

# 주택 마련과 출산 순위별 출산 이행의 동학: 주택 마련 비용, 주거 안정성, 주거 면적을 중심으로

오 신 휘<sup>1\*</sup> | 장 인 수<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 한국보건사회연구원

\* 교신저자: 오신휘  
(shinhwee@kihasa.re.kr)

## 초 록

본 연구는 주택 마련의 어려움이 저출산 현상의 원인이라는 일반적 공감대를 넘어 실제 주택 마련과 출산 이행이 출산 순위별로 어떠한 연관성과 메커니즘을 가지는지 주택 마련 비용, 주거 안정성, 주거 면적을 중심으로 그 동학을 실증적으로 분석하고자 하였다. 분석 결과, 둘째아까지 출산 이행 개연성이 가장 높은 주택 점유 형태는 전세였다. 주택 소유를 통한 주거 안정을 추구하지만, 높은 주택 마련 비용 때문에 일정 수준의 주거 안정성을 확보 내지는 포기하는 선에서 출산을 선택하고 이행하는 것으로 판단된다. 다만, 전체적인 출산 규모와 수준이 감소하고 낮아지는 흐름에서 나타난 전세의 출산 이행 개연성임을 유의해야 한다. 주택 마련 비용과 출산 이행의 경쟁적 관계는 첫째아 출산 이행에서 주로 나타났는데, 부채가 출산 이행에 미치는 부정적 영향력은 일관적이지 않았다. 여기에는 장기 상환 방식의 정부의 주택 자금 대출 정책이 가지는 비용 분산 효과가 부채의 부적(-) 영향력을 일정 부분 상쇄하는 것으로 판단된다. 마지막으로 출산 이행에 따른 주거 공간의 확대 경향이 발견되었는데, 주거 면적이 국민주택 규모인 85㎡ 이하까지는 둘째아 출산 이행에 무리가 없는 것으로 나타났다. 주목할 만한 점은 결혼생활의 진행과 첫 출산이 좁은 면적에서만 이루어지지 않고 국민주택 규모의 상한에 가까운 수준까지도 이루어지고 있다는 것이다. 이러한 분석 결과들을 토대로 출산 이행과 관련된 정부의 주거 지원 정책 추진에 대한 제언을 몇 가지 제시하였다.

**주요 용어:** 출산 순위별 출산 이행, 주택 마련 비용, 주거 안정성, 주거 면적

## 알기 쉬운 요약

**이 연구는 왜 했을까?** 주택 마련은 가족 형성 및 확대와 관련이 깊다. 특히 출산을 계획하고 실천하는 과정에서 안정적인 주거는 중요하고 또한 선호된다. 출산에 의한 가족 구성원 증가는 더 넓은 면적의 주택을 필요로 한다. 동시에 높은 주택 마련 비용은 출산을 미루거나 포기하는 유인이 된다. 이들의 연관성을 첫째아~셋째아 출산 과정을 통해 살펴보았다.

**새롭게 밝혀진 내용은?** 둘째아까지 전세에서 출산할 가능성이 가장 높았다. 주택 소유를 통한 주거 안정을 추구하지만, 높은 주택 마련 비용 때문에 일정 수준의 주거 안정을 확보 내지는 포기하는 선에서 출산하는 것으로 판단된다. 주택 마련 비용이 출산에 미치는 부정적 영향은 주로 첫째아 출산에서 나타났는데, 부채의 부정적 영향은 일관적이지 않았다. 여기에는 장기간 상환하는 정부의 주택 자금 대출 정책의 효과가 있는 것으로 판단된다. 또한 출산을 할수록 더 넓은 주거 면적이 필요함을 확인하였다. 85㎡ 이하까지는 둘째아 출산에 무리가 없고, 결혼생활의 진행과 첫 출산이 좁은 면적에서만 이루어지지 않음을 발견하였다.

**앞으로 무엇을 해야 하나?** 주거가 불안정한 상태에서 출산이 이루어지는 것에 대한 경각심과 정책적 대비가 필요하다. 특히 가족 형성 시기의 첫 주택 마련 비용 부담을 최소화할 수 있는 획기적이고 더 많은 지원이 필요하다. 더불어 자금보다 넓은 면적의 신혼부부 주택 공급이 고려될 필요가 있다.

본 연구는 저자들의 소속기관의 관점과 무관하며 연구자의 개인적 견해를 밝힌다.

- 투 고 일: 2021. 07. 28.
- 수 정 일: 2021. 09. 08.
- 게재확정일: 2021. 09. 10.

## 1. 서론

삶을 영위하는 데 있어 주택이 필요하다는 것에는 반론의 여지가 없다. 그리고 많은 사람은 내 집 마련을 통해 그 필요를 채우려 한다. 2019년 주거실태조사(국토교통부, 2020)에 따르면 '내 집을 보유해야 한다고 응답한 비율은 84.1%로 우리나라 사람들의 주택 보유 의식은 매우 높다. 이처럼 주택을 보유 내지는 소유하려는 데에는 '주거 안정성' 확보가 무엇보다 중요하기 때문일 것이다.<sup>1)</sup> 그러나 높은 주택 가격으로 인해 내 집 마련은 꿈에 그치거나 마련을 하더라도 너무 오랜 시간이 걸리는 매우 어려운 과업이 되었다. 실제 현실에서 주택 마련은 주택 소유로만 연결되지 않고(최막중, 강민욱, 2012), 자가, 전세, 월세 등 다양한 점유 형태로 나타나며 또한 계속 변화한다.

주택 마련은 생애주기와도 관련된다. 사람들은 부모로부터의 독립, 파트너 형성(partnering), 출산 등 생애 단계별로 적절한 주택에 대한 선택 상황에 직면한다(Flynn, 2017). 특히 한국 사회에서 파트너 형성은 대부분 혼인을 통해 이루어지며, 가족 형성의 첫 주택 마련 시점이 된다. 그러나 높은 주택 가격은 가족 형성 시기를 늦추거나 가족을 형성했더라도 주거가 불안정한 상황을 만들어 결과적으로 출산 수준을 낮추는 요인이 되고 있다. 특히 주거가 불안정한 부부는 향후 주거 안정성이 확보되거나 어느 정도 예상 혹은 기대될 때까지 출산을 연기할 개연성이 발생한다. 문제는 출산의 대부분을 담당하는 신혼부부의 주거 안정성이 그리 높지 않다는 것이다. 2019년 기준 혼인 5년 차 이내 초혼 신혼부부의 주택 소유 비율은 42.9%(통계청, 2020a), 혼인한 지 5년 된 초혼 신혼부부 중 5년 동안 무주택이었던 부부는 40.7%나 된다(통계청, 2021). 신혼부부의 절반 이상은 자가에 비해 상대적으로 주거 안정성이 떨어지는 전세나 월세에서 출산을 고민하고, 출산하고 있는 것이다. '2018년 전국 출산력 및 가족보건·복지 실태 조사에서 기혼여성들이 '신혼집 마련 지원을 가장 필요한 결혼 정책으로 꼽은 맥락이 이해가 되는 대목이다(이소영 외, 2018, p.278).

그렇다고 주택 소유가 출산 이행을 무조건적으로 담보한다고 보기도 어렵다. 부모의 전폭적인 지원이 아닌 이상 저축만으로는 주택 구매가 어렵기 때문에 신혼부부들은 대부분 대출

을 많이 이용한다. 그리고 여기서 발생한 부채의 경제적 부담은 출산으로 인한 자녀 양육 비용 부담과 결부되어 출산 연기나 포기 유인이 된다. 2019년 신혼부부 통계(통계청, 2020a)를 보면, 주택을 소유한 혼인 5년 차 이내 초혼 신혼부부 중 89.6%가 대출을 보유하고 있다. 대출 잔액 중앙값은 1억 4,674만 원으로 그 수준이 매우 높다. 하지만 이러한 관계는 주택 구매에만 한정되지 않고, 전세에도 동일하게 적용된다. 같은 조사에서 혼인 5년 차 이내 무주택 초혼 신혼부부의 대출 보유 비중은 83.0%, 대출 잔액 중앙값은 8,790만 원으로 나타났다(통계청, 2020a). 전·월세가 구분되지는 않았으나 충분히 유추 가능한 결과다. 이와 관련, 이상립, 이지혜(2017)는 주택은 일반적 재화의 소비와 달리 저축·구매·대출 상환의 매우 긴 시간의 구매과정을 거치기 때문에 출산의 선택과 이행, 그리고 주택 마련은 경쟁적 선택 관계를 형성한다고 분석했다.

생애주기 차원에서 주택 마련 시점은 가족 형성 시기뿐만 아니라 가족 확대 시기에도 찾아온다. 출산 또는 추가 출산에 의한 가족 구성원 증가는 더 넓은 생활 공간(면적)의 새로운 주택 마련 수요를 발생시키기 때문이다. 물론 출산 전 거주 주택의 면적, 주택 가격 등 다양한 변수가 있다. 하지만, 일반적으로는 경제적 자원이 많지 않은 신혼 초에는 보다 저렴한 소규모 주택에서 결혼생활을 시작하고, 이후 소득과 자산을 축적하는 과정에서 출산 이행이 맞물리면서 이전보다 더 큰 규모의 주택으로 이주한다고 볼 수 있다. 그리고 이러한 새로운 주택 마련은 주택 점유 형태의 변화를 가져오기 마련이다. 소득과 자산 축적을 통해 자가로 이동할 수도, 더 넓은 면적을 구하기 위해 상대적으로 비용이 저렴한 전세를 구할 수도 있다. 당시 가계의 경제적 상황 등에 따라 가족 확대 시기의 주거 안정성은 높아지기도 낮아지기도 혹은 유지되기도 할 것이다. 물론 원하는 수준의 주택을 마련할 때까지 출산을 연기하거나 새로운 주택 마련의 경제적 부담으로 일정 수준까지만(예: 첫째아) 출산할 개연성도 충분히 있다.

이처럼 주택 마련은 주거지 확보 이상의 의미를 가진다. 즉, 주택 마련은 가족의 형성과 확대(변화)에 밀접히 관련된 요소로, 주택 마련은 가족 사건(family events)의 배경이 되고 동시에 가족은 주택 마련(housing events)의 배경이 된다(Mulder & Lauster, 2010). 그리고 이러한 결합(conjunction)은 개별

1) '내 집 마련이 꼭 필요한 이유'로는 주거 안정 89.7%, 자산 증식 수단 7.1%, 노후생활 자금 3.3%로 나타났다.

가계의 경제적 상황에서 주택 마련 비용, 주거 안정성, 주거 면적 3가지 요소의 상황적 맥락에 따라 각기 다른 출산 시기와 규모로 나타날 것이다. 본 연구의 목적은 이러한 요소들을 종합적으로 고려하여 주택 마련과 출산 이행의 상호 연관성과 메커니즘을 분석하는 데 있다. 특히 출산 의향이나 계획 또는 생애적 차원에서의 출산 경험 여부나 총(현재) 출생아 수가 아닌 실제 출산 순위별 출산 이행을 실증적으로 분석하여 그 동학을 상세히 설명하고자 한다. 이러한 접근과 분석은 주택 마련의 어려움이 저출산 현상의 원인이 된다는 일반적 공감대를 넘어 다양한 분석적·정책적 함의를 제공할 수 있을 것이다.

## II. 이론적 배경 및 선행연구 검토

### 1. 주택 마련 비용과 출산 이행

이에 관한 기존의 연구들은 주택 소유 관점에서 높은 주택 가격이 ‘연기된 출산(delayed childbearing) → 가족 규모 축소’를 가져온다고 말한다(Krishnan & Krotki, 1993; Mulder, 2006b; Simon & Tamura, 2009; Flynn, 2017). 사람들은 가정을 꾸리기 전에, 적어도 가족 형성 기간 내에 주택을 소유하기 원하고(Clark, 2012), 첫 출산 이전에 주택을 구매하는 경향이 있다(Feijten & Mulder, 2002). 그러나 높은 주택 가격은 간접적으로는 파트너 형성 자체를 억제하여 부모로의 이행을 지연시키거나(Flynn, 2017) 자녀 양육 비용과 직접적인 경쟁 관계를 형성하여(Courgeau & Lelièvre, 1992) 출산을 연기하거나 포기하게 만든다는 것이다. 그래서 국외 연구들은 첫째아 출산 당시 여성의 연령에 대한 분석이 많다(Murphy & Sullivan, 1985; Simon & Tamura, 2009; Clark, 2012; Öst, 2012).

특히 주택 마련과 자녀 양육은 둘 다 가족생활과 불가분의 관계에 있으면서 동시에 많은 비용 지출이 발생되기에 부부는 출산 선택의 기로에 서게 된다. 그리고 이러한 경쟁적 관계는 대체로 상당 기간 동안 유지된다. 서론에 기술했듯이 현재 신혼부부들은 자가든 전세든 주택 마련에 있어 대출을 많이 활용하고 있는데, 대출에 대한 원리금 상환 부담은 장기간 발생

한다. 대출을 차치하더라도 주거가 불안정한 부부들은 이후의 주거 안정성 확보를 위한 상당 기간의 저축이 필요하며, 이 역시 출산 이행에 부정적일 수 있다. 자녀 양육 비용 또한 일회적이지 않고 지속적인 지출을 요하며, 추가 출산이 있을 경우 그 부담은 더욱 가중된다. 심지어 자녀 양육 비용(특히 사교육비)은 그 자체로도 가계에 부담을 주기 때문에 추가 출산을 억제하기도 한다(송헌재, 2012). 결과적으로 충분한 가계 소득과 자산이 축적되어 주택 마련과 자녀 양육이 동시에 부담 가능한 시점까지 이들의 경쟁 관계는 장기간 지속될 가능성이 크다. 여기에 직장 내 승진, 임금 상승과 같은 출산하지 않을 시 발생하는 효용(기회비용)까지 고려한다면(김현식, 2017), 주택 마련 비용과 출산 이행 간 경쟁 관계는 더욱 복잡해진다.

그러나 대출에 따른 부채 상황이 무조건적으로 출산 이행에 부정적인 영향을 미친다고 보기에는 주의가 필요하다. 특히 정부의 주택 자금 지원 정책인 보금자리론, 디딤돌대출과 같은 주택담보대출과 신혼부부전용 전세자금 대출, 버팀목전세자금 대출 등이 그렇다. 이들 제도의 특성 중 하나는 장기 상환이 가능하다는 점이다.<sup>2)</sup> 즉 대출로 인해 장기간 경제적 부담이 발생하는 것도 사실이지만, 이를 뒤집어서 말하면 높은 주택 마련 비용 부담을 미래의 장기간에 걸쳐 분산시킬 수 있다는 뜻이기도 하다. 이러한 특성은 주택 마련 비용을 부담 가능한 선으로 낮추면서 주택을 마련할 수 있게 하되, 대출이 없었다면 매우 오랜 시간이 걸렸을 주택 마련 시기를 앞당기는 효과도 가져온다.

이와 관련, 정의철(2005)은 모기지론이 자산 제약 조건을 상당히 완화시켜 초기 구매 자금이 부족한 주택 소유를 증가시킬 수 있음을 실증적으로 분석하였다. 결국 이렇게 주택을 마련할 수 있다는 것은 출산 이행의 맥락에서는 가족 형성과 확대를 할 수 있는 여건이 갖춰짐을 뜻한다. 만약 대출 상환 부담이 어느 정도 가능한 상황이라면, 부채가 존재하더라도 가족 형성과 확대를 할 수 있으며, 전체적인 가임 기간을 고려했을 때 그 시기를 앞당길수록 출산(추가 출산)에 미치는 긍정적인 효과는 더 커질 수 있다. 이상림, 이지혜(2017)는 경제적 자원이 부족한 혼인 초기에는 부채가 첫째아 출산에 긍정적인 요인으로 작용할 수 있음을 제시하기도 했다. Mulder &

2) 정부는 올해 7월부터 청년·신혼부부 대상 보금자리론 등에 40년 초장기 모기지를 도입했다(금융위원회, 2021). 기존의 최대 30년 상환 기간을 10년 더 연장한 것이다. 신혼부부전용 전세자금 대출과 버팀목전세자금 대출 역시 최대 10년까지 대출 기간을 연장할 수 있다(주택도시보증공사 홈페이지에서 2021. 7. 13. 검색 및 인출).

Billari(2010) 역시 젊은층의 모기지 제도 접근성의 취약은 자가 소유와 출산으로 연결되지 못한다고 말한다. 물론 해외에는 전세 제도가 없기에 나타난 해석이지만, 우리나라의 전세 역시 고비용이기에 대출의 장기 상환 효과는 동일하게 나타날 것이다.

주택 마련 비용과 출산 이행의 경쟁적 관계는 임차가 자가에 비해 상대적으로 주택 마련 비용이 저렴하다는 측면에서 출산 이행에 더 유리하다는 논의도 있다. 실제, 주택 구매 후 처음 몇 년 동안은 주택 소유자의 비용(계약금, 원리금 상환, 양도세 등)이 임차 가구의 임대료보다 상당히 높은 경우가 많다(Mulder & Wagner, 1998). 또한 주택 구매는 임차와 달리 보통 장기간의 경제적 계약에 근거하기 때문에 가계소득 변화 등이 발생할 때 계약을 이행하는 데 어려움이 있을 수 있다(Mulder, 2006a).

이와 관련, 주택 소유자들이 임차인보다 덜 출산하고 더 늦게 출산한다는 연구도 있다(Murphy & Sullivan, 1985; Hakim, 2003: 영국 사례). 그러나 이러한 해석을 주거 보유 의식과 주거 안정성 선호가 높은 우리 사회에 그대로 적용하기에는 무리가 있어 보인다. 후술하겠지만, 무엇보다 주거 안정성과 출산 이행의 긍정적 관계 맥락에서 살펴볼 필요성이 있다. 국외 연구에서 말하는 임차는 주로 월세를 뜻하며, 우리 사회에서 월세가 자가보다 출산에 유리하다는 선행연구는 발견되지 않는다. 다만, 지금과 같이 주택 가격이 계속 상승하고 있는 상황에서는 해외 사례의 임차 형태에는 해당되지 않지만, 우리 사회만의 특수한 임차 형태인 전세가 자가보다 더 출산을 이행할 가능성을 배제할 수 없다. 그러나 이는 단순히 비용이 저렴해서가 아닌 주거 안정성을 추구하지만 자가를 확보할 수 없는 현실적 한계로 일정 수준의 주거 안정성을 확보 내지는 포기하는 선에서 이루어지는 출산 이행이라고 볼 수 있을 것이다.

한편, 보육·교육비나 기타 생활비 외에도 공간적 필요에 의한 주거 이동 비용을 자녀 양육 비용으로 포함시키기도 한다. 출산(혹은 추가 출산)은 추가적인 공간 필요성과 이를 위한 새로운 주택 마련 수요를 발생시키고, 일반적으로 더 넓은 주택은 더 많은 비용 지출을 수반한다. 많은 연구들이 여기에 주목하지는 않지만, 공간적 측면에서 봤을 때 이 역시 자녀 양육에 대한 비용이며 동시에 소비된다고 보는 것이다. 미국에서는 전체 자녀 양육 비용 중 주택 관련 비용이 차지하는 비중이 30% 안팎으로 가장 큰 것으로 추정된다는 연구도 있

다(Lino, 2001). Flynn(2017)은 결과적으로 주택 마련 비용 지출과 자녀 수는 양의 관계를 가지지만(주택 마련 비용과 출산은 어느 수준까지는 동시에 소비 발생되지만), 주택 마련 비용이 소득에서 상당한 비중을 차지하게 되면 출산을 하지 않게 된다고 보았다.

여기서는 주택 마련 비용과 출산 간 경쟁적 관계에 관한 국내의 몇몇 연구 결과들을 살펴본다. 박천규, 이영(2010)은 결혼 후 3년 이내 출산은 자가 선택 확률을 감소시키는 효과가 있다고 분석하였다. 이들은 조기 출산이 내 집 마련의 제약 요인으로 작용한다고 말하며, 결혼 초기 출산과 보육 비용의 증가가 주택 소비 감소의 주요한 요인이라고 분석했다. 이는 높은 주택 마련 비용이 출산을 연기하거나 축소시킨 결과는 아니지만 그 영향이 반대로 나타난다는 측면에서 같은 경쟁 관계로 해석할 수 있겠다. 김현식(2017)은 재정패널(1~7차: 2008~2014년)을 가지고 기혼여성의 출산 위험에 대한 생존 분석을 하였는데, 첫째 자녀는 금융 자산이 3,000만 원을 초과하는 집단에서 출산 위험이 크게 떨어지고, 둘째 자녀는 부채가 있을 경우 출산 위험이 높아졌다. 이에 대해 저자는 첫째 자녀의 경우 안정적인 주택을 획득할 수 있을 때까지 자금을 모으기에 출산을 연기하고, 둘째 자녀는 첫째 자녀 출산 시기의 거주 주택보다 더 좋은 주택(전세/자가)으로 이동하는 과정에서 부채가 발생하는 한편, 부채를 지면서까지 둘째 출산을 원하지 않는 여성들은 출산을 연기하거나 포기한다고 분석했다. 신혼부부가구 주거실태 패널조사를 분석한 김동현, 전희정(2018)은 부부자금 비율이 높은 경우 자가 점유를 확대시키지만 총 계획 자녀 수를 감소시킨다고 분석했다. 높은 주택 마련 비용이 양육 비용 감소로 이어져 자녀 수에 부정적인 영향을 미친다는 것이다. 그러나 동시에 금융기관 대출이 높은 경우 자가 점유를 확대시키고 총 계획 자녀 수 역시 증가시킨다는 결과도 도출되었다. 실제 자녀 수에 대한 결과는 아니지만, 이는 앞서 살펴본 주택담보대출과 같은 정부 지원의 금융기관 대출이 주택 소유 촉진을 통해 출산 이행에 긍정적 영향을 미칠 수 있음을 간접적으로 보여준다. 이상림, 이지혜(2017)는 신혼 주거가 차가인 경우, 이후 자가로의 점유 형태 변화는 출산 순위와 상관없이 출산 가능성 자체를 낮춘다고 분석했다.

마지막으로 주택 마련 비용과 출산 이행의 관계는 지역별 주택 시장의 상황과 관련이 깊다. 주택 마련 비용은 지역 간 편차가 큰데(특히 수도권 vs 비수도권), 그 차이는 결국 가계

에 경제적 부담 수준과 이에 따른 출산 수준을 결정하기 때문이다. 실제, 고가의 주택 시장이 저가의 주택 시장에 비해 출산을 연기하는 데 보다 영향을 미치는 것은 경험적으로 발견된다(Clark, 2012).<sup>3)</sup> 김민영, 황진영(2016)은 2009~2013년 16개 시도의 주택 가격(매매+전세)과 출산의 수준 시기를 분석한 결과, 주택 가격이 높을수록 합계출산율이 낮고, 출산 시기가 늦춰지는데 특히 서울에서 그 영향이 크게 나타남을 제시하였다.<sup>4)</sup> 이상림, 이지혜(2017)는 거주 비용이 비싼 수도권에 거주하는 신혼부부는 자녀 1명만 출산하고 멈출 가능성이 높다고 분석하였다.

## 2. 주거 안정성과 출산 이행

앞서 언급한 것처럼 그간의 가족과 주택 마련 관계에 대한 연구들의 주요 관심사는 주택 소유였다(Mulder, 2013). 즉 '자가는 가족생활에 적합한 점유 형태로 간주되었다(Mulder and Wagner, 1998; Mulder, 2006a; Öst, 2012, Clark, 2012). 이는 자가 차가에 비해 가지는 여러 장점에 근거하는데, 이 중 '주거 안정성'은 자가의 핵심적 기능이라고 할 수 있다(Saunders, 1990; Hiscock, Kearns, & Ellaway, 2001). Mulder(2013)는 주거 안정성을 주택 거주권(점유)의 안전과 주거지 퇴거로부터의 보호 정도로 설명하며, 전통적으로 자가 임차에 비해 주거 안정성이 높은 것으로 이해된다고 말한다. 여기에는 주택 소유가 존재론적인 안전을 제공한다는 심리적 측면까지도 포함된다(Saunders, 1990). 특별한 사정이 없는 한 하나의 가족은 다른 가족(예: 부모 공동 거주)과 분리되어 고유의 주거 공간(주택)을 갖는 것이 사회적 규범인(Mulder, 2013) 오늘날 사회에서 결혼·출산의 가족 형성 및 확대에는 주택 마련이 매우 중요하다. 그리고 부부들은 임차에 비해 더 안정적인 자가를 선호한다(Hiscock, Kearns, & Ellaway, 2001).

이탈리아 조사자료를 활용한 Vignoli, Rinesi, & Mussino (2013)는 부부들의 출산 의도와 주거 상황의 안정감 간에는 긍정적인 관계가 성립된다고 말한다. Holland(2012)는 스웨덴 사례 분석을 통해 결혼과 주택 소유 모두 미래의 안정적

삶을 제공한다는 측면에서 부부는 결혼과 주택 소유 모두를 소중히 여기고 두 사건이 동시에 일어나기 위한 재정 계획을 세운다고 보았다. 특히 결혼은 그 자체로 안정적이고 일종의 장기적 약속을 제공하기에 주택 소유를 위한 (공동)투자를 병행할 수 있다고 분석했다. Mulder(2006a)는 부부는 자녀가 태어난 후 이사를 해야 하는 것보다 첫째 아이를 갖기 전에 적절한 주택(자가) 확보를 선호하며, 이를 통해 주거 이동을 최소화함으로써 일과 가정, 더 나아가 자녀 (학교)교육의 안정을 꾀할 수 있다고 보았다. 또한 첫 출산 이전 시기가 경제적으로도 주택을 소유할 수 있는 가능성이 더 높고 용이하다고 분석했다. Clark(2012)는 주택 소유는 그 자체로 좋은 것으로 자녀를 기르는 데 필수 요건으로 받아들여지며, 안정성과 안전 그리고 가족을 부양하기 위한 서비스 접근성을 제공하는 이점이 있다고 말한다. 여기서 말하는 서비스 접근성은 자녀를 갖기 원하는 부부가 중요하게 보는 요소(좋은 학교에서부터 편의시설에 이르기까지)들로 이는 '임대형 이웃'이 아닌 '소유형 이웃'의 관계 속에서 확보될 수 있다고 보았다. 많은 국외 연구들은 실제 경험적으로 첫 주택 소유가 미혼자에게서는 보기 드물며, 결혼과 동시에 자주 나타나거나 부모가 되는 과정에서 발견된다고 분석한다(Mulder, 2006a; Öst, 2012). 또한 임차 가구여도 자녀 출산을 전후하여 자가로의 주택 점유 형태 전환이 이루어지기 때문에 결과적으로 가족의 형성과 확장은 주택을 소유하는 방향으로 진행된다고 말한다(Mulder & Wagner, 2001; Feijten & Mulder, 2002). 이 밖에도 주택은 일종의 저축 수단이자 부의 축적이기에 부부의 재정 상황을 증진시켜 출산에 긍정적인 영향을 미치고(Megbolugbe & Linneman, 1993), 주택 가격의 상승은 자산 효과를 발생시켜 출산 이행 가능성을 높이는 방향으로 영향을 미치기도 한다(김민영, 황진영, 2016).

주거 안정성 측면에서 주택 점유 형태와 출산을 분석한 국내의 연구들 역시 자가와 출산의 긍정적 관계를 경험적으로 제시한다. 이상림, 이지혜(2017)는 신혼부부가구 주거실태 패널조사(2014~2016) 자료를 통해 신혼 초기의 자가는 출산 이행에 긍정적 영향을 미치고, 신혼가구의 주거 안정성 수준은 이후의 추가 출산 이행에도 지속적인 영향을 미침을 실증적으

3) Clark(2012)는 미국의 대도시 25개를 대상으로 분석한 결과, 고비용의 주택 시장은 교육수준, 경제활동 참여 등을 통제하더라도 첫째아 출산을 3~4년 연장시키는 효과가 있다고 분석했다.

4) 이 연구는 16개 시도 자료를 통합(pooling)하여 분석했기에 지역별 실증 결과가 제시되지는 않았다. 그러나 실증 분석 결과와 주택 가격과 출산율 추이에 대한 현황 분석 결과(3장)를 종합해보면 충분히 설명될 수 있다.

로 분석하였다. 김경아(2017)는 여성가족패널을 분석한 결과, 주거 안정성이 높을수록, 즉 자가, 전세, 보증금 있는 월세 순으로 출산 수준이 높음을 확인하였다. 이삼식(2013) 역시 무상이나 자가의 경우 주거 안정성이 높아 평균 출생아 수가 높고, 주택 점유 형태가 안정적인 방향으로 이동할수록 출산이 촉진되는 경향이 있다고 하였다. 배호중, 한창근(2016)은 한국노동패널을 가지고 2000년 이후 혼인가구의 주택 자산과 첫 출산의 관계를 살펴봤는데, 자가 주택을 보유한 상태로 신혼을 시작할 경우 출산 시기를 앞당기고, 신혼 주택 가격이 높을수록 자녀를 좀 더 일찍 출산할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 이 중 높은 주택 가격이 이른 출산 이행에 미치는 영향은 자가 형태의 점유에 따른 결과로 판단된다. 천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원(2016) 역시 자가를 소유할수록 결과적으로 자녀 수가 많음을 밝혔다.

이처럼 많은 연구들은 자가를 중심으로 주거 안정성이 높을수록 출산 이행에 긍정적인 영향을 미친다는 것을 이야기한다. 여기서 말하는 주거 안정성은 결혼(혼인)을 통한 새로운 가족 형성과 이후의 자녀 양육을 위한 안정적인 환경 구축을 가리킨다. 그러나 이러한 관계는 앞서 살펴본 주택 마련 비용과 출산 이행의 경쟁적 관계 맥락과 함께 고려될 필요가 있다. 이는 원하는 수준의 주거 안정성이 확보될 때까지 출산을 연기하거나 포기할 개연성이 있기 때문이며, 지금과 같이 주택 가격이 계속적으로 오르는 상황은 이를 더욱 강화시킬 수 있기 때문이다. 서미숙(2013)의 연구에서도 이를 확인할 수 있다. 전국 출산력 및 가족보건·복지 실태조사(2006, 2009년)와 KB국민은행의 전국 주택 가격 동향 조사(2004~2009년)를 함께 분석한 결과, 아파트 매매 가격이 상승할수록 아파트 전세 거주자는 자가 거주자에 비해 출산 확률이 낮아졌다. 저자는 주택 가격의 상승은 전세와 같은 임차 가구에게는 주거 비용과 주택 마련 비용이 더 높아져 출산 연기나 기피를 가져올 수도 있다고 분석했다. 이 결과는 자가가 전세에 비해 주거 안정성이 높아 출산 이행 가능성이 높다는 기존의 이론을 지지하기는 하나, 주택 가격 변화의 맥락에서 앞서 살펴본 주택 마련 비용과 출산 이행 간의 경쟁적 관계도 여실히 보여준다고 할 수 있다.

### 3. 주거 면적과 출산 이행

일반적으로 가족은 주거적 필요성에 따라 주거지를 이동한

다(Kulu & Milewski, 2007). 여기에는 새로운 주택, 더 큰 주택, 다른 지역으로의 이동 필요성 등 그 배경이 다양하다(Clark, 2012). 이 중 '더 큰 주택'은 출산에 의한 가구원 수 증가와 관련성이 크다(Clark & Huang, 2003). 출산은 추가적 개인 공간을 비롯한 더 넓은 주거 공용 공간을 필요케 하고(Mulder, 2013), 적절한 거주 면적은 가족생활의 안락함을 제공하는 등 삶의 질과 관련되기 때문이다(강민성, 서원석, 2018). Ström(2010)은 주택의 형태보다 면적이 출산을 촉진시킨다고도 하였다. Goodsell(1937)은 스웨덴 도시 지역의 저출산 원인 중 하나는 1개의 방과 부엌으로 표준화된 주택 공급으로 인한 주거 공간의 과밀화로, 부부들이 가족 규모를 축소시키는 요인이라고 분석했다(Goodsell, 1937; Kulu & Vikat, 2007, p.3. 재인용). Kulu & Vikat(2007)은 단독주택에 거주할 경우 아파트 거주에 비해 출산율이 높다는 분석을 하면서 그 이유 중 하나로 넓은 주거 공간을 제시하였다. 물론 공간적 필요의 정도는 당시 사회적 공간 규범의 영향을 받으며, 가구 형태, 사회적 부의 정도, 도시와 농촌 등의 지리적 특성, 국가에 따라서 다를 것이다(Mulder, 2013).

이처럼 주거 면적은 출산 이행과 관련된 또 하나의 중요한 요소로, 출산 당시 거주 주택의 면적이 충분하다면 상관없겠지만, 그렇지 않다면 더 넓은 주택으로의 이동은 필수적이라고 할 수 있다. 그리고 이때의 주거 이동은 추가 출산과 특히 관련성이 높을 것이다(Deurloo, Clark, & Dieleman, 1994; Kulu & Vikat, 2007; Ström, 2010). Deurloo, Clark, & Dieleman(1994)은 첫째아보다 둘째아 출산 시 공간적 필요가 더 높게 나타난다고 분석했다. 결과적으로는 Flynn(2017)의 주장처럼 주택 마련 비용의 문제가 아니라면, 주택 마련과 출산에 의한 가구원 수 증가는 동시적으로 발생할 것이다.

주거 면적과 출산 이행에 관한 국내의 연구들은 출산이 공간적 필요를 증대시킨다는 배경적 설명에서는 많이 다루지만, 주거 안정성이나 주택 비용에 비해 상대적으로 실증 연구는 많지 않다. 이하에서는 소수지만 주거 면적과 출산 간 관계를 분석한 일부 연구와 출산과의 관련성을 간접적으로 다룬 연구 몇 가지를 살펴본다.

주거 면적과 출산 이행 간 관계를 직접적으로 다룬 연구에는 정윤희, 신화경(2018), 이삼식(2013), 천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원(2016), 천현숙 외(2012)가 있다. 정윤희, 신화경(2018)은 2016년 신혼부부가구 주거실태 패널조사를 분석한 결과, 무자녀 신혼부부는 방이 2개인 주택에 거주하는 비율이

높고, 자녀가 1명 또는 2명 이상인 경우 방이 3개인 주택에 거주하는 비율이 높음을 확인하였다. 이삼식(2013)은 20~39세 유배우 여성 1,500명을 대상으로 전화조사한 결과, 평균 출생아 수는 주거 면적 115㎡ 이상의 주택의 경우 2.03명, 82~115㎡는 1.83명, 82㎡ 이하는 1.74명으로 주거면적이 넓을수록 평균 출생아 수가 많다고 분석하였다. 천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원(2016)은 2014년도 신혼부부가구 주거실태조사에서 15평 이하 여부를 기준으로 할 때, 소형 주택에 거주할 경우 자녀 수와 유의미한 음(-)의 관계를 보이고 자녀가 없든 출산(추가 출산) 연기 결정을 늘린다는 것을 밝혔다. 또한 천현숙 외(2012)는 2010년 주거실태조사를 통해 자녀 수가 많을수록 가구당 주거 면적과 사용 방 수가 증가하고, 3자녀 이상 가구는 상대적으로 가격이 저렴한 단독주택·다세대 주택에 거주하는 주거 소비의 감소 경향이 나타난다고 분석하였다. 이 연구가 주택 유형 변화의 맥락에서 출산 이행에 따른 주거 소비 변화를 설명했다면, 강민성, 서원석(2018)은 출산 이행을 직접적으로 다루지는 않지만, 주택 점유 형태 측면에서의 주거 면적과 소비 변화를 제시했다. 주거실태조사(2006, 2016)를 활용한 이 연구는 가족 형성기(결혼)와 확장기(출산/양육)에 있는 가구 중 차가는 자가에 비교해 주거 비용이 적게 들기에 더 넓은 면적의 주택을 구할 수 있어 결혼과 출산으로 인한 주거 면적 추가 소요를 감당할 수 있다고 분석했다. 반면, 자가의 경우 원하는 면적보다 좁은 면적의 주택을 구매함으로써 주거 불만족이 높아질 수 있다고 보았다. 이용석, 성주한, 윤영식(2016) 역시 자녀의 양육 비용이 많이 들어가면서 동시에 규모가 큰 주택이 필요한 상황은 임차의 가능성을 높일 수 있다고 보았다.

주거 면적과 출산과 관련된 논의들을 종합해보면, 출산은 추가적 공간 필요를 발생시켜 일반적으로는 자녀 수가 많아질수록 가구의 주거 면적은 넓어지는 경향을 보이게 된다. 그러나 높은 주택 마련 비용으로 인해 주거 소비를 축소하는 방향으로 주택 유형이나 점유 형태를 조정하기도 한다. 더불어 (새로운 주택 마련이 어렵다면) Goodsell(1937), 천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원(2016)의 연구처럼 주거 면적의 불충분성으로 인해 이후의 추가 출산을 연기하거나 포기하는 상황도 발생할 수 있다. 그간 주거 면적은 출산 이행에 의한 공간적 확대의 필요라는 배경적 측면에서 일종의 당연한 결과로 다뤄졌지만, 앞서 살펴본 주택 마련 비용, 주거 안정성과도 연관되며, 주거 면적 그 자체로도 출산에 영향을 미칠 수 있음을 알 수 있다.

지금까지의 논의를 종합해보면, 주택 마련 비용, 주거 안정성, 주거 면적은 주택 마련과 출산 이행의 관계에서 배타적이지 않고 서로 영향을 주고받으며, 늘 변화 가능성을 가진다고 볼 수 있다. 이 과정에서 부부들은 주택 마련과 출산을 고민하고 선택하되, 그 양상은 특정 출산에 한정되지 않고 생애 전 출산에 걸쳐 복잡하게 나타날 것이다. 그러나 앞서 살펴본 선행연구들은 총(현재) 자녀 수, 평균 출생아 수, 출산 계획(계획 자녀 수)을 종속 변수로 분석하거나 특정 출산(예: 첫째아 출산)에 한정하여 분석하는 경향이 있었다. 동시에 현재 또는 신혼 초와 같은 특정 시점의 주거 및 가계 상황을 토대로 분석함에 따라 출산 순위별 출산 이행의 동학을 충분히 설명하지 못하였다. 또한 특정 대상(예: 신혼부부) 중심의 분석이기도 했다. 이러한 맥락에서 출산 순위별 출산 이행과 주택 마련의 상호 연관성과 메커니즘을 분석하는 본 연구는 기존 연구와 차별성을 가진다고 볼 수 있다. 한편, 김현식(2017)은 출산 순위별 출산 이행 분석이라는 측면에서 공통된 부분이 있으나, 자산과 소득에 초점을 둔 연구로 본 연구와 관심사가 다르며 분석 데이터의 종류와 시기도 다르다.

### III. 자료 및 분석 방법

#### 1. 자료 및 변수

주택 마련과 출산 순위별 출산 이행의 상호 연관성과 메커니즘을 분석하기 위해 본 연구에서는 한국노동연구원에서 매년 조사를 통해 수집, 구축하고 있는 한국노동패널조사(KLIPS) 자료를 사용한다. 특히 앞서 제시한 기존 연구들의 분석적 한계를 보완하기 위해 분석 대상자들을 추적 관찰하는 형식을 취한다. 분석은 12차(2009년)~21차(2018년) 자료를 활용하였는데, 12차 조사를 시작 시점으로 한 것은 이전 조사까지 한계로 지적됐던 표본의 전국 대표성 문제 해결을 위한 대규모 표본 추가가 이때 처음으로 이루어졌기 때문이다(한국노동연구원, 2019). 이에 본 연구에서는 2009년 자료를 시작으로 2018년까지 총 10년의 자료를 분석한다. 분석 대상자는 가임기를 고려한 15~49세 기혼여성이며 이들의 출산 순위별 출산 이행을 종단적으로 추적하되, 넷째아 이상의 출산 이행은 그 사례가 매우 적어 셋째아 출산까지 관측된 자료를 분석에 활용하였다.

한편 출산 행위가 관측 기간 내 개인-기간(person-period)에 따라 개별적으로 이루어지기 때문에 총 10년의 자료에는 부분적으로 관측된 개인들이 포함되는 센서링(censoring) 조건이 적용된다. 예컨대, 12차 조사 시점에서는 미혼이었지만 이후 결혼한 여성은 결혼 이후가 관찰 시작 시점으로 반영되고, 12차 조사 이전에 이미 첫째아를 출산한 여성은 둘째아 출산 이행 분석 대상부터 포함된다. 이러한 원리는 10년의 총 관측 기간 동안 사건(출산 이행)을 경험한 여성들에 있어서도 동일하게 적용되어 해당 사건 발생까지의 관측 자료만 분석에 고려된다. 즉, 첫째아 출산 이행은 무자녀 기혼여성의 모든 관측이 포함되지만, 둘째아 및 셋째아 출산 이행은 각각 첫째아, 둘째아 출산을 경험한 기혼여성들에 한해 첫째아, 둘째아 출산 이후의 관측 자료가 분석된다. 만약 10년의 관측 기간 동안 첫째아만 출산했다면, 이 여성은 셋째아 출산 이행 분석에는 포함되지 않는다. 다만, 센서링 조건이 적용되더라도 연령 조건(15~49세)은 동일하다. 이렇게 구축된 15~49세 기혼여성의 관측 자료는 결과적으로 개별 여성 사례가 여러 시기 동안 각각 다르게 관측된 것이 종단적으로 누적된 형태가 된다. 때문에 분석 대상에 대한 주요 특성(기초 통계량)은 특정 시점(여기서는 12차 조사)을 기준으로 <표 1>에 제시하였다. 12차 조사 기준 첫째아 출산 이행 분석에 포함된 여성은 2,322명, 둘째아 출산 이행 분석에 포함된 여성은 1,844명, 셋째아 출산 이행 분석에 포함된 여성은 350명이며, 조사 회차별로 그 수치는 변하게 된다.

본 연구에서 사용되는 종속 변수는 출산 이행 여부로 출산 순위(첫째아~셋째아)별 출산 경험을 이항(binary)으로 구분, 출산을 했을 경우 1의 값을 가진다. 2장의 이론적 배경과 선행 연구 검토를 토대로 본 연구의 목적을 고려한 출산 이행 여부와 연관된 변수들은 크게 여성의 개인 특성, 가계의 경제적 특성, 주거 특성으로 구성된다.

여성의 개인 특성에는 혼인 연령, 출산 연령, 교육 수준, 종사상 지위가 해당된다. 여기서 출산 연령은 출산 순위별 이행에 있어 첫째아 출산 연령(둘째아 출산 이행 분석)과 둘째아 출산 연령(셋째아 출산 이행 분석)이 분석에 활용된다. 교육 수준은 최종 학력 기준 총 교육 이수 기간(년)의 연속 변수이고, 종사상 지위는 더미 변수로 상용직이 준거 집단이 된다.

이러한 여성의 개인 특성 변수는 모형 분석에 있어 통제 변수로 사용된다.

가계의 경제적 특성 변수로는 로그(ln) 월평균 가구소득과 가구소비(균등화), 거주주택 외 주택 건물 보유 여부(보유=1), 금융자산, 부채가 포함되며, 가구소득과 가구소비는 각기 다른 가구 규모를 고려하고자 균등화하였다. 여기서 가구소비는 자녀 양육 비용에 대한 일종의 대리변수(proxy variable) 역할을 한다고 볼 수 있다. 주택 마련 비용을 자녀 양육 비용에 포함시키는 것처럼(Lino, 2001; Flynn, 2017) 우리가 흔히 인지하는 보육·교육비 외에도 식비, 의료비, 주거비 등의 일상의 소비 지출도 자녀를 양육하는 데 소요되는 비용이기 때문이다. 이러한 맥락에서의 자녀 양육 비용은 본 연구가 분석 대상자들을 종단적으로 추적 관찰한다는 측면에서 그 발생과 변화가 분석 모형에 반영된다. 예컨대, 첫째아 출산에 따른 자녀 양육 비용의 발생은 둘째아 출산 이행 분석의 가구소비 변수에 반영되는 것이다. 한편, 금융자산과 부채는 범주형 변수로 구성되며 준거는 모두 0원이 기준이다. 부채의 경우, 분석 자료가 금융/비금융기관 부채, 개인적으로 빌린 돈 등의 항목으로 조사된 관계로 주택 마련 관련 부채를 구분할 수 없어 총 부채 금액을 활용하였다.<sup>5)</sup> 그러나 주택 마련은 주택담보대출이나 전세금 대출뿐만 아니라 개인 신용대출이나 친인척 지인을 통한 부채에 의해서도 이루어질 수 있으며, 실제 출산의 선택과 이행은 가계의 경제적 상황을 토대로 이루어진다는 측면에서 총 부채 금액을 보는 것이 더 적절할 수 있다.

마지막으로 본 연구의 주요 관심사인 주거 특성 변수에는 거주지, 주택 점유 형태, 주거 면적, 월평균 가구소득 대비 주거비 비율이 투입된다. 거주지는 수도권 여부를 뜻하며(수도권=1), 주택 점유 형태는 자가, 전세, 월세, 기타로 범주를 구분하고, 모형 분석에서는 자가를 기준으로 범주별로 더미변수를 만들어 분석한다. 주거 면적은 전용 면적 기준으로 85㎡ 초과가 준거 집단이며, 분석은 60㎡ 이하, 60㎡ 초과 85㎡ 이하 범주가 각각 더미변수로 구성된다. 제시된 60㎡ 이하, 85㎡ 이하의 주거 면적은 현재 정부의 각종 주택 관련 대출(예: 디딤돌 대출)이나 공공주택사업(예: 신혼희망타운)에 활용되는 기준이며, 특히 85㎡는 주택 관련 대출의 상한선이다.<sup>6)</sup> 또한 현재 「주택법」 제2조제6항에서는 ‘국민주택규모’를 1세대

5) 그 외의 항목으로 전세금이 있기는 하나, 주택 마련에만 해당되지 않는 임대보증금도 같은 항목으로 조사되고 있어 주택 마련 관련 부채로 보기 어렵다. 또한 주택 구매와 관련된 부채 항목은 따로 조사되지 않았다.

6) 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 100㎡까지 가능하다(주택도시보증공사 홈페이지에서 2021. 7. 13. 검색 및 인출).



당 85㎡ 이하로 규정하고 있다. 이렇게 지금까지 설명한 변수 중 혼인 연령, 출산 연령과 같은 일부 변수를 제외한 모든 변수는 관측 기간 내 시변(time-varying)의 특징을 띤다.

## 2. 분석 방법

주택 마련과 출산 순위별 출산 이행의 상호 연관성과 메커

표 1. 분석 표본의 주요 특성

변수		첫째아 출산	둘째아 출산	셋째아 출산	
여성 개인 특성	혼인 연령(세)	25.73(3.61)	25.21(3.34)	24.47(3.16)	
	출산 연령(세)	27.08(3.96)	29.31(3.87)	32.01(4.03)	
	교육 수준	초등학교 졸업	1.08	1.19	1.71
		중학교 졸업	1.38	1.19	1.71
		고등학교 졸업	54.35	57.97	60.57
		2년제 대학 졸업	0.95	0.54	0.57
		4년제 대학 졸업	21.23	19.31	18.57
		대학원 이상	21.02	19.79	16.86
	종사상 지위	상용직	46.90	46.42	52.57
		임시직/일용직	29.41	28.42	16.57
		비임금근로자	9.95	10.03	12.00
		무직	13.74	15.13	18.86
	로그(ln) 월평균 가구소득(균등화)		4.99(0.68)	4.98(0.68)	4.78(0.78)
	로그(ln) 월평균 가구소비(균등화)		4.78(0.39)	4.79(0.39)	4.70(0.40)
가계 경제적 특성	거주주택 외 주택·건물 보유 여부	보유	12.66	12.91	12.00
		미보유	87.34	87.09	88.00
	금융자산	없음(0원)	34.11	35.20	41.43
		3천만 원 이하	51.55	49.89	47.71
		3천만 원 초과 6천만 원 이하	8.53	8.73	5.71
		6천만원 초과	5.81	6.18	5.14
	부채	없음(0원)	40.51	38.61	37.14
		5천만 원 이하	38.57	38.39	41.43
		5천만 원 초과 1억 원 이하	11.53	12.53	11.43
		1억 원 초과 1억 5천만 원 이하	3.68	4.18	3.43
		1억 5천만 원 초과 2억 원 이하	2.37	2.55	2.57
		2억 원 초과	3.33	3.74	4.00
	거주지	수도권	50.17	49.13	43.14
		비수도권	49.83	50.87	56.86
주택 점유 형태	자가	55.81	56.56	52.00	
	전세	28.64	28.58	26.86	
	월세	11.15	10.47	14.29	
주거 면적	기타	4.39	4.39	6.86	
	60㎡ 이하	20.16	18.76	19.71	
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	35.27	35.25	34.29	
85㎡ 초과		44.57	45.99	46.00	
월평균 가구소득 대비 주거비 비율(%)		9.94(28.26)	9.71(26.34)	12.01(29.11)	
N		2,322	1,844	350	

주: 1) 시변, 시불변 변수는 최초 관측 시점인 2009년(12차) 기준의 수치임.  
2) 괄호 안은 표준편차임.

니즘을 실증적으로 살펴보기 위하여 본 연구에서 사용하는 분석 방법은 이산형 해저드 모형(discrete-time hazard model)이다. 이는 한 개인을 종단적으로 추적하여, 시간의 흐름에 따른 이들의 출산 리스크를 관측하기 위함이다. 이에 본 자료는 long-form 형태의 개인-기간(person-period) 자료로 구축되었다. 본 연구에서 출산(event)이 측정되는 시간( $j$ )은 연령에 기초하고 있으며, 이것이 바로 기준선 해저드(baseline hazard)를 도출하는 기반이 된다. 지금까지의 논의를 바탕으로 한 본 연구의 분석 모형은 다음과 같이 표현된다.

$$\log[-\log(1 - h_{ij})] = \alpha_0 + \alpha_1(\text{age}_{ij}) + \alpha_2(\text{Age}_{ij})^2 + \sum_k \beta_k X_{i,k}$$

이때,  $h_{ij}$ 는 개인  $i$ 의 시간  $j$ 에서의 출산 리스크,  $X_{i,k}$ 는 개인  $i$ 의  $k$ 번째 공변량을 뜻하며, 시변(time-varying)의 형태를 띈다.

#### IV. 분석 결과: 출산 순위별 이산형 해저드 모형의 추정 결과

<표 2>~<표 4>는 출산 순위별 이산형 해저드 모형의 추정 결과를 각각 4가지 모형으로 제시한 것이다. 우선, 모형 1은 본 연구에서 사용한 각 출산 순위별 기준선 해저드(baseline hazard)로 혼인 후(혹은 최초 관측 후) 특정 시점까지 출산 이행(경험)이 없음을 조건으로 할 때 특정 시점에서 출산을 이행(경험)할 확률을 가리킨다. 여기서 특정 시점은 연령이 기준이 되며, 출산 순위에 상관없이 여성은 연령이 높을수록 출산 이행 확률이 높아지나 일정 연령에 이르면 출산 이행 확률이 감소하는 비선형성 관계를 보이고 있다. 모형 2~3은 기준선 해저드와 함께 가계의 경제적 특성과 주거 특성을 중심으로 구분한 모형으로 통제 변수로서 여성의 인구사회학적 특성인 혼인 연령, 교육 수준, 종사상 지위, (이전)출산 연령(둘째아, 셋째아 출산 모형에 한함)이 포함된다. 마지막으로 모형 4는 모형 1~3의 변수들을 모두 고려한 모형이다.

먼저 첫째아 출산을 살펴보자. 모형 2에서는 다른 여타 변수들을 통제했을 때 로그(ln) 월평균 가구소득과 가구소비(균등화), 금융자산, 부채가 통계적으로 유의하다. 로그(ln) 월평균 가구소득(균등화)는 출산 이행과 정적(+), 로그(ln) 월평균 가구소비(균등화)는 부적(-) 연관성을 보인다. 본 연구의 주 관심사인 부채를 좀 더 살펴보면 준거 집단인 부채가 없는 경

우에 비해 5천만 원 이하의 부채가 있는 경우에는 26%, 2억 원 초과 부채가 있는 경우에는 72% 정도 출산 이행 해저드가 낮은 것으로 나타난다. 모형 3에서는 주택 점유 형태와 주거 면적, 월평균 가구소득 대비 주거비 비율이 통계적으로 유의하게 나타난다. 전세가 자가보다, 주거 면적 85㎡ 초과에 비해 60㎡ 이하, 60㎡ 초과 85㎡ 이하의 주택에 거주하는 경우 출산 이행의 개연성이 높고, 월평균 가구소득 대비 주거비 비율은 출산 이행과 부적(-) 연관성을 보인다. 특히 전세는 자가에 비해 출산 이행 해저드가 1.5배 높으며, 주거 면적 60㎡ 이하와 60㎡ 초과 85㎡ 이하는 85㎡ 초과에 비해 각각 1.6배, 1.8배 높게 나타난다. 마지막 모형 4의 분석 결과는 다른 여타 변수들을 통제했을 때, 로그(ln) 월평균 가구소득(균등화), 부채, 주택 점유 형태, 주거 면적이 통계적으로 유의하며, 그 경향은 다른 모형에서와 동일하게 나타난다. 한편, 통제 변수들 중에는 혼인 연령과 교육 수준은 통계적으로 유의하지 않고 종사상 지위만 유의하다. 특히, 모형에 상관없이 여성의 종사상 지위가 무직인 경우 상용직에 비해 출산을 경험할 개연성이 높아진다. 모형 2와 3에서는 비임금근로자(고용주, 자영업자, 무급가족종사자) 역시 상용직에 비해 출산 이행 개연성이 높은 것으로 나타난다.

다음의 <표 3>은 둘째아 출산에 관한 이산형 해저드 모형의 분석 결과이다. 모형 2에서는 로그(ln) 월평균 가구소비(균등화)와 부채(5천만 원 초과 1억 원 이하)가 통계적으로 유의하게 나타나며, 각각 부적(-), 정적(+) 연관성을 보인다. 첫째아 출산에서는 부적(-) 연관성을 보였던 부채가 둘째아 출산에서는 그 방향성이 뒤바뀐 점이 특징적이며, 통계적 유의도를 고려하지 않는다면, 모든 부채 범주의 계수가 양의 값을 가진다. 통계적으로 유의하게 나타난 5천만 원 초과 1억 원 이하의 부채의 경우, 부채가 없는 경우에 비해 둘째아 출산 이행 해저드가 34% 정도 높은 것으로 나타난다. 모형 3에서는 첫째아 출산과 달리 통계적으로 유의한 변수는 주택 점유 형태 중 전세에 한정되고, 여전히 자가에 비해 출산 이행의 개연성이 더 높다. 모형 4에서는 모형 2와 모형 3에서 통계적으로 유의한 모든 변수가 동일하게 유의하게 나타난다. 주목할 점은 둘째아 출산에서도 전세는 여전히 자가에 비해 출산을 경험할 개연성이 높다는 것이다(모형 4 기준, 자가에 비해 출산 이행 해저드가 28% 정도 높음). 한편, 통제 변수들의 영향력은 첫째아 출산과 다른 양상을 보인다. 첫째아 출산에서 통계적으로 유의하지 않았던 혼인 연령과 교육 수준은 둘째아 출산에

표 2. 첫째아 출산

변수	모형 1	모형 2	모형 3	모형 4	
연령	1.442 ***	1.403 ***	1.395 ***	1.353 ***	
연령 제곱	-0.022 ***	-0.022 ***	-0.022 ***	-0.021 ***	
여성 개인 특성	혼인 연령	-0.026	-0.023	-0.024	
	교육 수준	0.015	0.033	0.020	
	종사상 지위 (vs: 상용직)	임시직/일용직	0.105	-0.063	0.055
		비임금근로자	0.435 †	0.428 †	0.402
	무직	1.078 ***	0.989 ***	1.105 ***	
	로그(ln) 월평균 가구소득(균등화)	0.667 ***		0.622 ***	
	로그(ln) 월평균 가구소비(균등화)	-0.424 *		-0.324	
	거주주택 외 주택·건물 보유	0.053		0.086	
가계 경제 적 특성	금융자산 (vs: 0원)	3천만 원 이하	0.010		-0.079
		3천만 원 초과 6천만 원 이하	-0.078		-0.052
		6천만 원 초과	-0.523 †		-0.479
	부채 (vs: 0원)	5천만 원 이하	-0.295 *		-0.230
		5천만 원 초과 1억 원 이하	-0.290		-0.191
		1억 원 초과 1억 5천만 원 이하	0.215		0.362
		1억 5천만 원 초과 2억 원 이하	-0.448		-0.240
		2억 원 초과	-1.274 *		-0.998 †
거주지(vs: 비수도권)			-0.153	-0.165	
주거 특성	주택 점유 형태 (vs: 자가)	전세		0.404 **	0.305 *
		월세		0.138	-0.107
	기타		0.015	-0.016	
주거 면적 (vs: 85m <sup>2</sup> 초과)	60m <sup>2</sup> 이하		0.475 **	0.503 **	
	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하		0.612 ***	0.598 ***	
	월평균 가구소득 대비 주거비 비율		-0.025 *	0.000	
상수항	-24.641 ***	-25.010 ***	-24.032 ***	-24.964 ***	
Number of obs			3,086		
LR $\chi^2$	242.77 ***	350.79 ***	355.72 ***	379.47 ***	
Log likelihood	-891.46	-837.44	-834.98	-823.11	

주: † p<.1, \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

서 각각 정적(+)인 연관성이 나타난다. 종사상 지위에서는 모  
형에 상관없이 첫째아 출산과 동일하게 무직이 상용직에 비해  
출산을 경험할 개연성은 높지만, 비임금 근로자는 유의하지  
않다(모형 2, 3 기준). 특히 통제 변수로 추가된 첫째아 출산  
연령이 높을수록 둘째아 출산 이행 개연성이 낮아지는 것이

눈에 띈다. 이는 만혼을 비롯한 주택 마련의 경제적 부담 등  
다양한 요인에 의해 첫째아 출산이 연기됨에 따라 전체 가임  
기간 측면에서 둘째아 출산을 이행할 수 있는 또는 연기하고  
실현할 수 있는 기간의 감소로 이어진 결과라고 볼 수 있을  
것이다.<sup>7)</sup>

7) 한편, 여성의 학력과 출산 이행에 관한 연구 결과들은 다양하고 분분하지만, 둘째아 출산 이행에 관한 본 연구 결과는 신윤정, 이명진, 박신아(2019)  
연구가 좋은 설명이 될 수 있을 것 같다. 1997-2017년까지의 통계청 출생 통계를 분석한 이 연구는 최근에 올수록 고등학교 이하 여성이 차지하는  
둘째아 출산 비중이 감소하고, 출산 진도비도 대학 이상 여성의 수준으로 감소했지만, 대학 이상 학력의 여성은 큰 변화가 없었음을 밝혔다. 이러한  
맥락에서 본 연구 결과는 여성의 교육 수준이 높을수록 둘째아 출산 이행을 더 하는 것은 맞지만, 이것이 출산이 증가된다기보다는 저출산의 흐름에서  
저학력 여성의 출산율이 고학력 여성에 비해 더 크게 하락한 것으로 이해할 수 있을 것이다.

표 3. 둘째아 출산

변수	모형 1	모형 2	모형 3	모형 4	
연령	1.786 ***	1.838 ***	1.797 ***	1.796 ***	
연령 제곱	-0.028 ***	-0.028 ***	-0.028 ***	-0.028 ***	
여성 개인 특성	혼인 연령	0.099 **	0.112 **	0.101 **	
	첫째아 출산 연령	-0.188 ***	-0.198 ***	-0.193 ***	
	교육 수준	0.069 **	0.049 *	0.066 **	
	종사상 지위 (vs: 상용직)	임시직/일용직	-0.096	-0.059	-0.092
		비임금근로자	0.056	0.073	0.067
무직		0.639 ***	0.708 ***	0.604 ***	
로그(ln) 월평균 가구소득(균등화)		0.070		0.034	
로그(ln) 월평균 가구소비(균등화)		-0.561 **		-0.593 **	
거주주택 외 주택·건물 보유		0.071		0.053	
가계 경제적 특성	금융자산 (vs: 0원)	3천만 원 이하	-0.042	-0.058	
		3천만 원 초과 6천만 원 이하	-0.339	-0.362	
		6천만 원 초과	0.008	0.008	
	부채 (vs: 0원)	5천만 원 이하	0.055	0.068	
		5천만 원 초과 1억 원 이하	0.294 †	0.321 †	
		1억 원 초과 1억 5천만 원 이하	0.010	0.030	
		1억 5천만 원 초과 2억 원 이하	0.095	0.117	
		2억 원 초과	0.092	0.146	
거주지(vs: 비수도권)			-0.012	-0.013	
주거 특성	주택 점유 형태 (vs: 자가)	전세		0.204 †	0.243 *
		월세		-0.211	-0.192
		기타		0.052	-0.002
주거 면적 (vs: 85m <sup>2</sup> 초과)	60m <sup>2</sup> 이하		-0.105	-0.215	
	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하		0.104	0.059	
월평균 가구소득 대비 주거비 비율			-0.001	-0.001	
상수항	-30.413 ***	-27.289 ***	-28.884 ***	-26.183 ***	
Number of obs	5,988				
LR $\chi^2$	360.21 ***	480.05 ***	471.79 ***	489.67 ***	
Log likelihood	-1227.28	-1167.35	-1171.49	-1162.55	

주: † p<.1, \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

마지막 분석인 셋째아 출산 이행의 결과는 <표 4>에 제시하였다. 이 분석 결과의 특징적인 점은 앞서 첫째아, 둘째아 출산에서 나타났던 다양한 변수들의 통계적 유의성이 상당 부분 사라졌다는 것이다. 오히려 통제 변수에 해당하는 혼인 연령, 둘째아 출산 연령, 종사상 지위가 통계적으로 유의하게 나타난다. 이는 셋째아 출산은 가계의 경제적 특성이나 주거 특성보다는 여성의 개인 특성이 보다 밀접한 연관성을 가짐을

가리킨다. 혼인 연령이 높을수록, 무직이 상용직에 비해 셋째아 출산 이행의 개연성이 높은 반면, 둘째아 출산 이행 분석 결과와 동일하게 둘째아 출산 연령이 높을수록 셋째아 출산을 경험할 개연성은 낮아진다. 다만, 주거 특성에서 주거 면적은 통계적으로 유의하게 나타나는데, 60m<sup>2</sup> 초과 85m<sup>2</sup> 이하의 주택에서 거주하는 경우 85m<sup>2</sup> 초과 주택에 거주하는 경우에 비해 셋째아 출산 이행 해저드는 34% 정도 낮게 나타난다.

표 4. 셋째아 출산

변수	모형 1	모형 2	모형 3	모형 4	
연령	1.501 ***	1.578 ***	1.545 ***	1.538 ***	
연령 제곱	-0.024 ***	-0.025 ***	-0.025 ***	-0.025 ***	
여성 개인 특성	혼인 연령		0.138 *	0.136 *	
	둘째아 출산 연령		-0.175 **	-0.171 **	
	교육 수준		-0.007	-0.034	
	종사상 지위 (vs: 상용직)	임시직/일용직 비임금근로자 무직	0.009 0.665 0.824 **	0.163 0.657 0.917 **	0.028 0.581 0.772 **
가계 경제적 특성	로그(ln) 월평균 가구소득(균등화)		-0.255	-0.550	
	로그(ln) 월평균 가구소비(균등화)		-0.109	0.060	
	거주주택 외 주택 건물 보유		-0.173	-0.201	
	금융자산 (vs: 0원)	3천만 원 이하		-0.046	-0.048
		3천만 원 초과 6천만 원 이하		-0.077	-0.096
		6천만 원 초과		0.181	0.112
	부채 (vs: 0원)	5천만 원 이하		0.086	0.099
		5천만 원 초과 1억 원 이하		-0.250	-0.246
		1억 원 초과 1억 5천만 원 이하		-0.013	-0.017
		1억 5천만 원 초과 2억 원 이하		0.198	0.212
	2억 원 초과		0.231	0.251	
주거 특성	거주지(vs: 비수도권)		-0.227	-0.182	
	주택 점유 형태 (vs: 자가)	전세		0.135	0.110
		월세		-0.009	0.060
		기타		0.516	0.379
	주거 면적 (vs: 85m <sup>2</sup> 초과)	60m <sup>2</sup> 이하		-0.228	-0.357
		60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하		-0.344	-0.422 †
월평균 가구소득 대비 주거비 비율			0.000	-0.019	
상수항	-26.520 ***	-25.117 ***	-26.073 ***	-23.459 ***	
Number of obs	14,852				
LR $\chi^2$	205.41 ***	241.73 ***	242.27 ***	248.82 ***	
Log likelihood	-551.37	-533.21	-532.94	-529.67	

주: † p<.1, \* p<.05, \*\* p<.01, \*\*\* p<.001

## V. 결론 및 제언

기존의 연구들은 주택 마련과 출산 이행에 있어 총(현재) 출생아 수나 평균 출생아 수, 출산 계획(계획 자녀 수)을 종속 변수로 분석하거나 특정 출산(예: 첫째아 출산)에 한정된 흐름이 있었다. 동시에 현재 또는 신혼 초와 같은 특정 시점의 주거 및 가계 상황을 토대로 분석함에 따라 출산 이행 당시의 여러 상황적 여건에 대한 반영이 미흡했고, 출산 순위별 출산 이행에 대한 분석 자체도 주의 깊게 다루지지 못했다. 본 연구

는 이러한 한계를 보완하고 출산 이행의 과정을 좀 더 면밀하게 그리고 실증적으로 분석하기 위해 출산 순위별로 분석 대상자들을 추적 관찰하였다. 주요 분석 결과는 다음과 같다.

첫째, 상대적으로 주거 안정성이 떨어지는 전세가 둘째아 출산 이행까지 자가보다 출산 이행 개연성이 높은 것으로 나타났다. 게다가 주거 안정성이 가장 낮다고 할 수 있는 월세는 자가와 비교했을 때 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 높은 주거 안정성이 출산 이행에 긍정적이라는 기존의 연구들과는 다른 결과다. 그렇다고 주거 안정성이 낮을수록 출산 이행의

개연성이 떨어지는 반대의 결과도 아니다. (분석 결과표에는 제시하지 않았지만) 그러나 전세를 준거 집단으로 할 경우, 둘째아 출산까지 전세가 월세보다 출산 이행의 개연성이 더 높게 나타난다(모형 4 기준 분석 결과).<sup>8)</sup> 이러한 결과는 곧 전세가 출산 이행에 가장 유리한 주택 점유 형태로 나타났음을 의미한다. 월세와의 비교는 주거 안정성이 높다는 측면에서 해석한다 하더라도, 주거 안정성이 완전히 확보되는 자가는 왜 전세보다 출산 이행에 더 불리한 것으로 나타날까?

사실 이에 대한 해석은 통계청 신혼부부 통계를 보면 어느 정도 유추할 수 있다. 통계청(2021)에 따르면, 2019년 기준 혼인 5년 차 유자녀 초혼 부부 중 70.7%는 3차년도까지 첫째아를 출산, 둘째아는 4차년(12.0%), 5차년(10.1%)에 많이 출산했으며, 평균 자녀 수는 1.16명을 기록했다.<sup>9)</sup> 반면, 2019년 기준 혼인 5년 차까지의 초혼 신혼부부 중 주택을 소유한 부부의 비율은 42.9%로 절반에 미치지 못하고, 혼인 5년 차도 44.1%만이 주택을 소유했다(통계청, 2020a). 즉, 주택을 소유하지 못한 채 출산이 상당 부분 이루어지고 있는 것이다. 게다가 혼인 5년 차까지도 채 2명이 안되는 출산 수준을 고려할 때, 첫째아 출산 이행에서 무주택 부부가 차지하는 비중이 상당히 높음도 예상할 수 있다.

결과적으로 실제 출산은 혼인 후 길지 않은 시기에 이루어지는 반면, 완전한 주거 안정성 확보(자가)는 이를 넘어서는 상당한 기간이 소요되기 때문에 도출된 결과로 이해할 수 있다. 하지만, 이것이 출산 이행과 주거 안정성이 무관하다는 것을 뜻하지 않는다. 이 결과는 오랜 기간 동안 지속되고 심화되고 있는 저출산 현상의 맥락에서 해석되어야 한다. 즉, 전체적인 출산 규모와 수준이 감소하고 낮아지는 흐름에서 나타난 전세의 출산 이행 개연성이다. 그 이면에는 높은 주택 마련 비용으로 인해 주거 안정성이 완전히 확보(자가)될 때까지 혹은 자가라 하더라도 부채 상환 등 주택 마련 비용 부담이 어느 정도 감당 가능할 때까지 출산(추가 출산)을 억제 또는 연기하는 메커니즘이 작동하고 있는 것이다. 자가보다 상대적으로 높은 전세의 출산 이행 개연성이 전체적인 출산 규모를 늘리거나 출산 수준을 높인 것이 아니다. 결국, 저출산의 흐름 속

에서 자가 확보를 위한 출산 억제 내지는 연기 현상과 주거 안정성을 추구하지만 자가 확보의 현실적 한계로 일정 수준의 주거 안정성을 확보 내지는 포기하는 선에서 출산을 선택하고 이행하는 현상이 함께 발생하는 것으로 이해해야 한다.<sup>10)</sup> 그러나 이 역시 전세와 자가의 상대적 비교의 차원일 뿐 출산(추가 출산)을 억제 또는 연기하는 메커니즘은 이미 우리 사회에서 상당한 목돈에 해당되는 전세에도 동일하게 해당된다고 볼 수 있을 것이다.

이를 종합적으로 고려할 때, 주거가 안정적일수록 출산 이행에 긍정적이라는 기존의 연구 결과들은 여전히 지지된다. 분석된 결과는 높은 주택 마련 비용으로 인한 것이지 자가의 높은 주거 안정성 자체가 출산 이행을 늦추는 것은 아니기 때문이다. 만약 결혼을 준비하거나 결혼할 당시 주거 안정성이 경제적 부담이 과하지 않는 선에서 온전히 확보되었다면 가족 형성 시기를 좀 더 앞당기거나 출산 이행의 가능성을 더 높였을 것이다.

한편, 둘째아 출산 이행까지도 전세가 자가에 비해 출산 이행 개연성이 높게 나타난 것은 우리 사회에서 기혼부부의 주거 안정성 문제는 상당히 오랜 시간 지속되고 있으며, 이것이 출산 이행에 따른 자녀 양육 비용 부담과 결부되면 더욱 심화될 수 있음을 알게 해 준다. 여기에는 2장에서 언급했던 자녀의 출생에 따른 보다 넓은 주거 공간을 확보하는 과정에서 상대적으로 비용이 저렴한 전세를 선택하는 경로도 포함될 수 있을 것이다.

둘째, 주택 마련 비용과 출산 이행의 경쟁적 관계는 첫째아 출산 이행에서 주로 나타났는데, 부채가 출산 이행에 미치는 부정적 영향력은 일관적이지 않았다. 첫째아 출산 분석 결과에 따르면, 금융자산이 6천만 원 초과인 집단은 금융자산이 없는 집단에 비해 출산 이행 개연성이 낮게 나타났다(모형 2 기준). 이는 김현식(2017)의 분석처럼 주거 안정성 확보 등 만족할 만한 주택을 마련하기 위한 자금 확보 차원에서 출산의 연기(혹은 포기)가 나타난 것으로 이해할 수 있을 것이다. 부채 역시 첫째아 출산에 있어 통계적으로 유의하게 나타났는데, 모형 2에서는 5천만 원 이하와 2억 원 초과에서 부채가

8) 월세(준거 집단: 전세): 첫째아 Coef.-0.412, 둘째아 Coef.-0.436 / 유의수준 0.05에서 모두 통계적으로 유의

9) 여기서 각각의 비율은 5년차 초혼 부부(무자녀 포함) 전체 212,287쌍에 대한 비중을 뜻한다. 예컨대, 혼인한 지 4년 차에 둘째아를 낳은 초혼 부부 수는 25,386쌍으로 전체 초혼 부부의 12.0% 수준이다.

10) 자가에 비해 주거 안정성이 떨어짐에도 출산을 선택·이행하는 것은 의미 있는 발견이지만, 추가적인 분석이 요구되는 부분이다. 여기에는 사회 전반에 걸친 출산 여부와 시기에 대한 규범, 출산·자녀·가족에 대한 개인별 가치관, 장기간의 자녀 양육 과정과 결부된 미래의 경제활동 가능성과 기대소득 등 다양한 배경과 요인이 있을 것이다. 다만, 분석 자료의 한계로 이 부분은 후속 연구에서 상세히 다루어줄 바란다.

없는 경우에 비해 출산 이행의 개연성이 낮았고, 모형 4에서는 2억 원 초과에서 그러했다.

이 결과는 부채가 출산 이행에 부정(-)인 영향을 미친다는 기존의 연구 결과들을 지지하기는 하지만 모든 부채 구간이 통계적으로 유의하지 않았다는 점에서는 그 이면에 다른 메커니즘이 있음을 알게 한다. 그리고 이 메커니즘은 전세나 자가 관련 주택 마련 자금에 대한 정부의 대출 지원 정책과 연관지어 해석이 가능하다. 정부의 주택 자금 대출 정책은 기본적으로 높은 주택 마련 비용의 부담을 미래의 장기간에 걸쳐 분산시킬 수 있다는 특성이 있다. 설령 부채 금액이 상당하더라도 대출 상환을 부담 가능한 선으로 낮출 수 있다면 주택을 마련하여 출산 이행을 할 수 있는 것이다. 즉, 정부의 장기 상환 대출 지원 정책은 높은 주택 마련 비용으로 인해 발생한 부채의 부정(-) 영향력을 일정 부분 상쇄하는 효과를 가져온다고 이해할 수 있다.<sup>11)</sup> 그러나 이것이 부채 자체가 출산 이행에 긍정적이라는 뜻은 아니다. 부채 없이 저축만으로 주택을 마련하는 것이 현실적으로 어렵고 오래 걸리는 상황에서 정부의 대출 지원 제도가 가지는 긍정적 효과를 설명한 것이다.

그럼에도 불구하고, 2억 원이 초과되는 부채는 여전히 출산 이행에 부정적인 영향을 미치고 있어 (정책적 고려가 있더라도) 부채 부담 정도에 대한 기혼부부들의 주관적 상한이 있음을 예상할 수 있다. 또한 모형 2와 4에서 통계적으로 모두 유의하게 나타난 (로그)월평균 가구소득(균등화)은 부채 상환의 경제적 역량으로서 정부의 장기 상환 대출 지원 정책과 같은 상쇄 효과의 또 하나의 기제가 된다고 할 수 있겠다.<sup>12)</sup> 그 밖에 주택 가격 수준의 차이로 주택 마련 비용과 출산 이행의 경쟁적 관계 정도의 차이를 가져올 것으로 예상되었던 거주지(수도권 여부)가 출산 순위에 상관없이 통계적으로 유의하지 않았다는 점도 특징적이다. 다만, 이 부분은 추가적인 분석과 해석이 필요할 것으로 보인다.

셋째, 출산 이행에 따른 주거 공간의 확대 경향이 발견되었

다. 첫째아 출산 이행의 경우, 준거 집단인 85㎡ 초과에 비해 85㎡ 이하의 주거 면적 전 구간에서 출산 이행의 개연성이 높게 나타났다. 반면, 셋째아 출산 이행에서는 60㎡ 초과 85㎡ 이하에서 부정(-) 연관성이 나타났다. 이는 출산을 할수록 보다 넓은 주거 면적이 필요하다는 것을 보여준다. 그러나 둘째아 출산 이행에서는 85㎡ 초과와 비교했을 때 어떤 주거 면적 구간도 통계적으로 유의하지 않았다. 이 결과는 본 연구가 분석 대상자들을 계속 추적 관찰한다는 측면에서 이해할 필요가 있다. 즉, 둘째아 출산 이행에서 통계적으로 유의하지 않았다는 것은 첫째아를 출산한 주택 규모에서 둘째아 출산과 양육을 감당할 수 있다는 것을 가리킨다. 다시 말하면, 둘째아 출산으로 인한 추가 면적의 필요를 주거 면적 85㎡ 이하에서 상당 부분 해결할 수 있다는 것이다.

물론 60㎡ 이하의 상대적으로 좁은 면적의 경우 둘째아를 양육하기에 비좁을 것으로 예상될 수 있으나, 둘째아 출산 이행 분석에서 준거 집단을 60㎡ 초과 85㎡로 해도 통계적 유의성은 발견되지 않았다(결과표 미제시). 이 결과는 본 연구가 출산 이행 당시의 면적을 고려했기에 나타난 결과로 보여진다. 만약 출산 직후의 이른 시기가 아닌 자녀의 성장에 따른 추가 면적 소요(예: 개인 공간)가 향후에 발생할 경우, 더 넓은 면적으로의 주거 이동 필요성은 발생할 개연성이 높다.

이 외에도 주거 면적과 출산 이행에서 주목할 만한 점은 첫째아 출산 이행에서 60㎡ 초과 85㎡ 이하의 주거 면적 구간이 85㎡ 초과 대비 통계적으로 유의했지만, 60㎡ 이하를 준거 집단으로 했을 때에는 통계적으로 유의하지 않았다는 것이다(결과표 미제시). 이는 곧 결혼생활의 진행과 첫째아 출산이 좁은 면적에서만 이루어지지 않고 정부에서 규정하는 국민주택규모의 상한에 가까운 수준까지도 이루어지고 있다는 것을 가리킨다. 이러한 결과는 정부의 각종 주택 마련 자금 지원 정책의 주거 면적 상한 기준이 85㎡ 이하인 것에 관련이 깊다고 판단된다.<sup>13)</sup> 즉, 정부의 주택 마련 지원 정책을 이용

11) 둘째아 출산 이행 역시 5천만 원 초과 1억 원 이하 구간에서 통계적으로 유의했는데, 대체로 부정(-)인 경향을 보였던 첫째아 출산 이행과는 달리 정적(+)인 연관성을 보였다. 통계적 유의도를 고려하지 않는다면, 모형에 상관없이 모든 부채 구간에서 정적(+)인 경향이 나타난다. 여기에는 주택 관련 부채의 장기 상환적 특성과 함께 가족생활을 진행하면서 부채의 일정 부분을 상환하여 경제적 측면에서 추가 출산의 여지가 생긴 경우, 둘째아 출산 전 거주하던 주택보다 더 나은 주택으로 이동하는 과정에서 부채가 발생한 경우 등의 여러 가지 설명이 가능할 것 같다. 하지만 무엇보다 지금과 같은 저출산 현상의 심화라는 측면에서 바라보고 해석할 필요가 있다. 실제 통계청(2020b) 출생통계를 가지고 본 연구의 분석 기간에 해당하는 2009~2018년까지의 출산 순위별 출생아 수 분포를 분석해 보면, 첫째아 비중은 2009년 51.8%에서 2018년 54.1%로 증가하고, 둘째아 비중은 38.2%에서 35.8%, 셋째아 이상은 9.4%에서 8.5%로 감소한다(미상 제외). 즉, 전체적인 저출산 흐름 속에서 추가 출산(특히 둘째아) 감소의 영향이 크게 나타나는 것이다. 이러한 맥락에서 둘째아 출산 이행 분석 결과는 부채가 없으니 출산을 더 하는 것이 아닌 부채를 지면서까지 둘째아를 출산하지 않으려는 경향이 그 이면에 자리한다고 볼 수 있다. 첫째아 출산 이행과는 다른 메커니즘이라고 하겠다.

12) 동시에 정부 주택 마련 자금 지원 정책의 대출 한도를 결정하는 DTI 기준이 되기도 하며, 통상적으로 소득이 높을수록 대출 한도가 높다.  
13) '각주 6'에 언급된 100㎡ 기준에 있어 가족 형성 및 확대 시기에 해당되는 부부가 차지하는 비중은 매우 낮을 것이다. 2019년 기준 수도권에

한 결과로서 나타난 것이다. 그러나 이 기준 역시 셋째아 출산에서는 부적(-) 연관성을 보여 셋째아 출산 이행에 따른 추가 공간의 필요가 발견되었다.

한편, 이 외에도 의미 있는 결과들이 도출되었다. 우선, 출산 순위에 상관없이 여성의 종사상 지위가 무직인 경우, 상용직에 비해 출산 이행의 개연성이 높게 나타났다는 점을 들 수 있다. 이는 결국 출산으로 인한 여성의 경력단절 가능성과 관련된다. 본 연구가 출산 당시의 상황을 반영한다는 것을 고려할 때, 무직의 경우 출산을 앞두고 경력단절이 되었을 가능성, 상용직은 경력단절의 위험성으로 인해 출산을 미루거나 포기할 유인이 있는 것으로 해석 가능하다.<sup>14)</sup> 이삼식, 최효진(2014)은 한국복지패널 자료를 가지고 기혼여성의 노동시장 참여가 출산순위별 출산 이행(첫째아, 둘째아 대상)에 미치는 영향을 분석하였는데, 첫째아, 둘째아 모두 부정적인 영향을 미쳤고, 특히 사무직종 상용근로자 여성에게서 지속적으로 나타났다. 이는 여성의 경제활동 참여 선호와 증가, 기존의 남성 중심 부양 모델이 성립되지 않는 현실적 상황에서 이들의 고용 안정성 확보는 출산 이행에 있어 매우 중요한 정책적 요소를 가리킨다. 특히 본 연구에서는 여러 변수들의 영향력이 대부분 사라진 셋째아 출산에서도 여전히 통계적으로 유의했다는 점에 주목할 필요가 있다.

둘째아 출산 이행에서 모형에 상관없이 (로그)월평균 가구 소비(균등화)가 많을수록 출산 이행 개연성이 낮아진 것도 특징적이다. 이 부분은 둘째아 출산 이행 분석에서 첫째아 출산에 따른 자녀 양육 비용이 가구소비 변수에 반영되어 나타난 결과로 이해할 수 있을 것 같다. 첫째아 출산 이행에서의 자녀 양육 비용이 막연히 예상되는 부담이었다면, 둘째아 출산 이행에서는 실제 반복적으로 지출되고 체감되는 비용으로 작용한 것이다. 그러나 이 역시 셋째아 출산 이행에서는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타나 여기서 파악할 수 없는 또 다른 메커니즘이 있을 것으로 생각한다.

지금까지의 분석 결과를 토대로 출산 이행과 관련된 정부의 주거 지원 정책 추진에 대한 몇 가지 제언을 할 수 있을 것 같다. 첫째, 주거가 불안정한 상태에서의 출산 이행에 대한 경각심과 대비가 필요하다. 둘째아 출산 이행까지 전세는 출산 이행에 가장 유리한 주택 점유 형태로 나타났다. 앞서 분석

을 토대로 한다면, 저출산 현상의 심화를 그나마 완화한 기제(경로)라고도 볼 수 있다. 주거 안정성과 출산 이행 간 일종의 타협이 가능했었기 때문이다. 하지만, 주거 안정성 확보를 위한 출산 연기 또는 포기의 메커니즘은 여전히 작동하고 있으며, 자기뿐만 아니라 이제는 비용이 많이 높아진 전세도 예외가 아니다. 최근의 부동산 시장에서 알 수 있듯이 매매, 전세할 것 없이 주택 가격은 급격하게 그리고 계속적으로 상승하고 있다. 출산 이행 자체가 가구(가정)의 역량을 넘어서는 방향으로 사회구조적 흐름이 전개·강화되고 있는 것이다. 만약 이러한 상황이 심화되어 전세가 지금의 자가와 같이 마련 자체가 매우 어려운 과업이 된다면, 저출산 현상은 예상을 훨씬 뛰어넘는 속도로 심화될 수 있다. 특히 출산을 하고자 하는 부부에게는 뼈아픈 상황의 전개다. 전세가 완전한 주거 안정성을 제공하지 않는 점은 월세와 공통되지만, 그 수준은 확인한 차이가 있으며, 무엇보다 고정지출의 발생과 자산의 축적 가능성 측면에서 월세가 가지는 출산 이행의 부정적 영향은 매우 크다. 주거 안정성 확보를 위한 많은 정책적 노력이 필요하겠지만, 지금과 같은 상황에서는 전세 주택에 대한 공급과 지원에 보다 집중하는 전략적 접근도 고민해볼 수 있다.

둘째, 가족 형성 시기의 첫 주택 마련에 대한 획기적이고 더 많은 정책적 지원이 필요하다. 분석 결과, 둘째아 및 셋째아 출산 이행 분석에서 이전 출산 연령이 높을수록 해당 출산 이행의 개연성이 낮아졌다. 즉, 첫째아 출산 이행을 최대한 연기하지 않도록 하는 것이 핵심이라고 할 수 있다. 가족 형성을 늦추지 않게 하고 가족 형성 후에는 출산(첫째아)에 따른 양육 비용과 주택 마련 비용의 동시적 소비가 가능하게 하는 것이 중요하다. 결국, 가족 형성 시기의 첫 주택 마련 비용 부담을 얼마나 최소화시킬 수 있느냐다. 우선, 시세 대비 저렴한 정부 주도의 주택 공급의 충분한 확대가 필요하고, 신혼희망타운과 같이 특화된 공급도 지속 확대되어야 한다. 비용 지원과 관련해서는 첫째아 출산 이행 분석에서 확인한 것처럼 주택 마련 비용의 분산 효과를 더욱 극대화해야 한다. 물론 최근의 신혼 가구 대상 40년 모기지 도입 등 과거에 비해 진일보한 측면은 분명히 있으나, 지금과 같이 주택 마련이 갈수록 어려워지는 상황에서는 가족 형성 시기의 실 수요자에게 특화된 보다 강력한 비용 지원 방식이 필요할 것으로 보인다. 예컨대, 생애주

거주하는 신혼부부는 전체의 52.7%에 해당된다(통계청, 2020a).

14) 실직 외에도 승진이나 임금 상승 등에 대한 기회비용 측면에서의 경력단절도 해당될 수 있다.



기를 고려한 상환 방식이다. 소득과 자산이 적은 혼인 초기에 출산을 고민하고 출산 이행 시 자녀 양육 비용이 발생한다는 것을 고려하여 주택담보대출 시 거치 기간을 일정 기간 내에서 유연하게 두고, 해당 기간에는 자유롭게 원금을 상환하게 하여 출산 이행 연기를 완화시키는 것이다.<sup>15)</sup> 하지만, 더 중요한 것은 주택 가격 안정화에 대한 개입과 실효성 확보다. 정부의 대출 지원 제도가 주택 마련 비용 자체를 줄이는 것은 아니기 때문이다. 이것이 해결되지 못하면, 흔히들 말하는 ‘정부는 빚내서 집사라고 조장한다’는 비판은 계속될 것이고, 결국 낮은 수준의 출산 이행으로 귀결될 것이다. 본 연구에서도 부채를 지면서까지 둘째아를 출산하지 않으려는 메커니즘이 있음을 제시한 바 있다.

셋째, 향후 신혼부부 주택 공급을 확대하는 과정에서 현행보다 넓은 주거 면적 유형이 고려될 필요가 있다. 본 연구에서 확인되었던 결과 중 하나는 결혼생활의 진행과 첫 출산이 좁은 면적뿐만 아니라 국민주택규모의 면적 상한인 85㎡에 가까운 수준까지도 이루어지고 있다는 것이다. 수요적 측면에서 신혼부부들의 주거 면적에 대한 선호를 엿볼 수 있다. 현재, 신혼부부 전세임대주택이나 매입임대주택의 경우 모두 85㎡ 이하를 기준으로 하고 있지만, 이보다 신혼부부에게 더 특화된 공급 정책이라 칭할 수 있는 대중교통이나 보육·교육 환경 등을 고려한 행복주택이나 신혼희망타운은 오히려 60㎡ 이하 면적의 주택만을 제공하는 아이러니한 상황이다. 예산의 제약성과 현재 공급이 매우 부족한 상황을 고려할 때는 합리적 선택일 수는 있지만, 향후 공급 확대 과정에서는 이들의 수요를 반영할 필요가 있다. 이와 별개로 더 넓은 면적은 자녀가 커감에 따라 발생하는 추가 면적 소요를 감당하기 용이하며, 무엇보다 삶의 질 측면에서 주거 공간의 과밀화를 해소하고 안락

함을 제공할 수 있을 것이다.

마지막으로 본 연구는 분석 자료의 가용성 한계로 연구 모형 설계에 있어 다음의 아쉬움과 제한점을 가진다. 우선, 출산 선택과 이행에 영향을 미치는 출산·자녀·가족에 대한 가치관을 반영하지 못했다는 점이다. 앞서 신혼부부 통계에서 확인한 혼인 후 비교적 이른 시기에 첫째아를 출산하는 경향, 셋째아 출산 이행 분석 모형에서 대다수의 가계 경제적 특성과 주거 특성 변수가 영향력을 잃은 점 등은 가치관의 연관성과 중요성을 예상하게 하는 발견들이라고 할 수 있다. 이와 반대로 출산을 이행할 수 있는 여건이 갖춰졌더라도 무자녀 가치관을 가진다면 출산 이행은 발생하지 않을 개연성이 높다. 유사한 맥락에서 주택 마련에 대한 부모의 경제적 지원 정도나 주거 관련 부채의 명확한 구분과 수준 등이 고려되지 못한 점도 섬세하고 정밀한 연구 모형 설계 측면에서 아쉬운 점 중 하나다. 그럼에도 불구하고 주택 마련과 출산 이행의 상호 연관성과 메커니즘을 출산 순위별 실증 분석을 통해 제시한 분석 결과와 함의는 기존의 연구들과 차별성을 가지며, 저출산 현상의 원인으로 지적되는 주택 마련의 어려움을 일반적 공감대 수준을 넘어 심층적으로 상세하게 설명했다는 측면에서 의미가 있다고 하겠다.

오신희는 연세대학교에서 사회복지학 석사학위를 받고, 연세대학교 사회복지학 박사과정 중에 있으며, 현재 한국보건사회연구원 인구정책연구실에서 전문연구원으로 재직 중이다. 주요 관심분야는 저출산, 인구, 돌봄, 주거이며, 현재 지역인구, 초등돌봄 등을 연구하고 있다.  
(E-mail: shinhwee@kihasa.re.kr)

장인수는 서울대학교에서 경제학 박사학위를 받고, 현재 한국보건사회연구원 인구정책연구실에서 부연구위원으로 재직 중이다. 주요 관심분야는 지역 인구 분석, 지역 불균형이다.  
(E-mail: sescis@kihasa.re.kr)

15) 현재 주택담보대출 중 신혼가구 보금자리론은 거치 기간이 없고, 디딤돌대출은 1년 거치가 가능하다. 여러 대출 상환 방식이 있으나 둘 다 원금과 이자의 분할 상환이 전제되어 있다(한국주택금융공사 홈페이지에서 2021. 7. 13. 검색 및 인출). 이 외에도 대출 금리, 대출 한도, 대출 기한, 소득 및 자산 기준 등과의 다양한 조합을 고민해 볼 수 있을 것이다.

## 참고문헌

- 국토교통부. (2020). 『2019년도 주거실태조사 결과』 발표. 국토교통부 보도자료(2020. 6. 1.).
- 금융위원회. (2021). 서민·실수요자의 내 집 마련 지원을 강화하고 무주택 청년 등의 금융부담을 줄이겠습니다. 금융위원회 보도자료(2021. 6. 21.).
- 강민성, 서원석. (2018). 가구생애주기 및 점유형태별 주거격차 분석-거주면적과 주택수요 비교를 중심으로. 한국지역개발학회지, 30(2), pp.117-135.
- 김경아. (2017). 결혼 여성의 출산율에 영향을 미치는 요인 분석. 문화와 융합, 39(6), pp.895-924.
- 김동현, 전희정. (2018). 신혼가구의 주택마련방법이 출산율에 미치는 영향: 주택점유형태의 매개효과를 중심으로. 2018년 한국지역개발학회 춘계종합학술대회 자료집. 서울: 한국지역개발학회. pp.761-782.
- 김민영, 황진영. (2016). 주택가격과 출산의 시기와 수준: 우리나라 16개 시도의 실증분석. 보건사회연구, 36(1), pp.118-142.
- 김현식. (2017). 자산과 소득에 따른 차별출산력 연구. 한국인구학, 40(3), pp.51-78.
- 박천규, 이영. (2010). 결혼 후 3년 이내 출산이 주택소비에 미치는 영향. 주택연구, 18(1), pp.27-39.
- 배호중, 한창근. (2016). 신혼부부의 주택자산과 출산: 2000년 이후 혼인가구를 중심으로. 보건사회연구, 36(3), pp.204-238.
- 서미숙. (2013). 주택가격 변화에 따른 여성 출산율에 관한 연구. 여성경제연구, 10(1), pp.63-79.
- 신윤정, 이명진, 박신아. (2019). 초저출산 현상 장기화 추이 분석과 향후 전망. 세종: 한국보건사회연구원.
- 송헌재. (2012). 노동패널 자료를 이용한 우리나라 가구의 출산결정요인 분석. 응용경제, 14(3), pp.51-78.
- 이삼식. (2013). 주거환경이 출산에 미치는 영향과 정책과제. 보건·복지 Issue & Focus, 제183호(2013-13).
- 이삼식, 최효진. (2014). 가임기 기혼여성의 노동시장 참여형태가 출산 이행에 미치는 영향. 보건사회연구, 34(4), pp.153-184.
- 이상림, 이지혜. (2017). 신혼부부 주거생활주기와 출산 간의 연관성 연구. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이소영, 김은정, 박종서, 변수정, 오미애, 이상림 등. (2018). 2018년 전국 출산력 및 가족보건·복지 실태조사. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이용석, 성주환, 윤영식. (2016). 가구주의 연령층별 주택 점유형태에 미치는 영향에 관한 연구. 주거환경, 14(2), pp.219-235.
- 정운혜, 신화경. (2018). 신혼부부 주거안정을 위한 주택정책 개선에 필요한 신혼부부 가구의 특성과 주거현황에 관한 분석. KIEAE Journal, 18(4), pp.53-63.
- 정의철. (2005). 모기지론이 주택점유형태 및 자가주택수요에 미치는 효과 분석. 서울도시연구, 6(2), pp.1-20.
- 주택법. 법률 제12022호, 2013. 8. 6., 일부 개정.
- 천현숙, 김영표, 정희남, 김혜승, 하수정, 김진범 등. (2012). 저출산 추세에 대응한 주택 및 도시정책 방향 연구 (1): 총괄보고서. 경제인문사회연구회, 국토연구원.
- 천현숙, 이길제, 김준형, 윤창원. (2016). 주택과 출산 간의 연계성에 관한 거시-미시 접근. 세종: 한국보건사회연구원, 국토연구원.
- 최막중, 강민욱. (2012). 주택 소유와 거주 불일치 원인에 관한 실증 분석. 주택연구, 20(2), pp.33-48.
- 통계청. (2020a). 행정자료를 활용한 『2019년 신혼부부통계』 결과. 통계청 보도자료(2020. 12. 10.).
- 통계청. (2020b). 2019년 출생 통계. 통계청 보도자료(2020. 8. 26.).
- 통계청. (2021). 신혼부부통계로 살펴본 혼인 후 5년간 변화 분석 - 출산·경제활동·주택소유 중심으로 -. 통계청 보도자료(2021. 4. 25.).
- 한국노동연구원. (2019). 한국노동패널 1~21차년도 조사자료 User's Guide. 세종: 한국노동연구원.
- Clark, W. A. V., & Huang, Y. (2003). The life course and residential mobility in british housing markets. *Environment and Planning. A*, 35(2), pp.323-339. doi:10.1068/a3542
- Clark, W. A. V. (2012). Do women delay family formation in expensive housing markets?. *Demographic Research*, 27, pp.1-24.
- Courgeau, D., & Lelièvre, E. (1992). Interrelations between first home-ownership, constitution of the family, and professional occupation in France. In Trussell, J., Hankinson, R., & Tilton, J. (eds.), *Demographic applications of event history analysis* (pp.120-140). Oxford: Clarendon Press.
- Deurloo, M. C., Clark, W. A., & Dieleman, F. M. (1994). The move to housing ownership in temporal and regional contexts. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 26(11), pp.1659-1670.
- Feijten, P., & Mulder, C. H. (2002). The timing of household events and housing events in the Netherlands: A longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17(5), pp.773-792. doi:10.1080/026730302200009808

- Flynn, L. (2017). Delayed and depressed: From expensive housing to smaller families. *International Journal of Housing Policy*, 17(3), pp.374-395. doi:10.1080/14616718.2016.1241936
- Goodsell, W. (1937). Housing and the birth rate in Sweden. *American Sociological Review*, 2(6), pp.850-859.
- Hakim, C. (2003). *Models of the family in modern societies: ideals and realities*. Aldershot: Ashgate.
- Hiscock, R., Kearns, A., MacIntyre, S., & Ellaway, A. (2001). Ontological security and psycho-social benefits from the home: Qualitative evidence on issues of tenure. *Housing, Theory, and Society*, 18(1), pp.50-66. doi:10.1080/140360901750424761
- Holland, J. A. (2012). Home and where the heart is: Marriage timing and joint home purchase. *European Journal of Population*, 28(1), pp.65-89. doi:10.1007/s10680-011-9242-1
- Krishnan, V., & Krotki, K. J. (1993). Life cycle effects on homeownership in Canada. *Housing Studies*, 8(2), pp.120-127. doi:10.1080/02673039308720755
- Kulu, H., & Milewski, N. (2007). Family change and migration in the life course: An introduction. *Demography Research*, 17(9), pp.567-590.
- Kulu, H., & Vikat, A. (2007). Fertility differences by housing type: The effect of housing conditions or of selective moves? *Demographic Research*, 17, pp.775-802. doi:10.4054/DemRes.2007.17.26
- Lino, M. (2001). *Expenditures on children by families: 2000 annual report (Miscellaneous Publication No. 1528-2000)*. Washington, DC: U.S. Department of Agriculture, Center for Nutrition Policy and Promotion.
- Megbolugbe, I. F., & Linneman, P. D. (1993). Home ownership. *Urban Studies*, 30(4-5), pp.659-682.
- Mulder, C. H., & Wagner, M. (1998). First-time home-ownership in the family life course: A west german-dutch comparison. *Urban Studies*, 35(4), pp.687-713. doi:10.1080/0042098984709
- Mulder, C. H., & Wagner, M. (2001). The connections between family formation and first-time home ownership in the context of West Germany and the Netherlands. *European Journal of Population*, 17(2), pp.137-164. doi:10.1023/A:1010706308868
- Mulder, C. H. (2006a). Home-ownership and family formation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), pp.281-298. doi:10.1007/s10901-006-9050-9
- Mulder, C. H. (2006b). Population and housing: A two-sided relationship. *Demographic Research*, 15, pp.401-412. doi:10.4054/DemRes.2006.15.13
- Mulder, C. H., & Billari, F. C. (2010). Homeownership regimes and low fertility. *Housing Studies*, 25(4), pp.527-541. doi:10.1080/02673031003711469
- Mulder, C. H., & Lauster, N. T. (2010). Housing and family: An introduction. *Housing Studies*, 25(4), pp.433-440. doi:10.1080/02673031003771109
- Mulder, C. (2013). Family dynamics and housing: Conceptual issues and empirical findings. *Demographic Research*, 29(Art. 14), pp.355-378. doi:10.4054/DemRes.2013.29.14
- Murphy, M. J., & Sullivan, O. (1985). Housing tenure and family formation in contemporary Britain. *European Sociological Review*, 1(3), pp.230-243. doi:10.1093/oxfordjournals.esr.a036390
- Öst, C. E. (2012). Housing and children: Simultaneous decisions? – a cohort study of young adults' housing and family formation decision. *Journal of Population Economics*, 25(1), pp.349-366.
- Saunders, P. (1990). *A nation of home owners*. London: Unwin Htman.
- Simon, C. J., & Tamura, R. (2009). Do higher rents discourage fertility? evidence from U.S. cities, 1940-2000. *Regional Science and Urban Economics*, 39(1), pp.33-42. doi:10.1016/j.regsciurbeco.2008.08.002
- 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(1), pp.60-71.

[홈페이지]

신혼희망타운 홈페이지. <https://xn-2z2bv8nb8c6uns0gezb.com/>에서 2021. 7. 13. 검색 및 인출.

주택도시보증공사 홈페이지. <http://nhuf.molit.go.kr/>에서 2021. 7. 13. 검색 및 인출.

한국주택금융공사 홈페이지. <https://www.hf.go.kr/hf/index.do>에서 2021. 7. 13. 검색 및 인출.

# The Dynamics of Housing and Fertility by Parity:

## Focusing on Housing Costs, Housing Stability, and Housing Space

Oh, Shinhwee<sup>1</sup> | Jang, Insu<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Korea Institute for Health and Social Affairs

### Abstract

The purpose of this study is to analyze the dynamics of housing and fertility by each parity focusing on housing costs, housing stability, and housing space. The main results were as follows; Firstly, the most likely tenure of housing was Jeonse (long-term rent with lump-sum deposit) until the second birth. Although housing stability is pursued, it is to choose and implement childbirth from securing or giving up a certain level of housing stability because home-ownership is very expensive and achieving it takes a long time. Behind this, there is a mechanism that delays childbirth (additional births) until housing stability is fully secured or the cost of housing is somewhat affordable. Secondly, the competitive relationship between housing costs and fertility was mainly found in the first birth, but the impact of debt on childbirth was inconsistent. It is understood that the cost-dispersion effect of the long-term repayment system of government's housing financing loan. Finally, a tendency to expand the housing space according to the transition to childbirth was found, and there was no difficulty in transitioning to the second birth until the housing space was 85m<sup>2</sup> or less, which is the national housing size. What is noteworthy is that the progress of marriage and the first childbirth are not made only in a narrow area, but are even close to the upper limit of the size of national housing.

**Keywords:** Fertility by Each Parity, Housing Costs, Housing Stability, and Housing Space