

# 소셜분석으로 살펴보는 초장기 보금자리론에 대한 대중의 생각은?

홍 희 정 (주택금융연구원)

- ❶ 40년 초장기 보금자리론 도입('21.7.1) 후 언론에서는 원리금 부담 완화에 대한 기대감과 함께 새로운 제도에 대한 우려감도 보임. 이에 일반 국민들은 초장기 보금자리론에 대해 어떻게 생각하는지를 뉴스, 블로그, 트위터 게시 내용을 중심으로 소셜분석을 실시하였음
- ❷ 빅데이터 툴 '해안'으로 추출한 총 632건을 분석한 결과, 일반대중들도 긍정(기대)과 부정(규제)의 반응이 섞여있었고, 뉴스에 비해 개인 활동 중심인 블로그나 트위터에서의 관심은 낮은 것을 확인할 수 있었음. 따라서 초장기 보금자리론이 국민의 관심을 얻기 위해서는 파워블로거, 트위터러인 등을 통한 차별화된 홍보 전략이 필요할 것으로 보임

## 연구배경

- ▶ (주택시장 가열) 최근 주택가격 급등으로 주택구매자 급격히 증가
  - 주택구입자 중 소유 목적의 구입은 '18년 31.0%, '19년 33.2%, '20년 34.1%, '21년 34.4%로 나타남(2019년 통계청 가계금융복지조사)
  - 반면, 종잣돈이 없는 2030 세대는 취업 후 부모로부터 독립 및 결혼을 통해 새로운 가정을 꾸리는데 있어 보금자리를 마련하는데 어려움 있음
  - ▶ 정부는 주택시장 과열을 진정하기 위한 강력대책을 시행하는 한편, 젊은 세대의 내집마련을 돕고자 초장기 보금자리론 도입발표(금융위, '21.1.19)
- ▶ (초장기 보금자리론 도입) 무리한 원리금 상환 부담을 완화하기 위해 대출 상환 부담을 40년 까지 연장한 초장기 보금자리론 도입('21.7.1)
  - \* 기존 주담대 최대 상환기간은 주금공 30년, 시중은행 35년임

### 〈초장기 보금자리론 개요〉

- (자격요건/만기) 만 39세 이하 청년 또는 신혼부부 / 40년\*
  - \* 기존 보금자리론 대비 매달 분할 납부하는 상환액 부담이 경감
- (상환방식) 원리금균등상환, 원금균등상환
- (취급 기관) 보금자리론 취급 금융기관과 동일함
  - \* 시범사업으로 청년·신혼부부 등을 대상으로 우선 실시, 향후 부동산 시장 상황을 감안하여 시행기관·대상 확대 계획

## 연구목적

- ▶ (선호도 확인) 초장기 보금자리론 도입 전 한국주택금융공사에서 조사한 만기연장에 대한 고객 선호도는 긍정적
  - (결과) 20년 이상 장기상품을 선호했고, 내집마련 디딤돌 대출\*의 경우 최장기인 30년 대출을 가장 선호(주택금융수요실태조사, 2020)
  - \* 1가구 1주택, 신혼부부 등 특별제약 조건 충족 필요
- ▶ (여론 반응) 실제 초장기 보금자리론 도입 후 국민여론은 긍정적 · 부정적 반응이 공존
  - \* 소셜미디어 등에서 '40년 동안 월세살이를 하라는 말이나?', '40년 보금자리론 결국 배신?' 등 우려의 목소리 다수 발견
- ▶ 이에 빅데이터 분석시스템인 '헤안'을 통해 초장기 보금자리론에 대한 일반 대중의 생각을 살펴보고, 정책적 시사점을 도출하고자 함

## 초장기 보금자리론에 대한 여론 동향 분석

- ▶ (분석방법) 빅데이터 분석툴 '헤안'을 활용, 초장기 보금자리론 고객 대상 소셜분석 실시
  - (소셜분석 개념) 관심 키워드에 대한 소셜 웹 데이터를 분석하는 것으로 키워드와 함께 포함되어 및 배제어를 반영할 수 있고, 분석기간을 설정하여 기간별로 비교 분석 가능. 또한 키워드 검색 추이를 통한 시기별 여론 동향 파악 가능
  - (헤안소개) 키워드 입력으로 소셜 웹데이터를 실시간 검색하여 시각화할 수 있는 프로그램, 네이버 · 다음 · 구글 등 포털사이트에서 각 언론사를 통한 뉴스, 블로그, 트위터 계정을 대상으로 데이터 수집 가능. 헤안의 분석처리 도구는 SRA(Smart R Analytics)로 오픈 소스 R\*을 기본틀로 활용
  - \* R은 통계분석 도구로 다양한 분야의 패키지들을 다운로드해 사용할 수 있어 빅데이터 분석에서 많이 활용되고 있으며(이지희 외, 2016), 특히 텍스트마이닝 · 토픽모델링 · 워드클라우드 등 데이터 분석 요소를 갖추어 대용량 데이터와 비정형 데이터 분석에 효과적임(국가정보자원관리원, 2019)
- ▶ (모델설정) 분석 키워드는 '보금자리론(포함어: 40년)'으로 설정, 분석 시기는 초장기 보금자리론 도입 전(1기)과 도입 후(2기)로 구분
  - (시기구분) 1기(2021.1.1. ~ 2021.6.30.)에는 초장기 보금자리론 도입 계획을 금융위에서 발표했고, 2기(2021.7.1. ~ 2022.1.31.)에 전격 시행

〈표 1〉 분석 시기별 특징

| 시기구분                       | 특징                                                                             |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 1기: 2021.1.1. ~ 2021.6.30. | - 2021.1.19. 초장기 보금자리론 도입 관련 금융위 업무계획 발표<br>- 2021.2.14. 금융위 금융소비자국 업무계획에서 구체화 |
| 2기: 2021.7.1. ~ 2022.1.31. | - 2021.7.1. 초장기 보금자리론 전격 도입                                                    |

- (데이터 수집) '21.1~'22.1월까지 뉴스·블로그(카페포함)·트위터에 업로드 된 기사·댓글 등에서 수집하였고, 분석키워드는 보금자리론(포함: 40년)으로 설정

〈표 2〉 분석데이터 정보

| 구분   | 내용                    |
|------|-----------------------|
| 수집범위 | 뉴스, 블로그, 트위터          |
| 수집기간 | 2021.1.1. ~ 2022.1.31 |
| 키워드  | 보금자리론*                |
| 포함어  | 40년                   |

\* 키워드 검색으로 장기모기지, 초장기모기지, 초장기정책모기지, 초장기보금자리론, 보금자리론(40년) 등으로 검색한 결과, 가장 많은 자료 수집이 가능한 보금자리론(40년)으로 분석을 하였고, 가독성을 위해 본문에서는 제도의 정식명칭인 '초장기 보금자리론'으로 표기

### ◆ (분석결과 1) 초장기 보금자리론 관련 키워드의 발생빈도는 시기별로 차이가 있었는가?

- (검색건수) 입력 키워드로 총 632건\*(1기 327건, 2기 305건) 검색 완료

\* 사전분석을 위해 초장기 보금자리론과 유사용어인 장기모기지, 초장기모기지, 초장기정책모기지, 40년 보금자리론, 초장기 보금자리론으로 파일럿 분석을 실시했는데, 이중 가장 검색어가 많았던 보금자리론(40년)으로 본분석 실시

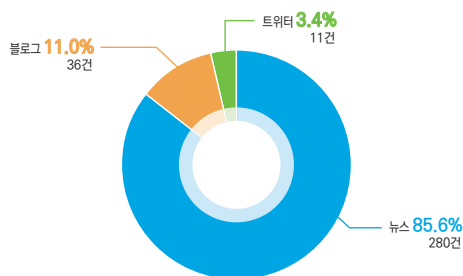
※ 장기모기지 총 251건, 초장기 모기지 총 152건, 초장기 정책모기지 총 64건, 보금자리론(40년) 총 632건, 초장기 보금자리론 총 402건 검색

- 1기 327건 중 뉴스 280건, 블로그(카페포함) 36건, 트위터 11건이며, 2기 305건 중 뉴스 288건, 블로그 17건, 트위터 0건

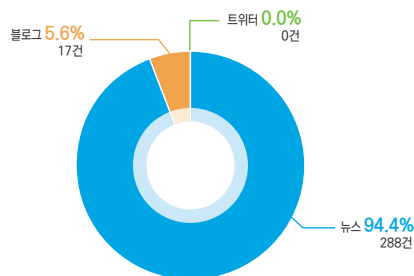
- (시기·매체별 검색) 초장기 보금자리론 키워드는 도입 전보다 도입 후 검색 수가 더 많았고, 매체 검색은 뉴스-블로그-트위터 순으로 검색 수가 많았던 것으로 나타남

- 개인이 주로 활동하는 블로그나 트위터보다 공식매체인 뉴스에서의 노출 빈도가 가장 높았음. 이는 초장기 보금자리론의 정보가 언론기관을 통해 전파되고 있고, 아직 일반대중에게는 잘 알려지지 않았다는 것을 의미함

〈그림 1〉 시기별 뉴스, 블로그, 트위터 검색 건수



[1기: 327건]

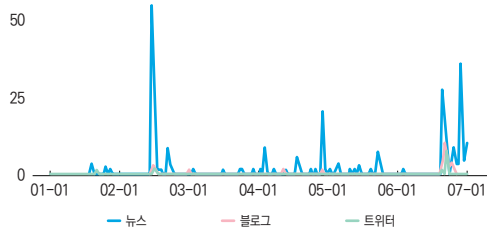


[2기: 305건]

- (시기별 검색추이) 초장기 보금자리론 출시 관련 금융위 발표 직후(1기) 뉴스 검색빈도가 50건 이상으로 높았고, 7월경(2기)부터 다시 증가함
  - 초장기 보금자리론 시행 사실을 뉴스에서는 간헐적으로 보도하고 있으나, 개인미디어인 블로그와 트위터에서의 관심도는 낮음

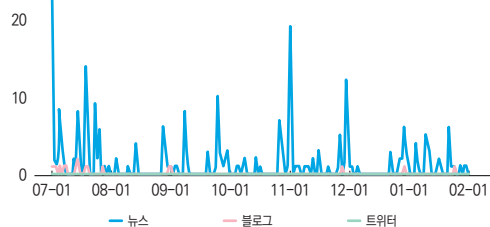
〈그림 2〉 시기별 뉴스, 블로그, 트위터 검색 추이

(단위 : 건)



[1기]

(단위 : 건)



[2기]

#### ◆ (분석결과 2-1) 초장기 보금자리론 관련 주요 키워드는 시기별로 차이가 있는가?

##### [상위 키워드 추출]

- (1기 주요 키워드) 자격요건인 '신혼부부'가 1위, 다음으로 '정책모기지', '금융위원회', '주택담보대출', '주택가격' 순으로 검색됐고, 이는 금융위가 발표한 주거취약계층을 위한 주거지원 방안 계획이 주요 키워드화 된 결과임
- (2기 주요 키워드) 2기에는 '주택담보대출'이 1위, 이어서 '신혼부부', '주택금융공사', '고정금리', '적격대출' 등으로 검색되는 등 초장기 보금자리론의 구체적 실행이 주요 키워드로 검색됨

- (시사점) 부동산 관련 블로그를 보면, 1기에서는 “청년·신혼부부를 위한 40년 초장기 모기지/ 40년 만기 주담대-보금자리론, 정책모기지 발표!!”, “40년 ‘초장기’ 주담대 출시...청년층 내집 마련 숨통 트나”와 같이 제도를 소개하는 글이 주로 포스팅됨. 2기에서는 “40년 초장기 모기지 보급자리론 소급? 문의결과”, “아파트 매매 대출 초장기 보급자리론+신용대출 문의” 등과 같이 초장기 보급자리론을 실제 이용하려는 사람들의 관련글이 보다 많이 포스팅되었음

〈표 3〉 시기별 상위 주요 키워드

| 순위 | 1기        | 2기     |
|----|-----------|--------|
| 1  | 신혼부부      | 주택담보대출 |
| 2  | 정책모기지     | 신혼부부   |
| 3  | 금융위원회     | 주택금융공사 |
| 4  | 주택담보대출    | 고정금리   |
| 5  | 주택가격      | 적격대출   |
| 6  | 적격대출      | 무주택자   |
| 7  | 주택금융공사    | 3.0%   |
| 8  | 실수요자      | 분할상환   |
| 9  | 청년층       | 실수요자   |
| 10 | 원리금 상환 부담 | DSR    |

◆ (분석결과 2-2) 초장기 보급자리론 관련 주요 키워드는 시기별로 차이가 있는가?

[워드클라우드 분석]

- (1기) 1기에는 뉴스, 블로그, 트위터 등에서 동일하게 ‘신혼부부’, ‘정책모기지’, ‘금융위원회’ 등이 주로 검색됨
- (2기) 2기의 경우 뉴스는 ‘신혼부부’가 가장 많이 검색되었으며, 다음으로 ‘주택담보대출’, ‘주택 금융공사’, ‘적격대출’, ‘고정금리’ 등이 검색된 반면, 블로그에서는 ‘주택담보대출’이 가장 많이 검색되었고, 다음으로 ‘금융위원회’, ‘신혼부부’, ‘적격대출’, ‘분할상환’이 검색됨
- (시사점) 2기는 1기와 달리 대중의 관심이 제도 자체보다는 대출 실행 여부로 전이된 것을 확인할 수 있었고, 특히 2기에서는 개인의 의중을 확인할 수 있는 트위터 검색 건수가 0으로 나타남에 따라 아직 초장기 보급자리론에 대한 대중의 관심이 여전히 부족한 것으로 나타남

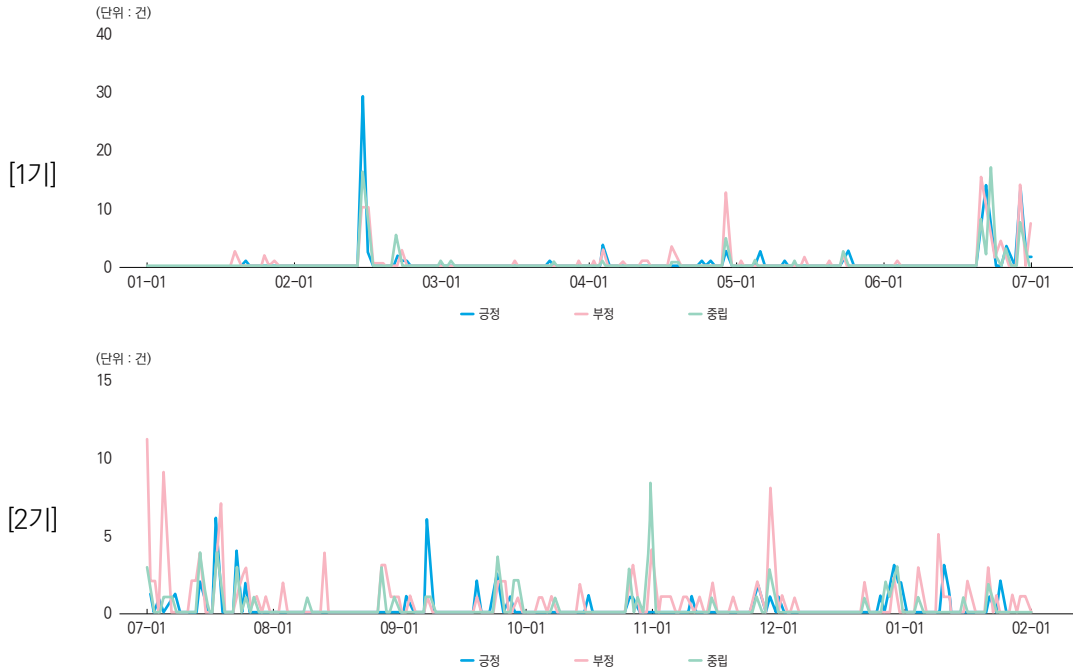


- (1기) 1기에서는 대중의 반응이 긍정·부정·중립 비중이 거의 비슷하였음

\* 금융위 발표 직후인 2월에 긍정적 반응이 높았음

- (2기) 2기에서는 1기 때보다 부정적 의견이 증가하였고, 초장기 보금자리론을 도입한 직후인 2021년 7월에는 부정적 반응이 높았지만, 점차 긍정·부정·중립 비중이 비슷해짐

〈그림 5〉 시기별 감성 분석 추이 (긍정·부정·중립)



◆ (분석결과 3-2) 초장기 보금자리론 관련 긍정·부정 키워드의 분포는 시기별로 차이가 있는가?  
[워드클라우드 분석]

- (1기) 1기에서는 긍정의 의미인 기대, 지원, 최고 등의 단어와 부정의 의미인 규제, 문제, 우려 등의 단어가 상위 검색됨

- 워드클라우드의 상위 검색어를 중심으로 소셜미디어 내용을 검토한 결과, 1기에서 나타난 긍정 단어인 '기대', '지원', '최고' 등은 집을 갖고 싶어 하는 대중의 심리에 부응하여 정부가 새로운 주택금융 지원 상품을 출시한다는 기대감이 반영된 결과로 보임
- 반면, 부정 단어인 '규제', '문제', '우려' 등은 이전 부동산 대책에 대한 실망감이 반영된 것으로 이를 초장기 보금자리론에 대한 직접적인 부정 반응으로 판단하기는 어려움

- (2기) 2기에서는 긍정의 의미인 기대, 지원, 개선, 성장 등의 단어와 부정의 의미를 지니는 규제, 문제, 우려, 실패 등이 상위 검색됨

- 2기에서 나타난 긍정적 의미인 ‘기대’, ‘지원’, ‘개선’, ‘성장’ 등은 1기와 마찬가지로 새로운 제도가 실질적으로 도입됨에 따른 기대감과 기존 부동산 관련 문제가 해결될 것이라는 대중의 기대감이 반영된 결과로 보임

반면, 부정의 의미인 ‘규제’, ‘문제’, ‘우려’, ‘실패’ 등은 2기에서 더 많이 검색되었는데, 이는 1기에서도 언급했듯 초장기 보금자리론 자체보다는 기존 부동산 정책에 대한 실망감이 지속되어 현재까지 부정적 영향을 미친 것으로 볼 수 있으며, 제도가 본격 도입된 후 이를 이용하고자 했지만 불편을 겪거나 자격요건 미달 등으로 가입이 어려운 사람이 나타나면서 불만이 과도하게 표출되었기 때문으로 보임

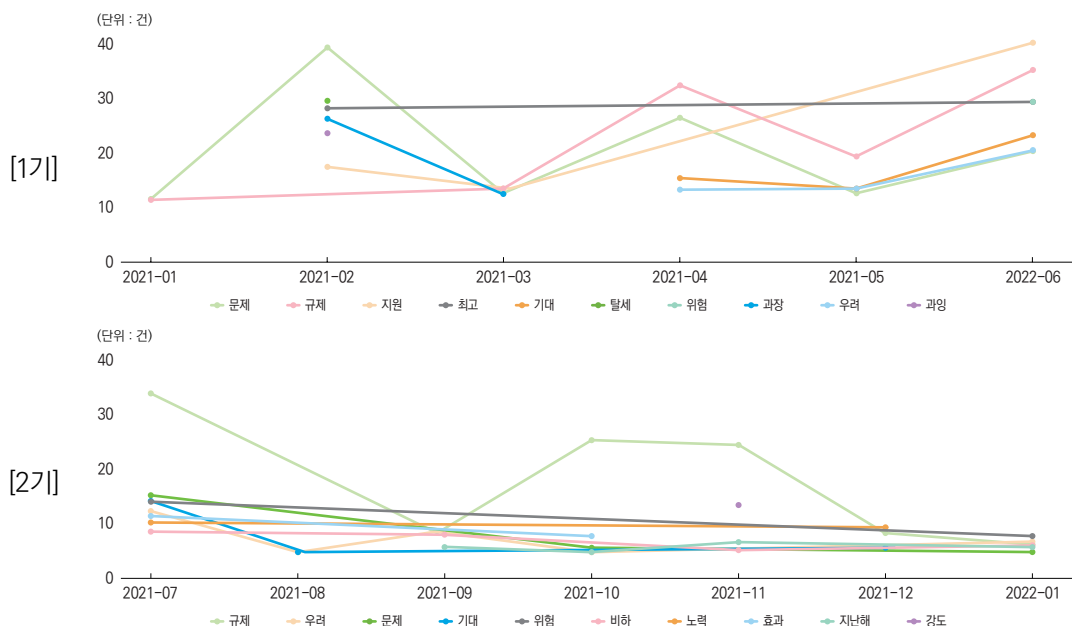
〈그림 6〉 시기별 감성 분석 워드클라우드



[1기]

[2기]

〈그림 7〉 시기별 감성 분석 (단어 추이)



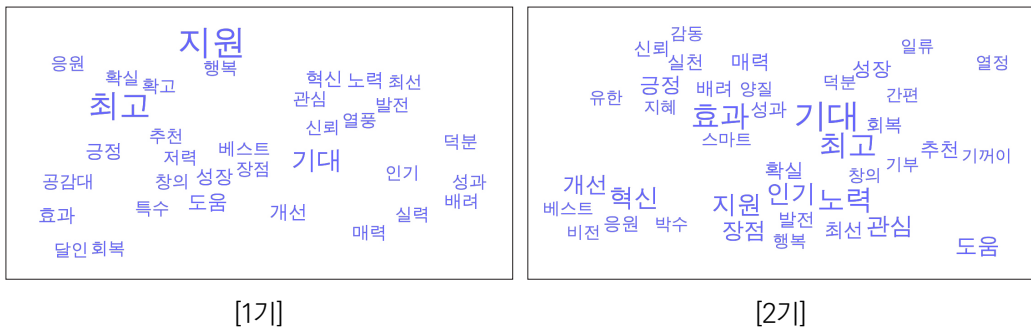
[1기]

[2기]

## ◆ 초장기 보금자리론! 너란 존재는?

- ▶ 빅데이터를 통한 소셜 분석 결과, 초장기 보금자리론은 내집마련에 따른 원리금 부담을 낮춰줄 것이라는 기대가 높았으나, 일부 우려의 시선도 병존
- ▶ (대중들의 기대감) 워드클라우드 분석에서 도출된 초장기 보금자리론에 대한 대중의 기대감은 ‘기대’, ‘지원’, ‘효과’로 나타남

〈그림 8〉 시기별 감성 분석 워드클라우드 (긍정)



- (기대) 초장기 보금자리론은 기존 주담대 보다 만기 10년이 더 긴 상품으로 대출에 따른 원리금 상환 부담을 낮춤으로써 실수요자들의 내집마련 기대감을 높이는 것으로 나타남
  - 특히, 초장기 보금자리론은 만기까지 고정금리로 제공되어 금리상승의 위험을 피할 수 있으며, 3년 이후부터 목돈이 생기면 중도상환 수수료 없이 원금을 상환할 수 있다는데 관심을 보였음
- (지원) 집값 상승에 따른 정부의 대출 규제 강화 정책 등으로 전국민의 불만이 높은 상황에서, 기존 보금자리론의 개선, 초장기 보금자리론 도입을 통해 대출한도가 늘어나는 효과가 있으며, 이는 규제보다는 지원을 강화한다는 측면에서 긍정적으로 받아들여졌음
- (효과) 초장기 보금자리론은 7월 출시 당시 가입율이 2.3% 수준이었으나, 지속적인 홍보 및 집값상승의 영향 등으로 같은 해 12월 14.5%로 크게 증가하는 등 초장기 보금자리론에 대한 대중의 긍정적 반응을 확인할 수 있음
- ▶ (우려) 초장기 보금자리론에 대한 일부 우려의 시선도 있음
  - (혼란) 대중들은 기존 보금자리론과 초장기 보금자리론을 구분하지 못함
    - 언론·블로그 등에서 ‘초장기 보금자리론’이라는 정확한 명칭 대신, 유사 명칭인 장기모기지·초장기모기지·초장기 정책모기지·40년 모기지 등으로 혼용하여 사용한 결과로 유추됨

- (오해) 초장기 보금자리론을 도입한 후 블로그에 가장 많이 포스팅된 뉴스 기사는 “월 상환액 87만원 vs 126만원..40년 보금자리론의 배신?”이었음
  - 뉴스 기사는 기존 보금자리론과 초장기 보금자리론의 상환방식을 단순 비교하여 초장기 보금자리론 선택 시 더 많은 금액을 지불해야 한다고 강조
  - 그러나 초장기 보금자리론에서 원리금 균등 상환방식을 선택하면, 30년 보금자리론의 체증식 상환방식을 선택한 것보다 지불 금액이 많은 것은 사실이나, 이는 고객 상황에 따라 유·불리가 다름
    - ▶ 소득이 적고, 원리금 부담이 커서 주담대 실행이 어려운 고객은 대출기한을 늘림으로써 대출한도는 늘리고 원리금 부담은 줄이는 선택을 선호하나, 반대로 채무상환 여력이 큰 고객은 조기상환을 통해 대출을 종료시키는 전략을 선호하는 등 개인의 선택 차이를 제도적 문제로 오해한 것임

#### 〈뉴스 기사 요약〉

대출금액이 3억 6,000만원이라고 할 경우, 초장기 보금자리론에서 원리금 균등 상환방식을 적용하면 총이자 2억 4,875만원이고, 첫 달 납입금은 126만원임, 10년 후 집을 처분한다고 가정하면, 원금 9,759만원, 이자 5,584만원으로 총 1억 5,343만원이 됨  
반면, 30년 보금자리론에서 체증식 상환방식을 적용하면 총이자 2억 1,251만원, 첫 달 납입금은 87만원으로 10년 후 집을 처분한다고 가정하면 원금 1억 22만원, 이자 3,428만원으로 총 1억 3,450만원이 됨

※ 자료: 머니투데이(2021.7.13.), <https://news.nt.co.kr/mtview.php?no=20210701215160364049>

- (이해부족) 초장기 보금자리론 상환방식에 대한 잘못된 정보 확산
  - 빅데이터 분석에서 확인한 초장기 보금자리론에 대한 부정적 내용은 주로 ‘상환방식’에 관한 것이었음
  - 초장기 보금자리론 상환방식은 원리금 균등 분할상환, 원금 균등 분할상환 두 가지\*로, 홈페이지를 통해 2021년 7월 1일에 공개되었음
  - \* 보금자리론 상환방식은 원금 균등, 원리금 균등, 체증식 분할상환임. 원금 균등은 대출 원금을 매달 같은 금액으로 갚아가는 방식이고, 원리금 균등은 대출 원금과 이자를 매달 같은 금액으로 갚아가는 방식이며, 체증식 분할상환은 초기 상환하는 원금과 이자가 적고 회차가 지날수록 상환 원금과 이자가 늘어나는 방식임
  - 하지만 일부 부동산 카페와 블로그에서는 기존 30년 보금자리론과 초장기 보금자리론을 비교하며, 초장기 보금자리론 상환방식을 공개하지 않은 것처럼 글을 포스팅하였고, 이것이 확산됨에 따라 대중의 부정적 반응이 높아진 것으로 보임
    - ▶ 잘못된 정보에 대해 일부 블로거는 초장기 보금자리론 관련글을 포스팅하면서 공사 홈페이지에 ‘상환 방식’이 공개되어 있음을 소개하기도 했으나, 일부 블로거는 관심을 끌기 위해 자극적인 제목으로 관련 내용을 다루었다고 시인한 경우도 있음

## ◆ 초장기 보금자리론은 어떻게 대중의 마음을 얻을 수 있을까?

### ▶ 대중의 인지도를 높이기 위한 차별화 된 홍보 전략 필요

- 여론 분석 결과, 초장기 보금자리론은 언론이나 금융기관에서의 인지도는 높았으나, 일반 대중에게는 생소한 제도로 대중의 생각을 잘 알 수 있는 블로그(카페), 트위터 등에서 관련 내용은 거의 검색되지 않으며, 포스팅된 정보도 제한적이었음
- ▶ 언론·금융기관뿐 아니라 일반 대중도 잘 알 수 있도록 소셜 미디어에 대한 영향력이 큰 파워 블로거 및 영향력 있는 트위터리안을 활용한 새로운 홍보채널 개설 검토 필요

### ▶ 보금자리론과 초장기 보금자리론의 차이점을 명확히 인지할 수 있도록 상품 특성 부각 필요

- 언론이나 개인 블로그, 온라인 카페 등을 통해 30년 보금자리론(체증식)과 초장기 보금자리론을 단순 비교(지불액만 강조)하는 것을 지양하고, 개인의 상황에 따라 유리하게 적용될 수 있는 부분을 확인하여 국민이 합리적인 선택을 할 수 있도록 다양한 상황을 적용한 홍보 자료를 작성·배포

### ▶ 기존 보금자리론 고객과 초장기 보금자리론 고객 구분관리 필요

- 기존 보금자리론에서 초장기 보금자리론으로 대환하거나, 대환하고자 하는 고객, 신규로 초장기 보금자리론을 이용하려는 고객 등 다양한 사용 계층 존재
  - 보금자리론 이용자 중 30년 보금자리론 이용 비중은 초장기 보금자리론 도입 직후인 2021년 7월 77.8%였으나, 같은 해 11월 66%로 감소하였는데, 이는 자산 형성 기간이 짧고 소득이 상대적으로 적은 청년·신혼부부 등이 30년 대신 40년 만기 초장기 보금자리론을 선택하는 것으로 보임
- 신규 고객은 보금자리론 이용경험이 있고, 보금자리론에 대한 거부감이 적은 대환고객과는 다른 고객군임을 인지하여 맞춤형 홍보 및 이용자 확보 전략을 수립해야 함



#### 참고문헌

- 국가정보자원관리원(2019), 「빅데이터 전문 교육 교재」, 대전: 국가정보자원관리원
- 금융위원회(2021), 2021 금융위원회 업무계획
- 머니투데이(2021.7.13.), “월 상환액 87만원 vs 126만원..40년 보금자리론의 배신?”  
<https://news.nt.co.kr/mtview.php?no=2021071215160364049>
- 이지희·이준성·손정욱(2016), R프로그래밍 기반의 비정형 건설 데이터 분석: 해외건설 분쟁 판례 데이터를 대상으로, 대한건축학회논문집, 32(5)
- 통계청(각년도), 가계금융복지조사
- 한국주택금융공사(2020), 「주택금융 및 보금자리론 실태조사」, 부산: 한국주택금융공사