



생애주기별 임차부담 현황 및 전세자금보증 효과 분석*

민병철**, 백인걸***

요약

본 연구는 2020년 가계금융복지조사와 국토교통부의 임대차 실거래자료를 바탕으로 가구원수·연령대별 구분과 더불어 가구특성별 주거지의 기준면적 개념을 도입하여 우리나라 임차시장의 주거부담에 대한 정량적·시각적 분석을 시도하였다. 또한 공적인 영역에서 시행하는 전세대출보증의 주거부담 완화 효과를 함께 분석하였다. 분석결과, 연령이 높을수록 그리고 가구원수가 적을수록 임차에 대한 주거부담이 증가하는 것으로 나타났다. 특히, 중고령층 중 1인 가구의 경우 경제적인 이유로 주거부담이 가중되었다. 이들에 대한 주거부담은 가구의 최소한의 경제력이 담보가 되어야 접근가능한 전세자금보증과 같은 공적금융지원 만으로는 해결하기 어렵다는 것을 발견하였다. 노령가구과 1인 가구가 급속히 증가하고 있는 사회구조적 변화를 고려하면, 이러한 발견은 중요한 정책적 시사점을 우리 사회에 제시한다.

주제어: 주거부담, 임차부담, 전세보증

1. 서론

주거안정을 통한 인간적인 삶의 영위는 국가의 지속적 발전을 위한 필수요건 중 하나이다. 만족할 만한 수준의 주택을 적정한 비용을 지불하고 안정된 거주를 누릴 수 있는 환경이 제공된다면, 개인의 후생증진만이 아니라 사회적 생산성 증대로 인한 국가발전의 기틀이 될 수

있다. 하지만 지나치게 높은 주거비용은 산업에 투입될 수 있는 가용자원의 제약을 불러와 결국 국가경제 성장에 악영향을 미칠 수 있다. 안정적 주거환경 제공을 위해 투입되는 국가예산의 효율적인 집행을 위해서는 주거부담을 많이 느끼는 계층을 선별하여 집중적으로 지원하는 것이 바람직할 것이다. 일반적으로 소득 수준이 낮고 축적된 자본이 적은 계층이 주거에

* 본 논문은 주택금융리서치(2019.5) “전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?”의 내용을 보완 및 확장하여 작성되었으며, 본문의 내용 및 주장은 저자가 속한 기관의 공식견해와는 무관한 견해입니다.

** (제1저자) 한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원, E-mail: bcmin@hf.go.kr

*** (교신저자) 공주대학교 경제학과 조교수, E-mail: ingulb@kongju.ac.kr

대한 부담을 크게 느낄 것이며, 이러한 특징을 가진 가구는 매매시장보다는 주로 임대차시장에서 주거지를 마련하게 된다. 따라서 취약계층이 가지는 주거부담을 파악하기 위해서는 이들의 소득과 자산을 임대차시장의 가격과 비교해야 한다.

임대차시장 참여자 중 정책적 지원 대상의 우선순위를 정하기 위해서는 계층별로 주거부담을 측정해야 하는데, 이 과정에서 가구의 특성별로 거주할 만한 면적을 고려할 필요가 있다. 일반적으로 볼 때, 비슷한 삶의 질을 영위하기 위하여 1인 가구에 비해 2인 가구는 더 넓은 면적이 요구된다. 마찬가지로 2인 가구에 비하여 3인 가구가, 3인 가구에 비해 4인 가구가 일반적으로 더 큰 집에 살고자 한다. 같은 4인 가구라 할지라도, 아직 자녀가 어린 가구와 자녀가 장성한 가구가 같은 면적에 산다면 각자가 느끼는 삶의 질은 같을 수 없다. 2인 가구의 경우에도 자녀가 없는 신혼부부의 경우 아직 큰 면적이 필요하지 않지만, 손자를 둔 고령의 부부는 명절 때 자녀들이 찾아왔을 때 응대할 수 있을 만한 공간을 바랄 것이다. 더 넓은 면적의 집은 그만큼 더 비싸기 마련이다. 이렇듯 가구의 특성에 따라 필요한 면적이 다르다는 점을 생각해 본다면, 주거부담의 측정 또한 이를 고려할 필요가 있을 것이다. 물론 특정 면적을 바란다고 해서 그것이 실제로 필요한 것은 아니다. 하지만 절대적으로 객관적인 기준이 존재하지 않는다면, 동시대를 살고 있는 비슷한 형태의 가구들이 평균적으로 누리고 있는 주거의 수준을 기준으로 삼는 것도 생각해 볼 수 있다. 실제로 젊은 2인 가구보다

고령의 2인 가구가 평균적으로 더 넓은 면적을 점유하고 있다면, 사회에서 통용되는 평균적인 삶의 질을 영위하기 위해 고령의 2인 가구가 더 넓은 면적이 필요하다고도 볼 수 있다.

지금까지 임차에 대한 주거부담을 경감시키기 위한 공적영역의 지원은 다방면에서 진행되어 왔다. 특히, 전세제도가 발달한 국내 주택시장의 특징에 대응하여 전세권 설정이나 전세확정일자 등을 통한 법적인 보완방안, 전세금반환보증 상품을 공공기관 등을 통해 제공하는 방안, 보증보험기관을 통해 보험상품을 제공하는 방안 등이 존재한다. 이러한 공적 영역의 개입이 전세대출의 안정성을 보장해준 덕에 금융기관을 통한 전세대출이 활발하게 진행되었고, 이는 일반 서민들의 주거안정에 기여할 수 있었다. 하지만 이러한 정책적 지원의 영향이 가구의 특성을 고려할 때 전 계층에게 과연 유효한 지원인지에 대한 분석이 필요하다.

본 연구에서는 가구특성과 그에 상응하는 면적에 대한 개념, 그리고 전세자금보증에 대한 효과를 측정하기 위해 민병철 외(2018)와 한국주택금융공사(2018)에서 제시한 임차가능분포도 및 지수산출의 프레임워크를 적용하였다. 이 방법론은 Gan and Hill(2009)의 AaR(affordability at risk)를 바탕으로 하여 한국 임차시장에 맞게 보완한 임차부담 측정법이다. 기존의 임차에 대한 주거부담을 측정하는 법은 크게 주거비 대 소득의 비율을 측정하는 비율접근법(ratio approach)과 주거비 지출 후의 잔여소득과 적정 비주거 소비지출의 차이를 정량화한 잔여소득 접근법(residual income approach)이 있다. 비율접근법은 계산의 편의성 때문에 국

내외 정부·연구기관에서 주거부담 측정 및 정책수립에 활용되고 있다(국토교통부, 2017; 국회예산정책처, 2015; Gabriel et al., 2005; Yates and Milligan, 2007). 잔여소득 접근법의 경우, 저소득층의 주거부담을 평가하는 데는 적절하지만, Stone(2006)과 같이 저소득층 이외의 계층에 대한 설명력은 약한 결점을 가지고 있으며, 신상영(2007)처럼 소득과 자산에 대한 강한 가정을 하고 있어 현실을 잘 반영하지 못한다는 결점을 가지고 있다. 또한 위의 두 방법론은 월세형태의 임차계약이 보편화된 주택시장에는 유용한 접근법일지라도, 임차시장의 계약형태가 전세와 월세 그리고 두 계약 비중의 조합을 통한 다양한 형태를 모두 가지고 있는 한국사회에 이를 적용하기는 어렵다. 따라서 본 연구에서는 한국 임차시장의 다양한 계약형태를 모두 포괄하여 측정 가능한 민병철 외(2018)의 방법론을 적용하였다.

민병철 외(2018)의 방법론을 적용한 다른 연구로 한국주택금융공사(2018)가 있는데, 이들은 앞서 언급한 바와 같이 가구 규모별로 필요한 면적이 다르다는 개념을 도입하여 가구 규모별로 임차 부담을 측정하였다. 본 연구에서는 이에 더해 연령이라는 차원을 추가하여 연령대·가구규모의 두 차원을 통해 생애주기별 가구의 임차부담을 측정하고자 하였다. 또한, 보증금 임차에 지불하는 이자율로 실제 전세대출 이자율을 적용하고, 이를 전세대출 없이 신용대출만으로 보증금을 마련해야 하는 경우와 비교하여 전세대출이 임차부담을 완화하는 정도를 정량적으로 측정했다는 점에서 기존 연구와 차별점을 갖는다.

임차부담을 측정한 최근의 다른 연구로는 송인호(2018)와 서안나·김재익(2019)을 꼽을 수 있다. 송인호(2018)는 주거실태조사 자료를 이용해 청년층과 고령층의 주거비부담이 상대적으로 높다는 것을 밝혔으며, 이를 해당 연령대의 소득이 상대적으로 낮다는 생애주기적 특성과 연결지어 설명하였다. 또한, 금융대출에 대한 제약을 겪을 가능성이 상대적으로 높은 저소득층이 월세로 거주하며 높은 주거비를 지불하고 있는 현상을 발견하였다. 서안나·김재익(2019)은 주거실태조사 자료를 기반으로 임차가구를 소득 대비 주거비(RIR, rent income ratio) 30% 이하, 30%~50%, 50% 이상의 집단으로 분류하여 각각의 특성을 살펴보았다. 분석 결과 노년가구, 아파트 거주가구, 수도권 거주가구 등 상대적으로 높은 주거비부담을 느낄 가능성이 높은 가구가 갖는 특성들을 분석하였다.

본 연구는 연령이라는 생애주기의 특성에 주목하였다는 점에서 임차부담을 측정한 다른 연구들과 공통점을 갖지만, 이에 더하여 가구규모라는 새로운 차원을 더했다는 데서 차별점을 갖는다. 사람이 나이가 들면서 결혼을 하고 자녀를 갖고 다시 자녀를 분가시키는 단계를 식별하는 데 연령이 중요한 역할을 하지만, 이에 더하여 가구 규모 또한 중요한 요인이다. 예를 들어, 같은 30대라 할지라도 미혼 1인 가구와 자녀를 가진 3인 가구는 생활양식이나 주거 수요 및 부담이 매우 다를 것이다. 본 연구는 기존 연구보다 생애주기별 임차부담을 보다 세밀하게 살폈다는 의의를 갖는다.

본 연구에서는 계층별 기준 주거면적을 고려한 주거부담을 산출한 뒤, 전세자금대출 보증

의 주거부담 완화 효과를 측정하고자 하였다. 결론은 크게 다음의 세 가지로 요약된다. 첫째, 연령대가 높아질수록 주거부담은 증가하는 경향을 나타냈다. 이러한 연령에 따른 주거부담의 차별성은 연령별 주거환경과 자산구조의 차이점에 기인한 것으로 분석된다. 둘째, 비슷한 연령대 내에서는 대체로 가구원수가 적을수록 주거부담을 많이 느끼는 것으로 보인다. 마지막으로, 주거부담을 완화하기 위하여 공급되는 전세대출보증의 혜택은 주로 젊은 층과 중년층에 집중되어 있으며, 가장 부담을 많이 느끼는 고령층은 이러한 혜택을 크게 누릴 수 없는 소득자산구조의 문제를 갖고 있는 것으로 보인다. 전세대출보증은 소득은 있으나 아직 축적된 자산은 부족한 계층들에게 효과적이거나, 노인 계층은 자산은 충분하나 소득은 부족한 경우가 많다. 자산이 부족하더라도, 이들은 소득이 매우 낮기 때문에 대출의 이자를 부담하기 어려워 이러한 상품을 활용하기 어렵다. 따라서 주거부담이 큰 고령층의 경우 접근성이 떨어지는 금융상품보다는 직접적인 주택공급을 통한 지원이 필요한 것으로 보인다.

II. 분석방법 및 자료

1. 가구의 주택 임차가능여부 판별

민병철 외(2018)에서 제안한 주택임차가능지

수는 가구의 소득과 자산을 임차시장에서의 월세 부담 및 보증금 부담과 대응시키고, 여기에 가구의 전체 부채 규모까지 고려하여 지불능력을 평가한다. 각 가구가 시장에서 거래된 주택을 무리하지 않고 임차할 수 있는지를 판별하고, 전체 주택 대비 임차할 수 있는 주택의 비중을 계산하였다. 이를 통해 전세, 반전세, 월세가 혼재된 한국 임대차시장의 주거부담을 측정하였다. 한 가구가 어떠한 주택을 부담할 수 있는지 판별을 위해 <식 1>, <식 2>, <식 3>을 사용하였다. 여기서 i 와 j 는 각 가구와 대상 주택을 뜻한다. 그리고 D_j 은 주택 j 에 대한 보증금, A_i 은 가구 i 의 가용자산, L_{ij} 는 보증금 마련을 위해 받아야 할 가상의 대출, R_j 은 주택 j 에 대한 월세, r_{ij} 은 보증금 지불을 위한 부채에 대한 이자, DI_i 은 가구 i 의 가처분소득, TI_{ij} 은 주택 j 를 임차 후 가구 i 의 전체 부채에 대한 이자부담액, 그리고 I_i 은 가구 i 의 경상소득이다.

$$D_j \leq A_i + L_{ij} \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

$$R_j + r_{ij} \leq DI_i \times \alpha^1) \quad \langle \text{식 2} \rangle$$

$$TI_{ij} \leq I_i \times DTP^2) \quad \langle \text{식 3} \rangle$$

<식 1>, <식 2>, <식 3>은 각각 한 가구가

1) α : 소득 대비 월세 및 주거관련 부채이자(유량) 지출 비율의 상한. 본 연구에서는 0.3의 값을 사용하였다. 대부분의 국가에서는 소득 대비 주거비 지출이 30%를 초과할 때 주거에 어려움을 겪고 있다고 정의하고 있다.
 2) 가계금융복지조사 마이크로데이터를 통해 2012~2017년 동안 가계의 평균 경상소득 대비 이자지급액 비율을 기준

한 주택을 임차하고자 할 때 가구의 주거비와 직접적으로 관련된 저량 및 유량부담, 그리고 전체 유량부담이 일정 수준 이하인지를 판별한다. 이 세 가지 부등식이 모두 만족될 때 해당 가구가 대상 주택을 무리하지 않고 임차할 수 있다고 판별한다. 구체적으로, <식 1>은 가구 대상 주택 보증금의 자기자본과 대출을 통하여 지불할 수 있는지 판별한다. 여기서 대출은 대상 주택을 임차하기 위하여 필요한 가상의 대출로서, <식 2>와 <식 3>에 미칠 영향을 최소화하기 위하여 등호가 성립하는 만큼의 대출만 받게 된다. <식 2>는 월세와 대상주택의 보증금 마련을 위해 가상으로 받은 대출의 이자가 가처분소득의 일정 수준 이하인지를 판별한다. <식 3>에서는 보증금 마련을 위한 대출 뿐 아니라 가계의 기타대출을 모두 포함한 대출의 이자가 가구 소득의 일정 수준 이하인지를 확인한다. 비록 보증금 마련을 위한 대출의 수준이 소득을 고려했을 때 과도하지 않더라도, 만약 해당 가구에 기타 생활비 부채가 많다면 적은 수준의 추가적 대출도 부담이 될 것이다.

가구의 자산이 부족하다면 <식 1>을 만족시키기 위해 가상의 대출을 받아야 하는데, 본 연구에서는 보증을 통해 전세대출을 받는 경우와 보증이 없어 신용대출을 받아야 하는 경우의 임차 부담 차이를 측정하고자 하였다. 공적

보증이 없어 전세 대출을 받지 못한다면, 가구는 신용대출을 통해 자금을 마련해야 한다. 하지만 공적 금융기관의 보증을 통한 전세대출이 공급된다면 일반 신용대출에 비해 높은 한도와 낮은 금리로 대출을 받을 수 있게 된다. 이로 인한 임차 부담 완화의 정도를 측정하고자 전세대출의 경우 주택도시보증공사의 보증 조건을 차용하되, 세부 조건은 다소 간략화시켜 반영하였다. 구체적으로, 수도권은 보증금 5억 원, 비수도권은 4억 원 이하의 주택에 대하여 80%까지 보증금 대출이 실행될 수 있다고 가정하였다. 신용대출의 경우, 기타 대출을 포함하여 소득의 2배까지 빌릴 수 있다고 가정하였다. 다만, DTI 제한과 마찬가지로 이미 소득의 2배를 초과하는 대출을 가진 가구의 경우 소득의 2배를 초과하는 것을 허용하되, 대출규모를 더는 늘리지 않는다고 가정하였다.

본 연구에서는 가계가 실제 자금조달 시 사용하게 되는 이자율을 보다 세밀하게 반영하고자 하였다. 보증을 통해 전세대출을 받는 경우, 위의 세 가지 제약식 중 월세 제약식에 있는 주거관련 부채이자에는 전세대출 금리를 적용하였다. 보증을 받지 못하는 경우는 신용대출을 받는다고 보고 신용대출 금리를 적용하였다. 대상 주택의 보증금이 기존 보증금 규모보다 작다면, 부채를 상환하고 남은 잔액은 저축

으로 사용하였다. 하지만 이 경우, 평균의 특성상 절반에 가까운 가구들이 이미 DTI 제한을 초과한 과도한 부채를 지고 있다고 간주되어 어떠한 주택도 임차할 수 없다고 평가되기 때문에, 가구의 현재 DTI와 전체 가구의 평균 DTI중 큰 값을 DTI 제한으로 사용하였다. 가계의 부담을 측정하기 위해 이자부담액이 아닌 원리금상환액을 사용하는 것을 생각해 볼 수도 있다. 하지만 사용 데이터인 가계금융복지조사의 원리금상환액 조사항목은 가계의 지난 1년간 전체 원금상환액으로, 이는 비경상소득 등으로 이루어진 자발적인 조기상환 금액이 포함되어 있어 가계의 경상적인 상환 부담을 측정한다고 보기에는 무리가 있다. 일례로, 경상소득보다 상환액이 더 큰 경우도 있다. 따라서 본 연구에서는 원리금상환액이 아닌 이자 상환액을 기준으로 가계의 부담을 측정하였다.

하여 이자를 받는다고 가정하고 가계 평균 예금금리를 적용하였다. 두 번째 제약식에서 적용되는 금리는 신규 대출 기준 금리인 반면, 세 번째 제약식의 기존 대출의 경우 잔액 기준 가계 평균 대출 이자율을 적용하였다. 이는 가구의 기 부채상황을 더 잘 반영하기 위함이다. 2020년 기준 전체 평균(잔액) 이자율은 2.77%, 신용대출(신규) 3.50%, 전세대출(신규) 2.42%, 예금금리(신규) 0.9%를 적용하였다. 전세대출 금리는 한국주택금융공사의 전세대출 평균 금리를, 전체 평균이자율, 신용대출, 예금금리는 한국은행 ECOS에서 인용하였다.

2. 주택임차가능분포도 도출과정

앞서 언급된 세 가지 임차 제약식을 통해 한 가구가 무리하지 않고 대상 주택을 임차 가능한지 판별할 수 있다. 이 과정을 국토교통부의 임대차 실거래 자료에 있는 모든 주택에 대하여 반복한다면, 한 가구가 전체 거래된 임차 매물 중 부담할 수 있는 주택의 비율을 계산할 수 있다. 이러한 전체 과정을 가계금융복지조사사의 마이크로데이터에 있는 모든 가구 표본에 대하여 반복한다면, 지불능력별 임차가능한 주택의 비율에 대한 분포를 도출할 수 있다.

직관적으로 봤을 때, 지불능력 하위 30%, 40%, 50%는 각각 거래되는 주택의 30%, 40%, 50% 정도는 부담할 수 있는 것이 바람직하다고 생각해 볼 수 있다. 이렇게 도출한 분포도

를 주택임차가능분포라고 하며, 이는 경제학에서의 전체 가구의 소득분배를 시각적으로 나타내는 로렌츠 곡선(Lorenz curve)과 유사하게 해석된다. 주택임차가능지수는 로렌츠 곡선으로부터 유도되는 지니계수와 유사하게 해석된다.³⁾ 즉, 주택임차가능지수는 주택임차가능분포의 선 아래의 넓이를 통해 계산되며, 해석의 편의를 위해 그래프 넓이에 200을 곱하여 100을 기준으로 임차에 대한 주거부담을 평가할 수 있게 정규화하였다. 이렇게 되면 주택임차가능지수가 100을 넘는다면 평균적으로 지불능력에 비해 다양한 주거지를 부담가능하다고 볼 수 있으며, 100을 넘지 못할 경우 그 반대로 해석될 수 있다.

본 연구에서는 연도별로 나이, 가구원수, 지역에 따라 $3 \times 4 \times 16 = 192$ 개의 가구분류에 따른 주거부담을 측정하였다. 하지만 그래프의 가시성 및 분석의 용이성을 위해 지역을 각 시도단위에서 전국, 수도권, 비수도권으로 단순히 분류하였다. 구체적으로, 각 시도단위에 대하여 도출된 그래프 및 지수를 각 분류의 가구 수를 가중치로 이용하여 전국, 수도권, 비수도권으로 나누어 가중평균을 구하였다. 각 지역별로 주거부담을 측정할 후 가중평균을 내는 것이 아닌 전국의 모든 주택을 대상으로 한 번에 전국 단위의 주거부담을 측정할 수도 있겠으나, 이는 다소 비현실적인 가정을 전제로 한다. 대상 주택이 전국의 모든 주택이기 때문에, 부산에 거주하는 사람이 서울이나 강원도, 제주도로

3) 다만, 소득불균형을 시각화한 로렌츠곡선의 경우, 누적 하위분위가 어느 정도의 누적 소득을 가지고 있는지 측정하지만, 주택임차가능분포의 경우 누적 분위가 아니기에 이에 대해 해석상의 주의가 필요하다.

이주할 수 있다는 것을 의미한다. 하지만 직장 문제나 생활의 기반 등의 문제로 인해 이는 그다지 현실적이지 못하다. 따라서 본 연구에서는 각 가구는 현재 살고 있는 지역 내에서만 이사한다고 보고 지역별 주거부담을 측정 한 후 이에 대한 가중평균으로 전국적인 주거부담을 측정하였다.

3. 기준면적의 정의

주택임차가능지수는 정의상 해당시기에 거래된 모든 주택 대비 각 가구들이 부담할 수 있는 주택의 비율에 기초하여 작성된다. 따라서 각 가구들이 원하지 않는 규모의 주택까지 포함하여 계산되기에 가구 특성별로 세분화하여 분석할 때는 현실과 다소 괴리가 생길 가능성이 존재한다. 예를 들어, 아직 자녀가 없는 신혼부부는 자녀가 이미 장성한 4인 가구에 비해 상대적으로 작은 주거공간만을 필요로 한다. 하지만 주택임차가능지수는 정의상 신혼부부들이 굳이 원하지 않을 규모의 주택들까지 포함시켜 임차부담을 측정하게 된다. 이 경우 이들의 임차부담은 과대평가될 위험이 존재한다. 이러한 문제를 해결하기 위해 본 연구에서는 가구원수를 기준으로 각 가구들이 필요로 하는 기준 면적을 정의하고, 전체 주택이 아닌 기준 면적 규모의 주택 중 각 가구들이 임차할 수 있는 비율을 측정하였다.

각 가구들이 필요로 하는 기준 면적이란 매우 추상적이고 주관적일 수밖에 없다. 거주와 관련된 기능적인 필요를 기준으로 기준 면적을 정의할 수 있는가 하면, 사회 전반적으로 누리

고 있는 삶의 질을 기준으로 사용할 수도 있다. 본 연구에서는 지역, 가구원수, 가구주의 연령을 기준으로 분류한 각 가구형태들이 점유하고 있는 평균적인 면적을 기준 면적으로 정의하였다. 현재 점유하고 있는 주거지의 면적은 개인의 선호와 부담가능성이 복합적으로 작용되어 나타난 결과이므로, 이러한 면적이 필요한 수준의 면적이라고 단정하기에는 약간의 무리가 존재한다. 하지만 이렇게 정의함으로써 지나치게 넓거나 지나치게 좁은 면적의 주택을 배제할 수 있는 장점이 존재하여, 이를 이용하여 계산된 임차가능지수는 가구들이 면적 기준으로 평균적인 수준의 주거지를 마련할 수 있는지를 나타내게 된다.

본 연구에서는 기준 면적을 추정하되, 전체 가구를 가구원수와 연령대별로 세분화하여 분석하였다. 가구원수는 1인, 2인, 3인, 4인 이상으로 분류하였고, 연령대는 만 39세 이하, 만 40~64세 이하, 그리고 만 65세 이상으로 나누었다. 수도권은 높은 주택가격 때문에 비수도권과 같은 면적에서 살기 어렵다는 점을 고려하여, 수도권과 비수도권의 기준 넓이를 따로 계산하였다. 각각에 해당하는 표본들을 주거실태조사의 마이크로데이터에서 추출한 후, 해당 표본들이 거주하고 있는 거주지의 면적의 분포를 구하여 40%~60%에 해당하는 범위를 각각에 대한 기준 넓이로 정의하였다. 예를 들어, 주거실태조사 마이크로데이터 중 수도권의 만 39세 이하 1인 가구에 해당하는 표본이 10개이며 이들의 주거지 면적이 각각 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10이라면, 40%~60%에 해당하는 4~6을 기준면적의 범위로 사용하였다.

4. 사용 자료

주택임차가능분포도 및 지수 산출에 필요한 가계의 자산, 부채, 및 소득 현황과 가구특성을 파악하기 위해서 통계청에서 제공하고 있는 2020년 가계금융복지조사의 마이크로데이터를, 각 지역에 대하여 도출된 분포도와 지수를 전국, 수도권, 비수도권으로 통합하는 데 사용한 가구수는 통계청의 인구총조사 자료를 사용하였다. 임차가능여부를 판별하는 과정에서 사용된 전체 가계대출과 신용대출의 이자율은 한국은행에서, 전세자금대출의 이자율은 주택금융공사의 자료를 활용하였다. 마지막으로 지역별, 시기별로 임차시장에서 거래되는 매물들의 넓이 및 가격정보는 국토교통부의 지역별 임대차 실거래 자료를 사용하였다.

사용한 자료의 기초통계량은 <표 1>에 나타내었다. 분석대상 가구의 평균 자산은 4.1억 원, 경상소득과 가처분소득은 각각 연 5.5천만 원, 4.5천만 원 수준으로 나타났다. 하지만 표준편차가 매우 크게 나타났는데, 이는 빈부격차 외에도 가계의 생애주기에 따른 자산 및 소

득 수준의 격차가 영향을 미친 것으로 판단된다. 이에 본 연구에서는 연령대별로 대상을 나누어 분석하였다. 사용한 임대차 실거래 자료의 평균 보증금은 1.56억 원, 월세는 17.0만 원이나 표준편차는 모두 평균값을 상회하는 큰 수준을 보인다. 이는 전세, 반전세 및 월세로 나누어진 국내 임대차 시장의 상황을 반영한다. 순수 전세의 평균 보증금은 2.21억 원, 순수 월세의 평균 월세는 32.4만 원이다.

Ⅲ. 임차가능분포도 및 지수 분석

본 장에서는 임차에 대한 주거부담을 측정하기 위해 설계된 방법론을 적용하여 임차가능분포도와 이에 상응하는 임차가능지수를 도출하여 분석한다. 서로 다른 연령층 간(intergeneration)의 비교를 같은 가구원수를 기준으로 분석한 후, 각 연령집단의 가구원수별(within-generation) 임차부담의 차이점 순으로 분석한다. 가구원수에 따라 평균적인 삶의 질을 영위하기

<표 1> 기초 통계량

	변수	평균(만원)	표준편차(만원)	관찰수
가계	총자산	41,243.4	66,637.0	18,064
	가처분 소득	4,482.5	4,209.7	18,064
	총 소득	5,494.7	5,653.5	18,064
임차 실거래가	보증금 (순수전세)	15,601.6 (22,120.4)	18,210.0	1,561,994
	월세 (순수월세)	17.0 (32.4)	32.0	1,561,994

출처: 2020년 가계금융복지조사, 국토교통부.

위한 기준 면적이 다르다고 본다면, 서로 주거 부담의 특성이 다른 집단들을 분리하여 분석해 볼 필요가 있다. 뿐만 아니라, 생애주기에 따른 자산 및 소득의 특성으로 인해 연령별로도 구분하여 분석하는 것도 의미가 있을 것이다.

결과분석에 앞서 임차부담을 측정하기 위해 도출된 임차가능분포도와 지수의 해석에 대해 알아보자. 임차가능분포도의 x축은 각 가구의 임차능력분위를 나타내며, y축은 해당 연도 주택임차시장에서 실제 거래된 주택 대비 각 가구들이 부담할 수 있는 주택의 비율을 나타낸다. 임차가능분포도에서는 전체 주택이 아닌 각 가구원수별로 적용되는 기준 면적의 총 주택 수 대비 각 가구들이 부담할 수 있는 주택 수의 비율을 보여준다. 임차가능분포도에는 해석의 편의를 위해 45° 기준선을 포함시켰다. 임차가능분포도가 이 기준선에 가까울수록 각 가구가 자신의 임차능력분위에 해당하는 만큼의 주택을 부담할 수 있는 것으로 해석되며, 분포도와 기준선의 괴리는 각 능력분위의 임차 부담의 정도를 나타낸다. 예를 들어, 임차능력 상위 50%에 해당하는 가구의 임차능력이 기준선과 일치할 경우 전체 주택 중 50%를 무리하지 않고 부담할 수 있다고 본다.

분포도가 반드시 기준선과 일치하는 것이 바람직하다고는 할 수 없지만, 기준선과의 거리는 사회적으로 주거서비스의 혜택이 얼마나 고르게 제공되고 있는지에 대한 지표 중 하나로 볼 수 있다. 이러한 임차가능분포도의 넓이를 계산하여 지수화한 주택임차가능지수는 100을

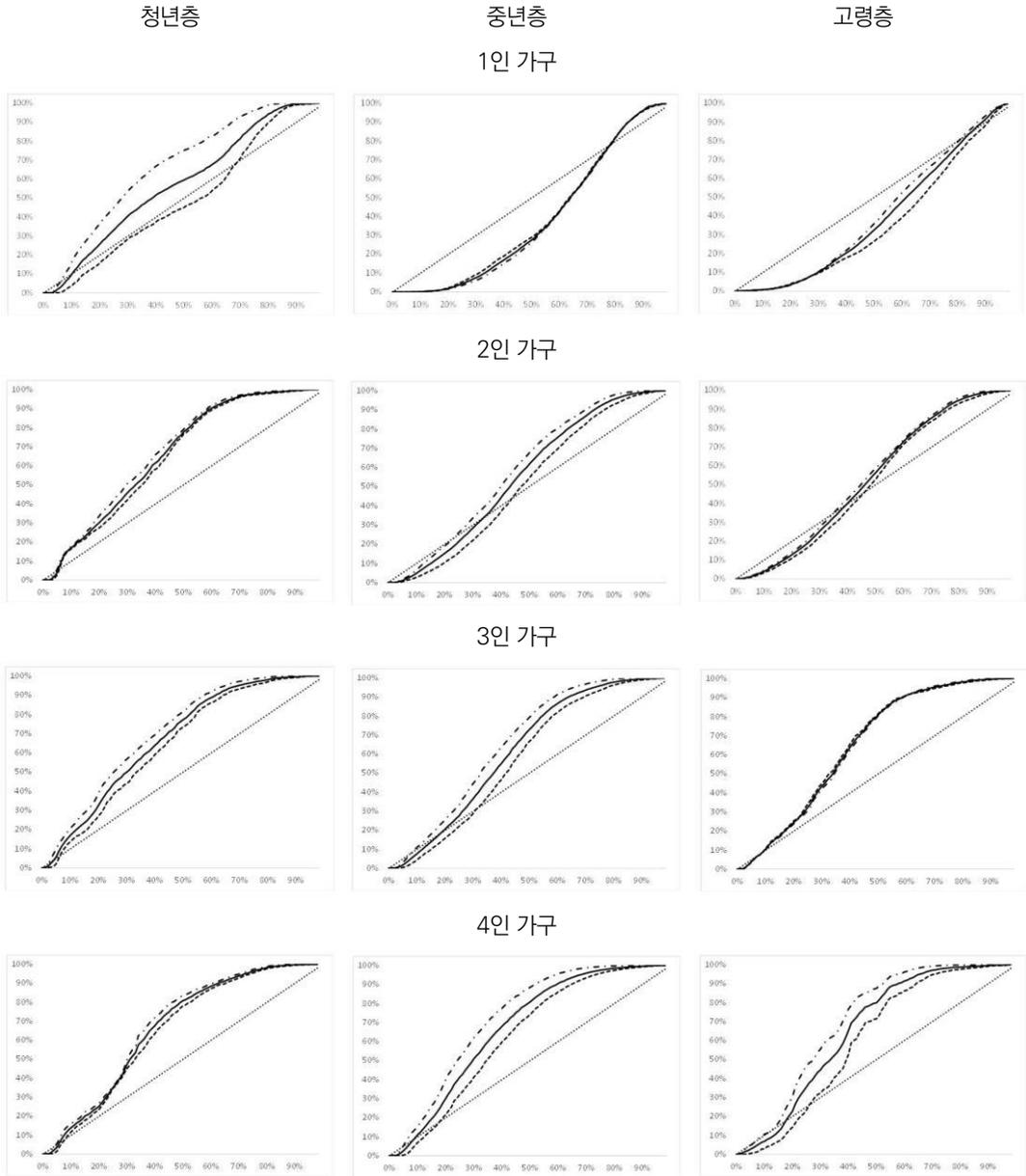
넘을 경우 평균적으로 자산·소득 수준에 비해 부담가능한 주거지가 더 많다고 볼 수 있으며, 100에 미달할 경우 그 반대로 해석되도록 설계되었다. 따라서 전국적으로 모두 임차가능지수의 수치가 100에 크게 미달한다는 것은 사회 전반적으로 임차에 어려움을 겪고 있음을 뜻한다.

1. 연령 간(Intergeneration) 분석

〈그림 1〉의 세대 간 임차가능분포도 변화의 형태를 보면, 전반적으로 연령대가 올라갈수록 각 가구원수별 집단의 임차부담은 뚜렷하게 증가하였으며, 특히 가구원수가 작을수록 이러한 경향은 두드러졌다. 이는 연령의 증가로 인해 요구되는 주거면적은 넓어진 반면, 재무구조의 악화로 인해 임차능력은 감소한 결과이다. 〈표 2〉의 전체가구 가처분소득을 보면 1·2인 가구의 가처분소득은 지역불문하고 뚜렷하게 하락하였다.⁴⁾ 게다가, 임차능력 하위 분위에 속할수록 임차능력의 하락폭은 컸다. 청년층의 경우 전 가구원수 집단에서 임차가능분포도는 2~4인 가구 기준으로 하위 약 4%를 제외하면 모두 기준선 위에 위치하여 임차부담이 과하다고 보기 어렵다. 하지만, 1인 청년가구의 경우 지역별 임차부담의 편차가 가장 큰 것으로 나타났다. 비수도권의 경우 6%만이 임차부담을 보인 반면, 수도권의 경우 70%의 1인 청년층이 개인의 재무상태 대비해서 높은 임차부담을 느끼고 있다.

중년층의 경우 가구원수가 증가할수록 임차

4) 전체 가구의 가처분소득 및 자산 또한 유사한 경향을 보인다.



주: 실선·점선·파선은 각 전국·수도권·비수도권의 임차가능분포도를 나타냄. x축은 가구의 임차능력 분위이며, y축은 각 임차능력을 가진 가구가 임차 가능한 기준면적 주택의 비율임.

〈그림 1〉 연령·가구원수별 임차가능분포도

부담을 느끼는 계층의 비율의 가장 두드러지게 감소하였다. 실제 중년층 임차가구의 가치분소

득 및 순자산은 가구원수와 비례하여 증가하였다. 임차가능분포도를 세부적으로 살펴보면, 전

〈표 2〉 연령·가구원·지역별 가처분소득 및 순자산

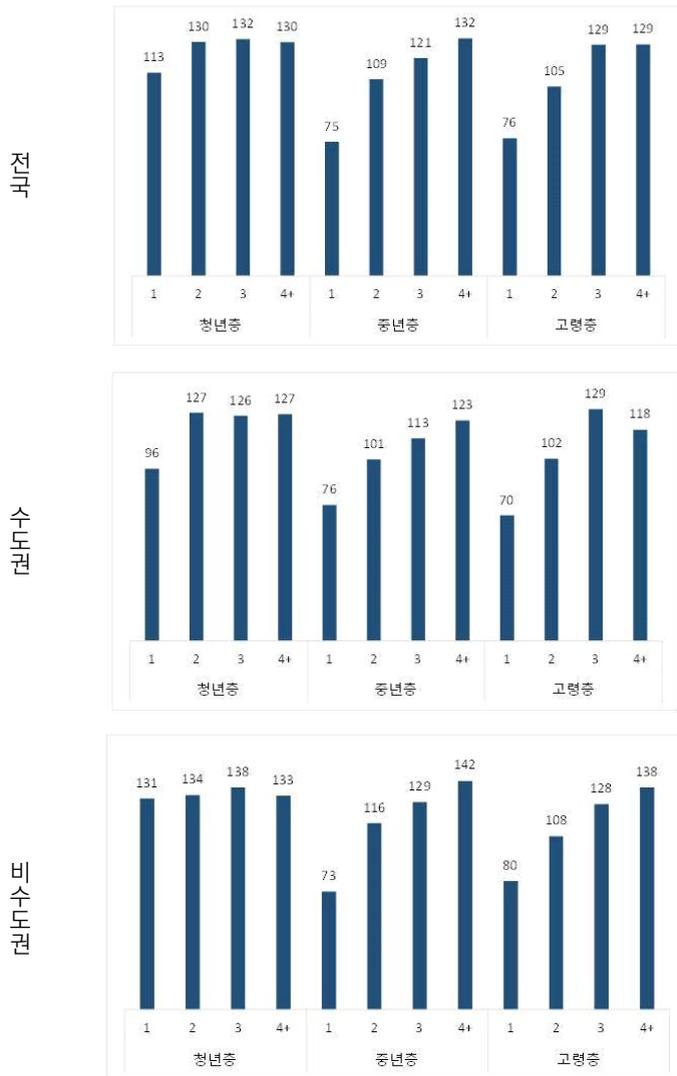
연령층 가구원수		청년층		중년층		고령층	
1	수도권	2,745 (8,823)	2,827 (9,466)	2,165 (15,629)	2,273 (18,719)	1,243 (16,621)	1,345 (27,163)
	비수도권		2,605 (7,733)		2,058 (12,572)		1,182 (10,337)
2	수도권	4,882 (20,367)	5,205 (22,539)	4,332 (33,999)	4,376 (36,612)	3,049 (43,140)	3,308 (59,793)
	비수도권		4,385 (17,016)		4,294 (31,758)		2,864 (31,273)
3	수도권	5,450 (27,597)	5,673 (32,027)	6,273 (44,134)	6,548 (51,995)	5,065 (51,525)	5,307 (66,646)
	비수도권		5,150 (21,636)		5,992 (36,104)		4,789 (34,337)
4	수도권	5,932 (31,192)	6,185 (36,236)	7,588 (49,049)	8,029 (58,718)	6,737 (62,485)	6,922 (82,026)
	비수도권		5,704 (26,665)		7,102 (38,405)		6,511 (38,470)

자료: 2020년 가계금융복지조사 / 주: 가처분소득 및 순자산(괄호안)의 단위는 만원임.

국기준으로 중년층 1인 가구의 경우 약 83%가 임차부담을 느끼는 반면, 가구원 수가 증가할 수록 점차 완화되며 4인 가구 5%만이 임차부담을 느끼는 것으로 분석되었다. 고령층의 경우 전반적인 임차가능분포도의 형태는 중년층과 비슷하였으나, 1인 가구의 경우 부담의 정도가 더욱 극심하였다. 전국 고령층 1인 가구의 91%가 임차부담을 느꼈으며, 이는 거주지역과 무관하여 65세 이상 1인 가구주가 느끼는 임차부담이 다른 연령층에 비해 극심함을 보여주었다. 결론적으로 〈그림 2〉의 임차가능지수 관점에서 보았을 때 중년층 그리고 고령층 1인 가구 그리고 수도권에 거주할 경우 임차부담이 큰 것을 알 수 있다.

평균적으로 청년층의 부담이 중년층에 비해 작게 나타난 것은 이들이 선택하는 임차공간의 유형이 중년층에 비해서 다양하다는 점, 그리고 현금흐름이 중년층에 비해 건전하다는 데서 그 이유를 찾을 수 있다. 청년층의 경우 결혼 유무, 그리고 사회적 인식에서 넓은 주거면적이 필요하지 않아, 아파트뿐만 아니라, 원룸이나 오피스텔 등의 기타 주택도 충분히 1·2인 가구의 임차공간으로써 소비된다. 물론 이는 부족한 청년층의 소득으로 인해 어느 정도 강제된 측면도 존재하지만, 아직 미혼이거나 결혼을 하였더라도 자녀가 없거나 젊은 가구는 가격이나 주택의 상태, 입지조건 등에 있어서 중년층보다 선택기준이 다양할 수 있다. 그러

임차가능지수



주: 1~4+는 가구원수를 나타냄.

<그림 2> 지역 · 가구원수 · 연령대별 임차가능지수

나 중년층 1·2인 가구부터는 선호하는 주택 유형이 소형 평형대의 아파트로 한정되는 경향이 있는 등 청년층보다는 높은 주거의 기준을 갖게 된다. <표 2>의 현금흐름 측면에서도 1·2인 가구의 경우 지역과 상관없이 청년층의 가

처분소득이 중년층에 비해 높아, 임차에 대한 젊은 층의 접근성이 중년층보다 높은 것을 알 수 있다.

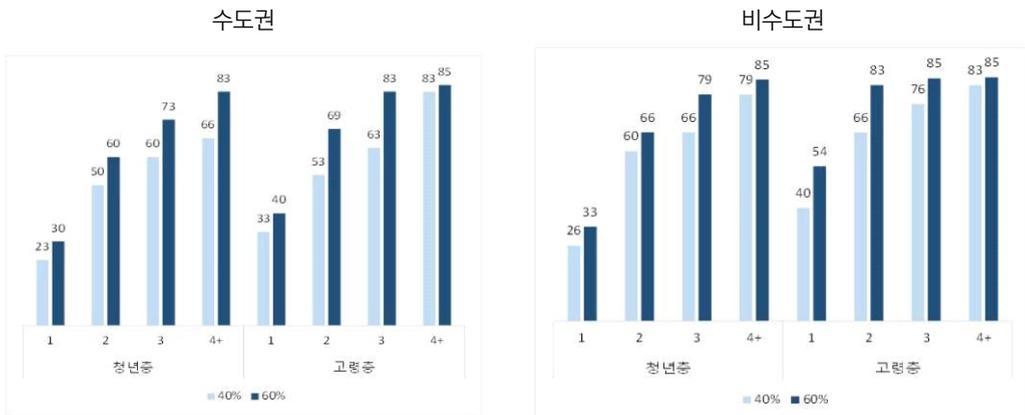
중고령층의 상대적으로 높은 부담은 연령이 높아지면서 나타나는 두 가지 현상에서 그 이

유를 찾을 수 있다. 경제적으로 생산성이 가장 높은 시기를 지나감에 따라 1) 경상소득은 줄어들며, 2) 이에 비해 상대적으로 넓은 주거지에 사는 경향이 있다. <그림 3>의 실제 거주하는 면적을 바탕으로 도출한 기준면적을 보면 고령층은 청년층에 비해 평균적으로 넓은 면적에 거주하고 있으며, 이러한 현상은 비수도권뿐 아니라, 비수도권에서도 똑같이 나타나는 특성이다. 이러한 넓은 면적에 대한 선호도는 자연스레 높은 주거비를 수반하기에 중고령층에 속할수록 임대부담이 청년층에 비해 높게 나타난다. 반면, 이들은 이러한 면적의 주택을 감당할 수 있는 경상소득이 다른 연령층에 비해 상당히 낮다. 일반적으로 65세 이상은 은퇴로 인해 주기적으로 들어오는 소득이 적어, 매달 고정적인 지출이 발생하는 월세 혹은 보증부 월세로 거주할 경우 순자산이 많더라도 상당한 부담이 될 수밖에 없다. 2020년 가계금융복지조사에 따르면 고령층의 경상소득은 상당히 적는데 반해 순자산은 1인 가구를 제외하면

다른 연령층과 비슷하거나 오히려 더 많은 경우를 보인다. 따라서 경상소득이 임차부담의 과중을 상당부분 결정하는 것으로 보인다.

2. 가구원수별(Within Generation) 분석

청년층의 임차가능분포도는 <그림 1>의 첫 번째 열에 나타내었다. 전반적으로 수도권의 1인 가구를 제외하고는 기준선 위에 각 임차가능분포도가 위치해 있다. 즉, 39세 이하 청년층의 경우 전반적으로 임차능력을 상회하는 비율의 주택을 임대할 수 있는 양호한 수준이다. 흥미로운 부분은 1인 가구의 경우 수도권과 비수도권 간 주거부담의 차이가 뚜렷이 나타나는 점이다. 수도권에 거주하는 청년층이 비수도권의 청년층보다 자산이나 소득이 높을 뿐 아니라, 실 거주면적 또한 작음에도 불구하고 수도권의 높은 전월세 가격 때문에 부담은 더욱 높게 나타났다. 하지만 2~4인 가구의 경우 두 지역의 편차는 그리 크지 않았다.



자료: 2020년 가계금융복지조사.

<그림 3> 연령·가구원수별 기준 거주면적

〈그림 1〉의 두 번째 열에 나타나는 중년층의 임차부담의 경우, 가구원수가 늘면서 임차부담은 점차적으로 경감되어 간다. 전국 중년층 1인 가구의 경우 82% 능력분위 미만은 분포도가 기준선 아래에 위치하여 적정 넓이의 전월세 임대주택을 구하기가 힘든 것으로 나타났다. 또한, 수도권과 지역간의 임차부담에 대한 격차는 크지 않다. 하지만, 2·3·4인 가구로 가구원수가 늘어갈수록 전국 임차부담이 사라지기 시작하는 시점이 약 30%, 20%, 5%대로 떨어지는 모습을 보였다.

〈그림 1〉의 마지막 열인 고령층의 임차가능분포도에 따르면, 지역 구분 없이 1인 가구의 임차능력 하위 90%가 임차부담을 느끼고 있어, 전 연령·가구원수 집단에서 가장 높은 임차부담을 가진 것을 보여주었다. 이는 청년층의 임차가능분포도가 기준선 위로 오목한 형태를 보였던 것과는 대비되는 모습이다. 이러한 원인은 〈표 2〉의 고령층의 소득구조에서 그 원인을 찾을 수 있다. 고령층의 경우 평균적으로 순자산은 전연령층에서 가장 높았으나, 본격적인 은퇴연령인 65세가 지나가며 가치분소득이 급격하게 단절되는 모습을 보여주었다. 특히, 고령층 1인 가구의 소득 단절은 비단 지역만이 아닌 전국적인 현상으로 보인다. 이러한 소득 단절의 현상은 임차가능지수에 고스란히 반영되어, 〈그림 2〉에 따르면 전국기준으로 두 번째로 낮은 76이란 수치를 보였다. 지역별로 세분화하면 수도권에서 가장 낮은 70의 임차부담을 보여 수도권 고령층의 가장 높은 129와 상당한 격차를 나타냈다. 하지만 가구원수가 늘수록 점차 임차가능지수가 완화되었지만, 역시

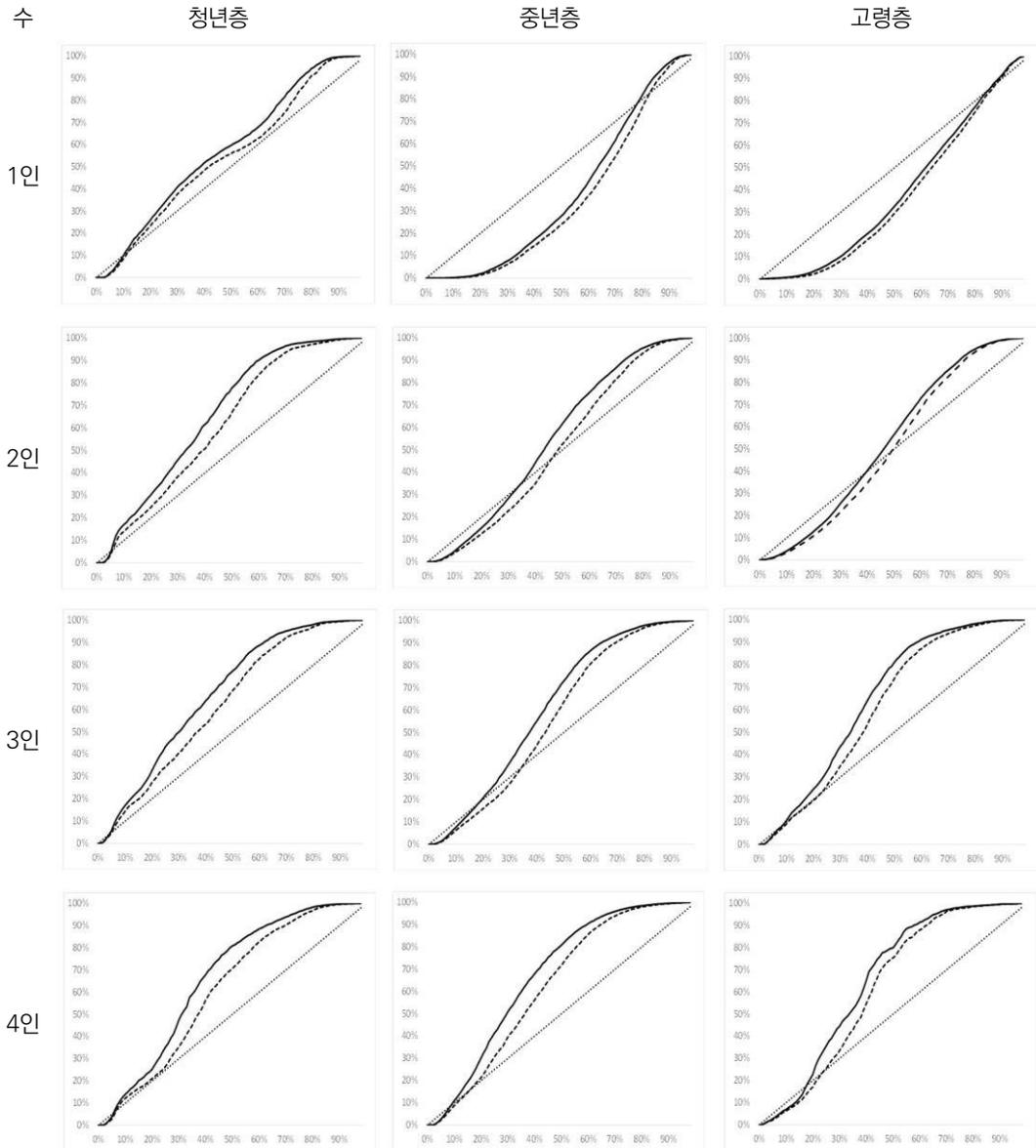
수도권의 경우 그 개선 정도는 비수도권에 비해 크지는 않았다.

IV. 전세자금보증으로 인한 임차부담의 변동분석

전세자금보증으로 인한 연령별 임차가능분포도 및 지수의 변화는 〈그림 4〉, 〈표 3〉과 같다. 초록색 선은 전세자금보증 상품을 이용할 수 없어 신용대출로 임대보증금을 충당할 경우, 그리고 붉은색 선은 전세자금보증을 이용할 수 있는 경우 임차에 대한 주거부담을 나타낸다. 이러한 보증 도입 전후의 그래프를 비교해 보면 크게 세 가지 특징을 발견할 수 있다.

첫 번째 특징은 임차능력 기준 상위나 하위 계층보다 15%~80% 사이의 넓은 범위의 중위 계층에서 이동의 폭이 더 크다는 것이다. 서론에서 언급한 바와 같이, 보증으로 인한 이자율 인하의 혜택은 유량인 소득을 저장인 자산으로 교환할 때의 교환비 우대와 같다. 애초에 소득이 적다면 이러한 혜택을 받기가 어렵다. 상위 계층의 경우 이들이 부담하지 못하는 주택들은 고가의 주택들일 것이고, 이러한 주택들은 보증의 대상이 아니므로 상위 계층 또한 보증의 혜택을 받기 어렵다. 따라서 보증으로 인한 주거부담 감소의 혜택은 중위계층이 보다 많이 누릴 수 있다.

다음으로, 전세자금보증으로 인해 임차부담 완화의 정도는 중년층이 가장 높으며, 다음으로 청년층, 고령층 순이었다. 보증으로 인한 부



주: 실선은 전세대출 보증을 받을 때의, 점선은 전세대출 보증 없이 신용대출로 보증금을 마련할 때의 임차가능분포도를 나타냄. x축은 가구의 임차능력이며, y축은 각 임차능력을 가진 가구가 임차가능한 기준면적 주택의 비율임.

〈그림 4〉 보증금 대출 보증 전후 임차가능분포도 변화

답지수 상승폭은 중년층이 8.2%~8.7%, 청년층은 5.3%~8.5%, 고령층은 5.3%~6.3% 수준(가구원수별로 정도는 상이)이다. 이 또한 앞선 특성

과 마찬가지로 생애 단계에 따른 소득 규모 차이로 설명할 수 있다. 고령층은 일반적으로 소득은 부족한 대신 축적된 자산은 상대적으로

〈표 3〉 보증금 대출 보증 전후의 연령별 임차가능지수 변화

(청년층)							
1인 가구				2인 가구			
	보증전	보증후	변화		보증전	보증후	변화
지수	113.0	107.0	5.3%	지수	120.6	130.0	7.8%
30%	35.9%	39.1%	3.2%p	30%	37.2%	44.3%	7.1%p
50%	55.3%	58.9%	3.6%p	50%	64.6%	75.9%	10.9%p
3인 가구				4인 가구			
	보증전	보증후	변화		보증전	보증후	변화
지수	122.1	131.6	7.8%	지수	119.8	130.0	8.5%
30%	39.2%	49.0%	9.8%p	30%	33.7%	44.0%	10.3%p
50%	67.2%	76.2%	9.0%p	50%	69.6%	79.9%	10.3%p
(중년층)							
1인 가구				2인 가구			
	보증전	보증후	변화		보증전	보증후	변화
지수	68.6	74.6	8.7%	지수	100.7	109.4	8.6%
30%	5.5%	7.0%	1.5%p	30%	21.7%	27.1%	5.3%p
50%	23.0%	26.6%	3.6%p	50%	51.1%	60.0%	8.9%p
3인 가구				4인 가구			
	보증전	보증후	변화		보증전	보증후	변화
지수	111.9	121.1	8.2%	지수	121.9	132.0	8.3%
30%	25.9%	34.9%	8.9%p	30%	37.5%	48.8%	11.3%p
50%	61.5%	71.5%	10.0%p	50%	70.5%	79.8%	9.3%p
(고령층)							
1인 가구				2인 가구			
	보증전	보증후	변화		보증전	보증후	변화
지수	72.6	76.4	5.3%	지수	100.0	105.3	5.3%
30%	7.4%	9.4%	2.0%p	30%	20.4%	24.0%	3.6%p
50%	28.2%	31.3%	3.1%p	50%	48.9%	54.9%	6.0%p
3인 가구				4인 가구			
	보증전	보증후	변화		보증전	보증후	변화
지수	120.9	128.5	6.3%	지수	121.2	128.6	6.1%
30%	33.1%	41.8%	8.7%p	30%	13.7%	43.3%	11.6%p
50%	71.7%	79.3%	7.6%p	50%	74.5%	79.6%	5.1%p

주: 30% 및 50%는 하위 분위를 뜻함.

많으므로, 이를 활용할 수 있도록 보증금을 납부하고 입주하는 공공전세주택 등이 더 효과적일 수 있다.

마지막 특징으로 전 연령대에서 1인 가구 하위 30%의 임차부담 완화 정도가 가장 적은 것으로 나타난다. 이는 같은 연령대에서 1인 가구 하위계층의 경우 상대적으로 소득이 적고 불안정한 비중이 높은 것과 관련있다. 특히 고령층의 경우 전체적으로 소득이 많지 않으므로, 고령층 중에서도 지불능력 하위 계층이라는 것은 축적된 자산 또한 적을 가능성이 높다는 것을 의미한다. 금융의 역할을 소득과 자산 중 상대적으로 여유가 있는 지불능력을 보다 적극적으로 활용할 수 있게 도와주는 것이라고 본다면, 이와 같이 절대적인 지불능력의 총합 자체가 작은 계층은 금융서비스의 효용을 누리기 어렵다. 이러한 계층에게는 금융 접근보다는 복지 차원의 접근이 더 효과적이라고 볼 수 있다.

V. 결론 및 시사점

본 연구에서는 2020년 가계금융복지조사 및 국토교통부 임대차 실거래자료를 사용하여 연령대별, 가구원수별, 지역별로 세분화된 임차부담을 측정하고자 하였다. 이 과정에서 각 가구의 자산 및 소득구조, 필요로 하는 주거지의 넓이 등을 종합적으로 고려하였다. 또한, 주거부담을 완화하기 위하여 공급되는 전세대출보증으로 인한 주거부담 감소의 정도를 시각적·계량적으로 측정하고자 하였다.

분석결과, 가구원수가 같을지라도 연령별로

이들이 느끼는 주거부담의 정도는 매우 큰 차이를 보였다. 특히, 1인 가구의 경우 청년층과 중·고령층의 전월세에 대한 부담이 극명하게 갈렸다. 청년층의 경우 수도권에 거주하는 경우 조금의 주거부담이 있으나 크지 않았으며, 비수도권의 청년층 또한 어렵지 않게 임대를 할 수 있는 것으로 나타났다. 하지만, 중·고령층 1인 가구의 경우 임대를 통한 주거에 대하여 느끼는 부담이 극심한 것으로 나타났다. 39세를 지나도 1인 가구에 머물러 있는 경우, 흔히 경제적 원인으로 인해 1인 가구에 머물러 있을 확률이 높으며, 이는 그들의 소득 및 자산 현황에서 확인되었다. 특히, 고령층 1인 가구의 경우 가처분소득의 절반 정도가 감소하는 심각한 소득단절을 겪고 있는 것으로 나타났다.

주거부담을 완화하기 위하여 공급되는 전세대출보증의 혜택은 주로 청년·중년에 집중되어 있는 반면, 가장 부담을 많이 느끼는 경제적 사정이 좋지 않은 중고령층은 이러한 혜택에서 소외될 수밖에 없는 구조적인 문제를 갖고 있다. 임대차 자금보중에 대한 평가가 소득 중심으로 되어 있는 상황에서는 공적영역의 금융혜택의 사각지대가 빈곤 중고령층에 집중될 수밖에 없다. 이를 해결하기 위해서는 기존 전세대출보증 상품을 개편하는 것이 아닌, 다른 시각에서 고령층의 임차문제를 접근할 필요가 있다. 전세대출보증은 소득은 충분하나 자산이 부족할 때 소득을 담보로 보증금을 대출해 주는 구조로, 생애주기적 특성상 자산은 충분하나 소득은 부족한 고령층이 혜택을 보기 어려운 구조이다. 개념적으로는 자산이 충분한 고령층이 이를 활용하여 소득을 보충할 수 있도록

록 도와주는 상품이 이들의 임차부담을 완화하는 데 도움을 줄 수 있다. 하지만 실질적으로는 자산과 소득이 모두 부족한 계층이 많으며, 이들을 대상으로는 금융 차원의 접근이 아닌 복지 차원의 접근이 보다 현실적이고 직접적인 도움이 될 가능성이 높다.

취약계층 지원정책을 입안할 시 가장 우선시되어야 하는 과제는 지원 대상범위의 설정이다. 한국은 국가 개발 초기 경제성장 주도형 정책에 집중하다 보니, 한동안 고령층에 대한 복지에 소원했던 것도 사실이다. 따라서 본 연구에서 제시하는 연령대별, 가구규모별 분석은 좀 더 효과적이고 합리적인 주거취약계층에 대한 지원정책의 입안 목표대상에 대한 근거를 제시할 수 있다고 본다.

또한, 본 연구의 결과를 통해 임차취약계층의 현황뿐만 아니라, 현재 시행되고 있는 임차취약계층에 대한 정책들이 보완되어야 할 방향성을 가늠할 수 있다. 정부 주택정책의 큰 틀인 “주거복지로드맵”은 생애주기별 주거복지에 대한 내용을 담고 있으며, 특히 이전에 비중이 작았던 고령층에 대한 지원내용도 담고 있다. 하지만 임대주택 공급, 그리고 금리 우대와 같은 금융복지 측면이 강조되어 기존 고령층 주거복지의 큰 틀을 벗어나지 못하였기에 실질적으로 임대료와 이자를 감당하지 못하는 많은 고령층의 경우 큰 혜택을 받기 어렵다.

현행정책의 특징과 본 연구의 결과를 아울러 살펴보면 자산과 소득이 부족한 고령층은 사실상 무상지원에 가까운 정부보조정책이 없는 이상 절대적인 주거복지의 빈곤상태에서 벗어나는 것은 근본적으로 힘들을 알 수 있다. 따라

서 정부는 노령임차취약계층이 최소한의 인간다운 삶을 영위할 수 있도록, 해당계층에 특화된 형태의 예산과 정책을 재설계할 필요가 있다.

본 연구를 바탕으로 추가적으로 진행할 필요가 있는 연구주제는 다음과 같다. 첫째, 매매시장과 임차시장을 연계한 종합적인 주거부담에 대한 관찰이 필요하다. 주택 매매는 거주지 마련이라는 측면 외에도 주택자산에 대한 투자라는 의미를 갖기 때문에 매매시장과 임차시장의 부담을 직접적으로 비교하기는 어렵다. 하지만 많은 사람들이 임차에 머무르기보다는 자기 집을 마련하고자 하는 현실과 두 시장간 장기적인 상관성이 존재한다는 점을 고려해 보면, 두 시장에 대한 통합적인 관찰을 통해 주거복지에 있어서 취약한 계층의 현황 및 특징을 보다 구체적으로 파악할 필요가 있다.

둘째, 본 연구에서 시도된 것 이외에도 보다 세분화된 주거부담에 대한 분석이 필요하다. 예를 들어 지역별 특성을 좀 더 정확히 파악하기 위해 수집 가능한 범위 내에서 최대한 지역을 세분화할 필요가 있다. 또한, 가구의 규모나 연령별 특성 외에도 가구의 대출규모 및 정확한 가족구성 형태, 그리고 주거유형 등등을 고려한 보다 세분화된 주거부담에 대한 분석이 진행될 필요가 있다. 본 연구는 연구기간 및 데이터 수집의 한계로 인해 가구의 일반적 특성을 중심으로 분석을 시도하였지만, 향후 각 공공기관이 보유한 정보를 통합한다면, 위에서 언급한 보다 세분화된 연구가 가능하며, 이를 통해 향후 효율적이고 합리적인 정책의 입안에 기반이 되는 정보를 제공할 수 있을 것으로 보인다.

셋째, 노인층의 주거부담을 측정하는 방식에

대하여 고민해볼 필요가 있다. 일반적으로 소득의 30% 이상이 주거비로 지출되고 있다면 주거문제를 겪고 있다고 정의된다. 하지만 항상소득가설에 따르면 개인은 소득이 증가하는 젊은 시절에는 이를 저축하였다가 소득이 감소하는 고령기에 이를 소비하게 된다. 따라서 미래를 위하여 저축하여야 하는 시기에 소득의 30% 이상을 주거비로 지출하고 있다면 주거문제를 겪고 있다고 볼 수 있겠지만, 소득이 감소하여 축적된 자산을 소비하며 살고 있는 시기에 소득만을 기준으로 주거안정을 규정하는 것은 다소 현실에 맞지 않을 수 있다. 따라서 이러한 특성을 감안하여 주거안정을 분석할 수 있다면 보다 현실을 정확하게 측정할 수 있을 것으로 기대된다.

마지막으로 본 연구는 임차에 대한 주거부담 측정의 편의를 위해 고정된 몇 가지 가정들이 사용되었다. 예를 들어, 적정 주거면적을 고정시켰으며, 주택금융의 역할을 고찰하는 과정에서 전세보증 상품 및 이를 활용하는 가구의 조건을 측정의 편의상 가정하였다. 향후 분석에 대한 강건성 및 연속성을 확보하기 위해 상기 가정에 대한 조건을 완화시키는 분석이 필요하며, 더불어 임차부담에 대한 주기성을 심도 있게 분석하기 위해서는 시나리오 및 민감도 분석을 추후 연구과제로 다루는 것이 요구된다.

참고문헌

국토교통부. (2017). *2017년도 주거실태조사 연구보고서*. 세종: 국토교통부.
 국회예산정책처. (2015). *주거안정 정책 관련 실태조*

사. 서울: 국회예산정책처.
 민병철, 백인걸, 최영상. (2018). 지역별 임차부담 측정을 위한 지수개발에 관한 연구. *주택연구*, 26(3), 155-177.
 서안나, 김재익. (2019). 주거비 과부담 임차가구의 특성과 이질성에 관한 연구. *주택도시금융연구*, 4(2), 159-178.
 송인호. (2018). 주거유형의 선택결정 요인 이해: 청년층과 고령층을 중심으로. *주택도시금융연구*, 3(2), 5-25.
 신상영. (2007). *서울시 주택부담능력의 측정과 모니터링*. 서울: 서울시정개발연구원.
 한국주택금융공사. (2018). *임차가능지수 및 분포도를 활용한 가구규모별 부담의 측정*. 부산: 한국주택금융공사.
 Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T., & Yates, J. (2005). *Conceptualising and measuring the housing affordability problem: National research venture 3: Housing affordability for lower income Australians* (Research paper 1). Hawthorn, Australia: Swinburne Research Bank.
 Gan, Q., & Hill, R. J. (2009). Measuring housing affordability: Looking beyond the median. *Journal of Housing Economics*, 18(2), 115-125.
 Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing Policy Debate*, 17(1), 151-184.
 Yates, J., & Milligan, V. (2007). *Housing affordability: A 21st century problem*. Melbourne, Australia: Australian Housing and Urban Research Institute.

논문접수일: 2021.11.27
 논문심사일: 2021.12.10
 게재확정일: 2021.12.17

Journal of Housing and Urban Finance 2021; 6(2):33-52
pISSN: 2508-3872 | eISSN: 2733-4139
<https://doi.org/10.38100/jhuf.2021.6.2.33>

Rent affordability by life cycle stage and effect of public housing rent loan in South Korea

Byungchul Min^{*}, Ingul Baek^{**}

Abstract

We carry out an empirical analysis to measure rent affordability by the number of household members and ages based on the property area settled according to household characteristics. We also investigate the effect of public guarantee for rent (Chonse) loans on how quantitatively the housing finance product improves rent affordability. In conclusion, we find that a household included in the group of older and fewer family members struggles to find a reasonable rent. A household aged 39 and older living alone, especially, has severe difficulty paying rent due to their vulnerable financial situation. We assess the validity of the public guarantee on rent loan with the counterfactual analysis to see if the guarantee relieves the people's burden on rent. Our findings suggest that the government needs to consider an effective welfare system for affordable housing to help the old adults as Korea moves to the super-aged society.

Key words: housing affordability, rent affordability, guarantee for rent (chonse) loans

^{*} (First author) Research Fellow, Housing Finance Research Institute, Korea Housing Finance Corporation, E-mail: bcmin@hf.go.kr

^{**} (Corresponding author) Assistant Professor, Department of Economics, Kongju National University, E-mail: ingulb@kongju.ac.kr

© Copyright 2021 Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. This is an Open Access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution Non-Commercial License (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>) which permits unrestricted non-commercial use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.