才美之例

재능(才)기부를 통한
아름다운(美) 사회를 꿈꾸는
공기업의 본보기(例)

HF 한국주택금융공사
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

2019
청년 주택금융백서

한국주택금융공사 주택금융연구원
연구위원 방 승 희(shbang@hf.go.kr)

6372430

왜 청년에게 주택금융을 이야기 하는가?

[청년 青年]

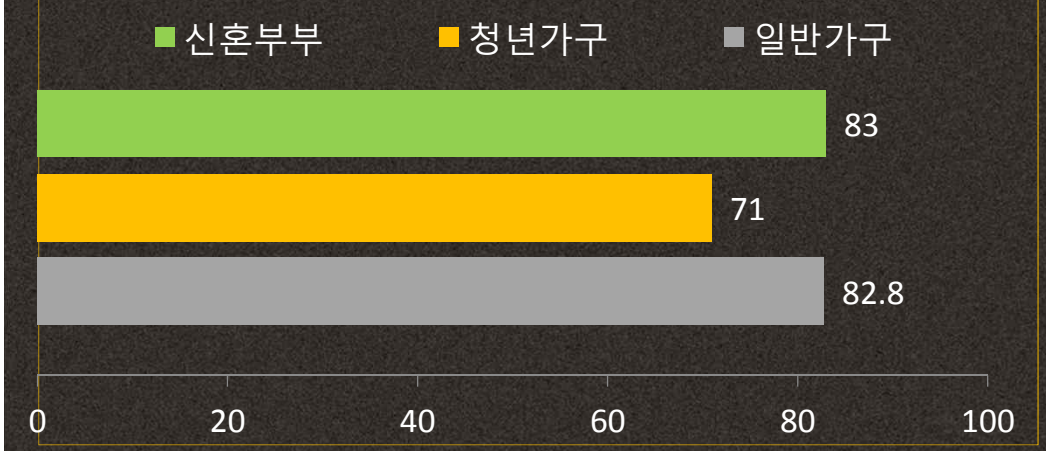
: 신체적·정신적으로 한창 성장하거나 무르익은 시기에 있는 사람

6372430

“집포족”를 아십니까?

주택 보유의식(주택보유희망)

(단위 : %)



- 주택보유의향은 전반적으로 높은 수준 지속
- 청년, 신혼부부는 일반가구에 비해 주거비 부담이 높다고 인식 (국토부, 주거실태조사, 2017)
- 높은 주택가격과 소득상승률에 비해 높은 주택가격 상승률 지속으로 자가보유 포기하는 ‘집포족’ 증가

청년층 81% 임대료/대출금 상환 부담

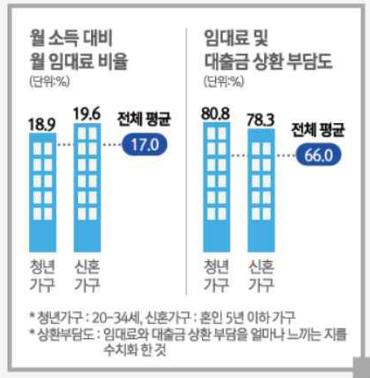
2018. 05. 08 한국일보

신혼부부 주거비 부담도 평균보다 높아

청년층과 신혼부부의 주거비 부담이 평균보다 높은 것으로 나타났다. 지역적으로는 최근까지 집값 상승폭이 컸던 서울 지역의 주거비 부담이 가장 컸다.

8일 국토교통부가 발표한 ‘2017년 주거실태조사’ 결과에 따르면 청년(20~34세) 가구 가운데 ‘임대료 및 대출금 상환에 부담을 느낀다’ 고 응답한 비율은 80.8%를 기록했다. 전체 가구 평균(66.0%)보다 20%포인트 이상 높은 수치다. 가구 소득 대비 임대료 비율을 나타내는 ‘월소득 대비 월 임대료 비율’(RIP) 또한 청년가구가 평균(17.0%)보다 2%포인트가량 높은 18.9%를 기록했다. 청년가구의 71.1%는 월세에 사는 것으로 조사됐다.

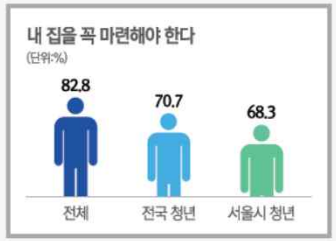
신혼부부의 주거 부담도 청년층과 다르지 않았다. 신혼부부 가구의 78.3%는 임대료 및 대출금 상환에 부담을 느낀다고 응답했고, 이들의 RIP는 청년 가구보다도 높은 19.6%를 기록했다.



쥐꼬리 월급으론… 청년 ‘집포족’ 는다

2018. 05. 09 동아일보

결혼과 주거에 대한 20, 30대의 인식이 달라지면서 ‘내 집을 꼭 사야 한다’는 사회적 통념이 바뀌고 있다. 서울을 중심으로 집값이 크게 오른 점도 젊은 세대의 내 집 마련 의욕이 떨어지는 요인으로 꼽힌다. 국토교통부와 국토연구원이 발표한 ‘2017년 주거실태조사’에 따르면 만 20~34세 청년가구 중 ‘내 집을 꼭 마련해야 한다’고 생각하는 비중은 70.7%에 그쳤다. 이번 조사는 전국 17개 시도에 거주하는 6만 가구를 대상으로 설문한 결과다.

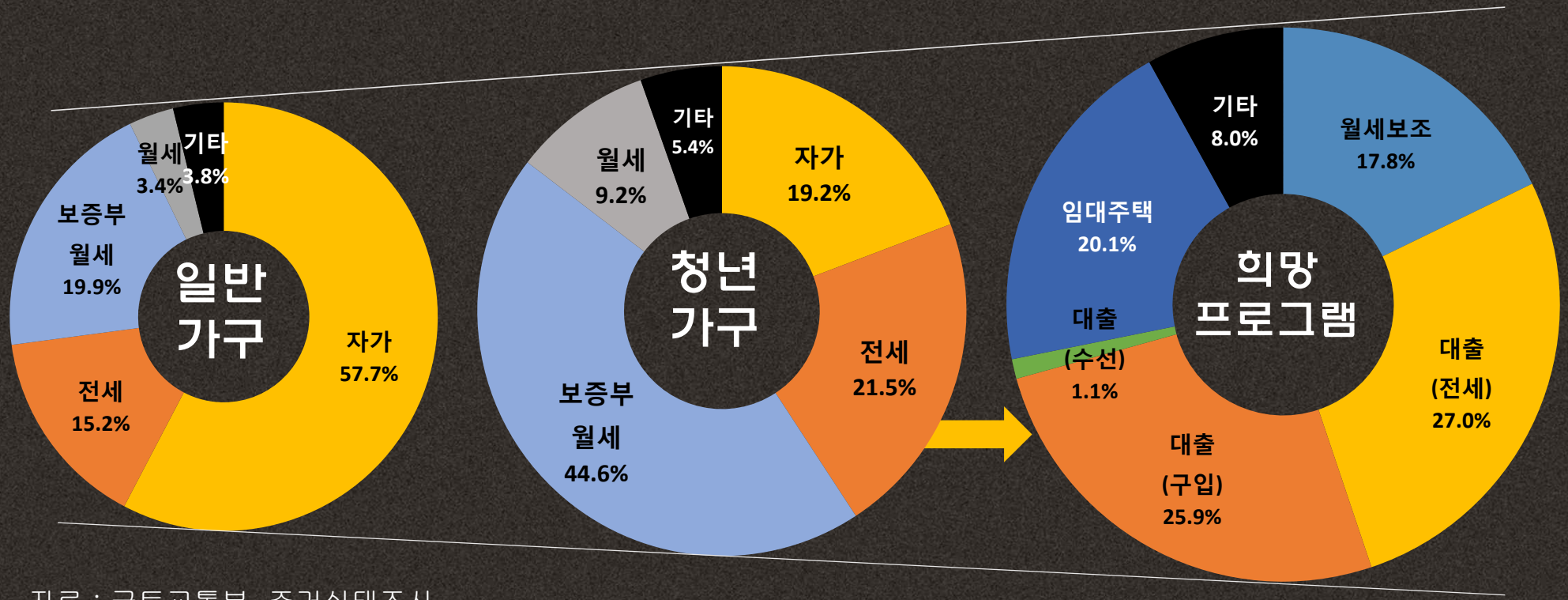


전체 평균(82.8%)보다 10%포인트 가량 낮다. 강미나 국토연구원 주택토지연구 본부장은 “결혼을 하지 않는 ‘비혼(非婚)’ 인구가 증가하고 미래보다 현재에 더 관심을 갖는 젊은 세대의 가치관 변화가 반영된 것으로 보인다”고 했다. 2015년 이후 서울 등 수도권 집값이 크게 오르면서 젊은 세대가 내 집 마련을 포기하는 현상도 영향을 미쳤다. 서울에서 내 집을 꼭 마련해야 한다고 생각하는 청년 비중도 68.3%로 전국 청년 평균보다 더 낮았다.

6372430

청년 주거실태

- 청년 가구주의 53.8%가 소비성 지출인 보증부 월세 또는 월세로 주거서비스 이용
- 희망하는 주거복지 프로그램으로 청년 가구주의 54.0%가 금융지원을 1순위로 꼽아



자료 : 국토교통부, 주거실태조사

낮은 소득과 높은 주거비용

청년, 그들은 원하는 주택에 살 수 있는가?

- **평균 아파트 가격, 전국 3.2억원, 서울 8.0억원, 부산 2.9억원** ('19.03)
- PIR(Price to Income Ratio), **전국 7.0, 수도권 8.9, 광역시 5.9**(2017년, 아파트, 중위값)

시도별 평균 아파트 매매가격

자료 : 한국감정원, 주택가격동향조사

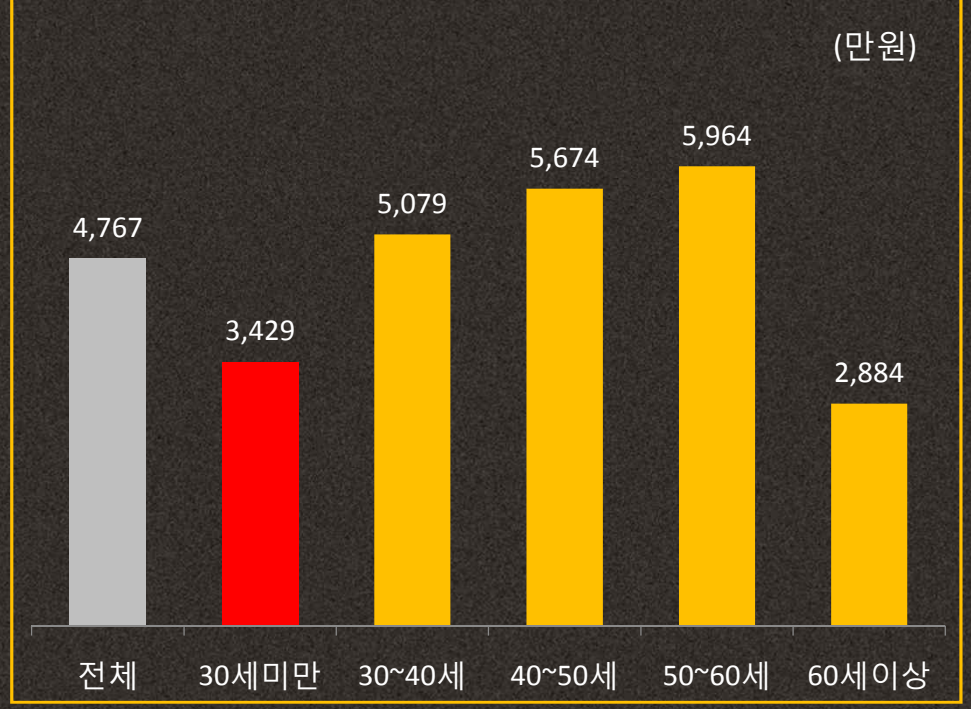
6372430

낮은 소득과 높은 주거비용

청년, 그들은 원하는 주택에 살 수 있는가?

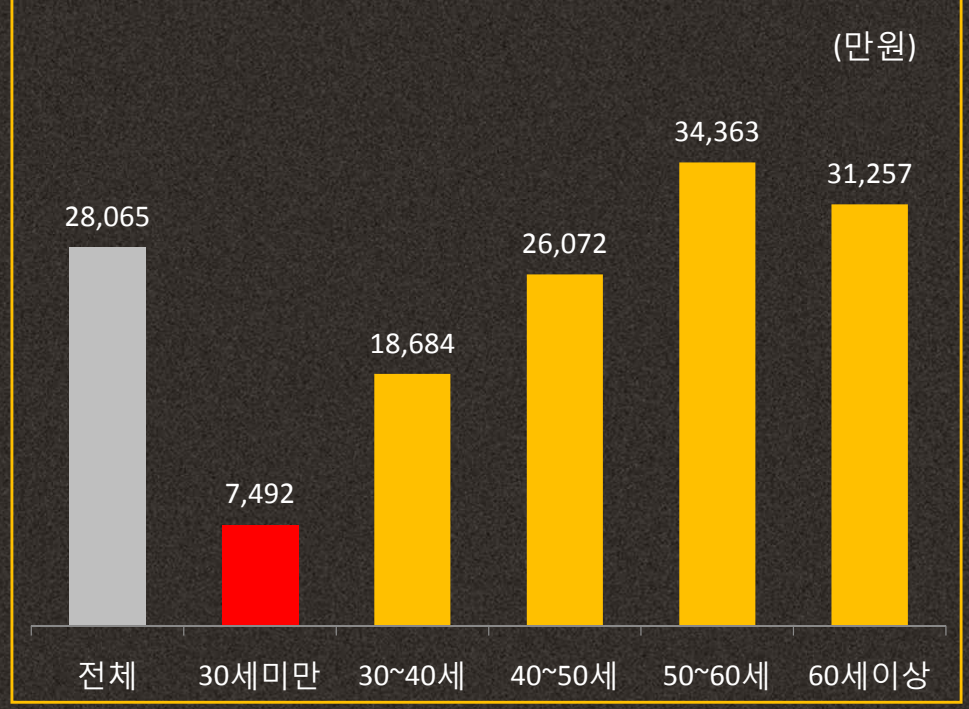
- 30세 미만 청년가구주 평균 경상소득 연3,429만원
- 평균 순자산 7,492만원

연령대별 평균 경상소득



자료 : 통계청, 가계금융복지조사

연령대별 평균 순자산



자료 : 통계청, 가계금융복지조사

6372430

청년!

막막하기만 한
주거문제

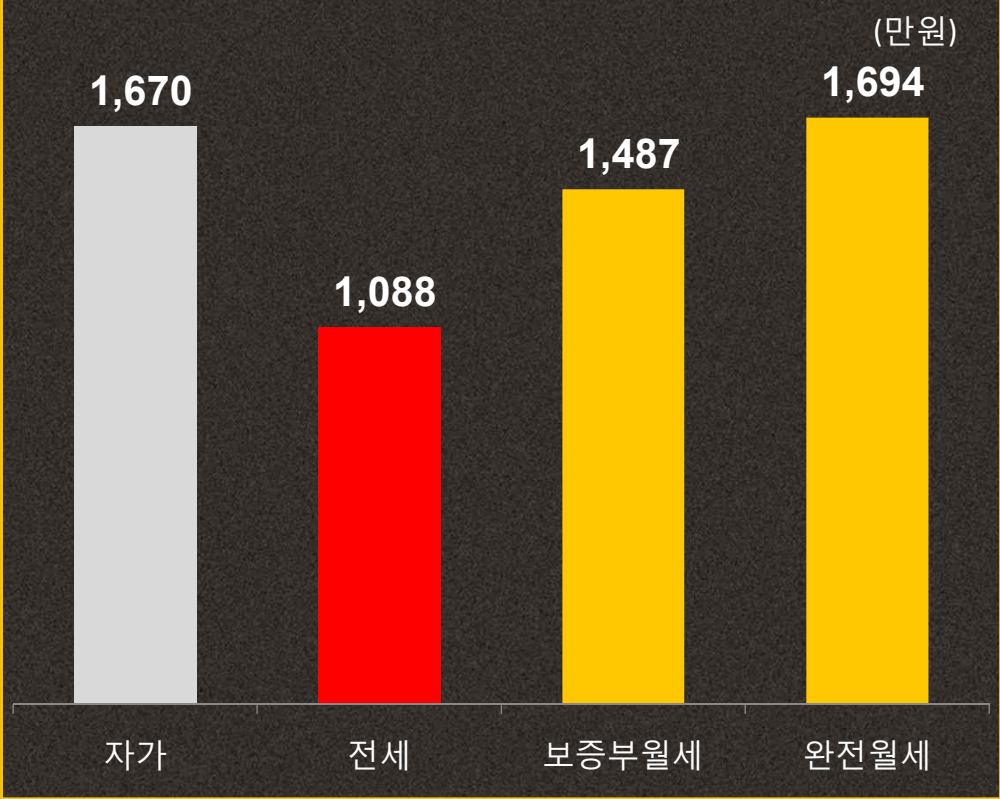
주택시장을 이해하고
금융소비를
중장기적으로 계획하라!

6372430

주택 점유형태 결정

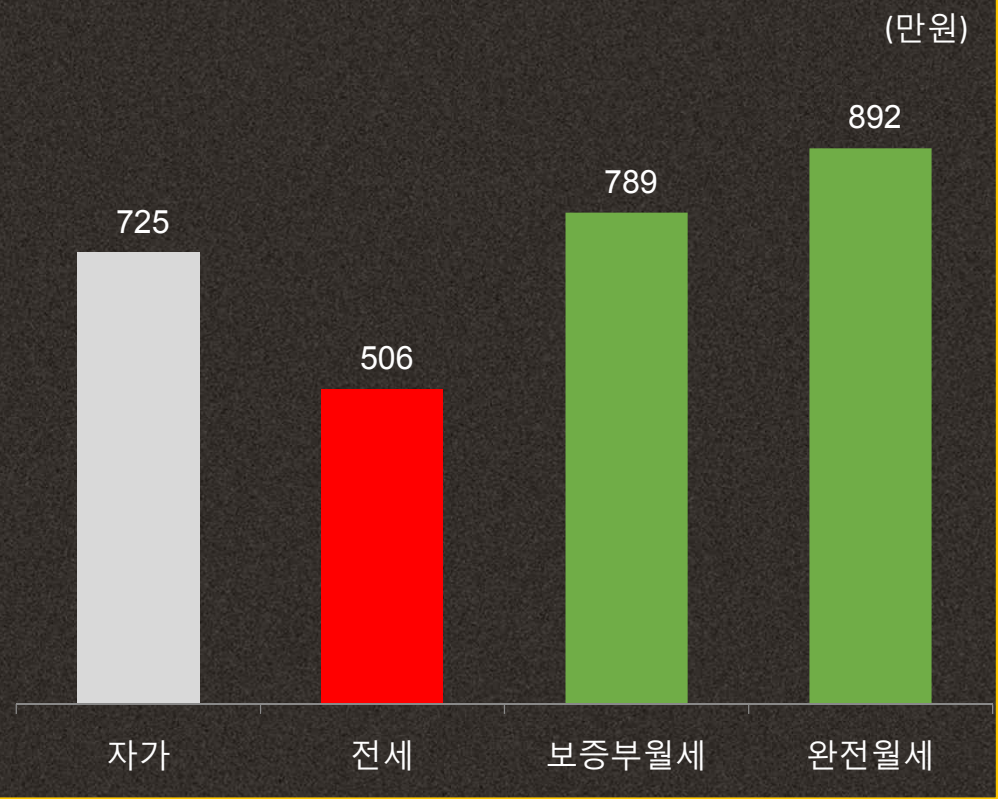
- 자가보유? 임차? 주택점유형태를 결정할 때는 주거비용 뿐만 아니라 보유비용과 주거안정성, 입지(교통) 등을 종합적으로 고려하여 선택해야

서울 점유형태별 연간 주거비용



- 평균매매가격, 평균전세가격 적용
- 전세금대비 평균보증금비율 : 34.23% (2016.06)
- 아파트 전월세전환율 : 4.5% (2016.05)
- 대출금리(담보) : 2.89% (2016.05)
- 자가보유의 경우 보유세 주거비용에 포함

부산 점유형태별 연간 주거비용



- 평균매매가격, 평균전세가격 적용
- 전세금대비 평균보증금비율 : 26.69% (2016.06)
- 아파트 전월세전환율 : 5.1% (2016.05)
- 대출금리(담보) : 2.89% (2016.05)
- 자가보유의 경우 보유세 주거비용에 포함

6372430

주택 점유형태별 주거비 부담

48.7%

자가거주

- 30대 가구 평균 경상소득의 48.7%를 주거비용으로 지불
- 가용소득 부족
- 주거의 안정성 확보, 자산가치 상승을 기대할 수 있다는 장점

31.7%

전세

- 점유형태 전반에 걸쳐 가장 낮은 주거비용을 지불
- 주택수요자가 전세시장에 몰리는 원인으로 만성적인 초과수요시장

43.4%

보증부월세

- 보증금과 월세 비중에 따라 주거비 부담수준이 달라지는 중간형태의 시장
- 향후 보증부월세 시장 확대 예상

49.4%

완전월세

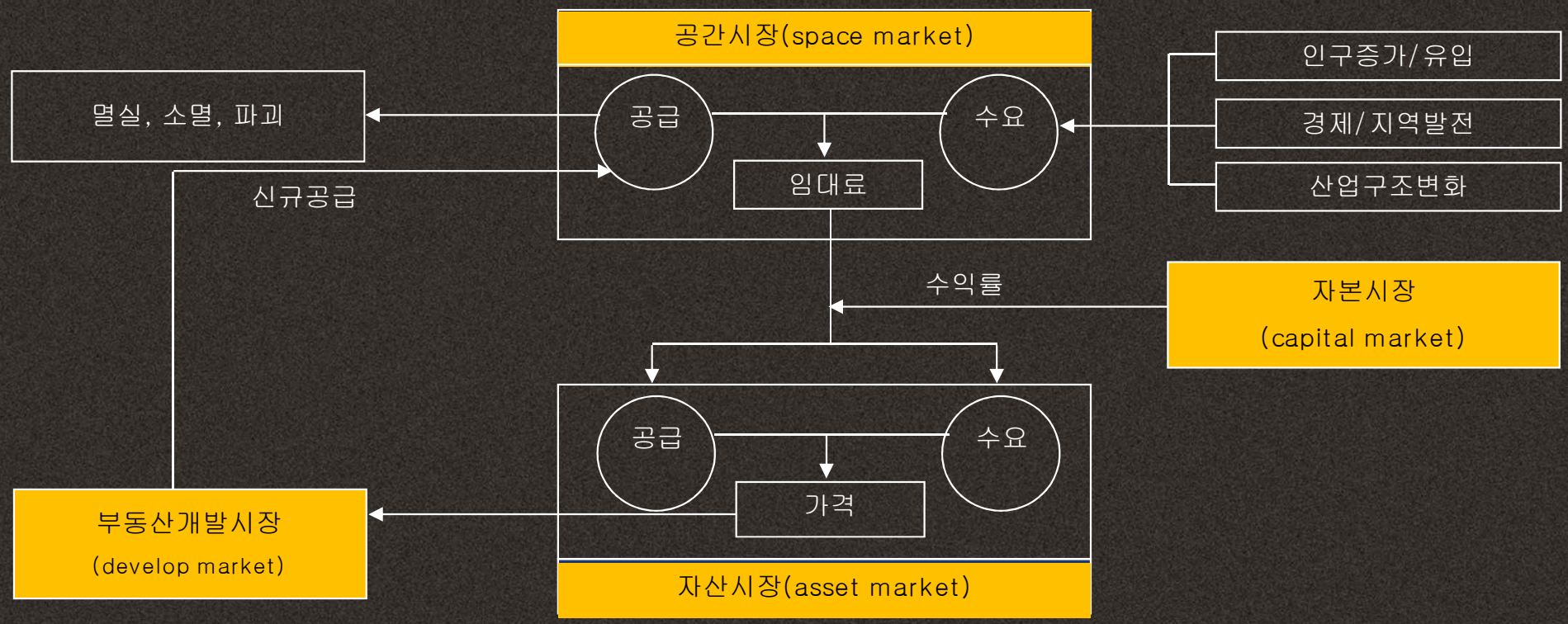
- 주거안정성이 가장 취약하지만 주거비 부담은 가장 높은 시장
- 주거의 질적 수준이 상대적으로 낮은 것이 일반적
- 소비성지출

6372430

주택가격 이해하기

주택가격은 임대료와 금리의 결정판

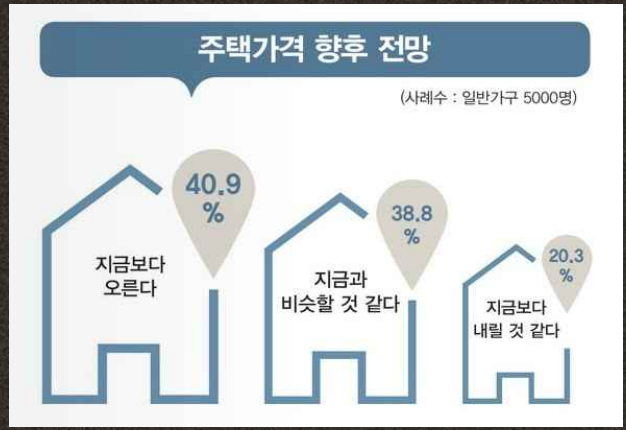
- 주택가격은 주택이 가지고 있는 두 가지 기능에 의해 두 개의 시장으로 구성되고, 이 두 시장을 연결하는 금리에 의해 결정
- 따라서 주택임대료는 주택가격에 영향을 미치고, 주택가격은 주택의 신규공급을 조정, 다시 임대료에 영향을 미치는 구조



6372430

주택가격에 영향을 미치는 요인

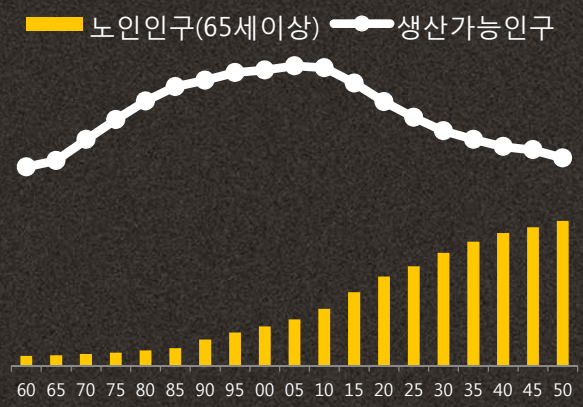
주택가격/임대료에 대한 기대



경기, 경제성장

주택 가격

인구구조
주택수급상황



정부의
주택/주택금융정책

금리

6372430

금융이란 무엇이고 왜 필요한가?

금융(Financing)

- 자금(money, fund) 또는 신용(credit)을 조달하는 행위
- 목적
  - ✓ cash flow의 불일치를 메우는 것
  - ✓ Leverage effect에 의한 높은 투자수익률 추구

6372430

주택금융 결정요소

이자율 = 실질이자율 + 기대인플레이션율 + 위험보상(risk premium)

= 무위험 자산의 수익률 + 위험보상(Risk premium)

상환방식

- 만기일시상환
- 원리금균등분할상환
- 원금균등분할상환
- 거치 후 분할상환

대출기간

- 단기
- 중·장기

대출이자

- 고정금리
- 변동금리
- hybrid

6372430

주택금융 관리지표

- 대출 가능 금액 = 주택가격 x 담보인정비율
  - 선순위채권
  - 임차보증금
  - 최우선변제 소액임차보증금

LTV
(Loan to Value)

담보 인정 비율

$$= \frac{\text{주택담보 대출금액}}{\text{담보가치(주택가격)}}$$

DTI
(Debt to Income)

부채 상환비율

$$= \frac{\text{주택대출 원리금+기타대출 이자}}{\text{연간소득}}$$

DSR
(Debt Service Ratio)

부채 원리금 상환비율

$$= \frac{\text{주택대출+기타대출 원리금}}{\text{연간소득}}$$

6372430

주택구입시 필요한 초기자본

무주택 청년가구, 거주지역 평균 수준의 주택을 구입할 때, 얼마까지 대출 가능 할까? 필요한 초기자본은 얼마?

현행 지정 지역별 LTV, DTI 적용 상한

적용대상			투기지역 투기과열지구		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타지역	
			LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
일반주택	무주택	원칙	**40%**	**40%**	**60%**	**50%**	**70%**	**60%**	**70%**	**-**
		예외(서민실수요)	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	-
	1주택 보유	원칙	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**60%**	**50%**	**60%**	**-**
		예외	40%	40%	60%	50%	60%	50%	60%	-
	2주택 이상 보유		**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**60%**	**50%**	**60%**	**-**
고가주택	원칙		0%	0%	0%	0%	일반주택 적용기준과 동일			
	예외		40%	40%	60%	50%				

6372430

주거선택시 고려요인

주거 선택 시 고려요인

1. 주택에 대한 선호(입지, 면적, 유형, 환경 등)
2. 자산, 소득
3. 금융조건, 현금흐름

개인별 선호

- 서울?, 수도권?, 광역시?
- 아파트와 비아파트
- 교통, 교육, 문화

자산수준

- 자기자본 투입비율이 높아질수록 주거비 부담 경감
- 수신금리-대출금리 금리차에 따라 자기자본투입비율 결정

금융이용조건

- 대출가능금액, 대출금리, 대출기간, 상환방법과 개인의 상환능력을 종합적으로 고려

Cash flow

- 주택은 내구재, 주택담보대출은 장기대출
- 현재의 cash flow 뿐만 아니라 미래 cash flow 고려한 선택 필요

6372430

Opportunity

1 주택시장 바로알기

- 개인별 상황을 고려한 주거 선택 기준 마련
- 주택시장을 이해하고 중장기적 안목으로 접근

2 주택금융 Check point

- 청년, 생애최초주택, 우대형 상품 등 금융혜택 꼼꼼히 비교
- 생애주기(life cycle), 금융 부담, 상환능력, 리스크를 고려한 신중한 선택

3 외부환경변화 파악

- 인구구조 변화
- 경제성장률 둔화
- 정부정책
- 대외리스크

6372430

Thank you

2019 청년 주택금융백서

한국주택금융공사 주택금융연구원
연구위원 방 승 희(shbang@hf.go.kr)

6372430