

연구보고서 2016-44-03

# 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근



천현숙 · 이길제 · 김준형 · 윤창원

**【책임연구자】**

천현숙 국토연구원 연구위원

**【주요저서】**

저출산 추세에 대응한 주택 및 도시정책 방향 연구  
국토연구원, 2012(공저)

세대간·세대내 주거소비특성 변화에 대응한 정책방안 연구  
국토연구원, 2015(공저)

**【공동연구진】**

이길제 국토연구원 책임연구원

김준형 명지대학교 부교수

윤창원 국토연구원 연구위원

연구보고서 2016-44-03

**주택과 출산 간의 연계성에  
관한 거시-미시 접근**

발행일 2016년 12월 31일

저자 천현숙

발행인 김상호

발행처 한국보건사회연구원

주소 [30147] 세종특별자치시 시청대로 370  
세종국책연구단지 사회정책동(1층~5층)

전화 대표전화: 044)287-8000

홈페이지 <http://www.kihasa.re.kr>

등록 1994년 7월 1일(제8-142호)

인쇄처 (주)범신사

가격 5,000원

---

## 제출문 <<

한국보건사회연구원장 귀하

본 보고서를 연구용역 「주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근」의 최종보고서로 제출합니다.

2016년 9월 30일

국토연구원 원장

**김 동 주**



# 목 차

Abstract .....	1
요 약 .....	3
<b>제1장 서 론</b> .....	7
제1절 연구 배경 및 목적 .....	9
제2절 연구 범위 및 수행 방법 .....	10
제3절 선행연구와의 차별성 .....	11
<b>제2장 주택과 출산율 관련 선행연구</b> .....	15
제1절 주택과 출산율 .....	17
제2절 기타 출산율 관련 변수 .....	21
<b>제3장 결혼·출산 지원 주거정책 현황</b> .....	25
제1절 공공임대주택 정책 현황: 신혼부부 및 다자녀 가구 .....	27
제2절 금융 지원 정책 현황: 신혼부부 및 다자녀 가구 .....	32
<b>제4장 거시 분석: 시도별 주택 특성과 결혼·출산</b> .....	35
제1절 시도별 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율 추이 .....	37
제2절 분석 틀 .....	51
제3절 시도별 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율의 관계 .....	55
<b>제5장 미시 분석: 신혼가구 주거 특성과 출산</b> .....	59
제1절 분석 자료 및 분석 틀 .....	61
제2절 주거 특성과 자녀수 관계 분석: 자녀수 결정모형 .....	65

---

<b>제6장 결론 및 향후 과제</b> .....	81
<b>제7장 보론: 사회초년가구의 주거비 부담과 자산형성</b> .....	89
제1절 배경 .....	91
제2절 연구 설계 .....	92
제3절 결과 및 해석 .....	95
제4절 결론 및 시사점 .....	110
<b>참고문헌</b> .....	113
<b>부 록</b> .....	117

## 표 목차

〈표 3-1〉 공공임대주택 유형별 소개	30
〈표 3-2〉 공공임대주택: 신혼부부 및 다자녀 가구 지원 정책	31
〈표 3-3〉 주택금융상품 유형별 종합	33
〈표 3-4〉 신혼·청년 가구 정책 지원 현황	34
〈표 4-1〉 전국 조혼인율 추이: 1970~2015년	38
〈표 4-2〉 시도별 조혼인율 추이: 2010~2014년	40
〈표 4-3〉 전국 합계출산율 추이: 1970~2015년	41
〈표 4-4〉 시도별 합계출산율 추이: 2010~2014년	42
〈표 4-5〉 시도별 주택종합 평균매매가격 추이: 2010~2014년	45
〈표 4-6〉 시도별 주택종합 평균전세가격 추이: 2010~2014년	46
〈표 4-7〉 2014년 시도별 주택면적별 재고 및 재고 비율	48
〈표 4-8〉 시도별 공공임대주택 재고 추이(공공부문): 2010~2014년	50
〈표 4-9〉 혼인율 결정모형(모형Ⅲ) 하우스만 검정 결과	53
〈표 4-10〉 출산율 결정모형(모형Ⅲ) 하우스만 검정 결과	54
〈표 4-11〉 패널모형 분석 자료	55
〈표 4-12〉 혼인율 모형: 패널고정효과	56
〈표 4-13〉 합계출산율 모형: 패널확률효과	58
〈표 5-1〉 평균 자녀수 및 계획자녀수	65
〈표 5-2〉 현재 자녀수 및 계획자녀수	65
〈표 5-3〉 주택 점유 형태별 월평균 주거비용	68
〈표 5-4〉 자녀수별 월평균 주거비용	68
〈표 5-5〉 주택 점유 형태별 자녀수 및 계획자녀수	69
〈표 5-6〉 주택의 물리적 환경	70
〈표 5-7〉 가구 구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수	71
〈표 5-8〉 결혼 지속 기간	73
〈표 5-9〉 배우자 연령	73

〈표 5-10〉 자녀수 모형: 다중회귀분석 .....	75
〈표 5-11〉 출산연기 결정모형: 로지스틱 회귀분석 .....	77
〈표 5-12〉 출산연기 결정모형: 로지스틱 회귀분석 .....	79
〈표 7-1〉 RIR2 산정 적용 정기예금 금리(신규 취급액 기준, 1~2년 기준) .....	94
〈표 7-2〉 임차가구의 저축률 .....	95
〈표 7-3〉 임차가구의 저축률 분포 .....	96
〈표 7-4〉 사회초년가구 저축률 결정요인: 다중회귀모형 .....	105
〈표 7-5〉 사회초년가구 순자산 변화 결정요인(1): RIR1, RIR2 .....	109
〈표 7-6〉 사회초년가구 순자산 변화 결정요인(2): 월세 기간, 월세부담률 .....	109

## 부표 목차

〈부표 1〉 시도별 실업률: 2010~2014년 .....	117
〈부표 2〉 시도별 경제활동참가율(여성): 2010~2014년 .....	118
〈부표 3〉 전국 대학진학률(여성): 2010~2014년 .....	118
〈부표 4〉 시도별 월평균 사교육비: 2010~2014년 .....	119



## 그림 목차

[그림 4-1] 전국 조혼인율 추이: 1970~2015년 .....	38
[그림 4-2] 시도별 조혼인율 추이: 2010~2014년 .....	39
[그림 4-3] 시도별 합계출산율 추이: 2010~2014년 .....	41
[그림 4-4] 시도별 주택종합 평균매매가격 추이: 2010~2014년 .....	45
[그림 4-5] 시도별 주택종합 평균전세가격 추이: 2010~2014년 .....	46
[그림 4-6] 시도별 주택면적별 재고 현황: 2014년 .....	47
[그림 4-7] 시도별 공공임대주택 재고 추이(공공부문): 2010~2014년 .....	49
[그림 5-1] 신혼부부가구 대출·용자 유무 .....	66
[그림 5-2] 신혼부부가구 대출·용자 이유 .....	67
[그림 5-3] 공공임대주택 거주 여부 .....	69
[그림 5-4] 분양면적 15평 아파트 단위 평면 .....	71
[그림 5-5] 부모 동거 여부 .....	72
[그림 5-6] 맞벌이 여부 .....	73
[그림 5-7] 수도권 및 광역시 여부 .....	74
[그림 7-1] 임차가구의 저축률 분포 .....	96
[그림 7-2] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: RIR1 기준 .....	97
[그림 7-3] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: RIR2 기준 .....	97
[그림 7-4] 주거비 부담 수준별 생활비 비중의 분포: RIR1 기준 .....	98
[그림 7-5] 주거비 부담 수준별 생활비 비중의 분포: RIR2 기준 .....	99
[그림 7-6] 월세부담률에 따른 소득 대비 생활비 비중의 분포 .....	99
[그림 7-7] 월세부담률에 따른 저축률 비중의 분포 .....	100
[그림 7-8] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 가구주 연령 45세 미만(RIR2 기준) .....	101
[그림 7-9] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 가구주 연령 45세 이상(RIR2 기준) .....	101
[그림 7-10] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 순자산 3000만 원 미만(RIR2 기준) .....	102
[그림 7-11] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 순자산 3000만~1억 원 미만(RIR2 기준) .....	103
[그림 7-12] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 순자산 1억 원 이상(RIR2 기준) .....	103

---

[그림 7-13] 주거비 부담과 순자산 변화 분포: RIR1 기준 .....	106
[그림 7-14] 주거비 부담과 순자산 변화 분포: RIR2 기준 .....	106
[그림 7-15] 월세 기간과 순자산 변화 분포 .....	107
[그림 7-16] 월세부담률과 순자산 변화 분포 .....	107

---

## Abstract <<

### **The macro- and micro-level analysis of the effect of housing conditions on fertility**

This study aims to empirically investigate factors related to housing that affect the birthrate of the regions and determine how these factors influence individual decisions to have children. The findings of this study is as follows. Both housing sale and leasing prices by region have a significant negative impact on its marriage rate and birthrate. The ratio of small and medium-sized housings (less than 60m<sup>3</sup>) and the proportion of public rental housing have a significant positive impact on its marriage rate, although there is no significant effect on its birthrate. Furthermore, the decisions of newly married household to have children have been delayed if they have a higher burden of housing cost and live in a smaller size of housing (less than 15 pyeong). Meanwhile, their decision to have children have not been delayed if they have their own housing, which can further explain a statistically significance in terms of additional birth on for those who already have children. Accordingly, at both macro and micro levels, all these findings indicate that an understanding of the linkage between the level of housing prices and housing cost burdens can elucidate the potential impact on childbirth.



## 1. 연구의 배경 및 목적

지난 10년 동안 정부에서 저출산 대책을 추진하였음에도 불구하고 출산율은 여전히 세계적으로 낮은 수준의 초저출산 상태를 유지하고 있다. 저출산 현상은 다양한 원인이 복합적으로 작용하여 나타나는 현상이지만 그중 주거 문제는 「제3차 저출산·고령사회기본계획」에서도 중요하게 다루어지고 있는 사항으로, 젊은 세대의 결혼과 출산을 어렵게 하는 중요한 요인 중의 하나라고 인식되고 있다. 그러므로 이와 같은 저출산 현상에 대해 주거 측면에서 출산율 저하를 유발하는 요인과 출산의 의사결정에 영향을 미치는 요인을 미시적·거시적 차원에서 다층적으로 분석할 필요가 있다.

이러한 배경에서 본 연구는 주택과 관련한 여러 요인이 지역의 출산율과 개별 가구의 출산 결정에 어떻게 영향을 미치는지를 실증적으로 규명하는 것을 목적으로 하고 있다. 구체적으로 연구 질문은 거시적 차원에서 지역의 주택가격 수준, 중소형 주택 비율, 공공임대주택 비율이 지역의 혼인율과 출산율에 어떻게 영향을 미치는지, 그리고 미시적 차원에서 신혼가구의 주거비 부담과 점유 형태, 거주 면적이 출산 결정에 어떻게 영향을 미치는지의 두 가지로 구성된다. 이러한 연구 질문을 해결하기 위해 거시적 차원의 분석에서는 시도별 집계 자료를 사용하여 패널분석을 수행하였고, 미시적 차원의 분석에서는 '2014년 신혼부부가구 주거실태조사' 데이터를 사용하여 이항로짓분석을 수행하였다.

## 2. 주요 연구결과

실증분석의 결과 먼저 거시적 차원에서 시도지역의 주택매매가격 및 주택전세가격 수준이 해당 지역의 혼인율과 출산율에 유의미한 음(-)의 영향을 미치는 부정적 효과를 확인하였다. 또한 시도지역의 중소형 주택 비율(60㎡ 미만)과 공공임대주택 비율은 혼인율에 유의미한 양(+)의 영향을 미치지만 출산율에는 유의미한 영향을 미치지 않음을 밝혀내었다. 즉 결과를 종합하면 시도 단위에서 젊은 세대가 이용 가능한 저렴주택(affordable housing)과 공공임대주택의 재고 수준을 높이는 것은 혼인율을 높이는 데는 기여할 수 있지만 출산율의 증가로 이어지는 않을 수 있다는 점이 확인된다.

다음으로 미시적 차원에서 주거비 부담은 가구의 출산을 연기하는 의사결정에 유의미한 영향을 미치고 있으며, 특히 대출상환금의 영향이 크다는 것을 확인할 수 있었다. 주택 점유 형태가 자가인 경우에는 출산을 연기하지 않을 가능성이 컸으며, 이와 같은 주택 점유 형태가 출산연기의 의사결정에 미치는 영향은 자녀가 있는 가구의 추가적인 자녀 출산 결정 과정에서 유의미하게 나타났다. 한편 주택 규모에서는 분양 면적이 15평 이하의 소규모 주택인 경우 출산을 연기할 가능성이 높은 것으로 확인되었다. 그리고 공공임대주택 거주 여부와 주택 노후도, 부모와의 동거 여부 같은 요인들은 자녀의 출산 결정에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

거시적 분석과 미시적 분석의 결과를 종합하면 지역의 주택매매가격과 주택전세가격은 가구의 주거비 부담과 연계하여 출산에 영향을 미칠 수 있다는 것을 확인할 수 있다. 반면 중소형 주택 및 공공임대주택의 공급은 혼인의 증가에 긍정적인 영향을 미칠 수 있지만 출산율을 높이는 효과

로 이어지지 않는 것으로 나타났다. 이는 공공임대주택 거주 여부가 출산연기 결정에 유의미한 영향을 미치지 않으며, 소형 주택에 거주하는 가구의 경우에는 오히려 출산을 연기하는 가능성을 높이기 때문인 것으로 생각할 수 있다.

### 3. 결론 및 시사점

결론적으로 출산율을 높이기 위해서는 매매가, 매매가 대비 전세가와 같은 전반적인 주택가격을 안정시키는 정책이 매우 중요하다. 공공임대주택 비율도 혼인율을 높이는 데 중요하게 작용하므로 공공임대주택에 대한 공급의 확대도 필요할 것으로 사료된다. 하지만 주택 규모에 따라 공공임대주택에 대한 거주 의사에 차이가 있으므로 이에 대한 고려가 필요할 것으로 생각된다. 주거비와 대출상환금의 부담이 출산에 부정적인 영향을 주고 있으므로 출산 자녀수를 늘리기 위해서는 주거비와 대출금 부담을 낮춰 주는 것이 필요하다. 먼저 금융 대출로 인한 가구의 상환 부담을 낮춰 주는 금융정책이 요구되며, 특히 신혼부부가구 특성에 맞는 금융상품(상환 방식의 조정, 금리 우대 등)이 필요할 것으로 보인다. 마지막으로 신혼부부가구를 대상으로 공급되는 주택의 적정 면적, 평면 개발 등을 통해 적정한 주거 소비가 이루어져 출산을 연기하는 의사결정을 하지 않도록 해야 할 것이다.

\*주요 용어: 합계출산율, 출산연기, 주택가격, 주거비부담, 저렴주택, 주거환경





# 제 1 장

## 서론

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 범위 및 수행 방법

제3절 선행연구와의 차별성



## 제1절 연구 배경 및 목적

### 1. 연구 배경

지난 10년 동안 정부에서 저출산 대책을 추진하였음에도 불구하고 출산율은 여전히 세계적으로 낮은 수준의 초저출산 상태를 유지하고 있다. 이와 같은 저출산의 직접적인 원인은 일반적으로 젊은 세대가 결혼과 출산을 기피 및 지연하기 때문인 것으로 알려져 있다. 하지만 결혼과 출산을 기피하고 지연하는 원인은 어느 한 가지로 단정 짓기 어렵다. 결혼 및 가족에 대한 가치관의 변화, 경제 불안정으로 인한 소득 감소와 고용 불안정, 주거비 부담, 가족친화적 제도의 미비로 인한 경력 단절의 우려, 성 역할 분담의 관행 등 다양한 원인이 복합적으로 작용하여 영향을 미치고 있다고 할 수 있다.

그중 주거 문제는 「제3차 저출산·고령사회 기본계획」에서도 중요하게 다루어지고 있는 사항으로 젊은 세대의 결혼과 출산을 어렵게 하는 중요한 요인 중의 하나라고 인식되고 있다. 하지만 주거 분야에 있어서 주거와 관련한 가구 및 지역 차원의 여러 특성들이 출산에 미치는 영향에 관해 종합적이고, 실증적인 규명은 아직 미흡하다고 할 수 있다. 그러므로 이와 같은 저출산 현상에 대해서 주거 측면에서 출산율 저하를 유발하는 요인과 출산의 의사결정에 영향을 미치는 요인에 대해 미시적 및 거시적 차원에서 다층적인 분석이 필요하다.

## 2. 연구 목적

본 연구의 목적은 먼저 거시적 차원에서 시도 단위의 주택가격 수준, 중소형 주택 비율 및 공공임대주택 비율과 같은 주택 관련 변수와 해당 지역의 혼인율과 출산율 간 관계를 규명하고자 한다.

이에 더하여 미시적 차원에서 신혼가구의 주거비 부담, 점유 형태, 주택 규모 및 노후도와 같은 주거 관련 변수가 가구의 출산 결정에 영향을 미치는지에 대해 실증적으로 검증하고자 한다. 이러한 분석을 통해 주거 측면에서 출산율 저하를 유발하는 요인을 확인하고, 나아가 출산 저하를 막기 위한 주거정책에서의 시사점을 제공하고자 한다.

## 제2절 연구 범위 및 수행 방법

먼저 거시적 분석에서 연구의 공간적 범위는 전국이며 분석 단위는 광역시·도이다. 거시적 분석에서는 통계청 및 국토교통부에서 제공하는 시도 단위의 집계변수를 활용하며, 시간적 범위는 이용 가능한 변수를 고려하여 2010~2014년의 5년으로 한다. 분석은 시도별 5년 동안의 패널 자료를 구축하여 시행하며 구체적인 방법론은 분석모형의 검정을 통해 확정한다. 패널모형에서 종속변수는 시도 단위의 혼인율과 출산율이고, 지역의 주택 관련 변수들을 설명변수로 포함하며, 주택 관련 특성의 순효과(net effect)를 추정하기 위해 선행연구를 통해 확인된 여러 변수들을 통제한다.

미시적 분석에서 연구의 분석 단위는 가구이며, 그중 결혼한 지 5년 이내의 신혼가구를 분석 대상으로 하는데, 이를 위해 '2014년 신혼부부가

구 주거실태조사'를 분석 자료로 사용한다. 미시적 분석에서 연구의 초점은 이미 혼인을 한 신혼가구가 출산 결정을 미루는 이유를 구체적으로 검증하는 것이다. 분석은 조사 자료를 대상으로 '출산연기 여부'를 종속변수로 하고, 가구의 주거비 부담 및 주거 관련 특성 변수를 설명변수로 하는 모형을 설정하여 이항로짓분석을 통해 분석한다.

### 제3절 선행연구와의 차별성

#### 1. 선행연구 현황

주택과 출산에 관한 종합적인 연구는 천현숙 등(2012; 2013)의 「저출산에 대응한 주택 및 도시정책방향 연구」가 있다. 이 연구에서는 자녀수와 주거 소비의 연관성 및 가구 형성 초기의 점유 형태가 이후 출산율에 미치는 영향을 규명하였다. 분석 결과, 자녀수에 따라 자녀 2인까지는 주거 소비가 비례적으로 증가하지만 자녀 3인 이상은 오히려 주거 소비가 감소하는 경향을 보임을 밝혀냈다. 또한 가구 형성 초기 점유 형태가 자가 또는 전세인 경우 월세인 가구에 비해 출산율이 높은 상관관계를 보임을 지적하였다. 그리고 시스템 다이내믹스 모형을 통하여 출산율 향상에 기여도가 높은 정책은 재정정책, 공급정책, 금융정책 순으로 나타났고, 여러 정책을 종합 사용하는 경우에 가장 높은 효과를 보이고 있음을 밝혔다.

거시적 차원의 선행연구는 정창무(2008)와 김민영 등(2016)의 연구가 대표적이다. 먼저 정창무(2008)는 연구에서 15개 시도의 17년간 횡단시계열 자료(1990~2006)를 이용하여 혼인과 출생률에 영향을 주는 사회

## 12 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

경제적 요인을 분석하였다. 분석 결과, 실업률이 혼인율에 부정적인 영향을 주며, 여성의 취업 여부는 유의미한 영향을 주지 않는 것으로 나타났다. 또한 전세가격과 같은 주택가격의 상승이 혼인율에 미치는 영향은 유의미하지만, 출생률에는 유의미하지 않은 것으로 분석되었다. 이러한 결과를 통해 저렴한 주택을 공급해 혼인과 출산을 촉발시키는 정책의 효과가 예상과는 달리 크지 않을 수 있음을 지적하였다. 다음으로 김민영 등(2016)의 연구에서는 2009~2013년 16개 시도의 자료를 이용해 주택가격이 출산의 수준과 출산의 시기에 미치는 영향을 실증 분석하여 젊은 무주택자 대상 주택정책이 장기적 출산율 제고에 영향을 준다는 것을 규명하였다. 분석 결과, 주택가격이 출산의 시기를 지연시키고 출산의 수준을 낮추는 중요한 변수로 나타남에 따라 장기적인 출산율 제고를 위해서는 젊은 층이 주택을 구입할 수 있도록 해야 한다고 주장하였다.

미시적 차원의 연구 중 주목할 만한 주요 연구는 다음과 같다. 먼저 정의철(2012)은 주거비용이 청년층의 가구 형성에 미치는 영향을 분석하였다. 구체적으로 한국노동패널 7차 및 11차 조사(2004년, 2008년)의 두 시점 데이터와 국민은행에서 제공하는 주택전세가격 및 전세가격의 연평균 변화율값을 사용하여 청년층의 가구 형성에 대한 결정요인을 분석하였다. 분석을 통해 청년가구의 결혼이 가구 형성에 미치는 영향은 매우 크며, 따라서 청년가구에 있어서는 결혼 여부가 가구 형성에 유의미한 영향을 미치는 변수로 활용될 수 있음을 지적하였다.

다음으로 서미숙(2013)은 주택가격 변화가 출산율에 미치는 영향을 규명하고자 하였다. 이를 위해 국민은행의 아파트 매매가격 자료 및 '전국출산력 및 가족보건복지 실태조사'를 이용하였으며, 분석을 통해 아파트 매매가격 변화가 가구의 거주 형태에 따라 출산에 미치는 영향이 달라질 수 있음을 밝혀내었다.

이삼식(2013)은 주택비용 부담과 주택 유형, 점유 형태와 같은 주거 행태가 출산에 미치는 영향을 분석하고자 하였다. 이를 위해 20~39세 유배우 여성 1500명을 대상으로 실시한 ‘결혼 및 출산 관련 주거 행태에 관한 국민인식조사’ 자료를 사용하였다. 분석 결과, 주거 마련 부담이 클수록 결혼 시기를 지연시키며, 결혼 당시 주택의 점유 형태가 전세 또는 월세 일 경우 자가에 비해 결혼을 상대적으로 더 늦게 하는 것으로 나타났다. 또한 단독주택인 경우 다른 주택 유형에 비해 출생아수가 많음을 확인하였고, 주거가 결혼 이후 안정적으로 유지되는 경우에는 출산이 촉진되지만 불안정한 경우에는 출산이 억제됨을 밝혀내었다.

이처럼 주택과 출산에 관련한 여러 선행연구들이 존재한다. 거시적 차원의 경우 지역의 주택가격 변수가 분석의 초점이 되고 있고, 미시적 차원에서도 지역 주택가격 및 전세가격 변수가 가구의 출산에 미치는 영향이 주된 관심이 되고 있다. 또한 미시적 차원에서 개별 가구의 주택 마련 부담과 주택 유형, 점유 형태도 출산을 설명하는 주요 변수가 되고 있음을 알 수 있다.

## 2. 본 연구의 주안점 및 차별성

거시적 차원에서 진행된 기존의 연구는 주로 시도 단위의 주택가격 수준과 혼인율 및 출산율 간의 관계에 대한 분석에 초점을 두었다. 하지만 시도 단위의 주택 관련 특성에 있어서 주택가격뿐만 아니라 중소형 주택 및 공공임대주택의 재고 수준도 자본 축적 수준이 낮은 젊은 세대들이 이용 가능한 저렴주택(affordable housing)의 물량이라는 측면에서 의미가 있으며, 지역의 혼인율 및 출산율과의 관계에 영향을 미치는 중요 변수일 수 있다. 그러므로 본 연구에서는 이러한 변수를 분석모형에 포함시

키고자 한다. 주택가격 수준에 대한 분석에서도 주택매매가격과 주택전세가격은 모두 지역의 혼인율과 출산율에 영향을 줄 수 있는 변수이지만 김민영 등(2016)의 연구에서는 각각의 변수가 모형에서 동시에 고려되지 않은 한계가 있다. 따라서 본 연구에서는 주택가격 변수를 주택매매가격 및 주택매매가격 대비 전세가격 비율 변수로 동시에 모형에 포함시킴으로써 지역의 주택매매가격과 주택전세가격 변수가 혼인율과 출산율에 미치는 영향을 각각의 요인이 통제된 상태에서 다시 한번 검증하고자 한다.

미시적 차원의 본 연구가 기존 연구와 가장 차별화되는 부분은 가구 단위에서 주거 관련 변수가 출산에 미치는 영향을 자녀수뿐만 아니라 출산연기에 관한 결정과의 관계를 통해 분석했다는 점이다. 출산에 있어서 자녀수는 가장 중요한 지표이지만, 횡단면 분석의 경우에 현재의 지표를 기준으로 과거에 이루어진 의사결정과의 관계를 규명한다는 점에서 적합하지 않을 수 있다. 그러므로 본 연구에서는 자녀 계획이 있지만 현재 미루고 있는 ‘출산연기’의 의사결정에 영향을 미치는 요인이 무엇인지를 파악하고자 한다. 또한 임대료와 관리비용을 포함하는 주거생활비와 주택 및 보증금 마련을 위한 대출의 상환금을 포괄하는 주거비 부담을 주요 설명변수로 한다는 점에서도 차이가 있다. 더 나아가서 양육에 적합하지 않은 열악한 주거환경이 출산에 영향을 미칠 수 있음을 규명하기 위해 주택의 규모(15평 이하 여부)와 주택 노후도(25년 이상) 같은 물리적 환경 변수를 추가한 것도 기존 연구와 차별화되는 점이다.

이상과 같이 본 연구에서는 주거 관련 특성과 출산의 관계를 거시적 차원과 미시적 차원에서 접근하여 지역 단위와 가구 단위에서 각각의 영향을 다층적으로 분석함으로써 종합적으로 검토하고자 한다.



제 2 장

주택과 출산율 관련 선행연구

제1절 주택과 출산율

제2절 기타 출산율 관련 변수



# 2

## 주택과 출산율 관련 선행연구 <<

### 제1절 주택과 출산율

#### 1. 점유 형태와 출산율

주택의 점유 형태와 출산율 간의 관계를 분석한 기존의 여러 연구에서는 주택 소유에 대한 접근이 어려울수록 출산에 부정적인 영향을 미치는 것으로 설명해 왔다. Mulder(2006)는 기혼자의 경우 주택을 소유하지 않은 채 자녀를 출산하기에는 향후 발생할 자녀의 양육비용이 부담되기 때문에 적절한 주택을 소유할 때까지 자녀 출산을 미루려는 경향이 있으며, 미혼자의 경우 주택을 구입하기 어려울수록 부모에게서 독립하는 시기가 늦추어져 결혼 시기가 지연되기 때문에 결과적으로 출산에 부정적인 영향을 미친다고 밝혔다. 미국과 유럽 국가를 대상으로 주택 소유 및 모기지 접근성, 그리고 출산율과의 관계를 분석한 연구에서는 자가율과 모기지 접근성이 높게 나타나는 국가(노르웨이, 아일랜드, 아이슬란드 등)일수록 합계출산율도 높게 나타남을 보여주었다(Mulder & Billari, 2010). 반면 자가율은 높지만 모기지 접근성이 낮은 국가(이탈리아, 스페인, 그리스)의 경우, 합계출산율이 낮게 나타났는데 이들 국가의 경우 자가율이 높음에도 불구하고 젊은 세대가 자력으로 주택을 구입하기 위한 모기지제도가 취약하고, 자가율이 높은 대신에 임대주택시장이 자가를 대체하는 역할을 충분히 하고 있지 못하기 때문에 출산율이 낮은 것으로 해석하고 있다.

Murphy & Sullivan(1985)은 영국의 경우 주택을 소유하는 시점까지 자녀 출산을 연기하기 때문에 자가가구의 가구원수가 임차가구에 비해 적으며, 상대적으로 낮은 출산율을 보였음을 밝혔다. 반면 Krishnan (1988)는 캐나다의 사례연구에서 자가가구의 경우 주택을 소유한 이후에는 임차가구보다 높은 출산율을 보였으며, 자가가구의 가구원수가 임차가구가 더 많음을 확인하였다. 또한 주택을 구입하려는 부부일수록 출산 시기를 늦추지만, 주택을 구입한 이후에는 다자녀를 출산하는 경향을 보임에 따라 주택 소유에 대한 접근이 용이할수록 출산에 긍정적인 영향을 주는 것으로 나타났다. Azevedo et al.(2013)의 연구에서 남유럽 국가의 주택 소유에 대한 접근성과 첫 출산 시기 간의 상관관계를 분석한 결과, 주택 소유에 대한 접근이 용이할수록 첫 출산 시기를 앞당기는 것으로 나타났다으며, 주택을 소유한 가구가 차가가구에 비해 출산 가능성이 2배 이상 높게 나타난 것을 확인할 수 있었다.

## 2. 주택가격 및 임대료와 출산율

주택가격과 출산 수준도 밀접한 관계가 있는 것으로 알려져 있다. Simon & Tamura(2008)의 연구에서 미국의 Integrated Public Use Microdata Survey 자료(1940~2000)를 이용하여 주택가격과 출산율 간에 부(-)적 관계가 있음을 규명하였는데, 이러한 현상은 1940년부터 1970년까지 강하게 나타났으나 그 이후에는 점점 약하게 나타나고 있음을 명시하였다. 또한 Yi & Zhang(2010)는 Beckerian 모형을 이용하여 1971~2005년 기간에 홍콩의 주택가격이 합계출산율에 미치는 영향을 분석한 결과, 주택가격이 1% 상승할 때 출산율이 0.45% 감소하는 것을 확인하였으며, 이에 따라 지난 40년 동안 지속된 주택가격 상승으로 인해 출

산율이 65%가 감소했음을 보여주었다. 하지만 모형과 자료의 한계에 대한 지적이 있음에 따라 이를 보완하여 분석된 Hui et al.(2012)의 연구에서는 주택가격이 1% 상승할 때 출산율이 0.23% 감소하는 것으로 분석하였다.

주택가격이 자가 및 차가 가구의 출산 결정에 미치는 영향을 분석한 연구도 있다. 미국 대도시의 통계 자료를 이용하여 분석한 결과, 자가가구의 경우 주택가격이 상승함에 따라 주택 자산이 증가되어 출산율에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 조사되었다(Dettling & Kearney, 2014). 반면 주택가격이 단기적으로 상승하는 경우 차가가구의 출산율은 감소되어 결과적으로 부정적인 영향을 미치게 되는데, 이를 종합해 보면 주택가격이 1만 달러 상승할 경우 자가가구의 출산율은 5% 증가하고, 차가가구의 출산율은 2.4% 감소함을 확인할 수 있었다(Dettling & Kearney, 2014). 국내에서도 주택가격의 변화가 출산에 미치는 영향에 관한 연구가 진행되어 왔는데 서미숙(2013)은 아파트의 매매가격이 약 10% 상승할 경우 전세 거주자에 비해 자가 거주자의 출산율이 약 0.50~1.06% 정도 낮아지는 것으로 나타났음을 확인하였다.

또한 주택 임대료의 변화와 가구 형성 간에 관계가 있는 것으로 알려져 있다. Haurin et al.(1993)의 연구에서 주택 임대료가 가구 형성에 미치는 영향을 분석한 결과, 주택 임대료가 조사 대상 가구의 평균 대비 2배인 경우 독립하는 가구가 상대적으로 줄어든다고 언급하였다. 마찬가지로 최근 뉴질랜드의 인구조사 자료를 이용하여 주택 임대료의 변화가 가구 형성에 미치는 영향을 분석한 결과, 주택 임대료가 높아질수록 가구의 자녀수는 감소하는 것으로 나타났다(Liu & Clark, 2016). 국내에서도 전세 가격이 상승할수록 청년층의 가구 형성에 부정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 정의철(2012)은 전세가격이 1000만 원 오르면 가구 형성 확률이 1.3% 줄어들며, 전세가격이 10% 포인트 상승할 경우 가구 형성

확률이 0.2% 감소함을 밝혀내었다.

마지막으로 주택가격은 출산 시기와의 관련이 있는 것으로 나타났다. Clark(2012)는 미국의 2006~2008년 American Community Survey 자료를 이용하여 주택 임대료가 여성의 첫 출산 시기를 3~4년 정도 지연 시킴을 밝혔으나, 총출산율에는 유의미하지 않음을 규명하였다. 김민영 등(2016)의 연구에서도 2009~2013년의 우리나라 광역 시도별 자료를 이용하여 주택가격이 출산의 시기와 수준에 미치는 영향을 분석하였는데, 분석 결과 주택가격이 출산 시기를 늦추고 출산 수준을 감소시키는 중요한 요인인 것으로 나타났다.

### 3. 주거환경과 출산율

주거환경은 주택 규모와 주거 만족도 등의 변수로 구분할 수 있다. 먼저 주택의 규모와 출산율 간의 관계를 보여주는 연구는 아직 미미하지만, 규모가 작은 주택 또는 가구원수 1인당 주거면적이 좁은 주택에 거주할 경우 출산율을 저하시킬 것이라는 연구는 일부 이미 진행되어 왔다. Kulu & Vikat(2007)는 연구에서 스웨덴의 저출산 요인 중 하나로 주택 규모의 축소를 지적하며, 그 이유에 대해 주택 유형이 방 1개와 주방으로만 구성되도록 표준화하면서 1인당 주거면적이 작아져 결과적으로 가족 규모를 축소하는 경향이 발생하였기 때문이라고 하였다. 즉 자녀를 양육하는 데 적절한 규모의 주택과 환경을 보장하지 못할 것이라는 판단이 가구원수를 늘리는 데 부정적으로 작용할 수 있다. 이와 비슷하게 Ström(2010)의 연구에서도 주택 규모와 방의 개수가 첫째 자녀 출산 의향과 강한 연관성이 있음을 보여주고 있는데, 방 개수가 1개나 2개인 가구의 경우 첫째 자녀 출산까지 걸리는 시간이 방 개수가 많은 주택에 거주하는

가구에 비해 상대적으로 길었다는 연구 결과를 도출하였다.

또한 주거 만족도와 출산율 간의 관계를 보여주는 한 연구에서는 이탈리아의 무자녀 여성(20~45세)들이 현 주거환경에 대하여 느끼는 안정감의 수준이 출산 의향과 정(+)적인 관계가 있음을 밝혔다(Vignoli et al., 2013).

#### 4. 공공임대주택과 출산율

정부의 임대주택 공급 수준도 출산율에 영향을 미친다. Shester & Allen(2014)은 미국의 공공임대주택 공급이 가장 활발했던 시기인 1950~1970년의 인구총조사(Census) 자료를 이용하여 공공임대주택이 가구 형성에 미치는 영향을 분석하였다.<sup>1)</sup> 분석 결과, 공공임대주택이 많이 밀집되어 있는 지역에 거주하는 젊은 여성(비흑인, 16~24세)인 경우 혼인율이 타 지역에 비해 높게 나타난 것을 확인할 수 있었다. 높은 혼인율은 궁극적으로 가구 형성에 긍정적인 효과를 주는 것으로 나타났는데, 공공임대주택에 거주함으로써 가구 형성과 혼인에 따른 비용 부담을 해소할 수 있기 때문에 출산율에 긍정적인 효과를 미친 것으로 파악된다.

### 제2절 기타 출산율 관련 변수

그 밖에 출산율에 영향을 주는 요인으로는 여성의 경제활동 참여, 교육 수준, 사교육비 지출, 실업률 등의 변수가 언급되고 있다. 먼저 여성의 경

1) 이 연구의 분석 기간이 1970년까지인 이유는 미국의 경우 1970년 이후 'Section 8 Housing Voucher program' 도입으로 공공임대주택의 공급이 감소하였기 때문이다 (Shester & Allen, 2014, p.4).

제활동 참여는 자녀 양육에 있어 시간의 제약을 야기할 수 있으므로 경제활동 참여와 자녀 양육의 양립이 어려운 경우 출산율은 여성의 경제활동 참여와 부적인 관계가 있을 수 있다(Leibenstein, 1975; 정혜은 등, 2008; 정성호, 2009 재인용). 여성의 경제활동 참여가 자녀수에 미치는 영향은 여성의 연령대별로 차이가 있는데, 40세 이상 가임기가 끝난 여성 그룹에서는 영향이 없었으나, 40대 미만 젊은 세대들의 경우 경제활동을 할수록 출산 자녀수가 적게 나타났다(김현숙 등, 2006). 또한 여성의 고용 여건이 출산에 영향을 줄 수 있는데, 특히 정규직 여부 또는 육아휴직 이용 가능 여부에 따라 출산에 미치는 영향력이 다르게 나타났다. 노동시장 참여 형태별로 여성의 경제활동 참여가 출산율에 미치는 영향을 분석한 결과, 사무직종 상용 근로자의 경우 첫째아 및 둘째아 출산에 모두 유의미한 부(-)적인 효과가 있는 것으로 나타났다(이삼식 등, 2014). 따라서 출산율과 여성의 경제활동 참여는 음(-)의 관계이며, 소득 수준이 높은 여성에서 출산은 그만큼 기회비용이 크다는 것을 의미한다.

여성의 교육 수준은 출산과 연관성이 있다. 대부분의 OECD 국가들에서는 여성들이 이전 세대들보다 더 많이 교육받고 있다. 일반적으로 여성의 고학력화는 출산율 하락과 지연에 영향을 미치는데, 교육 기간의 증가로 인한 첫 출산의 평균연령 상승, 고학력으로 인한 여성의 경제활동참가율 증가, 건강 및 피임에 대한 관심으로 원치 않은 임신 감소 등의 경로로 출산율에 부(-)적인 영향을 미칠 수 있다(김현숙 등, 2006).

또한 사교육비 지출의 증가는 출산율에 부정적인 영향을 미칠 수 있다. Becker(1960)의 Quantity Quality Tradeoff 모형은 가구의 효용 극대화 과정에서 자녀의 질적 수준에 대한 투자가 증가하면 자녀수에 대한 잠재가격, 즉 양육비용이 증가할 수 있음을 언급하고 있다. 우리나라 가구의 출산 결정요인 분석 연구에서도 자녀에 대한 사교육비 지출이 추가 자



녀 출산 감소와 관련이 있음을 밝히고 있으며(송헌재, 2012), 실제 출산 계획이 있는 가구보다 저출산을 결정한 가구에서 자녀교육비 지출이 더 많은 것으로 나타났다(차경욱, 2005).

마지막으로 실업률에 있어서는 일반적으로 실업률이 낮을 때 출산율이 증가하고 실업률이 높을 때 감소하는 경향을 보인다. 높은 실업률은 고용의 불안정성을 의미하기 때문에 경제적으로 자립할 수 있을 때까지 부모로부터의 독립을 미룰 수 있으며, 취업이 될 때까지 학교에 남아 있을 가능성이 높기 때문에 결혼과 출산을 늦추게 하는 요인으로 고려된다.



# 제 3 장

## 결혼·출산 지원 주거정책 현황

제1절 공공임대주택 정책 현황: 신혼부부 및 다자녀 가구

제2절 금융 지원 정책 현황: 신혼부부 및 다자녀 가구



# 3

## 결혼·출산 지원 주거정책 현황 <<

### 제1절 공공임대주택 정책 현황: 신혼부부 및 다자녀 가구

정부는 사회적 보호가 필요한 서민들이 주거안정을 누릴 수 있도록 소득계층별로 다양한 임대주택을 공급하고 있으며, 서민과 중산층의 주거안정을 위해 주택도시보증공사와 한국주택금융공사가 공적 자금을 조성 및 관리하여 내집마련 및 전·월세 자금을 지원 또는 보증하고 있다. 또한 국민들의 편의를 위하여 주거 지원 서비스 정보를 쉽게 접할 수 있도록 '마이홈포털' 홈페이지를 운영하고 있다. 공공임대주택은 입주 자격, 공급 비율, 소득·자산 기준에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 장기전세주택, 공공임대주택, 행복주택, 전세임대주택 및 매입임대주택으로 구분된다. 공공임대주택 유형별로 신혼부부 특별공급 비율이 정해져 있다. 대상이 되는 신혼부부는 결혼 후 5년 이내인 가구로 1순위는 혼인기간 3년 이내, 2순위는 3년 초과 5년 이내인 경우이다. 다자녀가구 특별공급대상은 3자녀 이상인 가구에 적용된다.

#### 1. 영구임대주택

영구임대주택은 기초생활수급자 또는 국가유공자, 일본군 위안부 피해자 등 사회보호계층들의 주거안정을 도모하기 위해 공급된 임대주택으로 임대 기간이 50년이며, 전용면적 40㎡ 이하, 보증금과 임대료 합산 기준 시중 시세의 30% 수준의 임대 조건으로 공급된다. 계약은 2년 단위이며,

임대 기간이 종료될 경우 입주 자격을 재확인한 후 갱신계약을 체결한다. 입주자 선정 시 우선공급 대상은 국가유공자, 신혼부부 등이며, 특히 신혼부부에게 우선공급 후 남은 재고 물량은 수급자 중에서 자녀가 있는 자를 우선순위로 선정하여 공급된다.

## 2. 국민임대주택

국민임대주택은 무주택 저소득층(소득 1~4분위 계층)을 대상으로 이들의 주거안정을 위해 국가의 재정 및 국민주택기금의 재원을 지원받아 건설 또는 매입되는 주택으로 임대 기간 30년, 전용면적 60㎡ 이하, 보증금과 임대료 합산 기준 시중 시세의 60~80% 수준의 저렴한 임대 조건으로 공급되며, 분양 전환이 되지 않는다. 입주자 모집공고일 기준에서 무주택 세대 구성원이어야 하며, 전년도 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 70% 이하, 부동산 1억 2600만 원 이하, 자동차 2465만 원 이하에 해당하는 공급 신청 자격자를 대상으로 한다. 우선공급 물량이 85%이며 이중 미성년 자녀 3명 이상을 둔 무주택 세대 구성원에게 10%, 신혼부부에게는 30%가 공급된다.

## 3. 장기전세주택

장기전세주택은 국가, 지자체, LH, 지방공사가 임대 목적으로 건설하는 주택으로 최장 20년 범위에서 전세 방식으로 공급되는 임대주택이다. 임대 기간 20년, 전용면적 60㎡ 이하, 시세의 80% 수준의 보증금을 지원하며, 입주자 모집공고일 기준에서 무주택 세대 구성원이어야 하며, 전년도 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하, 부동산 2억 1550만

원 이하, 자동차 2767만 원 이하의 자산 조건이 있다. 우선공급 물량이 85%이고, 우선공급 물량 중 미성년자 3자녀 이상 가구에게 10%, 신혼부부에게 30%가 우선공급된다.

#### 4. 공공임대주택

공공임대주택은 각각 5년·10년 공공임대주택과 분납임대주택으로 나뉜다. 5년·10년 공공임대주택의 경우, 임대 의무 기간 5년(10년)간 임대 후 분양 전환할 수 있으며, 입주자 우선 소유권을 이전받을 수 있는 임대 유형이다. 반면 분납형 임대주택은 입주자가 입주 시까지 집값의 일부를 초기 분납금으로 납부하고, 입주 후 순차적으로 나머지를 납부하여 임대 기간 종료 후 소유권을 취득할 수 있는 주택으로 목돈이 없어 분양 주택 청약이 어려운 무주택자에게 내 집 마련의 기회를 제공해준다. 입주자 모 집공고일 기준으로 당해 주택 건설 지역에 거주하는 무주택 세대 구성원이어야 하며, 주택청약종합저축 가입자, 전년도 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 100% 이하, 부동산 2억 1550만 원 이하, 자동차 2767만 원 이하 등의 자산 조건이 있다. 3자녀 이상인 자에게 건설량의 10%, 신혼부부에게는 15%가 특별공급된다.

#### 5. 행복주택

행복주택은 사회초년생, 신혼부부 등을 대상으로 직장이나 학교가 가까운 지역 또는 대중교통이 편리한 지역에 건설되는 공공임대주택으로 임대 기간은 최대 30년이며, 전용면적은 45㎡ 이하, 임대 조건은 보증금과 임대료의 총합산금액을 시중 시세의 60~80% 수준으로 책정한다. 2년

### 30 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

단위로 계약 체결이 이루어지며, 입주 자격 및 소득·자산 기준 해당자를 대상으로 추첨을 통해 선정한다. 물량의 80%가 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등에게 공급된다.

이외에도 전세임대주택, 매입임대주택, 뉴스테이, 주거복지동주택 등이 있으며, 서울시의 장기전세주택 Shift, 경기도의 따복하우스(행복주택) 등 지자체에서 별도로 운영하고 있는 유형도 있다.

〈표 3-1〉 공공임대주택 유형별 소개

구 분	소 개
영구임대주택	생계급여 또는 의료급여 수급자, 국가유공자, 일본군 위안부 피해자, 한부모가족 등 사회보호계층의 주거안정을 목적으로 건설
국민임대주택	무주택 저소득층(소득 1~4분위 계층)의 주거안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 건설·공급하는 임대주택
장기전세주택	국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사가 임대 목적으로 건설하는 주택으로 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택
공공임대주택	5년·10년 공공임대주택 및 분납임대주택이며, 임대 의무 기간(5년·10년) 동안 임대 후, 분양 전환하는 임대주택
행복주택	대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택
전세임대주택	도심 내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존 주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저렴하게 재임대하는 사업
매입임대주택	공공매입임대주택은 국가, 지자체, LH, 지방공사가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택

출처: 마이홈포털(2016. 9. 기준).



〈표 3-2〉 공공임대주택: 신혼부부 및 다자녀 가구 지원 정책

구 분	영구임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/분납)	행복주택	
임대 기간	50년	30년	20년	5년/10년	6년/20년	
공급 조건	보증금+임대료 (시세 30%)	보증금+임대료 (시세 60~80%)	전세금 (시세 80%)	보증금+임대료 (시세 90%)	보증금+임대료 (시세 60~80%)	
소득 기준	적용 대상	-	모든 공급 유형	모든 공급 유형	신혼, 생애 최초, 다자녀, 노부모, 일반(60㎡ 이하)	모든 공급 유형 (주거급여수급자 제외)
	금액 기준	-	60㎡ 이하: 70% 이하 85㎡ 이하: 85% 이하 100% 이하	60㎡ 이하: 100% 이하 85㎡ 이하: 85% 이하 120% 이하	신혼, 생애 최초, 일반: 100% 이하 다자녀, 노부모: 120% 이하	100% 이하 (사회초년생: 본인 80% 이하, 세대 100% 이하)
일반공급	자격	기초생활수급자, 국가유공자 등	해당 지역 거주 무주택 세대 구성원	해당 지역 거주 무주택 세대 구성원	대학생, 사회초년생, 신혼부부, 고령자, 주거급여수급자, 산업단지 근로자	
	선정	지자체의 추천을 받은 자	순위, 자녀수, 배접 등에 따라 선정 ※50㎡ 이하: 지역으로 순위 구분 ※50㎡ 초과: 청약저축으로 순위 구분	청약저축 순위·순차	추천으로 선정	
공급유형	특별·우선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○수급자 선정 기준의 소득인정액 이하인 국가유공자 등</li> <li>○귀환국군포로</li> <li>○수급자 신혼부부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○3자녀 이상 가구</li> <li>○미성년 자녀 3명 이상인 자</li> <li>○국가유공자 등</li> <li>○영구임대 입주자</li> <li>○비닐간이공작물 거주자</li> <li>○신혼부부</li> <li>○혼인 기간 5년 이내</li> <li>○사업지구 철거민</li> <li>○사업지구 내 철거 주택 소유자/세입자 등</li> <li>○기타 공급 대상</li> <li>○고령자, 노부모 부양자, 장애인, 파독근로자 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○3자녀 특별</li> <li>○미성년 자녀 3명 이상인 자</li> <li>○신혼부부 특별</li> <li>○혼인 기간 5년 이내 신혼부부</li> <li>○생애 최초 특별</li> <li>○최초로 주택을 구입하는 자</li> <li>○노부모 부양 특별</li> <li>○만 65세 이상 노부모 3년 이상 부양</li> <li>○국가유공자 특별</li> <li>○국가유공자</li> <li>○기타 특별</li> <li>○장애인 철거민 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○대학생</li> <li>○인근 대학교 재학생</li> <li>○사회초년생</li> <li>○취업 기간 5년 이내 인근 직장 재직자</li> <li>○신혼부부</li> <li>○인근 직장에 재직 중인 혼인 기간 5년 이내 신혼부부</li> <li>○고령자</li> <li>○해당 지역 거주 65세 이상인 자</li> <li>○주거급여수급자</li> <li>○해당 지역 거주 주거급여수급자</li> <li>○산업단지 근로자</li> <li>○해당 지역 산업단지 근무자</li> </ul>	

출처: 마이홈포털 (2016. 8. 기준)

## 제2절 금융 지원 정책 현황: 신혼부부 및 다자녀 가구

서민 주거안정을 위한 금융 지원 정책은 주택 구입자금 대출인 내집마련 디딤돌대출과 전세자금 대출인 버팀목 전세대출로 구분된다. 기본적으로 금융 지원 정책별 대출 대상, 대출 금리, 대출 한도, 대출 기간에 대한 지원 내용은 상이하지만 모두 신혼부부 및 다자녀 가구 등을 위한 우대조건을 포함하고 있으며, 최근 이들을 대상으로 한 우대조건들이 상향 조정되고 있음을 알 수 있다.

### 1. 내집마련 디딤돌대출

디딤돌대출이란 정부에서 지원하는 3대 서민 구입자금이 하나로 통합된 저금리 구입자금 대출로서 2014년 1월 2일 출시되었다. 신청 대상은 주택매매계약을 체결한 자, 대출 신청일 기준으로 세대주, 부부 합산 연소득 6000만 원(생애 최초 주택 구입자는 연간 7,000만 원) 이하인 자로 대출 금리 연 2.3%부터 3.1%까지 최고 2억 원의 대출 한도에서 만기 10년, 15년, 20년, 30년 기간 동안 대출을 지원해 준다. 하지만 대상 주택은 시가 6억 원 이하 및 전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 읍·면 지역 100㎡ 이하)여야 한다. 2016년 1월부터 신혼부부를 대상으로 신규 대출 시 금리 0.2%를 우대해주며, 다자녀 가구는 금리 0.5%를 우대해준다. 또한 청약저축 장기 가입자를 대상으로 1년 및 12회 이상 납입했을 경우 금리 0.1%를 우대해준다.

### 2. 버팀목 전세대출

버팀목대출은 전세자금 대출을 지원하는 정부의 금융 지원 정책으로 2015년 1월 출시되었다. 지원 대상은 단독세대주를 제외한 만 19세 이상 세대

주, 무주택자, 부부 합산 연소득 5000만 원 이하인 자(신혼부부 등은 6000만 원 이하)이다. 대상 주택은 임차 전용면적이 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시 지역이 아닌 읍·면 지역 100㎡ 이하)으로 임차보증금이 수도권 3억 원 이하, 지방 2억 원 이하인 주택으로 한정한다. 대출 금리 연 2.3~2.9% 및 대출 한도 최고 8000만 원(수도권은 1억 2000만 원) 이내이며, 상환은 2년 이내 일시 상환(4회 연장, 최장 10년 가능)해야 한다. 신혼부부에 대해서는 우대금리가 0.3%로 추가 확대(0.2%→0.5%)되었으며, 대출 한도도 수도권 1억 2000만 원, 지방 9000만 원 이하로 상향 조정되었다.

〈표 3-3〉 주택금융상품 유형별 종합

구 분	소개	대출 대상	대출 금리	대출 한도	대출 기간
내집마련 디딤돌대출	정부 지원 3대 서민 구입자금을 하나로 통 합한 저금리 구입자금 대출	○주택매매계약을 체결한 자 ○대출 신청일 현재 세대주 ○부부 합산 연소득 6천만 원 이하인 자	연 2.3 ~3.1%	최고 2억 원 이내	10년, 15년, 20년, 30년
수익공유형 모기지	생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택인 사람이 주택 구입 시 수익을 공유	○생애 최초 또는 5년 이상 무주택자 ○만 19세 이상 세대주, 부부 합산 총소득 6천만 원 이하	연 1.5% (고정금리)	최고 2억 원 이내 (주택가격의 최대 70%)	20년
손익공유형 모기지	생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택인 사람이 주택 구입 시 수익 및 위험 을 공유	생애 최초 또는 5년 이상 무 주택자, 만 19세 이상 세대주, 부부 합산 총소득 6천만 원 이하	최초 5년간 연 1% 이후 연 2% (고정금리)	최고 2억 원 이내 (주택가격의 최대 40%)	20년
주거안정 주택 구입자금	대출이 과도한 주택 또는 현재 거주 중인 임차주택 구입자금 대출	부부 합산 총소득이 6천만 원 이하, 세대주와 세대원 전 원이 무주택자, 만 45세 이 하(대출 기간 30년)	연 3.0%	최고 2억 원 이내	20년, 30년
오피스텔 구입자금	근로자 및 서민에게 주거용 오피스텔 구입 자금 대출	부부 합산 총소득이 6천만 원 이하, 세대주와 세대원 전 원이 6개월 이상 무주택자	연 3.0% (정부 고시 변동금리)	최고 7천만 원 이내	2년 (9회 연장, 최장20년)
보증자리론	한국주택금융공사 사전에 적격 여부를 심사하여 고객의 대출 금리를 낮춘 장기 고정 대출	민법상 성년인 대한민국 국민	주택담보가치의 최대 70%까지	연 3.00~ 3.25% (우대금리 추가 적용 가능)	10년, 15년, 20년, 30년

### 34 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

구 분	소개	대출 대상	대출 금리	대출 한도	대출 기간
버팀목 전세대출	근로자 및 서민의 주거안정을 위한 전세자금 대출	만 19세 이상 세대주(단독 세대주는 만 25세 이상), 무주택자, 부부 합산 연소득 5천만 원(다만 신혼부부 등은 6천만 원) 이하인 자	연 2.5~3.1% (기타 주거취약 저소득층에 대한 다양한 우대제도 실시)	최고 8천만 원 이내 (수도권은 1억 원 이내)	2년 (4회 2년 단위로 연장 가능, 최장 10년)
주거안정 월세대출	저소득계층의 주거안정을 위한 월세자금 대출	취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자, 사회초년생	연 1.5%	월 30만 원 한도 (총 720만 원 이내)	3년 (1년 단위로 3회 연장 가능, 최장 6년)

출처 : 마이홈포털(2016. 8. 기준).

〈표 3-4〉 신혼·청년 가구 정책 지원 현황

구 분	종류	소개
행복 주택	행복주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>공급 물량 1만 호 확대 (14만 호→15만 호)</li> <li>행복주택리츠 도입, 복합개발·매입·오피스텔형·가로주택정비사업 등 공급 방식 다양화</li> <li>대학생·신혼부부 특화단지를 각각 5개→10개로 확대</li> </ul>
전세 임대	전세임대 확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>공급 물량 1만 호 확대 (3.1만 호→4.1만 호, 5천 호 대학생·취준생 공급)</li> <li>지원 단가 호당 500만 원 인상(수도권 8000만 원 → 8500만 원)</li> <li>월세 감면 대상 확대 조정</li> </ul>
생애주기 특화	청년 전세임대	<ul style="list-style-type: none"> <li>대학생 전세임대 → 청년 전세임대로 확대 개편(입주 대상에 취준생 포함)</li> <li>물량 5천 호 확대, 서비스 개선 및 절차 간소화</li> </ul>
	창업 지원 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년 창업인을 위한 공공임대 공급</li> <li>- 지자체 제안으로 300호 시범 선정(2016년 하반기, 사업승인(2017년))</li> </ul>
	신혼부부 매입임대리츠	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시 근로자 평균 소득 이하의 무주택 가구가 10년간 큰 폭의 임대료 인상 없이 거주(2016년 1천 호 규모 시범사업 추진)</li> </ul>
	청년임대 리츠	<ul style="list-style-type: none"> <li>청년층 지원 강화를 위해 신혼부부 및 청년층(만 39세 이하)에게 전체 물량의 70%를 우선공급</li> </ul>
주거비 지원	버팀목대출 (전세)	<ul style="list-style-type: none"> <li>대출 금리 20bp 인하, 수도권 대출 한도 2천만 원 상향</li> <li>신혼부부 우대금리 30bp 확대(20bp→50bp), 대출 한도 1천~2천만 원 상향</li> </ul>
	디딤돌대출 (구입)	<ul style="list-style-type: none"> <li>생애 최초 구입자 최저 1.6~2.4% 금리 한시 적용 (5월 30일부터 6개월)</li> </ul>
	월세세액 공제	<ul style="list-style-type: none"> <li>월세세액공제 제도 개선·보완 추진</li> </ul>

참고 자료: 2016년 하반기 경제정책방향 주택·토지 분야 관련 보도참고자료(국토교통부).

# 제 4 장

## 거시 분석: 시도별 주택 특성과 결혼·출산

제1절 시도별 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율 추이

제2절 분석 틀

제3절 시도별 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율의 관계



# 4

## 거시 분석: << 시도별 주택 특성과 결혼·출산

높은 주거비 부담은 결혼을 어렵게 하여 결과적으로 출산을 저해할 수 있으며, 결혼 후에도 대출 상환의 부담이나 주거 불안정성은 출산을 저해할 수 있다. 그러므로 지역 단위에서 주택매매가격 및 주택전세가격의 수준은 해당 지역의 혼인율과 출산율에 영향을 줄 수 있다. 또한 주택은 지역의 주택가격 수준뿐만 아니라 중소형 주택의 재고, 공공임대주택의 재고 및 공급 수준 등도 가구 형성 시기의 거주 가능한 주택 재고의 측면에서 결혼 및 출산에 영향을 줄 수 있다. 그러므로 본 연구에서는 시도별 주택매매가격 및 주택전세가격 수준뿐만 아니라 중소형 주택의 비율, 공공임대주택의 비율과 같은 주택 관련 변수가 해당 지역의 혼인 및 출산과 관계가 있는지를 분석하고자 한다.

### 제1절 시도별 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율 추이

#### 1. 시도별 혼인율 및 출산율 추이

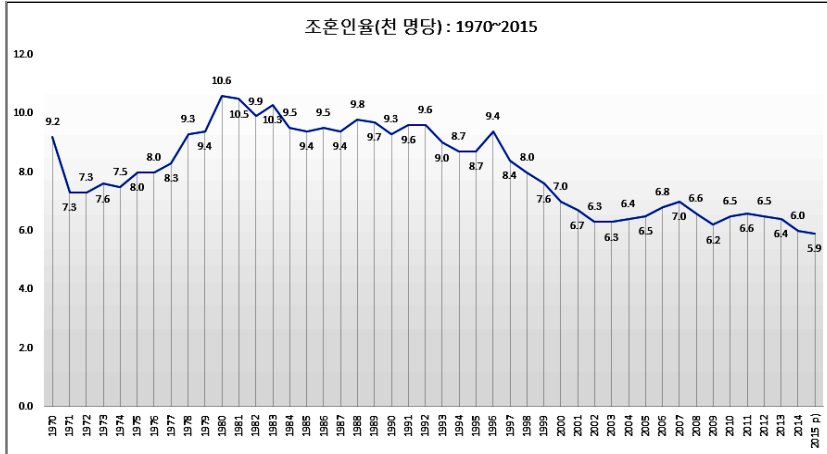
시도별 혼인율은 통계청에서 제공하는 ‘조혼인율’값을 사용한다. 조혼인율<sup>2)</sup>(CMR; Crude Marriage Rate)이란 1년간 신고된 총혼인건수를 당해 연도 연앙인구로 나눈 수치를 1000분비로 나타낸 것이다.

$$\text{조혼인율}(\%) = \frac{\text{특정 1년간의 총 혼인수}}{\text{당해 연도의 연앙인구}} \times 1,000$$

2) 조혼인율은 ‘통계청 > 인구동향조사 > 시도/인구동태건수 및 동태율’ 자료를 사용함.

38 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

[그림 4-1] 전국 조혼인율 추이: 1970~2015년



<표 4-1> 전국 조혼인율 추이: 1970~2015년

(단위: 인구 천 명당 건)

시점	조혼인율 (천 명당)	시점	조혼인율 (천 명당)	시점	조혼인율 (천 명당)
1970	9.2	1986	9.5	2002	6.3
1971	7.3	1987	9.4	2003	6.3
1972	7.3	1988	9.8	2004	6.4
1973	7.6	1989	9.7	2005	6.5
1974	7.5	1990	9.3	2006	6.8
1975	8.0	1991	9.6	2007	7.0
1976	8.0	1992	9.6	2008	6.6
1977	8.3	1993	9.0	2009	6.2
1978	9.3	1994	8.7	2010	6.5
1979	9.4	1995	8.7	2011	6.6
1980	10.6	1996	9.4	2012	6.5
1981	10.5	1997	8.4	2013	6.4
1982	9.9	1998	8.0	2014	6.0
1983	10.3	1999	7.6	2015 p)	5.9
1984	9.5	2000	7.0		
1985	9.4	2001	6.7		

주: 2015년 조혼인율값은 잠정치임.

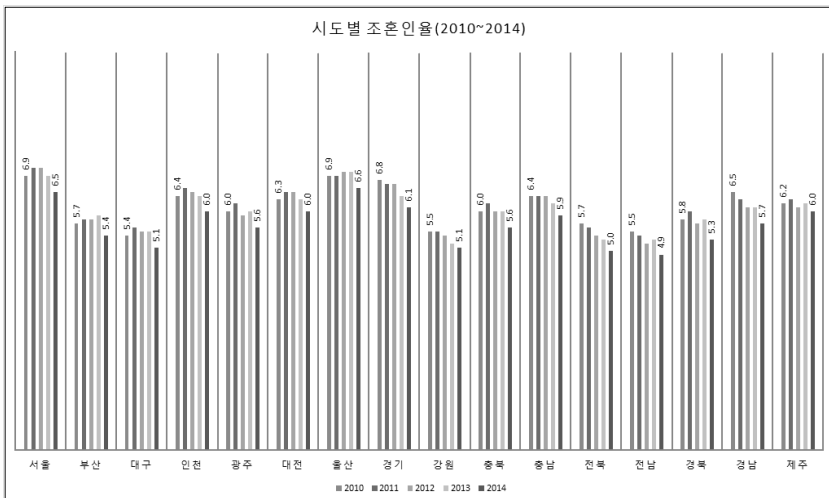


조혼인율 추이를 보면 1970~2015년 전국 기준 조혼인율은 1980년 10.6건으로 가장 높은 값을 보이고, 이후 전반적인 하락 추세를 보이고 있으며, 2014년에는 6.0건까지 하락하였다. 2000년대 이후를 보면 2000~2011년 동안은 2002년 6.3건, 2007년 7.0건, 2009년 6.2건, 2011년 6.6건과 같이 증감을 거듭하고 있으며, 2011년 이후에는 2015년(잠정치) 5.9건 수준까지 지속적으로 감소하고 있다.

2014년 기준 시도별 조혼인율은 전남이 4.9건으로 가장 낮고, 울산이 6.6건으로 가장 높게 나타난다. 각 시도의 조혼인율은 지역에 따라 차이가 있으며, 서울, 울산, 경기 지역의 조혼인율은 다른 지역에 비해 높고, 반면에 전남, 강원, 전북 지역은 조혼인율이 상대적으로 낮다. 즉, 조혼인율의 경우 지역적인 특성에 따라 편차가 있음을 알 수 있다.

2010~2014년 시도별 조혼인율 추이는 증감의 방향에 있어 전국 조혼인율과 유사한 경향을 보이고 있으며, 지역에 따라 감소 폭은 차이가 있지만 대부분의 지역에서 조혼인율이 하락하는 것으로 나타난다.

[그림 4-2] 시도별 조혼인율 추이: 2010~2014년



#### 40 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 4-2〉 시도별 조혼인율 추이: 2010~2014년

(단위: 인구 천 명당 건)

	2010	2011	2012	2013	2014
전국	6.5	6.6	6.5	6.4	6.0
서울	6.9	7.1	7.1	6.9	6.5
부산	5.7	5.8	5.8	5.9	5.4
대구	5.4	5.6	5.5	5.5	5.1
인천	6.4	6.6	6.5	6.4	6.0
광주	6.0	6.2	5.9	6.0	5.6
대전	6.3	6.5	6.5	6.3	6.0
울산	6.9	6.9	7.0	7.0	6.6
경기	6.8	6.7	6.7	6.4	6.1
강원	5.5	5.5	5.4	5.2	5.1
충북	6.0	6.2	6.0	6.0	5.6
충남	6.4	6.4	6.4	6.2	5.9
전북	5.7	5.6	5.4	5.3	5.0
전남	5.5	5.4	5.2	5.3	4.9
경북	5.8	6.0	5.7	5.8	5.3
경남	6.5	6.3	6.1	6.1	5.7
제주	6.2	6.3	6.1	6.2	6.0

다음으로 본 연구에서 출산율은 ‘합계출산율’ 변수를 사용한다. 합계출산율<sup>3)</sup>(TFR; Total Fertility Rate)은 국가별 출산력 수준을 비교하기 위해 활용되는 주요 지표로 여성 한 명이 평생 동안 낳을 수 있는 평균 자녀의 수를 나타내며, 연령별 출산율(ASFR)의 총합을 의미한다.

합계출산율 추이를 보면 1970~2015년 전국 기준 합계출산율은 1971년 4.54명으로 가장 높은 값을 보이고, 이후 전반적인 하락 추세를 보이고 있으며, 2014년에는 1.21명까지 하락하였다. 2001년 이후에는 합계출산율이 등락을 반복하며 1.1~1.3명 수준에 머물고 있다.

3) 합계출산율은 ‘통계청 > 인구동향조사 > 시도/인구동태건수 및 동태율’ 자료를 사용함.

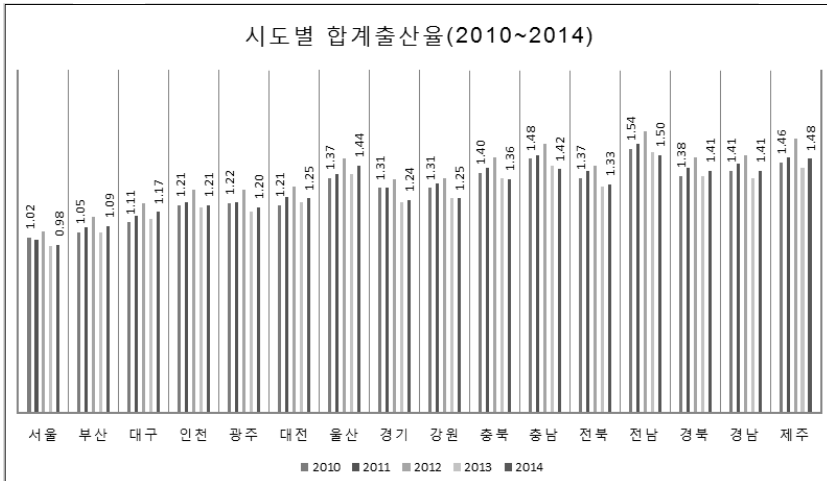
〈표 4-3〉 전국 합계출산율 추이: 1970~2015년

(단위: 명)

시점	합계출산율	시점	합계출산율	시점	합계출산율
1970	4.53	1986	1.58	2002	1.17
1971	4.54	1987	1.53	2003	1.18
1972	4.12	1988	1.55	2004	1.15
1973	4.07	1989	1.56	2005	1.08
1974	3.77	1990	1.57	2006	1.12
1975	3.43	1991	1.71	2007	1.25
1976	3.00	1992	1.76	2008	1.19
1977	2.99	1993	1.65	2009	1.15
1978	2.64	1994	1.66	2010	1.23
1979	2.90	1995	1.63	2011	1.24
1980	2.82	1996	1.57	2012	1.30
1981	2.57	1997	1.52	2013	1.19
1982	2.39	1998	1.45	2014	1.21
1983	2.06	1999	1.41	2015 p)	1.24
1984	1.74	2000	1.47		
1985	1.66	2001	1.30		

주: 2015년 합계출산율값은 잠정치임.

〈그림 4-3〉 시도별 합계출산율 추이: 2010~2014년



## 42 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 4-4〉 시도별 합계출산율 추이: 2010~2014년

(단위: 명)

	2010	2011	2012	2013	2014
전국	1.23	1.24	1.30	1.19	1.21
서울	1.02	1.01	1.06	0.97	0.98
부산	1.05	1.08	1.14	1.05	1.09
대구	1.11	1.15	1.22	1.13	1.17
인천	1.21	1.23	1.30	1.20	1.21
광주	1.22	1.23	1.30	1.17	1.20
대전	1.21	1.26	1.32	1.23	1.25
울산	1.37	1.39	1.48	1.39	1.44
경기	1.31	1.31	1.36	1.23	1.24
강원	1.31	1.34	1.37	1.25	1.25
충북	1.40	1.43	1.49	1.37	1.36
충남	1.48	1.50	1.57	1.44	1.42
전북	1.37	1.41	1.44	1.32	1.33
전남	1.54	1.57	1.64	1.52	1.50
경북	1.38	1.43	1.49	1.38	1.41
경남	1.41	1.45	1.50	1.37	1.41
제주	1.46	1.49	1.60	1.43	1.48

이를 종합하면 2014년 기준 시도별 합계출산율은 전남이 1.50명으로 가장 높고, 서울이 0.98명으로 가장 낮게 나타난다. 각 시도의 합계출산율은 지역에 따라 차이가 있으나 전남, 제주, 울산 지역의 합계출산율은 다른 지역에 비해 높고, 반면에 서울, 부산, 대구 지역은 합계출산율이 상대적으로 낮은 수준을 보인다. 이처럼 합계출산율의 경우에도 지역적인 특성에 따라 편차가 있음을 알 수 있다. 조혼인율과 비교하면 서울은 조혼인율은 상대적으로 높지만 합계출산율이 매우 낮게 나타나고, 전남은 조혼인율은 상대적으로 낮지만 합계출산율이 높아서 혼인율과 출산율의 경향이 일치하지는 않는 것을 알 수 있다. 반면에 울산과 같은 지역은 조혼인율과 합계출산율이 모두 높게 나타난다.

그리고 2010~2014년 시도별 합계출산율 추이를 살펴보면, 경기(2010년 1.31명→ 2014년 1.24명), 강원(2010년 1.31명→ 2014년 1.25명), 충남(2010년 1.48명→ 2014년 1.42명) 등이 대체로 전국과 동일하게 하락 추세를 보이고 있다. 그러나 대구(2010년 1.11명→ 2014년 1.17명), 울산(2010년 1.37명→ 2014년 1.44명) 등 동일 기간 합계출산율이 증가한 지역도 있다.

## 2. 시도별 주택매매가격 및 주택전세가격

본 연구에서 사용하는 주택 관련 변수는 지역의 주택가격과 중소형 주택 재고 몰량, 공공임대주택 재고 몰량 등이다.

첫 번째 주택가격은 주택매매가격과 주택전세가격의 두 가지 변수를 모두 고려한다. 김민영 등(2016)의 연구에서는 주택매매가격과 주택전세가격이 모두 합계출산율에 음(-)의 영향을 미치며, 통계적으로 유의한 것으로 보고하고 있다. 하지만 황진영(2010)은 주택가격 상승이 주택 소유자에게는 자산효과(wealth effect)를 야기하므로 출산율과 양(+)의 관계에 있을 수 있음을 지적하고 있다.

주택가격 변수는 한국감정원<sup>4)</sup>에서 제공하는 전국주택가격동향조사(시계열)의 시도 단위 주택종합매매가격지수와 주택종합전세가격지수, 주택종합매매가격, 주택종합전세가격 자료를 사용하였다. 주택종합매매가격과 주택종합전세가격 데이터는 2012년부터만 존재하므로, 2012년 이전 해당 시점의 시도별 주택가격은 2015년 6월 기준 지역별 주택종합매매가격과 주택종합매매가격지수, 그리고 주택종합전세가격과 주택종합전

4) 한국감정원(2016). '월간 매매가격지수, 월간 전세가격지수, 평균매매가격, 평균전세가격 종합데이터' 인용.

#### 44 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

세가격지수를 이용하여 산출하였다. 이를 통해 본 연구에서는 2010~2014년 5년 동안의 시도 단위 주택매매가격<sup>5)</sup>과 주택전세가격 데이터를 구축하였다.

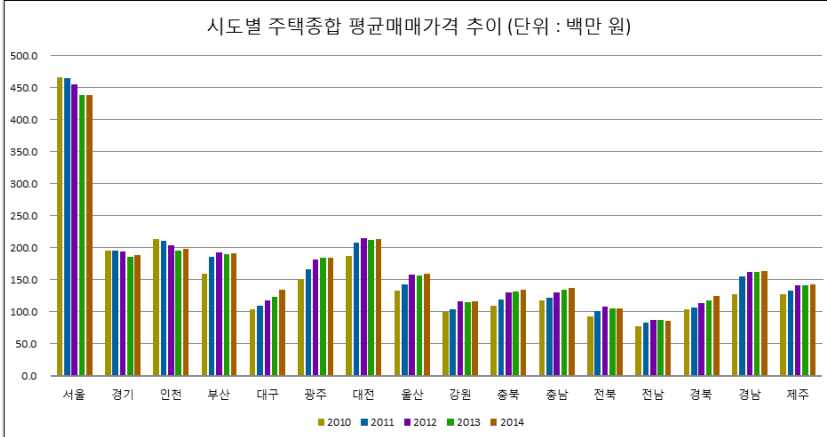
시도별 주택매매가격의 전국 평균값은 2014년 기준 2억 3000만 원이며, 서울이 4억 3800만 원으로 가장 높고, 전남이 8600만 원으로 가장 낮다. 지역에 따른 주택매매가격의 수준은 가장 낮은 전남과 가장 높은 서울이 약 5배 차이가 나며, 지역별 편차가 크게 나타남을 알 수 있다. 2014년 기준으로 주택매매가격은 서울(4억 3840만 원), 대전(2억 1290만 원), 인천(1억 9790만 원), 부산(1억 9080만 원) 순으로 높게 나타나며, 전남(8560만 원), 전북(1억 490만 원), 강원(1억 1610만 원) 순으로 낮게 나타난다.

그리고 시도별 주택전세가격의 전국 평균값은 2014년 기준 1억 4100만 원이며, 서울이 2억 5300만 원으로 가장 높고, 전남이 5400만 원으로 가장 낮다. 주택전세가격의 수준도 약 5배 차이가 나며, 주택전세가격 역시 지역별 편차가 크게 나타남을 알 수 있다. 2014년 기준으로 주택전세가격은 서울(2억 5330만 원), 대전(1억 3760만 원), 인천(1억 3360만 원) 순으로 높게 나타나며, 전남(5410만 원), 강원(6600만 원), 전북(7120만 원) 순으로 낮게 나타난다. 이를 통해 대체로 주택매매가격 수준이 높은 지역이 주택전세가격 수준도 높게 나타남을 확인할 수 있다.

---

5) 본 연구에서 사용하는 주택매매가격 및 주택전세가격은 주택종합매매가격 및 주택종합전세가격을 의미함.

[그림 4-4] 시도별 주택종합 평균매매가격 추이: 2010~2014년



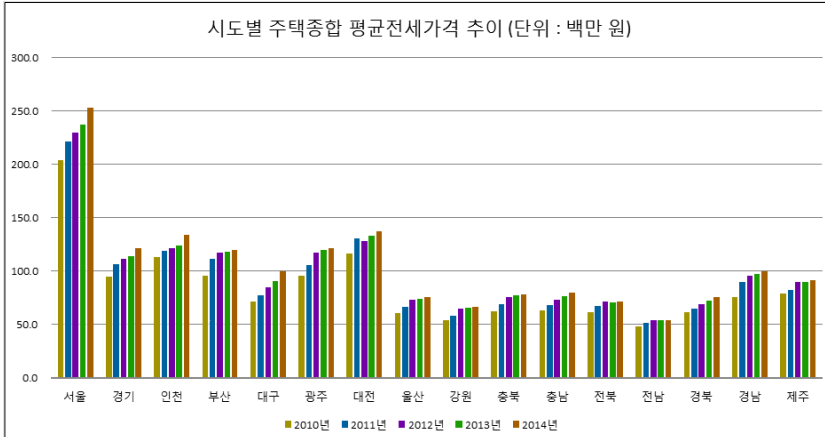
〈표 4-5〉 시도별 주택종합 평균매매가격 추이: 2010~2014년

(단위: 백만 원)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	215.9	225.5	230.5	227.0	229.8
서울	466.3	465.4	455.5	438.4	438.4
경기	196.0	195.8	193.9	186.3	187.8
인천	213.1	210.7	204.2	195.4	197.9
부산	159.8	185.8	193.0	190.1	190.8
대구	103.4	108.8	117.5	123.6	134.6
광주	150.8	166.2	181.7	183.6	184.8
대전	186.9	208.0	214.2	212.7	212.9
울산	133.4	143.2	157.6	156.6	159.3
강원	99.4	104.3	116.0	115.5	116.1
충북	109.1	119.0	130.3	131.9	134.2
충남	117.9	122.0	129.8	133.9	137.7
전북	92.7	101.1	108.6	105.6	104.9
전남	78.0	82.3	87.1	86.5	85.6
경북	104.0	107.1	113.2	118.1	124.3
경남	127.5	155.4	162.8	161.6	163.6
제주	127.2	132.3	141.3	141.2	142.1

46 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

[그림 4-5] 시도별 주택종합 평균전세가격 추이: 2010~2014년



<표 4-6> 시도별 주택종합 평균전세가격 추이: 2010~2014년

(단위: 백만 원)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	112.7	124.7	131.4	134.8	141.3
서울	203.6	221.1	229.9	237.4	253.3
경기	94.8	106.4	111.2	113.7	121.6
인천	112.9	119.2	121.5	124.3	133.6
부산	95.2	111.6	117.5	118.0	119.6
대구	71.4	77.5	84.8	91.0	99.6
광주	95.7	105.5	117.6	120.2	121.8
대전	116.5	130.8	128.2	133.3	137.6
울산	60.8	66.6	73.3	74.1	75.2
강원	53.9	58.0	64.7	65.3	66.0
충북	62.2	69.1	75.3	77.0	78.5
충남	63.2	67.9	73.4	76.5	79.9
전북	61.6	67.4	71.3	70.8	71.2
전남	47.9	51.5	53.9	54.2	54.1
경북	61.7	64.7	68.6	72.2	75.7
경남	75.3	89.9	95.2	97.5	99.8
제주	79.3	82.6	89.7	89.9	91.3

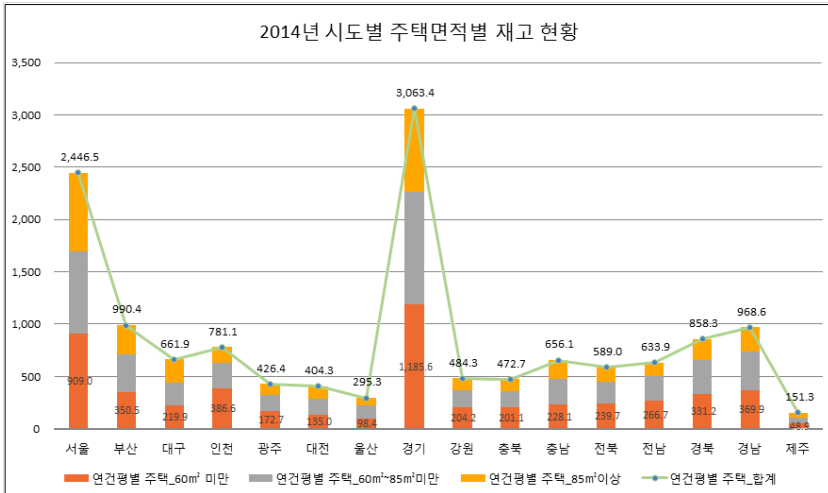


### 3. 시도별 중소형 주택 및 공공임대주택 재고

시도별 중소형 주택 재고 및 재고 비율은 ‘국토교통 통계누리’의 ‘주택건설실적통계(준공)’<sup>6)</sup> 자료를 이용하여 60㎡ 미만, 60㎡ 이상~85㎡ 미만, 85㎡ 이상 단계의 재고수 및 비율값을 사용하였다.

2014년 시도별 60㎡ 미만 주택의 재고 비율은 인천이 49.0%로 가장 높았고, 제주가 31.9%로 가장 낮았다. 반면 60㎡ 미만 주택 재고수는 경기(133만 6000호)와 서울(108만 4000호)이 가장 많았다.

[그림 4-6] 시도별 주택면적별 재고 현황: 2014년



6) 국토교통 통계누리 > 주택건설실적통계(준공) > 전용면적별 사용검사실적 > 05~15년 준공\_연도별,규모별 데이터를 사용함.

48 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 4-7〉 2014년 시도별 주택면적별 재고 및 재고 비율

(단위: 천 호)

구분	면적별 주택 60㎡ 미만		면적별 주택 60㎡ 이상~85㎡ 미만		면적별 주택 85㎡ 이상		면적별 주택 합계	
	재고	비율(%)	재고	비율(%)	재고	비율(%)	재고	비율(%)
서울	1,084.0	39.9%	850.2	31.3%	785.3	28.9%	2,719.4	100.0%
부산	408.0	36.7%	403.8	36.3%	300.8	27.0%	1,112.7	100.0%
대구	229.8	32.6%	245.9	34.9%	228.7	32.5%	704.5	100.0%
인천	424.9	49.0%	272.9	31.5%	169.4	19.5%	867.2	100.0%
광주	187.1	39.9%	170.7	36.4%	110.8	23.7%	468.7	100.0%
대전	143.6	32.0%	178.4	39.8%	126.3	28.2%	448.3	100.0%
울산	106.8	32.3%	139.8	42.3%	84.0	25.4%	330.7	100.0%
경기	1,336.2	38.7%	1,232.6	35.7%	885.6	25.6%	3,454.5	100.0%
강원	213.4	40.9%	177.7	34.1%	130.8	25.1%	521.9	100.0%
충북	217.1	41.5%	175.6	33.6%	130.2	24.9%	522.9	100.0%
충남	254.6	34.8%	272.3	37.2%	204.9	28.0%	731.9	100.0%
전북	253.2	39.4%	230.6	35.9%	158.5	24.7%	642.3	100.0%
전남	279.2	40.4%	261.1	37.8%	151.3	21.9%	691.6	100.0%
경북	346.4	37.4%	348.8	37.7%	230.5	24.9%	925.6	100.0%
경남	392.9	36.8%	413.9	38.8%	260.1	24.4%	1,066.9	100.0%
제주	57.2	31.9%	67.4	37.6%	54.8	30.6%	179.5	100.0%

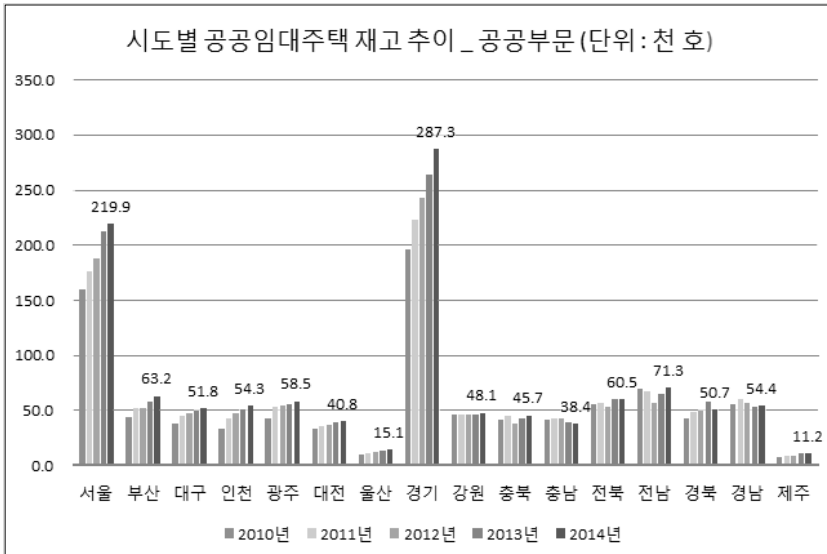
주: 재고 및 비율값은 소수점 둘째 자리에서 반올림하여 표현한 값이며, 이로 인해 일부 지역재고 및 비율값의 합계가 0.1 정도 차이가 날 수 있음.

시도별 공공임대주택 재고는 ‘국토교통 통계누리’의 임대주택통계) 자료를 이용하며, 공공임대주택의 재고수 및 주택수 대비 비율값을 종합적으로 검토하여 분석에 활용하였다. 한편 공공임대주택의 유형은 크게 공공부문과 민간부문으로 구분할 수 있는데 공공부문 임대주택은 LH 또는

7) 국토교통 통계누리 > 임대주택통계 > 임대주택 재고현황 데이터를 사용함.

지자체에서 공급한 영구임대, 국민임대, 5년·10년 임대, 행복주택, 장기전세 등의 유형을 의미한다. 그리고 민간부문 임대주택은 민간건설임대주택의 경우 국민주택기금으로부터 용자를 지원받지 않고 자기자본으로 건설한 임대주택을 의미하며, 임대 의무 기간이 5년 이상이다. 공공임대주택은 임대 의무 기간에 있어서는 공공 및 민간 부문 모두 5년 이상으로 길다는 측면에서 동일하다. 하지만 임대료 측면에서 공공부문 임대주택은 임대료가 주변 시세보다 저렴한 반면 민간부문 임대주택의 경우 임대료의 제한이 없으므로 본 연구에서는 공공부문 임대주택에 한정해서 사용한다.

[그림 4-7] 시도별 공공임대주택 재고 추이(공공부문): 2010~2014년



50 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 4-8〉 시도별 공공임대주택 재고 추이(공공부문): 2010~2014년

(단위: 천 호)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	924.5	1,019.2	1,038.1	1,124.6	1,176.8
서울	159.6	176.1	187.7	212.6	219.9
부산	44.1	51.8	52.5	57.7	63.2
대구	38.6	45.5	47.9	50.3	51.8
인천	33.2	42.4	48.0	51.0	54.3
광주	43.5	53.4	55.0	56.4	58.5
대전	34.1	35.7	36.7	39.5	40.8
울산	10.6	11.9	13.0	13.8	15.1
경기	196.3	223.6	243.2	264.4	287.3
강원	46.1	46.9	46.0	46.5	48.1
충북	42.2	45.1	38.0	42.7	45.7
충남	42.1	43.1	42.4	39.5	38.4
전북	56.0	57.1	53.3	60.5	60.5
전남	69.9	67.7	56.8	64.9	71.3
경북	43.4	48.9	50.1	58.1	50.7
경남	56.4	60.5	56.7	53.7	54.4
제주	8.4	9.6	9.4	11.3	11.2

주: 공공임대주택 재고수는 민간건설 및 매입임대 등 민간부문 임대주택수를 포함한 값임.

\* 민간건설임대주택이란 민간에서 국민주택기금 용자를 지원받지 않고 공공택지 외에 자기자본으로 건설한 임대 의무 기간이 5년 이상인 임대주택을 의미함.

공공임대주택 재고수는 2014년 기준 약 118만 호이고, 지역별로 보면 경기(28만 7000호)와 서울(22만 호) 지역에 집중되어 있음을 알 수 있다. 그리고 2010~2014년 동안 경기는 91만 가구가 증가(46.4%)하였고, 서울은 60만 3000가구(37.8%)가 늘어나는 등 큰 폭으로 증가하였다. 2010~2014년 공공임대주택 재고의 증가는 주로 수도권과 광역시에 집중되어 이루어졌음을 알 수 있다.

## 제2절 분석 틀

본 연구에서는 분석을 위해 2010~2014년 우리나라 16개 광역 시도 단위의 패널 데이터를 구축하였다. 패널 데이터란 횡단면 데이터와 시계열 데이터가 결합된 자료를 의미하며, 패널 데이터의 경우에는 연도별 지역에 대한 정보와 시간 흐름에 따른 변화에 관한 정보도 포함한다.

본 연구에서는 시도 단위의 주택과 관련된 여러 특성들이 해당 지역의 혼인율과 출산율에 미치는 영향을 거시적 차원에서 분석하고자 한다. 특히 주택과 관련하여 지역의 주택매매가격 및 주택전세가격의 수준과 중소형 주택 및 공공임대주택 재고 수준이 해당 지역의 혼인율 및 출산율과 어떠한 관계에 있는지를 확인하고자 한다. 이를 분석하기 위한 구체적인 연구 질문은 다음과 같다.

1. 지역의 주택매매가격 및 주택전세가격은 해당 지역의 혼인율과 출산율에 영향을 미치는가?
2. 지역의 중소형 주택 비율은 해당 지역의 혼인율과 출산율에 영향을 미치는가?
3. 지역의 공공임대주택 비율은 해당 지역의 혼인율과 출산율에 영향을 미치는가?

시도 단위의 주택 관련 변수가 혼인과 출산에 미치는 영향을 분석하기 위해 두 가지 모형을 사용한다. 우선 종속변수를 (조)혼인율로 하고 지역 주택가격 수준과 중소형 주택 및 공공임대주택 비율을 설명변수로 하는 모형을 구축하며, 다음으로는 종속변수를 (합계)출산율로 하는 또 하나의 모형을 구축할 것이다. 이는 실업률, 여성 경제활동참가율과 같은 지역의 혼인율 및 출산율에 영향을 미치는 다른 변수들을 통제된 상태에서 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율의 관계를 보기 위함이다. 한편 분석에 사용하는 시도 단위의 변수들은 2010~2014년의 패널 자료이므로 패널 분석을 사용하고자 한다.

패널 분석의 장점은 먼저 동일한 개체에 대해서 반복하여 측정된 시계열 데이터를 이용하기 때문에 통계값에 대한 신뢰성이 더 크다는 것이다. 그리고 회귀분석에서 발생할 수 있는 누락변수(omitted variable)의 문제를 줄이므로 패널 분석을 통해 얻어진 추정치들의 효율성과 신뢰성이 커지게 된다. 즉, 패널 분석은 회귀분석과 시계열분석의 한계점을 보완한 것으로 패널 분석은 각각의 분석보다 더 많은 정보를 이용할 수 있기 때문에 보다 더 정확한 추론이 가능하다. 한편 패널모형은 개체 간 특성과 시점별 차이에 대한 가정에 따라 유형화될 수 있다. 즉, 개체 특성이나 시간 특성의 효과를 상수로 가정하는 경우 고정효과(fixed-effect) 모형을 사용하며, 개체 특성 효과와 시간 특성 효과를 확률항으로 가정하는 경우에는 확률효과(random-effect) 모형을 사용한다. 확률효과 모형은 고정효과 모형과 비교하여 모든 오차항이 독립적이고 등질적으로 분포되어 있다고 가정하며, 개체 특성 효과가 설명변수와 상관성이 없다는 점이 가장 큰 차이점이다(이희연 등, 2014).

하우스만 검정(Hausman test) 결과 혼인율 결정모형에서는 고정효과 모형을 사용하는 것이 적합한 것으로 나타났고, 출산율 결정모형에서는 지역 주택가격 변수가 포함되는 경우에는 고정효과 모형이, 지역 전세가격 변수가 포함되는 경우에는 확률효과 모형이 적합한 것으로 나타났다. 혼인율 결정모형에서는 자기상관<sup>8)</sup>과 이분산성<sup>9)</sup>이 탐지되었고, 하우스만 검정 결과 고정효과 모형이 적합한 것으로 나타나서 견고한 표준오차를 사용<sup>10)</sup>하는 고정효과 모형을 사용한다.<sup>11)</sup>

8) 혼인율 결정모형(모형Ⅲ)의 자기상관에 대한 검정에서 ALM 통계량은 확률효과가 존재한다고 가정하고 계산한 통계량이며, 검정 결과  $ALM=10.31$   $Pr>chi2(1) = 0.0240$ 이므로 귀무가설이 기각되어 자기상관이 존재한다고 말할 수 있음.

9) 혼인율 결정모형(모형Ⅲ)의 이분산성에 관한 검정에서  $chi2(16)=49.01$ ,  $Prob>chi2=0.000$ 으로 등분산 가정인 귀무가설을 기각하여 이분산성이 있음.

10) 고정효과 모형에서 표준오차를 추정함에 있어 Robust 옵션을 사용함.

〈표 4-9〉 혼인을 결정모형(모형Ⅲ) 하우스만 검정 결과

	fe(b)	re(B)	Diff.(b-B)	S.E.
ln_지역 주택매매가격	-1.606	-0.032	-1.573	0.127
지역 매매가 대비 전세가 비율	-7.726	-5.159	-2.567	.
60㎡ 미만 주택 비율	13.358	3.164	10.194	2.521
공공임대주택 비율(공공)	7.034	2.795	4.239	.
실업률	-0.147	-0.164	0.017	.
여성 경제활동참가율	0.006	-0.002	0.008	.
여성 대학진학률	-0.042	0.006	-0.047	.
ln_사교육비 지출액	-1.266	0.285	-1.551	.

b = consistent under  $H_0$  and  $H_a$ ; obtained from xtreg

B = inconsistent under  $H_a$ , efficient under  $H_0$ ; obtained from xtreg

Test:  $H_0$ : difference in coefficients not systematic

chi2(8) = 164.16 Pr > chi2 = 0.0000

한편 출산을 결정모형에서는 자기상관<sup>12)</sup>이나 등분산 가정을 만족<sup>13)</sup>한다. 그리고, 하우스만 검정 결과( $Pr > chi2 = 0.5870$ ) 귀무가설을 기각하지 못하여 개체별 효과( $\mu_i$ )가 독립변수들과 상관되어 있지 않고 임의적(random)이기 때문에 확률효과 모형이 적합한 것으로 나타났다. 그러므로 출산을 결정모형에서는 확률효과 모형을 통해 분석하도록 한다.

- 11) 자기상관이 있는 경우에 시계열의 크기에 따라 적절한 모형이 다른데, 기간이 짧은 경우( $T=5$ )에는 고정효과 모형이 적합함(이희연 등, 2014, p.530).
- 12) 출산을 결정모형(모형Ⅲ)의 자기상관에 대한 검정에서 ALM 통계량은 확률효과가 존재한다고 가정하고 계산한 통계량이며, 검정 결과  $ALM=2.71$   $Pr > chi2(1) = 0.0998$ 이므로 귀무가설을 기각하지 못해 자기상관이 존재한다고 말할 수 없음.
- 13) 출산을 결정모형(모형Ⅲ)의 이분산성에 관한 검정에서  $chi2(16)=15.29$ ,  $Prob > chi2 = 0.5037$ 로 등분산 가정인 귀무가설을 기각하지 못함.

54 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 4-10〉 출산율 결정모형(모형Ⅲ) 하우스만 검정 결과

	fe(b)	re(B)	Diff.(b-B)	S.E.
ln_지역 주택매매가격	-0.004	-0.178	0.174	0.104
지역 매매가 대비 전세가 비율	-1.088	-1.101	0.013	0.178
60㎡ 미만 주택 비율	2.560	0.284	2.277	1.072
공공임대주택 비율(공공)	-0.732	-0.666	-0.066	0.709
실업률	-0.052	-0.063	0.011	0.010
여성 경제활동참가율	0.007	0.010	-0.003	0.005
여성 대학진학률	-0.009	-0.010	0.001	0.002
ln_사교육비 지출액	-0.143	-0.112	-0.031	0.093

b = consistent under Ho and Ha; obtained from xtreg  
 B = inconsistent under Ha, efficient under Ho; obtained from xtreg

Test: Ho: difference in coefficients not systematic

chi2(8) = 6.54 Pr > chi2 = 0.5870

패널모형의 분석 자료는 2010~2014년 자료를 사용하였는데 이는 중 소형 주택 비율을 위한 ‘시도별 연건평별 주택’ 자료가 2010년 이후 이용 가능하고, ‘시도별 월평균 사교육비’ 자료도 2009년 이후 기간에서 이용 가능하기 때문이다.

분석모형에 있어서 주택 관련 변수 외에 출산율과 혼인율에 영향을 줄 수 있는 변수들을 포함시켜 통제하였다. 통제변수는 선행연구를 참조하여 실업률, 여성 경제활동참가율, 여성 대학진학률, 사교육비 지출의 변수를 사용하였다. 이들 변수는 모두 시도별 변수값이며, 여성 대학진학률은 시도 단위로 구분되어 있지 않아 우리나라 전체의 여성 대학진학률 변수를 사용하였다. 분석 자료에서 사용한 2010~2014년의 실업률, 여성 경제활동참가율, 여성 대학진학률, 사교육비 지출 자료는 부록에서 참고할 수 있다.



〈표 4-11〉 패널모형 분석 자료

구분	변수	해당 자료	자료 출처
종속변수	(합계)출산율	시도별 합계출산율	통계청
	(조)혼인율(%)	시도별 조혼인율	통계청
설명변수	ln(지역 주택매매가격)	전국주택가격동향조사 (시도별 매매가격, 매매가격지수)	한국감정원
	ln(지역 주택전세가격)	전국주택가격동향조사 (시도별 전세가격, 전세가격지수)	한국감정원
	중소형 주택 비율(%)	시도별 연건평별 주택 (60㎡ 미만 주택수 / 전체 주택수)	통계청
	공공임대주택 비율(%)	시도별 공공임대주택 재고 (공공임대주택수 / 전체 주택수)	국토교통 통계누리
통제변수	실업률(%)	시도별 실업률	통계청
	여성 경제활동참가율(%)	시도별 경제활동참가율	통계청
	여성 대학진학률(%)	여성 대학진학률	교육통계연보
	ln(사교육비 지출)	시도별 월평균 사교육비	통계청

### 제3절 시도별 주택 관련 변수와 혼인율 및 출산율의 관계

#### 1. 분석 결과

혼인율을 종속변수로 하는 패널고정효과 모형에서 주택 관련 변수와 혼인율의 관계를 보면 지역 주택매매가격과 지역 주택전세가격은 모두 통계적으로 유의미한 결과를 보이고 있으며, 지역의 주택매매가격과 주택전세가격은 모두 음(-)의 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 이는 시도 단위에서 주택의 매매가격이나 전세가격 수준이 상승하는 경우에 혼인율의 감소로 이어질 수 있음을 나타내고 있다. 또한 ‘지역 주택매매가격’ 수준과 ‘매매가 대비 전세가 비율’ 변수를 동시에 모형에 포함하는 경우에도 지역 주택매매가격 수준은 일관되게 음(-)의 부호를 나타내며, 전세가

비율도 혼인율에 유의미한 음(-)의 영향을 미치는 것을 알 수 있었다. 모형Ⅲ에서는 ‘지역 주택매매가격’과 ‘지역 주택전세가격’ 변수 간 다중공선성 때문에 지역 전세가격이 아닌 전세가 비율 변수를 사용하였다.

〈표 4-12〉 혼인율 모형: 패널고정효과

독립변수	(조)혼인율					
	모형 I		모형 II		모형 III	
	Coef.	P)t	Coef.	P)t	Coef.	P)t
ln_지역 주택매매가격	-0.857	0.063*			-1.606	0.001***
ln_지역 주택전세가격			-2.627	0.000***		
매매가 대비 전세가 비율					-0.077	0.000***
60㎡ 미만 주택 비율	0.142	0.150	0.112	0.093*	0.134	0.001***
공공임대주택 비율(공공)	-0.040	0.373	0.004	0.872	0.070	0.008***
실업률	-0.072	0.427	-0.066	0.359	-0.147	0.014**
여성 경제활동참가율	-0.072	0.038**	-0.040	0.016**	0.006	0.650
여성 대학진학률	-0.006	0.710	-0.055	0.004***	-0.042	0.001***
ln_사교육비 지출액	-0.650	0.301	-0.491	0.387	-1.266	0.009***
_cons	17.369	0.024	39.597	0.000	31.361	0.000
sigma_u	1.161		1.577		1.447	
sigma_e	0.186		0.142		0.122	
rho	0.975		0.992		0.993	
R2	within	0.3909	0.6445		0.7449	
	between	0.2527	0.3904		0.2148	
	overall	0.1799	0.2847		0.1406	

\*는 p=0.1, \*\*는 p=0.05, \*\*\*는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미.  
 주: 이분산성을 고려하여 강건성(robustness)을 위해 Robust 옵션을 사용함.

모형 적합도는 모형 I, II, III에서 모두 적합(Prob > F = 0.000)하게 나타났다. 개체 내 분산(within)의 설명력이 가장 높은 모형Ⅲ을 채택한다. 가구를 형성하는 신혼가구의 경우 전세의 비율이 높기 때문에 지역의 전세가격 수준 또는 전세가 비율 변수가 특히 유의미한 결과를 보인다.

그리고 지역의 중소형 주택 비율을 나타내는 ‘60㎡ 미만 주택 비율’도

유의미하게 혼인율에 양(+)<sup>1)</sup>의 방향으로 영향을 미치고 있으며, 저소득계층에 대한 주거 공급을 대리하는 ‘공공임대주택의 비율’도 양(+)<sup>2)</sup>의 부호를 나타내고 있다.

이러한 결과는 시도 단위의 주택 관련 변수들이 혼인율에 영향을 미칠 수 있음을 보여준다. 즉 주택매매가격 수준과 주택매매가격에 대비한 전세가격 수준이 상승하는 경우 혼인율에 부정적인 영향을 미칠 수 있고, 자본 축적이 충분히 이루어지지 못한 신혼가구가 이용 가능한 저렴주택(affordable housing)의 재고 수준이 혼인에 영향을 미칠 수 있다. 또한 국민임대, 장기전세주택과 같은 공공임대주택의 재고 수준도 혼인에 긍정적인 영향을 줄 수 있다.

통제변수들의 경우, 선행연구에서의 결과와 비슷하게 실업률이 증가할수록, 여성 대학진학률이 높을수록, 지역의 사교육비 지출 수준이 높을수록 유의미하게 혼인율이 감소하는 것으로 나타났다.

출산율을 종속변수로 하는 패널회귀효과 모형에서 주택 관련 변수와 출산율의 관계를 보면 모형Ⅳ에서와 같이 지역 주택매매가격만 포함하는 경우에는 통계적으로 유의미하지 않았고, 지역 주택전세가격만 포함하는 경우(모형Ⅴ)는 통계적으로 유의미하며 음(-)의 관계를 보이고 있다. 지역의 주택매매가격과 전세가 비율을 동시에 넣는 경우(모형Ⅵ)에는 ‘지역 주택매매가격’과 ‘매매가 대비 전세가 비율’ 변수가 모두 유의미한 음(-)의 영향을 나타내는 것을 확인할 수 있다. 즉, 혼인율과 마찬가지로 지역의 주택가격 변수 특히 전세가격 변수는 출산율에도 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 확인할 수 있다. 모형 설명력이 가장 높은 모형Ⅵ의 결과를 볼 때 중소형 주택 비율과 공공임대주택 비율은 출산율에 있어서는 유의미한 영향을 미치지 않았다. 이는 중소형 주택 비율과 공공임대주택 비율이 혼인율과 출산율에 미치는 영향이 서로 다를 수 있음을 보여준다.

58 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 4-13〉 합계출산율 모형: 패널확률효과

종속변수	(합계)출산율					
	모형Ⅳ		모형Ⅴ		모형Ⅵ	
	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t
ln_지역 주택매매가격	-0.084	0.284			-0.178	0.015**
ln_지역 주택전세가격			-0.248	0.001***		
매매가 대비 전세가 비율					-0.011	0.000***
60㎡ 미만 주택 비율	0.428	0.403	0.435	0.358	0.028	0.543
공공임대주택 비율(공공)	-0.021	0.010**	-0.017	0.023**	-0.007	0.402
실업률	-0.001	0.000***	-0.001	0.001***	-0.063	0.000***
여성 경제활동참가율	0.003	0.555	0.004	0.278	0.010	0.021**
여성 대학진학률	-0.004	0.169	-0.009	0.003***	-0.010	0.001***
ln_사교육비 지출액	-0.153	0.279	0.002	0.988	-0.112	0.371
_cons	3.172	0.001	4.744	0.000	4.829	0.000
sigma_u	0.087		0.083		0.084	
sigma_e	0.045		0.044		0.041	
rho	0.788		0.781		0.808	
R2	within	0.1620	0.2460		0.3415	
	between	0.7471	0.7609		0.8054	
	overall	0.6959	0.7199		0.7685	

\*는 p=0.1, \*\*는 p=0.05, \*\*\*는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미.

한편 통제변수에 있어서는 실업률과 여성 대학진학률의 증가는 출산율을 유의미하게 낮추는 방향으로 영향을 미치며, 여성 경제활동참가율은 증가하는 경우에 출산율에 긍정적인 영향을 나타내고 있다. 이는 미시 단위에서 여성의 경제활동 참가는 출산에 부정적인 영향을 미칠 수 있지만 시도 수준의 거시 단위에서는 여성의 경제활동참가율 증가가 지역의 출산율 증가에 긍정적인 영향을 나타낼 수 있음을 보여준다. 그리고 지역의 사교육비 지출 수준은 출산율에 있어서는 유의미한 결과를 나타내지 않았다.

제 5 장

미시 분석:  
신혼가구 주거 특성과 출산

제1절 분석 자료 및 분석 틀

제2절 주거 특성과 자녀수 관계 분석: 자녀수 결정모형



# 5

## 미시 분석: << 신혼가구 주거 특성과 출산

### 제1절 분석 자료 및 분석 틀

미시적 수준에서 주거 특성과 자녀수 간의 관계 분석을 위해 국토교통부에서 제공하는 '2014년도 신혼부부가구 주거실태조사' 자료를 이용하였다. 해당 조사는 혼인신고 후 5년이 지나지 않은 신혼부부를 대상으로 2014년 9월 15일부터 11월 28일까지 대면면접 방식을 통해 진행된 것이다. 신혼부부가구는 다른 계층에 비해 소득과 자산수준이 상대적으로 낮고 주거이동도 잦은 편이라고 할 수 있다. 무엇보다 첫 가정을 꾸리고 첫 자녀를 갖게 되며, 첫 집을 장만하는 단계이므로 주거 특성과 자녀수 간의 관계를 미시적 수준에서 분석하는 데 가장 부합되는 계층으로 판단된다. 특히 결혼 이후에도 주거생활비, 대출 상환 등의 주거비 부담으로 인해 출산을 미루거나 자녀수를 줄이는 등 출산을 저해할 수 있는 여지가 크기 때문에 주택과 출산의 관계가 가장 민감한 집단일 수 있다.

그러므로 본 연구에서는 신혼가구의 주택에서 나타나는 특성들이 출산 또는 자녀수에 미치는 영향을 미시적 관점에서 진단하고자 한다. 특히 주택과 관련하여 주거생활비 또는 대출상환금과 같은 주거비 부담과 주택의 규모 및 노후도와 같은 거주환경이 출산을 저해하는지에 대해 분석하는 것을 목적으로 한다. 또한 신혼가구에서 자녀가 없는 경우에 첫 번째 자녀를 출산하려는 결정과 자녀가 이미 존재하는 경우에 추가로 자녀를 출산하고자 하는 결정에 있어서 이와 같은 주거 관련 특성들의 영향이 다르게 나타나는지를 확인하고자 한다. 이를 분석하기 위한 구체적인 연구 질문은 다음과 같다.

1. 신혼가구의 주거비 부담이 출산 결정을 미루게 하는가?
2. 신혼가구가 거주하고 있는 주택의 물리적 환경이 출산 결정을 미루게 하는가?
3. 신혼가구의 현재 자녀 유무에 따라 출산 결정에 영향을 미치는 요인은 달라지는가?

본 연구에서는 신혼가구의 주택 관련 변수가 출산에 미치는 영향을 분석하기 위해 두 가지 모형을 사용한다. 우선 종속변수를 자녀수로 하고 주거비 부담과 주택의 물리적 환경을 설명변수로 하는 다중회귀모형을 설정한다. 이는 다른 변수들을 통제한 상태에서 주택 관련 변수와 자녀수 간의 관계를 보는 것이다. 하지만 이 모형에서 설명변수인 주택 및 가구 특성 변수는 현재의 시점이며, 종속변수인 자녀수는 과거의 결정으로 인한 결과값이므로 두 변수 간의 관계는 시간상의 선후관계로 인해 인과관계로 보기 어렵다. 그러므로 이 모형에서는 다른 조건이 동일한 경우 자녀수와 주택 관련 변수 간의 상관관계를 확인하는 것이 주된 목적이다.

$$Y = \alpha + \beta_1 X_c + \beta_2 X_h + \beta_3 Z + \epsilon \dots\dots\dots \langle \text{식 5-1} \rangle$$

위와 같은 연구 질문을 반영한 자녀수 모형은 <식 5-1>과 같다. 다중회귀모형으로  $Y$ 는 가구의 현재 자녀수,  $X_c$ 는 주거비 부담을 나타내는 변수이며,  $X_h$ 는 주택 특성을 나타내는 변수,  $Z$ 는 신혼가구의 특성을 나타내는 변수이다. 다중회귀모형에서 모수(회귀계수)의 추정은 최소제곱법(LSE; Least Square Estimation)을 사용하였으며,<sup>14)</sup> LSE는 오차의 제곱합을 최소화하는 모수를 찾는 방법이다(고길곤, 2014).

다음으로는 신혼가구의 ‘출산연기’를 종속변수로 하는 이항로짓모형이다. 이 모형은 현재의 주거비 부담과 주거환경이 신혼가구의 미래 출산 결정에 미치는 영향을 나타낼 수 있으므로 주택 관련 변수와 출산 및 출

14) 본 연구에서는 다중회귀모형의 추정을 위해 STATA 12.0 통계패키지를 사용함.



산 의도의 관계를 좀 더 직접적으로 분석할 수 있다는 장점이 있다. 분석 모형에서 종속변수는 ‘출산연기’이며, 이는 신혼부부가구 조사에서 ‘자녀를 (더) 가질 계획이 있는가?’라는 질문에 ‘자녀를 (더) 가질 계획이 있지만 미루고 있다’는 응답 항목을 변수화한 것이다. 즉, 종속변수는 이변량(binary) 명목변수이며, 자녀를 가질 계획이 있지만 미루고 있다고 응답한 경우에 ‘1’로, 그렇지 않은 경우 ‘0’으로 표현하였다.

설명변수 중 주거비 부담 변수는 주거생활비, 대출상환금, 그리고 주거생활비와 대출상환금을 합한 금액을 모형에 각각 반영하였다. 분석 자료인 신혼부부가구 주거실태조사에서 주거생활비는 ‘월세, 주거관리비, 수도료, 전기료, 난방비 등’을 포함하는 것이며, 월평균 지출액으로 조사되었다. 대출상환금은 ‘금융기관 및 지인/친인척으로부터 빌린 돈’에 대한 매월 상환 원금과 상환 이자를 합한 값이다. 그리고 전체 주거비 부담은 주거생활비와 대출상환금을 합한 값으로 월평균 지출액이다. 여기에서 대출상환금을 주거비 부담에 포함한 이유는 신혼가구는 주택 및 보증금 마련을 위해 대출을 받는 경우가 많으므로 이에 대한 원금과 이자 상환액도 주거비 부담에 포함하는 것이 더 적절하다고 하겠다. 그리고 주거비 부담은 절대적인 금액보다는 가구 소득과의 비율이 더 의미 있는 값이므로, 주거비의 월평균 지출액을 월평균 가구 총소득값으로 나눈 비율값을 모형에 포함하였다.

다음으로 주택 관련 특성 변수로는 먼저 주택 점유 형태(자가=1)에 대한 더미 변수와 공공임대주택 거주 여부(공공임대주택 거주=1)의 변수가 있다. 이는 주거안정성을 나타내는 변수이며, 자가이거나 공공임대주택에 거주하는 경우 상대적으로 장기간 현재의 거주 상태를 유지할 수 있으므로 주거안정성이 크다고 할 수 있을 것이다.

또한 주택 규모를 나타내는 소형 주택 여부 변수와 주택 노후도를 나타

내는 주택 건축 연도 변수를 포함한다. 이는 주택의 물리적 환경을 반영하는 변수이며, 주택 규모가 너무 작거나 적절치 못한 주거환경에 거주할 경우 출산에 영향을 미칠 수 있음을 반영한다. 그리고 양육환경과 관련하여 부모와의 동거 여부(동거=1) 변수를 포함하였는데 부모와 동거하는 경우에는 시간 제약이 있는 맞벌이 가구에게 육아의 도움이 될 수 있으므로 이를 모형에 반영하였다.

또한 출산연기의 결정에 영향을 미칠 수 있는 결혼 지속 기간, 배우자 연령, 맞벌이 여부와 같은 변수를 모형에 포함하였는데, 이는 결혼 지속 기간이 길거나 배우자 연령이 많은 경우에는 출산연기에 대한 결정이 어려울 수 있으며, 맞벌이의 경우에는 시간 제약과 경력 단절 등의 이유로 출산연기에 대한 결정을 하게 될 가능성이 크다는 점을 반영한 것이다. 수도권 및 광역시 여부와 같은 지역 변수는 도시 지역의 주택가격, 사교육비, 육아환경과 같은 다양한 변수들을 포괄하는 것이다.

$$\ln\left(\frac{p(y=1)}{1-p(y=1)}\right) = \alpha + \beta_1 X_c + \beta_2 X_h + \beta_3 Z \dots\dots\dots \langle \text{식 5-2} \rangle$$

위와 같은 연구 질문을 반영한 출산연기 결정모형은 <식 5-2>와 같다. 이항로짓모형으로 종속변수인  $y$ 는 출산연기 여부를 나타내며,  $X_c$ 는 주거비 부담 관련 변수,  $X_h$ 는 주택 특성 변수,  $Z$ 는 가구 특성을 나타내는 변수이다. 그리고, 로짓모형에서 회귀계수를 추정하기 위해서는 일반적인 선형회귀모형에서 사용하는 최소자승법(OLS)이 아닌 최대우도법(MLE: Maximum Likelihood Estimation)을 사용<sup>15)</sup>한다(이희연 등, 2014, pp.372-373).

15) 본 연구에서는 이항로짓모형의 추정을 위해 STATA 12.0 통계패키지를 사용함.

## 제2절 주거 특성과 자녀수 관계 분석: 자녀수 결정모형

### 1. 기초통계: 신혼부부가구 주거실태조사

종속변수인 신혼부부가구의 현재 자녀수를 살펴보면, 평균 1.08명으로서 전체 2677가구 중에서 20.0%(534가구)만이 자녀가 아예 없는 것으로 나타났으며, 대부분이 현재 1명 이상의 자녀를 출산한 것으로 나타났다. 반면 기존의 자녀를 포함한 신혼부부가구가 계획하는 총자녀수는 평균 1.82명으로 나타났으며, 2명의 자녀를 계획하는 가구가 전체의 63.4%(1698가구)로 가장 많이 차지하는 것으로 나타났다.

〈표 5-1〉 평균 자녀수 및 계획자녀수

(단위: 명)

	자녀수	계획자녀수
평균	1.08	1.82

〈표 5-2〉 현재 자녀수 및 계획자녀수

(단위: 가구, %)

자녀수	가구수	계획자녀수	가구수
0명	534 ( 20.0%)	0명	59 ( 2.2%)
1명	1,434 ( 53.6%)	1명	659 ( 24.6%)
2명	673 ( 25.1%)	2명	1,698 ( 63.4%)
3명 이상	36 ( 1.3%)	3명 이상	261 ( 9.8%)
합 계	2,677 (100.0%)	합 계	2,677 (100.0%)

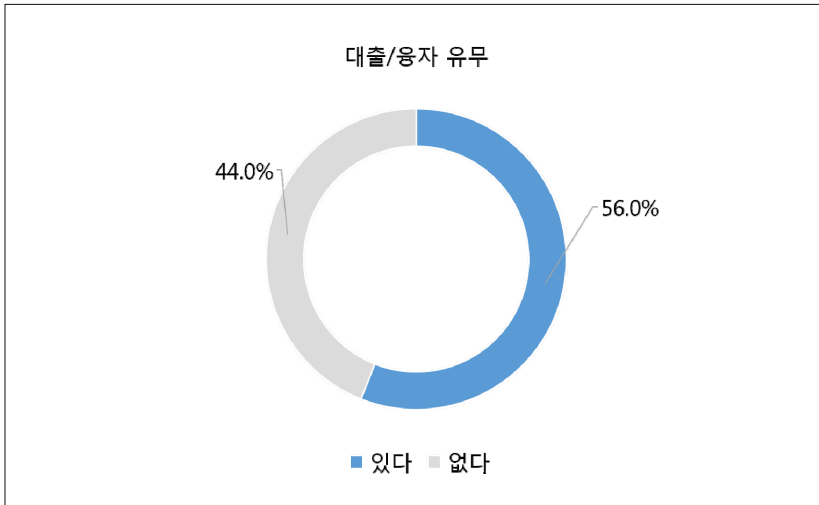
## 66 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

설명변수인 주거비 부담 항목에는 신혼부부가구의 월평균 지출을 기준으로 각각의 주거생활비(월세, 주거관리비, 수도료, 전기료, 난방비 등)와 대출상환금(금융기관 및 지인/친인척으로부터 빌린 돈)을 월간 가구 총소득으로 나눈 값을 사용하였다. 따라서 각각 주거생활비 부담과 대출상환금 부담 변수를 구했으며, 이들을 합친 변수를 주거비 부담으로 설정하였다.

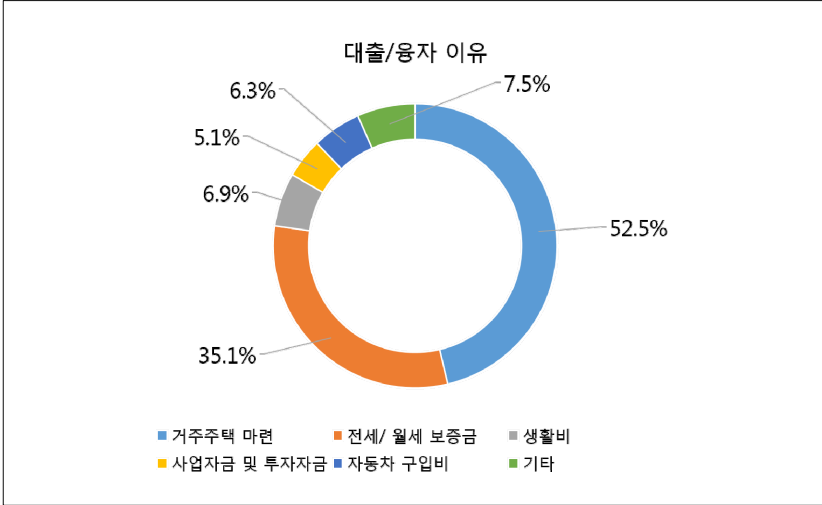
$$\text{주거비 부담} = \frac{\text{월평균 (주거생활비 + 대출상환금)}}{\text{월 총소득}}$$

대출상환금을 고려한 이유는 신혼부부가구의 56.0%(1499가구)가 이자가 있는 대출·용자를 금융기관, 직장, 개인 등으로부터 받았기 때문이다. 이들 중 87.6%(중복응답)는 주택자금 마련(거주 주택 또는 전·월세 보증금 마련)을 목적으로 대출·용자를 받은 것으로 나타났기 때문에 대출상환금을 주거비 부담 항목으로 포함시켰다.

[그림 5-1] 신혼부부가구 대출·용자 유무



[그림 5-2] 신혼부부가구 대출·용자 이유



다음으로 주택 관련 특성 변수인 주택 점유 형태에서 월평균 주거비용을 분석하면 다음과 같다. 먼저 주거생활비 항목을 살펴보면, 보증금 없는 월세가 월평균 62만 8600원으로 가장 높았으며, 그다음으로는 보증금 있는 월세가 40만 3500원으로 높게 나타났다. 한편 자가와 전세의 경우 각각 24만 9700원, 24만 2500원으로 나타나 주거생활비는 비슷한 수준임을 알 수 있다. 반면 대출상환금에 대한 부담은 자가가 35만 6300원으로 가장 높게 나타나 주택자금 마련을 위해 대출을 많이 받아 대출상환금에 대한 부담이 큰 것을 알 수 있다. 주거생활비와 대출상환금을 종합한 총주거비를 고려했을 때, 보증금 없는 월세의 월평균 주거비용이 78만 1400원으로 가장 높게 나타났으며, 그다음으로는 자가(60만 6000원), 보증금 있는 월세(56만 1300원), 전세(47만 1500원) 순이었다.

〈표 5-3〉 주택 점유 형태별 월평균 주거비용

(단위: 만 원)

주택 점유 형태	주거생활비	대출상환금	주거생활비+대출상환금
자가	24.97	35.63	60.60
전세	24.25	22.89	47.15
보증금 있는 월세	40.35	15.78	56.13
보증금 없는 월세	62.86	15.29	78.14

신혼부부가구의 자녀수에 따른 평균 주거비용을 살펴보면, 자녀가 3명 이상인 경우에 월평균 54만 1400원으로 가장 높게 나타났으며, 그다음으로는 자녀가 없는 경우(52만 4000원), 2명(51만 2100원), 1명(50만 4800원) 순으로 주거비 부담이 높았으나, 자녀수에 따른 주거비 부담의 차이는 미미한 것으로 나타났다.

〈표 5-4〉 자녀수별 월평균 주거비용

(단위: 만 원)

자녀수	주거생활비	대출상환금	주거생활비+대출상환금
0명	25.39	27.01	52.40
1명	26.55	23.94	50.48
2명	27.25	23.96	51.21
3명 이상	34.31	19.83	54.14

주택 점유 형태에 따른 신혼부부가구의 현재 자녀수와 계획자녀수를 분석한 결과, 자가의 평균 자녀수와 계획자녀수가 각각 1.20명, 1.86명으로, 차가에 비해 각각 0.17명, 0.06명 높게 나타났다. 자가의 경우 전세나 월세에 비해 주거안정성이 보장되어 보다 많은 자녀를 출산하였다고 볼 수 있다. 그러나 주거가 가장 불안정할 것으로 판단되는 월세의 경우 자녀수 및 계획자녀수가 자가나 전세에 비해 상대적으로 많게 나타나는데, 이는 출산수준이 주택 점유 형태뿐만 아니라 다른 요인들의 영향에 의해 결정된 것으로 보인다.

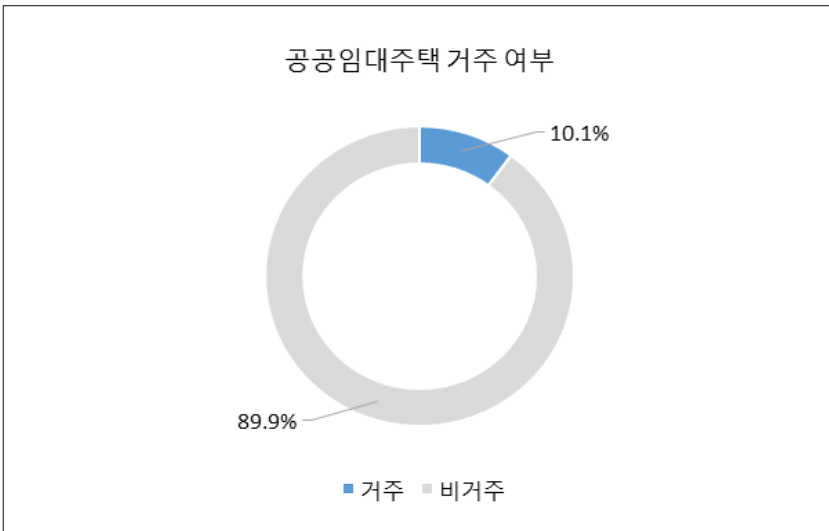
〈표 5-5〉 주택 점유 형태별 자녀수 및 계획자녀수

(단위: 명)

주택 점유 형태		자녀수	계획자녀수
자가		1.20	1.86
차가	합계	1.03	1.80
	전세	1.01	1.78
	보증금 있는 월세	1.18	1.88
	보증금 없는 월세	1.43	2.14

신혼부부가구의 공공임대주택 거주 여부를 조사한 결과, 10.1% 정도가 현재 거주하고 있는 것으로 나타났다. 공공임대주택에 거주하는 신혼부부가구인 경우, 저렴한 임대료와 임대료 상승에 대한 걱정이 없기 때문에 이들이 느끼는 주거비 부담은 민간 주택시장에 비해 낮을 것으로 판단되며, 상대적으로 장기간 현재의 거주 상태를 유지할 수 있으므로 주거안정성이 크다고 할 수 있다.

[그림 5-3] 공공임대주택 거주 여부



70 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

주택의 규모와 노후도는 주거환경의 물리적 수준을 나타낸다. 일반적으로 주택 규모가 작을수록, 그리고 주택의 노후도가 높아질수록 자녀를 양육하기에 적절한 주거환경이 아니라고 판단되어 출산에 대한 욕구를 억제할 가능성이 높다. 따라서 주택의 규모는 소형 아파트의 전형적인 평면인 15평을 기준(공급면적 기준 50㎡, 전용면적 기준 35㎡)으로 설정하였는데, 이는 3인 가구(부부+자녀1)의 최소주거면적 기준에 조금 못 미치는 수준으로 다자녀 출산 시 쾌적한 주거환경이 아니라고 판단되기 때문이다.<sup>16)</sup> 또한 주택의 노후도를 측정하는 기준은 상이하지만, 일반적으로 경과 연수가 20~30년 이상인 주택을 일컫는다. 따라서 본 연구에서는 주택 노후도 기준을 25년으로 설정하였다. 분석 자료에서 주택 규모가 15평 이하이고 건축 연도가 25년 이상인 주택에 거주하는 신혼부부가구의 비중은 0.6%로 낮게 나타났으며, 대부분(83.6%) 15평 초과 및 25년 미만인 주택에 거주하는 것으로 조사되었다.

〈표 5-6〉 주택의 물리적 환경

(단위: 가구)

구 분		주택 노후도		합 계
		25년 미만	25년 이상	
주택 규모	15평 초과	2,238 (83.6%)	104 (3.9%)	2,342 (87.5%)
	15평 이하	320 (12.0%)	15 (0.6%)	335 (12.5%)
합 계		2,558 (95.6%)	119 (4.4%)	2,677 (100.0%)

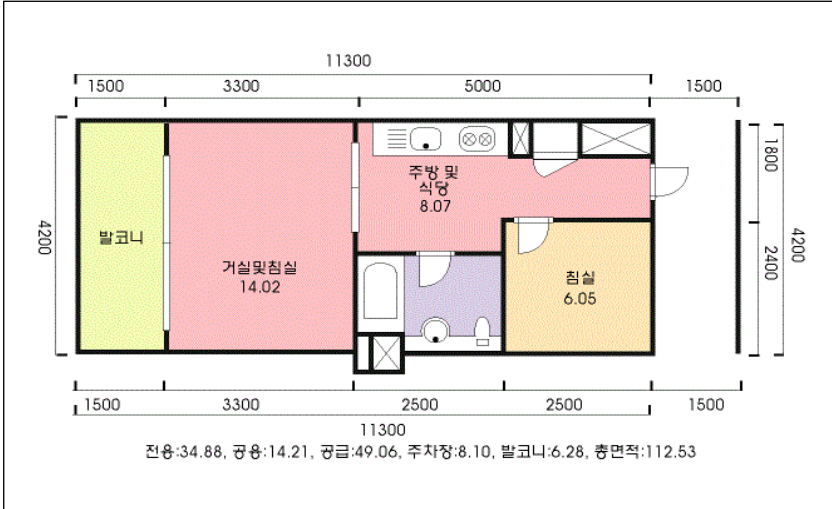
주: 주택 규모와 주택 노후도의 비율값은 소수점 둘째 자리에서 반올림하여 표현한 값이며, 이로 인해 일부 비율값의 합계가 0.1 정도 차이 날 수 있음.

16) 신혼부부가구 주거실태조사에서는 주택 규모를 평(坪) 또는 제곱미터(㎡)로 기입하도록 되어 있는데 대부분(97.5%)이 '평'으로 응답하고 있으며, 주택의 규모는 단독주택의 경우 마당을 제외한 건물의 총면적, 다가구는 해당 가구의 거주면적, 아파트 및 연립·다세대는 분양면적으로 기입하도록 하고 있음.



[그림 5-4] 분양면적 15평 아파트 단위 평면

(단위: m<sup>2</sup>, mm)



주: 부동산114에서 공개된 분양(공급)면적 15평 아파트 단위 평면.

<표 5-7> 가구 구성별 최소주거면적 및 용도별 방의 개수

(단위: m<sup>2</sup>)

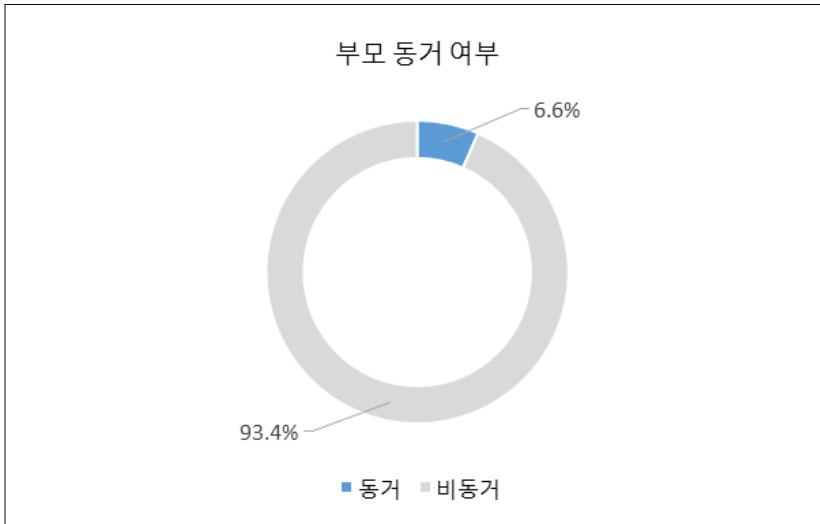
가구원수(인)	표준 가구 구성	실(방) 구성	총주거면적(m <sup>2</sup> )
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

주: 최저주거기준, 국토해양부 공고 제2011-490호.

부모와의 동거 여부도 양육환경 측면에서 자녀수 결정에 영향을 미칠 수 있으므로 모형에 포함시켰다. 부모의 집 등에서 무상으로 거주하는 경우 주거의 안정성이 확보되고, 자녀 양육에서도 부모의 도움을 받을 수 있어 출산에 유의미한 영향을 미칠 수 있기 때문이다. 본 연구에서 현재

부모와 함께 거주하는 신혼부부가구 비중이 전체의 6.6%(176가구)를 차지하는 것으로 나타났다.

[그림 5-5] 부모 동거 여부



신혼부부가구의 특성을 나타내는 결혼 지속 기간, 배우자 연령, 맞벌이 여부와 같은 변수를 모형에 포함시켰다. 결혼 지속 기간이 길거나 배우자의 연령이 많은 경우에는 출산연기에 대한 결정이 제한적일 수 있기 때문이며, 맞벌이의 경우에는 시간 제약 및 경력 단절 등의 이유로 출산연기에 대한 결정을 하게 될 가능성이 높기 때문이다. 신혼부부가구의 결혼 지속 기간은 1년에서 3년 사이가 69.3%로 나타났으며, 배우자의 연령은 31~35세 사이가 48.3%로 가장 많은 비중을 차지하는 것으로 조사되었다. 또한 맞벌이 비율은 39.0%로 신혼부부가구의 경우 외벌이 비율이 더 높은 것으로 나타났다.

〈표 5-8〉 결혼 지속 기간

(단위: 가구)

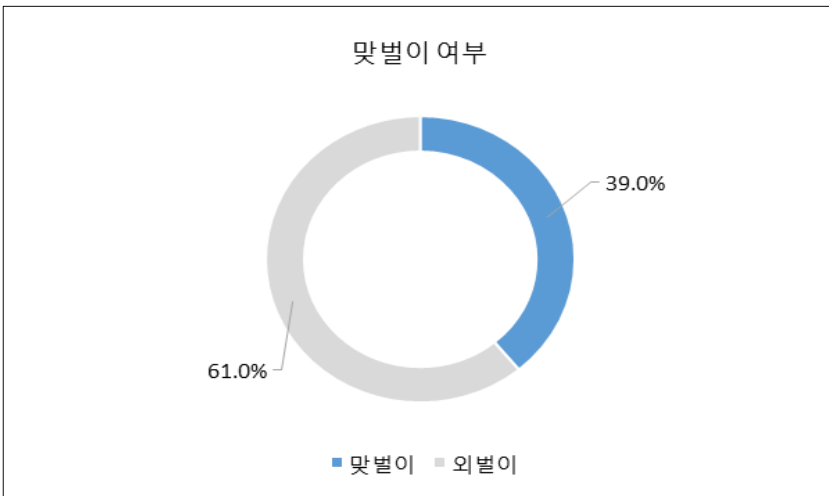
결혼 지속 기간	가구수
0년	16 ( 0.6%)
1년	644 ( 24.1%)
2년	652 ( 24.4%)
3년	557 ( 20.8%)
4년	461 ( 17.2%)
5년 이상	347 ( 13.0%)
합계	2,677 (100.0%)

〈표 5-9〉 배우자 연령

(단위: 가구)

배우자 연령	가구수
~20세	1 ( 0.0%)
21~25세	161 ( 6.0%)
26~30세	814 ( 30.4%)
31~35세	1,292 ( 48.3%)
36~40세	354 ( 13.2%)
41~45세	44 ( 1.6%)
46~50세	11 ( 0.4%)
합계	2,677 (100.0%)

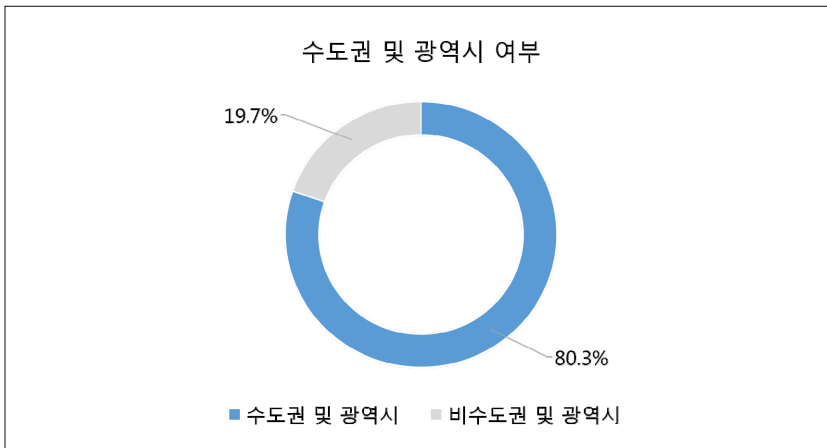
[그림 5-6] 맞벌이 여부



## 74 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

마지막으로 수도권 및 광역시 여부와 같은 지역 변수는 도시 지역의 주택가격, 사교육비, 육아환경과 같은 다양한 변수를 포괄하기 때문에 모형에 포함시켰다. 그 결과 신혼부부가구의 80.3%가 수도권 및 광역시에 거주하는 것으로 나타났다.

[그림 5-7] 수도권 및 광역시 여부



## 2. 분석 결과

자녀수를 종속변수로 하는 다중회귀모형의 결과를 살펴보면 모형은 모두 적합(Prob > F=0.000)하며, 결정계수(R<sup>2</sup>)값은 세 가지 모형 모두 0.34 수준이다.

먼저 주거비 부담과 자녀수는 모두 양(+)의 관계를 보이고 있으며, 주거생활비 비율과 전체 주거비(주거생활비+대출상환금) 비율 변수가 각각 통계적으로 유의미한 결과를 나타내고 있다. 자녀수가 증가하는 경우 상대적으로 더 많은 주거면적이 필요하므로 주거생활비 및 전체 주거비와 양(+)의 관계를 나타내는 것으로 생각할 수 있다. 한편 주택 점유 형태(자

가 여부)와 공공임대주택 거주 여부도 모형 I, 모형 II, 모형 III에서 모두 유의미한 양(+)의 관계를 보이고 있다.

〈표 5-10〉 자녀수 모형: 다중회귀분석

종속변수 독립변수	자녀수					
	모형 I		모형 II		모형 III	
	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t
주거생활비 비율	0.209	0.002***				
대출상환금 비율			0.029	0.312		
(주거생활비+대출상환금) 비율					0.049	0.076*
주택 점유 형태(자기)	0.093	0.000***	0.088	0.001***	0.088	0.001***
공공임대주택 거주 여부	0.084	0.026**	0.093	0.014**	0.091	0.016**
주택 규모(15평 이하 여부)	-0.067	0.056*	-0.062	0.077*	-0.063	0.072*
주택 노후도(25년 이상 여부)	-0.008	0.877	-0.014	0.794	-0.014	0.782
부모 동거 여부	0.080	0.085*	0.078	0.091*	0.079	0.086*
결혼 지속 기간	0.239	0.000***	0.240	0.000***	0.240	0.000***
배우자 나이	-0.004	0.212	-0.004	0.189	-0.004	0.196
맞벌이 여부	-0.385	0.000***	-0.391	0.000***	-0.389	0.000***
수도권 및 광역시 여부	-0.031	0.290	-0.032	0.274	-0.032	0.279
_cons	0.686	0.000	0.709	0.000	0.701	0.000
Number of obs	2676		2676		2676	
F(10, 2665)	126.37		125.42		125.80	
Prob > F	0.000		0.000		0.000	
R2	0.3416		0.3402		0.3406	
Root MSE	0.5752		0.5758		0.5756	

\*는 p=0.1, \*\*는 p=0.05, \*\*\*는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미

이러한 결과는 자가가구는 주택을 소유한 이후에 임차가구보다 높은 출산율을 보여 결과적으로 자가가구의 가구원수가 더 많다는 기존의 연구(Krishana, 1988)에 부합하는 결과이며, 공공임대주택의 거주도 장기간의 임대 조건으로 인해 주거안정성을 높여 자녀수가 증가하는 것으로 추측할 수 있다. 하지만 공공임대주택 거주는 신흥가구의 경우 다자녀 우

선공급과 같은 규정으로 인해 이미 자녀수가 많은 가구가 공공임대주택에 입주하게 되는 부분을 고려해야 하므로 공공임대주택 거주가 자녀수를 늘린다는 해석을 하기는 어렵다.

분양면적 기준 15평 이하 여부로 판단한 주거 규모는 자녀수와 유의미한 음(-)의 관계를 나타낸다. 이는 주택 규모 또는 방의 개수가 가족 규모를 축소하는 경향이 있다는 Kulu and Vikat(2007)의 연구와 부합하는 결과이다. 그러나 건축 연도가 25년 이상인 경우와 같은 주택 노후도 변수는 자녀수에 유의미한 관계에 있지 않았다.

그리고 양육환경과 관련된 부모 동거 여부 변수는 부모와 동거하는 경우 자녀수가 많은 것으로 나타났지만 변수 간의 선후관계는 판단하기가 어렵다. 즉, 부모와 동거하는 경우에 출산 결정을 하거나 출산 시기를 앞당기는 결정을 하는 것으로 해석할 수도 있지만, 역으로 신혼가구가 자녀를 출산한 이후에 양육을 위해 부모와의 동거를 선택했을 가능성도 있다.

통제변수에서 배우자 연령은 자녀수와 유의미한 관계에 있지 않았으며, 결혼 지속 기간 변수는 유의미한 양(+)의 관계를 보이고 있다. 이는 분석 대상이 신혼가구이므로 결혼 초기 자녀수에서는 결혼 지속 기간이 가장 큰 요인임을 반영하는 결과이다. 맞벌이 여부는 자녀수와 음(-)의 관계인데, 이는 아내가 경제활동을 하는 경우 경력 단절이나 육아 문제로 출산을 연기함으로써 나타나는 결과로 생각할 수 있다. 마지막으로 수도권 및 광역시로 나타낸 도시 지역 변수는 자녀수와 유의미한 관계에 있지 않았다.

정리하면 주택 관련 변수에 있어서 주거비 부담 중 특히 주거생활비 비율, 주택 점유 형태, 공공임대주택 거주 여부, 소형 주택 거주 여부, 부모와의 동거 여부 변수가 자녀수와 유의미한 결과를 나타내었다. 이는 신혼가구의 주택과 관련해서 주거비 부담과 주거안정성, 적정한 주거환경과

같은 변수들이 자녀수와 관련이 있을 수 있음을 보여준다고 할 수 있다.

그렇다면 다음 단계로 이와 같은 주택 관련 변수들이 실제로 출산 계획을 이루는 결정에 영향을 미치는지에 대한 분석 결과를 확인할 필요가 있다. 출산연기 결정모형에서는 현재 자녀가 있는지 여부가 출산연기에 영향을 미칠 수 있기 때문에 통제변수에 추가로 포함하였다.

〈표 5-11〉 출산연기 결정모형: 로지스틱 회귀분석

종속변수	출산연기					
	모형 I		모형 II		모형 III	
	Coef.	P>t	Coef.	P>t	Coef.	P>t
주거생활비 비율	0.220	0.496				
대출상환금 비율			0.606	0.024**		
(주거생활비+대출상환금) 비율					0.338	0.019**
주택 점유 형태(자기)	-0.259	0.024**	-0.295	0.011**	-0.276	0.017**
공공임대주택 거주 여부	0.007	0.963	0.015	0.923	0.003	0.986
주택 규모(15명 이하 여부)	0.411	0.002***	0.418	0.002***	0.409	0.002***
주택 노후도(25년 이상 여부)	0.260	0.231	0.224	0.307	0.234	0.284
부모 동거 여부	0.080	0.669	0.093	0.617	0.092	0.622
자녀 여부	0.655	0.000***	0.646	0.000***	0.643	0.000***
결혼 지속 기간	-0.284	0.000***	-0.281	0.000***	-0.283	0.000***
배우자 나이	-0.084	0.000***	-0.084	0.000***	-0.084	0.000***
맞벌이 여부	0.382	0.000***	0.376	0.000***	0.384	0.000***
수도권 및 광역시 여부	0.215	0.076*	0.212	0.080*	0.218	0.073*
_cons	1.365	0.001	1.357	0.001	1.334	0.001
Log likelihood	-1405.248		-1400.675		-1401.856	
Number of obs	2676		2676		2676	
LR chi2(10)	179.19		188.33		185.97	
Prob > chi2	0.000		0.000		0.000	
Pseudo R2	0.060		0.063		0.062	

\*는 p=0.1, \*\*는 p=0.05, \*\*\*는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미

출산연기 결정모형의 분석 결과 먼저 주거비 부담과 출산연기는 모두 양(+)의 관계를 보이고 있으며, 대출상환금 비율과 전체 주거비(주거생활

비+대출상환금) 비율 변수가 각각 통계적으로 유의미한 결과를 나타내고 있다. 이는 주거비 부담이 클수록, 특히 대출상환금이 클수록 자녀의 출산을 미룰 가능성이 높다는 것을 의미한다. 이를 통해 주거비 부담, 특히 대출상환금 부분이 신혼가구의 출산에 부정적인 영향을 미친다는 것을 확인할 수 있다.

그리고 주거 점유 형태는 출산연기와 유의미하게 음(-)의 관계를 나타내고 있다. 이는 주택을 소유한 자가가구의 경우에 자녀의 출산을 미루지 않을 가능성이 크다는 것을 의미한다. 이러한 결과는 주택 점유 형태가 신혼가구의 출산 결정과 관련해 유의미한 요인이 될 수 있음을 보여준다. 즉, 신혼가구의 주거안정성이 출산의 결정에 영향을 줄 수 있다.

주택의 규모도 출산연기 결정에 유의미한 결과를 나타낸다. 주택의 규모가 15평 이하인 경우에는 출산을 미룰 가능성이 크다는 것을 알 수 있다. 하지만 주택 노후도는 통계적으로 유의미한 결과를 나타내지 않는다. 이러한 결과를 통해 주택의 물리적 환경 중 면적 및 주거밀도와 관련된 주택 규모가 출산에 영향을 미치는 중요한 요인임을 확인할 수 있다.

부모의 동거 여부는 자녀수를 종속변수로 하는 모형에서는 유의미한 결과를 나타냈지만 출산 결정에는 유의미한 관계를 보이지 않았다. 그리고 현재 자녀가 있는 경우와 맞벌이인 경우에는 출산을 미룰 가능성이 높았고, 결혼 지속 기간이 길고, 배우자 나이가 많을수록 출산을 미루지 않을 가능성이 높았다. 한편 지역 변수에 있어서는 수도권 또는 광역시 지역에 거주하는 경우에는 출산을 미룰 가능성이 높게 나타났다.

다음으로 출산연기 결정모형에서 현재 자녀가 없는 경우와 자녀가 있는 경우를 구분하여 주택 관련 변수가 출산연기에 미치는 영향이 두 집단 간에 서로 다르게 나타나는지를 검토하고자 한다.



〈표 5-12〉 출산연기 결정모형: 로지스틱 회귀분석

종속변수	출산연기			
	모형Ⅳ(자녀 무)		모형Ⅴ(자녀 유)	
	Coef.	P>t	Coef.	P>t
(주거생활비+대출상환금) 비율	3.482	0.000***	0.264	0.043**
주택 점유 형태(자가)	-0.409	0.178	-0.245	0.051*
공공임대주택 여부	-0.336	0.503	0.066	0.693
주택 규모(15평 이하 여부)	0.720	0.021**	0.406	0.007***
주택 노후도(25년 이상 여부)	0.695	0.176	0.153	0.535
부모 동거 여부	0.222	0.653	0.090	0.658
결혼 지속 기간	-0.152	0.223	-0.305	0.000***
배우자 나이	-0.190	0.000***	-0.063	0.000***
맞벌이 여부	0.815	0.006***	0.302	0.007***
수도권 및 광역시 여부	-0.047	0.874	0.250	0.064*
_cons	3.734	0.001	1.393	0.001
Log likelihood	-253.797		-1133.342	
Number of obs	534		2142	
LR chi2(10)	75.93		139.06	
Prob > chi2	0.000		0.000	
Pseudo R2	0.130		0.058	

\*는 p=0.1, \*\*는 p=0.05, \*\*\*는 p=0.01 수준에서 유의함을 의미.

분석 결과 주거생활비 및 대출상환금의 비율은 자녀가 없는 가구와 자녀가 있는 가구에서 모두 출산을 연기하는 데 유의미한 영향을 미치고 있었다. 하지만 그 변수의 영향력은 자녀가 없는 집단에서 더 크게 나타나고 있음을 확인할 수 있다. 즉, 이는 혼인한 가구가 첫 자녀 출산을 결정하는 과정에서 주거비 부담이 출산연기라는 의사결정에 크게 작용할 수 있음을 의미한다.

그리고 주거 점유 형태는 출산 결정에 있어서 현재 자녀가 있는 집단에서만 유의미한 결과를 나타내고 있다. 즉, 이러한 결과는 주택 점유 형태는 현재 자녀가 있는 가구의 추가적인 출산 과정에서 중요한 요인이 될 수 있음을 보여준다. 이는 주거 점유 형태가 자가인 경우와 같이 결혼 이후 주거안정성이 지속적으로 유지되는 경우에는 추가적인 자녀 출산이 가능하다는 것을 의미한다.

주택의 규모도 출산연기 결정에 유의미한 결과를 나타낸다. 주택의 규모가 15평 이하인 경우에는 자녀가 없는 가구와 자녀가 있는 가구 모두에서 출산연기 결정을 늘리는 것을 확인할 수 있다. 이러한 결과는 결혼 초기 가정을 확장해 나가는 시기에 주택의 규모가 너무 작으면 첫 자녀 출산과 추가적인 출산의 결정에 부정적인 영향을 줄 수 있음을 보여준다. 주택의 노후도는 두 집단 모두에서 통계적으로 유의미한 결과를 나타내지 않았다. 부모의 동거 여부도 자녀가 있는 가구와 자녀가 없는 가구에서 모두 출산 결정에는 유의미한 관계를 보이지 않았다.

한편 맞벌이인 경우에는 자녀가 있는 가구와 자녀가 없는 가구에서 모두 출산을 미룰 가능성이 높았고, 특히 자녀가 없는 가구에서의 계수값이 더 크게 나타났다. 이를 통해 여성의 경제활동 참여는 자녀의 첫 번째 출산에 특히 부정적인 영향을 미친다는 것을 알 수 있다. 또한, 배우자 나이가 많을수록 양 집단 모두에서 출산을 미루지 않을 가능성이 높았다. 결혼 지속 기간은 첫 자녀 출산의 결정에는 유의미한 관계를 보이지 않았지만 추가적인 출산에는 유의미한 영향을 미치고 있으며, 결혼 지속 기간이 길수록 추가적인 출산을 미루지 않을 가능성이 높았다. 지역 변수의 영향은 자녀가 있는 가구와 자녀가 없는 가구에서 다르게 나타났는데, 수도권 또는 광역시 지역에 거주하는 경우 첫 자녀 출산연기에는 유의미한 관계를 보이지 않지만 자녀가 있는 가구에서는 추가적인 출산을 미룰 가능성이 높게 나타났다.

이를 정리하면 주택 관련 변수에 있어서 주거비 부담 중 특히 대출상환금의 부분, 주택 점유 형태, 소형 주택 거주 여부의 변수가 출산연기와 유의미한 결과를 나타내었다. 이는 신혼가구의 주택과 관련해서 주거비 부담과 주거안정성, 적절한 주거환경과 같은 변수들이 출산에 관한 의사결정에 있어서 관련이 있을 수 있음을 보여준다고 할 수 있다.

제 6 장

결론 및 향후 과제



## 제1절 연구의 결론 및 정책 제언

### 1. 연구의 결론

본 연구에서는 미시적·거시적 차원에서 주택과 관련한 여러 특성들이 결혼과 출산에 영향을 주고 있음을 확인하였는데 이에 따른 주요 결과는 다음과 같다.

먼저 거시적 차원에서는 혼인율과의 관계에 있어서 시도 지역의 주택 매매가격과 주택전세가격이 혼인율에 부정적인 영향을 미친다는 것과 중소형 주택 비율(60㎡ 미만)과 공공임대주택의 비율이 혼인율에 긍정적 영향을 미친다는 것을 확인하였다. 지역의 중소형주택 비율은 주거비가 저렴한 저렴주택(affordable housing)의 재고량과 관련이 있다. 출산율에 있어서는 시도 지역의 주택매매가격과 주택전세가격은 혼인율에서와 같이 출산율에 부정적인 영향을 미치지만 중소형 주택 비율과 공공임대주택 비율은 출산율에 유의미한 영향을 미치지 않았다. 즉 결과를 종합하면 시도 단위에서 젊은 세대가 이용 가능한 저렴주택과 공공임대주택의 재고 수준을 높이는 것은 혼인율을 높이는 데에는 기여할 수 있을 것으로 생각된다. 하지만 저렴주택 재고 및 공공임대주택 비율은 출산율의 증가로 이어지지는 않는 것으로 보인다. 출산은 향후 20~30년간에 걸친 장기적 부담을 발생시키는 사건이다. 그러나 공공임대주택의 거주는 현재의 주거부담은 완화시키지만 가구의 자산 형성에는 긍정적인 영향을 미치지 못하며, 이로 인해 공공임대주택의 거주 여부가 출산율에 긍정적인 영향

을 미치지 못하는 것으로 해석할 수 있다.

다음으로 미시적 차원에서 주거비 부담은 가구의 출산을 연기하는 의사결정에 유의미한 영향을 미치고 있으며, 특히 대출상환금의 영향이 크다는 것을 확인할 수 있었다. 주택 점유 형태가 자가인 경우에는 출산을 연기하지 않을 가능성이 컸으며, 이와 같은 주택 점유 형태가 출산연기의 의사결정에 미치는 영향은 자녀가 있는 가구의 추가적인 자녀 출산의 결정 과정에서 유의미하게 나타났다. 그러므로 젊은 가구의 출산율을 제고하기 위해서는 자가 소유를 지원하는 정책이 효과가 있을 것으로 생각되며 이는 자산기반의 주거복지와도 관련성을 갖는다. 즉, 자가 소유 및 안정적인 자산의 형성이 이루어져야 출산율에 긍정적 영향을 미칠 수 있을 것이다.

한편 주택 규모에 있어서는 분양면적이 15평 이하의 소규모 주택인 경우에 출산을 연기할 가능성이 높은 것으로 확인되었다. 그리고 공공임대주택 거주 여부와 주택 노후도, 부모와의 동거 여부와 같은 요인들은 자녀의 출산 결정에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

거시적 분석과 미시적 분석의 결과를 종합하면 지역의 주택매매가격과 주택전세가격은 가구의 주거비 부담과 연계하여 출산에 영향을 미칠 수 있다는 것을 확인할 수 있다. 반면 중소형 주택 및 공공임대주택의 공급은 혼인의 증가에 긍정적인 영향을 미칠 수 있지만 출산을 높이는 효과로 이어지지는 않는 것으로 나타났다. 한편 공공임대주택 거주 여부도 출산연기의 결정에 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타나고 있다. 소형 주택에 거주하는 가구의 경우에는 출산을 연기하는 가능성이 높다는 점을 고려하면 신혼부부가 과도하지 않은 주거비 부담수준으로 자녀양육이 가능한 적정 규모의 주택에서 거주할 수 있도록 하는 것이 출산율 제고를 위한 기본 방향이라 생각할 수 있다.

## 2. 정책 제언

거시 분석에서 혼인율에 영향을 미치는 주거 관련 변수들은 주택의 매매가, 매매가 대비 전세가율, 60㎡ 이하 주택 비율, 공공임대주택 비율 등이었다. 그러나 출산율에 영향을 미치는 주거 관련 변수는 매매가와 매매가 대비 전세가율만 유의미한 것으로 나타나고 있다. 모형의 시계열이 짧아 신중한 해석이 필요한 부분이기도 하나 매매가와 매매가 대비 전세가 변수는 혼인율과 출산율 모두에 음(-)의 영향을 주고 있으므로 혼인율과 출산율을 높이기 위해서는 매매가 및 매매가 대비 전세가율이 급격하게 변동하지 않도록 하는 정책이 필요하다. 전세가율의 변동은 전월세상한제 등의 직접적인 정책을 통해 규제하는 방법도 있겠으나 그보다는 공공임대주택 공급 확대 등의 방법을 통해 임대차시장을 안정화시키는 방안이 더 효과적일 것으로 판단된다. 공공임대주택 재고율이 출산율에 직접적인 영향이 없는 것으로 나타나기는 하지만, 공공임대주택 공급은 민간임대차시장의 급격한 변동을 완화해 주는 역할을 통해 간접적인 경로로 출산율에 기여할 수 있다. 그러므로 공공임대주택의 공급 확대는 지속적으로 노력해야 하는 과제임이 분명하다.

미시 분석에서는 자녀수 모형에 유의한 변수로 주거생활비 비율과 자가 여부, 공공임대주택 거주 여부 등은 양(+)의 영향, 15평 이하 주택 거주는 음(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공공임대주택 거주 여부는 공공임대 입주 시 다자녀 자격으로 입주한 사람들이 있으므로 변수 간의 방향성이 분명하다고 할 수는 없다.

분양면적 15평은 전용면적으로 환산하면 36㎡ 정도로 3인 가구 최저주거기준 면적에 해당된다. 따라서 소형 주택에 거주할 경우 자녀수와 음(-)의 관계가 있으므로 자녀를 출산한 신혼부부가구에게 최저주거면적이

상의 주택에 거주할 수 있도록 하는 지원이 필요하다.

자녀수는 가구 형성 이후의 누적적 사건인 반면 모형의 독립변수들은 현재 시점의 상태변수라는 제약점이 있다고 할 수 있다. 따라서 자녀수 모형보다 출산연기 모형이 정책적으로 유의한 시사점을 도출할 수 있다. 주거비와 대출상환금 비율이 출산연기에 양(+의 영향을 주고 있으므로 주거비와 대출금 부담을 낮춰주는 것이 필요하다. 신혼부부의 주택 구입, 전세자금에 대해서는 일정 기간 이자만 상환하는 제도나 금리 우대 도입 등의 검토도 가능하다.

자가 여부 변수는 출산연기와 음(-)의 상관관계가 있으므로 신혼부부의 자가 마련을 적극 지원하는 방안도 필요하다. 신혼부부 주택 구입자금에 대해 대출 한도 상향, 신혼가구 특성에 맞는 상환 방식 도입 등을 검토할 수 있다.

공공임대주택 거주 여부가 자녀수와 양(+의 관계인 것은 인과관계의 방향성에 주의를 요하는 점이 있다(다자녀 자격으로 공공임대에 입주할 경우). 공공임대 거주 여부가 출산연기에 유의하지 않게 나타난 것도 공공임대주택에 거주하는 신혼부부 표본수가 많지 않기 때문일 수 있으므로 이에 대한 신중한 해석이 필요하다.

마지막으로 분양면적 15평(전용면적 기준 35㎡ 수준) 이하의 주택 거주 여부가 출산연기에 부정적 영향을 미치는 것은 행복주택 정책에 대한 시사점이 매우 크다. 현재 행복주택은 45㎡까지 공급되고 있으나 신혼부부 특화단지에 공급되는 투룸형 행복주택은 전용면적 36㎡형이 대부분을 차지하고 있다. 그러나 모형 분석 결과에 의하면 15평(36㎡) 이하에 거주할 경우 오히려 출산을 연기할 가능성이 높아질 수 있음을 알 수 있다. 이러한 결과는 신혼부부 패널 조사에서도 나타나고 있는데, 임대주택 입주 의향이 없는 이유의 29.3%가 '작은 주택 규모'로 나타나고 있음에 따라



신혼부부에게 공급하는 행복주택의 면적을 상향 조정하는 것이 필요하다. 그리고 1인당 주거면적(33㎡)과 2인 가구 평균 주거면적(도시 72㎡, 비도시 77㎡, 전체 73.1㎡), ‘부부+자녀 1’로 구성된 3인 가구의 최저주거기준(전용면적 36㎡)을 고려하면 행복주택의 공급 면적을 다양화할 필요가 있다. 또한 행복주택 입주 이후 자녀를 출산한 경우에는 더 넓은 면적으로의 이동을 허용할 필요가 있다.

결론적으로 혼인율과 출산율을 높이기 위해서는 매매가, 매매가 대비 전세가율과 같은 전반적인 주택가격을 안정시키는 정책이 매우 중요하다. 공공임대주택 비율도 혼인율을 높이는 데 중요하게 작용하므로 공공임대주택의 지속적 확대 공급도 필요할 것으로 사료된다. 하지만 주택 규모에 따라 공공임대주택에 대한 거주 의사에 차이가 있으므로 이에 대한 고려가 필요할 것으로 생각된다.

출산 자녀수를 늘리기 위해서는 먼저 금융 대출로 인한 가구의 상환 부담을 낮춰 주는 금융정책이 요구되며, 특히 신혼부부가구 특성에 맞는 금융상품(상환 방식의 조정, 금리 우대 등)이 필요할 것으로 보인다. 자산형성 수준이 낮은 신혼부부 가구가 출산을 연기하지 않도록 하기 위해서는 대출금 상환부담을 포함한 주거비 부담이 과다하지 않도록 지원이 필요하며, 대출금 상환 시 일정 기간 이자만 상환할 수 있도록 하고 원금 상환부담은 생애주기 후반부로 이연시켜 주는 방안도 검토할 필요가 있다. 하지만 이런 정책은 가계부채 관리 대책과 상충되는 것으로 이해될 수 있으므로 미래 기대소득이나 저축 등을 감안하여 선택적으로 적용할 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

마지막으로 신혼부부가구를 대상으로 공급되는 주택의 적정 면적, 평면 개발 등을 통해 적절한 주거 소비가 이루어져 출산을 연기하는 의사결정을 하지 않도록 해야 할 것이다.



제 7 장

보론: 사회초년가구의  
주거비 부담과 자산형성

제1절 배경

제2절 연구 설계

제3절 결과 및 해석

제4절 결론 및 시사점



# 7

## 보론: 사회초년가구의 << 주거비 부담과 자산형성

### 제1절 배경

사회초년기 가구에 존재하는 주거비에 대한 부담(housing cost burden)은 여러 측면에서 부정적인 결과를 야기할 수 있다. 이에 본 연구에서는 이 주거비 부담이 사회초년가구의 향후 자산 형성에 미치는 영향에 주목하고자 한다.

주거비 부담과 자산 형성 사이의 관계를 분석하는 방법으로, 우선 자산 형성의 한 요인을 설정하고 이 요인과 주거비 부담의 관계를 파악하는 방법을 사용할 수 있다. 본 연구에서는 이 요인 중 하나로 “저축의 감소”를 들고자 한다. 일반적으로 가구 소득 중 지출을 차감한 나머지 금액은 저축을 통해 금융자산으로 축적되고, 이는 가구의 자산을 늘리는 수단으로 작동한다. 그러나 이 지출 중 필수생계비 항목에 해당되는 주거비가 증가한다면 다른 조건이 동일할 경우 저축이 감소할 수밖에 없으며, 이는 결국 가구의 자산 형성을 더디게 만드는 원인이 된다. 그러나 한편으로 주거비 부담의 증대로 인해 저축을 감소시키는 것이 아니라 다른 항목의 지출을 감소시킬 수도 있으며, 이 경우 저축은 주거비 부담의 영향을 받지 않는다. 그러므로 과연 사회초년가구가 주거비 부담으로 인해 저축액이 달라지는지에 대한 실증 분석이 필요하다. 한편 주거비 부담과 자산 형성 사이의 관계를 더욱 직접적으로 분석할 수도 있다. 이러한 분석은 주거비 부담을 심각하게, 오랫동안 경험하였을수록 자산 형성에 부정적인 영향을 미쳤다는 가설을 검증하는 형태가 될 것이다. 본 연구에서는 이와 같

은 두 가지 분석을 통해 사회초년가구의 주거비 부담과 자산 형성의 관계를 살펴보고자 한다.

## 제2절 연구 설계

### 1. 분석 자료 및 변수 설정

본 연구에서의 분석 자료는 한국노동연구원에서 제공하는 한국노동패널조사(Korea Labor and Income Panel Study, KLIPS) 자료를 사용한다. 통계청 가계금융복지조사 자료의 경우 소득과 소비, 그리고 자산과 부채에 대한 항목은 자세하게 포함되어 있으나 한 해(혹은 한 달)에 얼마나 저축을 하였는지 확인할 수 없는 단점이 있다.

다음으로 변수의 설정에서 본 연구는 주거비 부담의 영향에 초점을 맞추고 있으므로, 주거비 부담을 어떻게 측정(measure)하는지가 매우 중요하다. 임차가구의 경우 계약 형태에 따라 순전세, 보증부월세, 순월세 등으로 구분된다. 순전세, 보증부월세 등에서 존재하는 보증금을 처리하는 방식에 따라 주거비 부담은 다르게 측정될 수 있다. 주거비 부담을 처리하는 첫 번째 방식은 보증금은 가구의 보유 자산으로서 일종의 저장(stock) 개념으로, 소득과 저축 등의 유량(flow) 기준과 직접적으로 연관되지 않을 수 있다는 판단하에 보증금의 영향을 0으로 측정한다. 따라서 주거비 부담의 규모는 월세의 크기만으로 결정되며 이렇게 구한 주거비용이 소득에서 차지하는 비중을  $RIR1$ 이라 지칭하고자 한다. 두 번째 방식은 보증금을 일종의 기회비용으로 인식, 금융기관의 이자율(금리)을 활용하여 유량 기준으로 전환하고, 기존의 월세와 합산하여 주거비 부담으

로 측정하는 구조이다. 이렇게 합산된 주거비용이 소득에서 차지하는 비중은 RIR2이라고 할 것이다. 참고로 본 연구에서는 2014년의 예금은행 가중평균 금리(신규 취급액 기준, 1~2년 미만)인 연 1.81%를 기회비용을 측정하는 이자율로 사용한다.

한편 RIR1과 RIR2는 보증금이 주거비 부담에 미치는 영향에 착안하여 구분하는 것인데, 이는 전체 주거비용에서 월세가 차지하는 비율로도 측정될 수 있다. 그러므로 RIR1과 RIR2 대신 이와 같은 월세부담률의 영향도 살펴보도록 한다. 월세부담률은 RIR2에서 사용된 주거비용 대비 RIR1에서 사용된 주거비용의 비율로 측정할 수 있다.

## 2. 주거비 부담과 저축률의 관계 분석

KLIPS 자료는 조사 시점의 저축액을 묻고 있는 것이 아니라 작년 한 해 동안의 월평균 저축액을 묻고 있다. 따라서 최신 자료의 기준 연도(2015년)에 포함된 자료로 그 전년도 시점의 주거비 부담과 저축의 관계를 분석하여야 한다. 그리고 주택의 점유 형태 역시 2015년이 아니라 2014년을 기준으로 표본이 추출되어야 하므로 2014년을 기준으로 현 거주 주택의 점유 형태가 임차인 가구만으로 한정하였다.

주거비 부담과 저축률의 관계 분석에서는 첫 번째 주거비 부담의 정도에 따른 저축률의 차이를 분석한다. 여기에서 저축률은 전체 가구 소득에서 저축액이 차지하는 비중으로 측정한다. 두 번째 주거비 부담의 정도에 따라 소득에서 생활비(주거비 제외)가 차지하는 비중의 차이를 분석하며, 세 번째 전체 주거비용에서 월세가 차지하는 비중(월세부담률)에 따라 소득에서 저축 및 생활비가 차지하는 비중을 살펴본다. 네 번째 가구주 연령 및 가구 자산에 따른 주거비 부담과 저축률 간 관계의 차이를 분석한

다. 여기서 주거비 부담은 RIR2를 사용한다. 마지막으로 사회초년가구로 한정하여 주거비 부담이 저축률에 미치는 영향에 대한 회귀모형을 추정할 것이다.

### 3. 주거비 부담과 자산 형성의 관계 분석

주거비 부담과 자산 형성의 관계 분석은 분석 자료가 패널 자료인 특징을 활용한다. 즉 주거비 부담을 경험한 기간, 그리고 해당 기간에 경험한 주거비 부담의 정도 등을 원인변수로 설정하고 가구의 순자산 변화분을 종속변수로 설정하여 주거비 부담이 자산 변화에 미친 영향을 직접적으로 분석한다.

주거비 부담의 정도가 계속 측정되기 위해 분석 대상은 임차를 유지한 가구로 한정하였고, 시의성을 감안하여 분석 기간은 최근 5년(2011~2015년)으로 한정하였다.

여러 기간에 걸쳐 사회초년가구에 존재하는 주거비 부담 변수는 '5년간 RIR1의 평균', '5년간 RIR2의 평균', '월세를 지불한 기간(0~5년)', '5년간 월세부담률의 평균', 그리고 '정기예금 금리'와 같이 여러 가지 형태로 설정이 가능하다.

〈표 7-1〉 RIR2 산정 적용 정기예금 금리(신규 취급액 기준, 1~2년 기준)

연도	2011	2012	2013	2014	2015
금리(연 %)	4.15	3.70	2.89	2.54	1.81

본 연구에서는 전체 사회초년가구를 순자산이 감소한 집단과 순자산이 5000만 원 이내로 증가한 집단, 순자산이 5000만 원 넘게 증가한 집단으로 구분하여 분석 기간 동안 각 집단 간 주거비 부담 변수의 특성을 서로



비교한다. 그리고 순자산 변화분을 종속변수로 한 모형을 추정할 때 가구주의 학력(대졸 이상=1)과 가구원수, 거주 지역(수도권=1), 기간 내 소득의 평균, 시작 시점(2014년)의 순자산 규모, 다른 부동산 자산의 보유 기간(0~5년) 등을 모형에서 통제변수로 포함한다.

### 제3절 결과 및 해석

#### 1. 주거비 부담과 저축률

##### 가. 기초분석

분석 대상 임차가구의 저축률을 분석한 결과 임차가구는 평균 소득의 15.4%를 저축하고 있으며, 중간값 기준으로는 10.8%를 저축하고 있는 것으로 나타났다. 한편 저축을 하나도 하지 않는 가구가 전체 임차가구의 30%, 저축이 소득의 15% 미만인 가구가 29%로 이 두 집단이 전체 임차가구의 약 60%를 차지하는 것으로 나타났다.

〈표 7-2〉 임차가구의 저축률

구분	값
관측치	2,248
평균	0.154
중위수	0.108
표준편차	0.210

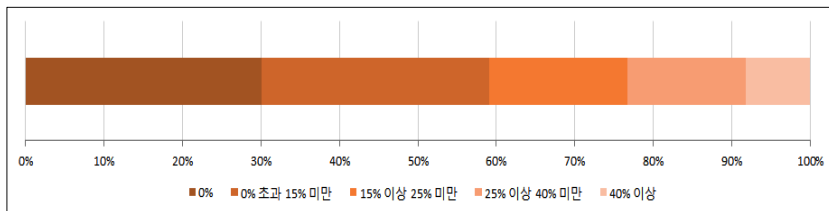
96 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈표 7-3〉 임차가구의 저축률 분포

구분	가구수	백분율
0%	677	30.12
0% 초과 15% 미만	651	28.96
15% 이상 25% 미만	397	17.66
25% 이상 40% 미만	337	14.99
40% 이상	186	8.27

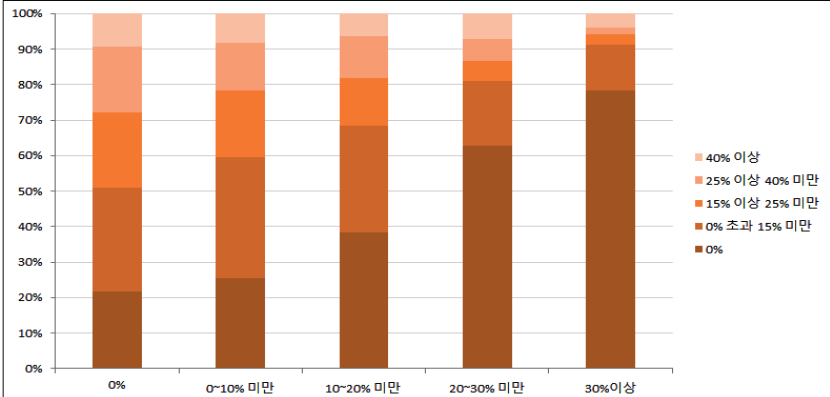
\*결측치: 21개

[그림 7-1] 임차가구의 저축률 분포



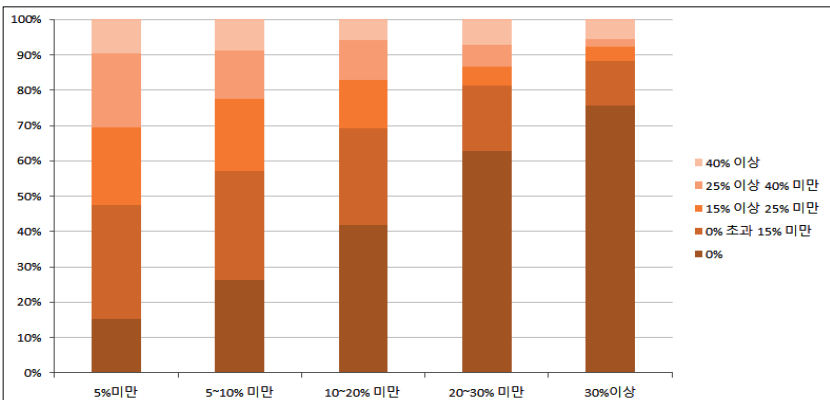
임차가구의 주거비 부담에 따른 저축률의 변화를 살펴보면 RIR1을 기준으로 주거비 부담 집단을 구분할 때 주거비 부담이 높아질수록 저축을 거의 하지 않는 집단이 늘어나고 있음을 확인할 수 있다. 반대로 주거비 부담이 낮은 집단일수록 소득에서 저축이 차지하는 비율이 높은 가구가 더 많이 나타나고 있다.

[그림 7-2] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: RIR1 기준



주거비 부담 측정에서 RIR2를 기준으로 할 때에도 주거비 부담이 높을수록 저축률이 떨어지는 현상이 관측된다. 즉, 주거비 부담이 낮은 집단에서는 저축률이 높은 집단의 비율이 상대적으로 높게 나타나는 결과가 일관되게 보인다. 이처럼 RIR1을 기준으로 하거나 RIR2를 기준으로 하는 경우에 모두 주거비 부담과 저축률 사이에는 부정적 관계가 있음을 확인할 수 있다.

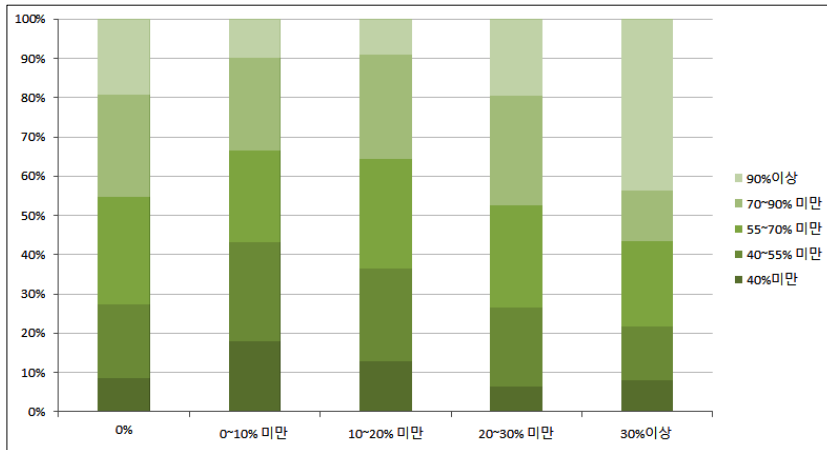
[그림 7-3] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: RIR2 기준



98 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

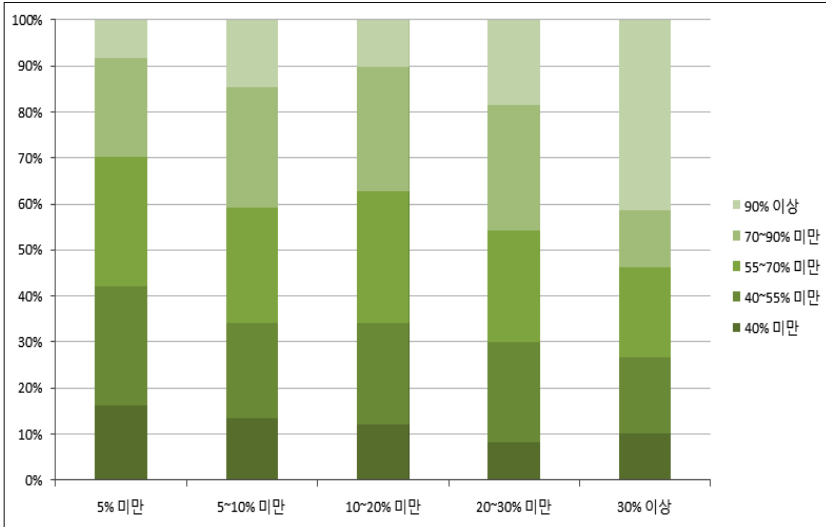
임차가구에서 주거비 부담에 따른 소득에서 생활비가 차지하는 비중의 차이는 RIR1을 기준으로 주거비 부담 집단을 구분할 때 주거비 부담이 큰 집단의 경우 소득에서 생활비가 차지하는 비중이 적은 집단이 크게 나타나지 않았으며, 오히려 주거비 부담이 큰 집단에서 소득에서 생활비가 차지하는 비중이 가장 많은 집단(90% 이상)이 가장 높은 비율로 나타남을 알 수 있었다.

[그림 7-4] 주거비 부담 수준별 생활비 비중의 분포: RIR1 기준

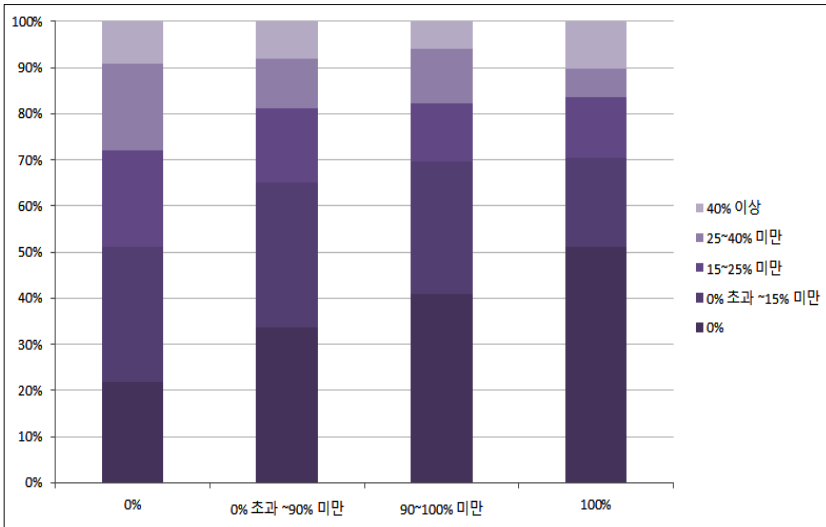


RIR2를 기준으로 주거비 부담 집단을 구분할 때도 마찬가지로 RIR이 크다고 해서 소득에서 생활비가 차지하는 비중이 낮은 집단이 높은 비율로 발견되지는 않으며, 오히려 소득에서 생활비가 차지하는 비중이 90% 이상으로 가장 큰 집단이 가장 많은 비율을 차지하고 있음을 확인할 수 있다. 정리하면 주거비 부담이 클 경우 저축이 감소하는 패턴은 존재하는 반면, 생활비를 줄이는 패턴은 발견되지 않는 상황이다.

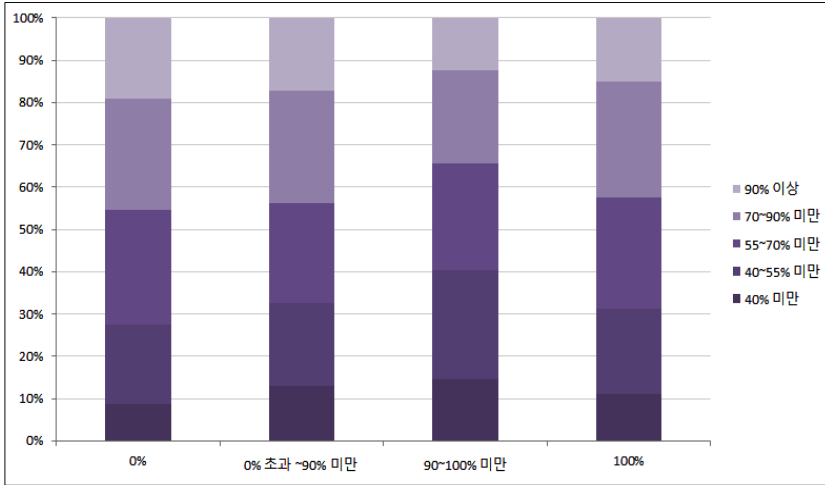
[그림 7-5] 주거비 부담 수준별 생활비 비중의 분포: RIR2 기준



[그림 7-6] 월세부담률에 따른 소득 대비 생활비 비중의 분포



[그림 7-7] 월세부담률에 따른 저축률 비중의 분포



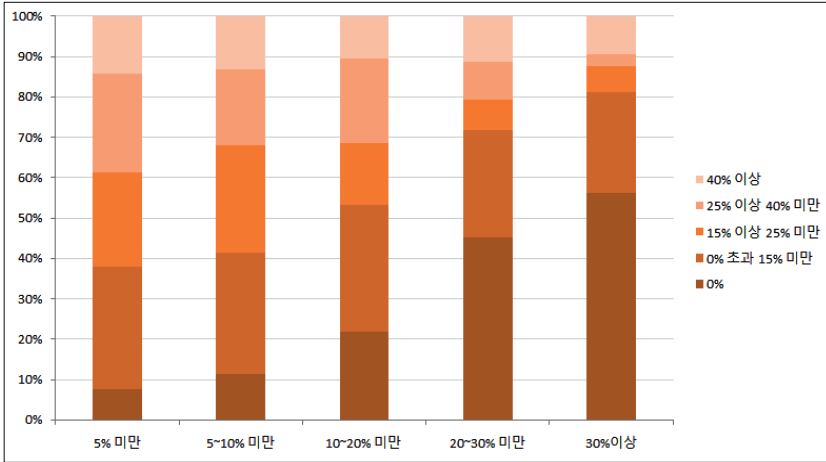
임차가구의 월세부담률에 따라 소득에서 저축 및 생활비가 차지하는 비중의 차이를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 소득에서 생활비가 차지하는 비중은 월세부담률의 증감에 따라 증가하거나 감소하는 선형적인 패턴이 관측되지 않는다. 반면 소득에서 저축이 차지하는 비중(저축률)은 월세 부담률이 높아질수록 감소하는 것으로 나타난다. 그리고 월세부담률이 100%인 가구, 즉 순월세 가구 내에서는 저축률이 0%인 가구가 절반 이상으로, 다른 집단에 비해 높게 나타남을 알 수 있다.

그리고 가구주 연령에 따른 주거비 부담과 저축률의 차이를 가구주 연령이 45세 미만인 경우와 가구주 연령이 45세 이상인 경우로 구분하여 분석한 결과 연령이 낮은 집단과 높은 집단에서 모두 주거비 부담이 증가할수록 저축률이 낮은 집단의 비율이 증가함을 알 수 있었다. 이와 같은 결과는 연령과 관계없이 주거비 부담은 낮은 저축률과 연관되어 있음을 시사한다.

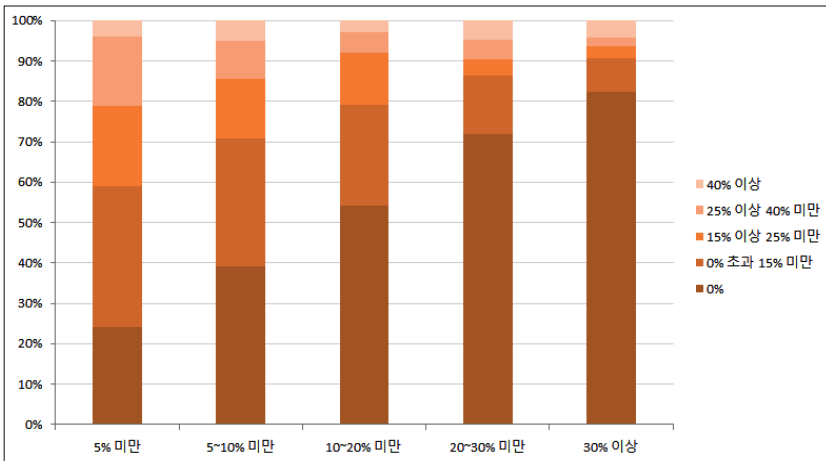
다만 낮은 연령대 집단 내에서는 주거비 부담이 높더라도 저축을 하고

있는 가구들이 상당히 존재하는 반면 높은 연령대 집단 내에서는 주거비 부담이 높은 경우 저축을 하고 있는 가구의 비율은 크게 낮아지는 것이 특징이다.

[그림 7-8] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 가구주 연령 45세 미만(RIR2 기준)

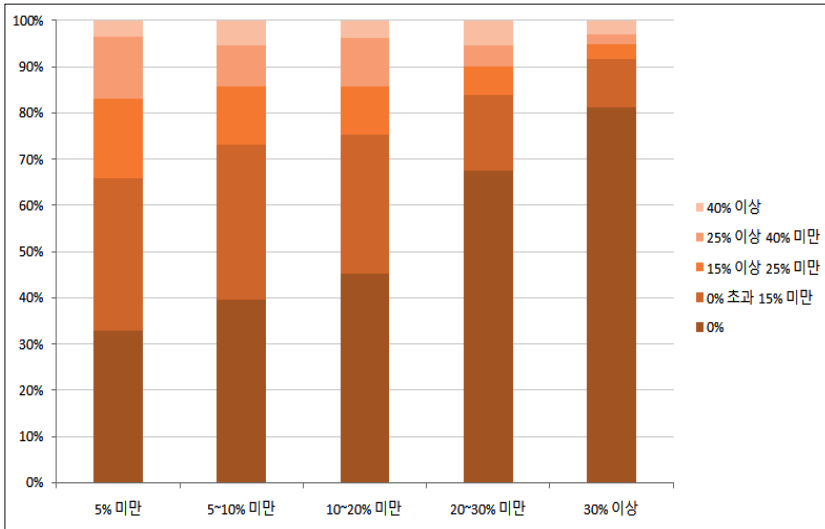


[그림 7-9] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 가구주 연령 45세 이상(RIR2 기준)



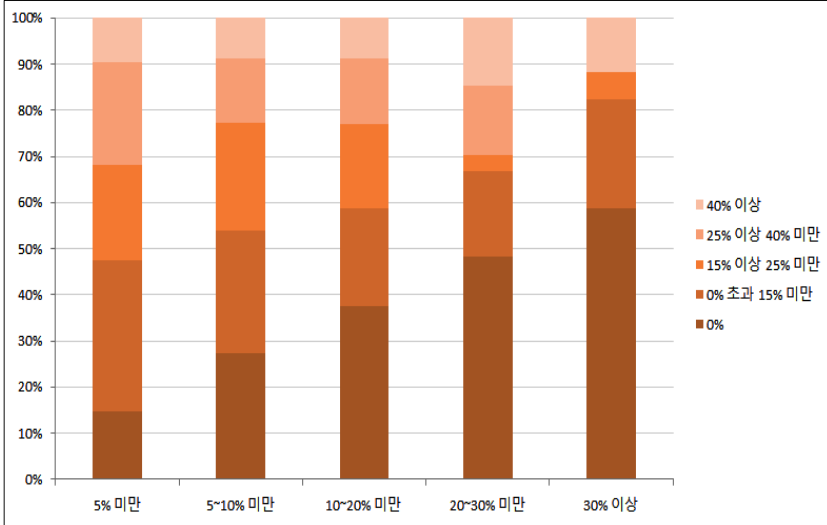
마지막으로 가구의 순자산에 따른 주거비 부담과 저축률의 차이를 가구의 순자산이 3000만 원 미만인 경우와 3000만 원 이상 1억 원 미만인 경우, 그리고 1억 원 이상인 경우로 구분하여 분석한 결과 각각의 집단에서 모두 주거비 부담이 증가할수록 저축률이 낮아지는 패턴이 관측된다. 그러나 자산 규모가 낮은 집단 내에서는 상대적으로 주거비 부담이 많을 때 저축을 하지 않는 비율이 높게 나타나는 점이 특징적이었다.

[그림 7-10] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 순자산 3000만 원 미만(RIR2 기준)

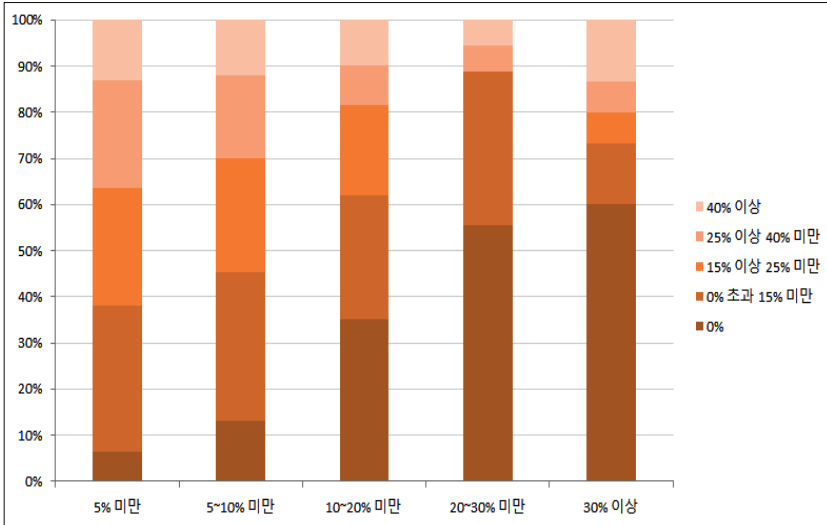




[그림 7-11] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 순자산 3000만~1억 원 미만(RIR2 기준)



[그림 7-12] 주거비 부담 수준별 저축률 분포: 순자산 1억 원 이상(RIR2 기준)



## 나. 회귀분석

사회초년가구에서의 소득 및 주거비 부담과 저축률의 관계를 분석하기 위해 분석 대상을 가구주 연령이 만 45세 미만인 경우로 한정하고, 가구원수와 소득(로그값), 순자산(로그값), 그리고 주거비 부담 변수를 독립변수로 하며, 전체 소득에서 저축이 차지하는 비중(저축률)을 종속변수로 한 다중회귀모형을 설정하였다. 그리고 주거비 부담의 변수를 RIR1과 RIR2로 구분하여 모형 1과 모형 2를 설정함으로써 주거비 부담의 측정 방법에 따른 차이를 확인하고자 한다.

회귀모형의 분석 결과 가구원수를 제외한 모든 변수는 통계적으로 유의하게 추정되었다. 소득은 저축률에 통계적으로 유의한 음(-)의 영향을 보이고 있는데 이는 소득이 늘어나는 것만큼 저축이 동일한 비율로 늘어나지 않음을 감안하면 당연한 결과라고 할 수 있다. 그리고 순자산이 많을수록 오히려 저축률이 높게 나타나고 있는데, 이는 순자산이 많을 때 이를 활용하면서 생활비도 충당하고 저축도 할 수 있으나 순자산이 적은 경우에는 이를 생활비로 활용하는 데 한계가 있으므로 저축을 줄이는 현상이 나타나는 것으로 해석할 수 있을 것이다.

한편 모형 1과 모형 2에서 주거비 부담을 나타내는 변수인 RIR1과 RIR2는 모두 통계적으로 유의한 음(-)의 값으로 추정되었다. 이와 같은 분석 결과는 보증금을 고려하든 고려하지 않든 주거비 부담은 저축률을 통계적으로 유의하게 떨어뜨리는 요인으로 작동함을 시사한다.

〈표 7-4〉 사회초년가구 저축률 결정요인: 다중회귀모형

변수	종속변수 : 저축률 (소득 대비 저축 비율)					
	모형 1			모형 2		
	회귀계수	표준화	t값	회귀계수	표준화	t값
(상수항)	0.5009		4.74***	0.5223		4.78***
가구원수	-0.0009	-0.0403	-1.29	-0.0009	-0.0382	-1.22
소득(로그)	-0.0726	-0.2073	-5.20***	-0.0798	-0.2281	-5.36***
순자산(로그)	0.0382	0.2044	5.43***	0.0430	0.2299	6.19***
RIR1	-0.1583	-0.1206	-3.31***			
RIR2				-0.1349	-0.1229	-3.31***
관측치수	977			977		
R2	0.0495			0.0495		

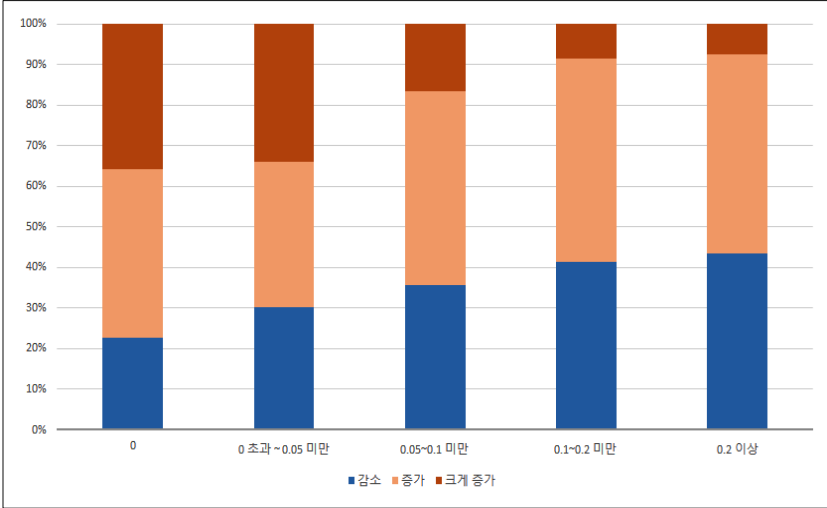
## 2. 주거비 부담과 자산 형성

### 가. 기초분석

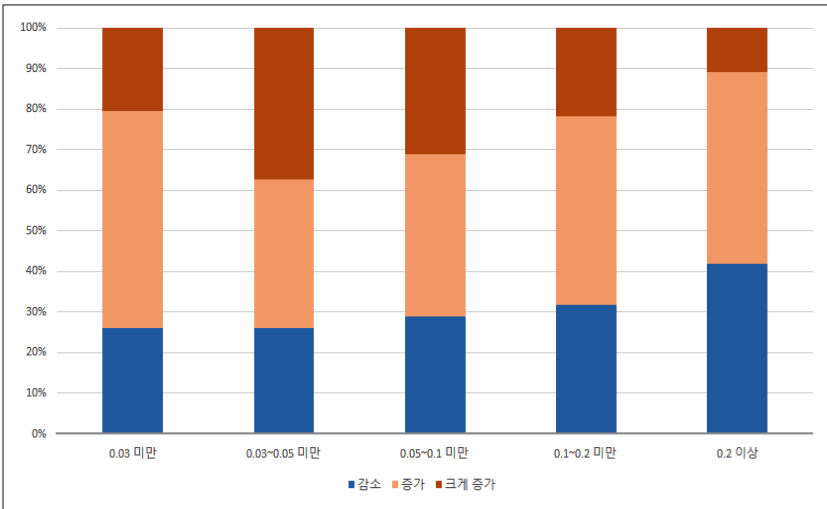
주거비 부담과 자산 형성의 관계를 RIR1과 가구의 순자산 변화분 변수를 사용하여 분석하였다. 순자산의 변화에 대해 우선 순자산이 감소한 집단과 증가한 집단으로 구분하였고, 증가한 집단은 다시 5000만 원을 기준으로 5000만 원 미만으로 증가한 집단과 5000만 원 이상 크게 증가한 집단으로 구분하였다. 분석 결과 RIR1이 높을수록 자산을 크게 늘린 가구의 비율이 감소하는 것으로 나타났다. 그 대신 자산이 감소한 가구의 비율은 점차 늘어나는 것을 확인할 수 있었다. RIR2를 기준으로 분석한 주거비 부담과 자산 형성의 관계는 대체적으로 RIR1과 유사한 것으로 나타났다. 즉, RIR2가 높아질수록 자산이 크게 증가한 가구의 비율은 감소하는 반면, 자산이 감소한 가구의 비율은 증가함을 확인할 수 있다. 다만 RIR2가 0.03 미만인 집단에서는 자산이 크게 증가한 집단의 비율이 오히려 낮게 나타나는 특징을 보인다.

106 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

[그림 7-13] 주거비 부담과 순자산 변화 분포: RIR1 기준

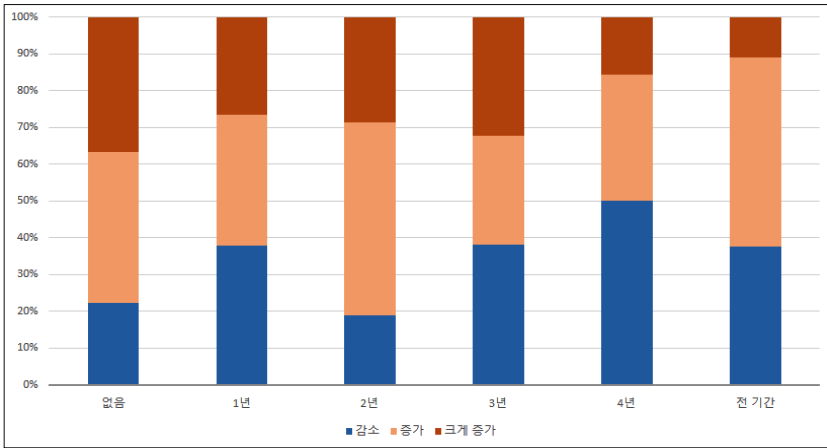


[그림 7-14] 주거비 부담과 순자산 변화 분포: RIR2 기준

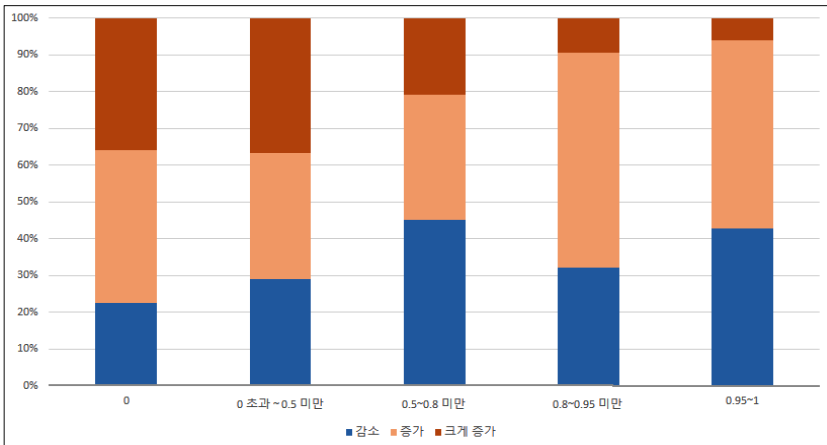


다음으로 월세 기간과 자산 형성의 관계를 살펴보면 월세 기간이 전혀 없었던 가구 내에서 자산이 크게 증가한 가구의 비중이 높게 나타난다. 반면에 전 기간 월세로 거주한 가구 집단에서는 자산이 크게 증가한 가구의 비중이 낮게 나타난다.

[그림 7-15] 월세 기간과 순자산 변화 분포



[그림 7-16] 월세부담률과 순자산 변화 분포



마지막으로 월세부담률과 자산 형성의 관계에서는 월세부담률이 높을수록 자산이 크게 증가하는 가구의 비율이 훨씬 낮게 나타난다. 반면에 월세부담률이 낮은 집단(0.5 미만)에서는 자산이 크게 증가하는 가구의 비율이 높게 나타남을 확인할 수 있었다.

## 나. 회귀분석

종속변수를 2011년부터 2015년 사이의 순자산 변화분으로 하여 회귀모형을 추정하였다. 단 모형에서 물가상승률은 모든 표본에 동일하게 적용되므로 별도로 고려하지 않았다. 분석 결과 가구주의 연령 및 학력, 소득 및 순자산 규모, 가구원수 등의 변수를 통제한 상태에서 보증금을 고려하지 않은 RIR1은 자산 형성에 음(-)의 영향을 주지만 이는 통계적으로 유의하지 않았다. 그러나 보증금을 고려한 RIR2는 오히려 자산 형성에 긍정적인 양(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으며, 이 영향은 통계적으로 유의미한 결과를 나타낸다. 이는 월세 대신 보증금으로 주거비용을 지불하는 계약 형태를 유지할 경우, 자산 형성에 오히려 긍정적인 요인으로 작용함을 시사한다.

〈표 7-5〉 사회초년가구 순자산 변화 결정요인(1): RIR1, RIR2

변수	모형 1		모형 2	
	회귀계수	t값	회귀계수	t값
(상수항)	-4,243.120	-2.20**	-5,192.290	-2.69***
가구주의 연령	44.007	0.85	45.980	0.89
가구주의 학력	1,003.957	1.80*	1,048.674	1.90*
가구원수	-764.823	-3.54***	-719.548	-3.35***
거주 지역(수도권)	978.689	1.91*	878.504	1.71*
가구 소득	2.027	12.38***	2.118	12.69***
순자산 규모	-0.048	-1.30	-0.053	-1.44
타 부동산의 보유 기간	1,344.030	5.46***	1,337.109	5.45***
주거비 부담	RIR1	-677.040	-0.29	
	RIR2			4,286.841
관측치수	624		624	
R2	0.374		0.377	

〈표 7-6〉 사회초년가구 순자산 변화 결정요인(2): 월세 기간, 월세부담률

변수	모형 3		모형 4	
	회귀계수	t값	회귀계수	t값
(상수항)	-3,445.194	-1.80*	-3,287.268	-1.71*
가구주의 연령	52.078	1.00	51.673	1.00
가구주의 학력	789.773	1.41	776.987	1.39
가구원수	-832.596	-3.86***	-848.044	-3.93***
거주 지역(수도권)	802.586	1.56	791.005	1.54
가구 소득	2.025	12.59***	2.022	12.59***
순자산 규모	-0.069	-1.83*	-0.073	-1.93*
타 부동산의 보유 기간	1,391.718	5.66***	1,399.859	5.70***
주거비 부담	월세 기간	-289.795	-2.36**	
	월세부담률			-1,761.953
관측치수	624		624	
R2	0.379		0.380	

월세 기간 변수를 사용한 모형 3에서는 이와 같은 결론이 다시 입증되었다. 전세가 아니라 보증부월세나 순월세 등으로 계약한 기간이 길면 길수록 자산 형성에는 통계적으로 유의한 음(-)의 영향을 야기한다. 즉 전세에 비해 월세는 자산 형성에 있어서 부정적 영향을 초래함을 확인할 수 있다.

월세부담률 변수를 사용한 모형 4에서도 마찬가지로 임차가구가 부담하는 주거비용 중에서 월세 비중이 늘어날수록 자산 형성에는 통계적으로 유의한 음(-)의 영향을 야기하는 결과를 보인다. 회귀계수값에 근거하여 논의하자면 월세부담률이 10% 늘어나면 순자산의 변화분은 176만 원 감소하는 것으로 나타났다.

## 제4절 결론 및 시사점

한국노동패널조사 자료를 사용하여 임차가구의 주거비 부담과 저축률 사이의 관계를 분석한 결과 높은 주거비 부담은 임차가구의 저축률을 통계적으로 유의하게 감소시키는 것으로 확인되었다. 이는 주거비 부담의 척도를 보증금을 고려한 것으로 하거나 보증금을 고려하지 않은 것으로 하더라도 동일하게 관찰되는 현상이다. 따라서 “높은 주거비 부담 → 낮은 저축률 → 자산 축적의 저해”라는 경로는 충분히 존재할 수 있을 것으로 판단된다.

다음으로 패널 자료의 특징을 활용하여 주거비 부담에 대한 경험의 정도와 자산 형성 사이의 관계를 직접적으로 분석한 결과 동일한 임차가구라 할지라도 전세와 월세의 영향을 구분할 필요성이 있다. 분석 결과에서 RIR1과 RIR2의 영향이 다르게 나타난 것에서 알 수 있듯이 주거비 부담



이 높다고 하더라도 주거비용을 전세로 부담할 경우 오히려 자산 형성에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 나타난다. 또한 월세 거주 기간이나 월세 부담률의 변수가 자산 형성에 통계적으로 유의한 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 주거비 부담이 자산 형성에 미치는 부정적 영향은 임차가구가 주거비용을 월세로 부담할 때로 한정시키는 것이 적합함을 다시 한번 확인시켜 주는 결과라 할 수 있다. 이러한 분석 결과는 임차가구의 자산 형성에 있어 전세의 상대적 가치를 보여주는 대목이다. 최근 진행되고 있는 전세의 월세화 현상은 임차가구의 주거비 부담을 심화시킬 뿐만 아니라 임차가구의 자산 형성도 저해하는 이중의 부정적 영향을 야기할 수 있음을 시사한다. 한편 이러한 결과는 소득 대비 임대료의 비중을 나타내는 RIR이 국내 임차가구의 주거비 부담을 나타내는 지표로 역할을 하기에 근본적 한계가 있음을 의미하기도 한다. 그러므로 국내 임차가구의 주거비 부담을 보다 정확하게 측정할 수 있는 지표 개발이 시급하다고 할 수 있다.



### 【인용문헌】

- 김민영, 황진영. (2016). 주택가격과 출산의 시기와 수준: 우리나라 16개 시도의 실증분석. 「보건사회연구」, 36(1), pp.118-142.
- 김현숙, 류덕현, 민희철. (2006). 장기적 인적자본 형성을 위한 조세·재정정책: 출산을 결정요인에 대한 경제학적 분석. 한국조세연구원.
- 민인식, 최필선. (2009). 「STATA 패널데이터 분석」. 서울: ㈜지필미디어.
- 민인식, 최필선. (2012). 「STATA 고급 패널데이터 분석」. 서울: ㈜지필미디어.
- 서미숙. (2013). 주택가격 변화에 따른 여성 출산율에 관한 연구. 「여성경제연구」, 10(1), pp.63-79.
- 송헌재. (2012). 노동패널 자료를 이용한 우리나라 가구의 출산결정요인 분석. 「한국응용경제학회지」, 14(3), pp.51-78.
- 이삼식. (2013). 주거환경이 출산에 미치는 영향과 정책과제. 「보건·복지 Issue & Focus」, 제183호.
- 이삼식, 최효진. (2014). 가임기 기혼여성의 노동시장 참여형태가 출산 이행에 미치는 영향. 「보건사회연구」, 34(4), pp.153-184.
- 이희연, 노승철. (2014). 「고급통계분석론 : 이론과 실습」. 경기: 문우사.
- 정성호. (2009). 저출산에 관한 이론적 접근. 「한국인구학회지」, 32(2), pp.161-183.
- 정의철. (2012). 주거비용이 청년층의 가구형성에 미치는 영향 분석. 「부동산학 연구」, 18(2), p.19
- 정창무. (2008). 주택가격이 출생률에 미치는 영향. 대한건축학회 논문집. 24(8).
- 정혜은, 진미정. (2008). 취업여부에 따른 기혼여성의 둘째자녀 출산의도. 「한국 인구학회지」, 31(1), pp.151-168.
- 차경욱. (2005). 저출산 가계와 출산계획이 있는 가계의 경제구조 비교 분석. 「한국 가정관리학회지」, 23(2), pp.137-148.
- 천현숙, 김영표, 정희남, 김혜승, 하수정, 김진범 등. (2012). 저출산에 대응한 주택 및 도시정책방향 연구 I. 국토연구원.

천현숙, 정희남, 김혜승, 하수정, 오민준 등. (2013). 저출산에 대응한 주택 및 도시 정책방향 연구 II. 국토연구원.

황진영. (2010). 경제성장의 정치경제학. 제2판. 서울: 도서출판 학림.

Azevedo, A., Colás, J. & Módenes, J. (2013). *Family dynamics in the relation between fertility and housing: diversity in the Southern European residential system.*

Becker, G. (1960). *An economic analysis of fertility.* Princeton University Press.

Clark, W. (2012). Do women delay family formation in expensive housing markets? *Demographic Research.* 27(1).

Detting, L. & Kearney, M. (2014). The impact of the real estate market on the decision to have a baby. *Journal of Public Economics.* 110, pp.82-100.

Haurin, D., Hendershott, P. & Kim, D. (1993). The impact of real rents and wages on household formation. *Review of Economics and Statistics.* 75(2), pp.284-293.

Hui, E., Zheng, X. & Hu, J. (2012). Housing price, elderly dependency and fertility behaviour. *Habitat International.* 36, pp.304-311.

Kulu, H. & Vikat, A. (2007). Fertility differences by housing type: an effect of housing conditions or of selective moves? *Demographic Research.* 17(26), pp.775-802.

Krishnan, V. (1988). *Homeownership: its impact on fertility.* Edmonton: Population Research Laboratory. University of Alberta.

Leibenstein, H. (1975). An interpretation of economic theory of fertility: Promising path or blind alley? *Journal of Economic Literature.* 12(2): 457-479.

Liu, M. & Clark, J. (2016). *The effect of the price or rental cost of*

- housing on family size: a theoretical analysis with reference to New Zealand.* New Zealand Economic Papers.
- Mulder, C. (2006). Home-ownership and family formation. *Journal of Housing and the Built Environment.* 21(3), pp.281-298.
- Mulder, C. & Billari, F. (2010). Homeownership regimes and low fertility. *Housing Studies.* 25(4), pp.527-541.
- Murphy, M. & Sullivan, O. (1985). Housing tenure and family formation in contemporary Britain. *European Journal of Population.* 1(3), pp.230-243.
- Shester, K. & Allen, S. (2014). *US Public housing access and family structure: 1950 and 1970.*
- Simon, C. & Tamura, R. (2008). Do higher rents discourage fertility? Evidence from U.S. cities, 1940-2000. *Regional Science and Urban Economics.* 39, pp.33-42.
- Ström, S. (2010). Housing and first births in Sweden, 1972-2005. *Housing Studies.* 25(4), pp.509-526.
- Vignoli, D., Rinesi, F. & Mussino, E. (2013). A home to plan the first child? Fertility intentions and housing conditions in Italy. *Population, Space and Place.* 19, pp.60-71.
- Yi, J. & Zhang, J. (2010). The effect of house price on fertility: Evidence from Hong Kong. *Economic Inquiry.* 48(3), pp.635-650.



## 부 록 <<

〈부표 1〉 시도별 실업률: 2010~2014년

(단위: %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	3.7	3.4	3.2	3.1	3.5
서울	4.7	4.6	4.2	4.0	4.5
경기	3.6	3.6	3.9	3.8	3.8
인천	4.0	3.7	3.3	3.3	3.9
부산	5.1	4.8	4.5	4.2	4.7
대구	3.5	3.1	2.7	2.9	2.8
광주	3.6	3.6	3.7	3.1	3.4
대전	3.6	2.8	2.6	2.1	2.7
울산	4.0	3.5	3.3	3.0	3.4
강원	2.6	2.2	2.5	2.4	3.1
충북	2.2	2.4	2.0	2.1	3.0
충남	2.9	2.3	2.3	2.8	3.4
전북	2.2	2.3	2.0	2.0	2.5
전남	2.1	2.0	1.6	2.1	2.9
경북	2.8	2.5	2.5	3.1	2.9
경남	2.8	2.2	1.9	2.1	2.5
제주	1.8	1.7	1.6	1.8	2.0

118 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근

〈부표 2〉 시도별 경제활동참가율(여성): 2010~2014년

(단위: %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	49.4	49.7	49.9	50.2	51.3
서울	51.2	52.0	52.3	52.6	53.7
부산	45.6	45.4	47.4	47.4	47.7
대구	49.3	48.6	50.4	50.0	50.7
인천	49.9	50.9	52.6	52.3	53.2
광주	49.8	48.8	47.3	49.0	50.4
대전	47.2	48.1	48.4	48.0	50.1
울산	45.7	45.8	44.2	41.7	40.8
경기	47.9	47.9	48.1	49.0	51.0
강원	47.9	47.5	48.3	47.6	48.9
충북	50.6	51.1	49.9	50.7	53.6
충남	50.5	50.1	50.9	51.8	52.2
전북	47.5	47.9	47.4	47.8	47.8
전남	53.4	53.4	53.6	53.0	52.8
경북	53.6	52.9	53.3	52.8	53.3
경남	49.3	50.0	47.9	48.8	49.5
제주	58.2	59.0	60.4	59.5	60.5

〈부표 3〉 전국 대학진학률(여성): 2010~2014년

(단위: %)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	80.5	75.0	74.3	74.5	74.6



〈부표 4〉 시도별 월평균 사교육비: 2010~2014년

(단위: 만 원)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
전국	24.0	24.0	23.6	23.9	24.2
서울	32.1	32.8	31.2	32.8	33.5
부산	20.8	20.7	23.0	22.9	22.7
대구	25.0	24.4	24.8	24.2	24.2
인천	22.0	21.4	20.3	20.8	21.1
광주	21.3	21.6	23.1	23.9	23.1
대전	23.8	23.4	24.3	25.9	25.7
울산	23.1	22.9	22.4	22.4	22.2
경기	27.1	26.9	24.9	25.3	26.0
강원	18.4	18.0	18.2	17.2	16.7
충북	17.4	17.4	17.7	18.8	18.8
충남	17.8	17.9	17.7	17.4	18.1
전북	16.4	15.5	17.9	17.5	18.3
전남	16.8	16.7	17.2	16.8	16.4
경북	18.7	19.0	19.5	18.7	19.1
경남	20.4	20.2	21.2	20.8	20.3
제주	18.6	19.8	20.3	19.6	19.9



## 간행물회원제 안내

### ▶ 회원에 대한 특전

- 본 연구원이 발행하는 판매용 보고서는 물론 「보건복지포럼」, 「보건사회연구」도 무료로 받아보실 수 있으며 일반 서점에서 구입할 수 없는 비매용 간행물은 실비로 제공합니다.
- 가입기간 중 회비가 인상되는 경우라도 추가 부담이 없습니다.

### ▶ 회원종류

- 전체간행물회원 : 120,000원
- 보건분야 간행물회원 : 75,000원
- 사회분야 간행물회원 : 75,000원
- 정기간행물회원 : 35,000원

### ▶ 가입방법

- 홈페이지([www.kihasa.re.kr](http://www.kihasa.re.kr)) - 발간자료 - 간행물구독안내

### ▶ 문의처

- (30147) 세종특별자치시 시청대로 370 세종국책연구단지 사회정책동 1~5F  
간행물 담당자 (Tel: 044-287-8157)

## KIHASA 도서 판매처

- |   |   |
|---|---|
| ■ 한국경제서적(총판) 737-7498   | ■ 교보문고(광화문점) 1544-1900  |
| ■ 영풍문고(종로점) 399-5600  | ■ 서울문고(종로점) 2198-2307   |
| ■ Yes24 <a href="http://www.yes24.com">http://www.yes24.com</a> | ■ 알라딘 <a href="http://www.aladdin.co.kr">http://www.aladdin.co.kr</a> |

