

중·고령자 가계의 주관적 노후대비충분 여부에 따른 부동산 자산구조와 영향요인

Financial Structures of Real Estate and the Factors Influencing
on It by Subjective Financial Adequacy for Later Years among
Middle & Old Aged Households

전남대학교 생활환경복지학과
강사 정운영
충북대학교 소비자학과
교수 이희숙

Department of Family Environment & Welfare, Chonnam National University

Lecturer : Woon Young Jeong

Department of Consumer Studies, Chungbuk National University

Professor : Hee Sook Lee

◀ 목 차 ▶

- | | |
|-----------|---------------|
| I. 서론 | IV. 연구결과 및 해석 |
| II. 문헌고찰 | V. 결론 및 제언 |
| III. 연구방법 | 참고문헌 |

<Abstract>

The purpose of this study was to find the differences of financial structures of real estate and the factors influencing on it between two groups of subjective financial adequacy and non-adequacy for later years among middle & old aged households. The data were drawn from KREIS(Korean Retirement and Income Study) surveyed by National Pension Research Institute in 2007, and 3,889 couple households with householder's age over 50 were selected. Major findings were as following. First, only 19.3% of households answered that they had enough money for later years. And they had lower real estate-to-total assets ratio (.84) and lower residential house value-to-total assets ratio (.52) than the counter part. Second, for the group who answered that they had enough money for later years, the factors influencing on total real estate were found to be income, debt, and liquid assets.

주제어(Key Words) : 부동산(real estate), 자산구조(financial structure), 주관적 노후대비(the subjective financial adequacy for later years), 중·고령자 가계(middle & old aged households)

Corresponding Author : Hee Sook Lee, Department of Consumer Studies, Chungbuk National University, Sungbongro 410, Gaeshindong, Cheongjusi, Chungbuk, 361-763, Korea Tel: +82-43-261-3148 Fax: +82-43-261-7166, E-mail: leehs@chungbuk.ac.kr

I. 서론

우리나라는 급속한 평균수명의 증가와 출산율 하락으로 세계에서 가장 빠르게 고령화가 진행되고 있다. 인구고령화의 진전은 장기적으로 성장 둔화 등을 초래하여 거시경제 환경 뿐 아니라 가계자산의 구성과 같은 미시적 측면에 영향을 미칠 것으로 예측되고 있다. 특히 우리나라 전체 인구의 17%를 차지하고 있는 베이비부머 세대들이 본격적으로 50대에 접어들기 시작했으며, 이들이 은퇴전후 시기인 향후 10~20년 동안 어떠한 자산구조를 형성할 것인지에 따라 자산시장에 미칠 영향력은 매우 클 것으로 예측된다.

가구주가 50대 이후인 우리나라 중·고령자 가계의 경우 직장에 따라 은퇴연령이 다를지라도 은퇴에 임박하거나 이미 은퇴한 가계라고 볼 수 있으며, 이들의 가장 큰 재무적 이슈는 노후대비와 관련된 문제이다. 통계청(2005)의 사회통계조사에 따르면 노후준비 방법으로 사적연금과 개인자산에 의지하는 비중이 약 54.6%로 국민연금이나 기타공적연금에 의존하는 비중인 44.3%보다 높게 나타났다. 연령별로 보면 연령이 높아질수록 '근로소득 및 사업소득'에 의한 생활비 마련 비율이 낮고 재산소득이나 연금 및 퇴직금, 예·적금 등 자산과 연금수급에 의한 생활비 마련의 비중이 커지는 것으로 나타났다. 그러나 개정된 국민연금법에 따라 현재 수준의 40%까지 공적보장 수준을 낮추려는 계획을 고려해 볼 때, 앞으로 은퇴 후 소득보장은 공적부분보다 사적부분의 역할이 강화되어야 할 것으로 보인다(강성호, 김경아, 2008). 이러한 현상은 우리나라에 비하여 비교적 노후를 위한 공적 제도가 잘 되어 있는 외국의 연구들(Haveman, Holden, Wolfe, & Sherlund, 2006; Uccello, 2001; Yuan, 2006)에서도 강조되고 있어 우리나라 가계의 노후대비는 주로 개인 자산에 의해 의지해야 하는 상황을 시사하고 있다. 개별가계가 노후를 사적으로 준비한다는 것은 개별가계가 어떻게 자산포트폴리오를 구성할 것인가와 관련이 있으며 노후를 위해 예비자금을 형성하지 못한 가계는 형성된 기존의 자산을 처분할 가능성이 높다고 볼 수 있다.

우리나라 자산선택과 관련된 연구(강석훈, 2005; 김경아, 2007; 유경원, 2004; 이철용, 윤상하, 2006; 정운영, 2008)에 따르면 가구주 은퇴 이전인 40대부터 주식 비중을 꾸준히 줄이는 대신 부동산 비중을 점차 늘리는 행태가 뚜렷이 나타나고 있으며(이철용, 윤상하, 2006) 2000년대 초반의 부동산 가격의 급격한 하락을 경험한 이후에도 가계의 총자산 중 부동산이 차지하는 비중이 가장 높게 나타났다. 또한 고령화의 진전과 함께 사회전체의 자산 포트폴리오에서 위험자산이 차지하는 비중이 하락하여 2030년에는 최저점에 달할 것으로 예측되었다(박창균, 2003). 이는 위험자산의 비중이 줄어

들고 상대적으로 예금이나 부동산자산이 차지하는 비중이 높아짐을 의미하는데 기존의 연구(강석훈, 2005; 정운영, 2008)에서 보여주듯이 예금보다는 부동산자산 보유 비중이 높아질 수 있음을 시사한다. 이와 같이 자산형태 중 부동산 자산은 우리나라에서 노후대비로 가장 선호되는 자산이라고 할 수 있다. 대한상공회의소 보도자료(2005)에 따르면 노후대비 수단으로 퇴직금을 꼽은 직장인이 줄어든 반면 저축, 이자소득, 부동산 임대료는 증가한 것으로 나타났다. 특히 50대 연령층의 경우 부동산 임대료가 2003년 조사에서는 3.5%에 불과하였으나 2005년에는 17.2%로 나타나 장년층을 중심으로 노후대비 수단으로 부동산을 선호하는 것으로 해석하였다. 이러한 추세는 개인 및 가계가 사적 차원의 노후대비를 위해 부동산형태 자산을 축적하거나, 은퇴 후 생활비 충당을 위해 부동산자산을 처분할 가능성이 높음을 예측할 수 있다. 그 한 예로, 1995년에 이미 역모기지 제도가 도입되어 시행되었으나 사적 역모기지 제도가 가지는 한계점으로 인해 활성화되지 못하였고 2007년부터 공적보장 역모기지 제도인 주택연금제도를 실시하고 있으며 예상보다 관심과 수요가 높은 것으로 보고되었다(강성호, 임병인, 2009).

이러한 시점에서 우리나라 중·고령자 가계의 부동산 자산구조에 대한 실증적 연구는 매우 필요하다고 생각되며, 특히 각 가계들이 주관적으로 노후대비가 충분하다고 판단하는지 여부에 따라 부동산 자산 구조의 차이를 살펴보는 것이 필요하다. 한편, 노후대비의 충분여부에 대한 연구는 주로 가구원수, 생계비, 소득수준, 자산 등을 기초로 객관적으로 측정하고 있으나 필요한 노후자금은 노후의 라이프스타일 혹은 개성, 재무목표에 따라 매우 다를 수 있다는 점을 고려해 볼 때 노후대비의 주관적 충분성 개념이 중요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구는 우리나라 중·고령자 가계의 노후대비 충분여부에 따라 부동산 자산구조는 어떠한지 파악하고, 자산구조가 어떠한 요인에 의해 영향을 받는지 구체적인 분석을 실시하고자 한다. 이러한 연구결과는 중·고령자 가계의 부동산 자산 관련 정책에 대한 시사점을 제시할 수 있을 것이며 이제까지 상대적으로 미비했던 가계의 부동산 자산 관련 연구에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

II. 문헌고찰

1. 중·고령자가계의 특성

중·고령자 가계는 가구주의 연령이 중년기와 노년기에 있는 가계를 의미하며 가족생애주기상 가구주 연령이 50세 이상인 가계라고 할 수 있다. 우리나라 중·고령자 가계의

특성으로써 소득 및 소득원, 소비행태, 노후대비 방법, 노동환경 및 취업관련 현황 등에 대해 살펴보았다.

우선, 중·고령자 가계의 소득 및 소득원에 대한 특성으로써, 석상훈(2009) 연구에 따르면 만 50세 이상 부부세대의 소득은 월평균 59만 7천원으로 나타났으며 소득원의 분포는 60세 이전의 경우 근로소득 비중이 높으나 60세 이후에는 사적이전소득과 공적이전소득의 비중이 상대적으로 높은 것으로 나타나고 있다. 특히 일을 완전히 그만두는 실질 은퇴 연령(67~68세) 이후에는 비동거 가구원으로부터 사적이전소득의 비중이 상대적으로 높게 나타나고 있다. 또한 김희삼(2009)은 50대 이상의 중·고령자 가구를 대상으로 가구소득을 조사한 결과 50대 후반까지는 연 4천만원대이던 가구총소득은 60대 초반에 3천만원대, 60대 후반에 2천만원대로 감소하고 70대에는 1천만원까지 하락하는 것으로 나타났다. 이러한 상황에서 자녀로부터의 사적이전소득이 60대 이후 200만원을 상회하여 고령자 본인 또는 부부의 소득 중 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났다. 아울러 김희삼(2009)은 노후생활비 마련방법을 분석한 결과 50, 60, 70대에서 서로 차이를 보였으며, 노후생활비 마련방법 1위는 50대의 경우 소득활동으로 나타났으며, 60대와 70대는 자식에게 받는 생활비 및 용돈으로 나타났다.

다음은 중·고령자의 소비행태로 강성호와 임병인(2009)에 따르면 50세 이상 가구원과 그 배우자를 중심으로 소비수준을 분석한 결과, 2007년 기준 연간 1,955만원(월평균 163만원)으로 나타났으며 이중 식비가 월평균 38만원으로 가장 높고 다음으로 교통·통신비 30만원, 주거 및 광열수도비 19만원, 보건의료비 12만원 순으로 나타났다. 통계청(2007)에 따르면 2007년 1/4분기 우리나라 전가구의 평균 소비지출은 월평균 229만원이며 그중 식료품비는 월평균 약 53만원으로 나타나 중·고령가계의 소비수준이 낮음을 알 수 있다.

다음은 노동환경 및 취업관련 현황으로, 김수봉(2009)은 우리나라 중·고령 가구주로서 10년 이상 장기근속 근로자들의 3년간 실업급여 신청건수를 조사하였으며, 그 결과 실업급여를 신청한 이유로 50대 초반은 58.6%가 퇴직을 사유로 들었고 50대 중반부터는 회사사정으로 인한 사유가 높은 비중을 차지하고 있어서 사업장에서 조기퇴직 현상이 뚜렷해지고 있음을 알 수 있다. 또한 2008년 말 조기노령연금 월평균 급여액은 월 38만원으로 1인가구 최저생계비(2009년 490,845원)에도 미치지 못하는 수준이다.

2. 노후대비와 자산구조

노후대비에 대한 관심이 고조되면서 노후소득보장과 관련된 연구들이 진행되고 있으나 대부분 근로소득 또는 이전소득 수준만을 고려한다는 한계점이 제시되고 있다. 강성호와

김경아(2008)는 근로기간동안 축적한 자산을 소득으로 전환할 수 있는 사회적 시스템을 개선하는 것이 노후대비 문제를 더 쉽게 풀어갈 수 있을 것으로 제안하였다. 이와 관련하여 노후대비 방법으로 어떠한 자산관리수단을 사용하는가 또는 노후를 대비하여 어느 정도 자산을 축적하였는지에 대한 연구들(박진영, 박선미, 2006; 양세정, 이성림, 2009; 여운경, 정순희, 문숙재, 2007; 차경욱, 박미연, 김연주, 2008; Ameriks, Caplin, & Leahy, 2003)이 부분적으로 진행되었다.

삼성경제연구소(2007)에 따르면 우리나라 가구의 69.5%가 경제적 노후준비를 하고 있으며 주된 노후 대비수단으로 국민연금을 가장 많이 이용하고 있으며, 개인연금, 부동산, 보험, 은행예금 및 적금 순으로 이용하고 있음을 보고하였다. 여운경 외(2007)는 은퇴대비 자산에 대해 충분하다고 인지하는지에 관한 주관적 충분성을 조사하였는데 20~50대 비은퇴자 부부가계들의 약 34%는 은퇴준비가 충분하다고 답하였고 약 66%는 충분하지 않다고 응답했으며 노후대비 경제수단으로는 예금 및 저축, 부동산, 보험 순으로 많이 이용하고 있음을 밝혔다. 또한 여운경(2007)은 포트폴리오 유형과 은퇴자산 적정성과의 관계를 분석한 결과, 투자형 포트폴리오 유형이 부동산형과 저축형 포트폴리오 4%는 은퇴자산이 적정하다고 인지하는 비율이 높게 나타났다고 하였다. 차경욱, 박미연과 김연주(2008)는 20~30대 임금근로자들을 대상으로 조사한 결과 약 50%가 은퇴재무설계를 하고 있다고 답하였고 노후대비 수단으로써 정기예금, 정기적금, 연금보험 및 연금저축, 생명보험 순으로 이용하고 있는 것으로 나타났다.

백은영(2008)은 2006년 한국노동연구원의 고령화패널조사 자료를 사용하여 은퇴자의 소득과 자산구조, 은퇴 후 소득보장이 어떻게 이루어지고 있는지를 분석하였다. 그 결과 은퇴 후 기본적 소득보장인 공적연금, 기업연금, 개인연금 또는 자산소득의 3층 보장체계가 거의 이루어지지 못하고 있어 개인적인 은퇴준비의 중요성이 더 큼을 시사하였다. 은퇴자들의 자산구조가 지나치게 부동산 집중형임을 밝혔고 금융자산만으로 적정소득을 은퇴기간 중 지속할 수 있는 가계는 1%, 거주주택을 제외한 자산 수준으로 적정소득을 은퇴기간 중 지속할 수 있는 가계는 4% 미만임을 밝혔다.

양세정과 이성림(2009)은 20~65세 비은퇴가계의 노후대비여부에 따라 자산, 부채, 소득, 소비지출, 저축에 이르기까지 전반적인 가계의 경제적 차이를 분석하였다. 그 결과 노후대비를 하고 있는 가계는 약 46.4%에 지나지 않은 것으로 보고하였다. 또한 노후대비 가계는 그렇지 않은 가계보다 소득, 소비지출, 저축, 금융자산, 실물자산 보유 수준이 높으나 부채보유수준은 차이가 없었다. 또한 주관적으로 노후에 대해 경제적으로 준비가 잘 되어 있다고 답한 가계는 그렇지

않은 가계에 비해 금융자산 보유금액은 2.61배 정도로 높은 수준이며 순사용부동산 자산(즉 월세나 전세보증금, 거주주택)의 비중이 낮은 반면, 비사용부동산 자산의 비중이 높은 것으로 나타났다. 아울러 두 유형 가계 모두 평균적으로 금융자산보다 실물자산에 치우친 포트폴리오를 보였다. 특히 연령대별로 자산과 부채 현황을 비교한 결과 은퇴를 바로 앞둔 60대의 경우 노후대비를 한다고 응답한 가계가 그렇지 않은 가계보다 순자산 규모가 높은 것으로 나타났다.

Ameriks, Caplin과 Leahy(2003)는 재무설계에 대한 태도와 기술이 가계의 자산수준에 영향을 미치는 요인임을 밝혀내었다. 이는 스스로 재무설계를 하거나 노후대비에 대해 충분하지 않음을 판단하는 가계들 간에 가계의 자산구조가 다를 수 있음을 시사한다.

이상과 같은 노후대비와 자산구조에 대한 선행연구결과를 종합해 보면, 노후대비책으로 금융자산만을 가지고 노후대비를 조사한 연구는 부동산을 제외시켰다는 점에 제한점이 있으며, 실제 노후대비수단은 연금형태를 제외하고는 부동산이 가장 높게 나타났고 금융자산의 처분으로 노후생활비를 마련할 수 있는 가계는 극히 제한되어 있음을 알 수 있다.

3. 부동산자산 구조

가계의 부동산은 선행연구에서 실물자산으로 자주 표현되며 현재 거주하고 있는 주택과 이를 제외한 제 2의 주택, 상가, 토지 등을 포함하고 있다. 우리나라의 특수한 형태인 전세보증금은 연구에 따라 부동산자산이나 금융자산으로 다르게 보는 시각이 있으나 대부분 국내 연구(김진영, 박창균, 2001; 박창균, 2003; 이은실, 최현자, 1998)에서는 부동산자산에 포함시키고 있다. 그 이유는 전세보증금이 현재주주택 구입 비용의 특성을 갖고 있기 때문이다.

부동산자산 구조는 가계가 보유하고 있는 부동산자산의 특성을 나타내는 것으로 주로 총부동산보유규모와 이를 구성하고 있는 부동산 형태(주택, 상가, 토지 등), 그리고 총자산 대비 부동산자산 비중, 총자산 대비 거주주택 비중, 총자산 대비 거주주택외부동산 비중 등으로 측정한다.

국내에서 부동산자산 구조에 대한 연구는 미비한 편으로, 강석훈(2005)은 부동산 관련 전세금을 금융자산에 포함시켜 총자산 대비 부동산자산 비중을 분석하였으며, 그 결과 20대 이후 전 연령의 평균 비중은 .52로 나타났고 50세 이상의 연령층에서는 .62 이상으로 나타났다. 또한 정운영(2008)은 한국노동패널 자료를 이용하여 우리나라 가계의 총자산 대비 총부동산 비중을 분석한 결과, 1999년에서부터 2004년에 이르기까지 .80~.85의 수준으로 나타나 외환위기 이후에도 총자산 중 부동산자산 비중이 계속 증가하고 있음을 밝혔다.

Cocco(2004)는 주택보유가 개인의 위험자산 특히 주식 보

유수준의 양을 설명하는 중요한 영향요인임을 밝혔다. 또한 총자산 규모가 작은 가계는 주식보다는 부동산자산에 집중되어 있음을 밝혔으며 총자산 대비 부동산자산 비중이 .88에 이르는 것으로 나타났다. 이는 자산규모가 큰 가계의 경우, 51%에 비해 월등히 높은 수준이다.

4. 부동산자산 구조에 영향을 미치는 요인

가계자산선택과 관련된 연구들 중 대부분은 원금손실이 없는 안전자산, 원금손실 위험이 있는 위험자산 선택에 관한 연구들로 부동산자산과 관련된 연구는 매우 미비한 실정이다. 본 절에서는 가계자산과 관련된 선행연구들 중 부동산자산과 관련된 연구들을 중심으로 부동산자산에 영향을 미치는 요인들을 중심으로 고찰하였다.

Cuncuru(2003)는 미국의 주택자산수요에 대한 연구에서 주택자산보유액에 영향을 주는 요인은 연령, 소득보다는 가구의 순자산이라고 하였다. 이에 비해 이은실과 최현자(1998), 김진영과 박창균(2001)은 연령이 우리나라 가계의 부동산보유액에 영향을 미치는 주요 요인임을 시사하였다. 즉, 이은실과 최현자(1998)는 총자산 대비 부동산 비중이 가족생활주기 단계(가구주 연령)가 진행됨에 따라 계속 증가하면서 노년기까지 계속 증가하고 있음을 밝혔다. 노년기의 경우 총자산 중 부동산이 차지하는 비중이 8할 이상으로 나타나 비유동적인 자산구조를 형성하고 있음을 알 수 있다. 이러한 결과는 노년기의 감소된 소득원을 대체할 수 있는 유동화가 시급할 수 있음을 보여주는 것이다. 또한 김진영과 박창균(2001)의 연구에서는 젊은 연령층에서는 높은 저축성향을 보이면서, 금융자산을 축적하다가 일정기간 이후 부동산 형태로 자산을 보유하는 생애주기적 패턴을 보여주고 있음을 밝혔다.

이에 비해 강석훈(2005)은 표본선택모형을 이용하여 가구의 총자산 대비 부동산자산 비중을 분석한 결과, 가구주 연령이 미치는 효과는 통계적으로 유의하지 않으며, 오히려 순자산의 변화에 의해 영향을 받는 것으로 보고하고 있다. 또한 가구주연령, 주택소유여부, 가구주연금가입여부가 총자산 대비 부동산 비중에 어떠한 영향을 주는 지 분석한 결과, 모든 연령대에서 1997년에 비해 2002년에는 감소하였으며 순자산 대비 부동산자산 비중은 변화가 없음을 보고하였다. 그리고 이러한 상황을 가계가 대출 등을 통해 부동산자산의 총액을 늘린 것으로 해석하였다. 또한 자가주택 보유가계인 경우, 총자산 대비 부동산자산 비중은 85.5%이지만 비보유가계의 경우 23.1%에 불과하였으며, 이는 주택자산은 소비재이면서 동시에 투자재이기 때문에 주택자산을 소유하는 것은 부동산자산 비중을 증가시키는 것으로 해석하였다. 연금가입 여부는 고령화와 더불어 자산구성에 영향을 주는 것

으로 밝혀졌으며, 가구주가 국민연금에 가입한 경우 총자산 대비 부동산 비중이 53.0%인 반면, 직역연금(공무원, 사립학교교원)가입자는 62.4%로 나타났다. 전반적으로 연금가입자(국민연금+직역연금으로 개인연금은 포함하고 있지 않음)는 미가입자에 비하여 총자산, 순자산 규모가 크며 총자산 대비 부동산 비중은 연금가입자의 경우 60.9%에 달한 반면, 미가입자의 경우 39.4%로 나타났다.

김현숙(2006)은 우리나라 주택자산 소유 분포를 연구하였으며 어떠한 가구가 주택을 소유하는지와 소유한 주택의 가격에 영향을 미치는 요인들이 무엇인지를 밝혔다. 그 결과, 가구주연령, 학력, 직업, 거주지역, 가구원수 등을 영향요인으로 보고하였다. 가장 높은 주택자산가액을 소유한 가구주연령은 50대 후반에서 60대로, 장기간에 걸친 소득의 축적이 자산형태로 실현되어 50대 이후에 보다 높은 가액의 주택자산을 소유하게 된다고 해석하였다. 또한 가구주의 소득이 높을수록, 남성인 경우, 학력이 높을수록, 그리고 서울거주 가계인 경우, 주택자산가액이 높으며 근로소득 가구는 자영업자 가구보다 주택자산가액이 낮은 것으로 나타났다.

정운영(2008) 연구에서는 인플레이션과 이자율, 정부정책 등의 가계 외적인 요인이 아닌 대부분 가계의 내적 요인에 의해 자산구조가 어떠한 차이를 보이는지에 초점을 두고 1999년부터 2004년까지 한국노동패널 자료를 이용하여 총자산 대비 부동산 비중에 대한 결정요인을 추정하였다. 그 결과 가구주가 여성인 경우, 총 연소득이 적을수록, 부채가 많을수록 총 자산 중 부동산 자산이 차지하는 비중이 높은 것으로 나타났다. 이 중 부채요인과 관련한 결과는 우리나라 가계가 가계부채를 통해 총자산 중 부동산자산의 비중을 증가시키는 현상이 두드러짐을 반영하고 있다고 하였다.

이상의 선행연구를 고찰한 결과, 중·고령자 가계들의 소득수준은 연령이 증가함에 따라 감소하며 소비수준도 낮고 취업환경과 노동환경이 열악하여 노동을 통한 소득창출과 유지를 통해 노후대비를 한다는 것은 어려운 실정임을 알 수 있다. 이러한 이유로 많은 연구들은 노후대비책으로 금융자산을 분석하고 있으나 실제 노후대비수단은 연금형태를 제외하고는 부동산이 가장 높게 나타났고 금융자산의 처분으로 노후생활비를 마련할 수 있는 가계는 극히 제한되어 있음을 알 수 있었다. 또한 노후대비여부는 가계의 소득, 자산, 부채의 경제적 상태에 영향을 주는 요인으로 밝혀져 노후대비여부에 따라 중·고령자 가계의 부동산 자산구조에 차이

가 있을 것으로 예측된다. 이외에 선행연구는 가구주연령, 가구주소득수준(교육수준), 가구원 수, 거주지역, 연금가입(공적, 사적)여부, 주택보유여부, 부채규모, 금융자산 등이 우리나라 가계 부동산자산 구조에 영향을 미치는 요인으로 작용할 수 있음을 시사하고 있다.

Ⅲ. 연구방법

1. 연구내용

본 연구는 우리나라 중·고령 가계의 주관적 노후대비충분 여부에 따라 부동산자산 구조의 특성을 파악하고자 하였다. 구체적으로 첫째, 주관적 노후대비가 충분하다고 판단하는 가계와 그렇지 않은 가계의 부동산 자산구조에 차이가 있는지 분석하였다. 둘째, 선행연구를 기초로 주관적 노후대비가 충분하다고 판단하는 가계와 그렇지 않은 가계의 부동산 자산 구조에 영향을 미치는 영향요인들을 분석하였다.

2. 분석자료 및 분석대상

본 연구를 위한 분석자료는 국민연금연구원에서 실시한 제 2차 ‘국민노후보장패널’ 자료를 사용하였으며, 본 자료의 설문조사 시점은 2007년 4월부터 2007년 8월까지이며 설문상 기재된 ‘작년 한 해’는 2006년 1월 1일부터 2006년 12월 31일까지로 본 자료의 실제 측정치는 2006년 동안의 자료라고 할 수 있다. 또한 국민노후보장패널 자료는 가구용과 개인용으로 각각 구성되어 있으며, 주택의 자산가치는 가구용 파일에 포함되어 있으며, 자산 및 부채관련 자료는 개인용 파일(부부단위로 조사됨)에 포함되어 있어 이를 합하여 사용하였다.¹⁾ 또한 조사대상가구에서 자산구성항목 중 일부 금액이 제시되어 있지 않은 경우 영(0)으로 간주하였고 모든 자산구성항목이 missing인 경우에는 missing으로 처리하였다. 중·고령자 가계로 가구주 연령이 50세 이상인 가계 3,889 가구를 최종 분석 대상으로 하였다.

3. 변수정의 및 측정방법

본 연구에서 사용된 변수의 정의, 측정단위, 그리고 코딩 방법은 다음 <표 1>과 같으며²⁾ 종속변수는 총부동산액, 총자산 대비 총부동산 비중, 총자산 대비 거주주택 비중이다. 독립변수는 선행연구 고찰을 통해 규명된 영향변수와 영향을

1) 1차조사에서는 개인용 파일에 현 거주주택 외 주택자산가치와 전월세보증금에 대한 자산가치 문항이 포함되었으나 2차조사에서는 이 문항이 생략되어 가구용 파일에서 이에 해당하는 변수를 추출하여 개인용 파일에 추가하여 사용하였다.
2) 거주주택 부동산, 거주주택을 제외한 부동산, 총자산, 총자산 대비 부동산 비중, 총자산 대비 거주주택 부동산 비중은 패널자료를 기초로 본 연구를 위해 생성된 변수이다.

〈표 1〉 변수의 측정단위, 정의 및 코딩방법

변수(특성 및 측정단위)	변수의 정의 및 코딩방법
가구주연령(연속형)	만 연령
가구주교육수준	1 무학, 2 초등학교, 3 중학교, 4고등학교, 5, 대학교, 6, 대학원 석사
가구주교육연수(연속형)	총교육연수
가구원수(연속형)	함께 살고 있는 총 가구원 수
거주지	0: 기타지역(광역시, 도), 1: 서울
자가소유여부	0: 소유하지 않음, 1: 소유
경제활동상태	0: 비취업, 1: 취업
총소득(천원)	연소득액수
총저축액(천원)	금융기관 예.적금, 개인연금(보험/신탁)불입액, 저축성보험, 적립식펀드, 기타(계)납부 금액임(연간저축액)
총부채액(천원)	현재 보유하고 있는 총부채잔액
공적연금 가입여부	가구의 국민연금이나 특수직역연금에 가입한 여부 0: 미가입, 1: 가입
개인연금 가입여부	가구의 개인연금이나 민간연금보험에 가입한 여부 0: 미가입, 1: 가입
주관적 노후대비충분도	노후대비에 대해 주관적으로 충분하다고 생각하는지 평가 0: 충분하지 못함, 1: 충분함
총부동산액(천원)	현재 거주하고 있는 주택자산가치(임대인 경우 전·월세보증금) + 기타소유주택자산가치 + 사업체부동산자산가치+기타부동산자산가치의 총액
거주주택 부동산액(천원)	자개인 경우 현재 거주주택값, 임대인 경우 전세보증금, 월세
현거주주택을 제외한 부동산자산(천원)	총부동산자산 - 현재 거주하고 있는 주택자산가치
총금융자산(천원)	은행예적금 + 개인연금불입액+적립식펀드 납부금 + 주식투자자금 + 유가증권 + 저축성보험불입액 + 개인적으로 빌려준 돈/아직타지 않은 계 + 기타금융자산
총자산(천원)	총금융자산 + 총부동산자산
총자산 대비 부동산 비중(%)	총자산 중 부동산자산 비중
총자산 대비 거주주택 비중(%)	총자산 중 거주주택부동산 자산 비중

미칠 것으로 추정되고 있는 변수로 가구주연령, 가구주교육수준(교육연수), 가구원수, 자가소유여부, 거주지, 가계총소득, 총저축액, 총부채액 등의 가계의 사회인구학적 및 경제적 변수와 공적연금·개인연금의 가입여부, 경제활동상태 등을 포함하고 있다.

4. 모형설정 및 분석방법

부동산자산에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위한 모형은 다음과 같다.

$$Y_i = a + b_1X_1 + b_2X_2 + b_3X_3 + en$$

i = 총부동산액, 총부동산/총자산, 거주주택/총자산

여기에서 a: 상수항, X₁: 가구주 사회인구학적 변수, X₂: 경제적 변수, X₃: 연금관련 변수, e: 오차항을 의미한다. 또한 가구의 사회인구학적 변수는 연령, 교육연수, 거주지, 가구원수, 자가소유여부, 경제활동상태를 포함하며, 경제적 변수는 총소득, 총저축, 총부채를 의미한다. 또한 연금관련 변수는 공적연금과 개인연금 가입여부를 포함한다.

자료 분석을 위해 SPSS WIN 12.0을 이용하였으며, 조사대상자의 일반적 특성과 부동산자산 구조의 일반적 경향을 파악하기 위해 빈도분석, 평균과 표준편차를 산출하였으며 가계의 일반적 특성과 부동산 자산구조에 대한 노후생활충분도 여부에 따른 차이가 존재하는지를 검증하기 위해서 교차분석과 t검증을 실시하였다. 다음으로 노후생활충분 여부 별로 총부동산액, 총자산 대비 부동산 비중, 총자산 대비 거주주택 비중에 영향을 미치는 영향요인을 분석하기 위해 다중회귀분석을 각각 실시하였다.

IV. 연구결과 및 해석

1. 조사대상가계의 일반적 특성

조사대상가계의 사회인구학적 변수, 경제적 변수, 그리고 연금관련 변수 등에 대한 일반적 특성은 다음 〈표 2〉와 같다. 총 분석대상 가계는 3,889가계였으며, 우선 노후생활비가 충분하다고 스스로 평가하는 가계는 19.3%인 752가계로 나

타난 반면, 불충분하다고 응답한 가계는 80.7%인 3,137가계로 나타났다. 이러한 결과를 여운경 외(2007)의 연구결과와 비교해 볼 때, 본 연구결과에서 충분하다고 응답한 비율이 매우 낮음을 알 수 있다. 참고로 여운경 외(2007)의 연구결과에서는 은퇴대비 자산에 대해 충분하다고 인지하는 경우는 34%, 그렇지 않다고 응답한 경우 66%로 각각 나타났다.

전체가계의 일반적 특성을 살펴보면, 가구주 성별은 남성이 67.3%이며 약 30% 정도만 자가를 소유하고 있는 것으로 나타났다. 서울지역 거주가계는 약 18%이며 가구주의 약 57%만이 취업을 하고 있으며, 비취업자를 대상으로 은퇴여부를 살펴본 결과, 78.0%가 은퇴를 한 상태이었으며 나머지 22.0%는 직업을 찾고 있는 중인 것으로 파악되었다. 가구주가 공적연금에 가입한 경우는 조사대상자의 24.2%에 지나지 않았으며 개인연금 가입자는 더욱 적어 2.6%만이 개인연금에 가입되어 있는 것으로 나타났다. 가구주 연령은 평균

66.2세, 가구주교육연수는 평균 7.9년으로 중학교 2학년 정도의 수준을 보였다. 아울러 동거하고 있는 가구원수는 2.4명으로 이는 자녀의 대부분이 독립하였기 때문으로 해석되며, 가계소득은 약 연 2,300만원이며 저축액은 연 230만원, 총부채액은 약 2,300만원으로 나타났다.

이상의 일반적 특성을 노후대비충분 여부에 따라 어떠한 차이가 있는지를 살펴보았으며, 거주지를 제외한 모든 특성에서 유의한 차이를 보였다. 노후대비충분 여부에 따른 조사대상가계의 특성을 종합해 보면, 노후대비가 불충분하다고 스스로 평가한 가계는 충분가계에 비하여 여성가구주의 비율이 34.7%로 더 높았고 자가소유비율은 65.6%로 더 낮게 나타났으며 서울에 거주하는 비율은 더 높게 나타났다. 또한 가구주가 비취업자인 경우가 44.2%로 충분가계에 비하여 더 높은 구성비율을 보였으며 공적연금이나 개인연금에 가입되어 있는 비율은 더 낮게 나타났다.

〈표 2〉 조사대상가계의 일반적 특성

변 인	전체가계 (n = 3,889) 빈도(%)	주관적 노후생활충분도		X ²
		불충분가계 (n = 752) 빈도(%)	충분가계 (n = 3,137) 빈도(%)	
가구주성별				
남	2616(67.3)	2047(65.3)	569(75.7)	29.864***
여	1273(32.7)	1090(34.7)	183(24.3)	
자가소유여부				
소유	1134(29.2)	2122(65.6)	633(84.2)	80.251***
비소유	2755(70.8)	1015(32.4)	119(15.8)	
거주지				
서울	704(18.1)	553(17.6)	151(20.1)	2.459
그 외(광역시·도)	3185(81.9)	2584(82.4)	601(79.9)	
가구주경제활동상태				
취업	2221(57.1)	1750(55.8)	471(62.6)	11.611***
비취업	1668(42.9)	1387(44.2)	281(37.4)	
가구주은퇴여부				
은퇴	1300(78.0)	1052(33.5)	248(33.3)	20.925***
비은퇴	368(22.0)	335(10.7)	33(11.7)	
가구주공적연금가입여부				
미가입	2947(75.8)	2429(77.4)	518(68.9)	24.146***
가입	942(24.2)	708(22.6)	234(31.1)	
가구주개인연금가입여부				
미가입	3788(97.4)	3081(98.2)	707(94.0)	42.278***
가입	101(2.6)	56(1.8)	45(6.0)	
변 수	평균(표준편차)	평균(표준편차)	평균(표준편차)	t-value
가구주연령	66.2(8.55)세	66.4(8.59)	65.198(8.3)	3.991***
가구주교육연수	7.9(4.85)년	7.3(4.67)	10.2(4.8)	-14.797***
가구원수	2.4(1.20)명	2.3(1.21)	2.4(1.1)	-2.486*
총소득	23059(30153)천원	19244(21429)	39802(50429)	-10.217***
총저축	2293(13471)천원	1240(6486)	6688(271997)	-5.456***
총부채	23026(61812)천원	19023(47116)	39724(100818)	-5.489***
총금융자산	16210(71487)	9419(28839)	44537(148282)	-6.465***

주. 각 변수별 결측값이 존재함.

*p < .05. ***p < .001

또한 노후대비가 불충분하다고 스스로 평가한 가계의 가구주 연령은 66.4세로 충분가계 65세 보다 높은 수준을 보였고 가구주 교육연수, 가구원수는 충분 가계보다 낮게 나타났다. 총소득과 총부채의 경우 노후대비가 충분하다고 응답한 가계가 불충분하다고 응답한 가계에 비해 약 2배 이상 많게 나타났으며 총 저축액은 약 5.4배, 총 금융자산은 약 4.7배 이상 많게 나타났다.

2. 주관적 노후대비충분 여부에 따른 부동산자산 구조

우리나라 중·고령자 가구의 평균 부동산액은 약 1억6천5백만원이며 거주주택 부동산은 약 9천5백만원, 거주주택을 제외한 부동산은 약 7,000만원으로 나타났다. 총자산 대비 부동산 비중은 .87, 즉 총자산 중 87%가 부동산형태로 구성되어 있음을 알 수 있다. 이는 거주주택에서 비롯된 것으로 총자산의 67%가 거주주택으로 구성되어 있다는 결과가 이를 뒷받침하고 있다. 반면, 총자산 대비 거주주택 외 부동산 비중은 .20으로 총자산 중 약 20% 정도만을 현 거주주택이 아닌 부동산자산으로 보유하고 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 우리나라 대부분 중·고령자 가계의 경우 현재 거주하고 있는 주택이 부동산자산과 총자산의 대부분을 구성하고 있음을 반영해 주고 있으며, 동시에 중·고령자 가계가 노후생활자금으로 부동산자산을 소비재로 전환해야 할 경우, 거주주택을 제외한 부동산자산이 충분한 도움이 될 수 있을지에 대한 의문을 들게 한다.

다음은 노후대비충분 여부에 따라 부동산 자산구조를 비교하였으며, 임대보증금을 제외하고 현 거주 주택가격, 월세금, 거주외 주택가치, 사업체부동산가치, 기타부동산가치, 총부동산액에 있어서 노후대비가 충분하다고 응답한 가계가 불충분 가계보다 높게 나타났다. 특히 총부동산액을 비롯하여 사업체부동산가치, 기타부동산가치의 경우 노후대비가

충분하다고 응답한 가계가 그렇지 않은 가계보다 약 3배 이상 높게 나타났다.

총자산 중 차지하는 부동산자산 비중을 비교한 결과, 총자산 대비 총부동산 비중은 노후대비가 충분하다고 응답한 가계는 .84로 불충분가계의 .88에 비해 더 낮은 수준을 보였으며, 총자산 대비 거주주택 비중 역시 노후대비 충분 가계의 경우 .52로 불충분가계 .70보다 낮은 수준을 보였다. 반면, 총자산 대비 거주주택을 제외한 부동산 비중은 충분가계가 .31로 불충분가계 .18 보다 높은 수준을 보였다. 이상의 결과는 노후대비를 위해 부동산자산이 수단으로 활용될 경우 주관적 노후대비가 불충분한 가계는 현 거주주택을 처분할 해야 할 확률이 상대적으로 더 높음을 시사하고 있다(표 3 참조).

3. 노후대비충분 여부별 부동산자산 구조에 영향을 미치는 요인

부동산자산 구조에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 다중회귀분석을 실시하였으며 이에 앞서 다중회귀식의 기본 가정의 충족 여부를 확인하기 위해 노후대비 충분가계, 불충분가계별로 각각 3개의 회귀식에 포함된 변인들의 다중공선성을 검토하였으며, 분산팽창계수(VIF)를 구하였다. 그 결과 1.01~2.18로 독립변수 사이의 상관성은 문제가 없는 것으로 나타났다. 또한 오차항의 독립성 검토를 위해 Durbin-Watson의 통계량을 계산한 결과 1.35~ 1.79의 수치를 보여 잔차 간의 자기상관은 없는 것으로 밝혀졌다.

먼저, 총부동산액에 영향을 미치는 요인을 주관적 노후대비충분 여부에 따라 불충분 가계, 충분가계별로 각각 살펴본다. 불충분가계의 총부동산액에 영향을 미치는 요인은 자가소유여부, 총소득액, 총부채액으로 나타났으며 구체적으로 살펴보면, 자가를 소유한 경우, 소득과 부채가 많을수록 총부동산액이 많은 것으로 나타났다. 한편 충분가계의 총부

〈표 3〉 주관적 노후대비충분 여부에 따른 부동산자산 구조

(단위: 천원)

	전체가계 (n = 3889)	불충분가계 (n = 3134)	충분가계 (n = 751)	t-value
	M	M	M	
현거주주택가격	95055	73870	183384	-9.235***
임대보증금	5366	5311	5595	-.281
월세금	14	16	4	-6.747***
거주외 주택가치	20330	10927	60260	-6.664***
사업체부동산가치	25599	18112	57371	-5.121***
기타부동산가치	26352	11531	89543	-5.953***
거주주택 외 부동산	70743	40824	202170	-9.063***
총부동산	165798	117297	376525	-10.944***
총부동산/총자산	.87	.88	.84	4.319***
거주주택/총자산	.67	.70	.52	11.153***
거주주택외부동산/총자산	.20	.18	.31	-8.925***

***p < .001

동산액에 영향을 미치는 요인으로는 총소득액, 총부채액, 총금융자산으로 나타났으며, 구체적으로 살펴보면 소득이 적을수록, 부채와 금융자산이 많을수록 총부동산액이 많게 나타났다.

이상의 결과를 종합해 보면, 노후대비가 불충분하다고 응답한 가계와 충분하다고 응답한 가계 모두에서 총소득과 총부채는 총부동산액에 영향을 미치는 공통요인으로 나타났다. 그러나 불충분가계에서는 총소득액이 많을수록 총부동산액이 많게 나타난 반면, 충분가계에서는 총소득액이 많을수록 총부동산액이 적게 나타났다. 이는 주관적으로 노후대비가 불충분하다고 응답한 가계가 소득수준이 높을수록 부동산 특히 현재 거주주택에 대한 투자를 하는 반면, 노후대비가 충분하다고 응답한 가계는 소득수준이 높을수록 부동산 이외의 자산에 투자를 하는 것으로 해석된다. 또한 총부채액은 두 집단 가계 모두에서 유의한 영향요인으로 나타났는데 이는 우리나라 중·고령가계는 부채를 활용하여 부동산 자산액을 늘리고 있는 것으로 해석된다.

다음은 총자산 대비 총부동산 비중에 영향을 미치는 요인을 분석하였으며, 각 가계별 모두에서 자가소유여부와 총금융자산이 유의한 영향요인으로 밝혀졌다. 즉 자가를 소유한 가계가 미소유가계보다, 총금융자산이 적을수록 총자산 중 부동산 비중이 높은 것으로 해석된다. 자가를 소유한 가계가 부동산 비중이 높은 이유는 주관적 노후대비 불충분가계와 충분가계 보유자산의 약 70%, 52%를 현재 거주주택이 각각 차지하고 있다는 점을 고려할 때 당연한 결과일 것이다. 또한 총금융자산이 많을수록 총자산 대비 부동산 비중이 낮은 이유 역시 우리나라 가계의 자산유형이 부동산 혹은 금융자산 형태가 대부분이라는 점을 고려할 때 당연한 결과라고 해석된다.

총자산 대비 거주주택 비중에 영향을 미치는 요인은 불충분가계의 경우 가구주 연령, 거주지, 자가소유여부, 총소득액, 총부채액, 경제활동상태, 총금융자산으로 나타났다. 즉, 가구주의 연령이 낮을수록, 서울에 거주하는 가계, 자가를 소유한 가계, 총소득액이 적을수록, 가구주가 비취업인 상태, 부채액이 적을수록, 금융자산이 적을수록 총자산 대비 거주주택 부동산이 차지하는 비중이 높은 것으로 해석할 수 있다. 한편, 노후대비가 충분가계의 경우 가구주연령, 자가소유여부, 경제활동상태, 공적연금가입여부 만이 유의한 변수로 나타났다. 즉, 가구주 연령이 적을수록, 자가를 소유한 가계, 가구주가 취업인 상태, 공적연금이 가입하지 않은 경우에 총자산 중 거주주택이 차지하는 비중이 높음을 알 수 있다.

이상의 결과를 종합해 보면 가구주연령, 자가소유여부, 경제활동상태는 노후대비충분 여부에 상관없이 모든 가계에

서 총자산 대비 거주주택비중에 영향을 미치는 공통요인으로 나타났으며, 우선 가구주연령의 경우, 연령이 높을수록 부동산 자산 중 거주주택용 부동산 보유수준을 넘어 그 외의 부동산을 보유하게 될 수 있고 또한 자산 형태가 다양화 될 수 있는 여지가 있기 때문에 나타난 결과라고 해석된다. 또한 자가소유가계의 경우 미소유가계에 비하여 거주주택액이 높기 때문에 총자산 대비 거주주택 비중이 높은 것은 당연한 결과이며 가구주가 비취업인 상태에서는 일정한 소득이 적고 따라서 저축액이 적으며, 금융자산이 적기 때문에 상대적으로 나타난 결과라고 파악된다.

이 외의 유의한 영향요인으로 노후대비가 불충분한 가계에서 총소득액이 총자산 대비 거주주택 비중에 부정적 영향을 보이고 있다. 즉 소득이 적은 가계일수록 거주주택 외에는 다른 자산을 보유액이 적으며 이는 거주주택 외의 자산을 형성할 경제적 여유가 없기 때문으로 해석된다.

또한 서울지역 거주가계가 기타지역에 비해 총자산 대비 거주주택 비중이 높은 이유는 서울시의 거주주택 시장가격이 높기 때문으로 해석되며, 김현숙(2005)의 연구결과가 이를 뒷받침한다. 아울러 총부채액과 총금융자산이 총자산 대비 거주주택 비중에 부정적 영향을 미치는 것은 부채가 높은 가계의 경우, 특히 노후대비 불충분가계에서 부채가 많은 가계가 상대적으로 전세 혹은 월세의 임대를 하고 있기 때문으로 해석된다. 아울러 금융자산의 부정적 영향은 총자산이 부동산(거주주택)과 금융자산으로 이루어진 점을 고려하면 당연한 결과로 해석된다.

V. 결론 및 제언

본 연구는 50대 이후 은퇴를 앞 둔 또는 이미 은퇴를 한 중·고령자가계를 대상으로 가계 스스로 노후대비정도를 주관적으로 평가하도록 한 후 그 결과를 기초로 충분하다고 평가한 가계와 그렇지 않은 가계를 구분하여 두 집단 간 부동산 자산 구조, 그리고 이에 영향을 미치는 요인의 차이를 살펴보고자 하였다.

본 연구는 중·고령자 가계 중 노후대비가 유동자산(금융자산)으로 불충분한 가계의 경우, 노후생활을 위해 그들의 부동산자산을 어떻게 처분할 지에 대한 생각으로부터 출발하였고 실제 조사결과, 가구주가 50대 이상인 가계에서 노후대비가 충분하다고 답한 경우는 19.3%에 그쳐 약 80%는 노후대비가 불충분하다고 스스로 평가하고 있음을 알 수 있었다. 그리고 총 부동산액의 경우 노후대비 불충분가계는 충분가계의 1/3 수준으로 낮게 나타났으나, 총자산 대비 부동산 비중의 경우 노후대비 불충분가계가 .88로 그리고 총자산 대

〈표 4〉 노후대비충분 여부별 부동산 자산구조에 영향을 미치는 요인

	총부동산액		총부동산 /총자산		거주주택 /총자산	
	불충분	충분	불충분	충분	불충분	충분
	β	β	β	β	β	β
가구주 연령	.029	-.025	-.040	-.268	-.194*	-.443*
가구주 교육연수	.053	.110	-.079	.179	.106	.057
거주지역(서울: 1)	.036	.086	.096	.066	.234***	.207
가구원수	-.013	.145	.066	.139	.040	-.098
자가소유여부						
(소유: 1)	.161**	.122	.460***	.281**	.369***	.217*
총소득액	.225***	-.413*	.074	.344	-.146*	.119
총저축액	.020	-.102	.049	-.136	.017	-.128
총부채액	.537***	.562***	.042	-.006	-.227***	-.077
경제활동상태						
(취업: 1)	-.040	.021	-.101	-.134	-.380***	-.302*
공적연금가입여부						
(가입: 1)	.046	-.011	.021	-.205	.009	-.459**
개인연금가입여부						
(가입: 1)	-.007	-.078	-.071	-.035	.085	.170
총금융자산	.069	.616**	-.380***	-.550*	-.205**	-.203
상수	-128373	-284236	.795	1.172	1.099	1.966
R ²	.502	.527	.317	.277	.336	.289
F값	16.122***	7.062***	7.434***	2.424**	8.121***	2.574***
D-w	1.79	1.51	1.67	1.61	1.35	1.71

* $p < .05$. ** $p < .01$. *** $p < .001$

비 거주주택 비중은 .70으로 충분가계보다 유의하게 더 높게 나타났다. 이러한 결과는 우리나라 중·고령가계의 대부분(80% 이상)을 구성하고 있는 주관적 노후대비가 불충분한 가계의 경우, 거주주택을 처분해야만 노후의 생활을 경제적으로 만족스러운 생활이 가능할 수 있음을 시사한다.

아울러 거주주택이 사용자자산이라는 점을 고려한다면 현 거주주택에 계속적으로 살면서 거주주택자산가치를 유동화시킬 수 있는 방법인 역모기지 제도의 활성화가 얼마나 중요한지 알 수 있다. 한편 역모기지를 원하지 않는 가계의 경우, 현 거주주택을 유동화할 수 있는 방법은 현 거주주택을 처분하는 방법일 것이며, 중·고령자가계로 하여금 특히 노후대비 불충분가계의 경우 거주주택 처분에 대하여 심리적, 경제적으로 좀 더 쉽게 접근할 수 있는 정책적 방안을 고려해야 할 시점이라고 생각된다. 특히 노후대비 충분여부에 상관없이 2007년도 중·고령자가구의 부동산자산에 대한 형태를 분석한 결과, 외환위기 이후의 결과들과 마찬가지로 여전히 우리나라 가계는 총자산 중 부동산자산 비중이 87%로 매우 높으며 총자산 중 특히 현재 거주하고 있는 주택에 대한 자산 비중이 높음을 알 수 있었다.

마지막으로 주관적 노후대비충분 여부에 따라 총부동산액, 총자산 대비 부동산 비중에 대한 영향요인을 분석한 결과 총부동산액에 영향을 주는 주요 요인이 불충분 가계의 경우 자가소유여부인 반면 충분가계는 총금융자산으로 나타났

다. 또한 총자산 대비 부동산 비중에 영향을 미치는 요인은 두 집단에서 모두 자가소유여부와 총금융자산으로 나타났다. 이러한 사실은 총자산 혹은 부동산의 규모를 결정하는 가장 큰 요소가 거주주택이라는 점과 총자산의 대부분이 부동산으로 구성되어 있다는 점을 고려할 때 당연한 결과라고 해석할 수 있으며 우리나라 중·고령자가계의 포트폴리오의 문제점을 그대로 반영해 주는 결과라고 할 수 있다. 이러한 연구결과와 연계하여 고려해 볼 수 있는 것은 노후대비를 위한 수단으로써 부동산형태의 자산축적을 선호하는 우리나라 가계를 위해 부동산자산을 금융자산으로 유도할 수 있는 정책 마련이다. 예를 들어 소액으로도 부동산에 투자할 수 있는 리츠상품 등 새로운 금융상품의 개발을 통해 부동산 투자를 금융화할 수 있을 것이다.

아울러 총자산 대비 거주주택 비중에 영향을 미치는 요인으로는 두 가계별 공통요인을 제외하고 불충분가계의 경우 총부채액과 총금융자산 등의 경제적 변수가 부적인 영향을 미치는 것에 비해 충분가계에서는 공적연금가입여부가 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과 중 노후대비 불충분 가계의 경우 부채가 적을수록 총자산 대비 거주주택 비중이 높게 나타난 모습은 노후대비가 필요한 불충분가계를 대상으로 역모기지 제도를 적용할 경우 부채부담이 적어서 역모기지 제도의 효율성이 높을 수 있음을 시사하고 있다.

이상의 결론을 기초로 정책적 제안을 제시하면 다음과 같다.

우선, 역모기지 제도의 활성화 방안에 대한 계속적인 노력이 요구되며, 아울러 노후대비가 불충분 할 것으로 예측되는 어떤 기준을 가진 만 50세 이후 가계의 경우 거주주택을 처분함에 따르는 양도소득세를 일생에 1회에 한하여 면제해주는 방법을 고려해 볼 수 있을 것이다. 양도소득세 면제제도는 성인자녀의 독립과 함께 집의 크기를 줄일 필요가 있는 사람에게 거주주택을 이용하여 노후대비의 충분성을 더해갈 수 있는 수단으로 작용할 가능성이 높다.

정책적으로 또 하나 고려해야 할 것은 현재 50대에 진입하기 시작한 베이비부머 세대들은 상대적으로 인구연령대별 가장 큰 비중을 차지하고 있으므로 이들이 앞으로 자산선택 행위와 처분행위를 어떻게 할 것인가는 자산시장에 큰 영향을 줄 것으로 예측되며, 변화추이를 계속적으로 연구하여 결과에 따른 정책적 대안이 요구된다. 반대로, 정책적으로 특정 제도를 통하여 베이비부머들의 부동산자산관리 행동을 유도할 수도 있을 것이다. 예를 들면, 이미 언급한 양도소득세 면제제도를 거주주택에서 토지를 비롯한 타 부동산으로 확대하는 정책을 고려해 본다면, 베이비부머로 하여금 그들의 노후를 경제적으로 윤택하게 보낼 수 있는 훌륭한 수단이 되리라고 판단된다. 더군다나 양도소득세 면제제도는 상속의 의미가 점점 약화될수록 더욱 효과적으로 나타날 것으로 생각된다.

본 연구결과는 다음과 같은 한계점이 있으며 미래연구 방향도 함께 제시하고자 한다. 즉, 연구에 사용된 분석자료가 2007년 횡단자료이기 때문에 연령효과와 동시출생년도 효과를 구분하고 못하고 있으며 부동산자산 결정요인을 분석하기 위한 보다 정교한 추정모형을 제시할 필요성이 제기된다. 또한 본 연구에서는 노후대비충분 여부에 따라 가계별로 부동산자산 구조를 파악하였으나 미래연구에서는 가구유형(예를 들어 고령여성, 고령남성, 부부가계 등)에 따라 부동산 자산 구조의 차이를 분석한다면 보다 구체적인 제안점을 제시할 수 있을 것으로 본다.

■ 참고문헌

강석훈(2005). 인구구조와 자산선택: 부동산자산을 중심으로. **금융학회지**, 10(2), 69-97.
 강성호, 김경아(2008). 역모기지 활용에 따른 가구유형별 노후소득 보장 및 빈곤 완화 효과분석: 거주주택 및 순자산의 역모기지 전환효과를 중심으로. **사회보장연구**, 24(3), 171-198.
 강성호, 임병인(2009). 연금자산 형태가 노인가구의 소비행태 변화에 미치는 효과. **제 2회 국민노후보장패널 학**

술대회논문집, 307-326.
 김경아(2007). 국내 가계의 자산선택행위에 관한 연구. **제8회 한국노동패널 학술대회 논문집**, 561-589.
 김수봉(2009). 고령친화적 개인연금 상품의 다층노후소득보장기능 강화방안. **제 2회 국민노후보장패널 학술대회 논문집**, 327-343.
 김진영, 박창균(2001). **가계의 금융자산 구성변화와 조세정책에 대한 함의**. 한국조세연구원 연구보고 01-08. 서울: 한국조세연구원.
 김현숙(2005). 우리나라 공동주택 거주가구의 소득과 주택자산 소유분포 비교. **한국조세연구원 재정포럼**, 8, 32-53.
 김현숙(2006). 우리나라 가구의 소득과 주택자산소유 분포분석. **여성경제연구**, 3(1), 73-108.
 김희삼(2009). 노인빈곤가구의 특성과 빈곤해소방안. **제 2회 국민노후보장패널 학술대회논문집**, 187-213.
 대한상공회의소(2005.06.01). 보도자료 '직장인 노후대책에 관한 실태조사.' www.korcham.net.
 박진영, 박선미(2006). 노인 가계의 적정소득 인지에 따른 투자활동에 관한 연구. **2006년 한국소비자정책교육학회 겨울학술대회 발표논문집**, 85-92.
 박창균(2003). **고령화의 진전과 자산수요의 변화: 인구구조 고령화의 경제적 영향과 대응과제**(I). 서울: 한국개발연구원.
 백은영(2008). 은퇴 후 소득적정성 및 지속성에 영향을 미치는 연구. **사회보장연구**, 24(2), 27-51.
 삼성경제연구소(2007). 2007 4/4분기 소비자태도조사. www.seri.org.
 석상훈(2009). 고령자 세대의 소득분포 및 소득이동. **제 2회 국민노후보장패널 학술대회논문집**, 167-185.
 양세정, 이성림(2009). 노후 경제적 대비 여부에 따른 가계 경제의 차이와 재무관리행동. **한국가정관리학회지**, 27(1), 1-16.
 여운경(2007). 가계 자산 포트폴리오와 은퇴자산의 적정성. **경영논총**, 25(2), 59-79.
 여운경, 정순희, 문숙재(2007). 한국가계의 은퇴준비에 관한 연구: 중산층 가계의 주관적 은퇴준비 충분성을 중심으로. **소비문화연구**, 10(3), 129-155.
 유경원(2004). 우리나라 가계의 예비적 자산선택행위에 관한 연구. **경제분석**, 10(3), 112-143.
 이은실, 최현자(1998). 가정생활주기에 따른 소비자 포트폴리오 분석. **한국가정관리학회지**, 16(3), 111-122.
 이철용, 윤상하(2006.01). **베이비 붐 세대의 은퇴가 주식 및 부동산 시장에 미칠 영향**. 서울: LG 경제연구원.
 정운영(2008). 우리나라 가계의 자산선택 결정요인에 관한

- 연구. *Financial Planning Review*, 창간호, 81-108.
- 차경옥, 박미연, 김연주(2008). 20, 30대 임금근로자의 은퇴 재무설계에 관한 연구. *한국가정관리학회지*, 26(1), 149-163.
- 통계청(2005, 2007). *사회통계조사*. 서울: 통계청.
- Ameriks, J., Caplin, A., & Leahy, J.(2003). Wealth Accumulation and the Propensity to Plan. *The Quarterly Journal of Economics*, 118(3), 1007-1046.
- Cocco, J.(2004). Portfolio Choice in Presence of Housing. *The Review of Financial Studies*, 18(2), 535-567.
- Cuncuru, S.(2003). Determinants of Real Estate Holdings in the Household Asset Portfolio. *Working Paper*.
- Haveman, R., Holden, K., Wolre, B., & Sherlund, S.(2006). Do Newly Retired Workers in the U. S. Have Sufficient Resources to Maintain Well-being? *Economic Inquiry*, 44(2), 249-264.
- Uccello, C. E.(2001, July). Are Americans Saving Enough for Retirement? *Issue in Brief Report 7*, Center for Retirement Research, Boston College.
- Yuan, S. C.(2006). Determinants of Awareness and Knowledge of Long-Term Care Services and Financial Preparation for Future Care Needs among Older Adults. Unpublished Ph.D. Dissertation, University of Hawaii.

접 수 일 : 2009년 10월 30일

심사시작일 : 2009년 11월 5일

게재확정일 : 2009년 12월 25일