

세대 간 가계 자산구성 및 주택자산의 투자 성향 분석 - 수도권 거주 베이비부머와 에코세대를 중심으로 -

Generational Divides of Household Wealth and Propensity to Invest in Housing Asset

- Baby-boomers and Eco-boomers in the Seoul Metropolitan Area -

이 현 정*

Lee, Hyunjeong

Abstract

The purpose of this research is to examine generational distinctions of housing investment and household wealth for two different age cohorts - 'baby-boomers' and 'eco-boomers'. In so doing, national survey data of two different periods were analyzed and the primary results are summarized as follows; aggregate assets of both generations have risen, and the rising household debt for baby-boomers was related to loans for living expenses while eco-boomer's debt was ascribed to home-buying loans. In the midst of economic slowdown, the age cohorts had conservative asset allocation in preference for risk-averting investment like savings. The main purpose of saving and investment was distinctive across the groups? retirement for baby-boomers and home purchase for eco-boomers. Both groups prioritized reduction of household liabilities and also were cautious on investing in real estate. Still home-buying was considered to be an important driver for asset accumulation. While baby-boomers were unwilling to dispose any form of owned real estate, eco-boomers found it challenging to take on a long-term investment like home-buying, especially in economic uncertainties. Rather the young generation would diversify asset allocation with better-returning investment commodities like stocks, bonds and derivatives.

Keywords : Baby-boomers, Eco-boomers, Household Wealth, Homeownership, Housing Market

주요어 : 베이비부머, 에코세대, 가계자산, 주택소유, 주택시장

1. 서론

우리나라 경제발전의 중요한 역할을 담당하였고 국가경제와 시장에서 큰 축을 담당했던 베이비부머가 최근 2010년부터 은퇴연령에 돌입하였다. 이들 세대의 은퇴개시와 함께 그 자녀 세대인 에코세대의 사회진출(예, 대학진학, 취업, 결혼 등)이 본격화되면서 향후 우리나라 주택 및 부동산 시장에 적지 않은 영향을 줄 것으로 예측된다. Statistics Korea(2012)에 따르면, 우리나라 베이비부머¹⁾는 한국전쟁 이후 1955~1963년까지 조출생률²⁾이 다른 연도보다 두드러지게 높은 시기에 태어난 세대이며, 에코 세대는 베이비부머가 낳은 자녀를 부르는 말로 베이비부머가 메아리

(echo, 에코)처럼 다시 출생 붐이 일어난 1979~1992년 사이에 태어난 세대³⁾ 보고 있다. 「2010 인구주택총조사」에 따르면 베이비부머는 전체인구의 14.6%, 에코세대는 19.9%를 차지하며, 이들 두 세대를 합산하면 전체인구의 1/3 이상(34.4%)을 차지하는 것으로 나타났다. 또한, 에코세대는 100세 시대를 맞는 주역으로 안정적인 노후생활을 위해 체계적으로 재무계획을 마련해야 하는 첫 세대이나 심각한 취업난으로 결혼과 출산이 지연되면서 적절한 자산계획 수립을 어렵게 하고 있다. 실제, 이들 세대 대부분(71.8%)은 삶의 목표에 맞는 생애 재무설계를 세워본 적이 없는 것으로 나타났다(KB FGBRI, 2012). 더욱이 주택 및 자산시장의 잠재 수요고객으로 등장함에도 불

*정희원(주저자, 교신저자), 경희대학교 주거환경학과 부교수, PhD

Corresponding Author: Hyunjeong Lee, Dept. of Housing & Interior Design, Kyung Hee University, 26 Kyungheedaero, Dongdaemun-Gu, Seoul 130-701, South Korea (ROK)
E-mail: ecohousing@khu.ac.kr

본 논문은 2012년도 정부(교육부)의 재원으로 한국연구재단의 기초연구사업 지원을 받아 수행된 것임(과제번호: 2012R1A1A2038838)

1) 미국의 베이비부머는 1946-1964년, 일본의 단카이 세대는 1947-1949년 사이에 출생하여 국가별 전체인구에서 각각 30%, 5%를 차지함(Statistics Korea, 2012; Hyundai Research Institute, 2009).

2) 통계청의 출생통계에서 조출생률(Crude Birth Rate)은 특정 1년간의 총 출생아 수를 당해 연도의 연앙인구(7월1일 기준)로 나눈 수치를 1,000분비로 나타낸 것임.

3) 베이비부머와 달리 에코세대의 출생기간(14년)이 다소 넓게 분포된 이유는 혼인연령이 지속적으로 높아져 출산기간이 길어졌기 때문임(Statistics Korea, 2012).

구하고 에코세대는 취업지연, 고용 불안, 고가의 주택가격 등 자력으로 자가를 마련할 수 없는 요인들로 중산층으로 발돋움할 주거사다리(property ladder) 진입이 어려운 실정이다.

한편, 베이비부머는 자가 마련을 생애에서 가장 중요한 일로 여기며 스스로 주택을 마련하고 노후 준비를 해 온 세대이다. 특히 전체 자산에서 주택이 차지하는 비중이 높은⁴⁾ 가계구조 특성상 최근의 국내 경기 침체는 자산 가치를 위협하고 있다. 실제 장기화되어가는 저성장 기조는 실물자산의 가치를 하락시켜 노후 대책을 준비해야 하는 베이비부머에게 불안감을 가중시키고 있다. 미래에 대한 불확실성과 체감경제의 지속적인 하락 속에서 이들 두 세대는 주택시장에서 사뭇 대조적인 입장을 지닌다. 즉, 노후 준비의 최후 보루인 주택의 자산가치 상승을 기대해야 하는 베이비부머와 주택마련을 위해 고가의 주택가격이 다소 하락하기를 기대해야 하는 에코 세대 간의 상반된 상황에 직면한 것이다. 고도의 경제성장 속에서 빠른 소득증가와 시세차익을 통한 자본이득 획득으로 자가마련과 자산축적이 비교적 용이했던 베이비부머는 자가마련으로 상당수 중산층으로 진입할 수 있었지만, 에코세대는 국내의 경제위기와 급변하는 시장변화에 따른 내생적 요인으로 사실상 자가마련은 물론 중산층 진입이 더욱 더 어려워지고 있다(KB FGBRI, 2012). 실제, 자가마련을 한 에코세대의 구입자금 출처를 살펴보면, 자기자본(52%), 부모지원(41%), 대출(7%) 순으로 부모로부터의 경제적 의존도가 높게 나타났다(KB FGBRI, 2012). 이러한 세대 간 자산이전은 결과적으로 에코세대의 조기 주거안정 뿐만 아니라 사회경제적 지위를 결정시키는 주요 요인으로 작용하게 된다.

높은 주택가격, 주택구매를 통한 자산증식의 기대가 사라지면서 자가마련에 대한 필요성이 줄어들어 내 집 장만을 하지 않으려는 의식이 확산되고 있다(Kim & Byun, 2013). 이로 인해 에코세대는 부모 세대인 베이비부머와 확연히 다른 주거관을 형성하게 되었다(KB FGBRI, 2012). 에코세대는 부동산보다 금융자산을 활용한 자산 증식을 비교적 높게 평가하고, 쾌적한 주거환경 속에 전·월세 거주를 긍정적으로 받아들이는 등 교환가치보다 사용가치를 중시하는 주거관으로 점차 변화하고 있다. 최근 에코세대 300명을 대상으로 조사한 한 연구결과에 따르면, 에코세대 중 ‘반드시 내 집을 소유해야 한다’는 의견은 과반수 이상(52.7%)을 차지하지만 ‘내 집 마련을 위해 고생하기보다 쾌적하면 전·월세도 괜찮다’는 의견 역시 2/5 이상(44.4%)으로 나타났다(KB FGBRI, 2012).

현재 베이비부머를 대상으로 주거관련 연구는 다수 있으나 향후 주택시장의 주요 소비층이 될 에코세대에 대한 관련 연구는 미흡하며 이들 세대 간 주거연구는 거의

이루어지지 않고 있다. 따라서 본 연구는 「2010 가계금융조사」와 「2012 가계금융복지조사」를 활용하여 베이비부머와 에코세대의 자산구성의 차이를 살펴보고 세대별 자산 투자성향을 분석하여 이들 세대의 주거안정을 도모할 수 있는 방안을 모색하고자 한다.

본 연구의 목적은 다음과 같다. 첫째, 베이비부머와 에코세대의 가계 자산 및 부채 구성에서 유사점과 차이점을 비교하여 세대별 자산구성의 특성을 살펴본다. 둘째, 현재 여유자금 운용방법과 투자목적에 대한 세대별 차이를 조사한다. 셋째, 세대별 향후 주택 및 부동산 투자의향과 투자목적에 대해 조사한다.

II. 이론적 고찰

1. 베이비부머와 에코세대의 거주 특성 및 주거 의식

1) 세대별 거주특성

Statistics Korea(2012)에 따르면, 2010년 기준 베이비부머 가구의 다수(59.6%)가 자가에 거주하는 반면 에코세대는 1/5 이하(15.4%)에 불과하여 다수(42.5%)는 월세에 거주하고 있었다. 이러한 세대 간 주택점유형태의 뚜렷한 차이와 함께 거주 주택유형에도 현저한 차이를 보였다. 베이비부머 가구는 아파트(52.3%)로 가장 높았고, 단독주택(34.3%), 다세대 주택 및 연립주택의 공동주택(10.8%) 순으로 거주하고 있었다. 반면, 에코세대 가구는 단독주택에 거주하는 비율이 압도적으로(49.6%) 높았으며, 아파트(32.4%), 공동주택(9.3%)순으로 거주하고 있다. 에코세대의 단독주택 거주는 사회진출을 갖 시작하여 수입이 높지 않아 비교적 저렴한 주택을 선택해야 하는 경제적 여건에 기인한다. 반면 아파트 거주 에코세대는 미혼과 기혼으로 대별하여 추측될 수 있는데, 미혼의 에코세대는 학업 또는 취업 등으로 인한 가족으로부터 독립한 가구일 확률이 높은 반면 기혼의 에코세대는 결혼과 함께 분가하여 전세 또는 자가인 것으로 추측된다.

2) 세대별 주거의식

주택에서 일어나는 경험적인 측면과 정서적인 측면을 포함한 개념인 주거의식은 부동산(주택) 매매 및 임대차 시장과 직결되어 있다(Roh, 2013). 또한, 주거의식은 동일한 거주조건에서도 가족 속성과 가구주의 사회·경제적 속성, 주택유형, 자가소유 여부, 주거이동 여건 등에 따라 현재의 거주환경이 다르게 나타난다(HSRS, 2013). 이에 KMLIT(2012)가 최근 발표한 「2012년 주거실태조사」에 나타난 베이비부머(45-54세, 55-64세)와 에코세대(25세 이하, 25-34세)의 세대별 주거의식 차이를 살펴보면 다음과 같다.

내 집이 꼭 필요하다는 주택소유의식을 5점 척도로 조사한 결과, 베이비부머(3.85)가 에코세대(3.50)보다 자가소유에 대한 의식이 현저히 높게 나타나 세대 간 뚜렷한 의식의 차이가 있었다. 이러한 차이는 주택마련에 대한 애착, 자가소유에 대한 전통적 가치관, 주거불안의 경험 등

4) 2014 가계금융·복지조사에 의하면 가구 전체 자산의 37.0%, 실물자산의 54.6%를 차지하는 것으로 나타남(Statistics Korea, 2014).

에서 비롯된 것으로 추측된다.

또한, 현재의 집값 수준이 적정하다고 생각하는지에 대해 베이비부머(2.85)가 에코세대(2.62)보다 약간 높아 에코세대가 현재의 주택가격이 다소 높다고 판단하고 있었다. 경제개발 시대에 주로 근로소득과 저축에 의존해 주택을 장만하고 지속적인 주택가격 상승을 경험한 베이비부머 및 그 이전 세대들에게는 현재의 주택가격 형성에 익숙하지만, 그러한 경험이 없는 결국 에코세대에게는 낯설 수밖에 없다. 오늘날과 같은 주택가격구조는 결과적으로 에코세대의 자가마련과 주택시장 진입을 가로막는 장애물이 되었다(Park, 2013).

한편, 소형주택을 더 많이 건설해야 한다는 의견에서 세대별 차이가 거의 없었으나 베이비부머(3.77)가 에코세대(3.67)보다 그 의견이 다소 높게 나타났다. 저출산·고령화 영향으로 가구원 수가 점차 줄어들고, 은퇴 이후 주택 규모 축소와 자녀결혼에 따른 주거지불능력이 고려된 것으로 풀이된다. 실제, 베이비부머들의 소형주택 시장에 가세하면서 소형주택의 수요는 더욱 높아질 것으로 예상된다(Seol & Woo, 2012). 이와 관련하여 공공임대주택 건설에 대한 필요성에서 베이비부머(2.75)가 에코세대(2.26)보다 더 높게 나타난 것도 이러한 추세를 반영한 것이라 할 수 있다.

금융상품보다 부동산투자를 더 선호한다는 항목에서 베이비부머(2.87)가 에코세대(2.57)보다 다소 높게 나타나 보다 보수적인 투자성향을 보여주었다. 이는 경제성장과정

에서 실물자산 가치의 급등을 경험하고 투자대상이 마땅치 않았던 베이비부머와 달리 에코세대는 주택 이외의 다양한 투자상품과 관련 정보에 노출되어 있기 때문에 추측된다. 또한, 일련의 경제위기를 통해 자산가치의 급락을 직접 경험한 베이비부머 세대에게 부동산은 불안정한 투자처로 인식할 뿐만 아니라 무리한 대출에 의한 자가 마련에 대해서도 회의적임을 알 수 있다(Kim & Byun, 2013).

세대별 이사 계획을 살펴보면 베이비부머 3/4이 이사계획이 없는(75.1%) 반면 에코세대는 절반 이상(51.6%)이 4년 이내 이사할 계획을 가지고 있었으며 주로 직장이동 및 결혼에 의한 것이었다. 베이비부머와 에코세대 모두 이사할 경우 대체로 자가를 희망했으나 경제적 여건이 상대적으로 취약한 에코세대는 전·월세(58.5%)를 현실적 대안으로 선택하였다.

2. 관련 선행연구 고찰

가구의 자산과 관련한 선행연구 상당수는 사회·경제학적 특성에 따른 주택 자산선택의 영향요인을 분석하였으며, 가계의 자산이나 가구주의 연령 등이 주요 요인으로 나타났다. 특히, 베이비부머를 중심으로 주거안정성이나 자산특성, 부동산 자산구조에 대한 연구는 많으나 주택시장에서 새롭게 부상하고 있는 에코세대에 관한 연구는 부족한 실정이다<Table 1>.

Table 1. Summary of Literature Review

Theme	Author	Title	Summary
Housing asset	Kim (2007)	Asset Choice of Korean Households	In the post-Asian Financial Crisis, Korean households have changed their asset portfolio in strong favor of risk-averting investment products
	Shim & Chung (2010)	A Study on Rental Housing Tenure Choice of Households in Korea	Net household wealth and income are determinants to tenants' choice for <i>Chonse</i> or monthly rent - the larger income and smaller housing expense, the more likelihood that tenants select <i>Chonse</i>
	Seong & Choi (2012)	Analysis of Choosing <i>Chonse</i> or Monthly Rent under Tenant's Asset Constraint and Income	Economic status of tenants affects rental choice, either <i>Chonse</i> or monthly rent, and <i>Chonse</i> is positively related with aggregate asset while monthly rent is negatively associated with household income and liabilities
Baby-boomers	Kang (2010)	A Study on the Effects that Residential Satisfaction has on the Housing Choice of Baby Boomer	Residential choice of baby boomers are likely to be determined by satisfaction with accessibility, health and leisure, safety and neighborhood
	Park (2011)	Factors Affecting Private Financial Preparation for Aging of the Baby Boomers in Korea	Most baby boomers have lower expectation on children's care-giving, and consider post-retirement income to be insufficient, implying that private pension and social security should be arranged to reduce the poverty in later life
	Seo (2012)	A Study of the Economic Structure of Baby Boomer Households and the Determinants of Economic Satisfaction in Korea	Since baby boomers and elderly people have distinctive household wealth, diverse strategies are required to meet a wide arrange of baby boomers' needs and to satiate their lifestyles.
	Park & Noh (2012)	A Study on the Directin for Housing Policy with Baby Boomers' Dwelling Preferences.	Baby boomers regard important suburban living, medical facilities, small-sized single-family home, and long-term tenancy while expecting the public sector to provide supportive services.
Eco-boomers	Kim & Byun (2013)	Housing Demand of Eco-boomers	Eco-boomers view housing as a place to live, rather than an investment tool, and it's of importance to establish a policy supporting generational transfer of household wealth
	Lim (2013)	A Study on the Disparities on Housing Affordability between Generations in South Korea	Retirement of baby-boomers and employment instability of eco-boomers significantly decrease household income, aggravating housing affordability

Seo(2012)은 베이비부머 가계의 경제구조를 베이비부머 이전세대와 비교하여 베이비부머 세대에게 중요한 '일'과 '자녀교육'은 실제로 가계경제 및 경제적 만족도, 향후 자원배분에 대한 의향에 차이를 가져오는 요인임을 밝혔다. Park(2011)의 연구에 따르면, 베이비부머의 재무적 노후준비와 영향요인에서 이들 세대는 부모 부양과 자녀 양육에 대한 책임감이 높고 자녀로부터 부양기대가 낮으며 노후를 위한 준비를 거의 하지 않은 위험이 있다고 조사하였다. 따라서 베이비부머 세대가 노후준비를 대비할 수 있도록 개인연금저축이나 보험 등 각종 사적 연금제도를 장려하는 동시에 공적 보장이 상호보완기제로 뒷받침되어야 하고, 적절한 노후준비교육이 뒤따라야 한다고 주장하였다. 그 외 Kang(2010)는 베이비부머의 주거만족도와 주거선택 간의 영향요인을 조사하였고, Park & Noh (2012)는 베이비부머의 주거선호에 따른 주택정책 방향을 살펴 보았다.

한편, 국내 에코세대⁵⁾ 관련 연구는 매우 저조한데, 주택수요 특성을 분석한 것이 있다(Kim & Byun, 2013). 이 연구에 따르면 에코세대는 주거안정을 위한 자가 마련을 희망하지만 경제력이 부족하고 금융대출에는 소극적인 것으로 나타났다. 이에 생애주기를 고려한 주거이동 및 다양성을 반영하고 세대 간 자산이동을 원활하게 하는 정책적 지원의 필요성이 요구되었다.

III. 조사대상가구의 일반적 특성 및 자산구성

1. 분석자료 및 분석방법

본 연구에서는 통계청이 한국은행 및 금융감독원과 공동으로 전국 약 1만 표본가구를 대상으로 실시한 「2010 가계금융조사」와 「2012 가계금융·복지조사」를 분석하였다. 조사대상자로는 「2010 가계금융조사에서 1955년부터 1963년에 출생하여 수도권에 거주 중⁶⁾인 베이비부머 총 1,080가구, 1979년부터 1992년에 출생하여 수도권에 거주 중인 에코세대 총 437가구를 선정하였다^{7,8)}. 「2012 가계금융·복지조사」에서도 동일한 방법으로 베이비부머 797가구, 에코세대 431가구를 선정하여 기술통계와 추리통계(예, 카이검증, 로지스틱 회귀분석)를 분석에 사용하였다. 2010년과 2012년 베이비부머의 가구 수의 변동은 수도권에서 비수도권으로의 이사(예, 직장이동, 은퇴 등)로 추측된다.

2. 조사대상 베이비부머와 에코세대의 일반적 특성

조사대상 가구주 성별은 두 세대 모두 '남성'이 압도적으로 많았으며, 베이비부머의 여성가구주가 2010년(14.9%)에 비해 2012년(19.8%) 소폭 증가하였다<Table 2>. 혼인 여부와 가구원 수 간 상관성이 높았는데 베이비부머는 기혼자가 많아 3-4인 가구가 다수를 차지하였고, 에코세대는 미혼자가 많아 1-2인 가구 비율이 높았다. 또한, 베이비부머보다 에코세대의 학력수준이 월등히 높았으며, 두 세대 모두 급여생활자가 대다수를 차지하였다.

현재 거주하는 주택유형을 살펴보면, 베이비부머는 아파트의 자가 거주자가 많은 반면 에코세대는 단독주택 및 연립/다세대주택의 임차 거주자가 많았다. 에코세대의 아파트 거주자가 2010년(37.1%)에 비해 2012년(39.2%) 들어 증가하였는데, 이는 혼인변화(결혼)에 따른 전세 및 자가 거주자 증가로 추측된다. 주택규모는 경제적 요인과의 연관성이 높기 때문에 베이비부머는 중·소형 주택 거주자가 많았으나 에코세대의 3/4 이상은 소형주택에 거주하였다.

3. 조사대상 베이비부머와 에코세대의 자산구성

1) 세대별 자산 분포

조사대상가구의 세대별 소득은 모두 증가하였으며, 경상소득 증가보다 가치분 소득의 증가폭이 더 컸는데 이는 부채 증가에 따른 반사효과로 보인다<Table 3>. 자산과 부채 모두 절대적인 금액으로는 베이비부머가 에코세대보다 훨씬 크지만, 그 증가폭은 에코세대가 더 두드러졌다. 특히 두 세대 모두 부채 증가율이 높아졌는데, 이는 에코세대에서 결혼 등에 따른 주거이동에 의한 자금 마련(예, 전세자금, 주택구입 용자금 등)에 따른 것으로 실제 에코세대의 실물자산 중 임대보증금이 차지하는 비율이 높음을 고려할 때 이러한 정황을 뒷받침해 준다. 반면, 베이비부머의 부채증가는 주택교체, 자녀 교육비를 포함한 생활비 조달을 위한 생계형 대출에 기인한 것으로 해석된다.

두 세대 모두 전체 자산에서 실물자산이 차지하는 비율이 점차 감소하고 있는 반면 금융자산의 비율이 높아졌다. 대체로 베이비부머는 전체 자산에서 실물자산의 비율이, 에코세대는 금융자산의 차지하는 비율이 높은 점이 대조적이었다. 특히 베이비부머의 실물자산 중 부동산 자산의 금액 감소, 기타실물자산 금액 증가, 금융자산의 저축액 증가는 부동산 자산 처분 후 기타 실물자산이나 금

5) 주요 선진국에서는 이미 청년세대의 취업, 결혼, 주택 등 사회문제를 안고 있으며, 이들을 지칭하는 용어들도 등장하여 관련 연구가 진행되어왔음(예, 영국의 kippers, 일본의 parasite singles) (Forrest & Hirayama, 2009; Hirayama & Ronald, 2008; Rugg, 1999; Stein, 2012).

6) 「2010 인구주택총조사」에 따르면 서울을 포함한 수도권에 전체 인구의 절반이 거주하고 있어 본 연구의 분석대상을 수도권 거주로 한정함.

7) 「2010 가계금융조사」에서 본 연구의 조사대상으로 에코세대는 만18세~만31세, 베이비부머는 만47세~만55세를 추출하였고, 그로부터 2년 후인 「2012 가계금융복지조사」에서는 만20세~만33세, 만 49세~만 57세를 표본으로 추출하였음.

8) 수도권이 비수도권보다 고가의 주택이 많이 집중되어 있고, 주택구매가 비교적 어려우며, 이러한 지역 간 주택자산 가격 차이는 가계자산의 구성과 주택구입 의향에 보다 민감하게 영향을 미치게 됨. 특히 경기 상승국면보다 하강국면에서 그 가격 편차에 따른 주택소비의 비대칭성을 심화시키는 경향이 있음(Kang et al., 2009; Yoon & Lee, 2014).

Table 2. General Characteristics

Category	Types	Baby-boomers				Eco-boomers			
		2010		2012		2010		2012	
		f	%	f	%	f	%	f	%
Gender	Male	919	85.1	639	80.2	295	67.5	317	73.5
	Female	161	14.9	158	19.8	142	32.5	114	26.5
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Marital status	Married	870	80.6	601	75.4	193	44.2	202	46.9
	Unmarried	31	2.9	25	3.1	239	54.7	224	52.0
	Divorced	129	11.9	119	14.9	5	1.1	5	1.2
	Bereaved	50	4.6	52	6.5	0	0.0	0	0.0
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Household size	One-person	78	7.2	78	9.8	154	35.2	140	32.5
	Two-person	122	11.3	125	15.7	134	30.7	130	30.2
	3-4 persons	722	66.9	484	60.7	138	31.6	156	36.2
	5-person or more	158	14.6	110	13.8	11	2.5	5	1.2
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Educational level	Less than high school	222	20.5	175	22.0	4	0.9	2	0.5
	High school diploma	446	41.3	311	39.0	115	26.3	97	22.5
	College degree or higher	412	38.1	311	39.0	318	72.8	332	77.0
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Occupation	Wage-earners	592	54.8	410	56.7	265	60.6	195	48.0
	Professionals	166	15.4	135	18.6	92	21.1	136	33.5
	Small-business owners	104	9.6	76	10.6	39	8.9	59	14.5
	Others	218	20.2	102	14.1	41	9.4	16	4.0
	Total	1,080	100	723	100	437	100	406	100
Housing structure	Single-family home	332	30.7	214	26.9	170	38.9	116	26.9
	Apt	550	50.9	418	52.4	162	37.1	169	39.2
	Multi-family housing*	182	16.9	143	17.9	77	17.6	128	29.7
	Others**	16	1.5	22	2.8	28	6.4	18	4.2
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Housing tenure	Owning	619	57.3	448	56.2	77	17.6	82	19.0
	Chonsei	281	26.0	167	21.0	181	41.4	193	44.8
	Rent	160	14.8	163	20.5	166	38.0	137	31.8
	Others	20	1.9	19	2.4	13	3.0	19	4.4
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Housing size***	Small-sized	399	36.9	325	40.8	332	76.0	335	77.7
	Medium-sized	394	36.5	250	31.4	87	19.9	71	16.5
	Large-sized	287	26.6	222	27.9	18	4.1	25	5.8
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100

* including maisonette; ** including free or company housing; *** net housing size ranging from small-sized (less than 60), medium-sized (60-80) to large-sized (80 or larger)

용자산으로의 자산이동 현상으로 추측된다. 이는 베이비부머들이 자녀친학 및 결혼, 각종 경조사비 등 생활비 지출 부담이 계속 늘어날 것에 대비한 현금성 자금 준비와 무관하지 않다. 한편 에코세대의 부동산 자산과 기타실물

Table 3. Household Asset and Its Constituents

(thousand in KRW)					
Category	Baby-boomers		Eco-boomers		
	2010	2012	2010	2012	
Income	Income	52,233	60,761	32,657	39,586
	<i>change</i>	16.3%		21.2%	
	Disposable income	38,272	47,174	25,861	32,942
<i>change</i>	23.3%		27.4%		
Total asset	Total asset	502,304	544,819	123,022	156,894
		(100%)	(100%)	(100%)	(100%)
	<i>change</i>	8.5%		27.5%	
	Real asset	409,638	411,488	68,405	76,779
		(81.6%)	(75.5%)	(55.6%)	(48.9%)
<i>change</i>	0.4%		12.2%		
Real asset	Real estate	397,854	391,235	62,132	68,939
	Other real asset	11,784	20,253	6,273	7,840
	Financial asset	92,666	133,331	55,617	80,115
		(18.4%)	(24.5%)	(45.2%)	(51.1%)
	<i>change</i>	43.8%		44.0%	
Total debt	Savings	62,584	100,289	20,927	28,753
	Rent deposit	30,082	33,042	34,690	51,362
	Total debt	82,470	113,044	19,249	29,915
		(100%)	(100%)	(100%)	(100%)
	<i>change</i>	37.1%		55.4%	
Liabilities	Debt	52,793	68,704	14,443	22,210
		(69.4%)	(68.0%)	(79.2%)	(80.2%)
	<i>change</i>	30.1%		53.8%	
	Rent deposit	29,677	44,340	4,806	7,705
		(30.6%)	(32.0%)	(20.8%)	(19.8%)
<i>change</i>	49.4%		60.3%		

자산 금액 증가, 금융자산의 저축액 증가는 소득증가에 따른 주택확장(예, 전세자금 확충, 주택구입용 저축)과 관련이 있어 보인다. 그러나, 두 세대 모두 금융자산의 전반적인 증가는 경기침체에 따른 자본시장의 수익률 악화, 부동산 시장 불황, 투자처 부재, 고용불안, 물가 상승, 실질소득 감소 등의 복합적인 원인에 기인하며, 가계의 소비심리 위축과 투자불안에 따른 현금흐름에 대한 중요성이 무엇보다 커지면서 환금성과 안정성을 우선시하게 되었고 그에 따라 금융자산 비중을 늘리고 있음을 시사한다.

2) 세대별 부채 증감 및 상황

조사대상가구의 세대별 부채에 살펴보면, 전년도 및 1년 뒤 부채규모 변화에 대해 두 세대 모두 ‘변함없음’ 의견이 가장 많았다<Table 4>. 다만, 에코세대에서 2010년에 비해 부채가 증가한 가구가 있었는데, 이는 ‘주택마련’ 증가와 연관이 높았다. 부채증가원인으로 베이비부머는 주로 생활자금 마련(예, 자녀교육비, 생활비 등)으로 인한 것인데, 부채 증가에 따른 상환부담이 커지게 됨을 알 수 있다. 두 세대 모두 가구 수입이 근로소득에 의존하고 있는 점을 고려할 때 장기적인 경기침체와 지속적인 고용불안은 가계부채 상환능력을 크게 약화시킬 것으로 예측된다.

Table 4. Household Liabilities

Category	Types	Baby-boomers				Eco-boomers			
		2010		2012		2010		2012	
		f	%	f	%	f	%	f	%
Debt change	Decreased	189	30.0	162	29.9	62	30.0	74	29.4
	No changed	253	40.2	226	41.8	74	35.7	87	34.5
	Increased	188	29.8	153	28.3	71	34.3	91	36.1
	Total	630	100	541	100	207	100	252	100
Reasons for changing debt	Home-buying	15	9.1	3	3.3	9	19.6	16	37.2
	Non-housing real estate purchase	5	3.0	8	8.9	4	8.7	2	4.7
	Deposit for rent or Chonse	11	6.7	6	6.7	6	13.0	5	11.6
	Debt redemption	28	17.1	11	12.2	5	10.9	1	2.3
	Wedding (fund)	4	2.4	3	3.3	4	8.7	1	2.3
	Children's education	62	37.8	23	25.6	3	6.5	5	11.6
	Living expenses	28	17.1	22	24.4	12	26.1	9	20.9
	Others	11	6.7	14	15.5	3	6.5	4	9.2
	Total	164	100	90	100	46	100	43	100
	Ways for debt redemption	Wage	464	80.7	132	81.5	181	91.4	68
Cashable asset		29	5.0	5	3.1	6	3.0	2	2.7
Housing mobility		16	2.8	5	3.1	2	1.0	2	2.7
Disposal of real estate or other asset		57	9.9	11	6.8	5	2.5	0	0.0
Bequest		3	0.5	3	1.9	3	1.5	0	0.0
Others		6	1.0	6	3.7	1	0.5	2	2.7
Total		575	100	162	100	198	100	74	100
Debt prospect		Will increase	164	15.2	250	31.4	46	10.5	148
	Won't be changed	612	56.7	457	57.3	265	60.6	240	55.7
	Will decrease	304	28.1	90	11.3	126	28.8	43	10.0
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100

IV. 조사대상가구의 자산운용 및 투자성향

1. 조사대상 베이비부머와 에코세대의 여유자금 운용방안 및 투자목적

1) 세대별 및 특성별 여유자금 운용방안

세대별 여유자금 운용방안에 대해 살펴보면, 두 세대 모두 '저축 및 금융자산 투자'를 선호하였으나, 이는 2010년에 비해 감소하였다<Table 5>. 이러한 저축과 투자 감소는 부동산 투자 감소와 함께 동반 하락세를 보이고 있다. 오히려 부채를 상환하겠다는 응답이 현저히 높아졌는데, 이미 상당수 가구들이 대출을 받은 상황에서 경기침체에 따른 부채상환에 대한 경제적 부담과 심리적 압박이 커지고 있음을 알 수 있다.

한편 두 세대 모두 여유자금을 운영할 방법으로 불안한 금융환경에서 자금을 안전하게 맡길 수 있는 시중은행의 예금을 선호하였다. 고수익, 고위험 금융상품 투자보다는 이율이 낮더라도 원금이 보전되고, 목돈 지출이 필요한 유사시에 입출금이 자유로운 용이성 때문에 이러한 선택이 뒷받침된 것으로 보인다.

Table 5. Investment Methods

Category	Types	Baby-boomers				Eco-boomers			
		2010		2012		2010		2012	
		f	%	f	%	f	%	f	%
Ways to utilize investment	Saving and financial investment	464	43.0	323	40.5	255	58.4	243	56.4
	Real estate purchase	351	32.5	213	26.7	110	25.2	86	20.0
	Debt redemption	221	20.5	219	27.5	45	10.3	76	17.6
	Household consumption*	22	2.0	13	1.6	13	3.0	18	4.2
	Others	22	2.0	29	3.6	14	3.2	8	1.9
Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100	
Preferred investment modes	Saving in primary banking institutions**	784	72.6	641	80.4	299	68.4	338	78.4
	Saving in secondary banking institutions***	130	12.1	73	9.2	68	15.6	43	10.0
	Pension	48	4.4	21	2.6	8	1.8	8	1.9
	financial investment	104	9.7	54	6.8	58	13.3	39	9.0
	Others	14	1.6	8	1.1	4	0.9	3	0.7
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100

* including car, furniture and etc.; ** including commercial banks and special purpose banks; *** including credit unions and insurance companies

2) 세대별 및 특성별 금융자산 투자목적

베이비부머와 에코세대 모두 현재의 여유자금을 '저축 및 금융투자'를 활용하려는 비율이 절대적으로 매우 높은데, 이들이 투자 시 최우선적으로 고려하는 사항을 살펴본 결과, 두 세대 모두 '안정성'이 가장 중요하였다<Table 6>. 그 응답비율은 2010년에 비해 현저히 증가하였으며, 반면 '수익성'은 감소하여 상반된 흐름을 보여주고 있다. 이는 저축은행 사태 등 금융기관의 각종 사건들로 투자의 안정성이 중요하게 대두되면서 경기하강과 함께 빠르게 경직되어가는 금융시장 분위기에서 투자원금 보전을 하려는 자기 방어적인 가계자산 운영을 반영한 것으로 볼 수 있다.

한편, 금융자산에 투자하는 주된 목적에서 세대별 차이가 나타나는데, 베이비부머는 '노후대책'을, 에코세대는 '주택 마련'이었으며, 두 세대 모두 '부채상환' 응답이 명확히 증가하였다.

2. 조사대상 베이비부머와 에코세대의 향후 부동산 투자의향 및 투자목적

1) 세대별 부동산 자산 활용계획

앞서 <Table 5>에서 나타난 바와 같이, 세대별 여유자금 운용을 위해 '저축 및 금융투자' 다음으로 '부동산 구입'이 고려되었다. 이는 안전자산으로 저축 이외에 부

Table 6. Propensity to Invest in Financial Asset

Category	Types	Baby-boomers				Eco-boomers			
		2010		2012		2010		2012	
		f	%	f	%	f	%	f	%
Considerations for financial investment	Profitability	214	19.8	82	10.3	125	28.6	81	18.8
	Security	770	71.3	644	80.8	298	68.2	322	74.7
	Liquidity	54	3.9	47	5.9	9	2.1	24	5.6
	Convenience	40	5.0	24	3.0	5	1.1	4	0.9
	Others	2	0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100
Financial investment purpose	Home-buying	255	23.6	105	13.2	215	49.2	152	35.3
	Retirement	482	44.6	476	59.7	59	13.4	91	21.1
	Wedding (fund)	43	4.0	30	3.8	81	18.5	82	19.0
	Children's education	130	12.0	52	6.5	22	5.0	27	6.3
	Debt redemption	102	9.4	100	12.5	17	3.9	46	10.7
	Emergency	24	2.2	10	1.3	10	2.3	5	1.2
	Business start or expansion	28	2.6	13	1.6	14	3.2	12	2.8
	Others	16	1.5	11	1.5	19	4.3	16	3.8
	Total	1,080	100	797	100	437	100	431	100

Table 7. Propensity to Invest in Real Estate

Category	Types	Baby-boomers		Eco-boomers	
		f	%	f	%
		Propensity to invest	Yes	1,025	45.9
No	1,209		54.1	469	50.5
	Total	2,234	100	929	100
Investment purpose	Home-buying	267	26.0	244	53.0
	Equity	147	14.3	83	18.0
	Rental income	125	12.2	42	9.1
	Business	63	6.1	19	4.1
	Retirement	333	32.5	52	11.3
	Inheritance	59	5.8	10	2.2
	Leisure	12	1.2	3	0.7
	Bequest	15	1.5	1	0.2
	Others	4	0.4	6	1.3
	Total	1,025	100	460	100
Preferred asset for investment	Single-family home	189	18.4	35	7.6
	Apartment	282	27.5	289	62.8
	Multi-family housing	35	3.4	17	3.7
	Building	248	24.2	63	13.7
	Land	266	26.0	54	11.7
	Property overseas	3	0.3	1	0.2
	Others	2	0.2	1	0.2
Total	1,025	100	460	100	

동산에 대한 장점은 여전히 남아 있음을 시사하는데, 향후 부동산 투자여부에 대해 베이비부머와 에코세대 모두 절반가량 긍정적 답변을 하여 향후 부동산 시장의 잠재 수요를 파악할 수 있었다<Table 7>. 다만 그 투자목적은 세대 간 차이가 명확하였는데, 베이비부머는 ‘노후대책’ (32.5%), 에코세대는 ‘자가 마련’(53.0%)으로 나타났다. 두

세대 모두 선호하는 부동산 대상으로 아파트를 손꼽았으며, 자가 구입을 염두에 둔 에코세대(62.8%)와 달리 베이비부머는 아파트, 토지, 건물 순으로 부동산 종류별 투자 관심이 높았다. 이는 노후대비용으로 수익형 부동산에 관심이 있음을 의미한다. 또한, 에코세대보다 베이비부머가 부동산 구입 의사가 높지만<Table 5>, 그 처분에 대해서는 매우 소극적이다<Table 4>. 이러한 투자 성향은 베이비부머의 은퇴로 인한 당장의 자산처분을 기대하기 힘들며, 부동산 시장에 미치는 여파도 크지 않을 것으로 예측될 수 있다. 오히려 베이비부머는 은퇴시기를 지연시켜 노동시장에 잔류하면서 근로소득을 계속 유지하려는 경향이 높을 가능성이 크다.

2) 세대별 향후 부동산 투자여부에 미치는 영향

향후 부동산 투자여부에 미치는 영향을 살펴보기 위하여 <Tables 8-9>와 같이 가구특성, 주택특성, 자산특성 등 총 11가지를 변인으로 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 그 결과 베이비부머는 금융자산이 부동산 투자에 영향을

Table 8. Regression on Propensity to Invest in Real Estate (for Baby-boomers)

Variables	B	S.E.	Wals	df	Exp(B)	
(constant)	.375	.776	.234	1	1.455	
Gender	.110	.230	.229	1	1.117	
Household characteristics	Marital status	-.145	.133	1.178	1	.865
	Household size	-.110	.120	.833	1	.896
	Educational level	-.112	.116	.931	1	.894
	Occupation	.142	.073	3.809	1	1.152
Housing characteristics	Structure types	-.019	.107	.031	1	.981
	Housing tenure	.081	.127	.408	1	1.085
	Housing size	.119	.123	.928	1	1.126
Household asset	Real asset	.113	.117	.936	1	1.119
	Financial asset	-.275	.113	5.934	1	.760**
	Liabilities	.168	.103	2.673	1	1.183

**p<0.01

Table 9. Regression on Propensity to Invest in Real Estate (for Eco-boomers)

Variables	B	S.E.	Wals	df	Exp(B)	
(constant)	-.251	1.133	.049	1	.778	
Gender	.433	.258	2.828	1	1.542	
Household characteristics	Marital status	.074	.225	.110	1	1.077
	Household size	.038	.148	.067	1	1.039
	Educational level	-.112	.249	.204	1	.894
	Occupation	.196	.123	2.520	1	1.216
Housing characteristics	Housing structure	-.154	.121	.628	1	.857
	Housing tenure	.020	.158	.015	1	1.020
	Housing size	-.041	.190	.046	1	.960
Household asset	Real asset	.194	.154	1.577	1	1.214
	Financial asset	-.064	.174	.135	1	.938
	Liabilities	-.125	.179	.483	1	.883

미치는 유의성을 보인 반면, 에코세대에서는 통계적으로 유의한 변인이 없는 것으로 나타났다. 베이비부머의 경우, 승산비에 비추어 볼 때, 부동산 투자여부에 가장 큰 영향을 미치는 변인은 부채액이었으며 직업, 주택규모, 실물자산, 성별, 주택 점유형태 순으로 나타났다. 즉, 부채액이 많을수록, 주택규모가 클수록, 실물자산이 많을수록, 남성일수록 부동산에 투자할 승산이 높아졌다. 반면 혼인여부, 가구원수, 교육수준, 주택유형, 금융자산은 승산비가 감소하는 방향으로 나타났다. 통계적으로 유의한 변인인 금융자산의 경우, 금융자산이 한 단위 증가할 때 부동산에 투자할 승산이 약 0.76배로 감소하였다.

한편, 에코세대의 부동산 투자여부에 가장 큰 영향을 미치는 변인은 가구주 성별이었으며, 직업, 실물자산, 혼인여부, 가구원수 순으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 남성보다는 여성이, 실물자산이 많을수록, 가구원수가 많을수록 부동산에 투자할 승산이 높아졌다. 또한 교육수준, 주택유형, 주택규모, 금융자산, 부채규모는 승산비가 감소하는 방향이었으며 교육수준이 높을수록, 주택규모가 클수록, 금융자산과 부채가 많을수록 부동산에 투자할 승산은 낮아졌다.

(1) 베이비부머의 수익형 부동산 투자의향에 미치는 영향요인

이미 자가마련을 한 베이비부머에게서 향후 부동산투자는 노후준비의 일환으로 수익성 부동산 취득에 관심이 클 확률이 높다. 이를 살펴보기 위해 다음으로 가구특성, 주택특성, 자산특성 등 11가지 독립변인을 대상으로 로지스틱 회귀분석을 실시하였다<Table 10>. 베이비부머가 부동산에 투자하는 목적으로 ‘임대수익’에 유의한 영향을 미치는 변인은 성별로 나타났고 그 외의 변인은 통계적으로 유의한 영향을 미치지 못하였다.

Table 10. Regression on Propensity to Invest in Income-producing Property (for Baby-boomers)

Variables	B	S.E.	Wals	df	Exp(B)	
(constant)	6.795	2.674	6.458	1	893.301	
Gender	-1.570	.618	6.441	1	.208*	
Household characteristics	Marital status	-.191	.412	.216	1	.826
	Household size	-.380	.408	.867	1	.684
	Educational level	-.453	.425	1.135	1	.636
	Occupation	.405	.298	1.853	1	1.500
	Housing characteristics	Housing structure	-.204	.347	.346	1
Housing tenure		.418	.471	.788	1	1.518
Housing size		-.061	.430	.020	1	.940
Household asset	Real asset	.537	.407	1.743	1	1.711
	Financial asset	-.138	.377	.135	1	.871
	Liabilities	-.141	.365	.149	1	.868

*p<0.05

승산비에 비추어 볼 때, 베이비부머가 부동산 투자목적으로 임대수익에 가장 큰 영향을 미치는 변인은 실물자산이었으며, 주택의 점유형태, 직업 순으로 나타났다. 즉, 실물자산이 많을수록 부동산에 투자하는 목적이 임대수익일 승산이 높다. 반면 성별, 혼인여부, 가구원수, 교육수준, 주택유형, 주택규모, 금융자산, 부채는 승산비가 감소하는 방향으로 나타났다. 통계적으로 유의한 변인으로 나타난 ‘성별’의 경우, 가구주가 남성인 가구가 여성인 가구에 비해 임대수익을 목적으로 부동산에 투자하는 승산이 약 0.21배 감소하는 것으로 나타났다. 즉, 여성 가구주가 남성 가구주에 비해 임대수익을 위해 투자할 가능성이 높다.

(2) 에코세대의 자가마련 의향에 미치는 영향요인

에코세대의 특성이 ‘자가 마련’용 부동산 투자목적에 미치는 영향을 조사한 결과, 통계적으로 유의한 변인은 없었다<Table 11>. 승산비로는 실물자산이 가장 큰 영향을 미쳤으며, 성별, 혼인여부, 직업, 주택유형 순으로 나타났다. 즉, 실물자산이 많을수록, 여성일수록 부동산 투자목적이 ‘자가 마련’일 승산이 높아졌다. 반면 교육수준, 주택의 점유형태, 금융자산, 부채액은 승산비가 감소시키는 방향으로 조사되었다. 금융자산과 부채액이 많을수록 투자목적이 ‘자가 마련’일 승산이 낮아졌다.

Table 11. Regression on Propensity to Purchase a Home (for Eco-boomers)

Variables	B	S.E.	Wals	df	Exp(B)	
(constant)	1.049	2.813	.139	1	2.854	
Gender	.672	.628	1.145	1	1.958	
Household characteristics	Marital status	.365	.628	.337	1	1.440
	Household size	.010	.372	.001	1	1.010
	Educational level	-.221	.596	.138	1	.801
	Occupation	.212	.299	.502	1	1.236
Housing characteristics	Housing structure	.006	.261	.001	1	1.007
	Housing tenure	-.026	.427	.004	1	.975
	Housing size	.056	.513	.012	1	1.058
Household asset	Real asset	.754	.445	2.868	1	2.124
	Financial asset	-.116	.453	.066	1	.890
	Liabilities	-.049	.463	.139	1	.953

V. 결론 및 제언

주택은 가계자산 중 핵심요소로 가장 큰 비중을 차지하기 때문에 개인 및 가족에게 매우 중요한 경제적 가치를 지닌다. 저출산, 인구고령화, 가구의 소핵화, 저성장 기조 등은 자산시장을 침체시키는 요인으로 작용하는데, 경제성장과 자산시장의 큰 축을 담당하는 베이비부머의 은퇴와 그들 자녀세대인 에코세대의 사회진출은 주택시장의

지각변동을 예고하고 있다. 이에 본 연구에서는 이들 세대의 자산구성과 향후 부동산 시장 투자의향에 대해 살펴보고자 한다.

베이비부머와 에코세대는 근래 들어 소득, 자산, 부채 모두 증가하였으며, 소득과 자산 증가보다 부채증가가 더 두드러졌다. 베이비부머는 자산보다 소득이, 소득보다 부채 증가율이 높았고, 에코세대는 소득증가와 유사한 비율로 자산이 증가하였으며, 소득 및 자산 증가를 훨씬 웃도는 비율로 부채가 증가하였다. 부채증가의 원인은 세대별 차이가 뚜렷하였고, 베이비부머는 자녀 교육비와 생활비 조달을 위한 생계자금 마련이었고 에코세대는 자가구입과 생활비 조달이었다. 이들 세대들의 단기 부채증가는 소득 증가를 훨씬 웃돌아 부채가 가계재정을 압박하며 경제적 부담이 상당함을 알 수 있다. 실제 이들 세대들에게 금융자산의 증가가 두드러지고, 그 저축목적이 부채상환을 위한 응답비율이 증가한 사실을 주목할 필요가 있다. 다만, 세대에 상관없이 모든 가구들이 부채상환을 근로소득에 절대적으로 의존하고 있어 물가상승에 따른 실질소득 감소는 결과적으로 부채상환능력을 크게 약화시킨다. 가계부채 1,000조 돌파라는 작금의 상황에서 부채가구의 체감 수준은 더욱 악화되고 부채는 그 경제적 압박을 배가시킬 것이므로, 가계부채 부담 완화 및 위험 분산을 위한 조치들이 필요하다.

한편, 베이비부머와 에코세대 모두 시중은행의 저축성 예금을 통해 금융자산의 비중을 높이는 자산 운용의 안전성이 강조되었다. 이는 최근 일련의 저축은행 사태와 각종 금융기관들의 사고들, 세계경제위기에 따른 국내 경기하강에 따른 시장불안 등과 연관된다. 장기적인 고용불안, 실질 소득감소, 자산가치 하락 등은 세대와 상관없이 현금 보유와 즉시성, 자산투자의 안전성을 더욱 중시하게 하는 요인으로 작용하여 이러한 투자성향은 저성장, 저금리, 저유가 시대에서는 당분간 지속될 것으로 예측된다. 안전한 투자처로 금융자산의 투자를 선호하고 실제 금융자산 비중이 증가하게 된 요인에는 생계형 투자 목적과도 무관하지 않다. 베이비부머는 노후준비를 위해, 에코세대는 주택구입을 위해 저축하고 있어 불안한 금융환경에서 고위험, 고수익 투자 상품보다 원금을 보전할 수 있는 투자처가 이들에게 실질적으로 더 중요하기 때문이다.

두 세대 모두 주택구입이 필요한 것으로 인식하고 있었으며, 세대별 그 목적의 차이가 있었다. 에코세대는 실질적인 거주를 위해 아파트 장만에 역점을 두는 반면, 베이비부머는 노후대책의 일환으로 주택(예, 아파트, 단독주택, 연립 및 다세대주택 등)을 구입하려는 성향이 두드러졌다. 베이비부머의 노후대책용 수익성 부동산 구입(예, 임대주택, 상가 등 건물)은 에코세대보다는 부동산 투자에 대한 강한 믿음에 비롯됨을 엿볼 수 있는데, 이러한 실물자산에 대한 태도는 세대 간 자산시장의 경험 차이로 볼 수 있다. 빠른 경제성장과 치열한 경쟁 속에서 부동산 불패 신화를 목격한 베이비부머에게 자가 구입을 비롯한

부동산 투자는 매우 중요하고, 자녀 뒷바라지에 대한 책임감으로 자녀 교육비와 결혼자금 조달 이외에도 상속이나 증여로서 부동산을 보유하려는 경향이 높다. 이와는 달리 비교적 물질적으로 풍요로운 환경에서 성장한 에코세대는 라이프스타일을 중시하는 성향이 강하며, 경제위기로 자산가치의 급락을 목격하고 다양한 금융상품의 등장과 선택을 접하면서 부모세대와 다른 자산 투자 가치관을 형성하게 되었다. 이러한 세대 간 투자관의 차이에도 불구하고 거주할 주택을 장만해야 한다는 기본적인 가치관이 공유되는 것은 부모세대인 베이비부머의 전통적인 관념이 전달된 것으로 풀이된다.

또한, 두 세대 모두 부동산 투자에 대해서는 적극적이지도 소극적이지도 않는 관망 자세를 유지하고 있어 향후 주택 및 부동산 시장의 투자가능성에 대한 여지를 충분히 남겨놓고 있다. 따라서 그 잠재 수요를 시장으로 유인하여 어떻게 현실화할 것인지를 자산시장 활성화 차원에서 적극 검토될 필요가 있다. 최근 경기침체로 인한 주택 매수시장의 부진, 투자심리 불안에 따른 자가마련 기피, 전세난 등을 타개하기 위해 정부가 내놓은 수익공유형 은행대출은 잠재적인 주택구입 수요층을 실제 주택구매자로 전환할 수 있는 좋은 유인책이 될 수 있을 것이다. 다만, 베이비부머는 부동산 처분에 대해 매우 소극적이고, 에코세대는 교육 및 구직기간의 장기화, 취업 및 결혼 지연 등으로 주택시장 진입이 늦어지고 있는 현실을 고려할 때 침체된 주택시장을 회복하기 어렵게 하므로 근본적으로 일자리 창출과 근로 장려책을 통해 결혼과 자가 마련으로 이어지는 선순환적 수요 촉진책을 강구할 필요가 있다. 현재 주거안정방안으로 시행되고 있는 신혼부특별공급, 공유형 주택(shared ownership), 생애최초주택 구입자금, 수익공유형 모기지, 손익공유형 모기지와 같은 직접적인 지원책과 함께 생애주기형 주택교체에 따른 주거이동을 원활하도록 금융지원과 세제혜택이 동시에 마련되어야 할 것이다. 예를 들어, 고령 부모와 같은 주호, 동일 주거단지 또는 인근에 거주하는 세제감면 또는 주택용자 지원, 부모의 중대형 주택과 자녀의 소형 주택을 맞교환할 시 세제혜택, 부모가 거주하는 주택단지의 재건축 시 분양가점 부가 등 세대 간 차별화된 자산 증식 지원책도 고려될 필요가 있다.

REFERENCES

1. Forrest, R., & Hirayama, Y. (2009). The Uneven Impact of Neoliberalism on Housing Opportunities. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(4), 998-1013.
2. Hirayama, Y., & Ronald, R. (2008). Baby-Boomers, Baby-Busters and The Lost Generation. *Urban Policy and Research*, 26(3), 325-342.
3. HSRS (Housing Studies Research Society) (2013). *Widening Housing Studies*. Paju, South Korea: Kyoomonsa.
4. Hyundai Research Institute (2009). Three Economic Crises of Eco-boomers. *Economic Critique*, 491, 1-9.

5. KB FGBRI (Financial Group Business Research Institute) (2012). *Life-cycle Financial Planning of Eco-boomers. CEO Report 10*.
6. Kang, C.H. (2010). *A Study on the Effects that Residential Satisfaction has on the Housing Choice of Baby Boomer*. Unpublished master's thesis, Jeonju University, Jeonju, Jeonbuk.
7. Kang, M.K., Choi, M.J., & Kim, J.H. (2009). Empirical Analyses of Housing Wealth Effect in Korea. *Journal of Korea Planners Association*, 44(5), 163-173.
8. Kim, J.E., & Byun, S.K. (2013). *Housing Demand of Eco-boomers*. Korea Housing Institute Research Report 2013-02.
9. Kim, K.A. (2007). Asset Choice of Korean Households. *The 8th Korea Labor and Income Panel Conference Proceedings*, 561-590.
10. KMLIT (Korea Ministry of Land, Infrastructure and Transport) (2012). *2012 Korea Housing Survey*.
11. Lim, A.J. (2013). *A Study on the Disparities on Housing Affordability between Generations in South Korea: Focusing on Baby boom and Eco-boom Generations*. Unpublished master's thesis, Hanyang University, Seoul.
12. Park, C.J. (2011). Factors Affecting Private Financial Preparation for Aging of the Baby Boomers in Korea. *Korean Social Security Studies*, 27(4), 327-351.
13. Park, J.G., & Noh, Y.H. (2012). A Study on the Directin for Housing Policy with Baby Boomers' Dwelling Preferences. *Journal of the Korea Real Estate Society*, 30(2), 187-214.
14. Park, J.H. (2013). *The Greatest Economic Fraud: Generational Battle*. Paju, Gyeonggi: Book21.
15. Roh, Y.H. (2013). Housing, Asset Portfolio and Retirement of Baby-boomers. *Korea Institute of Public Finance Forum* 204, 27-51.
16. Rugg, J. (1999). *Young People, Housing, and Social Policy*. New York: Routledge.
17. Seo, J. (2012). A Study of the Economic Structure of Baby Boomer Households and the Determinants of Economic Satisfaction in Korea. *Journal of the Korean Family Resource Management Association*, 16(1), 41-66.
18. Seol, D.P., & Woo, Y.S. (2012). Efficiency of Housing Supply Policy for 1- and 2-Person Households. *Korea Policy Research*, 12(4), 217-242.
19. Seong, E.Y., & Choi, C.G. (2012). Analysis of Choosing Chonsei or Mnthly Rent under Tenant's Asset Constraint and INcome: with KLIPS Data. *Journal of Korea Planners Association*, 47(1), 69-83.
20. Shim, J.W., & Chung, E. (2010). A Study on Rental Housing Tenure Choice of Households in Korea. *Journal of the Korea Real Estate Analysts Association*, 16(3), 151-165.
21. Statistics Korea (2012). *Socio-demographics on Baby-boomers and Eco-boomers Briefing Report on Aug. 2nd*
22. Statistics Korea (2014). *Korean Statistical Information Service*. <http://kostat.go.kr/portal/english/index.action>
23. Stein, M. (2012). *Young People Leaving Care*. Philadelphia, PA: Jessica Kingsley Publishers.
24. Yoon, J. & Lee, H. (2014). Wealth Effects of Home-owning Baby-boomers on Consumer Spending. *Journal of the Korea Real Estate Research Institute*, 24(2), 33-46.

Received: December 19, 2014

Revised: February 9, 2015

Accepted: February 12, 2015