

주택문제, 주택정책 그리고 정책지표

김 준 형

명지대학교 부동산학과

순서

- 들어가며
- 양의 문제와 지표들
- 질의 문제와 지표들
- 가격의 문제와 지표들
- 결론 및 시사점

들어가며

I. 들어가며

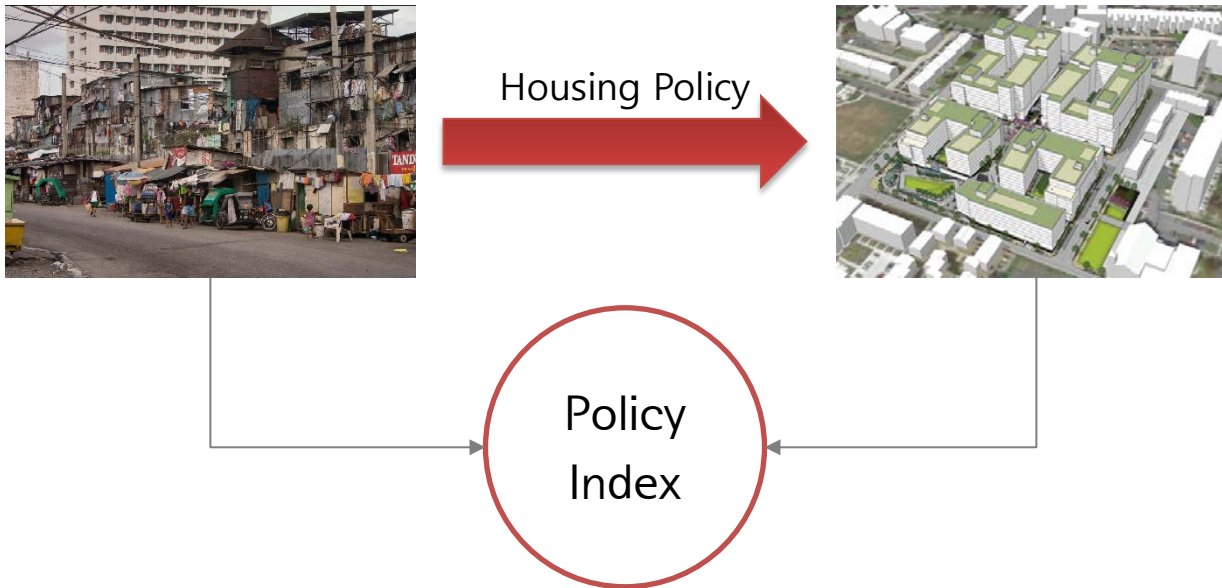
■ 주택문제와 주택정책

- 주택정책의 필요성
 - 주택문제가 존재하기 때문에
 - 시장에 맡겨두었을 때 주택문제가 쉽게 해결되지 않기 때문에
 - 시장주의자 vs. 계획주의자
 - 대부분의 국가에서 주택정책의 필요성에 대한 공감대는 형성
- 주택정책을 수립, 시행한다고 해서 주택문제가 해결되는가?
 - 최선의 대안을 찾기보다 단순하고 편리한 대책을 찾으려는 경향
 - 서울 강남 일부 지역에 한정된 주택문제 - 전국 혹은 수도권 전역에 영향을 미칠 수 있는 대책
 - 주택정책을 수립하는데서 그치지 않고, 그 정책이 문제를 실제로 해결하는지 지속적으로 파악함으로써 정책을 보다 효과적으로 개선하려는 노력이 중요
- 과연 우리에게 이와 같은 역할을 할 지표들

I. 들어가며

■ 주택문제와 주택정책

- 과연 우리는 주택문제의 현황이나 개선 여부를 정확하게 계측(measure)할 수 있는 정책체계를 갖고 있는가?
 - 주택문제의 심각성을 보여줄 수 있는 지표(index)는 정확하게 개발되어 있는가?



I. 들어가며

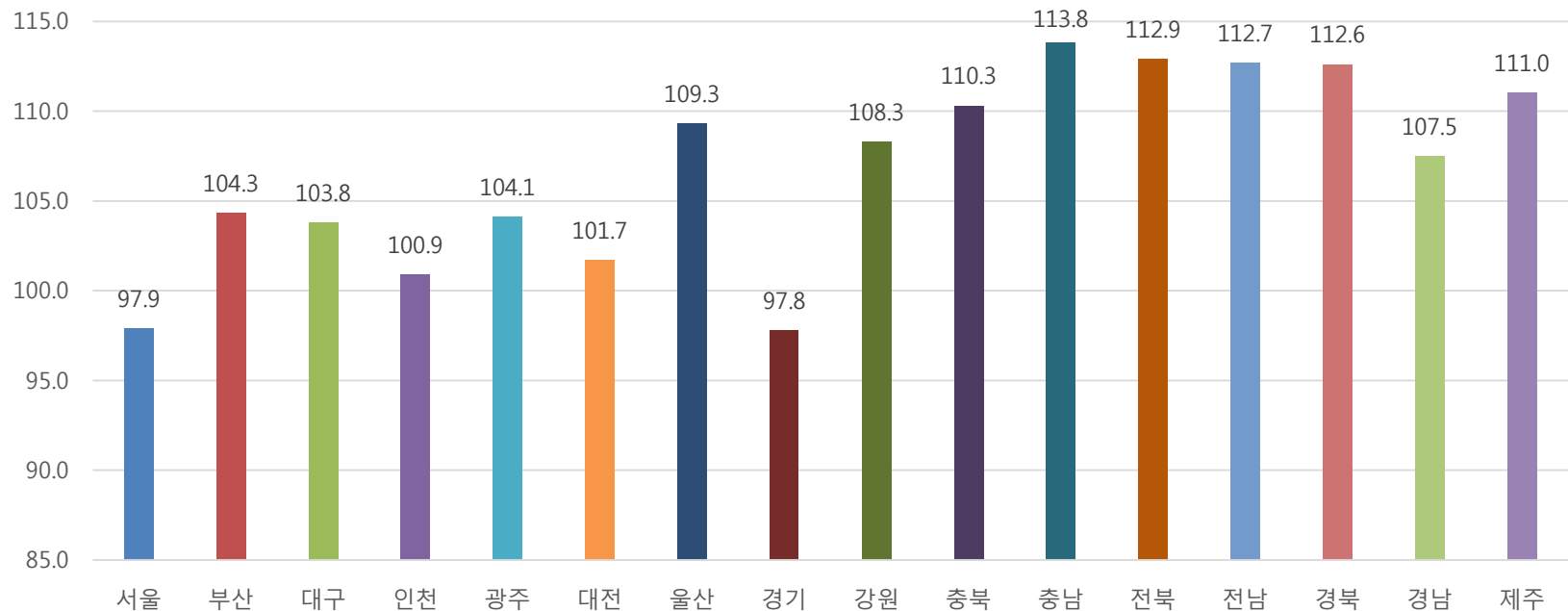
- 주택문제의 유형
 - 양의 문제: 주택이 부족하다!
 - 질의 문제: 주택의 질이 불량하다!
 - 가격의 문제: 주택이 너무 비싸다!
- 각 주택문제의 유형별로 주택정책의 지표는 충분히 개발되어 있는가?

양의 문제와 지표들

II. 양의 문제와 지표들

■ 주택보급률

- 주택의 부족 정도를 측정하기 위해 우리나라에서 즐겨 사용해오고 있는 정책지표
- 가구수 대비 주택수
 - 100%를 기준으로 논의
 - 자연공실률



*자료: 국토교통부, 주택보급률 (국가통계포털)

II. 양의 문제와 지표들

■ 주택보급률

- 舊주택보급률과 新주택보급률

- 가구나 주택의 수를 어떻게 산정할 것인가?
- 기존에는 “보통가구”(혈연가구)를 중심으로 가구수를 산정. 주택의 경우 통계청의 네 가지 요건을 충족시킨 경우에 주택으로 인정

주택은 한 가구가 살 수 있도록 지어졌으며 다음의 요건을 갖춘 집을 의미

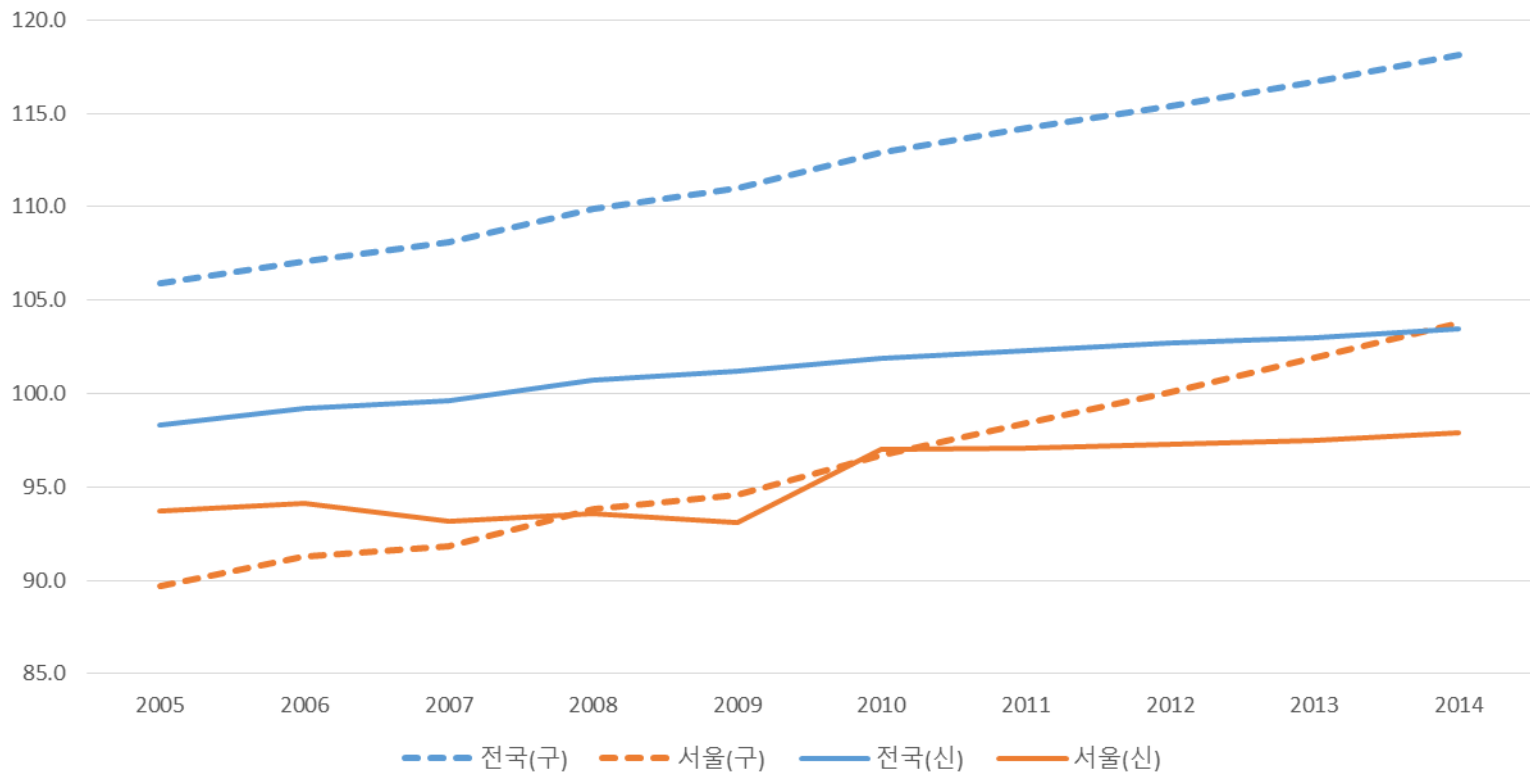
- 첫째, 영구건물
- 둘째, 한 개 이상의 방과 부엌
- 셋째, 독립된 출입구
- 넷째, 관습상 소유 또는 매매의 한 단위

- 혈연가구 이외 가구의 증가, 여러 가구가 거주하고 있는 주택이 한 호의 주택으로 분류되는 문제
- 가구수는 혈연가구뿐만 아니라 5인이하 비혈연가구, 1인가구 등을 포함한 “일반가구” 기준으로, 주택수는 주택의 구분거처를 고려한 형태로 재산정 → “新주택보급률”

II. 양의 문제와 지표들

■ 주택보급률

- 舊주택보급률과 新주택보급률

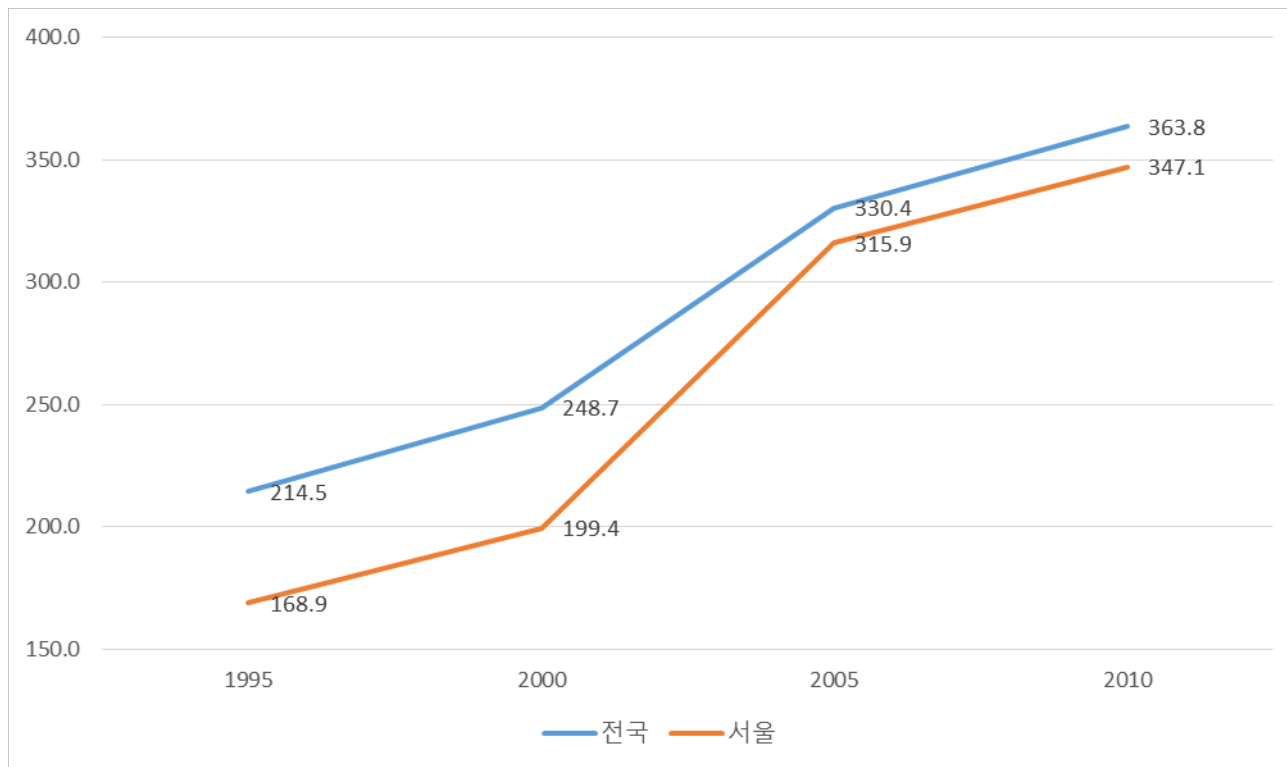


*자료: 국토교통부, 주택보급률 (국가통계포털)

II. 양의 문제와 지표들

■ 인구 천명당 주택수

- 가구수 대비 주택수 비교의 문제점
- 타 국가 및 시계열 비교에 있어서 인구수 대비 주택수 비교의 필요성 → 인구 천명당 주택수
 - 일본(2005년): 450.1명, 영국(2009년): 438.7명, 미국(2010년): 409.8명



*자료: 국토교통부, 주택보급률 (국가통계포털)

II. 양의 문제와 지표들

■ 주택재고는 정확한가?

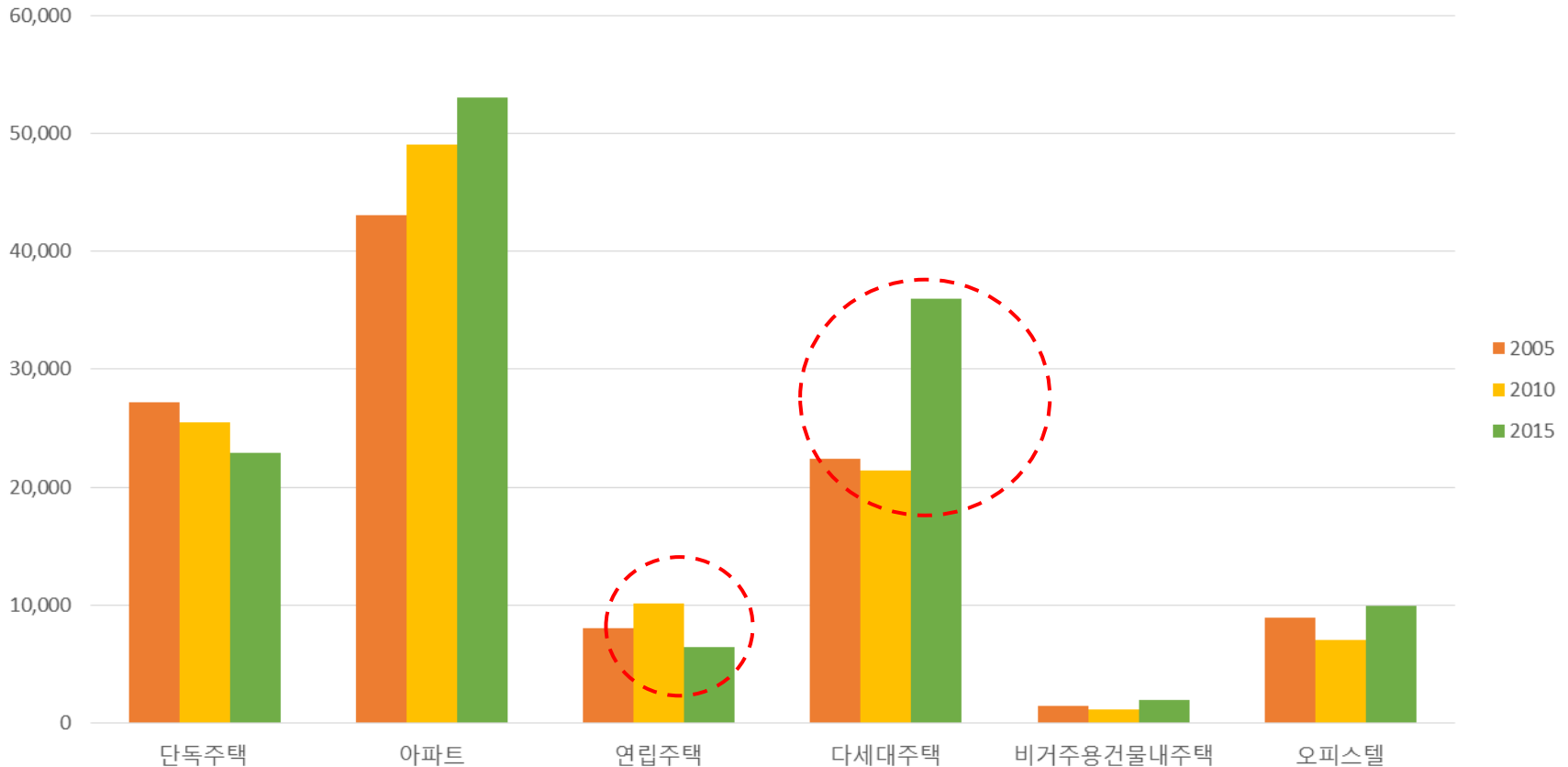
- 현재 우리나라의 주택은 총 몇 호인가? → 주택은 어떻게 셀 것인가?
- 통계청 주택재고 vs. 국토교통부 주택재고
 - 각각 인구주택총조사와 건축물대장 자료에 기초
 - 주택에 대한 정의가 서로 다름: 주택에 대한 네 가지 요건 vs. 건축법상 주택
 - 자료의 생성주기가 서로 다름: 5년 vs. 상시
 - 건축물대장 자료의 경우 단독주택 등의 호수가 정확하지 않음
 - 통계청 주택재고를 기초로 하되, 그 기간내 수치는 국토교통부 주택재고를 활용하여 산정
→ 주택에 대한 정의가 일치하지 않는다면 과연 이 수치는 무엇을 말하는가?
 - 통계청 인구주택총조사 방식의 전환 (전수조사 → 행정자료의 최대한 활용)
 - 대신 주택의 경우 2년 단위로 진행되어오던 표본조사인 주거실태조사를 매년마다 실시
 - 더 이상 전체 거처에 대한 전수조사는 실시하지 않음

II. 양의 문제와 지표들

■ 주택재고는 정확한가?

- 통계청 인구주택총조사의 방식 변화의 영향

서울 관악구의 거처 유형별 재고수



*자료: 통계청, 인구주택총조사 (국가통계포털)

질의 문제와 지표들

III. 질의 문제와 지표들

- 주택의 질을 나타내는 주요 지표
 - 평균 주거면적 (가구당, 1인당)
 - 1실당 거주인원 (명/방)
 - 가구당 사용방수 (개/가구)
 - 입식부엌 가구의 비율 (%)
 - 수세식화장실의 구비 비율 (%)
 - 온수목욕 가구의 비율 (%)

III. 질의 문제와 지표들

■ 주택의 질을 나타내는 주요 지표

- 1970년부터 2015년까지 1인당 주거면적은 4배 가까이 증가
- 입식 부엌의 비율, 수세식 화장실의 비율, 온수목욕의 비율은 1980년에 모두 15% 미만
→ 2010년에는 모두 100%에 가까워짐
- 그 이유는?

연도	가구당 주거면적 (㎡)	1인당 주거면적 (㎡)	방당 거주인원 (명/방)	가구당 사용방수 (방/가구)	입식부엌의 비율 (%)	수세식 화장실의 비율 (%)	온수목욕의 비율 (%)
1970	35.9	6.8	2.4	2.2	-	-	-
1975	41.4	8.2	2.3	2.2	-	-	-
1980	45.8	10.1	1.8	2.2	9.7	12.3	4.3
1985	46.4	11.3	1.9	2.2	34.6	33.1	20.0
1990	51.0	13.8	1.5	2.5	52.4	51.3	34.1
1995	57.3	17.2	1.1	3.1	84.1	75.1	74.8
2000	62.9	20.2	0.9	3.4	93.9	86.9	87.3
2005	66.0	22.8	0.8	3.6	97.9	94.0	95.8
2010	67.4	25.0	0.7	3.7	98.4	97.0	97.6
2015	68.5	26.9	-	-	-	-	-

*자료: 2005년까지는 김경환·서승환(2009), 237쪽. 2010년부터는 통계청의 주택총조사

III. 질의 문제와 지표들

■ 주택의 질을 나타내는 주요 지표

- 주요 국가의 1인당 주거면적
 - 아직 다른 국가의 수치에는 미치지 못하고 있음

국가	1인당 주거면적 (㎡)	기준년도	
한국	26.9	2015	
일본 ⁴⁾	37.3	2008	
미국 ¹⁾	(전체)	92.2	2005
	(소득 1/5분위)	79.4	2005
영국 ²⁾	37.8	2001	
프랑스 ³⁾	39.9	2006	
독일 ³⁾	42.9	2006	
덴마크 ³⁾	51.4	2009	
네덜란드 ³⁾	41.0	2010	

1) Glaser and Gyourko (2008), 28쪽. 2005년 전미주택조사(American Housing Survey) 자료를 기초로 함.

2) Glaser and Gyourko (2008), 28쪽. National Agency for Enterprise and Housing(2004) 자료를 근거로 하였으며, 여기에서의 수치는 2001년 기준임

3) 나머지 자료는 다음을 근거로 작성: 국민은행(2012-12), 「전국주택가격동향조사」, 118쪽.

4) 일본 통계청 통계검색결과

Average residential floor space per capita in m²



Note: data for 2009 builds, * China figures urban only, assumes average national household size
Sources: CommSec, RBA, UN, US Census

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 도입

- 인간다운 생활을 누리기 위해 필요한 최소한의 주거수준
- 시민단체를 중심으로 최저주거기준의 도입 및 법제화 요청
→ 2003년에 법제화, 2004년부터 시행
 - 주택보급률 이외 새로운 주택정책의 지표 개발 필요성
 - 주택정책의 실효성 제고: 최저주거기준 미달 가구 해소를 목표로 주택정책 추진
- 주요 내용
 - 주거면적
 - 용도별 방의 개수
 - 전용부엌, 화장실 등 필수적인 설비의 기준
 - 안전성, 쾌적성 등을 고려한 주택의 구조, 성능 및 환경기준

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 도입

제1조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음·진동·약취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

부 칙

이 기준은 공고한 날부터 시행한다.

별표. 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 도입

- 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준,
4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준,
5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준,
6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
- 2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함
- 3) 비고 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름
 1. 부부는 동일한 침실 사용
 2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
 3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
 4. 노부모는 별도 침실 사용

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 활용

● 주거실태의 평가지표

- 인구주택총조사나 주거실태조사 등을 토대로 최저주거기준 미달가구수, 미달가구의 유형, 지역별 미달가구 현황 등을 분석. 이를 토대로 저소득층의 주거실태 파악
- 그간의 주택정책에 대한 성과 점검의 기준

□ 최저주거기준 미달가구 비율은,

- '12년 전체가구의 7.2%인 128만 가구에서 '14년 전체가구의 5.3%인 98만 가구로, 30만 가구가 감소하여 주거의 질적 수준이 개선된 것으로 나타났다.



*출처: 국토교통부(2015), 2쪽.

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 활용

- 정책목표 설정 및 계획수립에 활용
 - 최저주거기준 미달가구 해소를 위한 종합계획의 수립
- 공공임대주택 건설계획 수립, 추진에 활용
 - 실제 국민임대주택 100만호 건설사업의 수요 추정 및 지역배분과정에 최저주거기준 미달가구의 비율이 사용됨
- 주거환경정비사업 등 불량주택 개량사업에 활용
 - 최저주거기준 미달가구가 밀집한 지역을 우선 지정, 개보수 비용 등을 지원
- 주택도시기금 지원대상 설정 등 지원계획에 활용
 - 최저주거기준 미달 가구에 대해 우선적으로 주택도시기금 지원
- 민간의 주택건설사업에 대한 평가 및 보완 기준
 - 사업계획에 포함된 주택이 최저주거기준에 미달할 경우 이에 대한 보완 지시

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 문제점 (김준형, 2015)

- 구조, 성능, 환경 기준 및 데이터베이스의 부재
 - 현재 내용은 선언적 수준. 이 기준만으로 실제 어떤 주택을 대상으로 구조, 성능, 환경 기준 등을 충족하였는지 판별 불가
 - 기준이 부재할 뿐만 아니라 주택의 구조, 성능, 환경 기준을 담고 있는 데이터베이스도 부재
 - 인구주택총조사, 건축물대장 등에는 이 기준의 충족 여부를 판단할 수 있는 항목이 거의 없음
 - 실제 계획이나 정책을 수립하는 과정에서 이 기준들은 고려가 되지 않음
- 설비 기준의 충족
 - 상하수도시설, 입식부엌, 수세식화장실, 목욕시설 등
 - 대부분의 지역에서 이 설비기준을 100%에 육박하는 수준으로 충족

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 문제점 (김준형, 2015)

Area	Modernized Kitchen	Water Supply	Flush Toilet	Warm Bath
Total	98.4	98.1	97.0	97.6
Seoul	98.8	100.0	99.4	99.2
Busan	97.5	99.9	97.1	95.9
Daegu	98.3	100.0	97.2	96.9
Incheon	99.2	99.6	98.8	99.1
Gwangju	98.7	99.5	98.8	98.0
Daejeon	98.9	99.7	98.4	98.6
Ulsan	98.6	99.8	98.1	97.8
Gyeonggi	99.2	98.2	98.9	99.1
Gangwon	97.6	94.2	93.0	95.7
Chungcheong-buk	98.4	96.3	95.4	97.3
Chungcheong-nam	97.8	89.5	95.8	96.9
Jeolla-buk	98.1	96.6	95.5	96.6
Jeolla-nam	97.5	91.5	93.6	95.2
Gyeongsang-buk	97.3	97.5	88.2	94.0
Gyeongsang-nam	97.7	99.5	93.9	95.7
Jeju	98.0	100.0	95.4	96.6

*Unit: %

*Data: Statistics Korea, 2010 Population and Housing Census

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 문제점 (김준형, 2015)

• 방수 및 면적 기준의 자의성

- 방수 및 면적 기준을 가구원수 기준으로 평가하여야 하는가, 가구구성으로 평가하여야 하는가?
 - 최저주거기준 내에서 뚜렷한 지침이 제시되어 있지 않음
- 표준구성에 해당하는 가구가 과연 얼마나 되는가?
 - 전체 가구에서 59%에 불과. 나머지 41%는 현재 제시된 방수 및 면적 기준이 적합하지 않음

최저주거기준에서 제시된 표준구성에 해당하는 가구의 비율

Household size	Total households	Households with standard composition	Other households	Percent of standard households	Percent of unstandard households	Percent to the standard households
1	4,142,165	4,142,165	0	100.00	0.00	40.75
2	4,205,052	2,711,864	1,493,188	64.49	35.51	26.68
3	3,695,765	1,802,407	1,893,358	48.77	51.23	17.73
4	3,898,039	1,233,336	2,664,703	31.64	68.36	12.13
5	1,083,933	266,018	817,915	24.54	75.46	2.62
6	237,735	9,598	228,137	4.04	95.96	0.09
7 and over	76,733	0	76,733	0.00	100.00	0.00
Total	17,339,422	10,165,388	7,174,034	58.63	41.37	-

*출처: 김준형(2015), 199쪽.

III. 질의 문제와 지표들

■ 최저주거기준의 문제점 (김준형, 2015)

- 복수 기준의 사용

- 최저주거기준은 하나가 아니라 여러 개의 기준들로 구성
- 여러 기준들이 동일하게 움직이지 않는다면, 개별 기준의 충족/미달을 전체 기준의 충족/미달로 연계시키는 원칙이 필요함을 의미
- 그러나 최저주거기준에는 이 원칙이 별도로 제시되어 있지 않음
→ 각 계획이나 연구에서 서로 다른 기준들이 선택, 결합되면서 최저주거기준이 만들어짐

방수 및 면적 기준의 충족/미달 분포

Standard		Number of rooms		Total
		Above	Below	
Housing size	Above	9,689,790 (95.3)	230,229 (2.3)	9,920,019 (97.6)
	Below	199,062 (2.0)	46,307 (0.5)	245,369 (2.4)
Total		9,888,852 (97.3)	276,536 (2.7)	10,165,388 (100.0)

주택 및 가구 기준의 충족/미달 분포

Standard		Household		Total
		Above	Below	
Housing	Above	8,907,137 (87.6)	382,719 (3.8)	9,289,856 (91.4)
	Below	782,653 (7.7)	92,879 (0.9)	875,532 (8.6)
Total		9,689,790 (95.3)	475,598 (4.7)	10,165,388 (100.0)

*출처: 김준형(2015), 202쪽.

가격의 문제와 지표들

IV. 가격의 문제와 지표들

■ 가격에 대한 가치판단

- 경제학에서 가격의 높고 낮음은 가치판단의 대상이 될 수 없음
 - 재화의 희소성을 나타내는 일종의 그림자
 - 어떠한 재화를 더 아껴써야 하는지, 더 열심히 공급해야 하는지 알려주는 일종의 신호
- 그러나 주택가격은 쉽게 가치판단의 대상이 됨
 - 높은 주택가격에 대응해서 탄력적으로 주택이 공급되지 않음 → 공급의 비탄력성
 - 공급이 한정된 국지적 시장에 대거 수요가 유입됨으로써 가격이 급상승하기 쉬움 → 투기수요
 - 가구의 구매력, 경제력과는 무관한 수준에서 장기간 가격이 형성될 가능성 → 주거비부담
- 과연 가구는 어느 정도의 주거비부담을 갖고 있는가?
 - 자가가구의 주거비부담: 주택구입가격
 - 주택구입을 위해 필요한 목돈(downpayment), 주택담보대출을 한 경우 대출상환액 등
 - 임차가구의 주거비부담: 주택의 임대료 (보증금, 월세 등)

IV. 가격의 문제와 지표들

■ 자가가구의 주거비부담 지표: PIR

- Price to Income Ratio: 가구의 연소득대비 주택가격
- 주요 국가의 PIR

국가	기준년도	PIR
일본	2006	5.9
미국	2007	4.8
영국	2003	3.4
프랑스	1999	5.1
독일	2002	6.0
네덜란드(암스테르담)	2001	7.8
싱가포르(싱가포르)	2001	3.1

*출처: 국민은행(2012-12), 월간전국주택가격동향조사, 118쪽.

- 국내 사례
 - 국민은행
 - 한국감정원
 - 한국주택금융공사

IV. 가격의 문제와 지표들

- PIR의 문제점: 산정방식의 자의성
 - 비집계방식 vs. 집계방식
 - 평균(mean) vs. 중위(median)
 - 호가 vs. 거래가격
 - 전체 주택 vs. 특정 유형의 주택
 - 전국 주택 vs. 특정 지역의 주택
 - 전국 소득 vs. 특정 지역의 소득
 - 전체 가구의 소득 vs. 임차가구의 소득

IV. 가격의 문제와 지표들

- 자가가구의 주거비부담 지표: 주택구입능력지수, 주택구입부담지수 (HAI)
 - Housing Affordability Index
 - 주택을 구입하는 과정에서 가구가 경험하게 될 주거비부담은?
 - 주택담보대출을 가정
 - LTV (Loan to Value): 주택가격 대비 대출액의 비율
 - DTI (Debt to Income Ratio): 소득에서 대출상환액이 차지하는 적정 비율
 - 상환방식, 만기, 금리 등
 - 지역의 평균적인 주택을 구입하기 위해 필요한 소득 (I_d)
 - 지역내 거주하고 있는 가구의 평균 소득 (I)
 - 이 I 와 I_d 를 비교함으로써 지수 생성
 - I/I_d : 주택구입능력지수, 주택구매력지수 등
 - I_d/I : 주택구입부담지수

IV. 가격의 문제와 지표들

■ 자가가구의 주거비부담 지표: KB의 HAI

1. 지역별 중위주택가격

(단위:만원)

구분	종합	아파트	단독	연립
전국	27,496	29,102	28,825	15,492
서울	47,804	55,248	60,707	23,618
강북 (14개구)	38,168	40,904	52,681	22,289
강남 (11개구)	57,335	67,460	73,371	25,007
6개 광역시	20,551	22,904	20,345	9,082
수도권	35,391	37,836	48,837	17,407
경기	29,123	30,227	39,021	13,221
기타지방	15,815	16,609	14,977	8,185

2. 대출금액

(단위:만원)

구분	종합	아파트	단독	연립
전국	19,247	20,371	20,178	10,845
서울	33,463	38,674	42,495	16,533
강북 (14개구)	26,718	28,633	36,877	15,602
강남 (11개구)	40,135	47,222	51,359	17,505
6개 광역시	14,385	16,033	14,242	6,357
수도권	24,773	26,485	34,186	12,185
경기	20,386	21,159	27,315	9,254
기타지방	11,070	11,627	10,484	5,729

주) 중위주택가격 × LTV(70%)

3. 월 상환액

(단위:만원)

구분	종합	아파트	단독	연립
전국	104.5	110.6	109.6	58.9
서울	181.8	210.1	230.8	89.8
강북 (14개구)	145.1	155.5	200.3	84.7
강남 (11개구)	218.0	256.5	279.0	95.1
6개 광역시	78.1	87.1	77.4	34.5
수도권	134.6	143.9	185.7	66.2
경기	110.7	114.9	148.4	50.3
기타지방	60.1	63.2	56.9	31.1

주) 월상환액 = 대출금액 × 대출상환계수

대출금리는 한국은행 『예금은행 가중평균 주택담보대출 금리』, 대출기간 20년 기준임

$$\text{대출상환계수} = \frac{(\text{대출금리} / 12) \times [(1 + \text{대출금리} / 12)]^{\text{대출기간} \times 12}}{[1 + (\text{대출금리} / 12)]^{\text{대출기간} \times 12} - 1}$$

4. 상환가능 필요연소득

(단위:만원)

구분	종합	아파트	단독	연립
전국	3,801	4,023.6	3,985.3	2,142
서울	6,609	7,638.4	8,393.2	3,265
강북 (14개구)	5,277	5,655.3	7,283.6	3,082
강남 (11개구)	7,927	9,326.8	10,144.0	3,457
6개 광역시	2,841	3,166.6	2,812.9	1,256
수도권	4,893	5,231.1	6,752.1	2,407
경기	4,027	4,179.1	5,395.0	1,823
기타지방	2,186	2,296.4	2,070.6	1,132

주) 상환가능 필요연소득 = 월 상환액 × 12개월 ÷ DTI
DTI = 33% 적용

5. 가구 연소득

(단위:만원)

구분	종합	아파트	단독	연립
전국	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
서울	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
강북 (14개구)	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
강남 (11개구)	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
6개 광역시	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
수도권	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
경기	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1
June 2016	4,714.1	4,714.1	4,714.1	4,714.1

주) 통계청 가계동향조사 5분위 가구소득 3분위값을 적용
(전국 전가구 기준)

6. 주택구매력지수 (HAI)

구분	종합	아파트	단독	연립
전국	124.0	117.2	118.3	220.1
서울	71.3	61.7	56.2	144.4
강북 (14개구)	89.3	83.4	64.7	153.0
강남 (11개구)	59.5	50.5	46.5	136.3
6개 광역시	165.9	148.9	167.6	375.4
수도권	96.3	90.1	69.8	195.9
경기	117.1	112.8	87.4	257.9
기타지방	215.6	205.3	227.7	416.6

주) HAI = (중위가구연소득/상환가능 필요연소득) × 100

*출처: 국민은행(2016. 8)

IV. 가격의 문제와 지표들

■ 자가가구의 주거비부담 지표: 주택구입기회지수 (HOI)

- Housing Opportunity Index
- 전체 주택 물량 중 지역내 보통의 가구가 구입할 수 있는 주택의 비중
 - 0~100%의 범위
- 지역내 보통의 가구의 소득을 활용하여, 주택담보대출 규모를 산정하고 여기에 일반적인 LTV를 적용하여 이 가구가 지불가능한 최대 주택가격을 산정
 - 지역내 주택가격에 대한 자료에 이 가격을 적용, 이 가격 이하에 있는 주택의 물량을 산정

연도	분기	지역	주택담보 대출금리 (%)	가구별 월소득 (만 원)	연간주거비지출 가능금액 (만 원)	구입가능한 주택가격 (만 원)	구입가능재고량 (아파트) (만 호)	총재고량 (아파트) (만 호)	KB-HOI
2014	2Q	서울	3.63	484	1,919	38,499	55.5	127.0	43.7
		경기		418	1,656	33,238	148.1	201.4	73.5
		인천		399	1,580	31,703	39.7	46.3	85.8
2015	2Q	서울	2.96	475	1,879	40,091	56.1	129.5	43.4
		경기		413	1,636	34,892	149.9	208.7	71.8
		인천		391	1,549	33,040	40.7	48.7	83.7
2016	2Q	서울	2.86	442	1748	37646	41.7	131.3	31.8
		경기		386	1530	32938	135.5	215.9	62.8
		인천		379	1460	31434	38.2	49.8	76.7

*자료: 국민은행(2016. 8), 121쪽.

IV. 가격의 문제와 지표들

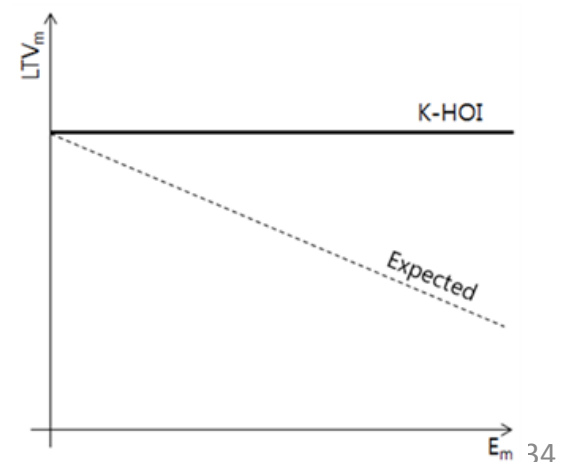
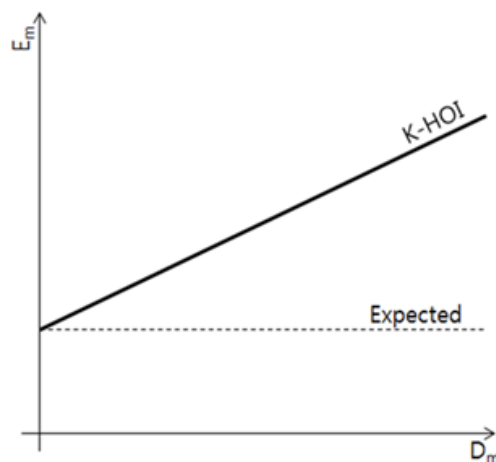
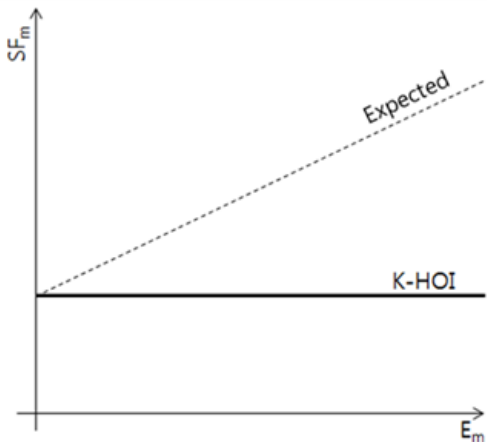
■ HAI, HOI의 문제점: 자산에 대한 고려 부재

• LTV에 대한 가정

- 가구의 소득에 기초해 산정되는 대출액에 LTV를 적용하여 가구가 주택구입에 사용하는 자산의 규모를 가상적으로 산정. 실제 가구가 가지고 있는 자산규모는 고려되지 않음
→ 과연 LTV가 가정하는 수준의 자산을 보유하고 있는가?
- 소득이 늘어나는 만큼 주택구입에 투입되는 자산도 늘어나는 것으로 가정
→ 과연 소득이 늘어나는 만큼 주택구입에 자산도 많이 투입하는가?

• LTV를 가정하는 것이 적합한가?

- 가구의 자산 규모에 따라 LTV를 선택하는 것으로 봐야 하지 않느냐?



IV. 가격의 문제와 지표들

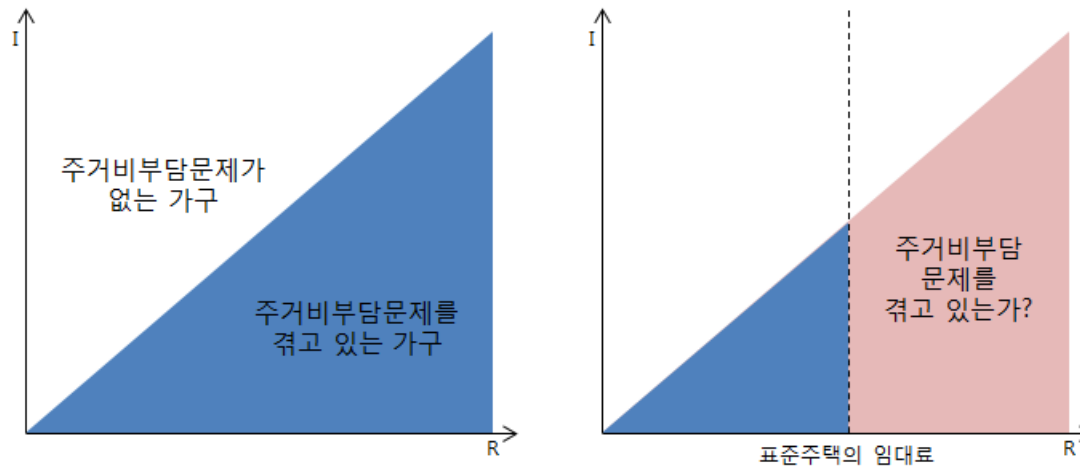
■ 임가가구의 주거비부담 지표: RIR

- Rent to Income Ratio: 가구소득 대비 임대료 비율
 - 가구의 월소득에서 월임대료가 차지하는 비중
- 전세계적으로 임차가구의 주거비부담을 파악하기 위해 사용되는 지표
- 적정 범위: 25~33% 이하
 - 이 수준을 넘으면 주거비부담(housing cost burden)이 발생한다고 논의
- DTI, HCIR
 - 적정 DTI ~ 적정 RIR
 - $RIR + \text{기타 주택관련 비용} = \text{Housing Cost to Income Ratio (HCIR)}$
 - 에너지비용의 증대

IV. 가격의 문제와 지표들

■ RIR의 문제점: 자발적 주거비부담의 가능성

- 소득 대비 주거비의 비중이 특정 비율을 초과하는 가구 모두가 주거비부담 가구인가?
- 기본적인 생활을 하는데 불편함이 없는 기초 사양 이상으로 주택을 소비하여, 주거비용을 많이 지불하고 있는 가구도 주거비부담 가구에 해당하는가?



결론 및 시사점

V. 결론 및 시사점

■ 주택문제를 해결하기 위한 지표: 현황

- 주택문제를 해결하기 위해서, 좋은 주택정책을 개발하기 위해서 정책지표의 개발 중요
 - 문제의 파악
 - 특정 정책의 문제해결능력 측정
 - 보다 효과적인 정책을 선택하는데 기여
- 주택의 양, 질, 가격의 문제에 대해 적합한 정책지표가 개발되어 있는가?
 - 양의 문제: 주택보급률, 인구천명당 주택수 → 주택재고의 부정확성
 - 질의 문제: 최저주거기준 → 선언적 기준, 이미 달성된 항목, 복합 기준
 - 가격의 문제: PIR, HAI, HOI, RIR → 산정의 자의성, 자산에 대한 고려 불가, 보증금에 대한 부담 고려 불가
- 주택문제에 대한 국민적 관심과 공감대, 그리고 주택정책에 대한 지속적 요구 등에 비해 관련 지표의 개발은 매우 미흡한 상황
 - 다양한 주택정책이 지속적으로 등장함에도 불구하고, 주택문제는 계속 해결되지 않을 가능성

V. 결론 및 시사점

■ 주택정책 지표 개발의 방향

- 개별 주택시장의 여건을 고려할 것
 - 해외 주택시장에서는 RIR이 유효할 수 있으나, 보증금이 있는 국내 임차가구에게는 부적합
 - 전국이나 광역 단위보다 특정시나 생활권 단위로 측정할 것
- 업데이트가 지속되는 데이터베이스와 연계할 것
 - 일회성에 그친 측정은 지표로서 무용
- 누가 어떠한 주택문제를 얼마나 심각하게 겪고 있는가?
 - 주택문제의 탐색, 발견 및 측정
- 특정 대상과 특정 주택문제에 초점을 맞춘 지표의 개발
 - 청년가구가 임차할 때 경험하는 주거비부담 문제
 - 사회초년가구가 결혼을 하여 내 집을 마련할 때 발생하는 문제
 - 임차가구가 지역 내에서 지불할 수 있는 가격대의 주택을 찾지 못하는 문제
 - 이렇게 대상과 그 대상이 경험하는 주택문제가 구체화될 때, 양과 질, 그리고 가격 관련 지표가 결합될 수 있을 것

감사합니다