

2·30대 주택 매수 집중에 주목해야 하는가?

고 제 현(주택금융연구원 팀장)

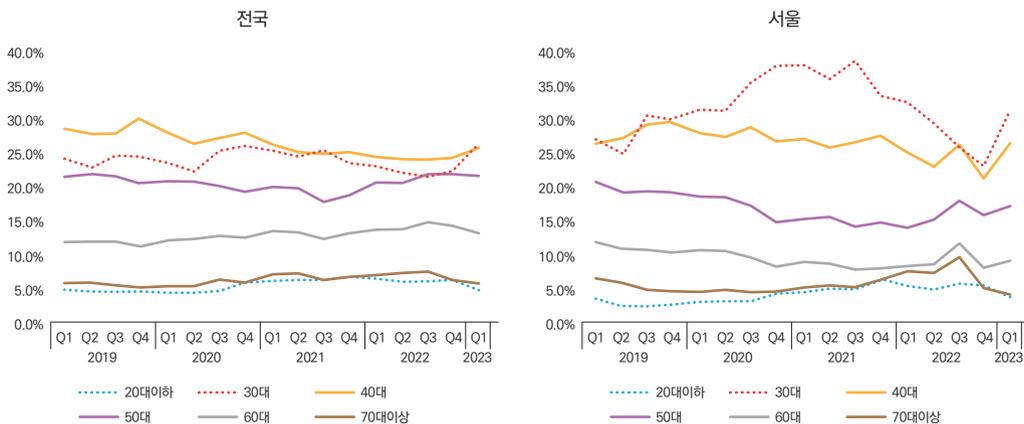
- ▶ 최근 주택가격 급등시기(2020~2021년) 2·30대 청년가구의 주택수요가 주목 받음. 이에 대한 판단을 위해서는 거래 뿐 아니라 청년 가구의 자가점유율(혹은 주택소유율) 변화를 고려해야 함
- ▶ 청년가구 주택 수요는 국내 뿐 아니라 해외에서도 주택시장에서 중요한 고려 요소로, 밀레니얼세대로 대표되는 청년가구 주택 수요 및 자가 점유 관련 주요 논의들을 정리하고 우리나라 연령대별 자가 점유 및 주택 소유 추이를 살펴봄

1. 논의 배경

2020~2021년 주택가격 급등시기 주택수요를 견인한 주요 요소로 2·30대 주택 매수 증가가 주목받음

- 이는 주로 한국부동산원이 발표하고 있는 2019년 이후 아파트매매거래 매입자 연령별통계에 기반한 것으로, 특히 서울의 경우 30대 가구의 비중이 최근 주택경기 과열기(2020~2021년) 높게 나타남
 - 20대 가구의 거래 비중은 상대적으로 낮지만, 동시기 비중이 증가함

〈아파트 매매거래 매입자 연령대별 비중〉



※ 자료 : 한국부동산원

반면 아파트 매매거래에서 2·30대 거래 비중 증가와 달리 동시기 2·30대 가구의 주택소유율은 오히려 감소함

- 2015-2021년 청년가구 주택소유율(=주택 소유가구/가구수)을 살펴보면, 전국 기준 30대 주택소유율은 2018년 이후 하락세이며, 서울의 경우 2021년 소폭 상승하였으나 예년보다 높은 수준이라 보기 힘들

〈2·30대 주택소유율 추이(2015-2021)〉



※ 자료 : 통계청

최근 주택시장 과열의 요인 중 하나로 2·30대 주택매수를 ‘영끌’, ‘패닉바잉’ 등과 연계한 논의는 보다 면밀히 들여다 볼 필요가 있음

- 생애주기적으로 2·30대는 가구를 형성하며, 생애최초 주택을 구입하는 주 연령층으로 주택정책 수립 및 주택시장 분석에 중요한 변수임. 현 2·30대 다수는 주로 밀레니얼세대(1981년~1996년)로 분류됨
- 한국뿐 아니라 미국, 영국 등 주요 선진 국가에서 밀레니얼세대는 다른 세대와 차별적 인구학적 특성을 보이며, 베이비부머 세대의 자녀 세대로 규모 측면에서도 차별성 있어 주택시장 분석에 주요 변수로 논의되고 있음

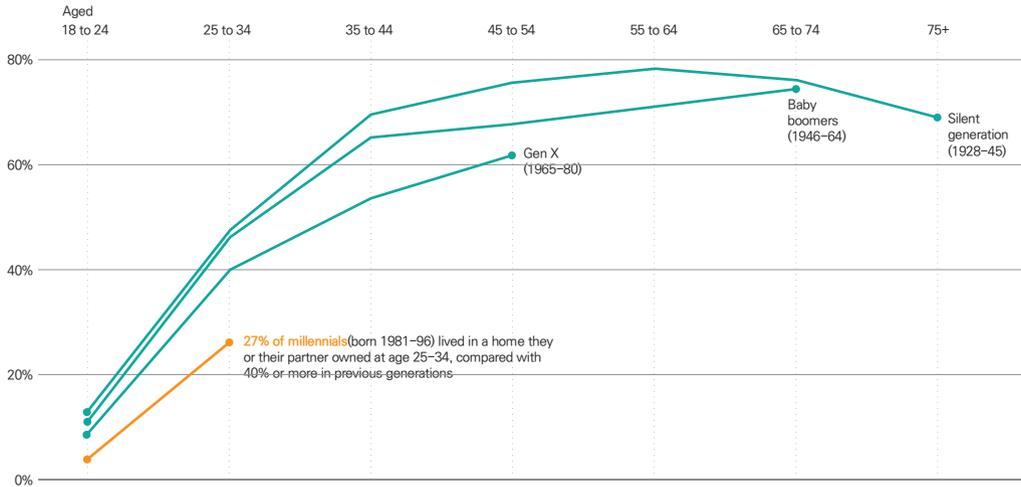
2. 자가점유율 관련 주요 쟁점 1: 밀레니얼세대의 자가점유율

미국, 영국 등 유럽 국가들에서 주목한 것은 밀레니얼 세대로 대표되는 청년가구의 자가점유율(homeownership rate)감소 현상임

- 이들은 이전 세대보다 더 발전된 금융여건에 있지만 동나이 대비 이전 세대들보다 자가점유율이 낮음(Paz-Pardo, 2021)

- 미국의 경우 밀레니얼세대가 25-34세 도달시 자가점유율이 27%에 머무르는 반면, 이전 세대들은 동연령 때 자가점유율이 40%을 상회하였음

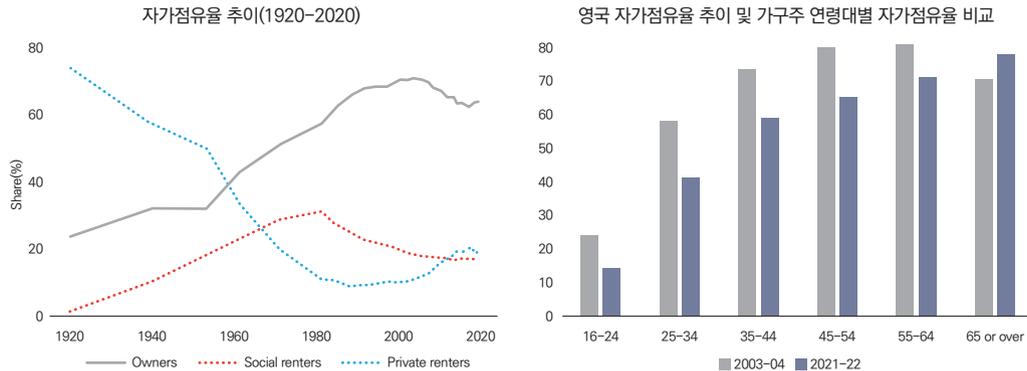
〈미국 세대별 연령대별 자가점유율〉



※ 자료 : Washington Post재인용, U.S. Census Bureau

- 영국에서도 유사한 패턴이 확인됨. 자가점유율 수준이 높았던 2003년 대비 2021년 자가점유율을 비교해보면 65세 이상을 제외한 모든 연령층에서 자가점유율이 감소하였으며 특히 25-34세 청년 가구에서 감소폭이 두드러짐

〈영국 자가점유율〉



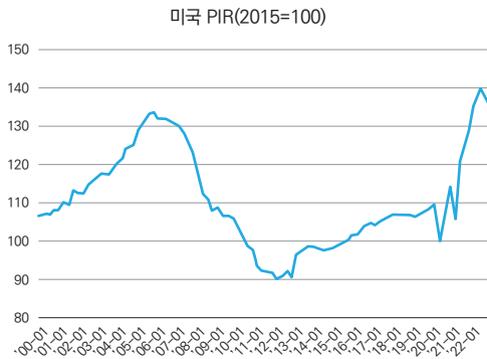
※ 자료 : Christian Hilber & Olivier Schöni (2021) 재인용

※ English Housing Survey 2020/2021 Annex Table 1.4

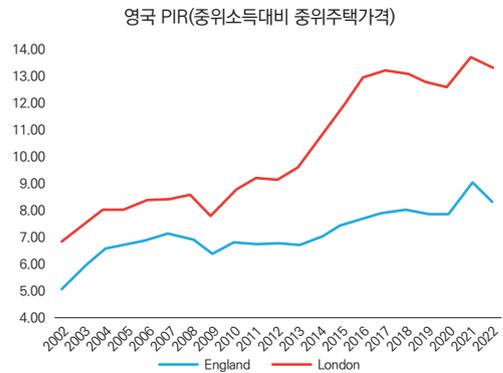
● 밀레니얼 세대 자가점유율 감소를 설명하는 가설로 소득안정성 감소, 주거비부담 증가, 학자금대출 부담 증가 등 경제적 요인 뿐 아니라, 결혼 연령 상승에 따른 독립시기 지연, 출산율감소 등 인구학적 요인들도 논의됨

- 글로벌 금융위기 이후 경기침체가 지속되며 신규 노동시장에 진입한 밀레니얼 세대는 이전 세대들에 비하여 일자리 안정성이 떨어졌고, 소득 분배가 악화되며 이전세대들보다 저소득층 주택 구입 가능성이 더 낮아졌다는 주장들이 존재함(Fisher & Gervais, 2011, Paz-Pardo, 2021, Bob Adams, 2023)
- 글로벌 경기 침체 이후 주택경기가 살아나면서, 주택가격 상승속도와 임금 상승 속도의 괴리가 증가하며 미국, 영국 등 PIR(Price to Income Ratio)은 글로벌 금융위기 이전을 훨씬 상회하는 수준에 도달함

〈주택가격대비 소득 비율 추이〉



※ 자료 : OECD



※ ONS

3. 자가점유율 관련 주요 쟁점 2: 신용붐(credit boom)과 자가점유율

■ 미국과 OECD 국가 중 다수가 1990년대 중반 이후 2000년대 초중반까지 자가점유율이 증가함에 따라 모기지 시장 팽창과 연계되어 논의됨 (Chambers & Garriga(2008), Andrews, Sánchez, 2011)

- 미국의 경우 1960년대 중반에서 1990년대 중반까지 비교적 일정하게 유지되던 자가점유율이 서브프라임 사태 이후 급격히 하락함
 - 반면 금융위기 이후 모기지 대출심사기준 강화가 자가점유율 하락의 주된 요인으로 지목됨
 - 미국 모기지시장은 전통적으로 30년 만기 고정금리 모기지가 보편적 상품이었으나, 2000년대 초중반 원금상환 유예 형태의 변동금리 모기지와 콤보론(Combo-loan) 취급이 급증하며 이는 자금여력이 부족한 청장년층의 자가점유율을 높이는데 기여함(Chambers et al., 2008)
 - 콤보론은 1순위 대출과 2순위 대출의 결합으로, 1순위 대출을 통하여 LTV 80%(예시) 수준의 대출 후, 2순위로 주택가격의 20%(예시) 1순위 대출보다 높은 금리로 차입하는 방식, 극단적으로 자기자본 없이도 주택구입 가능

〈미국 자가점유율 추이(1965년 1분기~2023년 1분기)〉



※ 자료 : U.S. Census Bureau

〈미국 연령대별 자가점유율 1994-2005〉

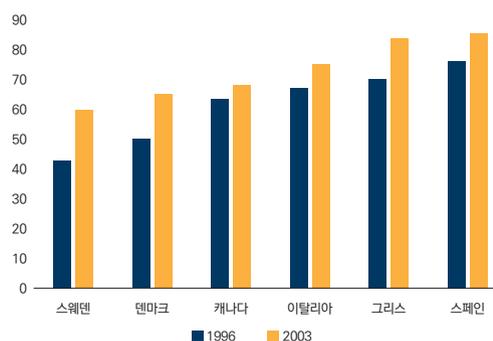
구분	35세 미만	35세~49세	50세~64세	65~74세	75세 이상	총
1994	37.3	64.6	77.6	80.3	73.5	64
2005	43	68.7	79.4	82.7	78.4	69
차이(2005-1994)	5.7	4.1	1.8	2.4	4.9	5.0

※ 자료 : Housing Vacancies and Homeownership(CBS/HVS), Chambers et al.(2008) 재인용

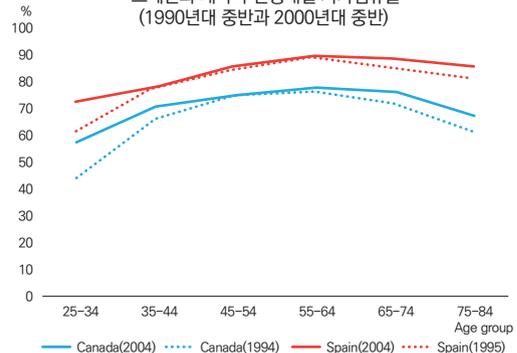
- OECD 다수 국가가 동기간 자가점유율이 증가하였고, 특히 25-44세 가구의 자가점유율 증가가 두드러짐에 따라 이는 1990년대 후반에서 2000년대 중반까지 모기지 시장 경쟁심화와 탈규제에 따른 저자산 가구의 주택 구입 여력 증가가 주요 요인으로 논의됨(Andrews et a. 2011)

- 모기지 시장 팽창 및 규제 완화는 초기자본금(down-payment) 비율을 대폭 완화하고, 高 LTV 모기지 비중을 증가시키며, 생애최초 주택구입자 주택 구입 기회 확률을 높임(Chiuri et al. 2003)

OECD 주요 국가 자가점유율(1996년과 2003년)



스페인과 캐나다 연령대별 자가점유율 (1990년대 중반과 2000년대 중반)



※ 자료(좌): 자료: UNECE Environment and Human Settlements Divisions, Housing database, Chambers et al.(2008) 재인용, Statistics Canada, 캐나다는 2003년이 아닌 2006년

※ 자료(우): OECD, Andrews,Sánchez(2011)재인용

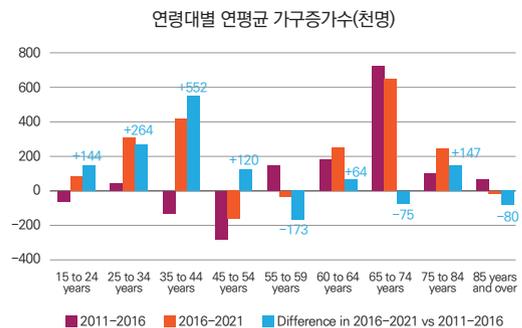
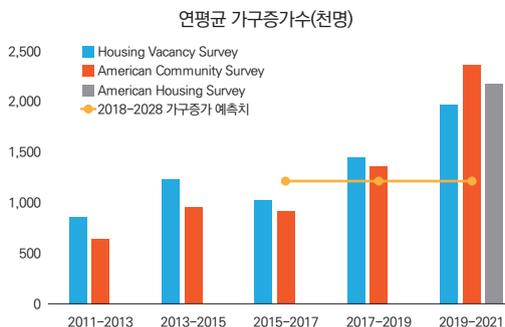
한편 글로벌 금융위기 이후 주택시장 연계 거시건전성 모니터링 강화되며 모기지 시장 규제가 강화되었고, 이로 인한 차입제약이 청년가구 자가점유율 감소 주요 요인으로 거론됨(Acolin et al., 2016, Cournède, 2022)

- 글로벌 금융위기 이전 모기지 차입자 신용점수 중위값은 720수준이었으나, 글로벌 금융위기 이후 중위값은 760 초과하는 수준임(Quarterly report on household debt and credit, May 2023)

4. 자가점유율 관련 주요 쟁점 3: 인구구조와 자가점유율

인구 고령화에 따른 자가점유율 증가, 인구수가 많은 세대의 가구형성 연령 도달시기 주택경기 호황 논의 등(Dowell, et al. 2022)이 이에 해당함

- 일반적으로 연령별 자가점유율은 역U형으로 생애주기적으로 연령이 증가하며 자산을 형성하여 자가점유율이 증가하였다 독립 거주가 힘들어지는 고령이 되며 감소하는 형태임
 - 2000년대 중반 OECD 다수 국가들 자가점유율 증가 요인 중 하나로 고령화에 따른 인구구조 변화가 요인으로 논의됨
- 밀레니얼세대는 베이비부머 세대 이후 가장 인구규모가 큰 세대로, 연령이 증가하며 지연되었던 가구 형성 및 주택구입을 하며 최근 빠르게 자가점유율이 증가하고 있고 이는 최근 주택경기 호황을 견인한 주요 동력으로 논의됨
 - 미국의 경우, 2019-2021년 가구수 증가가 두드러지며 연평균 가구증가수는 약 2백만~2백40만에 달하는데, 이는 2017-2019년 연평균 가구 증가수(140만~150만)를 훨씬 상회하는 수준임
 - 또한 연령대별 가구 증가를 살펴보면, 2011년-2016년 대비 2016-2021년 가구수 증가폭이 24-34세, 35-44세 가구에서 두드러짐. 이는 가구주율(headship rate) 상승 변화로 이어지는데 밀레니얼세대 중 가구 형성이 지연되었던 대상층 가구 형성의 결과로 추측됨(McCue, 2023)



※ 자료 : U.S Census Bureau data, JCHS(Joint Center for Housing Studies) projected

5. 지금 우리는?

(1) 자가점유율과 주택소유율

🌈 자가점유율 장기추이를 보면, 국제적 기준으로 높은 수준은 아니지만 2020년 57.3%로 역대 최고 수준임. 한편 2020년 주택가격 급등에도 불구하고 2015년 대비 상승폭은 0.5%에 그치며, 주택소유율은 56%대로 동기간 큰 변동없음

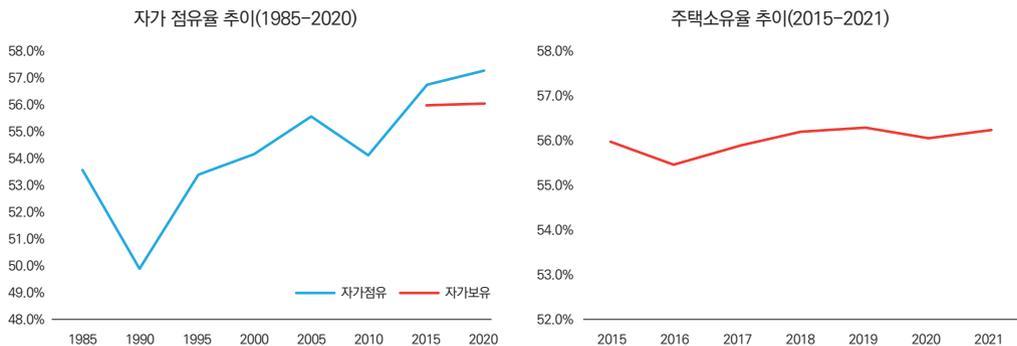
■ 자가점유율은 전체 가구 중 자가거주가구수로 인구주택총조사 항목으로 5년 주기로 생성됨. 주택소유율은 등록센서스 기반 자료인 전체가구 중 주택소유가구수 비율로 주택소유가구수는 매년 공표

- 자가점유율이 주택소유율보다 높게 나타나는데(동일 기준에서는 자가점유율이 주택소유율보다 높을 수 없음) 이는 일차적으로 두 조사상 주택 기준 차이에서 야기됨

• 인구주택총조사의 경우 주택이외의 거쳐(오피스텔 등)은 자기집인 경우 대상에 포함되나 주택소유통계에서는 이를 제외함

- 또한 점유형태별 가구수는 2010년까지는 전수조사, 2015년 이후 20% 표본조사로 시행됨. 행정정보 기반 통계와 오차가 존재할 수 있어 직접적 비교는 지양*

* 2015년 등록센서스로 변경되며 가구 점유형태 조사는 표본조사 방식으로 변경되었고, 가구 기준변수 관련 인구학적 변수로 가구주 성별만 고려, 반면 2020년은 가구주 성별과 연령을 함께 고려함. 연령대별 일반가구수가 등록센서스와 표본조사에 따른 차이가 큰 편임. 예를 들어 등록센서스 기준 70세 이상 일반가구는 표본조사 추정모수보다 약 30만 가구가 적음. 반면 등록센서스 기준 30세 미만 가구는 표본조사 추정 모수보다 약 8만 가구가 많음

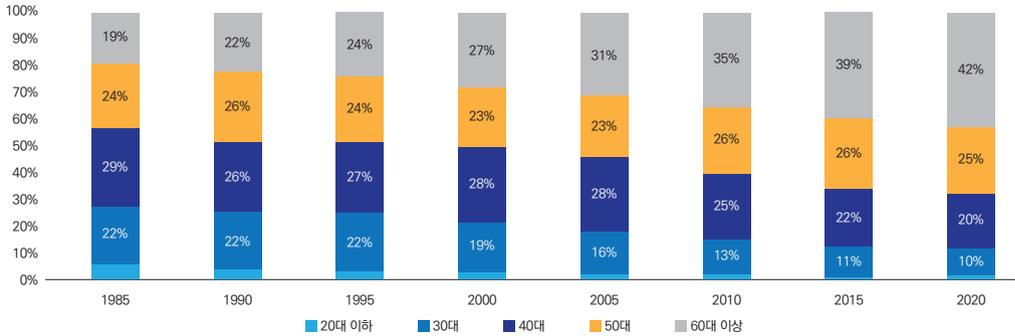


※ 자료 : 인구총조사, 주택소유통계

🌈 자가점유율의 상승추세는 고령화에 따른 인구구조 변화와 무관하지 않음

■ 자가거주 가구 중 60대 이상 가구 비중이 1990년대 25% 미만이었으나 2020년은 42%에 달함
- 반면 30대 가구 비중은 1990년대 20%대였으나 2020년은 10%에 그침

〈자가거주 가구 중 연령대별 구성비〉

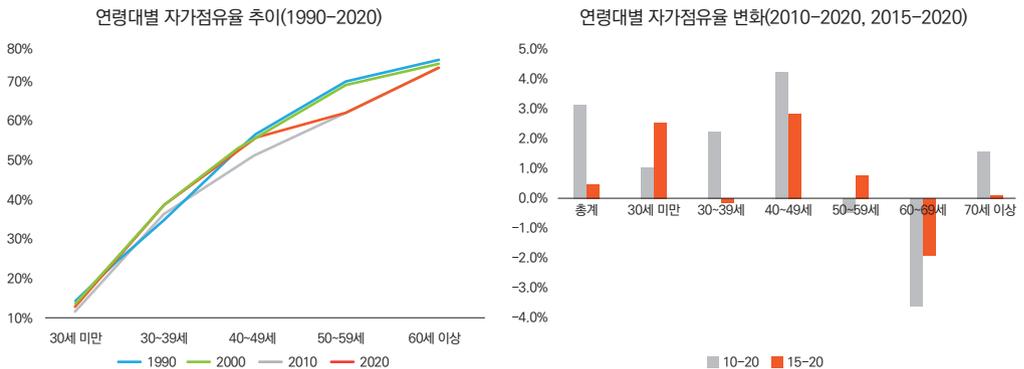


※ 자료 : 인구총조사

연령대별 자가점유율 추이를 살펴보면, 우리나라의 경우 2·30대 청년 가구보다 4·50대 장년층 자가점유율 변동이 더 크게 나타남

- 주택경기가 침체되며 자가점유율이 감소했던 2010년과 주택가격이 급등했던 2020년 자가점유율 차이를 연령대별로 살펴보면, 동기간 자가점유율 차이는 40대에서 가장 크게 나타남

〈한국 연령대별 자가점유율〉



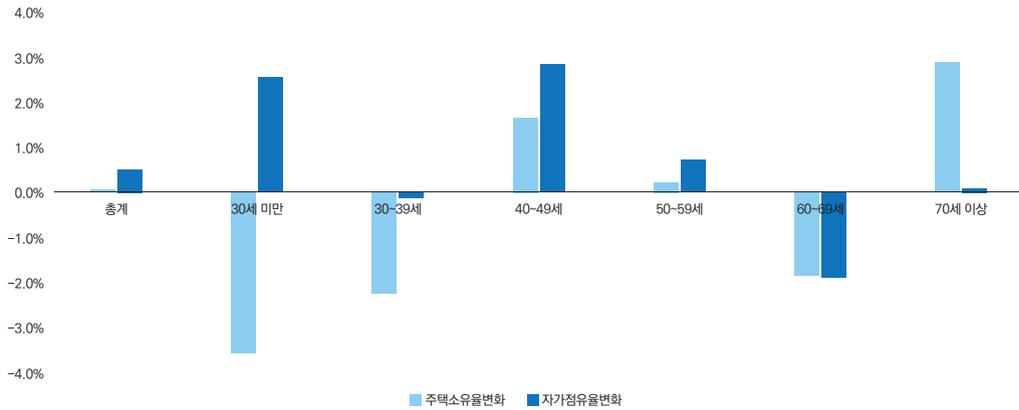
※ 자료 : 인구총조사

2015-2020년 주택소유율과 자가점유율 변화를 살펴보면, 2·30대 가구와 70대 이상 가구에서 변화폭 및 방향성 차이가 크게 나타남

- 2·30대 주택소유율 감소에 비하여 자가점유율은 감소폭이 작고, 생애주기적으로 구매력이 가장 약한 30세 미만 가구의 자가점유율은 증가함. 소유와 점유 차이는 의미있는 분석대상이지만 분석에 고려해야 할 여러 요소들이 존재함

- 주택소유통계에서는 주택이외의 거처(오피스텔 등)를 주택으로 집계하지 않으므로, 상대적으로 동유형 주택에 거주하는 비율이 높은 청년가구의 경우 주택소유율이 자가점유율에 비하여 과소 계상될 여지가 있음
- 2015년 자가점유율 조사방식이 전수에서 20% 표본조사로 변경되었고, 표본조사상 추정 2·30대 가구는 등록센서스상 가구보다 적게 나타나는 괴리에 기인할 수 있음

〈연령대별 주택소유율과 자가점유율 변화(2015년-2020년, 단위: %p)〉



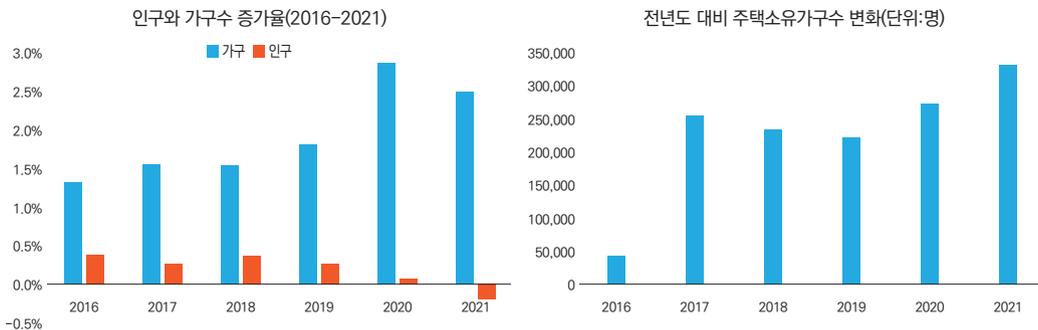
※ 자료 : 인구총조사, 주택소유통계

(2) 인구와 가구 변화

● 주택가격 급등기 주택소유율과 자가점유율의 변화는 크지 않지만, 동시기 가구수 증가가 두드러지며 주택소유 가구수 증가 또한 두드러짐

■ 인구는 2021년을 기점으로 감소하였으나, 가구증가율은 2020년과 2021년 두드러짐

- 이에 2015년 대비 2020년 인구수증가는 76만명이나, 동기간 가구수는 181만 5,680가구, 주택소유가구수는 103만 1,485 가구 증가함



※ 자료 : 인구총조사, 주택소유통계

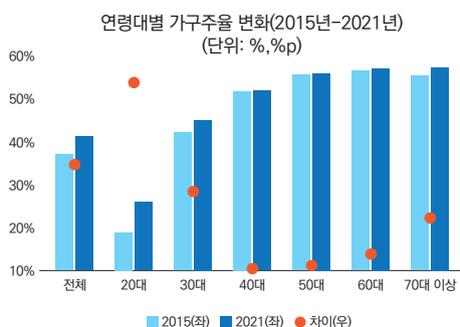
가구주율(Headship rate; 인구 중 가구가 되는 비율)을 살펴보면, 2015년 37%에서 2021년 41%로 약 4%p 증가하였고, 연령대별 구분하여 보면 이는 2·30대, 70대 이상 가구의 가구주율이 증가함

- 특히 20대 가구주율 증가가 두드러지는데 2015년 20대 가구주율은 19%에서 2021년 26%, 30대 가구주율은 42%에서 45%로 증가함

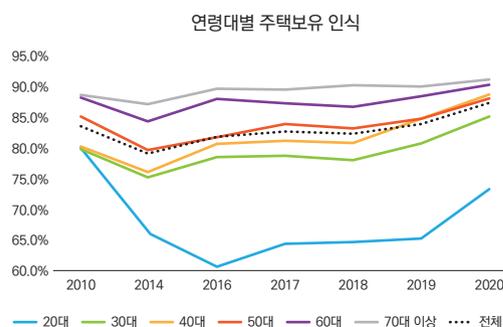
- 가구주율은 가구구조 변화를 반영하는데, 1인가구 증가는 가구주율을 상향시키는 요인이 됨. 한편 혼인연령 증가 독립지연등은 가구율을 감소시키는 요인임

- 이는 주택경기 호황에 따른 기대주택가격상승률 상승 및 주택보유의사를 높이며 가구 분화에도 영향을 미친 것으로 보임

- 연령별 주택보유 인식 추이를 보면, 2020년 2·30대 가구의 주택보유 인식이 뚜렷하게 증가하며, 특히 20대 가구가 뚜렷이 증가함(고제현, 2022)



※ 자료 : 인구총조사



※ 자료 : 주거실태조사

6. 결론 및 시사점

글로벌 위기 이후 밀레니얼세대로 대표되는 청년가구들의 자가점유 감소가 두드러졌으나 한국은 이런 경향성이 확인되지 않음

- 일반적으로 주택경기에 따른 주택수요 변동이 가장 큰 연령대는 생애최초 주택구입자 분포가 가장 집중된 청년가구임

- 대다수 가구에 있어 주택자산은 필수 보유자산으로 최초 주택자산 구입시기는 주택가격 상승에 기대가 클 때 결정됨

- 2·30대 청년가구들의 자가 점유감소가 두드러지지 않는 것은, 2000년대 초중반 청년가구의 자가 점유증가 경향이 한국에서는 없었기 때문으로 해석가능

- 미국 및 유럽의 경우 청년가구 중심으로 1990년대에 비하여 2000년대 초중반 자가 점유율이 증가하였고, 글로벌 금융위기 이후 동수준 대비 자가점유율이 감소함
- 반면 한국은 청년가구 자가점유율의 세대간 변동이 크지 않음. 단, 주택소유율은 2015~2020년 뚜렷하게 감소함

■ 연령대별 자가점유율 변동폭을 볼 때, 2·30대 가구보다 4·50대 가구의 자가점유율 변동폭이 더 크게 나타나는데 이는 우리나라의 경우 비교적 안정적 형태의 주거를 마련해야할 연령층이 경기 변동에 취약할 수 있음을 시사함

● 한편 연령대별 주택수요에 있어 주목해야 할 것은 2020~2021년 20대 가구의 주택 소유 증가와 2·30대 가구 분화 급증임

- 주택 수요는 인구·가구 등과 같은 구조적 요인에 의해 결정되지만, 가구수는 사회·경제적 요인에 의하여 그 변동이 클 수 있다는 점에 주목해야 함
 - 주택 과열기 2·30대 주택소유가구가 증가하였지만, 그보다 더 많은 임차 2·30대 가구가 증가하였음
 - 주택구입여력이 가장 낮은 20대 가구의 주택소유율이 2020~2021년 증가한 것은 상속 또는 증여자산 외에 요인으로 설명하기 어려워 보임
- 한국 주택수요 및 가계부채 등에 대한 전반적인 이해를 위해서는 개인 기준 자료도 중요하지만 가구 기준 자료의 중요성이 매우 커질 것으로 예상됨
 - 본 논고에서는 다루지 않았지만, 글로벌 금융위기 이후 디레버리징 없이 지속적인 한국 가계부채 증가세는 주택경기과 가구 분화 등 현상과 무관하지 않음

● 주택 및 주택금융 정책의 경우 생애주기 특성에 초점을 맞춘 정책적 수요가 크고, 이를 세분화한 정책이 제시되고 있음. 단, 정책결정 단계에서 활용 가능한 연령대별 자료의 중요성에 비하여 이에 대한 구축이 미흡해 보임

- 주택경기 변동에 따른 정책적 대응은 시장상황에 대한 구조적 이해에 기반한 대응이 필수적 분야임. 한편 구조적 이해에 도움이 되는 자료의 생성주기는 길고, 시장에 대한 관심은 높다 보니 제한된 자료의 성격을 충분히 이해하지 않은 상태로 많은 논의가 진행되는 한계가 있음
 - 예를 들어, 주택 실거래정보는 현시장 상황을 파악하는데 매우 유의미한 자료이지만 유량(flow)의 자료로 전체 시장 조망에는 한계가 있음. 특히 주택거래상 연령별 구성비 정보로 청년층 주택수요를 가늠하는 것은 지양할 필요
 - 점유형태는 주택시장 및 임차시장의 구조적 특징을 파악하는데 가장 핵심적 자료임에도 불구하고, 2015년 조사 방식이 변경되며 연령대별 추정모수와 모수값의 오차가 커져 자료 신뢰성이 훼손된 것이 아쉬움



참고문헌

- Andrews, Dan and Aida Caldera Sánchez(2011), The Evolution of Homeownership Rates in Selected OECD Countries : Demographic and Public Policy Influences“, OECD Journal, Economic Studies, Vol.2011/1
- Andrew F. Haughwout, Richard Peach, and Joseph Tracy(2017), A close look at the Decline of Homeownership, Federal reserve bank of new York
- Arthur Acolin, Jesse Bricker, Paul Calem(2016), Borrowing Constraints and Homeownership, Finance Papers, Warton Faculty Research
- Boris Cournède and Marissa Plouin(2022), No home for the young, OECD
- Chiuri, M. and T.Jappelli(2003), “Financial Market Imperfections and Homeownership : A Comparative Study”, European Economic Review 47(5), pp.857-875
- Matthe Chambers, Carlos Garriga(2009), Accounting for changes in the Homeownership rate, International Economic Review, vol.50, No.3(Aug, 2009),pp677-726
- Matthew S.Chambers, Carlos Garriga, and Don Schlagenhauf, Mortgage Innovation, Mortgage Choice, and Housing Decisions, Federal Reserve Bank of St. Louis Review, November/ December 2008, 90(6), 585-608
- Christian Hilber and Olivier Schiöni, In the United Kingdom, homeownership has fallen while renting is on the rise, brookings.edu/essay/uk-rental-housing-markets/
- Daniel McCue(2023), The surge in Household growth and what it suggests about the Future of Housing Demand
- Gonzalo Pax-Pardo(2021), Homeownership and portfolio choice over the generations
- HousingForwardva.org(2023), Are Millennials a Generation of Renters?
- Wendy Wilson Hannah Cromarty Antony Seely Cassie Barton(2021), Extending home ownership: Government initiatives
- ONS(2020), Living longer: changes in housing tenure over time
- Federal Reserve Bank of New York(May 2023),Quarterly report on household debt and credit
- Urban Institute(2018), Millennial Homeownership Why is low, and How can we increase it?
- 고제현(2022), 주거실태조사 기반 주택보유의식 심화 분석, 주택금융 리서치 통권 제25호,pp.16-27