

주택구입부담능력의 소득분위별 측정 필요성과 가능성

송 완 영 · 방 송 희 연구위원



주택시장/정책

주택구입부담능력의 소득분위별 측정 필요성과 가능성

2018.11.26



- 작성자 : 한국주택금융공사 연구위원 송 완 영 (051-663-8157/6090@hf.go.kr)
 연구위원 방 송 희 (051-663-8173/shbang@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 저자 개인의 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

목 차

I. 검토배경	01
II. 주택구입부담지수 추정모형과 주요변수	04
III. 보금자리론 이용가구 기초통계	07
IV. 소득분위별 주택구입부담능력 추정결과	13
V. 시사점 및 개선사항	19
[부록1] 소득분위별 전국 및 지역별 주요 K-HAI	21
[부록2] 소득분위별 주택규모별 주요 K-HAI	26
참 고 문 헌	36

요 약

- **공사에서 2008년 개발하여 공표하고 있는 주택구입부담지수(K-HAI: Korea Housing Affordability Index)는 주거 관련 합리적 의사결정에 필요한 주택시장 정보 제공 및 서민 주거안정을 위한 정책 결정에 있어 유용한 지표임**
 - 그러나 현행 K-HAI는 중간소득구간의 중간가격 주택구입 부담 정도에 대한 정량화에 초점이 맞추어져 있어 소득 측면에서 상대적 열위에 있는 계층이 실제 체감하는 구입부담 파악에 한계 존재
- **주택시장 양극화, 가구소득 및 자산 양극화가 심화되는 상황에서 소득 구간별 지수 추정은 주택시장 참여자와 주택금융정책 수립에 중요한 정보를 제공**
 - 소득계층별 지수 산출은 지수 레벨에 대한 소득계층 간 비교 및 구입부담 변화율 차이 파악이 가능하여 취약계층이나 정책적 배려 대상에 대한 맞춤형 주택금융정책 수립에 기존 K-HAI 보다 더 많은 정보를 제공할 수 있을 것으로 기대됨
- **본 연구에서는 소득계층별 K-HAI 지수 개발에 필요한 기본 가정 검토 및 현행 지수와의 비교를 통해 그 활용 가능성을 제시**
 - 가계소득을 세분화 할 때 지수 신뢰도가 높아지는 것으로 나타나 지표의 안정성 및 정확성 측면에서 개선효과 기대
 - 소득분위 간 지수 변동성 분석, 지역과 소득분위 동시 고려 비교분석 등을 활용해 실효성 있는 주택금융정책 수립 근거 마련
- **차후 소득구간, 소득구간별 주택가격 수준에 대한 합리적 접근과 정의, 다양한 차주대출 데이터 확보를 통하여 표준대출조건에 대한 정합성 검증과 공론화 등을 거쳐 지수 대표성 및 적정성 획득 필요**

I. 검토배경

■ K-HAI 개발배경

- 일반적으로 주택구입 부담능력을 측정하는 지표는 소득대비 주택가격 비율(PIR : Price to Income Ratio) 사용
 - 한국감정원에 따르면 2017년 소득대비 주택가격비율은 7.0(전국, 아파트 중위값 기준) 수준 기록
 - 이는 전체 가구를 소득기준으로 나열했을 때 중간에 위치한 소득수준 가구가 중간가격 수준의 아파트를 구입하기 위해서 한 푼도 쓰지 않고 7년 동안 모아야 중간가격 수준의 주택을 구입할 수 있음을 의미
- 그러나 온전히 가구 소득만으로 주택을 구입하는 것은 현실적으로 불가능
 - 동 조사에 따르면 2018년 9월 기준 전국의 아파트 중위가격은 약 2.4억 원에 이를 정도로 주택은 고가의 자산임
 - 따라서 대부분의 가구는 주택을 구입할 때 주택담보대출을 이용하며, 고가라는 주택 특수성과 주택을 구입할 때 일반적 자금조달 상황을 고려하여 부담능력을 측정하는 지표가 주택구입부담지수(Korea-Housing Affordability Index; 이하 K-HAI)임
- K-HAI는 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격주택을 구입하는 경우의 상환 부담을 나타내는 지수
 - 주택금융상황을 반영하여 보다 현실적인 주거부담능력 변화를 측정하고 국민 주거안정을 위한 정책 수립과 주거관련 합리적 의사결정에 필요한 정보를 제공하고자 주택구입부담을 결정하는 주요 요인인 주택가격, 가구소득, 주택담보대출 금리를 동시에 고려한 K-HAI를 2008년부터 매분기마다 공표 (국가승인통계)
 - 지수가 기준값 100을 상회하면 대출상환이 가능한 가구의 소득이 중간가구 소득보다 높아야 함을 의미하며, 반면 지수가 100보다 낮으면 중간가구 이하 소득으로도 중간수준 주택 구입이 가능하다는 것을 의미

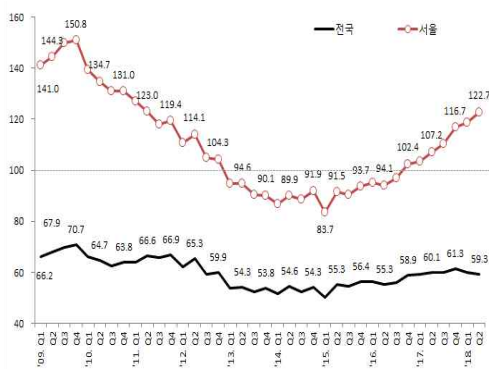
- 즉, 지수가 낮을(높을)수록 주택 구입부담이 감소(증가)한다는 의미

■ K-HAI 추이

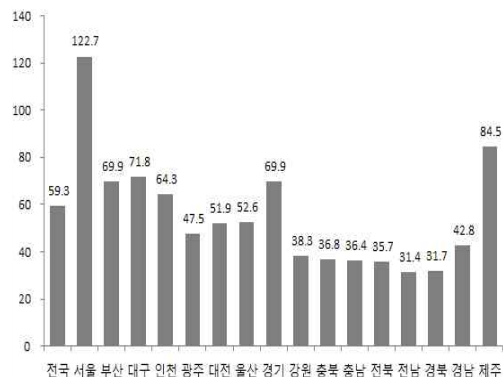
- 2018년 2분기 기준 전국 주택구입부담지수는 59.3을 기록, 2014년 이후 다소 안정적인 변동 수준 유지
- 서울은 2016년 하반기 이후 100을 초과, 지속적으로 높은 상승세 기록
- 서울의 부담지수는 122.7로 전국에서 가장 주거비 부담이 높고, 부담정도가 가장 낮은 전남과 비교할 때 약 3배 이상 차이
- 지역별로 K-HAI가 큰 차이를 보이는 중요한 이유 중 하나는 주택가격이 지역별, 유형별로 큰 격차를 보이기 때문

[그림1] 지역별 주택구입부담지수

[1] 주택구입부담능력(전국 및 서울)



[2] 시도별 주택구입부담능력

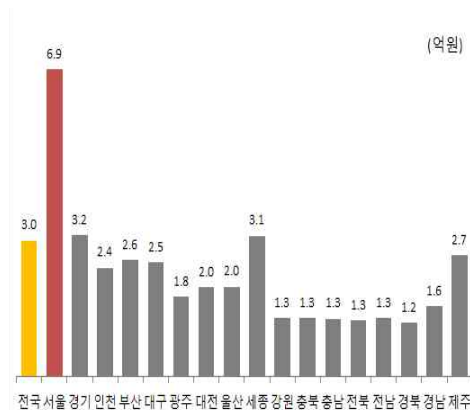


출처 : 한국주택금융공사

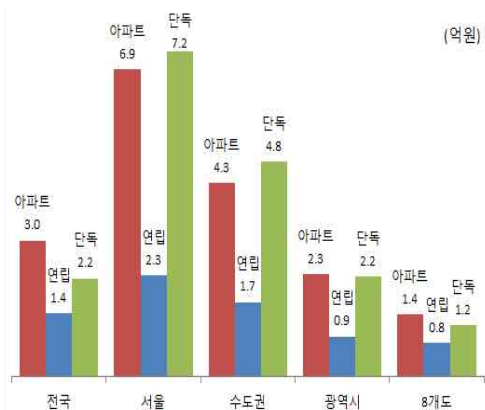
- 지역별 주택유형별 주택가격은 전국 시도 중 중위주택(아파트)가격이 가장 높은 곳은 서울로 2018년 9월 기준 약 6.9억 원 수준
- 경북은 1.2억원으로 전국에서 가장 낮은 주택가격수준을 보여 서울 아파트 가격과 약 5배 차이
- 주택유형별 중위주택가격은 연립주택이 대체적으로 가장 낮은 수준이며, 서울 연립주택의 중위가격은 약 2.3억 원으로 가격수준이 가장 높은 단독주택의 약 31.2% 수준

[그림2] 시도별, 주택유형별 중위주택가격

[1] 시도별 중위주택가격



[2] 서울 주택유형별 중위주택가격



출처 : 한국감정원, 주택가격동향조사(2018.09)

■ 연구의 필요성

- 주거부담 측정의 기본이 되는 주택재고의 가격대별 스펙트럼이 넓어지고 있는 상황에서 단순히 중위주택가격을 통해 추정된 주거부담지수가 시장에 전달하는 메시지는 제한적일 수밖에 없음
 - 주택가격 변화뿐만 아니라 가구 소득 및 자산수준에 따라 자금조달에 소요되는 비용 등 금융조건 또한 세분화되는 추세
 - 따라서 K-HAI가 주거정책과 시장판단 지표로 활용되기 위해 변화한 시장 상황과 시장 참여 수요자의 자산변화 등을 반영할 수 있는 유연함이 필요하며, 수요자 자산여건에 따른 지표 세분화 시도 요구
- 다양한 소득구간별 지수 산출은 그 레벨 비교뿐만 아니라 지수 변화율, 즉 주택가격 변동에 따른 주택구입 부담 변화 차이 파악 가능
 - 취약계층이나 정책적 배려 대상에 대한 맞춤형 주택금융정책 수립에 기존 K-HAI 보다 더 많은 정보 제공
 - 본 연구는 소득구간별 K-HAI 개발에 필요한 기본 가정을 살펴보고 현행 지수와의 비교를 통해 그 활용 가능성에 대한 전망을 제시하고자 함

II. 주택구입부담지수 추정모형과 변수

■ K-HAI 산출과정

- 2018년 현재 주택구입부담지수 산출식은 다음과 같음

$$\begin{aligned}
 K-HAI &= \frac{\text{대출상환가능소득}}{\text{중위 가구소득}} \times 100 \\
 &= \frac{[\text{원리금 상환액} / DTI]}{\text{중위 가구소득}} \times 100 \\
 &= \frac{\text{중위 주택가격} \times LTV \times k}{\text{중위 가구소득} \times DTI} \times 100 \\
 &= \frac{\text{중위 주택가격} \times LTV}{\text{중위 가구소득} \times DTI} \times \frac{(IR/12)}{1 - (1 / (1 + IR/12))^n} \times 100
 \end{aligned}$$

k : 대출상환계수

DTI : 원리금 상환비율

IR : 대출금리

n : 월단위로 환산된 대출기간

- 산출에 필요한 주요 변수 정의, 표준대출조건 등은 [표1]과 같음
- 중간주택가격은 전국 및 지역별 아파트시세 데이터를 이용한 중위 (Median) 주택가격 이용
 - 2012년까지는 KB국민은행 아파트시세 데이터를 이용하였으나 2013년부터 한국감정원 시세 이용
 - 아파트 시세는 매수호가 상한값과 하한값 평균 사용
- 전국 기준 중간가구소득은 통계청 자료 이용
 - 매 분기 공표하는 '가계동향조사'의 2인 이상 전국 기준 도시근로자 가계소득 10분위 중 5분위 및 6분위 소득의 최근 4분기 평균 이용
 - 지역 및 시도별 중간가구소득은 고용노동부 '노동통계조사 근로실태부문'의

5인 이상 사업체 상용근로자의 지역별 월급여 총액을 전국기준 소득 대비 비율로 환산하여 산출

[표1] K-HAI 산출 주요 변수 정의 및 가정

구분		주요 변수 산출	비고
중간 주택가격	2013.1월 ~	한국감정원 아파트시세의 중간가격	한국감정원
	~2012.12월	KB국민은행 아파트시세의 중간가격	
중간 가구소득	기초자료	통계청 ‘가계동향조사’의 2인 이상 도시 근로자 가계소득의 10분위 중 5, 6분위 소득의 최근 4분기 평균	통계청
	시도구분	고용노동부 ‘노동통계조사’의 5인 이상 사업체 상용근로자의 지역별 월급여 총액	고용노동부
표준대출 조건	대출금리	예금은행 월중 신규 주택담보대출 금리	한국은행
	LTV · DTI	LTV : 47.9% / DTI : 25.7% (ˆ 17.3월)	한은 / 공사
	대출기간	20년	—
	상환방식	원리금균등상환방식	—

- 표준대출조건은 국가별 주택구입 및 대출이용 형태를 반영하여 설정
 - 최초 개발 시 LTV 및 DTI는 각각 50%, 25%였으나 통계청 권고에 따라 2013년 12월부터 실측치를 반영하여 LTV 47.9%, DTI 25.7% 수치를 적용하며 매 3년마다 적정성 재검토
 - 대출만기 20년, 원리금균등분할상환, 대출금리는 한국은행의 신규취급 예금은행 주택담보대출금리 이용

■ K-HAI 의미 및 특성

- DTI 25% 가정 시, 지수 100은 중위소득 근로자가 중위가격 주택을 구입할 경우 소득 25%가 주택담보대출 원리금상환에 필요함을 의미
 - 지수가 기준값 100을 상회하면 가구 소득이 중간가구 소득보다 높아야 함을 의미하며 100보다 낮게 산정될 경우 중간가구 이하 소득으로도 주택구입이 가능한 수준이라는 것
 - 지역별로 소득수준과 주택가격이 상이하므로 전국 단위뿐만 아니라 지역별로도

지수를 산출하여 편차분석과 정책방향성 수립에 활용됨

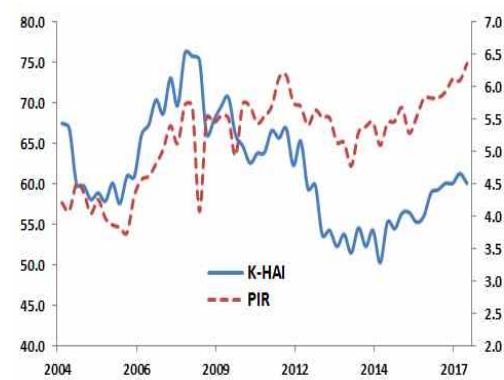
- K-HAI는 주택담보대출 이용가능성이나 금융비용에 대한 점을 고려한다는 점에서 단순히 중간주택가격을 구입자 중간소득으로 나누어 계산하는 PIR(Price Income Ratio)과 구별됨
- 두 지수의 차이를 극명하게 보여주는 예로써 소득이 고정된 상태에서 주택 담보대출금리가 하락하고 주택가격이 상승하는 경우를 들 수 있음
- 이 경우 PIR이 전기 대비 상승하므로 주택구입 부담이 높아진 것으로 볼 수 있으나, K-HAI 입장에서 보면 주택가격 상승에도 불구하고 대출금리 하락에 따른 금융 조달비용 감소로 인해 실제로 체감하는 주택구입부담은 PIR 대비 낮거나 또는 시장상황에 따라 감소세로 나타날 수 있음
- [그림3]에서 나타난 바와 같이 2009년 이후 주택가격 상승세에도 불구하고 저금리에 따른 대출금리 하락세에 의해 K-HAI가 PIR에 비해서 더 큰 폭으로 하락하는 것을 알 수 있음

[그림3] K-HAI와 PIR 비교

[1] 대출금리와 주택가격 추이(전국)



[2] K-HAI와 PIR(전국)



출처 : 한국주택금융공사

III. 소득분위별 보금자리론 기초통계

- 현행 K-HAI 지수는 중간소득 계층의 주택구입 부담 정도에 대한 정량화에 초점이 맞추어져 있어 소득 측면에서 상대적 열위에 있는 계층이 실제로 체감하는 구입부담 파악에 근본적 한계를 가지고 있음
- K-HAI 지수산출 시 중간소득가구의 표준대출조건은 고정금리, 원리금균등상환, 만기20년, LTV 47.9% 및 DTI 25.7% 등을 가정함
 - 이를 소득분위별로 확장할 때 본 연구에서는 주택담보대출의 기본특성, 즉 대출금리, 상환방식 및 만기 등은 소득수준과 무관하게 동일한 것으로 가정
 - 따라서 소득수준별로 대표성을 가진 LTV 및 DTI 수준 설정이 주요 이슈

■ 소득분위별 LTV 및 DTI 가정 및 분석

- 중간소득가구에 적용되는 LTV 47.9% 및 DTI 25.7% 수치는 2012년 기준 과거 3년 간 평균값으로 산정된 결과이며 매 3년마다 그 적정성을 검증하도록 되어 있음([표2], [표3] 참조)
 - 동일한 산정기준방식을 소득수준별로 적용할 수 있으나 일반 은행권 주택담보대출에 대한 소득수준별 데이터(LTV)가 부재
 - 현실적 한계로 인해 본 논고에서는 주택금융공사의 정책모기지 상품인 보금자리론 데이터를 이용하여 그 수준을 추론하였음
 - 전체 고정금리, 원리금균등상환 주택담보대출 데이터를 이용하지 않으므로 대표성 및 산출결과의 신뢰성이 다소 떨어지는 단점 존재
 - 반면, 정책모기지가 목표로 하는 대상이 서민금융인 점을 감안할 때 상대적 소득열위 계층 특성을 보다 더 적절하게 분석할 수 있다고 판단됨
 - 향후 주택금융 마이크로 데이터 정비 작업이 진행된다면 지수 산출을 위한 적정 수준 대출조건에 대한 추가 분석이 가능할 것임

[표2] 2013년 4분기 LTV, DTI 가정 변경 사항

구분	변경 전	변경 후	개선사유 및 이용데이터
LTV	50%	47.9%	- 최근 통계 반영 - LTV는 한국은행 발표 자료(연도말 기준) 이용 - DTI는 주택금융수요실태조사(~ '09 : KB 주택금융 수요실태조사, '10~ : 주택금융공사 주택금융 및 보금자리론 수요실태 조사의 일반가구 조사결과와 보금자리론 DTI 실적 평균) 결과 이용
DTI	25%	25.7%	

[표3] LTV 및 DTI 과거 추세(% , 2012년까지)

구분	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	3개년평균
LTV	51.8	49.3	47.8	46.2	46.2	47.2	47.3	49.1	47.9
DTI	21.9	23.1	24.1	24.2	26.2	26.6	26.1	24.5	25.7

출처 : 한국주택금융공사

- 2010년부터 2018년 6월까지 651,218건의 신규취급 보금자리론 데이터를 이용하여 소득분위별 표준대출조건 분석 실행
- 소득분위는 연도별로 대상 데이터를 5분위로 나누며, 이 경우 현행 지수 산출에 쓰이는 소득분위는 3분위에 해당. 연도별 소득분위별 보금자리론 기초통계는 [표4]와 같음

[표4] 소득분위별 보금자리론 평균 대출조건(`18년은 6월까지 실적)

(만 원, %, 년, m^2 , 만 원)

소득 분위	연도	분위 경계	분위 평균	LTV	DTI	금리	대출 만기	전용 면적	주택가격
1분위	2010	2,315	1,540	50.2	50.3	4.7	17.7	69.6	16,617
	2011	1,524	1,182	48.4	58.9	4.7	13.9	69.9	17,690
	2012	1,830	1,253	51.9	51.0	4.1	13.9	68.3	16,345
	2013	2,080	1,413	54.3	45.2	3.5	14.4	69.0	16,367
	2014	2,442	1,726	58.7	42.4	3.8	18.4	69.0	16,400
	2015	2,783	1,953	55.2	39.2	3.1	19.3	72.0	19,123
	2016	2,941	2,059	52.5	37.6	2.7	21.4	73.7	22,077
	2017	2,820	2,015	52.4	39.7	2.9	23.8	74.0	23,319
	3년평균	2,848	2,009	53.4	38.8	2.9	21.5	73.2	21,506

[표4] 소득분위별 보금자리론 평균 대출조건(`18년은 6월까지 실적)

(만 원, %, 년, m^2 , 만 원)

소득 분위	연도	분위 경계	분위 평균	LTV	DTI	금리	대출 만기	전용 면적	주택가격
	2018	2,947	2,145	54.2	40.5	3.4	23.9	74.1	24,015
2분위	2010	3,367	2,856	52.7	33.1	4.8	18.2	71.3	18,467
	2011	2,871	2,251	54.6	39.1	5.0	15.6	69.7	17,226
	2012	2,987	2,438	57.0	32.0	4.3	15.1	69.4	16,905
	2013	3,114	2,617	58.2	28.8	3.8	15.8	70.2	17,324
	2014	3,410	2,954	62.1	26.6	3.8	18.7	69.1	17,362
	2015	3,889	3,358	57.0	26.1	3.1	19.0	73.1	20,878
	2016	4,140	3,564	54.1	26.0	2.7	21.0	75.4	24,874
	2017	3,981	3,421	54.6	28.8	2.9	23.2	75.9	25,758
	3년평균	4,003	3,448	55.2	27.0	2.9	21.1	74.8	23,837
	2018	4,054	3,519	56.2	30.7	3.4	23.6	76.4	27,047
3분위	2010	4,345	3,842	52.1	29.3	4.8	18.3	75.1	21,673
	2011	3,954	3,406	55.4	31.1	5.1	16.2	73.2	19,557
	2012	3,977	3,472	57.3	26.4	4.3	15.8	72.3	18,786
	2013	4,066	3,583	58.4	24.5	3.8	16.5	72.8	18,743
	2014	4,360	3,863	61.3	23.1	3.8	18.4	72.0	18,872
	2015	4,810	4,371	54.0	23.2	3.1	18.6	81.1	23,697
	2016	5,079	4,649	52.0	22.7	2.6	20.8	78.5	27,694
	2017	4,954	4,467	54.1	24.0	2.9	23.3	77.8	27,339
	3년평균	4,948	4,496	53.4	23.3	2.9	20.9	79.1	26,244
	2018	5,000	4,529	55.7	26.4	3.4	23.7	77.7	28,854
4분위	2010	5,253	4,693	52.8	29.7	4.7	18.5	81.5	27,148
	2011	4,641	4,430	56.8	30.0	5.1	15.3	80.8	24,442
	2012	4,600	4,277	57.0	24.4	4.4	15.9	76.3	20,699
	2013	4,600	4,461	59.7	23.7	3.9	15.6	79.6	22,334
	2014	5,551	4,870	59.0	21.9	3.7	18.4	76.6	22,021
	2015	6,289	5,486	53.0	21.2	3.1	18.6	85.1	26,219
	2016	6,641	5,789	51.9	21.0	2.6	20.5	81.3	30,662
	2017	5,946	5,392	53.1	21.6	2.9	23.2	83.9	29,206
	3년평균	6,292	5,556	52.6	21.3	2.9	20.8	83.4	28,696
	2018	6,126	5,518	55.5	23.8	3.4	23.8	79.5	30,680
5분위	2010	109,955	7,238	51.1	26.2	4.6	18.5	88.3	33,965
	2011	64,983	6,718	54.1	26.8	5.1	16.2	85.7	29,869
	2012	161,789	5,932	59.4	25.6	4.5	15.3	86.2	27,230

[표4] 소득분위별 보금자리론 평균 대출조건(`18년은 6월까지 실적)

(만 원, %, 년, m^2 , 만 원)

소득 분위	연도	분위 경계	분위 평균	LTV	DTI	금리	대출 만기	전용 면적	주택가격
	2013	111,396	6,618	59.0	22.2	4.0	16.5	84.9	26,448
	2014	79,588	7,536	58.6	20.5	3.7	18.0	85.1	27,939
	2015	97,618	8,547	51.6	19.0	3.0	17.8	89.0	33,104
	2016	117,944	8,927	51.1	18.2	2.6	19.9	88.4	36,807
	2017	53,044	7,039	52.4	19.6	2.9	22.7	81.9	33,051
	3년평균	89,535	8,171	51.7	18.9	2.8	20.2	86.4	34,321
	2018	9,998	6,873	55.1	20.1	3.4	23.5	80.8	31,175

출처 : 한국주택금융공사

■ 소득분위별 대출특성

- LTV 수준은 지수산출 시 쓰이는 47.9% 대비 다소 높게 형성
 - 이는 소득수준이 낮을수록 상대적으로 열위한 보유자산 규모 특성에서 기인
 - 실질적인 지수 활용을 위하여 소득 수준에 따라 LTV 차등 적용 방안이 보다 합리적이라 판단
- DTI 수준은 소득이 낮을수록 증가하는 양상을 보이며, 이는 동일면적 주택구입에 소요되는 부담이 소득이 낮을수록 더 커지므로 당연한 결과임
- 담보대출 만기는 현행 적용 만기 20년 대비 큰 차이가 없어 동일 수치 사용에 무리 없음
- 소득 1, 2분위별 담보주택 평균 전용면적 및 가격에 큰 차이 없음
 - 다만, 주택가격을 소득별로 동일하게 적용한다면 소득이 낮을수록 구입부담이 크다는 단순한 결과만 도출될 것임
 - 본 연구에서는 주택가격 역시 분위구분(지역별 및 면적별로 5등분)하여 지수를 산출하고, 중간주택가격을 이용한 지수와 비교하여 함의를 도출해 보고자 함

■ 소득분위별 K-HAI 정의

- 분석목표 및 편의를 위하여 [표5]와 같은 K-HAI 지수 기호 사용
 - Kij 기호가 의미하는 것은 소득 i분위 평균 및 주택가격 j분위 평균을 이용한다는 의미이며, 이 때 현행 지수는 K33에 해당

[표5] 소득분위별 K-HAI 기호 정의

구분		주택가격분위		
		1분위	2분위	3분위
소득분위	1분위	K11	K12	K13
	2분위	K21	K22	K23
	3분위	K31	K32	K33(현행 지수)

- 본 연구는 지역별, 주택특성별 및 소득수준별 지수변동 차이와 추이 분석을 통한 활용가능성 제시에 주요 목표가 있으므로 LTV 및 DTI 특성에 대한 보다 다양한 고찰은 향후 과제로 남기도록 함
 - 차후 소득계층 정의 및 소득계층별 주택가격 수준에 대한 정의, 최신 통계치를 반영한 대출조건 검토 및 공론화와 전문가집단 자문 등을 거쳐 기본가정에 대한 대표성과 적합성을 검증하여 지수산출에 필요한 변수를 최종 확정토록 해야 할 것임
- 분석에 쓰인 소득분위별 주요 변수 설정은 [표6]과 같음
- 설정된 대출조건을 이용하여 주요 소득분위별 K-HAI 지수 산출결과는 [부록]에 정리되어 있음
- 다음 장부터 산출결과를 바탕으로 전국 및 지역별, 주택 전용면적 및 가격별로 그 특성을 분석해 보도록 함
 - K-HAI 지수는 LTV, DTI 등 입력변수에 대해 어떠한 가정을 하느냐에 따라 그 절대적인 수치가 변화하므로 고정된 입력변수에 의존하는 값의 수준뿐만 아니라 주택구입 부담 정도의 추세적 변화가 보다 더 중요함
 - 따라서 지수 레벨 추이 및 소득분위별 차이에 대한 시계열적 변화에 초점을 맞추고자 함

- 또한 2013년부터 주택가격 원천 데이터 입수를 KB에서 한국감정원으로 변경한 바, 지수의 연속성을 담보하기 위해 2013년 1분기부터 2018년 1분기까지의 결과를 바탕으로 논의 진행

[표6] 소득분위별 K-HAI 산출에 필요한 주요 변수 정의

구분		주요 변수 산출			자료출처
주택가격		한국감정원 아파트시세 지역별 및 면적별 데이터를 5분위로 나누어 각 분위별 중간 주택가격 이용			한국감정원
가구소득	기초자료	통계청 ‘가계동향조사’의 2인 이상 도시 근로자 가계소득의 5분위 중 1, 2, 3분위 소득의 최근 4분기 평균			통계청
	시도구분	고용노동부 ‘노동통계조사’의 5인 이상 사업체 상용근로자의 지역별 월 급여 총액			고용노동부
표준대출 조건	대출금리	예금은행 월중 신규 주택담보대출 금리			한국은행
	LTV, DTI	소득	LTV	DTI	한국은행/ 공사
		소득1분위	53.4%	38.8%	
		소득2분위	55.2%	27.0%	
		소득3분위	47.9%	25.7%	
	대출기간	20년			-
	상환방식	원리금균등상환방식			-

IV. 소득분위별 주택구입부담능력 분석

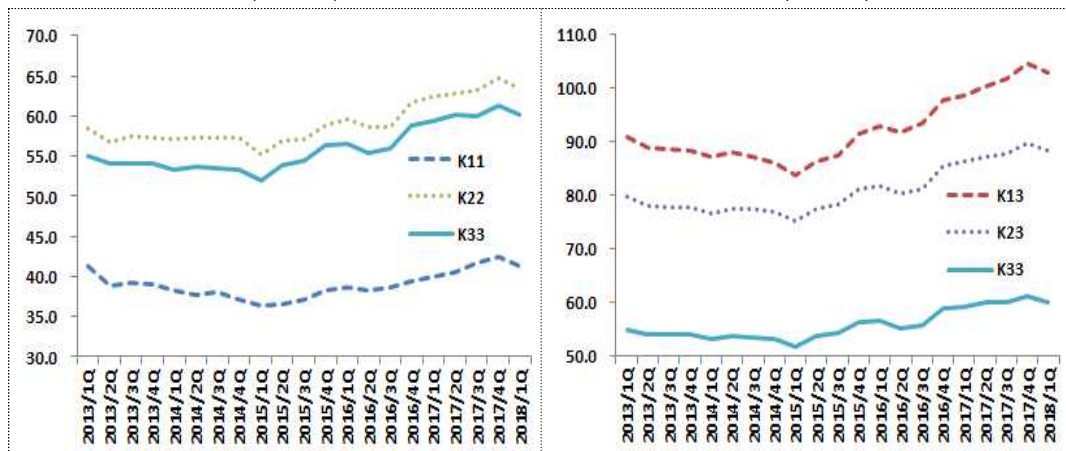
■ 전국 단위 추이

- 전국 기준 및 전체면적 단위 소득분위별 지수 추이는 [그림2]와 같음
 - 2015년부터 시작된 주택가격 상승에 따라 저금리 시기였음에도 불구하고 각 분위별 지수는 상승세를 보임
 - 중간주택가격 구입부담(우측)은 소득이 낮을수록 현저한 증가세가 나타나며 K13의 경우 2017년 중반부터 100을 상회
 - 이는 이론적으로 1분위 및 2분위 가구의 경우 중간주택 구입에 따른 원리금 지급이 다소 어려운 수준에 이르고 있음을 의미함

[그림2] 소득 1,2,3분위 K-HAI 추이

[1] K11, K22, K33

[2] K13, K23, K33



출처 : 한국주택금융공사

- 전용면적에 따른 구입부담 분석은 주택공급정책에 수립 시 핵심 주거 면적 및 물량 파악에 참고가 될 수 있다는 점에서 그 의미가 있음
 - 전용면적별 소득 1분위, 2분위 및 3분위의 중간주택가격 지수 추이는 [표7]과 같음
 - 중위소득 이하 구입부담 정도 파악의 목적상 국민주택 면적기준 $85m^2$ 이하만 보도록 하며, 여기서 $60m^2 \sim 85m^2$ K13 등은 소득 1분위(전체 5등분),

전용면적 $60m^2 \sim 85m^2$ 구간의 3분위(전체 5등분) 주택가격을 이용한 K-HAI 등을 의미함

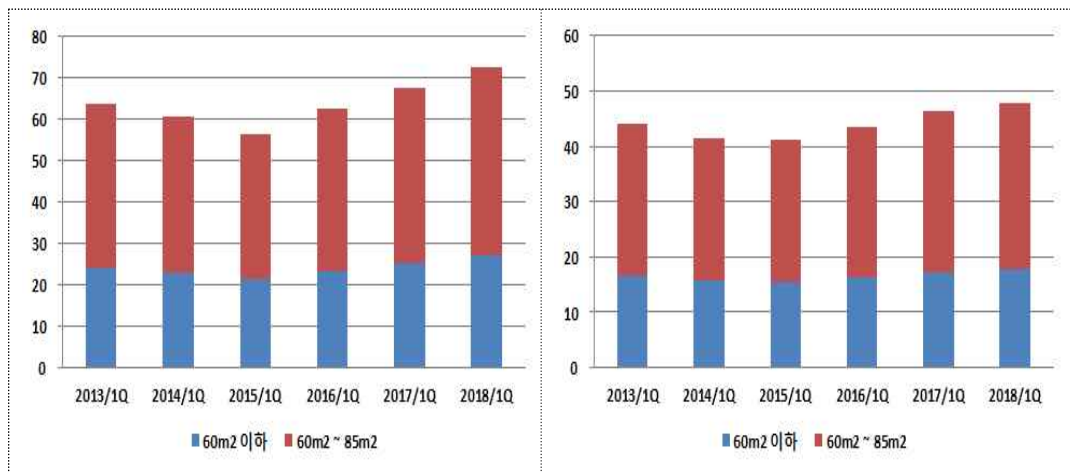
[표7] 면적별 소득 1,2,3분위 K-HAI

전용면적	$60m^2$ 이하			$60m^2 \sim 85m^2$		
K-HAI	K13	K23	K33	K13	K23	K33
2013/1Q	61.0	53.5	36.9	101.2	88.8	61.3
2013/2Q	57.8	50.8	35.2	97.7	86.0	59.5
2013/3Q	57.6	50.6	35.1	97.4	85.6	59.4
2013/4Q	58.5	51.5	35.8	97.6	85.9	59.6
2014/1Q	58.6	51.4	35.8	97.0	85.1	59.2
2014/2Q	57.7	50.8	35.2	96.5	84.9	58.9
2014/3Q	57.5	51.0	35.3	96.6	85.6	59.2
2014/4Q	57.2	51.1	35.4	95.3	85.1	58.9
2015/1Q	55.9	50.1	34.6	92.6	82.9	57.3
2015/2Q	56.6	50.9	35.3	94.1	84.5	58.6
2015/3Q	57.1	51.1	35.6	95.1	85.2	59.3
2015/4Q	60.5	53.6	37.2	99.5	88.2	61.2
2016/1Q	60.0	52.8	36.6	100.6	88.6	61.3
2016/2Q	59.4	51.9	35.7	99.6	87.1	59.9
2016/3Q	60.2	52.4	36.0	101.2	88.1	60.6
2016/4Q	62.2	54.4	37.5	104.6	91.5	63.0
2017/1Q	62.9	55.0	37.8	106.8	93.4	64.1
2017/2Q	63.9	55.5	38.2	107.4	93.4	64.3
2017/3Q	64.9	56.0	38.3	108.8	93.9	64.3
2017/4Q	65.2	55.9	38.4	111.8	95.9	65.5
2018/1Q	64.8	55.5	37.8	110.1	94.3	64.3

출처 : 한국주택금융공사

- 전국적으로 전용면적 $60m^2$ 이하에 대한 지수레벨은 70 이하를 기록하고 있고 2015년 이후 주택가격 상승에 따라 소폭 증가세
- $60m^2 \sim 85m^2$ 구간에서는 소득 1분위 및 2분위 지수 레벨이 100 수준에 육박 또는 초과하는 양상이 나타남
- 상기 구간이 일반적이고 표준화된 면적임에도 중간소득 미만 소득계층의 구입부담이 점차 커지고 있음을 보여줌
- 소득 1분위 및 2분위 지수와 3분위 값과의 격차에 대한 추이는 [그림3]과 같으며, 2015년 이후 상대격차 증가세가 두드러지고 있음

[그림3] 면적별 소득 1,2,3분위 K-HAI 격차 추이
 [1] K13 - K33 [2] K23 - K33



출처 : 한국주택금융공사

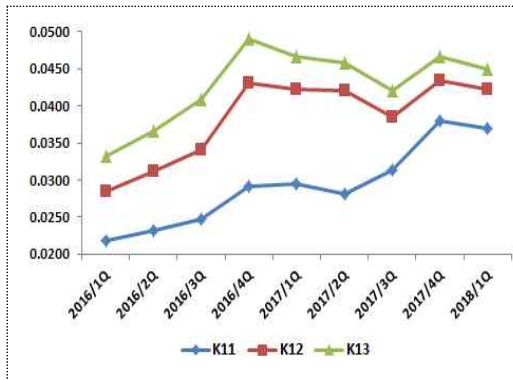
■ 지수 신뢰성

- 지수측정치의 상대적 신뢰도를 보기 위해 변동계수¹⁾ 추이를 분석함
 - [그림4]는 소득 1분위(좌) 및 2분위(우)에 대해 전국단위 K-HAI 값의 변동계수 (과거 2년 기간) 추이를 나타냄
 - 소득 1분위 계층이 가격 1분위 주택 구입 시 느끼는 부담정도(K11)에 대한 변동이 소득 1분위 계층이 가격 3분위 주택 구입 시 느끼는 부담정도(K13) 보다 작으며, 이는 소득 2분위도 마찬가지 결과임
 - 변동계수 추이에서 알 수 있듯 가계소득을 세분화하고 주택가격 역시 세분화하여 측정할수록 지수 신뢰도가 높아지는 것으로 나타나 실질적 부담 파악과 더불어 지표의 안정성 및 정확성 측면에서도 개선효과가 기대됨

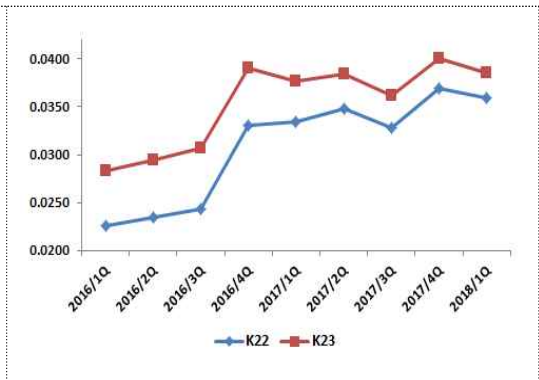
1) 변동계수(또는 변이계수, CV : Coefficient of Variation)는 표준편차를 산술평균으로 나눈 값으로, 집단 간 결과가 상대적으로 얼마나 고르게 퍼져있는지 비교할 수 있는 통계지표임

[그림4] 소득분위 별 K-HAI 변동계수 추이

[1] 소득 1분위 CV



[2] 소득 2분위 CV

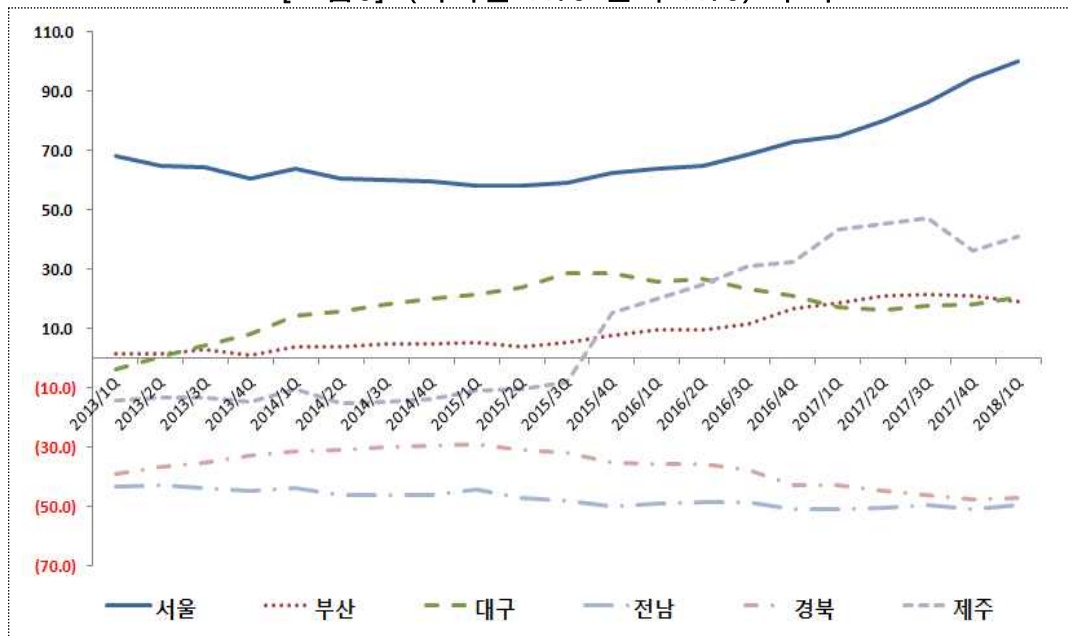


출처 : 한국주택금융공사

■ 지역별 추이

- 현재 K-HAI는 세종을 제외한 16개 시·도 단위로 산출되며, 소득분위 및 지역별 산출결과는 [부록]에 있음
- 표에서 알 수 있듯 K11, K22 및 K33은 전반적으로 100이하를 기록하고 있으나 서울의 경우 100에 근접하거나 초과하는 양상을 보이고 있으며 지역별 및 면적별 추이 역시 비슷한 추세가 나타나고 있음
- 소득 1분위의 중간주택 구입 부담지수인 K13 결과를 지역별로 살펴보면 [그림5]와 같음. 전국기준 K13 대비 추이는 거의 일정하나 특정 지역, 특히 제주 지역 부담지수가 2015년 하반기로 접어들면서 전국평균 이상으로 상승하고 있으며 이는 제주지역 주택가격 상승에 기인함

[그림5] (지역별 K13-전국 K13) 추이



출처 : 한국주택금융공사

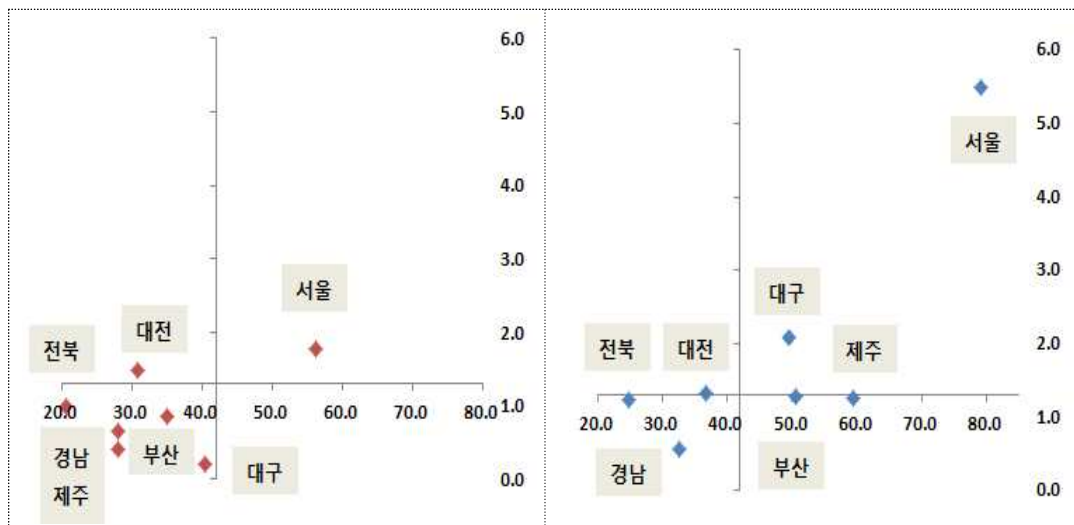
- 지역별 K13와 K33 간 차이에 대한 비교는 소득 1분위와 소득 3분위 (중간소득) 가구의 주택구입능력의 상대격차에 대한 비선형성 정도와 지역 간 편차를 모니터링 할 수 있는 수단으로 활용될 수 있음
- 일례로 지역별 소득분위 간 주택구입 부담에 관한 특성 파악을 위해 [그림6]와 같은 간단한 통계적 비교가 가능
- [그림6]의 가로축은 주요 지역별 (K13-K33) 차이의 연간평균이며 세로축은 표준편차임
- 시기 간 비교를 위하여 2015년 1분기와 2018년 1분기 결과를 각각 표시하였고 축의 교차 지점은 2018년 전국기준 평균과 표준편차임
- 서울은 격차 및 변동성 모두 급격히 증가하였고 부산의 경우 변동성은 비슷하나 격차가 증가했으며 제주지역은 변동성은 안정되었으나 격차가 커지는 모습을 보이는 등 지역별로 다양한 추이가 나타남
- 이처럼 소득분위 지수 간 차이를 이용하여 격차 추이뿐만 아니라 변동성을 같이 고려하여 각 지역의 주택금융 상황에 대한 민감도 모니터링이 가능함

- 소득분위별 K-HAI 결과 추이를 이용하여 주택공급 또는 관련 금융정책 수립 시 지역 간 불균형 파악과 현실적 대책마련 등에 이용될 수 있을 것임

[그림6] 지역별 (K13-K33) 특성

[1] 2015년 1분기

[2] 2018년 1분기



출처 : 한국주택금융공사

V. 시사점 및 개선 사항

- 주택은 개인이나 가계의 대부분을 차지하는 가장 중요한 자산임
 - 현재 자신의 소득으로 관심 있는 지역의 주택을 구입하고자 할 때 가격 대비 소득수준으로 막연히 그 부담정도를 파악하는 것보다 정량화되고 검증받은 기준을 참고하여 계획을 세운다면 미래 현금흐름에 대한 보다 체계적인 대비가 가능할 것이며 소득구간별 K-HAI 지수가 필요한 또 하나의 이유임
- 본 연구에서는 기존 K-HAI 지수개념을 소득구간별로 확장하였음
 - 각 소득분위별 적정 표준대출조건을 가정하고, 이를 바탕으로 전국, 지역별 및 주택면적별로 소득분위 간 지수차이 양상을 살펴보았음
 - 주택가격의 스펙트럼이 확대되고, 가구의 자산 및 소득의 양극화가 심화되는 상황에서 주택시장 의사결정에 중요한 의미를 갖는 주택구입부담능력을 세분화하는 시도는 주택시장 참여자뿐만 아니라 주택 및 주택금융 정책수립에 중요한 정보를 제공하는 의미 있는 시도라 판단됨
- 다만, 소득분위별 구입부담지수는 그 절대적 추정값의 수준에 의미를 두기보다 소득구간 간 부담정도의 격차와 그 원인을 파악하는 것이 더욱 중요함
 - 이를 통해 지역별 특성을 고려한 주거안정대책, 면적별 특성 등 주거환경을 고려한 주택공급 전략 수립을 세워 실질적인 맞춤형 서민주택금융 정책 시행이 가능할 것임
- 보다 더 현실적인 지수 산출을 위해서는 소득분위 구분 기준 설정과 각 분위별 표준대출가정 근거 마련 등 후속작업 필요
 - 본 연구에서는 공사 보증자리론 데이터를 이용한 단순 평균값에 근거하여 LTV, DTI 등을 설정하였음
 - 그러나 정교한 지수의 산출을 위해서는 다양한 데이터 원천을 발굴하고, 가구소득분위에 따른 대출특성을 면밀하게 분석하여 표준대출조건을 현실적으로 정의하는 과정이 필요함

- 또한 이러한 표준대출조건에 대한 정의를 공론화 하는 과정에서 전문가 의견 청취 등 객관성 확보가 반드시 필요함
- K-HAI 개념과 K-HOI 방법론의 결합도 의미가 있음
 - K-HAI는 주택가격에 따른 구입가능 물량을 고려하지 않음
 - 그런데 주택가격이 낮아 지수가 작아도 유동성이 받쳐주지 않는다면 실질 채감부담은 더 클 것임
 - K-HOI는 지역별 주택시장에서 도시근로자 중위소득 가구가 표준대출을 받아 구입 가능한 주택 수(거래량)의 비율(0~100)로, 주택구입의 기회 정도를 통해 주택구입능력을 측정하는 지수로서, 수치가 높을(낮을)수록 중위소득 가구가 구입이 가능한 주택물량이 많다(적다)는 의미임
 - 지역별 그리고 면적별 K-HOI 결과를 전국대비 가중평균하여 K-HAI 결과에 반영한다면 실질적 부담지수로서의 의미를 보다 더 확보할 수 있을 것임
- 소득분위별 K-HAI를 통하여 지역별 주택가격 및 소득 수준 편차가 큰 국내 여건을 감안한 객관적인 주택구입능력 파악을 통해 합리적인 맞춤형 주택금융 정책 수립과 지역 내 정책효과 분석이 가능할 것으로 기대됨
 - 또한 이러한 과정에서 주택시장 현황 및 주거복지 현황 파악에 응용할 수 있을 것이며, 향후 다년간 시계열 자료를 축적하고 기술적 분석을 병행하여 객관적인 정책평가 및 전망 등 주택 시장 현황 파악에 활용될 수 있을 것임

[부록1] 소득분위별 전국 및 지역별 주요 K-HAI

[가] K11

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	41.4	87.4	50.0	48.9	49.5	39.1	43.7	44.4	59.8	29.2	28.1	27.4	31.4	23.8	23.8	38.6	42.6
2/4	38.9	84.4	48.2	49.9	47.8	37.7	42.2	42.9	57.8	26.4	26.9	25.3	29.1	23.7	23.2	37.2	43.9
3/4	39.2	83.2	48.1	52.3	47.6	37.6	42.1	41.7	57.6	27.1	27.2	25.3	29.0	23.6	23.8	37.1	45.1
4/4	39.0	81.5	48.3	54.8	46.6	39.3	41.2	41.9	56.4	26.8	28.1	26.0	28.4	23.3	24.9	36.3	44.2
'14.1/4	38.4	83.2	48.2	56.8	47.0	38.8	40.8	42.5	57.6	26.8	29.1	25.5	29.2	22.6	25.3	36.1	47.2
2/4	37.8	82.8	47.8	59.3	47.4	39.4	40.4	41.8	56.7	24.0	28.2	25.2	27.6	21.4	25.3	35.6	45.1
3/4	38.0	81.1	47.9	59.5	46.4	39.1	39.9	42.5	56.5	24.1	28.8	25.0	27.0	21.0	25.2	35.9	44.2
4/4	37.1	80.1	47.8	60.0	45.3	38.1	39.0	41.8	56.2	23.6	28.3	24.6	26.1	20.3	25.3	35.3	43.1
'15.1/4	36.5	78.7	46.3	59.6	44.4	37.5	37.5	40.3	55.4	22.6	27.2	23.6	25.3	19.8	25.4	34.3	46.8
2/4	36.5	81.0	47.2	61.6	45.4	39.5	38.1	42.8	56.1	22.5	27.8	23.9	25.6	19.5	25.5	34.5	45.3
3/4	37.1	82.8	46.7	63.4	46.0	40.2	37.0	43.3	57.6	23.2	27.3	23.3	25.8	19.5	25.9	35.2	47.3
4/4	38.2	85.7	49.0	66.1	48.2	43.7	38.8	47.2	60.0	23.8	28.2	24.3	26.0	20.4	26.1	36.9	62.2
'16.1/4	38.7	88.0	49.0	66.4	47.5	43.7	38.3	46.9	59.2	23.4	27.5	25.0	26.4	20.7	25.7	37.5	72.4
2/4	38.3	88.0	49.5	64.5	48.0	43.7	37.9	46.4	59.6	23.4	27.4	24.9	25.9	20.5	24.3	36.7	72.9
3/4	38.6	91.2	51.0	63.8	48.3	44.0	37.8	45.8	60.6	24.2	27.4	25.1	26.1	20.5	24.4	37.4	73.4
4/4	39.5	96.0	53.3	64.4	52.7	44.3	38.7	46.9	63.4	24.8	28.0	25.3	27.2	21.4	24.6	38.9	83.1
'17.1/4	39.9	99.5	54.8	63.0	53.5	43.4	39.6	49.2	63.9	26.0	28.1	25.8	27.2	21.3	25.1	39.2	86.3
2/4	40.6	102.0	56.3	63.6	53.9	43.7	39.8	49.5	64.7	28.0	26.3	26.0	27.6	22.3	24.6	40.5	86.9
3/4	41.7	107.9	57.0	62.7	55.6	45.4	42.4	48.1	65.6	28.3	27.1	26.3	28.2	22.7	24.2	39.9	88.0
4/4	42.4	111.7	58.0	62.6	58.8	46.2	43.2	48.0	67.8	30.0	26.4	26.8	29.2	24.2	24.5	39.6	86.1
'18.1/4	41.4	112.0	57.2	63.5	59.6	45.9	42.9	44.2	66.7	29.8	25.8	26.0	28.3	25.1	24.1	38.9	85.1

[나] K13

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	90.9	158.9	92.4	87.0	88.1	65.1	85.6	74.4	105.9	58.1	66.4	62.2	62.8	47.4	51.7	77.1	76.7
2/4	88.9	153.5	90.5	89.3	86.2	65.4	84.9	74.0	102.2	56.1	64.1	60.0	58.1	45.8	52.3	73.3	75.4
3/4	88.6	153.0	91.4	92.9	85.9	65.2	83.5	72.7	101.9	55.9	63.9	60.9	57.9	44.5	53.2	74.2	75.2
4/4	88.3	148.9	89.5	96.6	85.3	66.3	85.0	72.2	101.9	55.5	64.9	62.9	56.7	43.6	55.5	72.7	73.6
'14.1/4	87.4	151.2	91.0	101.6	87.2	67.9	84.1	75.8	102.1	55.5	65.6	62.8	56.5	43.5	55.9	72.3	76.8
2/4	88.2	148.9	92.0	103.8	88.1	68.3	83.9	76.5	102.7	52.1	65.8	62.9	55.7	41.8	57.3	73.2	73.0
3/4	87.3	147.6	92.3	105.4	86.2	67.8	81.1	77.0	101.6	51.7	66.7	63.6	54.5	40.9	57.2	74.0	72.7
4/4	86.2	145.9	91.2	106.5	85.3	66.2	79.1	76.5	100.2	50.4	67.4	63.1	53.2	40.1	56.8	73.3	72.3
'15.1/4	83.9	141.9	89.4	105.6	83.9	66.1	77.1	74.1	98.9	48.3	64.4	60.5	51.0	39.5	54.9	71.4	73.1
2/4	86.4	144.7	90.0	110.5	86.6	69.9	77.7	73.8	100.4	49.2	64.1	60.2	50.7	39.3	55.6	71.1	75.9
3/4	87.5	146.8	92.6	116.4	87.9	71.7	77.6	77.6	101.5	49.3	63.5	59.3	50.9	39.4	55.5	72.5	79.6
4/4	91.7	154.0	99.1	120.5	94.3	75.7	79.9	83.2	106.0	52.2	65.1	60.8	52.9	41.6	56.5	75.3	107.0
'16.1/4	92.9	156.8	102.3	118.6	93.9	78.0	79.5	86.3	106.6	53.1	65.1	62.0	55.3	43.9	57.3	79.1	112.9
2/4	91.9	156.9	101.2	118.5	94.0	77.2	78.7	87.3	106.4	53.8	64.8	60.4	54.1	43.4	56.3	77.3	116.6
3/4	93.5	162.4	105.2	117.0	95.7	77.7	79.3	90.7	108.2	54.8	64.2	61.0	54.9	44.7	55.7	77.9	124.7
4/4	97.7	170.7	114.4	118.6	101.1	78.4	83.2	92.9	113.8	59.2	65.1	62.3	56.7	46.8	55.0	79.7	130.2
'17.1/4	98.8	173.7	117.5	116.0	103.8	77.6	85.7	96.4	114.6	61.2	65.6	62.6	56.2	47.9	56.0	80.5	142.1
2/4	100.4	180.3	121.6	116.7	103.4	78.6	86.8	98.0	115.3	64.9	65.2	63.0	57.7	49.9	55.7	81.0	145.6
3/4	101.7	188.1	123.2	119.4	106.9	80.3	89.0	96.3	117.8	64.6	66.0	62.8	60.3	52.0	55.3	81.0	148.8
4/4	104.5	199.0	125.3	122.8	111.0	82.9	90.5	96.9	122.0	68.0	67.2	64.9	62.3	53.3	56.8	79.1	140.8
'18.1/4	103.1	203.4	122.3	123.8	111.5	82.4	90.8	93.3	121.3	66.5	64.6	63.5	61.9	53.6	56.0	76.5	143.9

[다] K22

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	58.5	108.9	65.7	63.2	61.4	45.7	58.8	52.6	72.7	38.5	40.4	38.8	41.3	32.4	33.8	50.7	52.3
2/4	56.7	105.6	64.8	64.7	60.5	46.5	57.0	51.9	70.4	35.8	38.3	37.2	37.8	31.4	33.5	49.2	50.7
3/4	57.4	104.2	64.5	66.7	60.2	46.3	57.7	50.8	70.1	36.1	38.2	37.0	37.6	31.3	33.6	50.0	50.5
4/4	57.3	103.9	63.2	69.9	59.1	45.4	58.0	51.3	70.7	35.8	39.5	37.3	36.9	30.7	34.9	49.0	50.7
'14.1/4	57.0	104.5	64.1	72.2	61.4	46.8	57.7	52.1	70.5	35.5	40.8	37.4	36.7	29.8	35.3	49.0	50.8
2/4	57.2	104.8	64.5	74.2	62.6	48.3	57.0	52.4	71.5	33.8	40.9	36.9	36.2	29.0	35.5	48.9	51.4
3/4	57.4	103.4	65.6	74.7	61.7	47.7	56.2	53.4	70.5	34.2	40.8	37.3	35.3	28.6	35.6	50.2	50.7
4/4	57.4	102.6	65.2	74.8	60.8	46.9	55.3	53.4	70.3	33.3	41.1	38.5	34.7	27.5	35.8	50.3	49.9
'15.1/4	55.3	100.7	62.9	74.3	60.3	47.3	54.0	52.4	69.1	32.5	40.3	37.0	33.7	27.3	35.3	48.8	51.8
2/4	56.9	102.1	63.5	77.3	63.0	49.2	53.9	52.3	70.7	32.8	41.2	37.6	33.7	27.4	36.0	49.3	57.2
3/4	57.1	104.0	64.7	80.5	64.1	50.6	53.2	54.2	71.7	33.0	40.7	36.8	33.6	27.2	35.6	48.9	58.7
4/4	58.8	108.6	67.6	81.7	67.8	53.3	54.0	57.4	74.5	33.6	41.3	37.4	33.8	28.0	36.4	51.2	70.6
'16.1/4	59.7	109.0	67.1	81.5	67.3	55.0	54.1	57.9	74.8	34.1	40.0	38.3	33.9	28.3	35.2	51.8	80.0
2/4	58.6	108.6	66.9	80.1	66.1	54.0	52.7	56.9	74.3	34.1	39.3	37.2	33.7	27.8	33.1	50.9	78.6
3/4	58.7	111.8	67.9	79.4	68.0	54.1	52.8	57.8	75.3	34.9	39.4	37.2	33.6	27.9	33.0	51.6	78.7
4/4	61.7	119.0	73.8	80.4	72.8	53.7	55.2	58.7	79.3	37.4	40.6	37.5	34.8	29.2	33.2	53.4	87.6
'17.1/4	62.5	121.9	75.4	78.7	74.0	53.7	56.8	61.1	79.1	38.9	40.6	38.2	34.7	29.7	32.9	53.7	93.3
2/4	62.8	124.3	76.3	78.3	74.0	52.9	57.7	62.0	80.0	41.8	39.7	37.4	35.3	30.4	32.9	53.7	94.4
3/4	63.2	128.1	78.7	78.5	75.3	53.2	58.4	60.6	81.3	42.2	39.9	37.6	36.1	30.8	32.1	53.7	94.9
4/4	64.8	133.7	80.7	80.1	77.1	55.9	60.5	59.5	83.2	43.5	38.8	38.0	37.9	32.0	32.5	51.9	94.9
'18.1/4	63.5	134.3	79.1	78.4	77.5	55.1	60.8	57.4	81.7	43.2	38.0	36.9	37.3	32.2	31.9	49.6	95.3

[라] K23

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	79.7	139.4	81.1	76.3	77.3	57.1	75.1	65.3	92.9	51.0	58.2	54.5	55.1	41.6	45.4	67.7	67.3
2/4	78.2	135.1	79.6	78.6	75.9	57.6	74.7	65.1	90.0	49.4	56.4	52.8	51.2	40.3	46.0	64.5	66.4
3/4	77.9	134.5	80.3	81.7	75.5	57.3	73.4	63.9	89.6	49.2	56.2	53.6	50.9	39.1	46.8	65.3	66.1
4/4	77.8	131.1	78.8	85.1	75.1	58.4	74.8	63.6	89.8	48.9	57.2	55.4	50.0	38.4	48.9	64.0	64.8
'14.1/4	76.7	132.7	79.9	89.1	76.5	59.6	73.8	66.5	89.6	48.7	57.6	55.1	49.6	38.2	49.1	63.4	67.4
2/4	77.5	131.0	80.9	91.3	77.5	60.1	73.8	67.3	90.3	45.8	57.9	55.3	49.0	36.8	50.4	64.4	64.2
3/4	77.4	130.9	81.8	93.4	76.4	60.1	71.9	68.3	90.0	45.8	59.1	56.4	48.3	36.3	50.7	65.6	64.5
4/4	77.1	130.4	81.5	95.2	76.2	59.2	70.7	68.4	89.5	45.1	60.2	56.4	47.5	35.9	50.8	65.5	64.6
'15.1/4	75.1	127.1	80.1	94.6	75.2	59.2	69.0	66.4	88.6	43.3	57.6	54.2	45.6	35.4	49.2	64.0	65.5
2/4	77.6	129.9	80.9	99.2	77.8	62.8	69.8	66.2	90.2	44.2	57.5	54.1	45.6	35.3	50.0	63.9	68.2
3/4	78.4	131.5	83.0	104.2	78.7	64.2	69.5	69.5	90.9	44.2	56.9	53.1	45.6	35.3	49.8	64.9	71.3
4/4	81.3	136.5	87.8	106.8	83.6	67.1	70.8	73.8	94.0	46.3	57.7	53.9	46.9	36.8	50.1	66.8	94.9
'16.1/4	81.8	138.2	90.1	104.4	82.7	68.7	70.1	76.1	93.9	46.8	57.3	54.6	48.7	38.7	50.5	69.7	99.4
2/4	80.4	137.3	88.5	103.7	82.2	67.5	68.9	76.4	93.1	47.1	56.7	52.9	47.3	38.0	49.3	67.6	102.0
3/4	81.4	141.3	91.5	101.8	83.3	67.6	69.0	79.0	94.1	47.7	55.9	53.1	47.8	38.9	48.5	67.7	108.5
4/4	85.5	149.3	100.0	103.7	88.5	68.6	72.7	81.3	99.5	51.8	57.0	54.5	49.6	41.0	48.1	69.7	113.9
'17.1/4	86.4	152.0	102.8	101.5	90.8	67.9	74.9	84.3	100.2	53.5	57.4	54.7	49.2	41.9	49.0	70.4	124.3
2/4	87.3	156.7	105.7	101.5	89.9	68.3	75.5	85.2	100.2	56.4	56.7	54.7	50.2	43.3	48.4	70.4	126.5
3/4	87.7	162.3	106.3	103.1	92.2	69.3	76.8	83.1	101.7	55.7	57.0	54.2	52.0	44.8	47.8	69.9	128.4
4/4	89.7	170.7	107.5	105.3	95.2	71.1	77.7	83.2	104.7	58.4	57.6	55.7	53.5	45.7	48.7	67.9	120.8
'18.1/4	88.3	174.3	104.8	106.1	95.5	70.6	77.9	80.0	103.9	57.0	55.3	54.4	53.1	46.0	48.0	65.5	123.3

[마] K33

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	55.1	96.3	56.0	52.7	53.4	39.5	51.9	45.1	64.2	35.2	40.2	37.7	38.1	28.7	31.3	46.7	46.5
2/4	54.1	93.4	55.1	54.3	52.5	39.8	51.7	45.1	62.2	34.2	39.0	36.5	35.4	27.9	31.8	44.6	45.9
3/4	54.0	93.3	55.7	56.6	52.4	39.7	50.9	44.3	62.1	34.1	39.0	37.2	35.3	27.1	32.5	45.3	45.8
4/4	54.0	91.0	54.7	59.0	52.1	40.5	52.0	44.2	62.3	33.9	39.7	38.5	34.7	26.6	34.0	44.4	45.0
'14.1/4	53.3	92.3	55.6	62.0	53.2	41.5	51.3	46.3	62.3	33.9	40.1	38.3	34.5	26.6	34.1	44.1	46.9
2/4	53.7	90.8	56.1	63.3	53.7	41.7	51.1	46.6	62.6	31.7	40.1	38.3	33.9	25.5	34.9	44.6	44.5
3/4	53.6	90.5	56.6	64.6	52.9	41.6	49.7	47.3	62.3	31.7	40.9	39.0	33.4	25.1	35.1	45.4	44.6
4/4	53.4	90.3	56.4	65.9	52.8	41.0	49.0	47.4	62.0	31.2	41.7	39.0	32.9	24.8	35.2	45.4	44.7
'15.1/4	51.9	87.9	55.3	65.4	52.0	40.9	47.7	45.9	61.2	29.9	39.8	37.5	31.6	24.5	34.0	44.2	45.3
2/4	53.9	90.2	56.1	68.9	54.0	43.6	48.4	46.0	62.6	30.7	39.9	37.6	31.6	24.5	34.7	44.3	47.3
3/4	54.5	91.4	57.7	72.5	54.8	44.7	48.3	48.3	63.2	30.7	39.5	37.0	31.7	24.5	34.6	45.1	49.6
4/4	56.4	94.8	61.0	74.2	58.1	46.6	49.2	51.3	65.3	32.1	40.1	37.4	32.6	25.6	34.8	46.4	65.9
'16.1/4	56.6	95.6	62.4	72.3	57.3	47.6	48.5	52.7	65.0	32.4	39.7	37.8	33.7	26.8	34.9	48.2	68.8
2/4	55.3	94.4	60.9	71.3	56.6	46.5	47.4	52.6	64.1	32.4	39.0	36.4	32.6	26.1	33.9	46.5	70.2
3/4	56.0	97.2	63.0	70.0	57.3	46.5	47.4	54.3	64.7	32.8	38.4	36.5	32.9	26.8	33.3	46.6	74.7
4/4	58.9	102.8	68.9	71.4	60.9	47.3	50.1	56.0	68.5	35.7	39.2	37.5	34.2	28.2	33.1	48.0	78.4
'17.1/4	59.3	104.4	70.6	69.7	62.4	46.6	51.5	57.9	68.8	36.7	39.4	37.6	33.8	28.8	33.6	48.4	85.4
2/4	60.1	108.0	72.8	69.9	61.9	47.1	52.0	58.7	69.1	38.9	39.0	37.7	34.6	29.9	33.4	48.5	87.2
3/4	60.1	111.1	72.7	70.5	63.1	47.4	52.5	56.8	69.6	38.1	39.0	37.1	35.6	30.7	32.7	47.8	87.8
4/4	61.3	116.7	73.5	72.0	65.1	48.6	53.1	56.8	71.5	39.9	39.4	38.1	36.5	31.3	33.3	46.4	82.6
'18.1/4	60.2	118.8	71.4	72.3	65.1	48.1	53.1	54.5	70.8	38.8	37.7	37.1	36.2	31.3	32.7	44.6	84.1

[부록2] 소득분위별 및 주택규모별 주요 K-HAI

[가] K11 60㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	31.1	66.6	40.2	38.1	41.0	31.3	32.4	34.0	48.3	22.5	18.8	22.3	26.2	19.4	19.0	32.5	34.1
2/4	28.9	63.3	38.6	39.4	39.6	31.4	31.0	32.2	45.6	20.7	18.6	21.1	24.8	19.4	18.8	30.7	37.0
3/4	29.2	63.1	38.5	39.2	39.5	32.6	30.9	32.1	45.4	21.1	18.8	21.1	24.7	19.1	18.8	31.1	36.9
4/4	29.3	61.8	37.7	41.0	38.7	31.9	30.5	31.4	45.5	20.7	19.6	21.3	24.2	19.0	19.0	30.4	36.1
'14.1/4	29.2	63.3	37.8	43.7	39.0	32.8	30.0	32.2	45.6	20.9	20.3	20.9	24.1	18.7	19.0	30.7	39.1
2/4	28.3	63.3	37.2	44.3	38.4	32.5	29.7	32.3	43.9	19.7	20.0	20.5	23.0	17.4	18.7	30.2	37.2
3/4	27.7	61.1	36.5	44.6	37.6	32.3	29.5	32.8	44.0	18.9	19.7	20.7	22.5	17.0	19.4	29.4	36.4
4/4	27.7	60.5	36.3	44.8	36.7	31.5	28.4	31.8	42.9	18.6	19.8	20.6	21.7	16.6	19.6	29.6	35.5
'15.1/4	27.0	59.7	35.5	44.4	35.2	32.2	28.2	31.1	41.5	18.2	19.3	20.2	20.8	16.2	19.3	28.4	35.9
2/4	26.9	61.2	35.4	46.5	35.1	32.9	28.3	31.0	42.3	18.6	19.9	20.1	20.3	16.7	19.8	28.4	38.5
3/4	26.8	62.3	35.7	48.4	36.8	33.9	28.1	31.9	42.9	18.6	19.5	19.9	20.3	16.0	20.1	28.2	40.1
4/4	27.7	65.6	37.0	50.8	38.8	35.6	28.6	33.3	45.0	19.1	20.0	20.4	20.4	16.6	20.8	29.9	52.3
'16.1/4	27.5	66.2	37.0	49.8	38.2	35.8	28.1	33.8	43.6	18.9	20.1	20.2	20.4	16.8	20.1	29.8	55.2
2/4	27.2	66.4	36.6	48.1	37.8	35.5	28.2	34.4	43.9	18.7	19.9	20.0	20.6	16.6	19.5	29.1	54.6
3/4	27.4	70.3	37.5	48.2	38.1	36.0	27.8	36.5	44.2	19.3	20.2	20.2	21.0	16.5	19.2	30.3	58.7
4/4	28.0	74.7	39.7	48.9	40.0	36.4	28.1	37.4	46.3	20.0	20.7	20.6	21.5	16.9	19.5	31.1	70.1
'17.1/4	28.1	76.9	40.3	47.8	40.7	36.5	28.4	39.3	47.2	21.1	20.7	21.1	21.3	17.1	19.4	31.8	76.1
2/4	28.3	78.3	41.0	47.7	40.9	35.8	28.6	39.6	47.9	21.3	20.0	20.2	21.4	17.6	18.9	32.0	76.6
3/4	28.9	83.9	42.2	48.3	42.5	36.4	29.8	39.1	48.1	21.5	20.9	20.9	22.2	18.0	18.7	32.4	77.6
4/4	29.0	85.4	43.6	49.1	44.4	37.9	30.5	37.1	50.0	23.1	19.9	20.6	23.0	18.8	19.5	31.6	79.0
'18.1/4	28.8	86.4	42.0	48.8	45.0	37.7	30.8	35.9	49.7	23.2	19.8	20.3	22.9	19.1	19.2	31.7	78.5

[나] K11 60㎡~85㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	58.7	113.2	67.4	73.4	74.8	54.7	60.1	55.5	77.1	45.2	50.1	50.6	48.4	40.2	40.9	51.8	61.1
2/4	56.6	109.4	65.1	73.5	72.2	55.3	59.2	54.7	74.4	44.9	50.8	50.0	45.5	39.5	39.5	50.0	59.0
3/4	57.6	109.0	66.1	74.6	72.0	55.1	59.0	54.5	73.1	44.8	50.6	49.9	45.3	38.9	40.1	51.0	60.1
4/4	56.4	104.9	64.7	78.1	70.5	54.0	58.8	53.4	72.7	45.0	50.8	52.1	44.4	37.7	41.9	50.0	58.9
'14.1/4	56.5	106.8	66.2	82.3	72.3	55.8	58.2	55.3	73.9	45.1	52.5	51.1	44.2	37.9	41.4	49.9	59.3
2/4	56.0	106.1	65.2	84.8	72.3	57.3	57.3	55.5	72.7	43.9	52.9	50.3	44.8	36.4	41.9	49.6	61.0
3/4	55.5	103.9	64.9	84.3	70.8	56.1	56.5	55.3	71.2	44.6	51.8	51.3	44.8	35.7	42.1	49.0	61.0
4/4	54.7	101.4	64.5	84.7	69.5	54.8	55.4	54.0	70.5	43.5	51.6	49.5	42.8	35.8	41.3	48.9	59.6
'15.1/4	53.0	99.5	62.1	84.1	69.8	54.4	54.3	54.0	69.2	42.1	50.4	48.0	41.9	35.6	40.7	46.9	61.5
2/4	53.8	101.6	62.2	86.0	71.2	57.0	54.1	54.6	69.9	42.2	51.2	47.8	41.9	34.0	40.1	47.7	63.7
3/4	54.2	104.1	62.7	87.6	73.6	59.8	53.8	55.9	70.2	42.3	50.8	47.4	41.3	34.1	40.1	48.3	68.7
4/4	56.6	108.5	65.3	92.1	77.5	63.7	55.1	59.2	73.0	43.3	52.1	48.6	42.1	35.0	41.1	50.6	78.4
'16.1/4	57.3	108.9	66.4	92.5	76.4	65.1	55.0	61.0	73.0	44.3	51.8	48.6	43.0	35.9	42.5	51.7	90.8
2/4	57.3	108.6	66.8	91.5	76.6	64.8	54.4	60.4	72.3	44.7	51.2	48.1	42.6	35.7	42.4	52.2	92.3
3/4	57.8	112.9	67.2	91.0	78.2	66.2	55.8	63.6	73.7	45.3	51.2	48.9	42.9	35.8	42.5	52.6	95.4
4/4	59.2	118.2	71.1	91.9	82.2	65.9	57.1	65.1	76.5	48.2	52.4	48.7	44.3	36.8	42.7	53.8	105.2
'17.1/4	60.5	121.3	72.7	90.0	83.5	66.0	58.5	66.9	77.4	50.3	53.9	49.7	43.8	37.5	43.4	56.1	121.8
2/4	61.3	123.9	74.3	90.5	84.0	66.6	58.8	67.3	78.9	52.6	54.2	50.0	44.0	39.6	43.1	56.5	122.6
3/4	62.0	127.3	76.4	91.5	85.1	67.5	61.7	67.2	79.9	54.4	53.9	49.6	44.6	40.3	43.0	56.1	124.2
4/4	63.5	132.3	77.8	93.3	87.7	71.0	63.2	67.3	81.3	56.5	53.7	50.5	47.0	43.6	44.0	57.1	126.4
'18.1/4	62.8	133.4	77.3	94.0	87.2	70.6	62.8	64.9	80.8	56.2	53.4	50.2	46.3	43.8	42.6	55.7	129.5

[다] K13 60㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	61.0	105.3	67.4	65.2	62.7	46.9	53.2	53.3	73.6	41.3	42.6	39.1	44.5	34.7	36.1	56.6	54.0
2/4	57.8	101.7	65.1	66.9	60.6	46.5	51.1	51.5	71.1	38.7	40.6	37.8	40.4	32.4	37.2	53.5	52.1
3/4	57.6	101.4	64.9	68.0	60.4	46.4	51.2	51.3	70.9	38.8	41.0	37.2	40.3	32.3	37.0	53.4	54.7
4/4	58.5	99.2	64.7	70.5	60.3	45.4	51.9	50.3	71.6	38.5	42.5	37.5	39.5	31.6	38.5	52.2	53.5
'14.1/4	58.6	101.1	65.2	75.4	61.9	46.1	51.8	52.7	71.7	39.0	43.0	37.3	40.5	31.6	38.5	53.1	56.6
2/4	57.7	100.5	65.2	74.7	62.1	47.8	51.0	53.5	71.7	37.2	42.3	36.7	39.2	30.0	38.6	53.4	55.7
3/4	57.5	99.3	65.2	74.4	60.8	46.8	50.5	53.3	71.2	37.1	43.2	35.5	37.9	29.4	37.7	54.4	55.9
4/4	57.2	97.8	64.5	74.3	59.4	45.7	48.7	55.9	70.5	36.0	42.7	37.1	37.0	28.7	37.5	54.2	55.8
'15.1/4	55.9	95.2	62.5	72.7	59.1	45.2	47.4	52.1	68.2	34.7	41.8	35.2	35.5	27.7	36.6	52.3	57.8
2/4	56.6	98.2	63.2	74.4	61.9	50.4	46.2	51.9	69.9	35.0	42.7	34.6	35.3	28.1	37.4	52.8	61.2
3/4	57.1	99.9	63.7	76.0	62.4	50.0	45.8	53.2	72.2	34.7	41.9	33.4	35.0	27.5	37.7	53.3	63.1
4/4	60.5	105.0	67.5	79.1	67.1	53.5	47.3	58.3	76.0	36.4	42.3	34.2	35.6	28.6	38.0	54.7	79.6
'16.1/4	60.0	106.3	67.5	78.2	66.1	54.1	46.1	58.2	77.0	36.1	41.2	33.4	35.6	29.1	36.8	54.8	83.4
2/4	59.4	106.1	67.8	77.4	66.4	53.2	45.7	58.5	76.2	36.3	40.8	33.0	35.3	28.8	35.4	53.2	85.0
3/4	60.2	112.0	69.4	77.3	67.9	53.3	46.0	58.9	78.7	37.5	41.1	33.1	35.5	29.4	34.7	54.4	88.0
4/4	62.2	119.1	74.4	78.6	71.6	54.6	47.7	59.4	82.6	39.0	41.0	33.3	36.6	30.1	35.3	55.9	97.6
'17.1/4	62.9	121.3	76.1	76.0	72.8	53.6	48.7	61.0	82.4	40.9	41.7	33.8	36.3	31.0	35.5	55.1	105.3
2/4	63.9	125.7	77.7	76.2	73.2	54.0	50.1	61.4	84.0	42.5	41.3	34.0	37.0	31.4	34.7	55.4	104.7
3/4	64.9	133.7	79.8	77.2	75.3	54.7	50.7	61.2	85.4	43.1	42.2	34.4	38.4	32.5	34.7	56.1	106.1
4/4	65.2	138.9	82.4	77.4	78.8	57.3	52.6	60.2	88.0	46.1	41.4	35.0	39.7	33.7	34.7	54.1	104.5
'18.1/4	64.8	143.7	80.8	75.7	79.0	57.2	52.3	57.8	87.1	47.0	40.1	34.4	39.3	34.1	32.9	51.3	102.1

[라] K13 60㎡~85㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	101.2	162.9	101.2	100.6	96.5	78.1	94.8	91.1	113.9	72.3	83.9	81.7	78.5	58.9	69.8	90.4	88.0
2/4	97.7	157.3	98.9	102.4	94.4	80.5	92.7	91.2	111.1	71.1	83.5	81.1	75.8	56.7	69.7	87.3	89.4
3/4	97.4	154.9	98.6	104.7	94.1	80.2	92.4	90.9	110.8	72.1	83.2	80.9	74.3	55.6	70.6	87.0	89.1
4/4	97.6	153.6	96.5	107.6	93.2	78.5	92.6	90.0	109.5	70.6	82.6	82.5	72.8	55.6	73.7	85.2	87.2
'14.1/4	97.0	156.9	98.1	111.9	96.3	80.1	91.7	93.2	110.8	70.4	83.5	80.9	72.5	55.5	73.8	85.8	87.9
2/4	96.5	154.5	98.9	116.5	97.1	80.0	90.3	92.4	110.2	69.3	84.6	81.8	72.6	53.6	74.9	85.6	84.9
3/4	96.6	151.3	99.1	117.3	95.1	78.4	87.3	92.8	108.9	68.9	82.8	82.1	71.1	51.4	74.4	87.1	84.4
4/4	95.3	149.4	97.9	119.3	92.8	77.2	85.2	90.6	106.3	67.6	84.2	81.1	69.4	51.2	73.0	87.1	82.4
'15.1/4	92.6	146.2	94.8	117.1	91.2	76.4	83.0	88.7	104.8	66.8	82.6	78.8	67.6	49.4	72.2	85.7	84.9
2/4	94.1	149.0	96.5	123.2	93.9	83.3	82.6	89.2	106.3	67.6	83.3	77.7	67.3	50.1	72.8	85.3	101.4
3/4	95.1	151.9	99.9	126.7	96.1	85.8	81.8	90.2	107.3	67.2	83.6	76.8	66.7	50.1	74.2	85.6	108.0
4/4	99.5	159.2	105.6	132.3	101.6	90.4	84.9	98.0	112.0	68.9	85.0	78.1	69.0	53.9	75.3	88.7	129.4
'16.1/4	100.6	160.3	108.8	132.8	101.1	93.6	85.4	100.4	112.5	70.9	84.5	77.3	70.8	57.9	76.4	91.3	137.4
2/4	99.6	160.4	109.8	130.7	101.1	92.6	84.5	100.3	112.3	70.9	83.7	76.5	70.5	56.7	74.6	90.4	136.0
3/4	101.2	165.0	113.9	130.0	102.9	93.3	85.1	104.8	114.1	72.8	83.2	77.0	71.4	57.7	74.1	91.0	136.9
4/4	104.6	174.3	124.3	131.9	109.5	94.4	88.2	107.3	118.8	76.8	84.1	77.9	73.4	60.1	73.9	94.2	149.0
'17.1/4	106.8	177.4	125.3	129.0	111.3	93.1	90.3	110.2	119.6	80.1	84.2	79.1	73.5	62.4	75.2	95.3	151.0
2/4	107.4	182.1	129.5	129.9	112.0	94.9	90.9	109.9	121.4	81.7	84.7	78.7	74.4	64.1	74.6	96.0	155.8
3/4	108.8	191.8	132.3	132.7	114.5	96.6	93.1	107.3	124.0	83.9	84.7	79.0	76.3	65.8	74.5	95.0	163.0
4/4	111.8	200.9	135.1	137.5	118.8	100.6	95.8	107.1	127.2	87.6	84.0	80.6	79.3	70.6	75.8	92.3	163.2
'18.1/4	110.1	209.0	133.8	136.7	118.1	100.7	96.3	105.1	126.4	86.7	84.6	79.9	78.3	71.5	74.3	89.6	162.3

[마] K22 60㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	40.4	76.7	47.1	45.3	46.6	36.6	38.1	41.9	54.5	29.9	28.6	28.1	32.1	23.1	25.3	40.2	39.9
2/4	38.1	74.3	44.6	47.4	44.1	35.4	37.0	40.6	52.8	28.1	27.7	25.4	31.1	23.0	24.5	37.9	42.2
3/4	38.9	74.0	43.3	48.3	43.9	35.3	37.0	40.4	52.6	28.0	27.6	25.3	31.0	22.9	25.2	37.7	42.0
4/4	38.2	72.6	43.5	50.3	43.1	36.7	36.3	40.2	52.5	27.9	29.1	26.2	30.4	22.6	26.0	37.0	42.4
'14.1/4	38.0	73.8	43.6	53.0	44.3	36.2	35.8	40.5	53.4	27.6	29.3	25.4	29.5	22.9	26.5	37.5	43.5
2/4	37.1	73.7	43.0	55.7	43.7	36.8	35.3	39.9	52.7	26.2	30.0	25.1	28.7	21.9	26.6	37.2	42.0
3/4	37.3	72.7	44.4	54.9	43.1	36.5	35.0	40.3	52.9	25.8	29.6	25.5	27.9	21.6	26.8	36.7	41.4
4/4	37.3	72.3	43.7	56.2	42.4	36.7	34.5	40.2	52.1	25.3	30.1	25.6	27.3	21.2	27.3	36.1	44.0
'15.1/4	36.3	71.3	42.4	56.5	41.8	35.5	33.6	38.5	51.4	24.5	28.8	24.7	26.6	20.3	26.8	35.6	42.8
2/4	37.1	72.7	43.3	58.1	42.6	37.4	33.6	40.1	53.0	24.5	29.3	24.9	26.9	20.5	27.3	36.5	50.6
3/4	37.5	74.9	43.8	57.8	44.0	38.5	33.2	42.0	54.2	24.9	28.8	24.4	26.5	20.9	27.1	37.0	51.1
4/4	38.4	76.8	44.4	59.7	46.4	40.3	33.6	44.3	55.8	25.6	29.2	24.6	26.6	21.3	27.5	38.4	64.0
'16.1/4	38.2	77.5	45.0	59.5	45.5	40.6	32.9	43.0	55.6	25.2	27.9	24.4	26.4	21.1	26.6	37.5	69.2
2/4	37.7	76.9	44.3	57.1	45.6	39.6	32.3	42.3	54.7	25.5	28.0	24.0	26.0	20.7	25.8	37.8	69.0
3/4	37.8	79.3	45.3	56.6	45.7	39.6	32.2	44.0	55.6	26.1	27.5	24.0	26.0	20.8	24.8	37.8	70.2
4/4	38.9	84.8	48.6	57.6	49.8	40.8	32.4	43.6	58.1	26.9	28.3	25.5	27.0	21.2	24.9	39.8	78.9
'17.1/4	39.3	87.1	49.9	55.9	50.6	40.9	33.9	44.7	58.0	28.4	28.3	24.8	26.8	21.8	25.0	39.8	79.9
2/4	39.3	88.6	49.9	55.9	50.6	39.9	33.9	44.7	58.9	29.2	28.1	24.8	26.8	21.8	24.7	39.8	79.9
3/4	39.5	93.9	51.2	56.2	51.8	41.2	34.1	44.1	59.2	29.3	28.5	25.2	27.3	21.6	23.9	39.1	82.1
4/4	40.0	96.6	52.8	55.8	54.3	41.6	34.3	43.8	60.8	31.7	27.3	25.6	27.8	23.0	24.0	37.7	80.2
'18.1/4	39.3	97.5	53.4	55.9	54.1	41.4	35.2	39.1	60.4	31.4	26.7	23.9	27.2	23.5	23.6	36.5	81.9

[바] K22 60㎡~85㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	70.6	122.0	74.5	76.3	78.3	59.4	69.0	62.4	84.8	53.3	61.5	60.6	57.4	43.2	49.6	67.7	72.2
2/4	69.4	116.5	73.0	78.6	75.9	57.6	67.8	62.3	84.1	52.7	59.6	60.7	53.4	42.2	49.1	64.5	72.4
3/4	69.1	116.0	72.9	79.4	75.5	59.5	68.5	62.0	82.8	52.5	59.4	60.4	53.1	42.4	50.9	64.2	72.1
4/4	68.7	113.8	72.6	82.4	74.1	58.4	67.7	61.8	82.1	51.5	61.3	62.1	52.1	42.2	51.9	64.0	70.7
'14.1/4	69.2	116.1	72.6	86.9	76.5	59.6	67.2	62.6	82.0	51.3	62.8	61.6	51.7	42.0	52.0	63.4	70.9
2/4	68.9	114.6	72.7	90.2	76.5	60.1	67.3	63.9	81.9	51.1	62.0	60.9	52.1	40.7	52.3	63.6	66.5
3/4	69.2	113.1	73.7	92.3	75.5	60.1	65.4	64.8	81.7	51.0	62.2	60.9	50.4	40.0	53.3	65.6	70.9
4/4	68.7	112.9	73.6	93.0	75.2	59.2	65.3	63.8	80.4	50.2	62.2	60.0	49.6	39.5	52.5	64.6	66.4
'15.1/4	67.4	110.8	71.4	92.1	74.2	58.8	62.8	62.3	79.5	48.8	60.5	57.8	48.6	38.9	51.9	62.7	68.3
2/4	69.0	112.9	73.2	96.1	76.0	63.0	62.7	63.8	80.4	49.1	61.4	57.5	48.5	38.9	52.7	62.0	68.2
3/4	69.0	114.7	73.3	100.1	77.8	64.2	62.0	64.7	80.4	48.9	60.7	56.9	48.6	38.1	53.9	63.1	72.8
4/4	71.2	118.7	77.2	102.6	81.7	68.1	63.7	69.7	83.3	50.2	61.5	57.7	49.7	39.0	54.7	64.9	94.9
'16.1/4	71.6	119.7	78.6	101.3	80.9	68.9	63.1	71.1	83.4	51.1	60.7	57.6	50.7	40.8	54.9	66.1	101.6
2/4	70.4	119.2	77.2	98.5	79.5	67.5	61.7	71.5	82.0	51.2	59.5	57.8	50.0	40.4	54.0	65.9	104.1
3/4	71.3	121.7	79.3	97.1	80.6	67.6	61.8	74.1	83.0	52.2	59.4	57.9	50.3	41.5	53.0	66.3	110.7
4/4	74.3	128.3	85.5	99.5	85.7	69.6	64.0	76.2	86.3	55.6	61.1	58.8	51.8	44.0	52.9	67.9	124.9
'17.1/4	75.1	131.4	87.1	97.7	87.1	67.9	66.6	79.2	87.0	57.4	60.4	59.1	51.4	45.5	53.0	68.6	124.3
2/4	75.1	133.8	90.0	97.9	87.1	69.3	66.8	79.2	87.9	59.3	58.9	58.7	52.6	46.6	52.2	69.5	126.5
3/4	76.0	137.7	90.5	98.9	88.5	69.3	67.8	77.9	88.4	59.6	60.8	58.5	53.6	47.6	52.3	68.9	127.2
4/4	77.1	142.5	93.6	101.1	90.5	71.1	68.8	77.0	89.4	63.3	60.5	59.2	55.5	50.0	53.0	66.9	128.8
'18.1/4	75.8	145.5	92.9	100.4	90.8	70.8	70.0	75.4	88.8	62.9	59.1	57.9	55.9	52.4	51.7	64.8	123.3

[사] K23 60㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	53.5	92.4	59.2	57.2	55.0	41.1	46.7	46.8	64.6	36.3	37.4	34.3	39.0	30.4	31.6	49.7	47.3
2/4	50.8	89.5	57.3	58.9	53.3	41.0	45.0	45.3	62.6	34.0	35.8	33.3	35.6	28.5	32.7	47.1	45.9
3/4	50.6	89.1	57.1	59.8	53.1	40.8	45.0	45.1	62.3	34.1	36.0	32.7	35.4	28.4	32.6	46.9	48.1
4/4	51.5	87.4	57.0	62.0	53.1	40.0	45.7	44.3	63.0	33.9	37.4	33.1	34.7	27.8	33.9	46.0	47.1
'14.1/4	51.4	88.8	57.3	66.1	54.4	40.5	45.4	46.2	62.9	34.2	37.7	32.7	35.6	27.7	33.8	46.6	49.7
2/4	50.8	88.4	57.3	65.7	54.6	42.0	44.8	47.0	63.0	32.7	37.2	32.3	34.5	26.4	33.9	47.0	49.0
3/4	51.0	88.0	57.8	65.9	53.9	41.5	44.8	47.3	63.1	32.9	38.3	31.5	33.6	26.0	33.5	48.2	49.5
4/4	51.1	87.5	57.7	66.4	53.1	40.8	43.5	50.0	63.0	32.2	38.1	33.1	33.1	25.6	33.5	48.4	49.9
'15.1/4	50.1	85.2	55.9	65.1	52.9	40.4	42.5	46.7	61.1	31.1	37.5	31.5	31.7	24.8	32.8	46.8	51.8
2/4	50.9	88.2	56.8	66.8	55.6	45.3	41.5	46.6	62.8	31.4	38.3	31.1	31.7	25.3	33.6	47.4	55.0
3/4	51.1	89.5	57.1	68.1	55.9	44.8	41.0	47.7	64.7	31.1	37.5	29.9	31.3	24.6	33.8	47.8	56.5
4/4	53.6	93.1	59.8	70.2	59.4	47.4	42.0	51.7	67.4	32.3	37.5	30.3	31.6	25.3	33.7	48.5	70.6
'16.1/4	52.8	93.6	59.4	68.9	58.2	47.7	40.7	51.3	67.8	31.8	36.3	29.4	31.4	25.7	32.4	48.3	73.5
2/4	51.9	92.8	59.3	67.8	58.1	46.5	40.0	51.2	66.6	31.7	35.7	28.9	30.8	25.2	31.0	46.6	74.4
3/4	52.4	97.5	60.4	67.3	59.1	46.4	40.0	51.3	68.5	32.6	35.7	28.8	30.9	25.6	30.2	47.3	76.6
4/4	54.4	104.2	65.1	68.8	62.7	47.7	41.7	52.0	72.2	34.2	35.8	29.1	32.0	26.4	30.9	48.9	85.4
'17.1/4	55.0	106.1	66.6	66.5	63.7	46.9	42.6	53.4	72.1	35.8	36.4	29.5	31.7	27.1	31.1	48.2	92.1
2/4	55.5	109.2	67.5	66.3	63.7	46.9	43.5	53.3	73.0	37.0	35.9	29.5	32.1	27.3	30.1	48.2	91.0
3/4	56.0	115.4	68.9	66.6	64.9	47.2	43.7	52.8	73.7	37.2	36.5	29.7	33.1	28.0	29.9	48.4	91.5
4/4	55.9	119.2	70.7	66.4	67.6	49.2	45.2	51.6	75.5	39.6	35.5	30.0	34.1	28.9	29.7	46.4	89.7
'18.1/4	55.5	123.1	69.2	64.8	67.7	49.0	44.8	49.5	74.6	40.3	34.3	29.5	33.7	29.2	28.2	44.0	87.5

[아] K23 60㎡~85㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	88.8	142.9	88.8	88.2	84.7	68.5	83.2	79.9	99.9	63.5	73.6	71.7	68.9	51.7	61.2	79.3	77.2
2/4	86.0	138.5	87.1	90.1	83.1	70.8	81.6	80.3	97.8	62.6	73.5	71.4	66.7	49.9	61.3	76.8	78.7
3/4	85.6	136.2	86.7	92.0	82.7	70.5	81.2	79.9	97.4	63.4	73.1	71.1	65.3	48.9	62.1	76.5	78.3
4/4	85.9	135.2	85.0	94.8	82.1	69.2	81.6	79.3	96.5	62.2	72.8	72.6	64.1	48.9	64.9	75.0	76.8
'14.1/4	85.1	137.7	86.1	98.2	84.6	70.3	80.4	81.8	97.2	61.8	73.3	71.0	63.6	48.7	64.8	75.3	77.1
2/4	84.9	135.9	87.0	102.5	85.4	70.4	79.4	81.3	96.9	61.0	74.4	71.9	63.9	47.1	65.9	75.3	74.7
3/4	85.6	134.1	87.9	103.9	84.3	69.5	77.4	82.3	96.5	61.1	73.4	72.8	63.0	45.6	66.0	77.2	74.8
4/4	85.1	133.6	87.5	106.6	83.0	69.0	76.2	81.0	95.0	60.4	75.3	72.5	62.0	45.8	65.3	77.9	73.7
'15.1/4	82.9	131.0	84.9	104.8	81.7	68.5	74.3	79.5	93.9	59.8	74.0	70.6	60.5	44.2	64.6	76.8	76.0
2/4	84.5	133.8	86.6	110.7	84.3	74.8	74.2	80.1	95.5	60.7	74.8	69.7	60.4	45.0	65.4	76.6	91.1
3/4	85.2	136.1	89.4	113.5	86.1	76.9	73.3	80.8	96.1	60.2	74.9	68.8	59.7	44.9	66.5	76.6	96.8
4/4	88.2	141.2	93.6	117.3	90.1	80.2	75.3	86.9	99.3	61.0	75.4	69.2	61.2	47.8	66.8	78.7	114.7
'16.1/4	88.6	141.2	95.8	117.0	89.1	82.4	75.3	88.5	99.1	62.5	74.5	68.1	62.4	51.0	67.3	80.4	121.0
2/4	87.1	140.3	96.1	114.4	88.5	81.0	74.0	87.8	98.2	62.1	73.2	66.9	61.7	49.6	65.3	79.1	119.0
3/4	88.1	143.6	99.1	113.1	89.5	81.2	74.1	91.2	99.3	63.4	72.4	67.0	62.2	50.2	64.5	79.2	119.2
4/4	91.5	152.4	108.8	115.4	95.8	82.6	77.1	93.8	103.9	67.1	73.6	68.1	64.2	52.5	64.6	82.4	130.3
'17.1/4	93.4	155.1	109.6	112.9	97.4	81.5	79.0	96.4	104.6	70.0	73.7	69.2	64.3	54.6	65.8	83.4	132.1
2/4	93.4	158.3	112.6	112.9	97.4	82.5	79.0	95.5	105.5	71.0	73.6	68.4	64.7	55.7	64.8	83.4	135.4
3/4	93.9	165.5	114.2	114.5	98.8	83.3	80.3	92.6	107.0	72.4	73.1	68.1	65.8	56.7	64.3	82.0	140.6
4/4	95.9	172.3	115.9	118.0	101.9	86.3	82.2	91.9	109.1	75.2	72.0	69.1	68.0	60.6	65.0	79.2	140.0
'18.1/4	94.3	179.1	114.7	117.1	101.2	86.3	82.5	90.0	108.3	74.3	72.5	68.4	67.1	61.2	63.7	76.8	139.0

[자] K33 60㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	36.9	63.8	40.9	39.5	38.0	28.4	32.2	32.3	44.6	25.1	25.8	23.7	27.0	20.7	21.9	34.3	32.7
2/4	35.2	61.9	39.7	40.6	36.9	28.3	31.3	31.3	43.3	23.5	24.4	23.0	24.6	19.7	22.6	32.6	33.4
3/4	35.1	61.8	39.6	41.5	36.8	28.3	31.2	31.3	43.2	23.7	25.0	22.7	24.6	19.7	22.6	32.5	33.3
4/4	35.8	60.7	39.6	43.1	36.8	27.8	31.7	30.7	43.8	23.8	26.0	23.2	24.1	19.3	23.6	31.9	32.7
'14.1/4	35.8	61.7	39.8	46.0	37.8	28.1	31.6	32.1	43.8	23.8	26.2	23.0	24.7	19.3	23.5	32.4	34.5
2/4	35.2	61.3	39.7	45.5	37.9	29.1	31.1	32.6	43.7	22.7	25.8	22.5	23.9	18.3	23.5	32.5	34.0
3/4	35.3	60.9	40.0	45.6	37.3	28.7	31.2	33.3	43.7	22.8	26.8	22.0	23.2	18.0	23.1	33.4	34.3
4/4	35.4	60.5	39.9	46.0	37.1	28.3	30.1	34.6	43.6	22.3	26.4	22.9	22.9	17.7	23.2	33.5	34.5
'15.1/4	34.6	58.9	38.7	45.0	36.6	28.0	29.4	32.3	42.2	21.5	25.9	21.8	21.9	17.1	22.7	32.3	35.8
2/4	35.3	61.2	39.4	46.4	38.6	31.4	28.8	32.4	43.6	21.8	26.6	21.6	22.0	17.5	23.5	32.9	38.2
3/4	35.6	62.2	39.7	47.4	38.8	31.1	28.5	33.2	45.0	21.6	26.1	20.8	21.8	17.1	23.5	33.2	39.3
4/4	37.2	64.6	41.6	48.7	41.3	32.9	28.9	35.9	46.8	22.4	26.0	21.1	21.9	17.6	23.4	33.7	49.0
'16.1/4	36.6	64.8	41.1	47.7	40.3	33.0	28.1	35.5	46.9	22.0	25.1	20.4	21.7	17.8	22.4	33.4	50.9
2/4	35.7	63.8	40.8	46.6	40.0	32.0	27.5	35.2	45.8	21.8	24.5	19.8	21.2	17.3	21.3	32.3	51.2
3/4	36.0	67.0	41.5	46.3	40.6	31.9	27.5	35.3	47.1	22.4	24.6	19.8	21.2	17.4	20.7	32.6	54.2
4/4	37.5	71.8	44.8	47.4	43.1	32.9	28.7	35.8	49.7	23.5	24.7	20.1	22.0	18.2	21.3	33.7	58.8
'17.1/4	37.8	72.8	45.7	45.6	43.7	32.2	29.3	36.6	49.5	24.7	25.0	20.3	21.8	18.6	21.3	33.1	63.0
2/4	38.2	75.3	46.5	45.7	43.9	32.3	29.4	36.8	50.3	25.5	24.7	20.4	22.1	18.8	20.8	33.2	62.7
3/4	38.3	79.0	47.1	45.6	44.5	32.3	29.9	36.1	50.5	25.4	25.0	20.3	22.7	19.2	20.5	33.2	62.6
4/4	38.4	81.5	48.3	45.4	46.2	33.6	30.9	35.3	51.6	27.1	24.3	20.5	23.3	19.7	20.3	31.7	61.8
'18.1/4	37.8	83.9	47.2	44.2	46.1	33.4	30.6	33.3	50.8	27.4	23.4	20.1	23.1	19.9	19.2	30.0	62.7

[차] K33 60㎡~85㎡이하

연월	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'13.1/4	61.3	98.7	61.3	61.0	58.5	47.3	57.5	55.2	69.0	43.8	50.9	49.5	47.6	35.7	42.3	54.8	53.3
2/4	59.5	95.8	60.2	62.3	57.4	49.0	56.4	54.9	67.6	43.3	50.8	49.4	46.1	34.7	42.4	53.1	54.4
3/4	59.4	94.5	60.1	63.8	57.3	48.9	56.3	55.4	67.5	44.0	50.7	49.3	45.3	33.9	43.1	53.0	54.3
4/4	59.6	93.9	59.0	65.8	57.0	48.0	56.6	55.0	67.0	43.2	50.5	50.4	44.5	34.0	45.0	52.1	53.3
'14.1/4	59.2	95.8	59.9	68.3	58.1	48.9	55.9	56.9	67.6	43.0	51.0	49.4	44.2	33.9	45.1	52.4	53.6
2/4	58.9	94.2	60.3	71.0	59.2	48.8	55.0	56.6	67.2	42.3	51.6	49.8	44.3	32.7	45.7	52.2	51.8
3/4	59.2	92.8	60.8	71.9	58.3	48.1	53.6	56.9	66.8	42.3	50.8	50.3	43.6	31.5	45.8	53.4	51.8
4/4	58.9	92.5	60.6	73.8	57.4	47.7	52.7	56.1	65.8	41.8	52.1	50.2	42.9	31.7	45.2	53.9	54.9
'15.1/4	57.3	90.5	58.7	72.5	56.5	47.7	51.4	54.9	64.9	41.4	51.1	48.8	41.8	30.6	44.7	53.1	53.3
2/4	58.6	92.9	60.1	76.8	58.5	51.9	51.5	55.1	66.3	42.1	52.6	48.4	41.9	31.3	45.4	53.2	63.2
3/4	59.3	94.6	62.2	78.9	59.8	53.5	51.0	56.2	66.8	41.8	51.4	47.8	41.5	31.3	46.2	53.3	67.3
4/4	61.2	98.0	65.0	81.4	62.6	55.7	52.3	60.4	69.0	42.4	52.3	48.2	42.8	33.2	46.4	54.6	79.7
'16.1/4	61.3	97.7	66.3	81.0	61.7	57.1	52.1	61.2	68.6	43.2	51.5	47.1	43.3	35.3	46.6	55.7	83.8
2/4	59.9	96.5	66.1	78.7	60.9	55.7	50.9	60.4	67.6	42.9	50.3	46.0	42.4	34.1	44.9	54.4	81.8
3/4	60.6	98.7	68.1	77.8	61.6	55.8	51.0	62.7	68.3	43.6	49.8	46.1	42.5	34.5	44.4	54.5	82.0
4/4	63.0	105.0	74.9	79.4	66.0	56.9	53.1	64.6	71.6	46.2	50.7	46.9	44.2	36.2	44.5	56.8	89.8
'17.1/4	64.1	106.5	75.9	77.5	66.9	55.9	54.3	66.2	71.8	48.1	50.6	47.5	44.1	37.5	45.2	57.3	95.3
2/4	64.3	109.1	77.6	77.8	67.1	56.8	54.4	65.8	72.7	48.9	50.7	47.1	44.5	38.4	44.7	57.5	96.4
3/4	64.3	113.3	78.1	78.4	68.3	57.0	55.0	63.4	73.2	49.5	50.0	46.6	45.0	38.8	44.0	56.1	96.3
4/4	65.5	117.8	79.6	80.6	69.7	59.0	56.2	62.8	74.6	51.4	49.2	47.2	46.5	41.4	44.5	54.1	95.7
'18.1/4	64.3	122.0	78.2	79.8	69.0	59.1	56.2	61.4	73.8	50.6	49.4	46.6	45.7	41.7	43.4	52.3	94.8

참 고 문 헌

김다스라, 주택구입능력지수(*Housing Affordability Index*)의 해외 사례 분석, 한국주택금융공사 주택금융월보, 2011년 1월호, 2011

황재훈, 남현석, 주택구입기회지수(*Korea Housing Opportunity Index*)의 소개, 한국주택금융공사 주택금융월보, 2013년 12월호, 2013

김용철, 주택구입부담지수(*K-HAI*)의 추이와 시사점, 한국주택금융공사 주택금융월보, 2016년 9월호, 2016

국민은행(www.kbstar.com)

통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)

한국감정원(www.kab.co.kr)

한국은행(www.bok.or.kr)

한국주택금융공사(www.hf.go.kr)