

생애주기별 주거소비 특성을 반영한 주택정책 방안 연구

Housing Policy Reflecting Characteristics of Housing
Consumption Regarding the Life-cycle Stage

김민철 외



국토연구원
KRIHS

생애주기별 주거소비 특성을 반영한 정책 방안 연구

Housing Policy Reflecting Characteristics of Housing
Consumption Regarding the Life-cycle Stage

김민철, 김근용, 천현숙, 강미나, 이윤상, 배순석, 송준혁, 김덕례

■ 연구진

김민철 국토연구원 책임연구원(연구책임)
김근용 국토연구원 선임연구위원
천현숙 국토연구원 연구위원
강미나 국토연구원 연구위원
이윤상 국토연구원 책임연구원

■ 외부연구진

배순석 한반도발전연구원 객원연구원
송준혁 한국외국어대학교 교수
김덕례 주택산업연구원 연구위원

■ 연구심의위원

김용웅 (전) 충북발전연구원장
김성일 국토연구원 연구위원
김혜승 국토연구원 연구위원
박천규 국토연구원 연구위원
임상연 국토연구원 책임연구원
조민우 건설교통부 사무관
유승동 상명대학교 교수

발 간 사

PREFACE

저성장 기조가 지속됨과 동시에 취업 시점의 지연, 조기 퇴직, 비정규직 비중의 증가 등으로 소득의 흐름이 불안정해지고 있습니다. 이로 인해 자기 자금이 부족하더라도 주택금융을 이용하여 내집을 마련하고 집값의 자연스러운 상승과 함께 자산 증식을 해가고 은퇴 이후에는 축적한 자산과 연금 등으로 주거소비와 주거 이외 소비를 향유하는 패러다임의 전환이 나타나고 있습니다.

더욱이 인구의 감소, 장수명화 등은 사회 전체의 복지 비용의 상승을 초래할 것으로 예상되고 있습니다. 그간 고령화에 대해서는 사회 전반적으로 인식을 공유한바 있어 보편적 복지 차원의 정책을 수립하고 고령화에 적극적으로 대응해 온 반면, 청년층과 장년층의 주거문제에 대해서는 다소 소홀했던 측면이 있습니다.

청년실업의 증가, 초혼 연령의 증가, 월세 비중의 증가 등으로 가구의 형성이 지연되거나 가구의 형성이 제대로 이루어지지 않는 등 기존과는 다른 사회 구조가 나타나고 있는 상황입니다.

이처럼 경제사회적인 측면에 걸쳐 주거소비의 안정화를 저해하는 방향의 변화가 주를 이루고 있는 상황입니다. 따라서 복잡다기한 방향으로 일어나고 있는 환경변화에 적극적으로 대응하여 평생 동안 안정적인 주거를 영위할 수 있도록 주택 정책의 체계를 정비하는 일은 무엇보다 중요하다 하겠습니다.

이와 같은 시점에서 생애주기별 주거소비 특성을 반영한 주택정책 방안을 연구하는 것은 매우 시기적으로 적절하며, 주택정책의 새로운 패러다임을 제시한다는 측면에서도 의의가 있을 것으로 기대됩니다.

특히 그간의 연구들이 주로 특정 생애주기에 초점을 맞추고 진행되었던 것에 비하여 본 연구는 생애주기를 아우르는 통시적인 관점을 견지하고 있다는 점에서 기존의 연구

들과 차별성이 있으며, 주택 정책에 대한 새로운 시야를 제공해 줄 것으로 기대됩니다.

또한 다양한 환경변화 요인들에 대하여 정성적인 접근뿐만 아니라 구체적인 정량적인 접근을 시도함으로써 향후 주택가격의 하락 안정, 장수명화 등이 생애주기별 주거 소비에 어떠한 영향을 미칠지를 구체적으로 제시함으로써 주거지원 정책의 수립에 구체적인 근거를 뒷받침하고 있습니다.

생애주기별 주택 정책과 관련하여 각각의 생애주기에 맞는 정책을 제안함과 동시에 생애주기간 정책의 연계를 강화하는 방안을 제시함으로써 정책 효과를 제고할 수 있도록 하였습니다.

본 연구에서 제시한 다양한 실태분석과 정책방안 등이 정책입안 현장에서 중요한 자료로 활용되기를 기대합니다. 끝으로 본 연구를 수행하는데 노력을 아끼지 않은 김민철 책임연구원, 김근용 선임연구원, 천현숙 연구위원, 강미나 연구위원, 이윤상 책임연구원의 노고를 치하하며 외부연구진으로 참여해 주신 배순석 박사님과 송준혁 교수님, 그리고 김덕례 박사님께도 깊이 감사드립니다.

2016년 10월

국토연구원장 김 동 주

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS

본 연구보고서의 주요 내용

- 1 소득의 발생시점과 주거소비 수요 시점간에 불일치가 있으며, 이 같은 경향은 향후에 더 심화될 것으로 예상됨
- 2 경제성장률의 둔화, 세대간 소득·자산 이전의 감소 등으로 소득의 불안정성이 심화되고 있으며, 저출산, 1인가구의 증가 등 인구·사회적 요인도 점차 악화됨
- 3 주택구매 의사가 있는 30대 가구들은 주택금융 이용 시 자산제약에 직면할 가능성이 높으며, 높은 금리로 인해 이자상환 부담도 큼
- 4 전세보다는 월세가가가 자가 구입확률이 낮으며, 이 같은 경향은 저연령일수록 강함
- 5 공공임대주택 거주 가구는 민간임대주택 거주 가구에 비하여 부동산 자산 형성이 매우 부진하여 임대 거주 기간 만료 후 주거 상황이동에 제약을 받음

본 연구보고서의 정책제안

- 1 20~30대 가구의 자가 구입을 지원함으로써 주거상황을 유도하고, 금융접근성 향상을 위해 부분적으로 LTV(Loan to Value) 요건을 완화하되 원리금 상환 조건은 엄격히 운용, 또한 초기 구입자금에 대한 부담이 완화될 수 있도록 기금이나 재정을 이용한 지분출자 방식으로 지원함
- 2 공공임대주택 거주 가구의 자산 형성을 유도, 이를 위해 매칭펀드 형식의 저축프로그램과 같은 자활 프로그램을 도입하고, 선별적으로 분양전환과 연계함
- 3 60대 이상가구에 대해서는 금융지원보다는 장기로 거주 가능하며 의료서비스를 제공할 수 있는 저렴한 임대주택의 공급으로 지원함



요 약

SUMMARY

1. 연구의 배경 및 목적

- 경제·사회적인 측면에서 생애주기별 주거소비를 불안정하게 할 수 있는 요인들이 발생
- 경제적인 측면에서는 저성장 기조가 이어지면서 국민소득이 감소하고, 취업시점의 지연, 조기 은퇴 등으로 소득 불안정성이 심화됨
 - 사회적인 측면에서는 인구 및 가구의 감소, 1인 가구의 증가, 저출산, 고령화, 만혼, 비혼 등의 증가
 - 주택 시장 내부적으로는 주택가격 상승률의 둔화, 저금리 기조에 따른 월세 비중의 증가와 이로 인한 주거비 부담의 증가
 - 그간의 생애주기별 주거지원 정책이 주로 특정 생애주기만을 고려하였다면, 향후에는 생애주기 전반에 대한 고려가 필요
 - 생애주기별 주거소비 특성을 파악하고 이에 대응한 정책방안을 제시하며, 생애주기별 주거소비를 안정화할 수 있는 방안을 제시하는 것을 목적으로 함

2. 주거소비 실태

- 소득 발생 시점과 주거소비 수요 발생 시점 간의 불일치가 나타나고 있음
- 근로소득은 50대까지 증가하나 60대에 들어서면서 급격한 감소를 보임

- 반면 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가하고 있어 양자간에 불일치
 - 소득 대비 소비 비중이 생애주기가 진행됨에 따라 점진적으로 증가하여 축소기에 이르면 소득보다 소비가 더 많은 상태에 이름
 - 지난 10년 사이에 형성기 가구(20대~30대)의 주거소비가 감소하였으며, 금융자산의 축적과 이자율 하락에도 불구하고 원리금 상환규모가 크게 줄지 않음
 - 형성기 가구(20대~30대)의 낮은 자가 보유율은 월세 증가로 인한 주거비 상승을 초래하고, 주거 상향 이동에 대한 확률 저하로 인한 거주 불안정성 심화. 향후에는 자산 유동화의 토대를 약화시키는 요인으로 작용할 우려가 있음
- 주거 점유형태의 이동을 추적 조사해본 결과 전체적으로 연령이 올라갈수록 자가에 서 자가로 이동하는 비중이 높아지는 것으로 보아 주거소비의 안정화 패턴이 보임. 그러나 부분적으로 월세 고착화 현상도 관찰됨
- 20~30대의 경우 점유 형태의 이동이 매우 활발하며, 자가 구입은 주로 30대에 이루어 짐
 - 40대 이후 월세 거주자의 경우 월세에 고착화되는 현상이 나타나고 있는데, 이는 그간의 월세 비중 증가의 영향으로 보이나, 그 자체로 주거 소비 불안정화를 반영하는 것으로 볼 수 있음
- 2010년과 2015년 사이에 주택금융에 대한 접근성은 향상되었으나, 20대의 원리금 상환부담은 오히려 증가함
- 보금자리론 및 주택금융수요조사에 의하면 2010년과 2015년 사이에 주택금융을 이용하는 비율이 전 연령대에 걸쳐 증가함
 - 그러나 20대의 경우 2010년과 2015년 사이에 주택담보대출에 대한 원리금 상환 증가폭이 여타 연령대에 비하여 크게 증가하는 등 주택금융 비용을 과다부담
- 저연령대의 보금자리론 대출 수요가 증가하고 있음
- 보금자리론의 가입연령 분포는 최빈치가 40대 후반에서 40대 전반으로 나타나며 전반적으로 저연령의 대출이 늘어나는 추세를 보이고 있음

3. 세대간 소득자산 이전 실태

- 자가 가구 중 13.5%가 증여나 상속을 통해 주택을 구입하였으며, 시가총액 기준으로 8.1%를 차지함
- 부모, 친지로부터 지원받은 가구만을 대상으로 분석한 결과 구입자금을 지원 받은 가구는 구입자금의 50.1%를 부모나 친지에 의존하고 있으며, 임차가구는 임차자금의 80.8%를 부모나 친지에 의존하고 있음
- 축소기 가구(60대 이상)들은 주택연금 이용에 대한 적극적인 수요를 보이지 않고, 보유 주택은 거주하다가 사망 후 그대로 상속하려는 경향이 강함. 그러나 주택연금 이용율은 미미하게나마 증가하고 있으며, 정부의 연금3종 세트 출시 등으로 향후에는 지속적으로 증가할 것으로 예상됨
- 축소기 가구는 부양해야 할 의무와 부양받는 규모 모두 감소하나 전체적으로 부양받는 규모의 감소가 더 클 것으로 예상됨
 - 부양해야 할 가구원의 수는 줄어들고 있으나, 부양해야 할 손자녀 수는 증가
 - 부양해야 할 의무도 줄어들고 부양받는 이전 규모도 감소하는 경향을 보임
 - 전체적으로는 부양 의무의 감소폭보다는 자녀세대로부터의 사적이전의 감소폭이 더 클 것으로 예상됨
 - 따라서 축소기 가구의 주거소비는 현재보다 불안정해질 것으로 예상되며, 주거급여와 같은 공적 이전을 확충하는 방안에 대한 고려가 필요함

4. 생애주기별 주거지원 정책 현황 및 평가

- 대부분의 주거안정을 위한 주택정책은 저소득가구의 주거지원을 목적으로 하고 있고, 생애주기를 고려한 정책은 사회진입계층과 노인계층을 위한 정책이 있음
- 주택정책 중 생애주기를 고려한 정책은 주택특별공급과 우대금리대출지원 등 제한적인 형태로 이루어짐

- 주택 마련이나 임차 시 주택금융에 대한 의존도를 분석해 본 결과 형성기 가구(20대~30대)가 주택금융에 대한 의존도가 가장 높은 것으로 나타남
 - 형성기 가구(20대~30대)의 경우 금융 자산 축적이 미미한 상태이면서 소득 수준도 높지 않아 동원할 수 있는 자기 자금에 한계가 있음
 - 금융기관을 이용할 수밖에 없으며, 소득과 자산 조건에서도 열악하여 금리 상에 있어서도 불리한 조건으로 차입하고 있을 가능성이 높음
- 주택금융을 이용하고자 할 때 자산제약에 직면할 가능성을 생애주기별로 분석한 결과 형성기 가구(20대~30대)가 21%로 가장 높게 나타남
 - 형성기 가구(20대~30대)는 현재 수준의 주택금융 혜택을 여타 연령대에 비해 덜 받고 있을 뿐만 아니라 새롭게 주택금융을 이용하고자 하나 자산제약에 직면하여 주택 금융이용에 어려움을 겪고 있는 계층도 많은 것으로 분석됨
- 공공임대주택 거주가구는 생애주기가 진행됨에 따라 자산형성이 매우 느린 반면, 민간임대주택 거주가구는 40대까지 자산형성이 증가하다가 60대까지 일정 수준을 유지하고 70대 이후에 감소하는 경향을 보임
 - 이 같은 차이는 40대~50대 사이에 민간임대주택 거주 가구의 부동산 자산은 증가한 반면 공공임대주택 거주 가구의 부동산 자산은 증가하지 않은데 기인
 - 따라서 40대~50대 공공임대주택 거주 가구를 대상으로 매칭펀드 방식의 자활 프로그램을 도입하고 공공임대주택의 분양전환을 선별적으로 추진함으로써 공공임대주택 거주가구의 자산형성을 돕고 궁극적으로 주거소비 안정화를 도모할 수 있을 것임

5. 외국의 생애주기별 주거지원 제도

- 선진 외국에서도 어려워진 경제 여건에 따라 청년세대, 노인층 등이 주거 공간 확보에 어려움을 겪음에 따라 주택구입 자금대출 지원, 자산형성 촉진 등 다양한 형태의 주거지원 정책을 시행하고 있음

- 미국의 생애주기별 가구들에 대한 주거지원 중 가장 대표적인 것은 최초구입자와 고령계층을 위한 지원을 들 수 있음
- 대부분 청년층인 최초구입자에 대한 지원은 연방정부와 지방자치단체 지원이 있음
 - 연방정부의 경우 주로 최초주택구입자가 주택구입을 위해 대출기관에서 대출을 받을 때, 이자율, 대출금액 등에서 유리할 수 있도록 FHA에서 대출에 대한 보증을 들어 주는 것임
 - 한편, 지방자치단체들의 지원은 지방자치단체에 따라 다르지만, 금융 혜택, 세제상의 혜택, 민간대출보험 면제 혜택 및 저렴주택의 우선공급 등 다양한 혜택을 부여하고 있음
- 미국에서 주택최초구입자에 대해 정책적으로 지원하는 이유는, 무주택자가 주택을 최초로 구입하려고 할 때 여러 가지 측면에서 어려움이 있는 것이 일반적이기 때문
 - 무주택자이기 때문에 보유자산 수준이 주택보유자에 비해 낮은 것이 일반적이며 연령이 상대적으로 젊어 평균적으로 소득수준도 낮기 때문
 - 주택구입을 위한 대출을 받을 때, 상대적으로 고위험군으로 분류되어, 대출이자율, 대출금액, 초기지불(down payment) 액수 등에 있어 불리함
- 미국은 고령자에게 주택 바우처를 우선배분하고, 주택 바우처 수급자와 공공임대주택 입주자의 소득산정 시 일정액과 의료비를 공제하여 실제 지급받는 지원금을 높여주는 방식으로 고령자에게 혜택을 부여하고 있음
 - 고령자를 위한 주택의 건설 및 개량을 위해서 지원금 지급, 대출, FHA 보험 제공 등의 방법을 제공하고 있는데 특히 생활지원이 가능한 공동주택형의 임대주택에 대한 지원이 많이 이루어지고 있으며, 고령자 요양시설 또한 일부 지원을 받음
 - 프로그램에 따라 정부지원을 받기 위해서는 고령자 혹은 장애인을 위한 생활지원주택으로 건설·개량해야 하고, 고령자 요양시설이 대상에 포함되기도 함
 - 고령에 수반하는 일상생활 지원의 필요를 고려했을 때, 고령자를 위한 생활지원 공동주택이나 이보다 더 많은 서비스를 제공하는 요양시설 등에 대한 주거지원을 기존의 복지지원과 연계하여 검토할 필요가 있음

6. 환경변화와 생애주기별 주거소비 전망

- 경제적 요인 중에는 소득의 감소 및 불안정성 심화가 생애주기별 주거소비에 가장 큰 영향을 줄 것으로 보임
 - 인구사회적으로는 1인 가구의 증가와 고령화가 주요한 영향 요인임
 - 주택 시장 내부적으로는 주택가격 상승률의 둔화와 월세 비중의 증가가 주요한 영향 요인임
- 형성기 가구(20대~30대)의 주거소비는 감소하고 주거비 부담은 증가할 것으로 예상됨
 - 향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상됨
 - 장수명화로 인한 예상 수명의 증가에 따른 주거소비의 변화는 거의 없을 것으로 예상됨
 - 주택가격의 하락으로 형성기 가구(20대~30대)의 주거소비는 증가하나 성장기(40대) 이후 가구들에 비하여 증가 규모는 크지 않을 것으로 예상됨
- 성장기 가구(40대)의 경우 주거소비는 증가하되 가구당 주거비 부담도 증가할 것으로 전망됨
 - 형성기 가구(20대~30대)와 마찬가지로 성장기 가구(40대)의 경우도 향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상됨
 - 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예상됨
 - 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주거면적의 증가보다는 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것임
- 안정기 가구(50대)의 주거소비는 현재 수준보다 약간 감소할 것으로 보임

- LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 크지 않을 것으로 전망됨
 - 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예상됨
 - 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 주거 면적 증가의 형태로 나타날 것임
 - 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 향후 5년 동안은 안정기(50대) 가구의 가구당 주거비용 증가가 예상됨
- 축소기 가구(60대 이상)의 경우는 현재보다 주거소비가 감소할 것으로 예상됨
- LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 매우 작을 것으로 전망됨
 - 장수명화에 따른 주거소비의 변화는 주택과 여타 재화간의 한계소비성향의 변화가 크지 않은 이상 거의 나타나지 않을 것으로 예상됨
 - 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것임
 - 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 5년 이후부터는 축소기 가구(60대 이상)의 1인 가구 비중이 더욱 더 증가할 것으로 예상되며, 이로 인해 축소기 가구의 가구당 주거비용이 상승할 것으로 예상됨

7. 생애주기 동안의 주거소비 안정화를 위한 정책 대응 방안

- 정책방향으로는 주거복지 예산의 지속적 확충, 환경 변화를 적극적으로 수용하여 대응, 생애주기간 지원 체계의 연계, 생애주기별 수요에 부응한 맞춤형 정책 등을 제안

□ 생애주기별 정책 대응 방안

- 형성기 가구(20대~30대): 저렴주택 공급으로 직접 지원. 금융접근성 개선과 지분출자 방식의 지원으로 주택 구입을 유도. 임대주택 거주 가구를 대상으로는 정부가 지원하는 매칭펀드 형식의 저축 상품에 가입케 함으로써 금융 자산 형성 유도. 20대와 30대 가구를 대상으로 한 주거실태조사 수행.
- 성장기 가구(40대): 생애최초주택구입 요건 중 부부합산 소득 요건을 완화, 공공임대주택 거주 가구의 경우 분양전환을 통한 자연스러운 자산형성 유도. 일부 저소득 가구 중 월세에 고착화되어 있는 가구에 대한 원인 조사 및 지원.
- 안정기 가구(50대): 조기 퇴직과 연금 미수급으로 인한 일시적 주거비 부담을 완화할 수 있는 브리지론 형태의 지원
- 축소기 가구(60대 이상): 금융지원보다는 장기 동안 안정적으로 거주할 수 있는 주택의 공급, 주택연금의 다양화, 의료서비스와 연계된 주택의 공급 확대

□ 생애주기간 주거 지원 체계의 연계

- 공공임대주택 거주 가구를 대상으로 매칭펀드 형식의 저축 프로그램을 도입하여 자활을 유도하고, 제시한 저축을 성공적으로 마친 가구들에 대해서는 선별적으로 분양 전환 시 우선권을 제공
- 20대 및 30대 월세거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동 가능성이 높으므로 이들에 대해서는 LTV나 DTI 요건을 완화 적용하되 원리금 상환 조건에 대해서는 원금 분할 상환에 대해 엄격히 운용. 정부의 지분 투자로 실질적인 자가 구입 부담을 완화
- 60대 이상 월세 거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동을 기대하기 어려우므로 직접적 주거비 보조 형태로 지원
- 생애주기별 맞춤형 주거소비 설계 및 교육프로그램 운용

차 례

CONTENTS

발 간 사	i
주요 내용 및 정책제안	iii
요 약	iv

제1장 서론 1

1. 연구의 배경 및 목적	3
1) 연구의 배경	3
2) 연구의 목적	5
2. 이론적 배경	5
1) 생애주기 가설	5
2) APC(Age-Period-Cohort) 이론	6
3. 선행연구와의 차별성	7
1) 선행연구 현황	7
2) 선행연구와 본 연구의 차별성	8
4. 연구 방법	10

제2장 생애주기별 주거소비 실태 13

1. 생애주기별 소득, 자산, 주거소비 실태	15
1) 생애주기 구분	15
2) 생애주기별 주거소비 실태	17

2. 생애주기별 점유형태 변동 특성	22
1) 한국복지패널조사 상의 점유형태 변동 특성	22
2) 한국노동패널조사 상의 점유형태 변동 특성	24
3. 생애주기별 주택금융 이용 실태	26
1) 보금자리론 이용 실태	26
2) 주택금융상품 이용 실태	29
4. 요약 및 시사점	31

제3장 세대간 소득·자산 이전 실태 33

1. 세대간 소득·자산 이전 실태 분석의 의미	35
2. 주거실태조사 상의 세대간 이전 실태	35
3. 주택연금 수요실태조사 상의 세대간 이전 실태	37
1) 자녀에게 주택을 상속할 의향	37
2) 경제적 부양가구 여부 및 경제적 도움을 주는 가구	38
3) 주택연금을 이용하거나 이용하지 않으려는 이유	40
4. 요약 및 시사점	42

제4장 생애주기별 주거 안정화를 위한 정책 현황 및 평가 45

1. 생애주기별 주거소비 안정을 위한 지원제도	47
1) 주택 공급 제도	47
2) 주택금융 지원제도	50
3) 주거급여제도	53
4) 시사점	53
2. 생애주기별 주거소비 안정을 위한 지원제도의 평가	54
1) 주택금융 및 주택금융지원제도에 대한 평가	54
2) 공공임대주택 공급제도에 대한 평가	59
3) 정책평가의 요약 및 시사점	62

1. 미국의 생애주기별 주거지원제도 개요	67
2. 최초주택구입자에 대한 정책지원	68
1) 청년층 등 최초주택구입자에 대한 연방정부(HUD)의 지원	69
2) 최초주택구입자에 대한 주정부의 지원프로그램	71
3. 고령자를 위한 프로그램	73
1) 고령자만을 위한 프로그램	73
2) 고령자와 장애인을 위한 프로그램	74
3) 기존 프로그램에서의 고령자 우대사항	75
4) 역모기지 프로그램(Home Equity Conversion Program)	76
4. 외국의 생애주기별 주거지원제도 시사점	77

1. 생애주기별 주거소비 영향 요인	83
1) 경제적 요인	83
2) 인구사회적 요인	86
3) 주택 시장 요인	90
2. 주거소비 최적화 모형	94
1) 동태적 최적화 모형의 목적 및 필요성	94
2) 모형의 구축	95
3) LTV 비율 상향에 따른 생애주기별 주거소비 변화	98
4) 장수명화에 따른 생애주기별 주거소비 변화	100
5) 주택가격 하락에 따른 생애주기별 주거소비	102
3. 생애주기별 주거소비 전망	104
1) 형성기 가구의 주거소비	104
2) 성장기 가구의 주거소비	105
3) 안정기 가구의 주거소비	105
4) 축소기 가구의 주거소비	106

1. 정책방향	109
1) 주거복지 예산의 지속적 확충	109
2) 환경변화를 적극적으로 수용하여 대응	110
3) 생애주기간 지원체계의 연계	110
4) 생애주기별 수요에 부응한 맞춤형 정책	111
2. 생애주기별 정책대응방안	111
1) 형성기 가구에 대한 정책대응방안	111
2) 성장기 가구에 대한 정책대응방안	114
3) 안정기 가구(50대)에 대한 정책방안	116
4) 축소기 가구에 대한 정책대응방안	116
3. 생애주기간 주거 지원 체계의 연계	118
1) 공공주택공급과 금융지원을 연계	118
2) 원리금 분할 상환을 통한 자연스러운 자산 형성 유도	119
3) 연령별·점유형태별 특성을 감안하여 정책 지원 체계 차별화	119
4) 정책 집중 그룹의 발굴 및 맞춤형 주거지원 체계 정비	120
5) 생애주기별 맞춤형 주거소비 설계 및 교육 프로그램 운용	120
4. 재원조달의 다양화	121
1) 지분출자 방식의 도입	121
2) 연기금과 같은 장기 투자 자금의 유입을 유도	121

1. 연구의 요약	125
2. 연구의 의의 및 한계	129
참고문헌	131
SUMMARY	137

〈표 1-1〉 선행연구와의 차별성	9
〈표 2-1〉 서울 지역의 가구특성에 따른 분류기준 변화	16
〈표 2-2〉 생애주기별 소득, 자산, 주거소비	18
〈표 2-3〉 연령대별 주택 점유형태의 변화	23
〈표 2-4〉 월세 고착 가구의 주거지 이동	23
〈표 2-5〉 한국복지패널조사 월세 고착 가구의 근로소득 특성	24
〈표 2-6〉 연령별 주택금융 이용 현황	29
〈표 2-7〉 주택담보대출 원리금 상환액	30
〈표 2-8〉 생애주기별 자가 보유율의 변화	32
〈표 3-1〉 자가 가구의 주택 마련 방법	36
〈표 3-2〉 마련 방법별 주택의 시가총액	36
〈표 3-3〉 소득 원천별 가구 소득	37
〈표 3-4〉 축소기 가구의 보유주택 상속 의향	38
〈표 3-5〉 축소기 가구가 경제적으로 부양하는 세대	39
〈표 3-6〉 축소기 가구가 경제적 도움을 주는 자녀 여부	39
〈표 3-7〉 주택연금 이용 의향	40
〈표 3-8〉 주택연금 이용 의향 가구의 이용 이유	41
〈표 3-9〉 주택연금 비이용 의향 가구의 비이용 이유	41
〈표 4-1〉 공공주택 공급정책	49
〈표 4-2〉 가구 생애주기별 구입자금 재원별 분포	55
〈표 4-3〉 가구 생애주기별 임차자금 재원별 분포	56
〈표 4-4〉 유동성 제약 가구의 연령별/지역별 분포	57
〈표 4-5〉 이사계획 중인 가구의 예상 LTV 및 자산제약 가구 분포	58
〈표 4-6〉 민간임대주택 거주가구와 공공임대주택 거주가구의 연령별 주거소비 비교	59
〈표 5-1〉 미국 최초주택구입자의 연령, 결혼여부, 가족원수	68
〈표 6-1〉 모수들의 정의와 수치	97
〈표 6-2〉 ρ_y 및 σ_y 추정 결과	98
〈표 7-1〉 생애주기별 자산 형성 지원 체계의 차별화	115
〈표 7-2〉 생애주기별 맞춤형 주거지원정책	117

그림차례

〈그림 1-1〉 연구 흐름도	11
〈그림 2-1〉 2006~2014년 사이의 자산, 부채의 변화	20
〈그림 2-2〉 2006~2014년 사이의 소득, 주거소비의 변화	21
〈그림 2-3〉 연령대별·초기 점유형태별 자가 구입 확률	25
〈그림 2-4〉 보금자리론 가입자 연령군의 변화	26
〈그림 2-5〉 보금자리론 연령군별 평균 대출잔액	27
〈그림 2-6〉 보금자리론 연령군별 평균 원리금상환액	27
〈그림 2-7〉 보금자리론 연령군별 평균 LTV	28
〈그림 2-8〉 보금자리론 연령군별 평균 DTI	28
〈그림 4-1〉 일반가구와 공공임대주택 거주가구의 순자산	60
〈그림 4-2〉 민간임대주택 거주가구와 공공임대주택 거주가구의 순금융자산	61
〈그림 4-3〉 민간임대주택 거주가구와 공공임대주택 거주가구의 부동산자산	62
〈그림 6-1〉 국민소득 및 경제성장률	84
〈그림 6-2〉 주요 금리들의 변동 추이	85
〈그림 6-3〉 소비자물가 및 소비자물가 상승률	86
〈그림 6-4〉 연령대별 1인 가구의 성비 변화	87
〈그림 6-5〉 1인 가구 증가 추이	88
〈그림 6-6〉 실업률 및 청년실업률	89
〈그림 6-7〉 주택매매가격지수	91
〈그림 6-8〉 2016년 상반기 주택연금 가입자 증가율	92
〈그림 6-9〉 LTV 변화에 따른 연령대별 금융 및 주거소비	99
〈그림 6-10〉 LTV 변화에 따른 연령대별 자가 보유율	100
〈그림 6-11〉 장수명화에 따른 연령대별 금융자산 및 주거소비	101
〈그림 6-12〉 장수명화에 따른 연령대별 자가 보유율	101
〈그림 6-13〉 주택가격 하락에 따른 생애주기별 금융자산 및 주거소비	102
〈그림 6-14〉 주택가격 하락에 따른 생애주기별 자가 보유율	103
〈그림 6-15〉 주택가격 하락에 따른 생애주기별 주택이외 재화의 소비	104

서론

01 연구의 배경 및 목적	03
02 이론적 배경	05
03 선행연구와의 차별성	07
04 연구 방법	10

본 장에서는 연구의 배경 및 목적 등을 서술하고, 본 연구의 배경이 되는 기본 이론을 소개하며, 연구를 위한 방법론 등을 정리하였다. 본 연구의 배경이 되는 기본 이론은 소비의 생애주기설이라고 할 수 있다. 즉 각 개인들은 생애주기 동안의 총 효용을 극대화하기 위하여 소비를 가급적 평탄화하고자 한다는 것이며, 이 같은 견해는 주거소비에도 동일하게 적용된다.

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

최근 주택시장을 둘러싼 사회·경제적 여건이 과거에 비해 크게 달라지고 있다. 인구 증가율이 감소하여 2010년 0.46% → 2020년 0.28% → 2031년 마이너스 성장할 것으로 전망된다. 가구 증가율도 2010년 1.8% → 2020년 1.2% → 2035년 0%로 전망된다. 총가구 대비 1~2인 가구비율은 2010년 35% → 2010년 48% → 2020년 58.5%로 증가할 것으로 전망된다. 인구 고령화가 지속되어 65세 이상 인구의 비중이 2000년 7.3% → 2010년 11.3% → 2020년 15.7%로 증가할 것으로 전망된다.

1차 베이비부머(1955~1963년생)의 은퇴가 본격화 되고 있다. 2010년 이후 주택보급률은 100%를 상회하여 주택의 양적인 부족 문제는 완화되었다. 경제성장률은 1999~2008년 연평균 5.5% → 2009년 이후 연평균 3% 수준으로 감소하였다. 1998년 외환위기 이후 비정규직 양산, 청년실업 증가와 더불어 결혼 적령기도 늦어지고 있다. 그리고 도시화의 급진전, 가구분화, 평균수명 증가 등으로 과거 부모세대들이 자녀세대에게 자산을 이전하던 패턴이 달라지고 있다.

주택시장의 여건 변화에 따라 가구의 주택수요 및 소비패턴도 변화하고 있으며 향후

지속적인 변화가 예상된다. 인구 및 가구 증가율 둔화, 경제성장률 둔화, 베이비부머 은퇴 등으로 주택수요가 크게 감소(2000년대 연간 50만호 → 2010년대 연간 40만호)할 전망이다. 제2 차 장기주택종합계획(2013~2022년)에서는 연간 39만호 내외로 추정할 바 있다. 1~2인 가구비율 증가로 과거 중대형 주택 선호에서 현재는 중소형 주택 선호가 증가하고 있다. 주택가격 상승률은 2000~2010년 연평균 5.1% → 2011~2015년 연평균 2.7%로 낮아졌다. 경제성장률 둔화, 비정규직 증가, 청년층 일자리 감소, 만혼 등으로 주택수요 패턴이 자가주택 → 전세주택 → 월세주택 등으로 이동하고 있다. 국토연구원 설문조사 결과 자가주택 선호비율이 2010년 90.7% → 2013년 77.3%로 감소하였다.

특히 이러한 변화는 가구의 생애주기에 변화를 가져오고 생애주기별 주택소비패턴에도 변화를 초래할 것으로 예상된다. 경제성장률 둔화, 비정규직 증가, 청년층 일자리 감소 등으로 가구형성기가 과거에 비해 늦어지고 소득 발생기간도 짧아졌을 것으로 예상된다. 만혼, 고령화 등의 영향으로 2010년 기준 1인가구 비중이 총가구의 약 1/4에 달함에 따라, 가구형성기와 가구축소기의 1인 가구 비중이 크게 증가하여 이 시기의 주택소비패턴에 상당한 변화가 예상된다.

소득이 정점이 되는 시기(가구성장기 또는 가구안정기)도 변화가 예상된다. 부모세대로부터 자산이전의 시기가 생전에서 사후로 변화해 감에 따라 생애주기별 주택자산 보유형태도 달라질 것으로 예상된다. 이러한 변화를 고려할 때 과거 소득중심으로 분석했던 생애주기별 주택수요 패턴을 자산까지 포함한 분석이 필요하다.¹⁾ 즉, 생애주기별 주택유형, 점유형태, 주택규모, 주거입지 등에서 변화가 예상된다. 이와 같이 주택시장 여건과 주택수요 및 소비패턴이 변화하고 있으나 기존의 연구 및 정책들은 이를 반영하고 있지 못하고 있다.

생애주기별 주택수요를 다룬다하더라도 특정 시점의 횡단면자료를 이용하여 분석함으로써 주택시장 및 여건변화까지 면밀하게 반영하지 못하고 있다. 주택정책도 소득수준, 신혼부부 특별공급, 고령자 특별공급 등 생애주기 일부를 반영한 정책은 있으나 생애주기 전체를 고려한 주택정책은 없는 실정이다. 임대주택 공급 정책의 경우, 임대주택을 건설하여 제공하는 데 집중하고 있어, 임대주택 거주자가 거주 기간 동안 안

1) 이수옥 외(2015)에서도 외환위기 이후 청년층 주거소비에 자산의 영향력이 증가한 것으로 나타남

정적으로 자산을 형성해 가고 있는지, 임대주택 거주 기간 종료 후 새로운 주거로의 이동은 어떻게 이루어지고 있는 지 등에 대한 모니터링이 이루어지고 있지 못하다. 또한 월세 비중의 증가로 많은 청년층들이 월세에 거주하고 있는데 이들 중, 전세를 원함에도 불구하고 전세를 구하기 힘들어 월세로 거주하고 있는 가구들의 경우, 전세 자금으로 충당할 금액을 금융 자산으로 축적하고 있는지, 아니면 생활비로 충당하고 있어 순조로운 자산 축적이 이루어지고 있지 못한 지 등에 대한 모니터링도 이루어지고 있지 않다. 따라서 생애주기별로 차별화된 주거소비 특성과, 생애주기간 자연스러운 주거소비의 연계를 도울 수 있는 방안 등을 마련하고자 한다.

2) 연구의 목적

본 연구의 목적은 주택시장 여건변화를 면밀히 파악하고, 이에 따라 주거소비와 관련하여 가구의 생애주기를 어떻게 구분할 것인지를 검토하고, 재구분된 생애주기별 주거소비패턴을 분석하는 것이다. 주택시장 여건변화를 검토하여 주택수요 및 소비패턴과 연계하여 가구의 생애주기를 구분하고, 생애주기별 소득자산 구조와 주거소비패턴을 분석하여, 생애주기별 현행 주택정책의 실태를 파악하고 문제점을 도출하고, 생애주기별 주택정책과 관련된 외국의 주택정책 사례를 검토하여, 이를 바탕으로 가구의 생애주기별 주거소비 안정화를 위한 정책방안을 도출하는 데에 그 목적이 있다. 즉, 가구의 생애주기별로 공공주택 공급, 주택세제, 주택금융(전세자금 및 구입자금 지원, LTV & DTI 차등화, 주택자금 상환방식의 차등화, 주택연금 등) 등에서 정책 방안을 제시하고자 한다.

2. 이론적 배경

1) 생애주기 가설

MBA(Modigliani, RE. Brumberg, A. K. Ando)의 생애주기가설에 의하면 사람들은 잔여의 생애를 염두에 두고 소비계획을 수립한다는 가정 하에 소비자의 생애와 소득

및 소비의 행태를 밝힌 바 있다. 사람들의 소득은 장년기에 비해 청년기와 노년기에 상대적으로 낮다. 소득에 비해 소비는 비교적 안정적인 패턴을 보이므로 청년기에는 부채를 지다가 장년기에는 부채를 갚고 노년기 소비를 위해 저축을 한다.

생애주기가설에서는 ① 소비자의 효용은 현재의 소비수준에 의해서 뿐만 아니라 미래 일정기간 기대되는 소비수준에 의해서도 영향을 받는다. ② 미래 일정기간 동안 기대되는 소비(c)는 미래 일정기간 동안 기대되는 소득수준에 의해서 영향을 받는다. ③ 미래 일정기간 동안 기대되는 소득은 근로소득(I_l)과 재산소득(I_a)으로 구성된다고 가정한다. 따라서 소비는 근로소득과 재산소득의 함수, 즉 $c = f(I_l, I_a)$ 이며, 소비는 단기적으로는 근로소득에 의해서, 장기적으로는 재산소득에 의해서 주로 영향을 받는다고 제시하고 있다.

2) APC(Age-Period-Cohort) 이론

주거소비에 영향을 미치는 인구사회학적 요인은 크게 세 가지로 분류된다. 연령(age)과 시기(period), 그리고 세대(cohort)에 의해 결정된다는 견해이다. 특정 시기의 주거소비만을 놓고 보면, 특정 시기의 주거소비는 연령(age, 생애주기)요인과 세대(cohort) 요인의 합으로 결정된다는 것이다.【period = age + cohort】²⁾

연령에 따라 주거소비 패턴이 나타난다는 것은 곧 생애주기가설이다. 즉 청년기에서 장년기로 갈수록 주거소비가 증가하다가 노년기에 이르면 감소한다는 것이다. 그런데 동일한 연령대라고 하더라도 경험한 시대적 배경이 다르면 주거소비도 달라진다는 것이 바로 세대효과이다. 가장 대표적인 세대효과는 바로 베이비부머 효과이다. 이 연구에서는 연령효과, 즉 생애주기에 따른 주거소비 패턴에 초점을 맞추되, 세대효과는 소득 및 자산의 이전이라는 측면에서 접근하도록 한다.

2) 이창무, 한제선 2015.

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

선행연구는 생애주기별 주거소비와 주거부담에 관한 연구와 특정 생애주기의 주거 문제와 정책방안에 관한 연구로 구분된다. 여유진 외(2015)은 『국민생활실태조사』³⁾를 활용하여 생애주기별 소득·재산·소비 실태에 대한 분석을 수행하였으며 장년부와 두 자녀로 이루어진 가구에서 소득과 재산이 모두 가장 많은 것으로 나타났다. 전반적으로 소득과 재산의 ‘동행화’(同行化) 현상의 심화되고 있으며 소득과 재산 모두에서 독신청년가구와 청년부부간의 격차가 확대되고 있어서 청년가구 내에서 분화가 나타나고 있다. 결혼과 주택 구입여부가 청년층 내부 격차 및 현재 청년 세대의 향후 격차 확대와도 연결될 가능성이 있으며 소득뿐만 아니라 주택과 자산 형성 차원에서의 대안 마련 필요성을 시사해준다.

송준혁, 김영일(2013)은 ‘주택시장과 생애주기별 가구의 소비 및 자산 결정’에서 가구주 연령대별 금융자산과 주택자산의 분포를 분석(노동패널 이용)하였다. 금융자산은 30대에 정점을 이루고 주택보유율은 40~50대에 가장 높은 것으로 나타남. 부채비율은 주택보유율이 높은 40~50대에서 가장 높다. 연령대별 주택 보유에 차이가 있으며 확장적인 금융정책으로 연령대별 주택보유의 차이를 완화할 수 있음을 보였다.

김경휘(2009)⁴⁾는 근로빈곤 가구를 대상으로 주거의 상향이동에 영향을 미치는 요인을 도출하였다. 주거의 상향이동은 월세→전세, 전세→자가와 같은 형태의 점유형태 변화가 있으면서 여전히 최저주거기준을 만족시키는 경우로 정의하였다. 영구임대주택과 공공임대주택 공급 제도는 근로빈곤가구의 주거 상향이동에 긍정적인 효과 있는 것으로 나타났다. 그 중에서도 특히 영구임대주택 공급제도의 효과가 큰 것으로 나타남. 이는 근로빈곤가구의 대부분이 노년층이고 장기간 거주할 수 있는 조건을 제공하였기 때문에 나타난 결과로 보인다. 또한 주택금융 지원 제도 중에서는 전세자금지원 제도가 주거의 상향이동에 긍정적인 효과가 있는 것으로 나타났다.

3) 한국보건사회연구원, 2003, 2005, 2009, 2011

4) 김경휘(2009), pp.149-179

이수옥외(2015) 「저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구」는 청년층의 고용과 소득 변화가 주거소비에 미치는 영향에 대한 코호트효과 분석 등을 통해 청년층의 주거비부담능력 변화를 전망하였다.

천현숙 외(2015)는 가구주 연령별로 주거점유형태와 주거소비 차이 등을 분석하였다. 세대간, 세대내 주거소비양상 변화를 살펴보고 부모의 경제적 도움이 자산형성에 미치는 영향에 대해 분석하였다. 자산기반 주거복지에 초점을 두고 있다.

2) 선행연구와 본 연구의 차별성

기존 연구들은 특정 생애주기를 대상으로 연구를 수행하였다. 이에 비해 본 연구에서는 생애주기 전체를 통시적으로 분석하고자 한다. 생애주기 전체에 걸친 소득의 흐름, 자산 축적의 흐름, 주거소비의 흐름 등을 분석하고자 한다. 자산의 이전과 관련하여서는 세대간의 이전을 다루었다.

주택금융 및 주택공급 제도 등 주거지원제도들이 생애주기별 주거소비에 미치는 영향과 이를 근거로 한 생애주기별 주거소비 안정화 방안을 도출하였다. 외국사례 분석에 있어서도 기존 연구들이 주로 특정 생애주기에 초점을 맞춘데 비해, 이 연구에서는 전 생애주기를 망라하여 외국의 주거지원정책을 분석하고 시사점을 도출하였다.

표 1-1 선행연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1 - 과제명: 베이비붐세대의 은퇴후 주거안정을 위한 정책방안 연구 - 연구자: 천현숙(2011) - 연구목적: 베이비붐세대 은퇴로 인한 주거소비 측면의 문제점 점검 및 주거소비 전망을 통한 정책방향 제시	- 선행연구 문헌검토 - Mankiew and Weil 모형을 이용한 수요 전망 - 주택수요 탄력성 추정	- 베이비붐세대의 향후 주거수요 전망 - 베이비붐세대 주거안정 관련 문제점 - 베이비붐 세대 은퇴에 대비한 정책 방안
	2 - 과제명: 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용 방안 - 연구자: 배순석(2014) - 연구목적: 주거비 및 주거비부담능력을 정의하고 부담 실태를 평가하여 정책적 활용방안을 제시	- 주거비 구성 항목에 대한 점검 - 외국사례 연구 - 소득계층별·생애주기별 주거비 부담실태 분석 - 소득대비 주거비율, 잔여소득평가 방식의 도입 및 주거비부담능력 평가	- 비율측정방식, 잔여소득평가방식, 행태적(주관적)방식의 주거비부담능력과 부담기준제시 1~2분위와 60세 이상 가구의 주거비과도부담 비중이 높음 - 주거복지 대상 가구의 선정 및 지역별 부담능력평가 지수를 도입하여 정책적으로 활용
	3 - 과제명: 노후소득보장을 위한 거주주택 유동화방안 선택조건 비교 - 연구자: 김대진, 최막중(2014) - 연구목적: 부분매각, 전세임차, 주택연금, 부분임대 등 은퇴가구의 주택유동화 방안 중 선호 대안 및 시사점 도출	- 유동화 방안별 현금 및 자산가치, 주거효용에 대한 이론적 모형 설정 - 이자율과 주택가격 상승률에 대한 시나리오 설정 - 시나리오별 시뮬레이션 수행	- 은퇴가구의 노후소득보장을 위한 주택유동화 대안의 설정 - 기대여명 동안의 자산가치와 효용가치의 흐름을 도출 - 전세임차와 주택연금이 선호되며, 주택가격 상승 기대 감소를 고려하면 주택연금이 가장 선호됨
	4 - 과제명: 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구 - 연구자(2015): 이수욱·김태환·황관석·변세일·이형찬 외 - 연구목적: 청년층의 주택점유형태 결정에 영향을 미치는 주요변수들의 변화를 비교 분석하고 주거소비 결정 요인을 분석	- 문헌 연구 - 패널자료 분석 - GIS공간분석 - 외부전문가 협동연구	- 고용과 소득 변화로 주거소비 감소 - 월세비중 증가로 주거비 증가 - 금융위기 이후 소득 영향력 감소하고 자산 영향력 증가 - 장기주택마련저축 제도임, 주택대출이자 납부보험 도입 등을 제안
	5 - 과제명: 세대간·세대내 주거소비 특성 변화에 대응한 정책방안 연구 - 연구자(2015): 천현숙·박천규·이윤상 - 연구목적: 세대간·세대내 현안에 대한 본질을 파악한 정책방안 도출을 위한 주거소비특성 변화 분석	- 문헌 연구 - 주거실태조사 - 실거래데이터 - 노동패널 2단계 프로빗 모형	- 세대간·세대내 주거소비특성 변화에 대한 이론 및 선행연구 고찰 - 주택가격 상승기와 안정기로 구분하여 세대간·세대내 주거소비 양상 변화에 대한 분석 - 임차의 자가전환 비율이 감소, 40대 이상에서 상대적으로 감소폭이 큼 - 가격 상승기 자본이득은 40대 이상에서 향유 - 안정기의 자본이득은 연령별로 평준화 - 주택구입비용 도움 받는 비율 20~30대가 높고 이후 연령대에 서는 크게 낮아짐 2006년에 비하여 2012년에 도움받는 비율 높아짐

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
6	• 과제명: 생애최초 주택구입가구의 특성분석 및 정책시사점 • 연구자(2015): 이윤상 • 연구목적: 생애최초 주택구입자의 가구특성과 구입주택 특성이 생애최초 주택구입에 걸리는 기간에 미치는 영향을 분석	• 문헌 연구 • 주거실태조사 분석 • 모수적 비례위험모형 • 비모수적 콕스(Cox) 비례위험모형	• 자가보유촉진정책 중에서 주택구입자금대출은 증가, 공공임대주택 분양전환실적은 감소 • 생애최초 주택구입에 걸리는 기간에 영향을 미치는 변수로는 가구주 나이, 대졸이상 학력, 결혼 여부, 향상 및 경상소득, 부모나 친지로부터의 무상지원, • 가구주 나이가 많고 대졸이상 학력 가구의 자가선택도가 높으므로 정책집중그룹으로 삼고 모니터링 • 비례위험모형을 이용하여 각 변수들이 생애최초주택구입에 걸리는 기간에 미치는 영향을 분석
본연구	• 과제명: 생애주기별 주거소비특성을 반영한 주택정책과제 연구 • 연구목적: 본 연구는 생애주기별 주거소비 특성을 분석하고, 생애주기별 주거소비 안정화를 위한 정책방안을 제시하는 것을 목적으로 함	• 선행연구 검토 • 외국사례 연구 • 기본통계 분석 • 자문회의 • 설문조사 • 협동연구	• 이론적 배경 • 외국의 세대간 주택금융 중개 등 생애주기별 주거지원제도 • 세대간 주거소비 및 자산 이전 행태 분석 • 주요 환경변화에 대한 주거소비 행태 변화 전망 • 생애주기별 주거소비 안정화를 위한 정책대응 방안

송준혁, 김영일(2013) 등 자산 축적과 주거소비를 다룬 기존의 이론 모형 연구들이 존재하나, 자가/전세/월세 등 점유형태 등 주택시장의 특성을 충분히 반영하지 못하였다. 따라서 본 연구에서는 기존의 모수를 최근의 상황에 맞게 수정하고 장수명화와 LTV완화 효과, 그리고 주택가격의 하락에 따른 효과가 생애주기별 주거소비에 어떤 영향을 주는지를 분석하였다.

4. 연구 방법

문헌연구를 통하여, 생애주기구분 및 환경변화 관련 선행연구, 연구방법 고찰, 그리고 생애주기별 주거지원 정책 고찰 등을 고찰하였다.

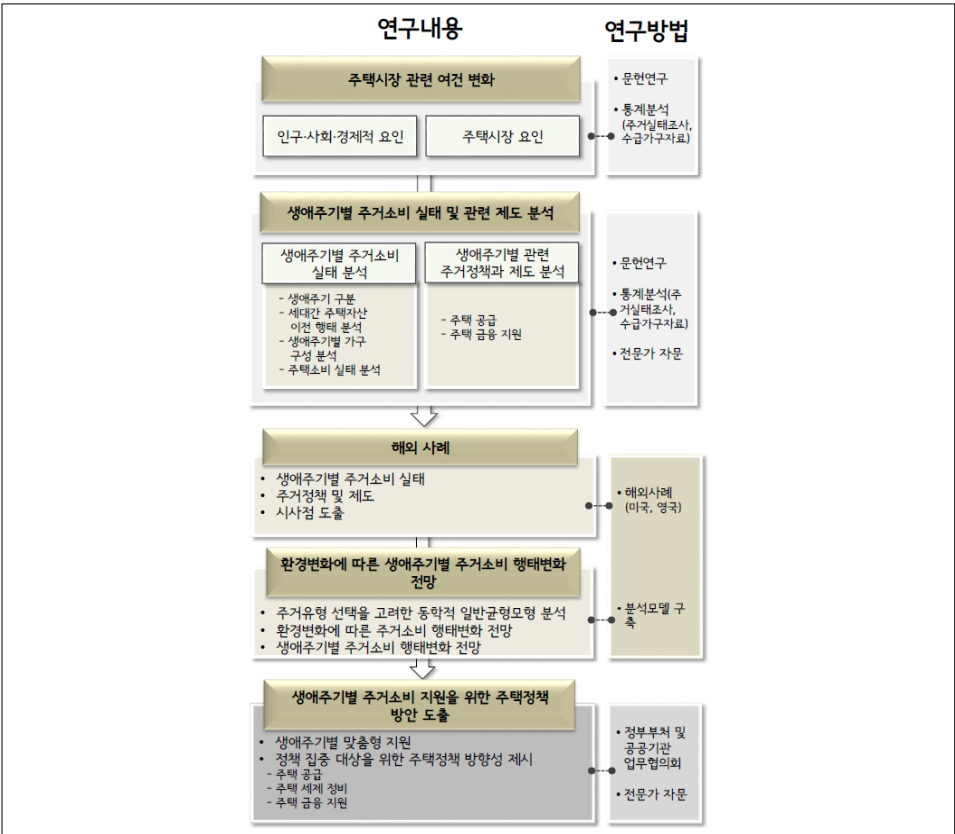
통계분석을 이용하여 생애주기별 주거소비 실태를 분석(주거실태조사, 노동패널 등

이용)하였다. 이 밖에도 보금자리론 및 주택금융수요 실태조사, 주택연금수요실태조사 등 다양한 통계자료에 대한 기술적 분석을 수행하였다. 또한 공공임대주택 거주가고와 민간임대주택 거주가구의 특성 비교, 그리고 자산제약에 직면할 가능성이 높은 가구의 특성 분석 등 다양한 통계적 접근을 시도하였다.

전문적인 분석을 위하여 원고청탁을 수행하였다. 미국의 생애주기별 주거지원 정책과 관련 시사점, 주택연금 수요실태 및 이의 정책적 시사점, 그리고 동태적 일반균형모형을 통한 생애주기별 주거소비 행태 분석 등에 대하여는 관련 전문가에게 원고를 의뢰하여 보다 심층적인 분석이 이루어지도록 하였다.

학계 전문가, 중앙 및 지자체 공무원, 실무 관계자 등이 참여하는 연구협의회 및 자문회의의 개최를 개최하여 관련 전문가들의 의견을 수렴하였다.

그림 1-1 연구 흐름도



CHAPTER 2

생애주기별 주거소비 실태

01 생애주기별 소득, 자산, 주거소비 실태	15
02 생애주기별 점유형태 변동 특성	22
03 생애주기별 주택금융 이용 실태	26
04 요약 및 시사점	31

생애주기별 주거소비 실태

본 장에서는 생애주기별 주거소비 실태를 분석하고 이로부터 관련된 문제점들을 도출하였다. 이를 위해 생애주기 구분 방법을 제시하였다. 그리고 생애주기 구분 방법에 의해 가구들의 소득, 자산, 소비, 그리고 주거소비 실태를 분석하여 봄으로써 생애주기별 주거소비 특성을 분석하였다.

1. 생애주기별 소득, 자산, 주거소비 실태

1) 생애주기 구분

현행 주거지원 프로그램은 가구소득을 중심으로 편성되어 있으나, 동일 소득수준이더라도 가구의 생애주기에 따라 가구원수, 점유형태, 주택유형, 주거소비면적이 상이하다. 주택관련 가구의 생애주기는 일반적으로 가구형성기, 가구성장기, 가구안정기, 가구축소기로 구분되며, 생애주기별로 가구특성과 주택수요 패턴이 상이하므로 주택 공급, 주택금융정책, 주거복지 등 주거지원 정책도 차별화가 필요하다.

박천규 외(2009)에 의하면 가장 대표적인 구분 기준은 가구주 연령에 따른 구분이며, 이 외에도 자녀 연령, 혼인 상태, 학업단계, 가족의 규모 변화 등이다.

천현진, 이연숙(2007)은 가구생애주기를 가족생활주기로 표현하였다. 경제적인 관점뿐만 아니라 사회적인 관점, 그리고 인간발달이론에서의 가구생애주기 구분과 관련된 이론도 제시하였다. 대표적으로 주부의 결혼만족도, 가족의 갈등, 부모와 자녀간의 관계 등도 가구생애주기를 구분하는 중요한 요인이 될 수 있음을 지적하였다. 자녀 연령과 가구주 연령을 기준으로 가구생애주기를 구분하되 최종적으로는 가구생애주기에 매칭시키는 방식을 택하였다.

배순석, 김민철(2013)에서는 가구형성-출산양육기(25세 이상 35세 미만), 자녀초등

교육기(35세 이상 43세 미만), 자녀 중고등교육기(43세 이상 48세 미만), 자녀 성인기(48세 이상 60세 미만), 그리고 노년기(60세 이상)로 구분하였다.

표 2-1 서울 지역의 가구특성에 따른 분류기준 변화

2000년 대비 2005년				2005년 대비 2010년			
Depth1	Depth2	Depth3	소계	Depth1	Depth2	Depth3	소계
~30세			-3,320	~32세			-29,991
31 ~49세	대학이하		-111,501	33~53세	대학이하		-96,698
	대학교	1인	42,556		대학교	1인	29,440
		2~3인	63,653			2~3인	36,775
		4인이상	28,882			4인이상	-33,370
	대학원 이상	1인	10,271		대학원 이상	1인	11,369
		2~3인	19,077			2~3인	23,667
		4인이상	4,820			4인이상	10,077
50세~	중학교 이하	1인	34,165	54세~	중학교 이하	1인	33,643
		2~4인	46,897			2~4인	30,299
		5인이상	-13,802			5인이상	-12,112
	고등학교, 대학	1인	20,313		고등학교, 대학	1인	27,068
		2~4인	93,300			2~4	83,141
		5인이상	-13,514			5인이상	-3,665
	대학교 이상	1인	9,035		대학교 이상	1인	10,457
		2인,6인이상	27,621			2인	21,628
		3~5인	45,642			3인이상	28,417
합 계				합 계			
			304,095				170,145

자료: 조만, 손재영 외 2013, p120.

조만, 손재영 외(2013)에서는 의사결정나무 방식을 이용하여 가구 및 주택 특성을 몇가지 범주로 구분하는 과정에서 가구주 연령도 포함하여 분석한 바 있다. 이들의 연구 결과 가구주 연령은 30세 미만, 30~49세, 50세 이상과 같이 비교적 큰 묶음으로 분류되었다.

여유진(2016)에서는 청년단독가구(35세 미만), 청년부부가구(이하 가구주 45세 미만), 청년부부+1자녀가구, 청년부부+2자녀가구, 장년부부+1자녀가구(이하 가구주 45세 이상 65세 미만), 장년부부+1자녀가구, 장년부부가구, 노인부부가구, 노인단독가구(<75), 노인단독가구(>=75), 한부모가구, 기타가구로 구분하였다.

이상의 다양한 구분방식에도 불구하고 최근에 1인가구가 급격히 증가함에 따라 가족형성과 가구의 생애주기를 대응시키기가 어렵게 되었다. 또한 생애주기별 가구의 특성

을 분석함에 있어서 원시자료를 구득하기 어려운 통계들의 경우 대부분 10세단위로 결과를 발표하고 있다. 따라서 여기서는 기본적으로 10세 단위의 생애주기구분 방식을 택하여 분석하였다.

10세 단위의 생애구분의 경우 생애주기별 주거소비특성을 좀 더 세분하여 관찰할 수 있다는 장점이 있으나 각각의 생애주기에 맞는 정책을 제안하기에는 어려움이 있다. 따라서 10세, 혹은 20세 단위로 묶어서 정책방안을 제시하였다. ①【가구형성기(20대 ~30대) → 가구성장기(40대) → 가구안정기(50대) → 가구축소기(60대 이상)】, 그리고 필요에 따라 20대와 30대, 60대와 70대 이상에 대하여 구분하여 실태 및 정책 방안을 제시하였다.

2) 생애주기별 주거소비 실태

(1) 분석의 개요

주택총조사, 한국노동패널조사, 주거실태조사, 그리고 복지패널조사 등을 모두 분석해 본 결과 생애주기별 소득·자산·주거소비 특성을 가장 잘 반영해 주는 조사자료는 한국노동패널조사인 것으로 나타났다. 따라서 한국노동패널조사 자료를 이용하여 소득·자산·주거소비 특성을 분석하였다.

그간 가구생애주기별 주거소비가 구조적인 변화를 보이지 않았는지를 파악하고, 부동산 경기에 따라 생애주기별 주거소비 특성이 다른 양상을 보일 수 있음을 감안하여 2006년과 2014년을 비교 분석하였다. 부동산 가격이 상승하던 2006년과 안정된 시기인 2014년을 비교 분석하였다. 2006년은 주거실태조사 상의 최초 조사 시점이기도하며, 2014년은 최근의 상황을 반영하는 시점이다.

한국노동패널조사를 이용하여 다음의 정의에 의하여 각 항목을 산출하였다.

- 금융자산 = 은행예금 + 주식, 채권, 신탁 + 저축성 보험 + 아직 타지 않은 계 + 개인적으로 다른 사람에게 빌려준 돈 + 기타 + 임차인의 임대보증금
- 부채 = 금융기관 부채 + 비금융기관 부채 + 개인적으로 빌린 돈 + 전세금 임대보증금 + 부어야 할 계 + 기타
- 원리금 상환액 = 각 부채 항목별 원금과 이자상환금

- 부동산자산 = 거주주택 외 부동산 + 부동산 타인 임대 + 부동산 임차
- 순 자산 = 금융자산 - 부채 + 부동산자산
- 소비 = 월 평균 생활비 × 12
- 근로소득 = 임금이나 봉급, 자영업 소득 등

부동산 자산 항목에서 자산규모를 ‘잘 모르겠다’로 응답한 가구의 경우 근사치 범위의 중간값을 사용하였다. ‘잘 모르겠다’ 응답 후 1억 원~2억 원 미만 선택 시 1억5천만 원으로 계산하였다.

(2) 생애주기별 소득, 자산, 주거소비

먼저 10대 기준으로 생애주기별 주거소비 특성을 분석하면, 다음과 같다. 2014년 한국노동패널조사에 따르면, 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가하다가 70대 이상에서 감소하였다. 여기서 주거면적은 가구당 주거면적으로 가구원수를 고려하지 않았다.

표 2-2 생애주기별 소득, 자산, 주거소비

(단위: 만원, m²)

	20대	30대	40대	50대	60대	70대 이상
금융자산	2,618.5	6,295.5	6,927.0	5,687.8	6,150.0	3,115.9
부동산자산	4,363.3	13,971.0	21,312.0	26,783.2	32,363.9	23,185.5
부 채	995.8	2,895.9	5,318.9	5,994.7	6,949.0	1,946.2
원리금상환액(연)	62.3	228.2	345.3	259.0	198.3	42.7
순자산	5,867.6	17,362.4	22,817.7	26,290.7	31,492.8	24,021.1
소 비(연)	1,527.8	2,580.1	3,510.6	3,614.6	2,473.7	1,383.7
근로소득(연)	2,071.3	4,110.9	4,849.1	5,166.2	3,035.7	717.2
주거면적	49.5	74.9	87.8	95.4	104.3	101.0

자료: 한국노동패널조사 2014.

금융자산, 원리금상환액은 40대에 정점을 이룬 후 감소하였다. 소비, 근로소득은 50대에 정점을 이룬 후 감소하였다. 부채, 부동산자산, 순자산은 60대에 정점을 이룬

후 감소하였다.

근로소득은 50대까지 증가하나 60대에 들어서면서 급격한 감소를 보인다. 반면 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가하고 있어 양자간에 불일치가 발생하고 있다. 60대 이후의 소득감소 자체가 중요한 문제요인이 될 수 있으며, 이와 함께 주거소비와 소득 간에 생애주기 상 불일치가 발생한다는 점도 정책적으로 고려되어야 할 사항임을 확인할 수 있다. 40대에 본격적인 내집 마련이 시작되고 60대까지 거주 면적을 늘려가는 경향을 보이고 있다.

(3) 생애주기별 소득, 자산, 주거소비의 구조 변화

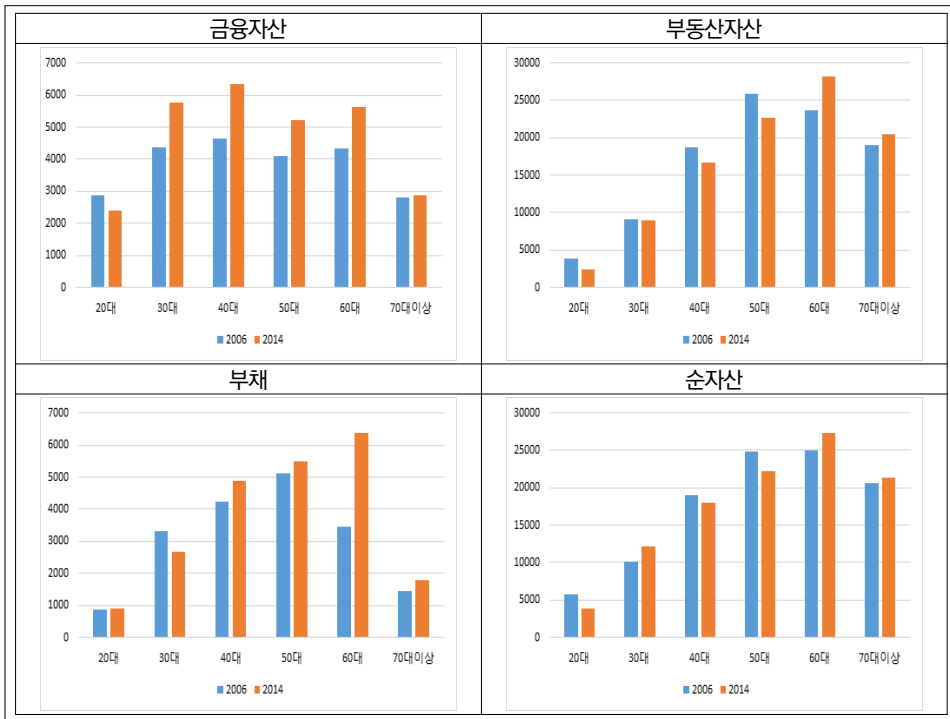
2006년과 2014년 사이 금융자산의 생애주기별 축적 패턴은 유사한 패턴을 보이고 있다. 성장기에 정점을 이루고 그 이후에 감소하는 동일한 구조를 보이고 있다. 2014년에 전 생애주기에 걸쳐 금융자산의 축적 규모가 증가하는 추세적인 변화를 보인다. 이와 같은 금융자산의 규모가 추세적인 증가를 보임에도 불구하고, 20대의 금융자산은 2006년에 비해 2014년에 오히려 감소하였다. 또한 70대 이상의 금융자산은 2006년과 2014년 사이에 미미하게 증가하는 데 그쳤다.

부동산자산의 생애주기별 구조는 2006년과 2014년 사이에 구조적인 차이를 보이고 있다. 2006년에는 50대까지 부동산자산이 증가하다가 그 이후에 감소하는 패턴을 보인다. 반면, 2014년에는 60대까지 부동산자산의 규모가 증가하다 70대 이상에서 감소하는 구조를 보이고 있다.

구조적인 변화뿐만 아니라 추세적인 측면에서도 금융자산과는 다른 양상을 보이고 있다. 60대 이상에서만 부동산 자산이 증가하고 나머지 연령대에서는 오히려 감소하는 경향을 보이고 있다.

2006년과 2014년 사이에 20대 가구는 금융자산과 부동산 자산 모두 감소하였다. 30대 가구는 금융자산은 증가하였으나 부동산자산은 정체를 보이고 있다. 40대 가구와 50대 가구는 금융자산은 증가하였으나 부동산자산은 감소하였다. 60대 이상 가구는 금융자산과 부동산자산이 모두 증가하였다. 이와 같이 각 생애주기별로 2006년과 2014년 사이에 자산구조의 변화에 있어 차이를 보이고 있다.

그림 2-1 2006~2014년 사이의 자산, 부채의 변화



부채의 구조는 부동산자산과 비슷한 특성을 보이고 있다. 2006년에는 50대에 정점을 형성한 반면, 2014년에는 60대에 정점을 형성하고 있다. 60대의 부채가 크게 증가한 점이 특징적이다. 그리고 30대의 부채 규모가 감소한 점도 특징적인 부분이다.

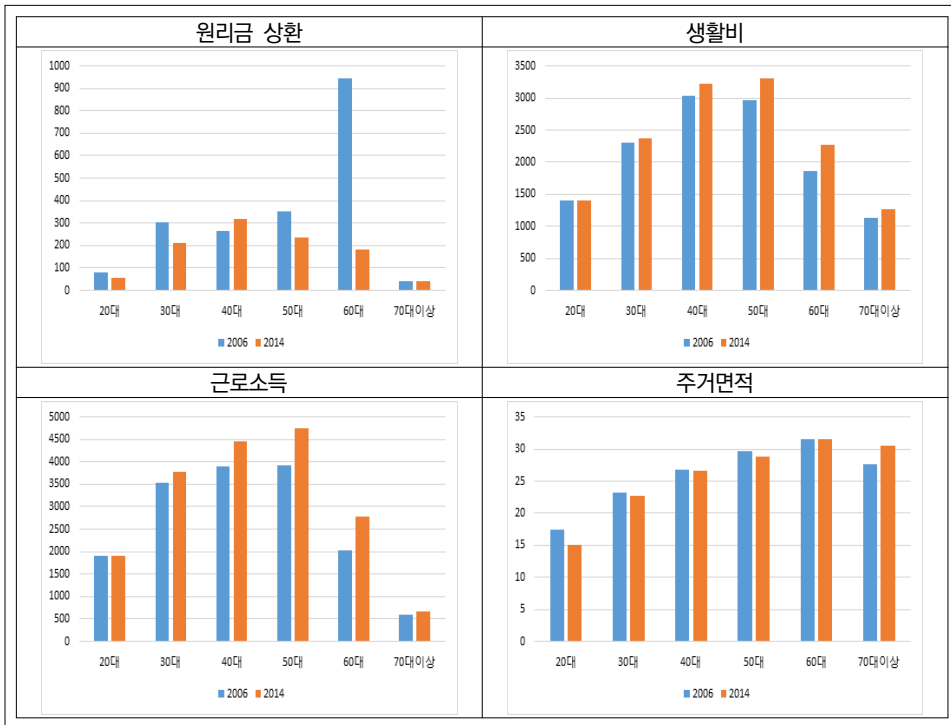
자산과 부채를 전체적으로 고려한 순자산은 2006년에서 2014년 사이에 20대와 40대, 그리고 50대의 순자산이 감소하고 30대와 60대 이상의 순자산은 증가하였다.

주거소비 면적은 60대까지 지속적으로 증가하다가 70대 이후에야 감소하는 패턴이 2006년과 2014년 사이에도 유지되고 있다. 2014년에는 70대 이후에도 주거면적이 크게 줄어들지 않고 있다. 20대의 주거소비 면적은 오히려 감소하였다. 20대 가구들의 주거소비가 감소하면서 향후 생애주기 간 주거소비 안정화를 저해하는 잠재요인이 될 우려가 있다.

금융자산의 축적 규모가 증가한 것과 맥을 같이 하여 원리금 상환액 규모는 전체적으로 감소하였다. 다만 40대의 경우 원리금 상환 규모가 증가하였는데 주택 구입을 위

한 부채 조달로 인한 것으로 판단된다.

그림 2-2 2006~2014년 사이의 소득, 주거소비의 변화



20대와 30대 가구의 경우 금융자산 축적에 따라 원리금 상환 부담이 감소하였을 것으로 보인다. 50대의 경우는 부채조달이 증가하였음에도 불구하고 원리금 상환 규모가 감소하는 특이점을 보이고 있는데, 이는 그간 이자율이 하락한 데 따른 영향으로 보인다.

근로소득은 50대에 정점을 이룬 후 감소하는 패턴이 2006년과 2014년 사이에 유지되고 있다. 그리고 2006년에 비해 2014년의 근로소득이 전 생애주기에 걸쳐 증가하였다. 다만 20대의 근로소득은 정체하고 있다. 70대 이상의 경우도 근로소득이 증가하였으나 미미한 수준의 증가에 그치고 있다. 70대 이상의 주거면적은 크게 줄지 않은 반면 소득의 증가는 크지 않아, 향후에 소득과 주거소비간의 불일치가 가장 뚜렷하게 나타날 것으로 보인다.

2. 생애주기별 점유형태 변동 특성

1) 한국복지패널조사 상의 점유형태 변동 특성

상향 주거 이동의 개념의 측면에서 생애주기별 점유형태 변동 특성을 분석하였다. 주거 점유 형태가 [월세 → 전세 → 자가]로 이동하는 과정을 상향 주거 이동으로 정의하였다. 주거 면적, 주거비 등을 종합적으로 고려하여 상향 주거 이동을 정의하는 것이 바람직하나, 여기서는 자료 상의 제약으로 점유 형태의 상향 이동을 상향 주거 이동으로 정의하였다. 이렇게 정의하더라도 주거소비의 안정도가 증가하는 방향을 보여 주는 데는 큰 무리가 없을 것으로 판단된다.

분석자료는 2006년과 2015년 한국복지패널조사 자료이다. 분석내용은 생애주기별(가구주 연령별) 주택 점유형태의 변화이다. 관측치수는 한국복지패널 2006년~2015년까지 원본유지 가구인 4758가구이다.

분석결과는 다음과 같다. 20대에서 30대로 넘어가는 과정에서는 비교적 주택 점유 형태의 변화가 가장 활발하게 이루어지는 단계이다. 30대에서 40대로 넘어가는 과정에서는 점유형태를 유지하는 비중이 증가하고 상향 이동의 비중이 약간 감소하였다. 자가를 구입하는 비중은 20대와 30대에서 주로 이루어지고 그 이후 연령대에서는 급격히 감소하였다.

연령대가 올라갈수록 점유형태를 유지하는 비중이 증가하였다. 30대 이후부터는 자가에서 자가로 이동하는 비중이 가장 높다.

가장 두드러진 특징은 40대 이후부터는 월세에서 월세로 이동하는 비중이 자가에서 자가로 이동하는 비중 다음으로 높다는 점이다. 즉 40대 이후 연령대에서 월세가구의 점유형태 고착화 현상이 나타나고 있다. 이 같은 현상은 그간 월세 비중의 증가라는 추세적인 요인의 영향도 일부 작용하고 있는 것으로 보인다. 그러나 무엇보다 중요한 점은 40대 이후 연령대의 월세 고착화 현상은 지난 10년간 나타난 점유형태의 매우 특징적인 현상이다.

표 2-3 연령대별 주택 점유형태의 변화

		월세→ 월세	자가→ 자가	유지	상향 이동	하향 이동	월세→자가, 전세→자가	계
20대→ 30대	사례수	13	8	39	48	12	40	99
	비중	13.1	8.1	39.4	48.5	12.1	40.4	100.0
30대→ 40대	사례수	66	208	333	186	88	166	607
	비중	10.9	34.3	54.9	30.6	14.5	27.3	100.0
40대→ 50대	사례수	114	354	519	102	79	86	700
	비중	16.3	50.6	74.1	14.6	11.3	12.3	100.0
50대→ 60대	사례수	104	389	518	54	54	50	613
	비중	17.0	63.5	84.5	8.8	8.8	8.2	100.0
60대→ 70대 이상	사례수	90	630	764	41	46	28	851
	비중	10.6	74.0	89.8	4.8	5.4	3.3	100.0

자료: 한국복지패널 2006, 2015.

40대 이후 월세가구로 점유형태가 고착된 가구들의 특성을 분석하였다. 먼저 이들의 지역적 특성을 분석하였다. 40대 이후 월세 고착화 현상은 수도권과 비수도권에서 유사하게 나타나고 있다. 따라서 40대 이후의 월세 고착화 현상이 거주 지역의 차이 때문에 나타난 현상은 아닐 것으로 보인다.

표 2-4 월세 고착 가구의 주거지 이동

	수도권 → 수도권	수도권 → 비수도권	비수도권 → 수도권	비수도권 → 비수도권	전체
40대	57	0	2	55	114
50대	34	2	0	68	104
60대 이상	37	0	1	52	90
계	128	2	3	175	308

자료: 한국복지패널 2006, 2015.

40대 이후 월세 고착 가구는 평균 소득보다 낮은 근로소득 수준을 보이고 있다. 월세 고착 현상은 낮은 근로소득이 주요한 원인으로 작용하고 있는 것으로 보인다.

50세 이후부터는 근로소득의 정체, 혹은 저하가 나타나고 있으므로 50대 이상 가구의 월세 고착 현상은 전반적인 월세의 공급증가와 근로소득의 저하가 결부되어 나타난

현상으로 해석된다. 그러나 40대의 월세 고착화는 그 자체로 독특한 특성으로 정책적인 배려가 필요할 것으로 보인다.

다만 40대 가구의 근로소득 증가율을 보면 해석 상 주의가 필요한 부분은 있다. 40대 가구에서 월세 고착화 현상이 나타나고 있는 있으나 이들의 지난 10년간 근로소득 증가율은 여타 연령대 및 전가구 평균에 비하여도 높은 것으로 나타나고 있다. 40대 월세 고착 가구 중에는 자발적으로 월세를 선택한 가구들도 포함되어 있을 것으로 보인다. 따라서 월세 거주 가구의 경우 자발적인지 그렇지 않고 전세에 거주하고 싶으나 시장에 공급되는 전세 주택이 적어서 비자발적으로 월세를 선택하였는지를 판단하여 정책적으로 고려 대상 그룹으로 선별하여야 할 것이다.

표 2-5 한국복지패널조사 월세 고착 가구의 근로소득 특성

연령대	평균소득	월세 → 월세		패널유지 전가구	
		2006년	2015년	2006년	2015년
40대		1,606.6	2,902.7 (80.7)	3,247.5	4,975.2 (53.2)
50대		1,167.7	1,490.8 (27.7)	2,605.5	2,477.7 (-4.9)
60대		549.6	437.4 (-20.4)	969.1	710.9 (-26.6)

주: 근로소득은 소비자물가지수(2010=100)로 나눈 값임. ()안은 증가율이며 단위는 %임.

2) 한국노동패널조사 상의 점유형태 변동 특성

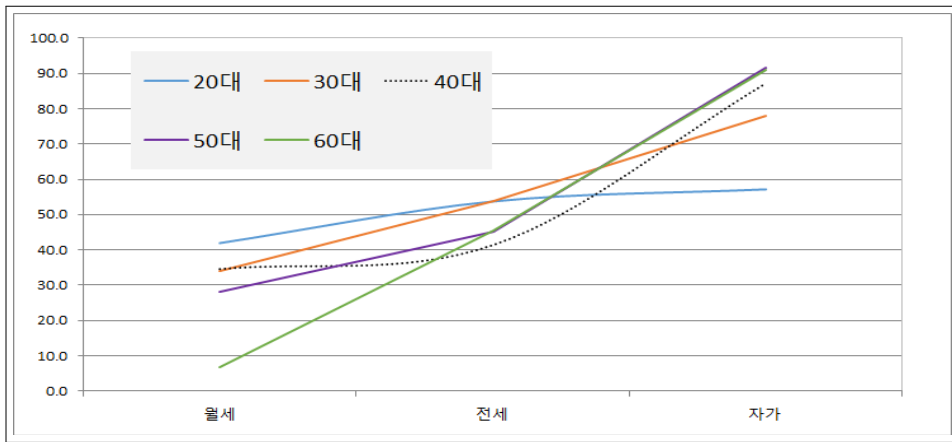
한국복지패널 자료의 경우 평균적인 가구와 저소득 가구가 혼재하므로 전체적인 점유형태 이동을 반영하는데 한계가 있을 수 있다. 따라서 이를 보완하기 위해 한국노동패널자료를 이용하여 점유형태의 변동 특성을 추가로 분석하였다. 분석결과 한국복지패널에서와 마찬가지로 한국노동패널에서도 고연령일수록 점유형태가 유지되거나 상향 이동하는 확률이 높아진다.

모든 연령대에서 점유형태의 고착화 현상이 나타나고 있다. 점유형태별로 점유형태

가 자가로 바뀔 확률을 구해 본 결과 2004년에 월세로 시작한 가구보다 전세로 시작한 가구가 높고, 전세로 시작한 가구보다는 자가로 시작한 가구가 높게 나타났다. 즉 불안정한 점유형태일수록 상향 주거이동이 어렵다는 점을 시사해 주고 있다.

그림 2-3 연령대별·초기 점유형태별 자가 구입 확률

(단위: %)



자료: 한국노동패널 2004, 2014.

자가로 주거 점유형태가 변동할 확률은 월세가구의 경우 저연령대가 높은 반면, 자가 가구의 경우 고연령대가 높다. 즉 다음의 그림에서와 같이 저연령대일수록 절편값은 크고 기울기는 완만한 형태를 띠고, 고연령대일수록 절편값은 작고 기울기는 가파른 형태를 띤다.

주거 점유형태의 고착화 경향과 저연령일수록 월세 가구의 자가 이동 확률이 높은 점을 고려하면 저연령 월세가구에 대한 지원 시 점유형태의 상향 이동을 통한 주거 안정화 달성 효과가 클 것으로 보인다. 따라서 연령별·점유형태별 특성을 감안하여 정책 지원 체계를 달리 설정할 필요가 있다.

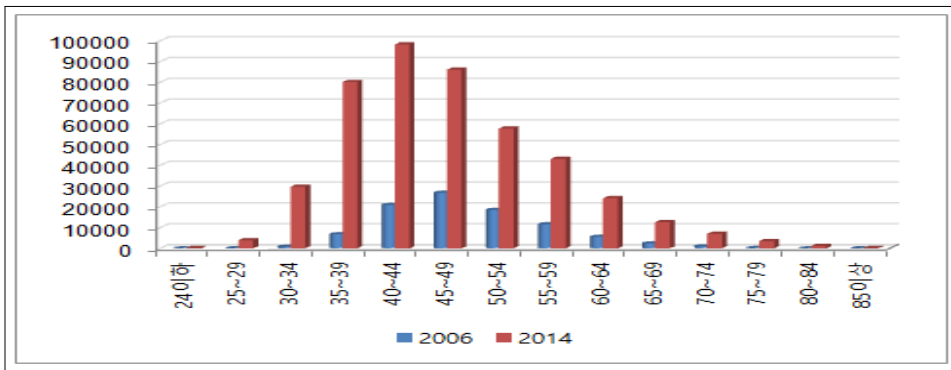
3. 생애주기별 주택금융 이용 실태

1) 보금자리론 이용 실태

생애주기별 주거소비 평탄화를 위해서는 주택금융의 역할이 매우 중요하며, 그 중에서도 장기주택금융의 역할이 중요하다. 시중 금융권의 주택금융 이용실적을 연령별로 분석해 놓은 사례가 없으므로 여기서는 한국주택금융공사의 보금자리론 이용실태를 통하여 주택금융 이용의 생애주기별 패턴과 그 패턴의 지난 10년간의 변화를 살펴보고자 한다.

그림 2-4 보금자리론 가입자 연령군의 변화

(단위: 명)



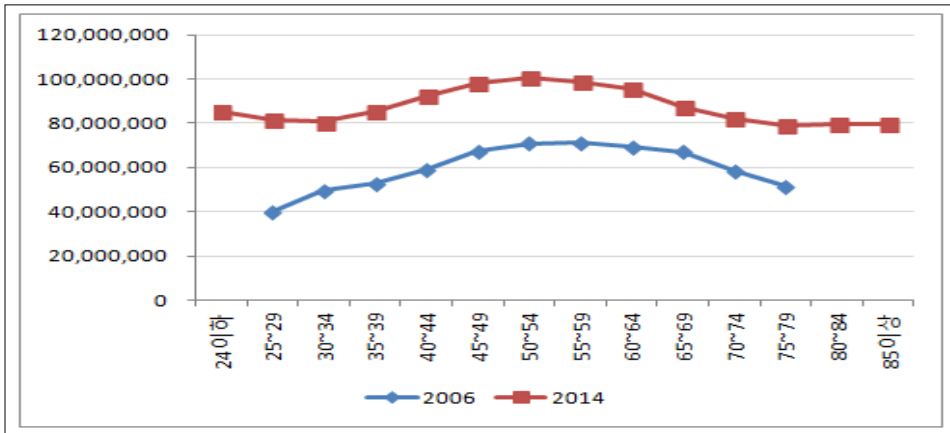
자료: 한국주택금융공사 내부자료 2006, 2014.

보금자리론 가입연령군은 2006년에 40대와 50대의 비중이 높았으나 2014년에 30대 후반 가입자 비중이 매우 높아졌으며 총 가입자도 5배 증가한 것으로 나타났다.

2006년 대비 2014년 전체 연령대의 평균 대출잔액이 증가하였으며 2006년에는 50대의 평균 대출잔액이 높았고 2014년에 40대 후반의 평균 대출잔액이 높아지는 형태로 나타나고 있다. 대출잔액의 상승은 부동산 가격 상승 및 이에 따른 공사 대출한도 규제 완화의 기인하는 것으로 판단된다. 2006년 연령군별 대출잔액 분포는 다소 고연령에 치우치는 모습을 나타내며 대출잔액의 최고치와 최저치 격차가 상대적으로 높게 나타나는 반면, 2014년 분포는 최고치를 중심으로 대칭에 가까운 모습이며 최고치와 최저치 격차도 상대적으로 감소한 모습을 나타내고 있다.

그림 2-5 보금자리론 연령군별 평균 대출잔액

(단위: 원)

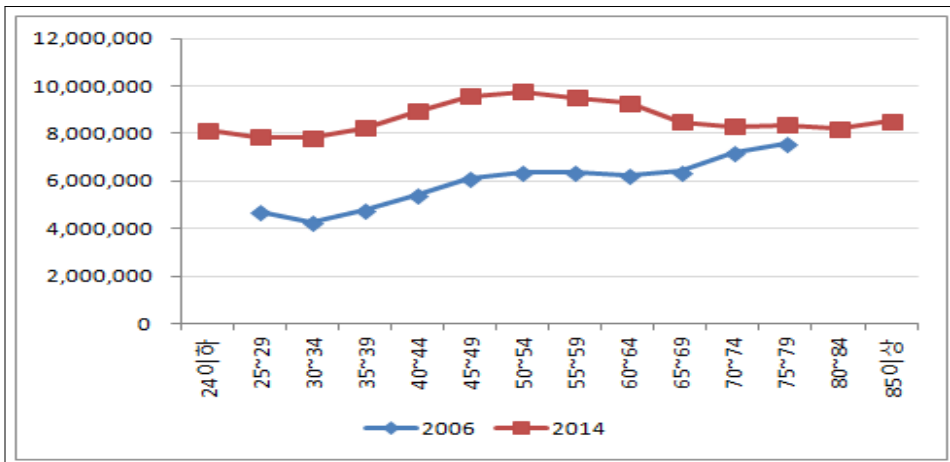


자료: 한국주택금융공사 내부자료 2006, 2014.

2006년에는 연령에 따라 원리금상환액 규모가 증가하는 형태를 나타냈지만 2014년에는 평균 대출잔액 분포와 유사한 형태로 나타나고 있다. 대출잔액 대비 원리금 상환액 비중이 10% 수준으로 나타나는 것은 가입자들의 조기상환에 기인한다.

그림 2-6 보금자리론 연령군별 평균 원리금상환액

(단위: 원)

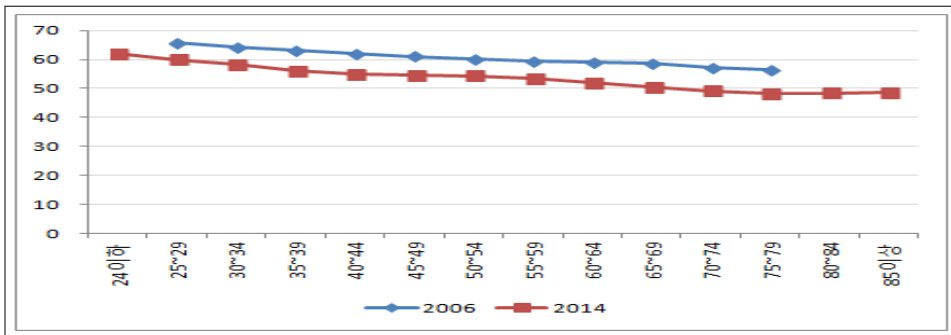


자료: 한국주택금융공사 내부자료 2006, 2014.

2014년의 연령군별 LTV 수준은 2006년 대비 낮아진 모습을 보이고 있으며 또한 연령이 높아짐에 따라 그 수준이 낮게 나타남을 알 수 있다. 연령이 낮을수록 가용한 자산의 미비로 부동산 가격 대비 대출 규모가 높은 것으로 판단된다.

그림 2-7 보금자리론 연령군별 평균 LTV

(단위: %)

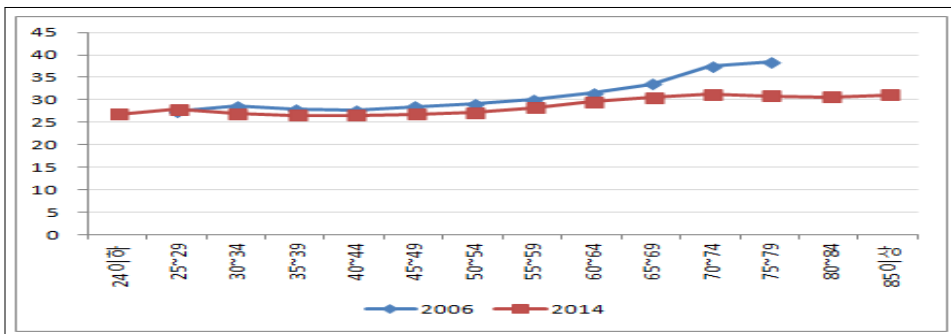


자료: 한국주택금융공사 내부자료 2006, 2014.

2014년의 연령군별 DTI 수준도 2006년 대비 낮아진 모습을 보이고 있으며 이 경우 연령이 높아짐에 따라 그 수준이 다소 높게 나타남을 알 수 있다. 2006년의 경우 연령이 높을수록 DTI 수준이 상대적으로 높게 나타났지만 2014년에 연령군별 차이는 상대적으로 적게 나타나고 있다.

그림 2-8 보금자리론 연령군별 평균 DTI

(단위: %)



자료: 한국주택금융공사 내부자료 2006, 2014.

보증자리론의 가입연령 분포는 최빈치가 40대 후반에서 40대 전반으로 나타나며 전반적으로 저연령의 대출이 늘어나는 추세를 보이고 있다. 대출잔액과 원리금상환 규모가 전반적으로 증가하고 있으며 이에 수반된 리스크 완화 목적으로 LTV와 DTI 수준을 낮게 유지하는 것으로 판단된다.

2) 주택금융상품 이용 실태

앞서 다양한 주택금융상품과 정책들을 소개하였으나 실제로 연령별로 실적을 파악할 수 있는 자료는 극히 제한적이다. 따라서 표본조사라는 한계가 있지만 주택금융 이용 실태를 연령별로 파악할 수 있는 유일한 자료인 주택금융 및 보증자리론 수요실태조사를 통하여 주택금융 이용 실적을 연령별로 파악하였다.

20대의 경우 주택금융을 이용하지 않는 비율이 2010년에는 84.6%, 2015년에는 75.6%로 여타 연령대에 비해 높게 나타났다. 상품별로는 담보대출과 전세자금대출의 이용비율이 비슷하게 나타났는데, 조사 가구 중 전세가구 비중이 더 높았던 점을 고려하면 전세대출의 이용 비율이 상대적으로 더 낮은 것으로 보인다. 20대의 주택금융 이용 수요가 증가하고 있음을 알 수 있다.

표 2-6 연령별 주택금융 이용 현황

연령	대출상품	2010년	2015년
20대	사례 수 (명)	493	509
	주택담보대출 (%)	8.1	10.4
	전세자금대출 (%)	6.8	13.0
	중도금대출 (%)	0.5	2.8
	이용하고 있지 않음 (%)	84.6	75.6
30대	사례 수 (명)	1,322	1,305
	주택담보대출 (%)	22	30.5
	전세자금대출 (%)	10.3	17.0
	중도금대출 (%)	1	3.4
	이용하고 있지 않음 (%)	67.2	51.1
40대	사례 수 (명)	1,592	1,726
	주택담보대출 (%)	35.3	38.8
	전세자금대출 (%)	4.2	11.2
	중도금대출 (%)	1.1	2.6
	이용하고 있지 않음 (%)	59.8	48.9

연 령	대출상품	2010년	2015년
50대	사례 수 (명)	1,093	1,460
	주택담보대출 (%)	34.2	36.8
	전세자금대출 (%)	2	4.0
	중도금대출 (%)	1	1.2
	이용하고 있지 않음 (%)	63.1	58.4

자료: 통계청, 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 2010, 2015.

30대~50대의 주택금융 이용율은 2010년에 비하여 2015년에 증가하였다. 지난 5년 사이 주택금융에 대한 수요가 증가하였고 이와 함께 주택금융에 대한 접근성도 전체적으로 개선되고 있음을 알 수 있다.

전체적인 주택금융 이용율의 증가와 함께 주택담보대출 이용율도 증가하였다. 이는 그간의 지속적인 가계부채의 증가와 주택담보대출 잔액의 증가와도 맥을 같이하고 있다. 이와 같은 현상은 20대~50대 연령대에 걸쳐 공통적으로 나타나고 있다.

원리금 상환액 규모를 보면 30대 이후 연령대에서는 비슷한 수준을 보이고 있는 반면, 20대의 경우는 매월 10만 원 이상을 더 상환하고 있으며 그 규모도 2010년에는 72.1만 원에서 2015년에는 106만 원으로 크게 상승하였다.

표 2-7 주택담보대출 원리금 상환액

(단위: 만원/월)

연 령	2010년	2015년
20대	72.1	106.0
30대	57.9	59.0
40대	53.3	63.0
50대	64.6	60.0

자료: 통계청, 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 2010, 2015.

2010년과 2015년 사이 주택금융 이용율이 상승함과 동시에 원리금 상환 부담도 증가한 것으로 나타났다. 그 중에서도 20대의 경우 주택금융 이용을 증가폭이 클 뿐만 아니라 월 주택담보대출에 대한 원리금 상환규모도 크게 증가하여, 주택 금융 접근성은 개선되었으나 여전히 신용등급 측면에 있어 불리한 상황에 놓여 있는 것으로 보인다.

4. 요약 및 시사점

생애주기별 주거소비와 관련된 정보를 담고 있는 여러 조사 중에서 가장 안정적인 한국노동패널조사를 이용하여 가구의 생애주기별 소득·자산·주거소비를 분석하였다. 근로소득은 50대까지 증가하나 60대에 들어서면서 급격한 감소를 보이고 있다. 반면 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가하고 있어 양자간에 불일치가 발생하고 있다. 60대 이후의 소득감소 자체가 중요한 문제요인이 될 수 있으며, 이와 함께 주거소비와 소득간에 생애주기상 불일치가 발생한다는 점도 정책적으로 고려되어야 할 사항이다.

형성기 가구(20~30대)의 경우 소득, 자산, 소비, 주거소비가 전체적으로 낮은 특성을 보이고 있다. 성장기 가구(40대)의 경우 부동산 자산이 축적되기 시작하면서 부채와 원리금 상환액이 증가하기 시작하는 특성을 보이고 있다. 안정기 가구(50대)의 경우 금융자산은 성장기 가구와 유사하나 부동산 자산의 축적이 시작되면서 부채와 원리금 상환 규모가 증가하는 특성을 보인다. 축소기 가구(60대 이상)의 경우 근로소득이 감소하고 금융자산, 부채, 원리금 상환액, 소비 등이 감소하는 특징을 보인다.

소득 대비 소비 비중이 생애주기가 진행됨에 따라 점진적으로 증가하여 축소기에 이르면 소득보다 소비가 더 많은 상태에 이른다. 주거면적도 마찬가지로 지속적으로 증가하고 있어 소비와 주거소비를 합하면 소득대비 소비+주거소비 비중의 증가는 더 가파른 증가세를 나타낸다. 생애주기가 진행됨에 따라 가구의 저축 여력은 더 줄어들음을 알 수 있다. 따라서 안정적인 주거소비를 위해서는 생애주기 초기에 자산 형성의 기반을 잘 마련하는 것이 중요함을 알 수 있다.

형성기 가구들의 주택자산 축적이 감소함에 따라 향후 생애주기간 주거소비 안정화를 저해하는 잠재 요인이 될 우려가 있다. 소득과 자산 측면에서 금융 접근성이 낮은 형성기 가구의 경우 상대적으로 높은 원리금을 부담하고 있을 가능성이 있으므로 이들에 대한 정책적 고려가 필요하다.

생애주기별 자가보유율의 변화를 분석해 본 결과, 전연령대에서 지난 10년간에 걸쳐 자가보유율이 하락하는 추세를 보이고 있다. 이와 같은 자가보유율의 하락은 낮은 자가 보유율은 주택연금이나 주택자산의 유동화를 통한 주거소비 및 소비의 안정화를 위한 토대를 약화시킬 수 있다. 또한 주거복지 재원의 부족을 보완할 수 있는 수

단으로 거론되고 있는 자산기반 주거복지 정책의 구현 가능성도 제약하는 요인이 될 수 있다.

이는 청년실업의 증가와 20~30대 소득의 감소 등의 영향과 월세 증가 등 임대 주택 공급의 증가가 동시에 작용한 결과로 보인다. 형성기 가구의 낮은 자가 보유율과 자가 보유율 하락은 향후 주거소비 안정화를 위한 자산이 유동화의 토대를 약화시키는 요인이 될 것으로 보인다. 형성기 가구뿐만 아니라 전 생애주기에 걸쳐 자가보유율의 하락 현상이 나타나고 있는데, 이 역시 향후 주거소비 안정화를 위한 선택 대안을 제약하는 요인이 될 것으로 예상된다.

주거 점유형태의 이동을 추적 조사해본 결과 전체적으로 연령이 올라갈수록 자가에서 자가로 이동하는 비중이 높아지는 것으로 보아 주거소비의 안정화 패턴이 보인다. 20대의 경우 점유 형태의 이동이 매우 활발하며, 자가 구입은 주로 20대와 30대에 이루어진다. 40대 이후 월세 거주자의 경우 월세에 고착화되는 현상이 나타나고 있는데, 이는 그간의 월세 비중 증가의 영향으로 보이나, 그 자체로 주거 소비 불안정화를 반영하는 것으로 볼 수 있다.

저연령대의 보금자리론 대출 수요가 증가하고 있다. 보금자리론의 가입연령 분포는 최빈치가 40대 후반에서 40대 전반으로 나타나며 전반적으로 저연령의 대출이 늘어나는 추세를 보이고 있다. 이 같은 추세는 보금자리론 이외의 주택금융에도 나타나고 있을 것으로 추론된다.

표 2-8 생애주기별 자가 보유율의 변화

구분	2006	2014
20대	12.3	12.1
30대	47.0	41.4
40대	61.1	56.9
50대	71.8	65.6
60대	79.4	74.9
70대 이상	71.1	72.9

자료: 주거실태조사 2006, 2014.

세대간 소득·자산 이전 실태

01 세대간 소득·자산 이전 실태 분석의 의미	35
02 주거실태조사 상의 세대간 이전 실태	35
03 주택연금 수요실태조사 상의 세대간 이전 실태	37
04 요약 및 시사점	42

세대간 소득자산 이전 실태

본 장에서는 생애주기별 주거소비 평탄화의 중요한 요소 중 하나인 세대간 소득, 자산의 이전 실태와 이에 대한 전망을 기초로 정책적 시사점을 도출하였다. 세대간 소득 및 자산의 이전 실태를 분석하되 주거소비라는 측면에서 보다 심층적인 접근을 시도하였다.

1. 세대간 소득자산 이전 실태 분석의 의미

APC(age-period-cohort)이론에서 언급했듯이 세대효과는 연령효과와 함께 주거소비를 결정하는 중요한 요인이다. 생애주기를 개인이 아닌 가구를 기준으로 구분함으로써 놓칠 수 있는 개인들의 생애주기에 걸친 주거소비에 대한 특성을 포착하고자 한다. 세대간 소득 및 자산 이전은 향후 생애주기별 소득 및 자산 구조 변화의 중요한 요인 중 하나이다.

여기서는 사적 이전 형태로 이루어지고 있는 주거소비 관련 세대간 이전 실태를 살펴보고, 이와 같은 사적 이전이 가구의 생애주기별 주거소비에 미치는 영향을 파악하고자 한다.

2. 주거실태조사 상의 세대간 이전 실태

세대간 사적 이전에 대한 실태를 조사한 공표된 통계 조사는 주거실태조사가 대표적이다. 한국노동패널도 세대간 이전관련 항목을 포함하고 있으나 일반적 의미의 경제적 지원을 다루고 있을 뿐, 주거와 관련된 내용을 분리해서 다루고 있지 않다. 따라서 주거실태조사를 이용하여 세대간 주거소비 이전 실태를 파악하였다.

자가 가구 중 13.5%가 증여나 상속을 통해 주택을 마련하였다. 자가 주택의 시가 총액 대비 증여나 상속으로 구입한 주택 시가 총액은 매입가 기준으로 7.2%, 현재가 기준으로 8.1%이다.

표 3-1 자가 가구의 주택 마련 방법

	빈도	비중(%)
신규주택 분양	2,222	18.3
기존 주택 구입	7,328	60.5
개인주택을 신축	884	7.3
증여나 상속	1,640	13.5
기 타	41	0.3
자가 가구수	12,115	100.0

자료: 주거실태조사 2014.

표 3-2 마련 방법별 주택의 시가총액

	매입가(원)	비중(%)	현재가(원)	비중(%)
신규주택 분양	39,019,640	23.2	59,061,410	23.9
기존 주택 구입	109,600,320	65.2	153,369,160	62.0
개인주택을 신축	6,791,233	4.0	13,963,000	5.6
증여나 상속	12,090,627	7.2	20,014,100	8.1
기 타	625,560	0.4	927,800	0.4
합 계	168,127,380	100.0	247,335,470	100.0

주: 표본 대상 가구만을 합한 값이며 가중치는 고려하지 않음

자료: 주거실태조사 2014.

지금 마련 방법과 관련하여 부모, 친지 등으로부터 무상으로 지원 받은 가구는 663 가구이며, 지원 받은 금액은 평균 7,114만 원이다. 구입 당시 주택가격 대비 지원 받은 비중은 50.1%이다. (부모, 친지로부터 지원받은 가구만을 대상으로) 임차가구 중에서 부모, 친지 등의 도움으로 임차주택을 마련한 가구들만을 놓고 보면, 이들의 조달 자금 중 80.8%를 부모, 친지의 도움에 의존하고 있다.

사적 이전 소득은 총 가구 소득 중 4.8%이내인 것으로 나타났다. 주거실태조사에서 기타소득은 사적이전소득, 금융이자소득 등으로, 근로·사업소득, 각종 연금 수령액, 공적이전소득을 제외한 모든 소득이 해당된다.

표 3-3 소득 원천별 가구 소득

(단위: 만원, %)

	근로,사업	연금	공적이전	기타 (사적이전, 금융소득 등)	총소득
평균	243	13	6	13	274
비중	88.5	4.6	2.3	4.8	100.0

자료: 주거실태조사 2014.

3. 주택연금 수요실태조사 상의 세대간 이전 실태

1) 자녀에게 주택을 상속할 의향

만 60세 이상 축소기 가구 중 보유한 주택을 자녀에게 물려줄 의사가 전혀 없는 가구 비중은 24.3%이고, 보유한 주택을 자녀에게 물려 줄 의향이 있는 가구 비중은 75.2%이다. 보유한 주택을 자녀에게 물려주겠다고 생각하는 가구가 그렇지 않은 가구보다 약 3배 수준이다. 특히 물려줄 의향이 있는 가구의 상속방식을 보면, 보유하고 있는 주택을 그대로 물려주겠다고 생각하는 가구가 59.3%, 보유하고 있는 주택의 일부를 물려주겠다고 생각하고 있는 가구가 16.4%이다. 우리나라는 여전히 보유하고 있는 주택을 그래도 자녀에게 상속하겠다는 생각이 높은 상황이다.

보유하고 있는 주택을 자녀에게 그대로 물려주겠다고 생각하고 있는 축소기 가구 비중은 2012년 59.2%에서 2015년 59.3%로 거의 변화가 없다. 그러나 보유주택을 자녀에게 전혀 물려주지 않겠다고 생각하는 축소기 가구 비중은 2012년 21.3%에서 2015년 24.3%로 3년 사이에 3%p가 증가하였다. 여전히 주택을 그대로 자녀에게 상속하고자 하는 축소기 가구 비중이 절반이상을 차지하고 있지만, 주택을 자녀에게 상속하지 않겠다고 생각하는 축소기 가구 비중이 늘어가고 있다.

표 3-4 축소기 가구의 보유주택 상속 의향

	사례수 (명)	보유하고 있는 주택을 그대로 물려주겠다	보유하고 있는 주택을 일부 물려주겠다	전혀 물려주지 않겠다	소계
2012 (A)	1995	59.2%	19.5%	21.3%	100.0%
2015 (B)	3000	59.3%	16.5%	24.3%	100.0%
갭 (B-A)	-	+0.1%p	-3.0%p	+3.0%p	-

자료: 주택금융공사. 2012년 주택연금 수요실태조사; 2015년 주택연금 수요실태조사.

보유하고 있는 주택 일부를 상속하겠다고 응답한 494가구(전체 조사대상 3000가구 중 16.5%)의 축소기 가구가 보유주택의 일부를 자녀에게 상속하는 방법으로 가장 많이 생각하고 있는 것은 현재 보유하고 있는 주택의 지분 상속을 통해 그 일부만 자녀에게 물려주는 방식이다. 이러한 방식으로 자녀에게 보유주택의 일부를 상속하겠다고 응답한 가구는 87%이다. 5.7%는 현재 집을 지금보다 작은 곳으로 옮기고, 차액의 전부(또는 일부)를 자녀에게 물려주겠다고 생각하고 있다. 4.7%는 다주택을 보유하고 있어 여러 주택 중 일부를 물려주겠다고 생각하고 있다.

2) 경제적 부양가구 여부 및 경제적 도움을 주는 가구

축소기 가구가 경제적으로 부양해야 하는 가족이 있는 경우는 2012년 10.1%에서 2015년 9.0%로 1.1%p 감소했으며, 부양해야 하는 가족이 없는 축소기 가구 비중은 2012년 89.9%에서 2015년 91.0%로 증가하였다. 경제적으로 부양해야 하는 세대가 있는 노년가구는 전체 중에서 9.0%로 적지만, 이들 가구가 부양하고 있는 세대는 대부분 자녀세대이다. 2015년 축소기 가구가 부양해야 하는 자녀세대는 59.1%로 가장 많고, 그 다음은 부모세대가 24.9%이다. 손자녀 세대도 19.0%에 이른다.

축소기 가구가 경제적으로 부양해야 하는 자녀세대와 부모세대는 감소했지만, 손자녀 세대는 증가하였다. 노년가구가 부양하고 있는 자녀세대는 2012년 62.6%에서 2015년 59.1%로 3.5%p 감소했고 부모세대도 2012년 28.9%에서 2015년 24.9%로 4.0%p 감소하였다. 자녀세대도 2012년 62.9%에서 2015년 59.1%로 3.5%p 감소하였다. 반면에 손자녀 세대는 2012년 8.5%에서 2015년 19.0%로 3년 사이에 10.5%p가 증가하였다.

최근 들어 경제적으로 가족을 부양해야 하는 부담을 가지고 있는 축소기 가구는 감소하였다. 여전히 자녀세대를 부양하는 축소기 가구가 가장 많지만 감소하고 있고, 부모를 부양하는 축소기 가구도 감소하고 있다. 그러나 손자녀 세대를 부양하는 축소기 가구는 증가하고 있음을 알 수 있다.

표 3-5 축소기 가구가 경제적으로 부양하는 세대

	사례수(명)	부모	자녀	손자녀	소계
2012(A)	201	28.9%	62.6%	8.5%	100.0%
2015(B)	205	24.9%	59.1%	19.0%	100.0%
갭(B-A)	-	-4.0%p	-3.5%p	+10.5%p	-

자료: 주택금융공사. 2012년 주택연금 수요실태조사; 2015년 주택연금 수요실태조사.

축소기 가구가 경제적으로 도움을 주고 있는 자녀가 있는 축소기 가구는 2015년 기준으로 전체 조사가구의 25.6%이며, 경제적인 도움을 주고 있는 자녀가 없는 축소기 가구는 74.4%로 대부분을 차지하고 있다.

표 3-6 축소기 가구가 경제적 도움을 주는 자녀 여부

구 분	사례수(명)	한명있음	두명있음	없음	소계
전체	2,973	12.5%	13.2%	74.7%	100.0%
만 60~64세	896	7.6%	4.4%	88.1%	100.0%
만 65~69세	752	10.0%	7.8%	82.2%	100.0%
만 70~74세	657	16.0%	16.1%	67.9%	100.0%
만 75~79세	451	17.7%	25.7%	56.5%	100.0%
만 80~84세	217	18.9%	32.7%	48.4%	100.0%

자료: 주택금융공사. 2012년 주택연금 수요실태조사; 2015년 주택연금 수요실태조사.

경제적인 도움을 주는 자녀가 있는 축소기 가구(25.6%)중에서 12.4%는 자녀가 한 명이 있고, 나머지 13.2%는 자녀가 두 명이상 있다. 이를 연령대별로 살펴보면 축소기 가구의 연령이 낮을수록 경제적인 부양을 하는 자녀를 가진 가구 비율을 낮아지고, 축소기 가구의 연령이 높을수록 경제적으로 부양을 하는 자녀가구가 많다.

3) 주택연금을 이용하거나 이용하지 않으려는 이유

주택연금을 이용하지 않겠다(1+2)고 생각하는 축소기 가구는 2012년 62%에서 2015년 58.6%로 조금 감소했지만 여전히 절반 이상의 축소기 가구가 주택연금을 이용하지 않겠다고 하는 부정적인 생각을 가지고 있다. 반면에 잘 모르겠다고 응답한 축소기 가구 비중은 2012년 24.2%에서 2015년 27.9%로 3년 사이에 3.7%p가 증가하였다. 즉 축소기 가구의 4분의 1정도는 주택연금 이용여부에 대해 선택을 하지 못하고 있는 것으로 파악된다. 주택연금을 이용하겠다고 생각하고 있는 축소기 가구는 2012년에 13.3%에서 2015년 12.9%로 매우 소폭 감소하였다. 주택연금을 반드시 이용하겠다고 생각하는 축소기 가구는 2012년 0.5%에서 2015년 0.6%로 거의 변동이 없다. 축소기 가구의 주택연금에 대한 의향을 종합해 보면, 이용하지 않겠다는 생각을 가진 축소기 가구는 여전히 많은데, 주택연금을 이용할 생각이 있는 축소기 가구는 크게 변화하지 않았다.

다만 절대 이용하지 않겠다고 하는 강한 부정을 가진 축소기 가구는 소폭 증가하고, 이용하지 않겠다는 부정 생각을 가진 축소기 가구는 줄어들고 있음. 이는 주택연금에 대한 부정인식이 큰 소비자는 좀처럼 그 인식을 벗어나기 어려운 것으로 판단된다. 또한 주택연금 이용에 대한 부정적인 인식을 가지고 있던 축소기 가구가 생각이 달라지면서 주택연금 이용에 대한 긍정적인 인식을 하는 수요자로 바로 전환하지 않고 주택연금 이용에 대한 선택을 결정하지 못하는 계층으로 이동하는 것으로 판단된다. 이는 주택연금 이용 여부에 대해 잘 모르겠다고 응답한 축소기 가구가 2012년 보다 2015년에 증가하고 오히려 주택연금을 이용하겠다고 생각하는 축소기 가구가 크게 변동이 없는 상황을 보면 알 수 있다.

표 3-7 주택연금 이용 의향

	사례수 (명)	1.절대 이용 않겠다	2.이용하 지 않겠다	3.잘 모르겠다	4.이용 하겠다	5.꼭 이용 하겠다	계	평균
2012(A)	2000	16.0	46.0	24.2	13.3	0.5	100.0	2.4
2015(B)	3000	16.4	42.2	27.9	12.9	0.6	100.0	2.4
갭(B-A)	-	+0.4	-3.8	+3.7	-0.4	+0.1	-	-

자료: 주택금융공사. 2012년 주택연금 수요실태조사; 2015년 주택연금 수요실태조사.

주택연금을 이용하겠다고 응답한 축소기 가구는 2012년 13.8%에서 2015년 13.4%로 비슷한 수준을 유지하고 있다. 주택연금을 이용하겠다고 응답한 축소기 가구가 주택연금을 이용하려는 가장 큰 이유는 자녀들에게 생활비 도움을 받고 싶지 않아서로, 전체 주택연금 이용의사가 있는 가구의 89.4%에 해당한다.

표 3-8 주택연금 이용 의향 가구의 이용 이유

구 분	비중(%)
사례수	404
자녀들에게 생활비 도움을 받고 싶지 않아서	89.4
노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법이 없어서	73.0
노후생활에 필요한 돈을 준비할 다른 방법도 있지만 주택연금을 통해 좀 더 풍요로운 삶을 누리려고	56.9
앞으로 생활비가 지금보다 많이 들 것 같아서	44.8
받는 총 연금액이 결과적으로 집값 대비 이익일 것 같아서	19.8

자료: 2015년 주택연금 수요실태조사.

주택연금을 이용하지 않겠다고 응답한 축소기 가구가 주택연금을 이용하지 않으려는 가장 큰 이유는 주택을 자녀에게 물려주고 싶어하는 마음과 매월 받는 연금액이 기대에 못 미칠 것 같기 때문이라고 응답한 비중이 높다.

표 3-9 주택연금 비이용 의향 가구의 비이용 이유

구 분	비중(%)
사례수	1,759
주택을 자녀에게 물려주고 싶어서	64.4
매월 받는 연금액이 기대에 못 미칠 것 같아서	64.1
받는 총 연금액이 결과적으로 집값 대비 손해일 것 같아서	50.4
자녀가 싫어할 것 같아서	38.0
노후생활에 필요한 돈을 다른 방법으로 이미 준비해 놔서 / 다른 방법으로 준비하려고	35.4
주택연금을 받는 사실을 남들이 아는 것이 싫어서(본인 체면 때문에)	14.3
주택연금을 받는 사실을 남들이 아는 것이 싫어서(본인 명예 때문에)	9.3

자료: 2015년 주택연금 수요실태조사.

노인세대의 소득 중 공적이전 소득의 비중은 증가하고, 사적이전 소득의 비중은 감소하고 있다. 보건복지부의 ‘2008~2014년 노인실태조사’ 결과를 보면, 노인세대의 연소득 중 공적 이전소득이 차지하는 비중은 꾸준히 증가하고 있는 반면, 사적 이전소득이 차지하는 비중은 2008년에 44.7%에서 2014년에 23.8%로 감소하고 있다. 청장년층 인구 및 소득의 감소, 노년층의 주택연금 가입 증가 등을 감안할 때, 이 같은 추세는 향후에도 당분간 지속될 것으로 예상된다.¹⁾

4. 요약 및 시사점

자가 가구 중 13.5%가 증여나 상속을 통해 주택을 구입하였으며, 시가총액 기준으로 8.1%를 차지한다.

부모, 친지로부터 지원받은 가구만을 대상으로 분석한 결과 구입자금을 지원 받은 가구는 50.1%를 부모나 친지에 의존하고 있으며, 임차가구는 80.8%를 부모나 친지에 의존하고 있다.

축소기 가구 중 보유한 주택을 자녀에게 물려 줄 의향이 있는 가구 비중은 75.2%로 매우 높은 수준이며, 59.3%는 보유하고 있는 주택을 자녀에게 그대로 물려주고 싶어 한다. 보유한 주택의 일부를 물려주겠다고 생각하고 있는 축소기 가구도 16.4%에 이른다.

주택을 자녀세대에게 물려주고 싶다는 생각을 가지고 있는 노년세대가 여전히 많기 때문에 주택상속이 어려운 주택연금 가입자 증가 속도가 느릴 수밖에 없다. 이와 같은 맥락에서 주택연금을 이용하지 않겠다고 생각하는 축소기 가구는 2012년 62%에서 2015년 58.6%로 조금 감소했지만 여전히 절반 이상의 노년가구가 주택연금에 대해 부정적 생각을 가지고 있다.

그러나 주택을 자녀세대에게 물려주지 않겠다고 하는 비중이 2012년 21.3%에서 2015년 24.3%로 조금 늘어나고 있는데, 자녀 상속에 대한 생각이 없는 축소기 가구(60대 이상)는 주택연금 가입 가능성이 더 높기 때문에 주택연금 가입자가 향후 조금

1) http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/690924.html

증가할 수도 있을 것으로 보인다.

축소기 가구가 주택연금 가입에 관심을 갖는 이유는 기대여명이 길어지고 퇴직연령이 빨라지면서 고정된 수입기반 없이 살아야 하는 기간이 길어지면서 현재 살고 있는 주택에서 죽을 때까지 평생 살 수 있고 매월 생활비가 나오기 때문에 안정적 생활유지가 가능하기 때문이다. 특히 노후에 자녀에게 생활비 등을 도움 받고 싶지 않은데, 특별히 생활비를 마련할 방법이 없는 축소기 가구들을 중심으로 주택연금 이용 가구가 증가할 수 있을 것으로 보인다.

축소기 가구가 경제적으로 부양해야하는 가족이 있는 경우는 2012년 10.1%에서 2015년 9.0%로 1.1%p 감소하였지만, 부양하는 가족은 부모세대보다는 자녀와 손자녀세대의 비중이 증가하고 있다. 이는 맞벌이부부 증가 등과 같은 사회적 이유도 있지만, 최근 높은 주택 가격으로 젊은 세대의 주택마련이 어려워지면서 나타나는 사회·경제적인 변화의 한 단면으로 보인다.

축소기 가구의 소득 중 공적이전 소득의 비중은 증가하고, 사적이전 소득의 비중은 감소하고 있다. 증여나 상속 등 사전 이전에 의존하여 주택을 구입하는 비중이 13.5%로 적지 않은 상황이며, 노인세대의 경우 여전히 주택을 증여나 상속의 형태로 물려주겠다는 의식을 보이고 있다. 즉, 사적이전은 주거소비를 결정하는 중요한 요인이며, 향후에도 이 같은 경향은 지속될 것으로 예상된다.

한국노동패널조사의 분가가구를 추적하는 방식의 선행연구들의 공통된 결론은 부모세대의 주택보유여부가 자녀세대의 자가 보유 확률을 높이는 것으로 나타나고 있다. 따라서 형성기에 해당하는 가구의 경우 가구 자체의 소득 및 자산 구조 뿐만 아니라 부모세대의 자산 구조를 동시에 고려하여 지원 대상을 선정하는 등의 정책적 고려가 필요할 것으로 보인다.

축소기 가구의 경우는 주택연금은 이용하지 않으려하고, 보유 주택은 상속할 의향이 있으며, 부양해야 할 가구원의 수는 줄어들고 있으며, 자녀 세대로부터의 부양 등 사적이전은 감소할 것으로 예상된다. 즉 부양해야 할 의무도 줄어들고 부양받는 이전 규모도 감소하는 경향을 보이고 있다. 전체적으로는 부양 의무의 감소폭보다는 자녀세대로부터의 사적이전의 감소폭이 더 클 것으로 예상된다. 따라서 축소기 가구의 주거소비는 현재보다 불안정해질 것으로 예상되며, 주거급여와 같은 공적 이전을 확충하는 방

안에 대한 고려가 필요하다.

특별한 노후대책을 마련하지 않은 축소기 가구(60대 이상)는 보유하고 있는 주택조차 자녀세대에게 상속을 해야 한다는 생각으로 주택연금 등을 활용한 주택자산의 유동화에 소극적으로 대응하고 있는 것으로 보인다. 그러나 기대여명이 길어지고 무소득기간이 길어지면 축소기 가구는 고정적인 생활비를 마련하기 위해 보유하고 있는 주택자산을 처분하거나 유동화하여 생활비로 활용해야 한다. 이러한 사회적 변화를 고려할 때 한국주택금융공사에서 판매하고 있는 주택연금 가입자는 조금씩 증가할 수 있을 것으로 보이지만, 주택연금은 유동화 목적이 아니라 축소기 가구의 주거안전망 구축 차원의 목적성이 더 크기 때문에 주택자산의 유동화 목적으로 연금상품을 활용하는데 한계가 있다. 따라서 앞으로 축소기 가구의 안정적 생활을 지원하기 위해서는 주택자산을 보유하고 있는 가구를 대상으로 유동화해줄 수 있는 다양한 역모기지 상품과 정책수단 마련이 필요하다.

CHAPTER 4

생애주기별 주거 안정화를 위한 정책 현황 및 평가

01 생애주기별 주거소비 안정을 위한 지원제도	47
02 생애주기별 주거소비 안정을 위한 지원제도의 평가	54

생애주기별 주거 안정화를 위한 정책 현황 및 평가

본 장에서는 생애주기별로 실시되고 있는 주거소비 안정화를 위한 정책들을 살펴보고 이들 제도에 대한 평가를 시도해 보았다. 대상으로 하고 있는 정책들은 크게 주택공급제도와 주택금융제도, 그리고 주거복지제도이다. 평가의 방법은 직접 실적을 파악해보는 방식과 간접적으로 평가하는 방식을 병행하였다. 간접적인 평가 방식으로는 공공임대주택 거주가구와 민간임대주택 거주가구를 비교해 보는 방식과, 향후 자산 제약에 직면할 가능성이 높은 가구를 찾아보는 방식 등을 적용해 보았다.

1. 생애주기별 주거소비 안정을 위한 지원제도

1) 주택 공급 제도

(1) 공공 주택

여기서는 주택 공급제도 중에서 공공의 자금이 투입되거나 공공이 사업을 추진함으로써 가구의 생애주기별 주거소비에 영향을 주고 있는 것으로 판단되는 제도들을 중심으로 살펴보았다.

영구임대주택은 최저소득계층의 주거안정을 위해 신규로 건설하여, 도시지역에 공급하는 주택이다. 기초생활수급자 등 최저소득계층을 대상으로 한다. (도시근로자 월평균 소득의 50% 이하) 생애주기를 고려한 내용으로는 공급물량의 10%를 신혼부부에게 공급한다는 점이다.

다가구주택 매입임대/기존주택 전세임대는 도심내 저소득가구의 주거를 지원하기 위한 제도이다. LH가 집주인과 전세계약을 하고 다시 대상가구에게 재계약을 하거나, 도심내 주택을 매입하여 대상가구에게 임대하는 주택이다. 대학생 전세임대주택: 타

지역 출신 대학생의 주거지원을 위해서 LH에서 집주인과 계약을 하고 다시 대학생에게 빌려주는 전세임대주택제도이다. 입주대상자로 선정된 이후에는 가구소득수준에 따라 1~3순위로 구분한다. 1순위는 기초생활수급자, 한부모가족, 아동복지시설 퇴소자이고, 2순위는 가구당 월평균소득 50%이하, 월평균소득 100%이하 장애인이고, 3순위는 1순위나 2순위에 해당하지 않는 대학생이다. 지원금액은 수도권 기준 7500만원까지이다.

국민임대(신규건설)은 저소득층의 주거안정을 위해 공급하는 주택으로, 신도시 등 택지개발지구 중심으로 공급된다. 공급대상은 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하이다. 생애주기와 관련해서는 노부모부양 등 20% 이내 우선공급, 다자녀가구 10%내 공급, 신혼부부 3%내로 공급하고 있다.

행복주택은 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택이다. 대학생, 신혼부부, 사회초년생 등 젊은 계층에 80%, 노인계층에 10%, 취약계층에 10% 배정하고 있다. 2017년까지 14만호 공급계획이며, 철도부지와 도심 유휴부지를 활용해서 공급할 예정이다. 행복주택 예산은 2016년에 약 1조3천억 원에서 2017년에는 약 2조5천억 원으로 증액되었다. 2016년에 3만8천 호 2017년에는 4만8천 호를 건설할 계획이다.

분양전환 공공임대주택(신규건설)은 내집마련 계층의 자가마련을 지원하기 위한 시책이다. 신도시 등 택지지구에 공급된다. 청약저축 가입자(60m²이하는 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하)를 대상으로 공급된다. 생애주기와 관련해서는 신혼부부 15%내, 생애최초구입자 20% 내로 공급하는 내용을 담고 있다.

장기전세주택(신규건설)은 저소득층의 주거안정을 위해공급되며, 전세계약방식이다. 도시지역에 주로 공급된다. 공급대상은 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하이다. 생애주기와 관련해서는 노부모부양 등 20% 이내 우선공급, 다자녀가구 10%내 공급, 신혼부부 3%내로 공급되고 있다.

표 4-1 공공주택 공급정책

구 분	영구임대 (신규건설)	다가구주택 매입 (매입 방식)	기존주택 전세임대 (임차 방식)
공급목적	최저 소득계층의 주거안정	도심 내 최저 소득계층을 현 생활권에서 주거지원	
주요입지	도시지역	도심 지역(인구 10만 이상 도시) *2016년부터는 인구 8만 이상 도시	
공급대상	기초생활수급자 등 최저소득계층 (도시근로자 월평균 소득의 50% 이하)	기초생활수급자, 한부모 가족 등 도시근로자 월평균 소득의 50% 이하	기초생활수급자, 한부모 가족, 소년소녀가정, 신혼부부, 대학생 (도시근로자 월평균 소득의 50% 이하)
생애주기별 우선공급	신혼부부 10%		신혼부부 전세임대 별도 프로그램

구분	국민임대 (신규 건설)	행복주택 (신규 건설)	분양전환 공공임대 주택(신규 건설)	장기전세주택 (신규 건설)
공급목적	저소득층의 주거안정	젊은 세대의 주거안정 및 주거복지 향상	내집마련 계층의 자가마련 지원	중저소득층의 주거안정 (전세계약방식)
주요입지	신도시 등 택지개발지구 중심	직주근접 가능용지 (도심 주변, 산업단지 등)	신도시 등 택지지구	도시지역
공급대상	도시근로자 월평균 소득의 70% 이하	젊은 계층 (대학생, 사회초년생, 신혼부부), 노인계층, 산단 근로자, 주거급여 수급자 등 (도시근로자 월평균 소득의 80~100% 이하)	청약저축 가입자 (60㎡이하) 도시근로자 월평균 소득의 100% 이하)	도시근로자 월평균 소득의 100% 이하
생애주기별 우선공급	노부모부양 등 20%내 우선공급 다자녀가구- 10% 내 신혼부부- 30% 내	80%를 사회초년생, 신혼부부 등에 공급	신혼부부- 15% 내 생애최초구입자- 20% 내	국민임대와 동일

(2) 민간임대주택 등 기타 주택공급제도

기업형 임대주택(New Stay)은 본인의 희망에 따라 최소 8년 동안 거주할 수 있는 기업형 장기임대주택이다. 소득수준에 관계없이 전·월세로 입주 가능하다. 임대료 수준은 주변 일반 아파트 전·월세 시세와 비슷한 수준으로 사업자가 자율로 결정하며, 연 5% 이상 올려 받을 수 없다.

도시형생활주택은 서민과 1~2인 가구의 주거 안정을 위하여 2009년 5월부터 시행

된 주거 형태로서 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 3종류가 있으며, 국민 주택 규모의 300세대 미만으로 구성된다.¹⁾ 필요한 곳에 신속하고 저렴하게 주택을 공급할 수 있도록 각종 주택건설 기준과 부대시설 등의 설치 기준을 적용하지 않거나 완화한 주택정책이다.²⁾

노인복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의·생활지도·상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설이다. 노인 복지주택은 노인에게 주거시설을 분양 또는 임대하여 주거의 편의와 생활지도, 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 목적으로 하고 있다. (2011년 노인복지법 32조)

민간건설업체가 경쟁적으로 노인복지주택을 건설하고 입소자격자가 아닌 자에게 분양하는 등 개발이익 위주로 공급되면서 당초 노인복지주택의 설치 취지를 훼손되었다.³⁾ 분양형 노인복지주택은 그 설치자가 사업부지 취득등록세 50%감면, 주차장 기준 완화, 공동시설(경로당, 어린이놀이터 등) 설치의무 완화, 분양가 상한제 적용제외 등의 혜택이 있었다.⁴⁾ 따라서 분양형 노인복지주택제도는 폐지되고 임대형 노인복지주택제도만 공급되고 있다. 노인가구의 5.1%가 시설에 입주를 희망하고 있으므로 시설의 잠재수요는 26만 명 수준이나 공급은 1만3천명 수준으로 공급이 매우 부족한 실정이다.⁵⁾

2) 주택금융 지원제도

(1) 주택구입자금 대출

내집마련 디딤돌 대출은 무주택 세대주(만 30세 미만의 단독세대주는 대출에서 제외)로서 부부합산 총소득이 연간 6천만 원 (생애최초주택구입자는 연간 7천만 원)이하인 가구를 대상으로 한다.⁶⁾ 최고 2억 이내(LTV, DTI 적용) 매매가격과 담보평가금

1) <http://blog.naver.com/cfppsy/220788703638>

2) <http://blog.naver.com/kmhee3336/220029515142>

3) 신은애 2012.

4) 박용근 2012.

5) 신용주 2012.

6) <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0503/FP05030101.jsp>

액 중 작은 금액이 대출한도액이다. 대상주택은 주거 전용면적이 85m² 이하(수도권 제외 읍 또는 면지역의 경우 100m²) 담보평가금액이 6억원 이하인 주택이다. 우대금리는 다자녀가구의 경우 연 0.52%p, 다문화, 장애인, 신혼가구, 생애최초주택 구입자는 연 0.2%p의 우대금리가 적용된다.

손익공유형 모기지는 생애 최초로 주택을 구입하거나, 5년 이상 무주택자가 주택 구입 시 수익과 위험을 공유하는 대출이다. 대출대상은 생애 최초 또는 5년 이상 무주택자, 만 19세 이상 세대주, 부부합산 총소득이 6천만 원 이하이다.⁷⁾ 대출금리는 최초 5년간 연 1% 이후 연 2%(고정금리)이다. 대출한도는 최고 2억 원 이내(주택가격의 최대 40%)이다. 대출기간은 20년이다. 주택 매각(3년 이후) 또는 대출만기 또는 중도상환 시 매각 손익을 공유한다. 매각가격(실거래가) 또는 감정가격과 당초 매입가격의 차이만큼 대출비율에 따라 주택기금에 차익(차손) 귀속된다.

주거안정주택구입자금 대출은 대출이 과도한 주택 또는 현재 거주 중인 임차주택 구입자금 대출이다. 대출대상은 부부합산 총소득이 6천만 원 이하, 세대주와 세대원 전원이 무주택자, 만 45세 이하(대출기간 30년)이다. 대출금리는 연 3.0%이고 대출한도는 최고 2억 원 이내이며, 대출기간은 20년, 30년이다.⁸⁾

오피스텔 구입자금 대출은 근로자 및 서민에게 주거용 오피스텔 구입자금 대출이다. 대출대상은 부부합산 총소득이 6천만 원 이하, 세대주와 세대원 전원이 6개월 이상 무주택자이다. 대출금리는 연 3.0%(정부고시 변동금리)이고, 대출한도는 최고 7천만 원 이내이며, 대출기간은 2년으로 9회 연장, 최장 20년까지 가능하다.

(2) 주택전세자금 대출

버팀목전세자금 대출은 근로자 및 서민의 주거안정을 위한 전세자금 대출이다. 대출대상은 만 19세 이상 세대주(단독세대주 제외), 무주택자, 부부합산 연소득 5천만 원 이하인 자이다.⁹⁾ 대출금리는 연 2.5%~3.1%이고, 대출한도는 최고 8천만 원 이내(수도권은 1억 원 이내)이며, 대출기간은 2년(4회 2년단위로 연장가능, 최장10년)이

7) <http://mu2963.blog.me/220409165070>

8) <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0503/FP05030401.jsp>

9) <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>

다. 우대금리는 기초생활수급권자/차상위계층/한부모가족 확인서를 발급받은 가구 연 1%p, 다자녀가구 0.5%p, 다문화/장애우/노인부양/고령자가구 연 0.2%p, 신혼가구 연 0.2%p(중복적용 불가)가 적용된다.

목돈 안드는 전세 대출은 2013년 전세값이 증가함에 따라 세입자가 은행으로부터 전세금을 대출받고 은행에 보증금 반환 청구권을 양도하거나(임차보증금 반환청구권 양도방식), 집주인이 본인의 집을 담보로 대출을 하고 대출이자를 세입자가 납부하는 구조(집주인 담보대출 방식)이다. 문제점으로는 집주인이 세입자를 위해 대출을 받는다는 점이 실효성이 떨어지며, 집주인이 세입자의 과도한 대출을 꺼리므로 우량임차인을 선호하고, 전세값 안정 보다 대출정책이라는 지적이 있다

전세자금보증 제도는 전세자금(월세보증금 포함)이 부족하여 금융기관으로부터 대출 받고자 할 때, 주택금융공사가 보증하여 담보나 연대보증 없이 대출을 받을 수 있도록 지원하는 제도이다.¹⁰⁾ 대상주택은 공부상 용도가 주택으로서 실제 주거용으로 이용시만 가능하다. 보증한도는 1억 5천만 원까지이다. 신청시기는 신규 임대차계약시는 잔금지급일(주민등록전입일)로부터 3월 이내까지이다. 보증료는 0.2%~0.5%(다자녀가구, 신혼가구 해당 시 연 0.1%p 우대)이다.

(3) 주택월세자금 대출

주거안정월세대출은 저소득계층의 주거안정을 위한 월세자금 대출이다. 대출대상은 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자, 사회초년생 등이다. 대출금리는 연 1.5%이고, 대출한도는 총 720만원 이내이며, 대출기간은 3년(1년 단위로 3회 연장가능, 최장 6년)이다.¹¹⁾

(4) 주택연금(역모기지론)

집을 소유하고 있는 노인가구에게 집을 담보로 자기 집에 살면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도이다.¹²⁾ 가입대상은 만 60세 이상, 부부기준 1주택 소유, 9억

10) 주택금융연구소금융분석팀 2014.

11) <http://blog.naver.com/sasanghm/220741842431>

12) <http://blog.daum.net/bob7629/5940044>

원 이하 주택이다. 지급기준은 가입 당시 주택 가격을 기준으로 한다. 연금지급기간: 가입 시부터 ~ 부부 모두 사망 시까지 (종신제)이다. 수시인출 가능금액은 받을 전체 연금액 중 최대 50%이다.

3) 주거급여제도

주거급여제도는 저소득층의 주거비 지원을 목적으로 하는 제도로, 소득, 주거형태, 주거비 부담수준 등을 고려해서 저소득층의 주거비를 지원한다. 임차가구에게는 소득 인정액이 중위소득의 43% 이하이면서 부양의무자 기준을 충족하는 가구를 대상으로 임대료를 지원한다.¹³⁾

기준임대료를 상한으로 실제임차료를 지원한다. 기준임대료와 실제임차료 중 적은 금액을 지급한다. 수급자의 소득인정액이 생계급여 선정기준을 초과하는 경우는 자기 부담분을 차감하고 지급한다. 급여산정금액이 1만원 미만인 경우 1만원을 지급한다. 2017년 예산안에는 주거급여 최대급여액이 5.2% 인상되었다.

주거급여 대상가구 중 자가가구의 주택개량을 지원한다. 구조안전, 설비, 마감 등 주택의 노후도를 평가하여 최대 950만원까지 종합적인 주택개량을 지원한다.¹⁴⁾ 고령자(만 65세 이상)에 대하여 주거약자용 편의시설을 보수범위별로 수선비용 지원 금액 범위 내에서 설치를 지원한다.

4) 시사점

대부분의 주거안정을 위한 주택정책은 저소득가구의 주거지원을 목적으로 하고 있고, 생애주기를 고려한 정책은 사회진입계층과 노인계층을 위한 정책이 있다.

주택정책 중 생애주기를 고려한 정책은 주택특별공급과 우대금리대출지원 등으로 한 정되어있다. 대학생들의 주거마련을 위한 제도로는 행복주택, 대학생전세임대제도가 있으며, 신혼부부와 다자녀가구를 위해서는 특별공급, 우대금리지원이 있고, 노인가구를 위한 제도로는 행복주택, 노인복지주택, 우대금리대출, 주택연금 등이 있다.

13) <http://blog.naver.com/creation7881/220632972861>

14) <http://blog.naver.com/creation7881/220632972861>

형성기 가구(20~30대)와 축소기 가구(60대 이상)를 대상으로 한 정책이 상대적으로 많은 반면 장년층을 대상으로 한 정책은 상대적으로 적다. 성장기 가구(40대)와 안정기 가구(50대)의 경우 주택구입에 따른 부채의 증가로 유동성의 제약을 겪을 가능성이 높다. 따라서 이들에 대해서는 자금 유동화를 지원하는 등의 생애주기 맞춤형 지원 정책 등을 강구해 볼 수 있다. 또한 앞서 주거 점유형태 이동 분석에서도 나타났듯이 40대 이후 장년층에서 월세 고착화 현상이 나타나고 있으므로 장년층을 대상으로 한 월세 보조나, 전세자금 지원 같은 정책 프로그램을 고려해 볼 수 있다.

형성기 가구(20~30대)를 위한 주택공급 및 주택금융 지원 정책을 보면 주로 전세임대 정책에 의존하고 있다. 이번 정부 들어서, 주택공급 실적은 행복기숙사 516명, 행복주택 3662호가 공급되었다. 금융 지원은 엘에이치(LH)대학생 전세임대 1만4천호, 청년전세임대 5천호, 월세 대출이 277건 이루어졌다. 전체 공급에서 81%가 전세임대 정책이다.¹⁵⁾

2. 생애주기별 주거소비 안정을 위한 지원제도의 평가

1) 주택금융 및 주택금융지원제도에 대한 평가

앞서 살펴본 주택금융지원제도의 경우 수혜가구의 가구주 연령에 대한 정보에 접근하기가 어렵다. 따라서 가구주 연령에 대한 정보를 담고 있으면서 접근 가능한 횡단면 자료를 이용하여 평가할 수 있는 간접적인 접근 방법으로 평가하였다.

(1) 생애주기별 주택금융 의존도 분석

생애주기별 주택금융 및 주택금융지원제도 이용실적에 대한 자료를 구득하기 어려운 상황이므로 주거실태조사 상의 주택 구입 및 임차 자금 마련 방법에 대한 분석을 통하여 이용실태, 혹은 수혜가구에 대한 분석을 수행하였다.

먼저, 자가 가구의 주택 구입자금을 생애주기별·재원별로 분석하였다. 주택 마련 시

15) <http://news.nate.com/view/20160926n01995?mid=n0301>

금융기관 용자 이용 비중은 23.2%(형성기) → 22.6%(성장기) → 16.5%(안정기) → 10.6%(축소기)로 형성기 가구들의 경우 금융기관에 대한 의존도가 가장 높음을 알 수 있다. 형성기 가구는 4,125만 원을 금융기관으로부터 조달하고 성장기 가구는 4,444만 원을 조달하여 성장기 가구의 이용규모가 더 크다. 그러나 자원별 의존도 측면에서는 형성기 가구의 금융기관 의존도가 더 높다.

표 4-2 가구 생애주기별 구입자금 자원별 분포

생애주기 자원	가구 형성기		가구 성장기		가구 안정기		가구 축소기	
	(만원)	(%)	(만원)	(%)	(만원)	(%)	(만원)	(%)
자기자금	11,238	63.2	14,306	72.7	13,728	81.1	10,689	69.7
금융기관 용자	4,125	23.2	4,444	22.6	2,786	16.5	1,334	10.6
비금융기관 용자	9	0.0	85	0.4	121	0.7	125	0.9
무상	2,414	13.6	836	4.2	293	1.7	280	18.8
계	17,786	100.0	19,671	100.0	16,928	100.0	12,428	100.0

자료: 주거실태조사 2014.

LTV 규제는 70%로 설정되어 있으나 평균적인 금융기관 이용도 측면에서 보면 규제 상한선에 훨씬 못 미치는 수준에서 금융기관을 이용하고 있다. 이는 금융기관을 이용하고자 하나 소득 및 자산 제약으로 인하여 금융기관 이용에 제약을 받고 있는 가구들과 그렇지 않고 충분한 자기자금이 있어 금융기관을 이용하지 않아도 되는 가구들로 금융기관 이용 그룹이 양분되었을 가능성을 암시한다.

주택 구입자금의 경우와 마찬가지로 임차자금의 경우에도 생애주기별 자원별 조달 비중을 분석하였다. 전 생애주기에 걸쳐 금융기관 의존도는 구입자금 마련 시 더 높은 것으로 나타났다. 임차자금 마련 시 금융기관 의존도는 가구 형성기에 가장 높은 것으로 나타났다. 성장기, 안정기, 축소기에는 모두 10% 미만의 금융기관 의존도를 보이고 있다.

표 4-3 가구 생애주기별 임차자금 재원별 분포

생애주기 재원	가구 형성기		가구 성장기		가구 안정기		가구 축소기	
	(만원)	(%)	(만원)	(%)	(만원)	(%)	(만원)	(%)
자기자금	3,596	69.7	7,044	88.2	5,370	92.4	4,225	88.1
금융기관 융자	545	10.6	634	7.9	312	5.4	286	6.0
비금융기관 융자	48	0.9	61	0.8	43	0.7	24	0.5
무상	969	18.8	248	3.1	84	1.5	259	5.4
계	5,158	100.0	7,987	100.0	5,810	100.0	4,794	100.0

자료: 주거실태조사 2014.

(2) 자산 제약 가구의 분포 분석

희망하는 주택가격대비 최대로 구입 가능한 주택 가격을 비교하는 방식의 차입제약 모형을 이용하여 차입제약에 놓여 있는 가구의 특성을 분석하였다. 김영철, 최내영(2004)은 장기주택금융의 도입 효과를 차입제약에 놓여 있는 가구의 특성 분석을 통해 간접적으로 예측하였다. 이 연구에서도 자료 구득의 한계 등을 감안하여 차입제약에 놓여 있는 가구의 분포 특성으로부터 주택금융 및 주택금융 지원제도의 효과가 어떻게 나타났을 것인지를 평가하는 간접적인 접근법을 시도하였다.

김영철, 최내영(2004)의 연구 결과는 다음과 같다. 지역별로 보면, 광역시-경기-서울 순으로 주택금융을 통한 최적 주택소비가 어렵다. 광역시의 경우 주택금융은 가구의 주택소비를 늘리는데 유용한 수단이 될 수 있다. 주택가격이 높은 서울에서는 그 효과가 제한적이다. 연령별로 보면, 40대보다 30대에서 최적 주거소비가 더 어렵다. 청년층이 서울에서 주택을 구입하지 못하고 수도권으로 밀려나는 현상이 이를 반증한다.

표 4-4 유동성 제약 가구의 연령별/지역별 분포

(단위: 가구, 만원)

		전체	광역시	서울	경기
30대	가구수	1,942	1,159	439	344
	제약가구수	861(44.3%)	317(27.4%)	297(67.7%)	247(71.8%)
	연소득	2,902	2,862	3,065	2,828
	자산	5,685	5,373	6,964	5,103
	최대가능규모	13,858	13,505	15,775	12,601
	희망가격	12,863	10,830	169,500	14,525
40대	가구수	1,766	1,186	330	250
	제약가구수	711(40.3%)	364(30.7%)	202(61.2%)	145(58.0%)
	연소득	3,214	3,181	3,361	3,179
	자산	7,693	7,126	10,000	7,340
	최대가능규모	16,883	16,176	19,911	16,239
	희망가격	14,839	12,856	20,359	16,957
50대	가구수	378	250	80	48
	제약가구수	207(54.8%)	108(43.2%)	61(76.3%)	38(79.2%)
	연소득	3,086	3,139	3,021	2,919
	자산	9,050	8,933	10,346	7,501
	최대가능규모	16,037	16,111	17,224	13,671
	희망가격	15,324	13,401	20,322	17,009

자료: 김영철, 최내영 2004에서 발췌 재인용

우리 연구에서는 주거실태조사 상의 이사계획 중인 가구의 계획 중인 주택가격 대비 최대 동원 가능한 자산의 규모를 비교하는 방식으로 자산 제약에 직면할 것으로 예상되는 가구의 분포를 생애주기별로 분석하였다.

분석조건은 다음과 같다. 자가로 이사계획중인 가구 중에서 신규주택 분양 또는 구입, 기존 주택구입, 개인주택을 신축으로 응답한 가구를 대상으로 한다. 이사계획 중인 주택가격이 가구의 순자산 (총 자산 - 총 부채)보다 작거나 순자산이 음(-)의 값을 가지는 가구는 제외하였다.

전체 20,205가구 중 자가로 이사계획 중인 가구는 1,370가구이다. 이 중 신규주택 분양 또는 구입, 기존 주택구입, 개인주택을 신축으로 응답한 가구로 계획 중인 주택가격이 가구의 순자산보자 작거나 순자산이 음(-)의 값을 가지는 가구를 제외한 가구는 847가구이다.

항목별 변수 산출방법은 다음과 같다.

- 순자산 = 총 자산 - 총 부채
- 예상 LTV = (계획중인 주택가격 - 순 자산) / 계획중인 주택가격
- 자산 제약 가구란 이사를 위해 동원 가능한 총자산 이외의 필요 자금을 금융기관으로부터 모두 차입한다고 할 때, 차입해야 하는 규모가 계획하고 있는 주택가격의 70%를 상회하는 가구를 의미한다.

표 4-5 이사계획 중인 가구의 예상 LTV 및 자산제약 가구 분포

(단위: 만 원, %)

	가구수	제약 가구수	순자산	계획중인 주택가격	예상 LTV
가구 형성기	167	35 (21.0%)	13,681.2	26,982.7	49.1
가구 성장기	335	58 (17.3%)	16,196.0	28,403.7	43.5
가구 안정기	277	49 (17.7%)	16,474.4	27,672.1	43.0
가구 축소기	68	4 (5.9%)	17,677.9	24,986.8	29.8
전체	847	146 (17.2%)	15,893.1	27,612.8	43.4

자료: 주거실태조사 2014.

주택금융이 기본적으로 주택시장에 대한 접근성을 향상시키기 위한 제도임에도 불구하고 저 연령대 가구의 주택금융을 통한 주거소비 증가에 큰 도움이 되지 않았을 가능성이 크다. 김영철, 최내영(2004)의 연구에서는 40대보다 30대가 차용제약에 놓일 가능성이 높음을 지적한 바 있다. 우리연구의 분석결과는 성장기나 안정기 가구의 경우는 자산제약에 직면할 가능성이 약 17%로 비슷한 반면 형성기 가구의 경우는 21%로 가장 높은 비중을 보이고 있다.

2000년대 초반까지는 30대의 차용제약이 주택금융제도의 사각지대로 부각되었다면 2014년 현재는 20대를 포함한 형성기 가구의 자산제약의 가능성이 여타 생애주기에 비하여 월등히 높은 것으로 나타났다. 최근에는 형성기의 가구가 주택금융 및 주택금융지원제도의 사각지대에 놓여있을 가능성이 크다.

성장기 가구와 안정기 가구의 경우 형성기 가구보다는 자산제약에 직면할 확률이 낮으나 여전히 약 17%의 확률을 보이고 있다. 김영철, 최내영(2004)에서는 50대의 차용제약 가능성이 가장 높았던 것에 비하여 2014년에는 안정기 가구의 자산제약 확률은

상대적으로 높지 않은 것으로 보인다.

반면, 축소기 가구(61세 이상)의 경우는 주택 구매를 통해 이사하고자 할 때 자산제약에 직면할 가능성이 4%로 낮게 나타났다. 즉 축소기 가구의 경우 주택금융 및 주택금융지원제도의 혜택을 누리는데 큰 무리가 없는 것으로 보인다. 김영철, 최내영(2004)에서는 축소기에 해당되는 연령대에 대한 분석결과가 없어서 2004년과 2014년을 비교하기는 어렵다.

2) 공공임대주택 공급제도에 대한 평가

공공임대주택에 거주하고 있는 가구의 연령별 분포를 민간임대주택 거주 가구의 연령별 분포와 비교하였다. 공공임대주택 거주가구의 금융자산 축적 수준을 자가점유가구 및 민간임대주택 거주가구와 비교함으로써 공공임대주택 공급이 가구의 저축 및 자산형성에 기여하는 지를 평가하였다. 이와 같은 평가를 기반으로 생애주기별 차별화된 지원 방안을 도출하였다.

표 4-6 민간임대주택 거주가구와 공공임대주택 거주가구의 연령별 주거소비 비교

(단위 : 만원,㎡)

	20대	30대	40대	50대	60대	70대 이상
2011년(공공임대주택 거주가구)						
순금융자산	2,460.4	3,718.4	2,901.0	2,049.7	2,181.1	1,563.8
금융자산	3,002.5	4,654.0	4,074.9	3,114.1	2,696.9	1,792.4
부채	540.9	928.1	1,171.0	1,079.3	515.8	236.3
부동산자산	292.4	595.7	596.3	645.7	667.5	222.3
순자산	2,758.9	4,321.3	3,499.6	2,682.9	2,769.4	1,771.6
소비	1,212.7	1,601.0	1,570.7	1,235.9	874.3	604.5
주거면적	47.0	53.6	51.5	45.9	42.3	38.6
근로소득	2,177.4	2,732.4	2,364.7	1,796.6	963.3	258.0
2011년(민간임대주택 거주가구)						
순금융자산	2,272.2	6,593.3	6,237.1	5,251.0	3,837.7	2,561.8
금융자산	2,601.0	7,810.7	7,964.9	6,686.0	4,765.0	3,055.5
부채	325.2	1,193.7	1,667.1	1,412.3	915.8	492.7
부동산자산	804.5	2,953.9	4,744.6	4,749.5	7,435.2	1,607.3
순자산	3,076.4	9,527.6	10,927.4	9,874.8	11,030.6	4,147.0
소비	967.9	1,716.8	1,976.2	1,637.5	1,091.0	648.9
주거면적	36.0	56.5	60.2	56.0	51.8	43.3
근로소득	1,822.7	3,274.0	3,475.3	2,814.5	1,436.1	382.9

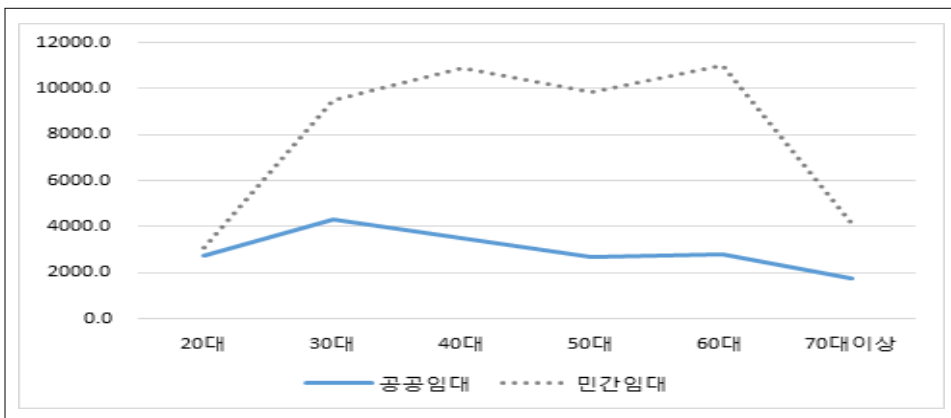
자료: 주거실태조사 2011.

공공임대주택 거주가구의 소득수준은 민간임대주택 거주가구에 비하여 낮았다. 20대 가구만 예외적으로 공공임대주택 거주가구의 소득이 높다.

공공임대주택 거주가구의 주거면적도 일반가구에 비하여 좁다. 공공임대주택 거주가구와 민간임대주택 거주가구 모두 40대에서 주거면적이 정점을 이룬다. 다만 20대 가구의 경우 예외적으로 공공임대주택 거주가구의 주거면적이 더 넓다. 이는 공공임대주택의 주거면적이 절대적으로 넓기 때문이 아니라, 상대적으로 20대가 거주하는 민간임대주택의 거주 환경이 열악하기 때문으로 해석된다. 또한 최근에는 대학생을 대상으로 공급되는 행복주택의 공급량이 증가하는 등 20대가 거주하는 공공임대주택의 거주 환경이 점차 개선되고 있다.

그림 4-1 일반가구와 공공임대주택 거주가구의 순자산

(단위: 만 원)

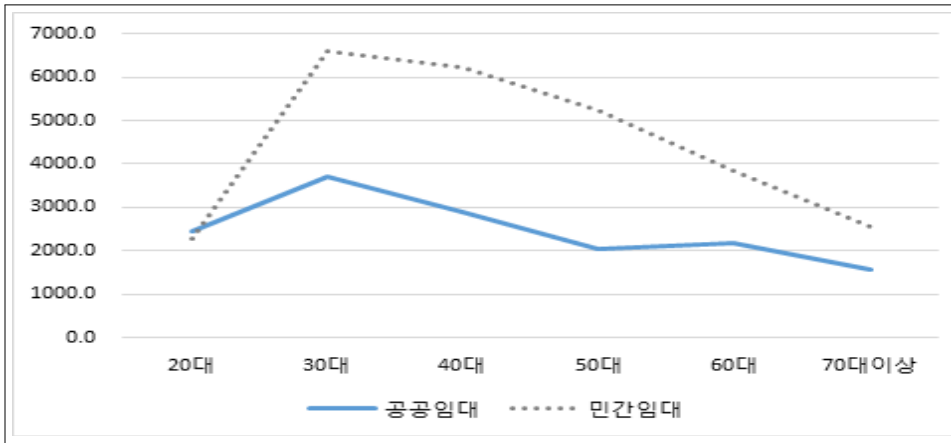


자료: 주거실태조사 2011.

공공임대주택 거주가구는 전 연령대에 걸쳐 순자산 수준이 민간임대주택 거주가구에 비하여 낮다. 따라서 순자산 형성의 차이가 금융자산 형성의 차이에서 비롯되었는지를 확인하기 위하여 순금융자산을 비교하였다.

그림 4-2 민간임대주택 거주가구와 공공임대주택 거주가구의 순금융자산

(단위: 만 원)



자료: 주거실태조사 2011.

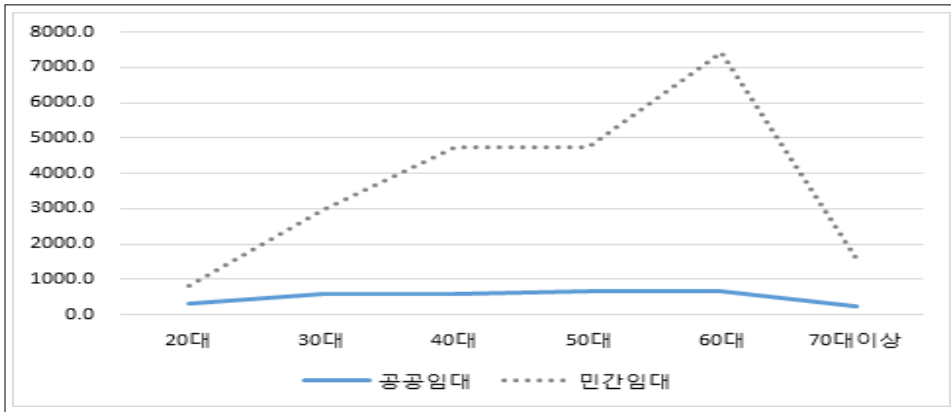
20대, 30대, 70대 이상 가구들의 경우는 순금융자산의 차이와 순자산의 차이가 같은 패턴을 보인다. 그러나 40대, 50대, 60대의 경우는 순자산의 차이가 순금융자산의 차이보다 더 큰 것으로 나타났다.

40대, 50대, 60대의 공공임대주택 거주가구와 민간임대주택 거주가구의 순자산의 차이는 부동산자산의 차이에서 비롯되고 있는 것으로 판단된다.

40대 ~ 60대의 경우 부동산자산의 보유에 따라 순자산 형성에 차이를 보이므로 이 부분은 공공임대주택 공급으로 해결할 수 있는 문제는 아니다. 공공임대주택 거주가구가 거주기간이 경과한 이후에 거주하고 있는 주택을 분양받을 수 있다면, 공공임대주택 거주가구와 민간임대주택 거주가구의 자산 차이가 줄어들 수 있을 것이다. 즉 공공임대주택의 분양전환 정책은 주로 40대 ~ 60대 가구를 대상으로 하는 것이 적절해 보인다.

그림 4-3 민간임대주택 거주가구와 공공임대주택 거주가구의 부동산자산

(단위: 만 원)



자료: 주거실태조사 2011.

다만 30대의 경우는 자산 형성을 시작하는 단계로서 부동산 자산의 차이가 크지 않은 상태이므로 향후 순자산 형성은 주로 금융자산에 의해 영향을 받게 된다. 따라서 30대 공공임대주택 거주가구에 매칭펀드 형식의 강제저축을 유도하는 등의 방안을 통해 임대주택 거주 기간이 경과한 이후의 자산형성을 돕는 정책 방안이 필요할 것으로 보인다.

70대 이상 가구의 경우는 자산 형성보다는 임대주택에 거주할 수 있는 기간을 충분히 장기로 설정해 주는 방안이 주거소비 안정화에 실질적으로 기여할 수 있을 것으로 보인다.

20대의 경우는 소득이나 주거면적 상 공공임대주택 거주가구가 민간임대주택 거주 가구보다 더 높은 수준을 보이고 있으므로 양자간에 역차별의 문제가 제기될 수 있다. 따라서 20대 공공임대주택 거주자 선별 조건을 면밀히 검토하여 합리화하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다.

3) 정책평가의 요약 및 시사점

주택 마련이나 임차 시 주택금융에 대한 의존도를 분석해 본 결과 형성기 가구가 주택금융에 대한 의존도가 가장 높은 것으로 나타났다. 형성기 가구의 경우 금융 자산

축적이 미미한 상태이면서 소득 수준도 높지 않아 동원할 수 있는 자기 자금이 한계가 있다. 따라서 금융기관을 이용할 수밖에 없으며, 소득과 자산 조건에서도 열악하여 금리 상에 있어서는도 불리한 조건으로 차입하고 있을 가능성이 높다. 형성기 가구 중에서도 특히 20대의 경우는 원 원리금 상환규모가 30대 이상의 연령대에 비하여 월등히 높은 것으로 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사 결과에서 확인한 바 있다.

주택금융을 이용하고자 할 때 자산제약에 직면할 가능성을 생애주기별로 분석한 결과 형성기 가구가 21%로 가장 높게 나타났다. 성장기와 안정기 가구의 경우도 17%로 비교적 높게 나타났다. 축소기 가구의 경우는 4%로 상대적으로 자산제약에 직면할 가능성이 높지 않은 것으로 나타났다. 주택금융이 기본적으로 주택시장에 대한 접근성을 향상시키기 위한 제도임에도 불구하고 저 연령대 가구의 주택금융을 통한 주거소비 증가에 큰 도움이 되지 않았을 것으로 보인다. 특히 형성기 가구의 경우 최근에도 여전히 주택금융의 사각지대에 놓여 있을 가능성이 높다. 따라서 형성기 가구에 대한 주택금융 접근성을 제고할 수 있는 정책방안이 필요해 보인다.

공공임대주택 거주가구는 생애주기가 진행됨에 따라 자산형성이 매우 느린 반면 민간임대주택 거주가구는 40대까지 자산형성이 증가하다가 60대까지 일정 수준을 유지하고 70대 이후에 감소하는 경향을 보인다. 이 같은 차이는 40~60세 사이에 민간임대주택 거주 가구의 부동산 자산 보유 증가에서 기인한다. 따라서 40~60세 가구를 대상으로 공공임대주택의 분양전환 정책을 적절히 추진함으로써 공공임대주택 거주가구의 자산형성을 돕고 궁극적으로 주거소비 안정화를 도모할 수 있을 것이다.

30대의 경우는 공공임대주택 거주가구와 민간임대주택 거주 가구의 자산에 있어 큰 아이를 보이지 않으므로 매칭펀드 형식의 저축 프로그램을 이용하여 금융자산 축적을 유도하는 것이 바람직해 보인다. 그리고 70대 이상의 경우에는 자산형성보다는 충분한 임대주택 거주 기간을 확보해 주는 것이 주거소비 안정화에 도움이 될 것으로 보인다.

외국의 생애주기별 주거지원제도 - 미국을 중심으로 -

01 미국의 생애주기별 주거지원제도 개요	67
02 최초 주택 구입자에 대한 정책지원	68
03 고령자를 위한 프로그램	73
04 외국의 생애주기별 주거지원제도 시사점	77

외국의 생애주기별 주거지원제도 - 미국을 중심으로 -

본 장에서는 외국의 생애주기별 주거소비 최적화 및 안정화를 지원하기 위하여 어떤 제도를 운용하고 있는 지를 살펴보고, 이로부터 우리에게 주는 정책적 시사점을 도출하였다 유럽과 미국 등 국가를 살펴보았다. 그 중에서도 구체적인 각각의 제도에 대한 심층 분석은 주로 미국 사례를 중심으로 살펴보았다.

1. 미국의 생애주기별 주거지원제도 개요

미국의 일인당 국민소득은 우리나라에 비해 거의 2배에 이르지만, 미국 자가주택보유율은 2016 현재에도 63.5%에 지나지 않고 있다. 또한 전체 가구의 16%, 임차가구의 24%가 소득의 50%이상을 주거비로 지출하고 있어, 가구들의 주거비 부담 문제가 미국 주택정책의 가장 핵심적인 문제로 인식되고 있다. (Schwartz, 2010, pp26-32) 소득 대비 주거비지출 비율의 중간값은 자가 소유자의 경우 2005년 이후 년도에 따라 20%~23%, 임차가구의 경우 24%~25% 수준이다. 따라서 미국 정부는 다양한 정책수단을 활용하여 국민들의 주택구입 및 주거비 부담 완화를 위해 정책적으로 적극 지원하고 있다.

미국의 주택정책 접근 방식은 우리나라와 유사하게 소득계층별, 자가/임대 가구 별로 나누어 접근하고 있지만, 가구의 생애주기별로도 맞춤형 주거지원정책도 도입·운용하고 있다. 특히 청년계층이 대부분을 차지하는 “최초주택구입자”와 “노인계층”을 지원하기 위해 다양한 정책프로그램을 도입하여, 다각적인 지원을 하고 있다.

2. 최초주택구입자에 대한 정책지원

미국의 경우 2010년~2013년 기간 중 최초주택구입자의 중간나이(median age)는 32.5세이고 이들 중 결혼한 경우는 40%에 지나지 않지만, 가구원수는 평균 2인으로 조사된다. 미국 최초주택구입자의 경우 결혼한 비율이 낮은 것은 결혼신고를 하지 않고 동거하는 경우가 많기 때문이다.

미국 여성 75%는 30세까지 결혼하지 않은 상태로 동거를 하는 것으로 조사된다.¹⁾ 미국 질병 통제 및 예방센터(Centers for Disease Control and Prevention)의 리포트에 따르면 15세~44세의 결혼 않고 파트너와 동거하는 여성 중 40%는 3년 이내에 정식으로 결혼하고, 33%는 정식결혼을 하지 않는 상태로 동거를 지속하며, 약 27%는 헤어지는 것으로 조사된다.

표 5-1 미국 최초주택구입자의 연령, 결혼여부, 가족원수

년도	나이(중간값)	주택가격\$(중간값)	가격대비 소득	결혼비율(%)	가족원수
1970-1974	30.6	87,371	1.7	-	3
1974-1979	29	98,773	1.8	-	2.6
1980-1984	29.6	102,367	2	-	2
1985-1989	30.4	107,943	1.9	52	2.4
1990-1994	32.2	98,697	1.9	44	2
1995-1999	33.3	112,529	2.2	44	2.3
2000-2004	33.5	144,797	2.5	47	2
2005-2009	33.6	162,649	2.8	40	2
2010-2013	32.5	140,328	2.9	40	2

자료: Zillow 2015. (보다 구체적인 정보는 Emily Heffter, press@zillow.com)

즉, 미국의 최초주택구입자들은 결혼을 한 경우와 더불어 정식 결혼을 하지 않았지만, 사실상 부부관계를 맺고 사는 경우가 많다. 결론적으로 미국의 정책지원 대상인 최초주택구입자는 우리나라의 신혼부부 연령과 유사한 32세 전후의 청년층으로 볼 수 있고, 이 중에는 신혼(또는 동거)부부가 상당부분을 차지한다고 볼 수 있다. HUD홈페

1) Elizabeth Lopatto, Bloomberg, April 4, 2013, 1:01 PM JST.

이지에서도 최초주택구입자 지원정책을 소개하면서, 신혼부부, 청년계층을 대상으로 언급하고 있다.

우리나라에서 최초주택구입자에 대한 주거지원과 신혼부부에 대한 지원정책을 분리하여 시행하는 것은 최초주택구입자와 신혼부부의 연령층이 일치하지 않고²⁾, 최근 우리나라의 저출산 문제와 관련하여, 결혼 적령기의 청년계층이 과도한 주거비부담 등으로 결혼을 미루거나, 포기하는 문제에 대한 사회적 대응노력의 일환인 것으로 볼 수 있다.

1) 청년층 등 최초주택구입자에 대한 연방정부(HUD)의 지원

(1) 개요

미국 연방정부의 주택 및 도시개발부(Department of Housing and Urban Development, HUD) 산하의 FHA(Federal Housing Administration, 연방주택청)가 최초주택구입자들에게 주택담보대출금에 대해 보험(mortgage insurance)을 제공하고 있다. GNMA(Ginnie Mae, 지니매)는 FHA 보험에 가입된 대출(FHA insured loan)을 보증(guarantee)하고 대출을 채권화하여 채권시장에서 유통시킴으로 민간대출기관이 대출자금을 확보할 수 있게 해주고 있다.

그 외에 한시적이긴 하나, 미국의 2000년대 말에 발생한 서브프라임 모기지 사태(sub-prime mortgage crisis) 당시, “미국 회복 및 재투자법 (the American Recovery and Reinvestment Act)에 따라 1999년과 2000년에 최초주택구입자에게 가구당 최대 8,000달러까지의 세금공제 혜택을 제공한다.

(2) FHA(Federal Housing Administration, 연방주택청)의 주택구입대출 보험의 혜택

통상적으로 “FHA insured Loan”은 “FHA Loan”이라는 용어로 통용되지만, FHA

2) 우리나라의 최초구입연령은 소득수준에 따라 다르게 나타나는데 월 200만원미만인 가구의 경우 평균 39.16세이고, 200만원~300만 원, 300만 원~400만 원, 400만 원 이상에 평균 35세 이상인 것으로 나타남 (최열, 이고은, 2013. p107~120.)

가 직접 대출자금을 제공하는 것이 아니라, FHA 인가한 민간 대출기관으로부터 주택 구입희망자가 대출을 받을 시, FHA에 “FHA insured Loan”을 신청하면 심사를 거쳐 민간대출에 대해 FHA보험을 들어주는 것이다. 즉, FHA (insured) Loan의 경우 대출자가 상환을 못하게 될 경우, FHA가 대납을 해주는 것이다. 물론 대출자는 FHA에 보험료를 지불해야하고, FHA기준에 따라 대출자들의 신용도 및 대출상환능력을 평가하여 보험가능한 한도를 정한다.

FHA insured Loan을 통해 대출기관과 대출받는 사람들에게 혜택이 돌아간다. 대출기관의 경우 FHA 보험이 대출리스크를 줄여주기 때문에 대출위험을 낮출 수 있고, 이로 인해 대출기관은 대출받는 사람들에게 상대적으로 낮은 다운페이먼트 비율, 낮은 이자율, 수수료를 요구하게 되어, 대출받는 사람들이 상당한 금전적 절약을 할 수 있다.

(3) 최초주택구입자에 대한 FHA 대출 보험료 인하

오바마 정부에서는 최초주택구입자에게는 FHA보험료를 0.5%p를 추가로 낮추어 줌으로써 3년 내에 약 80만의 최초구입주택 가구들이 추가로 FHA Loan의 혜택을 누릴 수 있을 것으로 분석하고 있다. 오바마 정부의 이와 같은 조치로 각 최초주택구입자는 매년 평균 900달러를 절약할 수 있을 것으로 분석되고 있다.

(4) 최초주택구입자의 FHA 및 기타 GSE(페니매, 프레디맥) Loan에서 차지하는 비율

Bing Bai, Jun Shu(2015)에 의하면, 전술한 다양한 혜택이 주어지는 FHA insured Loan (2001년~2014년) 중, 최초주택구입자가 차지하는 비율 약 80%에 이르고 있는데 최근에는 조금씩 점유율이 증가하고 있다. (본 통계는 단독주택 구입을 위한 대출 통계만 분석) FHA Loan은 HUD 산하기간인 지니매(Ginnie Mae)가 보증한다. 반면 GSE's(Government Sponsored Enterprises)가 보증하는 대출 중 최초구입자가 차지하는 비율은 2001년도 약 25%에서 2014년 41%로 증가되었지만, Ginnie Mae가 보증한 FHA insured Loan비율보다 훨씬 낮게 나타났다.

FHA가 민간 대출기관이 최초주택구입자의 대출금에 대한 insure(보험)은, 대출받는 사람이 상환불능 할 경우, FHA가 민간 대출기관에 대해 상환을 책임져 주는 시스템이고, 지니매가 FHA insured Loan에 대해 보증(guarantee) 해 주는 것은 MBS (Mortgage Backed Securities)를 채권시장에서 구입한 일반인들에게 원금과 이자가 정한 시기에 제대로 지불되도록 보증하는 것이다.

(5) FHA 대출 한도

주택가격이 높은 지역에서는 상대적으로 대출한도가 29만 달러이상으로 설정되고, 주택가격이 낮은 지역에서는 16만 달러 전후 정도에서 한도가 설정된다. 지방자치단체 즉, 주 또는 카운티에 따라 다른데, 지역별 대출한도는 FHA가 설정하는 것이 아니고, 일반 주택담보대출에 대한 GSE(Government Sponsored Enterprise) 보증기관인 패니매(Fannie Mae) 또는 프레디맥(Freddie Mac)의 한도에 기초하여 설정된다. GSE는 정부가 지원하는 기관이지만, 일반인들이 주주이기 때문에 운용은 시장에서의 민간 기업 작동원리에 따라 이루어진다.

2) 최초주택구입자에 대한 주정부의 지원프로그램

(1) 매사추세츠 주

① ONE Mortgage Program

1989년 연방준비은행(Federal Reserve)의 연구에서 보스턴지역 주택저당 대출에 있어 인종차별이 있는 것으로 분석되어, 매사추세츠 주정부, 관련비영리단체, 매사추세츠 은행연합등의 대표 등이 모여 해결책을 모색하여 SoftSecond Loan Program을 개발한다. SoftSecond Loan Program의 목적은 특히 저소득계층, 최초주택구입자를 지원하기 위한 것이었는데 약 20년 동안의 운용결과 민간대출자금 26억달러를 공급하여, 1만7천여 가구가 주택을 구매하는데 지원하였다. 이 프로그램은 구조를 단순화하여 이제는 ONE Mortgage Program으로 명칭이 바뀌었는데, 자격조건은 최초주택구입자이며 소득수준은 해당지역의 중간소득수준 이하여야 한다. 2013년 현재 이 프로

그램을 활용한 주택구입자의 평균 연봉은 5만 달러이었다.

ONE Mortgage Program의 혜택들로는 다운페이먼트 비율은 주택가격의 3%, 저리의 30년 장기상환 고정이율 대출, 그리고 민간 대출보험에 가입안해도 되어 매달 수백 달러의 보험료를 절약하는 효과가 있다. 또한 자격조건에 부합될 경우 7년간의 대출금 상환 지원을 받을 수 있다.

② 시의 DHCD(Dept. of Housing and Community Development)가 지원하는 저렴주택(affordable housing)의 우선 공급

최초주택구입자 중 소득기준을 만족시키는 가구를 대상으로, 지자체가 확보하고 있는 저렴주택을 우선 공급하고 있다.

(2) 캘리포니아 주

① Mortgage Credit Certificate(MCC) Tax Credit 프로그램

이 프로그램은 지방자치단체(State, County)에서 활용하는 지원방식으로 특정기간 동안 미래에 발생할 연방정부 소득세에 대한 tax credit(세제혜택)을 부여하는 방식이다. 이 MCC 프로그램을 사용하는 주나, 카운티도 있고 그렇지 않은 곳도 있다. 이 프로그램을 통해 최초주택구입자들이 주택대출금 상환기간 동안 20%의 연간 대출금 이자를 연방 개인소득 세금정산 때 세금에서 공제받을 수 있다. 단, 캘리포니아의 경우 세금공제액은 대출받은 사람의 연간 연방소득 공제 상한액을 초과할 수 없으며, 다 활용하지 못한 세금공제액(tax credit) 3년까지 유효하다. 이러한 MCC 세금공제 방식은 일반 민간대출기관으로 부터의 대출금 또는 정부가 지원하는 대출금에 모두 적용될 수 있다.

(3) 플로리다주 브로워드카운티(Broward County)

① 관민 파트너십을 통한 최초주택구입자 지원 프로그램

플로리다 주 브로워드 카운티의 Housing Finance Authority(주택금융위원회)와 지

역 주택구입자금 대출기관이 협력하여 부로워드 카운티의 최초주택구입자에게 혜택을 부여하고 있다.

지원프로그램의 혜택 및 조건은 다음과 같다. 시장 이자율이하의 고정 대출금리 적용한다. 민간 대출보험 가입의무가 면제된다. 다운페이먼트 비율은 주택매매가격의 3%. 단, 다운페이먼트 1%는 최초주택구입 희망자 자신의 저축으로 마련해야한다. (대출 또는 선물의 경우 불가) 대출자는 보로워 카운티 Housing Finance Authority에 750달러의 거래세를 납부해야 한다. 이 프로그램의 혜택을 받아 주택을 구입한 가구는 구입한 주택이 主 거주지이어야 한다.

3. 고령자를 위한 프로그램

1) 고령자만을 위한 프로그램

(1) 농무부 주택개량자금 지원(Section 504 Rural Housing Repair and Rehabilitation Grants)

농촌지역에 거주하는 저소득 고령자가 소유하고 거주하는 주택을 수리하고 개량할 때 최대 7,500달러까지 자금을 지원한다. 최대 7,500달러까지 지원하고, 대상주택은 단독주택, 농무부가 운영한다.

(2) 생활지원 주택 지원(Section 202 Supportive Housing)

극빈층 고령자들을 위한 공동주택형 임대주택을 비영리 단체나 비영리 조합이 개발할 경우 건설자금을 대출해주고 임대료를 지원한다. 고령자를 위한 생활지원 주택은 신체적으로 매우 약한 고령자들을 위한 서비스를 공급할 수 있는 시스템을 자체적으로 갖추거나 외부서비스와의 연계를 통해 구축해야 한다. 40년 동안 생활지원주택 용도를 유지할 경우 자금 상황이 면제된다. HUD가 운영하고 매년 예산배정 후에 공고 및 제안서를 접수한다.

2) 고령자와 장애인을 위한 프로그램

(1) 생활지원을 위한 건물개량 프로그램(Assisted Living Conversion Program)

1959년에 개정된 주택법 Section 202(b)에 근거하고 있으며, 기존(5년 이상 운영)의 고령자를 위한 공동주택형 임대주택에 부대지원시설을 마련하기 위한 건물개조에 개량자금을 지원한다.

HUD에 의해 운영되는 프로그램으로 고령자와 장애인들이 주 수혜자이며 건물 내 50% 이상이 고령자와 장애인 전용으로 사용되어야 한다. 대부분의 경우 100% 고령자 및 장애인 전용으로 사용되고 있다.

(2) 고령자 및 장애인을 위한 임대주택을 위한 담보대출보험 (Section 231 Mortgage Insurance for Rental Housing for the Elderly)

고령자 및 장애인을 위한 공동주택형 임대주택의 건설 또는 대규모 수선 및 개량을 위한 주택담보대출에 대해 FHA 대출보험을 제공한다.

(3) 고령자 및 장애인을 위한 시설을 위한 담보대출보험 (Section 232 and 232/223(f) Mortgage Insurance for Nursing Homes, Intermediate Care Facilities, Board and Care Homes and Assisted Care Facilities)

고령자 및 장애인을 위한 요양소(nursing homes), 준요양소(intermediate care facilities), 숙박 및 보호시설(board and care homes), 생활지원시설(assisted living facilities)를 대상으로 하며 이러한 시설의 건설과 개량, 시설구입, 재대출(refinancing)을 위한 대출금에 FHA 대출보험을 제공한다.

건설과 개량의 경우 시설 감정가격의 90%(비영리단체가 운영할 경우 95%)까지, 시설구입 및 재대출의 경우 시설 감정가격의 85%(비영리단체가 운영할 경우 90%)까지 FHA 대출보험을 제공한다.

3) 기존 프로그램에서의 고령자 우대사항

(1) 농촌지역 주택 자금대출 (Section 502 Rural Housing Loan)

농촌지역에 집을 구입하려는 극빈층 및 저소득층을 돕기 위한 프로그램으로 주택의 건축, 수선, 리모델링, 집의 이전, 토지매입 및 기반정지를 위해 미 농무성(USDA)로부터 직접 100%의 대출을 받는 것이 가능하다.

최장 상환기간이 33년(지역 중간 소득의 60% 미만인 경우로 33년 내 상환이 어려운 경우는 38년)이며, 이자율과 지원금(subsidy)은 소득수준에 따라 결정된다. 지원대상자는 연 가구소득의 22~26%를 원금, 이자, 조세공과금, 보험료를 부담하는 것을 원칙으로 하되 약속어음 이자율을 초과하지 않도록 한다.

자금은 일정 공식에 의해 주별로 배분된다. 주에게 배분하는 공식에서는 주별 농촌 인구, 2,500명 이하의 농촌지역 인구, 기준이하에 거주하는 가구 비율 등을 감안한다.

고령자 우대사항으로는 이 프로그램은 기본적으로 저소득층을 대상으로 하지만 고령가구인 경우, 소득 산정 시 400달러와 의료비를 빼고 계산한다.

(2) 주택 바우처(Housing Choice Voucher)

Housing and Community Development Act(1974)에 근거하여 임차인의 임대료를 지원하는 프로그램으로 지원대상자는 고령자와 장애인을 포함한 빈곤 임차가구를 지원한다. 지원대상은 자력으로 민간임대주택에 거주하기 위한 주거비부담이 어려운 가구로 자신들의 임차료의 일부를 지불하고 나머지 부족한 부분을 지방주택위원회(local housing authority)가 임대인에게 직접 지불하는 임대료 보조방식이다.

HUD가 이 프로그램을 위한 예산확보를 공고하면, 지방자치단체가 신청하는 방식으로, 프로그램 운영을 담당하고 있다.

고령자 우대사항으로는 기본적으로 저소득 임차인을 대상으로 하지만, 고령가구인 경우 연소득에서 400달러와 의료비(지정된 항목)를 공제하며 계산하며, 바우처를 배분할 때 고령가구를 우선으로 한다는 점이다.

(3) 공공임대주택(Public Housing)

공공임대주택 정책은 1937년에 도입되었으며 지원(입주) 대상자는 고령자, 장애인을 포함한 저소득가구이다. 공공임대주택의 운용은 전국의 3,000개 이상의 지방 공공주택국(public housing authority)이 소유하고 운용하는데, HUD가 매년 일정한 공식의 계산에 따라 각 국에 운용비와 수리, 리모델링 비용을 지원한다.

고령자 우대사항으로는 공공임대주택은 저소득가구를 지원하는 수단이지만, 각 지방주택국은 지역 여건을 반영하여, 고령자만을 위한 또는 장애인가족만을 위한 공공임대주택의 개발을 신청할 수 있다. 고령자 또는 장애인가족만을 위한 공간은 건물 전체 또는 일부에 지정 가능하다. 공공임대주택 입주자 선정 시, 해당 지방주택국의 연간계획에서 특별히 계획하지 않는 한, 고령자 가구에 입주우선권을 부여하지는 않지만, 소득 산정 시 년 400달러와 의료비(지정된 항목)를 공제하고 계산한다.

4) 역모기지 프로그램(Home Equity Conversion Program)

역모기지(reverse mortgage) 프로그램으로 62세 이상의 고령자가 자신이 소유한 주택의 지분(equity)의 일부를 인출하여 생활비로 사용하거나 다른 주(主) 거주용 주택을 구입하는데 필요한 자금으로 활용할 수 있는 방식이다.

HECP 신청 자격요건은 다음과 같다. 62세 이상이어야 한다. 주택에 대한 지분을 완전히 소유했거나 대출금의 상당부분을 이미 상환했어야 한다. 대상 주택이 신청자의 주 거주지이어야 한다. 대출금을 제때 상환하지 않았거나, 연방정부에 대한 부채가 있으면 안 된다. 해당 주택에 계속 거주하면서 주택에 부과되는 세금 등 각종 공과금, 보험료 등을 제때 지불할 재원이 있어야 한다. 그리고 HUD가 승인한 HECM 상담자에게 소비자 정보 상담을 받아야 한다.

대상주택 요건은 다음과 같다. 단독주택 또는 2~4세대 공동주택에서 신청자가 그 중 하나를 소유하고 있어야 한다. HUD가 승인한 콘도미니엄이어야 한다. FHA의 요구사항을 만족시키는 manufactured home이어야 한다.

신청자의 재정상태 기준은 첫째, 소득, 자산, 월별 지출액 및 신용 히스토리를 증빙할 수 있어야 하고, 둘째, 현재까지 부동산세, 재해 및 홍수보험비를 적기에 납부했어

야 한다.

HECM을 통해 대출받을 수 있는 금액은 다음과 같은 사항에 의해 결정된다. 가장 젊은 가족의 나이 또는 자격요건에 부합하는 미대출 배우자이어야 한다. 당시의 이자율에 적용받는다. 그리고 감정평가액 이하 또는 FHA 모기지 한도인 625,500달러 이하이어야 한다.

4. 외국의 생애주기별 주거지원제도 시사점

선진 외국에서도 어려워진 경제 여건에 따라 청년세대, 노인층 등이 주거 공간 확보에 어려움을 겪음에 따라 주택구입 자금대출 지원, 자산형성 촉진 등 다양한 형태의 주거지원 정책을 시행하고 있다. 미국의 생애주기별 가구들에 대한 주거지원 중 가장 대표적인 것은 최초구입자와 고령계층을 위한 지원을 들 수 있다.

대부분 청년층인 최초구입자에 대한 지원은 연방정부와 지방자치단체 지원이 있는데, 연방정부의 경우 주로 최초주택구입자가 주택구입을 위해 대출기관에서 대출을 받을 때, 이자율, 대출금액 등에서 유리할 수 있도록 FHA에서 대출에 대한 보험을 들어주는 것이다. 한편, 지방자치단체들의 지원은 지방자치단체에 따라 다르지만, 금융 혜택, 세제상의 혜택, 민간대출보험 면제 혜택 및 저렴한 주택의 우선공급 등 다양한 혜택을 부여하고 있다. 미국에서 주택최초구입자에 대해 정책적으로 지원하는 이유는, 무주택자가 주택을 최초로 구입하려고 할 때 여러 가지 측면에서 어려움이 있는 것이 일반적이기 때문이다. 무주택자이기 때문에 보유자산 수준이 주택보유자에 비해 낮은 것이 일반적이며 연령이 상대적으로 젊어 평균적으로 소득수준도 낮기 때문에, 주택구입을 위한 대출을 받을 때, 상대적으로 고위험군으로 분류되어, 대출이자율, 대출금액, 초기지불(down payment) 액수 등에 있어 불리하다.

우리나라의 경우 청년과 신혼부부를 구분하여 별도로 구분하여 서로 다른 프로그램으로 지원하고 있는 경향이 강하다. 생애최초주택구매 시기가 미국보다 상당히 늦긴 하지만 청년과 신혼부부의 연계점을 고려해 통합적인 주거지원을 해 주는 방안 적용 가능해 보인다. 미국처럼 최초구매자와 신혼부부를 같은 일치시킬 수는 없겠으나, 가

구수입의 상당 부분이 주거비용으로 충당되는 것을 고려하면, 정부정책이 더욱 적극적으로 신흥부부의 주거안정에 노력해야 할 것으로 보인다.

미국은 FHA 주택구입대출 보험과 같이 정부의 간접 보증의 방식으로 첫 주택구매자가 쉽게 주택자금을 대출할 수 있도록 하고 있다. 우리나라도 정부나 정부산하기관의 직접적인 대출 및 대출 보조와 더불어 미국 사례를 참조하여 추가적인 간접 지원 방법의 적용도 고려 가능해 보인다.

미국은 연방정부 뿐만 아니라 일부 주 및 지방정부에서도 생애최초 주택구입자에게 매우 낮은 보증금(메사추세츠 주 및 플로리다 일부 카운티 등은 주택가격의3%)만 내고도 나머지금액을 대출받아 주택을 구입할 수 있도록 대출보증을 해주고 있다. 하지만 낮은 비율의 자기자산 부담으로 주택구매에 따른 연체나 파산의 위험을 고려하여 선별된 가구에게 신중하게 도입하는 것이 필요하다.

미국은 고령자에게 주택 바우처를 우선배분하고, 주택 바우처 수급자와 공공임대주택 입주자의 소득산정 시 일정액과 의료비를 공제하여 실제 지급받는 지원금을 높여 주는 방식으로 고령자에게 혜택을 부여하고 있다. 주택 바우처 배분 시 고령가구를 우선 배정하고, 연 소득 산정 시 400달러와 지정된 항목의 의료비를 공제하여 계산하여, 같은 소득일 경우, 고령자에게 더 많은 임대료 지원이 돌아간다. 공공임대주택 입주자의 소득 산정 시, 역시 400달러와 지정된 항목의 의료비를 공제하여, 더 많은 임대료 지원이 돌아가며, 고령자만을 위한 공공임대주택 개발을 신청할 수 있다. 농촌지역 주택 자금대출 정책에서도, 소득 산정 시, 고령자는 400달러와 의료비를 공제받기 때문에 소득수준에 따라 결정되는 대출이자와 지원액에서 고령자는 추가적인 혜택을 받는다.

미국은 고령자를 위한 주택의 건설 및 개량을 위해서 지원금 지급, 대출, FHA 보험 제공 등의 방법을 제공하고 있는데 특히 생활지원이 가능한 공동주택형의 임대주택에 대한 지원이 많이 이루어지고 있으며, 고령자 요양시설 또한 일부 지원을 받는다. 프로그램에 따라 정부지원을 받기 위해서는 고령자 혹은 장애인을 위한 생활지원주택으로 건설·개량해야 하고, 고령자 요양시설이 대상에 포함되기도 한다. 고령에 수반하는 일상생활 지원의 필요를 고려했을 때, 고령자를 위한 생활지원 공동주택이나 이보다 더 많은 서비스를 제공하는 요양시설 등에 대한 주거지원을 기존의 복지지원과 연계하

여 검토할 필요가 있다.

우리나라 정부도 일정 소득이하의 생애최초주택구입자에게 상대적으로 낮은 금리의 금융대출(디딤돌 대출) 장치가 있으며, 특히 일정소득이하의 신혼부부, 젊은 부부들에게는 공공임대주택의 일종인 행복주택입주 우선권을 부여하고 있다. 그러나 미국의 경우에 비하면, 우리나라의 최초주택구입자에 대한 지원범위가 제한적이며, 지원수단도 단순함. 따라서 우리나라도 단계별로 최초주택구입자에 대한 지원을 확대하고 지원수단도 다양화해야 할 필요가 있을 것으로 판단된다.

고령자 주거지원을 위해 우리나라에서도 2012년 “장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률”을 제정하여, 국토교통부장관과 시도지사들의 주거약자를 위한 주거지원 계획 수립 의무, 공공임대주택 중 고령자를 위한 의무건설 비율, 주거약자를 위한 시설 설치 등에 관한 항목을 정하고 있다. 그러나 아직까지는 실적이 미미하고, 의무사항보다는 권고사항으로 정한 부분들이 있어, 미국사례 등을 검토하여, 앞으로 관련 정책프로그램을 보다 구체화, 세분화하고, 예산확보에도 힘써야 할 것으로 판단된다.

CHAPTER 6

생애주기별 주거소비 관련 환경변화와 주거소비 전망

01 생애주기별 주거소비 영향 요인	83
02 주거소비 최적화 모형	94
03 생애주기별 주거소비 전망	104

생애주기별 주거소비 관련 환경변화와 주거소비 전망

본 장에서는 생애주기별 주거소비 패턴에 영향을 줄만한 주요한 환경변화 요인을 점검해 보았다. 먼저 정성적인 접근을 시도하였다. 이를 위해 경제사회적인 요인들을 살펴보았다. 그리고 주택시장 내부의 변화 요인들을 살펴보았다. 생애주기별 주거소비의 정량적인 행태변화를 점검해 보기 위하여 동태적 일반균형 모형을 통하여 주요한 환경변화 요인에 대한 시뮬레이션을 수행해 보았다. 그리고 이상을 종합하여 생애주기별 주거소비를 전망해 보았다.

1. 생애주기별 주거소비 영향 요인

1) 경제적 요인

(1) 소득 감소

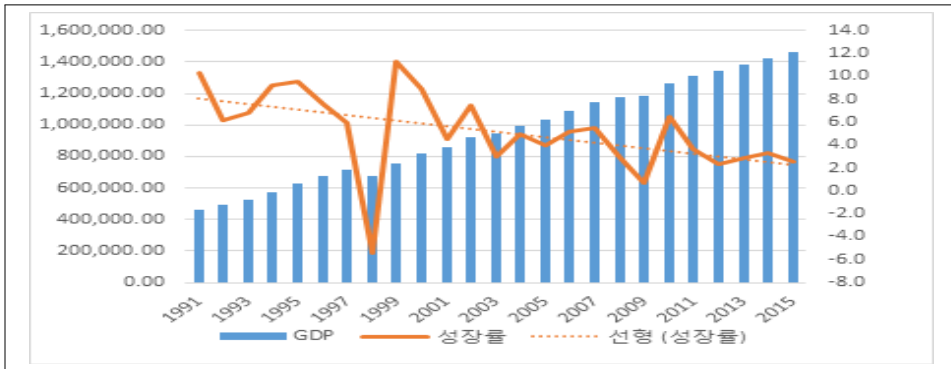
경제성장률과 국민소득의 감소는 향후 생애주기별 주거소비 변화에 가장 주요한 요인이 될 것으로 보인다. 경제성장률은 1990년대 이래 지속적으로 하락하고 있다. 마찬가지로 국민소득 성장률도 하락하고 있다. 경제성장률 및 국민소득의 성장률의 둔화는 향후 주거소비에도 부정적인 영향을 줄 것으로 예상된다.

2015년 가계동향조사에 의하면, 39살 이하인 2인 이상 가구의 2015년 월평균 소득(근로·사업·이자 등을 모두 합한 소득)은 431만6천원으로 2014년보다 0.6% 감소. 20~30대 가구의 소득 감소는 2003년 관련 조사가 시작된 이후 처음이다.¹⁾

1) http://bswin.net/welfare_news/106638

그림 6-1 국민소득 및 경제성장률

(단위: 십억원, %)



출처: 한국은행, 국내총생산(실질) 1990-2015.

청년실업의 증가 등 사회진출 시점이 지연되면서 소득의 발생시점도 동시에 지연되고 있으며, 한편 은퇴시기가 빨라지고 있어 전체적으로 소득의 발생 기간이 짧아지고 전생애주기에 고르게 펼쳐지지 못하고 집중되는 추세이다. 평균수명의 연장을 감안하면 전생애기간 중 소득이 발생하는 기간의 비중은 더욱더 낮아질 것으로 예상된다.

(2) 저금리

저금리 현상도 생애주기별 주거소비의 변화에 영향을 주는 주요한 요인이다. 소득의 감소와 소득 발생 기간의 편중은 주거소비를 안정화를 저해하는 요인이다. 그러나 저금리는 주택금융 이용에 따른 금융비용을 낮춘다는 측면에서 생애주기별 주거소비 안정화에 긍정적인 영향을 줄 것으로 보인다. 그러나 다른 한편으로 보면, 전세 비중을 줄이고 월세 비중을 증가시킴으로 인해 주거소비의 안정화를 저해하는 요인으로 작용할 수도 있다.

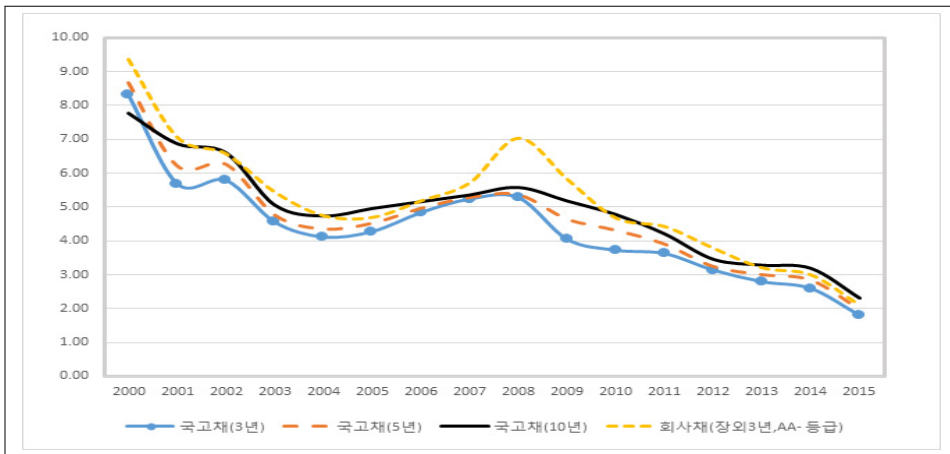
기본적으로 저금리는 대출자에게 이로운 상황으로, 주택담보대출에도 유리하게 작용하여 주택 수요를 일정 수준으로 유지시키는 요인으로 작용하여, 주택가격의 급격한 하락을 막고 있으며, 한편으로는 일부 지역의 주택가격 급등의 요인이 되기도 한다. 주택 자산가격의 급락을 막고 있는 요인이 되기도 한다.

핵심은 저금리로 인한 주택시장의 상대적인 투자 매력도를 어떻게 양성화하느냐에

따라 저금리가 생애주기별 주거소비에 미치는 영향은 달라질 수 있을 것으로 보인다. 즉, 단순히 월세 비중의 증가로만 보면 주거소비의 안정화가 저해될 수 있으나 전체적인 임대주택 시장 규모의 성장을 통한 주거소비의 안정화로 이어질 수 있을 것이다.

그림 6-2 주요 금리들의 변동 추이

(단위: 연리%)



출처: 한국은행, 시장금리(연간) 2000-2015.

(3) 저인플레이션

저인플레이션은 실물자산 축적의 중요성을 감소시킬 것으로 예상된다. 따라서 장기적으로 자산으로서 주택에 대한 매력도를 떨어뜨릴 것으로 보이며, 주택가격의 상승률은 물가상승률과 매우 근접해 질 것으로 예상된다. 물론 주택시자의 지역적 특성으로 인하여 지역별로 차등화된 양상은 지속적으로 나타날 수 있으나 전체적인 주택가격의 흐름은 물가의 흐름과 크게 차별화되지 않을 것으로 보인다. 따라서 주택구입을 독려함으로써 주거복지 예산 부족의 문제를 해결하려던 자산기반 주거복지 정책은 장기적으로 실효성이 크지 않을 것으로 보인다.

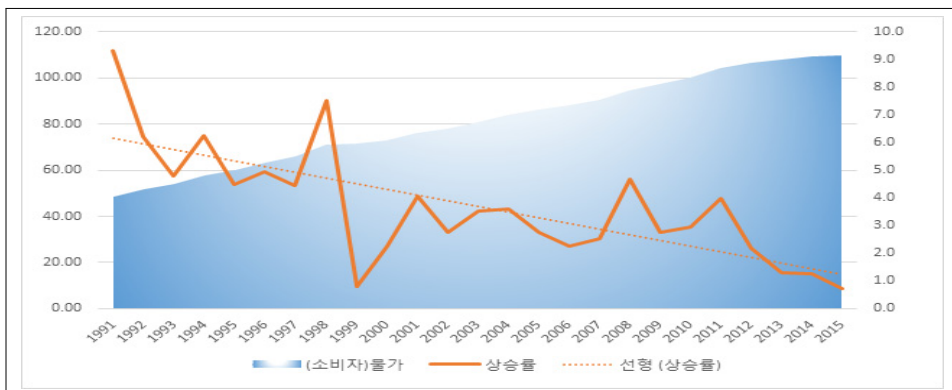
구체적으로 물가상승률의 변화가 생애주기별로 미치는 영향 정도를 살펴보았다. 백다미(2016)에 의하면, 청년층과 고령 가구일수록 주거비 지출 비중이 크나, 연령별로 체감하는 물가상승률에는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 저인플레이션은 주택에 대

한 매력도를 전반적으로 떨어뜨리는 형태로 주택시장에 영향을 주되 생애주기별로 주거소비의 변화를 초래하는 정도는 크지 않을 것으로 예상된다.

저금리와 저물가(저인플레이션)을 고려하면 저축보다는 대출이 유리하고 실물자산 투자보다는 금융자산 투자가 유리하다. 따라서 자금을 융통하여 금융자산에 투자하는 것이 대체적으로 유리하다. 주택가격의 상승으로 인한 자본이득이 월등히 높지 않는 한 투자재로서 주택에 대한 매력도도 하락할 것으로 예상된다. 주택에 대한 수요 중 거주를 위한 소비 수요의 비중은 점차 증가하고 자본이득을 위한 투자 수요의 비중은 점차 감소할 것으로 예상된다.

그림 6-3 소비자물가 및 소비자물가 상승률

(단위: 2010=100, %)



출처: 한국은행, 소비자물가지수(전국) 1990~2015.

2) 인구사회적 요인

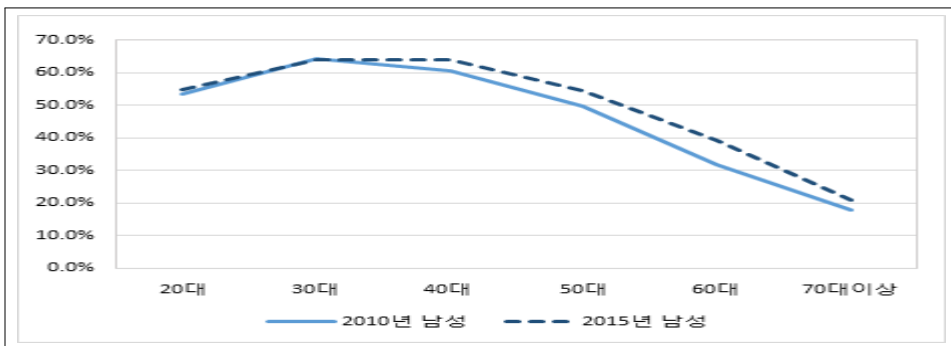
인구감소, 저출산, 수명연장 및 고령화 등 인구사회적 요인들은 향후에 생애주기별 주거소비에 영향을 주는 주요한 요인이 될 것으로 예상된다. 우리나라는 2000년에 고령화사회에 접어들었으나 2026년에 초고령사회로의 진입이 예상되고 있으며 2005년에 최초로 초고령사회에 진입한 일본보다도 그 속도가 빨라 OECD 국가 중에서 가장 빠른 속도로 고령화가 진행되고 있다. 이러한 저출산·고령화 추세에 따라 우리나라의 인구는 2030년을 정점으로 감소하는 반면 65세 이상 고령인구 비율은 지속적으로 증

가하여 2060년에는 인구의 40.1%에 달할 것으로 전망된다.²⁾

저출산은 고령화를 촉진하는 요인이면서 한편으로는 가구 당 자녀수를 감소시켜서 교육비 지출 등을 감소시키고 이로 인해 소비지출 및 주거소비 여력을 증가시키는 요인으로 작용하기도 한다. 인구 증가율이 감소하는 것과 마찬가지로 가구 증가율도 점차 감소하고 있다.

그림 6-4 연령대별 1인 가구의 성비 변화

(단위: %)



자료: 통계청 인구주택총조사 2010, 2015.

1인 가구의 증가도 주요한 영향 요인이다. 1인 가구는 청년 미혼/이혼 가구와 사별/이혼 노인 가구로 대별할 수 있다. 축소기 1인 가구는 상대적으로 아파트 거주, 중형주택 규모, 자가 거주 비중이 높았고, 형성기 1인 가구는 소형주택 규모, 임차 거주 비중이 높다. (2010년 센서스 기준)³⁾

2010년에서 2015년 사이 1인 가구는 106만 가구가 증가하였다. 1인 가구의 증가는 주거소비에 있어 규모의 경제 효과를 떨어뜨리게 되어 사회 전체적인 효율성의 저하를 초래할 수 있다. 연령대 별로 보면 50대의 증가폭이 가장 크다. 50대 1인 가구 증가의 원인은 다양할 수 있다. 그런데 여기서 중요한 점은 원인보다는 향후에 이들이 60세 이상이 되었을 때 고령 1인 가구의 절대적인 규모를 증가시킬 것이라는 점이다.

2) 김미경 2016.

3) 조만, 손재영 외 2013.

그림 6-5 1인 가구 증가 추이

(단위: 명)



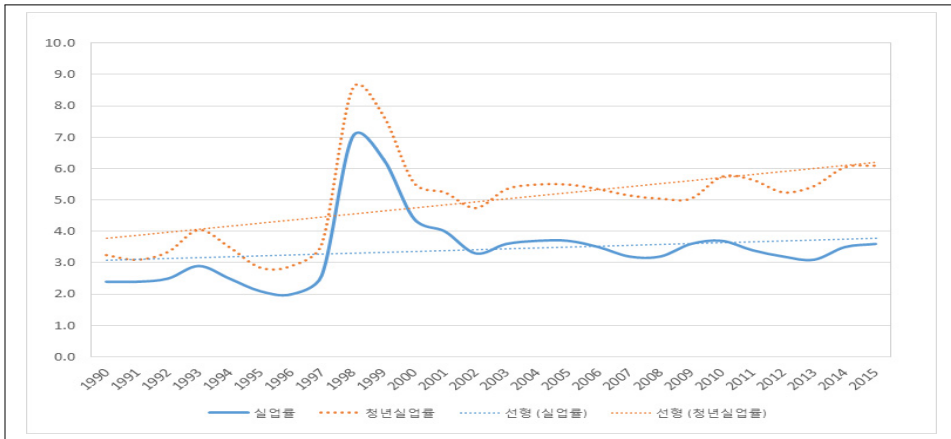
자료: 통계청 인구주택총조사 2010, 2015.

청년 실업의 증가로 (최초) 주택 구입자금(down payment) 마련의 어려움 증가하고 있다. 이로 인해 주택 금융에 대한 접근성이나 신용도 하락에 따른 주택금융 비용이 증가하고 있다. 이로 인해 불가피하게 임대주택에 거주하는 비중이 증가 하고 있으며, 월세 비중의 증가와 함께 주거비 부담이(RIR 혹은 슈바베지수)의 증가하고 있다. 따라서 임대주택 관련 주택 금융의 강화가 필요해 보인다.

또한 청년실업의 증가는 결혼연령의 지연, 첫 자녀 출생 시점의 지연 등과 맞물려 가구 형성 시점을 지연시키고 이로 인해 주거 안정에 대한 욕구도 떨어뜨리게 될 것으로 우려된다. 따라서 자발적이건 비자발적이건 자가 소유에 대한 수요가 줄어들면서 임차 형태로 거주하는 기간이 길어질 것으로 예상된다. 이로 인해 사회 전반적인 주거 안정도가 하락하면서, 잦은 주거 이동에 따른 중개비용 등 거래비용이 유발되어 사회 후생이 저하될 우려가 있다. 또한 주거 환경이 열악한 가구들의 경우 상향 주거 이동의 가능성이 낮고 현상 유지나 하향 주거 이동이 고착화되는 경향 등을 감안할 때, 가구 형성기 이후에도 자연스러운 주거 상향 이동이 줄어들 것으로 예상된다.

그림 6-6 실업률 및 청년실업률

(단위: %)



주: 1999년 이전은 연령별 경제활동인구 총괄(구직기간 1주 기준)

주: 2000년 이후는 성/연령별 실업률(구직기간 4주 기준)

자료: 통계청, 경제활동인구조사 1990-2015.

중고령자들의 경우 경제위기 및 불황의 영향으로 조기 퇴직하는 사례가 증가하고 있으며, 최근 들어 그 연령층 역시 더욱 낮아지고 있는 추세이다.⁴⁾ 여기서 중고령자라 함은 중년층(45~54세), 준고령층(55~64세), 그리고 고령층(65세 이상)을 포괄한다.

노인 인구 비중의 증가도 생애주기별 주거소비에 영향 미치는 주요한 요인 중 하나이다. 생산가능 인구가 부양해야 할 노인의 수가 증가하면서, 노인 부양비가 증가할 것으로 전망된다. 국민연금 재원 감소 및 소득대체율의 하락으로 이어질 가능성이 높다. 다른 한편 증산층 이상 노인의 선호도 다양하여 새로운 수요층으로 부상하리라는 기대도 가능하다. 그리고 선거를 통해 주거문제에 대한 결정을 한다고 할 때, 전체적인 후생의 크기와 무관하게 노인층에 유리한 정책들이 채택될 확률이 높아질 것으로 예상된다.

노인인구의 전체적인 증가뿐만 아니라 도시 거주 노인 비중의 증가도 생애주기별 주거소비에 영향을 미칠 것으로 보인다. 노인 인구 중 농촌지역에 거주하는 인구의 비중은 점차 감소하고 도시 지역에 거주하는 인구의 비중은 점차 증가할 것으로 예상된다.

4) 김경아 2011, p574.

일차적으로는 노인 가구의 평균 주거비 증가가 예상된다. 또한 부양 의무가 있는 가구들의 노인 부양비 부담의 증가가 예상된다. 노인들의 소득 중에서 사적 이전에 의한 소득의 비중은 더욱 더 감소할 우려가 있다. 최근에는 도농 통합 지역을 중심으로 외곽에 산업단지가 개발되면서 이 주변으로 주택이 공급되고 있으나 미분양되는 지역이 다수 발생하고 있다. 이와 같은 공급 패턴이 지속될 경우 향후 도농간 노인의 주택 수요와 공급의 불일치가 더욱 더 심화될 우려가 있다.

노인 인구의 증가와 관련해서는 노인부부가구 및 독거노인가구 비중의 증가도 중요한 부분이며 이는 10여 년 전부터 지속적으로 나타나고 있는 현상이며, 최근 들어 더 심화되는 경향을 보이고 있다.

3) 주택 시장 요인

(1) 주택가격의 장기적 하락

생애주기별 주거소비에 영향을 미칠 수 있는 주택시장 요인들로는 최초 주택 구입시점의 지연, 주택가격의 안정, 1인 가구의 증가, 보증부 월세의 증가 등을 들 수 있다.

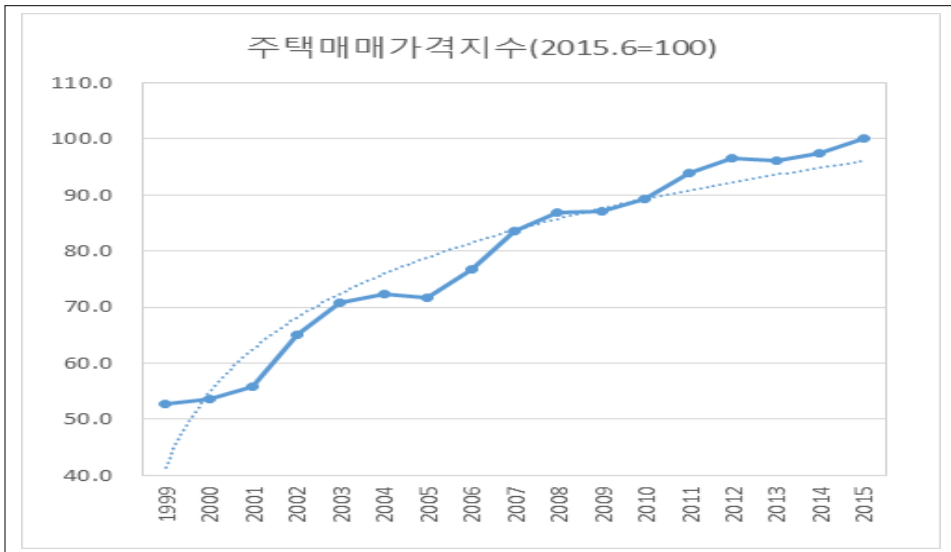
주택가격 상승률 둔화는 주택시장 요인 중 가장 핵심적인 요인이며, 생애주기별 주거소비에 미치는 영향은 다양한 채널로 나타날 수 있다.

주택 보유가구와 주택 비보유 가구의 자산 불균형은 완화될 것으로 보인다. 청년층의 주택 구입에는 긍정적 영향을 미치나, 노년층의 자산유동화에는 부정적인 영향을 미칠 것이다. 즉, 생애주기별로 상이한 효과를 미칠 것으로 예상된다.

청년층과 노년층에 미치는 효과가 상반될 수 있다. 주택가격의 변화가 소비에 미치는 영향은 주택자산의 보유 비중이 큰 고연령대에서 비교적 크게 나타날 수 있다.⁵⁾ 주택가격 하락은 노년층의 부채 상환 압력을 가중시킬 것이다. 반면, 청년층의 경우 주택구입의 기회를 높이는 효과가 있다.

5) 송준혁, 김영일 2013, p245.

그림 6-7 주택매매가격지수



자료: KB국민은행, 월간KB주택가격동향 2015.3.

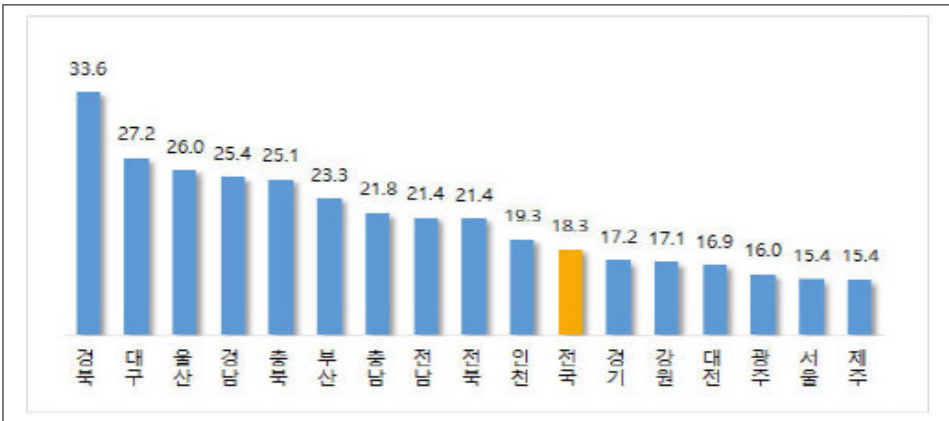
향후 주택가격 상승에 대한 기대의 변화는 일차적으로 주택연금 가입자의 변화를 초래할 것으로 예상된다. 현재 주택연금은 가입 당시의 주택가격에 따라 지급 받는 연금액이 결정되며, 그 액수가 지급 기간 동안 지속적으로 인정된다.

2016년 상반기에 들어서는 주택가격 상승에 대한 기대의 차이가 지역간 주택연금 가입자 수의 차이로 나타나기도 한다.⁶⁾ 2016년 상반기 중 대구, 경북 등에서 주택연금 가입자가 증가하였다. 이들 지역은 아파트 가격이 증가하다가 하락세로 반전된 지역들이다. 서울과 제주 지역은 주택연금 가입자가 크게 증가하지 않았다. 주택가격 상승 추세가 지속될 것이라는 전망이 투영된 결과로 보인다.

6) 매일경제 2016.8.8.

그림 6-8 2016년 상반기 주택연금 가입자 증가율

(단위: %)



주: 2015년 12월 말 대비 2016년 6월 말 기준 누적 가입자 수 증가율

자료: 매일경제 2016.8.8.

현재까지는 지역별 주택연금 가입자 수의 차이의 형태로 주택가격 상승에 대한 기대감의 지역별 차이를 볼 수 있었다. 주택가격 상승률의 전국적인 기대를 보기 위해서는 주택연금 가입자 수의 추세적인 변화에 주목할 필요가 있다. 특히 주택연금가입자 수가 구조적으로 증가하기 시작하는 시점을 면밀히 관찰해야 할 것이다. 다만, 주택가격 상승에 대한 기대 이외에 주택연금 가입자수에 영향을 줄 수 있는 요인에 대한 고려가 필요하다. 첫째, 정부에서 새롭게 도입한 주택연금 3종세트의 효과로 향후 연금가입자 수가 증가할 수 있는 개연성이 있으므로 이 부분은 별도로 감안해 주어야 할 것이다. 둘째, 주택연금수요실태 조사 상에 나타난 결과를 보면 단기간 내에 주택연금가입자 수가 급증할 가능성은 크지 않아 보인다.

(2) 월세 비중의 증가

월세 비중의 증가는 그 자체로 주거 불안정의 심화로 평가될 수 있다. 그리고 월세전환으로 인한 고정비 지출 증가는 가계소비와 내 집 마련의 여력을 감소시킬 것이다. 저성장, 청년실업 증가와 맞물릴 경우, 청년 가구의 주거비 부담(RIR) 증가 및 저축률을 하락시킬 우려가 있다. 이로 인해 장기적으로 소득 증가를 제약하여 생애주기별 주

거소비 안정화를 악화시키는 요인으로 작용할 우려가 있다.

‘서울시민의 주거실태와 정책수요에 관한 연구’에 의하면, 월세 비중 증가에 따른 주거비 부담의 효과가 가장 극명하게 나타나는 서울시의 경우, 전세 거주 가구가 순수 월세로 전환될 경우 소득 대비 임대료 비율(RIR)은 평균 13.6%에서 32.4%로 급등하는 것으로 나타났다.⁷⁾

(3) 아파트 비중의 증가

아파트 비중의 증가는 주택의 고급화로 주거 빈곤층의 비중이 높은 청년층과 노인층의 구매가능성이 낮아지고 주거비가 상승하는 효과를 초래할 수 있다. 대도시 중심의 대학가 주변의 단독주택이나 연립주택 단지들도 대부분 아파트로 재건축되는 추세이다. 이로 인해 대학생이나 사회 초년생 등의 청년층이 도시외곽으로 밀려나는 현상이 발생하고 있다.

그러나 한편으로는 비교적 소득 수준이 높은 베이비 부머들이 축소기 가구에 편입되면서 고품질의 노후 주택에 대한 수요가 증가할 것으로 예상되는 데 아파트 비중의 증가는 이들의 수요를 흡수하는 효과가 있을 것으로 예상된다. 다만 이를 위해서는 무장애(barrier free) 주택, 노인 주거 단지 및 커뮤니티 등을 지원할 수 있는 제도적 장치의 보완이 필요하다.

(4) 소형 주택 수요의 증가

1인가구의 증가 소득의 감소 등으로 소형 주택에 대한 수요가 지속적으로 증가할 것으로 예상되나 수요에 맞는 다양한 규모의 주택 공급은 부족한 상태이다. 아파트만으로는 수요를 충족하기 어려운 상태로 부족분에 대하여는 오피스텔 등에 대한 수요로 나타날 것으로 보인다. 2016년 상반기 동안 소형 오피스텔 거래가 실거래가 기준으로 약 2조8천억 원에 달함. 2015년 상반기 약 2조7천억 원에 비하여 3.4% 증가하였다.

7) 이데일리 2014.11.6.

2. 주거소비 최적화 모형

1) 동태적 최적화 모형의 목적 및 필요성

환경변화에 따른 영향과 정책 모의실험을 위하여 동태적 최적화 모형이 필요하다. 주거소비에 영향을 미칠 주요 영향 요인의 변화에 따른 효과를 주거소비 최적화 모형을 기반으로 분석할 필요가 있다. 또한 주택금융지원제도나 주택공급제도 등 주거지원 정책이 생애주기별 주거소비에 미치는 효과를 분석하기 위해서도 동태적 최적화 모형이 필요하다.

앞서 분석한 연령대별 소득, 자산, 주거소비에 대한 분석은 특정 시점의 다양한 연령대별 주거소비실태를 분석한 것이다. 생애주기별 주거소비를 보다 면밀히 분석하기 위해서는 특정 가구를 상정하고 이 가구가 생애주기별로 어떻게 주거소비를 하고 있는지를 추적 조사하는 방식이 가장 이상적이다.

이 같은 추적조사를 위해서는 패널조사가 필요한데, 이와 같은 요건을 갖추고 있는 패널자료는 한국노동패널자료이다. 그러나 한국 노동패널조사 자료의 경우 17차년도 조사만 이루어진 상태로 전 생애주기를 포괄하는 데는 한계가 있다. 따라서 전형적인 가구를 상정하고 이들의 주거소비 및 경제행위를 추적할 수 있는 모의실험이 필요하며, 이를 위해서는 동태적 최적화 형태의 모형이 필요하다.

가계의 자산 형성은 미래의 다양한 상황에 대비하여 자신의 생애 전반에 걸친 효용을 극대화하는 소비 및 저축을 결정하는 동적인 과정이므로 이를 모형에 반영하여 분석하는 것이 바람직하다. 따라서 가계의 연령대별 특성과, 주택자산 형성, 그리고 이에 따른 소비 및 저축 결정 과정을 포함하는 경제모형을 설정하고 이를 이용하여 시뮬레이션 분석을 수행함으로써 정책 효과를 정량적으로 분석하였다. 이질적 경제주체를 가정하고 전세제도와 같은 우리나라 주택시장의 특성을 반영하여 모형을 구성하였다.

여기서 이질적인 경제주체라 함은 경제 주체의 특성상 핵심적으로 구분해 주는 것이 필요해 보이는 집단을 별도로 설정하여 분석하는 것으로써, 우리 연구에서는 자가거주 가구, 전세거주 가구, 월세거주 가구로 대별된다. 실제 모형에서는 자가가구와 전세가구만 고려하였다. LTV나 DTI와 같은 정책변수를 포함함으로써 이러한 모수를 조정할 경우 가계의 최적 의사결정의 변화를 관찰할 수 있다.

2) 모형의 구축

송준혁, 김영일(2013)이 제시한 주거유형 선택을 반영한 일반균형모형을 기본으로 하되, 우리 연구의 목적에 맞도록 필요한 부분은 수정하여 재구축하였다.

소비자 효용함수를 로그함수로 변환하여 사용하였다.

$$U(c_j, h_j) = \log(c_j) + \omega \log(h_j)$$

여기서 c_j 는 주거 이외의 소비, h_j 는 주거 소비를 의미한다.

경제내 비주택 또는 주택 생산을 담당하는 기업은 Cobb-Douglas 생산함수를 이용하여 이들 재화를 생산한다.

$$\begin{aligned} Y_i &= F(L_i, K_i) \\ &= K_i^\alpha L_i^{1-\alpha}, \quad i = C, H \end{aligned}$$

생산함수는 각 생산요소가 증가함에 따라 증가하나, 증가폭은 체감하고, 일차동차이며 Inada조건을 만족하는 것으로 가정하였다.

경제전체의 자원제약식을 다음과 같다.

$$Y = C + I^K + I^H + \Phi$$

여기서 C 는 경제전체의 비주택 소비를, I^K, I^H 는 각각 생산자본 및 주택자본을 표시하며 마지막으로 Φ 는 주택거래와 관련된 거래비용을 의미한다.

생애주기 모형의 특성상 경제내 인구구조를 반영해야 하는데 여기서는 모든 근로자들이 20세에 경제활동을 시작해서 60세에 은퇴하며 80세에 모두 사망하는 것으로 가정하였다. 장수위험(Longevity risk)은 최종 사망시기의 불확실성과 연결되어 있는데 분석에서는 사망시기의 연장이 생애주기 소비나 저축에 미치는 영향을 분석해 볼 수 있다.

한편 근로 및 은퇴 후 소득과정은 근로기간중의 소득은 외생적인 노동생산성 충격에

의해 소득이 결정되고 은퇴 후 소득은 소득대체율에 기반한 연금소득을 받는 것으로 설정하였다.

주택을 공급하는 주체로서 주택임대업자가 필요한데 여기서는 2기간만 존재하는 임대업자를 상정하였으며 임대업자의 최적화 문제는 다음과 같다. (δ^H 는 주택의 감가상각율임)

$$\begin{aligned} \max_{S_t, D_t} & rpS_t - \delta^H S_t - rD_t \\ \text{s.t.} \quad & S_t \leq \frac{D_t}{\kappa} \end{aligned}$$

임대업자는 첫 번째 기간에는 투자자들로부터 투자금(D)를 받아서 임대주택(S)를 구입한 뒤 이를 임차인에게 전세 또는 월세로 대여하며 임대보증금을 단위당 p 만큼 책정한다. 두 번째 기간에는 임대업자들은 임대보증금으로 투자한 자금에 대해 이자수익을 얻고 임대보증 원금을 임차인에게 반환하며 처분하지 못한 주택은 다음 기의 새로운 임대업자들에게 매각된다고 가정한다. 이러한 가정 하에서 최적화 조건은 다음과 같이 도출된다.

$$p = \frac{\delta^H}{r} + \kappa$$

여기에 시장청산 조건을 추가함으로써 최종적으로 모형 경제의 정상상태의 시장균형을 도출할 수 있으며 이를 이용하여 모의정책 실험을 수행할 수 있다.

표 6-1 모수들의 정의와 수치

Parameters	Definition	Values
β	Discount factor	1/1.02
λ	Dispremium of rental vs. homeownership	0.8
B	Share of housing consumption	2
γ	Risk aversion on housing services	2
α	Capital income share	0.35
δ_h	Housing depreciation rate	0.033
δ_k	Business capital depreciation rate	0.092
τ	Payroll tax rate	0.09
v	Loan-to-value ratio	0.5
ρ	Persistent of income process	0.82
σ_y^2	Innovation of income process	0.29
j^R	Retirement age	60
σ_q	Curvature of bequest function	1.5
$\underline{H}$	Minimum housing size	1.67
b	Replacement rate	0.3
φ_1	Bequest parameter	-35
φ_2	Bequest parameter	2

모수 설정 및 캘리브레이션은 다음과 같다. 주택 및 자본재에 대한 감가상각률은 기존 연구에서 사용하고 있는 3.3% 및 9.2%로 각각 설정하였다. LTV 비율은 50%를 적용하였으며 유산 상속에 따른 효용계수 σ_q 는 1.5로 설정하였다. 최소주거기준($\underline{H}$), 소득대체율(b), 유산에 따른 효용(φ_1, φ_2)는 송준혁·김영일(2013)에서 캘리브레이션한 결과인 1.67, 0.3, -35 및 2를 각각 사용하였다.

한편 노동소득과 관련해서는 김선반·장용성(2008)의 방법을 이용하되 보다 최근의 자료를 이용하여 재추정하였다. 기본모형에서는 모형 (B)를 기준으로 수치적 해 및 시뮬레이션을 분석하였다.

표 6-2 ρ_y 및 σ_y 추정 결과

모형	ρ_y	σ_y	$E(\sigma_y)$	분석기간	추정방법
(A)	0.882	0.291	0.000	1998~2014	OLS
(B)	0.824	0.294	-0.244	1998~2014	Heckman selection model
(C)	0.849	0.498	0.529	1998~2005	OLS
(D)	0.777	0.792	0.647	1998~2005	Heckman selection model

주: (A)와 (B)는 (C)와 (D)의 김선반·장용성(2008)에서 분석기간을 최근으로 확장한 결과 도출된 결과임.

이상의 캘리브레이션에서는 그간의 환경변화 중에서 가장 중요한 노동소득의 불안정성 증가를 재추정하는 데 중점을 두었다. 이하에서는 수요함수의 형태 변화와 주요 모수에 대한 재추정 결과 새롭게 구축된 모형을 이용하여 중요한 정책 변화에 대한 시뮬레이션을 수행하였다. 첫째는 LTV비율 상향에 따른 생애주기별 주거소비 변화를 시뮬레이션하였다. 여기서 LTV비율 상향이 의미하는 것은 단순히 자산 제약의 완화만을 의미하기보다는 주택금융 발달에 따른 전반적인 금융접근성 향상의 효과를 의미한다. 둘째는 주택 부문의 주요한 환경변화인 주택가격의 상승률 둔화 및 안정화에 따른 생애주기별 주거소비 변화를 시뮬레이션하였다. 셋째로는 인구구조 고령화의 효과를 간접적으로 파악하기 위하여 장수명화에 따른 생애주기별 주거소비 변화를 시뮬레이션하였다.

3) LTV 비율 상향에 따른 생애주기별 주거소비 변화

LTV 비율 상향 조정에 따른 연령대별 금융 및 주택 자산, 자가 보유율 및 연령대별 소비를 살펴보았다. LTV 비율 조정은 주택금융 정책 중에서 유동성을 규제하는 대표적인 정책이다. 또한 주택금융이 시점간 주거소비 선택에 있어 미래의 자산을 현재에 끌어 쓰는 것을 용이하게 한다는 것이 기본 취지이므로 이를 가장 잘 대변하는 제도이다. 따라서 LTV 비율 조정을 통해 향후 주택금융 제도의 발달과 주택금융 지원 정책의 발달로 나타날 전체적인 유동성 향상의 효과를 가늠해 볼 수 있다.

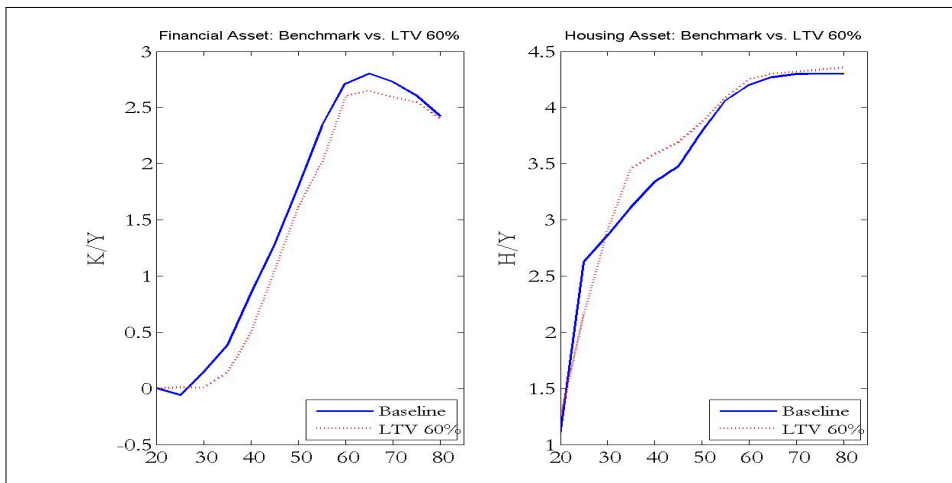
기존의 연구가 부분균형분석 위주로 이루어진 반면 여기서는 이질적 가계 및 주거선택을 반영한 모형 하에서 LTV 변화에 따른 일반균형 효과를 살펴보았다는 점에서 의

의가 있다. LTV를 50%에서 60%로 상향시킨 경우 금융순자산의 경우 기본모형에 비해 전 연령에서 감소한다. 반면 주거소비는 30대 이후에 증가하는 것으로 나타나며, 30대와 40대에서 가장 두드러진다. 이는 LTV 상한의 완화가 주택 구입을 위한 금융제약을 감소시킴으로서 주택자산은 증가, 금융자산은 감소로 이어진 결과로 해석된다.

주거소비는 30대에서 40대에 특히 더 많이 증가하는 것으로 나타났고, 35세에서 자산 증가의 정도가 가장 큰 것으로 분석되었다. 이러한 결과는 현행 LTV 규제로 인한 주택자산 선택의 제약을 가장 많이 받는 연령대가 이들 세대에 해당함을 시사한다. 앞에서의 자산제약에 직면할 가능성이 높은 연령대에 대한 분석과 일맥상통하고 있다.

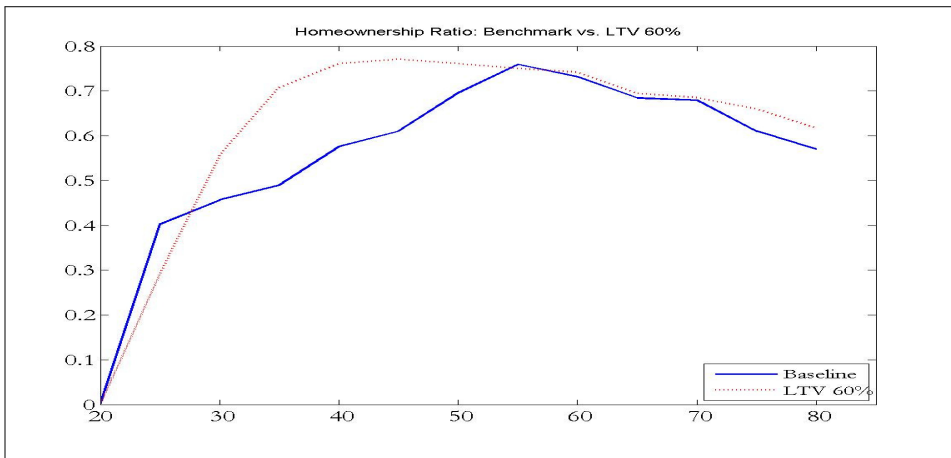
주택자산의 증가는 두 가지에 영향을 받는다. 첫째는 자가보유 가계의 증가이다. 전 세에 비해 자가에 대해 지불해야 하는 금액이 높기 때문에 거주주택이 규모 등 다른 조건이 동일할 경우 전세로부터 자가로의 이전은 주거소비를 증가시킨다. 둘째는 거주주택 규모의 증가이다. 비록 주거점유 형태의 변화는 없더라도 거주주택의 규모가 커질 경우 주택자산의 증가로 이어진다.

그림 6-9 LTV 변화에 따른 연령대별 금융 및 주거소비



이러한 효과를 구별하기 위해 연령대별 자가 보유율을 살펴보았다. 주거소비와 마찬가지로 30대에서 50대의 자가 보유율의 변화가 눈에 띄는데 특히 40대의 자가보유율의 변동이 가장 크게 나타났다. 이상의 결과에서 알 수 있는 것은 30대의 주거소비의 증가는 주거규모의 증가가, 40대의 경우에는 자가 보유율 증가가 가장 큰 요인으로 해석된다.

그림 6-10 LTV 변화에 따른 연령대별 자가 보유율

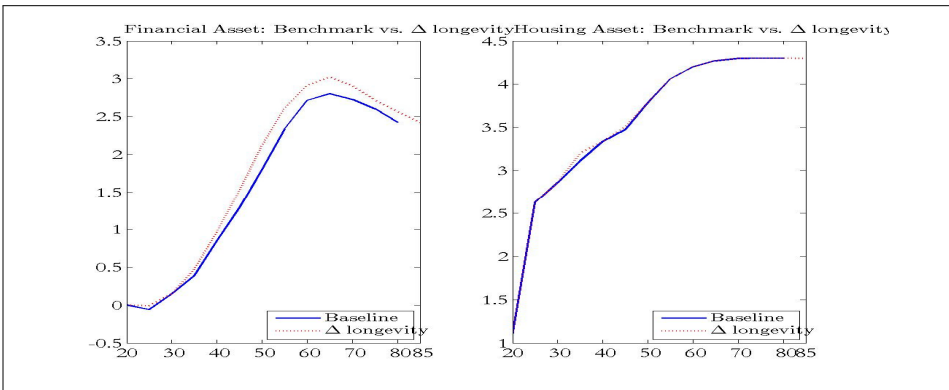


4) 장수명화에 따른 생애주기별 주거소비 변화

향후 나타날 가장 중요한 환경변화 중의 하나는 장수명화와 그에 따른 고령화이다. 장수명화는 은퇴 이후 기간을 늘림에 따라서 생애주기별 주거소비에 영향을 미칠 것으로 보인다. 따라서 여기서는 생존확률의 변화를 통해 수명연장의 효과를 살펴보았다. 생존확률을 상승시킨 결과 수명도 기본 모형에서는 80세인 반면 시뮬레이션에서는 85세로 연장된다.

장수명화로 인해 금융자산의 축적은 기본모형에 비해 35세 이후부터는 증가하는 것으로 나타나는 반면 주택자산에서의 효과는 기본모형에 비해 큰 차이를 보이지 않는 것으로 나타났다.

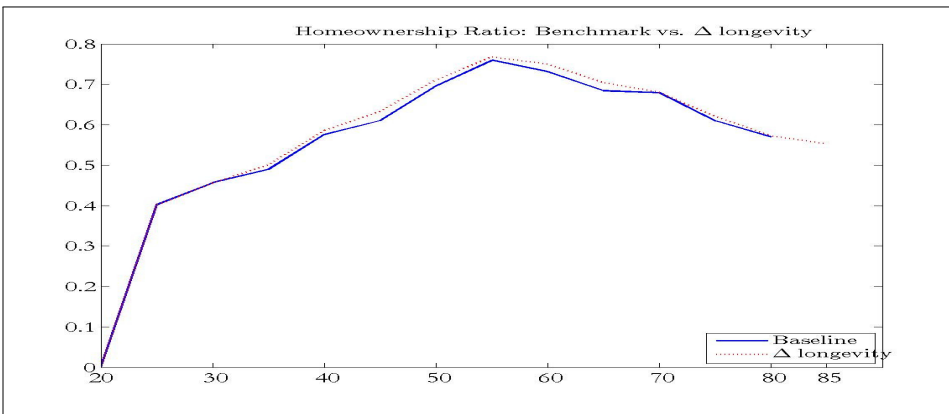
그림 6-11 장수명화에 따른 연령대별 금융자산 및 주거소비



수명 연장은 은퇴 이후의 소비를 위해 금융자산의 축적으로 이어지는 반면 주택자산에는 큰 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 주거소비와 여타 소비 간 비율은 한계대체율에 의해 결정되는데 장수명화가 이러한 비율에는 큰 영향을 미치지 않기 때문으로 보인다.

자가 보유율은 30대 이후에 증가하는 모습을 보이나 그 차이가 크다고 할 수는 없다.

그림 6-12 장수명화에 따른 연령대별 자가 보유율



우리나라의 고령화는 베이비붐 세대가 고령층에 진입하는 추세와 동시에 진행되고 있다. 그리고 이러한 고령화 추세는 이미 선진국들에서도 경험한 바 있다. 주요 선진국

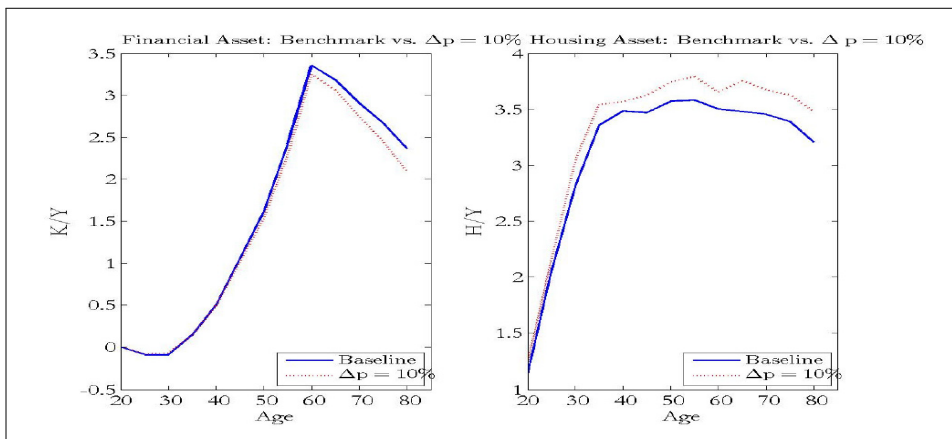
들의 베이비붐 세대들이 고령층에 진입하면서 보유하고 있는 주택을 일제히 매물로 내놓고 그에 따라 주택가격이 폭락할 것이라는 우려가 있었으나 실제로는 이러한 사태가 발생하지 않았다. 기본적으로 베이비붐 세대들의 자산과 소득 수준이 양호하였기 때문에 보유 자산을 처분해야 할 필요성이 크지 않았기 때문이다. 이와 함께 주택연금이나 역모기지 상품과 같은 주택자산 유동화 상품들의 개발도 일부 영향을 주었을 것으로 보인다.

우리나라도 주요 선진국들과 마찬가지로 베이비붐 세대가 고령층에 편입되면서 고령화가 진행되고 있고 베이비붐 세대의 자산 및 소득 수준도 양호하다는 데서 주요 선진국들과 유사한 특징을 보이고 있다. 따라서 고령화로 인하여 보유 주택을 일시에 처분하는 등의 상황은 발생하지 않을 것으로 보인다. 그리고 생애주기에 걸친 주거소비 패턴도 급격한 변화를 보이지는 않을 것으로 보인다.

5) 주택가격 하락에 따른 생애주기별 주거소비

주택가격이 하락할 경우 금융자산은 감소하나 주거소비는 증가하는 것으로 나타났다.

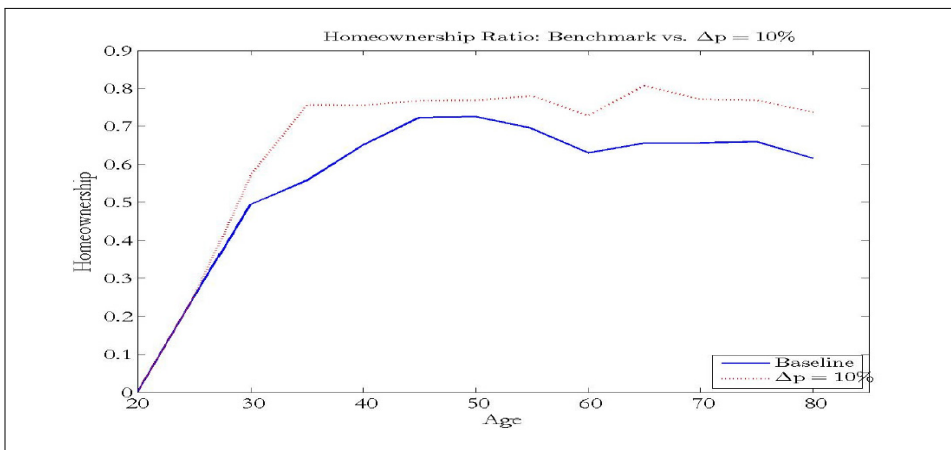
그림 6-13 주택가격 하락에 따른 생애주기별 금융자산 및 주거소비



주택가격의 하락으로 경제주체는 임대주택보다 자가보유를 선호한다. 이에 따라 자가보유율은 증가하게되며 주택자산의 규모도 증가하게 된다. 주택가격 하락으로 인한 주거소비 증가는 40대 이후에 본격적으로 나타난다.

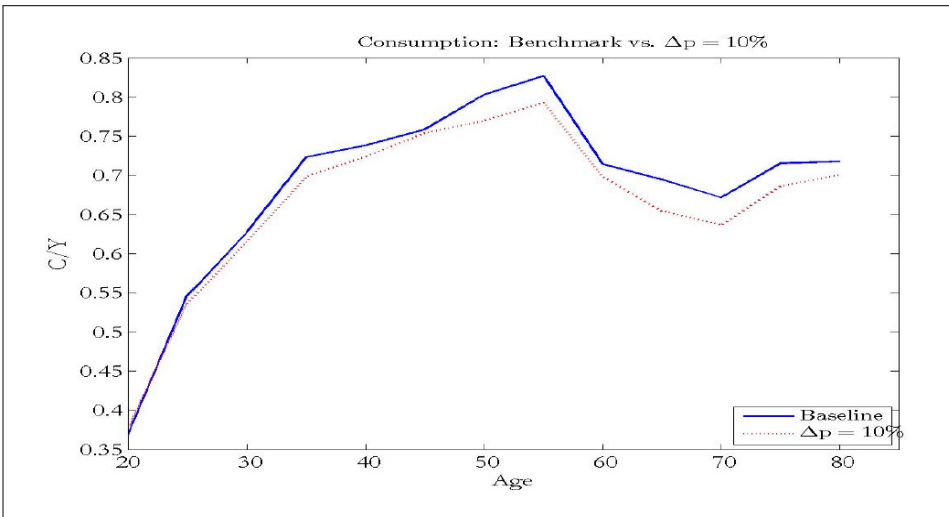
자가 보유율의 증가는 금융자산을 감소시키며, 금융자산의 감소는 주로 60세 이후에 두드러지게 나타났다. 주택 구입에 따라 주거점유 형태가 임차에서 자가로 변함에 따라 자가 보유자의 입장에서 새로운 가치함수와 예산제약식 하에서 소비 및 자산축적을 결정하게 된다.

그림 6-14 주택가격 하락에 따른 생애주기별 자가 보유율



주택가격이 하락하여 임대주택에 거주 하던 경제주체가 자가를 보유하게 될 경우 주거 이외의 여타 재화에 대한 소비는 감소하게 된다.

그림 6-15 주택가격 하락에 따른 생애주기별 주택이외 재화의 소비



주택을 구입하기 위해서는 일정 규모 이상의 최소주거기준을 만족하여야 하는 제약이 있으므로 주택 구입 이후의 잔여소득이 감소하기 때문이다. 이와 같은 여타 소비의 감소는 45세 이상의 안정기 가구와 축소기 가구에서에서 보다 두드러지게 나타났다.

3. 생애주기별 주거소비 전망

1) 형성기 가구의 주거소비

형성기 가구(20대~30대)의 주거소비는 점차 감소하고 주거비 부담은 증가할 것으로 예상된다. 가구 형성기의 지연, 청년실업의 증가, 비정규직의 증가 등으로 주거소비 여력이 감소하여 형성기 가구의 주거소비는 점차 감소할 것으로 보인다. 주거소비 감소의 형태는 점유 형태의 하향화로도 나타날 것임. 즉 자가에 진입하지 못하고 전세에 머물거나 전세에 진입하지 못하고 월세에 머무는 등과 같은 점유 형태의 하향화가 나타날 것으로 보인다. 또한 주거면적의 감소나 주거비 부담의 증가도 동반될 것으로 보인다. 형성기의 낮은 주거소비 수준이 향후의 상향 주거이동에 제약 요인이 되어 상

향 주거이동의 확률은 낮아질 것이다.

향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상된다. 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 거의 없을 것으로 예상된다. 주택가격의 하락으로 형성기 가구의 주거소비는 증가하나 성장기 이후 가구들에 비하여 증가 규모는 크지 않을 것으로 예상된다. 주택가격이 하락하더라도 형성기 가구의 소득 및 자산 제약이 크게 개선되지는 않을 것으로 보인다.

2) 성장기 가구의 주거소비

성장기 가구(40대)의 경우 주거소비는 증가하되 가구당 주거비 부담도 증가할 것으로 전망된다. 성장기 가구 중에서 1~2인 가구의 비중이 증가할 것으로 예상됨에 따라 성장기 가구의 경제 전체적인 주거소비는 증가할 것으로 예상된다. 만혼이나 첫 자녀 출생 시점의 지연 등은 주거소비의 여력을 증가시키는 요인이 되기도 하나 가구원수의 감소는 한편으로 주거소비에 있어 규모의 경제를 줄이는 요인이 되기도 한다.

소득 발생 시점이 지연되면서 자산 축적이 늦어지고 이에 따라 주택 구입을 위한 자자금 마련에 상당한 시일이 소요됨에 따라 성장기 가구 중에서 자가 가구의 비율이 감소할 것으로 전망된다.

형성기 가구와 마찬가지로 성장기 가구의 경우도 향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상된다. 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예된다. 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것으로 예상된다.

3) 안정기 가구의 주거소비

안정기 가구(50대)의 주거소비는 현재 수준에서 크게 감소하지는 않을 것으로 보인다. 안정기 가구의 경우 자가 소유나 금융자산 축적 등이 어느 정도 이루어진 시기로서

급격한 소득 감소 등의 충격이 발생하지 않는 이상 현재 수준과 비슷한 수준의 주거소비를 유지할 것으로 전망된다. 다만 조기 은퇴 가구의 경우 급격한 소득의 감소를 경험할 가능성이 있으므로 이들의 경우 일시적으로 주거소비를 줄일 가능성이 있다.

LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 크지 않을 것으로 전망된다. 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예상된다. 그리고 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 주거 면적 증가의 형태로 나타날 것이다. 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 향후 5년 동안은 안정기 가구의 주거비용을 증가시킬 것으로 예상된다.

4) 축소기 가구의 주거소비

축소기 가구(60대 이상)의 경우는 현재보다 주거소비 수준이 감소할 것으로 예상된다. 자녀 세대의 사적 이전이 감소하고 부모 봉양에 대한 의식도 줄어들면서 축소기 가구 스스로 주거문제를 해결해야 할 필요성이 증가할 것이다. 자녀와 동거하지 않고 부부가 거주하거나 독거하는 가구의 수가 증가하고 있다는 점도 주거소비를 줄이는 방향으로 영향을 줄 것으로 보인다. 장수명화가 진행됨에 따라 주어진 소득을 더 잘게 나누어서 주거소비에 사용하여야 하므로 주거소비가 감소할 것이다. 다만 축소기 가구의 경우는 노령연금과 같은 보편적 복지의 혜택을 입고 있고 노인주택 공급 등 노인층 전반에 대한 정책적 지원이 다른 생애주기의 가구에 비하여 많은 편이다.

LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 매우 작을 것으로 전망된다. 장수명화에 따른 주거소비의 변화는 주택과 여타 재화간의 한계소비성향의 변화가 크지 않는 이상 거의 나타나지 않을 것으로 예상된다. 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것이다. 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 5년 이후부터는 축소기 가구의 1인 가구 비중인 더욱 더 증가할 것으로 예상되며, 이로 인해 축소기 가구의 주거비용을 증가시킬 것으로 예상된다.

CHAPTER 7

생애주기별 주거소비 안정을 위한 정책 대응 방안

01 정책방향	109
02 생애주기별 정책대응방안	111
03 생애주기간 주거지원 체계의 연계	118
04 재원조달의 다양화	121

생애주기별 주거소비 안정을 위한 정책 대응 방안

본 장에서는 이상에서 분석한 생애주기별 주거실태와 세대간 이전 실태, 관련 정책 및 문제점, 외국의 사례, 그리고 향후 전망 등을 종합하여 생애주기별 주거소비 안정화를 위한 정책 방향과 각 생애주기에 맞는 정책대응방안을 제시하였다. 이와 함께 모든 생애주기에 공통적으로 적용되는 방안과 재원조달 방안도 같이 제시하였다.

1. 정책방향

1) 주거복지 예산의 지속적 확충

주거복지 예산을 지속적으로 확충해 나갈 필요가 있다. 향후 주택가격의 안정이 예상되는 상황으로 주거복지 예산의 부족을 자산기반 주거복지로 충당하는데는 한계가 있을 것으로 보인다. 공공임대주택, 노인복지주택, 행복주택 등의 경우 입주 희망자에 비하여 제고가 부족한 상태이므로 추가적인 재정투입을 통하여 지속적인 제고의 확보가 필요하다. 향후 세대간 소득 및 자산의 이전 규모가 감소할 것으로 예상되므로 이를 보완하기 위해서는 공공의 이전 지출이 확대되어야 한다. 전체적으로 주거복지 예산을 확대하지 않고는 문제를 해결하기 어려운 상황이다.

보편적 복지에 대한 소요를 충당하기 위해서도 주거복지 예산의 확충이 필요하다. 축소기 가구(60대 이상)나 노인층에 대해서는 고령화 및 장수명화에 대한 문제 인식이 보편화되면서 종합적인 접근으로서 보편적 주거복지 차원의 정책 지원이 이루어지고 있는 반면, 축소기 이외의 가구에 대하여는 보편적 복지 차원의 주거복지적인 접근은 매우 제한적인 상황이다. 통상 세대간 형평성 문제는 지속 가능성과도 연결되므로 제도의 지속 가능성의 범위 내에서 세대간 형평성을 조율해 나가야 할 것이다.

세대간 사적 이전을 통한 주거소비의 평탄화가 사적 이전의 감소로 줄어들고 확충할 수 있는 주거복지 예산에도 한계가 있음에 따라 주택금융의 역할이 더욱 더 중요해지고 있다.

2) 환경변화를 적극적으로 수용하여 대응

주요한 환경변화와 관련하여 수요에 부응하여 정부가 직접적으로 개입해야 할 내용과 정부가 직접 개입하지는 않되 방향을 제시해야 할 부분을 구분할 필요가 있다. 월세 비중의 증가에 대해서는 이를 수용하여 정책의 집행력을 제고하는 방향을 설정해 볼 수 있다. 예를 들어, 전세임대 제도의 경우 월세로까지 대상 범위를 확대하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 주거비 완화와 관련하여서는 전체 월세 가구의 주거비를 모두 낮추기는 쉽지 않으므로 거주기간의 안정화를 위하여 월세 계약을 장기계약 형태로 유도, 이를 위해 임대소득 과세 시 소득공제혜택을 부여, 단 임대료에 대하여는 시장 자율에 맡기는 등의 형태로 장기계약이라는 방향성을 제시할 수 있을 것이다.

형성기 가구(20대~30대)의 경우는 자산 형성을 지원하고 축소기(60대 이상) 가구의 경우는 장기임대주택 공급을 통해 실질적인 거주 기간을 보장해 주는 등, 생애주기별로 차별화된 정책 방향을 모색할 수 있을 것이다.

3) 생애주기간 지원체계의 연계

주거 지원 체계가 생애주기간 연계될 수 있도록 유도함으로써 효과성을 제고해 나가야 할 것이다. 현재의 주거지원 제도는 각각의 생애주기만을 대상으로 하다 보니 정책의 지속성이 부족한 측면이 있다.

점유형태 상향 이동을 유도할 수 있는 방향으로 정책을 집행해야 할 것이다. 통상적으로 점유형태 상향 이동의 확률은 초기 조건에 영향을 받는다. 초기에 양호한 점유형태에서 출발할수록 점유형태 상향 이동의 확률이 높다. 즉 점유형태 상향 이동 확률은 비선형적인 특성이 있다. 단순히 재정 투입규모를 세대간 고르게 한다는 개념에서 벗어나 점유형태 상향 이동의 고착화(비선형성)를 고려하여 세대간 투입 비율을 최적화해야 할 것이다.

4) 생애주기별 수요에 부응한 맞춤형 정책

주거지원 대상에 따라 지원체계를 구분할 필요가 있다. 주거복지 접근을 해야 하는 계층, 기금과 같은 정책금융의 대상, 그리고 일반상업금융의 대상을 구분할 필요가 있다. 이들 계층에 따라서 지원 금리나 상환방식 등을 달리 적용해야 할 것이다. 재원 조달도 다양화 필요. 예를 들어 주거복지는 재정, 정책금융은 주택도시기금, 일반상업 금융은 국민연금 등의 투자 자금을 활용하는 등의 방안을 강구해 볼 수 있을 것이다.

점유형태의 상향 이동 패턴 분석에서 살펴본 바와 같이 저연령일수록 점유형태의 상향이동이 활발하므로 형성기 가구일수록 자산기반 주거복지 차원에서 자산 형성을 지원하는 방향으로 접근하고, 축소기일수록 직접적 주거비 보조 형태의 선별적 복지 차원으로 접근하는 것이 바람직해 보인다.

생애주기별 수요에 부응하도록 공급 방식 및 유형의 다양화 유도가 필요하다. 형성기 가구(20대~30대)의 수요에 부응할 수 있도록 소형·저렴 주택 공급, 육아·탁아 시설이 단지내 구비된 아파트의 공급을 추진하고, 축소기 가구(60대 이상)의 경우 비교적 재정적 여력이 있는 베이비 부머 세대들의 수요에 부응하여 요양 시설이 구비된 주택(아파트) 공급, 무장애(barrier free) 주택을 공급하는 등 주택 공급의 다양화를 통하여 생애주기별 수요에 부응해 나가야 할 것이다.

2. 생애주기별 정책대응방안

1) 형성기 가구에 대한 정책대응방안

(1) 20대와 30대를 위한 정책방안

형성기 가구(20대~30대)의 경우 구매 가능한 저렴주택(affordable housing)의 공급을 확대하고 동시에 주거비 부담 완화와 자산 형성을 지원하는 방향의 접근이 필요하다. 특히 소득의 감소가 우려되므로 이들이 구입 가능한 저렴주택의 공급을 확대해 나갈 필요가 있다.

주택금융 의존도가 높음에도 불구하고 자산 제약에 노출될 가능성이 높은 상황으로 담보력을 보완해 줄 수 있는 정부의 신용보강 상품 제공이 필요하다. 공공임대주택 거주자에 대해서는 매칭펀드 형식으로 강제성 있는 저축을 유도하여 자산 형성을 도울 필요가 있다. 이 때 자산은 반드시 부동산 자신일 필요는 없으며, 연금이나 저축, 주택 등 다양한 형태가 모두 가능할 것이다.

미국의 사례에서와 같이 생애최초 주택구입 가구 지원과 형성기 가구 지원을 체계적으로 연계하는 방안을 강구해 볼 수 있을 것이다. 또한 생애최초 주택구입 가능선을 정책목표로 제시해 볼 수 있다. 예를 들어, 『60~85m²의 주택을 35세 이전까지는 구입할 수 있도록 유도』와 같은 목표를 주택종합계획에 제시하고 이를 위한 실행계획을 제시함으로써 생애주기별 맞춤형 주택정책이라는 새로운 주택정책 패러다임으로의 전환을 시도해 볼 수 있을 것이다.

주택가격 안정과 그로 인한 담보가치 하락을 보완하고, 임대주택 가구에 대한 금융을 제공할 수 있도록 담보 위주에서 신용 중심으로의 주택 금융 체계의 정비도 필요해 보인다.

월세 비중의 증가로 형성기 가구의 주거비 부담이 예상되므로 매입임대나 전세임대 주택의 공급을 확대하고 거주 요건도 점진적으로 완화해 갈 필요가 있다.

형성기 가구의 고용 증진 및 도심 접근성 제고를 통해 통근비용 등을 고려한 종합적 의미의 주거비 부담 완화 방안이 마련되어야 할 것이다. 고용증진 프로그램에 대한 인센티브로 저렴주택을 제공하거나 주거비를 보조하는 등의 방안을 통해 고용과 주거안정 정책을 연계하는 방안 등도 고려 가능하다. 그리고 혁신 도시 인근에 청년층 고용에 따른 형성기 가구의 주거 수요가 집중되는 지역에 행복주택을 공급할 필요가 있다. 정규직과 비정규직에 따라 주거의 수요가 차별화될 수 있으므로 분양주택과 임대주택을 적절히 공급함으로써 지역별로 흩어져서 나타나고 있는 형성기 가구의 주거수요에 대응해 나가야 할 것이다.

도심내 증가하고 있는 아파트의 경우 일정수준 이상의 고품질화가 고착화되어 있는 상황이므로, 내부 구조를 세대 구분이 용이한 형태로 유도함으로써 주거 공간 공유(home sharing)를 통해 주거비 부담을 완화하고 도심으로의 접근성을 제고할 수 있을 것이다. 이는 저렴 주택 공급의 한 형태가 될 수 있다.

형성기 가구의 주거소비는 자신의 소득이나 자산의 규모도 중요하지만 부모세대의 자산이나 소득에도 영향을 받으므로 이를 고려하여 지원체계를 정비할 필요가 있다. 한국노동패널조사를 이용한 분가가구 추적을 통한 선행연구 결과를 보면 부모세대가 자가에 거주할 경우 자녀세대도 자가에 거주할 확률이 높은 것으로 나타나는데, 이는 주택금융을 이용하고자 할 경우 부족한 자산요건과 소득요건을 부모세대가 보완해주기 때문일 수 있다.

앞서 살펴본 주택연금수요조사에서도 노인세대가 경제적으로 부양해야할 부모세대는 감소하는 반면 경제적으로 부양해야할 자녀와 손자녀 세대는 증가할 것으로 나타난 바 있다. 가구 형성기에서 부모세대에 의존했던 가구들의 경제적 의존관계가 가구 성장기까지 이어질 가능성이 더 높아질 것으로 예상된다. 따라서 부모세대의 지원을 적극적으로 양성화하여 상속세 등을 감면해 주는 방안도 고려해 볼 수 있다.

(2) 20대와 30대의 정책 차별화 방안

20대는 소득, 자산, 부채 등이 전체적으로 부족한 실정으로 주택 구입을 지원하기 보다는 월세와 같이 매월 정기적으로 지출되는 주거비 부담을 완화해 주는 방향으로 지원해 주는 것이 바람직하다. 주거비 부담을 완화하되 체계적으로 금융자산을 축적해 갈 수 있도록 미국의 사례에서와 같은 금융 지원 방안을 연계할 필요가 있다. 특히 20대의 경우 주택금융 이용실적이 저조하며, 주택담보대출에 대한 원리금 상환부담도 크고, 이사를 하고자 할 경우 주택 금융 조달 시 자산 제약에 직면할 가능성도 높은 것으로 나타났다. 따라서 20대의 주택금융 접근성을 전체적으로 개선할 수 있는 방향의 정책이 필요하다. 특히 20대의 낮은 신용도를 보강해 줄 수는 방향으로 지원이 필요해 보인다.

20대와 달리 30대는 소득이 발생하기 시작하는 시점으로 주거 점유 형태 상의 상향 이동이 활발히 이루어지는 시기이다. 다른 한편으로는 임차로 거주하는 것을 더 선호하는 그룹도 있다. 즉, 30대의 경우는 적극적으로 주택을 구입하고자 하는 계층과 그렇지 않고 임차 형태로 거주하고자 하는 그룹이 혼재되어 있다고 볼 수 있다. 따라서 정책 지원도 양자의 필요에 모두 대응할 수 있는 방향으로 추진되어야 할 것이다. 최초 주택구입자에 대한 지원을 강화하되 부부합산 소득에 대한 요건을 완화하는 방안은 주

택을 적극적으로 구입하고자 하는 그룹의 수요에 대응하는 방향이 될 것이다. 다른 한편으로는 전세임대를 월세로까지 확대하거나 월세자금 대출 제도를 활성화하는 등 주거비 부담을 경감시켜 주는 방안도 동시에 추진하여야 할 것이다.

자산형성을 지원하되 20대의 경우는 금융자산 축적에 초점을 두고, 30대의 경우는 월세 선호 그룹의 경우는 금융자산 축적을 지원하고 자가 구입을 선호하는 그룹의 경우는 부동산자산의 축적을 지원하는 것이 적절해 보인다.

형성기 가구(20대~30대), 혹은 청년층 가구에 대한 주거실태조사를 수행하여 이들의 주거에 대한 정확한 실태와 수요를 파악할 필요가 있다. 격년 단위로 이루어지고 있는 특수계층을 상대로 한 주거실태조사에서 장애인, 노인, 임대주택거주자 등을 대상으로 한 조사는 수행된 바 있으나 청년층을 대상으로 한 조사는 수행된 바 없다. 청년층 주거문제는 청년층 일부의 주거문제가 아닌 청년층 전체에 대한 포괄적 주거문제로 보아야 한다. 따라서 청년층 전반에 대한 기초적인 주거실태조사가 필요하다.

월세를 선호하여 월세에 거주하는 계층과 그렇지 않고 전세에 거주하고 싶으나 물량이 없거나 전세자금 대출을 받지 못하여 거주하지 못하는 계층의 비중을 파악해 볼 필요가 있다. 월세에 거주하는 가구의 경우는 월 주거비 부담 정도를 파악하여야 할 것이다. 전세에 거주하고 싶으나 여건이 되지 않아 월세에 거주하고 있는 가구의 경우, 매달 전세 자금이나 주택구입 자금 마련을 위한 저축을 하고 있는지 등을 파악하여야 할 것이다. 또한 최근 이슈가 되고 있는 조합 주택에 대한 선호나 거주 희망 의사 등을 파악하여 청년층을 위한 주택 조합을 지원할 수 있는 정책 방안 마련의 기초 자료로 삼을 수 있을 것이다.

2) 성장기 가구에 대한 정책대응방안

성장기 가구(40대)의 경우 맞벌이 부부이면서 부부합산 소득이 공공주택 입주 요건을 초과하는 경우들이 대부분이다. 따라서 성장기 가구이면서 맞벌이 가구인 경우 생애최초주택구입 요건 중에서 소득 요건을 완화하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이다. 공공임대주택 거주 가구의 경우 분양 전환을 유도하여 자연스러운 자산형성을 지원할 수 있을 것이다. 다만 분양전환 시 형평성 문제가 대두되지 않도록 주의가 요구된다.

형성기 가구의 경우 다양한 형태의 자산을 모두 고려하여 자산 형성을 지원하는 방

식이라면 성장기 가구의 경우는 분양전환을 유도하는 방식으로 제한적으로 접근함으로써 양자간 차별화가 필요하다. 형성기 가구의 경우는 월세의 보편화로 월세에 대한 선호가 형성된 반면 성장기 이후의 가구들의 경우는 월세 비중의 확대에 수동적으로 대응하고 있는 것으로 보이기 때문이다.

공공주택공급 및 공공주택금융을 이용한 지원 방안으로는 중소형 공공임대주택(저소득층) 및 중소형 분양주택 공급대상(중소득층)으로 분류하고 전세자금과 주택구입자금 중심으로 지원하되 주택구입자금은 장기·고정금리부로 대출하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이다. (원리금 균등상환제와 체증식상환제를 선택토록 유도)

표 7-1 생애주기별 자산 형성 지원 체계의 차별화

연령대	자산 축적 지원 방향
20대	금융자산 축적을 지원
30대	금융자산 축적 지원과 부동산 자산 축적 지원을 병행
40대	공공임대 거주 가구에 대한 분양전환을 통해 부동산 자산 축적을 선별적으로 지원

보급자리론 이용 실태에서 본 바와 같이 청년층의 주택담보대출 수요는 증가하되 이들이 소득 제약이나 자산 제약에 직면할 가능성은 높으므로 LTV와 DTI 기준을 완화하되 원리금 상환 시 체증식상환을 유도해 가야 할 것이다. 향후 주택 가격의 안정세가 예상되므로 자본 이득을 통한 자산 형성에는 한계가 있으므로 원금의 상환을 유도함으로써 저축성 자산 형성을 유도해야 할 것이다. 이렇게 함으로써 향후 주택연금과 같은 프로그램을 통한 소비 안정화의 실효성도 제고해 갈 수 있을 것이다.

미국은 청년세대 및 신혼부부 세대가 주택을 구입할 수 있도록 FHA 주택구입대출 보험 등의 지원을 하고 있다. 우리나라의 경우 청년과 신혼부부를 구분하여 별도로 구분하여 서로 다른 프로그램으로 지원하고 있는 경향이 강하다. 생애최초주택구매 시기가 미국보다 상당히 늦긴 하지만 청년과 신혼부부의 연계점을 고려해 통합적인 주거지원을 해 주는 방안의 적용이 가능해 보인다. 미국처럼 최초구매자와 신혼부부를 일치시킬 수는 없겠으나, 가구수입의 상당 부분이 주거비용으로 충당되는 것을 고려하면, 정부정책이 더욱 적극적으로 신혼부부의 주거안정에 노력해야 할 것으로 보인다.

한국복지패널조사의 주거 점유형태 이동분석에서 나타났듯이 안정기 가구 중 저소득

가구를 중심으로 조기에 월세 고착화현상이 나타나므로 이들에 대한 주거실태 조사를 통해 선별적으로 전세자금 지원을 강화하는 방안도 고려해 볼 필요가 있다.

3) 안정기 가구(50대)에 대한 정책방안

조기 퇴직이나 연금 미수급 등으로 인하여 주거비 부담이 일시적으로 과도하게 증가한 가구에 주거 지원 체계 도입을 검토해 볼 필요가 있다. 소득 공백 기간에 대한 브리지론 형태의 지원이 적절해 보인다. 한국복지패널조사의 주거 점유형태 이동분석에서 나타났듯이 성장기(40대)가구와 마찬가지로 안정기(50대) 가구 중에서도 월세 고착화 현상이 나타나므로 이들에 대해서도 선별적으로 주거비를 보조하는 방안도 고려해 볼 수 있다.

2010년에서 2015년 사이에 1인 가구가 가장 많이 증가한 연령층이 안정기 가구인 50대이다. 따라서 2020년 이전까지는 최근의 1인 가구 증가의 영향을 직접적으로 받을 연령대로 안정기 가구가 될 것이다. 따라서 50대 1인 가구 증가의 원인을 좀 더 세분하여 파악할 필요가 있다. 기본적으로 50대 인구가 많은 것도 요인이 될 수 있으며, 이혼율의 증가 등도 원인이 될 수 있을 것으로 보인다. 따라서 안정기(50대) 1인 가구를 대상으로 원인 조사를 수행하여 근로능력을 상실한 가구들을 우선적으로 지원해 나가는 방안이 필요할 것으로 보인다. 이렇게 함으로써 이들 가구들이 향후 축소기에 진입하였을 때, 좀 더 안정적인 상태에서 주거소비를 영위할 수 있도록 유도해 나간다면 장기적인 관점에서 주거 지원 재정 투입의 효율화를 도모할 수 있을 것이다.

공공주택공급 및 공공주택금융을 이용한 지원 방안으로는 중소형 공공임대주택(저소득층) 및 중소형 분양주택 공급대상(중소득층)으로 분류하고 저소득층과 중소득층은 ‘가구성장기’의 경우와 동일하게 취급하되, 주택구입자금은 원리금 균등상환제 적용을 원칙으로 하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것이다.

4) 축소기 가구에 대한 정책대응방안

축소기 가구(60대 이상) 가구의 경우 주택금융에 대한 의존도도 높지 않고 자산제약에 직면할 가능성도 크지 않다. 그러나 근로소득이 줄어들고 자녀세대로부터의 사전

이전 규모가 감소할 것으로 예상된다. 사적 이전 규모의 감소에 대비하여 주거 급여의 부양의무자 기준을 완화하는 등 공적 부조 규모를 점진적으로 확대할 필요가 있다. 금융지원 정책보다는 거주할 수 있는 주택을 실질적으로 공급하고 거주기간을 충분히 확보해 주는 등의 방안이 주거 안정화에 실질적인 도움이 될 것으로 보인다.

공공주택공급 및 공공주택금융을 이용한 지원 방안으로는 주택연금(역모기지; reverse mortgage) 활성화(2주택 이상 보유자, 9억 원 이상 주택 소유자에게도 확대 적용), 주택 개보수 지원, 주택 보유세 및 양도세 인하 등의 방안을 고려해 볼 수 있다.

주택의 공급과 함께 의료서비스를 연계하여 축소기 가구의 실질적인 부담을 완화해 나가야 할 것이다. 노령연금 등 보편적 복지가 강화되고 있으나 여전히 독거 노인이나 노인부부 가구의 수가 지속적으로 증가하여 기존의 노인주택이 공급으로는 수요를 충족하기 어려운 상황이다. 따라서 민간의 재원을 활용하여 요양형 노인주택의 공급을 지속적으로 확충할 필요가 있다. BTL(build lease and transfer) 방식으로 건설하고 일정 기간 동안 민간이 운영한 후 정부에 기부채납하고 기부채납 이후에는 보건복지부에서 (민간에 위탁하여) 운영하는 등의 방식 등으로 추진할 수 있을 것이다.

표 7-2 생애주기별 맞춤형 주거지원정책

	주택 공급정책	주택 금융정책
가구 형성기	- 소형 임대주택 공급 - 매입임대, 전세임대 공급 확대 및 입주 요건의 점진적 완화	- 전세자금 저리 지원 - 매칭펀드, 분양전환 - LTV 요건은 완화, DTI는 엄격히 적용
가구 성장기	- 중소형 임대·분양주택 공급	- 장기·고정금리 구입자금 지원 - LTV요건은 완화, DTI는 엄격히 적용
가구 안정기	- 중소형 임대·분양주택 공급	- 조기 퇴직 가구에 대한 브리지론 - 구입 자금 원리금 균등 상환
가구 축소기	- 임대주택 거주기간의 확보 - 개보수지원 - 요양형 주거 단지의 공급	- 주택 연금 활성화 - 보유세 인하

미국의 경우 고령자 주거용 건물을 신축하거나 상당부분을 개량하는 대출금에 대해 FHA가 보험을 들어 주는 것과 같이 주택 금융에 대한 간접적인 지원을 강화하고 있다.

비교적 재정적 여력이 있는 베이비부머 세대들의 수요에 부응하여 요양 시설이 구비된 주택(아파트) 공급, 무장애(barrier free) 주택을 공급할 수 있도록 주택 인증제도 등을 정비해 나가야 할 것이다.

도시 거주 노인의 주택 수요에 부응할 수 있도록 도시와 농촌간 주택공급의 비율을 조정해 나가야 할 것이다. 향후 도시거주 노인의 비중이 증가할 것으로 예상되나 중소 도시의 경우 도시 외곽에서 택지개발이 이루어지면서 도시 외곽에서 주택의 신규 공급이 집중되고 있다. 의료시설 및 요양시설이 분포하고 있는 도심에 거주하고자 하는 노인인구가 증가하는 반면, 실제 주택공급은 외곽에서 이루어지고 있어, 수요와 공급 간에 불일치가 발생할 우려가 있다. 도심에 가까운 곳에 노인들이 장기로 거주할 수 있는 적정 규모의 주택의 공급을 유도해 나가야 할 것이다.

3. 생애주기간 주거 지원 체계의 연계

1) 공공주택공급과 금융지원을 연계

앞서 공공임대주택 거주자와 민간임대주택 거주자간의 자산 형성의 차이가 성장기 이후 부동산 자산의 취득 여부에 따라 큰 차이를 보이고 있었던 점을 감안하여 공공임대주택 거주자의 자산 형성을 지원함으로써 주거소비 및 주거 이외 소비의 안정화를 유도해 가야 할 것이다.

공공임대주택 거주 가구 중에서 매칭펀드 형식의 저축 프로그램에서 제시한 저축을 성공적으로 마친 가구들에게 분양 전환 시 우선권을 제공하는 등의 방안을 고려해 볼 수 있다.

또한 전세자금 지원을 받은 가구에 대해서도 일정 금액 이상의 매칭펀드 형식의 저축 프로그램 가입을 유도하고, 프로그램을 성공적으로 마친 가구들에게 생애최초 주택 구입자금 지원 시 인센티브를 제공하는 방안도 가능하다. 다만 이와 같은 매칭펀드 형식의 저축 프로그램 경제적 효과를 가지려면 평균적인 저축률 보다는 높은 수준을 제시하여야 한다. 그렇지 않을 경우 저축의 형태만 바뀔 뿐 거시경제적인 효과는 나타나지 않게 된다.

공공임대주택 거주가구의 경우 적절한 자활 프로그램을 제시함으로써 공공임대주택 거주에서 벗어나 스스로 주거 문제를 해결해 갈 수 있는 유인체계가 필요하다. 이를 위해 일정 수준 이상의 소득 향상을 보이는 가구들에게 임대료를 인하해 주는 방안 등을 고려해 볼 수 있다. 앞서 제시한 매칭펀드 방식의 저축 프로그램도 일종의 자활프로그램이라고 할 수 있다.

2) 원리금 분할 상환을 통한 자연스러운 자산 형성 유도

자가 가구의 자산 증식을 유도하기 위해서는 원리금 분할 상환하는 가구의 비중을 늘리는 것만으로도 효과가 있다. 원리금 균등 분할 상환을 통하여 원금을 갚아 나갈 경우 일종의 제로금리 저축상품에 꾸준히 적립하는 효과가 있다. 특히 순 부채 가구의 경우는 새로운 저축보다는 기존 부채를 청산하는 것이 가장 유리하다. 왜냐하면 대출 상품보다 높은 금리를 제공하는 저축상품은 없기 때문이다.

분할 상환 당시에는 부담이 증가할 수 있으나 주택담보대출의 상환 시에는 일정 수준의 금융자산을 보유하게 된다. 따라서 이를 이용할 경우 주택연금의 가입 등을 통한 주거소비와 주거 이외 소비간의 최적화를 통한 생애주거별 주거소비 안정화를 유도할 수 있다. 다만 분할상환에 따른 일시적 부담 완화를 위하여 체증식 분할 상환 등 다양한 분할 상환 방식을 제공할 필요가 있다. 예를 들어, 원금 상환분은 토지분을 제외한 건물분 주택가격에만 적용하는 등의 절충형 금융상품의 제공¹⁾ 등이 있을 수 있다.

3) 연령별·점유형태별 특성을 감안하여 정책 지원 체계 차별화

60대 이상 월세 거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동을 기대하기 어려우므로 이들은 주거복지 차원에서 지원이 필요하다.

20대 및 30대 월세거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동 가능성이 높으므로 이들에게 대해서는 LTV나 DTI 요건을 완화 적용하거나 정부의 지분 투자로 실질적인 자가 구입 부담을 완화해 주는 방안을 고려해 볼 수 있다. 기존의 손익공유형 대

1) 안태훈 2016.

출과 유사하나 일정한 이자 비용을 부담하지 않아도 된다는 측면에서 차이가 있다.

전세 가구 중 여타 연령대에 비하여 자가로의 이동 확률이 낮은 40대에 대하여는 분양전환 정책이나, 부족한 소득·자산 요건을 주택도시기금에서 지원하는 방안을 고려해 볼 수 있다.

4) 정책 집중 그룹의 발굴 및 맞춤형 주거지원 체계 정비

결혼포기 청장년계층, 취업전 청년층, 비정규직 청년층, 안정기 가구 중에서 조기는 퇴 가구, 비정규직 노인층, 은퇴 후 연금 수령 전 노인층, 고연령 자영업자, 순자산 1분위, 자녀와 동거하지 않는 노인부부가구, 1인 노인가구 등을 정책 그룹으로 분류해 볼 수 있다.

이 밖에도 저소득(여성) 비혼 1인 가구의 경우 비정규직일 가능성이 높고 연금 수령 기간이 짧고 수령액도 적을 가능성이 높으며, 자녀가 없으므로 노년기에 자녀의 부양을 받기도 어렵다.

순자산 1분위 그룹은 주택구입으로 순자산 1분위에 편입되었을 가능성이 높으며, 가계부채 한계가구에 편입될 가능성이 높다.²⁾

그리고 근로를 하지만 여전히 빈곤에서 벗어나지 못하는 근로빈곤가구도 정책집중 그룹으로 분류해 볼 수 있다.

5) 생애주기별 맞춤형 주거소비 설계 및 교육 프로그램 운용

무엇보다 생애주기 맞춤형 상담기능 강화가 필요하다. 각 생애주기에 맞는 프로그램이 무엇이 있는지, 지원받을 수 있는 상품은 무엇이 있는지 등에 대한 정보 접근성이 매우 낮기 때문에 금융위원회가 운영하는 서민금융센터와 같은 기능이 필요하다. 이는 주거복지센터의 기능 보완으로도 가능할 것으로 보인다.

2) 김동열, 이준협 2016.

4. 재원조달의 다양화

1) 지분출자 방식의 도입

주택도시기금의 대출 방식을 지분 출자 방식으로 확대 운용. 소득과 자산 여건에서 금융 접근성이 떨어지는 형성기 가구의 주택 구입을 지원하고 매도 시의 자본이득은 기금과 지원받은 가구가 공유함으로써 형성기 가구의 주거비 부담을 경감시켜 주는 방안을 고려해 볼 수 있다. 손익공유형 모기지가 있으나 이 경우 고정금리형태의 원리금 부담을 대출자에게 기본적으로 부담하게 하는 구조이다.

지분 출자(투자)의 경우 기금은 매각 전까지는 현금 흐름이 0인 구조를 갖게 된다는 점에서 손익공유형 모기지와 차이가 있으며, 그 만큼 대출자는 주택 구입부터 매각 전(거주 기간) 동안 이자 비용에 대한 부담과 초기 자금 투입에 대한 부담을 덜게 된다.

정부에서는 가계부채 등 주택 시장 발 경제위기에 대한 지속적인 모니터링과 함께 이에 대한 항시적인 정책 대응을 하고 있으므로, 주택에 대한 지분 투자로 인하여 급격한 재정의 고갈을 경험할 확률은 높지 않은 것으로 보인다.

2) 연기금과 같은 장기 투자 자금의 유입을 유도

리츠시장의 규모가 성장하고 있고, 뉴스테이와 같이 현금흐름의 불확실성이 비교적 적은 주택 및 주택금융 시장이 성숙되는 단계에 들어서고 있다. 주택 PF와 같은 개발 수익 위주의 단기투자에 대한 경험으로부터 장기투자에 대한 인식이 확산되고 있다. 주택에 대한 수요가 실수요로 전환되고 있다. 이상의 환경변화를 감안할 때 주택 부문에 연기금의 투자를 유인할 수 있는 가능성은 점차 높아지고 있는 것으로 보인다. 따라서 연기금에서 신뢰할 만한 주택관련 벤치마크 지수의 개발이나 모자리츠의 활성화 등을 통해 연기금 투자를 유인할 필요가 있다.



CHAPTER 8

결론

01 연구의 요약	125
02 연구의 의의 및 한계	129

본 장에서는 연구결과를 전체적으로 요약하고 정책 제안들을 간단히 정리하였다. 그리고 이 연구가 갖는 의의에 대해서 짚어 보고, 이와 더불어 이 연구의 한계점 및 후속 연구에 대해서도 정리해 보았다.

1. 연구의 요약

경제사회적인 측면에서 생애주기별 주거소비를 불안정하게 할 수 있는 현상들이 대두됨에 따라 이에 대한 대비가 필요하며, 그 일환으로 생애주기별 주거소비의 특성에 대한 연구와 이를 바탕으로 한 주택정책 방안을 제시하였다.

경제적인 측면에서는 저성장 기조가 이어지면서 국민소득이 감소하고, 취업시점의 지연, 조기 은퇴 등으로 소득 불안정성이 심화되고 있다. 사회적인 측면에서는 인구 및 가구의 감소, 1인 가구의 증가, 저출산, 고령화, 만혼, 비혼 등의 증가하고 있다. 주택 시장 내부적으로는 주택가격 상승률의 둔화, 저금리 기조에 따른 월세 비중의 증가와 이로 인한 주거비 부담이 증가하고 있다.

소득 발생 시점과 주거소비 수요 발생 시점 간의 불일치가 나타나고 있다. 근로소득은 50대까지 증가하나 60대에 들어서면서 급격한 감소를 보이고 있다. 반면 주거면적은 60대까지 지속적으로 증가하고 있어 양자간에 불일치가 발생하고 있다. 지난 10년 사이에 형성기 가구의 주거소비가 감소하였으며, 금융자산의 축적과 이자율 하락에도 불구하고 원리금 상환규모가 크게 줄지 않았다. 형성기 가구의 낮은 자가 보유율과 자가 보유율 하락은 향후에 주거소비 안정화를 위한 자산이 유동화의 토대를 약화시키는 요인으로 작용할 우려가 있다.

20대의 경우 점유 형태의 이동이 매우 활발하며, 자가 구입은 주로 20대와 30대에

이루어지고 있다. 40대 이후 월세 거주자의 경우 월세에 고착화되는 현상이 나타나고 있는데, 이는 그간의 월세 비중 증가의 영향으로 보이나, 그 자체로 주거 소비 불안정화를 반영하는 것으로 볼 수 있다.

저연령대의 보금자리론 대출 수요가 증가하고 있으며, 이는 저연령대의 주택금융수요가 지속적으로 증가하고 있음을 보여준다. 이 같은 경향은 주택금융 수요조사에서도 동일하게 관측된다.

자가 가구 중 13.5%가 증여나 상속을 통해 주택을 구입하였으며, 시가총액 기준으로 8.1%를 차지한다. 부모, 친지로부터 지원받은 가구만을 대상으로 분석한 결과 구입자금을 지원 받은 가구는 50.1%를 부모나 친지에 의존하고 있으며, 임차가구는 80.8%를 부모나 친지에 의존하고 있다.

축소기 가구(60세 이상)의 경우는 주택연금에 이용하지 않으려하고, 보유 주택은 상속할 의향이 있으며, 부양해야 할 가구원의 수는 줄어들고 있으며, 자녀 세대로부터의 부양 등 사적이전은 감소할 것으로 예상된다. 즉, 부양해야 할 의무도 줄어들고 부양받는 이전 규모도 감소하는 경향을 보이고 있다. 전체적으로는 부양 의무의 감소폭보다는 자녀세대로부터의 사적이전의 감소폭이 더 클 것으로 예상된다. 따라서 축소기 가구의 주거소비는 현재보다 불안정해질 것으로 예상된다.

대부분의 주거안정을 위한 주택정책은 저소득가구의 주거지원을 목적으로 하고 있고, 생애주기를 고려한 정책은 사회진입계층과 노인계층을 위한 정책이 있다. 주택정책 중 생애주기를 고려한 정책은 주택특별공급과 우대금리대출지원 등으로 한정되어있다. 형성기 가구(20~39세)와 축소기 가구(60세 이상)를 대상으로 한 정책이 상대적으로 많은 반면 장년층을 대상으로 한 정책은 상대적으로 적다.

주택 마련이나 임차 시 주택금융에 대한 의존도를 분석해 본 결과 형성기 가구가 주택금융에 대한 의존도가 가장 높은 것으로 나타났다. 형성기 가구의 경우 금융 자산 축적이 미미한 상태이면서 소득 수준도 높지 않아 동원할 수 있는 자기 자금에 한계가 있다. 따라서 금융기관을 이용할 수밖에 없으며, 소득과 자산 조건에서도 열악하여 금리 상에 있어서는도 불리한 조건으로 차입하고 있을 가능성이 높다.

주택금융을 이용하고자 할 때 자산제약에 직면할 가능성을 생애주기별로 분석한 결과 형성기 가구가 21%로 가장 높게 나타났다.

공공임대주택 거주가구는 생애주기가 진행됨에 따라 자산형성이 매우 느린 반면 민간임대주택 거주가구는 40대까지 자산형성이 증가하다가 60대까지 일정 수준을 유지하고 70대 이후에 감소하는 경향을 보인다. 이 같은 차이는 40~60세 사이에 민간임대주택 거주 가구의 부동산 자산 보유 증가에서 기인한다. 따라서 40~60세 가구를 대상으로 공공임대주택의 분양전환 정책을 적절히 추진함으로써 공공임대주택 거주가구의 자산형성을 돕고 궁극적으로 주거소비 안정화를 도모할 수 있을 것이다.

미국의 생애주기별 가구들에 대한 주거지원 중 가장 대표적인 것은 최초구입자와 고령계층을 위한 지원을 들 수 있다. 대부분 청년층인 최초구입자에 대한 지원은 연방정부와 지방자치단체 지원이 있다. 연방정부의 경우 주로 최초주택구입자가 주택구입을 위해 대출기관에서 대출을 받을 때, 이자율, 대출금액 등에서 유리할 수 있도록 FHA에서 대출에 대한 보증을 들어 주는 것이다. 한편, 지방자치단체들의 지원은 지방자치단체에 따라 다르지만, 금융 혜택, 세제상의 혜택, 민간대출보험 면제 혜택 및 저렴주택의 우선공급 등 다양한 혜택을 부여하고 있다. 미국에서 주택최초구입자에 대해 정책적으로 지원하는 이유는, 무주택자가 주택을 최초로 구입하려고 할 때 여러 가지 측면에서 어려움이 있는 것이 일반적이기 때문이다.

미국은 고령자에게 주택 바우처를 우선배분하고, 주택 바우처 수급자와 공공임대주택 입주자의 소득산정 시 일정액과 의료비를 공제하여 실제 지급받는 지원금을 높여주는 방식으로 고령자에게 혜택을 부여하고 있다. 고령자를 위한 주택의 건설 및 개량을 위해서 지원금 지급, 대출, FHA 보험 제공 등의 방법을 제공하고 있는데 특히 생활지원이 가능한 공동주택형의 임대주택에 대한 지원이 많이 이루어지고 있으며, 고령자 요양시설 또한 일부 지원을 받는다. 프로그램에 따라 정부지원을 받기 위해서는 고령자 혹은 장애인을 위한 생활지원주택으로 건설·개량해야 하고, 고령자 요양시설이 대상에 포함되기도 한다.

경제적 요인 중에는 소득의 감소 및 불안정성 심화가 생애주기별 주거소비에 가장 큰 영향을 줄 것으로 보인다. 인구사회적으로는 1인 가구의 증가와 고령화가 주요한 영향 요인이다. 주택 시장 내부적으로는 주택가격 상승률의 둔화와 월세 비중의 증가가 주요한 영향 요인이다.

형성기 가구의 주거소비는 감소하고 주거비 부담은 증가할 것으로 예상된다. 향후

주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상된다. 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 거의 없을 것으로 예상된다. 주택가격의 하락으로 형성기 가구의 주거소비는 증가하나 성장기 이후 가구들에 비하여 증가 규모는 크지 않을 것으로 예상된다.

성장기 가구의 경우 주거소비는 증가하되 가구당 주거비 부담도 증가할 것으로 전망된다. 형성기 가구와 마찬가지로 성장기 가구의 경우도 향후 주택금융의 발달이나 주택금융 지원의 강화, LTV 비율의 상향 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 형성기 가구의 주거소비는 여타 생애주기에 비하여 더 크게 증가할 것으로 예상된다. 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예상된다. 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것이다.

안정기 가구의 주거소비는 현재 수준에서 크게 감소하지는 않을 것으로 보인다. LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 크지 않을 것으로 전망된다. 장수명화에 따른 주거소비의 증가는 자가보유 증가의 형태로 나타나겠으나 그 크기는 크지 않을 것으로 예상된다. 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 주거 면적 증가의 형태로 나타날 것이다. 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 향후 5년 동안은 성장기 가구의 주거비용을 증가시킬 것으로 예상된다.

축소기 가구의 경우는 현재보다 주거소비 수준이 감소할 것으로 예상된다. LTV 비율 상향조정 등으로 유동성 제약이 완화될 경우 주거소비의 증가가 있으나 증가의 폭은 매우 작을 것으로 전망된다. 장수명화에 따른 주거소비의 변화는 주택과 여타 재화간의 한계소비성향의 변화가 크지 않는 이상 거의 나타나지 않을 것으로 예상된다. 주택가격 하락 시 주거소비의 증가가 있을 것으로 예상되며, 주로 자가 보유 증가의 형태로 나타날 것이다. 2010년에서 2015년 사이 50대의 1인 가구 증가 규모가 가장 크게 나타남에 따라 5년 이후부터는 축소기 가구의 1인 가구 비중인 더욱 더 증가할 것으로 예상되며, 이로 인해 축소기 가구의 주거비용을 증가시킬 것으로 예상된다.

정책방향으로는 주거복지 예산의 지속적 확충, 환경 변화를 적극적으로 수용하여 대응,

생애주기간 지원 체계의 연계, 생애주기별 수요에 부응한 맞춤형 정책 등을 제안하였다.

생애주기별 정책 대응 방안은 다음과 같다. 형성기 가구 경우, 저렴한주택의 공급, 주거비 부담의 완화, 그리고 자산 형성을 병행하여 지원, 매칭펀드 형식으로 강제성 있는 저축을 유도하는 등의 방안이 적절해 보인다. 성장기 가구의 경우, 생애최초주택구입 요건 중 부부합산 소득 요건을 완화, 공공임대주택 거주 가구의 경우 분양전환을 통한 자연스러운 자산형성을 유도하는 등의 방안이 적절해 보인다. 안정기 가구의 경우, 조기 퇴직과 연금 미수급으로 인한 일시적 주거비 부담을 완화할 수 있는 브리지론 형태의 지원이 적절해 보인다. 축소기 가구의 경우, 금융지원보다는 장기 동안 안정적으로 거주할 수 있는 주택의 공급, 주택연금의 다양화, 의료서비스와 연계된 주택의 공급 확대 방안이 적절해 보인다.

생애주기간 주거 지원 체계의 연계 방안으로는 다음과 같은 방안들을 제안하였다. 공공임대주택 거주 가구 중, 매칭펀드 형식의 저축 프로그램에서 제시한 저축을 성공적으로 마친 가구들에게 분양 전환 시 우선권을 제공함으로써 임대주택 거주와 자산형성을 연계할 수 있을 것이다. 원리금 분할 상환을 통한 자연스러운 자산 형성을 유도할 수 있을 것이다. 60대 이상 월세 거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동을 기대하기 어려우므로 이들은 주거복지 차원에서의 지원이 적절해 보인다. 20대 및 30대 월세거주 가구의 경우 자연적인 점유형태의 상향이동 가능성이 높으므로 이들에게 대해서는 LTV나 DTI 요건을 완화 적용하거나 정부의 지분 투자로 실질적인 자가 구입 부담을 완화하는 방안이 적절해 보인다.

2. 연구의 의의 및 한계

이 연구는 생애주기별 주거소비 평탄화와 관련된 주요한 논의를 총망라했다는 데서 기본적인 의의를 찾을 수 있다. 소득 및 자산 제약과 관련된 부분들을 생애주기별 실태와 세대간 이전, 그리고 환경변화 등에서 논의하였다.

소득과 관련해서는 근로소득에 대해서는 생애주기별 실태와 환경변화, 그리고 동태적 일반균형 모형에서 소득 불안정도를 추정하는 과정 등에서 살펴보았으며, 소득의

세대간 이전에 대한 논의를 통해서도 살펴보았다. 전체적으로 소득의 불안정도가 심화될 것이라는 일관된 결론에 다다랐다.

자산의 축적 및 자산 제약과 관련해서는 생애주기별 자산 및 부채의 특성, 자산의 세대간 이전, 주택금융 이용 시 자산 제약에 직면할 가능성, 자산 기반 주거복지의 한계점 등에서 폭넓게 접근하였다.

소득 및 자산 제약을 완화할 수 있는 수단인 주택금융에 대해서도 다양한 접근을 시도하였다. 보금자리론 이용실태 및 주택금융실태를 살펴보았으며, 생애주기별 주택금융에 대한 의존도 분석도 시도해 보았다. 또한 주택 금융을 이용하고자 할 경우 자산 제약에 직면할 확률이 높은 그룹에 대한 분석도 시도해 보았다.

이 연구의 한계로는 통계 상의 제약으로 주택 공급제도와 주택금융 제도로 인해 실질적인 수혜를 입은 계층과 그 규모를 생애주기별로 직접적으로 분석할 수 없었다는 점이다. 주택 공급제도와 관련해서는 부분적인 성과를 가늠해 볼 수 있었으나 주택 금융제도의 생애주기별 수혜 정도에 대해서는 보금자리론에 대한 실태 이외에는 접근할 수 있는 자료가 부재하였다. 특히 디딤돌 대출 등 정부의 직접적인 주택금융 지원 제도와 관련한 운영 실태가 연령별로 조사된 자료는 체계적으로 정리되지 않고 있다. 향후에는 금융 빅데이터 등을 활용하여 보다 직접적인 실태를 근거로 정책방안을 수립하는 연구가 가능할 것으로 기대해 본다.

외국의 사례에 대한 연구에 있어서도 구체적인 제도 실태에 대해서는 주로 미국의 사례에 대한 제한적으로 접근하였다는 점에서 한계로 남는다. 이 부분에 대해서도 유럽이나 일본 등 주요 선진국의 제도를 고르게 분석함으로써 우리의 실정에 맞는 생애주기별 맞춤형 정책방안을 도출하는 데 진일보한 성과를 거둘 수 있기를 기대해 본다.

끝으로 동태적 일반균형모형을 통한 분석에 있어서, 최근에 비중이 증가하고 있는 월세를 반영하지 못한 점과, 소득관련 파라미터 이외의 변수들에 대하여 엄밀한 캘리브레이션을 수행하지 못한 점 등은 이 연구의 한계로 남는다. 점유 형태간의 전이확률을 패널자료로부터 추정하였으나 이를 모형과 연계하지 못한 점도 이 연구의 한계이다. 향후에는 보다 정교하고 엄밀한 형태의 모형이 개발되어 보다 현실 설명력이 개선되고, 다양한 이슈에 대하여 정책효과를 분석함으로써 생애주기별 맞춤형 주택정책 수립에 기여할 수 있기를 기대한다.

【인용문헌】

- 김경아. 2011. 중고령자가구의 가구소비 여력 결정요인 연구. 한국노년학 31권, 3호: 573-590.
- 김경휘. 2009. 근로빈곤가구의 주거 상향이동에 영향을 미치는 요인에 관한 연구. 사회복지연구 40권, 3호: 149-179.
- 김동열, 이준협. 2016. 가계부채 한계가구의 특징과 시사점. Weekly Economic Review 경제주평 16-13(통권 684호). 서울: 현대경제연구원.
- 김미경. 2016. 장래 인구구조 변화와 주택 수요 추정에 관한 연구. 한양대학교, 도시공학과.
- 김선빈, 장용성. 2008. 조세-재정정책이 노동시장에 미치는 영향: 동태적 일반균형분석, KDI Journal of Economic Policy 30권, 2호: 185-223.
- 김영철, 최내영. 2004. 장기주택금융의 차용제약이 가구의 주택소비에 미치는 영향에 관한 연구. 국토계획 39권, 1호: 223-233.
- 박용근. 2012. 노인복지법제의 문제점 및 개선방안에 관한 연구. 전북대학교 일반대학원.
- 박천규, 이수옥, 손경환. 2009. 가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구. 국토연구 60권: 171-187.
- 배순석, 김민철. 2013. 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준 도입과 정책적 활용방안. 경기: 국토연구원.

- 백다미. 2016. 저물가의 가계특성별 영향 및 시사점. VIP 리포트 16-9호(통권 647호). 서울: 현대경제연구원.
- 송준혁, 김영일. 2013. 주택시장과 생애주기별 가구의 소비 및 자산 결정. 한국경제의 분석 19권, 2호: 229-288.
- 신용주. 2012. 노인주거복지 정책의 현황과 정책제언. 주거환경 10권, 3호: 159-171.
- 신은애. 2012. 노인주거복지시설의 관리·감독에 관한 연구. 건국대학교 대학원.
- 안태훈. 2016. 주택담보대출정책 평가. 국회예산정책처.
- 여유진, 김미곤, 구인회, 김수정, 윤자영, 허순임, 최준영. 2015. 한국형 복지모형 구축 - 생애주기별 소득·재산·소비 연계형 복지모형 구축. 세종: 한국보건사회연구원.
- 이수옥, 김태환, 황관석, 변세일, 이형찬. 2015. 저성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구. 경기: 국토연구원.
- 이창무, 한제선. 2015. APC(Age-Period-Cohort) 모형을 이용한 가구단위 주거소비 특성 분석. 한국주택학회 정기학술대회.
- 조만, 손재영, 정의철, 신종철, 남영우, 이준용. 2013. 지역별 주택시장의 수급불균형에 관한 실증적 연구. 세종: 한국개발연구원.
- 주택금융연구소금융분석팀. 2014. 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사.
- 천현숙, 박천규, 이운상. 2015. 세대간, 세대내 주거소비특성 변화에 대응한 정책방안 연구. 경기: 국토연구원.
- 천현진, 이연숙. 2007. 도시 근로자가계의 가족생활주기에 따른 소득 및 소비지출 구조 분석. 한국가족지원경영학회지 11권, 1호: 65-81.
- 최열, 이고은. 2013. 사회경제적 특성에 따른 생애최초 자가주택 구입연령 분석. 국토계획 48권, 2호: 107-120.

- 홍기석. 2003. 인구구조 고령화의 거시경제적 파급효과, 인구구조 고령화의 경제적 영향과 대응과제(I). 한국개발연구원.
- Bai, Bing, Jun Shu and Laurie Goodman. 2015. A Closer Look at the Data on First-Time Homebuyers. *Urban Institute Brief*, May 2015.
- Schwartz, Alex F. 2010. *Housing Policy in the United States*(2nd Edition). New York: Routledge.
- William A. V. Clark and Youqin Huang. 2003. The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning*, 35: 323-339.
- U. S. Department of Housing and Urban Development. 2016. FHA Reverse Mortgages(HECMs) for Seniors. HUD homepage.

【 관련문헌 】

- 유승동. 2014. 노인을 위한 자산전략: 다 쓰고 죽어라? . 자유경제연구원 세상일침, No. 15-33.
- 이현수. 2004. 국민주거안정을 위한 공공자금의 효율적 분배에 관한 연구 - 국민주택 기금과 한국주택금융공사를 중심으로. 국토연구 42권: 109-123.
- 임미화. 2013. 부동산임대소득이 은퇴가구의 소비에 미치는 영향. 서울시연구 14권, 3호: 231-243.
- 정의철. 2005. 모기지론이 주택점유형태 및 자가주택수요에 미치는 효과 분석. 서울 도시연구 6권, 2호: 1-20.
- 정의철. 2013. 고연령 가구의 주택점유형태 변화 결정요인 분석 - 55세 이상 자가점유 가구를 중심으로. 국토연구 77권: 119-136.
- 조만. 2012. 저금리·저성장 시대의 주택금융정책. 부동산시장 동향분석(2012년 4/4 분기). 한국개발연구원.

- Bai, X. and N. W. S. Chow. 2014. A Life–Course Perspective on Elderly Residential Mobility in Southern China: An Adaptation of the Amenity Retirement Migration Model. *Journal of Ethnic & Cultural Diversity in Social Work* 23(3): 309–324.
- Bernanke, Ben S. 2010. Monetary Policy and the Housing Bubble. Speech at the Annual Meeting of the American Economic Association, Atlanta, Georgia.
- California Housing Finance Agency. 2016. Mortgage Credit Certificate(MCC) Tax Credit Program. February, 2016.
- Campbell, John Y. and Joao F. Cocco. 2007. How do house prices affect consumption? Evidence from micro data. *Journal of Monetary Economics* 54(3): 591–621.
- Cho, Sang–Wook. 2012. Accounting for Life–Cycle Wealth Accumulation: The Role of Housing Institution. *Macroeconomic Dynamics* 16: 493–517.
- Copen, Case E. et al. 2012. First Marriages in the United States: Data From the 2006-2010 National Survey of Family Growth. *National Health Statistics Report* (U.S. Department of Health & Human Services 49. March 22, 2012.
- DeVaney, S. A., S. Chiremba, and A. Vincent. 2004. Life Cycle Stage and Housing Cost Burden. *Journal of Financial Counseling & Planning* 15(1): 31–39.
- Ermisch, J. 1996. The Demand for Housing in Britain and Population Ageing: Microeconomic Evidence. *Economica* 63(251): 383–404.
- Gervais, Martin. 2002. Housing Taxation and Capital Accumulation. *Journal of Monetary Economics* 49: 1461–1489.
- Joint Center of Housing Studies of Havard University. 2014. Housing America’s Older Adults: Meeting the Needs of An Aging Population.

Kalwij, A. and W. Salverda. 2007. The effects of changes in household demographics and employment on consumer demand patterns. *Applied Economics* 39(11): 1447–1460.

Laitner, John and F. Thomas Juster. 1996. New Evidence on Altruism: A Study of TIAA–CREF Retirees. *American Economic Review* 86(4).

Lipman, Babara, Jeffrey Lubell, and Emily Salomon. 2012. Housing an Aging Population: Are We Prepared? . Center for Housing Policy.

Mariacristina De Nardi. 2004. Wealth Inequality and Intergenerational Links. *Review of Economic Studies* 71: 743–768.

PR Newswire. 2015. Today’s First–Time Homebuyers Older, More Often Single. 2015.8.17., 15.55 ET from Zillow.

Sirmans, C. F. and J. R. Webb. 1979. Housing Demand: The Demographic Future. *Appraisal Journal* 47(4): 556.

Smith, M. and J. Whitelegg. 1997. Life cycle analysis of housing. *Housing Studies* 12(2): 215.

Sowell, Thomas. 2009. *The Housing Boom and Bust*. New York: Basic Books.

U.S. Department of Commerce. April 28, 2016. U.S. Census Bureau News.

U.S. Government Accountability Office. 2005. Elderly Housing: Federal Housing Programs That Offer Assisance for the Elderly. *Report to Congressional Requesters*. February 2005.

http://community-wealth.org/strategies/policy-guide/hud_section-202.html

<http://ginniemaes.gov/pages/default.aspx>

<http://myteamclermont.com/2013/ginnie-maes-role-in-housing-finance/>

<http://portal.hud.gov/hudportal/HUD>

<http://www.bloomberg.com/news/articles/2013-04-04/unmarried-couples-living-together-is-new-u-s-norm>

<http://www.broward.org/Housing/Pages/HomebuyerFirsttimebuyer.aspx>

<http://www.calhfa.ca.gov/homebuyer/index.htm>

http://www.fha.com/fha_mortgage_insurance_2015

http://www.fha.com/fha_requirements_mortgage_insurance

<http://www.mass.gov/hed/>

<http://blog.naver.com/cfppsy/220788703638>

<http://blog.naver.com/kmhee3336/220029515142>

<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0503/FP05030101.jsp>

<http://mu2963.blog.me/220409165070>

<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0503/FP05030401.jsp>

<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>

<http://blog.naver.com/sasanghm/220741842431>

<http://blog.daum.net/bob7629/5940044>

<http://blog.naver.com/creation7881/220632972861>

<http://blog.naver.com/creation7881/220632972861>

<http://news.nate.com/view/20160926n01995?mid=n0301>

http://bswin.net/welfare_news/106638



SUMMARY

Housing policy reflecting characteristics of housing consumption regarding the life-cycle stage

Kim Minchul, Kim Geunyong, Chon Hyonsook, Kang Mina, Lee Yunsang, Bae Soonsuk, Song Joonhyuk, Kim Duckrye

Socioeconomic factors influence housing consumption in different life cycle stage. Economic factors include reduced national income, delays in employment, and early retirement due to continuous low-growth which also leads to unstable income. Social factors are reduced population and household, increase in single households, low birth rate, aging society, late marriage, and non-marriage. Also internal factors of housing market influences housing consumption. Those include slow increase of housing price, and increased renter ratio due to low interest rate.

Usually the time for household earning and the time for housing consumption is different. This mismatch will be even deepening. Earned income will be increased until one's fifties, while it rapidly dropped in sixties. However, housing size tends to increase until one's sixties. This mismatch will be intensified due to unstable income and other socioeconomic changes.

Among the homeowners, 13.5% got housing as an inheritance or gift which is 8.1% of total amount of housing market price. Households who received

financial aid from parents or relatives for housing purchase was 50.1% of the total households, while that of renters was 80.8%.

Elderly households (whose age is above 60) tend not to use reverse mortgage, rather willing to pass on their housing. This tendency decreases private transfer such as support from children-generation. This means economic burden for supporting parents and the economic size of the support are both decreasing. Especially, economic size of the support will decrease even more. Therefore housing consumption of elderly households will be unstable.

Most of the housing stabilization policy targets low-income households, while the policy considering life cycle targets young adults and elderly classes. Housing policies that consider life cycle are limited as special housing supply and supporting housing loan with prime rate.

Analysis on dependency to housing finance for housing purchase or renting showed that households whose age is 20~39 are the most dependent. Also, they are likely to face financial restriction when using housing finance, which was 21% of total age group. Therefore, it is urgent to improve housing finance for these people who start to buy housings.

Accumulating asset is influenced by tenure. The households who live in public rental housing have hard time to accumulate asset while the households who rents private rental houses accumulate asset starting in their thirties. They can accumulate real estate assets in their forties until sixties. Therefore the government needs to foster conversion of rental housing for sale targeting households whose age are 40~69 so that the households who rent public rental housing can accumulate asset.

It is a global trend that the gap between income and asset level among generations are increasing. In the US the gap of employment rate between

18~24-year-olds and the other age groups is maximized. Young generations are coming back to their parents because of economic hardships. They are called Boomerang generation. In UK, young generation under 30 are called 'Generation rent.'

There are individual development accounts in US. This is a program targeting younger generation for asset accumulation. The US federal government supports financial means and local governments executes the budget. Low-income households can accumulate assets as the government supports aid according to their savings, and provides financial consulting. Most of the support for elderly groups are for housing renovation. In addition they get support for rent or voucher.

In order to stabilize housing consumption according to life cycle, asset-based housing welfare is not enough. Budget for housing welfare needs to be increased continuously. Also active responds to increase in monthly rent is needed. For example, considering monthly rent as a form of Chonseil can be considered.

The policies need to be tailored to meet various demands in each life cycle. For younger generations (20~30s), the policy that can actually lower the housing costs is needed as well as supporting asset accumulation. The study suggested equity investment supporting for housing purchase of 20~40s. For households whose in their 50s, bridge loan support was suggested. For elderly groups (whose age is above 60), it is better to supply housing for long-term tenure rather than financial aid.

Finally, the study suggested tightening the supporting network for efficient policy execution. To this end, it is needed to connect matching fund saving program and converting rental housings for sale.

기본 16-18

생애주기별 주거소비 특성을 반영한 정책 방안 연구

지 은 이 김민철, 김근용, 천현숙, 강미나, 이윤상, 배순석, 송준혁, 김덕례

발 행 인 김동주

발 행 처 국토연구원

출판등록 제25100-1994-2

인 쇄 2016년 10월 28일

발 행 2016년 10월 31일

주 소 경기도 안양시 동안구 시민대로 254

전 화 031-380-0114

팩 스 031-380-0470

가 격 7,000원

ISBN 979-11-5898-144-0

한국연구재단 연구분야 분류코드 B170300

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2016, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체와 한국출판인회의에서 제공한 Kopub돋움체가 적용되어 있습니다.

생애주기별 주거소비 특성을 반영한 주택정책 방안 연구



제1장 서론

제2장 생애주기별 주거소비 실태

제3장 세대간 소득·자산 이전 실태

제4장 생애주기별 주거 안정화를 위한 정책 현황 및 평가

제5장 외국의 생애주기별 주거지원제도 -미국을 중심으로-

제6장 생애주기별 주거소비 관련 환경변화와 주거소비 전망

제7장 생애주기별 주거소비 안정을 위한 정책 대응 방안

제8장 결론



국토연구원
KRIHS

14067 경기도 안양시 동안구 시민대로 254
전화, 031.380.0114 팩스, 031.380.0470



ISBN 979-11-5898-144-0