

경제위기의 주거자산 의미와 변화

이 현 정(경희대학교 조교수)

I. 서론

주택은 인간의 일상생활을 영위하는 핵심적인 기본요소 중의 하나이며, 정주환경의 근간이 된다. 인간의 기본적인 본능과 욕구를 충족시키는 기능 이외에도 사회경제적 기능까지 담당하는 주택은 오늘날 그 가치와 영향은 매우 크다. 1997년 말 시작된 우리나라를 휩쓴 IMF 외환위기라는 지엽적 회오리 속에 우리는 그동안 공식적인 부문에서의 가계금융을 통한 주택구매가 매우 제한적인 여건이 획기적으로 전환시키는 계기를 마련하였다. 즉, 제조업 분야 투자와 수익성 악화로 인해 자금을 회수하지 못하는 사태가 발생하였으며, 이에 대해 금융기관은 보증과 담보가 비교적 확실한 주택에 대한 투자가 안전한 대상으로 적극적으로 고려되었다. 아울러, 주택이라는 자산의 유동성을 보완하는 제도적 조치들이 마련되면서 선진화된 주택금융 상품이 소개되었고, 그에 따라 주택구매를 위한 금융적 접근성이 높아졌다. 또한, 자산시장의 대외 개방 조치들과 함께 주택건설 및 투자에 대한 금융기관의 대출은 전례없이 용이해졌으며, 이를 토대로 각종 거래가 활발해졌다.

1998년부터 본격화된 금융권 대출 규제의 완화와 저금리 기조는 주택구매력을 높였고, 주택시장을 활성화시키는 원동력이 되었다. 동시에 IMF 외환위기로 폭락했던 주택가격은 2001년부터 상승세를 타며 이내 반등되었고, 단기간 내에 안정을 되찾은 주택시장은 부동산 불패라는 신화를 재확인하는 토대를 제공하였다. 그러나, 소득 증가 없이 주택금융의 유동화로 인해 주택가격이 급등하게 되었고, 이에 주택시장 안정을 위한 각종 조치들이 추가적으로 마련되었다. 이러한 현상들은 주택을 사용가치보다 교환가치로서의 기제임을 일반 서민들에게 인식시켜주었고, 그 시장 흐름에 한몫을 챙기지 못하는 이들에게 상대적 박탈감을 심어 주기에 충분하였다.

현재 미국발 서브프라임 모기지 사태로 촉발된 세계경제의 침체는 우리나라에도 예외없이 큰 영향을 주고 있으며, 실직, 소득 감소, 가계경제 위기, 실물경제 위축, 금융위기, 주택가격 폭락이라는 악순환으로 장기적인 경제침체 위기를 주고 있다. 본 고에서는 이러한 대내외적인 경제위기 속에서 주택이라는 자산으로서의 의미를 살펴보고, 그에 영향을 주는 관련환경적 요소들을 통해 향후 주거자산 의미의 변화를 예측해보고자 한다. 나아가 소유가 아닌 거주로서의 주거소비문화를 유도하기 위한 방안을 모색하는 기회를 제공하고자 한다.

II. 인구 및 가구구조¹⁾

주택은 일반적인 상품과 마찬가지로 수요와 공급의 논리 속에서 호황과 불황의 순환을 거듭하며 그 가격이 변동된다. 이러한 가격변동을 보다 정교하게 예측하고, 주택시장 동향을 관측하기 위한 다양한 지표들이 개발되어 사용된다. 그러나, 수많은 지표들이 여러 경제위기에서 빛을 발하지 못하면서 근래에 들어 사회인구학적 변화에 근거한 예측을 보다 신뢰하고 있는 편이다. 이는 충분한 수요가 있어야만 주택가격이 상승한다는 단순하지만 불변의 법칙에서 연유하기 때문이며, 사회인구학적 변화 특성은 향후 주택소비행위에 대한 상당한 설명력을 제공해 줄 수 있으리라는 확신때문이기도 하다.

최근 우리나라의 사회인구학적 변화로는 인구의 고령화, 1인 가구의 증가, 교육기회 증대로 인한 만혼, 여성의 경제활동참여로 인한 결혼 및 출산지연, 맞벌이 가구의 증가 등으로 설명될 수 있다. 향후 인구 및 가구의 변화들은 비혼, 사별, 이혼, 재혼 등의 혼인상태 변화에 의한 비정형화된 가구 증가, 외국인 근로자의 유입, 다문화 가족 증가 등 비자발적인 요인에 기인한 표준가족의 축소와 비전형적인 가족형태의 증가로 요약될 수 있다. 이에 따라 주택소비행태가 변화될 것으로 예상되며, IT 기술의 응용과 환경과의 조화 등이 주택공급에 큰 영향을 미칠 것으로 보인다.

1. 고령인구의 증가

과학기술의 발달, 의료서비스의 보급, 삶의 질 향상 등으로 평균 수명(1971년 남녀 평균 62.3세에서 2005년 77.9세)이 높아지면서 65세 이상의 고령인구가 크게 증가하고 있다(<표 1>, <표 2>). 산업화와 도시화를 경험한 사회들의 공통적인 현상인 인구의 고령화는 우리나라의 경우, 세계적으로 전례없는 속도로 진행되고 있다. 전체인구 중 고령인구가 7%를 차지하는 고령화 사회(aging society, 7.2%)는 이미 2000년에 도달하였고, 2018년 고령사회(aged society, 14.3%), 2026년 초고령 사회(super-aged society, 20.8%)로 진입할 예정이다(통계청, 2006). 게다가 출산율 정하로 고령화속도는 현저히 빨라지고 있다. 고령화 사회에서 고령사회로, 그리고 초고령사회로 도달하는 시기가 일찍이 고령화 사회를 경험하여 고령사회인 서구선진국들(프랑스 115년; 스웨덴 85년; 호주 74년; 미국 68년; 영국 45년) 뿐만 아니라 초고령사회인 일본(24년, 9년)보다도 훨씬 빠르게 진행되고 있는 것이다. 고령인구는 대체로 자가보유율이 높으며, 자산의 유동성이 현저히 낮아 부동산과 같은 고정자산 소유비율이 높다(house-rich, cash-poor). 고령화가 진행될수록 임차율이 높아지며, 거주주택의 규모는 작아지고, 사별 등으로 인한 독거가구 비중이 높아지는 것이 특징이다.

1) 자본과 노동의 이동에 따른 사회인구학적 변화로 외국인의 유입은 현저하며 그에 따른 영향은 중요하나, 본 고에서는 그와 관련한 분석을 제외한 인구학적 변화로 국한시킴.

<표 1> 평균 수명 변동 추이

년도	전 체	여자(F)	남자(M)	차이(F-M)
1970	61.93	65.57	58.67	6.90
1980	65.69	70.04	61.78	8.26
1990	71.28	75.51	67.29	8.22
2000	76.02	79.60	72.25	7.35
2005	78.63	81.89	75.14	6.75
2010	79.06	82.60	76.17	6.43
2020	80.98	84.41	78.22	6.19

자료 : 통계청 (2006). 2006년 생명표; 통계청 (2006). 장래인구특별추계.

<표 2> 고령인구의 증가 추이

년도	총인구	65세이상 노인인구		65세이상 남자노인		65세이상 여자노인	
		f	%	f	%	f	%
1960	25,012,374	726,450	2.9	288,795	2.3	437,655	3.5
1970	32,240,827	991,308	3.1	408,117	2.5	583,191	3.7
1980	38,123,775	1,456,033	3.8	544,568	2.8	911,465	4.8
1990	42,869,283	2,195,084	5.1	821,857	3.8	1,373,227	6.4
1996	45,524,681	2,794,882	6.1	1,041,931	4.5	1,752,951	7.8
2000	47,008,111	3,394,896	7.2	1,299,786	5.5	2,095,110	9.0
2005	48,294,143	4,383,156	9.1	1,759,721	7.2	2,623,435	10.9
2010	49,219,537	5,354,200	10.9	2,213,285	8.9	3,140,915	12.9
2018	49,933,890	7,161,981	14.3	3,086,958	12.3	4,075,023	16.4
2020	49,956,093	7,820,996	15.7	3,402,960	13.5	4,418,036	17.8
2026	49,771,248	10,356,831	20.8	4,606,191	18.4	5,750,640	23.2

자료 : 통계청 (2006). 장래인구특별추계.

2. 여성의 취업률 상승 및 출산율 저하

여성에게 교육기회가 확대되고, 노동시장에 참여하는 비율이 높아지면서 경제활동인구로서의 활약이 두드러지고 있다. 여성이 경제활동에 참가하는 비율은 1967년 37.5%에서 2007년 50.2%로 크게 향상되었고, 전체여성의 절반은 경제활동을 하는 것으로 나타났다(<표 3> 참조). 그러나, 여성의 고용안정성은 과거에 비해 다소 개선되었으나(1967년 35.5%, 2007년 48.9%), 여전히 고용의 불안정성은 내재되어 있다. 특히, 노동시장의 불안정성 심화는 여성의 경제적 불안정성으로 이어지면서 결혼을 기피하거나 지연시켜²⁾ 결과적으로 출산율 저하를 가속시키는 요인이 되고 있다.

2) 2005년 인구주택총조사에 의하면, 혼인발생건수는 2000년 334,040건에서 2005년 316,375건으로 감소함.

<표 3> 여성의 경제활동 참가율 및 고용율 추이

년도	참가율(%)	고용율(%)
1967	37.5	35.5
1970	39.3	38.2
1975	40.4	39.4
1980	42.8	41.3
1985	41.9	40.9
1990	47.0	46.2
1995	48.4	47.6
2000	48.8	47.0
2005	50.1	48.4
2007	50.2	48.9

출처: 통계청(각년도별). 경제활동인구조사보고서.

여성 취업 상승에 따라 맞벌이 가구가 증가하고, 교육수준 향상과 경제활동의 증가로 초혼연령이 늦어지면서 출산이 지연되었다. 실제, 여성의 초혼연령은 1995년 25.4세에서 2007년 28.1세로 높아졌고, 가임여성 1인당 출산율도 1975년 3.47명에서 2007년 1.26명으로 낮아졌다(<표 4> 참조). 여성의 노동시장 참여로 인한 결혼연령지연과 출산율 저하는 결과적으로 가족불안정성을 유도한다.

<표 4> 여성의 초혼연령 및 출산율 추이

년도	초혼연령	가임여성1인당 출산율
1975	-	3.47
1980	-	2.83
1985	-	1.67
1990	-	1.59
1995	25.4	1.65
2000	26.5	1.47
2005	27.7	1.08
2007	28.1	1.26

출처: 통계청(각년도별). 인구동태통계연보.

3. 소인 가구 및 비전형적인 가구의 증가

산업화와 도시화를 거치면서 조부모, 부모, 자녀 등의 3세대로 구성된 대가족 형태의 가구가 부모와 자녀의 2세대로 구성된 핵가족이 지난 20세기 후반의 정형화된 가구형태가 되었다. 동시에 가구당 평균 인원수는 3명 이하(평균가구원수 1980년 4.5명, 1995년 3.3명, 2005년 2.88명)로 감소하고 있어 가구분화(1980년 9,969,201 가구, 1995년 12,958,181 가구, 2005년 15,988,274 가구) 및 가구의 소인화 추세는 지속될 전망이다. 그에 따른 주거소비는 오히려 생활의 질 향상으로 다소 증가하여 지속적인 주택공급을 요구할 것으로 예상되고 있다(<표 5>, <표 6> 참조)(통계청, 2005).

<표 5> 가구구성의 변화

년도	1세대가구	2세대가구	3세대이상가구	1인가구	비혈연가구	계
2000	2,033,548 (14.2%)	8,696,082 (60.8%)	1,198,298 (8.4%)	2,224,433 (15.5%)	159,231 (1.1%)	14,311,807 (100%)
2005	2,574,718 (16.2%)	8,807,325 (55.4%)	1,108,464 (7.0%)	3,170,675 (20.0%)	225,946 (1.4%)	15,887,128 (100%)

출처: 통계청(2000, 2005). 인구주택총조사보고서.

<표 6> 주거공간 및 가구원수 추이

년도	주택당 평균방수(개)	가구당 평균방수(개)	실당 거주인수(명)	평균가구원수(명)
1975	3.1	2.2	2.3	
1980	3.3	2.2	2.1	4.5
1985	3.5	2.2	1.9	4.1
1990	4.0	2.5	1.5	3.7
1995	4.6	3.1	1.1	3.3
2000	4.8	3.4	0.9	3.1
2005	4.8	3.6	1.3	2.9

출처: 통계청(각년도별). 인구주택총조사.

최근들어 비정형적인 가구의 증가가 두드러지고 있는데, 이혼율 증가, 결혼 기피, 사별 등으로 자발적 또는 비자발적 요인에 의한 가구의 유연성이 가속화되고 있음을 의미한다. 한부·모 가족³⁾, 조손가구, 독인가구, 단인가구, 기러기 가족 등의 가구유형은 주위에서 손쉽게 발견될 수 있다.

한편, 산업화 사회에서 정보화 사회로 변모하는 과정에서 가구의 소인화가 현저히 증가하고 있는데, 가구당 평균 인원 수는 계속 감소하고 있다. 특히, 1인가구의 증가(2000년 15.5%, 2005년 20%)는 지속적인 가구분화의 요인으로 주목할만하다. 1인 가구의 증가원인은 가족구조의 안정성 약화로 설명될 수 있는데, 그 유형은 결혼기피 또는 지연에 따른 독인가구, 배우자의 사별 또는 이혼에 의한 단독가구, 교육 또는 취업 등으로 가족과 독립하여 구성된 단독세대, 사회적 또는 경제적 생활의 별거에 따른 독립거주 가구 등으로 미혼, 비혼, 사별, 이혼, 별거 등에 의해 다양하다.

III. 주택수요 및 공급

지난 20세기 우리나라 주택공급은 우리나라 경제개발을 위하여 두는 국가정책 속에 민간자급에 의존하는 양적성장에 중점을 두고 주택정책의 핵심을 이뤘다. 주택공급의 대량생산과 대형화를 지속적으로 추진한 결과 주택보급율이 전국적으로 100%를 달성하였고, 서울 및 일부지역을 제외한 지역에서는 주택의 양적 목표를 어느정도 달성하면서 양적성장에 치중한 주택정책의 기초는 질적수준 향상으로 전환하게 되었고, 이에 따라 서민주거안정 및 주거복지 실현에 역점을 두고 있다.

3) 통계청이 실시한 2005년 인구주택총조사에 의하면, 편부 또는 편모와 자녀로 구성된 가구수는 전체가구의 8.6%를 차지하는 것으로 나타남.

1. 주택보급율 및 주택유형

빠른 경제성장과 도시화에 따른 주택수요는 주택난이 만성화되면서 지난 과거 그 양적 성장의 원동력이 되었다. 높은 주택수요, 가용택지의 부족으로 대량의 고밀도 주택건설이 불가피하였고, 대규모의 고층 아파트 단지 건설과 신도시 개발에 힘입어 2002년 전국적으로 주택보급율 100.6%를 달성하였다. 지역별 편차가 다소 있으나, 서울과 경기도 일대의 꾸준한 인구유입으로 주택난이 완전히 해소되지 않고 있다(<표 7> 참조). 2006년 기준 주택보급율(13,226천호)은 전국적으로 107.1%, 서울 91.3%, 수도권 96.9%로 나타났다(건설교통부, 2007).

<표 7> 주택보급율 추이

년도	가구수(천가구)	주택수(천호)	주택보급율(%)
1980	7,470	5,450	71.2
1985	8,751	6,317	69.8
1990	10,167	7,357	72.4
1995	11,133	9,570	86.0
2000	11,928	11,472	96.2
2002	12,285	12,357	100.6
2005	12,491	13,223	105.9

출처: 통계청(각년도별). 인구주택총조사; 건설교통부(2007). 주택종합계획.

한편, 소득계층별 주택수요를 만족시킬 수 있는 주택유형이 제도권 및 비제도권 동시에 등장하면서 주택종류도 다양해졌다. 2005년 인구주택총조사에 따르면, 전국적으로 13,222,641호의 주택이 있는데, 이 중 아파트가 절반이상(52.6%)을 차지하였고, 단독주택(32.2%), 다세대주택(9.3%), 연립주택(4.2%) 순으로 나타나 공동주택이 전체 주택호수에서 차지하는 비중은 절대적 (94.2%)이라 할 수 있다(<표 8> 참조).

<표 8> 건설년도별 주택유형의 공급현황

년도	단독 및 다가구주택	연립주택	아파트	다세대주택	계
1985	50,210 (22.1%)	45,038 (19.8%)	132,114 (58.1%)		227,362
1990	105,445 (14.1%)	143,897 (19.2%)	501,036 (66.8%)		750,378
1995	55,710 (9.0%)	17,212 (2.8%)	497,273 (80.3%)	48,862 (7.9%)	619,057
2000	34,777 (8.0%)	10,242 (2.4%)	331,579 (76.5%)	56,890 (13.1%)	433,488
2002	53,323 (8.0%)	7,963 (1.2%)	384,692 (57.7%)	220,563 (33.1%)	666,541
2005	27,799 (6.0%)	4,613 (1.0%)	415,511 (89.6%)	15,718 (3.4%)	463,641

출처: 건설교통부(각년도별). 주택건설실적.

경제성장이 절대우위에 있던 지난 20세기 산업화, 도시화 과정에서 아파트라는 고밀도의 주거유형이 높은 주택수요를 만족시킬 수 있는 유일한 대안으로 등장하였다. 아파트 주거의 편리함과 익명성은 대중적인 인기를 얻으면서 당초 서민층을 위한 주거로 소개되었지만, 오늘날 중산층 주거로서의 입지를 강화하게 되었다. 이러한 고층주거는 보다 첨단화, 지능화 되어 다기능의 초고층주상복합주택이라는 신개념의 주거가 복합주거단지에 선보이면서 향후 주택공급의 핵심이 될 전망이다.

2. 주택점유형태

주택소유력이 매우 강한 우리나라에서 일반적으로 주택보유율은 가구주 연령이 55세에서 65세 사이 일 때 가장 높다. 주택마련 시기연령이 통상 35세에서 55세 사이에 주로 이뤄지고, 특히 신규주택마련시기가 35세 전후인 점⁴⁾을 감안하면 임대주택의 소비연령은 35세 이하가 된다(<표 9> 참조). 2005년 인구주택총조사에 따르면, 자가거주 비율이 전체 가구 중 과반수 이상(55.6%)을 차지하는 것으로 나타났으며, 임차거주 비율은 41.3%다(<표 10> 참조). 임차거주가구 중 전세는 22.4%, 월세는 19%를 차지하였다. 주택난이 아직 해소되지 않은 서울의 경우, 자가 44.6%, 전세 33.2%, 월세 20.5% 순으로 거주율이 나타나 임차거주 가구 비율이 높은 편이다. 따라서, 주택소유율의 분양주택 공급 뿐만 아니라 단기 또는 장기적으로 임대가능한 임대주택의 공급이 요구된다. 이는 주택취득비용이 상대적으로 높아 주택취득 소요기간이 긴 대도시 지역에서는 주택을 점유형태와 기간을 다양화할 필요가 있을 것이다.

<표 9> 첫주택마련시기

(단위: 세)

년도	구 분	소요기간	
		평균값	중앙값
2007	전국	36.0	35.0
	서울	35.8	35.0
	강북권	35.4	35.0
	강남권	36.2	35.0
	6대 광역시	36.7	35.0
	5대 신도시	35.6	34.0
	지방도시	35.2	34.0
	수도권	35.7	34.0
2008	전국	36.2	35.0
	서울	36.3	35.0
	강북권	36.5	35.0
	강남권	36.1	35.0
	6대 광역시	36.2	35.0
	5대 신도시	35.9	35.0
	지방도시	36.1	34.0
	수도권	36.1	35.0

출처: 국민은행(2007, 2008). 주택금융실태조사.

4) 첫주택을 마련하는 연령은 36.2세이며, 5개 신도시(35.9세)가 서울(36.3세)보다 다소 낮은 연령을 보임 (국민은행, 2008).

<표 10> 주택점유형태의 변화

년도	자 가	전 세	월 세	기 타	계
2000	7,753,100 (54.2%)	4,039,514 (28.2%)	2,113,243 (14.8%)	205,950 (2.8%)	14,311,807
2005	8,828,100 (55.6%)	3,556,760 (22.4%)	3,011,855 (19.0%)	490,413 (3.1%)	15,887,128

주: 기타는 무상 및 미상 모두 포함.
출처: 통계청 (2000, 2005). 인구주택총조사보고서.

<표 11> 주택마련소요기간 (단위: 년)

년도	구 분	소요기간		년도	구 분	소요기간	
		평균값	중앙값			평균값	중앙값
2000	전국	6.8		2005	전국	7.7	
	서울	6.7			서울	8.4	
	6대 광역시	6.9			6대 광역시	7.4	
	5대 신도시				5대 신도시	6.2	
	지방도시				지방도시	8.1	
2001	전국	7.4		2006	전국	8.2	
	서울	7.9			서울	8.3	
	6대 광역시	7.4			6대 광역시	8.4	
	5대 신도시				5대 신도시	8.4	
	지방도시				지방도시	7.5	
2002	전국	7.0		2007	전국	9.4	7.5
	서울	6.9			서울	9.0	7.0
	6대 광역시	7.3			6대 광역시	10.0	8.0
	5대 신도시	6.5			5대 신도시	9.2	7.0
	지방도시	6.6			지방도시	9.1	7.0
2003	전국	6.7		2008	전국	9.0	7.0
	서울	6.5			서울	9.2	7.0
	6대 광역시	7.1			6대 광역시	9.1	7.5
	5대 신도시	6.3			5대 신도시	8.5	6.0
	지방도시	6.5			지방도시	9.1	7.0
2004	전국	6.8					
	서울	6.9					
	6대 광역시	7.1					
	5대 신도시	6.5					
	지방도시	6.5					

출처: 국민은행(각년도별). 주택금융실태조사.

2008년 국민은행이 발표한 조사에 의하면 결혼 후 주택마련 소요기간은 전국 평균 9년이며, 서울 9.2년, 6대 광역시 및 지방도시 9.1년, 5개 신도시 8.5년으로 나타났다(<표 11> 참조). 따라서, 임차기간이 상당한 점을 고려할 때, 주거비 부담과 주택수요가 높은 지역일수록 임차주거에 대한 공급을 통해

주택난을 완화시키기 위한 제도적 장치가 절실하다. 우리나라 전체 주택 중 장기임대가 가능한 임대주택 비율(2003년 기준, 네덜란드 35%, 영국 19%, 프랑스 18%, 일본 7%)에 비하면 현저히 낮은 편이다. 그러나, 향후 지속적인 임대주택 공급과 건설을 통해 2012년 말에는 임대주택이 전체 주택에서 차지하는 비율을 15%까지 높일 계획으로 있다(건교부, 2007).

3. 주택가격 및 주택용자 부담

자가소유력이 높은 우리나라에서 주택구매를 저해하는 요인으로는 소득대비 높은 주택가격 (또는 임대주택의 부족), 주거비 부담, 주택취득을 위한 높은 비용 등으로 지적된다. 일반 근로가구의 주택마련 재원은 소득, 저축, 대출에 주로 의존하는데, 주택가격은 연소득의 3-5배, 대출금액은 연소득의 2-3배가 적정하며, 주거비는 소득의 30%를 넘지 않도록 하는 것이 보통이다.

국민은행이 매년 실시하는 2006년 주택금융수요 실태조사에 따르면, 월가구 소득이 306만원⁵⁾이며, 전국도시지역의 평균주택가격인 약 1억 7,920만원으로 나타났다(<표 12> 참조). 이는 연봉의 약 5배에

<표 12> 연소득대비 구입주택 가격비

(단위: 배)

년도	구 분	소요기간		년도	구 분	소요기간	
		평균값	중앙값			평균값	중앙값
2002	전국	5.5	-	2006	전국	6.5	-
	서울	7.7	-		서울	9.8	-
	강북권	8.1	-		강북권	7.9	-
	강남권	7.5	-		강남권	12.3	-
	6대 광역시	4.1	-		6대 광역시	5.3	-
	5대 신도시	4.6	-		5대 신도시	6.5	-
	지방도시	4.3	-		지방도시	4.7	-
	수도권	-	-		수도권	7.8	-
2003	전국	6.2	-	2007	전국	6.6	4.6
	서울	8.9	-		서울	9.8	6.2
	강북권	6.4	-		강북권	8.5	6.2
	강남권	12.3	-		강남권	11.6	6.3
	6대 광역시	4.9	-		6대 광역시	5.5	3.8
	5대 신도시	5.9	-		5대 신도시	7.1	5.4
	지방도시	4.0	-		지방도시	5.0	3.8
	수도권	-	-		수도권	7.1	5.9
2004	전국	5.5	-	2008	전국	7.6	5.5
	서울	7.0	-		서울	10.5	8.3
	강북권	5.1	-		강북권	9.8	7.5
	강남권	9.0	-		강남권	11.2	9.1
	6대 광역시	6.1	-		6대 광역시	5.5	4.3
	5대 신도시	4.5	-		5대 신도시	9.9	6.8
	지방도시	4.2	-		지방도시	7.5	4.5
	수도권	5.6	-		수도권	9.1	6.7

출처: 국민은행(각년도별). 주택금융실태조사.

5) 2006년 통계청이 조사한 도시근로자 가구당 월평균 소득은 3,443,399원이며, 이는 소득수준 6분위에 해당됨.

해당되는 것으로, 서울의 평균주택가격 2억 8,362만원은 연봉의 약 8배에 해당된다. 이는 서울 거주 연소득 3,000여만원 근로자가 대출없이 주택마련하고자 할 경우 소비지출은 전혀없이 소득으로만 거의 10년동안 저축해야 마련될 수 있는 금액이다. 실제, 연소득대비주택가격비율은 전국적으로 6.4이며, 서울은 8.9로 매우 높다.

주택은 비탄력적이고 고가의 상품이므로, 주택구입 시 대출에 의한 의존이 높을 수 밖에 없다. 주택담보대출에 대한 비율을 살펴보면 표와 같이, 시중 일반민간 금융기관을 통한 대출이 많으며(2006년 92.6%)⁶⁾, 가구당 주택용자 비율이 높은 편(2006년 38.5%)이다(국민은행, 2006; Cho, 2008). 비금융권에 대한 주택담보대출 또한 높은 편인데, 이는 가계신용의 불안에 기인한 것으로 볼 수 있다.

현재의 소득대비 주택가격이 높은 상황에서 주택구매를 위해서는 대출이 불가항력적인 수단임을 고려할 때, 상당수의 가구들의 주택대출에 직접적인 영향을 주는 규제로는 주택담보 인정비율(Loan To Value Ratio, LTV)과 총부채상환비율(Debt to Income, DTI)이 있다.

주택담보 인정비율(LTV)은 주택가격에 비해 대출 가능한 최대비율로, 즉, 금융기관이 주택을 담보로 대출할 때 담보가치를 판단하여 최대 대출가능 한도를 일컫는다. 투기지역에서 아파트의 주택담보 인정비율은 은행 또는 보험사를 포함하는 금융권에서는 40%이내, 저축은행과 같은 비은행 금융권에서는 50%이내, 상호금융이나 여신전문 금융사와 같은 기타 금융기관에서는 최대 60%이내로 제한하고 있다. 민간 금융기관과는 달리 국민주택기금이나 주택금융공사와 같은 공적자금에서는 주택담보 인정비율이 70%까지 허용하고 있다.

총부채상환비율(DTI)은 연소득 대비 갚을 수 있는 부채의 최대비율로, 연간 소득에서 대출금의 연간 원리금 상환액과 기타 부채의 이자 상환액을 합한 금액이 차지하는 비율을 의미한다. 투기지구 또는 투기과열지구에서 공시가 6억원 초과 아파트를 신규 구입할 경우 40% 이내로 제한하고 있다.

주택담보 인정비율과 총부채상환비율 간의 관계에서는 실제 대출가능금액은 총부채상환비율에서 결정된다. 일반적으로 국민주택기금 또는 주택금융공사의 공적자금 상품(예, 근로자·서민 주택구입자금, 보금자리론·e모기지론)은 대출 자격과 요건이 다소 까다롭지만 대출 금리가 고정적이고 낮은 반면, 일반 시중은행의 주택마련 대출상품(예, 주택담보대출)은 상대적으로 대출요건이 낮지만, 대출 금리가 다소 높은 편이다.

4. 가계자산으로서의 주택 비중

우리나라 가구들이 보유하고 있는 가계자산 중 주택을 포함한 부동산의 비중이 매우 높다. 2007년 3월 통계청이 조사한 보고서에 의하면, 우리나라의 가구당 자산보유실태 조사에 따르면 가구당 평균 총자산은 2억 8,112만원, 부채 3,948만원(순자산 2억 4,164만원)으로 나타났다(<표 13> 참조). 가계재산 중 77%인 2억 1,604만원은 부동산(주택, 토지, 건물 등)으로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 20.4%인 5,744만원은 금융자산(저축액, 전월세보증금), 2.7%인 763만원은 기타자산(자동차, 회원권 등)으로 나타났다. 즉, 우리나라에서는 전통적으로 토지와 주택에 대한 소유욕이 매우 높는데 기인하며, 자산증식을 위한 최고의 수단으로 각광받고 있음을 나타내고, 경제적 가치 뿐만 아니라 심리적 안정감을 주는 측면에 연유한다.

6) 2006년 한국은행의 조사에 의하면 은행의 가계대출 중 주택담보대출 비중은 62.2%를 차지함.

우리나라의 가구당 전체자산 중 부동산이 차지하는 비율은 선진국(미국 36.0%, 캐나다 50.0%, 일본 61.7%)에 비해 높은 수준이다. 전세계의 부유층은 전체 자산 중 부동산에 대한 투자비중이 15-17% 정도로 상대적으로 그 비중이 낮은 편이며, 운용방식도 우리나라처럼 직접적인 부동산 투자가 아닌 간접투자 금융상품을 활용한다(<표 14> 참조) (Merrill Lynch, 2006, 2008).

이러한 가계자산 구성과 분포를 고려할 때, 선진국에 비해 자가거주용 주택을 포함한 부동산의 비중이 매우 높아 현금흐름이 부족한 이른바 유동성이 낮은 주택부자(house-rich, cash-poor)가 많다.

<표 13> 가구당 자산보유실태

구 분	평균 액수(만원)	비율(%)
총자산	28,112.3	100.0
금융자산(저축액+전월세보증금)	5,744.8	20.4
부동산(주택, 토지, 건물 등)	21,604.1	76.8
기타자산(자동차, 회원권 등)	763.5	2.7
부채총액	3,947.9	100.0
부채액	2,881.0	73.0
임대보증금	1,066.9	27.0
순자산(총자산-부채총액)	24,164.4	-

출처: 통계청(2007). 2006년 가계자산조사.

<표 14> 전 세계의 부유층의 자산보유 분포 가구당 (단위 %)

년도	대체투자	부동산*	현금및예금	채 권	주 식	합 계
2002	10	15	25	30	20	100
2004	19	16	13	24	28	100
2005	20	16	13	21	30	100
2006	10	24	14	21	31	100
2007	9	14	17	27	33	100
2009(추정)	11	11	18	27	33	100

주: 부동산은 실물 부동산과 REITs 등 간접투자상품 포함

출처: Merrill Lynch(2006, 2008). World wealth report.

IV. 주거소비의 패러다임

해방 이후 우리나라는 경제개발이 무엇보다도 시급하였고, 경제성장이 모든 국가적 정책기조에 최우선시되어 주택은 개인차원에서 스스로 해결해야 하는 사안으로 간주하였다. 이로 인해 주택공급에 대한 정부의 지원이나 규제가 극히 제한적이었으며, 산업화와 도시화과정에서 주택난이 첨예화되자 국가는 자금력에 여유있는 민간부문을 수익성이라는 미끼로 유인하여 주택건설에 참여하도록 하는 방식을 택하였다. 이러한 주택공급방식은 단기간의 주택난을 해결하는 과정에서 양적 달성은 이뤘지만, 각종 개발과정에서의 부작용을 수반하였다. 특히, 경기의 호황과 불황을 거듭하는 순환 속에서 부동산 불패

라는 신화는 뿌리깊어 이를 불식시키기 위한 각종 대책이 주택정책의 현안으로 등장하게 되었다.

우리나라의 주택가격은 1970년대 후반, 1980년대 후반 그리고 200년대 초반 총 3번에 걸쳐 크게 상승하였다. 이러한 큰 폭의 주택가격 상승원인에는 높은 주택수요, 자금의 과잉유동성, 공급시장의 불균형, 일관된 투기규제 적용의 부족 등으로 설명될 수 있다. 이러한 반복적인 주택가격의 급등양상은 재테크의 최고수단으로서 확인시키는 계기가 되었고, 주택가격 안정이라는 이면에 가격상승에 의한 부의 축적이라는 양면적인 심리가 팽배하게 되었다. 이는 주택을 거주목적의 소유하려는 의도보다 시세차익을 통한 투기대상으로 인식하게 되었으며, 특히 특정지역의 주택 과잉수요는 소득의 양극화와 함께 주택소비의 양극화를 촉진시키는 밑거름이 되었다. 이러한 과거의 관행을 통해 학습된 주택의 가치와 그 소비 인식은 향후 국지적이고 산발적인 주택가격 상승을 수반할 수 있으나, 현재의 경기 불황, 고령화 및 저출산에 의한 장기적인 주택수요 인구의 감소, 부채상환능력에 의한 대출 등 변수들과 함께 실질적인 가치의 주택취득이라는 관점으로 전환될 것이라 기대해 본다. 그러나, 이를 달성하기 위해서는 장기적이고 거시적인 안목에서 주택시장의 투명성과 형평성을 관철시키기 위한 정부의 일관된 의지와 노력이 뒷받침되어야만 그 변화가 가능하다.

한편, 주택의 소비측면에서는 우리나라도 세계 여느 주요도시 못지 않게 주거비에 대한 부담이 꽤 높으며, 소득구조의 양극화 현상으로 계층별 주거비 부담은 심화되고 있는 점을 고려할 때, 그리고 이는 향후 미래의 인구 및 가구구조의 변화에 따라 주택소비에 대한 인식전환과 아울러 현명한 선택과 결정을 할 필요가 있다.

V. 결론

오늘날 경제위기는 신용경색에 의한 금융위기에서 비롯되었으며, 미국발 서브프라임모기지 사태는 세계경제를 위축시키고 있다. 대외적인 여건변화에 따라 국내 시장이 큰 타격을 입고, 주택 및 부동산 시장이 크게 약화되었다. 최근 우리나라의 주택가격 상승은 IMF 외환위기 이후 저금리와 대출규제 완화에 힘입어 주택가격의 반등이 국지적 불안으로 이어지면서 주택시장이 다소 과열되는 양상을 보였다. 그러나, 주택보급을 달성하고 인구의 편중으로 지방은 아파트 미분양 사태를, 서울과 수도권 지역에서는 가격상승이라는 상반된 모습을 보였다. 또한, 주택가격은 소득에 의한 구매력으로 결정되면서 양극화 현상을 보였으며, 주택담보 인정비율과 총부채상환비율과 같은 주택소비 규제를 통해 심화되는 경향이 있다.

향후 주택시장은 고령화, 저출산, 지속적인 가구분화, 비정형적인 가구유형 증가 등으로 소형주택, 복합기능 주택단지의 강세가 지속될 것으로 보인다. 또한, 지난 과거와 같은 주택수요 과잉현상은 주택이 투자대상으로서의 범위를 넘어 투기대상으로 자리매김하는 계기를 마련하였으나, 점차적인 주택취득계층의 감소로 약화되리라 관측될 수 있다. 따라서, 교환가치로서의 주택상품이 아닌 사용가치에 우위를 둔 주택소비가 이뤄질 것으로 예측되며, 쾌적성, 접근성, 편리성 등의 실질적인 요소에 기초한 주택취득으로 주거자산의 소비패턴이 변화될 것으로 예상된다.

[참고문헌]

- 건설교통부(1985, 1990, 1995, 2000, 2002, 2005). 주택건설실적.
- 건설교통부(2007). 주택종합계획.
- 국민은행(2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008). 주택금융수요실태조사.
- 대한주택공사(2007). 2007 주택도시통계편람.
- 통계청(1967, 1970, 1975, 1980, 1985, 1990, 2000, 2005, 2007). 경제활동인구조사보고서.
- 통계청(1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2005, 2007). 인구동태통계연보.
- 통계청(1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2000, 2002, 2005). 인구주택총조사.
- 통계청(2006). 2006년 생명표.
- 통계청(2006). 2005 인구주택총조사보고서.
- 통계청(2006). 장래인구특별추계.
- 통계청(2007). 2006년 가계자산조사.
- 한국은행(2006). 조사통계월보.
- Merrill Lynch(2006, 2008). World Wealth Report.

경제위기의 주거자산 의미와 변화

이 소 영(중앙대학교 주거환경학과 조교수)

미국의 서브프라임 모기지 사태와 일본의 주택가격 상승과 버블경제의 붕괴에서 시작된 경제 침체는 주거 자산이 경제에 미치는 파급효과가 얼마나 클 수 있는가를 단적으로 보여주고 있다. 이러한 측면에서 경제위기와 주거자산간의 관계를 살펴보는 연구는 매우 시의적절하며 그 의의가 크다.

발제자는 주택시장의 수요와 공급에 미칠 수 있는 요인 중 인구 및 가구구조의 변화를 자세히 다루어 노인을 위한 임차주거, 독거 가구 및 다양한 가구구성을 위한 주택유형의 다양성이 필요함을 제시하여 향후 주택시장에서 수요변화를 예측가능하게 하는 주요 요인과 현상들을 정리하여 제시하고 있다.

양적인 측면에서 주택보급률이 증가하였고 질적인 측면에서도 주거환경의 질이 지속적으로 개선되고 있지만 주택가격 역시 꾸준히 증가하여 현재의 소득대비 주택가격이 높은 양상을 보임을 지적하고 있다. 이러한 높은 주택가격은 가계재산 중 부동산(주택, 토지, 건물 등)이 차지하는 비중(77%)을 높게 하는 데 기여하여 선진국에 비해 부동산의 비중이 매우 높고 현금흐름이 부족한 특성을 보임으로써 국내 주택시장이 당면한 문제점을 지적하였다.

이에 발제자는 주택을 단순히 거주목적을 넘어서 투자의 대상으로 보는 시각이 주택가격의 지속적이고 두드러진 상승에 기인함을 강조하고 공공의 개입은 장기적이고 거시적인 안목에서 주택시장의 투명성과 형평성을 관철시키기 위한 방식으로 이루어져야 하며 정부의 일관된 의지와 노력이 필요함을 강조하였다.

그러나 발제자의 원래 의도와 달리 대내외적인 경제위기 상황에서 주거자산의 의미가 어떤 방식으로 변화할 수 있는지에 대한 예측부분은 매우 미미하게 다루어졌으며 주거자산의 의미를 보다 구체적으로 제시하고 경제위기 상황이 이에 미치는 영향을 다각적으로 분석하였다면, 보다 의의가 있을 것으로 여겨지며 이에 다음과 같은 점을 논의하고자 한다.

주거자산의 가치에 영향을 미치는 요인은 일반 경기 동향(**general business cycle**), 국가경제, 이자율, 지역인구, 정부 정책 등으로 볼 수 있으며 경제위기 상황은 일반적인 경기상황이 후퇴하거나 수축하는 시기로 볼 수 있다. 국내의 경우 개인의 자산 중 주거자산을 포함한 부동산 비중이 매우 높고 현금이 부족한 특성이 경제위기 상황에서 개인의 소비 위축 및 주거 시장의 불안정을 가속화하는데 기여할 수 있는 점 등을 감안하여 개인의 자산 포트폴리오에서 적정 주거 자산의 규모의 산정 등을 논할 필요가 있다.

또한 주거자산의 가치가 확장기(**expansion**)- 후퇴기(**recession**)-수축기(**contraction**)- 회복기(**revival**)에 어떤 방식으로 평가될 수 있으며 이런 시기에 전형적으로 나타나는 이자율의 변화나 주택정책의

변화는 어떤 영향을 미칠 수 있으며 이러한 환경의 변화와 관련하여 소비 주체의 의사결정이 주택시장에 어떤 변화를 가져올 것인지를 제시할 필요가 있다. 또한 주택은 고가이며 시장의 변화에 비탄력적이고 일정 시기를 두고 반응하므로 이에 대한 고찰과 분석이 필요하다. 경제위기상황에서 주택구입능력에 영향을 미치는 주 요인은 무엇이 될 수 있으며 일반적인 가구구조의 변화나 주거 유형의 변화에 어떤 영향을 미칠 수 있는지가 심층적으로 논의된다면 더욱 의의가 있을 것으로 사료된다.