

# 부모의 자가가 자녀의 경제적 성과에 미치는 영향\*

Effects of Parents' Homeownership on the Economic Performance of its Offspring

김주영\*\* · 김진\*\*\*  
Kim, Ju Young · Kim, Jin

## Abstract

Prior studies concerning the analysis of parents' homeownership on its offspring usually focus on the transmission of tenure between two generations. This study adopted a more comprehensive approach on this topic so the effects of parents' homeownership were analyzed through the economic performance of their sons. Korean labor panel data were used to test hypotheses on intergenerational transmission of parents' homeownership. The period covered years 2000 to 2014, consisting of about 862 samples, while many socioeconomic variables were selected through a filtering process. The results of the three hypotheses showed the following consequences. First, parents' homeownership was a meaningful factor in determining their son's housing tenure. Second, parents who are homeowners tended to have more educated sons. Third, parents' homeownership did not affect their son's annual income. This study showed more extensive effects of homeownership, and government strategy must consider this additional benefit in homeownership policies.

**Keywords** ▶ **intergenerational transmission, economic performance, regression analysis, logit analysis**

## 초 록

부모세대의 자가소유가 자녀의 경제적 성과에 주는 영향을 분석한 연구들은 주로 주택의 점유형태에 한정되어 수행되어 왔다. 본 연구는 부모세대의 자가소유가 자녀의 경제적 성과에 주는 영향력을 자녀소득, 학력 그리고 점유형태의 세 가지 측면에서 분석함으로써 자가소유의 후생효과를 보다 종합적으로 분석하고자 하였다. 이를 위해 한국노동연구원의 노동패널자료를 이용하여 2000년부터 2014년까지 분가한 862가구를 대상으로 부모세대의 자가소유효과를 검증하였다. 분석결과 부모의 자가소유는 자녀의 학력수준을 더욱 높이는 정(+)의 요인으로 작용하였으며 자녀의 자가소유에도 긍정적인 영향을 주고 있음을 확인할 수 있었다. 반면, 자녀의 소득수준은 부모의 소득이나 여타 자녀의 사회경제적 변수에 주로 영향을 받는 것으로 나타났으며 부모의 자가소유여부는 영향력이 없는 것으로 분석되었다. 본 연구는 자가소유 촉진정책의 경제적 편익에 대한 시사점을 제공함으로써 향후 주택정책 수립에 기초적인 자료로 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

**주요 단어** ▶ **세대간 이전, 경제적 성과, 회귀분석, 로짓분석**

\* 이 논문은 2016년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2016S1A5A2A01022220)

\*\* 상지대학교 법부동산학부 교수, 주저자(loren시오@sangji.ac.kr)

\*\*\* 한남대학교 린튼글로벌비즈니스스쿨 글로벌비즈니스전공 부교수, 교신저자(kj9315@hanmail.net)

## I. 서론

자가소유가 지닌 편익은 정부가 자가주택 촉진 정책을 수행하는 이론적 근거가 되고 있다(Basolo, 2007). 1가구 1주택 정책으로 대표되는 우리나라 자가주택 촉진정책은 자가주택에 편입이 가능한 계층에 대해 주택의 우선적 공급이나 금융지원을 통해 이를 달성하기 위한 노력을 지속적으로 시행해 오고 있다.<sup>1)</sup> 그럼에도 불구하고 최근 우리나라의 자가점유율은 정체 상태를 지속하고 있다고 볼 수 있으며 2015년 기준 자가점유율은 2005년도 수준과 유사한 56.8%에 머무르고 있다. 최근 자가소유 정책의 추진과 관련해서 특히 문제가 되는 부분은 주택시장에 신규로 진입하는 청년계층의 주거비 부담이 급증하는데다 이들 계층의 높은 실업율이라는 경제적 문제로 인해 그 어려움이 가중되고 있다는 점이다. 청년층의 경우 소득수준이나 자산 축적이 미약한 상태에서 분가를 통해 새롭게 주택시장에 진입할 경우 주택시장에서 매우 취약한 상태에 있을 수밖에 없으며 따라서 이들 계층에 대한 정책적 배려가 더욱 요청되는 시점이라 하겠다.

기본적으로 주택시장의 실패를 완화하고 주거안정을 위한 정부의 주택정책은 자가소유 촉진과 임대주택 공급 정책이라는 두가지 관점에서 이루어지고 있다. 이 두가지 관점에서 주택정책의 유형을 구분할 경우 자가소유 촉진정책을 추진하는 대표적인 나라로는 미국과 캐나다를 들 수 있으며, 이들 국가의 자가소유율은 각각 67%, 64%이다.<sup>2)</sup> 반면 스웨덴이나 독일 그리고 프랑스의 경우 자가소유율이 낮은 편으로 자가소유 촉진 정책 보다는 임대주택공급 확대에 주택정책의 초점을 맞추고 있다.<sup>3)</sup> 개별 국가에서 두가지 유형의 정책 중 어느쪽에 상대적으로 중점을 두는 가는 해당 국가의 주택시장 상황이나 맥락에서 파악할 문제라 할 수 있으며 한정된 공공재원을 고려할 때 개별 정책의 효과에 대한 판단을 기초로 이루어져야 할 문제라 할 수

있을 것이다. 자가소유 촉진정책과 임대주택 정책은 서로 대치되는 정책이 아니라 보완적으로 추진될 정책으로 볼 수 있으며 그런 점에서 해당 정책의 효과에 분석은 중요한 이슈라 할 수 있을 것이다.

자가소유는 자가소유자에게 재정적인 안정성을 높이고 개인 혹은 가구의 후생증가를 유발하며 자가보유가 높은 지역은 그렇지 않은 지역과 비교하여 근린의 질과 안정성이 높으며, 자가보유가 경제활성화에 기여할 수 있다고 하였다(Boehm and Schlottmann, 1999). 자가소유의 긍정적 효과는 해당세대에만 한정된 것이 아니라 자녀세대에 이전되는 특성을 가지고 있으며 여러 가지 외부경제 효과를 가지고 있음이 많은 연구들을 통해 검증되고 있다. 부모의 자가소유가 자녀세대에 주는 긍정적인 효과에 대한 연구들은 해외 연구들에서 많이 수행된바 있으며 그 초점은 자녀세대의 주택점유 형태와 학업성과 그리고 경제적 측면에 이르기까지 매우 다양하다.<sup>4)</sup> 국내의 경우에도 부모의 자가소유가 자녀세대에 이전된다는 연구들이 최근 많이 나타나고 있으며 이는 자가소유의 외부효과로 자가소유가 지닌 기존의 편익을 보다 확대시켜주는 요소라 할 수 있다.

본 연구는 자가소유가 지닌 외생적 효과를 검증함으로써 자가소유의 편익을 다양한 측면에서 측정하고자 하며 그 초점을 자녀세대의 경제적 성과에 두었다. 즉 부모세대의 자가소유가 자녀세대의 최종학력, 소득 그리고 주택점유형태에 미치는 외생적인 효과가 있는지를 검증해 봄으로써 기존 부모세대의 자가소유의 외생적 효과 분석에 대한 논의의 범위를 확장해 보고자 하였다. 그럼으로써 자가소유 촉진정책을 추구하고 있는 우리나라 주택시장에서 자가소유 정책의 전체적인 효과를 검증해 보고 주택정책적 시사점을 도출해 보고자 한다.

1) 생애최초주택구입 가구에 대한 지원이나 주택공급에서 무주택세대에 대한 우선공급제도 등을 들 수 있을 것이다.

2) 미국의 경우 2008년 기준이며, 캐나다는 2001년 기준 자료임(한국토지주택공사, 토지주택통계편람, 2016)

3) 이들 국가의 자가소유율은 스웨덴이 56%, 독일이 43%, 그리고 프랑스가 57% 수준이다.(김수현, 2013)

4) 부모세대와 자녀세대의 세대간 이전성에 대한 논의는 주로 교육이나 소득수준 등의 관점에서 연구가 이루어진바 있다. 이런 연구로는 안중범·전승훈(2008)과 최은영(2012)를 들 수 있다.

## II. 이론적 배경과 선행연구 분석

### 1. 자가소유의 효과에 대한 논의

자가소유 지향정책은 이론적 관점에서 자산기반 복지모델의 유효성과 관련이 깊은 정책이라 할 수 있다. 자산기반복지모델은 개인이 자신의 복지소요에 대한 의무를 정부의 이전재원에 의지하는 대신 주택과 같은 자산에 투자함으로써 이를 통해 향후 은퇴에 따른 손실감소를 보완할 수 있다고 보고 있다(Doling and Ronald, 2010a). 선행연구에서는 자산기반의 복지정책의 필요성을 다음의 두 가지로 구분하고 있다(우윤석, 2015). 자산기반의 복지정책은 경제적인 차원에서 빈곤에서 벗어나는 방법은 저축과 자산축적에 있음을 강조한다. 그리고 자산이 축적되는 경우 사람들의 생각과 행동이 바뀌게 되어 긍정적인 사회적 변화가 가능하다고 한다는 것이다. 자산은 가정의 안정감을 높여주고 장기적인 계획을 가능하게 하는 동시에 자산관리를 위한 노력과, 인적 자본의 개발을 촉진하며, 기대하지 못한 위험을 감당할 수 있는 기반을 제공한다.

자산기반복지모델의 관점에서 자가소유가 연금과 같은 기능을 수행하는지를 유럽연합국가들을 대상으로 분석한 연구(Doling and Ronald, 2010b)에서는 크게 자가소유를 통해 얻을 수 있는 소득을 현금과 현물소득의 두 가지로 분류하였다. 전자의 경우 주택연금 혹은 주택매각을 통해 얻을 수 있는 소득을 의미하고, 현물소득은 자산이 임대료를 지불하지 않지만 자가소유를 통해 일련의 서비스를 제공받는 개념으로 정의하였다. 이 연구에서는 유럽연합의 국가별 자가소유율과 자가소유를 통해서 가구가 얻게 되는 소득(GDP 대비 가구당 평균총소득)간의 상관관계를 분석하였다. 분석결과 2004년 이전 유럽연합에 가입한 국가들의 경우 상관관계가 비교적 높은 것으로 나타난 반면 2004년 이후 가입한 국가들의 경우에는 상관관계가 낮은 것으

로 분석되었다. 전자와 후자의 상관관계가 차이나는 이유는 두 그룹의 국가들간의 자가소유에서의 지분차이라고 분석함으로써 결과적으로 자가소유가 주거복지를 위한 재원으로 활용가능함을 제시하였다. 그러나, 자산기반복지모델이 주거복지 수단으로서 가지는 잠재력에 대한 부정적인 견해도 있다. 우리나라를 포함하여 과거 강한 자가소유 지향 속에서 국가의 직·간접적 시장개입을 특징으로 했던 동아시아 국가들은 주택가격 불안정과 함께 저출산·고령화, 청장년층의 구매력 저하와 같은 새로운 문제에 직면하고 있다는 점을 지적하고 있다.<sup>5)</sup>

결과적으로 자가소유 확대정책의 효과와 유용성에 대한 논의는 개별 국가의 주택시장의 맥락에서 검토되어야 하며, 자가소유 확대정책의 효과에 대한 분석은 보다 다양한 관점에서 분석될 필요가 있을 것이다.

자가소유의 효과는 현 세대 뿐만 아니라 자녀세대에 긍정적인 효과를 주고 있는 것으로 분석되는데 부모의 자가소유가 자녀의 교육성장에 주는 경로를 다음과 같이 제시하고 있다. 자가를 소유한 부모는 상대적으로 지역사회에 많은 투자를 하고 이것이 좋은 환경 유발과 지역안정성을 제고함으로써 안정된 학교환경을 가져오게 되어 자녀의 교육성장을 높이게 된다는 것이다(Haurin et al., 2002). 또한 주택소유자가 임차가구에 비해 자녀 관리에 보다 집중하는 이유를 재정적인 관점에서 설명하고 있다. 주택소유자는 그들 자산의 대부분이 주택에 묶여 있게 됨으로써 자신의 주택가치를 떨어뜨리는 자녀의 나쁜 행동에 보다 민감하게 반응하게 된다. 그 결과 임차가구에 비해 자녀의 행동을 감시하고 관리하는 일에 보다 적극성을 띠게 된다는 점이다. 이런 부모의 감시와 지도가 자녀의 학업성이나 비행행동의 감소로 이어진다는 것이다 (Green and White 1997, p.443).<sup>6)</sup>

5) 동아시아 4개국의 주택정책 흐름을 분석한 김수현(2013)은 이들 국가의 주택정책 흐름과 관련하여 최근 네나라에서 공통적으로 나타나는 주택정책의 키워드를 '고령화, 양극화, 자가소유, 주택가격'으로 보고 자가소유 확대정책을 추진하고 있는 이들 국가들이 자가소유 확대에 한계에 당면하고 있음을 지적한 바 있다. 저자는 동아시아 특유의 자가소유를 매개로 한 자산기반 복지시스템의 효용성에 한계가 대두되면서, 보다 보편적인 국가역할- 즉, 주거복지를 포함한 사회안전망 구축과 복지국가 체제 확장, 주택시장 위기관리(급등락 관리)에 충실해야 될 필요성이 높아졌다고 진단하였다.

## 2. 선행연구 분석

부모세대의 사회경제적 특성이 자녀세대의 자가 소유에 주는 영향력을 분석한 연구들을 정리해보면 <표 1>과 같다.

부모세대의 경제력이 자녀의 최초 자가소유에 매우 유의미한 영향력을 주고 있다는 점이 나타났으며 이런 현상들은 국내에만 한정된 상황은 아님이 선행연구들을 통해 나타나고 있다. 즉 국내 뿐만 아니라 외국의 경우에도 자녀세대가 주택시장에

새로 진입하는 경우에 부모세대의 경제적 지원에 대한 의존도가 더욱 커지고 있다는 공통적인 배경을 가지고 있다는 것이다. Öst(2012)는 스웨덴 주택시장을 대상으로 자녀의 최초 자가소유에 부모의 부(富)가 미치는 영향을 분석한 결과 주택구입이 점차로 어려워 지는 스웨덴의 경제상황에서 부모의 자가소유는 자녀의 자가소유에 영향을 주고 있음을 분석하였다. Öst(2012)의 연구에서는 부모의 부와 자녀의 최초주택구입간에는 유의미한 상관관계가 존재하고 있는 것으로 나타났다.

<표 1> 부모의 사회경제적 특성이 자녀세대에 미치는 영향에 대한 연구

	연구자(연도)	연구목적	주요결과
최초 주택구입	마강래·강은택(2011)	최초 주택구입 기간에 영향을 주는 요인 분석	부모의 경제력이 자녀의 최초주택구입기간에 유의한 영향을 줌
	Öst(2012)	부모의 부와 자녀의 최초자가소유간 관계분석	부모의 부와 자녀의 최초주택구입간에는 유의미한 상관관계가 존재
자가점유	신진욱·이민아(2014)	자가소유의 세대간 이전성 분석	분가 가구의 자가취득의 영향요인 분석 결과 분가 가구의 근로소득, 출신가구의 근로소득 및 부동산 소득이 강한 영향을 줌
	마강래·권오규(2013)	자가소유의 세대간 이전성 분석	부모가 자가를 소유하는 경우 자녀세대는 월세점유에 비해 자가점유일 확률이 높은 것으로 분석
	김주영·유승동(2016)	자가소유의 세대간 이전성 분석	부모의 자가소유의 자녀세대 이전효과를 검증
	Aratani(2011)	단독주택에 거주 부모세대의 세대간 이전성	부모세대의 주택점유형태의 세대간 효과는 인종이나 소득 그리고 부모의 주택점유형태의 이력에 따라 차등적인 것으로 나타남
학업성취	Haurin et al.(2002)	자가소유가 자녀의 인지력과 행동에 미치는 영향 분석	자가소유는 자녀의 인식력을 증진시키고, 문제행동을 감소시킴. 자가소유의 효과는 부모의 자가의 기간이 길어질수록 증대
	Aaronson(2000)	자가소유의 외부효과 측정	자가소유는 자녀의 학업성과에 정(+의 영향을 주는 것으로 나타남
	Green and White (1997)	자가소유와 학령기 자녀의 성취도	자가소유와 자녀의 학업지속가능성을 높이고 비행행동을 줄이는 효과를 검증
경제적 성과	Boehm and Schlottmann(1999)	자가소유가 자녀의 소득, 학력, 점유형태에 주는 영향검증	자가소유는 자녀의 경제적 성과(소득, 학력, 점유형태)에 모두 긍정적인 효과가 있는 것으로 분석됨
주택의 질	김주영(2016)	주택가격의 세대간 이전성	부모의 주택가격은 자녀의 주택가격에 정(+의 요인으로 작용
	Smits and Michielin(2010)	주택가격의 세대간 이전성	부모의 주택가격과 자녀가 거주하는 주택가격간에 높은 상관관계가 존재
	Cheung et al.(2014)	주거질의 세대간 이전성	부모의 주택의 질과 자녀의 주택의 질은 매우 상관성이 높음

6) 선행연구에서는 이론적인 관점에서 부모의 자가소유가 자녀의 학업성과를 높이는 요인으로 작용하는 이유를 주택수리와 같은 예기치 비용의 지출과 이를 통한 관리행동의 관점과 주택가격의 하락 방지라는 재정적인 관점에서 설명하고 있으나 한국적인 상황에서는 전자보다 후자의 이론이 보다 설득력이 있는 것으로 판단된다.

부모의 자가소유가 자녀세대에 이전되고 있는지 여부를 분석한 연구들은 주로 부모가 자가에 거주할수록 자녀가 분가후 자가에 거주할 확률을 높이는 것으로 나타났다. 이들 연구들은 부모세대와 자녀세대의 사회경제적 변수들과 주택점유형태에 영향을 주는 다양한 요인들을 모형에 포함시킨 후에도 여전히 부모의 자가소유가 자녀세대에 이전되고 있음을 통계적으로 보여주고 있다. 마강래·권오규(2013)는 자가소유의 세대간 이전성 분석 결과 부모가 자가를 소유하는 경우 자녀세대는 월세점유에 비해 자가점유일 확률이 높은 것으로 분석되었다. 또한, 부모세대가 전세점유일 경우도 자녀세대에서는 월세에 비해 자가 점유나 전세점유일 확률이 높은 것으로 나타났다. 그러나 부모세대의 직업 및 가구 총근로소득 등의 소득과 관련된 요인들이 자녀세대의 점유형태에 직접적으로 영향을 끼치지 않는 것으로 나타났다. 신진욱·이민아(2014)는 주택보유의 사회경제적 불평등 요인을 가족자원의 관점에서 분석하였다. 노동패널자료를 이용하여 분가한 가구의 자가취득에 미친 영향을 분석한 결과 분가가구의 근로소득, 출신가구의 근로소득 및 부동산소득이 강한 영향을 준 것으로 나타났다. 이 연구에서는 자가취득의 비용이 커질수록 해당가구의 소득 뿐 아니라 출신가구의 소득이 보다 많은 영향을 주는 것으로 설명하고 있으나 출신가구의 소득과 분가가구의 자가 취득 성공 사이에 통계적 연관성을 확인하지는 못하였다. Aratani(2011)은 단독주택에 거주하는 부모세대의 주택소유가 자녀에게 미치는 차별적인 영향에 초점을 맞추고 있다. 부모세대의 주택점유형태의 세대간 효과는 인종이나 소득 그리고 부모의 주택점유형태의 이력에 따라 차등적인 것으로 나타났다.

외국의 경우 부모의 자가소유가 자녀의 자가소유에 영향을 주는지 여부에 대한 연구 뿐만 아니라 자녀의 후생 전반에 미치는 다양한 영향을 분석하고 있다. Haurin et al.(2002)은 자가소유가 자녀의 인지력과 행동에 미치는 영향을 분석한 결과 자가소유가 자녀의 인식력을 증진시키고, 문제행동

을 감소시키는 것을 확인하였다. 흥미롭게도 이와 같은 자가소유의 효과는 부모의 자가의 기간이 길어질수록 그 효과가 더욱 커지는 것으로 분석되었다. Aaronson(2000)은 부모의 자가소유가 주거지의 안정성을 증가시키고 이것이 자녀의 높은 학업성취로도 이어지고 있다는 분석 결과를 제시하였다. Green and White(1997)는 부모의 자가소유가 자녀의 퇴학이나 임신의 확률을 낮추는 효과가 있음을 밝혀냈다.

Cheung et al.(2014)은 주택의 질이 세대간 이전된다는 결과를 발표했으며, Smits and Michielin(2010)은 2003년도 네덜란드의 사회통계자료를 활용하여 부모의 주택가격은 자녀의 주택가격의 중요한 예측인자로 나타나고 있음을 분석하였다. Smits and Michielin(2010)의 경우 주택의 소유보다는 주택의 가격이 자녀세대에 이전되는지를 검증한다는데 의의가 있는데, 2003년도 네덜란드의 설문조사 자료를 이용한 회귀분석 결과 부모가 거주하는 주택의 가격은 자녀의 주택가격에 영향을 주는 중요한 인자임이 검증되었다. 이 연구에서는 부모와 자녀세대가 동일한 주택시장에 있는 경우를 가정하더라도 부모의 주택가격과 자녀가 거주하는 주택가격간에 높은 상관관계가 존재하는 것으로 나타나 부모세대의 거주주택가격은 부모세대의 사회경제적 상태를 측정할 수 있는 유력한 측정치라는 것을 의미하고 있다.

국내의 경우 부모의 자가소유가 자녀세대의 자가소유에 이전되고 있다는 점에 초점을 두고 있는 반면 구체적인 이전의 기제가 무엇인지에 대해서까지는 분석이 이루어지지 않는 것이다. 부모세대가 자신이 지니고 있는 소득이나 자산을 자녀세대에 증여를 통해서 이루어지고 있는지 또는 그 이전시점이 언제쯤인지에 대한 분석은 추후 추가적인 분석이 필요한 주제라 하겠다. 부모세대의 자가소유가 자녀세대의 후생에 긍정적인 영향을 주는지와 관련해서는 일부 연구들에서는 그 영향력이 과대되었다거나 의미가 거의 없다는 분석을 제시한 연구들도 있다.<sup>7)</sup> 그러나, 본 연구에서는 통계적인 분

7) 이런 연구들로는 Holupka and Newman(2012)와 Barker and Miller(2009)가 있다.

석에 대한 세부적인 분석까지는 연구의 범위로 포함하고 있지 않아서 이 부분에 대한 논의는 제외하고자 한다.

### Ⅲ. 연구의 분석틀

#### 1. 연구의 모델

본 연구는 부모의 자가소유가 자녀의 경제적 성과에 미치는 영향을 크게 자녀의 소득, 학력수준 그리고 주택점유형태의 세가지 측면에서 평가하고자 한다. 따라서 다음의 세가지 가설을 설정하고 이를 검증하였다.

연구의 가설

가설1: 부모의 자가소유는 자녀가구의 학력수준에 정(+)<sup>8)</sup>의 영향을 줄 것이다.

가설2: 부모의 자가소유는 자녀의 소득에 정(+)<sup>8)</sup>의 영향을 줄 것이다.

가설3: 자가소유 부모의 경우 그 자녀의 자가소유와 정(+)<sup>8)</sup>의 관계에 있을 것이다.

부모의 자가소유가 자녀의 소득에 영향을 주는 지를 검증하기 위하여 세가지 그룹의 독립변인들을 구축하고 이를 검증하였다.

$$E = f[CC, PC, PH] \quad (1)$$

여기서 E는 자녀의 교육적 성과를 나타내는 변수이며, CC와 PC는 자녀의 개인적 특성변수와 부모의 개인적 특성변수들이다. 세 번째 그룹인 PH는 부모의 주거상황 변수들이다. 자녀의 개인적 특성변수로는 자녀의 연령, 경제적 지위, 혼인여부 그리고 주택특성 관련 변수들로 구성하였다. 부모의 개인적 특성변수로는 부모의 연령과 소득 그리고 가구원수 변수를 포함하였다. 부모의 주거상황 변수들로는 주택유형과 주택점유형태 변수를 선정하였다.

두 번째 가설인 부모의 자가가 자녀의 소득에 미치는 영향력을 검증하기 위해 다음의 모형을 구축

하였다.

$$W = f[HC, CF, R, PH] \quad (2)$$

여기서 종속변수인 W는 분가시점에서 자녀가구의 연소득이며 HC는 자녀소득 수준에 영향을 주는 교육수준과 같은 변수이며, CF는 소득을 포함한 부모특성 변수들이다. 그리고 R은 자녀소득에 영향을 줄 수 있는 지역특성 변수이며 PH는 부모가구의 주택관련 특성변수들이다.

세 번째 가설인 자녀가구의 주택점유형태 결정 모형은 다음과 같은 형태로 구성하였다.

$$H = f[W, CF, R, PT, PC] \quad (3)$$

H는 자녀가구의 주택점유형태를 나타내는 종속 변수이며 자녀가구의 주택점유형태는 자녀가구의 소득 등과 부모특성 등에 의해 결정된다. 이들 변수 중에서 특히 본 연구에서 관심을 갖는 변수로는 부모가구의 주택점유형태(PT) 변수이다.

세가지 가설검정을 위한 변수들을 자녀변수와 부모변수로 구분하여 변수의 특성에 따라 나누어 보면 표와 같다. 가설검정은 연속형 변수인 가설2의 경우에는 회귀분석을, 가설1과 3과 같이 종속변수가 이산형인 경우에는 로짓분석을 채택하였다.<sup>8)</sup>

분석에 포함된 변수들은 <표 2>와 같다. 자녀의 경제적 성과에 영향을 주는 변수들은 크게 자녀 변수와 부모 변수로 구분가능하며 다시 이들 변수들은 개인 특성, 주택특성 그리고 지역특성 변수로 나눌 수 있다. 가설 검정시 대부분의 변수들은 공통적으로 포함된 변수들이며 일부 변수들은 해당 가설에만 포함하여 검증하였다. 그리고 부모의 개인특성 변수 중 가구소득 외에 부모의 자산변수를 포함할 필요가 있으나 부모의 자산변수는 결측치가 많고 통계적으로 유의하지 않아서 제외하였다.

8) 다중회귀분석이나 로짓분석은 실증분석에서 널리 활용되는 방법론이므로 별도의 설명은 생략하였다.

&lt;표 2&gt; 분석에 포함된 변수

		자녀변수	부모변수
개인 특성	일반	가구주연령, 가구구성별, 혼인여부, 가구원수	가구주연령, 가구원수
	경제	경제적 지위, 가구소득, 가구주학력*	가구소득
주택특성		주택유형, 주택점유형태	주택유형, 주택점유형태
지역특성		거주지역(수도권여부 )*	-
기타 특성		분가연도	-

주 : 대부분의 분석 변수들은 분석시 공통적으로 들어간 변수들이며, \*변수들은 개별 가설에서만 포함된 변수들임

기초자료 작성은 먼저 분가한 자녀세대의 가구 자료와 개인자료를 통합하고 이 자료에 분가하기 전 부모자료를 추적하여 통합하는 형식으로 작성하였다. 분석을 위해 노동패널자료에서 원자료를 만드는 과정은 다음과 같다. 노동패널의 경우 기본적으로 가구주 자료와 가구원자료의 2가지 데이터 셋(set)으로 구성되어 있으며, 가구주자료와 가구원자료는 키변수를 활용하여 통합할 수 있도록 구성되어 있다. 신규 분가가구의 경우 이전 해에는 가구정보가 없으므로 가구특성자료에서 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 가구

&lt;표 3&gt; 모형에 포함된 변수들의 평균값

변수	변수의 정의	평균	
		자녀	부모
나이	가구주의 연령	30.3	58.3
소득	가구주의 연간 근로소득	1471	2861
자녀수	전체 가구원수	1.76	3.95
교육수준	초대졸 이상 졸업한 가구주의 비율	60.8%	-
경제적 지위	가구주의 직장이 정규직인 비율	80.2%	-
가구주 성별	가구주가 남성인 비율	70.8%	-
주택점유형태	주택의 점유형태가 자가인 비율	15.7%	74.7%
주택유형	거주 주택유형이 아파트의 비율	41.3%	30.7%
혼인여부	혼인한 비율	48.8%	-

## 2. 분석을 위한 자료

분석자료는 한국노동패널자료로 비농촌지역에 거주하는 한국의 가구와 가구원을 대표하는 패널표본구성원(5,000 가구에 거주하는 가구원)을 대상으로 1년 1회 경제활동 및 노동시장 이동, 소득활동 및 소비, 교육 및 직업훈련, 사회생활 등에 관하여 추적 조사하는 종단면조사(longitudinal survey)이다. 노동패널자료는 본 연구의 분석에 적합한 부모세대와 자녀세대의 주택특성 뿐만 아니라 사회경제적 특성 변수들을 포함하고 있어서 원자료의 변환을 통해 분석목적에 적합한 자료를 제공하고 있다.

주만을 추출하게 된다. 두 번째로는, 1단계에서 추출된 분가 가구의 개인특성자료에 가구특성자료를 결합해서 분가가구의 특성변수를 완성하게 된다. 세 번째로는, 분가한 자녀세대의 자료에 분가하기 전 부모세대의 가구특성정보를 합치게 된다.

이런 방식으로 매년 분가한 가구와 부모가구를 찾아서 연도별 자료를 작성하고 나서 이를 다시 연도별 자료 분석을 위해 합치게 되면 분석을 위한 기초자료가 완성된다. 이상의 과정을 통해서 추출된 가구는 모두 1054가구였다. 이중 본 연구의 목적에 적합한 가구는 모두 862가구로 조사되어 이들 가구를 최종적인 분석자료로 활용하였다.<sup>9)</sup>

<표 4> 부모세대와 자녀세대의 상관관계 분석

		sage	smem	Insincome	page	pmem
자녀가구원수 (smem)	Pearson 상관	.286**				
	유의확률 (양측)	.000				
	N	842				
자녀소득 (Insincome)	Pearson 상관	.198**	.244**			
	유의확률 (양측)	.000	.000			
	N	522	522			
자녀연령 (page)	Pearson 상관	.320**	.140**	.105*		
	유의확률 (양측)	.000	.000	.016		
	N	842	842	522		
부모가구원수 (pmem)	Pearson 상관	-.007	.330**	.012	-.037	
	유의확률 (양측)	.849	.000	.789	.286	
	N	842	842	522	842	
부모소득 (Inpincome)	Pearson 상관	.020	.030	.275**	-.154**	.163**
	유의확률 (양측)	.571	.396	.000	.000	.000
	N	813	813	506	813	813

주 : \* P <0.05 \*\* P<0.01

## IV. 부모의 자가소유와 자녀의 경제적 성과 영향

### 1. 기초통계량 분석

분석을 위한 자료는 2000년도부터 2014년까지 분가한 자녀가구와 부모가구의 자료를 결합한 자료이다.<sup>10)</sup> 분가한 가구의 가구주 평균연령은 30세이며 부모세대는 58세였다. 소득의 경우 분가가구는 연간 1967만원 인데 비해 부모 세대는 약 2배수준인 3706만원으로 분석되었다. 부모세대와 자녀세대의 주거상황은 큰 차이를 보이고 있는데 자녀세대의 자가점유비율이 16%수준인데 비해 부모세대는 75%에 이르고 있다. 반면 상대적으로 아파트에 거주하는 가구의 비율은 부모세대와 자녀세대 간 큰 차이를 보이지 않고 있다.<sup>11)</sup>

<표 5> 자녀의 교육수준과 부모특성

(단위 : 만 원)

자녀 교육	기타특성	자녀의 연소득	부모의 주택점유형태	
			자가비율	평균소득
고졸이하		1586	63%	3444
초대졸이상		2139	80%	5310
대학원이상		2484	85%	6949

부모세대의 사회경제적 지위는 부의 세대간 이전이나 교육 등을 통해 공유되는 것으로 볼 수 있으며 이런 경향성은 두 세대간의 사회경제적 변수들의 높은 상관관계에서도 확인할 수 있다.<sup>12)</sup> 가구의 소득을 결정하는 변수들 중에서 교육수준이 매우 중요한 변수로 작용하게 되는데 <표 5>는 자녀의 교육수준에 따른 연소득의 차이를 보여주고 있으며 이는 부모세대의 소득과 자가점유비율과 높은 관련성이 있는 것으로 나타나고 있다.

9) 분석대상 가구 중 일반적인 부모와 자녀세대가 분리한 경우가 아닌 세대분리의 경우에는 이를 표본에서 제외하였다.

10) 연도별 분가가구수는 2010년도가 가장 많은 94가구이며, 가장 적은 시기는 2000년으로 40가구였다.

11) 그 이유로는 부모세대의 경우 아파트보다는 단독주택을 선호하는 경향 때문인 것으로 보인다.

12) 부모의 소득과(Inpincome)과 자녀의 소득간에는(Insincome) 정의 상관관계(0.3)를 보이고 있다.



&lt;표 6&gt; 자녀학력에 대한 로짓분석 결과

	모형1(자녀변수만 포함)				모형2(부모변수까지 포함)			
	계수값	Wald	유의수준	Exp(B)	계수값	Wald	유의수준	Exp(B)
<b>자녀변수</b>								
상수항	-157.287	11.583	.000	.000	-121.693	7.779	.005	.000
경제적 지위(status)	.627**	11.583	.001	1.871	.545**	7.854	.005	1.724
가구주연령(sage)	-.083**	42.210	.000	.920	-.094**	42.517	.000	.911
가구주성별(smale)	.026	.022	.882	1.026	-.005	.001	.979	.995
혼인여부(smarry)	.345*	2.568	.109	1.411	.180	.577	.448	1.197
가구원수(smem)	-.101	.695	.405	.904	-.110	.639	.424	.896
점유형태(sjum)	.085	.153	.695	1.089	.045	.040	.842	1.046
주택유형(stype)	.480**	8.615	.003	1.615	.316*	3.376	.066	1.371
분가연도(year)	.079**	17.393	.000	1.083	.060**	7.525	.006	1.062
<b>부모변수</b>								
점유형태(pjum)					.605**	10.683	.001	1.831
가구주연령(page)					.018*	2.670**	.102	1.019
가구소득(lnpincome)					.308**	6.992	.008	1.360
주택유형(ptype)					.408**	5.309	.021	1.504
가구원수(pmem)					.001**	7.779	.005	.000

주 : 1) 모형 1: -2로그 우도 1063.825 Cox와 Snaell의 R2=.099, Nagelkerke R2=.134

2) 모형 2: -2로그우도 987.299 Cox와 Snaell의 R2=.137Nagelkerke R2=.186

3) \*P <0.1 \*\* P<0.05

&lt;표 7&gt; 자녀소득에 대한 회귀분석 결과

	모형1(자녀변수만 포함)			모형2(부모변수까지 포함)		
	계수값	t값	유의확률	계수값	t값	유의확률
<b>자녀변수</b>						
상수항	-44.375	-2.459	.000	-5.897	-.304	.761
경제적 지위(status)	.245**	2.627	.009	.164*	1.797	.073
가구주연령(sage)	.013**	2.484	.013	.011**	2.109	.035
가구주성별(smale)	.105	1.326	.185	.106**	1.366	.172
혼인여부(smarry)	.270**	2.837	.005	.168*	1.71	.087
주택유형(stype)	.066*	.938	.349	.027	.393	.694
가구원수(smem)	.121**	2.369	.018	.150**	2.759	.006
거주지역(smetro)	.236**	3.477	.001	.227**	3.344	.001
가구주학력(seduc)	.186**	2.681	.008	.160**	2.309	.021
분가연도(year)	.025**	2.788	.005	.005	.484	.628
<b>부모변수</b>						
점유형태(pjum)				-.030	-.373	.710
가구주연령(page)				.009**	1.914	.056
가구소득(lnpincome)				.301**	5.693	.000
주택유형(ptype)				-.129*	-1.742	.082
가구원수(pmem)				-.053*	-1.659	.098

주 : 1) 모형 1: F값 11.199 .000 수정된 R2 .147

2) 모형 2: F값 10.355 .000 수정된 R2 .203

3) \*P <0.1 \*\* P<0.05

## 2. 자녀의 경제적 성과 영향 분석 결과

### 1) 자녀의 학력

가설검정을 위한 로짓분석 결과는 두가지 모형으로 구성하였다. 즉 자녀의 학력을 결정짓는 변수들중 자녀변수만 포함한 경우와 부모의 주택점유형태 변수를 포함한 부모특성 변수를 모두 포함한 경우이다.

자녀의 학력에 영향을 주는 변수들 중에서 통계적으로 유의미한 영향력을 나타내고 있는 변수로는 가구주의 경제적 지위, 가구주연령과 혼인여부 변수였다. 가구주가 정규직에 있는 경우 자녀는 보다 높은 수준의 학력을 가질 확률이 많았으며 가구주연령과는 부(-)의 상관성을 가진 것으로 나타났다. 또한 혼인한 가구의 경우가 그렇지 않은 경우에 비해서 보다 높은 학력수준을 달성할 가능성이 많은 것으로 분석되었다. 자녀가구의 주거상황과 관련해서 유의미한 변수로는 주택유형으로 아파트에 거주할수록 보다 높은 수준의 학력을 보이는 것으로 나타났다.

로 나타났다.

부모변수의 경우 부모가 자가에 거주하는 경우 자녀가 보다 고학력을 가지는 것으로 분석되었으며 부모의 연령이나 가구소득 등과도 매우 높은 정(+)의 상관성을 가지는 것으로 분석되었다. 이같은 결과는 자가를 보유한 부모가 그렇지 않은 부모에 비해 자녀교육에 보다 적극적이라는 점을 나타낸 것으로 부모 자가소유의 정(+)의 외부효과를 나타낸 것으로 판단된다.

### 2) 자녀의 소득

자녀의 소득(연소득)을 종속변수로 하고 자녀소득에 영향을 주는 변수들과 부모 특성변수를 토대로 회귀분석을 시행하였다. 자녀소득에 영향을 주는 가장 중요한 변수인 가구주 학력의 경우 소득에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으며 수도권에 거주하는 가구일수록 혼인한 가구일수록 자녀소득은 높아지는 것으로 분석되었다.

자녀소득에 영향을 주는 부모특성 변수 특히 부

<표 8> 자녀주택점유형태에 대한 로짓분석 결과

	모형1(자녀변수만 포함)				모형2(부모변수까지 포함)			
	계수값	Wald	유의수준	Exp(B)	계수값	Wald	유의수준	Exp(B)
<b>자녀변수</b>								
상수항	-80.824	2.474	.116	.000	-55.012	58.752	.349	.000
경제적 지위(status)	-.079	.094	.759	.924	-.202	.587	.444	.817
가구주연령(sage)	.044**	8.316	.004	1.045	.051**	9.727	.002	1.053
가구주성별(smale)	-.375	1.980	.159	.688	-.368	1.807	.179	.692
혼인여부(smarry)	.838**	8.154	.004	2.312	.642**	4.103	.043	1.900
가구원수(smem)	.197	1.879	.170	1.218	.255	2.466	.116	1.291
주택유형(stype)	1.357**	37.405	.000	3.884	1.269**	30.340	.000	3.557
거주지역(smetro)	-.434**	4.160	.041	.648	-.410*	3.507	.061	.663
분가연도(year)	.038	2.225	.136	1.039	.024	.675	.411	1.025
<b>부모변수</b>								
점유형태(pjum)					.805**	6.224	.013	2.236
가구주연령(page)					-.015	.863	.353	.985
가구소득(lnpincome)					.320*	3.212	.073	1.377
주택유형(ptype)					-.246	1.112	.292	.782
가구원수(pmem)					-.063	.877	.349	.000

주 : 1) 모형 1: -2로그 우도 824.578 Cox와 Snaell의 R2=.115, Nagelkerke R2=.198  
 2) 모형 2: -2로그우도 717.737 Cox와 Snaell의 R2=.127 Nagelkerke R2=.218  
 3) \* P <0.1 \*\* P<0.05

모의 주택점유형태가 주는 영향력을 분석하였다. 분석결과 부모의 자가소유 여부는 자녀의 소득에 통계적으로 의미있는 영향을 주지 못하는 것으로 나타났다. 부모특성 변수중 자녀소득에 가장 영향력이 있는 변수로는 부모가구의 소득 변수(Inpincome)이었으며 부모의 거주주택유형과 가구주연령 등이 자녀의 소득에 의미있는 영향을 주는 변수로 나타났다. 자녀소득에 대한 회귀 분석에 부모가구의 자가점유가 영향력이 없는 것으로 나타난 것은 자녀소득을 설명하는데 있어서 부모의 소득의(Inpincome) 영향력이 큰 때문인 것으로 파악된다. 부모의 자가보유가 자녀의 소득에 영향을 주지 못한 것으로 나타난 결과에 대해서는 보다 신중한 해석이 필요하다. 그 이유는 선행연구에서는 (Boehm and Schlottmann, 1999) 부모의 자가소유가 자녀소득에 보다 장기적인 요인으로 작용할 것이라는 가정하에 부모로부터 분가한 자녀의 소득 분석시 분가후 10년 시점의 소득을 이용하여 두 변수간의 영향력을 검증하였다는 점이다. 본 연구에서는 분석자료의 한계로 부모로부터의 분가직후의 자료를 이용하여 검증한 결과 부모의 자가소유가 자녀소득에 영향을 주지 못한 것으로 나타난 것으로 향후 추가적인 검증이 필요한 부분이라고 판단된다.

### 3) 자녀의 점유형태

부모의 자가소유가 자녀세대에 이전된다는 것은 이미 선행연구 등에서도 검증된 내용이다. 본 연구에서도 부모의 자가소유는 자녀세대에 이전되는 특성이 있음을 보여주고 있다. 먼저 자녀의 자가소유변수에 영향을 주는 자녀특성변수들에 대한 모형1의 분석은 대체로 가구주연령이 높고, 혼인한 경우 그리고 가구원수가 많아질수록 자녀가구의 자가거주확률은 높아지는 것으로 분석되었다. 자녀특성변수중 혼인여부의 경우 다른 조건이 동일하다고 가정할 때 혼인하지 않은 가구에 비해 자가에 점유할 확률이 2.3배 정도 높은 것으로 나타나

고 있다.

부모가 자가에 거주하는 경우 자녀가 자가에 거주할 확률은 그렇지 않은 경우에 비해 약 2.3배 정도 높은 것으로 나타났다. 부모의 주택점유형태 외에 부모가구의 소득변수 역시 자녀의 주택점유형태에 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타나고 있다. 부모의 자가점유가 자녀세대에 이전되고 있음은 이미 선행연구(신진욱·이민아, 2014; 김주영·유승동, 2016)에서도 검증된 내용이다. 즉 부모세대가 자가인 경우 자녀세대는 부모세대의 직·간접적인 지원을 통해 자가에 거주할 확률이 높아지게 됨을 분석결과와 시사하고 있다.

본 연구의 실증분석에서 가장 중요한 변수인 부모의 자가보유변수(pjum)는 변수의 조합에 따라서 해당 수치 값의 크기는 변화하였으나 통계적 유의성 면에서는 변화되지 않는 것으로 나타나 분석결과와 신뢰도가 높은 것으로 판단된다.<sup>13)</sup>

## V. 결 론

부모의 자가소유가 자녀의 경제적 성과에 미치는 영향을 검증하기 위해 본 연구에서는 자녀의 학력, 소득수준과 주택점유형태의 세가지 측면에서 이를 검증하였다. 한국노동연구원의 노동패널자료를 토대로 부모와 자녀가구에 대한 기초자료를 작성한후 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째, 부모의 자가는 자녀의 학력에 정(+)의 영향을 주는 요인으로 분석되었다. 두 번째, 기존 연구에서도 분석된 것처럼 부모의 주택점유형태는 자녀세대에 이전되는 특성을 보여주었다. 즉 부모의 자가거주여부가 자녀의 자가거주에 유의미한 인자로 작용하였다. 세 번째, 부모의 자가거주 변수는 자녀의 소득에는 유의미한 영향을 주지는 못하는 것으로 분석되었다.

최근 우리나라의 자가점유율은 정체상태라 볼 수 있다. 그 이유는 여러 가지를 들 수 있으나 경제적 침체와 주택가격의 지속적인 상승 등 신규세대가 자가시장에 접근하기 어려운 구조적인 문제가 주된 원인이라고 할 수 있을 것이다. 자가소유는 현

13) 부모변수의 조합에 따라 부모의 자가소유변수(pjum)의 값이 변화하는 부분은 별도로 제시하지 않았다.

세대의 주거안정에 기여할 뿐만 아니라 자녀세대의 경제적 성과에 긍정적인 영향을 주는 부수적인 효과를 일부 확인할 수 있었다. 본 연구는 그런 점에서 자가소유정책의 추가적인 편익을 확인함으로써 향후 정부의 주택정책 수립에서 활용할 수 있는 기초자료의 성격을 가지고 있다고 판단된다. 본 연구에서는 부모세대의 자가소유 편익은 해당 세대에 주는 주거안정의 편익 외에 자녀세대의 학력과 자녀세대의 자가소유 촉진이라는 외부효과를 가져오고 있음을 확인시켜 주고 있다. 따라서 본 연구의 결과는 향후 정부의 주택정책 수립과 집행에서 자가소유촉진정책과 임대주택 정책에 대한 재원배분 시 이같은 자가소유의 외부효과를 포함해야 할 필요가 있다는 점을 시사하고 있다.

본 연구의 분석결과는 표본조사에 근거하여 분석한 것이므로 연구결과의 일반화의 관점에서는 일정부분 한계를 가지고 있다. 본 연구에서는 주로 부모세대의 자가소유가 자녀세대에 주는 영향력을 주로 경제적 성과에 한정해서 분석하였으나 자녀의 교육성이나 지역사회에 미치는 영향 등 다각적 차원의 분석도 필요하리라 생각된다. 또한 부모세대의 자가소유가 지닌 영향력을 주로 단기적인 관점에서만 분석한 결과 중·장기적인 영향력에 대한 분석은 추가적인 연구가 필요한 부분이라고 판단된다.

## Ⅰ 참고문헌 Ⅰ

1. 김수현, 2013, “독일의 자가소유율이 낮은 이유: 주택체제론(housing regime) 관점의 검토”, 주택연구 21(3), 한국주택학회: 5~36
2. 김주영 · 유승동, 2016, “주택점유의 세대간 이전성”, 감정평가학 논집 15(1), 한국감정평가학회: 1~10
3. 김주영, 2016, “부모와 자녀세대 간 주거 질의 이전에 대한 분석”, 서울시연구 17(3), 서울시연구원: 61~73
4. 마강래 · 강은택, 2011, “최초 주택구입 기간에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 : 생존분석을 중심으로”, 국토계획 46(1), 대한국토·도시계획학회: 51~63
5. 마강래 · 권오규, 2013, “주택자산의 세대간 이동성에 관한 연구”, 주택연구 21(2), 한국주택학회: 169~188
6. 신진욱 · 이민아, 2014, “주택보유의 사회경제적 불평등 요인과 가족자원의 영향 : 분가가구의 자가 취득에 대한 사
7. 안종범 · 전승훈, 2008, “교육 및 소득수준의 세대간 이전”, 재정학연구 1(1), 한국재정학회: 119~142
8. 우윤석, 2015, “세대별 자가선택요인 분석을 통한 자가점유 제고방안”, 국토연구 85, 국토연구원: 157~174
9. 최은영, 2012, “교육을 통한 가구소득의 세대간 이전에 관한 연구”, 부경대학교 박사학위 논문
10. 한국토지주택공사, 2016, 토지주택통계편람
11. Aaronson, D., 2000, “A Note on the Benefits of Homeownership”, *Journal of Urban Economics* 47(3), Elsevier: 356~369
12. Aratani, Y., 2011, “Socio-demographic Variations of Homeowners and Differential Effects of Parental Homeownership on Offspring’s Housing Tenure”, *Housing Studies* 26(5), Taylor & Francis: 723~746
13. Barker, D., and Miller, E., 2009, “Homeownership and Child Welfare”, *Real Estate Economics* 37(2), American Real Estate and Urban Economics Association: 279~303
14. Basolo, V., 2007, “Explaining the Support for Homeownership Policy in US Cities: A Political Economy Perspective”, *Housing Studies* 22(1), Taylor & Francis: 99~119
15. Boehm, T. P., and Schlottmann, A. M., 1999, “Does Home Ownership by Parents Have an Economic Impact on Their Children”, *Journal of Housing Economics* 8(3), Elsevier: 217~232
16. Cheung, R., Cunningham, C., and Meltzer, R., 2014, “Do homeowners associations mitigate or aggravate negative spillovers from neighboring homeowner distress?”, *Journal of Housing Economics* 24, Elsevier: 75~88
17. Doling, J., and Ronald, R., 2010a, “Home ownership and asset-based Welfare”, *Journal of Housing and the Built Environment* 25(2), Springer: 165~173
18. Doling, J., and Ronald, R., 2010b, “Property-based Welfare and European Homeowners: How would Housing Perform as a Pension?”, *Journal of Housing and Built Environment* 25(2), Springer: 227~241
19. Green, R. K., and White, M. J., 1997, “Measuring the benefits of homeownership: Effects on children”, *Journal of Urban Economics* 41(3), Elsevier: 441~461
20. Haurin, D. R., Parcel, T. L., and Haurin, R. J., 2002, “Does Homeownership Affect Child Outcomes?”,

- Real Estate Economics* 30(4), American Real Estate and Urban Economics Association: 635~666
21. Holupka, S., and Newman, S. J., 2012, "The Effects of Homeownership on Children's Outcomes: Real Effects or Self-Selection", *Real Estate Economics* 40(3), American Real Estate and Urban Economics Association: 566~602
22. Öst, C. E., 2012, "Parental Wealth and First-time Homeownership: A Cohort Study Family Background and Young Adults' Housing Situation in Sweden", *Urban Studies* 49(10), Sage Journal: 2137~2152
23. Smits, A., and Michielin, F., 2010, "Housing Values of Adult Children and their Parents. Is the Quality of Housing Transmitted between Generations?", *Housing Studies* 25(4), Taylor & Francis: 463~481

- 
- 논문 접수일 : 2018. 7. 30
  - 1차 수정일 : 2018. 8. 26
  - 게재 확정일 : 2018. 9. 7