

새로운 경제시스템 창출을 위한

경제주평

Weekly Economic Review

- 전·월세 보증금 보정 슈바베 계수의 추이 분석
- 임차가구, 소비지출의 3분의 1이 주거비 부담

목 차

■ 전·월세 보증금 보정 슈바베 계수의 추이 분석

- 임차가구, 소비지출의 3분의 1이 주거비 부담

Executive Summary	i
1. 개 요	1
2. 임차가구의 주거비 부담 추이와 특징	4
3. 시사점	8

- 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.
- 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

총 관 : 한 상 완 연구총괄본부장 (2072-6230, swhan@hri.co.kr)

경제연구본부 : 김 광 석 선임 연구원 (2072-6215, gskim@hri.co.kr)

 주 원 수 석 연구위원 (2072-6235, juwon@hri.co.kr)

□ 전·월세 보증금 보정 슈바베 계수의 추이 분석

- 임차가구, 소비지출의 3분의 1이 주거비 부담

■ 개요

전세가격이 상승하고 월세로의 전환이 확대되는 등 주택임대차 시장이 변화하고 있다. 이에 본 연구는 전·월세 보증금의 기회비용을 고려하여 임차가구의 실제 주거 부담에 접근해보고자 하는 의도로 작성되었다. 연구방법으로는 보증금의 기회비용이 반영되지 않은 「슈바베(Schwabe)계수」와 전·월세 보증금을 반영한 「전·월세 보증금 보정 슈바베계수」를 이용하였다. (단, '전·월세 보증금 보정 슈바베계수'는 공식적이거나 통용되는 용어가 아니며, 또한 통계자료의 평균치에 근거하여 추정되었기 때문에 전체 임차가구의 특성을 완벽하게 대변하지 못 할 수 있음을 분명하게 밝혀둔다. 또한, 월세평가액을 보증금을 주거비 부담으로 반영하기 위해 도입한 시도적 연구이며, 한국에만 존재하는 주거 시스템인 전세 및 보증부 월세를 주거비 부담으로 반영하는 것이 바람직하다는 견지에서 활용한 것이다.)

■ 임차가구의 주거비 부담 추이와 특징

첫째, 임차가구 소비지출의 3분의 1이 주거비 부담으로 나타났다. 전·월세 보증금 보정 슈바베계수가 2014년 34.5%를 기록하였다.

둘째, 임차가구의 주거비 부담이 상승하고 있다. 슈바베계수는 완만하게 상승하다가 2014년 소폭 하락한 반면, 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 2010년 30.4%에서 지속적으로 상승하고 있다.

< 임차인의 '슈바베계수'와 '전·월세 보증금 보정 슈바베계수' 추이 >



자료 : 현대경제연구원.

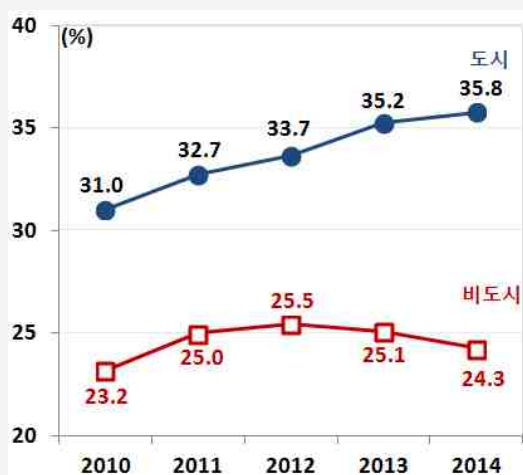
주 : 임차가구를 기준으로 추계.

셋째, 비도시의 주거비 부담이 완화되고 있는 반면, 도시는 가중되고 있다. 도시 거주 가구의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 2010년 31.0%에서 2014년 35.8%로 상승한 반면, 비도시 거주 가구의 경우 2012년 이후 하락하고 있다. 넷째, 저소득층 임차가구의 주거비 부담이 상대적으로 높다. 저소득층 임차가구의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 2010년 39.1%에서 2014년 41.4%로 상승하였다. 이는 2014년 임차가구 전체 평균 34.5%보다 높은 수준이다. 다섯째, 가구주 연령이 40대 이상인 임차가구의 주거부담이 상대적으로 높다. 2014년 가구주가 40대 이상인 임차가구는 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 35.2%인 반면 30대 이하는 33.3%이다.

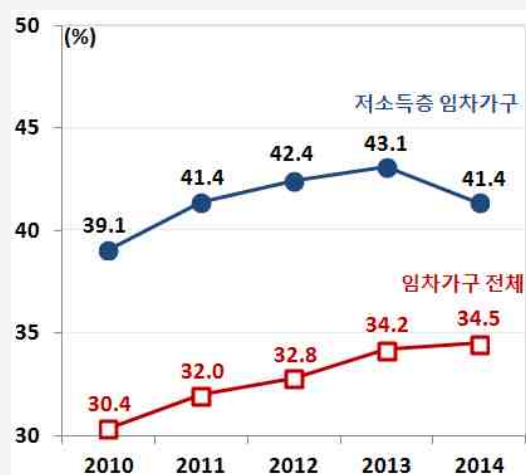
■ 시사점

첫째, 고용 시장 안정을 통한 가계 구매력 확충에 주력해야 한다. 경기 침체 완화 정책과 공공 부문에서의 일자리 창출 노력이 요구된다. 둘째, 주택공급물량 확대를 통한 전세가격 안정화에 주력해야 한다. 공공임대주택 공급을 지속하고, 민간자본 참여를 확대하여 건설임대 공급을 증대시킬 필요가 있다. 셋째, 저소득층의 주거안정을 위한 지원이 필요하다. 저소득층 등에 한하여 주거 안정을 위한 임차인 보조금 확대, 저리 융자금 확대 등에 주력해야 할 것이다.

< 지역별 전월세 보증금 보정 슈바베계수 >



< 저소득층과 임차가구 전체의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 >



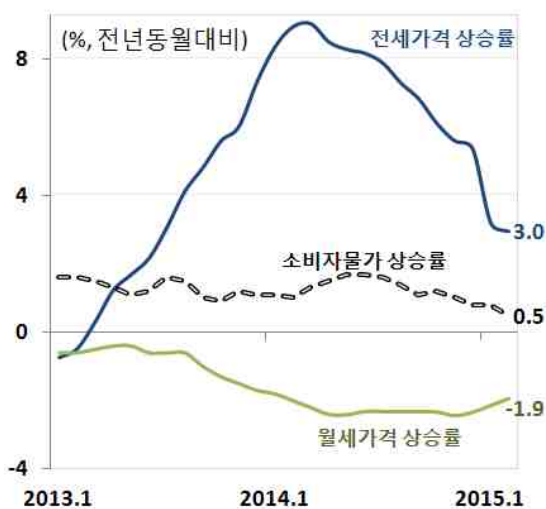
자료 : 현대경제연구원.

주 : 임차가구를 기준으로 추계.

1. 개요

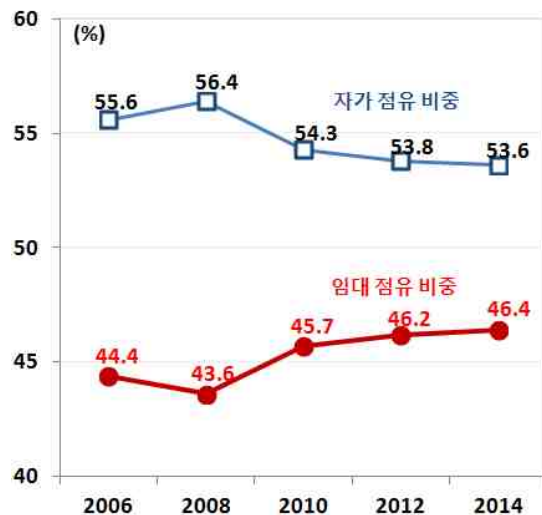
- (연구배경) 전세가격이 상승하고 월세로의 전환이 확대되는 등 주택임대차 시장이 변화하고 있어 가계의 주거비 부담 현황을 이해할 필요
 - 최근 전세가격 상승세가 지속되면서 가계의 주거 부담이 가중되고 있음
 - 최근 소비자물가 상승률은 0%대로 초저물가를 기록함에도 불구하고, 전세가격은 높은 상승세를 보이고 있음
 - 자가점유 비중은 하락하고 임대점유 비중이 상승하고 있음¹⁾
 - 자가점유 비중은 2008년 56.4%를 기록한 이후 지속적으로 하락하여 2014년 53.6%를 기록하고, 같은 기간 임대점유 비중은 43.6%에서 46.4%로 상승
- (연구목적) 임차가구의 주거 부담을 측정하여 추이를 확인하고, 가구의 유형별 특징을 분석하여 정책적 시사점을 도출

< 전·월세 가격상승률 추이 >



자료 : 한국감정원, 한국은행.
주 : 평균 실거래가격 기준.

< 자가 및 임대점유 비중 추이 >



자료 : 국토교통부.
주 : 임대점유에는 전세, 보증부 월세, 월세, 사글세, 무상을 포함.

1) 현대경제연구원(2015), “최근 주택임대차시장의 특징과 시사점,” 현안과 과제 15-11.

- (주요 개념) 보증금의 기회비용이 반영되지 않은 슈바베(Schwabe)계수²⁾에 전·월세 보증금을 반영한 ‘전·월세 보증금 보정 슈바베계수’를 개발하여 추계
 - 슈바베계수 : 총 소비지출액에서 보증금의 기회비용이 반영되지 않은 주거비가 차지하는 비중³⁾
 - 슈바베계수의 특징 : 가계 주거비/총소비지출 비중을 말하며 소득 수준이 높을수록 그 값이 하락하는 경향 (소득 상승 → 슈바베 계수의 하락)
 - 슈바베계수의 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)⁴⁾
 - 슈바베계수의 한계 : 주거비에는 월세지출액만이 반영되어, 늘어나는 보증부월세나 빠르게 상승하는 전세가격에 대한 부담 등이 과소 평가됨
 - 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 : 전·월세 거주 가구의 보증금이 주거비로 반영된 슈바베계수
 - 전·월세 보증금으로 부터의 기회비용이 반영된 슈바베계수임
 - 기존 슈바베계수는 한국의 전세제도상의 특징을 반영하지 못하고 있어, 최근 전세공급 부족 및 전세가격 상승에 따른 주거비 부담을 설명할 수 있는 수정 슈바베계수를 도입할 필요성 제기
 - 최근 빠르게 상승하는 전세가격(보증금)에 대한 가계의 주거비 부담을 반영하기 위해 보증금을 월세지출액으로 환산한 월세평가액을 이용함
 - ‘전·월세 보증금 보정 슈바베계수’는 공식적이거나 통용되는 용어가 아니며, 또한 통계자료의 평균치에 근거하여 추정되었기 때문에 전체 임차가구의 특성을 완벽하게 대변하지 못 할 수 있음을 분명하게 밝혀둠
 - 본 연구에서 실제 주거비 부담을 측정하기 위해 개발한 대리 변수의 개념으로 공식적으로 통용되는 개념은 아님

2) Schwabe, H.(1868), "Das Verhältnis von Miete und Einkommen," Berlin.

3) 현대경제연구원(2012), "주거비 부담(슈바베 계수)이 급증하고 있다," 현안과 과제 12-11.

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

- (추계 방법) 통계청 가계동향조사(신분류)의 전국 가구 조사 자료를 이용하여 전·월세 보증금 보정 슈바베계수를 추정

- 슈바베계수 = $\frac{\text{주거비 및 수도광열비}}{\text{소비지출액}}$

- 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 = $\frac{(\text{주거비 및 수도광열비} - \text{월세} + \text{월세평가액})}{(\text{소비지출액} - \text{월세} + \text{월세평가액})}$

- 주거비 및 수도광열비에는 월세가 이미 반영되어 있기 때문에 월세 지출액을 차감하는 방법을 사용함
- 월세평가액은 전·월세 가구의 보증금을 지역별 실거래가격 등을 반영하여 월세지출액으로 환산한 값임⁵⁾
- 월세평가액을 보증금을 주거비 부담으로 반영하기 위해 도입한 시도적 연구이며, 한국에만 존재하는 주거 시스템인 전세 및 보증부 월세를 주거비 부담으로 반영하는 것이 바람직하다는 견지에서 활용한 것임

- (분석대상) 전세 및 월세 거주자의 임차가구를 대상으로 주거부담을 추계

- 분석기간 및 대상 : 2010~2014년 동안 전·월세로 거주하는 임차가구
- 세부유형별 분석 : 지역별, 소득계층별, 가구주 연령대별 주거부담 추이 및 특징 분석
 - 지역별 : 도시 거주 가구와 비도시 거주 가구의 주거부담 추이 및 특징
 - 소득계층별⁶⁾ : 고소득층, 중소득층 및 저소득층 가구의 주거부담 추이 및 특징
 - 가구주 연령대별 : 20~30대, 40대 이상 가구의 주거부담 추이 및 특징

5) 월세평가액은 전세가격 및 주택 가격을 보증금 없는 순수 월세로 환산해 그 수익을 주거비로 계산한 개념. 동일한 주거와 생활여건 및 노후정도의 유사한 주택을 월세로 빌린다면이었을 때 지불해야 하는 총금액으로, 통계청 가계동향조사시 조사원이 직접 기록함(통계청).

6) 가구원수를 고려한 균등화 가처분소득을 기준으로 소득계층 분류. 저소득층은 균등화 가처분소득이 중위소득의 50% 미만일, 중산층은 50%이상 150% 미만일, 고소득층은 150% 이상을 의미(OECD 및 한국 통계청 기준과 동일).

2. 임차가구의 주거비 부담 추이와 특징

○ (주거비 부담 추이) 임차가구의 주거비 부담이 소비지출의 3분의 1수준이며, 지속적으로 상승

- 슈바베계수 : 2014년 소폭 하락하기도 하였으나 전반적인 추세는 상승
 - 2014년 슈바베계수는 13.4%로 2013년 13.6%보다 소폭 하락하는 모습을 보였으나,
 - 분석 대상 전 기간을 놓고 보면 2010년(슈바베계수) 12.3%를 기준으로 상승하는 추세에 있는 것으로 판단됨
- 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 : 2010년 30.4%에서 지속적으로 상승하여 2014년 34.5% 기록
 - 전·월세가격이 급등하고, 보증부 월세의 보증금 마련부담이 반영된 임차인의 주거비 부담이 가중되고 있는 현상을 설명해 줌
 - 또한, 전·월세 보증금 보정 슈바베계수와 기존 협의의 슈바베계수 격차가 상승하고 있음
 - 이는 임차인의 임차보증금 마련의 부담이 가중되거나, 임차보증금을 은행에 저축하거나 다른 투자를 했을 때 얻는 기대 이익의 상실이 확대되고 있음을 나타냄

< 임차인의 '슈바베계수' 와 '전·월세 보증금 보정 슈바베계수' 추이 >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터 이용 추계.
 주 : 임차가구를 기준으로 추계.

○ (지역별 특징) 비도시 임차가구의 주거비 부담이 완화되고 있는 반면, 도시 임차가구는 주거비 부담 가중

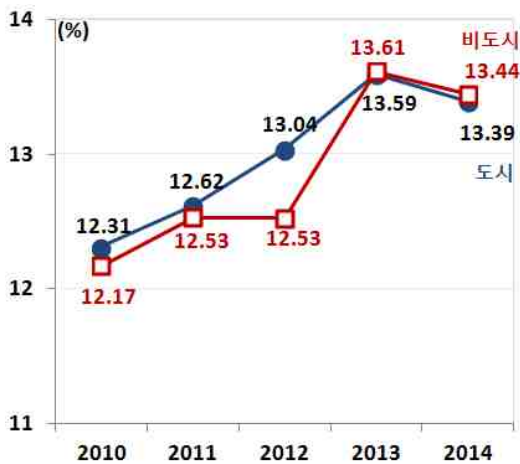
- 슈바베계수 : 도시 및 비도시 거주 가구간의 주거비 부담 비중은 크지 않은 것으로 관찰

- 2014년 도시 및 비도시 거주 가구가 각각 13.39%, 13.44% 기록함
- 전·월세 보증금이 반영되지 않은 주거비와 소비지출액은 도시 거주 가구와 비도시 거주 가구간의 차이가 크지 않음

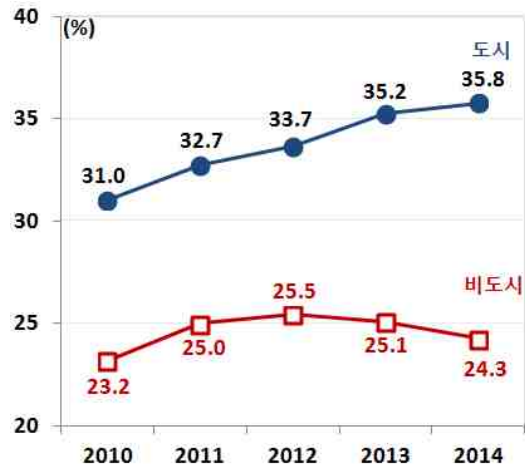
- 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 : 비도시 거주 가구의 주거부담은 완화되고 있으나 도시거주 가구의 주거부담이 가중되고 있음

- 비도시 거주 가구의 경우 2010년 23.2%에서 2012년 25.5%로 상승하다가 이후 하락세를 보이며 2014년 24.3% 기록함
- 도시 거주 가구는 2010~2014년 동안 31.0%에서 35.8%로 상승세를 지속함
- 따라서 도시와 비도시의 격차는 2010년 7.9%p에서 2014년 11.5%p로 확대됨
- 전·월세 보증금 가격이 수도권 등 인구밀집도가 높은 도시를 중심으로 상승하였기 때문에 도시와 비도시 간 격차가 확대되었음
- 특히, 수도권 지역을 중심으로 전세 수요는 유지되고 있는데 반해 공급이 충분하지 못하여 전세가격이 상승하는 데에도 원인이 있는 것으로 판단됨

< 지역별 슈바베계수 >



< 지역별 전월세 보증금 보정 슈바베계수 >



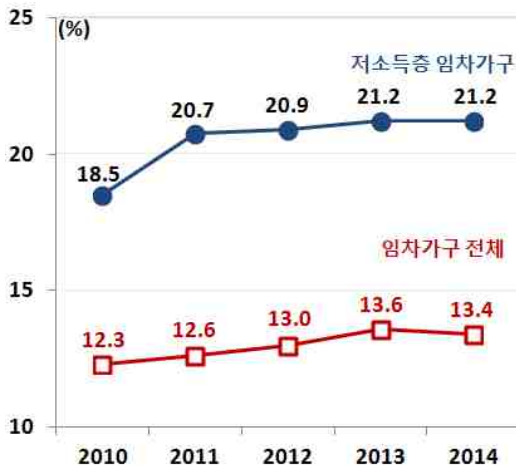
자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터 이용 추계.
 주 : 임차가구를 기준으로 추계.

○ (소득계층별⁷⁾ 특징) 저소득층 임차가구의 주거비 부담이 상대적으로 높음

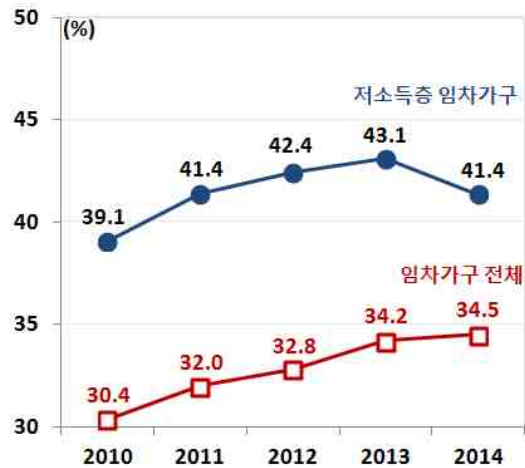
- 슈바베계수 : 저소득층 임차가구의 주거비 부담이 높은 것으로 판단
 - 상대적으로 월세거주 비중이 높은 저소득층의 슈바베계수가 임차가구 전체 평균 보다 높게 지속되고 있음
 - 소득이 많아질수록 주거비 지출이 많아지지만 가계 지출액 전체에서 차지하는 그 비율은 점차 작아진다는 슈바베 법칙에 상응함

- 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 : 저소득층 임차가구의 주거비 부담이 임차가구 전체 평균 보다 높은 수준 지속
 - 저소득층 임차가구는 2010년 39.1%에서 2013년 43.1%로 상승하다가 2014년 들어 하락하면서 41.4%를 기록함
 - 2014년 저소득층 임차가구의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수가 하락한 것은 저소득층 임차가구의 월세거주 비중이 높아 최근의 월세가격 하락이 반영된 것으로 판단됨⁸⁾

< 저소득층과 임차가구 전체의 슈바베계수 >



< 저소득층과 임차가구 전체의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터 이용 추계.
 주 : 임차가구를 기준으로 추계.

7) 가구원수를 고려한 균등화 가처분소득을 기준으로 소득계층 분류. 저소득층은 균등화 가처분소득이 중위소득의 50% 미만을, 중산층은 50%이상 150% 미만을, 고소득층은 150% 이상을 의미.

8) 임차가구 중 저소득층은 약 60%가, 중·고소득층은 각각 약 40%, 30% 월세 형태로 거주.

○ (가구주 연령대별 특징) 40대 이상 가구 주거부담이 상대적으로 높음

- 슈바베계수 : 가구주가 40대 이상인 임차가구의 주거비 부담이 상대적으로 높은 것으로 판단

· 2014년 가구주가 40대 이상인 임차가구의 월세 및 수도 광열비와 같은 주거에 필요한 지출이 소비지출액의 14.0%로 20~30대 12.2%를 상회함

- 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 : 가구주가 40대 이상인 임차가구의 주거부담 확대 지속

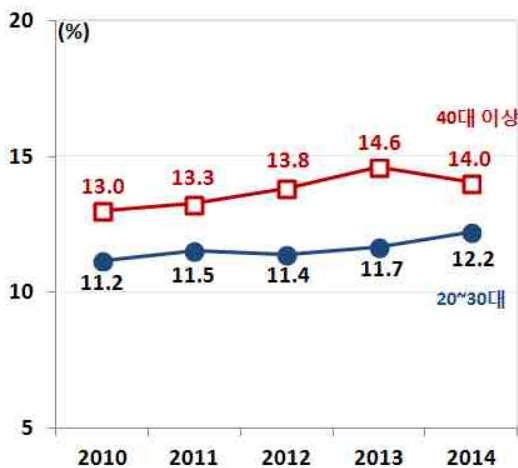
· 가구주가 40대 이상인 임차가구는 전·월세 보증금 보정 슈바베계수가 2010년 30.9%에서 2014년 35.2%로 확대를 지속함

· 가구주 연령이 20~30대인 임차가구의 경우 2013년까지 상승하였으나 2014년 들어 하락함

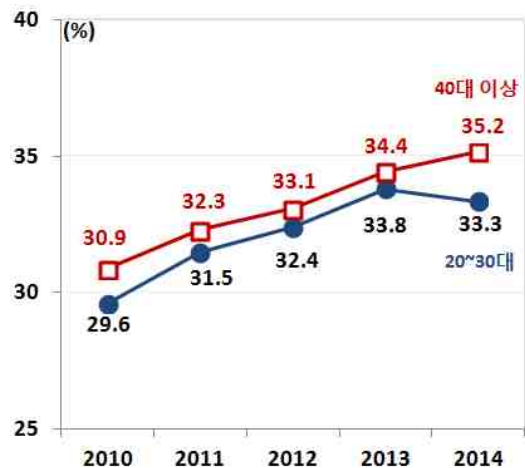
· 이에 따라 20~30대 임차가구와 40대 이상 임차가구 간의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수의 격차가 2014년 들어 확대됨

· 20~30대 가구는 1~2인 가구 비중이 높고, 월세 거주 비중이 높아 월세가격 하락에 따른 주거비 부담 완화 효과가 나타난 것으로 판단됨

< 가구주 연령대별 슈바베계수 >



< 가구주 연령대별 전·월세 보증금 보정 슈바베계수 >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터 이용 추계.
 주 : 임차가구를 기준으로 추계.

3. 시사점

○ 분석결과 요약 및 시사점

- (주거비 부담 추이) 가계의 주거비 부담 가중

- 슈바베계수는 완만하게 상승하다가 2014년 소폭 하락한 반면, 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 2010년 30.4%에서 지속적으로 상승하여 2014년 34.5%를 기록함

- (지역별 특징) 도시와 비도시의 주거비 부담 격차가 확대

- 도시 거주 가구의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 2010년 31.0%에서 2014년 35.8%로 상승한 반면, 비도시 거주 가구의 경우 2012년 이후 하락하고 있음

- (소득계층별 특징) 저소득층 임차가구의 주거비 부담이 상대적으로 높은 추 지속

- 저소득층 임차가구의 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 2010년 39.1%에서 2014년 41.4%로 상승함
- 이는 2014년 임차가구 전체 평균 34.5%보다 높은 수준임

- (가구주 연령대별 특징) 가구주 연령이 40대 이상인 임차가구의 주거부담이 상대적으로 높은 것으로 관찰

- 2014년 가구주가 40대 이상인 임차가구는 전·월세 보증금 보정 슈바베계수는 35.2%인 반면 30대 이하는 33.3%임

○ 대응 방안

첫째, 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 때문임
- 재정의 조기 집행률 제고 등의 경기 침체 완화 정책이 요구되며 공공 기관 평가에 고용 실적을 최우선시 하는 등의 공공 부문에서의 일자리 창출 노력이 필요함

둘째, 주택공급물량 확대를 통한 전세가격 안정화에 주력해야 한다.

- 행복주택 등 공공임대주택 공급을 지속하고, 민간자본 참여를 확대하여 건설 임대 공급을 증대시킬 필요가 있음
- ‘미분양주택 매입 임대사업’, ‘토지 소유자의 임대주택 공급’ 등 세제 혜택, 금융 지원에 대한 추가적인 인센티브 확대 방안을 마련해야 할 것임
- 기업형 주택임대사업자 육성을 위해 인프라를 조성하고 민간 참여를 적극 유도할 필요가 있음

셋째, 저소득층의 주거안정을 위한 보조금 및 융자금 확대가 필요하다.

- 저소득층의 생계비에 대한 부담이 높은 것은 교육 등과 같은 미래를 위한 투자 지출을 축소시켜 계층간 이동을 막고, 문화·레저와 같은 소비의 격차로 이어지는 결과로 연결됨
- 따라서 저소득층 등에 한하여 주거 안정을 위한 임차인 보조금 확대, 저리 융자금 확대 등에 주력해야 할 것임 **HRI**

김 광 석 선임 연구원 (02-2072-6215, gskim@hri.co.kr)

주 원 수석연구위원 (02-2072-6235, juwon@hri.co.kr)

【참고 자료】 슈바베 계수 관련 소비 지출 항목

12대 소비 지출	중분류	소분류
04. 주거 및 수도광열	주거비	월세
		기타주거비
	주택유지 및 수선	수선재료
		설비·수리서비스
	상하수도 및 폐기물처리	상하수도료
		쓰레기처리
	기타주거관련서비스	공동주택관리비
		기타주거서비스
	연료비	전기료
		도시가스
		L P G 연료
		등유
		연탄
		공동주택난방비
		경유 및 기타연료

자료 : 통계청 가계동향조사 항목분류표(2014년).

주 : 중분류 및 소분류 라는 명칭은 보고서 내의 편의를 위한 자의적 명칭임.