

서울 중고령가구의 주택자산 이전에 관한 연구

고진수* · 김준형** · 강민규***

Housing Wealth Transfer Behavior among the Middle-aged and Older Households in Seoul

Jinsoo Ko* · Jun-Hyung Kim** · Min-Gyu Kang***

요약 : 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화되면서, 고령화가 주택시장을 어떻게 변모시킬지에 대한 관심이 고조되고 있다. 이에 본 연구는 국내 중고령가구의 주택자산이 자녀세대로 이전되는 행태를 살펴보고, 그 영향요인을 분석하였다. 구체적으로 서울에 거주하는 3억 이상의 부동산자산 보유가구를 대상으로 설문 조사를 진행, 236가구의 유효응답을 확보하여 이에 대한 기초통계 산정 및 이항로짓모형의 추정이 이루어졌다. 분석 결과 자녀세대로의 주택자산 이전에 영향을 미치는 가장 주요한 요인은 부모세대의 소득, 주택 외 부동산 소유 여부와 같은 경제적 요인들로 나타났다. 반면 인구사회학적 특성이나 주택 특성, 자녀 특성의 영향은 대체적으로 유의하지 않게 나타났다. 경제적 여유가 있는 경우에 한해 주택자산 이전이 쉽게 이루어진다는 결과는, 고령화가 주택시장에 미치는 부정적 영향이 자녀세대로의 자산이전에 의해 상쇄될 수 있다는 주장의 근거를 약화시킨다. 이는 향후 자산이전의 영향이 부모세대의 경제적 여건 개선 정도에 따라 좌우될 수 있음을 시사한다.

주제어 : 인구고령화, 주택자산, 생애주기가설, 상속동기, 세대 간 자산이전

ABSTRACT : As baby boomers retire, discussion on how population aging affects the housing market is increasing. To explore this problem, this study examines the middle-aged and elderly households' housing wealth transfer behaviors and their causal factors. To be concrete, this study conducted surveys on Korean households living in Seoul and owning real estate assets of 300 million won or more and analyzed these samples with binary-logit model. As a result, this study found that the most influential factors of housing wealth transfer behaviors are economic characteristics such as income level and ownership of real estate besides a house. However, socio-demographic characteristics are not statistically significant. Furthermore, housing wealth can be transferred only if the households are rich enough. Also, this result undermines the argument that negative effects of population aging on housing markets can be offset by wealth transfer. Consequently, housing wealth transfer behaviors would be influenced by the middle-aged and elderly households' financial conditions.

Key Words : population aging, housing wealth, life cycle hypothesis, bequest motive, intergenerational wealth transfer

* 광운대학교 도시계획부동산학과 조교수(Assistant Professor, Department of Urban Planning and Real Estate, Kwangwoon University)

** 명지대학교 부동산학과 부교수(Associate Professor, Department of Real Estate, Myongji University),

교신저자(E-mail: junhgkim@gmail.com, Tel: 02-300-0737)

*** 미국 워싱턴대학교 도시설계계획학과 박사과정(Doctoral Student, Department of Urban Design and Planning, University of Washington)

I. 서론

우리나라는 기대여명의 증가와 저출산 현상이 결합되면서 향후 급속하게 고령화가 진행될 전망이다. 특히 최근 인구구조에서 상당한 비중을 차지했던 베이비붐 세대의 은퇴가 본격화되면서 고령화가 사회 각 분야에 미칠 영향에 대한 관심도 고조되고 있다. 주택 분야도 마찬가지이지만, 과연 고령화가 주택시장을 어떻게 변모시킬지에 대해서는 아직 뚜렷한 합의가 이뤄지지 않고 있다. 한편에서는 고령가구들이 은퇴 후 줄어드는 소득을 보전하기 위해 보유하고 있는 주택을 대거 처분하면서 주택시장이 현재에 비해 위축될 것이라는 전망이 있는가 하면, 다른 한편에서는 현재 고령가구들이 주로 부동산가격 상승을 경험하였기 때문에 은퇴 이후에도 주택 등 부동산자산에 대한 수요를 유지, 주택시장이 급격히 침체되지는 않을 것으로 전망하기도 한다(김준형·김경환, 2011; 고진수·최막중, 2012; 정의철, 2013).

여기에서 유의해야 할 사항은 주택은 내구성(durability)을 지닌 재화로서 한 세대 이상에게 서비스를 제공할 수 있다는 점, 그래서 세대 간 이전(intergenerational transfer)을 통해 고령가구가 보유하고 있던 주택이 얼마든지 처분되지 않을 수 있다는 점이다. 만약 부모세대가 보유한 주택자산이 자녀세대에게 고스란히 상속되거나, 설령 부모세대가 주택자산을 처분하더라도 그 자산의 일부가 자녀세대로 전달되어 이들의 주택구입에 활용된다면, 고령화가 진행되더라도 주택시장의 급격한 침체는 나타나지 않을 가능성이 높다. 따라서 고령화가 주택시장에 미치는 영향을 살펴보기 위해서는 고령가구가 보유하고 있는 주택자산이 자녀세대에게 어떻게 이전되는지 반드시 살펴볼 필

요가 있다. 안타깝게도 국내 가구를 대상으로 주택자산이 어떻게 자녀세대에게 이전되는지 살펴보는 연구는 거의 이루어지지 않고 있다.

이에 본 연구는 부모세대를 대상으로 한 설문조사 결과를 바탕으로, 부모세대가 보유하고 있는 주택자산이 자녀세대에게 어떻게 이전되고 있으며, 이 이전과정은 어떠한 요인에 의해 결정되는지 살펴보고자 한다. 자녀세대로의 자산 이전은 가구주가 만 65세 이상인 고령가구에서뿐만 아니라 그 이전의 시점에서도 일어날 수 있다고 판단, ‘중고령가구’ 즉 가구주가 만 55세 이상인 가구를 분석의 범위로 설정하였다. 만 55세를 기준으로 한 것은 국내 근로자의 평균 정년이 57.14세, 가장 오래 근무한 일자리 이직 연령이 남성 55세, 여성 52세로 나타남에 따라(통계청, 2010: 14), 55세를 기점으로 가구주의 은퇴가 본격적으로 이루어지면서 보유부동산에 대한 조정이 시작될 것이라는 판단에 기초한다. 우선 II 장에서는 주택자산의 이전에 대한 선행연구들을 검토한다. 특히 자녀세대로의 주택자산 이전에 영향을 미치는 주요 요인들을 추출한다. 이를 토대로 III 장에서는 표본 선택의 조건, 분석의 절차, 변수의 조작적 정의에 관한 사항들이 구체화된다. 설문결과에 대한 검토는 IV 장에서 이루어지는데, 일차적으로는 주택자산이 자녀세대로 어떻게 이전되고 있는지 살펴본다. 다음으로 주택자산의 자녀세대 이전 여부를 종속변수로 한 모형을 추정, 국내 중고령가구의 주택자산 이전 결정에 어떠한 요인들이 영향을 미치는지 살펴본다. V 장에서는 분석결과에 대한 시사점 및 후속연구의 방향이 제시된다.

II. 선행연구의 검토

1. 자녀세대로의 주택자산 이전

가구의 생애주기에 걸친 소비와 저축, 그리고 자산의 관계를 다루는 연구들은 대부분 생애주기 가설(life cycle hypothesis)을 그 이론적 출발점으로 삼는다. 이 가설은 가구가 전 생애에 걸쳐 효용 극대화를 추구하므로 가계소비지출이 현재의 소득뿐 아니라 미래 소득에 의해서도 영향을 받는다고 본다(Ando and Modigliani, 1963). 즉 노년기에 소득이 줄어들 것을 감안하여 현재의 소비지출을 줄이고 저축을 하며, 이를 통해 축적된 자산을 노년기에 인출하여 활용한다는 것이다. 이와 같은 생애주기가설 하에서 자녀세대로의 주택자산 이전은 계획적으로 일어나기 어렵다. 한 세대 내에서만 효용을 극대화하기 때문에 이론상으로는 가구의 생애가 종료되는 시점에 자산이 모두 소진되며, 주택을 포함한 모든 자산은 자녀세대로 이전되지 않는다. 실령 이전이 이루어질지라도 이는 그 가구가 의도하지 않은 우발적 결과로 이해되어야 한다.

실제로도 주택자산은 자녀세대로 이전되기보다 해당 가구의 효용극대화를 위해 최대한 활용되는 것으로 보인다. Munro(1988)는 글래스고 지역을 대상으로 주택을 포함한 부동산자산의 상속행태를 분석하였는데, 이에 따르면 주택을 포함한 부동산자산의 96%는 배우자에게 이전되고 약 4%만이 자녀에게 이전되고 있었다. 이 4%의 부동산자산을 이전받는 자녀 역시 충분한 주거경력을 갖는 중고령가구로서, 부모세대의 부동산자산 이전이 자녀세대의 주택자산 형성에 실질적인 기여를 한다고 보기는 어려운 상황이다.

그러나 생애주기가설이 취하고 있는 1세대 중심의 접근은 줄곧 후속 연구들의 비판의 대상이 되어 왔다. 먼저 Kotlikoff and Summers(1981)는 생애주기가설이 ‘개인은 자산을 받거나 남기기를 기대하지 않는다’는 가설에 기초한다고 보았다. 그러나 시계열 자료의 분석 결과, 미국 가구의 자산 대부분이 세대 간 자산이전을 통해 형성됨을 발견하면서 이 가설이 문제가 있다고 주장하였다. 즉 가구의 저축행위는 단순히 노년기의 생계유지뿐만 아니라 자산의 세대 간 이전을 목적으로도 얼마든지 진행될 수 있다는 것이다. McGarry(2001) 역시 가구의 효용함수를 더욱 폭넓게 정의하여야 한다고 보았다. 즉 부모의 효용함수에는 자녀의 효용도 포함되어 있으며, 따라서 부모와 자녀 세대 전체의 효용 극대화를 위해 가구는 모든 잔여자산을 다 소진하지 않고, 자녀세대로 이전하는 선택을 할 수 있다는 것이다.

실증연구들 역시 주택자산이 자녀세대로 이전될 가능성이 높음을 보여 왔다. 먼저 미국의 은퇴 이력조사(Retirement History Survey)를 분석한 Bernheim(1987)에 따르면, 은퇴한 가구는 평균적으로 연간 1~1.5% 수준으로 자산이 감소한다. 그러나 이는 평균에 불과하며 은퇴한 단독가구 중 42%(1969년)나 55%(1975년), 그리고 은퇴한 부부가구 중 38%(1969년)나 52%(1975년)가 자산을 오히려 증가시키고 있다. 생애주기가설에도 불구하고 은퇴 이후 오히려 자산을 증가시키고 있는 가구의 동인은 자녀세대로의 자산 이전으로 쉽게 설명될 수 있는 것이다.

앞서 언급한 Munro(1988)의 연구에서도 독신이나 사별, 이혼한 가구들은 자녀에게 약 38%의 자산을 이전함이 확인된다. 부부로 구성된 가구는 1인가구로 바뀌어 소멸한다는 점에서 이는 주택

자산이 결국 자녀세대로 이전할 가능성이 큼을 시사한다. 우리나라 역시 약 75.4%의 고령자들이 거주하고 있는 주택의 전부 혹은 일부분을 자녀에게 물려주겠다고 응답하고 있음을 볼 때(한국주택금융공사, 2014), 고령화와 주택시장 간의 관계는 세대 간 자산이전의 가능성 하에서 조망되는 것이 바람직하다.

2. 주택자산 이전의 결정요인

선행연구에 근거할 때, 자녀세대로의 주택자산 이전 결정에 영향을 미치는 요인은 크게 인구사회학적 특성과 경제적 특성, 주택 특성, 그리고 자녀 특성으로 구분할 수 있다. 먼저 인구사회학적 특성으로는 가구의 교육수준을 들 수 있는데, 김용진(2013: 90~91)은 국민노후보장패널조사 4차년도 자료를 분석, 가구의 교육수준이 높을수록 유산 상속 확률이 증가함을 밝힌 바 있다. 이에 대해 교육수준이 높을수록 세대 간 상호작용을 중요하게 생각하며, 자녀들의 경제적 복지를 개선하려는 이타주의적 태도를 취하기 때문으로 설명한다. 그러나 한국주택금융공사 주택연금수요실태조사 자료를 분석한 유승동·김주영(2014: 68)에 따르면, 오히려 대학을 졸업한 고령자 가구일수록 상속의향이 감소하는 것으로 나타나, 학력이 부동산자산의 상속에 미치는 영향은 아직 분명하지 않은 상황이다.

배우자 요인 역시 그 영향이 불분명하다. 오스트리아 세대 간 조사(Austrian Intergenerational Survey)를 분석한 Deutsch(1997: 148) 연구에 따르면 배우자와 사별할 경우 자산이전 확률이 높아진다. 구체적으로 배우자와 사별할 경우 자산이전이 발생할 확률은 15.6%, 상당한 규모의 자산이전이 발생할 확률은 20% 이상 증가한다. 이는 부

모 중 한 명이 사망하는 경우 자산이 배우자와 자녀에게 상속되기 때문으로 볼 수 있다. 그러나 앞에서 언급한 김용진(2013: 91)의 연구에서는 오히려 배우자가 있는 경우 유산상속의 확률이 증가한다. 이에 대해 '부부가구가 가족가치에 더욱 큰 의미를 두는 경향이 있어 그렇지 않은 가구보다 자녀들에게 유산상속할 가능성이 크기 때문'으로 해석하고 있다.

기존 연구들은 고령가구의 건강상태나 거주지역에 대한 영향도 검토한 바 있다. 양호한 건강상태는 유산상속에 긍정적인 영향을 주는 것으로 논의된다. 홍공숙 외(1995)는 미국 노인의 유산상속 결정요인을 분석하면서 정서적 건강과 신체적 건강이 양호할수록 유산상속 확률이 높아짐을 보이고 있다. 김용진(2013) 역시 신체적으로 건강할수록 유산상속 확률이 증가함을 밝힌다. 양호하지 않은 건강상태는 즉각적인 의료비 지출의 필요성을 야기, 유산의 상속을 저해하는 것으로 보고 있다. 한편 Deutsch(1997)는 부모가 도시에 거주하지 않는 경우 세대 간 자산이전이 크게 일어날 확률이 13~14% 감소함을 보이고 있으나, 그 이유에 대한 설명은 별도로 하고 있지 않다.

인구사회학적 특성들이 주택자산의 이전에 미치는 영향은 불분명한 경우가 많은 반면, 경제적 특성들은 그 영향이 상대적으로 분명하다. 이는 생애주기가설로도 설명할 수 있는데, 이 가설에서 가구가 자산을 노년기 생계자금으로 사용한 근본적인 까닭은 가구의 경제적 능력이 한정되어 있기 때문이다. 만약 노년기에도 소득이 높거나 자산이 충분하여 은퇴 이후 생계자금을 충당하고도 남은 경제적 능력을 보유하고 있다면, 주택자산은 자녀세대에게 훨씬 쉽게 이전될 수 있다.

이를 뒷받침하는 증거들은 곳곳에서 발견되는

데, 먼저 Deutsch(1997)의 연구에서는 소득이 높을수록, 세대구성원 중 추가 소득원이 있을수록, 유동성 자산이 많을수록, 그리고 부채가 적을수록 세대 간 자산의 이전확률이 증가한다는 점이 발견된다. 김용진(2013)도 소득과 자산이 많을수록, 그리고 고용상태에 있을수록 유산상속의 확률이 증가함을 밝히고 있다. 전술한 유승동·김주영(2014)의 연구에서도 자산이 많을수록 상속의향이 증가함을, 반면 직업이 없거나 주택을 담보로 한 대출이 있을 경우에는 상속의향이 감소함을 발견하였다. 1~11차년도 한국노동패널자료를 분석한 마강래·권오규(2013) 역시 부모세대의 거주 부동산자산이 많을수록 자녀세대의 거주부동산자산 규모가 증가함을 보이고 있다.

고령가구의 과거 상속 경험도 경제적 특성의 관점에서 검토될 수 있다. 선행연구들은 모두 과거 부모로부터 자산을 상속받은 경험이 있는 가구가 마찬가지로 자녀에게 자산을 상속할 가능성이 높음을 보여준다. Deutsch(1997)는 주택을 부모로부터 상속받은 경우, 그리고 김용진(2013)은 부모로부터 일반적인 유산을 상속받은 경우 자녀에게 이전할 확률이 증가함을 밝히고 있다.

보유 혹은 거주하고 있는 주택자산의 특성도 이전 결정에 영향을 미칠 수 있다. 먼저 Deutsch(1997)는 부모의 주택점유형태가 자가인 경우 세대 간 자산이전의 확률이 14~20% 증가함을 밝혔다. 마강래·권오규(2013) 역시 부모세대가 자가나 전세인 경우, 자녀세대는 월세에 비해 자가 또는 전세로 점유할 확률이 높아짐을 보였다. 이 연구에서는 부모세대가 아파트 대신 단독주택에 거주할수록 자녀세대의 거주부동산자산의 규모가 감소함을 밝혔는데, 그 구체적인 이유는 밝히지 않고 있다.

부모세대의 자산 활용이 아니라 부모세대로부터 자녀세대로의 자산 이전의 결정요인인 만큼, 자녀세대의 특성도 중요하게 고려될 필요가 있다. 우선 Deutsch(1997)는 자녀가 많을수록 세대 간 이전의 확률이 감소함을 밝히고 있다. 구체적으로 수혜자의 수가 2명일 때에 비해 3명일 때 이전확률은 5~12% 감소한다. 나아가 부모와 자녀의 관계도 자녀세대로의 자산이전에 영향을 미칠 수 있다. Deutsch(1997: 150)의 연구에 따르면 부모와 보다 느슨한 관계(weaker ties)를 유지하고 있었던 자녀들은 자산을 이전받을 확률이 훨씬 감소하는 반면, 기존에도 부모의 지원을 통해 자가를 구입한 자녀들은 이후에도 자산을 이전받을 확률이 증가한다. 김용진(2013: 93)도 자녀와 동거를 희망하는 경우, 그리고 자녀와의 관계에 만족하는 경우 유산상속 확률이 증가함을 밝히고 있다. 이는 자녀세대로의 자산 이전이 자녀세대로부터 받는 비시장적 서비스의 대가로 이루어진다는 교환(exchange) 상속가설의 맥락에서 해석될 수 있다(Cox, 1987).

3. 소결

인구구조의 고령화로 은퇴가구가 늘어나면서, 주택자산의 처분 역시 증가한다는 주장은 가구가 한 세대의 범위 내에서 효용을 극대화한다는 생애주기이론으로 설명할 수 있다. 그러나 은퇴 이후에도 보유자산을 줄이지 않으며, 상당한 자산을 자녀세대로 이전시키는 가구가 적지 않음을 감안하면, 이와 같은 주장을 그대로 수용하는 것은 바람직하지 않다. 고령화가 주택시장에 미치는 영향은 단순히 많은 주택자산을 가진 채 은퇴하는 가구가 얼마나 증가하는지에 대한 논의뿐 아니라,

그 주택자산이 자녀에게 어떻게 이전되는지에 대한 이해를 토대로 검토되어야 한다.

국내의 선행연구들은 보유자산의 처분에 영향을 미치는 요인으로 인구사회학적 특성, 경제적 특성, 보유자산의 특성, 그리고 자녀와의 관계 특성으로 나누어 접근해왔다. 그러나 엄밀히 말해 국내 가구가 주택자산을 자녀세대에게 어떻게 이전하는지 살펴보는 연구는 거의 이루어지지 않고 있다. 전술한 마강래·권오규(2013)의 연구는 자산의 직접적인 이전이 아니라, 부모세대와 그 세대로부터 갓 분가한 자녀세대와의 점유형태 및 주택유형의 유사성을 통해 주택자산의 세대 간 이동성을 간접적으로 분석하였다. 김용진(2013)은 주택자산으로 한정하지 않고 모든 유산에 대한 상속의향 여부를 분석대상으로 삼고 있다. 물론 그 결과를 통해 주택자산의 이전 결정요인을 미루어 짐작할 수는 있으나, 주택자산 그 자체의 이전 결정요인을 직접적으로 확인할 수는 없다.

다만 최근 진행된 유승동·김주영(2014)의 연구는 보유하고 있는 주택을 자녀에게 물려줄 의향이 있는지 여부를 종속변수로 삼음으로써, 주택자산의 이전 결정요인을 직접적으로 분석하고 있다. 그러나 이 역시 향후의 이전의향만을 다룸으로써 이미 진행된 자녀로의 자산이전은 고려하지 못하고 있다는 점, 그리고 이차자료를 사용함으로써 선행연구에서 언급된 자산이전의 결정요인을 다양한 독립변수들로 충분히 포함시키지 못하고 있다는 점 등의 한계가 존재한다. 따라서 주택을 보유한 국내 가구를 대상으로 선행연구에서 언급된 다양한 항목들에 대해 질의해 자녀세대에게 주택자

산을 이전하려는 결정에 영향을 미치는 요인들을 살펴볼 필요성은 여전히 존재하고 있는 상황이다.

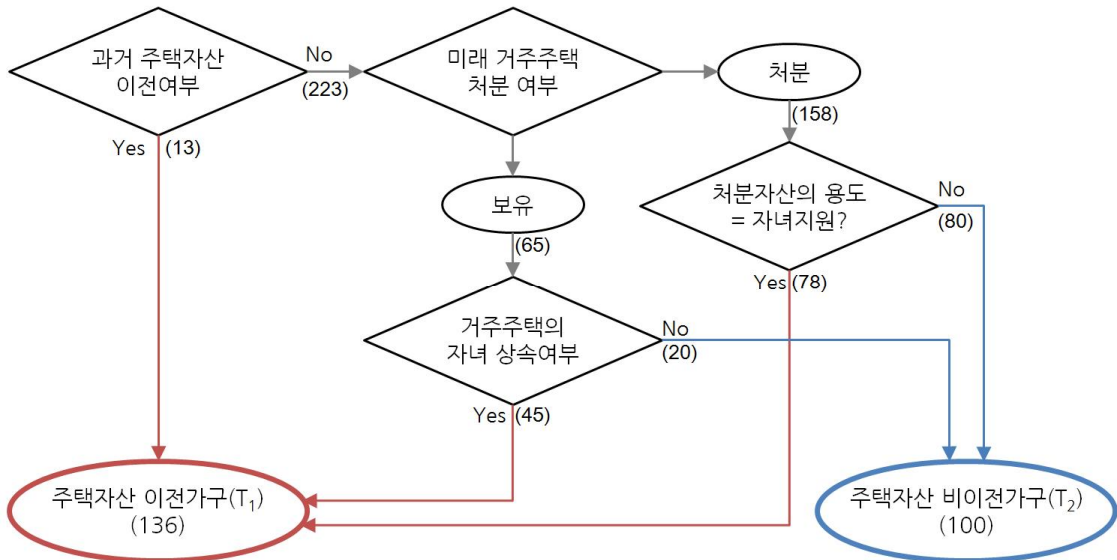
III. 연구의 설계

1. 표본 및 설문 설계

본 연구에서는 중고령가구의 주택자산 이전행태와 그 결정요인을 분석하기 위해 다음과 같이 조사대상을 한정하였다: 먼저 보유하고 있는 주택자산의 이전행태에 관하여 가구의 대표성 있는 응답을 파악하기 위해 응답자는 가구주 및 그 배우자로 한정하였다. 또한 전술한 대로 은퇴 이후 혹은 노년기로 진입함에 따라 보유주택을 어떻게 처분하는지에 관심이 있으므로 응답자의 연령이 만 55세 이상인 경우에만 설문을 진행하였다. Deutsch(1997)의 연구처럼 거주하고 있는 지역에 따라 자산이전의 특성이 달라질 수 있으나 전국을 대상으로 대표성 있는 표본을 추출하기에는 시간 및 비용의 한계가 존재해, 본 연구에서는 우선 서울 지역에 거주하고 있는 가구로 공간적 범위를 한정하였다. 부동산을 평균 이상으로 보유하고 있어야만 주택자산의 처분이나 상속에 대해 유의미한 응답이 가능한 점을 감안, 보유 부동산자산의 하한액을 통계청 가계금융복지조사에서 조사된 가구의 부동산자산 평균 보유규모를 감안하여 3억 원으로 설정하였다¹⁾. 또한 자녀로의 자산이전 요인을 분석하려는 연구이기 때문에, 자녀를 1명 이상 둔 유자녀 가구로 분석대상을 한정하였다.

그 외 사항으로 현재 거주주택의 유형이 무상

1) 2013년 통계청의 가계금융복지조사에 따르면 가구가 보유하고 있는 부동산자산의 평균은 가구주 연령이 50~59세인 경우 2억 9천만 원, 60세 이상인 경우 2억 6천만 원으로 나타난다.



* 괄호 안은 해당 가구의 수

〈그림 1〉 주택자산 이전 여부에 관한 종속변수의 생성과정

주택·무상사택인 가구, 상대적으로 주택자산을 적게 보유할 가능성이 높은 고령자전용주거시설(양로원, 요양원, 실버타운 등)에 거주하고 있는 가구는 표본에서 제외하였다. 건강상태가 양호하지 않은 경우 주택자산을 이전하지 않을 가능성이 높으므로(홍공숙 외, 1995; 김용진, 2013), 본 연구에서는 건강상태가 일상생활을 하는 데 큰 무리가 없는 가구로 분석대상을 한정하였다. 설문은 조사전문업체인 한국리서치에 의해 2014년 1월 3일부터 29일까지 면접타계식으로 진행, 총 236부의 유효설문을 확보하였다. 표본은 지역 및 연령별 인구구성비를 고려한 비례층화추출방식으로 추출되었으며, 표본오차는 95% 신뢰수준에서 $\pm 6.4\%p$ 의 값을 갖는다.

2. 분석틀 및 변수 설정

설문조사를 바탕으로 본 연구는 중고령가구의

인구사회학적 특성, 경제적 특성, 주택 특성 그리고 자녀 특성 등이 거주주택을 자녀세대로 이전하는 행태에 미치는 영향을 분석한다. 특히 이상에서 열거된 다양한 요인들이 주택자산의 이전결정에 미치는 영향을 함께 살펴보기 위해, 자녀세대로 자산을 이전할 것인지, 아니면 모든 자산을 부모세대가 활용할 것인지를 나타내는 이항변수를 종속변수로 한 이항로짓모형(binary logit model)을 추정한다.

종속변수는 구체적으로 과거에 주택자산을 자녀세대에게 이전한 경험이 있는 가구, 그리고 향후 주택자산을 이전할 의향이 있는 가구(주택자산 이전가구, T1)를 “1”로, 그렇지 않은 가구(주택자산 비이전가구, T2)를 “0”으로 구분해 생성한다. 과거 이전경험은 과거에 “거주주택을 처분”하거나 “거주주택을 담보로 한 대출을 통해” 자산을 자녀세대로 이전한 가구가 해당된다. 미래의 자산이전 의향에 관해서는 향후 거주주택을 처분

할 계획을 갖고 있는 가구 중에서 처분 후 활용목적이 ‘자녀 지원’이거나 ‘부부의 노후자금 및 자녀 지원’인 경우, 그리고 처분하지 않고 계속 보유하려는 가구 중에서 향후 자녀에게 상속의향이 있는 가구를 주택자산 이전가주로 구분하였다. 그리고 처분 후 활용목적이 ‘부부의 노후자금’이거나 기타인 경우, 그리고 처분하지 않고 보유하면서 상속의향이 없는 가구를 주택자산 비이전 가주로 구분하였다. 전체 236가구 중 주택자산 이전가구는 136가구(57.6%), 그리고 주택자산 비이전가구는 100가구(42.4%)로 산정된다.

독립변수는 먼저 가구의 인구사회학적 특성을 나타내기 위해 가구주의 성과 연령, 그리고 자녀의 수를 사용하였다. 구체적으로 가구주의 성별은 가구주가 남성일 경우 1을 갖는 더미변수를, 그리고 연령과 자녀의 수는 설문에서 응답된 연속형 값을 그대로 사용하였다.

가구의 경제적 특성에 대해서는 가구소득과 순자산, 금융자산의 규모, 주택 이외 부동산자산 소유 여부, 그리고 부모로부터 상속받은 경험 여부를 변수로 생성하였다. 먼저 소득은 고령가구를 대상으로 한 설문에서 소득이 실제보다 과소응답되는 경향이 있음을 감안, 월지출액에 대한 응답을 활용해 추정하였다. 구체적으로 통계청 가계조사에 근거, 월지출액 199만 원 이하를 소득 1분위, 200만 원 이상 299만 원 이하를 소득 2분위, 300만 원 이상 399만 원 이하를 소득 3분위, 그리고 월지출액 400만 원 이상을 소득 4분위로 구분하였다. 순자산은 전체 자산에서 부채를 제외한 값으로 정의하였으며, 금융자산 규모는 순자산 중 부동산자산이 차지하는 비율에 관한 질문을 활용하여 그

값을 생성하였다. 주택 이외 부동산자산을 소유할 경우, 그리고 부모로부터 부동산자산을 상속받은 경험이 있는 경우를 각각 1로 하는 더미변수도 생성되었다.

주택특성은 점유형태, 주거면적, 주택의 위치, 주택가격 등의 변수가 투입된다. 현재 거주하는 주택의 점유형태는 자가로 점유하는 경우가 1인 더미변수로, 주택면적은 전용면적을 나타내는 연속형 변수로 표현하였다. 주택의 위치는 투자가치로서 서울의 다른 주택시장과 차이를 보이는 것으로 알려져 있는 강남, 서초, 송파구에 대해 1의 값을 갖는 더미변수로 표현한다. 주택가격은 자가로 점유하는 경우는 주택가격을 그대로 분석에 포함하였고, 전세로 점유하는 경우는 해당 자치구의 전세 대비 매매가액을 활용하여 주택가격으로 환산하였다²⁾. 보증부월세인 경우 월세에 12를 곱하여 전세가격으로 환산, 다시 동일한 방식으로 매매가격으로 전환하였다.

마지막으로 자녀 특성에 대해서는 부모세대와 자녀세대 간의 관계를 측정하기 위해 설문에 포함된 여러 측정도구들을 최대한 활용하였다. 여기에는 자녀로부터 경제적 지원을 받는 정도, 자녀에게 경제적 지원을 제공한 정도, 자녀와의 친밀도, 자녀에게 심적으로 의지하는 정도, 자녀와 문제 상황을 공유하는 정도, 자녀와 만나는 빈도 등이 포함된다. 자녀가 2명 이상인 경우에는 자녀별 수치의 평균값을 활용하였다.

2) 전세가 대비 매매가 비율은 설문시점을 고려하여 한국감정원의 전국주택가격동향조사(2014년 1월) 자료를 활용하였다.

〈표 1〉 기초통계

구분	범주	빈도	백분율	구분	범주	빈도	백분율	구분	범주	빈도	백분율
성별	남성	151	(64.0)	평균(천만 원)	114.5	<80.0>	점유형태	자가	189	(88.3)	
	여성	85	(36.0)		4억 미만	24		(10.2)	전세	24	(11.2)
연령	평균(세)	62.0	<60.0>	순자산	4~6억	51	(21.6)	보증부월세	1	(0.5)	
	55~59세	98	(41.5)		6~10억	75	(31.8)		평균(㎡)	112.5	<108.9>
	60~69세	96	(40.7)	10억 이상	86	(36.4)	주택면적	60㎡ 미만	9	(3.8)	
	70세 이상	42	(17.8)		평균(%)	74.5		<80.0>	60~85㎡	42	(17.8)
자녀 수	평균(명)	2.06	<2.00>	부동산 자산의 비중	50% 미만	25	(10.6)	주택가격	85~110㎡	79	(33.5)
	1명	41	(17.4)		50~70%	37	(15.7)		110㎡ 이상	106	(44.9)
	2명	150	(63.6)		70~90%	97	(41.1)		평균(천만 원)	60.1	<50.0>
	3명 이상	45	(19.1)		90% 이상	77	(32.6)			3억 미만	10
은퇴여부	은퇴함	96	(40.7)	상속경험	없음	131	(55.5)	주택가격	3~6억	133	(56.4)
	은퇴하지 않음	140	(59.3)		있음	105	(44.5)		6~9억	57	(24.2)
소득분위	1분위	62	(26.3)	거주지역	서북권	33	(14.0)	거주주택 외 부동산 보유	9억 이상	36	(15.3)
	2분위	60	(25.4)		동북권	54	(22.9)		보유	168	(71.2)
	3분위	56	(23.7)		서남권	66	(28.0)		미보유	68	(28.8)
	4분위	58	(24.6)		동남권	83	(35.2)				

* () 안은 백분율, < > 안은 중위값을 의미

IV. 결과 및 해석

1. 기초통계

표본의 기초통계는 〈표 1〉과 같다. 우선 응답자는 남성이 64.0%로 여성보다 많으며, 연령은 평균 62세, 중위값 60세로 나타난다. 구간으로 나누어 살펴보면, 55~59세가 41.5%, 60~69세가 40.7%를 차지하며, 70세 이상인 가구도 17.8% 존재한다. 유자녀가구로 한정할 때 표본의 자녀 수는 모두 1명 이상이며, 평균은 2.06명이다.

응답자 중 은퇴한 가구는 40.7%로 현재 은퇴하지 않고 경제활동을 하는 경우가 더 많으며, 월 지

출액으로 구분된 소득수준은 분위별로 고르게 분포되어 있다. 가구의 순자산은 평균 11억 5천만 원이며, 이 중 부동산자산이 차지하는 비중은 평균 74.5%로 나타났다. 부모로부터 상속 또는 증여를 받은 경험이 있는 가구는 105가구(44.5%)인데, 그 중 93가구가 주택전세자금이나 주택 및 주택 이외 부동산의 구입자금으로 활용하였다.

거주지역은 서북권, 동북권, 서남권, 동남권 등으로 나누었는데³⁾, 상대적으로 동남권에 응답자가 많이 분포하고 있다. 이는 3억 이상의 부동산자산을 보유한 가구가 상대적으로 동남권에 많이 분포한 데 따른 당연한 결과로 판단된다. 거주주택은 대부분 본인 소유(88.3%)였으며, 거주하는 주

3) 서북권은 은평구, 서대문구, 마포구, 용산구, 종로구, 중구, 동북권은 노원구, 성북구, 중랑구, 도봉구, 강북구, 동대문구, 성동구, 광진구를, 서남권은 강서구, 양천구, 금천구, 영등포구, 구로구, 관악구, 동작구를, 그리고 동남권은 서초구, 강남구, 송파구, 강동구를 의미한다.

택의 면적은 평균 112.5㎡(34.1평)로 나타난다. 거주하고 있는 주택의 평균가격은 6억이고, 중위값은 5억이다. 현재 거주하고 있는 주택 이외에 부동산을 보유하고 있는 가구는 총 168가구로, 이들은 평균 2.4개의 부동산을 보유하고 있다⁴⁾. 주택자산의 이전, 비이전 등 종속변수에 대한 기초통계는 III장에서 언급한 바 있다.

2. 주택자산 이전의 패턴

〈그림 1〉을 통해 표본가구의 주택자산 이전 패턴을 간략히 확인할 수 있다. 먼저 응답가구 중 이미 주택자산을 처분, 이 중 일부를 자녀에게 이전한 경험이 있는 가구는 13가구로 5.5%에 불과한 것으로 나타난다. 3억 이상의 부동산자산을 보유하고 있는 중고령가구로 표본을 한정하였음에도 불구하고, 이들 내에서 주택자산을 줄이는 결정은 아직 예외적인 것으로 보인다.

현재 거주주택 자산에 대해서는 처분하겠다는 응답(158가구, 70.9%)이 보유하겠다는 응답(65가구, 29.1%)보다 많이 나타난다. 고령가구가 증가함으로써 주택시장의 침체가 올 수 있다는 우려는 이러한 점에서 설득력을 가질 수 있다. 그러나 가구규모가 작아지고 소득수준이 낮아짐에도 불구하고, 거주주택의 처분을 주요한 대안으로 설정하고 있지 않은 가구의 비율이 29%에 달한다는 점 역시 중요하게 고려될 필요가 있다.

주택을 계속 보유하는 경우, 해당 주택은 자녀에게 상속될 가능성이 높은 것으로 나타난다. 65가구 중 거주주택을 자녀에게 상속하겠다는 응답

이 45가구로 69.2%의 비율을 보이기 때문이다. 동시에 자녀가 있음에도 불구하고, 거주주택을 자녀에게 상속하지 않으려는 가구도 30% 이상 존재하고 있다. 이는 주택을 계속 보유하면서 주택자산을 유동화할 수 있는 주택연금제도의 영향으로 판단된다. 어떤 이유이든지 이 수치는 부모세대가 주택을 처분하지 않는다는 사실이 곧 자녀세대의 주택자산 발생으로 이어지지 않을 수 있음을 뜻한다.

자녀세대에게 주택자산을 이전하지 않으려는 성향은 거주주택 자산을 처분하겠다는 가구 내에서도 발견된다. 158가구 중 거주주택 자산을 처분하여 자녀세대를 지원하는 용도로 활용하겠다고 응답한 가구는 78가구로 49.4%에 불과하다. 오히려 이보다 더 많은 가구(80가구)는 자녀세대를 지원하는 것이 아니라 부모세대 스스로를 위한 용도에 사용하겠다고 응답하고 있다. 그 결과, 주택자산을 자녀에게 이전하지 않았거나 향후에도 이전할 계획이 없는 가구는 100가구로 전체의 42.4%에 달한다. 이는 한국주택금융공사(2014)에서 보고된 수도권의 주택비상속의향 비율 34.0%보다 높은 것으로, 서울에 거주하는 고액 부동산보유가구들은 자녀세대에 대한 주택자산 이전에 상대적으로 소극적일 수 있음을 시사하는 대목이다.

3. 자녀세대 자산이전의 결정요인

주택자산의 이전 여부를 종속변수로 한 이항로짓분석의 결과는 〈표 2〉와 같다. 모형 1-1에서 1-3까지의 종속변수는 〈그림 1〉의 과정을 통해 생성된 것으로 과거에 자녀세대로 주택자산을 이전한

4) 168가구 중 47가구(28.0%)는 거주주택 이외 1건의 부동산을 소유하고 있으며, 69가구(41.1%)는 2건을, 27가구(16.1%)는 3건을 보유하고 있어 3건 이하를 보유하는 가구가 85%를 차지한다.

〈표 2〉 이항로짓모형의 추정결과

구분		모형 1-1		모형 1-2		모형 1-3		모형 2	
		비표준화	표준화	비표준화	표준화	비표준화	표준화	비표준화	표준화
인구 사회학적 특성	가구주의 성별(남성=1)	-0.143	-0.038	-0.100	-0.026	-0.266	-0.070	-0.351	-0.093
	연령	0.016	0.053	-0.000	-0.001	-0.014	-0.046	-0.000	-0.001
	자녀의 수	0.062	0.024	0.119	0.045	0.111	0.042	0.142	0.054
경제적 특성	소득	0.409	0.253***	0.387	0.239***	0.416	0.257***	0.453	0.280***
	순자산(로그)	-0.161	-0.061						
	금융자산(로그)			-0.183	-0.144	-0.138	-0.109	-0.159	-0.126
	주택 외 부동산자산(소유=1)			0.768	0.187**	0.749	0.182**	0.707	0.172**
	부모로부터의 상속경험	0.189	0.052	0.137	0.038	0.185	0.051	0.265	0.073
주택 특성	점유형태(자가=1)			0.594	0.104	0.720	0.126	0.954	0.168**
	주거면적	0.014	0.070	0.012	0.061	0.020	0.103	0.022	0.112
	주택의 위치(동남권=1)	0.095	0.025	0.097	0.026	0.128	0.034	0.022	0.006
	주택가격(로그)			0.185	0.046	0.119	0.030	0.199	0.049
자녀 특성	자녀로부터의 경제적 지원					0.651	0.157*	0.696	0.168*
	자녀에 대한 경제적 지원					0.001	0.000	-0.023	-0.010
	왕래빈도					-0.048	-0.051	0.013	0.014
	친밀도					0.158	0.067	0.105	0.044
	심적 의지 정도					-0.296	-0.125	-0.256	-0.108
	문제상황의 공유 정도					-0.316	-0.135	-0.334	-0.142
	과거 자산이전(이전=1)							-1.184	-0.172**
상수		-0.459	-	-2.650	-	-1.416	-	-3.639	-
관측치의 수		228		228		228		228	
Log Likelihood(-2LL)		299.7		291.0		283.1		280.52	
모형적합도 분류정확률		0.632		0.667		0.691		0.710	
Max-rescaled R ²		0.067		0.109		0.152		0.182	

주: p-value에 대해 *는 0.1 미만을, **는 0.05 미만을, ***는 0.01 미만을 나타냄

경험이 있거나 향후 자녀세대로 주택자산을 이전할 의향이 있는지 여부이며, 모형 2는 향후 자산을 이전할 의향이 있는지 여부만으로 종속변수를 생성하고, 과거에 이전한 경험은 독립변수로 사용한다. 로짓모형의 분류정확률은 63.2%에서 71.0%로 양호한 것으로 나타났다.

모든 모형에 걸쳐 인구사회학적 특성은 주택자산의 이전에 유의미한 영향을 주지 못하는 것으로 나타난다. 즉 중고령가구 내에서 가구주의 성별이

나 연령, 그리고 자녀의 수는 자녀세대로의 주택자산 이전에 영향을 미치지 않는다. 가구주의 연령이 높아진다고 해서, 그리고 자녀의 수가 많다고 해서 자녀세대로 주택자산이 이전된다고 보기 어렵다는 점은 눈여겨볼 만하다.

경제적 특성 중에서는 소득의 영향력이 두드러진다. 모형 1-1에서 모형 2에 이르기까지 소득은 통계적으로 가장 유의할 뿐만 아니라, 표준화계수에서 보듯 자녀세대로의 자산 이전 결정에 가장

큰 영향을 미치고 있다. 주택자산에 대한 이전 결정에 있어서 부모세대의 경제적 특성이 가장 중요하다고 볼 수 있는 대목이다. 반면 자산은 모형 1-1에서 보듯 통계적으로 유의한 영향을 보이지 않는다. 다만 자산의 값이 그대로 투입되지 않고 금융자산과 주택 이외 부동산 소유여부로 구분될 경우(모형 1-2, 모형 1-3, 모형 2)에는 부동산 소유여부가 통계적으로 유의한 양의 영향을 지니고 있음이 확인된다. 즉 자산이 많기 때문이라기보다는 거주주택 이외의 부동산 자산을 보유한 경우에 한해 주택자산의 이전의향이 통계적으로 유의하게 나타나는 것이다. 가구의 거주주택 특성들의 영향은 대체적으로 유의하지 않다. 다만 향후 이전의향을 종속변수로 한 모형 2에서 점유형태 변수가 통계적으로 유의하게 나타나고 있을 뿐이다.

모형 1-3에서는 부모세대와 자녀세대의 관계에 대한 여러 변수들이 추가되는데, 이 중 ‘자녀로부터의 경제적 지원’ 변수만 통계적으로 유의하게 나타났다. 즉 자녀로부터 경제적 지원을 많이 받을수록 주택자산을 자녀에게 이전할 확률이 증가한다는 것이다. 이는 국내 가구의 주택자산에 있어서 상속동기로서 교환가설이 작동하고 있음을 시사한다. 다시 말해 부모세대는 자녀세대로부터 받은 유·무형의 경제적 지원에 대한 보상으로 자녀세대에게 주택자산을 이전하고 있을 가능성이 높다. 물론 현재 자녀와의 관계 특성을 나타내는 변수들이 개별 자녀와의 관계를 대상으로 하기보다 전체 자녀와의 관계에 대한 평균을 나타내므로, 더욱 일반화된 결론을 위해서는 향후 개별 자녀와의 관계를 심층분석할 필요가 있다.

모형 2는 전술한 대로 과거의 자산이전 경험을 종속변수가 아니라 독립변수로 포함시킨 것이다. 추정 결과, 이미 자녀에게 주택자산을 이전한 경

험이 있을수록 향후 주택자산을 이전하지 않을 확률이 높아지는 것으로 나타난다. 이는 과거의 주택자산 이전경험이 오히려 향후 이전의향에도 긍정적인 영향을 미치고 있다는 Deutsch(1997)의 연구와 상반되는 결과로 보일 수 있다. 그러나 Deutsch(1997)는 특정 자녀에 대한 지원 경험이며, 이 분석은 전체 자녀에 대한 이전 경험을 다루고 있으므로 그 영향은 구별될 필요가 있다. 즉 이는 자산이 한정되어 있기 때문에 과거의 이전 경험과 미래의 이전 계획 사이에 상호보완적 관계가 존재한 결과로 해석되는 것이 바람직하다.

V. 결론 및 시사점

고령화와 주택시장에 대한 그간의 논의는 주로 노년기에 접어든 가구의 주택처분 여부에 초점을 두고 진행해왔다. 은퇴 후 부족한 소득을 보충하기 위해 주택자산을 처분함으로써 주택시장의 침체가 야기된다는 주장, 그리고 투자가치 등을 이유로 은퇴 이후에도 가구가 주택자산을 계속 보유함으로써 주택시장의 즉각적인 경색은 일어나지 않을 것이라는 주장이 팽팽히 대립해왔다. 그러나 이 논의들 모두 주택자산의 보유와 처분을 현재 세대의 관점에서만 접근, 부모세대로부터 자녀세대로 주택자산이 빈번히 이전되고 있다는 점을 적극 고려하지 않는다는 점에서 한계를 지닌다. 이에 본 연구는 서울에 거주하고 있으면서 평균 이상의 부동산자산을 보유하고 있고, 또 1명 이상의 자녀가 있어 주택자산의 이전을 고려할 수 있는 가구를 대상으로 설문을 진행, 국내 중고령가구 내에서 주택자산의 이전은 어떠한 특징을 갖는지, 또 자녀세대로의 주택자산 이전은 어떠한 요인에 의해 결정되는지 살펴보고자 하였다.

서울에 거주하고 있으면서 평균 이상의 부동산 자산을 보유하고 있는 중고령가구 대부분은 아직 자녀세대로 주택자산을 이전하지는 않고 있으며, 향후 주택자산을 처분하거나 주택자산을 상속함으로써 이전할 계획을 갖고 있는 가구가 대부분이다. 그러나 주택자산을 처분하더라도 그 여유자산을 자녀세대로 이전하지 않으려는 가구, 주택자산을 계속 보유하더라도 자녀세대로 상속하지 않으려는 가구도 전체의 42.4%에 달해, 가구의 생애주기 말미에서 주택자산이 자연스럽게 자녀세대에게 이전되는 것으로 보기는 어려운 상황이다.

이는 과연 어떠한 상황에서 가구가 자녀에게 주택자산을 이전하는지에 대한 논의로 이어질 수 있다. 자녀세대로의 주택자산 이전 여부를 종속변수로 둔 이항로짓모형의 추정 결과, 인구사회학적 특성이나 주택 특성, 자녀 특성들의 영향은 대체적으로 유의하지 않았다. 특히 일반적으로 예상되는 요인들, 예를 들어 가구주의 연령이 높거나, 자녀의 수가 많거나, 보유자산의 규모가 크다고 해서 주택자산이 자녀에게 이전되는 것으로 보기는 어렵다. 또한 주택을 자가로 보유하고 있거나, 주거면적이 크거나, 주택가격이 높다는 점 역시 주택자산 이전의 원인으로 작동하지는 않는다.

본 연구에 따르면 자녀세대로의 주택자산 이전에 영향을 미치는 가장 주요한 요인은 부모세대의 소득과 주택 이외 부동산소유 여부였다. 즉 현재 가구의 소득이 충분하거나, 주택 이외 부동산을 보유하고 있을수록 주택자산 이전의 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 소득수준이 낮은 중고령가구에 있어 주택자산은 자녀세대로 이전할 대상이

기보다, 계속 보유하거나 처분함으로써 부족한 소득수준을 보완할 수단으로 계속 기능함을 뜻한다. 또한 거주주택 이외 부동산을 보유하고 있는 가구의 73.8%가 거주주택 이외 '주택'을 보유하고 있는 점을 감안하면, 주택자산은 부모세대가 2채 이상의 주택을 보유하고 있을 때에 자녀세대에게 쉽게 이전되는 것으로 볼 수 있다⁵⁾. 자녀와의 관계 특성에 있어서도 왕래빈도나 친밀도, 심적 의지 정도, 문제상황의 공유 정도 등의 변수가 아니라, 자녀로부터 경제적 지원을 받았는지의 여부만 통계적으로 유의하게 나타난 점을 볼 때, 현재 가구의 주택자산 이전 결정은 경제적 요인들을 중심으로 진행되고 있다고 볼 수 있다.

부동산자산 보유규모를 3억 이상으로 설정, 거주주택 이외 부동산자산을 보유한 비율이 70%를 초과하는 표본임에도 불구하고, 자녀세대로의 자산이전 결정이 경제적 요인 위주로 이루어진다는 점은 그만큼 국내 중고령가구의 노후설계가 부동산자산에 의존하고 있음을 뜻한다. 노후 생계를 영위함에 있어 축적해놓은 부동산자산 이외의 대안을 마련해놓고 있지 않거나 또는 그 대안이 충분한 경제적 여유를 제공하지 못하기 때문에, 자녀세대로의 주택자산 이전 결정을 하기가 쉽지 않다. 예전처럼 주택자산 이전의 대가로 자녀세대에게 노년기의 생계에 대한 지원을 요구하기가 어려워진 상황도 원인으로 작용할 수 있다.

이에 따라 고령가구가 주택자산을 처분하지 않고 자녀에게 상속하거나 설령 처분하더라도 자녀의 주택자산 형성에 기여함으로써 고령화가 주택시장에 미치는 부정적인 영향이 상쇄될 수 있다는

5) 실제 모형 2에서 '거주주택 이외 부동산 보유' 변수 대신 '거주주택 이외 주택 보유', '거주주택 이외 건물 보유', '거주주택 이외 토지 보유', '거주주택 이외 기타 부동산 보유' 등으로 변수를 나누어 추정한 결과, 거주주택 이외 주택 보유 변수만 통계적으로 유의한 것(추정계수 0.5222, 표준화계수 0.1437, p-value=0.0995)으로 나타난다.

주장은 그 근거가 빈약하다고 볼 수 있다. 부동산 자산을 충분히 보유한 가구도 소득이 많거나 주택 등 부동산을 추가로 보유한 경우에 한해 주택자산을 이전하고 있기 때문이다. 현재 국내 상황에서 중고령가구는 스스로의 생계 유지 목적으로 부동산자산을 활용할 가능성이 높으며, 이는 아직 국내에서만은 생애주기가설을 기초로 중고령가구의 자산 활용에 접근하더라도 큰 문제가 없음을 의미한다. 물론 향후 고령가구의 경제적 여건이 전반적으로 개선된다면, 다른 요인들에 의해 자녀세대로의 주택자산 이전이 활발해질 가능성은 존재한다. 자녀에게 이전할 의향이 없다고 응답하였음에도 불구하고, 가구의 부동산자산이 사망 후 자녀에게 상속될 가능성이 크다는 점 역시 고려될 필요가 있다.

국내외 선행연구에서 가구자산의 자녀세대 이전에 영향을 미칠 것으로 논의된 요인들은 전반적으로 통계적 유의성이 낮게 나타났다. 그러나 이를 토대로 국내 가구의 특이성을 주장하는 것은 무리이다. 부동산자산의 처분 및 자녀세대로의 이전을 살펴보기 위해 이에 대해 유의미한 응답을 할 수 있는 가구로 표본을 제한하였는데, 이 표본이 갖고 있는 특성 때문일 수 있다. 또한 자녀와의 관계 특성들은 개별 자녀와의 관계가 아니라 전체 자녀와의 관계에 대한 평균 수치가 포함되었기 때문에, 주택자산의 자녀세대 이전에 관한 더욱 일반화된 결론을 위해서는 개별 자녀와의 관계 특성이 적극 반영되도록 연구모형이 설계되어야 할 것이다.

참고문헌

고진수·최막중, 2012, “노년가구의 주거소비 특성: 연령,

건강, 독거효과를 중심으로”, 『국토계획』, 제47권 제3호: 235~247.

김용진, 2013, “유산상속 의향에 관한 결정요인 분석”, 『주택연구』, 제21권 제3호: 79~99.

김준형·김경환, 2011, “고령화와 주택시장: 은퇴 전후 주택소비 변화를 중심으로”, 『부동산학연구』, 제17권 제4호: 59~71.

마강래·권오규, 2013, “주택자산의 세대간 이동성에 관한 연구”, 『주택연구』, 제21권 제2호: 169~188.

유승동·김주영, 2014, “주택상속 의향에 관한 탐색적 연구: 고령자 가계를 중심으로”, 『보건사회연구』, 제34권 제1호: 52~73.

정의철, 2013, “고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석”, 『국토연구』, 제77권: 119~136.

통계청, 2010, “통계로 본 베이비붐 세대의 어제, 오늘, 그리고 내일”, 보도자료(경제통계기획과, 5월 7일).

한국주택금융공사, 2014, “연령대 낮을수록 주택 비상속 의향 높아”, 보도자료(주택금융연구소, 9월 18일).

홍공숙·김순미·김연정, 1995, “미국 노인의 유산상속결정에 영향을 미치는 요인”, 『한국가정관리학회지』, 제13권 제2호: 45~55.

Ando, A. and Modigliani, F., 1963, “The ‘life cycle’ hypothesis of saving: aggregate implications and tests”, *American Economic Review*, 53(1): 55~84.

Bernheim, B., 1987, “Dissaving after retirement: testing the pure life cycle hypothesis”, Bodie, Z., Shoven, J. and Wise, D. eds., *Issues in Pension Economics*, 237~280, University of Chicago Press.

Cox, D., 1987, “Motives for private income transfers”, *Journal of Political Economy*, 95: 508~546.

Deutsch, E., 1997, “Indicators of housing finance intergenerational wealth transfers”, *Real Estate Economics*, 25(1): 129~172.

Kotlikoff, L. and Summers, L., 1981, “The role of intergenerational transfers in aggregate capital accumulation”, *Journal of Political Economy*, 89(4): 706~732.

McGarry, K., 2001, “The cost of equality: unequal

bequests and tax avoidance", *Journal of Public Economics*, 79: 179~204.

Munro, M., 1988, "Housing wealth and inheritance", *Journal of Social Policy*, 17(4): 417~436.

원 고 접 수 일 : 2014년 9월 19일

1차심사완료일 : 2014년 11월 13일

최종원고채택일 : 2014년 12월 22일