

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 677

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 강현수 • www.krihs.re.kr

임대료부담과다 가구의 주거특성과 정책적 지원방안

강미나 국토연구원 주택·토지연구본부장 외

요약

- 1 일반가구의 약 11%, 임차가구의 약 30%가 소득대비 임대료부담이 과다하며, 특히 노인, 저소득, 1인, 청년 가구 가운데 임대료부담과다 가구의 비율이 높음
- 2 임대료부담과다 가구의 RIR(월소득 대비 임대료 비율)은 생애주기 및 특성에 따라 차이가 있지만 임대료가 소득의 절반 정도에 이르며 주거관리비를 포함할 경우 주거비 부담이 소득의 절반을 상회
- 3 임대료부담과다 가구는 임대료부담뿐만 아니라 주거불안 및 노후주택 거주, 최저주거기준 미달, 고시원·지하·옥탑방·반지하 거주 등 열악한 주거상황에 직면한 가구가 많음
- 4 임대료부담과다 가구는 주거이동이 상대적으로 빈번하지만 재계약 시 임대료 상승에도 불구하고 기존 점유 형태를 유지하는 등 주거의 상하이동이 제약됨
- 5 현재 임대료부담이 과다한 가구는 주거지원 프로그램 수요에 비해 이용이 매우 낮으므로 프로그램 및 마이홈 모바일 앱 등을 적극 홍보하여 주거지원 사각지대 해소가 필요하며 임대료부담 해소를 위한 적극적인 정책적 노력이 요구됨

정책방안

- 1 임대료부담과다 가구의 부담 완화를 위해 이들 가구의 주거 질과 주거상황을 함께 고려한 복합적인 주거 지원정책 수립이 필요
- 2 고시원·지하·옥탑방·반지하에 거주하면서 거처가 노후하고 임대료부담도 과다할 경우 정책프로그램 대상자 선정에 이를 우선 반영하는 것이 필요
- 3 18세 이하 아동이 있는 임대료부담과다 가구는 아동양육 및 교육에 필요한 지출여력이 부족할 것이므로 부처 간 협의를 통하여 이들 가구에 대한 지원방안 마련이 필요

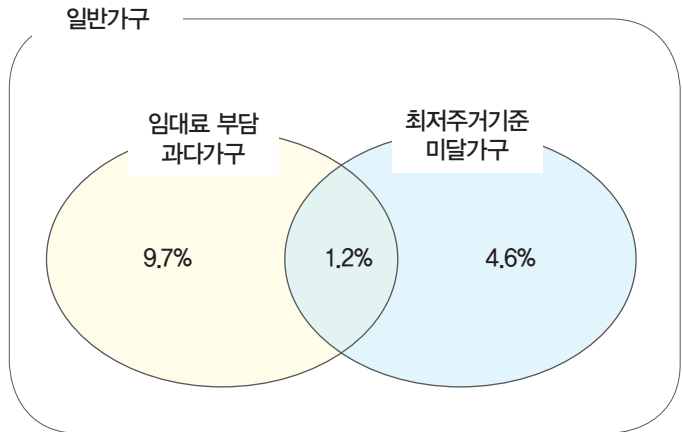
1. 임대료부담과다 가구의 임대료부담 수준

임대료부담과다 가구의 규모

임차가구의 주거안정을 위해서 주거비부담이 과다한 가구의 규모와 특성을 파악하여 맞춤형으로 지원하는 것이 필요

일반가구의 약 11%, 임차가구의 약 30%가 임대료 부담이 과다¹⁾한 가구로 추정

생애주기별·기타 가구의 특성²⁾별로 분석한 임대료부담과다 가구는 청년가구의 약 26%, 신혼부부가구의 약 11%, 1인가구의 약 21%, 18세 이하 아동이 있는 가구의 약 8.5%에 해당



자료: 통계청, 2016년 인구총조사 가구부문. http://kosis.kr/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01#SelectStatsBoxDiv, 재작성.

표 1 생애주기별·기타 가구특성별 주거비부담과다 가구 비율

(단위: %)

구분	일반가구	청년가구	신혼부부가구	중장년가구	노인가구	아동이 있는 가구	1인가구	저소득가구
주거비부담과다 가구 비율	10.9	26.3	11.3	8.2	9.0	8.5	21.4	18.5

주: 1) 전체가구 중 주거비부담과다 가구의 비율
 2) 신혼부부의 경우 청년가구, 중장년가구, 노인가구 중 신혼부부인 경우도 포함
 3) 1인가구의 경우 청년가구, 중장년가구, 노인가구 중 1인가구인 경우도 포함
 자료: 국토교통부 2017, 재작성.

1) 임대료부담 정도를 나타내는 지표 중 하나로 사용되는 소득대비 임대료 비율(RIR)은 일반적으로 세전소득(국가에 따라 세후 소득)의 30% 이상을 임대료로 지불하는 경우 과도한 임대료를 지불하는 것으로 간주하여 정책지원대상이 되고 있음(임대료부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안(배순석, 김민철, 임이랑, 김진우 외 2014).

- RIR은 미국을 비롯한 캐나다, 호주, 뉴질랜드 등 영어권 국가에서 임대료부담능력 평가기준으로 활용되고 있으나, 30%의 기준은 경험적 수치임.

2) 특성가구별 구분 기준
 - 청년가구: 가구주 연령이 만 20세에서 만 34세인 가구
 - 신혼부부: 혼인한 지 5년 이하이면서, 여성배우자 연령이 만 49세 이하인 가구
 - 중장년가구: 가구주 연령이 만 35세에서 만 64세인 가구
 - 노인가구: 가구주 연령이 만 65세 이상인 가구
 - 아동이 있는 가구: 가구구성원 중에 만 18세 이하 아동과 동거하고 있는 가구
 - 저소득가구: 소득분위가 1분위에서 4분위에 해당하는 가구

임대료부담과다 가구의 임대료부담 수준

임대료만을 포함한 RIR(중위수 기준)은 50%에 근접, 주거관리비를 포함하면 노인, 1인가구의 RIR이 소득의 절반을 상회

임대료부담과다 가구 중 18세 이하 아동이 있는 가구는 소득의 약 46% 정도를 주거와 관련하여 지출하고 있으며, 아동을 양육하고 교육하는 데 필요한 지출을 고려할 때 가계의 생계부담이 과다함

표 2 임차가구 특성별 임대료부담과다 가구 비율 및 RIR

(단위: %)

구분	일반 임차 가구	생애주기별				기타 특성별			
		청년 임차가구	신혼부부 임차가구	중장년 임차가구	노인 임차가구	아동이 있는 임차가구	1인 임차가구	저소득 임차가구	
임대료부담과다 가구 비율	28.7	34.9	22.5	22.6	46.5	25.6	35.0	39.3	
RIR	중위수	51.6	45.2	41.7	43.2	49.2	39.6	49.5	45.3
	평균	46.0	45.4	41.5	43.2	55.9	44.0	49.7	49.8
RIR2	중위수	56.7	46.3	46.4	49.1	64.1	45.8	58.7	55.0
	평균	52.5	51.0	47.1	51.1	66.9	49.7	57.6	58.9

주: RIR2는 임대료와 주거관리비를 포함한 월평균 소득대비 임대료부담이며 소득은 세후소득 기준.
 자료: 국토교통부 2017, 제작성.



2. 임대료부담과다 가구의 주거 특성

임대료부담과다 가구는 월세거주비율이 높아 주거안정성이 낮음

임대료부담과다 가구의 절반 이상이 월세로 거주하고 있으며 월세 중 보증금 있는 월세의 거주비율이 높으며, 특히 청년가구, 1인가구, 저소득가구의 월세거주비율이 높아서 주거의 안정성이 낮음

표 3 임대료부담과다 가구의 가구특성별 점유형태

(단위: %)

구분	전세	보증금 있는 월세	보증금 없는 월세	사글세, 연세, 일세	합계	
임대료부담과다 가구	42.3	45.8	8.3	3.7	100.1	
특성 가구	청년가구	21.7	57.0	12.0	9.2	99.9
	신혼부부가구	83.0	16.8	-	0.2	100.1
	중장년가구	56.5	36.9	6.2	0.4	100.0
	노인가구	42.9	50.1	6.2	0.7	99.9
	아동이 있는 가구	75.2	23.8	1.0	0.1	100.0
	1인가구	21.1	58.6	14.4	6.0	100.1
	저소득가구	24.8	58.0	11.9	5.3	100.0

주: 소수점 둘째 자리에서 반올림하여 합계가 100.0%가 아닐 수 있음.
 자료: 국토교통부 2017, 제작성.

임대료부담과다 가구는 주거이동이 잦고 노후주택 거주비율이 높음

임대료부담이 과다한 청년, 신혼부부, 1인, 아동이 있는 가구에서 주거이동이 빈번하게 발생

임대료부담이 과다한 임차가구의 약 14%가 노후주택에 거주하고 있으며 특히 노인가구에서 노후주택 거주비율이 높게 나타남

표 4 임대료부담과다 가구의 가구특성별 주거이동 및 노후주택 거주비율

(단위: %)

구분	임대료부담 과다 가구	특성가구						
		청년가구	신혼부부가구	중장년가구	노인가구	아동이 있는 가구	1인가구	저소득가구
현재주택 거주기간 2년 내	67.5	90.4	81.1	60.6	42.1	62.1	73.5	69.2
주택 건축연도 30년 초과	13.8	5.2	5.2	14.4	25.1	8.5	18.0	17.7

주: 현재 주택에 거주한 지 2년 이내인 경우 주거이동이 있었다고 간주함.

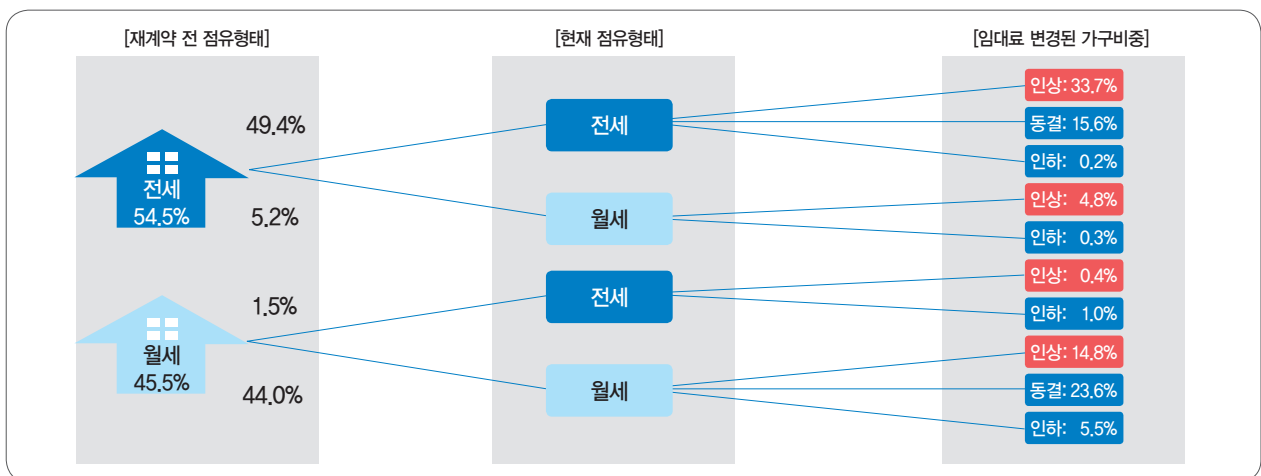
자료: 국토교통부 2017, 재작성

임대료부담과다 가구의 임대차 재계약 시 임대료 상승에도 불구하고 기존의 점유형태는 지속

임대료부담과다 가구의 1/5 가구는 5년 이내에 재계약 하는데, 기존의 점유형태를 지속하면서 임대료가 인상 또는 동결된 형태로 재계약하고 있어서 주거상황이동이 원활하지 않음

- 기존 전세거주(54.5%) 임대료부담과다 가구는 재계약 시 전세(49.4%), 월세(5.2%)로 계약을 갱신했는데 전세 계약 시 임대료가 인상된 비율이 높았음
- 기존 월세거주(45.5%) 임대료부담과다 가구는 재계약 시 전세(1.5%), 월세(44.0%)로 갱신

그림 1 임대료부담과다 가구의 재계약 시 점유형태 변화 및 임대료 변경 비율



주: 1) (전세→전세)를 제외한 경우 전환임대료를 기준으로 임대료 인상 여부를 구분함.

2) 보증금을 월세로 전환 시 이율은 한국은행 가계대출 대출금리(신규 취급액 기준)를 기준으로 함.

자료: 국토교통부 2017, 재작성



임대료부담과다 가구의 11.4%는 최저주거기준 미달

특히 청년가구의 임대료부담과다 가구 중 20.5%가 최저주거기준 미달로 나타나 청년의 주거환경이 열악함

- 1인가구, 저소득가구의 경우에도 각각 18.0%, 16.0%로 최저주거기준 미달 비율이 높음

표 5 임대료부담과다 가구의 가구특성별 최저주거기준 미달가구 비율

(단위: %)

구분	임대료부담과다 가구	특성가구						
		청년가구	신혼부부가구	중장년가구	노인가구	아동이 있는 가구	1인가구	저소득가구
최저주거기준 미달가구	11.4	20.5	1.7	7.2	7.1	3.0	18.0	16.0

자료: 국토교통부 2017, 재작성

청년가구, 1인가구의 임대료부담과다 가구 가운데 고시원 거주 비율이 각각 13.7%, 11.6%로 높으며, 지하·반지하·옥탑방 거주비율은 노인가구(8.9%), 1인가구(6.6%), 저소득가구(6.6%)에서 높음

표 6 임대료부담과다 가구의 가구특성별 고시원, 지하·반지하·옥탑방 거주 비율

(단위: %)

구분	임대료부담과다 가구	특성가구						
		청년가구	신혼부부가구	중장년가구	노인가구	아동이 있는 가구	1인가구	저소득가구
고시원 거주비율	6.4	13.7	-	3.6	0.7	0.7	11.6	9.2
지하·반지하·옥탑방 거주비율	4.7	3.0	0.4	4.2	8.9	1.4	6.6	6.6

자료: 국토교통부 2017, 재작성.

표 7 임대료부담과다 가구의 가구특성별 주거상황 요약

(단위: %)

구분	임대료부담과다	노후주택 거주	최저주거기준 미달	고시원	지하·옥탑방·반지하	찾은 주거이동
청년가구	34.9	5.2	20.5	13.7	3.0	90.4
신혼부부가구	22.5	5.2	1.7	-	0.4	81.1
중장년가구	22.6	14.4	7.2	3.6	4.2	60.6
노인가구	46.5	25.1	7.1	0.7	8.9	42.1
아동이 있는 가구	25.6	8.5	3.0	0.7	1.4	62.1
1인가구	35.0	18.0	18.0	11.6	6.6	73.5
저소득가구	39.8	17.7	16.0	9.2	6.6	69.2

자료: 국토교통부 2017, 재작성.

3. 주거지원 정책 현황

임대료부담과다 가구의 주거지원 프로그램 소요는 많으나 이용실적은 많지 않음

임대료부담과다 가구는 '전세자금 대출지원(22.9%)', '월세 보조금 지원(21.2%)', '주택 구입자금 대출지원(21.2%)' 순으로 주로 금융지원에 대한 수요가 높지만 실제 이용은 많지 않음

청년가구, 저소득가구는 '월세 보조금 지원'에 대한 수요가 가장 높았으며(각각 31.1%, 28.9%), 신혼부부, 18세 이하 아동이 있는 가구, 중장년가구는 '주택 구입자금 대출지원'에 대한 수요가 높음(각각 45.2%, 38.4%, 27.1%)

- 노인가구는 '장기 공공임대 주택공급', 그다음으로 '월세 보조금 지원(28.5%)'에 대한 수요가 높음

정책프로그램 이용률이 높지 않은 원인을 규명 및 해소하고 특성가구별로 맞춤형 정책지원 프로그램을 강화할 필요가 있음

표 8 임대료부담과다 가구의 가구특성별 가장 필요한 주거지원 프로그램(1순위)

(단위: %)

구분	월세 보조금 지원	전세자금 대출지원	주택 구입자금 대출지원	주택 개량·개보수 현물 및 자금대출지원	임대 후 분양 전환 공공임대주택 공급	장기공공임대 주택공급	공공분양주택공급	주거 상담과 정보제공 등	합계	
임대료부담 과다 가구 비율	21.2	22.9	21.2	1.2	6.9	18.9	6.0	1.7	99.9	
특성가구	청년	31.1	27.8	18.6	0.8	6.2	9.4	5.3	0.8	100.0
	신혼부부	2.2	23.5	45.2	1.3	8.6	10.8	8.0	0.4	100.0
	중장년	14.0	21.9	27.1	1.5	7.3	19.7	6.7	1.9	100.1
	노인	28.5	17.7	6.2	1.2	6.9	32.0	5.2	2.4	100.1
	아동이 있는 가구	4.7	23.9	38.4	1.7	9.3	13.3	6.9	1.8	100.0
	저소득	28.9	22.5	11.8	1.0	6.4	22.3	5.3	1.7	99.9

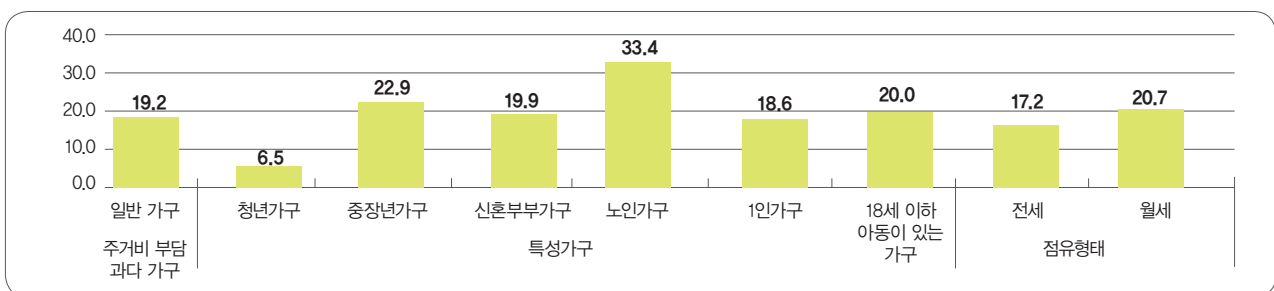
주: 1) 주거지원정책이 필요하다고 응답한 가구를 대상으로 1순위 응답비율을 분석함.

2) 소수점 둘째자리에서 반올림하여 합계가 100.0%가 아닐 수 있음.

자료: 국토교통부 2017.

그림 2 임대료부담과다 가구의 주거지원 프로그램 이용현황

(단위: %)



자료: 국토교통부 2017, 재작성.

4. 임대료부담 완화를 위한 정책방안

임대료부담과다 가구의 부담 완화를 위한 정책적 지원이 시급하며 가구의 주거 질과 주거 상황을 함께 고려하여 복합적인 주거정책이 마련될 필요가 있음

단순히 임대료를 낮추는 것이 아니라 주거안정성, 주거의 질을 담보하면서 임대료부담의 적정화를 위하여 공급자와 수요자 모두를 고려한 정책적 지원 방법을 강구

- 공급자 측면에서 주거기준을 만족하면서 저렴한 임대료로 임대할 때 집주인에게 세제감면 등 인센티브 부여, 임대인 관리 서비스 및 임대가능한 주택 알리미 서비스 제공 등
- 주거관리비를 포함하여 임대료를 완화할 수 있도록 저렴한 주거관리비 적용(에너지 효율화를 통한 에너지 비용 저감, 주거관리비 지원 프로그램 적용, 한시적 주거관리비 면제 지원 등) 제도 도입 검토

고시원·지하·옥탑방·반지하에 거주하면서 거처가 노후하고 임대료부담도 과다할 경우 정책프로그램 대상자 선정에 이를 우선 반영하는 것이 필요

- 복합적으로 주거상황이 열악한 가구부터 우선 지원하고 주거이동성을 낮출 수 있도록 지원
- 주거상황이동에 대한 희망과 가능성을 제시할 수 있도록 부담능력을 고려하여 지원

생애주기별 단계와 주거상황을 고려하여 맞춤형 지원 추진

청년에게 소득을 높여주고 안정된 일자리를 제공할 수 있는 정책과 함께 임대료부담을 완화할 수 있는 정책을 연계하고 더불어 주거의 질 개선을 함께 고려

- 직장 내 주거비마련 매칭 펀드 조성, 청년 일자리제공 업체에 인센티브, 청년 주거제공 일자리 사업에 인센티브 등

18세 이하 아동이 있는 임대료부담과다 가구는 아동양육 및 교육에 필요한 지출을 담보할 수 있도록 부처 간·정책 간 협의를 통하여 이들 가구에 대한 지원방안 마련

- 아동이 있는 임대료부담과다 가구에 저렴주택 우선 공급, 한시적 주거급여 확대 적용, 임대료부담과다 가구의 양육비·교육비 지원, 공공교육 강화를 통한 사교육비용 절감 등
- 한부모가구, 소년·소녀가장 가구에겐 주택단지외 커뮤니티에 공동 보육·양육 프로그램이 있는 저렴주택을 우선 제공하고 프로그램 확대

노인가구 대상으로는 도심에 저렴한주택을 공급하여 사회 내에서 소속감과 안전성을 확보하고 편리성을 갖춘 주거를 제공

- 도심 내 저렴한주택은 도시거주민의 연령혼합(Ageing Mix)이 가능하도록 도시설계에서 반영하고 운영 시에는 주거복지사 등의 상담 및 모니터링, 주거서비스를 연계

임대료부담과다 가구에 대한 주거지원 정책의 활용성을 제고하기 위해서 주거지원 프로그램 확대, 홍보 강화와 모니터링, 대상가구 발굴 및 대상가구 소요 매칭 노력 제고, 상담 프로그램 등을 확대

현재 생애주기별 주거지원 정책과 더불어 임대료부담과다 가구와 그들이 필요로 하는 정책을 지속적으로 파악하여 선제적으로 주거지원을 추진

- 저소득 임대료부담과다 가구를 위한 금융상품을 적극 개발하고 소액의 보증금을 대출해주는 소액대출제도를 활성화할 필요가 있음

임대료부담이 과다한 가구의 주거지원 프로그램 소요에 비해 이용현황이 매우 낮으므로 프로그램 및 마이홈 모바일 앱 등을 적극 홍보하여 주거지원 사각지대 해소 노력 경주

- 특히 청년가구의 주거지원 프로그램 이용현황이 매우 낮으므로 주거지원 프로그램에 대한 교육, 찾아가는 알리미서비스, 상담, 홍보 등을 활성화할 필요가 있음



참고문헌

국토교통부, 2017, 2017년도 주거실태조사, 세종: 국토교통부.

배순석, 김민철, 임이랑, 김진유, 하세정, 최영은, 2014, 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안, 안양: 국토연구원.

강미나 국토연구원 주택·토지연구본부장(mnkang@krihs.re.kr, 044-960-0349)

우민아 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(nawoo@krihs.re.kr, 044-960-0206)



KRIHS 국토연구원

세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114

홈페이지 www.krihs.re.kr
팩스 044-211-4760

