

## 거주주택보유 여부에 따른 가계의 특성 분석

이 희 숙 · 김 민 정  
충북대학교 소비자학과

### The Differences of Household Characteristics between Homeowners and Renters

Lee, Hee Sook · Kim, Min Jeung

Dept. of Consumer Studies, Chungbuk National University, Cheongju, Korea

#### ABSTRACT

The purpose of this study was to find the differences of household characteristics between homeowners and renters. The data was drawn from the 2002 Korean Labor and Income Panel Study and conducted by the Korea Labor Institute. 3,743 households were selected. The householder's mean age of homeowners was found to be 8 years older than those of renters, and the households in Seoul showed a higher rent ratio than those in other areas. The levels of household financial elements for homeowners were found to be higher than those of renters. Moreover, the levels of total real estate assets for homeowners were higher than those for renters, and the levels of total debt, and the debt from financial institutes were also higher than those for renters, reflecting that most Korean households may use loans from financial institutes for holding real estate assets. The results of the Chow-test showed that the group of homeowners and renters were significantly different in terms of socio-demographic and financial factors affecting the ratio of real estate assets to total asset.

Key words: homeowner, renters, household characteristics, housing tenure

#### I. 서론

우리나라 가계에서 거주를 목적으로 한 주택이 갖는 의미는 매우 크다. 결혼을 해서 가장 먼저 달성하기를 원하는 재무목표가 거주주택이며 이는 집이 가족을 담는 그릇 역할을 한다는 것 외에 주요한 자산축적의 수단이 될 수 있기 때문이다. 더욱이 우리나라와 같이 주택가격이 IMF 경제위기 이외에는 내려간 적이 없는 수익성이

높은 자산일 경우에는 더욱 그렇다. 그러나 가계의 주택보유에는 많은 목돈이 필요하기 때문에 대부분의 가계에서 월세 혹은 전세로 시작하여 목돈이 어느 정도 마련되었을 때 주택저당 장기 대출 금융상품 등을 이용하여 주택을 구입하는 것이 대부분의 가계에서 주택구입을 하기까지의 과정이라고 할 수 있다.

실제, 통계청(www.kosis.kr) 자료에 따르면 2005년 기준 우리나라 결혼 후 평균 주택 마련연수는

접수일: 2010년 1월 31일 채택일: 2010년 3월 4일

Corresponding Author: Lee, Hee Sook Tel: 82-43-261-3148 Fax: 82+43-262-2744

e-mail: lehs@chungbuk.ac.kr

10.1년이며 이는 결국 결혼 후 가구주가 된 이후 첫 자녀가 초등학교에 입학하기 전이나 초등학교 저학년이 되는 시기까지 주택을 마련하는 것이 평균적인 현상임을 시사하고 있다. 또한 2005년 현재 결혼 후 주택을 구입하는 가계가 우리나라 전체의 85.8%이며 이는 대부분 결혼 후 집을 장만하고 있다는 사실을 설명해 주고 있다. 아울러 2008년 국토연구원(2009)이 실시한 주거실태조사 결과에 따르면, 연소득 대비 주택가격이 전국의 경우는 4.3배, 수도권 6.9배, 광역시 3.3배, 도지역 3.0배로 각각 나타났으며, 전국은 4.3년, 수도권은 6.9년 동안 소득을 모두 모아서 저축해야만 집을 구입할 수 있다는 의미이다. 이상의 통계자료들은 우리나라 가계의 거주를 위한 주택보유과정을 설명해 주고 있다.

따라서 당연히 가구주 연령이 높을수록 거주 주택보유율이 높을 것이며, 거주주택보유가계가 전세 혹은 월세의 임차가계에 비해 보유한 실물 자산(거주주택 포함 시)의 규모, 그리고 전체 자산에서 차지하는 실물자산의 비중이 높을 것으로 예측 할 수 있다. 이처럼 거주주택보유 여부가 매우 중요한 가계의 특성임에도 불구하고 거주주택보유 여부에 따른 가계의 특성을 구체적으로 분석한 선행연구는 거의 없는 상황으로 본 연구 결과는 다음과 같은 시사점을 제공해 줄 수 있을 것이다. 즉, 본 연구의 주목적은 거주주택보유 여부에 따른 두 집단의 사회인구학적, 재정적 특성을 파악하고, 총자산 대비 실물자산이 차지하는 비중이 영향을 미치는 요인이 두 집단 간에 어떠한 차이를 보이는지를 살펴보는 것이며, 본 연구의 결과는 저소득가계, 대도시 거주가계 중 임차가계를 위한 정책수립에 기초자료로 제공될 수 있을 것이며, 주택저당 장기대출 정책과 가계의 재정복지 측면에서의 시사점을 제공해 줄 수 있을 것이다.

## II. 문헌고찰

### 1. 실물자산 구조에 영향을 미치는 요인

Cuncuru(2003)는 미국의 주택자산수요에 대한 연구에서 주택자산보유액에 영향을 주는 요인은

가구주연령과 가계순자산이라고 하였다. 이에 비해 이은실과 최현자(1998), 김진영과 박창균(2001), 강석훈(2005)은 연령이 우리나라 가계의 부동산보유액에 영향을 미치는 주요 요인임을 시사하였다. 즉, 이은실과 최현자(1998)와 강석훈(2005)은 총자산 대비 부동산 비중이 가족생활주기 단계(가구주 연령)가 진행됨에 따라 계속 증가하면서 노년기까지 계속 증가하고 있다고 하였다. 특히 이은실과 최현자(1998)는 이에 영향을 미치는 요인으로 가구주직업, 총자산을 들었다. 김진영과 박창균(2001)은 젊은 연령층에서는 높은 저축성향을 보이면서, 금융자산을 축적하다가 일정기간 이후 부동산 형태로 자산을 보유하는 생애주기적 패턴을 보여주고 있음을 밝혔다. 또한 김민정(2005)의 연구에서도 총자산에서 실물 자산이 차지하는 비중은 가족생활주기의 후반기에 더 높은 것으로 나타났고 그 중 거주주택자산은 자녀독립기 이후 노년기에 감소하는 반면, 거주를 위해 지불한 보증금은 자녀양육기 이후 감소하다가 자녀독립기 이후 노년기에는 오히려 증가한다고 하였다.

이에 비해 강석훈(2005)은 가계의 총자산 대비 부동산자산 비중을 분석한 결과, 가구주 연령이 미치는 효과는 통계적으로 유의하지 않으며, 오히려 순자산의 변화에 의해 영향을 받는 것으로 보고하고 있다. 또한 가구주연령, 주택소유여부, 가구주연금가입여부가 총자산 대비 부동산 비중에 어떠한 영향을 주는 지 분석한 결과, 모든 연령대에서 1997년에 비해 2002년에는 감소하였으며 순자산 대비 부동산자산 비중은 변화가 없음을 보고하였다. 그리고 이러한 상황을 가계가 대출 등을 통해 부동산자산의 총액을 늘린 것으로 해석하였다. 또한 자가주택보유 가계인 경우, 총자산 대비 부동산자산 비중은 85.5%이지만 비보유가계는 23.1%에 불과하였으며, 이는 주택자산은 소비재이면서 동시에 투자재이기 때문에 주택자산을 소유하는 것이 곧 부동산자산 비중을 증가시키는 것으로 해석하였다.

김현숙(2006)은 어떠한 가구가 주택을 소유하는지와 소유한 주택의 가격에 영향을 미치는 요인들이 무엇인지를 밝혔으며, 가구주연령, 학력,

직업, 거주지역, 가구원수 등을 영향요인으로 보고하였다. 가장 높은 주택자산가액을 소유한 가구주연령은 50대 후반에서 60대로, 장기간에 걸친 소득의 축적이 자산형태로 실현되어 50대 이후에 보다 높은 가액의 주택자산을 소유하게 된다고 해석하였다. 또한 가구주의 소득이 높을수록, 남성인 경우, 학력이 높을수록, 그리고 서울 거주 가계인 경우, 주택자산가액이 높으며 근로소득가계는 자영업자가계보다 주택자산가액이 낮은 것으로 나타났다. 또한 정운영(2008)은 1999년부터 2004년까지의 한국노동패널 자료를 이용하여 총자산 대비 부동산 비중에 대한 결정요인을 추정한 결과, 가구주가 여성인 경우, 총소득이 적을수록, 총가구원수가 많을수록, 부채가 많을수록 총자산 중 부동산자산 비중이 높은 것으로 나타났다. 이 중 부채요인과 관련한 결과는 우리나라 가계가 가계부채를 통해 총자산 중 부동산자산의 비중을 증가시키는 현상이 두드러짐을 반영하는 결과라고 하였다. 전승훈과 임병인(2008)의 연구결과에서도 보증금과 주택, 주택 이외의 부동산 등 부동산 관련 자산이 증가할수록 부채규모가 증가하는 것으로 나타나 가계부채와 실물자산 규모와 큰 관련이 있음을 시사하였다.

부채 뿐만 아니라 이미 보유하고 있는 자산수준도 총자산 중 부동산자산의 비중과 관련이 있는 것으로 나타나고 있는데 박주영과 최현자(1999)는 고자산계층의 경우 중간 또는 저자산계층에 비해 실물자산의 비중이 더 높다는 사실을 밝히고 이로써 우리나라 가계가 실물자산을 자산축적의 우선순위로 여기고 있음을 반영한 것이라고 하였다.

배미경과 홍공숙(2006)은 노인가계를 대상으로 자가평가액 및 자가 이외의 실물자산에 영향을 미치는 요인을 살펴보았는데 지역과 총소득 및 순자산이 영향을 미치는 요인으로 파악되었다. 그러나 지역의 경우 자가평가액과 자가 이외의 실물자산에 다른 영향을 미치고 있었는데 서울지역의 자가평가액은 다른 지역보다 높았으나 서울지역의 자가 이외의 실물자산은 다른 지역보다 낮은 것으로 나타났다. 특히 자가 이외의 실물자산은 결혼상태에도 영향을 받고 있었는데 사별가

계가 기혼가계에 비해 자가이외 실물자산을 더 많이 보유하고 있는 것으로 나타났다. 또한 강석훈(2005)은 총자산 대비 부동산 자산 비중에 영향을 미치는 요인을 표본선택모형으로 살펴본 결과, 결혼여부는 유의미한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났으나 결혼하지 않은 더미집단에 미혼과 이혼, 사별 별거 등이 모두 포함되어 있기 때문일 가능성이 있음을 제시하였다. 또한 단순 회귀분석(OLS)을 통하여 결정요인을 분석한 결과에서는 결혼여부가 유의미한 영향요인으로 나타났는데 기혼가계가 그렇지 않은 가계에 비해 총자산 대비 부동산자산 비중이 더 높은 것으로 나타났다.

이상의 선행연구에 기초하여 볼 때, 가구주연령, 가구주소득수준(교육수준), 결혼상태, 가구원 수, 거주지역, 주택보유여부, 부채규모, 금융자산 등이 우리나라 가계 부동산자산 구조에 영향을 미치는 요인으로 작용할 수 있음을 시사하고 있다.

## 2. 거주주택보유여부와 재정적 특성

앞서 살펴본 바와 같이 거주주택보유여부는 가계의 실물자산 구조에 영향을 미치는 주요요인으로 우리나라 가계가 금융자산을 보유하는 최종목적이 부동산자산이라는 점(김진영·박창균 2001)을 고려할 때 주택보유여부는 가계의 재정적 특성과 밀접한 관련이 있음을 짐작할 수 있다. 이에 본 절에서는 주택보유여부에 따라 실물자산의 구조는 물론 금융자산이나 기타 재무적 요소들이 어떻게 다른가에 대한 선행연구를 고찰하였다.

강석훈(2005)의 연구에서 거주주택보유가계와 기타 가계의 자산현황을 비교한 결과, 총자산과 총부채는 거주주택보유가계가 더 많은 반면 금융자산은 기타 가계가 더 많은 것으로 나타났다. 그러나 금융자산에 보증금 지불액이 포함되어 있어 나타난 결과일 수 있으므로 순수한 금융자산의 차이를 파악하는 데에는 한계가 있는 결과이다.

주택보유여부는 금융자산 중 위험자산과 안전자산 등의 세부 유형의 자산을 보유하는 것과 관계가 있는 것으로 나타나고 있다. 주택보유와 주식보유의 관계를 설명한 임경목(2004)에 의하면

거주주택을 보유한 가계는 그렇지 못한 가계보다 주식시장 참여도가 높는데 반해 주택을 소유하지 못한 상당수 가계는 주택청약을 위한 예금 등의 안전자산을 더 많이 가지려고 한다고 하였다. 또한 Blanc과 Lagarenne(2004)의 연구에서도 젊은 자가보유자들보다 나이 든 자가보유자들이 주식과 같은 위험자산을 더 많이 소유하는 것으로 나타났다. 그러나 Yamashita(2003, 정운영 2008에서 재인용)에 따르면 자가보유가계에서는 주택마련을 위한 부채 때문에 부채상환의 위험을 고려하여 주식선택을 꺼려한다고 보았다. 또한 정운영(1996)도 자가보유여부에 따라 위험자산의 보유행태가 달라짐을 밝혔는데, 결혼초기에는 자가주택을 보유한 집단이 임대주택 집단에 비해 위험자산과 안전자산 모두 더 적게 보유하고, 결혼중기에는 자가주택을 보유한 집단이 임대주택 집단에 비해 위험자산과 안전자산 모두 더 많이 보유함을 보였다. 문숙재와 양정선(1996) 역시 자가주택을 보유한 가계가 위험자산을 보유할 가능성이 더 높다는 결과를 제시하기도 하였다.

주택보유여부는 총자산과 총부채, 그리고 순자산의 규모에 큰 영향을 미치는 요인으로 나타나고 있다. 문숙재 등(2002)은 주택소유상태가 가계의 순자산 규모를 결정하는 중요한 요인으로 파악하였고 성영애와 양세정(1995)은 주택을 보유한 가계가 부채를 보유할 가능성이 더 높음을 보이기도 하였다. 또한 성영애 등(2004)은 안정성과 성장성을 파악하는 가계재무상태 평가지표를 이용하여 가계유형을 구분하고 관련 변인을 분석한 결과 자가보유가계가 안정성과 성장성을 모두 만족할 가능성이 높음을 보였다.

또한 주택보유형태에 따라 가계의 소비지출에도 다른 차이를 보이고 있었는데 김혜련과 최현자(1999)는 자가보유가계와 전세 및 월세거주가계들 간에 총소비지출 및 세부품목의 지출규모의 차이를 살펴본 결과에서 총소비지출은 집단간 차이가 없었으나 피복 및 신발비, 교육비, 의료비, 경조사비, 가구집기 및 가사용품비 등 선택제의 성격이 강한 비목에서는 자가보유가계가 더 많이 지출하고 있는 것으로 나타났다.

이상의 문헌고찰을 바탕으로 본 연구에서는

가계의 주요자산인 주택의 보유여부에 따라 거주연령, 가구주교육수준, 결혼상태, 가구원 수, 거주지역 등 사회인구학적 특성은 물론 소득규모, 부채 및 금융자산 규모 등의 재정적 특성을 살펴보고자 하였다. 또한 최현자 등(2003)이 우리나라 가계의 재무상태를 평가하기 위해 선정한 주요 재무지표 중의 하나인 총자산대비 실물자산 비중에 영향을 미치는 요인을 주택보유여부에 따라 살펴보고자 하였다.

### III. 연구방법

#### 1. 연구문제

본 연구의 주목적은 거주주택보유 여부에 따른 두 집단의 특성을 파악하는 것으로 구체적인 연구문제는 다음과 같다.

연구문제 1. 거주주택보유여부에 따른 사회인구학적 특성은 어떠한 차이를 보이는가?

연구문제 2. 거주주택보유여부에 따른 재정적 특성은 어떠한 차이를 보이는가?

연구문제 3. 거주주택보유여부별 총자산 대비 실물자산 비중에 영향을 미치는 요인은 어떠한 차이를 보이는가?

#### 2. 분석자료 및 분석방법

본 연구를 위해 이용된 자료는 한국노동연구원에서 매년 실시하는 「한국노동패널」 자료 중 5차년도(2002년 조사, 2004년 일반에게 공개) 자료를 사용하였다. 본 연구를 위한 자료의 추출은 가계의 소득과 지출이 0의 값을 갖는 가계와 극단적으로 높은 가계는 제외시켰으며, 최종 3,743 가구가 최종분석에 사용되었다. 자료분석은 SPSS (Win. 10.0) 통계패키지를 이용하여, 주택보유여부별 집단 간 차이를 분석하기 위하여 t-test와 카이검증을, 총자산대비 실물자산 비중에 영향을 미치는 요인분석을 위해 다중회귀분석과 Chow-test를 실시하였다.

Chow-test는 동일한 회귀식으로 서로 다른 집단의 독립변수의 영향력이 의미 있게 서로 다른지를 검증하는 방법으로 구체적으로 다음 계산식을 통하여 산출하였다(Gujarati 1988, 김혜련·최

현자 1999에서 재인용).

$$F = \frac{[S - (S_1 + S_2)]/k}{(S_1 + S_2)/(N_1 + N_2 - 2k)}$$

~ F(k, N<sub>1</sub> + N<sub>2</sub> - 2k)

S: 전체집단의 잔차제곱합(residual sum of square)  
 S1, S2: 집단 1과 집단 2의 잔차제곱합(residual sum of square)  
 k: 독립변수의 수 + 1  
 N1, N2: 집단 1과 집단 2의 표본수

이상의 선행연구에 기초하여 볼 때, 가구주연령, 가구주소득수준(교육수준), 결혼상태, 가구원수, 거주지역, 주택보유여부, 부채규모, 금융자산 등이 우리나라 가계 부동산자산 구조에 영향을 미치는 요인으로 작용할 수 있음을 시사하고 있다.

### 3. 변수의 측정

본 연구에서 이용된 변수는 「한국노동패널」에서 제공한 정의를 그대로 이용하였으며 구체적인 내용은 다음과 같다.

연간총소득은 가계에 유입되는 모든 유형의 화폐소득을 합한 금액을 의미하며 월평균가계소득은 연간총소득을 12개월로 나눈 값이다. 월평균생활비는 일년 동안의 가계소비지출 중 실지출만을 12개월로 나눈 값이며, 실지출이란 저축, 세금, 보험료 등(실지출외의 지출)을 제외한 가계구성원이 실제로 소비를 위해 지출한 것을 의미한다. 월평균보험료는 개인연금과 저축성보험(재테크보험, 교육보험 등)을 위해 매월 지출하는 돈의 합계이며, 연간총저축액은 금융기관을 비롯하여 사적으로 계에 불입한 돈 등을 합한 금액이다. 월평균부채상환액은 금융기관부채상환액, 비금융기관부채상환액(회사를 통해 빌린 돈), 개인적으로 빌린 돈(사채, 친척이나 친지에게 빌린 돈 등)상환액, 전세금, 임대보증금 받은 것에 대한 상환액, 미리타고 앞으로 부어야 할 갯돈 등을 모두 포함한 금액을 의미한다. 금융자산은 은행예금, 주식, 채권, 신탁(투자자산), 저축성보험,

아직 타지 않은 계, 개인적으로 다른 사람에게 빌려준 돈으로 이루어져 있으며, 실물자산은 주택시가, 주거를 위한 전(월)세/보증금으로 지불한 돈, 주택이외의 다른 부동산 시가, 주거이외의 부동산사용을 위한 전(월)세, 임대보증금으로 지불한 돈 등을 포함하고 있다. 총자산은 금융자산과 실물자산의 합으로 이루어져 있으며, 총부채는 금융기관부채, 비금융기관부채(회사를 통해 빌린 돈), 개인적으로 빌린 돈(사채, 친척이나 친지에게 빌린 돈 등), 전세금, 임대보증금 받은 것, 미리타고 앞으로 부어야 할 갯돈 등을 포함하고 있다. 그리고 순자산은 총자산에서 총부채를 뺀 것을 의미한다.

## IV. 연구결과

### 1. 자가보유여부에 따른 사회인구학적 특성의 차이

우선, 본 연구대상 가계 전체의 사회인구학적 특성을 살펴보면(Table 1, 본 연구의 주요 변수인 거주주택보유의 경우 전체 가계의 약 60%가 거주주택을 보유하고 있었고 약 40%는 전세 또는 월세로 거주하고 있었다. 그리고 가구주 연령은 평균 49.2세이며 조사대상가계의 약 60%가 35세부터 54세 사이의 분포를 보였다. 가구주성별은 82.7%가 남성이고, 고등학교 졸업자가 36.3%로 가장 많았으며 대졸 이상은 25.6%로 나타났다. 현재 부부가 결혼상태로 있는 가계는 76.4%로 가장 높은 구성비율을 보였으며 나머지는 미혼, 이혼 혹은 사별로 나타났다. 가구주의 직업이 근로소득자인 경우는 49.5%로 가장 많았으며, 자영업자와 비취업자도 24.9%, 25.6%로 각각 나타났다. 거주지역은 서울 20.7%로 가장 낮은 구성비율을 보였으며, 그 외 6대 광역시 31.5%, 기타지역이 47.7%의 구성비율을 보였다. 아울러 가구원수는 평균 2.7명으로 나타났다.

나아가 거주주택보유가계와 임차가계 간의 사회인구학적 특성 차이를 살펴본 결과, 거주주택보유가계의 가구주 평균연령은 52.6세로 임차가계의 가구주 연령 44.0세보다 약 8세 이상 많은 것으로 나타났다. 아울러 거주주택보유가계의 가

Table 1. Differences of socio-demographic characteristics between homeowners and renters

|                            |                       | N(%)                    |                      |                |              |
|----------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|----------------|--------------|
| Variables                  | All<br>(N=3,743)      | Homeowners<br>(N=2,237) | Renters<br>(N=1,506) |                | $t / \chi^2$ |
| Age                        | 34 and under          | 638<br>(17.0)           | 190<br>(8.5)         | 448<br>(29.7)  | 409.392 ***  |
|                            | 35-44                 | 959<br>(25.6)           | 501<br>(22.4)        | 458<br>(30.4)  |              |
|                            | 45-54                 | 861<br>(23.0)           | 580<br>(25.9)        | 281<br>(18.7)  |              |
|                            | 55-64                 | 634<br>(16.9)           | 484<br>(21.6)        | 150<br>(10.0)  |              |
|                            | 65 and older          | 651<br>(17.4)           | 482<br>(21.5)        | 169<br>(11.2)  |              |
| Mean of age                |                       | 49.2                    | 52.6                 | 44.0           | -19.294 ***  |
| Gender                     | female                | 646<br>(17.3)           | 311<br>(13.9)        | 335<br>(22.2)  | 43.859 ***   |
|                            | male                  | 3097<br>(82.7)          | 1926<br>(86.1)       | 1171<br>(77.8) |              |
| Education                  | less than high school | 1299<br>(34.7)          | 880<br>(39.34)       | 419<br>(27.82) | 54.343 ***   |
|                            | high school           | 1357<br>(36.3)          | 769<br>(34.4)        | 588<br>(39.0)  |              |
|                            | college               | 1087<br>(29.0)          | 588<br>(26.3)        | 499<br>(33.1)  |              |
| Marital status             | never married         | 226<br>(6.0)            | 47<br>(2.1)          | 179<br>(11.9)  | 215.723 ***  |
|                            | married               | 2858<br>(76.4)          | 1840<br>(82.3)       | 1018<br>(67.6) |              |
|                            | divorced/sep.         | 215<br>(5.7)            | 79<br>(3.5)          | 136<br>(9.0)   |              |
|                            | widowed               | 444<br>(11.9)           | 271<br>(12.11)       | 173<br>(11.49) |              |
| Occupation                 | wage earner           | 1853<br>(49.51)         | 1009<br>(45.1)       | 844<br>(56.0)  | 43.608 ***   |
|                            | self employed         | 933<br>(24.9)           | 614<br>(27.5)        | 319<br>(21.2)  |              |
|                            | unemployed            | 957<br>(25.6)           | 614<br>(27.5)        | 343<br>(22.8)  |              |
| Number of household member |                       | 2.7                     | 2.7                  | 2.6            | -3.986       |
| Location of residences     | Seoul                 | 776<br>(20.7)           | 374<br>(16.7)        | 402<br>(26.7)  | 54.870 ***   |
|                            | 6 Gyangyuk-si         | 1180<br>(31.5)          | 749<br>(33.5)        | 431<br>(28.6)  |              |
|                            | other locations       | 1787<br>(47.7)          | 1114<br>(49.8)       | 673<br>(44.7)  |              |

\*\*\* p&lt;.000

거주연령 분포는 45세 이상이 약 70%로 구성되어 있는 반면, 임차가계는 45세 미만의 가계가 약 60%를 구성하고 있다. 이러한 결과는 예측할 수 있었던 결과로써 가구주의 연령이 높아진다는 것은 결혼지속 연수가 높아짐을 의미하고, 이는 거주용 집을 구입할 수 있는 여지가 높아짐을 반영하고 있다.

거주주택보유가계의 경우 현재 부부가 결혼한 상태의 가계 비율이 더 높았고 임차가계는 상대적으로 미혼가계 혹은 이혼, 사별가계의 비율이 더 많았으며 이는 거주주택보유가계가 남성의 비율이 더 높은 것과 깊은 연관이 있는 것으로 해석된다. 가구주교육수준은 임차가계가 더 높았고 가구주직업으로 근로소득자 비율 역시 임차가계가 높았으며 이는 임차가계의 연령이 낮은 것과 상관관계가 높은 것으로 해석된다. 거주지역은 임차가계의 경우 서울지역 거주가계가 더 많은 특성을 보였으며 이는 대도시일수록 주택가격이 높아 구입하기가 쉽지 않음을 반영하는 결과로 해석할 수 있다. 가구원수는 두 가계간의 유의한 차이를 보이지 않았다.

## 2. 자가보유여부에 따른 재정적 특성의 차이

우선 본 연구대상 가계 전체의 재정적 특성을 살펴보면(Table 2), 연소득은 평균 2천5백86만8천 원이며, 연가계소비지출은 평균 1천8백7만원, 연저축액 4백52만9천원, 금융자산 1천37만2천원, 실물자산 1억7백19만6천원, 총자산 1억1천7백56만8천원, 총부채 1천7백53만9천원, 순자산은 1억 2만9천원으로 각각 나타났다.

아울러 거주주택보유가계와 임차가계의 재정적 특성의 차이를 살펴본 결과, 모든 항목에서 거주주택보유가계가 임차가계보다 높은 수준을 보였다. 여기서 고려해야 할 점은 임차의 경우 보증금을 실물자산에 포함시켰다는 점이다.

거주주택보유가계의 소득수준이 높은 이유를 평균가구주연령이 주택보유가계가 8세 높다는 특성을 고려해 볼 때, 직장에서의 보다 높은 직급에서 비롯된 것으로 예측할 수 있을 것이며, 소비지출수준, 저축수준이 임차가계보다 높은 이유는 높은 소득수준에서 비롯된 것으로 해석된다.

또한 거주주택보유가계의 금융자산 수준이 높은 것은 은행의 예·적금, 즉 은행의 저축액에서 비롯된 것으로 나타났다.

총실물자산 수준이 거주주택보유가계가 높은 것은 당연한 결과이겠지만 거주를 목적으로 한 주택이기뿐만 아니라 비거주를 위한 실물자산 역시 거주주택보유가계가 높은 것은 실물자산을 보유함에 있어서 우선 거주용 주택을 보유하고 난 후에 임대를 위한 주택, 건물, 임야, 토지 등을 구입하기 때문으로 생각된다. 총부채 역시 거주주택보유가계가 높게 나타났으며 이는 거주주택보유가계가 투자를 위한 목적으로 대출을 받았거나 실물자산 임대에 따른 보증금이 많기 때문으로 해석된다. 부채의 세부 항목은 돈을 어느 곳으로부터 빌렸는지를 나타내주며, 임대 보증금으로 받은 돈이 거주주택보유가계의 경우 임차가계보다 많은 것이 위와 같은 해석을 뒷받침해 주고 있다. 아울러 거주주택보유가계가 금융기관으로부터 돈을 빌리는 경우가 많은 반면, 임차가계는 비금융기관 즉 회사 등을 통하여 돈을 빌리는 경우가 더 많은 것으로 나타났으며 이러한 결과는 임차가계의 경우 저당을 할 수 있는 실물자산이 부족한 것에서 비롯된 것으로 판단된다.

한편, 거주를 위한 실물자산, 그리고 금융자산을 보유하고 있는 가계의 비율은 거주주택보유가계와 임차가계간의 뚜렷한 차이를 보이지 않았다. 그러나 실물자산 중 비거주를 목적으로 한 실물자산을 보유하고 있는 가계의 비율은 거주주택보유가계가 임차가계보다 높았다. 즉, 거주주택보유가계는 비거주용 실물자산을 소유하거나 임차한 경우가 34.2%인 반면, 임차가계의 경우 소유하거나 임차한 경우가 21.4%에 지나지 않았다. 이러한 결과 역시 거주주택을 우선으로 보유한 후 그 다음 순서로 비거주용 실물자산을 보유하기 때문에 나타난 것으로 해석된다(Table 3).

금융자산이 총자산 중 차지하는 비중은 임차가계가 훨씬 높았으며 금융자산을 구성하고 있는 세부 금융자산 비중은 유의한 차이를 보이지 않았다. 이러한 특성은 이미 살펴본 결과 중 금융자산 규모의 경우 거주주택보유가계가 임차가계보다 더 큰 사실을 고려해 볼 때, 임차가계의 총

Table 2. Differences of economic characteristics between homeowners and renters

(In thousand won)

| Variables                     | All<br>(N=3,743) | Homeowners<br>(N=2,237) | Renters<br>(N=1,506) | t / $x^2$   |
|-------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| Annual income                 | 25,868           | 27,912                  | 22,833               | -8.93 ***   |
| Annual expenditure            | 18,072           | 19,536                  | 15,888               | -11.723 *** |
| Annual savings                | 4,529            | 4,677                   | 4,308                | -1.839      |
| Financial asset               | 10,372           | 11,825                  | 8,215                | -6.174 ***  |
| Balance at bank account       | 8,651            | 10,015                  | 6,626                | -6.460 ***  |
| Stocks/bonds/trust            | 397              | 433                     | 344                  | -1.017      |
| Insurance for saving purpose  | 709              | 734                     | 673                  | -.508       |
| Gye(private fund)             | 106              | 131                     | 70                   | -1.784      |
| Private loan                  | 463              | 459                     | 470                  | .075        |
| Others                        | 45               | 54                      | 32                   | -.421       |
| Real estate asset             | 107,196          | 146,665                 | 48,569               | -30.101 *** |
| For living (house)            | 84,727           | 120,896                 | 31,002               | -39.600 *** |
| Not for living                | 22,469           | 25,769                  | 17,567               | -3.889 ***  |
| Owners                        | 19,909           | 22,785                  | 15,638               | -3.447 **   |
| Renters                       | 2,560            | 2,984                   | 1,930                | -3.226 **   |
| Total asset                   | 117,568          | 158,489                 | 56,784               | -29.485 *** |
| Total debt                    | 17,539           | 20,618                  | 12,967               | -7.919 ***  |
| From financial institutes     | 12,281           | 14,781                  | 8,567                | -8.377 ***  |
| From non-financial institutes | 269              | 218                     | 346                  | 1.327 *     |
| Private loan                  | 1,425            | 1,397                   | 1,465                | .255        |
| Key money                     | 3,497            | 4,163                   | 2,507                | -3.199 **   |
| Gye                           | 41               | 31                      | 56                   | .875        |
| Others                        | 27               | 29                      | 24                   | -.282       |
| Net asset                     | 100,029          | 137,871                 | 43,818               | -28.538 *** |

Note. For renters, key money was considered as a real estate asset.

\*\*\* p<.000 \*\* p< .01 \* p< .05

자산 규모가 상대적으로 작은 것에서 비롯된 것임을 이해할 수 있다.

실물자산이 총자산 중 차지하는 비중은 거주주택보유가계가 훨씬 높은 비중을 보였으며 이는 조사대상 가계가 보유하고 있는 실물자산의 대부분(평균 88.1%)이 거주주택으로 구성되어 있는 특성을 고려할 때 당연한 결과로 해석된다. 그러나 중요한 것은 거주주택보유가계의 경우, 비주

거용 실물자산을 임차한 경우가 매우 낮은 수준을 보였다는 점이다. 이는 임차가계의 경우, 거주용주택은 물론 비거주용 실물자산 역시 임차를 하는 것으로 해석된다. 이러한 결과는 다시 한번 거주주택을 우선으로 보유한 후 그 다음 순서로 비거주용 실물자산을 보유함을 뒷받침하고 있다 (Table 4).



Table 3. The number of households which hold assets

|                                 | N(%)             |                         |                      |
|---------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|
|                                 | All<br>(N=3,743) | Homeowners<br>(N=2,237) | Renters<br>(N=1,506) |
| Financial assets                | 2,343 (62.6)     | 1,432 (64.0)            | 911 (60.5)           |
| Balance at bank account         | 2,190 (58.5)     | 1,338 (59.8)            | 852 (56.6)           |
| Stocks/bonds/trust              | 123 (3.3)        | 69 (3.1)                | 54 (3.6)             |
| Insurance for saving purpose    | 330 (8.8)        | 196 (8.8)               | 134 (8.9)            |
| Gye(private fund)               | 73 (2.0)         | 50 (2.2)                | 23 (1.5)             |
| Private loan                    | 85 (2.3)         | 51 (2.3)                | 34 (2.3)             |
| Others                          | 10 (0.3)         | 5 (0.2)                 | 5 (0.3)              |
| Real estate assets <sup>2</sup> | 3,636 (97.1)     | 2,237 (100.0)           | 1,399 (92.9)         |
| For living (house)              | 3,605 (96.3)     | 2,237 (100.0)           | 1,368 (90.8)         |
| Not for living                  | 661 (17.7)       | 477 (21.3)              | 184 (12.2)           |
| Owners                          | 640 (17.1)       | 459 (20.5)              | 181 (12.0)           |
| Renters                         | 449 (12.0)       | 307 (13.7)              | 142 (9.4)            |

Note 1. ( ) means the % of households which hold assets.

2. For the renters, key money was considered as a real estate asset.

Table 4. Differences of the types of asset ratios to total asset between homeowners and renters (N= 3,743)  
(%)

| Variables                    | All<br>(N=3,743) | Homeowners<br>(N=2,237) | Renters<br>(N=1,506) | t / $x^2$   |
|------------------------------|------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| Total asset                  | 100.0            | 100.0                   | 100.0                |             |
| Financial assets             | 12.3             | 7.6                     | 19.4                 | 14.994 ***  |
| Balance at bank account      | 85.8             | 86.0                    | 85.5                 | -.410       |
| Stocks/bonds/trust           | 2.7              | 2.6                     | 2.9                  | .644        |
| Insurance for saving purpose | 7.5              | 7.5                     | 7.5                  | .069        |
| Gye(private fund)            | 1.6              | 1.9                     | 1.2                  | -1.476      |
| Private loan                 | 2.1              | 2.0                     | 2.4                  | .778        |
| Others                       | 0.3              | 0.1                     | 0.5                  | 1.444       |
| Real estate assets           | 87.7             | 92.4                    | 80.6                 | -14.994 *** |
| For living (house)           | 88.1             | 88.6                    | 87.3                 | -1.650      |
| Not for living               | 11.9             | 11.4                    | 12.7                 | 1.650       |
| Owners                       | 9.2              | 9.5                     | 8.9                  | -.732       |
| Renters                      | 2.7              | 1.9                     | 3.8                  | 4.828 ***   |

\*\*\* p<.000 \*\* p< .01 \* p< .05

3. 총자산에서 실물자산이 차지하는 비중에 영향을 미치는 요인의 차이

거주주택보유가계와 임차가계의 총자산 대비 실물자산 비중에 영향을 미치는 요인의 차이를 분석하기 위해 두 집단을 대상으로 각각 다중회귀분석을 실시하였으며, 다중회귀식에 포함된 독립변수는 선행연구를 기초하여 가계의 금융자산, 소득, 부채, 가구주연령 및 연령<sup>2</sup>, 가구주성별, 교

육수준, 결혼상태, 직업, 그리고 거주지역 및 가구원수로 하였다(Table 5). 다중회귀모형은 두 집단 모두에서 적합한 것으로 나타났다. 또한 두 집단 간 회귀모형의 독립변수 영향력이 서로 의미 있게 다른지를 검증하기 위해 Chow-test를 실시하였다. 그 결과 두 집단에 미치는 독립변수의 영향력이 서로 다르게 나타나고 있는 것으로 밝혀졌다. 다시 말하면, 두 가계의 특성이 총자산

Table 5. The differences of factors affecting the percentage share of assets held as real estate assets held by homeowners and renters (OLS results)

| Explanatory Variable                        | Homeowners (n=2,237) |             | Renters (n=1,506) |             |
|---|----------------------|-------------|-------------------|-------------|
|   | $\beta$              | t           | $\beta$           | t           |
| Financial asset                             | -0.755               | -50.641 *** | -0.407            | -16.480 *** |
| Income                                      | 0.019                | 1.129       | 0.057             | 1.997 *     |
| Total debt                                  | 0.092                | 6.260 ***   | 0.117             | 4.998 ***   |
| Age   | 0.200                | 1.801       | 0.587             | 3.499 ***   |
| Age squared                                 | -0.119               | -1.070      | -0.586            | -3.498 ***  |
| Gender(Female)                              |                      |             |                   |             |
| Male  | -0.007               | -0.316      | 0.014             | 0.425       |
| Education(Less than high)                   |                      |             |                   |             |
| High school                                 | 0.019                | 1.091       | -0.008            | -0.248      |
| College                                     | 0.057                | 2.934 **    | -0.031            | -0.862      |
| Marital status(Married)                     |                      |             |                   |             |
| Never married                               | 0.027                | 1.698       | -0.123            | -3.762 ***  |
| Divorced                                    | 0.002                | 0.124       | -0.057            | -1.936      |
| Widowed                                     | 0.019                | 0.783       | -0.003            | -0.070      |
| Occupation(Unemployed)                      |                      |             |                   |             |
| Wage earner                                 | -0.025               | -1.185      | -0.054            | -1.598      |
| Self-employed                               | 0.004                | 0.230       | -0.034            | -1.066      |
| Location of residences<br>(Other locations) |                      |             |                   |             |
| Seoul                                       | 0.078                | 5.290 ***   | 0.203             | 8.300 ***   |
| 6 Gyanghyuk-si                              | 0.010                | 0.684       | 0.120             | 4.904 ***   |
| Number of household member                  | 0.053                | 2.575 **    | 0.020             | 0.550       |
| Intercept                                   |                      | 31.258 ***  |                   | 5.853 ***   |
| F   |                      | 191.333 *** |                   | 31.760 ***  |
| Adj. R <sup>2</sup>                         |                      | .577        |                   | .246        |

Note. Reference categories in models were presented in parentheses.

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001

Table 6. Summary of the results

|   | Homeowners<br>(n=2,237) |     | Renters<br>(n=1,506) |     |
|---|-------------------------|-----|----------------------|-----|
| Financial asset                         | -                       | *** | -                    | *** |
| Income                                  |                         |     | +                    | *   |
| Total debt                              | +                       | *** | +                    | *** |
| Age                                     |                         |     | +                    | *** |
| Age squared                             |                         |     | -                    | *** |
| Gender(Female)                          |                         |     |                      |     |
| Male                                    |                         |     |                      |     |
| Education(Less than high)               |                         |     |                      |     |
| High school                             |                         |     |                      |     |
| College                                 | +                       | **  |                      |     |
| Marital status(Married)                 |                         |     |                      |     |
| Never married                           |                         |     | -                    | *** |
| Divorced                                |                         |     |                      |     |
| Widowed                                 |                         |     |                      |     |
| Occupation(Unemployed)                  |                         |     |                      |     |
| Wage earner                             |                         |     |                      |     |
| Self-employed                           |                         |     |                      |     |
| Location of residences(Other locations) |                         |     |                      |     |
| Seoul                                   | +                       | *** | +                    | *** |
| 6 Gyanghyuk-si                          |                         |     | +                    | *** |
| Number of household member              | +                       | **  |                      |     |

Note: Reference categories in models were presented in parentheses.

\* p<.05 \*\* p<.01 \*\*\* p<.001

대비 실물자산 비율에 미치는 영향력의 양상은 거주주택보유가계와 임차가계 간에 서로 유의하게 다르다고 할 수 있다(Table 7).

Table 7. The fitness of model and the results of Chow-test

|            | R <sup>2</sup> | F            | Chow-test (F) |
|------------|----------------|--------------|---------------|
| Homeowners | .577           | 191.3333 *** | 34.030 ***    |
| Renters    | .246           | 31.760 ***   |               |

S = 1255000, S1 = 129255, S2 = 956410, k = 17, N1 = 2237, N2 = 1506

구체적으로 어떻게 다른가를 살펴보기 위해 Table 6을 살펴보면, 자가보유 가계의 경우 총자산에서 실물자산이 차지하는 비중이 영향을 미치는 요인은 금융자산, 총부채, 가구주교육수준, 거주지역, 가족원수로 밝혀진 반면, 임차가계의 경우 금융자산, 소득, 총부채, 가구주연령, 결혼상태, 거주지역으로 나타나 서로 차이가 있는 것으로 해석된다. 즉, 금융자산과 총부채, 거주지역만이 두 집단 모두에 공통으로 영향을 미치는 것으로 나타난 반면, 가구주교육수준, 거주지역, 가족원수는 거주주택보유가계에만, 소득, 가구주연령, 결혼상태는 임차가계에만 영향을 미치는 것으로 나타났다. 아울러 독립변수별로 영향을 미치고 있는 내용을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

금융자산은 두 가계집단 모두 부적 영향력을 미치고 있으며 이는 총자산 중 금융자산의 규모가 클수록 총자산 대비 실물자산의 비중이 상대적으로 작아짐을 의미하는 것으로 총자산이 금융자산과 실물자산으로 구성되어 있기 때문에 나타난 결과로 해석할 수 있다.

소득수준은 임차가계에만 정적 영향을 미치고 있었으며 소득수준이 높을수록 총자산 대비 실물자산(임대보증금 포함) 비중이 큰 것으로 해석된다. 총부채의 경우 두 가계집단 모두에 정적인 영향력을 미치고 있었으며 이는 부채규모가 클수록 총자산 대비 실물자산 비중이 높은 것으로 해석할 수 있으며 이러한 결과는 우리나라 가계가 실물자산 소유를 위해 부채를 이용하고 있음을 반영하고 있다. 가구주연령은 임차가계에만 정적 영향을, 연령제곱은 부적영향을 미치고 있었으며 이는 가구주연령이 높아질수록 실물자산(보증금 포함)이 총자산에서 차지하는 비중이 높아지지만 어느 정도 연령이 높아지면 오히려 낮아짐을 의미한다.

교육수준은 거주주택보유가계의 경우에만 대학교육집단이 고등학교이하집단에 비해 더 높은 총자산 대비 실물자산 비중을 보이고 있었다. 결혼상태는 임차가계에서만 유의한 영향력을 미치고 있었으며 미혼가계의 경우 기혼가계에 비해 총자산 대비 실물자산 비중이 낮은 것으로 나타났다. 이는 미혼가계의 경우 거주용주택을 비롯

하여 실물자산 보유 동기가 기혼가계에 비해 낮기 때문으로 해석된다.

거주지역은 두 집단 모두 서울지역거주자계가 기타지역거주자계에 비하여 총자산 대비 실물자산 보유 비중이 높은 것으로 나타났으며, 6대광역시 중 임차가계에서만 기타지역거주자계에 비하여 실물자산 보유 비중이 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 거주지역에 따른 실물자산(보증금 포함)의 시장가격 차이에서 비롯된 것으로 해석된다. 아울러 가구원수는 거주주택보유가계의 경우에만 정적 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

## V. 결론

본 연구는 거주주택보유가계와 임차가계의 특성 차이를 살펴보는 데 그 목적이 있으며 연구결과에 기초한 결론은 다음과 같다.

첫째, 거주주택보유가계와 임차가계의 가구주 연령의 차이는 약 8세 정도로 KB국민은행연구소에서 발표한 자가 보유기간이 2002년 현재 결혼 후 약 7년(연합뉴스그래픽, 2008.12.02)이라는 점을 고려할 때 결혼지속연수와 큰 관련이 있는 것으로 파악된다. 이러한 결과는 일반 가계가 주택구입계획을 세울 때 고려할 만한 주요 자료라고 판단된다. 또한 서울지역에 임차가계비율이 많은 특성, 그리고 주거지역이 총자산 대비 실물자산에 미치는 영향력이 유의하다는 결과는 정부의 주택정책 계획시 대도시의 경우 임차수요가 많은 점을 고려해야 할 필요성을 시사하고 있다.

둘째, 거주주택보유가계와 임차가계의 재정적 특성의 차이 중 가장 중요한 결과는 모든 재정적 구성요소의 규모가 거주주택보유가계가 크다는 점으로, 우리나라의 경우 가계의 재정적 복지 측면을 고려할 때 거주주택보유가 매우 중요한 설명요소가 될 수 있음을 시사하고 있다.

아울러 거주주택보유가계의 실물자산의 규모와 총부채 및 금융기관으로부터 빌린 부채의 규모가 동시에 크다는 결과는 우리나라 가계가 실물자산 소유를 위해 부채를 많이 이용하고 있음을 반영하고 있다. 아울러 총부채 요인이 두 가

계 집단 모두에 정적인 영향력을 미치고 있는 결과 역시 우리나라 가계가 실물자산 소유를 위해 부채를 이용하고 있음을 확인시켜주는 결과라고 판단된다. 이러한 결과는 레버리지 효과를 고려한다면 매우 바람직한 투자방법이기는 하지만 IMF 혹은 일본의 경우와 같은 디플레이션 발생 시 우리나라의 많은 가계가 재정적 어려움을 겪을 수 있음은 물론 국가 전체의 금융문제를 초래할 가능성도 배제할 수 없음을 시사하고 있다. 또한 이러한 결과는 정부로 하여금 DTI(소득 대비 부채비율)는 물론 LTV(주택담보 인정 비율) 정책을 좀 더 보수적인 자세로 가져갈 필요가 있음을 반영하고 있다.

셋째, Chow-test 결과 거주주택보유가계와 임차가계가 보유한 총자산 대비 실물자산(보증금 포함) 비중이 영향을 미치는 요인과 영향력은 서로 유의하게 차이가 있음이 밝혀졌으며 주택보유여부가 가계의 실물자산보유에 매우 중요한 요소로 작용하고 있음이 확인되었다.

넷째, 소득요인이 임차가계에만 총자산 대비 실물자산 비중이 정적 영향을 미치고 있었으며 이러한 결과는 소득이 임차가계가 자신의 거주주택을 얼마나 빠른 시간 내에 보유할 수 있는가를 결정하는 주요 영향 요인임을 시사하고 있다. 이는 임차가계가 동일집단이 아니라 소득에 따라 매우 다른 집단일 수 있음을 반영하고 있으며 따라서 정부는 임차가계 중 저소득집단의 주거복지에 대한 관심을 확대해야 할 필요성을 시사하고 있다.

이상 본 연구의 결론은 거주주택관련 정책과 가계복지 정책측면에서의 몇 가지 시사점을 제공해 주고 있다. 즉, 한국에 있어서 거주주택관련은 인생의 재무목표 중 가장 중요한 그리고 가장 먼저 달성해야 하는 것으로 인식되어 있다. 이는 저소득층 가계의 경우, 일생의 상당 기간을 다른 재무목표 달성을 포기하면서 주택구입을 위해 노력해야 하는 상황으로 것으로 기초생활수급대상 가계뿐 아니라 기초생활수급대상 차상위계층까지 무상임대아파트 공급 확대 정책이 필요할 것으로 사료된다. 또한 대도시의 주택가격이 매우 높은 점과 학교 혹은 직장 등으로 인하여 대도시

에 거주하는 일인 혹은 소규모 가족을 고려하여 손쉽게 임대를 할 수 있는 대도시형 주택보급정책이 필요할 것으로 사료된다.

아울러 연구시점과 연구결과 발표시점 간의 차이 때문에, 본 연구에 이용된 자료가 최신의 것은 아니라는 점이 본 연구의 한계로 작용할 수 있음을 제한점으로 밝힌다. 그러나 본 연구자료가 조사된 2002년도(2004년도에 일반에게 공개)의 것과 최근의 조사자료인 2007년도의 것을 비교해 보았을 때, 본 연구의 가장 기본적인 자료인 자가보유율이 2002년도의 것은 59.8%, 2007년도는 60.7%(남재량 등 2008)로 크게 차이가 나지 않음을 고려할 때 연구결과가 현재의 상황을 왜곡시키지 않을 것으로 사료된다.

### 참고문헌

강석훈(2005) 인구구조와 자산선택 -부동산자산을 중심으로. 금융학회지 10(2), 69-97.  
 국토연구원(2009) 2008년도 주거실태조사: 연구보고서. 서울: 국토해양부. 118.  
 김민정(2005) 가족생활주기와 주관적 경제상태에 따른 가계재무구조분석. 충북대학교 석사학위논문.  
 김진영·박창균(2001) 가계의 자산구성 변화와 조세 정책에 대한 함의. 한국조세연구원 연구보고 01-08. 서울: 한국조세연구원. 10.  
 김현숙(2006) 우리나라 가구의 소득과 주택자산소유 분포분석. 여성경제연구 3(1), 73-108.  
 김혜련·최현자(1999) 유형별 가계소득과 자산이 소비지출에 미치는 영향: 주거보유형태별 분석. 대한가정학회지 37(10), 91-106.  
 남재량·이상호·최효미·신선옥·배기준(2008) 제10차(2007)년도 한국 가구와 개인의 경제활동: 한국노동패널 기초분석보고서. 서울: 한국노동연구원. 73.

문숙재·정순희·여윤경(2002) 가계순자산 규모의 결정요인. 소비자학연구 13(3), 169-188.  
 문숙재·양정선(1996) 가계의 위험자산과 안전자산 투자분석 - 금융자산을 중심으로. 한국가정관리학회지 14(3), 109-120.  
 박주영·최현자(1999) 자산계층별 가계포트폴리오 분석. 한국가정관리학회지 17(4), 193-206.  
 배미경·홍공숙(2006) 노인가계 포트폴리오 구성 및 영향변수에 대한 연구. 한국생활과학회지 15(6), 973-984.  
 성영애·양세정(1995) 가계의 부채부담과 관련요인에 관한 연구. 한국가정관리학회지 13(1), 207-219.  
 성영애·양세정·이희숙·최현자(2004) 가계재무상태 평가지표를 이용한 가계유형의 분석. 소비자학연구 15(3), 155-171.  
 연합뉴스스그래픽(2008) 연도별 내집마련 추이. (2010. 0310). www.yonhapnews.co.kr.  
 이은실·최현자(1998) 가정생활주기에 따른 소비자 포트폴리오 분석. 한국가정관리학회지 16(3), 111-122.  
 임경목(2004) 한국가계의 주식시장 참가 결정요인 분석. 한국개발연구 26(1), 35-69.  
 전승훈·임병인(2008) 2000년 이후 가계의 자산 및 부채보유 실태의 변화분석. 재정학연구 57, 133-162.  
 정운영(1996) 도시가계의 투자행동: 결혼초기와 중기의 비교. 전남대학교 석사학위논문.  
 정운영(2008) 우리나라 가계의 자산선택 결정요인에 관한 연구. Financial Planning Review 창간호, 81-108.  
 최현자·이희숙·양세정·성영애(2003) 재무비율을 이용한 가계재무상태 평가지표개발에 관한 연구. 소비자학연구 14(1), 99-121.  
 통계청(2005) 주제별 통계: 인구·가구. (2010. 01. 30). www.kosis.go.kr.  
 Blanc DL, Lagarenne C(2004) Owner-occupied housing and the composition of the household portfolio: The case of France. Journal of Real Estate Finance and Economics 29(3), 259-275.  
 Cuncuru S(2003) Determinants of real estate holdings in the household asset portfolio. Working Paper.