

본 자료는 2013년 **4월 30일(화) 조간**부터 보도해 주십시오.
 인터넷 보도는 2013년 **4월 30일(화) 0시**부터 보도해 주십시오.

| | |
|----------------|-------------------|
| 보 도 자 료 | 주택산업연구원 |
| 주 택 정 책 연 구 실 | kje2012@khi.re.kr |
| 김 지 은 책임 연구원 | 02.3215.7670 |

총 12 매 (별 첨 : 8 매)

[조만 교수]

“ 주거복지 제고를 위한
 실물·금융시장의 연계성 강화 필요”

- 주택산업의 경쟁력 강화와 맞춤형 주택공급 확대,
 부동산 금융시스템의 선진화, 민간·공공의 역할 분담 정립 필요 -

[김지은 책임연구원]

“주택구매 의사는 있지만 구매능력은 부족한 에코세대에게
 주거안정을 위한 지원책 절실”

- 임대 및 구매수요 가구 모두의 주거안정을 위한 정책적 지원 세분화,
 궁극적으로 주거비 부담을 줄여줄 수 있어야 함 -

주택산업연구원(원장 남희용)은 『주택시장 패러다임 및 주택수요 특성 변화 모색』 세미나(4월30일)를 개최하고 주택수요 변화에 따른 다양한 주택수요 니즈에 대응할 수 있는 주택산업의 전략과 주택정책 방안 및 장기적 비전에 기초한 수급전략을 제시하였다.

세미나는 2개의 발제로 이루어졌는데, 제1주제는 ‘주택시장 패러다임 및 주택수요 변화’를 조만 교수(KDI 국제정책대학원 교수)가 발표하였고, 다음 제2주제인 ‘에코세대의 주택수요 특성 및 정책적 시사점’은 김지은 책임연구원(주택산업연구원)이 발제하였다. 주택시장 패러다임 및 주택수요 변화로 주택의 실물부문과 금융부문의 연계성이 더욱 깊어져 향후 주택금융시스템의 선진화가 병행되어야 할 것이라고 전망하였으며, 주택 구매의사는 있지만 구매력이 떨어지는 에코세대의 주거안정을 위해서 임대·구매수요 가구 모두에게 세분화된 주거지원 정책이 필요하며, 실질적인 주거비 절감으로 이어져야 한다고 주장하였다.

조만 국제정책대학원 교수는 만성적인 주택공급 문제가 해소되면서 수도권과 지방 대도시 주택의 수요□공급 불일치로 인한 가격상승의 기대심리가 줄어들고 있으며, 부동산 금융시장의 급속한 확대로 주택의 실물부문과 금융부문의 연계성이 강화됨에 따라 주택 및 금융 상품의 개발, 주거복지 및 부동산시장 안정화 정책의 변화 등 주택시장 전반의 구조변화가 진행중이라고 밝혔다. 주택의 실물시장과 자산시장의 연계성과 관련하여서는 우리나라에서도 임대료대비매매가격비율(Price-to-Rent Ratio, PRR)이 향후 주택금융서비스의 확대와 함께 중요한 시장지표의 역할을 할 것으로 예상했으며, 주택금융시스템 측면에서는 (1) 금융시장의 안정성 (market stability), (2) 금융시장의 완전성 (market completeness), (3) 대출리스크 관리 효율성의 3개 축을 균형적으로 발전시켜 시스템의 선진화를 이루어 나가야 할 것으로 주장하였다.

주택산업의 중장기적 발전을 위해서는 주택산업의 경쟁력 강화와 맞춤형 주택공급 확대 및 이를 위한 민간·공공의 역할 분담 정립, 주거복지 제고를 위한 실물·금융부문의 연계성 강화, 부동산 시장발 시스템리스크에 대한 사전 대비와 함께 DTI·LTV 규제, 대손충당금 및 자기자본의 동적 관리 등 부동산시장의 다양한 안정화 수단이 필요하다고 강조하였다.

김지은 주택산업연구원 책임연구원은 주택구매 의사는 있지만 주택 구

매능력이 부족한 에코세대에게 주거안정을 위해 보다 세분화된 임대 및 구매 수요 가구지원책이 강구되어야 한다고 주장했다. 에코세대에게 주택은 더 이상 투자수단이 아닌 주거안정을 위한 거주공간으로 인식되며, 주거안정을 위한 구매수요가 높다고 밝혔다. 이는 주택시장의 구조적 변화와 함께 에코세대로 인한 주택수요 급감에 대한 기존 예측과는 다른 결과이며, 부모인 베이비 붐 세대에 대한 금전적인 의존도가 높아 베이비붐의 주거안정이 에코세대 주거안정과 직결됨을 지적했다.

에코세대는 단기적(2년이내)으로는 소형 아파트 전세 거주를, 향후에는 중형 아파트 자가 거주를 희망하고, 단기적 주거이동은 현재 거주 지역을, 장기적으로는 한강 이남권을 희망하여 단기에는 평형 확대, 이후로는 지역이동을 원하는 것으로 나타났다. 에코세대는 교통이 편리하고 지불 가능한 적정 가격, 내부 평면구조가 실용적인 아파트를 원하며, 커뮤니티 시설과 보안 및 안전서비스에 대한 요구가 높았다. 특히 에코세대 가운데 상대적으로 소득이 낮은 1인가구, 현재 보증부월세에 거주하는 대학생, 미혼 직장인과 저소득 신혼부부들이 원하는 주택은 현 정부가 추진하는 행복주택 공급 대상과 정확히 일치한다. 그러나 수요대비 부족한 공급물량은 장기적으로 도심 재개발·재건축을 통해서 공급되어야 한다고 주장했다. 에코세대는 결혼, 출산 등을 통해 주거상황을 계획하지만 현실적으로 부모지원 없이는 구매력이 부족하고, 금융대출에 소극적이어서 정책적으로 주택구매를 통한 주거안정을 유도하기 보다는 다양한 지역에서 다양화된 형태의 준공공임대 아파트 공급과, 민간임대사업자 지원이 병행되어야 할 것이라고 주장했다.

고령화, 저성장, 내수불안, 성장동력 저하의 근간에는 저출산으로 인한 인구감소가 가장 큰 걸림돌이 되고 있는데, 에코세대의 자가 보유자, 자가 보유 희망자의 출산율이 임차거주 희망자보다 높아서 현재 경제활동의 중심에 있는 이들의 주거안정이 장기적으로 경제성장을 위한 근간이 될 것이라고 예측할 수 있으며, 그렇다면 거시적 차원에서 국가정책과 연관지어 접근해야 할 필요성이 있다고 강조했다. 에코세대를 위한 중장기적인 주거정책은 자가 구매자와 임차 거주자에 대한 세분화된 금융지원을 통해 점유형태에 관계없이 주거안정과 라이프사이클에 따른 주거 상황이동이 자유로울 수 있도록 해야 하며, 현재 기존 가구 위주의 지원에서 미혼가구의 지원범위를 확대하고 열악한 주거상태에 노출된 미혼 임차 거주자를 위한 정책이 더욱 세분화되어야

할 것이라고 주장했다. 생애최초 주택구입에 대한 취득세 면제를 장기화하고 국민주택기금 전세자금 대출의 연령기준을 낮출 필요가 있으며, 소득수준이 낮은 대학생의 주거문제 해결을 위한 스쿨주택 바우처, 높은 주택가격으로 결혼을 망설이는 저소득 신혼부부를 위한 신혼주택 바우처의 등의 도입을 통해 예코세대가 사회진출, 경제활동의 출발점에서 과도한 주거비가 부담되지 않게 주거비 부담을 덜어주어야 할 것이라고 주장하였다.

별 첨 : 「발표자료 요약」

주택시장 패러다임 및 주택수요 특성변화 모색

- 발표자료 요약 -

2013. 4. 30

1주제 : 주택시장 패러다임 및 주택수요 변화(조 만 교수)

1. 주택시장의 구조변화 진행

- 먼저, 만성적인 주택공급 부족이 대체로 해소되었고, 인구의 고령화, 베이비붐 세대 은퇴의 가속화, 도시화의 정체가 지속적으로 진행됨에 따라 수도권과 지방 대도시에서 주택의 수요-공급 불일치로 인한 가격상승의 기대심리가 줄어들 것으로 예상됨
- 거시경제 환경에 있어서도 최근 GDP성장율이 지속적으로 둔화하여 잠재성장을 밀치고 있고, 잠재성장을 자체도 장기적으로 하락하는 추세여서, 지난 반세기 동안 계속되었던 고성장·추격경제의 패러다임이 바뀌고 있고, 각 경제부문별로 경쟁력강화를 통하여 선도경제 구현에 기여하는 것이 화두로 부상
- 또한, 부동산 금융시장이 급속도로 확대됨에 따라 주택의 실물부문과 금융부문의 연계성이 강화되었고, 이를 이용한 주택 및 금융 상품의 개발과 함께, 주거복지 및 부동산시장 안정화 정책에 있어서도 DII·LTV 규제 등 금융부문의 역할이 점증하고 있음

2. 주택시장 패러다임 변화와 관련된 정형화된 사실

- 최근 멘큐·와일(Mankiw·Weil)모형을 이용한 주택수요 분석의 일관된 결과는 향후 인구·사회구조의 변화로 인하여 주택수요가 큰 폭으로 하락할 가능성은 낮은 반면, 대형주택에서 중·소형주택으로의 수요 이전은 지속될 것으로 예측
- 주택의 실물시장과 자산시장의 연계성과 관련하여, 미국 등 외국의 경우와 마찬가지로 우리나라에서도 임대료대비매매가격비율(Price-to-Rent Ratio, PRR)이 주택수요·주택가격·주택대출을 연결하는 매개변수로 작용하고 있고, 향후 주택금융 서비스의 확대와 함께 관련 연구 및 정책수립에 있어서 PRR은 중요한 시장지표의 역할을 할 것으로 예상됨

- 우리나라 주택금융시스템은 최근 미국·유럽의 학계에서 논의되는 바와 같이, (1) 금융시장의 안정성 (market stability), (2) 금융시장의 완전성 (market completeness), (3) 대출리스크 관리의 효율성의 3개 축을 균형적으로 발전시킴으로써 한계소비자에 대한 서비스의 점진적인 확대와 함께 시스템의 선진화를 이루어 나가야 할 것임

3. 주택산업의 중장기적 발전을 위한 정책방향

- 주택산업의 경쟁력 강화: 신성장동력 발굴 차원에서 우리나라의 주택산업을 저부가가치산업에서 고부가가치산업으로, 국내지향적 산업에서 국제지향적 산업으로 전환시킬 필요가 있고, 이를 위하여 창의적인 모험투자를 가능케 하는 투자상품 및 보증상품의 개발이 필요함.
- 맞춤형 주택공급 확대 및 이를 위한 민간·공공의 역할분담 정립: 소득분위별, 연령대(생애주기)별, 취약계층별(예:독거노인)로 차별화된 주택수요를 반영한 주택공급의 필요성이 공감대를 얻고 있고, 이의 추진을 위해서는 민간·공공의 역할분담, 시기별·유형별 공급계획의 필요성과 이의 주체 (중앙정부, 지자체, 민간부문등), 그리고 공공임대주택, 주택바우처, 임대료 세금공제, 전세대출 지원 등 다양한 주거복지 정책수단들 간의 정책 우선순위에 대해서 학계와 정책서클에서의 구체적인 논의가 필요함.
- 주거복지 제고를 위한 실물시장·금융시장의 연계성 강화: 임대시장 및 매매시장을 타겟으로한 금융상품의 개발을 통하여 전환기에 발생하는 금융리스크의 효율적인 관리를 추구하고, 여기에는 전세금 및 월세납입에 대한 보증상품, 저소득·저신용층의 주택 실수요자를 위한 모기지보험제도의 활성화, 그리고 임대주택 리츠 등 현금흐름을 창출하는 간접투자상품의 개발에 관련 기관 (주택금융공사, 대한주택보증, 국민주택기금 등) 역할 강화가 필요함.
- 부동산시장발 시스템리스크에 대한 사전 대비: 미국의 HAMP(Home Affordable Modification Program) 등 주택시장의 채무재조정 프로그램에 관한 외국사례의 연구를 통하여 우리나라에서 발생할 수 있는 주택시장발 시스템리스크에 대한 사전 대비를 강화하고, DTI·LTV 규제, 대손충당금 및 자기자본의 동적 관리 등 부동산시장의 다양한 안정화 수단의 효과에 대해서도 심도있는 이론적·실증적 연구가 필요함.

2주제 : 에코세대 주택수요 특성 및 정책적 시사점 (김지은 책임 연구원)

1. 주택시장 변화와 에코세대

- 베이비붐 세대가 낳은 자녀라는 뜻의 에코세대는 1979년~1992년에 태어나 경제적으로 풍요로운 환경에서 성장한 만 21세~34세의 젊은이들로 전체인구의 19.9%를 차지하며, 1~2인 가구 증가, 인구 증가율 둔화 등 사회적 변화의 중심이며 향후 주택시장 수요에 영향을 줄 것으로 예상됨
- 에코세대는 주택가격 하락, 전월세 가격 인상, 하우스 푸어, 렌트 푸어 등 주택시장 변화를 직접 체험하였고, 학자금 대출, 취업난 등 사회진입에 어려움을 겪고 있으며, 주거비용의 가파른 증가는 늦어지는 결혼, 출산을 저하, 성장동력 감소 등 사회문제와 직결됨. 또한 부모세대인 베이비붐의 은퇴와 맞물리면서 이들의 경제적 문제는 더욱 현실화됨
- 향후 주택시장의 주요 수요자인 에코세대의 주택수요 특성을 파악하는 것은 주택시장 변화에 대응하고 안정적인 경제활동을 뒷받침할 수 있는 정책적 지원이 매우 중요한 시기임

2. 주택에 대한 인식 향후 구매의사

- 주택은 더 이상 '투자수단'이 아닌 '거주공간'으로 인식되며 주택가격에 대한 상승 기대가 크지 않음(지금과 비슷할 것이다 48%, 상승할 것이다 29%, 하락할 것이다 23%)에도 불구하고 주거안정을 위해 주택 구입의사는 70%에 이룸. 주택구입 의사는 소득과 자산 등 경제적 요인과 연관되기 때문에 이미 주택시장은 구매력을 근간으로 하는 구매 의사자와 구매력이 없는 임차 거주자로 양분되고 있음.
- 주택가격의 60~80%를 마련한 4~6년 후에 주택구입 계획을 가지고 있으며 금융대출을 통한 주택마련에는 소극적임. 이는 매월 지불해야 하는 원리금을 소득대비 심리적으로 더 크게 부담스러워 하는 것으로 해석할 수 있음.

3. 에코세대 주택수요 특성

1) 설문조사 및 응답자 특성

- 설문조사는 독립, 결혼, 출산 등 라이프사이클 변화를 통해 주택 실수요자로 전환 가능성이 높은 만 25세~34세(1979~1988년생)의 수도권 거주(에코세대 전체 51.6% 거주) 에코세대로 한정, 갤럽 설문조사를 통해 총 407개 응답을 분석
- 평균 연령은 29.6세, 미혼(64.1%)·기혼(35.9%), 맞벌이(87.3%)·외벌이(12.7%), 평균 가구원수 3.2명, 자녀계획 1.6명, 사무직(42.3%)·판매서비스직(21.4%), 대학교재학 및 졸업(71%), 평균 소득 336만원임. 기혼자는 맞벌이가 87.3%로 상대적으로 300만원 이상 고소득 비율이 높았으며, 미혼자는 200~300만원(28%), 100만원 이하(22%) 임

2) 주거이동 및 주택수요 특성

- 에코세대는 가구주, 비가구주(부모와 동거), 미혼, 기혼, 1인가구 등 특성에 따라 소득, 주택유형, 점유형태, 주택규모 등이 다양하게 나타남.
- (단기-2년 내 이사계획): 에코세대의 58%는 자가(28%), 전세(53%), 보증부월세(19%)로 이사계획이 있으며 자가 선택은 결혼과 자녀 출산 등으로 인한 주거안정이었으며, 차가 선택 이유는 주택구입을 위한 자금 부족이 절대적이었음

< 이동시기별 주택수요와 이동지역 특성>

| | 단기-2년 이내 이동시 | 향후-장기 이동시 |
|-------|--|--|
| 주택 수요 | 소형 아파트 전세를 가장 선호하며, 1인가구는 초소형 오피스텔, 기혼가구주는 중형을 선호함. 이사를 계획하는 이유는 보다 좋은 주택으로 옮기기 위해서가 가장 많은 응답이었고, 결혼을 통한 독립을 제외하면, 비싼 주거비(임대료 인상)때문도 적지 않았음. | 자가 아파트를 선호하며, 1인가구를 제외하고 초소형(40㎡이하)에 대한 선호는 낮고 중소형(40~85㎡)을 선호함. |
| 이동 지역 | 현재 거주권역을 벗어나지 않으려는 경향(89%)이 높으며, 타 권역으로 이사를 계획하는 경우 서울 강남권 우세 | 현재 거주권역과 향후 거주희망 권역이 78% 불일치하며, 이주시에는 서울 강남권에 거주하기를 희망하는 비율이 높음 |

- (주거상향 이동 계획): 보증부 월세-> 전세 -> 자가로, 초소형 -> 소형-> 중형으

로 규모와 점유형태에 대한 상향이동을 계획. 단기이동시 중형 자가에 거주하던 경우에는 규모 확대보다는 향후 지역이동을 더욱 선호

- (주택 점유유형별 특성) : 점유유형 선택은 경제적 요인(에코세대 본인의 소득, 저축금액과 부모인 베이비붐의 총자산 규모) 및 생애주기(혼인, 자녀출산)와 관련이 높음 * 베이비붐 세대의 총 자산규모가 클수록 에코세대의 최종학력이 높고, 월평균 소득이 높으며, 향후 주거이동시에도 부모의 경제적 지원이 크게 작용

< 점유유형 선택 특성 >



3) 주거비용 마련 계획

- (경제적 특성) : 평균 1억 5,081만원 자산 보유
 평균 소득 336만원(월), 평균 저축액 109만원(월)
 -(자산비율) : 금융자산(44%) / 실물자산(56%). 실물자산(부동산45%, 기타실물 11%)
 -(부채여부) : 있다(22%) vs 없다(78%)
 • 부채가 있는 경우 : 월평균 원리금 74만원, 주택담보대출 규모 가장 큼
 -(상당한 주거비 부담) : 부채없는 자가, 전세입자를 제외하고 상당한 주거비 지출
 • 자가(대출원리금 62만원 / 소득대비 16%), 전세(대출원리금 46만원 / 소득대비 14%), 보증부월세(월세 34만원 / 소득대비 18%), 월세(32만원 / 소득대비 21%)
- (현재 거주주택 비용마련) : 자기자본(52%) > 부모지원(41%) > 금융대출(7%)로 부모 의존도가 상당히 높고, 금융대출은 상당히 낮음

< 차가가구의 주거상향 계획>

| 차가가구의 주거상향 계획 | | |
|--------------------|---|--|
| 구분 | 전세(현재) -> 자가(단기이동) | 보증부월세(현재)-> 전세(장기이동) |
| 현재 주택비용 | 1억 3,226만원 | 1,348만원 (월세 34만원) |
| 희망 가격 | 3억 1,325만원 | 1억 876만원 |
| 추가소요 금액 | 1억 8,099만원 | 9,528만원 |
| | 부모에게 1차 전세자금 지원(4,124만원)을 받은 상태이며, 추가로 3,042만원 지원을 기대 = 총 7,166만원 지원 | 부모에게 1차 보증금 지원(764만원)을 받았으며, 전세이동시 4,576만원 기대 = 총 5,340만원 지원 |
| | 자기자본 : 9,111만원 필요 | 자기자본 : 3,366만원 필요 |
| | 부모지원 : 3,042만원 기대 | 부모지원 : 4,576만원 기대 |
| 특징 | 금융대출 : 6,170만원 필요 | 금융대출 : 1,614만원 필요 |
| | 그러나 월평균 소득 376만원인 이들이 현실적으로 2년 이내에 9,111만원을 모으기는 불가능함. 추가 부모 지원이 있으면 1억 6,044만원(LTV51%), 부모지원이 없으면 1억 9,072만원(LTV60%)을 금융권 대출로 충당해야 함 | 그러나 월평균 소득 188만원이 이들이 현실적으로 2년 이내에 3,366만원을 모으기는 불가능함. 추가 부모지원이 있으면 4,980만원, 부모지원이 없으면 9,556만원을 금융권 대출로 충당해야 함 |
| | 정부에서 제시하는 생애최초 주택마련의 금융대출 비율과는 비교적 일치함 | 단독세대주 만 35세 이상만 혜택을 받을 수 있어 수혜대상 아님. |
| 현실적으로 점유상향의 어려움 존재 | | |
| 4.1대책 적용시 | | |
| 매월 지급해야 할 원리금 | <부모지원 有> : 1억5,281만원 금리3.3% : 월 420,228원 금리3.5% : 월 445,696만원 | <부모지원 有> : 4,980만원 금리3.5% : 월 145,250원 |
| | <부모지원 無> : 1억8,323만원 금리3.3% : 월 503,883원 금리3.5% : 월 534,421원 | <부모지원 無> : 9,556만원 금리3.5% : 월 278,717원 |
| 한계점 | 금융대출에 소극적(23%, 6,170만원 정도 예상), 대출금액 부담 큼. 부모 지원 없이는 2억 가까운 금액을 빌려야 하는 부담감 | 현재 평균 34만원의 월세를 지불하고 있으며, 소득대비 18%수준. 그러나 현실적으로 1억 가까운 금액을 빌려야 하는 부담 |
| 특징 | 실질적 구매수요가 되는 맞벌이 평균 소득은 월 454만원, 외벌이 평균 소득도 435만원으로 기존 범위로는 수혜가구 크지 않음 | 전세로 주거상향시 전세자금 대출지원을 받으면 현재 월세 대비 저렴한 비용으로 상향이동 가능 |
| 시사점 | 생애최초 지원으로 주택매매수요로 전환 가능성을 크지만, 소득범위 확대 필요 무리한 자가가구 구매 유도는 부담 | 원리금 상환이라는 부담이 있지만 현실적으로 자금이 부족한 이들에게 나이제한으로 전세자금 대출지원이 안됨. 나이제한 하향 조정 필요 |

* 자가대출시 5년거치 30년 분할상환을 적용하여 일단 5년간 부담해야 하는 이자비용만 제시하였으며, 전세자금 대출의 경우도 만기일시상환 적용으로 이자만 부담하는 것으로 계산함.

* 월 평균소득은 세후임

4. 주거관련 시설 및 서비스 선호

- 에코세대는 입지특성> 가격특성> 주택특성> 단지특성을 고려하며, 세부적으로는 교통 편리성 > 지불가능한 적정 가격> 내부 평면구조 > 향, 조망, 층> 침단시설을 중요시 여김. 주거관련 서비스로는 보안 및 안전서비스> 커뮤니티 서비스> 생활지원 서비스를 원하고 있었으며, 세부적으로는 휘트니스 운동시설> 방범·경비 서비스 > 무인택배서비스> 어린이집, 육아시설> 여성전용 주차장을 원함.
- 1인 가구는 교통 편리성과 지불 가능한 적정 가격을, 기혼가구는 내부평면을 중요하게 고려하였으며, 최근 범죄 지능화, 흉악 범죄 증가로 보안 및 안전에 대한 희망이 높게 나타남

5. 향후 주택정책 방향

- 주거안정을 위한 수요별 금융지원 및 맞춤형 주택공급
 - 행복주택의 공급 대상으로서 에코세대는 적절하지만 수요대비 공급물량의 부족 예상되어 수요가 몰리는 도심지역은 재개발·재건축 활성화를 통한 공급확대 필수
 - 향후에는 차순위 계층을 대상으로 한 다양한 임대주택을 공공·민간이 함께 공급해야 하고 민간임대 사업자에 대한 정책적 지원 필요
 - 자가/임차수요별 금융지원 차별화를 통해 점유형태에 관계없이 주거안정 보장
 - 자가/ 임차수요 모두 주거안정을 최우선으로 생각하지만 주택구매를 통해 주거안정을 스스로 할 수 없는 임차수요에 대한 금융지원이 더욱 시급
- 주거이동 변화에 맞춘 경제적 지원 및 주거비 부담 완화
 - 주거비 부담없이 싱글~결혼~출산에 이르는 라이프사이클에 따라 주거상향이 가능하도록 지원
 - 장기적으로 생애최초 주택구입시 취득세 면제
 - 국민주택기금 전세자금 대출시 나이제한 완화 필요
 - 저소득 대학생을 위한 스쿨주택 바우처 도입 필요
 - 저소득 신혼부부를 위한 신혼바우처 도입 필요