

# 자산구조 변화에 따른 주거소비조정의 결정요인에 관한 연구

A Study on the Determinants of Housing Consumption and Household's Asset Structure: Focusing on Analysis by Income Level

선 현 민\* · 진 창 하\*\*

Hyeon-Min Sun · Chang-ha Jin

## 目次

### I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

### II. 이론적 고찰

1. 자산구조의 변화
2. 주거소비조정 관련 연구
3. 생애주기가설 관련 연구
4. 선행연구와의 차별성

### III. 연구자료 및 분석방법

1. 연구자료

### 2. 기초 통계량

3. 분석방법 및 변수설명

### IV. 분석 결과

1. 분석모형의 검증
2. 분석 결과

### V. 결론 및 시사점

1. 연구결과의 요약 및 시사점
2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

<abstract>

<참고문헌>

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to examine the housing consumption according to the asset structure of each household.

#### (2) RESEARCH METHOD

Using the KLIPS data set from 2009 to 2017, we adopt panel analysis and logit regression as methodology to identify the structural change of individual household and also examine interrelationship between asset structural change and housing consumption. We further employ this method to rental housing market: Cheonsei market.

\* 주 저 자 : 한양대학교 응용경제학과, ashtonsun@naver.com

\*\* 교신저자 : 한양대학교 경제학부 부교수, cjin@hanyang.ac.kr

▷ 접수일(2018년 9월 5일), 수정일(1차 : 2018년 10월 2일, 2차 : 2018년 10월 4일, 3차 : 2018년 10월 12일), 게재확정일(2018년 12월 11일)

### (3) RESEARCH FINDINGS

We find that the higher income household shows higher proportion of financial asset compared to other income groups. Furthermore, it affects the housing consumption in consequence movement.

## 2. RESULTS

The findings implies that the renters spent more financial asset to when they move into smaller housing unit. But home owners are spent their financial asset to move into larger housing unit. Thus we support that the liquidation of housing asset with regard to housing pension plan is critical to improve overall welfare of the seniors, both home owners and renters.

## 3. KEY WORDS

- Housing Consumption, Financial Asset, Household Income, Logit Model, Asset Portfolio
- 
- 

## 국문초록

본 연구에서는 자산구조 변화에 따른 주거소비조정 결정요인을 분석하였다. 우리나라의 고령인구가 많아짐에 따라 이들의 자산구조 및 주거선택에 대한 연구가 중요하다. 먼저 가구의 소득계층별 자산구조 변화를 분석하였고, 주거형태가 자가에서 자가, 차가에서 차가로 주거이동 후 동일한 주거형태로 이동한 가구를 대상으로 하여 자산비중에 따라 주거소비조정에 어떠한 영향을 미치는지 분석한다. 또한 자산비중에 따라 가구주 연령이 55세 이상인 고령인구의 주거소비조정 패턴을 확인하는데 중점을 둔다. 연구에 사용된 분석 방법으로 2009~2015년의 한국노동패널 7개년 자료를 활용하여 로짓 분석을 시행하였다. 분석결과 소득분위가 높아질수록 금융자산 비율이 증가하는 것을 확인하였고, 금융자산 비율에 따라 자가 거주자와 차가 거주자의 주거이동 후 주거소비조정의 효과가 상이한 것으로 나타났다. 주거형태별 자산의 비중이 주거이동 후 주거형태 선택에 있어 중요한 변수로 작용하는 것을 확인하였다. 이를 통해 고령가구의 소득 및 생활비 보전 그리고 주거안정을 위해 자산 포트폴리오 계획에 있어 금융자산의 비중이 증가하여야 하는 필요성이 있음을 알 수 있었다.

**핵심어 : 소득5분위, 주거소비조정, 노동패널, 로짓분석, 자산포트폴리오**

---

---

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 우리 사회는 빠르게 저출산, 고령화 사회로 진입하고 있으며, 고연령 가구의 증가로 인하여 노후대비 문제 해결을 위한 연구가 활발히

진행되고 있다. 노령인구 증가에 따른 노후생활에 대한 대비가 중요한 사회적 문제로 대두되고 있으며 이에 따라 한 가구의 자산 구성 중 가장 큰 비중을 차지하는 주택에 대해 노년층의 인식과 주택을 활용한 자산구조의 변화가 중요한 연구주제가 되고 있다.

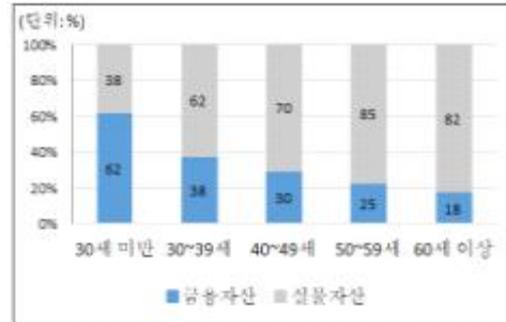
또한 주택소비와 관련해서는 주택구입 및 주거비 부담 등 노령계층의 노후대비와 관련된 문제뿐만 아니라, 중장년 계층 및 청년 계층의 주택구입과 관련한 문제들도 제기 되고 있다. 청년 계층은 고용의 불안정성, 낮은 소득, 높은 주택가격 등의 요인으로 주택구입이 어려우며, 이들의 부모세대인 중장년계층은 노후 준비 및 생활비 마련 등의 문제 뿐만 아니라 청년계층인 자녀 세대들의 결혼 등의 이유로 주거를 마련해주는 부담을 갖고 있다(권건우·진창하, 20151).

특히, 국내 가계의 자산구조는 부동산 자산의 비중이 높아 최근의 경기 침체는 노후대비를 준비하지 못한 이들의 자산 가치 하락의 부담이 되고 있다. 이로 인하여 다가올 미래의 예기치 못할 불안정한 경제상황이 노년인구가 가지고 있는 자산의 대부분인 부동산 자산의 가치를 위협하고 있어 자산의 비중을 금융자산으로 배분하는 등 거시경제 충격에 대응이 필요하다.

자산의 구조는 연령별로 다른 양상을 보이고 있는데, 높은 부동산 가격으로 인해 젊은 세대들은 부동산 자산에 투자를 하기 어려워 금융자산의 비중이 높다.

반면, 가구주의 연령이 높아질수록 금융 자산의 비중은 줄어들고 있는데 <그림 1>에서 나타나듯 30세 미만, 즉 20대의 금융자산은 62%인데 반해 연령이 높아 질 수록 이 수치는 점차 줄어들어 60세 이상에서는 18%로 감소하는 것을 알 수 있다. 이는 20대의 경우 부동산 자산을 보유하고 있는 경우가 적으며, 이와 함께 경제활동이 활발한 30~40대의 경우에도 은퇴연령이 많은 50~60대에 비해 금융자산 보유비중이 높아 연령이 적을수록 위험금융자산을 상대적으로 많이 보유하고 있다(임병인·윤재형, 2016)2). 나이가 들수록 부동산 자산에 편중된 이러한 자산구조는 출생률 하락과 기대수명의 증가로 인한 장래의 고령화 사회의 노인인구들의 질병 및

<그림 1> 가구주 연령별 실물자산 보유비중



자료 : 통계청 편, 가계금융복지조사(서울:통계청, 2016) p.9  
(1) 총자산 기준 (2) 순자산(금융부채 차감) 기준

위험상황 발생 시 대처를 위하여 자산 포트폴리오 변화가 필요하다.

본 연구의 목적은 주거형태가 자가에서 자가 이동, 차가에서 차가 이동으로 동일한 주거형태로 이동한 가구를 대상으로 자산구조 비중의 증감이 55세 이상 고령가구의 주거이동시 주거 소비 조정에 어떠한 영향을 미치는지 여부를 분석한다. 고령인구는 은퇴이후 소득 감소 및 생활비 마련 등의 어려움이 있는데 이는 부동산 자산 등 환금성이 어려운 실물자산의 높은 비중이 원인으로 보여진다. 이에 대한 구체적인 관계를 규명하기 위하여 고령층의 자산비중과 주거소비조정에 미치는 영향에 대해 연구할 필요가 있다. 연령이 높을수록 금융자산이 차지하는 비중이 낮아지는 문제가 있어, 낮은 금융자산 비중이 고령 가구의 주거소비에 미치는 영향을 분석한다. 부동산 자산으로의 편중 현상이 지속 될 경우 노후대비를 하지 못한 고령인구의 증가로 발생하는 경제적·사회적 문제가 예상되어 이를 방지하기 위한 데이터 구축이 필요하다. 주거형태의 이동을 자가에서 자가, 차가에서 차가로 제한을 하는 이유로는 자가에서 차가 또는 차가에서 자가 등으로 주거형태 변경 시 이를 주거 상향 및 하향으로 분류하는데 어려움이 있다. 예를 들어 자가에서 차가로 주거이동 시 주거 형태는 하향

1) 권건우·진창하, “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 주택연구, 제24권 제3호, 한국주택학회, 2016, pp.49-69  
2) 임병인·윤재형, “소득계층별 위험금융자산투자의 결정요인 분석”, 보험금융연구, 제 27권 제1호, 보험연구원, 2016, pp.3-22

조정 한 것으로 보이지만 차가의 전세가격이 더 높을 경우 하향조정이라 생각하기 어렵기 때문이다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구에서는 자산구조 변화에 따른 주거소비조정 결정요인을 분석하기 위해 2009~2015년 간의 조사된 한국노동패널(KLIPS)<sup>3)</sup> 자료를 이용한 로지스틱 회귀분석을 시행하였다.

본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제2장에서는 소득과 자산구조가 주거소비조정에 미치는 영향에 대한 선행연구를 검토한다. 제3장에서는 연구자료 및 분석방법에 대하여 설명하였다. 제4장에서는 추정결과를 해석하였고, 제5장에서는 본 연구의 결론과 한계점을 기술하였다.

## II. 이론적 고찰

최지은 외(2005)는 IMF 이후에 저금리, 실업률 증가 등으로 인한 자산계층별 소득과 자산의 양극화가 더욱 심해지는 사회적 문제가 있었다고 주장하였다<sup>4)</sup>. Cocco(2005)는 부동산 자산을 보유하고 있는 저소득 계층과 나이가 젊은 계층의 경우 자산구조가 부동산에 집중되어 있으며 이에 따른 높은 부채비율로 인해 금융자산에 투자하는데 제약이 따른다고 주장하였다.<sup>5)</sup> 임미화·정의철(2012)은 주택자산을 거주

주택을 소유한 가구, 거주주택을 소유하지 않은 가구, 거주주택 외 부동산을 소유한 가구로 분류하여 금융자산 포트폴리오 선택에 미치는 요인을 분석하였다. 분석결과 자가 주택 보유 가구와 주택 및 토지 등의 기타 부동산 보유 가구는 위험 금융자산 보유비중을 높이는 것으로 나타났으나, 대출금 비율과 주택자산 비율은 위험자산 보유비중을 낮추는 것으로 나타났다<sup>6)</sup>. 임병인·윤재형(2016)은 가계 금융자산은 글로벌 금융위기 등의 거시적 충격과 같은 경제적인 변수와 투자자 또는 가구원수와 같은 인구학적 변수에 의해서 투자선호도가 달라질 수 있다고 주장하였다. 연구를 통해 가구들은 소득이 증가하는 경우 더 높은 소득을 얻기 위해 위험금융자산을 늘리는 경향이 있으며, 소득이 높을수록 저소득층에 비해 위험금융자산을 높이려는 경향이 있는 것으로 나타났다.<sup>7)</sup> 최효비 외(2016)는 가계금융복지조사 자료를 활용하여 은퇴가구의 부동산 자산 활용에 관하여 이항로짓모형을 사용하여 분석하였다. 분석결과 은퇴가구의 경우 안정된 생활 유지를 목적으로 수익창출을 위해 거주 외 부동산 자산을 취득하는 것으로 나타났다.<sup>8)</sup> 또한 서원석과 최우섭(2018)은 다주택 자가가구의 자산 및 부채특성이 자산효과에 미치는 영향에 대하여 분석하였다. 이들은 논문에서 주택 및 금융자산은 자산효과를 구축하는 중요한 요인이라고 주장하였으며 특히 주택을 추가적으로 보유하는 것이 타 부동산에 비해 자산효과에 효과적이라는 것을 주장하였다.<sup>9)</sup> 장영은 외(2017)의 연구에서는 가계금융복지조사 자료를 활용하

3) 한국노동패널(KLIPS) 자료는 횡단면 자료와 시계열 자료로 구성되어 있는 노동관련 가구패널 조사로 가구용 자료와 개인용 자료로 구분된다. 또한 경제, 소득, 소비, 교육 등 다양한 정보를 가지고 있어 연구를 하는데 있어 매우 유용한 자료이다.

4) 최지은·정순희·여윤경, "소비자의 자산계층별 금융자산 포트폴리오", 소비자학연구, 제16권 제1호, 한국소비자학회, 2005, pp.55-71

5) Cocco, J. F. "Portfolio Choice in the Presence of Housing", *Review of Financial Studies*, Oxford Academy 2005, Vol.18, pp.536-567.

6) 임미화·정의철, "주택자산이 가구의 금융자산 포트폴리오 선택에 미치는 영향", 국토연구, 제 73권, 국토연구원, 2012, pp.99~114

7) 임병인·윤재형, "소득계층별 위험금융자산투자의 결정요인 분석", 보험금융연구, 제 27권 제1호, 보험연구원, 2016, pp.3-22

8) 최효비·이재송·최열, "은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제65권, pp.146~160

9) 서원석·최우섭, "패널모형을 이용한 다주택 자가가구의 자산 및 부채특성이 자산효과에 미치는 영향분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제74집, pp.162~174

여 가계자산 불평등의 요인분해를 수행하였으며 연구결과 가구의 자산 불평등을 유발하는 자산으로는 부동산자산이 금융자산에 비해 효과가 큰 것으로 나타났다. 또한 이러한 부동산자산의 불평등 정도는 부채수준과 높은 관계를 갖고 있는 것으로 나타났다.<sup>10)</sup> 이정훈·박진백(2018)은 노인실태조사 자료를 활용하여 고령인구의 주거비 부담과 경제활동 참여의 상관관계를 분석하였다. 분석결과 일정한 소득이 없는 고령인구의 주거비 부담은 자가에 비해 차가에 거주하는 경우 낮은 것으로 나타났으며, 주거비 부담이 높을수록 고령인구는 은퇴 이후에도 생계를 위해 경제활동을 지속하는 것으로 나타났다.<sup>11)</sup>

정의철(2016) 연구에서는 자가거주 가구가 주거이동 후 다시 자가 주택으로 이동하는 경우에 한정하여 주거이동 전후의 거주주택 가격을 비교하여 다운사이징과 업 사이징을 정의하였다. 연구에서 자가거주 가구가 주거이동 후 다시 자가거주 주택을 선택한 가구 중 주택자산 비율이 높은 고연령 가구는 주거소비를 하향 조정할 가능성이 높은 것으로 나타났다.<sup>12)</sup> 김용진·손재영(2013) 연구에서는 자가 거주주택에서 차가 거주주택으로의 전환 또는 기존보다 저렴한 주택으로의 주거이동을 주택하향조정으로 정의하였다. 특히 베이비부머 세대의 은퇴로 인한 이들의 소득감소가 연금 및 보험 등의 미비로 인하여 주거소비 조정을 통하여 부족한 소득을 보전한다고 주장하였다.<sup>13)</sup> 성주환·김형근(2106)의 연구에서는 가구의 연령에 따른 임대차가구의 전월세 선택에 영향을 살펴보았다. 결과에 따르면 전·월세 선택에서 가구원수와 관련된 기혼여부, 사별·이혼·별거여부, 자녀의 수,

임금근로자 및 자영업자 여부, 수도권 거주여부, 부동산자산비율, 실질근로연소득, 전월세전환율은 정(+의 영향을 주는 것으로 나타났다. 반면에 가구의 연령, 부채비율은 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다.<sup>14)</sup>

김진경·김준형(2015) 연구에서는 주택 다운사이징을 주택의 자산가치의 감소를 통한 주거지의 이동과 주거형태 변화라 정의하였고, 고령화에 따른 주택구조와 공급량 변화에 지역적 차이를 두어야 한다고 주장하였다. 이에 따라 본 연구에서는 주거소비조정을 주거이동을 경험한 가구 중 자가에서 자가, 차가에서 차가로 이동한 가구로 한정하여 이사 전후의 거주 주택 가격을 비교하여 주택가격이 상승했다면 주거상향조정, 감소했다면 주거하향조정으로 정의한다.<sup>15)</sup>

생애주기 가설은 가구주가 은퇴이후 생활비 마련 및 소득수준을 유지하기 위하여 살고 있는 주택을 처분 또는 더 낮은 가격의 주택으로 이사하는 행위를 기대하는 이론이다. 고진수·최막중(2012)은 저출산, 기대수명의 증가, 베이비붐 세대의 고령화로 인하여 국내 인구구조가 고령화 사회로 진입하고 있다고 하였다. 이런 고령화 추세는 주택시장의 위축을 야기하며 사회적·경제적 문제가 된다고 주장하였다.<sup>16)</sup> 노년가구의 건강악화, 배우자와의 사별로 인한 독거 상태가 주거소비를 감소하는데 영향을 미치는 것으로 나타났다. 권건우·진창하(2016)는 생애주기에 따른 주거비 부담의 원인으로 국내의 높은 임대료와 주택가격을 꼽았으며, 이것의 증가는 생애주기 가설에 따라 출산부터 결혼, 노후대비 등의 전반적인 삶의 질에 부정적인 영향을 미치므로 이에 대한 대안이 필요하다고 하였다. 연구를

10) 장영은·이광용·정준호, "부동산자산과 금융자산의 불평등 요인에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69권, pp.87~101  
 11) 이정훈·박진백, "고령층의 주거비 부담이 경제활동 참여에 미치는 영향", 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제73권, pp.5~19  
 12) 정의철, "고연령 자가 거주 가구의 주거소비조정 결정요인 분석", 주택연구, 제24권 제2호, 한국주택학회, 2016, pp.129-154  
 13) 김용진·손재영, "중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인", 주택연구, 제22권 제1호, 한국주택학회, 2014, pp.29-57  
 14) 성주환·김형근, "패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전월세 선택에 관한 연구 - 한국노동패널 6차년도(2003년)부터 15차년도(2012)까지의 패널자료를 바탕으로-", 부동산학보, 제 65권, 한국부동산학회, 2016, pp.176~190  
 15) 김진경·김준형, "주택 다운사이징에 따른 주거이동 특성", 부동산분석학회 학술발표논문집, 한국부동산분석학회, 2015, pp.275-290  
 16) 고진수·최막중, "노년가구의 주거소비 특성", 국토계획, 제47권 제3호, 한국국토학회, 2012, pp235-347

통해 알아본 결과 청년가구와 노년가구가 주거비 부담이 높은 것으로 확인되었으며, 특히 차가 가구에 거주하는 노년가구가 자가가구에 거주하는 노년가구 보다 주거비 부담이 높은 것으로 나타났다.<sup>17)</sup>

본 연구는 기존 선행연구들에서 드러난 한계점들을 보완하고 발전시킴으로써 그 차별성을 가진다. 첫째, 주거소비조정에 대한 변화를 소득분위별 등급에 따라 분석한다. 또한 주거소비조정을 결정하는데 있어 소득계층을 나누어 분석하지 않은 선행연구들과 달리 본 연구에서는 소득 5분위를 주거소비조정을 결정하는 변수로 추가하여 금융자산과 부동산자산 비중과 함께 주거소비조정을 분석 할 수 있다. 이는 소득계층별 자산구조를 구성하는데 차이가 있고, 자산구조의 비율이 다른 원인과, 이로부터 발생하는 수익의 차이가 있어 이를 분류하여 분석하는 것은 중요하다. 둘째, 주거소비조정을 분석하는 데 있어 가구별 총 자산을 부동산 자산과 금융자산으로 나누어 t-1기와 t기에 자산의 구조가 변화한 가구의 주거이동 시 주거소비변화를 연구한다. 소비자가 주거이동 시 주거소비조정을 하는데 있어 자산의 구성비에 따라 차이가 난다면 이는 현재 부동산 자산에 집중되어 있는 국내가구의 주거소비 패턴을 알아보는 데 중요한 역할이 될 것이다. 셋째, 연구범위를 2009년부터 2015년으로 한정한다. 2009년은 베이비부머 세대의 은퇴 시기의 시작이자, 글로벌 금융위기 이후 하락하였던 금융자산의 비중이 다시 증가하는 추세의 시작연도이며, 최근 한국노동패널 조사연도인 2015년으로 조사범위를 한정한다. 넷째, 연구의 지역적 범위를 서울·수도권뿐만 아니라 전국 광역시와 기타 지방 지역으로 확대하여 분석한다. 서울 및 수도권으로 지역적 범위가 한정된 기존 연구들과 달리 노령화비율이 높으며, 그 속도가 빠른 지방 지역에 대한 연구가 미흡한 실정으로 전국 광역시 기타 지방 지역을 추가하는 것은 고령인구의 주거이동을 알아보는 데 중요한 역할을 할 것이다.

### Ⅲ. 연구자료 및 분석방법

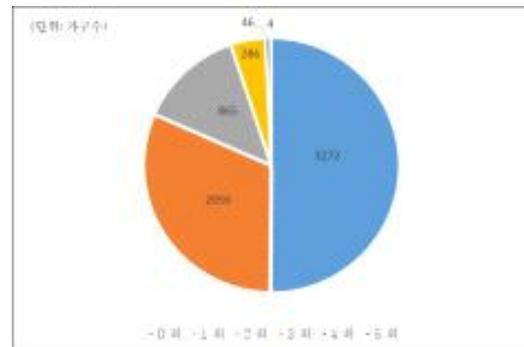
#### 1. 연구자료

본 연구에서는 자산구조 변화에 따른 주거소비조정 결정요인을 분석하기 위해 한국노동연구원의 한국노동패널 자료를 사용한다. 주거소비조정 결정요인을 분석하는데 있어서 횡단면 자료를 이용할 경우 소득별 자산구조의 변화가 발생한 경우를 다룰 수가 없다. 이 연구는 노동패널 자료를 이용하여 자산구조 선호도에 따른 각각의 집단에서 주거의 조정이 어떻게 이루어지는 가를 보고자 하는 것이다. 본 연구의 분석을 진행하기 위해 필요한 변수가 조사되지 않은 연도를 제외한 2009년부터 2015년 까지 7개년도의 데이터를 사용한다. 총 51,010개의 데이터 중 결측치·이상치를 제거한 44,611개의 불균형패널 자료 사용하여 분석을 진행하였다.

#### 2. 기초 통계량

소득분위, 자산구조별로 어떻게 주거소비조정이 이루어지는지 알아보는 것이 목적이므로 데이터 내 주거이동을 경험한 가구에 한정하여 분석하였다. <그림 2>에서 분석대상인 44,611개 표본 중 2009년에서 2015년 사이의 6,529가구에서 1회 이상 이사한 가구는 3,257가구로

<그림 2> 이사 횟수 별 가구수



17) 권건우·진창하, “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 주택연구, 제24권 제3호, 한국주택학회, 2016, pp.49-69

49.89%에 달하였다. 이사 횟수는 1번부터 최대 5번까지로 나타났다. 이사경험이 있는 가구 3,257중 1번 이사한 경우는 2,056건으로 63.12%였고, 2번이 865건으로 26.56%였다.

자가 거주 가구의 수는 2009년 3,847가구에서 매년 소폭 상승하여 2015년에는 4,204가구로 늘어났다. 차가 거주 가구의 경우는 자가 거주 가구와는 반대로 2009년 2,507가구에서 매년 소폭 하락하여 2015년에는 2,325로 줄어 들었다. 2009년 기준 전체 6,354가구 중 자가 거주 가구가 3,847가구이고, 차가 거주 가구가 2,507가구로 약 39.6%가 전세 및 월세에 거주하는 것으로 나타났다. 2015년 기준 전체 6,529가구 중 자가 거주 가구가 4,204가구이고, 차가 거주 가구가 2,325가구로 약 35.6%가 전세 및 월세에 거주하는 것으로 나타났으며 2009년 대비 자가 거주 가구는 9.3% 증가했으며, 차가 거주 가구는 7.3% 하락하였다.

서론에서 언급한 바와 같이 본 연구에서는 주거소비조정 결정요인을 알아보기 위하여 거주 형태를 자가거주 가구와 차가거주 가구로 나누었다. 2009년부터 2015년까지 자가와 차가거주 가구의 표본수는 총 44,611가구이며 이중 자가거주 가구가 28,013가구이며, 차가거주 가구가 16,598가구이다.

가구주의 평균 연령은 전체가구의 경우 약 53세이며, 자가거주 가구와 임차거주 가구로 구분한 통계량에서 가구주 연령이 각각 56.97세, 47.55세로 자가 거주 가구주의 연령이 임차 거주 가구주 보다 대략 10세 이상 높았다. 가구주 성별은 남성이 평균 78%로 높으며, 자가거주 가구의 경우 임차거주 가구에 비해 남성 가구주의 비율이 7%가량 높았다. 가구주 교육수준은 임차 거주자의 비율이 25%로 자가 거주자의 비율인 22%보다 높았다. 가구주 결혼여부는 자가거주 가구의 경우 94%에 달해 79%인 임차거주 가구에 비해 높은 것으로 나타났다.

소득5분위의 경우 자가 또는 차가거주 가구에 따라 큰 차이를 보이지 않았다. 총자산대비 부채비율의 경우 자가거주 가구는 17%인데 반해 차가거주 가구는 302%에 달하는 것으로 나타났다. 이는 자가거주 가구 자산의 큰 비중을 차지하는 주택자산이 반영된 것으로 보여진다. 본 연구에서 주요한 변수 중 하나인 총 자산 대비 금융자산 비율은 전체가구에서 29%, 자가 가구에서 10%, 그리고 임차 가구에서 83%에 달하였다.

거주지역은 서울에서 6대 광역시, 기타 지방 지역으로 갈수록 거주 분포가 높아지며, 자가 거주 가구의 분포 또한 높아지는 것으로 나타났다. 차가거주 가구는 서울에서 6대 광역시, 기타 지방 지역으로 갈수록 거주 분포가 낮아지는 것으로 나타나 이는 지역 간 주택 및 보증금 가격과도 연관이 있는 것으로 보여진다.

주거이동 전인 t-1기에서 주거이동 후인 t기의 설명변수인 가구원수 변화와 실질소득 변화율은 차가거주 가구가 자가거주 가구보다 높게 나타났다.

### 3. 분석방법 및 변수설명

본 연구에서는 2009~2015년간의 조사된 한국노동패널(KLIPS)<sup>18)</sup> 자료를 이용한 로지스틱 회귀분석을 시행하였다.

〈표 1〉의 변수설명에서는 주거상향조정은 자가 및 차가 모두 주거이동 후 주택의 가격(t)이 주거이동 전 주택의 가격(t-1)과 비교하여 가격이 오른 경우 이를 상향조정으로 정의하였다. 설명변수는 인구 통계학적 특성과 경제적 특성, 그리고 주거·주택 특성으로 나누어 분류하였으며, 금융자산 보유 비중에 따른 주거상향조정의 영향을 알아보기 위해 경제적 특성에서 금융자산 비율이 추가 되었다. 또한 주거이동 전의 인구 통계학적·경제적·그리고 주거·주택 특성이 주거이동후의 주거소비조정에 미치는 영향을 알아보

18) 한국노동패널(KLIPS) 자료는 횡단면 자료와 시계열 자료로 구성되어 있는 노동관련 가구패널 조사로 가구용 자료와 개인용 자료로 구분된다. 또한 경제, 소득, 소비, 교육 등 다양한 정보를 가지고 있어 연구를 하는데 있어 매우 유용한 자료이다.

〈표 1〉 로지스틱 회귀분석 변수설명

구분	변수명	변수설명
종속변수 $y_i$	자가 주거상향조정	$(P_t - P_{t-1} > 0) = 1$ , 기타=0
	차가 주거상향조정	$(R_t - R_{t-1} > 0) = 1$ , 기타=0
인구통계학적 특성 (t-1)기	$X_1$	연령(55세이상)
	$X_2$	가구주 성별
	$X_3$	가구주 교육수준
	$X_4$	가구주 결혼여부
	$X_5$	가구원수
경제적 특성 (t-1)기	$X_6$	소득1분위
	$X_7$	소득2분위
	$X_8$	소득4분위
	$X_9$	소득5분위
	$X_{10}$	금융자산 비율
	$X_{11}$	총자산대비 부채비율
주거·주택 특성 (t-1)기	$X_{12}$	거주지역 1
	$X_{13}$	거주지역 2
	$X_{14}$	거주지역 3
t-1→t기 변화	$X_{15}$	가구원수의 변화
	$X_{16}$	실질소득의 변화율

주 : 선현민(2017) 종속변수는 자가 / 차가 상향조정으로 하였고, 자가 및 차가 상향조정은 자가의 경우 거주지의 가격, 차가의 경우 보증금의 가격이 주거 이동 전과 후의 가격을 비교하여 가격이 오른 경우 이를 상향조정이라 정의 하였다. 설명변수는 t-1기의 인구통계학적 특성, 경제적 특성, 주거·주택 특성, 그리고 t-1 → t기의 변화로 구분하여 분석하였다.

는 것이 목적이므로 변수들의 시점을 t-1기로 설정하였다. 뿐만 아니라 가구원의 증감에 따른 변화를 알아보기 위해 가구원수의 변화 변수를 추가하였고, 소득의 변화 정도에 따른 주거소비조정 변화를 알기위해 실질 소득의 변화율 변수를 추가하였다.

#### IV. 분석결과

##### 1. 분석 결과

본 절에서는 자산구조에 따른 주거소비조정에 미치는 영향을 알아보기 위해 로지스틱 회귀

분석을 실시하였다.

〈표 2〉는 자가와 차가 거주자의 주거이동 후 동일한 주택점유형태로 이동한 가구를 대상으로 주거소비 조정 결정요인을 알아보기 위한 모형이다. 주거이동을 t기의 자가 및 차가거주 여부를 종속변수로 설정하고, t-1기의 인구통계학적, 경제적, 주거·주택 특성 및 t-1기에서 t기 변화 설명변수를 로지스틱 회귀분석 모형을 통해 추정한 결과이다.

연령변수의 경우 t-1기에 자가 주택에 거주를 하던 55세 이상 가구의 경우 주거이동 후 t기 주택의 가치가 t-1기의 주택보다 더 낮은 가치의 주택으로 이동하는 것으로 나타났다. 이는 차가 가구도 동일하게 나타났으나 주거이동 후 주거 가치 하락의 크기는 자가거주 가구보다 더 큰 폭

〈표 2〉 주거소비 조정 결정 로짓 모형 추정 결과

변수명		자가 상향 조정			차가 상향 조정		
		계수값	t값	dy / dx	계수값	t값	dy / dx
인구통계학적 특성 (t-1기)	가구주 연령(55세 이상)	-0.382**	-1.99	-0.085**	-1.022*	-1.85	-0.031**
	가구주 성별	-0.137	-0.60	-0.029	0.501	1.20	0.018
	가구주 교육수준	-0.118	-0.65	-0.026	-0.457	-1.44	-0.017
	가구주 결혼 여부	-0.322	-1.01	-0.066	0.708	1.60	0.025*
	가구원수	0.232***	2.71	0.051***	-0.049	-0.35	-0.002
경제적 특성 (t-1기)	소득 1분위	-0.370	-1.06	-0.085	-2.209	-1.60	-0.045***
	소득 2분위	-0.168	-0.59	-0.037	0.027	0.07	0.001
	소득 4분위	0.100	0.43	0.022	-0.342	-0.91	-0.013
	소득 5분위	-0.197	-0.85	-0.043	0.142	0.37	0.006
	금융자산 비율	3.464***	4.75	0.755***	-0.678**	-2.03	-0.027**
	총자산 대비 부채비율	0.232	0.78	0.051	-0.010	-0.52	-0.000
주거 · 주택 특성 (t-1기)	거주 지역 1 (서울=1)	-0.317	-1.25	-0.072	-0.269	-0.72	-0.010
	거주 지역 2 (서울외 수도권=1)	-0.529**	-2.40	-0.120**	-0.405	-1.11	-0.015
	거주 지역 3 (6대 광역시=1)	-0.256	-1.22	-0.057	-0.662	-1.61	-0.023*
t-1→t기 변화	가구원수의 변화	0.596***	3.98	0.130***	-0.128	-0.42	-0.005
	실질소득의 변화율	-0.016	-1.04	-0.004	0.051*	1.66	0.002*
상수		0.499	1.11	-	-2.428***	-3.48	-
Log likelihood		-471.472			-228.535		
표본 수		804			1,131		

주1 : p<0.1, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.01

주2 : 연령의 참조 변수는 55세 미만, 성별의 참조 변수는 여성, 가구주 교육수준의 참조 변수는 대졸 미만, 가구주 결혼 여부의 참조 변수는 미혼, 소득 분위의 참조 변수는 소득 3분위, 거주 지역의 참조 변수는 기타 지방 지역을 사용함. 선현민(2017)

으로 줄어드는 것으로 나타났다. 이는 가구주 연령이 많아짐에 따라 자가 및 차가 거주자 모두 생활비 및 소득 보전을 위해 부동산 자산의 비중을 줄이는 것으로 확인된다. 가구주 성별, 교육수준, 결혼여부 변수는 모두 유의하지 않은 것으로 나타났다. 가구원수 변수는 전체 및 자가거주 가구에서 주거이동 후 주거상향조정 하는 것으로 나타나, 출산 등에 따른 가구원수의 증가는 기존의 규모가 작은 공간에서 큰 공간으로 이동하도록 하는 요인이며 이는 주거가치를 상승시키는 결정 요인으로 보여진다.

경제적 특성의 소득5분위 및 총자산대비 부채비율 변수의 경우 각 변수들이 통계적으로 유의하지 않았으나, 본 연구에서 중요한 설명변수 중 하나인 금융자산 비율은 통계적으로 유의하였다. 자가거주 가구는 금융자산의 비중이 늘어나면 주거이동 후 주거소비를 상향이동 하는 것으로 나타났다. 이와는 달리 차가거주 가구의 경우 금융자산이 많아질수록 주거이동 후 주거소비를 하향이동 하는 것으로 나타나 주택점유형태별 주거소비조정에 있어 금융자산의 비율이 중요한 요인이 되는 것을 알 수 있다. 거주지역은

자가 가구에서 기타 지방 지역에 비해 수도권은 주거소비를 줄이는 것으로 나타났다. 이는 지방 지역에 비해 상대적으로 높은 주택가격의 영향으로 해석된다. 주거이동 전인  $t-1$ 기와 주거이동 후인  $t$ 기의 변화를 알아보는 가구원수의 변화 변수는 자가거주 가구의 경우 양(+ )의 가지며 가구원수의 증가로 인하여 주거이동시 주거소비를 늘린 것으로 추정된다. 실질소득의 변화율은 차가거주 가구의 주거소비조정에 양(+ )의 영향을 주는 것으로 추정되었다.

## V. 결론

### 1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구에서는 2009~2015년 한국노동패널 자료를 이용하여 우리나라 가구의 소득계층별 자산구조 변화 및 포트폴리오 구성에 어떠한 차이가 있는지 알아보고 이에 따른 주거소비조정 결정요인을 분석하였다. 분석을 위해 금융자산 비율을 종속변수로, 인구통계학적 특성, 경제적 특성, 주거·주택 특성을 설명변수로 사용하여 패널분석을 시행하였고, 주택점유형태를 종속변수로, 인구통계학적 특성, 경제적 특성,  $t-1$ 기의 경제적 특성 그리고 주거·주택 특성을 설명변수로 사용하여 패널 로지스틱 분석을 시행하였다. 그리고 자가 및 차가거주 가구의 상향조정을 종속변수로,  $t-1$ 기의 인구통계학적 특성, 경제적 특성, 주거·주택 특성 그리고  $t-1$ 기에서  $t$ 기의 변화 값 변수를 설명변수로 사용하여 로지스틱 회귀분석을 시행하였다. 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 가구의 소득계층별 자산구조 변화를 알아보기 위하여 소득분위를 5분위로 나누어 확인해본 결과 가구주의 연령이 많아질수록 금융자산 보유를 늘리는 것으로 나타났다. 이는 노후 생활비 및 소득보전을 위하여 부동산 자산보다 금융자산을 보유하려는 것으로 판단된다. 또한 소득분위가 높아질수록 금융자산 보유 비중이

높아지는 것으로 나타났다. 이는 고소득 계층의 경우 거주하고 있는 주택 외에도 금융자산을 상대적으로 많이 보유하고 있으며, 저소득 계층은 보유한 자산의 대부분이 거주하고 있는 주택 외에 더 이상 투자할 여력이 없기 때문인 것으로 판단된다. 둘째, 55세 이상 가구의 소득분위 및 자산의 구조가 주택점유형태 결정에 미치는 영향을 알아본 결과 가구주의 연령이 높아질수록 자가 주택을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 은퇴이후 안정적인 노후생활 유지를 위한 것으로 보여진다. 또한  $t-1$ 기의 금융자산 비율이 높을수록 자가거주가 아닌 차가거주를 선택하는 것으로 나타났다. 이는 <표 1>에서 차가거주 가구의 금융자산 비율이 자가거주 가구보다 매우 높아 주거형태 결과에 영향을 미친 것으로 판단된다. 셋째, 자산구조의 비중이 주거소비조정에 미치는 영향을 알아보기 위하여 주거이동시 동일한 주택점유형태를 선택한 가구를 대상으로 분석한 결과 주거소비조정 행태는 자가거주 가구와 차가거주 가구의 결과가 다른 것으로 분석되었다. 자가거주 가구는 금융자산의 비중이 늘어나면 주거이동 후 주거소비를 늘리지만, 차가거주 가구의 경우 주거소비를 줄이는 것으로 나타났다. 특히 은퇴연령에 돌입한 55세 이상 가구는 55세 이하 가구의 비해 주거이동 후 주거소비를 줄이는 것으로 나타나 가격이 저렴한 주택으로 이동하여 생활비 및 소득보전을 위해 금융자산의 비중을 늘리는 것으로 해석된다.

### 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구를 통해 고연령 가구에 돌입하게 되면 안정적인 노후생활을 위해 차가주택 보다 자가주택 거주를 선호하며, 노후 생활비 및 소득보전을 위해 주거소비를 하향조정하여 부동산 자산을 줄이고 금융자산을 늘리는 것으로 나타났다. 그리고 가구원수가 증가함에 따라 자가주택을 선택하거나 주거상향이동을 하는 것으로 나타났다. 소득 분위가 높을수록 자산의 포트폴리오 구성에 있어 금융자산을 선호하며, 이에 따라

주거이동 후 주거상향이동 하는 것으로 분석 되었다. 이러한 분석은 소득별 가계자산 구조와 고령인구의 자산구조 포트폴리오를 재구성하는데 유용한 정보와 시사점을 제공해 줄 것으로 생각 된다.

參考文獻

고진수·최막중, “노년가구의 주거소비 특성”, 국토계획, 제47권 제3호, 한국국토학회, 2012, pp235-347

권건우·진창하, “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 주택연구, 제24권 제3호, 한국주택학회, 2016, pp.49-69

김용진·손재영, “중고령 자가거주가구의 주택다운사이징 요인”, 주택연구, 제22권 제1호, 한국주택학회, 2014, pp.29-57

김전경·김준형, “주택 다운사이징에 따른 주거이동 특성”, 부동산분석학회 학술발표논문집, 부동산분석학회, 2015, pp.275-290

민인식·최필선, “STATA 패널데이터 분석”, 한국STATA학회, 2012

박덕배, “가계자산의 구조적 특징과 시사점”, 현대경제연구원, 제14권 제24호, 2014, pp.1-1

서원석·최우섭, “패널모형을 이용한 다주택자가 가구의 자산 및 부채특성이 자산효과에 미치는 영향분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제74권, pp.162~174

선현민, “자산구조 변화에 따른 주거소비조정 결정요인”, 한양대학교 일반대학원, 석사학위 논문, 2016, pp.1-1

성주환·김형근, “패널로지분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전월세 선택에 관한 연구 - 한국노동패널 6차년도(2003년)부터 15차년도(2012)까지의 패널자료를 바탕으로-”, 부동산학보, 제 65권, 한국부동산학회, 2016, pp.176~190

이정훈·박진백, “고령층의 주거비 부담이 경제활동 참여에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2018, 제73권, pp.5~19

임미화·정의철, “주택자산이 가구의 금융자산 포트폴리오 선택에 미치는 영향”, 국토연구, 제 73권, 국토연구원, 2012, pp.99~114

임병인·윤재형, “소득계층별 위험금융자산투자의 결정요인 분석”, 보험금융연구, 제 27권 제1호, 보험연구원, 2016, pp.3-22

장영은·이광용·정준호, “부동산자산과 금융자산의 불평등 요인에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제69권, pp.87~101

정의철, “고연령 자가 거주 가구의 주거소비조정 결정요인 분석”, 주택연구, 제24권 제2호, 한국주택학회, 2016, pp.129-154

최지은·정순희·여윤경, “소비자의 자산계층별 금융자산 포트폴리오”, 소비자학연구, 제16권 제1호, 한국소비자학회, 2005, pp.55-71

최효비·이재송·최열, “은퇴계층의 부동산자산 운용에 관한 결정요인 분석”, 부동산학보, 제65권, 한국부동산학회, 2016, pp.146~160

통계청, 2016 가계금융복지조사결과 (2016) 보도자료 pp.6

Cocco, J. F. “Portfolio Choice in the Presence of Housing”, *Review of Financial Studies*, Oxford Academy, 2005, Vol.18, pp.536-567.

Cocco, J. F. and F. J. Gomes and P. J. Maenhout, “Consumption and Portfolio Choice over the Life Cycle”, *The Review of Financial Studies*. Oxford Academy, 2005, Vol.18, pp.491-53