

# 현안과 과제

■ 주택시장에 대한 대국민 인식 조사  
- 실제 주택구입에 걸리는 시간은 6년, 체감은 13년

## Executive Summary

### □ 주택시장에 대한 대국민 인식 조사

- 실제 주택구입에 걸리는 시간은 6년, 체감은 13년

#### ■ 개요

최근 주택시장은 정부의 주택시장 활성화 정책 등으로 활황세가 지속 중이다. 다른 한편, 집값 상승 부담 등으로 국민들이 체감하는 주택가격 부담은 크게 확대되고 있다. 주택은 의식주 가운데 매우 중요한 문제인 만큼, 실제 국민들이 체감하는 주택시장에 대한 현황을 보다 면밀히 살펴볼 필요가 있다. 이에 현대경제연구원은 전국 성인 남녀 805명을 대상으로 주택시장 전반에 대한 설문조사를 실시하였다.

#### ■ 체감 주택가격과 주택시장 인식

첫째, 응답자들은 실제 주택가격보다 체감 주택가격이 높다고 인식하고 있으며, 특히 '서울에 사는 50대 고소득층'에서 두드러졌다. 응답자들의 평균 체감 주택가격은 2억 8,000만원으로 실제 평균 주택매매가격 2억 4,400만원을 3,600만원 상회(실제 대비 14.8%)하였다. 특히 집값이 비싼 서울지역(3억 8,000만원)과 고액주택 보유비율이 높은 50대(3억 100만원), 고소득층(3억 1,300만원)에서 높게 나타났다. 둘째, 응답자들은 내년 주택가격이 평균 1,000만원(체감 대비 3.6%) 상승할 것으로 전망했으며, 특히 '서울에 사는 20~30대 전월세 거주자'에서 높게 나타났다. 1년 후 주택가격이 상승할 것이라는 응답자는 45.8%에 달한 반면, 하락은 15.3%에 불과했으며, 1년 후 주택가격은 평균 1,000만원 상승할 것으로 응답했다. 특히 주택 구입 의사가 높은 20대(1,780만원, 체감 대비 6.6%)와 30대(1,477만원, 체감 대비 5.5%), 전세거주자(1,970만원, 체감 대비 6.9%), 월세거주자(1,858만원, 체감 대비 6.8%)가 높았으며, 최근 집값 상승률이 높은 서울지역(1,964만원, 체감 대비 4.3%)도 높게 나타났다. 그만큼 젊은 임차가구의 주택구입 부담이 크다고 해석할 수 있다.

< 체감 및 실제 주택가격 >



자료 : 한국감정원, 현대경제연구원.

< 주택가격 상승 전망 : 거주유형별 >

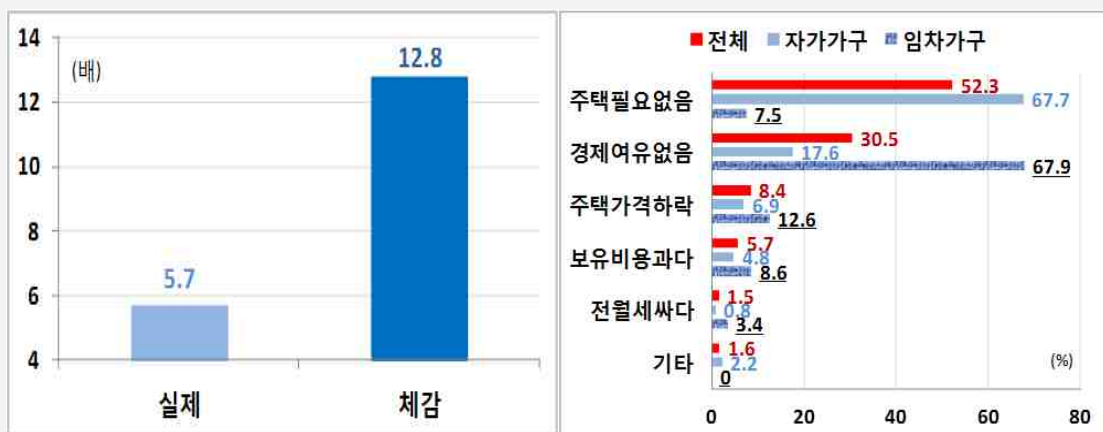


자료 : 현대경제연구원 설문조사.

셋째, 응답자들은 주택 구입을 위해 세후소득 13년 치를 모아야 한다고 생각하고 있으며, 특히 '서울에 사는 30~40대 저소득층 전월세 거주자'에서 높게 나타났다. 2014년 국토교통부 주거실태조사의 연소득 대비 주택가격(PIR : Price to Income Ratio)은 5.7배인 반면 응답자들이 느끼는 체감 PIR은 12.8배에 달했다. 특히 임차가구(전세 13.5배, 월세 14.7배), 월평균 가구소득 299만원 이하(13.6배), 30~40대(각각 13.1배, 13.5배), 서울(14.0배)의 체감 소득대비 주택가격이 높은 것으로 응답되었다.

넷째, 응답자들은 주택가격 안정과 가계부채 문제 해결을 위해 LTV, DTI 규제 재강화를 요구했다. 응답자들의 과반 이상인 56.5%는 국민의 주거안정을 위해 LTV, DTI 규제 재강화가 필요하다고 응답했다. 다섯째, 집 살 의향이 있는 무주택자들은 5명 중 1명 수준이며, 임차가구들은 경제적 여유가 없어서 주택 구입이 어렵다고 응답했다. 임차가구의 주택 구입 의향은 20.1%(전세 19.7%, 월세 20.9%) 수준이며, 임차가구의 주택구입 의향이 없는 이유로는 경제적 여유가 없어서(67.9%)가 대부분이고 주택가격 하락(12.6%), 주택 필요 없음(7.5%) 응답률은 낮았다. 다른 연령대에 비해 소득이 적은 20~30대(각각 48.3%, 42.0%)에서도 경제적 여유가 없다는 응답률이 높았다.

< 체감 및 실제 소득대비 주택가격 > < 주택 구입 의향 없는 이유 : 거주유형별 >



자료 : 국토교통부, 현대경제연구원.

자료 : 현대경제연구원 설문조사.

### ■ 시사점

주택가격 안정과 실수요자들의 주택 구입 여력 확충을 위해 맞춤형 대책 마련이 필요하다. 저소득층의 경우, 양질의 일자리 창출을 통한 소득 증대 및 근로장려세제 지원 등으로 집 살 여력을 키워야 한다. 20~30대의 경우, 소득 향상과 더불어 청년 신혼부부를 위한 행복주택 공급을 확대해야 한다. 임차가구의 경우, 저금리 공유형모기지를 확대해 집 살 여력을 확충하는 한편, 임차를 매매수요로 전환할 수 있도록 1:1 맞춤형 컨설팅 서비스를 제공해야 한다. 마지막으로 주택가격 안정과 가계부채 증가 억제를 위해 LTV, DTI 규제 재강화 등 정부의 정책적 선택이 필요하다.

## 1. 개요

- (연구배경) 최근 주택시장의 활력 회복에도 불구하고 국민들이 체감하는 주거비 부담은 가속되고 있어, 설문을 통해 국민들이 체감하는 주택시장 인식을 알아보고자 함
  - 최근 정부의 주택 활성화 정책 등으로 주택시장은 활황세가 지속
    - 정부의 주택시장 활성화 정책과 저금리 지속 등으로 주택 매매거래가 증가하면서 주택 평균 매매가격도 빠르게 상승하는 추세
    - 국토교통부에 따르면 2015년 1~10월 누적 주택 매매 거래량은 100만 8,000건으로 전년 동기 대비 22.5% 증가했고, 2006년 최대치(108만건)를 갱신할 전망
    - 한국감정원에 따르면 2015년 10월 전국 평균 주택매매가격은 2억 4,500만원으로 전년 동기 대비 4.7% 상승하여 상승세가 지속 중
  - 한편, 집값 상승으로 주택 구매 여력이 부족한 국민의 주거부담은 가중
    - 사상 최저 수준의 금리 지속, 대출 규제 완화, 전세값 부담 등으로 주택 매매 수요가 늘면서 주택 수요자가 체감하는 주택가격 부담이 크게 확대
    - 한국은행에 따르면 2015년 10월 기준 은행권의 가계대출 잔액은 약 625조원에 달하며, 그 가운데 주택담보대출 잔액은 약 465조원 수준임
    - 또한 국민은행의 주택구매력지수도 2013년 이후 상승 국면을 이어갔으나, 최근 들어 하락하기 시작해 2015년 6월 기준 171.6p까지 하락
  - 이에 본 연구에서는 설문을 통해 국민들이 체감하는 주택시장 인식을 정확히 파악하고 시사점을 도출하고자 함
    - 국민들에게 있어 주택은 의식주 가운데 매우 중요한 만큼, 실제 국민들이 체감하는 주택시장에 대한 현황을 보다 면밀히 살펴볼 필요가 있음
- (설문조사 개요) 전국 성인 남녀 805명을 대상으로 체감 주택가격 및 주택시장 전반에 대한 인식을 설문을 통해 조사
  - 설문 기간은 2015년 10월 29일부터 11월 9일까지이며, 유선전화 설문으로 오차 범위는 95% 신뢰수준에서  $\pm 3.5\%$ 임

## 2. 체감 주택가격과 주택시장 인식

### 1) 체감 주택가격 및 향후 전망

#### ① (체감 주택가격) 응답자들은 실제 주택가격보다 체감 가격이 높다고 인식

○ 응답자들의 평균 체감 주택가격은 2억 8,000만원으로 실제 평균 주택매매 가격 2억 4,400만원을 상회

- 정부가 발표한 평균 주택 매매가격은 2억 4,400만원인 반면, 국민이 느끼는 체감 주택 매매가격은 2억 8,000만원으로 3,600만원이나 높은 수준
- “정부는 현재 주택 매매가격이 평균 2억 4,400만원이라고 밝혔습니다. 귀하가 체감하기에는 평균 얼마 정도로 생각하십니까?”라는 질문에 대해 응답자들의 평균 체감 주택 매매가격은 2억 8,000만원으로 조사
- 한국감정원이 발표한 2015년 9월 평균 주택 매매가격 2억 4,400만원과 비교하면, 응답자들은 실제 가격보다 체감 가격이 더 높다고 생각

#### ○ 특히 ‘서울에 사는 50대 고소득층’이 체감 주택가격을 높게 인식

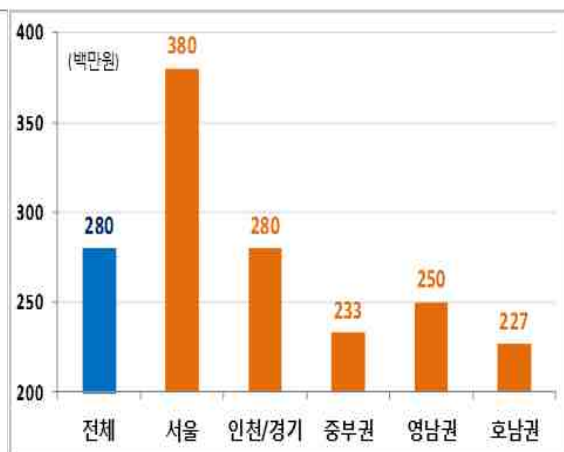
- (지역별) 서울에 거주하는 응답자들이 다른 지역에 비해 매우 높게 인식
- 서울의 체감 주택 매매가격은 3억 8,000만원으로 체감 평균치보다 1억원 가까이 높은 반면, 인천/경기를 제외한 지역은 모두 평균 체감 주택 매매가격 이하 수준

< 체감 및 실제 주택 가격 >



자료 : 현대경제연구원, 한국감정원.

< 체감 주택 가격 : 지역별 >

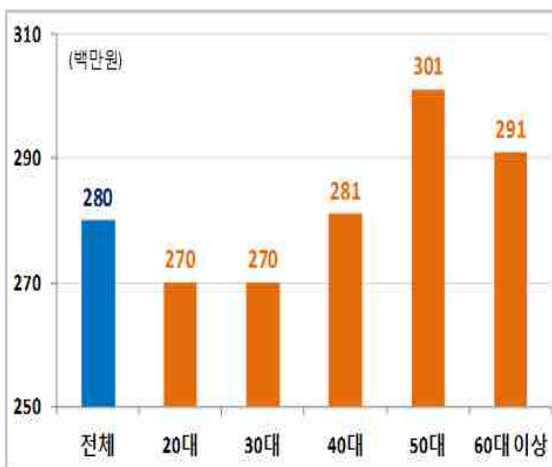


자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

주 : 중부권(강원도 포함), 호남권(제주도 포함).

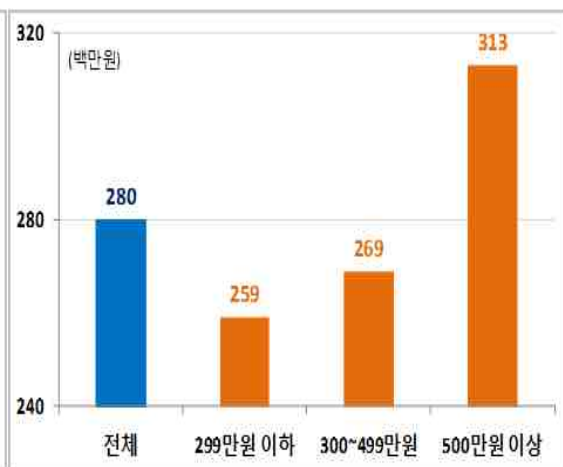
- (연령별) 주택 보유비율이 높은 50~60대가 체감 주택가격을 높게 인식
  - 20~40대의 체감 주택가격은 모두 평균 체감 주택가격(2억 8,000만원) 보다 낮거나 유사한 수준임
  - 반면 은퇴연령층인 50대와 60대 이상 연령층의 체감 주택가격은 모두 평균 보다 1,000만원~2,000만원 높은 수준으로 인식
  - 이는 50대와 60대의 대부분은 이미 주택을 구입하고 있어 자산 가치 차원에서 체감 주택가격을 높게 인식하는 것으로 판단
  - 50대와 60대 이상의 자가 비율은 각각 88.0%, 90.9%로 타연령대(20대 62.6%, 30대 62.9%, 40대 74.2%)에 비해 매우 높은 수준
  
- (월소득수준별) 월평균 가구소득 500만원 이상인 고소득층만이 평균 체감 주택가격 보다 높은 수준임
  - 월평균 가구소득이 500만원 이상인 고소득층의 체감 주택가격은 3억 1,300만원인 반면, 중저소득층은 모두 평균 체감 주택가격 보다 낮은 수준
  
- (거주유형별) 향후 주택을 구입할 가능성이 높은 전세 거주자들이 체감 주택가격을 비교적 높게 인식
  - 자가 거주자의 체감 주택가격은 평균 체감 주택가격과 동일한 수준이며, 월세 거주자의 체감 주택가격은 평균치 보다 낮은 2억 7,300만원 수준임
  - 반면, 향후 주택을 구입할 가능성이 비교적 높은 전세 거주자들은 체감 주택가격이 2억 8,400만원이라고 응답해 주택가격에 부담을 느끼고 있음

< 체감 주택 가격 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

< 체감 주택 가격 : 월소득수준별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

주 : 세후소득 기준.



② (주택가격 전망) 1년 후 평균 주택 매매가격은 약 1,000만원 상승 전망

○ 응답자의 45.8%는 내년도 주택 매매가격이 상승할 것으로 응답

- 1년 후 주택 매매가격이 상승할 것이라는 응답자는 45.8%에 달하는 반면, 하락할 것이라는 의견은 15.3%에 불과

- “1년 후 평균 주택 매매가격은 현재와 비교하여 얼마 정도 상승하거나 하락할 것 같습니까?”라는 질문에 대해 응답자의 45.8%가 상승할 것으로 응답
- 상승할 것이라는 응답자를 거주유형별로 살펴보면, 자가(41.6%)에 비해 전세(57.9%)와 월세(55.2%) 가구가 10.0%p 이상 높은 수준으로 응답
- 자가는 경제 저성장 지속 우려로 주택가격 상승에 대한 기대가 낮은 반면, 임차가구들은 전월세난으로 주택가격도 함께 오를 것이라는 부담감이 투영

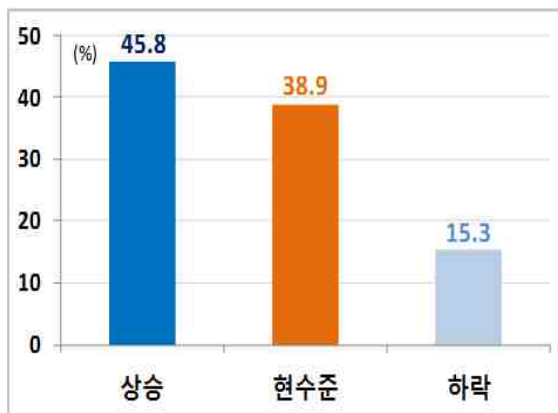
○ 응답자들은 1년 후 주택 매매가격이 약 1,000만원 상승할 것으로 전망했고, 특히 '서울에 사는 20~30대 전월세 거주자'들이 높은 금액을 전망

- (전체) 1년 후 평균 주택 매매가격이 약 1,000만원 상승(현재 체감 주택 매매 가격 대비 3.6% 상승)할 것으로 응답

- (지역별) 서울은 평균 주택 매매가격 상승 전망치 보다 월등히 높은 반면, 여타 지역은 평균 전망치와 비슷하거나 하회하는 수준

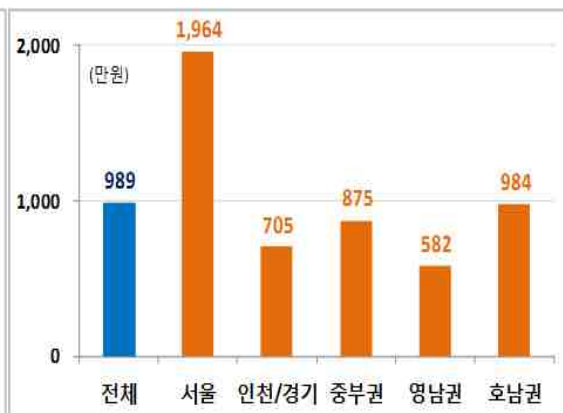
- 서울의 평균 주택 매매가격 상승 전망치는 약 2,000만원(체감 주택 매매 가격 대비 4.3% 상승) 수준에 달하는 반면, 기타 지역은 600~1,000만원 수준으로 응답

< 주택가격 전망에 대한 인식 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

< 주택가격 상승 전망 : 지역별 >

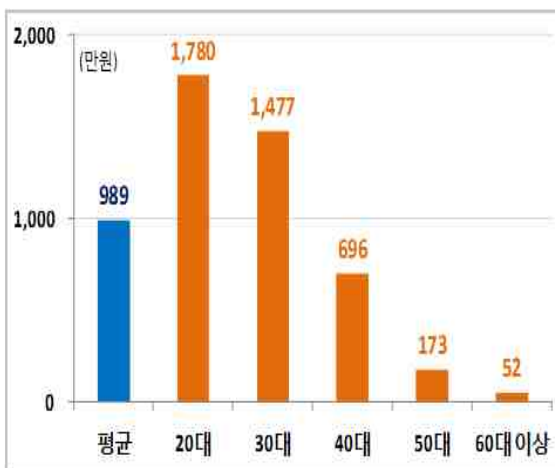


자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

주 : 상승, 현수준 유지, 하락 전망금액의 평균임

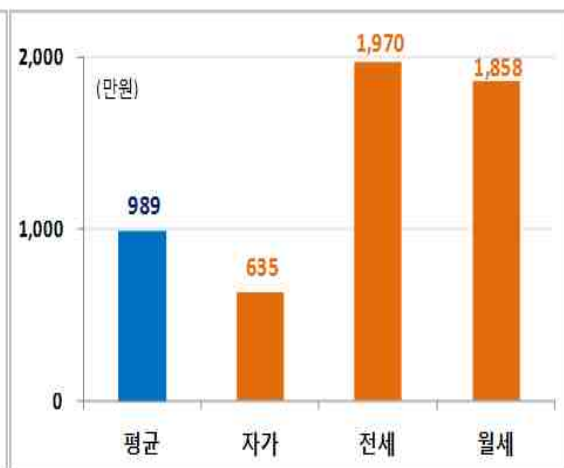
- (연령별) 연령이 낮을수록 주택 매매가격이 크게 오를 것이라고 응답
  - 연령이 높아질수록 주택 매매가격 상승 전망 금액은 낮아지는 경향을 보이고 있으며, 특히 60대 이상은 52만원 상승에 불과함
  - 반면, 20대와 30대의 1년 후 주택 매매가격 상승 전망 금액은 각각 1,780만원과 1,477만원으로 평균(약 1,000만원) 전망치 보다 높은 수준으로 응답
  - 특히 20~30대의 체감 주택 매매가격(모두 2억 7,000만원) 대비 상승률을 살펴보면 20대는 6.6%, 30대는 5.5% 상승에 달함
  
- (거주유형별) 전월세 등 임차가구들의 전망이 평균치를 크게 상회
  - 자가 거주 주택 매매가격 상승 전망 금액은 635만원으로 평균 전망치보다 크게 낮은 수준임
  - 반면 전세와 월세 등 임차가구의 1년 후 주택 매매가격 상승전망은 각각 1,970만원, 1,858만원(체감 대비 각각 6.9%, 6.8% 상승)에 달함
  - 이는 전월세난으로 주택가격도 동반 상승할 것이라는 부담이 반영된 것으로 보임
  
- (월소득수준별) 월평균 가구소득이 낮은 저소득층일수록 1년 후 평균 주택 매매가격이 크게 오를 것이라고 응답
  - 월평균 가구소득이 299만원 이하인 저소득층의 평균 주택 매매가격 전망 금액은 1,289만원으로 다른 소득 계층 대비 높은 것으로 응답
  - 다음으로 월평균 500만원 이상인 고소득층은 905만원으로 조사됐고, 300~499만원인 중소득층은 평균 전망치 보다 낮은 862만원으로 응답

< 주택가격 상승 전망 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

< 주택가격 상승 전망 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).



③ (소득대비 주택가격) 응답자들은 실제보다 집을 구입하는데 소요되는 시간이 더 걸린다고 생각하고 있음

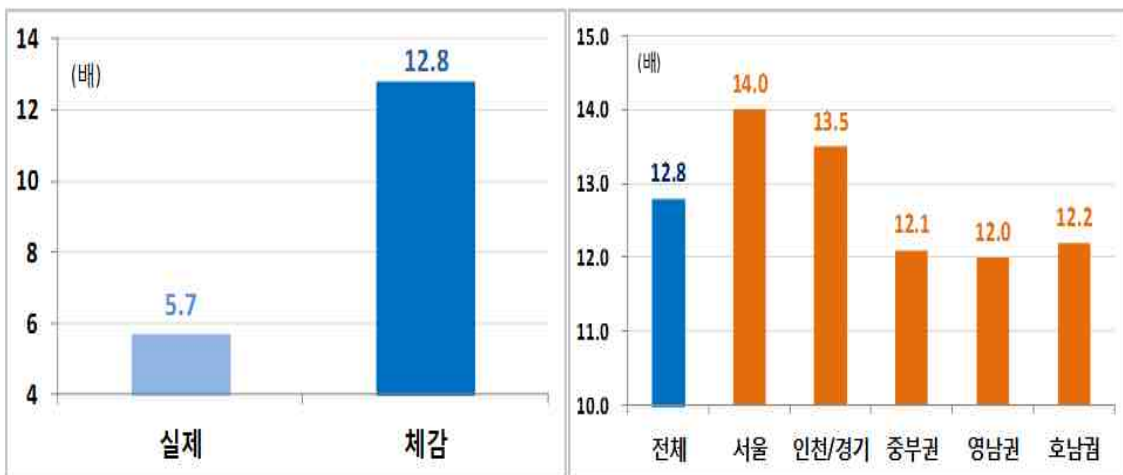
○ 응답자 평균 체감 소득대비 주택가격은 12.8배로 실제 5.7배를 크게 상회

- 정부가 발표한 소득대비 주택가격(PIR : Price to Income Ratio)은 2014년 기준 5.7배 수준인 반면, 국민이 체감하는 소득대비 주택가격은 12.8배임
- “현재 우리나라에서 세후 소득 전부를 주택 구입에 사용할 때 약 6년의 시간이 소요된다고 합니다. 귀하가 체감하기에는 평균 몇 년이 소요될 것으로 생각되십니까?”는 질문에 대해 응답자 평균 12.8배(약 13년)로 조사
- 국토교통부가 발표한 2014년 주거실태조사의 연소득 대비 주택가격(PIR) 평균 5.7배(자가가구 전체)와 비교하면, 응답자들은 실제보다 2배 이상 걸린다고 인식

○ 특히 ‘서울에 사는 30~40대 저소득층 전월세 거주자’가 내 집 마련에 비교적 많은 시간이 소요된다고 응답

- (지역별) 서울에서 내 집 마련을 하기 위해서는 14년 치 소득을 한 푼도 쓰지 않고 모아야 한다고 인식
- 서울지역 거주자들의 체감 소득대비 주택가격은 평균 14.0배(약 14년)로 평균 체감 소득대비 주택가격을 비롯해 타지역에 비해서도 매우 높은 수준임
- 이는 서울지역 거주자들이 집을 마련하기 위해서는 세후소득을 한푼도 쓰지 않고 14년 정도를 모아야 한다고 인식한다는 의미

< 체감 및 실제 소득대비 주택가격 > < 체감 소득대비 주택가격 : 지역별 >

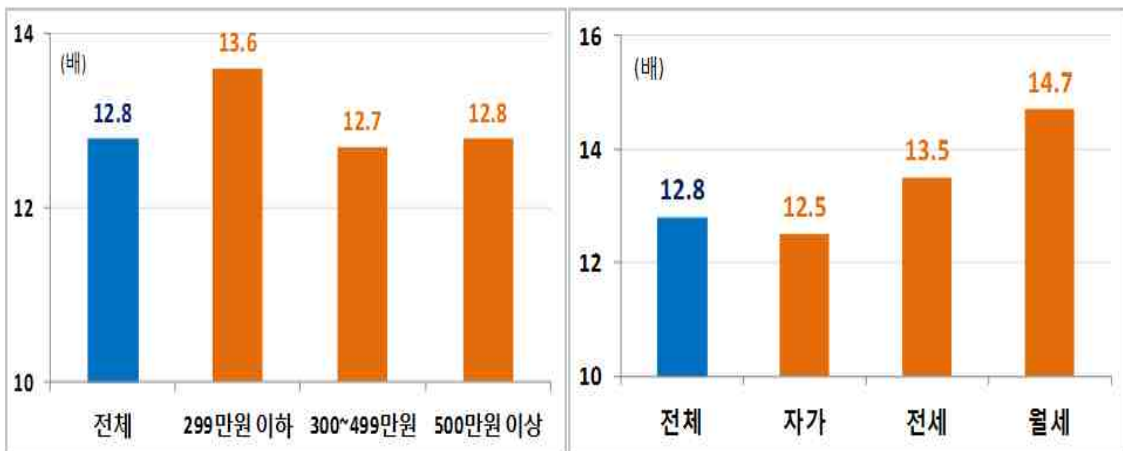


자료 : 국토교통부, 현대경제연구원.

자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=802).

- (월소득수준별) 월평균 가구소득이 낮은 저소득층일수록 체감 소득대비 주택가격이 높다고 인식
  - 월평균 가구소득이 300~499만원, 500만원 이상인 응답자의 체감 소득대비 주택가격은 각각 12.7배, 12.8배로 평균 체감 수치와 유사한 수준
  - 반면 월평균 가구소득이 299만원 이하인 저소득층의 체감 소득대비 주택가격은 13.6배(약 14년)로 평균 체감 소득대비 주택가격보다 높은 것으로 조사
  - 이는 소득이 취약한 저소득층일수록 주택 구입에 더 민감하게 반응하는 것으로 판단됨
  
- (거주유형별) 임차가구일수록 체감 소득대비 주택가격이 높다고 인식
  - 거주유형이 자가인 응답자의 체감 소득 대비 주택가격은 12.5배로 평균 체감 수치인 12.8배 보다 낮은 수준으로 응답
  - 반면 월세, 전세인 응답자의 체감 소득 대비 주택가격은 각각 14.7배(약 15년), 13.5배(약 14년)로 평균 체감 소득 대비 주택가격에 비해 매우 높음
  - 이는 자가에 비해 임차가구의 주거비 부담이 매우 높다는 것으로 분석
  
- (연령별) 30~40대 등 실제 주택구입을 준비하고 있는 연령대의 체감 소득 대비 주택가격이 높은 것으로 응답
  - 60대 이상이 12.1배로 가장 낮고, 20대와 50대는 각각 12.4배, 12.8배로 모두 평균 체감 소득대비 주택가격과 유사한 수준으로 응답
  - 반면 30대와 40대는 각각 13.1배, 13.5배로 평균 체감 수치보다 높게 응답됐고, 이는 실제 주택구입 실수요자로서의 부담감이 반영된 것으로 분석

< 체감 소득대비 주택가격 : 월소득 수준별 > < 체감 소득대비 주택가격 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=802).

자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=802).

2) 주택시장 정책 및 주택구입 관련 인식

④ (정부정책) 정부의 저금리 정책을 가장 선호하는 한편, 주택가격 안정과 가계부채 급증 방지를 위해 LTV, DTI 규제 재강화가 필요하다고 응답

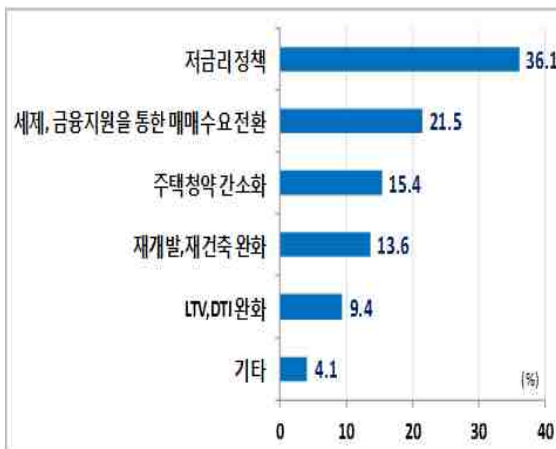
- (정부의 주택시장 정책) 응답자들은 '저금리 정책'을 가장 선호

- “귀하는 현재 정부의 주택시장 정책 가운데 어느 정책을 가장 선호하십니까?” 라는 질문에 대해 ‘저금리 정책’(36.1%)과 ‘세제, 금융지원을 통한 전세의 매매 수요 전환’(21.5%) 정책을 선호하는 것으로 응답됐고, ‘LTV, DTI 완화 정책’에 대한 선호도는 9.4% 수준에 불과
- 특히 저금리 정책에 있어서는 40대(39.2%), 전세 거주자(40.7%), 300~499만원의 중소득층(40.5%)이 비교적 높은 수준으로 응답
- 응답자들은 저금리를 비롯해 세제, 금융지원을 통한 전세의 매매지원이 주택 시장 활성화에 기여했다고 평가

- (LTV, DTI) 가계부채 문제 해결 등을 위해 LTV, DTI 규제를 재강화해야 한다는 의견에 비교적 높게 응답

- “일각에서는 주택가격 안정과 가계부채 급증을 방지하기 위해 LTV, DTI에 대한 규제를 다시 강화해야한다는 의견이 있습니다. 이에 대해 귀하는 어떻게 생각하십니까?”라는 질문에 대해 응답자의 56.5%가 재규제가 필요하다고 인식
- 세부적으로는 LTV, DTI 규제 재강화에 대해 서울(61.3%), 자가 거주자(58.0%), 500만원 이상의 고소득층(63.0%)이 높은 수준으로 응답

< 정부의 주택시장 정책 선호도 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=801).

< LTV, DTI 규제 재강화 >



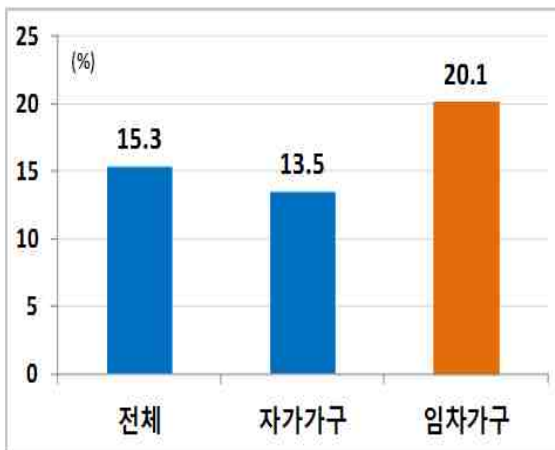
자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=802).

⑤ (주택 구입 의향) 집 살 의향이 있는 무주택자들은 5명 중 1명 수준이며, 임차가구들은 경제적 여유가 없어서 주택 구입이 어렵다고 응답

○ 임차가구 가운데 주택 구입 의향이 있는 사람은 5명 중 1명임

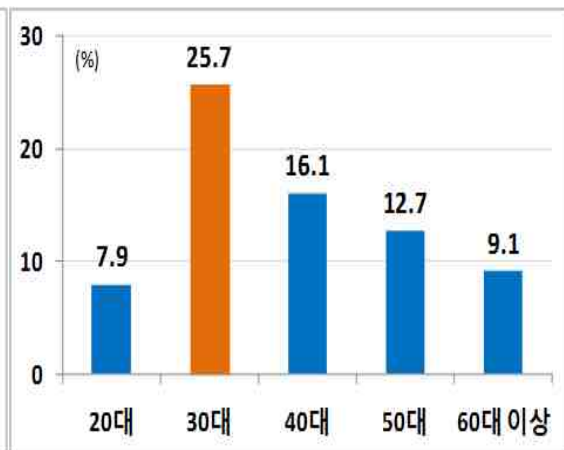
- (전체) 향후 1년 이내에 주택을 구입할 의향이 있는 사람은 15.3%로 응답
  - “귀하는 향후 1년 이내에 주택을 구입할 의향이 있습니까?”라는 질문에 대해 응답자의 15.3%가 구입 의향이 있다고 응답
- (거주유형별) 전월세 등 임차가구 가운데 20.1%가 구입 의향이 있다고 응답
  - 임차가구의 주택 구입 의향은 20.1%(전세 19.7%, 월세 20.9%) 수준으로, 5명 중 1명이 주택 구입 의향이 있는 것으로 나타남
  - 한편 자가가구의 주택 구입 의향은 13.5%로 기 보유중인 주택으로 인해 추가 주택 구입의 필요성이 낮은 것으로 분석
- (연령별) 주택을 구입할 의향이 있는 사람의 비중은 30대가 가장 높은 편
  - 20대(7.9%)와 60대 이상(9.1%)은 매우 낮은 수준이며, 40대와 50대는 각각 16.1%, 12.7%인 반면, 30대는 25.7%로 가장 높게 나타남
  - 30대의 주택 구입 의향이 가장 높게 나타난 것은 전세난을 피해 주택구입을 일정부분 고려하고 있음을 의미1)

< 주택 구입 의향 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

< 주택 구입 의향 : 연령별 >



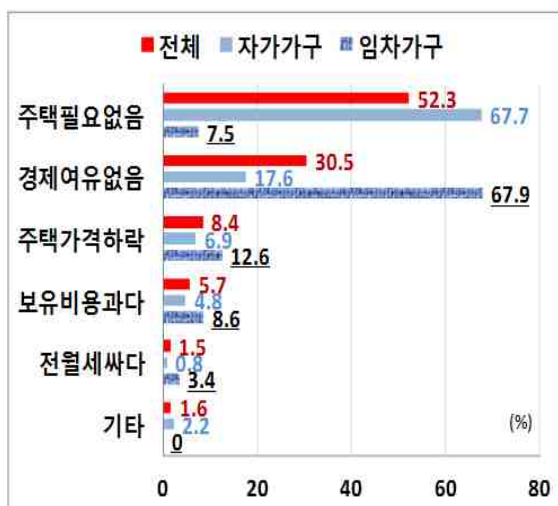
자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=805).

1) 현대경제연구원의 설문 결과, 연령별 전세 비중은 30대가 38.2%로 가장 높고, 다음으로는 20대(25.7%), 40대(24.3%), 50대(8.6%), 60대 이상(3.3%)순임.

○ 임차가구의 경우 경제적 여유 없음이 주택을 구입하지 않는 주된 이유

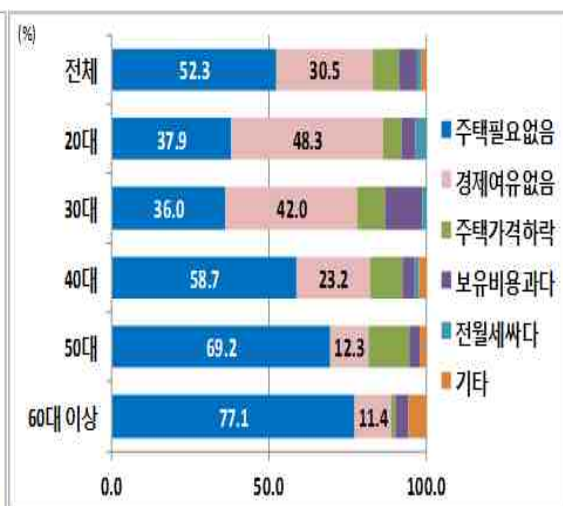
- 주택을 구입하지 않는 주된 이유는 '주택 필요 없음'과 '경제적 여유 없음'
  - 1년 이내 주택 구입 의향이 없는 응답자들에 한해 “귀하가 주택을 구입하지 않는 가장 큰 이유는 무엇입니까?”라는 질문에 대해 '주택이 필요 없음'(52.3%) 과 '경제적 여유 없음'(30.5%) 순으로 응답
  - 그 외에 '주택가격 하락 우려'(8.4%), '세금 등 주택보유비용 과다 지출'(5.7%), '전월세 거주비용이 주택 보유 비용보다 싸기 때문'(1.5%) 순으로 응답
- (거주유형별) 임차가구는 경제적 여유가 없어서, 자가는 주택이 필요 없어서 주택을 구입하지 않음
  - 전월세 등 임차가구의 67.9%(전세 67.8%, 월세 67.9%)가 '경제적 여유 없음'으로 주택을 구입하지 않는다고 응답
  - 반면 자가의 경우에는 '경제적 여유 없음'이 17.6%에 불과한 반면, '주택 필요 없음'은 67.7%로 가장 높은 수준으로 응답
- (연령별) 소득이 취약한 20~30대는 경제적 여유가 없어서 주택을 구입하지 않는다고 응답
  - 연령별로는 타연령대에 비해 소득 및 자산이 비교적 취약한 20~30대<sup>2)</sup>가 (각각 48.3%, 42.0%) 경제적 여유가 없어 주택을 구입하지 못한다고 응답

< 주택 구입 의향 없는 이유 : 거주유형별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=679).

< 주택 구입 의향 없는 이유 : 연령별 >



자료 : 현대경제연구원 설문조사(n=679).

2) 2014년 통계청 가계동향조사에 따르면 39세 이하의 가계소득 증가율(전년동기 대비)은 0.7%에 불과했고, 40대는 2.9%, 50대는 7.2%, 60세 이상은 4.5%를 기록.

### 3. 시사점

- 주택가격 안정과 실수요자들의 주택 구입 여력 확충을 위해 맞춤형 대책 마련이 필요
  - 본 조사에 따르면, 임차가구 가운데 5명 중 1명은 주택을 구입할 의향이 있는 사람으로 나타나고 있어, 이들을 대상으로 어려움 없이 주택을 구입할 수 있도록 수요 촉진 정책을 제시해야 함
  - 저소득층의 집 살 여력 확대 차원에서, 양질의 일자리 창출을 통한 소득 증대, 세제 지원 등의 정책을 지속 추진
    - 저소득층의 집 살 여력 확대를 위해 양질의 일자리 정책을 추진하는 한편, 좋은 일자리에 진입, 안착할 수 있도록 다양한 직업훈련을 지원
    - 또한 합리적 수준의 최저임금 인상 및 근로장려세제(EITC), 저리의 용자금 확대 등과 같은 사회안전망 확대로 집 살 여력을 지원
    - 한편 저소득층의 자산형성을 통한 자립을 지원하기 위해 '희망키움통장' 등의 정책을 보다 적극적으로 추진
  - 20~30대의 경우, 고용 확대를 통한 소득 보장으로 주택 구입 여력을 지원
    - 20~30대의 주택 구입 여력 확대를 위해선 고용을 통한 소득 보전 정책이 무엇보다 시급하므로, 공공기업 청년채용 확대 등으로 고용 안정을 지원
    - 한편 신혼부부 주택바우처 등도 적극 모색하여 30대의 주택 구입을 지원
  - 임차가구는 저금리 공유형모기지를 확대해 집 살 여력을 확충하는 한편, 임차를 매매수요로 전환할 수 있도록 1:1 맞춤형 컨설팅 서비스를 제공
  - 주택가격 안정과 가계부채 증가 억제를 위해 LTV, DTI 규제 재강화도 적극 고려할 필요
    - 본 조사 따르면, 주택시장 정책 선호도 가운데 주택담보비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 완화에 대한 선호도는 9.4%에 불과함
    - 또한 응답자의 절반 이상은 주택시장의 과열 방지와 가계부채 문제 해결을 위해 주택담보비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 재강화를 주문
    - 따라서 정부는 주택시장 안정과 가계부채 급증 방지를 위해 LTV, DTI 규제 재강화를 적극적으로 고려할 필요가 존재

이용화 선임 연구원 (2072-6222, yhlee@hri.co.kr)

이준협 연구위원 (2072-6219, sododuk1@hri.co.kr)



< 별첨 > 응답자 특성

(%)

응답자 특성		비중	응답자 특성		비중
전체	805명	100%		~299만원	25.2
성별	남성	50.6	소득 수준별	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.