

# 지역별 임차부담 측정을 위한 지수개발에 관한 연구\*

## Measuring Rent Affordability and its Regional Gap in Korea

민 병 철 (Byung-Chul Min)\*\* · 백 인 곁 (In-Gul Baek)\*\*\* · 최 영 상 (Young-Sang Choi)\*\*\*\*

〈 Abstract 〉

We design a new frame on measuring rent affordability considering the level of income and wealth of a household by region since it is problematic to directly adopt several methods of measuring housing and rent affordability devised in abroad due to complicatedly segmented rent system such as regular monthly rent, joense (key money deposit), and monthly rent with lump-sum deposit etc. in Korea. By applying this novel approach on rent market, it enables us to visualize affordability and to quantify its degree by so-called rent affordability distribution curve and score respectively. We find that rent affordability is distinctly differentiated by region, income and wealth of a household but rent affordability is widely increasing in all regions over the sample period 2012-16.

키워드 : 주택시장, 임차부담, 지수개발

Keyword : Housing Market, Rent Affordability, Index

\* 이 논문은 2017년 한국주택금융공사 주택금융연구원의 연구과제 ‘전국 및 지역별 임차부담 수준의 측정: 임차가능지수 및 분포도 개발’를 수정 보완한 것임

\*\* 주택금융연구원 연구위원, nannada0515@gmail.com, 주저자

\*\*\* 주택금융연구원 연구위원, ib887@mail.missouri.edu, 참여저자

\*\*\*\* 주택금융연구원 연구위원, goimul9@naver.com, 교신저자

## I. 서론

우리나라 주거기본법 제2조에서는 국민이 “물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.”고 규정하고 있다. 이러한 안정적인 주거환경에 대한 기준으로 UN에서는 과밀성(crowding), 가용성(availability), 안정성(stability)을, 미국에서는 적절한 주거서비스(decent housing)와 부담가능성(affordability)을 제시하고 있다. 주거안정성의 여러 가지 기준 중 금전적 부담 가능성은 객관적으로 측정하는 것이 용이하고 가용 생활비에 영향을 미쳐 전반적인 국민 삶의 질에 지대한 영향을 미치므로 여러 국가에서 지수화하여 정책의 참고자료로 사용하고 있다.

주거 부담 가능성은 ‘가계에 비합리적인 부담을 주지 않으면서 일정 수준의 주거지를 마련할 수 있는지’라는 기준을 통해 측정할 수 있다. 이에 비춰볼 때, 고소득층에 비해 저소득층의 주거부담이 더 크므로 정책적 지원은 저소득층에 초점을 맞추게 된다. 이러한 저소득층의 부담을 모니터링하기 위해서는 매매시장보다는 이들이 주로 참여하는 임차시장에 초점을 맞출 필요가 있다. 하지만 우리나라 주택시장의 특수성으로 인해 해외에서 사용하고 있는 주거부담지수를 그대로 임대차시장에 도입하는 데는 무리가 따른다. 국내 임대차시장은 전세, 반전세, 월세 등 다양한 임차형태가 존재하여 임대비용이 저량(stock)인 보증금과 유량(flow)인 월세의 두 가지 차원으로 존재한다. 따라서 임차능력을 유량인 소득뿐만 아니라 저량인 자산까지 종합하여 산출하고 이를 기준으로 지수를 개발할 필요가 있다.

본 연구에서는 가구의 소득과 자산구조를 고려한 지불능력을 평가하고, 이를 토대로 한국 임차시장에서의 임차부담을 측정하는 방식을 제시하였다. 이를 통하여 임차능력 분위별 주거부담의 정도를 시각화하고 사회 전체적으로 주거서비스의 혜택이 고르게 제공되고 있는지를 나타내는 지표를 개발하였다.

## II. 선행연구

기존 연구 및 정책보고서들에서 주로 각 가구의 주거부담을 측정해온 방식은 큰 틀에서 소득 대비 주거비 비율 측정 방식과 잔여소득 접근법(residual income)방식으로 나누어

볼 수 있다.

소득 대비 주거비 비율 측정 방식은 한 가구의 주거비 지출이 기준 소득 대비 일정 비율을 초과할 경우 주거부담을 느낀다고 판별하는 방식이다. 적용이 간편하며, 직관적일뿐만 아니라 주관이 개입될 여지가 적다는 장점이 있다. 소득에 대한 정의, 주거비 지출에 대한 정의에 따라 여러 가지로 응용이 되고 있다. 해외뿐만 아니라 그 적용방식의 편의성 때문에 국내에서도 가장 보편화된 방식이다. 각 국가들의 대표적인 주거부담지수로 사용되고 있으며<sup>1)</sup>, 특히 많은 정부기관 및 정책제안 연구기관이 이 방식을 적용하여 주택정책 수립 및 보조에 도움을 주고 있다(Gabriel et al., 2005; Yates et al., 2007; 국토교통부, 2017; 국회예산정책처, 2015; HUD, 2018; RBC, 2018).

잔여소득 접근법은 가구가 주거비용을 지출한 후 남은 소득으로 일정 수준의 삶을 영위할 수 있는지를 살핀다. Stone(2006)에서는 이러한 접근법으로 거처빈곤(shelter-poverty) 개념을, Kutty(2005)는 주택으로 인한 빈곤(housing-induced poverty) 개념을 제안하였다. 이러한 접근방식은 저소득층의 주거부담을 파악하는데는 소득 대비 주거비 비율 측정방식보다 적절하다는 강점이 있다. 하지만 이외의 계층에 대한 설명력이 약할 뿐만 아니라 일정 수준의 삶에 대한 여러 주관적인 가정들을 필요로 하며 도출하는데 필요한 정보들이 많다는 한계가 있다.

매달 일정액을 지급하는 월세방식이 이미 보편화된 해외 임대시장의 특성상 소득 대비 주거비 비율 측정 방식과 잔여소득 접근법은 가구의 소득에만 초점을 맞추고 주거부담을 측정한다. 하지만 전세와 반전세의 존재로 인해 국내 임대차시장에서의 지불은 유량인 월세뿐만 아니라 저량인 보증금으로도 이루어진다. 기존 국내 보고서들에서는 소득 중심의 해외지표들을 국내 시장에 적용하기 위해서 저량의 부담을 전월세전환율을 이용하여 유량의 부담으로 치환하여 유량인 소득 대비 유량의 지불비용의 비율을 계산하여 왔다. 다양한 보증금-월세 비율에 대하여 전월세전환율이 동일하다고 볼 수 있는지에 대한 문제를 차치하고서라도, 이러한 방식은 자산 및 부채구조로 인해 달라질 수 있는 각 가계의 저량 부담 능력이 고려되지 못한다. 전세 및 반전세로 인해 저량 부담이 높은 국내 임대차시장의 특성상, 이러한 방식으로는 가구의 주택취득능력을 평가하기 어렵게 된다. 특히, 주택을 임차하

1) 미국의 Housing Affordability Index, 영국의 Housing affordability in England and Wales, 뉴질랜드의 Housing Affordability Measure, 한국의 Korea Housing Affordability Index 등

고자 하나 축적된 자본이 적어 저량 부담능력이 부족한 신혼부부 등의 가구의 임차능력을 적절히 평가하기 어려울 수 있다.

이러한 한계를 극복하기 위해 가구의 자산을 고려한 연구로는 신상영·이성원(2007)이 있다. 신상영·이성원(2007)는 주택취득시점과 주택사용시점으로 나누어 두 가지 지표를 고안하였다. 주택취득능력은 주택을 전세로 취득하는 시점에 가격을 지불할 수 있는 정도를 가구보유자산, 대출액, 그리고 중위전세가격으로 측정한다. 주택사용능력은 월 소득과 지출을 감안하여 대출상환, 임대료, 유지관리비 등의 주거비용 전반을 지불하는데 겪고 있는 어려움의 정도를 측정한다. 하지만 이 연구에서는 소득의 축적으로 자산이 형성된다고 가정하였기 때문에 소득분포와 자산의 분포가 독립적이지 않은 현실을 감안하면 설명력에 한계가 있다고 볼 수 있다.

각 가구의 주거비 부담을 측정한 후에는 이를 토대로 전체 국민의 주거부담을 수치화하는 과정이 필요하다. 선행연구들에서는 대부분 대표표본의 소득을 통해 전체 표본의 주거부담을 요약하였다. 대표표본으로는 주로 평균 소득, 중위소득, 혹은 각 소득 분위의 값이 쓰였다.

이를 벗어난 시도로는 Gan & Hill(2009)이 제안한 AaR(Affordability at Risk)을 꼽을 수 있다. 이들은 재무이론의 VaR(Value at Risk)개념을 차용하여, 다음과 같이 전체 주택 대비  $x$ 소득 분위의 가구가 부담할 수 없는 주택의 비율을 산출한 후 이를 전 가구에 대하여 누적한 전체 국민들의 주거부담을 수치화하였다. AaR을 통하여 도출된 그래프는 소득의 분포를 보여주는 로렌츠 곡선(Lorenz curve)과 같이 해석이 가능한 특징이 있다.

$$AaR(x) = \int_{x \times AL}^{y_1} f(y)dy = 1 - F(x \times AL) \quad (1)$$

$$AaR = \int_{x_0}^{x_1} AaR(x)g(x)dx \quad (2)$$

$x \times AL$ :  $x$ 의 소득을 가진 가구가 부담할 수 있는 주택의 최대가격,

$y_1$ : 시장에 존재하는 가장 비싼 주택의 가격,

$f(y)$ : 주택의 가격분포

대부분의 선행연구들에서는 소득에 기반하여 주거부담을 측정하는 방식을 채택하고 있다. 자산을 고려하고자 한 연구에서도 자산과 소득의 분포를 종합적으로 고려하였다고 보기에는 어려운 한계가 있다. 전세와 반전세가 존재하는 국내 임대차시장 특성상 이러한 방식을 통한 분석에서는 현실과의 괴리가 발생할 수 있다.

따라서 기존 연구들이 고려하지 못한 다양한 임대차시장의 특성을 반영하기 위해 본 연구에서는 개별가구의 자산과 소득을 종합적으로 고려한 분석을 시도하였다. 또한 분포도와의 기반한 지수화를 통해 전체 임차능력에 따른 부담의 정도를 측정하였다.

### III. 새로운 주택임차가능지수의 프레임

이 연구에서 개발한 지수는 큰 틀에서 Gan & Hill(2009)가 제안한 AaR(Affordability at Risk) 및 이를 따른 미국 Realtors의 affordability distribution curve and score와 궤를 같이 한다. AaR를 계산하기 위해서는 가구가 각 주택을 부담할 수 있는지를 판별할 수 있어야 한다. 이를 위해 국내 임대차 시장 적용 및 가용 데이터 활용을 고려하여 세부적인 산식을 새롭게 개발하였다.

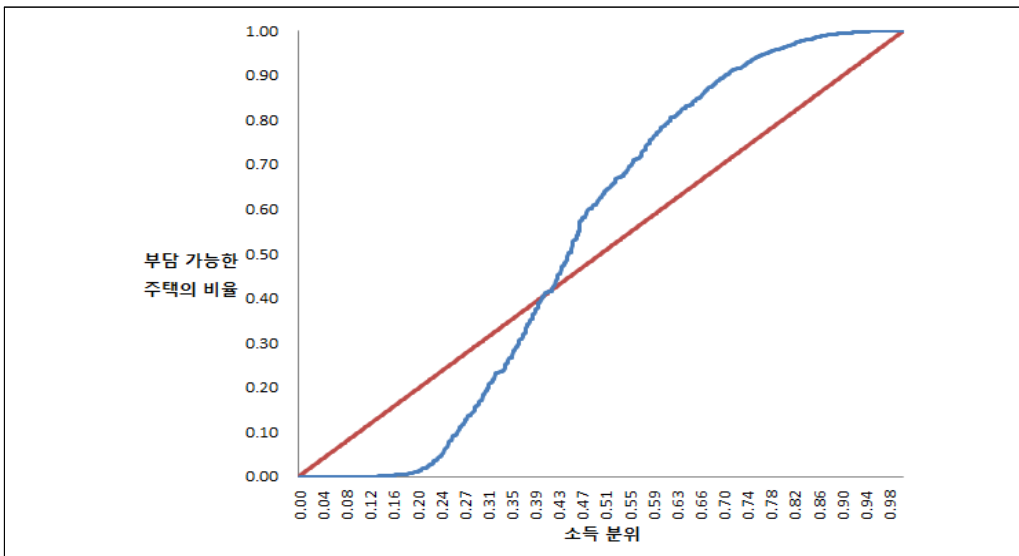
AaR은 각 소득분위의 가구가 부담할 수 없는 주택의 비율을 이용하여 계산되지만, 미국에서 실제로 지수화되어 사용되고 있는 realtors affordability distribution and score은 각 소득분위의 가구가 부담할 수 있는 주택의 비율을 이용하여 계산된다. 국내 매매시장에 대한 지표인 K-HOI 또한 중위 가구가 부담할 수 있는 주택의 비율을 산출하므로, 이 연구에서는 이러한 흐름을 따라 가구가 부담할 수 있는 주택의 비율을 이용하여 지수를 산출하였다.

이러한 프레임에서는 중위가구가 아닌 전 소득분위 및 자산수준을 고려한 임차능력범위에서 체감하는 주거부담의 정도를 지수화하고, 도출한 임차능력분위별 부담가능한 주택의 비율을 주거부담분포도로 시각화한다. 이 연구에서는 이를 ‘주택임차가능지수 및 분포도’로 명명한다. 앞서 언급하였듯이, 기존 임차부담을 측정하는 대표적인 지수인 RIR의 경우 저량인 가계의 자산 및 부채구조에 대한 고려 없이 전월세전환율에 의존하여 저량의 부담을 유량의 부담으로 치환하여 가계 부담을 측정하는 특성상 주택 사용능력만을 평가하는 한계가 있다, 이와 달리 주택 취득능력까지 포함하여 평가하는 본 연구의 특성상 이를 기존의 주거부담과 구분하기 위해 ‘주택임차가능지수’라는 용어를 정의하고 사용한다.

## 1. 임차가능 분포에 관한 시각화

임차가능 분포를 도출하기 위한 첫 번째 단계는 각 임차능력분위의 가구가 부담할 수 있는 주택의 비중을 계산하는 것이다. 여기서 임차능력이란 주택 시장에 있는 전체 매물 대비 개인이 부담 가능한 한도 내에서 임차(전세, 월세, 보증부 월세 등)할 수 있는 주택 매물의 비율을 기준으로 설정하였다. 통상적으로 어떠한 가계가 한 주택에 대한 임차비용을 지불한 후에도 생활에 크게 무리가 없을 경우, 이 가계는 해당 주택을 부담가능하다고 평가한다. 구체적인 계산 방식은 4장에 서술하였다.

각 임차능력 분위를 오름차순으로 x축에, 각 분위에 대하여 산출된 임차부담가능 비율을 y축에 나타낸 그래프가 임차가능 분포도이다. 이렇게 도출된 그래프를 통한 시각화로 각 분위가 체감하는 상대적인 임차부담의 정도를 직관적으로 확인할 수 있다. <그림 1>과 같은 분포(곡선: 분포도, 직선: 기준선)가 존재할 경우, 중위수에 초점을 맞춘 지수는 중위수가 체감하는 부담의 정도를 평범하다고 측정할 것이나 실제 분포를 통해 드러난 저소득층의 부담 정도는 상당한 수준이라고 볼 수 있다. 그래프를 나타냄에 있어 모든 임차능력분위의 가구가 그에 상응하는 비율의 주택을 부담할 수 있는 경우를 이상적이라 보고, 이를 기준으로 상대적인 부담을 파악하기 위해 45도 기준선을 같이 나타내었다.



〈그림 1〉 임차가능분포도 예시

## 2. 임차가능 분포에 관한 지수화 및 특징

주택임차가능지수는 주택임차가능분포도를 바탕으로 산출된다. 구체적으로, 주택임차가능지수는 주택임차가능분포도 아래 넓이의 200 배로 정의한다. 이렇게 정의된 주택임차가능지수는 0과 200 사이의 값을 가진다. 주택임차가능지수가 0의 값을 가지는 경우는 모두가 시장에 있는 어떠한 집도 부담할 수 없을 경우이며, 200의 값을 가지는 경우는 반대로 모든 가구가 시장의 모든 주택을 부담할 수 있는 경우이다. 각 가구가 자신의 임차능력분위에 상응하는 비율의 주택을 부담할 수 있는 경우는 100의 값을 가진다. 주택임차가능지수가 100보다 클 때는 가계들이 평균적으로 임차능력분위보다 많은 비율의 주택을 부담할 수 있다고 볼 수 있으며, 100보다 작을 때는 반대로 평균적으로 임차능력분위보다 낮은 비율의 주택을 부담할 수 있다고 볼 수 있다.

이렇게 정의된 지수는 중위 소득 가구의 주거 부담을 측정한 기존의 주거부담지수와는 달리 전체 임차능력분위가 체감하는 주거 부담을 기초로 작성된다. 따라서 주거부담을 크게 느끼는 계층들에 대한 정보가 반영되어 있어 해당 계층에 대한 지원 정책 수립에 참고하기에 적절하다.

또한, 주택임차가능분포도를 통하여 도출된 지수는 임차시장 전체의 주거서비스 향유의 불평등 정도를 보여주며, 사회 전체적으로 주거서비스의 혜택이 고르게 제공되고 있는지에 대한 지표로 사용 가능하다. 소득불평등에 대한 지표인 지니계수와 유사하게 해석 가능하다고도 볼 수 있다.

## IV. 임차시장에 대한 산식 도출 과정

### 1. 임차 가능한 주택의 정의

본 연구에서는 다음의 세 가지 조건이 만족된다면 가구  $i$ 가 주택  $j$ 를 임차 가능하다고 정의한다.

$$Dep_j < Asset_i + Borrowing_{ij} \quad (3)$$

$$Rent_j + Interest\_Housing_{ij} < Disp\_Income_i \times \alpha \quad (4)$$

$$Interest\_Total_{ij} < Income_j \times DTI \quad (5)$$

여기서  $Dep_j$ 은 주택  $j$ 에 대한 보증금,  $Asset_i$ 은 가구  $i$ 의 가용자산,  $Rent_j$ 은 주택  $j$ 에 대한 월세,  $Interest\_Housing_{ij}$ 은 보증금 지불을 위한 부채에 대한 이자,  $Disp\_Income_i$ 은 가구  $i$ 의 가처분소득,  $Interest\_Total_{ij}$ 은 주택  $j$ 를 임차 후 가구  $i$ 의 전체 부채에 대한 이자부담액, 그리고  $Income_j$ 은 가게  $j$ 의 경상소득이다.

첫 번째 제약식은 보증금 지불과 관련된 보증금 제약식이다. 한 가구가 주택을 임차하기 위해서는 보증금을 자기자본과 차입으로 지불할 수 있어야 한다. 이 때, 자기자본을 어느 정도 지불하는 것을 부담가능하다고 할 것인지에 대한 정의가 필요하다.

가장 직관적인 방법은 순자산의 전부 혹은 일부를 투입한다고 가정하는 것이나, 이는 임차능력을 평가하는데 있어 개별 가구의 특성이 충분히 반영되지 않을 위험이 있다. 가구의 현재 자산구성은 각 가구의 사업현황 및 투자전략이 반영되어 있으므로, 일괄적으로 순자산의 일부를 사용한다고 가정하는 것은 현실과 부합하지 않는 부분이 생길 수 있다. 예를 들어, 자영업을 하는 가구의 자산은 업무용 부동산(사업장)을 포함하므로 경상소득을 창출해내는 원천이다. 순자산의 일정 비율을 사용한다는 것은 사업장을 처분 혹은 축소한다는 것을 의미하는데, 이것을 부담가능하다고 평가하기는 어렵다.

이 연구에서는 현거주지에 묶여 있는 자산과 금융성 자산을 투입 가능하다고 정의하였다. 복수의 주거지를 마련하는 경우를 가정하는 것은 주거부담의 정도를 측정하는 취지에 맞지 않으므로 이 연구에서는 고려하지 않았다. 따라서 자가 소유자의 경우는 현 주거지를, 임차인의 경우는 현 주거지의 보증금을 사용한다고 가정한다. 우리나라 가게의 투자목적 자산은 부동산에 집중되어 있으므로, 보증금 지급을 위해 금융성 자산을 사용하더라도 가게의 투자전략을 크게 해친다고 보기 어렵다. 또한 금융성 자산은 유동성이 높아 재산 손실 없이 임차를 위해 사용할 수 있다.

두 번째 제약식은 임차를 위해 매월 지불되는 유량부담과 관련된 월세 제약식이다. 일반적으로 주거비가 소득 대비 일정비율( $\alpha$ )을 초과할 경우, 해당 가구는 주거안정성이 떨어진다고 평가한다. 한 주택을 점유함으로써 발생하는 주거비는 월세 및 보증금 대출이자뿐만 아니라 수도 및 광열비, 주택 관리비, 일터까지의 거리를 고려한 교통비 등을 모두 포함시키는 것이 이상적이다. 하지만 이 연구에서는 측정의 용이성을 위해 월세와 임차를 위한 보증금 대출에 대한 이자까지를 주거비로 포함시키고, 이 비용이 가처분소득 대비 30%이 하일 경우 임차하는데 무리가 없다고 평가하였다.



마지막 제약식은 가계가 보유하고 있는 전체 부채가 적정한 수준인지를 평가하는 부채 제약식이다. 이 식에서는 기존 기타 목적의 부채에 주거지 마련 목적의 부채가 추가되었을 때 가계의 부채가 일정 수준을 넘어갈 시, 이는 부담가능하지 않다고 평가하게 된다. 월세 제약식에서 보증금대출이자가 부담이 되지 않는다고 분류되었더라도, 가계에 이미 생활비 및 기타 목적 부채가 많이 있다면 임차보증금을 지불하기 위한 추가적 차입은 가계에 부담이 될 수 있다.

가계의 현재 부채 부담을 평가함에 있어 가계의 원리금상환액을 기준으로 삼는 것이 적절하겠으나, 부채에는 다양한 원금상환 방식이 존재하기 때문에 실제 가계의 원리금상환액을 측정하는 것은 간단하지 않다. 가계금융복지조사에서는 가계의 지난 1년간 원금상환액을 조사하고 있으나, 이는 비경상소득으로 이루어진 조기상환 금액이 포함되어 있어 가계의 일상적인 상환부담을 측정하기는 부적절하다. 일례로, 경상소득보다 상환액이 더 큰 경우도 있다.

따라서 이 연구에서는 원리금 상환액이 아닌 이자 비용을 기준으로 가계의 부채부담을 평가하였다<sup>2)</sup>. 단순화를 위해, 전체 부채에서 이자비용이 발생하지 않는 임대차보증금을 차감한 금액에 해당 연도의 평균 가계 대출 이자율을 곱하여 산출한 이자 부담액을 기준으로 사용하였다.

가계의 부채규모가 적정한지를 판단하기 위한 DTI 제한 선정에는 여러 가지 방법이 있을 수 있으나, 이 연구에서는 가계금융복지조사의 마이크로데이터를 통해 분석대상기간인 2012-2016년 동안 가계의 평균 경상소득 대비 이자지급액 비율을 기준으로 사용하였다. 하지만, 이 기준을 사용하면 평균의 특성상 많은 가구의 현재 상태가 이미 DTI 제한을 초과한 부채를 지고 있다고 평가되기 때문에 이러한 가구들은 부채 제약식을 통해 어떠한 주택도 임차할 수가 없다고 분류 될 수 있다. 따라서 가구의 현재 레버리지는 가구의 투자전략이 반영되어 있는 것이라고 보고, 각 가구에 대하여 상술한 DTI 제한과 해당 가구의 현재 경상소득 대비 이자 지급액 비율 중 큰 값을 DTI 상한으로 사용하였다. 이 경우, 부채가 적은 가구는 임차를 통해 부채가 늘어나더라도 평균적인 부채부담을 초과하지 않는다면 무리가 없다고 평가되며, 부채가 많은 가구는 현재 상태에서 부채부담이 더 늘어나지 않는다면 무리가 없다고 평가된다.

2) 주택 임차의 경우 보증금 대출에 대한 원금 상환은 가계 입장에서 일종의 저축과도 같다고 볼 수 있기 때문에, 부채 부담을 평가함에 있어 원금 상환규모를 제외한다고 해도 크게 무리가 되지 않는다.

## 2. 기회비용의 추정

일반적으로 경제주체가 선택하지 않고 포기한 대안들 중 가장 높은 가치를 기회비용이라 한다. 선행연구들에서는 보증금에 대한 기회비용을 측정할 때, 해당 금액이 보증금으로 사용되지 않았다면 다른 곳에 투자되어 수익을 발생시켰을 것이라고 보고 기회비용을 계산하였다. 이는 가구가 맞이하는 선택지를 임차여부의 두 가지로 보는 것인데, 이전에 이루어진 의사결정으로 인해 발생한 손익은 매몰비용으로 보는 경제학적 관점을 따른 계산방식이다. 가계의 이사는 1) 현 주거지 점유, 2) 현 주거지 처분, 3) 새 주거지점유의 세 단계를 거친다고 볼 때, 이러한 방식은 2단계에 있는 가구에 대하여 계산하는 것이라고 할 수 있다. 혹은 이사를 가정하지 않은 상태에서 새로운 주거지를 마련하는 경우라고 볼 수도 있겠으나, 앞서 언급하였듯이 복수의 주거지를 마련하는 경우를 가정하는 것은 주거부담 측정의 취지에도 맞지 않을 뿐 아니라 가구의 부담이 과대 측정될 위험이 있으므로 고려하지 않는다.

하지만 우리가 데이터로 실제 관측할 수 있는 가구는 1단계, 현재 주거지를 점유하고 있는 가구이다. 1단계에 있는 가구를 기준으로 기회비용을 산출할 경우, 가계가 맞이하는 선택지는 임차여부가 아닌 이사여부가 된다. 2단계에 있는 가구는 1단계의 가구가 이사를 위해 현 주거지를 처분하여 금융자산과 이를 통한 경상소득이 증대된 가상의 가구라고 볼 수 있다.

가계가 맞이하는 선택지를 이사여부로 본다면, 현 주거지 마련을 위하여 사용된 자금이 새로운 거주지 마련을 위하여 사용될 경우 금전적 기회비용이 발생하지 않는다고 볼 수 있다. 이 자금은 만약에 새로운 주거지 마련을 위해 사용되지 않았더라도, 현 주거지에 묶여 있어 다른 곳에 투자할 수 있는 것이 아니기 때문에 어떠한 수익이 발생하였을 것이라고 보기 어렵다. 예를 들어 자가 소유자의 경우, 이사를 하지 않는다면 현 주거지에 계속 머무는 것이 되기 때문에 판매를 통한 수익을 기회비용에 포함시키지 못한다고 볼 수 있다.

엄밀하게 따지자면, 새로운 주거지를 임차함에 따라 발생하는 기회비용은 기존 주거지를 점유함에 따라 발생하는 만족도라고 할 수 있다. 하지만 이러한 만족도 차이는 주관적일 뿐만 아니라 측정하기가 매우 어려우므로 이 연구에서는 그러한 차이를 무시하기로 한다.

이 연구에서는 임차가능여부를 판명할 때 가구가 맞게 되는 선택지를 임차여부가 아닌 이사여부로 보고, 현 주거지의 주택가격(자가의 경우), 보증금(임차의 경우)과 이사 대상 주택의 보증금을 비교하여 대상 주택의 보증금이 더 크다면 기회비용이 발생하지 않는다고 간주하였다. 만약에 대상 주택의 보증금이 더 작다면, 1) 부채상환 2) 예금 순서로 잔여

자금을 사용한다고 가정하였다. 통상 주거지를 위해 마련된 자금은 안전하게 보관한다고 볼 수 있으므로, 보증금 지급에 사용되지 않았더라도 고위험 자산에 투자하였을 가능성은 낮다. 또한 일반적으로 대출이자율이 예금이자율 보다 높으므로, 보증금 차이를 통해 얻은 여유자금은 우선적으로 부채를 상환하고, 부채가 전부 상환되었을 시 잔여 자금은 예금을 한다고 가정하였다. 이 과정에서 부채가 상환되면 월세 제약식과 부채 제약식의 좌변에서 이자 비용이 감소하고, 예금을 추가적으로 하게 되면 각 식의 우변에서 소득이 증가하게 된다.

### 3. 지역별 차이

각 지역의 임대환경 차이는 주택시장의 여건뿐만 아니라 지역별 소득 및 자산규모의 차이에 의해서도 발생한다. 따라서 지역별 주거부담을 측정할 때는 이러한 차이를 고려할 필요가 있다. 따라서 이 연구에서는 가계금융복지조사의 마이크로데이터를 통하여 전국의 가구 소득 및 자산 구조에 대한 분포를 얻은 후, 전국 대비 각 지역의 자산 및 소득 비율을 이용하여 해당 분포를 보정하였다.

가계금융복지조사의 마이크로데이터는 지역별로 세분화된 정보를 공개하지 않지만, 경상소득, 금융자산, 실물자산, 금융부채 등에 대하여는 평균값 및 중앙값을 공개하고 있다. 이를 이용하여, 산식에 사용되는 다음 값들은 전국 평균 대비 해당 지역의 변수 비율로 보정하였다.

〈표 1〉 지역별 보정 대상 변수 및 사용 자료

보정 대상 변수	보정에 사용한 가계금융복지조사 상 변수명	이 연구에서 사용한 변수명
경상소득 및 가처분소득	경상소득	<i>Income_Adj<sub>k,t</sub></i>
거주주택 가치	실물자산	<i>Real_Asset_Adj<sub>k,t</sub></i>
금융자산 및 현 거주지 보증금	금융자산	<i>Financial_Asset_Adj<sub>k,t</sub></i>
주거부채 및 가계 전체 부채	금융부채	<i>Financial_Debt_Adj<sub>k,t</sub></i>

국토교통부의 지역별 임대차 실거래 자료를 사용함으로써 지역별 임대차시장의 변화 또한 반영하였다.

#### 4. 분포 도출 및 지수 산출

상술한 논의들을 고려하여 한 가구가 한 주택을 임차가능한지 판별하고, 이를 이용하여 분포도를 도출한 후 최종 지수를 산출하는 과정은 다음과 같다.

- ① 현 주택과 대상주택의 저량 부담을 비교한다. 이때 발생하는 저량 부담의 차이를  $Dep\_Diff_{i,j}$ 라고 정의하며 다음과 같이 계산한다.

$$Dep\_Diff_{i,j} = Dep_j - (Dep\_Curr_i \times Real\_Asset\_Adj_{k,t} + Financial\_Asset_i \times Financial\_Asset\_Adj_{k,t}) \quad (6)$$

$Dep\_Curr_i$ 은 임차가구의 경우 현 거주 주택의 보증금이며 자가소유자의 경우에는 현 거주지의 가치가 된다.  $Financial\_Asset_i$ 은 가계 i가 보유하고 있는 금융자산의 규모이다.  $Dep_j$ 은 (3)에서 정의한 것과 같으며  $Real\_Asset\_Adj_{k,t}$ 은 실물자산 보정비율로써 t시점의 전국 대비 k지역의 평균 실물자산 비율,  $Financial\_Asset\_Adj_{k,t}$ 은 금융자산 보정비율로써 t 시점의 전국 대비 k지역의 평균 금융자산 비율을 사용하였다(표 1).

- ② 해당 주택을 임차하였을 시 가계의 수정된 주거부채  $Housing\_debt\_post_{i,j}$ 를 계산한다.

$$Housing\_debt\_post_{i,j} = Housing\_debt\_init_{i,j} + Dep\_Diff_{i,j} \quad (7)$$

여기서 가계의 현 주거부채  $Housing\_debt\_init_{i,j}$ 는 가계금융복지조사 상 각 가구의 거주주택마련 및 전(월)세 보증금 마련 목적의 담보 및 신용대출의 합으로 추정하였다. 만약에 현 주택의 보증금 혹은 주택가격이 이사하고자 하는 주택의 보증금보다 크다면, 남은 돈으로 기존의 주거부채를 상환할 수도 있다. 상환하고도 돈이 남는다면, 이러한 자금을  $Disposable\_Fund_{i,j}$ 로 정의하고 이는 다음과 같이 계산된다.

$$Disposable\_Fund_{i,j} = -\min(Housing\_debt\_post_{i,j}, 0) \quad (8)$$

- ③ (조건 1) 가계가 임차를 위해 부담하는 월세 및 주거부채 이자가 소득 대비 부담 가능한 수준인지를 확인한다. 이 조건은 다음 부등식을 만족한다면 통과하게 된다.

$$\max(\text{Housing\_debt\_post}_{i,j}, 0) \times \text{Borrowing\_rate}_t + \text{Rent}_j \times 12 < (\text{Disp\_Income}_t \times \text{Income\_Adj}_{k,t} + \text{Disposable\_Fund}_{i,t} \times \text{Deposit\_rate}_t) \times 0.3 \quad (9)$$

$\text{Borrowing\_rate}_t$ 은 t시점의 평균 가계 대출이자율,  $\text{Deposit\_rate}_t$ 은 t시점의 평균 가계 예금이자율을 나타낸다. 경상소득 보정비율( $\text{Income\_Adj}_{k,t}$ )은 t 시점의 전국 대비 k지역의 평균 경상소득 비율을 사용하였다.

- ④ (조건 2) 가계가 보증금 지불을 위해 얻은 추가적인 부채로 인해 가계의 총 부채 수준이 적정한 수준을 넘어서는지 확인한다. 이 조건은 다음 부등식을 만족한다면 통과하게 된다.

$$\max(\text{Financial\_Debt}_{i,j} \times \text{Financial\_Debt\_Adj}_{k,t} + \text{Dep\_Diff}_{i,j}, 0) \times \text{Borrowing\_rate}_t < ((\text{Income}_t \times \text{Income\_Adj}_{k,t} + \text{Disposable\_Fund}_{i,t} \times \text{Deposit\_rate}_t) \times \text{DTI}^3) \quad (10)$$

$\text{Financial\_Debt}_{i,j}$ 은 가계 i가 주택 j를 임차하게 될 경우의 총 금융부채이다. 이를 지역별로 보정하기 위한 금융부채 보정비율( $\text{Financial\_Debt\_Adj}_{k,t}$ )은 t 시점에 전국 대비 k지역의 평균 금융부채 비율을 사용하였다.

- ⑤ 조건 1과 조건 2를 모두 만족시키면 이 가구는 해당 주택을 부담가능하다고 판별하게 된다.

- ⑥ 모든 주택에 대하여 ① - ⑤ 를 반복한 후, 전체 주택 대비 부담가능하다고 판별된 주택의 비율을 계산한다.

3) DTI 제한: max(6.406, 가구의 현 이자비율). 가구의 현 이자비율은 가계의 연간 지급이자 대비 경상소득의 비율로 계산함. 6.406은 가계금융복지조사를 통해 계산한 2012-2016 가구 DTI 평균수치.

- ⑦ 모든 가구에 대하여 ① - ⑥를 반복한다.
- ⑧ 표본조사상 각 가구의 가중치를 고려하여 부담가능 비율에 대한 천분위수를 도출. 도출된 천분위수 점들을 이어 그래프 작성한다.
- ⑨ 그래프 아래의 면적을 계산한 후 해석의 편의를 위해 200을 곱하여 지수를 산출한다.

## V. 결과 분석

### 1. 자료의 구성

본 연구에서 임차부담의 측정을 위한 지수 개발을 위해 사용한 자료는 다음과 같다. 먼저 가계의 소득 및 자산의 수준을 파악하기 위해 2012-16년의 가계금융복지조사 마이크로데이터를 사용하였다. 해당 자료는 소득 및 자산의 종합분포(joint distribution) 실태를 파악할 수 있어 유량과 저량을 종합적으로 고려한 임차능력을 평가하기에 적절하다. 그리고 현 거주지 마련 및 보증금 마련 목적의 부채 규모가 조사되어 있으므로 주거비 부담을 구체적으로 파악하는 것이 가능한 장점이 있다. 그러나 설문조사마다 표본추출방식에 차이가 있어 결과가 다소 달라질 수 있으므로, 추후에 주거실태조사 마이크로데이터를 이용하여 분석을 수행한 후 결과를 비교할 필요가 있다.

임대차 시장의 가격의 수준을 파악하는 자료로는 국토교통부 전월세 아파트 실거래 데이터를 사용하였다. 주거실태조사에 따르면 주택유형별 현재 주택 상태(양호도)와 현재 주택 만족도에서 아파트와 기타 유형의 주택들은 뚜렷한 차이를 나타내고 있다. 주거의 적합성 또한 주거안정의 중요한 요소이므로, 이 연구에서는 대상 주택유형을 아파트로 제한하였다.

또한, 가구원 수에 따라 주거하기에 적합한 아파트의 크기가 달라질 수 있으나, 이 연구에서는 단순화를 위해 이러한 점을 고려하지 않고 모든 가구에 대하여 같은 주택 자료를 이용하여 지수를 산출하였다. 따라서 본 연구에서는 2012-16년에 대한 지역별 전월세 아파트 실거래가 데이터 사용하였다.

기타 모수 추정에 사용된 자료 및 사용 모수값의 대략적인 정리는 다음과 같다. 먼저 대

출이자는 연도별 신규취급액 기준 가계 대출 가중평균 금리를 사용하였으며, 예금이자는 연도별 신규취급액 기준 가계 저축성 수신 가중평균 금리를 사용하였다.

지역별 보정비율은 통계청 가계금융복지조사의 연도별 전국 대비 각 지역의 자산·부채·소득 비율을 사용하였으며, 2012-16년 가계의 평균 연 이자 지급액/경상소득은 통계청 가계금융복지조사 마이크로데이터를 사용하였다. 마지막으로 미국 National Affordable Housing Act의 Sec. 215에서는 부담가능한 임차에 대하여 주거비가 소득의 30%를 넘지 않아야 한다고 규정하고 있으므로 본 연구의 가처분소득 대비 적정 주거비용 상한 또한 30%로 설정하였다.

## 2. 전국 단위 임차부담 분석

임차시장은 매매시장의 영향을 받아 2010년 이후부터 지역별 주택시장의 움직임이 지역의 환경적 특성에 따라 독립적으로 움직이는 경향이 심화되고 있다. 이러한 경향은 새로운 임차부담의 프레임을 활용하여 도출한 각각의 결과에도 비슷한 양상을 보였으며 전국단위와 수도권, 광역시, 지방시장이 각기 다른 추세를 가지는 것으로 나타났다. 그러나 주거실태조사에서 발표한 RIR은 지역시장 뿐만 아니라 수도권에서도 지속적으로 하락(23.3%→17.9%)한 것으로 나타났다. 반면, 임차가능지수를 분석한 결과 수도권 임차시장의 부담은 크게 경감하지 않은 것으로 나타났다. 그러므로 지역별 임차부담을 이해하기 위해서는 주택임차가능분포도와 함께 임차시장의 현황 및 구조변화를 복합적으로 해석할 필요가 있다. 따라서 본장에서는 전국단위의 임차부담을 살펴보고 다음 장에서는 차별화가 극명한 지방시장간의 임차부담 차이를 분석해본다.

먼저 2012-16 기간 동안 전국 및 각 지역의 임차부담 변화를 지수로 나타낸 결과는 <표 2>와 같다. <표 2>의 지수를 살펴보면 100보다 작은 지수는 평균적으로 가계 임차능력분위 값보다 낮은 비율의 주택을 임차할 수 있다는 것을 보여주므로 서울의 부담정도가 큰 것으로 알 수 있다. 마찬가지로 지수가 100보다 큰 경우에는 가계 임차능력분위 보다 높은 비율의 주택을 부담할 수 있다는 것을 보여준다.

2012년부터 2016년 사이의 각 지역의 주택임차가능지수의 변동을 살펴보면 서울, 경기, 인천의 경우 비슷한 수준을 유지하고 있으며, 광주를 비롯한 대전, 울산, 강원, 충북, 전남 등 대부분의 지역에서는 임차부담의 정도가 지속적으로 감소했음을 알 수 있다. 또한

2016년 기준으로 전남의 임차주거부담이 가장 낮은 것으로 나타났다.

이러한 결과는 2012-16년 사이의 주거부담의 대체적인 경감은 이자율 하락으로 인한 전반적인 가계 이자비용의 하락 및 월세시장의 공급증가<sup>4)</sup>로 인한 전국적인 아파트 월세가 격의 안정에서 기인하는 것으로 추정된다.

〈표 2〉 전국 및 지역별 주택임차가능지수

연도	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
2012	110	94	103	110	113	132	118	125	117	137	131	129	134	143	138	123	119
2013	115	95	111	110	114	145	122	134	120	146	139	132	140	152	146	132	120
2014	114	94	115	112	113	145	125	138	118	148	144	136	142	154	145	134	117
2015	116	94	119	114	113	146	135	143	118	154	145	141	146	156	144	137	127
2016	115	92	116	126	109	144	132	141	114	148	144	143	139	152	144	137	120

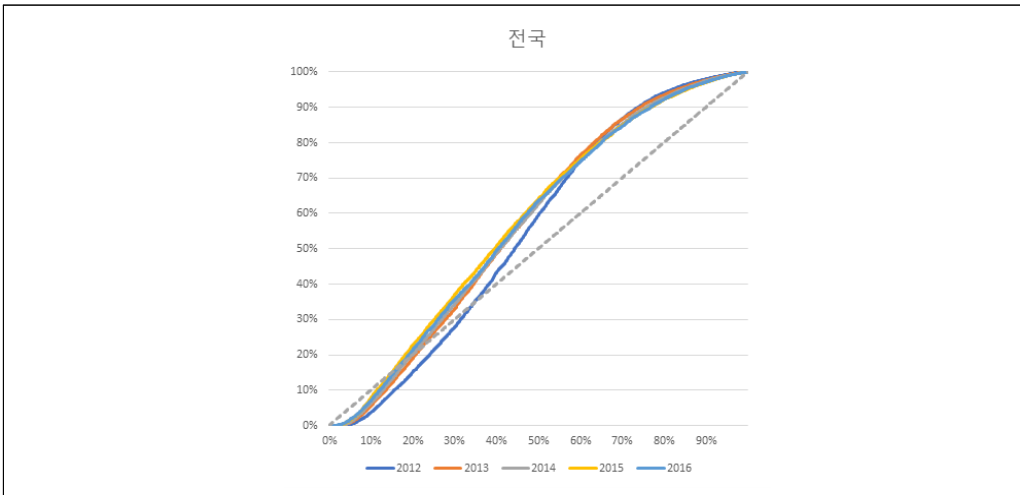
2012년부터 2016년까지 전국의 각 임차능력분위의 가구가 부담가능한 주택의 비중을 계산한 결과의 분포도는 〈그림 2〉와 같다. 〈그림 2〉에서 보듯이 전국단위의 임차가능분포도의 그래프는 조사기간 동안 대체적으로 임차부담이 경감되는 경향이 있다. 또한, 60% 이하 임차능력분위의 경우 2012년에 비해 임차부담의 정도가 완화되었으나 그 외 임차능력분위의 가구는 큰 변화가 없는 것으로 나타났다.

2012년과 2016년의 지역별 임차부담의 정도는 〈그림 3〉과 같으며 지역별로 부담의 정도가 양극화된 모습을 확인할 수 있다. 〈그림 3〉의 그래프를 통해 2016년의 전체 분위의 가구가 지역별로 체감하는 주거부담의 정도는 비슷하며, 각 지역의 상대적 양극화 현상이 나타나는 모습을 직관적으로 쉽게 확인할 수 있다. 또한, 서울의 임차부담 정도가 임차능력분위 약 60%까지 큰 것으로 나타나고 있으며 전남의 경우 전 임차능력분위에 걸쳐 임차부담의 정도가 대체적으로 작은 것으로 나타나고 있다.

〈그림 3〉를 통해 전국단위의 평균치에서는 유추할 수 없는 각 지역의 임차부담의 정도를 효과적으로 파악할 수 있으며, 각 지역의 임차부담정도의 양극화가 상당히 심화되었음을 알 수 있다.

4) 통계청 인구주택총조사에 따르면 주택임대차 시장의 전세비중은 2010년 47%에서 2015년 36%로 11%이상 감소하였으며 감소분만큼 월세 및 보증부월세의 비중이 증가한 것으로 보인다.





〈그림 2〉 전국 임차가능분포도 추이



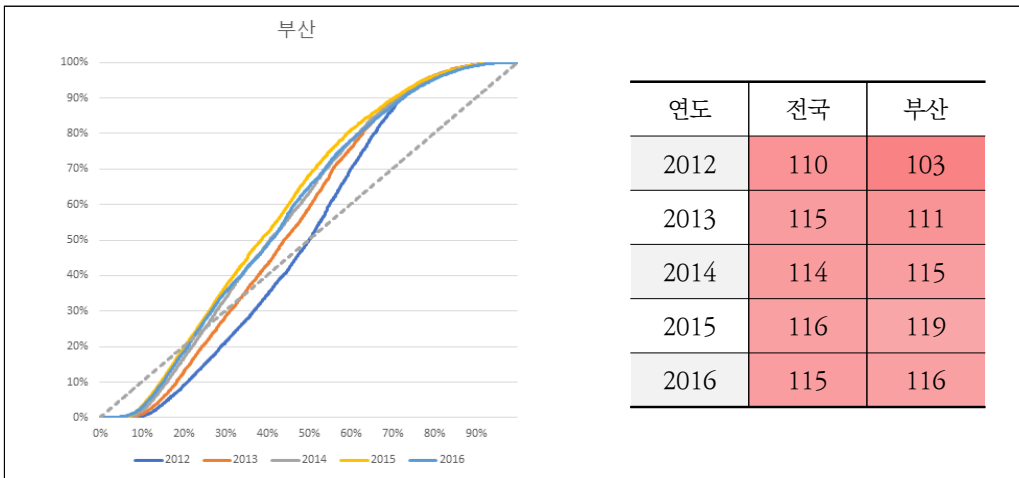
〈그림 3〉 2012년, 2016년 지역별 주택임차가능분포도

### 3. 광역시(부산시) 및 지방시장(강원도) 임차부담 분석

앞서 말한바와 같이 본장에서는 차별화가 극명하게 나타난 광역시와 지방시장간의 부담 차이를 분석해본다. 부산의 주택임차가능분포도인 〈그림 4〉를 살펴보면 임차능력 50% 이하의 가구는 2012년에는 임차부담이 컸지만 2016년에는 임차부담 정도가 완화된 것으로

보인다. 2012년에서 2016년 사이 부산의 주택임차가능지수는 모두 100보다 커 평균적으로 가계의 임차능력에 비해 부담할 수 있는 임차주택의 비율이 높은 것으로 나타났다. 2014년 이전에 전국 대비 컸던 임차부담이 2014년 이후 조금 줄어드는 것으로 나타났다.

동기간 부산 아파트 전세가격은 상승세를 유지한 반면, 월세가격은 상대적으로 하락하거나 안정화 된 양상을 보였다<sup>5)</sup>. 2012년 1월부터 2016년 12월까지 부산 아파트 전세가격은 94.6에서 107로 상승하는 것으로 나타났다. 반면, (구)월세가격지수를 적용한 기간의 월세가격이 하락한 추세를 보이거나, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 모습을 보였다.



〈그림 4〉 부산 주택임차가능분포도 및 지수

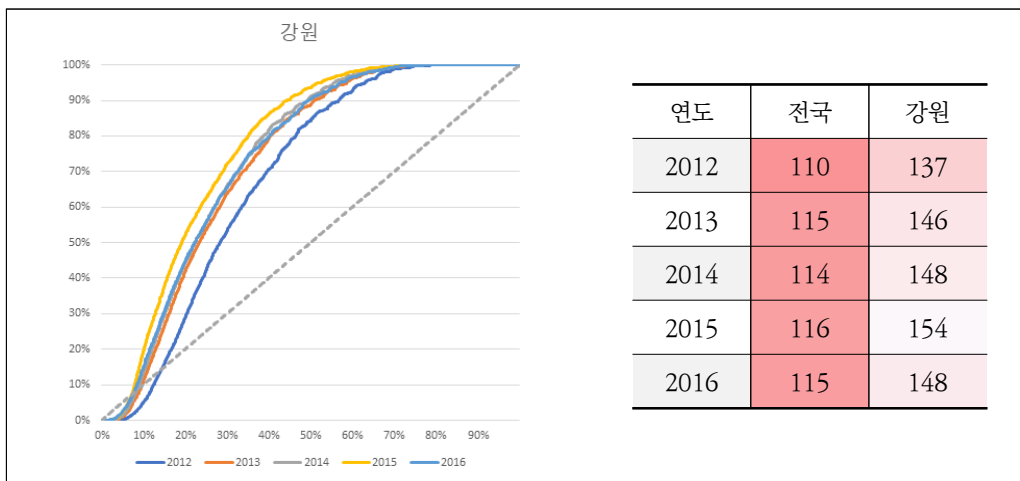
강원의 주택임차가능분포도인 〈그림 5〉을 살펴보면 대부분의 가구들이 임차능력에 비해 부담 가능한 주택의 비율이 높지만, 임차능력 하위 10%인 가구들은 여전히 부담이 되는 것으로 나타났다. 지수의 경우 전국에 비해 큰 주택임차가능지수를 가져 가구의 임차부담이 상대적으로 적고 2012년에서 2016년으로 시간이 경과할수록 임차부담이 줄고 있는 추세이며, 특히 2015년에는 부담정도가 많이 완화되었다.

동기간 강원지역의 임차시장 추이를 살펴보면, 아파트 전세가격은 상승세, 월세가격은

5) 부산광역시의 전세 및 월세가격의 추이는 〈부도 1〉 참조

안정세로 나타났다<sup>6)</sup>. 2012년 1월부터 2016년 12월까지 강원 아파트 전세가격은 92.4에서 104로 상승한 반면, 월세통합지수를 적용한 기간의 월세가격은 안정된 추세를 보였다.

이러한 결과를 종합해 보면 부산 및 강원은 광역시와 지방시장이 가지는 차이를 감안하더라도 임차부담에 있어서 매우 큰 차이를 보이는 것을 알 수 있다. 분포도상 곡선의 이동이나 지수의 변화를 통해 지방시장에서 월세가격과 전세가격의 추이 그리고 가격 변화로 인한 월세 및 보증부월세의 공급과 비중에 따라 각 지역시장 간에도 임차부담의 차이가 극명해지는 결과가 나타날 수 있음을 알 수 있다.



〈그림 5〉 강원 주택임차가능분포도 및 지수

## VI. 결론

주거안정성은 대부분의 국가에서 정부의 중요한 정책목표이다. 따라서 여러 선진국들에게서는 주거안정성을 모니터링하기 위해 다양한 주거부담에 관련된 지표들을 개발해 왔다. 국내의 경우 매매시장에 대한 주거부담을 가늠할 수 있는 지표들은 지속적으로 개발 공표되어 왔으나 임차시장에 대한 부담정도를 가늠할 지표는 소득 대비 임차료 비율을 나타내는 RIR만이 주로 사용되었다.

6) 강원지역의 전세 및 월세가격의 추이는 〈부도 2〉 참조

그러나 국내 임차시장은 전세 및 반전세, 월세 등이 혼재되어 있어 임차료 부담 및 지불이 유량(flow) 뿐만 아니라 저량(stock)으로도 이루어지므로, 소득만을 기준으로 임차부담을 측정하는 것은 가구의 자산 및 소득 분포의 특징을 충분히 고려하지 못할 위험이 있다. 따라서 본 연구에서는 선행 연구들에서 제시된 주거부담 분포의 시각화와 지수화의 틀을 차용하되, 복잡한 국내 임대차시장의 현실을 반영할 수 있도록 합리적인 측정 프레임의 개발을 시도하였다.

새로운 프레임을 활용하여 분석한 결과 전국단위와 수도권, 광역시, 지방시장이 임차부담에 있어서 상당히 차별적인 움직임과 변동 추세를 가지는 것으로 나타났다. 이는 임차시장 또한 매매시장과 마찬가지로 지역별 가격이 각 지역의 특성에 따라 독립적으로 움직이는 경향이 심화되었음을 보여주고 있다.

임차능력분위에 따라 부담 가능한 주택의 비율은 대부분의 지역에서 하위 저소득층에서 낮게 나타나 하위능력계층일수록 임차부담을 크게 느끼는 것으로 나타났다. 특히 지역 시장별 부담정도는 지역별 임대차 시장의 가격변화 및 지역에 속한 개별가구의 소득과 자산의 변동 정도에 따라 확연한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 임차능력 분위 및 지역에 따라 주택시장 관련정책과 주택 임차시장 관련 정책이 차별적으로 수립되어야 할 필요성을 보여준다.

한편, 전국적으로 임차부담의 정도는 경감된 것으로 나타났으며, 이는 이자율의 하락으로 인한 전반적인 부채상환비용의 하락과 월세시장의 확대에 의한 월세가격의 상대적 안정, 그리고 수도권의 자산과 소득의 증가로 인한 임차능력의 증가 등 여러 가지 요인들이 복합적으로 작용한 결과인 것으로 추정된다.

본 연구는 개별가구의 소득/자산 구조를 고려한 임차능력분위별로 임차가능한 주택의 비율을 산정한 지수 및 분포도를 계산함으로써 국내 주택임대차시장의 특성상 측정에 어려움이 있었던 전국 및 지역별 임차부담에 대한 분석의 프레임을 개발하였다.

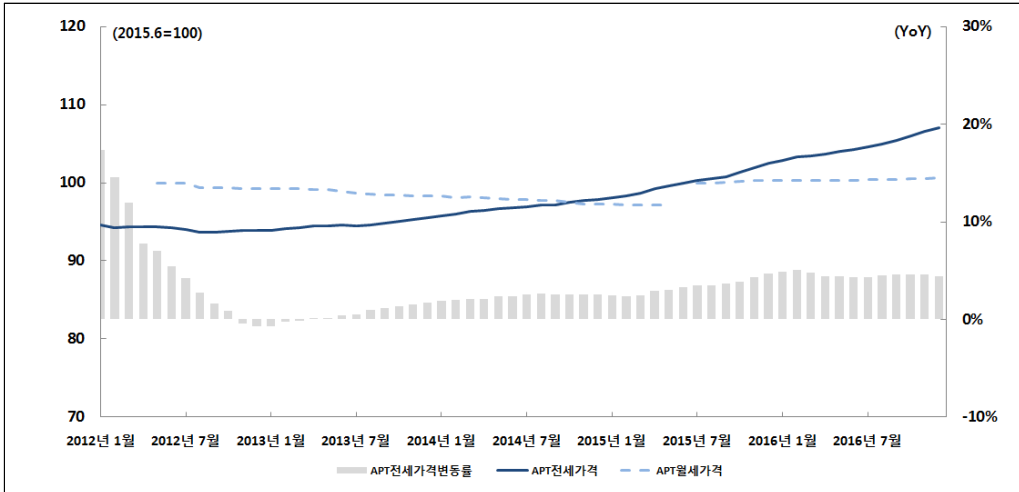
향 후 본 연구의 분석 프레임과 결과를 바탕으로 임차부담지표의 범위와 구조를 확대 및 보완할 필요가 있으며 임차시장의 현실을 좀 더 실증적으로 분석하기 위해서 본 연구의 프레임을 바탕으로 다양한 방향의 후속연구가 필요해 보인다.

## 참고문헌

1. 국토교통부, 『2017년도 주거실태조사 연구보고서』, 2017.
2. 국회예산정책처, 『주거안정 정책 관련 실태조사』, 2015.
3. 신상영, 이성원, 『서울시 주택부담능력의 측정과 모니터링』, 서울시정개발연구원, 2007.
4. Gabriel, Michelle, Keith Jacobs, Kathy Arthurson, Terry Burke, and Judith Yates, “Conceptualising and Measuring the Housing Affordability Problem,” Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne, 2005.
5. Gan, Quan, and Robert J. Hill, “Measuring Housing Affordability: Looking Beyond the Median,” *Journal of Housing economics*, Vol. 18 No. 2, 2009, pp.115-125.
6. Housing Trends and Affordability Report, RBC(Royal Bank of Canada), July 2018.
7. Kutty, Nandinee K., “A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results,” *Housing policy debate*, Vol. 16 No. 1, 2005, pp.113-142.
8. National Housing Market Summary, HUD(U.S. Department of Housing and Urban Development), 1st Quarter 2018.
9. Stone, Michael E., “What is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach,” *Housing policy debate*, Vol. 17 No. 1, 2006, pp.151-184.
10. Yates, Judith, Vivienne Milligan, Mike Berry, Terry Burke, Michelle Gabriel, Peter Phibbs, Simon Pinnegar, and Bill Randolph, “Housing Affordability: a 21st Century Problem,” National research venture, Vol. 3, 2007.
11. www.kab.co.kr, 한국감정원.

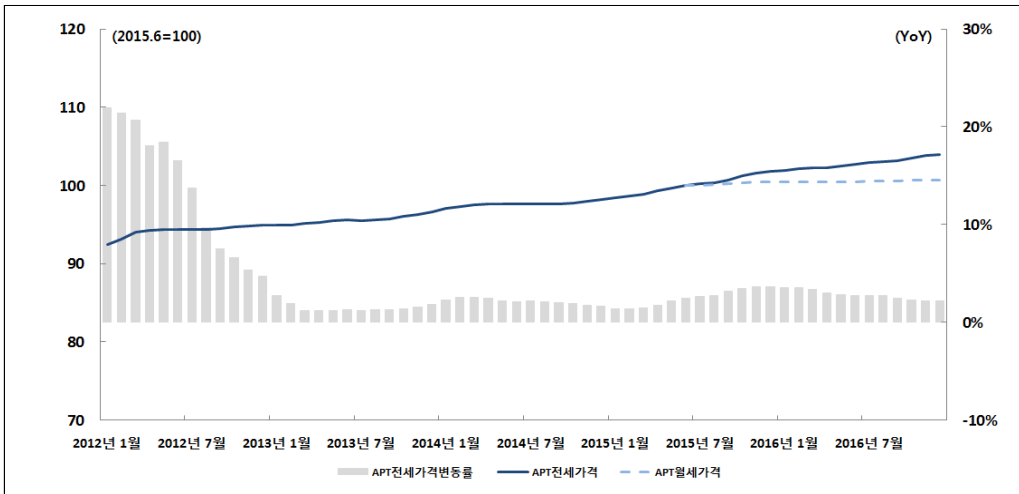
- |         |               |
|---------|---------------|
| • 접수일   | 2018. 07. 08. |
| • 심사일   | 2018. 07. 19. |
| • 심사완료일 | 2018. 08. 10. |

## 부록 1. 부산, 강원 아파트 전월세가격 및 변동률 추이



자료: 한국감정원

〈부도 1〉 부산 APT 전·월세가격 및 변동률 추이



자료: 한국감정원

〈부도 2〉 강원 APT 전·월세가격 및 변동률 추이

## 국문요약

### 지역별 임차부담 측정을 위한 지수개발에 관한 연구

우리나라 임대차시장은 외국과 달리 월세 및 전세, 반전세제도등 다양한 임차제도가 존재하기 때문에 해외에서 일반적으로 사용되는 임차시장에 대한 측정지표들을 그대로 차용하기 어렵다.

본 연구에서는 지역별로 가구의 자산과 소득을 종합적으로 고려한 임차능력 평가방식을 개발하고, 이를 이용하여 국내 임대차시장에서의 주거부담을 시각화할 수 있는 분포도와 지수 개발을 시도하였다. 새로운 임차부담 프레임을 활용하여 분석한 결과, 지역별 및 가구의 임차능력별로 임차부담 정도와 분포가 다른 것을 확인할 수 있었다.

본 연구의 의의는 우리나라 임대차시장의 특성과 가구의 소득 및 자산 구조를 반영하여 지역별 임차부담의 격차를 효과적으로 측정하는 수단을 개발하였다는 데 있다.