

고령화에 따른 주택시장 변화와 조세정책적 시사점: 베이비붐세대를 중심으로

2014. 12.

노 영 훈

서 언

우리나라는 2017년에 전체 인구에서 65세 이상의 인구가 차지하는 비중이 14%를 넘는 고령사회로의 진입을 목전에 두고 있다. 수년 후부터 본격화될 우리나라 베이비붐세대의 은퇴는 경제사회적 모든 측면에서 큰 충격을 줄 것으로 예상되어 많은 관심을 끌고 있다. 이들 세대는 한국전쟁 종료 후 1955년부터 1963년까지의 기간 동안 그 전·후의 기간들에 비해 상대적으로 높은 출생률을 보인 연령대 집단이며, 저출산 현상과 맞물려 미래세대가 이들 세대를 부양해야 하는 비율이 높아진다는 측면에서 세대간 갈등요인으로 작용할 가능성이 높다.

소득이나 소비과세는 주로 소득 및 소비흐름을 과세표준으로 하여 경상적으로 부과되므로 활발한 경제활동 참여를 통해 각종 조세부담을 지게되는 35~64세 연령대 계층과 달리, 노령계층은 축적된 자산으로부터 소득흐름을 창출하여 생계를 유지하여야 하므로 고령화에 대응한 조세정책은 연금 및 건강보험 정책과 함께 향후 우리나라가 당면한 가장 중요한 공공정책 중 하나라고 할 수 있다. 특히 우리나라는 가구자산의 대부분을 주택 등 부동산 위주로 구성하고 있어 베이비붐세대의 은퇴가 주택시장에 미칠 파급효과는 거시경제적 측면에서도 매우 중요하다고 할 수 있다.

본 연구는 한국조세재정연구원에서 부동산 및 재산과세 정책 연구를 20년 이상 수행하였던 노영훈 박사가 2010년부터 2013년까지의 4개 연도에 달하는 가계금융조사 미시원자료를 대상으로 베이비붐세대의 특징적인 주택소유 및 점유 행태를 밝힌 후 이에 기초하여 주택시장 변화와 관련된 시사점을 도출하는 노력을 기울였다는 점에서 큰 의의가 있다고 생각한다. 연구원의 행정업무를 수행하느라 절대적으로 부족할 수밖에 없었던 연구시간을 어렵게 확보하여 연구결과를 보고하게 된 저자의 노력에 경의를 표하는 바이다.

저자는 통계청의 가계금융조사 미시원자료를 활용하여 실증분석의 기초가 되는 각종 전산분석 통계작업을 수행하는 데 기여한 김용대 박사, 김정현 전문연구원 그리고 권선정 연구원에게 깊은 감사를 표시하고 있다. 또한 저자의 까다로운 요구사항에 맞추어 각종 그림과 표를 작성하면서 원고를 정리해 준 홍유남 전문원에게도 사의를 표하고 있다.

2014년 12월

한국조세재정연구원

원장 옥 동 석

요약 및 정책적 시사점

우리나라의 베이비붐세대는 한국전쟁 종전 후인 1955년부터 1963년까지의 높은 출생율을 보인 기간 중에 태어난 자들을 지칭한다. 한 경제 내에서 베이비붐세대라는 연령 코호트가 존재한다는 것은 일종의 인구구조학적 충격을 의미하는데, 2014년 올해로 만나이가 51~59세에 해당하여 전부 50대에 속하게 된 우리나라의 베이비붐세대는 이미 민간부문에서는 6~7년 전부터 부분적으로 퇴직이 시작되었고 단일화된 60세 정년제도 하에서는 수년 내에 퇴직자가 큰 폭으로 발생할 예정이다.

주택수요의 기본적 단위인 가구 수를 인구 및 주택 수와 함께 5년 단위로 조사한 인구주택총조사 보고서를 보면, 우리나라는 1995년부터 2010년까지의 15년 기간 중 인구는 8.9%, 가구는 33.8%, 주택은 53.4% 증가한 것으로 관찰된다.¹⁾ 동 기간 중 가구당 평균 인원의 감소(3.4명→2.7명)와 함께 가구당 주택 수의 증가가 동시에 진행된 결과이다. 2010년 이후 2035년까지의 미래기간 동안 인구는 출산율의 저하로 2030년 5,200만여명으로 정점에 도달한 후 감소할 것으로 추계되었지만, 또 다른 가구변동요인인 혼인·이혼, 가구구성의 추이를 감안할 때 가구 수는 2035년 2,226만여가구 이상으로 계속 증가할 것으로 추계되었다.²⁾ 이는 2010년의 1,736만가구보다 향후 25년간 500만가구 가량 더 늘어나지만 가구증가율은 2011년 1.89%로 최고치에 달한 후 지속적으로 하락하여 0.39%로 낮아지며 평균 가구원수도 2.71명에서 2.17명으로 줄어들 것으로 예상된 데 따른 것이다.

본 연구에서는 통계청·한국은행·금융감독원이 공동으로 매년 조사하여 발표하는 「가계금융조사」 상의 미시원자료 표본가구들을 대상으로 가구주의

1) 통계청, 「2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)」, 보도자료, 2011. 7. 7, p. 2, p. 8, p. 40에 제시된 표의 수치를 바탕으로 계산함.

2) 통계청, 「장래가구추계: 2010~2035년」, 보도자료, 2012. 4. 26, pp. 1~3.

고령화에 따른 주택시장 변화 방향을 고찰하였다. 2010년부터 2013년까지 매년 9,000~10,000가구 정도의 횡단면자료를 사용하였지만 주된 결과는 2013년 수치를 위주로 보고하였다.

먼저 주택시장의 수요에 영향을 미치는 가구의 순자산, 경상소득, 그리고 인구구조적 변수들을 대상으로 연령대별 분포를 구한 결과, 가구주의 연령이 늘어날수록 경상소득 및 순자산이 증가하다가 경상소득은 50대 후반에서, 그리고 순자산은 은퇴를 목전에 둔 60대에서 정점에 달한 후 줄어드는 것으로 나타났다. 주택소유율과 자가점유율도 60대 전반부까지는 증가하여 각각 77%와 73%에 달한 후 10년간은 대체로 그 수준이 유지되다가 75세 이상이 되면 60% 초반대로 급락하는 패턴을 보이고 있다. 특히 가구주 연령이 높아질수록 주택소유율과 자가점유율 간 격차가 확대되다가 50대 후반부터 다시 줄어들어 75세 이후에는 동 연령대 가구주의 1.7%만이 괴리를 보여서 대부분 주택을 소유하고 있으면 소유하고 있는 그 주택에서 거주하고 있음을 보여준다. 즉, 주택은 타지에 소유하고 있으나 현 거주주택은 임차함으로써 주거서비스 소비와 주택자산 투자에 대한 의사결정을 분리하는 소유·점유 행태는 40대 전반 연령대의 가구주까지는 늘어나다가 40대 후반부터는 양자를 일치시키는 방향으로 행동하고 있는 것으로 해석할 수 있다.

제3장에서는 Ioannides and Rosenthal(1994)의 모형을 기본틀로 하여 가구주 연령변수 대신 베이비붐세대 더미변수를 사용하여, '가구들이 4가지 주택소유·점유 유형을 선택하는 의사결정을 내리는 데 주택자산 투자(H_I)와 주거서비스 소비(H_C) 간의 차이가 주요 결정요인으로 작용하는지'를 순차형 프로빗모형(ordered probit model)을 통해 검증하였다. 그 결과, 투자목적용 주택소유가 가장 적은 무주택소유 임차가구들에서는 그 차이가 음의 값을 갖고, 정반대의 극단에 있는 다주택소유 자가점유가구에서는 그 차이가 양의 값을 갖는 결과가 통계적으로 유의하게 나타났다. 더욱이 베이비붐세대의 경우 그러한 성향이 더욱 뚜렷하게 나타남을 확인할 수 있었다. 즉, 무주택소유 임차가구들은 주거서비스 소비수요가 주택자산 투자수요보다 높고 다주택소유 자가점유가구들은 그 반대로 주택자산 투자수요가 주거서비스 소비수요보다 높다는 결론이다. 이는 가구주의 소득이나 순자산이 변화함에

따라 주택소유·점유 선택을 변화시켜 나간다는 것을 보여준다. H_I 와 H_C 를 (한 주택에서) 일치시키기는 쉽지 않으므로 H_C 는 거주주택에서 해결하고 H_I 는 타지소유주택에서 해결하는 식으로 투자와 소비 의사결정을 분리하는 과정에서 다양한 주택소유·점유 행태가 관찰된다는 것이다.

거주하고 있는 주택 외에도 타지에 주택을 소유하는지 여부를 설명하는 프로빗모형을 설정하여 인구구조변수(예: 가구크기, 연령 등) 및 소득이나 순자산 등 경제변수들로 추정된 결과, 가구주의 교육수준이 높을수록, 가구원 수가 적을수록, 가구주가 기혼자일수록 타지에 주택을 소유하려는 경향이 높은 것으로 나타났다. 또한 베이비붐세대 가구주들은 특별히 더 타지에 주택을 소유하려는 경향이 큰 것으로 나타났다. 이들의 경제활동 핵심기간이었던 30~50세 연령대에 발생한 주택가격 상승기를 이용하여 주택자산 위주로 가계자산을 구성하였던 베이비붐세대의 경우 타 연령대 가구주들에 비해 투자적 목적의 주택구입이 활발하였고, 주거서비스 소비와 주택자산 투자에 관한 의사결정을 분리하여 타지주택소유 의사결정을 투자적 목적으로 내리는 가구주들이 많았을 것으로 추측할 수 있다.

2013년 가계금융조사 횡단면자료의 분석 결과, 전체 표본가구의 경우 60~64세 연령대에 이를 때까지는 가구주의 연령이 증가함에 따라 순자산이 증가하다가 60대 후반 들어 급락하는 것으로 나타나며, 순자산의 증감폭은 50대 후반 연령대에서 정점에 달한 후 하락하기 시작하여 70~74세 연령대에 속한 가구주들 중 하위 25%는 6천만원 미만의 순자산이 있는 반면 상위 25%는 3억원 이상의 순자산을 갖는 것으로 나타나는 양극화 현상이 75세 이상 연령대에서도 심각하게 나타난다는 특징을 보이고 있다. 베이비붐세대 연령 코호트의 시계열이 2개년에 불과하므로 확정적으로 단정하기는 곤란하나, 다주택소유 자가점유나 타지주택 임차 유형을 선호하는 가구의 비중이 높은 베이비붐세대들의 경우 고령화에 따라 순자산 및 경상소득이 줄어들어 투자목적의 주택구입 수요를 소비목적의 주거서비스 수요에 일치시키려는 행태가 진행될수록 주택을 처분하려는 동기는 강해질 것으로 예상할 수 있다. 다만 1주택소유 자가점유 상태까지 진행한 후 제4장에서 소개한 주택연금 가입을 통해 주택자기자본을 잔여생애기간 동안 소득흐름화할 수 있는

제도적 기반이 구축된다면 대규모의 주택매물이 출회되기보다는 1~2인 가구에 적합한 규모인 소형주택으로의 교체수요가 활발할 것으로 예상된다.

주거서비스 소비수요의 생애주기적 변화, 그리고 노후 생계비 마련을 위한 가계자산 중 주택자산 구성비중의 축소는 주택상대가격의 하락 및 주택가격 상승기대의 둔화를 의미하므로, 주택가격 급등기에 만들어진 수요억제적 차등과세제도를 정비할 필요가 높아진다. 베이비붐세대의 고령화 및 이에 따른 1~2인 가구 비중의 증가와 같은 인구구조적 충격은 저금리구조의 고착화와 주택가격 상승률 둔화라는 거시경제환경 변화와 맞물려 가구주의 주택소유 및 점유 의사결정에 영향을 미쳐 자가점유율 하락, 전세의 월세 전환이 가속화될 것으로 예측된다. 따라서, 1세대1주택을 기준으로 부동산 가격 급등기에 수요억제를 위해 마련된 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 비과세·감면 조세정책을 (다주택자에게도 허용되는) 자가점유 기준으로 전환하고, 전세와 월세 간 차등임대소득과세를 축소하여야 할 것이다.

목 차

I. 서론 : 인구고령화와 은퇴	15
II. 베이비붐세대와 인구구조적 주택수요의 변화	21
1. 베이비붐세대의 고령화	21
2. 고령화에 따른 주택수요 변화 전망	26
가. 주거소비 및 주택수요의 연령별 분포(age profile)	26
나. 인구구조 변화가 주택수요에 미치는 영향	29
3. 선행연구	32
가. 자산의 수익률 및 가격에 미치는 영향	32
나. 주택의 소유 및 점유 행태에 미치는 영향	36
다. 선행연구와의 차별성	40
III. 베이비붐세대 가구의 경제적 상황	43
1. 가계금융조사를 통해 본 주택자산 구성 비중과 주택관련 부채	43
2. 베이비붐세대 가구들의 주택 소유 및 점유 행태	49
가. 사용자료	49
나. 주택의 소유 및 점유 행태에 관한 이론모형	60
다. 주택의 소유 및 점유 유형별 이동성 분석	67
3. 베이비붐세대 가구들의 주택관련 대출 및 재무건전성	69
IV. 주택연금 등 은퇴 대비 자산구성 변화와 조세정책	81
1. 주택자산과 노후소득보장	81
2. 우리나라의 주택연금(역모기지)제도 현황	84
3. 자산연금화 추세 및 주택시장 변화에 대응한 조세정책 방향	91

CONTENTS

V. 결론 및 정책시사점	97
참고문헌	102
부 록	106

표목차

〈표 III-1〉 베이비붐세대(1955~1963년생) 가구의 2013년 소득 5분위별 자산보유 분포	44
〈표 III-2〉 2013년 가계금융조사 전체 표본가구의 주택소유·점유 현황	51
〈표 III-3〉 베이비붐세대와 비베이비붐세대 간 t-검정 결과(주택 소유 및 점유 형태, 순자산, 경상소득 비교)	55
〈표 III-4〉 가구의 주택소유·점유 행태와 가구주 교육수준 간 결합분포	57
〈표 III-5〉 단일형 프로빗모형 추정결과	58
〈표 III-6〉 순차형 및 단일형 프로빗모형 추정결과	63
〈표 III-7〉 2012년 및 2013년 공통 전체 표본가구의 주택소유·점유 유형 간 이동 현황	67
〈표 III-8〉 2012년 및 2013년 공통 베이비붐세대 가구의 주택소유·점유 유형 간 이동 현황	68
〈표 III-9〉 주택관련 대출 보유가구 비율(2013년)	71
〈표 III-10〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 자가점유 1주택소유가구(그룹)	73
〈표 III-11〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 다주택소유 자가점유가구(II그룹)	75
〈표 III-12〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 타지주택소유 임차가구(III그룹)	76
〈표 III-13〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위별 분포: 타지1주택소유 임차가구(III'그룹)	77
〈표 III-14〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위별 분포: 무주택 임차가구(IV그룹)	79
〈표 III-15〉 베이비붐세대 가구의 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태	80

〈표 IV-1〉 미국의 공적보증 주택연금 상품 비교	86
〈표 IV-2〉 우리나라 주택연금제도의 개요	87
〈표 IV-3〉 주택연금 공급 및 잔액 현황	90
〈부표 1〉 베이비붐세대 가구의 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태(주택관련 대출 보유가구 기준)	106
〈부표 2〉 연령대 코호트의 주택점유 형태 변화(1990~2010년)	107
〈부표 3〉 2004년 소유가구의 임차전환 위험률과 생존률	114
〈부표 4〉 2004년 55세 이상 소유가구의 임차전환 위험률과 생존률	114
〈부표 5〉 전체 표본가구의 소득분위별 자산·부채 분포	115
〈부표 6〉 2013년 자가점유 1주택소유가구(I그룹)	116
〈부표 7〉 2013년 다주택소유 자가점유가구(II그룹)	117
〈부표 8〉 2013년 타지주택소유 임차가구(III그룹)	118
〈부표 9〉 2013년 타지1주택소유 임차가구(III'그룹)	119
〈부표 10〉 2013년 무주택 임차가구(IV그룹)	120
〈부표 11〉 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태 (전체 표본가구 기준)	121
〈부표 12〉 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태 (주택관련 대출 보유가구 기준)	122
〈부표 13〉 주택관련 대출 보유가구 비율	123
〈부표 14〉 2012년 완전 생명표(남녀 전체)	126

그림목차

[그림 II-1] 2010년 기준 출생연도별 인구수(내국인)	22
[그림 II-2] OECD 회원국의 연령집단별 고령자 취업률(2013년)	23
[그림 II-3] OECD 회원국의 성별 은퇴연령(2012년)	25
[그림 II-4] 전국 연령대 코호트의 주택 자가점유율 변화(1990~2010년)	28
[그림 II-5] 우리나라 총인구(총가구주) 대비 40~50대 인구(가구주) 비중	31
[그림 III-1] 연령별 경상소득 추이	46
[그림 III-2] 연령별 순자산 추이	46
[그림 III-3] 연령대별 가계 순자산 분포	47
[그림 III-4] 연령대별 주택소유가구 및 자가점유가구 비율(2013년)	49
[그림 III-5] 전체 표본가구와 베이비붐세대 가구의 하위그룹별 비중(2013년)	52
[그림 III-6] 베이비붐세대 가구의 총자산 대비 실물자산 및 금융자산 비율	54
[그림 III-7] 전국 주택매매가격지수(명목 및 실질: 1986.1=100 기준)	60
[그림 III-8] 주택의 소유 및 점유 행태	63
[그림 III-9] 베이비붐세대 가구 중 주택관련 대출 보유가구의 비율	72
[그림 IV-1] 주택자산 유동화 방법론	82
[그림 IV-2] 2000년대 후반 65세 이상 인구의 소득원 구성 비율	84
[그림 IV-3] 주택연금에 대한 신규수요 추정(2011~2025년)	90
[부도 1] 전체 표본가구의 하위그룹별 비중(2010~2013년)	108
[부도 2] 베이비붐세대 가구의 하위그룹별 비중(2010~2013년)	108
[부도 3] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2006년)	109

CONTENTS

[부도 4] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2010년)	109
[부도 5] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2011년)	110
[부도 6] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2012년)	110
[부도 7] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2013년)	111
[부도 8] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2006년)	111
[부도 9] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2010년)	112
[부도 10] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2011년)	112
[부도 11] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2012년)	113
[부도 12] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2013년)	113
[부도 13] 전체 표본가구 중 주택관련 대출 보유가구 비율(2010~2013년)	124
[부도 14] 주택소유 및 자가점유 가구 비율(2010년)	124
[부도 15] 주택소유 및 자가점유 가구 비율(2011년)	125
[부도 16] 주택소유 및 자가점유 가구 비율(2012년)	126

I. 서론 : 인구고령화와 은퇴

현재 우리나라가 직면하고 있는 중요한 환경변화 요인들 가운데 고령화(ageing)의 심각성을 부인하는 사람은 아무도 없을 것이다. 고령화란 한 사회 내의 노인인구비율이 특정 값을 넘어서 점차 높아지는 현상을 말한다. 65세 이상의 고령자 인구가 총인구에서 차지하는 비율로 표현되는 고령화율이 7%를 상회하면 고령화사회(Ageing Society), 14%를 상회하면 고령사회(Aged Society), 더 나아가 20%를 상회하면 후기고령사회(post-aged society) 또는 초고령사회라고 불린다. 한국 통계청은 2001년 장래인구추계 결과를 발표하면서 우리나라가 각각의 단계로 진입하게 되는 시기를 2000년, 2018년, 2026년으로 제시했는데 이에 따르면 우리나라는 불과 26년이라는 최단 기간 안에 고령화사회→고령사회→초고령사회로의 이전을 완료하여 세계기록을 세울 것으로 예측되고 있다.¹⁾

총인구에서 65세 이상의 노령인구가 차지하는 비율이 시간이 경과할수록 점차 늘어나는 고령화의 진행속도는 해외인구 유출입을 제외할 경우 신생아 출산율의 감소 및 평균수명의 증가로 인해 더 빨라지게 된다. 우선 기대수명을 살펴보면 우리나라의 경우 2010년 80.8세에서 2020년에는 82.6세로 10년 동안 2세 가량 연장될 것으로 보여 선진국 대비 매우 빠른 노령인구의 증가가 예상된다.²⁾ 2001년 장래인구를 추계할 당시만 해도 2018년이 되어야 65세 이상 노인인구 비율이 14.3%에 달할 것으로 추정되었지만, 2010년

1) 최재천(2005), pp. 29~34 참조. 고령화는 세계 각국에서 공통적으로 나타나는 현상이나 그 정도나 속도는 나라마다 다름. 유엔 세계인구전망에 따르면 고령화율이 7%에서 14%에 도달하기까지 프랑스는 115년, 미국은 75년이 소요됐으며, 1979년 1가구1자녀 산아제한정책을 도입한 후유증으로 최근 고령화 문제로 고민 중인 중국도 고령화사회(2001년)에서 고령사회(2026년)로 진입하는 데 25년이 걸릴 것으로 전망함.

2) 통계청, 「대한민국 인구 5천만명」, 보도자료, 2012. 6. 22, P. 9.

의 추계 결과를 보면 동 비율은 2017년에 이미 14.0%를 통과해 2018년에는 14.5%에 이를 것으로 추정됨에 따라 고령사회로의 진입시기 역시 1년이 앞당겨졌다. 하지만 초고령사회로의 진입은 2010년 추계 시에도 변함없이 2025년과 2026년 사이인 것으로 추정되었다.³⁾ 따라서 보다 중요한 출산율이 향후 몇 년간 큰 폭으로 증가하지 않는다면 앞으로 3년 정도 후에는 고령화사회에서 고령사회로의 이진이 현재진행형이 아닌 과거완료형으로 변해 있을 것으로 판단된다.

한편 물리적 숫자로 표현되는 연령이라고 하는 통계상의 인자를 공유하는 집단으로서 정의할 수 있는 ‘베이비붐세대’(baby boomer)라는 연령 코호트(age cohort)는 특정 기간 동안의 출생률이 그 전후의 기간들에 비해 일시적으로 높게 나타나는 현상에 의해 특정된다. 서구권에서의 베이비붐세대는 제2차 세계대전이 끝난 뒤부터 대략 20년간 즉, 1946년부터 1964년까지의 기간 동안에 출생한 사람들을 말한다. 이에 비해 우리나라의 베이비붐세대는 한국전쟁의 종전 후에 태어난 1955년생부터 1963년생까지의 연령대 범주에 속하는 사람들을 지칭한다.⁴⁾ 한 사회 안에 베이비붐세대라는 연령 코호트가 존재한다는 것은 일종의 인구구조학적 충격이 있었음을 의미하는데, 우리나라의 인구구조가 1960년대 전형적인 피라미드형에서 2010년 항아리형(방추형)으로 급속히 전환된 배경에는 한국전쟁 이후 1955~1963년 기간 중에 태어난 사람들이 특별히 많았다는 사실도 작용하고 있다. 2014년 올해 기준 만 나이로 51~59세에 해당하여 전부 50대에 속하게 된 우리나라의 베이비붐세대는 이미 민간부문에서는 6~7년 전부터 퇴직하기 시작하였고, 현재 재직 중이라 하더라도 단일화된 60세 정년제도하에서는 당장 내년부터 향후 수년간에 걸쳐 퇴직자가 큰 폭으로 발생할 수밖에 없는 실정이다. 65세 이상 노령인구의 비중이 14%를 넘는 2017년이면 우리나라의 베이비붐세대는 54~62세가 되어 최근 60세 정년 연장법이 통과되었음에도 불구하고 퇴

3) 통계청, 「장래인구추계: 2010~2060년」, 보도자료, 2011. 12. 7, P. 42.

4) 한경혜 외(2013, P. 6)는 “1955년에서 1963년 사이에 출생한 720만여 명...”으로 대상을 한정하고 있음.

직을 목전에 둔 대상자들이 급격히 증가할 전망이다. 따라서 정년이나 퇴직, 그리고 연금 등 각종 제도의 변화가 이들의 소득흐름 및 자산구성 행태에 미치는 영향은 상당히 클 것으로 예상된다.⁵⁾

은퇴는 해당 대상자들에게 매우 다양한 사회경제적 의미를 갖지만 본고는 은퇴 예정자들의 미래 노동소득의 감소, 그리고 이들이 그동안 저축을 통해서 축적한 재산(순자산)에 대한 의존성이 증대한다는 측면에 초점을 맞춰 살펴보고자 한다. 즉, 노동소득이 주된 생계비 조달원천이었던 근로자가구의 경우 가구주가 비자발적인 정년을 맞아 노동소득이 과거의 소득흐름과 비교해 급락하게 된다면, 그동안 저축하여 축적한 재산으로부터 발생하는 소득흐름이 사망 전까지 충분한지, 또 과거의 노동소득이나 축적된 재산을 미래의 일정한 소득흐름으로 전환시키는 연금 등과 같은 장치(vehicle)로 사전에 대비하여 놓았는지 우려하지 않을 수 없다. 이들 연령대 인구가 은퇴를 앞두고 어떤 준비를 하고 있는지, 그리고 국민연금, 건강보험 및 기초노령연금과 같은 사회보장제도에 얼마나 부담을 주게 될지가 초미의 관심사다. 베이비붐세대가 은퇴에 앞서 충분한 자산을 축적했는지 평가·판단할 수 있어야 이들 세대의 고령화가 향후 어떻게 금융시장이나 부동산시장에 영향을 미칠지를 가늠할 수 있다. 한편 사업소득이 주된 수입원이었던 자영업 가구주들 역시 정년으로부터 완전한 경제적 자유를 누리지 못하는 것이 일반적이다. 이들도 노령기에 접어들수록 통상적인 가계비 지출 중 의료비 항목으로 나가는 금액의 비중이 점차 늘어나는 데다 특히 당뇨나 혈압 등과 같은 재난적 질병의 유병확률이 높아져 건강보험에서 보전해 주지 않는 비급여 의료비 지출의 급증에 대한 걱정에서 벗어나기 어렵기 때문이다.

고령화가 한 가구의 소득흐름에 미치는 영향은 소득원천 가운데 근로소득의 비중이 줄어들고 재산소득의 비중이 늘어나는 형태(pattern)로 발현된다. 이때 재산소득은 순자산의 규모와 더불어 총자산 및 부채의 구성내역에 의

5) 2013년 4월 30일자로 국회는 '고용상 연령차별 금지 및 고령자 고용촉진법 개정안'을 통과시켜 정년 60세를 의무화하였음. 다만, 근로자 300인 이상 및 공기업의 경우 2016년 1월 1일부터, 그 외에는 2017년부터 정년을 60세로 상향조정토록 강제함으로써 1958년생부터 정년 연장을 적용받도록 하였음.

해서 영향을 받게 되는데, 본 연구에서는 부동산과 금융자산으로 대별하여 개별가구들의 자산구성에 관해 살펴보고자 한다. 예를 들어, 주택 등 부동산 형태로의 자산구성이 이미 높은 비중을 점하고 있는 상황에서 근로소득의 감소를 부동산 임대소득이나 금융소득으로 보전하기 어렵다면 결국 해당 가구의 소비지출 감소로 이어질 것으로 예상된다. 더욱이 부동산이든 주식이든 향후 시세차익에 대한 기대치가 크지 않은 상황에서 자산보유 단계에서의 금융소득(예: 배당, 이자)이나 임대소득마저 낮은 수준에 머무른다면 절세형 자산구성의 매력에 집중하여 조세정책의 영향력은 더욱 커진다고 볼 수 있다.

이미 영미계 선행연구들에서는 1990년대 미국의 장기간에 걸친 주식가격 상승이 베이비붐세대의 은퇴 대비 저축증대 행태에 일부 영향을 받았다는 결과를 보고하고 있다. 베이비붐세대가 은퇴한 후 그동안 축적해 두었던 자산을 매각하기 시작하였을 때 이들 세대가 소유했던 자산들을 누가 구입해 줄 것인가라는 우려가 현실화되면서 해당 자산시장에서의 매물급증에 따른 추가적인 가격하락 압력에 대한 관심도 꾸준히 증가하고 있다.

본 연구는 2013년 가계금융·복지조사상의 표본가구들 중에서 베이비붐세대 가구주들을 추출하여 이들의 경제적 처지를 수입지출명세서나 대차대조표를 활용해 살펴본 후 이들에게서 공통적으로 나타나는 주택 등 부동산 중심의 자산구성 및 주택관련 대출의 보유라고 하는 특성이 어떠한 의미를 갖는지 분석하고자 한다. 주택의 소유 및 점유 유형에 따라 가구를 분류한 다음 (현재의) 경상소득 및 순자산 규모에 대비하여 구한 재무건전성, 최근 과도한 주택대출의 실행 여부 및 깡통주택으로 전락할 위험성, 그리고 은퇴 후의 소득감소에 대비해 주택자산을 담보로 한 주택연금의 활용가능성 등에 대해 면밀하게 검토해 봄으로써 정책시사점을 도출하는 것이 본 연구의 주목적이라 할 수 있다.⁶⁾

본격적인 분석에 들어가기에 앞서 본 연구에서 분석대상으로 삼고 있는

6) 본 연구는 노영훈(2013)이 2012년까지의 미시자료를 사용하여 베이비붐세대 가계의 주택 자산 구성 및 은퇴에 대해 살펴본 선행연구를 토대로 2013년 최신 자료를 새로이 분석함으로써 상당 내용을 추가, 보완하여 발전시킨 것으로 학회 논문 등으로 발표되지 않은 것임을 밝힘.

노령가구라는 개념 및 비교대상에 대한 정의, 그리고 분석에 사용된 자료가 갖고 있는 한계점에 대해 밝혀 두고자 한다. 첫째, 가구구성원 중 특정 연령을 초과하는 노인이 포함되어 있는 가구와 가구주의 연령이 특정 연령을 초과하는 노인인 가구는 분명 다르다는 점을 짚고 넘어가지 않을 수 없다. 1인 가구를 제외하고는 주거서비스의 소비단위가 생계를 같이하는 집단으로서의 가구이므로 가구구성원 중 노인이 있는 가구와 가구주가 노인인 가구는 주택의 소유 및 점유 의사결정에서 차이를 보일 수밖에 없다. 본 연구에서는 가구주의 연령을 기준으로 노령가구를 정의하였다. 총인구에서 노인인구가 차지하는 비중이 늘어나는 현상을 가리키는 노령화가 우리사회 전체에 미치는 보다 포괄적인 분석에서 요구되는 노인포함가구에 대한 연구는 추후 과제로 남긴다.

둘째, 노령가구가 갖는 특징적 사실들(stylized facts)을 기술할 때 비교의 대상을 비노령가구로 삼을 수도 있고 노령가구를 포함한 전체 가구로 삼을 수도 있으나 본 연구에서는 후자를 택하기로 한다. 인구주택총조사와 같은 모집단 통계자료에 기초하는 경우를 제외하고는 본 연구에 사용된 가계금융·복지조사상의 표본가구를 노령 대 비노령으로 구분함과 동시에 또 다른 유형화 변수인 소득분위나 주택의 소유 및 점유 현황을 결합시킬 경우 해당 특성을 갖는 가구들의 수가 대폭 줄어드는 문제에 봉착하기 때문이다.

셋째, 2010년부터 매년 실시되고 있는 ‘가계금융조사’는 2012년 귀속분부터 ‘가계금융·복지조사(이하 가계금융조사로 통일)’로 명칭이 변경되면서 성격도 횡단면조사에서 패널조사로 전환되었다. 그러나 패널분석을 할 수 있는 연도는 2012년과 2013년 귀속분 2개 연도에 불과하므로 기본적으로 각 연도의 횡단면자료들에 대한 분석이 주를 이루고 있다. 일례로 2010년 웨이브(wave)에서 50대 후반이었던 가구주가 4년 후인 2013년에 은퇴를 하면서 소유하고 있던 주택을 처분하거나 점유 방식(mode)을 변경하는 유형간 이동(mobility)의 행태를 보이는지 여부를 파악하기 위해 해당 가구주를 2010년 표본가구로부터 추적하는 것은 근본적으로 한계가 있다. 이에 본 연구에서는 특정 연도의 횡단면자료를 활용하여 주거 및 주택관련 변수들(예: 자

가점유가구 비율, 전용주거면적)의 연령별 분포(age profile)를 살펴보는 것과 특정 연도를 기준으로 연령대 코호트(age group cohort)를 정의한 후 이들 코호트의 해당 변수 값들이 연도별로 어떤 변화를 보이는지 살펴보는 것으로 분석의 범위를 한정하고자 한다.

본 보고서는 총 5개의 장으로 구성되어 있으며 다음과 같은 내용들을 다루고 있다. 먼저 제Ⅱ장에서는 베이비붐세대의 고령화가 앞으로 주택시장에 어떠한 변화를 가져오게 될지 인구구조적 측면에서 살펴보고 이와 관련하여 그동안 국내외에서 이루어진 선행연구들을 소개한다. 제Ⅲ장에서는 베이비붐세대 가구들이 처해 있는 경제적 상황을 가계금융조사 자료를 이용해 분석한다. 총자산 중 주택자산이 어느 정도의 비중을 점하고 있으며, 주택의 소유 및 점유 현황을 토대로 이들 세대에서만 발견되는 특이사항은 없는지 살펴보고, 주택관련 대출이 가계의 재무건전성을 해칠 정도로 과도한 수준인지 여부 등에 대해 검토해 본다. 제Ⅳ장에서는 당장 눈앞으로 다가온 은퇴에 대비하여 베이비붐세대들이 어떤 준비를 하고 있는지 논의한다. 자산 구성은 어떤 변화를 보이는지, 그리고 은퇴 후에도 꾸준한 소득흐름을 유지하기 위해 주택연금 등의 대책을 고려하고 있는지 등이 주된 관심사다. 마지막으로 제Ⅴ장에서는 본고의 주요 연구결과들을 요약하고 정책시사점을 제시한다.

II. 베이비붐세대와 인구구조적 주택수요의 변화

1. 베이비붐세대의 고령화

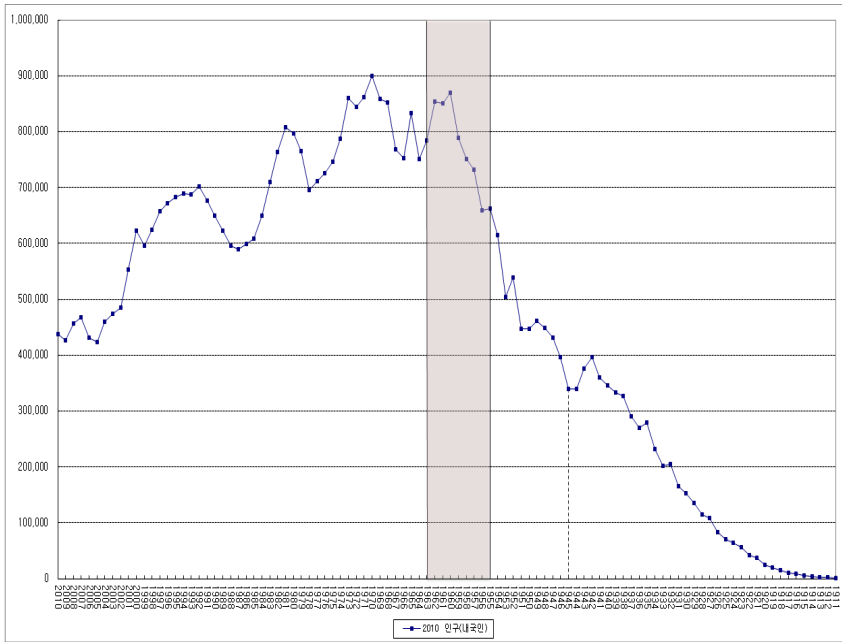
우리나라의 베이비붐세대는 앞서 살펴본 것처럼 한국전쟁 이후 1955년부터 1963년까지 태어난 사람들을 지칭하는 용어로 [그림 II-1]에서 음영으로 처리한 부분이 이 기간에 해당한다. 2010년 인구주택총조사 기준 출생연도가 이들 9개 연도 가운데 어느 한 해에 속하며 조사시점까지 생존해 있는 사람들은 총 695만명으로 전체 인구의 14.5%에 달하는 것으로 나타난다. 이들 세대는 2010년 현재 만 나이로 47~55세에 해당하므로 5세 단위로 구분한 연령계층별 분포로 보면 50~54세 연령대 즉, 50대 전반에 속한 1956~1960년생들이 주축을 이루고 있다. 하지만 베이비붐세대라는 명칭 자체가 갖는 의미와는 달리 통계상 수치로 볼 때 2010년 당시 50~54세 연령대의 인구수는 379.8만명에 불과해 특이하게도 이들보다 10년 아래인 40~44세 연령대의 413.1만명보다 8.8% 가까이 적다는 점이 주목을 끈다.

본고에서 베이비붐세대의 고령화에 초점을 맞춰 그에 따른 주택시장의 변화를 연구 주제로 삼은 이유는 이들 세대가 수년 내에 정년을 맞이하여 대거 노동시장을 떠나게 됨으로써 향후 주택시장에 가해질 충격의 크기를 추정해 보고 사전에 그에 대한 대비책을 마련함으로써 개별가구와 정부가 떠안게 될 경제적 부담을 최소화하기 위함이다. 은퇴 후 고정적인 수입원이 끊기게 되면 그간 모아둔 자산의 처분을 고려할 수밖에 없고 우리나라의 경우 부동산, 특히 주택이 가계자산에서 차지하는 비중이 높아 매물이 일시에 쏟아져 나올 경우 주택가격 하락이 불가피한 구조라는 점에서 전략적 대안의 모색은 시급성을 띤다. 더욱이 베이비붐세대의 은퇴로 인한 충격이 채 가시기도 전에 또다시 보다 많은 수의 아랫세대가 정년을 맞는다는 점에서 주택 매각

이외의 다른 안정적인 소득흐름 창출방안은 무엇인지 다각도로 모색해 보고 제도적으로 뒷받침할 부분이 있다면 미리 준비하는 기회로 삼는 것도 꽤 의미 있는 일이라 하겠다.

[그림 II-1] 2010년 기준 출생연도별 인구수(내국인)

(단위: 명)



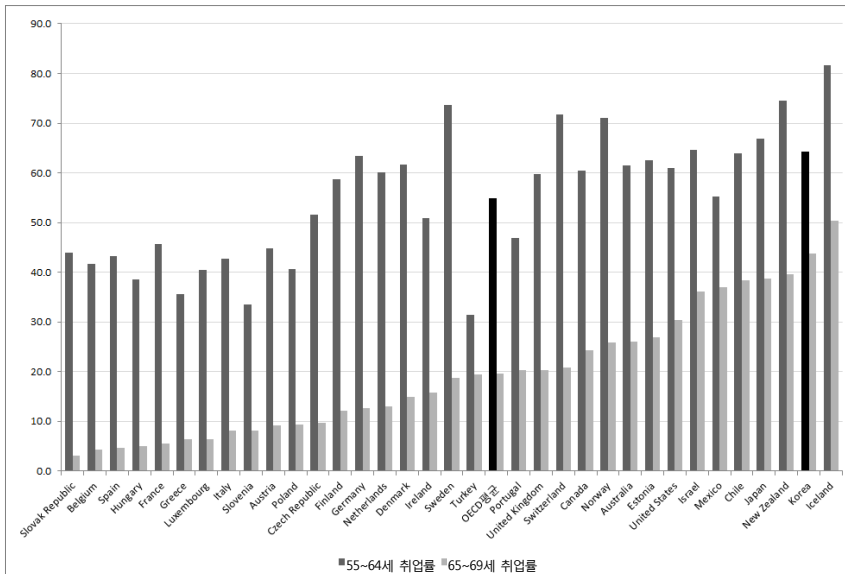
자료: 통계청 국가통계포털의 국내통계>주제별통계>인구·가구>인구총조사>인구부문>총조사인구(2010)>전수 부문>연령 및 성별 인구-읍면동(http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?wcd=MT_ZTITLE&parentId=A#SubCont)에 제시된 자료를 이용하여 작성함. 자료검색날짜: 2014. 4. 16

이런 관점에서 국가별로 고령화에 따른 고용상황을 비교할 수 있는 OECD 통계자료를 기초로 작성된 [그림 II-2]와 [그림 II-3]은 우리에게 많은 시사점을 던져준다. 이 중 [그림 II-2]는 2013년 현재 OECD 회원국의 고령자 취업률을 두 개의 연령집단 즉, 55~64세 및 65~69세로 구분하여 표시한 것으로 65~69세의 취업률에 따라 오름차순으로 정렬되어 있다. 이를 통해 한국은 2013년 현재 55~64세 연령집단 중 64.3%가 고용되어 있으며, 이들의 바로 윗세대인 65~69세 연령집단도 43.8%가 취업중이라는 무척 흥미

로운 결과를 얻게 된다. 각각 OECD 회원국 평균인 54.9%, 19.6%와 비교하면 특히 후자의 연령집단에서 취업률이 매우 높은 편임을 알 수 있다. 좀 더 구체적으로 살펴보면 한국의 65~69세 취업률은 OECD 회원국 평균 대비 2.2배를 약간 웃도는 수준이며, 국가별 순위상으로는 아이슬란드(50.4%)에 이어 2번째로 높은 수치를 기록하고 있는 것으로 나타난다.

[그림 II-2] OECD 회원국의 연령집단별 고령자 취업률(2013년)

(단위: %)



자료: OECD estimations from national labour force surveys, EU-LFS, from the OECD Earnings Distribution database and the OECD Education database, OECD, Ageing and Employment policies에서 재인용. OECD의 Home>Employment>Employment policies and data>Ageing and Employment Policies (<http://www.oecd.org/employment/emp/ageingandemploymentpolicies.htm>)에서 STATISTICS-Scoreboard on older workers, 2003, 2007 and 2013, 34 OECD countries (in Excel) 링크를 클릭하여 엑셀파일에 나온 각 나라별 수치를 이용하여 작성함. 자료검색날짜: 2014. 12. 29

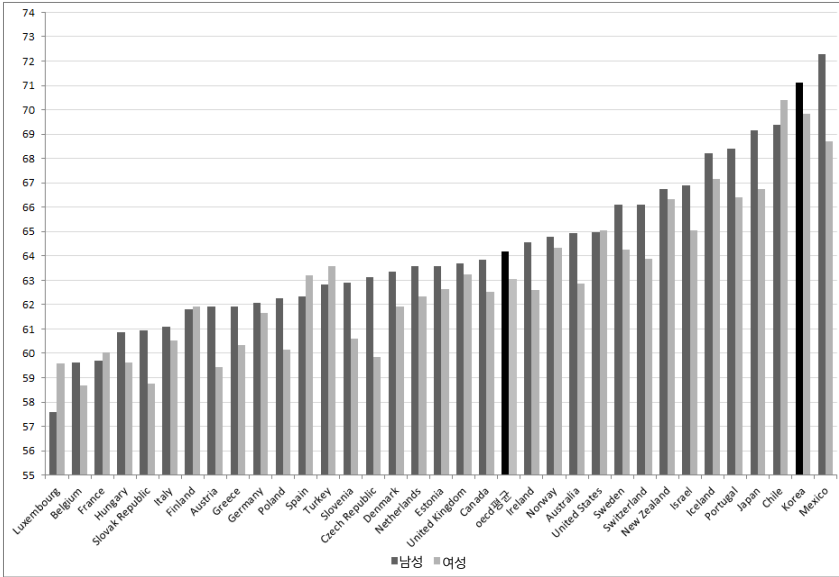
다음으로 [그림 II-3]은 OECD 회원국의 성별 은퇴연령을 2012년 기준 남성의 은퇴연령에 따라 오름차순으로 정렬해 놓은 것이다. 이에 따르면 한국 남성의 은퇴연령은 71.1세로 멕시코의 72.3세에 이어 2위를 차지했고, 한국 여성의 은퇴연령 또한 69.8세로 칠레의 70.4세에 이어 2위를 기록하였다.

더 놀라운 사실은 2012년 기준 남성의 평균 실질은퇴연령(average effective age of retirement)을 42년 전인 1970년과 비교했을 때 해당 자료의 비교가 가능한 27개 OECD 회원국 가운데 거의 전부다 다름없는 25개 국가의 은퇴 시기가 앞당겨진 데 비해 한국은 그 시기가 5.4세나 늦춰진 것으로 나타났다는 점이다.⁷⁾ 2011년까지는 한국이 유일하게 은퇴시기가 지연된 나라였고 칠레는 그 시기가 빨라진 나라 중 하나에 속했으나 2012년 들어 평균 실질 은퇴연령이 1.3세 증가하며 1970년에 비해 0.1세 상승세로 반전된 것으로서 1970년 65.7세에서 2012년 71.1세로 5.4세의 상승을 보인 우리나라와는 큰 차이가 있다고 할 수 있다. 이와 같은 현상은 여성에게서도 거의 유사한 모습으로 나타나는데, 남성과 다른 점이 있다면 평균 실질은퇴연령이 상승한 나라가 우리나라를 포함해 총 3개 국가이며 1970년 대비 2012년의 상승폭이 칠레와 터키는 6.3세, 우리나라는 6.7세로 별다른 차이를 보이지 않았다는 정도이다. 이처럼 실제 노동시장으로부터 완전히 이탈하는 은퇴연령은 한국의 경우 남녀 공히 상승한 것으로 나타남에도 일하던 직장에서 떠나는 퇴직 연령은 평균 53세로 한국이 세계에서 가장 낮다는 것은 무척 아이러니한 일이라 하지 않을 수 없다.

7) OECD의 Home) Directorate for Employment, Labour and Social Affairs) Employment policies and data) Ageing and Employment Policies-Statistics on average effective age of retirement(<http://www.oecd.org/els/emp/ageingandemploymentpolicies-statistics-on-average-effective-age-of-retirement.htm>)에서 Download the Average effective age of retirement in 1970-2012 in OECD countries (time series) 링크를 클릭하여 엑셀파일에 나온 각 나라별 수치를 바탕으로 작성함. 자료검색날짜: 2014. 12. 29

[그림 11-3] OECD 회원국의 성별 은퇴연령(2012년)

(단위: 세)



자료: OECD estimates derived from the European and national labour force surveys, OECD Pensions at a Glance (www.oecd.org/pensions/pensionsataglance.htm) – indicator 3.8., Ageing and Employment Policies – Statistics on average effective age of retirement에서 재인용.

OECD의 Home)Directorate for Employment, Labour and Social Affairs)Employment policies and data)Ageing and Employment Policies–Statistics on average effective age of retirement (<http://www.oecd.org/els/emp/ageingandemploymentpolicies-statisticsonaverageeffectiveageofretirement.htm>)에서 Download the Average effective age of retirement versus the official age in 2012 in OECD countries 링크를 클릭하여 엑셀파일에 나온 각 나라별 수치를 이용하여 작성함. 자료검색날짜: 2014. 12. 29

앞서 살펴본 통계수치들을 토대로 우리나라의 노인층은 65세 이상의 고령에도 불구하고 여가나 취미생활을 즐기면서 편안한 노후생활을 영위하기 보다는 부득이하게 생계유지 차원에서 부족한 생활비나 의료비 등을 충당코자 비자발적으로 어쩔 수 없이 노동시장에 잔류하고 있는 것으로 해석한다면, 2014년 현재 51~59세로 정년을 목전에 둔 베이비붐세대는 그들의 뒷세대들이 처해 있는 현 상황으로부터 많은 교훈을 얻어야 할 것으로 보인다. 이와 관련하여 대다수의 은퇴 예정자들을 대상으로 이루어지는 투자상담의 내용을 들여다보면 대략 큰 방향은 아래와 같이 요약할 수 있다.

① 향후 인구구조적인 변화로 중대형 아파트 값의 약세가 전망되므로 이

에 대비하여 주택규모를 줄임으로써 주택자기자본(housing equity)을 축소하여 주택관련 자산구성의 비중을 줄일 것

- ② 이렇게 마련한 자금으로 주택연금, 즉시연금(보험) 등 은퇴 후 월 일정액 지급 금융상품에 가입할 것
- ③ 수익률이 불확실하고 변동성이 높은 주식 대신 확정수익형 금융자산(특히 물가상승 보전형)의 구성 비중을 높힐 것
- ④ 향후 자본비용이 장기적으로 하락한다는 전망이 있지만 대출금 상환을 통해서 차입축소(deleveraging)에 노력할 것

베이비붐세대에게 퇴직이나 은퇴에 대한 준비가 되어 있느냐는 질문은 대부분 은퇴자금 또는 자산을 이미 충분하게 축적해 놓았느냐는 질문과 동일시된다. 따라서 아직 은퇴자금이나 자산의 축적이 덜 끝나 불충분하다고 판단될 경우 은퇴 전까지 남은 기간 동안 기존의 근로소득을 대체할 만한 새로운 근로소득이나 창업을 통한 사업소득의 창출기반을 마련함과 동시에 지출 규모를 줄여 나가는 것이 최선이라는 결론에 이르게 된다. 목돈으로 금융상품을 구입하여 매월 일정한 소득흐름을 창출함으로써 은퇴 후 생활비로 쓸 수 있게 준비해 놓거나, 다양한 유형의 자산들로부터 수익이 발생하는 시기를 맞추는 과정에서 절세전략을 적절히 구사하라는 것 정도가 재무설계사들이 노후 대비책으로 조언해 줄 수 있는 방안들일 것이다. 물론 실제로 베이비붐세대가 은퇴에 앞서 이들의 조언대로 총자산에서 주택자산의 비중을 줄이고 관련 부채들을 정리한 후 국민연금만으로는 부족한 월 지출액을 개인연금이나 즉시연금 형태의 금융상품으로 대체하는 자산관리 행태를 얼마나 빨리 그리고 어느 정도나 실천할 수 있을지는 두고 볼 일이다.

2. 고령화에 따른 주택수요 변화 전망

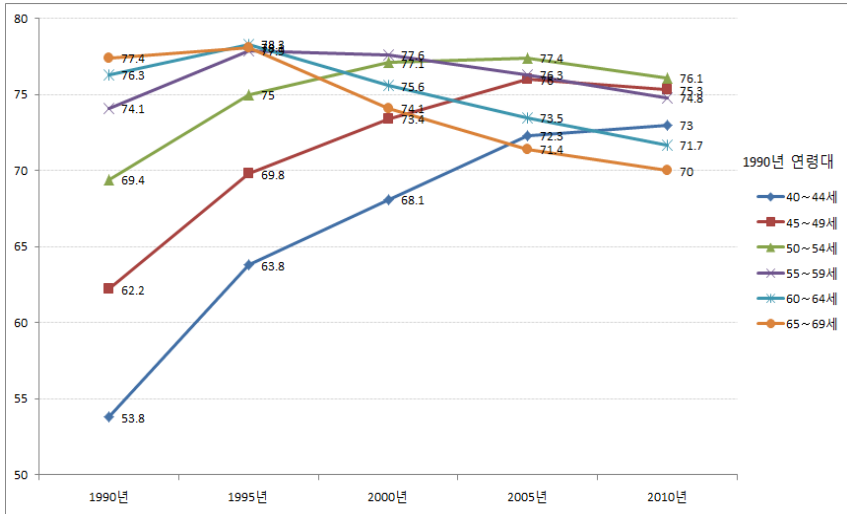
가. 주거소비 및 주택수요의 연령별 분포(age profile)

주택은 한 가구의 주거공간이자 가계자산 가운데서도 비중이 가장 큰 항목이어서 그 매매 및 임대차 시장은 가구원 수와 가구구성의 변화에 직결되

어 있다. 장기 시장전망을 위해 베이비붐세대도 타 세대들과 마찬가지로 생애주기(life-cycle)상 언제부터 그리고 어떻게 주택수요를 줄이기 시작할 것이냐에 관심이 쏠리게 된다. 베이비붐세대의 고령화가 주택시장에 미치는 영향을 분석할 때 단순히 물리적으로 나이가 늘어난다는 차원에서 접근하기 보다는 한 가구의 생계를 책임지는 가구주의 연령이 높아져 노인이 되어간다는 관점에서 바라보는 것이 필요하다. 즉, 고령화를 주거서비스 소비라는 측면에서만 보면 더 이상 대형평형 주택에 거주할 필요가 없으며 자녀를 제외한 본인 또는 부부가 거주하기에 적합한 중소형 주택을 선택하여 입지를 변경할 수 있게 되었다는 의미를 갖는다. 자녀교육을 다 마쳤다면 학교나 학원 등 교육환경이 우수한 위치에 거주할 필요도 없고, 또 이미 퇴직을 했으므로 가구주 본인의 직장 통근이 편리한 지역에 거주할 필요도 없어 도심 외곽이나 고향의 보다 저렴한 주택으로 이사할 가능성도 높아지게 된다. 또한 자녀들이 군 입대나 취직, 혼인 등으로 분가를 함에 따라서 1~2인 가구로의 소가구화도 동시에 진행될 것이다. 주택에 대한 수요가 상대적으로 큰 핵심 세대가 베이붐세대라고 한다면, 이들 세대의 노령화에 따른 실제 거주 수요의 축소는 결국 주택의 규모 및 가액 측면에서 실행된다는 뜻이므로 아무리 소득향상에 따른 1인당 주거면적 및 질적인 주거수준이 상향조정됨을 감안하더라도 주거서비스만을 목적으로 한 주택수요는 점차 줄어들 것이라고 볼 수 있다. 그러나 다른 한편으로는 투자라는 관점에 치중하여 주택가격의 상승률이 높거나 하락하지 않을 지역을 입지로 선정한 다음 주거서비스 소비라는 본연의 목적을 초과하는 대형 주택에 거주하거나 임대소득을 얻을 수 있는 은퇴 대비 주택을 추가로 자산구성에 포함시키는 정반대의 행태를 보일 가능성도 완전히 무시할 수는 없다.

[그림 II-4] 전국 연령대 코호트의 주택 자가점유율 변화(1990~2010년)

(단위: %)



자료: 통계청, 「인구·가구 구조와 주거 특성 변화」, 보도자료, 2012. 3. 21, p. 29에서 제시된 자료를 이용하여 작성함

[그림 II-4]는 통계청에서 5년 주기로 실시하는 인구주택총조사상의 전수 조사 원자료를 바탕으로 가구를 관찰단위로 하여 '자신이 소유하는 집에 거주하는 비율'인 자가점유율(owner-occupancy rate)의 변화를 최근 20년(1990~2010년)에 걸쳐 5년 단위의 연령대별로 코호트 분석을 한 것이다. 1990년 당시 40대 전반의 40~44세 연령대에 속해 있던 가구주들의 주택 자가점유율은 53.8%로 다른 연령대에 비해 제일 낮았으나 그 후 센서스가 실시된 연도마다 꾸준하게 상승함으로써 20년이 흘러 60~64세가 된 2010년에는 73.0%로 가장 큰 폭의 증가를 보여주었다. 반면 1990년에 50~54세였고 2010년에는 70~74세가 된 가구주들의 경우 2005년 77.4%에 이를 때까지는 주택 자가점유율이 계속 상승하였으나 2010년 들어서는 5년 전에 비해 1% 넘게 하락한 76.1%를 기록하였다. 그 밖에 나머지 연령대에서도 대체로 60대 후반부터는 주택 자가점유율이 하락하는 모습을 확인할 수 있었다.⁸⁾ 참고로 [그림 II-4]에는 나타나 있지 않지만 1990년 기준 전 연령이 베이비붐세대로 구성된 30~34세 연령대(1956~1960년생) 가구주들의 주택 자

가점유율을 살펴보면 1990년부터 2010년까지 매년 29.1%(1990년)→46.3%(1995년)→54.5%(2000년)→60.0%(2005년)→60.9%(2010년)로 상승세가 한 차례도 꺾이지 않고 최근까지 유지되었던 것으로 나타난다.⁹⁾ 이는 베이비붐세대 가구주의 연령대가 가장 최근의 센서스가 실시된 2010년 기준으로 50~54세에 속해 앞서 살펴본 40~44세 연령대와 마찬가지로 아직 주택의 매각이 구입을 넘어서는 시점인 60대 후반에 도달하지 않았기 때문인 것으로 풀이된다.

나. 인구구조 변화가 주택수요에 미치는 영향

[그림 II-5]는 통계청의 인구 및 가구에 관한 추계자료를 이용하여 우리나라의 40~50대(40~59세) 인구가 총인구에서 차지하는 비중 및 총가구주 대비 40~50대(40~59세) 가구주의 비중이 2010년부터 2035년까지 25년간 어떻게 변화될 것인지 그 추이를 예상해 보고, 이러한 인구구조의 변화가 향후 주택수요에 어떤 방향으로 얼마만큼 영향을 주게 될지 평가해 보기 위해 작성한 것이다. 이를 통해 전체적인 윤곽을 잡아보면 총인구 대비 전국과 수도권 지역의 40~50대 인구 비중은 2015년에 각각 32.75%, 16.48%로 정점을 찍은 후 상승세가 꺾이게 되는데 이는 베이비붐세대 중 가장 나이가 많은 1955년생의 연령대 범주가 60대로 바뀌는 시기와 일치한다. 한편 총가구주 대비 40~50대 가구주의 비중은 그보다 2년 빠른 2013년에 47.63%로 최고치를 기록한 후 상대적으로 가파른 기울기를 갖고 하락하는 모습을 보여준다.

통계청의 우리나라 연령별 인구추계치에 의하면 [그림 II-5]에서 보는 바와 같이 2010년부터 2026년까지 16년간은 인구구조상 40~59세 연령대의 인구가 전국의 총인구에서 차지하는 비중이 30% 이상 유지될 것으로 예측되었다. 또한 비교적 하락 속도가 빠르기는 하지만 40~59세 연령대의 가구주

8) 2012년 3월 21일자 통계청 보도자료(pp. 20~21)에 의하면 연령대별·각 세별 횡단면 분석과 코호트 분석 모두에서 고령층에서의 자가점유율 감소가 일관되게 관찰되고 있으며, 미국의 센서스 분석 결과에서도 주택 구입보다 매각이 많아지는 연령대가 우리나라와 거의 유사하게 65세로 나타났다고 발표됨.

9) 통계청, 보도자료(2012. 3. 21), P. 29.

비중이 30%를 상회하는 기간도 2035년까지 25년 이상 지속될 것으로 예측되고 있다. 특정 수치에 과도하게 의미를 부여할 필요는 없지만, 우리나라에 있어 주거소비의 핵심 계층이라 할 수 있는 30~50대 가구주의 경우 생애주기 특성상 40~59세 연령대에 속하는 기간 중에는 주택수요를 적극적으로 줄이려 하지 않는 경향을 띠 수 있다는 주장에 입각해서 보면, 40~50대 인구 또는 가구주의 비중이 일정 수준 이상으로 유지되는 시기가 상당기간 동안 이어진다는 것은 특기할 만한 사항임이 분명하다. 따라서 이를 토대로 본격적인 주택수요 감소세의 발현시기를 추정하면 빨라도 2025년 이후에나 가시적으로 나타날 것이라는 전망이 가능하다. 그 이유로는 소가구화 등으로 인해 실제 주택을 필요로 하는 가구 수가 증가한다는 점, 고령화에 따라 거주주택의 규모를 줄이는 시기가 외국보다 통상 10년 정도 늦게 나타난다는 점, 그리고 소유한 주택을 담보로 노후생활자금을 연금 형태로 지급받는 주택연금(역모기지론)이 도입됨으로써 시급하게 주택을 처분할 필요성이 줄었다는 점 등등의 여러 가지 근거들을 제시할 수 있다.

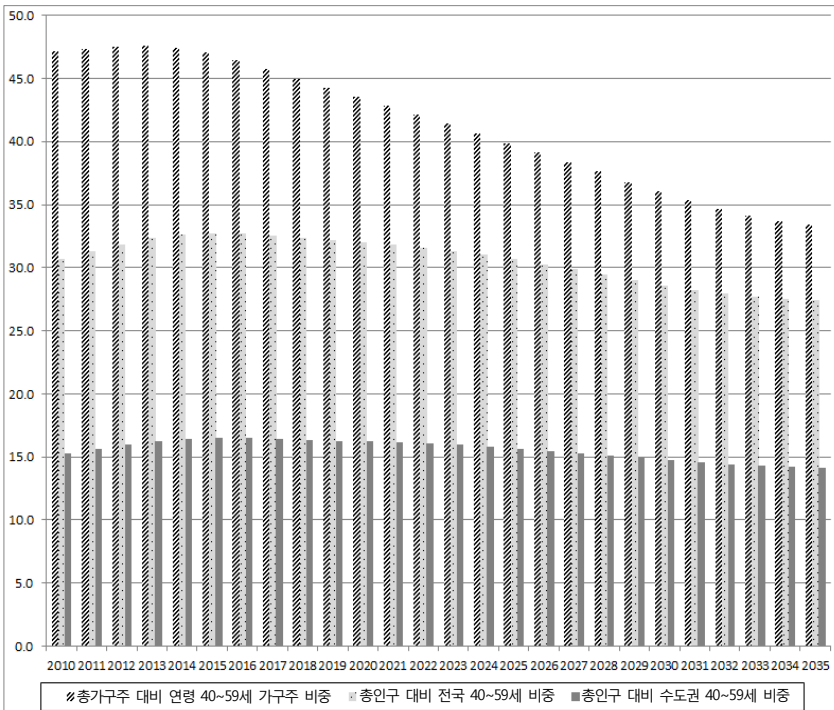
한편 우리나라의 경우 수도권으로의 인구 집중이 심각한 사회문제로 부각될 만큼 인구통계상 총인구의 절반 가량이 서울을 포함한 수도권에 살고 있는 것으로 나타난다.¹⁰⁾ 이러한 현상으로 인해 서울 및 수도권의 주택(특히 아파트)시장 현황을 중심으로 한국 부동산시장 전체의 흐름을 가늠하는 경우도 종종 발생하곤 한다. 통계청에서 발표한 장래인구추계에 의하면 인구는 2020년을 정점으로 감소하지만 수도권 인구는 1년 빠른 2029년까지 지속적으로 늘어 50.2%에 다다른 후 비로소 줄어들기 시작하는 것으로 나타난다. 2030년에 정점을 찍는 전국 인구에 비해 1년 정도 빠르지만 서울 및 수도권의 주택 자가점유율은 전국 평균보다 낮다는 점을 이유로 들어 이들 지역에서의 주택수요 감소세는 상대적으로 더 천천히 진행될 것으로 보는 견해가 우세하다. 이러한 논란이 의미가 있는 것인지 판단하기 위해 [그림 II-5]에서는 총인구 대비 수도권에 거주하는 40~59세 연령대의 인구 비중도

10) 수도권에 거주하는 인구 비중은 2000년 46.3%에서 2005년 48.2%, 2010년 49.3%로 계속 높아지고 있으며, 2013년 기준 49.6%에 달하는 것으로 나타남([그림 II-5]의 통계청 URL 참조).

함께 제시하고 있다. 거주지역을 수도권으로 한정할 경우 인구 비중의 변동 폭은 전국을 대상으로 할 때에 비해 훨씬 작은 것으로 나타나며, 이를 통해 주택시장에 미치는 영향력도 크지 않을 것으로 예상해 볼 수 있다.

[그림 II-5] 우리나라 총인구(총가구주) 대비 40~50대 인구(가구주) 비중

(단위: %)



- 주: 1. 인구성장(규모) 측면에서 현재의 추세를 따라 성장할 경우의 중위가정 기준
- 2. 국내에 거주하는 인구(외국인 포함) 기준
- 3. 2014년 12월에 갱신된 장래인구추계 자료 기준

자료: 통계청, 「장래가구추계: 2010년~2035년」, 보도자료, 2012. 4. 26, pp. 51~53

통계청 국가통계포털의 국내통계>주제별통계>인구·가구>추계인구·가구>장래인구추계>시도(2010)/2014년 추계>연령별(시도) 추계인구(http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B01003&conn_path=2). 자료검색날짜: 2014. 12. 24

3. 선행연구

본 절에서는 베이비붐세대의 고령화를 포함한 사회 전체의 연령구조 변화가 주택시장에 미치는 영향에 관해 본 연구가 수행되기 이전에 이루어졌던 국내외 연구들을 소개한다. 기존의 다양한 연구결과를 크게 두 갈래로 나누어 먼저 연령별 인구구성비의 변동이 자산의 수익률 및 가격에 미치는 영향에 대해 살펴본 후 고령화에 동반되는 은퇴와 노후소득 감소 등 인구학적·사회경제적 요인의 변화가 주택의 소유 및 점유 형태에 관한 의사결정 과정에서 어떤 역할을 하는지 살펴보고자 한다. 이를 통해 선행연구가 갖는 의의와 한계를 검토해 봄으로써 본 연구에 던져주는 시사점을 찾아 연구의 기본방향을 정하는 데 참고하기 위함이다.

가. 자산의 수익률 및 가격에 미치는 영향

연령구조가 자산 수익률과 가격에 영향을 줄 수 있다고 주장하는 이론적 배경에는 '신고전학파의 성장모형'(neoclassical growth model)과 더불어 '자산시장붕괴 가설'(asset market meltdown hypothesis)이 자리하고 있다. 전자는 자본과 노동의 2요소 생산함수를 가정할 때 인구 비중이 높고 저축률이 낮은 베이비붐세대가 노동시장에 진입하면 노동 대비 자본의 희소성이 상대적으로 커져 자본 투자에 따른 수익률이 일반적으로 증가할 것이라는 이론이나 실제로 제2차 세계대전 이후의 자산 수익률 추세를 설명하지 못한다는 점에서 실효성이 낮다고 평가된다. 후자는 연령별로 자산구성(asset allocation)에 대한 선호가 달라지므로 연령구조 변화가 특정 자산에 대한 수요는 물론 수익률과 가격에도 효력을 미친다는 논리로 1980년대 중반 이후 본격화된 미국의 장기간 주가 급등세는 베이비붐세대(1946~1964년생)가 재산형성기(40~64세)에 접어든 데서 기인하며 이들 세대가 은퇴 후 주식을 대거 처분하여 현금화하기 시작하면 주가 하락세를 면치 못할 것이라는 예측을 내놓았다. 비록 이러한 예측이 빗나가는 했지만 후자의 논거는 고령화의 급속한 진전으로 어려움을 겪고 있는 선진국에 시사해 주는 바가 크다

는 점에서 이론적 발전을 거듭하며 꾸준한 연구가 이어지고 있다.

자산시장붕괴 가설에 입각하여 연령별 인구구조와 자산 수익률 간의 연관 관계를 문헌조사한 대표적인 연구로 Poterba(2001)¹¹⁾가 있다. 그는 연령별로 자산수요구조에 관한 정보와 장래 인구의 연령구조 변화에 관한 정보를 결합하여 자산수요 예측치를 고안해냈는데, 저축성향이 높은 40~64세 인구 비중의 단기적인 증가 속도가 주식, 채권 등과 같은 금융자산의 수익률과 정(+)의 상관관계를 가진다는 결론을 도출하였다. 물론 모든 표본기간 및 국가에서 이들 양자 간의 유의적인 관계가 일관되게 발견된 것은 아니다.

Poterba(2001)의 연구는 외생적으로 고정된 저축률, 자본공급 불변 등 상당히 비현실적으로 설정된 가정 외에도 연령구조 변화가 다른 사회경제적 요인들을 변화시킬 수 있다는 측면을 고려하지 못했다는 한계를 갖는다. 이에 Abel(2001) 이후부터 이 같은 제약을 완화시키는 쪽으로 연구가 진행되어 왔는데 간략히 요약하면 다음과 같다. 첫째, 저축률을 내생변수화하면서 ‘합리적 기대가설’(rational expectations hypothesis)을 채택하거나 둘째, 자본의 생산가능성에 따라 공급이 탄력적으로 변할 수 있다고 허용하거나 셋째, 자본의 한계생산성이 증가할 수 있는 가능성을 포함시키는 방향으로의 모형 확장이 그것이다. 이처럼 종전의 지나치게 단순화된 가정들을 현실에 맞춰 수정함에 따라 연령구조가 갖는 효과의 절대적 크기는 감소하는 경향을 보이겠지만 연령구조가 자산 수익률 및 가격에 영향을 미친다는 결론을 유지하기에는 부족함이 없다고 판단된다.

Yoo(1994)¹²⁾는 55년간 생존하는 소비자가 처음으로 45세에 도달할 때까지 일을 계속하는 중첩세대모형(overlapping generations model)을 상정하여 캘리브레이션(calibration)을 실시하였다. 그 결과 내구자산 공급이 고정되어 있는 베이비붐 경제는 기준모형보다 자산가격이 35% 이상 상승하는 반면 내구자산 생산이 가능한 경제에서는 15% 정도의 자산가격 상승만 일어나며

11) Poterba, J. M., "Demographic Structure and Asset Returns," *The Review of Economics and Statistics*, November 2001, 83(4), pp. 565-584를 발췌하여 요약·정리함.

12) Yoo, Peter S., "Age Dependent Portfolio Selection" Federal Reserve Bank of St. Louis Working Paper no. 94-003, 1994, pp. 1-22를 발췌하여 요약·정리함.

자산가격이 정점을 찍는 시점은 베이비붐세대 출생 이후 35년 뒤라는 결론을 이끌어냈다. 따라서 자본공급이 고정된 모형에서의 균형수익률은 베이비붐이 없었을 때와 비교하여 연간 0.85% 정도 증가하는 반면 자본생산이 가능한 경제에서 베이비붐 효과는 연간 0.4% 증가에 그친다고 보고하고 있다. 이러한 결론을 자산유형별로 구분해 보면 공급이 고정되어 있지 않고 상대적으로 늘어날 여지가 많은 금융자산보다 공급이 증가될 가능성이 현저히 낮은 부동산의 경우 가격상승폭이 크다는 시사점을 제공하며, 특히 주택보다는 토지 쪽에서 보다 뚜렷하게 나타날 가능성이 높다는 추론이 가능하다.

이러한 이론적 분석을 토대로 최근까지도 다양한 실증연구들이 수행되고 있다. 인구 및 소득 추계치를 사용하여 장기 주택시장가격의 예측모형을 분석한 연구로 Mankiw and Weil(1989)¹³⁾, McFadden(1994)¹⁴⁾ 등을 들 수 있다. 이들은 베이비붐세대가 주택구입 적령기에 진입하여 적극적인 수요계층으로 부상한 결과, 1970년대의 실질주택가격 상승을 이끌었음을 제시하면서 1990년대 이후에는 저출산의 영향으로 주택수요 증가 속도가 완만해질 것이기 때문에 실질주택가격이 하락할 것으로 예측했다. 그러나 이러한 예측과 달리 미국의 주택경기는 2000년대 들어 가구 수나 단독주택 공급량의 증가를 훨씬 초과하는 수요증가와 함께 주택가격이 급등하는 활황을 보였음은 이미 널리 알려진 사실이다. 이러한 경험을 바탕으로 통상 주택수요를 결정하는 기본요인으로 거론되는 임대료, 소득, 고용, 교육수준 등의 사회경제적 변수와 가구구조, 연령, 성별 등의 인구학적 요인보다 오히려 주택공급이나 자산시장의 가격결정 요인들이 더 중요하게 작용한다는 사실을 인식하는 계기가 되었다.

고철·김경환(1997)¹⁵⁾은 이상의 Mankiw-Weil 모형을 채택하여 우리나라

13) Mankiw, G. N. and David N. Weil, "The Baby Boom, The Baby Bust, and the Housing Market," *Regional Science and Urban Economics* 19, 1989, pp. 235-258을 발췌하여 요약·정리함.

14) McFadden, D., "Demographics, the Housing Market, and the Welfare of the Elderly" in *Studies in the Economics of Aging*, ed. by David A. Wise, University of Chicago Press, 1994, pp. 225-288을 발췌하여 요약·정리함.

15) 고철·김경환, 『주택수요구조 변화전망에 관한 연구』, 보고서 97-52, 국토연구원, 1997.

의 인구증가를 하락과 연령구조 변화에 따른 효과를 추정하였다. 이들은 장기에 걸친 인구구조적 측면에서의 변화로 인해 전반적인 주택수요 증가세가 지속적으로 둔화될 것이며 결국 주택의 상대가격도 하락할 가능성이 높다고 결론짓고 있다. 또한 주택매매가격으로 어떤 자료를 선택해 사용하는가와 설명변수들의 조합을 어떻게 구성하는가에 따라 추정계수의 부호와 통계적 유의성이 달라진다는 점도 분석 결과로 제시하였다. 공급측 변수들은 대부분 통계적으로 유의한 양(+)의 부호를 가지며 주택매매가격지수를 사용했을 때의 추정결과가 예상에 가장 잘 부합되는 것으로 나타났다. 우리나라 특유의 속성상 (수요보다 더 중요한) 공급 애로 및 그에 따른 요소가격 상승이 주택가격에 중요한 영향을 미치므로 정확한 주택상대가격 예측을 위해서는 지가전망이 필수적이라 할 수 있는데, 지가전망은 다양한 거시경제변수 및 토지이용규제의 완화 여부에 좌우되므로 예측이 거의 불가능하다는 점을 한계로 지적하고 있다.

홍기석(2013)¹⁶⁾은 우리나라 시·군·구 수준에서 주택가격과 연령구조 간에 일정한 상관관계가 나타나는지에 대해서 파악코자 ‘자본자산가격결정모형’(Capital Asset Pricing Model: CAPM)을 적용해 실증분석을 수행하였다. 그 결과 CAPM에 따라 체계적인 위험요인들을 통제 한 후에도 지역별 고령 인구 비율과 주택수익률 사이에 유의한 음(-)의 관계가 관찰되었다. 이는 주택시장이 비효율적이거나 일반인들의 예측이 비합리적이어서 고령화에 수반되는 주택수요 감소에 맞춰 공급이 탄력적으로 조정되지 못함에 따라 주택가격 하락이 초래되었기 때문으로 풀이된다. 그러나 이상의 결과는 횡단면 분석에 기초한 것이므로 향후 주택가격의 거시적 전망을 위해 시계열적으로 해석하는 데는 한계가 있음을 밝히고 있다.

고령인구 증가, 베이비붐세대 은퇴 등에 따른 인구구조의 변화가 지역별로 상이하게 나타난다는 점에 착안하여 박헌수·김민정(2014)¹⁷⁾은 2003년부터

8, pp. 1~67을 발췌하여 요약·정리함.

16) 홍기석, 「인구 고령화와 주택가격」, 『KDI연구보고서-전환기 부동산 정책의 새로운 방향 모색(상), 조만(편)』, 2013. 1, pp. 39~70을 발췌하여 요약·정리함.

17) 박헌수·김민정, 「인구구조 변화가 주택가격에 미치는 영향 분석: 서울 및 6대 광역시를

터 2012년까지 서울 및 6대 광역시를 대상으로 ‘고정효과모형’(fixed-effects model)을 고려한 패널분석을 통해 각 지역별 주택시장이 받은 영향을 파악코자 하였다. 실증분석 결과를 보면 인구통계학적 요인 및 소득과 관련된 경제적 요인은 주택가격 변화에 영향을 준 반면 주택공급 요인은 유의한 설명력을 갖지 못하는 것으로 나타났다. 특히 고령인구 비율이 1% 증가할 경우 주택가격은 0.12% 하락하는 것으로 추정되었다.

나. 주택의 소유 및 점유 행태에 미치는 영향

고령화에 따른 주택시장의 변화를 분석한 기존 연구들은 주로 주택에 대한 수요예측을 위주로 이론적·실증적 분석을 진행해 왔다. 주택에 대한 수요는 기본적으로 주거서비스 소비를 위한 수요와 주택자산에 대한 투자 목적의 수요로 나뉘며 이들 2가지 형태의 수요가 합쳐져 주택에 대한 구입수요로 발현된다. 주택은 다양한 형태의 자산들 중 하나이자 내구소비재라는 특성 때문에 한 가구주의 일생에 걸친 소득, 소비 및 저축 의사결정과 밀접하게 연관되어 있을 수밖에 없고 따라서 연령이라고 하는 개별가구의 인구학적 특성이 주택의 소유와 점유 행태에 커다란 영향력을 행사한다. 일반적으로 한 가구가 소비할 수 있는 재원은 일평생 축적된 순부(net wealth)의 규모에 의해 결정되며, 소득보다 더 소비하기 위해 차입을 하든 거꾸로 소득보다 덜 소비하여 저축(대부)을 하든 주어진 자원 제약하에서 일생 동안 소비흐름을 비교적 균등하게 유지(consumption smoothing)함으로써 효용의 극대화를 추구한다는 것이 ‘생애주기소비이론’(life cycle theory of consumption)의 핵심이다.

가구주가 점차 나이를 먹어감에 따라 일생 중 어느 시기에 얼마나 소비할 것인지는 그 시점까지 축적해 놓은 순부와 미래 소득흐름의 현재가치를 합산한 전 생애의 순부에 의존하게 된다. Modigliani and Brumberg(1954)¹⁸⁾는

중심으로, 『부동산연구』 제24집 제2호, 한국부동산연구원, 2014. 6, pp. 23~32를 발췌하여 요약·정리함.

18) Modigliani, F and R. Brumberg, “Utility analysis and the consumption function: An

횡단면자료의 해석을 통해 현재의 소비나 저축을 설명하는 데 있어 현재의 소득보다 중요한 것은 연령이나 부(富) 같은 생애 중 현 시점의 위치라고 주장하는 생애주기가설(life-cycle hypothesis)을 제창하였다. 이에 기초하여 한 가구주의 일생에 걸쳐 나타날 수 있는 주택수요의 변화과정을 살펴보자. 한 예로 어떤 가구주가 일정 정도 나이가 들 때까지는 주거서비스 소비를 임차주택을 통해 해결하다가, 세월이 흘러 그간 모아둔 저축을 주택자산의 형태로 전환하여 주택소유자가 된 후에는 자가점유를 하든 아니면 타지에 구입한 주택은 다른 사람에게 임대주고 본인은 계속 임차주택에 거주하던 양자택일하다가, 마지막으로 은퇴 후 고령에 이르러 소비가 소득수준을 따라가지 못하게 되면 소유하고 있던 자산 중 하나인 주택을 처분하여 보다 환금성이 높은 금융자산으로 변경한 후 소득흐름을 증가시키는 행태를 보일 것으로 예측하는 데 큰 무리는 없다고 본다. 다시 말해 한 가구의 주 소득 원인 가구주가 나이를 먹을수록 은퇴의 가능성은 높아지고 은퇴 후 어느 순간부터 소비가 소득흐름을 추월하게 되면 과거에 축적해둔 순자산을 활용하여 부족분을 충당할 수밖에 없다는 얘기다. 주택도 자산의 한 유형에 불과하므로 주택을 소유한 가구주들도 결국 일정 시점이 도래하면 주택자산을 처분하고 다른 주택을 임차하거나 보다 적은 규모 또는 저렴한 가격의 주택으로 대체함으로써 노후의 소비수준을 일정선에서 유지하려 할 것으로 예상할 수 있다. 따라서 전체 인구 가운데 은퇴를 앞둔 고령인구의 비율이 증가하는 인구구조적 변화가 가시적으로 드러나는 시기가 도래하면 주택을 포함한 각종 자산의 처분을 통해 노후 생계비를 충당하려는 경향이 뚜렷해지고 그에 따라 주거서비스 소비의 축소(downsizing)가 시작된다고 보는 것이 일반적이다.

Tobin(1967)¹⁹⁾은 모든 개인이나 가구가 최적 생애주기 흐름에 맞추어 소

interpretation of cross-section data,” in *Post Keynesian Economics*, edited by K. Kurihara, Rutgers University Press, New Brunswick, N.J., 1954, pp. 3~45를 발췌하여 요약·정리함.

19) Tobin, J., “Life Cycle saving and balanced growth” in *Ten Economic Studies in the Tradition of Irving Fisher*, edited by W. Fellner, Wiley, New York, 1967, pp. 272~256을 발췌하여 요약·정리함.

비수준을 조절할 수 있는지에 대해 강한 의문을 제기하면서 어느 시점에서 도 자산은 음(-)의 부호를 가질 수 없다는 보다 엄격한 유동성 제약(liquidity constraint)을 추가할 경우 소비성향이 크게 변할 수 있음을 지적하였다. 예를 들어 연봉이 인상되거나 집값 상승이 예상되는 등 자산가격상에 변화가 생기더라도 유동성 제약을 받는 가구들은 그에 대응하여 바로 현재의 소비 수준을 변경하는 것이 쉽지 않으므로 총자산구성에서 주택자산과 같이 유동화에 시간이 걸리는 자산의 비중이 클수록 순수 생애주기가설은 적합하지 않음을 지적하였다.

그 뒤를 이어 Artle and Varaiya(1978)²⁰⁾는 주택이라는 특정 자산이 한 가구가 통상 생애 중 구입하는 가장 큰 투자재인 동시에 분할하여 구입 또는 처분할 수 없는 특성을 갖는다는 점에 착안하여 생애주기적 소비와 주택소유 간의 관계를 연구하였다. 이들이 이론적으로 입증한 사실은 설혹 주택을 소유하는 것이 임차하는 것보다 비용 면에서 유리하다고 하더라도 주택을 구입하려면 일시에 목돈이 들어가야 하므로 생애 초기 해당 자금을 마련코자 상당량의 저축을 유지하는 과정에서 치러야 하는 효용손실이 매우 큰 가구에 있어서는 평생 임차주택에서 거주하는 것이 최적의 소비흐름으로 합리화될 수 있다는 것이다. 이러한 현상은 생애 초기 임금수준은 낮고 축적된 자산조차 별로 없음에도 소비자로서의 주관적 할인율이 이자율보다 높아 미래 소비를 위해 현재 소비를 포기하는 것을 매우 힘들어 하는 가구집단에서 발견된다. 즉, 유동성 제약이 존재하면 주택의 소유 또는 점유에 대한 의사결정이 최적 생애주기 소비흐름에도 영향을 미치게 됨을 뜻한다.

강석훈(2009)²¹⁾은 가구주 연령에 따라 가구의 소비, 자산보유액, 총자산 중 부동산자산의 보유 비중이 어떻게 변화되는지 한국노동패널 자료를 이용하여 실증분석을 수행하였다. 경제 변수와 인구학적 변수를 함께 고려할 경우 횡단면분석과 달리 패널분석에서는 연령변수가 총자산에 유의한 영향을

20) Artle, R. and Pravin Varaiya, "Life Cycle Consumption and Homeownership," *Journal of Economic Theory* 18, 1978, pp. 38~58을 발췌하여 요약·정리함.

21) 강석훈, 「고령화와 자산수요 변화」, 『재정학연구』 제2권 제3호, 한국재정학회, 2009. 8, pp. 113~145를 발췌하여 요약·정리함.

주는 것으로 나타나지만, 가구주 연령이 85세에 도달한 후에야 비로소 총자산의 감소가 시작되는 것으로 보고하고 있다. 연령만을 고려했을 때에는 나이를 먹을수록 부동산자산 보유 비중이 증가하다가 노인층에 속하게 되면서 감소하는 것으로 나타나는데, 이 또한 경제 변수와 인구학적 변수를 포함시켜 분석하면 두 가지 분석 모형 모두에서 통계적으로 유의하지 않다는 결론이다. 이러한 분석 결과는 고령화로 인한 수요감소로 자산(부동산자산 포함) 가격이 폭락할 것이라는 가설은 지지되기 어려우며, 고령화로 인한 자산(부동산자산 포함) 비중의 변화는 소득과 지출의 차이라는 경로를 통해 작동하고 있음을 시사해 준다.

정의철(2013)²²⁾은 가구주 연령이 55세 이상이면서 거주주택을 소유하고 있는 가구를 대상으로 한국노동패널 자료를 가지고 소유에서 임차로의 점유형태 변화를 일으키는 결정요인이 무엇인지 비례적 위험모형의 이산적 형태를 통해 실증분석하였다. 분석 결과 75세 이상 가구에서 점유형태 변화가 뚜렷하게 관찰되며, 55~74세 가구의 소유에서 임차로의 전환 비율은 55세 미만 가구와 유사한 수준인 것으로 나타났다. 점유형태 변화에 영향을 주는 요인으로 인구학적 특성 중에서는 가구주의 혼인상태 및 변화, 가구주와 배우자의 건강상태, 가구주의 변화 등이, 경제적 특성으로는 가구주의 취업 또는 고용상태가 통계적으로 유의함을 보여준다. 또한 총자산 대비 거주주택 자산의 비중이 높을수록 그리고 금융자산의 비중이 낮을수록 임차로의 전환 위험이 큰 것으로 추정되었다. 이러한 결과는 전통적 생애주기가설보다는 보유자산을 처분하는 과정에서 자산유형별로 차별적 효과를 제시하는 가설들이 우리나라 고연령 자가점유 가구의 점유형태 변화를 분석하는 데 있어 보다 유용할 수 있음을 시사한다.

정의철·이경애(2013)²³⁾는 가구주 연령이 만 55세 이상이며 주택을 소유

22) 정의철, 「고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로」, 『국토연구』 제77권, 국토연구원, 2013. 6, pp. 119~136을 발췌하여 요약·정리함.

23) 정의철·이경애, 「고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석」, 『주택연구』 제21권 제3호, 한국주택학회, 2013. 8, pp. 37~60을 발췌하여 요약·정리함.

한 가구를 대상으로 주거이동 및 주택점유형태 결정에 관한 프로빗모형 (probit model)을 추정하였다. 한국노동패널 자료를 이용해 실증분석한 결과, 주거이동은 주로 가구주의 교육수준, 건강상태 및 건강상태 악화, 가구원 수 감소와 같은 인구학적 요인에 의해서 유발되며 주택자산 비율도 유의적인 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 한편 주거이동 후 주택점유형태 결정에 미치는 영향력은 가구주의 고용상태와 주거비용 차이가 큰 편에 속하며 자산구성비도 영향을 주는 것으로 분석되었다. 총자산 대비 주택자산 비율은 가구주의 연령대가 높을수록 소유에서 임차로의 전환 의사결정에 더 큰 영향을 미치며, 금융자산 비율은 상대적으로 젊은 65세 이하 가구의 주택소유 확률에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 파악되었다. 이들의 연구는 주거이동과 주택점유형태 전환에만 초점을 맞춰 주거 면적이나 주택자산 크기의 조정 등등 다양한 주거소비 조정의 형태를 고려하지 못했다는 한계를 갖고 있다.

다. 선행연구와의 차별성

이상에서 살펴보았듯이 그동안 많은 연구자들이 인구구조상의 변화가 자산시장에 미치는 영향에 관심을 갖고 다양한 분석을 시도해 왔으나, 이들의 연구는 한 방향으로 일치된 결과를 보여주지 못하고 서로 상이한 주장을 펴고 있어 단정적인 결론을 이끌어내기는 무척 어렵다. 하지만 이들 연구에서 공통적으로 나타나는 특징을 하나만 꼽는다면 고령화와 베이비붐세대의 은퇴가 자산시장에 미치는 영향이 한 가구의 자산구성(portfolio) 형태에 따라 다르게 나타난다는 것이다.

본 연구에서는 우선 이러한 선행연구 결과들을 종합하여 인구 고령화가 진행되면 경제 전체적으로 주택수요가 어떻게 영향을 받는지에 대한 실증분석을 시도한다. 아울러 전통적 또는 수정된 생애주기가설에 기초한 기존 연구들과 달리 부(순자산)를 구성하는 항목 중 자가점유주택이 포함된 경우 주거서비스를 소비하면서 동시에 축적된 순자산을 어떤 방식으로 유동화하여 소비 지출에 충당하는지에 초점을 맞춰 과연 연령별로 유의한 차이를 보

이는데 관해서도 실증분석을 시도해 보기로 한다. 본 연구는 크게 다음의 세 가지 측면에서 선행연구들과 차별화된다고 본다.

첫째, 주거서비스 소비와 주택자산 투자라는 두 가지 측면을 모두 감안하였다. 주택은 가구 단위로 소비와 투자가 이루어지는 대표적인 항목으로 주택임차가구를 제외하면 본인이 거주를 하든 아니든 주택을 구입한다는 것은 주거서비스 소비와 주택자산 투자라는 두 개의 관점을 동시에 고려해야 하는 소비 및 저축(투자) 의사결정이다. 한편 나이를 먹을수록 은퇴가 현실적인 문제로 다가오고 잔여 생애기간도 짧아지기 때문에 거주 목적 이외에 순수한 투자 목적의 주택소유 동기는 다른 형태의 자산축적 정도, 부채, 그리고 현재 소득에 영향을 받게 된다.

둘째, 주택자산을 매각하지 않고도 주택연금 등 제도적 장치를 활용해 자산을 유동화할 수 있는 방안을 함께 고려하였다. 고령 가구주들의 자산구성상 주택자산이 차지하는 비중은 국가별로 다소 차이를 보이기는 하나²⁴⁾ 대부분의 나라에서 주식, 연금 등 금융자산보다는 거주 중인 주택자산의 형태로 보유하고 있는 것이 일반적이다. 본인 소유의 주택에서 안정적인 주거생활을 영위하면서 축적된 자기자본(home equity)을 유동화하여 부족한 생활자금에 충당할 수 있도록 고안된 금융상품인 역모기지(reverse mortgage)가 많은 나라에서 고령화에 대한 정책대안으로 검토되고 있다. 특히 정부보증이라는 강력한 정책수단을 동원하고 있는 나라로는 우리나라와 함께 미국을 들 수 있다. 우리나라의 주택연금(주택담보노후연금)과 미국의 HECM(Home Equity Conversion Mortgage)이 여기에 해당한다. 이러한 제도적 장치의 존재 여부와 상품 활용도에 따라 고령 가구주들의 주택 소유 및 점유 형태에 대한 의사결정과 다운사이징(downsizing)의 필요성은 크게 영향을 받게 되

24) Christelis et. al(2013, pp. 220~236)은 유럽국가들 및 미국을 대상으로 동일한 방식으로 설계된 설문조사의 실시 결과를 바탕으로 50세 이상 가구주들의 가구자산 구성에 대한 국가 간 비교연구를 수행하였음. 금융위기 직전의 미시 원자료에 따르면 미국이 유럽보다 주식에 더 투자하고 거주주택에 덜 투자하며 주택근저당(mortgage)이 더 많았다고 보고하고 있음. 거주주택이 총자산에서 차지하는 비중을 보면 유럽 내 12개국 중 스웨덴, 그리스, 스페인, 덴마크 4개국만이 미국보다 적었을 뿐 대부분의 유럽국가들은 미국보다 높았음.

므로 이에 대해 제Ⅳ장에서 상세히 다루고자 한다.

셋째, 다른 나라에서는 찾아볼 수 없는 우리나라 고유의 임대차 형태인 전세에 대해 다루고 있다. 전세는 주택의 구입 또는 보유 단계에서 체결한 임대차 계약에 따라 세입자로부터 월세 대신 받는 차임금으로서 임대차 기간이 만료되면 세입자에게 반환할 의무를 지나, 주택소유권에 포함되어 있는 자기자본(house equity)을 유동화하는 기능을 수행한다. 가구주의 연령이 높아짐에 따라 자가거주주택(owner-occupied house)을 전세로 임대하고 자신은 타지에 임차주택을 구한다든지 또는 거주하던 단독주택 중 일부를 전세나 월세로 임대함으로써 자가거주주택에 축적된 자기자본(home equity)을 유동화한 후 현금흐름을 창출할 수 있는 제도적 기반이 우리나라는 다른 나라들에 비해 아주 잘 구비되어 있다고 할 수 있다. 이러한 우리나라만의 법·제도적 특성을 감안할 때 고령 가구주들이 주택을 대상으로 소유와 점유 형태를 다양하게 변화시킴으로써 고령화에 대비하여 주거서비스 소비 및 주택 자산 투자를 구분하여 의사결정을 내리는 행태가 미시자료상에도 반영되어 나타날 것이라 예상할 수 있다. 이러한 판단에서 본 연구는 가계금융조사의 표본가구들을 대상으로 주택의 소유 및 점유 형태(자가거주 대 임차)에 따라 4개 유형으로 구분한 후 각 집단별로 가구의 순자산에서 자기자본이 차지하는 비중을 살펴보면서 베이비붐세대 가구주들에게서 발견되는 특이점은 없는지 찾아보려 한다.

Ⅲ. 베이비붐세대 가구의 경제적 상황

1. 가계금융조사를 통해 본 주택자산 구성 비중과 주택관련 부채

총량통계만을 보지 않고 왜 개별가구들의 상황을 가계금융조사상의 표본 가구들에 대한 미시자료를 가지고 분석할 필요성이 있는지 살펴보자. 한 국가의 GDP 대비 국가(정부부문)채무 비율이 있듯이 가계부문도 가계(가처분)소득 대비 가계부채 비율이 있는데 한 외신보도²⁵⁾에 의하면 우리나라의 경우 164%라는 수치를 발표했다. 한편 같은 시기에 신용회복위원회는 “올 들어 7월까지 채무구제 프로그램(프리워크아웃) 신청자가 9,729명으로 2009년 4월 제도를 시행한 이후 최대”라고 밝혔다.²⁶⁾ 우리나라 가계부채의 심각성은 여러 지표들을 통해 많이 제기되었지만, 가계부채 중 주택관련 대출과 더불어 이와 밀접하게 관련된 전세보증금에 대한 이슈는 개별사례 위주로 취급되고 있는 실정이다. 최근 언론에서는 집주인이 ‘깡통주택 소유자’가 되어 임차한 주택이 경매로 넘어가면서 전세세입자가 보증금을 날렸거나 임대계약기간이 종료된 후에도 보증금을 반환받지 못해 사회적 문제로 대두됐다는 사례 위주의 보도들이 무성하다. 깡통주택 또는 깡통주택으로 전락할 가능성이 있는 가구의 규모나 범위에 대해서도 11만~18만가구 정도로 추계하고 있다.

결국 경제 전체 또는 부문별 총량통계보다는 개별가구들이 처한 상황을 보다 잘 파악할 수 있는 미시자료에 기초해서 거시금융 및 주택정책을 마련

25) 2012년 8월 21일자 파이낸셜타임스(FT)는 “한국의 가처분소득 대비 가계부채 비율이 164%로 미국 서브프라임 사태 초기보다 더 높은 수준”이라고 보도(<http://www.ft.com/intl/cms/s/0/0433991a-eb5a-11e1-b8b7-00144feab49a.html#axzz3bA3OI7tv>, 2012년 8월 23일자 중앙일보 재인용).

26) 중앙일보, “MB정부 야심작’ 햇살론 첫 대출자, 지금은...”, 2012. 8. 2.

하는 접근방법을 택하려면, 관련 정보를 담고 있는 가계금융조사상의 표본 가구에 대한 분석에서부터 출발해야 할 것이다. 한 나라의 부문별 자산과 부채를 표시한 대차대조표(B/S)에는 금융권 가계부채총액처럼 금융부문의 가계부문에 대한 대출이 총량적으로 나타나지만, 전세제도를 이용한 (민간)가계 부문 내 개별가구들 간의 금전대차는 서로 상쇄(cancelling-off)되어 가구단위 (household-level)에서 전세보증금이 갖는 복합적인 문제가 뚜렷하게 부각되지 않기 때문이다.

〈표 Ⅲ-1〉은 2013년 가계금융조사 미시원자료를 사용하여 전체 표본가구 내 베이비붐세대 가구의 경제적 처지(economic position)를 경상소득·자산·부채·순자산 등의 경제적 변수들로 파악하여 압축적으로 정리한 것이다. 먼저 표 상단의 소득분위 구분을 보면 임의적인 소득 상하한 금액을 정해 소득계층을 구분하기보다는 전체 표본가구에 대한 소득 5분위 분류를 먼저 수행한 후 각 분위에 속한 베이비붐세대 가구들을 대상으로 작성했기 때문에 분위마다 가구 수가 큰 차이를 보인다. 참고로 전체 표본가구를 대상으로 소득 5분위 분류를 하면 1/5씩인 대략 2천여가구가 각각의 소득분위에 속하게 되는데 그 구분점(경계소득금액)은 1,440만원, 2,816만원, 4,300만원, 6,600만원이다. 주목할 사항은 전월세보증금 및 임대보증금이 가구단위의 대차대조표에서는 자산과 부채 항목에 각각 나타나게 되는데, 주택의 소유 및 점유 의사결정에 따라 현재 거주하고 있는 주택과 소유하고 있는 주택별로 임대인이나 임차인으로서 또는 임대인인 동시에 임차인으로서 보증금의 성격이 금융자산이 되기도 하고 부채가 되기도 한다는 점이다.

〈표 Ⅲ-1〉 베이비붐세대(1955~1963년생) 가구의 2013년 소득 5분위별 자산보유 분포

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	2,017	245	349	386	447	590
비중	100.0	12.1	17.3	19.1	22.2	29.3
경상소득	5,651.3	911.2	2,083.6	3,524.8	5,418.6	11,474.9
	(4,381.0)	(980.0)	(2,000.0)	(3,523.0)	(5,460.0)	(9,520.0)

〈표 Ⅲ-1〉의 계속

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
자산총액	42,305.9	6,961.9	16,646.0	23,100.1	39,088.8	88,650.7	
금융자산	11,084.0	2,186.0	3,746.8	6,010.6	10,137.9	23,553.8	
비중	26.2	31.4	22.5	26.0	25.9	26.6	
저축액	9,318.2	1,138.3	2,636.3	4,426.3	8,467.2	20,885.2	
전월세보증금	1,765.8	1,047.7	1,110.6	1,584.3	1,670.8	2,668.6	
실물자산	31,221.9	4,775.9	12,899.2	17,089.6	28,950.9	65,096.9	
부동산평가액	28,754.6	4,537.2	12,226.9	15,503.9	26,871.0	59,678.6	
비중	68.0	65.2	73.5	67.1	68.7	67.3	
거주주택	14,575.5	2,632.3	7,884.5	9,312.7	14,411.7	27,457.7	
타지주택	6,570.4	998.8	2,185.8	2,883.6	5,056.8	15,340.9	
주택(거주주택+타지주택)	21,145.9	3,631.1	10,070.3	12,196.3	19,468.5	42,798.6	
주택 이외	7,608.7	906.1	2,156.5	3,307.6	7,402.5	16,880.0	
기타 자산	2,467.3	238.6	672.3	1,585.7	2,079.9	5,418.2	
비중	5.8	3.4	4.0	6.9	5.3	6.1	
부채총액	8,172.9	1,620.2	3,852.3	4,345.0	7,371.2	16,849.5	
금융부채	5,461.9	1,130.8	2,606.1	3,242.0	5,447.4	10,570.6	
임대보증금	2,711.0	489.5	1,246.1	1,103.0	1,923.7	6,279.0	
순자산액	34,133.1 (19,830.0)	5,341.6 (2,180.0)	12,793.7 (6,828.0)	18,755.1 (13,531.0)	31,717.6 (24,587.0)	71,801.2 (50,032.0)	
원리금상환액	687.1	125.2	285.6	446.4	667.2	1,350.4	
부채상환비율(DSR)	해당 표본가구 수 (%)	1,192 19.4	81 36.1	202 23.5	244 20.7	288 18.8	377 18.6

주: 괄호 안의 수치는 중위값

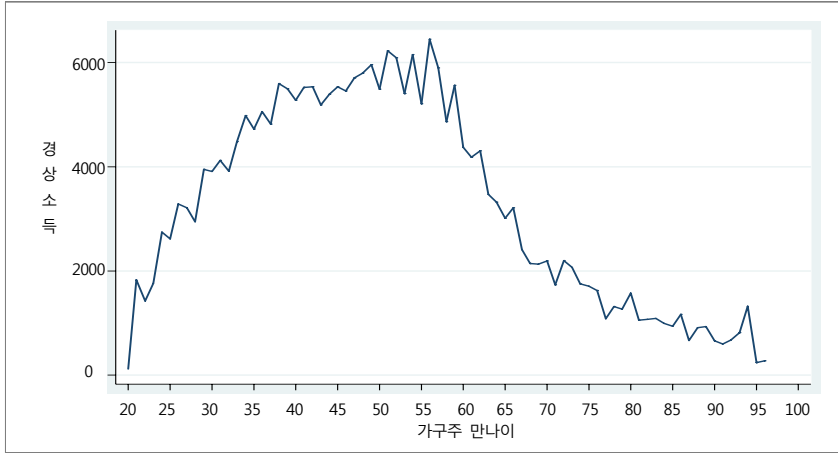
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

한편 횡단면(cross-section)자료를 통해 경상소득과 순자산의 연령별 분포를 살펴보면 [그림 Ⅲ-1]과 [그림 Ⅲ-2]에서 나타나듯이 대체로 경상소득은 50대에 정점(peak)을 찍은 다음 그 이상의 연령대에서 급격한 하락세를 보이는 반면, 순자산은 60대 전반에 최고치를 기록한 후 그 이상의 연령대부터 감소하는 것으로 관찰된다. 평균적으로 은퇴 무렵인 60대 전반부에 순자산 규모가 가장 크고 그 이후 고연령대 그리고 청년층의 경우 그 규모가 작

다는 것은 생애주기 소비·저축가설에 부합하는 패턴이다. 즉, 청년 가구주들은 아직 소득창출능력의 최고점에 도달하지 못한 데다 은퇴 후 소비생활을 유지해 줄 부를 축적할 시간도 부족한 반면, 고령 가구주들은 과거에 축적한 부를 이미 소비하기 시작했다고 해석할 수 있다.

[그림 III-1] 연령별 경상소득 추이

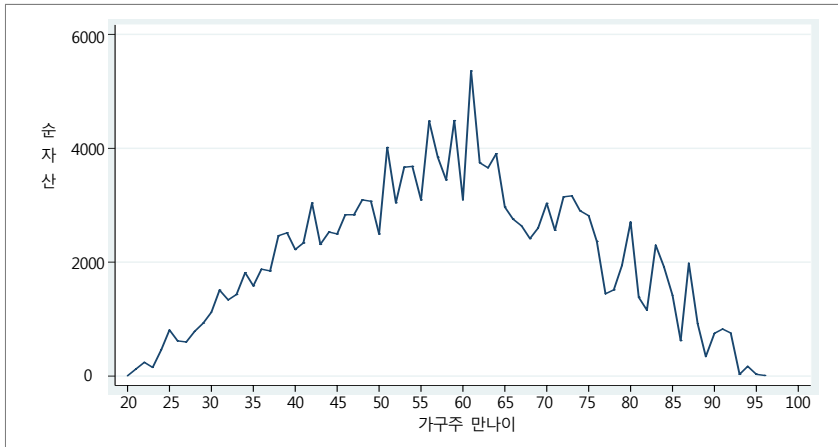
(단위: 만원)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

[그림 III-2] 연령별 순자산 추이

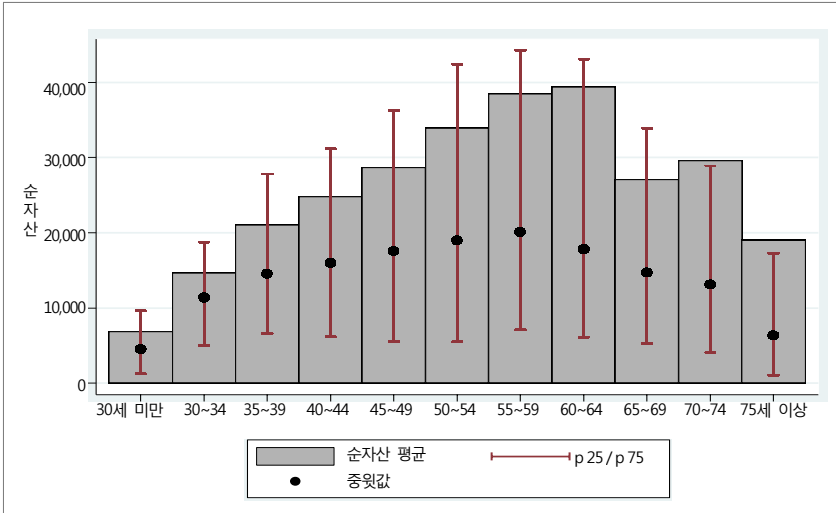
(단위: 만원)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

[그림 Ⅲ-3] 연령대별 가계 순자산 분포

(단위: 만원)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

[그림 Ⅲ-3]은 2013년 가계금융조사상의 9천여 표본가구들을 대상으로 가구주의 5세 간격 연령대별로 총자산에서 부채를 공제한 순자산을 계산한 후 그 분포의 특징을 살펴본 것이다. 막대그래프의 상단이 해당 연령대 가구주의 평균 순자산이고, 막대 내의 점이 중위값(median), 그리고 막대 내 실선의 하단과 상단이 4분위 분포의 나머지 값들인 25%, 75% 순위값이다. 60~64세 연령대에 이를 때까지는 순자산이 증가하다가 60대 후반 들어 급락한다는 점 외에도 중위값은 50대 후반 연령대에서 정점에 도달한 후 하락하기 시작하며 70세 이상 연령대에서는 75% 순위값들이 평균을 밀돌아 해당 연령대 그룹 내 상위 순자산가들이 평균값을 끌어 올리고 있음을 보여주고 있다. 이는 연령대별로 순자산 분포의 분산이나 편차가 매우 크다는 것을 의미하는 것으로, 예를 들어 70~74세 연령대그룹에 속한 가구주들 중 하위 25%는 6천만원 미만의 순자산이 있는 반면 상위 25%는 3억원 이상의 순자산을 갖는 것으로 나타나고, 이러한 양극화 현상은 75세 이상 연령대그룹에서도 심각하다는 특징을 보이고 있다.

부동산 소유 여부에 따른 순자산 격차도 매우 큰 편인데 부동산을 소유한 6,192가구 중 95.2%(5,896/6,192)가 주택을 소유한 것으로 나타난다. 10세를 단위로 구분한 연령대별 분포상에서는 2013년 귀속분 자료의 경우 베이비붐 세대가 50~58세에 해당하여 모두 50대(50~59세)에 속하게 되는데, 주택을 소유한 40대와 50대 가구주의 경제적 처지를 상호 비교하면 자산은 4.5억원과 5.8억원, 부채는 1.0억원과 1.1억원, 순자산은 3.5억원과 4.7억원이며 경상소득은 6,375만원과 6,746만원이었다. 이를 통해 대부분 베이비붐세대로 구성된 50대의 경제적 처지가 40대보다 상대적으로 우월함을 알 수 있다. 한편 40대와 50대 전체 가구주의 순자산인 2.59억원과 3.50억원 그리고 경상소득인 5,357만원과 5,649만원과 비교하면 주택을 소유한 경우 훨씬 더 부유하고 고소득자인 것으로 드러난다.

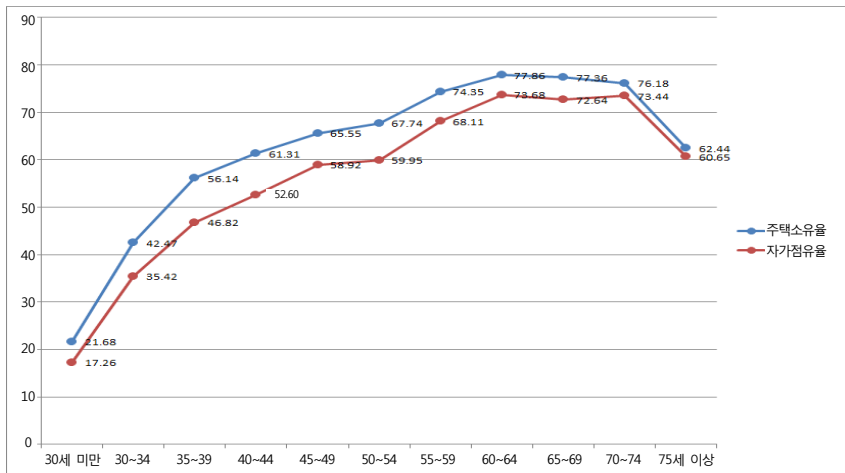
다음으로 가구주의 연령대별 주택 소유 및 점유 성향을 [그림 III-4]를 통해 살펴보자. 2013년 자료를 대상으로 주택소유가구 및 자가점유가구의 비율을 가구주 연령대별로 그려본 결과, 한 시점에서 가구들의 횡단면분포상 가구주 연령이 75세를 넘어야 주택소유율 및 자가점유율이 급격히 떨어지고 있음이 관찰된다. 저연령대부터 70대 전반 연령대까지는 가구주들의 주택소유율이 지속적으로 상승하여 60대부터 76~77% 수준에서 유지되다가 75세를 넘으면서 62.4%로 급락하고, 자가점유율도 마찬가지로 점차 상승하여 60대 이후 72~73% 수준에서 머무르다가 75세 이상이 되면 60.7%로 급락한다.

또 한 가지 주목되는 특징은 가구주 연령이 높아질수록 주택소유율과 자가점유율 간의 격차가 확대되다가 다시 줄어드는 패턴을 보이는데, 70대 후반에 이르면 동 연령대 가구주 중 1.8%만이 괴리를 보여 대부분 주택을 구입했다면 소유주택에서 거주하고 있음을 알 수 있다. 즉, 투자목적의 주택은 타지에 소유하고 있으나 현 거주주택은 임차함으로써 주거서비스 소비와 주택자산 투자에 관한 의사결정을 구분하여 내리는 소유·점유 행태는 40대 전반까지는 늘어나다가 40대 후반부터는 양자를 일치시키는 방향으로 가구주들이 행동하고 있는 것으로 해석할 수 있다. 이러한 행동패턴은 2010년, 2011년, 2012년의 가계금융조사 미시원자료들을 사용하여 주택소유가구 및

자가점유가구 비율의 연령대별 분포를 그렸을 때에도 동일하게 나타남을 부록의 [부도 14] 내지 [부도 16]에서 확인할 수 있다. 다만 특이한 점은 본 연구에서 주목하는 베이비붐세대 가구주들(2013년 경우 50~58세)이 주로 속한 50대 전반 연령대에서는 40대 후반보다도 그 격차가 다시 늘어나는 모양을 보여서 이들 특정 연령대 코호트에서만 나타나는 특징인지, 특정 연도의 주택시장 및 경제환경 하에서 발생한 것인지 규명할 필요가 있다. 이러한 특이점들을 제외하고는 대체로 고연령대 가구주들은 투자용 주택자산을 우선적으로 처분하면서 거주서비스 수요를 충족시키기에 적합한 주택에서 자가거주하려는 경향을 띤다고 추론해 볼 수 있다.

[그림 III-4] 연령대별 주택소유가구 및 자가점유가구 비율(2013년)

(단위: %)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

2. 베이비붐세대 가구들의 주택 소유 및 점유 형태

가. 사용자료

우리나라 통계청·금융감독원·한국은행에서는 2010년부터 공동으로 매년 가계금융조사(현 가계금융·복지조사)를 시행하여 그 결과를 발표하고 있다.

대략 1만여 표본가구들의 자산과 부채 상태를 나타내는 대차대조표와 소득 관련 정보를 담은 가구별 파일뿐만 아니라 가구에 속한 가구원들의 상세한 주택소유내역을 담은 개인별 파일도 존재하여 가구단위의 다주택소유 여부, 그리고 현 거주주택의 임차 여부와 같은 점유 상황도 파악할 수 있으며 이를 정리한 것이 <표 Ⅲ-2>이다. 2013년 가계금융조사의 '가계금융조사표' 작성요령에 의하면, 자산과 부채 및 일반사항 관련 질문 항목들은 2013년 3월 31일을 기준으로, 소득관련 질문 항목들은 그 전년도인 2012년 1년간(1.1~12.31)을 기준으로 응답하도록 요청하고 있다. 따라서 표본가구들이 작성한 주택자산의 소유 현황과 거주주택의 유형뿐만 아니라 개별가구들의 대차대조표상에 기재된 상세한 자산·부채내역 정보들은 2013년 3월 말일 시점의 정보들이다.

주택을 소유하였는지의 여부, 그리고 현재 거주하고 있는 주택이 자기집인지 임차주택인지의 여부는 가구단위의 경제주체가 주거서비스 소비 및 주택자산 투자와 관련해서 내린 최종 의사결정의 산물이다. 이와 관련하여 가계금융조사 원시자료는 가구의 경제적 위치나 처지를 대표한다고 보는 변수들로서 자산·부채 및 소득·지출 측면에서 많은 정보를 포함하고 있으며 가구의 인구구조적 변수들(예: 가구원 수, 성별, 교육수준, 결혼 여부 등)에 대한 정보도 담고 있어 주택의 소유 및 점유 의사결정에 영향을 미치는 요인들을 살펴보는 데 풍부한 정보를 제공하므로 본 연구의 분석에서 활용하고자 한다.

2013년 가계금융조사 표본가구들을 주택의 소유 및 점유 현황에 따라 분류하면 <표 Ⅲ-2>에서 보듯이 크게 4개의 그룹으로 나뉜다. 즉, 거주주택만 소유한 4,509가구의 '1세대1주택'가구(I 그룹), 거주주택 및 비거주 타지주택을 소유한 825가구(II 그룹), 거주주택 비소유 및 비거주 타지주택을 소유한 562가구(III 그룹), 거주주택 비소유 및 비거주 타지1주택을 소유한 499가구(III' 그룹), 주택을 소유하지 않은 3,184가구(IV 그룹)로 구성되어 있다고 할 수 있다. 자가점유냐 임차 가구냐에 따라 (I 그룹)+(II 그룹)과 (III 그룹)+(IV 그룹)으로 나누어지며, 주택소유 여부에 따라 (I 그룹)+(II 그룹)+(III 그룹)과

(Ⅳ그룹)으로 나누어지고, 임대주택소유(또는 임대사업) 여부에 따라 (Ⅱ그룹)+(Ⅲ그룹)과 (Ⅰ그룹)+(Ⅳ그룹)으로 나누어진다.²⁷⁾

〈표 Ⅲ-2〉 2013년 가계금융조사 전체 표본가구의 주택소유·점유 현황

(단위: 가구)

점유 유형	소유 현황 거주주택만 보유	비거주주택 보유						계
		계	1채	2채	3채	4채	6채	
자가점유가구	4,509 (Ⅰ)	825 (Ⅱ)	733	71	16	3	2	5,334 ¹⁾
타지주택소유 &			499					562 ²⁾
임차가구 (Ⅲ)	전세	-	338	44	2	1	0	385
	보증금 있는 월세	-	81	7	0	0	0	88
	보증금 없는 월세, 사글세	-	11	3	0	0	0	14
	기타(무상주택, 무상사택 등)	-	69	5	1	0	0	75
주택소유가구 계	4,509	1,387	1,232	130	19	4	2	5,896
주택무소유 임차가구(Ⅳ)								3,184
총계								9,080

주: 1) 거주주택을 보유한 5,334가구는 거주주택만 보유한 4,509가구와 거주주택 이외에도 비거주 소재 주택을 보유한 825가구로 구분

2) 현재 거주하는 주택을 유상 또는 무상으로 임차하면서 타지에 주택을 보유한 가구들(385+88+14+75)의 합계

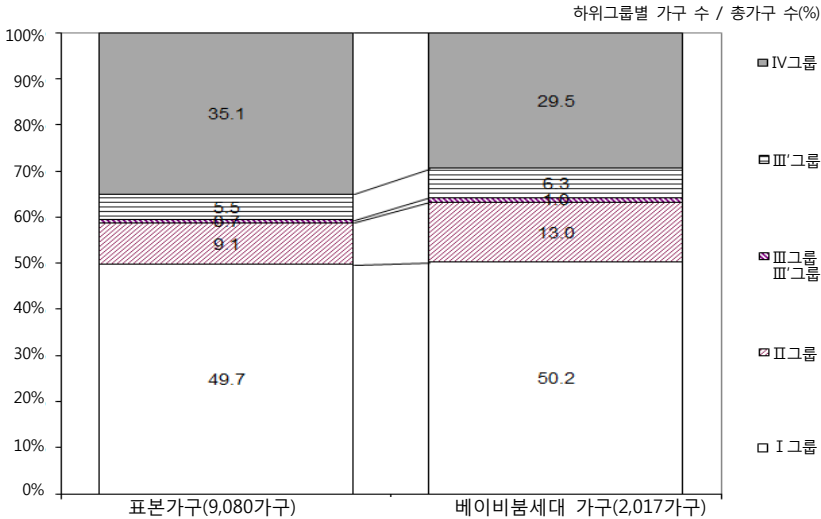
1. 2채 이상 다주택보유가구는 888가구: 자가거주 주택과 비거주 타지소재 주택을 보유한 825가구에 거주주택은 임차하면서 타지에 2채 이상 주택을 소유한 63가구의 합계

2. 3채 이상 다주택보유가구는 96가구(71+16+3+2+2+1+1), 4채 이상은 22가구(16+3+2+1), 5채 이상은 5가구(3+2), 7채 보유가구는 2가구

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

27) 노영훈(2012), pp. 57~61 참조.

[그림 III-5] 전체 표본가구와 베이비붐세대 가구의 하위그룹별 비중(2013년)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

가계금융조사 미시원자료에서 파악되는 베이비붐세대 가구주들의 특성을 살펴보자. 베이비붐세대 가구주는 2013년 조사 당시 50~58세의 연령대에 속했는데, 주택 소유 및 점유 유형을 앞서 설명한 것처럼 4개의 하위그룹(sub group)으로 구분하여 전체 표본가구와 베이비세대 가구의 각 하위그룹별 비중을 살펴보면 [그림 III-5]와 같다. 이들 유형별 상대 비율은 베이비세대 가구의 경우 50.2%:13.0%:7.3%(6.3%):29.5%로 전체 표본가구의 49.7%:9.1%:6.2%(5.5%):35.1%와 비교해서 ① 1주택소유 자가점유가구가 차지하는 비율은 큰 차이가 없는 반면,²⁸⁾ ② 다주택소유 자가점유가구는 42.9%(3.9%p) 높고 타지주택소유 임차가구는 17.7%(1.1%p) 높으며, ③ 주택무소유 임차가구는 16.0%(5.6%p) 낮다는 차이점이 발견된다. 즉, 다주택소유 자가점유 행태를 보이는 825가구들 중 베이비붐세대 가구는 262가구로 31.8%에 달해, 다주택 소유 자가점유가구 셋 중 하나 정도가 베이비붐세대 가구였다. 또, II그룹

28) 베이비붐세대 가구주와 비베이비붐세대 가구주로 양분하여 비교할 경우 격차(contrast)는 더욱 확연히 드러난다.

과 Ⅲ그룹을 합하여 타지에 주택을 소유하고 있는 임대주인 가구도 20.3%로 전체 평균인 15.3%보다 높았다.

단순한 주택소유가구의 비율뿐만 아니라 가계자산 총액에서 주택평가액이 차지하는 비중 또한 연령대별로 상이한 분포를 보이면서 시간에 따라 변하고 있음을 [부도 3] 내지 [부도 7]에서 관찰할 수 있는데 그 변화 원인을 살펴보면 아래와 같다.

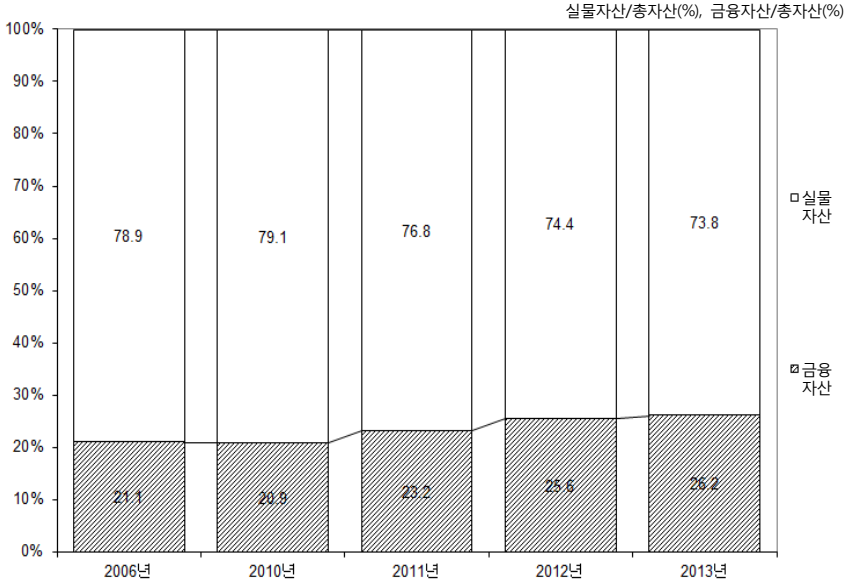
첫째, 2007년 세계금융위기를 겪으면서 모든 연령대의 가구주들에게서 주택자산 측면에서의 ‘양극화’가 심화되었음을 알 수 있다. 즉, 가계자산 중 주택자산이 전혀 없는 0%와 주택자산 편입 비율이 90%를 초과하는 양 극단의 계층이 크게 확장된 반면 중간 계층은 위축되었음이 명백히 드러난다. 예를 들어, 30세 미만 가구주들의 무주택(주택자산 미보유) 비중은 73.1%에서 82.3%로 증가한 반면 65세 이상 가구주들 중 총자산에서 주택이 차지하는 비중이 90%를 초과하는 하우스리치(house-rich) 계층은 13.1%에서 30.3%로 급등하였다.

둘째, 그 이후 주택자산 비중을 줄이기 위한 노력이 가격 하락과 거래량 감소라는 주택시장 조정과정에서 더디게 진행되었지만 연령대별로 그 반응은 달랐음을 보여주고 있다. 즉, 너무 과다하게 주택자산 위주로 가계자산을 구성했던 하우스리치 계층은 대부분의 연령대에 걸쳐 줄어드는 데 비해, 무주택 계층은 30대 가구주까지는 줄어들지만 40대 이상 가구주들 사이에서는 점차 늘어나고 있다. 특히, 세계금융위기 이후 50대 이상 연령대에서 주택자산 비중의 양극화가 심화되는 것으로 나타난다. 즉, 90% 이상을 주택자산 중심으로 구성하거나 전혀 주택을 보유하지 않는 양 극단의 가구들이 50대 이상 가구주들에게서 확대되어 나타난다.

한편, [그림 Ⅲ-6]을 보면 베이비붐세대 가구의 자산총액 중 금융자산이 차지하는 비중은 주택 등 실물자산의 비중이 감소하는 것과는 대조적으로 21.1%(2006년)→20.9%(2010년)→23.2%(2011년)→25.6%(2012년)→26.2%(2013년)로 최근 꾸준히 증가하는 경향을 보이고 있다. 가구주가 노령화됨에 따라 은퇴에 대비하여 주택자산에서 금융자산 형태로 가계자산 구성

을 변경하는 일반적인 연령효과인지 아니면 베이비붐세대들만의 고유한 효과인지를 구분하기는 쉽지 않다.

[그림 III-6] 베이비붐세대 가구의 총자산 대비 실물자산 및 금융자산 비율



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2006, 2010~2013

〈표 III-3〉은 전체 표본 9,080가구를 베이비붐세대 2,017가구와 비베이비붐세대 7,063가구로 나누어 두 그룹 간에 통계적으로 유의한 차이가 있는지를 가구의 순자산과 경상소득에 대하여 t-검정을 실시한 결과이다. 순자산의 경우 -13.7708, 경상소득의 경우에는 -17.5975로 나타나 베이비붐세대와 비베이비붐세대 양자 간 두 가지의 주요 경제변수들이 차이가 없다는 귀무가설은 매우 높은 통계적 유의성을 갖고 기각되었다.

〈표 III-3〉 베이비붐세대와 비베이비붐세대 간 t-검정 결과
(주택 소유 및 점유 형태, 순자산, 경상소득 비교)

주택 소유 및 점유 형태						
그룹	표본수	평균	표준오차	표준편차	95% 신뢰구간	
베이비붐세대	2017	1.46703	.0233449	1.048444	1.421248	1.512813
비베이비붐세대	7063	1.287838	.0124665	1.047703	1.2634	1.312276
합계	9080	1.327643	.0110239	1.050454	1.306034	1.349252
차이		-.1791922	.0264546		-.2310493	-.1273352
차이 = 비베이비붐세대 평균값 - 베이비붐세대 평균값					t = -6.7736	
Ho: 차이 = 0			자유도 = 9078			
Ha: 차이 < 0 Pr(T < t) = 0.0000		Ha: 차이 ≠ 0 Pr(T > t) = 0.0000		Ha: 차이 > 0 Pr(T > t) = 1.0000		
ln(순자산) ¹⁾						
그룹	표본수	평균	표준오차	표준편차	95% 신뢰구간	
베이비붐세대	2017	1.145249	.0161098	.7235056	1.113655	1.176842
비베이비붐세대	7063	.8463383	.0106481	.8948837	.8254648	.8672118
합계	9080	.9127373	.0091161	.8686665	.8948676	.9306069
차이		-.2989106	.0217062		-.3414595	-.2563616
차이 = 비베이비붐세대 평균값 - 베이비붐세대 평균값					t = -13.7708	
Ho: 차이 = 0			자유도 = 9078			
Ha: 차이 < 0 Pr(T < t) = 0.0000		Ha: 차이 ≠ 0 Pr(T > t) = 0.0000		Ha: 차이 > 0 Pr(T > t) = 1.0000		
주: 1) ln(순자산) = ln(fitted 순자산)						
ln(경상소득)						
그룹	표본수	평균	표준오차	표준편차	95% 신뢰구간	
베이비붐세대	2017	-.8927424	.0195073	.8760929	-.930999	-.8544858
비베이비붐세대	7063	-1.333892	.0121832	1.023896	-1.357774	-1.310009
합계	9080	-1.235896	.0105963	1.009714	-1.256668	-1.215125
차이		-.4411493	.0250688		-.4902899	-.3920088
차이 = 비베이비붐세대 평균값 - 베이비붐세대 평균값					t = -17.5975	
Ho: 차이 = 0			자유도 = 9078			
Ha: 차이 < 0 Pr(T < t) = 0.0000		Ha: 차이 ≠ 0 Pr(T > t) = 0.0000		Ha: 차이 > 0 Pr(T > t) = 1.0000		

이상에서는 가구의 주택소유 비율, 가계자산 구성에서 주택자산이나 금융자산이 차지하는 비율을 통해 베이비붐세대가 다른 연령대에 비해 특이하게 다른 점이 있는지를 개략적으로 살펴보고, t-검정을 통해 베이비붐세대와 비베이비붐세대 두 그룹이 주요 경제변수들에 대해 통계적으로 유의한 차이를 나타내는지도 확인해 보았다. 그러나 본 연구에서는 이외에도 베이비붐세대의 주거서비스 소비 현황을 보여주는 ‘주택점유(tenure)’ 행태 또한 주요 관심사항으로 두고 있다. 왜냐하면 앞 장에서 설명한 생애주기이론에 따르면 소비와 저축은 생애의 어떤 단계에 있는지가 중요하게 작용하는데, 주택은 과거 저축활동을 통해 축적한 자산의 한 형태일 뿐만 아니라 현재 주거서비스를 소비하는 대상이기도 하기 때문이다. 따라서 단순히 주택을 소유하는지보다는 가구주가 주거서비스 소비 목적까지도 동시에 달성하기 위해 자가점유하는지 아니면 임차주택에서 거주하는지와 같은 현재의 점유 행태까지도 살펴볼 필요가 있다. 우리나라 가구들의 주택소유 여부와 현재 거주하고 있는 주택이 자가인지 임차인지 여부를 나타내는 2×2 결합분포를 살펴보면 무주택 임차가구, 타지주택소유 임차가구, 자가점유가구, 다주택소유 자가점유가구의 4개 주택소유·점유 유형으로 구분할 수 있다. 다음에서는 이와 같은 주택의 소유 및 점유 행태에 영향을 주는 요인들에 대해서 좀더 자세히 분석해 보고자 한다.

먼저 가구주의 교육수준은 일종의 인적자본(human capital)으로서 가계금융조사를 통해 구축한 가구별 대차대조표상에 나타난 각종 자산에는 포함되지 않는 중요한 요인 중 하나이다. 가구주의 교육수준은 1:무학, 2:초등, 3:중등, 4:고등, 5:대학(3년 이하), 6:대학교(4년 이상), 7:대학원 이상에 해당하는 7개 단계값을 갖는 변수로 가계금융조사 미시원자료에 포함되어 있다. 이러한 인구구조적 변수와 가구의 주택소유·점유 행태 간의 관계를 살펴보면, 타지주택소유 임차가구(Ⅲ그룹)와 다주택소유 자가점유가구(Ⅱ그룹)에서만 가구주의 교육수준이 높아질수록 점점 그 상대적 비율이 증가하고 있음을 볼 수 있다.

〈표 Ⅲ-4〉 가구의 주택소유·점유 행태와 가구주 교육수준 간 결합분포

(단위: 가구, %)

	Ⅳ그룹	Ⅲ그룹	Ⅰ 그룹	Ⅱ그룹	계
1	220 (46.91)	6 (1.28)	229 (48.83)	14 (2.99)	469 (100.00)
2	364 (31.85)	29 (2.54)	689 (60.28)	61 (5.34)	1,143 (100.00)
3	333 (33.30)	27 (2.70)	557 (55.70)	83 (8.30)	1,000 (100.00)
4	1,117 (37.86)	149 (5.05)	1,441 (48.85)	243 (8.24)	2,950 (100.00)
5	367 (39.85)	71 (7.71)	406 (44.08)	77 (8.36)	921 (100.00)
6	630 (30.48)	208 (10.06)	974 (47.12)	255 (12.34)	2,067 (100.00)
7	153 (28.87)	72 (13.58)	213 (40.19)	92 (17.36)	530 (100.00)
계	3,184 (35.07)	562 (6.19)	4,509 (49.66)	825 (9.09)	9,080 (100.00)

주: 괄호 안의 수치는 각 교육수준에서 해당 그룹이 차지하는 비중임. 예를 들어 46.91%란 가구주 교육수준이 1(무학)인 가구 중에서 Ⅳ그룹의 비중이 46.91%란 뜻임

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

특정한 주택소유·점유 행태가 베이비붐세대 가구주들에게서 많이 발견되는 특징적인 사실에 대해서 좀더 체계적으로 살펴보기 위해 Ⅱ그룹과 Ⅲ그룹을 합쳐 타지에 주택을 소유하고 있는 가구들만을 대상으로 프로빗모형을 추정할 경우 베이비붐세대 가구주라는 더미변수는 통계적으로 의미 있는 계수추정치를 가질 것으로 추측된다. 이는 〈표 Ⅲ-5〉의 추정결과를 통해 확인할 수 있다.

〈표 III-5〉 단일형 프로빗모형 추정결과

단일형 프로빗	
변수	타지주택을 소유한 가구(II+III그룹)
상수항	-1,01208*** (-8,58994)
ln(순자산) ¹⁾	.0131207 (0,332874)
ln(경상소득)	.3080782*** (8,653566)
베이비붐세대	.1671443*** (4,251035)
교육수준	.0874266*** (6,634385)
성별	-.0502873 (-0,85351)
결혼 여부	.2761154*** (4,518941)
가구원 수	-.0720509*** (-3,86005)
LogLik	-3594,3675
LR $\chi^2(7)$	573,86
Prob χ^2	0,0000
Pseudo R ²	0,0739
표본 수	9080

주: 1) $\ln(\text{순자산}) = \ln(\text{fitted 순자산})$

1. 괄호 안의 수치는 t-값임

2. *는 0.1, **는 0.05, ***는 0.01의 유의수준을 의미함

즉, ‘타지주택소유’ 여부를 설명하는 프로빗모형을 설정할 경우 가구주의 교육수준 변수는 0.087이라는 통계적으로 유의한 양(+)의 추정계수를 갖게 되어 교육수준이 높을수록 거주하고 있는 주택이 자가인지 임차인지를 불문

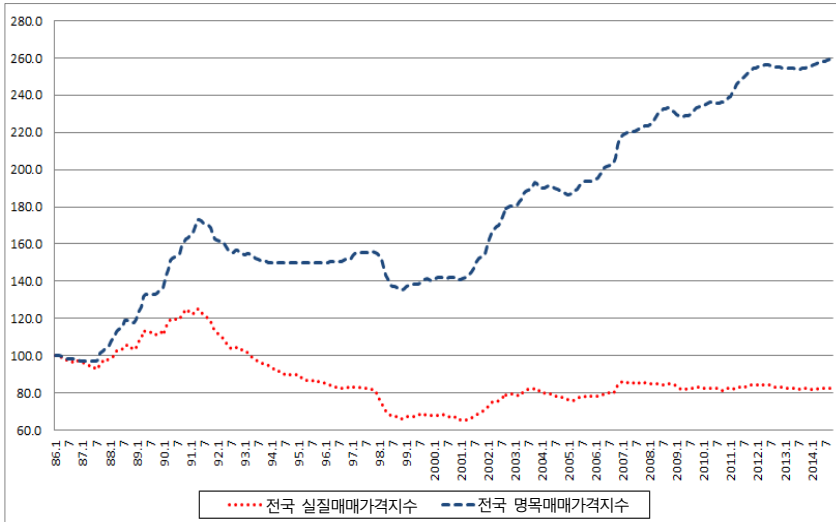
하고 타지에 주택을 소유하여 임대사업을 하고 있을 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 베이비붐세대일수록, 경상소득이 높을수록, 가구주가 기혼자일수록, 가구원 수가 적을수록 타지에 주택을 소유하려는 경향이 큰 것으로 나타났다.

베이비붐세대라는 특정 연령 코호트에 속한 가구주들에게서 유난히 타지 주택소유 확률이 높게 나타난 배경을 살펴보기로 하자. 자녀교육 및 본인의 경제활동 핵심기간이었던 30~50대에 주택가격 상승기를 이용하여 주택자산 위주로 가계자산을 구성하였던 베이비붐세대들의 경우 타 연령대 가구주들에 비해 투자용 주택구입이 활발하였고, 주거서비스 소비와 주택자산 투자를 분리하여 투자목적으로 타지주택소유라는 의사결정을 내리는 가구주들이 많았을 것으로 추측할 수 있다. 그 배경을 확인하기 위하여 우리나라 주택매매가격 명목 및 실질 지수를 함께 표시한 [그림 Ⅲ-기]을 근거로 주택자산 구입을 통한 자본이득 획득의 가능성을 살펴보면 다음과 같다.

베이비붐세대 가구주들이 주택구입을 시작하였을 것으로 추정되는 35세 이후에 해당하는 기간은 1990~1998년으로 1988년 올림픽 이후 물가상승률을 감안한 실질주택가격의 상승은 1991년까지 이어졌지만 그 후로 1997년 말 외환위기가 닥치기 전까지 상당히 긴 6~7년 동안 하락세를 보였고, 그에 비해 명목주택가격은 고원(plateau) 형태를 보일 정도로 사실상 안정되어 있던 기간이다. 비록 외환위기 후 주택가격이 급락한 시기를 활용하여 주택을 구입하는 등 최적구입시점을 택하지 못했다 하더라도 1990~1998년 기간 중 최초로 주택을 구입하였다면 이 주택으로부터 발생한 자본이득의 크기는 상당하였을 것이며, 이를 기초로 추가적인 주택을 매입함으로써 주택자기자본 축적의 기초를 마련했을 것이라는 판단이다. 그 결과 베이비붐세대는 2013년 기준 은퇴를 앞둔 50대임에도 불구하고 타 연령대 가구주들에 비해 순자산이나 소득 등 경제적 상황이 상대적으로 우수한 것으로 나타나며 그 배경에는 자산구성 중 많은 비중을 점하고 있는 주택자산의 가격상승이 큰 기여를 하였다고 볼 수 있다.

[그림 III-7] 전국 주택매매가격지수(명목 및 실질: 1986.1=100 기준)

(단위: %)



주: KB부동산알리지 홈페이지에 나온 주택종합매매가격지수와 통계청의 소비자물가지수를 활용하여 1986년 1월을 기준으로 하는 전국 실질매매가격지수와 전국 명목매매가격지수를 구한 뒤 그래프를 작성함.

자료: KB부동산알리지의 통계[월간] KB주택가격동향★시계열 자료 '86.1월~14.11월 (<http://nland.kbstar.com/quics?page=B025966&cc=b044009:b044009>) 자료검색날짜: 2014. 12. 24
 통계청 국가통계포털의 국내통계)주제별통계)물가·가계)물가)소비자물가지수(2010=100)지출목적별 소비자물가지수(2010=100)(http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1J0A001&vw_cd=&list_id=&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=E1#).
 자료검색날짜: 2014.12.24

나. 주택의 소유 및 점유 행태에 관한 이론모형

Ioannides and Rosenthal(1994)²⁹⁾은 주택투자 수요(H_I)와 주거서비스 수요(H_C)의 차이에 따라 주택의 소유 및 점유 행태가 결정됨을 1983년 SCF 자료를 사용하여 실증분석하였다. I&R(1994)에 따르면 H_I 는 H_C 보다 순자산이나 소득에 보다 민감하게 반응하고, H_C 는 가구주 연령, 교육수준, 가구원 수, 도심근접성 같은 요인들에 보다 민감하게 반응한다.

29) Ioannides, Y.M. and Stuart S. Rosenthal, "Estimating the Consumption and Investment Demands for Housing and Their Effect on Housing Tenure Status," *The Review of Economics and Statistics*, 1994, 76(1), pp. 127-141을 발췌하여 요약·정리함.

I&R(1994)의 계량모형에 따라서 주택투자 수요(H_I)와 주거서비스 수요(H_C)에 대해 아래 식과 같이 정의할 수 있다.

$$H_I = X_i b_I + e_I \quad (1)$$

$$H_C = X_i b_C + e_C \quad (2)$$

H_I 는 i -가구의 주택투자 수요를 H_C 는 i -가구의 주거서비스 수요를 나타낸다. 가구들의 주택소유·점유 선택을 결정하는 설명변수 집합으로 가구 크기, 가구주 특성(예: 연령, 성별, 교육수준, 결혼 여부 등), 경상소득, 순자산 등을 사용하는데, 식 (1)과 식 (2)에서 X_i 로 공통인 것으로 가정했다.

$$\begin{aligned} J_i &\equiv H_I - H_C \\ &= X_i(b_I - b_C) + e_I - e_C \\ &= X_i g + w_i \\ (g &\equiv b_I - b_C, w_i \equiv e_I - e_C) \end{aligned} \quad (3)$$

J_i 는 i -가구의 '주거서비스 수요를 초과하는 주택자산 수요'를 자연대수차분(log-difference)으로 측정함으로써 $\alpha_j (j=1,2,3)$ 는 H_I 와 H_C 간의 백분율 변화(% difference)를 나타낸다. IV그룹 가구들에서는 α_1 이 음(minus)의 값을, 그리고 III그룹 가구들에서는 α_2 가 음의 값을, 그리고 다주택소유 자가 점유가구인 II그룹에서는 α_3 가 양(plus)의 값을 가질 것으로 가정한다.

$$\begin{aligned} -\infty < J_i < \alpha_1 &\Rightarrow -\infty < w_i < \alpha_1 - X_i g \\ &\Rightarrow \text{IV 그룹} \end{aligned} \quad (4.1)$$

$$\begin{aligned} \alpha_1 < J_i < \alpha_2 &\Rightarrow \alpha_1 - X_i g < w_i < \alpha_2 - X_i g \\ &\Rightarrow \text{III 그룹} \end{aligned} \quad (4.2)$$

$$\begin{aligned} \alpha_2 < J_i < \alpha_3 &\Rightarrow \alpha_2 - X_i g < w_i < \alpha_3 - X_i g \\ &\Rightarrow \text{I 그룹} \end{aligned} \quad (4.3)$$

$$\alpha_3 < J_i < \infty \Rightarrow \alpha_3 - X_i g < w_i < \infty \quad (4.4)$$

$$\Rightarrow \text{II 그룹}$$

주택의 소유·점유 행태는 식 (4.1)~(4.4)와 같이 결정된다. J_i 에 $X_i g + w_i$ 를 대입하여 정리한 것이다. 순차적 모형에 대한 log-likelihood function은 아래와 같이 주어진다.

$$L = \sum_i \left\{ \begin{array}{l} \text{IV 그룹}_i \cdot \log\{F(\alpha_1/\sigma_w - X_i g/\sigma_w)\} + \\ \text{III 그룹}_i \cdot \log\{F(\alpha_2/\sigma_w - X_i g/\sigma_w) - F(\alpha_1/\sigma_w - X_i g/\sigma_w)\} + \\ \text{I 그룹}_i \cdot \log\{F(\alpha_3/\sigma_w - X_i g/\sigma_w) - F(\alpha_2/\sigma_w - X_i g/\sigma_w)\} + \\ \text{II 그룹}_i \cdot \log\{1 - F(\alpha_3/\sigma_w - X_i g/\sigma_w)\} \end{array} \right\} \quad (5)$$

식 (4.1)~(4.4)의 가정 아래 II 그룹이 관찰될 확률은

$$\Pr[J_i > \alpha_3] = \Pr[w/\sigma_w < -\alpha_3/\sigma_w + X_i g_1/\sigma_w] \quad (6.1)$$

이고, I 그룹이나 II 그룹이 관찰될 확률은

$$\Pr[J_i > \alpha_2] = \Pr[w/\sigma_w < -\alpha_2/\sigma_w + X_i g_2/\sigma_w] \quad (6.2)$$

이며, I 그룹이나 II 그룹, III 그룹이 관찰될 확률은 식 (6.3)과 같다.

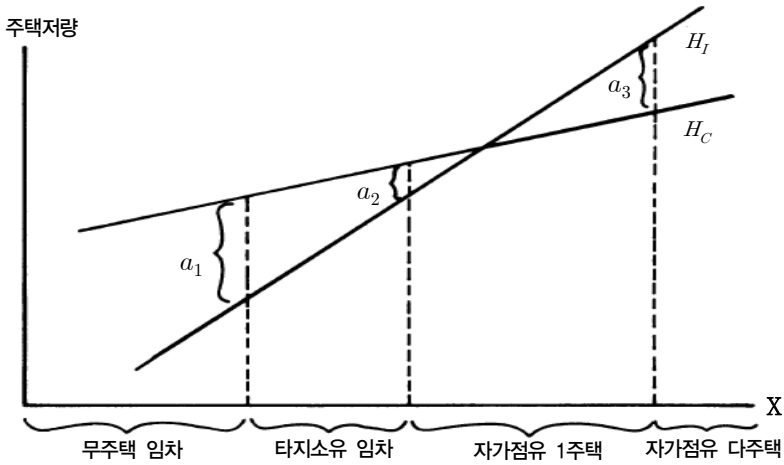
$$\Pr[J_i > \alpha_1] = \Pr[w/\sigma_w < -\alpha_1/\sigma_w + X_i g_3/\sigma_w] \quad (6.3)$$

T 는 이 모형의 통계값으로 $k=1, 2, 3$ 이며 q 는 식 (6.1)~(6.3)의 단일형 및 순차형 프로빗모형의 계수이고 V_{ok} 와 V_{sk} 는 분산을 나타낸다. 만약 이 모형이 적합한 모형이라면 이 통계량은 거의 카이제곱분포를 따를 것이다.

$$T = \sum_k^3 (q_{ok} - q_{sk})' [V_{ok} - V_{sk}]^{-1} (q_{ok} - q_{sk}) \quad (7)$$

[그림 III-8]은 가구의 주거서비스 수요(H_C)와 주택투자 수요(H_I) 간 괴리 (difference) 정도에 따라 4개 유형의 가구들이 어떻게 구분되어 나타나는지를 보여준다.

[그림 III-8] 주택의 소유 및 점유 행태



이상에서 구분한 4가지 주택의 소유 및 점유 의사결정을 설명하는 회귀분석모형을 I&R(1994)에 따라 추정한 결과는 <표 III-6>과 같다.

<표 III-6> 순차형 및 단일형 프로빗모형 추정결과

변수	순차형 프로빗		단일형 프로빗		
	4개 그룹 ¹⁾	3개 그룹 ¹⁾	무주택 임차 그룹	자가점유 그룹	다주택 자가점유 그룹
α_1	-0.7838	-	-0.93308	-	-
	(10,1203)	-	(-10,5117)	-	-
α_2	-0.60632	-0.6003	-	0.715364	-
	(-7,84116)	(-7,62635)	-	(8,231075)	-

〈표 III-6〉의 계속

변수	순차형 프로빗		단일형 프로빗		
	4개 그룹 ¹⁾	3개 그룹 ¹⁾	무주택 임차 그룹	자가점유 그룹	다주택 자가점유 그룹
α_3	1,055992	1,056389	-	-	-1,22214
	(13,5743)	(13,3463)	-	-	(-8,9049)
ln(순자산) ²⁾	0,029287*	0,026079	-0,03548*	0,035153*	0,000962
	(1,322426)	(1,159334)	(-1,48379)	(1,465867)	(0,020525)
ln(경상소득)	0,294466***	0,268296***	-0,34593***	0,27057***	0,309593***
	(13,07326)	(11,70581)	(-13,4196)	(10,72192)	(7,437372)
베이비붐세대	0,061095**	0,053606**	-0,03782	0,00011	0,168653***
	(2,067292)	(1,778445)	(-1,06226)	(0,003216)	(3,792177)
교육수준	-0,10675***	-0,11618***	0,139706***	-0,17624***	0,020781*
	(-11,3014)	(-12,0488)	(12,46058)	(-16,0489)	(1,371817)
성별	0,000453	0,001579	-0,02772	0,045277	-0,06095
	(0,011334)	(0,038562)	(-0,62328)	(1,022343)	(-0,86859)
결혼 여부	0,576918***	0,555573***	-0,64256***	0,607608***	0,384376***
	(13,81161)	(13,01416)	(-13,7245)	(13,10337)	(5,244716)
가구원 수	-0,04096***	-0,03182***	0,053067***	-0,02587**	-0,05446***
	(-3,09379)	(-2,36091)	(3,400772)	(-1,70567)	(-2,55397)
LogLik	-9494,3024	-7992,282	-5334,3793	-5697,9595	-2587,8204
LR $\chi^2(7)$	1082,01	918,77	1096,28	912,48	354,46
Prob> χ^2	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Pseudo R^2	0,0539	0,0544	0,0932	0,0741	0,0641
표본 수	9080	9080	9080	9080	9080

주: 1) 4개 그룹 순차형 프로빗: I 그룹, II 그룹, III 그룹, IV 그룹
 3개 그룹 순차형 프로빗: I 그룹, II 그룹, (III 그룹+IV 그룹)

2) ln(순자산)=ln(fitted 순자산)

1. 괄호 안의 수치는 t-값임

2. *는 0.1, **는 0.05, ***는 0.01의 유의수준을 의미함

기본모형은 주택자산에 대한 수요는 주거서비스 수요와 주택투자 수요가 결합되어 나타나므로 이들 간의 격차에 의해 주택의 소유 및 점유 행태가 결정된다는 것이다. 즉, 주거서비스 수요가 주택투자 수요보다 많을 때에는

주택소유 여부와 관계없이 거주주택을 임차하고, 양자가 비슷한 상태가 되면 주택을 소유하면서 자가점유하며, 주택투자 수요가 주거서비스 수요보다 훨씬 많다면 다주택을 소유하면서 그 중 하나의 주택에 거주한다는 것이다.

추정결과를 통해 주택의 소유 및 점유 의사결정에 영향을 미치는 변수들이 어떠한 주택시장의 변화를 가져올지 예측해 보기로 하자. 특히 과거의 연구들은 단순히 자가점유가구들이 거주하고 있는 주택의 가액만을 주택자산 수요로 보고 가구주 연령 및 그 제곱을 설명변수로 하여 고령화의 효과를 분석하려고 했던 것과 달리, 본 연구는 나이변수 대신 베이비붐세대 더미변수를 사용하여 베이비붐세대 연령 코호트의 효과에 초점을 맞추었다. 또한 본 연구에서는 종속변수를 4가지의 주택 소유 및 점유에 관한 의사결정 양태로 구분하는 한편 주택자산에 대한 수요도 주거서비스, 주택투자 및 결합 수요 등으로 다양화함으로써 다주택소유 자가점유가구 및 타지주택소유 임차가구의 주택투자 수요까지도 포함하였다. 실증분석을 통해 발견된 주요 사항들은 다음과 같다.

첫째, <표 Ⅲ-6>에서 순차형 프로빗모형의 추정결과 IV그룹→Ⅲ그룹→I그룹→Ⅱ그룹으로의 상향이동 여부를 나타내주는 α_1 과 α_2 의 추정부호가 음(-)이고 α_3 의 추정부호는 양(+)이면서 $\alpha_1 < \alpha_2 < \alpha_3$ 를 유지하므로, 우리나라의 주택소유·점유 행태도 주택투자 수요와 주거서비스 수요 간의 격차 즉, $H_I - H_C$ 의 크기에 의해 설명된다고 해석할 수 있다. 특히 베이비붐세대 더미변수를 사용하였을 때 이러한 관계가 더욱 뚜렷이 부각된다.

둘째, 자연대수를 취한 경상소득과 순자산 모두 투자 목적의 주택구입 행태를 증대시키는 것으로 나타났다. 다만 경상소득이 순자산보다도 주택소유 및 다주택소유 여부를 설명하는 데 훨씬 더 큰 효과를 갖는다. 또 고소득자일수록 임차가구일 확률이 낮았으며, 3개 그룹으로 나누건 4개 그룹으로 나누건 소득증가에 따라 순차적으로 다주택소유일 확률이 높았다. 단일형 프로빗모형으로 추정했을 때에도 경상소득이 증가할수록 그리고 순자산이 높을수록 무주택 임차가구일 확률은 낮았고, 자가점유가구나 다주택 자가점유가구일 확률이 높았다.

셋째, 베이비붐세대일수록 주택의 소유 및 점유 행태를 설명함에 있어 주거 서비스 수요와 주택투자 수요 간의 차이가 큰 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 이는 전술하였듯이 이들 연령 코호트가 소비와 투자를 분리해서 의사결정을 내리는 경향이 높은 데서 기인한다고 판단된다. 단일형 프로빗모형의 추정결과 베이비붐세대 가구주들의 경우 다주택소유 확률이 높았으며 그 통계적 유의성도 높았다.

넷째, 인구구조적 변수들 중 결혼 여부와 가구원 수 같은 변수들은 예상했던 대로 무주택 임차로부터 다주택 자가점유로의 단계별 주택소유·점유 행태의 변화를 설명하는 데 있어 각각 양(+)과 음(-)의 영향을 미쳤으며 그 통계적 유의수준도 높게 나타났다. 또한 단일형 프로빗으로 모형화했을 때 가구주의 결혼 여부는 주택소유 및 다주택소유 확률을 높였으며 무주택 임차 확률을 낮추었다. 마찬가지로 가구원 수가 많을수록 이를 수용할 주거서비스 수요를 충족시키는 방식으로 주택소유·점유 행태에 관한 의사결정을 내리게 되므로 무주택 임차 확률을 높였다.

다섯째, 가구주의 교육수준이라는 인구구조적 변수는 <표 Ⅲ-4>에서와 같이 7개 단계값을 갖는 단일형 프로빗모형으로 추정할 때 교육수준이 높으면 자가점유할 확률이 낮고 무주택 임차가구일 확률이 높다는 결론이 도출되었고 그 통계적 유의성도 큰 것으로 밝혀졌다. 순차형 프로빗모형에서 교육수준이 음(-)의 영향을 끼치는 것으로 나타났다는 것은 저학력 소유자일수록 주택소유 확률이 높다는 단일형 프로빗모형의 결과와 관련이 있으며, 고학력 소유자일수록 주택자산 이외에 다양한 형태의 자산구성을 선호함에 따라 주택투자와 주거서비스 수요의 차이에 의해 소유·점유 행태가 설명되기보다는 투자와 소비 의사결정을 분리하려는 경향이 더 높은 것으로 해석할 수 있다. <표 Ⅲ-4>를 통해 가구주의 교육수준과 주택소유·점유 행태 간의 관계를 살펴보면, 타지주택소유 임차그룹(Ⅲ)과 다주택소유 자가점유그룹(Ⅱ)에서만 가구주의 교육수준이 높아질수록 점점 그 상대적 비율이 증가하고 있음을 볼 수 있다.

다. 주택의 소유 및 점유 유형별 이동성 분석

〈표 Ⅲ-7〉은 2012년과 2013년 사이에 이루어진 주택의 소유 및 점유 유형 간 이동을 정리한 표이다. 원래 2010년 가계금융조사가 시작된 후 2012년까지는 매년 표본가구가 변동되었으나 2012년 이후 패널조사로 성격이 바뀜에 따라, 2013년부터는 직전연도 표본가구들을 대상으로 설문조사를 실시함으로써 동일한 가구들의 시간흐름에 따른 행태 변화를 추적할 수 있게 되었다. 따라서 아직까지는 1차와 2차 두 개 연도에 불과하지만 1년 동안 일어난 주택소유·점유 행태의 변화에 대한 분석도 가능해졌다.

〈표 Ⅲ-7〉 2012년 및 2013년 공통 전체 표본가구의 주택소유·점유 유형 간 이동 현황
(단위: 가구, %)

2012년 \ 2013년	I그룹	II그룹	III그룹 - III'그룹	III'그룹	IV그룹	계
I그룹	4,115 (91.3)	201 (4.5)	0 (0.0)	31 (0.7)	160 (3.6)	4,507 (100.0)
II그룹	153 (20.0)	587 (76.7)	5 (0.7)	14 (1.8)	6 (0.8)	765 (100.0)
III그룹 - III'그룹	0 (0.0)	7 (10.9)	47 (73.4)	8 (12.5)	2 (3.1)	64 (100.0)
III'그룹	44 (8.8)	21 (4.2)	10 (2.0)	370 (74.1)	54 (10.8)	499 (100.0)
IV그룹	197 (6.1)	9 (0.3)	1 (0.0)	76 (2.3)	2,962 (91.3)	3,245 (100.0)
계	4,509	825	63	499	3,184	9,080

주: 괄호 안의 수치는 그룹이동 비율을 나타냄. 즉, 91.3%란 2012년 I그룹이었던 가구 중에서 그대로 I그룹에 남아있는 가구가 91.3%란 뜻임(4,115/4,507×100=91.3)

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2012~2013

전체 표본가구를 대상으로 4개 그룹 간 변동을 살펴보면 먼저 1주택 자가 점유가구와 무주택 임차가구에 해당하는 I 그룹 및 IV그룹에서는 유형 간 이동이 크게 발생하지 않고 있다는 점이 눈에 띈다. 〈표 Ⅲ-7〉상의 대각선에 위치한 셀들이 2012년에 속했던 그룹을 2013년에도 그대로 유지한 경우 들로서 I 그룹과 IV그룹의 경우 91% 이상의 가구들이 기존 그룹을 변함 없

이 유지하고 있는 것으로 나타났다. 또 다른 특징적인 사항은 다주택소유 자가점유가구(Ⅱ그룹)로서 1주택 자가점유가구(Ⅰ그룹)로 이동한 가구들이 765가구 중 20%에 달하는 153가구에 해당하여 1년 사이에 상당수 가구들이 투자목적용 타지소유 주택을 처분한 것으로 나타났다는 점이다. 반면, 다주택소유 자가점유가구의 수는 1년 사이 765가구에서 825가구로 7.8% 정도 늘었는데, Ⅰ그룹 및 Ⅲ그룹에서의 이동이었으므로 1년 사이 주택을 추가로 구입하거나 본인 소유의 주택으로 이사한 것으로 판단된다. 타지1주택소유 임차가구(Ⅲ'그룹) 중에서는 무주택 임차가구(Ⅳ그룹)로 전락한 경우도 10.8%에 달하고 자가거주로 변경된 가구도 8.8%에 달했다.

〈표 Ⅲ-8〉 2012년 및 2013년 공동 베이비붐세대 가구의 주택소유·점유 유형 간 이동 현황

(단위: 가구, %)

2012년 \ 2013년	Ⅰ그룹	Ⅱ그룹	Ⅲ그룹 - Ⅲ'그룹	Ⅳ'그룹	Ⅳ그룹	계
Ⅰ그룹	909 (90.8)	57 (5.7)	0 (0.0)	7 (0.7)	28 (2.8)	1,001 (100.0)
Ⅱ그룹	50 (20.3)	192 (78.0)	1 (0.4)	2 (0.8)	1 (0.4)	246 (100.0)
Ⅲ그룹 - Ⅲ'그룹	0 (0.0)	3 (12.5)	17 (70.8)	3 (12.5)	1 (4.2)	24 (100.0)
Ⅲ'그룹	9 (7.5)	7 (5.8)	1 (0.8)	94 (78.3)	9 (7.5)	120 (100.0)
Ⅳ그룹	34 (5.7)	2 (0.3)	1 (0.2)	19 (3.2)	537 (90.6)	593 (100.0)
계	1,002	261	20	125	576	1,984

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2012~2013

〈표 Ⅲ-8〉은 베이비붐세대 가구만을 추출하여 전체 표본가구와 동일한 방식으로 1년 동안 주택의 소유 및 점유 유형 간 이동을 정리한 것이다. 이들 연령대 가구들은 전체 표본가구에 비해 다주택소유 자가점유가구의 비중이 상대적으로 높다(2012년 기준 12.4% vs. 8.4%)는 특징이 있는데, Ⅱ그룹에

속한 246가구 중 20.3%에 해당하는 50가구가 1주택 자가점유가구인 I 그룹으로 이동하여 다주택소유 자산가의 경우 60세 이전에 이미 소유주택의 처분행위가 적극적으로 이루어지고 있음을 보여준다.³⁰⁾ 한편 거주주택이 자기인지 임차인지와 무관하게 주택을 소유하고 있다가 IV그룹으로 이동하여 무주택 임차가구에 속하게 된 경우는 총 39가구로 2.0% $(=(28+1+1+9)/1,984)$ 에 불과하며, 이는 전체 표본가구를 대상으로 계산한 이동성 수치인 2.4% $(=(160+6+2+54)/9,080)$ 와 유사한 수준이다. 또한 2012년 기준 가구주 연령이 60세에 이르지 않았던 베이비붐세대의 경우 1년 동안 자가점유에서 임차로 전환된 비율에 있어서도 별다른 특이점을 발견할 수 없었다.

참고로 한국노동패널(2004~2008년) 자료를 사용하여 주택소유가구의 임차전환을 연구한 정의철(2013)³¹⁾에 따르면 가구주 연령이 55세 이상인 경우 4년의 기간 동안 주택 소유에서 임차로 전환한 비율은 13.76%, 연평균 약 3.4%인 반면 55세 미만 가구주들은 26.36%, 연평균 약 6.6%로 나타나 55세를 기준으로 한 고령자가점유가구들의 경우 임차전환에 있어 보수적 행태를 보여주고 있음을 알 수 있다(〈부표 3〉 참조). 정의철(2013)의 자료를 토대로 가구주 연령이 65세 이상인 가구에 대해 소유에서 임차로 전환한 비율을 계산해 보면 4년간 15.00%, 연평균 약 3.8%로 55세를 기준으로 했을 때보다 전환율이 늘어나는 것으로 나타난다(〈부표 4〉 참조).

3. 베이비붐세대 가구들의 주택관련 대출 및 재무건전성

본 절에서는 일반 가구주들과 비교해서 베이비붐세대 가구주들의 주택관련 대출의 보유 여부 및 정도, 그리고 원리금상환 부담이 어느 정도인지를 주택의 소유 및 점유 유형별로 살펴보고자 한다. 그 이유는 베이비붐세대

30) 거꾸로 1년 사이에 I 그룹에서 II 그룹으로 57가구가 이동했는데 비율로 계산하면 5.7%로 상대적으로 작다고 할 수 있음.

31) 정의철, 「고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로」, 『국토연구』 제77권, 국토연구원, 2013. 6, pp. 119~136을 발췌하여 요약·정리함.

가구주들의 고령화가 진전됨에 따라 주택을 포함한 자산은 풍족함에도 불구하고 연간소득이 줄어드는 현실과 맞닥뜨리면서 부채 문제로 주택처분 및 주택투자 수요의 축소를 앞당겨야 하는 특수상황이 발생할 수 있기 때문이다. 고정금리부 모기지 형태의 부채를 15년 또는 30년 만기로 조달가능한 미국과 같은 나라의 가구주들은 대체로 정년에 도달하는 60세 이후가 되면 모기지 채무에서 대부분 벗어나게 되며 점유 중인 자가주택의 자기자본이 시가에 근접함으로써 우리나라에서와 같은 주택관련 가계부채 문제를 심각하게 고려하지 않아도 된다. 그러나 우리나라의 경우 가계의 자산구성 중 주택이 차지하는 비중이 매우 높은 이면에 또 전세보증금을 포함할 경우 주택관련 채무가 높다는 특성을 갖고 있다. 이러한 특성은 베이비붐세대 가구주들이 나이를 먹음에 따라 원리금상환 부담으로 작용할 수 있을 뿐만 아니라 타지에 주택을 소유한 가구들의 경우 이미 전세제도를 통해 주택자본의 유동화를 시작했다는 점에서 사회 전체에 미치는 파장이 클 수 있다는 우려의 목소리가 높다.

먼저 주택관련 부채를 안고 있는 가구들 즉, 대출용도가 ① 거주주택 마련, ② 거주주택 이외의 부동산 마련, ③ 전(월)세보증금 마련의 3가지 중 하나에 속하는 가구들의 특성을 살펴보자. <표 Ⅲ-9>에 제시된 바와 같이 2013년 가계금융조사의 전체 표본가구 중 주택관련 대출을 보유한 가구의 비율은 26.7%(=2,420/9,080)이다.³²⁾ 주택소유·점유 유형별 4개 그룹으로 나누어 주택관련 대출을 갖고 있는 가구의 비율을 살펴보면 31.3%:37.3%:38.3%(37.1%):15.3%이고 유형별 상대비중은 58.3%:12.7%:8.9%(7.6%):20.1%로 나타난다(<부표 11>~<부표 12> 참조). 주택관련 대출의 용도는 주택구입에 국한된 것이 아니라 임대보증금 마련도 그 중 하나에 포함되지만, 주택관련 대출을 보유한 가구의 비율이 무주택 임차가구에 비해 주택을 소유한 가구들에서 더 높게 나타나는 것은 구입자금과 보증금 간 규모 차이, 그리고 우리나라 금융기관의 담보대출 성향을 감안할 때 매우 자연스러운 결과이다.

32) 주택을 소유하지 않은 무주택 임차가구도 ③ 전(월)세보증금 마련을 위한 주택관련 대출이 있으므로, IV그룹에 속한 가구들에 대해 부채상환비율(Debt Service Ratio: DSR)을 계산할 때에는 담보, 은행 및 카드 대출의 원리금상환과 외상할부를 포함하여 분자에 대입함.

그러나 타지주택소유 임차가구들과 다주택소유 자가점유가구들의 경우 자가 점유 1주택소유가구에 비해 주택관련 대출의 보유 비율이 6.5%p(6.0~7.0%p)나 높게 나타났다는 사실에 주목할 필요가 있다. 이때 기준선(baseline)으로 삼은 I 그룹은 자가점유자(owner-occupier)이므로 거주주택의 전부 또는 일부에 대해 전세를 줌으로써 누릴 수 있는 임대보증금의 차입(leverage)효과를 기대할 수 없다. 반면 II 그룹 및 III 그룹에 속한 가구들은 주택임대사업자들로서 전세보증금을 통한 추가적인 차입이 가능성에도 불구하고 두 그룹 모두 40% 가까운 가구들이 주택관련 대출로 금융기관에 부채상환(debt servicing)부담을 지고 있다는 점에서 매우 적극적인 주택관련 투자가 이루어지고 있다고 할 수 있다.

〈표 III-9〉에서는 가구주 연령을 베이비붐세대로 국한하여 이들 가구의 주택관련 투자행태도 함께 제시해 주고 있다. 베이비붐세대로 분류되는 2,017가구 중 주택관련 부채가 있는 가구의 수는 540가구로 26.8%의 비중을 점하고 있으며, 이는 2013년 가계금융조사의 전체 표본가구를 대상으로 계산한 26.7%와 거의 유사한 수준이다.

〈표 III-9〉 주택관련 대출 보유가구 비율(2013년)

(단위: 가구, %)

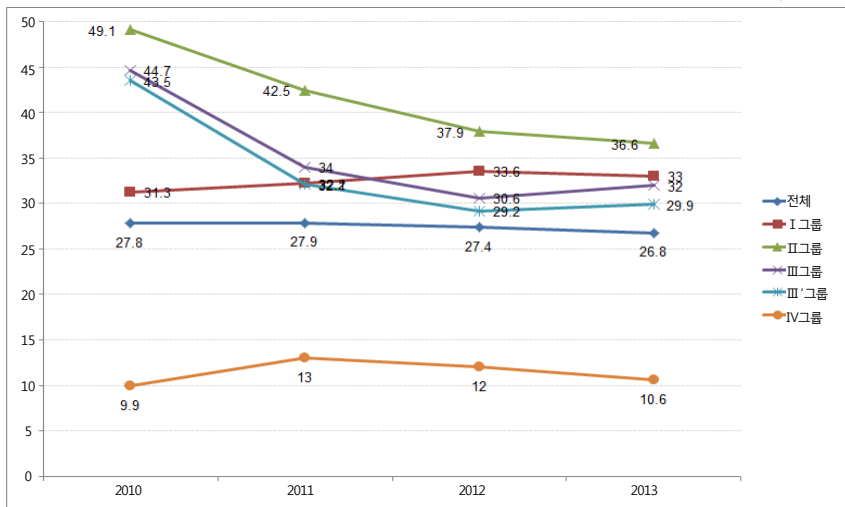
전체 표본가구(9,080가구)				베이비붐세대 가구(2,017가구)			
그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출가구	비율 ¹⁾	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출가구	비율 ¹⁾
전체	9,080	2,420	26.7	전체	2,017	540	26.8
I 그룹	4,509	1,410	31.3	I 그룹	1,013	334	33.0
II 그룹	825	308	37.3	II 그룹	262	96	36.6
III 그룹	562	215	38.3	III 그룹	147	47	32.0
III' 그룹	499	185	37.1	III' 그룹	127	38	29.9
IV 그룹	3,184	487	15.3	IV 그룹	595	63	10.6

주: 1) 비율은 주택관련 대출 보유가구/그룹별 가구
 자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

베이비붐세대 중 주택관련 대출이 있는 가구의 비율을 주택소유·점유 유형별로 구분해서 살펴보면 33.0%:36.6%:32.0%(29.9%):10.6%이고 이들 유형별 상대비중은 61.9%:17.8%:8.7%(7.0%):11.7%이다. 즉, 베이비붐세대의 경우 다주택소유 자가점유가구로 구성된 II그룹에서 대출가구 비율이 가장 높은 것으로 나타난다. 또한 타지주택소유 임차가구로 이루어진 III(III')그룹에서는 전체 표본가구 대비 6.3%p(7.2%p)나 대출가구 비율이 줄어들어 동일한 주택관련 의사결정을 내린 타 연령대 가구주들에 비해 대출의존도가 낮음을 알 수 있다. 결국 타지에 주택을 소유하고 임대사업을 하는 1,387가구들 중 37.7%에 해당하는 523가구가 주택관련 대출이 있었던 데 비해, 이들 중 베이비붐세대 가구주들의 대출의존도는 35.0%로 2.7%p 낮았다. 반면 자가점유 1주택소유가구들 중 주택관련 대출을 보유한 가구의 비중은 평균적으로 31.3%에 이르지만 이들 중 베이비붐세대 가구는 33.0%가 대출에 의존하여 1.7%p 높았다. 한편 원리금상환 부담이라는 측면에서 살펴보면 전반적으로 모든 주택소유·점유 유형에서 베이비붐세대는 양호한 DSR 수치를 나타내고 있다.

[그림 III-9] 베이비붐세대 가구 중 주택관련 대출 보유가구의 비율

(단위: %)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010~2013

〈표 Ⅲ-10〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 자가점유
1주택소유가구(그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
표본 수	1,013	67	135	195	265	351	
비중	100.0	6.6	13.3	19.2	26.2	34.6	
경상소득	6,278.0 (5,200.0)	984.0 (1,050.0)	2,129.3 (2,160.0)	3,554.2 (3,506.0)	5,427.2 (5,480.0)	11,248.6 (9,296.0)	
자산총액	44,829.6	13,604.2	25,199.2	25,920.3	40,932.4	72,909.0	
금융자산	9,897.7	1,673.8	3,577.4	4,514.7	9,606.5	17,394.2	
비중	22.1	12.3	14.2	17.4	23.5	23.9	
저축액	9,897.7	1,673.8	3,577.4	4,514.7	9,606.5	17,394.2	
전월세보증금	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
실물자산	34,932.0	11,930.4	21,621.8	21,405.6	31,325.9	55,514.8	
부동산평가액	31,728.7	11,513.6	20,681.1	19,149.8	28,912.2	49,665.2	
비중	70.8	84.6	82.1	73.9	70.6	68.1	
거주주택	22,008.8	8,899.7	17,253.2	14,779.2	20,113.9	32,186.2	
타지주택	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
주택(거주주택+타지주택)	22,008.8	8,899.7	17,253.2	14,779.2	20,113.9	32,186.2	
주택 이외	9,719.8	2,613.8	3,427.9	4,370.6	8,798.3	17,479.1	
기타 자산	3,203.3	416.9	940.7	2,255.8	2,413.7	5,849.6	
비중	7.1	3.1	3.7	8.7	5.9	8.0	
부채총액	7,189.6	1,621.7	4,369.8	4,077.6	6,602.0	11,684.1	
금융부채	6,411.2	1,609.6	3,483.5	3,669.6	5,916.5	10,511.9	
임대보증금	778.4	12.2	886.2	408.0	685.5	1,172.2	
순자산액	37,640.1 (26,160.0)	11,982.5 (9,250.0)	20,829.4 (15,080.0)	21,842.7 (17,255.0)	34,330.4 (27,189.0)	61,225.0 (42,474.0)	
원리금상환액	841.6	230.8	405.6	485.2	786.2	1,387.4	
부채상환비율(DSR)	해당 표본가구 수 (%)	642 20.5	28 46.3	81 30.8	130 20.7	172 22.2	231 18.7

주: 괄호 안의 수치는 중위값
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈표 Ⅲ-10〉은 베이비붐세대 가구 중 자가점유 1주택소유가구(I 그룹)들의 경제적 처지(economic position)를 나타내는 재무제표라고 할 수 있다. 일중

의 기준선이라 할 수 있는 이들 자가점유 1주택소유가구의 순자산액은 평균 3.8억원, 경상소득은 평균 6,278만원의 수치를 보이고 있다. 타 그룹들과 순자산 및 경상소득의 평균값을 비교해 보면, 다주택소유 자가점유가구(Ⅱ그룹)의 7.5억원 및 8,638만원보다 적음은 충분히 예상할 수 있었으나, 타지주택소유 임차가구(Ⅲ그룹)의 4.9억원 및 6,878만원보다 적었고, 심지어 1주택을 소유했다는 점은 동일하지만 거주주택을 임차 중인 가구(Ⅲ'그룹)의 4.2억원 및 6,506만원보다도 적었다. 그 원인은 I 그룹 내 1,013가구 중 소득하위 60%에 속하는 1·2·3분위 가구 수의 합계가 총 397가구로 비록 비중은 39.2%밖에 안되지만 이들의 순자산 및 경상소득 금액이 상당히 낮아서 같은 I 그룹 평균값을 크게 끌어내렸기 때문이다. Ⅲ'그룹 내에서도 소득분위 별로 이들 2가지 변수의 격차는 큰 편이며 또 127가구 중 소득 5분위에 속한 평균 7.1억원의 순자산과 평균 1억 1,649만원의 경상소득을 갖는 44가구의 영향력이 컸음은 I 그룹 내 최고소득분위의 영향력과 대체로 유사하지만 차이점은 하위소득분위들에서의 영향력이 대조적으로 작았다는 것이다.

〈표 Ⅲ-10〉에 따르면 I 그룹에 속한 베이비붐세대 가구의 경우 전반적으로 주택시가평가액 대비 부채총액의 비율이 평균 32.7%이면서 소득분위별로는 18.2~36.3% 범위대에 분포하고 있어서 설혹 금융자산 축적이 충분치 않은 자가점유가구라 하더라도 과다차입가구라고 판단하기는 어렵다. 특히 Ⅲ' 그룹과 비교했을 때 모든 소득분위들에서 DSR 수치가 높게 나타나 현 수준의 부채를 상환할 때 저야 하는 부담 측면에서 불리한 것처럼 보인다. 그러나 가처분소득 대비 부채총액이나 소유주택평가액 대비 부채총액 비율을 보면 I 그룹 소속 베이비붐세대 가구가 후술하는 Ⅲ' 그룹 내 베이비붐세대 가구보다 차입의존도 측면에서 건전하다고 할 수 있다. 설령 생활비가 부족하더라도 주택자기자본(home equity)을 담보로 월정액의 생활비를 지급받을 수 있는 주택연금제도를 활용한다면 노후의 생계비 지출에 대비하여 소득을 창출할 수 있는 장치를 이미 마련했다고 볼 수 있다. 주택소유·점유 유형에 따라 분류한 모든 그룹 내 최저소득분위에 포함된 베이비붐세대 가구들의 경우 매우 높은 DSR 값을 갖는 것으로 나타나 부채상환(debt-serving) 측면

에서의 재무건전성이 매우 취약하다고 볼 수 있다. Ⅲ' 그룹과 비교하여 DSR 평균은 I 그룹이 5.7%p 더 높고, I 그룹과 Ⅲ' 그룹 모두 최저소득분 위의 값이 가장 큰 것으로 나타난다.

〈표 Ⅲ-11〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 다주택소유 자가점유가구(II그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
표본 수	262	5	20	39	51	147	
비중	100.0	1.9	7.6	14.9	19.5	56.1	
경상소득	8,638.1 (7,220.0)	533.5 (510.0)	2,148.5 (2,009.0)	3,533.9 (3,609.0)	5,641.0 (5,640.0)	12,444.5 (10,000.0)	
자산총액	95,153.6	44,097.9	49,312.0	46,136.0	51,569.3	133,371.9	
금융자산	18,722.2	4,031.5	4,684.8	6,045.2	8,364.0	28,666.1	
비중	19.7	9.1	9.5	13.1	16.2	21.5	
저축액	18,722.2	4,031.5	4,684.8	6,045.2	8,364.0	28,666.1	
전월세보증금	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
실물자산	76,431.4	40,066.5	44,627.2	40,090.8	43,205.3	104,705.7	
부동산평가액	72,407.6	38,731.9	42,986.7	38,896.6	41,367.3	98,640.8	
비중	76.1	87.8	87.2	84.3	80.2	74.0	
거주주택	28,545.1	10,325.1	18,508.2	20,194.1	23,183.3	35,058.1	
타지주택	30,506.5	25,605.8	19,734.8	15,608.6	13,924.6	42,384.5	
주택(거주주택+타지주택)	59,051.6	35,930.9	38,242.9	35,802.7	37,107.9	77,442.6	
주택 이외	13,356.0	2,801.0	4,743.8	3,093.8	4,259.4	21,198.2	
기타 자산	4,023.8	1,334.6	1,640.4	1,194.3	1,837.9	6,065.0	
비중	4.2	3.0	3.3	2.6	3.6	4.5	
부채총액	20,057.9	22,601.8	14,583.8	10,814.3	8,725.1	27,382.5	
금융부채	9,409.6	10,236.0	9,089.3	5,108.2	4,102.5	12,520.4	
임대보증금	10,648.2	12,365.8	5,494.4	5,706.1	4,622.6	14,862.0	
순자산액	75,095.7 (49,615.0)	21,496.2 (21,242.0)	34,728.2 (38,870.0)	35,321.8 (35,410.0)	42,844.3 (35,499.0)	105,989.4 (64,921.0)	
원리금상환액	990.2	217.9	498.6	626.4	537.8	1,357.7	
부채상환비율(DSR)	해당 표본가구 수	2	10	26	32	82	
(%)		20.2	74.9	44.5	27.0	15.4	19.7

주: 괄호 안의 수치는 중위값

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈표 III-12〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 타지주택소유
임차가구 (III그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수		147	4	23	29	37	54
	비중	100.0	2.7	15.6	19.7	25.2	36.7
경상소득		6,877.8	1,157.4	2,059.9	3,427.3	5,564.5	12,095.2
		(5,600.0)	(1,170.0)	(2,000.0)	(3,280.0)	(5,600.0)	(10,320.0)
자산총액		70,570.1	26,806.7	24,697.9	31,433.9	69,405.2	114,199.0
금융자산		25,298.2	9,032.6	6,001.4	10,758.8	17,440.8	47,808.2
	비중	35.8	33.7	24.3	34.2	25.1	41.9
저축액		13,927.8	3,914.1	2,670.2	5,847.2	8,197.5	27,736.5
전월세보증금		11,370.5	5,118.5	3,331.2	4,911.5	9,243.3	20,071.8
실물자산		45,271.9	17,774.1	18,696.5	20,675.1	51,964.4	66,390.8
부동산평가액		43,016.5	17,638.1	18,270.8	19,645.5	49,693.5	62,574.6
	비중	61.0	65.8	74.0	62.5	71.6	54.8
거주주택		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
타지주택		35,988.3	17,638.1	15,636.0	18,082.0	41,127.1	51,422.0
주택(거주주택+타지주택)		35,988.3	17,638.1	15,636.0	18,082.0	41,127.1	51,422.0
주택 이외		7,028.2	0.0	2,634.7	1,563.5	8,566.3	11,152.6
기타 자산		2,255.4	136.0	425.8	1,029.7	2,271.0	3,816.1
	비중	3.2	0.5	1.7	3.3	3.3	3.3
부채총액		21,264.1	8,703.0	11,336.3	7,704.3	24,048.1	31,383.0
금융부채		8,451.9	4.3	3,311.2	3,456.1	12,277.0	11,122.6
	임대보증금	12,812.2	8,698.6	8,025.0	4,248.2	11,771.1	20,260.4
순자산액		49,306.0	18,103.8	13,361.6	23,729.6	45,357.1	82,816.0
		(34,147.0)	(20,389.0)	(9,530.0)	(16,700.0)	(31,362.0)	(64,911.0)
원리금상환액		792.7	170.3	275.5	522.5	1,023.0	1,033.8
부채상환비율 (DSR)	해당 표본가구 수	122	2	20	25	33	42
	(%)	14.9	31.8	15.9	18.6	19.9	12.0

주: 괄호 안의 수치는 중위값

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈표 III-13〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 타지1주택소유
임차가구(III그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수		127	3	23	25	32	44
	비중	100.0	2.4	18.1	19.7	25.2	34.6
경상소득		6,506.2 (5,500.0)	1,235.3 (1,200.0)	2,059.9 (2,000.0)	3,404.2 (3,200.0)	5,501.3 (5,600.0)	11,649.4 (9,800.0)
자산총액		60,683.2	16,035.6	24,697.9	28,961.9	63,964.5	97,318.2
금융자산		22,437.7	5,803.5	6,001.4	11,183.1	15,792.2	43,359.8
	비중	37.0	36.2	24.3	38.6	24.7	44.6
저축액		12,531.9	3,594.5	2,670.2	6,023.8	7,589.7	25,602.5
전월세보증금		9,905.8	2,209.0	3,331.2	5,159.3	8,202.5	17,757.4
실물자산		38,245.5	10,232.1	18,696.5	17,778.8	48,172.3	53,958.4
부동산평가액		36,351.6	10,038.6	18,270.8	16,875.5	45,946.8	50,897.4
	비중	59.9	62.6	74.0	58.3	71.8	52.3
거주주택		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
타지주택		29,518.8	10,038.6	15,636.0	16,054.7	36,146.0	40,383.3
주택(거주주택+타지주택)		29,518.8	10,038.6	15,636.0	16,054.7	36,146.0	40,383.3
주택 이외		6,832.8	0.0	2,634.7	820.9	9,800.8	10,514.2
기타 자산		1,893.9	193.5	425.8	903.2	2,225.5	3,060.9
	비중	3.1	1.2	1.7	3.1	3.5	3.1
부채총액		18,536.8	1,630.3	11,336.3	7,344.2	22,514.9	26,598.2
금융부채		8,055.5	6.5	3,311.2	2,731.2	11,976.1	11,002.0
임대보증금		10,481.3	1,623.8	8,025.0	4,613.0	10,538.9	15,596.2
순자산액		42,146.4 (28,894.0)	14,405.3 (15,612.0)	13,361.6 (9,530.0)	21,617.7 (15,796.0)	41,449.6 (30,995.0)	70,720.0 (60,519.0)
원리금상환액		791.9	254.6	275.5	556.8	913.0	1,132.1
부채상환비율 (DSR)	해당 표본가구 수	111	2	20	22	30	37
	(%)	14.8	31.8	15.9	20.0	17.1	12.7

주: 괄호 안의 수치는 중위값

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈표 Ⅲ-13〉을 통해 베이비붐세대 가구 중 타지에 주택을 1채 소유하면서 현 거주주택은 임차하고 있는 가구(Ⅲ' 그룹)들의 경제적 상황을 보다 구체적으로 살펴보자. 먼저 소득 1·2·3·4분위와 상위 20%인 소득 5분위 소속 가구들 간의 차이가 매우 크다는 것이 관찰된다. Ⅲ' 그룹의 전체 평균 순자산과 경상소득은 4.2억원과 6,506만원이지만, 실상은 6천만원 이상의 경상소득이 있는 최고소득분위 소속 가구들에 의해 크게 영향을 받고 있을 뿐 그 하위소득분위들인 1·2·3·4분위 소속 가구들의 순자산 및 경상소득은 평균치에 크게 못 미친다.

한편 Ⅲ' 그룹 내에서 소득 5분위에 포함된 임차가구들의 경우 임대주에게 맡겨 놓은 (자산으로서의) 전월세보증금 1억 7,757만원은 타지에 소유 중인 주택의 세입자로부터 받은 (부채로서의) 임대보증금 1억 5,596만원과 비교하여 100%를 초과하며, 주택시가평가액 대비 부채총액(=금융부채+임대보증금) 비중이 65.9%에 달해 타 주택소유·점유 유형과 대비하여 높은 편이다. 이 중 세입자에게 반환해야 할 38.6% 이외에 금융기관에서 빌린 주택관련 대출도 주택시가 평가액 대비 27.2%에 달해 '깡통(전세)주택'으로 전락할 우려도 존재한다. 특히 고소득분위인 4·5분위에서 위험성이 더 크다고 할 수 있다.³³⁾ 즉, 1주택 소유라 하더라도 주택관련 대출에 추가하여 전세보증금을 통한 과다차입(highly-leveraged)의 행태를 보이고 있는 것으로 추정된다.

33) Ⅱ그룹 및 Ⅲ그룹에 포함된 가구들 중 최저소득 1분위에 속한 가구들은 각각 5가구 및 4가구에 불과하고 주택관련 대출을 진 가구는 1가구뿐이어서 해석에 주의를 요함.

〈표 III-14〉 베이비붐세대 가구 중 2013년 소득 5분위 분포: 무주택 임차가구(Ⅳ그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수		595	169	171	123	94	38
	비중	100.0	28.4	28.7	20.7	15.8	6.4
경상소득		3,049.2	888.5	2,041.6	3,499.7	5,223.6	9,214.3
		(2,431.0)	(900.0)	(2,000.0)	(3,540.0)	(5,132.0)	(8,760.0)
자산총액		8,773.7	2,442.8	4,571.2	10,219.0	15,383.1	30,867.4
금융자산		6,292.0	2,107.3	3,466.2	7,177.4	9,546.3	23,917.5
	비중	71.7	86.3	75.8	70.2	62.1	77.5
저축액		3,240.1	740.9	1,612.4	3,505.2	5,464.8	13,704.1
전월세보증금		3,051.9	1,366.4	1,853.9	3,672.2	4,081.5	10,213.5
실물자산		2,481.7	335.5	1,104.9	3,041.5	5,836.8	6,949.9
부동산평가액		1,835.3	201.9	737.3	2,193.8	4,639.5	5,062.9
	비중	20.9	8.3	16.1	21.5	30.2	16.4
거주주택		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
타지주택		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
주택(거주주택+타지주택)		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
주택 이외		1,835.3	201.9	737.3	2,193.8	4,639.5	5,062.9
기타 자산		646.4	133.6	367.6	847.8	1,197.3	1,887.0
	비중	7.4	5.5	8.0	8.3	7.8	6.1
부채총액		1,525.1	657.3	1,103.5	2,053.6	2,061.4	3,757.7
금융부채		1,484.6	657.3	998.6	2,005.8	2,053.5	3,757.7
임대보증금		40.5	0.0	104.9	47.8	7.8	0.0
순자산액		7,248.6	1,785.6	3,467.7	8,165.4	13,321.8	27,109.7
		(3,030.0)	(890.0)	(2,432.0)	(5,066.0)	(6,572.0)	(18,900.0)
원리금상환액		277.6	79.4	163.0	319.2	257.7	1,444.3
부채상환비율(DSR)	해당 표본가구 수	276	49	91	63	51	22
	(%)	17.5	28.0	15.2	18.6	8.8	27.1

주: 괄호 안의 수치는 중윗값

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈표 III-15〉 베이비붐세대 가구의 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별
주택관련 재무상태

(단위: %)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
2013년 (2,017 가구)	I 그룹 (1,013) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	32.7	18.2	25.3	27.6	32.8	36.3
		임대보증금/주택(거주)	3.5	0.1	5.1	2.8	3.4	3.6
		부채총액/가처분소득	142.9	224.8	265.7	140.9	152.4	129.2
		DSR(642) ²⁾	20.5	46.3	30.8	20.7	22.2	18.7
	II 그룹 (262) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	34.0	62.9	38.1	30.2	23.5	35.4
		임대보증금/주택(거주+타지)	18.0	34.4	14.4	15.9	12.5	19.2
		부채총액/가처분소득	300.5	-	-	401.9	189.6	285.3
		DSR(152) ²⁾	20.2	74.9	44.5	27.0	15.4	19.7
	III 그룹 (147) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	59.1	49.3	72.5	42.6	58.5	61.0
		임대보증금/주택(거주+타지)	35.6	49.3	51.3	23.5	28.6	39.4
		부채총액/가처분소득	402.9	-	-	279.5	594.7	334.7
		DSR(122) ²⁾	14.9	31.8	15.9	18.6	19.9	12.0
	III' 그룹 (127) ¹⁾	임대보증금/전(월)세보증금	105.8	73.5	240.9	89.4	128.5	87.8
		부채총액/주택(타지)	62.8	16.2	72.5	45.7	62.3	65.9
		임대보증금/주택(타지)	35.5	16.2	51.3	28.7	29.2	38.6
		부채총액/가처분소득	365.1	154.0	-	263.8	534.7	292.7
		DSR(111) ²⁾	14.8	31.8	15.9	20.0	17.1	12.7
	IV 그룹 (595) ¹⁾	부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
		부채총액/가처분소득	58.4	83.0	62.5	68.9	45.6	49.0
DSR(276) ²⁾		17.5	28.0	15.2	18.6	8.8	27.1	

주: 1) () 안의 수치는 베이비붐세대 총 2,017가구 중 각 그룹별로 분류된 가구 수

2) () 안의 수치는 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

IV. 주택연금 등 은퇴 대비 자산구성 변화와 조세정책

1. 주택자산과 노후소득보장

고령자가 은퇴 후 적절한 생활수준을 유지할 수 있을 만큼의 노후소득이 보장되는지에 대한 많은 연구들이 있지만 OECD(2013)³⁴⁾의 연구는 주택자산이 갖는 노령가구의 소득보장적 기능에 초점을 맞추어 새로운 시각에서 접근하고 있다. 은퇴 후 거주주택을 소유하고 있다는 것은 그렇지 않았더라면 소득으로부터 지불해야 하는 월 임대료를 절약시켜주는 셈이고 주거안정을 확보해 준다는 측면에서 노후소득보장체계에서 매우 중요한 기능을 담당한다는 것을 강조하고 있다. 즉, 거주하고 있는 주택이 자기소유여서 임대주이자 임차인의 역할을 동시에 수행하게 되는 경우 실질적으로 은퇴 후 소득을 증대시키는 효과가 있으며, 또 빈곤계층으로의 전락을 방지하는 기능도 있다는 것이다.³⁵⁾ 따라서 소득을 기준으로 은퇴 대비 노후소득의 충분성을 국가간 비교하는 경우 자가점유주택(owner-occupied housing)의 귀속임대료(imputed rent)를 다양한 추정방법으로 가처분소득에 계상하고 있다.

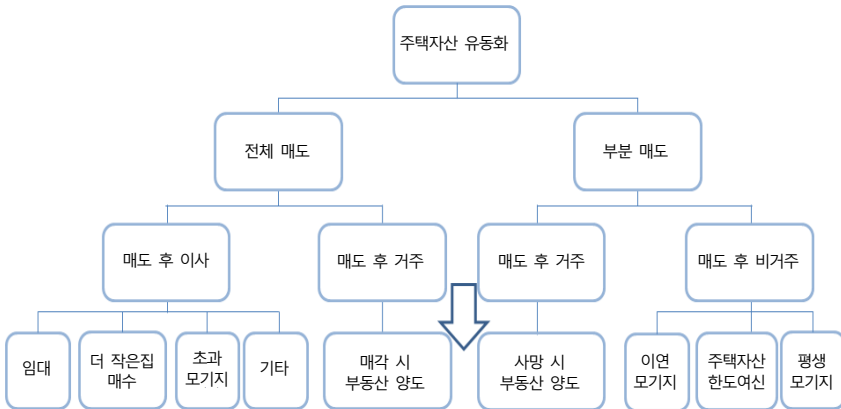
[그림 IV-1]은 주택소유자가 자신의 주택자산(housing wealth)을 현금화하는 다양한 방법론을 체계적으로 소개하고 있다. 원편에 소개되어 있는 ‘전체 매도’는 주택이라는 자산이 덩어리 자산(lumpy asset)으로서 잘게 나누어 현금화하기 곤란하다는 점을 강조하고 있다. 즉, 주택 1채를 전체로서 매각하고 해당 주택에 그대로 임차자로 거주하든지, 아니면 다른 주택으로 이사하

34) OECD, Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, 2013, pp. 59~118을 발췌하여 요약·정리함.

35) OECD(2013, p. 85)에 따르면 귀속임대료를 화폐가치로 환산하는 방법론이 국가별로 다르기는 하지만 이용가능한 해당 자료가 존재하는 국가들을 대상으로 계산한 결과 평균적으로 18%, 특히 스페인은 29%의 소득증대 효과를 발휘하고 있다고 보고하고 있음.

면서 규모를 줄여 소유하거나 임차하는 방법이다. 오른쪽에 제시된 ‘부분 매도’는 주택의 소유권을 넘겨서 매각한 뒤 대금의 전부 또는 일부를 받고 사망할 때까지 거주하거나 해당 주택을 담보로 퇴거 시까지 상환 부담이 없는 대출을 받는 방법이다.³⁶⁾

[그림 IV-1] 주택자산 유동화 방법론



자료: Ong, R., M. Halfner, G. Wood, T. Jefferson and S. Austen(2013), "Assets, Debt and the Drawdown of Housing Equity by an Ageing Population," Positioning Overmortgage Paper, No. 153, Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne. OECD(2013), Pensions at a Glance 2013, p. 87, Figure 2. 17. 재인용

많은 나라들의 연금개혁 방안을 들여다 보면 공적연금의 수급연령을 높여 (은퇴시점까지) 노동시장에 남아 경제활동을 영위하는 기간을 늘임으로써 기여분(contribution) 납입이 지속되도록 하는 한편, 노후소득의 불충분성 문제는 주택자산이나 금융자산을 활용한 자발적 사적연금을 통해 보완적 기능을 수행토록 해야 한다는 것이 일반적인 정책진단이다. 의료나 장기요양 같은 소비지출 비탄력적인 항목들을 주로 현물(in-kind) 형태의 공공서비스로 제공해 주는 이전지출 프로그램의 존재 여부는 저소득계층 고령은퇴자들에게 특히 중요하다는 연구결과³⁷⁾를 감안할 때, 정부의 이전지출은 65세 이상 고령

36) 그림상의 ‘평생 모기지(lifetime mortgage)’는 ‘연금형 역모기지(annuity reverse mortgage)’, ‘주택연금 프로그램(home income plan)’으로 불리기도 함.

자들 중 저소득계층을 주 대상으로 의료나 장기요양 분야에 한해 현물서비스 제공형으로 재구성하는 것이 바람직하다는 판단이다. 이들 무주택 빈곤 가구를 제외할 경우 주택소유자의 주택자산을 어떻게 은퇴 후 소득충분성에 기여하도록 노후소득보장체계를 설계할 것인가가 많은 나라들의 당면과제이다. 고령은퇴가구에 대해 의료, 장기요양 등 소비지출 비탄력적인 항목들을 의료보험 상품화한 후, 마찬가지로 소비 비탄력적인 주거서비스 지출에 해당하는 주택연금과 연계시킨 복합상품의 개발도 이루어져 최근 우리나라 민간시장에 등장하고 있는 실정이다.³⁸⁾

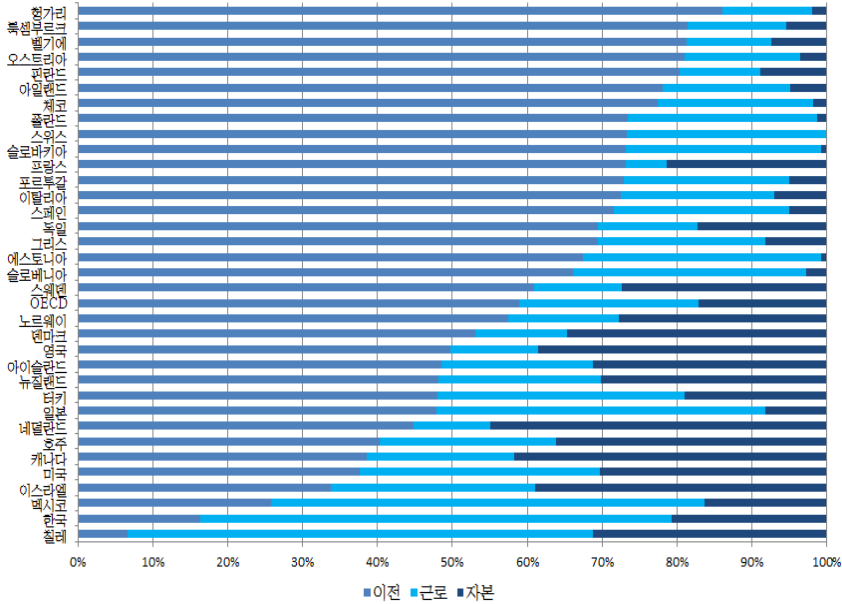
OECD 회원국을 대상으로 65세 이상 고령자들의 소득구성을 정리한 [그림 IV-2]를 보면, 우리나라는 해당 연령층의 (은퇴 후) 소득원 가운데 공적연금을 포함한 이전지출이 차지하는 비중이 15%로 칠레 다음으로 낮고 사적연금을 포함한 각종 저축자산의 자본소득도 20% 정도에 불과하며 그 나머지를 모두 근로를 통해 충당하고 있음을 알 수 있다. 이러한 국제비교 자료는 공적연금의 불충분성을 확연히 보여줌과 동시에 은퇴 후에도 생계유지를 위해 취업할 수밖에 없는 빈곤노령계층에 대한 의료 등 현물성 공공서비스의 제공, 그리고 주택소유계층에 대해서는 주택연금 활용의 필요성을 강조하는 근거자료라고 판단된다. 특히 우리나라의 경우 가계의 자산구성 중 부동산 비중이 유난히 높다는 특성이 있음을 감안할 때, 부동산 중 거주주택자산에 포함된 주택자기자본(home equity)을 유동화하여 노령가구에 필요한 생계비를 제공하면서 동시에 계속 거주할 수 있도록 허용해 주는 역모기지 또는 주택연금이 노후소득보장체계를 구축해 나가는 데 있어 보다 중요한 의미를 갖는다고 할 수 있다.

37) Verbist et. al(2012, pp. 34~35)은 의료 및 노인요양 같은 공공서비스를 화폐가치로 환산하여 소득증대 효과를 계산해 본 결과 소득 5분위 중 최고소득계층에게는 가치분소득의 14%에 불과하지만 최하소득계층에게는 가치분소득의 76%에 달하는 증대효과가 나타났다음을 보고하고 있음.

38) 연합뉴스, “주택연금+실버보험 복합상품 내년 출시…보험료 5~10%↓,” 2014.12.25 참조. 주택연금으로 노후 현금소득흐름이 안정화되더라도 고령은퇴자의 의료비 부담을 고려하면 실질적인 소득충분성이 문제가 될 수 있음. 이에 주택금융공사의 주택연금 가입시 암, 치매, 의료비 등 실손보험에도 동시에 가입할 경우 보험료를 낮추어주는 주택연금과 민간의료보험의 복합상품임.

[그림 IV-2] 2000년대 후반 65세 이상 인구의 소득원 구성 비율

(단위: %)



주: 근로소득은 소득(고용소득)과 자영업 소득을 둘 다 포함. 자본소득은 비연금성저축의 수익률에 기초한 소득뿐 아니라 사적연금도 포함.

자료: OECD Income Distribution Database. OECD(2013), Pensions at a Glance 2013, p. 71, Figure 2. 4, 재인용(<http://dx.doi.org/10.1787/888932935857>).

2. 우리나라의 주택연금(역모기지)제도 현황

인구 고령화에 따라 연금(annuity), 장기의료보험(long-term care insurance), 그리고 축적된 자산의 원금을 안전하게 유지하면서 소득흐름으로 변환할 수 있는 자산유동화 상품들에 대한 수요는 계속 증가할 전망이다³⁹⁾. 특히 가계의 총자산에서 주택자산이 차지하는 비중이 높은 우리나라에서는 고령화에 대응한 주택연금 활성화가 주택처분에 애로를 겪고 있는 현 상황을 감안할 때 상당히 중요한 의미를 가지므로 본 절에서는 이에 대해 집중적으로 살펴보기로 한다.

39) Poterba(2004), p. 51.

원래 역모기지(reverse mortgage)란 은행 같은 대출기관이 주택에 대해 일정금액 저당을 잡고 주택소유자에게 정기적으로 연금을 지불하는 금융계약이다. 은퇴연령기에 있는 주택소유자가 선택할 수 있는 대출방식 가운데 하나로 이들의 주택자기자본(homeowners' equity) 중 일부를 활용할 수 있도록 하기 위해 고안된 금융상품이다. 집주인은 '회전한도대출' 형태로(as a revolving line of credit) 일시불 금액이나 (특정 기간 또는 평생 동안) 매달 정해진 지급액을 인출할 수 있다. 보통의 저당(mortgage)은 집주인이 대출기관에 지급하는 월정액 중 원금상환액만큼 자기자본이 증가하다가 모기지 원금을 다 갚았을 때 집이 저당에서 벗어나는 형태를 띠나 역모기지는 이와 반대방향으로 작용한다. 한편 역모기지는 집주인이 대출기관에 갚을 필요가 없는데 먼저 갚더라도 조기상환부담금(pre-payment penalty)이 없다는 특징이 있다. 회전한도대출은 일종의 신용공여한도처럼 작용하여 일부를 갚으면 그 금액만큼 이용할 수 있는 대출가능액(credit)이 늘어나고, 발생하는 이자는 차입금 계좌잔고(mortgage balance)에 추가된다. 일부 지역에서는 역모기지를 얻은 후 집값이 오르면 오른 만큼 2차 또는 3차 역모기지를 얻을 수 있지만, 대출기관 입장에서는 역모기지가 있는 주택에 대해 후순위 채권(lien position)은 취하려 하지 않는 것이 보통이다. 역모기지는 해당 주택에 자기자본이 충분히 남아 있거나 하다면 이자율이 하락할 경우 기존 상품을 해지하고 보다 좋은 조건의 새 역모기지로 바꿀 수 있다. 또한 실제 지급된 금액의 합계보다 더 높은 금액을 채권으로 잡는 것이 보통인데, 종종 대출자들은 이 금액을 상환해야 할 금액으로 잘못 이해하기도 한다. 그러나 채권에 기록된 한도(recorded lien)는 홈에쿼티크레딧라인(home equity line of credit)처럼 작동하므로 사실상 최대 대출가능한도를 나타낼 뿐 상환해야 할 금액은 실제 지급받은 금액에 이자를 합한 것으로 계산된다.

미국은 62세 이상 연령에 도달해야만 비로소 역모기지 신청자격이 주어진다. 만약 부부 중 한 명만 연령조건을 만족시켜 나머지 배우자는 제외하고 대출을 받는다면 대출자가 사망하고 잔존 배우자가 계속 해당 주택에서 거주하고 싶을 경우 채무잔액을 모두 상환해야 한다. 이 때문에 통상 부부 모

두 62세를 넘을 때까지 거주주택에 대해 역모기지를 신청하지 말라는 자문을 받게 된다. 한편 역모기지는 모기지와 달리 매달 원리금상환 부담이 없는 반면, 대출기간 내내 보험 및 재산세 납부, 그리고 유지관리 의무를 지면서 ‘주된 거주주택(primary residence)’으로 사용해야지 그렇지 않을 경우 대출기관은 채무액의 조기상환을 요구할 수 있고 불응시 차압(foreclosure)에 들어갈 수 있다는 위험요인이 존재한다.⁴⁰⁾ 우리나라가 주택연금을 도입하면서 벤치마크로 삼은 제도라 할 수 있는 미국의 공적보증 주택연금 상품으로는 1989년 도입된 HECM Standard가 있으며, 그 외에도 대출비용을 크게 낮춰 2010년 10월에 출시된 HECM Saver가 있다. 이들 상품의 특징을 간략하게 소개하면 <표 IV-1>과 같다.

<표 IV-1> 미국의 공적보증 주택연금 상품 비교

명칭	특징
HECM Standard	<ul style="list-style-type: none"> • 62세 이상 고령층을 대상으로 함 • 주택가격 하락분에 대해 FHA 정부 보증 • 지역제한 없음 • HECM의 보증재원은 GIF(Growth Investment Fund)로서 보험료 수입으로 충당하는 것이 원칙이나 결손금 발생시 연방정부 예산으로 보조금 지원 • 대출금융기관이 아닌 독립된 제3자 전문상담사로부터 상담 의무화 • 최초 모기지 보험료는 주택가격 평가금액의 2% 부과 • 월별 모기지 보험료는 매월 연리 1.25% 부과 • 최대 대출가능금액은 2012년 금리 기준으로 주택 평가금액의 62~77% 수준
HECM Saver	<ul style="list-style-type: none"> • 2010년 10월 도입 • 기존 Standard 상품보다 최초 가입비용이 저렴한 대신 대출한도 축소 • 최초 모기지 보험료를 대폭 인하하여 주택가격 평가금액의 0.01% 부과 • 월별 모기지보험료는 매월 연리 1.25% 부과 • 최대 대출가능금액은 2012년 금리 기준으로 주택 평가금액의 51~61% 수준

자료: Consumer Financial Protection Bureau, "Reverse Mortgage Report," 2012. 전성주 외, 「안정적인 노후생활 보장을 위한 주택연금 활성화 방안」, 『KFI Weekly』 제306호, 보험연구원, 2014. 11. 3, p. 9에서 재인용

40) 비소구성 대출(非溯性 貸出 non-recourse* loan)이어서 대출자의 채무는 해당 주택의 가치를 초과할 수 없으나, 대출자 사망시 상속인이 상속주택으로 소유하고 싶으면 상속 시점의 주택가액이 더 낮더라도 채무잔액을 완납해야 함. 물론 상속인은 집값 하락시 해당 주택의 소유권을 대출기관에 넘김으로써 채무에서 벗어날 수 있음.

* nonrecourse라는 용어에 대해 워셔너리(<http://en.wiktionary.org/wiki/nonrecourse>)에 서는 "(finance) Of or pertaining to a form of financing, typically debt financing, in which the lender's recourse to recovery in the event of default is limited to the collateral asset only"라고 설명하고 있음

다음으로 우리나라의 역모기지 상품인 주택연금에 대해 살펴보자.⁴¹⁾ 동 상품을 개발한 한국주택금융공사가 2014년 10월 말 현재 요구하는 가입(신청)요건은 ① 주택소유자 기준 만 60세 이상(부부 공동으로 주택소유시 연장자가 만 60세 이상), ② 부부 기준 1주택 소유가구(다주택자 배제), ③ 시가 9억원 이하이다. 미국보다 가입연령이 2세 정도 낮은 60세 이상이면서 1주택 소유가구이기를 요구하지만 거주해야 할 의무는 없고 다주택자는 배제(상속, 이사 등으로 인한 2주택 보유자는 3년 내 처분조건으로 1주택 가입 가능)하며 주택의 시가가 9억원 이하여야 한다. 그리고 3개월 CD금리+1.1%의 차입이자율이 부과되며 1순위 근저당권을 제공할 것이 요구되고 보증금액의 120%로 저당권이 설정된다. 저당권 설정시 등록세, 지방교육세, 농어촌특별세, 국민주택채권 매입의무가 면제되며, 주택연금 대상주택은 재산세가 25% 감면(단, 5억원 초과 주택은 5억원에 해당하는 만큼만 감면, 본세에 한함)되고, 이자비용은 연금소득공제(200만원 한도) 대상이다. 이상에서 설명한 주택연금제도의 주요 내용을 정리하면 <표 IV-2>와 같이 요약된다.

〈표 IV-2〉 우리나라 주택연금제도의 개요

구 분	주요 내용
가입 요건	<ul style="list-style-type: none"> 연령: 주택소유자(공동소유인 경우 연장자) 기준 만 60세 이상 보유주택수: 부부 기준 1주택만을 소유(일시적 2주택자 포함) ※ 2014년 11월 3일부터 보유주택수 기준이 완화되어 다음 중 하나에 해당하면 가능(부부 기준) <ul style="list-style-type: none"> - 1주택을 보유한 자 - 보유주택 합산가격이 9억원 이하의 다주택자 대상주택: 시가 9억원 이하의 주택 및 해당 지자체에 신고된 노인복지주택
연금 지급방식	<ul style="list-style-type: none"> 종신지급방식: 수시인출한도 설정 없이 월지급금을 평생 지급받는 방식 종신혼합방식: 수시인출한도 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 평생 지급받는 방식 확정기간방식: 10~30년의 일정기간만 월지급금을 지급받는 방식
월지급금 지급유형	<ul style="list-style-type: none"> 정액형: 월지급금을 지급기간 동안 동일한 금액으로 고정하는 방식 (정률)증가형: 월지급금이 12개월마다 3%씩 증가하는 방식 (정률)감소형: 월지급금이 12개월마다 3%씩 감소하는 방식 전후후박형: 월지급금이 가입 초기 10년간 많이 지급되다가 11년째부터 초반 월지급금의 70%만 지급하는 방식

41) 한국주택금융공사의 주택연금에 대한 상품소개 내용을 참조하여 작성함 (<http://www.hf.go.kr/hindex.html>).

〈표 IV-2〉의 계속

구 분	주요 내용				
월지급금 예시	(일반주택, 중신지급방식, 정액형, 단위: 만원)				
	연령 \ 주택가격	1억원	3억원	5억원	7억원
	60 세	22	68	114	159
	70 세	33	99	166	233
	80 세	52	156	260	349
연금지급 종료사유	<ul style="list-style-type: none"> • 사망, 채무인수 불이행, 장기 미거주, 추가 근저당설정 불이행, 소유권 상실 등 				
상환방법 및 금액	<ul style="list-style-type: none"> • 가입자가 언제든지 직접 연금지급총액의 전부 또는 일부를 상환할 수 있음 • 부부 모두 사망시 상속인 등에 의한 상환이 없으면 주택을 처분한 금액으로 상환할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 주택처분금액 > 연금지급총액: 남은 부분에 대해 채무자(상속인)에게 돌려줌 - 주택처분금액 < 연금지급총액: 부족분에 대해 채무자(상속인)에게 별도 청구 없음 				

자료: 한국주택금융공사, 「주택연금, 8월 1일부터 더 편리하게 이용하세요」, 보도자료, 2014. 7. 30, p. 3
 한국주택금융공사, 「오늘부터 다주택자도 주택연금 가입」, 보도자료, 2014. 11. 3, p. 2

주택연금을 취급하는 금융기관이 지게 되는 위험부담은 ① 담보물건인 해당 주택의 가격변동 위험, ② 대출받는 개인의 기대수명 연장에 따른 위험, 그리고 ③ 대출상한금액(maximum line of revolving credit)의 적정성 위험 등이다. 따라서 대출기관은 주택가격의 하락 가능성까지 감안하여도 충분한 주택자기자본(owner's equity)이 남아 있도록, 그리고 잔여기대수명이 매우 길어서 최종정산시점(closing)이 너무 먼 미래가 아닌 고령자들을 대상으로 판매를 하려고 한다.

주택연금의 계리적(actuarial) 구조를 살펴보면 주택가격, 이자율, 이용자 대출종료확률이 핵심적 위험요소인데 이들 모두에 대해 고정된 평균기대값을 적용한 뒤 기대손해액과 기대보증료의 현재가치를 일치시키는 '수시상등의 원칙'을 적용해서 가입자에게 지급할 수 있는 최대 월지급액을 결정하는 방식을 택하고 있다. 이는 보증자인 정부 입장에서 보면 위험부담을 거의 지지 않는 주택연금 가입자에 비해 매우 불리한 계약으로 장래 재정부담을 가중시키는 요인으로 작용할 가능성이 높은 정책금융이라고 할 수 있다. 특

히 가입자가 담보주택의 향후 가격변동에 대해 보다 많은 정보를 갖고 있으며 담보주택의 지역적 소재분포를 감안하지 않은 전국 평균적인 주택매매가격 변동률에 기초하여 맺어진 계약이면서 가입자는 사망 전이라도 언제든지 주택가격 급등시 계약을 종료시키고 대출원리금을 상환할 수 있는 결정권을 가졌다는 측면에서 역선택(adverse selection)의 문제도 발생할 수 있다. 반면 미래에 집값이 대출잔액보다 떨어져 담보가 불충분하게 되어도 팔 수 있는 권리(put option)가 있으므로 가입자의 대출은 대물적 부채에 해당하는 비소구성 대출(non-recourse loan)인 셈이다.

우리나라 주택소유자들의 경우 한국주택금융공사를 통해 정부가 보증하는 주택연금에 가입할 수 있는 자격조건만 갖춘다면, 노령가구주 입장에서 볼 때 미래의 주택가격 변동과 대출종료의 위험성을 전부 회피할 수 있는 매우 매력적인 상품이다. 2007년 7월에 출시된 이후 <표 IV-3>에서 보는 바와 같이 신규가입건수는 매년 꾸준히 늘어 2014년 6월 주택연금 가입자 수가 2만명을 넘어섰으며, 2014년 11월 말까지 누계 기준으로 총가입건수는 19,880건, 보증잔액은 26조 1,036억원에 달하는 것으로 나타났다. 그러나 비록 11월까지 집계된 수치이기는 하나 2014년 들어 보증공급 측면에서 기존의 상승세를 이어나가지 못하고 모든 항목의 전년 대비 증가율이 하락세로 반전되었는데⁴²⁾ 이는 주택가격 하락이 커다란 영향을 미친 것으로 풀이된다. 연금수령액은 주택연금 가입 당시의 집값을 기준으로 결정되는데 집값이 하락하면 매월 받을 수 있는 절대금액이 그만큼 줄어들기 때문에 월지급금상 발생될 손실을 우려한 가입 예정자들이 연금 가입을 망설인 때문이다.

그럼에도 잠재적인 주택연금 수요층이라 할 수 있는 베이비붐세대의 은퇴가 본격적으로 시작될 것으로 예상되는 가운데, 이들 세대의 부동산 중심의 자산 편중과 노후준비 미흡 등을 감안할 때 주택연금의 필요성은 앞으로도 계속해서 증대될 것으로 판단된다. 이와 관련하여 2010년 주택연금 수요실태조사를 통해 추정된 수요예측 결과를 제시하면 [그림 IV-3]과 같다.

42) 보다 정확한 비교를 위해 2013년 11월까지 누계치를 구해보면 건수는 4,896건, 연구 지급액은 3,131억원, 보증공급액은 5조 8,296억원으로 연금지급액을 제외한 나머지 두 항목은 2014년도 수치보다 더 큰 것으로 나타남.

〈표 IV-3〉 주택연금 공급 및 잔액 현황

(단위: 건, 억원)

	보증공급			보증잔액		
	건수	연금지급액 ¹⁾	보증공급액 ²⁾	건수	연금지급액 ¹⁾	보증공급액 ²⁾
2007	515	44	6,025	511	44	5,972
2008	695	230	8,633	1,166	265	14,247
2009	1,124	531	17,474	2,260	772	31,275
2010	2,016	911	30,361	4,067	1,639	59,523
2011	2,936	1,401	41,000	6,689	2,931	97,470
2012	5,013	2,392	69,006	11,393	5,193	163,485
2013	5,296	3,423	62,950	16,127	8,395	220,278
2014	4,536	3,393	49,174	19,880	11,416	261,036
합계	22,131	12,325	284,623	19,880	11,416	261,036

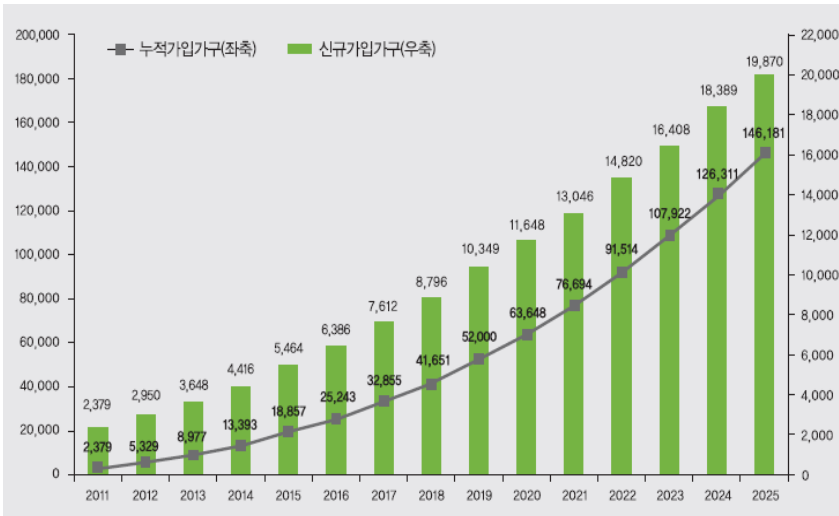
주: 1) 연금지급액: 가입자에게 실제로 지급된 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

2) 보증공급액: 가입자에게 100세까지 공급될 예상 보증공급액(월지급금+개별인출금+대출이자+보증료)

자료: 한국주택금융공사, 『주택금융월보』, 2014. 12, p. 114; 2012. 1, p. 126

〈그림 IV-3〉 주택연금에 대한 신규수요 추정(2011~2025년)

(단위: 가구)



자료: 박재경, 「2010년도 주택연금 수요실태조사」, 『주택금융월보』, 한국주택금융공사, 2010. 8, p. 70

3. 자산연금화 추세 및 주택시장 변화에 대응한 조세정책 방향

우리나라는 국민연금과 직역연금 같은 공적연금, 퇴직연금(기업연금), 개인연금, 기초생활보장 및 기초노령연금 등으로 이루어진 다층적 노후소득 보장체계를 갖고 있다. 여기에 주택연금까지 포함하면 우리나라 국민들은 가입이 의무화된 사회보험을 제외하고도 향후 소득흐름과 현재까지 축적된 순자산의 제약범위 내에서 현재나 미래의 자산을 담보로 잔여기대수명까지 안정적 소득흐름을 창출할 수 있는 매우 다양한 선택이 가능한 제도적 기반을 갖추고 있다.

일반적으로 넓은 의미의 연금이란 생애기간 중 소득흐름(income streams)과 특정 시점에서의 부(wealth at a point in time) 사이의 전환장치를 모두 포함한다. 즉, 젊은 세대가 일정기간 동안 소득 중 일부를 적립해 두었다가 은퇴 후 일시금 또는 매월 일정액으로 지급받거나, 일정시점까지 연금가입 또는 은퇴는 저축 등 현금성 자산이나 주택과 같은 실물자산의 형태로 보유하고 있다가 연금가입 또는 은퇴 시점 이후에 매월 지급받는 방식으로 전환하는 것이다.

우리나라에서 노후 대비 각종 형태의 연금들에 대한 과세상 우대조치를 국민연금, 개인연금, 즉시연금의 순서로 주택자산을 유통화하는 수단(monetizing vehicle)으로서의 주택연금과 대비하여 살펴보기로 하자.

먼저 국민연금과 같은 강제성이 수반되는 공적연금의 경우 근로자 본인의 기여분(연금보험료)과 사업주 기여분이 함께 존재하는데, 납입단계에서의 연금보험료는 전액 소득공제하고 적립기간 중 발생하는 수익에 대해 비과세하며 마지막으로 연금수령기간에 받게 되는 연금소득에 대해서는 근로소득이나 사업소득에 비해 과세상 우대하고 있다. 납입보험료를 소득공제해 주는 이유는 연금 가입 및 납부의 강제성에 일부 기인한다고 할 수 있으며, 은퇴 이후 수령하는 연금을 전액 과세소득으로 보지 않는 이유는 해당 금액을 받기 위해 과거에 지출한 비용으로서의 본인납부액을 감안하여 과세경감하자는 것이 그 취지이다.

우리나라의 개인연금은 순수한 민간의 사적 저축상품이다. 여러 가지 세

제혜택이 주어지는 연금저축의 경우 보험료 납입시 매년 일정한도(연간 400만원) 내에서 소득공제가 허용되며 보험료 적립을 통해 마련된 기금으로부터 수익이 발생하는 운용단계에서는 과세되지 않고 마지막으로 연금이 지급되는 단계에서 일시금으로 수령하면 기타소득으로, 연금 형태로 수령하면 연금소득으로 과세되는데 기여단계에서 과세된 부분에 대해서는 경감해 주는 방식을 채택하고 있다. 다른 국가들의 개인연금관련 과세제도와 비교하여도 극히 일부 국가들을 제외하고는 기금운영 중 수익이 발생하는 중간단계에서는 과세하지 않는 것이 일반적이므로 대부분 EETp나 EET 과세방식을 따르고 있다고 할 수 있다(여기서 E는 비과세, Tp는 부분과세를 의미함). 우리나라의 과세방식이 EETp로 분류되는 이유는 개인연금소득의 일정한도(예; 1,200만원)까지는 원천분리과세와 최고 5%의 낮은 우대소득세율이 적용되기 때문이다.

이상에서 살펴본 여러 유형의 연금과 주택연금을 비교해 보면 연금이 목돈을 일정납입기간 동안 모아서 이를 담보로 삼아 이후 수령기간 동안 매월 일정액을 지급받는 금융상품인 반면, 주택연금은 현 시점에 이미 주택자산의 형태로 축적된 목돈을 담보로 제공한다는 차이가 있다.⁴³⁾ 또한 일정기간 적립했다가 수급연령에 도달하여 지급받는 연금소득은 과세되는 반면, 주택을 담보로 일정금액을 일시에 또는 매월 일정액씩 대출받는 형태로 지급되는 주택연금 수령액은 과세되지 않는다는 것도 큰 차이점 중 하나이다.

우리나라의 모기지제도라 할 수 있는 주택담보대출이 인적부채(personal loan)인 반면, 역모기지제도인 주택연금은 대출에 따른 채무상한이 주택가격에 국한되는 대물적 부채의 성격을 갖는다는 점에서 더욱 매력도가 높은 금융상품이라고 할 수 있다. 매월 정기적으로 받는 주택연금 수령액은 '재산담보부 금융부채의 성격'을 띠므로 그 누계금액에 대해서는 부채로 간주하여

43) 실제 '주택담보노후연금보증'이라는 용어에 대해 한국주택금융공사 용어집(한국주택금융공사 홈페이지 주택연금) 용어설명)에서는 '60세 이상의 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 금융기관으로부터 중신지급방식, 중신혼합방식 등으로 노후생활자금을 대출받음으로써 부담하는 금전채무를 공사가 주택담보 노후연금보증 계정의 부담으로 보증하는 행위'라고 정의하고 있음.

소득과세를 적용하지 않는다.⁴⁴⁾ 미국에서도 역모기지는 소득(earned income)이 아니라 대출선급금(advance loan)으로 간주하여 과세하지 않고 있으며, 사회보장이나 건강보험에도 영향을 미치지 않는다는 장점이 있다. 반면 대출이자도 지속적으로 늘어남에도 대출금을 완전히 상환하는 시점에서야 비로소 소득공제를 받을 수 있고 이때에도 10만달러에 한해 제한적으로 허용된다는 것은 단점이다. 이에 비해 우리나라는 과세기간 중 발생한 이자비용 상당액을 해당 과세기간의 타 연금소득액에서 200만원 한도까지 이자비용으로 공제할 수 있도록 허용해 주고 있다.

연금이란 보통 일정한 기간 동안 정해진 납입금(premium)을 보험회사에 내고 그 대신 은퇴시점부터 매달 일정액을 수취하는 금융(계약)상품이나, 단 한번의 납입으로 지급이 바로 개시되는 새로운 연금 유형인 즉시연금(immediate annuity)이 개발되어 2012년 선풍적인 인기를 끌었다.⁴⁵⁾ 특히 10년 이상의 투자기간을 갖는 저축성 보험이면 월 수령액에 대해 이자소득세가 비과세되고 가입한도금액에도 제한이 없어서 절세형 상품으로서의 매력이크게 강조되었는데, 종신형은 중도해지 자체가 안 되고 (일정기간 후 또는 사망시 원금을 돌려주는) 상속형이라 하더라도 중도해지시 원금손실을 볼 수 있다는 단점이 있다.

수령액 측면에서 보면 현금성 자산 1억원을 즉시연금에 투자했을 때 2012년 12월 말 기준으로 매월 30만원 정도를 지급받고, 주택연금은 종신지급정액형에 60세에 가입할 경우 (2012년 2월 이후 신청자들부터 월지급액이 인하되었지만) 주택가액 1억원당 23만원 정도를 지급받아 상당한 차이가 남

44) 재정학자들이 이상적으로 생각하는 Haig-Simons식 포괄적 소득기준에 따른 경우 한 개인의 미래 소비능력을 감소시키는 어떤 것도, 예를 들어 현재 소득을 늘리기 위해 미래에 부담해야만 하는 비용도 현재 소득을 산정할 때에는 차감해야 하므로 연금액 수령이 원금과 이자의 상환부담을 수반한다는 점에서 소득으로 과세하지 않는 것이 논리적으로 타당함.

45) 고액자산가들의 이자소득세 절세수단으로 남용된다는 지적에 따라 2013년 2월 15일부터 납입보험료 2억원을 초과하는 상속형 장기저축성보험(즉시연금)의 보험차익에 대해 이자소득세(15.4%)를 과세하기로 소득세법 시행령이 개정되었음(기획재정부, http://www.mosf.go.kr/news/news01.jsp?boardType=general&hdnBulletRunno=60&sub_category=128&hdnFlag=1&hdnDiv=183&&actionType=view&runno=4016159 참조).

을 수 있다. 그러나 전자는 수익률 변경에 따라 저금리 추세 하에서 연금수령액이 지속적으로 감소할 수 있는 반면, 후자는 가입 당시 확정금액으로 부부 사망시까지 지급된다. 또한 언제든지 그간 누적된 연금지급총액의 전부 또는 일부에 대해 중도상환을 해도 조기상환수수료(pre-payment penalty)가 없는 데다 주택가액이 하락하더라도 월지급액에는 변동이 없어서 부부 모두 사망시 주택처분금액이 연금지급총액보다 적어도 채무자나 상속인에게 별도 청구할 수 없고 오히려 주택가격이 상승하면 상승분만큼 최종 정산시점에서 반환받는 금액이 늘어나게 된다. 은퇴를 앞둔 베이비붐세대의 입장에서는 9억원 이하의 주택을 처분하여 현금성 자산으로 만든 후 즉시연금 등 금융상품에 가입하는 것과 주택연금에 가입하는 것 양자 간의 선택이 필요한 상황인데, 매도에 따른 제반 거래비용 및 재산세 감면혜택을 감안할 때⁴⁶⁾ 우리나라의 주택연금은 타 연금화상품에 비해 매우 매력적으로 제도화되었다는 판단이다. 일종의 홈에쿼티론(home equity loan)으로서 채무자의 선택범위는 매우 넓은 반면 대출기관에는 인구고령화에 따른 20년 이상 장기간에 걸친 주택담보가치(collateral) 하락, 이자율 변동 등의 위험이 과도하게 집중되는 문제점이 있다.

가구주가 노령에 이를 때까지 주택을 소유하고 있다는 것은 생애기간 중 축적해 놓은 저축을 다른 자산형태로 갖고 있는 것과 비교할 때 다음과 같은 장점을 갖는다. 우선 주택구입 시점에 주거서비스 소비금액만큼 매달 본인에게 지급하는 연금을 구입하는 셈이다. 또한 주택은 안전자산이면서 필요한 경우 장기요양보험을 구입하는 것과 같은 효과를 가질 수 있으며, 가구 공동의 유산으로서 후손에게 물려줄 수 있다. 반면 단점으로는 주택자산은 많고 현금이 부족한 사람들의 경우 주거서비스를 과다소비하는 셈이고, 만일 전 자산을 주택형태로만 구성하고 있다면 낮은 자산분산에 따른 가격 변동 위험에 그대로 노출될 수밖에 없으며, 필요할 때 자기자본을 인출하기

46) 가입 당시 주택시가가 9억원 이하여야 하는 조건 때문에 주택연금 지급이 끝나고 주택을 처분하는 시점에 가격상승이 커 고가주택이 될 가능성이 높은 경우 9억원 초과분에 대해 1세대1주택자라 하더라도 양도소득세를 일부 부담하게 되지만 장기보유로 인해 양도소득세 부담은 고려요인이 되지 않을 것으로 판단됨.

가 쉽지 않아 유동성 문제에 봉착하게 된다는 것 등을 지적할 수 있다. 결국 주택연금에 가입하지 말지의 선택 여부는 본인 사망시 잔존 배우자의 주거문제, 해당 주택의 상속문제 등과도 연계되어 있지만 자기가 살고 있는 집에서 앞으로도 매우 오랜 기간 거주할 것으로 예상되는 경우 은퇴를 앞둔 고령가구주들 입장에서 주택연금은 최상의 선택이 될 수도 있다고 판단된다.

최근 우리나라에서는 ‘주거복지’의 개념이 강조되고 있다. 미국의 경우 주택세금면제(Homestead Exemption)제도가 있는데 이는 은퇴로 인해 경상소득이 줄어 납부능력이 떨어진 주택재산세 부담으로부터 자가점유자를 보호하거나 차압 및 경매를 통한 강제매각을 방지하기 위한 장치들이다. 베이비붐세대에 국한되진 않지만 자가점유자들에 대해서는 거주하지 않는 같은 가격의 주택소유자 그룹과의 경제적 위상을 비교하여 보유단계에서 반복적으로 부과되는 재산세(property tax) 부담을 차등화하는 방안이 검토될 필요가 있다. 제Ⅲ장 제2절에서 개별가구의 주택소유·점유 유형에 따라 분류한 1주택소유 자가점유가구(I 그룹)와 타지1주택소유 임차가구(Ⅲ 그룹)는 주택을 1채 소유 중이라는 사실에서는 동일하나 본인 소유의 주택에 직접 거주하는지 아니면 소유주택을 임대주고 자신은 타인의 주택에 세들어 살고 있는지에서 확연하게 차이가 난다는 것이 확인되었다. 과거 우리나라의 양도소득세, 주택임대소득과세, 종합부동산세, 취득세 등 주택관련 각종 조세들은 과세당국이 용이하게 파악할 수 있는 주택소유횟수, 공부상의 물리적 면적, 정부의 공시가액, 신고된 거래가액 등을 기준으로 취득·보유·처분의 모든 단계에서 세부담을 차등화하였던 오랜 전통을 갖고 있다. 가령 최근에 논란이 된 주택임대소득과세도 기존의 3주택소유자로부터 2주택소유자에게까지 전세금에 대한 간주임대소득과세를 확대할 계획이라는 정책방향 변화나, 9억원을 고가주택의 기준으로 삼아 해당 주택에 대해서는 취득세 부과세율을 높게 책정하는 등의 ‘차등과세(tax wedge)’ 방식이 조세정책 근거에 뿌리박혀 있다. 그러나 주택소유횟수보다는 한 가구의 경제적 상황이나 처지를 보다 실질적으로 반영할 수 있는 소득이나 순자산, 그리고 거주 여부와 같은 기준을 중심으로 해당 조세의 실효성 및 형평성이 제고되는 쪽으로의 정책

수립이 베이비붐세대의 고령화에 따른 전반적인 주택수요 감소에 대비해서도 바람직할 것이다.

이미 현실의 주택시장에서는 장기적인 평균 가구원 수 감소를 반영하여 중소형 주택에 대한 선호가 늘어나는 추세이나, 공급 측면에서는 여전히 획일적인 건설용지 공급이나 평형별 아파트 공급 정책을 그대로 유지함으로써 수요환경 변화를 탄력적으로 수용하지 못하고 있다. 이에 따라 실제 거주목적의 주택을 구입할 의사는 있더라도 당분간 임대 형태로 주거문제를 해결하려는 계층이 늘어나고 있다고 판단된다. 즉, 주택가격 상승에 대한 기대감이 낮고 다주택소유자에 대한 차별적 조세정책이 말소되지 않아 투자목적용 주택구입 수요가 크지 않은 상황에서, 실거주수요계층마저도 주택구입을 연기하고 임차를 선호하는 행태가 지속될 것으로 예상된다. 주거서비스 수요의 생애주기적 변화, 그리고 노후 생계비 마련을 위한 가계자산 중 주택자산의 비중 축소는 주택상대가격의 하락 및 주택가격 상승기대의 둔화를 의미하므로 주택가격 급등기에 만들어진 수요억제적 차등과세제도를 정비할 필요성이 높아지고 있다고 본다. 베이비붐세대의 고령화 및 이에 따른 1~2인 가구 비중의 증가와 같은 인구구조적 충격은 저금리기조의 고착화와 주택가격 상승률 둔화라는 거시경제환경 변화와 맞물려 가구주의 주택소유·점유 의사결정에 영향을 미침으로서 자가점유율 하락, 전세의 월세전환을 가속화할 것으로 예측된다. 따라서 1세대1주택을 기준으로 부동산가격 급등기에 수요억제를 위해 마련된 양도소득세, 취득세, 종합부동산세 비과세·감면 조세정책을 (다주택자에게도 적용되는) 자가점유 기준으로 전환하고, 전세와 월세 간 차등임대소득과세를 축소하여야 할 것이다.

V. 결론 및 정책시사점

총인구 중 고령인구가 차지하는 비중이 늘어나면서 우리나라의 경우 2000년에 고령화율이 7%를 넘어서면서 고령화사회에 진입하였고 향후 26년이라는 최단기간 안에 초고령사회로 진입할 것으로 예측되고 있다. 그러나 총인구 중 고령자의 구성비가 늘어나는 현상은 비단 우리나라에만 국한된 것은 아니다. 이미 일본은 고령화가 심각한 상황으로 치닫고 있는 대표적인 나라로서 2000년에 고령화율이 17.2%에 달했고 정부와 민간 모두 경제사회에 미치는 충격을 최소화하기 위해 오래전부터 대비해 온 것으로 잘 알려져 있다. 미국이나 영국 같은 선진국에서도 정부나 의회 주도하에 경제사회적 파장에 대한 많은 연구가 진행되고 있으며 심지어 13억 인구의 중국까지도 동참하고 있는 실정이다. 또한 고령화에 관한 이슈는 단순히 고령자의 주거문제나 이들의 의료비 및 장기요양 부담, 그리고 노후 생계비의 불충분성 같은 특정 연령대 코호트가 겪게 될 여러 어려움과 그에 대한 정책적 대응에만 초점이 국한되어 있지 않다. 즉, 고령인구의 비중이 한 경제 내에서 증가하게 되는 인구구조적 변화와 맞물려 주식이나 주택 등 자산시장의 가격 변화, 부양비율(dependency ratio) 증가 등으로 인한 공적연금의 지속가능성 저하, 장기요양비 급증에 수반된 공적 건강보험의 재정압박, 이에 따른 향후 조세체계 및 사회보장제도의 변화 등 공공정책(public policy) 전반을 포괄한다.

본 연구에서는 우리나라 가구들의 주택 소유 및 점유 유형을 4가지 하위 그룹으로 분류하여 고령화에 따라 주택시장 내에서 주거서비스의 소비 및 주택자산의 보유·처분 행태를 어떻게 변화시킬지 살펴보았다. 흔히 고령가구주들은 은퇴를 앞두고 '집 한 채 달랑 있는데'라는 표현을 많이 사용한다. 본 연구에서는 그나마 주택을 한 채라도 소유하고 있는 베이비붐세대 가구

주일지라도 자가점유 1주택소유가구인지 아니면 현 거주주택은 임차하고 있으면서 타지에 주택 1채를 소유하고 있는지 등에 따라 이들 세대의 경제적 처지가 어떻게 다른지를 가계금융조사의 가구단위(household-level) 미시원 자료(2010~2013년)를 활용하여 살펴보았다.

2013년 가계금융조사 자료에 대한 분석 결과, 대체로 고령가구주들의 경우 투자목적용 주택자산을 우선적으로 처분하면서 주거서비스 수요를 충족시키기 위한 주택에 거주하려 한다는 것을 알 수 있었다. 베이비붐세대 가구주들의 경우 다주택소유 자가점유가구의 비율이 높았고(전체 다주택소유 자가점유가구 셋 중 하나 정도가 베이비붐세대 가구), 이들은 시간이 지날수록 자산총액 중 금융자산의 구성비를 증가시키는 경향을 보여주었다. 그러나 이것이 일반적인 연령효과인지 베이비붐세대의 특징적인 모습인지 구분하기는 쉽지 않았다.

제Ⅲ장에서 단일형 프로빗모형으로 추정된 결과, 베이비붐세대 가구주들 일수록 타지에 주택을 소유하려는 경향이 높은 것으로 나타났다. 그 배경에는 베이비붐세대의 경우 그들의 경제활동 전성기였던 30~50대일 때 주택가격 상승기를 겪었고 그 영향으로 인해 투자목적의 주택구입이 활발했던 것으로 해석할 수 있다.

또한 본 연구는 I&R(1994)의 계량모형을 이용하여 주택투자 수요와 주거서비스 수요 간의 차이가 주택 소유 및 점유 행태를 어떻게 설명할 수 있는지에 대해 분석함으로써 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다. 첫째, 우리나라의 주택 소유 및 점유 행태는 주택투자 수요와 주거서비스 수요 간 격차의 크기에 따라 순차적으로 결정된다는 프로빗모형을 검증했을 때, 연령이나 연령을 제외한 변수들 대신 베이비붐세대 더미변수를 포함시키면 그 효과가 더 확실하게 나타난다는 결과를 도출하였다. 둘째, 경상소득 및 순자산이 많을수록 투자목적으로 주택을 구입하려는 경향이 높아져 자가점유나 다주택 자가점유일 확률이 높고 무주택 임차일 확률이 낮았다. 셋째, 프로빗모형에서 연령변수들보다 베이비붐세대 더미변수를 넣었을 때 주택 소유 및 점유 행태 또한 주택투자 수요 및 주거서비스 수요 간의 차이에 따라 결정

된다고 나온 것은 베이비붐세대가 소비 의사결정과 투자 의사결정을 분리하여 내리는 경향이 높음을 보여주고 있다. 넷째, 인구구조적 변수에 속하는 결혼 여부와 가구원 수의 경우 기혼자일수록, 가구원 수가 적을수록 다주택 자가점유일 확률이 높다는 결론을 내렸다. 다섯째, 교육수준 변수의 경우 고학력자일수록 주택투자 수요와 주거서비스 수요 간의 차이에 따라 의사결정을 하기보다는 이들 두 가지 수요를 분리하려는 경향이 높은 것으로 나왔다.

2012년, 2013년 공통으로 조사된 9,080가구를 대상으로 주택소유·점유그룹의 이동현황을 살펴보면 대부분의 가구들이 기존에 속해 있던 그룹 유형을 그대로 유지하고 있었으며, 특징적인 점으로는 다주택소유 자가점유그룹 중 20.0%가 1주택 자가점유그룹으로 이동하는 모습이 관찰되어 상당수의 가구가 투자목적용 주택을 처분한 것으로 나타났다는 것이다. 2012년과 2013년 미시자료에 공통으로 포함된 베이비붐세대 가구의 경우 전체 표본가구와 유사하게 다주택소유 자가점유그룹 중 20.3%가 1주택 자가점유그룹으로 이동하는 모습을 보여 1년이라는 비교적 짧은 기간 동안 소유주택 처분 행위가 적극적으로 이루어졌음을 알 수 있었다.

주택자산의 비중이 높은 우리나라에서 은퇴연령기에 있는 베이비붐세대가 이용할 수 있는 대출방식으로는 역모기지제도에 해당하는 주택연금이가장 적합하다고 할 수 있다. 주택연금은 집주인이 반드시 대출기관에 갚을 필요가 없고 조기상환하더라도 조기상환부담금을 지불하지 않아도 된다. 연금과의 차이점은 연금은 일정시점까지 목돈을 모은 후 월정액을 지급받지만 주택연금의 경우 이미 모아놓은 목돈이 주택자산의 형태를 띠고 있다고 보고 이를 담보로 하여 일시금 또는 월정액 지급이 이루어진다는 것이다. 우리나라의 경우 주택소유자들은 정부가 보증하는 주택연금에 가입할 수 있는 조건만 갖춘다면 노령가구주 입장에서 볼 때 미래의 주택가격 변동과 대출종료의 위험성을 모두 회피할 수 있는 매우 매력적인 상품이다. 우리나라는 주택연금 이외에도 국민연금이나 직역연금, 퇴직연금, 개인연금, 기초생활보장 및 기초노령연금 등 다층적 노후소득보장체계를 가지고 있는데 이는 바꾸어 말하면 우리나라 국민들이 매우 다양한 선택을 할 수 있는 제도적 기

반이 잘 갖추어져 있다는 것이다.

본 연구에서 본격적으로 다루지는 않았지만 본 연구의 분석 결과를 기초로 향후 연구를 확대해 나갈 분야는 다음과 같다. 먼저 소득흐름을 포함하여 소득종류별 점유 비중, 자산구성 내역 등은 가구주의 연령대별로 변화해 가는 것이 일반적인 양태(pattern)인데, 현재의 조세체계 및 사회보장제도가 정년이나 은퇴 전후의 소득 및 재산 등에 대해 어떻게 차등대우하고 있는지를 살펴본 후 세대회계(generational accounting) 차원에서 형평성을 판단하는 작업이다.

예를 들어 ① 은퇴 전 근로소득자가 직장생활을 할 때에는 급여액의 3% 정도만(나머지 1/2은 사용자 부담) 부담하다가 은퇴 후 지역가입자로 편입되면서 소득이 아닌 자산(예; 부동산 및 자동차 소유) 상황에 따라 건강보험료가 산정되어 직장가입자였을 때와 비교해서 부담이 급등하게 되는 현상, ② 퇴직 후 이자·배당 등 금융소득으로 생활하려던 은퇴예정자들에게 큰 충격을 던져준 조치로 금융소득종합과세 기준금액이 연간 4,000만원에서 연간 2,000만원으로 2012년 말 급격히 하향조정되는 등 금융자산소득에 대한 세부담이 강화되는 쪽으로의 세법개정과 더불어 건강보험료도 인상될 가능성 증대, ③ 2013년 5월부터는 연간 4,000만원 이상 공적연금(국민·공무원·군인·사학·우체국) 소득자는 직장가입자 가족이라 하더라도 피부양자자격이 배제된다는 국민건강보험법 시행규칙의 개정, ④ 국민연금의 조기수령도 가능하지만 이르면 55세 정도에 퇴직한 후 62~65세부터 국민연금을 수령할 경우 7~10년 간의 소득공백기를 겪게 되는 '소득절벽(소득단절, 신보릿고개) 현상' 등과 같은 변화들이 그 대상이다. 우리 주변에서 조세 및 사회보험료의 연령대별 차등부담 현상은 수없이 발견되며 또 앞으로도 지속적으로 관찰될 것이다.

소득은 있으나 자산은 적은 20~30대 세대와 소득은 적지만 자산은 있는 50~60대 세대는 근본적으로 세금이나 건보료 등의 부과기준이 소득기준 또는 재산기준 중 어느 쪽으로 변경되느냐에 따라 이해득실이 엇갈리게 마련이다. 일례로 재산을 소득으로 환원시킨 소득인정액이라는 개념에 기초하여

상대적으로 눈에 잘 띄는 주택자산이나 전세보증금에 연계시켜 건강보험료 부담을 급격히 인상할 경우 자산구성 행태의 근본적인 변화를 불러 올 수도 있다. 따라서 인구고령화에 따른 재정압박을 해결하기 위해 어떤 방식으로 재원을 충당하느냐도 가계의 주택자산 보유 및 점유에 관한 의사결정에 영향을 미쳐 주택시장에 커다란 반향을 일으키게 된다. 결국 근본을 들여다보면 세금이나 국채발행(debt-financing) 문제에서 나타나는 세대회계뿐만 아니라 거의 모든 공공정책 분야에서 세대간 갈등의 요소가 존재한다고 할 수 있다.

참고문헌

- 강석훈, 「고령화와 자산수요 변화」, 『재정학연구』 제2권 제3호, 한국재정학회, 2009. 8, pp. 113~145.
- 고철·김경환, 『주택수요구조 변화전망에 관한 연구』, 보고서 97-52, 국토연구원, 1997. 8, pp. 1~67.
- 노영훈, 「베이비부머 세대 가계의 주택자산 구성과 은퇴」, 『재정포럼』, 한국조세연구원, 2013. 6, pp. 27~51.
- _____, 『부유세와 종합부동산세: 부유세의 조세정책적 의미』, 연구보고서 12-07, 한국조세연구원, 2012.12.
- 박재경, 「2010년도 주택연금 수요실태조사」, 『주택금융월보』, 한국주택금융공사, 2010. 8, pp. 44~71.
- 박현수·김민정, 「인구구조 변화가 주택가격에 미치는 영향 분석: 서울 및 6대 광역시를 중심으로」, 『부동산연구』 제24집 제2호, 한국부동산연구원, 2014. 6, pp. 23~32.
- 연합뉴스, “‘주택연금+실버보험’ 복합상품 내년 출시…보험료 5~10%↓,” 2014.12.25.
- 전성주·박선영·김유미, 「안정적인 노후생활 보장을 위한 주택연금 활성화 방안」, 『KiRi Weekly』 제306호, 보험연구원, 2014. 11. 3, p. 9.
- 정의철, 「고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가 점유 가구를 중심으로」, 『국토연구』 제77권, 국토연구원, 2013. 6, pp. 119~136.
- 정의철·이경애, 「고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석」, 『주택연구』 제21권 제3호, 한국주택학회, 2013. 8, pp. 37~60.
- 중앙일보, “‘MB정부 야심작’ 햇살론 첫 대출자, 지금은…,” 2012. 8. 23.

- 최재천, 『당신의 인생을 이모작하라: 생물학자가 진단하는 2020년 초고령 사회』, 삼성경제연구소, SERI 연구에세이 018, 2005.
- 통계청, 가계금융조사 미시원자료, 2006, 2010~2013.
- _____, 「2012년 생명표」, 보도자료, 2013. 12. 5.
- _____, 「대한민국 인구 5천만명」, 보도자료, 2012. 6. 22.
- _____, 「장래가구추계: 2010년~2035년」, 보도자료, 2012. 4. 26.
- _____, 「인구·가구 구조와 주거 특성 변화」, 보도자료, 2012. 3. 21.
- _____, 「장래인구추계: 2010년~2060년」, 보도자료, 2011. 12. 7.
- _____, 「2010 인구주택총조사 전수집계 결과(가구·주택부문)」, 보도자료, 2011. 7. 7.
- 한경혜 외, 『베이비부머 삶의 변화와 지속성, 2010-2012』, 서울대학교 노화·고령사회연구소&메트라이프코리아재단, 2013.
- 한국주택금융공사, 『주택금융월보』, 각월호(2014. 12; 2012. 1).
- _____, 「오늘부터 다주택자도 주택연금 가입」, 보도자료, 2014. 11. 3.
- _____, 「주택연금, 8월 1일부터 더 편리하게 이용하세요」, 보도자료, 2014. 7. 30.
- 홍기석, 「인구 고령화와 주택가격」, 『KDI연구보고서-전환기 부동산 정책의 새로운 방향모색(상), 조만(편)』, 2013. 1, pp. 39~70.
- Artle, R. and Pravin Varaiya, "Life Cycle Consumption and Homeownership," *Journal of Economic Theory* 18, 1978, pp. 38~58.
- Christelis, D., Georgarakos D., and Michael Haliassos, "Differences in Portfolios across Countries: Economic Environment versus Household Characteristics," *The Review of Economics and Statistics*, March 2013, 95(1): pp. 220~236.
- Ioannides, Y.M. and Stuart S. Rosenthal, "Estimating the Consumption and Investment Demands for Housing and Their Effect on Housing Tenure Status," *The Review of Economics and Statistics*, 1994, 76(1), pp. 127~141.

Mankiw, G. N. and David N. Weil, "The Baby Boom, The Baby Bust, and the Housing Market," *Regional Science and Urban Economics* 19, 1989, pp. 235~258.

McFadden, D., "Demographics, the Housing Market, and the Welfare of the Elderly," in *Studies in the Economics of Aging*, ed. by David A. Wise, University of Chicago Press, 1994, pp. 225~288

Modigliani, F and R. Brumberg, "Utility analysis and the consumption function: An interpretation of cross-section data," in *Post Keynesian Economics*, edited by K. Kurihara, Rutgers University Press, New Brunswick, N.J., 1954, pp. 3~45

OECD, Pensions at a Glance 2013: OECD and G20 Indicators, 2013.

Poterba, J. M., "Demographic Structure and Asset Returns," *The Review of Economics and Statistics*, November 2001, 83(4), pp. 565~584.

_____, "Impact of Population Aging on Financial Markets in Developed Countries," Federal Reserve Bank of Kansas City, Aug. 2004.

Tobin, J., "Life Cycle saving and balanced growth," in *Ten Economic Studies in the Tradition of Irving Fisher*, edited by W. Fellner, Wiley, New York, 1967, pp. 272~256.

Verbist, G., M. Förster and M. Vaalavuo, "The Impact of Publicly Provided Services on the Distribution of Resources: Review of New Results and Methods," OECD Social, Employment and Migration Working Papers No. 130, 2012, pp. 1~85.

Yoo, Peter S., "Age Dependent Portfolio Selection," Federal Reserve Bank of St. Louis Working Paper no. 94-003, 1994, pp. 1~22.

기획재정부, http://www.mof.go.kr/news/news01.jsp?boardType=general&hdnBulletRunno=60&sub_category=128&hdnFlag=1&hdnDiv=183&&actionType=view&runno=4016159.

KB부동산알리지, <http://nland.kbstar.com/quics?page=B025966&cc=b044009:b044009>. 자료검색날짜: 2014.12.24.

통계청, http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&parentId=A#SubCont. 자료검색날짜: 2014.4.16.

_____, http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1B01003&conn_path=I2. 자료검색날짜: 2014.12.24.

_____, http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1J0A001&vw_cd=&list_id=&scrId=&seqNo=&lang_mode=ko&obj_var_id=&itm_id=&conn_path=E1#. 자료검색날짜: 2014.12.24.

한국주택금융공사, <http://www.hf.go.kr/hindex.html>.

Financial Times, <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/0433991a-eb5a-11e1-b8b7-00144feab49a.html#axzz3bA3OITv>.

OECD, <http://www.oecd.org/employment/emp/ageingandemploymentpolicies.htm>,
자료검색날짜: 2014.12.29.

_____, <http://www.oecd.org/els/emp/ageingandemploymentpolicies-statistics-onaverageeffectiveageofretirement.htm>, 자료검색날짜: 2014.12.29.

Wiktionary, <http://en.wiktionary.org/wiki/nonrecourse>.

부 록

〈부표 1〉 베이비붐세대 가구의 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태(주택관련 대출 보유가구 기준)

(단위: %)

			전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
2013년 (540가구)	Ⅰ 그룹 (334) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	43.4	30.0	39.2	37.3	44.5	46.6
		임대보증금/주택(거주)	4.3	0.0	6.7	2.4	3.0	5.3
		부채총액/가처분소득	205.9	492.8	508.9	215.1	257.6	159.0
		DSR(329) ²⁾	20.4	53.4	33.9	20.0	24.7	17.1
	Ⅱ 그룹 (96) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	48.2	79.2	56.0	37.8	33.7	50.3
		임대보증금/주택(거주+타지)	21.7	43.4	11.4	15.6	13.5	23.7
		부채총액/가처분소득	622.3	-	-	594.2	353.1	597.9
		DSR(93) ²⁾	25.0	74.9	72.7	28.1	13.3	25.5
	Ⅲ 그룹 (47) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	75.5	0.0	81.2	50.5	57.7	88.5
		임대보증금/주택(거주+타지)	35.6	0.0	54.2	6.5	27.9	42.1
		부채총액/가처분소득	594.8	0.0	-	322.1	251.5	581.7
		DSR(45) ²⁾	15.5	0.0	20.4	17.2	19.7	13.5
	Ⅲ' 그룹 (38) ¹⁾	임대보증금/전(월)세보증금	102.3	0.0	422.9	14.9	114.6	88.8
		부채총액/주택(타지)	85.6	0.0	81.2	53.3	54.1	116.6
		임대보증금/주택(타지)	34.6	0.0	54.2	5.2	26.6	41.3
		부채총액/가처분소득	508.7	0.0	-	220.9	477.8	535.3
	Ⅳ 그룹 (63) ¹⁾	부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
		부채총액/가처분소득	211.5	215.9	156.6	307.0	257.4	135.6
		DSR(62) ²⁾	15.1	35.6	17.1	17.0	6.6	15.4

주: 1) () 안의 수치는 주택관련 대출을 보유한 540가구 중 각 그룹별로 분류된 가구 수

2) () 안의 수치는 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

1. 주택관련 대출이란 ① 거주주택 마련, ② 거주주택 이외 부동산 마련, ③ 전(월)세보증금 마련이라는 3가지 용도의 대출을 말함

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

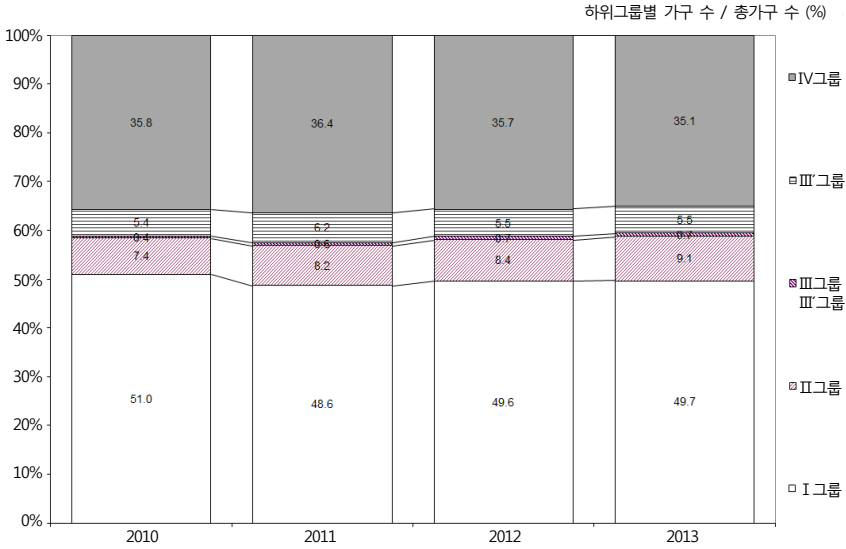
〈부표 2〉 연령대 코호트의 주택점유 형태 변화(1990~2010년)

(단위: %)

1990년 연령대	1990년			1995년			2000년			2005년			2010년		
	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세	자가	전세	월세
20~24세	8.4	36.0	51.5	16.3	55.9	24.0	31.1	48.9	16.2	45.1	31.5	19.9	49.7	26.2	21.3
25~29세	16.0	47.5	32.5	31.9	48.2	16.6	45.0	36.5	15.3	53.8	25.0	18.2	54.8	22.2	20.5
30~34세	29.1	43.0	24.1	46.3	35.5	15.5	54.5	28.1	14.7	60.0	20.3	17.1	60.9	18.2	18.6
35~39세	42.3	32.9	21.1	56.6	27.5	13.6	61.7	22.5	13.4	66.2	16.2	15.1	67.6	14.8	15.8
40~44세	53.8	26.0	17.3	63.8	22.4	11.8	68.1	18.4	11.5	72.3	13.2	12.5	73.0	12.6	12.9
45~49세	62.2	21.1	14.2	69.8	18.5	10.0	73.4	15.3	9.6	76.0	11.6	10.5	75.3	11.8	11.3
50~54세	69.4	17.0	11.4	75.0	15.2	8.2	77.1	13.1	8.1	77.4	10.9	9.3	76.1	11.6	10.4
55~59세	74.1	14.3	9.5	77.9	13.1	7.3	77.6	12.4	7.9	76.3	11.3	9.3	74.8	12.0	10.7
60~64세	76.3	12.7	8.7	78.3	12.1	7.5	75.6	12.7	8.7	73.5	12.1	10.3	71.7	13.0	12.0
65~69세	77.4	11.6	8.4	78.1	11.6	7.7	74.1	12.8	9.2	71.4	12.5	10.9	70.0	13.0	12.9
70~74세	77.9	10.8	8.0	77.6	11.1	7.7	73.3	12.4	9.3	69.9	12.0	11.4	68.5	12.5	13.9

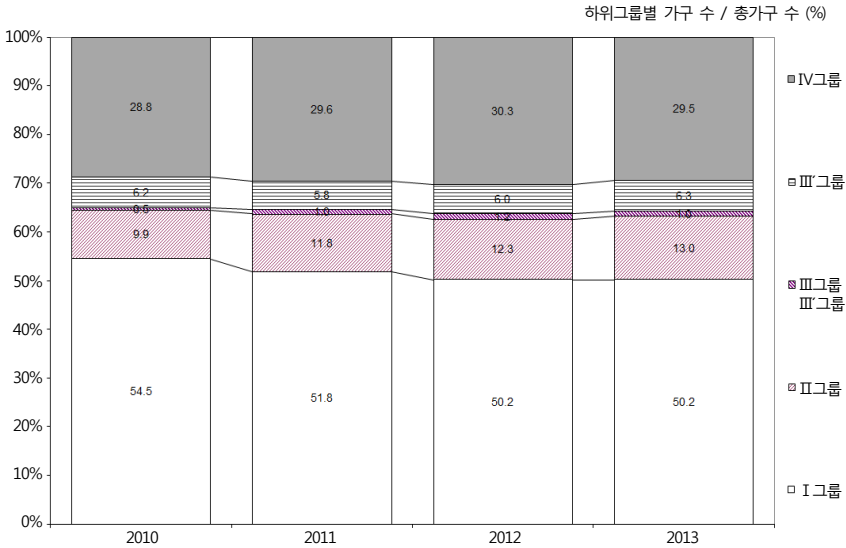
주: 인구주택총조사 해당연도 전수, 원자료 중 20세 이상 가구주를 대상으로 분석함
 자료: 통계청, 인구주택총조사 전수, 원자료, 해당연도, 통계청, 「인구·가구 구조와 주거 특성 변화」, 보도자료, 2012. 3. 21, p. 29에서 재인용.

[부도 1] 전체 표본가구의 하위그룹별 비중(2010~2013년)



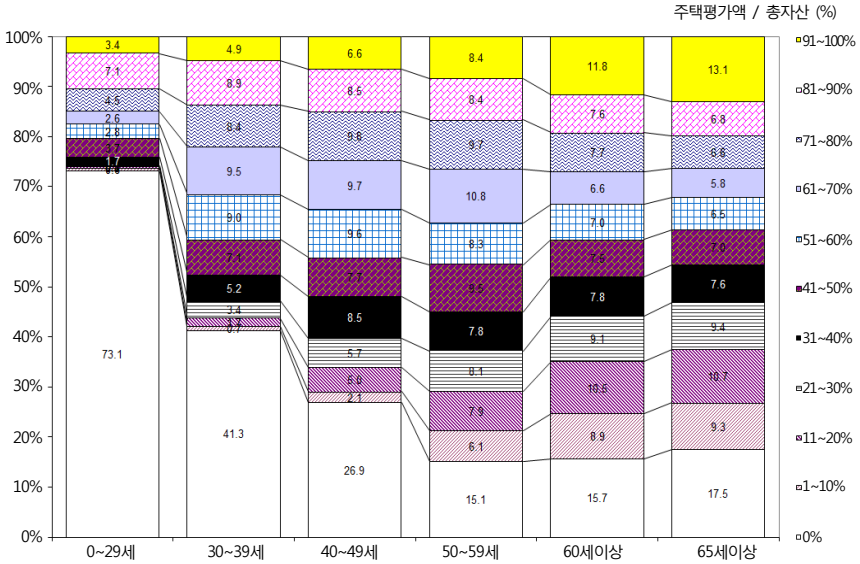
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010~2013

[부도 2] 베이비붐세대 가구의 하위그룹별 비중(2010~2013년)



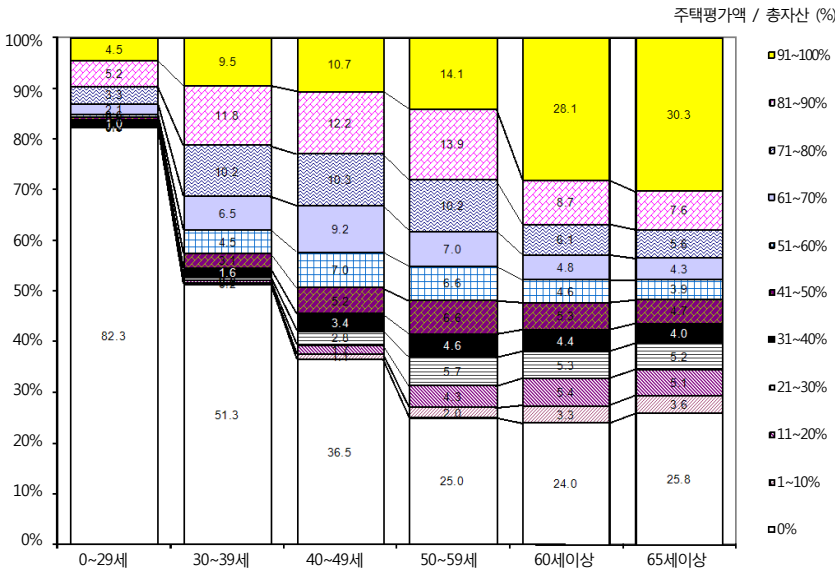
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010~2013

[부도 3] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2006년)



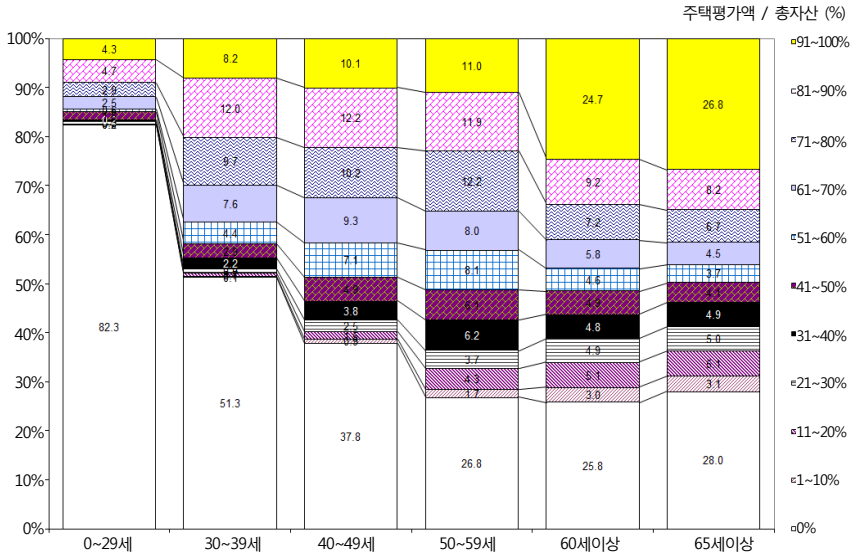
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2006

[부도 4] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2010년)



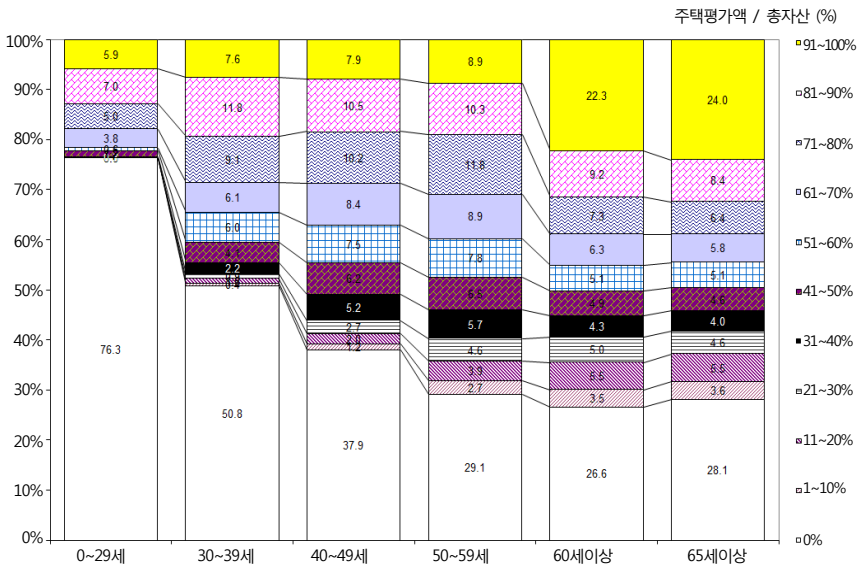
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010

[부도 5] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2011년)



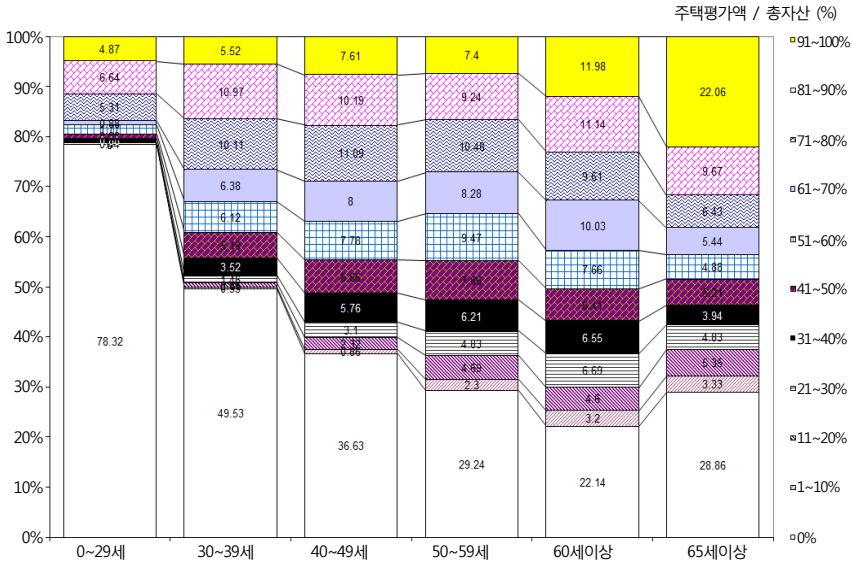
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2011

[부도 6] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2012년)



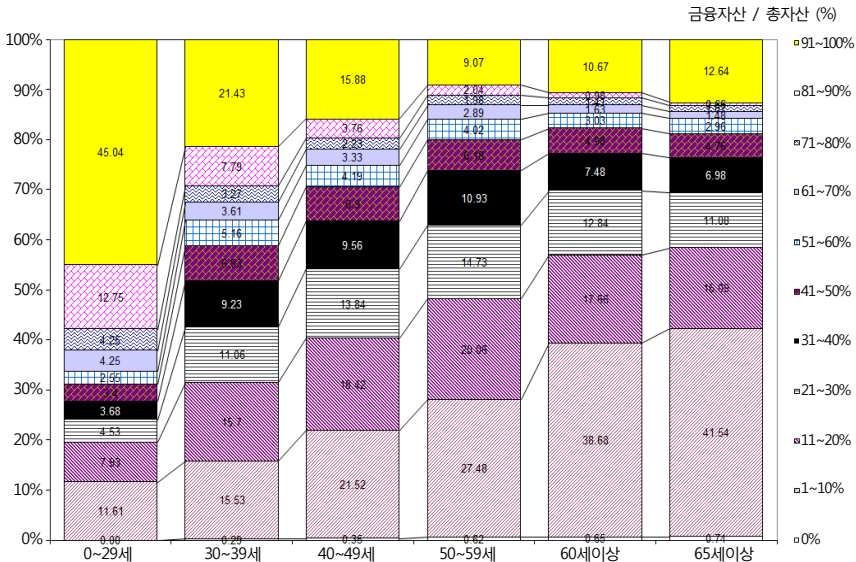
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2012

[부도 7] 가구주 연령대별 주택자산 비중(2013년)



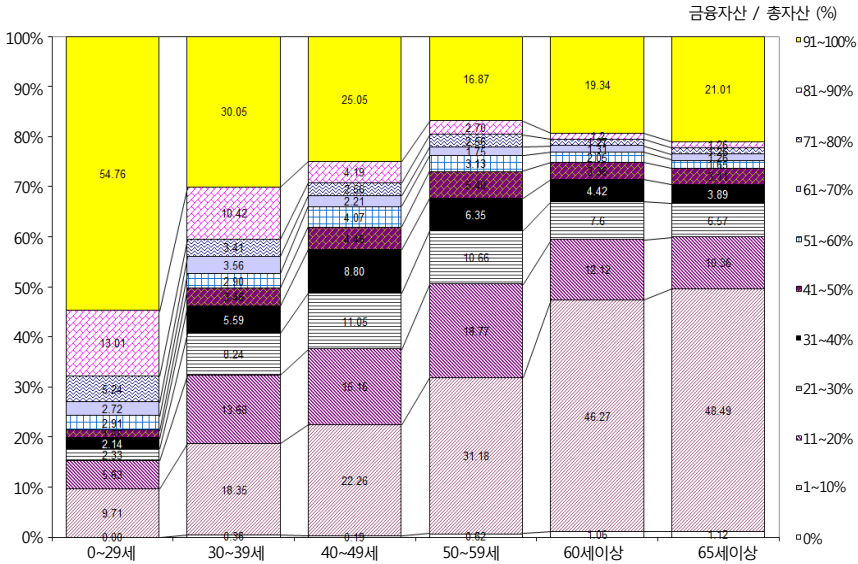
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

[부도 8] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2006년)



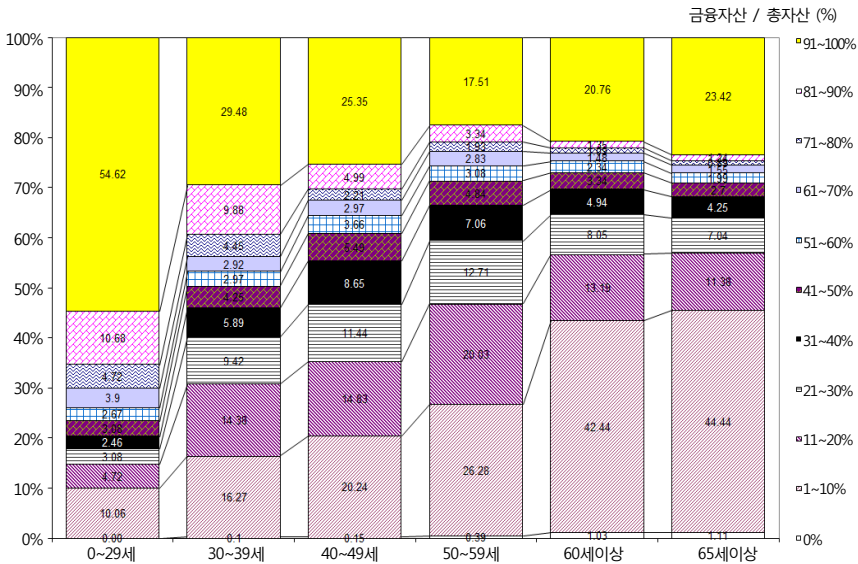
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2006

[부도 9] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2010년)



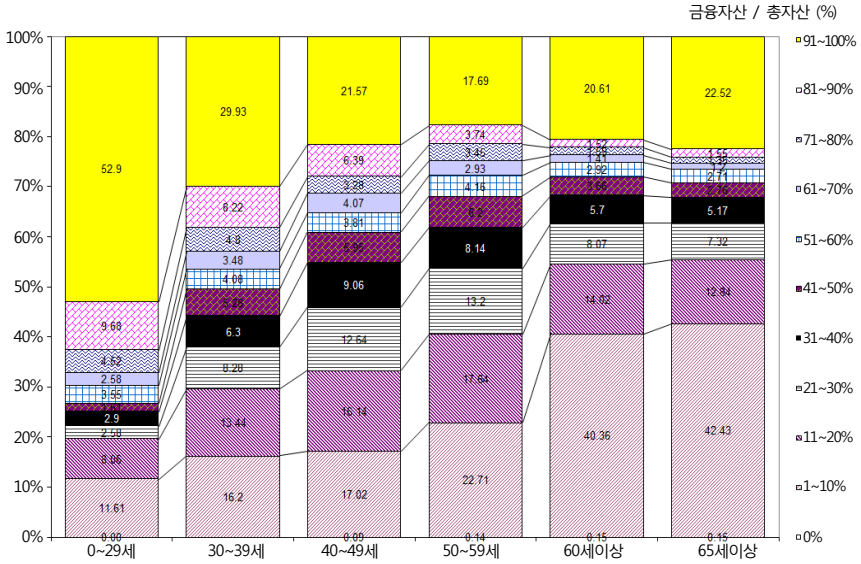
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010

[부도 10] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2011년)



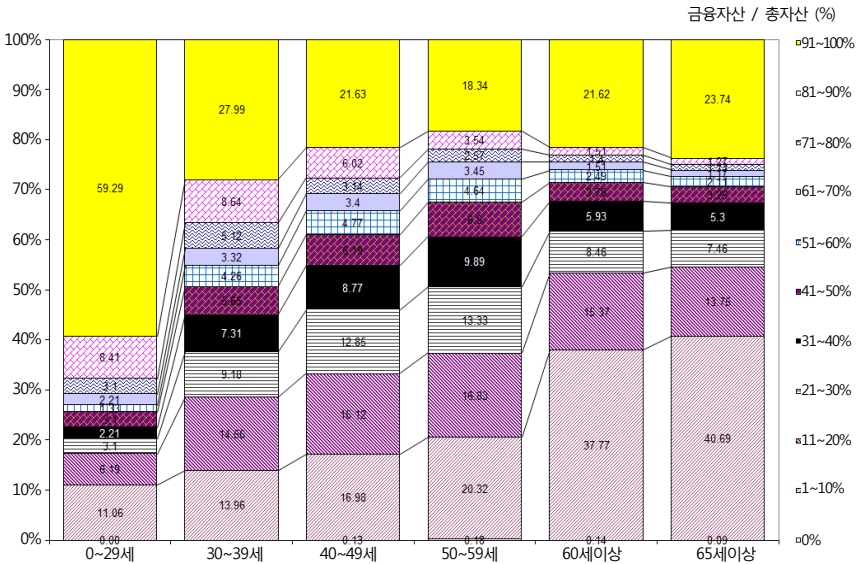
자료: 가계금융조사 미시원자료, 2011

[부도 11] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2012년)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2012

[부도 12] 가구주 연령대별 금융자산 비중(2013년)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 3〉 2004년 소유가구의 임차전환 위험률과 생존률

(단위: 가구, %)

가구주 연령	임차전환시기	총가구 수	임차가구 수	소유가구 수	위험률	생존률
55세 이상	2005년	959	48	911	5.04	94.99
	2006년	911	42	869	4.61	90.62
	2007년	869	29	840	3.34	87.59
	2008년	840	13	827	1.55	86.24
55세 미만	2005년	827	89	738	10.76	89.24
	2006년	738	61	677	8.27	81.86
	2007년	677	52	625	7.68	75.57
	2008년	625	16	609	2.56	73.64

자료: 정의철, 「고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로」, 『국토연구』 제77권, 2013. 6, p. 127의 표 1을 재인용

〈부표 4〉 2004년 55세 이상 소유가구의 임차전환 위험률과 생존률

(단위: 가구, %)

가구주 연령	임차전환시기	총가구 수	임차가구 수	소유가구 수	위험률	생존률
55~64세	2005년	479	20	459	4.18	95.82
	2006년	459	20	439	4.36	91.65
	2007년	439	15	424	3.42	88.52
	2008년	424	5	419	1.18	87.47
65세 이상	2005년	480	28	452	5.83	94.17
	2006년	452	22	430	4.87	89.58
	2007년	430	14	416	3.26	86.67
	2008년	416	8	408	1.92	85.00

주: 정의철(2013)은 55세 이상의 연령대를 55~65세 미만, 65~75세 미만, 75세 이상으로 구분하였으나 본 연구에서는 55~64세, 65세 이상으로 구분하여 다시 계산하였음
 자료: 정의철, 「고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석: 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로」, 『국토연구』 제77권, 2013. 6, p. 127의 표 2에 제시된 자료를 이용하여 재작성

〈부표 5〉 전체 표본가구의 소득분위별 자산·부채 분포

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	9,080	2,012	1,786	1,778	1,707	1,797
비중	100	22.2	19.7	19.6	18.8	19.8
경상소득	4,474.6	767.8	2,129.6	3,533.4	5,379.0	10,516.5
자산총액	33,022.2	9,891.3	18,382.9	24,033.3	35,435.7	77,065.7
금융자산	8,827.8	2,166.3	4,525.5	6,531.0	10,084.1	20,747.1
비중	26.7	21.9	24.6	27.2	28.5	26.9
저축액	6,533.4	1,181.1	2,982.3	4,518.3	7,159.2	16,754.6
전월세보증금	2,294.4	985.2	1,543.3	2,012.6	2,925.0	3,992.6
실물자산	24,194.3	7,725.0	13,857.3	17,502.3	25,351.5	56,318.5
부동산평가액	22,366.7	7,553.8	13,208.3	16,092.6	23,480.1	51,307.1
비중	67.7	76.4	71.9	67.0	66.3	66.6
거주주택	12,137.1	4,799.4	8,292.2	9,729.9	13,440.2	24,340.8
타지주택	4,335.6	997.1	2,005.9	2,584.9	4,227.7	11,814.3
주택(거주주택+타지주택)	16,472.7	5,796.6	10,298.1	12,314.9	17,667.9	36,155.1
주택 이외	5,894.0	1,757.2	2,910.2	3,777.7	5,812.2	15,152.0
기타 자산	1,827.6	171.2	649.0	1,409.8	1,871.4	5,011.4
비중	5.5	1.7	3.5	5.9	5.3	6.5
부채총액	5,888.8	1,179.1	3,282.7	4,001.3	6,773.7	14,153.8
금융부채	3,964.6	723.9	2,199.0	2,879.7	4,880.4	9,105.2
임대보증금	1,924.2	455.2	1,083.7	1,121.6	1,893.3	5,048.6
순자산액	27,133.4	8,712.2	15,100.2	20,032.0	28,662.0	62,911.9
원리금상환액	566.6	102.4	297.3	446.7	683.2	1,297.8

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 6〉 2013년 자가점유 1주택소유가구(그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	4,509	893	804	863	932	1,017
비중	100.0	19.8	17.8	19.1	20.7	22.6
경상소득	4,841.2	769.7	2,159.7	3,563.9	5,401.8	10,479.8
자산총액	37,889.0	15,697.6	27,283.7	29,786.0	38,775.5	68,609.0
금융자산	7,245.4	1,471.4	4,028.1	5,114.2	7,678.1	15,413.3
비중	19.1	9.4	14.8	17.2	19.8	22.5
저축액	7,245.4	1,471.4	4,028.1	5,114.2	7,678.1	15,413.3
전월세보증금	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
실물자산	30,643.6	14,226.2	23,255.6	24,671.8	31,097.4	53,195.7
부동산평가액	28,534.0	14,003.0	22,467.0	22,975.9	28,954.3	48,351.0
비중	75.3	89.2	82.3	77.1	74.7	70.5
거주주택	20,399.3	10,409.5	17,067.8	17,569.4	21,256.5	32,005.6
타지주택	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
주택(거주주택+타지주택)	20,399.3	10,409.5	17,067.8	17,569.4	21,256.5	32,005.6
주택 이외	8,134.8	3,593.5	5,399.2	5,406.6	7,697.8	16,345.4
기타 자산	2,109.5	223.1	788.6	1,695.8	2,143.2	4,844.7
비중	5.6	1.4	2.9	5.7	5.5	7.1
부채총액	5,733.0	1,385.3	3,450.9	4,346.6	6,723.6	10,961.0
금융부채	4,767.4	929.7	2,595.7	3,469.9	5,857.7	9,359.1
임대보증금	965.6	455.6	855.2	876.6	865.9	1,601.9
순자산액	32,156.0	14,312.3	23,832.8	25,439.4	32,051.9	57,648.0
원리금상환액	653.5	133.9	362.1	490.7	770.8	1,291.1

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 7〉 2013년 다주택소유 자가점유가구(II그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	825	70	96	149	178	332
비중	100.0	8.5	11.6	18.1	21.6	40.2
경상소득	6,883.1	845.9	2,157.2	3,542.4	5,446.5	11,686.4
자산총액	84,984.5	34,328.5	46,176.4	58,510.9	57,313.4	133,095.3
금융자산	14,414.3	3,898.2	6,348.2	7,185.7	8,567.3	25,213.1
비중	17.0	11.4	13.7	12.3	14.9	18.9
저축액	14,414.3	3,898.2	6,348.2	7,185.7	8,567.3	25,213.1
전월세보증금	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
실물자산	70,570.1	30,430.3	39,828.2	51,325.2	48,746.1	107,882.2
부동산평가액	66,410.9	29,940.9	38,522.2	49,693.3	46,566.2	99,975.1
비중	78.1	87.2	83.4	84.9	81.2	75.1
거주주택	26,867.7	13,301.1	19,502.2	19,661.6	22,080.1	37,436.8
타지주택	26,899.9	15,350.5	15,907.9	20,091.6	17,885.2	40,353.7
주택(거주주택+타지주택)	53,767.7	28,651.6	35,410.0	39,753.1	39,965.3	77,790.5
주택 이외	12,643.2	1,289.3	3,112.2	9,940.2	6,600.9	22,184.6
기타 자산	4,159.3	489.4	1,306.0	1,631.8	2,179.9	7,907.1
비중	4.9	1.4	2.8	2.8	3.8	5.9
부채총액	15,842.4	6,268.7	11,048.9	9,824.3	11,133.9	24,328.9
금융부채	7,470.0	2,288.2	5,625.8	4,776.0	5,582.0	11,227.1
임대보증금	8,372.4	3,980.5	5,423.1	5,048.3	5,552.0	13,101.8
순자산액	69,142.0	28,059.8	35,127.5	48,686.6	46,179.4	108,766.4
원리금상환액	958.4	175.9	465.9	629.0	826.2	1470.2

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 8〉 2013년 타지주택소유 임차가구(Ⅲ그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	562	46	75	99	147	195
비중	100.0	8.2	13.3	17.6	26.2	34.7
경상소득	6,142.9	846.9	2,147.0	3,545.1	5,367.5	10,739.7
자산총액	57,078.3	27,072.3	39,491.3	31,555.9	50,057.8	88,621.7
금융자산	20,618.1	6,298.2	9,771.2	10,018.1	17,455.2	35,681.6
비중	36.1	23.3	24.7	31.7	34.9	40.3
저축액	9,411.2	2,013.7	4,536.2	4,511.2	6,610.1	17,562.4
전월세보증금	11,206.9	4,284.4	5,235.0	5,506.9	10,845.1	18,119.2
실물자산	36,460.2	20,774.1	29,720.1	21,537.8	32,602.6	52,940.1
부동산평가액	34,038.9	20,463.7	28,739.1	19,908.4	30,929.4	48,514.1
비중	59.6	75.6	72.8	63.1	61.8	54.7
거주주택	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
타지주택	29,246.4	18,680.5	25,892.2	18,498.0	26,334.5	40,487.4
주택(거주주택+타지주택)	29,246.4	18,680.5	25,892.2	18,498.0	26,334.5	40,487.4
주택 이외	4,792.5	1,783.2	2,846.9	1,410.4	4,594.9	8,026.7
기타 자산	2,421.4	310.4	981.0	1,629.4	1,673.2	4,426.0
비중	4.2	1.1	2.5	5.2	3.3	5.0
부채총액	16,972.2	6,475.8	16,100.6	9,324.5	15,060.1	24,916.3
금융부채	6,604.9	1,536.3	6,727.8	3,756.6	5,943.3	9,606.4
임대보증금	10,367.3	4,939.5	9,372.8	5,567.9	9,116.8	15,309.9
순자산액	40,106.1	20,596.5	23,390.6	22,231.4	34,997.7	63,705.4
원리금상환액	870.1	190.6	611.3	814.4	645.1	1326.0

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 9〉 2013년 타지1주택소유 임차가구(III그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	499	42	72	87	133	165
비중	100.0	8.4	14.4	17.4	26.7	33.1
경상소득	5,934.2	846.1	2,144.2	3,546.4	5,345.3	10,497.5
자산총액	51,310.2	22,398.5	33,170.3	30,188.3	45,826.5	81,477.5
금융자산	19,474.8	5,516.7	8,574.9	10,325.2	16,319.4	34,858.6
비중	38.0	24.6	25.9	34.2	35.6	42.8
저축액	8,680.7	1,856.1	3,715.9	4,390.2	5,872.7	17,024.5
전월세보증금	10,794.1	3,660.6	4,858.9	5,934.9	10,446.8	17,834.1
실물자산	31,835.4	16,881.8	24,595.5	19,863.1	29,507.1	46,618.9
부동산평가액	29,423.5	16,539.7	23,580.9	18,172.4	27,851.7	42,103.4
비중	57.3	73.8	71.1	60.2	60.8	51.7
거주주택	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
타지주택	24,926.4	14,569.9	21,227.4	17,190.0	23,726.3	33,958.8
주택(거주주택+타지주택)	24,926.4	14,569.9	21,227.4	17,190.0	23,726.3	33,958.8
주택 이외	4,497.1	1,969.8	2,353.5	982.4	4,125.4	8,144.5
기타 자산	2,411.9	342.0	1,014.6	1,690.7	1,655.4	4,515.5
비중	4.7	1.5	3.1	5.6	3.6	5.5
부채총액	15,085.8	5,013.5	12,712.8	9,044.9	13,720.7	22,743.4
금융부채	6,278.0	1,653.7	6,218.7	3,844.3	5,543.0	9,264.1
임대보증금	8,807.8	3,359.8	6,494.1	5,200.6	8,177.6	13,479.3
순자산액	36,224.4	17,384.9	20,457.6	21,143.4	32,105.9	58,734.1
원리금상환액	1185.1	1368.1	732.0	990.7	823.1	1746.1

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 10〉 2013년 무주택 임차가구(IV그룹)

(단위: 가구, %, 만원)

	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
표본 수	3,184	1,003	811	667	450	253
비중	100.0	31.5	25.5	20.9	14.1	7.9
경상소득	3,108.6	757.4	2,098.2	3,494.2	5,315.4	9,139.0
자산총액	9,715.2	2,829.6	5,370.3	9,592.1	16,409.4	34,431.6
금융자산	7,390.9	2,407.6	4,273.3	7,573.6	12,737.1	23,593.1
비중	76.1	85.1	79.6	79.0	77.6	68.5
저축액	3,173.9	732.1	1,528.9	3,307.6	5,853.9	11,247.9
전월세보증금	4,217.0	1,675.5	2,744.4	4,266.0	6,883.2	12,345.2
실물자산	2,324.3	422.0	1,097.0	2,018.5	3,672.3	10,838.5
부동산평가액	1,536.8	319.7	676.9	1,018.5	2,360.5	8,117.4
비중	15.8	11.3	12.6	10.6	14.4	23.6
거주주택	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
타지주택	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
주택(거주주택+타지주택)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
주택 이외	1,536.8	319.7	676.9	1,018.5	2,360.5	8,117.4
기타 자산	787.5	102.3	420.1	1,000.0	1,311.8	2,721.1
비중	8.1	3.6	7.8	10.4	8.0	7.9
부채총액	1,661.8	425.9	1,063.6	1,722.1	2,552.3	5,888.3
금융부채	1,585.7	418.4	1,038.2	1,698.1	2,423.4	5,386.4
임대보증금	76.1	7.5	25.4	24.0	128.9	501.9
순자산액	8,053.4	2,403.7	4,306.7	7,870.0	13,857.1	28,543.3
원리금상환액	302.8	68.2	191.3	308.0	478.8	1,103.1

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 11〉 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태
(전체 표본가구 기준)

(단위: %)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
2013년 (9,080 가구)	I 그룹 (4,509) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	28.1	13.3	20.2	24.7	31.6	34.2
		임대보증금/주택(거주)	4.7	4.4	5.0	5.0	4.1	5.0
		부채총액/가처분소득	146.4	214.5	195.9	149.6	154.6	129.7
		DSR(2,412) ²⁾	21.2	58.9	33.0	22.4	21.1	18.7
	II 그룹 (825) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	29.5	21.9	31.2	24.7	27.9	31.3
		임대보증금/주택(거주+타지)	15.6	13.9	15.3	12.7	13.9	16.8
		부채총액/가처분소득	297.1	251.5	460.2	357.5	257.0	268.9
		DSR(474) ²⁾	23.4	64.5	39.8	29.3	22.5	21.7
	III 그룹 (562) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	58.0	34.7	62.2	50.4	57.2	61.5
		임대보증금/주택(거주+타지)	35.4	26.4	36.2	30.1	34.6	37.8
		부채총액/가처분소득	353.8	418.7	514.9	330.7	356.7	296.4
		DSR(329) ²⁾	22.7	102.5	50.8	34.6	19.2	19.6
	III' 그룹 (499) ¹⁾	임대보증금/전(월)세보증금	81.6	91.8	133.7	87.6	78.3	75.6
		부채총액/주택(타지)	60.5	34.4	59.9	52.6	57.8	67.0
		임대보증금/주택(타지)	35.3	23.1	30.6	30.3	34.5	39.7
		부채총액/가처분소득	322.8	430.5	514.9	319.0	321.4	275.5
		DSR(442) ²⁾	22.5	196.8	38.3	31.1	17.5	18.7
	IV 그룹 (3,184)	부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
		부채총액/가처분소득	63.3	62.2	58.4	58.3	57.1	79.1
DSR(1319) ²⁾		18.3	35.8	20.8	16.9	14.9	19.7	

주: 1) () 안의 수치는 전체 9,080가구 중 각 그룹별로 분류된 가구 수

2) () 안의 수치는 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 12〉 주택소유·점유 유형별 및 소득분위별 주택관련 재무상태
(주택관련 대출 보유가구 기준)

(단위: %)

		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	
2013년 (2,420 가구)	I 그룹 (1,410) ¹⁾	부채총액/주택(거주)	44.6	33.0	39.0	40.4	43.3	49.6
		임대보증금/주택(거주)	4.7	3.5	5.8	4.2	4.4	4.9
		부채총액/가처분소득	225.7	686.4	434.1	237.8	236.9	190.1
		DSR(1,369) ²⁾	20.9	58.5	35.5	21.1	21.6	18.3
	II 그룹 (308) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	44.5	64.9	43.2	40.4	42.5	45.4
		임대보증금/주택(거주+타지)	19.0	29.6	15.0	15.3	17.5	20.2
		부채총액/가처분소득	484.9	-	-	611.6	408.7	452.3
		DSR(300) ²⁾	24.8	63.3	35.6	34.3	24.7	22.9
	III 그룹 (215) ¹⁾	부채총액/주택(거주+타지)	68.7	45.8	72.5	61.3	66.3	71.9
		임대보증금/주택(거주+타지)	34.6	28.8	29.8	21.8	32.9	39.4
		부채총액/가처분소득	472.5	-	-	392.9	464.3	391.7
		DSR(204) ²⁾	23.3	141.9	61.2	46.1	22.6	16.7
	III' 그룹 (185) ¹⁾	임대보증금/전(월)세보증금	82.0	122.5	139.6	67.0	85.4	77.2
		부채총액/주택(타지)	71.8	62.0	67.2	63.9	65.4	78.6
		임대보증금/주택(타지)	33.5	29.0	21.5	23.4	32.0	40.7
		부채총액/가처분소득	416.4	-	-	376.2	376.9	351.5
		DSR(174) ²⁾	23.3	153.7	56.2	46.5	15.8	18.2
	IV 그룹 (487) ¹⁾	부채총액/주택	-	-	-	-	-	-
		임대보증금/주택	-	-	-	-	-	-
		부채총액/가처분소득	134.5	284.7	156.4	125.7	121.8	136.8
DSR(464) ²⁾		15.4	27.5	18.2	12.9	15.5	15.2	

주: 1) () 안의 수치는 주택관련 대출을 보유한 2,420가구 중 각 그룹별로 분류된 가구 수

2) () 안의 수치는 그룹별 가구 중 담보·은행신용·신용카드 대출의 원금 및 이자 상환액이 존재하는 가구 수

1. 주택관련 대출이란 ① 거주주택 마련, ② 거주주택 이외 부동산 마련, ③ 전(월)세보증금 마련이라는 3가지 용도의 대출을 말함

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2013

〈부표 13〉 주택관련 대출 보유가구 비율

(단위: 가구, %)

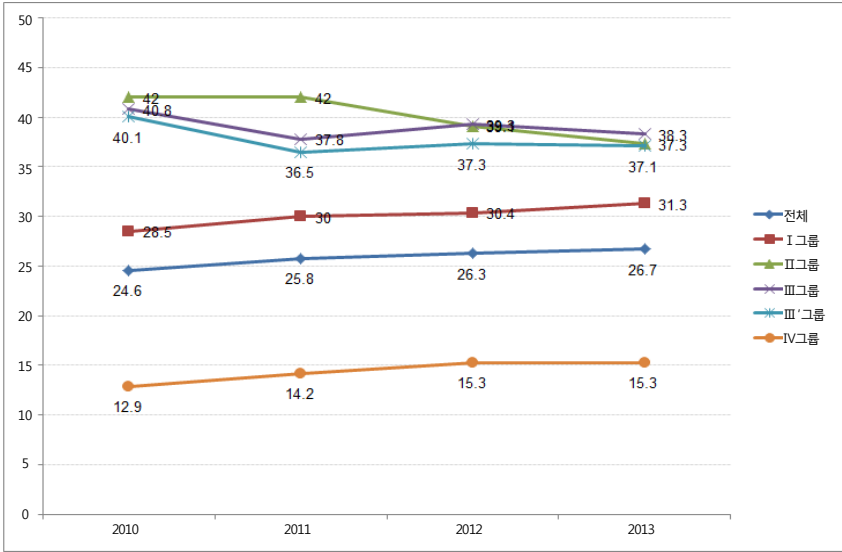
	전체 표본가구(10,000가구)				베이비붐세대 가구(2,212가구)			
	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출 가구	비율 ¹⁾	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출 가구	비율 ¹⁾
2010년	전체	10,000	2,462	24.6	전체	2,212	616	27.8
	I그룹	5,101	1,452	28.5	I그룹	1,206	378	31.3
	II그룹	738	310	42.0	II그룹	220	108	49.1
	III그룹	586	239	40.8	III그룹	150	67	44.7
	III'그룹	544	218	40.1	III'그룹	138	60	43.5
	IV그룹	3,575	461	12.9	IV그룹	636	63	9.9
	전체 표본가구(10,517가구)				베이비붐세대 가구(2,307가구)			
	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출 가구	비율 ¹⁾	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출 가구	비율 ¹⁾
2011년	전체	10,517	2,712	25.8	전체	2,307	643	27.9
	I그룹	5,116	1,535	30.0	I그룹	1,195	385	32.2
	II그룹	864	363	42.0	II그룹	273	116	42.5
	III그룹	714	270	37.8	III그룹	156	53	34.0
	III'그룹	649	237	36.5	III'그룹	134	43	32.1
	IV그룹	3,823	544	14.2	IV그룹	683	89	13.0
	전체 표본가구(9,080가구)				베이비붐세대 가구(2,012가구)			
	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출 가구	비율 ¹⁾	그룹	그룹별 가구	그룹 내 주택관련 대출 가구	비율 ¹⁾
2012년	전체	9,080	2,386	26.3	전체	2,012	551	27.4
	I그룹	4,507	1,368	30.4	I그룹	1,011	340	33.6
	II그룹	765	299	39.1	II그룹	248	94	37.9
	III그룹	563	221	39.3	III그룹	144	44	30.6
	III'그룹	499	186	37.3	III'그룹	120	35	29.2
	IV그룹	3,245	498	15.3	IV그룹	609	73	12.0

주: 1) 비율은 주택관련 대출 보유가구/그룹별 가구

자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010~2012

[부도 13] 전체 표본가구 중 주택관련 대출 보유가구 비율(2010~2013년)

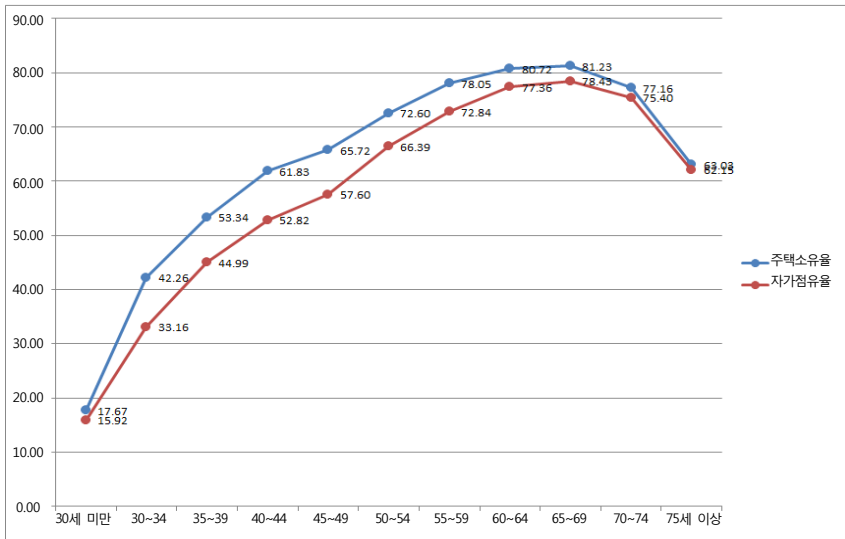
(단위: %)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010~2013

[부도 14] 주택소유 및 자가점유 가구 비율(2010년)

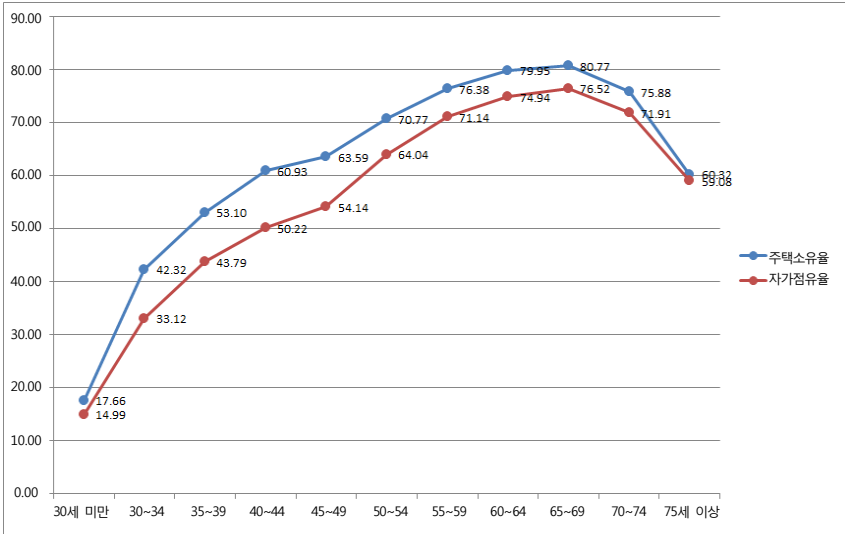
(단위: %)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2010

[부도 15] 주택소유 및 자가점유 가구 비율(2011년)

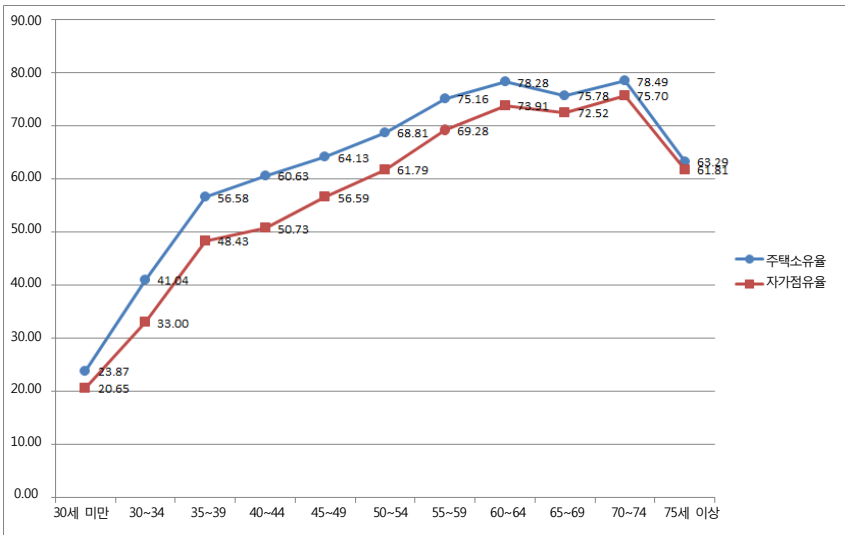
(단위: %)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2011

[부도 16] 주택소유 및 자가점유 가구 비율(2012년)

(단위: %)



자료: 가계금융조사 미시원자료, 2012

〈부표 14〉 2012년 완전 생명표(남녀 전체)

연령	기대여명 (A)	연령 (B)	예상 사망연령 (A)+(B)
49	34.12	49	83.12
51	32.30	51	83.30
52	31.39	52	83.39
53	30.49	53	83.49
54	29.60	54	83.60
55	28.71	55	83.71
56	27.82	56	83.82
57	26.94	57	83.94

자료: 통계청, 「2012년 생명표」, 보도자료, 2013. 12. 5, pp. 18~19에 제시된 자료를 이용하여 재작성

고령화에 따른 주택시장 변화와 조세정책적 시사점: 베이비붐세대를 중심으로

노영훈

총인구 중 고령인구가 차지하는 비중이 늘어나면서 우리나라의 경우 2000년에 이미 고령화율이 7%에 달하여 고령화사회에 진입하였다. 고령화는 세계 각국에서 공통적으로 나타나는 현상이나 그 정도나 속도는 나라마다 다르다. 유엔 세계인구전망에 따르면 고령화율이 7%에서 14%에 도달하기까지 프랑스는 115년, 미국은 75년이 소요됐으나, 우리나라는 불과 26년이라는 최단기간 안에 고령화사회→고령사회→초고령사회로의 이전을 완료함으로써 세계기록을 세울 것으로 예측되고 있다. 특히 본 연구에서 초점을 맞춰 살펴보고자 하는 베이비붐세대는 한국전쟁 종전 후인 1955년부터 1963년까지 상대적으로 높은 출생률을 보인 기간 중에 태어난 자들을 지칭한다. 한 경제 내에서 베이비붐세대라는 연령 코호트가 존재한다는 것은 일종의 인구구조적 충격이 가해졌음을 의미한다. 2014년 올해로 만나이가 51~59세에 해당하여 전부 50대에 속하게 된 우리나라의 베이비붐세대는 이미 민간부문에서는 6~7년 전부터 부분적으로 퇴직이 시작되었고 단일화된 60세 정년제도 하에서는 수년 내에 퇴직자가 큰 폭으로 발생할 예정이다.

본 연구에서는 2013년 가계금융조사상의 표본가구들 중에서 베이비붐세대 가구주들을 추출하여 이들의 경제적 처지를 수입지출명세서나 대차대조표를 활용해 살펴본 후 이들에게서 공통적으로 나타나는 주택 등 부동산 중심의 자산구성 및 주택관련 대출의 보유라고 하는 특성이 어떠한 의미를 갖

는지 분석하고자 한다. 또한 주택의 소유 및 점유 유형에 따라 가구를 분류한 다음 (현재의) 경상소득 및 순자산 규모에 대비하여 구한 재무건전성, 최근 과도한 주택대출의 실행 여부 및 깡통주택으로 전락할 위험성, 그리고 은퇴 후의 소득감소에 대비해 주택자산을 담보로 한 주택연금의 활용가능성 등에 대해 면밀히 검토해 봄으로써 정책시사점을 도출하는 것이 본 연구의 주된 목적이라 할 수 있다.

본고는 우리나라 가구들의 주택 소유 및 점유 행태를 4가지 하위그룹(거주주택만 소유한 집단(I그룹), 거주주택 소유 및 비거주 타지주택을 소유한 집단(II그룹), 비거주 타지주택을 소유한 임차가구 집단(III그룹), 무주택 임차가구 집단(IV그룹))으로 분류한 다음 고령화에 따라 주택시장 내에서 주거서비스의 소비 및 주택자산의 보유·처분 행태가 어떻게 변화될 것인지 살펴보았다. 흔히 고령가구주들이 은퇴를 앞두고 ‘집 한 채 달랑 있는데’라는 표현을 많이 사용하지만, 똑같이 집을 한 채만 소유하고 있는 베이비붐세대 가구주라 하더라도 본인 소유의 주택에서 거주하고 있는지 아니면 현 거주주택은 임차하고 있으면서 타지에 주택 1채를 소유하고 있는지 등에 따라 이들 세대의 경제적 처지가 어떻게 다른지를 가계금융조사의 가구단위 미시원자료(2010~2013년)를 활용하여 분석하였다. 또한 I&R(1994)의 계량모형을 이용하여 주택투자 수요와 주거서비스 수요 간의 차이가 주택 소유 및 점유 행태를 어떻게 설명할 수 있는지를 순차형 및 단일형 프로빗모형을 활용하여 추정해 보고 2012년, 2013년 공통으로 조사된 9,080가구를 대상으로 주택 소유 및 점유 그룹의 이동현황을 살펴보았다.

마지막으로 주택자산이 갖는 노령가구의 소득보장적 기능에 대해 알아보고 우리나라 주택연금(역모기지)제도의 현황을 개괄적으로 살펴보았다. 이를 토대로 자산연금화 추세 및 주택시장 변화에 대응한 조세정책 방향도 함께 제시하였다.

Impact of Babyboomer ageing on Housing Market and its Implications in Korea

Younghoon Ro

This paper investigates the effect of the ageing of the “baby boom” cohort on housing market in Korea and its policy implication. The Korean baby boom generation – those born in between 1955 and 1963 – has had and will continue to have important effects on the Korean economy. The baby boom cohort is now in its late fifties, and it will start to face retirement age within just over a decade.

We found from the previous 5-year interval census on population and housing that homeownership ratio and owner-occupancy rate shows ‘hump back’ shaped age profile. The main data source used in this study is the 2013 Korean Housing Finance Survey (KHFS) which contains 9,080 households sampled from the 2010 Census of Population and Housing. According to the survey questionnaire and guide respondents are required to fill in all the detailed questions regarding each household member’s type and amount of asset and liability as of March 31, 2013 and income and expenditure informations during the previous year, i.e. year 2012. In a word, annual KHFS is a snapshot of Korean households’ combined balance sheet and income/outlay statement. Since it compiles each household member’s housing-related asset and liability information, we

can construct the household-level housing ownership distribution and the subsequent mortgage and other borrowing related to the housing investment.

The result that on average (net) wealth is found to be highest among households close to retirement and lower among younger and older households is consistent with the idea of life cycle savings. In other words, younger households not yet having reached their peak earning years and having had less time to accumulate the stocks of wealth that they will later draw upon to fund consumption in retirement.

The ordered probit regression was run over the 9,080 households' observed discrete choices of house ownership and tenure choice. The result shows that the discrepancy between the investment(H_I) and consumption(H_C) demands for housing is one of the main determinants of 4 sub-tenure mode choices. The economic position like net wealth and current income are the important explanatory variable in the 4 subtenure choices. Especially, Korean babyboomer families are significantly more likely to choose their house ownership and tenure choice combination according to this divergence. Since more babyboomer householders are found in the group renting while owning property other than their home, or group owning their home in addition to other properties, suggesting the very strong tendency to making their housing investment decision separately from consumption decision. With the borrowing-from-tenant feature of Chonsei rental mode so important to Korean landlord, investment demand for housing tends to dominate consumption demand in the subtenure group renting their home while owning property other than their home. Also, low-income quintile renters owning a house elsewhere make use of Chonsei, Korea's unique rental mode, by increasing leverage ratio and are vulnerable to the interest rate rise.

With the imminent Korean babyboomers' retirement and the subsequent weak demand for housing anticipated within a decade, the existing Korean version of reverse mortgage could prevent the house-rich and income-poor families from disposing of their owner-occupied housing and provide the stability of housing welfare.

Previous housing-related tax wedges based on the criterion of 'one homeownership per household', like penalty-level burden of capital gains tax on multi-house owners' housing asset disposals needs to be amended to restore more equitable and efficient one like 'preferential tax treatment to main residence sale.'

■ 저자약력

노영훈

서울대학교 경제학과 졸업
미국 Columbia University 경제학 박사
미국 Harvard 법대 초빙연구위원(visiting scholar)
중국 상하이 復旦(Fudan)대 경제학부 초청교수
현, 한국조세재정연구원 선임연구위원

자료 수집 및 정리

권선정 한국조세재정연구원 연구원

연구보고서 14-01

고령화에 따른 주택시장 변화와 조세정책적 시사점: 베이비붐세대를 중심으로

발행	행	2014년 12월 31일
저자	자	노영훈
발행인	인	옥동석
발행처	처	한국조세재정연구원
주소	소	339-007 세종특별자치시 한누리대로 1924
전화	화	(044)414-2114(대)
홈페이지	지	www.kipf.re.kr
등록	록	1993. 7. 15. 제21-466호
정가	가	7,000원
조판 및 인쇄	쇄	일지사 (02)503-6971
I S B N		978-89-8191-731-9 93320
