 토지를 도지준 것. 권리금 및 기타를 모두 합한 값이다. 여기서 부동산소득에 부동산을 임대해주고 받은 전세금은 부동산소득에 포함되지 않는다.<sup>2)</sup>

종합하자면, 이 연구는 주택소유에 관한 연구 영역에서 각 가구의 연령, 결혼상태, 거주지역, 교육수준, 종사상 지위와 더불어, 해당 가구 및 출신 가구의 근로소득, 금융소득, 부동산소득의 영향을 포괄적으로 검토하는 최초의 시도라고 할

---

2) 분가가구와 출신가구의 월평균 저축액도 가구의 소득 및 생활수준을 대표하는 변수로 이용될 수 있으나 통계적인 효과가 없어 최종적으로 분석에서 제외했다.

수 있다.

이 연구의 분석 자료가 1999년부터 2008년까지의 시기를 포함하는 종단자료이기 때문에 세 가지 유형의 가구 소득변수 모두를 물가상승분을 고려하여 표준화했다. 한국은행이 제공하는 물가지수자료를 이용하여 2005년 기준으로 표준화하여 소득변수의 효과에 물가상승에 따른 오류가 발생하지 않도록 했다. 분석 모형에 포함된 소득 변수의 단위는 백만 원이다. 또한 이 연구의 분석에는 가구주의 연령이 25세에서 54세 사이인 경우만으로 한정했다.

### 3) 방법

분석 방법은 다층모형 비연속(이산-시간) 사건사 분석방법(multilevel discrete time event history)이다. 사건사 분석방법을 활용하기 위해 2차년에서 11차년도에 분가가구 데이터를 가구-매해 자료로 변환, 결합했다. 앞에서 언급한 바와 같이 첫 자가 취득에 성공한 후에는 위험 집합(risk set)에서 벗어나기 때문에 분석에서 제외했다.

이 연구에서는 분가가구의 거주지를 고려한 다층 모형 비연속 사건사 분석방법을 사용했다. 사실상 자가 취득은 거주지의 영향을 크게 받는다. 이에 거주지를 고려하지 않은 상태에서 가구주의 인적 자원 및 분가, 출신 가구의 소득수준 정보만으로 자가 취득에 미치는 요인을 정확히 분석해내는 데는 한계가 있을 수밖에 없다. 기존 연구에서는 거주지를 16개 시도를 구분하는 이분변수로 측정하여 독립변수로서 포함한 경우도 찾아볼 수 있으나 이러한 방법은 거주지 정보를 개개의 분석단위 별 정보로 인식하여 분석한다는 한계가 있다. 이러한 경우 표준오차가 감소하여 제1형 오류(Type 1 error)가 발생할 가능성이 높다. 이에 이 연구에서는 207개(최종모형 기준)의 거주지를 구분하는 다층모형을 이용했다.

이 연구의 분석단계는 크게 두 부분으로 나뉘는 데, 첫 번째는 먼저 모든 분가가구를 포함하여 위계적인 방법으로 사건사 분석을 실시하는 것이다. 모형 1에서는 교육수준, 직업지위 등 분가가구주의 특성만을 포함하여 분가가구주의 인적 자원이 첫 자가 취득에 미치는 영향을 분석했으며 모형 2에서는 분가가구의 소득정보의 효과를 분석했다. 마지막으로 모형 3에서는 분가가구주와 분가가구

<표 1> 진입년도에 따른 분가가구수와 자가 취득 비율

분가년도	전체 분가가구 수	자가 취득가구		자가 비취득가구	
		가구 수	비율	가구 수	비율
1999	130	33	25.38	97	74.62
2000	124	23	19.83	93	93.00
2001	134	21	15.67	113	84.33
2002	109	28	25.69	81	74.31
2003	155	31	20.00	124	80.00
2004	142	33	23.24	109	76.76
2005	126	28	22.22	98	77.78
2006	139	31	22.30	108	77.70
2007	116	24	20.69	92	79.31
2008	87	20	22.99	67	77.01
총합	1,262	272	21.69	982	78.31

주: 3차년도(2000년)의 경우 자가 취득 여부에 대한 문항의 무응답의 영향으로 인해 해당 시기의 분가가구의 총합과 자가 취득, 비자가 취득가구 수의 합이 맞지 않음.

의 특성을 통제한 상태에서 출신가구의 소득수준의 효과를 검증했다. 두 번째로는 가구주의 연령에 따라 두 집단으로 나누어 연령대 별 하위집단분석(subsample analyses)을 실시했다. 가구주의 연령이 25~34세인 집단과 35~44세인 집단으로 나누어 각 집단에 독립변수의 영향이 다르게 작용하는지를 검증하기 위한 방법이다.

#### 4. 분석결과

##### 1) 분석 대상의 일반적 특성

<표 1>은 각 조사시점에서 새롭게 분가하여 패널에 진입한 가구와 진입 시 자가 취득 비율을 요약한 표이다. 가구주의 연령조건을 고려하지 않은 상태에서 살펴보았을 때, 1999년부터 2008년까지의 기간 동안 각 시기마다 약간의

<표 2> 연구대상가구의 연도별 자가 취득 비율

조사시점	전체 분가가구 수	자가 취득가구		자가 비취득가구	
		가구 수	비율	가구 수	비율
1999	109	26	23.85	83	76.15
2000	164	21	12.80	143	87.20
2001	289	38	13.15	251	86.85
2002	364	43	11.81	321	88.19
2003	527	98	18.60	429	81.40
2004	599	96	16.03	503	83.97
2005	649	82	12.63	567	87.37
2006	720	112	15.56	608	84.44
2007	750	99	13.20	651	86.80
2008	772	86	11.14	686	88.86
총합	4,943	701	14.18	4,242	85.82

주: 조사시점에서 가구주의 연령이 25~54세인 가구만 포함한 결과임.

차이는 있으나 약 21.69%의 가구가 분가 시 자가 취득에 성공하는 것으로 나타났다. 이에 비해 매년 약 78.31%의 가구는 전세나 월세 등의 형태로 분가하는 것을 알 수 있다.

<표 2>는 이 연구의 분석 대상가구로서 조사시점에서 가구주의 연령이 25세에서 54세 사이인 분가가구의 연도별 자가 취득율을 보여준다. 매 조사시기에 분가가구로 포함된 가구를 누적적으로 포함한 결과이며 자가 취득에 성공한 후에는 표본에서 제외된다. <표 2>의 결과를 살펴보면 전체 분석 대상 4,943가구 중 약 14.18%가 자가 취득에 성공한 것을 알 수 있다.

<표 3>은 이 연구에 포함된 분석 대상의 특성과 분가성공가구와 실패가구 간의 차이를 요약한 표이다. <표 3>에 제시되어 있는 바와 같이 노동패널 2차년부터 11차년도까지의 기간 동안 분가가구의 자가 취득 여부를 분석하기 위하여 포함된 분석 대상은 무응답이 없는 변수를 기준으로 총 4943이다. 전체 표본을 대상으로 한 통계치를 살펴보면, 분가가구주의 교육수준은 약 60%가 2년제 대학 이상이며 상용직이 약 66%를 차지했다.<sup>3)</sup> 2005년 물가지수로 표준화

3) 이러한 통계치는 분가가구주에 한한 통계치이므로 한국인의 평균 교육수준이나 직업지위를 대표성 있게 반영한 것은 아니라는 점에 유의할 필요가 있다.

<표 3> 분석 대상의 일반적 특성, 분가가구주 연령 25~54

분가가구주 정보		전체			자가 취득			자가 미취득			t검정결과
		표본	평균	표준편차	표본수	평균	표준편차	표본수	평균	표준편차	
교육수준	고졸 미만	4938	0.051		701	0.034		4237	0.053		*
	고등학교	4938	0.344		701	0.305		4237	0.350		*
	2년제대학 이상	4938	0.606		701	0.660		4237	0.597		**
연령		4943	32.568	5.088	701	32.663	4.861	4242	32.552	5.125	
직업지위	상용직	4940	0.659		700	0.681		4240	0.655		**
	임시/일용직	4940	0.077		700	0.051		4240	0.081		
	자영업자	4940	0.131		700	0.129		4240	0.131		
	비취업	4940	0.134		700	0.139		4240	0.133		
결혼상태	기혼	4942	0.695		701	0.835		4241	0.672		***
	미혼	4942	0.227		701	0.114		4241	0.245		***
	기타	4942	0.079		701	0.051		4241	0.083		**
분가가구 정보											
근로소득		4943	23.555	17.148	701	27.373	20.029	4242	22.924	16.542	***
금융소득		4876	0.172	2.055	688	0.180	2.273	4188	0.171	2.017	
부동산소득		4875	0.119	3.560	687	0.444	8.570	4188	0.065	1.643	**
출신가구 정보											
근로소득		4649	20.095	21.200	654	22.100	20.984	3995	19.767	21.220	**
금융소득		4606	0.480	2.975	651	0.388	2.276	3955	0.495	3.075	
부동산소득		4576	2.315	17.596	646	4.230	27.814	3930	2.000	15.258	**

주: 1) 이분변수의 경우 표준편차를 제시하지 않았으며 평균은 비율을 의미한다.

2) 소득변수의 단위는 백만 원이다.

3) 자가 취득자에 대한 통계는 자가 취득에 성공한 시점에서의 수치이다. +p<.1, \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

된 수치인 분가가구의 평균 근로소득은 약 23.56(23,560,000원)이었으며 출신가구의 근로소득은 약 20.1(20,100,000원)로 출신가구의 근로소득에 비해 분가가구의 근로소득이 좀 더 높음을 알 수 있다. 반면 금융소득과 부동산소득의 경우는 출신가구가 분가가구에 비해 더 높다는 것을 보여준다.

또한 자가 취득에 성공한 사례와 미취득 상태로 남아 있는 경우를 t검정 방법을 이용하여 비교했다. 가구주 정보를 비교한 결과에 따르면, 자가 취득의 경우가 미취득의 경우에 비해 통계적으로 유의한 수준에서 고졸이 적고 2년제대학 이상의 학력을 가진 경우가 많았다. 연령의 경우는 자가 취득에 성공한 가구의 가구주 평균연령이 약간 더 높았으나 통계적 차이는 없었다. 직업지위의 차이는 상용직, 자영업, 비취업의 경우 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았으나 임시, 일용직의 경우는 자가 미취득의 경우가 더 높게 나타났다. 결혼상태는 자가 취득에 성공한 가구가 기혼인 경우가 더 많았으며 미취득가구는 미혼이 많았다.

분가가구와 출신가구의 소득정보를 비교한 결과, 자가 취득가구가 미취득가구에 비해 일관되게 소득수준이 높은 것을 알 수 있었다. 자가 취득가구가 미취득에 비해 분가가구의 근로소득과 부동산소득이 모두 높게 나타났으며 이러한 차이는 출신가구 수준의 근로소득과 부동산소득을 비교한 결과에서도 일관되게 나타난다. 반면 금융소득의 경우는 분가가구와 출신가구 수준에서 모두 통계적으로 유의한 차이가 발견되지 않았다.

## 2) 분가가구의 첫 자가 취득

<표 4>는 분가가구의 첫 자가 취득에 영향을 미치는 요인을 검증한 다수준 이산형 사건사 분석결과이다.<sup>4)</sup> 분석모형 1은 가구주의 연령, 교육수준, 종사상 지위와 결혼상태의 효과를 분석했으며 분석모형 2와 3은 위계적 방식으로 각각 분가가구의 소득과 출신가구의 소득을 통제했다. 먼저 분석모형1의 결과를 살펴

---

4) 추가적으로 지역 변수를 개인변수로 치환하여 이산형 회귀분석을 시행해 본 결과 통계적 유의성에는 큰 차이가 없었으나 다수준 분석방법에 비해 주요 변수의 표준오차가 작게 측정되는 것을 확인했다.

<표 4> 분가가구의 자가 취득에 대한 다수준 이산형 사건사 분석, Odds ratios

		모형 1	모형 2	모형 3
가구주 정보				
교육수준(고졸 미만=준거집단)	고등학교 2년제대학 이상	1.373 1.605 <sup>+</sup>	1.295 1.408	1.279 1.387
연령		1.019 <sup>+</sup>	1.013	1.015
직업지위 (상용직 =준거집단)	임시/일용직	0.664 <sup>*</sup>	0.722	0.735
	자영업	0.940	0.915	0.918
	비취업	1.065	1.160	1.172
결혼상태(미혼= 준거집단)	기혼	2.628 <sup>***</sup>	2.365 <sup>***</sup>	2.343 <sup>***</sup>
	기타	1.446	1.505	1.503
분가가구정보				
근로소득			1.012 <sup>***</sup>	1.012 <sup>***</sup>
금융소득			0.935	0.935
부동산소득			1.019	1.017
출신가구정보				
근로소득				1.004 <sup>+</sup>
금융소득				0.980
부동산소득				1.005 <sup>*</sup>
연도	2000년	0.625	0.604	0.608
	2001년	0.564 <sup>+</sup>	0.546 <sup>+</sup>	0.544 <sup>+</sup>
	2002년	0.529 <sup>+</sup>	0.469 <sup>*</sup>	0.456 <sup>*</sup>
	2003년	0.867	0.805	0.786
	2004년	0.809	0.759	0.729
	2005년	0.590 <sup>+</sup>	0.546 <sup>+</sup>	0.523 <sup>*</sup>
	2006년	0.809	0.750	0.729
	2007년	0.661	0.601	0.578 <sup>+</sup>
	2008년	0.551 <sup>+</sup>	0.489 <sup>*</sup>	0.473 <sup>*</sup>
상수항		0.042 <sup>***</sup>	0.048 <sup>***</sup>	0.044 <sup>***</sup>
sigma_u		0.384 <sup>*</sup>	0.379 <sup>*</sup>	0.381 <sup>*</sup>
rho(Intra-class correlation)			0.042	0.042
표본 수		4499	4499	4499
Wald chi2		89.18 <sup>***</sup>	112.2 <sup>***</sup>	120.46 <sup>***</sup>

+p<.1, \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

보면, 가구주의 교육수준과 연령이 유의수준 10%에서, 종사상 지위와 결혼상태가 5%수준 이상으로 자가 취득에 통계적으로 유의미한 영향을 미친다는 사실을 알 수 있다. 가구주가 2년제 대학 이상의 학력을 가진 경우 고졸 미만의 학력을 가진 경우에 비해 모두 자가 취득에 성공할 확률이 높았다. 또한 연령이 상승할수록 자가 취득에 성공할 확률이 높아지는 것을 알 수 있다. 종사상 지위는 가구주가 임시직 혹은 일용직일 경우 상용직에 비해 통계적으로 유의미한 수준에서 자가 취득의 확률이 낮아지는 것으로 나타났다. 그러나 상용직은 자영업과 비취업의 경우와는 통계적으로 차이가 없었다. 결혼상태의 경우 미혼에 비해 기혼이 자가 취득에 성공하는 확률이 높아졌다. 이는 결혼을 통해 새로운 가족을 꾸렸을 경우 미혼에 비해 자가 취득이 더 중요한 생애과정 과업이 되고 이를 위해 자원을 동원할 가능성이 있음을 함의한다.<sup>5)</sup>

분석모형 2의 결과는 가구주 변수와 분가가구의 소득정보의 효과를 함께 보여준다. 분석모형 1의 결과와 비교했을 때 분가가구의 소득을 통제한 후 교육수준과 종사상 지위의 효과가 사라졌음을 알 수 있다. 이는 분가가구의 소득수준이 가구주의 교육수준 및 종사상 지위와 자가 취득 간에 매개효과를 가질 수 있음을 함의한다. 분가가구의 소득 중 근로소득만이 통계적으로 유의한 효과를 가졌는데 지난 한 해의 근로소득이 증가할수록 자가 취득의 확률이 증가하는 것으로 나타났다.

분석모형 3의 결과는 출신가구의 근로소득과 부동산소득이 통계적으로 유의한 수준에서 분가가구의 첫 자가 취득에 긍정적인 영향을 미친다는 사실을 보여준다. 출신가구의 근로소득과 부동산소득이 증가할수록 분가가구의 첫 자가 취득의 확률이 증가하는 것이다. 이러한 결과는 한국에서 자가 취득에 영향을 미치는 중요한 요인으로 출신가구의 자산, 소득수준을 고려해야 한다는 점을 함의한다. 전통적인 가족주의의 영향 하에 자가 취득의 기회가 가족자원의 수준에 따라 다르게 결정되는 것으로 보인다.

---

5) 모형 1에 결혼상태를 통제하지 않은 상태에서 개인 변수의 영향을 분석해본 결과 교육수준(고등학교 = 1.734\*, 2년제 대학 이상 = 2.072\*)과 연령(1.026\*)의 효과가 통제된 후에 비해 높았다.

### 3) 가구주의 연령대 별 하위집단 비교분석

<표 5>는 가구주의 나이를 기준으로 두 집단으로 나누어 비교분석한 결과이다. <표 2>의 최종모형인 모형 3을 기준으로 연령집단을 나누어 분석했다. 25~34세와 35~44세로 나누어 분석한 결과 분가가구의 자가 취득에 미치는 가구주의 인적자본 및 출신가구의 영향은 연령 집단별로 다르게 나타났다.<sup>6)</sup>

먼저, 가구주의 연령이 25~34세인 분가가구에 대한 결과를 살펴보면, 가구주의 교육수준과 직업지위는 자가 취득에 큰 영향을 미치지 못하는 것을 알 수 있다. 가구주에 대한 정보 중 결혼상태만이 통계적으로 유의한 수준에서 분가가구의 자가 취득에 영향을 미쳤다. 가구주가 기혼일 경우 미혼에 비해 자가 취득 확률이 높아진다. 또한 분가가구와 출신가구의 소득수준 변수를 살펴보면, 분가가구의 근로소득이 통계적으로 유의한 수준에서 자가 취득에 영향을 미쳤다.

반면 가구주 연령이 35~44세인 분가가구의 경우는 분가가구의 근로소득뿐 아니라 가구주의 교육수준, 결혼상태 및 출신가구의 소득수준이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 가구주가 2년제 대학이상의 학력을 가진 경우는 고졸미만인 경우에 비해서 통계적으로 유의한 수준에서 자가 취득의 확률을 높였으며 고졸인 경우는 10% 수준에서 고졸미만에 비해 자가 취득의 확률을 높였다. 가구주가 기혼상태일 때 미혼에 비해 첫 자가 취득에 성공할 확률이 높았다. 출신가구의 소득 중 출신가구의 근로소득이 유의한 영향을 미쳤는데, 출신가구의 근로소득이 증가할수록 자가 취득의 확률을 높이는 것으로 나타났다. 분가가구의 근로소득도 증가할수록 자가 취득의 확률이 높아졌는데, 이는 25~34세 연령집단에 대한 분석결과와 유사하다.

위와 같은 분석결과는 무엇을 의미하는가? 두 가지 가능성을 고려할 수 있다. 우선 자가 취득 연령이 낮은 가구가보다 이른 연령대에 자가를 취득한 가구보다 평균적으로 소득수준이 더 낮아서 출신가구의 경제적 도움을 필요로 했을 것이

---

6) 전체 분석 대상자는 25~54세였으나 연령집단별 비교분석에서는 45~54세에 해당하는 집단을 제외했다. 이는 전체 분석 대상에서 45~54세에 해당하는 집단의 크기가 작아서 유의미한 결과를 도출해내기가 어렵다는 판단에 근거한다.

<표 5> 가구주의 연령에 따른 분가가구 자가 취득에 대한 다수준 이산형 사건사 분석, Odds ratios

		25~34세	35~44세
가구주 정보			
교육수준(고졸 미만=준거집단)	고등학교	1.194	2.578 <sup>+</sup>
	2년제대학 이상	1.244	3.049 <sup>*</sup>
연령		1.024	1.059
직업지위(상용직=준거집단)	임시/일용직	0.859	0.744
	자영업	0.892	1.111
	비취업	1.104	1.222
결혼상태(미혼=준거집단)	기혼	2.465 <sup>***</sup>	2.443 <sup>*</sup>
	기타	1.187	2.273 <sup>+</sup>
분가가구정보			
근로소득		1.010 <sup>**</sup>	1.019 <sup>***</sup>
금융소득		0.962	0.623
부동산소득		1.020	0.992
출신가구정보			
근로소득		1.002	1.010 <sup>*</sup>
금융소득		0.992	0.932
부동산소득		1.003	1.011
연도	2000년	0.942	0.123 <sup>*</sup>
	2001년	0.755	0.178 <sup>*</sup>
	2002년	0.696	0.095 <sup>**</sup>
	2003년	1.288	0.101 <sup>**</sup>
	2004년	1.094	0.181 <sup>*</sup>
	2005년	0.967	0.072 <sup>***</sup>
	2006년	1.192	0.126 <sup>**</sup>
	2007년	0.992	0.097 <sup>***</sup>
	2008년	0.822	0.086 <sup>***</sup>
상수항		0.024 <sup>***</sup>	0.012 <sup>*</sup>
sigma_u		0.389 <sup>*</sup>	0.644 <sup>*</sup>
rho(Intra-class correlation)		0.044	0.112
표본 수		3273	1086
Wald chi2		81.81 <sup>***</sup>	53.77 <sup>***</sup>

+p<.1, \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

라는 추정이 가능하다. 예를 들어 독일의 경우 자가보유율 자체가 낮고 부의 세대 간 이전에 의한 주택구매가 드물지만, 블루칼라 또는 중하위 화이트칼라 계층의 경우 부모·친지들의 경제적 지원이나 돌봄 노동에 의존하여 자가를 구매하는 경향이 고소득층에 비해 더 강한 것으로 나타난다(Kurz, 2004). 다른 하나의 가능성은 보다 높은 연령대에 자가를 취득한 가구가 더 일찍 주택을 구매한 가구에 비해 소득수준이 더 낮지 않거나 혹은 더 높음에도 불구하고 출신가구의 경제적 지원에 힘입어 주택을 구매했다는 것이다. 만약 이 경우라면, 학령기 자식을 가진 35~44세 가구들은 출신가구의 지원 하에 25~34세 연령대에 비해 높은 평형, 보다 고가의 주택을 구매했으리라는 추정이 보다 설득력을 가질 것이다.

한국의 경우 이 두 가지 가능성 가운데 후자의 사례에 가까운 것으로 보인다. 즉 35~44세에 첫 자가 취득을 한 가구가 소득수준이 보다 젊은 연령층보다 더 높음에도 불구하고 출신가구의 지원에 더 크게 의존한 것으로 나타난다. 자가 취득에 성공한 가구만을 대상으로 연령집단 별 특성을 비교하는 추가적 분석을 실시한 결과, 두 연령집단 간에 가구주의 교육수준에는 통계적으로 유의한 차이가 발견되지 않았다. 반면 유의한 차이가 발견된 것은 분가가구주의 근로소득 수준으로 35~44세 가구의 근로소득수준이 25~34세 가구의 근로소득에 비해 유의하게 높았다. 35~44세 연령대 가구가 학령기 자녀 등으로 인해 더 젊은 연령층보다 주택구매의 소요비용이 더 클 것을 감안했을 때, 자가 취득의 비용이 커질수록 해당 가구의 소득 뿐 아니라 출신가구의 소득이 더 큰 변수로 작용한다는 설명을 조심스레 시도해 볼 수 있다. 만약 이 설명이 타당성하다면, 한국사회에서 부의 세대 간 이전은 주거의 생애경로에서 소득불평등의 영향을 상쇄하는 역할보다 심화시키는 역할을 하고 있음을 의미할 것이다.

## 5. 비교론적 함의

이 장에서는 제4절의 분석결과에 터하여 한국 사례의 특성을 국제비교 관점에서 해석한다. 신자유주의화가 진행됨에 따라 세계의 대부분의 나라에서 복지국

가가 축소 또는 재편되고 사적 경제원리가 확대되었다. 고용, 소득, 복지의 악화는 주택의 의미를 변화시켰다. 근로소득에만 의존하여 경제적 필요를 충족시키고 생애위험에 대비하는 것이 점점 어려워짐에 따라, 개별 가계의 주택구매를 통한 ‘자산기반 복지’(asset-based welfare; property-based welfare)가 전통적 시장소득과 공적 복지 영역을 대체해가는 경향이 생겨났다(Doling and Ronald, 2010a, 2010b). 특히 자가소유의 연금 대체효과는 매우 중요한 것으로 논의되고 있으며 (Castles, 1998; Kemeny, 2005), 이는 고용불안정과 고령화 추세가 결합되면서 더욱 두드러지고 있다.

주택소유가 시장임금이나 공공복지의 대안 혹은 보완책으로서 매력적이게끔 만든 구조적 조건은 바로 주택금융을 주축으로 하는 금융자본주의의 발전이었다. 멀리는 1970년대부터, 무엇보다 1990년대~2000년대 중반에 이르는 시기에, 여러 선진자본주의 사회에서는 지구적 주택금융자본의 유입에 의존하는 모기지 기반 주택구매가 중간계급은 물론 노동계급까지 확대되었다. 그러나 그와 같은 지구적 환경하에서도 국가별로 주택체제 변화의 강도와 방향은 상당히 달랐다.<sup>7)</sup> 연구자들은 크게 영미형, 대륙유럽형, 남유럽형으로 구분하고 있다.

첫째, 영국, 미국 등 자유주의 주택금융체제의 사회에서는 지난 수십 년 간 주택금융시장의 규모가 확대되고 자가소유율이 급상승했으며, 그 과정에서 자가 부문이 직업·소득 등 여러 측면에서 혼합적 계층구성을 가진 주택점유형태로 변모했다.

그 대표사례인 영국의 경우, 직업이나 고용상태 등 계급적 변수가 여전히 자가소유에 큰 영향을 미치고 있지만(Ermisch and Halpin, 2004: 264~272), 1970년대 이후 자가 부문 자체가 크게 확대되면서 그 계급적 구성이 다양해졌다. 주택의

---

7) 스키펙(Nora Skopek) 등의 탁월한 연구에 따르면, 소득-자산 관계에서도 마찬가지로의 국가별 다양성이 발견된다. 모든 나라에서 자산분위별 평균소득은 분명한 차이를 보여주지만, 개별 가구를 단위로 분석했을 때 소득분위와 자산분위의 관계는 모든 나라에서 선형적이지 않다. 오스트리아, 벨기에 등에서는 양자 간에 뚜렷한 연관이 발견되었지만, 스웨덴, 덴마크, 네덜란드, 독일, 이탈리아, 폴란드 등 여러 나라에서 그 연관성은 경향적으로만 나타났으며, 프랑스, 스페인, 그리스 등에서는 전혀 뚜렷한 관련성이 발견되지 않았다(Skopek, Kolb, Buchholz, and Blossfeld, 2012).

계급결정성을 이론화한 대표적 학자인 볼(Ball, 1983: 276)도 1970년대 이후 미숙련 노동자층을 제외한 모든 계층에서 자가소유 비중이 증가했고, 특히 반숙련(semi-skilled) 노동계급에서 증가 폭이 가장 컸음을 지적했다.

미국에서도 자가소유율이 1940년대 이후 지속적으로 상승하여 1940년경 45% 수준이던 것이 오늘날엔 68% 가량으로 치솟았다(Smith, Searle, and Powells, 2010: 16). 최근 시기로 좁혀서 보면, 1994년 64%에서 2004년에 69%로 5%p 크게 상승했는데 바로 이 시기에 가계의 부채상환 지출 역시 급증했다(Turner, 2008: 30~35). 이처럼 이전까지 주로 임대 부문에 있던 노동계급·저소득층이 자가 부문에 대거 참여함에 따라, “오늘날 중요한 것은 자가 보유 자체가 아니라 어떤 집을 보유하고 있느냐”가 되었다(Hamnett, 1999: 62).

이러한 변화는 심대한 정치사회적 효과를 낳았다. 자가소유자 집단의 규모와 계층적 구성은 그 사회의 지배적인 복지태도와 정치적 선호, 정부정당의 정책적 선택의 폭에 영향을 미친다(Kemeny, 1981). 자가 부문의 급성장과 그 계층구성이 다양화는 주택금융에 의존한 성장과 고용 모델에 대한 지지층을 노동계급까지 확대시켰고, 반대로 증세와 공공복지에 대한 지지를 축소시켰다(Schwartz and Seabrooke, 2009: 3). 영국 노동당은 자가소유자가 유권자의 다수가 되면서 공공부문을 대변하는 정당으로서의 이미지를 철회했다(Lowe, 2011: 103).

둘째, 남유럽이 대표하는 가족주의 체제는 자가 부문의 계층적 복잡성을 보여 주는 또 하나의 사례다. 스페인 등 남유럽 사회에서는 전통적으로 국가적 지원과 재분배가 취약한 조건에서 가족 친족망의 상호지원 체계가 발달해왔는데, 신자유주의화의 과정에서 “안전망으로서의 가족의 역할은 지난 수십 년 간 오히려 더욱 중요해졌다. 왜냐하면 ... 사회정책들이 결핍되었거나 충분하지 않은 조건에서, 성인이 되었다는 것이 곧 출신가족의 도움을 받는 기간이 끝났음을 의미할 수 없기 때문이다”(Simó Nonguera, Castro Martín, and Soro Bonmatí, 2005: 381).

공적 복지체제가 다른 유럽 국가들보다 저발전된 조건에서 주택소유를 통한 사적 안전망 확보는 더욱 중요했으며, 여기서도 부모의 재정지원, 공동건축 등 가족자원이 결정적이었다. 가족적 지원을 통해 하층계급 역시 많은 경우 주택소유를 실현할 수 있었기 때문에, 주택점유형태는 직업·소득 등 사회경제적 변수에 의해 크게 영향 받지 않아왔다(Poggio, 2012).

주택금융이 팽창한 2천 년대에도 부모의 금전적 지원이나 상속증여를 받으면서 늦은 연령에 분가하여 자가를 취득하는 경향이 지배적이다. 부모로부터 분가한 30세 이하 청년층의 주거형태를 보면, 프랑스는 80% 가량이 임대주택에 거주하는 데 반해 스페인에선 50% 이상이 자가를 구매하며 그들 중 다수는 부모의 지원에 크게 의존한다(Leal Maldonado, 2010: 25~28). 대륙유럽 국가들 뿐 아니라 영국에서도 자가 취득에서 세대 간 부의 이전 효과는 제한적이라고 했을 때(Ermisch and Halpin, 2004: 278), 가족자원에 의한 자가 취득은 남유럽의 독특한 현상이라고 할 수 있다.

셋째, 대륙유럽의 많은 나라들은 영미권이나 남유럽 국가들과 달리 주택소유 여부가 계급소득 등 사회경제적 계층 변수에 의해 크게 영향 받아왔다. 대륙유럽 국가들에서도 1980년대 이래 주택금융시장이 크게 확대되었고, 국내총생산 대비 주택모기지의 상대적 규모도 대부분 한국보다 높은 편이다. 즉 여기에서 주택금융이 저발전된 것은 결코 아니다. 그럼에도 불구하고 독일, 네덜란드, 핀란드, 스웨덴, 덴마크 등 많은 대륙유럽 국가들에서는 지금도 직업·소득에 따라 자가 취득 여부가 결정되는 경향이 강하다(Turner and Yang, 2006: 65).<sup>8)</sup>

이처럼 주택점유형태상의 균열구조가 계급·소득의 분포와 대체로 상응하고 있음에도 불구하고, 노동계급·저소득층의 자가 취득 열망은 오히려 영미권이나 남유럽 사회에서보다 약하다. 그 이유는 무엇보다 임대부문의 주거의 질과 안정성, 임대생활자에 대한 공적 지원이 비교적 잘 제도화되어 있기 때문이다.

예를 들어 덴마크의 경우 비록 주택소유 여부에 직업과 고용상 지위의 영향이 크고 그 격차가 커져가는 추세지만, 임대 부문의 저소득층 혹은 취약 고령층에게 임차보조금이 적극적으로 지원된다(Leth-Sørensen, 2004: 144~148). 독일에서는 40~45% 수준의 낮은 자가소유율이 지속되고 있지만, 민간임대의 비영리적

---

8) 독일(Kurz, 2004)이나 프랑스(Meron and Courgeau, 2004) 등 여러 나라에서 블루칼라 노동자들의 자가소유율은 상대적으로 높은 편인데 반해, 이는 서비스사회로의 이행과정에서 고용상 지위를 유지한 숙련노동자들의 소득 수준이 미숙련 서비스 업종 종사자들보다 상당히 더 높기 때문인 것으로 추정되고 있다. 이것은 노동계급이 주택모기지에 의존하여 공적 복지의 대체재로 자가를 구매하는 경향이 강한 영미권 사회와 매우 다른 맥락이라고 할 수 있다.

기능을 지원하는 제도에 힘입어 임대주택의 질과 안정성이 높기 때문에 저소득층에게 주택구매가 큰 매력을 갖지 않는다(Szypulski, 2008).

주택소유의 요인과 자가 부문의 계층구성의 측면에서 이상과 같은 국가별 차이가 있다고 했을 때, 1997년 금융위기 이후 주택금융시장이 급성장한 한국사회는 과연 어떤 특성을 보이는가? 그동안 한국 주택체제의 특성을 국제비교 관점에서 자리매김하고자 하는 예비적 시도들이 이뤄졌지만(김수현, 2009; 신진욱, 2011; 이상영, 2012; 진미운, 2011), 2000년대 전반에 걸친 전국적 조사자료를 이용하여 자가취득의 영향 요인을 체계적으로 분석한 연구는 아직까지 없다. 이 논문은 그러한 실증적 공백을 메우고자 한 하나의 시도로 이해될 수 있다.

제4절에서 제시한 분석결과에 따르면, 한국에서 주택금융의 확대는 영미권 사회들과 달리 주택소유가 “계급과 소득의 위계를 따라 내려가며 확산”(Hamnett, 1999: 56)되는 결과를 가져오지 않았다. 한국의 주택보급률이 이미 2002년에 100%를 넘어섰고 현재 120%에 육박하고 있다고 했을 때, 이것이 주택공급의 부족 때문이라고 할 수 없다. 주택금융이 활성화되고 주택보급률이 증가해왔음에도 불구하고 자가점유율은 55% 내외 수준에서 지속되고 있다.

이 논문은 이 제한된 자가 부문으로의 진입에 결정적 영향을 미친 것이 바로 가구소득, 특히 근로소득이라는 것을 발견했다. 이것은 주택매매시장의 행위자가 특정 소득계층에 국한되어 있음을 말해준다. 그것은 또한 국내외 주택시장의 호불황과 운명을 함께 하는 계층과 그렇지 않은 계층 간의 균열구조가 근로소득의 분포에 상당히 조응한다는 것을 뜻할 수 있다. 그 의미는 이중적이다. 주택시장 활성화의 혜택에서 배제된 계층이 많다는 뜻이면서, 동시에 주택시장 붕괴의 위험에 노출된 계층이 제한적이라는 뜻이기도 하다.

이것은 얼핏 대륙유럽 국가들과 유사한 것처럼 보이지만 전체 주택체제로 시야를 넓혀서 보면 전혀 그렇지 않다. 많은 유럽 국가들은 전체 가구의 20~40%에 이르는 광범위한 공공임대 부문을 확보하고 있다. 민간임대가 지배적인 독일의 경우 민간임대가 비영리적 기능을 수행하도록 임차인 보호와 지원 제도들이 발달해 있다. 이에 반해 한국에선 임대 부문이 40%를 상회함에도 불구하고 임차인 권리에 대한 제도적 보호가 극도로 취약하고, 공공임대 역시 물량이 너무 적어 민간임대와 경쟁하는 기능을 전혀 발휘하지 못한다(김수현, 2010: 138

~139).

더불어 이 논문은 자가 부문으로의 진입에 강한 영향을 미치는 또 하나의 요인이 출신가구, 즉 출신가족의 근로소득과 부동산소득이라는 것을 발견했다. 제2절 2항에서 서술한 바와 같이, 남유럽 사회에서도 가족주의적 지원체계는 주택금융시장의 확대와 주택가격 급등이라는 새로운 현실에 신속히 적응했다. 가계들은 변화된 조건에서 자가를 취득하기 위해 가족자원을 총동원했다. 한국 사례의 차이점이 있다면, 자가소유율이 70~80%대에 이르는 남유럽 국가들과 달리, 제한된 소득계층만이 그러한 방식으로 자가 취득에 성공한다는 사실이다.

## 6. 결론

이 연구는 한국인의 첫 자가 취득에 영향을 미치는 요인을 가구주의 인적 자원, 분가가구 단위의 소득, 출신가구 단위의 소득으로 구분하여 분석했다. 분석 결과는 자가 취득에 가구주의 인적 자원 혹은 분가가구의 소득 수준이 영향을 미칠 뿐만 아니라, 출신가구의 소득수준이 중요한 요인으로 작용한다는 것을 보여주었다. 특히 이 변수들을 함께 고려했을 때, 분가가구의 근로소득과 출신가구의 근로소득 및 부동산소득이 자가 취득 성공 여부에 결정적 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

분석 결과를 좀 더 세부적으로 요약하면, 전체 표본을 대상으로 분석을 실시한 결과 가구주의 교육수준과 직업지위로 측정한 인적 자원의 효과가 유의하게 나타났으나 이러한 효과는 분가가구 수준의 소득과 출신가구의 소득수준을 통제 한 후에는 그 통계적 유의도가 사라졌다. 가구주의 인적 자원에 비해 분가가구 수준의 근로소득과 출신가구의 근로소득과 부동산소득이 더 강한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

한편 가구주의 연령을 기준으로 두 집단으로 나누어 비교분석을 실시한 결과, 출신가구의 소득 변수는 낮은 연령대에 자가를 취득하는 가구일수록 강하게 작용하는 것으로 나타났다. 가구주의 연령이 25~34세인 경우 분가가구의 근로 소득만이 강하게 영향을 미친 데 반해, 가구주의 연령이 35~44세인 경우에는

분가가구의 근로소득뿐 아니라 가구주의 교육수준과 출신가구의 근로소득 수준이 유의한 영향을 미쳤다. 이는 제4절 3항에서 토론한 바와 같이, 주택구매 비용이 더 커질수록 부의 세대 간 이전이 더 중요하게 작용한다는 것을 의미하는 것으로 생각된다.

한국 사례는 영미형, 대륙유럽형, 남유럽형의 독특한 조합을 보여준다. 한국에서는 자유주의 유형의 국가들처럼 임대 부문의 조건이 열악하여 자가 부문으로 진입하려는 열망이 크지만, 진입의 기회는 대륙유럽의 국가들처럼 노동시장 내 소득수준에 따라 제한적으로만 열려 있고, 그 좁은 문을 들어가기 위한 경쟁에서 가족주의 유형 사회들처럼 본인 소득은 물론 가족자원의 영향이 크게 작용한다. 그러므로 주택불평등을 개선하기 위해서는 다양한 주택체제 유형의 정책적 모범들을 선택적으로 결합시키는 창조성이 요구된다. 무엇보다 한국사회가 대륙유럽 국가들의 주택점유형태 구조에 근접해 있다고 했을 때, 이 사회들과 같이 임대 부문 중저소득층의 주거안정을 보장하고 경제적 부담을 경감시키기 위한 적극적 정책을 펼치는 것이 중요한 과제다.

마지막으로 후속연구에서 고려해야 할 이 연구의 한계점들을 논의할 필요가 있다. 먼저 이 연구는 출신가구의 소득과 분가가구의 자가 취득 성공 사이에 통계적 연관성은 확인할 수 있었으나, 그 인과적 기제가 정확히 무엇인지는 이 연구만으로 명백히 규명할 수 없었다. 노동패널자료에는 부모로부터 경제적 도움을 받았는가에 대한 문항이 있으나 4차년도부터 조사되어 본 분석에 포함할 수 없었으며, 특히 경제적 도움의 사유를 묻는 문항에는 무응답이 비율이 높았다. 따라서 앞으로 세대 간에 부의 이전이 이뤄지는 복합적인 기제에 대한 심화된 조사가 필요하다.

두 번째로 이 연구의 분석초점은 분가한 가구 중 자가 취득 성공의 요인을 분석하는 데 있었으나 결혼이후에도 분가를 하지 않은 가구를 포함하여 비분가, 자가를 취득한 분가가구, 비자가취득 분가가구를 비교하는 연구도 수행될 필요가 있겠다. 또한 이 연구는 분가가구의 첫 자가 취득 성공 여부에만 초점을 맞추었는데, 후속 연구에서는 거주주택의 형태, 규모, 자산가치 등을 고려하는 보다 세밀한 분석이 필요할 것이다. 자가 취득에 성공하는가의 여부만으로는 거주주택을 둘러싼 불평등의 문제를 온전히 드러내기는 어렵다. 구입한 주택의

가격을 고려한 분석이 수행될 필요가 있으나 자료 및 변수 값의 정확성에 관한 문제로 인해 시행하지 못했음을 밝힌다.

끝으로 다층모형 분석을 사용하여 거주 지역 간의 차이를 고려했다는 것은 이 연구가 갖는 장점이지만, 지역별 변수를 측정하여 분석에 포함하지 못했다는 한계가 있다. 이 연구의 분석결과를 살펴보면, 지역 간 차이를 나타내는  $\sigma_u$  값이 모두 통계적으로 유의한 것을 알 수 있다. 이는 지역에 따라 자가 취득 확률이 달라질 수 있음을 나타내는데, 이 연구에서는 구체적으로 어떠한 지역 특성이 영향을 미치는지는 분석하지 못했다. 자가 취득은 거주지역의 주택시세 및 경제상황에 큰 영향을 받는 것이므로 지역별 변수의 효과를 검증해볼 필요가 있으나 자료의 한계로 시행하지 못했음을 밝힌다.

여러 한계에도 불구하고 이 논문은 2천 년대 한국사회에서 분가가구의 자가 취득 기회가 분가가구 단위의 소득수준과 더불어 출신가구의 소득자산 수준과 연관을 갖는다는 점을 밝힘으로써 한국사회 주거불평등이 한편으론 소득불평등의 연장선상에서, 다른 한편으론 부의 세대 간 이전에 의해 유발되고 있음을 보여주었다는 점에서 그 의의가 있다.

(2014년 1월 13일 투고, 1월 29일 심사, 2월 11일 채택)

#### □ 주요 용어

생애과정, 주택, 자가소유, 불평등, 가족

#### □ 참고문헌

- 김수현. 2009. 「선진국 자가소유 논의와 우리나라에 대한 정책적 시사점—주택점유형태 간 균형과 다주택 문제를 중심으로」. 《경제와 사회》, 83, 258~283쪽.
- \_\_\_\_\_. 2010. 「우리나라 공공임대주택의 성격과 서울시 장기전세주택」. 《한국사회정책》, 17(3), 123~152쪽.
- 마강래·강은택. 2011. 「최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구—생존

- 분석을 중심으로」. 《국토계획》, 46(1), 51~63쪽.
- 박미선. 2013. 「주택 점유형태 선택에 영향을 미치는 요인의 시대적 변화 연구: 1990년~2010년을 중심으로」. 《도시행정학보》, 26(3), 291~314쪽.
- 박소진·홍선영. 2009. 「주거를 통한 사회적 과시의 한국적 특수성-일본과의 비교」. 《담론201》, 11(4), 35~61쪽.
- 박천규·이수욱·손경환. 2009. 「가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구」. 《국토연구》, 60, 171~187쪽.
- 신진욱. 2011. 「국제비교 관점에서 본 한국 주거자본주의 체제의 특성」. 《동향과 전망》, 81, 112~155쪽.
- 윤일성. 2002. 『도시개발과 도시불평등』. 한울아카데미.
- 이강희·진보경. 1993. 「都市家口の住宅占有選擇 要因分析」. 《大韓建築學術發表論文集》, 13(1), 101~104쪽.
- 이상영. 2012. 「지속가능한 민간임대 주택시장에 대한 대안적 검토」. 《동향과 전망》, 86, 321~353쪽.
- 이흥균. 2007. 「한국인의 사회적 과시: 독일인과 일본인의 사회적 과시와 비교하여」. 《담론201》, 10(4), 167~198쪽.
- 이희숙·김민정. 2010. 「거주주택보유 여부에 따른 가계의 특성 분석」. 《한국지역사회생활과학회지》, 21(1), 91~103쪽.
- 정준호. 2009. 「시장 패러다임의 변화와 노무현 정부의 부동산 정책」. 이정전·김윤상이·정우 외. 『위기의 부동산-시장 만능주의를 넘어서』, 후마니타스, 121~151쪽.
- 정필권. 1989. 「주택보유형태의 결정요인에 관한 실증분석」. 《연세경영연구》, 26(1), 641~650쪽.
- 진미윤. 2011. 「국제 비교적 관점에서 임대주택 시스템 변화와 향후 정책 방향」. 《국토연구》, 71, 87~113쪽.
- 진홍철·강동우·이성우. 2010. 「수도권 자가점유 및 점유성향의 변화 특성, 1995~2005」. 《국토연구》, 66, 73~91쪽.
- 최 열·이고은. 2013. 「사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석」. 《국토계획》, 48(2), 107~120쪽.
- 하성규. 2007. 『한국인의 주거 빈곤과 공공주택』. 집문당.

Ball, Michael. 1983. *Housing Policy and Economic Power. The political economy of owner occupation*. London and New York: Methuen.

- Blossfeld, Hans-Peter. 1986. "Career Opportunities in the Federal Republic of Germany: A Dynamic Approach to the Study of Life-Course, Cohort, and Period Effects." *European Sociological Review*, 2(3), pp. 208 ~ 225.
- Castles, Francis G. 1998. "The Really Big Trade-Off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old." *Acta Politica*, 33, pp. 5 ~ 19.
- Clausen, John A. 1993. *American Lives. Looking Back at the Children of the Great Depression*. New York: Free Press.
- Conley, Dalton, and Brian Gifford. 2006. "Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State." *Sociological Forum*, 21(1), pp. 55 ~ 82.
- Doling, John, and Richard Ronald. 2010a. "Property-based Welfare and European Homeowners: How Would Housing Perform as a Pension?" *Journal of Housing and the Built Environment*, 25, pp. 227 ~ 241.
- \_\_\_\_\_. 2010b. "Home Ownership and Asset-based Welfare." *Journal of Housing and Built Environment*, 25, pp. 165 ~ 173.
- Elder, Jr., Glen H., Monica Kirkpatrick Johnson, and Robert Crosnoe. 2004. "The Emergence and Development of Life Course Theory." Jeylan T. Mortimer and Michael J. Shanahan (ed.), *Handbook of the Life Course*. New York: Springer, pp. 3 ~ 19.
- Ermisch, John, and Brendan Halpin. 2004. "Home Ownership and Social Inequality in Britain." Karin Kurz and Hans-Peter Blossfeld (ed.), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, Stanford: Stanford University Press, pp. 255 ~ 280.
- Forrest, Ray. 2008. "Globalization and the Housing Asset Rich: Geographies, Demographies and Social Convoys." *Global Social Policy*, 8(2), pp. 167 ~ 187.
- Hamnett, Chris. 1999. *Winners and Losers: Home Ownership in Modern Britain*. London: University College London Press.
- Kemeny, Jim. 1981. *The Myth of Home Ownership*. London: Routledge & Kegan Paul.
- \_\_\_\_\_. 1992. *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- \_\_\_\_\_. 2005. "'The Really Big Trade-Off' between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on." *Housing, Theory and Society*, 22(2), pp. 59 ~ 75.

- Kurz, Karin. 2004. "Home Ownership and Social Inequality in West Germany." K. Kurz and H.-P. Blossfeld (ed.), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, pp. 21 ~ 60.
- Leth-Sørensen, Søren. 2004. "Home Ownership and Social Inequality in Denmark." K. Kurz and H.-P. Blossfeld (ed.), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, pp. 141 ~ 165.
- Levy, René. 2009. "Toward a Theory of Life Course Institutionalization." W. R. Heinz, J. Huinink, and A. Weymann (ed.), *The Life Course Reader. Individuals and Societies across Time*. Frankfurt/M. and New York: Campus, pp. 178 ~ 199.
- Lowe, Stuart. 2011. *The Housing Debate*. Bristol: Policy Press.
- Leal Maldonado, Jesús. 2010. "La formación de las necesidades de vivienda en la España actual." Jesús Leal Madonado (ed.), *La política de vivienda en España*. Madrid: Editorial Pablo Iglesias, pp. 15 ~ 50.
- Meron, Monique, and Daniel Courgeau. 2004. "Home Ownership and Social Inequality in France." K. Kurz and H.-P. Blossfeld (ed.), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, pp. 61 ~ 78.
- Poggio, Teresio. 2012. "The Housing Pillar of the Mediterranean Welfare Regime. Relations between Home Ownership and Other Dimensions of Welfare in Italy." Richard Ronald and Marja Elsinga (ed.), *Beyond Home Ownership: Housing, Welfare and Society*. Oxford: Routledge, pp. 51 ~ 67.
- Schwartz, Herman M. 2009. *Subprime Nation. American Power, Global Capital, and the Housing Bubble*. Ithaca and London: Cornell University Press.
- Schwartz, Herman M., and Leonard Seabrooke (ed.), 2009. *The Politics of Housing Booms and Busts*. New York: Palgrave Macmillan.
- Simó Noguera, Carles, Teresa Castro Martín, and Asunción Soro Bonmatí. 2005. "The Spanish Case. The Effects of the Globalization Process on Transition to Adulthood." H.-P. Blossfeld, E. Klijzing, M. Mills, and K. Kurz (ed.), *Globalization, Uncertainty and Youth in Society*. London and New York: Routledge, pp. 375 ~ 402.
- Skopek, Nora, Kathrin Kolb, Sandra Buchholz, and Hans-Peter Blossfeld. 2012. "Einkommensreich – vermögensarm? Die Zusammensetzung von Vermögen und die Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten im europäischen

- Vergleich.” in: *Berliner Journal für Soziologie*, 22, pp. 163 ~ 187.
- Smith, Susan J., Beverley A. Searle, and Gareth Powells. 2010. “Introduction.” Susan J. Smith and Beverly A. Searle (ed.), *The Blackwell Companion to the Economics of Housing. The Housing Wealth of Nations*. Oxford: Wiley-Blackwell, pp. 1 ~ 37.
- Szypulski, Anja. 2008. *Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Toussaint, Janneke, and Marja Elsinga. 2007. “Home ownership and income insecurity. A comparison of household interview studies in eight European countries.” Marja Elsinga, Pascal de Decker, Nóra Teller, and Janneke Toussaint (ed.), *Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries*. Amsterdam: IOS Press, pp. 287 ~ 312.
- Turner, Graham. 2008. *The Credit Crunch. Housing Bubbles, Globalisation and the Worldwide Economic Crisis*. London: Pluto Press.
- Turner, Tracy M., and Heather Luea. 2009. “Homeownership, Wealth Accumulation and Income Status.” *Journal of Housing Economics*, 18, pp. 104 ~ 114.
- Turner, Bengt, and Zan Yang. 2006. “The Social Dimension of Home Ownership. Who Is Coming In and Who Is Staying Out?” Nick Horsewood and Peter Neutwboom (ed.), *The Social Limits of Growth. Security and Insecurity Aspects of Home Ownership*. Amsterdam: IOS Press, pp. 57 ~ 71.
- Uhlenberg, Peter, and Margaret Mueller. 2004. “Family Context and Individual Well-Being: Patterns and Mechanisms in Life Course Perspective.” J. T. Mortimer and M. J. Shanahan (ed.), *Handbook of the Life Course*, pp. 123 ~ 148.
- Williams, Paul. 2003. “Home-ownership and changing housing and mortgage markets: the new economic realities.” Ray Forrest and James Lee (ed.). *Housing and Social Change. East-West Perspectives*, London and New York: Routledge, pp. 162 ~ 182.

□ Abstract

Income and Family Resources as Determinants of  
Inequality in Home Ownership  
An Event History Analysis of First-time Home Ownership in Korea

Shin, Jin-Wook · Lee, Min-Ah

This study aims to analyze socio-economic and familistic determinants associated with inequality in first-time home ownership. The Korea Labor and Income Panel Study (KLIPS) from 1999 to 2008 was used to analyze the effects of (1) human capital of householders of new households moved out of origin families, (2) income of the new households, and (3) income of origin families on first-time home ownership. The findings show that wage and property incomes of origin families as well as wage income of new households have significant effects on first-time home ownership of the new households. Although educational attainment and job type of householders have significant effects, they become non-significant after controlling for income variables of origin families. The subsample analyses across age groups of householders show that income of origin families has a particularly critical effect for the householders groups aged 35 to 44. This study implies that residential inequality has been shaped by inter-generational transition of wealth as well as income inequality in Korea.

Keywords: Life course, Housing, Home ownership, Inequality, Family