

현안과 과제

■ 전월세 시장에 대한 대국민 인식 조사
- 내년도 체감 전세가격 평균 1,400만원 상승 전망

Executive Summary

□ 전월세 시장에 대한 대국민 인식 조사

- 내년도 체감 전세가격 평균 1,400만원 상승 전망

■ 개요

최근 전세가격 상승률이 소비자물가 상승률을 크게 초과하면서 전세 세입자의 부담이 가중되고 있다. 또한 전세 공급 부족에 따라 전세에서 월세로의 전환이 가속화되면서 임차가구들의 주거 부담이 심화되고 있다. 이에 현대경제연구원은 전국 성인 남녀 805명을 대상으로 전월세 시장 인식과 관련한 대국민 인식 조사를 실시했다.

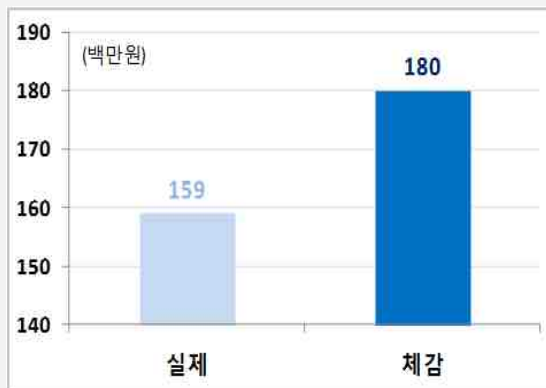
■ 체감 전월세가격과 주거비 관련 인식

첫째, 응답자들은 실제보다 체감 전세가격이 높다고 인식하고 있으며, 특히 '500만원 이상의 고소득층과 전세가구'에서 두드러졌다. 응답자들의 평균 체감 전세가격은 1억 8,000만원으로 실제 평균 주택전세가격 1억 5,900만원을 2,100만원 상회(실제 대비 13.2%)하였다. 특히 집값이 비싼 서울지역(2억 3,100만원)과 보유 중인 주택가격이 비교적 높은 고소득층(1억 9,800만원), 전세가구(1억 8,700만원)에서 높게 나타났다.

둘째, 응답자들은 내년 전세가격이 평균 1,400만원(체감 대비 7.9%) 상승할 것으로 전망했으며, 특히 '서울에 사는 30대 전세 거주자'에서 높게 나타났다. 1년 후 전세가격이 상승할 것이라는 응답자는 63.5%에 달한 반면, 하락은 5.8%에 불과했으며, 1년 후 주택가격은 평균 1,400만원 상승할 것으로 응답했다. 특히 전세 비중이 높은 30대(1,725만원, 체감 대비 9.6%)와, 전세거주자(2,000만원, 체감 대비 10.9%)가 높았으며, 최근 전세가격 상승률이 높은 서울지역(2,207만원, 체감 대비 9.8%)도 높게 나타났다. 그만큼 서울에 거주하는 30대 전세가구의 전세가격 부담이 크다고 해석할 수 있다.

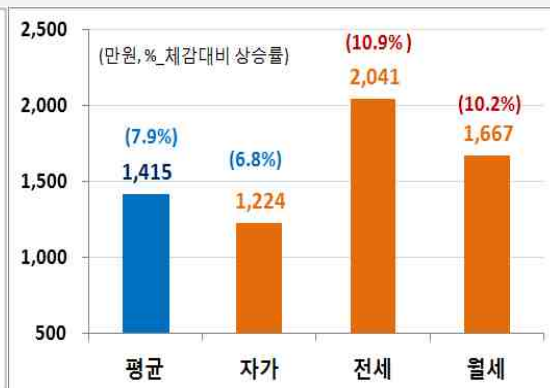
셋째, 응답자들의 체감 월세가격은 58만원으로 실제(56만원)와 비슷한 수준이며, 1년 후 월세가격은 평균 5만원(체감 대비 8.6%) 상승할 것으로 전망했다. 지역별로는 상대적으로 월세가격이 비싼 서울의 체감 월세가격이 71만원으로 가장 높은 수준을 기록했다.

< 체감 및 실제 전세가격 >



자료 : 한국감정원, 현대경제연구원.

< 전세가격 상승 전망 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사.

넷째, 응답자들이 생각하는 적정 월소득 대비 임차료 비율(RIR)은 14.9%이나 실제 RIR은 24.2%에 달해 임차료 부담이 심한 것으로 나타났다. 특히 월세가구의 적정 RIR은 14.4%로 자가와 전세(각각 14.9%, 15.1%)에 낮게 나타났고, 이는 실제로 매달 지출되는 월세에 대한 부담감이 반영된 것으로 해석된다. 다섯째, 주거비(전월세 및 원리금 부담)로 생계부담을 느낀다는 응답자는 43.2%이며, 특히 30~40대(각각 53.0%, 49.5%), 저·중소득층(각각 50.3%, 49.5%), 전월세가구(각각 60.5%, 64.2%)가 높았다. 여섯째, 응답자의 절반은 주거비로 인해 소비를 줄였고, 특히 문화여가비와 저축·보험을 크게 줄였다. 주거비로 소비를 줄인 응답자는 43.6%이며, 주거비로 인한 생계부담과 마찬가지로 '30~40대 저·중소득 임차가구'의 소비 위축 정도가 큰 것으로 나타났다. 주요 소비 위축 부문은 문화여가비(34.7%)와 저축 및 보험(30.1%)으로 응답됐다. 특히 문화여가비는 '20대 저소득층 월세가구'에서, 그리고 저축 및 보험은 '50대 고소득층'에서 높게 나타났다. 한편, 60대 이상의 고령층은 필수 의료비 지출에도 불구하고, 의료비(12.0%)를 줄였다는 응답이 비교적 높게 나타났다. 일곱째, 응답자들은 전월세난 완화를 위해 공공임대주택 확대 정책을 가장 선호했다. 정부의 전월세난 완화 정책들 가운데 '공공임대주택'(42.4%), '저리의 전월세 자금 지원'(26.3%), '저소득층을 위한 주택바우처 도입'(18.9%) 등을 선호했다. 특히 '저소득 월세가구'가 정부의 공공임대주택 정책을 가장 높은 수준으로 선호했다.

< 주요 소비 위축 부문 : 연령별 > < 전월세난 완화 정책 선호 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사.

자료 : 현대경제연구원 설문조사.

■ 시사점

임차가구의 주거안정을 위해 전세공급 확대 및 전월세 수요 완화 대책이 필요하다. 첫째, 전월세가격 안정과 임차가구의 주거안정성 확보를 위해 전월세 수급 조절 노력이 필요하다. 특히 공급측면에서는 민간임대주택 확대 등 안정적인 임대주택 공급기반을 마련해야 한다. 둘째, 저소득 임차가구의 주거안정을 위해 행복주택 등 공공임대주택 공급 물량을 지속적으로 확대해야 한다. 셋째, 임차가구의 주거 부담 완화를 위해 전월세전환율 인하 등의 정책적 노력이 필요하다.

1. 개요

- (연구배경) 최근 전세가격 상승세 지속과 월세로의 전환이 가속화되면서 가계의 주거 부담이 가중되고 있어, 설문을 통해 국민들이 체감하는 전월세 시장 인식을 알아보고자 함
 - 최근 전세가격 상승률¹⁾이 소비자물가 상승률을 크게 초과하면서 전세 세입자의 부담이 가중되고 있음
 - 최근 소비자물가 상승률은 0%대로 초저물가를 기록함에도 불구하고, 전세 가격(실거래가격 기준, 2015년 9월 122%→10월 123%→11월 127%)은 높은 상승세가 지속
 - 전세 가격 상승률이 물가 상승률을 크게 초과하면서 전세 세입자들의 주거 부담이 점차 가중되고 있음
 - 특히 전세 가격의 빠른 상승으로 전세자금대출 잔액도 2010년 말 기준 2조 281억 원에서 2015년 8월 말 기준 18조 4,925억 원으로 9.1배 크게 증가
 - 또한 전세 공급 부족에 따라 전세에서 월세로의 전환이 가속화되면서 임차가구들의 주거 부담이 심화
 - 저금리로 임대인들의 전세→월세 선호 현상이 확대되면서 전세물량이 빠르게 소진됨에 따라 주거비 부담은 더욱 심화
 - 국토교통부의 월간 전월세 거래동향에 따르면 2015년 11월 전월세 거래량은 115,138건이며, 그 가운데 월세는 5만 1,395건으로 전년 동월 대비 16.1% 증가
 - 이에 본 연구에서는 설문을 통해 국민들이 체감하는 전월세 시장 인식을 정확히 파악하고 시사점을 도출하고자 함
- (설문조사 개요) 전국 성인 남녀 805명을 대상으로 체감 전월세가격 및 전월세 시장 전반에 대한 인식을 설문을 통해 조사
 - 설문 기간은 2015년 10월 29일부터 11월 9일까지이며, 유선전화 설문으로 오차 범위는 95% 신뢰수준에서 ±3.5%임

1) 한국감정원에 따르면 평균 전세 가격은 2015년 7월 표본 확대(20,045→25,260개) 및 표본교체에 의한 표본구성 변화에 따라 시계열 변동이 발생하였다고 밝힌 바 있음. 한편, 전국 평균 전세 실거래가격은 2013년 1월 1억 2,900만원에서 2015년 11월 1억 6,075만원으로 3,000만원 이상 크게 오름.

2. 체감 전월세가격과 주거비에 대한 인식

1) 체감 전월세가격 및 향후 전망

① (체감 전세가격) 응답자들은 실제보다 체감 전세가격이 높다고 인식

○ 응답자들의 평균 체감 전세가격은 1억 8,000만원으로 실제 평균 주택전세가격 1억 5,900만원을 상회

- 정부가 발표한 평균 주택 전세가격은 1억 5,900만원인 반면, 국민이 느끼는 체감 주택 전세가격은 1억 8,000만원으로 2,100만원이나 높은 수준

· “정부는 현재 주택 전세가격이 평균 1억 5,900만원이라고 밝혔습니다. 귀하가 체감하기에는 평균 얼마 정도로 생각하십니까?”라는 질문에 대해 응답자 평균 체감 주택 전세가격은 1억 8,000만원으로 조사

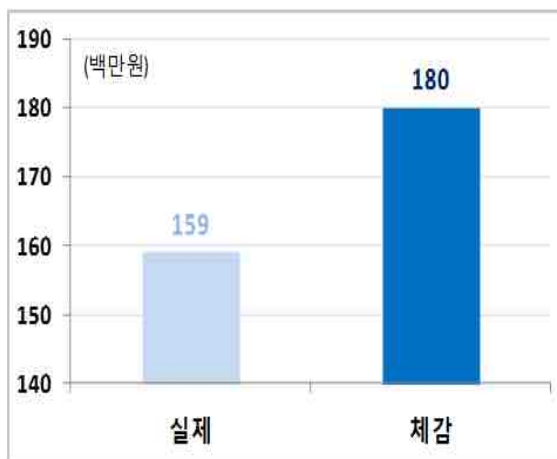
· 한국감정원이 발표한 2015년 9월 평균 주택 전세가격 1억 5,900만원과 비교하면, 응답자들은 실제 가격보다 체감 가격이 높다고 생각

○ 특히 500만원 이상의 고소득층과 전세가구가 체감 전세가격을 높게 인식

- (지역별) 서울에 거주하는 응답자들이 타 지역에 비해 매우 높게 인식

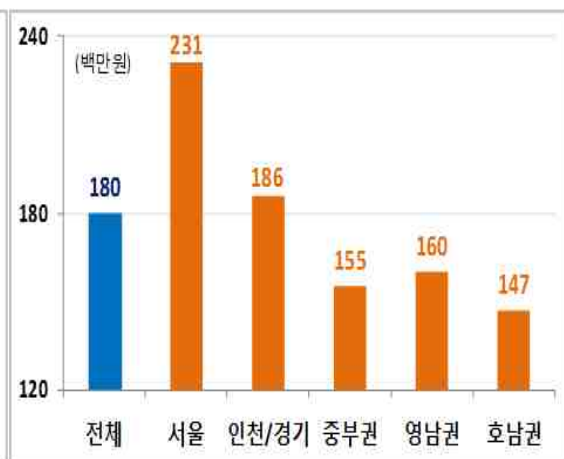
· 서울지역 응답자의 체감 전세가격은 2억 3,100만원으로 체감 평균치 대비 약 5,000만원 이상 높은 반면, 인천/경기를 제외한 지역은 모두 평균 이하

< 체감 및 실제 전세가격 >



자료 : 현대경제연구원, 한국감정원.

< 체감 전세가격 : 지역별 >

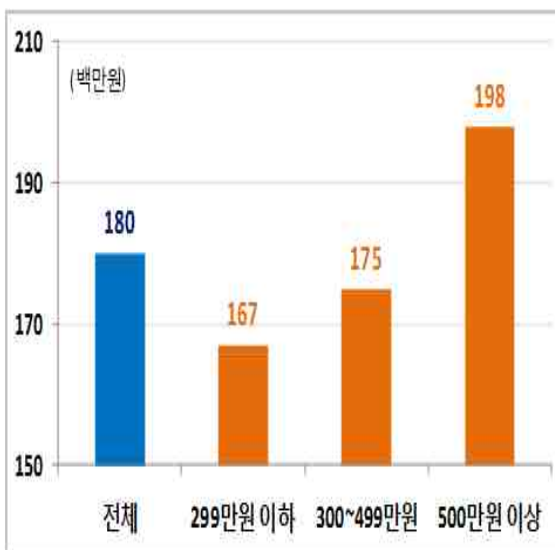


자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

주 : 중부권(강원도 포함), 호남권(제주도 포함).

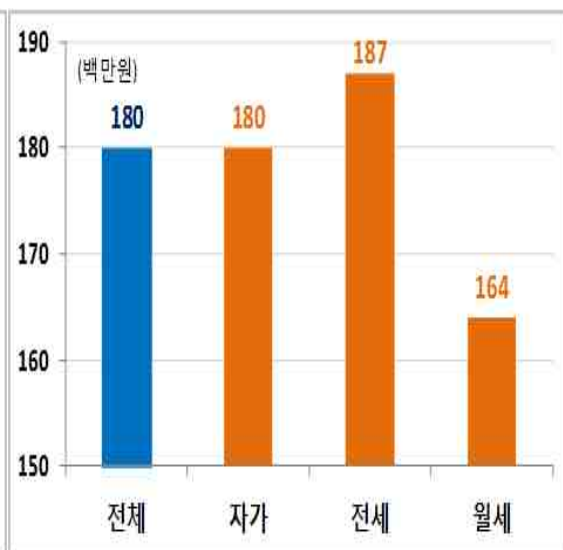
- (월소득수준별) 주택가격이 비교적 높은 월평균 가구소득 500만원 이상 고소득층의 체감 전세가격이 매우 높은 수준임
 - 월평균 가구소득이 299만원 이하인 저소득층(1억 6,700만원)과 300~499만원인 중소득층(1억 7,500만원)은 모두 평균 체감 전세가격 보다 낮은 수준
 - 반면 월평균 가구소득이 500만원 이상인 고소득층의 체감 주택 전세가격은 1억 9,800만원으로 체감 평균치인 1억 8,000만원 보다 1,800만원 높은 수준임
 - 특히 고소득층이 체감 전세가격을 높게 인식하고 있는 것은 자신이 보유한 주택 가격이 저·중소득층에 비해 비교적 높은 것에 기인
- (거주유형별) 전세거주 중인 응답자들이 체감 전세가격을 비교적 높게 인식
 - 현재 전세로 거주 중인 전세세입자들의 체감 전세가격은 1억 8,700만원으로 자가와 월세(각각 1억 8,000만원, 1억 6,400만원)에 비해 비교적 높은 수준
- (연령별) 20대와 60대 이상을 제외하고 모두 평균 체감 전세가격과 유사함
 - 20대와 60대 이상의 체감 전세가격은 각각 1억 7,000만원과 1억 7,500만원으로 평균 체감 전세가격(1억 8,000만원) 보다 낮은 수준으로 응답
 - 반면, 기타 연령대(30대 1억 8,200만원, 40대 1억 8,700만원, 50대 1억 8,300만원)는 모두 체감 전세가격보다 높은 수준으로 응답

< 체감 전세가격 : 월소득수준별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

< 체감 전세가격 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

② (전세가격 전망) 1년 후 평균 주택 전세가격은 약 1,400만원 상승 전망

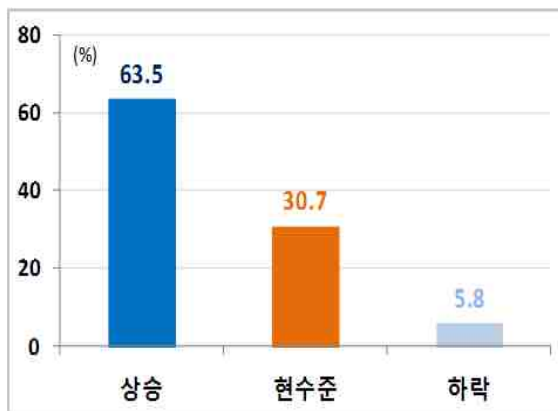
○ 응답자의 63.5%가 내년도 주택 전세가격이 상승할 것으로 응답

- 1년 후 주택 전세가격이 상승할 것이라는 응답자는 63.5%에 달하는 반면, 하락할 것이라는 의견은 5.8%에 불과
 - “1년 후 평균 주택 전세가격은 현재와 비교하여 얼마 정도 상승하거나 하락할 것 같습니까?”라는 질문에 대해 응답자의 63.5%가 상승할 것으로 응답
 - 상승할 것이라는 응답자를 거주유형별로 살펴보면, 전세 가구가 73.7%로 가장 높고, 다음으로 월세(67.2%), 자가(60.4%) 가구 순임
 - 특히 전세가구의 경우 임대인의 전세→월세 선호에 따른 전세물량 소진으로 전세가격이 지속적으로 상승할 것이라는 의견이 반영된 것으로 판단

○ 응답자들은 1년 후 주택 전세가격이 약 1,400만원 상승할 것으로 전망했고, 특히 '서울에 사는 30대 전세 거주자'들이 가장 높은 금액을 전망

- (전체) 1년 후 평균 주택 전세가격이 약 1,400만원 상승(현재 체감 주택 전세가격 대비 7.9% 상승)할 것으로 응답
- (지역별) 서울은 평균 주택 전세가격 상승 전망치 보다 월등히 높은 반면, 여타 지역은 평균 전망치와 비슷하거나 하회하는 수준
 - 서울의 평균 주택 전세가격 상승 전망치는 약 2,200만원(체감 주택 전세가격 대비 9.8% 상승) 수준에 달하는 반면, 기타 지역은 800~1,500만원 수준으로 응답

< 전세가격 전망 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

< 전세가격 상승 전망 : 지역별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

주 : 상승, 현수준 유지, 하락 전망금액의 평균임

- (연령별) 전세 비중이 높은 30대의 전세가격 전망치가 가장 높음

- 연령별로는 전세 비중이 낮은 50대(8.6%)와 60대(3.3%)가 각각 864만원, 1,110만원 상승으로 응답해 평균(1,415만원) 전망치 보다 낮은 수준
- 반면 전세 비중이 높은 30대(38.2%)의 전세가격 전망치는 1,725만원(체감 주택 전세가격 대비 9.6% 상승)으로 전 연령대 가운데 가장 높은 수준을 기록
- 다음으로 20대(전세비중 25.7%)와 40대(전세비중 24.3%)의 전세가격 전망치도 모두 1,500만원 수준으로 비교적 높은 금액을 전망
- 즉, 연령별 전세비중이 높을수록 전세가격 전망도 높게 응답하고 있음

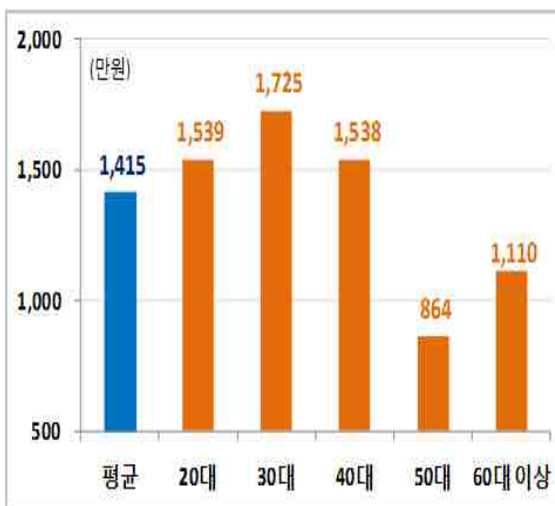
- (거주유형별) 전세가구의 전망 금액이 가장 높음

- 자가가구의 1년 후 전세가격 상승 전망은 평균 전망치 약 1,400만원 보다 낮은 약 1,200만원 수준으로 응답
- 반면 전세가구의 1년 후 전세가격 상승 전망은 약 2,000만원 수준(체감 전세가격 대비 10.9% 상승)으로 가장 높은 수준을 기록
- 다음으로 전망가격이 높은 경우는 월세가구로, 1년 후 약 1,700만원 상승(체감 전세가격 대비 10.2%)할 것으로 전망
- 임차가구일수록 전세가격 상승에 더 민감하게 반응하는 것으로 판단됨

- (월소득수준별) 월소득수준별 전세가격 상승 전망 금액 차이는 크지 않음

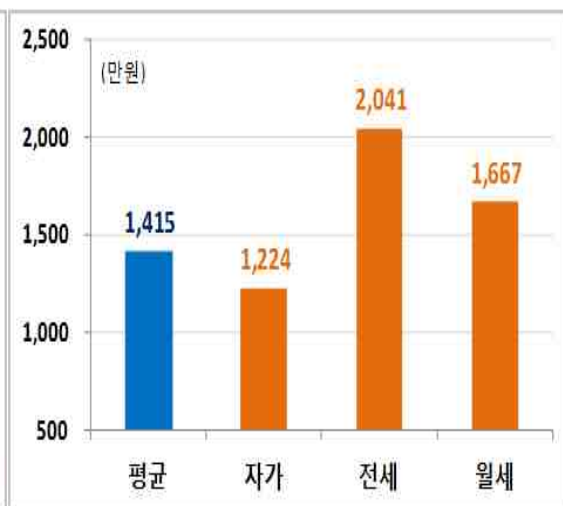
- 월평균 가구소득이 299만원 이하, 300~499만원, 500만원 이상인 응답자의 전세가격 전망은 각각 1,380만원, 1,399만원, 1,493만원으로 조사

< 전세가격 상승 전망 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

< 전세가격 상승 전망 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

③ (체감 월세가격 및 전망) 응답자들의 체감 월세가격은 실제와 비슷한 수준이며, 1년 후 월세가격은 5만원 상승으로 전망

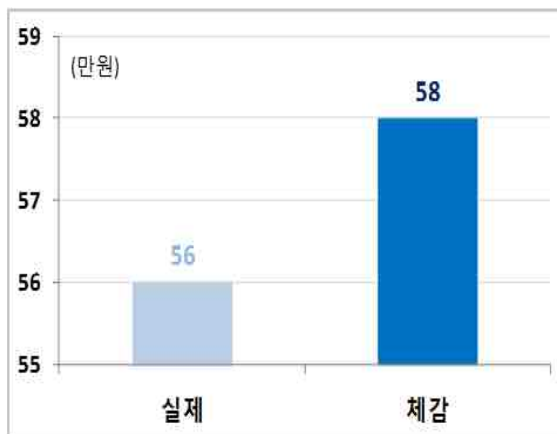
○ 응답자들의 평균 체감 월세가격은 실제 가격과 유사한 수준

- 정부가 발표한 평균 주택 월세가격은 56만원이며, 국민이 느끼는 체감 주택 월세가격은 58만원으로 2만 차이에 불과
- “정부는 현재 주택 월세가격이 평균 56만원이라고 밝혔습니다. 귀하가 체감 하기에는 평균 얼마 정도로 생각하십니까?”라는 질문에 대해 응답자 평균 체감 주택 월세가격은 58만원으로 조사
- 한국감정원이 발표한 2015년 9월 평균 주택 월세가격 56만원과 비교하면, 응답자들의 체감가격과 실제가격은 유사함
- 지역별로는 상대적으로 월세가격이 비싼 서울이 71만원으로 높은 편이며, 인천/경기(60만원) 및 타 지역(모두 51만원)은 평균 체감치와 유사하거나 하회

○ 월세가격은 오르겠지만, 현재와 비교하여 큰 변동이 없을 것으로 응답

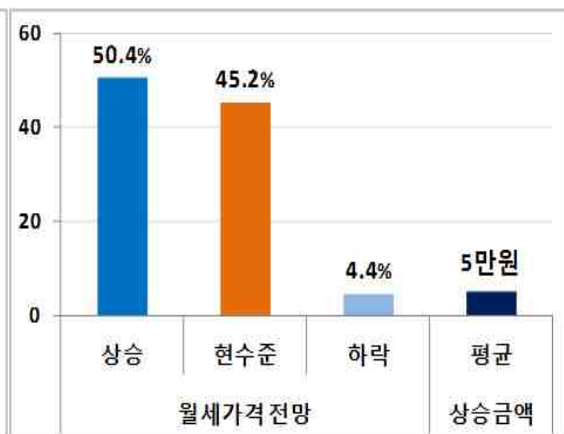
- 1년 후 월세가격은 평균 5만원(체감 대비 8.6%) 상승할 것으로 전망
- “1년 후 평균 주택 월세가격은 현재와 비교하여 얼마 정도 상승하거나 하락 할 것 같습니까?”라는 질문에 대해 응답자의 50.4%가 상승할 것으로 응답
- 한편 응답자들은 유형 구분 없이 1년 후 월세가격은 현 수준과 비교하여 평균 5만원 상승할 것으로 응답

< 체감 및 실제 월세가격 >



자료 : 현대경제연구원, 한국감정원.

< 월세가격 전망 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=804).

주 : 상승, 현수준 유지, 하락 전망금액의 평균임

2) 주거비 관련 인식

④ (월소득 대비 임차료 비율) 응답자들은 실제 월소득 대비 임차료 비율이 너무 높다고 인식

○ 응답자들이 생각하는 적정 월소득 대비 임차료 비율(RIR)은 14.9%이나 실제 RIR은 24.2%에 달해 임차료 부담이 심한 것으로 나타남

- 정부가 발표한 월소득 대비 임차료 비율(RIR : Rent to Income Ratio)은 2014년 기준 24.2% 수준인 반면, 국민이 생각하는 적정 월소득 대비 임차료 비율은 14.9%임

· “현재 우리나라에서 월소득 대비 임차료가 차지하는 비율은 평균 24.2%입니다. 귀하가 체감하기에는 평균 어느 정도가 적당하다고 생각하십니까?”라는 질문에 대해 응답자 평균 14.9% 수준이 적당한 것으로 조사

· 국토교통부가 발표한 2014년 주거실태조사의 월소득 대비 임차료 비율(RIR) 평균 24.2%와 비교하면, 응답자들은 실제보다 10.0%p 낮아야 한다고 인식

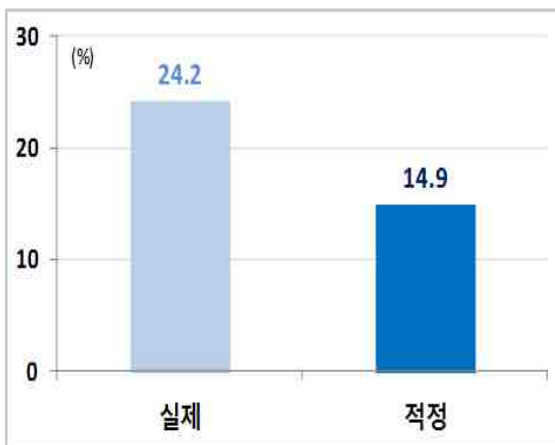
○ 특히 월세가가 월소득 대비 임차료 비율이 더 낮아야 한다고 응답

- (거주유형별) 월세가의 적정 RIR은 14.4%로 자가와 전세에 비해 낮게 인식

· 월세가가 월소득 대비 임차료 비율을 낮게 인식하는 것은, 실제로 매달 지출되는 월세에 대한 부담감이 반영된 것으로 해석

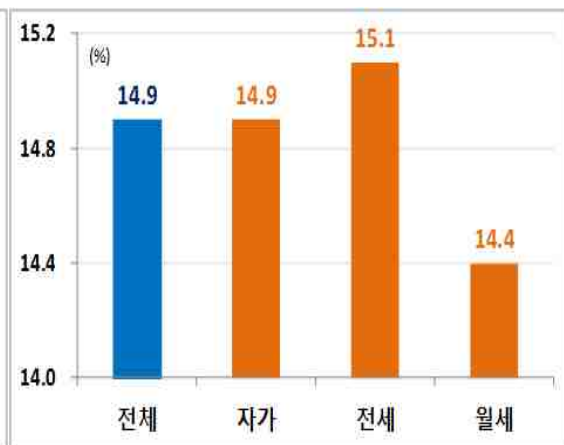
- (기타) 지역별, 연령별, 월소득수준별로는 큰 차이 없이 모두 평균과 유사함

< 실제 및 적정 RIR >



자료 : 국토교통부, 현대경제연구원.

< 적정 RIR : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=800).

⑤ (주거비로 인한 생계부담) 절반에 가까운 응답자가 주거비로 생계부담을 느낀다고 응답했고, 특히 30~40대 저소득 임차가구의 부담이 심한 편

○ 응답자들의 43.2%가 주거비로 인한 생계부담을 느낀다고 응답

- 응답자의 절반 수준이 전월세 혹은 주택 구입에 따른 원리금 상환 부담으로 생계에 부담을 느낀다고 응답

· “귀하는 전월세 혹은 주택 구입에 따른 원리금 상환 부담으로 생계부담을 느끼십니까?”라는 질문에 대해 응답자의 43.2%(매우 부담 14.5%, 부담 28.7%)가 부담을 느낀다고 응답

· 한편 주거비로 인해 생계부담이 되지 않는다는 응답은 56.8%이며, 유형별로는 50~60대(각각 63.3%, 70.1%), 자가(63.7%), 월소득 500만원 이상(68.7%)이 높은 수준으로 응답

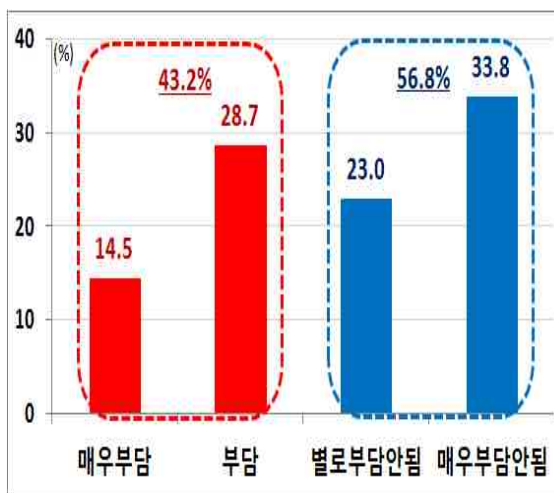
○ 특히 ‘30~40대 저소득 임차가구’의 생계부담이 심한 편으로 응답

- (연령별) 전월세 비용 등 주거비로 인한 생계부담은 30~40대가 가장 높음

· 연령별 주거비로 인한 생계부담은 30대와 40대가 각각 53.0%, 49.5%로 타 연령대에 비해 매우 높은 수준으로 응답

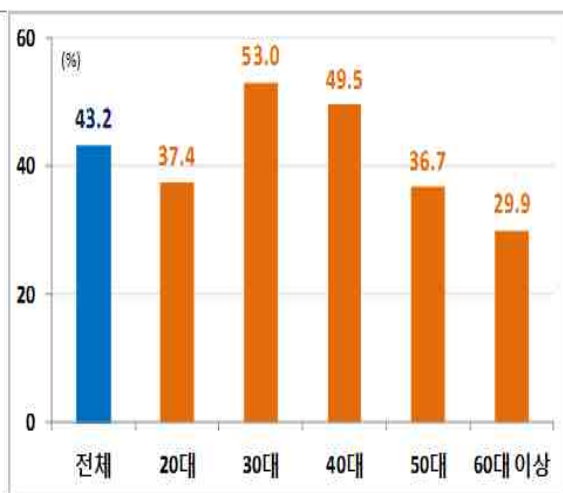
· 한편, 20대(37.4%)를 비롯해 고령층인 50~60대(각각 36.7%, 29.9%)의 경우는 전체 평균 보다 낮은 수준으로 응답

< 주거비로 인한 생계부담 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

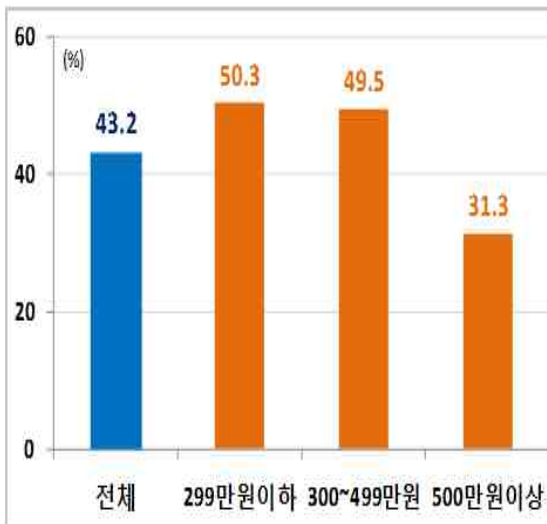
< 주거비로 인한 생계부담 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

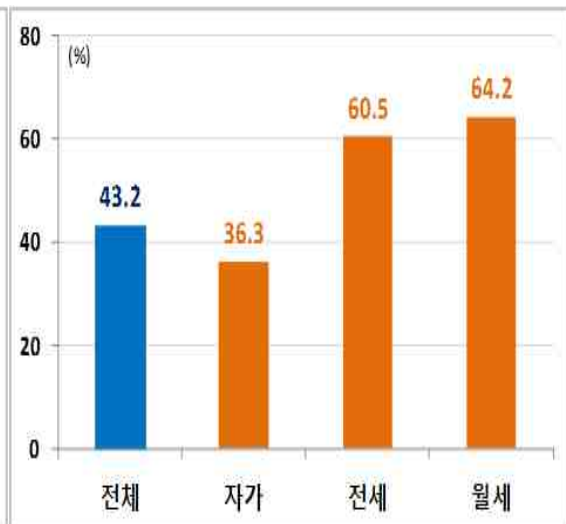
- (월소득수준별) 소득이 낮을수록 주거비로 인한 생계부담이 큰 편
 - 월평균 가구소득이 500만원 이상인 고소득층의 31.3%가 주거비로 인한 생계 부담이 있다고 응답했고, 이는 전체 43.2%보다 낮은 수준임
 - 반면 월평균 가구소득이 299만원 이하, 300~499만원의 응답자의 경우 각각 50.3%, 49.5%가 주거비로 인해 생계부담이 큰 편이라고 응답
 - 즉, 소득이 취약한 저소득층일수록 주거비로 인한 생계부담 수준이 더 높은 것으로 판단됨
- (거주유형별) 전월세 등 임차가구가 주거비로 생계부담이 크다고 응답
 - 거주유형이 자가인 경우 응답자의 36.3% 수준이 주거비로 인한 생계부담이 있다고 응답했고, 이는 전체 43.2%보다 낮은 것으로 응답
 - 반면 전세와 월세 등 임차가구의 경우 각각 60.5%, 64.2%가 주거비로 인해 생계부담이 크다고 응답
 - 즉, 자가에 비해 주거 현황이 취약한 임차가구일수록 주거비로 인한 생계 부담이 높은 것을 알 수 있고, 특히 매월 월세 등 주거비를 지출하는 월세 가구의 부담이 더 큰 것으로 보임
- (지역별) 인천/경기가 48.2%로 다소 높은 편이며, 서울(40.5%), 중부(41.0%), 영남(43.4%), 호남(38.7%)은 모두 유사한 수준임

< 주거비로 인한 생계부담 : 월소득수준별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).
주 : 세후소득 기준.

< 주거비로 인한 생계부담 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

⑥ (주거비로 인한 소비 위축) '30~40대 저소득 임차가구'의 소비 위축이 심한 편이며, 주요 소비 위축 부문은 문화여가비와 저축·보험 순으로 응답

○ 응답자들의 43.6%가 주거비로 소비를 줄였다고 응답

- 응답자의 절반 가까이가 전월세 혹은 주택 구입에 따른 원리금 상환 부담으로 소비를 줄였다고 응답

· “귀하는 전월세 혹은 주택 구입에 따른 원리금 상환 부담으로 다른 소비를 줄였습니까?”라는 질문에 응답자의 43.6%(매우 그렇다 12.0%, 그렇다 31.6%)가 소비를 줄였다고 응답

· 한편 주거비로 인해 소비를 줄이지 않았다는 응답은 56.4%이며, 유형별로는 50~60대(각각 63.3%, 70.1%), 자가(63.7%), 500만원 이상(68.7%)이 높은 편임

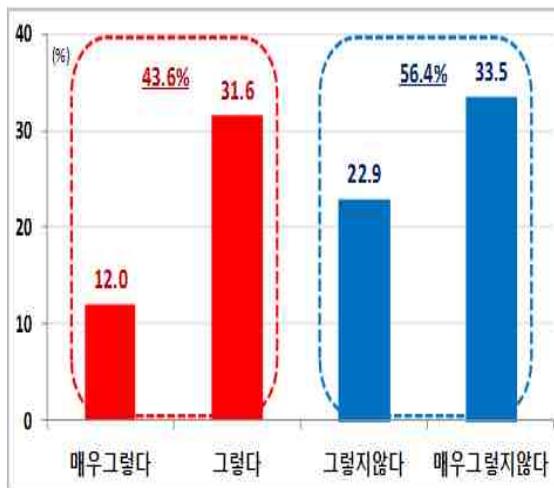
○ 주거비로 인한 생계부담과 마찬가지로 '30~40대 저소득 임차가구'의 소비 위축이 심한 것으로 나타남

- (연령별) 30~40대가 주거비로 인한 소비 위축이 크다고 응답

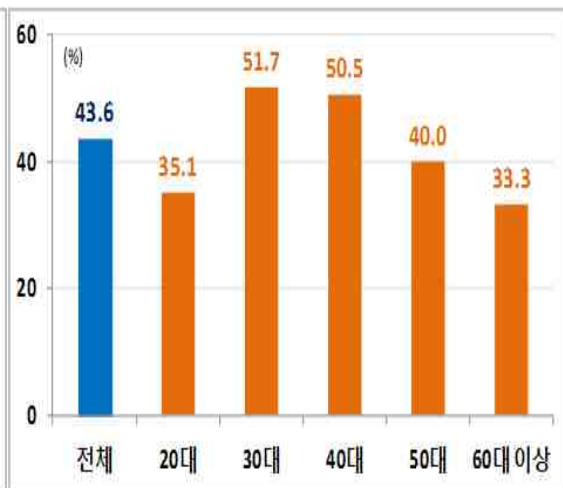
· 연령별 주거비로 인한 소비 위축은 30대와 40대가 각각 51.7%, 50.5%로 타 연령대에 비해 매우 높은 수준으로 응답

· 한편, 20대(35.1%)를 비롯해 고령층인 50~60대(각각 40.0%, 33.3%)의 경우는 전체 평균 보다 낮은 수준으로 응답

< 주거비로 인한 소비 위축 >



< 주거비로 인한 소비 위축 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=795).

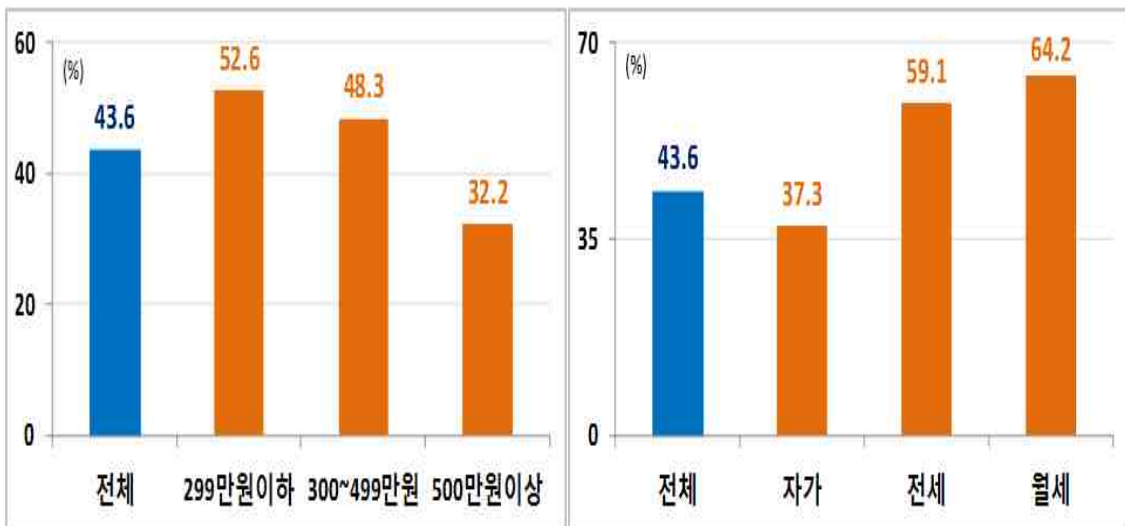
자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=795).

- (월소득수준별) 소득이 낮을수록 주거비로 인한 소비 위축 정도가 큰 편
 - 월평균 가구소득이 500만원 이상인 고소득층의 32.2%가 주거비로 인한 소비 위축이 있다고 응답했고, 이는 전체 43.6%보다 낮은 수준임
 - 반면 월평균 가구소득이 299만원 이하, 300~499만원의 응답자의 경우 각각 52.6%, 48.3%가 주거비로 인해 소비 위축이 큰 편이라고 응답
 - 즉, 소득 수준이 높은 고소득층에 비해 소득이 취약한 저소득층일수록 주거비로 인한 소비 위축 수준이 큰 것을 알 수 있음

- (거주유형별) 임차가구일수록 주거비로 인한 소비 위축이 크다고 응답
 - 거주유형이 자가인 경우 응답자의 37.3% 수준이 주거비로 인한 소비 위축이 있다고 응답했고, 이는 전체 43.6%보다 낮은 수준임
 - 반면 전세와 월세 등 임차가구의 경우 각각 59.1%, 64.2%가 주거비로 인해 소비 위축 정도가 심하다고 응답
 - 즉, 자가에 비해 주거 현황이 취약한 임차가구일수록 주거비로 인한 소비 위축이 많은 것을 알 수 있고, 특히 매월 월세 등 주거비를 지출하는 월세 가구의 부담이 더 큰 것으로 보임

- (지역별) 인천/경기(49.8%)와 호남(45.2%)이 다소 높은 편이며, 서울(39.3%), 중부(41.9%), 영남(41.0%) 모두 평균 수치보다 낮은 수준임

< 주거비로 인한 소비 위축 : 월소득수준별 > < 주거비로 인한 소비 위축 : 거주유형별 >



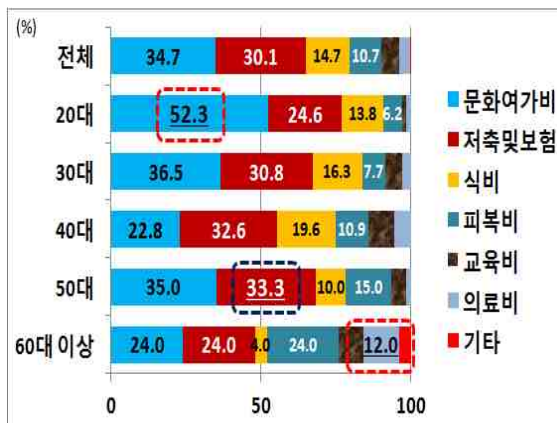
자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=795).

자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=795).

○ 주거비로 인한 주요 소비 위축 부문 가운데 문화여가비는 '20대 월세가구'가, 저축 및 보험은 '50대 고소득층'에서 가장 크게 줄임

- (전체) 주거비로 인한 주요 소비 위축 부문은 문화여가비와 저축 및 보험임
 - 주거비로 소비를 줄였다는 응답자에 한해, “그렇다면 어떤 부문의 소비를 가장 크게 줄였습니까?”라는 질문을 한 결과, 문화여가비(34.7%)와 저축 및 보험(30.1%)에 가장 높은 수준으로 응답
 - 그밖에 식비(14.7%), 피복비(10.7%), 교육비(5.8%), 의료비(3.8%), 기타(0.3%) 순임
- (연령별) 특히 문화여가비는 20대가, 저축 및 보험은 50대가 가장 크게 줄임
 - 주거비로 문화여가비를 가장 크게 줄인 연령대는 20대(52.3%)이며, 저축 및 보험의 경우는 50대가 33.3%로 가장 높은 수준을 기록
 - 한편, 60대 이상은 고령에 따른 필수 의료비 지출에도 불구하고, 의료비(12.0%)를 줄였다는 응답이 비교적 높게 나타남
- (월소득수준별) 특히 고소득층일수록 저축 및 보험을 크게 줄이는 경향
 - 주거비로 저축 및 보험을 가장 크게 줄인 소득계층은 50대(35.5%)이며, 식비의 경우에는 월소득 299만원 이하의 저소득층이 비교적 높은 편임
- (거주유형별) 월세가가구가 문화여가비를 가장 크게 줄인 것으로 응답
 - 문화여가비를 가장 크게 줄인 경우는 월세가가구(46.5%)이며, 자가와 전세는 각각 32.1%, 35.6%로 유사한 수준임
 - 그밖에 저축 및 보험, 식비, 피복비 등은 모두 유사한 수준을 기록

< 주요 소비 위축 부문 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=346).

< 주요 소비 위축 부문 : 월소득수준별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=346).

⑦ (정부의 전월세 정책) 전월세난 완화를 위해 공공임대주택 확대 정책을 가장 선호했고, 특히 '저소득 월세가구'의 선호도가 높은 편

- (전체) 응답자들은 정부의 전월세난 해소를 위한 정책 가운데 공공임대주택 확대를 가장 선호
 - “귀하는 현재 정부의 전월세난 완화 정책 가운데 어느 정책을 가장 선호하십니까?”라는 질문에 대해 ‘행복주택 등 공공임대주택공급 확대’(42.4%)를 가장 선호했고, ‘저리의 전월세 자금 지원’(26.3%)에도 비교적 높게 응답
 - 반면, 뉴스테이 정책에 대한 선호도는 10.9%에 불과했는데, 이는 올해 들어 새롭게 시작된 정책이라 응답자들의 선호도가 낮은 것으로 판단
- (거주유형별) 주거안정이 취약한 월세가구가 정부의 공공임대주택을 선호
 - 월세가구의 공공임대주택 확대 정책 선호도는 55.2%로 자가와 전세(각각 41.4%, 40.7%)에 비해 매우 높은 수준으로 응답
- (월소득수준별) 저소득층이 공공임대주택 정책 선호도가 비교적 높음
 - 월소득 299만원 이하의 공공임대주택 확대 정책 선호도는 47.9%로 300~499만원과 500만원 이상(각각 40.7%, 43.4%)에 비해 비교적 높은 수준으로 응답
 - 특히 저소득층의 경우 소득이 취약해 주택구입에 부담을 갖고 있어 공공임대정책 확대를 선호하는 것으로 판단
- (연령별) 한편 연령이 높아질수록(20대 33.2%, 30대 42.1%, 40대 43.8%, 50대 50.0%, 60대 이상 48.1%) 공공임대정책을 선호

< 전월세난 완화 정책 선호도 : 거주유형별 > < 전월세난 완화 정책 선호도 : 월소득수준별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=801).

자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=801).

3. 시사점

○ 임차가구의 주거안정을 위해 전세공급 확대 및 전월세 수요 완화 대책이 필요

- 전월세가격 안정과 임차가구의 주거안정성 확보를 위해 전월세 수급 조절 노력이 필요
 - 최근 주택임대차 시장은 전세에서 월세, 준전세 등 혼합형으로 전환됨에 따라 임차가구의 주거비 부담이 가중
 - 대부분의 임차가구들은 여전히 전세를 선호하고 있으며, 이에 따라 전세 수급 불일치에 따른 전세가격 상승세가 지속 중
 - 특히 공급 측면에서는 뉴스테이 등 민간임대주택 공급 확대 및 미분양 아파트 활용 등으로 안정적인 임대주택 공급기반을 마련
- 저소득 임차가구의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급 물량을 지속 확대
 - 본 조사결과에 따르면, 정부의 전월세난 완화 정책 가운데 공공임대주택 확대 선호도가 가장 높았고, 특히 '저소득 월세가구'의 선호도가 높게 응답
 - 따라서 저소득층의 주거비 부담 경감과 주거안정을 위해 저렴한 공공임대주택 공급은 필수적이라고 판단
 - 이를 위해 행복주택 등 공공임대주택 물량을 지속 확대하는 한편, 저소득층 및 고령 가구 등을 고려해 대형보다는 중소형 공공임대주택을 확대
- 임차가구의 주거부담 완화를 위해 전월세전환율 인하 등의 정책적 노력이 필요
 - 본 조사에 따르면, 응답자들은 실제 월소득 대비 임차료 비율(RIR)²⁾이 높다고 인식하는 한편, '30~40대 저·중소득 임차가구'는 주거비로 인해 생계부담과 소비를 줄였다고 응답
 - 과도한 주거비는 임차가구의 주거안정을 저해할 뿐 아니라 소비 위축에 따른 경제활성화에도 악영향을 미칠 수 있음
 - 따라서 전월세전환율(전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율)을 낮추거나 법적 실효성을 높이는 등의 정책을 모색하여 임차가구의 주거안정을 지원

이 용 화 선 임 연구 원 (2072-6222, yhlee@hri.co.kr)

이 준 협 연구 위 원 (2072-6219, sododuk1@hri.co.kr)

2) OECD 권고에 따르면 적정 월소득 대비 임차료 비율(RIR)은 20% 이하이나, 실제로는 24.2%로 높은 상황으로 임차가구들은 주거비로 인한 부담이 큰 편임. 특히 선진국의 경우 RIR이 30%를 초과하는 계층은 주거빈곤층으로 간주하고 있음.

< 별첨 > 응답자 특성

(%)

응답자 특성		비중	응답자 특성		비중
전체	805명	100%	소득 수준별	~299만원	25.2
성별	남성	50.6		300~499만원	43.0
	여성	49.4		500만원~	31.8
연령별	20대	23.6	가구주 직업별	정규직	40.7
	30대	25.1		비정규직	11.4
	40대	23.1		자영업자	18.9
	50대	18.6		기타	28.9
	60대 이상	9.6			
지역별	서울	20.9	주거 형태별	자가	72.8
	인천/경기	27.3		전세	18.9
	중부권(강원 포함)	13.0		월세	8.3
	영남권	27.2			
	호남권(제주 포함)	11.6			

자료 : 현대경제연구원 설문조사.