



발 간 등 록 번 호

11-1240245-000014-10



한국의 사회동향

Korean Social Trends 2022

<http://sri.kostat.go.kr>

2022



통계청

통계개발원

주택가격의 급등과 자산격차: 임차가구와 자가가구, 그리고 다주택가구

김준형 (명지대학교)

- 2018~2021년 기간 동안 가구의 순자산은 무주택임차가구의 경우 18.0% 증가하는데 그쳤다. 반면 1주택자가가구는 26.2%, 그리고 다주택자가가구는 43.4% 증가하면서, 임차가구와 자가가구 간 자산격차는 더 늘어났다.
- 가구 순자산 변화의 대부분은 부동산자산의 변화로 설명된다. 같은 기간 무주택임차가구의 부동산자산 중위값은 변화가 없는 반면, 1주택자가가구는 25.0%, 그리고 다주택자가가구는 37.9% 증가하였다. 주택가격의 급등에 따른 부동산자산의 증가가 임차가구와 자가가구 간의 자산격차를 더 키웠음을 시사한다.
- 물론 이 자산가치의 변화는 지역적 맥락을 분명히 갖는다. 비수도권 광역시 이외 지역 1주택자가가구는 부동산자산의 중위값이 변하지 않은 반면, 서울의 1주택자가가구는 57.1% 늘어났기 때문이다. 서울의 자가가구가 누리는 이러한 상대적 이점은 서울에서의 '똥똥한 한 채' 현상을 강화시키는 요인으로 작동할 것이다.

나기 마련이다. 반면 주택을 보유하지 않은 가구는 자산 증가를 기대할 수 없으며, 대신 주택의 임대가격, 즉 임대료의 상승으로 오히려 자산이 감소할 여지가 있다. 그렇기 때문에 주택가격의 급등은 주택을 갖고 있는 가구와 그렇지 않은 가구의 자산격차를 키울 가능성이 높다.

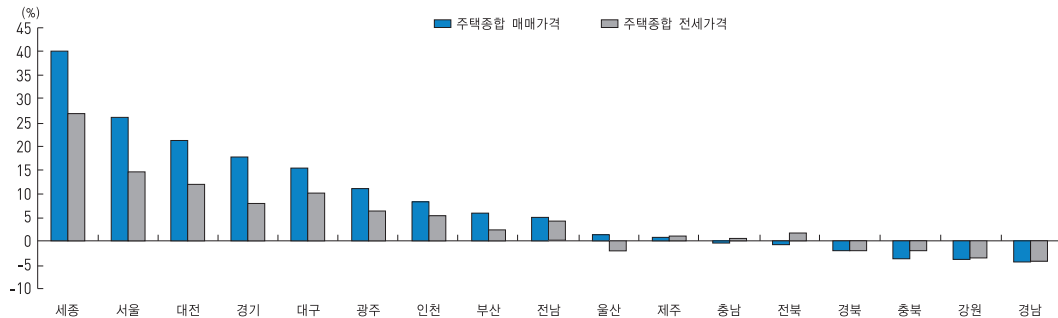
이 글은 2018년부터 진행된 주택가격의 변화가 과연 주택을 보유한 가구와 보유하지 않은 가구의 자산 변화에 어떠한 차이를 가져왔는지 구체적으로 살펴보고자 한다. 이를 위해 먼저 2018~2021년 KB국민은행 「KB월간주택가격동향조사」의 주택종합 매매 및 전세 가격 지수를 통해 최근 주택가격이 지역에 걸쳐 어떻게 변화하였는지 확인한다. 이어 한국노동연구원의 「한국노동패널조사」 자료를 통해 주택가격 변동이 실제 가구의 자산을 어떻게 변화시켰는지 살펴본다.

주택은 단일 상품으로는 가구 자산 중 가장 큰 비중을 차지한다. 통계청의 2021년 「가계금융복지조사」에 따르면, 주택자산은 총자산의 45.5%, 순자산의 55.2%를 차지한다. 주택가격이 변화하면 당연히 가구자산의 규모나 구성도 달라진다. 예를 들어 주택가격이 상승하면 주택을 가진 가구는 자산이 늘어

주택가격의 변화

먼저 [그림 VIII-10]은 2018년 1월 대비 2021년 1월의 주택종합 매매 및 전세 가격 변화율을 시도별로 나누어 표현한 것이다. 매매가격 기준으로 가장 크게 증가한 곳은 세종시로 이 기간 동안

[그림 VIII-10] 시도별 주택종합 매매 및 전세 가격 변화율, 2018.1-2021.1



주: 1) 해당 기간 가격 변화율은 2018년 1월 가격지수 대비 2021년 1월 가격지수의 증감률로 산출하였음.

출처: KB국민은행, 「KB월간주택가격동향조사」, 각 연월.

주택가격이 약 40% 상승하였다. 서울(26.1%), 대전(21.3%), 경기(17.8%), 대구(15.4%) 등에서도 ‘급등’이라 표현해도 무방할 정도의 가격 상승이 나타났다. 전체 17개 시도 중 11개 시도는 매매가격이 상승하였으나 경남, 강원, 충북, 경북, 전북, 충남 등은 오히려 매매가격이 하락하였다. 급등으로 기술될 정도의 주택가격 상승이 전반적으로 나타났지만, 특정 지역은 주택가격의 하락을 경험한 것이다. 전세가격 변화도 매매가격과 대체적으로 유사하다. 매매가격이 크게 상승한 세종(26.9%), 서울(14.7%), 대전(11.9%), 대구(10.3%), 경기(8.1%) 역시 상대적으로 높은 전세가격 상승률을 보인다. 매매가격이 하락한 지역 대부분은 전세가격도 하락한 것으로 나타난다. 다만 울산은 매매가격은 상승하고 전세가격은 하락한 것으로 나타나며, 반대로 충남과 전북은 매매가격은 하락하고 전세가격은 상승한 것으로 나타난다. 그러나 이들 지역은 상대적으로 기간 내 주택가격 변동이 미미한 지역들이다.

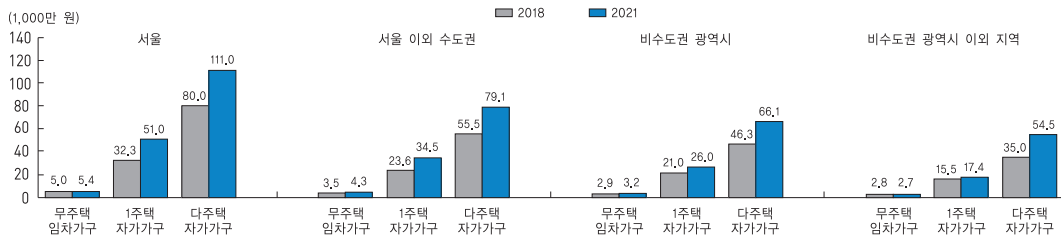
자산의 변동

이와 같은 주택가격의 변화가 가구의 자산 변동에 미친 영향을 살펴보기 위해 「한국노동패널조사」를 분석한다. 이 조사는 전국 1만 2,000여 가구와 그에 속한 2만 3,000여 명의 가구원을 대상으로 매년 진행되는 패널조사이다. 현재 2021년 조사자료까지 사용이 가능하다. 이에 2018년과 2021년 사이 가구의 자산 변화를 비교하기로 한다. 여기에는 이 조사의 표본 크기가 2018년부터 7,000여 가구에서 1만 2,000여 가구로 늘어났다는 점도 고려되었다.

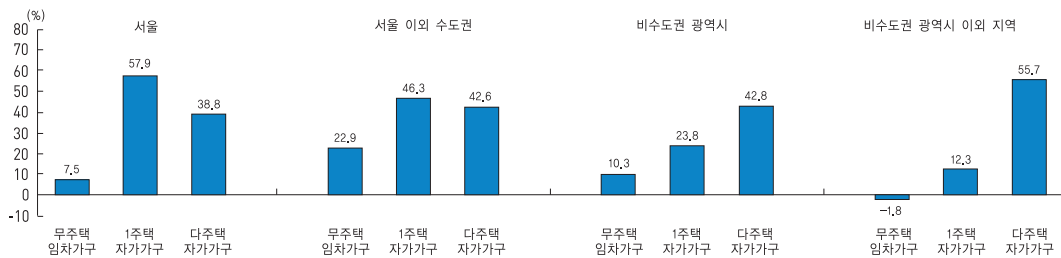
분석의 초점은 주택가격의 변동이 주택을 보유한 가구와 그렇지 않은 가구의 자산 변동에 어떠한 차이를 야기하였는지 확인하는데 있다. 이에 전체 집단을 크게 세 집단으로 구분한다. 첫째는 주택을 보유하지 않은 ‘무주택임차가구’이다. 이들은 주택가격이 상승하더라도 자산가치가 상승하지 않으며 오히려 전세나 월세 등 주택 임대료

[그림 Ⅷ-12] 지역별 무주택임차가구 및 자가가구의 순자산 변화, 2018-2021

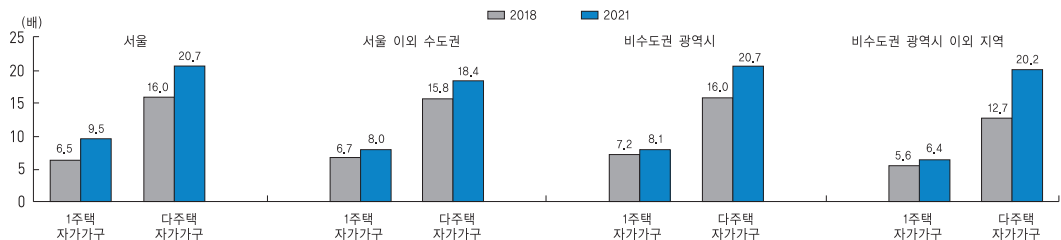
1) 가구 순자산



2) 2018년 대비 2021년 가구 순자산 증감률



3) 무주택임차가구 대비 자가가구의 순자산 규모



주: 1) 가구 순자산은 중위값 기준임

2) '서울 이외 수도권'은 인천, 경기도, '비수도권 광역시'는 부산, 대구, 대전, 광주, 울산이며, '비수도권 광역시 이외 지역'은 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주, 세종임.

출처: 한국노동연구원, 「한국노동패널, 1998-2021」, 원자료, 2022.

모는 15.6배에서 19.0배로 격차가 더 커졌다.

[그림 Ⅷ-12]은 이를 크게 '서울', '서울 이외 수도권', '비수도권 광역시', '비수도권 광역시 이외 지역'으로 구분하여 나타낸 것이다. 먼저 서울을 살펴보면 2018년과 2021년 사이 무주택임차가구

의 순자산은 중위값 기준으로 7.5% 증가하였다.

그러나 같은 기간 동안 1주택자가가구는 3억 2,300만 원에서 5억 1,000만 원으로 57.9% 증가하였다. 이는 다주택자가가구의 38.8%보다 높은 값이다. 물론 절대 규모로는 다주택자가가구가

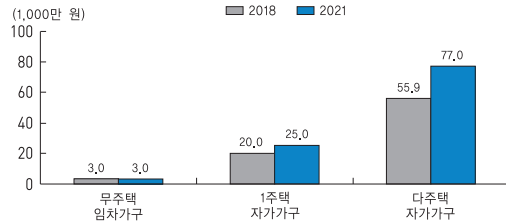
3억 1,000만 원으로 가장 큰 순자산 증가를 경험하였다. 이로 인해 무주택임차가구 대비 순자산 규모는 1주택자가가구 기준으로는 6.5배에서 9.5배로, 다주택자가가구 기준으로는 16.0배에서 20.7배로 그 격차가 더 커졌음을 알 수 있다.

서울 이외 지역에서도 이와 같은 패턴은 대체적으로 유사하다. 즉 무주택임차가구의 순자산 증가보다 1주택자가가구, 다주택자가가구의 순자산 증가가 더 크게 나타났으며, 이로 인해 무주택임차가구 대비 순자산의 규모가 2018년에 비해 2021년 더 커졌다는 사실은 모두 동일하다. 특히 비수도권 광역시 이외 지역의 경우 무주택임차가구 대비 다주택 자가가구의 순자산 규모는 2018년 12.7배에서 2021년 20.2배로 격차가 가장 크게 벌어졌다. 이는 비수도권 광역시 이외 지역의 무주택임차가가구가 2018년에 비해 2021년 순자산이 감소한 것에서도 그 원인을 찾을 수 있다.

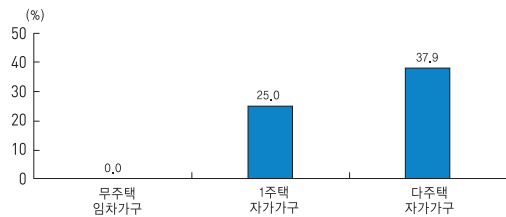
대부분의 지역이 주택가격 급등을 경험한 2018년과 2021년 기간 사이 무주택임차가와 자가가구 간의 자산 격차가 벌어졌음을 확인할 수 있다. 그러나 자산 격차의 증가가 주택가격 변화가 아니라 소득이나 다른 금융자산의 변화 때문일 수도 있다. 이에 동일한 기간 동안 순자산이 아닌 부동산자산의 변화를 같은 방식으로 살펴보도록 한다. 여기에서 부동산자산은 전세금이나 보증금, 그리고 자가가구의 경우 현재 주택의 시가, 그리고 그 외 보유한 부동산의 시가를 합산해 산정하였다.

[그림 VIII-13] 무주택임차가구 및 자가가구의 부동산자산 변화, 2018-2021

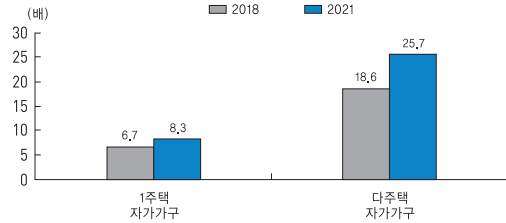
1) 가구 부동산자산



2) 2018년 대비 2021년 가구 부동산자산 증감률



3) 무주택임차가구 대비 자가가구의 부동산자산 규모



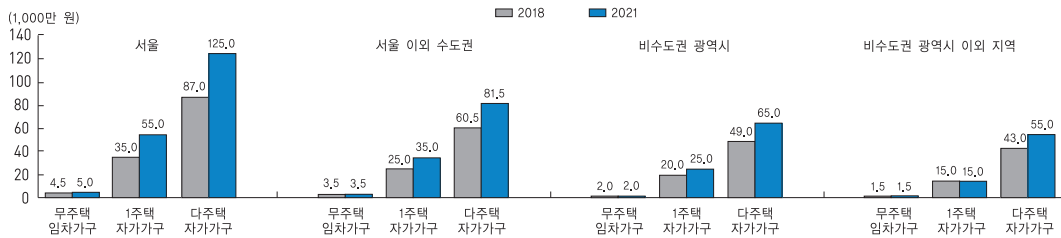
주: 1) 가구 부동산자산은 중위값 기준임

출처: 한국노동연구원, 「한국노동패널, 1998-2021」, 원자료, 2022

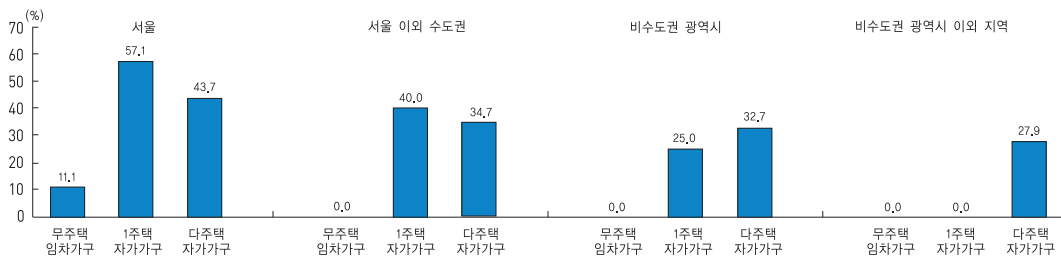
[그림 VIII-13]에 따르면 무주택임차가가구는 같은 기간 동안 부동산자산이 변화하지 않은 것으로 나타난다. 반면 1주택자가가구는 25.0%, 그리고 다주택자가가구는 37.9%의 부동산자산 증가를 경험하였다. 앞서 같은 기간 1주택자가가구의 순자산이 26.2% 증가하였고, 다주택자가가구는 43.4% 증가한 것을 감안하면, 자가가

[그림 VIII-14] 지역별 무주택임차가구 및 자가가구의 부동산자산 변화, 2018-2021

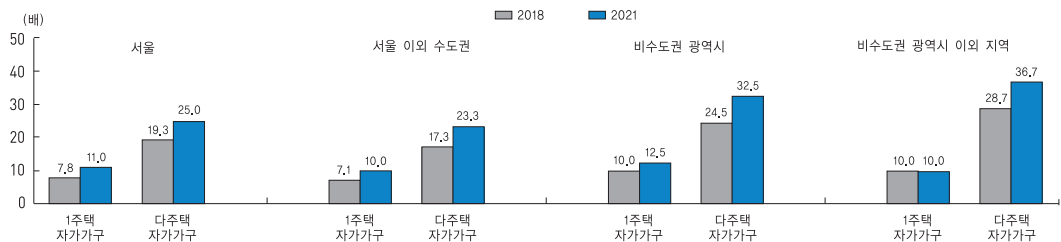
1) 가구 부동산자산



2) 2018년 대비 2021년 가구 부동산자산 증감률



3) 무주택임차가구 대비 자가가구의 부동산자산 규모



주: 1) 가구 부동산자산은 중위값 기준임.

2) '서울 이외 수도권'은 인천, 경기이고, '비수도권 광역시'는 부산, 대구, 대전, 광주, 울산이며, '비수도권 광역시 이외 지역'은 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주, 세종임.

출처: 한국노동연구원, 「한국노동패널, 1998-2021」, 원자료, 2022.

구의 순자산 증가 그리고 무주택임차가구와의 순자산 격차의 원인이 보유주택의 가격상승에 기초한 것으로 해석할 수 있다.

이를 지역별로 나눈 결과는 [그림 VIII-14]에서 확인할 수 있다. 흥미로운 결과는 무주택임

차가구의 부동산자산은 서울을 제외하고 동일하게 유지되고 있다는 점이다. 서울의 무주택임차가구만이 500만 원 증가하였다. 이에 비해 1주택자가가구의 부동산자산 변화는 지역 간 차이가 크다. 서울은 3억 5,000만 원에서 5억



5,000만 원으로 57.1%가 증가하였다. 서울 이외 수도권은 2억 5,000만 원에서 3억 5,000만 원으로 40.0%, 비수도권 광역시도 2억 원에서 2억 5,000만 원으로 25.0% 증가하였다. 이에 비해 비수도권 광역시 이외 지역의 1주택자가구는 부동산자산 중위값이 2018년과 2021년 모두 1억 5,000만 원으로 동일하다. 1주택자가구가 주택가격 상승의 혜택을 입는 정도는 지역에 따라 크게 차별화되는 것이다. 이 현상은 다주택자가가구에서도 크게 다르지 않다. 서울, 서울 이외 수도권, 비수도권 광역시에서 다주택자가가구의 부동산자산은 30% 이상의 증가율을 보인다. 서울은 8억 7,000만 원에서 12억 5,000만 원으로 43.7% 증가하였다. 그러나 비수도권 광역시 이외 지역의 증가율은 27.9%로 서울이나 서울 이외 수도권의 1주택자가가구보다 낮은 값을 갖는다.

부동산자산의 변화가 순자산의 변화의 대부분을 차지한다는 점 역시 모든 지역에 걸쳐 유사하다. 예를 들어 서울의 1주택자가가구, 다주택자가가구는 부동산자산이 각각 57.1%, 43.7% 늘어났으며, 순자산은 각각 57.9%, 38.8% 늘어났다. 순자산 변화의 대부분이 부동산자산에 기초한다고 볼 수 있다. 서울 이외 수도권, 비수도권 광역시도 마찬가지이다. 다만 비수도권 광역시 이외 지역의 순자산 증가는 부동산자산의 변화와 크게 연동되지 않은 것으로 보인다. 1주택자가가구는 순자산이 12.3% 증가하였지만 부동산자산은 증가하지 않았기 때문

이다. 다주택자가가구의 순자산은 55.7% 증가하였는데, 부동산자산은 27.9% 증가하였으므로, 이 경우 약 절반 정도가 부동산자산 변화에 기인하는 것으로 보인다.

무주택임차가구 대비 1주택자가가구 혹은 다주택자가가구의 부동산자산 규모 변화는 대체적으로 순자산 규모의 변화보다 크게 나타난다. 서울을 예로 들면 무주택임차가구 대비 1주택자가가구의 순자산은 6.5배에서 9.5배로 변화하였지만, 부동산자산은 7.8배에서 11.0배로 늘어났다. 다주택자가가구도 마찬가지로, 순자산은 16.0배에서 20.7배로 늘어날 때 부동산자산은 19.3배에서 25.0배로 늘어났다. 무주택임차가구와의 자산 격차가 커지는데 주택자산이 분명한 기여를 하고 있다. 이는 다른 지역에서도 모두 일관되게 나타난다.

맺음말

2018년 1월부터 2021년 1월 사이 전국의 주택 매매가격은 약 13%, 그리고 전세가격은 약 7%가 상승하였다. 일부 시도에서는 무려 40%가 넘는 매매가격의 상승이, 그리고 20%가 넘는 전세가격의 상승이 이루어지기도 하였다. 이 글에서는 이와 같은 주택가격의 상승이 무주택임차가구와 1주택자가가구, 그리고 다주택자가가구의 자산 변화, 그리고 이들 간의 자산 격차에 어떻게 기여하였는지 살펴보았다.



분석결과에 따르면, 이 기간 동안 세 집단은 서로 다른 순자산 변화를 경험하였다. 무주택임차가구는 순자산 중위값이 18.0% 증가하는데 그쳤으나, 1주택자가가구는 26.2%, 그리고 다주택자가가구는 43.4% 증가하였다. 그 결과 무주택임차가구와 자가가구의 자산 격차는 더 크게 벌어졌다. 무주택임차가구의 순자산 대비 1주택자가가구의 순자산 규모는 2018년 6.2배였으나 2021년 6.6배가 되었다. 1주택자가가구 대신 다주택자가가구와 비교하면 15.6배에서 19.0배로 증가하였다.

이와 같은 순자산 변화가 주택가격의 변동에 기인하였는지 확인하기 위해 순자산 대신 부동산자산의 변화도 추가로 분석하였다. 그 결과 2018년과 2021년 사이 무주택임차가구의 부동산자산 중위값은 변화가 없는 반면, 1주택자가가구는 25.0%, 그리고 다주택자가가구는 37.9%가 증가하였다. 이러한 증가율은 순자산 변화율에 상응하는 것으로 순자산의 증가가 부

동산자산, 즉 주택자산에 기초하였음을 설명해 준다. 주택가격의 급등은 무주택임차가구보다 자가가구의 자산을 더 크게 늘림으로써 집단 간 자산 격차를 키웠음을 입증한다.

그러나 주목해야 할 사실은 이 자산가치가 철저하게 지역적 맥락을 갖고 있다는 점이다. 대부분의 1주택자가가구가 부동산자산의 증가를 경험하였으며 특히 서울 1주택자가가구는 57.1%의 증가율을 누렸음에도 불구하고, 비수도권 광역시 이외 지역의 1주택자가가구는 이 기간 동안 부동산자산 중위값에 변화가 없었다. 단순히 현재 거주주택을 보유하고 있다는 사실이 서울과 비수도권 광역시 이외 지역 간에 2억 원의 자산 격차를 만들어낸다는 점은 거주주택의 수익률 관점에서도 전국의 인구를 흡인할 요인이 서울에 존재함을 시사한다. 다주택에 대한 과세를 강화할 경우 자가거주 주택을 서울에 마련하려는 ‘뽕뽕한 한 채’ 현상이 보다 견고해질 가능성 역시 여기에서 찾을 수 있다.