

새로운 경제시스템 창출을 위한

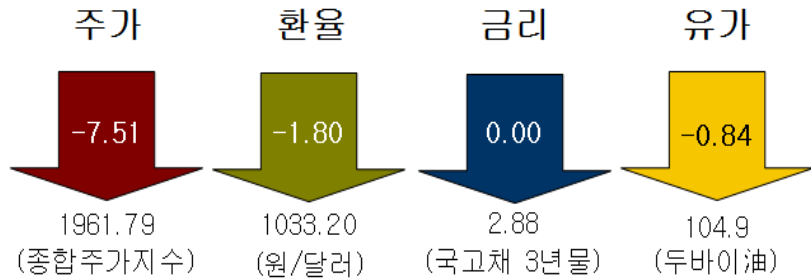
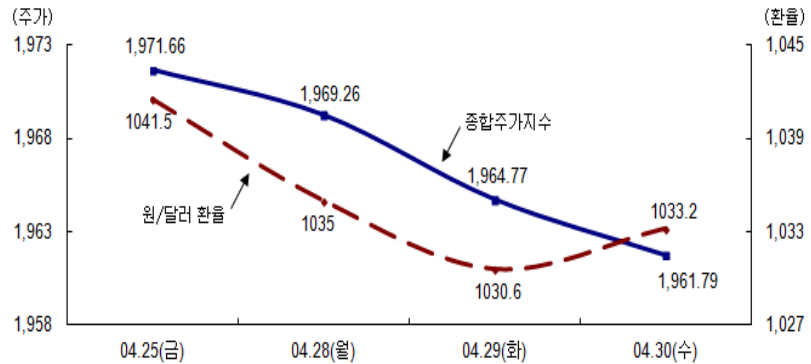
경제주평

Weekly Economic Review

- '집 살 여력 있는 가구'의 추계와 시사점

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (4.25~4.30)



차 례

주요 경제 현안	1
□ ‘집 살 여력 있는 가구’의 추계와 시사점	1
주요 국내외 경제지표	15

□ 본 자료는 기업 경영인들을 위해 작성한 국내외 경제 경영 주요 현안에 대한 분석 자료입니다.
□ 본 보고서의 내용은 연구원의 공식의견이 아닌 연구자의 개인 견해를 밝히며, 보고서 인용 시에는 반드시 출처를 명기해 주시기 바랍니다.

□ 총괄 : 한 상 완 경제연구본부장 (2072-6230, swan@hri.co.kr)
□ 작성 : 김 광 석 선임 연구원 (2072-6215, gsk@hri.co.kr)

□ '집 살 여력 있는 가구'의 추계와 시사점

■ 주택경기 부진과 잠재적 주택수요자 추계

주택 경기 부진세가 지속되고 있다. 침체된 주택매매시장을 활성화하기 위해서는 잠재적 주택수요자, 즉 '집 살 여력이 있는 가구'를 추계하고 특징을 분석할 필요가 있다.

■ '집 살 여력 있는 가구'의 추계 및 특징

(정의 및 추계) '집 살 여력이 있는 가구'란 보유중인 금융자산과 부담되지 않을 정도의 적정대출로 실거래가격의 주택을 구입할 수 있는 가구를 뜻한다. 집 살 여력이 있는 가구는 2013년 기준 568.7만 가구로 총 가구의 31.3%를 차지하고 있다. 그중 무주택가구는 143.9만 가구, 유주택가구는 424.8만 가구로 추계되었다. 집 살 여력이 있는 가구가 2012~2013년에 9.0% 증가(521.8만→568.7만)해 나머지 가구가 -1.7% 감소(1,266.6만→1,245.4만)한 것과 대조적이다.

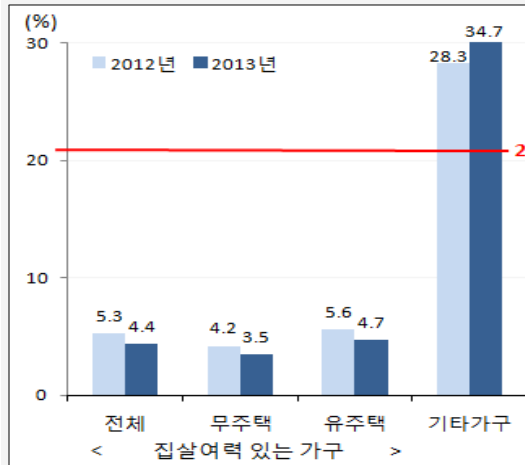
(집 살 여력 있는 가구의 모습) 집 살 여력이 있는 가구는 '비수도권에서 자가 혹은 전세로 부부가 함께 살고 있는 중고소득층 가구'가 주를 이루고 있다. 집 살 여력이 있는 가구는 주택가격이 낮은 비수도권에 65.5% 분포하고 있으며, 자가 거주자는 60.9%, 전세 거주자는 28.2%로 나타났다. 부부가 함께 살고 있는 혼인가구가 84.7%를 차지하며, 중산층은 52.0%, 고소득층은 44.8%로 나타났다.

구분	특징	분포
지역	비수도권 > 수도권	비수도권 65.5%
주거형태	자가, 전세 > 보증금 월세, 월세, 기타	자가 60.9%, 전세 28.2%
혼인상태	혼인(부부동거) > 미혼, 사별, 이혼	혼인 84.7%
소득수준	중산층, 고소득층 > 저소득층	중산층 · 고소득층 96.8%

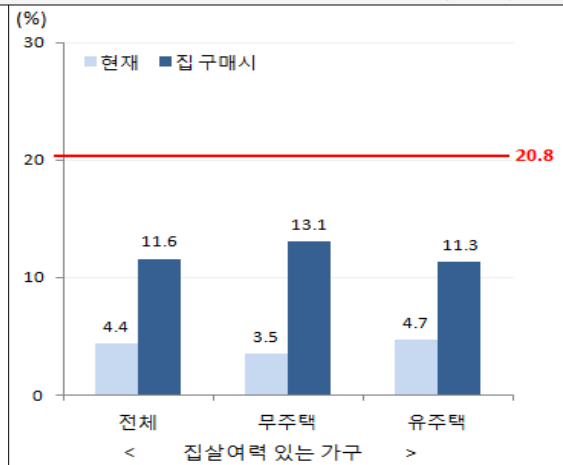
(주택구입 전과 후의 채무구조 변화) 집 살 여력이 있는 가구는 신규로 주택을 구입한다 하더라도 채무상환부담을 느끼지 않을 만큼 탄탄한 채무구조를 갖추고 있다. 집 살 여력 있는 가구의 채무상환비율(원리금상환액/가처분소득)은 2013년에 4.4%로 기타가구의 34.7%에 비해 현저히 낮다.

이들이 집을 구입할 경우 채무상환비율이 4.4%에서 11.6%로 상승하지만, 채무상환에 부담을 느끼는 수준의 채무상환비율인 20.8%보다 크게 낮은 수준이다. 한편 무주택가구의 채무상환비율은 3.5%에서 13.1%로, 유주택가구는 4.7%에서 11.3%로 상승하는 것으로 추계되었다.

< 가구별 채무상환비율 >



< 주택구입 시 채무상환비율 변화(2013) >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 우측 그림은 '집 살 여력 있는 가구'가 주택을 구입할 때의 채무상환비율 변화임.

■ 시사점

집 살 여력이 있는 568.7만 가구 중 55.8%는 여유자금이 생길 경우 부동산에 투자할 의향이 있는 것으로 나타났다. 제도와 정책이 뒷받침된다면 주택매매시장으로 견인할 가능성이 그만큼 높다는 뜻이다. 집 살 여력이 있는 무주택자에 대해서는 전세에서 자가로 전환할 수 있도록 생애최초 주택구입자 지원을 강화하고, 집 살 여력이 있는 유주택자에 대해서는 임대소득 목적의 주택 구입 장려, 상속증여 목적의 신규·미분양주택 구입 시 세 부담 경감 등을 검토할 필요가 있다. 한편 저금리 공유형모기지를 확대하여 주택 구입 여력을 확충할 필요가 있다.

1. 주택경기 부진과 잠재적 주택수요자 추계

○ (연구배경) 주택경기 활성화를 위해서는 잠재적 주택수요자, 즉 집 살 여력이 있는 가구를 추계하고 특징을 분석할 필요

- 수도권을 중심으로 주택 경기 부진 지속

- 수도권 주택매매가격지수가 2008년 9월 이후 추세적으로 하락하였고, 2013년 1월 이후 소폭 반등하였지만 여전히 부진
- 수도권 주택매매거래량은 2006년 11월 최고치를 기록한 이후 증감을 반복하며 회복되지 못하고 있음
- 여유자금 운용방법으로 부동산구입은 줄어드는 반면 부채상환은 증가 추세

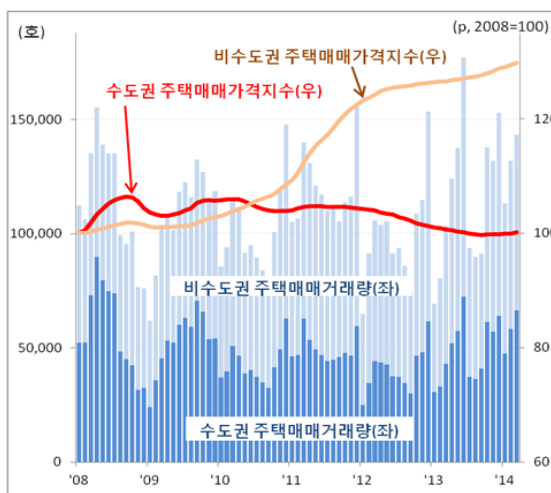
- 주택경기 활성화를 위해서는 잠재적 주택수요자, 즉 집 살 여력이 있는 가구를 추계하고 특징을 분석할 필요

- 정부는 '주택구입가능계층'을 소득 4~5분위로 정의하고 있으나, 부채나 채무상환능력 등을 고려하지 않아 다소 미흡

○ (연구목적) 주택구입 여력이 있는 가구를 추계하고 특징을 살펴봄으로써 주택 경기 활성화를 위한 시사점 도출

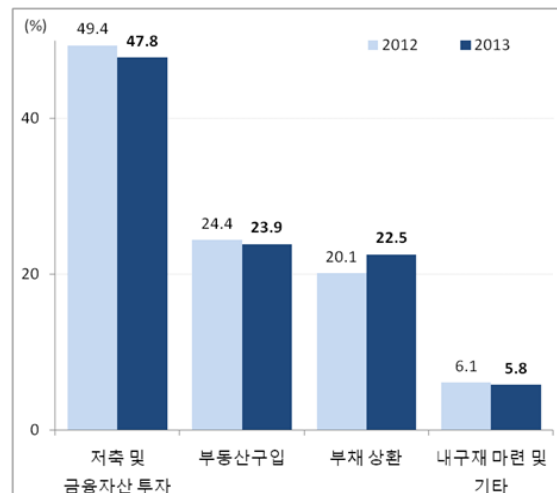
- 현재 보유중인 금융자산과 가계부채, 채무금상환능력은 물론 부담되지 않을 정도의 적정대출 규모까지 고려하여 '집 살 여력 있는 가구' 추계

< 주택매매거래량과 매매가격지수 >



자료 : 국토교통부, 국민은행.

< 가구의 여유자금 운용방법 >



자료 : 통계청.

2. '집 살 여력 있는 가구'의 추계와 특징

(1) 정의 및 추계

- (정의) 현재 보유중인 금융자산과 부담되지 않을 정도의 적정대출액을 이용하여 주택을 추가로 혹은 최초로 구입할 수 있는 가구

$$\text{현재 보유중인 금융자산(A)} + \text{적정대출규모(B)} \geq \text{주택실거래가격(C)}$$

- 현재 보유 중인 금융자산(A) : 주택 구입 위해 유동화 가능한 금융자산
 - 현거주지 전월세보증금을 포함하고, 유동화가 곤란한 자산(거주주택 이외의 임차보증금과 권리금)은 제외
- 적정대출규모(B) : 원리금 상환에 부담을 느끼지 않고 상환기간 내에 갚을 수 있는 수준의 대출규모
 - 주택담보대출가구 중에서 원리금상환에 생계부담을 느끼지 않고 부채상환기간 내에 갚을 수 있는 가구는 채무상환비율(DSR; $\frac{\text{원리금상환액}}{\text{가처분소득}}$)이 평균 20.8%임 (年가처분소득 5,399만원, 年원리금상환액 1,125만원)
 - 대출방식 및 금리 : KB의 자산유동화적격대출(금리 4.68%) 가정¹⁾
- 주택실거래가격(C) : 수도권과 비수도권에서 거래된 평균 주택실거래가격²⁾
 - 수도권 : 2012년 3억 3,519.3만원, 2013년 3억 1,872.9만원
 - 비수도권 : 2012년 1억 4,652.2만원, 2013년 1억 4,704.4만원

※ (추계 과정) DSR 20.8% 이하의 차입을 통해 집을 살 수 있는 가구

- 주택가격 - 금융자산 = 금융대출액
- 금융대출액/30년 = 年원금상환액(R)
- 금융대출액×4.68% = 年이자상환액(I)
- (R+I+기존원리금상환액)/年가처분소득×100=DSR
- DSR이 20.8% 이하인 가구를 '집 살 여력 있는 가구'로 분류

1) 2014년 4월 KB의 자산유동화적격대출금리(원리금 균등분할 상환방식, 만기 30년, 비거치식, 고정금리) 적용.

2) 한국감정원의 주택실거래가격을 바탕으로 추산. [별첨 1] 주택 실거래 가격 및 주택 거래량 추이 참조.

- (추계 결과) 집 살 여력 있는 가구는 2013년에 568.7만 가구며, 그중 무주택가구는 143.9만 가구, 유주택가구는 424.8만 가구임
- 집 살 여력 있는 가구 : 2012년 521.8만 가구에서 2013년 568.7만 가구로 9.0%로 증가한 반면, 기타 가구는 -1.7% 감소
 - 이에 따라 총 가구 중에서 집 살 여력 있는 가구가 차지하는 비중은 같은 기간 29.2%에서 31.3%로 상승
- 집 살 여력 있는 무주택가구 : 2012년 136.2만 가구에서 2013년 143.9만 가구로 5.7% 증가
 - 이들의 전세수요를 매매수요로 유도하는 맞춤형 정책이 뒷받침될 경우, 침체된 주택매매시장 활성화에 기여할 것으로 기대
- 집 살 여력 있는 유주택가구 : 2012년 385.6만 가구에서 2013년 424.8만 가구로 10.2% 증가
 - 현재 하나 이상의 주택을 보유하고 있지만 부채의존도가 낮고 금융자산이 많으며 가처분 소득이 높은 계층으로, 이들의 투자여건이 개선될 경우 주택 구입으로 연결되어 주택매매시장이 활성화될 것으로 기대

< 집 살 여력 있는 가구 추계 >

(만가구, %)

	가구 수			가구 비중		
	2012	2013	증감률	2012	2013	증감(%p)
집 살 여력 있는 가구	521.8	568.7	9.0	29.2	31.3	2.2
무주택가구	136.2	143.9	5.7	7.6	7.9	0.3
유주택가구	385.6	424.8	10.2	21.6	23.4	1.9
기타 가구	1,266.6	1,245.4	-1.7	70.8	68.7	-2.2
무주택가구	486.2	483.9	-0.5	27.2	26.7	-0.5
유주택가구	780.4	761.5	-2.4	43.6	42.0	-1.6
전체	1,788.4	1,814.1	1.4	100.0	100.0	-

자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.

(2) '집 살 여력 있는 가구'의 모습

○ (집 살 여력 있는 가구의 모습) 집 살 여력이 있는 가구는 '비수도권에서 자가 혹은 전세로 부부가 함께 살고 있는 중산층 가구'가 주를 이룸

○ (지역별) 수도권보다 주택가격이 저렴한 비수도권에 더 많이 분포

- 집 살 여력 있는 가구 568.7만 가구 중 65.5%가 비수도권에, 나머지 34.5%가 수도권에 분포 (2013년 기준)

· 집 살 여력 있는 수도권 가구는 2012년 178.2만 가구에서 2013년 196.3만 가구로 10.2% 증가

· 한편 비수도권은 343.7만 가구에서 372.3만 가구로 8.3% 증가

- 비수도권 가구의 금융자산이 수도권보다 적으나, 주택가격이 수도권의 절반 수준이기 때문에 상대적으로 적은 규모의 대출에 의존해 주택구입 가능

· 집 살 여력 있는 수도권 가구 : 보유중인 금융자산이 2억 5,271만원에 달해 6,602만원을 대출 받으면 3억 1,828만원(주택실거래가격)짜리 주택구입 가능

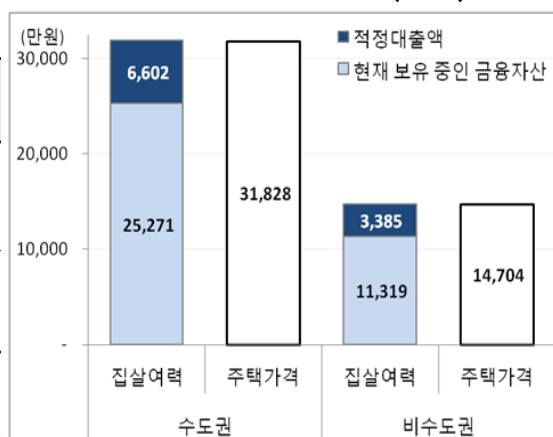
· 집 살 여력 있는 비수도권 가구 : 보유중인 금융자산 1억 1,319만원에 대출액 3,385만원을 합해 1억 4,704만원(주택실거래가격) 상당의 주택구입 가능

< 지역별 집 살 여력 있는 가구 추계 >

(만가구, %)

	2012	2013	증감률
수도권	178.2 (34.1%)	196.3 (34.5%)	10.2
비수도권	343.7 (65.9%)	372.3 (65.5%)	8.3
전체	521.9 (100.0%)	568.7 (100.0%)	9.0

< 지역별 '집 살 여력' (2013) >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.

주1 : ()안은 집 살 여력 있는 가구 중 각 지역별 비중임.

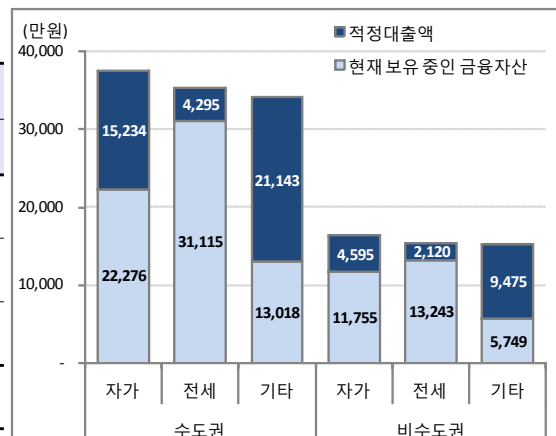
주2 : 지역별 '집 살 여력'은 집 살 여력이 있는 가구의 평균치임(이하 동일).

- (주거형태별) 자가에 거주하는 유주택가구 뿐만 아니라 전세를 살고 있는 무주택가구 중에서도 집 살 여력이 있는 경우가 많음
- 집 살 여력 있는 가구 568.7만 가구 중 60.9%(346.5만 가구)는 자가에 거주하고 있으며, 28.2%(160.2만 가구)는 전세를 살고 있음 (2013년 기준)
 - 집 살 여력 있는 자가 거주 가구는 2012년 314.3만 가구에서 2013년 346.5만 가구로 10.2% 증가하였고, 전세 가구는 148.8만 가구에서 160.2만 가구로 7.7% 증가
 - 반면 2013년 기준 보증금월세가구는 7.1%(40.4만), 월세는 0.7%(4.2만), 무상주택 등 기타가구는 3.1%(17.4만)에 불과
- 자가에 거주하는 집 살 여력 있는 유주택가구 : 금융자산이 많고 소득수준이 높아 추가적으로 주택을 구입할 여력을 보유
 - 수도권외의 경우 보유중인 금융자산이 2억 2,276만원으로, 1억 5,234만원을 대출 받으면 3억 1,828만원(주택실거래가격) 상당의 주택구입 가능
- 전세를 살고 있는 집 살 여력 있는 가구 : 상당 규모의 전세보증금을 보유하고 있어 매매수요로 전환될 가능성 보유
 - 집 살 여력이 있는 160.2만 전세가구 중에서 무주택가구는 95.8만 가구며, 주택을 보유하고 있으나 전세로 살고 있는 가구는 64.4만 가구임
 - 전세를 살고 있는 집 살 여력 있는 가구는 보유중인 금융자산이 3억 1,115만원에 달해 4,295만원을 대출 받으면 주택구입 가능(수도권 기준)

< 주거형태별 집 살 여력 있는 가구 추계 >

	가구 수		가구 비중	
	2012	2013	2012	2013
자가	314.3	346.5	60.2	60.9
전세	148.8	160.2	28.5	28.2
기타	58.7	62.0	11.2	10.9
전체	521.9	568.7	100.0	100.0

< 주거형태별 '집 살 여력' (2013) >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 기타는 보증금 월세, 월세, 무상가구 등을 포함.

○ (혼인상태별) 부부가 함께 살고 있는 '혼인가구'가 대부분을 차지

- 집 살 여력 있는 가구 568.7만 가구 중 84.7%는 부부가 함께 살고 있는 혼인가구임 (2013년 기준)

- 집 살 여력 있는 가구 중 부부가 함께 살고 있는 혼인가구는 2012년 447.3만 가구에서 2013년 481.7만 가구로 7.7% 증가
- 2013년 기준 혼인가구는 84.7%(481.7만)며, 미혼가구는 7.3%(41.7만), 사별가구는 4.1%(23.2만), 이혼가구는 3.9%(22.0만)임

- 타 가구에 비해 혼인가구는 상당한 규모의 금융자산과 소득수준을 갖추고 있어 집 살 여력이 있는 가구가 많음

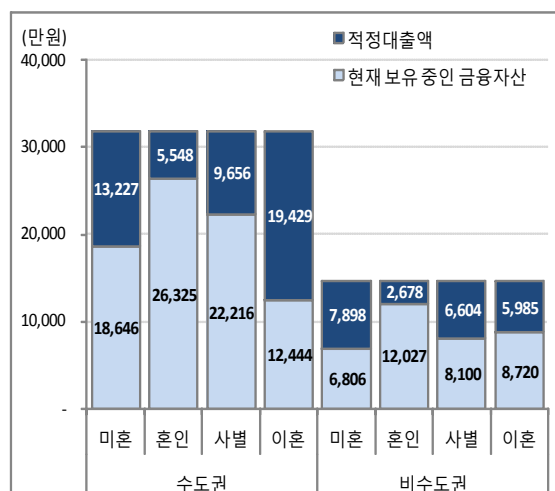
- 집 살 여력 있는 혼인가구 : 보유중인 금융자산이 2억 6,325만원에 달해 5,548만원을 대출 받으면 3억 1,828만원짜리 주택구입 가능(수도권 기준)
- 집 살 여력 있는 미혼가구 : 보유중인 금융자산이 1억 8,646만원으로 1억 3,227만원을 대출 받으면 3억 1,828만원짜리 주택구입 가능(수도권 기준)
- 집 살 여력 있는 사별·이혼가구 : 보유중인 금융자산이 각각 2억 2,216만원, 1억 2,444만원으로, 각각 9,656만원, 1억 9,429만원을 대출 받으면 주택구입 가능(수도권 기준)

< 혼인상태별 집 살 여력 있는 가구 추계 >

	가구 수		가구 비중	
	2012	2013	2012	2013
미혼	32.8	41.7	6.3	7.3
혼인	447.3	481.7	85.7	84.7
사별	19.4	23.2	3.7	4.1
이혼	22.3	22.0	4.3	3.9
총계	521.9	568.7	100.0	100.0

(만가구, %)

< 혼인상태별 '집 살 여력' (2013) >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.

○ (소득수준별) 집 살 여력이 있는 가구의 대부분은 중산층이거나 고소득층임

- 집 살 여력 있는 가구 568.7만 가구 중 52.0%가 중산층이고, 고소득층도 44.8%에 달함 (2013년 기준)

- 집 살 여력 있는 가구 중 중산층가구는 2012년 266.9만 가구에서 2013년 295.5만 가구로 10.7% 증가
- 고소득층 가구도 242.0만 가구에서 254.8만 가구로 5.3% 증가
- 반면 저소득층은 2013년 13.0만 가구, 2013년 18.4만 가구로 소수에 불과

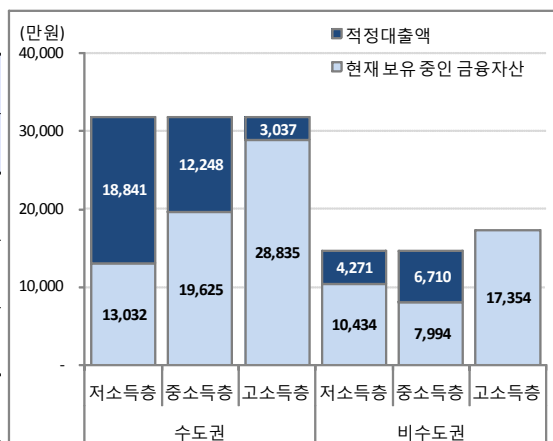
- 중산층과 고소득층은 높은 가처분소득을 바탕으로 충분한 채무상환능력 보유하고 있어 주택구입 여력이 높음

- 집 살 여력 있는 중산층가구 : 보유중인 금융자산이 1억 9,625만원으로 1억 2,248만원을 대출 받으면 3억 1,828만원 상당의 주택구입 가능(수도권 기준)
- 집 살 여력 있는 고소득층가구 : 보유중인 금융자산이 2억 8,835만원에 달해 3,037만원을 대출 받으면 주택구입 가능(수도권 기준)
- 특히, 비수도권의 고소득층 가구는 현재 보유중인 금융자산이 1억 7,354만원으로 1억 4,704만원(주택실거래가격) 상당의 주택구입 가능

< 소득수준별 집 살 여력 있는 가구 추계 > (만가구, %)

	가구 수		비중	
	2012	2013	2012	2013
저소득층	13.0	18.4	2.5	3.2
중산층	266.9	295.5	51.1	52.0
고소득층	242.0	254.8	46.4	44.8
전체	521.9	568.7	100.0	100.0

< 소득수준별 '집 살 여력' (2013) >

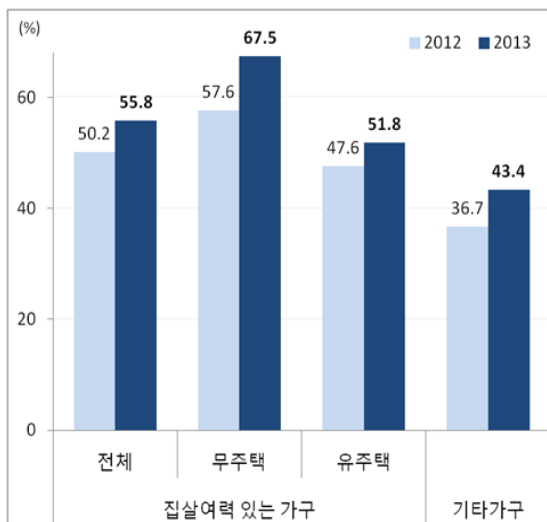


자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 가구원수를 고려한 균등화 가처분소득을 기준으로 소득계층 분류. 저소득층은 균등화 가처분소득이 중위소득의 50% 미만, 중산층은 50%이상 150% 미만, 고소득층은 150% 이상을 의미(OECD 및 한국 통계청 기준과 동일).

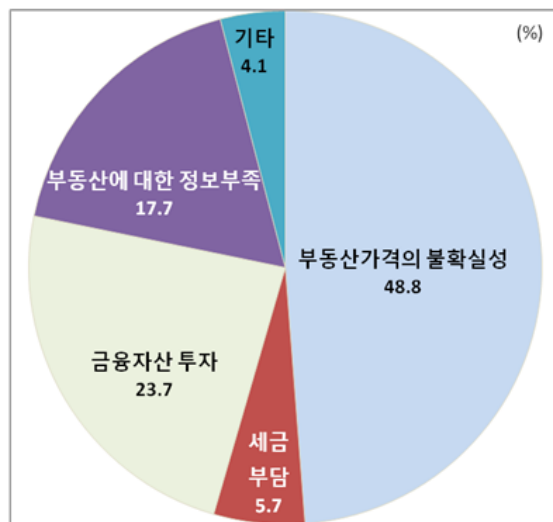
○ (부동산투자 희망) 집 살 여력이 있는 가구의 상당수는 소득이 증가하거나 여유자금이 생길 경우 부동산 투자를 희망

- 집 살 여력 있는 가구의 55.8%가 여유자금이 생길 경우 부동산에 투자할 계획을 가지고 있어 기타 가구의 43.4%보다 높은 수준 (2013년 기준)
 - 특히 집 살 여력 있는 무주택가구의 경우 2012년 57.6%에서 2013년 67.5%로 9.9%p 증가하여 절대비중도 가장 높고 증가속도도 가장 빠름
 - 집 살 여력 있는 무주택가구를 중심으로 주택마련의 여건 개선 시 가장 높은 효과 기대
- 집 살 여력이 충분함에도 불구하고 부동산 투자를 꺼리는 주된 이유는 부동산가격의 불확실성과 부동산 정보 부족임
 - 여유자금이 생기더라도 부동산 투자를 꺼리는 이유로 집 살 여력 있는 가구의 48.8%는 부동산 가격의 불확실성을, 17.7%는 부동산정보 부족을 꼽음
 - 부동산 경기가 회복세로 전환되고 적절한 부동산 정보가 제공될 경우 집 살 여력이 있는 가구의 상당수가 실수요자로 부상할 가능성 존재
 - 한편 부동산 투자보다 금융자산 투자를 선호하는 경우가 23.7%이고, 세금부담으로 부동산 투자를 꺼린다는 응답은 5.7%로 상대적으로 적음

< 집 살 여력 있는 가구의 부동산 투자 여부 >



< 부동산 비투자 이유(2013) >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 가구의 소득이 증가하거나 여유자금이 생길 경우 부동산 투자 여부.

(3) 주택구입 전과 후의 재무구조 변화

○ (주택구입 전) 집 살 여력 있는 가구는 상대적으로 금융자산과 가처분소득이 많은 반면 부채는 적음³⁾

- 집 살 여력 있는 가구는 기타 가구에 비해 현재 보유중인 금융자산이 많고 가계부채는 적으며 가처분소득이 높음

· 집 살 여력 있는 가구는 현재 보유중인 금융자산이 1억 6,137만원으로 기타 가구의 4,543만원의 3배 이상이고, 가처분소득도 5,744만원으로 기타 가구의 2,642만원보다 2배 이상 많음 (2013년 기준)

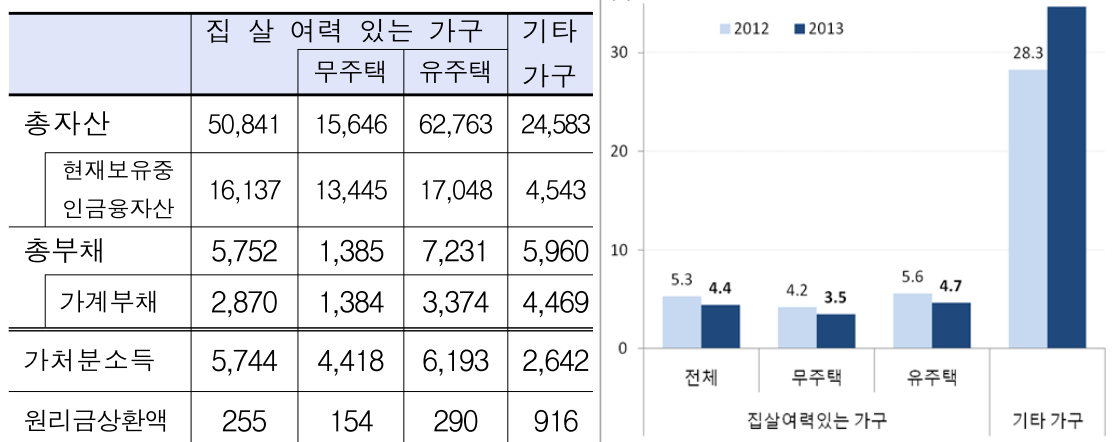
· 반면 가계부채는 2,870만원으로 기타 가구의 4,469만원보다 적고, 年원리금상환액도 255만원으로 기타 가구의 916만원에 비해 1/4 수준에 불과

· 이처럼 집 살 여력 있는 가구는 금융자산이 많은 반면 가계부채가 적어, 주택 구입을 위해 추가 대출을 받더라도 채무상환에 부담을 갖지 않음

- 집 살 여력 있는 가구의 채무상환비율은 2013년 4.4%로 기타가구의 34.7%에 비해 현저히 낮음

· 집 살 여력 있는 가구의 年가처분소득이 5,744만원으로 기타가구의 2,642만원보다 많은 반면, 年원리금상환액은 255만원으로 기타가구의 916만원보다 적음

< 집 살 여력 있는 가구의 재무구조(2013) > < 집 살 여력 있는 가구의 채무상환비율 >
(만원)



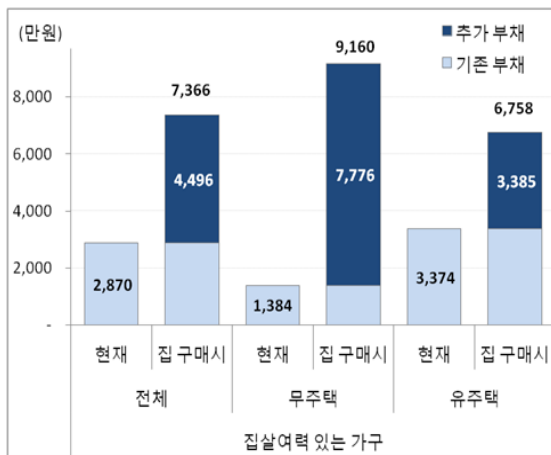
자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
주 : 가계부채는 담보대출, 신용대출, 신용카드대출, 외상·할부를 포함한 금융대출잔액임.

3) [별첨 2] 집 살 여력 있는 가구의 자산·부채·소득 구조' 참조.

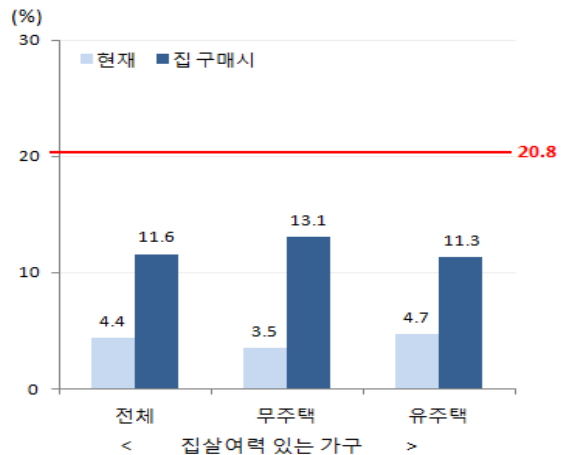
○ (주택구입 후) 집 살 여력 있는 가구는 집 구입 후에도 채무상환능력 충분

- 집 살 여력 있는 가구 : 주택구입 시 채무상환비율이 4.4%에서 11.6%로 상승하지만, 적정채무상환비율⁴⁾인 20.8%보다 낮은 수준에 머물
 - 주택구입 시 가계부채가 기존의 2,870만원에서 7,366만원으로 4,496만원 증가하고, 年원리금 상환액은 기존의 255만원에서 667만원으로 412만원 증가
- 집 살 여력 있는 무주택가구 : 주택구입 시 채무상환비율이 3.5%에서 13.1%로 상승하나, 채무상환에 부담을 느끼지 않는 수준을 유지
 - 주택구입 시 가계부채가 1,384만원에서 9,160만원으로 7,776만원 증가하고, 年원리금 상환액은 154만원에서 580만원으로 426만원 증가
- 집 살 여력 있는 유주택가구 : 주택구입 시 채무상환비율이 4.7%에서 11.3%로 상승하여 채무상환에 부담을 느끼지 않는 수준 유지
 - 주택구입 시 가계부채가 3,374만원에서 3,385만원이 추가되어 6,758만원으로 증가하고, 年원리금상환액은 290만원에서 698만원으로 408만원 증가
 - 유주택가구는 무주택가구에 비해 금융자산이 많아 적은 추가대출로도 주택 구입이 가능

< 주택구입 시 가계부채 변화(2013) >



< 주택구입 시 채무상환비율 변화(2013) >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 가계부채는 담보대출, 신용대출, 신용카드대출, 외상·할부를 포함한 금융대출잔액임.

4) 주택담보대출가구 중 원리금상환에 생계부담을 느끼지 않고, 부채상환기간 내에 갚을 수 있는 가구의 채무상환비율을 가리킴.

3. 시사점

- 집 살 여력이 있는 가구의 상당수가 부동산에 투자할 의향이 있는 만큼, 제도·정책이 뒷받침된다면 주택매매시장으로 견인할 수 있을 것으로 기대
 - 집 살 여력이 있는 가구가 568.7만 가구에 달하고, 그중 55.8%는 소득이 늘거나 여유자금이 생길 경우 부동산에 투자할 의향이 있다고 응답
 - 집 살 여력이 있는 가구는 주로 '비수도권에서 자가 혹은 전세로 부부가 함께 살고 있는 중산층 가구'인 점을 감안하여, 이들의 투자 의향을 실제 주택 매입으로 견인할 대책 필요
 - 집 살 여력이 있음에도 불구하고 부동산 투자를 꺼리는 주된 이유가 부동산 가격의 불확실성, 부동산 정보 부족인 점도 고려해야 할 것임
 - 여유자금이 생기더라도 부동산 투자를 꺼리는 이유로 부동산 가격의 불확실성 48.8%, 부동산에 정보 부족 17.7%로 다수를 차지
 - 부동산시장 활성화로 주택가격이 안정적인 상승세로 반전될 경우 추가적인 주택수요가 상당할 것으로 판단되며, 공신력 있는 부동산정보 제공도 유효
- 집 살 여력이 있는 무주택자와 유주택자에 대한 맞춤형 대책 마련
 - 집 살 여력이 있는 무주택자 : 전세에서 자가로 전환을 유도함으로써 주거안정을 도모하고 주택거래를 활성화
 - 집 살 여력이 있는 143.9만 무주택자의 경우, 소득이 증가하거나 여유자금이 생길 경우 부동산에 투자하겠다는 응답자가 67.5%에 달함
 - 또한 집 살 여력이 있는 무주택자 중 전세를 살고 있는 경우가 95.8%에 달해 이들의 전세수요를 매매수요로 전환하는 대책이 우선될 필요
 - 집 살 여력이 있는 무주택자의 상당수가 생애최초주택구입 지원대책의 수혜자가 될 수 있도록 제도를 효율적으로 개선
 - 저금리 공유형모기지를 확대하여 주택 구입 여력을 확충

- 집 살 여력 있는 가구의 특성이 다양함을 감안, 전세에서 자가로 전환할 수 있도록 1:1 맞춤형 컨설팅 서비스 제공 등
- 집 살 여력이 있는 유주택자 : 주택을 추가적으로 구입하도록 유도함으로써 주택거래를 활성화
 - 집 살 여력이 있는 424.8만 유주택가구 중 과반(51.8%)이 여유자금이 생길 경우 부동산에 투자할 의향이 있다고 응답
 - 이들이 투자를 목적으로 주택을 구입할 경우 안정적인 임대소득을 얻을 수 있을 것으로 기대. 특히 50대 이상의 은퇴했거나 은퇴를 앞둔 가구에게 임대사업은 안정적인 소득 원천이 될 수 있을 것임
 - 근로소득이나 사업소득이 부족한 중장년층을 대상으로 '주택 투자 컨설팅 서비스' 등을 제공
 - 또한 상속증여 목적의 신규·미분양주택 구입 시 상속세 및 증여세 부담 경감 방안 모색

김광석 선임연구원 (2072-6215, gskim@hri.co.kr)

[별첨 1] 주택 실거래 가격 및 주택 거래량 추이

< 주택평균매매가격과 주택거래량 추이 >

(단위: 천원, 호)

		주택 평균매매가격			주택거래량		
		전국	수도권	비수도권	전국	수도권	비수도권
2012년	1	241,108	343,420	146,377	64,816	25,013	39,803
	2	240,843	342,793	146,448	91,497	34,466	57,031
	3	240,486	341,758	146,718	105,737	44,097	61,640
	4	239,725	340,011	146,870	104,112	43,500	60,612
	5	239,186	338,820	146,935	105,345	42,817	62,528
	6	238,249	337,044	146,775	91,274	37,475	53,799
	7	237,240	335,183	146,555	93,729	37,363	56,366
	8	236,058	332,959	146,337	85,982	34,591	51,391
	9	235,050	330,940	146,266	74,203	29,972	44,231
	10	234,198	329,153	146,280	108,722	46,582	62,140
	11	233,522	327,714	146,310	114,834	48,139	66,695
	12	231,416	322,524	146,395	153,440	61,476	91,964
2013년	1	230,467	320,611	146,346	69,391	30,631	38,760
	2	229,870	319,418	146,304	80,679	33,122	47,557
	3	229,875	319,391	146,340	103,458	42,877	60,581
	4	229,924	319,466	146,465	124,224	51,961	72,263
	5	230,307	319,959	146,745	137,692	57,465	80,227
	6	230,150	319,425	146,939	177,143	72,539	104,604
	7	229,578	318,059	147,107	93,907	37,414	56,493
	8	229,072	316,987	147,127	89,717	36,498	53,219
	9	229,121	316,991	147,220	91,270	40,914	50,356
	10	229,739	317,909	147,558	138,050	61,208	76,842
	11	230,110	318,203	148,001	132,008	57,053	74,955
	12	230,364	318,331	148,372	152,904	63,957	88,947
2014년	1	231,351	318,856	149,789	113,323	47,413	65,910
	2	231,740	319,661	149,790	132,055	58,347	73,708
	3	232,338	320,606	150,065	143,345	66,304	77,041

자료 : 한국감정원, 국토교통부.

[별첨 2] '집 살 여력 있는 가구'의 자산·부채·소득 구조

< 집 살 여력 있는 가구의 자산·부채·소득 구조 >

(만원, %)

	집 살 여력 있는 가구						기타 가구	
			무주택		유주택			
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
총자산	51,158	50,841	15,941	15,646	63,598	62,763	24,631	24,583
현재 보유중인 금융자산	16,191	16,137	13,737	13,445	17,058	17,048	4,120	4,543
총부채	5,491	5,752	1,136	1,385	7,030	7,231	5,423	5,960
가계부채 (금융대출잔액)	2,817	2,870	1,136	1,384	3,411	3,374	3,997	4,469
가처분소득	5,682	5,744	4,504	4,418	6,098	6,193	2,535	2,642
원리금상환액	302	255	187	154	343	290	717	916
원리금상환액/ 가처분소득(%)	5.3	4.4	4.2	3.5	5.6	4.7	28.3	34.7
금융대출잔액/ 가처분소득(%)	49.6	50.0	25.2	31.3	55.9	54.5	157.7	169.1

자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.
 주 : 총자산 = 저축액(주식채권포함) + 현거주지 전월세보증금 + 실물자산(부동산 포함).
 총부채 = 금융대출잔액 + 갯잔후 불입금액 + 임대보증금.

< 주택구입시 집 살 여력 있는 가구의 재무구조 변화 >

(만원, %)

구분	주택 구입 전(2013년 현재)			주택 구입 후		
	집 살 여력 있는 가구			집 살 여력 있는 가구		
		무주택	유주택		무주택	유주택
총자산	50,841	15,646	62,763	71,473	36,867	83,196
현재 보유중인 금융자산	16,137	13,445	17,048	0	0	0
총부채	5,752	1,385	7,231	10,248	9,161	10,616
가계부채 (금융대출잔액)	2,870	1,384	3,374	7,366	9,160	6,759
가처분소득	5,744	4,418	6,193	5,744	4,418	6,193
원리금상환액	255	154	290	667	580	698
원리금상환액/ 가처분소득(%)	4.4	3.5	4.7	11.6	13.1	11.3
금융대출잔액/ 가처분소득(%)	50.0	31.3	54.5	128.2	207.3	109.1

자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터(가계금융복지조사)를 이용하여 추산.

주요 국내외 경제지표

□ 주요국 성장률 추이

구분	2012년					2013년					2014년*
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간*	1/4	2/4	3/4	4/4	
미국	2.8	3.7	1.2	2.8	0.1	1.9	1.1	2.5	4.1	2.6	2.8
유로 지역	-0.6	-0.1	-0.3	-0.1	-0.5	-0.4	-0.2	0.3	0.1	0.3	1.2
일본	2.0	3.7	-1.7	-3.1	-0.2	1.7	4.8	3.9	1.1	1.0	1.4
중국	7.7	8.1	7.6	7.4	7.9	7.7	7.7	7.5	7.8	7.7	7.5

주 : 1) 2013년, 2014년 전망치*는 IMF 2014년 4월 전망 기준

2) 미국, 일본은 전기대비 연율, 유로 지역은 전기대비, 중국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2012년말	2013년		2014년		전주비	
		6월말	12월말	4월 24일	5월 1일		
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	1.70	2.46	3.03	2.68	2.61	0.07%p
	엔/달러	85.86	98.51	105.04	102.49	102.63	0.14¥
	달러/유로	1.3222	1.3031	1.3799	1.3820	1.3812	-0.0008\$
	다우존스지수(p)	12,938	14,910	16,577	16,502	16,559	57p
	닛케이지수(p)	10,395	13,677	16,291	14,405	14,485	80p
국내	국고채 3년물 금리(%)	2.82	2.88	2.86	2.88	2.87	-0.01%p
	원/달러(원)	1,070.6	1,142.0	1,055.4	1,039.2	1,033.2	-6.0원
	코스피지수(p)	1,997.1	1,863.3	2,011.3	1,998.3	1,961.8	-36.5p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2012년말	2013년		2014년		전주비	
		6월말	12월말	4월 24일	5월 1일		
국제 유가	WTI	90.89	96.52	98.55	102.05	99.43	-2.62\$
	Dubai	107.99	100.38	107.88	105.74	104.49	-1.25\$
CRB선물지수	294.78	275.62	280.17	312.90	307.68	-5.22\$	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.

□ 국내 주요 경제지표 추이

구분	2011	2012			2013			2014(E)	
		상반기	하반기	연간	상반기	하반기	연간		
국민계정	경제성장률 (%)	3.7	2.5	2.1	2.3	2.4	3.5	3.0	3.8
	민간소비 (%)	2.9	1.2	2.6	1.9	1.9	2.1	2.0	2.7
	건설투자 (%)	-3.4	-3.2	-4.6	-3.9	6.4	7.0	6.7	2.5
	설비투자 (%)	4.7	4.3	-4.1	0.1	-8.3	6.2	-1.5	6.7
대외거래	경상수지 (억 달러)	187	109	400	508	313	486	799	490
	무역수지 (억 달러)	308	109	174	283	200	241	440	370
	수출 (억 달러)	5,552	2,750	2,729	5,479	2,765	2,832	5,596	6,067
	(증가율, %)	19.0	0.5	-3.1	-1.3	0.5	3.8	2.1	8.4
	수입 (억 달러)	5,244	2,641	2,555	5,196	2,565	2,591	5,156	5,697
	(증가율, %)	23.3	2.3	-4.0	-0.9	-2.9	1.4	-0.8	10.5
소비자물가 (평균, %)	4.0	2.7	1.7	2.2	1.4	1.2	1.3	2.4	
실업률 (평균, %)	3.4	3.5	2.9	3.2	3.4	2.9	3.1	3.1	
원/달러 환율 (평균, 원)	1,108	1,142	1,112	1,127	1,104	1,086	1,095	1,070	

주 : E(Expectation)는 전망치.