



WP 20-08

자산 불평등에서 주택의 역할

오민준 국토연구원 연구원 (mjoh@krihs.re.kr)



※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.



차례

01 자산 불평등 측정의 중요성	05
02 자산 불평등 측정	11
03 자산 불평등 요인 분해: 집단 내·집단 간 분해	19
04 결론	25





01 자산 불평등 측정의 중요성

- 외환위기 이후 신자유주의 체제를 경험하고 있는 우리 사회에서 대두되는 불평등 증가는 경제·정치·사회 등 여러 영역에서 부정적 영향을 미침
 - 신자유주의 체제를 경험하고 있는 우리나라는 불평등 증가와 양극화 현상을 겪고 있음
 - 신자유주의로 대표되는 현대 자본주의의 핵심적 특징은 불평등 증가와 양극화로, 1997년 외환위기 이후 우리나라 사회도 불평등¹⁾ 증가와 양극화²⁾ 현상을 겪고 있음
 - 외환위기 이전, 높은 경제성장률과 낮은 불평등으로 특징되었던 한국사회는 외환위기 이후 이루어진 본격적인 신자유주의적 구조조정 결과 각종 불평등 지표에서 OECD 평균을 상회하는 수준에 이름(신광영 2013)
 - 통계에서 나타나는 불평등뿐 아니라 비정규직 증가, 빈곤율, 청년실업 실질임금 등을 통해 구체적으로 체감되고 있어 사회적 불평등은 더 이상 추상적인 개념이 아니라 현실에 가까이 실존하는 사회현상이 되었음
 - 불평등 증가는 경제, 정치, 사회 등의 영역에 부정적 영향을 미침
 - 과거에는 쿠즈네츠(Kuznets)의 ‘역U자 가설³⁾’을 비롯하여 소득불평등이 경쟁과 인센티브를 유발하여 경제성장에 긍정적인 영향을 미친다는 입장 등이 지배적이었으나, 최근 연구에 따르면 소득불평등은 경제성장에 부정적 영향을 미치거나, 둘 사이에는 유의한 상관관계가 존재하지 않는 것으로 나타남(Ostry, Berg and Tsangarides 2014; Stiglitz 2012)
 - 또한 불평등이 심화될수록 상위층의 정치적 목소리는 강화되고, 하위층은 점차 정치적 절차와 과정에서 배제될 가능성이 높아짐
 - 불평등 증가는 사회구성원들 사이의 간극을 넓히고 유대를 약화함으로써 구성원들 간 이질성을 증가시키므로 상호 응집성과 사회 통합을 약화하는 주요 원인으로 작용
 - 결국 한 사회의 사회적 신뢰와 사회 자본은 감소하는 반면, 사회해체적인 증상은 증가(자살률, 범죄율, 정신질환 등)하는 것으로 알려짐(Alesina and La Ferrara 2002; Costa and Kahn 2003; Skocpol 2003)

1) 일반적으로 경제상황을 설명할 때 양극화, 불평등도라는 표현은 소득과 자산의 분배정도를 이야기할 때 주로 사용되는 개념.
 2) 사회에서 양극화 현상이란 사회계층이 양극단으로 쏠리는 현상을 의미하며, 불평등의 심화 현상으로 나타남.
 3) 초기 산업화 과정에서 경제가 발전할수록 불평등 수준이 높아졌다가 다시 낮아진다는 가설(Kuznets 1955).

■ 가구 자산불평등은 소득불평등만큼 중요함에도 불구하고 그간 불평등에 대한 논의는 소득에 초점이 맞춰져 있었음. 그러나 Piketty(2014) 등 최근 연구들에서 자산 격차에 따른 불평등 심화에 대한 논의가 이루어지고 있음

- 자산은 소득과 함께 경제 상태를 규정하는 중요한 요소임에도 불구하고 그간 소득과 임금을 중심으로 불평등을 측정하고 평가해 왔음
 - 자산은 가족이 질병, 실업, 고령 및 가정해체 등으로 경제적 곤경에 처했을 때 중요한 재원이 되고(Wolff 1996), 현재와 미래 가구 소비에 기여할 뿐 아니라 증여와 상속을 통해 다음 세대의 소비에도 영향을 미침(York and Dutton 2012)
 - 최근에는 피케티(Piketty)를 비롯하여 많은 연구자들이 불평등 논의에 자산을 포함하고 있음
- 장기성장이론과 소득분배이론을 통합하여, 자본주의 경제를 포괄적으로 분석한 Piketty (2014)의 추계에 따르면 소득 대비 자본 비율은 역사적으로 U자형 패턴을 보임. 따라서 자본소유자들은 시간이 지날수록 보다 부유하게 되며, 자본상승률이 높을수록 자본소유자의 자산이 빠르게 축적되어 불평등이 심화됨
 - 소득 대비 자본 비율은 불평등 지표와 높은 상관관계를 보이며, 최근 들어 소득 대비 자본 비율이 역사적 최고 수준으로 복귀하는 것은 경제성장률과 자본수익률 사이 관계로 설명할 수 있음
 - 피케티에 따르면 자본수익률은 역사적으로 일정한 수준으로 유지해 왔고, 특정 기간을 제외하고 자본수익률이 경제성장률보다 높게 형성되어 왔음
 - 이러한 현상이 소득 대비 자본 비율과 결합하여 국민소득에서 차지하는 자본소득의 비중을 상승시킴
 - 따라서 자본소유자들은 시간이 지날수록 더 부유하게 될 뿐 아니라, 자본소유자들이 자본소득을 모두 소비하지 않는 이상 재투자할 수 있게 만들어 그들을 더 부유하게 만드는 원천이 됨
 - 특히, 자본의 상승률이 높을수록 자본소유자들의 자산은 더 빠르게 축적
- 최근에는 대체로 자산이 증가한다는 사실을 수용하고 있으며, 이제는 자산을 어떻게 축적하는가에 관한 관심이 증대하고 있음
 - 개인 자산은 일반적으로 저축이나 자산 재평가를 통해 축적될 수 있음
 - 자산 증가와 자산 격차 확대를 주택 또는 자산 거품으로부터 얻어지는 자본 이득이나 지대로 인한 것으로 보는 견해(가격효과)존재

- Rognlie(2014), Stiglitz(2015) 등은 자산 가격 상승이나 자본 이득의 증가, 특히 비생산적 자본에 대한 지대(rent)가 소득 대비 자본 비율 증가의 주된 요인이라고 봄
 - Rognlie(2014)의 연구에서는 자산과 노동의 대체 탄력성이 1보다 클 때, 소득 대비 자본 비율이 높은 것은 자본소득의 비중이 높은 것과 관련이 있으며, 대체 탄력성이 1보다 작을 때는 노동소득 비중이 높은 것이 원인이라고 할 수 있음
 - 이 연구에서는 순 대체 탄력성(net elasticity of substitution)과 총 대체 탄력성(gross elasticity of substitution) 모두 1을 초과하여, 소득 대비 자본 비율의 증가가 자산소득 비중과 관련이 있는 것으로 봄
 - Stiglitz(2015)는 최근 수십 년간 토지가격 증가가 소득 대비 자본 비율을 증가시켰고, 토지가 지위재⁴⁾(positional goods)로서 역할하기 때문에, 생산적인 경제성장 없이 토지 가치의 증가가 있을 수 있다고 주장
 - 부의 증가는 주로 토지 가치의 증가 때문이고 이러한 토지 가치의 증가가 불평등 심화를 유발한다고 주장

■ 우리나라에서도 고도성장기의 높은 투자율, 재벌로의 경제력 집중과 자산 가격 인플레이션 등으로 인하여 불평등에서 자산의 역할이 증가하고 있음. 특히 거주주택자산과 부동산자산의 격차가 증가하고 있음

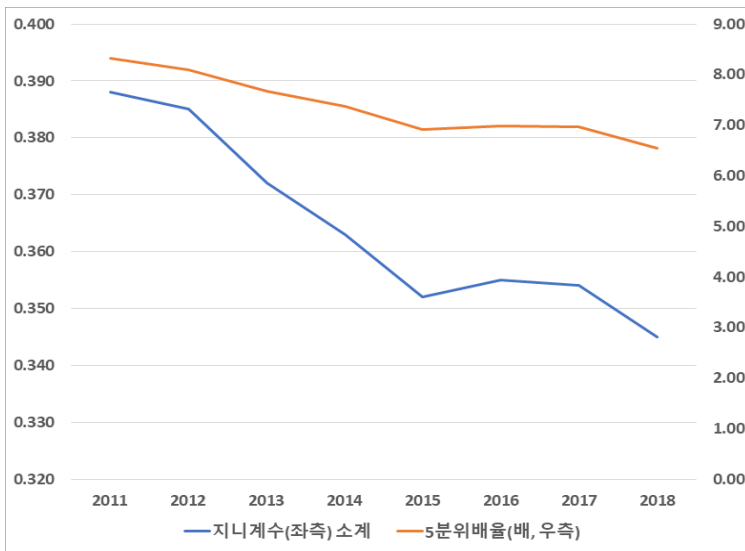
- 고도성장기 한국경제는 자산 등 저장(stock)보다 소득 등 유량(flow)이 중요했음(이진순 2014)
 - 우리나라는 소득과 자산의 분배가 비교적 평등한 경제발전 초기에 고도성장을 하였기 때문에, 과거 우리경제는 소득 등 유량이 지배적인 경제였음. 따라서 대부분의 중산층은 자신의 소득을 저축하여 내 집을 마련하는 것이 가능
 - 경제성장에 따라 좋은 일자리가 창출되어, 낙수효과를 통해 성장과 분배의 선순환이 이루어졌었음
- 그러나 이러한 경향은 고도성장기의 높은 투자율, 재벌로의 경제력 집중과 자산 가격 상승 등으로 인해 한국경제는 급속하게 저장 경제로 전환(이진순 2014)
 - 부동산 등 자산 가격 상승으로 인한 우리 경제의 저장화는 분배의 불평등화를 초래
 - 자산 가격 상승으로 자산소유자는 자본가치 증가의 이익을 얻는 반면, 자산을 보유하지 않은 사람들이 장래 자산 구입에 대비해 축적한 자본의 가치는 저하
 - 따라서 저장 사회에서 빈부는 진지한 노력의 결과라기보다는 과거로부터의 자산보유량에 의해 결정됨

4) 희소하거나 다른 사람들이 대체재보다 선호하기 때문에 가치가 생기는 재화. 예를 들어 높은 사회적 지위, 명성, 매우 좋은 식당의 예약, 비싼 자동차 따위(출처: 국립국어원 우리말샘).

■ 최근 우리나라에서도 소득불평등은 대체로 감소하는 반면 자산불평등은 심화됨

- 소득불평등 지표는 2011년 이후 꾸준히 감소하고 있음
 - 가처분소득 기준 지니계수는 2011년 0.388에서 2018년 0.345로 지속적으로 감소하고 있으며, 5분위배율⁵⁾도 2011년 8.32배에서 2018년 6.54배로 지속 감소(<그림 1> 참조)
 - 이외에도 상대적 빈곤율⁶⁾은 중위소득 50%를 기준으로 2011년 18.5%에서 2018년 16.7%로 낮아지는 등 소득불평등 지표는 꾸준히 감소하고 있음

그림 1 소득지니계수와 5분위배율(최상위20%/최하위20%, 가처분소득 기준)



주: 가계금융복지조사에서 소득은 전년도 기준으로 조사하고, 자산은 당해연도 기준으로 조사하여, 소득 분배지표는 2011~2018년, 자산구성은 2012년과 2019년을 비교.

출처: 통계청, 한국은행, 금융감독원 2012; 2019.

- 소득불평등 지표의 감소와 달리 자산 상위그룹과 자산 하위그룹 간 격차는 증가하였으며, 특히 거주주택자산과 부동산자산에서 그 격차가 증가(<표 1> 참조)
 - 순자산 하위 1오분위(순자산을 5오분위로 구분)의 2019년 총자산 중위값은 3,252만 원으로 전체 그룹 중위값 4억3,191만 원의 7.5%에 해당하고, 순자산 상위 5오분위의 총자산 중위값은 12억7,111만 원으로 전체 그룹 중위값의 294.3%에 해당
 - 순자산 하위 1오분위의 각 자산을 전체 그룹 중위값과 비교하면 실물자산은 중위값의 4.0%, 부동산자산은 3.1%, 거주주택자산은 3.4%, 순자산은 2.4%에 해당하며, 이처럼 자산하위그룹은 거주주택 등 부동산자산을 다른 자산(금융자산, 기타자산 등)보다 더 낮은 비중으로 보유하고 있음을 시사

5) 소득 상위 20% 계층의 평균소득을 소득 하위 20% 계층의 평균소득으로 나눈 값.

6) 전체 인구 중 균등화 처분가능소득의 빈곤선 이하(중위소득 50%, 60% 등)인 가구가 차지하는 비율.

- 또한 순자산 5오분위 대비 1오분위 수준을 살펴보면, 총자산은 2012년 2.1%에서 2019년 2.0%로 0.1%p 감소하였고, 실물자산은 동기간 0.4%p 감소
- 특히 부동산자산, 거주주택자산은 2012년 대비 2019년 각각 1.3%p, 1.9%p 감소하여 소득 5오분위와 소득 1오분위의 거주주택 등 부동산자산 격차가 증가하였음을 시사

표 1 자산종류별 자산 중위값 및 순자산 5오분위 대비 1오분위 자산 수준(2012, 2019년)

구분		자산 중위값(만 원)		5오분위 대비 1오분위 수준		
		2012	2019	2012	2019	변화
전체	자산	32,324	43,191			
	실물자산	24,522	32,621			
	부동산자산	22,505	30,379			
	거주주택자산	12,194	17,933			
	순자산	26,875	35,281			
순자산 1오분위 (순자산 하위 20%, 중위값)	자산	2,359(7.3%)	3,252(7.5%)	2.1%	2.0%	-0.1%p
	실물자산	984(4.0%)	1,299(4.0%)	1.1%	0.7%	-0.4%p
	부동산자산	738(3.3%)	935(3.1%)	4.9%	3.6%	-1.3%p
	거주주택자산	451(3.7%)	614(3.4%)	8.0%	6.1%	-1.9%p
	순자산	473(1.8%)	864(2.4%)	1.3%	1.3%	-
순자산 5오분위 (순자산 상위 20%, 중위값)	자산	99,870(309.0%)	127,111(294.3%)			
	실물자산	79,929(325.9%)	100,330(307.6%)			
	부동산자산	74,192(329.7%)	94,979(312.6%)			
	거주주택자산	33,171(272.0%)	47,677(265.9%)			
	순자산	85,822(319.3%)	108,517(307.6%)			

주: 괄호 안 수치는 전체 그룹의 자산 중위값 대비 순자산 1오분위, 5오분위의 자산중위값 비율임.

자료: 통계청, 한국은행, 금융감독원 2012; 2019.

■ 자산 가격이 지속적으로 상승할 경우 주택자산 보유 여부에 따라 자산 축적 가능성과 속도에 큰 차이가 있어 사회적 불평등 문제 심화 예상

- 가구가 주택자산 등 부동산자산을 얼마나 많이 보유하고 있는지에 따라 자산 스톡으로부터 나오는 자산소득의 차이는 대단히 큼
 - 자산 가격 상승으로부터 발생한 자산소득이 다시 자산축적을 위해 사용될 수 있기 때문에 자산의 격차를 크게 만드는 기제로 작동
 - 상대적으로 부동산자산을 많이 보유하고 있는 가구의 자산 규모가 더 빠른 속도로 증가하므로 서로 다른 수준의 부를 축적하게 만들어 사회적으로 ‘불평등’ 문제가 야기됨
 - 이러한 관점에서 주택자산이 가계자산의 불평등에 어떠한 영향을 미치는지를 구체적으로 분석하는 연구가 필요

■ 이 연구의 목적은 다음과 같음

- 이 연구는 지니계수를 활용하여 자산 종류별 자산불평등을 측정
 - 자산을 총자산과 총부채를 제외한 순자산, 부동산자산, 주택자산, 거주주택 자산의 불평등도를 측정하였으며,
 - 소득불평등을 측정하여 자산불평등과의 차이를 살펴봄과 동시에 피케티(Piketty) 등 자산 불평등의 중요성을 강조한 연구들의 주장을 한국 자산자료를 통해 확인하고자 함
- 자산불평등은 주택보유여부별, 다주택여부별, 소득계층별, 지역별, 가구주연령별로 구분하여 측정
 - 전술한 바와 같이 주택 보유는 자산 축적에 상당한 영향을 미치기 때문에, 주택보유여부별로 자산불평등이 어떠한 차이가 있는지 확인하고자 함
 - 특히, 주택보유가구 중 다주택자와 1주택자의 불평등도 차이를 확인하고자 하였음
 - 또한 어떠한 소득계층과 가구주연령별, 지역별 불평등도를 측정하여 불평등 정도가 심한 집단을 확인하고자 하였음
- 또한, 지니계수로 측정한 불평등도를 하위집단 내와 하위집단 간 불평등도로 구분
 - 총자산과 순자산, 부동산자산, 주택자산, 거주주택자산의 불평등도를 하위집단 내 불평등도와 하위집단 간 불평등도로 구분하였는데,
 - 여기에서 하위집단은 주택보유여부, 다주택자여부, 소득계층, 지역으로 구분
 - 예를 들어 주택보유여부로 구분한 집단에서 그 집단 내의 불평등도와 두 집단 간(주택을 보유한 집단과 보유하지 않은 집단) 불평등도를 구분함으로써 주택보유여부가 자산불평등도를 결정하는 데 얼마나 영향을 미치는지 확인

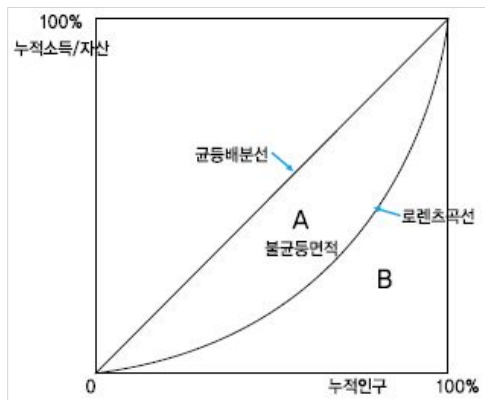
02 자산 불평등 측정

1) 자산불평등 측정 방법 및 자산의 구분

■ 불평등을 측정하기 위한 가장 일반적이고 널리 알려진 방법은 로렌츠 곡선과 지니계수를 활용하는 것임

- 로렌츠곡선(Lorenz Curve)은 소득·자산분포자료에서 인구의 누적점유율과 소득의 누적 점유율 사이의 관계를 그림으로 나타낸 것(<그림 2> 참조)

그림 2 로렌츠 곡선



■ 지니계수는 완전평등분포를 나타내는 45° 대각선과 로렌츠곡선이 이루고 있는 면적을 나타내며, 누적분포가 완전균등선(균등배분선)에서 얼마만큼 떨어져 있는지를 나타냄

- <그림 2>에서 대각선 아래 삼각형은 로렌츠곡선에 의해 A와 B 두 구역으로 나뉘며, 지니계수(Gini coefficient)는 A의 넓이를 A와 B를 합친 구역의 넓이로 나눈 비율과 같은 값 ($\frac{A}{A+B}$)을 가짐(윤주현, 김혜승, 박천규 2006)
- 지니계수는 절대적 평등선인 45도선과 로렌츠 곡선 간 차이의 비율로 다음과 같이 산정하며, 지니계수 값이 0일 경우 모든 구성원이 완전하게 평등한 경우를 나타내고 1에 가까울수록 불평등도가 높음을 의미

- 이 연구에서 자산은 총자산, 가구 모든 자산의 합인 총자산과 총자산에서 부채액을 뺀 순자산 등으로 정의하였으며, 총자산은 실물자산과 금융자산으로 구분(〈표 2〉 참조)
 - 실물자산은 부동산자산과 자동차 등 기타자산으로 구분하며, 부동산자산은 다시 주택자산과 주택 외 자산으로 구분함
 - 주택자산은 다시 거주주택자산과 거주주택 이외 자산으로 구분하였고, 거주주택자산은 현재 가구가 거주하고 있는 주택의 시가로 평가함
 - 금융자산은 전·월세 보증금을 포함하여 저축액 등으로 정의
- 이 연구에서는 소득과 총자산, 부채액을 제외한 순자산, 부동산자산, 주택자산, 거주주택 자산의 불평등을 측정하고 측정된 자산불평등을 분해하였음
 - 특히, 2018년 주거실태조사(국토교통부·국토연구원) 자료를 토대로 자산 불평등 측정과 자산 불평등을 분해하였음

표 2 가계금융복지조사와 주거실태조사의 자산 구분

구분	가계금융복지조사				주거실태조사		
자산액	금융자산	저축액		부동산자산	주택자산	거주주택	금융자산(전·월세 보증금 포함)
		전·월세 보증금					
	실물자산	부동산	거주주택		주거주택 이외		
			거주주택 이외				
		계약금·중도금	주택 외 자산				
기타 실물자산	자동차, 기타	기타자산	자동차, 기타				
부채액	금융부채	담보대출		비금융기관 대출금			
		신용대출					
		신용카드 관련 대출					
		외상 및 할부					
		기타부채					
	임대보증금 (부동산 소유자)	거주주택 임대		임대보증금(부동산 소유자)			
거주주택 이외 임대							
순자산 = 자산액 - 부채액							

자료: 2019년 가계금융복지조사(통계청, 금융감독원, 한국은행 2019); 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 2018년 주거실태조사에 따르면 우리나라 총자산 평균은 2억5,671만 원, 총부채는 2,924만 원이고, 순자산은 2억2,747만 원(〈표 3〉 참조)

- 총자산 중 부동산자산은 77.7%를 차지하는 약 1억9,934만 원이며 주택자산은 1억8,464만 원, 거주주택자산은 1억5,755만 원⁷⁾, 거주주택 이외 주택자산은 2,709만 원
- 금융자산은 총자산의 19.8%를 차지하는 5,087만 원이고 기타실물자산은 650만 원 수준
- 총부채는 총자산의 약 11.4%인 2,924만 원이고 이 중 금융기관 대출금은 2,311만 원, 비금융기관 대출금은 64만 원 수준이고,
- 총자산에서 총부채를 뺀 평균 순자산은 약 2억2,747만 원

표 3 주거실태조사의 자산종류별 자산액

(단위: 만 원)

자산 종류		평균	총자산 대비 규모	표준편차		
자산액	총계(총자산)		25,670.7	100.0%	33,962.5	
	부동산자산	중계(부동산자산)		19,933.9	77.7%	31,229.9
		주택자산	소계	18,463.7	71.9%	28,498.4
			거주주택	15,754.8	61.4%	23,868.8
			거주주택 이외	2,708.9	10.6%	13,852.7
		주택 외 자산		1,470.2	5.7%	11,453.3
	금융자산(전·월세 보증금 포함)		5,087.0	19.8%	9,446.5	
	기타자산	자동차, 기타	649.8	2.5%	2,323.2	
부채액	총부채		2,923.6	11.4%	8,072.4	
	금융기관 대출금		2,311.3	9.0%	6,722.4	
	비금융기관 대출금		63.6	0.2%	1,169.7	
	임대보증금(부동산 소유자)		548.7	2.1%	3,873.4	
순자산 = 자산액 - 부채액		22,747.1	88.6%	31,300.1		

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함한 평균임.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

2) 자산불평등 측정 결과

■ 자산불평등은 소득불평등보다 크며, 자산불평등도 중 주택 등 부동산자산의 불평등도가 큼

- 지니계수로 측정한 2018년 기준 총자산불평등도는 0.5613으로 소득불평등도 0.3508보다 크게 나타나 총자산불평등이 소득불평등보다 더 크다는 것을 확인할 수 있음(〈표 4〉 참조)
 - 이는 소득보다 자산불평등이 심화되고 있다는 Piketty(2014), Rognlie(2014), Stiglitz(2015) 등의 이론과 부합

7) 주택을 보유한 가구의 평균 거주주택자산은 2억7,560만원.

- 순자산불평등도 총자산불평등도와 유사하며, 부동산자산, 주택자산, 거주주택자산 등의 불평등도가 총자산불평등도보다 큼
- 주택자산을 비롯한 부동산자산이 총자산에서 차지하는 비중이 71.9~77.7% 수준이기 때문에 주택자산불평등이 총자산불평등에 영향을 준다고 판단
- 특히, 주택자산과 거주주택자산불평등도의 경우 주택을 보유하지 않은 가구의 경우 0원의 주택자산(거주주택자산)을 보유하고 있기 때문에 주택자산과 거주주택자산의 불평등은 총자산불평등에 비해 더 크게 나타남

표 4 2018년 소득 및 자산 종류별 지니계수

부문	소득	총자산	순자산	부동산자산	주택자산	거주주택자산
전체	0.3508	0.5613	0.5636	0.6418	0.6471	0.6497

주1: 모든 소득 및 자산 종류의 불평등도 분석이 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

주3: 가중치를 적용한 지니계수는 R프로그램의 'dineq' 패키지 중 'gini.wtd'를 활용하여 분석.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 주택보유여부에 따른 불평등도 차이는 부동산, 주택자산에서 크게 나타나고 자가주택이 아닌 주택에 거주하는 경우의 자산불평등도는 상당히 큼(표 5) 참조

- 분석대상 가구 중 자가주택에 거주하는 주택을 보유한 가구는 60.4%이고, 주택을 보유하지 않은 가구는 39.6%⁸⁾
- 주택보유여부에 상관없이 자산 불평등도가 소득 자산불평등도보다 높고, 주택보유가구는 소득불평등도보다 총자산, 순자산불평등도가 각각 0.0966, 0.1102 높음
- 반면, 주택미보유가구는 총자산과 순자산불평등도가 각각 0.6534, 0.7075로 소득 불평등도 0.3457보다 0.3077, 0.3618 높아 주택보유가구와 큰 차이가 있음
- 주택보유여부에 따른 자산불평등도의 차이는 총자산 -0.2233, 순자산 -0.2638 수준으로 소득 불평등도의 주택점유 여부에 따른 차이(0.0122)보다 상당히 큰 것으로 보아 주택 보유여부는 소득 불평등도보다 자산불평등도에 큰 영향을 주는 것으로 보임

표 5 주택보유여부별 소득 및 자산의 지니계수

부문	소득	총자산	순자산	부동산자산	주택자산	거주주택자산	
주택보유 여부	보유	0.3336	0.4301	0.4437	0.4399	0.4405	0.4495
	미보유	0.3457	0.6534	0.7075	0.9905	-	-
차이	-0.0122	-0.2233	-0.2638	-0.5506	-	-	

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

주3: 주택미보유 가구의 부동산자산 불평등도가 0.99 이상으로 상당히 큰데, 이는 미보유 가구 중 특히 일부(2.6%)만 주택의 부동산자산을 보유하고 있기 때문.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

8) 주택 보유는 현재 거주하는 주택이 자기 주택인지와 무관하게 주택을 보유하고 있는 것을 말하며, 자기 주택에 거주하는 경우와 본인은 임차주택에 거주하면서 다른 주택을 보유하고 있는 경우를 포함함.

■ 주택보유가구를 1주택자와 다주택자로 구분⁹⁾하였을 때, 다주택자 집단의 자산불평등도가 1주택자 집단의 자산불평등도보다 다소 낮음(〈표 6〉 참조)

- 주택보유가구 중 다주택자는 약 7.87%를 차지하고 주택보유가구 집단의 총자산불평등도는 0.3711로 1주택자 집단의 총자산불평등도(0.4010)보다 상대적으로 낮음
 - 이는 부동산자산과 주택자산 불평등도에서도 유사하게 관찰되고,
 - 1주택자 집단의 자산불평등도(0.4168)와 다주택자 집단의 자산불평등도(0.4098)는 큰 차이가 없음

표 6 1주택자, 다주택자, 무주택자 각 집단의 소득 및 자산 지니계수

부문		소득	총자산	순자산	부동산 자산	주택자산	거주주택 자산
주택보유 가구	1주택자(A)	0.3331	0.4010	0.4202	0.4156	0.4168	0.4168
	다주택자(B)	0.3108	0.3711	0.3943	0.3794	0.3766	0.4098
	차이(A-B)	0.0223	0.0300	0.0259	0.0363	0.0403	0.0070
	미점유 주택보유자*	0.3061	0.4469	0.4752	0.4542	0.4427	-
주택미보유가구		0.3457	0.6534	0.7075	0.9905	-	-

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.
 주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.
 주3: 미점유 주택보유자는 현재 임차로 거주하면서 자기 주택을 소유하고 있는 경우를 말하며, 자료의 한계상 이들을 1주택자와 다주택자로 구분할 수 없어 별도로 표기함.
 자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 소득계층별 자산불평등을 살펴보면, 소득이 가장 낮은 집단의 자산불평등도가 0.6300으로 높으며, 소득이 가장 높은 집단의 자산불평등도는 0.4316으로 낮음(〈표 7〉 참조)

표 7 소득계층별 각 집단의 소득 및 자산의 지니계수

부문		소득	총자산	순자산	부동산자산	주택자산	거주주택자산
소득 계층별	저소득	0.2721	0.6300	0.6520	0.7302	0.7400	0.7447
	중소득	0.1016	0.4660	0.4882	0.6016	0.6032	0.6134
	고소득	0.1341	0.4316	0.4548	0.5189	0.5185	0.5352

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.
 주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.
 주3: 소득은 세후 월소득을 기준으로 소득 10분위 중 4분위 이하(240만 원 이하)는 저소득층, 5-8분위(450만 원 이하)는 중소득층, 9~10분위(451만 원 이상)는 고소득층으로 분류.
 자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

9) 이 연구에서 사용한 주거실태조사는 가구 단위 조사로 1주택자, 다주택자, 무주택자보다는 1주택보유가구, 다주택보유가구, 무주택가구가 정확한 명칭이지만, 서술 편의상 통상 사용되는 1주택자, 다주택자, 무주택자로 표기.

■ 자산불평등도는 수도권(특히 서울)에 거주하는 경우가 비수도권보다 높게 나타남(〈표 8〉 참조)

- 소득불평등도는 비수도권이 수도권보다 다소 높은 반면, 자산불평등은 수도권이 비수도권보다 심하고, 특히 서울의 자산불평등도가 수도권 전체 자산불평등도보다 높음
- 이러한 지역별 자산불평등의 차이는 총자산보다 부동산자산과 주택자산에서 다소 높게 나타남

표 8 거주지역별 소득 및 자산의 지니계수

부문		소득	총자산	순자산	부동산 자산	주택자산	거주주택 자산
거주 지역별	수도권	0.3373	0.5785	0.5988	0.6873	0.6888	0.7033
	서울	0.3523	0.6089	0.6210	0.7202	0.7254	0.7460
	비수도권	0.3603	0.5181	0.5317	0.5975	0.5973	0.5964
수도권-비수도권 차이		-0.0230	0.0604	0.0671	0.0898	0.0915	0.1069

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 가구주연령대별 자산불평등을 살펴보면, 사회진입계층에 속하는 2030세대의 자산불평등도가 높으며, 4050세대와 60대 이상의 자산불평등도는 유사함(〈표 9〉 참조)

- 2030세대의 부동산자산, 주택자산, 거주주택자산 불평등도는 각각 0.7974, 0.7986, 0.8038로 소득불평등도 0.2923보다 대단히 크게 나타남
- 4050세대와 60대 이상의 소득불평등도는 큰 차이가 있으나 자산불평등도는 큰 차이가 없음

표 9 가구주연령대별 각 집단의 소득 및 자산의 지니계수

부문	소득	총자산	순자산	부동산자산	주택자산	거주주택자산	
가구주 연령대	2030	0.2923	0.6059	0.6179	0.7974	0.7986	0.8038
	4050	0.2835	0.5259	0.5468	0.6203	0.6213	0.6323
	60대 이상	0.4321	0.5622	0.5644	0.6141	0.6239	0.6219

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

주3: 가구주연령은 2030대, 4050대, 60대 이상으로 분류.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

3) 소결

- 자산불평등도가 소득불평등도보다 크며 특히, 주택 등 부동산자산불평등도가 큼
 - 이는 소득불평등보다 자산불평등이 심화하고 있다는 Piketty(2014), Rognlie(2014), Stiglitz(2015) 등의 이론과 부합
 - 자산불평등은 총자산과 순자산에서 유사하며, 부동산자산, 주택자산, 거주주택자산 등의 불평등도가 총자산불평등도보다 큼
 - 이는 주택자산을 비롯한 부동산자산이 총자산에서 차지하는 비중이 높기 때문
- 주택보유여부에 따른 불평등도 차이는 부동산자산에서 크게 나타나고 주택미보유가구의 자산 불평등도는 상당히 큼
 - 주택미보유가구의 총자산과 순자산불평등도는 소득불평등도보다 약 1.9~2배 큼
 - 주택보유여부에 따른 자산불평등도 차이가 소득불평등도 차이보다 큰 것으로 보아 주택보유여부는 소득불평등보다 자산불평등도에 큰 영향을 미침
- 주택보유여부에 따라 구분한 집단 간에는 자산 불평등도 차이가 대단히 크고, 주택보유가구를 다시 1주택자와 다주택으로 나눈 각 집단의 자산불평등 차이는 상대적으로 작음
 - 즉, 자산 불평등에 주택보유여부 자체가 대단히 큰 영향을 미침
- 자산불평등도는 수도권(특히 서울) 거주 집단이 비수도권 거주 집단보다 높게 나타남
- 사회진입계층인 2030세대의 자산불평등도가 다른 연령집단보다 높음



03 자산 불평등 요인 분해 : 집단 내 · 집단 간 분해

1) 자산불평등도 요인 분해 방법

■ 불평등도의 주요 요인을 탐색하기 위한 주요 방법으로 불평등도 요인 분해가 있음

- 자산불평등 지표로 활용한 지니계수는 하위집단 내 불평등도(within-group inequality)와 하위집단 간 불평등도(between-group inequality)로 분해할 수 있음
 - 대부분의 경우 하위집단 모두가 공통적으로 지니고 있는 불평등도인 중첩 불평등도(overlap inequality)도 존재
 - 하위집단 내 불평등도는 하위집단 각각의 지니계수를 계산하여 생산하며, 하위집단 간 불평등도는 각 가구가 자신들이 속하는 집단의 평균으로(여기에서는 소득 혹은 자산) 계산한 지니계수로 생산
 - 예를 들어 하위집단이 지역 구분(즉, 수도권과 비수도권)이라면 하위집단 내 불평등도는 수도권의 지니계수와 비수도권의 지니계수를 각각 계산한 것을 말하며, 하위집단 간 불평등도는 각 관측치를 수도권, 비수도권 각각의 자산(혹은 소득) 평균값으로 대체하여 계산한 지니계수를 말함
 - 전체 지니계수에서 하위 집단 내 불평등도와 집단 간 불평등도를 제외한 나머지는 중첩 불평등도로 볼 수 있음

$$G = G_W + G_B + G_O$$

$$= \sum_{n=1}^k a_k G_k + G_B + G_O$$

- 상기 식에서 G 는 전체 분석대상가구의 지니계수, G_W 는 집단 내 지니계수(집단 내 소득 혹은 자산차이로 인한 지니계수), G_B 는 집단 간 지니계수의 가중평균(각 집단의 평균소득 혹은 자산차이를 이용한 지니계수)이며, G_O 는 나머지
- a_k 는 특정 집단의 전체 가구 대비 비율에 해당하고 G_k 는 집단 내 가구들의 소득 혹은 자산을 이용하여 구한 지니계수

■ 여기에서는 자산불평등도를 집단 내 불평등도와 집단 간 불평등도로 구분하여 자산불평등에 영향을 미치는 요인을 탐색하고자 함

- 어떠한 기준으로 집단을 구분하였을 때, 집단 내 불평등도보다 집단 간 불평등도가 크다는 것은 그 ‘어떠한’ 기준이 불평등에 미치는 영향이 상대적으로 크다는 것을 나타냄
- 각 집단을 구분할 변수로 주택보유여부, 다주택자 여부, 소득계층, 수도권거주여부 활용

2) 자산불평등도 요인 분해 결과

■ 주택보유여부는 자산불평등도에 큰 영향을 미침(〈표 10〉 참조)

- 소득의 경우 집단 내 불평등도(주택을 보유한 집단과 보유하지 않은 집단 내 각각의 불평등도)가 집단 간 불평등도(주택을 보유한 집단과 보유하지 않은 집단 간 불평등도)보다 소득 불평등에 미치는 영향이 큼
- 주택보유여부는 소득불평등보다 자산불평등에 상대적으로 더 큰 영향을 미치는데, 주택보유여부가 부동산자산불평등에 58.2% 기여함
- 자산의 경우 소득보다 집단 내 불평등도 비중이 상대적으로 낮게 나타나는데, 이는 주택을 보유하거나 보유하지 않은 특정 집단에 속하는 경우 그 집단 내 구성원들 사이의 불평등도가 주택보유여부별 불평등도보다 상대적으로 덜 크다는 것을 말함

표 10 주택보유(주택보유/주택미보유) 집단 내/집단 간 불평등도 요인분해

구분	총 불평등도 (지니계수)		주택보유여부 집단 내 불평등도		주택보유여부 집단 간 불평등도		중첩(overlap)	
	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)
소득	0.3508	100%	0.1810	51.6%	0.0796	22.7%	0.0901	25.7%
총자산	0.5613	100%	0.2596	46.2%	0.2711	48.3%	0.0307	5.5%
순자산	0.5774	100%	0.2694	46.7%	0.2736	47.4%	0.0344	6.0%
부동산자산	0.6582	100%	0.2673	40.6%	0.3832	58.2%	0.0077	1.2%
주택자산	0.6622	100%	-	-	-	-	-	-

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

주3: 가중치를 적용한 지니계수 분해는 R프로그램의 'dineq' 패키지 중 'gini_decop'를 활용하여 분석.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 무주택자와 1주택자로 구분하여 자산불평등도를 요인분해하면, 집단 간 불평등도가 집단 내 불평등도보다 자산불평등에 더 많이 기여하는 것으로 나타남

- 무주택자와 1주택자 두 집단 간 불평등도가 총자산에 기여하는 수준은 48.5~49.5%이며, 부동산자산은 62.3%로 나타나, 부동산자산 불평등도의 경우 두 집단 간 불평등이 총자산에 기여하는 바가 집단 내 불평등보다 큰 것으로 나타남(〈표 11〉 참조)

표 11 무주택자, 1주택자 집단 내/집단 간 불평등도 요인분해

구분	무주택자, 1주택자 총 불평등도(지니계수)		무주택자, 1주택자 각 집단 내 불평등도		무주택자, 1주택자 집단 간 불평등도		중첩(overlap)	
	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)
소득	0.3489	100.0%	0.1751	50.2%	0.0726	20.8%	0.1013	29.0%
총자산	0.5474	100.0%	0.2368	43.3%	0.2708	49.5%	0.0398	7.3%
순자산	0.5689	100.0%	0.2494	43.8%	0.2759	48.5%	0.0436	7.7%
부동산자산	0.6634	100.0%	0.2399	36.2%	0.4135	62.3%	0.0099	1.5%
주택자산	0.6679	100.0%	-	-	-	-	-	-

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

주3: 임차로 거주하면서 주택을 보유한 가구의 다주택여부는 자료의 한계로 식별할 수 없어 분석에서 제외.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 이렇게 무주택자와 유주택자의 집단 간 불평등이 자산불평등에 크게 기여한다는 결과는 다주택자를 포함하여 집단을 구분할 경우에도 확인할 수 있음(〈표 12〉 참조)

- 무주택자, 1주택자, 다주택자로 집단을 구분한 경우 집단 간 불평등도가 총자산 불평등도에 기여하는 수준이 총자산과 순자산은 각각 55.4~57.2%이며, 부동산자산은 67.9%로, 무주택자, 1주택자로 구분하였을 때의 기여수준(48.5~ 49.5%, 62.3%)보다 큼
- 즉, 자산불평등도에 무주택자와 1주택자 간의 집단 간 불평등이 기여하는 바가 클 뿐 아니라 다주택자가 이러한 집단 간 불평등의 기여를 더 크게 하는 측면도 존재함을 시사

표 12 무주택자, 1주택자, 다주택자 집단 내/집단 간 불평등도 요인분해

구분	무주택자, 1주택자, 다주택자의 총 불평등도(지니계수)		무주택자, 1주택자, 다주택자 각 집단 내 불평등도		무주택자, 1주택자, 다주택자 집단 간 불평등도		중첩(overlap)	
	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)
소득	0.3509	100.0%	0.1552	44.2%	0.0892	25.4%	0.1065	30.3%
총자산	0.5586	100.0%	0.1942	34.8%	0.3197	57.2%	0.0447	8.0%
순자산	0.5759	100.0%	0.2059	35.8%	0.3190	55.4%	0.0510	8.8%
부동산자산	0.6639	100.0%	0.1913	28.8%	0.4507	67.9%	0.0218	3.3%
주택자산	0.6683	100.0%	-	-	-	-	-	-

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함.

주3: 임차로 거주하면서 주택을 보유한 가구의 다주택여부는 자료의 한계로 식별할 수 없어 분석에서 제외.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 소득계층 집단 간의 불평등도가 자산불평등도에 미치는 영향이 큼(〈표 13〉 참조)

- 소득에 따라 구분한 집단 간 불평등도는 총자산의 경우 0.2793, 순자산 0.2684, 부동산자산 0.2842, 주택자산 0.2884로 전체 불평등도의 약 43.2~49.8%를 차지함
- 반면, 집단 내(특정 소득계층 내) 자산불평등도는 상대적으로 적은 영향을 미침
- 어느 소득계층에 속하는 지가 자산불평등도에 큰 영향을 미치며, 특히 전술한 바와 같이 저소득층의 자산불평등이 고소득층의 자산불평등보다 심각

표 13 소득계층 집단 내/집단 간 불평등도 요인분해

구분	불평등도(지니계수)		소득계층 집단 내 불평등도		소득계층 집단 간 불평등도		중첩(overlap)	
	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)
소득	0.3508	100%	0.0469	13.4%	0.3039	86.6%	0.0000	0.0%
총자산	0.5613	100%	0.1604	28.6%	0.2793	49.8%	0.1217	21.7%
순자산	0.5774	100%	0.1688	29.2%	0.2684	46.5%	0.1402	24.3%
부동산자산	0.6582	100%	0.1959	29.8%	0.2842	43.2%	0.1781	27.1%
주택자산	0.6622	100%	0.1968	29.7%	0.2884	43.5%	0.1770	26.7%

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함한 평균임.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 수도권 거주 여부로 구분한 집단 간 불평등도가 자산불평등도에 미치는 영향은 상대적으로 작음(〈표 14〉 참조)

- 수도권 거주 여부로 구분한 집단 간 불평등도는 총자산 0.1073, 순자산 0.1032, 부동산자산 0.0998, 주택자산 0.1137로 전체 불평등도에서 차지하는 비중은 15.2~19.1%로 집단 내 불평등보다 작음
- 집단 내 자산불평등도는 0.2725~0.3200으로 전체 불평등도에서 차지하는 비중이 48.3~49.8%로 나타남

표 14 수도권거주여부별 집단 내/집단 간 불평등도 요인분해

구분	불평등도(지니계수)		집단 내 불평등도		집단 간 불평등도		중첩(overlap)	
	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)
소득	0.3508	100%	0.1748	49.8%	0.0345	9.8%	0.1414	40.3%
총자산	0.5613	100%	0.2725	48.6%	0.1073	19.1%	0.1815	32.3%
순자산	0.5774	100%	0.2811	48.7%	0.1032	17.9%	0.1931	33.4%
부동산자산	0.6582	100%	0.3197	48.6%	0.0998	15.2%	0.2387	36.3%
주택자산	0.6622	100%	0.3200	48.3%	0.1137	17.2%	0.2284	34.5%

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함한 평균임.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

■ 수도권 거주하는 가구 중 서울 거주 여부로 구분한 집단 간 불평등도가 자산불평등도에 미치는 영향도 상대적으로 작음(〈표 15〉 참조)

- 수도권 중 서울 거주 여부로 구분한 집단 간 불평등도는 총자산 0.0894, 순자산 0.1033, 부동산자산 0.0840, 주택자산 0.0954로 전체 불평등도에서 차지하는 비중은 12.2~17.2%로 집단 내 불평등보다 작음
- 서울 집단과 서울 외 다른 수도권 지역 집단으로 구분할 때 그 집단 내에서 자산불평등도는 0.2842~0.3369로 전체 불평등도에서 차지하는 비중이 48.9~49.1%로 나타남

표 15 서울거주여부별 집단 내/집단 간 불평등도 요인분해

구분	불평등도(지니계수)		집단 내 불평등도		집단 간 불평등도		중첩(overlap)	
	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)	계수	(비중)
소득	0.3508	100%	0.1753	52.0%	0.0016	0.5%	0.1604	47.6%
총자산	0.5613	100%	0.2842	49.1%	0.0894	15.4%	0.2049	35.4%
순자산	0.5774	100%	0.2927	48.9%	0.1033	17.2%	0.2029	33.9%
부동산자산	0.6582	100%	0.3391	49.3%	0.0840	12.2%	0.2642	38.4%
주택자산	0.6622	100%	0.3369	48.9%	0.0954	13.8%	0.2565	37.2%

주1: 총 61,275표본 중 불평등도 분석에 활용 가능한 58,497가구를 대상으로 가구가중치를 적용하여 분석.

주2: 자산(거주주택 자산 포함), 부채 등이 0원인 경우도 포함한 평균임.

자료: 2018년 주거실태조사(국토연구원 2018).

3) 소결

■ 주택보유여부는 자산불평등을 결정하는 데 큰 역할을 하고 있으며, 다주택자 집단으로 인해 자산불평등도가 더 커짐

- 자산불평등도에서 주택보유여부로 구분한 집단 간 불평등도가 미치는 영향은 50% 내외인 것으로 나타난 반면, 소득불평등도는 주택보유여부로 구분한 집단 간 불평등도가 22.7%의 영향을 미치는 것으로 확인
- 무주택자와 1주택자로 구분하였을 때 부동산자산 불평등도에 두 집단 간 불평등도는 62.3%로 매우 큰 부분 기여하는 것으로 확인됨
- 또한 무주택자, 1주택자, 다주택자로 구분하였을 때 집단 간 불평등도는 부동산자산 불평등도에 67.9% 기여함

■ 소득계층으로 구분한 집단 간 불평등도는 자산불평등도에 큰 영향을 미침

■ 거주지역을 수도권과 비수도권으로 구분하였을 때 집단 간 불평등도는 자산불평등도에 상대적으로 작은 영향을 미침

- 이는 서울과 서울이 아닌 수도권 지역으로 구분한 경우에도 유사한 결과를 나타냄
- 다만, 거주지역이 수도권인지 비수도권인지 혹은 서울인지 서울 외 지역인지보다는 거주 지역과 무관하게 보유한 부동산(주택) 자산의 위치가 중요한데, 이 연구에서 활용한 자료의 한계로 거주 외 주택 자산의 위치는 고려할 수 없었음

04 결론 및 시사점

1) 결론 및 시사점

- 60여 년 전 쿠즈네츠(Kuznets)는 ‘역 U자’ 가설을 설파하여 개발도상국에게 낙수효과를 기대하게 하였으나, 피케티(Piketty)는 이와 반대로 소득 대비 자본 비율이 역사적으로 ‘U자형’ 패턴을 보인다고 주장하였음. 이를 통해 자본소유자들은 시간이 지날수록 부유하게 되고, 자본 소유자들이 자본소득을 모두 소비하지 않는 이상 재투자를 통해 부유해지는 속도가 더 빨라짐
- 특히, 자본(자산) 가치의 상승률이 높을수록 자본소유자들의 자산이 빠르게 축적되어 경제적 불평등이 심화될 수 있음. 이에 따라 경제적 불평등 논의에 소득불평등 외에 자산불평등을 함께 논의하는 것은 무척 중요함
- 1997년 외환위기 이후 우리나라도 신자유주의 체제를 본격적으로 경험하면서 한국경제에 유량(임금, 소득 등)보다 저량(자산, 자본 등)이 중요해지게 되었으며 불평등 증가와 양극화 현상이 심화됨. 이러한 현상은 부동산 등 자산 가격 인플레이션에서 비롯됨
- 자산 가격 상승으로 자산 소유자는 자본 가치 증가의 이익을 얻는 반면, 자산을 보유하지 않은 사람들이 장래 자산 구입에 대비한 축적의 가치는 저하됨. 따라서 저량 사회에서 빈부는 진지한 노력의 결과라기보다는 과거로부터의 자산보유량에 의해 결정되어 불평등 증가와 양극화 심화를 초래
- 특히 거주목적 외에 투자자산으로서의 역할을 하는 주택 등 부동산자산은 가계자산 차이를 발생시키는 주요한 원천으로 인식되고 있는데, 이는 주택자산이 가계 포트폴리오에서 가장 비중이 큰 항목일 뿐 아니라 자산 축적을 위한 확고한 기반을 제공하기 때문. 이를 통해 임대주택 거주 가구보다 주택보유 가구가 자산을 더 빨리 축적할 수 있게 함
- 이 연구에서 살펴본 바, 주택보유여부에 따라 총자산과 부동산자산 불평등도 차이는 상당히 크게 나타남
- 주택보유여부에 따른 자산불평등도 차이가 소득불평등도 차이보다 큰 것으로 나타나 주택보유여부는 자산불평등도에 큰 영향을 미친다는 것을 알 수 있음. 또한, 주택미보유가구의 총자산과 순자산불평등도는 소득불평등도보다 약 2배가 큼

- 이렇듯 주택보유여부가 자산 불평등에 매우 큰 영향을 미치며, 다주택자 집단은 자산 불평등을 더 크게 만들고 있음
- 자산불평등도는 사회적 약자로 분류되는 소득이 낮은 집단에서 더 높게 나타남
- 사회진입계층인 2030세대의 자산불평등도는 다른 연령집단보다 높으며, 비수도권보다는 수도권(특히 서울)에서 자산불평등도가 높음
- 이를 통한 정책적 시사점은 아래와 같음
 - 주택보유여부가 자산불평등도에 기여하는 바가 크므로 무주택자가 접근 가능한 저렴한 주택 공급을 확대하고, 실수요자 위주의 지원 정책을 지속할 필요가 있음
 - 주택가격이 상승할 경우 자산 불평등이 심화될 수 있으므로 주택시장 안정화 정책을 지속하여 자산 불평등이 사회 불평등으로 전이되지 않도록 선제적으로 대응할 필요가 있음
 - 또한, 세제·금융 등의 측면에서 주택 정책을 시행할 때 주택 호수 기준뿐 아니라 보유 주택 가치의 총합을 기준으로 할 필요가 있음

2) 연구의 한계

- 이 연구는 자산불평등도를 측정하고 분해하는 것이 목적이며, 분석과 자료의 부족으로 인하여 아래와 같은 한계가 있음
 - 첫째, 주택자산을 비롯한 부동산자산은 금융차입과 임대보증금 등 상당 수준의 레버리지를 포함하고 있으나 자료의 한계로 이러한 점을 반영할 수 없어, 이를 대신하여 총자산에서 총부채를 차감한 순자산 불평등도를 분석하였음
 - 둘째, 임차로 거주하면서 주택을 보유한 경우 1주택자와 다주택자 여부를 구분할 수 없어 다주택자 여부 분석에서 이러한 집단을 제외하였음
 - 마지막으로 부동산자산은 자산 보유자의 거주지역보다는 부동산 자산이 위치한 지역이 더욱 중요할 것이나, 자료의 한계로 이를 정확하게 분석하지 못하였음. 따라서 서울에 거주하면서 비수도권에 저렴한 주택을 자가로 보유한 경우나 반대로 비수도권에 거주하면서 서울에 비싼 주택을 보유한 경우를 정확하게 파악할 수 없어 이러한 점이 지역 간 불평등도를 다소 낮추는 효과가 있을 것으로 예상됨

참고문헌

국토연구원. 2018. 주거실태조사.

신광영. 2013. 한국 사회불평등 연구. 경기: 후마니타스.

윤주현, 김혜승, 박천규. 2006. 주거양극화의 현황 및 과제. 인양: 국토연구원.

이진순. 2014. 피케티의 『21세기 자본』과 한국경제. 재정학연구 7권, 4호: 183-217.

통계청, 한국은행, 금융감독원. 2012, 2019. 가계금융복지조사.

Alesina, A. and La Ferrara, E. 2002. Who trusts others? *Journal of Public Economics* 85, no.2: 207-234.

Costa, D. L. and Kahn, M. E. 2003. Civic Engagement and Community Heterogeneity: An Economist's Perspective. *Perspectives on Politics* 1, no.1: 103-111.

Kuznets, S. 1955. Economic growth and income inequality. *The American Economic Review* 45, no.1: 1-28.

Ostry, M. J., Berg, M. A. and Tsangarides, M. C. 2014. *Redistribution, Inequality, and Growth*. Washington, D.C.: International Monetary Fund.

Package 'dineq'. 2018. <https://cran.r-project.org/web/packages/dineq/dineq.pdf> (2020년 4월 1일 검색).

Piketty, T. 2014. *Capital in the Twenty-First Century*. Boston: The Belknap Press of Harvard University Press.

Rognlie, M. 2014. A note on Piketty and diminishing returns to capital.
http://mattrognlie.com/piketty_diminishing_returns.pdf (2020년 7월 27일 검색).

Skocpol, T. 2003. Doubly engaged social science. In *Comparative Historical Analysis in the Social Sciences*, 407-428. Cambridge: Cambridge University Press.

Stiglitz, J. E. 2012. Macroeconomic fluctuations, inequality, and human development. *Journal of Human Development and Capabilities* 13, no.1: 31-58.

Stiglitz, J. E. 2015. *The Great Divide*. London: Penguin UK.

Wolff, E. N. 1996. International comparisons of wealth inequality. *Review of Income and Wealth* 42, no.4: 433-451.

York, E. A. and Dutton, M. 2012. Religious beliefs and wealth accumulation. *Journal of Business & Economics Research (JBER)* 10, no.7: 407-418.

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구 등 국토분야 이론이나 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 20-08

자산불평등에서 주택의 역할

연구진 오민준
발행일 2020년 10월 22일
발행인 강현수
발행처 국토연구원
홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2020, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

