

상환방식과 가구자산을 고려한 하우스푸어의 판별과 특성 분석

Definition of Housepoor: Considering Alternative Repayment Scheme and
Additional Household Wealth

김준형

Kim Jun-Hyung

명지대학교 경영대학 부동산학과 조교수

Assistant Prof., Dept. of Real Estate,

College of Business Administration, Myongji Univ.

(junhkim@gmail.com)

목 차

I. 연구의 배경 및 목적

II. 선행연구의 검토

III. 분석틀

1. 새로운 하우스푸어의 판별기준
2. 자료 및 분석과정

IV. 결과 및 해석

1. 하우스푸어의 규모
2. 하우스푸어의 특징

V. 결론 및 시사점

I. 연구의 배경 및 목적

하우스푸어에 대한 문제의식이 심화되면서 정부는 2013년 4월 채무조정 활성화, 대출채권매각제도, 임대주택리츠, 주택연금사전가입제도 등의 하우스푸어 대책을 최초로 도입하였다. 그러나 아직까지 하우스푸어에 대한 학술적 접근은 거의 이루어지지 않고 있으며, 그 결과 하우스푸어는 어떻게 정의될 수 있으며, 하우스푸어의 규모와 특성은 어떠한지 그리고 하우스푸어 문제에 대해 왜 정부가 개입하여야 하는지 등의 질문들에 대해서는 아직 공감대가 형성되어 있지 않다. 이런 맥락에서 볼 때 최근 김준형(2013a)의 연구는 하우스푸어를 구체적으로 정의하였을 뿐만 아니라, 통계청의 가계금융·복지조사를 활용하여 그 규모와 특성까지 구체적으로 밝혔다는 점에서 학술적으로 기여하는 바가 크다.

그러나 김준형(2013a)은 하우스푸어를 정의함에 있어 몇 가지 중대한 결함을 지니고 있다. 뒤에서 자세히 다루겠지만 가구소득 대비 상환액의 비중, 즉 DTI(Debt to Income) 비율만으로 하우스푸어 여부를 판별하는 것은 매우 단순한 접근이다. 실제 주택담보대출의 상환방식이 다양할 수 있다는 점, 가구의 보유자산도 상환부담을 줄이는 데 활용할 수 있다는 점, 그리고 정책시행 과정에서 주택담보대출의 목적과 같은 세부적인 정보가 고려되기 어렵다는 점 등을 감안한다면 이 기준은 수정될 필요가 있다. 기준이 달라진다면 김준형(2013a)에서 보고된 하우스푸어의 규모와 특성 역시 달라질 수밖에 없다.

이에 본 논문은 국내 주택담보대출의 특성, 주택담보대출가구의 경제적 능력, 그리고 정책시행의 현실 등을 고려하여 보다 엄밀하게 하우스푸어를 정의함으로써, 하우스푸어의 규모 및 특성을 보다 정확하게 파악하는 것을 목적으로 한다. 이는 하우스푸어 문제에 대한 정부개입의 필요성과 방식을 점검하는 데

구체적으로 기여할 수 있을 것이다. 우선 II장에서는 김준형(2013a)의 하우스푸어 판정기준이 갖고 있는 문제점을 구체적으로 살펴본다. 이 문제점을 최소화할 수 있는 접근방식이 III장에서 제안되며, IV장에서는 통계청의 가계금융·복지조사 자료를 활용하여 하우스푸어의 규모 및 특성을 분석, 기존 결과와 비교할 것이다. 이와 같은 방법론의 보완에도 불구하고 여전히 남게 되는 연구의 한계와 후속 연구의 방향은 V장에서 기술된다.

II. 선행연구의 검토

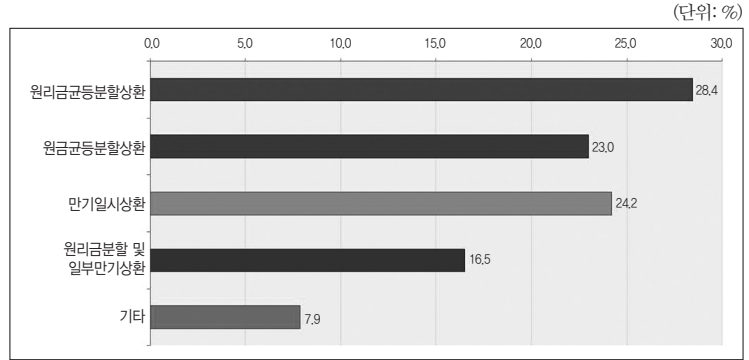
하우스푸어의 규모를 추정할 시도들은 이전부터 진행되어 왔음에도 불구하고(김영도·임진, 2013; 변동준, 2013; 이준협·김동빈, 2011; 이창선·김건우, 2012; KB금융지주연구소, 2012), 김준형(2013a)의 연구가 이들과 차별되는 까닭은 하우스푸어 문제에 대한 정부개입의 필요성과 하우스푸어의 정의를 연계시키고 있기 때문이다. 김준형(2013a)에서 하우스푸어의 문제는 일반 가구의 주거문제가 아닌 주택보유가구, 그리고 일반 주택보유가구의 문제가 아닌 자가주택거주가구로 한정된다. 이는 거주하고 있지 않은 주택에 대한 담보대출의 부담이 그 가구의 주거안정과는 무관하다는 판단에 기초한다. 주택담보대출의 대출목적이 거주주택의 구입 이외의 목적인 경우도 제외되었다. 이는 거주주택 구입 이외 목적으로 인한 주택담보대출의 상환부담이 하우스푸어에 대한 정책지원 필요성과는 거리가 있다고 봤기 때문이다. 이렇게 추려진 가구들에 대해 다시 '무리한' 수준으로 대출을 활용한 가구만을 추출, 이들을 최종 하우스푸어로 설정하였다. 대출의 무리함은 저장(stock) 기준이 아닌 유량(flow) 기준으로 접근하였는데, 여기에는 실제 거주 목적으로 주택을 구입하였으며 중장기적으로 대출원리금을 상환할 계획이라면 주택

가격 대비 대출원금이 차지하는 비중이 높다 하더라도 정부가 개입할 필요는 없다고 판단했기 때문이다. 정부가 개입할 상황은 그 대출로 인해 갚아야 할 상환액이 소득에서 상당한 비중을 차지, 정상 수준의 생계를 유지하기 어려울 정도의 부담을 야기할 때로 한정되어야 한다는 것이다.

이에 따라 주택담보대출의 상환액이 소득에서 차지하는 비중, 즉 DTI 비율이라는 유량 기준을 적용하여 하우스푸어가 추출되었다. 구체적으로 DTI가 60% 이상일 때 주택담보대출 상환의 부담이 크다고 판단, 이를 하우스푸어로 규정하였다. 이 기준에 근거하여 통계청 가계금융·복지조사의 원자료를 분석한 결과 하우스푸어는 약 7만 2천 가구로 전체 가구의 0.4%, 그리고 자가가구의 0.7%를 차지하는 것으로 나타났다. 이들은 구체적으로 수도권에 5만 3천 가구, 비수도권에 1만 8천 가구가 분포하고 있으며, 55세 이상 가구가 3만 3천 가구, 아파트에 거주하고 있는 가구가 3만 9천 가구로 절반 남짓한 규모를 보인다. 그러나 전술한 대로 단순히 DTI 비율만으로 하우스푸어를 추정하여 그 규모와 특성을 분석하는 것이 최선인지에 대해서는 면밀히 검토할 필요가 있다.

우선 DTI 비율을 통해 주택담보대출에 대한 부담을 정량화하려는 시도에는 대출금액에 대한 부담이 정기적으로 납입하는 상환액에 고스란히 반영되어 있다는 가정이 존재한다. 상환방식으로 표현하자면, 대출 원리금이 상환기간에 균등하게 배분하는 원리금균등분할상환방식이나 원금균등분할상환방식이 전체 주택담보대출에서 상당한 비중을 차지하고 있음을 전제한다. 그러나 통계청의 2012년 가계금융·복지조사 원자료의 분석 결과(〈그림 1〉 참조)에 따르면, 전

그림 1_ 주택담보대출가구의 대출상환방식 분포



자료: 통계청, 2012. 가계금융·복지조사.

체 주택담보대출가구 중 원리금균등분할상환방식이나 원금균등분할상환방식으로 주택담보대출을 받은 가구의 비중은 각각 28.4%와 23.0%로 전체의 약 절반(51.4%)을 차지할 뿐이다. 반면 만기일시상환방식이나 원리금분할 및 일부만기상환방식과 같이 대출액이 만기에 집중되는 ‘풍선상환(balloon payment)’이 존재하는 대출방식은 41%로 균등분할방식 못지 않은 비중을 차지하고 있다.

풍선상환의 비중이 상당하다는 사실은 DTI 비율만으로 접근할 경우 주택담보대출에 대한 상환부담이 과소평가될 수 있음을 뜻한다. 예를 들어 원금거치 이자납부의 방식으로 상환기간 내에 이자만 납입하고 있다면, 그 상환액이 소득에서 차지하는 비중은 원금에 대한 부담을 전혀 반영하지 못한다. 전체 대출액을 고려하면 상환부담이 커 하우스푸어가 될 가능성이 높은 가구가 DTI 비율로는 하우스푸어에서 누락될 가능성이 구조적으로 존재하는 것이다.

이는 간단한 수식으로도 표현될 수 있다. 주택담보대출로 동일한 금액(L)을 빌린 동일한 소득수준(Y)의 가구 A 와 B 가 있다고 가정한다. 대출금액과 소득수준이 동일하므로 주택담보대출의 상환부담 역시 동일하다고 볼 수 있다. 만약 가구 A 는 원리금균등분할상환방식을 선택하고, 가구 B 는 대출금액의 일부 $(1-\theta)L$ 에 대해서만 균등분할상환을 하며, 나머지

$\theta \cdot L$ 은 만기일시상환을 한다면, 두 가구의 상환액 P_A, P_B 은 <식 1>과 같이 계산될 수 있다.

$$P_A = \frac{r}{1 - 1/(1+r)^n} L$$

$$P_B = \frac{r}{1 - 1/(1+r)^n} \cdot (1-\theta) \cdot L$$

$$\therefore P_B = (1-\theta)P_A \quad \langle \text{식 1} \rangle$$

가구 A와 B의 DTI 비율을 각각 ρ_A, ρ_B 라 한다면, 이는 <식 2>와 같이 표현될 수 있다.

$$\rho_A = \frac{P_A}{Y}, \rho_B = \frac{P_B}{Y}$$

$$\therefore \rho_B = (1-\theta)\rho_A \quad \langle \text{식 2} \rangle$$

즉 상환방식을 고려하지 않고 DTI 비율만으로 상환부담을 평가하면, 만기일시상환방식의 상환부담을 만기일시상환액이 차지하는 비중(θ)만큼 과소평가하게 된다.

DTI 비율로 하우스푸어를 판별하는 것은 가구의 자산을 고려하지 못한다는 한계도 지닌다. 가구의 경제적 능력에는 소득뿐만 아니라 가구가 보유한 자산도 포함된다. 만약 DTI 비율이 너무 높아 대출상환이 부담된다면, 여유자산이 있는 가구들은 그 자산을 투입하여 상환부담을 일부 경감시킬 수 있다. 따라서 보다 엄밀하게 하우스푸어를 파악하기 위해서는 주택담보대출 상황에 여유자산을 활용할 가능성까지 염두에 두어야 한다.

이 역시 수식으로 다음과 같이 표현할 수 있다. 가구 A와 B는 동일한 소득(Y)으로 동일한 크기의 주택담보대출(L) 상환부담을 지고 있으나, 가구 B는 유사시 주택담보대출 상황에 활용할 수 있는 여유자산(E_B)을 보유하고 있다. 이 여유자산의 투입가능성을 고려한다면 두 가구의 상환액 P_A, P_B 는 <식 3>과 같이 표현될 수 있다.

$$P_A = \frac{r}{1 - 1/(1+r)^n} L$$

$$P_B = \frac{r}{1 - 1/(1+r)^n} (L - E_B)$$

$$\therefore P_B = P_A - \frac{r}{1 - 1/(1+r)^n} \cdot E_B \quad \langle \text{식 3} \rangle$$

즉 가구 B의 상환액은 A의 상환액에 비해 낮아지며, 이를 고려한 가구 A와 B 각각의 DTI, ρ_A, ρ_B 는 <식 4>와 같이 산정될 수 있다.

$$\rho_A = \frac{P_A}{Y}$$

$$\rho_B = \frac{P_B}{Y} = \frac{1}{Y} \left[P_A - \frac{r}{1 - 1/(1+r)^n} \cdot E_B \right]$$

$$\therefore \rho_B = \rho_A - \frac{r \cdot E_B}{Y[1 - 1/(1+r)^n]} \quad \langle \text{식 4} \rangle$$

따라서 여유자산을 투입해 상환부담을 줄일 가능성을 고려하지 않은 기존의 방식은 실제보다 주택담보대출의 상환부담을 과대평가하게 된다.

일부 선행연구들 역시 하우스푸어를 분석하는 과정에서 가구가 보유한 자산을 고려해왔다. 김영도·임진(2013)은 금융대출이 부동산평가액과 금융자산의 합을 초과하거나 순자산이 마이너스인 가구를 하우스푸어로 포함시키려 하였다. 이창선·김건우(2012)도 유량 관점의 가계마진뿐만 아니라 저량 관점에서 순자산을 고려하였다. 보유자산이 부채보다 많다면 중장기적으로 자산매각을 통해 하우스푸어에서 벗어날 수 있다고 판단하였다. KB금융지주연구소(2012)도 총부채를 상환하는 과정에서 총자산을 고려하고 있는데, 부채를 상환하기 위해 거주주택까지 처분하여야 하는 가구가 하우스푸어로 분류된다. 이창무·임미화(2013)는 부채의 위험을 크게 원리금상환부담에 대한 재무위험과 자산가치 하락에 대한 자산위험으로 나누어 접근, 자산위험을 정의하기 위해 자산가치 대비 부동산 관련 부채총액 비율을 산정해 이것이 80%를 넘을 경우 하우스푸어로

구분하였다. 이 연구들은 공통적으로 하우스푸어를 구분하기 위한 여러 기준들 중 하나로 가구의 보유자산을 고려하고 있다. 그러나 김준형(2013a)의 제안대로 유량의 관점에서 정책지원의 대상을 판별하는 것이 적합하다면, 단순히 여러 기준 중 하나로 고려하는 것이 아니라 여유자산의 투입가능성을 유량 기준과 통합할 방안이 마련될 필요가 있다.

김준형(2013a)의 연구가 가진 또 하나의 단점은 정부개입의 필요성을 탐색하는 과정에서 현장에서 존재할 수 있는 실무적 어려움을 간과하였다는 점이다. 대표적인 것이 주택담보대출의 목적이다. 하우스푸어 문제를 해결하려는 목적에 비추어본다면, 관련 대책이 모든 주택담보대출 가구가 아니라 거주주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 한 가구만을 대상으로 삼는 것이 논리적이다. 그러나 정책집행 단계에서 주택담보대출의 개별 목적까지 파악하여 지원여부를 결정하기에는 상당한 비용과 시간이 소요될 수 있다. 과연 이 비용과 시간을 감당할 가치가 있는지 판단하기 위해서는 주택담보대출 목적을 구분할 경우와 그렇지 않을 경우 하우스푸어의 규모가 얼마나 달라지는지에 대한 비교가 필요하다.

요컨대 김준형(2013a)의 산정방식을 따를 경우 기존의 DTI 비율방식보다 하우스푸어를 과소평가할 수도 있고 과대평가할 수도 있다. 풍선상환을 포함한 대출상환방식의 존재는 기존보다 과소평가할 가능성을, 여유자산의 투입 가능성은 기존보다 과대평가할 가능성을 의미한다. 또한 정책집행 과정에서 주택담보대출의 목적을 구분할 수 없다면, 거주주택 구입만을 목적으로 한 주택담보대출에 한정된 하우스푸어 추정치는 실제 정부개입의 근거로 삼기에 근본적 한계를 지닐 수밖에 없다. 유량 기준으로 하우스푸어 문제를 접근, 정부개입의 근거를 면밀히 살핌에도 불구하고 여전히 후속연구가 필요한 까닭은 여기에 있다.

III. 분석들

1. 새로운 하우스푸어의 판별기준

우선 풍선상환의 가능성을 고려하기 위해서는 대출상환에 대한 부담을 정기적으로 납입하는 상환액의 크기로 평가하지 않고 대출잔액으로 평가하여야 한다. 이는 원리금균등분할상환방식이든 만기일시상환방식이든 상환방식이 달라지더라도 대출잔액은 달라지지 않기 때문이다. 현재 소득에 대비한 전체 대출잔액의 부담을 표현하기 위한 기준으로 본 논문은 현재 발생하는 소득을 통해 일반적인 방식으로 대출을 상환해나갈 경우 소요되는 기간을 사용하기로 한다. 여기서 일반적인 상환의 방식은 원리금균등분할상환방식을 의미하며, 이를 토대로 산정된 기간을 '표준상환기간(standard payback period, n_s)'이라 부르기로 한다.

원리금균등분할상환방식을 가정할 때 대출잔액 L , 소득 Y , 적정 DTI 비율을 ρ 라 할 때 표준상환기간은 <식 5>와 같이 나타낼 수 있다.

$$L = \frac{1 - 1/(1+r)^{n_s}}{r} \rho \cdot Y$$

$$\therefore n_s = \frac{\log\left(\frac{\alpha Y}{\alpha Y - rL}\right)}{\log(1+r)} \quad \langle \text{식 5} \rangle$$

기존 방식이 n 을 고정시킨 상태에서 ρ 를 산정, 하우스푸어 여부를 판별했다면, 새로운 방식은 ρ 를 고정시킨 상태에서 n 을 산정하여 하우스푸어 여부를 판단하는 것이다. 산식에서 대출상환액(P) 대신 대출잔액(Y)을 사용하기 때문에 대출상환방식과 무관하게 하우스푸어를 구분할 수 있다.

상환에 소요되는 기간을 기준으로 하우스푸어 여부를 판정하는 것은 상환부담이 큰 대출을 금융기관

과 차입자가 자발적으로 협의, 보다 장기의 대출상품으로 재환(refinancing)함으로써 하우스푸어 문제가 해결될 수 있음을 적극 반영한다는 점에서도 의의가 있다. 시중에 나와 있는 고정금리대출 중 가장 장기상품의 만기가 30년임을 감안, n_s 가 30년 이상일 경우를 하우스푸어로 판별하기로 한다.¹⁾

다음으로 여유자산의 투입가능성을 고려한다. 가구가 주택담보대출 상환을 목적으로 투입 가능한 여유자산이 E 만큼 있다면, 이를 차감하여 표준상환기간을 재산정할 수 있다. 여유자산을 고려하여 재산정된 표준상환기간은 앞의 n_s 와 구분할 목적으로 <식 6>과 같이 n_{se} 로 표기한다.

$$n_{se} = \frac{\log \left[\frac{\alpha Y}{\alpha Y - r(L - E)} \right]}{\log(1 + r)} \quad \langle \text{식 6} \rangle$$

여기서 E 는 주택담보대출의 상환부담에서 벗어나기 위해 가구가 투입할 수 있는 여유자금을 의미한다. 이는 총자산이 아니라 총자산에서 부채를 차감한 순자산 값이 대입되어야 한다. 부채를 통해 늘어난 총자산을 여유자산으로 보기는 어렵기 때문이다. 또한 현재 거주하고 있는 주택을 매각해서 투입할 수 있는 자금을 여유자산으로 보기 어렵기 때문에 순자산에 포함된 현재 거주주택의 시가는 제외한다. 순자산에서 부채를 차감할 때 이 부채액에는 현재 상환부담 분석의 대상이 되는 주택담보대출의 잔액이 포함되어 있다. 주택담보대출 금액에서 여유자산을 차감하였을 때의 상환부담을 산정하려는 목적이므로 해당 주택담보대출의 잔액은 제외되어야 한다(부채를 통해 차감되었으므로 수식에서는 차감이 아닌 차증

을 의미한다). 이와 같은 논의에 기초한 최종 여유자산(E)의 산정방식은 <식 7>과 같다.

$$E = \text{총자산} - \text{부채} - \text{거주주택의 시가} \\ + \text{거주주택에 대한 주택담보대출의 잔액} \quad \langle \text{식 7} \rangle$$

개별 가구의 여유자산과 주택담보대출의 잔액을 비교할 경우, 즉 $L-E$ 의 값은 다양하게 나타날 수 있다. 첫째로 여유자산이 주택담보대출 잔액보다 클 수 있다($L \leq E$). 이는 여유자산만으로 현재 주택담보대출 전액을 상환, 상환부담을 완전히 없앨 수 있음을 의미하므로, n_{se} 는 0이 된다. 둘째로 여유자산은 0보다는 크지만 주택담보대출의 잔액보다는 작은 경우다($0 \leq E \leq L$). 이때에는 여유자산을 투입하여 주택담보대출의 잔액을 줄일 수 있으므로 위의 식을 통해 산정된 n_{se} 를 사용할 수 있다. 셋째로 총자산에서 부채를 차감하고 거주주택의 시가 등을 차감하는 과정으로 인해 최종 여유자산이 0보다 작은 값이 나올 수도 있다($E < 0$). 이는 주택담보대출상환의 부담을 덜기 위해 투입가능한 자산이 전무할 뿐만 아니라 오히려 다른 부채상환의 의무까지 지고 있음을 뜻한다. 그러나 음의 값으로 산정되는 E 를 그대로 투입할 경우 n_{se} 가 다른 부채의 잔액까지 고려한 표준상환기간으로 산정되므로 바람직하지 않다. 본 논문은 주택담보대출의 상환부담을 분석하기 위한 목적을 지니고 있으므로 이 경우에는 E 를 0으로 투입하여 n_{se} 를 계산한다.

이와 같은 가구자산의 고려 방식은 기존 연구들의 방식과는 분명한 차별성을 갖는다. 기존 연구들은 하

1) 이와 같은 상환기간 방식은 만기 30년의 원리금균등분할상환 표준대출을 가정, 그에 필요한 소득과 현재의 소득을 비교하는 '소득 방식'으로도 대체될 수 있음. 그러나 소득 간 비율의 경우 하우스푸어를 구분할 수 있는 명확한 기준점이 존재하지 않는 반면, 상환기간은 시중에 유통되는 장기주택담보대출의 만기를 기준으로 사용할 수 있기 때문에 본 논문에서는 소득방식이 아닌 상환기간 방식을 사용하기로 함.

우스푸어를 고려하기 위한 여러 기준 중의 하나로 가구자산을 고려하였으나, 본 논문은 대출잔액에 여유자산을 차감하고 이를 상환하기 위해 소요되는 기간을 산정함으로써 김준형(2013a)에서 정의된 유량 중심의 하우스푸어 개념을 유지하고 있기 때문이다. 즉 유량 기준과 저량 기준을 분리하여 접근한 선행연구들과 달리 본 논문에서 사용된 표준상환기간 방식은 유량 기준과 저량 기준을 통합하여 하우스푸어를 판별하는 장점이 존재한다.

2. 자료 및 분석과정

가구의 하우스푸어 여부를 판별할 수 있는 전국을 대상으로 한 가장 최신 자료는 통계청의 가계금융·복지조사 2012년도 자료다. 본 논문은 이 자료로 하우스푸어를 추출, 그 규모와 특성을 분석하였다. 김준형(2013a)의 연구 역시 이를 사용하였기 때문에 분석 결과를 서로 비교하기에도 적합하다.

분석과정은 다음과 같다. 먼저 전체 가구 중 거주주택에 대해 주택담보대출을 갖고 있는 가구를 추출한다. 다음으로 주택담보대출의 목적을 구분한다. 가계금융·복지조사는 대출의 목적으로 거주주택 마련, 거주주택 이외 부동산 마련, 전세 혹은 월세의 보증금 마련, 부채상환, 영농자금 등 사업자금 마련, 결혼자금 마련, 의료비 마련, 교육비 마련, 생활비 마련, 그 외 용도 등의 항목을 제시하고 있다. 본 논문은 하우스푸어 문제에 초점을 맞추고 있으므로 거주주택 마련 목적의 주택담보대출이 주요 분석대상이 된다. 그러나 전술하였듯이 정책집행 과정에서 개별 주택담보대출의 목적을 고려하는 것이 어려울 수 있으므로 대출 목적을 구분하지 않은 전체 주택담보대출 가구에 대해서도 하우스푸어 여부를 판별해보기로 한다.

이렇게 추출된 표본에 대해 기존 연구처럼 DTI 비율로 판별할 경우(방식 1), 상환기간으로 판별할 경우

(방식 2-1), 그리고 여유자산의 투입가능성을 고려하여 상환기간으로 판별할 경우(방식 2-2)의 하우스푸어 규모를 각각 산정 및 비교하였다. 규모를 산정하는 과정에서는 가계금융·복지조사의 표본가중치가 고려되었으며, 실제 가구수와 일치시키기 위해 가계금융·복지조사 분석을 통해 집단별 비중만을 추출, 이를 통계청의 2012년 기준 추산가구수(1,795만 675 가구)에 곱하여 집단별 가구수를 산정하였다.

마지막으로 본 논문에서 제안한 판별방식으로 추출된 하우스푸어의 특성을 도출, 기존 연구와 비교한다. 분량상 거주주택을 구입하기 위한 목적의 주택담보대출가구 중 여유자산의 투입가능성을 고려하여 상환기간 방식(방식 2-2)을 통해 추출된 하우스푸어만을 활용하였다. 두 집단 간 특성 비교에 목적이 있으므로 통계청의 전체 가구수를 기준으로 한 보정은 이 과정에서 별도로 이루어지지 않았다.

IV. 결과 및 해석

1. 하우스푸어의 규모

우선 김준형(2013a)과 같이 DTI 비율로 판별할 경우 하우스푸어는 동일하게 7만 2천 가구로 산정된다(<표 1> 참조). 이는 전체 가구의 0.4%에 해당되는 수치다. 여기에 다양한 상환방식의 가능성을 고려, 상환기간방식으로 판별할 경우 약 9만 9천 가구로 기존보다 2만 7천 가구가 증가하며, 비중도 전체 가구의 0.55%로 상승한다. 예상대로 기존 방식은 만기일시 상환방식의 주택담보대출을 보유한 가구의 상환부담을 과소평가한 측면이 있음을 보여준다.

그러나 여기에 여유자산의 투입가능성까지 고려할 경우 하우스푸어의 규모는 5만 가구로 크게 감소한다. 이는 DTI 비율방식에 비해서는 약 2만 2천 가구가 줄어든, 그리고 상환기간으로 산정된 방식 2-1

표 1 _ 하우스푸어의 규모 및 산정방식 간 비교

(단위: 가구, %)

구분	전체 가구	주택담보 대출 가구	하우스푸어		거주주택 구입 목적의 주택담보대출 가구	하우스푸어		차이(목적)
			하우스푸어	차이(방식)		하우스푸어	차이(방식)	
방식 1	17,950,675 (100.0)	3,721,222 (20.73)	146,009 (0.81)		2,671,457 (14.88)	72,115 (0.40)		-73,894
방식 2-1			214,310 (1.20)	+69,009		99,327 (0.55)	+27,213	-115,691
방식 2-2			103,273 (0.58)	-42,736		50,519 (0.28)	-21,595	-52,754

주: '차이(방식)'는 방식 1과의 차이를, '차이(목적)'는 거주주택을 구입할 목적만을 한정할 때 발생하는 차이를 의미함.

표 2 _ 하우스푸어가 보유한 주택담보대출의 총액 비교

구분	전체 주택담보대출가구			거주주택 구입을 목적으로 대출한 주택담보대출 가구		
	가구수 (A, 가구)	대출액 (B, 만 원)	대출총액 (A × B, 조 원)	가구수 (A, 가구)	대출액 (B, 만 원)	대출총액 (A × B, 조 원)
기존 방식 (방식 1)	146,009	6,897	10.1	72,115	7,652	5.5
신규 방식 (방식 2-2)	103,273	6,353	6.6	50,519	6,377	3.2

에 비해서는 약 절반 수준에 불과한 수치다. 전체 가구에서 차지하는 비중 역시 0.28%로 기존보다 낮아진다.

전술하였듯이 실제 정책의 집행 단계에서 주택담보대출의 목적을 구분하기 어려울 수 있다. 이를 감안, 거주주택 구입 목적으로 한정하지 않고 전체 주택담보대출을 대상으로 할 경우 하우스푸어의 규모는 DTI 비율방식으로 7만 2천 가구에서 14만 6천 가구로 2배 가량 증가한다. 전체 가구에서 차지하는 비중 역시 0.4%에서 0.81%로 증가한다. 상환기간 방식으로 산정할 경우에도 하우스푸어 규모는 마찬가지로 증가, 약 21만 가구에 이르며 전체 가구의 1.2%를 차지한다. 여기에 여유자산의 투입가능성을 고려하게 되면 다시 하우스푸어 규모는 감소, 10만 3천 명으로 전체 가구의 0.58%를 차지한다.

한편 방식 1과 방식 2-2에서 판별된 하우스푸어

에 대해 평균 주택담보대출 잔액을 산정, 여기에 해당 하우스푸어의 수를 곱하면 부실위험이 높은 주택담보대출의 규모를 추정할 수 있다. <표 2>에 따르면 거주주택 구입 목적의 주택담보대출 가구로 한정할 경우 DTI 비율방식에 따르면 해당 주택담보대출의 총액은 5조 5천억 원이었으나 상환방식, 여유자산 등을 고려할 경우 이는 3조 2천억 원으로 감소한다. 주택담보대출의 목적을 고려하지 않을 경우 이 수치는 각각 10조 1천억 원과 6조 6천억 원으로 늘어난다.

2. 하우스푸어의 특징

DTI 비율방식에 의해 추출된 하우스푸어와 본 논문에서 다양한 상환방식과 여유자산의 투입가능성을 고려하여 추출된 하우스푸어의 특성을 비교한 결과는 <표 3>과 같다. 우선 만기일시상환방식과 그에 따

표 3_ 기존 방식과 신규 방식에 의해 산출된 하우스푸어 특성의 비교

구분		기존 방식 (가구, %)	신규 방식 (가구, %)	비중 변화 ^{주)} (%p)
상환방식	만기일시상환	11,205(15.6)	21,018(41.7)	26.1
	원금분할상환	12,189(17.0)	7,026(14.0)	-3.0
	원리금균등분할상환	24,362(34.0)	8,321(16.5)	-17.4
	원금/원리금분할 + 일부만기상환	19,068(26.6)	10,929(21.7)	-4.9
	기타	4,945(6.9)	3,058(6.1)	-0.8
거주지역	수도권	53,154(74.1)	31,335(62.2)	-11.8
	비수도권	18,615(25.9)	19,017(37.8)	11.8
연령	34세 이하	7,566(10.5)	4,731(9.4)	-1.1
	35~44세	12,844(17.9)	3,240(6.4)	-11.5
	45~54세	16,480(23.0)	7,391(14.7)	-8.3
	55~64세	22,496(31.3)	16,456(32.7)	1.3
	65세 이상	12,384(17.3)	18,534(36.8)	19.6
소득수준	1분위	27,663(38.6)	20,165(40.1)	1.5
	2분위	10,711(14.9)	24,706(49.1)	34.2
	3분위	6,478(9.0)	2,044(4.1)	-5.0
	4분위	17,247(24.0)	3,438(6.8)	-17.2
	5분위	9,670(13.5)	0(0.0)	-13.5
주택유형	단독, 다가구	16,143(22.5)	14,961(29.7)	7.2
	연립, 다세대	16,579(23.1)	6,208(12.3)	-10.8
	아파트	39,046(54.4)	27,728(55.1)	0.7
	기타	0(0.0)	1,455(2.9)	2.9
주택면적	65㎡ 미만	25,253(35.2)	19,871(39.5)	4.3
	65~85㎡ 미만	13,105(18.3)	9,709(19.3)	1.0
	85~105㎡ 미만	16,741(23.3)	10,340(20.5)	-2.8
	105~145㎡ 미만	7,016(9.8)	4,428(8.8)	-1.0
	145㎡ 이상	9,653(13.5)	6,005(11.9)	-1.5
주택가격	1억 원 미만	9,080(12.7)	1,363(2.7)	-9.9
	1~3억 원 미만	29,285(40.8)	27,449(54.5)	13.7
	3~6억 원 미만	22,876(31.9)	13,935(27.7)	-4.2
	6~9억 원 미만	8,269(11.5)	3,436(6.8)	-4.7
	9억 원 이상	2,258(3.2)	4,169(8.3)	5.1
대출잔액	5천만 원 미만	36,901(51.4)	4,301(8.5)	-42.9
	5천만 원~1억 원 미만	15,170(21.1)	20,599(40.9)	19.8
	1억 원~2억 원 미만	12,607(17.6)	18,052(35.9)	18.3
	2억 원 이상	7,089(9.9)	7,402(14.7)	4.8
LTV	30% 미만	46,707(65.1)	15,889(31.6)	-33.5
	30~50% 미만	19,603(27.3)	14,972(29.7)	2.4
	50~70% 미만	3,476(4.8)	16,752(33.3)	28.4
	70% 이상	1,982(2.8)	2,740(5.4)	2.7

주: 비중 변화는 (신규 방식에 의한 백분율) - (기존 방식에 의한 백분율)의 식을 통해 산정함.

른 풍선상환의 가능성을 적극 고려한 결과, 기존에 비해 만기일시상환방식의 하우스푸어 비중이 15.6%에서 41.7%로 크게 늘어났다. 반면 원리금균등분할상환방식은 34%에서 16.5%로 절반 규모로 감소하였다. 원리금균등분할상환방식의 감소는 설명 현재의 소득과 상환액 기준으로 부담이 존재하더라도 상환기간을 연장함으로써 많은 가구들은 하우스푸어에서 벗어날 수 있음을 의미한다. 결과적으로 기존 방식에서는 원리금균등분할상환방식 가구가 하우스푸어가 될 확률이 가장 높았으나, 새로운 방식에 기초할 경우 만기일시상환방식의 가구가 하우스푸어가 될 가능성이 가장 높은 것으로 나타난다.

거주지역의 경우 기존 방식에서는 하우스푸어의 74%가 수도권에 거주하는 것으로 보고되었으나, 본 연구에 따르면 이 비중은 62%로 확인된다. 비수도권에 거주하는 가구가 약 40%에 달하는 것으로 보아 하우스푸어 대책이 비단 수도권에만 초점을 맞출 필요는 없는 상황이다.

기존 방식에서 하우스푸어는 전체 연령대에 고르게 퍼져 있는 것으로 관찰되었다. 그러나 상환방식, 여유자산 등을 고려한 결과 35~44세 집단과 45~54세 집단은 그 비중이 크게 감소하는 반면, 65세 이상 집단은 1만 2천 가구에서 1만 9천 가구로 그 비중이 19.6%p 상승한다. 이는 두 가지로 해석될 수 있는데 고령가구가 은퇴 이전의 중장년가구에 비해 여유자산이 적기 때문일 수 있으며, 고령가구가 중장년가구에 비해 만기일시상환방식을 많이 활용하기 때문일 수 있다. 실제로 이 두 해석 모두가 유효한데, 여유자산의 경우 65세 이상 집단은 평균 1,110만 원인 반면, 35~44세 집단은 3,512만 원, 45~54세 집단은 4,131만 원으로 3~4배 많게 나타난다. 연령이 높을수록 총자산규모는 증가할 수 있을지라도 현재 거주하고 있는 주택이 이 총자산의 대부분을 차지하므로 거주주택에 대한 주택담보대출 상황에 활용될 여유자산은

줄어들게 된다. 만기일시상환방식의 비중도 35~44세, 45~54세는 각각 19.7%, 24.8%이지만 65세 이상 집단에서는 32.5%로 그 비중이 높다. 대출 상황에 활용될 정도로 지속적인 소득을 기대하기 어려운 상황에서 만기일시상환방식의 대출을 활용해 주택을 구입한 것이 고령가구 내에서 하우스푸어가 많이 등장한 원인으로 작용했다고 볼 수 있다.

DTI 비율을 기준으로 할 때 하우스푸어는 소득 1~2분위에서 많이 관찰되긴 했지만 4~5분위에서도 각각 24%, 14%로 적지 않은 비중을 보였다. 그러나 본 논문의 연구결과에 따르면 고소득가구는 하우스푸어가 될 확률이 매우 낮다. 소득 5분위의 비율은 13.5%에서 0%로, 그리고 소득 4분위의 비율은 24%에서 6.8%로 감소하기 때문이다. 반면 저소득가구가 하우스푸어가 될 확률은 크게 상승하는데, 특히 기존 연구에서 전체의 15%를 차지하던 소득 2분위의 비중이 49.1%로 상승, 소득 1~2분위가 전체 하우스푸어의 약 90%를 차지하고 있다. 이는 고소득가구의 경우 주택담보대출 상황에 대한 부담이 클지라도 상환기간을 연장함으로써 그 부담을 대부분 해결할 수 있음을 뜻하며 따라서 정부개입은 소득 1~2분위에 초점을 맞추는 것이 바람직함을 시사한다.

주택유형에 있어서는 기존과 신규 기준 모두 하우스푸어의 절반 이상이 아파트에 거주하고 있음을 보여준다. 구체적인 수치도 54%와 55%로 크게 다르지 않다. 새로운 기준으로 인해 큰 폭의 변화가 일어나는 것은 단독·다가구와 연립·다세대의 비중인데, 이는 상대적으로 단독·다가구에 거주하는 가구의 소득수준이 낮기 때문인 것으로 판단된다. 실제로 소득 1~2분위의 비중은 연립·다세대에서는 43.3%이나 단독·다가구에서는 56.8%로 상승한다. 주택의 면적은 기존 방식과 신규 방식 간에 큰 차이를 보이지 않는다.

기존 분석은 하우스푸어 문제가 반드시 높은 가격

대의 주택에 거주해서 생기는 문제는 아님을 보여주었다. 가장 많은 비중을 차지하는 주택가격대는 1~3억 원대로 40.8%를 차지하고, 다음이 3~6억 원대로 31.9%를 차지, 이 두 구간에 전체 하우스푸어의 73%가 분포하고 있었기 때문이다. 상환방식과 여유자산 등을 추가로 고려하더라도 이 결과는 크게 바뀌지 않는다. 1~3억 원 가구의 비율이 전체의 절반 이상을 차지할 정도로 늘어나지만 1~6억 원 구간에 여전히 전체 하우스푸어의 82%가 분포하고 있기 때문이다. 그러나 주택가격이 1억 원 미만인 하우스푸어의 비율은 12.7%에서 2.7%로 크게 감소하는데, 이는 이 구간 내에 있는 하우스푸어의 대출액이 크지 않기 때문에 상환기간을 늘림으로써 하우스푸어 상태에서 벗어날 수 있음을 의미한다. 5천만 원 미만의 대출잔액을 갖고 있었던 하우스푸어의 비율이 51.4%에서 8.5%로, 그리고 LTV가 30% 미만인 가구의 비율이 65.1%에서 31.6%로 급감하는 것도 상환기간의 연장에 따른 대출상환의 가능성이 반영된 결과다.

V. 결론 및 시사점

하우스푸어를 판별함에 있어 김준형(2013a)이 제시한 DTI 비율방식은 하우스푸어 문제에 대한 정부개입을 유량 관점에서 대출상환의 부담에 직면, 주거불안에 처할 가능성이 높은 가구에게 초점을 맞추었다는 점에서 학술적·정책적 의의가 크다. 그러나 DTI 비율만으로 하우스푸어를 판별할 경우 실제보다 하우스푸어를 과대 혹은 과소평가할 오류를 내재하고 있다는 점에서 보완이 필요하다. 본 논문은 다양한 대출상환방식의 존재, 여유자산을 통한 대출상환부담 완화의 가능성, 주택담보대출의 목적을 파악하는데 따르는 어려움 등을 감안하여 DTI 비율이 아닌 표준상환기간을 산정함으로써 하우스푸어를 판별하였다.

우선 기존의 방식은 예상대로 하우스푸어를 파악하는 데 상당한 문제를 내포하고 있었다. DTI 비율에 근거할 경우 하우스푸어는 7만 2천 가구이지만 다양한 상환방식의 가능성을 고려한다면 이 수치는 9만 9천 가구로 늘어나고, 여유자산의 투입가능성까지 고려하면 다시 5만 가구로 줄어든다. 상환방식과 여유자산을 고려하는 것이 적합하다면 하우스푸어는 7만 2천 가구가 아니라 5만 가구로 봐야 함을 의미한다.

하우스푸어의 규모가 7만 2천 가구에서 5만 가구로 줄어들면서 전체 가구에서 하우스푸어가 차지하는 비중은 0.4%에서 0.28%로, 하우스푸어의 총대출잔액도 5조 5천억 원에서 3조 2천억 원으로 감소한다는 사실은 하우스푸어 문제의 심각성을 재조명할 기회를 제공해주기도 한다. 1천 가구 중 세 가구가 경험하는, 그리고 전체 주택담보대출(2013년 7월 기준 320조 원)의 1%에 해당하는 하우스푸어 문제가 다른 주택정책에 비해 우선순위가 높다고 주장하는 것은 한계가 있기 때문이다.

한편 하우스푸어 문제에 대응함에 있어 주택담보대출의 목적은 중요하게 다룰 필요가 있다. 실무차원에서 개별 가구에 대해 주택담보대출의 목적을 일일이 고려하는 것이 쉽지 않기 때문에 실제 정책의 집행과정에서는 모든 주택담보대출 가구가 대상이 될 가능성이 높다. 그러나 본 논문의 연구결과에 따르면 주택담보대출의 목적을 고려하지 않을 경우 거주주택 구입 이외의 목적으로 주택담보대출을 활용하고 있는 가구가 정책대상으로 대거 진입, 지원대상은 거의 2배 가량 증가한다. 이는 주택담보대출의 목적을 고려하지 않을 경우 하우스푸어 대책을 통해 불필요한 수혜자가 약 50% 정도 발생함을 의미한다. 예산의 낭비를 막고 정책의 실효성을 제고하기 위해서는 실무적 어려움이 존재할지라도 정책집행 과정에서 주택담보대출의 목적을 최대한 고려하여 지원대

상을 선별하려는 노력이 있어야 할 것이다.

기존 방식과 비교할 때 추출된 하우스푸어의 특성이 크게 달라진다는 점 역시 주목할 대목이다. 비수도권의 비중이 25%가 아니라 40%라는 점은 하우스푸어 대책에서 비수도권 하우스푸어의 대책 역시 상당한 비중을 가져야 함을 뜻한다. 연령과 소득에 있어서는 기존의 DTI 비율방식과 상반된 결과가 나타나는 점도 중요하다. DTI 비율방식으로 산정할 때에는 고령가구뿐만 아니라 중장년가구의 비율도 높게 나타나며, 고소득가구도 저소득가구 못지않은 비율을 보임으로써 특정 집단에 특화된 정책을 구상하기가 어려웠다. 그러나 상환기간 방식으로 분석할 경우 하우스푸어는 고령가구, 저소득가구일 가능성이 높은 것으로 판단된다. 이는 하우스푸어 대책이 보다 고령가구 및 저소득가구에 초점을 맞추어야 하며, 특히 기존의 저소득 고령가구의 자산유동성 문제를 해결하기 위해 활용되어온 주택연금을 하우스푸어 대책으로 적극 활용할 필요가 있음을 시사한다.

기존 연구의 한계를 개선하고자 노력하였음에도 불구하고, 본 논문 역시 몇 가지 근본적인 한계를 갖는다. 우선 표준상환기간을 사용하여 상환부담을 분석하는 것이 일부 가구에겐 매우 비현실적일 수 있다. 예를 들어 30년 만기의 주택담보대출로 재환할 수 있는지 파악함으로써 하우스푸어 여부를 판정하는 것은 30년 뒤를 가정하기 어려운 고령가구에겐 현실성이 없을 수 있다.²⁾ 보다 근본적으로는 표준상환기간을 산정하는 과정에서 포함된 소득에 대한 가정이 비현실적일 수 있다. 지금의 산식에서는 현재의 소득이 향후 30년 동안 계속 발생하는 것으로 가정되지만, 실제 가구소득은 생애주기에 따라 변화하며 특히 중·고령가구의 경우 향후 소득이 급감하기 때문에

표준상환기간이 실제보다 과소평가되기 쉽다. 하우스푸어를 보다 정확하게 판별해내기 위해서는 가구의 연령대에 따른 향후 소득의 변화 패턴을 반영해 표준상환기간을 산정하여야 할 것이다.

참고문헌

- 김영도 · 임진. 2013. 주택가격 하락 등 충격이 금융권에 미치는 영향: 2012년 가계금융 · 복지조사 자료 기반. 서울 : 한국금융연구원.
- 김준형. 2013a. “하우스푸어 문제의 진단과 대응방안”. 국토연구 제77권, pp155-174.
- _____. 2013b. 5. 20. “하우스푸어 문제점과 대안적 주택정책 모색”. 한국도시설계학회. 용복합미래도시연구위원회 세미나. 서울 : 한국도시설계학회.
- 변동준. 2013. “하우스푸어 현황 및 지분매각에 따른 영향 분석”. Orange Report 2월호, pp35-45.
- 이준협 · 김동빈. 2011. “하우스푸어의 구조적 특성: 수도권 아파트 가진 30~40대 중산층에 많다”. 경제주평 제446호. 서울 : 현대경제연구원.
- 이창무 · 임미화. 2013. “부동산보유가구의 가계부채위험평가”. 부동산학연구 제19집 제1호, pp149-175.
- 이창선 · 김건우. 2012. “스트레스 테스트를 통해 본 가계 부실위험 진단”. LG Business Insight 제1210호, pp2-16.
- 통계청. 2012. 가계금융 · 복지조사.
- KB금융지주연구소. 2012. “가계부채 고위험군 분석”. CEO Report 2012-04호, pp1-24.

- 논문 접수일: 2013. 10. 10
- 심사 시작일: 2013. 10. 16
- 심사 완료일: 2013. 10. 31

2) 다만 향후 생존연한을 고려할 때 30년 기준이 고령가구의 대출부담을 훨씬 과소평가하는 호의적인 요인임에도 불구하고, 현재 하우스푸어에 고령가구가 많이 포함되어 있다는 사실은 하우스푸어의 판별 방식과 무관하게 고령가구의 주택담보대출 상환부담이 매우 심각한 수준임을 시사함.

Definition of Housepoor: Considering Alternative Repayment Scheme and Additional Household Wealth

Keywords: Housepoor, Mortgage, Payback Period, Household Wealth, Repayment Scheme

The current definition of housepoor is based on the DTI (debt-to-income) ratio, which fails to consider alternative repayment schemes, additional household wealth and practical difficulties in analyzing the purpose of borrowing. This study proposes a new definition with the standard payback period which can account for balloon payment and spare wealth. Extracting the housepoor with the new definition, the number of housepoor is about fifty thousand, which are 0.3% of total households in Korea and 1% of total housing mortgage loans. This fact can weaken the necessity of government intervention in housepoor problems. Including other purposes of borrowing doubles the size of beneficiaries, which implies government measures should account for the purpose of borrowing. The new definition also shows that Korean housepoors are concentrated in the elderly and low-income groups. The concentration provides solid foundation that housepoor policies should be coordinated with other policies for the elderly and low-income households.

상환방식과 가구자산을 고려한 하우스푸어의 판별과 특성 분석

주제어: 하우스푸어, 주택담보대출, 상환기간, 가구자산, 상환방식

DTI 비율만으로 하우스푸어를 판별하는 기존의 방식은 다양한 상환방식의 존재 가능성, 여유자산 투입으로 인한 상환부담의 완화 가능성을 고려하지 못하는 한계를 지니고 있다. 또한 주택담보대출의 목적까지 구체적으로 파악하여 하우스푸어 여부를 판별하는 것은 현실적으로 쉽지 않다. 이에 본 논문은 DTI 비율 대신 다양한 상환방식과 여유자산의 투입가능성을 고려할 수 있는 표준상환기간 방식을 제안하고, 주택담보대출의 목적을 한정하지 않으므로써 하우스푸어의 규모와 특성을 분석하였다. 분석결과 하우스푸어의 규모는 5만 가구로 산정, DTI 비율방식에 비해 2만 2천 가구가 감소한다. 전체 가구의 0.3%, 그리고 전체 주택담보대출 규모의 1%를 차지하는 이 하우스푸어에 대해 높은 정책우선순위를 설정하기는 어려워 보인다. 주택담보대출 목적을 고려하지 않을 경우 지원대상이 약 2배 증가하므로 실무적 어려움에도 불구하고 정책의 실효성 제고를 위해 주택담보대출의 목적을 최대한 고려할 필요가 있다. DTI 비율 방식과 달리 하우스푸어가 고령가구 및 저소득가구 내에서 집중적으로 발견되므로, 고령 및 저소득가구를 초점으로 한 하우스푸어 대책 마련이 필요하다.