

# 주거유형의 선택결정 요인 이해: 청년층과 고령층을 중심으로\*

송인호\*\*

## <요약>

본고는 청년과 고령층이 다른 연령층에 비해 상대적으로 높은 주거비부담을 가지는 것과 그 수준이 어느 정도인지를 보여준다. 그런데 이들 연령층의 높은 주거비부담은 본격적인 사회 진입 초기 시점과 본격적인 사회 은퇴 시점과 함께 하는 생애주기상의 소득 분포와도 연결된다. 특히, 고령층의 경우 최저소득에 가까울수록 월세주거비부담이 다른 연령층에 비해 크게 나타난다. 따라서 이들 계층에 대한 임대정책의 사각지대 해소가 시급함을 알려준다. 임대정책의 방향을 설정함에 있어서 연령별 및 주거유형별 소득분포는 향후 연령별 주거서비스의 양극화를 해소하는 데에 도움을 줄 것이다.

또한, 본고는 실증분석을 통해 금융대출제약이 상대적으로 큰 저소득층일수록 주거서비스의 질이 낮은 월세주택으로의 이동이 나타남을 보여준다. 이러한 현상은 저소득 청년과 고령층을 중심으로 월세로의 이동이 확대되고 있는 현상을 설명해준다.

핵심주제어: 임대정책, 전세, 월세, 소득분포, 주거비부담

\* 본고는 KDI Focus (2017, 송인호)의 내용을 수정 및 보완하여 재구성한 것임.

\*\* KDI(한국개발연구원), 연구위원, email : inhosong@gmail.com

## I. 서론

최근 우리나라 임대시장은 전세비중이 축소되는 가운데 월세비중<sup>1)</sup>이 확대되고 있는 모습이다. 특히, 임대인은 오랫동안의 낮은 기준금리로 인해 순수전세를 통해 얻을 수 있는 이자수입보다는 월세를 통해 임대수입을 얻으려는 경향이 있다. 왜냐하면 월세의 임대수입에 적용되는 전·월세전환율(5-6%)이 은행의 시중금리보다 크기 때문이다. 따라서 낮은 시중금리는 임대인의 입장에서 전세보다는 월세 공급이 확대되는 요인으로 작용하게 된다. 실제 낮은 시중금리가 지속되고 있는 가운데 우리나라의 임대시장은 전세공급은 줄고 보증부월세공급이 확대되고 있는 임대시장의 구조변화가 나타나고 있다.

한편, 임대인의 전세공급 축소는 월세시장의 확대와 연결되는 데 이러한 변화는 순수전세가 보증부월세로 전환되면서 나타나는 현상이다. 임대시장이 전세에서 월세로 전환되는 변화는 전세가격이 높을수록 그리고 금융대출제약이 소득에 의해 크게 제약될수록 청년층과 고령층을 중심으로 강하게 나타난다. 실제로 청년층과 고령층은 다른 연령 그룹에 비해 낮은 소득을 가지고 있고 금융대출제약도 상대적으로 크게 작용하게 하고 있다. 그리고 이들 연령층에게 전세보증금마련은 금융제약 등으로 인해 목돈마련이 쉽지 않은 상황이다. 따라서 전세가격이 상승하는 임대시장에서 청년 및 고령층은 목돈마련 부담이 큰 순수전세보다는 목돈마련 부담을 줄일 수 있는 보증부월세로의 전환을 선호할 것이다. 특히, 고령층의 경우 가구원수의 감소와 큰 폭의 소득감소 등으로 보증금이 크게 요구되지 않는 월세주택으로의 이동이 더욱 두드러진다.

아울러, 전세와 월세간 주거서비스의 질적 수준은 서로 상당한 차이가 존재하는 것으로 확인된다. 전세거주의 주요 건물유형은 아파트이다. 그리고 월세거주의 주요 건물유형은 단독주택<sup>2)</sup>이다. 이들 전세와 월세간 건물유형의 주거서비스의 질적 수준 차이가 크게 나타난다. 그리고 임대

1) 본문의 월세는 보증부월세, 보증금없는월세, 그리고 사글세의 세가지 형태를 모두 포함한다. 그리고 일반적으로 언급하는 월세의 대표적인 의미로는 보증부월세 형태이다.

2) 단독주택은 다가구주택, 다세대주택, 그리고 원룸을 모두 포함한다.

시장간 주거의 질적 수준 차이는 임대가격간의 큰 차이로 반영되고 있다. 이러한 임대시장의 상황은 전세와 월세간 주거의 질적 수준이 단계적으로 다양화되고 임대가격의 다양성이 확보될 필요성이 있음을 시사한다.

본고는 청년과 고령층이 다른 연령층에 비해 상대적으로 높은 주거비 부담을 가지는 것을 확인해준다. 이들 연령층의 높은 주거비 부담은 본격적인 사회 진입 초기 시점과 본격적인 사회 은퇴 시점과 함께 하는 생애 주기상의 소득분포와 연결된다. 그리고 연령별·주거유형별 소득분포는 향후 우리나라의 임대정책의 방향을 설정하는 데에 도움이 될 것으로 예상된다. 한편, 실증분석결과에 따르면, 금리, 가구원수, 그리고 가구주의 소득이 주거유형을 선택하는 결정요인으로 통계적 유의성을 가지면서 작용하는 것으로 나타난다. 특히, 전세와 월세를 선택하는 결정요인분석 결과에 따르면, 소득이 감소할수록 임차인은 전세보다는 월세에 거주하는 것으로 나타나고 임차인의 연령이 고령화될수록 전세보다는 월세에 거주하는 경향이 강한 것으로 나타난다.

## II. 월세비중의 확대와 월세 주거비부담

### 1. 관련문헌 검토

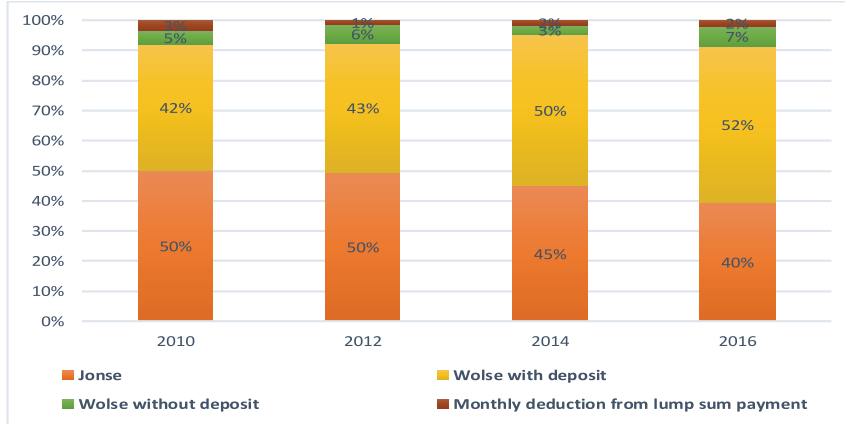
연령별 주거비 부담에 관한 연구결과의 공통된 일반적인 주장은 자산 축적이 적은 청년층과 은퇴로 인한 소득감소의 고령층에서 주거비부담이 크게 나타난다는 것이다. 구체적으로, 이현정(2013)은 청년층일수록 보증금마련의 부담으로 주거의 질이 낮은 주거서비스 선택이 증가하는 현상을 설명하였다. 그리고 장년층의 경우 청년층인 자녀의 주거비부담 보조를 위해 노후를 위한 저축을 희생하는 현상도 설명하였다. 조혜진·김민정(2014)은 급격한 주거비부담의 증가현상이 은퇴가구를 중심으로 한 고령층에서 주로 나타나고 있음을 분석하였다. 권건우·진창하(2016)는 생애주기에 다른 주거비부담의 결정 요인을 연구하면서 청년가구와 고령

가구의 주거비 부담에 영향을 주는 요인으로 주택점유형태와 주거만족도 등을 지목하였다. 그리고 권치홍외(2015)는 생애주기를 고려한 주택정책 방향의 필요성을 주장하면서 특히 주거비부담 완화를 위한 관점에서 정책방향의 수립이 절실함을 보여주었다. 본 연구는 주거비부담을 주거유형별 관점에서 구분하여 설명하였고 특히 임대시장을 전세와 월세로 나누어 각각의 주거비부담을 산출하고 이를 설명하였다.. 그리고 월세주거비부담의 생애주기별 소득분포에 근거하여 주거비부담이 어떻게 다르게 나타나는 지를 설명하였다. 더 나아가 주거유형의 선택 결정 과정에서 먼저 자가 소유와 임차거주를 선택결정하고 그리고 임차를 선택했을 경우엔 그 다음 선택결정 사항으로 전세와 월세를 선택결정 하는 순차적 결정 모형을 설정하고 실증분석을 통해 각각의 선택에 영향을 미치는 주요요인의 영향을 분석하였다.

## 2. 월세비중의 확대

주거실태조사에 따르면, 우리나라 임대시장은 전세비중의 축소와 월세비중의 확대가 지속되고 있다. 즉, 전국의 월세 점유비중은 2006년 이후 지속적으로 증가하면서 2012년에는 비로소 전세 점유비중을 상회하였다. 구체적으로 살펴보면 2014년과 2016년 기준으로 월세비중은 55%와 60.5%를 각각 기록하였다. 그리고 월세비중의 확대는 보증부월세의 확대에 주로 기인한다. 구체적으로, 최근 보증부월세 비중은 2010년 42%에서 2016년엔 52%를 기록하여 전체 임대시장의 절반을 상회하였다. 이러한 임대시장의 월세비중 확대는 기존 순수전세가 재계약시점에 보증부월세로 전환되면서 자연스럽게 전세의 비중은 축소되고 보증부월세의 비중이 확대되는 것으로 이해할 수 있다. 예를 들어, 2016년 기준으로 직전 임대계약에서는 전세였으나 재계약시점에 보증부월세로 전환된 가구 수가 57.7만가구로 기록되었고 이 수치는 전체 보증부월세의 14.9%를 차지하는 수준이다. 아울러 월세비중의 확대는 신규 임대시장물량으로 순수전세보다는 보증부월세가 더 많이 공급되는 경우로도 이해될 수 있다.

<그림 1> 전세 및 월세 비중 추이



자료: 2006-2016년 주거실태조사.

주: 월세는 보증금이 있는/없는 월세, 사글세를 포함

자료:주거실태조사,국토교통부(2006-2016).송인호(2017)

### 3. 전세와 월세간 주거서비스의 질적 수준 및 가격 차이

한편, 2016년 주거실태조사의 임대시장의 주택유형별 비중에 따르면, 전세의 주요 주택유형은 아파트로 전세 주택의 44.4%의 비중을 차지한다. 보증부월세는 다가구단독주택(다가구단독주택, 영업용단독주택, 단독주택)이 보증부월세의 절반 가까운 49.7%를 차지하면서 주요 주택유형으로 나타나고 있다.

그럼, 임대시장의 주요 주택유형별 차이는 주거서비스의 질적수준의 차이로 나타날까? 2016년 주거실태조사의 주거서비스의 질적 수준(1:불량, 2:조금 불량, 3:조금 양호, 4:양호)에 따르면, 임대시장의 주요 주택유형인 아파트와 다가구단독주택간에는 차이가 상당히 존재한다. 구체적으로 살펴보면, 집구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 그리고 방음 등에 관한 주거서비스의 질적 수준조사에 있어서, 아파트의 점수는 3.3으로 조사되면서 조금 양호한 단계 이상으로 조사되었고 다가구단독주택은 2.7로 상당히 낮은 수준으로 조사되었다. 그리고 보증부월세로 한정하여 살펴봐도 주거서비스의 질적 수준이 아파트(3.3)가 다가구단독주택(2.8)에 비

해 높은 것으로 조사되었다.

이와 같은 임대시장간 주거서비스의 질적 차이는 임대시장간 가격의 차이(보증금액의 차이)로 나타난다. 실제로, 임대계약간 주택유형별 재계약 상황을 조사해보면, 다가구단독주택의 보증부월세 평균 보증금액은 2,617만원을 기록한다. 그러나 다가구단독주택의 전세 평균 보증금액은 8,478만원으로 월세와 상당한 차이를 보여준다. 그리고 전세의 대표적 주택유형인 아파트의 전세 평균 보증금액<sup>3)</sup>은 2.05억원으로 나타났다. 일반적으로 월세의 주요 주택유형인 다가구단독주택에 거주하는 보증부월세 임차인이 전세의 주요 주택유형인 아파트로 이동하기 위해서는 평균적으로 약 1.2억원 상당의 큰 목돈마련이 필요함을 알 수 있다.

#### 4. 전·월세의 주거비부담

주거비부담 측면에서 월세 거주자의 주거비부담은 전세 거주자에 비해 높은 것을 보여준다. 본 논고에서 다루는 주거비부담이란 경상소득(사회보험 수혜금, 근로·사업소득, 재산소득, 사적이전소득, 정부보조금 포함)에서 주거비(월세 및 주거관리비 등)가 차지하는 비중(RIR)을 의미한다. 구체적으로 살펴보면, 2014년의 월세 주거비부담(평균)은 32.3%를 기록하여 전세 주거비부담<sup>4)</sup>의 20.0% 보다 12.3%p 더 높은 것으로 나타난다. 2016년에는 월세 주거비부담이 32%를 기록하면서 전세 주거비 부담인 22%에 비해 10%p 더 높은 것으로 나타난다. 특이할만한 사항으로는 2016년도 월세 주거비부담이 2014년도에 미약하게 낮아졌는데 이는 일부 전세거주자가 보증부월세거주자로 전환되면서 전세거주자의 소득이 월세거주자의 소득으로 유입되면서 월세거주자의 소득 증가가 미약하게 나타난 것으로 사료된다.

3) 평균값 이외에 중위값을 고려해도 본문에서 기술된 방향은 큰 차이를 가지지 않는다. 중위값 보증금 측면에서 다가구단독주택의 보증부월세는 1000만원이나 전세는 6000만원으로 보증금간 격차는 6배로 나타난다.

4) 전세 주거비부담을 계산하기 위해 전세보증금은 전세대출이율에 해당하는 3%를 설정하여 월세로 간주하였다.

<표 1> 전·월세 주거비(RIR) 부담\* 비교

구분	2014년		2016년	
	월세	전세	월세	전세
RIR 평균	32.3%	20.0%	32.1%	22.0%
RIR 중위값	25.6%	16.0%	25.5%	17.1%
월소득 평균값	202 만원	303 만원	213 만원	306 만원
월소득 중위값	180 만원	300 만원	200 만원	300 만원

\* 주거소비는 월세와 공과금(수도,전기,광열) 포함, 월세와 전세 세입자를 위한 주거 비용(RIR\*월 수입)은 3% 전환율이 적용되었을때와 유사한 수준임.

자료: 2014년, 2016년 주거실태조사.

일반적으로 전세와 월세의 주거비부담이 서로 차이가 나는 것은 임대 유형에 따른 거주자의 평균소득이 서로 차이가 나기 때문이다. 구체적으로, 월세 거주자의 월 소득은 전세 거주자의 월 소득에 비해 평균적으로 약 100만 원 가량 낮다. 이와 같이 전세 거주자의 평균소득이 월세 거주자 보다 평균적으로 높은 데에는 생애주기적인 관점에서의 소득변화가 주요 요인이라고 할 수 있다. 생애주기상의 소득변화 특성에 따르면, 일반적으로 청년층은 사회 초년생으로써 소득이 발생하는 진입 시기로 이들의 처음 주거형태는 월세에 주로 거주한다. 그리고 고령층은 사회적으로 은퇴연령 시기에 해당하면서 소득의 감소와 함께 가구원수의 감소를 경험하고 대체로 현재의 주거 면적을 축소하는 방향으로 이동한다.

임대시장의 가격 상승은 주거비부담의 대부분을 차지한다. 동일주택 거주 기준으로 임대가격의 상승이 확인된다. 즉, 2016년 기준으로 현재의 주택(아파트 및 단독주택 모두 포함)에 계속 거주하는 상태에서 임대계약이 새로이 이루어진 데이터를 조사해보면, 2016년도의 전세가격 중간값은 1억3000만원이고 현재주택 거주 기준으로 직전 계약시점인 2014년도의 전세가격 중간값은 1억1500만원으로 나타난다. 그리고 보증부월세의 경우에도 2016년도의 보증금액 중간값은 1400만원이고 이는 직전계약시점의 1350만원에 비해 50만원이 증가하였다. 보증금액의 상승과 함께 월세도 2016년 중간값은 13만원으로 직전계약시점의 11만원에 비해 2만원이 증가한 것으로 나타났다.

한편, 아파트 거주에 한정하여 이전에는 전세였으나 지금은 보증부월세로 전환된 경우를 살펴보았다. <표 2>는 전세에서 월세로 전환되는 아파트의 임대료 변화를 보여준다.

<표 2> 전세에서 보증부 월세로 전환되는 아파트의 임대료 변화

(단위: 만원)

	전세 => 보증부 월세			
	전환 전		전환 후	
	보증금	월세	보증금	월세
평균	19,284	0	18,252	27

자료: 주거실태조사, 국토교통부(2016)

평균 보증금액은 직전계약시점에 1억9284만원에서 최근 1억8252만원으로 거의 변화가 없지만 월세는 새로이 27만원이 새로이 증가한 것으로 나타난다. 월세가 27만원이 추가로 상승하였는데 이 금액을 전세보증금의 이자금액 상당으로 환산할 경우 보증금이 약 1억원 정도 상승(3%의 이자율을 적용한 금액)한 것과 비슷한 효과를 가지는 것으로 나타난다. 즉 과거 아파트 전세 임대인은 직전계약의 전세금액을 유지한 상태에서 새로이 월세를 추가할 경우 상당한 전세보증금 상승의 효과를 가지는 것으로 이해할 수 있다.

만일 계약변경 없이 재계약 시점에도 여전히 전세로 지속하여 단지 전세가격만을 올린 경우라면 어느 정도 평균적으로 올랐을까? <표 3>은 동일 주택에서 전세가 월세로 전환된 경우의 가격을 보여준다.

<표 3> 임대료: 전환 전(전세)와 전환 후(보증부 월세)

(단위: 만원)

임대료: 이전과 갱신 후	이전(전세)		이후(전세)	
	전환 전		전환 후	
	보증금	월세	보증금	월세
평균 가격	17,448	14,354	20,505	16,904

자료: 주거실태조사, 국토교통부(2016)



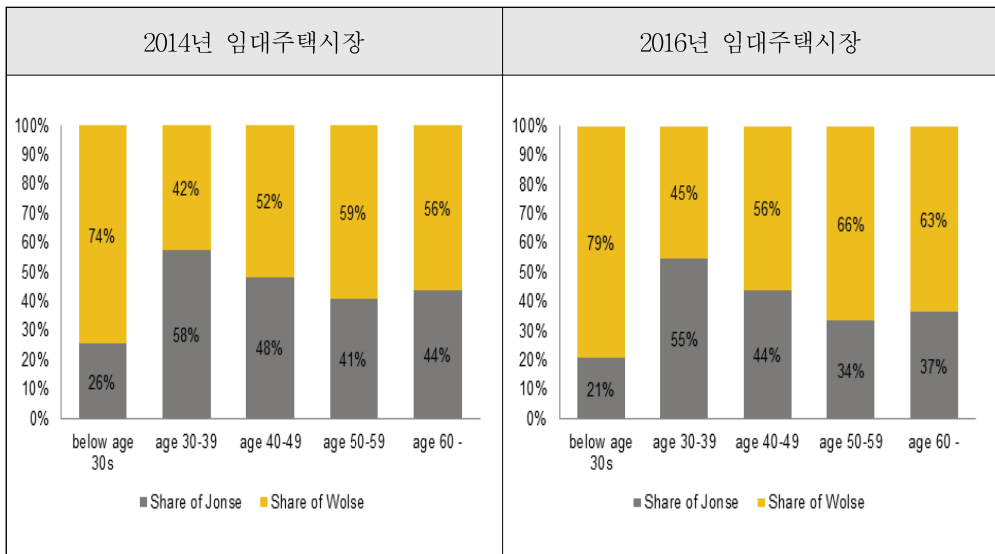
직전 임대계약에서 평균 아파트 전세가격은 1억7448만원이고 재계약시점에서 전세가격으로 유지된 경우 2억505만원으로 약 3000만원 정도 상승한 것으로 나타난다. 앞서 기술한 것처럼 전세가 보증부월세로 전환된 경우 약 1억원 정도의 보증금 상승효과가 있는 것을 고려할 때 임대인의 입장에서 전세계약 유지보다는 보증부월세로의 전환이 인센티브가 있음을 알 수 있다.

이러한 임대유형에 따른 임대수익의 차이는 은행금리가 3%인 상황에서 얻을 수 있는 전세보증금 수익률과 전월세전환율이 6-7%인 상황에서 얻을 수 있는 월세 수익률의 차이에서 확인할 수 있다. 최근 저금리 기조가 지속되면서 임대인의 입장에서 전세계약 유지보다는 월세전환 계약이 보다 유리하게 작용하고 있음을 확인할 수 있다.

1) 청년 및 고령층에서 높은 월세 주거비부담

연령별 임대시장 거주 현황을 살펴보면 청년층(30세 미만)과 고령층(60세 이상)의 절반이상이 월세주택에 거주하는 것으로 확인된다.

<그림 2> 연령대별 주택임차형태 비중



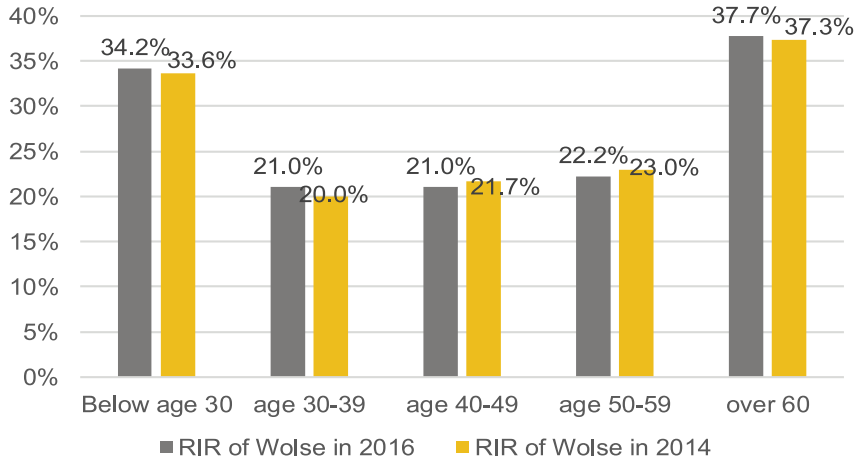
자료: 주거실태조사, 국토교통부(2014,2016)

<그림 2>의 2016년 임대주택시장에 따르면, 청년층 임차인의 경우 대부분인 79%가 월세 주택에 거주한다. 그리고 고령층 임차인의 63%가 월세 주택에 거주하는 것으로 나타난다. 특이한 사항으로는 월세임차가 고령층을 중심으로 상당히 빠른 속도로 증가하고 있다는 점이다.

2) 연령별 월세 주거비부담

<그림 3>은 연령별 월세주거비부담을 보여준다. 연령별 월세주거비부담에 따르면, 2016년 기준으로 청년층 및 고령층의 월세 주거비부담이 각각 34.2%, 37.7%를 기록하여 다른 연령대의 주거비부담인 20% 내외 수준에 비해 매우 높은 수준을 기록하고 있다.

<그림 3> 연령대별 월세주거비부담

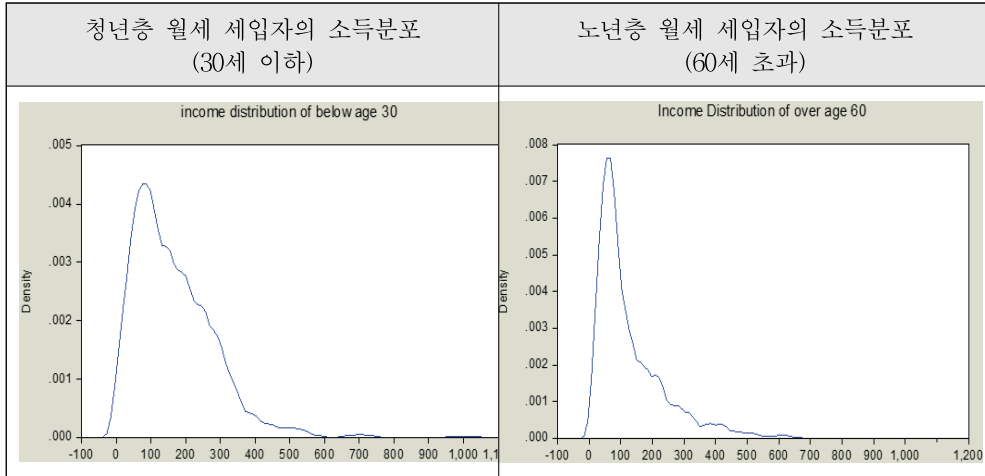


자료: 2016년 주거실태조사, 국토교통부(2014,2016)

예를 들어, 소득이 100만원인 청년층과 고령층의 경우 주거비로 34만원과 37만원을 각각 지불하는 것으로 나타난다. 이러한 청년층과 고령층의 높은 주거비부담은 다른 연령층에 비해 이들 연령층의 소득이 낮는데 주로 기인한다. <그림 4>는 청년 및 고령층의 월세수입의 소득 분포를 보여준다. 전반적으로 청년층과 고령층은 월소득 100만원 이하의

낮은 소득(소득10분위 기준으로 소득2분위에 해당하고 이는 전체소득자에서 하위 20%를 의미)을 중심으로 많이 분포한다. 그리고 월세거주 고령층의 59%는 월소득 100만원 이하에 집중적으로 분포하면서 소득의 급감현상이 고령층에게 주로 나타나고 있음을 짐작할 수 있다.

<그림 4> 청년 및 노년층 월세세입자 소득분포



주: 소득분포는 커널 분포 추정치이고 소득 분포로 표현될 수 있으며 가로축은 만원단위  
 자료: 주거실태조사, 국토교통부(2016)

### 3) 저소득 고령층의 월세 주거비부담

고령층의 월세주거비부담이 어느 정도로 크게 나타나는 지를 알아보았다. 국토교통부는 주거지원대상을 선정할 때 주거비부담(RIR) 기준으로 30%를 설정하고 소득 기준으로 소득 4분위(소득10분위 기준 하위 40%에 해당)를 설정하고 있다. 이러한 기준을 실제 월세거주 고령층에게 적용할 때, 소득4분위 이하 저소득층의 대부분이 주거지원 대상자임을 알 수 있다.

<표 4>는 월세거주자의 소득구간별 주거비부담을 보여준다. 월세거주 고령층은 소득이 낮을수록 주거부담이 크게 증가하는 것으로 나타난다. 소득5-10분위 구간의 월세거주 고령층의 20.1%이 주거지원대상 기준인

주거비부담(RIR) 30%이상을 부담하고 있는 것으로 나타난다. 그러나 소득3-4분위 구간의 월세거주 고령층의 경우 절반을 크게 상회하는 60.6%가 주거비부담 30%이상을 주거비부담이 증가함을 보여준다. 소득이 최하위에 속하는 소득 1-2분위 구간에서는 최저소득층의 거의 대부분인 82.5%가 RIR 30%이상에 분포한다. 심지어 이들 고령층은 경상소득의 50%이상을 주거비로 지출하는 거주자가 48.7%나 된다. 이는 월세거주 저소득 고령층이 주거지원대상으로 쉽게 전락하지 않도록 대응방안이 필요함을 시사한다.

<표 4> 월세거주자의 60대 이상 소득수준별 주거비부담(RIR)

(단위:%)

RIR	소득 1-2분위		소득 3-4분위		소득 5-10분위	
	%	누적	%	누적	%	누적
0%-30%	17.5	17.5	39.4	39.4	79.9	79.9
30%-50%	33.8	51.3	43.5	82.9	16.2	96.1
50%-160%	48.7	100	17.1	100	3.9	100

자료: 2016년 주거실태조사.

### III. 수요적 측면에서 바라본 임대시장의 변화 분석

#### 1. 분석방법

자가와 임차를 선택하는 요인과 전세와 월세를 선택하는 수요적 측면의 요인을 분석하기 위해 순차적 선택모형인 2단계 선택모형을 설정하고 실증분석하였다. 즉, 본 연구의 실증분석방법으로는 Heckman(1976)의 2단계 선택모형(Heckman two step method)을 사용하였다. 먼저 주거선택유형으로 자가와 차가(임차)를 구분하고 1차로 이 두 유형 중에서 하나를 선택한다. 그리고 1차로 이미 선택된 차가에서 다시 2차로 전세와 월세를 구분하여 두 유형 중에서 하나를 선택한다.

1차 선택 단계로 선택식(selection equation)은 이항변수(bivariate variable)로 설정한다. 즉, 임차가 선택될 때  $Rent = 1$ 이고 자가가 선택될 때  $Rent = 0$ 이다.

1단계: 자가와 임차 선택식을 설정한다.

$$Rent_i = W_i\gamma + u_i \quad \text{<식 1>}$$

$W$  ‘는 설명변수로 구성된 벡터이다. 즉, 설명변수로는 매매가격대비 전세가격 비율, 수도권거주여부, 가구원수, 가구주연령, 가구주연령 제곱, 실질소득을 설정하였다. 그리고 이항변수인  $Rent = 1$ 인 경우에만 다음 단계의 2차 선택함수인  $Jonsei_i^*$ 로 이동한다.  $Jonsei_i^*$  또한 이항변수로  $Jonsei = 1$ 은 전세를 선택한 경우이고  $Jonsei = 0$ 의 값은 전세 선택이 아닌 월세선택의 경우이다.

2단계: 전세와 월세 선택식을 설정한다.

$$Jonsei_i^* = X_i\beta + \epsilon_i \quad \text{<식 2>}$$

$X$ 는 설명변수로 구체적으로 CD금리, 수도권거주여부, 가구원수, 가구주연령, 가구주연령 제곱, 실질소득을 설정하였다.

$\epsilon_i, u_i$ 는 오차항으로 이항정규분포(bivariate normal distribution)를 따른다.

$$\begin{bmatrix} \epsilon_i \\ u_i \end{bmatrix} \sim N \begin{bmatrix} \sigma^2 & \rho\sigma \\ \rho\sigma & 1 \end{bmatrix} \quad \text{<식 3>}$$

이때,  $\epsilon_i \sim N(0,1)$  그리고  $u_i \sim N(0,1)$  이고  $corr(u_1, u_2) = \rho\sigma$ 으로 가정한다.  $\rho$ 는 상관관계 계수(correlation coefficient)이고  $\sigma$ 는 스케일 모수(scale parameter)이다.

## 2. 데이터 및 기초 통계

본 연구의 실증분석을 위해 사용된 데이터는 2000-2014년 한국노동패널이고 사용된 관측 수는 70,506 가구이다. 종속변수로 가구주가 자가를 선택할 경우 0의 값을, 임차를 선택할 경우 1의 값을 설정하였다. 그리고 가구주가 임차를 이미 선택한 경우 전세와 월세를 세분하였고 여기서 월세를 선택할 경우 0의 값을, 전세를 선택할 경우 1의 값을 설정하였다.

전체 관측 수를 중심으로 주거의 점유유형을 구분하면 자가점유가 62%, 전세점유가 24%, 그리고 월세점유가 14%이다. 이러한 주거유형의 동태적 변화를 살펴보면 전세의 경우 2000년, 2010년, 그리고 2014년에 각각 35%, 24%, 19%로 전세점유비중이 축소되고 있음을 확인할 수 있다. 반면 월세는 같은 시기에 각각 10%, 14%, 17%로 월세점유비중이 확대되고 있음을 패널데이터로 확인할 수 있다. <표 5>는 전체 데이터를 풀링한 상태에서 주거점유형태의 기초 통계를 보여준다.

<표 5> 자가, 임차, 전세 그리고 월세의 기초통계 (2000-2014년 전체 평균치)

구분	주택소유 유무		구분	전월세 구분	
	가구수	비중 %		가구수	비중 %
자가	44,006	62.41			
임차	26,500	37.59	전세	16,782	23.80
			월세	9,718	13.78
전체	70,506	100.00	전체	26,500	37.59

자료: 2000-2014년 한국노동패널

그리고 주요설명변수로는 가구의 거시 경제적 특성, 지역적 특성, 인구학적 특성 그리고 가구의 개별 경제적 특성으로 구분하였다. 즉, 주요변수로는 CD금리, 매매가격대비전세가격비율, 수도권거주 여부, 가구원수, 가구주 연령, 가구주의 연령의 제곱 그리고 가구의 실질소득을 설정하였다. CD금리, 매매가격대비전세가격비율은 거시적 변수이고 이는 모든 가구원 데이터에 걸쳐 적용되었다. 가구주의 연령에 대해 추가로 제공하는 것은 인구학적 특성 변수를 이용한 실증분석결과가 선형적 관점이

아니라 점진적인 비선형의 관점을 반영하기 위한 것이다. CD금리는 한국은행자료를 그리고 매매가격대비전세가격비율은 한국감정원에서 발표한 값을 인용하였다. 가구원수 및 가구주 연령은 패널데이터의 자료를 그대로 적용하였다. 마지막으로 가구의 실질소득은 가구의 총소득을 GDP 디플레이터로 나누어 계산하였다. 이러한 주요 변수의 선택은 정의철(2017)의 주택점유형태의 동태적 실증분석을 참고하였다. <표 6>과 <표 7>은 주요 설명변수의 기초통계를 보여준다.

<표 6> 수도권 거주 유무 (2000-2014년 전체 pooling)

구분	수도권 거주 유무	
	가구수	비중 %
수도권 거주	34,698	49.21
비수도권 거주	35,808	50.79
전체	70,506	100.00

자료: 2000-2014년 한국노동패널

<표 7> 주요 설명변수 기초통계 (2000-2014년 전체 pooling)

	CD금리	매매가격대 비전세가격 비율%	가구원수	가구주연령	가구소득 (만원)
평균	3.77	57.92	2.99	51.85	3,466
중앙값	3.44	59.72	3	51	2,760
Maximum	7.08	78.15	10	100	12,1500
Minimum	2.49	38.67	1	15	1
표준편차	1.14	9.37	1.32	14.78	3469.09
표본수	70,506				

자료: 2000-2014년 한국노동패널

3. 분석결과

<표 8>은 분석 결과를 보여준다. 실증분석에 따르면, 자가와 임차를 결정하는 요인으로 매매가격대비전세가격비율(전세가격/매매가격)이 높을수록 임차선택확률이 감소한다. 예를 들어, 전세가격이 매매가격에 비해 상대적으로 상승할수록 임차선택 확률이 감소하고 자가선택확률이 증가하는 것으로 나타난다. 또한 가구원 수가 증가할수록 그리고 가구주의 연령이 증가할수록 임차선택확률이 감소하고 자가선택확률이 증가하는 것으로 나타난다. 그리고 소득이 증가할수록 임차선택보다는 자가선택확률이 증가하는 것으로 나타난다. 그리고 일차적으로 임차를 선택한 경우 그 다음 선택으로 전세와 월세를 선택할 확률은 가구원수가 증가할수록, 가구주의 연령이 증가할수록, 소득이 증가할수록 월세보다는 전세를 선택할 확률이 증가하는 것으로 나타난다. 특히 금리가 상승하면 전세선택 확률이 증가하는 것으로 나타나면서 최근 저금리 기조 하에서는 전세선택 확률보다는 월세선택확률이 높아지는 것을 확인해준다.

<표 8> 2단계 Heckman Selection 결과  
 Selection Variable: DUMMY\_Rent  
 Method: Two-Step Heckman Selection

변수	계수	표준 편차	t-통계량	확률
				중속변수- 전세선택=1 월세선택=0
CD금리	0.036	0.002	14.534	0
지역: 수도권	-0.008	0.018	-0.459	0.645
가구원수	0.118	0.007	15.394	0
가구주 연령	-0.010	0.002	-3.609	0.0003
(가구주 연령) <sup>2</sup>	0.0002	2.17E-05	11.334	0
log(실질소득)	0.193	0.014	13.622	0
상수	-0.343	0.112	-3.048	0.002
				중속변수- 임차선택=1 자가선택=0
전세가격/주택가격	-0.003	0.0007	-5.263	0
지역: 수도권	0.295	0.014	20.576	0
가구원수	-0.147	0.004	-30.946	0
가구주 연령	-0.051	0.002	-19.248	0
(가구주 연령) <sup>2</sup>	0.0001	2.51E-05	5.2112	0
log(실질소득)	-0.278	0.006	-41.300	0



상수	3.933	0.085	46,118	0
Mean dependent var	0.635123	S.D. dependent var		0.481405
S.E. of regression	0.286125	Akaike info criterion		2.196301
Sum squared resid	5671.775	Schwarz criterion		2.198676
Log likelihood	-76083.8	Hannan-Quinn criter.		2.197034
표본수		69,300*		

\* 모형식에서의 실제 표본수는 데이터에서의 실제 관측수와 차이를 가짐. 예를 들어, 실제 각 변수에 해당하는 관측수의 데이터가 모형식을 적용할 때는 모든 변수에 대해 데이터가 누락되지 않아야하지만 실제 데이터는 일부 누락된 경우가 있어 이를 제외하였고 또한 실제 표본에서의 마이너스 소득 데이터는 모형식에서의 로그 변환이 불가능한 상황으로 이를 조정하였음.

이상의 분석결과를 종합하면, 가구원수와 임차인의 소득이 임차시장의 선택을 결정하는 주요 요인으로 통계적 유의성을 가지고 작용하는 것으로 나타난다. 그리고 소득이 감소할수록 임차인은 전세보다는 월세에 거주하는 것으로 나타나면서 특히 청년층과 고령층을 중심으로 월세가 더욱 증가하는 현재의 현상을 설명해준다. 그리고 임차인의 연령이 고령화될수록 임차인은 전세보다는 월세에 거주하는데 이는 고령층이 더욱 증가하는 고령사회에서 그리고 고령화속도가 빠른 사회에서 월세가 더 확대될 수 있음을 시사한다.

#### IV. 결론 및 정책적 시사점

본 논고는 금융대출제약이 상대적으로 큰 저소득 청년 및 고령층이 주거서비스의 질이 낮은 월세 주택으로 동태적으로 하향 이동하고 그리고 다른 연령층에 비해 상대적으로 높은 주거비부담을 더욱 가지고 있음을 설명해준다. 통상적으로 가구주의 소득은 은퇴시점에 급격한 감소를 가져오면서 DTI(총부채상환비율)등의 금융제약을 다른 연령층에 비해 상대적으로 크게 받는다. 그리고 초창기 사회활동을 하는 청년시기에는 자산축적이 부족하여 LTV(담보인정비율) 등의 금융대출제약을 다른 연령층에 비해 상대적으로 크게 받는다. 이러한 현상이 주거비 부담에 반영된 것으로 이해할 수 있다.

한편, 주거의 질적 수준이 주거유형에 따라 크게 다른 것으로 나타난다. 예를 들어, 기존의 월세주택이 다가구단독주택을 중심으로 한 주택유형인 반면 전세주택은 아파트를 중심으로 한 주택유형이다. 주거서비스의 만족도 서베이 결과는 아파트가 다가구단독주택보다 주거서비스의 질적 수준이 높다는 것을 확인해준다. 즉, 월세의 주거서비스의 질적 수준은 전세에 비해 일반적으로 열위에 있는 상황으로 확인된다.

한편, 실증분석결과에 따르면, 가구원수와 임차인의 소득이 임차시장의 선택을 결정하는 주요 요인으로 통계적 유의성을 가지면서 작용하는 것으로 나타난다. 즉, 분석결과는 가구주의 소득이 감소할수록 자가 거주자는 전세로 그리고 전세거주자는 월세로 이동하는 현상을 시사한다. 특히, 연령별 주거점유유형을 고려하면, 청년층과 고령층을 중심으로 월세가 더욱 증가함을 보여준다.

그런데 연령별 월세주거비부담에 따르면, 2016년 주거실태조사 기준으로 월세 주거비부담이 청년층이 34.2% 그리고 고령층이 37.7%를 기록하여 다른 연령대의 주거비부담인 20% 내외 수준과 큰 차이를 보여주고 있다. 이는 청년층과 고령층을 중심으로 100만원 이하의 소득 분포가 큰 데에 기인한다. 이는 생애주기상 소득이 적은 시기에 주거비상승 등으로 주거안정성까지 훼손되지 않도록 정책의 구체화가 필요할 것이다.

특히, 월세 거주 고령층은 소득이 적을수록 주거비부담이 다른 연령층에 비해 매우 높은 것으로 나타난다. 예를 들어, 소득1-2분위에 해당하는 월세거주 고령층의 약50%는 주거비 지출로 소득의 50%이상을 차지하고 있다. 소득대비 과도한 주거비지출은 이들 저소득 고령층의 주거안정성을 훼손할 수 있을 것이다. 2016년 주거실태조사에 따르면, 무주택 가구의 고령층 중에서 최저소득층인 소득 1분위 가구는 27.4만호이다. 이들 가구 중에서 공공임대의 혜택을 받는 가구는 9.6만호이고 주거급여를 받는 가구는 10.5만 가구이다. 결과적으로 소득 1분위에 해당하는 월세거주 고령층인 7.2만 가구가 정부의 주거지원정책에서 소외된 것으로 추정된다.<sup>5)</sup> 따라서 우선적으로는 저소득층의 임대료 부담 기준을 설정하고

5) 천현숙, 2017.3, 『공공임대주택의 과제와 발전방향』에선 최저소득 1분위 주거지원 미수혜가구를 13만 가구로 추정하였다.

수혜대상 선정 기준을 정밀히 마련하여 이를 적용할 때 주거지원정책에서 소외계층이 발생하지 않도록 노력할 필요가 있고 이를 위해서는 정부와 유관기관 등의 효율적인 주거지원전달체계<sup>6)</sup>를 구축할 필요가 있을 것이다.

논문접수일	2018.10.16.
논문심사일	2018.11.19.
게재확정일	2018.12.18.

6) 주거지원의 소외계층이 발생하는 이유로는 ① 미수혜 해당 가구가 주거지원 수혜대상 가구임을 알지 못하는 경우, ② 정부가 해당 대상에게 통지를 못한 경우 그리고 ③해당가구가 직접 소득 상황을 등록하지 못한 경우 등을 지목할 수 있다.

## 참고문헌

- 국토교통부, 2014, 『2014 주거실태조사』, 세종.
- 국토교통부, 2016, 『2016 주거실태조사』, 세종.
- 권건우·진창하, 2016, 『생애주기별 가구의 주거비 부담결정 요인에 관한 연구』, 주택연구 제24권 3호
- 권치홍·김용순·최은희·조민수, 2015, 『가족생애주기를 고려한 주택 수요특성 및 향후 주택정책 방향』, LH 토지주택연구원
- 남원석,봉인식,장윤배, 2014, 『주거의식조사』, 경기개발연구원, 수원.
- 송인호, 2016, 『주택임대시장의 정책 대응 방안』, KDI, 세종.
- 송인호, 2017, 『월세비중의 확대에 대응한 주택임대정책의 방향』, KDI Focus, 세종.
- 이현정, 2012. 『미국 20-30대 1-2인가구의 주거비 부담 실태』, 한국주거학회지, 제23권2호, 2012
- 정의철, 2017, 『주택점유형태의 동태적 결정요인에 관한 연구』, 주택연구, 제25권 4호
- 조혜진·김민정, 2014, 『한국 중고령 가계의 주거부담 결정요인』 소비자정책 교육 연구 제10권 제2호
- 천현숙, 2017, 『공공임대주택의 과제와 발전방향』, 한국주택학회, 주거복지정책 발전을 위한 컨퍼런스, 서울.
- 통계청, 2005, 『인구주택총조사』, 대전.
- Heckman, James., 1976, “The Common Structure of Statistical Models of Truncation, Sample Selection, and Limited Dependent Variables and a Simple Estimator for Such Models,” *Annals of Economic and Social Measurement*, Vol. 5, No. 4, pp 475-492.

# The Determinants of Housing Choices: Focusing on Young and Elderly Group

Song, In Ho\*

## <Abstract>

This paper shows how young people and older people have a relatively high housing cost burden compared to other age groups. However, the high housing cost burden of these age groups is linked to the distribution of income distribution in the life cycle along with the start of full-scale social transition and the beginning of full-scale social retirement. In particular, the elderly are more likely to pay monthly housing rents than the other age groups. The understanding of the distribution of income by age and residence type in order to establish the direction of rental policy will help to solve the polarization of housing service by age.

In addition, the empirical analysis shows that low income households with a relatively large financial loan constraint are more likely to move to 'Wolse' housing. It is necessary to supplement the rent-oriented policy with a balanced policy in line with the paradigm shift of rental market. In addition, it will be necessary to explore various ways to alleviate the burden of monthly housing expenses for young and elderly groups. However, the success of such a rent subsidy depends on the transparency of the rent market.

Keywords: Housing Rental Policy, Jeonse, Wolse(Monthly Leases, Rent), Housing Service, Housing Costs

---

\* KDI, FELLOW, email : inhosong@kdi.re.kr