

계층별 주거TREND 분석을 통한 주거안정지원 강화방안

03

방승희

한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

CONTENTS

| | |
|-----|--|
| 90 | I 검토배경 |
| 93 | II 주택 소유 현황과 계층의 구분 1. 주택 소유 현황 2. 계층의 정의 3. 계층의 구분 |
| 104 | III 가구의 주택 및 주택금융 이용행태 1. 계층별 가구의 일반특성 2. 계층별 주거이용 특성 |
| 130 | IV 변화하는 주거트렌드 1. 주거트렌드 변화요인 2. 새로운 주거트렌드 |
| 137 | V 결론 : 계층별 주거안정 지원방안 |
| 140 | 참고문헌 |

요약

- (검토배경) 베이비붐 세대에서 에코 세대로 통하는 주택수요 세대교체와 주택시장 구조변화 가속화로 계층별 주거소비트렌드 변화를 검토하고 계층별 주거 및 주택금융 이용행태 분석을 통하여 국민 주거안정을 위한 주택금융의 역할 제안
- (주택소유) 주택시장 위축요인에도 불구하고 주택소유인구 증가 추세, 전체 주택소유인구 중 40대~50대가 차지하는 비중 50% 상회, 연령, 지역, 성별 주택소유의식 및 현황 차이 확대
- (계층구분) 가구당 주거비용을 기준으로 통계적 유의성 검증을 통해 구분변수의 특성을 반영하여 주거소비에 차이를 보이는 집단을 Anova Duncan test를 통해 아래와 같이 각 권역별 6개 그룹으로 구분

| 구분 | 서울·경기 자산 | | | | | 광역시도 자산 | | | | | 지방시도 자산 | | | | |
|----|----------|----|----|----|----|---------|----|----|----|----|---------|----|----|----|----|
| | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 |
| 소득 | Q1 | G1 | | | | G1 | | | | G1 | | | | * | * |
| | Q2 | | | | | | | | | G2 | | | | | |
| | Q3 | G2 | | G3 | | | G2 | | * | * | G3 | | | | * |
| | Q4 | * | | * | G4 | G5 | | | G4 | | G5 | | | G4 | G5 |
| | Q5 | * | | * | | G6 | | | G5 | | G6 | | | * | G6 |

- (가구특성) 가구주가 1964년~1978년 출생한 연령그룹이 현재 주택시장의 주류계층이며, 경제력이 낮은 그룹에서 1인 가구 비중 및 여성 가구주 비중이 높은 특징을 보임
- (금융특성) 가구 자산구조는 대체적으로 부동산 자산이, 그중에서 주택자산 비중이 높고, 경제력이 있는 가구일수록 부채비중이 높고, 금융접근성이 높은 특징
- (주거특성) ① 일반적으로 경제적 능력이 높은 가구의 자가 거주비율이 높게 나타나지만, ② 서울·경기 거주가구는 동일한 경제적 조건에서 자가 거주비율이 낮고, 그룹별 평균 주거비용이 높으며, 주택가격 불평등도가 6.5배~7.7배로 심각
- (주거지원) ① 경제력이 낮은 그룹은 장/단기 공공임대주택 공급과 보조금 지급 등 복지지원, ② 경제력이 높은 그룹은 주택금융접근성 제고를 희망하는 것으로 나타나 주거지원 정책 차별화 필요
- (결론 및 시사점) 가구의 경제상황과 주택시장 양극화, 인구구조 변화와 기술의 진보는 주택수요를 세분화시키는 요인으로 작용
 - ▶ 주거비 부담이 증가하는 상황에서 주거선택의 가장 중요한 기준이 가구의 경제적 능력인 만큼, 국민 주거안정을 위한 금융지원 확대 불가피
 - 다만, **주택 및 주택금융 정책수립 시 지역 및 연령계층에 따라 차별적 접근 필요**
 - 전세자금 대출 증가를 우려하는 일부 시각이 존재하나, **‘매매시장 위축’과 ‘국민 주거안정’ 중 정책의 우선순위는 명확하고,**
 - 가구의 경제적 상황과 소비유형, 주택에 대한 인식의 변화로 인한 **가구의 점유형태 선택은 존중되어야 할 중요한 요소**
 - ▶ 주택금융영역에서 금융소외계층의 대상 정의, 금융접근성 개선 등 공공의 역할과 자발적 임차가구의 자산보호를 위한 신상품 개발 등 민간의 역할 설정 필요
 - ▶ 장기적으로 복지 및 금융지원 대상 그룹이 경제력 측면에서 상향이동 할 수 있는 사다리 마련은 시급한 과제

* 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

I 검토배경

- ◆ 베이비붐 세대에서 에코 세대로 통하는 주택수요 세대교체와, 주택시장 구조 변화 가속화로 계층별 주거소비트렌드의 변화 감지
- ◆ 계층별 주거 및 주택금융 이용행태 분석을 통하여 국민 주거안정을 위한 주택 금융의 역할 제안

- (연구배경) 베이비붐 세대에서 에코 세대로, 주택시장 주류계층 변화로 주택시장 구조변화와 시장위축 우려 팽배

▶ 2000년대 중반 이후 베이비붐 세대(1955년~1963년생)의 은퇴는 주택 시장에 위협요인으로 작용하여 일본과 같은 주택가격 버블 붕괴가 일어난다는 주장 대두

- 주택가격 폭락설 주장의 논거는 은퇴 이후 안정적 소득이 없어진 베이비붐 세대가 유동자산 확보를 위해 보유한 주택을 처분할 것이고, 단기간에 쏟아진 매물이 주택시장에 적체되면서 주택가격이 폭락한다는 것
- 그러나 베이비붐 세대의 은퇴가 이미 상당부분 진행된 상황임에도 불구하고, 시장에 혼란을 야기하는 상황은 발생하지 않았고, 오히려 고령층의 주택보유 비중은 높아지는 상황

▶ 반면 베이비붐 세대를 대신하여 주택시장 주요 수요계층으로 부각되고 있는 에코 세대(Echo boomers, 1979년~1992년생)는 삶의 가치관, 이념, 소비성향, 주택에 대한 인식 등에서 이전 세대와 다른 특징을 보임.

- 베이비붐 세대의 자녀세대인 이들은 부모세대의 소비력, 경제력에 지대한 영향을 받아 경제적 풍요를 누리며 성장
- 이들 세대는 이전세대에 비해 교육수준이 높고, 정보 접근채널이 다양한 반면,
- 외환위기와 금융위기 등 외부충격에 따른 경제 저성장으로 이들 세대는 평균 취업연령 증가, 실질소득 감소, 상대적으로 이전 세대에 비해 불안정한 고용구조에 노출
- 이러한 고용구조 하에서 이들 계층의 자산축적은 쉽지 않고, 이는 초혼연령 및 비혼 인구증가, 부모세대로부터의 경제적 독립지연, 세대 간 부(富)의 양극화 확대 등으로 이어짐.

- 불안정한 고용구조, 자산축적의 어려움은 이들 주거안정에 불안요인으로 작용하고, 주택에 대한 소비인식 변화와 소비성향이 다른 계층 간 차별화 요인으로 작용

- (연구목적) 주택시장의 세대교체, 인구구조, 주택 및 주택금융시장 변화과정에서 국민의 주거안정과 주택시장 정착률을 위한 주택금융의 역할 검토
 - ▶ 베이비붐 세대에서 에코 세대로 이어지는 주택시장 세대교체 과정에서 계층별 주거이용 트렌드 분석
 - ▶ 저출산, 고령화, 생산인구감소, 주택의 양적성장 달성에 따른 주택시장 패러다임 변화, 기술발달에 따른 주거선택의 다양성 확대 등 변화하는 사회에서 계층별 주거트렌드 변화에 따라, 국민 주거안정을 위한 주택금융의 역할 고민
- (연구내용) 계층별 주거이용형태, 주택에 대한 인식, 선호, 금융이용패턴 등을 분석하여 계층별 맞춤형 주택금융 공급방안 제안
 - ▶ (계층구분) 연령, 소득, 자산, 성별, 지역 등 주택소비에 영향을 미치는 다양한 요인 분석을 바탕으로, 동질적 주거이용패턴을 보이는 특성을 기준으로 계층구분
 - ▶ (특성분석) 선행연구 및 국내·외 사례분석, 인구주택총조사, 가계금융복지조사, 주거실태조사 미시자료(micro data) 분석을 통하여 주거이용형태, 주택에 대한 인식, 주택 및 주택금융에 대한 선호, 금융이용패턴 등 계층별 주택수요 특성분석
 - ▶ 계층별 주거트렌드를 정의하고, 향후 변화에 대한 금융영역의 대응 방안과 주택시장의 정착률을 위한 주택금융의 역할 고민

II 주택 소유 현황과 계층의 구분

- ◆ 인구구조 변화라는 주택시장 위축요인에도 주택소유인구 증가 추세 지속, 연령별로 40대~50대가 주택보유인구에서 차지하는 비중이 50% 상회하며, 주택시장에서 주요 수요계층으로 부상
- ◆ 주택소유의향 및 이용행태에서 연령뿐만 아니라 지역별, 성별 격차 확대

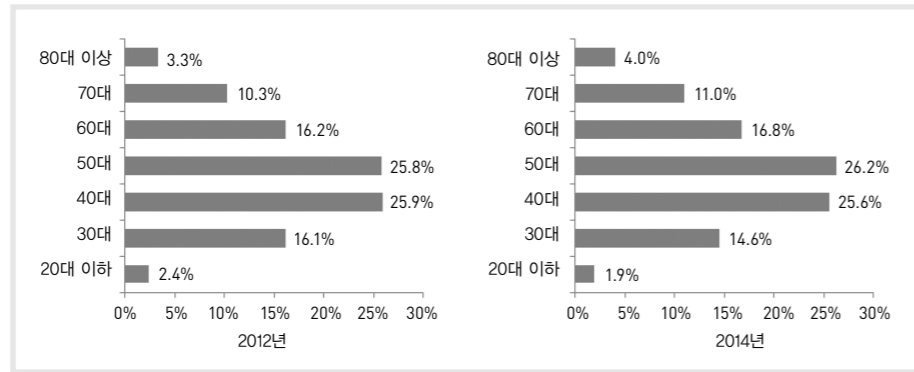
1. 주택소유현황

- 2014년 기준 한국 주택보유인구는 1,265만 명으로 전년대비 2.0% 증가, 전체인구 대비 주택보유인구 비율은 24.6%로, 전년대비 0.4%p 증가 (통계청, 주택소유통계¹⁾)
 - ▶ 경기(22.6%), 서울(19.0%), 부산(7.3%), 경남(7.0%)의 주택보유인구가 높은 분포를 보였으며, 인구의 지역별 분포와 유사
 - ▶ 주택시장 주요 수요층인 베이비붐 세대의 은퇴가 상당부분 진행되었음에도, 시장의 우려와 달리 주택소유인구 증가추세 유지
 - (연령별) 주택소유인구 중 50대가 전체의 26.2%로 가장 높은 점유율을 나타내 베이비붐 세대들이 주택시장에서 건재함을 보여주고 있고, 뒤를 이어 40대 점유비가 25.6%로 빠르게 증가
 - ▶ 저출산, 고령화 등 인구구조 변화영향 등*으로 주택시장 초기 진입 계층에 해당하는 30대 이하 연령구간의 주택보유인구는 '12년 대비 1.5%p 감소한 반면, 50대 이상 연령구간에서의 주택 보유인구는 전반적으로 소폭 증가
- * 단순히 인구구조 변화뿐만 아니라, 신규로 주택시장에 진입하는 세대들의 주

1) 개인별주택소유통계는 정책수립 목적으로 2013년부터 개인별 주택소유현황통계를 매년 작성하여 공표해왔음. 2015년 인구주택총조사가 기존 '전수조사방식'에서 행정자료 기반 '등록센서스방식'으로 변경되면서 정부는 부처별 별도 관리되던 주택, 인구, 세대(가구), 재산 등 정부정책 및 사회전반의 기초자료로 활용가능한 행정정보 연계사업에 돌입. 약 10년의 준비기간 끝에 지난 9월, 2015년 행정자료 기반의 인구주택총조사로 다양한 행정자료가 연계되면서 지난 12월 15일, 주택소유통계도 개편으로 가구당 집계결과까지 공표범위 확대. 작성일 현재 보도자료만 배포되고 상세통계가 제공되지 않아 시계열 연속성이 검증되지 않으므로 14년 정보에 근거하여 분석 및 기술

택보유인식 변화, 취업연령 증가와 경제력 등 다양한 원인이 작용

[그림 3-1] 연령대별 주택보유인구 비중



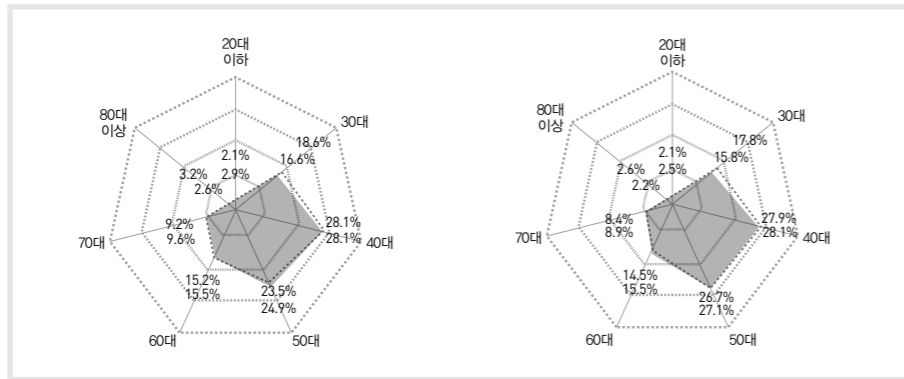
※ 자료 : 통계청, 개인별 주택소유통계

- 세종시는 행정수도 이전에 따른 외지인구 전입과 고용확대에 따른 주변 지역 생산가능인구 유입 등 영향으로 동 기간 30대~50대 주택소유인구 비중 크게 증가
- 주택소유인구의 분포는 지역 및 성별에 따라서도 뚜렷한 차이를 보임
- (지역별) 도시지역과 제조업 기반 산업도시에서 40대 이하 인구의 주택 소유비중이 높게 나타나는 반면, 비도시지역에서는 60대 이상 고령인구의 주택소유 비중이 높게 나타남.
 - ▶ 특히, 80대 이상 초고령 인구의 주택소유 비중은 도시지역과 비도시지역에서 명확한 차이를 보임.

[그림 3-2] 시도별·연령대별 주택보유인구 비중



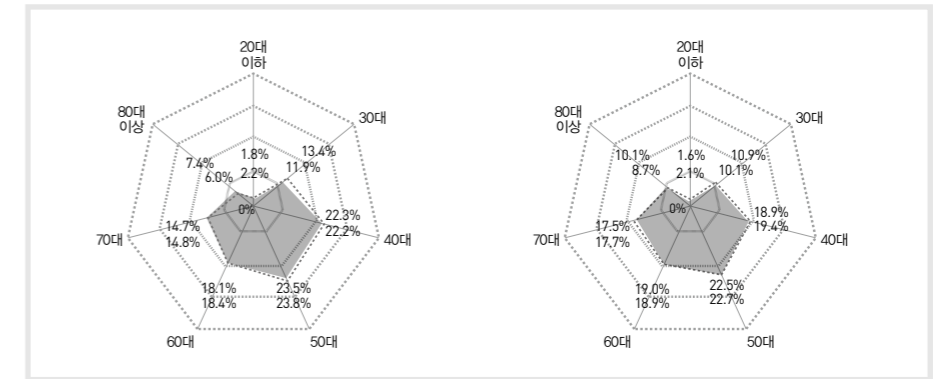
[그림 3-2] 시도별·연령대별 주택보유인구 비중



광주

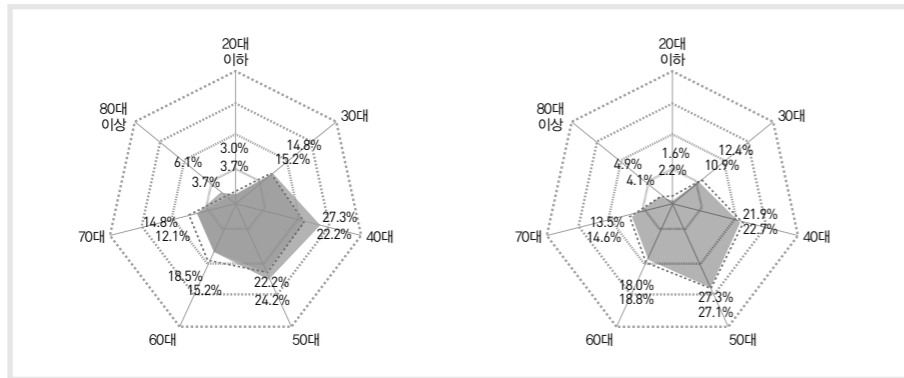
대전

[그림 3-2] 시도별·연령대별 주택보유인구 비중



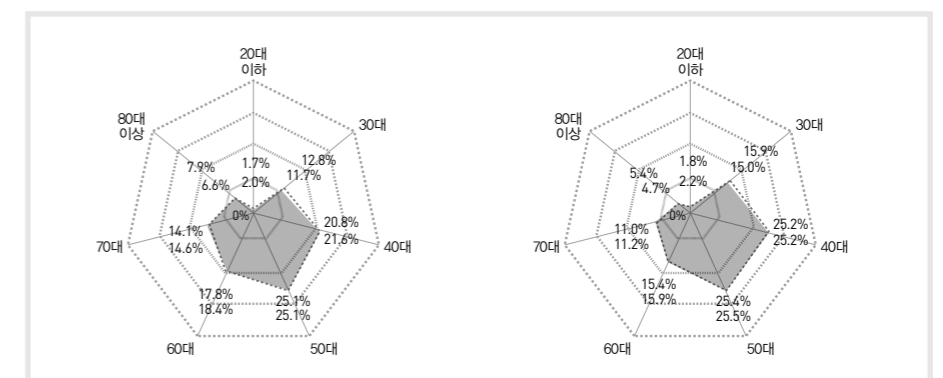
전북

전남



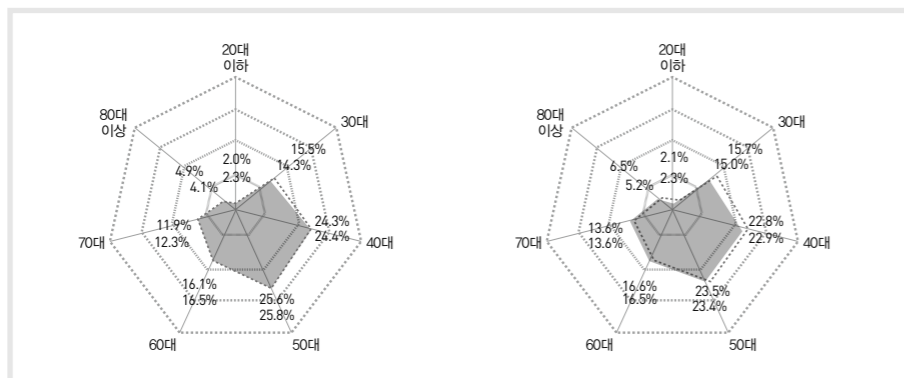
세종

강원



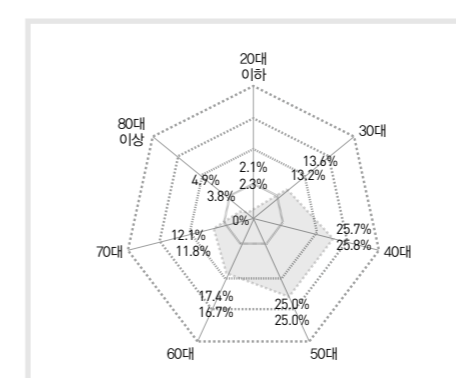
경북

경남



충북

충남

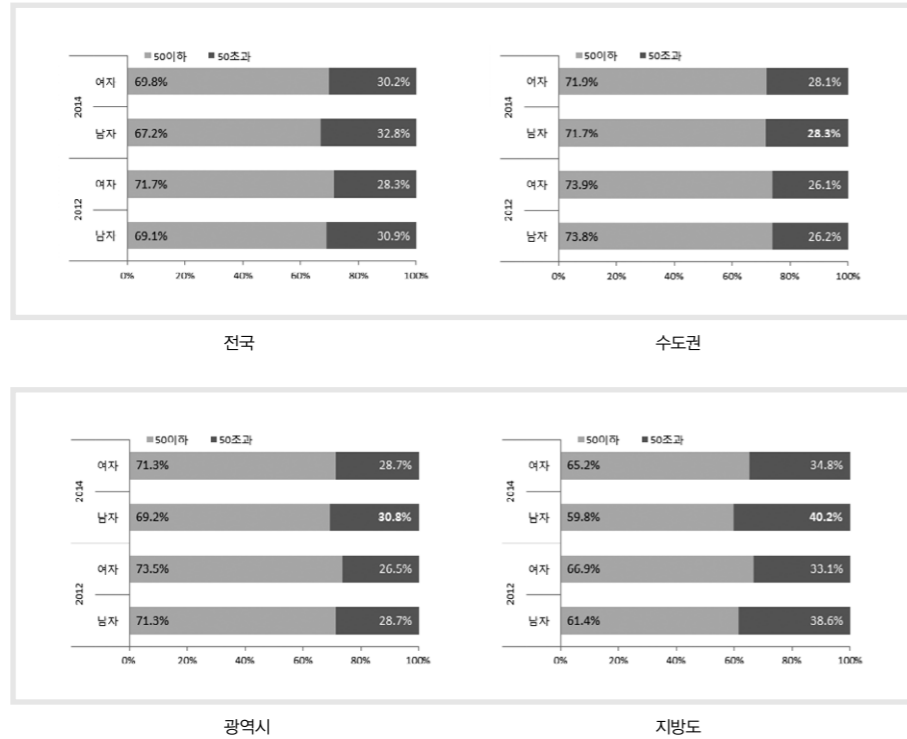


제주

■ 2014 ▭ 2012

※ 자료 : 통계청, 주택소유통계 각년도 자료를 이용하여 작성

[그림 3-3] 성별 주택소유자 연령분포



※ 자료 : 통계청, 주택소유통계

- (성별) 전체 주택소유자의 성별 분포는 약 6:4 비율로 남성이 높게 나타나고 있으며, 연령별로 구분해 보면 50대 이하 계층의 주택소유비율이 높은 구조
 - ▶ 여성 주택소유자의 약 69.8%, 남성 주택소유자의 약 67.2%가 50대 이하이며, 분석기간 내 50대 이하의 주택소유 비율은 성별에 무관하게 모두 감소
 - ▶ 도시지역(수도권, 광역시)은 주택소유자의 성별·연령별 분포가 유사한 경향을 보였으나, 비도시지역에서는 상대적으로 50대 초과 고령자의 주택소유 비중이 높고,
 - ▶ 특히, 비도시지역에서 50대 이상 남성의 주택소유 비중이 도시지역에 비해 약 10%p가량 높게 나타남.

2. 계층의 정의

- (일반적 정의) 계층(stratification)이란 개인 및 집단 사이에 존재하는 불평등을 논할 때 주로 사용하는 용어로, 사회 내 구성원들을 동질적 특성을 나타내는 몇 개의 집단으로 구분

▶ (구분기준) 사회현상에 따라 다양한 요인으로 계층을 구분할 수 있는데 ①경제적 요인(소득, 자산 등), ②지위적 요인(연령, 지위, 서열, 명예 등), ③사회적 요인(정치력, 문화적 자원 등) 등을 계층 구분기준으로 사용

* 계층을 구분 짓는 기준이 많을수록 불평등도는 높아짐.

▶ (양극화) 고도의 경제성장과 도시화 과정에서 직업 및 계층구조는 농업중심에서 산업중심으로 변화, 이러한 계층구조 고착화로 열린사회에서 닫힌사회로 변화하면서 양극화와 불평등도 확대

- 계층 간 격차가 심하고, 이동이 어려울수록 사회 불평등도가 높은 것으로 평가
- 주거문제에 있어서도 최근 주택시장의 양극화 완화를 위한 주거복지, 금융지원 등 다양한 시도가 이어지고 있음.

- (본고의 정의) 본고에서는 선행연구에서 정의된 양극화와 불평등으로 해석되는 경직된 의미보다 다차원적으로 접근하여 유사한 사회적 특성을 갖는 그룹의 개념으로 접근할 것

▶ 주택시장의 주류세대가 변화함에 따라 나타나는 주택수요, 주거선택 영향요인의 그룹 간 차이를 검증하는 것은 새로운 주택 및 주택금융 수요 분석의 기본

▶ 또한, 잠재수요자 기초특성에 대한 면밀한 검토는 미래 주택시장 주류 계층의 맞춤형 정책 수립에 중요한 근거가 되는 바, 지속적인 연구가 필요한 분야

3. 계층의 구분

- (구분방법) 가구당 주거비용을 기준으로 통계적 유의성 검증을 통해 구분변수의 특성을 반영하여 주거소비에 차이를 보이는 집단 그룹화
 - ▶ (분석방법) 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 분산분석의 일종인 ANOVA Duncan Multiple Range Test를 통하여 그룹 간 표본의 평균과 분산으로 그룹을 구분하였고, 유사한 방법인 Turkey test 결과를 판단의 보조지표로 활용
 - ▶ (종속변수) 주택에 대한 인식 변화로 자가와 임차는 주택소비자의 선택의 문제로 변화하고 있음. 따라서 자가와 차가를 구분하지 않고, 각 가구의 주거비용 산정
 - (주거비용) 주거비용은 주택가격 또는 임대료와 관리비, 부대비용을 모두 합산하여 계산
 - * 월세가구는 매월 납입하는 월세를 주거비용으로 가정하고, 자가 또는 보증부월세 거주가구는 월세와 보증금을 월세로 전환하여 합산
 - * 주택가격 또는 임차보증금을 보유하고 있는 자산으로 지불한 경우는 투입자산의 기회비용을 계산하여 주거비용에 포함
 - * 대출을 이용한 경우 금융기관 대출이용은 주택담보대출 금리를, 금융권 이외 금융을 이용하는 경우 가산금리를 적용
 - * 자가가구는 주택 보유에 따른 조세를 주거비용에 반영하였고, 상기 금액을 연간비용으로 계산하여 분석에 활용
- (구분변수) 서울시의 조사에 따르면 거주지 선택 시 가장 중요하게 고려하는 요인은 경제적 여건인 것으로 조사. 또한 경제적 능력은 최종 소비행동을 결정하는 중요한 변수(서울서베이 2016)
 - ▶ (소득) 주택은 고가의 자산이기 때문에 일반적으로 자가 구입에 주택금융이 활용되고, 주택금융을 이용하기 위한 상환능력 평가기준이 소득과 담보물의 가치
 - ▶ (자산) 자영업자 비중이 높은 한국에서 자산은 경제력 판단의 주요지표이고, 주택금융을 활용하더라도 담보가치의 일정비율을 대출로 조달할 수 있기 때문에 주거선택에 있어 자산은 소득보다 중요한 요인
 - ▶ (지역) 도시지역과 비도시지역에 분포한 주택 유형과 주거비용 등 차이 발생. 행정구역을 기준으로 주거비용의 평균 및 분산의 동일성 검증을

통해 유사지역 그룹화

- 분석결과, 수도권 내에서 ①서울과 경기도 동일 그룹으로, 인천은 광역시와 구획하는 것이 통계적으로 유의하여 ②6개 광역시로, 그 외 ③지방시도로 구분

▶ 주택소유통계 분석결과에 따르면, 연령·성별에 따라 나타난 주택소유 특성차이를 감안하고, 자산·소득·지역에 기초하여 그룹을 구분하고, 각각 그룹에서의 연령·성별 차이 검토

* 주요 분석변수 결측치는 제거하였으며, 입력오류 등이 의심되는 특이치 등은 box-plot방식으로 데이터 클리닝 후 분석에 활용

- (상관관계) 상기변수들과 주거비용 간 상관관계 분석결과 자산과 소득은 주거비용과 양의 상관관계, 연령은 음의 상관관계를 나타냈고, 소득보다 자산이 주거비용과 상관정도가 높게 나타남.

▶ 가구주 성별은 음의 상관관계를 보였으며, 이는 여성 가구의 주거비용이 남성 가구의 주거비용보다 낮을 가능성을 시사, 그 외 가구원수 또한 주거비용과 높은 양의 상관관계를 보였음.

[표 3-1] 상관관계 분석결과

| | 주거비용 | 나이 | 가구원수 | 자산 | 소득 | 여성 가구주 |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|
| 주거비용 | 1.000 | | | | | |
| 연령 | -0.099 <.0001 | 1.000 | | | | |
| 가구원수 | 0.356 <.0001 | -0.132 <.0001 | 1.000 | | | |
| 자산 | 0.530 <.0001 | 0.100 <.0001 | 0.230 <.0001 | 1.000 | | |
| 소득 | 0.482 <.0001 | -0.225 <.0001 | 0.441 <.0001 | 0.400 <.0001 | 1.000 | |
| 여성 가구주 | -0.189 <.0001 | 0.098 <.0001 | -0.428 <.0001 | -0.159 <.0001 | -0.281 <.0001 | 1.000 |

※ 상관계수 하단 수치는 귀무가설에 대한 Prob > |r|

- 분석결과에 근거하여 지역을 ①서울·경기, ②광역시도(6대 광역시), ③ 지방시도(8개도와 세종시)로 구분하고, 자산 및 소득 5분위에 따른 25개 그룹을 생성

▶ 서울·경기 거주가구는 주거비용으로 연간 281만 원~1,422만 원을 지불하며, 광역시는 서울·경기보다 다소 낮은 228만 원~1,155만 원, 지방시도는 210만 원~889만 원을 지불하는 것으로 나타남.

- 각 권역별 주거비용의 차이는 지역별 주택가격 및 임대료의 차이 때문인 것으로 판단

▶ 지역과 관계없이 공통적으로 가장 적은 주거비용을 지출하는 그룹은 자산1~2분위&소득1분위 가구로 연간 주거비용으로 약 210만 원~291만 원을 지출하는 것으로 나타남.

▶ 주거비용을 가장 많이 지불하는 그룹은 연간 주거비용을 약 889만 원~1,422만 원 지출하는 자산 및 소득 모두 5분위 그룹으로, 이들 그룹은 주거비용 평균과 분산이 다른 그룹과 독립적

[표 3-2] 권역별 자산·소득분위별 연간 주거비용

| | | 서울·경기 | | | | | 광역시도 | | | | | 지방시도 | | | | |
|----|----|-------|-----|-----|-----|-------|------|-----|-----|-----|-------|------|-----|-----|-----|-----|
| | | 자산 | | | | | 자산 | | | | | 자산 | | | | |
| 구분 | 소득 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 |
| 소득 | Q1 | 291 | 281 | 410 | 538 | 882 | 228 | 238 | 352 | 494 | 611 | 210 | 232 | 293 | 333 | 422 |
| | Q2 | 478 | 370 | 468 | 624 | 916 | 376 | 317 | 427 | 559 | 702 | 361 | 302 | 360 | 424 | 506 |
| | Q3 | 538 | 419 | 545 | 724 | 1,082 | 425 | 334 | 484 | 662 | 808 | 435 | 356 | 438 | 539 | 528 |
| | Q4 | 647 | 495 | 581 | 807 | 1,164 | 443 | 408 | 535 | 712 | 977 | 500 | 387 | 519 | 634 | 729 |
| | Q5 | 769 | 566 | 611 | 829 | 1,422 | 480 | 459 | 570 | 746 | 1,155 | 384 | 414 | 549 | 721 | 889 |

※ 광역시도는 인천을 포함한 6개 광역시, 지방시도는 8개 시도와 세종시 의미

▶ 대체적으로 서울·경기→광역시도→지방시도 순으로 높은 주거비용을 지불하고, 자산 및 소득이 증가할수록 높은 주거비용을 지불하는 것으로 나타남.

- 반면, 서울·경기의 자산1분위&소득5분위 그룹은 동일한 자산분위 그룹에 비해, 지방시도의 자산1분위&소득4분위 그룹은 동일한 자산분위 그룹에 비해 높은 주거비용을 지불하는 것으로 나타나 이들 그룹에 대하여 별도의 분석을 통한 시사점 도출 필요.

- (동일그룹) 권역별 25개 그룹을 대상으로 ANOVA Duncan test 분석 결과 각 권역별 6개 그룹으로 구분

▶ 가구의 소득 및 자산 5분위로 구분한 매트릭스를 지역 권역별로 구성하고 각 셀에 해당하는 가구들의 연간 주거비용을 이용하여 ANOVA Duncan test 실시

▶ ANOVA Duncan test 결과에 따라 각 권역별 주거비용 평균 및 분산의 통계적 유사성을 보이는 6개 그룹을 정의하고, 향후 그룹별 특성의 기술은 아래와 같이 권역별 그룹명으로 기술

[표 3-3] 권역별 주거비용 분류

| | | 서울·경기 | | | | | 광역시도 | | | | | 지방시도 | | | | |
|----|----|-----------|----|----|----|----|-------|----|----|----|----|---------|----|----|----|----|
| | | 자산 | | | | | 자산 | | | | | 자산 | | | | |
| 구분 | 소득 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q5 |
| 소득 | Q1 | G1 | | | | | G1 | | | | | G1 | | | | |
| | Q2 | | | | | | | | | | | G2 | | | | |
| | Q3 | G2 G3 | | | | | G2 G3 | | | | | G3 | | | | |
| | Q4 | * * G4 G5 | | | | | G4 G5 | | | | | * G4 G5 | | | | |
| | Q5 | * * G6 | | | | | G6 | | | | | * G6 | | | | |

※ 주) 광역시도는 인천을 포함한 6개 광역시, 지방시도는 8개 시도와 세종시 의미

- 분석결과 G1그룹과 G6그룹은 자산 및 소득분위의 경계가 지역별로 동일했던 반면, 그 외 그룹은 지역에 따라 자산 및 소득분위별 주거비 지출에 다른 양상을 보임.

- 지역별 주거비용의 차이가 현저히 나타나는 바, 주거급여정책 등 수립에 지역별 주거비용 차이를 반영할 필요가 있고,

- 그룹별 분석결과 각 그룹의 거주주택 유형, 점유형태, 향후 주택선호, 주택금융 이용 여부 등 주거선택 기준이 다르다면, 주거안정과 주거이동에 대한 지원 등 주택 및 주택금융정책이 차별화될 필요가 있음을 의미

III 가구의 주택 및 주택금융 이용형태

1. 계층별 가구의 일반특성

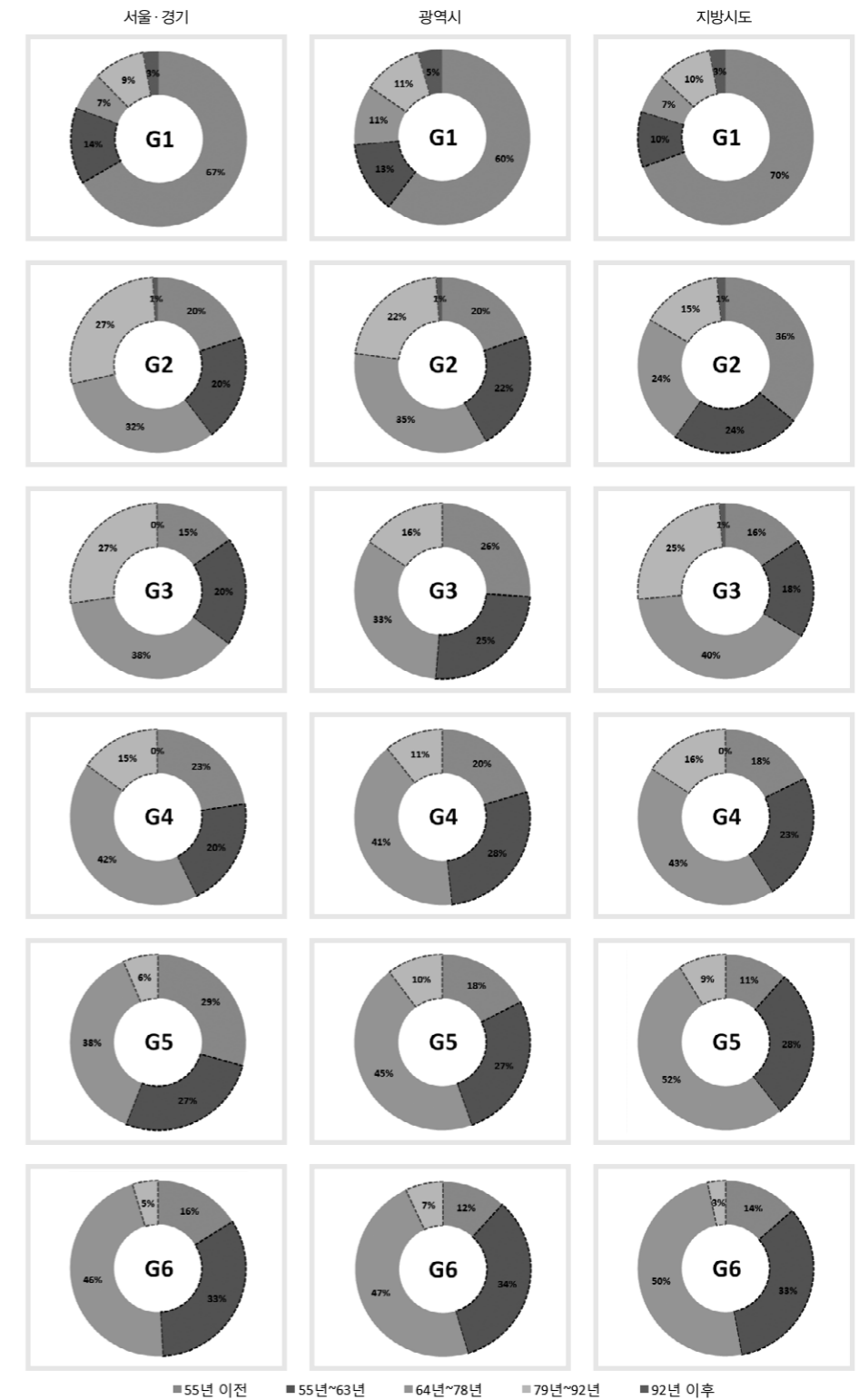
- (연령) 가구주 출생연도가 1964년~1978년에 해당하는 X세대가 현재 주택시장에서 가장 높은 점유비를 차지하는 것으로 나타났으며, 이들 그룹은 전체 분석표본의 35.0% 차지('14년 기준)
 - ▶ 베이비붐 이전세대(1955년 이전 출생)의 점유비는 25.2%, 베이비붐 세대(1955년~1963년 출생)는 22.5%, 에코 세대(1979년~1992년 출생)는 16.6%수준
 - ▶ 서울·경기 지역에서 가구주 출생연도가 1964년~1992년에 해당하는 X세대와 에코 세대의 분포가 전국평균대비 높게 나타났고,
 - ▶ 광역시도에서는 가구주 출생연도가 1955년~1963년에 해당하는 베이비붐 세대의 분포가 전국 평균대비 높았으며,
 - ▶ 지방시도는 1955년 이전 출생 가구주 비율이 전국 평균대비 3.7%p 높게 나타남.

[표 3-4] 가구주 출생연도별 표본분포

| 출생연도 | 전국 | 서울·경기 | 광역시도 | 지방시도 |
|-----------|--------|--------|--------|--------|
| 1955년 이전 | 25.2% | 22.9% | 25.1% | 28.9% |
| 1955~1963 | 22.5% | 22.1% | 24.0% | 21.5% |
| 1964~1978 | 35.0% | 36.4% | 34.7% | 33.0% |
| 1979~1992 | 16.6% | 18.1% | 15.3% | 15.4% |
| 1992년 이후 | 0.8% | 0.5% | 0.9% | 1.1% |
| 합계 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

※ 주) 주요정보 무응답, 입력오류 등 정보오류 및 특이치를 제외한 자료를 이용하여 추출한 비율로, 주거실태 조사(2014)의 전체 표본의 연령구간별 분포와 다를 수 있음.

[그림 3-3] 가구주 출생연도별 분포

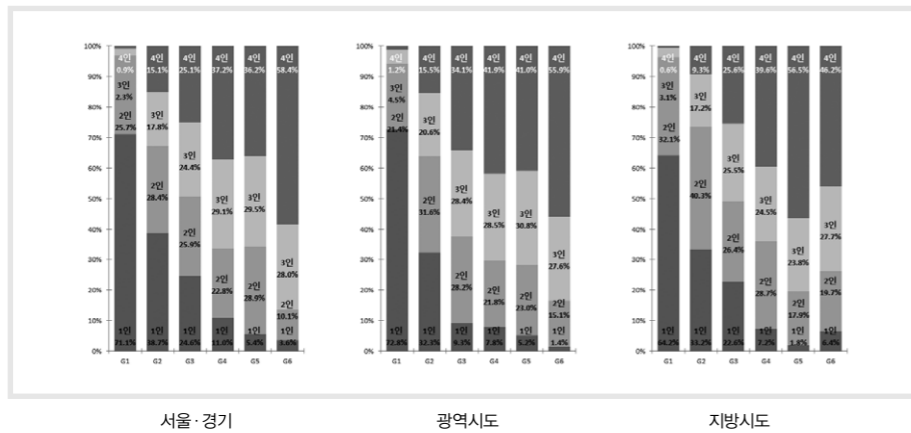


※ 연령구분은 베이비붐 세대와 에코 세대의 차이를 검토하기 위하여 범례와 같이 설정, 55년~63년 출생 집단은 베이비붐 세대를, 79년~92년 출생 집단은 에코 세대를 의미

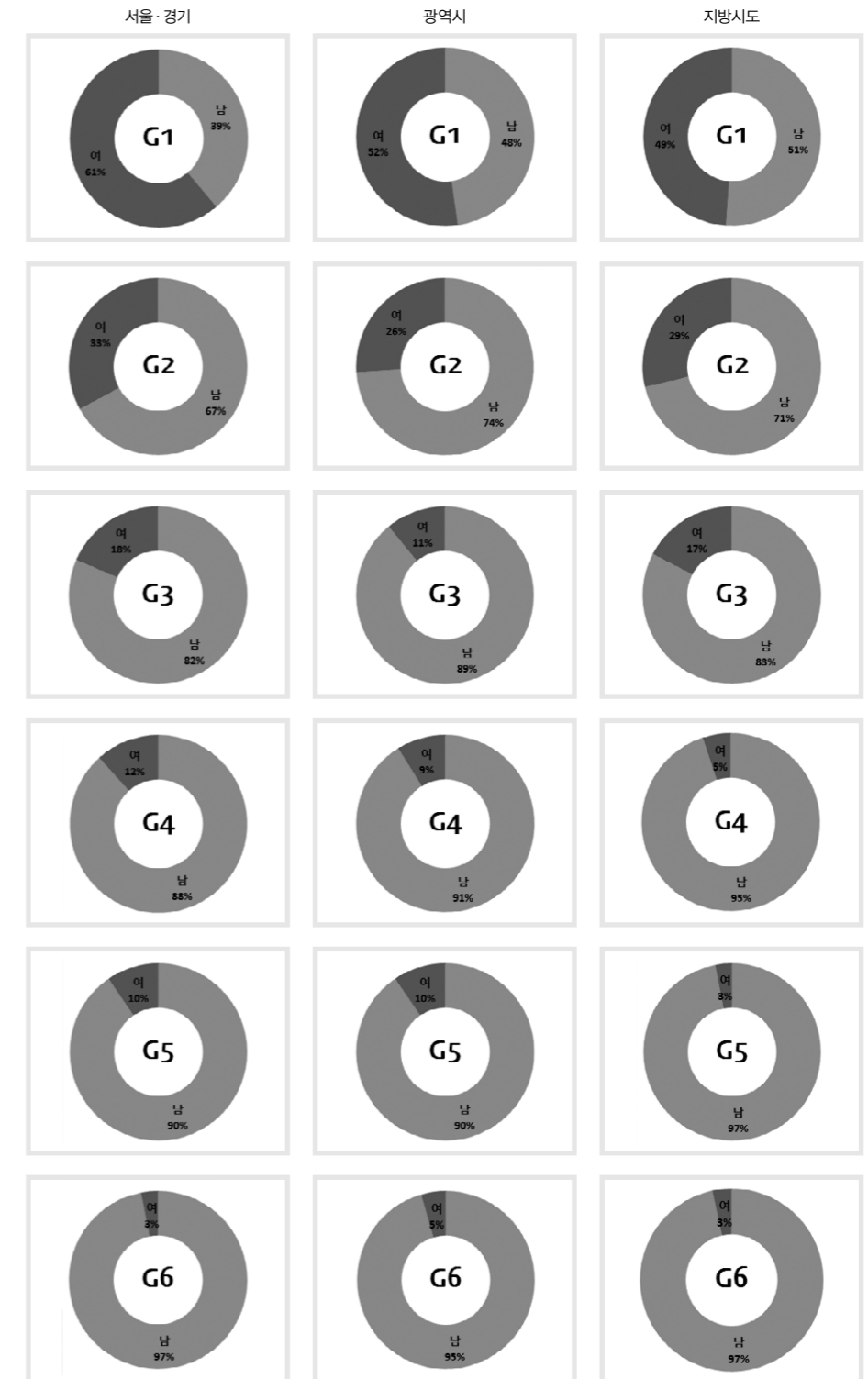
- ▶ G1그룹에서는 다른 그룹에 비해 현저히 베이비붐 이전세대의 점유비가 높게 나타나, 지방시도에서는 70%수준을 기록
- ▶ 반면, G1그룹을 제외한 모든 그룹에서 베이비붐 세대와 에코 세대의 사이 세대인 1964년~1978년 출생 집단(X세대)의 점유비중이 가장 높게 나타나, 현재 주택시장의 주류계층인 것으로 나타남.
- ▶ 1992년 이후 출생한 에코 세대 이후 세대(Z세대)는 모두 G3그룹 이내에 속해있는 것으로 나타났으며,
- ▶ 베이비붐 세대는 주거비용이 높은 그룹으로 갈수록 점유비가 높아진 반면, 에코 세대는 반대로 주거비용이 높은 그룹으로 갈수록 점유비가 낮게 나타남.

- (가구원 수) 그룹별 가구원수 분포를 살펴보면 G1그룹에서 1인 가구 비중이 약 64%~73%로 높게 나타나고 있으며, 특히 서울·경기에서 1인 가구 비중이 대체적으로 모든 그룹에서 다른 권역보다 높은 특징을 보임.
 - ▶ 서울·경기에서는 G3그룹까지 1~2인 소형가구가 그룹 내 주류인 반면, 광역시 및 지방시도에서는 3인 이상 가구가 주류

[그림 3-7] 가구원수 분포



[그림 3-4] 가구주 성별 분포



- (성별) G1, G2그룹에서 지역을 불문하고 다른 그룹과 달리 여성 가구주 비율이 현저히 높게 나타남.

▶ 그룹화하지 않은 일반가구의 여성 가구주 비율은 평균 23.3%*이지만 가구원수가 줄어들수록 여성 가구주 비율이 높은 특징을 보이는데, G1, G2 그룹의 여성 가구주 비율이 높은 것은 상대적으로 1~2인 가구 비중이 높은 그룹의 특성

* (가구원수별 여성가구주 비율) 전체 23.3%, 1인가구 57.8%, 2인가구 16.9%, 3인가구 11.8%, 4인가구 3.3%, 5인가구 3.8%, 5인이상 7.0%

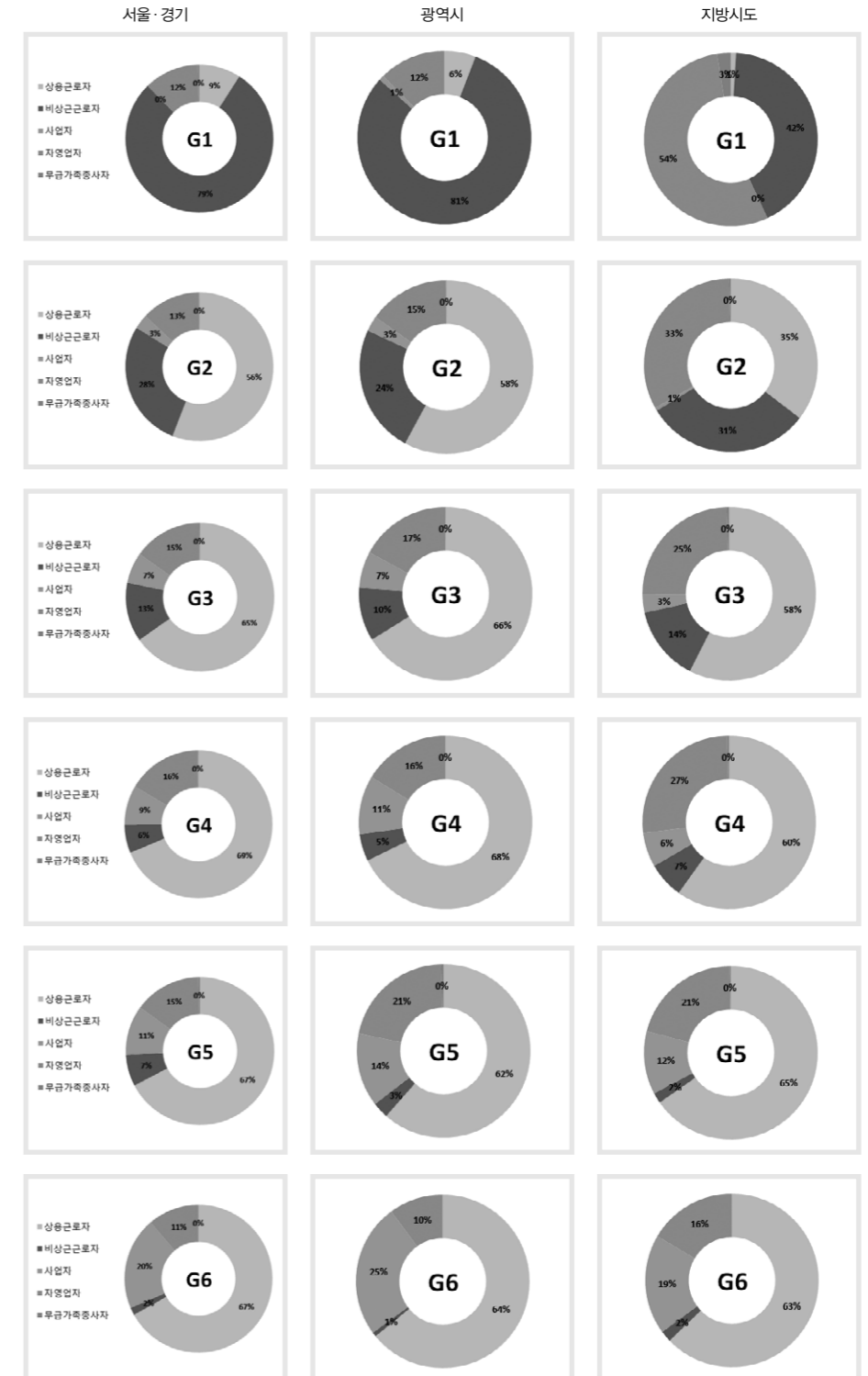
▶ 또한, G1그룹은 55년 이전 출생가구주 비율이 60%~70%에 이르고, 92년 이후 출생한 가구주가 다른 그룹에 비해 현저히 높은 특징을 보임. 이는 여성 기대수명 증가 및 비혼 증가와 관련이 있는 것으로 판단.

[표 3-5] 연령대별 가구주 성별 비율

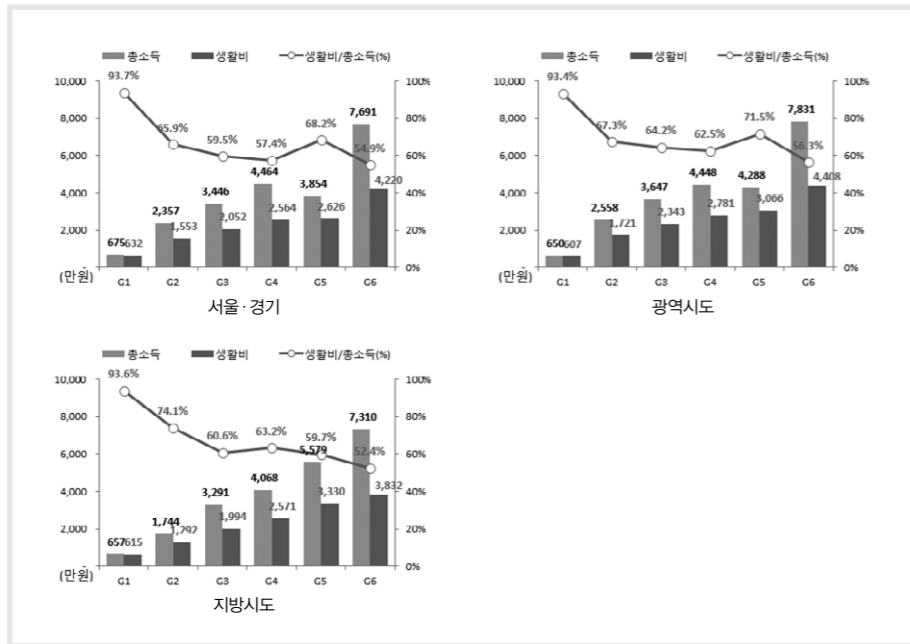
| 지역구분 | 가구주 성별 | 1955년 이전 | 1955 ~ 1963 | 1964 ~ 1978 | 1979 ~ 1992 | 1992년 이후 | 계 |
|------|--------|----------|-------------|-------------|-------------|----------|-------|
| 서울경기 | 남 | 72.22 | 84.38 | 89.45 | 80.52 | 42.11 | 81.08 |
| | 여 | 27.78 | 15.62 | 10.55 | 19.48 | 57.89 | 18.93 |
| 광역시도 | 남 | 71.75 | 85.48 | 89.48 | 86.17 | 44.19 | 80.92 |
| | 여 | 28.25 | 14.52 | 10.52 | 13.83 | 55.81 | 19.08 |
| 지방시도 | 남 | 63.96 | 86.02 | 88.59 | 86.56 | 46.67 | 75.3 |
| | 여 | 36.04 | 13.98 | 11.41 | 13.44 | 53.33 | 24.7 |

- 일반적으로 여성 가구주 비율은 18.9%~24.7% 수준이나 1955년 이전 가구주와 1992년 이후 출생 가구주 중 여성가구주 비율이 상대적으로 높게 나타나고,
- 1992년 이후 출생 여성 가구주 비율이 높은 것은 비혼, 혼인연령 증가에 기인하며, 상대적으로 도시지역에서 높은 비율을 나타내고,
- 1955년 이전 출생 여성 가구주 비율이 높은 것은 여성의 평균수명이 남성에 비해 긴 것에 기인, 이는 비도시지역에서 뚜렷하게 나타남.

[그림 3-5] 가구주 근로형태



[그림 3-6] 가구 평균 총소득과 생활비 분포



- (근무형태) G1그룹 가구주의 근무형태는 비상근 근로자 비율이 도시지역에서 약 80%, 비도시지역에서 42%
 - ▶ G1 그룹의 비도시지역에서 비상근 근로자 비율이 도시지역에 비해 낮게 나타난 반면, 자영업자의 비율이 54%로 도시지역에 비해 높게 나타난 것은 비도시지역 업종 특성에 기인
- (소득) 그룹별 평균소득대비 생활비 비율, 자산 및 소득이 높은 그룹일 수록 낮아져
 - ▶ 지역별 평균 총소득은 2,846만원~3,848만원으로 서울·경기의 총소득과 생활비가 각각 3,848만원, 2,313만원으로 높게 나타남.
 - ▶ 지역별 소득차이에 비해 생활비 차이는 상대적으로 크지 않아 소득대비 생활비 비중은 서울·경기가 가장 낮은 60.1%, 광역시도가 가장 높은 64.4% 기록

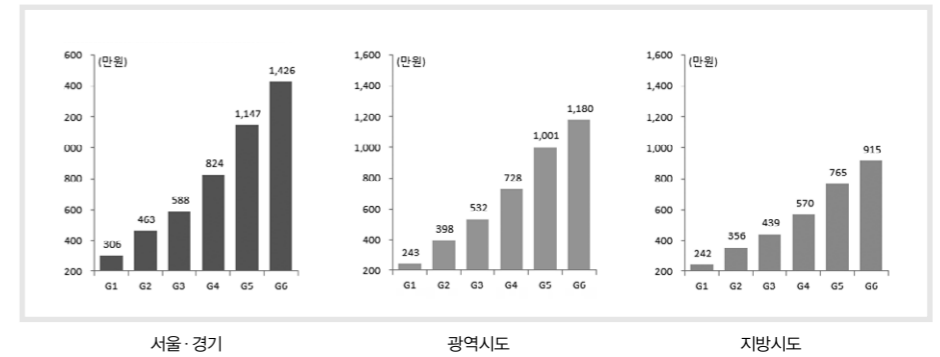
[표 3-6] 지역별 평균 총소득 및 생활비

(단위 : 만원)

| 구 분 | 서울·경기 | 광역시도 | 기타시도 |
|--------|-------|-------|-------|
| 총소득 | 3,848 | 3,401 | 2,846 |
| 생활비 | 2,313 | 2,190 | 1,823 |
| 생활비/소득 | 60.1% | 64.4% | 64.1% |

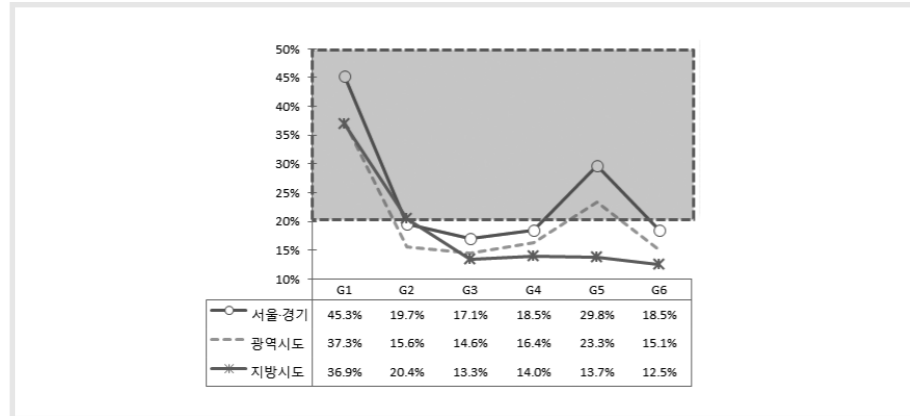
- ▶ 그룹별로 살펴보면 모든 지역에서 G1그룹은 총소득대비 생활비 비율이 93%를 넘어 생활비 부담이 큰 것을 확인할 수 있고,
- ▶ 도시지역 G5그룹에서 소득대비 생활비 비중이 높게 나타난 것은 기타시도와 달리 도시지역의 G5그룹에 소득 3분위 가구가 포함된 것에 기인한다고 볼 수 있어, G5그룹 중 소득 3분위 가구에 대한 별도의 특성분석 필요

[그림 3-7] 연간 주거비용



※ 주거비용은 자가와 차가를 구분하지 않고 자기자본투입에 따른 기회비용과 조달자금 차입에 따른 이자비용, 매월 납입하는 월세와 주택관리비를 합산하여 계산하였음. 단, 자가 가구는 매년 발생하는 재산세를 주거비용으로 포함

[그림 3-8] 소득대비 주거비 비율



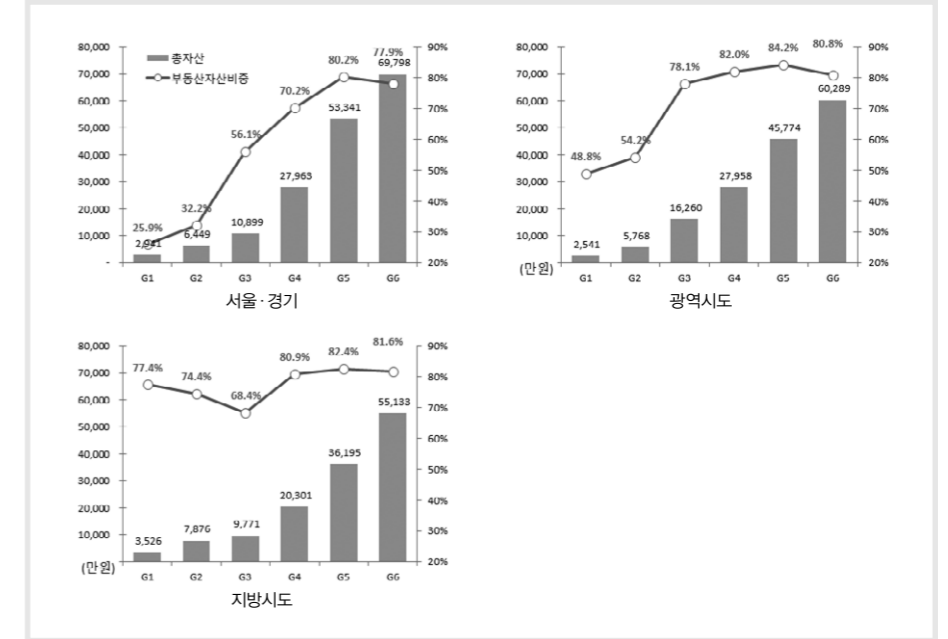
● (주거비용) 연간 주거비용은 서울·경기 거주 가구가 다른 지역 거주 가구에 비해 그룹별 평균 주거비용이 높게 나타남.

- ▶ 모든 지역에서 G1그룹은 소득대비 주거비 비율이 35%를 초과하여 소득 대비 주거비부담이 상당히 높게 나타났고, 도시지역 G5그룹은 동 비율이 20%를 초과하여 소득 대비 주거비용이 부담스러운 수준
- ▶ 다른 지역에 비해 상대적으로 높은 주택가격과 임차가격에 때문에 서울·경기의 모든 그룹에서 소득 대비 주거비용이 20% 전후의 높은 수준을 보임.

● (자산) 가구의 평균총자산은 계단식으로 증가하며, 서울·경기는 G3그룹, 광역시도는 G2그룹부터, 지방시도는 모든 그룹에서 전체 자산 중 부동산 자산 비중이 50% 상회

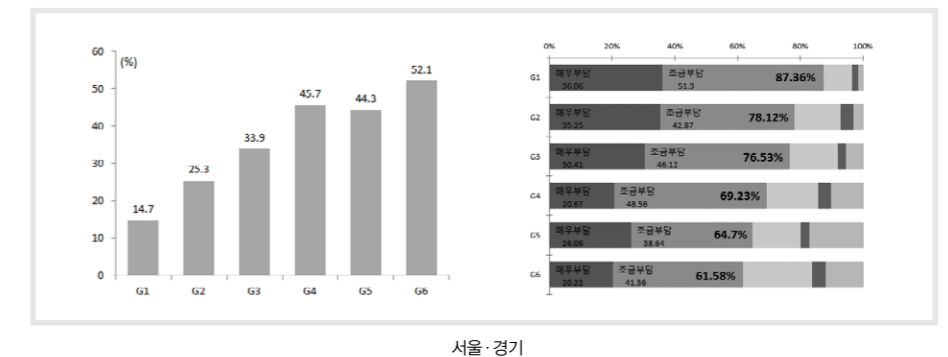
- ▶ 도시지역 가구의 부동산자산 중 90% 수준이 주택이고, 자산이 높은 그룹일수록 주택이외 부동산 비중 높은 특징
- ▶ 지방시도 가구의 부동산자산 중 주택 비율은 평균 81%로 도시지역에 비해 낮게 나타남.
 - 비도시지역은 부동산자산 비중의 그룹 간 차이가 크지 않고, 도시지역에 비해 G1그룹에서도 높게 나타나는데, 이는 상대적으로 토지기반의 경제활동을 하는 비도시지역의 특징에 기인하는 것으로 판단

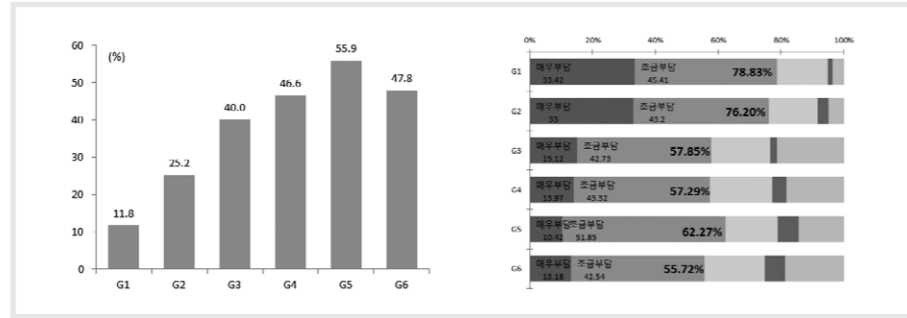
[그림 3-9] 가구 평균 자산 및 부동산 자산 비중



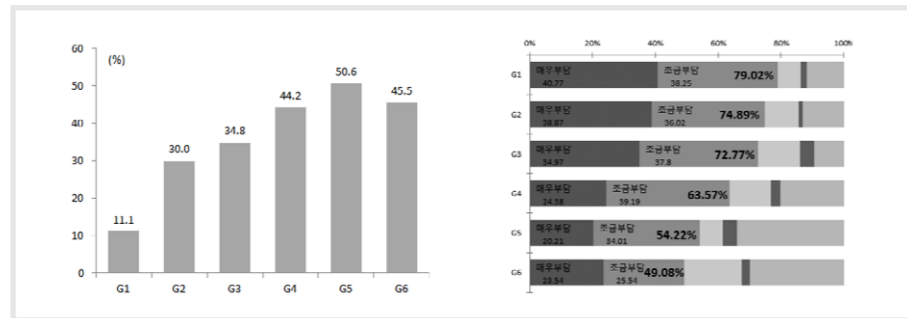
● (부채) G1그룹 중 부채보유가구는 11.1%~14.7%로 다른 그룹에 비해 상대적으로 낮고, G5, G6그룹의 부채보유가구는 50%에 육박하는 것으로 나타남.

[그림 3-10] 부채가구비율(좌), 부채 및 주거비 상환부담(우)



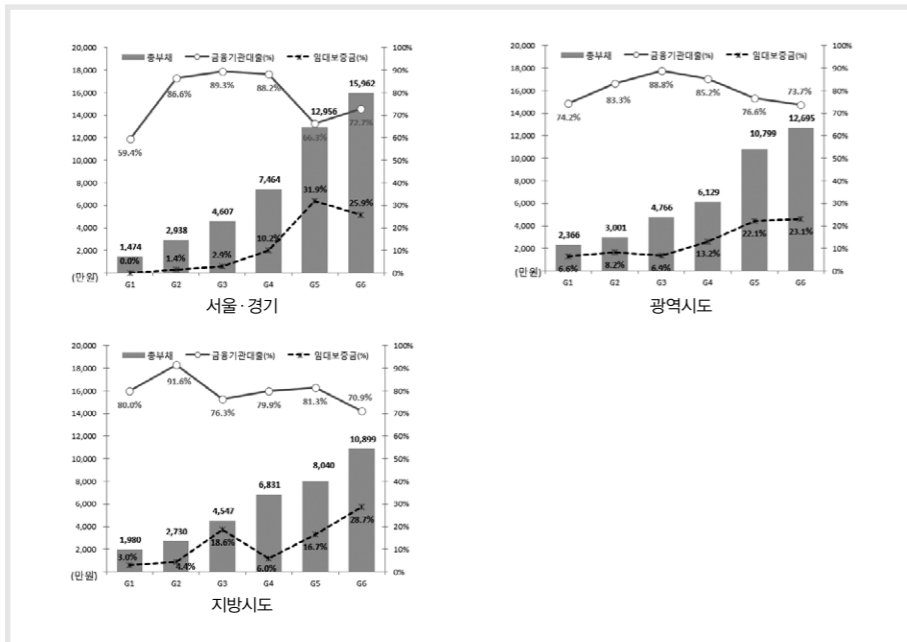


광역시도



지방시도

[그림 3-11] 부채보유가구의 평균부채와 구성



- ▷ 반면, 모든 지역 모든 그룹에서 매월 지출하는 부채상환 또는 주거비용이 부담스럽다는 응답이 50%이상
- ▷ 부채보유가구 중 G2~G4그룹은 대체적으로 금융기관의 대출을 주로 이용
- ▷ G5~G6그룹은 보유한 부채 중 금융기관 대출비율이 상대적으로 낮아지고, 보유하고 있는 공간(부동산)을 임대하여 받은 임대보증금으로서, 계약기간 종료 후 돌려줘야 하는 사금융 비율이 높게 나타남.
- ▷ G1그룹 부채보유가구는 지역별 차이를 보이는데 광역시도와 지방시도의 금융기관 대출 비중은 각각 74.2%, 80.0%로 나타난 반면, 서울·경기에 거주하는 G1그룹은 금융기관 대출 비중이 59.4%로 낮고, 부모 또는 형제로부터의 무이자 차입비중이 높은 특징을 보임.

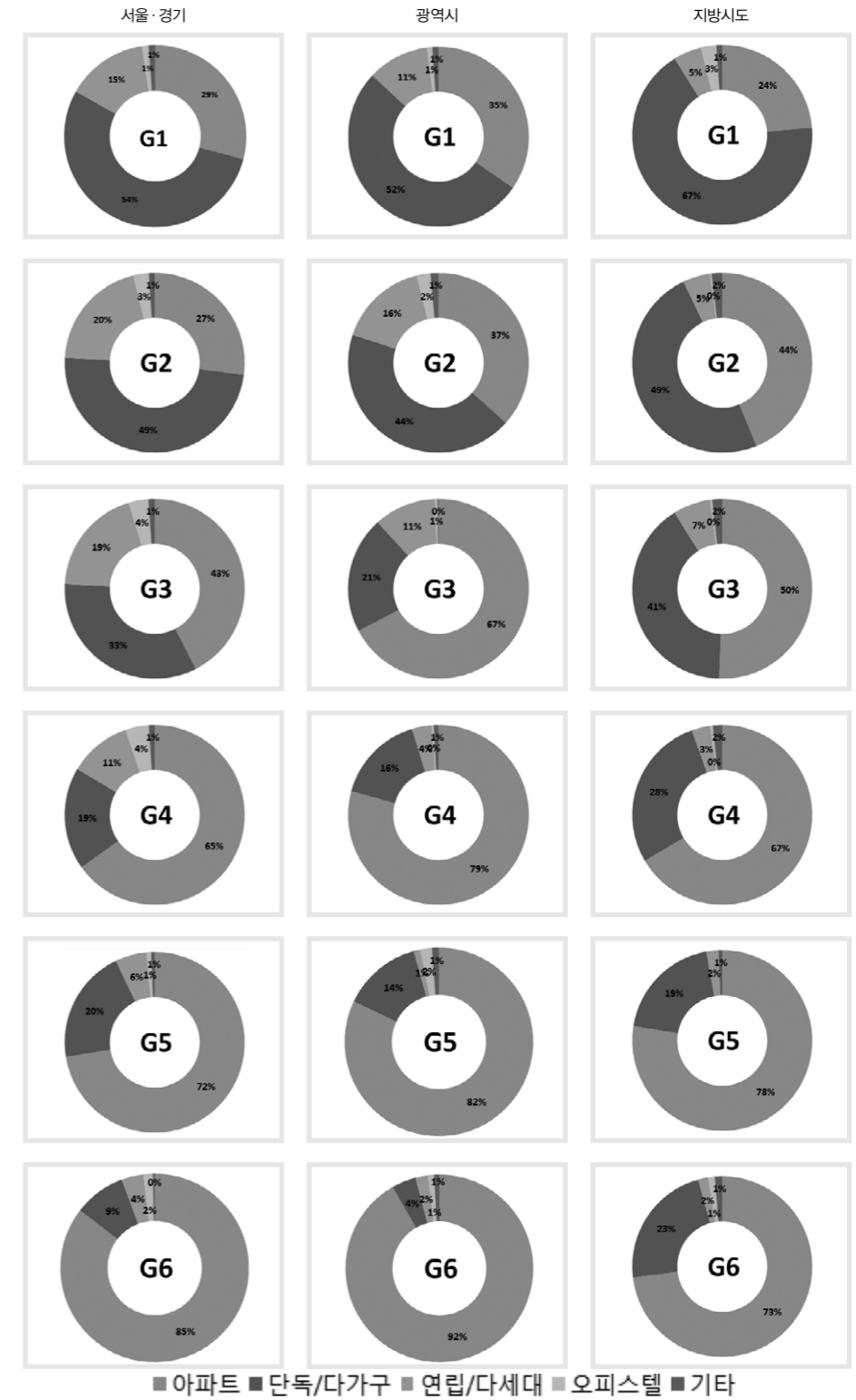
2. 계층별 주거이용 특성

- (주택유형) 지방시도에 거주하는 가구는 다른 지역에 비해 단독 및 다가구 주택에 거주하는 비율이 모든 그룹에서 높은 특징
 - ▷ 소득 및 자산수준이 높은 그룹일수록 아파트 거주가구 비율이 높게 나타나며, G1~G2그룹에서 단독 및 다가구주택 거주가구 비율이 50%에 이르는 등 높게 나타남.
 - G1~G2그룹의 단독주택은 다가구주택이 주를 이루는 반면, G5~G6 그룹의 단독주택은 단지형 단독주택이 주를 이루는 등 동일유형 주택의 양극화 심화
 - ▷ 1인가구 증가의 영향으로 서울·경기에서는 오피스텔 거주가구가 모든 그룹에서 나타나고 있고, 광역시도 및 지방시도로 확대
- (점유형태) 자산 및 소득이 높은 가구일수록 자가 거주비율이 월등히 높아졌으나, 도시지역의 G6그룹은 G5그룹에 비해 동일한 자산수준에 소득이 높음에도 불구하고, 전세 및 보증부 월세 비율이 소폭 상승하는 등 자발적 임차가구가 나타남.
 - ▷ 이러한 현상은 서울·경기지역 거주가구에서 두드러지게 나타나며, 서울·경기 거주가구는 모든 그룹에서 다른 지역 거주가구에 비해 자가 거주비율이 상대적으로 낮은 특징

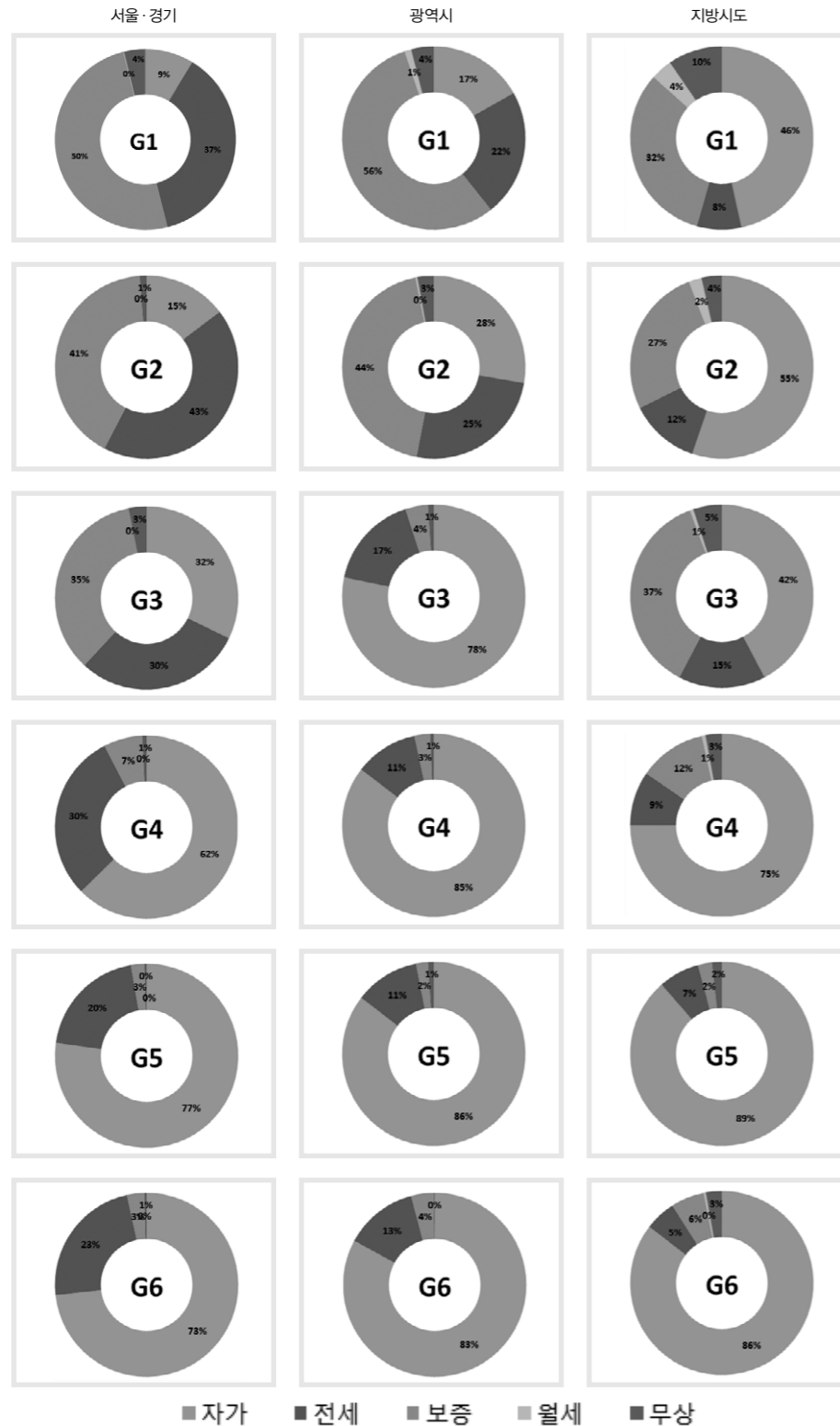
▶ 이는 주택가격이 높은 수도권 주택시장의 특징에 기인하기도 하지만, 서울·경기 G5~G6그룹에서 거주 주택 이외 주택보유 가구 비중이 높게 나타나 자발적 임차가구가 존재하는 것으로 판단

- 자발적 임차가구는 투자, 소비성향에 의해서도 나타나지만 계약 시기, 신규주택 입주 대기 등 주거이동의 마찰기간에 의해서도 발생

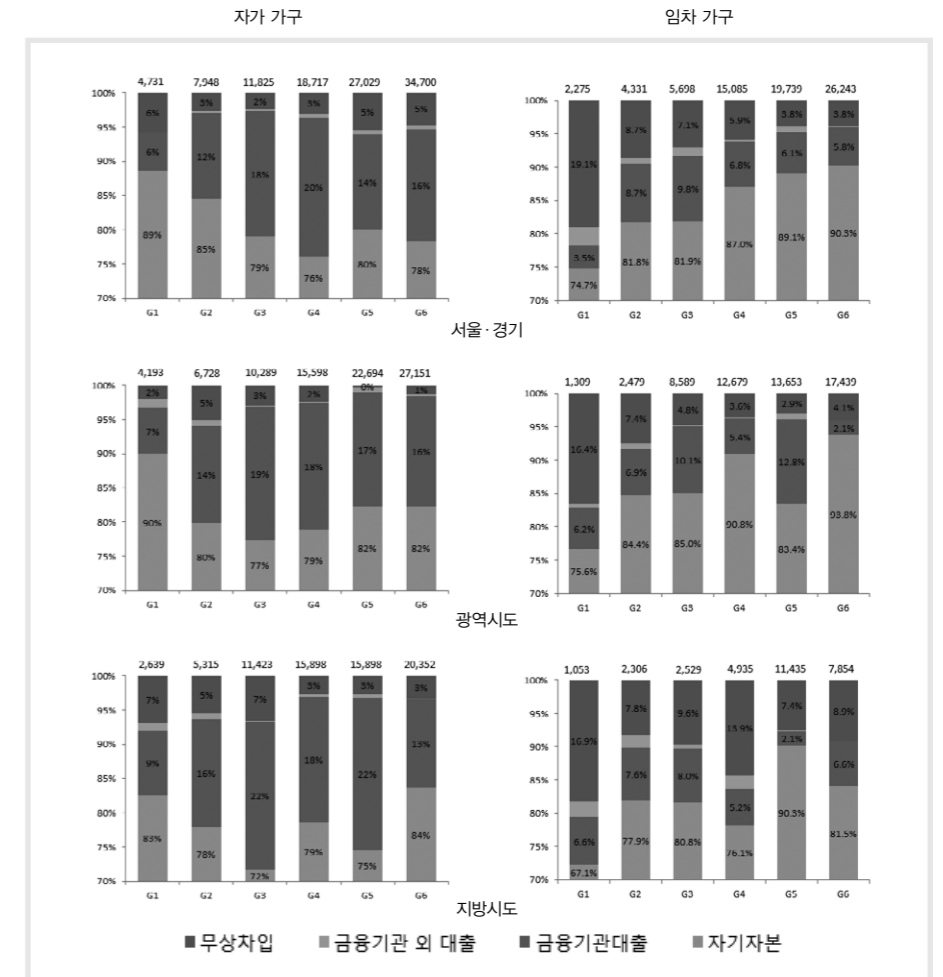
[그림 3-12] 거주 주택 유형



[그림 3-13] 주택 점유형태



[그림 3-14] 평균주택 가격 및 임차보증금 조달방법



※ 자가 가구의 주택가격은 매입 당시 주택가격으로 평균 7년을 거주한 것으로 나타나고, 매입당시 주택가격 대비 현재주택가격은 약 1.5배 수준, 임차가구의 평균임대보증금은 최근 계약 기준

- (주택가격 및 임차가격) 주택가격 수준은 서울경기가 전반적으로 높게 나타났으나 G1그룹과 G6그룹의 주택가격 배율은 서울 7.3배, 광역시도 6.5배, 지방시도 7.7배로, 지방시도에서 가장 높게 나타남.
- ▶ 전반적으로 주택 구입자금 및 임차보증금을 조달함에 있어 자기자본 비율이 70%이상을 차지하고, 자가 가구는 자기자본 이외에 금융기관 대출을 통한 자금조달이 일반적이며, 자산과 소득이 증가할수록 금융기관 대출비율 증가
- ▶ 반면, 임차가구는 자기자본 이외에 무상차입 형태로 보증금을 조달하

는 비중이 높은 것으로 나타나며, G1그룹에서 특히 무상차입 비중이 높게 나타남.

- G1그룹 무상차입비중이 높은 이유는 자녀세대 독립 및 가구분화에 따른 임차 보증금을 부모세대가 무상 지원하는 사례로 풀이됨.

▶ 반면, 임차가구의 금융기관대출을 통한 자금조달 비중이 낮은 것은 여전히 임차가구에게 금융기관의 대출이 제한적으로 이루어짐을 반증

- 특히 금리가 높은 금융기관 이외의 대출 비중이 임차가구 G1~G2그룹에서 높게 나타나는 점을 감안 할 때 저소득 임차가구 주거안정을 위한 주거급여 현실화 및 금융지원 등 고민 필요

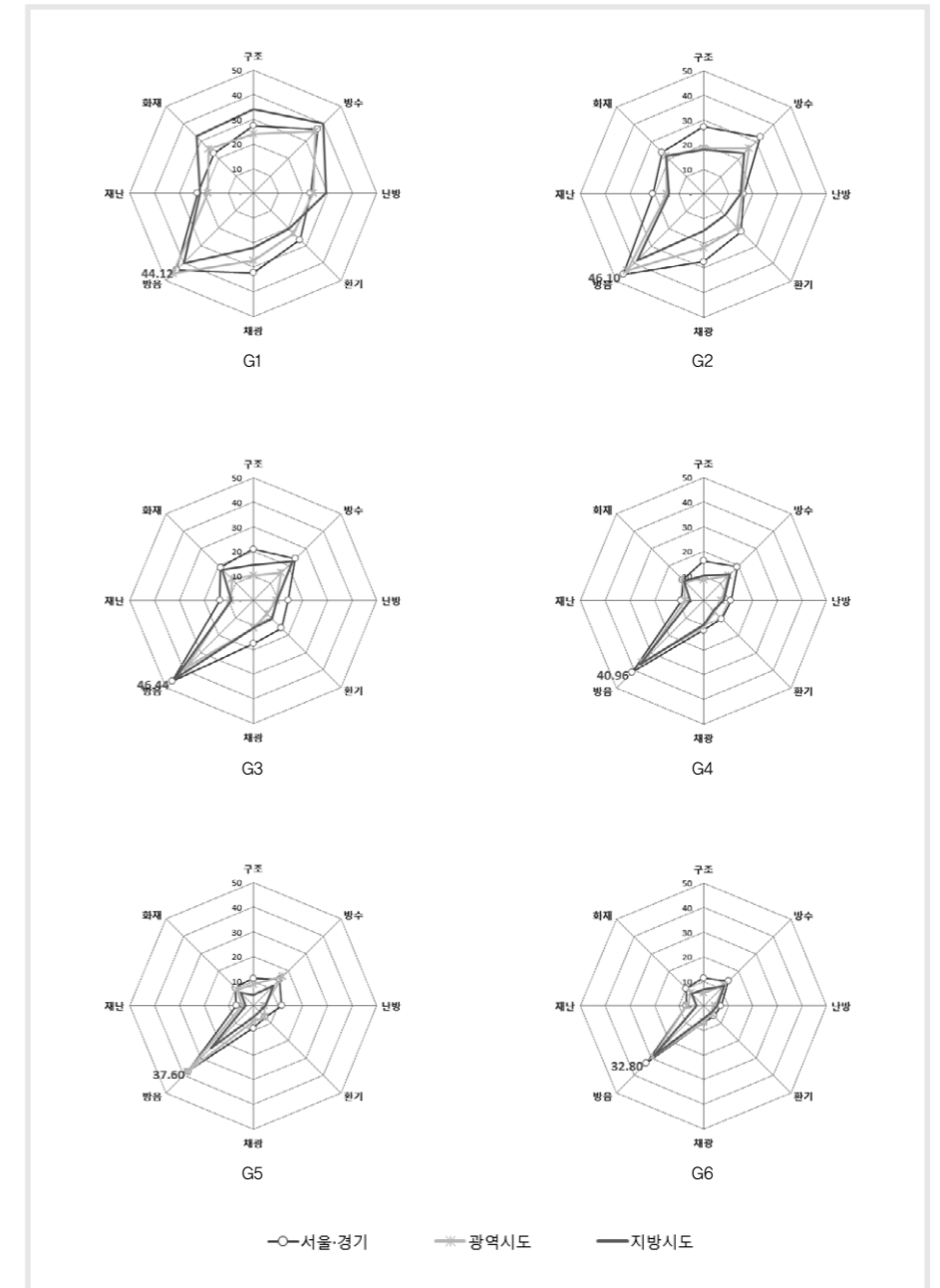
● (주택상태만족도) 소득 및 자산수준이 높아질수록 주택상태에 대한 불만족도는 크게 감소하는 것으로 나타남.

▶ 반면 주택상태 중 다른 요인에 대한 불만족 응답이 G3그룹 이후 크게 감소하는데 반해 방음과 관련한 불만족 응답은 G6그룹에서도 여전히 높게 나타남.

- 한국의 주된 주택유형이 아파트를 위주로 발달했기 때문에 최근 건축된 아파트가 과거에 비해 고층화됨에 따라 면적당 가구집중도 심화

- 향후 방음과 관련한 불만족은 지속적으로 제기될 수 있고, 이는 비아파트로의 이동수요를 증가시키는 요인으로 작용할 수 있음.

[그림 3-15] 그룹별 주택상태 불만족도



※ 각 설문항목에 '매우불만족' 또는 '약간불만족'이라 응답한 비율

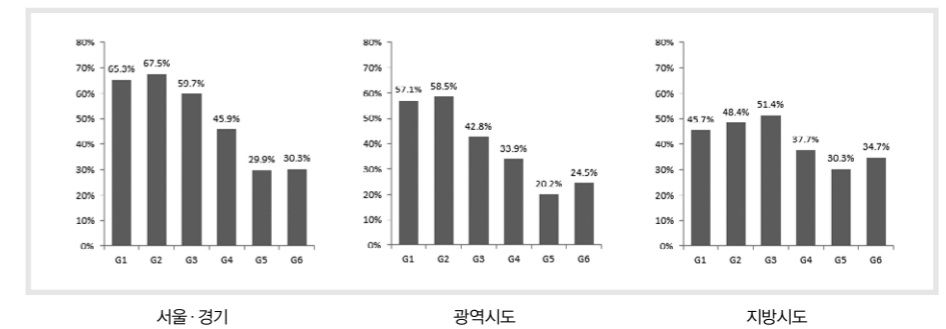
[그림 3-16] 그룹별 주거환경 불만족도



※ 각 설문항목에 '매우불만족' 또는 '약간불만족'이라 응답한 비율

- (주거환경만족도) 토지를 집약적으로 사용하는 도시지역의 경우 주차시설 부족을 주거환경의 가장 큰 불만족 요소로 응답
 - ▷ 반면, 비도시지역은 의료시설, 판매시설, 문화시설 등 보다 주거환경에 직접적 영향을 미치는 기초시설에 대한 불만족을 우선순위로 꼽아 저소득 거주지역의 주거환경 조사 및 개선노력 필요
 - ▷ 또한 주거상태와 마찬가지로 주택 간 방음 문제만큼이나 주거환경 요소로서의 소음에 대한 불만족 응답이 높게 나타남.
- (주거지원 프로그램 선호도) 주거지원 프로그램 희망가구 비율은 G1~G3그룹에서 대체로 높게 나타나지만, 자산 및 소득수준이 높은 G5~G6그룹에서도 가구의 20%~35%는 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답
 - ▷ 희망하는 주거지원 프로그램으로 G1~G2그룹은 장/단기 공공임대주택공급과 보조금지급을, G3이후 그룹은 주택관련 금융상품을 희망하는 것으로 나타남.
 - ▷ 서울·경기 지역에서는 전세자금 대출 확대를 희망하는 가구 비중이 상대적으로 높고, 광역시도 및 지방시도에서는 구입자금 대출의 확대를 희망하는 가구 비중이 높게 나타남.

[그림 3-17] 주거지원 프로그램 희망가구



[그림 3-18] 주거지원 프로그램 선호도



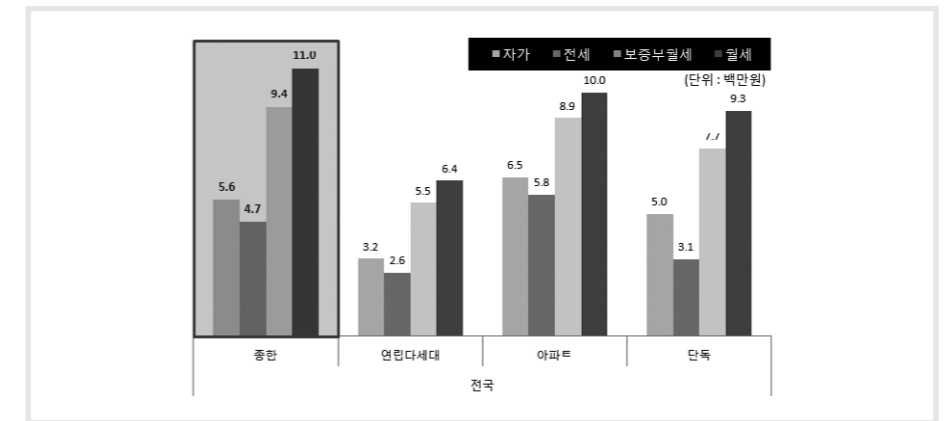
▷ G3그룹 이후 구간에서는 자가 주택개량 및 개보수자금 대출에 대한 수요도 높게 나타나 구입자금 지원에 집중된 주택금융프로그램의 다양화를 통해 주거선택의 다양성 존중과 자산가치 보전 노력 필요

● (주택구입 의사) 과거에 비해 주택구입이 필요하다는 응답이 소폭 감소하였으나 여전히 전체 가구의 상당수(그룹별 차이가 있으나 62%~91%)는 주택구입 의사가 있다고 응답

▷ 주택구입 의사가 있다고 응답한 가구의 대부분은 주거안정을 주택구입의 이유로 선택

- 주거안정의 의미는 ①거주기간의 안정성과 ②주거비용의 안정성으로 구분할 수 있음.
- 서울 서베이에 따르면 임차가구는 주거비용의 안정성보다 주거기간의 안정성에 높은 가중치를 두고 있는 것으로 나타남.

[그림 3-19] 주택 점유형태별 평균 연간 주거비



※ 자료 : 방승희(2016) 금융취약계층 주거안정을 위한 정책지원 방안

- 방승희(2016)는 동일한 조건하에서 자가 가구와 임차가구의 연간주거비용을 계산한 결과, 전세가구가 가장 낮은 주거비용을 지불하며, 월세가구가 가장 높은 주거비용을 지불한다고 밝힘.

- 자가 가구와 전세가구의 주거비용은 큰 차이를 보이지 않거나 전세 가구가 주거비용 측면에서 유리한 것으로 나타났으나 전세시장은 만성적 초과수요 상태로 거주기간의 안정성이 담보되지 않아 주거안정을 종합적으로 고려했을 때 자가 가구의 주거안정성이 가장 높은 것으로 판단

▷ 주택구입의사가 없다고 응답한 가구는 G1~G3그룹에서는 대체적으로 주택가격이 높은 것으로 이유로 들었으며, G4~G6그룹에서는 자가 보

유하지 않아도 불편하지 않기 때문이라는 응답 비율이 높게 나타남.

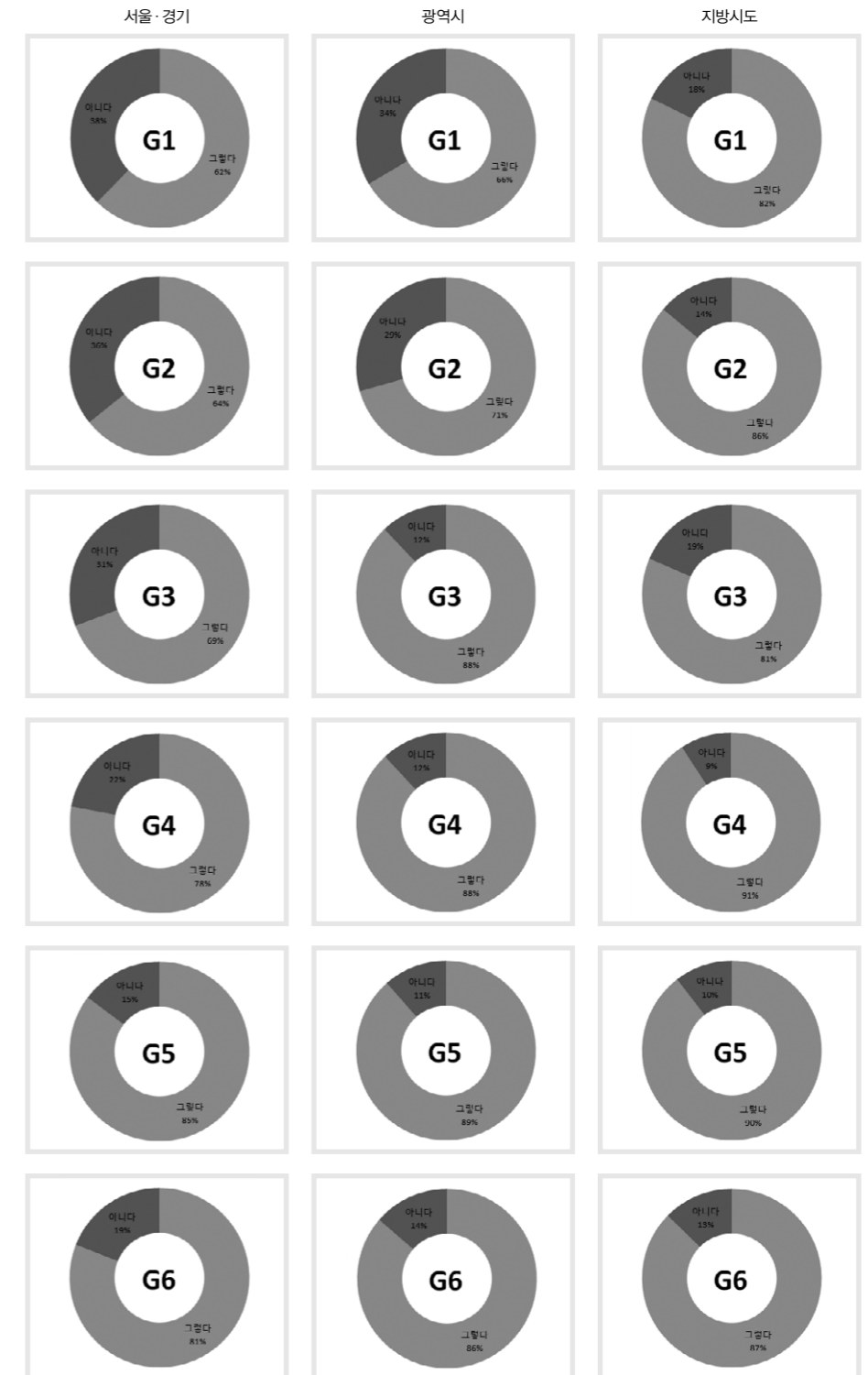
- 이는 고소득가구에 자가 보유는 선택의 문제인 반면, 저소득가구에게는 경제적 제약으로 인한 진입장벽임을 시사, 이는 자산 및 소득 수준에 따라 주거의 양극화 심화를 의미

- (거주이외 주택구입) 자가 가구를 대상으로 현재 거주하고 있는 주택 이외에 추가로 주택을 구입할 의사가 있는지 묻는 설문에서 20% 내외의 가구는 추가로 주택구입 의사가 있다고 응답

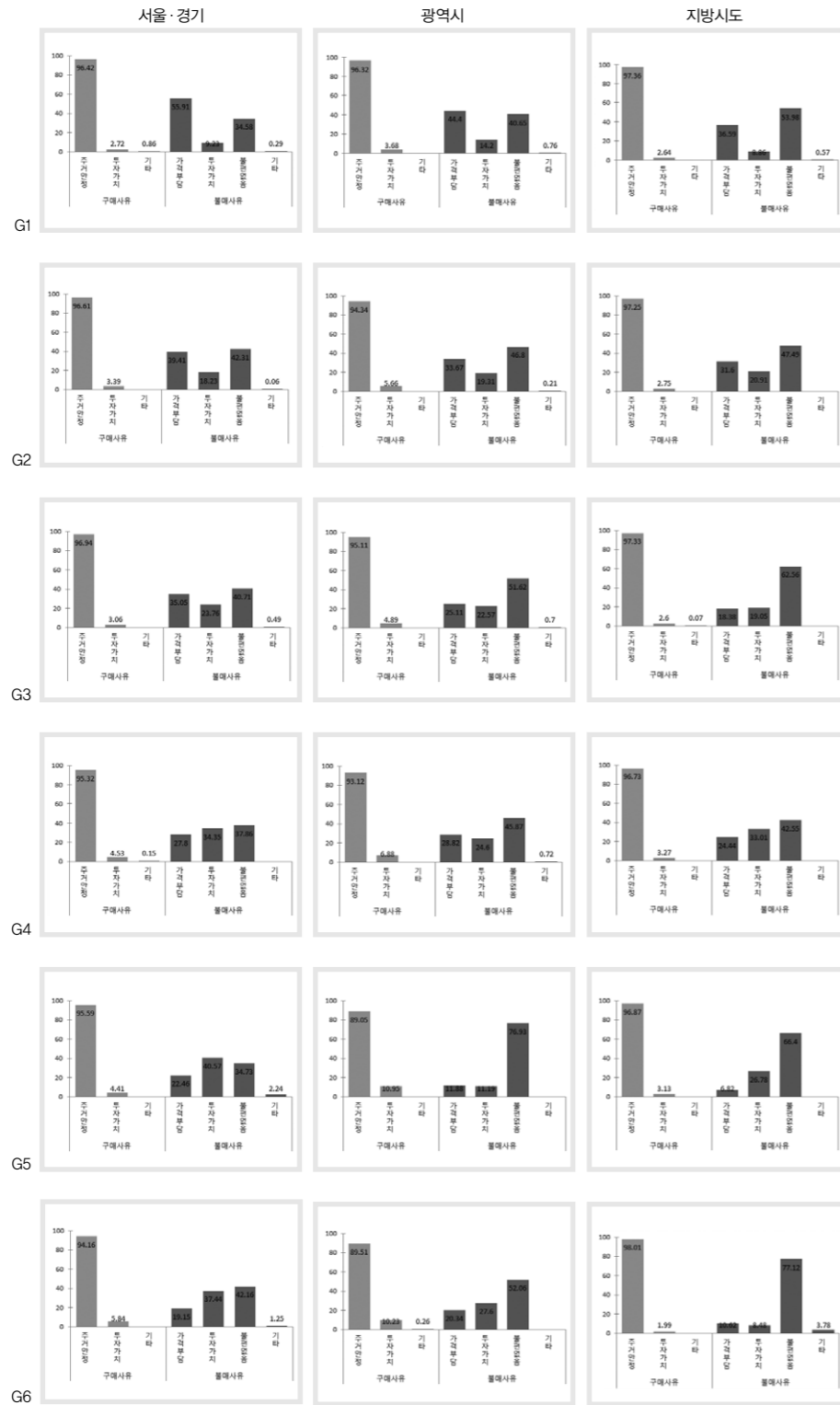
▶ 대체적으로 G1~G3그룹은 주거이동을 위한 목적으로 주택구입을 고려하고 있는 반면, G4~G6그룹은 운영수익 목적의 주택구입을 희망하는 것으로 나타남.

▶ 운영수익 목적의 주택구입을 희망하는 가구 비중은 특히 광역시도에서 높게 나타났는데, 이는 조사 시기를 전후로 국토균형발전 목적의 산업단지 및 공공기관 지방이전 등이 본격화되면서 외지인 유입 효과가 반영된 결과로 보임.

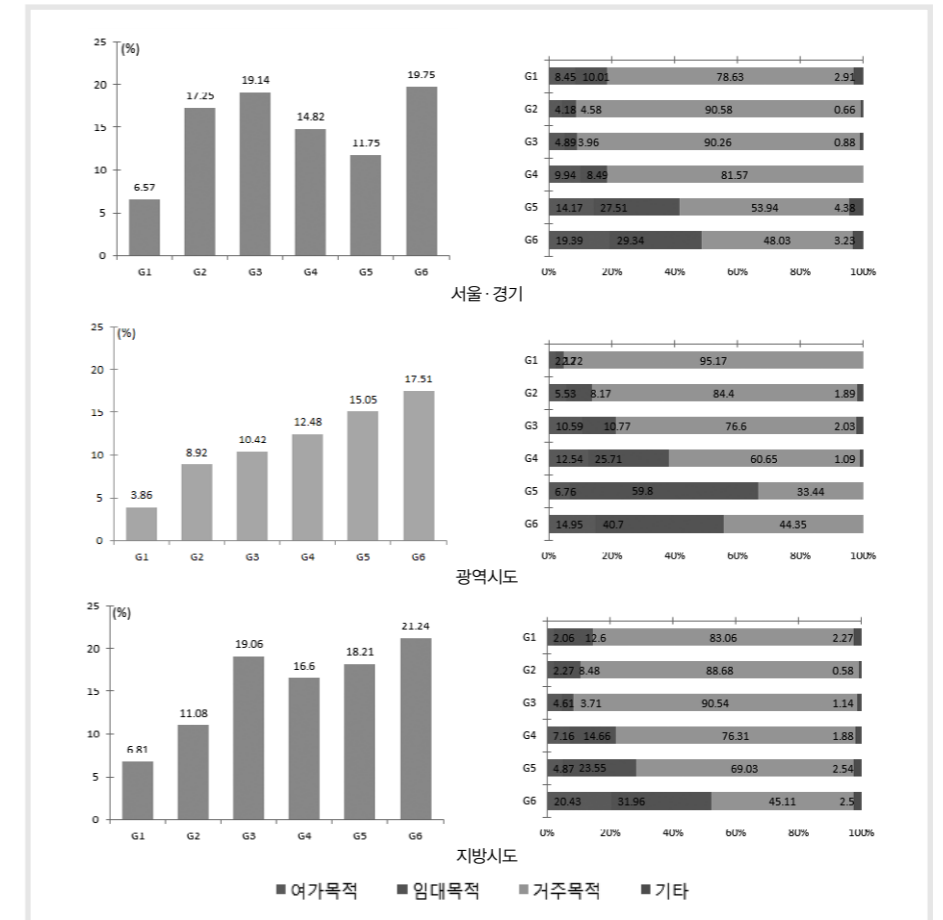
[그림 3-20] 주택구입의 필요성



[그림 3-21] 주택구매 혹은 불매 사유



[그림 3-22] 거주주택 이외의 주택 구입계획



IV 변화하는 주거트렌드

1. 주거트렌드 변화요인

- (가구구조 변화) 고령화, 여성 가구주 증가, 1인 가구* 증가 등 최근 나타나는 가구구조의 변화는 주택 이용자의 주택수요를 다양하게 만드는 요인으로 작용, 주거 서비스 시장을 확대시킬 것으로 기대
 - ▶ 가구원 수, 가구 연령, 가족 구성 등 가구의 특성에 따라 소비패턴 또한 다양하게 나타남.
 - ▶ 주택의 소비단위인 가구의 특성변화는 주택소비에 있어서도 주택수요 및 선호의 다양성 확대로 나타나게 될 것
 - ▶ 최근 가구구조의 변화로 인해 주택의 다운사이징, 월세화 가속 등이 주요 이슈로 다루어지고 있으나, 기술의 진보와 함께 주거정책의 선택지를 다양하게 만드는 요인으로 작용할 것
- (기술의 진보) 최근 사물인터넷(IOT), 바이오인식, 클라우드 등 첨단기술이 주거서비스와 융합이 가속화되면서 편리성과 안정성이 강화된 주거 상품 개발 활발
 - ▶ (보안서비스) 최근 강력범죄 증가로 보안서비스 수요가 증가하는 가운데 범죄에 취약한 여성가구의 증가는 공간과 보완서비스의 융합을 통한 새로운 주택시장 블루오션을 확대시킬 것
 - 바이오인식, 클라우드 등 첨단 기술이 보안시스템과 결합하여 다양한 주거보안 서비스로 확대되는 경향
 - 고급빌라, 아파트 등에 적용되던 주거보안서비스가 첨단기술, 통신기술 등과 결합하면서 비용은 낮아지고, 활용영역은 확대 보급
 - 보안기술 발달에 따라 치안 방법 등 여성 및 고령층 주거의 취약요소 개선은 비아파트 수요 확대 요인으로 작용할 수 있을 것
 - * 비아파트 거주자의 주거 불안 요소 중 방법, 치안 등이 높은 아파트에 비해 보안에 취약한 비아파트 주택은 지속적인 아파트 가격상승에 비해 상대적으로 저평가된 반면, 보안기술의 발달로 비아파트의 취약점이 개선됨에 따라 비아파트 수요는 다소 증가할 수 있어, 주거의 선택권 확대
 - ▶ (스마트홈) 가전제품이 인터넷을 통해 상호 연결되고 지능화되어 이를

통해 다양한 주거서비스가 제공되고 있으며, 사물인터넷과 클라우드, 빅데이터의 부상으로 한 차원 더 진보된 개인별 서비스와 콘텐츠 개발이 활발

- 휴대폰 등의 디바이스를 이용하여 조명, 냉장고, 가스밸브, TV 등 가전제품을 제어하는 스마트키트는 이미 초기 활용단계로, 맞벌이부부, 직장인 1인 가구 등에게 필요한 생활편의 제공
- 최근 스마트홈 서비스에 빅데이터 기술이 접목되면서 개인 또는 가구 맞춤형 서비스로 진화
- 스마트홈 시장은 미디어 및 엔터테인먼트, 홈 보안과 모니터링, 자동차 분야에 이르기까지 영역을 확대하며 독신가구의 여가시간, 보안, 신체기능 저하로 인한 생활 불편 해소에 기여

● (1인가구) 2015년 인구주택총조사에 따르면 1인 가구*는 전체 가구의 27%를 차지하며 한국의 주된 가구형태로 빠르게 성장

* 1인 가구에 대한 정의는 연구자마다 조금씩 다르게 정의됨. 그러나 대체적으로 1인이 독립적인 주거상태를 유지하는 가구를 1인 가구로 간주하고 있으며, 통계청은 1인 가구를 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구로 정의

- ▶ 1인 가구는 2035년까지 지속적으로 증가하여 전체 가구의 35% 수준까지 확대 될 전망이며, 빠르게 증가하고 있는 1인 가구 연령계층별 소비패턴의 차이로 문화, 경제, 사회 전반에 다양한 변화가 진행되고 있으며, 주택시장에도 다양한 변화를 가져올 것
- ▶ 형성요인에 따라 구분하면 자발적, 비자발적 1인 가구로, 사회문화적 특성에 따르면 청년, 장년, 노년 1인가구로, 사회문화적 특성에 따라 혼, 비혼 1인 가구로 구분
 - 각각의 구분에 따라 경제적 구조와 소비행태가 다르게 나타나는 특징을 보여, 1인가구와 관련한 주택문제는 단순히 빈곤에 의한 복지개념으로 접근하기보다 복합적 접근이 필요
- ▶ 1인 가구의 연령별 분포를 살펴보면 20세~49세 연령구간에 해당하는 1인 가구가 전체 1인 가구의 44.5%로 가장 높은 비중 차지
 - 20세미만 0.8%, 20세~49세 44.5%, 50세~69세 30.8%, 70세 이상 23.8% (2014년 주거실태조사)
- ▶ 지금까지 1인 가구 증가에 따른 주택시장의 변화는 주택규모의 축소, 준주택 시장의 확대, 월세의 가속화로 나타나고 있음.

- 최근 주택시장 신규공급 물량은 1인 가구 거주에 적합한 오피스텔 등 준주택과 소형아파트에 집중되는 경향

- 그러나 1~2인 가구 증가에 따른 사회적 고립감 심화로 오히려 주택의 업사이징 수요를 확대할 수도 있을 것

▶ 최근 증가하고 있는 1인 가구의 주된 연령계층은 20세~49세 가구주로 소득, 자산, 성별, 직업군 등에 다양한 소비패턴을 보이고, 비혼·만혼 등 가족에 대한 인식 변화로 발생하는 자발적 1인 가구로, 본인 중심적, 현재 중심적 소비행태가 특징

- 이들 그룹은 소득 3분위 이상 중·고소득 가구분포가 높다는 점에서 주거 소비행태의 다양화 가능성이 높다 할 것

- 신민경(2014)은 '1인가구 특성에 따른 재무구조의 특징분석' 연구에서 2012년 가계금융복지조사 마이크로데이터로 분석한 결과, 소득 5분위에 해당하는 고소득 1인 가구는 30대~50대 연령계층이 84%에 이르는 것으로 분석

* 1인 가구의 소득계층에 따라 거주주택의 평균면적은 소득 4분위 이내에서는 54.03㎡~58.25㎡로 큰 차이를 보이지 않았으나, 소득 5분위에 해당하는 1인 가구는 거주주택의 평균면적이 71.90㎡로 주거면적에서 차이를 보였으며,

* 또한 동일한 소득분위라 하더라도 지역, 혼인상태, 연령 등에 따라 주택의 자가 소유 여부, 거주주택 유형 등의 주거소비 행태의 차이를 보임.

- 최철홍 외(2016)는 20~30대 1인가구를 소비지출 행태에 따라 5개(① 대외활동중심형, ②의식주중심형, ③주거비중심형, ④자아추구중심형, ⑤교통비중심형)로 유형화하여 분석결과를 제시

● (여성 가구) 여성 가구 증가의 원인은 다양하지만 비혼, 만혼, 황혼이혼 증가 등이 대표적이며, 1인 가구의 증가와 흐름을 같이하는 경향

▶ 통계청 사회조사(2014)에 따르면 '결혼의 필요성에 대한 여성의 긍정적 응답비율은 지속적으로 낮아지고 있고, 남녀 간 의식차이도 크게 나타남.

* 여성 : ('08) 46.5% → ('12) 43.3% → ('14) 38.7%

* 남성 : ('08) 64.8% → ('12) 60.4% → ('14) 51.8%

- Gilliland와 Donthu(2002)의 연구에 따르면 독신 소비자는 비독신 소비자에 비해 다양성, 혁신성, 편리성을 추구하는 경향을 보인다고 보고한 바 있고,

- 김서영(2009)은 20~30대 독신 여성은 가격이나 성능보다 디자인과 색상을 중요시하고, 연령이 낮을수록 이러한 현상이 강하다고 보고

* 또한 주관적 경제수준이 높을수록 특정 집단에 속하려는 사회성과 심미성 추구경향이 높아진다고 보고

- 원종현, 정재은(2015)의 연구에서는 여성이 남성에 비해 적극적 소비를 추구하는 경향이 높은 것으로 나타난 반면, 남성은 여성에 비해 양면적이며 자기

중심적인 소비성향이 강하게 나타남.

● (고령가구) 고령가구의 증가는 주거문제에 있어서도 양극화를 확대하는 요인으로, 소득이 단절된 고령가구는 축적된 자산의 형태와 규모에 따라 다양한 소비패턴이 나타남.

▶ 전반적으로 고령가구의 주택 자가 소유에 대한 욕구가 다른 연령구간에 비해 강하게 나타나는 특징을 보이며, 금융자산보다 부동산 자산 보유율이 높은 특징

▶ 주거이동에 대하여 젊은 계층에 비해 보수적이고 소극적인 성향을 보임.

2. 새로운 주거트렌드

① 공유형 주택 프로젝트

● (가족공유주택) 한국 해비타트는 경제적으로 독립한 자녀가 비싼 아파트 가격 및 임대료 상승 등 주거공간 확보의 어려움으로 부모와 동거하는 형태의 '신 켑거루족*'의 주택유형인 '신 켑거루홈' 소개

* 독립할 나이임에도 경제적으로 독립하지 못하여 부모에게 의존하여 사는 사람을 일컫는 '켑거루족'과 달리 '신 켑거루족'은 경제적 독립을 하였으나 주거문제로 부모와 동거하면서 이들이 사용하는 공간에 대한 주거비용을 부모에게 지급함

▶ 신 켑거루족은 정당한 주거비용을 부모 세대에게 지불하는 만큼 단순히 부모와 함께 사는 개념이 아니라 주거공간이 비교적 독립적인 형태이고, 현관 출입문과 화장실을 별도로 두어 부모 세대와 자녀 세대의 사생활을 유지하는 것이 특징

- 여성의 사회진출 확대에 맞벌이부부가 일반화되면서 부모 세대에게 자녀 양육을 도움 받는 가구가 증가하고 있으며, 도심외곽에 1필지 내에서 정원을 공유하면서 독립된 거주가 가능한 신 켑거루홈 증가

▶ 신 켑거루홈의 증가는 오히려 주택의 업사이징을 필요로 하며, 가구분리에 따른 주거비용 증가, 고령가구 방치에 따른 사회적 문제 해소, 젊은 세대의 자산형성 등 긍정적인 효과가 커 복지, 금융, 가족, 주거정책 측면에서 다양한 지원방안 고민 필요

● (사회적 공유형주택) 최근 등장한 셰어하우스(share house)는 20대 1인

가구의 주거비용 절감과 다양한 언어 및 문화교류라는 장점을 특화하여 빠르게 증가

▶ 한국에서는 초기 단계인 셰어하우스는 일부 공간을 독립된 원룸형으로 설계하여 외국인 관광객에게 홈스테이 공간으로 제공하는 등 변형된 형태의 셰어하우스로 확대되는 양상

▶ (Co-housing) 스웨덴, 일본, 미국, 덴마크, 영국 등 1인 가구의 급격한 증가를 경험한 국가의 주택정책은 최근 가족의 개념에서 개인의 개념으로 정책의 초점을 전환, 대표적인 사례가 협동주택, 공동주택 (Co-housing) 정책

* 1970년 덴마크에서 처음 도입된 협동주택은 여성의 사회진출 확대에 따라 가사분담 경감을 위한 정책으로, 공용식당을 두어 co-housing 입주자들이 식사 준비를 공동으로 하던 형태에서 발전

- 영국 런던에 위치한 공유주택 '올드오크'는 합벽건물의 형태로, 도서관, 식당시설, 문화시설 등을 입주자가 공유하면서 546개의 독립공간을 보유한 세계 최대의 공유주택

▶ (다세대주택 프로젝트) 독일 연방정부는 2006년부터 다세대주택 (Mehrgenerationenhäuser) 프로젝트 시행, 한 건물 안에서 편의시설을 공동으로 이용함으로써 다양한 세대가 공동체를 이루고 이웃으로 공존하도록 유도

- 2013년 기준 약 450개의 프로젝트가 운영되고 있으며, 주로 노인, 1인 가구, 여성 가구, 신혼부부를 비롯한 다양한 세대가 입주하여 열린 만남(offene treff)을 모토로, 세대 간 교류와 돌봄, 가정교육, 상호 나눔을 실현

- 다세대주택에 입주하기 위해서는 연방정부에 신청을 해야 하고, 국가는 프로젝트 주택 건물 당 연 4만 유로를 5년간 지원

- 독일의 다세대주택은 사회적 관계로부터 단절되고 소외된 사람들에게 가족의 기능을 대신해주는 공간으로 활용되며 이상적인 주거모델로 평가

▶ 한국에서도 독일과 유사한 형태의 공유주택이 최근 들어 활발하게 논의되고 있으며, 다양한 모델로 발전할 것

- 두꺼비하우징에서 운영하고 있는 셰어하우스 '공가'는 낙후된 지역의 빈집을 리모델링해 청년들의 주거문제를 해결하고자 대학가를 중심으로 서울 중심지에 약 14개 셰어하우스를 운영

② 주거 한계지의 확대와 주거 선택 기준 다양화

● 도심지 주택가격 및 주거비용 부담이 증가하고, 신규개발이 충분하지 않은 상황에서 도로, 자동차 보급률 확대, 근로환경 변화로 직주분리 현상 가속화

▶ 도로의 발달과 자동차의 보급은 주거 한계지를 확대시키고 있으며, 시가지 근로, 재택근무 확대 근무형태의 다양화로 향후 주거 한계지는 더욱 확대될 전망

- 도심 주택가격에 대한 부담, 신규 아파트 공급 부족으로 2016년 3분기까지 서울에서 경기도로 이주한 인구는 총 271,150명으로 서울시 인구(9,904,312명)의 2.74%(인구주택총조사 '15년 기준)

- 연령대별로 살펴보면 25세~39세 인구 이동이 전체 이동 인구의 35.6% 차지 (통계청 인구이동통계)

▶ 베이비부머 세대 은퇴로 소득 단절이 시작되면, 이들이 기존 자산의 현금화 수요가 발생하며 다양한 주거수요가 나타날 수 있음.

- 주거의 질적 수준을 중요시하는 계층은 도심에 위치한 기존 보유주택을 매각하고 토지가격이 상대적으로 낮은 외곽으로 이동하려는 수요가 발생할 수 있음.

● (주거 선택 기준의 다양화) 젊은 세대의 자동차 보유율이 높아지면서 역세권 중심의 주거지역 선호는 상대적으로 약해진 반면, 편의시설, 패스트푸드 배달 가능 지역 등 1인 가구 생활 편의 중심 지역이 선호지역으로 부상

▶ 기존세대의 주거선택기준에서 가장 중요한 고려요인은 교통환경으로 여전히 역세권 중심의 주거지역을 선호하는 경향이 강하나, 교통환경 개선과 편의중심의 라이프스타일을 추구하는 젊은 세대들의 주거선택 기준은 과거와 다른 형태로 변화

* ('16. 1. 22, 한국경제 TV) 젊은 세대들이 주변 패스트푸드 매장 여부를 주거선택의 기준으로 고려한다는 내용의 기사를 게재. 이 기사에서 젊은 세대들은 '맥세권'(맥도날드+역세권), '롯데권'(롯데리아+역세권) 등의 신조어를 만들어 내고, 주거지역에 인접한 패스트푸드점과의 거리, 패스트푸드의 맛 등을 점수화하여 제공하는 어플을 활용하는 등 주거선택의 중요한 기준으로 판단한다는 것

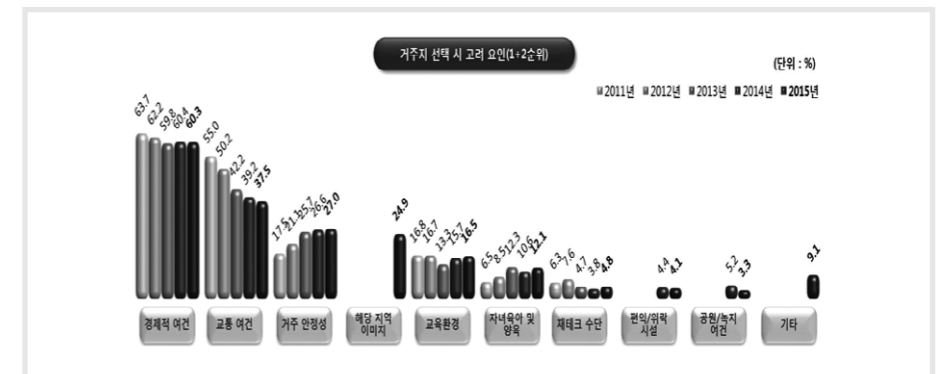
④ 개성을 장착한 비아파트의 부상

- 주택부족 해소를 위해 양적공급 확대에 역량을 집중한 결과 괄목할 성과를 거두었으나, 그 결과 아파트 일변도의 획일적 주거환경 구축과 양극화라는 부작용 초래
 - ▶ 주택의 질적 개선요구가 확대되고, 가구 구성이 재편되면서 주택 수요자의 취향과 개성이 중시되고 있으며, 기성주택에서 충족되지 않는 수요자의 needs를 스스로 구축하는 셀프 인테리어 시장 확대
 - ▶ 비아파트는 아파트에 비해 경제적 측면에서 매력적이고, 인테리어 변경에 물리적 제약이 작으며, 차별성이 강해 다양한 방식으로 가구의 개성을 표현하기에 적합
- 도시의 편리한 인프라를 포기하는 대신, 공간을 조방적으로 이용하면서 가족의 라이프 스타일이 중시되는 맞춤형 주거 공간 수요가 증가하는 추세이며, 교통 발달은 거주 지역 선택지 확대에 중요한 기여요소

V 결론 : 계층별 주거안정 지원 강화방안

- 가구의 주거비 부담이 빠르게 증가하고, 주택시장의 양극화 심화상황에서 경제적 여건은 여전히 가구의 거주 선택 시 가장 중요한 고려 요소, 국민 주거안정을 위한 계층별 맞춤형 주택금융 지원 불가피

[그림 3-23] 주거 선택의 고려 요소



※ 자료 : 서울서베이(2016)

- ▶ (지역 및 연령) 광역시에 비해 수도권과 지방도의 주거비 불평등도가 높게 나타나고, 주택 보유 인구는 30대 미만과 70대 이상 연령계층에서 현저히 낮아지는 경향
 - 이는 주택 및 주택금융 정책 수립 시 지역 및 연령계층에 따라 차별적 고려가 필요함을 시사하며, 시간 경과에 따라 양극화 현상이 심화되는 점을 고려할 때 추후 시계열 변화에 대한 지속적 관찰 필요
- ▶ (경제력) 가구의 경제력에 따라 희망하는 주거지원 프로그램이 다른 것으로 분석
 - 경제력 중하 이하 그룹은 거주 안정성에 역점을 둔 복지프로그램을 선호하는 반면, 경제력 중상 이상 그룹에서는 주거수준 향상을 위한 다양한 금융상품을 희망
 - 보편적 주거복지의 실현을 위해서는 수요자의 선호에 따라 주거지원 프로그램의 다양성을 고려할 필요
- ▶ (점유형태) 주택가격의 지역 간 차이는 점유형태에 영향을 미치는 중요한 요소이며, 주택가격 양극화와 주택시장 환경변화는 점유형태 분포

의 변화요인

- 수도권은 전세자금 대출 확대를 희망하는 가구 비중이 상대적으로 높고, 광역 시도 및 지방시도에서는 구입자금 대출 확대를 희망하는 가구 비중이 높게 나타남.
- 전세자금 대출 증가로 주택 매매시장 축소와 가계 건전성 부실을 우려하는 일부 시각이 존재하나, 매매시장 위축과 국민 주거안정 중에서 우선 보호되어야 할 것은 선택의 여지가 없고,
- 주거비용과 주거안정성을 종합적으로 고려했을 때 자가가 비교우위 임은 부정할 수 없으나, 가구의 경제적 상황과 소비유형, 주택에 대한 인식의 변화로 인한 가구의 점유형태 선택 또한 존중되어야 할 중요한 요소

● 자산과 소득이 증가할수록 금융기관 대출을 통한 주거비용 조달 비율이 증가한다는 조사결과에서 주택금융의 공공과 민간 역할이 다름을 시사

- ▶ 임차가구의 금융기관 대출을 통한 자금조달 비중이 낮은 것은 여전히 임차가구에게 금융기관의 대출이 제한적으로 이루어짐을 반증
 - 특히 금리가 높은 금융기관 이외의 대출 비중이 임차가구 G1~G2그룹에서 높게 나타나는 점을 감안할 때 저소득 임차가구 주거안정을 위한 주거급여 현실화 및 금융접근성 강화라는 공공역할 확대 필요
- ▶ 소득과 자산을 고려하여 경제력 수준을 6단계로 구분하여 검토한 결과 G1~G2그룹은 장/단기 공공임대주택 공급과 보조금 지급을, G3이상의 그룹은 주택관련 금융상품 희망
 - 이는 주거급여 수급대상에 대한 재검토와 주택금융 접근성이 낮은 경제력 중 하 그룹의 금융접근성 제고방안 및 공공 역할이 필요함을 시사
 - 반면, 자산 및 소득이 높은 자발적 임차가구의 선택 또한 존중 되어야 하는 바, 이들의 주거비용 조달과 자산(임차보증금) 보호를 위한 보험 및 보증부분의 민간영역의 적극적인 검토와 참여 필요

● 장기적으로 복지 및 금융지원 대상 그룹이 경제력 측면에서 상향이동할 수 있는 사다리 마련은 시급한 과제

- ▶ 분석결과 경제력 대비 주택가격 배율은 서울 7.3배, 광역시도 6.5배, 지방시도 7.7배로 전국적으로 주택시장의 양극화가 심각한 수준
- ▶ 주거취약계층의 평생지원이 재정여건상 현실적이지 않고, 향후 취약계층의 확대를 고려할 때, 취약계층의 자립기반 마련은 중요한 과제
- ▶ 소득증가를 위한 일자리 확대와 자산축적 기회마련이 함께 병행되어

계층 상향이동이 가능한 사회구조를 만드는 일은 정부와 민간이 함께 고민해야 하는 중장기 과제



참고문헌

1. 권혁삼외, “주택 트렌드 분석을 통한 공공주택 디자인 방향 설정 연구”, 한국토지주택연구원, 『LHI Journal』제3권 제1호, 2012, pp.45-58.
2. 김덕례 외, 2012, 「전월세가구 특성을 고려한 주택정책 방향」, 주택산업연구원
3. 김덕례 외, 2011, 「전세난 완화방안 : 보증부월세 시장 확대 유도 가능성 검토」, 주택산업연구원
4. 김년희·채정숙, 2005, “독신가구의 재정상태 분석,” 『대한가정학회지』, 제43권 1호, pp.85-103.
5. 김옥연·문영기, 2011, “가계 자산구조와 주택소유결정요인 분석: 보통가구와 1인가구의 비교,” 『주거환경』, 제9권 1호, pp.25-38.
6. 김혜영·선보영·진미정·사공은희, 2007, 「비혼 1인 가구의 가족의식 및 생활실태조사」, 한국여성개발원 연구보고서, pp.2-314.
7. 박상학, 2011, 「주택 전월세시장 변화분석과 대응방안」, LH 토지주택연구소
8. 박천규, 권수연, 전성제 외, 2012, 「지역별 부동산시장 분석 및 정책방안 (II)」, 국토연구원
9. 박천규, 김재환, 황관석 외, 2013, 「지역 부동산시장의 미시적 동태분석과 정책시뮬레이션 모형 구축 연구(I)」, 국토연구원
10. 성영애, 2013, “군집분석을 통해 살펴본 1인 가구의 연령대별 소비지출패턴,” 『소비자학연구』, 제24권 3호, pp.160-180.
11. 신상영, 2011, 「서울의 1인 가구 주거현황과 정책과제」, 서울시정개발연구원.
12. 이용만, 2012, “전월세시장의 변화에 대한 이론적 분석과 정책적 시사점 : 임차인 관점을 중심으로”, 「글로벌 금융위기 이후 주택정책의 새로운 패러다임 모색」, 한국개발연구원
13. 국토교통부, 주거실태조사 마이크로데이터 2006년~2014년
14. 서울특별시, 2016, 「2016 도시정책지표조사」