

## 기혼가구의 생애 첫 주택 소유 과정

### First-time Homeownership of Married Households in Korea

신수영\*

Shin, Soo-Young

윤정숙\*\*

Yoon, Chung-Sook

#### Abstract

The purpose of this study is to explore cohort changes in first-time homeownership in Korea. The study collected qualitative data from individual interviews to explore the housing trajectories of different birth cohorts. As a result, Individual interviews facilitated an exploration of the decision making process of first-time homeowner with in a cohort context. The cohorts born in the 1950s seek a sense of security through homeownership, and have strong Korean sentiments of ownership. They tried various means to buy a house, and real estate market boom at that time played a role in the driving force. The cohorts born in the 1960s have less insecurity of tenure than the previous cohorts, but they still feel the need for homeownership. Since the currency crisis in 1997 caused the fluctuation of housing price, the 1960s cohort experienced a dramatic decline and rebound of assets while the previous cohorts had experienced a steady rise in housing prices. Finally, the attitude towards housing in the group of 1970s cohorts has changed from ownership-oriented to use-oriented.

Keywords : First-time Homeownership, Grounded Theory Approach, Life History

주요어 : 생애 첫 주택, 근거이론접근법, 생애사

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

주거학 연구 분야에서는 전통적인 서베이 연구의 한계점과, 주거소유형태에 대한 미시적인 관점이 부각될 때마다, 문화기술지적 접근 연구를 비롯한 질적 연구에 대한 요청은 지속되어 왔다(Franklin, 1990). Clapham(2005)은 주택을 이해하려는 기존의 전통적인 접근방법들이 갖고 있는 한계는 주거시스템의 행위자(actors)인 개인에 초점을 맞추지 않았다는 점을 지적하면서, 주거를 바라보는 대안적인 방식의 필요성을 제기하고 있다.

본 연구는 이러한 문제의식에 기반하여 개개인의 생애사에 나타난 생애 첫 주택 소유의 과정에 주목하여, 기혼가구를 대상으로 생애 첫 주택 소유가 어떠한 과정적 맥락에서 이루어지며, 그 과정에서 나타난 코호트별 특성을 분석하여 생애 첫 주택 소유 과정의 변화 양상을 규명해보고자 한다.

또한 한국 주택 시장에서 수요자들이 어떤 방식으로 생애 첫 주택을 소유하게 되며, 그 원인이 되는 개인의 상황들에 어떤 것들이 있는지, 소유보다 거주에 가치를 두

고 있는 수요 계층의 특성은 무엇이며, 또한 그것에 미친 영향은 무엇인지와 같은 주거의 사회문화적 이해는 한국의 주택 문제를 다각적으로 살펴보고, 근본적인 해결을 위해 요청되는 접근 방식이 될 것이다. 이에 더하여 코호트 간 비교는 인구변화로 인한 가구 유형 및 가족구조의 변화, 주택 정책 및 시장의 환경 변화, 생활양식의 변화 속에서 현재의 젊은 세대와 이전 기성세대 간에는 상이한 주택 수요 양태를 보일 것으로 예상되는 바, 이러한 차이를 규명하는 것은 향후 주택시장의 주요 수요층이 될 세대의 주거이동의 패턴 및 방향성을 예측할 수 있는 기초 자료가 될 것이다.

### 2. 용어 정의

#### 1) 생애 첫 주택 소유(First Homeownership)

개인 및 가구가 독립된 세대주로서 최초로 주택을 구입하는 것을 의미한다.

#### 2) 코호트(Cohort)

비슷한 시기에 태어나 동일한 생애주기 단계에서 동일한 역사적·정치적 사건을 공유한 연령집단으로서 소통 가능한 언어와 담론체계를 발전시키고 이를 토대로 느슨한 형태의 연대감을 갖는다<sup>1)</sup>. 본 연구에서의 코호트의 집

\*정회원(주저자, 교신저자), 연세대학교 생활과학연구소 전임연구원, 이학박사

\*\*정회원, 연세대학교 주거환경학과 교수. 이학박사

이 연구는 신수영의 박사학위논문의 일부를 토대로 수정·보완한 연구임.

이 연구는 2010년 한국주거학회 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임.

1) 본 연구에서 조사 내용은 각 집단별 생애 첫 주택 구입 시점을 다루고 있으나 일부 내용은 조사대상자들의 진술 시점이 반영된 의견이 있을 수 있으므로 기간 효과(period effect)가 완전히 통제되지 못했음을 밝힌다.

단 구분은 한국의 현대사가 산업화, 민주화, 정보화의 순서로 진행되었다고 보고 1950년 경, 1960년 경, 1970년 경을 세대 구분의 분기점으로 삼고 있는 홍덕률(2003)과 박재홍(2009)의 기준을 사용한다.

3) 생애사(Life History)

구술사(Oral History)의 한 범주로 한 개인이 태어나서 현재까지 살아온 경험을 당사자가 현재로 불러내서 서술하는 것을 의미한다.

4) 근거이론 접근법(Grounded Theory Approach)

Glaser와 Strauss에 의해 개발된 질적 연구의 자료수집 및 분석방법으로, 미리 설정한 연구가설의 검증을 통해 이론이 확인되는 것이 아니라, 코딩작업을 통한 범주의 식별, 범주 간 관계에 대한 부단한 비교분석, 핵심범주의 식별 등을 통해 자연스럽게 귀납적인 방식으로 이론이 발견되는 것임을 강조한다.

3. 연구방법 및 내용

본 연구는 질적 연구방법의 하나인 생애사 연구로 개인의 주거와 관련한 생애과정을 구술토록 한 주제별 생애사(topical life history)이다. 이는 생애 첫 주택 소유의 과정적 맥락을 파악하고 코호트(cohort) 간 비교<sup>2)</sup>를 통해 한국인의 주택소유의식의 변화를 알아보고자 수행하는 것으로 이를 위해 연구참여자들의 주거생애사 자료를 확보하고, 근거이론접근법으로 자료를 분석하였다.

1) 자료수집

근거이론 접근법에서 권장하는 표집법은 이론적 표집(theoretical sampling)으로 초기의 자료 분석을 기반으로 각 범주나 차원간의 비교 분석이 가능하도록 추가적인 자료를 누적적으로 확보하는 방법이며, 표집 종료시점은 범주 간 관계가 명료해져서 더 이상의 추가적 자료수집이 불필요한 이론적 포화(theoretical saturation) 상태에 이를 때까지이다(Strauss and Corbin 1990). 이에 따라 본 연구에서는 총 2차례에 걸쳐 자료 수집이 이루어졌으며 1차는 개인별 심층면접으로 매 인터뷰마다 지속적인 비교 분석을 통해 더 이상 새로운 정보가 발견되지 않는다고 판단되었을 때 자료수집을 종료하였다. 2차는 표적집단면접(Focus Group Interview)의 형태로 분석된 결과에 대한 연구의 적용성(applicability)을 확보하기 위해 코호트별로 3그룹을 조직하여 연구결과를 제시하고 의견을 듣는 과정을 거쳤다.

1차 심층면접은 2008년 10월부터 2010년 5월까지였으며, 표적집단면접은 2010년 5월에 이루어졌다. 조사대상은 서울 및 수도권에 거주하는 기혼 여성 47명으로, 1950년대 출생집단(코호트)이 17명, 1960년대 출생집단이 14명, 그리고 1970년대 출생집단이 16명으로 구성되었다. 여

2) 본 연구의 방법은 일반적인 코호트 연구(cohort study)의 시계열적 추적조사가 아닌 동시출생집단의 회고자료를 바탕으로 한 비교연구임을 밝힌다.

성이 육아를 비롯한 생애 과정에 참여하는 기여도가 높은 점을 감안하여 주택 구매를 비롯한 생애과정의 다양

표 1. 응답자의 사회인구학적 특성

사례	출생년도	학력	응답자 직업	세대주 직업	자가 마련년도	결혼년도
50-1	1953	대졸	전업주부	자영업	1988	1978
50-2	1951	고졸	전업주부	자영업	1983	1974
50-3	1952	고졸	전업주부	자영업	1979	1974
50-4	1953	대졸	전업주부	자영업	1984	1979
50-5	1953	대졸	전업주부	회사원	1986	1979
50-6	1956	대졸	전업주부	자영업	1987	1981
50-7	1955	고졸	전업주부	자영업	1980	1980
50-8	1956	대졸	전업주부	자영업	1984	1981
50-9	1954	대졸	전업주부	자영업	1978	1978
50-10	1954	고졸	전업주부	자영업	1990	1976
50-11	1954	대졸	전업주부	자영업	1985	1979
50-12	1955	대졸	전업주부	자영업	1986	1981
50-13	1957	대졸	전업주부	자영업	1985	1981
50-14	1958	대졸	노인간호	자영업	1992	1982
50-15	1958	대졸	아기돌보미	환경운동	1982	1982
50-16	1958	대졸	전업주부	회사원	1993	1982
50-17	1959	대졸	전업주부	자영업	1989	1983
60-1	1963	대졸	전업주부	자영업	1997	1989
60-2	1966	대학원졸	대학강사	언론인	1998	1992
60-3	1967	대졸	전업주부	회사원	1996	1989
60-4	1968	대졸	전업주부	회사원	1999	1995
60-5	1968	대졸	전업주부	회사원	2001	1997
60-6	1969	대졸	전업주부	회사원	2002	1995
60-7	1969	대졸	전업주부	자영업	2004	1998
60-8	1969	대졸	전업주부	회사원	2000	1996
60-9	1963	대졸	판매서비스	자영업	1993	1989
60-10	1964	대졸	전업주부	회사원	1995	1989
60-11	1964	대졸	영어강사	회사원	2000	1989
60-12	1968	대졸	전업주부	공무원	1996	1995
60-13	1962	대졸	전업주부	개인택시	1999	1996
60-14	1968	대졸	은행원	회사원	2009	1999
70-1	1971	대졸	전업주부	공무원	2004	1994
70-2	1974	고졸	전업주부	은행원	2008	2001
70-3	1972	대졸	전업주부	공무원	2005	1995
70-4	1978	대학원졸	전업주부	회사원	2004	2003
70-5	1977	대학원졸	전업주부	회사원	2005	2005
70-6	1976	대졸	전업주부	회사원	전세	2005
70-7	1978	대졸	회사원	회사원	2003	2006
70-8	1978	대졸	전업주부	자영업	2003	2003
70-9	1977	대졸	전업주부	회사원	2009	2005
70-10	1976	대졸	회사원	회사원	전세	2007
70-11	1977	대졸	회사원	회사원	전세	2006
70-12	1978	대졸	회사원	회사원	전세	2002
70-13	1978	대졸	회사원	회사원	전세	2005
70-14	1978	대졸	회사원	회사원	2006	2004
70-15	1979	대졸	회사원	회사원	전세	2009
70-16	1980	대졸	회사원	회사원	전세	2009

한 사건의 기억을 용이하게 할 수 있을 것이라는 판단으로 여성을 조사대상자로 정하였다. 면접 시간은 2시간가량 소요되었고, 조사대상자의 동의하에 녹음을 하였다. 조사대상자의 사회인구학적 특성이 <표 1>에 제시되어 있다.

조사 내용은 개인의 연대표와 결혼과 출산 등의 세대주의 직업 이력 등의 생애과정, 주택 유형 및 소유권의 변화, 해당 주택의 평면 그리고 가구의 일반적 사항<sup>3)</sup>들이다.

## 2) 자료분석

근거이론 접근법에 의한 코딩작업은 1) 자료로부터 범주·속성·차원을 찾아내는 개방 코딩(opening coding)과 2) 범주간의 연관성을 탐색하는 축 코딩(axial coding)작업, 3) 핵심범주를 찾고 다른 범주와의 관계를 체계적으로 연결하는 이야기를 구성하는 선택 코딩(selective coding)작업의 일련의 순차적인 단계로 구성된다.

첫 번째 단계인 개방 코딩은 자료를 개념화하고 범주화하는 것으로, 서술 자료에서 나타나는 개별적인 현상들을 명명하는(labeling) 과정부터 진행하였다. 명명된 개념들은 관련 주제(theme)로 군집되었고 개개의 개념들이 모여 더 강력하고 추상적인 범주(categories)들을 형성하도록 하였다. 다음 단계로 축코딩은 Strauss와 Corbin(1998)이 제시한 코딩 패러다임인 ① 현상(phenomenon), ② 인과적 조건(causal conditions), ③ 중재적 조건(intervening conditions), ④ 맥락적 조건(contextual conditions), ⑤ 작용/상호작용 전략(strategic action/interaction), ⑥ 결과(consequence)를 포함하는 일련의 개념적 모형을 이용하여 체계적으로 범주들 간의 관계를 밝혀내고자 하였다. 마지막 단계로서 선택코딩에서는 축코딩 과정에서 나타난 패러다임을 더욱 확대, 발전시키는 과정으로 핵심범주와 다른 범주들을 연결시킨 관계에 대한 진술문을 만들고 그러한 관계진술문에 대해서 확인하면서 범주를 정교화시켜나가는 과정이다. 즉 모든 범주들이 하나의 핵심범주를 중심으로 통합되어 하나의 이론으로 구축되는 과정이다.

코딩 작업은 질적연구 분석 소프트웨어인 QSR Nvivo 8.0<sup>4)</sup>을 사용하였다.

## 3) 연구의 신뢰도와 타당도

연구의 신뢰도와 타당도 확보를 위해 질적 연구의 엄격성(rigor) 기준(Guba and Lincoln 1989)에 의거하여 연구를 수행하였다. 첫째, 타당도에 해당하는 사실적 가치(truth-value) 확보를 위해 면접 후에 연구자가 면접 내용을 요약하여 연구참여자에게 사실을 확인하는 절차를 거쳤다. 둘째, 적용가능성(applicability)의 확보를 위해 심층

면접에 대한 코딩 작업이 마무리된 단계에서 코호트별로 3그룹을 조직하여 FGI를 실시하여 본 연구의 상황이 아닌 실제의 코호트별 경향을 나타내고 있는지 확인하는 과정을 거쳤다. 셋째, 연구의 일관성(consistency) 확보를 위해서는 자료 수집 및 분석 과정을 상세히 기술하였다. 또한 질적 연구 경험이 풍부한 학자 1명에게 연구 결과의 평가를 받고 최종 분석 결과에 반영하였다. 넷째, 중립성(neutrality)은 연구과정과 결과에서 모든 편견이 배제되어야 함을 의미하는데, 연구자는 사전에 어떤 결과나 시각을 증명하려는 의도를 갖지 않았으며, 현장에서 나타난 결과 그대로를 왜곡하지 않고 진실된 시각에서 객관성을 유지하기 위하여 노력하였다.

## II. 이론적 배경

### 1. 주택 소유의 관련 변인

주택 소유가 생애과정과 밀접하게 관련되어 있음은 미국의 사회학자 Rossi(1955)에 의해 처음 주장되었다. Rossi의 관점과 유사하게 주택 소유를 생애과정의 관점에서 해석한 Clark and Dieleman(1996)은 주택을 소유하게 되는 것은 소득뿐 아니라 가구 상황(household situation)이 안정적 상태에 있을 때 일어난다고 주장한다. 즉 주택을 구입하는 것은 한 사람의 생애에서 구입 시점까지의 소비 중 가장 큰 재정적 투자인 경우가 일반적이므로, 주택 소유는 아직 안정적인 가구를 형성하지 못한 사람들에게는 그 위험부담이 크다는 것이다.

또한 결혼과 출산의 생애 과정의 사건들은 그에 맞는 적절한 주택을 찾아야 할 필요에 놓이게 한다. Lauster and Fransson(2006)은 동거 커플이나 미혼 독신자들은 자가 주택을 소유하게 될 확률이 낮은 것에 반해, 기혼자들에게 있어 소유 확률은 높다진다고 말한다. Feijten and Mulder(2002)의 연구에서도 결혼이나 첫 자녀의 출산을 앞두고 있을 때 주택 소유 확률이 높아졌으며, 이는 결혼이나 부모가 되는 것을 준비하고 있는 부부(동거를 포함)들이 그들의 근미래에 일어나게 될 가구 상황의 변화를 예상하여 반응하는 것이라고 주장한다.

그러나 한편으로 생애과정과 주택 소유를 관련짓는 연구들의 경우 생계부양자인 남성과 아내, 자녀로 구성되는 가족의 형태를 문화적으로 규정하는, 일종의 규범적인 성격의 자료와 개념에 기반하고 있다는 주장도 있다(Winstanley et al. 2002). 낮은 출산율과 증가하는 이혼율과 재혼율, 맞벌이를 하는 부모의 수요 등의 세대적인 변화(generational change)는 생애 단계와 주택 소유를 더욱 다양하고 유동적으로 접근할 것을 요구하고 있다.

그 밖의 변인들로 Clark et al.(1994)은 소득 수준과 학력이 생애 첫 주택 소유에 중요한 영향을 미치고 있음을 밝히고 있다. 성별에 있어서는 일반적으로 남성이 여성보다 높은 사회적 지위와 소득을 갖기 때문에 남성이 여성보다 높은 소유 확률을 나타내었다. 그 외에 연령이나 지

3) 본 연구의 자료는 회고적 생애 자료로서 각 집단 별 소득에 관한 영향 관계를 정확히 판단하기 위해서는 시대별 물가가 반영된 소득 지위를 사용해야 하는 어려움이 있어 소득 변수가 고려되지 못하였음을 밝힌다.

4) QSR Nvivo는 근거이론에 기반을 두고 개발된 프로그램으로서, 연구 참여자의 관점에 의거하여 자료의 범주화 및 조직화가 단계적으로 그리고 효율적으로 이뤄질 수 있도록 자료의 색인체계 및 이론적 작업 기능을 갖추고 있다.

역의 도심화 정도, 주택시장 환경에 따라서도 주택 소유 확률이 달라질 수 있다(Mulder and Smits 1999). Henretta (1984, 1987)는 생애 첫 주택 소유를 가족의 세대간 대물림으로 설명하였는데, 그 후 많은 연구자들에 의해 주택 소유가 한 세대(generation)에서 다음 세대로 흔히 이어지고 있음이 뒷받침되어졌다(Boehma and Schlottman 1999; Mulder and Clark 2000; Helderman and Mulder 2007; Kurz 2004; Mulder and Smits 1999; Mulder and Wagner 1998).

전술한 문헌들의 대다수는 주거이동의 요인들을 설명하는 데 불완전성을 갖고 있다. 우선, 이상의 연구들은 양적 연구들로서 통계 분석이 요구하는 한계에 맞추기 위해 주거이동의 복잡성을 지나치게 단순화시키는 경향이 있다. 사용된 자료는 주택소유로의 이동과 관련된 모든 변수를 포함하지 못하기 때문에, 개인이 어떻게 주거현상을 경험하고, 주거 선택을 하는가에 중점을 두기보다는 주거 이동을 예측하는 요인들 간의 상대적인 중요성을 찾아내어 변수들 간에 순위를 매길 뿐이다. 또한 서베이 조사의 정태적 자료는 주거이동의 종단적 성질을 파악할 수 없다는 점이나 주거이동 행태의 사회적, 경제적, 정치적 맥락에 대한 결핍도 문제로 지적될 수 있다.

## 2. 생애사 연구

생애사는 이야기 형식으로 구술된 개인의 생애를 기초 자료로 삼는 접근 방법으로 구술사<sup>5)</sup>의 한 범주에 포함된다<sup>6)</sup>. 생애사 접근법은 Thomas와 Znaniecki(1918)의 폴란드 농민에 대한 기념비적 연구 이래 1920-30년대에 미국 시카고 학파를 중심으로 널리 활용되다가 1950-60년대에 계량적 조사방법이 주도적 위치를 차지함에 따라 퇴조를 보였으나, 70년대 이래 유럽과 미국 등지에서 그 관심이 부활하였다(Maines, 1992; 박재홍, 1999에서 재인용). Kohli(2005)에 따르면, 이러한 생애사 연구의 르네상스는 기존의 환원론적·객관주의적·정태적 방법론에 대항하여, 사회를 보다 포괄적으로 조망하고 주관적 의미부여 과정에 주목하며 역사적 맥락 속에서 접근하고자 하는 기대를 반영하고 있다. 결국 생애사 접근법은 표본조사와 통계적 분석으로 요약되는 계량적 접근방법이 여러 가지 한계를 드러내자 그에 대한 유망한 대안으로서 다시 각광을 받게 된 것으로 볼 수 있다(박재홍, 1999).

5) 구술사는 심층면접(in-depth interview), 구술전기(oral biography), 생애사(life history), 생애 이야기(life story) 등의 다양한 개념들과 혼용되어 사용된다(이재성, 2007).

6) 구술사(oral history)는 구술 자료(oral history archives)의 성격에 따라 구전(oral transition), 구술 증언(oral testimony), 구술 생애사(oral life history)로 나뉜다. 구술 생애사는 한 개인이 태어나서부터 현재까지 살아온 경험을 당사자가 현재로 불러내어 서술하는 것으로, 여러 세대를 거쳐서 입에서 입으로 전승되는 구전이나, 특정의 역사적 사실을 공문화하는 구술 증언과는 차이가 있다.

## III. 자료 분석 결과

### 1. 생애 첫 주택 소유 과정의 개념과 범주화

생애 첫 주택 소유에 관한 의사결정 과정을 분석하기 위해, 본 연구는 연구참여자의 주거생애사 인터뷰를 통해 얻은 근거자료를 지속적인 질문과 비교분석의 절차를 통해 개념을 명명하고 유사개념을 묶어 범주화하여, 범주의 속성과 차원을 발전시켜나갔다. 이러한 과정은 녹음된 인터뷰 음성 파일을 텍스트 형식으로 전사한 후, QSR Nvivo 2.0 프로그램에 불러와 분석을 시행하는 작업을 거쳤다. 이를 통해 총 108개의 개념과 16개의 하위 범주, 그리고 이를 상위 개념으로 추상화시킨 결과 14개의 차상위 범주와 5개의 상위 범주를 도출하였다<표 2>.

생애사 자료를 통해 추출된 개념들을 상위 개념으로 범주화시켜 도출된 상위 범주는 1) 주택 소유의 이유, 2) 주택 소유의 계기, 3) 사회적 제약과 기회, 4) 전략과 수단 그리고 5) 주택 구입의 결정이다. 첫 번째로 ‘주택 소유의 이유’에는 심리적 안정감의 확보와 주택 소유에 대한 한국인의 정서적 특성, 자산 증식을 위한 투자, 자생성의 확보와 같은 하위 범주들로 구성되었다. 두 번째 ‘주택 소유의 계기’는 결혼과 출산, 자녀의 정서와 교육 문제, 가구의 경제적 상황이라는 하위범주로 구성되었다. 세 번째 ‘사회적 제약과 기회’는 부동산 경기상황과 주택 공급의 확대, 주택 금융 환경의 변화라는 하위범주로 구성되며 네 번째로 내 집 마련을 위한 전략과 수단 범주에는 저축, 청약제도 활용, 대출, 부모의 지원이라는 하위범주가 있다. 마지막으로 ‘주택 구입의 결정’은 주택 소유와 주택 구입 유보의 하위범주로 구성되었다. 각각의 상위 범주와 하위 범주에 대한 세부 내용은 <표 2>와 같다.

#### 1) 주택 소유의 이유

##### (1) 심리적 안정감

주택을 소유하지 못하였을 때 야기되는 심리적인 불안감의 요인은 ‘거주기간이 보장되지 못하는 것’과 ‘임대료 상승의 압박’이었다. 임대차보호법의 시행 이전에 세입자는 임대인(주인집)이 전세금을 올려버리거나, 퇴거를 요청하면 임차인은 그대로 따를 뿐 권리행사가 불가능했다. 80년대 초까지 셋방살이를 했던 1950년대 출생집단의 경우 주거이동의 특별한 이유 없이 ‘전세금을 올려달라고 해서’, ‘주인이 나가라고 해서’ 주거이동을 한 경험을 가지고 있다. 이런 원치 않는 주거이동의 경험이나 위협성은 주택을 빨리 소유해야겠다는 강한 동기를 갖는 데 우선적인 요인으로 작용했다.

“나는 13번 이사하고 집 샀거든. (임차)기한이 6개월이 있어. 나중에 1년 (보장)되었다가 2년까지 (보장)된 거잖아. 주인이 나가라고 하면 가야되고. 나가라는 뜻으로 (전세금을) 올렸지.(사례번호 50-2)”

이에 반해 1960년대 이후 출생집단에서는 임대차보호법

표 2. 생애 첫 주택 소유 과정의 개념 및 범주

개념	하위범주		상위범주
전세다니는 게 싫음, 여러 번 이사함, 집 나가라고 함, 2년마다 이사고민, 부모님 세대보다 나음, 애들 데리고 이사하기 힘들, 오래 살 수 있는 집을 구함, 주인집 눈치를 봄. 이사하면 직장과 학교가 복잡해짐. 내가 나가고 싶을 때 나가고 싶음. 살던 곳을 떠나야 함.	거주기간의 불안정	심리적 안정	주택소유의 이유
전세금 올리고 나가라고 함, 전세값이 언제 오를지 모름, 전세금이 집값과 비슷함, 전세금 돌려받지 못함. 전세금을 맞추는 것이 어려움	임대료 상승 압박		
맹목적으로 바램, 내 집은 있어야 된다는 생각, 귀소본능, 내 집이 있다는 것 자체가 행복, 집없는 서러움, 집주인이 부러움, 인생의 목표임, 당연하게 생각함 맹목적으로 바램, 내 집은 있어야 된다는 생각, 귀소본능, 내 집이 있다는 것 자체가 행복, 집없는 서러움, 집주인이 부러움, 인생의 목표임, 당연하게 생각함	한국인은 소유욕이 강함	한국적 정서	
부모님의 말씀을 듣고 자람, 처해 온 환경이나 집 의식 구조 영향을 받음. 결혼할 때 부모님들이 집마련을 권유하심	어른들의 영향으로 자연스럽게 물듦		
자가소유자에 대한 인식, 사회상, 셋방살이와 주인집 관계를 방송, 문학 소재이었음. 주변에서 집이 없으면 딱하다고 생각함, 집사는 것 때문에 다른 부분들에 대해서 시댁 어른들이 다 이해해주심, 시프트(장기전세주택) 영향으로 사회적 인식 바뀌었다고 생각함.	사회적 분위기	자산 증식의 발판	
올림픽 이후 집값이 오름, 분양 당첨 후 부자가 되었다고 생각함. 자고나면 오름. 부동산 불패 신화	부동산 불패 신화		
아파트값이 반토막, 1997년 외환위기 회복 후 다시 반등, 외환위기 직후 주택을 사지 않으면 집사기 어려워짐	외환위기 이후 자산 변동	자율성 확보	
노후 대비비용으로 필요함	노후대비비용		
부동산으로 자산을 늘리는 것이 잘 별림. 주식보다 안정적인 투자, 목돈 크게 늘리는 방법은 부동산, 집값은 떨어져도 집은 남는 것, 자산증식의 발판.	환금성 좋은 투자재, 담보		
주인집의 통제와 간섭, 공동 생활의 불편함, 남의 집 빌어사는 느낌	내 마음대로 생활하지 못하는 불편함	주택소유의 계기	
인테리어 제약, 꾸미고 싶음, 리모델링 부담	인테리어, 리모델링		
결혼할 때 시댁에서 마련해 줌, 신랑이 준비함	결혼할 때 부모의 도움을 받고 마련함	주택소유의 기회	
결혼 시기에 마련한 집이 나중에 주택 자산에 큰 비중임, 전세금을 지원받는 형태로 나중에 집을 마련할 때 사용함	전셋집에서 시작했지만 이후 내 집 마련 자금 기초가 되었다고 생각함		
아이가 학교 들어가면서 기숙을까봐 걱정함, 아이들끼리 비교됨, 내 집에서 키우고 싶음	자녀의 정서를 고려		
학군이 신경쓰임, 학령기때는 이동하기 어려워짐, 전학문제 고려	학군 따라 이동하고 정착하게 됨	가구의 경제적 상황	
특별한 계기는 없고 경제적으로 준비가 되면 내 집을 마련함, 빨리 장만할수록 유리함	형편이 났을 때 구입		
목돈이 들어오면 구입	목돈이 들어오면 구입	부동산 경기	
분양받을 때 용자가 끼어있음, 모델하우스 다니다가 충동적으로 구매	자금 상황에 맞는 분양 조건을 찾음		
집값이 계속 오름, 강남 개발	지속적인 집값 상승		
1997년 외환위기 직후 집값 하락으로 집 장만, 집을 살 필요없다는 생각이 들음	1997년 외환위기 부동산 경기 하락	신도시 개발	
부동산은 배신하지 않는다는 생각을 굳힘, 집을 못 산 것이 후회가 됨, 집값이 너무 높으니까 포기를 하게 됨, 분양가가 이미 너무 올라가 있음	2000년대 들어와서 반등한 집값		
신시가지 개발, 5개 신도시 개발	신도시 개발	주택금융환경의 변화	
갯돈 및 타인 자금 이용, 은행 용자 받기가 어려움	제도권 금융이 어려움		
모기지론, 은행 대출 이용	대출 한도 및 기회 확대	전략과 수단	
결과적으로 주택 자금을 목적으로 돈을 모음, 무조건 저금하고 모자란 부분은 용자	꾸준히 주택 마련을 위한 저축을 함		
청약열기가 대단했음, 청약가입하고 끊임없이 될 때까지 분양신청하러 다님, 청약을 넣기는 했는데 당첨되기 어려웠음, 청약은 필수였음. 관습적으로 가입해둬, 실제 활용가치는 없음	청약통장에 가입하고 분양 신청을 함		
내집마련을 위한 대출은 감수해야 함, 대출이 끼어있어야 나중에 더 잘팔림, 대출없이 집을 산다는 것은 불가능, 빚은 어떻게든 갚아짐, 집값이 올라줘서 대출이나 금리 부담 없었음, 저축보다는 빚을 얻어 집을 사고 빚을 갚는 것이 투자의 방법이었음,	은행에서 용자를 받음	부모의 지원	
지인과 친척 동원해서 자금을 마련해서 중도금을 냄, 다 믿고 빌려줬음	지인들에게 빌림		
부모 도움이 필요함, 집값이 너무 비쌌	부모 지원을 받음	주택구입의 결정	
주택 마련 과정을 회고함 주택 마련 시기에 대한 후회와 미련	주택 소유와 소유 후 평가		
다른 모든 생활을 희생함, 여가나 문화에 소비해야 함, 사교육비, 집에 얽매이고 싶지 않음, 생활의 질이 중요함, 좁은 자가주택보다 넓은 전세주택이 나음	생활의 우선순위가 주택이 아님	주택구입 유보	

제정 이후 일정 기한의 임차기간이 보장됨으로써 임차 거주자의 불안감이 많이 해소되어 나타난다.

“옛날 부모님 때처럼 애들 셋, 넷 데리고 이사다니려면 정말 힘들었을 거예요. 그래서 빨리 내 집 마련해야지 하셨을 거예요. 그런데 우리 때는 그렇게 힘들지는 않잖아요. 2년 계약이니까, 어느 정도 계획을 세워서 대비도 되는 편이고. 전세산다고 이사다니는 부담이 없다는 것은 아니지만, 예전처럼 힘든 것은 아니죠.(사례번호 60-4)”

### (2) 내 집은 있어야 한다는 한국적 정서

연구참여자 중 1950년대 출생집단은 ‘내 집은 있어야 한다’는 의식이 강하게 표현되는 반면에, 1960년대 이후 출생집단은 주택을 소유해야 한다는 의식에 있어 다양한 입장을 보여주고 있었다. 부모님의 영향이나 자라면서 느끼게 된 사회적 정서가 ‘내 집을 가져야 한다’고 생각하게 한 부분도 있으나, 내 집에 대해서 기성 세대만큼 강하게 집착하지는 않았다.

“집이 없다는 것. 그만큼 뭔가 상황이 안 좋다는 의미가 되는 거예요. 집이 있어야 뭔가 완성되고 정상적이고, 집이 없으면 사정이 안됐고, 딱하다는 느낌이에요.(사례번호 50-1)”

“저는 처음에 결혼할 때 내 집에 대해 크게 생각 안했거든요. 옛날처럼 악착같이 모아서 집을 사야겠다는 생각도 아니었고. 결혼할 때 집을 알아보는 데 저는 깨끗하고 평수가 넓은 전세로 가는 것을 더 원했는데 시어머님은 평수가 작고 오래되더라도 너희 집인 게 낫다 그런 생각을 많이 하시더라고요.(사례번호 70-8)”

### (3) 자산 증식의 발판

자산 증식 발판으로서 주택 소유를 강조하는 응답자는 주로 1950년대 출생집단 및 1960년대 출생집단이다. 이들 중 지속적인 집값 상승 시기에 주택을 구매했던 1950년대 출생 집단은 ‘내집 마련’이 결과적으로 자산 증식의 중요한 수단이 되었음을 강조하고 있다. 따라서 주택이 갖고 있는 환금성은 내집마련을 결심하는 상당히 중요한 요인으로 작용하고 있었다.

“투자적인 부분이 큰 조건이죠. 언제까지 얼마 모아서 집을 갖겠다하면요. 그것만큼 어리석은 게 없어요.(사례번호 50-1)”

“당첨되고 나니까 이제 집 가지고 있으면 부자가 되는구나 이런 생각이 들었어요. 당첨되고 나서는 집값 마련해야 되는데 저희는 은행 대출 받기가 어려워서 융자 안받고 대신 친척이며 아는 사람들에게 이자 비싸게 다 쥐면서까지 마련했어요.(사례번호 50-12)”

1960년대 출생집단은 1997년 외환위기로 인한 경기 침체에 주로 사회진출과 결혼 시기가 맞물려 있는 집단으로서, 지속적으로 주택가격이 상승했던 이전 출생집단과는 달리 하락과 상승의 반전을 경험했던 집단이다. 또한 이들은 이념지향성, 가치지향성이 집단 내 중요한 특징으로 이전 출생집단에 비해 물질주의나 성장주의에 상

대적으로 덜 젓어있는 집단이다. 이러한 코호트 특성을 감안할 때 주택 소유에 관한 연구참여자들의 의식은 외환위기를 기점으로 크게 변화된 것이 주목할 만하다.

“우리는 그 때 돈을 벌고 사회에 막 발을 들여놓았을 때 집에 대한 관념이 이전 세대만큼 그렇게 강하지 않았던 거 같은데, 외환위기가 왔을 때, 하여튼 어떤 기회가 왔을 때 집을 샀느냐 그 기회로 오히려 망가졌느냐로 갈라지니까 의식이 많이 바뀌었지. 40대 중반에는 당연히 집이 있을 거라 생각하잖아요. 그런데 우리 세대 중에 그렇지 못한 사람이 많거든. 그 기회를 놓쳐서요. 그 사람들이 형편이 집을 산 사람들보다 모자라서가 아니라 그 기회를 거꾸로 이용해서 그렇게 된 거라고.(사례번호 60-2)”

### (4) 자율성 확보

연구참여자 중 1950년대 출생집단의 임차 생활은 주로 다가구 주택과 같은 셋방살이를 하는 가구들끼리, 아니면 주인집과 불편한 공동생활을 해야 하는 주거형태를 이루고 있었다. 따라서 임차생활은 사생활이 노출되고, 주인의 통제나 간섭으로 인해 자율성을 확보하기 어려운 경우가 많았다.

“벽지 하나라도 우리 애가 더럽힐까봐 늘 신경이 쓰이는 거예요. 내 집에 살면서 말 그대로 내 집이 아닌 거지. 요즘은 뭐 오히려 세입자들이 이것저것 주인한테 요구하는지 모르겠지만, 우리 때는 정말 남의 집 벌어서는 느낌이었던 거든. 뭐 하나 내맘대로 못하고. 그러니까 다들 빨리 내 집을 갖고 싶어하는 거야.(사례번호 50-1)”

한편 이러한 자율성 확보 요구가 30대 연령 집단에게는 가족요구변화에 따른 주택 리모델링이나 실내장식에 대한 욕구로 나타났다. 이는 30대 연령 집단에 있어서 소비성향이 강한 생활양식, 문화 생활을 위한 시설 및 설비를 선호하는 코호트 특성이 반영된 것으로 여겨진다.

“인테리어 못하는 것. 내 마음대로 고치지 못하는 제약 있으니까 불편하죠. 다른 건 사실 크게 문제 없는데.(사례번호 70-6)”

## 2) 주택 소유의 계기

### (1) 결혼과 출산

연구참여자들의 사례에서는 결혼은 미혼일 때보다는 주택 소유의 확률을 높이는 조건은 되지만, 부모의 지원이 없는 한 결혼이 자가 마련에 결정적 역할을 하는 것으로 언급되지는 않았다. 그러나 결혼할 때 부모가 자가를 마련해주지 않아도 전세금의 일정 정도를 지원받는 것이 관례가 되어 있기에 결국 결혼은 결혼 이후에라도 자가를 마련하는 데 영향을 미치는 조건인 것으로 언급되고 있다.

“내 집 갖고 결혼 생활 시작하는 사람, 부모가 도와주는 경우가 다수라고 생각이 들어요. 집을 장만한다는 것은 여자 쪽이 아니라 남자 쪽 입장이었고. 이런 말도 남자 쪽이라는 말이, 그 신랑이 아니라 신랑 부모를 말하는 거거든. 저도 결혼할 때 시부모님 도움으로 집을 샀었죠.(사례번호 50-15)”

출산은 시기적으로 봤을 때 연구참여자들에게는 주거이동에 영향을 주는 경향이 있었지만, 주택 구입에 대한 직접적인 계기가 되는 것은 아니었다. 1950년대 출생 집단의 경우, 출산 후 주거 이동은 가족이 늘어남으로 인한 규모확장을 위해 주거이동을 하는 경향을 보인 반면, 40대와 1970년대 출생 집단은 출산 후 부모의 도움을 받기 위해 부모가 있는 주거지 근처로 이동하는 경향을 보였다. 연구참여자 중에는 자가주택으로 신혼집을 마련하였으나 출산 후 직장 근처의 전세 주택으로 이동하는 사례도 있었다. 이는 맞벌이가 많은 1970년대 출생 집단의 경우 직장과 육아를 담당하는 부모님이나 어린이집 간의 접근성을 고려해야 하는 상황 때문이다.

“지금 다시 집을 팔고 전세로 옮길 계획이 있어요. 올 가을이나 내년 봄에 들어갈려고 하는 (직장 내)어린이집이 17번째 대기래요. 그래서 (어린이집이) 되면 들어올 수도 있어서요. 지금은 시어머니가 봐주시는데, 왔다갔다 길에서 뿌리는 시간이 너무 많아요.(사례번호 70-14)”

## (2) 자녀의 정서 및 교육 문제

연구참여자들에게는 출산 후 자녀의 존재가 주택 소유를 직접적으로 유인하지는 않았으나 자녀가 성장함에 따라, 자가 주택에서 자녀를 키우는 것이 정서에 도움이 되겠다는 생각에 주택 구입을 결심하는 것으로 나타났다. 보통 이 시기는 자녀가 학령기에 접어들게 되었을 때이다. 연구참여자들은 학령기 자녀의 정서를 고려해야 하는 시기가 교육 문제가 가장 민감한 시기이기 때문에 학군으로 인한 주거선택이 함께 고려되고 있는 것으로 나타났다.

주거이동에 대한 근대적인 연구의 초시라 할 수 있는 Rossi(1955)는 주거이동을 생애주기 모델(Life cycle model)과 관련시켜 설명하였으며 이후 주거이동의 지배적인 이론으로 자리잡아왔다. 결혼과 자녀출산, 자녀의 성장과 출가, 이혼과 사별로 이어지는 생애 주기에 따른 가구 규모의 변화, 즉 가구 형성·확장·축소·해체의 과정을 거치면서 필연적으로 주거이동 및 소유권의 변화가 일어난다는 것이다. 그러나 이러한 생애주기 모델 개념은 이동을 명확하게 설명하는 요인이 되지 못하고, 지나치게 규범적인 성격을 내포하고 있음이 꾸준히 지적되어 왔다(Clark and Dieleman 1996; Quigley and Weinberg 1977; Wenning, 1995; Morrow-Jones and Wenning 2005에서 재인용). 즉 증가하는 이혼율과 재혼율, 맞벌이를 하는 부모의 수요와 같은 세대적인 변화(generational change)는 생애 단계와 주거 이동을 더 다양하고 유동적으로 접근할 것을 요구하고 있다(Winstanley et al. 2002). 본 연구에서 나타난 연구참여자들의 경우에 있어서도 자가 마련 시기에 있어서는 결혼과 출산 및 자녀 양육과 같은 생애 과정적 요인이 일정 부분 계기로 작용하고 있으나, 코호트 별로 그 영향의 정도가 다르게 나타났으며, 국내 부동산 시장의 불안정성과 높은 주택 가격이라는 사회적 맥락과 함께 단순히 생애주기 모델로 주택 소유를 설명하

기에는 한계가 있어 보인다.

## (3) 가구의 경제적 상황

결혼과 자녀 문제에 더하여 주택을 구입해 이동해가는 상황을 만드는 것은 무엇보다 개인의 경제적 여건이 허락되는 시점이다. 하루라도 빨리 내 집을 마련해야 한다는 의식이 강했던 1950년대와 1960년대 출생 집단에서는 주택을 구입할 시점이나 계기를 기다리게 되기보다는 ‘형편이 편을 때’ 즉 목돈이 들어온다거나, 자금 상황에 맞는 분양 조건을 찾았을 때 주택 구입을 하게 된 것으로 나타났다.

“우리 때는 집값이 꾸준히 올라갔기 때문에 형편 되었을 때 샀던 것 같애. 계속 오르니까. 빨리 장만해서 사는 게 좋았지.(사례번호 50-12)”

## 3) 사회적 제약과 기회

### (1) 부동산 경기

1997년 외환위기 이전까지는 주택 가격이 갑자기 큰 폭으로 하락한다거나 하는 부동산 경기 불안의 요소가 없었던 시기였으므로, 1990년대 이전에 주택을 처음 마련하였던 1950년대 출생 집단에게 부동산 경기는 자가 마련을 촉진하는 조건으로 작용했다.

“분양하고 당첨되고 이사하니 바로 그 쪽 지역이 확 확 바뀌어서 한 2천만원에 샀는데 팔 때는 6천이 되어 있더라구요. 그때는 분양만 잘 받으면 다 오르는 거였어요.(사례번호 50-9)”

이와 달리, 경기 상황에 민감하게 대처해서 주거 이동을 결정해야 하는 집단은 1960년대와 1970년대 출생 집단이었다. 전자는 1997년 외환위기 시기가 자가 마련 시기와 맞물려 있었고, 후자는 지난 5년간의 집값 상승으로 부동산 거품에 대한 일반론적 시각이 지배적인 집단이다.

“1997년에 외환위기가 터졌잖아요. 제 기억에 결혼할 때쯤 90년부터 집값이 한번 굉장히 많이 올랐었거든요. 이미 집값이 많이 올라가 있었으니까 지금 굳이 집을 살 필요가 있나라고 생각하는 사람들이 적잖이 있었는데, 외환위기 터지면서 집값이 툭 떨어지니까. 집을 사야할 때가 아닌가 하고 그때 집을 샀었어요.(사례번호 60-2)”

“같은 시기에 저희랑 비슷한 자금 상황이었던 친구가 2006년에 20평대를 샀었고 저희는 전세를 샀어요. 그쪽 부부는 20평대를 사고, 저희는 30평대 전세를 간 거죠. 그리고 나서 정말 더 오르기 힘들거라 생각했는데 계속 오르는 거 보니까 저 짐처럼 집을 살걸 그랬나 하고 생각했어요. 그런데 그 집은 대출이 많이 있었어요. 그러면서 금리 한참 오를 때 있었잖아요. 많이 힘들어 하더라구요. 저희는 금융비용이 나가는 게 없으니까 차라리 잘했다 그런 생각도 들었던 것 같아요. 조금 더 길게 봤을 때는.(사례번호 70-11)”

### (2) 주택 공급의 확대

1960년대 말 당시 남서울 계획으로 알려진 강남개발부터 시작해서 1980년대 광명, 목동과 상계동 지역의 신시

가지 개발을 거쳐 1990년대 본격적인 신도시의 시작이었던 분당, 일산 등의 5개 신도시 개발 등은 정부가 서울의 인구를 분산시키고, 부동산 가격을 안정시키기 위한 정책적인 대규모 주택 공급이었다. 실제로 신도시 개발로 인해 공급된 주택은 연구참여자들에게 자가 마련의 기회가 되기도 하였다.

### (3) 주택 금융 환경의 변화

주택이라는 재화의 가격은 보통 구매자 연소득의 수배에 달하기 때문에 주택구매자들은 차입금을 활용할 수밖에 없고 따라서 주택 구입에 있어 금융의 역할은 절대적이다. 외환위기 이후 주택금융의 활성화로 주택자금의 장기대출(모기지론)이 가능해지고 대출한도도 높아지는 등 주택대출시장은 크게 변화하였다. 이러한 금융환경의 변화로 이전에 특히 제도권 주택금융을 이용하기 어려웠던 1950년대 출생 집단은 자기자금 의존비율이 높은 반면에, 이후 출생 집단은 주택자금의 일정 비중을 금융기관의 대출로 생각하고 있었다.<sup>7)</sup>

“주택 분양 대금을 언니한테 빌리고 이모한테 빌리고 이리저리 빌려서 돈이 많이 들어갔었어요. 은행에서는 용자 안 받고 친척 아는 사람한테 전부 빌렸어요. 그때는 은행 용자받기가 좀 어려웠어요. 요즘은 분양받으면 은행에서 50%는 해주고 분양을 받더라고요. 이때만 해도 그런 게 없어서…….(사례번호 50-4)”

“제가 주식으로 돈을 많이 넣어두었어요. 결혼해서 집 살 때 주식을 현금화하지 못한 게 있어서, 그때 대출을 좀 받았었는데, 현금 생기면서 상환을 했었죠. 지금 생각으로는 앞으로 2년 안에 갚을 수준이다 하면 1억 보고 있거든요. 그 정도는 대출받아도 무리가 되지 않겠구나, 그렇게 생각해요.(사례번호 70-6)”

## 4) 전략과 수단

### (1) 저축

연구참여자 중 1950년대 출생집단에서는 ‘내 집 마련’이 삶의 당연한 욕구였던 만큼, 절약과 저축은 내 집 마련을 준비하기 위한 가장 기본적이고 필수적인 자세였다. 이들은 월소득의 상당 부분을 적금과 갯돈으로 할애하고, 다른 생활적 지출을 최소화하여 주택 구입 자금이라는 목표를 모으는 데 집중했다.

“옛날에 청약 생겨나기 전에는 무조건 저금이었어요. 그리고 거기에다가 모자란 부분을 정보를 들어서 열추 계산이 되겠다 싶으면 무리를 해서 용자를 받고 집을 해놓고 살면서 갚아갔죠.(사례번호 50-4)”

한편 연구참여자 중 40대와 1970년대 출생 집단에서는 기존보다 주식이나 펀드와 같은 다양한 재테크 수단을 활용하게 되면서 저축의 비중은 1950년대 출생 집단보다는

크지 않았다. 또한 주택 구입 후 대출금을 갚아가는 형태가 보편화되면서, 저축보다는 부채상환의 형식으로 주택자금을 지출하고 있었다. 특히 1970년대 출생 집단의 경우에는 일정 부분 저축은 기본적으로 하고 있으나, 앞서 1950년대 출생 집단처럼 ‘내 집 마련’이라는 뚜렷한 목표하에 저축에 큰 비중을 두기보다 자산 증식을 위한 다양한 재테크 전략 중 하나로 결과적으로 주택 자금으로 사용되기는 하더라도 전적으로 주택 자금으로 저축을 한정하지는 않고 있었다.

“저축을 통해서 내 집 마련을 하는 사람은 있긴 있는데 소수일 거야. 청약을 통해서 내 집 마련은 그거야말로 정말 운이지. 저축이나 청약이나 어느 정도는 일정부분 하고 있으면서도 막판에는 대출 끼고 주변 도움 받으면서 하게 되는 것 같아.(사례번호 60-3)”

“저축을 하긴 하는데 그게 내 집 마련한다라는 목적으로 했다기보다는 지금 펀드도 하고 있고, 저축이나 펀드나 다 종자돈 모으려고 하는 것이잖아요. 글썽 이제는 부동산이 목적은 아닌 것 같고. 나중에 집을 사게 되면 결과적으로는 그 돈이 들어가겠죠.(사례번호 70-12)”

### (2) 청약제도

무주택서민의 내집마련의 기회 확대 및 고급 주택 수요에 부응하기 위해 1978년 도입된 청약제도는 사실상 재원 마련을 위해 크게 자격 제한을 두지 않아 일정 기간만 지나면 누구나 추첨자격이 주어졌다. 그러다보니, 누구나 운이 좋아 당첨되면 부동산 이득의 기회를 갖게 되니 청약저축의 가입 열기는 컸었다. 조사대상자 중 1950년대 출생 집단은 정부의 정책적 주택 대량 공급 사업과 맞물려, 이러한 청약 열풍의 한 가운데에 있었으며 실제로 내 집 마련의 주요 수단으로 활용했다.

“청약은 필수라고 생각하고 중요한 수단 중의 하나였지. 보험들은 것에서 약관대출을 받아서 여기서 조금 여기서 조금하니까 400이 만들어지더라고. 그렇게 해서 청약 예금을 넣어놨었다니까. 이자가 조금씩 계속 나가게 되는데 또 그렇게 해서 청약을 만들었었지.(사례번호 50-2)”

연구참여자 중 40대와 30대의 경우에도 청약제도에 대해서 회의적인 시각이 많아, 청약저축을 관습적으로 가입해두기는 하지만, 내 집 마련의 전략적인 수단으로 인식하고 있지는 않았다. 또한 2007년부터 청약 추첨식에서 청약가점제가 적용되도록 개편되면서, 상대적으로 무주택기간이 길지 않고 부양가족수가 적은 1970년대 출생 집단에서는 청약에 대한 기대는 더욱 줄어들게 되었다.

“한국 사람들이 집으로부터 자유로울 수는 없겠죠. 그런데 우리는 그랬어요. 결혼하고 집을 장만하는 것이 목표는 아니었어요. 청약이나 이런 거는 관습적으로 들어놓기는 하는데, 근데 그게 목표는 아니었던 거 같아요.(사례번호 60-2)”

“청약은 결혼하기 전부터 들어놓은 게 있는데, 분양가가 너무 높아서 분양을 받기가 아직 그래요. 저도 청약 갖고

7) 금융기관에서 주택자금을 대출받은 가구의 평균 LTV(Loan to value ratio: 가치대비대출비율)를 2000년 이전과 이후로 비교해 보면, LTV 50% 이상인 가구의 비중은 9.6%에서 18.8%로 증가하였다(손경환 2003).

있긴 한데, 주변에 된 사람은 못 봤으니까. 사실 저는 청약으로 분양받는다 그런 생각 없어요.(사례번호 70-11)”

### (3) 대출

연구참여자 중에는 2000년대 계속된 주택금융의 활성화로 주택 자금 대출을 받기가 수월해진 편이나, 내 집 마련을 위해서 대출한도를 채워 무리하게 빚을 내는 것에 저항감을 갖고 있는 응답자들이 많았다. 이는 모기지론과 같은 주택자금 장기대출상품의 도입배경처럼 대출금의 상환 기간을 길게 잡는 것이 아니라, 최대한 단기간에 상환해야 한다는 인식을 갖고 있으며, 그러기 위해서는 주택 구입 후 이자부담만큼의 집값 상승이 전제되어야 하기 때문이다.

### (4) 부모의 지원

부모로부터의 주택 자금 지원은 연령대에 상관없이 자연스럽게 생각한다. 이는 본인이 부모로부터 지원받는 형태뿐만 아니라 향후 자식에 대한 지원의 가부(可否)까지 포함한다. 연구 참여자 중 부모의 자금 지원이 있었던 경우에는 자가 마련이 상대적으로 빠른 경향을 보였다. 이러한 현상은 한국인의 가족주의 성향과 연관지어볼 수 있다. 송호근(2003)은 가족주의(Familism) 성향이 강한 한국에서는 가용한 모든 자원이 가족에게 투자되고 그것을 통해 재생산된다고 말한다. 서구권에서도 Castles and Ferrera (1996)은 이탈리아, 스페인, 그리스와 같은 남부 유럽의 국가들이 영미권이나 서유럽 국가들에 비해 가족주의 전통이 강하고 자식에 대한 주택 상속이 일반화되어 있는 문화적 특질로 인해, 상대적으로 높은 자가율을 보이지만, 정책 지원이 거의 없는 제한된 임대 시장을 가지고 있다고 지적한다. 그리고 이는 한국과 같은 가족주의에 기반한 자녀의 주택 지원을 그 요인으로 설명하고 있다.

“큰 아들은 경기 신도시에 집을 사줬어요. 직장이 서초동이라 그 근처 집을 사주고 싶기는 했는데, 너무 비싸서. 최소 6억은 있어야 하겠더라고요. 아들네가 지금은 그 집 전세주고, 서초동에 전세 살고 있어요. 그래도 집을 조그만 거라도 안 사줬으면 세 살면서 설움 좀 받았겠다 싶더라고요.(사례 번호 50-4)”

“저는 결혼할 때 집을 가져야 한다고 생각이 없었는데 결혼하고 나서 어른들은 집이 있어야 한다고 생각하시잖아요. 그래서 사주셨어요. 저희는 거기를 월세로 바꿔서 월세 받고 전세에서 살고 있어요(사례번호 70-8).”

“아이를 낳아도 다 그렇게 되지 않을까요. 다 해주고 싶을 것 같아요. 우리나라는 어쩔 수 없을 것 같아요. 집 문제가 아니더라도 육아 산업이나 이런 게 발달하는 거를 봐서는 자식한테 해주고 싶은 마음은 누구나 다 있을 것 같아요.(사례 번호 70-15)”

## 5) 주택 구입의 결정

### (1) 주택 소유

연구참여자 중 1950년대 출생 집단과 1960년대 출생 집단에서는 전 사례에서 생애 첫 주택 소유의 과정을 거

쳤으며, 이들은 주택 소유를 통해 개인의 주거생애사를 진단하고 있었다. 첫 주택 마련에 대하여 노력의 결실로 평가하며 뿌듯한 감정을 표현하는 것이 한 예로, 적극적으로 찾은 주거이동 후에 마련한 내 집에 대한 애착을 보이며 이후 자산 증식에 부동산이 큰 공헌을 했다고 생각한다.

또한 이러한 주택 소유에 대한 만족은 자산 증식이 실현된 경우에 더 크게 나타난다. 반면에 외환위기 후 집값 하락을 경험하거나 2006년 전후로 집값 변동을 경험한 연구 참여자들의 경우 자신의 주거 선택의 판단을 후회하거나 미련의 감정을 표현하기도 한다.

“젊었을 때는 고생해야지. 이렇게 되기까지 우리는 말도 못하게 고생했거든요.(사례 번호 50-5)”

“너무 쉽게 시작을 하다보니까 집에 대한 절실함이 많지는 않았던 것 같아요. 어느 정도 지나면 저절로 30평대, 40평대 이렇게 진행되는 줄 알았어요. 전 애절하게 모아서 집을 마련하고 그런 게 아니라서 실속없이 집으로 자산을 늘리지 못했어요.(사례 번호 60-1)”

### (2) 주택 구입의 유보

연구 참여자 중 1970년대 출생 집단이 이전 출생 집단과 가장 구별되는 특징이라면 ‘생활의 우선 순위’가 주택이 아니라는 점이다. 이들은 1990년대에 청소년기를 보낸 집단으로, 이 시기는 사회가 본격적인 소비와 여가사회로 진입하던 시기였다. 노력, 근면, 검소, 절약과 같은 건전한 노동윤리나 생활규범보다는 소비주의 이데올로기나 상업주의적이고 쾌락주의적인 대중문화를 통해서 자기 정체성을 형성해간 세대이다(홍덕률 2003). 따라서 이들은 그들의 부모 세대처럼 주택 마련을 위해 다른 생활적인 요소를 철저하게 배제하고 희생하는 것에 대해 이해하지 못한다고 말한다. 오히려, 주택 마련을 유보하더라도 여가나 문화 생활과 같은 생활의 질적 제고를 위한 소비를 아끼지 않는다.

“젊은 사람들은 즐기면서 살자는 게 많은 것 같아요. 집에 묶어두고 사는 것보다, 주거만 보장이 된다면 그 돈으로 다른 데 더 쓰면서 여유있게 사는 것 같아요. 어찌 보면 용자 끼고 집 때문에 살아간다는 것이 무모한 짓인 것 같아요.(사례번호 70-13)”

“저는 예전에도 그랬고, 미래를 위해서 현재를 희생할 수 없어요. 여행도 가야되고, 책도 사서 봐야 되고, 공연도 보러 가야 되고, 전시회도 가야 되고.(사례번호 70-15)”

상대적으로 다른 연령 집단들은 이러한 젊은 사람들의 상황과 생각을 이해하면서도 그들의 가치관에 동조하지는 않는다. 셋방살이의 설움이 있어 빨리 내 집을 마련해야겠다는 동기도, 사놓으면 주택 가격은 올라가는 것이라는 확신도 없어진 젊은 세대들이 주택 마련의 필요를 못 느끼는 상황을 이해하면서도, 정작 그러한 가치관에 쉽게 동의하지는 않는다. 결국 주택 구입에 대하여 자발적 선

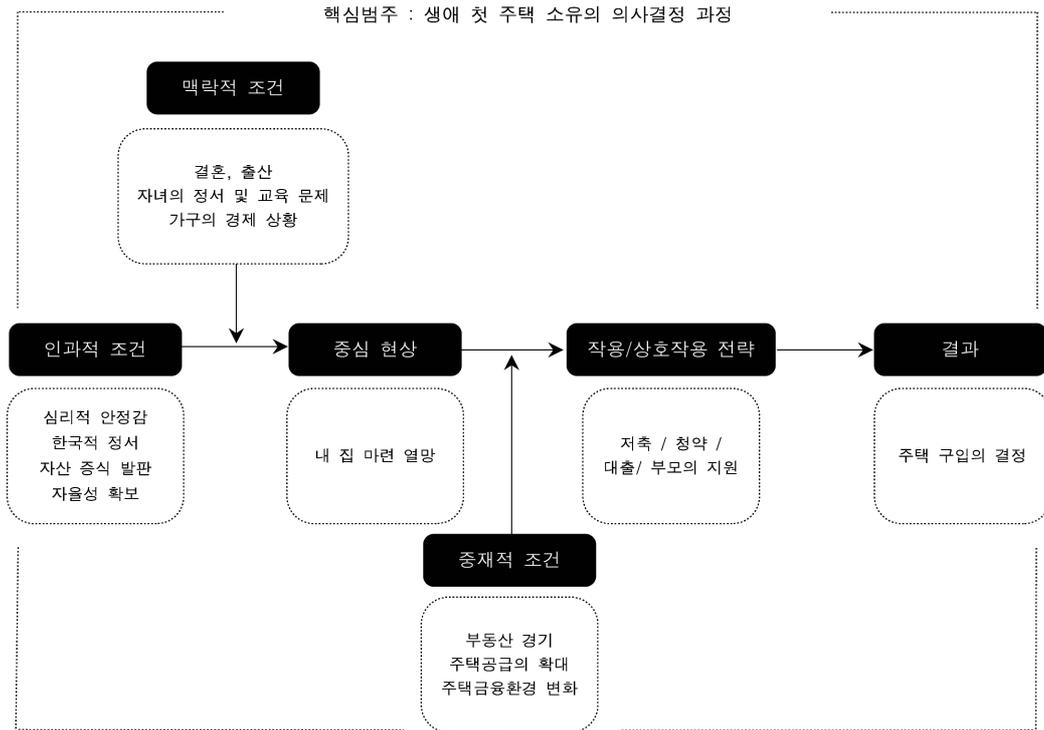


그림 1. 생애 첫 주택 소유의 의사결정 과정에 관한 패러다임 모형

택에 의한 유보를 하는 집단은 1970년대 출생 집단의 특성으로 나타났다.

### 2. 생애 첫 주택 소유 과정의 패러다임 모형과 핵심범주

축코딩 단계를 거쳐 패러다임 모형을 설정하고 선택코딩에 의해 추출된 핵심범주는 ‘생애 첫 주택 소유의 의사결정 과정’이며, 도출된 범주들 간의 관계 모형은 <그림 1>과 같다.

정리하면, 본 연구의 참여자들은 심리적 안정감을 얻기 위해서, 혹은 자산 증식을 이유로, 또는 내 집 마련의 한국적 정서의 영향 때문에 자가를 마련하고자 한다. 일부에서는 주택 내에서의 자율성 확보의 요구가 내 집 마련의 이유가 되기도 하였다. 결국 이러한 다양한 이유의 차원에 따라 ‘내 집 마련’이 다른 모든 생활의 우선 순위로 다뤄지기도 하고, 반대로 주택이 아닌 다른 생활적 측면이 우선시되기도 한다. 생애 과정 동안 결혼을 하고 출산 후 자녀를 양육하는 과정에서 가구 내 경제 상황이 맞아지면 생애 첫 주택을 구입하게 되는 계기를 맞는다. 이를 위해 저축이나 대출 청약 등의 다양한 전략을 활용하고 대처하지만 그 과정에서 부동산 경기 상황의 조건들이나 신도시 개발과 같은 주택의 대량 공급, 주택금융환경의 조건 변화에 따라 주택 소유는 그 시기가 빨라지기도 미뤄지기도 하였다.

### 3. 생애 첫 주택 소유 과정의 코호트 특성

유형분석은 핵심범주와 각 범주 간의 가설적 관계 유형을 조합하여 이를 중심으로 유형을 이끌어냄을 일컫는

다(Strauss and Corbin 1998). 본 연구에서는 앞서 도출한 범주 간의 관계 속성을 바탕으로 생애 첫 주택 소유 과정의 유형분석을 시도하였으며 이러한 결과로 생애 첫 주택 소유 과정의 코호트 특성을 구분지을 수 있었다. 각 코호트의 생애 첫 주택 소유 과정의 범주별 속성은 <표 3>과 같다.

#### 1) 1950년대 출생 집단의 생애 첫 주택 소유 과정 특성

1950년대 출생 집단은 대부분 1981년 임대차보호법이 마련되기 이전에 임차 생활을 경험해야 했던 집단으로, 이에 따른 거주기간의 불안과 임대료 상승의 압박이 임차기간 중 심리적 불안 요소로 작용하고 있었다. 따라서 다른 출생 집단에 비해 자가를 통한 심리적 안정에 대한 요구가 높고 자가주택을 통한 자율성의 확보도 강조된다. 이러한 임차주택에 대한 거주성 결핍의 인식은 이들이 처해있던 당시 사회의 주거 상황과 연관시켜 볼 수 있다.

1950년대 출생 집단에서 나타나는 임차주택의 거주불안의 요소는 단순히 임차 주택이므로 발생하는 것이 아니라, 1960~70년대의 ‘셋방살이’로 야기되는 거주불안으로 볼 수 있는데, 셋방살이는 주택임대와 의미가 매우 다르기 때문이다. 셋방살이는 방 한 칸 혹은 주택의 일부를 빌려서 주인과 세입자가 한 지붕 아래 생활하는 것을 말하며 주택부족 현상이 심각했던 극심한 주택난에서 나타난 극히 예외적이고 일시적인 거주 형태라 할 수 있다. 이런 점에서 셋방살이는 이들의 주거생애사에 있어 중요한 코호트적 요소라 할 수 있겠다.

또한 이들은 ‘내 집’에 살아야 한다는 주택 소유에 대한 한국적 정서가 강하게 표출된다. 토지와 주택에 대한

표 3. 생애 첫 주택 소유 과정의 유형 분석

범주		코호트 특성		
		50대	40대	30대
인과적 조건 (주택 소유의 이유)	심리적 안정 (요구 정도)	높음	보통	낮음
	한국적 정서	강함	보통	약함
	자산 증식 기대	큼	작음→큼	큼→작음
	자율성 확보* (요구 정도)	큼	중간	큼
현상 (주택 소유의 열망)	주택 소유의 열망	강함	약함→강함	약함
맥락적 조건 (주택 소유의 계기)	결혼, 출산	적음	적음	중간
	자녀 교육	중간	큼	중간
	생활 형편	큼	큼	중간
중재적 조건 (사회적 제약과 기회)	부동산 경기	지속적 상승 시기	외환위기의 영향	높은 집값으로 인한 부동산 거품 논란
	주택 공급의 확대	1980년대 신시가지 개발	1990년대 초 신도시 개발	보급자리주택 및 장기전세주택
	주택금융 환경의 변화	제도권 금융 발달 미약	제도권 금융 발달 과도기	제도권 금융 발달
작용/상호작용 전략 (전략과 수단)	저축	적극	중간	소극
	대출	적극	적극	중간
	청약, 분양	적극	관습적	관습적
	부모의 지원	긍정	긍정	긍정
결과 (주택 구입의 결정)	주택 구입의 결정	주택 소유 적극 실현	주택 소유 최대한 실현	주택 구입의 선택적 유보

\* 자율성 확보에 대한 요구는 1950년대 출생 집단은 사생활 노출과, 주인의 통제나 간섭으로 인한 자유 제한의 측면이며, 1970년대 출생 집단은 실내장식과 리모델링 제한으로 그 성격이 구분된다.

소유 욕구는 한국이 오랜 정착 농경사회를 거쳐 왔기 때문에 문화적인 특질로 설명되기도 하지만, 산업화 이후 주택부족이 심각했으므로 주택 소유의 정서는 강화될 수밖에 없었다. 자기 집을 갖고 싶다는 욕구는 대부분의 사람들이 가지고 있는 공통적 욕구이며 안정적인 주택보급률이 확보된 이후에야 거주 개념의 주거가 우세한 가치관이 될 수 있을 것이다.

한편 1950년대 출생 집단에겐 자산 증식의 기능을 주택이 충분히 수행함으로써 이러한 주택 소유의 정서를 강화시킨 측면도 있다. 인구수가 급격하게 증가한 ‘베이비붐’이 이들의 출생시기와 중첩되는 만큼, 주택 시장에 진입했던 1970년대 후반부터 1980년대는 지역이나 주거형태를 불문하고 전반적인 주택가격이 상승했다. 1980년대의 민간건설업체의 대규모 아파트 건설 사업이 성공하게 된 배경을 이들 연령집단의 결혼 러시(rush)로 설명하기도 한다(송양민 2010; 김영호 2006).

이러한 주택가격 상승과 같은 부동산 경기의 사회적 맥락이 내 집 마련을 촉진시키는 토대로 작용한 측면도 크지만, 1950년대 출생 집단이 갖고 있는 코호트의 내적 특성이 그들의 내 집 마련 열망과 노력을 발현시킨 측면도

간과할 수 없다. 이들에게는 근면과 절제를 생활의 덕목으로 삼아 노동과 희생을 감수하며, 벌어들인 소득에 대해서도 되도록 소비를 줄이고 미래를 위해 저축하는 것이 보편적인 생활방식으로 나타나고 있다. 그렇기 때문에 내 집 마련을 이루기 위하여 다른 모든 생활의 우선 순위를 주택에 할애할 수 있었다. 이후의 연령 집단들이 생활의 질적 측면을 중요시하고, 절제보다는 소비와 생활의 여유를 즐기는 특성을 보이는 것과 구분된다. 따라서 1950년대 출생 집단은 근면과 절제로 하루빨리 내 집을 마련하고 경제적으로 안정된 중산층으로 진입하는 것이 공통된 삶의 지향점이었다.

2) 1960년대 출생 집단의 생애 첫 주택 소유 과정 특성  
1960년대 출생 집단은 이전 출생집단보다 법적 임차가구의 보호 장치가 마련되면서 거주 보장이 위협당하는 심리적인 불안감은 해소되었다. 그러나 여전히 재계약 시점에서의 임대료 상승의 불안 요소가 남아있어, 빨리 내 집을 마련해야 된다는 필요를 갖고 있다. 앞서 설명한 대로 단독주택이나 다가구주택의 ‘셋방살이’의 임차형태는 1980년대 후반부터 공급되기 시작한 다세대 주택과 아파트의 보편화로 사라져 갔으며 점차 독립적 형태의 전세가가 보편적인 임차형식으로 자리 잡았다. 따라서 1950년대 출생 집단에서 나타난 임차 생활의 불편함은 주택 소유의 이유에 제외되었다.

‘내 집을 가져야 한다’는 주택 소유의 한국적 정서는 이전 출생 집단보다는 약하게 나타난다. 부모님이나 사회적 정서의 영향으로 여전히 소유 지향의 정서를 보이고는 있으나 이전 출생 집단만큼 강하게 집착하지는 않았다.

1960년대 출생 집단의 내 집 마련에 영향을 주었던 중요한 코호트적 배경은 1997년 말의 외환위기로 할 수 있다. 보통 이들의 사회진출과 결혼, 내 집 마련의 수요가 발생하는 시기는 1990년대이다. 한국 사회에서 1990년대는 경제적으로 가장 큰 변동을 겪은 시기로 특징지워진다. 주택 시장에 있어서도 1990년대 초 신도시 200만호 건설로 주택수요가 해소되고 정부의 부동산 억제책으로 1990년대 중반까지는 어느 정도 안정세를 보이다가 1997년 외환위기로 인하여 주택가격은 1999년까지 1991년 대비 17%정도까지 하락했다. 그러나 외환위기가 끝나면서 다시 주택 가격이 급격하게 상승하는 현상이 벌어졌다. 이는 외환위기 이전에 주택을 구입한 사람이나 주택 구입을 유보하고 있던 사람에게나 커다란 자산 변동을 가져왔다. 즉 지속적으로 주택가격이 상승했던 1950년대 출생 집단과는 달리 하락과 상승의 반전을 경험하게 되면서 주택 소유, 구체적으로 자산 가치로서의 주택 소유에 대한 의식이 강화된 특성을 보인다. 이는 이념지향성과 가치지향성이 중요한 코호트 특성으로서 상대적으로 물질주의나 성장주의에 덜 젖어있는 연령집단임을 감안할 때 이러한 가치관의 변화는 1960년대 출생 집단을 다른 출생 집단과 구분 짓는 중요한 특성으로 파악된다. 연구 참여자들은 부동산 경기 침체로 더 이상 주택을 통한 자

산 증식의 기대가 줄어든 상황에서도 여전히 중요한 자산가치로 주택을 평가한다. 이러한 인식의 특성도 1990년대에 20대 중반과 30대 중반을 보낸, 이들의 코호트 요인이 작용된 것으로, 1990년대의 외환위기, 대우사태, IT 버블 붕괴와 같은 대내외 변수에 의해 주식의 급락을 경험하였고, 이는 원금 보장의 저축성 안전 자산이나 결국은 부동산과 같은 실물자산에 대한 믿음이 강화되는 경향을 나타냈다.

따라서 이들은 결혼 초 주택의 투자 수익 기대가 하락하고 내 집 마련에 대한 욕구가 이전 연령 집단에 비해 약하게 형성되어 있다가, 외환위기 이후 반복된 집값 상승을 학습한 효과로 주택 소유에 적극성을 띠는 모습을 보이고 있다. 그러나 1950년대 출생 집단만큼 내 집 마련이 다른 모든 희생을 수반한 맹목적 목표로 지향되는 정도는 아니며, 형편이 허락하는 대로 최대한 실현시켜야 하는 과정으로 나타났다.

3) 1970년대 출생 집단의 생애 첫 주택 소유 과정 특성  
연구참여자 중 1970년대 출생 집단은 주택 소유 지향의 한국적 정서에서 거주성과 생활의 질적 제고를 주거 소유와 분리하여 생각하는 거주 지향의 정서로 변화가 나타나고 있다. 이와 같은 주택 소유에 대한 정서적 변화는 이들 집단의 소비성향과 맥을 같이한다. 정성호(2006)에 의하면 1970년대 출생 집단의 특성으로 ‘소유’를 통한 만족보다는 ‘사용’함으로써 가치를 얻고 만족을 추구하는 소프트한 경향을 강조한다. 즉 소비자 의식이 물질 재화 중심의 사고에서 서비스를 우선시하는 사고로 변화된 것이다. 이는 주택 수요에 있어서도 작고 낡은 ‘내 집’을 구입하기보다는 넓고 깨끗한 전셋집을 선택하는 성향으로 이어지는 것이다.

1970년대 출생 집단에서 유일하게 임차 거주 불편한 점으로 언급되었던 것은 실내장식과 리모델링의 제한이었다. 풍요세대인 이들은 생활의 주관적 만족을 충족시키기 위해 양을 중시하던 과거의 수준을 벗어나 외양과 디자인 등의 패션을 선택의 기준으로 삼는 경향이 강하다. 이는 상품이 발산하는 상징적인 이미지를 자신의 이미지에 부합시키고자 하는 욕구에서 비롯된 것이다(정성호 2006).

부모의 지원을 통해 결혼 시 ‘내 집 마련’을 하는 경우도 있으나 2000년대 들어와 높아진 주택 가격으로 인해 본인의 능력만으로 주택을 구입하는 데는 많은 한계를 느끼고 있다. 대신 장기 거주가 가능한 전셋집을 찾아 거주하거나, 장기전세주택의 입주를 희망하기도 한다. 또한 맞벌이가 일반화되어 있는 이들 집단에서는 부모집에서 거주하면서 육아 문제와 주거 문제를 동시에 해결하는 경우도 있었다. 이는 그들의 부모 세대의 경우 노부모 부양의 책임으로 야기된 비자발적 동거였던 반면, 본인들의 요구에 우선한 자발적 동거라는 차원에서 다른 의미를 갖는다.

2000년대 들어서서 주택금융환경의 변화로 이전에 비해

제도권 금융의 접근이 용이해지고 대출한도가 증가하였지만, 1970년대 출생 집단은 주택 자금 대출에 대해 저항감을 어느 정도 갖는 것으로 나타났다. 주택 소유 의식의 약화와 함께 부동산 거품에 대한 믿음이 확산되면서 주택 구입 후 자산 가치 하락의 위험을 안고 주택을 구입하고 싶지 않은 것이다. 따라서 한국 주택 시장에서 여전히 내포하고 있는 불안정성은 주택금융환경의 변화가 실질적인 내 집 마련의 기회로 작용하지 못하는 제약이 되고 있음을 알 수 있다.

결국 이들은 기성세대들이 갖고 있던, 살면서 젊어지고 가야하는 짐과 같은 ‘내 집 마련’의 집단주의적 가치에 매여있기 보다는 상황에 맞게 집을 살 수 있을 때 사고, 없더라도 무리하지 않는다는 식의 상황적 유연성을 보이고 있는 것이 특징이다.

#### IV. 결 론

본 연구는 생애 첫 주택 소유 과정과 관련하여 코호트 간 비교를 통해 한국인의 생애 첫 주택 소유 과정의 변화 양상을 규명하고자 한 것으로 주거생애사 자료를 분석하여 생애 첫 주택 소유의 과정적 맥락을 파악하고 코호트별 특성을 도출하였다.

본 연구의 결과를 통해 향후 주택시장의 주요 수요층이 될 젊은 세대는 ‘내 집 마련’의 집단주의적 가치에서 벗어나, 현재의 생활가치에 더 의미를 두는 방식으로 이전 세대와는 다른 주택 수요 행태를 나타낼 것으로 사료된다. 연구 결과에서 자산 가치로서의 주택의 의미는 주택 소유를 이끌었던 중요한 요인이었음을 알 수 있다. 거주 가치보다 자산 가치의 효용이 그간의 한국 부동산 시장과 주거 문화의 성격을 주도했던 것이다. 그러나 1970년대 출생 집단에서 나타난 거주 지향의 정서로의 변화는 앞으로의 한국 주택 시장 변화의 주요한 변수로 작용할 것으로 판단된다. 따라서 새로운 수요층에 대한 주택 정책과 시장의 대응이 단순히 자가주택 위주의 정책보다는 다양한 임대 형태를 지원해줄 수 있는 주택시장의 변화가 요구된다.

본 연구는 주거학 연구에 있어서 전통적인 서베이 연구의 한계점을 극복하고 주거소유형태에 대한 미시적인 관점, 질적 연구인 생애사 연구를 수행한 것이다. 그 결과 기존의 계량적인 접근 방법에서는 파악할 수 없었던 주거이동에 영향을 미치는 사회적 역할과 그 반대로 사회 및 상황에 대한 개인의 상호작용이라는 역동성을 파악할 수 있었다. 본 연구가 개인이 지닌 주관성을 분석에 중심을 두고, 그들이 갖는 태도나 행태 그리고 이에 영향을 미치는 제약과 기회들에 초점을 맞추고 주거를 바라보는 대안적인 방식을 제공하였음에 연구의 의의를 두고자 한다.

## 참 고 문 헌

1. 김영호 (2006). 베이비붐 랠리. 서울: 이레미디어.
2. 박재홍 (1999). 기성세대의 생애사와 세대차이 인지에 관한 연구: 질적접근. *한국사회학*, 33(여름), 257-296.
3. 박재홍 (2009). 세대명칭과 세대갈등 담론에 대한 비판적 검토. *경제와 사회, 봄호*, 32-34.
4. 손경환 (2003). 부동산 시장의 동향과 전망. *건설경제, 겨울호*, 10-16.
5. 송양민 (2010). 밥 돈 자유 베이비붐 세대의 어제 오늘 그리고 내일, 서울: 21세기북스.
6. 송호근 (2003). 한국 무슨 일이 일어나고 있다. 서울: 삼성경제연구소.
7. 정성호 (2006). 중년의 사회학. 서울: 살림.
8. 홍덕률 (2003). 한국사회의 세대연구. *역사비평, 가을호*, 150-191.
9. Boehma, T. P. & Schlottmann, A. M. (1999). Does Home Ownership by Parents Have an Economic Impact on Their Children?. *Journal of Housing Economics*, 8(3), 217-232.
10. Castles, F. & Ferrera, M. (1996). Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?. *South European Society and Politics*. 1(2), 163-184
11. Clapham, D. (2005). The meaning of housing: A pathway approach. Bristol: The Policy Press.
12. Clark, W. A. V. & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. New Jersey: Center for Urban Policy Research.
13. Feijten, P. & C. H. Mulder. (2002). The timing of household events and housing events in the Netherlands: a longitudinal perspective. *Housing Studies*, 17(5), 773-792.
14. Franklin, A. (1990). "Ethnography and housing studies". *Housing studies*, 5(2), 92-111.
15. Guba, E. G. & Lincoln, Y. S. (1989). *Fourth generation evaluation*. Newbury Park, CA: Sage.
16. Helderman, A. & Mulder, C. (2007). Intergenerational transmission of homeownership: The roles of gifts and continuities in housing market characteristics. *Urban Studies*, 44(2), 231-247.
17. Henretta, J. C. (1994). Recent trends in retirement. *Reviews in Clinical Gerontology*, 4(1), 71-81.
18. Henretta, J. C. (1987). Family Transitions. Housing Market Context. and First Home Purchase by Young Married Households. *Social Forces*, 66, 520-536.
19. Kohli, M. (2005). *Biography: account. text. method*. London: Sage.
20. Kurz, K. (2004). Home ownership and social inequality in West Germany. In K. Kurz & H. P. Blossfeld (Eds.), *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective* (pp.21-60). CA: Stanford University Press.
21. Lauster, N. T. & U. Fransson (2006). Of Marriages and Mortgages: The Second Demographic Transition and the Relationship between Marriage and Homeownership in Sweden. *Housing Studies*, 21(6), 909-27.
22. Maines, D. (1992). Life histories. In E. F. Borgatta., & R. J. V. Montgomery (Eds.), *Encyclopedia of sociology* (pp. 1134-1138). New York: Macmillan.
23. Morrow-Jones, H. A. & Wenning, M. V. (2005). The Housing Ladder. the Housing Life-cycle and the Housing Life-course: Upward and Downward Movement among Repeat Home-buyers in a US Metropolitan Housing Market. *Urban Studies*, 42(10), 1739-1754.
24. Mulder, C. H. & Smits, J. (1999). "First-time home-ownership of couples-The effect of intergenerational transmission". *European Sociological Review*, 15(3), 323-337.
25. Mulder, C. H. & Wagner, M. (1998). First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison. *Urban Studies*, 35(4), 687-714.
26. Mulder, C. H. & William, A. V. Clark (2000). Leaving home and leaving the state: Evidence from the United States. *International Journal of Population Geography*, 6, 423-437.
27. Quigley, J. M., & Weinberg, D. H. (1977). Intra-Urban Residential Mobility: A Review and Synthesis. *International Regional Science Review*. 2(1), 41-66.
28. Rossi, P. (1980). *Why Families Move*. CA: Sage.
29. Strauss, A. & Corbin, J. (1998). *Basics of Qualitative Research*. Newbury Park: Sage.
30. Thomas, W. I. & Znaniecki, F. (1980). *The Polish peasant in Europe and America*. Boston: Badger.
31. Wenning, M. V. (1995). *Rethinking the link: residential mobility, housing and the life cycle*. Doctoral dissertation, The Ohio State University.
32. Winstanley, P. A., Ward, S. A., & Snow, R. W. (2002). Clinical status and implications of antimalarial drug resistance. *Microbes Infect*, 4, 157-164.

접수일(2010. 8. 27)

수정일(1차: 2010. 11. 11, 2차: 2010. 12. 6)

게재확정일(2011. 1. 28)