주택시장 변화와
가구경제 및 주거 변화에 관한 연구

: ‘내 집 마련’에 가려 우리가 잊은 ‘아는 격차문제’에 대한 고찰

새로운사회를여는연구원

주택시장 변화와
가구경제 및 주거 변화에 관한 연구
: '내 집 마련'에 가려 우리가 잊은 '아는 격차문제'에 대한 고찰

발행일 2022.07.

발행처 새로운사회를여는연구원

(사)새로운사회를여는연구원은 자본과 시장의 힘이 여전히 막강한 우리사회에서 평범한 시민의 힘으로 만들어지는 대안에 주목합니다.
현장과 이론을, 시민과 대안연구를 잇는 연구 플랫폼이자 연구 공동체로서 시민의 시대를 앞당기는 작은 밀알이 되려 합니다.

ⓒ새사연

연구책임 정용찬 ((사)새로운사회를여는연구원 책임연구원)

CONTENTS

차 례

요약 _ 1

제1장 | 서론 _ 4

제2장 | 주택시장 현황 및 변화 _ 5

1. 주택매매가격 · 전월세가격 변화 ····· 5
2. 주택거래량 변화 ····· 7
3. 주택매매수급 및 전세수급동향 변화 ····· 9
4. 공급요인 : 주택공급 변화 ····· 10
5. 수요요인 : 금리 및 대출 변화 ····· 11
6. 기타 ····· 12

제3장 | 문제의식 및 연구방법론 _ 13

1. 주택시장 변화와 문제의식 ····· 13
2. 연구자료 ····· 14
3. 연구방법 및 주요변수 ····· 15

제4장 | 가구경제 및 주거 변화 분석결과 _ 18

1. 점유형태별 가구경제 및 주거 변화 ····· 18
2. 수도권 거주 여부별 가구경제 및 주거 변화 ····· 27
3. 부동산 임대인의 가구경제 및 주거 변화 ····· 33

제5장 | 결론 및 정책적 시사점 _ 40

1. 주요 분석결과 및 평가 ····· 40
2. 정책적 시사점 및 제언 ····· 43
3. 연구의 한계와 후속 과제 ····· 49

참고문헌 _ 50

표 차례

표 4-1. 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 실질 순자산 차이 ····· 23
표 4-2. 점유형태 간 실질 순자산 차이 ····· 25
표 4-3. 수도권 거주 여부 · 점유형태 간 실질 순자산 차이 ····· 31
표 4-4. 점유형태 변화 및 자가보유율 변화 ····· 34
표 5-1. 2016년 및 2020년 점유형태별 실질 경상소득 · 순자산 차이 변화 ····· 41

그림 차례

그림 2-1. 주택매매가격지수(종합주택유형) 변화(좌) 및 변동률 변화(우) ····· 5
그림 2-2. 전세가격지수(종합주택유형) 변화(좌) 및 변동률 변화(우) ····· 6
그림 2-3. 월세통합가격지수(종합주택유형) 변화(좌) 및 변동률 변화(우) ····· 6
그림 2-4. 주택거래량 변화(좌) 및 매입주체별 주택매매거래 변화(우) ····· 7
그림 2-5. 서울(좌)과 5대 광역시(우)의 매입주체별 주택매매 변화 ····· 8
그림 2-6. 주택매매수급동향 변화(좌) 및 전세수급동향 변화(우) ····· 9
그림 2-7. 주택건설 인허가실적 변화(좌) 및 준공실적 변화(우) ····· 10
그림 2-8. 금리 및 주택매매가격·전세가격 변동률 변화(좌) 및 대출·상승률 변화(우) ····· 11
그림 2-9. 관련 언론보도 건수 변화 및 주택매매가격지수 변동률 변화 ····· 12
그림 4-1. 점유형태 변화 ····· 19
그림 4-2. 점유형태별 가구주 연령 변화 ····· 20
그림 4-3. 점유형태별 가구주 성별 변화 ····· 21
그림 4-4. 점유형태별 거주 주택유형 변화 ····· 22
그림 4-5. 증여를 통한 주택거래 및 주택거래 중 증여비율 변화 (2012. 1. ~ 2022. 2.) ····· 23
그림 4-6. 점유형태별 실질 경상소득·부채·순자산, DSR 위험 가구주 비율 변화 ····· 24
그림 4-7. 점유형태별 소득 5분위 변화 ····· 26
그림 4-8. 수도권 거주 여부별 점유형태 변화 (수도권: 좌, 비수도권: 우) ····· 28
그림 4-9. 수도권 거주 여부·점유형태별 실질 경상소득 변화 ····· 29
그림 4-10. 수도권 거주 여부·점유형태별 실질 부채 변화 ····· 30
그림 4-11. 수도권 거주 여부·점유형태별 실질 순자산 변화 ····· 31
그림 4-12. 수도권 거주 여부·점유형태별 DSR 위험 가구주 비율 변화 (수도권: 좌, 비수도권: 우) ··· 32
그림 4-13. 부동산 임대인의 점유형태 변화 ····· 34
그림 4-14. 세분화한 부동산 임대인 변수 개념도 ····· 35
그림 4-15. 부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인 및 단독주택 1개 소유 부동산 임대인 변화 ····· 36
그림 4-16. 부동산 임대인 세분화별 가구주 연령 변화 ····· 37
그림 4-17. 부동산 임대인 세분화별 가구주 성별 변화 ····· 38
그림 4-18. 부동산 임대인 세분화별 실질 경상소득·부채·순자산, DSR 위험 가구주 비율 변화 ····· 39
그림 5-1. 주거사다리를 통한 내 집 마련 중심의 주거정책 구조 ····· 44

요 약

■ 최근 몇 년 간 주택가격을 둘러싼 관심과 논란이 뜨거움

○ 주택매매가격과 전월세가격은 2019 ~ 2021년 동안 상승해왔으나 2021년 하반기부터 진정되고 있음

○ 이 시기 가격 상승은 여러 요인에 영향받은 것으로 생각되며 본 연구는 다양한 요인 중 주택건설 준공실적 변화와 금리 변화가 미친 영향을 확인할 수 있었음

■ 관련하여 본 연구는 '주택시장 변화 속에서 가구경제와 주거는 어떻게 변했는가'라는 연구질문을 설정하여 연구를 진행함

○ 구체적으로는 2012 ~ 2021년 가계금융복지조사 자료를 활용해 점유형태별 가구주의 인구 사회적 특성, 주거상황, 가구경제 변화를 교차분석으로 살펴봄

○ 나아가 이러한 변화에 영향을 줄 수 있는 수도권 거주 여부, 세분화한 부동산 임대인 유형에 따른 차이를 분석함

■ 점유형태별 가구경제 및 주거 변화를 분석한 결과, 부동산 임대인과 다른 점유형태 간에 점점 커지고 있는 자산격차, 전세와 월세 간 자산격차 심화 등 계층분리의 심각성을 확인할 수 있었음

○ 부동산 임대인은 높은 자산가치를 가졌음에도 불구하고 실질 부채와 DSR 위험 가구주 비율 모두 다른 점유형태에 비해 높았음

○ 이 밖에도 인구고령화에 따른 50대 이상 전월세 세입자의 증가, 성별 간 주거격차, 점유형태와 무관하게 아파트로 획일화되고 있는 거주 주택유형 등도 나타나고 있었음

■ 수도권 거주 여부에 따라 점유형태를 나눠 보았을 때 이러한 문제가 지역격차 심화와 동반하여 일어나고 있음을 알 수 있었음

○ 실질 순자산은 수도권에 거주하고 있는 부동산 임대인에게서 집중적으로 증가하고 있었으며, 수도권에 거주하는 부동산 임대인 및 자기집 점유자와 비수도권에 거주하는 부동산 임대인 및 자기집 점유자의 실질 순자산 차이 역시 벌어지고 있었음

○ 수도권 거주 부동산 임대인이 보유한 자산의 높은 가치와 별개로 수도권에 거주하고 있는 가구주들은 비수도권 거주자들에 비해 DSR 위험 가구주 비율이 높은 것으로 나타났음

○ 수도권과 비수도권은 점유형태 분포도 다르게 나타났는데 비수도권은 자기집 점유자 중심의 점유형태를 보였으나, 수도권은 자기집 점유자의 비중은 낮고 전월세 세입자 및 부동산 임대인의 비중은 좀 더 높았음

■ 부동산 임대인을 세분화하여 가구경제와 주거 변화를 살펴본 결과, 전체 부동산 임대인은 '부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인'에 좌우되고 있는 것으로 보였으며, '단독주택(다가구주택 포함)을 1개만 소유한 부동산 임대인'은 이들과 다른 특수한 집단으로서의 특성을 보였음

○ '단독주택을 1개만 소유한 부동산 임대인'의 실질 경상소득은 전세 세입자보다 낮고 실질 부채는 자기집 점유자보다 높은 반면 실질 순자산은 자기집 점유자보다 높아 이들에 대한 정책적 접근을 함에 있어서는 다른 부동산 임대인과 다른 주의가 필요할 것으로 생각됨

○ 하지만 '부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인'은 실질 경상소득, 실질 부채, 실질 순자산, DSR 위험 가구주 비율 모두 전체 부동산 임대인보다 높은 것으로 나타나 자산격차 문제와 부동산 임대의 재정건전성 문제가 이들에서 비롯됨을 추론케 하였음

■ 이상에서 살펴본 연구결과, 2012년 이후 가구경제와 주거에서는 ①부동산 임대인의 자산이 다른 점유형태에 비해 빠르게 증가하는 자산격차 문제와 ②지역격차가 심화되는 문제가 일어나고 있다고 정리할 수 있음

○ 이러한 격차문제는 그로부터 수혜받는 계층의 재정건전성 약화에 기대고 있었음

○ 부동산 임대인의 자산이 다른 점유형태와 비교해 더 크게 증가하고 있지만 이들 집단을 세분화해볼 때 '단독주택을 1개만 소유한 부동산 임대인'은 부동산 임대인 일반과는 다른 특성을 보이고 있었음

○ 이 밖에도 50대 전월세 세입자의 증가와 높은 여성 전월세 세입자 비율 문제, 자기집, 부동산 임대인, 전세, 월세 모두에서 아파트가 주된 주택유형으로 자리잡고 있는 문제가 있었음

■ 본 연구는 이러한 연구결과를 바탕으로 우리나라 주거정책이 보다 근본적으로 부동산 임대인과 다른 점유형태 사이에서 커지고 있는 자산격차 문제와 지역격차를 해소하는 것에 목표를 둘 필요가 있음을 지적하고자 함

○ 격차문제라는 시급한 사회적 과제를 완화해나가기 위해서는 '내 집 마련' 촉진 중심의 주거정책 외에 더 다양하고 전방위적인 접근이 필요할 것으로 생각됨

○ 부동산 임대인과 다른 점유형태 사이에서 나타나는 자산격차의 심화를 해소하기 위해서는 다주택자를 비롯해 높은 자산가치를 가진 부동산을 소유한 부동산 임대인에 대한 보유세 강화, 주택임대사업의 공공성 강화 등 주택의 공공성을 강화하는 것이 필요할 것으로 여겨짐

- 한편, 세금 강화는 주택의 공공성과 연관될 뿐 아니라 주택거래 및 임대차 안정과도 밀접한 문제인 바, 높은 사회적 공감대 없이는 추진하기 어려운 만큼 충분한 공론화가 선행되어야 할 것임

○ 지역격차의 해소를 위해서는 비수도권의 산업경쟁력 제고를 동반한 지역균형정책 강화가 필요할 것으로 생각되며, 그 밖에도 자산증식의 관점에서만 이뤄지는 비수도권의 주택 등 부동산 투자에 대한 적절한 관리수단 마련이 요구됨

- 관련하여 종합부동산세는 국세로서 지방자치단체 간 재정격차를 완화하는 수단이기도 하다는 점에서 제도 개편에서 신중한 검토가 필요할 것임

○ 나아가 주택매매 외에 실효성 있는 주거안정 선택지를 임차인들에게 제공할 수 있도록 주거정책의 점유중립성을 강화하는 다양한 세입자 보호 정책을 고려할 필요가 있음

- 한편, 본 연구의 연구결과 전세 세입자와 월세 세입자는 다소 다른 가구경제 및 주거 양상을 보이고 있어 이들을 유사한 이해관계를 가진 집단으로 이해하기 어렵다고 생각되며, 따라서 서로 다르게 접근하는 것이 요구됨

제1장 서론

■ 최근 몇 년 간 주택가격을 둘러싼 관심과 논란이 뜨거움

■ 주택매매가격과 전세가격이 갑작스럽게 오른다는 이야기가 인터넷 포털과 언론 지면을 가득 채운 게 얼마 전인데 근래에는 주택거래가 줄어든다며 주택가격이 과도하게 내려가는 것 아니냐는 이야기가 나오고 있음

■ 급변하는 주택시장 상황에서 공통적으로 언급되는 문제 중 하나는 영혼까지 끌어모아 대출로 내 집을 마련한 사람들에 대한 우려임

○ 가격이 상승하던 시기에는 정부의 대출규제 정책으로 내 집을 마련하지 못하는 사람과 영끌대출로 내 집을 마련한 사람 간의 차이에 대한 우려 등이, 가격 하락이 우려되기 시작하면서는 이들이 대출 원리금을 감당할 수 있을 것인지에 대한 우려 등이 나타남

■ 이러한 논란은 인간이 삶을 영위하기 위해 꼭 필요한 요소인 주택이 시장 상황에 따라 개인의 삶에 엄청난 영향을 미칠 수 있음을 보여주는 현상이라고 하겠음

■ 이에 본 연구는 최근 더 뜨거워지고 있는 감자인 주택시장 변화에 대해 살펴보고 그것이 집에서 살아가는 사람의 삶에 어떤 영향을 주고 있는지 분석하는 연구를 진행하고자 함

■ 본 연구는 이러한 연구를 다음의 순서에 따라 수행하려 함

○ '제2장. 주택시장 현황 및 변화'에서는 구득할 수 있는 시간의 범위에서 주택시장 및 관련 자료의 변화를 검토하여 주택시장 상황을 진단하고자 함

○ '제3장. 문제의식 및 연구방법론'에서는 주택시장 상황 진단으로부터 연구질문을 도출하고 그에 답하기 위한 연구설계를 하고자 함

○ '제4장. 가구경제 및 주거 변화 분석결과'에서는 연구설계에 따라 연구자료를 분석한 결과를 제시하며 부동산 임대인을 포함한 점유형태에 따라, 수도권에 거주하고 있는지에 따라, 마지막으로 세분화한 부동산 임대인 유형에 따라 가구경제 및 주거상황이 어떻게 다른지 살펴보고자 함

○ '제5장. 결론 및 정책적 시사점'에서는 주요 분석결과를 정리하고 이를 평가하여 그로부터 정책적 시사점을 도출하여 제시하고, 연구의 한계와 후속 과제를 짚어보고자 함

제2장 주택시장 현황 및 변화

주택매매가격과 전월세가격은 2019 ~ 2021년 동안 상승해왔으나 2021년 하반기부터 진정되었음. 이 시기 가격 상승은 비수도권인 5대 광역시에서 서울보다 높게 나타났으며, 월세가격 상승이 이례적으로 높았다는 특징이 있음. 또한, 2020년에는 30대와 40대의 주택매매가 가격 상승을 주도한 것으로 보이나 2021년 이후에는 법인 등의 주택매매가 더 두드러졌음. 본 연구는 이러한 주택매매시장과 전월세시장의 가격 상승이 다양한 요인 중 주택건설 준공실적 변화와 금리 변화에 영향받았음을 일부 확인하였음

1. 주택매매가격 · 전월세가격 변화

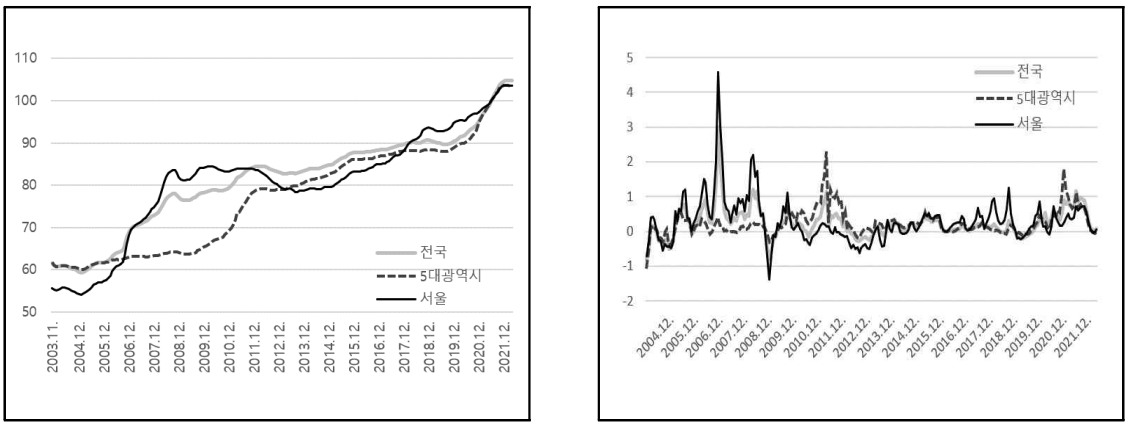
■ 서울의 주택매매가격은 2006년 급상승한 이후 유지, 하락, 상승, 유지를 보이다가 2019년 이후 다시 상승

○ 주택매매가격 변동률을 보면 2019년 이후 서울의 주택매매가격 상승은 2006년 상승 정도에 비해서는 낮았던 것으로 보임

■ 2019년 이후 주택매매가격 상승에서 눈에 띄는 점은 부산, 대구 등 비수도권의 5대 광역시에서의 가격 상승이 서울에서보다 높은 점임

○ 2019 ~ 2021년 동안 서울의 주택매매가격 변동률은 최대 0.86%였으나, 5대 광역시의 경우 1.79%까지 나타남

그림 2-1. 주택매매가격지수(종합주택유형) 변화(좌) 및 변동률 변화(우)

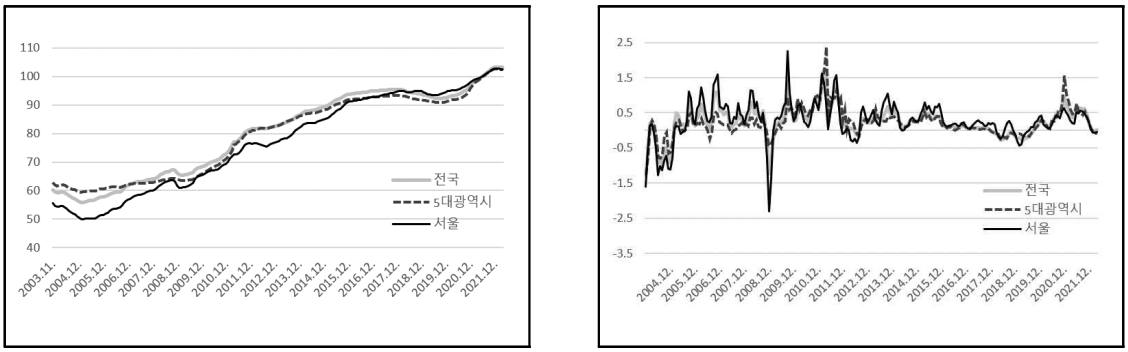


주 : 주택매매가격지수 (2021.6. = 100), 변동률 단위 %
출처 : 한국부동산원「전국주택가격동향조사」

■ 전세가격지수는 전국, 서울, 5대 광역시 모두 2018년 이후 하강하다가 2019년 하반기부터 급격한 상승을 보임

○ 전세가격지수 변동률 역시 주택매매가격지수 변동률과 마찬가지로 비수도권인 5대 광역시에서 서울보다 더 높은 모습을 보임

그림 2-2. 전세가격지수(종합주택유형) 변화(좌) 및 변동률 변화(우)

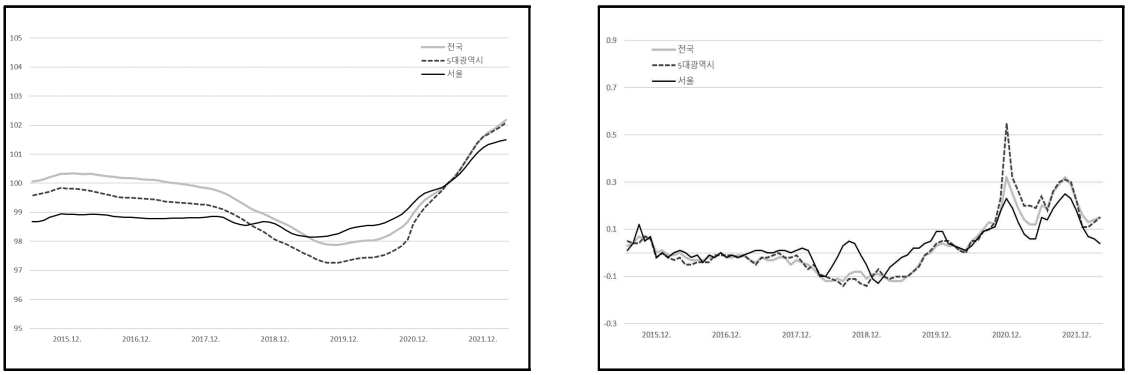


주 : 전세가격지수 (2021.6. = 100), 변동률 단위 %
출처 : 한국부동산원「전국주택가격동향조사」

■ 2019년 이후의 주택매매가격 상승은 2006년에 비해서는 낮지만 월세가격 상승도 동반했다는 점에서 특수함

○ 월세통합가격지수 변동률도 주택매매가격지수 및 전세가격지수 변동률과 마찬가지로 비수도권인 5대 광역시에서 더 높게 나타남

그림 2-3. 월세통합가격지수(종합주택유형) 변화(좌) 및 변동률 변화(우)



주 : 전세가격지수 (2021.6. = 100), 변동률 단위 %
출처 : 한국부동산원「전국주택가격동향조사」

■ 비교적 최근인 2019년 하반기부터의 주택가격 상승은 주택매매가격뿐 아니라 전세와 월세가격 상승을 동반했음

■ 이 시기 주택가격 상승은 서울에서보다, 이전에 장기침체 우려가 있었던 비수도권 지역에서 더 높았다는 특징이 있음

■ 한편, 2021년 하반기부터 주택매매시장과 전월세시장의 가격 상승은 안정되는 모습을 보이고 있음

2. 주택거래량 변화

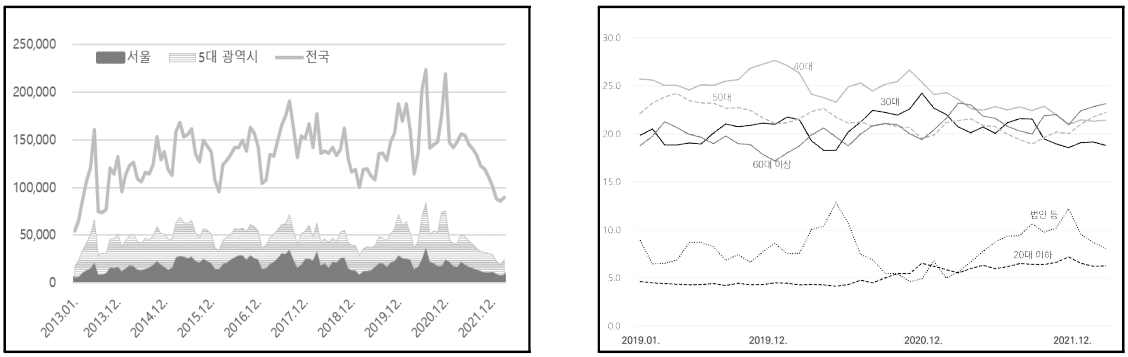
■ 2013년 이후 매매, 증여, 분양 등에 의한 주택거래량 변화를 보면 2016년 이후 감소하던 주택거래량이 2019년부터 활성화되었다가 2021년 이후 다시 감소하고 있음

○ 이러한 주택거래량 변화는 주택매매가격 변화와 함께 움직이고 있는 것으로 보임

■ 2020년 주택매매거래의 상승은 30대와 40대 중심으로 이뤄진 것으로 보이나 2021년 이후에는 법인 등이 주도하고 있음

○ 2019년부터 2021년까지 주택매매가격 상승이 나타났음을 생각하면 최근의 가격 상승기 전반부에는 30대, 40대 매수자의 영향이 컸으나 2021년 이후에는 법인 등의 매수가 영향을 미친 것으로 생각됨

그림 2-4. 주택거래량 변화(좌) 및 매입주체별 주택매매거래 변화(우)



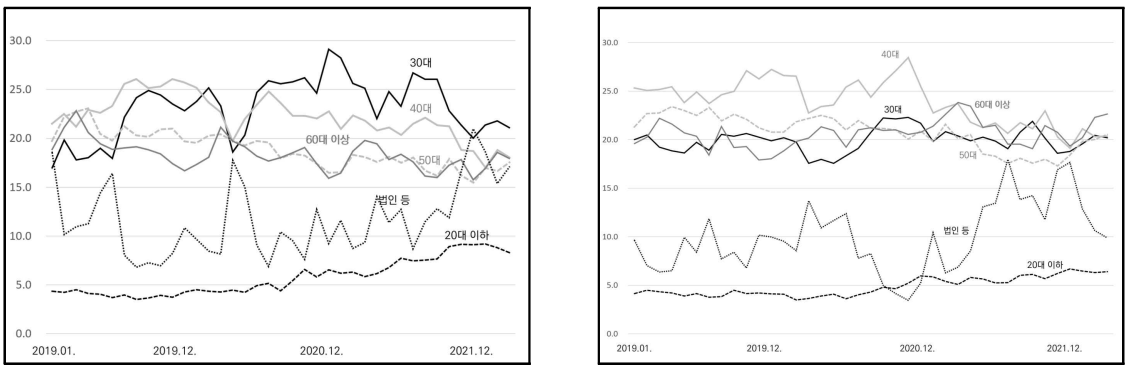
단위 : 동(호)수, %
출처 : 국토교통부

■ 매입주체별 주택매매거래 변화를 서울과 5대 광역시로 나누어 보면 2019 ~ 2020년까지 30대의 주택매매와 2021년 이후 법인 등의 주택매매가 공통적인 가운데 2021년 이후 연령별 주택매매는 서로 다른 양상을 보임

○ 서울의 경우 감소세를 보이고는 있지만 30대의 주택매매 비율이 여전히 높고 20대 이하의 주택매매도 점증하고 있음

○ 5대 광역시에서는 2019년 이후 40대의 주택매매 비율이 30대보다 높았던 경우가 많았고, 2021년 이후에는 30대보다 40 ~ 60대 이상의 주택매매가 더 높은 경향이었음

그림 2-5. 서울(좌)과 5대 광역시(우)의 매입주체별 주택매매 변화



단위 : %

출처 : 국토교통부

3. 주택매매수급 및 전세수급동향 변화

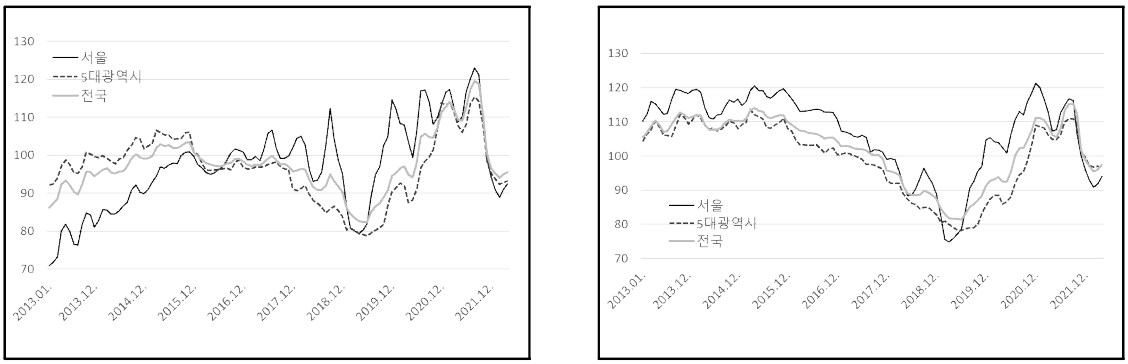
■ 2016년 이후 전국 주택매매수급동향은 100 이하로 내려가면서 주택매매 시장에서 한때 공급우위 상황이 나타났지만, 2020 ~ 2021년 동안 수요우위 상황으로 바뀜

○ 주택매매수급동향과 전세수급동향은 부동산 중개소업소 탐문을 통해 주택매매 및 전세의 수요와 공급 균형을 조사하여 한국부동산원에서 발표하는 자료로 0에 가까울수록 공급우위로, 200에 가까울수록 수요우위로, 100에 가까울수록 공급과 수요가 비슷하다고 해석함

■ 전국 전세수급동향은 주택매매수급동향과 달리 2017년 말부터 공급우위였다는 차이는 있지만, 2020 ~ 2021년 동안 수요우위 상황이 나타났다는 점은 유사함

■ 하지만 2021년 하반기 이후 주택매매와 전세 모두 공급이 수요보다 많은 것으로 변화함

그림 2-6. 주택매매수급동향 변화(좌) 및 전세수급동향 변화(우)



출처 : 한국부동산원「전국주택가격동향조사」

■ 주택매매수급동향과 전세수급동향의 변화는 2019년 이후 주택매매 가격과 전세 상승이 공급부족 혹은 수요증가로 인해 발생했을 가능성을 보여줌

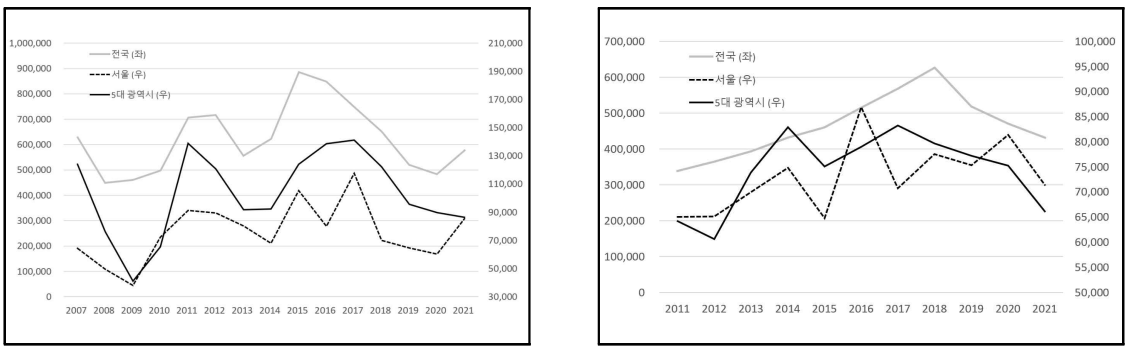
4. 공급요인 : 주택공급 변화

■ 2019년 이후 주택매매가격과 전세가격 상승에 공급요인이 미친 영향을 살펴보기 위해 주택건설 인허가실적을 살펴보면 2018 ~ 2020년 동안 인허가실적이 감소함을 확인할 수 있음

■ 그러나 주택건설 준공실적의 경우 전국과 5대 광역시에서는 2017 ~ 2018년 이후 감소하는 경향을 보이지만, 서울은 2017년 이후 2020년까지 오히려 상승하는 경향을 보였음

○ 주택매매가격과 전세가격 상승이 서울보다도 두드러졌던 5대 광역시와 전국의 준공실적이 줄어드는 것을 볼 때 이 시기 가격 상승에 공급요인이 일정부분 작용했다고 생각됨

그림 2-7. 주택건설 인허가실적 변화(좌) 및 준공실적 변화(우)



단위 : 가구수, 검사 건수
출처 : 국토교통부「주택건설실적통계」

■ 다만, 서울의 주택매매가격 상승은 가격 상승이 시작된 2019 ~ 2020년 사이에 준공실적이 늘어났다는 점에서 공급요인 외에 추가적인 요인이 더 큰 영향을 주었을 가능성이 있는 것으로 여겨짐

5. 수요요인 : 금리 및 대출 변화

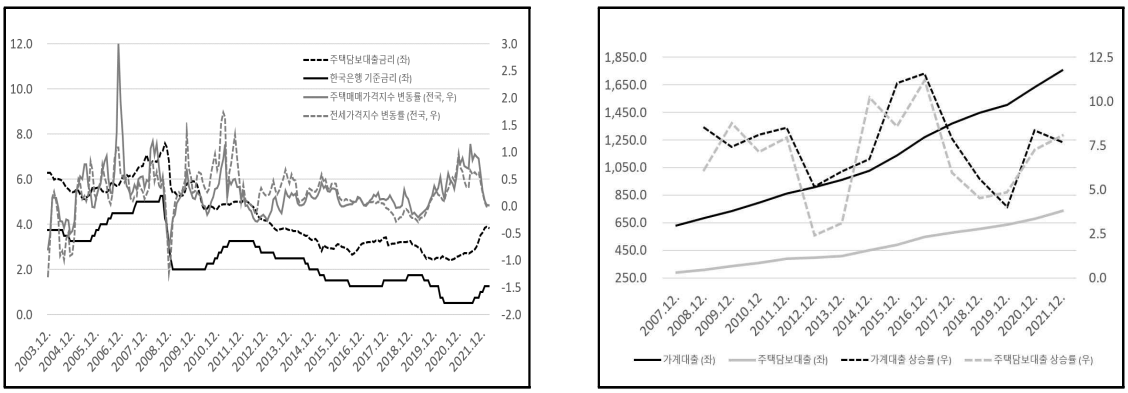
■ 2019년 이후 주택매매가격과 전세가격 상승에 수요요인이 미친 영향을 살펴보기 위해 주택담보대출 금리와 한국은행 기준금리 변화를 살펴보면 주택매매가격지수 및 전세가격지수 변동률과 역의 관계를 보이는 시기가 많음을 알 수 있음

○ 주택담보대출 금리와 한국은행 기준금리가 상승세를 보인 2007 ~ 2008년 동안 주택매매가격지수와 전세가격지수 변동률은 유지 및 하락을 보였고, 금리가 하락세를 보인 2009 ~ 2010년 및 2012 ~ 2013년 동안 주택가격 변동률은 상승세를 나타냄

○ 비교적 최근이었던 2019년부터 2021년까지의 주택매매가격 및 전세가격 상승시기에도 주택담보대출 금리와 한국은행 기준금리는 하락세를 보였음

■ 2015년과 2019년에 있었던 금리 하락은 가계대출과 주택담보대출의 급격한 상승도 초래한 것으로 보임

그림 2-8. 금리 및 주택매매가격 · 전세가격 변동률 변화(좌) 및 대출 · 상승률 변화(우)



주 : 한국은행 기준금리 데이터에서 2008.2.까지는 콜금리 목표임, 단위 %, 조원
출처 : 한국은행, 한국부동산원「전국주택가격동향조사」

■ 금리와 주택매매가격 · 전세가격 변동률로 볼 때 2019년 이후 주택가격 상승에서는 대출이 유리해진 금리환경이 큰 영향을 미친 것으로 생각되며, 이는 급격한 가계부채 증가로 이어졌다고 할 수 있음

6. 기타

■ 이 밖에도 주택매매가격의 최고가 경신 언론보도가 2017년 이후 서울과 강남3구에서 개인의 주택가격 기대에 영향을 미쳤다는 연구결과가 있음 (조정희, 2021)

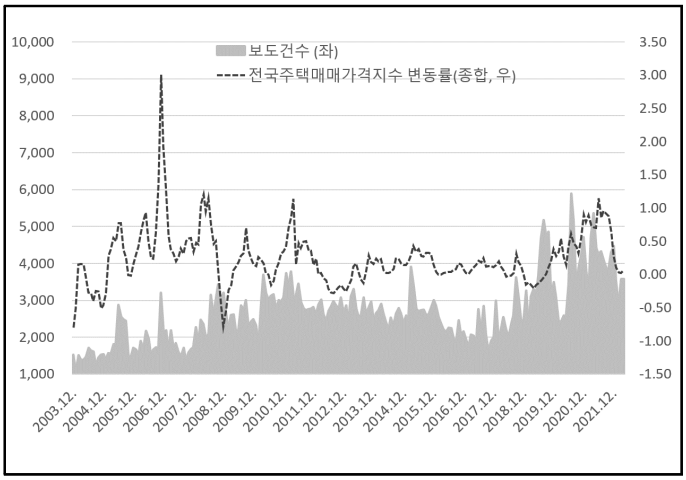
■ 관련하여 2003.12. 이후 관련 언론보도 건수 변화와 주택매매가격지수 변동률 변화를 보면 2019년 하반기 주택매매가격 상승 직전에, 다른 시기에 비해 훨씬 많은 언론보도가 있었음을 확인할 수 있음

○ 이때 언론보도 건수는 2003.12. ~ 2022.4. 동안의 언론보도 중 '부동산가격', '부동산 가격', '주택가격', '주택 가격', '전세가격', '전세 가격' 6가지 단어 중 하나라도 포함하고 있는 보도를 집계하였음

■ 하지만 분석기간 전체 동안으로 보면 언론보도가 증가하는 시기와 주택매매가격지수 변동률이 높아지는 시기가 일치하는 경우도 많았음

○ 주택매매가격 상승이 관련 보도량을 늘린 것인지, 언론보도가 기대가격의 실현을 앞당긴 것인지 그 인과관계를 구분하기 위해서는 보다 정밀한 분석이 필요할 것으로 생각됨

그림 2-9. 관련 언론보도 건수 변화 및 주택매매가격지수 변동률 변화



단위 : 건수, %

출처 : 빅카인즈, 한국부동산원「전국주택가격동향조사」

제3장 문제의식 및 연구방법론

2019 ~ 2021년 동안의 주택매매시장과 전월세시장을 둘러싼 여러 변화는 가구경제와 주거에 지대한 영향을 미쳤을 것으로 생각됨. 관련하여 본 연구는 '주택시장 변화 속에서 가구경제와 주거는 어떻게 변했는가'라는 연구질문을 설정하였음. 이러한 연구질문에 답하기 위해 이후 본 연구는 2012 ~ 2021년 가계금융복지조사 자료를 활용해 점유형태별 가구주의 인구 사회적 특성, 주거상황, 가구경제 변화를 교차분석으로 살펴보고자 함. 나아가 이러한 변화에 영향을 줄 수 있는 수도권 거주 여부, 세분화한 부동산 임대인 유형에 따른 차이를 분석하고자 함

1. 주택시장 변화와 문제의식

■ '제2장. 주택시장 현황 및 변화'에서 검토한 바에 따르면 2019 ~ 2021년 동안 주택매매시장과 전월세시장을 둘러싼 다양한 변화가 있었음

○ 우선, 2018년 다소 내려갔던 주택매매가격과 전월세가격이 2019년 이후 상승하여 자가점유자와 전월세 세입자 모두에게 영향을 주었을 것으로 여겨짐

○ 이때 서울과 5대 광역시 간에 가격 상승 정도가 다르고 또 주택매매를 주도한 주체의 양상도 다르게 나타났음

○ 이 시기에는 주택담보대출 금리와 한국은행 기준금리가 내려가면서 가계부채도 증가하였음

■ 이러한 시장 변화는 우리의 주거생활과 가구경제에 지대한 영향을 미쳤을 것으로 생각됨

○ 관련하여 주택매매가격 및 전세가격 상승과 20대, 30대 청년이 영혼까지 끌어모아 마련하는 내 집 문제가 언론을 통해 부각되었고, 주택매매수급 및 전세수급동향에서도 수요우위 현상이 나타났음

○ 주택시장 변화와 그로 인해 사회적 어젠다가 된 내 집 마련 문제는 주거정책의 방향이 대규모 정비사업의 규제완화와 부동산 관련 세제 완화, 획기적인 분양주택 공급 확대 등으로 집중되게 하였음

○ 나아가 2021년 하반기부터는 주택건설 인허가실적과 금리가 오르고 주택매매가격 및 전월세가격이 안정되면서 주택시장과 '개인'의 상호작용이 2019 ~ 2021년과는 다른 양상을 보일 가능성이 있음

■ 본 연구는 주택시장 변화에 영향받고 있는 개인의 '삶'에 주목해 '주택시장 변화를 배경으로 가구경제와 주거가 어떻게 변했는가'라는 연구질문을 설정하여 연구를 수행하고 앞으로의 사회적 과제를 제시하고자 함

2. 연구자료

■ 본 연구는 가구경제와 주거 변화를 살펴보기 위해 '가계금융복지조사' 자료를 활용해 연구를 진행하고자 함

■ 가계금융복지조사는 2008년 세계 금융위기 이후 우리나라의 가계재무 건전성 판단을 통해 변화하는 정책환경에 대응하기 위한 미시통계의 필요성이 제기되면서 조사되어 발표되기 시작함 (통계청, 2020)

○ 기존의 가계조사와 관련된 '가계자산조사'(통계청), '가계신용조사'(금융감독원), '한은 패널조사'(한국은행)를 통합해 2010년부터 1년 주기의 연간 패널조사(가계금융조사)로 실시되었으나, 2012년 복지 관련 정책추진을 위한 기초자료의 필요성이 제기되면서 조사내용이 확장되어 '가계금융복지조사'로 개편 (한민 · 신인석, 2021)

○ 가계금융복지조사는 '가구'를 1인 또는 2인 이상이 모여 주거 또는 소득과 지출 등 생계를 같이 하는 생활 단위라고 조작적으로 정의하고 이들을 대상으로 조사를 진행함 (통계청, 2020)

○ 이때 가구주의 자발적 참여를 전제로 조사가 진행되기 때문에 소득과 자산이 높은 계층이 국민계정에 비해 소득, 이자, 배당 등을 과소 응답할 가능성이 있다는 한계가 있음 (장영은 · 이강용 · 정준호, 2017)

○ 이처럼 소득 · 지출 등 민감한 조사항목에 대해 가구가 응답을 거부하거나 과소 · 과대 응답하는 응답오차를 줄이기 위해 2018년부터 가계금융복지조사의 소득, 비소비지출 및 처분가능소득 통계는 국세청, 보건복지부 및 각 연금공단의 행정자료를 활용해 보완하고 있음 (통계청, 2020)

○ 통계청은 행정자료로 보완한 자료를 2017년 가계금융복지조사 자료부터 제공하고 있으며 이때 소득 · 지출 등의 자료는 전년도를 기준으로 작성됨 (예를 들어 2017년 조사시 2016년 소득 · 지출 행정자료 활용)

○ 이 밖에도 가계금융복지조사는 2018년까지 금융부문과 복지부문 조사표를 나누어 진행하던 조사를 2019년부터 하나의 조사표로 단일화하였고, 2016년까지는 조사표 상 기타 소비지출 항목을 별도의 하위 항목 없이 단일항목으로 조사하고 경조비를 주요 지출의 한 항목으로 조사했던 것을, 2017년부터는 기타 소비지출에 오락 · 문화, 의류 · 신발 등 하위항목에 대한 조사를 추가하고 경조비를 주요 지출이 아닌 비소비지출 문항으로 새롭게 분류하여 조사방식을 변화시켰음 (통계청, 2020; 한민 · 신인석, 2021)

■ 본 연구는 소득 · 지출 등 항목에 대한 응답오차의 가능성, 시계열 비교와 해석에 불리할 수 있는 몇 차례의 자료 조사방식과 조사문항 변화에도 불구하고,

■ 2012년 이후 매년 20,000개 정도의 표본에 대한 가구특성, 자산, 부채, 소득, 지출 정보를 담고 있는 가계금융복지조사의 장점이 본 연구의 연구질문을 답하는 데 유용할 것이라고 보았음

3. 연구방법 및 주요변수

■ 본 연구는 가계금융복지조사 자료를 활용해 자가점유자 · 부동산 임대인 · 전월세 세입자 등 점유형태에 따라 가구주의 인구 사회적 특성, 경제 등이 어떻게 변화해가는지 교차분석을 통해 살펴보고자 함

○ 주택시장 변화를 배경으로 한 가구주의 인구 사회적 특성 및 경제 변화를 점유형태(부동산 임대인 여부 포함)를 기준으로 분석하고자 한 것은 가구주가 주택시장에 참여하는 형태를 결정하는 것이 점유형태(주택을 임대하는 임대인으로 참여하는지, 1주택의 자가를 점유한 사람으로 참여하는지, 세입자로 참여하는지)이기 때문임

■ 추가적으로 본 연구는 점유형태별 인구 사회적 특성과 가구경제 변화에 영향을 줄 수 있는 다른 요인들인 수도권 거주 여부, 세분화한 부동산 임대인 유형에 따른 차이를 분석하고자 함

○ 이러한 요인들을 변수화한 구체적 내용에 대해서는 이후 분석결과를 제시하며 함께 설명하도록 하겠음

■ 분석의 주요한 기준이 되는 점유형태 변수는 자기집, 전세, 월세(보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 반전세, 사글세 등), 기타(무상주택, 무상사택 등), 부동산 임대인이라는 5가지 값으로 구성하였음

○ 무상주택은 ‘가구주나 가구원 소유의 집이 아니고 타 가구를 형성하고 있는 부모, 형제, 친지 등의 소유주택으로 주택임차료를 전혀 지불하지 않고 사는 경우’, 무상사택은 ‘가구주나 가구원이 근무하는 관공서나 회사 소유의 주택으로 소속직원에게 전혀 임대료를 받지 않거나 관리비 정도의 실비를 받고 임대한 경우’를 의미함

○ 한편, 일반적으로 점유형태는 자가점유, 전세, 월세 등으로 구분하나 본 연구에서는 전월세시장에서 세입자의 계약상대방이 되는 ‘부동산 임대인’ 역시 주택시장에서 주요한 행위자라고 보아 별도의 값을 부여하여 점유형태 변수에 포함하였음

■ 본 연구는 임대보증금을 부채로 보유하고 있는 가구주를 주택 혹은 상가 등 보유 부동산을 임대한 임대인으로 보고 ‘부동산 임대인’ 값 부여하여 점유형태 변수에 포함시켰음

○ 가계금융복지조사는 임대보증금 부채 보유 액수 외에, 응답 가구주가 거주주택 이외의 부동산을 보유하고 있는지 여부를 확인할 수 있는 자료를 포함하고 있지만, 본 연구는 이것만으로는 해당 가구주가 부동산을 세놓은 임대인이라고 보기 어려울 수 있다고 보아 임대보증금 부채 보유 액수가 있는지 여부를 기준으로 부동산 임대인 여부를 판단하였음

○ 그러나 엄밀한 의미에서 이때의 임대보증금이 세입자의 거주목적으로 부동산을 임대하고 받은 보증금인지, 다른 목적으로 부동산을 임대하고 받은 보증금인지까지는 알 수 없기 때문에 ‘임대인’ 변수값을 부여받은 가구주가 ‘주택 임대인’ 외에 ‘기타 부동산 임대인’일 수도 있다는 한계가 있음

■ 점유형태 변수와 관련하여 한 가지 주의해서 이해해야 할 점은 이 변수를 구성하는 자기집, 전세, 월세, 기타, 부동산 임대인이라는 5가지 값은 서로 배타적이며 중첩되지 않는다는 것임

○ 예를 들어 부동산을 임대하여 임대보증금을 받은 표본들은 자가를 점유하고 있든, 전세로 거주하고 있든, 월세로 거주하고 있든 ‘부동산 임대인’으로만 분류하였음

○ 즉, 자기집, 전세, 월세, 기타로 분류된 표본들은 부동산을 임대하고 있지 않은 채 자가를 점유하고 있거나 전월세 및 기타로 거주하고 있는 가구주를 의미함

■ 주택시장 변화 환경에서 나타나는 가구경제와 주거 변화를 살펴보기 위한 가구주의 인구 사회적 특성 및 경제 관련 변수로는 연령, 성별, 거주 주택 유형, 연간 경상소득, 부채, 순자산(자산-부채; 통계청, 2020), 총체적상환능력비율 위험 가구주, 소득 5분위를 설정하였음

○ 이때 연간 경상소득, 순자산의 경우 가구단위로 작성된 가계금융복지조사의 특성을 고려하여 OECD 제곱근지수 방법(가구소득/$\sqrt{\text{가구원수}}$)을 활용해 균등화 처리하였음

○ 소득 5분위 변수 역시 같은 이유로 균등화 경상소득을 기준으로 계산하였음

○ 또한, 경상소득, 부채, 순자산의 변화에서 물가의 변화에 따른 효과를 조정하기 위해 각 값을 소비자물가지수(2016=100)로 나누고 100을 곱한 실질가격으로 변수를 구성하였음

○ 나아가 본 연구는 개별 가구주의 재정상태를 보다 엄격하게 살펴볼 수 있는 변수로 '총체적상환능력비율(DSR = 연간 대출원리금 상환액/균등화한 연간 경상소득*100)'이 40%를 초과하는 가구주를 'DSR 위험 가구주(비율)'로 보고 변수화하였음

- 일반적으로 주택담보대출 시 대출규제는 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)을 기준으로 이뤄지고 있으나(제한적으로 DSR 적용 중) 가계금융복지조사가 제공하는 자료의 한계로 인해 두 변수를 계산할 수 없는 점, 그리고 DSR이 보다 엄격한 기준인 점을 고려하여 본 연구는 이를 가구주 재정상태를 검토하는 잣대로 삼았음
- 관련하여 정부는 2017.10.24. '가계부채 종합대책'에서 DSR 40% 초과 및 자산 대비 부채비율(DTA) 100% 초과 가구주를 상환능력이 부족한 집단으로 제시하며 모든 금융권에서 DSR을 여신관리 지표로 활용하도록 단계적으로 추진할 것을 발표한 바 있으며, 2019.12.16. '주택시장 안정화 방안'에서는 투기지역 및 투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에게는 2021년말까지 은행권 및 비은행권 모두에서 차주 단위로 DSR 40% 초과 대출에 대한 규제를 적용할 것을 발표하기도 하였음
- 이러한 정부정책 흐름을 고려할 때 DSR 40% 초과 가구주를 DSR을 기준으로 본 재정상태가 위험한 가구주로 변수화하는 것이 무리한 것은 아닐 것으로 판단됨

○ 이 밖에도 개별 가구주의 주거상황을 볼 수 있는 변수로 본 연구가 자료를 검토하는 기준이 되는 변수인 점유형태 외에 개발 가구주가 단독주택, 아파트 등 어떤 주택유형에 거주하는지에 대한 변수를 설정하였음

■ 본 연구는 이상에서 설명한 가구주의 인구 사회적 특성, 주거상황, 가구경제 관련 변수가 점유형태별로 시간의 흐름에 따라 어떻게 변화해왔는지 최대한 길게 살펴볼 수 있도록 가계금융복지조사가 시작된 2012년부터 가장 최근 조사결과인 2021년까지의 자료를 활용해 분석을 진행하였음

○ 그러나 이 경우 실질 경상소득과 소득 5분위, DSR 위험 가구주 비율 변수의 2017년 이후 조사자료는 행정자료를 통해 보완한 전년도 자료이기 때문에 자료수집방식이 다른 2016년 이전 조사자료는 제외하고 2016 ~ 2020년(2017년 조사 ~ 2021년 조사)까지의 변화를 살펴보았음

○ 이 밖에 가계금융복지조사는 표본조사로서 무응답, 사후층화 등으로 인해 표본에 포함된 조사단위가 서로 다른 대표성을 가질 수 있는데(김규성 · 황영은 · 박진우, 2005) 이를 보정하고자 분석을 진행함에 있어 가계금융복지조사가 제공하고 있는 가중치를 부여하였음

제4장 가구경제 및 주거 변화 분석결과

1. 점유형태별 가구경제 및 주거 변화

2012 ~ 2021년 동안 점유형태는 자기집 점유자가 가장 많은 가운데 전세 세입자는 다소 증가하고 부동산 임대인은 약간 줄어들었음. 이들의 연령 분포를 보면 인구고령화의 영향으로 점차 50대 이상이 많아지고 있는 것으로 드러나 50대 이상 전월세 세입자에 대한 정책적 대응이 필요함을 알 수 있음. 전월세 세입자 중 여성 가구주 비율은 자기집 점유자 및 부동산 임대인 중 여성 가구주인 비율보다 높은 것으로 나타나 성별 간 주거 격차도 확인할 수 있음. 점유형태별 주택유형 변화를 살펴보면 최근 우리나라에서는 점유형태와 무관하게 아파트가 주된 주택유형으로 자리잡고 있는 것으로 나타났는데 이러한 주택유형의 획일화가 최선의 정책방향일지에 대한 고민은 필요할 것으로 여겨짐. 한편, 점유형태별 실질 경상소득 · 부채 · 순자산을 분석한 결과 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 자산격차의 심화, 전세와 월세 간 자산격차 심화 등 계층분리의 심각성이 드러났음. 부동산 임대인의 실질 부채와 DSR 위험 가구주 비율은 모두 다른 점유형태에 비해 높은 것으로 나타나 이들의 재정건전성에 대한 관리 · 감독이 사회적으로 요구된다고 할 것임. 점유형태별 소득분위 분포를 보면 자기집 점유자와 전세 세입자는 소득 1분위에서 5분위까지 비교적 밀집해 분포해 있는 반면, 부동산 임대인과 월세 세입자는 넓게 벌어져 있었음

■ 분석결과 2012 ~ 2021년 동안 점유형태는 자기집을 점유한 가구주가 가장 많은 비중을 차지하는 가운데 월세, 부동산 임대인, 전세, 기타 점유형태 순으로 자리잡고 있음을 알 수 있음

○ 이때 자기집, 전세, 월세, 기타 점유형태의 가구주는 부동산을 임대하고 있지 않은 순수한 의미의 자가점유자 및 전월세 · 기타 점유 거주자를 의미하고, 부동산 임대인은 자가점유 및 임차 여부와 상관없이 부동산을 임대하고 있는 가구주를 의미함

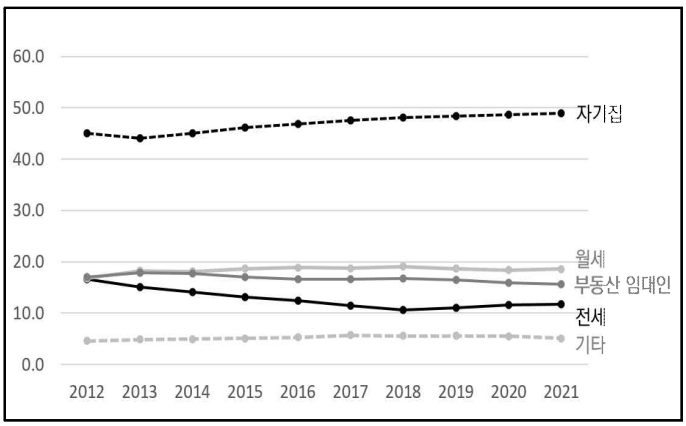
○ 따라서 자기집, 전세, 월세, 기타, 부동산 임대인 값을 부여받은 가구주들은 서로 중첩되지 않음

■ 근소한 변화이기는 하지만 자기집을 점유한 가구주는 2013년 이후, 전세 세입자는 2018년 이후 늘어나는 모습을 보이는 반면, 부동산 임대인은 2018년 이후 감소하고 있음

○ 2018년 이후의 전세 세입자 증가는 2019년부터 나타난 전세 상승 및 전세 수요우위와 밀접한 현상으로 보임

○ 하지만 전체적인 경향을 보면 2012년 서로 비슷한 비중을 보이던 월세(16.8%), 부동산 임대인(17.0%), 전세(16.6%)가 2021년에는 서로 이질적으로 분리되는 모습(월세 18.6%, 부동산 임대인 15.7%, 전세 11.8%)을 보이고 있음

그림 4-1. 점유형태 변화



단위 : %

■ 점유형태별 가구주 연령 변화를 보면 자기집 점유자와 부동산 임대인은 50대 이상이 많은 반면, 전세 세입자는 40대 이하가 많았음

○ 자기집 점유자는 2012년 이후 20대 이하, 30대, 40대의 비율이 점차 감소하는 경향이었으나, 60대와 70대 이상의 비율은 점차 증가하는 경향을 보였음

○ 부동산 임대인 역시 2012년 이후 20대 이하, 30대, 40대, 그리고 50대의 비율은 감소하는 경향이었으나, 60대와 70대 이상의 비율은 증가하는 경향을 보임

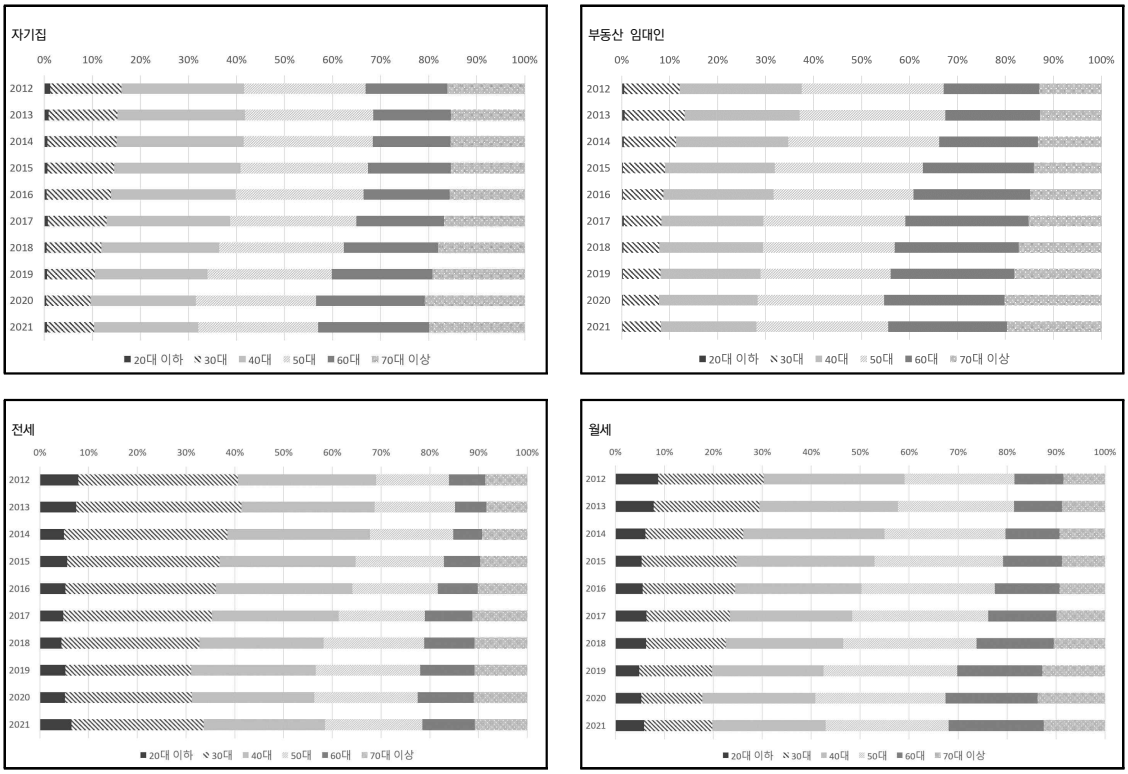
○ 전세 세입자는 여전히 40대 이하가 50%를 넘는 비중을 차지했으나, 2012년 이후 50대 이상 가구주의 비중이 증가하고 있는 추세임 (2012년 기준 40대 이하 69.0% → 2021년 기준 40대 이하 58.5%)

■ 전세 세입자 연령 구성에서 나타나는 50대 이상 가구주의 증가는 월세 세입자에서 더 극적으로 나타나는데, 2012년 41.0%였던 50대 이상 월세 세입자는 2021년 57.1%까지 늘어남

○ 자기집 점유자, 부동산 임대인, 전세 세입자, 월세 세입자 모두에게서 나타나고 있는 60대 이상 가구주의 비중 증가(전월세 세입자의 경우 50대 가구주 비중도 증가하고 있음)는 인구고령화 문제에 크게 영향을 받았을 것으로 생각됨

○ 50대 이상 월세 세입자의 증가는 생애주기가설에 따라 30대, 40대 시기의 소득에 의존해 내 집 마련을 촉진하는 것 중심으로 짜여진 주거사다리 정책이 효과적으로 작동하지 않는 계층의 증가를 의미하며 이들에 대한 정책적 대응이 필요함을 시사함

그림 4-2. 점유형태별 가구주 연령 변화

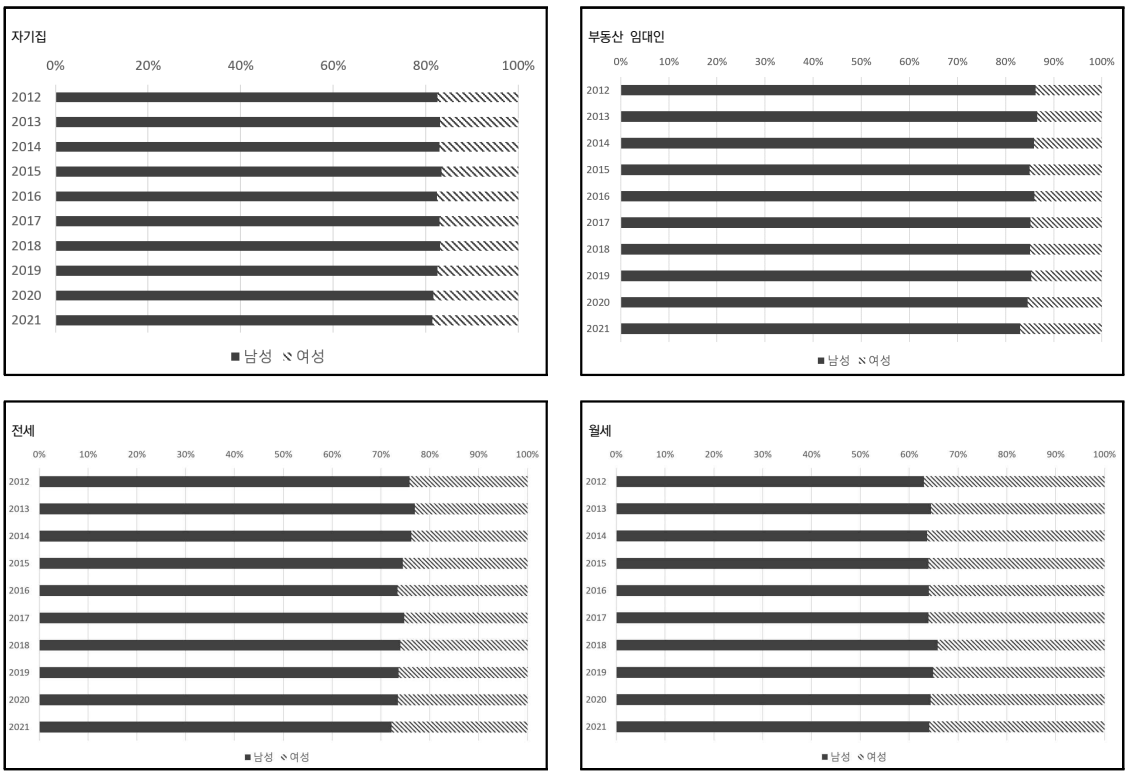


주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 자기집, 부동산 임대인, 월세, 전세 순서임, 단위는 %

■ 점유형태별 성별 분포를 보면 자기집 점유자 및 부동산 임대인 중 가구주가 여성인 비율(2012 ~ 2021년 동안 자기집은 평균 17.4%, 부동산 임대인은 평균 14.7%)보다 전월세 세입자 중 여성인 비율(2012 ~ 2021년 동안 전세는 평균 25.5%, 월세는 평균 35.8%)이 더 높은 것으로 나타나 성별 간 주거격차를 확인할 수 있었음

○ 다만, 여성 자기집 점유자와 여성 부동산 임대인, 여성 전세 세입자 비중은 2012년 이후 근소하게나마 증가하는 모습을 보이고 있음

그림 4-3. 점유형태별 가구주 성별 변화



주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 자기집, 부동산 임대인, 월세, 전세 순서임, 단위는 %

■ 2021년을 기준으로 거주하고 있는 주택유형을 보면 자기집을 점유한 경우, 부동산을 임대하는 경우, 전월세로 점유하는 경우 모두 아파트에서 거주하고 있는 비율이 가장 높았음

○ 부동산 임대인은 2012년 기준으로 단독주택에 거주하는 비율(43.1%)과 아파트에 거주하는 비율(46.4%) 간에 큰 차이가 없었으나 2021년까지 그 격차가 벌어져 아파트가 주요한 거주 주택유형으로 자리잡음

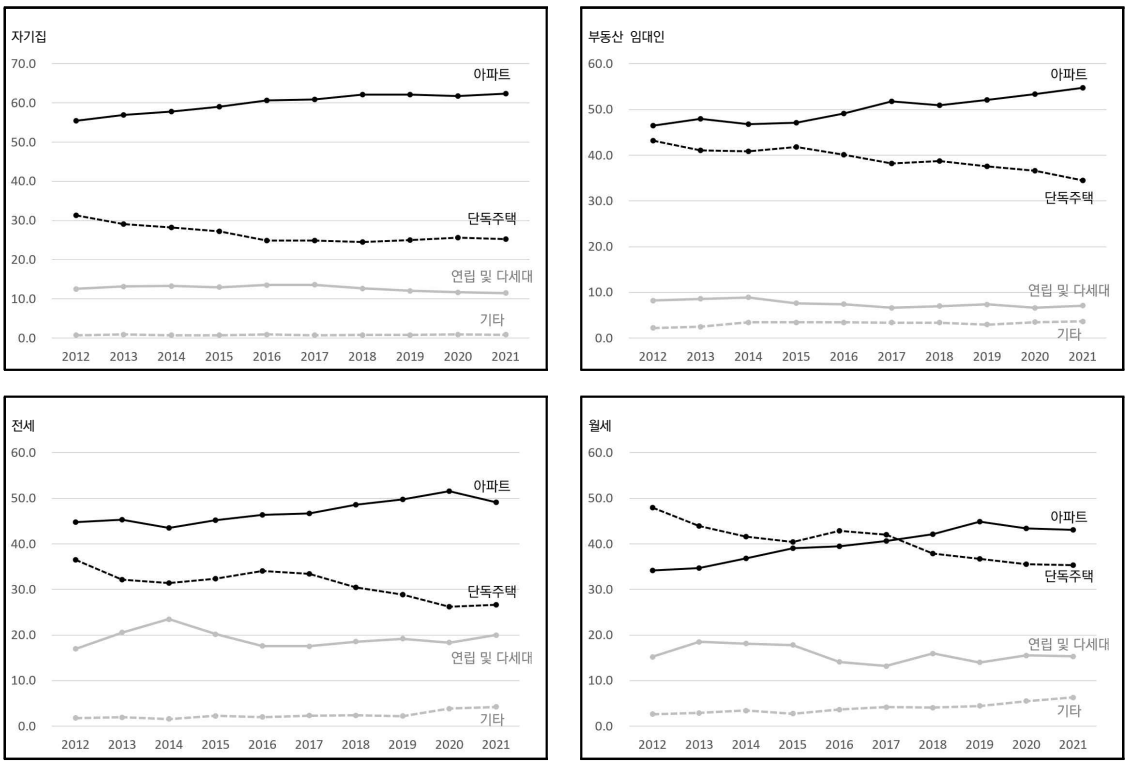
○ 월세 거주 가구주는 2012년에는 단독주택에 거주하는 비율이(48.0%)이 아파트에 거주하는 비율(34.2%)보다 높았으나 2018년부터 이것이 역전되어 아파트에 거주하는 비율이 가장 높게 나타났음

○ 이러한 현상은 아파트에 거주하는 가구 자체가 점차 증가해왔기 때문으로 생각됨

- 아파트 거주 가구주 비율은 2012년 47.4%, 2013년 48.3%, 2014년 48.8%, 2015년 50.0%, 2016년 51.4%, 2017년 52.2%, 2018년 53.4%, 2019년 54.2%, 2020년 54.2%, 2021년 54.4%로 증가해왔음

○ 다만, 이러한 주택유형의 획일화가 도시계획과 주거복지의 관점에서 최선의 정책방향일지에 대한 고민은 필요할 것으로 여겨짐

그림 4-4. 점유형태별 거주 주택유형 변화



주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 자기집, 부동산 임대인, 월세, 전세 순서임, 단위는 %

■ 점유형태별 실질 경상소득 · 부채 · 순자산 변화를 보면 큰 변화가 없는 점유형태별 실질 경상소득 차이와 비교해, 실질 순자산은 부동산 임대인과 다른 점유형태 간에 그 격차가 시간이 흐름에 따라 점점 벌어지고 있음을 확인할 수 있음 (24쪽, 그림 4-6)

○ 실질 경상소득은 2016 ~ 2020년 동안 부동산 임대인, 자기집, 전세, 월세, 기타 순으로 높게 나타났으며, 각 점유형태 간 차이는 크게 변화하지 않았음

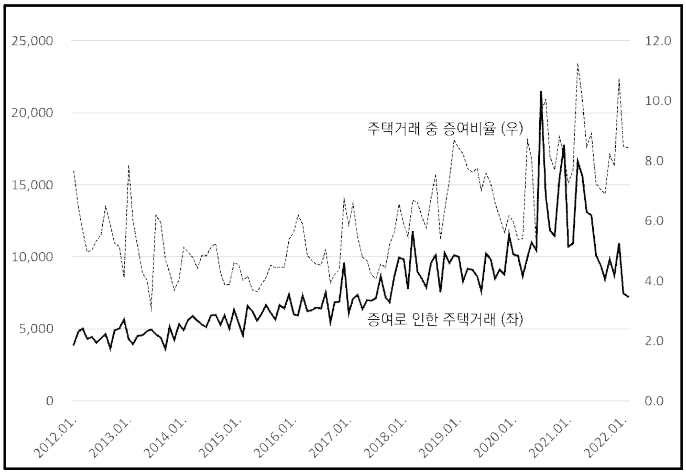
- 이때 자기집을 점유한 가구주(평균 3,418만원)와 전세 세입자 가구주(평균 3,275만원)의 실질 경상소득은 유사한 수준을 보였음
- 하지만 이는 자기집 점유자와 전세 세입자의 실질 경상소득 '평균'이 비슷한 수준이었다는 의미로, 지역별, 거주 주택유형별 편차를 반영하지 않는다는 점에서 해석에 주의를 요함

○ 실질 순자산 격차와 비슷하게 실질 부채 역시 부동산 임대인(평균 2억 1,727만원)이 다른 점유형태에 비해 훨씬 크고 다른 점유형태의 실질 부채와의 격차도 벌어지고 있는 것으로 나타났음

- 또한, 2012년 자기집 점유 가구주(4,267만원)의 실질 부채는 전세 세입자(1,965만원)에 비해 2배 넘게 높았으나 2021년에 이르러서는 그 차이가 매우 작아짐 (자기집 6,323만원, 전세 5,763만원)

- 평균적으로 8,694만원 정도의 차이를 보인 자기집 점유 가구주와 전세 세입자 사이의 실질 순자산 차이와 달리 이들 사이의 실질 부채 차이가 감소하고 있는 것은 전세 세입자에 대한 각종 대출지원이 증가해왔기 때문으로 생각됨
- 그러나 아무리 전세 세입자에 대한 대출지원이 증가했다고 하더라도 가격상승기였던 2019 ~ 2021년에도 자기집 점유자의 부채가 크게 상승하지 않은 것은 특이하다고 할 것인데 이는 이 시기 증여를 통해 자기집을 마련한 가구주가 많았을 가능성도 보여준다고 생각됨
- 실제로 한국부동산원의 통계에 따르면 2020 ~ 2021년 사이에 증여를 통한 주택거래 동(호)수와 비율이 증가한 것으로 확인됨

그림 4-5. 증여를 통한 주택거래 및 주택거래 중 증여비율 변화 (2012. 1. ~ 2022. 2.)



단위 : 동(호)수, %
출처 : 한국부동산원「부동산거래현황 통계」

○ 부동산 임대인은 다른 점유형태에 비해 높은 실질 부채에도 불구하고 실질 순자산 역시 다른 점유형태와 비교해 높았고 다른 점유형태의 실질 순자산과의 차이 또한 커지고 있었음

- 2012년 부동산 임대인과 자기집 점유자의 실질 순자산 차이는 1억 8,631만원이었으나 2021년에는 2억 9,626만원까지 그 차이가 커졌음

표 4-1. 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 실질 순자산 차이

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
임대인-자기집	18,631	17,858 (-4.2)	17,955 (0.5)	19,567 (9.0)	21,718 (11.0)	22,118 (1.8)	22,574 (2.1)	24,299 (7.6)	26,273 (8.1)	29,626 (12.8)
임대인-전세	27,612	26,129 (-5.4)	26,149 (0.1)	27,337 (4.5)	28,731 (5.1)	29,800 (3.7)	30,639 (2.8)	33,510 (9.4)	35,429 (5.7)	42,229 (19.2)
임대인-월세	34,338	32,751 (-4.6)	32,350 (-1.2)	34,257 (5.9)	36,522 (6.6)	37,774 (3.4)	39,751 (5.2)	42,647 (7.3)	45,638 (7.0)	51,689 (13.3)
임대인-기타	33,868	32,597 (-3.8)	32,286 (-1.0)	34,162 (5.8)	35,835 (4.9)	37,753 (5.4)	39,092 (3.5)	42,338 (8.3)	44,535 (5.2)	51,480 (15.6)

주 : 괄호 안은 전년도 대비 변동률, 단위는 만원 (평균), %

■ 점유형태별로 DSR이 40%를 초과하는 위험 가구주 비율을 보면 부동산 임대인은 2016 ~ 2020년 동안 평균 44.3%로 다른 점유형태에 비해 많은 것으로 드러남

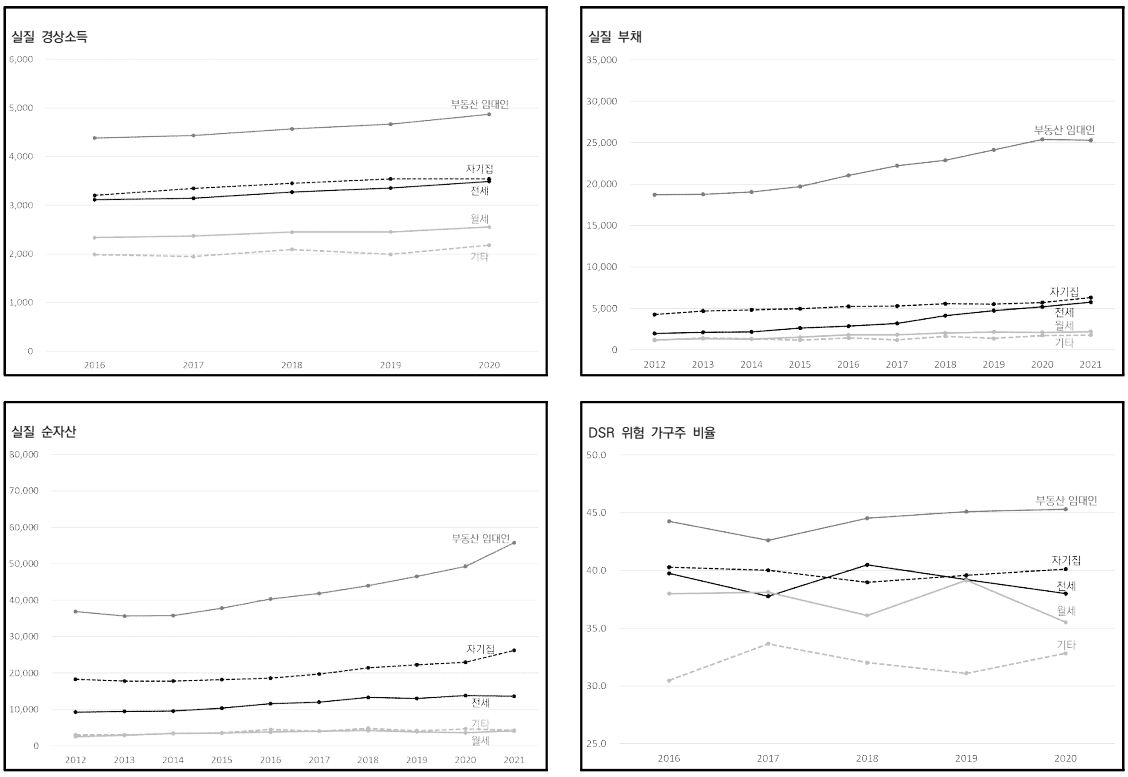
○ 자기집 점유자와 전세 및 월세 세입자의 DSR 위험 가구주 비율은 연도별로 엎치락뒤치락 하고 있음

○ 2016 ~ 2020년 동안의 평균수치를 보면 DSR이 40%를 초과하는 위험 가구주는 자기집 점유자 중에서는 평균 39.8%, 전세 세입자 중에서는 39.0%, 월세 세입자 중에서는 37.4%로 나타났음

○ 부동산 임대인 중에서의 DSR 위험 가구주 비율이 다른 점유형태에서 보다 높은 것으로 드러난 점은 이들이 가진 높은 실질 순자산가치에도 불구하고 부동산 임대인의 재정 건전성에 대한 관리 · 감독의 필요함을 시사함

• 앞서서 점유형태별 실질 부채 변화에서 살펴본 바와 같이 전세 세입자들이 낮은 실질 순자산 상황 하에서 높은 부채를 부담하고 있는 것까지 고려하면 이들의 전세금을 부채로 지고 있는 부동산 임대인 중에서 DSR 위험 가구주가 많은 것은 전세 세입자에 대한 위험요인으로까지 작용할 우려가 있음

그림 4-6. 점유형태별 실질 경상소득 · 부채 · 순자산, DSR 위험 가구주 비율 변화



주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 실질 경상소득, 실질 부채, DSR 위험 가구주 비율, 실질 순자산 순서임, 단위는 만원 (평균), %, 실질가격은 2016년을 기준으로 한 소비자물가지수로 산출하였음

■ 추가적으로 각 점유형태들 간에 실질 순자산 차이가 어떻게 변화했는지 살펴보면, 연도별 등락은 있지만 전체적으로는 커지고 있음을 알 수 있음

○ 부동산 임대인과 자기집 점유자의 실질 순자산 차이는 2012년 1억 8,631만원에서 2021년 2억 9,626만원으로, 자기집 점유자와 전세 세입자의 실질 순자산 차이는 2012년 8,981만원에서 2021년 1억 2,603만원으로, 전세 세입자와 월세 세입자의 실질 순자산 차이는 2012년 6,726만원에서 2021년 9,460만원으로 벌어졌음

○ 이는 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 자산격차가 커지는 동시에 각 점유형태 집단 간 격차 역시 커지고 있고 심지어 임차인 집단 내에서 전세와 월세 간 격차도 일어나고 있는 계층분리의 심각성을 보여준다고 할 수 있음

표 4-2. 점유형태 간 실질 순자산 차이

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
임대인-자기집	18,631	17,858 (-4.2)	17,955 (0.5)	19,567 (9.0)	21,718 (11.0)	22,118 (1.8)	22,574 (2.1)	24,299 (7.6)	26,273 (8.1)	29,626 (12.8)
자기집-전세	8,981	8,270 (-7.9)	8,194 (-0.9)	7,770 (-5.2)	7,013 (-9.7)	7,682 (9.5)	8,064 (5.0)	9,211 (14.2)	9,156 (-0.6)	12,603 (37.6)
전세-월세	6,726	6,623 (-1.5)	6,201 (-6.4)	6,920 (11.6)	7,791 (12.6)	7,974 (2.3)	9,113 (14.3)	9,137 (0.3)	10,209 (11.7)	9,460 (-7.3)

주 : 괄호 안은 전년도 대비 변동률, 단위는 만원 (평균), %

■ 점유형태별 소득분위 분포를 보면 자기집 점유자와 전세 세입자의 경우 소득 1분위에서 5분위까지가 15.0 ~ 25.0% 사이로 밀집해서 분포하고 있었지만, 부동산 임대인과 월세 세입자의 경우 5.0 ~ 40.0% 까지 비교적 넓게 벌어져 있었음

○ 2016 ~ 2020년 동안 자기집 점유자 중 소득 1분위는 평균 14.7%, 2분위는 평균 17.8%, 3분위는 평균 21.2%, 4분위는 평균 23.5%, 5분위는 22.8%를 차지하고 있었음

○ 같은 기간 동안 부동산 임대인 중 소득 1분위는 평균 7.3%, 2분위는 평균 14.4%, 3분위는 평균 18.0%, 4분위는 평균 23.3%, 5분위는 평균 37.0%로 나타남

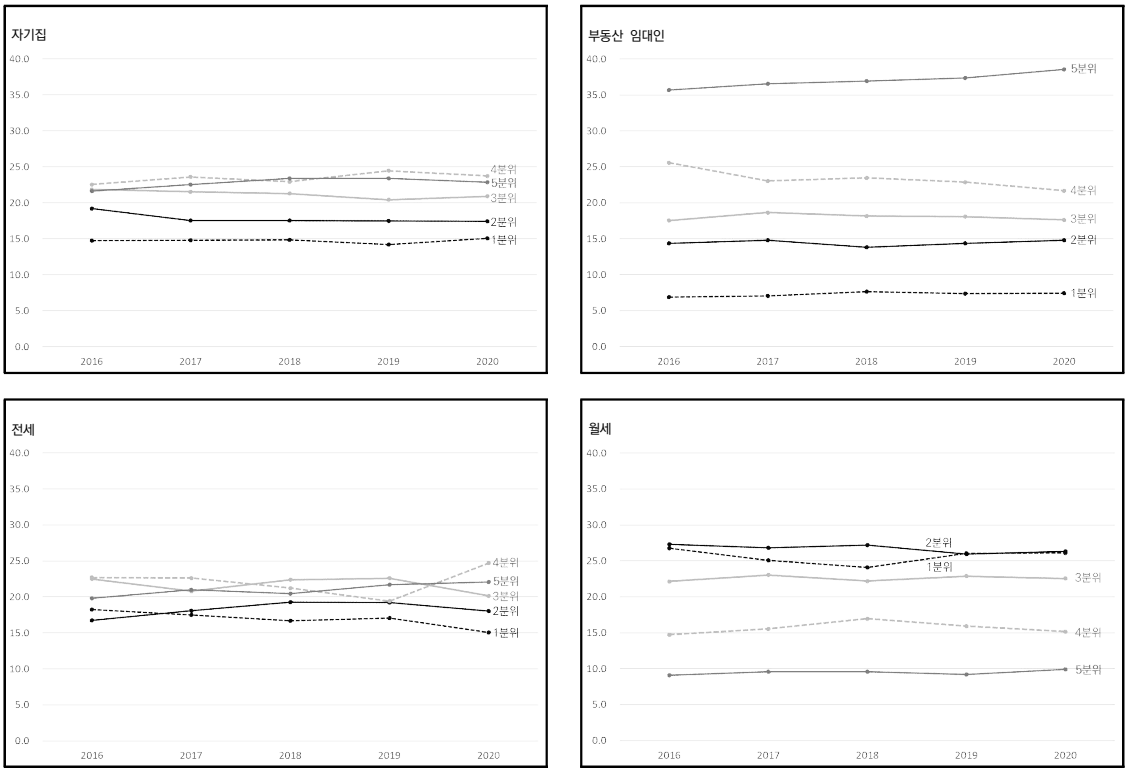
○ 같은 기간 동안 전세 세입자 중 소득 1분위는 평균 16.9%, 2분위는 평균 18.3%, 3분위는 평균 21.7%, 4분위는 평균 22.1%, 5분위는 평균 21.0%였음

○ 같은 기간 동안 월세 세입자 중 소득 1분위는 평균 25.6%, 2분위는 평균 26.7%, 3분위는 평균 25.6%, 4분위는 평균 15.7%, 5분위는 평균 9.5%를 차지하고 있었음

○ 전세 세입자는 2018 ~ 2019년 동안 소득 3분위에 해당하는 경우가 22.4%, 22.6%로 가장 많은 비중을 차지하고 있었으나 2020년에는 4분위(24.7%), 5분위(22.1%), 3분위(20.1%) 순서로 바뀌었음

- 2019년 이후 전세가격 상승으로 인해 2020년에는 상대적으로 소득이 높은 사람들 중심으로 전세 세입자 구성이 변화했던 것으로 생각됨

그림 4-7. 점유형태별 소득 5분위 변화



주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 자기집, 부동산 임대인, 월세, 전세 순서임, 단위는 %

2. 수도권 거주 여부별 가구경제 및 주거 변화

수도권 거주 여부에 따라 점유형태를 살펴보면 비수도권에서는 자기집 점유자 중심의 점유형태가 나타났으나 수도권에서는 자기집 점유자 비중은 조금 더 낮은 대신 전월세 세입자 및 부동산 임대인 비중이 비수도권에 비해 높았음. 점유형태별 실질 부채 변화를 수도권 거주 여부에 따라 나누어 보면 수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채가 2018년부터 비수도권 거주 자기집 점유자의 경우를 넘어서는 것으로 나타나 전세 세입자의 부채문제가 수도권 거주자의 경우에 특히 더 심각한 것을 알 수 있음. 실질 순자산은 점차 수도권 거주 부동산 임대인과 수도권이나 비수도권에 거주하는 다른 점유형태 사이의 격차가 커지고 있었고, 부동산 임대인과 자기집 점유자는 수도권 거주 여부에 따라 실질 순자산 격차가 벌어지고 있기도 하였음. 이는 점유형태별 실질 순자산 격차문제가 지역격차 문제의 심화도 동반하고 있음을 보여준다고 할 것임. 수도권 거주자들은 비수도권 거주자들보다 점유형태별 DSR 위험 가구주 비율이 높은 것으로 나타났는데 이를 볼 때 전체적인 부동산 임대인 뿐 아니라 수도권에 거주하는 자기집 점유자와 전세 세입자의 재정건전성에 대한 관리·감독도 필요할 것으로 여겨짐

■ 앞서서 자기집, 전세, 월세, 기타, 부동산 임대인이라는 점유형태별로 가구주의 인구 사회적 특성, 주거, 가구경제 현황과 그 변화가 다르게 나타남을 확인하였음

○ 이러한 가구경제 및 주거 차이는 점유형태와 더불어 여러 가지 다른 요인들이 작용하여 나타날 수 있음

■ 관련하여 '제2장. 주택시장 현황 및 변화'를 보면 수도권인 서울과 비수도권인 5대 광역시의 주택매매가격 및 전월세 변동이 다르게 나타남을 알 수 있는데, 본 연구는 이러한 지역별 가구경제 및 주거 변화를 검토하기 위해 가구주의 수도권 거주 여부를 기준으로 추가적인 분석을 진행하였음

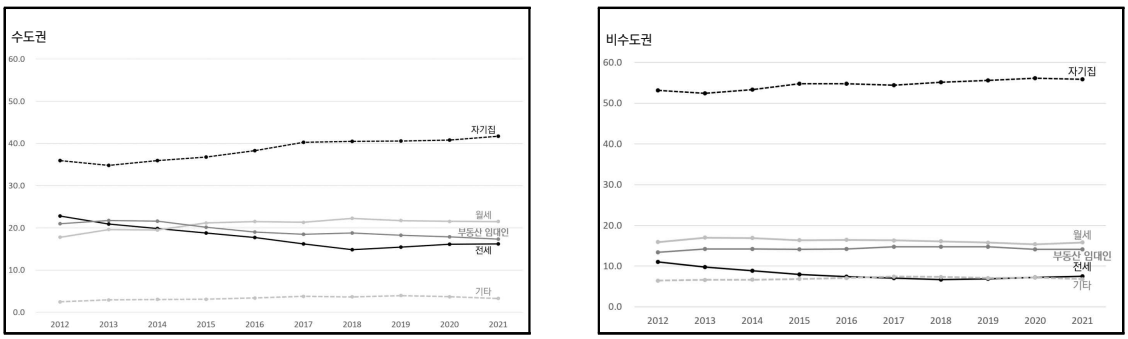
○ 가계금융복지조사 자료는 가구주의 거주지역을 수도권과 비수도권까지만 나누어 제공하고 있을 뿐 거주 광역자치단체나 기초자치단체에 대한 정보는 제공하고 있지 않아 '수도권 거주 여부'를 지역별 차이를 살펴보는 기준으로 삼았음

■ 우선, 점유형태 변화를 수도권 거주 여부에 따라 나누어 보면, 비수도권은 자기집 점유자(평균 54.6%) 중심의 점유형태를 보였으나 수도권은 자기집 점유자의 비중은 비수도권에 비해 낮고 전월세 세입자 및 부동산 임대인의 비중은 좀 더 높았음

○ 2012 ~ 2021년 동안 수도권의 자기집 점유자 비율은 평균 38.6%, 부동산 임대인 비율은 평균 19.4%, 전세 세입자 비율은 평균 17.9%, 월세 세입자 비율은 평균 20.8%였음

○ 같은 기간 동안 비수도권의 자기집 점유자 비율은 평균 54.6%, 부동산 임대인 비율은 평균 14.3%, 전세 세입자 비율은 평균 8.0%, 월세 세입자 비율은 16.2%였음

그림 4-8. 수도권 거주 여부별 점유형태 변화 (수도권: 좌, 비수도권: 우)



단위 : %

■ 실질 경상소득은 전체적으로 부동산 임대인, 자기집 점유자, 전세, 월세 세입자 순으로 높게 나타나는 가운데 각각의 점유형태들에서는 수도권 거주 가구주가 비수도권 거주 가구주에 비해 높았음

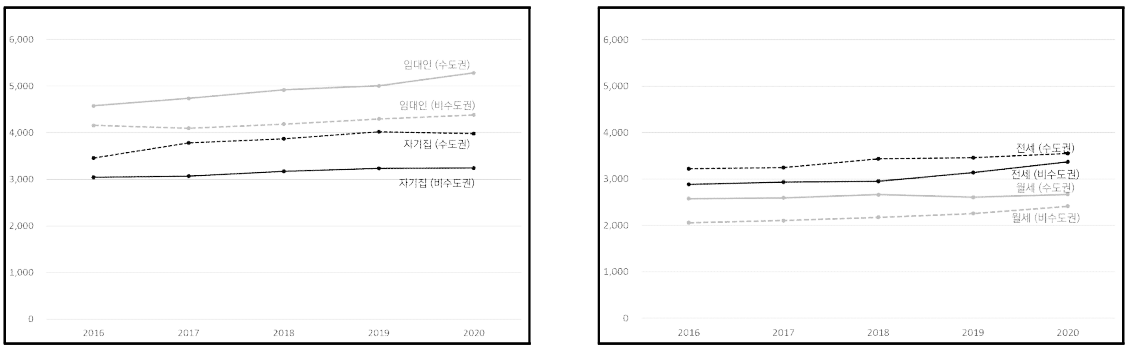
○ 2016 ~ 2020년 동안 수도권 거주 부동산 임대인의 실질 경상소득은 평균 4,902만원, 비수도권 거주 부동산 임대인의 경우는 평균 4,222만원이었음

○ 같은 기간 동안 수도권 거주 자기집 점유자의 실질 경상소득은 평균 3,821만원, 비수도권 거주 자기집 점유자의 경우는 평균 3,152만원이었음

○ 같은 기간 동안 수도권 거주 전세 세입자의 실질 경상소득은 평균 3,382만원, 비수도권 거주 전세 세입자의 경우는 평균 3,053만원이었음

○ 같은 기간 동안 수도권 거주 월세 세입자의 실질 경상소득은 평균 2,621만원, 비수도권 거주 월세 세입자의 경우는 평균 2,201만원이었음

그림 4-9. 수도권 거주 여부 · 점유형태별 실질 경상소득 변화



단위 : 만원 (평균)

■ 실질 부채 변화를 수도권 거주 여부와 점유형태별로 나누어 보면, 같은 부동산 임대인이더라도 수도권 거주자의 실질 부채가 비수도권 거주자보다 훨씬 컸고(평균 1억 1,050만원 차이), 수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채는 2018년부터 급증(4,629만원)하여 비수도권 거주 자기집 점유자의 실질 부채(4,555만원)까지 넘어선 것으로 나타났음

○ 2012 ~ 2021년 동안 수도권 거주 부동산 임대인의 실질 부채는 평균 2억 6,631만원, 비수도권 거주 부동산 임대인의 경우는 평균 1억 5,581만원이었음

○ 같은 기간 동안 수도권 거주 자기집 점유자의 실질 부채는 평균 6,940만원, 비수도권 거주 자기집 점유자의 경우는 평균 4,117만원이었음

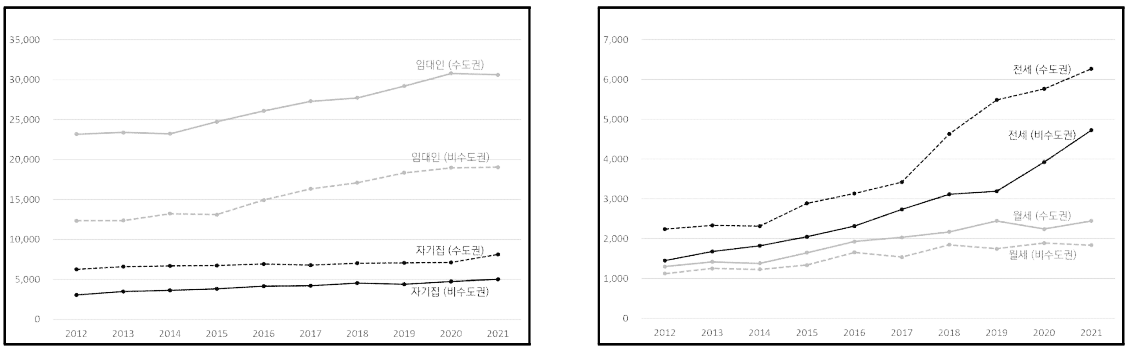
○ 같은 기간 동안 수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채는 평균 3,847만원, 비수도권 거주 전세 세입자의 경우는 평균 2,700만원이었음

- 전세 세입자의 실질 부채는 수도권 거주자와 비수도권 거주자 모두 다른 점유형태 가구주에 비해 가파르게 늘어났는데, 수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채는 연평균 12.6%(최대값은 2018년으로 전년도 대비 35.2% 증가), 비수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채는 연평균 14.1%(최대값은 2020년으로 전년도 대비 23.2% 증가) 상승해왔음
- 앞서서 전국적으로 보았을 때 자기집 점유자와 전세 세입자 사이의 실질 부채 차이가 2012년에서 2021년으로 시간이 흐름에 따라 감소해왔음을 지적하였는데, 여기서 더 나아가 수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채가 비수도권 거주 자기집 점유자의 경우를 넘어서고 있는 것으로 드러난 것은 전세 세입자 부채문제(특히, 수도권 거주 전세 세입자)의 심각성을 보여주는 것이라고 할 것임

○ 같은 기간 동안 수도권 거주 월세 세입자의 실질 부채는 평균 1,901만원, 비수도권 거주 월세 세입자의 경우는 평균 1,546만원이었음

- 수도권 거주 월세 세입자와 비수도권 거주 월세 세입자의 실질 부채 차이는 다른 점유형태의 경우보다 작았음

그림 4-10. 수도권 거주 여부 · 점유형태별 실질 부채 변화



단위 : 만원 (평균)

■ 실질 순자산 변화에서 나타나는 부동산 임대인과 다른 점유형태 간의 격차 심화는 수도권 거주 여부에 따라 나누어 볼 때 지역 간 격차의 심화도 동반하고 있는 것으로 드러남

○ 2012년 수도권 거주 부동산 임대인과 비수도권 거주 부동산 임대인의 실질 순자산 차이는 1억 3,773만원에서 2021년 2억 9,692만원으로, 2012년 수도권 거주 부동산 임대인과 비수도권 거주 자기집 점유자의 실질 순자산 차이는 2억 7,800만원에서 2021년 4억 9,609만원으로, 2012년 수도권 거주 부동산 임대인과 비수도권 거주 전세 세입자의 실질 순자산 차이는 3억 5,049만원에서 2021년 5억 7,637만원으로, 2012년 수도권 거주 부동산 임대인과 비수도권 거주 월세 세입자의 4억 248만원에서 2021년 6억 6,148만원으로 커짐

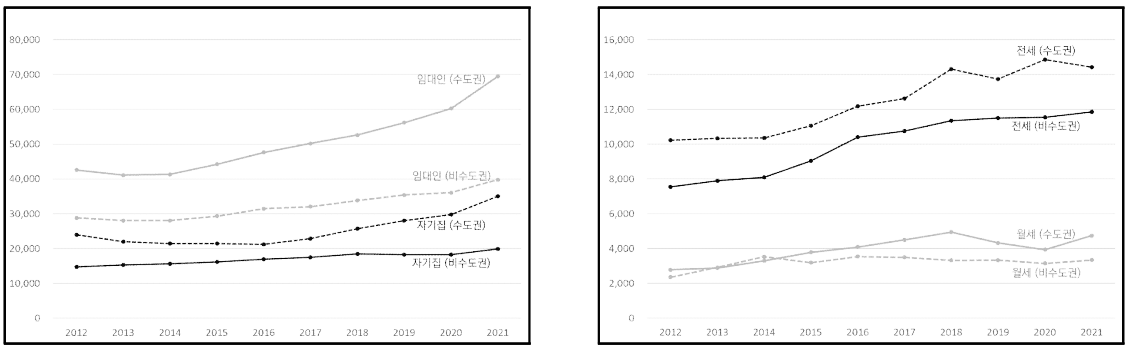
- 이는 부동산 임대인과 다른 점유형태 간의 자산격차 문제가 보다 구체적으로는 수도권 거주 부동산 임대인과 다른 점유형태 간의 격차문제임을 보여준다고 할 것임

○ 자기집 점유자의 경우 수도권 거주자와 비수도권 거주자 사이의 실질 순자산 차이가 2012년 9,133만원에서 2021년 1억 5,176만원으로 벌어져 부동산 임대인과 마찬가지의 지역격차 문제를 보여주고 있었음

○ 수도권 거주 월세 세입자의 실질 순자산은 한때 비수도권 거주 월세 세입자보다 낮기도 하였지만 2015년 이후에는 수도권 거주자의 실질 순자산이 비수도권 거주자보다 높은 상황을 유지하고 있었음

○ 하지만 전세 세입자의 경우 수도권 거주 여부에 따른 실질 순자산 차이가 심해지고 있다고 보기에는 어려웠으며, 시간의 흐름에 따라 등락을 반복하고 있었음

그림 4-11. 수도권 거주 여부 · 점유형태별 실질 순자산 변화



단위 : 만원 (평균)

표 4-3. 수도권 거주 여부 · 점유형태 간 실질 순자산 차이

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
임대인 (수도권) - 자기집 (수도권)	18,667	19,108 (2.4)	19,921 (4.3)	22,810 (14.5)	26,419 (15.8)	27,329 (3.4)	26,930 (-1.5)	28,161 (4.6)	30,450 (8.1)	34,433 (13.1)
임대인 (수도권) - 자기집 (비수도권)	27,800	25,845 (-7.0)	25,745 (-0.4)	28,065 (9.0)	30,666 (9.3)	32,688 (6.6)	34,106 (4.3)	37,923 (11.2)	41,982 (10.7)	49,609 (18.2)
임대인 (수도권) - 전세 (수도권)	32,376	30,752 (-5.0)	30,979 (0.7)	33,191 (7.1)	35,466 (6.9)	37,592 (6.0)	38,292 (1.9)	42,471 (10.9)	45,367 (6.8)	55,059 (21.4)
임대인 (수도권) - 전세 (비수도권)	35,049	33,203 (-5.3)	33,232 (0.1)	35,226 (6.0)	37,234 (5.7)	39,448 (5.9)	41,262 (4.6)	44,719 (8.4)	48,698 (8.9)	57,637 (18.4)
임대인 (수도권) - 월세 (수도권)	39,823	38,222 (-4.0)	38,033 (-0.5)	40,483 (6.4)	43,559 (7.6)	45,709 (4.9)	47,659 (4.3)	51,903 (8.9)	56,304 (8.5)	64,755 (15.0)
임대인 (수도권) - 월세 (비수도권)	40,248	38,186 (-5.1)	37,805 (-1.0)	41,074 (8.6)	44,115 (7.4)	46,711 (5.9)	49,295 (5.5)	52,889 (7.3)	57,098 (8.0)	66,148 (15.8)

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
임대인 (수도권) - 임대인 (비수도권)	13,773	13,052 (-5.2)	13,298 (1.9)	14,975 (12.6)	16,224 (8.3)	18,129 (11.7)	18,796 (3.7)	20,828 (10.8)	24,206 (16.2)	29,692 (22.7)
자기집 (수도권) - 자기집 (비수도권)	9,133	6,737 (-26.2)	5,824 (-13.6)	5,255 (-9.8)	4,247 (-19.2)	5,359 (26.2)	7,176 (33.9)	9,761 (36.0)	11,532 (18.1)	15,176 (31.6)
전세 (수도권) - 전세 (비수도권)	2,673	2,452 (-8.3)	2,253 (-8.1)	2,034 (-9.7)	1,769 (-13.1)	1,856 (4.9)	2,970 (60.0)	2,248 (-24.3)	3,331 (48.2)	2,578 (-22.6)
월세 (수도권) - 월세 (비수도권)	425	-35 (-108.3)	-228 (543.8)	592 (-359.5)	556 (-6.0)	1,002 (80.2)	1,637 (63.3)	986 (-39.8)	794 (-19.5)	1,392 (75.4)

주 : 괄호 안은 전년도 대비 변동률, 단위는 만원 (평균), %

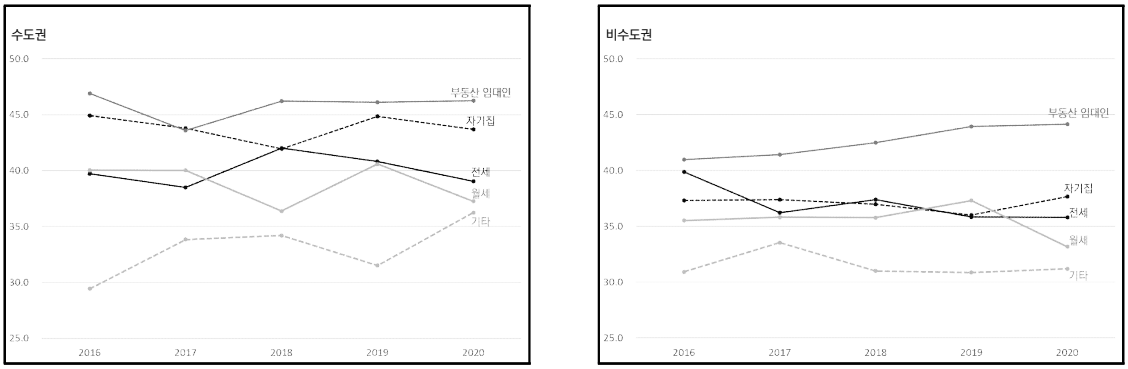
■ 수도권에 거주하고 있는 가구주 중 DSR이 40%를 초과하는 위험 가구주의 비율은 각 점유형태 모두에서 비수도권 거주 가구주의 경우보다 높았음

○ 2016 ~ 2020년 동안 수도권 거주 부동산 임대인 중 DSR 위험 가구주 비율은 평균 45.8%, 자기집 점유자의 경우는 평균 43.8%, 전세 세입자의 경우는 평균 40.0%, 월세 세입자의 경우는 평균 38.9%로 나타났음

○ 같은 기간 동안 비수도권 거주 부동산 임대인 중 DSR 위험 가구주 비율은 평균 42.6%, 자기집 점유자의 경우는 평균 37.1%, 전세 세입자의 경우는 평균 37.0%, 월세 세입자의 경우는 평균 35.5%로 나타났음

○ 앞서서 전국적으로 보았을 때 부동산 임대인 중 DSR 위험 가구주의 비율이 다른 점유 형태의 경우보다 높은 평균 44.3%으로 나타나 부동산 임대인의 재정건전성에 대한 관리·감독이 필요함을 지적하였는데, 같은 맥락에서 수도권 거주 자기집 점유자와 전세 세입자의 경우 DSR 위험 가구주 비율이 비교적 높게 나타나고 있어 이들의 재정건전성 역시 위험하다고 여겨짐

그림 4-12. 수도권 거주 여부·점유형태별 DSR 위험 가구주 비율 변화 (수도권: 좌, 비수도권: 우)



단위 : %

3. 부동산 임대인의 가구경제 및 주거 변화

부동산 임대인 역시 가구경제와 주거 변화에 영향을 줄 수 있기에 이에 대해서 살펴보면 자기집 점유자인 부동산 임대인이 2012 ~ 2021년 평균 74.7%로 대부분의 부동산 임대인을 차지하는 가운데 주택매매가격 및 전월세가격 상승기에 근소하게나마 전세 세입자인 부동산 임대인의 비중이 증가하고 있었음. 부동산 임대인을 보다 세분화하여 '부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인'과 '단독주택(다가구주택 포함, 이하 같다) 1개만 소유한 부동산 임대인'으로 나누면 전자는 전체 부동산 임대인의 평균 58.6%, 후자는 평균 15.0%를 차지함. 특히 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인은 부동산을 2개 이상 소유한 경우 및 전체 부동산 임대인과 비교하여 연령대는 높고 여성 가구주 비율은 높은 것으로 나타나 특수한 임대인 집단임을 알 수 있었음. 이러한 모습은 이들의 경제적 특성에서도 드러났는데 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인은 부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인과 달리 실질 경상소득은 전세 세입자보다 낮고 실질 부채는 자기집 점유자보다 높았음. 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인의 실질 순자산은 자기집 점유자의 경우보다 높지만 이들 집단의 낮은 소득과 높은 부채는 이들 집단에 대한 정책적 접근에서 다소 주의가 필요함을 보여줌. DSR 위험 가구주 비율과 관련해서는 부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인의 경우 높은 DSR 위험 가구주 비율을 보여 이들에 대한 관리·감독이 요구된다고 할 것임

■ 수도권 거주 여부 외에 본 연구가 점유형태의 한 유형으로 변수를 설정한 부동산 임대인을 좀 더 세분화해서 살펴보는 것 역시 가구경제와 주거에서의 차이를 확인하는데 유용할 것으로 여겨짐

■ 본 연구는 앞서서 전월세시장에서 세입자의 계약상대방인 '주택 임대인'을 주택시장의 주요한 행위자로 보고 이들을 자기집, 전세, 월세, 기타와 더불어 점유형태의 한 유형으로 포함하여 변수를 설정하였음

○ 다만, 가계금융복지조사 자료의 한계로 인해 주택뿐만 아니라 기타 부동산을 임대하고 있는 임대인도 포함하여 변수를 생성하였는데, 관련하여 '부동산 임대인'의 규모가 '주택 임대인'의 규모와 얼마나 차이가 나는지 살펴보기 위해 자가보유율 변화와 비교해보면 3.0 ~ 4.8%p의 차이가 있는 것으로 나타나 '부동산 임대인'에는 '기타 부동산 임대인'보다는 '주택 임대인'의 규모가 좀 더 많을 것으로 추정됨

• 자가보유율은 자가점유율(자기집 거주 가구비율)과 달리 거주 여부와 상관없이 주택을 소유한 가구의 비율을 나타냄

표 4-4. 점유형태 변화 및 자가보유율 변화

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
자기집	45.0	44.0	45.1	46.2	46.9	47.6	48.1	48.4	48.6	48.9
전세	16.6	15.1	14.1	13.1	12.4	11.5	10.6	11.0	11.6	11.8
월세	16.8	18.2	18.1	18.6	18.9	18.7	19.1	18.6	18.4	18.6
기타	4.6	4.9	5.0	5.1	5.3	5.7	5.6	5.6	5.5	5.1
부동산 임대인	17.0	17.8	17.7	17.0	16.5	16.6	16.7	16.4	15.9	15.7
자기집+임대인	62.0	61.8	62.8	63.2	63.4	64.1	64.8	64.8	64.6	64.6

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
자가보유율	-	-	58.0	-	59.9	61.1	61.1	61.2	60.6	-
(자기집+임대인) -자가보유율	-	-	4.8	-	3.5	3.0	3.7	3.6	4.0	-

단위 : %

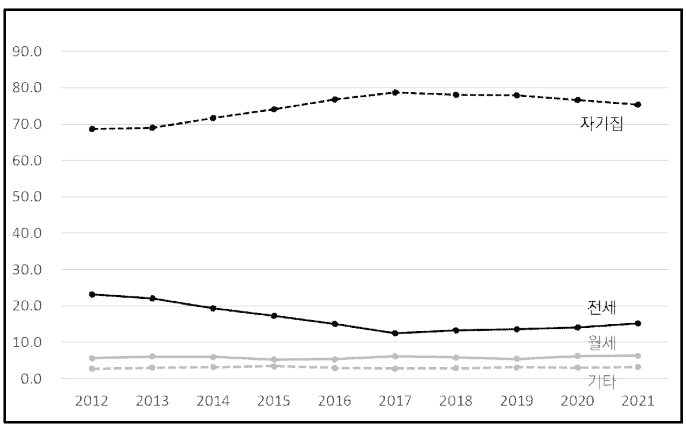
출처 : 통계청「가계금융복지조사」, 국토교통부「주거실태조사」

■ 또한, 본 연구는 '부동산 임대인'을 자기집 점유 및 임차 여부와 상관없이 임대보증금을 받아 부동산을 임대하고 있는 가구주로 조작적 정의하였는데, 관련하여 이들의 점유형태 변화를 살펴보면 2012 ~ 2021년 동안 자기집 점유자(평균 74.7%), 전세 세입자(평균 16.5%), 월세 세입자(평균 5.8%), 기타 점유형태(평균 3.0%) 순으로 많았음

○ 자기집을 점유하고 있는 부동산 임대인은 주택매매가격 및 전월세가격 상승기(2019 ~ 2021) 이전인 2017년 이후 감소하고 있는 반면 전세 세입자인 부동산 임대인은 2017년부터 증가하고 있음

• 큰 규모는 아닐 것으로 생각되나 주택매매가격과 전월세가 상승하던 시기에 자가를 점유하지 않은 채 전세금을 받아 갭투자로 주택을 마련해 임대한 부동산 임대인이 일정부분 있었을 것으로 보임

그림 4-13. 부동산 임대인의 점유형태 변화



단위 : %

■ ‘부동산 임대인’을 본 연구는 ‘다주택자인 부동산 임대인’, ‘단독 · 다가구주택 1개만 소유한 부동산 임대인’, ‘전체 부동산 임대인’ 3가지 범주로 나누어 이들의 가구경제 및 주거가 어떻게 변화했는지 분석하고자 함

○ ‘다주택자인 부동산 임대인’과 관련하여 가계금융복지조사는 응답 가구주의 소유 부동산의 수에 대한 자료를 제공하고 있지는 않아, 다소 협소해지지만 부동산 임대인 중 자가를 점유하고 있으면서(부동산 1개 점유) 거주주택 이외의 부동산 자산(부동산 1개 점유 + 1개 이상 더 소유)을 가지고 있는 가구주를 ‘(자가점유자이면서)부동산 2개 이상 소유한 부동산 임대인’으로 변수화하였음

- ‘부동산 임대인’을 조작적으로 정의할 때와 마찬가지로 이때 임대인이 보유한 복수의 부동산은 ‘주택’에 한정되지 않는다는 한계는 있음

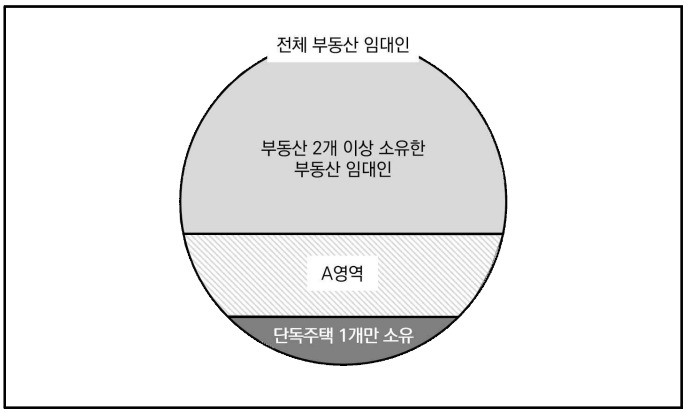
○ 다주택자와 달리 1개 주택만 점유한 부동산 임대인 중에서는 단독 · 다가구주택(이하 단독주택)에 거주하며 이를 임대하고 있는 가구주에 주목하여 이를 ‘단독주택(다가구주택 포함) 1개 소유 부동산 임대인’으로 변수화하였음

- ‘단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인’에 주목한 것은 이들의 경우 노후의 생계를 목적으로 작은 사업 규모로 집을 임대하고 있는 집단일 가능성이 커 일반적인 다주택자와 다른 특성을 가질 수 있다고 판단해서임

○ ‘부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인’과 ‘단독주택 1개 소유 부동산 임대인’은 변수의 속성상 중첩되지 않으며 ‘전체 부동산 임대인’ 변수는 이 둘을 포괄하고 있는 범주인데, 이를 개념도로 그려보면 아래와 같음

- 부동산 임대인에는 ‘(자가점유자이면서)부동산 2개 이상 소유한 부동산 임대인’과 ‘단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인’ 외에 그림 4-14 상 A영역에 해당하는 부동산 임대인이 있을 수 있음
- A영역에 해당하는 부동산 임대인에는 ‘자가점유자가 아니면서 부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인’, ‘자가점유자가 아니면서 부동산을 1개만 소유한 부동산 임대인’, ‘자가점유자이면서 단독주택 외 아파트 등의 부동산을 1개만 소유한 부동산 임대인’이 있을 수 있음
- 가계금융복지조사 자료의 특성상 자가점유자가 아닌 부동산 임대인은 다주택자인지 1주택자인지를 알 수 없다는 한계가 있고, 여러 부동산 임대인을 나열하기보다는 확실히 복수의 부동산을 소유한 부동산 임대인(자가점유자이면서 부동산을 1개 이상 더 소유)과 생계형 임대인일 가능성이 있는 ‘단독주택 1개 소유 부동산 임대인’에 집중하는 것이 연구의 효율성 측면에서도 장점이 있다고 판단하여 본 연구는 이 두 가지 유형을 중심으로 이후 분석을 진행하였음

그림 4-14. 세분화한 부동산 임대인 변수 개념도



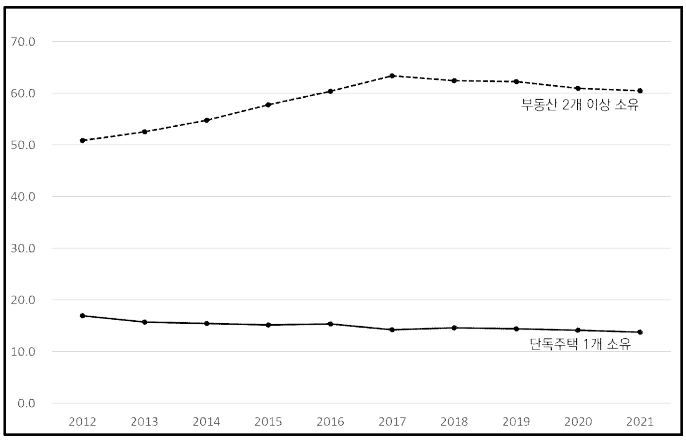
■ 전체 부동산 임대인 중 ‘부동산 2개 이상 소유한 부동산 임대인’과 ‘단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인’의 비율 변화를 보면, 2012 ~ 2021년 동안 ‘부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인’은 평균 58.6%, ‘단독주택 1개 소유 부동산 임대인’은 평균 15.0%로 나타남

○ 단독주택 1개만을 점유 및 소유하고 이를 임대하고 있는 부동산 임대인은 약간의 등락은 있지만 전체적으로 줄어들고 있었으며, 부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인은 2017년 이후 하락하고 있었음

- 이는 2017년 이후 전세 세입자인 부동산 임대인의 비중이 늘어난 것과 밀접한 현상으로 이해되며 2019 ~ 2021년 주택매매가격 및 전세 상승기에 다주택자인 부동산 임대인 외에 주택을 점유하지 않고 갭투기로 부동산 임대인에 진입한 계층이 일부 있었음을 다시금 보여주는 것으로 생각됨

○ 노후 생계 목적으로 단독·다가구주택을 임대하는 임대인을 들어 다주택자에 대한 부동산 관련 세제 및 각종 규제 완화를 강조하는 몇몇 주장들과 달리 이들 집단은 전체 부동산 임대인에서 큰 비중을 차지하지 않는 경향을 보이고 있으며, 오히려 부동산을 2개 이상 소유한 임대인이 전체 부동산 임대인의 절반 이상을 차지하고 있다고 할 수 있음

그림 4-15. 부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인 및 단독주택 1개 소유 부동산 임대인 변화



주 : 위 그래프의 ‘부동산 2개 이상 소유’는 전체 부동산 임대인 중 자가점유자이면서 부동산을 1개 더 소유한 부동산 임대인의 비율을, ‘단독주택 1개 소유’는 전체 부동산 임대인 중 단독·다가구주택 1개만을 점유 및 소유한 부동산 임대인의 비율을 표시한 것이며 이 둘 외에도 여러 부동산 임대인 유형이 있을 수 있어 이 둘의 합은 100에 미치지 않음, 단위는 %

■ 부동산 임대인을 세분화하여 각 집단의 연령 변화를 보면 ‘부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인’은 50대(2012 ~ 2021년 평균 32.3%)와 60대(평균 25.9%)의 비중이 높았으나, ‘단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인’은 70대 이상(평균 36.7%)의 비중이 50대 혹은 60대보다 많았고 또 증가하는 경향을 보였음

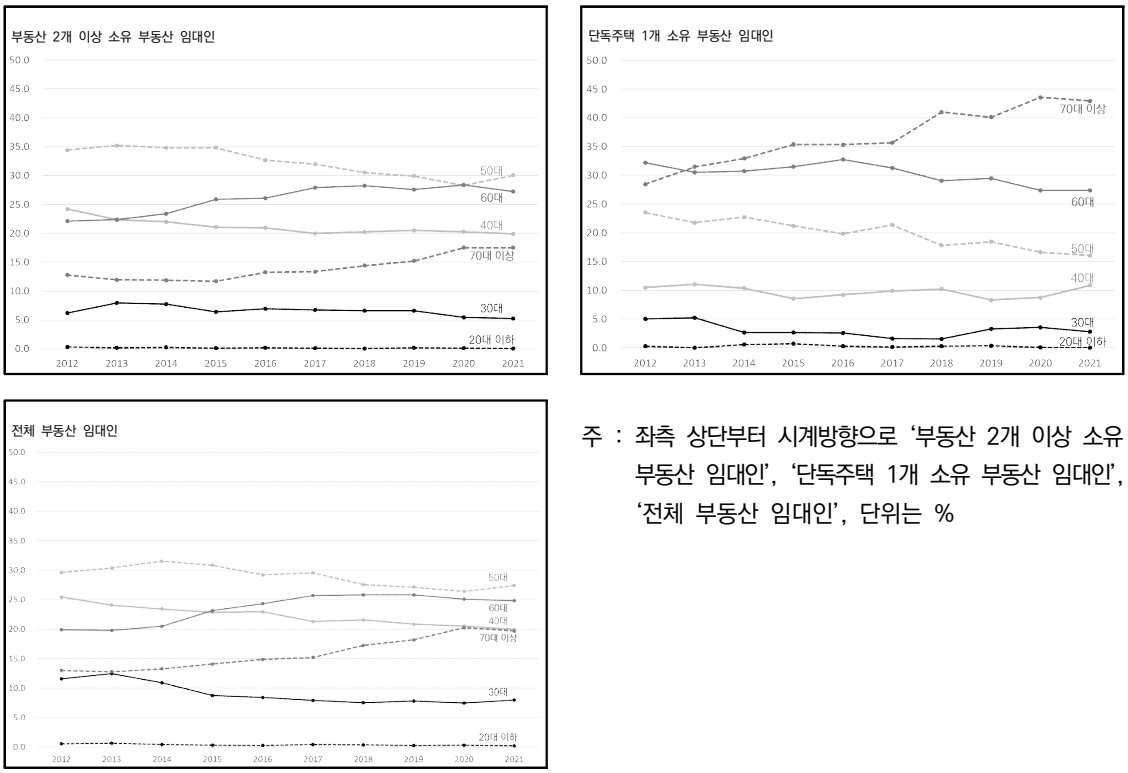
○ ‘부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인’ 중 70대 이상에 해당하는 경우도 2013 ~ 2020년 동안 증가하는 추세를 보였지만 40대를 넘어서지는 못하고 있었음

○ ‘전체 부동산 임대인’은 부동산을 2개 이상 소유한 경우의 영향으로 50대(평균 28.9%)와 60대(평균 23.5%)의 비중이 높게 나타났음

○ 20대와 30대에 해당하는 부동산 임대인은 ‘부동산 2개 이상 소유’(20대는 평균 0.2%, 30대는 평균 6.6%) 및 ‘단독주택 1개 소유’(20대는 평균 0.3%, 30대는 평균 3.1%) 모두 10% 미만으로 낮은 비중을 보였으나, 상대적으로 자산이 클 것으로 예상되는 ‘부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인’ 중에서 30대인 비율이 ‘단독주택 1개만 소유한 경우’에서보다 높은 것은 특기할 만했음

○ ‘단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인’의 높은 70대 이상 비중과 낮은 20대, 30대 비중은 이들 집단이 보통의 부동산 임대인 집단보다 고령화되었음을 보여줌

그림 4-16. 부동산 임대인 세분화별 가구주 연령 변화

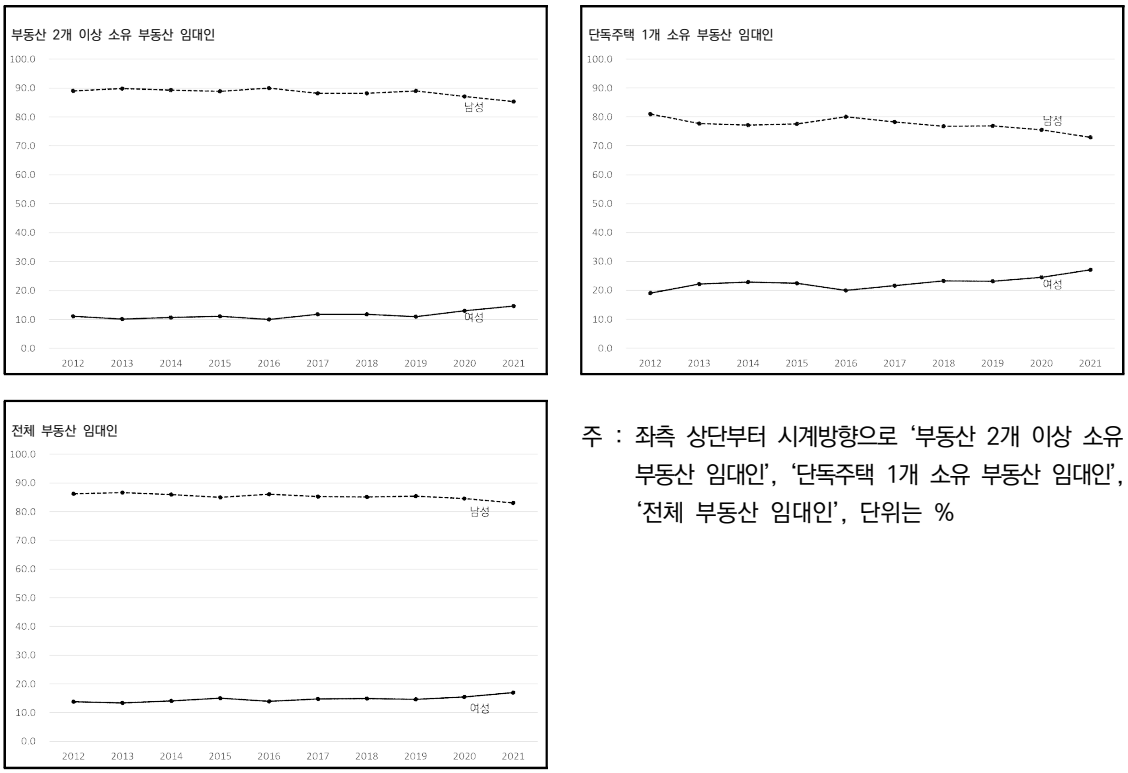


주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 ‘부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인’, ‘단독주택 1개 소유 부동산 임대인’, ‘전체 부동산 임대인’, 단위는 %

■ 부동산 임대인을 세분화하여 성별 분포를 보면 전체적으로 여성보다 남성의 비율이 훨씬 높게 나타나는 가운데 부동산을 2개 이상 소유한 경우의 남성 비율(2012 ~ 2021년 평균 88.5%)이 단독주택 1개만 소유한 경우(평균 77.4%)보다 좀 더 높은 모습을 보였음

○ 전체 부동산 임대인 중 남성의 비율은 평균 85.3%, 여성의 비율은 평균 14.7%로 단독주택 1개만 소유한 경우보다는 부동산을 2개 이상 소유한 경우와 좀 더 유사하였음

그림 4-17. 부동산 임대인 세분화별 가구주 성별 변화



주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 '부동산 2개 이상 소유 부동산 임대인', '단독주택 1개 소유 부동산 임대인', '전체 부동산 임대인', 단위는 %

■ 실질 경상소득을 부동산 임대인 세분화에 따라 분석해보면, 2개 이상 부동산을 소유한 부동산 임대인은 2016 ~ 2020년 평균 4,975만원의 실질 경상소득을, 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인은 평균 2,772만원의 실질 경상소득을 보였음

○ 앞서서 살펴본 점유형태별 실질 경상소득에 따르면 자기집 점유자의 실질 경상소득은 평균 3,418만원, 전세 세입자는 평균 3,275만원, 월세 세입자는 평균 2,433만원이었음

○ 즉, 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인은 전세 세입자와 월세 세입자 사이의 실질 경상소득을 보이고 있어, 이들은 전체 부동산 임대인 집단의 가계 특성과 달리 생계형 임대인으로서의 특성을 보인다고도 생각됨

- 다만, 조심스럽게 이해해야 하는 것은 앞서서 살펴본 바와 같이 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인은 전체 부동산 임대인 중 평균 15.0%에 지나지 않아 이들의 생계형 임대인으로서의 특성 역시 전체 부동산 임대인의 특성으로 확대 해석할 수는 없다는 점임(전체 부동산 임대인의 실질 경상소득은 2016 ~ 2020년 평균 4,583만원이었음)

■ 실질 부채의 경우 부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인(2012 ~ 2021년 평균 2억 2,648만원)과 전체 부동산 임대인(평균 2억 1,727만원)은 거의 유사한 수준이었으나, 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인(평균 1억 430만원)은 그들의 절반 수준이었음

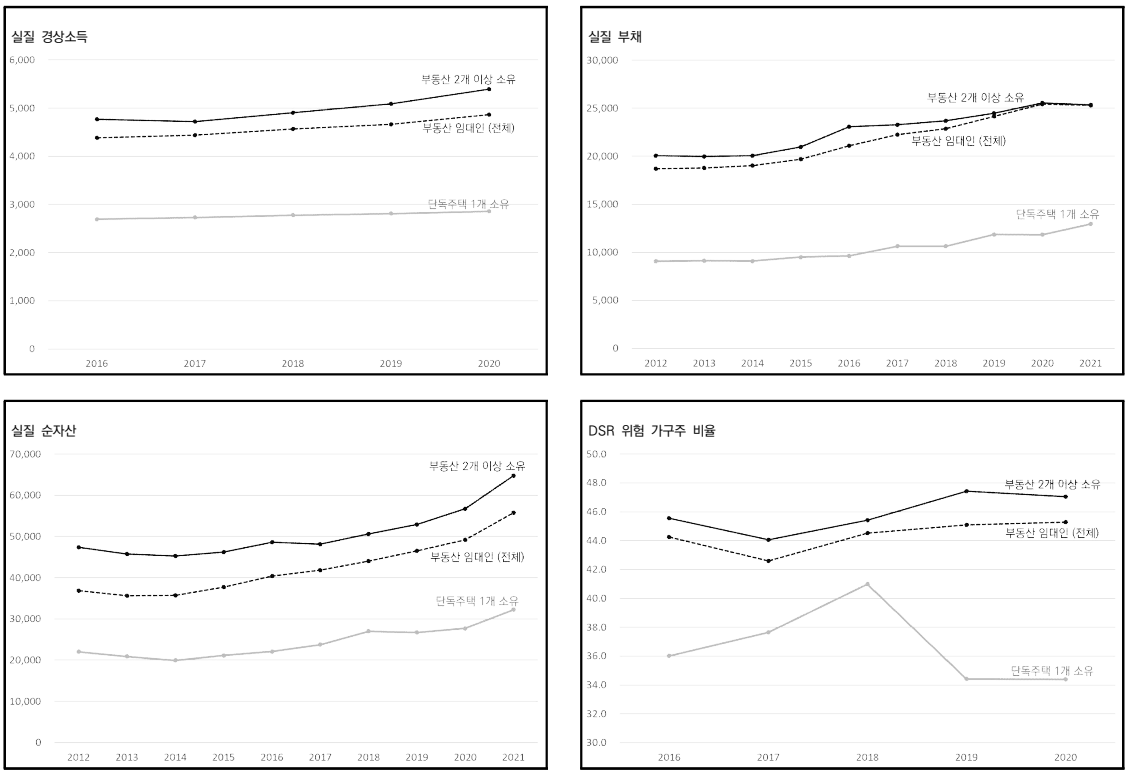
■ 부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인의 실질 순자산은 평균 5억 635만원, 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인의 실질 순자산은 2억 4,343만원이었음

○ 자기집 점유자의 실질 부채는 평균 5,229만원, 실질 순자산은 2억 314만원이었는데, 이를 보면 단독주택 1개 소유 부동산 임대인은 소득은 전세 세입자보다 낮고 실질 부채는 자기집 점유자보다 높은 반면 실질 순자산은 자기집 점유자보다 높아 정책적 접근에서 많은 주의를 요할 것으로 생각됨

■ 2개 이상 부동산을 소유한 부동산 임대인 중 DSR 위험 가구주 비율은 2012 ~ 2021년 평균 45.9%로 이들의 재정건전성에 대한 관리 · 감독 또한 요구될 것으로 생각됨

○ 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인 중 DSR 위험 가구주는 2018년까지는 증가하였으나 이후 감소하였음 (평균 36.7%)

그림 4-18. 부동산 임대인 세분화별 실질 경상소득 · 부채 · 순자산, DSR 위험 가구주 비율 변화



주 : 좌측 상단부터 시계방향으로 실질 경상소득, 실질 부채, DSR 위험 가구주 비율, 실질 순자산 순서임, 단위는 만원 (평균), %, 실질가격은 2016년을 기준으로 한 소비자물가지수로 산출하였음

제5장 결론 및 정책적 시사점

1. 주요 분석결과 및 평가

■ 주택시장 현황과 변화를 살펴보면 2019년부터 2021년까지 주택매매가격과 전월세가격의 상승이 있었으나 2021년 하반기 이후 진정되고 있었음

○ 이 시기 가격 상승은 비수도권인 5대 광역시에서 더 두드러졌으며, 2019년에는 30대와 40대의 주택매매가, 2020년 이후에는 법인 등의 주택매매가 가격 상승과 밀접했던 것으로 보임

○ 이러한 상승은 여러 요인에 영향받은 것으로 생각되며 본 연구는 다양한 요인 중 주택건설 준공실적 변화와 금리 변화가 미친 영향을 확인할 수 있었음

■ 본 연구는 이러한 주택시장 변화 상황에서 가구경제와 주거가 변화한 양상을 부동산 임대인을 포함한 점유형태별 분석을 통해 살펴보고 추가적으로 수도권 거주 여부, 세분화한 부동산 임대인 유형 등에 따른 차이도 검토하였음

■ 분석결과 ①부동산 임대인과 다른 점유형태 사이에서 일어나는 자산격차 심화와 ②지역격차의 심화 등을 확인할 수 있었음

1) 부동산 임대인과 다른 점유형태 간의 자산격차 심화

■ 2012년 이후 부동산 임대인의 비율은 2018년부터 다소 감소하였으나 부동산 임대인과 다른 점유형태의 평균 실질 순자산 격차는 점점 더 커지고 있음

○ 2016년과 2020년, 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 평균 실질 경상소득 차이는 평균 11.8% 상승하였으나, 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 평균 실질 순자산 차이는 평균 23.4% 상승하였음

○ 물론 자산의 증가는 보유 부동산의 가격 상승에 힘입었을 것으로 생각되고, 실제로 주택매매가격이 상승한 이후인 2021년 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 평균 실질 순자산 차이는 다른 연도와 비교해 좀 더 커지는 모습을 보이기도 함

○ 그러나 같은 기간 주택매매가격지수가 정체와 하락을 보이는 시기도 있었음을 고려하면 일관되게 벌어져 온 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 자산격차 문제는 심각하다고 평가할 수밖에 없음

표 5-1. 2016년 및 2020년 점유형태별 실질 경상소득·순자산 차이 변화

	실질 경상소득 차이		실질 순자산 차이	
	2016	2020	2016	2020
부동산 임대인 - 자기집	1,176	1,325 (+12.7%)	21,718	26,273 (+21.0%)
부동산 임대인 - 전세	1,265	1,379 (+9.0%)	28,731	35,429 (+23.3%)
부동산 임대인 - 월세	2,044	2,312 (+13.1%)	36,522	45,638 (+25.0%)
부동산 임대인 - 기타	2,391	2,690 (+12.5%)	35,835	44,535 (+24.3%)

단위 : 만원 (평균)

출처 : 통계청「가계금융복지조사」, 국토교통부「주거실태조사」

■ 각 점유형태 간(예를 들어 자기집 점유자와 전세 세입자 간, 전세 세입자와 월세 세입자 간) 실질 순자산 차이 역시 전체적으로는 벌어지고 있지만 연도별로 변동률의 등락이 있었음

○ 주택매매가격과 전월세가격 상승기였던 2021년에는 자기집 점유자와 전세 세입자 간 실질 순자산 차이(37.6%)가 전년도에 비해 매우 커졌으나, 전세 세입자와 월세 세입자 간 실질 순자산 차이(-7.3%)는 줄어드는 모습을 보이기도 하였음

■ 이러한 분석결과는 부동산 임대인과 다른 점유형태 간 자산차이로 대표되는 격차문제가 2012년 이후 주택시장 변동에 따른 가구경제 변화에서 주요한 문제임을 보여줌

■ 그러나 부동산 임대인 집단 내에서도 소득격차 문제가 나타나고 있어 이들 집단을 단일하게 이해해서는 안 될 것으로 생각됨

○ 부동산 임대인을 세분화해서 보았을 때 2012 ~ 2021년 동안 부동산 임대인의 평균 15.0%를 차지하는 '단독주택 1개 소유 부동산 임대인'의 실질 경상소득은 전세 세입자보다 낮은 수준임을 알 수 있었는데, 이러한 특수한 집단의 존재는 다른 점유형태에 비해 실질 경상소득이 높은 전체 부동산 임대인 집단 내에서 소득격차가 발생하고 있음을 보여준다고 할 것임

2) 지역격차의 심화

■ 부동산 임대인과 다른 점유형태 간의 자산격차는 지역격차와 결합해 더욱 심화되고 있었음

○ 수도권에 거주하고 있는 부동산 임대인과 비수도권에 거주하고 있는 부동산 임대인의 실질 순자산 격차는 비수도권에 거주하고 있는 부동산 임대인과 수도권에 거주하고 있는 자기집 점유자의 실질 순자산 차이보다 크게 나타나고 있음

○ 자기집 점유자의 경우에도 2016년 이후 수도권 거주자와 비수도권 거주자 사이의 실질 순자산 차이가 벌어지는 마찬가지의 지역격차 문제가 드러났음

○ 하지만 전세 세입자의 경우 수도권 거주 여부에 따라 실질 순자산 차이가 심해지고 있다고 보기는 어려웠음

- 다만, 수도권 거주 전세 세입자의 실질 부채가 2018년부터 급등하며 비수도권 거주 자기집 점유자의 실질 부채를 넘어서고 있어 지역에 따른 주거비 격차의 심화로 인한 수도권 전세 세입자의 재정건전성 악화 가능성을 엿볼 수 있었음
- 수도권에 거주하는 자기집 점유자와 전세 세입자 중 DSR이 40%를 초과하는 위험 가구주에 해당하는 경우는 비수도권 거주자와 비교해 비교적 높게 나타나고 있었는데 이는 수도권 거주 여부에 따른 주거비 격차로 인해 발생한 것으로 여겨짐

■ 2019 ~ 2021년 비수도권인 5대 광역시에서 두드러졌던 주택매매가격 상승률에도 불구하고 부동산 임대인과 자기집 점유자 집단 각각에서 나타나는 수도권 거주 여부별 자산격차 등을 볼 때, 자산격차 문제와 더불어 수도권 집중 문제도 주목할 필요가 있을 것으로 생각됨

3) 그 밖의 문제

■ 한편, 부동산 임대인과 다른 점유형태 간의 자산격차 및 지역격차는 그로부터 수혜받는 계층의 재정건전성 약화에 기대고 있는 모습을 보이기도 하였음

○ 점유형태별로 DSR이 40%를 초과하는 위험 가구주 비율을 분석하면, 부동산 임대인은 2016 ~ 2020년 평균 44.3%로 다른 점유형태에 비해 DSR 위험 가구주가 많은 것으로 나타남

○ 지역별로 보았을 때는 수도권에 거주하고 있는 부동산 임대인 · 자기집 점유자 · 전세 세입자 중 DSR 위험 가구주에 해당하는 비율이 비수도권에서 거주하고 있는 경우보다 많은 것으로 드러나기도 함

○ 최근 상승하기 시작한 금리 여건을 고려하면 이후 부동산 임대인과 다른 점유형태 사이의 자산격차 및 지역격차 문제에 대응함에 있어 가계 부채와 상환능력에 대한 관리가 요구된다고 할 것임

■ 또한, 자산격차를 유발하고 있는 부동산 임대인은 보다 구체적으로는 '부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인'으로 보이며, '단독주택을 1개만 소유한 부동산 임대인'은 낮은 실질 경상소득을 보이고 있어 다른 접근이 필요한 집단으로 생각됨

○ ‘단독주택 1개 소유 부동산 임대인’ 집단은 ‘부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인’ 집단과 비교해 연령대는 높고 여성 가구주의 비율도 높은 모습을 보였음

○ 이들의 소득은 전세 세입자보다 낮고 부채는 자기집 점유자보다 높은 반면, 자산은 자기집 점유자보다 높은 모습을 보였음

■ 전세 세입자와 월세 세입자 중 50대 이상이 차지하는 비중이 시간의 흐름에 따라 증가하고 있고, 여성인 전월세 세입자의 비율이 여성인 자기집 점유자 및 부동산 임대인에 비해 높음도 알 수 있어 이들 집단이 겪는 주거문제에 대해 주목할 필요가 있을 것으로 판단됨

○ 50대 이상 월세 세입자의 증가는 30대, 40대 시기 소득에 의존해 내 집 마련을 촉진하는 구조로 자리잡은 주거사다리 정책의 효과성을 낮출 우려가 있음

■ 이 밖에도 자기집, 부동산 임대인, 전세, 월세 모두 2021년 기준으로 아파트에서 거주하는 비율이 가장 높게 나타났는데 이러한 변화가 도시환경과 주택시장의 건전성 측면에서 바람직한 방향인지에 대한 고민도 필요할 것으로 여겨짐

○ 2012년 부동산 임대인 중 아파트에 거주하는 비율은 단독주택에 거주하는 비율에 비해 3.3%p 높은 수준이었으나 2021년에는 20.2%p로 그 차이가 더 벌어짐

○ 월세 가구주는 2012년 단독주택에 거주하는 비율이 가장 높았으나 2018년 이후에는 아파트에서 거주하는 비율이 가장 높게 나타나고 있음

○ 아파트는 주거환경 개선 및 유지, 그리고 투자의 관점에서 유용한 주택유형이지만 고비용의 사업구조로 인해 입주자의 비용부담을 높여 저소득 · 저자산 계층에게 불리하고 또 사업성이 낮은 저층주거지의 주거 및 도시환경 개선에 불리하다는 점에서 아파트로 획일화되는 주거구조는 보완할 필요가 있음

2. 정책적 시사점 및 제언

■ 본 연구는 연구결과를 통해 우리나라 주거정책이 보다 근본적으로는 부동산 임대인과 다른 점유형태 사이의 자산격차 문제와 지역격차를 해소하는 것에 그 목표를 둘 필요가 있음을 지적하고자 함

○ 주택 등 부동산을 중심으로 하여 발생하고 있는 심각한 자산격차는 사회적 정의와 국민 개개인의 권리보장 측면에서도 문제가 되지만, 부동산 자산가치의 과도한 상승이 비효율적 자원배분과 성장저해를 초래할 우려도 커 개선이 요청됨

○ 지역격차 또한 수도권에 집중된 자산가치 상승의 악순환을 강화하는 요인으로서 개선 필요

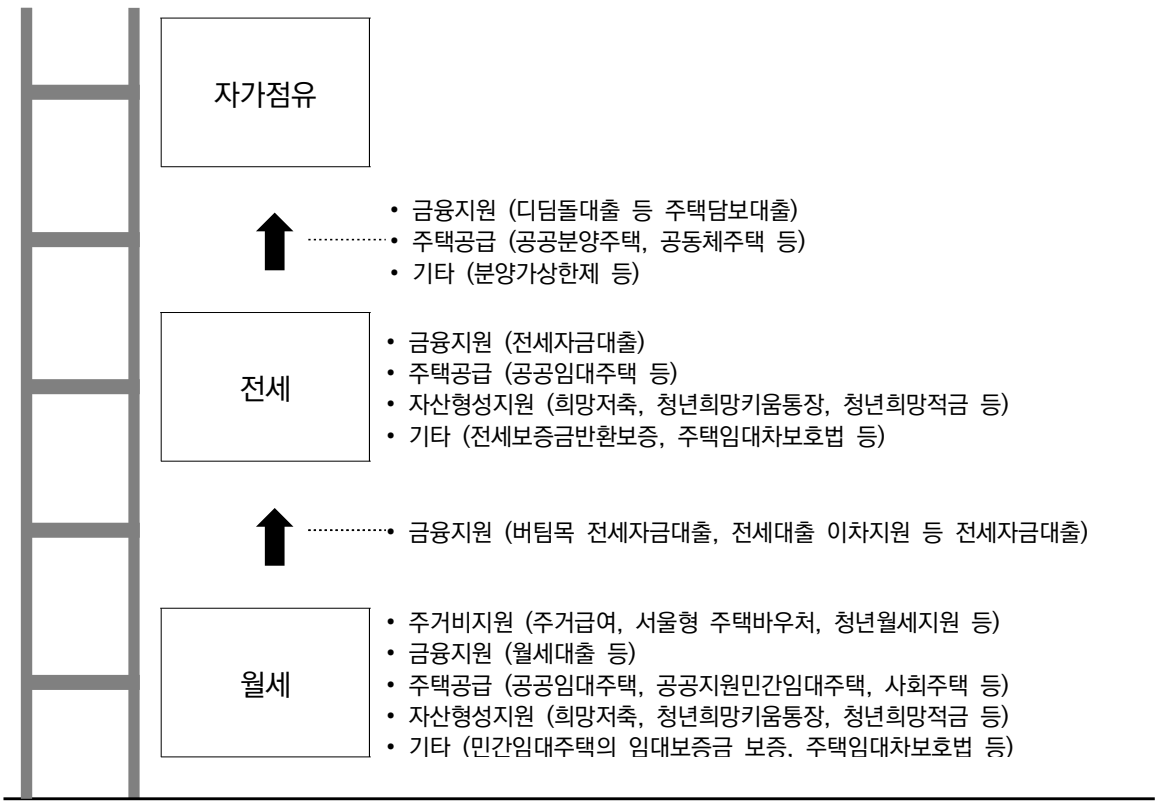
○ 더군다나 부동산 임대인 집단 내에서도 부동산을 2개 이상 소유한 집단과 단독주택만 1개 소유한 집단 간에 소득격차가 벌어지고 있기도 하였음

○ 이러한 자산격차와 지역격차로 혜택을 받는 부동산 임대인 및 수도권 거주 자기집 점유자와 전세 세입자는 DSR 위험 가구주 비율 역시 높아 이들의 재정건전성에 대한 관리 역시 요구됨

■ 기존의 우리나라 주거정책은 국민이 주거사다리를 통해 시장에서 내 집을 마련하도록 지원하는 것에 집중되어 있다고 생각됨

○ 특히 2019 ~ 2021년 주택매매가격 및 전세가격의 상승 이후 정치권에서는 재개발, 재건축 등 정비사업의 규제완화, 각종 분양주택 모델 등 내 집 마련 지원을 위한 주택 공급 대책을 내놓고 있음

그림 5-1. 주거사다리를 통한 내 집 마련 중심의 주거정책 구조



주 : 이 밖에도 주거복지정책을 포함한 여러 정책지원이 더 있을 것이나 지면과 분류 상의 한계로 모두 제시하지는 못함

■ 나아가 부동산 임대인 및 자가점유자와 같이 부동산을 거래 · 보유하는 자의 부동산 취득, 보유, 처분 등 모든 과정에 거래세(취득세, 등록면허세, 인지세 등), 보유세(재산세, 종합부동산세 등), 이전세(양도소득세, 상속세, 증여세 등)를 부과하고 있음

○ 최근 정치권에서는 이러한 부동산 관련 세금을 완화할 것을 추진하는 목소리가 높아지고 있으며, 새로운 정부 역시 1주택자 재산세의 공정시장가액 비율 하향, 다주택자의 양도소득세 중과세 적용 한시적 유예, 종합부동산세의 공정시장가액 비율 하향 등을 추진할 것을 언급하고 있음

■ 여러 주거지원정책과 부동산 세제에도 불구하고 2019 ~ 2021년의 주택 매매가격 및 전세가격 상승 이후 최근의 주거정책 담론과 방향은 '내 집 마련' 촉진에 집중되고 있다고 생각됨

■ '내 집 마련' 촉진 역시 자가점유자를 증가시켜 부동산 임대인과의 자산격차를 줄일 수 있다는 점에서 자산격차와 지역격차 문제 해소라는 큰 목표 하의 세부목표일 수는 있을 것임

■ 그러나 자산격차와 지역격차라는 시급한 사회적 과제를 완화해나가기 위해서는 더 다양하고 전방위적인 접근이 필요할 것으로 생각되며, 이에 본 연구는 격차해소라는 시급한 사회적 과제의 관점에서 기존 주거정책을 정돈하여 개괄적이나마 정책이 나아가야 할 방향에 대해 제안하고자 함

1) 부동산 임대인에게 집중된 자산문제의 해소 : 주택의 공공성 강화

■ 주택을 비롯한 부동산의 공공성 제고를 위한 부동산 관련 세금의 강화가 무엇보다 중요한 정책수단일 것으로 판단됨

○ 부동산 임대인, 특히 수도권에 거주한 임대인에게 집중되고 있는 자산가치 상승은 저성장 시대에 부동산이 가진 높은 투자수익률로 인한 것으로 여겨지며, 시장의 효율적 작동을 위해서라도 복수의 부동산을 소유한 자 등 높은 자산가치를 가진 부동산을 소유한 부동산 임대인에 대한 세금강화를 통한 조정이 필요

- 하지만 단독주택 1개만 소유한 부동산 임대인의 경우 보통의 부동산 임대인과는 다른 특성을 보이고 있어 부동산의 공공성을 강화함에 있어 다소 다른 정책적 접근이 요구되며,
- 주택연금, 집주인 임대주택 제도, 소규모주택 정비사업 등을 적극적으로 활용하는 것이 그러한 접근의 사례일 것임

○ 다만, 자원배분의 효율성 관점에서 볼 때 모든 부동산 관련 세금의 강화보다는 보유세의 강화와 거래세의 완화라는 큰 원칙 하에서 세제를 정비해야 할 것으로 생각됨

- 관련하여 국회예산정책처(2018)는 2015년 자료를 바탕으로 OECD 국가들과 우리나라의 명목GDP 대비 세입비중을 비교할 때 보유세는 OECD평균보다 낮으나 거래세는 높음을 지적한 바 있음
- 한편, 세금 강화는 주택의 공공성과 연관될 뿐 아니라 주택거래 및 임대차 안정과도 밀접한 문제인 바, 높은 사회적 공감대 없이는 추진하기 어려운 만큼 충분한 공론화가 선행되어야 할 것임

○ 주택의 공공성 강화를 통한 자산격차의 해소 관점에서는 최근의 부동산 관련 세제 완화 논의에서 종종 언급되는 다주택자를 비롯해 높은 자산가치를 가진 부동산을 보유한 부동산 임대인의 보유세 부담을 완화하는 조치들에 대해서는 주의를 요구할 수밖에 없음

○ 또한, 최근 내 집 마련 지원을 위한 각종 정비사업 규제완화, 분양주택 공급대책, 주택담보대출 규제완화가 논의되고 있으나, 주택공급 정책의 경우 주거정책의 논리 외에 도시계획의 관점도, 대출 관련 규제완화의 경우 금융시장 환경과 가계부채 상황도 함께 고려하여 다뤄질 필요가 있음

- 특히, 금리 인상을 피하기 어려운 최근의 상황과 다른 점유형태에 비해 높은 비율을 보이는 DSR 위험 부동산 임대인 및 DSR 위험 수도권 거주 자기집 점유자·전세 세입자 비중을 고려할 때 대출 규제를 완화하더라도 이들의 재정건전성을 관리하며 진행해야 할 것으로 생각됨

■ 주택임대사업의 공공성을 강화하여 부동산 투자수익을 사회적으로 재투자하도록 유도하는 것 역시 요청되는 정책과제임

○ 주택임대사업의 공공성을 강화하는 것은 전월세 임차인에게 '내 집 마련' 외에 다른 주거 선택지를 제공하는 동시에 주택의 공공성을 강화한다는 측면에서 필요

○ 전월세 임차인을 지원하는 주거정책의 기본은 양질의 임대주택을 공급하는 것일 수밖에 없고, 이를 위해 과거 정부들은 기업형 임대주택 제도도입, 임대사업자 등록 활성화 등의 정책을 추진하였음

- 하지만 이러한 정책들은 영리 민간사업자가 임대주택을 공급하도록 다양한 혜택을 주고 규제를 완화하는 방식일 수밖에 없어 결과적으로 부동산 임대인이 보유한 자산의 가치상승을 심화하고 경우에 따라서는 전월세 임차인의 주거안정을 취약하게 하는 모순을 일으키기도 함

○ 때문에 통상의 민간사업자를 활용한 임대주택 공급 활성화 외에 임대주택을 공급한 후 발생하는 자산가치를 사회적으로 재투자하는 사회적 임대인을 활용하는 것도 고민할 필요가 있음

○ 관련하여 유럽의 경우 우리나라의 공공임대주택에 해당하는 사회주택(social housing; 우리나라의 사회주택보다 더 넓은 의미를 가지고 있음)을 공공주택사업자 외에 비영리 및 제한영리 민간사업자를 활용해 공급하고 있기도 함

○ 이러한 정책수단으로 우리나라의 사회주택, 협동조합형 공공지원민간임대주택 등을 활성화하는 방안이 있을 것임

- 구체적으로는 사회적 임대주택사업에 대한 주택도시기금 지원 및 융자지원을 확대하고, 일반적인 민간임대인, 민간임대사업자, 공공지원민간임대주택 임대사업자와 차등적인 세제혜택을 제공하는 것 등을 검토할 수 있을 것임

2) 지역격차의 해소 : 지역균형정책 강화

■ 주택공급을 통한 내 집 마련 지원이라는 정책목표를 넓혀 비수도권의 산업 경쟁력 제고를 동반한 지역균형정책 강화가 필요할 것으로 생각됨

○ 관련하여 3기 신도시 개발 등 수도권에 집중된 주택공급 정책은 수도권과 비수도권의 균형을 보다 악화시킬 우려가 있다고 할 것임

○ 그러나 취약한 산업으로 인한 비수도권 지역의 쇠퇴를 주택공급 정책만으로 극복할 수는 없기 때문에 이는 주거정책과 산업정책의 결합이 요구됨

■ 또한, 종합부동산세는 보유세라는 점에서 점유형태별 자산격차 완화를 위한 부동산 관련 세금 수단으로서 필요한 동시에 국세로서 전액 기초자치단체에 교부된다는 점에서 지방자치단체 간 재정격차를 완화하는 지역균형정책 수단이기도 하다는 점에서 관련 개편에서 신중한 검토가 필요할 것임

■ 이 밖에도 자산증식의 관점에서만 이뤄지는 비수도권의 주택 등 부동산 투자에 대한 적절한 관리수단 마련이 요구됨

○ 본 연구의 연구결과 점유형태별 수도권 거주 가구주의 실질 경상소득 · 순자산은 비수도권 거주 가구주의 경우보다 높게 나타났지만, 앞서서 '제2장. 주택시장 현황 및 변화'에서 살펴보았듯이 2019년 이후 주택매매가격과 전월세가격 상승은 비수도권인 5대 광역시에서 더 두드러졌다는 특징이 있음

○ 2019 ~ 2021년의 주택가격 상승시기에 비수도권에서 특별한 산업적 이벤트가 없었던 것을 고려하면 이러한 가격 상승은 주택시장에서의 투자논리로 일어난 것으로 여겨짐

○ 비수도권 주택시장에 대한 수익추구 행위로서의 투자를 부정적으로만 평가할 수는 없지만 취약한 실물경제적 기반 아래 초저금리라는 금융요인에서 비롯된 과도한 가격상승이 무너질 경우 지역불균형을 심화시킬 수 있어 이에 대한 적절한 관리수단을 마련하는 것은 필요하다고 하겠음

3) 기타 : 주거정책의 점유중립성 강화

■ 집을 빌려서 살아가는 임차인에 대한 지원을 통해 주거정책의 점유중립성을 강화하는 것이 필요하다고 판단됨

○ 주택의 공공성 강화를 통해 부동산 임대인과 다른 점유형태 사이의 자산격차를 완화하는 동시에 주거정책의 점유중립성 강화를 통해 임차인의 자가점유 수요를 완화하여 주택의 자산가치를 다소 완화할 수 있을 것으로 기대

- 임차인의 주택매매 동기를 ‘주거안정’과 ‘자산증식을 위한 투자’ 2가지로 이해할 때 주거정책의 점유중립성 강화는 ‘주거안정’ 측면에서의 주택매매 동기를 다소 경감할 수 있을 것임
- 그러나 내 집 마련에 대한 높은 선호, ‘월세난민’과 같은 표현에서 읽어지는 임차점유에 대한 강한 거부감 등을 고려할 때 이 역시 부동산 관련 세금 강화와 마찬가지로 사회적 공감대를 형성하기 위한 충분한 공론화 과정이 필요하다고 생각됨

■ 주거정책의 점유중립성을 강화하는 수단으로 계약갱신요구권 횟수의 확대, 표준임대료 제도도입, 전세금 및 월세보증금 반환 보장을 위한 장치 강화, 주거비 지원정책 강화, 적정주거기준 제도도입, 주택임대차분쟁 조정 활성화 등을 고려할 수 있음

○ 이러한 정책들은 주거문제를 겪는 50대 이상 가구주와 여성 가구주에 대한 대응수단으로도 작용할 수 있을 것임

■ 한편, 본 연구의 연구결과 자기집 점유자와 전세 세입자의 실질 경상소득 차이보다 전세 세입자와 월세 세입자의 소득 차이가 더 크고, 전세 세입자와 월세 세입자의 실질 순자산 차이 역시 연도별로는 자기집 점유자와 전세 세입자의 자산 차이보다 크기도 한 것을 확인할 수 있었음

■ 이를 통해 보건대 해외사례와 달리 전세제도가 있는 우리사회에서는 전세 세입자와 월세 세입자를 유사한 이해관계를 가진 집단이라고 보기 어려워 이들 집단에 대해 서로 다르게 접근할 방안을 모색할 필요가 있음

○ 다만, 전세 세입자의 경우에도 거주하는 지역, 거주하는 주택유형 등에 따라 다시 계층이 나눠질 수 있기 때문에 전세 세입자와 월세 세입자의 이해관계를 구분하는 데 있어서도 이러한 편차에 대한 추가적인 검토가 요구됨

3. 연구의 한계와 후속 과제

■ 끝으로 본 연구의 한계를 돌아보고 후속 연구과제를 제시하며 연구를 마무리 하고자 함

■ 본 연구는 최근 급변해온 주택매매시장과 전월세시장을 배경으로 집에서 살아가는 가구의 주거와 경제가 어떻게 변화했을지를 연구질문으로 삼아 연구를 진행하였으나, 변수 간 인과관계를 밝히는 데까지는 나아가지 못했음

○ 본 연구가 제시한 분석결과는 변수 간 경향만 보여준다는 점에서 기초분석에 해당한다고 할 것이며, 인과관계를 검토하고 설명하기 위해서는 후속 연구가 필요할 것임

○ 나아가 본 연구의 연구질문은 '주택시장의 변화'로 인해 주택시장과 '개인' 사이의 상호작용이 변할 것이라는 문제의식에 기반하고 있기도 하다는 점에서 이후 독립변수로서 주택시장 변화가 종속변수로서의 가구경제 및 주거에 미치는 영향력을 분석하는 연구 역시 과제로 남아있다고 할 수 있음

■ 본 연구가 점유형태 변수에 '부동산 임대인'을 포함시킨 이유가 '주택 임대인'이 전월세시장에서의 주요한 행위자인 점을 반영하고자 임을 고려하면, '부동산' 임대인을 중심으로 나타나고 있는 점유형태별 자산격차 문제를 '주택' 임대인에 대한 문제로 한정할 수 없다는 점 역시 연구설계 의도를 실현하지 못하고 있는 한계라고 할 것임

○ 관련하여 부동산 임대인을 다주택자와 단독 · 다가구주택 1개 소유 임대인으로 세분화하여 접근하고자 한 분석 역시 '부동산을 2개 이상 소유한 부동산 임대인'이 다주택자를 포함하기는 하겠지만 동일한 집단은 아닐 수 있다는 한계를 가지고 있음

■ 추가적으로 본 연구가 연구결과를 바탕으로 제시한 종합부동산세 등 부동산 관련 세금, 주거사다리로 설계된 주거정책, 지역균형정책, 전세 세입자와 월세 세입자의 이해관계 차이 등과 관련된 제언들은 하나하나가 독립된 연구주제로 다룰 만큼 복잡하고 어려운 이슈들임

■ 이로 인해 정책적 시사점과 제언을 제시함에 있어 엄밀성과 구체성이 부족하다는 한계가 있으며, 본 연구의 연구결과를 바탕으로 이후 관련 대안들에 대해서 보다 심도있게 다루는 연구과제가 남아있다고 할 것임

참고문헌

국회예산정책처 (2018).『부동산세제 현황 및 최근 논의동향』.

김규성 · 황영은 · 박진우 (2005). 패널조사에서 가중치 부여 방법 및 효과에 관현 연구.『제6회 한국노동패널발표논문집』.

신인석 · 한민 (2021). 2017년「가계금융복지조사」조사표 변경의 가계답변에 대한 영향.『금융정보연구』, 10, pp.19-39.

장영은 · 이강용 · 정준호 (2017). 부동산자산과 금융자산의 불평등 요인에 관한 연구.『부동산학보』, 69, pp.87-101.

조정희 (2021).「주택거래가격 결정에 대한 행동경제학적 이해」. 국토연구원.

통계청 (2020).「『가계금융복지조사』통계정보보고서」.