

전국 및 지역별 임차부담 수준의 측정: 주택임차가능지수 및 분포도 개발

민병철, 백인걸, 최영상 연구위원



주택시장/정책

전국 및 지역별 임차부담 수준의 측정 : 주택임차가능지수 및 분포도 개발

2017. 12. 29



-
- 작성자 민병철 연구위원
백인걸 연구위원
최영상 연구위원
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다
-

목 차

1. 연구 개요	1
2. 새로운 주택임차가능지수의 프레임	2
3. 임차시장에 대한 산식 도출 과정	7
4. 결과 분석	16
5. 결론 및 시사점	38
참 고 문 헌	40
부 록	41

요 약

- 국민의 주거 안정은 국가의 중요한 정책적 목표이며, 주거부담을 많이 느끼는 저소득층에 대한 효과적인 지원을 위해서는 매매시장 보다는 임대차시장에 초점을 맞출 필요가 있음
- 우리나라 임대차시장은 외국과는 달리 월세뿐만 아니라 전세 및 반전세제도가 존재하는 특성을 지녀 해외에서 일반적으로 사용되는 임대차시장에 대한 지수들을 그대로 차용하기 어려움
- 본 연구에서는 자산과 소득을 종합적으로 고려한 임차능력 평가방식을 개발하고, 이를 이용하여 국내 임대차시장에서의 주거부담에 대한 시각화 및 지수 개발을 시도하였음
- 새로운 임차부담의 프레임을 활용하여 분석한 결과, 지역별로(수도권, 광역시, 지방시장) 임차부담의 분포가 차별적인 모습을 보이는 것으로 나타남
- 전체적으로 임대차시장의 주거부담의 정도는 크지 않을 뿐 아니라 최근 부담의 정도가 개선되는 모습을 보임
- 본 연구의 분석 프레임과 결과를 바탕으로 계층별 임차부담의 정도를 좀 더 세부적으로 분석하여, 이를 통해 기존 정책의 효과를 파악하고 향후 정책에 대한 시사점을 도출할 필요가 있음

I. 연구개요

- 우리나라 주거기본법 제2조에서는 국민이 “물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.” 고 규정
- 주거안정성의 여러 가지 기준¹⁾ 중 금전적 부담 가능성은 객관적으로 측정하는 것이 용이하고 가용 생활비에 영향을 미쳐 전반적인 국민 삶의 질에 지대한 영향을 미치므로 여러 국가에서 지수화하여 정책의 참고자료로 사용하고 있음
- 주거부담을 측정하는 지수들은 대부분 중위 소득 가구가 체감하는 주거부담의 정도만을 보여주는 한계가 있어 이를 토대로는 주거부담과 관련된 정책적 최우선 지원대상인 저소득층의 부담을 모니터링하기 어려움
 - 주거 부담 가능성의 정의인 ‘가계에 비합리적인 부담을 주지 않으면서 일정 수준의 주거지를 마련할 수 있는지’ 라는 기준에 비취볼 때, 고소득층에 비해 저소득층이 체감하는 부담이 더 크므로 정책적 지원은 저소득층에 초점을 맞출 필요가 있음
- 저소득층의 부담을 모니터링하기 위해서는 매매시장보다 임대시장에 초점을 맞출 필요가 있으나, 우리나라 주택시장의 특수성으로 인해 해외에서 사용하고 있는 주거부담지수를 그대로 도입하기 어려움
 - 우리나라의 경우 전세시장이 존재하는 특수한 시장상황으로 인해 월세와 전세, 반전세 등을 포함하는 임대시장을 반영하는 지표의 개발이 필요함
- (연구목적) 본 보고서에서는 가구의 소득과 자산구조를 고려한 지불능력을 평가하고, 이를 토대로 한국 임대시장에서의 임대부담을 측정하는 방식을 제시함. 이를 통하여 임대능력 분위별 주거부담의 정도를 시각화하고 사회 전체적으로 주거서비스의 혜택이 고르게 제공되고 있는지를 나타내는 지표 개발을 목적으로 함

1) UN에서는 주거안정성의 기준으로 과밀성(crowding), 가용성(availability), 안정성(stability)을 제시. 미국에서는 적절한 주거서비스(decent housing)와 부담가능성(affordability)을 주거안정성의 중요한 요소로 제시

II. 새로운 주택임차가능지수의 프레임

- 새로운 주택임차가능지수²⁾는 큰 틀에서 Gan and Hill(2009)가 제안한 AaR(Affordability at Risk) 및 이를 따른 미국 Realtors의 Affordability Distribution Curve and Score와 궤를 같이 함

$$AaR(x) = \int_{x \times AL}^{y_1} f(y) dy = 1 - F(x \times AL)$$

- $x \times AL$: x 의 소득을 가진 가구가 부담할 수 있는 주택의 최대가격,
 y_1 : 시장에 존재하는 가장 비싼 주택의 가격,
 $f(y)$: 주택의 가격분포
- 전체 주택 대비 x 소득의 가구가 부담할 수 없는 주택의 비율을 산출한 후, 이를 전 가구에 대하여 누적한 값
- 재무이론의 VaR(Value at Risk)개념과 유사하며 도출된 그래프는 소득의 분포를 보여주는 로렌츠 곡선(Lorenz curve)과 같이 해석 가능함
- 이 연구에서는 Gan and Hill(2009)이 제안한 틀을 따라가되, 국내 임대차 시장 적용 및 가용 데이터 활용을 위해 세부적인 산식을 새롭게 개발함
- AaR은 각 소득분위의 가구가 부담할 수 없는 주택의 비율을 이용하여 계산되지만, 미국에서 실제로 지수화되어 사용되고 있는 Realtors Affordability Distribution and Score은 각 소득분위의 가구가 부담할 수 있는 주택의 비율을 이용하여 계산됨
- 국내 매매시장에 대한 지표인 K-HOI 또한 부담할 수 있는 주택의 비율을 산출하므로, 이 연구에서는 이러한 흐름을 따라 가구가 부담할 수 있는 주택의 비율을 이용하여 지수를 산출함

2) 기존의 주거부담지수의 경우 매매시장의 주거부담을 주로 측정하고 있음. 그러나 주거부담이란 매매 시장 및 임차시장에 상관없이 주택의 사용자가 배타적인 공간사용으로 인한 부담이라는 의미를 담고 있음. 따라서 본 연구는 이를 기존의 주거부담과 구분하기 위해 '주택임차가능지수'라는 새로운 이름을 사용하여 임차시장에 특화된 부담가능 정도를 측정함

- 이러한 프레임에서는 중위가가 아닌 전 소득분위가 체감하는 주거부담의 정도를 시각화하고, 도출한 소득분위별 주거부담분포의 불평등한 정도를 지수화함

1. 임차가능 분포에 관한 시각화

■ 각 임차능력분위³⁾의 가구가 부담할 수 있는 주택의 비중을 계산함

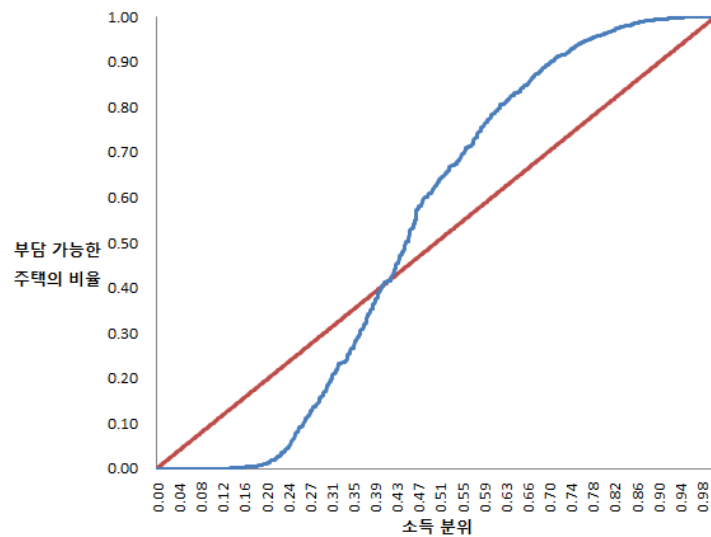
- 통상적으로 어떠한 가계가 한 주택에 대한 임차비용을 지불한 후에도 생활에 크게 무리가 없을 경우, 이 가계는 해당 주택을 부담가능하다고 평가함
- 국내 임대차시장은 전세, 반전세, 월세 등 다양한 임차형태가 존재하여 임대비용이 저량(stock)인 보증금과 유량(flow)인 월세의 두 가지 차원으로 존재함. 따라서 임차능력을 유량인 소득뿐만 아니라 저량인 자산까지 종합하여 산출하고 이를 기준으로 지수를 개발

■ 각 분위에 대하여 산출된 임차부담가능 비율을 그래프에 나타냄

- 그래프를 통한 시각화로 각 분위가 체감하는 상대적인 임차부담의 정도를 직관적으로 확인 가능
- [그림1]과 같은 분포(곡선: 분포도, 직선: 기준선)가 존재할 경우, 중위수에 초점을 맞춘 지수는 중위수가 체감하는 부담의 정도를 평범하다고 측정할 것이나 실제 분포를 통해 드러난 저소득층의 부담 정도는 상당한 수준
- 모든 임차능력분위의 가구가 그에 상응하는 비율의 주택을 부담할 수 있는 경우를 이상적이라 보고, 이를 기준으로 상대적인 부담을 파악하기 위해 45도 기준선 사용

3) 여기서 임차능력이란 개인이 주택시장에서 부담 가능한 한도 내에서 임차(전세, 월세, 보증부 월세 등)할 수 있는 주택 매물의 비율을 기준으로 설정하였음

[그림1] 주거부담분포도 예시



2. 임차가능 분포에 관한 지수화

■ 주택임차가능분포도를 바탕으로 임차가능지수를 산출함

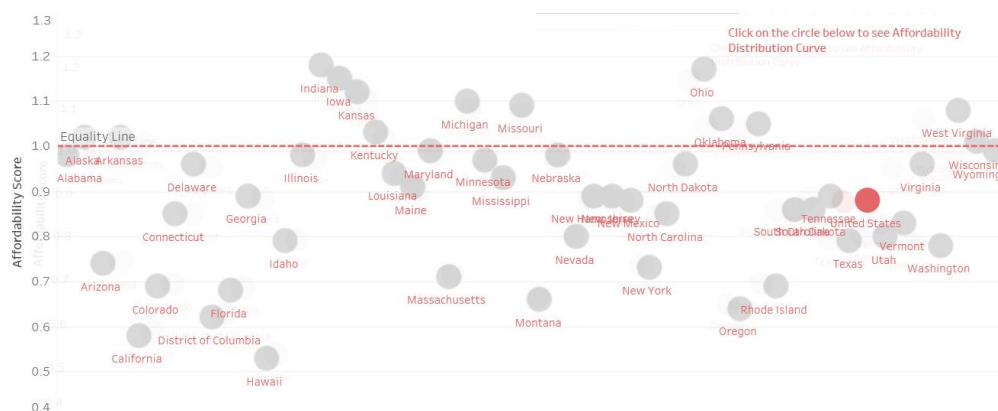
- 주택임차가능지수는 주택임차가능분포도 아래 넓이의 200 배로 정의
- 정의된 주택임차가능지수는 0과 200 사이의 값을 가짐
 - 0: 아무도 시장에 있는 집을 부담할 수 없을 경우
 - 100: 각 임차능력분위의 가구가 그에 상응하는 비율의 주택을 부담할 수 있는 경우
 - 200: 모든 가구가 시장의 모든 주택을 부담할 수 있는 경우

■ 주거부담지수 해석의 예시

- 주거부담지수 > 100 : 평균적으로 가계 임차능력분위 값보다 많은 비율의 주택을 부담할 수 있음
- 주거부담지수 < 100 : 평균적으로 가계 임차능력분위 값보다 낮은 비율의 주택을 부담할 수 있음

■ 미국의 경우 아래와 같은 주거부담지수를 통해 지역별 주거부담의 차이를 비교분석

[그림2] Realtors^(R) 미국 지역별 주거부담지수의 분포



※ 자료 : NATIONAL ASSOCIATION of REALTORS^(R)

3. 새로운 주택임차가능지수의 특징

- 중위 소득 가구의 주거 부담을 측정한 기존의 주거부담지수와는 달리, 새로운 지수는 전체 임차능력분위가 체감하는 주거 부담을 기초로 작성
 - 주거부담을 크게 느끼는 계층들에 대한 정보가 반영되어 있어 해당 계층에 대한 지원 정책 수립에 대한 제언이 용이
- 주거부담분포도를 통하여 도출된 지수는 임차시장 전체의 주거서비스 향유의 불평등 정도를 보여줌
 - 주거부담분포도를 통해 도출된 지수는 사회 전체적으로 주거서비스의 혜택이 고르게 제공되고 있는지에 대한 지표로 사용가능
 - 소득불평등에 대한 지표인 지니계수와 유사하게 해석가능

III. 임차시장에 대한 산식 도출 과정

1. 부담 가능한 주택의 정의

- 이 연구에서는 가구가 주택을 임차할 때, 다음과 같은 세 식을 만족한다면 해당 주택을 부담 가능하다고 정의함

- 보증금 < 자기자본 + 차입 (보증금 제약식)
- 월세 + 주거 관련 부채 이자 < 가처분소득 $\times \alpha$ ⁴⁾ (월세 제약식)
- 가계 전체 이자 상환액 < 소득 $\times$ DTI 제한⁵⁾ (부채 제약식)

* 완전 월세의 경우 보증금 값이 0, 완전 전세의 경우 월세 값이 0이 됨

- (보증금 제약식) 주택 임차를 위한 보증금을 자기자본과 차입으로 지불할 수 있어야 함. 이 때, 자기자본을 어느 정도 지불하는 것을 부담가능하다고 할 것인지에 대한 정의가 필요

- 가장 직관적인 방법은 순자산의 전부 혹은 일부를 투입한다고 가정하는 것이나, 이는 임차능력을 평가하는데 있어 개별 가구의 특성이 충분히 반영되지 않을 위험이 있음
 - 가구의 현재 자산구성은 각 가구의 사업현황 및 투자전략이 반영되어 있으므로, 일괄적으로 순자산의 일부를 사용한다고 가정하는 것은 현실과 부합하지 않는 부분이 생길 수 있음. 예를 들어, 자영업을 하는 가구의 자산은 업무용 부동산(사업장)을 포함하므로 경상소득을 창출해내는 원천임. 순자산의 일정 비율을 사용한다는 것은 사업장을 처분 혹은 축소한다는 것을 의미하는데, 이것을 부담가능하다고 평가하기는 어려움
- 이 연구에서는 현거주지에 묶여 있는 자산과 금융성 자산을 투입 가능하다고 정의함
 - 복수의 주거지를 마련하는 경우를 가정하는 것은 주거부담의 정도를 측정하는

4) α : 소득 대비 월세 및 주거관련 부채이자(유량) 지출 비율의 상한

5) DTI 제한은 전채가구의 평균 DTI와 가구의 현재 DTI중 큰 값을 사용. 자세한 설명은 9페이지 참조

취지에 맞지 않으므로 이 연구에서는 고려하지 않음. 따라서 자가 소유자의 경우는 현 주거지를, 임차인의 경우는 현 주거지의 보증금을 사용한다고 가정함

- 우리나라 가계의 투자목적 자산은 부동산에 집중되어 있으므로, 보증금 지급을 위해 금융성 자산을 사용하더라도 가계의 투자전략을 크게 해친다고 보기 어려움. 또한 금융성 자산의 경우 유동성이 높아 재산 손실 없이 임차를 위해 사용할 수 있음

■ (월세 제약식) 일반적으로 주거비가 소득 대비 일정비율(α)을 초과할 경우, 해당 가구는 주거안정성이 떨어진다고 평가함

- 한 주택을 점유함으로써 발생하는 주거비는 월세 및 보증금 대출이자뿐만 아니라 수도 및 광열비, 주택 관리비, 일터까지의 거리를 고려한 교통비 등을 모두 포함시키는 것이 이상적임
- 하지만 이 연구에서는 측정의 용이성을 위해 월세와 임차를 위한 보증금 대출에 대한 이자까지를 주거비로 포함시키고, 이 비용이 가처분소득 대비 30%이하일 경우 임차하는데 무리가 없다고 평가함

■ (부채 제약식) 기존 기타 목적의 부채에 주거지 마련 목적의 부채가 추가되었을 때 가계의 부채가 일정 수준을 넘어갈 시, 이는 부담가능하지 않다고 평가

- 월세 제약식에서 보증금대출이자가 부담이 되지 않는다고 분류되었더라도 가계에 이미 생활비 및 기타 목적 부채가 많이 있다면, 임차보증금을 지불하기 위한 추가적 차입은 가계에 부담이 될 수 있음
- 가계의 원리금상환액을 기준으로 부채 부담을 평가하는 것이 적절하겠으나, 부채에는 다양한 원금상환 방식이 존재하기 때문에 실제 가계의 원리금상환액을 측정하는 것은 매우 어려움
- 가계금융복지조사에서는 가계의 지난 1년간 원금상환액을 볼 수는 있으나, 이는 비경상소득으로 이루어진 조기상환 금액이 포함되어 있어 가계의 일상적인 상환부담을 측정하기는 부적절함
- 예를 들어, 경상소득보다 상환액이 더 큰 경우도 있음

- 따라서 이 연구에서는 원리금 상환액이 아닌 이자 비용을 기준으로 가계의 부채부담을 평가함. 단순화를 위해, 전체 부채에서 이자비용이 발생하지 않는 임대차보증금을 차감한 금액에 해당 연도의 평균 가계 대출 이자율을 곱하여 산출한 이자 부담액을 기준으로 사용
- 가계의 부채규모가 적정한지를 판단하기 위한 DTI 제한 선정에는 여러 가지 방법이 있을 수 있으나, 이 연구에서는 가계금융복지조사의 마이크로데이터를 통해 분석대상기간인 2012-2016년 동안 가계의 평균 경상소득 대비 이자지급액 비율을 기준으로 사용함
- 하지만, 이 기준을 사용하면 평균의 특성상 많은 가구의 현재 상태가 이미 DTI 제한을 초과한 부채를 지고 있다고 평가되기 때문에 이러한 가구들은 부채 제약식을 통해 어떠한 주택도 임차할 수가 없다고 분류 될 수 있음. 따라서 가구의 현재 레버리지는 가구의 투자전략이 반영되어 있는 것이라고 보고, 각 가구에 대하여 상술한 DTI 제한과 해당 가구의 현재 경상소득 대비 이자 지급액 비율 중 큰 값을 DTI 상한으로 사용함
- 이 경우, 부채가 적은 가구는 임차를 통해 부채가 늘어나더라도 평균적인 부채부담을 초과하지 않는다면 무리가 없다고 평가되며, 부채가 많은 가구는 현재 상태에서 부채부담이 더 늘어나지 않는다면 무리가 없다고 평가됨

2. 기회비용의 추정

- 경제주체가 선택하지 않고 포기한 대안들 중 가장 높은 가치를 기회비용이라 함. 선행연구들에서는 보증금에 대한 기회비용을 측정할 때, 해당 금액이 보증금으로 사용되지 않았다면 다른 곳에 투자되어 수익을 발생시켰을 것이라고 보고 기회비용을 계산함
- 이는 가구가 맞이하는 선택지를 임차여부의 두 가지로 보는 것인데, 이전에 이루어진 의사결정으로 인해 발생한 손익은 매몰비용으로 보는 경제학적 관점을 따른 계산방식임

- 가계의 이사는 1) 현 주거지 점유, 2) 현 주거지 처분, 3) 새 주거지 점유의 세 단계를 거친다고 볼 때, 상술한 방식은 2단계에 있는 가구에 대하여 계산하는 것이라고 할 수 있음
 - 혹은 이사를 가정하지 않은 상태에서 새로운 주거지를 마련하는 경우라고 볼 수도 있겠으나, 앞서 언급하였듯이 복수의 주거지를 마련하는 경우를 가정하는 것은 주거부담 측정의 취지에도 맞지 않을 뿐 아니라 가구의 부담이 과대 측정될 위험이 있으므로 고려하지 않음
- 하지만 우리가 데이터로 실제 관측할 수 있는 가구는 1단계, 현 주거지를 점유하고 있는 가구임. 1단계에 있는 가구를 기준으로 기회비용을 산출할 경우, 가계가 맞이하는 선택지는 임차여부가 아닌 이사여부가 됨
 - 2단계에 있는 가구는 1단계의 가구가 이사를 위해 현 주거지를 처분하여 금융자산과 이를 통한 경상소득이 증대된 가상의 가구라고 볼 수 있음
- 가계가 맞이하는 선택지가 이사여부가 된다면, 현 주거지 마련을 위하여 사용된 자금이 새로운 거주지 마련을 위하여 사용될 경우 금전적 기회비용이 발생하지 않는 것으로 간주함
 - 새로운 주거지 마련을 위해 사용되지 않았더라도 다른 곳에 투자할 수 있는 것이 아니기 때문에 어떠한 수익이 발생한다고 보기 어려움
 - 자가 소유자의 경우에도, 이사여부 결정에 대한 기회비용을 계산할 시, 이사를 하지 않는다면 현 주거지에 계속 머무는 것이 되기 때문에 판매를 통한 수익을 기회비용에 포함시키지 못함
 - 엄밀하게 따지자면, 새로운 주거지를 임차함에 따라 발생하는 기회비용은 기존 주거지를 점유함에 따라 발생하는 만족도라고 할 수 있음. 하지만 이러한 만족도 차이는 주관적일 뿐만 아니라 측정하기가 매우 어려우므로 이 연구에서는 그러한 차이를 무시함
- 이 연구에서는 임차가능여부를 판명할 때 가구가 맞게 되는 선택지를

임차여부가 아닌 이사여부로 보고, 현 주거지의 주택가격(자가의 경우), 보증금(임차의 경우)과 이사 대상 주택의 보증금을 비교하여 대상 주택의 보증금이 더 크다면 기회비용이 발생하지 않는다고 간주

- 만약에 대상 주택의 보증금이 더 작다면, 1) 부채상환 2) 예금 순서로 잔여 자금을 사용한다고 가정
 - 통상 주거지를 위해 마련된 자금은 안전하게 보관한다고 볼 수 있으므로, 보증금 지급에 사용되지 않았더라도 고위험 자산에 투자하였을 가능성은 낮음
 - 일반적으로 대출이자율이 예금이자율 보다 높으므로, 보증금 차이를 통해 얻은 여유자금은 우선적으로 부채를 상환하고, 부채가 전부 상환되었을 시 잔여 자금은 예금을 한다고 가정
 - 부채가 상환되면 월세 제약식과 부채 제약식의 좌변에서 이자 비용이 감소하고, 예금을 추가적으로 하게 되면 각 식의 우변에서 소득 증가

3. 지역별 차이

- 각 지역의 임차환경 차이는 주택시장의 여건뿐만 아니라 지역별 소득 및 자산규모의 차이에 의해서도 발생함. 따라서 지역별 주거부담을 측정할 때는 이러한 차이를 고려할 필요가 있음
- 이 연구에서는 가계금융복지조사의 마이크로데이터를 통하여 전국의 가구 소득 및 자산 구조에 대한 분포를 얻은 후, 전국 대비 각 지역의 자산 및 소득 비율을 이용하여 해당 분포를 보정함
 - 가계금융복지조사의 마이크로데이터는 지역별로 세분화된 정보를 공개하지 않지만, 경상소득, 금융자산, 실물자산, 금융부채 등에 대하여는 평균값 및 중앙값을 공개함
 - 산식에 사용되는 다음 값들은 전국 평균 대비 해당 지역의 변수 비율을 이용하여 보정함

[표1] 지역별 보정 대상 변수 및 사용 자료

보정 대상 변수	보정에 사용한 가계금융복지조사 상 변수명
경상소득 및 가처분소득	경상소득
거주주택 가치	실물자산
금융자산 및 현 거주지 보증금	금융자산
주거부채 및 가계 전체 부채	금융부채

- 국토교통부의 지역별 임대차 실거래 자료를 사용함으로써 지역별 임대차 시장의 변화를 반영함

4. 분포 도출 및 지수 산출

- 상술한 논의들을 고려하여 한 가구가 한 주택을 임차가능한지 판별하고, 이를 이용하여 분포도를 도출한 후 최종 지수를 산출하는 과정은 다음과 같음

■ 1) 현 주택과 대상주택의 저량 부담을 비교

- 보증금차이 = 대상주택 보증금 - (현 자가 소유 거주지 가격 × 실물자산 보정비율 + 가계 보유 금융자산 × 금융자산보정비율)
 - 실물자산 보정비율: 연도별 전국 대비 해당 지역의 평균 실물자산 비율
 - 금융자산 보정비율: 연도별 전국 대비 해당 지역의 평균 금융자산 비율

■ 2) 해당 주택을 임차하였을 시 가계의 수정된 자산 부채 구성을 계산

- 이사 후 주거부채 = 현 주거부채 + 보증금차이
 - 주거부채는 가계금융복지조사 상 각 가구의 거주주택마련 및 전(월)세 보증금 마련 목적의 담보 및 신용대출의 합으로 추정

- 잔여자금 = $-\min(\text{이사 후 주거 부채}, 0)$
- 3) (조건 1) 가계가 임차를 위해 부담하는 월세 및 주거부채 이자가 소득 대비 부담 가능한 수준인지를 확인
 - $\max(\text{이사 후 주거부채}, 0) \times \text{대출이자율} + \text{월세} \times 12 < (\text{가처분소득} \times \text{경상소득 보정비율} + \text{잔여자금} \times \text{예금이자율}) \times 0.3$
 - 경상소득 보정비율: 연도별 전국 대비 해당 지역의 평균 경상소득 비율
- 4) (조건 2) 가계가 보증금 지불을 위해 얻은 추가적인 부채로 인해 가계의 총 부채 수준이 적정한 수준을 넘어서는지 확인
 - $\max(\text{금융부채} \times \text{금융부채 보정비율} + \text{보증금차이}, 0) \times \text{대출이자율} < (\text{경상소득} \times \text{경상소득 보정비율} + \text{잔여자금} \times \text{예금이자율}) \times \max(\text{DTI 제한}, \text{가구의 현 이자비율})$
 - 금융부채 보정비율: 연도별 전국 대비 해당 지역의 평균 금융부채 비율
 - 가구의 현 이자비율: 가계의 연간 지급이자 대비 경상소득의 비율
- 5) 조건 1과 조건 2를 모두 만족시키면 이 가구는 해당 주택을 부담 가능하다고 판별
- 6) 모든 주택에 대하여 1) - 5)를 반복한 후, 전체 주택 대비 부담 가능하다고 판별된 주택의 비율을 계산
- 모든 가구에 대하여 1) - 6)를 반복
- 표본조사상 각 가구의 가중치를 고려하여 부담가능 비율에 대한 천분위수를 도출. 도출된 천분위수 점들을 이어 그래프 작성
- 그래프 아래의 면적을 계산한 후 해석의 편의를 위해 200을 곱하여 지수 산출

5. 사용자료

- 가계의 소득 및 자산: 가계금융복지조사 마이크로데이터
 - 소득 및 자산의 종합분포(Joint distribution) 실태를 파악할 수 있어

유량과 저량을 종합적으로 고려한 임차능력을 평가하기에 적절

- 현 거주지 마련 및 보증금 마련 목적의 부채 규모가 조사되어 있으므로 주거비 부담을 구체적으로 파악하는 것이 가능
- 2012-16년의 자료를 사용
- 설문조사마다 표본추출방식에 차이가 있어 결과가 다소 달라질 수 있으므로, 추후에 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 분석을 수행한 후 결과를 비교할 필요

■ 임대차 시장 자료: 국토교통부 전월세 아파트 실거래 데이터

- 2012-16년에 대한 지역별 전월세 아파트 실거래 데이터 사용
- 주거실태조사에 따르면 주택유형별 현재 주택 상태(양호도)와 현재 주택 만족도에서 아파트와 기타 유형의 주택들은 뚜렷한 차이를 나타내고 있음. 주거의 적합성 또한 주거안정의 중요한 요소이므로, 이 연구에서는 대상 주택유형을 아파트로 제한함
- 가구원 수에 따라 주거하기에 적합한 아파트의 크기가 달라질 수 있으나, 이 연구에서는 단순화를 위해 이러한 점을 고려하지 않고 모든 가구에 대하여 같은 주택 자료를 이용하여 지수 산출
 - 4인가구가 상대적으로 임차 부담이 적은 41.98㎡의 주택을 대거 임차할 수 있다고 하더라도, 4인 가구가 주거하기에 적합한 크기의 주택을 임차할 수 없다면 이러한 가구의 주거부담은 크다고 분류되는 것이 적절함. 이러한 부분은 추후 연구에서의 보완 대상

■ 기타 모수 추정에 사용된 자료 및 사용 모수값

- 대출이자: 연도별 신규취급액 기준 가계 대출 가중평균 금리
 - 출처: 한국은행
- 예금이자: 연도별 신규취급액 기준 가계 저축성 수신 가중평균 금리
 - 출처: 한국은행
- 지역별 보정비율: 연도별 전국 대비 각 지역의 자산·부채·소득 비율
 - 출처: 통계청 가계금융복지조사

- DTI 제한: 6.406%.
 - 2012-16년 동안 가계의 평균 연 이자 지급액/경상소득
 - 출처: 통계청 가계금융복지조사 마이크로데이터
- 가처분소득 대비 적정 주거비용 상한: 30%
 - 미국 National Affordable Housing Act의 Sec. 215에서는 부담가능한 임차에 대하여 주거비가 소득의 30%를 넘지 않아야 한다고 규정

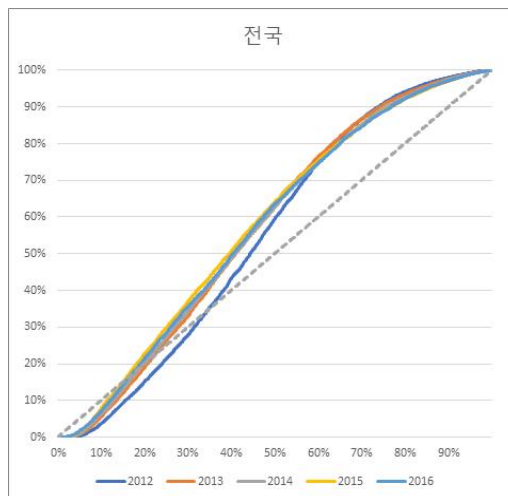
IV. 결과분석

- 임차시장은 매매시장의 영향을 받아 2010년 이후부터 지역별 주택시장의 움직임이 지역의 환경적 특성에 따라 독립적으로 움직이는 경향이 심화되고 있음
- 이러한 경향은 새로운 임차가능지수 프레임을 활용하여 도출한 각각의 결과에도 비슷한 양상을 보였으며 전국단위와 수도권, 광역시, 지방시장이 각기 다른 추세를 가지는 것으로 나타남
 - 이와 다르게 주거실태조사에서 발표한 RIR(Rent-Income Ratio)은 지역시장 뿐만 아니라 수도권에서도 지속적으로 하락(23.3%→17.9%)한 것으로 나타났음
 - 반면 주택임차가능지수를 분석한 결과 수도권 임차시장의 부담은 크게 경감하지 않은 것으로 나타남
- 따라서 지역별 임차부담을 이해하기 위해서는 주택임차가능분포도와 함께 임차시장의 현황 및 구조변화를 복합적으로 해석할 필요가 있음

1. 전국단위 임차부담 분석

- [그림3]은 2012년부터 2016년까지 전국의 각 임차능력분위의 가구가 부담 가능한 주택의 비중을 계산한 결과임
- [그림3]과 같이 전국단위의 임차가능분포도의 그래프는 조사기간 동안 대체적으로 임차부담이 경감되는 경향이 나타났음
- [그림3]을 살펴보면 60% 이하 임차능력분위의 경우 2012년에 비해 임차부담의 정도가 완화되었으나 그 외 임차능력분위의 가구는 큰 변화가 없는 것으로 나타났음

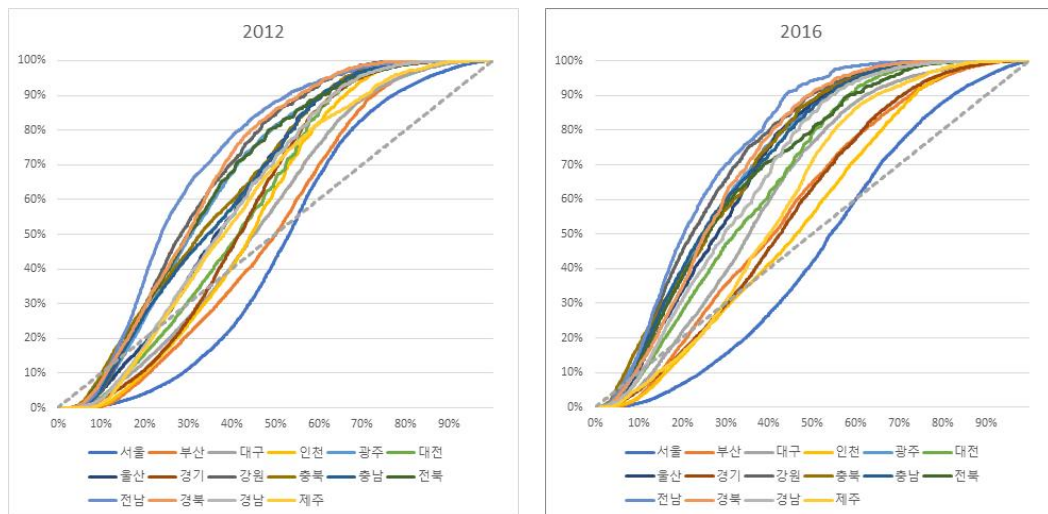
[그림3] 전국 임차가능분포도 추이



■ 2012년과 2016년의 지역별 임차부담의 정도는 [그림4]와 같으며 지역별로 부담의 정도가 양극화된 모습을 확인할 수 있음

- 그래프를 통해 2016년의 전체 분위의 가구가 지역별로 체감하는 주거부담의 정도는 [그림4]와 같으며, 직관적으로 각 지역의 상대적 양극화 현상을 쉽게 확인할 수 있음
- [그림4]에서는 서울의 임차부담 정도가 임차능력분위 약 60%까지 큰 것으로 나타나고 있으며 전남의 경우 전 임차능력분위에 걸쳐 임차부담의 정도가 대체적으로 작은 것으로 나타나고 있음
- [그림4]를 통해 전국단위의 평균치에서는 유추할 수 없는 각 지역의 임차부담 정도를 효과적으로 파악할 수 있으며, 각 지역의 임차부담 정도의 양극화가 상당히 심화되었음을 알 수 있음

[그림4] 2012년, 2016년 지역별 임차가능분포도



■ [표2]를 보면 2012-16 기간 각 지역의 임차부담 변화의 차별화 추세가 잘 나타남

- [표2]의 지수를 살펴보면 100보다 작은 지수는 평균적으로 가계 임차능력분위 값보다 낮은 비율의 주택을 임차할 수 있다는 것을 보여주므로 서울의 부담정도가 큰 것으로 알 수 있음
- 마찬가지로 지수가 100보다 큰 경우에는 가계 임차능력분위 보다 높은 비율의 주택을 부담할 수 있다는 것을 보여주므로 2016년 기준으로 전남의 임차주거부담이 가장 낮음
- 또한, 2012년부터 2016년 사이의 각 지역의 주택임차가능지수의 변동을 살펴보면 서울, 경기, 인천의 경우 비슷한 수준을 유지하고 있음
- 광주를 비롯한 대전, 울산, 강원, 충북, 전남 등 대부분의 지역에서는 임차부담의 정도가 지속적으로 감소했음을 알 수 있음
- 이는 전반적인 이자율의 하락으로 인해 전세대출을 비롯한 가계부채의 비용이 감소한 것의 영향으로 보임

[표2] 전국 및 지역별 주택임차가능지수

연도	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2012	110	94	103	110	113	132	118	125	117	137	131	129	134	143	138	123	119
2013	115	95	111	110	114	145	122	134	120	146	139	132	140	152	146	132	120
2014	114	94	115	112	113	145	125	138	118	148	144	136	142	154	145	134	117
2015	116	94	119	114	113	146	135	143	118	154	145	141	146	156	144	137	127
2016	115	92	116	126	109	144	132	141	114	148	144	143	139	152	144	137	120

■ 동기간 전국의 아파트 전세가격은 반등한 반면, 월세가격은 안정된 모습을 보였으며, 이자율은 지속적으로 하락하였음⁶⁾

- 2012년 1월부터 2016년 12월까지 전국 아파트 전세가격은 84.6에서 105로 상승한 반면, 월세는 동기간 거의 변화 없음
- 즉, 2012-16사이의 주거부담의 대체적인 경감은 이자율 하락으로 인한 전반적인 가계 이자비용의 하락 및 월세시장의 공급증가로 인한 전국적인 아파트 월세가격의 안정에서 기인하는 것으로 추정됨

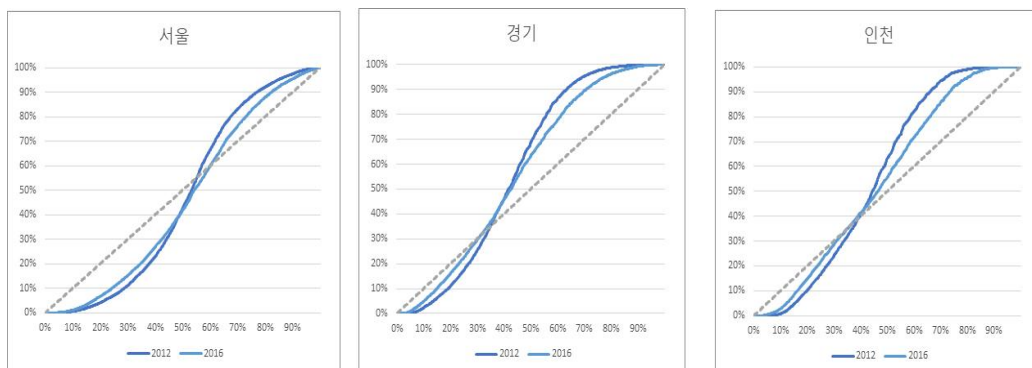
6) 전세 및 월세가격 추이는 부록 참조.

2. 수도권 지역 임차부담 분석

■ 수도권은 주택임차가능분포도와 기준선과의 교차점의 위치만 다를 뿐 모두 비슷한 형태를 보임 ([그림5] 참조)

- 일정 수준까지 볼록함(Convexity)의 형태를 보이나 특정 지점 이후 오목함(Concavity)을 띠
- 서울: 전국 모든 지역 중 저소득층부터 중간계층(58%)까지 임차부담을 가장 많이 가지며 점차적으로 임차부담은 경감됨
 - 분포도가 기준선 아래에 멀리 위치해 있다면, 현재 그 임차능력분위에 속한 임차인이 임대차시장에서 구할 수 있는 매물이 상대적으로 부족하다고 해석됨. 이러한 정도가 서울의 경우 전국에서 가장 크며, 이는 서울지역의 높은 전월세 가격을 반영하는 것임
- 경기: 교차점은 임차능력분위 35%에 수준에 위치하고 있음. 교차점 좌측에 위치한 소득계층은 임차부담이 있으나 타 수도권 지역과 비교했을 때 그리 크지 않음

[그림5] 수도권 주택임차가능분포도



- 분포도가 기준선에 근접한 정도에 따라 부담도에 대한 절대값이 작다고 볼 수 있음. 예를 들어 분포도가 기준선 아래에 근접해 있다면 임차에 대한 부담은 있으나 그 정도가 크지 않다고 해석됨

- 인천: 분포도의 모양이 경기와 상당히 유사함을 보이므로, 모든 계층에 대한 해석은 교차점을 기준으로 경기와 동일함

■ 2012-16년 조사기간 동안 임차부담의 정도가 변화되는 양상은 서울, 경기, 인천 동일함

- 서울: 교차점의 위치가 2016년에 우측으로 소폭 이동하였으며 이는 부담을 느끼는 계층이 증가함을 나타냄. 또한, 2012년 부담을 느끼는 계층의 부담도는 소폭 개선된 것으로 나타나지만 그 외의 계층의 임차 부담은 증가함

[표3] 수도권 임차가능지수

연도	전국	서울	경기	인천
2012	110	94	117	113
2013	115	95	120	114
2014	114	94	118	113
2015	116	94	118	113
2016	115	92	114	109

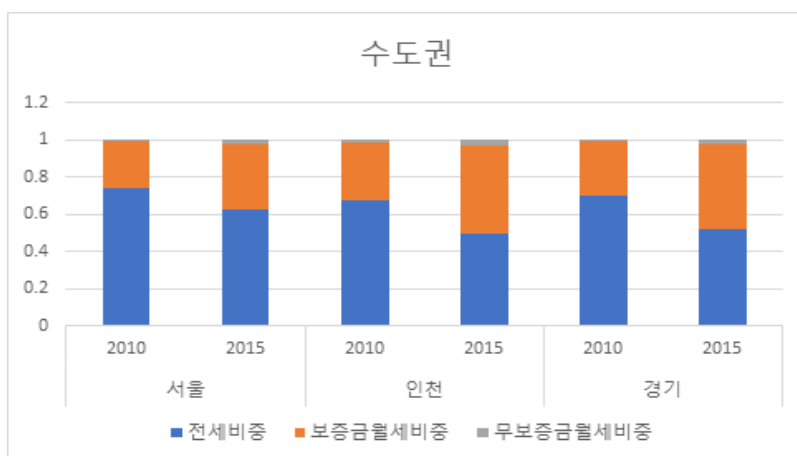
■ 조사기간 동안 수도권 지역의 주택임차가능지수는 변동성이 크지 않음

- 2012-16년 사이 수도권(서울, 경기, 인천) 지역의 주택임차가능지수는 크게 변하지 않았으나([표3]), 서로 다른 임차능력 분위들이 체감하는 임차부담의 정도는 상이한 움직임을 보인 것으로 나타남([그림5])
- 구체적으로, 하위계층의 임차부담은 감소한 반면 상위계층의 부담은 증가한 것으로 나타남. 이는 소득의 증가폭에 비하여 월세가격은 크게 오르지 않아 하위계층이 부담할 수 있는 주택의 비중은 증가한 반면, 강남을 중심으로 고가의 아파트들의 전세가가 폭등하면서 상대적으로 상위계층이 부담할 수 있는 물량은 감소하였기 때문으로 해석됨

■ 서울은 임차가능지수 기준으로 전국에서 임차부담이 가장 큰 지역임

- 서울은 2012-16년 동안 90대의 지수를 보여줌. 이 수치는 서울을 제외한 모든 지역이 임대차시장이 100 이상을 유지한 것과는 상당히 대조적임
- **경기와 인천은 주택임차가능지수 100 이상의 양호한 수치를 보여 서울과 비교하여 전월세시장의 부담이 적은 것으로 판단됨**
 - 서울과 대비하여 임차부담의 정도가 낮으나 수도권 제외 타 지역과 비교한다면 여전히 부담이 높은 편임. 이는 매매 뿐만 아니라 임차시장까지 수도권 전역에 높은 수요가 상존함을 보여줌
 - 경기와 인천의 지역경제는 서울에 상당히 많이 의존하는 경향을 보임. 이러한 의존적 경제구조가 두 지역의 임차 주거부담을 비슷하게 형성하는 원인으로 판단됨

[그림6] 수도권 임차시장 비중



※ 자료 : 주거복지조사(통계청)

- **수도권 임대차시장의 경우 2012-16년 동안 주거부담 정도가 실제 체감하는 것보다 악화되지 않음**
 - 조사기간 동안 수도권 지역의 전세가격지수는 지속적인 상승을 보이나 월세가격지수는 이와 반대로 하락세를 보임 [부록참조]
 - 저금리 등의 영향으로 임대인의 월세선호현상이 심화되고 있으며 1인

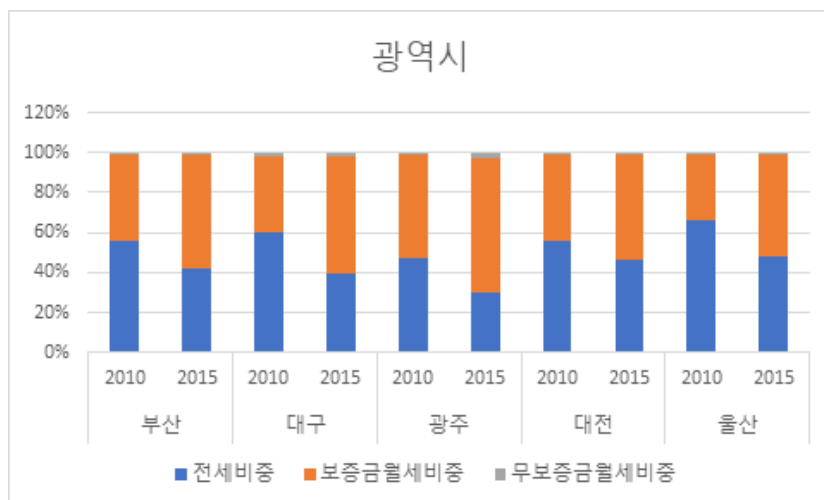
가구수 증가 등의 인구구조적 변화로 인해 임차인의 월세에 대한 수요가 증가하고 있음. 상대적으로 공급요인이 더 강하기에 월세 균형가격은 하락함

- 반면, 전세비중 하락과 매매가 상승에 의해 전세 균형가격은 상승하고 있음
- 이러한 두 가격지수의 상반된 움직임이 균형을 이루어 임차가능지수는 안정화된 모습을 보임

3. 광역시 임차부담 분석

- 2010-15년 조사기간 동안 광역시가 임대차 시장의 임차계약형태는 전세비중이 줄어들고 월세의 비중이 높아지는 구조적 변화를 겪고 있음
 - 5대 광역시 지역 2010년 평균 전세비중은 57%였으나 2015년은 41%로 약 16%p 하락하였음. 특히 대구의 경우 2010년 대비 전세비중이 21%p하락하여 가장 큰 임대차 시장의 변화를 보여줌
 - 광역시의 평균 월세비중(보증금 및 무보증금 월세)은 43%에서 59%로 증가했으며, 이는 5년 사이에 광역시의 평균적인 임차형태가 전세에서 월세로 전환되고 있음을 의미함
- 임차시장의 구조적 변화와 더불어 전세 및 월세시장의 가격 추세에 따라 임차부담의 정도가 지역별로 다른 경향을 보이고 있으며, 이는 부산과 광주의 경우를 비교해 볼 때 차별화된 양상의 확인이 가능함

[그림7] 광역시 임차시장 비중



※ 자료 : 주거복지조사(통계청)

7) 광역시는 인천이 수도권에 포함된 관계로 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 광역시 범주에 넣고 분석함

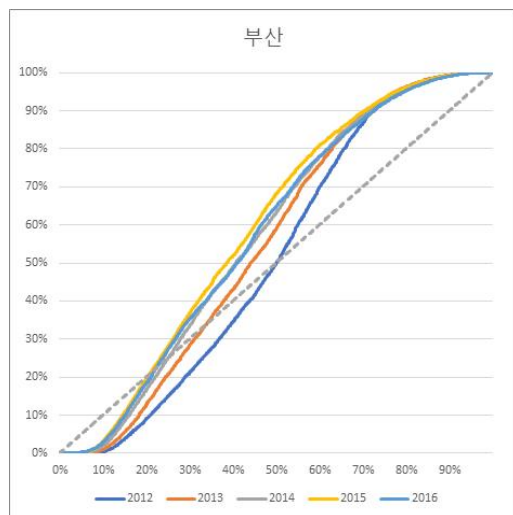
■ 부산의 주택임차가능분포도를 살펴보면 임차능력 50% 이하의 가구는 2012년에는 임차부담이 컸지만 2016년에는 임차부담 정도가 완화된 것으로 보임

- 2012년에서 2016년 사이 부산의 주택임차가능지수는 모두 100보다 커 평균적으로 가계의 임차능력에 비해 부담할 수 있는 임차주택의 비율이 높은 것으로 나타남
- 2014년 이전에 전국 대비 컸던 임차부담이 2014년 이후 조금 줄어들음

■ 동기간 부산 아파트 전세가격은 상승세를 유지한 반면, 월세가격은 상대적으로 하락하거나 안정화 된 양상을 보임 *8)

- 2012년 1월부터 2016년 12월까지 부산 아파트 전세가격은 94.6에서 107로 상승
- 반면, (구)월세가격지수를 적용한 기간의 월세가격이 하락한 추세를 보이거나, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 모습을 보임

[그림8] 부산 임차가능분포도 및 지수

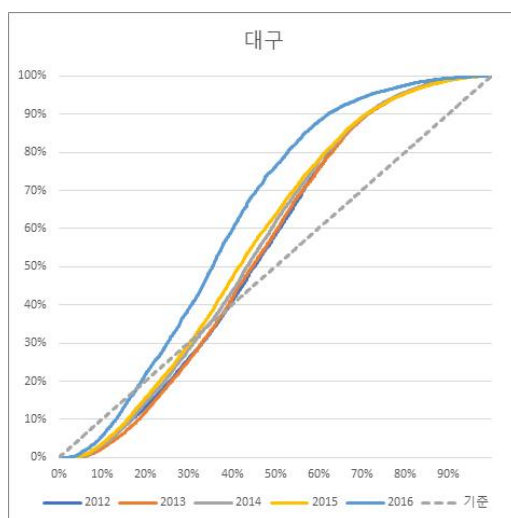


연도	전국	부산
2012	110	103
2013	115	111
2014	114	115
2015	116	119
2016	115	116

8) 이후 *은 부록 참조

- 2012년 대구의 임차능력 40% 이하의 가구는 능력에 비해 부담 가능한 주택이 적어 임차부담이 컸지만 시간이 경과함에 따라 부담할 수 있는 주택이 늘어남을 알 수 있음
 - 2015년까지는 전국 대비 컸던 임차부담이 2016년 들어 큰 폭으로 완화된 것으로 나타남
- 동기간 대구 아파트 전세가격은 상승 후 하락전환, 월세가격은 하락하다가 안정화되는 추세를 보인 것으로 나타남 *
 - 대구 아파트 전세가격은 2015년 말을 기점으로 하락추세로 전환
 - 반면, (구)월세가격지수를 적용한 기간의 월세가격이 하락한 추세를 보이나, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 모습을 보임

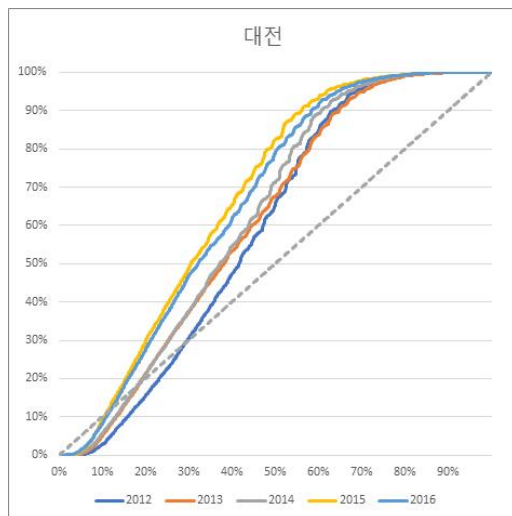
[그림9] 대구 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	대구
2012	110	110
2013	115	110
2014	114	112
2015	116	114
2016	115	126

- 2012년에 임차를 부담하기 힘들었던 임차능력 하위 30% 이하의 가
구들이 2013년부터는 임차부담이 많이 완화되어 주택을 부담하기 수
월한 것으로 보임
- 대전의 주택임차가능지수는 전국 대비 큰 것으로 나타나 임차능력에
비해 부담할 수 있는 주택이 평균적으로 많고, 시간이 지날수록 임차
부담이 경감하고 있음을 알 수 있음
- 동기간 대전 아파트 전세가격은 대체로 상승세인 반면, 월세가격은 대체적으로
하락함 *
- 2012년 1월부터 2016년 12월까지 대전 아파트 전세가격은 92.8에서 103.1로
상승
- 반면, (구)월세가격지수를 적용한 기간의 월세가격이 대체로 하락한 추세를
보이나, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 모습을 보임

[그림10] 대전 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	대전
2012	110	118
2013	115	122
2014	114	125
2015	116	135
2016	115	132

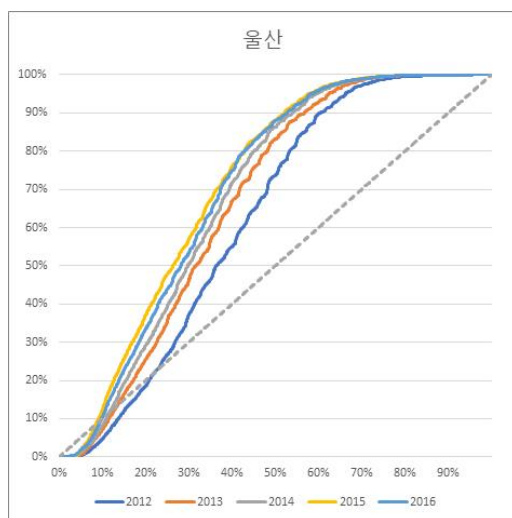
■ **울산의 임차능력 하위 20% 이하의 가구들은 2012년에 임차부담이 컸지만 추후 부담이 완화된 것으로 나타남**

- 2012년에서 2016년 사이 울산의 임차부담은 꾸준히 경감되고 있으며, 전국 대비 부담할 수 있는 주택의 비율이 높음

■ **동기간 울산 아파트 전세가격은 대체로 상승세, 월세가격은 다소 상승하다가 하락하는 추세로 나타남 ***

- 2012년 1월부터 2016년 12월까지 울산 아파트 전세가격은 90.3에서 102로 상승
- 반면, (구)월세가격지수를 적용한 기간의 월세가격이 다소 상승한 추세를 보이나, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 하락한 추세를 보임

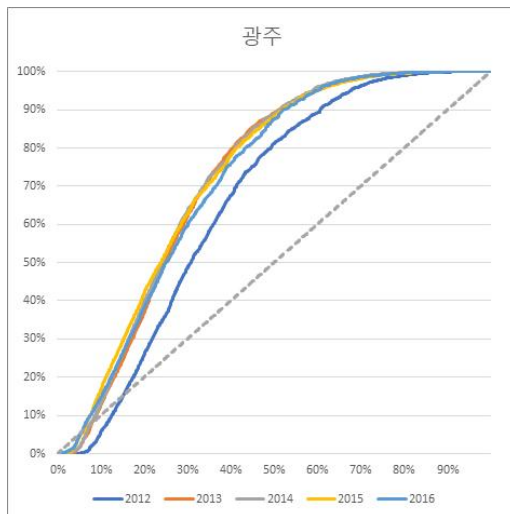
[그림11] 울산 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	울산
2012	110	125
2013	115	134
2014	114	138
2015	116	143
2016	115	141

- 광주는 광역시 중에 가장 임차부담이 크지 않은 것으로 나타나며, 임차능력 하위 15% 이하의 가구는 2012년에 부담할 수 있는 주택의 비율이 15% 이하였지만 2016년에는 그 비율이 많이 증가하였음
 - 전국에 비해 임차부담이 적음을 한 눈에 파악할 수 있고, 2013년 이후 비슷한 수준의 임차가능지수를 유지하고 있음
- 동기간 광주 아파트 전세가격은 대체로 상승하였으나, 월세가격은 상대적으로 안정화된 모습을 보임 *
 - 2012년 1월부터 2016년 12월까지 광주 아파트 전세가격은 86.6에서 104.1로 상승
 - 반면, (구)월세가격지수를 적용한 기간의 월세가격이 다소 상승한 추세를 보이나, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 모습을 보임

[그림12] 광주 주택임차가능분포도 및 지수

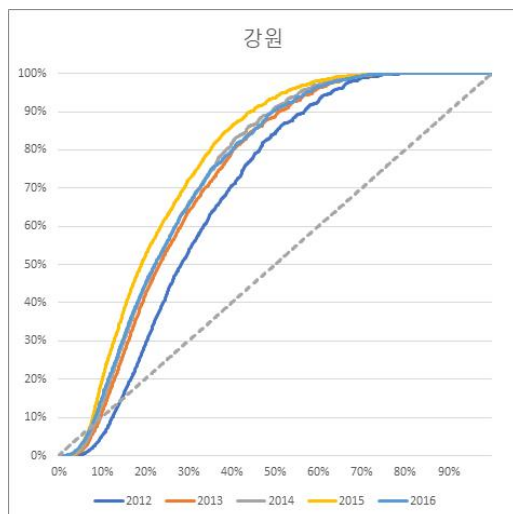


연도	전국	광주
2012	110	132
2013	115	145
2014	114	145
2015	116	146
2016	115	144

4. 지방시장 임차부담 분석

- 지방시장의 경우 제주와 경남의 임차부담이 타 지역과 차별화 된 양상을 보임
- 강원도의 주택임차가능분포도를 보면 대부분의 가구들이 임차능력에 비해 부담 가능한 주택의 비율이 높지만, 임차능력 하위 10%인 가구들은 여전히 부담이 되는 것으로 나타남
 - 전국에 비해 큰 주택임차가능지수를 가져 가구의 임차부담이 상대적으로 적고 2012년에서 2016년으로 시간이 경과할수록 임차부담이 줄고 있는 추세이며, 특히 2015년에는 부담정도가 많이 완화되었음
- 동기간 강원 아파트 전세가격은 상승세, 월세가격은 안정세로 나타남 *
 - 2012년 1월부터 2016년 12월까지 강원 아파트 전세가격은 92.4에서 104로 상승
 - 반면, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 추세를 보임

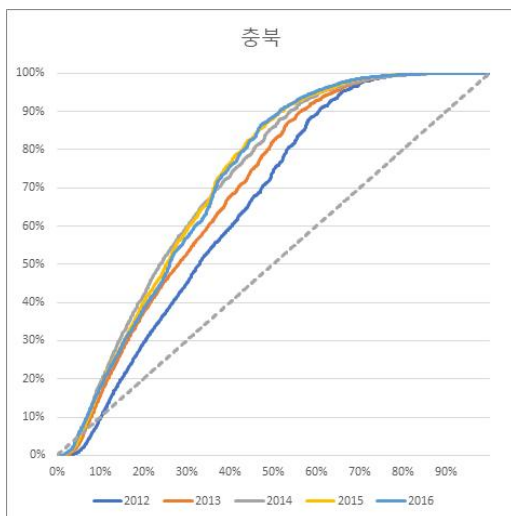
[그림13] 강원 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	강원
2012	110	137
2013	115	146
2014	114	148
2015	116	154
2016	115	148

- **충북 역시 대부분의 가구들이 임차에 대한 부담이 크지 않으며, 하위 10%의 임차능력 가구는 2012년에 비해 2016년에 임차부담이 경감되었음을 알 수 있음**
 - 충북 가계의 임차부담은 전국에 비해 많이 적은편이며 시간이 지날수록 임차부담이 완화되고 있고 2014년 이후 비슷한 수준의 주택임차가능지수를 유지하고 있음
- **동기간 충북 아파트 전세가격은 상승 추세, 월세가격은 안정세로 나타남 ***
 - 2012년 1월부터 2016년 12월까지 충북 아파트 전세가격은 89에서 104.2로 상승
 - 반면, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 추세를 보임

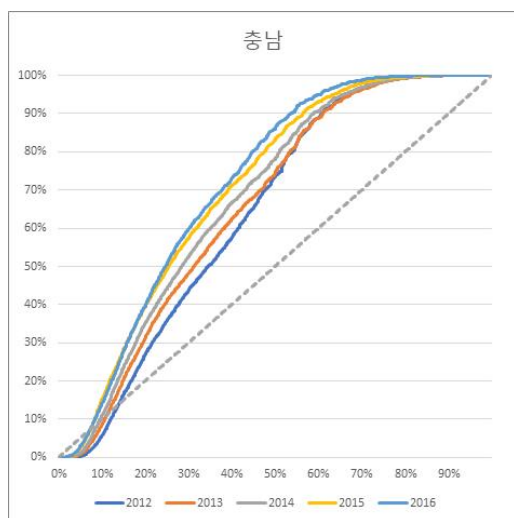
[그림14] 충북 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	충북
2012	110	131
2013	115	139
2014	114	144
2015	116	145
2016	115	144

- **충남은 2012년부터 2016년까지 왼쪽으로 이동하는 주택임차가능분 포도를 볼 수 있고, 2012년 임차부담이 컸던 임차능력 하위 15% 가구들이 2016년에는 더 많은 임차주택을 부담할 수 있음**
- 충남은 전국에 비해 적은 임차부담을 가지는 것으로 나타날 뿐만 아니라 매년 꾸준히 부담이 완화되고 있음을 확인 할 수 있음
- **동기간 충남 아파트 전세 및 월세가격은 상승 후 하락전환 추세를 보임 ***
- 충남 아파트 전세가격은 2015년 말을 기점으로 하락추세로 전환하였으나, 2012년 1월부터 2016년 12월까지 상승
- 반면, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 2016년 3월을 기점으로 상승 후 하락한 모습을 보임

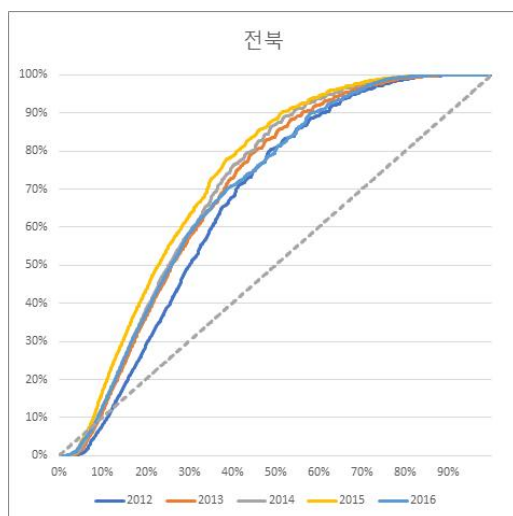
[그림15] 충남 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	충남
2012	110	129
2013	115	132
2014	114	136
2015	116	141
2016	115	143

- 전국의 임차능력 하위 15% 가구는 전체적으로 좌상향하는 추세를 보이다가 2016년도에 임차부담이 가중된 것으로 나타남
 - 전국과 비교해서 전북 역시 비교적 낮은 임차부담을 보이고, 주택임차가능지수를 통해 2015년까지 매년 가계의 임차부담이 완화되고 있는 것으로 나타남
- 동기간 전북 아파트 전세가격은 완만한 상승인 반면, 월세가격은 안정된 모습을 보임 *
 - 2012년 1월부터 2016년 12월까지 전북 아파트 전세가격은 상승한 반면, 월세는 동기간 거의 변화 없음

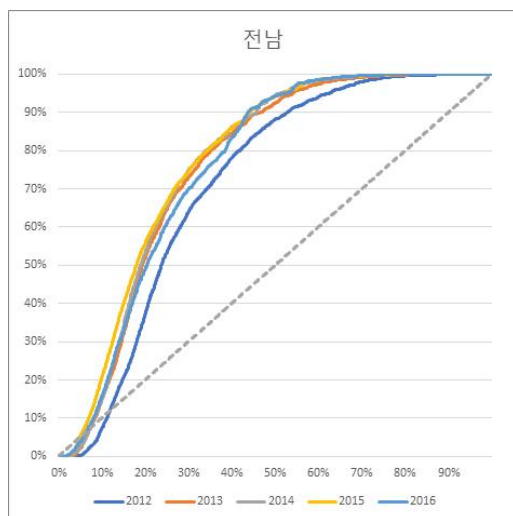
[그림16] 전북 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	전북
2012	110	134
2013	115	140
2014	114	142
2015	116	146
2016	115	139

- 전남의 주택임차가능분포도를 보면 대부분의 가계에서 임차능력 대비 부담 가능한 주택의 비율이 높은 것으로 나타나며, 약 10% 이하의 임차능력을 가진 가계는 2012년에 임차부담이 컸지만 현재는 그리 크지 않음을 알 수 있음
- 전남도 마찬가지로 전국보다 높은 주택임차가능지수를 가지며, 2016년에는 5% 이하의 임차능력분위를 제외하고는 부담할 수 있는 주택의 물량이 많은 것으로 나타남
- 동기간 전남 아파트 전세가격은 상승한 반면, 월세가격은 안정된 추세를 보임 *
- 2012년 1월부터 2016년 12월까지 전국 아파트 전세가격은 96.3에서 102.1로 상승한 반면, 월세가격지수는 안정된 추세를 보이는 것으로 나타남

[그림17] 전남 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	전남
2012	110	143
2013	115	152
2014	114	154
2015	116	156
2016	115	152

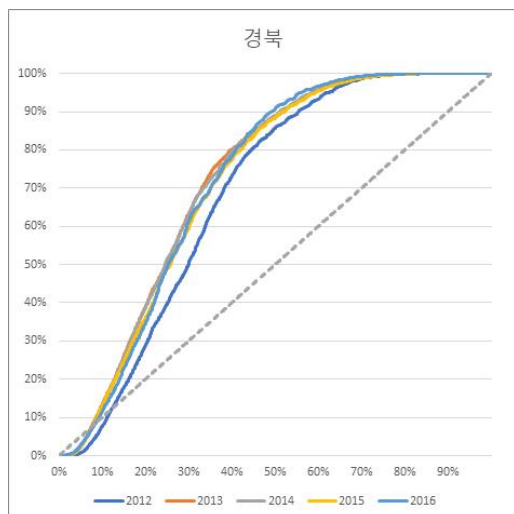
■ 경북의 하위계층(약 13%)에 대하여는 임차부담이 어느 정도 존재하였으나, 2013년 이후부터 개선되는 모습을 보임

- 전국대비 임차부담이 적은 편이며, 2013년에 임차부담이 크게 감소한 후 2016년까지 비슷한 임차가능지수를 나타내고 있음

■ 동기간 경북 아파트 전세가격은 상승 후 하락전환, 월세가격은 안정세 *

- 경북 아파트 전세가격은 2015년 말을 기점으로 하락추세로 전환하였으나, 2012년 1월부터 2016년 12월까지 6.78% 상승하며 전국보다 높은 수준을 보임
- 반면, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 모습을 보임

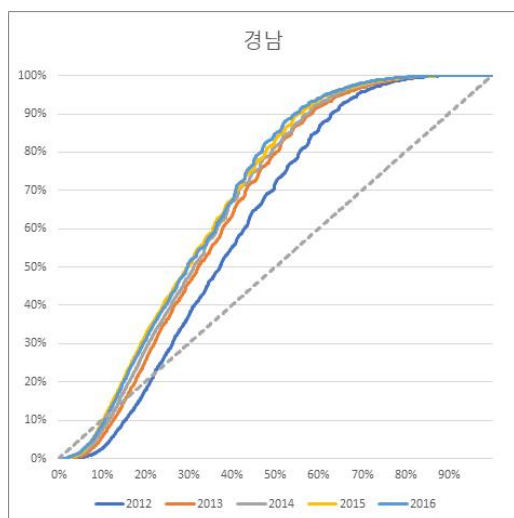
[그림18] 경북 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	경북
2012	110	138
2013	115	146
2014	114	145
2015	116	144
2016	115	144

- **경남의 임차능력 25% 이하의 가계는 2013년부터 주택임차가능분포도가 좌상향하여 가계의 임차부담이 경감하고 있으며, 2012년 당시부터 임차능력 분위별 주거부담의 정도가 타 지역 대비 다른 양상을 보였음**
 - 경남의 경우 창원 및 거제, 경남지역 신도시 개발로 인해 매매시장 및 임차시장의 가격 상승이 상당히 진행되어 2012년 당시부터 임차부담의 정도가 큰 것으로 나타난 것으로 보였으나 이후 차츰 경감되는 것으로 나타남
- **동기간 경남 아파트 전세가격은 대체로 상승한 반면, 월세가격은 다소 하락 ***
 - 2012년 1월부터 2016년 12월까지 경남 아파트 전세가격은 92.3에서 101.7로 상승한 반면, 월세는 동기간 하락 추세임

[그림19] 경남 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	경남
2012	110	123
2013	115	132
2014	114	134
2015	116	137
2016	115	137

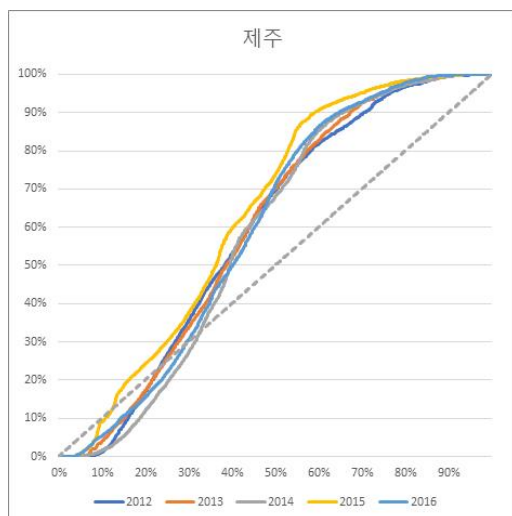
■ 제주의 주택임차가능분포도는 연도 및 임차능력 분위별로 타 지방시장의 임차부담 경감추세와는 상당히 다른 경향을 보이고 있음

- 2012-16년에 걸쳐 임차능력 25-30 분위이상 가계의 임차부담 변동성이 매우 높으며, 2015-16년에는 지속적으로 임차부담이 경감되는 타 지역과는 확연히 구분되는 차별적인 임차부담의 변동추세가 나타남
- 이는 제주의 인구급증 및 외국인의 투자로 인한 토지 및 주택가격의 급등, 그리고 지리적, 물리적 여건상 대규모 아파트 단지의 개발이 어려운 여러 가지 지역적 특징으로 인한 임차시장의 불안정 때문인 것으로 보임

■ 동기간 제주지역 아파트 전세가격은 급등하였으며, 월세가격도 지속적으로 상승 추세이며 상승폭 또한 큼 *

- 2012년 1월부터 2016년 12월까지 제주 아파트 전세가격은 82.7에서 108로 상승하며 전국보다 높은 수준으로 인상됨
- 한편, 월세가격도 상승 추세이며, 상승 폭이 타 지역에 비해 높음

[그림20] 제주 주택임차가능분포도 및 지수



연도	전국	제주
2012	110	119
2013	115	120
2014	114	117
2015	116	127
2016	115	120

V. 결론 및 시사점

- 주거안정성은 대부분의 국가에서 정부의 중요한 정책목표이며 여러 선진국들에서는 주거안정성을 모니터링하기 위해 다양한 주거부담에 관련된 지표들을 개발해 왔음
- 국내의 경우 매매시장에 대한 주거부담을 가늠할 수 있는 지표들은 지속적으로 개발 공표 되어 왔으나 임차시장에 대한 부담정도를 가늠할 지표는 소득 대비 임차료 비율을 나타내는 RIR이 유일함
- 국내 임차시장은 전세 및 반전세, 월세 등이 혼재되어 있어 임차료 부담 및 지불이 유량 뿐만 아니라 저량으로도 이루어지므로, 소득만을 기준으로 임차부담을 측정하는 것은 가구의 자산 및 소득 분포의 특징을 충분히 고려하지 못할 위험이 있음
- 본 연구에서는 선행 연구들에서 제시된 주거부담 분포의 시각화와 지수화의 틀을 차용하되, 복잡한 국내 임대차시장의 현실을 반영할 수 있도록 구체적인 계산 산식을 새롭게 개발함
- 새로운 임차부담의 프레임을 활용하여 분석한 결과 전국단위와 수도권, 광역시, 지방시장이 임차부담에 있어서 상당히 차별적인 움직임과 변동 추세를 가지는 것으로 나타남
 - 이는 임차시장 또한 매매시장과 마찬가지로 지역별 가격이 각 지역의 특성에 따라 독립적으로 움직이는 경향이 심화되었음을 보여줌
- 전국적으로 임차부담의 정도는 경감된 것으로 나타났으며, 이는 이자율의 하락으로 인한 전반적인 부채상환비용의 하락과 월세시장의 확대로 인한 월세가격의 상대적 안정, 그리고 수도권의 자산과 소득의 증가로 인한 임차능력의 증가 등 여러 가지 요인들이 복합적으로 작용한 결과인 것으로 추정됨

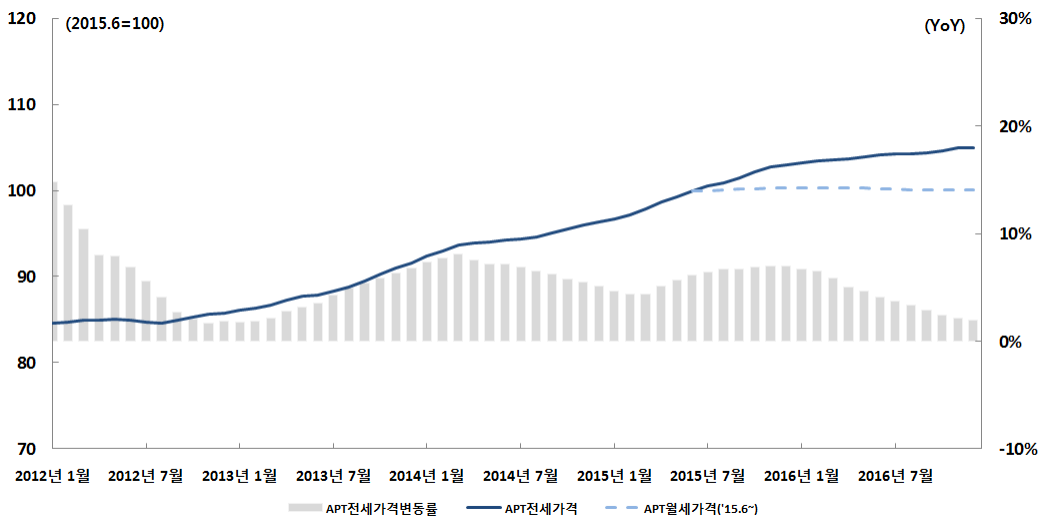
- 임차능력분위에 따라 부담 가능한 주택의 비율은 대부분의 지역에서 하위 저소득층에서 낮게 나타났으며, 이러한 임차능력별 양극화 현상은 주요 시장 참여자들과 정책당국에 중요한 시사점을 제공함
- 또한, 지역 시장별 부담정도의 차이는 임차능력 분위 및 지역에 따라 주택금융정책과 임차시장정책이 차별적으로 수립되어야 할 필요성을 보여줌
- 본 연구의 분석 프레임과 결과를 바탕으로 향후 임차가능지표의 범위와 구조를 확대 및 보완할 필요가 있으며, 임차시장의 현실을 좀 더 실증적으로 분석할 수 있는 다음과 같은 후속연구가 필요함
 - 가구의 임차부담에서 부채 제약과 월세 제약이 차지하는 비중 및 변화를 통하여 임대차시장의 구조적 변화가 가구의 임차부담에 미치는 영향을 분석
 - 저소득층은 정책모기지를 통한 저리의 대출이 가능하다고 설정한 후 분포도 및 지수를 통해 임차부담의 변화를 관측함으로써 정책모기지의 사회적 가치 계량화
 - 가구주의 연령대별 분석 및 가구원수에 따른 임차대상 주택 크기 제한을 통하여 세부적인 임차부담에 대한 분석

참 고 문 헌

1. National Association of Home Builders 홈페이지(www.nahb.org)
2. RBC(Royal Bank of Canada) Housing Affordability Report
3. Second Quarter 2016 Issue of HUD's National Housing Market Summary
4. 국토교통부, 2016년도 주거실태조사 연구보고서, 2017
5. 국회예산정책처, 주거안정 정책 관련 실태조사, 2015
6. Gabriel Michelle et al., "Conceptualising and measuring the housing affordability problem." (2005)
7. Gan, Quan, Robert J. Hill, "Measuring Housing Affordability: Looking beyond the Median" (2008)

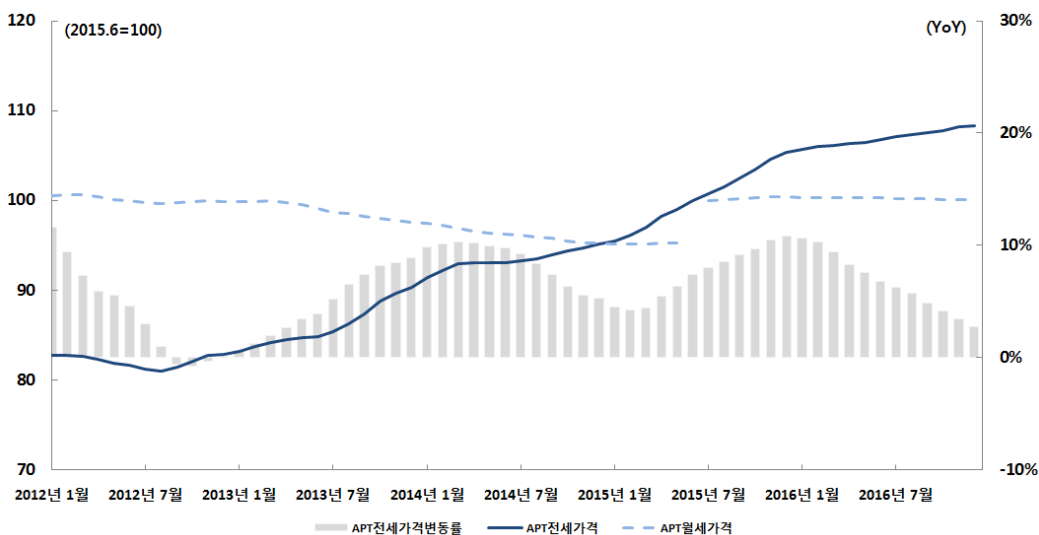
부록

[그림1] 전국 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



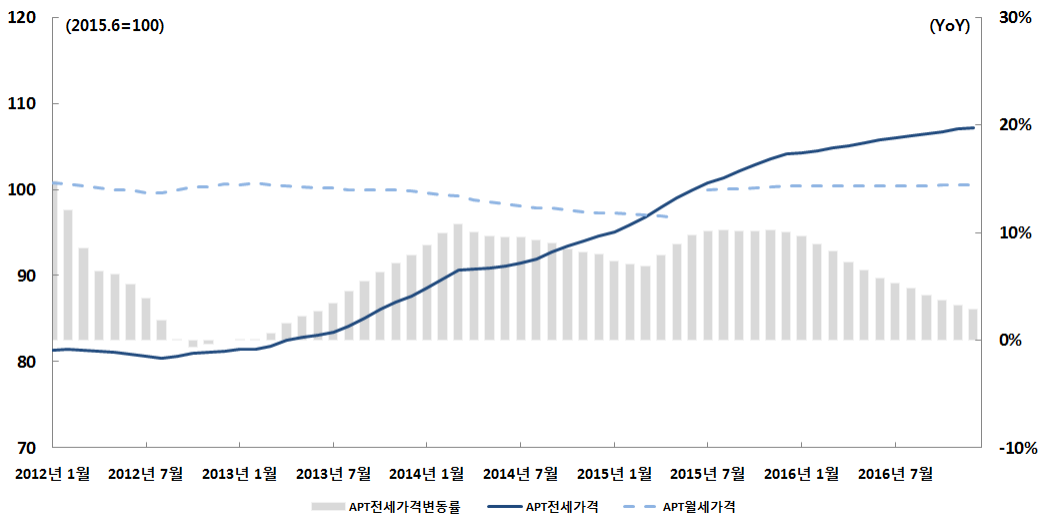
※ 자료 : 한국감정원

[그림2] 서울 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



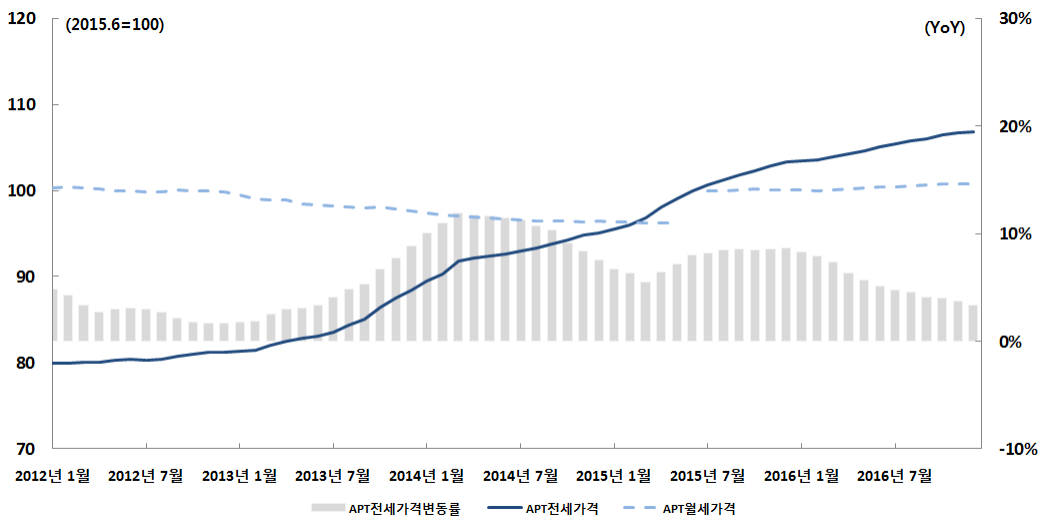
※ 자료 : 한국감정원

[그림3] 경기 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



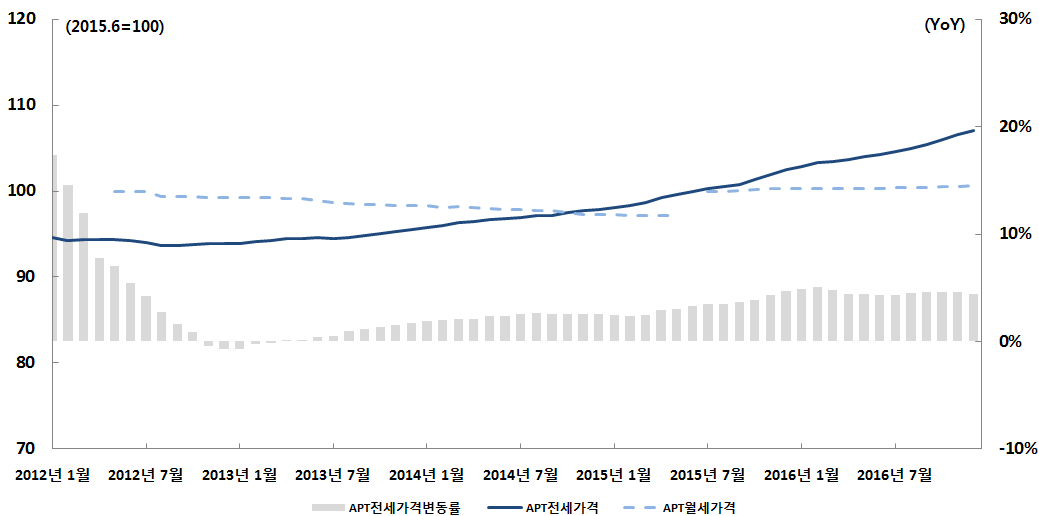
※ 자료 : 한국감정원

[그림4] 인천 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



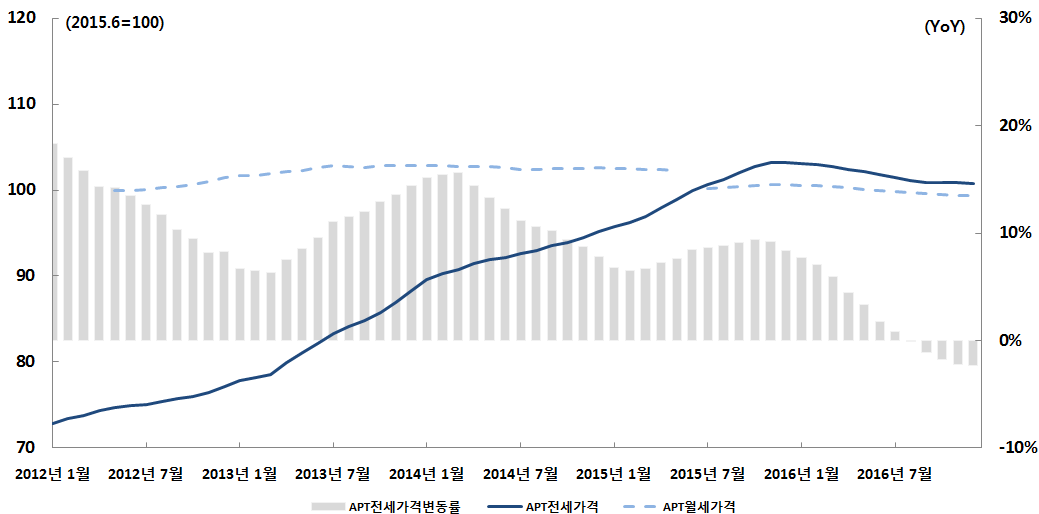
※ 자료 : 한국감정원

[그림5] 부산 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



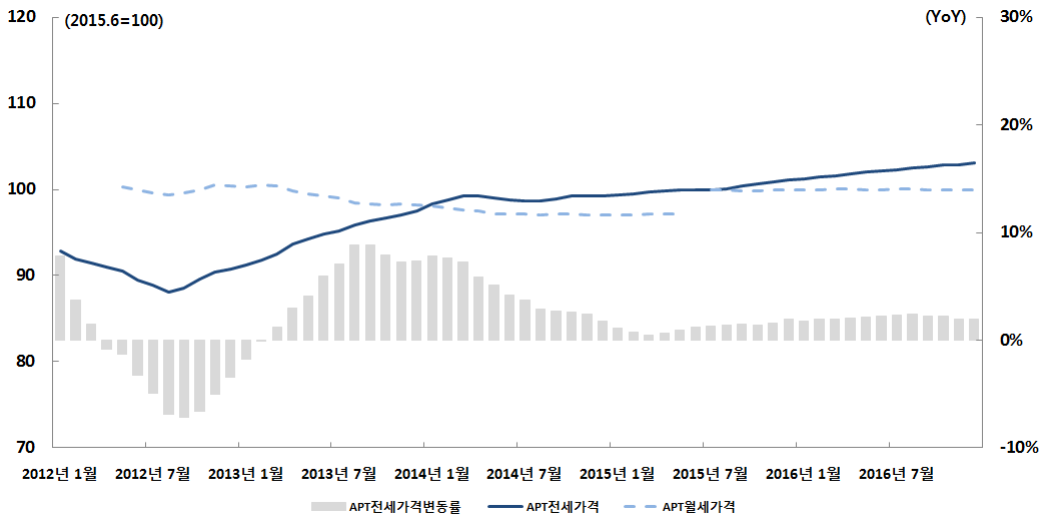
※ 자료 : 한국감정원

[그림6] 대구 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



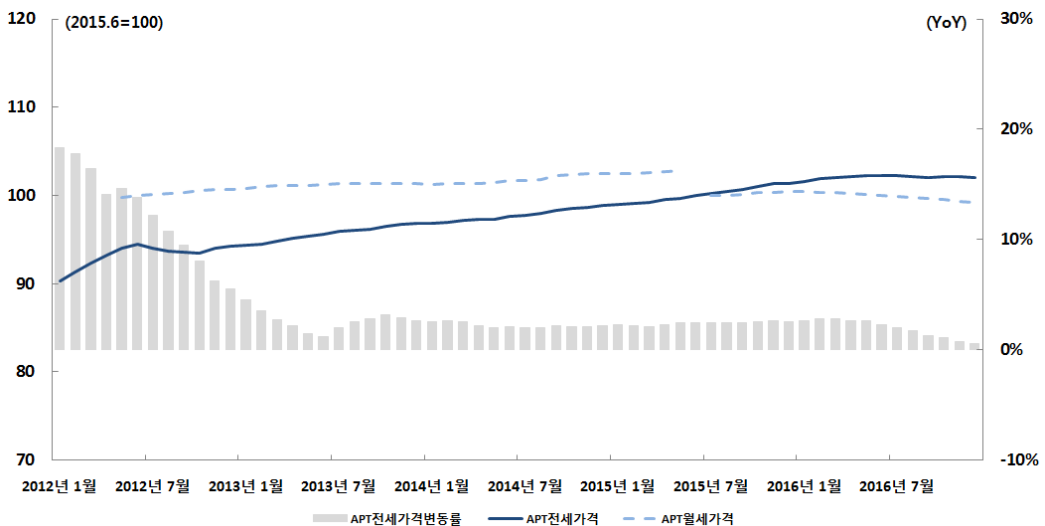
※ 자료 : 한국감정원

[그림7] 대전 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



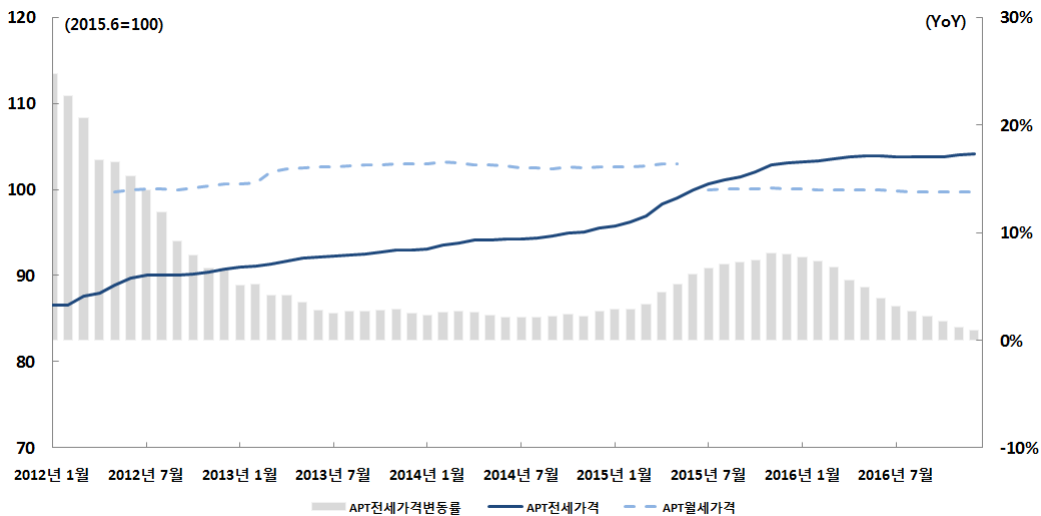
※ 자료 : 한국감정원

[그림8] 울산 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



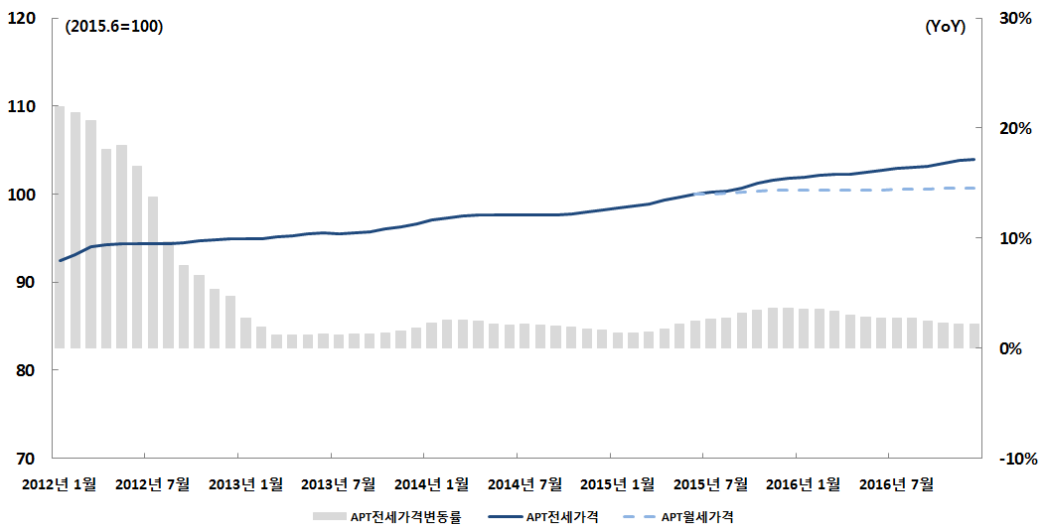
※ 자료 : 한국감정원

[그림9] 광주 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



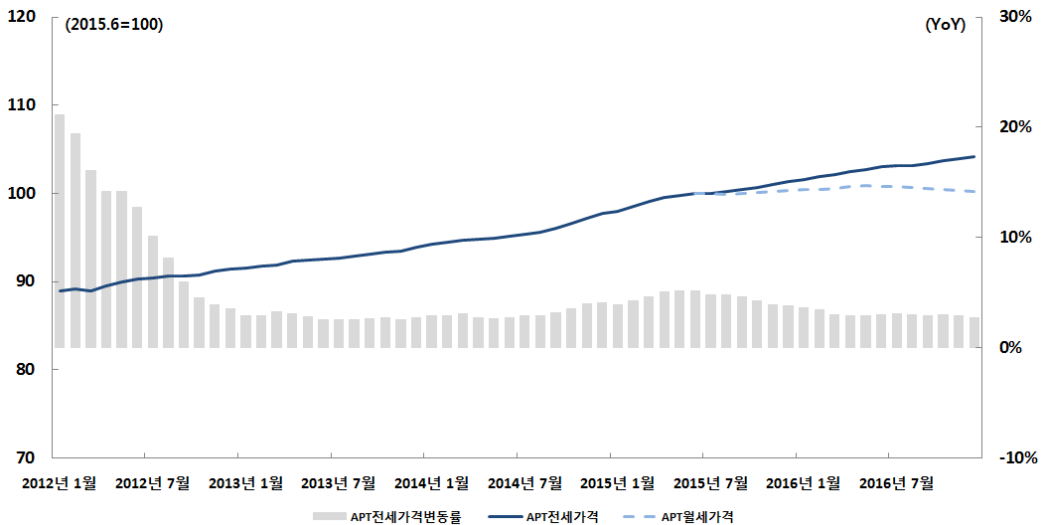
※ 자료 : 한국감정원

[그림10] 강원 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



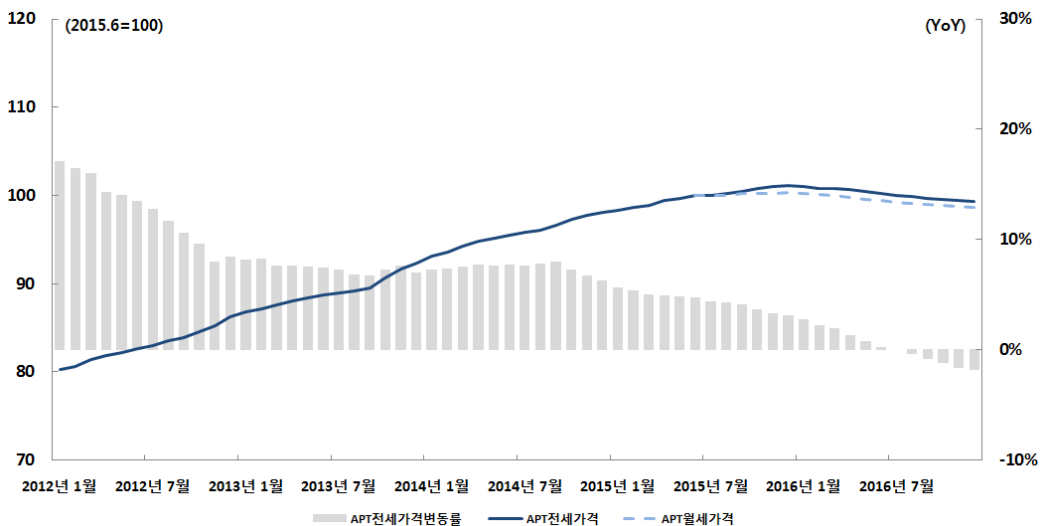
※ 자료 : 한국감정원

[그림11] 충북 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



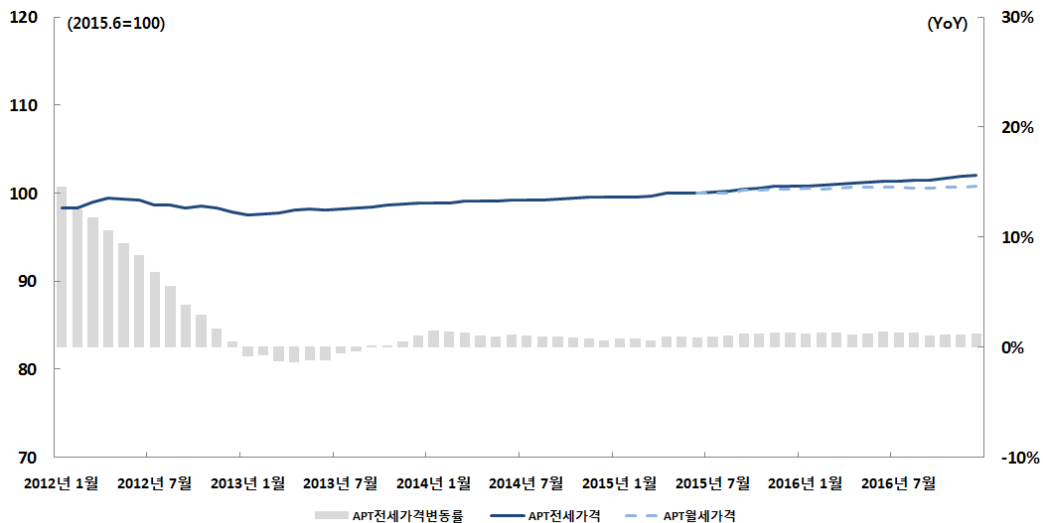
※ 자료 : 한국감정원

[그림12] 충남 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



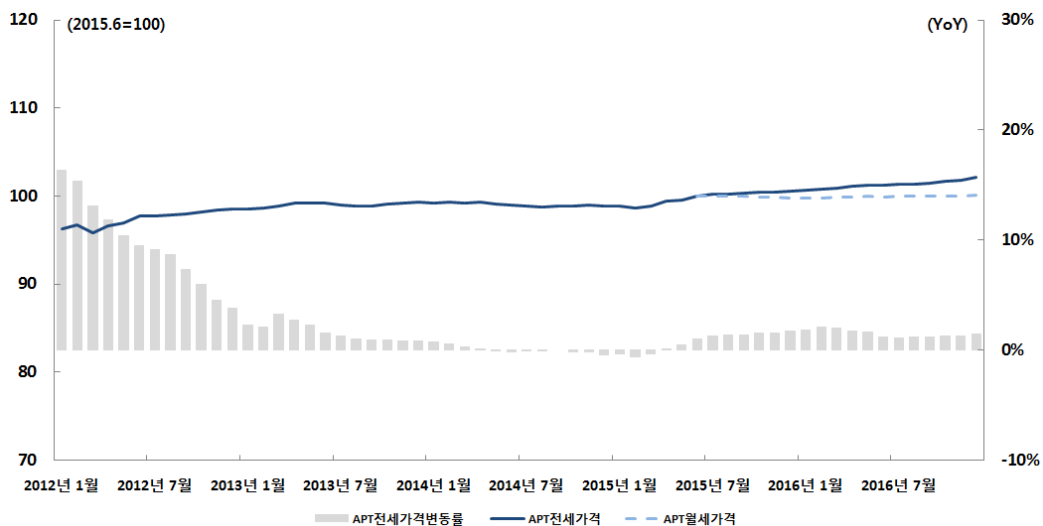
※ 자료 : 한국감정원

[그림13] 전북 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



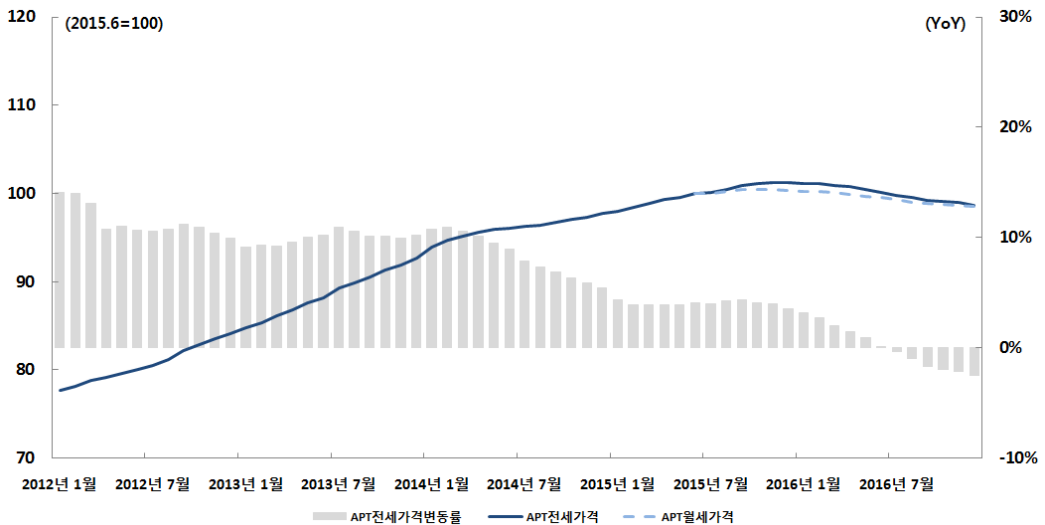
※ 자료 : 한국감정원

[그림14] 전남 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



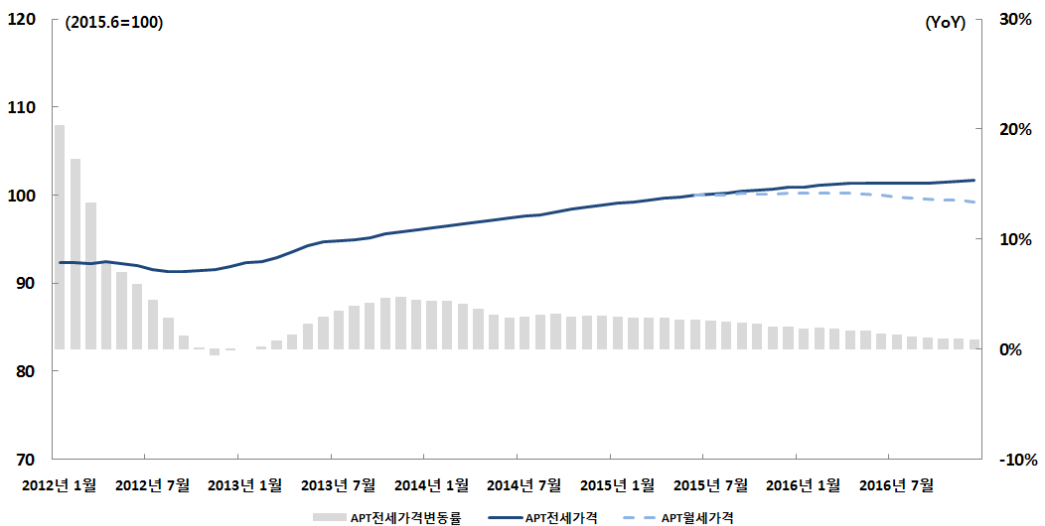
※ 자료 : 한국감정원

[그림15] 경북 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



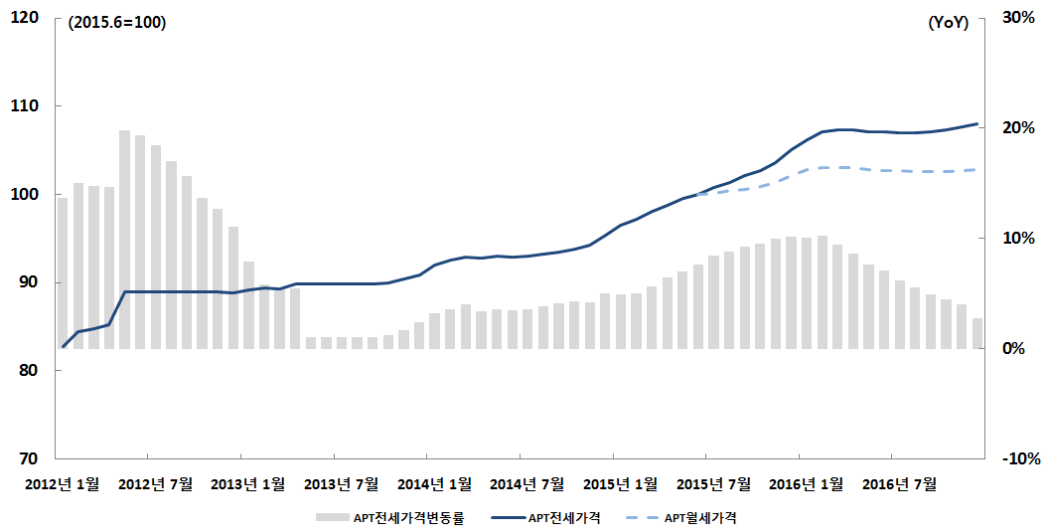
※ 자료 : 한국감정원

[그림16] 경남 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



※ 자료 : 한국감정원

[그림17] 제주 APT 전·월세가격 및 변동을 추이



※ 자료 : 한국감정원