

은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석*

An Analysis on the Determinants of Real Estate Assets Management of the Retiree

최효비** · 이재송*** · 최열****

Choi, Hyo Bi · Lee, Jae Song · Choi, Yeol

目次

I. 서론	IV. 실증분석
1. 연구의 배경 및 목적	1. 기초통계량 분석
2. 연구의 범위 및 방법	2. 은퇴계층의 주거 점유형태 결정요인 분석
II. 이론적 고찰	3. 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산자산 소유 결정요인 분석
1. 은퇴계층의 정의	V. 결론
2. 은퇴계층의 부동산자산 운용	<abstract>
3. 선행연구의 검토와 본 연구와의 차별성	<참고문헌>
III. 분석모형 및 분석자료	
1. 분석모형	
2. 분석자료 및 변수의 구성	

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

In preparing economically for retirement, the real estate assets have charm to satisfy residential stability and wealth effects at the same time. Actually the proportion of real estate assets in property portfolios of many retirement people is quite high. Therefore, the study is to analyze the factors affecting the formation of their real estate assets with the household finance · welfare statistical survey. It is used variables of gender, age, retirement age, education, marital status as householder characteristics, variables of the number of household member, residential areas, housing type, area for exclusive use as household characteristics, and economic variables of financial assets, real estate and other real assets, total debt.

*본 논문은 2015년 10월 대한국토·도시계획학회 추계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임.

**주저자 : 부산발전연구원 연구원, machoi9085@gmail.com

***공동저자 : 부산대학교 도시공학과 박사수료, lee-jaesong@hanmail.net

****교신저자 : 부산대학교 도시공학과 교수, 도시계획학박사, yeolchoi@pusan.ac.kr

▷ 접수일(2016년 4월 15일), 수정일(1차: 2016년 4월 21일, 2차: 2016년 4월 29일), 게재확정일(2016년 5월 20일)

(2) RESEARCH METHOD

Empirical analysis: Binary logit model

(3) RESEARCH FINDINGS

Analysis is carried out in two stages using binary logit model with the survey data of households which householders retired. First stage is analyzing factors affecting the home ownership. Second is analyzing factors affecting the ownership of real estate except their own houses.

2. RESULTS

In the first analysis, there is a high probability to own their house of retirement people the more they do not maintain the marriage, the greater the number of household members, living in the metropolitan area. In the second analysis, there is a high probability to own other real estate assets, the faster the retirement age, the lower levels of education of householders, and the smaller total debt, ordinary income and annual expenditure.

3. KEY WORDS

- Retiree, Home ownership, Real estate assets, Household finance.welfare statistical survey, Binary logit model

국문초록

많은 은퇴계층들은 자산 축적 방법으로 부동산 투자를 선호하여 자산포트폴리오 중 부동산자산이 차지하는 비중이 상당히 높은 편이다. 이러한 점에서 착안하여 본 연구는 가계금융·복지조사를 이용하여 은퇴계층의 부동산자산 형성에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 하였다. 은퇴계층이 보유한 부동산자산을 보다 심층적으로 분석하기 위하여 이항로짓모형을 활용하여 2단계에 걸친 실증분석을 실시하였다. 첫 번째 분석에서는 은퇴계층이 자가 소유에 영향을 미치는 요인을 분석하였고, 두 번째 분석에서는 자가를 이미 보유하고 있는 은퇴계층이 자가 이외의 부동산자산 소유에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석 결과, 첫 번째 분석에서는 가구주 은퇴 연령이 낮을수록, 혼인을 유지하고 있지 않을수록, 가구원 수가 많을수록, 수도권에 거주할수록, 기타실물자산 보유액 및 연간지출금액이 작을수록 은퇴계층이 자가를 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다. 두 번째 분석에서는 은퇴시기가 앞당겨질수록, 낮은 교육수준의 가구주일수록, 부채총액과 경상소득 및 연간지출금액이 작을수록 자가 이외 부동산자산을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다.

핵심어 : 은퇴계층, 자가소유, 부동산자산, 가계금융 복지조사, 이항로짓모형

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

통계청에서 발표한 2015 고령자 통계¹⁾에 따르면, 우리나라는 2000년에 고령화 사회(65세 인구 비율이 7%를 초과하는 수준)에 진입한 이후 지속적인 고령인구의 증가로 2017년 고령사회(65세 인구 비율이 14%를 초과하는 수준)로의 진입을 예상하고 있다. 그리고 통계청의 2015년 5월 경제활동인구조사 청년층 및 고령층 부가조사 결과²⁾에 따르면, 2014년 1년간 고령층(55~79세) 인구 중 45%가 평균 49만원의 연금(공적·기초·개인연금 등)을 수령한 것으로 나타났는데 이는 2015년 1인 가구 최저생계비 617,281원³⁾에 못 미치는 수준이다. 은퇴 이후에도 고령층은 다시 일하기를 희망하였으며 그들의 근로 희망 사유는 생활비에 보탬이 되기 위함이 가장 많았다. 노후 대비가 취약한 은퇴계층은 노동시장에 재진입하는 것이다.

우리나라 노동자들의 평균 은퇴 시기는 앞당겨지는 반면 2013년 기준 65세 고령자의 기대여명은 남자가 18년, 여자가 22.4년으로 10년 전과 비교하면 65세 고령자 남녀 모두 기대여명이 늘어난 것으로 나타나고 있다. 기대수명의 증가로 기대여명도 계속 증가할 것으로 예상되므로 고령층의 은퇴준비에 대한 연구가 보다 활발히 이루어질 필요가 있다.

2010년 이후 베이비부머 세대가 본격적으로 은퇴하는 현시점에서 해당계층의 은퇴 후 주거 및 부동산 자산의 소유 특성을 파악하고자 한다. 많은 은퇴계층들은 자산 축적 방법으로 부동산 투자를 선호하여 자산포트폴리오 중

부동산자산이 차지하는 비중은 상당히 높은 편이다. 특히 경제적인 측면에서 은퇴를 준비함에 있어 주거 안정과 자산효과를 동시에 만족시켜주는 부동산은 매력적이라고 할 수 있다.

이에 본 연구는 우리나라 가구의 높은 부동산자산 보유 비중에 주목하여 은퇴계층의 부동산자산 형성에 영향을 미치는 요인을 실증적으로 분석하고자 한다. 특히, 은퇴계층의 부동산자산을 비롯하여 가구주 개인 특성, 경제적 특성에 초점을 맞추고자 한다. 실증분석을 통하여 제시하는 은퇴계층이 소유한 부동산자산의 결정요인은 추후 발생할 수 있는 은퇴계층의 부동산자산 변동으로 인한 사회·경제적 충격을 완화시키기 위한 정책 수립에 있어 기초적 근거자료로 활용할 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 2014년 가계금융·복지조사 복지부문 자료 중 가구주가 은퇴하였다고 응답한 가구들을 대상으로 분석하였다. 그리고 전병힐(2008)⁴⁾의 연구를 반영하여 은퇴가 시작되는 최초시점을 40세로 가정하였기 때문에 가계금융·복지조사에서 가구주가 은퇴하였다고 응답한 가구 중 은퇴 실제 연령을 0세에서 39세로 응답한 가구는 분석에서 제외하였다.

은퇴계층이 보유한 부동산자산의 보다 심층적인 분석을 위해 분석은 두 단계에 걸쳐 진행하였다. 첫 번째로 은퇴계층의 자가 소유 여부를 두 번째로 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산자산 소유 여부를 살펴보기 위해 종속변수의 속성에 따라 이항로짓모형(Binary logit model)을 사용하여 분석하였다.

1) 통계청 보도자료, "2015 고령자 통계", 2015.

2) 통계청 보도자료, "2015년 5월 경제활동인구조사 청년층 및 고령층 부가조사 결과", 2015.

3) 보건복지부 고시, "2015년 최저생계비", 제2014-142호, 2014.

4) 전병힐, "평균 은퇴연령에 대하여", 재정포럼, 한국조세재정연구원, 2008, 제146호, pp.19~39.

II. 이론적 고찰

1. 은퇴계층의 정의

국립국어원에서 편찬하는 표준국어대사전에서 정의하는 은퇴의 사전적 정의는 “직업에서 물러나거나 사회 활동에서 손을 떼고 한가히 지냄”이다. 실생활에서는 “현직에서 물러남”으로 정의되는 퇴직과 혼용하여 사용되고 있다. 은퇴는 사전적 정의를 포함하여 다양하게 정의될 수 있지만, 권문일(1996)⁵⁾은 다음과 같이 은퇴계층을 분류하였다.

첫째, 경제활동 참가 여부에 따른 정의이다. 해당 정의는 “당신은 일을 하거나 일자리를 찾는 것을 완전히 그만두었습니까?”라는 질문에 긍정적으로 답변한 사람들을 은퇴계층으로 정의하는 것이다. 둘째, 노동시간 또는 임금수준에 따른 정의이다. 해당 정의는 노동시간 또는 임금수준이 일정수준 이하로 급격히 축소된 사람들을 은퇴계층으로 정의하는 것이다. 셋째, 주직장에서 의 퇴사에 따른 정의이다. 해당 정의는 일생 중 가장 오랫동안 근무한 직장에서 퇴사한 사람의 경우 비록 다른 직업 활동을 수행 중일지라도 은퇴계층으로 정의하는 것이다. 넷째, 연금수급에 따른 정의이다. 해당 정의는 공적연금 또는 사적 연금을 수급하기 시작한 사람을 은퇴계층으로 정의하는 것이다. 다섯째, 주관적 판단에 의한 정의이다. 해당 정의는 어떤 사람이 “당신은 현재 은퇴하셨습니다가?”라는 질문에 긍정적으로 응답한 경우 은퇴계층으로 정의하는 것이다.

본 연구에서는 이상의 5가지 은퇴계층의 정의 중 마지막 정의인 주관적인 판단에 의한 정의를 활용하고자 한다. 이는 본 연구의 실증분석에

활용되는 2014년 가계금융·복지조사 복지부문 자료에서 조사된 결과를 반영하기 위함이다. 그리고 우리나라의 공식적인 은퇴연령은 60세이지만 조기 은퇴가 완연한 현실을 반영할 수 있는 기준을 설정하였다. 신세라(2009)⁶⁾의 연구에 따르면, 40대 은퇴자 비율이 9%라는 점을 제시하고 있고, 전병힐(2008)⁷⁾은 최초 은퇴연령을 40세로 가정하였다. 따라서 본 연구에서의 은퇴계층은 은퇴 시점이 40세이면서 주관적인 판단으로 은퇴하였다고 응답한 사람들로 정의하고자 한다.

2. 은퇴계층의 부동산자산 운용

은퇴계층은 은퇴준비 단계에서부터 자신의 노후를 위한 여러 가지 대책을 마련한다. 그리고 주택과 같은 부동산자산을 보유하고 있는 사람들은 그렇지 않은 사람들에 비하여 재무적으로 더 낫다고 할 수 있고, 이러한 사람들은 은퇴이후에 대한 대비를 더 많이 하고 있는 것으로 나타났다.⁸⁾ 그리고 근로소득과 별도로 부동산소득이 있는 사람들은 스스로 은퇴준비가 더 많이 되어 있다고 자각한다.⁹⁾

부동산자산을 바탕으로 은퇴를 준비한 은퇴계층들은 이후에도 수익이 창출된다는 점에서 부동산자산을 줄이지 않는다. 물론, 은퇴를 하지 않는 사람에 비해서는 경제적 수준에서 차이가 존재하므로 그 증가폭이 크지는 않다고 할 수 있다. 그리고 소득수준이 매우 낮은 은퇴계층의 경우에는 오히려 부동산자산을 처분하여 부족한 재정을 보충하기도 하며, 반대로 소득수준 매우 높은 경우에는 부동산자산 이외의 자산을 취득하기 위하여 부동산자산을 처분하기도 한다.¹⁰⁾

5) 권문일, “고령자의 퇴직 및 퇴직후 근로형태 결정요인”, 사회복지연구, 한국사회복지연구회, 1996, 제8권 제1호, pp.41~67.

6) 신세라, “은퇴자의 은퇴준비 과정 및 생활실태 분석 보고서”, 미래에셋퇴직연금연구소, 2009, pp.5~6.

7) 전병힐, 전계서, 2008, pp.19~39.

8) 백은영·정순희, “베이비부머의 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향”, 소비문화연구, 한국소비문화학회, 2012, 제15권 제1호, pp.141~160.

9) 원서진·송인옥, “경상북도 거주 베이비부머의 주관적 은퇴준비도에 영향을 미치는 요인”, 농촌사회, 한국농촌사회학회, 2014, 제24집 제1호, pp.85~112.

이러한 은퇴계층의 부동산자산 운용 경향은 연령대별로 조금 다른 양상을 나타낸다. 김현숙(2006)¹¹⁾의 연구에 따르면, 50대 중후반에서 60대 중반 정도까지는 가장 고가의 부동산자산을 보유하지만 60대 후반부터는 전반적인 감소세가 있는 것으로 밝혀내었다. 그리고 70대부터는 부동산자산의 처분이 발생하기 시작하였고, 이는 자녀에게 상속하거나 처분을 통한 노후자금 마련이 주목적이라고 제시하였다.

결국, 은퇴계층의 부동산자산 운용은 노후 대비라는 측면이 강하다는 것을 알 수 있다. 은퇴 이후에는 근로소득이 발생하지 않고 공적 및 사적 연금에 의한 소득만 발생하기 때문에 고정 수입이 대폭 감소하게 된다. 물론, 퇴직금에 의한 일시적인 금융자산 증가는 발생하지만 100세 시대의 긴 노후를 대비하기에는 어려움이 따른다고 할 수 있다. 이러한 노후에 대한 불안감은 은퇴계층으로 하여금 부동산자산의 소유를 늘리게 하는 원인이 되는 것이다. 그리고 이렇게 소유하고 있던 부동산자산은 연령의 증가에 따라 자녀 상속 내지는 사망 전까지의 노후자금으로 활용하기 위한 처분이 일어나는 특징을 가진다고 할 수 있다.

3. 선행연구의 검토 및 본 연구와의 차별성

우선, 중·고령층을 포함하는 은퇴계층의 주거에 관한 선행연구를 살펴보고자 한다. 기본적으로

로 국·내외에 걸쳐 은퇴계층들은 자가의 소유를 선호하는 것으로 나타났다. 먼저 국외의 연구 중, Sinai and Souleles(2003)는 은퇴계층이 미래의 임차료 변동에 따른 위험을 줄이기 위하여 자가를 소유하는 경향을 발견하였고, Munnell et al.(2007)¹²⁾은 미국의 경우 은퇴를 앞둔 가구에서 주거 점유형태를 차가로 바꾸지 경향을 도출하였다. 또한 Mankiw and Weil(1989)¹³⁾은 세금 등에 관한 문제, 미래 주택 가격의 불안정성, 주거비 지불 부담 등의 문제에 이점이 있기 때문에 자가 소유를 더 선호한다는 점을 제시하였다. 그러나 Hirayama(2010)¹⁴⁾에 따르면, 일본에서는 은퇴계층을 비롯한 고령층의 자가 선호보다는 전후 주거복지 실현을 위한 국가적 차원에서의 자가 소유 진작이 있었다. 이를 통하여 자가 소유 고령층의 경제적 안정에는 기여하였지만, 오히려 젊은 세대들에게 부동산시장 진입의 장벽으로 작용하였다.

국내에서도 김대환 등(2013)¹⁵⁾은 국내에서도 중·고령자가 소비 대비 소득이 충분할 경우 주택을 지속적으로 소유하려는 경향이 매우 강하게 나타나, 은퇴계층이 자가를 소유하려는 경향은 국·내외에서 유사한 양상을 보이고 있다는 점을 확인할 수 있었다. 다만, Venti and Wise(2014)¹⁶⁾는 가구원 수에 따라 은퇴계층의 주거 점유형태 차이가 있는 것을 밝혀내었다. 연구에 따르면 2인 고령가구는 지속적으로 자가 소유가 증가하였지만, 1인 가구는 75세 이후에 감소하는 것으로 나타났다.

- 10) 신지호·최막중, "은퇴계층의 부동산자산과 재배분과 그 영향요인", 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2013, 제48권 제7호, pp.201~212.
- 11) 김현숙, "우리나라 가구의 소득과 주택자산소유 분포분석", 여성경제연구, 한국여성경제학회, 2006, 제3집 제1호, pp.73~108.
- 12) Munnell, A. H., Soto, M. and Arbry, J. P., *Do People Plan to Tap Their Home Equity in Retirement*, Center for Retirement Research at Boston College, 2007, pp.1~8.
- 13) Mankiw, N. G and Weil, D. N., "The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market", *Regional Science and Urban Economics*, Elsevier, 1989, Vol.19 No.2, pp.235~258.
- 14) Hirayama, Y., "The role of home ownership in Japan's aged society", *Journal of Housing and the Built Environment*, Springer, 2010, Vol.25 No.2, pp.175~191.
- 15) 김대환·이성근·박화규, "은퇴 및 은퇴기간 증가에 따른 주택점유 형태 변화", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2013, 제23권 제3호, pp.123~134.
- 16) Venti, S. F. and Wise, D. A., *Aging and Housing Equity: Another Look, Perspectives on the Economics of Aging*, University of Chicago Press, 2004, pp.134~138.

기본적으로 국·내외에서 은퇴계층이 자가를 선호한다는 점은 동일하지만, 국내의 경우에는 자가를 소유하되 주거 면적을 감소시키는 양상을 보이기도 하였다. 김용진(2013)¹⁷⁾은 조기 은퇴가 이뤄지고 있는 현실을 감안하여 고령 가구주의 연령을 50세 이상으로 확대한 후 실증 분석을 실시하였다. 분석 결과, 10년 기간 동안 고령가구주들은 임차로의 주택 점유형태 변화를 선호하지 않는다는 결과를 도출하였는데 이는 생애주기설과는 상반된 결과들 중 하나이다. 높은 소득과 주택자산, 금융자산을 보유한 고령 가구들은 주택소유권을 포기하는 것보다 오히려 주택면적을 줄이는 것을 선호할 가능성이 높은 것으로 나타났다. 다만, 이 경우에도 은퇴계층이 일괄적으로 주거면적을 축소하는 것은 아니라는 점을 임기홍·백성준(2014)¹⁸⁾이 밝혀내었다. 연구에 따르면, 베이비붐세대가 은퇴이후 주거 면적을 일괄적으로 축소하는 것이 아니라 현재 보유주택규모에 따라 다른 양상을 보인다고 하였다. 큰 규모의 주택을 보유하고 있는 베이비붐 세대의 경우 주택규모를 축소할 가능성이 높은 반면, 작은 규모의 주택을 보유하고 있는 베이비 붐세대의 경우에는 규모를 확대하려는 경향을 보였다.

다음으로 은퇴계층의 부동산자산에 관한 선행 연구를 살펴보면, Falavin and Yamashita (2002)¹⁹⁾는 주택이 가구의 소비재 묶음이자 자산 포트폴리오로 중요한 역할을 하고 있음을 제

시하였고, Benjamin et. al.(2004)²⁰⁾은 미국의 가계가 금융자산의 비율보다는 주택자산의 비율이 높다는 점을 밝혀내었다. 그리고 프랑스의 경우에도 Blanc and Lagarenne(2004)²¹⁾에 따르면, 미국보다는 총자산 대비 부동산 자산의 비율이 낮기는 하였지만, 나이가 들수록 부동산자산의 감소 속도가 더디지는 점을 도출하였다. 일본에서는 조금 다른 양상이 보이기도 하였다. 전영수(2008)²²⁾의 연구에 따르면, 일본의 버블붕괴 이후에는 그 전까지 존재하던 맹목적인 토지신화가 상당히 열어졌다는 점을 제시하였다. 다만, 제반 문제가 해결된다면 일본 경기의 회복과 함께 은퇴계층을 비롯한 고령층의 부동산자산 취득 증가가 예상된다라는 낙관론이 지배적이라는 점을 밝혔다.

국내에서도 국외와 마찬가지로 은퇴계층의 부동산자산에 관한 연구가 진행되었다. 조성호·정의철(2014)²³⁾은 부동산자산을 총 부동산자산, 거주주택자산, 거주주택 이외 부동산자산으로 구분하고 또한 각 유형별 부동산자산인 총자산에서 차지하는 비율을 종속변수로 이용한 토빗모형을 사용하여 부동산자산이 가구가 고령화됨에 따라 감소할 것이라는 주장을 뒷받침하지 못한다는 점을 제시하였다. 그리고 김재용·장영길(2012)²⁴⁾은 Monte Carlo 시뮬레이션기법을 이용하여 자가 보유자의 평균적인 자산 수준에서 국민연금과 주택연금을 수령하여도 25년간의 은퇴기간 동안 안정적인 은퇴자금

- 17) 김용진, "고령가구의 점유형태 및 주택규모 변화에 영향을 미치는 요인", 부동산연구, 한국부동산연구원, 2013, 제23권 제3호, pp.235~254.
- 18) 임기홍·백성준, "한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성", 한국콘텐츠학회논문지, 한국콘텐츠학회, 2014, 제14권 제11호, pp.433~449.
- 19) Falavin, M. and Yamashita, T., "Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio", *The American Economic Review*, American Economic Association, 2002, Vol.92 No.1, pp.345~362.
- 20) Benjamin, J. D., Chinloy, P. and Jud, G. D., "Why Do Households Concentrate Their Wealth in Housing?", *Journal of Real Estate Research*, American Real Estate Society, 2004, Vol.26 No.4, pp.329~343.
- 21) Blance, D. L. and Lagarenne, C., "Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio: The Case of France", *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Springer, 2004, Vol.29 No.3, pp.259~275.
- 22) 전영수, "한일가계의 노후대비 관련 자산운용 환경 및 전략비교", 한양대학교 박사학위논문, 2008, pp.76~80.
- 23) 조성호·정의철, "가구특성이 부동산자산 구성에 미치는 영향에 관한 연구", 부동산·도시연구, 건국대학교 부동산도시연구원, 2014, 제6권 제2호, pp.25~40.
- 24) 김재용·장영길, "부동산을 활용한 은퇴가구 자산운용에 관한 연구", 주택연구, 한국주택학회, 2012, 제20권 제4호, pp.125~155.

인출의 지속이 불가능하며 자산포트폴리오를 재구성하여 거주주택 이외의 기타 부동산으로 금융투자나 부동산투자를 할 경우 현금 잔존, 순자산 유지, 지속가능성에서 크게 향상됨을 밝혔다.

선행연구들은 대부분 부동산자산이 가지는 소비재 성격과 투자재 성격의 양면성을 고려하지 못하였다. 그리고 은퇴라는 특정 사건을 중심으로 이루어진 연구보다는 특정 세대 또는 계층 등을 중심으로 이루어진 연구가 대부분이었다. 따라서 본 연구는 이전의 선행연구에서 다소 고려하지 못하였던 부동산자산의 양면성을 고려하여 은퇴계층이 부동산자산을 자가로 소유하는 것과 자가 이외의 것을 소유하는 것으로 나누어 심층 분석하고자 한다. 또한 은퇴라는 특정 사건에 초점을 맞추어 포괄적인 은퇴계층에 대한 특성을 고려하여 부동산자산 소유에 미치는 영향을 실증 분석하고자 한다.

III. 분석모형 및 분석자료

1. 분석모형

종속변수가 2개 이상의 범주형 자료(Categorical data)로 구성된 경우 종속변수는 연속이어야 하며 독립변수와 선형성을 가져야 한다는 일반적인 선형회귀식이 가진 기본가정을 위배함으로 일반 선형회귀모형의 적용이 적합하지 않다. 이 때 적합한 모형은 로지스틱 회귀모형(Logistic regression model)이다. 로지스틱 회귀모형은 반응변수가 이항(Binary)인 이항로짓모형(Binary logit model)과 반응변수가 세 범주 이상인 다항로

짓모형(Multinomial logit model)으로 구분할 수 있는데, 다항로짓모형은 이항로짓모형의 확장 형태에 해당된다.²⁵⁻²⁸⁾ 본 연구의 종속변수로서 자가 또는 차가로 구분한 은퇴계층의 주거 점유형태 변수 및 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산자산 소유 여부 변수를 사용하고 있으므로 이항로짓모형을 활용하고자 한다.

이항로짓모형은 기본적으로 종속변수와 독립변수 간의 관계를 다음 식과 같이 가정한다.

$$y = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon, \quad y = \begin{cases} 1 & \text{if } y > 0 \\ 0 & \text{otherwise} \end{cases} \quad (1)$$

식 (1)로부터 기대되는 사건 y 가 일어날 확률 $prob(y=1)$ 은 다음과 같다.

$$prob(y=1) = F\left(\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) \quad (2)$$

위의 두 식으로부터 유도된 오즈비(Odds ratio)는 다음과 같다.

$$prob(y=1) = F(\theta) = \frac{e^\theta}{1+e^\theta} \quad (3)$$

(단, $\theta = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k$)

$$e^\theta = \frac{prob(y=1)}{1-prob(y=1)}$$

$$\log\left(\frac{prob(y=1)}{1-prob(y=1)}\right) = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k$$

오즈비는 이항선택에 있어 한 사건이 일어날 확률($prob(y=1)$) 일어나지 않을 확률($1-prob(y=1)$)로 나누어 준 것을 의미하며, 이 때 오즈비는 단순한 확률 또는 비율이 아니라 한 사건이 일어나지 않을 경우의 확률에 대비해 일어날 사건의 확률의 비율로 해석되어야 한다.²⁹⁻³⁴⁾

25) Freedman, D. A., *Statistical Models: Theory and Practice*, Cambridge University Press, 2009, p.128.
 26) 구만수·서정렬·최열, "가구 특성을 고려한 주택구입자금 대출에 관한 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집, pp.5~16.
 27) 황규원·손재영, "가계 재무구조와 주택자산 손실회피", 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.5~18.
 28) 임미화, "서울시 도시지표와 서울시민의 정주(定住)의식에 관하여 - 생활환경만족도와 도시위험도를 중심으로 -", 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집, pp.106~120.
 29) Agresti, A., *Categorical data analysis*. John Wiley and Sons, 1990, pp.85~91.

2. 분석자료 및 변수의 구성

본 연구는 은퇴계층의 주거 점유형태와 자가 소유한 은퇴계층의 거주주택 이외의 부동산자산 소유에 대한 결정요인을 분석하기 위하여 2014년 통계청, 금융감독원, 한국은행이 공

동으로 주관·실시한 가계금융·복지조사의 복지부문 자료를 이용하였다.

가계금융·복지조사는 2012년부터 전국 20,000가구(금융부문 10,000가구, 복지부문 10,000가구)를 대상으로 1년 주기로 실시하고 있으며 자산, 부채, 소득 등의 규모, 구성 및 분포와 미시적 재무건전성을 파악하여 정부의 금융 및 재정 정책의 기초자료로 활용하기 위한 금융부문과 가계의 경제·사회적 생활수준의 정도, 변화, 지속기간, 변화요인 등을 종합적으로 파악하여 사회 및 복지관련 정책과 연구에 활용하기 위한 복지부문으로 구성되어 있다. 2014년 가계금융·복지조사는 2014년 3월 31일부터 2014년 4월 17일까지 조사원이 가구를 직접 방문하여 가구주 또는 가구의 재무 상태를 가장 잘 아는 가구원을 대상으로 면접조사 하였다.

가계금융·복지조사 복지부문의 표본 10,000가구 중 8,907가구(유효표본율 89.07%)가 응답하였다. 이 중에서 가구주가 은퇴하였다고 응답한 가구는 유효표본의 17.96%에 해당하는 1,454가구이었다. 본 연구에서는 최초 은퇴 시점을 40세로 가정하였기 때문에 0~39세에 은퇴하였다고 응답한 표본을 제외할 필요가 있었다. 따라서 최종 분석에 반영된 표본은 유효표본의 15.80%에 해당하는 1,407가구로 설정하였고, 해당 표본은 은퇴계층의 주거 점유형태 결정요인 분석에 활용하였다. 그리고 분석대상 1,407가구 중 자가를 소유하고 있다고 응답한 535가구를 제외한 872가구(유효표본의 9.79%)는 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외의 부동산자산 소유에 대한 결정요인 분석에 활용하였다.

본 연구의 분석을 위한 변수는 <표 1>과 같

<표 1> 변수의 구성

구분	변수	변수설명	
종속 변수	은퇴계층의 주거 점유형태	1 : 자가 0 : 차가	
	자가 소유 은퇴계층의 자가 이외 부동산자산 소유	1 : 있음 0 : 없음	
독립 변수	가구주 특성	성별 (GENDER)	1 : 남성 0 : 여성
		연령 (AGE)	세
		실제 은퇴연령 (RETIRE_AGE)	세
		교육정도 (EDU)	1 : 고등학교 졸업 이상 0 : 중학교 졸업 이하
		혼인상태 (MARRIAGE)	1 : 기혼 0 : 미혼 및 사별 등
	가구 특성	가구주 동거 여부 (LIVE)	1 : 동거 0 : 비동거
		가구원 수 (MEMBER)	명
		수도권 여부 (REGION)	1 : 수도권 지역 0 : 기타 지역
		거주주택 유형 (TYPE)	1 : 아파트 0 : 기타
		거주주택 전용면적 (AREA)	m ²
	경제적 특성	금융자산 (FINANCE)	천만원
		거주주택 가격 (PRICE)	억원
		거주주택 이외 부동산자산 (ASSET1)	억원
		기타 실물자산 (ASSET2)	천만원
부채총액 (DEPT)		천만원	
경상소득 (INCOME)		천만원	
연간지출 (EXPENSE)		천만원	

30) Allison, P. D., *Logistic Regression Using SAS System: Theory and Application*, SAS Institute and Wiley, 2001, pp.13~15.

31) Patetta, M., *Categorical Data Analysis Using Logistic Regression Course Notes*, SAS Institute, 2001, pp.3~26.

32) 최열·김상현·이재승, "로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석 - 부산시 사례를 중심으로 -", 부동산학회, 한국부동산학회, 2014, 제59집, pp.45~58.

33) 김정선·유정석, "서울시 단독주택 경매 낙찰결정요인 분석", 부동산학회, 한국부동산학회, 2015, 제60집, pp.101~114.

34) 조은서·김상봉, "주택가격변화에 따른 주택매도 의사결정에 관한 연구", 부동산학회, 한국부동산학회, 2015, 제61집, pp.180~194.

이 구성하였다. 먼저 종속변수는 은퇴계층의 주거 점유형태와 자가 소유한 은퇴계층의 거주주택 이외의 부동산 소유 여부로 구성하였다. 독립변수의 경우 가구주의 개인적 특성, 가구 특성, 경제적 특성으로 구분하였다. 가구주 특성으로는 가구주의 성별, 연령, 실제 은퇴연령, 교육정도, 혼인상태 등 5가지 항목으로 구성하였으며 가구 특성으로는 가구주 동거 여부, 가구원수, 수도권 여부, 거주주택의 유형, 거주주택의 전용면적 등 5가지 항목으로 구성하였다. 경제적 특성으로는 금융자산, 기타 실물자산(자동차, 회원권, 귀금속 등), 부채총액, 경상소득, 연간지출 등의 항목으로 구성하였으며 은퇴계층의 주거 점유형태에 대한 결정요인 분석을 위해 거주주택 이외 부동산자산 변수와 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외의 부동산자산 소유에 대한 결정요인 분석을 위해 거주주택 가격 변수를 추가로 사용하였다. 분석을 위해 일부 변수는 가계금융·복지조사 자료를 재분류, 재코딩하여 사용하였다.

IV. 실증분석

1. 기초통계량 분석

명목형 변수의 경우 빈도분석을 실시하고 연속형 변수의 경우 평균, 표준편차, 최솟값, 최댓값을 구한 결과, 은퇴계층의 주거 점유형태 결정요인 분석에 사용된 각 변수들의 기초통계량은 <표 2>에 나타난 바와 같다.

가계금융·복지조사 복지부문에 응답한 총 8907가구의 36.50%만이 자가에 거주하였지만 은퇴계층의 경우 61.98%가 자가에 거주하는 것으로 나타났다. 전체 8907가구 중 23.06%만이 여성 가구주, 70.27%가 고등학교 졸업 이상의 학력을 소지한 가구주인 것으로 드러난 반면 가구주가 은퇴한 1407가구 중 44.49%가 여성 가구주, 32.69%만이 고등학교 졸업 이상의 학

<표 2> 기초통계량 분석결과 1

구분	변수	빈도	%		
종속변수	은퇴계층의 주거 점유형태	1 : 자가	872	61.98	
		0 : 차가	535	38.02	
독립변수	성별 (GENDER)	1 : 남성	781	55.51	
		0 : 여성	626	44.49	
	교육정도 (EDU)	1 : 고등학교 졸업 이상	490	32.69	
		0 : 중학교 졸업 이하	947	67.31	
	혼인상태 (MARRIAGE)	1 : 기혼	660	46.91	
		0 : 미혼 및 사별 등	747	53.09	
	가구주 동거 여부(LIVE)	1 : 동거	775	55.08	
		0 : 비동거	632	44.92	
	수도권 여부 (REGION)	1 : 수도권 지역	439	31.20	
		0 : 기타 지역	968	68.80	
거주주택 유형 (TYPE)	1 : 아파트	539	38.31		
	0 : 기타	868	63.69		
구분	변수	평균	표준편차	최솟값	최댓값
독립변수	연령 (AGE)	72.90	8.61	43	93
	실제 은퇴연령 (RETIRE_AGE)	63.20	8.25	40	90
	가구원 수 (MEMBER)	1.79	0.92	1	7
	거주주택 전용면적 (AREA)	77.54	48.00	9	603
	금융자산 (FINANCE)	4.73	12.57	0	300.5
	거주주택 이외 부동산자산(ASSET1)	0.78	3.29	0	75
	기타 실물자산 (ASSET2)	0.45	3.13	0	102.64
	부채총액 (DEPT)	2.66	12.04	0	250
	경상소득 (INCOME)	1.72	2.19	0.11	36.24
	연간지출 (EXPENSE)	1.34	1.42	0	12.65

력을 소지한 가구주인 것으로 나타났다. 또한 전체의 80.68%가 가구주와 동거하고 있고 가구주의 평균 은퇴 예상 연령이 66.55세인 것에 반해 은퇴계층의 경우 55.08%만이 가구주와 동거하고 있고 평균 은퇴 연령이 63.20세인 것으로 나타났다. 은퇴계층의 경우 46.91%가 혼인을 유지하고 있으며 31.20%가 수도권에 거주하는 것으로 나타났다.

은퇴계층의 금융자산 규모는 최소 0원에서 최대 30억 500만원, 부채 규모는 최소 0원에서 최대 25억, 기타 실물자산 보유액은 최소 0원에서 최대 10억 2,638만원인 것으로 나타났다. 은퇴계층은 2013년 평균 1,718만원의 경상소득이 있었으며 1,335만원의 지출이 있었다.

〈표 3〉 기초통계량 분석결과 2

구분	변수	빈도	%		
종속 변수	자가 소유 은퇴계층의 자가 이외 부동산 자산 소유	1 : 있음	312 35.78		
		0 : 없음	560 64.22		
독립 변수	성별 (GENDER)	1 : 남성	559 64.11		
		0 : 여성	313 35.89		
	교육정도 (EDU)	1 : 고등학교 졸업 이상	352 40.34		
		0 : 중학교 졸업 이하	520 59.63		
	혼인상태 (MARRIAGE)	1 : 기혼	518 59.40		
		0 : 미혼 및 사별 등	354 40.60		
	가구주 동거 여부(LIVE)	1 : 동거	577 66.17		
		0 : 비동거	295 33.83		
	수도권 여부 (REGION)	1 : 수도권 지역	264 30.28		
		0 : 기타 지역	608 69.72		
거주주택 유형 (TYPE)	1 : 아파트	345 39.56			
	0 : 기타	527 60.44			
구분	변수	평균	표준편차	최솟값	최댓값
독립 변수	연령 (AGE)	72.52	7.87	48	93
	실제 은퇴연령 (RETIRE_AGE)	63.42	7.72	40	90
	가구원 수 (MEMBER)	1.94	0.91	1	6
	거주주택 전용면적 (AREA)	91.40	51.74	20	603
	금융자산 (FINANCE)	5.58	14.51	0	300.5
	거주주택 가격 (PRICE)	2.03	2.50	0.01	20
	기타 실물자산 (ASSET2)	0.67	3.93	0	102.64
	부채총액 (DEPT)	3.59	14.51	0	250
	경상소득 (INCOME)	2.11	2.25	0.11	19.1
	연간지출 (EXPENSE)	1.65	1.61	0.10	12.65

앞서 실시한 것처럼 명목형 변수의 경우 빈도분석을 실시하고 연속형 변수의 경우 평균, 표준편차, 최솟값, 최댓값을 구한 결과, 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산 소유 결정요인 분석에 사용된 각 변수들의 기초통계량은 〈표 3〉에 나타난 바와 같다.

자가를 소유한 은퇴계층 중 312가구 (35.78%)가 거주주택 이외 부동산자산을 소유하고 있었다. 자가 소유 은퇴계층의 가구주는 64.11%가 남성이었으며, 평균 연령은 72.52세, 평균 은퇴 연령은 63.42세인 것으로 나타났다. 또한 자가를 소유한 은퇴 가구주의 혼인 상태는 59.40%가 혼인을 유지하고 있어 은퇴 가구

주의 절반 미만(46.91%)이 혼인 상태를 유지하는 것과는 차이가 있었다.

자가 소유 은퇴계층의 거주주택 전용면적은 최소 20㎡에서 최대 603㎡로 은퇴계층의 거주주택 전용면적보다 편차가 작게 나타났으며 자가소유 은퇴계층의 거주주택 평균 가격은 2억 283만원이었다. 또한 자가소유 은퇴계층의 평균적으로 5,576만원의 금융자산, 666만원의 기타 실물자산을 가지고 있는 것으로 나타났다. 자가소유 은퇴계층은 2013년 한 해 동안 평균 2,106만원의 경상소득, 1,649만원의 지출이 발생하여 은퇴계층 그것과 차이가 있었다.

2. 은퇴계층의 주거 점유형태 결정요인 분석

은퇴계층의 주거 점유형태 반응변수(범주 0, 차가를 기준범주로 설정)에 대한 가구주 특성 변수, 가구 특성 변수, 경제적 특성 변수 간의 관계를 나타내는 이항로짓모형의 적합성(Good of fitness)은 〈표 4〉와 같다. Likelihood Ratio, Score, Wald 검정량 모두 1% 유의수준 하에서 유의미함을 알 수 있다.

〈표 4〉 이항로짓모형의 신뢰도 검증 결과 1

Test	Chi-Square	DF	Pr > ChiSq
Likelihood Ratio	443.4406	16	<0.0001
Score	313.7102	16	<0.0001
Wald	255.0674	16	<0.0001

은퇴계층의 주거 점유형태 모형 추정 결과는 〈표 5〉와 같다. 가구주 특성 변수 중 은퇴 시 실제 연령 변수(RETIRE_AGE)와 혼인 상태 변수(MARRIAGE)가 1% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다. 두 변수 모두 부(-)의 효과를 가지는 것으로 추정되었다. 즉, 은퇴 시기가 1년 앞당겨질수록 은퇴계층이 자가에 거주할 확률이 약 3% 증가하고, 혼인을 유지하고 있지 않은 은퇴계층이 혼

〈표 5〉 은퇴계층의 주거 점유형태에 관한 추정 결과

Variables	Maximum Likelihood Estimates		Odds Ratio
	Estimate	Standard Error	
Intercept	2.3876***	0.7105	-
GENDER	0.2883	0.1972	1.334
AGE	0.0139	0.0095	1.014
RETIRE_AGE	-0.0313***	0.0095	0.969
EDU	-0.0213	0.1809	0.979
MARRIAGE	-1.1295***	0.2800	0.323
LIVE	-0.4943*	0.2839	0.610
MEMBER	0.5713***	0.1384	1.771
REGION	0.4513***	0.1536	1.570
TYPE	0.0982	0.1459	1.103
AREA	-0.0274***	0.0027	0.973
FINANCE	0.0590***	0.0100	1.061
ASSET1	0.0103	0.0448	1.010
ASSET2	-0.2508**	0.1240	0.778
DEPT	0.0051	0.0128	1.005
INCOME	0.0369	0.0556	1.038
EXPENSE	-0.7694***	0.1406	0.463

*** : p<0.01, ** : p<0.05, * : p<0.1

인을 유지하고 있는 은퇴계층에 비해 자가에 거주할 확률이 약 3배 높은 것으로 추정되었다. 우선, 은퇴 시기와 자가 거주확률과 관련해서는 Farnham and Sevak(2007)³⁵⁾의 연구와 유사한 결과로, 해당 연구에서는 은퇴계층의 주택자산이 10% 증가할 때 예상 은퇴연령이 3.5~5개월 감소한다고 제시하였다. 그리고 혼인을 유지하고 있지 않은 은퇴계층의 자가 거주 선호는 주거비 부담 완화와 심리적 안정, 익숙한 지역에서의 거주를 선호하는 등의 이점이 있으므로 주거 이동보다는 자가에서 지속적으로 거주하기를 선호한다고 추측할 수

있다. 김영희(2015)³⁶⁾의 연구에서도 비취업 독거여성이 노후준비가 상대적으로 취약하지만 부동산자산 보유는 가장 높은 것으로 도출하여 본 연구의 분석결과와 유사하게 나타났다.

가구 특성 변수 중 가구원 수 변수(MEMBER), 수도권 여부 변수(REGION), 거주주택 전용면적 변수(AREA)가 1% 유의수준에서 가구주 동거 여부 변수(LIVE)가 10% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다. 이들 변수 중 가구원 수 변수, 수도권 여부 변수는 정(+)의 효과를 가구주 동거여부 변수, 거주주택 전용면적 변수는 부(-)의 효과를 가지는 것으로 추정되었다. 가구원 수가 증가함에 따라 자가에 거주할 확률은 약 77% 증가하고, 이는 김성숙(2015)³⁷⁾의 연구 결과와 일치한다. 그리고 비수도권 거주자에 비해 수도권 거주자가 자가에 거주할 확률도 약 57% 높은 것으로 추정되었다. 이는 주택연금의 수급률이 비수도권에 비하여 수도권 이 높다는 점을 고려한다면, 수도권의 은퇴계층이 자가를 소유할 가능성이 높다는 것을 시사한다. 기타 가구가 가구주와 동거하는 가구에 비해 자가에 거주할 확률이 약 64% 높게 나타났다. 이러한 결과는 가구원과 동거하지 않는 은퇴계층이 노후의 경제 상황에 대한 불안감이 높아 마지막 보루로써 자가를 소유하고자 하는 경향이 강하기 때문으로 추측된다. 마지막으로 전용면적이 1m² 작아질수록 자가에 거주할 확률이 3% 높아진다고 추정되었고, 이는 현재 거주 주택의 규모가 은퇴계층의 자가 소유에 미치는 영향이 미미함을 보여준다.

경제적 변수 중에서는 금융자산 변수(FINANCE)와 연간지출 변수(EXPENSE)가 1% 유의수준에서 기타 실물자산 변수(ASSET2)가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다. 금융자산 변수를 제외

35) Farnham, M. and Sevak, P., "Housing Wealth and Retirement Timing", *CESifo Economic Studies*, Oxford University Press, 2015, Published online, pp.1~21.

36) 김영희, "중·장년층 여성의 경제적 노후준비에 관한 연구 - 배우자 존재유무 및 취업여부를 중심으로 -", 숙명여자대학교 박사학위논문, 2015, pp.69~70.

37) 김성숙, "베이비붐 세대의 특성에 따른 주거 선택에 관한 연구 - 이항·순서형 로짓·프로빗 모형을 이용 -", 영산대학교 박사학위논문, 2015, pp.103~106.

한 나머지 두 변수 모두 부(-)의 효과를 가지는 것으로 추정되었다. 금융자산의 경우에는 1천만 원을 더 가지고 있을수록 자가의 거주할 확률이 약 6% 증가하는 것으로 추정되어 그 효과는 크지 않는 것으로 나타났다. 반면에 기타 실물자산 보유액의 경우에는 과 연간지출금액은 작을수록 자가에 거주할 확률이 약 29%로 나타났고, 이와 같은 결과는 기타 실물자산과 부동산자산 간의 상충관계를 보여준다고 할 수 있다. 연간지출 금액도 작을수록 자가에 거주할 확률이 약 2.3배 높은 것으로 추정되었다. 이는 자가를 소유한 은퇴계층이 그렇지 않은 경우보다 주거비 부담이 작아 연간지출 금액이 적은 것으로 판단된다.

3. 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산자산 소유 결정요인 분석

자가소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산 자산 소유 여부 반응변수(범주 0, 소유하지 않음)을 기준범주로 설정)에 대한 가구주 특성 변수, 가구 특성 변수, 경제적 특성 변수 간의 관계를 나타내는 이항로짓모형의 적합성(Good of fitness)은 <표 6>과 같다. Likelihood Ratio, Score, Wald 검정량 모두 앞서 분석한 은퇴계층의 주거 점유형태 결정요인 분석과 마찬가지로 1% 유의수준 하에서 유의미함을 알 수 있다.

<표 6> 이항로짓모형의 신뢰도 검증 결과 2

Test	Chi-Square	DF	Pr > ChiSq
Likelihood Ratio	174.2731	16	<0.0001
Score	137.0409	16	<0.0001
Wald	107.9015	16	<0.0001

자가 소유 은퇴계층의 부동산자산 소유 모형 추정 결과는 <표 7>과 같다. 가구주 특성 변수 중 은퇴 시 실제 연령 변수(RETIRE_AGE)와 혼인 상태 변수(MARRIAGE)가 1% 유의수준

<표 7> 자가 소유 은퇴계층의 거주주택 이외 부동산자산 소유에 관한 추정 결과

Variables	Maximum Likelihood Estimates		Odds Ratio
	Estimate	Standard Error	
Intercept	3.8127***	1.0063	-
GENDER	0.5074	0.3193	1.661
AGE	0.0188	0.0136	1.019
RETIRE_AGE	-0.0603***	0.0134	0.941
EDU	-0.3466*	0.2032	0.707
MARRIAGE	-1.2939***	0.4295	0.274
LIVE	0.3178	0.3965	1.374
MEMBER	0.3210**	0.1469	1.379
REGION	0.3585	0.2187	1.431
TYPE	0.0232	0.1861	1.023
AREA	-0.0029	0.0020	0.997
FINANCE	-0.0154	0.0102	0.985
PRICE	0.0772	0.0562	1.080
ASSET2	0.0117	0.1095	1.012
DEPT	-0.0973***	0.0182	0.907
INCOME	-0.1370*	0.0793	0.872
EXPENSE	-0.2152*	0.1216	0.806

*** : p<0.01, ** : p<0.05, * : p<0.1

에서 교육정도 변수(EDU)가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었다. 세 변수 모두 부(-)의 효과를 가지는 것으로 추정되었다. 은퇴 시기가 1년 앞당겨질수록 자가 소유 은퇴계층이 거주주택 이외 부동산자산을 소유할 확률이 약 6% 증가하였는데, 2억 원 이상의 부동산 자산보유 여부가 여성의 경우 은퇴시기를 앞당기는데 유의한 설명변수로 작용된 손종철(2010)³⁸의 연구 결과와 상응한다. 중학교 졸업 이하의 교육수준을 지닌 자가 소유 은퇴계층이 고등학교 졸업 이상의 교육수준을 지닌 자가 소유 은퇴계층에 비해 거주주택 외의 부동산자산을 소유할 확률이 약 41% 높은 것으로 추정되었고, 이는 김옥연(2011)³⁹의 연구와 유사한 결과이다. 해당 연구에 따르면, 은퇴계층의 교육정도가 높을수록 관련 전문지식을 비교적 많이

38) 손종철, “중고령자 은퇴 및 은퇴 만족도 결정요인 분석”, 노동정책연구, 한국노동연구원, 2010, 제10권 제2호, pp.125~153.

39) 김옥연, “가계의 부동산자산 결정요인에 관한 연구”, 강원대학교 박사학위논문, 2011, pp.82~86.

습득하여 다양한 자산으로 포트폴리오를 구성한다는 점을 제시하였다. 즉, 교육정도가 상대적으로 낮을수록 다양한 자산을 소유하기 보다는 부동산자산 위주로 은퇴 후 자산 포트폴리오를 구성한다는 의미로 받아들일 수 있다. 그리고 혼인을 유지하고 있지 않은 자가 소유 은퇴계층이 혼인을 유지하고 있는 자가 소유 은퇴계층에 비해 거주주택 이외 부동산자산을 소유할 확률은 약 3.65배 높은 것으로 추정되었다. 앞서 은퇴계층의 주거 점유형태 결정요인 분석 결과에서도 동일한 결과가 도출되었고, 이와 연계하면 혼인을 유지하고 있지 않은 은퇴계층은 부동산자산을 다른 유형의 자산보다 더 안정적이라고 여긴다고 추측되는 부분이다.

가구 특성 변수 중에는 가구원 수 변수(MEMBER)가 5% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었고, 가구원 수가 증가함에 따라 거주주택 이외 부동산 자산을 소유할 확률이 약 38% 증가하는 것으로 추정되었다. 가구원 수가 많을수록 소유하고 있는 자가는 실거주의 용도로 활용하고, 그 외의 다른 부동산자산을 취득하여 경제적 수익 창출 등을 모색하기 때문으로 풀이된다.

경제적 변수 중에서는 부채총액 변수(DEPT)가 1% 유의수준에서 경상소득 변수(INCOME), 연간지출 변수(EXPENSE)가 10% 유의수준에서 통계적으로 유의한 것으로 도출되었고, 모두 부(-)의 효과를 가지는 것으로 추정되었다. 부채총액은 작을수록 자가 이외 부동산자산을 소유할 확률이 약 10% 높은 것으로 추정되었다. 이러한 결과는 은퇴계층이 추가적인 부동산자산을 취득함에 있어 대출을 활용하지 않는다는 것을 의미한다. 즉, 은퇴계층의 경우에는 근로소득과 같은 일정한 소득이 거의 발생하지 않기 때문에 부채 상환에 부담을 느끼게 된다는 점이 반영된 것으로 사료된다. 경상소득의 경우에도 소득이 작을수록 자가 이외 부동산자산을 소유할 확률이 약 15% 높은 것으로 추정되었다. 이는 일정한 소득이 감소한 상황에서 안정된 생활을 유지하기 위하

여 수익 창출을 목적으로 다른 부동산자산을 취득하고자 하는 것으로 판단된다. 마지막으로 연간지출금액은 작을수록 자가 이외 부동산 자산을 소유할 확률이 약 24% 높은 것으로 나타났다. 연간지출금액이 작다는 것은 상대적으로 축적된 현금자산이 많을 가능성이 있다. 따라서 해당 자산을 활용하여 기타 부동산자산을 취득하는 것으로 추측된다.

V. 결 론

은퇴 이후 근로소득이 발생하기 어려운 점을 감안하면 국민연금소득, 사회보장소득, 이전소득, 금융자산 등의 충분한 노후소득이 보장되지 않으면 은퇴계층의 노동시장 재진입은 불가피하다. 은퇴계층의 부동산자산은 주거안정 제공과 노후소득 보장이라는 측면에서 매력적이라고 할 수 있다. 이에 본 연구는 사회적 관심사로 대두되고 있는 베이비붐세대의 본격적인 은퇴에 앞서 은퇴계층의 주거 점유형태와 부동산자산의 축적에 대해 살펴보았다.

연구 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫 번째 분석에서는 가구주 은퇴 연령이 낮을수록, 혼인을 유지하고 있지 않을수록, 가구원 수가 많을수록, 수도권에 거주할수록 은퇴계층이 자가를 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다. 또한 은퇴계층의 기타실물자산 보유액과 연간지출금액이 작을수록 자가에 거주할 확률이 높은 것으로 추정되었다. 두 번째 분석에서는 은퇴시기가 앞당겨질수록 낮은 교육수준의 가구주일수록 자가 이외 부동산자산을 소유할 확률이 높은 것으로 추정되었으며 부채총액, 경상소득, 연간지출금액이 작을수록 자가 이외 부동산자산을 소유할 확률이 높은 것으로 나타났다.

한편 본 연구는 횡단면 자료를 이용한 분석이라는 근본적인 한계가 있다. 장기간의 패널 데이터를 이용하여 시간흐름에 따른 가구특성의 변화와 이러한 요인들이 은퇴가구의 자산형성에

어떠한 영향을 미치는지를 동태적으로 분석해보는 것도 의미 있는 연구가 될 것이라 생각된다. 또한 은퇴가구의 부동산자산 이전이 우리나라 부동산시장 구조 변화에 어떠한 영향을 미칠 것인가에 대한 연구도 의미 있을 것이라 생각된다.

차후 패널 데이터로서 유효한 데이터가 구축된다면 가계금융·복지조사 자료를 활용한 은퇴계층의 부동산자산에 대한 패널 연구 또한 진행할 수 있을 것으로 기대된다.

參考文獻

- 구만수·서정렬·최열, “가구 특성을 고려한 주택구입자금 대출에 관한 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제55집.
- 권문일, “고령자의 퇴직 및 퇴직후 근로형태 결정요인”, 사회복지연구, 한국사회복지연구회, 1996, 제8권 제1호.
- 김대한·이성근·박화규, “은퇴 및 은퇴기간 증가에 따른 주택점유 형태 변화”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2013, 제23권 제3호.
- 김성숙, “베이비붐 세대의 특성에 따른 주거 선택에 관한 연구 - 이항·순서형, 로짓·프로빗 모형을 이용 -”, 영산대학교 박사학위논문, 2015.
- 김영희, “중·장년층 여성의 경제적 노후준비에 관한 연구 - 배우자 존재유무 및 취업여부를 중심으로 -”, 숙명여자대학교 박사학위논문, 2015.
- 김옥연, “가계의 부동산자산 결정요인에 관한 연구”, 강원대학교 박사학위논문, 2011.
- 김용진, “고령가구의 점유형태 및 주택규모 변화에 영향을 미치는 요인”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2013, 제23권 제3호.
- 김재용·장영길, “부동산을 활용한 은퇴가구 자산운용에 관한 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2012, 제20권 제4호.
- 김정선·유정석, “서울시 단독주택 경매 낙찰결정요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제60집.
- 백은영·정순희, “베이비부머의 재정현황과 주택자산이 은퇴준비 정도에 미치는 영향”, 소비문화연구, 한국소비문화학회, 2012, 제15권 제1호.
- 보건복지부 고시, “2015년 최저생계비”, 제2014-142호, 2014.
- 손종철, “중고령자 은퇴 및 은퇴 만족도 결정요인 분석”, 노동정책연구, 한국노동연구원, 2010, 제10권 제2호.
- 신세라, “은퇴자의 은퇴준비 과정 및 생활실태 분석 보고서”, 미래에셋퇴직연금연구소, 2009.
- 신지호·최막중, “은퇴계층의 부동산자산 재배분과 그 영향요인”, 국토계획, 대한국토·도시계획학회, 2013, 제48권 제7호.
- 원서진·송인욱, “경상북도 거주 베이비부머의 주관적 은퇴준비도에 영향을 미치는 요인”, 농촌사회, 한국농촌사회학회, 2014, 제24집 제1호.
- 이희숙·김민정·곽민주, “은퇴에 따른 가계경제구조의 변화”, 소비문화연구, 한국소비문화학회, 2013, 제16권 제2호.
- 임기홍·백성준, “한국 베이비붐세대의 은퇴 후 주거 선택과 이동 특성”, 한국콘텐츠학회논문지, 한국콘텐츠학회, 2014, 제14권 제11호.
- 임미화, “서울시 도시지표와 서울시민의 정주(定住)의식에 관하여 - 생활환경만족도와 도시위험도를 중심으로 -”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제62집.
- 진병철, “평균 은퇴연령에 대하여”, 재정포럼, 한국조세재정연구원, 2008, 제146호.
- 전영수, “한일가계의 노후대비 관련 자산운용 환경 및 전략비교”, 한양대학교 박사학위논문, 2008.
- 조성호·정의철, “가구특성이 부동산자산 구성에 미치는 영향에 관한 연구”, 부동산·도시연구, 건국대학교 부동산

- 도시연구원, 2014, 제6권 제2호.
- 조은서·김상봉, “주택가격변화에 따른 주택매도 의사결정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집.
- 최열·김상현·이재송, “로짓모형을 이용한 월세 거주자의 주거비부담능력 결정요인 분석 - 부산시 사례를 중심으로 -”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집.
- 통계청 보도자료, “2015 고령자 통계”, 2015.
- _____, “2015년 5월 경제활동인구조사 청년층 및 고령층 부가조사 결과”, 2015.
- 황규완·손재영, “가계 재무구조와 주택자산 손실회피”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제58집, pp.5~18.
- Agresti, A., *Categorical data analysis*. John Wiley and Sons, 1990.
- Allison, P. D., *Logistic Regression Using SAS System: Theory and Application*, SAS Institute and Wiley, 2001.
- Benjamin, J. D., Chinloy, P. and Jud, G. D., “Why Do Households Concentrate Their Wealth in Housing?”, *Journal of Real Estate Research*, American Real Estate Society, 2004, Vol.26 No.4.
- Blance, D. L. and Lagarenne, C., “Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio: The Case of France”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Springer, 2004, Vol.29 No.3.
- Falavin, M. and Yamashita, T., “Owner-Occupied Housing and the Composition of the Household Portfolio”, *The American Economic Review*, American Economic Association, 2002, Vol.92 No.1.
- Farnham, M. and Sevak, P., “Housing Wealth and Retirement Timing”, *CESifo Economic Studies*, Oxford University Press, 2015, Published online.
- Freedman, D. A., *Statistical Models: Theory and Practice*, Cambridge University Press, 2009.
- Hirayama, Y., “The role of home ownership in Japan’s aged society”, *Journal of Housing and the Built Environment*, Springer, 2010, Vol.25 No.2.
- Mankiw, N. G and Weil, D. N., “The Baby Boom, the Baby Bust, and the Housing Market”, *Regional Science and Urban Economics*, Elsevier, 1989, Vol.19 No.2.
- Munnell, A. H., Soto, M. and Arbry, J. P., *Do People Plan to Tap Their Home Equity in Retirement*, Center for Retirement Research at Boston College, 2007.
- Patetta, M., *Categorical Data Analysis Using Logistic Regression Course Notes*, SAS Institute, 2001.
- Venti, S. F. and Wise, D. A., *Aging and Housing Equity: Another Look, Perspectives on the Economics of Aging*, University of Chicago Press, 2004.