

점유형태별 주거비용 차이 분석: 금리 및 보유세 변화를 중심으로

Interest Rate, Property Tax, and Housing Cost by Tenure Type

윤성진*

Sungjin Yun*

Abstract

This study attempts to examine the trend of housing costs by tenure type and analyze the impact of interest rate and property tax policy changes. For this purpose, the housing costs of owner and renter were obtained using the approach of Hendershott and Slemrod (1982). Then, simulations were conducted to analyze the effects of changes in interest rate and property tax system on housing costs. According to this analysis, the housing costs of the owner or *Jeonse* with mortgage decreased as interest costs also decreased due to lowered interest rates. However, the relative housing costs of the monthly rent or *Jeonse* without mortgage increased. In the case of implicit housing costs, the housing costs of the owner dropped significantly as expectations of higher prices increased. Meanwhile, the increase in property tax burden due to the public price realization and the strengthening of comprehensive real estate taxes was found to be insufficient compared to the changes in interest rates and price expectations. These findings explain the recent rapid increase in demand of owning a home and call for policy alternatives for households that have experienced a relative increase in housing costs. At the same time, this study also raises issues related to increasing the explicit costs incurred by home owners based on excessive borrowing in case of raised interest rates.

Keywords : Housing Cost, Tenure Types, Interest Rate, Housing Market, Property Tax

1. 서론

전국주택가격동향조사에 따르면 2016년 1월에서 2021년 1월까지 최근 5년간 주택중위매매가격은 전국 54%, 서울 38% 상승하였다. 아파트로 한정하거나 특정 지역으로 한정하면 더 높은 상승률을 보인다. 이러한 주택가격 상승 과정에서 '영끌', '패닉 바잉'과 같은 신조어가 나타났으며, 이는 주택을 소유하지 못한 가구가 무리해서 주택을 구입하려는 현상을 설명한다. 즉, 현재 임차가구로 살고 있는 가구가 자가로 점유형태를 이동하려는 것이다.

본 연구는 이러한 현상을 점유형태에 따른 주거비용의 차이로 설명하고자 한다. 점유형태에 따른 주거비용의 차이와 이로 인한 점유형태 선택의 변화는 주로 상대주거비용의 관점에서 다루어져 왔다 (Hendershott and Shilling, 1980; 정의철, 2005; 한지혜 외, 2015). 상대주거비용이란 주택을 임차하는 경우의 임차 비용 대비 소유함에 따라 발생하는 사용자 비용의 비율을 말한다. 사용자 비용은 산식에 대출 비용, 금리, 리스크, 재산세, 기대 수익 등이 반영된다는 점에서 주거안정, 자산 증식 등 점유형태 선택에 중요한 기준이 되는 요소들을 반영하고 있다.

*경기연구원 연구위원(sungjin@gri.re.kr)

더욱이 최근 급격한 변화를 경험한 시장 여건의 변화와 이에 대응한 정책 변화로 인한 영향을 설명하기 용이하다. 즉, 금리 등 거시경제적 변화로 인해 주택 투자에 대한 요구수익률의 하락, 차입 금리 하락, 기대 수익 상승 등의 현상이 나타날 경우 자가점유의 주거비용을 하락시키는 요인으로 작동하여 주택 매입의 수요가 증가하게 된다. 동시에 주택가격 상승에 대응한 보유세 강화 등의 정책들은 상대주거비용 구조의 변화를 유발할 것으로 볼 수 있으며 이에 대한 정책 효과성을 분석할 필요가 있다.

이러한 점유형태별 주거비용은 '주거사다리'라는 표현으로 대표되는 자가소유 촉진 정책 측면에서나 세입자 주거 안정을 중심으로 하는 점유중립성이나 임차 지원 정책 측면 모두에서 중요한 지표이다. 자가로 전환한 가구가 무리한 대출로 인해 여전히 과도한 주거비용을 부담하거나 금리 상승이나 주택가격 하락에 취약한 비용 구조에 노출 될 경우 중요한 정책적 대상이 되며 이를 방지하기 위한 노력이 요구된다. 한편 점유형태 간 과도한 주거비용의 차이가 발생하여 급격한 가격 상승 요인으로 작용하거나 자산제약 등의 이유로 여전히 임차로 남아있는 가구의 주거비용을 현저히 높이는 결과로 작동한다면 이에 대한 정책적 대응이 필요하다.

본 연구는 최근 급격한 점유형태 이동에 대한 요구에 대해 주거비용 측면에서 설명하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 2장에서는 먼저 주거비용과 점유형태 선택에 대한 연구의 흐름을 살펴보고 본 연구의 차별점을 설명한다. 3장에서는 자가 가구와 임차 가구의 주거비용 산식과 헤도닉 가격모형을 활용한 가격 추정을 제시하는 등 분석 방법을 설명한다. 4장에서는 2007~2018년 기간 동안 점유형태별 주거비용 추이를 살펴본다. 5장에서는 금리, 예상기대, 보유세제 등에 따른 점유형태별 주거비용 구조의 변화를 시뮬레이션을 통해 분석한다. 마지막으로 6장에서는 정책적 시사점과 향후 연구에 대한 제언을 밝힌다.

2. 선행연구 검토

주거비는 일반적으로 한 가구가 주택 및 주거 서비스 등과 관련하여 지급해야 하는 총비용을 의미하며, 주택 구입 및 주택의 유지·관리에 대한 가구의 지출을 포함한다(김혜승·홍형욱, 2003; 권연화·최열, 2015). 주거비에 포함되는 항목은 시기와 국가 등 사회적 맥락에 따라 다르게 나타나며, 우리나라의 통계청은 주택임차료, 주거시설 유지보수비, 기타 주거관련 서비스 비용, 수도비, 전기세, 가스비, 기타 연료 및 에너지 비용 등을 포함한다. 이외에도 주택구입이나 전세금 마련을 위한 대출금에 대한 이자 상환액을 고려하거나, 가구 및 비품, 가구 설비에 대한 지출을 포함하기도 한다(Combs and Olson, 1990; 권건우·진창하, 2016). 또한 연구의 목적에 따라서 자본투입에 따른 기회비용이나 귀속임대료와 같은 실제 가계에서 집행되지는 않았으나 잠재적으로 고려해야 하는 항목들을 포함하기도 한다(Saarimaa, 2011).

이러한 다양한 고려사항이 있음에도 불구하고 주거비는 크게 명시적 비용(explicit cost)과 잠재적 비용(implicit cost)의 두 가지 측면으로 나누어 볼 수 있다(진미운, 2003). 명시적 비용은 가계가 실제로 지불하는 비용을 말하며 월세, 관리비, 세금, 대출이자 등을 포함한다. 반면 잠재적 비용은 명시적 비용에 더하여 주택 소유자가 주택을 보유함에 따라 발생하는 여러 기회비용을 포함하는 것으로 투입 금액에 대한 기회비용이나 감가상각, 투자리스크 등까지도 포함할 수 있다.

먼저 명시적 주거 비용에 대해서는 주거비 부담능력(housing affordability) 측면에서 접근한 연구가 주를 이룬다. 주거비 부담능력은 가구 소득 및 소비 지출에 비해 주거비가 적당한 수준인지 판단하는 것으로 주로 소득과 주거비를 비교한 '연소득 대비 주택가격(PIR)' 및 '월 소득 대비 임대료 비율(Rent-to-

Income Ratio, RIR)'을 사용하거나 총소비지출에 대한 주거비 비율인 슈바베지수(Schwabe's Index)를 활용하여 측정되었다(권연화·최철, 2015). 이러한 비율접근법 이외에도 주거비 지불 후의 잔여소득으로 일정 수준 이상의 생활을 영위할 수 있는지를 측정하는 잔여소득접근법이나(Stone, 1975; 오근상·오동훈, 2018), 객관적 수치가 아닌 주관적 판단을 활용하여 주거비 부담능력을 측정하는 행태적 접근법도 존재한다(배순석 외, 2013). 이러한 연구들은 주로 장애인(이선우, 2010), 중고령층(조혜진·김민정, 2014), 청년(이현정, 2015), 저소득임차가구(유병선·정규형, 2017) 등 다양한 주거취약계층의 실태를 파악하거나, 공공임대주택(최은희 외, 2011)이나 주거급여(박서연·전희정, 2019)와 같은 정책 수혜가구의 주거비 부담능력을 통해 정책적 시사점을 도출하는 방식으로 이루어져왔다.

한편 잠재적 주거비용은 사용자비용 식에 기초하여 점유형태 선택을 설명하는 방식으로 연구가 이루어졌다. Hendershott and Shilling(1980)은 주택을 임차하는 경우의 임차비용 대비 자가보유 시 발생하는 사용자 비용의 비율인 상대주거비용을 활용하여 점유형태 선택을 설명하였는데, 여기서 임차비용 및 사용자비용은 잠재적 비용의 성격을 띠고 있다. Hendershott and Slemrod(1982)는 사용자 비용식을 주택매매가격에 소득세율, 대출 비율, 이자율, 금융소득 이자율, 주택리스크, 감가상각비율, 재산세실효세율, 가격상승률을 활용하여 정의하였다.

잠재적 주거비용에 해당하는 상대주거비용을 활용하여 점유형태 선택을 다룬 국내 연구가 다수 존재하며, 점유형태별 주거비용의 상대적 차이는 점유선택에 중요한 영향을 끼치는 것으로 나타났다. 먼저 정의철(2005)은 사용자비용 산식을 우리나라 상황에 맞게 이를 수정하여 상대주거비용이 항상소득, 자산제약조건과 더불어 주택점유형태 선택에 중요한 역할을 수행함을 밝혔다. 한지혜 외(2015)는 전

세가격 상승과 LTV 완화 상황에서 상대주거비용의 변화가 점유형태 선택과 주거이동에 유의한 영향을 나타냄을 밝혔고, 전세가구에 있어 상대주거비용의 증가는 자가로 이동하기보다는 전세를 유지하거나 월세로 전환하도록 하였다. 이수욱 외(2015)과 이소영·정의철(2017)은 청년층의 자가로의 점유형태 전환 요인을 다루었으며, 상대주거비용의 증가는 자가 전환에 음(-)의 상관관계를 나타내었다. 또한 정의철(2017)은 상대주거비용이 주택점유형태에 미치는 영향에 대해 동태적으로 접근하였으며, 상태의 존성이 낮은 젊은 연령계층에서 고연령층에 비해 상대주거비용의 효과가 높게 나타나는 것을 보였다.

이렇듯 점유형태별 주거비용의 변화에 따른 점유형태 선택의 변화를 다룬 연구가 다수 이루어졌음에도 불구하고 주거비용 변동에 미치는 요인에 대한 연구는 제한적인 상황이다. 앞에서 살펴본 기존 연구들은 가구 단위에서 점유형태 선택 요인에 집중하고 사회 전반적으로 상대주거비용이 변화하는 요인이나 변화한 결과 나타나는 시장 변화에 대해 다루지 않았다. 마승렬(2019)의 경우 사용자비용과 임차비용의 차이가 아파트 매매가격에 그래인저인 포함을 보임으로써 전체 사회적 측면의 접근을 수행하였으나, 상대주거비용의 차이가 나타난 요인에 대해서는 다루지 않았다. 김여정(2020)의 경우 주거안정월세대출, 전세자금 대출, 주택구입자금대출, 주거급여 등 점유형태별 주거비용에 영향을 끼칠 수 있는 정책들이 점유형태 선택에 미치는 영향을 분석하였으나, 점유형태별 주거비용을 직접적으로 다루지 않았다. 또한 임차 시장 내 전·월세 간 점유형태 이동의 경우 전월세전환율과 대출금리의 차이인 R스프레드(rent/interest rate spread) 변화에 따른 전세 혹은 월세 선호 현상을 주요하게 다루고 있으나(최창규·지규현, 2007; 성은영·최창규, 2012), 자가와 임차 점유형태 선택을 다룬 연구에서는 금리나 시장 여건, 정책적 변화 등을 다룬 연구가 제한적인

상황이다.

이론적으로 점유형태별 주거비용은 장기적으로 동일해야 한다(Himmelberg et al., 2005). 즉, 자가의 사용자비용과 임차의 임차 비용은 장기적으로 균형이며, 사용자 비용이 임차비용보다 클 경우 매입 수요가 감소하고 반대의 경우엔 증가한다. 따라서 시장 여건 및 정책 변화로 인해 상대주거비용이 급격하게 변화할 경우 주택 매입 수요 및 임차 수요에 급격한 변동이 나타날 것으로 볼 수 있다.

이러한 흐름속에서 본 연구는 패널자료 및 시기별 경제적·정책적 지표들을 적용하여 점유형태별 주거비용 변화 추이를 살펴보고, 시장 여건 및 정책적 변화가 점유형태별 주거비용 구조에 어떠한 영향을 미쳤는지 분석한다. 이는 주거비용과 점유형태를 연계하여 설명한다는 점에서 기존 연구와 흐름을 같이 하지만 다음과 같은 점에서 차별점을 지닌다. 첫째, 본 연구는 가계 수준의 점유유형 선택보다는 사회적 수준에서 전반적 추이를 분석한다. 둘째, 점유형태별 주거비에 영향을 미치는 요인들에 초점을 두고 예상되는 변화에 대해 시뮬레이션을 수행한다. 셋째, 점유형태별 주택의 질적 차이를 통제하기 위하여 헤도닉 가격모형을 활용하여 모든 주택의 예상 매매가격, 전세가격, 월세가격을 추정하고 주거비용을 비교한다. 넷째, 명시적 주거비와 잠재적 주거비 변화를 함께 분석하여 가계의 주거비 부담 문제와 점유형태 선택 변화를 함께 다룬다. 이를 통해 최근 높아지고 있는 급격한 점유형태 이동에 대한 요구 상승의 배경을 설명하고 정책적 시사점을 도출한다.

3. 분석모형 및 자료

3.1 분석자료

본 연구의 기초자료는 한국조세재정연구원의 재정패널 자료이며, 1차 년도(2008년)에서 12차 년도(2019년) 조사의 가구 자료를 활용하였다. 재정패

널은 조세와 복지 정책이 가계에 미치는 영향을 분석하기 위한 자료로 이를 위해 소득, 자산, 지출, 조세, 부채 등을 비롯하여 주거지 특성에 관한 정보를 제공한다는 점에서 주거비용을 연구하는 본 연구에 높은 활용도를 지닌다. 따라서 본 연구는 재정패널의 주택유형, 점유형태, 거주지역, 주택가격, 전월세 보증금, 월세금, 주택면적, 주거비지출, 자산 및 부채 현황 등을 기초로 분석한다. 표본의 대표성을 고려하여 연도별 횡단면 가중치를 반영하여 전체 가구의 특성을 파악하고자 하였으며, 금리, 세율, 주택가격 예상 상승률 등 추정을 위해 한국은행통계정보시스템, KB국민은행, 한국부동산원 등의 자료를 사용하였다. 구체적인 내용은 주거비용 식과 함께 설명하겠다.

3.2 자가 가구의 주거비용

앞서 살펴본 바와 같이 주거비용은 명시적 비용과 잠재적 비용 두 가지 측면에서 접근할 수 있으며, 이 중 자가 가구의 잠재적 주거비용의 경우 Hendershott and Slemrod(1982)의 사용자비용 산식을 통해 구해볼 수 있다. 국내의 선행연구들은 우리나라 제도를 반영하여 수정한 정의철(2005)의 사용자비용 식을 사용하고 있으며(이수옥 외, 2015; 한지혜 외, 2015; 이소영·정의철, 2017), 패널자료의 특성을 반영하여 정리하면 식 (1)과 같다.

$$C_{it}^O = V_{it} [(1 - \tau_1)\theta i_{1t} + (1 - \tau_2)(1 - \theta)i_{2t} + \tau_p + \delta + \gamma - \pi_t] \quad \text{식 (1)}$$

여기서 C_{it}^O 는 자가의 잠재적 주거비용인 사용자 비용, V_{it} 는 주택매매가격, τ_1 는 한계소득세율, τ_2 는 이자소득세율, θ 는 주택가격 대비 융자금 비율, i_{1t} 는 주택담보대출금리, i_{2t} 는 금융자산수익률, τ_p 는 보유세 실효세율, δ 는 감가상각 및 유지관리비용, γ

는 투자위험프리미엄, π_t 는 주택가격 예상 상승률을 의미한다. 식 (1)의 경우 크게 대출이자비용, 기회비용, 보유세, 감가상각 및 유지관리, 위험프리미엄, 상승기대 등 6개 부분으로 나뉜다.

첫째, $(1 - \tau_1)\theta i_{1t}$ 부분의 경우 주택담보대출에 대한 대출이자비용을 의미하며, 실제 가계에서 집행되는 금액으로 명시적비용과 잠재적비용 모두에서 고려된다. τ_1 의 경우 장기주택대출 이자비용에 대해 근로소득에서 공제해주는 제도적 특성을 반영한 것으로 정의철(2005)에서 적용한 것과 마찬가지로 20%를 일괄 적용하였다. θ 의 경우 박천규 외(2009)나 이소영·정의철(2017)은 일괄적으로 40%를 적용하는 경우도 존재하였으나, 본 연구에서는 재정패널 조사를 통해 직접적인 부채비율을 알 수 있으므로 '정부지원주택자금대출'과 '금융기관주택담보대출' 항목에 대한 응답 결과를 적용하였다. 단, 이러한 주택담보대출 응답 결과가 개별 주택별로 조사되지 않고 통합적으로 응답되었기 때문에 다주택자의 경우 거주주택에 대한 주택담보대출액을 알기 어렵다. 이 경우에는 전체 보유 주택의 가치 중 거주주택의 가치 비중을 주택담보대출액 총액에 적용하여 산출하였다. i_{1t} 의 경우 한국은행 신규대출액 기준 주택담보대출금리를 적용하였으며, 직전 해에 대하여 응답한 결과에 맞추어 연도별로 적용하였다.

둘째, $(1 - \tau_2)(1 - \theta)i_{2t}$ 의 경우 주택매매가격에서 용자금을 제외한 가계의 자기자본 $(1 - \theta)V_{1t}$ 에 대한 기회비용을 의미하며, 실제 집행되는 금액은 아니므로 잠재적 비용에서만 포함하여 분석한다. τ_2

는 금융소득에 대한 이자소득세율로 정의철(2017) 및 이소영·정의철(2017)과 동일하게 15.4%로 가정하였다. 또한 금융자산수익률 i_{2t} 의 경우에도 마찬가지로 정의철(2017) 및 이소영·정의철(2017)과 동일하게 한국은행 3년 만기 회사채수익률(AA-)을 대리변수로 이용하였다.

셋째, τ_p 는 주택을 자가 보유함에 따라 발생하는 재산세 및 종합부동산세 등의 세금으로 실제 집행되는 금액이다. 기존 연구들은 실효세율을 추정하거나 0.2% 수준으로 적용하였다(정의철, 2005; 이수옥 외, 2015; 이소영·정의철, 2017). 그러나 본 연구에서는 보유세 관련 제도 변화를 분석에 반영하기 위하여 주택 유형 및 가격에 따른 세율을 적용하여 재산세 및 종합부동산세를 추정하였다. 재산세의 경우 시가로 조사된 주택가격에 공시가격 현실화율¹⁾을 적용하고 공정시장가액비율(60%)을 적용하여 과세표준을 도출한 후 세율에 따라 세액을 도출하였다.²⁾ 종합부동산세의 경우 동일하게 공시가격 현실화율을 활용하여 공시가격을 추정하고, 1주택자 공제금액인 9억 원을 공제한 후³⁾, 공정시장가액비율(85%)을 적용하여 과세표준을 도출하고 세율을 적용하여 산출하였다.⁴⁾

넷째, δ 은 감가상각 및 유지관리비 비율을 의미한다. 기존 연구에서는 감가상각과 유지관리비를 통합하여 주택가격 대비 2.5%를 일괄적으로 적용하였다(정의철, 2005; 박천규 외, 2009; 이소영·정의철, 2017). 그러나 본 연구는 감가상각과 유지관리에 대한 측면을 구분하여 적용한다. 감가상각의 경우 건

1) 공시가격현실화율은 2020년 11월 3일 발표된 『부동산 공시가격 현실화 계획』에 따라 공동주택은 9억 미만 68.1%, 9~15억 69.2%, 15억 이상 75.3%를 적용하였으며, 단독주택은 9억 미만 52.4%, 9~15억 53.5%, 15억 이상 58.4%를 적용하였다.
 2) 재산세 세율은 6,000만 원 이하의 경우 0.1%, 0.6~1.5억 원 0.15%, 1.5~3억 원 0.25%, 3억 원 초과 0.4%를 적용하였다.
 3) 재정패널 결과를 활용하면 다주택자 여부와 주택가격 총합을 확인할 수 있으나, 다주택자 증가로 인한 비용 증가는 거주비용의 증가로 보기보다는 투자비용의 증가로 보는 것이 합당하다. 따라서 거주비용 변화를 파악하기 위한 본 연구의 목적에 맞추어 현재 거주하고 있는 주택에 대해 1주택으로 살고있을 경우를 가정하여 세액을 산출하였다.
 4) 종합부동산세 세율은 2008년 이전의 경우 3억 원 이하 1%, 3~14억 원 1.5%, 14~94억 원 2%, 94억 원 초과 3%를 적용하였고, 2009~2018년의 경우 6억 원 이하 0.5%, 6~12억 원 0.75%, 12~50억 원 1%, 50~94억 원 1.5%, 94억 원 초과 2%를 적용하였다.

물 내구연한 등을 고려하여 주택가격의 2%를 적용한다. 한편 유지관리비용은 관리비, 수도비, 전기세, 가스비, 기타 연료 및 에너지 비용, 수리비 등 주거비에 대한 응답 결과를 활용한다. 응답 결과 평균적으로 주택가격의 0.25% 수준으로 나타나, 주택가격이 높아지더라도 유지관리비가 급격하게 증가하지 않는다는 점에서 주택가격과 연동하지 않고 응답 결과를 활용하는 것이 타당하다. 감가상각의 경우 가계에서 실제 집행되지 않아 명시적 비용에는 포함되지 않지만 잠재적 비용에는 포함된다. 유지비용의 경우 실제 지출되는 것으로 명시적 비용과 잠재적 비용에서 모두 반영된다.

다섯째, γ 는 투자위험프리미엄으로 주택이라는 자산에 대한 투자위험을 어떻게 볼 것인가에 따라 다른 입장을 지닐 수 있다. 일반적으로 주택과 같은 부동산 투자의 위험은 채권에 비해서는 높고 주식에 비해서는 낮은 것으로 알려져 있으며, 따라서 채권에 비해서 높은 위험프리미엄을 포함한 요구수익률을 적용할 필요가 있다는 입장이 있다(김경환·손재영, 2015). 이러한 입장에 따라 정의철(2005)은 4%, 이소영·정의철(2017)은 3% 수준의 투자위험프리미엄을 적용하였다. 한편 주택의 투자위험에 대한 인식이 개인마다 크게 다르고 대다수가 주택을 안전 투자처로 간주하고 있으며, 상승 기대에 상당 부분 반영되어 있다는 관점이 존재한다(Adelino et al., 2018). 이러한 흐름에서 마승렬(2019)은 별도의 투자위험프리미엄을 모형에 포함하지 않은채 분석을 수행한 후 사용자비용과 임차비용의 격차에 대한 조정률을 적용하는 과정에서 이를 반영하였다. 본 연구의 경우에도 별도의 투자위험프리미엄을 적용하지 않으며, 이를 기초로 시기별 점유형태별 주거비용 추이를 살펴볼 것이다. 다만 시물레이션에 있어서는 절대적 상대주거비용이 아닌 원안과의 비교를 살펴보는 등 비교적 관점을 취하여 투자위험프리미엄을 포함하지 않은 것에 대한 한계를 보완하고자

한다.

마지막으로 π_t 는 주택가격 예상 상승률을 의미하며, 상승의 기대가 클 경우 잠재적 주거비용은 하락한다. 정의철(2005)와 이소영·정의철(2017)은 KB국민은행 주택매매가격지수의 광역자치단체별 연평균 상승률을 활용하여 산출하였으며, 박천규 외(2009)는 광역자치단체별·주택유형별 연평균 상승률을 적용하였다. 본 연구에서도 KB국민은행 주택매매가격지수를 활용하여 광역자치단체별·주택유형별·연도별 전년도 연평균 상승률을 활용한다.

3.3 임차 가구의 주거비용

기존 상대주거비용을 다룬 연구에서 자가 가구의 사용자비용에 대해 다소 복잡하게 다루어온 것에 비해 임차 가구의 주거비용의 경우 상대적으로 단순하게 접근해왔다. 대부분 보증금에 전월세전환율을 곱하고, 월세를 연세로 전환한 전월임대료를 임차가구의 주거비용으로 활용하였다(정의철, 2005; 한지혜 외, 2015; 이소영·정의철, 2017). 이는 개념적으로 전세를 월세로 전환하여 주거비용을 계산한 것으로 볼 수 있는데, 이는 전월세전환율과 대출금리의 차이로 인한 전세가구의 프리미엄과 월세 가구의 자산 제약 등 전세와 월세의 구조적 차이를 반영하지 못한 측면이 크다(최창규·지규현, 2007). 특히 본 연구에서 주요하게 다루고 있는 명시적 비용과 잠재적 비용의 측면에서 보면, 보증금(또는 전세금)은 잠재적으로는 기회비용이 발생하지만, 명시적으로는 지출되는 금액이 없다는 점에서 더욱 큰 차이를 보인다. 더욱이 전세 또는 보증금 대출이 어느 정도 수준인지에 따른 차이를 반영하지 못하고 있다.

이러한 한계를 극복하고 보증금(또는 전세금)과 월세로 이루어진 특성을 반영한 임차 가구의 주거비용 산식은 식 (2)와 같다. 이는 자가 가구와 동일하게 보증금 대출에 대한 이자 비용, 투입 자금에 대한 기회비용을 나누어 반영하였으며, 월세를 연세로 전환

하여 적용한다.

$$C_{it}^R = D_{it}[(1-\tau_1)\theta i_{1t} + (1-\tau_2)(1-\theta)i_{2t}] + R_{it} \times 12 \quad \text{식 (2)}$$

여기서 C_{it}^R 은 임차 가구의 잠재적 주거비용을 의미하며, D_{it} 은 보증금(또는 전세금), τ_1 는 한계소득세율, τ_2 는 이자소득세율, θ 는 보증금 대비 용자금 비율, i_{1t} 는 담보대출금리, i_{2t} 는 금융자산수익률, R_{it} 은 월 임대료를 의미한다. D_{it} 과 R_{it} 은 재정패널 응답 결과를 활용하였으며, τ_1 , τ_2 , θ , i_{1t} , i_{2t} 등은 자가 가구와 동일하게 적용하였다.

3.4 헤도닉가격모형을 활용한 상대주거비용 추정

이상의 방법을 활용하여 자가 가구의 주거비용과 임차 가구의 주거비용을 구할 경우 특정 가구에서는 자가 주거비용 또는 임차 주거비용 중 한 가지 값만을 가지게 된다. 이에 기초하여 시기별·지역별·주택유형별 주거비용의 차이를 분석할 경우 주택의 품질이 고려되지 않는 한계가 있다(Goodman, 1988; Hill and Syed, 2016). 이러한 한계를 극복하기 위해 본 연구는 헤도닉가격모형에 기반한 회귀분석을 수행하여 모든 가구 응답에 대하여 주택 매매가격, 전세가격, 월세가격을 추정한다.

여기에서도 보증금과 월 임대료 간 전환이 문제가 된다. 기존 연구들과 같이 일방적으로 전세금과 보증금을 월세로 전환시킨 결과만을 활용할 경우 임차비용이 과대추정 될 가능성이 있다(정의철, 2005; 한지혜 외, 2015; 이소영·정의철, 2017). 이러한 문제를 최소화하기 위하여 월세로의 전환임대료 뿐 아니라 전세로의 전환임대료를 함께 활용한다. 즉, 보증금(또는 전세금)과 월 임대료의 비중에 따라 전세,

보증부월세, 무보증월세 등으로 구분된 임차가구들에 대해 전월세전환율⁵⁾을 활용하여 월 임대료를 전액 보증금으로 전환한 ‘전세 전환임대료’와 보증금(또는 전세금)을 전액 월 임대료로 전환한 ‘월세 전환임대료’를 구한다.

Table 1에서 보는 바와 같이 모형1은 자가 가구에 대해 주택 매매가격에 자연로그를 취한 값을 종속변수로 삼아 분석하였으며, 모형 2와 모형 3은 임차 가구에 대해 각각 전세 전환임대료와 월세 전환임대료에 자연로그를 취한 값을 종속변수로 하였다. 독립변수는 주택 면적의 로그값, 주택유형(아파트, 연립, 단독, 기타), 시점 더미, 거주지역 더미를 활용하였다. 모형에 기초하여 가구별 응답에 대해 주택 매매가격, 전세 전환임대료, 월세 전환임대료를 추정하며, 가구의 점유형태가 자가, 전세, 무보증 월세일 경우에 대하여 명시적·잠재적 주거비용을 계산한다.

점유형태별 주거비용을 비교하는데 있어 함께 고려해야 할 요소는 용자금 비율이다. 점유형태별 자산 제약이 다르다는 점에서 자가, 전세, 월세를 위계적으로 바라보는 시각도 존재하나 가계의 용자 수준에 따라 가계의 투입 자산이 역전되기도 한다. 특히 가계의 입장에서 점유형태 전환에 있어 대출 비중과 그로 인한 주거비용 변화는 중요한 고려사항이 된다. 한편 수요조절을 위한 대출 규제로 인해 차입 가능한 대출 비중은 한계가 있으며, 대체로 완화기에는 70%, 규제기에는 40% 수준의 LTV가 적용되었다. 본 연구는 이를 반영하여 자가 가구의 경우 대출 비중이 각각 0%, 40%, 70%인 경우의 주거비용을 추정하였다. 또한 전세는 한국주택금융공사의 전세자금 보증이 임차보증금의 80%를 기준으로 이루어지는 것에서 기초하여 0%, 80%를 가정한 경우를 적용하였다.

5) 전월세전환율은 2011~2015년은 한국부동산원 자료를 활용하였으며, 2011년 이전은 KB국민은행의 『전국주택가격동향조사』의 월세이율의 조정값을 사용하였다.

Table 1. Results of the Hedonic Price Model

Dependent Variables:		Model1 House price	Model2 Jeonse price	Model3 Monthly rent
Constant		5.956***	1.315***	0.227***
ln (Size)		1.071***	1.881***	0.941***
House type (0=Apartment)	Row house	-0.532***	-0.392***	0.037***
	Detached house	-0.561***	-1.451***	-0.243***
	Other	0.237***	-0.581***	0.250***
Time dummies (0=2007)	2008	-0.010***	0.016***	0.036***
	2009	0.004***	0.011***	0.013***
	2010	0.109***	0.170***	0.080***
	2011	0.149***	0.191***	0.108***
	2012	0.202***	0.330***	0.107***
	2013	0.232***	0.389***	0.104***
	2014	0.287***	0.469***	0.136***
	2015	0.347***	0.503***	0.139***
	2016	0.400***	0.629***	0.136***
	2017	0.452***	0.680***	0.155***
	2018	0.521***	0.635***	0.163***
Regional dummies (0=Seoul)	Busan	-1.059***	-0.947***	-0.720***
	Daegu	-1.091***	-1.878***	-0.518***
	Incheon	-0.800***	-1.256***	-0.491***
	Gwangju	-1.446***	-1.895***	-0.945***
	Daejeon	-1.219***	-1.392***	-0.776***
	Ulsan	-1.100***	-1.010***	-0.548***
	Sejong	-0.993***	-1.816***	-0.664***
	Gyeonggi	-0.631***	-0.638***	-0.205***
	Gangwon	-1.675***	-3.068***	-0.712***
	Chungbuk	-1.322***	-1.755***	-0.796***
	Chungnam	-1.499***	-1.533***	-0.709***
	Jeonbuk	-1.843***	-2.599***	-0.901***
	Jeonnam	-2.088***	-2.824***	-0.866***
	Gyeongbuk	-1.623***	-2.527***	-0.656***
Gyeongnam	-1.258***	-1.389***	-0.637***	
Jeju	-0.651***	-1.611***	-0.574***	
N		33,848	18,016	18,016
R ²		0.647	0.348	0.430
Adj R ²		0.646	0.347	0.429

Note: *, **, and *** indicate significance at the 10%, 5%, and 1% levels, respectively.

4. 점유형태별 주거비용 분석 결과

4.1 명시적 주거비용 차이

먼저 추정치가 아닌 재정패널 응답 결과에 기초하여 가계가 실제 지급하는 주거비용인 명시적 주거비용을 살펴보고자 한다. Fig. 1~4는 자가 가구와 임차 가구의 명시적 주거비용에 대해 전국, 수도권, 비수도권 광역시, 기타 지방 등을 지역별로 나타낸 것이다. 2007~2011기간 동안은 자가 거주자의 주거비용이 더 높았으나 2012년부터 자가의 주거비용은 다소 감소한 반면 임차의 주거비용은 급격히 증가하여 임차 거주자의 주거비용이 더 높게 나타났다(Fig. 1). 이러한 특징은 수도권에서 더욱 분명하게 나타

나는데, 2007~2014년 기간 자가의 주거비용이 더욱 높게 나타나나 2015년 이후 임차 가구의 주거비용이 높게 나타났다. 이는 해당 기간 주택 매매가격은 정체되었던 반면 전월세 가격은 급격하게 상승하였고, 주택담보대출 금리가 지속적으로 하락한 것에 기인하는 것으로 판단된다(Fig. 2). 반면 비수도권 광역시의 경우 자가의 주거비용은 안정적으로 유지되는 가운데 임차가구의 주거비용이 다소 상승하여 상대적으로 가격이 하락하는 효과를 나타내었으며(Fig. 3), 기타 지방의 경우에도 안정적인 자가주거비용을 나타내었다(Fig. 4). 이는 지역 간 자가주택의 용자금 비율의 차이에서 기인하는 것으로 보이는데 수도권은 타 지역에 비해 자가의 경우에도 용자금 비율이

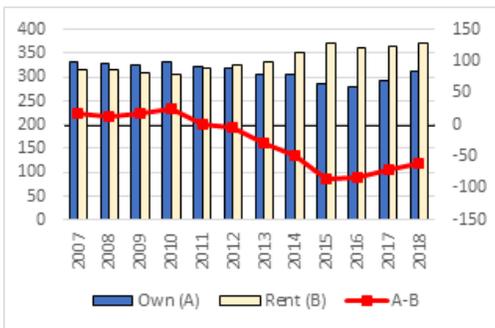


Fig. 1. Difference in Explicit Housing Cost between Home Owner and Renter in Korea

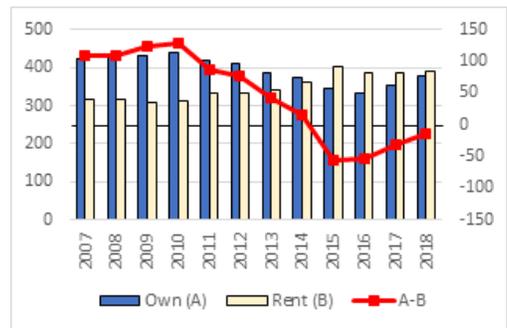


Fig. 2. Difference in Explicit Housing Cost between Home Owner and Renter in Seoul Metropolitan Area

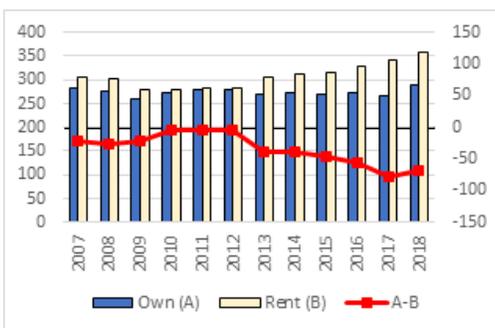


Fig. 3. Difference in Explicit Housing Cost between Home Owner and Renter in Metropolitan City

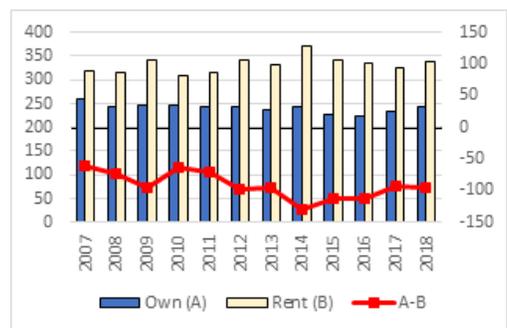


Fig. 4. Difference in Explicit Housing Cost between Home Owner and Renter in Other Regions

높아 금리 변화에 민감하게 반응하는 것으로 보인다.

Fig. 1~4가 실제 응답 결과에 기초한 주거비용을 보여주었다면, Table 2는 모형을 통해 추정한 주택 가격, 전세 전환임대료, 월세 전환임대료에 기초하여 계산된 명시적 주거비용을 나타낸다. 앞서 실제 응답에 기초한 비용 비교에 있어 주택유형, 면적 등이 통제되지 않고 서로 다른 모집단에 기초하고 있었다면, 추정을 통해 도출된 비용의 경우 동일한 모집단을 공유하고 있어 비교에 용이하다. 추정에 기초한 주거비용 분석의 경우 점유형태 외에도 용자금 수준 설정이 중요하며, 앞에서 밝힌 바와 같이 자가의 경우 대출 비중 0%, 40%, 70%를 적용하였고, 전세의 경우 보증금의 0%, 80%를 차입한 경우를 각각 적용하였다.

6가지 점유형태 중 명시적 주거비용은 2018년을 기준으로 월세(f), 대출 70% 자가(c), 대출 80% 전세(e), 대출 40% 자가(b), 대출이 없는 자가(a), 대출이 없는 전세(e) 순으로 나타났다(Table 2). 명시적 주거비용 측면에서는 상대적으로 차입금이 적고 보유세 등 부수적 비용이 없는 전세가 매매에 비해 유리하였다. 한편 80% 수준의 대출이 있는 전세의 경우 2008년과 같이 대출금리가 높게 나타나는 시기

에는 월세와 큰 차이를 나타내지 않으나, 금리가 하락함에 따라 큰 간격이 발생하였다. 그 외에도 시기별 매매가격, 전세가격, 월세가격의 변동에 따라서 주거비용이 변화하였다.

4.2 잠재적 주거비용 차이

명시적 주거비용은 실제 가계의 지출 구조의 변화를 살펴본다는 점에서 의미가 크지만, 지출 항목이 점유형태에 따라 상이하여 직접적인 비교가 어려운 측면이 존재한다. 이에 비해 잠재적 주거비용은 점유형태 선택의 행위자의 효용 구조를 반영한다는 점에서 점유형태별 잠재적 주거비용 구조의 변화를 살펴볼 필요가 있다.

Fig. 5는 자가 가구와 임차 가구의 잠재적 주거비용의 차이를 나타낸 것이다. 자가 가구의 경우 주택 가격 상승 기대 변화에 따라 크게 영향을 받는다. 특히 2007년도의 경우 글로벌 금융위기 이전 2000년대 급격한 주택가격 상승으로 인한 상승 기대가 높게 나타나 자가 가구의 잠재적 주거비용은 음(-)의 값을 가질 정도로 낮게 나타났다. 이후 상대적으로 주택가격이 안정되고 상승기대가 낮은 시기에는 잠재 주택가격이 급격히 상승하였다. 반면 임차가구의

Table 2. Estimated Explicit Housing Cost by Tenure Types

(Unit: 10 thousand KRW per year)

Category	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
a. Own without mortgage	207	207	205	216	213	216	214	215	207	198	200	211
b. Own with mortgage (40%)	492	543	479	484	469	471	438	434	407	395	435	489
c. Own with mortgage (70%)	705	795	684	685	661	662	605	598	557	543	612	698
d. Jeonse without mortgage	204	199	199	209	205	208	205	207	197	188	189	195
e. Jeonse with mortgage (80%)	950	1,047	868	782	763	730	647	614	546	524	555	674
f. Monthly rent	1,050	1,060	1,079	1,072	1,057	1,062	1,067	1,069	1,061	1,049	1,044	1,097

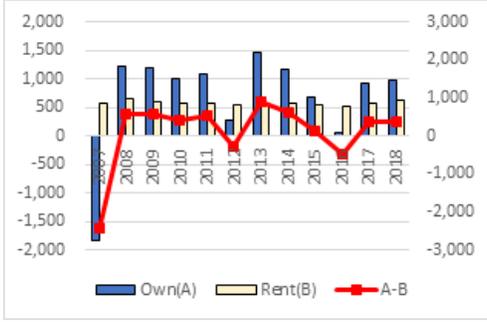


Fig. 5. Difference in Implicit Housing Cost between Home Owner and Renter



Fig. 6. Difference in Implicit Housing Cost between Jeonse and Monthly Rent

경우 이러한 상승 기대가 반영되지 않아 상대적으로 안정된 추이를 보인다. 즉, 주택가격 상승 기대가 높은 시기의 경우 임차 가구의 상대적 주거비용이 상승하는 효과가 나타난다.

주택 품질 등의 영향을 통제하고 점유형태 차이가 주거비용에 미치는 영향을 살펴보기 위하여 추정치에 근거하여 잠재적 주거비용을 산출한 결과는 Table 3과 같다. 먼저 대출금리와 금융자산수익률의 차이로 인해 동일한 점유형태 내의 경우 대개 대출 비율이 낮은 경우 주거비용이 낮게 나타났다. 한편 점유형태별 주거비용의 경우 시기에 따라 여건이 변화하여 상대적인 주거비용이 역전되기도 하였다.

자가와 전세의 경우를 비교하면, 가격 상승 기대가 높게 나타났던 시기의 경우 전세의 주거비용이 높게 나타났으나, 가격 상승 기대가 하락하고 가격이 안정됨에 따라 유사한 비용 수준을 나타내었으며, 2013~2014년 주택가격이 하락함에 따라 역전 현상이 나타나기도 하였다. 또한 전세와 월세의 관계에서도 2000년대 후반 금리가 높게 유지되던 시기에는 전세와 월세의 주거비용 차이가 크지 않았으나, 2010년대에 들어 저금리 기조가 이어짐에 따라 월세와의 격차가 크게 벌어졌다(Fig. 6).

이러한 점유형태별 주거비용은 주택유형에 따라 서로 다르게 나타난다. Fig. 7은 아파트에서의 자가

Table 3. Estimated Implicit Housing Cost by Tenure Types

(Unit: 10 thousand KRW per year)

Category	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
a. Own without mortgage	-972	968	939	826	963	314	1,277	1,071	609	40	724	818
b. Own with mortgage (40%)	-958	948	909	830	976	349	1,305	1,096	663	102	782	866
c. Owner with mortgage (70%)	-948	933	887	833	986	375	1,326	1,114	704	149	826	903
d. Jeonse without mortgage	1,043	1,262	1,076	877	831	739	662	635	497	460	515	663
e. Jeonse with mortgage (80%)	1,118	1,260	1,044	916	888	836	738	700	606	579	621	767
f. Monthly rent	1,050	1,060	1,079	1,072	1,057	1,062	1,067	1,069	1,061	1,049	1,044	1,097

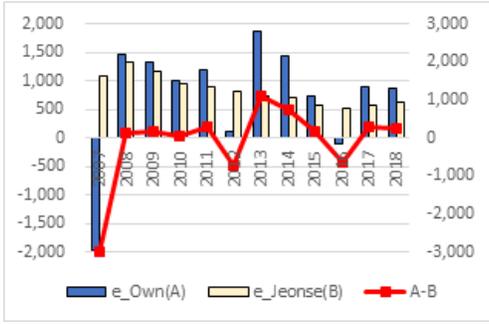


Fig. 7. Difference in Implicit Housing Cost of Apartment between Own and Jeonse

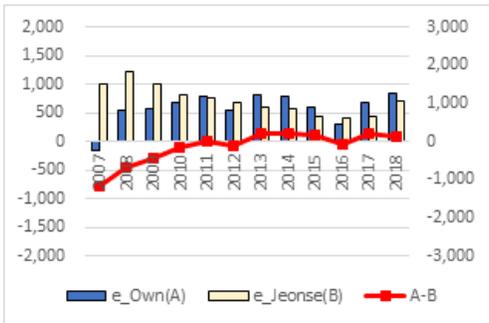


Fig. 8. Difference in Implicit Housing Cost of Non-Apartment between Own and Jeonse

와 전세의 잠재적 주거비용 차이를 나타낸 것이며, Fig. 8은 비아파트에서의 주거비용 차이를 나타내었다. 아파트는 가격변동이 민감하게 나타나 상승 기대에 따라 주거비용 차이의 구조가 크게 변화하는 모습을 보인다. 그러나 비아파트의 경우 자가와 전세의 주거비용 차이가 안정적으로 유지된다. 이는 Himmelberg et al.(2005)이 제시한 바와 같이 자가 가구의 사용자 비용과 임차 비용이 어느 정도 균형을 이룬 것으로 보인다.

5. 시뮬레이션 분석

저금리 기조가 유지되고 있으며 코로나19 대응과

정에서 급격한 금리 하락을 경험하였다. 또한 금리 하락과 유동성 확대 등 여러 이유로 주택가격이 상승하였다. 이에 대응하여 정부는 여러 대책을 제시하고 있으며, 그 과정에서 재산세 및 종합부동산세에 영향을 주는 공시주택가격 현실화율을 제고하고 종합부동산세 세율을 조정하는 등 보유세제 변화가 나타났다. 이러한 요인들은 가계의 주거비용 변화를 야기한다. 특히 이러한 요인들의 영향이 점유형태별로 상이하게 나타나 상대적 비용 구조의 변화가 불가피하다. 이러한 맥락에서 금리 변화, 가격 상승에 대한 기대 변화, 공시가격 현실화 및 종합부동산세 세제 변화 등에 따른 효과 분석이 필요하다. 본 장에서는 시나리오 분석 및 민감도 분석을 활용하여 이를 분석하며, 2018년을 기준으로 변화 정도를 비교하는 방식을 취한다.

5.1 금리변화

금리변화는 다양한 방식으로 주택시장에 영향을 주지만, 가장 직접적으로는 주거비용에 영향을 준다. 먼저 명시적 주거비용의 관점에서 접근하면, 대부분의 대출이 있는 자가 및 전세 가구의 경우 대출금에 대한 이자 비용이 주거비용에서 가장 큰 비중을 차지한다. 따라서 금리의 하락은 이자 비용의 하락으로 이어지며, 금리의 상승은 이자 비용의 상승으로 이어져 하우스푸어 등의 사회적 문제를 야기하기도 한다.

Table 4는 금리변화에 따른 점유형태별 명시적 주거비용 변화를 정리한 것이다. 민감도 분석의 경우 0.25%p, 0.5%p, 1%p의 금리변화를 가정하였으며, 시나리오 분석의 경우 2019년과 2020년의 실제 주택담보대출금리를 적용하였다. 6) 대출액이 없는 자가와 전세, 그리고 월세는 명시적 주거비용의 변화가 없었다. 그러나 대출금이 존재하는 경우 2018년

6) 2019년과 2020년 한국은행 신규대출액 기준 주택담보대출금리는 각각 2.74%, 2.5%로 2018년 3.39%에 비해 0.65%p, 0.89%p 낮다.

금리가 유지되는 상황에 비해 점유형태에 따라 2019년 53.4~93.5만 원/년, 2020년 73.1~128.0만 원/년 주거비용 하락 효과가 나타난다. 이는 유사한 자산제약을 지닌 것으로 평가되는 가구들을 비교할 경우 더욱 극명하게 나타난다. 매매가격 대비 전세가격 비율⁷⁾을 고려할 때, 대출 40% 자가 가구(b)와 대출이 없는 전세가구(d)는 유사한 자산제약을 지닌 것으로 평가된다. 2018년 기준 대출 40% 자가 가구(b)는 대출이 없는 전세가구(d)에 비해 294만 원 높은 명시적 주거비용을 지불하고 있었으나, 2019년 240만 원, 2020년 221만 원으로 주거비용 격차가 감소하였다. 이는 대출 80% 전세와 월세의 경우에도 유사한데, 기존에도 더 높은 주거비용을 부담하고 있

던 월세가구는 금리 하락으로 인해 격차가 확대된 것으로 나타난다. 이러한 흐름은 반대 방향으로 나타날 수도 있는데, 금리가 상승하여 이전 수준으로 돌아갈 경우 무리하게 차입하여 주택을 구매할 경우 급격한 주거비 상승을 경험할 것으로 볼 수 있다.

한편 금리변화는 금융자산수익률⁸⁾에도 영향을 미치며 이는 주택에 투입한 금액에 대한 기회비용에 영향을 준다. 따라서 잠재적 주거비용의 경우 금리 변화로 인한 대출 이자 비용과 기회비용의 변화가 동시에 반영된다. Table 5는 금리변화에 따른 점유형태별 잠재적 주거비용 변화를 정리한 것이다. 자가의 경우 용자금 비율을 40%로 적용하였고 전세의 경우 대출금이 없는 경우를 적용하였다.⁹⁾ 금리가

Table 4. Effects of Interest Rate Changes on Explicit Housing Cost by Tenure Types

(Unit: 10 thousand KRW per year)

Category	Sensitivity analysis			Scenario analysis	
	0.25%p	0.5%p	1%p	2019	2020
a. Own without mortgage	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
b. Own with mortgage (40%)	20.6	41.1	82.2	-53.4	-73.1
c. Own with mortgage (70%)	36.0	71.9	143.8	-93.5	-128.0
d. Jeonse without mortgage	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
e. Jeonse with mortgage (80%)	35.21	70.4	140.9	-91.6	-125.4
f. Monthly rent	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Table 5. Effects of Interest Rate Changes on Implicit Housing Cost by Tenure Types

(Unit: 10 thousand KRW per year)

Category	Sensitivity analysis			Scenario analysis	
	0.25%p	0.5%p	1%p	2019	2020
Own (A)	53.1	106.3	212.6	-135.2	-141.3
Jeonse (B)	44.0	88.0	176.1	-110.6	-92.1
Monthly rent (C)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
A-B	9.1	18.2	36.5	-24.7	-49.2
A-C	53.1	106.3	212.6	-135.2	-141.3

7) 2019년 기준 주택 매매가격 대비 전세비율은 전국 평균 66.1%이며, 아파트의 경우 70.6%에 달한다(강민석, 2019).

8) 2019년과 2020년 한국은행 3년 만기 회사채수익률(AA-)는 각각 2.023%, 2.128%로 2018년 2.651%에 비해 0.628%p, 0.523%p 낮다.

9) 잠재적 주거비용의 경우 이자 비용과 기회비용이 상당 부분 상쇄되어 유사한 추이를 나타내는 경향을 보이므로 대표적인 경우만을 제시하여 구조를 파악하였다.

1%p 변화할 때, 평균적으로 자가 가구의 경우 212.6만 원/년, 전세가구의 경우 176.1만 원/년 주거비가 변화하는 것으로 나타난다. 금리 하락으로 인해 자가 가구의 경우 2019년 135.2만 원, 2020년 141.3만 원 주거비 하락을 경험하였고, 전세가구의 경우 2019년 110.6만 원, 92.1만 원 잠재적 주거비가 하락하였다. 이는 월세 가구의 상대적 주거비 상승으로 여겨지며, 전세와 자가의 관계에서도 전세의 상대적 주거비가 높아진 것으로 볼 수 있다.

5.2 가격 상승 기대 변화

이러한 금리변화로 인한 상대적 주거비용의 변화는 점유형태별 주택 수요에 영향을 미쳐 가격변화로 이어진다(마승렬, 2019). 이는 잠재적 주거비용 측면에서 가격 상승에 대한 기대 변화로 작용한다. 즉, 금리 하락은 대출금에 대한 이자 비용과 투입금액에 대한 기회비용 감소 외에도 가격 상승 기대를 높여 자가 거주자의 잠재적 주거비용을 낮춘다. 실제 2018년에서 2021년에 이르기까지의 금리 하락과 함께 주택가격 상승이 나타났으며, 이 과정에서 잠재적 주거비용의 변화가 나타났을 것으로 유추할 수 있다. 본 연구는 주택가격상승 기대 변화가 주거비용에 미치는 영향을 살펴보기 위해 2018~2021년 기간에 대하여 앞선 시기와 동일한 방식으로 KB국민은행 주택매매가격지수를 활용하여 지역별·주택유형별 연평균 상승률을 적용하면 Table 6과 같다. 매매가격지수를 활용한 상승률은 지역과 주택유형에 따라 차이를 보이지만, 전국 종합적으로 2017~2018년 1.4%, 2018~2019년 3.0%, 2019~2020년 0.6%, 2020~2021년 9.2%의 상승률을 보였다. 가격 상승 기대는 자가 점유 가구의 잠재적 주거비용에만 영향을 미치므로, 가격 상승 기대가 높아지면

Table 6. Effects of Price Change Expectations on Implicit Housing Cost
(Unit: 10 thousand KRW per year)

Scenario analysis		
2018-2019	2019-2020	2020-2021
-535.9	216.2	-2,091.2

자가 점유 가구의 상대적 주거비용이 하락하고 기대가 낮아지면 주거비용이 높아지는 효과를 지닌다. 2017~2018년에 대비 자가 점유 가구의 잠재적 주거비용의 경우 평균적으로 2018~2019년에는 535.9만 원 하락하였으며, 2019~2020년에는 216.2만 원 상승하였고, 2020~2021년에는 2,091.2만 원 하락한 것으로 나타난다. 이러한 자가 점유의 상대적 주거비용 하락은 자가 점유로의 이전 수요를 높이며, 임차 가구의 상대적 박탈감을 야기하는 요인으로 작용한다.

5.3 공시가격 현실화를 변화

공시가격은 재산세 및 종합부동산세의 과세표준을 결정하여 보유세 부담에 영향을 준다. 공시가격은 일반적으로 시가에 비해 낮게 유지되고 있으며, 이에 정부는 2030년까지 시가 대비 90% 수준으로 공시가격을 현실화시키겠다는 내용을 담은 『부동산 공시가격 현실화 계획』을 발표하였다(국토교통부, 2020). 선균형기간으로 설정한 2021~2023년에는 연간 0.94~5.2%p, 이후 기간에는 연간 3.2~7.7%p 현실화율을 제고하려는 계획을 담고 있으며, 가격대 및 주택유형에 따라 연도별 현실화율 목표치를 제공하고 있다. 본 연구에서는 해당 계획에서 제시한 부동산 공시가격 현실화에 따른 보유세 부담이 점유형태별 주거비용에 미치는 영향을 추정하고자 4개의 시나리오를 작성하였다.¹⁰⁾ 시나리오 1과 2는 각각

10) 공시가격 현실화를 제고의 목적이 다양하고 보유세 증가가 주된 목적이 아님에도 불구하고, 보유세 증가 상황을 반영하는 현실로서 시뮬레이션에 활용하였다.

Table 7. Effects of Public Price Realization on Implicit Housing Cost

(Unit: 10 thousand KRW per year)

Scenario analysis			
Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
0.725	1.499	4.075	9.839

선균형기간(2021~2023)과 이후 기간(2024~2030)의 연도별 상승폭을 기준으로 설정하였다. 시나리오 3과 4는 2025년과 2030년의 목표 현실화율을 적용하였다. 시뮬레이션 결과는 Table 7과 같으며, 선균형 기간에는 연간 7,250원, 이후 기간에는 연간 14,990원 상승하였다. 이를 적용하여 2018년 기준에 비교한 증가 수준을 구하면, 2025년에는 40,750원, 현실화율이 90%에 이르는 2030년에는 98,390원 증가하는 것으로 나타난다.¹¹⁾ 보유세 부담이 자가 가구에만 적용된다는 점을 고려할 때, 현재 50~70% 수준인 공시가격 현실화율이 90%에 도달할 경우 자가 가구는 임차 가구에 비해 연간 9.8만원 주거비 증가할 것으로 볼 수 있다. 이는 가계 여건에 따라 작지 않은 부담으로 작용할 수 있으나, 앞서 살펴본 금리나 예상 기대 변화로 인한 자가 가구의 주거비 감소 수준을 고려할 때 상당히 낮은 수준이다.¹²⁾ 따라서 해당 방식의 보유세 부담 증가가 자가 수익제로 작용하기는 부족할 것으로 보인다.

5.4 종합부동산세 세율변화

최근 정부는 주택시장 과열에 대응하여 여러 대책을 내놓고 있으며, 조세 제도도 한 축을 이룬다. 앞서 모형에서도 살펴본 바와 같이 조세 제도 중 직접적

Table 8. Effects of Changes in the Comprehensive Real Estate Tax Rate on Implicit Housing Cost

(Unit: 10 thousand KRW per year)

Category	Scenario analysis	
	2019	2020
All home owner	0.085	0.244
Subject to tax	25.148	72.871

으로 주거비용 구조에 영향을 미치는 것은 보유세이며, 우리나라에서 주택을 보유함에 따른 세금은 재산세와 종합부동산세가 있다. 재산세의 경우 별다른 세율변화가 없었으나, 종합부동산세의 경우 2018년 발표된 9.13 대책과 2019년 발표된 12.16대책에서 세율 인상이 있었다(관계부처합동, 2018; 2019).¹³⁾ 이러한 세율의 변화는 해당 자가 가구의 주거비용 상승으로 이어질 수 있으며, 이에 대한 추정이 필요하다. Table 8은 종합부동산세 세율 인상으로 인한 주거비용 상승으로 인한 주거비용 변화를 추정하여 2018년 종전 세율에 비해 9.13 대책으로 인한 2019년 세율과 12.16 대책으로 인한 2020년 세율 변화에 의한 차이를 나타낸 것이다. 전체 자가 가구 평균적으로 2018년에 비해 2019년에는 850원 상승하였으며, 2020년에는 2,440원 상승한 것으로 나타난다. 이는 종합부동산세 대상자가 적은데서 기인하는 것으로 종합부동산세 대상자만을 대상으로 하면 2018년 기준으로 2019년에는 25.1만 원, 2020년에는 72.9만 원 상승한 것으로 나타난다. 여기에서 대상 가구는 전체 약 1,970만 가구 중 64,741가구이며, 이들의 주거비용 기준으로 각각 0.6%, 1.6% 증가하는 수준이다.¹⁴⁾ 이러한 종합부동산세 세제 변화도 금

11) 시뮬레이션에 활용한 공시가격 현실화율은 2025년 공동주택의 경우 시가 9억 미만 75.7%, 9~15억 84.1%, 15억 이상 90.0%, 단독주택의 경우 9억 미만 60.8%, 9~15억 71.8%, 15억 이상 81.0%이며, 2030년에는 9억 미만 단독주택은 75.4% 외에는 모두 90.0%를 적용하였다(국토교통부, 2020).

12) 이는 현실화를 제고에 의한 평균적 주거비용 변화로 보유 주택의 특성에 따라 부담이 크게 증가할 가능성이 존재하며, 가격 상승이 함께 일어날 경우 가계의 실질적 부담은 이보다 커질 수 있다.

13) 그 외 2020년 7.10 대책에서도 종합부동산세 강화가 이루어졌으나 3주택 이상 또는 조정대상지역 2주택자 대상 세율에 대한 조정만 이루어졌다(관계부처합동, 2020).

14) 대상 가구 선정에 있어 거주 주택만을 기준으로 하여 2주택 이상 보유 가구의 종합부동산세는 제외하여 대상자에 있어 과소

리 등 시장 여건 변화로 인한 자가 점유의 상대적 주거비 하락을 완화하기엔 어려울 것으로 보인다.

6. 결론

본 연구는 점유형태별 주거비용 추이를 살펴보고, 금리, 예상기대, 공시가격현실화율, 종합부동산세 세율 등의 변화에 따른 상대적 주거비용의 변화를 분석하였다. 주요 연구결과를 요약하면 다음과 같다. 먼저 실제 가계가 지출하는 명시적 주거비용의 경우 지역에 따라 매매가 대비 전세가 비율, 용자금 비율 등이 상이하여 자가와 임차가구의 상대가격 차이의 추이가 상이하게 나타났다. 헤도닉가격모형을 활용하여 대상주택을 통제시킨 경우, 월세, 대출 70% 자가, 대출 80% 전세, 대출 40% 자가, 대출이 없는 자가, 대출이 없는 전세 순으로 나타났다. 특히 대출 80% 전세는 월세와 유사한 수준이었으나 대출 금리 하락으로 인해 주거비용이 낮아지는 분절화 현상이 나타났으며, 전세의 경우 보유세 등 관련 비용이 발생하지 않으며 상대적으로 절대가격이 저렴하여 명시적 주거비 측면에서는 자가에 비해 유리한 것으로 나타났다. 한편 잠재적 주거비용의 경우 2007~2008년에는 전세가, 2013~2014년에는 자가가, 그 외 기간에는 월세가 가장 높게 나타났는데, 이러한 특성은 월세에서 전세, 자가로 이어지는 주거상향 개념이 적어도 잠재적 주거비 측면에서는 적용되지 않으며 여건 변화에 따라 다르다는 점을 의미한다. 금리 하락은 이자비용을 감소시켜 대출이 있는 가구의 명시적 주거비용을 하락시켰으며, 기회비용의 감소로 이어져 자가와 전세의 잠재적 주거비용의 하락을 유발하였다. 이는 유사한 자산 제약 속에서 차입을 크게 발생시킨 가구의 상대적 주거비용을 낮추는 효과로 작용하여 차입을 발생시키지 않은 가구의 상대적 박탈감을 높이

고 차입을 통한 주거상향에 대한 요구를 강화시키는 것으로 작용한다. 더욱이 주택가격 상승의 기대가 커질 경우 자가 보유자의 잠재적 주거비용은 음(-)의 값을 갖게 된다. 이러한 흐름은 차입을 발생시킨 자가 보유 수요를 높이는 결과를 낳는다. 반면에 공시가격 현실화율 상승이나 종합부동산세 세율 인상과 같은 보유세 부담 증가로 인한 자가 가구의 주거비용 증가 수준은 금리나 예상기대 상승으로 인한 비용 하락에 비해 미미한 수준으로 나타났다.

이러한 결과는 최근 급격한 자가로의 점유형태 이동 현상을 설명하는 자료가 된다. 특히 금리변화에 따라 점유형태별 명시적·잠재적 주거비용이 어떻게 변화하는지 보여주었다는데 의의가 있다. 본 연구에서 발견된 금리 하락으로 인해 발생하는 대출비용 및 기회비용 하락은 금리가 상승할 경우에도 동일한 방식으로 작동할 것으로 보인다. 즉, 무리한 차입으로 주택을 구매한 가구의 과도한 주거비 지출로 인한 문제가 발생할 수 있으며, 이에 대한 고민이 필요하다. 한편 분석 결과 전세의 명시적 주거비용은 자가에 비해 저렴하고, 실제 2007~2014년 기간 수도권에서 자가 가구의 주거비용이 임차 가구의 주거비용보다 높다. 즉, 자가와 임차 사이 위계적 관계가 주거비 측면에서는 작동하지 않으며, 임차인들이 안정적으로 주거를 영위할 수 있는 제도적 장치가 마련될 경우 자가 점유로의 이동 필요성은 낮아질 수 있다. 다만 최근 전세 물량의 감소와 전세의 월세 전환이 가속화되고 있는 가운데 월세 가구 명시적·잠재적 주거비용이 상대적으로 높게 유지되는 것에 대한 정책적 대안이 요구된다. 특히 월세 가구가 상대적으로 취약한 경제적 기반을 지니고 있다는 점에서 그 필요성이 더욱 높다. 더욱이 월세의 명시적·잠재적 주거비용의 경우 경제적 여건 변화에 크게 영향을 받는 자가나 전세에 비해 변동성이 적고 안정적

추정될 가능성이 존재한다. 동시에 인별합산으로 과세하는 종합부동산세에 대하여 가구별로 추정하여 과대추정하였을 가능성도 존재한다.

으로 유지된다는 점에서 정책적 효과가 더욱 클 것으로 보인다. 이에 대한 월세 지원 등 대책이 필요하며, 이는 월세 가구의 주거비 부담을 완화할 뿐 아니라 전세나 자가에 대한 수요를 완화하여 시장을 안정시키는 기능도 수행할 것으로 보인다. 이렇듯 점유형태별 주거비용을 고려한 정책적 고민이 요구된다.

본 연구는 점유형태별 주거비용에 미치는 요인을 다룬 초기 연구로 다양한 한계를 지닌다. 먼저 주거비용 식에 기초하여 시뮬레이션을 진행하여 복합적인 인과관계를 설명하지 못하고 있다. 특히 개별 가구 특성을 반영할 수 있는 미시적 자료를 활용하고 있음에도 점유형태별·지역별·주택유형별 평균 값을 보이는데 그치고 있다. 더욱이 개별 가구 측면에서 접근하여 명시적 주거비용 등을 다룰 경우, RIR 등 기존 연구 결과와 연계하여 새로운 시사점을 제시할 수 있다. 향후 연구에서 잠재적 비용 변화로 인한 점유 선택의 변화가 가구의 명시적 주거비용에 어떠한 영향을 미치는지 살펴보는 등 명시적 비용과 잠재적 비용을 결합한 연구가 진행될 경우 보다 깊이 있는 시사점을 얻을 수 있으며, 명시적 비용 또는 잠재적 비용 중 하나만 살펴온 기존 연구의 흐름에 새로운 장을 열 수 있으리라 생각된다. 재정패널과 같은 패널 자료의 강점을 활용한 점유형태별 주거비용에 대한 후속 연구가 이루어지길 기대한다.

참고문헌

- 강민석(2019), “매매가격 대비 전세가격 비율의 현황과 시사점”, 『KB부동산시장 리뷰』, 2019(10): 19-25.
- 관계부처합동, 「주택시장 안정 보완대책」, 2020.7.10. 보도자료.
- 관계부처합동, 「주택시장 안정화 방안」, 2019.12.16. 보도자료.
- 관계부처합동, 「주택시장 안정대책」, 2018.9.13. 보도자료.
- 국토교통부, 「부동산 공시가격 현실화 계획」, 2020년 11월 3일, 보도자료.
- 권건우·진창하(2016), “생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구”, 『주택연구』, 24(3): 49-69.
- 권연화·최열(2015), “노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석”, 『대한토목학회논문집』, 35(4): 977-986.
- 김경환 손재영(2015), 「부동산 경제학」, 건국대학교 출판부.
- 김여정(2020), “주거지원 프로그램이 주거이동에 미치는 영향분석”, 서울대학교 박사학위논문.
- 김혜승·홍형욱(2003), “저소득층의 주거비지불능력을 고려한 주거비보조에 관한 연구”, 『국토연구』, 39: 85-102.
- 마승렬(2019), “사용자비용과 임차비용의 격차와 주택가격 간의 장기적 관계에 관한 연구”, 『주택연구』, 27(2): 63-90.
- 박서연·전희정(2019), “주거복지정책 유형별 주거비 부담수준 결정요인 분석: 공공임대주택 거주가구와 주거급여 수급가구의 비교연구”, 『국토계획』, 54(3): 27-48.
- 박천규·이수옥·손경환(2009), “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 『국토연구』, 60: 171-187.
- 배순석·김민철·임이랑·김진유·하세정·최영은(2013), “주거비 부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안”, 세종:국토연구원.
- 성은영·최창규(2012), “임차인의 자산과 소득이 전·월세 선택에 미치는 영향 분석: 한국노동패널조사 자료를 활용하여”, 『국토계획』, 47(1): 69-83.
- 오근상·오동훈(2018), “서울 주거비부담능력 부족 민간임차가구 규모의 추정: 잔여소득접근법과 품질기반접근법의 적용”, 『서울도시연구』, 19(3): 57-80.
- 유병선·정규형(2017), “저소득 임차가구의 주거비 부담 결정 요인 분석: 전세가구와 월세가구의 차이를 중심으로”, 『지역발전연구』, 26: 1-38.
- 이선우(2010), “장애인가구와 비장애인가구의 주거복지수준 비교: 최저주거기준과 주거비부담능력을 중심으로”, 『한국사회복지행정학』, 12(2): 1-21.
- 이소영·정의철(2017), “패널자료를 이용한 청년층 임차가구의 자가 전환 결정요인 분석”, 『주택연구』, 25(1): 63-89.
- 이수옥·김태환·황관석·변세일·이형찬(2015), 「저

- 성장시대 청년층 주거안정을 위한 정책방안 연구», 세
 충: 국토연구원.
21. 이현정(2015), “2012년 주거실태조사에 나타난 청년
 임차가구의 지역별 주거 실태 비교”, 「한국주거학회는
 문집」, 26(1): 81-90.
 22. 정의철(2005), “모기지론이 주택점유형태 및 자가주
 택수요에 미치는 효과 분석”, 「서울도시연구」, 6(2):
 1-20.
 23. 정의철(2017), “주택점유형태의 동태적 결정요인에
 관한 연구”, 「주택연구」, 25(4): 181-209.
 24. 조혜진·김민정(2014), “한국 중고령 가계의 주거부
 담 결정요인”, 「소비자정책교육연구」, 10(2): 19-37.
 25. 진미윤(2003), “자가주거비 계측에 대한 방법론 탐색
 연구”, 「통계연구」, 8(1): 85-120.
 26. 최은희·이중권·김수진(2011), “국민임대주택 입주
 에 따른 주거개선효과: 주거비 부담 수준 비교를 중심
 으로”, 「주택연구」, 19(3): 123-147.
 27. 최창규·지규현(2007), “전세와 월세에 대한 구조적
 해석: 금융조건 및 임차인의 자산 제약을 중심으로”,
 「국토계획」, 42(3): 215-226.
 28. 한지혜·최승비·김갑성(2015), “상대주거비용의 변
 화가 전세가구의 점유형태 및 주거이동에 미치는 영
 향”, 「주택연구」, 23(2): 5-29.
 29. Adelino, M., A. Schoar, and F. Severino (2018),
 “Perception of house price risk and homeownership”,
NBER Working Paper, no. w25090.
 30. Combs, E.R. and L. Olson (1990), “Differences in
 housing expenditure/income and utility expenditure/
 income ratios by selected characteristics of rural
 home owners”, *Housing and Society*, 17(3): 27-36.
 31. Goodman, A. C. (1988), “An econometric model of
 housing price, permanent income, tenure choice,
 and housing demand”, *Journal of Urban Economics*,
 23(3): 327-353.
 32. Hendershott, P. H. and J. Slemrod (1982), “Taxes
 and the user cost of capital for owner-occupied
 housing”, *Real Estate Economics*, 10(4): 375-393.
 33. Hendershott, Patric H. and James D. Shilling (1980),
 “The economics of tenure choice: 1955-79”, *NBER
 Working Paper*, no. w0543.
 34. Hill, R. J. and I. A. Syed (2016), “Hedonic price-rent
 ratios, user cost, and departures from equilibrium
 in the housing market”, *Regional Science and Urban
 Economics*, 56: 60-72.
 35. Himmelberg, C., C. Mayer, and T. Sinai (2005),
 “Assessing high house prices: Bubbles, fundamentals
 and misperceptions”, *Journal of Economic Perspectives*,
 19(4): 67-92.
 36. Saarimaa, T. (2011), “Imputed rental income, taxation
 and income distribution in Finland”, *Urban Studies*,
 48(8): 1695-1714.
 37. Stone, M. E. (1975), “The housing crisis, mortgage
 lending, and class struggle”, *Antipode*, 7(2): 22-37.
 38. <https://www.r-one.co.kr/>
 39. <https://onland.kbstar.com/>
 40. <http://ecos.bok.kr/>

요약

본 연구는 점유형태별 주거비용 추이를 살펴보고, 금리 및 정책적 변화가 주거비용에 미치는 영향을 분석하였다. 이를 위해 재정패널 자료를 활용하여 자가가구와 임차가구의 주거비용을 계산하였으며, 상대적 비교를 위하여 헤도닉 가격 모형을 활용하여 자가, 전세, 월세에 대한 주거비용을 추정하였다. 주거비용은 각각 가계가 실제로 지출하는 명시적 주거비용과 기회비용 등을 포함한 잠재적 비용에 대해 분석하였다. 저금리 기조는 이자 비용과 기회비용의 하락으로 이어져 대출을 일으킨 가구의 명시적·잠재적 주거비용 하락 및 대출이 없는 가구의 상대적 주거비용 증가를 유발하였다. 이는 대출금이나 투입 금액이 높은 전세나 자가 가구의 주거비용 하락으로 나타났으며, 월세 가구의 상대적 주거비용 증가로 이어졌다. 또한 가격 상승 기대가 높아질 경우 자가의 주거비용은 현저하게 하락하였다. 한편, 공시가격현실화 및 종합부동산세 강화로 인한 보유세 부담 증가는 자가 가구에게 부담으로 작동하지만 금리 및 가격 상승 기대 변화에 비교했을 때 미비한 수준으로 확인되었다. 이러한 연구 결과는 최근의 급격한 매매수요 증가 현상을 설명하고, 상대적 주거비용 증가를 경험한 가구에 대한 정책적 대안을 촉구한다. 동시에 금리가 회복될 경우 과도한 차입에 기초한 매매가구의 명시적 비용 증가로 인한 문제도 제기하였다.

주제어 : 주거비용, 점유형태, 금리변화, 주택시장, 보유세