

주택 소유와 부채 보유의 연령 및 세대효과*

Age and Cohort Effects of House Ownership and Debt Attitudes

이 희 선 (Hee Sun Lee)** · 하 준 경 (Joonkyung Ha)***

〈 Abstract 〉

This paper analyzes age effects and generation-specific cohort effects regarding house ownership and debt attitudes in Korea. Using the KLIPS panel data for 2008-2018, we compared the pre-baby boomers, baby boomers, generation-X, and echo boomers. The results show that there are no generation-specific cohort effects for house ownership itself. However, as for the probability of having multiple houses, echo boomers show significantly negative effects even after controlling for age, income, and the family size, etc. In case of debt attitudes, the probability of having any debt shows no difference across generations, but the amount of debt has a significant generation-specific effect: echo boomers tend to have more debt while they tend to have less houses.

키워드 : 세대효과, 연령효과, 베이비붐세대, 에코세대, X세대

Keyword : Generation-specific Cohort Effect, Age Effect, Baby Boomers,
Generation-X, Echo Boomers

* 이 논문은 2020년 한국주택학회에서 발표된 주저자의 석사학위논문을 수정·보완한 것입니다.

이 논문은 2018년 한양대학교 교내연구비 지원으로 연구되었음(HY-2018-G)을 밝힙니다.

** 한양대학교 응용경제학과 석사, 한국조세재정연구원 연구원, hslee322@kipf.re.kr, 주저자

*** 한양대학교 경상대학 경제학부 교수, jha@hanyang.ac.kr, 교신저자

I. 서론

연령별로 부동산 소유와 가계부채 보유 현황을 보면 대개 역 U자형의 생애주기 패턴을 발견할 수 있다. 즉, 젊었을 때 빚과 함께 부동산을 늘려가며 노년기에는 빚과 부동산을 줄여나가는 식의 패턴이 일반적이다. 그러나 베이비붐세대가 노년층에 접어들어 2010년대 중반부터는 이 역 U자형의 패턴에서 다소 벗어나는 특이한 변화가 관찰된다. 예컨대 베이비붐세대의 부채가 크게 늘었다가 줄어드는 모습, 그리고 베이비붐세대의 자녀세대인 에코세대의 부채가 크게 늘어나는 모습 등이 나타난다. 부동산 소유와 관련해서도 이전과 다른 패턴을 볼 수 있다.¹⁾

이러한 패턴 변화는 전통적인 연령효과 이외에 각 세대에 특징적인 효과, 즉 세대효과가 존재하는지에 대한 의문을 불러일으킨다. 본 연구에서는 한국의 패널 자료를 활용하여 주택 소유와 부채 보유에 세대효과가 존재하는지, 그리고 있다면 어떤 특징을 갖는지를 밝히고자 한다. 세대효과는 각 세대의 주택 소유에 대한 선호 차이를 반영한 것일 수도 있고, 베이비붐세대의 노령화로 인구구조가 급변하는 시기에 주택을 활용한 자산기반 노후대비 또는 세대 간 자원이전 과정이 가속화되면서 나타난 현상일 수도 있다. 노후대비 자금이 금융시장을 통해 주택금융 환경에 영향을 주었을 수도 있다. 그 이유가 무엇이든 경제 내에서 상호작용할 수밖에 없는 각 세대의 서로 다른 특징을 살펴보는 것은, 2014년 이후 장기간 지속된 주택 가격 상승 현상을 설명하고, 에코세대의 부채 급증 현상이 다른 세대들에 비해 어떤 상황인지를 정확히 이해하는 데에도 유용할 것이다.

세대효과는 연령효과와 혼동될 수 있기 때문에 이 둘을 정확히 구별하는 것이 중요하다. 우리나라의 경우 젊은 연령대에 비해 은퇴를 전후한 연령대에서 자산 중 주택이 차지하는 비중이 과도해 보일 정도로 높은 경향이 있다.²⁾ 이러한 차이가 생애주기 과정에서 나타나는 연령효과로 대부분 설명될 수 있는지, 아니면 세대효과로 설명될 수 있는 부분도 함께 존재하는지를 분석할 필요가 있다.

구체적으로 본 연구는 한국노동패널조사 11차(2008년)~21차(2018년) 자료를 사용하

1) <그림 2>와 <그림 4>를 보면 베이비붐세대에서 다주택자 비중이 높다는 사실을 알 수 있다.

2) 송인호(2020)의 연구에 따르면 연령별로 전체 자산 중에서 부동산 등 실물자산이 차지하는 비중이 청년층과 노년층에서 다른 양상을 보이는데, 30세 미만에서는 40%인 반면, 60세 이상에서는 약 두 배인 81%에 달한다.

여 패널 로짓 확률효과 모형 및 패널 선형 확률효과 모형을 적용함으로써 주택 소유와 부채 보유에 연령 및 세대효과가 존재하는지를 분석한다. 본 연구는 이전 연구들과 달리 주택 소유 수량, 즉 개수를 나타내는 변수들을 다양하게 구축하여 이를 중심으로 실증분석을 진행하였다. 이는 주택 소유에 수반하는 부채 변화가 주택 소유 수량의 변화에 주로 기인하는지, 아니면 주택 가격 변화에 주로 기인하는지를 판단할 수 있게 하는 단초를 제공한다. 이를 통해 각 세대 주택 순자산의 가격변동 위험 노출 정도도 살펴볼 수 있다.

각 가구 및 가구주 특성을 통제하여 세대효과 존재 여부를 분석한 결과를 살펴보면, 주택 소유 여부에 대해서는 세대효과가 발견되지 않았다. 그러나 주택을 소유하고 있는 가구주만을 대상으로 분석한 결과에서는 베이비붐 이전세대 및 베이비붐세대는 X세대보다 다주택자일 확률이 유의하게 높은 반면, 에코세대는 유의하게 낮은 것으로 나타났다. 거주주택 이외 부동산을 소유할 확률에 대해서도 이와 유사한 연령 및 세대효과가 발견되었다. 한편, 부채 보유 여부에 대해서는 세대효과가 발견되지 않았지만, 부채를 보유한 가구주만을 대상으로 살펴보면 베이비붐 이전세대 및 에코세대는 X세대보다 부채 잔액이 유의하게 더 많은 것으로 나타났다.

본 연구의 구성은 다음과 같다. 제II장에서는 선행연구들과 주요 변수 추이, 즉 연령 및 생년 코호트별로 부동산 소유와 부채 보유가 어떠한 양상을 나타내는지 살펴본다. 제III장에서는 분석에서 사용한 자료와 분석모형에 대해 기술한다. 제IV장에서는 분석결과에 대해 설명한다. 그리고 제V장에서는 결론을 제시한다.

II. 선행연구 및 주요 변수 추이

1. 선행연구 개관 및 본 연구의 차별성

세대 간 비교 연구는 국내외 여러 분야에 다수 존재한다. 특히 베이비붐세대와 에코세대에 대한 관심이 증가하고 있는 추세다. 다만, 국가마다 출산율이 급증한 시기가 다르고 사회·역사·문화적 배경이 상이하기 때문에 국가별로 세대의 정의와 출생 연도는 상이할 수 있다. 하지만 세대는 단순히 연령상의 차이를 반영한 집단이기보다 동일한 역사적 경험의 공유로 인해 공통의 의식을 가지게 된 동년배 집단으로 간주할 필요가 있다(함인희, 2002).

Bauer et al.(2010)은 미국과 한국의 X세대(1961년~1981년생)를 대상으로 투자와 저축에 대한 태도를 평가한 바 있다. 이 연구는 두 나라 모두에서 X세대는 앞 세대보다 더 위험한 투자를 하려는 경향이 있음을 보였다. 아울러 Wiedmer(2015)는 미국의 노동자를 고령세대, 베이비붐세대, X세대, Y세대, Z세대로 구분하여 세대 간 비교 연구를 수행하였는데, 근로자의 고용, 직업만족도, 리더십, 근속을 극대화하기 위해 관리자들이 각 세대의 특성을 고려해야 할 필요성이 있다고 주장하였다.

국내 연구들을 보면, 김우성·허은정(2007)은 경남지역에 거주하는 사람들을 대상으로 베이비붐세대, X세대, Y세대 소비자들의 소비 관련 가치관과 라이프스타일을 비교·분석하였다. 연구 결과, 베이비붐세대는 절약하는 성향이 있고 검소한 특징이 두드러지는 반면에 X세대는 자아실현을 중시하는 것으로 나타났다. 또한 Y세대는 인터넷과 쾌락적 소비를 중시하는 것으로 나타나 세대 간 소비 관련 가치관과 라이프 스타일이 상이한 것으로 나타났다. 한편, 강상경(2012)은 한국복지패널조사를 이용하여 베이비붐세대와 이전 및 이후 세대의 삶의 만족도를 비교·분석하였다. 그 결과 인구학적 요인들, 소득, 가족관계 등의 설명변수를 통제한 경우에도 베이비붐세대가 이전 및 이후 세대에 비해 삶의 만족도가 낮아 가장 불행하게 느끼는 세대인 것으로 나타났다.

다음으로 김희정·천혜정(2016)은 출산율 추이를 기준으로 세대를 구분하여 연구하였다. 각 세대를 1차 베이비붐세대(1955년~1963년생), 2차 베이비붐세대(1968년~1974년생), 에코세대(1979년~1992년생)로 구분하여 세대 간 일에 대한 가치관, 여가태도, 은퇴준비에서의 상이한 특성이 존재하는지 살펴보았다. 1차 베이비붐세대는 성취감과 명예, 경제적 보수의 이유로 삶에서 일을 중시하는 한편, 에코세대는 여가를 중시하는 것으로 나타났다.

이현정(2015)은 가계금융복지조사 자료를 이용하여 수도권에 거주하는 베이비붐세대와 에코세대를 대상으로 부모세대와 자녀세대 간에 가계자산 구성 및 주택자산 투자 관련 성향이 상이한지를 비교하였다. 분석 결과에 따르면, 베이비붐세대는 자가 마련을 중요시하고 자산축적이 비교적 용이했던 세대이며 주로 자녀 교육비와 생계자금 마련으로 인해 부채가 증가하는 것으로 나타났다. 반면, 에코세대는 급변하는 시장변화에 따라 자가 마련이 어려워진 세대로 자가 구입과 생활비 조달로 인해 부채가 증가하는 것으로 나타났다.

본 연구와 비슷하게 연령대별 주거 소유 및 주택 점유 성향을 살펴본 연구도 존재한다.

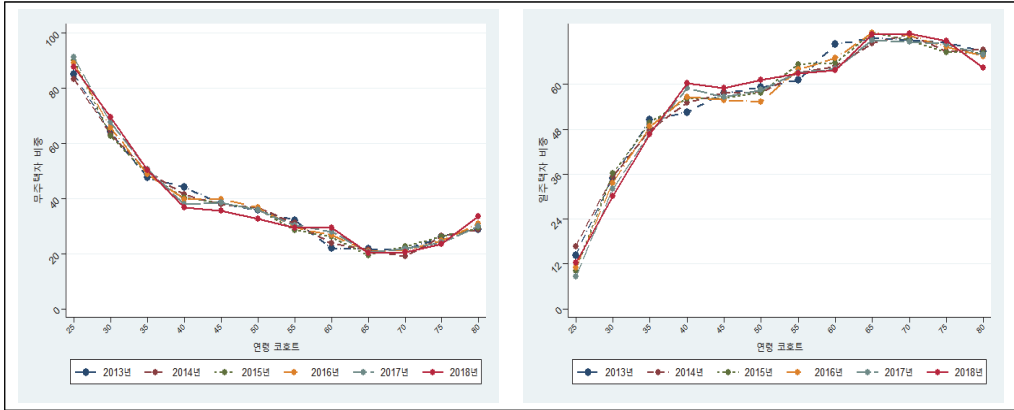
임지영·강미선(2015)은 인구주택총조사를 통해 각 연령대를 10세 단위로 분류하여, 연령 증가에 따라 변화하는 주거 소유 형태(자가·전세·월세)를 시계열적으로 살펴보았다. 1985년부터 2010년의 연령별 자가 소유 변화 추이를 살펴본 결과, 모든 연령대에서 자가 소유 비율은 감소하지만 연령이 높을수록 전·월세 비율이 낮고 소득 및 자산 증가로 인하여 자가 소유가 늘어나는 것으로 나타났다. 이채성(2007)은 한국노동패널조사를 이용하고 다항로짓모형을 적용하여 가구주 특성에 따른 주택 점유 형태(자가·전세·월세) 확률의 차이를 실증분석하였다. 그 결과 가구원 수와 나이 및 소득이 많아질수록 월세보다는 전세, 전세보다는 자가일 확률이 전국적으로 증가하는 것으로 나타났다.

기존의 세대 간 비교 연구들은 대부분 가구의 생애주기에 따른 변화만을 살펴보거나 세대 간 평균값을 비교하는 데 초점을 맞추고 있으며, 엄밀한 실증분석을 통해 연령 및 세대 효과를 각각 추정하는 연구는 미비한 실정이다. 아울러 대개 주택 점유를 살펴보기 위해 자가 여부를 이용하거나 자가·전세·월세로 구분된 변수를 이용하였다. 기존 연구들과 달리, 본 연구는 한국노동패널조사 자료를 통해 주택 소유 개수를 보다 구체적으로 보여주는 무주택·일주택·다주택 변수를 구축하여 실증분석하였다.³⁾ 이러한 접근법은 주택 자산을 수량과 가격으로 나누어 볼 수 있게 하고, 또 부채를 함께 분석할 경우 주택 가격변동 위험에 대한 노출도 등 주택 순자산의 특성도 살펴볼 수 있게 하는 장점을 갖는다. 또한 패널 로짓 확률효과 모형 및 패널 선형 확률효과 모형을 적용하여 주택 소유와 더불어 거주주택 외 부동산 소유 여부 변수를 통해 세대별 부동산 투자성향의 차이도 함께 살펴보았다.

2. 주요 변수 추이

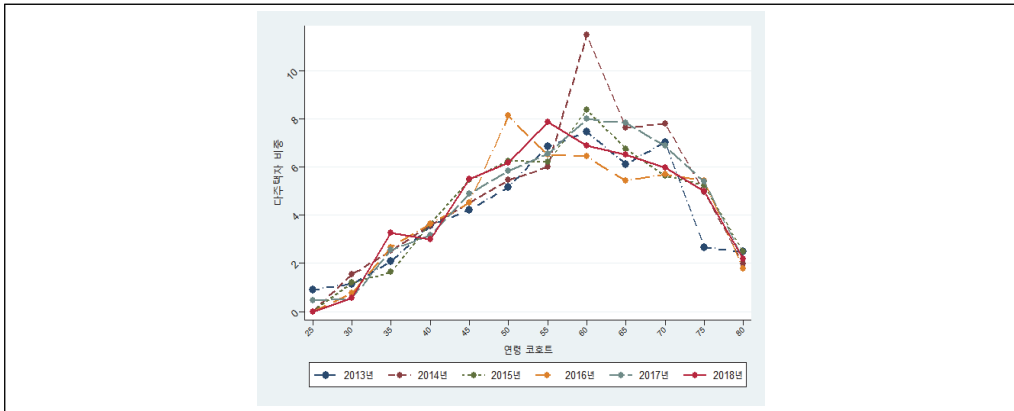
본격적인 실증 분석에 앞서, 연령 및 생년 코호트별로 부동산 소유와 부채 보유가 어떻게 분포해 왔는지 그 추이를 살펴보자. 가구주의 만나이를 이용하여 연령 코호트를 구성한 후 한국노동패널조사 2013~2018년의 자료를 사용하여 무주택 및 일주택, 다주택 비중의 분포를 그려보면, <그림 1>~<그림 2>와 같다.

3) 무주택·일주택·다주택 변수를 구축한 방법은 제Ⅲ장에 자세히 기술하였다.



주: 25세 코호트는 29세 이하 연령층을 의미하고 80세 코호트는 80세 이상을 의미함, 30세 코호트는 30~34세를 의미함.
 출처: 한국노동연구원, 한국노동패널조사(2013~2018)를 활용하여 저자가 작성

〈그림 1〉 연령 코호트별 무주택자(좌) 및 일주택자(우) 비중(단위: %)

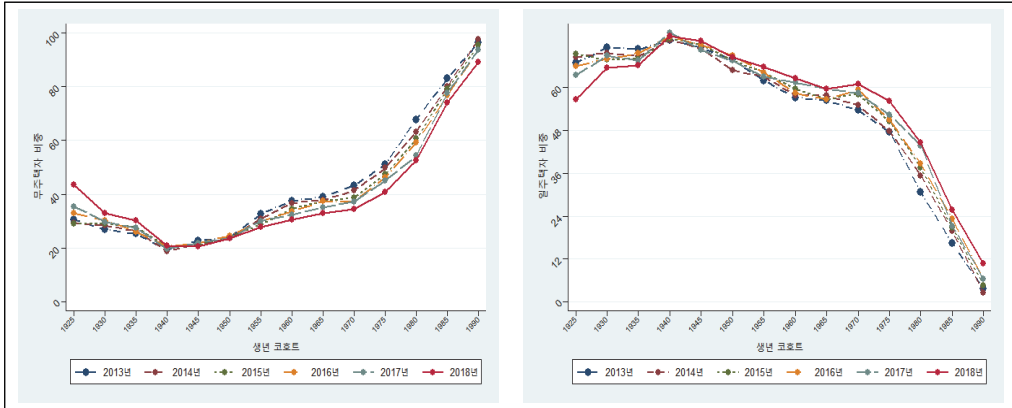


주: 25세 코호트는 29세 이하 연령층을 의미하고 80세 코호트는 80세 이상을 의미함, 30세 코호트는 30~34세를 의미함.
 출처: 한국노동연구원, 한국노동패널조사(2013~2018)를 활용하여 저자가 작성

〈그림 2〉 연령 코호트별 다주택자 비중(단위: %)

모든 연도에서 연령대별 무주택자 비중과 일주택자 비중은 안정적으로 유사한 모습을 보인다. 무주택자 비중을 보면, 29세 이하 연령층에서는 이 비중이 80%가 넘고, 40세 이후에는 40%에 미치지 않다가 70대 중반 이후에는 다시 늘어남을 알 수 있다. 일주택자 비중의 경우에는 20대부터 40대 초반까지 급격히 늘다가 60대 후반까지는 서서히 늘고 이후 줄어

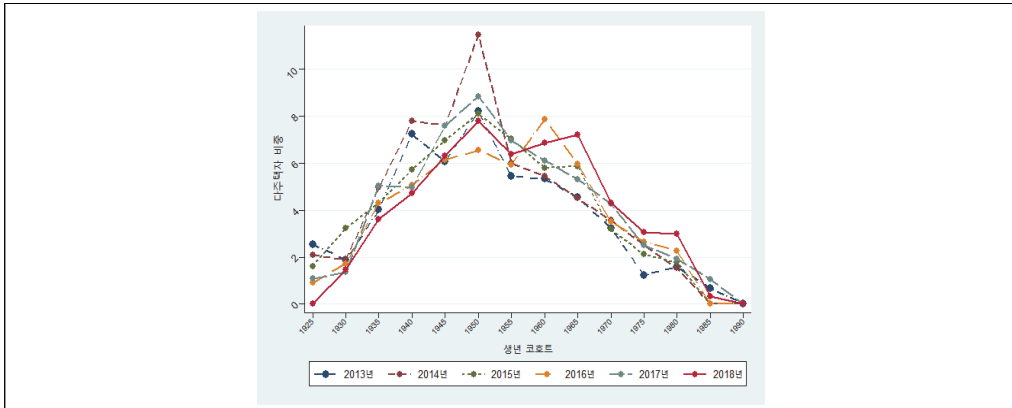
드는 모습을 확인할 수 있다. 반면 다주택자 비중은 대체로 역 U자형 모습을 보이지만 연도별로 편차가 크을 알 수 있다.



주: 1925년 코호트는 1929년 이전 출생자를 의미하고 1990년 코호트는 1990년 이후 출생자를 의미함, 1930년 코호트는 1930~1934년 출생자를 의미함.

출처: 한국노동연구원, 한국노동패널조사(2013~2018)를 활용하여 저자가 작성

〈그림 3〉 생년 코호트별 무주택자(좌) 및 일주택자(우) 비중(단위: %)



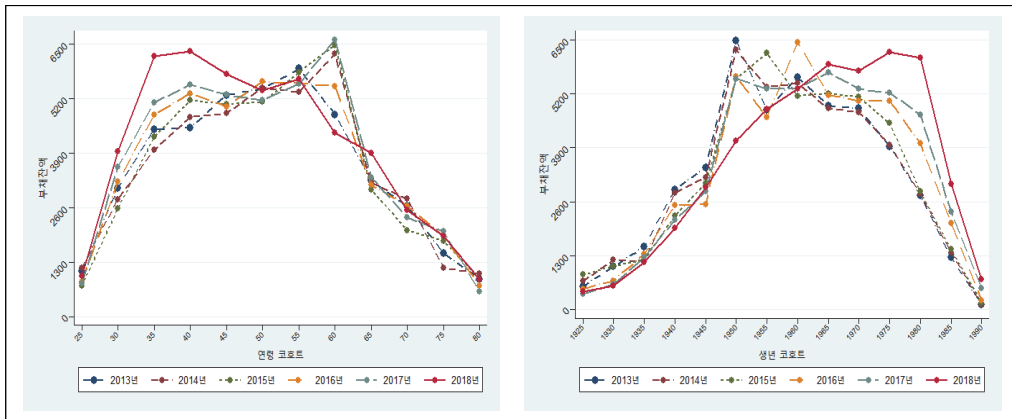
주: 1925년 코호트는 1929년 이전 출생자를 의미하고 1990년 코호트는 1990년 이후 출생자를 의미함, 1930년 코호트는 1930~1934년 출생자를 의미함.

출처: 한국노동연구원, 한국노동패널조사(2013~2018)를 활용하여 저자가 작성

〈그림 4〉 생년 코호트별 다주택자 비중(단위: %)

가구주의 생년을 이용하여 생년 코호트를 구성한 후 연도별로 무주택 및 일주택, 다주택자의 비중 분포를 살펴보면 <그림 3>~<그림 4>와 같다. 그림에서는 2013~2018년 기간을 보여주고 있으므로 각 생년 코호트의 5년 동안의 움직임이 나타나 있다. 앞의 연령 코호트 그림과 유사한 패턴을 보이고 있는데, 다주택자 비중의 경우 1950년대 초반 출생자들의 변동폭이 크다. 이들은 은퇴했거나 은퇴를 앞둔 베이비붐세대로서 노후대비와 관련한 의사결정이 이러한 모습에 영향을 미쳤을 것으로 보인다. 거주 외 부동산 소유 확률도 다주택자 비중과 비슷한 모습을 보였다.

연령 및 생년 코호트별 부채 보유 잔액 패턴을 보면 <그림 5>와 같다. 부채의 경우에는 주택 소유와는 달리 시간의 흐름에 따른 변동 폭이 상당히 크다. 연령 코호트별 그림을 보면, 전반적으로 모든 연도에서 60~64세 코호트가 부채를 가장 많이 보유하고 있는 것으로 나타난다. 다만, 이 코호트에서는 부채가 2018년에 급격히 감소하는 것으로 나타나는 반면, 30~34세 코호트에서는 부채가 급증하는 모습을 보여, 이 두 세대의 부채가 전환되었을 가능성을 엿볼 수 있다. 생년 코호트별 그림에서도 전반적으로 1955~59년생 코호트에서 부채가 많은 것으로 나타나는데, 연령 코호트의 경우와 마찬가지로 2018년에 1955~59년생 코호트와 1980년 이후 출생 코호트 사이에 부채가 전환되는 것과 같은 양상을 보이고 있다.



주: 부채잔액은 소비자물가지수(CPI)를 반영함, 코호트 분류 기준은 앞의 <그림 1>~<그림 4>와 동일함.
출처: 한국노동연구원, 한국노동패널조사(2013~2018)를 활용하여 저자가 작성

<그림 5> 연령 코호트별(좌), 생년 코호트별(우) 부채잔액(단위: %)

Ⅲ. 자료 및 분석모형

1. 자료 및 기초통계

본 연구의 실증분석은 한국노동연구원의 한국노동패널조사 11차(2008년)~21차년도(2018년) 자료를 이용하고 있다. 이 자료는 한국의 5,000 가구와 구성원을 대상으로 개인의 인구학적, 노동 관련 특성 외에 가구원의 인적 사항 및 주거상태, 가구의 소득과 소비, 가구의 자산과 부채를 조사한 것이므로 세대 간 주택 소유 및 부채 보유 상황을 비교하기에 용이하다. 한국노동패널조사는 1차년도(1998년)를 시작으로 매년 동일한 가구 및 가구원에 대해 동일한 조사를 반복 실시하고 있다. 본 연구에서는 1979~92년 사이에 태어난 에코세대가 조사되는 시점인 11차(2008년) 자료부터 실증분석에 사용하였다.

세대는 선행연구들을 참고하여 넷으로 구분하였다.⁴⁾ 연구마다 세대를 구분하는 출생 연도가 상이할 수 있지만, 세대는 공통의 의식을 가진 집단이라는 점을 중시하였다. 우선 베이비붐 이전세대는 궁핍했던 시기에 청소년기를 보낸 세대로 1935~54년 사이에 태어난 세대이다. 베이비붐세대는 1955~63년 사이에 태어난 세대로서 궁핍과 산업화의 풍요를 동시에 겪었으며, 출산율이 급등한 시대에 태어나 치열한 경쟁을 경험한 세대이다. 다음으로 X세대는 대개 베이비붐 이전세대의 자녀세대로 볼 수 있으며 1964~78년 사이에 태어난 세대이다.⁵⁾ 에코세대는 1979~92년 사이에 태어난 세대로서 민주화가 정착된 가운데 성장하였으며 정보화, 컴퓨터 및 인터넷의 보급 등을 경험한 세대이다.

본 연구에서 주택 소유 성향을 보여주는 지표로 사용한 종속변수는 ‘주택 소유 여부’, ‘다주택 여부’이며, 주택 투자 성향과 관련이 깊은 부동산 투자 성향을 살펴보기 위해 ‘거주 주택 외 부동산 소유 여부’도 사용하였다. ‘주택 소유 여부’와 ‘다주택 여부’는 저자가 구축한 변수로, 일주택·다주택·무주택을 각각 다음과 같이 정의하였다. 일주택자는 자가가 아니면서 거주주택 외 다른 주택을 소유하거나 자가가면서 거주주택 외 부동산을 소유하지

4) 통계청(2012)에 따르면, 베이비붐세대는 1955~63년 사이에 태어난 세대이고, 에코세대는 1979~92년 사이에 태어난 세대이다.

5) 여기서 X세대란 베이비붐세대 이후 세대(1964~92년) 중 에코세대(1979~92년)가 아닌 그 이외 세대라고 할 수 있다. 이는 세대의 수가 너무 많아지지 않도록 하면서 동시에 베이비붐세대와 에코세대의 특징에 주로 초점을 맞춘다는 본 연구의 취지에 따른 것이다.

않거나 자가이면서 거주주택 외 주택이 아닌 다른 부동산을 소유한 자를 의미한다. 다주택자는 자가이면서 거주주택 외 다른 주택을 소유한 자로 정의한다. 마지막으로 무주택자는 자가가 아니면서 거주주택 외 부동산을 소유하지 않거나 자가가 아니면서 거주주택 외 주택이 아닌 다른 부동산을 소유한 자를 의미한다.

아울러 부채 보유와 관련해서는 ‘부채 보유 여부’, ‘가구의 부채잔액’을 종속변수로 사용하여 세대 간 채무 성향을 비교하였다. 본 연구의 실증분석이 가구주 단위 분석임을 감안하

〈표 1〉 변수의 정의

구분	변수명	설명 및 구성 방법	
종속변수	주택 소유 여부	저자가 구축한 변수로 주택 소유 여부를 나타냄 (일주택·다주택=1, 무주택=0)	
	다주택 여부	저자가 구축한 변수로 주택을 소유하고 있으면서 다주택인 경우를 나타냄(다주택=1, 일주택=0)	
	거주주택 외 부동산 소유 여부	현재 살고 있는 집을 제외하고 다른 주택이나 건물, 임야, 토지 등의 소유 여부를 나타냄(소유함=1, 소유하지 않음=0)	
	부채 보유 여부	금융기관 부채, 비금융기관 부채, 개인적으로 빌린 돈, 전세금 및 임대보증금 받은 것 등의 부채 종류 중 하나라도 예라고 답한 경우를 나타냄(있음=1, 없음=0)	
	부채잔액	각 가구의 상기 부채 잔액을 합친 액수를 나타냄(단위: 만원)	
설명변수	가구 특성	자가 여부	주거지의 입주형태 중 자가를 나타냄(자가=1, 전세·월세·기타=0)
		가구원 수	가구주와 동일한 가구 내 인원 수를 나타냄
		지난 한달 동안 총 가구소득	각 가구의 조사시점 지난 한달 간 근로소득, 금융소득, 부동산소득, 사회보험 수급액, 사회보험 수급액을 제외한 이전소득, 기타소득을 합친 액수를 나타냄(단위: 만원)
	가구주 특성	가구주 연령	조사시점을 기준으로 가구주의 만나이를 나타냄
		가구주 성별	가구주의 성별을 나타냄(남성=1, 여성=0)
		수도권 여부	가구주의 현주소가 수도권인지 여부를 나타냄 (서울특별시·인천광역시·경기도=1, 그 외=0)
		기혼유배우 여부	가구주가 기혼이면서 배우자가 있는 경우를 나타냄(있음=1, 없음=0)
		최종학력	학력(학교)과 이수여부를 이용하여 가구주의 최종학력을 고졸 미만, 고졸, 대졸이상으로 분류함
		경제활동 참여 여부	가구주가 경제활동을 하고 있는지를 나타냄 (경제활동인구=1, 비경제활동인구=0)

주: 부채잔액과 지난 한달 동안 총 가구소득은 소비자물가지수(CPI)를 반영하여 2015년 실질가격으로 변환한 후 분석에 사용함.

〈표 2〉 세대별 기초통계량

세대구분	베이비붐이전(1935-54년 출생)			베이비붐세대(1955-63년 출생)			
	Mean	SD	Obs	Mean	SD	Obs	
주택 소유 여부	0.77	0.42	32,211	0.67	0.47	20,071	
다주택 여부	0.08	0.28	24,862	0.08	0.28	13,360	
거주주택 외 부동산 소유 여부	0.31	0.46	32,233	0.24	0.43	20,081	
부채 보유 여부	0.42	0.49	32,224	0.55	0.50	20,074	
부채잔액	3,677.89	15,296.56	32,233	4,941.97	14,209.88	20,081	
자가 여부	0.75	0.43	32,233	0.63	0.48	20,081	
가구원 수	2.61	1.30	32,233	3.46	1.18	20,081	
지난 한달 동안 총 가구소득	252.65	372.44	32,233	391.94	453.96	20,081	
가구주 연령	64.77	7.73	32,233	50.86	5.74	20,081	
가구주 성별	0.74	0.44	32,233	0.87	0.33	20,081	
수도권 여부	0.43	0.49	32,233	0.52	0.50	20,081	
기혼유배우 여부	0.67	0.47	32,233	0.80	0.40	20,081	
경제활동 참여 여부	0.57	0.49	32,233	0.90	0.31	20,081	
최종 학력	고졸미만	0.61	0.49	32,233	0.30	0.46	20,081
	고졸	0.28	0.45	32,233	0.46	0.50	20,081
	대졸이상	0.11	0.32	32,233	0.24	0.43	20,081
세대구분	X세대(1964-78년 출생)			에코세대(1979-92년 출생)			
	Mean	SD	Obs	Mean	SD	Obs	
주택 소유 여부	0.54	0.50	29,936	0.32	0.47	8,169	
다주택 여부	0.06	0.24	16,139	0.04	0.19	2,603	
거주주택 외 부동산 소유 여부	0.15	0.36	29,939	0.05	0.23	8,169	
부채 보유 여부	0.54	0.50	29,935	0.38	0.49	8,169	
부채잔액	4,185.06	8,714.97	29,939	2,784.30	7,650.76	8,169	
자가 여부	0.49	0.50	29,939	0.30	0.46	8,169	
가구원 수	3.31	1.21	29,939	2.26	1.23	8,169	
지난 한달 동안 총 가구소득	389.61	318.13	29,939	322.49	194.68	8,169	
가구주 연령	39.86	5.94	29,939	31.22	4.09	8,169	
가구주 성별	0.86	0.35	29,939	0.73	0.44	8,169	
수도권 여부	0.52	0.50	29,939	0.50	0.50	8,169	
기혼유배우 여부	0.81	0.40	29,939	0.56	0.50	8,169	
경제활동 참여 여부	0.93	0.25	29,939	0.92	0.27	8,169	
최종 학력	고졸미만	0.06	0.24	29,939	0.02	0.15	8,169
	고졸	0.41	0.49	29,939	0.29	0.45	8,169
	대졸이상	0.53	0.50	29,939	0.69	0.46	8,169

주: 종속변수 중 거주주택 외 부동산 소유 여부의 분석에 사용된 관측치를 대상으로 계산함.

출처: 한국노동연구원, 한국노동패널조사(2008~2018)

여, 가구 및 가구주 특성들을 통제하였다.⁶⁾ 가구 특성으로는 ‘자가 여부’, ‘가구원 수’, ‘지난 한달 동안 총 가구소득’을 통제했다. 가구주 특성으로는 인구학적 변수인 ‘만나이’, ‘성별’, ‘수도권 여부’, ‘기혼유배우 여부’, ‘최종학력’을 통제했고, 가구주의 ‘경제활동 참여 여부’ 또한 통제했다. 실증분석에서 사용한 변수들에 대한 자세한 설명 및 구성 방법은 <표 1>과 같다.

<표 2>는 주요 변수들에 대한 세대별 기초통계량을 보여준다. 평균치를 보면, 베이비붐 이전세대와 베이비붐세대에서 거주 외 부동산을 소유할 확률이 높게 나타나고 주택도 더 많이 소유하는 것으로 나타난다. 부채 유무를 살펴보면, 에코세대를 제외하고는 세대 간에 큰 차이가 없는 것으로 보이지만 부채잔액을 보면, 베이비붐세대가 평균적으로 큰 것으로 보인다. 이와 달리 무주택자 비중은 에코세대에서 확연히 높으며 이전세대로 갈수록 작아지고 있는 것으로 나타났다. 또한, 베이비붐 이전세대와 베이비붐세대에서 자가를 보유한 가구가 많은 것으로 보이며, 베이비붐 이전세대를 제외한 모든 세대에서 경제활동참여율이 90% 이상으로 상당히 높게 나타난다. 최종학력의 경우, 베이비붐 이전세대와 베이비붐세대가 각각 고졸미만이 61%, 30%인 반면, X세대와 에코세대는 각각 6%, 2%에 지나지 않아 베이비붐세대와 X세대를 경계로 하여 세대별 학력 차이가 큼을 알 수 있다.

2. 분석모형

주택 소유와 부채 보유에 연령효과 외에도 세대효과가 존재하는지를 분석하기 위한 패널 분석모형을 설정해보자. 세대효과 추정을 위해 본 연구는 세대별 더미변수를 활용하였다. 종속변수인 주택 소유 여부, 다주택 여부, 거주주택 외 부동산 소유 여부, 그리고 부채 보유 여부는 두 가지 상태로 나누어지는 이항변수이다. 따라서 식 (1)과 같은 이항모형을 가정하되 패널 자료의 특성상 개체 내에 시간에 따라 변하지 않는 개체특성이 있음을 감안하여 모형을 설정하였다.⁷⁾

6) 본 연구는 기초 분석 단계에서 주택 및 부동산 소유와 관련한 지역별 차이를 살펴보기 위해 거주 지역을 서울권, 경기/인천권, 강원권, 호남권, 충청권, 영남권, 제주권으로 구분하였다. 이때 권역별 관측치 수의 차이가 커 세대별 추정치를 해석하는 데 한계가 있었다. 이에 따라 지역 구분을 단순화하였으며, 그 과정에서 제주권을 표본에서 제외하였다. 제주권과 다른 권역을 동질적으로 묶기 어렵다는 점도 감안하였다. 제주권은 연령대별·세대별 표본 수가 작아 제주권 포함 여부가 논문의 결론에 영향을 주지는 않는다.

$$\text{Prob}(Y_{it} = 1) = \text{Prob}\left(\alpha + \sum_{g=2}^4 \beta_g \text{Gen}_i + \gamma_0 \text{Age}_{it} + \gamma_1 \text{Age}_{it}^2 + \delta X_{it} + \theta \text{Year}_i + \mu_i + \epsilon_{it} > 0\right) \quad (1)$$

식 (1)에서 오차항은 개체 내에서 시간에 따라 변하지 않는 개체효과(μ_i)와 시간 및 개체에 따라 변하는 순수 오차항(ϵ_{it})으로 구성돼 있다. μ_i 가 설명변수와 상관관계를 가지는지 여부에 따라 패널 확률효과(random effect) 모형 또는 고정효과(fixed effect) 모형을 적용할 수 있다. 본 연구에서 주로 살펴보는 세대더미와 가구주 연령은 가구주의 출생연도에 따라 산출되는 변수이므로 가구주 입장에서 외생적인 변수라고 간주할 수 있다. 이러한 점을 감안하여 본 연구는 패널 확률효과 모형을 적용한다.⁸⁾ 여기서 Y_{it} 는 주택 소유 여부, 부채 보유 여부 등 종속변수를 의미한다. Gen_i 는 가구주의 출생연도를 기준으로 생성된 세대 더미변수로서 베이비붐 이전세대, 베이비붐세대, X세대(기준더미), 에코세대로 구분된다.

실증분석에서 세대효과는 β_g 값을 통해 측정된다. 또, 세대효과와 더불어 연령효과를 살펴보기 위해 가구주 연령(Age_{it})과 가구주 연령의 제곱(Age_{it}^2)도 모형에 추가하였다. 설명변수인 X_{it} 는 가구 및 가구주 특성으로서 자가 여부, 가구원 수, 지난 한달 동안 총 가구소득, 가구주 성별, 수도권 여부, 기혼유배우 여부, 경제활동참여 여부, 최종학력 등이며, Year_i 는 연도더미를 나타낸다.⁹⁾

한편, 종속변수가 연속형 변수가 아닌 이산형 변수인 경우, 일반적으로 오차항의 분포 가정에 따라 로짓(logit) 또는 프로빗(probit)모형을 적용할 수 있는데, 본 연구에서는 패널 로짓 확률효과 모형을 적용한다.¹⁰⁾ 식 (2)에서 X 는 설명변수들로 이루어진 벡터를 의미하

7) 패널자료를 사용함에도 불구하고 자료를 통합하여(pooling) 분석할 경우, 오차항의 분산이 작아져 추정량의 효율성이 낮아지는 문제가 발생한다. 이를 감안하기 위해 패널 로짓모형을 가정하였다.

8) 하지만 확률효과 모형을 적용할 경우 가구 및 가구주 특성 중 내생적인 변수, 예를 들어 교육수준, 자가 여부, 가구원 수, 지난 한달 동안 총 가구소득 등은 일치추정량을 도출할 수 없기 때문에 해석 시 유의해야할 필요가 있다.

9) 수렴의 문제로 주택 소유 여부, 다주택 여부의 분석에서는 자가 여부를 모형에서 제외하였다. 그리고 설명변수 중 지난 한달 동안 총 가구소득은 자연로그를 취하여 분석하였다.

10) 다만, 종속변수 중 연속변수인 부채잔액은 패널 선형 확률효과 모형을 적용하였으며, 부채잔액은

고 $\Lambda(\cdot)$ 는 로지스틱 누적분포함수(logistic cumulative function)를 의미한다. 로짓모형은 비선형 모형이므로 설명변수 한 단위 변화에 대한 종속변수의 변화인 한계효과(Marginal Effect)는 선형모형과 달리 식 (3)과 같이 계산된다. 로짓 추정을 통해 추정된 계수 값은 한계효과로 해석할 수 없고 한계효과를 별도로 추정해야 하는데, 한계효과가 설명변수의 값에 의존한다는 문제가 발생한다. 이를 감안하여 본 연구는 평균에서의 한계효과(marginal effect at the mean)가 아닌 개별 한계효과의 평균값 즉, 평균 한계효과(Average Marginal Effect; AME)를 계산하여 한계효과를 제시하였다.

$$\text{Prob}(Y_{it} = 1|X) = \frac{e^{X'\beta}}{1 + e^{X'\beta}} = \Lambda(X'\beta) \quad (2)$$

$$\frac{\partial E[y|X]}{\partial X} = \Lambda(X'\beta)[1 - \Lambda(X'\beta)]\beta \quad (3)$$

IV. 분석 결과

1. 계량분석 결과

식 (1)을 활용하여 주택 소유 및 부채 보유에 대한 연령효과와 세대효과를 실증분석한 결과를 살펴보자. 이항변수인 주택 소유 여부, 다주택 여부, 거주주택 외 부동산 소유 여부 그리고 부채 보유 여부의 분석 결과는 평균 한계효과를 기술하였고,¹¹⁾ 연속변수인 부채잔액에 대한 분석 결과에는 계수 값을 제시하였다. 표에서 (1)열은 어떤 설명변수도 통제하지 않은 세대 간 종속변수 평균 차이를 나타내며, (2)열은 본 연구에서 사용하는 모든 설명변수를 통제하였을 때의 분석결과를 나타낸다. 이를 통해, 세대 간 주택 소유 및 부채 보유의 평균 차이를 비교할 뿐 아니라 가구 및 가구주 특성을 통제한 후에도 세대효과가 존재하는지를 살펴보았다. 한편, 앞서 분석모형에서 설명하였듯 패널 확률효과 모형을 적용하므로

자연로그를 취하여 분석하였다.

11) 가구주 연령 제곱과 상수항은 평균 한계효과가 추정되지 않는다.

외생적인 변수라고 판단되는 세대더미와 가구주 연령에 대한 결과만 기술하기로 한다.

우선 주택 소유 여부에 존재하는 세대효과 및 연령효과에 대한 분석 결과는 <표 3>과 같다. (1)열을 보면, 베이비붐 이전세대와 베이비붐 세대는 X세대에 비해 주택을 소유할 확률이 통계적으로 유의하게 높은 반면, 에코세대는 낮은 것으로 나타났다. 가구주 연령과 같은 가구 및 가구주의 특성을 통제한 (2)열의 결과를 보면, 모든 세대가 X세대와 통계적으로 유의하게 다르지 않은 것으로 나타났다. 이는 주택 소유 여부의 경우 가구주 연령을 통제하면, 즉 연령효과를 감안하면 세대효과가 사라지는 것으로 볼 수 있다. 가구주 연령을 보면, 연령이 1세 증가하면 주택을 소유할 확률이 약 2.0%p 높아지는 것으로 추정되어 연령효과는 뚜렷하게 존재함을 알 수 있다.

<표 4>는 주택을 소유하고 있는 가구주만을 대상으로 주택을 더 많이 소유하는지 여부에 대한 분석을 실시한 결과이다. 여기서는 설명변수 통제 여부와 관계없이 세대효과가 유의하게 존재하는 것으로 나타났다. (1)열을 보면, 베이비붐 이전세대와 베이비붐세대는 X세

<표 3> 주택 소유 여부에 대한 분석결과

종속변수: 주택 소유 여부	(1)		(2)	
	AME	SE	AME	SE
X세대	(base)		(base)	
베이비붐 이전	0.41487***	(0.02652)	0.02315	(0.04557)
베이비붐	0.27504***	(0.03516)	-0.04190	(0.02684)
에코세대	-0.41646***	(0.03163)	-0.00724	(0.03125)
가구주 연령			0.01972***	(0.00167)
수도권 여부			-0.12244***	(0.01314)
가구원 수			0.04796***	(0.00472)
가구주 성별			-0.02362	(0.01826)
기혼유배우 여부			0.12268***	(0.01818)
경제활동 여부			0.00073	(0.00926)
ln(총 가구소득)			0.04642***	(0.00458)
고졸			0.07043***	(0.01745)
대졸이상			0.13319***	(0.01767)
연도더미	NO		YES	
관측치수	95,480		90,387	

주: *, **, ***는 10%, 5%, 1% 수준에서 유의함을 나타내며 표준오차는 균집표준오차로 추정함. 수렴 문제로 인해 설명변수에서 자가 여부를 제외함.

대에 비해 다주택자일 확률이 통계적으로 유의하게 높은 반면, 에코세대는 낮은 것으로 나타났다. 이와 유사하게 (2)열을 보면, 가구 및 가구주의 특성을 통제하더라도 베이비붐 이전세대와 베이비붐세대는 X세대에 비해 다주택일 확률이 각각 약 1.6%p, 0.6%p 만큼 유의하게 높은 것으로 추정되었다. 반면 에코세대는 X세대에 비해 다주택 소유자일 확률이 약 0.3%p 유의하게 낮은 것으로 나타났다.

〈표 4〉 다주택 여부에 대한 분석결과

종속변수: 다주택 여부	(1)		(2)	
	AME	SE	AME	SE
X세대	(base)		(base)	
베이비붐 이전	0.00544***	(0.00129)	0.01604***	(0.00502)
베이비붐	0.00572***	(0.00162)	0.00623***	(0.00225)
에코세대	-0.00499***	(0.00121)	-0.00329**	(0.00161)
가구주 연령			0.00019	(0.00017)
수도권 여부			0.00064	(0.00151)
가구원 수			-0.00065	(0.00067)
가구주 성별			0.00052	(0.00284)
기혼유배우 여부			0.00576***	(0.00216)
경제활동 여부			-0.00319*	(0.00170)
ln(총 가구소득)			0.00736***	(0.00093)
고졸			0.01129***	(0.00165)
대졸이상			0.01851***	(0.00261)
연도더미	NO		YES	
관측치수	59,682		56,964	

주: *, **, ***는 10%, 5%, 1% 수준에서 유의함을 나타내며 표준오차는 군집표준오차로 추정함. 수렴 문제로 인해 설명변수에서 자가 여부를 제외함.

한편, 거주주택 외 부동산 소유 여부를 통해 부동산에 대한 투자 성향에도 세대효과가 존재하는지를 살펴보았다. 거주주택 외 부동산 소유 여부는 거주하는 곳 이외의 주택이나 건물, 임야, 토지 등과 같은 부동산을 소유하고 있는지를 조사한 변수로서 이를 통해 부동산 투자 성향을 살펴볼 수 있다. 〈표 5〉를 보면, (1)~(2)열의 결과가 일관될 뿐만 아니라 평균 한계효과의 절대적 수치 차이도 크지 않은 것으로 나타났다. 이는 설명변수 통제 여부

에 따라 평균 한계효과의 절대적 수치가 상당히 달라지는 주택 소유 여부에 대한 분석결과와 다른 점이라고 할 수 있다. (1)열을 보면, 베이비붐 세대와 그 이전세대의 경우 X세대보다 부동산에 투자할 확률이 더 높은 반면 에코세대는 부동산에 투자할 확률이 낮은 것으로 나타났다. (2)열에서도 베이비붐 이전세대와 베이비붐 세대는 X세대보다 부동산에 투자할 확률이 각각 약 7.9%p, 2.0%p 통계적으로 유의하게 높은 반면, 에코세대는 2.5%p 낮은 것으로 나타났다. 또한, 연령이 1세 증가하면 거주주택 외 부동산을 소유할 확률이 약 0.3%p 높은 것으로 나타나 연령효과도 존재한다고 할 수 있다.

〈표 5〉 거주주택 외 부동산 소유 여부에 대한 분석결과

종속변수: 거주주택 외 부동산 소유 여부	(1)		(2)	
	AME	SE	AME	SE
X세대	(base)		(base)	
베이비붐 이전	0.08594***	(0.00726)	0.07892***	(0.01981)
베이비붐	0.03050***	(0.00520)	0.01990***	(0.00733)
에코세대	-0.01998***	(0.00184)	-0.02460***	(0.00449)
가구주 연령			0.00290***	(0.00069)
자가 여부			-0.03983***	(0.00467)
수도권 여부			-0.04985***	(0.00572)
가구원 수			0.00358*	(0.00200)
가구주 성별			0.00429	(0.00880)
기혼유배우 여부			0.03621***	(0.00643)
경제활동 여부			0.00959**	(0.00410)
ln(총 가구소득)			0.02493***	(0.00225)
고졸			0.03502***	(0.00725)
대출이상			0.07709***	(0.01048)
연도더미	NO		YES	
관측치수	95,559		90,422	

주: *, **, ***는 10%, 5%, 1% 수준에서 유의함을 나타내며 표준오차는 군집표준오차로 추정함.

〈표 6〉 부채 보유 여부에 대한 분석결과

종속변수: 부채 보유 여부	(1)		(2)	
	AME	SE	AME	SE
X세대	(base)		(base)	
베이비붐 이전	-0.15350***	(0.01419)	-0.00554	(0.03138)
베이비붐	0.03908**	(0.01649)	0.00534	(0.02031)
एको세대	-0.22484***	(0.01643)	-0.02552	(0.02116)
가구주 연령			-0.00192*	(0.00115)
자가 여부			0.15277***	(0.00844)
수도권 여부			0.07936***	(0.00950)
가구원 수			0.05191***	(0.00409)
가구주 성별			-0.00955	(0.01391)
기혼유배우 여부			0.11966***	(0.01379)
경제활동 여부			0.02094**	(0.00911)
ln(총 가구소득)			0.01720***	(0.00433)
고졸			0.04201***	(0.01426)
대졸이상			0.03957**	(0.01570)
연도터미	NO		YES	
관측치수	95,537		90,402	

주: *, **, ***는 10%, 5%, 1% 수준에서 유의함을 나타내며 표준오차는 군집표준오차로 추정함.

그리고 부채 보유 여부에 세대 간에 유의한 차이가 존재하는지를 분석한 결과는 〈표 6〉과 같다. (1)열을 살펴보면, 베이비붐 이전세대와 에코세대는 X세대에 비해 각각 약 15.4%p, 22.5%p 만큼 빚을 질 확률이 낮은 반면, 베이비붐 세대는 오히려 부채 성향이 3.9%p 높은 것으로 나타났다. 그러나 가구 및 가구주의 특성을 통제할 경우, 채무를 질 확률은 세대 간에 차이가 있다고 볼 수 없었다. 연령이 1세 증가하면 부채를 보유할 확률은 약 0.2%p 낮아지는 것으로 추정되었다.

다음으로 부채를 보유하고 있는 가구주들을 대상으로 부채잔액에 존재하는 세대효과를 살펴보기 위해 부채잔액 로그 값을 종속변수로 하여 분석을 시행하였다.¹²⁾ 〈표 7〉을 살펴보면, 설명변수 통제 여부에 따라 세대터미의 계수 부호가 달라지는 것으로 나타났다. 즉,

12) 부채잔액에 로그를 취할 경우, 0의 값을 갖는 관측치는 분석에서 제외되므로, 분석대상이 부채를 보유하고 있는 가구주로 한정된다.

(1)열에서는 베이비붐 이전세대가 X세대에 비해 부채를 약 20.9% 적게 보유하고 있는 것으로 나타났으나, 가구 및 가구주 특성을 통제한 (2)열의 결과에 따르면 22.0% 많게 보유하는 것으로 추정되었다. 부채 보유액의 경우에는 부채 보유 여부와는 달리 베이비붐 이전세대와 에코세대에서 세대효과가 존재하는 것으로 나타났다. 또한, 연령이 증가하면 부채잔액이 증가하나 연령제곱의 효과 때문에 어느 순간이 되면 부채잔액이 줄어드는 형태의 연령효과가 존재한다고 해석할 수 있다.

〈표 7〉 부채잔액에 대한 분석결과

종속변수: 부채잔액(로그)	(1)		(2)	
	Coef.	SE	Coef.	SE
X세대	(base)		(base)	
베이비붐 이전	-0.20869***	(0.03612)	0.22020***	(0.07750)
베이비붐	-0.05194	(0.03720)	0.02130	(0.04907)
에코세대	-0.00920	(0.04116)	0.14586***	(0.04838)
가구주 연령			0.10557***	(0.00812)
가구주 연령 제곱			-0.00105***	(0.00007)
자가 여부			0.34433***	(0.02078)
수도권 여부			0.33660***	(0.02459)
가구원 수			0.03713***	(0.01033)
가구주 성별			-0.01010	(0.03730)
기혼유배우 여부			0.26827***	(0.03578)
경제활동 여부			-0.07504***	(0.02342)
ln(총 가구소득)			0.17667***	(0.01159)
고졸			0.22763***	(0.03585)
대졸이상			0.56748***	(0.03906)
상수항	8.16071***	(0.02143)	3.32032***	(0.20630)
연도더미	NO		YES	
관측치수	45,587		43,761	

주: *, **, ***는 10%, 5%, 1% 수준에서 유의함을 나타내며 표준오차는 군집표준오차로 추정함.

2. 경제적 함의

분석 결과, 특징적인 것은 에코세대의 경우 소유 주택 개수를 통해 측정되는 주택 소유 성향은 이전세대에 비해 낮았던 반면 부채 보유 성향은 더 높았다는 사실이다. 연령을 통제

해도 나타나는 이러한 세대효과는 세대 간 자원배분의 관점에서 해석할 수 있다. 한국에서 세대 간 자원배분은 주로 부동산을 매개로 일어나고 있기 때문이다.

UN(2013)의 국민이전계정 매뉴얼을 응용해보면, 자산을 매개로 한 세대 간 자원이전은 $rA - S$ 의 공식을 통해 분석할 수 있다. 여기서 r 은 수익률 또는 이자율이고 A 는 자산가치, S 는 저축 및 이자지불액 등을 의미한다. 즉, $rA - S$ 는 자산과 관련된 순현금흐름이라고 볼 수 있다. 이 값은 보통 은퇴세대의 경우에는 플러스가 되고 젊은 세대의 경우에는 마이너스 또는 작은 수가 된다. 경제 전체적으로 발생하는 순자산소득이 노후세대에게 더 많이 배분되는 것이 일반적 생애주기 패턴이다. 부동산의 경우에는 이 식을 다음과 같이 나타낼 수 있다.

$$rPQ - rD = r(PQ - D) = r(PQ_Y - D_Y + PQ_O - D_O) \quad (4)$$

여기서 r 은 이자율로서 임대수익률, 실거주 주택일 경우 간주임대 수익률 등을 모두 포괄하는 것이다. P 는 부동산 가격, Q 는 부동산의 수량, D 는 관련 부채 규모라고 할 수 있다.¹³⁾ 하첨자 Y 는 젊은 세대, O 는 노후세대이다.

이 틀에서 본 연구의 실증분석 결과를 해석하면, 우선 에코세대의 D_Y 가 두드러지게 큰 반면, Q_Y 는 이전세대보다 작았다. 주택뿐 아니라 거주주택 외 부동산을 포함한 분석에서도 동일한 결과가 도출되었다. 이는 에코세대의 부동산 순자산이 주택 수량 또는 개수보다는 주로 가격에 의존함을 보여준다. 즉, 한국 에코세대의 부동산 순자산 $PQ_Y - D_Y$ 에서 부채 D_Y 의 급속한 증가는 주택수량 Q_Y 보다는 주택가격 P 의 상승에 기인했을 가능성이 크다. 반면 베이비붐 및 이전세대의 경우에는 Q_O 가 컸다.

에코세대의 부동산 순자산이 다른 세대에 비해 주택 가격에 크게 의존한다는 사실은 이들이 추후 고령층이 되었을 때, 이들의 미래 부동산 자산소득이 주택가격 변동에 크게 좌우될 것임을 의미한다. 즉, 이들이 이전세대에 비해 주택 가격변동 위험에 많이 노출되어 있다고 해석할 수 있다.

이러한 결과는 장기간의 저금리 기조, 주택금융의 큰 폭 확대 등 금융환경 변화와 관련이

13) 한국은행 경제통계에 따르면 2015년 이후 가계대출에서 차지하는 주택담보대출의 비중은 56% 수준을 유지하고 있다.

깊다고 할 수 있다. 근본적으로 이런 금융환경은 베이비붐세대의 대량 은퇴와 맞물려 경제 전반적으로 노후대비 자금이 풍부해진 것과 관련이 있을 것으로 추정된다. 이러한 자금흐름은 주요 선진국들에서도 다양한 형태로 관찰되고 있다.

V. 결론

본 연구는 주택 소유와 부채 보유에 전통적인 연령효과 외에도 세대효과가 함께 존재하는지를 살펴보았다. 주택 소유 여부와 관련해서는 세대효과가 발견되지 않았지만 다주택 여부 등 주택 소유 수량에 대한 분석에서는 베이비붐 이전세대와 베이비붐세대가 아래 세대보다 유의하게 주택 소유를 더 많이 하는 것으로 나타났다. 반대로 에코세대의 주택 소유 개수는 연령을 통제하더라도 더 적게 나타났다. 또 부채에 대한 분석 결과에서는, 부채 보유 여부와 관련해서는 세대효과가 없었지만 부채 보유 가구만을 대상으로 보면 에코세대가 유의하게 부채를 많이 보유한 것으로 나타났다.

이러한 결과는 청년층이라고 할 수 있는 에코세대 주택 소유자가 위 세대보다 주택을 양적으로는 더 적게 소유하면서도 부채는 더 많이 보유하고 있음을 보여준다. 이는 2014년 이후 진행된 부동산 가격 상승이 세대 간 자원이전에 어떤 영향을 주고 있는지를 보여주는 의미 있는 결과라고 할 수 있다. 즉, 에코세대가 위 세대로부터 높은 가격으로 주택을 구입했을 수 있고, 그 과정에서 부채를 더 많이 보유하게 되었을 가능성을 시사한다.¹⁴⁾ 이는 장기간의 저금리 기조와 주택금융 확대 등 금융환경의 완화적 변화가 에코세대로 하여금 주택시장 가격변동 위험을 더 많이 부담할 수 있게 하는 현실과도 관련이 깊다.

세대효과는 각 세대의 고유한 역사적 경험에 기인한 것일 수도 있다. 베이비붐세대의 경우 부동산으로 부를 축적하기 용이한 시대에 경제활동을 했으므로 부동산 불패의 신화가 작용하여 주택 소유 성향이 더 높아졌을 수 있다. 인구의 큰 부분을 차지하는 베이비붐세대가 주택을 처분하지 않고 계속 보유할 경우 주택가격이 더 오르고 에코세대는 비싼 가격에 집을 사면서 부채 보유를 늘리게 되었을 수 있다. 에코세대는 금융완화 기조 속에서 이전세대보다 부채 부담을 가볍게 여길 가능성도 있다.

14) 베이비붐세대가 자녀인 에코세대에게 부담부 증여 등의 형식을 통해 주택과 부채를 동시에 이전했을 가능성도 있다.

다른 한편으로 세대효과는 각 세대의 규모가 차이가 나는 데 따른 이전 과정에서의 문제를 반영한 것일 수도 있다. 즉, 인구의 큰 부분을 차지하면서 동시에 노후대비 저축이 많은 베이비붐세대가 대규모로 노후대비 자산 수요를 증가시켜 주택가격이 오르고, 이 과정에서 신규 주택 수요자라고 할 수 있는 에코세대가 높은 가격에 주택과 부채를 떠안을 수밖에 없는 결과가 도출되었을 수 있다. 이는 저축자금 증가와 함께 저금리 환경이 조성되면서 부동산 가격이 상승하여 청년층의 주택 소유가 어렵게 되는 전 세계적인 추세와도 관련이 있을 수 있다.

또, 정책적으로 2017년에 주택 임대사업자에 대한 인센티브가 확대되어 마침 노후대에 들어간 베이비붐세대가 주택 소유 성향을 더 높이면서 특정한 세대효과를 발생시켰을 가능성도 배제할 수 없다. 세대효과가 구체적으로 어떤 요인들에 기인하는지에 대한 엄밀한 분석은 추후 또 다른 연구의 과제일 것이다. 본 연구는 패널 자료 분석을 통해 세대효과가 존재하며, 그것이 청년층으로 갈수록 부채 부담 또는 가격변동 위험 노출도를 늘리는 식으로 작용하고 있음을 엄밀히 보였다는 점에서 의의가 있다. 이러한 결과는 향후 주택정책을 설계하는 데 의미 있는 참고자료가 될 것이다.

다만, 본 연구는 패널 자료의 한계를 반영하여 가구주의 특성을 더욱 세밀하고 완벽하게 고려해주지 못하였다는 한계점이 존재한다. 또 부동산 소유와 더불어 부채 보유에 존재하는 세대효과도 함께 살펴보았으나, 부채 보유가 대체로 주택과 관련이 깊다는 점 이외에 정확히 어떠한 용도를 위해 부채를 보유하고 있는지를 세부적으로 다루지는 못하였다. 아울러 각 세대의 부동산 순자산 보유 특성이 금융환경과 밀접하다는 해석도 보다 엄밀한 분석을 통해 보완해야 할 것이다. 이러한 한계점들을 극복하기 위한 여러 후속 연구가 필요할 것이다.

참고문헌

1. 강상경, “삶의 만족도와 관련요인의 세대 간 차이에 대한 탐색적 연구: 한국복지패널 자료를 이용한 베이비붐 세대와 이전 및 이후 세대 간 비교,” 『사회복지연구』, 제43권 제4호, 2012, pp.91-119.
2. 김우성·허은정, “베이비붐세대, X세대, Y세대 소비자들의 소비관련 가치관과 라이프스

- 타일의 비교,” 『소비문화연구』, 제10권 제4호, 2007, pp.31-53.
3. 김희정·천혜정, “1차 베이비붐세대, 2차 베이비붐세대와 에코세대간 일 가치관, 여가태도 및 은퇴준비행동 비교,” 『여가학연구』, 제14권 제3호, 2016, pp.17-41.
 4. 송인호, “세대 간 주택시장의 이해와 주거유형 선택의 경제적 함의: 베이비붐 세대와 에코 세대를 중심으로,” 『한국경제포럼』, 제13권 제2호, 2020, pp.45-79.
 5. 이채성, “가구주 특성에 따른 주택점유형태차이,” 『대한건축학회 논문집』, 제23권 제2호, 2007, pp.119-127.
 6. 이현정, “세대 간 가계 자산구성 및 주택자산의 투자 성향 분석-수도권 거주 베이비부머와 에코세대를 중심으로-,” 『한국주거학회』, 제26권 제1호, 2015, pp.109-118.
 7. 임지영·강미선, “연령 및 세대변화에 따른 주택소유 특성 분석,” 『대한건축학회 논문집』, 제31권 제2호, 2015, pp.37-47.
 8. 통계청, “베이비부모 및 에코세대의 인구·사회적 특성 분석(보도자료)”, 2012.07.07.
 9. 한국노동연구원, 한국노동패널조사 11차(2008년)~21차(2018년).
 10. 함인희, “베이비붐 세대의 문화와 세대경험,” 한국의 문화변동과 가치관(임희섭 외 저), 나남출판사, 2002, pp.215-248.
 11. Bauer, D., B. Hastings, M. Mitchell and K. Richardson, “Generational Comparison: Gen-Xers in the United States and Korea Evaluate Financial Wealth,” *Journal of International Business and Cultural Studies*, Vol. 2 No. 1, 2010, Online publication, <http://www.aabri.com/jibcs.html>.
 12. UN, National Transfer Accounts Manual, United Nations, 2013.
 13. Wiedmer, T., “Generations Do Differ: Best Practices in Leading Traditionalists, Boomers, and Generations X, Y, and Z,” *Delta Kappa Gamma Bulletin*, Vol. 82 No. 1, 2015, pp.51-58.

- 접수일 2021. 06. 28.
- 심사일 2021. 07. 01.
- 심사완료일 2021. 08. 16.

국문요약

주택 소유와 부채 보유의 연령 및 세대효과

본 연구는 주택 소유와 부채 보유에 연령효과 이외에 각 세대에 특징적인 효과, 즉 세대 효과가 있는지를 분석하였다. 한국노동패널조사 11차(2008년)~21차(2018년) 자료를 사용하여 베이비붐 이전세대, 베이비붐세대, X세대, 에코세대를 비교·분석한 결과, 연령, 소득, 가구원 수, 학력 등을 통제했을 때 주택 소유 여부와 관련해서는 세대효과가 발견되지 않았다. 그러나, 주택 소유자만을 대상으로 다주택자 여부, 거주주택 외 부동산 소유 확률 등을 분석한 결과, 베이비붐세대 및 이전세대에서 유의한 양의 세대효과가 발견되고 에코세대에서는 음의 세대효과가 발견되었다. 아울러, 부채 보유 여부의 경우에는 세대 간에 유의한 차이가 나타나지 않았지만, 부채 보유자만을 대상으로 분석한 결과에서는 에코세대가 유의하게 부채를 많이 보유한 것으로 나타났다. 에코세대는 여러 변수들을 통제한 분석에서 주택을 적게 소유하면서도 부채는 더 많이 보유한다는 특징을 보였다.