

현안과 과제

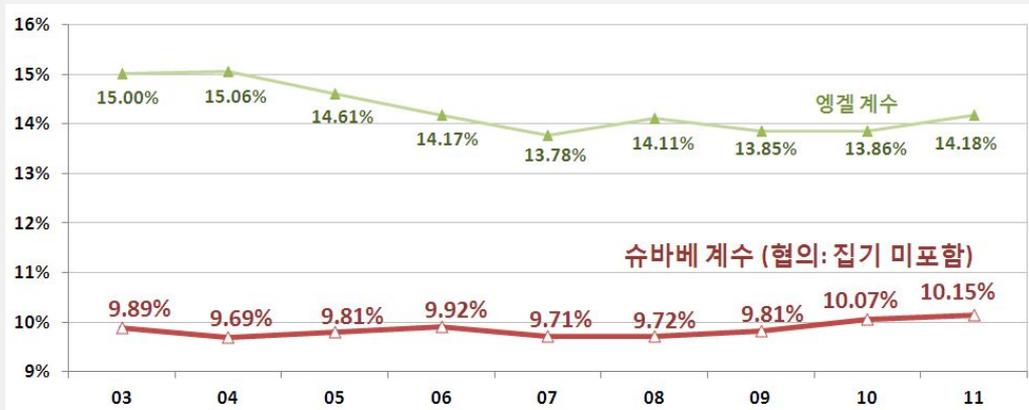
| 주거비 부담(슈바베 계수)이 급증하고 있다

< 요약 >

슈바베 계수의 개념 및 추이

- ▶ 슈바베 계수의 개념: 가계의 총소비지출에서 차지하는 주거비 비중
(주거비의 범위: 주거임대비, 수도·광열비 등)
- ▶ 슈바베 계수 '07년 이후 지속 상승, 통계 작성 이후 가장 높은 수준
(반면 앵겔 계수는 '11년에 단기 급증)
- ▶ '11년 1분위 소득계층의 슈바베 계수는 16.45%로 '03년 이후 최고 수준,
또한 '11년 1분위와 5분위의 소득 계층별 격차도 '03년 이후 최고 수준

<앵겔 계수 및 슈바베 계수 추이>



주: 1) 앵겔 계수 = 식료품·비주류음료 지출 / 총소비지출
 2) 슈바베 계수(협의) = 주거·수도·광열 소비지출 / 총소비지출

슈바베 계수 상승 원인

- ▶ 실질 소득 정체로 인한 가계 구매력 확충 미흡
- ▶ 비소비지출 증가에 따른 가처분 소득의 제약
- ▶ 주택 시장 불안에 의한 전월세 가격의 상승
- ▶ 에너지 가격 급등으로 주거 연료비 부담 증가

시 사 점

첫째, 고용 시장 안정을 통한 가계 구매력의 근본적 확충에 주력
 둘째, 주택 공급 확대 및 임대 시장 활성화로 전월세 비용 부담 완화
 셋째, 상대적 취약 계층인 저소득층에 대한 보조금 및 세제 지원 확대

1. 개 요

○ 연구 배경

- 일반적으로 보면 시간적 추세 상에서 경제가 발전할수록, 횡단면 상 소득이 높을수록 의식주의 지출 비중은 낮아지고 자기 계발이나 여가 관련 소비 비중이 높아질 것으로 기대
 - 경제 이론상 가계는 소비 행위로부터 발생하는 효용으로부터 행복을 느끼기 때문에 한 국가 내 국민의 삶의 질은 상당 부분 소비의 규모와 행태에 결정된다고 보아도 큰 무리는 없음
 - 경제가 발전할수록 소득이 높을수록 기본적인 생존과 관련된 의식주 관련 지출 비중이 감소하고 문화, 레저, 외식, 교육 등의 선진국형 소비 지출 비중이 증가하는 것이 자연스러운 현상
- 그러나 최근 가계의 의식주 지출이 소비에서 차지하는 비중이 높아지고 있는 것으로 나타나고 있는데, 이에 한 국가의 가계 소비의 질적 수준을 평가할 수 있는 한 축인 주거비의 상승과 그 원인을 알아보고자 함

○ 연구 방법

- (주거비 부담 판단 지표) 가계 소비의 질적 수준을 평가하는 다양한 방법이 있으나 본 보고서에서는 슈바베(Schwabe) 계수¹⁾를 사용
 - (슈바베 계수의 의미) 가계 주거비/총소비지출 비중을 말하며 소득 수준이 높을수록 그 값이 하락하는 경향 (소득 상승 → 슈바베 계수의 하락)²⁾

1) 본 보고서에서는 생계비의 3대 비목중 주거비(住)만을 다루고 있는데 식료품비(食) 비중은 엔겔 계수에 해당되며 이 또한 경제가 발전할수록 소득 수준이 높을수록 그 값은 하락하는 경향을 보이는 것으로 알려짐. - Engel(1857, 1895)

한편 의복비(衣)의 경우에는 Streightoff(1911), Ogburn(1916) 등의 경험적 결과에서는 소득이 증가할수록 의류비 지출 비중은 식료품 및 주거비와 달리 상승하는 것으로 보고하고 있는 등 소득과 의복비 지출 비중에 일정한 관계가 있다고 말하기 어려운 측면이 있음.

2) Schwabe(1868), *Das Verhaltnis von Aliete und Einkommen*, Berlin.

- (슈바베 계수의 종류) 원래 슈바베 계수의 범위는 주거임대비와 수도·광열비 등의 주거 활동과 직접적인 관련이 있는 소비만이 포함(협의)되나, 이후 가구, 가전 등의 집기도 포함해야 된다는 연구 결과도 있음(광의)³⁾
- (슈바베 계수의 한계) 가장 중요한 항목인 주거임대비의 경우 국가간 주택이용 및 임대와 관한 특성 차이로 단순 비교가 어려운 측면이 있으며, 일부 연구에서는 소득이 높을수록 오히려 주거비가 상승한다는 보고도 있음

- (이용 자료) 통계청 가계동향조사(신분류)의 전국 가구 조사 자료를 이용

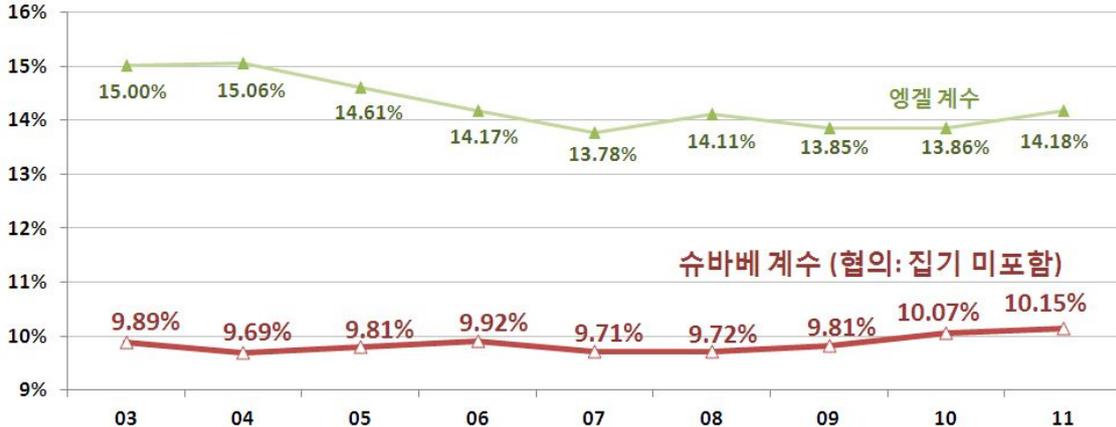
2. 슈바베 계수의 추이

- 앵겔 계수는 2011년에 일시적으로 급증하는 모습을 보이고 있는 반면 슈바베 계수는 2007년 이후 지속 상승하고 있으며, 슈바베 계수의 소득 계층별 격차가 앵겔 계수보다 상대적으로 빠르게 확대
- (전체 가구) 앵겔 계수가 2011년 단기적으로 급증하는 모습을 보이고 있는 반면, 슈바베 계수는 2007년을 저점으로 지속 상승 추세를 보이고 통계 작성 이후 가장 높은 수준을 기록
 - 슈바베 계수는 2007년을 저점으로 지속적으로 상승하는 추세이며 통계가 작성된 2003년 이후 사상 최고치를 기록
 - 협의의 슈바베 계수(이하 보고서에서는 협의의 슈바베 계수를 사용)는 2007년 9.71%에서 지속적으로 상승하여 2011년 10.15%를 기록
 - 2011년 슈바베 계수 수준(10.15%)은 통계가 작성된 2003년 이후 가장 높은 값을 기록
 - 앵겔 계수는 2009년을 저점으로 상승하고 있으며 2011년 수준은 2003~2005년 수준보다는 낮은 상황

3) 본 보고서에서는 협의의 슈바베 계수를 사용. 단 광의와 협의라는 용어는 본 보고서에서 자의적으로 명명한 것임.

- 엔겔 계수는 2009~10년 13%대를 기록하다가 2011년에 14.18%로 증가하는 모습을 보이고 있어 일시적 요인의 영향을 받았을 가능성이 존재
- 한편 2011년 엔겔 계수 값은 통계 작성 기간중 2003~05년보다는 낮은 수준

<엔겔 계수 및 슈바베 계수 추이>



자료: 통계청 가계동향조사를 이용한 연구원 자체 계산.

주: 1) 엔겔 계수 = 식료품·비주류음료 지출 / 총소비지출

2) 슈바베 계수 = 주거·수도·광열 소비지출 / 총소비지출

○ (소득 계층별) 소득 계층별 격차를 기준으로 보면 엔겔 계수보다 슈바베 계수가 상대적으로 빠르게 확대

- 엔겔 계수의 1분위 소득계층 값이 추세적으로 상승하거나 1분위와 5분위 간의 차이가 확대되고 있다고 말하기 어려운 측면이 존재

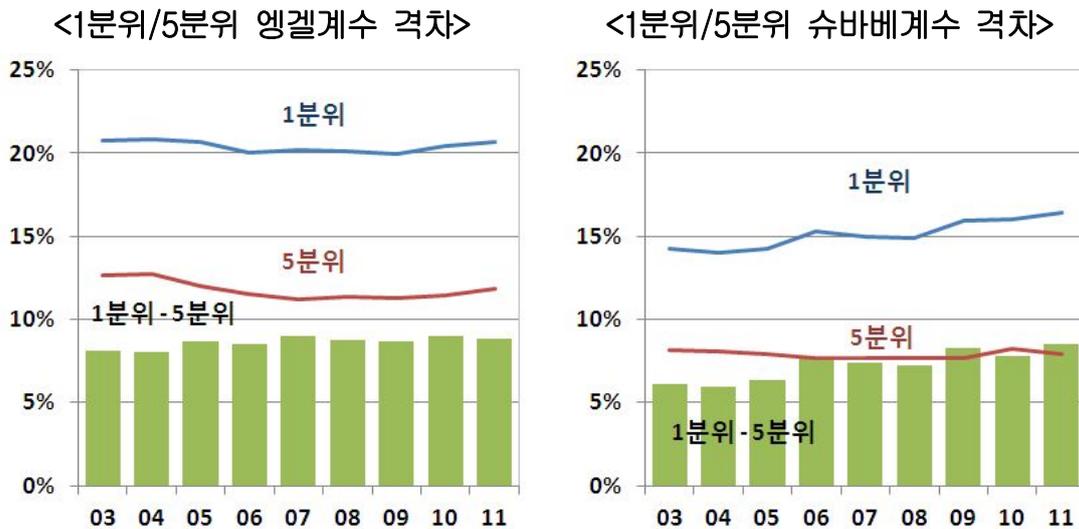
- 2011년 1분위 엔겔 계수는 20.70%로 2009년 이후 상승하는 모습이나 2003~2005년 평균 수준에 불과
- 2011년 1분위와 5분위의 계수 차이는 8.87%p로 2007(8.97%p)년 및 2010년(9.02%p) 수준보다 오히려 낮은 상황

- 반면 슈바베 계수의 1분위 값 및 1분위와 5분위 간의 차이는 추세적으로 증가한다고 판단

- 슈바베 계수의 2011년 1분위 소득계층의 값은 16.45%로 통계 조사 시작 이후 가장 높은 값을 기록, 또한 2008년을 저점(14.94%)으로 2009년 15.93%, 2010년 16.03%에 이어 2011년 16.45%로 급증 추세

· 1분위와 5분위 계수 값의 차이는 2003년 6.13%p에서 추세적으로 상승하여 2011년 8.50%p로 확대

- 이러한 결과는 앵겔 계수는 식료품 물가와 같은 일시적 요인의 영향에 좌우되는 반면, 슈바베 계수는 에너지 가격뿐만 아니라 중장기적인 주택 수급 문제에도 영향을 받기 때문으로 판단



자료: 통계청 가계동향조사를 이용한 연구원 자체 계산.

2. 슈바베 계수 상승의 원인

- 슈바베 계수 상승의 원인으로는 전체 소비 구매력 측면에서 ① 실질 소득 정체로 인한 가계 구매력 확충 미흡 및 ② 비소비지출 증가에 따른 가처분 소득의 제약을 들 수 있으며, 주거 관련 물가 측면에서 ③ 주택 시장 불안에 의한 전월세 가격의 상승, ④ 에너지 가격 급등으로 주거 연료비 부담 등을 들 수 있음
- 실질 소득 정체로 인한 가계 구매력 확충 미흡과 비소비지출 증가에 따른 가처분 소득의 제약

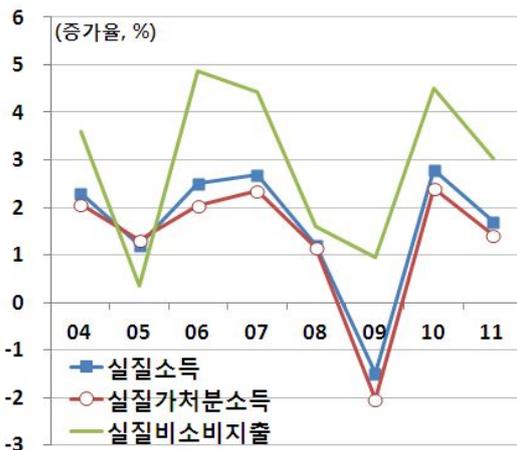
- 실질 소득 증가세 둔화 및 비소비지출 비중 상승에 따른 구매력 확충 미흡과

- 연간 실질 소득 증가율은 2009년의 과도한 침체에 따른 기술적 반등 효과로 2010년과 2011년에 높은 수준을 기록
- 그러나 글로벌 금융위기를 전후로 실질 소득이 얼마나 회복되었는지를 비교하기 위해 3년 단위의 증가율을 계산해 보면 2006~08년 이전 3년 기간 대비 6.4%에서 2009~11년 2.6%로 크게 하락
- 또한 이자 비용 상승, 연금·보험 등 공적지출 증가로 비소비지출/가계지출 비중이 늘어남에 따라 가처분 소득 증가율이 1%대를 기록

- 실질 소득이 정체되거나 감소할 경우 가계는 선택적 소비 비중을 축소하게 되어 그 반사 효과로 생계비 관련 지출 비중이 증가

- 소득이 감소하거나 정체될 경우 가계는 문화, 레저, 외식 등과 같은 선택적 소비 지출을 먼저 줄이는 경향이 존재
- 반면 식비와 주거비 등과 같은 필수적인 생계 관련 소비는 경직적인 경향을 나타내기 때문에 주거비가 소비 지출에서 차지하는 비중은 상승

<가계 실질소득 및 실질가처분소득 증가율>
(연간 증가율) (기간 증가율)



	'06~'08년	'09~'11년
실질소득	6.4%	2.6%
실질비소비지출	10.1%	7.7%
실질가처분소득	5.7%	1.5%

자료: 통계청 및 통계청 자료를 이용한 연구원 계산.

주: 1) 기간증가율은 글로벌 금융위기의 경제충격효과를 제거하고 보기 위한 것으로 '03~'11년의 총 9개 연도를 3년 단위로 구분하고 각각 합산하여 전기간 대비 증가율을 계산

2) 실질가처분소득 = 실질소득 - 실질비소비지출.

○ 주택 시장 불안에 의한 전월세 가격의 상승

- 전월세 가격지수가 2009년 이후 빠른 상승 속도를 보이는 모습
 - 집세가격지수(통계청)⁴⁾는 2009년 전년대비 1.6% 증가에서 2010년 1.9%에 이어 2011년에도 4.0% 증가
 - 전세가격지수(국민은행)는 2009년 상반기 전반적인 경기 침체의 영향으로 감소세를 기록하기도 하였으나 2009년 9월 이후 증가세로 돌아서 최근에는 두 자릿수 증가율을 지속중

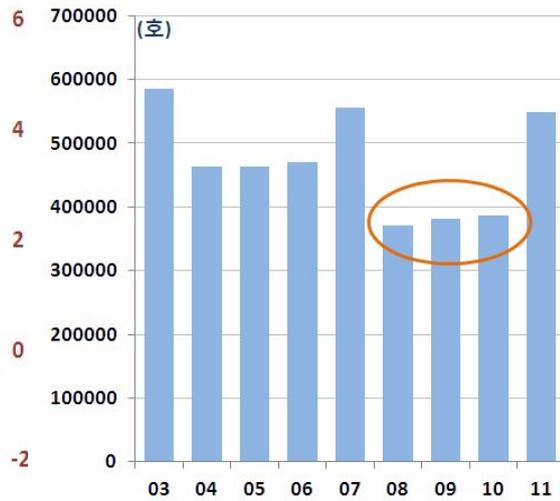
- 전월세 가격의 빠른 상승세는 주택 공급 물량의 둔화, 주택 시장에 대한 전망 불투명으로 인한 전월세 수요 증가 때문으로 판단
 - 주택 매매 시장의 위축 및 가격 하락세가 지속됨에 따라 주택 구매 수요가 위축되고 있는 것으로 판단
 - 또한 주택 시장 침체로 주택 공급 물량 증가세 위축이 장기간 지속되었기 때문에 향후 전월세 가격이 크게 안정되기를 기대하기는 어려운 상황
 - 주택건설인허가 실적은 2008~10년 40만호를 하회, 경기 침체로 인한 인허가 취소 가능성, 실제 공급되기까지 2년 내외의 시차가 있는 점을 감안하면 주택시장에서 공급 부족 현상은 당분간 지속될 가능성 존재

<집세(전세+월세) 가격지수 추이>



자료: 통계청.

<주택인허가 실적 추이>



자료: 국토해양부.

4) 소비자물가지수 하위 품목중 집세는 전세 및 월세를 포함.

○ 에너지 가격 급등으로 주거 연료비 부담 증가

- 국제 가격 상승으로 에너지 원자재 수입 물가가 급격하게 상승함에 따라 주거비중 연료비 지출 증가

- 에너지 수입물가 상승률은 2009년 -21.5%에서 2010년 15.8%에 이어 2011년 27.7%를 기록
- 반면 비에너지 품목의 수입물가 상승률은 2009년 3.7%에서 2010년 1.7%에 이어 2011년에도 7.8%에 그침

- 에너지 수입 물가 상승은 국내 에너지 관련 품목의 소비자 물가 상승으로 이어져 가계의 주거비 지출 부담을 증가

- 2011년 '기타 연료 및 에너지' 품목의 소비자물가 상승률은 12.7%이며 '가스' 품목의 물가 상승률은 9.2%를 기록
- 특히 그동안 안정적인 수준을 유지하던 전기 요금도 원가 상승 압력으로 인상('전기' 품목의 소비자물가 상승률은 2009년 0.0%에서 2010년 0.8%에 이어 2011년 2.0%를 기록)

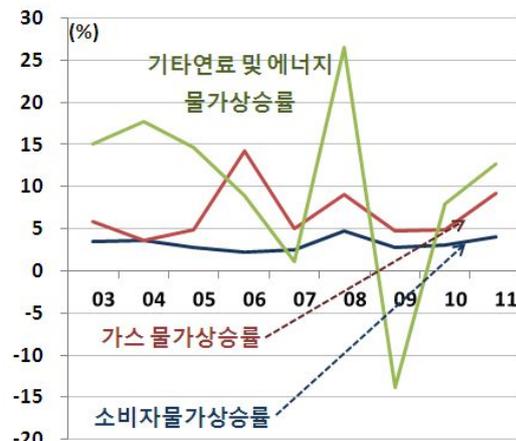
- 특히 에너지 원자재 가격 상승은 연료비에 직접적인 가격 상승 압력으로 작용하여 상대가격의 변화를 유발하기 때문에 주거비 비중이 높은 계층인 저소득층의 부담을 증가시키는 것으로 판단

<에너지 수입물가 상승률 추이>



자료: 한국은행.

<에너지 관련 소비자물가 상승률 추이>



자료: 통계청.

3. 시사점

첫째, 근본적으로 고용 시장 안정을 통한 가계 구매력 확충에 주력해야 한다.

- 가계의 주거 관련 비용 부담 증가의 가장 근본적인 원인은 경기 침체로 실질 소득이 정체되어 가계의 가용 구매력 자체가 위축되었기 때문
- 재정의 조기 집행률 제고 등의 경기 침체 완화 정책이 요구되며 공공 기관 평가에 고용 실적을 최우선시 하는 등의 공공 부문에서의 일자리 창출 노력이 요구
- 또한 향후 인력 부족이 예상되는 신성장 산업 부문에 대한 직업 훈련 강화를 통해 예상되는 인력 수요에 부응하고,
- 한편 고졸 채용 확대 등을 통해 고용시장의 미스매치 현상을 완화하고 실효적인 재취업 프로그램 구축 등을 통해 마찰적 실업을 최소화하는 노력이 필요

둘째, 주택 공급 확대 및 임대 시장 활성화로 전월세 비용 부담을 완화시켜야 한다.

- 주택 시장 내의 공급 부족 현상 장기화의 파급 영향으로 향후에도 전월세 가격 상승으로 가계의 주거비 부담이 증가할 우려가 존재
- 현재 공공 부문이 주도하고 있는 임대 주택 보급 사업에 민간 자본의 참여를 적극 유도하여 임대 시장 중심의 주택시장 재편이 요구

셋째, 주거비 부담이 상대적으로 높은 저소득층에 대한 보조금 및 세제 지원을 확대해야 한다.

- 소득 계층간 생계비 측면에서의 격차 확대는 식음료비(엔겔 계수)보다 주거비(슈바베 계수)에서 뚜렷하게 관찰
- 저소득층의 생계비에 대한 부담이 확대되는 것은 교육 등과 같은 미래를 위한 투자 지출 계층간 이동을 막고, 문화·레저와 같은 소비에의 격차로 이어져 고착화시키는 결과로 연결
- 따라서 저소득층에 한하여 주거 안정을 위한 임차인 보조금 확대, 저리 융자 자금 확대, 주거 관련 난방비에 대한 유류세 감면 등을 고려해 볼 필요 **HRI**

주 원 수석연구위원 (juwon@hri.co.kr, 2072-6235)

【참고 자료】 슈바베 계수 관련 소비 지출 항목

12대 소비 지출		중분류	소분류			
협의	04. 주거 및 수도광열	주거비	월세 기타의제주거비			
		주택유지 및 수선	벽지 바닥재 기타주택유지 및 수선재 설비·수리서비스 세놓는 주택수선			
			상하수도 및 폐기물처리	상하수도료 쓰레기처리		
			기타주거관련서비스	공동주택관리비 기타주거서비스		
			연료비	전기료 도시가스 L P G 연료 등유 경유연료 연탄 공동주택난방비 기타연료비		
		협의+ 광의		05. 가정용품 및 가사서비스	가구 및 조명	장롱 화장대 침대 장식장 소파 책상 의자 식탁 및 식탁의자 밥상 조명기구 기타가구 중고가구
					가전 및 가정용기기	전기밥솥 가스 전자레인지 일반냉장고 김치냉장고 정수기 에어컨 및 선풍기 난로 및 온풍기 공기청정기 및 가습기 세탁기 식기세척기 진공청소기 전기다리미 기타가정용기기 및 가전 중고가전 및 가정용기기

자료: 통계청 가계동향조사 항목분류표(2009년).

주: 1) 위 표에는 『05. 가정용품 및 가사서비스』 중 주거비 관련 지출만 표기
2) 중분류 및 소분류 라는 명칭은 보고서 내의 편의를 위한 자의적 명칭임.