

세대 간 주택시장의 이해와 주거유형 선택의 경제적 함의: 베이비붐 세대와 에코 세대를 중심으로*

송 인 호**

논문 초록

본 연구는 베이붐 세대와 에코 세대 간 주택시장에 대한 만족도 차이가 존재함을 확인한다. 그리고 이러한 세대 간 주택시장의 만족도 차이는 세대 간 부동산자산 분포 및 주거점유 유형의 차이에 근거함을 보여준다. 본고는 세대 간 자산의 변화와 주거 점유 유형의 차이가 세대 간 소비지출에 미치는 영향을 분석하였다. 분석 결과에 따르면, 30대 이하 자가 및 차가 가구주의 경우 순자산 1% 감소는 생활비 지출을 0.14%, 0.04%로 각각 감소시키고 60대 이상 자가 및 차가 가구주는 0.22%, 0.06%를 각각 감소시키는 것으로 나타난다. 자산 감소에 대해 자가 점유의 고령층은 다른 연령층에 비해 소비 지출을 더욱 줄인다는 점에서 베이비붐 세대에게는 주택연금의 활성화를 통하여 부동산의 유동화를 적극 모색해줄 필요가 있음을 제시한다. 그리고 에코세대에게는 전·월세 주거비부담이 크게 나타난다는 점에서 보증금 부담이 적은 양질의 다양한 임대차시장의 구조를 마련하는 것이 필요함을 제시한다.

핵심 주제어: 베이비붐 세대, 에코 세대, 주거점유 유형, 주택연금

경제학문헌목록 주제분류: R2, C2, N3

투고 일자: 2020. 6. 23. 심사 및 수정 일자: 2020. 7. 6. 게재 확정 일자: 2020. 7. 10.

* 본 연구는 2015년 KDI 연구보고서 송인호((2015) “세대 간 갈등의 분석과 상생 방안의 모색”편 중에서 “세대 간 상생을 위한 주택 관련 정책의 개선방향”을 수정 및 보완하였음.

** 한국개발연구원 경제전략연구부장 연구위원, e-mail: inhosong@kdi.re.kr

I. 서 론

본 연구에서는 베이비붐 세대와 에코 세대 간 부동산자산 분포 및 주거점유 유형의 차이가 세대 간 주택시장의 이해를 달리하는 지를 확인하고 세대 간 자산의 변화와 주거점유 유형의 차이가 소비지출에 미치는 영향을 분석하고자 한다.

현재 한국의 주택시장은 주택수요의 세대교체를 경험하고 있다. 2019년 통계청의 연령별 인구현황에 따르면, 1979년~92년 사이에 출생한 30대 에코 세대는 698만 명으로 2019년 기준으로 전체인구의 13.4%를 차지하면서 현재 주택수요의 주요 연령층을 이루고 있다. 한편, 1955년~63년 사이에 출생한 60대 베이비붐 세대는 648만 명으로 전체 인구의 12.5%를 차지하면서 현재 은퇴 시기의 주요 연령층을 이루고 있다. 과거 1980년대의 베이비붐 세대는 전세 위주의 임대차시장 구조 하에서 주로 아파트분양 당첨이라는 청약 등을 통해 주택을 구입했다. 당시 주택시장은 개발단계로 주택의 개념은 주거서비스의 소비라는 관점보다는 투자자산 요소라는 인식이 더 강하게 작용하였다. 반면, 지금 에코 세대는 월세점유구조의 확대라는 임대차시장의 구조 변화 속에서 장기 주택가격에 대한 불확실성이 확대되고 있고 주택시장은 성숙단계에 들어섰다. 그리고 주택의 개념은 투자의 요소가 강한 투자자산에서 주거서비스의 소비로 점차 강조되기 시작했다.

한편, KDI 설문조사¹⁾에 따르면, 세대 간 주택시장의 이해가 세대 간 실물자산 분포의 차이와 관련 있다는 점을 알려준다. 이 설문조사에서 자가 소유의 30대 응답자 중에서 주택가격 상승에 대해 매우 불행과 약간 불행으로 응답한 비중은 36%이고 60대의 경우 31%로 나타났다. 즉, 자가 소유자의 응답자 중 연령대별 차이가 주택가격 상승에 대한 만족도 수준의 차이를 크게 반영하지 않는 모습으로 나타난다. 따라서 연령과 세대 간 주택시장에 대한 이해의 차이가 실물자산 분포의 차이와 관련한다는 점을 생각해볼 수 있다. 그리고 2019년 가계금융복지조사에 따르면, 연령이 높을수록 실물자산 비중이 증가하는 것으로 나타났다. 30세 미만의 실물자산 비중은 전체 자산에서 40%를 차지하고 60세 이상의 실물자산비중은 81%에 달한다.

여기서 세대 간 실물자산 분포의 차이가 세대 간 경제적 행위를 차별화시키는 지를

1) 김희삼편(2015년) 연구보고서에서 작성된 KDI 설문조사로 본고에서는 이를 KDI 설문조사로 표기함. 2015년에 발표된 KDI 설문조사는 KDI 경제정보센터가 연령별 지역별 일반국민을 대상으로 실시하였음. 본 설문조사의 구체적 질문은 송인호(2015)가 작성하였고 본 고에서는 이에 대한 설문조사의 결과를 부록으로 일부 추가 하였음.

확인할 필요가 있다. 구체적으로, 세대 간 실물자산 분포의 차이가 소비지출에 미치는 영향은 어떤 지를 고찰해 보고 이를 통해 정책적 시사점을 살펴보고자한다.

본 연구에서는 먼저 30대 이하와 60대 이상의 주거 유형을 자가(아파트와 비아파트 소유를 포함함)와 차가로 구분하고 다시 연령별로 자가·차가의 30대 이하 가구주와 60대 이상 가구주의 생활비 지출을 구분하여 실증 분석하였다. 그리고 30대 이하와 60대 이상 모든 가구주에게 생활비 지출에 미치는 영향은 자가의 가구주가 차가의 가구주보다 크게 나타남을 확인하였다. 자가 소유 60대 이상 가구주의 경우 순자산이 1% 하락(상승)할 때 생활비 지출은 0.22% 하락(상승)한다. 그리고 자가 소유 30대 이하 가구주의 경우 1% 순자산이 상승(하락)할 경우 자가의 30대 이하 가구주의 생활비지출은 0.14%상승(하락)하는 것으로 나타난다. 60대 이상의 경우 순자산에 대한 소비지출이 30대 이하보다 크게 나타나는 것은 장래 소득에 대한 불안정성이 크다는 것을 반영한다고 생각할 수 있다.

본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제Ⅱ장에서는 세대 간 주택시장의 이해가 세대 간 자산의 분포 차이에 따른 것임을 살펴본다. 그리고 연령대별 자산분포 및 주거점유 유형 분포를 살펴본다. 제Ⅲ장에서는 연령대별 주거점유유형이 소비지출에 미치는 영향을 실증분석 한다. 마지막으로 제Ⅳ장에서는 연구결과를 종합하고 정책적 시사점을 제시하면서 본 연구를 마무리 짓는다.

II. 세대 간 주택시장의 이해 차이와 원인

1. 설문조사에서 나타난 세대 간 주택시장 만족도 차이

먼저 세대 간 주택시장의 이해 차이가 존재하는 지를 살펴보기 위해 주택가격 상승에 대한 만족도 조사 결과를 살펴보기로 한다. KDI 설문조사는 연령별 세대 간 관점의 차이를 연령대별 설문 응답자 중에서 주택가격에 대한 인식 차이로 살펴보았다. 설문조사 결과에 따르면, 연령이 낮을수록 즉, 20대와 30대의 경우 주택가격 상승 시 불만족스럽다고 응답한 비중이 48.4%와 49.8%를 차지하여 50%에 육박한 것으로 나타난다. 반면 연령이 높을수록 주택가격상승에 대해 불만족스럽다고 응답한 비중은 낮은 것으로 나타났다. 이러한 응답 결과는 이들 연령층별 주택소유 유무의 비중이 연령별로 반영된 수치라고 할 수 있다.

주택의 자산소유 형태가 주택가격 상승에 대한 관점을 차별적으로 가져올 수 있다

는 점에서 <표 1>은 자가 소유와 전세거주의 점유형태별 주택가격 상승에 대한 만족도를 보여준다.

<표 1> 주거점유형태별 30대 및 60대의 주택가격 상승에 대한 만족도

	매우 불행	약간 불행	상관 없음	약간 행복	매우 행복	총관측수
30대 자가	37	67	138	36	10	288
비중	13%	23%	48%	13%	3%	
30대 전세	40	71	45	5	2	163
비중	25%	44%	28%	3%	1%	비중
60대 자가	44	96	229	68	10	447
비중	10%	21%	51%	15%	2%	
60대 전세	9	10	6	1	0	26
비중	35%	38%	23%	4%	0%	

출처: KDI 2015 설문조사.

자가 소유 점유의 30대 응답자 중에서 주택가격 상승에 대해 매우 불행과 약간 불행으로 응답한 비중은 36%인 반면 60대의 경우 31%로 나타났다. 여기서 자가로 거주하고 있는 응답자의 경우 연령대별 차이가 주택가격 상승에 대한 만족도의 차이를 설명하지 않는 모습이다.

전세 거주자 중 30대 응답자가 주택가격 상승에 대해서 매우 불행과 약간 불행으로 응답한 비중은 69%이고 60대 응답자의 경우 이 비중은 73%이다. 즉, 세대 간 차이가 주택가격 상승에 대한 만족도 차이를 설명하지 않고 주거점유 형태가 주택시장의 만족도 차이를 가져온다고 생각할 수 있다.

2. 세대 간 주택시장 만족도 결정 요인: 주거소유 및 주거 점유형태

다음은 주택시장에 대한 만족도 차이가 세대 간 연령의 차이가 아니라 세대 간 자산 분포의 차이라는 가설이 통계적 유의성을 가지는 지를 살펴보기 위해 앞선 설문조사 데이터를 활용하여 회귀분석을 실시하였다. 분석방법으로는 순서형 프로빗 회귀 분석(ordered probit regression)을 사용하여 요인분석을 하였다. 여기서 종속변수는 행복의 정도를 나타내는 순서(RANK)이고 일반적인 순서형 프로빗 모델의 형태는 다음과 같다.

$$y_i^* = X_i\beta + \epsilon_i \quad (1)$$

여기서 y_i^* 는 행복의 정도를 i 로 순서화(1점(매우불행) 2점(약간불행) 3점(상관없음) 4점(약간행복) 5점(매우행복))한 수치이고 X_i 는 (1x K) 관측된 설명변수의 벡터이고 β 는 (K x 1)의 추정해야할 모수의 벡터이다. ϵ_i 는 랜덤 에러로 정규분포를 따른다고 가정했다. 이 모델에서의 설명변수로는 연령, 가구의 점유형태, 그리고 부동산자산 평가액으로 구분하였다.

구체적으로 행복의 정도를 주택가격상승에 대한 만족도 수준으로 평가하고 1점(매우불행)에서 5점(매우행복)의 상대적 순서로²⁾ 정하였다. 설명변수로는 연령대로 20대, 30대, 40대, 50대, 60대, 그리고 70대 이상으로 구분하였고 이들 모두는 더미변수로 처리하였다. 다른 설명변수로는 주거의 점유형태(자가, 전세, 월세, 사글세, 무상), 가구의 월평균소득, 본인의 월평균소득, 가구의 부동산자산평가액, 가구의 금융자산 잔고를 고려하였다. <표 2>는 “전반적으로 주택(아파트)가격이 상승한다면, 귀하는 행복하시겠습니까? 아니면 불행하시겠습니까?”에 대한 설명변수인 배경요소의 결과를 보여준다. 배경요소로는 연령, 가구의 점유형태, 그리고 부동산자산평가액이다.

연령별 요인분석 결과에 따르면, 주택가격 상승에 대해 40대와 70대 연령층이 가장 높은 수준으로 20대에 비해 행복하다고 응답하는 경향이 나타난다. 이는 40대 연령층에서 주택을 보유하는 비중이 크게 증가한 상황과 70대 연령층이 전체 자산에서 주택이 차지하는 비중이 매우 높은 것을 반영한 것으로 유추해볼 수 있다. 50대와 60대는 40대에 비해 상대적으로 주택가격 상승에 대해 덜 행복한 것으로 나타난다.

아울러 주거점유형태별 주택가격 상승에 대한 만족도는 통계적 유의성을 가지고 뚜렷하게 차별적으로 나타남을 확인해 준다. 자가 거주자에 비해 전세 거주자는 주택가격상승에 불만족을 표현하고 월세거주자는 더욱 큰 불만족을 나타내준다. 주거점유형태의 차이가 주택가격 상승 만족도를 결정함을 통계적으로 보여준다. 그리고 흥미로운 것은 부동산자산 평가액이 크면 클수록 주택가격 상승 만족도가 크게 나타남을 보여준다. 그러나 9억원 이상 고가의 부동산자산을 가진 경우 상대적으로 주택가격 상승 만족도가 낮게 나타나고 있음을 보여준다. 이는 자산평가액이 어느 일정 수준을 넘으면 만족도의 크기가 더 이상 증가하지 못하고 감소한다는 것을 말해준다.

2) 만족도의 수준은 다만 순서에 의한 상대적 수준으로 단순한 차이를 레벨로 측정되지 않는다.

〈표 2〉 “전반적으로 주택(아파트)가격이 상승한다면, 귀하는 행복하시겠습니까? 아니면
불행하시겠습니까?”의 배경 요소(연령, 주거점유, 부동산)

종속변수: 1점(매우불행) 2점(약간불행) 3점(상관없음) 4점(약간행복) 5점(매우행복)

순서형 프로빗 모형	계숫값	Std. Error	z-통계량	Prob.
연령 (비교대상: 20대)				
30대*	0.129444	0.068674	1.884896	0.0594
40대***	0.355794	0.068367	5.204177	0.0000
50대***	0.297742	0.068608	4.339726	0.0000
60대***	0.241897	0.069016	3.504954	0.0005
70대***	0.381254	0.069704	5.469620	0.0000
가구의 주거 점유형태 (비교대상: 자가)				
전세	-0.618284	0.057548	-10.74382	0.0000
월세 (보증금 유)	-0.603962	0.088545	-6.820951	0.0000
월세 (보증금 무)	-0.974731	0.343882	-2.834490	0.0046
사글세	-0.798522	0.458843	-1.740294	0.0818
무상	-0.394387	0.315706	-1.249224	0.2116
부동산자산평가액 (비교대상: 부동산자산 무, 부동산 평가액 모름)				
1억원 미만	0.173352	0.257172	0.674072	0.5003
1억 ~ 3억원 미만	0.276696	0.258652	1.069764	0.2847
3억 ~ 6억원 미만	0.400823	0.261323	1.533824	0.1251
6억 ~ 9억원 미만**	0.686127	0.277034	2.476685	0.0133
9억원 이상	0.335968	0.288276	1.165441	0.2438

주: ***, **, *는 각각 1%, 5%와 10%의 통계적 유의성을 나타냄.

3. 세대 간 자산 및 주거유형 분포

(1) 연령대별 자산 분포

〈표 3〉은 2019년 가계복지조사에서 나타난 전체 가구주의 연령대별 자산 분포를 보여준다.

순자산 분포(중위값)에 따르면 40대와 50대에 이르러 순자산이 가장 높은 수준을 이루고 은퇴시기인 60대 이상에서 순자산은 다시 감소한다. 금융자산(중위값)의 경우 40대에 가장 높은 수준인 7094만원에 이르고 50대는 6420만원 그리고 60대는 2740만원을 기록한다. 연령이 고령층으로 갈수록 부동산 자산가액의 감소보다 금융 자산의 감소폭이 훨씬 크게 나타난다. 그리고 20대와 30대 가구주의 주택가격 중위값

이 0인 것은 해당 연령의 50% 이상 가구주가 주택을 보유하지 않은 데에 기인한다. 20대와 30대의 경우에는 자산 축적의 시기이고 60대 이상부터는 자산 소비의 시기임을 데이터에서 확인할 수 있다.

20대와 30대는 주로 근로 소득 등을 통해 금융자산의 자산축적을 이루는 시기이고 60대는 그동안의 자산이 근로소득의 급감 등을 통해 축소되는 시기임을 데이터는 보여준다. 특히 60대 이상에서 금융자산이 50대에 비해 큰 폭으로 감소하는 것은 은퇴 이후 영향이 크게 작용한 것으로 예상할 수 있다. 이는 60대 고령층에서 소득감소에 대한 우려가 크게 작용하고 30대 연령층에서는 소득을 통한 자산축적 시기에 주택과 같은 자산가격의 상승에 대해 우려가 크게 작용할 수 있음을 시사한다.

〈표 3〉 가구주 연령대별 자산분포

(단위: 만원)

전체 가구주	순자산 (중위값)	순자산 (평균값)	주거용 주택자산 (중위값)	금융자산 (중위값)
20대	4,070	7,796	0	3588
30대	16,294	23,723	0	6408
40대	23,344	36,278	7300	7094
50대	24,160	40,024	9000	6420
60대 이상	18,600	36,804	3050	2740

자료: 2019년 가계금융복지조사.

(2) 연령대별 주거점유 유형 분포

다음은 연령대별 주거점유 유형을 살펴본다. 2016년 주거실태조사의 자가 가구주의 연령별 분포에 따르면 연령이 높을수록 자가 가구 비중이 커진다. 〈그림 1〉은 연령대별 주거점유 유형의 비중을 보여준다.

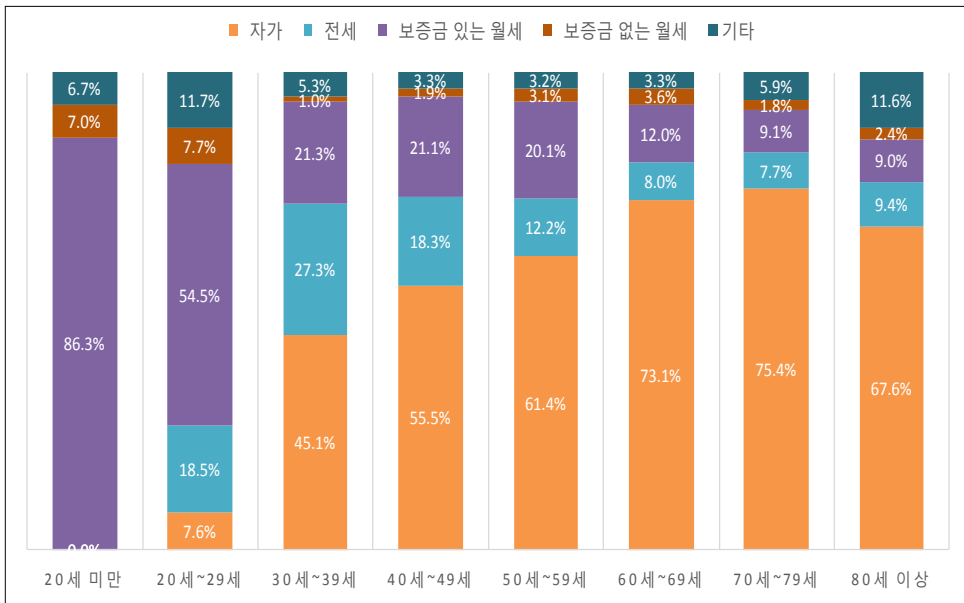
20대에서 50대에 이르는 동안 자가 거주 가구의 점유 비중은 지속적으로 늘어나면서 60대 이상에서 정점을 이룬다. 예를 들어, 60대의 경우 전체 60대 연령 가구주 중에서 73.1%가 자가에 거주하고 있음을 보여준다.

반면, 30대 미만의 경우 대부분 주거점유 형태는 보증금 있는 월세의 형태로 이들 연령층 대부분은 원룸 등에서 거주하는 것을 예상할 수 있다. 전세거주 가구 분포에 따르면 30대의 경우 전세비중이 27.3%이고 보증금 있는 월세가 21.3%를 차지하는

등 전체 임차거주 비중이 자가 거주 비중인 45.1%를 초과한다. 즉 30대 이하 연령층의 경우 자가 거주 보다는 전·월세 거주가 절반을 상회한다. 40대 부터는 자가 점유 비중이 절반을 상회하면서 전세거주 비중이 크게 축소된다.³⁾ 40대에 이르러 전세거주 가구주가 자가 거주 가구주로 이동한 현상이 데이터에 일부 나타난 것으로 추정된다. 연령대별 주거점유 유형 비중을 생애주기관점에서 살펴보면 평균적으로 20대 가구주는 주로 월세에서 살고 30대 가구주는 전세 그리고 40대 이후 가구주는 주로 자가에 거주하는 것을 생각해볼 수 있다.

한편 전월세 거주 비중이 높은 30대 이하 연령층은 소득이 점차적으로 증가하는 시점에 전·월세 주거비가 어느 정도 차지하는 가가 중요할 수 있다. 그리고 60대 이상 고령층은 실물자산을 축소하는 시점에 전·월세로 주거 하향 이동이 있을 경우 현금이 지출되는 주거비가 차지하는 부담감이 클 수 있다.

〈그림 1〉 연령대별 주거점유 유형 분포



출처: 주거실태조사(2016).

3) 가계금융복지조사에 따르면 2010년기준으로, 현재 52세~60세 연령층인 베이비부머(1955~63년생) 가구주의 경우 자가거주비율이 59.6%이고, 전세거주비율이 19.1%, 보증금 있는 월세점유 비율이 15.9% 순이다. 그리고 현재 23세~36세(1979~92년생) 연령층인 에코세대가 가구주인 가구의 주거점유형태비율은 자가점유비율이 13.4%, 전세 31.0% 그리고 보증금있는 월세 거주비율이 42.5% 순서이다.

Ⅲ. 자산 가격의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향

1. 데이터

본 연구는 세대 간 자산분포의 차이가 생활비 지출에 어떠한 영향을 미치는 지를 알아보기 위해 2014년 가계복지조사와 가계금융조사의 횡단면 데이터를 활용해 실증 분석을 했다. 먼저 데이터 상에서 점유 유형인 자가, 전세, 월세는 점유에 있어서 배타적 독립성을 가지고 있어 동일 주택 가구주에 대하여 균형 패널 데이터를 일관적으로 구축하는 것이 사실상 매우 어렵다는 현실적 한계점이 있다. 이러한 측면에서 횡단면 데이터의 장점은 주택과 관련하여 주거의 특성이 반영된다는 점이다. 자산효과를 분석하기 위한 종속변수로 총생활비 지출항목을 설정하였다. 소비지출항목에는 식료품, 교육비, 의료비, 교통비, 통신비 주거비 등 전체생활비를 포함하였고 세금 등 비소비 지출은 제외하였다. 설명변수로는 자산으로 거주주택 자산과 거주주택이외 부동산자산 그리고 금융자산을 선택하였다. 그리고 소득으로는 경상소득⁴⁾을 고려하였고 그 외 가구의 특성변수로는 가구원수와 가구주의 연령을 포함하였다. 금융자산에 포함되는 항목은 저축액과 빌려준 돈 및 현거주지 전월세 보증금이다. 그리고 관측된 가구주의 총 데이터 수는 8907 이다.

2. 분석 방법: 횡단면 기본모형

박천규·이영(2011)은 횡단면자료를 이용하여 주택자산효과를 유형별로 비교 분석하였다. 자산효과에 대한 연구는 여러 방면에서 다루어져 왔다. 강민규·최막중·김준형(2009), 이현정·유종선(2015), 차은영(2000)은 소비를 설명하는 변수로 자산을 유형별로 구분하였고 이들 연구에서 주로 다룬 주요 변수들로는 금융자산, 주택자산, 주택의 부동산자산, 총자산이다. 본 분석에서도 이들 변수를 주목하였다. 자산의 구분은 Bostic, Gabriel and Painter(2009)을 따라 주택자산, 금융자산, 부동산 이외 자산으로 구분하였고 실증 모형은 이현정·유종선(2015)과 박천규·이영(2011)의 기본 모형을 사용하였다. 통상최소자승(OLS) 모형을 사용한 횡단면 분석 모형은 다음과 같다.

4) 경상소득은 근로소득, 사업소득, 재산소득, 이전소득 모두를 포함한다.

$$\text{모형 1:} \quad C_{il} = f(Y_{il}, A_{il}, Z_{il}) \quad (2)$$

여기서 C 는 생활비 지출이며, Y 는 경상소득을 말한다. A 는 자산의 유형을 의미하는 벡터이다. 자산은 A_f 금융자산, A_h 주거용 부동산 자산, A_o 비주거용 부동산 자산으로 구성된다. Z 는 가구주의 특성을 나타내는 벡터이고 Z_a 가구주의 연령 또는 Z_m 가구원수로 구성된다. 이때 밑첨자인 $i = age1, age2$ 은 각각 30대 이하와 60대 이상의 연령층으로 구분되고 $l = apt, nonapt$ 아파트와 비아파트로 구분된다. 우리나라의 경우 아파트가 비아파트보다 유동성 측면에서 수월하다는 점을 고려하여 가구주의 아파트 소유와 비아파트 소유를 구분하였다. 모형 1에 적용할 데이터는 2014년 가계복지조사이다. 식 (2)의 종속변수인 생활비 지출과 설명변수인 경상소득 그리고 자산은 모두 자연로그를 취하였고 가구주의 연령과 가구원수는 그대로 적용하였다. 모형 1의 추정식은 식 (3)로 다음과 같이 표현된다.

$$\ln(C_{i,l}) = \alpha_{1il} + \alpha_{2il} \ln(A_h) + \alpha_{3il} \ln(A_f) + \alpha_{4il} \ln(A_o) + \alpha_{5il} \ln(Y) + \alpha_{6il} Z_a \quad (3)$$

모형 2는 순자산, 연령 및 가구원수가 생활비지출에 미친 영향을 살펴볼 수 있는 모형이다. 이때 생활비 지출은 자가의 경우와 차가의 경우를 별도로 통제하여 분석하였다.

$$\text{모형 2:} \quad C_{ij} = f(W_{ij}, Z_{a,ij}, Z_{m,ij}) \quad (4)$$

여기서 W 는 순자산을 의미한다. Z 는 Z_a 가구주의 연령 또는 Z_m 가구원수를 나타낸다. 이때 밑첨자인 $i = age1, age2$ 은 각각 30대 이하와 60대 이상의 연령층을 구분하고 추가적으로 주택소유 유무를 구분하였다. $j = owner, nonowner$ 자가, 차가를 표시한다. 식 (4)의 종속변수인 총생활비 지출과 설명변수인 순자산은 자연로그를 취하였고 가구주의 연령과 가구원수는 그대로 적용하였다. 모형 2의 추정식은 식 (5)로 다음과 같이 표현된다.

$$\ln(C_{i,j}) = \alpha_{1ij} + \alpha_{2ij} \ln(W_{ij}) + \alpha_{3ij} \ln(Z_{m,ij}) + \alpha_{4ij} \ln(Z_{a,ij}) \quad (5)$$

모형 3은 연령별 자산 및 소득의 변화가 주거면적에 미치는 실증 모형으로 천현숙 외(2011)의 방법을 사용하였다. 이 모형은 주택수요모형으로 볼 수 있으며 소득과 주거비가 주택수요에 미치는 영향으로 이해할 수 있다.

$$\text{모형 3:} \quad H_{ij} = f(Y_{ij}, S_{ij}, Z_{ij}) \quad (6)$$

여기서 H 는 주거용 면적이며, Y 는 경상소득을 말한다. S 는 주거 면적 m^2 당 주거비용으로 복지데이터에서 사용된 주거비를 거주면적으로 나누었다. Z_{ij} 는 Z_a 의 가구주의 연령, Z_m 의 가구원수를 나타내내는 벡터이다. $i = age1, age2$ 은 각각 30대 이하와 60대 이상의 연령층을 구분하고 $j = owner, nonowner$ 자가, 차가를 표시한다. 식 (6)의 종속변수인 주거면적과 설명변수인 경상소득과 주거면적당 주거비는 모두 자연로그를 취하였고 가구주의 연령과 가구원수는 그대로 적용하였다. 모형 3의 추정식은 다음과 같다.

$$\ln(H_{i,j}) = \alpha_{1ij} + \alpha_{2ij} \ln(Y_{ij}) + \alpha_{3ij} \ln(S_{ij}) + \alpha_{4ij} Z_{m,ij} + \alpha_{5ij} Z_{a,ij} \quad (7)$$

3. 자산 및 소득의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향

(1) 아파트 소유와 비아파트 소유 가구주의 자산 및 소득의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향

다음은 자산을 축적해 가는 젊은 연령 세대와 자산의 축소 가능성이 높은 고령층 세대가 자산의 변동이 있을 때 생활비 지출은 어떻게 변동되는 지 살펴보았다. 본 분석에서 나타나는 각 요소별 총생활비 지출은 주거 및 가구의 특성에 근거하다고 가정했다.

〈표 4〉는 자산의 생활비지출 효과를 보여준다. 결과에 따르면, 주거용 자산의 생활비지출 민감도가 금융자산이나 주거용 부동산의 자산에 비해 크게 나타난다. 이는 자산 가격이 하락할 경우 총생활비 지출이 다른 자산의 하락의 영향보다 더 크게 나타나면서 생활비 지출이 줄어든다는 것을 의미한다. 60대 이상의 주거용 자산 아파트의 생활비지출 계수값은 0.13으로 30대 이하의 주거용 자산 아파트의 생활비지출 계수값 0.11에 비해 높다. 60대 이상의 경우 아파트 가격의 민감도가 30대 이하보다 크다

는 점은 아파트가격이 하락할 경우 60대 이상 가구주의 생활비지출이 30대 이하의 가구주 보다 더 크게 줄어든다는 것을 보여준다. 아파트 주거용 자산이 1% 상승할 때 30대 이하의 생활비 지출은 0.11% 상승하고 60대 이상의 생활비 지출은 0.13% 상승한다.⁵⁾ 그리고 60대 이상 가구주의 경우 비아파트 자산가격의 생활비지출 계수값은 0.099로 비아파트 가격이 상승 또는 하락할 경우 생활비 지출의 증감 규모의 폭이 아파트 자산 가격의 생활비지출 계수값인 0.13에 비해 작다. 즉, 비아파트 자산은 아파트 자산에 비해 상대적으로 유동성이 떨어지고 특히 비아파트 소유 60대 이상 가구주의 경우 비아파트 가격의 변동에 대해 생활비 지출이 덜 민감하게 반응하는 것을 보여준다.

60대 이상의 아파트 소유 가구주에게 노후생활 전체에 걸쳐서 생활비 지출의 안정성이 필요하다면 아파트 자산의 유동화가 가장 큰 효과가 있을 수 있음을 시사해준다.

〈표 4〉 자산 및 소득의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향

모형 1 종속변수 : ln(생활비지출)				
구분	30대 이하		60대 이상	
	아파트	비아파트	아파트	비아파트
ln(주거용 자산)	0.116***	0.106***	0.131***	0.099***
ln(금융자산)	0.018	0.049**	0.054***	0.036***
ln(주거용외 자산)	-0.00	0.003	0.008***	0.000
ln(경상소득)	0.397***	0.282***	0.401***	0.417***
가구원수	0.128***	0.128***	0.096***	0.122***
가구주 연령	0.015**	0.007	-0.00	-0.010***
상수	2.11***	3.282***	2.347***	3.184***
관측수	502	147	655	1385
R-Squared	0.43	0.39	0.75	0.72

주: *는 90%신뢰수준, **는 95% 신뢰수준, ***는 99% 신뢰수준에서 통계적 유의성을 나타냄.

60대 이상 가구주의 경우 금융자산의 생활비 지출 계수값은 아파트 소유 가구주가 0.054이고 비아파트 소유 가구주가 0.036으로 나타난다. 즉, 60대 이상 연령층에게 통상적으로 소득절벽에 의한 소득제약이 나타나고 생활비 지출이 자산의 유동성에 크게 의존하게 되는 데 아파트 소유 가구주가 비아파트 소유 가구주보다 더 민감하게 반응하는 것으로 나타난다. 아파트를 소유한 30대 이하의 가구주 경우 금융자산의 생

5) 이는 길혜민·김광석·박혁서(2014)의 연구결과와 일치한다.

활비 지출은 0.018로 나타나지만 통계적 유의성은 없다. 비 아파트 소유 30대 이하의 가구주의 경우 금융자산의 변화가 생활비에 미치는 영향은 60대 이상의 비아파트 소유 가구주보다 크게 나타난다. 30대 이하 가구주와 60대 이상 가구주의 경우 가구원수가 증가할수록 생활비 지출이 증가한다. 30대 이하의 아파트 소유 가구주의 경우 가구원수 증가에 의한 생활비 지출 계수값이 0.128로 60대 이상의 아파트소유 가구주의 0.096보다 크게 나타난다.

(2) 주거점유 유형별 가구주의 순자산의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향

〈표 5〉는 자가와 차가 가구주의 순자산의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향을 보여준다. 먼저 30대 이하와 60대 이상의 주거 유형을 자가(아파트와 비아파트 소유를 포함함)와 차가로 구분하고 다시 연령별로 자가·차가의 30대 이하 가구주와 60대 이상 가구주의 생활비 지출을 구분하여 비교하였다. 30대 이하와 60대 이상 모든 가구주에게 순자산의 변화가 생활비 지출에 미치는 영향은 자가의 가구주가 차가의 가구주보다 크게 나타난다. 자가 소유 60대 이상 가구주의 경우 순자산이 1% 하락(상승)할 때 생활비 지출은 0.22% 하락(상승)한다. 그리고 자가 소유 30대 이하 가구주의 경우 1% 순자산이 상승(하락)할 경우 자가의 30대 이하 가구주의 생활비지출은 0.14%상승(하락)한다. 30대 이하 차가 가구주의 경우 순자산 1% 변동에 대해 생활비 지출은 0.04%로 변동하여 60대 이상 차가 가구주의 0.06%보다 상대적으로 작다. 60대 이상의 경우 순자산에 대한 소비지출이 30대 이하보다 크게 나타나는 것은 장래 소득에 대한 불안정성이 크다는 것을 반영한다고 생각할 수 있다.

〈표 5〉 순자산이 생활비 지출에 미치는 영향

모형 2 종속변수 : ln(생활비지출)						
구분	30대 이하			60대 이상		
	전체	자가	차가	전체	자가	차가
ln(순자산)	0.05***	0.14***	0.04***	0.11***	0.22***	0.06***
가구원수	0.16***	0.16***	0.16***	0.32***	0.29***	0.36***
가구주 연령	0.00***	0.02***	0.00	-0.03***	-0.02***	-0.02***
상수	6.33***	4.97***	6.64***	7.34***	6.28***	7.59***
관측수	1695	649	1046	2900	2040	860
R Squared	0.23	0.26	0.18	0.52	0.57	0.41

주: *는 90%신뢰수준, **는 95% 신뢰수준, ***는 99% 신뢰수준에서 통계적 유의성을 나타냄.

(3) 주거 거주 유형별 소득 및 주거비의 변화가 연령별 주거비 소비지출에 미치는 영향

〈표 6〉은 소득과 주거비 변화가 주거용 면적에 미치는 영향에 대한 분석 결과를 보여준다. 60대 이상 가구주에서 소득이 변할 경우 주거용 면적의 변동이 크게 나타난다. 이는 소득이 하락할 경우 60대 이상 자가 보유 가구주는 주거용 면적을 크게 축소하는 경향이 있음을 보여준다. 소득의 변화에 주거면적의 변화가 가장 민감하게 나타나는 연령대가 60대 이상의 자가 가구주임을 고려할 때, 소득 절벽이 있는 은퇴세대는 향후 소득의 변화에 대해 주거 면적 변화로 반응할 수 있음을 생각해 볼 수 있다. 한편, 30대 이하의 자가 가구주는 면적당 주거비가 1% 상승할 때 주거용 면적이 0.28% 축소되고 60대 이상의 자가 가구주는 0.19%를 축소되는 것으로 나타난다. 30대 이하의 가구주 경우 자산축적 시기와 맞물리면서 주거이동이 빈번히 일어나는 시기이며 이때 면적당 주거비가 주요 고려사항 중의 하나임을 시사해준다. 결과적으로, 60대 이상 가구주는 소득이 감소할 경우 자가 가구주는 자가 소유 주택의 축소 또는 처분을 고려할 수 있고 차가 가구주는 전세면적의 축소 또는 월세 면적의 축소를 고려할 수 있음을 유추해볼 수 있다.

특히, 차가의 경우 주거비 상승이 주거용 면적을 줄인다는 결과는 전세시장과 월세시장이 공존하는 우리나라 임차시장에서 정책적 시사점을 제공한다. 즉, 주거비 상승은 전세에서 월세로의 이동을 가져올 가능성을 배제할 수 없고 같은 월세 내에서도 주거서비스가 상대적으로 떨어지는 낮은 주거비로의 이동을 가져올 수 있다는 점을 주의할 필요가 있다.

〈표 6〉 소득과 주거비가 주거용 면적에 미치는 영향

모형 3 종속변수 : $\ln(\text{주거용면적 } m^2)$				
구분	30대 이하		60대 이상	
	자가	차가	자가	차가
$\ln(\text{경상소득})$	0.16***	0.12***	0.22***	0.21***
$\ln(m^2\text{당 주거비})$	-0.28***	-0.17**	-0.19**	-0.21***
가구원수	0.06***	0.14***	0.01	0.07***
연령	0.00**	0.00**	0.00*	0.00***
상수	2.77***	2.68***	2.64***	2.03***
관측수	649	1046	2040	860
R Squared	0.25	0.43	0.27	0.37

주: *는 90%신뢰수준, **는 95% 신뢰수준, ***는 99% 신뢰수준에서 통계적 유의성을 나타냄.

(4) 연령대별 전월세 임차주거비 부담

위 분석에 근거하여 30대 이하와 60대 이상의 실제 임차 주거비부담이 어느 정도 수준인지를 살펴보았다. 전반적으로 임차주거비 부담은 연령별로 큰 차이를 나타낸다. 특히 30대 미만 가구주와 60대 이상 가구주의 전·월세 주거비 부담이 가장 크게 나타난다. 2014년 노동패널에 따르면, 30세 미만 가구주의 소득대비 주거비부담은 약 20%이다. 이러한 전·월세 주거비 부담은 30대 이상부터 점차 감소하다가 60대 이상 연령층에서 다시 크게 증가한다. 특이할만한 사항으로는 70대 연령 가구주의 주거비 부담이 매우 크게 나타난다는 점이다. 30대 미만 연령층이 생애주기관점에서 일반적인 소득증가 연령대로 진입이 이루어지는 반면 60대 이상 연령층은 생애 마지막 시기라는 점에서 고령층의 주거비부담이 다른 연령층에 비해 심각하게 나타날 수 있음을 시사한다. 전반적으로 모든 연령대에서 전세주거비 부담보다 월세주거비 부담이 크게 나타나고 30세 미만과 60대 이상의 월세주거비 부담이 다른 연령층에 비해 높게 나타난다(<표 7>참조).

〈표 7〉 연령별 소득대비주거비비중(임대보증금에 CD금리 고려) 추이

(단위: %)

소득대비 주거비 비중		2006년	2010년	2014년
30세미만	전세	12.3%	11.6%	10.4%
	월세	20.5%	21.5%	19.9%
30대	전세	12.7%	10.2%	10.2%
	월세	17.6%	16.2%	15.8%
40대	전세	12.9%	10.4%	10.4%
	월세	18.3%	17.9%	15.2%
50대	전세	15.6%	10.9%	9.8%
	월세	18.7%	16.6%	15.5%
60대	전세	21.4%	12.5%	12.5%
	월세	25.6%	23.3%	20.0%
70대이상	전세	33.8%	26.9%	25.6%
	월세	37.9%	27.8%	26.9%

자료: 2000~2014년 노동패널.

IV. 결 론

베이비붐 세대의 과거 주택시장 환경은 현재 에코 세대가 당면한 주택시장과 상당한 차이를 가지고 있다. 주택시장은 과거 개발환경에서 현재 성숙단계에 접어들었고 현재의 베이비붐 세대는 주택을 다음 세대에게 물려줘야 할 자산보다는 현재와 미래의 소비지출을 고려해야 하는 최후의 보루로 삼고 있다. 현재 에코 세대는 주택을 투자 자산 보다는 주거 서비스 소비 차원으로 점차 이해하기 시작하고 있다. 60세 이상 고령층과 30대의 젊은 연령층 간 자산 분포에 따르면, 고령층의 자산은 금융자산 보다는 실물자산 비중이 높고 젊은 층은 실물자산보다는 금융자산 비중이 높다. 생애주기 상 30대는 통상적으로 직장 취업을 통한 금융자산 축적의 기회와 결혼을 통한 가구원수의 확장을 고려하는 시기이다. 취업연령 초기에 해당하는 30대의 경우 주거의 접근 용이성은 자가 보다는 전세 그리고 전세 보다는 월세 거주가 용이하다. 왜냐하면 초기자금의 목돈 마련 부담을 고려할 때 자가 보다는 전세 그리고 전세보다는 월세가 더 목돈마련 부담이 덜하기 때문이다.

우리나라의 연령별 임차 주거비 수준을 살펴보면, 전세거주자의 경우, 30세 미만 거주자와 60세 이상 거주자가 소득대비 주거비 비중이 높게 나타난다. 이는 30세 미만의 연령은 사회 초년생에 해당하면서 소득 수준이 적고 60세 이상의 연령은 은퇴 시기에 해당하는 연령으로 소득 급감이 이루어지는 시기이기 때문이다.

분석결과에 따르면, 60대 이상의 경우 순자산에 대한 소비지출 민감도가 30대 이하보다 크게 나타난다. 이것은 고령층이 장래 소득에 대한 불안정성이 크다는 것을 반영한다고 생각할 수 있다. 고령층에겐 적정 소비에 맞는 생활비 유지와 건강한 노후생활이 필요하다. 그러므로 이들 연령층에게 현재의 주택이란 노후생활의 생활비 마련을 위한 최후의 보험 성격으로 강하게 작용한다. 또한, 이들 고령층의 경우 주택자산가격의 하락은 생활비지출의 큰 감소와 더불어 주택서비스 면적을 크게 줄이는 것으로 나타난다. 이들 고령층에겐 지속적이고 안정적인 생활비 지출이 필요하고 자산가격의 변동성 위험으로부터 보호될 수 있는 방안이 필요하다. 앞으로, 우리나라의 고령화가 더욱 빠르게 진행되고 있는 현 시점에 자산가격의 하락이 큰 폭의 소비감소를 가져올 수 있다는 점에서 이에 대응하는 정책대응방안을 모색하는 것은 시급하다고 할 수 있다. 이러한 필요를 위해 정부는 주택연금 상품을 보다 정교하게 설계할 필요가 있다. 왜냐하면 주택연금이 현재 까지는 활성화되지 않은 상황에서 향후 고령화가 더 진행될수록 주택연금의 필요성이 더욱 부각되기 때문이다. 현재 정부는 주택

연금 가입시 주택의 보유세를 일부 인하하고 주택의 활용도를 높이기 위한 세입자 허용 등을 통해 주택연금 활성화를 모색하고 있는 중이다. 따라서 지금 보다 세제 인가 혜택을 제공해 고령층의 현금부담을 줄이고 주택 활용을 위한 월세 세입자 유치를 적극 허용하여 고령자의 현금유입을 모색하는 방안을 다양하게 마련할 필요가 있다.

또한 30대 연령층의 경우 결혼 및 가구원수의 증가 등으로 주거의 상향 이동이 절실하다. 특히, 젊은 세대가 월세에서 전세로 주거 이동을 할 때 전세보증금이라는 목돈마련 부담이 매우 큰 해결과제이다. 통상적으로 이들 연령층의 목돈마련 해결 방법으로는 그동안의 축적된 금융자산과 금융기관의 대출 또는 부모와 친인척의 도움이 대표적으로 지목되고 있다.⁶⁾ 이러한 상황은 젊은 세대가 양질의 주거 서비스에 쉽게 접근할 수 있는 임대시장의 구조 변화가 필요함을 말해준다. 그리고 결혼에 큰돈이 필요하지 않은 주택 임대시장의 임대차시장 구조를 마련하기 위해서는 비제도권(사적 임대시장)적인 민간임대주택시장을 개선하고 전·월세시장의 정보인프라를 세우면서 선진적 월세 임대시장을 유도할 필요가 있다. 이때 기존 비제도권 임대시장이 등록 임대시장으로 유입될 수 있도록 세제혜택 등의 인센티브를 제공하고 궁극적으로는 보증금 부담이 약한 월세 주거가 고품질의 아파트에도 적용될 수 있도록 하여 젊은 세대에게 임차시장의 선택 폭을 넓혀주는 방안을 모색하는 것이 필요하다.

■ 참 고 문 헌

1. 강민규·최막중·김준형, “주택의 자산효과에 의한 가계소비 변화: 자가가구 미시자료를 이용한 실증분석,” 『국토계획』, 제44권, 제5호, 2009, pp. 163-173.
2. 김혜민·김광석·박혁서, “주택가격이 소비와 저축에 미치는 효과: 연령별 소비탄력성과 저축탄력성의 차이를 중심으로,” 『부동산학보』 제54집, 2013, pp. 258-271.
3. 김희삼편, 『세대 간 갈등의 분석과 상생 방안의 모색』, 한국개발연구원, KDI 연구보고서, 2015-05.
4. 박천규·이 영, “횡단면 자료를 이용한 주택자산효과 분석: 자산 유형별 비교분석을 중심으로,” 『국토연구』 제68권, 2011, pp. 135-153.
5. 송인호, 『세대 간 갈등의 분석과 상생 방안의 모색』 김희삼 편 중에서 “세대 간 상생을 위한 주택 관련 정책의 개선방향”, 한국개발연구원, 2015.
6. 이경애·정의철, “고연령 자가 거주 가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정 요인: 가구주의 성별 특성을 중심으로,” 『주택연구』, 제22권 제3호, 2014, pp. 127-152.
7. 이현정·유종선, “중·장·노년층 자가소유 가구의 자산효과 차이 분석,” 『국토연구』, 제84권,

6) 젊은 연령층이 서울의 평균전세가격인 2억9천만원(서울지역 아파트의 평균전세가격은 3억5천7백만원)을 마련한다는 것은 순수한 근로소득만으로 지출 없이 약 8년 이상의 기간이 필요하다.

- 2015.3, pp.111-129.
8. 이현정, “세대 간 가계자산 구성 및 주택자산의 투자 성형분석,” *Journal of the Korean Housing Association*, Vol. 26, No. 1, 2015.
9. 정의철 · 조성진, “인구구조 변화에 따른 장기주택수요 전망에 관한 연구,” 『대한국토계획학회지』, 제40권 제3호, 2005, pp.37-46.
10. 조만외, 『임대주택시장의 중 · 장기 발전을 위한 정책과제 연구』, KDI, 2013.
11. 차은영, “비내구재소비 자료와 항상소득가설,” 『응용경제』, 제2권 제1호, 2000, pp.22-45.
12. 천현숙 · 하수정 · 이현지, 『베이비붐세대의 은퇴후 주거안정을 위한 정책방안 연구』, 국토연구원, 2011-17.
13. 홍기석, 『인구고령화와 주택가격, 조만 편“전환기 부동산 정책의 새로운 방향 모색”』, KDI 연구보고서, 한국개발연구원, 2013-01, 2013.
14. 홍종문 · 이주형, “주택가격 안정에 관한 연구- 인구구조 및 경제변수를 중심으로,” 『주택연구』, 제15권 제2호, 2007, pp.133-148.
15. Bostic, R. S., S. Gabriel, and G. Painter, “Housing Wealth, Financial Wealth and Consumption: New Evidence from Micro Data,” *Regional Science and Urban Economics*, Vol. 39, No. 1, pp.79-89.
16. Mankiw, N. G. and D. Weil, “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market,” *Regional Science and Urban Economics*, 1989, pp.235-258.
17. Martin, R. F., “The Baby Boom: Predictability in House Prices and Interest Rates,” International Finance Discussion Paper 847, Board of Governors of the Federal Reserve System, 2005.
18. Myers, D. and S. H. Ryu, “Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble,” *Journal of the American Planning Association*, Vol. 74, No. 1, Winter 2008.
19. Kertzer, David, “Generation as a Sociological Problem,” *Annual Review of Sociology*, Vol. 9, 1983, pp.125-149.

〈부 록〉

1. KDI 설문조사: 결혼자금 마련에 관한 세대 간 관점 차이

KDI 2015 설문조사⁷⁾에 따르면, 60대 이상 연령층에서 자녀의 결혼자금 지원의 필요성을 인정하는 비중이 30대 이하보다 10%p 더 크게 나타난다. 〈표 8〉은 결혼자금 지원에 대한 세대 간 차이를 보여준다.

〈표 8〉 KDI 2015 설문조사 질문: 일반적으로 자녀의 결혼자금에 대한
부모의 지원에 대해 어떻게 생각하십니까?

지원			지원필요 없음		
전체	30대 이하	60대 이상	전체	30대 이하	60대 이상
1938명	600명	694명	1062명	400명	306명
64.6%	60%	69.4%	35.4%	40%	30.6%

결혼자금 지원에 대해 30대 이하와 60대 이상 연령 층에서 60% 이상이 지원의 필요성을 응답한 것으로 나타난다. 그러나 흥미로운 것은 지원이 필요 없다는 30대 이하의 비중이 40%나 된다는 점이다. 이에 대한 이유를 알아보기 위해 세대가 교체되면서 세대 간 물질적 혜택에 대한 기대이익의 차이가 나는 지를 확인하기 위해 다음과 같은 질문을 실시하였다. 즉 예코 세대의 입장에서 내 부모에게 드리는 물질적 혜택보다 향후 내 자녀로부터 받을 물질적 혜택이 적을 것이라는 기대의 차이가 나는 지를 알아보았다. 〈표 2〉는 부모와 자식 세대 간의 물질적 혜택에 대한 설문 응답 결과를 보여준다. 설문은, “나는 평생 내 부모에게 드린 물질적 혜택보다 내 자녀로부터 받는 물질적 혜택이 적을 것이다”에 “그렇다”라고 답한 비중이 45.3%로 “그렇지 않다”라고 응답한 비중인 14.7% 보다 3배 이상 높게 나타났다.

부모에게 드린 물질적 혜택보다 자식으로부터 받는 물질적 혜택이 줄어든다고 생각할수록 자식에게 물질적 혜택을 제공할 유인이 작을 것이고 자식 또한 결혼하고 나서 그 다음 세대의 자녀에게 물질적 혜택을 제공할 유인이 작을 것이라는 개연성을 보여

7) 김희삼 외 (2015년) 연구보고서에서 작성된 KDI 설문조사로 본고에서는 이를 KDI 2015 설문조사로 표기함. KDI 2015(KDI 설문조사)는 KDI 경제정보센터가 연령별 지역별 일반국민을 대상으로 실시하였음.

주는 결과이다.

즉, 부모 세대가 자식 세대로부터 물질적 혜택을 더 이상 기대하지 않을수록 현재의 주거용 주택을 과거처럼 자식에게 물려줄 상속요소로 크게 생각하지 않을 개연성이 높고 자식 또한 그 다음 세대의 자녀들에게 물질적 혜택을 제공할 유인이 더 작아질 수 있음을 보여준다.

〈표 9〉 KDI 2015 설문조사 질문: 내가 부모에게 물질적 혜택을 평생 드린 것보다
내 자녀로부터 향후 받을 물질적 혜택은 적다.

	전혀 그렇지않다	별로 그렇지않다	보통	약간 그렇다	매우 그렇다
비율 %	2.1%	12.6%	39.9%	35.0%	10.3%
응답자수	(63)	(380)	(1197)	(1051)	(309)

2. KDI 설문조사: 연령별 주택가격 상승 만족도 이해

다음은 주택시장을 바라보는 세대 간 관점의 차이가 존재하는 지를 알아보기 위해 평균적인 시각에서와 자산 소유의 유무에 따른 시각을 구분하여 설문을 실시하였다. 먼저, 첫 번째로 다룬 기본적인 질문은 다음과 같다. “전반적으로 주택(아파트)가격이 상승한다면, 귀하는 행복하시겠습니까? 아니면 불행하시겠습니까?” 〈표 10〉은 주택가격 상승에 대한 일반국민 의견조사를 보여준다.

〈표 10〉 주택가격에 대한 일반 국민 의견 조사 질문: “전반적으로 주택(아파트)가격이 상승한다면,
귀하는 행복하시겠습니까? 아니면 불행하시겠습니까?”

종속변수	관측수	비중	누적 관측수	누적 비중
매우불행	436	14.53	436	14.53
약간불행	715	23.83	1151	38.37
상관없음	1414	47.13	2565	85.50
약간행복	372	12.40	2937	97.90
매우행복	63	2.10	3000	100.00

출처: KDI 2015 설문조사.

주택가격 상승에 대하여 일반국민 중 불만족스럽다고(약간불행과 매우불행 응답을 합한 경우) 응답한 비율이 38.4%를 차지하여 만족스럽다고(약간행복과 매우행복 응

답을 합한 경우) 응답한 비율인 14.5%를 크게 상회한다. 즉, 주택가격 상승이 불만족스럽다고 응답한 비중이 만족스럽다고 응답한 비중보다 2배 이상 큰 것으로 나타났다. 5년마다 시행되는 통계청의 2015년 “인구주택총조사”에 따르면 자가점유비율은 56.8%로 자신이 소유한 주택에서 자신이 사는 가구가 전체가구의 절반을 크게 상회한다. 그럼에도 불구하고 주택가격 상승에 대한 불만을 표현한 비중이 만족을 표현한 비중보다 크게 나타나는 것은 왜일까? 우선, 주택가격 상승에 대해 “상관없음”이라고 응답한 비중이 47.3%를 차지한 것을 주목하여 본다. 자가보유가구일지라도 집값 상승이 다른 특정 지역보다 상대적으로 높지 않을 경우 상대적 비교 관점에서 다소 ‘불만’이 있는 ‘상관없음’을 지목할 수 있을 것이다.

주택가격 상승에 대한 일반적 설문조사를 질문을 달리하여 다르게 시행하였다. 즉, 주택가격상승의 불만족을 간접적으로 “집값은 현재 수준보다 더 떨어져야한다”는 질문으로 시행했다. <표 11>는 집값 하락을 기대하는 비중이 53.3%를 차지하여 집값 하락을 기대하지 않는 비중인 12.7%를 더욱 크게 상회한다. ‘현재의 집값이 높다’라고 생각하고 향후 집값 하락을 절반 이상이 기대한 것은 자가보유가구일지라도 ‘특정 다른 지역의 집값이 상대적으로 상당히 높다’라는 인식의 가능성을 배제할 수 없을 것이다.

〈표 11〉 주택가격에 대한 일반 국민 의견 조사 질문:
“집값은 현재 수준보다 더 떨어져야한다”에 대한 의견은?

구분	전혀 그렇지 않다	별로 그렇지 않다	보통	약간 그렇다	매우 그렇다
집값은 현재 수준보다 더 떨어져야한다 (3000명 대상 설문조사)	① 2%	② 12.5%	③ 32.3%	④ 39.0%	⑤ 14.3%

출처: KDI 2015 설문조사.

3. 연령대별 주거용 부동산 자산 불평등 지수

본 장에서는 연령대별 부동산 자산의 분포 상황을 고려하면서 연령대별 자산의 불평등 정도를 측정하였다. 2014년 가계금융조사 데이터를 사용하였고 불평등 정도를 측정하는 방법으로 지니계수를 적용하였다. 본 분석에서의 지니계수는 자산에서 완전 평등하게 분포되어 있으면 0이고 완전 불평등하게 분포되어 있으면 1로 표기된다.

즉, 1에 가까울수록 불평등한 상태가 최고 수준이다. 지니계수는 <그림 2>와 <그림 3>로 표현된다.⁸⁾

다음은 지니계수 산정을 통해 각 연령대별 부동산 자산의 불평등분포를 확인하고 각 연령대 간 지니계수의 수치를 비교하여 세대 내 및 세대 간 자산의 불평등 격차를 살펴보았다. <표 12>는 부동산자산의 지니계수를 보여준다. 부동산자산의 지니계수가 1에 가까이 높은 0.64~0.72로 높은 이유는 우선 우리나라의 자가와 차가의 비중이 각각 56%와 44%인 것에 기인한다. 왜냐하면 차가의 경우 부동산자산의 하위 분위가 자가 거주 주택이 없어 대부분 0을 기록하기 때문이다.⁹⁾ 특이할만한 사항으로는 30대와 70대의 주거용 부동산 자산에서 지니계수가 가장 높게 나타나면서 해당 연령대 내에서 상대적 자산의 불평등도가 크게 벌어지고 있음을 보여 준다. 이러한 불평등도가 높은 이유는 30대 및 70대의 부동산자산의 경우 상위 20%가 해당 연령대 전체 부동산의 74%, 76%를 각각 차지하고 있고 반면 하위 50%에서는 0%, 2.36%를 각각 보유하는 데에 그치고 있기 때문이다. <표 10>은 연령대별 주거용부동산 지니계수를 보여준다.

<표 12> 주거용 부동산 지니계수(부동산자산의 누적 백분율)

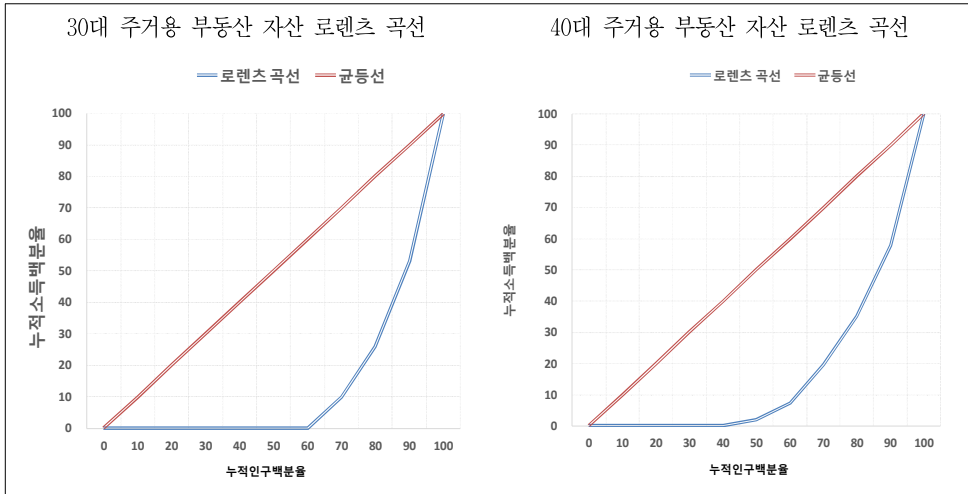
GINI 계수	30대 지니계수	40대 지니계수	50대 지니계수	60대 지니계수	70대 지니계수
1분위점유율(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2분위점유율(%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3분위점유율(%)	0.00	0.00	0.00	0.28	0.00
4분위점유율(%)	0.00	0.00	0.47	2.45	0.35
5분위점유율(%)	0.00	1.88	4.64	6.91	2.36
6분위점유율(%)	0.03	7.45	10.68	12.11	6.22
7분위점유율(%)	10.00	19.57	20.95	20.10	13.48
8분위점유율(%)	25.93	35.19	33.77	32.98	23.83
9분위점유율(%)	53.23	57.93	53.90	54.19	42.99
10분위점유율(%)	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
지니계수	0.72	0.66	0.65	0.64	0.72

출처: 2014년 가계금융조사.

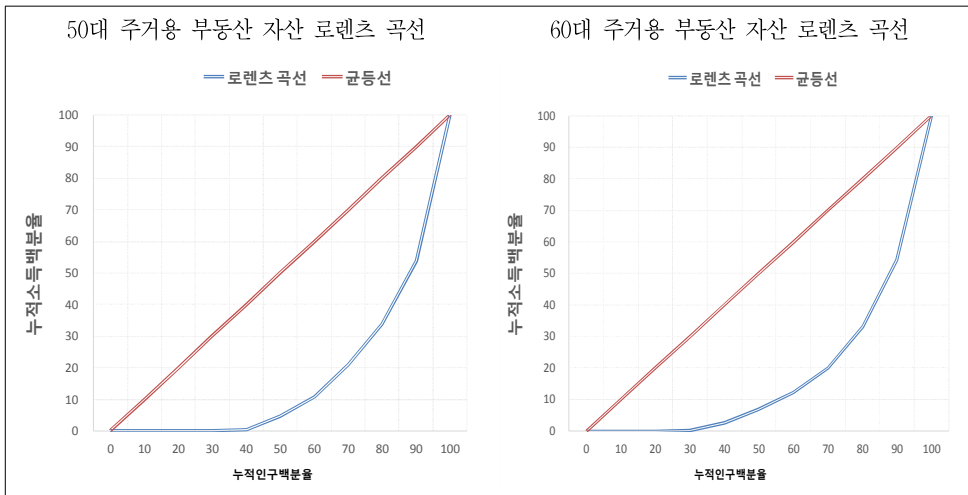
8) https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/thumb/5/59/Economics_Gini_coefficient2.svg/500px-Economics_Gini_coefficient2.svg.png

9) 부동산 자산의 유무 여부가 크게 분류되고 부동산 자산이 있을 경우 부동산자산 평가액의 차이가 그 다음으로 분류되기 때문에 해당 연령대에서 차지하는 부동산자산의 불평등 수준은 높게 나타난다.

〈그림 2〉 연령대별 부동산 자산 지니계수

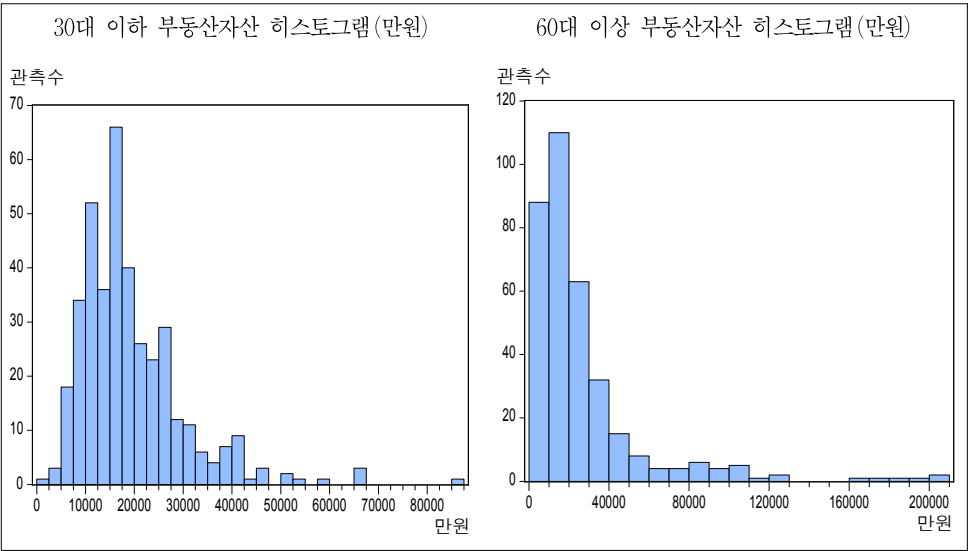


〈그림 3〉 연령대별 부동산 자산 지니계수



〈그림 4〉은 60대 이상의 자산 분포를 보여준다. 이에 따르면, 2억원 이하의 부동산 자산이 집중적으로 분포되어 있고 반면 높은 가격으로 20억 이상의 분포가 뚜렷이 나타난다.

〈그림 4〉 연령대별 부동산 자산 분포



Inter-generational Understanding of the Housing Market and Economic Implications of the Selection of Housing Occupancy Types: Focusing on Baby-boom Generation and Eco-generation

Inho Song*

Abstract

This paper confirmed that the distribution of real estate assets and the types of residential occupancy between the Bayboom generation and the eco-generation cause differences in the understanding of the intergenerational housing market, and analyzed the changes in net assets and residential occupancy types on consumption expenditure. And, according to the analysis results, 1% decrease in net assets for homeowners and tenants in their 30s reduced their living expenses to 0.14% and 0.04%, and those in their 60s and older decreased 0.22% and 0.06%, respectively. This confirms that the older becomes the more sensitive spending in net asset decline than other age groups, suggesting that the baby boomers need to actively seek real estate securitization through the revitalization of housing pensions. In addition, it suggests that it is necessary to prepare a structure of a variety of high-quality rental markets with low deposit burdens, since the eco-generation households have a large burden of housing costs in rental markets.

Key Words: baby boom generations, eco generation, residential types, housing pension
JEL Classification: R2, C2, N3

Received: June 23, 2020. Revised: July 6, 2020. Accepted: July 10, 2020.

* Research Fellow, Director, Department of Economic Policy and Strategy, KDI, 263, Namsejong-ro, Sejong-si 30149, Korea, Phone: +82-44-550-4136, e-mail: inhosong@kdi.re.kr