

<박사학위논문 소개>

자산 구조 및 자산 불평등 결정모형에 관한 연구*

A Study on the Determinant of Household Asset Structure and Asset Inequality

저 자: 오 민 준 (Oh, Minjoon)**

지도교수: 진 창 하 (Jin, Changha)***

부동산자산 중에서도 주택자산은 가계 포트폴리오에서 비중이 가장 큰 항목이면서 자산축적을 위한 확고한 기반을 제공한다. 지난 수년간 주택가격 상승률은 다른 자산 상승률과 비교하여 더 높았다. 자산 간 가격 상승률 차이로 부동산자산을 상대적으로 많이 보유하고 있는 가구의 자산은 빠른 속도로 증가하게 된다. 또한, 자산소득은 다시 자산축적을 위해 사용되기 때문에 자산 차이를 더 크게 만드는 기제로 작동한다. 다른 수준의 자산 가치 변동은 자산 구조에 따라 서로 다른 수준의 부를 축적하게 되어 사회적으로 '불평등' 문제를 초래한다. 여기에 더해 지금과 같이 근로소득만으로 주택을 구매하기에 어려운 환경에서는 상속이나 증여 등 세대 간 자산 이전을 통한 자녀세대로의 자산 이전은 자산을 이전받는 자녀들이 자산을 축적하는데 상당한 도움을 줄 수 있다.

이 논문은 우리나라 가계 자산 분배현황과 가계 자산 구조 특징을 분석하고, 가계 자산 구조 결정요인을 확인하였다. 또한, 자산 불평등도를 측정하고 불평등도에 영향을 주는 요인을 분석하였는데, 이 과정에서 주택보유 및 세대 간 자산 이전의 역할을 확인하였다. 이 연구에서 발견한 주요 결과는 다음과 같다.

첫째, 현재 부동산자산 등 자산이 미래 자산 구조에 큰 영향을 주는 것을 확인하였다. 자산 가치 상승에 따라 현재 자산 구조는 자산 가치 변화분이 미래 자산 구조에 반영되어 나타나게 된다. 주택가격 상승률이 높은 시기 자가주택에 거주하는 가구의 자산 가치 상승분은 그렇지 않은 가구의 자산 증가분보다 높다. 또한 자산축적은 복리로 나타나기 때문에 자산축적 속도는 자산 가치가 상승하면 할수록 자산규모 차이를

점차 벌어지게 할 것으로 예상된다. 둘째, 가구 소득보다 자산에서 불평등이 더 크게 나타나며, 주택점유 여부와 거주 지역에 따라 불평등도 차이가 컸다. 또한, 주택점유 여부는 부동산자산 불평등도에 54% 이상 기여하는 것으로 나타났다. 세대 간 자산 이전이 있는 경우 불평등도가 증가하였고, 주택점유로부터 이어지는 자본차익 발생은 자산 불평등도에 미치는 영향이 큰 것으로 나타났다. 셋째, 주택점유 여부와 주택으로부터 얻은 자본차익, 세대 간 자산 이전 등이 자산 구조 결정에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다.

종합적으로 세대 간 자산 이전은 주택점유 확률을 높이고 주택점유는 자산 가격상승을 통해 가계 자산 수준 차이를 유발한다. 특히, 자산 가격상승에 따른 자본차익은 주택점유 여부에 따라 큰 차이를 만들어 낸다. 특히 세대 간 자산 이전은 이전을 받는 가구와 그렇지 못한 가구의 자산 구조 차이를 유발하고 이는 자산 가격 변동을 통해 불평등도를 높이는 요인으로 작용한다.

이 연구의 시사점은 다음과 같다. 자가소유를 통한 자산 안정화를 유도하는 것이 장기적으로 사회 양극화를 완화하게 할 것이다. 이를 위해 실수요자를 중심으로 금융규제를 완화할 필요가 있으며, 특히 실수요자들을 위한 저렴한 주택공급 확대, 주택금융규제 완화, 내 집 마련을 위한 지원정책 등을 검토할 필요가 있다.

주제어 : 자산 구조, 자산 불평등, 세대 간 자산 이전

Keyword : Household Asset Structure, Asset Inequality, Intergeneration Wealth Transfer

* 본 논문은 필자의 한양대학교 박사학위 논문인 오민준(2021), '자산 구조 및 자산 불평등 결정모형에 관한 연구'를 요약한 것임.

** 한양대학교 박사, mjoh@krihs.re.kr*** 본 학회 정회원, 한양대학교 경제학부 교수, cjin@hanyang.ac.kr