

임대부동산 가구특성과 부동산임대소득에 관한 연구

A Study on the Characteristics of Rental Real Estate Households and Real Estate Rental Income

한병우, 오동훈
서울시립대학교 도시행정학과

Byung-Woo Han(hbyungw@naver.com), Dong-Hoon Oh(dongoh@uos.ac.kr)

요약

본 연구는 저성장 고령화 시대에 노후대비 수단으로 관심 받고 있는 부동산 임대소득에 주목하여 연구를 진행하였다. 소득의 단절과 평균수명의 연장으로 힘든 노후 생활을 하여야 하는 시기에 임대소득은 사회의 안전망으로서 기능을 수행한다고 보여진다. 이에 본 연구는 전국에 임대부동산을 소유한 1,025가구를 대상으로 다음과 같은 연구를 하였다. 첫째, 임대부동산 소유자 가구특성과 부동산임대소득에 어떠한 관련성이 있는지를 분석하고 둘째, 임대소득 외에 다른 소득 활동을 하는 집단과 소득 활동 없이 임대소득만 있는 집단 간의 임대소득에 차이가 있는지를 살펴보았다. 분석 결과, 인구 사회학적 특성 중에는 성별과 배우자 유무가 임대소득에 유의미한 변수로 파악되었고, 경제적 특성 중에는 소득과 총부채액 등이 유의미한 변수로 나타났다. 소득 활동을 하는 경우 임대소득은 낮고, 총 부채액이 많은 경우 임대소득은 높았다. 그러나 금리가 올라가고 예측 불가능한 원인으로 경제 불황이 장기화될 경우 투자자는 2중고에 고통 받을 수도 있다. 이에 대비한 부동산보유 기간 완화 등 부동산 정책적 대안 검토가 요구된다.

■ 중심어 : | 임대부동산 | 가구특성 | 부동산임대소득 | 소득활동 | 부동산정책 |

Abstract

This study focused on real estate rental income, which is being interested as a means of preparing for old age in the age of low growth and aging. Rental income is seen to function as a safety net of society at a time when it is necessary to live a difficult old age due to the disconnection of income and the extension of the average life span. Therefore, this study conducted the following study on 1,025 households that own rental real estate nationwide. First, the relationship between the characteristics of the household of the rental real estate owner and the real estate rental income was analyzed, and second, it examined whether there is a difference in rental income between the group that engages in income activities other than rental income and the group that only has rental income without income activities. As a result of the analysis, among the demographic and sociological characteristics, gender and spouse were identified as significant variables in rental income. Among the economic characteristics, income and total debt were found to be significant variables. In the case of income activities, rental income was low, and rental income was high when the total debt was high. However, if interest rates rise and the economic recession is prolonged due to unpredictable causes, the owner may suffer from double-use. In preparation for this, it is necessary to review real estate policy alternatives such as easing the period of real estate holdings.

■ keyword : | Rental Property | Characteristics of the Household | Rental Income | Income Activity | Real Estate Policy |

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

지난해 공식적 통계를 조사한 이래 처음으로 우리나라 사망자 수가 출생자 수를 앞지르며 총인구수의 감소를 가져왔다.¹ 의학의 지속적 발달과 생활여건 및 환경의 개선으로 개인의 평균수명과 고령화율²은 큰 폭으로 증가하고 있는 추세다.

우리나라는 2000년에 고령화 사회에 접어들었고 2015년 이후에는 고령사회로 진입하였다.³ 통계청 인구주택 총 조사(2010)에 따르면, 고령화율이 2026년에는 20.8%가 되어 우리 사회가 초 고령사회로 진입할 것으로 예상하고 있다.

개인의 수명은 길어지는데 반하여, 2020년 우리나라 경제는 1997년 고정 환율제도에 따른 외환위기로 최악의 경제위기 상황을 맞은 이후 22년 만에 마이너스 경제성장을 기록했다.⁴ 이와 같이 고령화율의 증가와 경제 저성장은 대다수의 서민으로 하여금 노후 생활에 대해 심각한 고민을 하게 하는 원인이 되고 있다. 노후에 대한 근심과 고민은 안정된 임대소득을 얻을 수 있는 임대부동산에 대한 높은 관심으로 나타나고 있다.

머니투데이가 2021년 1월 KB국민은행과 공동으로 설문 조사한 결과에 따르면, 전체 응답자 중 80%가 '수익성부동산에 투자할 의향이 있다'고 답했고, ('고민 중' 의견 포함) '투자 의향이 없다'는 답변은 20%에 불과했다. 이는 지난해 조사에서 '투자 의향이 있다'고 답한 응답자가 전체의 78%였던 결과와 비교하면 수익성부동산에 대한 관심이 더 높아졌음을 알 수 있다.⁵

매일 정기적으로 고정수익을 받을 수 있는 부동산 임대소득은 노후 생활을 대비할 수 있는 최적의 방안으로 고려되고 있는 추세다. 신지호·최막중(2013)은 은퇴 후 노후 생활자들은 이론적 예측과는 달리 부동산자산

을 줄이지 않고 늘려왔는데, 그 이유는 미래 부동산가격 상승에 대한 차익 기대와 임대소득 때문인 것으로 분석하였다[1].

이러한 임대수입은 노후 생활을 안정적으로 살아갈 수 있게 하는 사회안전망의 기능을 수행한다고도 할 수 있다. 이에 본 연구는 임대부동산 가구의 특성과 부동산임대소득에 대해서 분석하고, 임대소득만으로 노후생활비 충족 여부를 파악하기 위해 임대소득 외에 다른 소득 활동을 하는 사람들과 임대소득만 있는 사람들 간에 임대소득에 차이가 있는지를 살펴보고자 한다. 본 연구 결과가 임대수입을 통해 안정되고 편안한 노후 생활을 계획하는 은퇴자에게 투자선택의 판단기준을 제공하고 임대사업자 및 관련 산업 종사자, 그리고 정책 결정자 등에게 유의한 정보를 제공할 수 있기를 기대한다.

2. 연구범위 및 방법

연구범위는 한국 조세재정연구원에서 시행한 2020년의 제12차년도 재정패널 조사 자료를 이용하였다. 총 6,393가구 중 2차 년도부터 11차 년도까지 사망 또는 해외 거주 및 이후 조사가 어렵다고 확인된 240가구 및 분가 표본에서 소멸한 38가구는 추적 대상에서 제외하여 총 278가구를 제외한 전국 6,115가구에 대해 조사를 실시하고 이들 중 수익형부동산을 소유한 1,025가구를 분석대상으로 하였다.

연구방법은 문헌연구와 함께 실증분석을 병행하였다. 기존 연구논문 및 관련저서 등을 통해 선행연구를 검토하고 SPSS (버전 12) 통계패키지를 사용하여 빈도분석, 기술통계량분석, 다중회귀분석을 통해 가구특성과 부동산 임대소득 차이에 대해 살펴보고, 임대부동산 가구 중에서 소득활동을 하는 집단과 소득활동을 하지 않는 집단 간의 임대소득 차이를 알아보기 위해 독립표본 T-검정을 통해 실증 분석하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 부동산 투자

1 KOSIS 통계포털, "2020년 12월 기준 주민등록인구는 5182.9만 명으로 2019년 인구 5184.9만 명보다 2만 여명이 줄어든 것으로 나타났다. 인구주택 총 조사, 2020년

2 총인구에서 65세 이상 인구가 차지하는 비율

3 aging society: 65세 이상 인구가 7%이상, aged society: 65세 이상 인구가 14% 이상

4 한국은행, 2021.1.26. 발표자료, 2020년 GDP 성장률 -1%로 발표

5 머니투데이, 2021.01.03.일자 발표 자료

부동산, 주식, 채권 등과 같은 자산을 매입하는 활동을 투자활동이라고 한다. 이와 같은 특정자산을 매입하려는 목적은 현재보다 미래에 보다 많은 이득을 얻고자 함에 있다.

백봉기(2004)는 부동산투자란 확실한 현재의 소비를 희생하여 이에 대한 보상으로 부동산으로부터 장래의 불확실한 수익을 얻기 위하여 부동산에 자본을 투입하는 행위라고 할 수 있다. 즉 미래의 수익을 얻기 위하여 현재의 소비를 억제하는 것이다 라고 하였다[2].

미국의 AIREA(American Institute of Real Estate Appraisers)는 부동산투자 행동을 이익의 획득을 목적으로 합리적인 안전성과 원금의 궁극적인 회수를 전제로 타인에게 임대를 목적으로 개발, 제조한 투자성부동산(Investment Property) 또는 수익성부동산(Income Property)등의 항구적 용도(Permanent use)를 갖는 부동산에 금전을 투입하는 행위라 정의하고 있다[3].

한편 김진·원영수(2011)에 따르면, 부동산 투자 과정은 다른 투자 과정과 마찬가지로 우선 투자 목적을 파악하고 투자환경을 분석한 후 편익과 비용을 분석하는 과정을 거치고 난후 투자 타당성 분석을 수행한 후 최종 투자를 결정하는 과정을 거친다고 하였다[4].

또한 부동산 투자 의사결정에 영향을 미치는 요인들은 투자 위험, 수익성, 환금성, 입지, 상권, 정보 활용 및 정보수용성향, 투자 대상물에 대한 인식 성향, 브랜드 신뢰도에 의해 투자 의사결정을 하게 된다고 정리하였다.

2. 임대 부동산

2.1 임대부동산 개념 및 유형

임대 부동산이란 수익성부동산을 말하는데 수익성부동산에 대한 명확한 법률적 정의는 없으나 일반적으로 주거용도가 아닌 부동산을 이용하여 장래 일정한 임대 수익을 창출하는 것을 목적으로 활용하는 부동산을 말한다.

그 유형에는 아파트(임대용), 오피스텔, 상가, 빌라, 건물, 펜션, 원룸텔 등 다양한 종류가 있다⁶. 수익성부동산의 일반적 운영형태를 살펴보면 투자자가 수익성

부동산을 매입하고 임차인과 직접 거래하여 운영하는 경우와, 투자자가 시행사와 해당 부동산 분양계약을 체결하고, 임대관리를 위해 전문운영회사와 운영계약을 체결하는 경우가 있다.

소비자가 분양계약에 따라 분양대금을 지급하면 시행사가 소비자에게 소유권을 이전하고, 소비자는 수익성부동산의 임대관리를 전문운영회사에 위탁하면 전문 운영회사는 수익성부동산으로 수익을 창출하고 소비자에게 수익을 배분하는 형태로 운영된다.⁷

본 연구에서는 전문운영회사에 위탁하는 경우를 제외하고 수익성부동산을 직접 매입하여 노후대비 목적으로 부동산을 운영하는 임대부동산이 연구대상이다.

2.2 임대부동산 가구 특성

인구주택 총 조사(2015년)에 따르면 가구의 특성을 여러 가지로 나타내고 있는데 이 중에서도 가구 특성을 나타내는 요소들로는 성별, 연령, 학력, 소득, 총 부채액, 부동산보유유무 등이 중요한 가구 특성을 나타내는 것으로 구분되고 있다.⁸

본 연구에서는 임대부동산 가구 특성을 인구사회학적 요인, 경제적 요인, 보유부동산 요인으로 구분해서 살펴보고자 한다.

인구사회학적 요인은 가구를 구성하는 사람의 신상에 관한 정보들로 각 개인의 성별, 연령, 학력, 배우자유무, 가구원 수 등을 의미한다.

경제적 요인은 가구 생활에 필요한 재화나 용역의 소유 여부에 대한 정보들로 각 가구의 월 평균소득, 금융자산, 소득활동 유무 총 부채액 정도를 의미한다. 보유부동산 요인은 가구가 거주하고 있는 주택에 대한 정보이며 주로 주택의 부동산보유 여부, 거주주택 보유여부, 부동산 자산총액, 총 재산세 등을 의미한다.

2.3. 모델리아니의 생애주기설

모델리아니는 개인의 전 생애에 걸쳐 소득이 적은 시기와 많은 시기가 있다는 점에 주목하며 소득의 불균등

6 한국경제신문 경제용어사전

7 한국소비자원. 수익형부동산 중요정보 표시광고 이행 실태조사. 조사보고서, 1-19, 2019

8 2015 인구주택 총 조사의 가구분류 기준에 의한 구분

을 조절하려는 유인을 가지고 있다고 하였다. 이 이론은 한 가지 가정을 전제로 하는데, 그것은 곧 사람들이 청, 장년기에 부동산을 포함한 자산을 축적하고 저축하는 것은 자손에게 물려주기 위해서가 아니라 노후에 자신의 줄어드는 소득을 보전하기 위한 준비라고 하였다.

이 이론은 상대적으로 젊은 세대가 많은 사회와 반대로 노년인구가 많은 사회에서 저축률이 서로 다르게 나타나는 현상을 어느 정도 설명할 수 있게 해주었다. 노년기에는 일반적으로 소득이 없거나 소액의 연금만을 받지만 중년기에는 경제 활동이 가장 왕성한 시기로, 이 기간에 소비자는 많은 소득을 얻게 된다[5]. 태어나서 교육을 받는 유년기에는 소득이 없다가 학교졸업 후 취직을 통해 소득이 생기고, 중년기에는 계속 그 수준을 유지하다가 노년기에 접어들어 직장을 퇴직함으로써 소득이 없어지게 된다고 주장한다. 즉, 이 가설은 소득이 상대적으로 많은 시기의 저축으로 노년의 적은 소득시기에 충당해야함을 의미한다.

2.4. 선행연구

이주형·임종현·이천기(2009)는 독립변수로 가구월수, 가구주연령, 학력, 월평균총소득 등을 변수로 설정하였고, 종속변수로는 임대주택 등 주택유형선택으로 설정해 로지스틱 회귀분석을 실시해서 분석했다. 연구결과는 가구의 특성에 따라 대안별 선택확률이 각각 다르게 나타난다는 점을 확인하였다[6].

김송이(2013)는 1인가구가 주택수요에 영향을 미치는 결정요인분석에서 독립변수로 인적특성, 경제적 특성, 거주주택을 선정했으며, 종속변수는 임대차 등 주택 점유형태를 결정하는 요소가 무엇인지를 Heckman의 Selection 모형을 분석하여 사용하였다[7].

김부성(2014)은 독립변수로 성별, 연령, 주택형태, 주택규모, 점유형태로 설정했으며, 종속변수로는 인구 환경적 요인, 경제적 요인 및 교육적 요인 등으로 설정해서 각각의 인과관계를 구조방정식 모형(SEM)으로 설정해서 연구하였다. 연구결과 각각의 변수 간에는 인과관계가 있음을 증명하였다[8].

김선주·권기욱(2018)은 경제적 요인으로 일주일근로시간, 월 경상소득, 월 소비지출, 보유자산 요인으로

거주유형과 거주주택 외 보유주택을 독립변수로 설정하고 수익형부동산을 투자자산으로 선택한 소유자들의 자산에 미치는 긍정적 영향을 분석하였다[9].

부동산을 투자의 관점으로 고려한 선행연구를 보면 백준석·김구희·이주형(2015)은 투자자가 부동산 투자 의사결정에 있어 고려해야하는 투자선택특성을 규명하고 투자자 유형에 따른 선택특성의 차이를 비교·분석하였다[10].

이택수·이주형(2013)은 부동산 개발 사업에 있어 수익형부동산의 유형을 주거용, 상업용, 업무용으로 구분하여 사업자의 투자결정요인을 분석하였다. 분석결과 수익률에 가장 큰 영향을 미치는 요소는 지상연면적당 토지비로 확인됐다[11].

이정걸·조주현·금상수(2014)는 개인 자산배분 상황을 분석·진단하고, 임대소득에 대한 투자자의 투자취향 분석, 체계적인 자산관리의 기본사항 분석, 등을 통해 보다 나은 자산운용 방향을 제시하고자 하였으며 [12] 백준석·연철수(2017)는 투자자들은 부동산 투자에 있어 고려할 요소로서 레버리지 위험, 임대소득에 의한 조기자본회수, 인플레이션 헤지와 같은 투자 위험을 회피하거나 줄일 수 있는 요인을 재투자자의사에 있어 중요한 요인으로 파악하였다[13].

J. Gemson, K. V. Gautami, and R. A. Thillai (2012)은 부동산 투자에서 PE(사모투자)의 역할을 분석했는데 PE 투자 방법이 보다 더 큰 프로젝트의 자금 조달에 성공적으로 도움이 되었음을 밝혔다[14]. Lin, A. (2008)은 최근 부동산 시장변화가 부동산사모펀드(REPE; Real Estate Private Equity)에 어떠한 영향을 미쳤는지에 대해 분석하였다[15].

은퇴 후 노후대비 목적의 선행연구로는 김재용·장영길(2012)은 은퇴자산 포트폴리오를 재구성하기 위하여 수익형부동산에 투자할 경우 현금잔존, 자산보유, 지속가능성에서 크게 향상되었고 특히 수익형부동산 투자의 경우가 유리하였음이 확인되었다[16].

이현정(2015)은 베이비부머와 에코세대에서 소득과 자산, 및 부채가 모두 증가하였고, 이 중에서 소득과 자산 증가보다 부채증가가 더 두드러졌음을 강조하였다. 그리고 이들 세대들의 단기 부채증가는 소득증가를 훨씬 웃돌아 경제적 부담이 상당하다고 주장하였다[17].

신지호·최막중(2013)은 은퇴 후 노후생활자금 마련을 위해 부동산자산을 유동자산으로 전환하는 자산 재분배와 그 영향요인을 실증적으로 분석하였다[1]. 임기홍·백성준(2014)은 한국베이비붐세대의 은퇴 후 주거면적을 결정하는 중요요인 분석에서 경제적 요인(재무능력), 사회적 요인, 기존 집의 규모, 그리고 사회적 요인(여가활동)에 의해 새로운 주거면적 결정에 영향을 미치는 요인이라고 하였다[18].

백은영(2018)은 꾸준히 안정적인 수익을 창출할 수 있는 투자 자산이 부족한 상황에서 물가상승률 이상의 임대수익을 발생시키는 부동산 자산에 투자하는 것이 은퇴 준비를 위한 하나의 방안이 될 수 있다고 하면서 과거에는 은퇴를 앞두고 자산을 처분하는 경우가 많았으나 평균 수명이 점점 더 길어지면서 오히려 노후를 대비한 투자 목적으로 주택이나 부동산에 투자하고자 하는 수요가 늘고 있다고 밝혔다[19].

인구통계학적 특성에 따른 은퇴관련 변인의 차이와 은퇴 이후 삶을 어떻게 예측하고 있는지를 파악하기 위하여 김남원·정선철·임은실(2016)은 노후생활 인식과 은퇴준비 행동 및 은퇴만족도의 인과관계를 연구한 논문에서 배우자가 없고, 월평균 가구원 수, 소득이 적을수록 노후준비 수준이 높은 것으로 파악 되었다[20].

Ballesteros, Marife M.(2004)은 부동산 임대 시장을 검토하고 저소득 가구를 위한 실행 가능한 임대주택 제도를 위해 가능한 임대료 등 정책 옵션을 제공할 것을 주장 하였다[21].

2.5 차별성

이와 같이 대부분 선행연구들은 수익성부동산에 관하여 투자의 개념으로 분석하거나 노후의 자산배분 변동에 따른 자산운용방법 및 베이비부머 은퇴이후에 대한 전망과 부동산 주거만족도 또는 부동산개발 등을 다루고 있을 뿐 노후대비 수단으로 부동산 임대소득에 관련된 연구는 매우 부족한 실정이다.

따라서 본 연구는 부동산 임대소득이 노후대책의 일환이라는 관점에서 부동산임대소득에 주목하여 임대목적 부동산 가구주의 인구사회학적, 경제적, 보유부동산적 특성과 부동산 임대소득간의 차이에 대해 분석한 것

이 본 논문만이 갖는 차별성이다.

III. 연구 설계

1. 연구자료

이 논문의 자료는 한국 조세재정연구원에서 시행한 2020년의 12차 년도 재정패널 조사 자료를 이용하였다. 기본적으로 12차 년도 재정패널 조사의 목표 유효 표본 크기는 2009년 1차 년도 최초가구 5,014가구와 2차 년도 추가가구 620가구 및 2차 년도부터 11차 년도 조사에서 성공한 분가 가구 759가구가 포함된 6,393가구 중 11차 년도까지 사망 또는 해외 거주 및 이후 조사가 어렵다고 확인된 240가구 및 분가 표본에서 소멸한 38가구는 추적 대상에서 제외하여 총 278가구를 제외한 전국 6,115가구가 대상이 되었다. 이 대상 가구 중 수익성부동산을 소유한 1,025가구를 최종 분석대상으로 하였다.

2. 연구가설

수익성부동산 가구주 특성이 부동산자산에 영향을 미친다는 김선주, 권기욱[9]의 연구 결과를 기초로 하여, 임대부동산 가구특성과 부동산임대소득에 차이가 있는지와 임대소득만으로 노후생활비 충족 여부를 파악하기 위해 임대소득 외에 다른 소득활동을 하는 경우와 임대소득만 있는 경우의 집단 간 임대소득 차이가 있는지를 밝히기 위한 [그림 1]의 연구모형을 기초로 다음과 같은 연구가설을 설정하였다.

첫째, 가설 1[H1]: 임대부동산 가구의 인구사회학적 특성에 따라 임대소득에 차이가 존재 할 것이다.

우선 인구사회학적 요인에는 가구원수 및 성별, 연령, 배우자유무 등의 변수가 존재한다. 이들의 변수에 따라, 즉 가구주가 연령이 높을수록 임대소득에 영향을 미칠 수 있을 가능성이 높기 때문에 종속변수에 차이가 있을 것으로 판단하였다. 김선주, 권기욱[9]에 따르면 연령과 가구원수가 임대소득 자산 가치가 높은 것으로 나타났

다고 하였다.

둘째, 가설 2[H2]: 임대부동산 가구의 경제적 특성에 따라 임대소득에 차이가 있을 것이다.

백은영(2018)에 따르면 금융자산, 총 부채액, 경상소득 등 경제적 요인이 임대부동산에 영향을 미치는 것으로 연구되었다[19]. 이에 따라 이러한 경제적 특성이 임대소득에도 영향을 미칠 것으로 판단하였다.

셋째, 가설 3[H3]: 임대부동산 가구의 임대소득은 보유부동산 특성에 따라 차이가 존재할 것이다.

주택외부동산유무, 거주주택보유여부 등의 보유부동산 특성에 따라 임대소득에 차이가 있을 것이다 라고 판단하였다. 이는 백은영(2018)이 주장한 거주주택외의 부동산이 은퇴이후의 노후 생활비를 위한 유용한 자산이다 라는 연구를 근거로 판단하였다[19].

넷째, 가설 4[H4]: 소득활동을 하는 집단과 소득활동을 하지 않는 집단 간에는 임대소득 차이가 있을 것이다.

3. 연구모형

본 연구는 노후대비 수단인 부동산임대소득에 영향을 주는 임대부동산 가구특성에 대해서 살펴보고자 선행연구를 참조하여 부동산임대소득에 영향을 주는 독립변수인 임대부동산 가구 특성을 크게 3가지로 구분 설정하였고 부동산임대소득을 종속변수로 하여 분석하였다. 이에 따른 연구모형은 아래 [그림 1]과 같다.

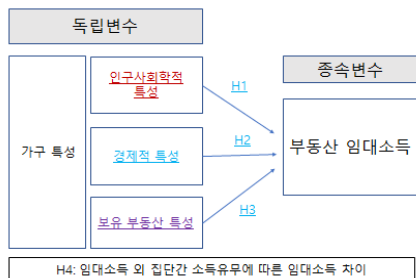


그림 1. 연구모형

4. 조작적 정의 및 측정

재정패널조사 설문은 조사원에 의한 면접타계식(face-to-face interview)을 기본원칙으로 하고 있으며, 면접에 의해 설문지를 받는 방법으로 설문조사를 진행 하였다. 응답자가 심야에 귀가해 만나기가 어렵거나 관련 서류를 확인해 응답할 필요가 있는 경우에는 유치 조사 방법을 제한적으로 사용했다. 조사 도구는 종이 설문지를 사용하였다.⁹

인구사회학적 특성에 대한 조작적 정의로는 성별, 연령, 학력, 배우자유무, 그리고 가구원수 등을 사용하였고, 경제적 특성에 대한 정의로는 경상소득, 소득활동 유무, 금융자산, 총 부채액과 월 평균저축액 등을, 보유부동산 특성에는 주택외부동산보유, 거주주택 보유여부, 부동산 자산총액, 총 재산세 등을 조작적 정의에 따른 평가척도로 사용하였다. 이들에 대한 자세한 내용을 표로 나타내면 [표 1]과 같다.

표 1. 변수의 조작적정의 와 측정

구 분		측정도구
종속변수	부동산임대소득	부동산 임대료 연간소득 (만원)
독립변수	인구사회학적 요인	가구주 성별, 가구주연령, 학력, 가구원수
	경제적 요인	소득활동 유무, 경상소득(일정하고 정기적인 소득, 근로 소득, 사업 소득, 재산 소득, 이전 소득포함), 금융자산, 및 총부채
	보유부동산 요인	주택외부동산보유, 거주주택보유유무, 부동산자산총액

5. 분석 방법

5.1 빈도 및 기술통계 분석

조사 연구대상 가구의 범주를 벗어난 오류 값이나 결측 값을 찾아내고 범주형 자료인 성별, 연령대, 배우자유무, 소득 등 인구사회학적, 경제적 요인 등의 분포와 비율 등을 알아보기 위해 빈도분석을 실시하였다. 또한 등간척도나 비율척도와 같은 연속적 데이터인 부동산 임대소득, 총 가구원수, 월평균 총 경상소득, 가구 부채

9 한국조세재정연구원, 12차 재정패널조사 설문지 설명자료

총액, 부동산자산 총액 등 변수들의 최소, 최대값과 평균, 표준편차 등을 알아보기 위해 기술통계량 분석을 실시하였다.

5.2 회귀분석

임대부동산 가구특성과 부동산임대소득 관련성을 분석하기 위하여 부동산 임대소득을 종속변수로 하는 다중회귀분석을 진행하였다.

독립변수로는 임대부동산 가구 특성을 인구사회학적 특성, 경제적 특성, 보유부동산 특성으로 나누었고 인구사회학적 특성으로는 성별, 연령, 가구원수, 혼인여부, 학력 등의 변수를, 경제적 특성으로는 소득활동 유무, 월 경상소득, 금융자산, 월 평균저축액, 총부채액 등 변수를 그리고 보유부동산 특성으로는 거주 주택보유 여부, 부동산 자산총액, 총 재산세 등을 각각 변수로 사용하였다.

이들 독립변수에 따라 종속변수인 부동산임대소득이 어떻게 차이가 나는지 알아보고 연구가설을 검증하였다.

5.3 독립표본 T-검정

수익성부동산을 통하여 임대소득을 얻는 사람들 중에 임대소득 외 다른 소득활동을 하는 사람들과 다른 소득활동을 하지 않는 사람들 간에 임대소득 차이가 있는지 알아볼 필요가 있다.

이는 다른 소득활동을 하지 않고 임대소득만으로 노후생활비 충족 여부를 알아볼 수 있는 판단기준이 된다. 이러한 집단 간의 차이를 비교하기 위해 독립표본 t-검정을 실시하고 연구가설을 검증하였다.

IV. 연구 결과

1. 빈도 분석

본 연구의 임대부동산 가구특성을 확인하기 위해 빈도분석을 실시한 결과는 다음 [표 2]과 같다. 부동산 가구 중 남자는 942명(91.9%), 여자는 83명(8.1%)으로

남자의 비율이 높았다.

가구주들의 연령대를 보면 20대 1명(0.1%)을 비롯하여 30대 40명(3.9%), 40대 167명(16.3%), 50대가 296명(28.9%), 그리고 60대 이상이 521명(50.8%)으로 50대 이상의 비율이 79.7%를 차지하는 것으로 나타났다. 이는 소유부동산이 노후대비를 위한 목적으로 사용됨을 추정해볼 수 있다. 배우자가 있는 사람은 915명으로 89.3%를 차지하였고, 배우자 없는 경우도 110명으로 10.7%였다.

부동산을 보유하면서 소득활동도 하는 경우가 843명으로 82.2%를 차지하였고, 소득활동을 하지 않는 사람은 182명으로 17.8%임을 알 수 있었다. 또한 수익성부동산을 보유하면서 거주주택을 보유한 인원은 780명으로 76.1%이고, 거주주택 없는 경우가 245명으로 23.9%를 나타냈다.

표 2. 빈도분석

구분	빈도	비율(%)	
성별	남자	942	91.9
	여자	83	8.1
연령대	20대	1	0.1
	30대	40	3.9
	40대	167	16.3
	50대	296	28.9
	60대	268	26.1
	70대이상	253	24.7
배우자유무	예	915	89.3
	아니오	110	10.7
소득활동	예	843	82.2
	아니오	182	17.8
거주주택보유여부	예	780	76.1
	아니오	245	23.9
주택 외 부동산소유여부	예	160	15.6
	아니오	865	84.4

2. 기술통계량 분석

변수의 특성을 확인하기 위한 기술통계량 분석 결과는 다음 [표 3]과 같다. 이를 살펴보면, 연간 부동산 임

대소득은 평균 약 592만원으로 월 50만원의 평균 임대소득을 올리는 것으로 나타났으며 최고 임대소득은 년 19억 원으로 부동산으로 충분한 소득을 올리고 있는 것으로 파악되었다.

2019년 말 조사대상자의 월 평균 경상소득을 보면 평균 경상소득이 549만원인 것을 알 수 있다. 최대소득은 4,370만원인 것으로 나타났고, 경상소득이 전혀 없는 경우도 있다. 또한, 응답자 중 총 금융자산은 최고 16억 원이고 최소 15만원이며 평균자산은 8,296만원을 가지고 있는 것으로 나타났다.

부동산자산총액은 평균자산이 약 8억여 원 정도 있는 것으로 나타났고 부동산 자산이 가장 많은 최고가는 90억 원인 것으로 조사되었다. 이는 금융자산 보다는 부동산을 선호하는 특성이 반영된 결과로 볼 수 있다.

그러나 부동산자산 총액 최소값이 0으로 나온 것은 부동산에 투자했지만 실질적 이익이 없는 경우로 판단된다. 가구 당 평균부채액은 12,83만원이고 가장 많은 대출을 받은 가구는 최고 33억 원을 받은 것으로 나타났고 부채가 전혀 없는 가구도 있다.

표 3. 기술통계량 분석 (단위: 만원)

구분	최소값	최대값	평균	표준편차
연 부동산 임대소득	0.00	190,000.00	591.84	6,146.22
총 가구 원 수(명)	1	8	2.91	1.153
월평균 총 경상소득	0	4,370.00	549.48	415.28
총 금융자산	15.00	163,800.00	8,296.21	12,719.28
가구당 총 부채액	0	330,000.00	12,827.74	22,743.22
월평균 저축	0	1,300.00	94.48	119.88
부동산자산 총액	0.00	903,500.00	79,282.76	93,832.51
총 재산세	0.00	50,155.00	226.20	2,280.21

3. 다중회귀 분석

모형 적합도를 알아보기 위해 분산분석을 확인한 결과 F값은 [표 4]과 같이 통계적으로 유의한 값으로 확인되었다($p < .001$). 부동산 임대소득 크기의 관련성을 분석하기 위해 임대부동산 가구특성을 독립변수로 하

고 부동산임대소득을 종속변수로 하는 다중회귀분석을 실시하였다.

다중회귀 분석에서는 독립변수간의 독립성이 있는지를 확인하기 위해서 다중공선성이 반드시 검토되어야 한다. 다중공선 성을 판단하는 기준으로 VIF가 10 이상이면 독립변수간의 다중공선성이 존재하여 독립변수를 다시 선정해야 한다. 그러나 본 연구에서 추정된 회귀 모형은 다중공선성이 모두 4미만의 수치를 보여주고 있으므로, 회귀모형에 의한 추정량은 적절한 것으로 분석되었다.

표 4. 분산분석

구분	제곱합	자유도	평균 제곱	F	유의 확률
회귀	128.598	15	19.048	.000	.001
잔차	6.751	1009			
전체		1024			

회귀분석에 따른 독립변수 요인을 분석해본 결과는 다음 [표 5]와 같다. 인구 사회학적 특성 중에서는 유의 확률 5%에서 성별과 배우자 유무가 임대소득에 유의미한 변수로 파악되었다. 투자자의 성별이 남성일 경우 임대소득이 높았고 배우자가 없는 경우보다 배우자가 있는 경우가 임대소득이 더 높게 나타났다.

남성이 여성보다 임대소득이 높은 이유는 남성의 비율이 여성보다 10배 이상 차이가 나기 때문인 것으로 보이며, 배우자가 있는 경우가 배우자가 없는 가구에 비해 임대소득이 더 높은 것은 혼자인 경우보다 부부의 경우 배우자의 적극적 협조에 의한 임대관리와 종업원 인건비로 나가는 필요경비의 절감의 효과에 따른 결과로 유추해 볼 수 있다.

경제적 특성 중에는 유의확률 5%에서 소득활동 유무와 총 부채액이 유의미한 변수로 분석되었다. 소득 활동을 하지 않는 가구가 소득 활동을 하는 가구보다 부동산 임대소득이 더 높았다. 그리고 총 부채액이 많을수록 임대소득이 높은 것으로 분석되었는데, 부채액이 많을수록 임대소득이 높은 것은 부동산을 구입하는데 있어 부동산담보대출을 통한 주택 등 부동산을 구매함으로써 부채의 절대량이 커진 것으로 보인다.

백은영[19]에 따르면, 과거 우리나라 가계 자산은 주

로 주택 중심으로 형성되어왔는데, 즉, 꾸준히 저축해 종자돈이 마련되면 부채를 레버리지로 주택을 마련하는 방식으로 자산을 형성해왔다고 하였다.

보유부동산 특성에서는 유의확률 5%에서 주택 외 부동산보유 유무, 거주주택 보유여부, 부동산자산총액과 총 재산세액이 모두유의미한 변수인 것으로 나타났다. 주택 외 부동산 보유가 많을수록, 거주주택을 보유하지 않을수록, 부동산자산총액이 높을수록, 그리고 총 재산세가 많을수록 임대소득이 높은 것으로 나타났다.

이상의 분석결과에 의하면 다음의 연구가설은 모두 채택되었다.

표 5. 다중회귀분석 결과

구분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	공선성 통계량	
	B	표준화 오류	베타			공차	VIF
인구 사회학적 특성	(상수)	-1.117	1.500		-0.744	0.457	
	성별 (남=0, 여=1)	-1.057	0.370	-0.099	-2.853	0.004	0.645
	연령	0.010	0.010	0.041	1.006	0.315	0.476
	학력 (대졸 이상=1)	-0.224	0.198	-0.038	-1.135	0.257	0.675
	배우자 유무 (유=0, 무=1)	-1.047	0.242	-0.137	-4.321	0.000	0.768
	가구원수 (명)	0.200	0.348	0.021	0.575	0.565	0.567
	경제적 특성	소득활동 유무 (무=0, 유=1)	-0.353	0.093	-0.139	-3.774	0.000
경상소득		0.127	0.169	0.036	0.753	0.452	0.330
금융자산		0.026	0.068	0.012	0.373	0.710	0.744
총부채		0.122	0.021	0.192	5.718	0.000	0.685
월평균 저축액		0.000	0.049	0.000	-0.006	0.995	0.584
주거비 지출		-0.263	0.152	-0.055	-1.724	0.085	0.758
보유 부동산 특성	주택외 부동산 보유유무 (무=0, 유=1)	1.729	0.239	0.215	7.240	0.000	0.877
	거주주택 보유여부 (여=0, 부=1)	0.441	0.205	0.064	2.152	0.032	0.861
	부동산자산총액	0.274	0.118	0.099	2.330	0.020	0.429
	총재산세	0.285	0.092	0.126	3.108	0.002	0.469
							2.131

[가설 1] 임대부동산 가구의 인구 사회학적 특성중 성별과 배우자유무에 따라 임대소득에 차이가 존재하는 것으로 분석되었다.

[가설 2] 임대부동산 가구의 경제적 특성 중 소득활동과 총 부채액이 임대소득에 유의한 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

[가설 3] 임대부동산 가구의 임대소득 크기는 보유부동산 특성에 따라 차이가 존재하는 것으로 분석되었다.

4. 독립표본 t-검정

임대소득 외에 다른 소득이 있는 집단과 임대소득만 있는 집단 간에 임대소득 크기에 차이가 있는지를 비교하기 위하여 독립표본 t-test를 실시한 결과는 다음 [표 6]과 같다.

소득활동을 하는 사람들과 하지 않는 사람들의 소득 및 자산 특성을 확인하기 위해 실시한 분석결과, 두 집단 간의 유의미한 차이가 있는 변수는 임대소득, 경상소득, 월평균저축액, 그리고 주거비지출인 것으로 분석되었다.

임대소득은 소득활동을 하는 사람들에 비해 소득활동을 하지 않는 사람들의 액수가 높은 것으로 나타났다. 이는 상대적으로 적은 임대소득을 올리는 사람들이 노후생활 자금이 부족하여 추가 소득활동에 나선 것으로 추정해 볼 수 있다.

경상소득은 소득활동을 하지 않는 사람들에 비해 소득활동을 하는 사람들의 액수가 높았는데, 이는 일반적인 결과로 경상소득이란 근로소득, 사업소득, 재산소득 및 이전소득과 같이 일상적인 경제활동을 통해 정기적으로 얻는 소득을 말하기 때문이다.

표 6. 소득활동 유무에 따른 두 집단 평균 비교

변수	소득활동 유무	평균	표준 편차	t	p
임대 소득	예	1.30	2.75	-5.154	0.000
	아니오	2.69	3.40		
경상 소득	예	6.14	0.75	8.903	0.000
	아니오	5.46	0.98		
금융 자산	예	8.25	1.31	0.478	0.633
	아니오	8.19	1.63		
총부채	예	5.87	4.57	1.830	0.068

액	아니오	5.18	4.61		
월평균 저축액	예	3.49	2.08	7.033	0.000
	아니오	2.20	2.26		
주거비 지출	예	5.38	0.61	2.041	0.042
	아니오	5.28	0.63		
부동산 자산 총액	예	10.80	0.97	0.050	0.960
	아니오	10.80	1.38		
총 재산세	예	3.62	1.30	-0.854	0.393
	아니오	3.71	1.28		

(출처 : 한국조세재정연구원)

월평균 저축액은 소득 활동을 하지 않는 사람들에 비해 소득 활동을 하는 사람들의 액수가 높았다.

주거비지출 역시 소득 활동을 하지 않는 사람들에 비해 소득 활동을 하는 사람들의 액수가 높았다. 또한, 빈도분석을 통하여 소득 활동을 하는 집단과 하지 않은 집단 간의 임대소득 현황을 분석해본 결과는 [표 7]과 같았다. 분석 결과를 보면 년 100만원 미만의 임대소득을 올리는 사람들의 비율이 소득 활동을 하지 않는 집단은 63.2%인 반면 소득 활동을 하는 집단은 81.3%로 소득 활동을 하는 집단이 더 적은 임대소득을 올리는 것으로 나타났다.

연 1,000만원에서 3,000만원 미만의 소득자들의 경우는 소득 활동이 없는 집단에서는 14.8%인 반면, 소득 활동을 하는 집단은 6.2%에 불과하다. 연3,000만 원 이상 임대소득자에서는, 소득 활동을 하지 않는 집단에서는 6.0 %를 차지한 반면, 소득활동 하는 집단에서는 3.1%로 소득활동을 하지 않는 집단이 2배 정도 많은 것으로 나타났다. 따라서 소득 활동을 하지 않는 집단이 소득 활동을 하는 집단에 비해 임대소득이 큰 것으로 파악되었다.

이상의 비교분석결과에 따라 다음의 연구가설은 채택되었다.

[가설 4] 소득활동을 하는 집단과 하지 않는 집단 간에 임대소득, 경상소득, 월평균저축액, 주거비지출에서 유의미한 차이가 있는 것으로 분석되었다.

표 7. 소득활동 유무에 따른 집단 간 연간 임대소득 현황

소득 활동 유무	임대소득	빈도	퍼센트	누적 퍼센트
무	100만 원미만	115	63.2	63.2
	500만 원미만	15	8.2	71.4
	1000만 원미만	14	7.7	79.1
	3000만 원미만	27	14.8	94.0
	5000만 원 미만	8	4.4	98.4
	5000만 원 이상	3	1.6	100.0
	전체	182	100.0	
유	100만 원 미만	686	81.3	81.3
	500만 원 미만	46	5.5	86.8
	1000만 원 미만	33	3.9	90.7
	3000만 원 미만	52	6.2	96.9
	5000만 원 미만	13	1.5	98.5
	5000만 원 이상	13	1.5	100.0
	전체	843	100.0	

(출처 : 한국조세재정연구원)

V. 결론 및 제언

1. 결론 및 제언

본 연구에서는 안정적 노후 생활을 위해서 모든 사람들이 안전자산으로 생각하고 있는 부동산 임대소득에 대해 연구하였다.

먼저 임대부동산 자산을 소유하고 있는 가구들의 인구사회학적, 경제적 및 보유부동산적 특성과 부동산 임대소득 관련성을 분석하였고, 분석한 결과는 다음과 같았다.

인구사회학적 특성 중에는 성별과 배우자 유무가 유의미한 변수로 파악되었다. 남성일수록 임대소득이 높고 배우자가 있는 경우가 배우자가 없는 경우보다 임대소득이 높았다. 남성이 여성보다 임대소득이 더 큰 이유에 대해 분석한 선행연구는 아직 없다. 단지 이 자료에서 부동산을 소유하고 있는 남성이 여성보다 10배 정도 많은 것으로 나타났는데 이에 따른 결과로 파악된다.

경제적 특성 중에는 소득 활동유무, 총부채액 등이 유의미한 변수로 나타났고, 소득 활동을 하는 경우 임대소득이 낮고, 총 부채액이 많은 경우 임대소득은 높았다. 부채액이 많은 경우 임대소득이 높은 이유는 선행연구에서 살펴보았듯이 대출을 통한 부동산 구입 관행에서 찾을 수 있다.

보유부동산 특성에서는 주택 외 부동산보유 유무, 거주주택 보유여부, 부동산자산 총액과 총재산세액이 유

의미한 변수로 분석되었다. 거주주택이 없을수록, 부동산 자산이 많을수록, 총 재산세가 많을수록 임대소득이 높았다.

다음으로 임대부동산 투자자 중에서 소득 활동을 하는 사람들과 하지 않는 사람들의 임대소득을 비교 확인하기 위해 독립표본 t-검정을 실시한 결과, 두 집단 간의 유의미한 차이가 있는 것으로 나타났다.

유의미한 변수로는 임대소득, 경상소득, 월평균저축액, 그리고 주거비지출인 것으로 분석되었다.

이상의 분석 결과를 토대로 정책 제언은 다음과 같다.

첫째, 본 연구 결과에 의하면 배우자가 있는 경우에 임대소득이 더 높다는 것은 부부가 공동으로 협력하여 부동산을 관리함으로써 인건비 등 필요경비를 절감하며 배우자가 없는 경우보다 효율적인 부동산 임대소득 관리가 가능하기 때문인 것으로 유추해 볼 수 있다.

하지만 우리나라는 1인 가구 증가율이 그 어느 때보다 빠른 속도로 높아지고 있는 추세다. 만일 고령의 여성이 혼자 된 경우 부동산 임대관리에 어려움을 겪게 될 수 있을 것이다. 이에 대비한 여성 독신자 및 고령자에 대한 자산관리지원 등 공공의 배려 차원에서의 적합한 정책이 필요할 것이다.

둘째, 연구대상 가구당 총 부채액은 평균 1,280만원인 것으로 나타났다. 최고 33억까지 부채를 가지고 있는 것으로 조사되었다. 이는 투자자들이 부채를 동원하여 부동산을 구입하는 관행에서 비롯되었다고 보여진다. 백은영[19]은, 과거 우리나라 가계 자산은 꾸준히 저축해 종자돈이 마련되면 부채를 레버리지로 주택을 마련하는 방식으로 자산을 형성해왔다고 밝히고 있다. 또한, 다주택자에게 양도세, 종부세, 취득세, 재산세, 건강보험료 등 세제 감면을 해주면서 부동산 구입을 부추긴 정부의 부동산 정책도 부채증가의 원인으로 고려되어야 한다.

그러나 만일 금리가 올라가고 예측 불가능한 원인으로 경제 불황이 장기화 된다면 정부 정책을 믿고 투자한 이들은 이자비용 증가와 임대소득 감소의 2중고로 어려워 질 수 있다. 이러한 경우에 대한 부동산보유 기간 완화 등 부동산 정책적 대안 검토도 요구된다.

세째, 본 연구에서 소득 활동을 하는 사람들보다 소

득 활동을 하지 않는 사람들의 임대소득의 크기가 높은 것으로 파악되었다. 그러나 연간 임대소득 현황에서 나타난 바와 같이 소득 활동을 하는 사람들 중 85% 정도, 소득 활동을 하지 않는 사람들은 71%가 월50만원 미만의 임대소득으로 생활하고 있는 것으로 나타났다. 인구 고령화와 같은 향후 발생할 장기적인 인구구조의 변화는 저소득 노후 가구의 경제 활동이 내수 경기 측면에서 중요한 변화를 야기할 것을 시사하고 있다. 경기 불황에 따라 대다수 임대소득자가 불안정한 노후 생활 상태에 놓일 수 있다.

따라서 적은 임대소득만으로 노후 생활을 해야 하는 투자자들이 유사시 생활을 안정적으로 할 수 있는 최소한의 공공 배려 차원의 협력적 대책이 강구될 필요성이 있다.

2. 연구의 한계

본 연구는 임대부동산을 보유한 가구특성과 임대소득 간의 관련성을 알아보고자 연구를 실시하였다. 그러나 표본 설문조사의 한계로 소득을 무응답하거나 축소 응답하는 경우가 생길 수 있어 편의나 과소추정이 발생할 수 있는 점은 본 연구의 데이터의 특성에 기반 한 한계이다.

또한 본 연구를 함에 있어서 2차 데이터에 의한 횡단면적 연구만을 대상으로 삼았다는 한계가 존재한다. 이 연구의 관심 사항인 부동산 임대소득에 영향을 미치는 요인 변수들이 다양한데 불구하고 데이터에 있는 변수만을 사용했다는 점은 아쉬운 부분으로 남는다.

향후 연구에서는 다소 포괄적이고 실험적으로 진행된 이 연구를 바탕으로 좀 더 구체적인 부분에 대한 심층 분석이 이루어진다면, 즉 표본의 최소값이 0원인 조사대상을 제외한 연구를 후속연구로 진행한다면 새로운 연구 결과를 도출할 수 있을 것으로 보인다.

참 고 문 헌

- [1] 신지호, 최막중, “은퇴계층의 부동산자산 재배분과 그 영향요인,” 대한국토·도시계획학회지 국토계획, 제48권, 제7호, pp.201-212, 2013.

[2] 백봉기, *부동산투자 운용론*, 부연사, p.109, 2004.

[3] Richard F. Muhlebach and Alan A. Alexander, "Business Strategies for Real Estate Management Companies," IREM, Chicago, IL, 1998.

[4] 김진, 원영수, "상업용 부동산투자의 결정요인," *주거환경*, Vol.9, No.2, pp.73-86, 2011.

[5] 정세리, *중, 고령자 가구 소지에 대한 부동산임대소득 영향 분석*, 건국대학교 대학원, 석사학위논문, 2015.

[6] 이주형, 임종현, 이천기, "가구특성 에 따른 주택의 점 유형태 및 유형선택 에 관한 연구," *국토계획*, Vol.44, No.3, pp.79-93, 2009.

[7] 김송이, *1인 가구 주택수요 특성 에 관한 연구: 수도권 을 중심으로*, 중앙대학교, 석사학위논문, 2013.

[8] 김부성, *주거이동과 주거만족도 결정요인에 관한 연구*, 목원대학교 일반대학원, 박사학위논문, 2014.

[9] 김선주, 권기욱, "수익형 부동산자산 투자자 특성 연구," *한국지역학회지*, Vol.8, No.2, pp.55-64, 2018.

[10] 백준석, 김구희, 이주형, "부동산 투자의사 결정에 있어 투자자 선호특성이 투자만족도에 미치는 영향 분석," *한국콘텐츠학회논문지*, Vol.16, No.3, pp.554-562, 2015.

[11] 이택수, 이주형, "부동산 개발사업의 유형별 투자결정요인분석," *한국콘텐츠학회논문지*, 제3권, 제1호, pp.456-466, 2013.

[12] 이정걸, 조주현, 금상수, "투자성향별 자산 배분행태에 관한 연구-은행 PB 고객을 중심으로-,
부동산학연구, 제20권, 제2호, pp.83-95, 2014.

[13] 백준석, 연철수, "투자자별 부동산 선호요인 재투자의사에 미치는 영향 분석," *한국부동산경영학회*, Vol.15, pp.143-159, 2017.

[14] J. Gemson, K. V. Gautami, and R. A. Thillai, "Impact of private equity investments in infrastructure projects," *Utilities Policy*, Vol.21, No.1/66, pp.59-65, 2012.

[15] A. Lin, "Real estate private equity: market impacts on investment strategies and composition of opportunity funds," MSc Thesis, MA Institute of Technology, Cambridge, 2008.

[16] 김재용, 장영길, "부동산을 활용한 은퇴 가구 자산운용에 관한 연구," *주택연구*, 제20권, 제4호, pp.125-155, 2012.

[17] 이현정, "세대 간 가계 자산구성 및 주택자산의 투자성향 분석-수도권 거주 베이비부머와 에코세대를 중심으로-,
한국주거학회 논문집, 제26권, 제1호, pp.109-118, 2015.

[18] 임기홍, 백성준, "한국 베이비부머세대의 은퇴 후 주거선택과 이동 특성," *한국콘텐츠학회논문지*, Vol.14, No.11, pp.438-449, 2014.

[19] 백은영, "우리나라 베이비부머 가계의 부동산투자 행동에 관한 연구," *Financial Planning Review*, Vol.11, No.3, pp.1-28, 2018.

[20] 김남원, 정선철, 임은실, "은퇴 및 노후 생활 인식과 은퇴 준비 행동 및 은퇴만족도의 관계," *한국콘텐츠학회지*, 제16권, 제9호, pp.67-77, 2016.

[21] Marife M. Ballesteros, *Rental Housing for Urban Low-Income Households in the Philippines*, Discussion Papers DP, Philippine Institute for Development Studies, 2004.

저 자 소 개

한 병 우(Byung-Woo Han)

정회원



- 1987년 2월 : 한양대학교 무역학과 (상 학사)
- 2017년 8월 : 한국방송통신대학교 행정학과(행정학석사)
- 2021년 8월 : 서울시립대학교 도시행정학과(박사수료)

〈관심분야〉 : 부동산, 도시교통, 문화, 환경 콘텐츠

오 동 훈(Dong-Hoon Oh)

정회원



- 1984년 2월 : 한양대학교 건축 공학과(공학사)
- 1991년 5월 : Penn State U. 부동산학과(석사)
- 1995년 8월 : Ohio State U. 도시계획학과(박사)
- 1996년 ~ 현재 : 서울시립대 도시

행정학과 교수

〈관심분야〉 : 부동산, 도시마케팅, 문화, 환경 콘텐츠