

# 패널프로빗모형을 이용한 분가가구의 주택점유형태 결정요인에 관한 연구\*

A Study on Housing Tenure Choice of Married-off Households in Korea by Panel Probit Model

김성용 (Kim, Sungyoung)\*\*  
조주현 (Cho, Joohyun)\*\*\*

## < Abstract >

Government has made policy efforts to ease intergenerational inequality by implementing financial and tax policies intended for the first house purchasers in life or the houseless and by enforcing the merit system for newly-wedded couples. But in reality a considerable number of households in a dead zone of high housing price and welfare policy have not benefited from government policy. Therefore, this study attempted to analyze the branch families of newly-wedded couples with poor assets with the use of the 'panel probit model' in order to investigate the effect of their socioeconomic characteristics on the determination of housing occupation types. As a result, it was found that the income and asset variables of their parents did not have a significant effect on their children's determination of housing occupation types but such variables as the educational level and occupation(employer) had a significant effect on it. And analysis showed that the characteristic of parents' household had an insignificant effect on their child's determination of housing occupation type. This study, unlike previous studies, showed that the branch families of newly-wedded couples with lower educational levels had an increasing rate of homeownership. This is thought to be due to the background of the times that they fall into an age range of economically stable households due to long-standing income regardless of their educational level. In particular, number of children and type of occupation of original household turn out to be important factors in housing tenure choice for married-off households, which implies the possibility of intergenerational wealth transfer.

주 제 어 : 분가가구, 주택점유형태, 부의 세대 간 이전, 패널프로빗모형

Keyword : Married-off Households, Housing Tenure Choice, Intergenerational Wealth Transfer, Panel Probit Model

## I. 서론

최근 우리나라 주택시장에서는 세계경제 침체와 실업률의 증가, 저출산·고령화, 가구규모의 소형화와

과잉공급 등, 다양한 요인들이 작동하는 가운데 불확실성이 점차 높아지고 있지만, 전체 가구 수는 앞으로도 상당기간 증가할 것으로 전망된다. 통계청이 1995년부터 2010년까지의 인구수를 바탕으로 장래가구를

\* 본 연구는 2016년 한국부동산분석학회 하반기 정기학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완하여 발전시킨 논문임.

\*\* 건국대학교 대학원 부동산학과 박사과정, sungyoung@hanmail.net

\*\*\* 건국대학교 부동산학과 교수, j3586@hotmail.com

추계한 바에 따르면, 2035년까지 2010년보다 약 1.3배 증가한 2,226만 가구로 지속적으로 증가한다고 예상하였다. 가구가 증가하는 원인은 혼인, 이혼, 사별, 직장의 이전, 경제적 독립 등 여러 요인이 있지만 기존의 연구를 보면 혼인이 가장 큰 원인으로 나타난다. 이처럼 새롭게 형성되는 가구를 분가가구라고 하는데, 분가가구에게 자가 취득은 사회적 인정, 경제적 안정과 재산의 증식을 위해 매우 중요한 과제이다.

하지만 개인의 의지와 노력만으로 주택을 구입하기는 상당히 어려운 실정이다. 고가(高價)의 주택을 구입하기 위해서는 상당한 기간이 소요된다. 국토교통부(2015)는 신혼부부가구 주거실태 패널조사 보고서를 통해 신혼부부가구의 자가형태 점유비율 30.4% 가운데 순수한 부부자금으로 주택을 구입한 가구는 주택을 구입한 가구의 19.7%인 것으로 분석하였다. 또한 임차가구 가운데 84.1%가 내 집 마련의 필요성을 느끼지만, 내 집 마련까지 평균 8.6년(수도권 9.5년, 비수도권은 7.3년)을 예상하는 것으로 나타났다. 한편 마강래·강은택(2011)은 한국노동패널자료를 이용한 분가 후 주택구입까지의 소요시간 연구에서 전체 대상자 가운데 절반이상이 결혼한 후 5년 이내에 주택을 구입한다고 분석하였고, 국민은행(2008)과 김근용 외(2009)의 연구에서도 분가가구의 주택 구매는 평균적으로 분가 후 3~4년으로 밝히고 있다.

이와 같이 서로 다른 결과가 나타나는 원인은 연구 대상의 시간적 차이일 수도 있고, 생애최초주택구입자에 대한 금리우대 등 시대적·정책적 배경, 주택가격의 상승률과 대출규제 정책의 변화 때문인 것으로 보인다. 아울러 분가가구의 주택구입에는 분가가구의 특성 외에 부모의 사회적 지위와 경제력이 주택소비와 점유형태에 영향을 주는 것으로 나타났다. 특히 금융위기 이후 가계 자산의 80%에 육박하는 부동산과 주택의 주요개체인 가구의 주택소비와 점유형태에 대하여 부모의 사회적·경제적 특성이 영향을 주는 부의 세대 간 이전에 대한 연구는 향후 우리나라 주택시장의 점유형태와 수요를 예측하고 변화되는 미래의 주택시장을 분석하는 요인으로 중요한 의미를 지닐 것으로 보인다.

이러한 배경 하에서 본 연구는 신혼 분가가구의 주택점유형태에 대해 출신가구의 사회적·경제적변수가 미치는 영향을 분석하고 새롭게 형성되는 가구의 주택수요에는 어떠한 차이점이 있는지를 파악하고 그 시사점과 정책적 함의를 도출하는 데 목적이 있다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 선행연구

주택점유형태의 선택에 관해서는 인구학적 특성과 주택의 물리적 특성 그리고 사회·경제적 특성을 독립변수로 지속적인 연구가 이루어졌다. 최근 주택가격 상승과 경제성장률의 하락, 청년실업률의 증가에 따른 주거비용의 상승으로 연령대가 낮을수록 출신가구에 대한 의존도가 높아질 것으로 예상되는 바, 이에 대한 연구들을 위주로 살펴보고자 한다.

분가가구의 주택점유형태를 설명함에 있어 출신가구의 주택점유형태는 중요한 요인으로 작용한다. 출신가구의 세대 간 부의 대물림은 증여나 상속과 같은 직접적 이전과 가구의 구성원의 교육에 대한 투자를 통해 소득의 기반을 다져주는 간접적 이전으로 구분되어 연구되었다. Boehm and Schottmann(1999)은 주택을 소유한 출신가구의 자녀들은 평균적으로 교육수준이 높다는 것을 밝혀냈다. Blanden(2005)은 미국, 캐나다, 독일, 영국의 자료를 이용한 출신가구의 교육과 소득의 차이에 따른 세대 간 소득에 대한 이동성에 대한 연구에서 미국의 경우 출신가구의 교육수준과 소득이 높은 가구일수록 자녀의 교육수준과 소득이 높은 것을 확인하였다. Green and White(1997)는 주택을 소유한 가구의 자녀는 학업중단 또는 탈선으로 임신 할 비율이 낮다고 분석하였고, Aaronson(2000)은 출신가구가 주택을 소유할수록 주거에 대한 안정성이 증가되어 자녀의 교육수준이 향상됨을 밝혔다. Henretta(1987)의 주택소유의 세대 간 이전에 대한 연구 후, 많은 연구가 실증적 분석을 통하여 논의되었는데, Mullins(2000)와 Helderman(2007)은 주택소유와 관련한 부모세대에서 자녀세대에 대한 부의 이전은 자금지원 또는 출신가구인 부모 주택의 담보제공과 같은 형태를 통하여 이루어진다고 하였다.

최근 국내에서도 주택소유와 관련한 세대 간 부의 이전에 대한 주택점유형태 연구가 시작되었는데, 신지욱·이민화(2014)는 분가가구를 대상으로 35세~44세 연령대 가구주가 젊은 연령층보다 소득수준이 높음에도 불구하고 출신가구의 경제적 도움에 더 크게 의존하고 있으며 이는 거주면적이 넓은 고가주택을 구매하기 때문으로 분석하였다. 최열·이교은(2014)은 생존분석을 이용하여 생애최초 주택구입 연령을 분석하였다.

분석결과 대상자의 75%가 40세 이전에 최초로 주택을 구입하였으며 대졸이상의 고학력 가구주가 고졸이하의 가구주에 비해 약 1.95배 빠르게 내 집을 마련하였다. 마강래 외(2013)도 부모의 사회적·경제적 자산이 자녀에게 이전되어 자녀세대의 주택점유형태에 큰 영향을 주고 있음을 밝히고 있다. 특히 부모세대와 자녀세대의 특성을 모두 고려한 분석결과를 부모가 주택을 소유하고 있거나 전세형태로 거주하고 있을 때 자녀세대는 상대적으로 자가 거주하는 확률이 높은 것으로 분석되었다. 흥미로운 점은 부모세대의 직업 및 가구, 총 근로소득 등 소득과 관련된 요인들은 자녀세대의 점유형태에 직접적인 영향을 끼치지 않는다는 것이다.

한편, 안종범·전승훈(2008)은 부모의 교육수준과 소득수준이 자녀의 교육과 소득수준에 영향을 미치는 세대 간 이전구조가 존재함을 확인하였다. 김주형(2016)은 한국노동패널 자료를 이용하여 부모와 자녀세대 간 주거자산 이전을 주택가격의 관점에서 실증분석 하였는데, 부모의 주택가격은 자녀의 주택가격을 결정하는 유의미한 변수임을 제시하였다. 김주영·유승동(2016)도 부모가구의 주택 소유의 긍정적 효과를 자산기반복지모델을 기반으로 부모와 자녀세대 간으로 확장하여 세대 간 주택점유형태의 상관성을 분석하여 서로 통계적인 유의관계가 존재하고 있음을 실증하고 부모세대의 자가 주택의 거주여부가 자녀세대의 점유형태 선택에 영향을 주는 효과가 있음을 증명하였다.

## 2. 선행연구의 한계점

외국의 경우 출신가구가 자가로 거주하거나 주택을 소유하는 경우 자녀의 교육과 소득에 (+)의 효과가 나타나고(Boehm and Schlottmann, 1999; Barker and Miller, 2009; Haurin et al., 2002; Green and White, 1997), 국내의 경우 부모의 교육수준이 부모의 소득수준에 (+) 효과를 주고 부모의 교육과 소득수준은 자녀들의 교육과 소득수준에 (+) 효과를 준다고 제시하고 있으나(안종범·전승훈, 2008), 출신가구 가구의 교육수준이 자녀의 주택점유형태에 미치는 영향에 대한 연구결과는 제시하지 못하고 있다. 또한 출신가구의 사회적 지위와 자녀세대의 분가에 따른 주택점유형태의 모형 분석에 있어 경제적 특성변수와 함께 효용변수가 누락된 한계를 가지고 있다.

## III. 실증분석모형 및 변수설정

### 1. 패널프로빗모형

분가가구의 주택점유형태 결정에 대한 분석모형은 종속변수가 이항변수(binary)이다. 종속변수가 이항변수일 경우 일반적으로 패널프로빗(Panel probit) 또는 패널로짓(Panel logit)모형으로 분석하는데, 본 연구는 패널프로빗모형으로 분석하였다.

이항종속변수 모형은 다음의 식(1) 같이 표현된다.

$$y = \begin{cases} 1, & y^* > 0 \text{인 경우} \\ 0, & y^* \leq 0 \text{인 경우} \end{cases} \quad (1)$$

종속변수를 자가형태(1)와 임차형태(0)로 구분하고, 이에 영향을 주는 변수들의 추정치를 산정하게 된다. 위 (1)에서  $y^*$  it는 관찰되지 않는(latent) 종속변수이고  $y_{it}$ 는  $y^*$  it의 관찰값(observed value)이다.  $y^*$  it에 대하여 (2)와 같이 선형회귀모형을 가정한다.

$$y^*_{it} = \alpha + \beta x_{it} + \varepsilon_{it} \quad (2)$$

따라서  $y_{it}=1$ (자가 점유형태)일 확률은 (3)과 같이 계산할 수 있다.

$$\begin{aligned} \Pr(y_{it}=1) &= \Pr(y^*_{it}>0) \\ &= \Pr(\varepsilon_{it}>-\alpha-\beta x_{it})=F(\alpha+\beta x_{it}) \end{aligned} \quad (3)$$

위 식에서  $F(\cdot)$ 는 0을 중심으로 대칭적인 누적확률 분포함수이며, 이를 표준정규분포로 가정할 경우 프로빗모형이 된다.

본 연구에서 사용된 한국노동패널자료는 패널데이터로 종속변수  $y^*$  it에 식(4)와 같이 패널개체의 특성을 반영하는 오차항  $u_i$ 를 포함한 모형을 설정할 수 있다.

$$y^*_{it} = \alpha + \beta x_{it} + u_i + \varepsilon_{it} \quad (4)$$

따라서 프로빗모형의 경우 (5)가 성립한다.

$$\Pr(y_{it}=1) = \Phi(\alpha+\beta x_{it}+u_i) \quad (5)$$

위 식(5)에서  $\Phi(\cdot)$ 는 표준정규분포의 누적분포함수이다. 위 식(4)를 보면 2개의 오차항이 존재하는데,  $u_i$ 는 패널개체 내에서 시간에 따라 변하지 않는 특성을 나타내고,  $\varepsilon_{it}$ 는 시간과 패널 개체에 따라 변하는 특성을 가지고 있는 순수한 오차항이다. 오차항  $u_i$ 를 추정해야 할 모수로 간주하면 고정효과 모형이 되고,  $u_i$ 를 확률 변수로 가정하면 확률효과 모형이 된다. 이와 같이 프로빗모형을 추정하는 방법으로 먼저  $u_i$ 를 고정효과로 간주하는 방법을 생각할 수 있다. 즉, 패널 그룹별로 더미변수를 주거나 선형회귀모형처럼 within 변환을 통하여  $u_i$ 를 제거하고 추정하는 것이다. 그러나 표준정규분포를 적용하는 프로빗모형에서는 within 변환을 실행하더라도 오차항  $u_i$ 가 사라지지 않기 때문에 패널프로빗모형은 고정효과모형보다는 확률효과 모형으로 추정하게 된다<sup>1)</sup>. 따라서 본 연구에서는 확률효과 모형<sup>2)</sup>으로 분석하였다.

## 2. 자료 및 변수측정

분석에 사용된 자료는 국내 도시지역에 거주하는 5,000가구와 그 가구에 소속된 가구원으로 구성된 패널 표본을 취합하여 사용하였다. 1차(1998년)부터 17차(2014년)자료로 가구와 가구원을 각 연도별 시점까지 추적하여 조사하였기 때문에 주택의 점유형태와 소비특성을 알아볼 수 있는 유용한 자료이다. 분가가구의 주택점유형태에 대한 분석을 위하여 각 연도별 가구와 가구주 자료를 취합하였다.

그 중에서 주택매매가격 및 상대주거비용 측정이 가능한 7차(2004년)부터 17차(2014년)까지 누적된 63,405가구를 패널데이터로 구축하여 일반가구로 정의하였다. 분가가구는 2차(1999년)부터 6차(2003년)까지 각 연도별로 분가한 가구의 17차(2014년)까지 누적데이터와 7차(2004년)부터 17차(2014년) 시기에 새롭게 분가한 가구의 누적된 데이터를 합친 15,083가구를 취합하여 패널데이터를 구축하였다. 출신가구<sup>3)</sup>는 일반가구에서 분가한 가구주가 분가하기 전 소속되었던 가구를 말한다. 구축된 자료 중 종속변수인 주택점

유형에 응답하지 않은 가구와 분가가구 중 이혼과 사별 그리고 경제적 독립을 이유로 분가한 가구를 제거하고 혼인한 10,423가구를 이용하여 분석하였다.

### 1) 항상소득(Permanent Income)과 순자산(Net Income)

주택과 같은 내구재 소비의 추정에 적합한 항상소득 가설(permanent income hypothesis)은 소비자들이 합리적인 소비를 한다고 가정할 때, 현재소득이 아닌 미래의 현금흐름의 현재가치에 의존하는 소비의 효용함수를 갖는다고 주장하였다(Friedman, 1957). 이러한 소비자선택 모형에서 소득흐름의 현재가치( $PV_t$ )와 현재소비( $C_t$ )와의 관계를 통해 소비함수를 (6)과 같이 일반화시킬 수 있다.

$$C_t = f(PV_t), f' > 0, PV_t = \sum \frac{y_t}{(1+r)^t} \quad (6)$$

가구의 현재소득( $Y$ )은 항상소득( $Y^P$ )과 임시소득( $Y^T$ )으로 구성된다. 이러한 항상소득은 인적자산( $H$ )과 비인적 자산( $N$ )으로 구분하여 추정한다. 인적자산은 가구주의 학력( $E$ ), 직업( $T$ ), 연령( $A$ ) 등의 함수로 상정할 수 있다.

$$Y^P = g[H(E, T, A)] + h(N) \quad (7)$$

본 연구에서는 노동패널자료 1차(1998년)부터 18차(2015년)까지 가구와 가구주의 자료를 합친 후 종속변수로 총소득 변수를 사용하여 항상소득을 추정하였다. 추정에 사용되는 독립변수 중 인적자산 변수는 혼인, 연령, 연령제곱, 학력(대학교 졸업이상=1), 가구원 수, 직업군(정규직과 고용주)을 더미변수로 사용하였고, 비인적 자산변수로는 순자산과 시간을 통제하기 위하여 글로벌 금융위기인 2010년<sup>4)</sup>을 기준으로 변수를 추가하였다.

추정결과(부록 표-1참조), 설명변수들이 예상된 부호를 가지며 모든 변수가 유의수준 10% 범위에서 통계적으로 유의한 것으로 나타났다. 가구주의 연령이

1) 민인식, 최필선(2013), STATA 패널데이터 분석, (주)지필미디어, p234.

2) 확률효과모형이 일치추정량이 되기 위해서는  $cov(xit, u_i)=0$ 의 가정이 성립해야 함.

3) 예를 들면, 부모와 함께 살던 자녀가 혼인을 이유로 분가하였다면, 부모가구는 출신가구가 되고, 자녀가구는 분가가구가 됨.

4) 한국노동패널자료 소득변수는 전년도( $t-1$ ) 소득을 당해년 소득( $t$ )으로 사용함으로 본 연구에서는 2010년을 기준으로 금융위기 이전과 이후로 구분함.

높을수록, 가구원 수가 많을수록, 혼인한 가구일수록, 대학을 졸업한 가구주일수록, 정규직에 근무할수록, 고용주일수록, 가구의 순자산이 많을수록 항상소득이 증가하였다. 항상소득의 평균금액을 살펴보면 분가가구가 3,934.74만원으로 출신가구를 포함한 일반가구의 약3,892.53만원보다 소득이 높게 추정되었다. 한편 순자산변수는 금융자산과 거주하는 주택가격을 포함하여 투자된 모든 부동산자산을 합친 총자산에서 모든 부채를 차감하여 산출하였다.

## 2) 사용자비용(User Cost)과 임차비용

주택점유형태에서 주거비용은 가구가 주택을 소비하기 위해 1년 동안 지불하는 명시적·묵시적 비용을 포함한다. 자가 점유형태의 가구는 사용자비용이 주거비용의 개념이며 임차가구의 경우 1년간 지불하는 임대료가 주거비용이 된다. 자가 가구의 사용자비용을 (8)과 같이 계산하였다.

$$\text{사용자비용} = \text{주택가격} [(1 - \text{한계소득세율}) \text{평균이자율} + \text{실효보유세율} + \text{위험프리미엄} + \text{유지 관리비} + \text{감가상각비율} - \text{주택가격상승 예상률}] \quad (8)$$

주택의 매매가격은 분가한 가구가 응답한 현재 거주하고 있는 주택의 매매가격을 사용하였다. 한계소득세율은 자료를 통하여 관찰할 수 없어 정의철(2016)의 연구를 참조하여 20%를 가정하였고 실효세율은 2%, 유지관리비는 2.5%, 감가상각비율은 2%로 가정하였다. 평균이자율은 주택매매가격 대비 용자금 잔액 비율은 40%로 가정하였으며, 명목이자율은 각 년도의 3년 만기 회사채 수익률을 이용하였다. 주택가격 상승 예상률은 2004년(7차)부터 2014년(17차)까지 국민은행의 주택 가격지수 변화율을 지역별, 주택유형별로 구분하여 사용하였다.<sup>5)</sup> 이를 위해 국민은행의 전국주택가격동향조사에서 발표하는 월별 주택매매가격지수 중 매년 12월 지수를 기준으로 측정하였다.

임차가구의 임차비용은 유형(전세, 보증부월세, 월세)이 상이하므로 전세가구의 임차비용은 전세보증금에 전월세전환율을 적용하여 전환임대료로 환산하여

산출하였고 보증부월세가구의 임차비용은 보증금에 전월세전환율을 적용하여 환산한 전환임대료에 월세지불액에 12개월을 곱한 값을 더하여 임차비용을 구하였다. 월세가구의 임차비용은 지불하는 월세금액에 12개월을 곱하여 측정하였다<sup>6)</sup>.

## 3) 상대 주거비용

한국노동패널자료에서 제공되는 주택특성들은 주택규모, 사용면적, 주택유형, 거주지역 등이다. 먼저 2004년부터 2014년까지 각 연도별 표본가구를 자가가구과 임차가구로 구분하고 주택매매가격과 임차비용에 대한 헤도닉모형을 추정하였다. 추정한 결과를 이용하여 임차가구가 거주하는 주택에 대한 소유비용과 자가가구가 거주하는 주택에 대한 임차비용을 특성감안가격합수기법을 이용하여 측정하였다. 먼저 임차가구가 거주하는 주택에 대한 소유비용을 측정하기 위해서는 우선 임차가구가 거주하는 주택의 매매가격의 추정치를 구해야하는데, 자가 형태의 거주가구가 응답한 주택가격의 로그값을 종속변수로 거주면적의 로그값과 주택유형(아파트=1), 서울을 기준으로 하는 거주지역 더미변수를 독립변수로 하여 회귀분석을 수행하였다. 또한, 자가 거주주택에 대한 임차비용은 전환임대료를 통한 임대료의 로그값을 종속변수로 회귀 분석을 수행하였다. 주택매매가격 및 임차비용에 대한 헤도닉 모형으로 추정하였다.

## IV. 주택소비특성의 실증분석 결과

### 1. 기초통계량

#### 1) 변수의 정의

본 연구의 종속변수인 주택점유형태를 자가(자가=1)와 임차(임차=0)로 구분하였다.

5) 주택가격 상승률은 단독, 아파트, 연립의 각 주택 유형별로 15개 시·도를 구분하여 각 연도별로 구하였으며, 상가주택 및 기타는 단독주택의 값을, 다세대(다가구)가구는 연립주택 값을 사용함.

6) 전월세전환율은 각 연도별, 지역별로 전월세전환율을 적용함(2004년부터 2009년까지는 국민은행에서 발표한 전월세전환율을 적용하였고 2010년부터 2014년까지는 한국감정원에서 발표한 전월세전환율을 적용).

<표 1> 독립변수 정의

변수 명	측정방법 및 단위	
주택점유형태	자가=1, 임차=0	
연령(만)	세	
교육연수	년	
자녀유무	유자녀=1	
지역권	서울시	서울시=1
	충부권	(인천광역시, 경기도, 강원도)=1
	충청권	(대전광역시, 충청남,북도)=1
	전라권	(광주광역시, 전라남,북도, 제주도)=1
	경상권	(광역시(부산, 대구, 울산) 경상남,북도)=1
아파트	아파트=1, 그 외 = 0	
거주 외 부동산소유_주택	거주주택 외 주택소유 = 1	
거주 외 부동산소유_건물	거주주택 외 건물소유 = 1	
금융위기(이후=1)	2010년부터 = 1	
LN_주택면적	log(거주 주택면적 (㎡))	
항상소득	만원(부록 표-1참조)	
총 부채	전세보증금을 포함한 모든 부채 만원	
총 소득	(금융,부동산,근로,이전,사회보장, 기타)소득의 합계, 만원	
정규직	정규직=1, 그 외=0	
고용주	고용주=1, 그 외=0	
LN_부동산자산	log(거주주택 외 소유부동산 금액) (만원)	
LN_순자산	log(총자산-총부채) (만원)	
상대주거비용	사용자비용/임차비용	

인구학적 특성의 독립변수는 가구주연령, 교육연수, 자녀유무, 정규직여부(정규직=1), 고용주여부, 지역과 아파트를 사용하였다. 주택특성변수는 주택면적과 거주 외 부동산소유\_주택을 사용하였고, 경제적 특

성변수는 순자산, 항상소득, 총부채, 총소득과 상대주거비용 그리고 LN\_부동산자산을 사용하였다. 출신가구의 변수는 자녀수, 교육연수, 주택면적과 총부채 그리고 거주 외 부동산소유\_주택, 거주 외 부동산소유\_건물의 변수를 사용하였다.

## 2) 가구별 주택점유형태 특성별 기초통계량

가구그룹별 기초통계량은 <표 2>와 같다. 일반가구의 금융위기변수와 분가가구의 총부채 그리고 지역권을 제외한 모든 변수에서 자가가구와 임차가구간 변수의 평균값에 유의한 차이가 있었다.

인구특성변수를 살펴보면, 가구주연령은 일반가구와 분가가구 모두 자가로 점유하는 가구의 가구주 평균연령이 임차가구보다 높게 나타났다. 교육연수는 일반가구와 분가가구가 서로 상반된 분석결과를 보였는데 일반가구는 임차가구가, 분가가구는 자가로 거주하는 가구의 교육연수가 높게 나타났다. 또한 자녀가 있는 일반가구와 분가가구의 자가 점유형태가 높은 것으로 나타났다.

정규직은 일반가구와 분가가구가 서로 상반된 결과로 나타났는데, 일반가구는 자가로 점유하는 가구의 비율이, 분가가구는 임차로 거주하는 가구의 가구주의 비율이 높게 분석되었다.

아파트에 거주하는 가구일수록 자가로 거주하였으며, 자가로 거주할수록 거주면적이 증가하였다. 주택을 소유한 가구원이 분가하는 경우 32%만 자가 점유 형태를 선택하였는데, 이는 일반가구의 55%보다 낮아 주택에 대한 의식이 젊은 층일수록 거주로 변화되는 것으로 예상된다. 한편 건물을 소유한 가구는 일반가구의 83%, 분가가구의 60%가 거주를 자가 형태로 선택하였다.

경제적 특성을 보면, 분가가구와 자가로 거주하는 가구의 항상소득이 높게 추정되었다. 또한 총부채와 순자산도 자가로 점유하는 가구가 높게 추정되었는데, 그 이유는 주택 매입에 따른 부채의 증가가 원인으로 보인다. 상대주거비용은 자가로 점유하는 가구가 낮게 추정되었다.



<표 2> 가구별 기초통계량(평균)

변수명	일반가구 (n= 63,405)		T-test	분가가구(n=10,423)		T-test	
	자가가구	임차가구		자가가구	임차가구		
가구주 연령(세)	55.78	46.85	0.000***	37.38	35.48	0.000***	
교육연수(년)	10.81	11.62	0.000***	14.47	14.20	0.000***	
자녀유무	0.60	0.40	0.091*	0.51	0.49	0.000***	
금융위기이후(2010년기준)	0.59	0.41	0.217	0.51	0.49	0.000***	
가구주직업	정규직	0.53	0.47	0.000***	0.48	0.52	0.000***
	고용주	0.70	0.30	0.000***	0.53	0.47	0.000***
LN_주택면적	4.53	4.06	0.000***	4.52	4.27	0.000***	
D_아파트	0.66	0.34	0.000***	0.57	0.43	0.000***	
항상소득(만원)	4,052.40	3,355.84	0.000***	4,557.98	3,847.87	0.000***	
총 부채(만원)	9,838.63	7,676.68	0.000***	8,237.39	7,768.46	0.173	
총 소득(만원)	3,925.86	3,004.44	0.000***	4,909.14	4,031.31	0.000***	
거주 외 부동산소유_주택	0.55	0.45	0.000***	0.32	0.68	0.000***	
거주 외 부동산소유_건물	0.83	0.17	0.000***	0.60	0.40	0.000***	
LN_부동산자산	9.355	9.535	0.000***	9.407	9.659	0.000***	
LN_순자산	9.609	8.389	0.000***	9.458	8.594	0.000***	
상대주거비용	1.697	2.261	0.000***	1.825	2.234	0.010**	
지역권	서울시	0.47	0.53	0.000***	0.33	0.67	0.000***
	중부권	0.58	0.42	0.004***	0.48	0.52	0.109
	충청권	0.62	0.38	0.000***	0.46	0.54	0.589
	전라권	0.68	0.32	0.000***	0.51	0.49	0.007***
	경상권	0.64	0.36	0.000***	0.53	0.47	0.000***

주: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

## 2. 실증분석

본 연구의 실증분석은 3가지 모형으로 구분하였는데, 첫 번째 모형은 일반가구의 주택점유형태 결정에 대한 분석이고, 두 번째는 분가가구의 주택점유형태 결정에 대하여 분석하였다. 세 번째 모형은 분가가구의 가구특성 변수를 통제하고 출신가구의 사회적·경제적 특성과 교육연수 변수 등을 투입하여 분가가구의 주택점유형태에 미치는 영향을 패널프로비트모형(Panel Probit Model)으로 분석하였다<sup>7)</sup>.

### 1) 주택점유형태에 대한 추정결과

추정결과는 <표 3>과 같다. 모형1(일반가구)은 주택유형(아파트=1)변수를 제외하고 모든 변수들이 유의수준 범위에서 유의하게 추정되었다.

연령이 증가할수록, 지방에 거주할수록, 주택면적이 넓을수록, 자가로 점유하는 비율이 증가하였다. 지방에 거주할수록 자가 비율이 증가하는 것은 서울보다

저렴한 주택가격이 원인으로 보인다. 하지만, 교육연수가 높을수록, 정규직에 종사할수록, 아파트에 거주할수록, 거주 외 주택을 소유한 가구일수록, LN\_부동산자산이 많은 경우 자가 비율이 감소하였다. 아파트 거주여부 변수는 유의하지 않았다.

기존연구를 보면 아파트에 거주할수록 자가로 점유하는 비율이 증가하는 연구가 많지만 본 연구에서는 유의하지 않게 분석되었다. 그 이유는 금융위기 이후, 주택에 대한 수요자들의 의식변화, 주택가격의 하락에 따른 심리적 위축과 최근 가파르게 상승하는 주택가격 등이 원인으로 보인다. 본 연구 이후에 분석되는 연구에서는 아파트 거주여부 변수에 대하여 면밀히 살펴봐야 할 것으로 판단된다.

가구의 경제적 특성은, 기존 연구와 같이 항상소득과 순자산이 많을수록 그리고 상대주거비용이 낮을수록 자가 점유형태가 증가하였다. 부채가 증가할수록 자가 점유형태가 증가하는데 그 이유는 금융기관의 대출을 이용한 주택구입이 원인으로 보인다.

7) 패널로짓모형을 이용하여 고정효과모형과 확률효과모형, 그리고 POOL모형으로 분석하여 하우스만 검정을 실행하였으나, 확률효과모형에서 예러가 발생하여 패널프로비트모형으로 분석함.

<표 3> 주택점유형태에 대한 추정결과

종속변수		주택점유형태(자가=1, 임차=0)							
구분		일반가구(Model 1)		분가가구(Model 2)		분가가구(Model 3)			
독립변수		추정계수	z	추정계수	z	추정계수	z		
상수항		-8.1250	-8.77***	-3.0099	-1.15	-5.6017	-1.54		
가구 특성	인구 특성	연 령	0.0693	9.90***	0.0062	0.27	0.0172	0.54	
		교육연수	-0.1151	-4.76***	-0.2498	-3.02***	-0.1769	-1.74*	
		정규직여부	-0.3952	-3.19***	0.0630	0.26	0.1627	0.53	
		금융위기(이후=1)	-0.6040	-5.48***	-0.4369	-1.46	-0.3663	-0.98	
		지역 기준변 수 (서울)	중부권	0.7434	4.52***	1.1117	3.22***	0.7528	1.57
			충청권	1.7067	7.24***	1.5565	3.24***	1.3822	2.21**
			전라권	2.3338	9.08***	2.0195	3.62***	1.8524	2.56**
	주택 특성	경상권	1.8484	9.22***	1.6259	4.14***	1.8823	3.27***	
		LN_주택면적	1.1945	8.56***	0.7728	2.22**	0.5750	1.29	
		주택유형(아파트=1)	-0.0452	-0.40	0.0088	0.03	0.6183	1.45	
	경제 특성	거주 외 부동산소유_주택	-0.9716	-9.15***	-0.8648	-3.26***	-0.9969	-2.96***	
		항상소득	0.0002	5.16***	0.0003	2.14**	0.0003	1.69*	
		LN_순자산	1.4415	16.89***	1.6470	7.22***	1.8948	5.95***	
		상대주거비용	-0.0190	-2.15**	-0.0037	-0.11	-0.4977	-1.04	
총부채		0.0000	10.23***	0.0000	6.28***	0.0000	5.13***		
	LN_부동산자산	-1.4471	-15.99***	-1.6678	-7.27***	-1.7605	-5.56***		
출신가구 특성	자녀 유무					1.2421	2.36**		
	교육연수					-0.8383	-1.87*		
	직업(고용주)					0.6781	1.90*		
	LN_주택면적					0.1440	0.52		
	거주 외 부동산소유_주택					0.6080	1.51		
	거주 외 부동산소유_건물					0.6161	1.31		
	거주주택 가격					-0.0000	-1.63		
	총 소득					-0.0000	-1.65*		
모형요약	Log likelihood	-2031.8899				-398.40765	-299.33316		
	Wald chi2	805.35				110.94	68.67		
	Prob>=chi2	0.000				0.000	0.000		

주: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

두 번째 모형인 분가가구의 인구학적특성 추정결과를 보면, 교육연수와 거주지역은 유의한 반면, 연령과 정규직여부 그리고 금융위기변수는 유의하지 않았다. 주택면적과 거주 외 부동산소유\_주택은 유의하지만 아파트 거주여부는 일반가구와 같이 유의하지 않았다. 거주지역은 일반가구와 마찬가지로 서울을 기준으로 지방에 거주할수록 자가로 점유하는 비율이 증가하였고, 거주하는 주택을 제외한 다른 주택을 소유하는 다주택자인 경우 자가로 점유하는 비율이 감소하였다.

경제적 특성을 살펴보면, 항상소득이 증가할수록,

LN\_부동산자산이 감소할수록, LN\_순자산이 높을수록, 부채가 많을수록 자가로 점유하는 비율이 증가하였다. 경제적 특성인 항상소득, 순자산, 총부채는 증가할수록 자가 점유비율이 증가하였다. 하지만 상대주거비용은 유의하지 않았는데, 이는 일반가구에 비해 소득 또는 자산이 적어 주택을 구입함에 있어 거주비용보다 저렴한 가격을 중시하는 것이 원인으로 보인다.

세 번째 모형은 분가가구의 특성변수를 통제하고 출신가구의 사회적·경제적 특성이 분가가구가 주택 점유형태를 결정하는데 미치는 영향에 대해 분석하였다.



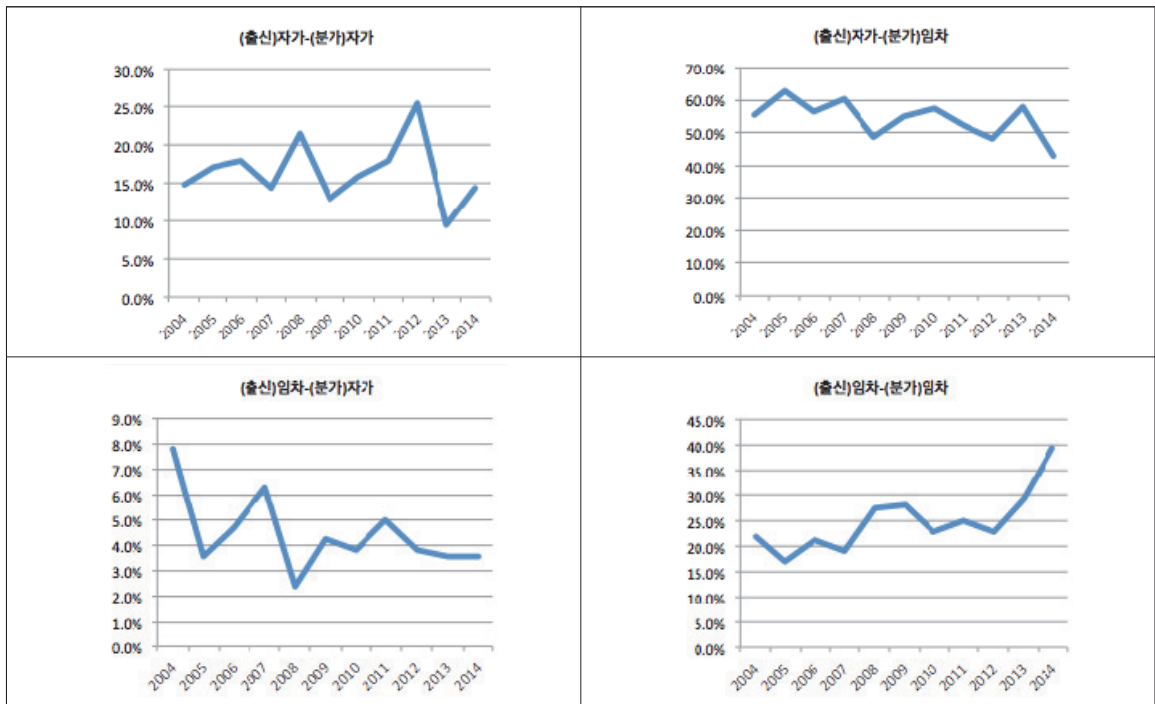
분석결과, 통제된 변수를 살펴보면, 주택면적과 거주하는 지역권에서 중부지역이 유의수준 범위에서 유의하지 않았다. 이는 선행연구에서 제시한 부모세대에서 자녀세대에 대한 부의 이전은 자금지원 또는 출신가구인 부모 주택의 담보제공과 같은 형태를 통하여 이전(Mullins(2000)와 Helderma(2007))과 같은 맥락이다. 즉, 다른 지역과 비교하여 상대적으로 주택가격이 높은 수도권에서 주택을 구입하는데 있어 자금이 부족하면 출신가구에 의존하는 것으로 보인다. 그 외에도 거주 외 주택을 소유한 다주택자는 자가로 점유하는 비율이 감소하였는데, 이는 주택에 대한 인식변화와 함께 재산증식 방법이 다변화되기 때문이다.

출신가구의 특성을 보면 자녀가 있을수록, 교육연수가 낮을수록, 가구주의 직업이 고용주일수록, 총소득이 낮을수록 분가가구가 자가로 점유할 비율이 증가하였다. 특히 자녀의 유무여부가 분가한 가구의 자가 점유형태의 비율이 증가한다는 것은 부의 세대 간 이전이 된다는 것이다. 유의한 변수 가운데 가장 높은 표준화 계수(2.36)가 추정되었다. 선행연구에서 자녀

의 교육수준과 소득수준에 좋은 영향을 주는(안종범·전승훈, 2008) 출신가구의 교육연수는 자녀의 주택점유형태 결정에는 좋은 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 이는 상대적으로 나이가 많아 교육을 많이 받지 못하였으나 경제적으로 오랜 기간 동안 소득이 있어 주택을 점유할 수 있었던 출신가구주의 평균 연령대가 가지는 시대적 배경이 원인으로 보인다<sup>8)</sup>. 직업군을 보면, 고용주일수록 자가 점유형태의 비율이 증가하는데 이는 출신가구의 사회적 특성이 분가가구의 주택점유형태에 영향을 준다는 것으로 정규직이나 일용직과 비교할 때 많은 자산과 금융정보 등을 가지고 있기 때문이다.

마지막으로 총소득이 증가할수록 분가가구의 자가 점유비율은 감소하는데, 이는 출신가구의 주택점유형태와 분가가구의 주택점유형태에 대해 연도별 변화로 설명된다(그림1 참조). 자가로 거주하는 출신가구에서 자가 형태로 분가한 가구가 가장 많은 시기는 2008년(21.4%)과 2012년(25.3%)으로, 이때는 글로벌 금융위기로 인하여 주택가격이 가장 하락한 시기였다. 반

<그림 1> 연도별 출신가구와 분가가구의 주택점유형태



8) 자가로 점유하는 일반가구 평균나이(55.78세)는 임차가구(46.85세)보다 많고, 총소득(자가가구:3,925.86만원, 임차가구3,000.44만원)과 거주주택 이외의 건물을 소유하는 비율(자가:0.83%, 임차가구:0.17%)이 높게 나타나지만 교육연수기간(자가:10.81년, 임차: 11.62년)은 낮게 나타남.

<표 4> 주택점유형태에 대한 한계효과

독립변수		일반가구(Model 1)		분가가구(Model 2)		분가가구(Model 3)	
		dy/ex	z	dy/ex	z	dy/ex	z
가구특성	항상소득	0.029799	3.71***	0.621561	2.14**	0.595115	1.69*
	총 부채	0.012983	4.44***	0.405496	6.28***	0.410513	5.15***
	상대주거비용	-0.000857	-1.97**	-0.002692	-0.11	-0.036457	-1.04
	LN_순자산	0.335313	4.54***	6.389744	7.20***	7.320055	5.99***
	LN_주택면적	0.128197	4.21***	1.394065	2.23**	1.034569	1.29
출신가구특성	교육연수					-0.300283	-1.87*
	총소득					-0.031077	-1.65*

주1: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1

주2: 분가가구(Model 2와 Model 3)의 상대주거비용과 분가가구(Model 3)의 LN\_주택면적은 유의하지 않음

면, 임차로 거주하는 출신가구에서 분가한 가구의 자가 점유비율이 가장 높은 2007년(6.3%)은, 주택시장의 호황기로 주택가격이 가장 높은 시기이다. 또한, 임차로 분가한 가구를 보면, 자가로 점유하는 출신가구에서 분가한 가구의 비율이 높은 시기는 2007년(60.4%), 2010년(57.6%), 그리고 2013년(57.6%) 순으로 주택가격이 높은 시기이다.

반면, 임차로 분가한 가구는 2008년을 정점으로 지속적으로 증가하는데 이러한 시대적 배경은 소득이 높은 출신가구일수록 주택시장의 동향과 경기흐름을 분석하고 많은 정보를 이용하여 주택가격이 저렴한 시기에 구입하였다는 것을 보여준다. 본 연구의 시간적 범위(2004년부터 2014년)를 감안한다면 주택가격이 하락한 금융위기 시기에 중점적으로 부의 세대 간 이전이 진행된 것으로 판단된다.

## 2) 주택점유형태에 대한 한계효과

패널프로빗 모형에서 한계효과를 구할 때는  $u_i=0$ 으로 가정한다. 즉, 각 독립변수가 한 단위 변할 때 자가로 점유할 확률( $Pr(y_{it}=1)$ )에 미치는 한계효과를 추정하는 것이다. 프로빗모형의 한계효과는 다른 일반 선형회귀모형과 달리 독립변수의 어느 값에서 측정하느냐에 따라 추정값이 달라진다. 본 연구에서는 각 독립변수의 평균값에서 측정하여 한계효과를 계산하였다.

일반가구(Model 1)의 한계효과를 보면, 항상소득이 한 단위 증가할 때 자가로 점유할 확률은 평균적으로 2.98% 증가하고, 부채는 1.29% 증가하였다. 순자산이 1% 증가하면 평균적으로 자가점유비율이 33.5% 증가하였다. 상대주거비용은 한 단위 증가할 때 자가 점유비율이 0.085% 감소하였다. 분가가구(Model 2)

는 항상소득이 한 단위 증가하면 자가 점유비율이 평균적으로 62.1% 증가하고, 가구 부채는 40.5% 증가하였다. 분가가구(Model 3)에서는 항상소득이 한 단위 증가하면, 자가 점유비율이 59.5% 증가하였고 가구부채가 한 단위 증가하면 자가 점유비율은 평균적으로 41.05% 증가하였다.

출신가구의 교육연수가 한 단위 증가하면 자가 점유비율이 30.0% 감소하였고, 총소득이 한 단위 증가하면 평균적으로 자가 점유 비율이 3.10% 감소하는 것으로 추정되었다. 특성 별로 살펴보면, 항상소득은 일반 가구 모형에 비하여 분가가구 모형의 한계효과가 더 크게 나타나는데 특히 출신가구 특성과 함께 추정된 모형의 분가가구의 한계효과가 적게 분석되었다.

부채도 분가가구 모형의 효과가 더 크게 나타났는데 출신가구의 특성과 함께 추정한 분가가구 모형의 비율이 가장 높게 추정된다. 상대주거비용은 비용이 증가할수록 임차로 점유할 확률이 크게 나타나는 변수이다. 한계효과를 보면, 상대주거비용이 한 단위 증가하면 일반가구 모형은 자가로 점유할 확률이 0.085% 감소하였다. 이에 비하여 분가가구 모형은 0.26% 감소하였고, 출신가구의 특성과 함께 추정한 분가가구의 모형에서는 0.36% 감소하여 한계효과가 일반가구 모형보다 4.23배, 분가가구 모형보다 1.38배 더 큰 것으로 나타났다.

## V. 결론

본 연구는 분가가구의 주택점유형태를 결정하는데

있어 출신가구의 사회적·경제적 특성이 주택점유형태 결정에 미치는 영향을 탐색하는데 목적이 있다. 분석결과, 부모의 교육수준이 높을수록 자녀의 자가 점유형태에 영향을 미칠 것으로 예상하였으나 반대의 결과가 나타났다. 이는 교육수준은 낮으나 오랜 기간 동안 소득이 있어 경제적으로 안정된 출신가구의 연령대가 가지는 시대적 배경이 원인으로 보인다. 자녀의 유무의 변수를 통하여 자녀가 있는 경우와 출신가구의 사회적 지위(고용주)가 분가한 가구의 주택점유형태에 영향을 미치는 것을 밝힌 것은 본 연구의 의의라고 할 수 있다.

본 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

출신가구의 총소득을 추출하는 과정에서 노동패널의 자료 특성 상, 증여나 상속을 위한 경제적 도움이 아닌 생활비 등으로 한정되고, 증여나 상속의 경우 이전소득에 포함되어 있으나 관측치가 적어 분가가구의 주택점유형태 선택에 총소득이 미치는 정확한 영향을 분석하기 힘든 자료의 한계를 가지고 있다. 또한 생존 분석모형 등을 활용하여 임차가구가 자가 점유형태로 전환되는 기간이나 주택구입에 미치는 영향을 추정하지 못한 모형의 한계를 가진다.

본 연구의 분석대상인 분가가구는 주택시장에 최초로 진입하는 계층으로 다른 계층과 비교하면 경제적으로 어려움을 겪고 있는 계층이다. 정부는 생애최초주택구입자 또는 무주택자를 위한 금융 및 조세정책을 시행하고 신혼부부를 위한 가점제 등을 시행하여 세대 간 불평등을 완화하기 위한 정책적 노력을 하고 있지만, 높은 주택가격과 복지정책의 사각지대에 놓인 상당수는 정부 정책에 대한 혜택을 받지 못하고 있는 실정이다. 특히 출신가구의 지원을 받지 못하는 분가가구의 경우 과도한 주거비용으로 인하여 더욱 어려운 환경에 처해질 수 있다고 판단된다.

이러한 관점에서 본 연구의 분석결과는 취약한 계층을 대상으로 교육을 통하여 주거복지의 사각지대를 완충하고 더욱 세부적이고 효과적인 정부의 정책적 체계를 갖출 필요가 있음을 시사하고 있다.

논문접수일 : 2016년 12월 9일  
 논문심사일 : 2016년 12월 12일  
 게재확정일 : 2017년 2월 15일

## 참고문헌

1. 국민은행, 「주택금융실태조사종합보고서」, 국민은행, 2008
2. 김근용·김혜승·강미나, 「2008년도 주거실태조사」, 국토교통부, 2009
3. 국토교통부, “2015 신혼부부가구 패널조사”, 주거실태조사 정보제공시스템, 2015, pp. 28-32
4. 강은택·마강래, “주택점유 및 보유형태선택의 요인분석에 관한 연구”, 「주택연구」 2009, 제17권 제1호, pp. 05-22
5. 김경아·임미화·정의철, “청년가구 주택수요 특성에 관한 연구”, 「한국주택학회 학술논문집」, 2011, 제3호, pp. 420-440
6. 김주원·정의철, “소형가구 연령대별 주택수요 특성 분석”, 「주택연구」, 2011, 제19권 제2호 pp.123-150
7. 김주영·유승동, “가구특성이 주택점유형태와 주택유형 선택에 미치는 영향분석: 생애주기상 가구원수 변화와 가구의 경제적 특성을 중심으로”, 「주택연구」, 2013, 제21권 제4호, pp. 61-86
8. 김주형 “부모와 자녀세대 간 주거 질의 이전에 대한 분석”, 「서울시도시연구」, 제17권 제3호, 2016.9 논문, pp. 61-73
9. 마강래·강은택, “최초주택구입기간에 영향을 미치는 요인에 관한연구 : 생존분석을 중심으로”, 「국토계획」, 2011, 제46권 제1호, pp. 56-63
10. 마강래·권오규 '주택자산의 세대간 이동성에 관한 연구' 「주택연구」, 2013, 제21권 제2호 pp. 169-188
11. 민인식·최필선, 「패널데이터분석 STATA」, 지필미디어, 2013
12. 신진욱·이민화, “주택보유의 사회경제적 불평등 요인과 가족자원의 영향”, 「경제와사회」, 2014, 봄호(통권 제101호), pp. 151-183
13. 안선영·조주현, “고 연령가구의 연령대별 주택수요 특성”, 「부동산연구」, 2015, 제25권 제4호, pp. 39-40
14. 안중범·전승훈, “교육 및 소득수준의 세대간 이전”, 「재정학연구」, 2008.2, 제1권(통권 제56) 제1호, pp.119-142
15. 이용래, 정의철, “소득변동성이 가구의 주택점유형태 선택에 미치는 영향 분석”, 「주택연구」, 2015, 제23권 제1호, pp. 15-78
16. 이채성, “항상소득과 비인적자산이 주택점유형태에 미치는 영향”, 「한국주거학회논문집」, 2009, 제20권 제4호, p. 77
17. 정의철, “고연령 자가거주 가구의 주거소비 조정 결정요인 분석”, 「주택연구」, 2016, 제24권 제2호, pp. 129-154
18. 최열·이교은, “사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석”, 「대한국토·도시계획학회지」, 2013, 제48권 제2호, pp. 107-120
19. Aaronson Daniel, “A Note on the Benefits of Homeownership”, Journal of Urban Economics, Vol 47, 2000, 356-369
20. Barker, D. and E. Miller, “Homeownership and child welfare”, Real Estate Economics, 37, pp. 279-303

21. Blanden, Jo, International Evidence on Intergenerational Mobility, Centre for Economic Performance, London School of Economics and Department of Economics, University College London, 2005
22. Boehm, Thomas P. Alan M. Schlottmann, "Does Home Ownership by Parents Have an Economic Impact on Their Children", *Journal of Housing Economics*, 8, 1999, pp. 217-232
23. Friedman, Milton, *A Theory of the Consumption Function*, Princeton University Press, 1957
24. Green., R and M. White, "Measuring the benefits of homeownership: Effects on children", *Journal of Urban Economics* 41, 1997, pp. 441-461
25. Haurin et al., "The estimation of neighborhood effects in the social sciences : An interdisciplinary approach" *Social Science Research*, Vol.31, issue 4, Dec 2002, pp. 539-575
26. Helderman, A. C. and C.H., Mulder, "Intergenerational Transmission of Homeownership: the Role of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics", *Urban Studies*, Vol 44, 2007, pp. 231-247
27. Henretta, John C., "Family Transitions, Housing Market Context, and First Home Purchase by Young Married Households", *Social Forces*, Dec 1987. Vol.66, issue 2, 520, pp. 17
28. Kurz, K., "Labour Market Position, Intergenerational Transfers and Home-ownership. A Longitudinal Analysis for West German Birth Cohorts", *European Sociological Review*, 2004, pp. 141~159
29. Mullins, P., "The Line of Descent in the Intergenerational Transmission of Domestic Property", *Housing Studies*, Vol.15 No 5, 2000, 683~698

## 부 록

<표 1> 항상소득 추정결과

종속변수		총소득		
독립변수		추정계수	z	p
상수항		-10188	-6.57	0.000***
혼인		741.863	2.06	0.040**
가구주 연령		281.206	4.76	0.000***
가구주 연령제곱		-0.94706	-1.66	0.097*
학력(대졸이상=1)		2135.82	3.37	0.001***
가구원 수		362.002	4.11	0.000***
직업	정규직	414.893	2.23	0.026**
	고용주	640.804	3.07	0.000***
순 자산(만원)		0.01279	6.04	0.000***
금융위기이후		297.779	1.80	0.072*

주: \*\*\*p<0.01, \*\*p<0.05, \*p<0.1