

2019

한국FP학회 하계 공동학술대회

# 재무설계에서의 주택금융 활용

- 일시 : 2019년 6월 26일(수) 오후 1:30~5:30
- 장소 : 부산국제금융센터 62층 한국거래소 대회의실
- 주최 : 한국FP학회  HF  한국주택금융공사  
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION
- 후원 : 삼성자산운용  FP&B KOREA  KFPA  한국FP협회  
FINANCIAL PLANNING STANDARDS BOARD KOREA FINANCIAL PLANNER ASSOCIATION



## 재무설계에서의 주택금융 활용

13:30 – 14:00 등록

14:00 – 14:10 개회사

사회 김성태(동의대)

14:10 – 15:00 <제1부> 특별 세션

좌장 송수영(중앙대)

주 제	발 표
주택연금제도의 현황 및 주요 이슈	최경진(한국주택금융공사)
주거비 부담과 재무설계의 시사점-중고령임 차가계를 중심으로-	조혜진(인천대)

15:00 – 15:40 <패널 토론>

김홍배(동서대), 차경욱(성신여대), 주소현(이화여대)

15:40 – 16:00 Coffee Break

16:00 – 17:20 <제2부> 연구논문발표

좌장 김도성(서강대)

주 제	발 표	토 론
실거래기반지가지수의 산정방안-자산관리 (부동산설계) 지표로서의 활용을 중심으로-	김정선 (국립하노 이대학), 김형순(서울감정 평가법인)	이진호 (한남대)
재무설계에서 뉴로마케팅 활용방안 연구	이승희 (나사렛대)	이호선 (부산카톨릭 대)
30-40대 1인 가구의 은퇴준비 인식과 행동에 관한 연구	정예원(서울대), 김지현(서울대), 김소연(서울대)	김민정 (충북대)
한국 가계 소비양식의 변화	최홍철 (서울대), 최현자 (서울대)	최 철 (숙명여대)

17:20 – 17:30 폐회사



# Contents

## < 제 1 부 > 특별 세션

<b>주택연금의 현황 및 주요이슈</b> .....	3
------------------------------	---

- 최경진 (한국주택금융공사)

<b>주거비부담과 재무설계에의 시사점</b> .....	17
--------------------------------	----

- 조혜진 (인천대학교)

## < 제 2 부 > 연구논문 발표

<b>실거래기반지가지수(Real Price index)의 산정방안 -자산관리(부동산설계) 지표로서의 활용을 중심으로-</b> .....	39
---	----

- 김정선(국립하노이대학), 김형순(서울감정평가법인)

<b>재무설계에서 뉴로마케팅 활용방안 연구</b> .....	53
-----------------------------------	----

- 이승희(나사렛대)

<b>30~40 대 1 인 가구의 은퇴준비에 관한 연구 -근거 이론을 바탕으로-</b> .....	67
--	----

- 정예원(서울대), 김지현(서울대), 김소연(서울대)

<b>한국 가계 소비양식의 변화</b> .....	79
-----------------------------	----

- 최홍철(서울대), 최현자(서울대)



# 1

## 제1부 | 특별 세션

---

### 주택연금제도의 현황 및 주요 이슈

- 최 경 진 | 한국주택금융공사

### 주거비 부담과 재무설계의 시사점 - 중고령 임차가계를 중심으로

- 조 혜 진 | 인천대



# 주택연금의 현황 및 주요이슈

2019. 6. 26

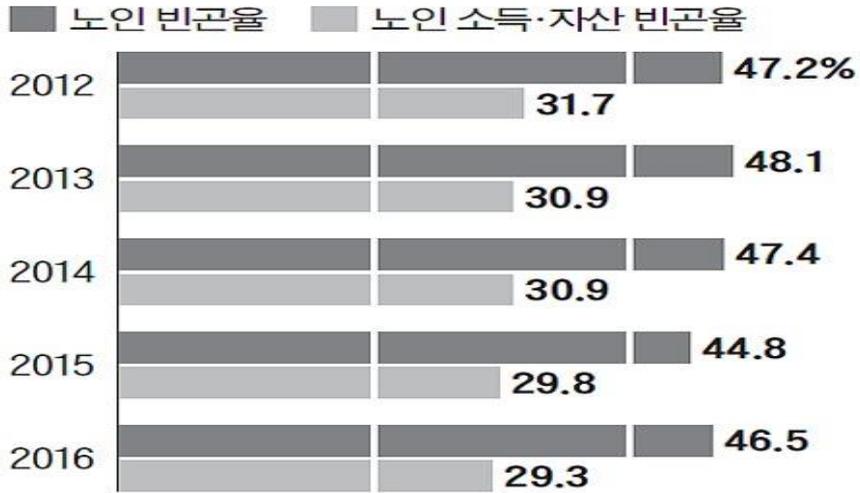
최경진

## CONTENTS

- 01 주택연금의 필요성
- 02 주택연금 현황
- 03 주택연금 주요이슈(제도개선 추진사항)
- 04 주택연금관련 주요선행연구

## » 주택연금의 필요성

### 노인 빈곤율과 노인 소득·자산 빈곤율 비교

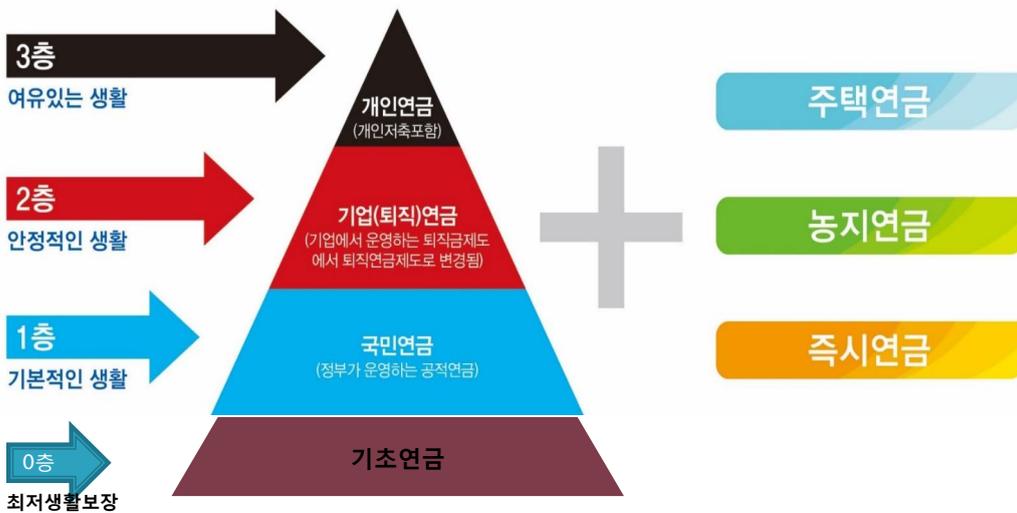


※노인 빈곤율은 중위 소득 50% 미만 소득 노인 가구의 비율, 노인 소득·자산 빈곤율은 소득과 '자산을 연금화했을 때 금액'을 더해 계산한 빈곤율

자료=국민연금연구원 '연금이슈&동향' 최근호

## » 주택연금의 필요성

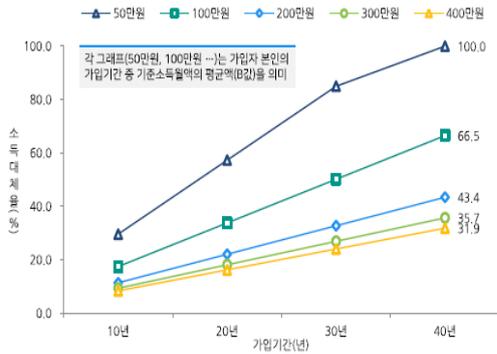
### 우리나라 연금제도의 다층 보장 체계



## ▶▶ 주택연금의 필요성

국민연금 40년 단절 없이 가입해야 소득대체율 40% !!

국민연금 예상 소득대체율(%)



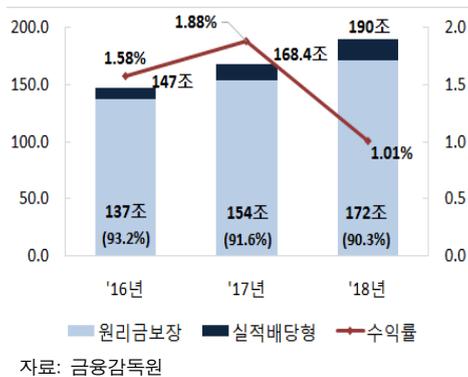
가입기간별 예상 연금수령액(A값 227만원 기준)



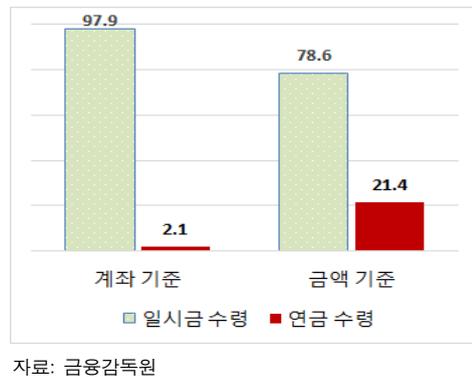
## ▶▶ 주택연금의 필요성

퇴직연금 적립금의 보수적 운용 등으로 수익률 저조  
퇴직급여 수급(만 55세 이상)을 개시한 계좌 중  
연금형태 수령비중은 2.1%(금액기준 21.4%, 2018년 기준)로 연금퍼즐현상 심화!

최근 3년간 적립금 및 수익률



연금수령 비율(%)



## » 주택연금의 필요성

개인연금은 경기불황 시 신규계약 감소, 중도 해지급증!  
**2018년 기준 해지계약 건(31.2만 건)이 신규계약 건(30.7만 건)을 초과!!**

### 개인연금저축 신규계약 및 해지계약 현황

(단위 : 건, %, 억원)

구분	'17년			'18년		
	신규계약	해지계약	해지금액	신규계약	해지계약	해지금액
보험	218,600	222,239	24,682	193,386	232,380	27,852
신탁	83,397	64,529	4,495	-	44,227	4,957
펀드	60,320	38,842	3,085	113,347	35,401	2,429
총계	362,317	325,610	32,262	306,733	312,008	35,237

자료: 금융감독원

## » 주택연금의 필요성

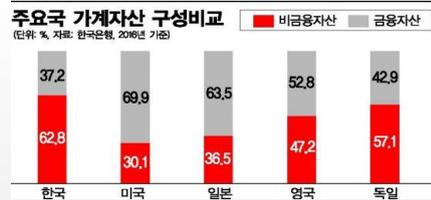
### 한국의 베이비부머는 1955~1963에 출생

- » 일본 : 1947~1949, (약 6.8백만명)
- » 미국 : 1946~1964, (약 77백만명)

### 한국 베이비부머의 특성

- » 약 7.1백만명 = 인구의 15%
- » 은퇴시기 : 2010~2018 (약 55세)
- » 은퇴 준비가 대부분 미비
- » 자산의 83%가 부동산

<참고>



## » 주택연금의 필요성



한국의 주택연금은 세계적으로 보기 어려운  
‘은퇴자의 축복’ 과 같은 제도

- 노벨 경제학상 수상자 ‘Robert Merton’ 교수 -

### Longevity Risk

“One of the biggest global issues is how to fund retirement,” Merton said. “It is faced by every country – large and small.”

### Reverse Mortgage

In this sense, reverse mortgages are designed differently than traditional mortgage loans. Borrowers shouldn't care about the rate of interest they will pay; their goal should be to maximize the amount of principal loaned.

### Home Pension

However, Merton said, “reverse mortgage” is a terrible name. In Korea, he said, it is called a home pension. It is a practical way to use one's house as a more efficient way to save for retirement.

## » 주택연금 현황-주택연금이란?



집을 소유하고 계신 **60세 이상** 어르신들이 집을 담보로 맡기고 자기 집에 **평생 살면서** 일정기간 또는 **평생 동안** 매달 연금을 받는 **국가가 보증하는** 제도

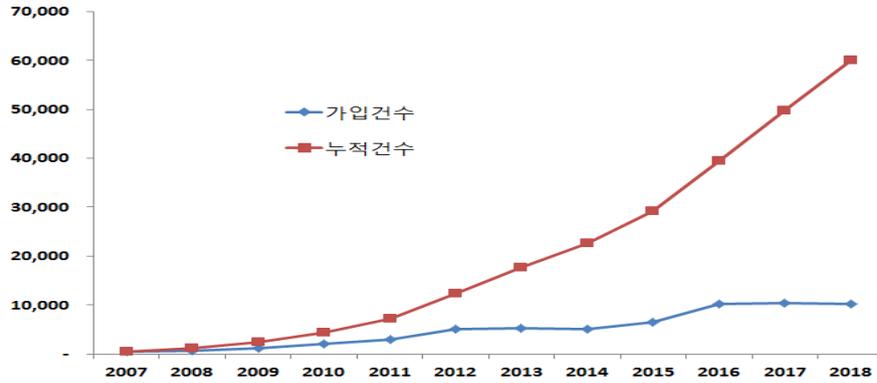
### ✓ 신청 자격(부부기준)은?

나이	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부 중 1명이 만 60세 이상</li> </ul>
주택보유	<ul style="list-style-type: none"> <li>부부기준 9억원 이하 주택 소유자</li> <li>· 9억원 초과 2주택자는 3년 이내 1주택 팔면 가능</li> <li>· 다주택자라도 합산가격이 9억원 이하면 가능</li> <li>· 1억 5천만원 미만 1주택을 소유한 기초연금 수급자는 우대형 주택연금 가입 가능</li> </ul>
대상주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택 및 지방자치단체에 신고된 노인복지주택으로 실제 거주하는 한 채</li> </ul>

## » 주택연금 현황-가입자 현황

- ✓ 2016년 이후 매년 1만명 이상이 신규가입하며 노후소득보장제도로 정착 중
- ✓ 평균 2억9천만원 아파트에 거주하는 72세 부부가 매월 100만원 수령

### 주택연금 이용자 특성



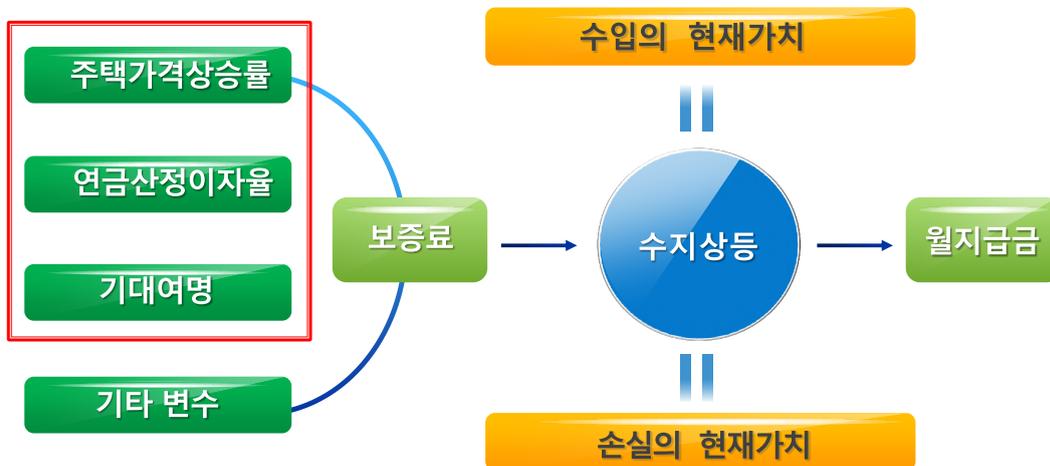
2019. 4월말 기준 누적가입자

**64,447명!!**

## » 주택연금 현황-월지급금 산정방식

### ❖ 월지급금 산정방식

가입자 사망시점의 주택가격과 대출잔액을 예측하여 현재시점에 지급 가능한 월지급금의 규모를 산출하는 보험수리구조



## » 주택연금 현황-월지급금 예시

일반주택, 중신지급방식, 정액형(2019년 3월 기준)

단위 : 만원

주택가격 연령	1억	2억	3억	4억	5억	6억	7억	8억	9억
60세	19	39	59	79	99	119	139	158	178
65세	24	48	72	96	120	145	169	193	217
70세	29	59	89	119	149	179	209	238	268
75세	37	75	112	150	187	225	262	300	305
80세	48	96	144	192	241	289	337	338	338

(예시) 70세(부부 중 연소자기준) 5억원 주택 기준으로 매월 약 149만원 수령

## » 주택연금 현황-월지급금 산정방식



### 연령과 집값에 따라 결정

- 연금은 연령과 집값이 높을수록 많아집니다.
- 부부의 경우에는 연소자의 나이를 기준으로 연금액이 결정됩니다.



### 주택가격 반영 순서

- 순차 적용하되, 고객 요구 시 "4"번 감정평가가격 우선적용 가능(단, 비용은 고객부담)

- 01 한국감정원 인터넷 시세 (www.ret.co.kr)
- 02 국민은행 인터넷 시세 (www.kbstar.com)
- 03 국토교통부 주택공시가격 (www.realtyprice.kr)
- 04 공사와 협약을 체결한 감정평가업자 감정평가액

## » 주택연금 현황-월지급금 지급방식

### ❖ 지급방식

- ① **종신지급방식** : 평생동안 매월 연금 형태로만 수령
- ② **종신흡합방식** : 인출한도를 설정하여 목돈을 수시로 찾아쓰고  
나머지를 평생동안 매월 연금형태로 수령
- ③ **확정기간혼합방식** : 인출한도를 설정하고 나머지를 연금형태로 받되  
연금 받는 기간은 평생이 아닌 **10~30년으로 확정**

기간	10년형	15년형	20년형	25년형	30년형
나이	65~74세	60~74세	55~68세	55~63세	55~57세

※ 부부 중 연소자가 만 55~74세인 경우만 가능

## » 주택연금 현황-월지급금 지급방식

### ❖ 지급방식

- ④ **대출상환방식** : 주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도의 50%~90%)  
범위 안에서 일시에 찾아쓰고 나머지 부분을 평생동안  
매월 연금형태로 받는 방식
- ⑤ **우대지급방식** : 1억 5천만원 미만 주택을 보유한 기초연금 수급자는  
조금 더 많은 연금을 받는 방식으로 인출한도 설정없이  
평생동안 매월 동일한 금액을 수령
- ⑥ **우대혼합방식** : 1억 5천만원 미만 주택을 보유한 기초연금 수급자는  
조금 더 많은 연금을 받는 방식으로 인출한도  
(대출한도의 45%이내) 범위 안에서 수시로 찾아쓰고  
나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 받는 방식

## » 주택연금 현황-월지급금 지급유형

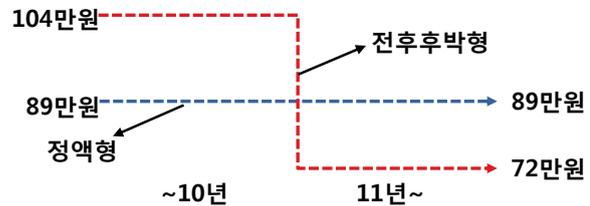
### ❖ 지급유형

- ① 정액형 : 연금을 평생동안 **똑같은 금액으로 고정**하는 방식
- ② 전후후박형 : 초기 10년간은 정액형보다 많이 받다가 **11년째부터는 받던 금액의 70% 수준**으로 받는 방식

### ✓ 그림으로 쉽게 이해하자!

※ 주택가격 3억원, 70세기준, 종신지급

- ❖ 정액형 : 평생 89만원으로 고정
- ❖ 전후후박형 : 10년까지는 104만원  
11년부터는 72만원



## » 주택연금 현황-보증료 및 수수료

### 가입 시 직접 내지 않는 비용(사후정산)

- ❖ 가입비(초기보증료)
  - 주택가격의 1.5%(일반 및 우대형)
  - 주택가격의 1.0%(주택담보대출 상환용)
- ❖ 연보증료
  - 연금지급총액의 연 0.75%(일반 및 우대형)
  - 연금지급총액의 연 1.0%(주택담보대출 상환용)
- ❖ 대출이자
  - COFIX(신규취급액)금리 + 0.85% 또는 3개월CD금리 + 1.1%

### 가입 시 직접 내는 비용

- ❖ 기타수수료
  - 법무사수수료, 대출약정인지세, 등록면허세 등
  - 감정평가수수료(시세있는 아파트는 비용 없음)

## » 주택연금 현황-주택연금의 장점

### 1 평생거주, 평생지급

가입자 및 배우자 모두에게 **평생거주**와 **평생지급**을 국가가 보장

### 2 고정된 연금

집값이 떨어지거나 이자율이 올라도 평생 매달 받는 **연금액은 동일**

### 3 유족연금 100%

가입자 사망 후 연금액 **감액 없이** 배우자도 동일금액 보장

### 4 합리적인 상속

집값보다 덜 받으면 자녀들에게 **상속**

집값보다 더 받아도 **청구하지 않음**(국가부담)

## » 주택연금 현황-이용현황

### 주 택 연 금 기 네 스!!

#### 최고 연금액



서울시 용산구에 거주하는 김★★ 고객님의  
월 **517만원** 수령(중신지급, 정액형)

- 2013년 가입(가입당시 만 95세)  
주택가격 7억 2천만원(아파트)

#### 최고령 이용자



인천시 동구에 거주하는 김♥♥ 고객님의  
연세 **113세**(가입 당시 104세)

- \* 최고령 가입자는 경기도 광명시에 거주하는  
임♣♣ 고객님의(2017년 가입당시 107세)

## » 주택연금 현황-FAQ

### Q 이사를 가는 경우 주택연금은 어떻게 되나요?

- A. 새로 이사한 주택으로 **담보주택을 변경하여 계속 연금을 받을 수 있습니다.**  
→ 다만, 이사 당시 기존주택의 가격과 새 주택의 담보가격 차액을 비교하여 연금을 더 받거나 줄어드는 등 연금조정 및 초기보증료(가입비)가 추가 부과될 수 있습니다.

### Q 주택에 대한 세금을 내나요?

- A. 주택연금은 집에 담보를 설정하기는 해도 **주택의 소유권은 가입자에게 있습니다.**  
→ 따라서 재산세를 비롯한 해당주택에 대한 세금은 가입자가 납부합니다.

### Q 주택연금 가입 전에 담보대출을 모두 갚아야 하나요?

- A. 주택연금의 **일시인출금**으로 기존 주택담보대출을 상환하고 가입 가능합니다.

## » 주택연금 주요이슈-제도개선 추진사항

### 주택연금 가입대상 확대

- ▶ 주택연금 가입연령을 60세 이상에서 **55세 이상으로 하향** ⇒ 공사법 시행령 개정사항
- ▶ 가입주택 가격기준을 시가 9억원에서 **공시가격 9억원으로 확대** ⇒ 공사법 개정사항

### 주택연금 보장성 강화

- ▶ 가입자 사망시 자녀 동의 없이 배우자에게 연금 자동승계 ⇒ 공사법 개정사항 (신탁제도 도입)  
\* 상속분쟁이 발생하는 경우에도 배우자의 수급권을 보장하여 안정적인 노후소득 유지 지원

### 가입주택의 임대 활용 제고

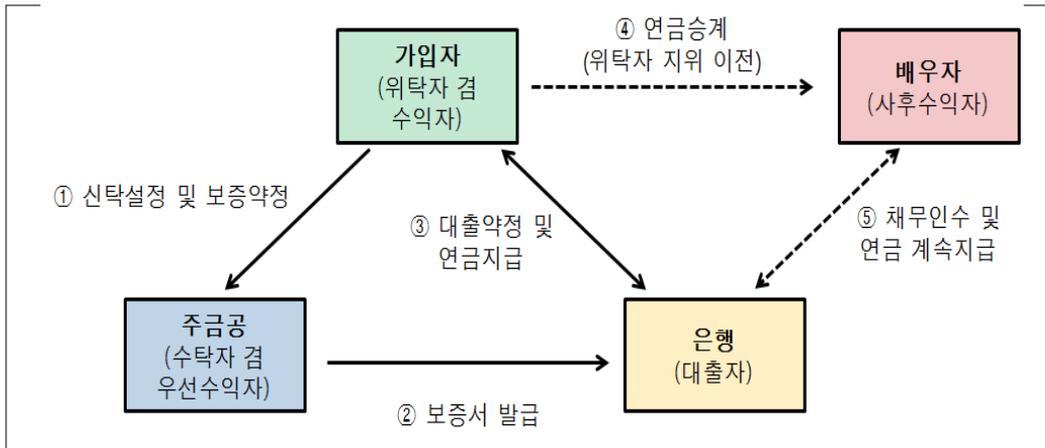
- ▶ 불가피하게 공실이 되는 가입주택을 청년·신혼부부 임대주택으로 활용 ⇒ 공사법 시행령 개정 완료
- ▶ 가입주택 일부를 전세·반전세로 활용할 수 있도록 허용 ⇒ 공사법 개정사항 (신탁제도 도입)

## ▶▶ 주택연금 주요이슈-제도개선 추진사항

### 신탁방식 주택연금 개요

▶▶ 주택연금 가입자(위탁자)가 공사(수탁자)에 주택의 소유권을 이전하고 공사는 신탁의 우선수익권을 담보로 주택연금대출을 보증하는 방식

- (근저당권 방식과 달리) ① 가입자 사망 시 배우자에게 안정적으로 연금 승계, ② 보증금 있는 임대계약 취급 가능, ③ 등록면허세 부담 감소(7천원/건)의 장점이 있음



## ▶▶ 주택연금관련 주요선행연구

- ▶▶ 주택연금은 수익비가 1을 현저히 초과하여 노후소득 안정화라는 사회보장적 특성이 존재 : 마승렬 (2011)
- ▶▶ 종신 지급되는 주택연금 월지급금이 고령층에게 안정적인 노후소득원으로 인식되어 주택연금의 한계소비성향 계수가 0.8로 높게 나타남  
-> 주택연금이 고령층 소비진작에 기여: 고제현 (2014)
- ▶▶ 한국의 주택연금 잠재수요층 비율은 고령층의 약 38% 수준: 고제현 (2014)  
반면, 미국의 경우는 약 12~14% 수준: Warshawsky(2017)
- ▶▶ 주택연금의 주택연금 가입에 따른 시장참가자 별 순 현재가치 분석

연구자	정부	대출금융기관	가입자
Lucas(2015)-미국	(-) \$3,970	(+) \$31,075	(-) \$27,415
신용상(2017)-한국 (70세, 2억8,100만원 가입자기준)	(-) 3,236.8만원	(+) 2,470.5만원	(+) 766.2만원

**- 감사합니다 -**

**HF 한국주택금융공사**





# 주거비부담과 재무설계에의 시사점

-중고령 임차가계 중심으로-

조혜진, 인천대학교  
(hyejincho@inu.ac.kr)



## 연구배경

중고령층의 자산은 대부분 부동산에 집중되어 있음. 주택담보대출, 전월세 보증금 포함(house poor, rent poor)

중고령 자가 가계는 노후자산 부족 시 거주주택 처분 및 축소, 주택연금 가입 등으로 부동산자산을 활용할 여력이 있음

But, **중고령 임차가계**는 부동산 가격 변동과 유동성 변화에 매우 취약함

### Research Implication

- 중고령 임차가계는 주거비의 변화에 민감한 집단이므로 실증분석의 대상으로 적절
- 연령이 높아짐에 따라 자녀 및 의료 관련 비용 증가로 가계 경제상황이 악화될 수 있으며, 정부의 부동산 정책 변화로 인해 주거비 변동에 영향 받을 가능성 높음.
- 특히 저소득 임차가계의 경우, 주거비부담이 가계의 재정상황 및 재무복지와 연결되는 중요한 문제
- 따라서 주거비부담수준의 변화를 고찰하기 위해 1) 다양한 방법(RIR, RIA)으로 측정하고, 2) 주거비탄력성을 측정하고, 3) 주거비부담가계를 대상으로 주거비부담 관련제변인들을 살펴보고
- 이를 바탕으로 4) 주거복지와 관련된 정책적 함의와 재무설계에 있어서 시사점을 도출하고자 함

## 목 차

- I. 임차가계의 주거 현황 및 문제점
- II. 주거비 부담 측정
- III. 중고령임차가계의 주거비부담(실증분석)
  - 중고령임차가계의 주거비부담 측정  
: 소득비율측정방식(RIR) VS 잔여소득평가방식(RIA)
  - 주거비탄력성
  - 주거비부담에 영향을 미치는 요인
- IV. 재무설계에의 시사점

3

## Research Issue

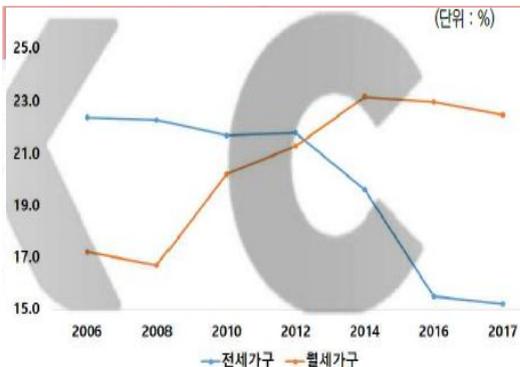
- ✓ 실효성 있는 주거비부담 측정방식과 가이드라인은 무엇인가?  
-> 선행연구를 통해 주거비부담 측정방식 고찰
- ✓ 실제 가계의 주거비부담수준은 어떠한가?  
-> 중고령 임차가계를 대상으로 주거비부담수준, 주거비탄력성 측정
- ✓ 주거비부담에 영향을 미치는 제변인들은 무엇인가?  
-> 주거비 과부담가계 대상, 회귀모형 통해 영향요인 고찰
- ✓ 주거비부담 측정이 재무설계에 있어서 어떠한 시사점이 있는가?  
-> 실효성 있는 주거복지정책  
-> 개별 가계재무복지에 도움

4

# I. 임차 가계의 주거 현황 및 문제점

## 임차 가계의 주거 현황\_ 전세, 월세 시장의 확대

- 우리나라는 역사적으로 자가 선호 비중이 높기 때문에 임차 가계 중 전세와 월세 비중이 크게 차이가 나지 않았음 (1975년, 1985년, 2005~2010년 유사)
- 2010년 이후, 보증부 월세의 증가로 준전세 가구 또는 보증부월세가구 증가
- 전세와 월세만 비교하면 월세는 2008년부터 지속적으로 증가 추세, 전세는 2012년부터 감소추세
- 임차인의 87%이상은 전월세 보증금 전액 자기자산으로 조달, 13%는 보증금 일부를 대출 통해 조달함



자료: 한국감정원(2016), 주거실태조사, 정건섭 외(2018)

전국 전월세거래량(단위: 만 건)

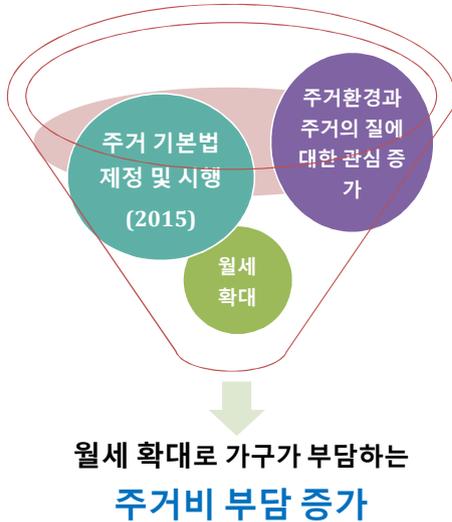


서울 전월세거래량(단위: 만 건)



## 임차 가계의 주거 현황\_ 전세, 월세 시장의 확대

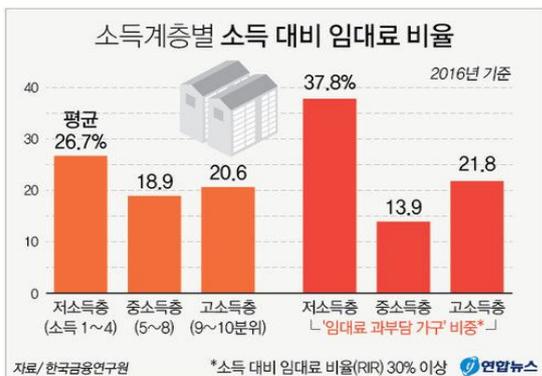
### 주거 관련 시장환경 변화



- 부동산 시장의 가격 변화와 주택정책 변화가 가계의 재무건전성 및 재무 복지에 매우 큰 영향을 미침.
- 우리나라는 부동산 투자를 통하여 자산 증대를 이루어 온 경우가 많음(부동산자산이 가계총자산의 60~80%)
- 주거에 대한 과중한 부담은 저소득층 가계와 중고령자의 안정적인 노후생활 영위에 악영향을 미칠 수 있음 (조혜진·김민정 2014)
- 주거비부담은 금리 변동과 가계부채 연체와 연동될 가능성이 있으므로 큰 사회적 문제로 확산될 우려
- 가장 심각한 주거 관련 문제는 **국민들의 주거비부담능력 문제**. 주택 양적 부족 문제 해소, 최저주거기준 미달가구 비율 미미, 주거환경, 주거 만족 등 질적 문제 관심(배순석, 김민철외 2016; 장한익, 2018)
- 노년층은 젊은 층에 비하여 자산이 많고 소득이 적은 특성 때문에 **전세 대출을 통한 주거안정 정책 혜택 적음**(민병철 외 2018)

## 임차 가계의 주거 문제점\_ 주거비상승에 따른 가계 부담 증가

- 우리나라의 주거비부담은 일반적으로 소득대비임대료 비율(RIR)로 측정
- 주택관련부채가 가계부채 증가에 가장 큰 원인(금융위원회, 2016)
- 가계부채가 증가하면 부채비율이 높은 가구는 금리인상이나 소득감소에 더욱 취약(스탠더드 & 푸어스)
- 저소득층의 경우 주거비 상승에 따른 가계부담을 더욱 크게 느껴지며, 경제전반에 걸쳐 소비 둔화가 이어지면 내수 위축으로 경제구조 악순환 우려(한국은행, 2016)



이재윤 기자 / 20170611 트위터@yonhap\_graphics 페이스북 tuney.kr/LeYN1

## 임차 가계의 주거 문제점 \_ 저소득, 중고령 가계 부담 더욱 증가

### · 저소득 임차가계의 과중한 주거부담

- 임차가계가 경제문제를 높은 수준으로 지각하지 않고 가계의 적정균형을 유지하기 위해서 임대료 부담이 최대한 25%를 넘지 않아야 함(배순영, 1991)
- 저소득계층일수록 임대료 지출의 절대금액은 적지만 상대적 부담은 큼(손상희, 1983)
- 과중한 임대료부담은 강제적 주거이동 유발(국토개발연구원, 1988)

- 월세가구보다 전세가구의 RIR부담이 크며, 가구주 성별과 연령, 가구원 장애여부, 가구 자산, 가구원 수, 주택유형, 거주지역이 저소득 전세가계 주거부담에 유의미한 영향

- 저소득 월세가계 주거부담에는 가구주 연령 및 학력, 국민기초생활보장급여수급 여부, 주거급여수급 여부, 가구 자산, 가구원 수, 주택사용면적, 거주기간, 거주지역, 공공임대주택거주 여부가 영향 (유병선, 정규형 2017)

### · 중고령가계의 주거비 부담

- 가구소득이 낮을수록 소득 대비 에너지 비용의 부담이 주거비 부담에 더 큰 영향(이현정, 2012)
- 가족원 수가 적을수록, 세대주 연령이 높을수록, 직업 중사상지위가 낮을수록, 총소득과 주거비가 적을수록, 총소득에 대한 주거비비율이 높을수록 주거비 부담 높음(이정규, 조재순, 1994)
- 임차가계에 있어서 소득이 주된 주거비 부담 결정요인(김민정, 이희숙, 2010)

9

## II. 주거비부담측정

10

## 주거비(housing cost) & 주거비부담능력(affordability)

- **주거비** : 단순한 주택가격이나 임대료 뿐만 아니라 **주택에서 거주하면서 지속적으로 지불해야 하는 비용을 말함.**
- 대출금 원리금 상환비용, 광열비, 유지관리비, 조세공과금 등 포함
- 광의 주거비: 가계소비 중 주거부문의 총소비를 측정
- **사용자 측면의 주거비(user cost)**: 실제 현금지출(cash flow) + 주택에서 거주함에 따라 발생하는 기회비용 + 주택가격 상승(또는 하락)으로 인한 자본이득(또는 자본손실)과 감가상각 등
- **주거복지차원의 주거비**: 주택을 소유하거나 임대하여 거주하면서 일정기간(월, 년)에 지출해야 하는 모든 비용(ongoing costs of owning or renting a home). 즉, 소득에서 실제 지출하는 비용



구분	자가 거주가구	임차가구
주거비 내역		
Imputed rent(임대시 예상 임대수입)	●	X
임대료	X	○
전세자금(자기자금)의 기회비용	X	●
주택금융 대출이자 상환액(해당 기간)	○	○
유지관리비(공동주택 공동관리비)	○	○
수선비	○	X
광열비 수도, 전기료, 하수도 사용료	○	○
조세(재산세, 종부세, 도시계획세, 주민세 등)	○	○

자료: 국토연구원(2016), 한국감정원(2016), 미국주택도시개발부(HUD)

- 주거복지수준 측정 주택의 3대 지표
- 서민주거안정과 주거복지 측면에서 주택정책의 중요 목표

11

## 주거비부담측정방식 및 부담 수준

### 1. 소득대비 주거비 비율 방식(Ratio approach: rent-to-income ratio: RIR)

- **[임차 가계]** 월평균가계소득에서 **임대료관련지출**이 차지하는 비중: **임대료/소득 \*100**
  - 임대료관련지출: 월임대료지출 + 기회비용의 개념을 고려한 임대료 지출 + 임대료지불로 인해 얻은 부채의 월이자액
- **주거비부담기준** 1) 소득의 20% 이상 또는 **소득의 30% 이상** : 부담 가계
  - => 경험적 수치
- 2) 소득의 50% 이상 : 매우 심각한 수준 (위험 가계)
- 공공기관의 정책 입안에 사용되는 일반적 기준 (30%를 주거부담능력 한계로 간주)

- 주거부담기준 30% 결정 배경 : 1880년 중반, 공장노동자들은 임금을 주급으로 수령하는데 일반적으로 1달 임금 중 1주일 치의 임금으로 주거비를 부담하는 것이 적절하다고 간주. 그러나 1920~1930년대에 공공임대주택의 관리비가 상승하자 공공임대료가 임주자 소득의 80%에 이르는 경우 발생
- 1965년 미국 Administration of Housing & Home Finance Agency, 가구 소득의 20% 제안-> 미국 National Association of Realtors(HCIR, Housing Costs Income Ratio) 25% -> 30%

12

## 주거비부담측정방식 및 부담 수준

### 2. 잔여소득평가방식(Residual Income Approach : RIA)

- 가계가 소득에서 일정 규모와 질의 자가/임차 주택에 거주하기 위해 필요한 비용을 지불하고 난 후, 나머지 잔여소득으로 생계비 조달이 가능한지 여부를 기준으로 평가하는 방식
- : **(가처분소득 - 주거비) - 최저생계비(가구원수별)**
  - (생계비 포함 내역: 식료품비, 피복·신발비, 보건위생비, 교통통신비, 교육비, 교양오락 등)

- 주거비를 제한 가처분소득  $\geq$  주거비를 제한 최저생계비 => 주거비부담능력 있음
- 주거비를 제한 가처분소득  $<$  주거비를 제한 최저생계비 => 주거비부담능력 부족

**[비판]** 기본적으로 잔여소득(소득 중 주거비를 제외하고 남은 소득)을 평가하는 기준이 되는 빈곤선(poverty line) 자체가 모호하다는 평가

**[의의]** 저소득가계의 주거비부담능력을 평가하기 위해 가장 적절한 지수(국토연구원, 2016)

13

## 주거비부담측정방식

### 3. 행태적 접근방식(behavioral approach 또는 subjective approach)

- 실제 주거비지출가구의 행태적, 주관적 판단 기준
- 설문조사자료 기준으로 판단
- 형평성 및 객관성 문제로 한계가 있으므로 보완적으로 활용 가능

14

## 해외 주거비부담측정방식

접근방식	지수명 산출 방식	이용 기관
지역주택시장에서의 주택구입 또는 임대 능력 평가	PIR / RIR 소득대비 주택가격(임대료) 비율	대한민국 등 세계 각국
	미국 부동산 협회의 주거비부담능력지수 중간가격의 주택을 구입 가능한 소득에 대한 중간소득의 비율	미국 부동산 협회 (National Association of Realtors)
	변형 주거비부담능력지수 중간가격의 주택의 구입을 감당할 수 있는 가구의 비율	미국 지방 부동산업체 (Local Realtors)
	NAHB와 Wells Fargo의 주택구입 잠재력 지수 중간소득가구가 구입할 수 있는 주택의 비율	미국주택건설협회와 웰스파고은행 (National Association of Home Builders and Wells Fargo)
	HR 3899 주택구입능력의 정의 중간가격의 주택을 구입 가능한 소득에 대한 해당지역 중간소득 및 중간소득의 150%비율	미국주택소유법 (American Homeownership Act of 1998)
	HUD Affordability Guideline 총소득 중 주거비 지출 비용이 30%이상인 경우 과도한 지출이라고 정의하고, 50% 이상인 경우 심각한 상태라고 봄	미국(HUD), 호주, 뉴질랜드, 캐나다, 영국 등 영어권 국가
가구의 주거비 부담능력 (저소득층 중심)	Housing Wage 시급제로 받은 임금으로 지역의 공정시장임대료를 감당할 수 있는 수준	미국 저소득 주거연합 (National Low Income Housing Coalition)
	애틀랜타 연방 주택은행 주거비부담능력 지수 저소득 가구가 중저가의 주택구입을 위한 담보대출 능력	미국 애틀랜타 연방 주택은행

자료 : Journal of Financial Counseling and Planning Volume 21, Issue1 2010, 국토연구원(2016)

15

## 해외 주거비부담측정방식 \_ 미국

주거부담능력 측정 방식 평가기준

지수명	개발·응용 기관	지수 설명
HUD 부담능력지수	미국주택도시개발부 (HUD)	총 소득대비 주거비 비율의 30%초과 여부 보는 방법
주택취득능력지수	미국부동산협회	중간소득가구가 특정지역의 중간가격주택을 구입 할 수 있는 능력이 있는지를 보는 방법
주택구입 잠재력지수	미국주택건설협회, 웰스파고은행	중간소득 가구가 구입할 수 있는 주택의 비율
임대주택부담지수 (Housing Wage)	미국저소득 주거연합	지역의 공정임대료를 시급제로 받은 가구임금이 감 당할 수 있는지를 보는 방법
주택가격지수	미국인구통계국	주택특성이 동일한 주택을 대상으로 가구의 주택구 입능력을 알아보는 방법
주거교통 부담능력지수	HUD, 지역기술센터(CNT)	HUD 부담능력지수 측정방법 + 교통비(차소유비, 차사용비, 대중교통이용비)를 포함
잔여소득접근법	Stone M.	각 가구가 주거비를 지출하고 남은 잔여소득이 비주 거비용을 부담할 수 있는지를 파악하는 방법

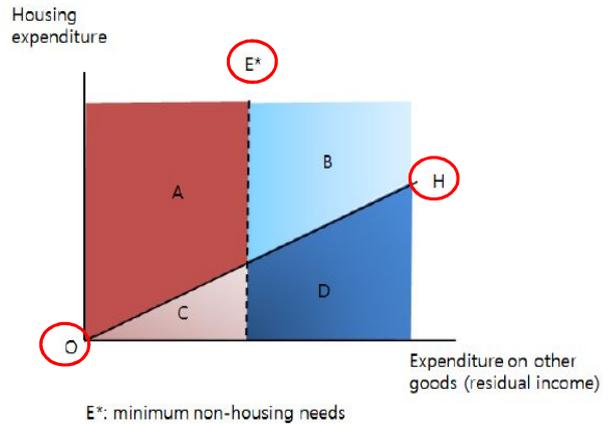
자료 : Cook, Steggell, Suarez, & Yust, (2006, pp226-227), Schwartz (2006, p23, p26), Jewkes, & Delgadillo (2010, pp44-45)를 바탕으로 재구성. 국토연구원(2016) 재인용

16

# 해외 주거비부담측정방식\_ 호주

## \* 30/ 40 rule

- 소득하위 40%의 가구 중 총소득의 30%이상을 주거비에 지출하고 있는 가구 -> 주거스트레스 상태
- 소득하위 40%의 가구 중 총소득의 30%이상을 주거비에 지출하고 있는 가구가 전체 가구 중 얼마나 있는가를 파악하여 정책 지표로 판단
- 호주주택공급위원회(National Housing Supply Council), 호주주택도시연구원(AHURI) 에서 주로 사용하고 있는 주거비부담능력 지표
- 총소득의 50%이상을 주거비에 지출하고 있는 가구 -> housing crisis 상태(NHSC, 2012)
- [장점] 소득 중 주거비 비율(ratio)과 절대적인 비주거부분 지출기준(residual) 함께 고려



- OH: 가구소득 중 주거비 비중 30% (예> 주거비지출의 상한선: 소득의 30%)
- E: 주거비 제외한 최소 지출액 (잔여소득) (예> 소득하위 40% 대상)
- [평가] A, B: 가구소득 중 주거비 비중 30% 이상 A, C: 주거비 제외 최소 지출액 부담

17

# 주거비부담측정방식\_ 기타 선행연구

주택임차가능 지수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AaR(Affordability at Risk) : 각 소득분위의 가구가 부담할 수 없는 주택의 비율로 계산</li> <li>- 미국 Realtors의 Affordability Distribution Curve and Score : 각 소득분위의 가구가 부담할 수 있는 주택의 비율로 계산</li> <li>- 전체 주택 대비 x 소득의 가구가 부담할 수 없는 주택의 비율을 산출한 후, 이를 전 가구에 대해 누적한 값</li> </ul> $AaR(x) = \int_{x \times AL}^{y_1} f(y) dy = 1 - F(x \times AL)$ <p>▶ <math>x \times AL</math>: x의 소득을 가진 가구가 부담할 수 있는 주택의 최대가격,  <math>y_1</math> : 시장에 존재하는 가장 비싼 주택의 가격,  <math>f(y)</math> : 주택의 가격분포</p>	Gan and Hill(2009)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 가구의 자산과 소득을 보증금 및 월세 부담에 대응시키고, 가구의 전체 부채규모를 고려한 지불능력 평가</li> <li>- 임차계약식 (주택 임차시 세 식을 만족하면 해당 주택 부담 가능)</li> <li>1) 보증금 &lt; 자기자본 + 차입 (보증금 제약식)</li> <li>2) 월세 + 주거 관련 부채 이자 &lt; 가처분소득 × α (월세 제약식)</li> <li>3) 가계 전체 이자 상환액 &lt; 소득 × DTI제한 (가계 전체 부채 제약식)</li> </ul>	민병철 외, 2018

18

### Ⅲ. 중고령임차가계의 주거비부담(실증분석)

- 중고령임차가계의 주거비부담 측정  
: 소득비율측정방식(RIR) VS 잔여소득평가방식(RIA)
- 주거비탄력성
- 주거비부담에 영향을 미치는 요인

#### 중고령 임차가계의 주거비부담 측정

##### 1. 분석자료

국민노후보장패널 1-6차 조사 응답자 중 임차가계(1차 314가계, 2차 373가계, 3차 270가계, 4차 282가계, 5차 451가계, 6차 440가계)

##### 2. 분석내용

- [1] 중고령임차가계의 주거비 부담 측정 비교 (RIR vs. RIA)
- [3] 주거비 소득탄력성 측정
- [4] 주거비부담 영향요인 분석

##### 3. 연구방법

[1] 임차가계 주거비부담 측정 : RIR (= 주거비/ 월평균소득)

· 주거비 = (전월세보증금 \* 0.03/12) + 월세, 소비자물가지수(2015년 소비자물가지수를 100으로 산출)

	2005	2007	2009	2011	2013	2015
소비자물가지수	78.4	82.2	88.5	94.7	98.0	100.0

[2] 임차가계 주거비부담 측정 : RIA (= 가처분소득 - 주거비)  $\geq$  최저생계비

2015년 최저생계비 기준 (보건복지부, 2015)

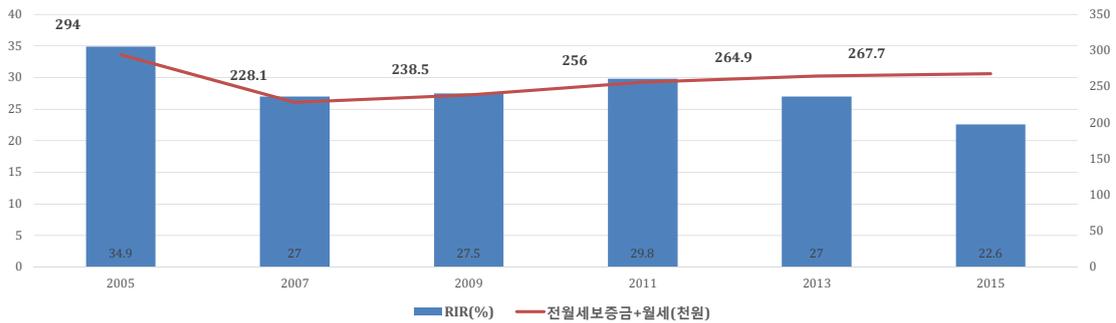
구 분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
최저생계비 기준	617,281	1,051,048	1,359,688	1,668,329	1,976,970	2,285,610

## 중고령임차가계의 RIR 변화

	연도	n	평균	중위수	표준편차
RIR	2005	314	34.9	17.9	125.9
	2007	373	27.0	17.6	55.7
	2009	270	27.5	19.1	36.3
	2011	282	29.8	19.1	51.6
	2013	451	27.0	16.9	48.6
	2015	440	22.6	16.4	21.2

주1) 각 연도별 관측치에 따라 분석 대상의 수가 상이함, \* RIR = [(전월세보증금\*0.03/12)+월세] / 가계월소득  
 1, 2차년도는 월평균 주거 및 광열수도비로 측정

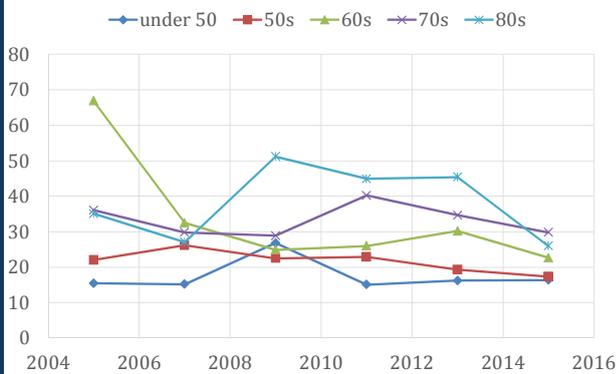
전,월세보증금과 RIR 변화 추이



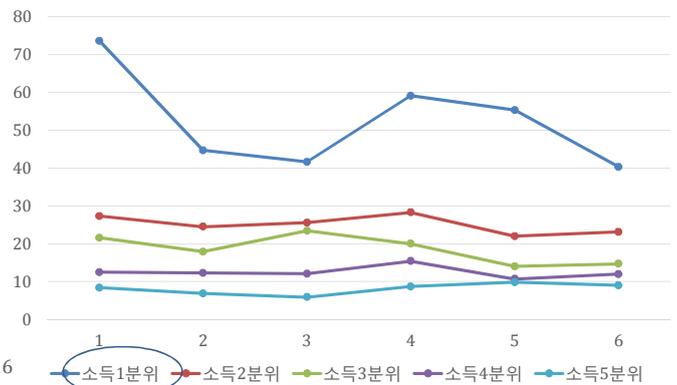
21

## 중고령임차가계의 연령분위별, 소득분위별 주거부담(RIR) 변화

연령 분위별 주거부담(RIR) 변화



소득 분위별 주거부담(RIR) 변화



- 가구주 연령 차이에 따른 주거비 부담 변화는 독립적
- 소득수준 차이에 따른 주거비 부담 변화는 소득1분위 집단의 변화가 다른 집단에 비해 차별적

22

## 중고령 임차가계의 주거부담(RIR) 변화 (20%기준)

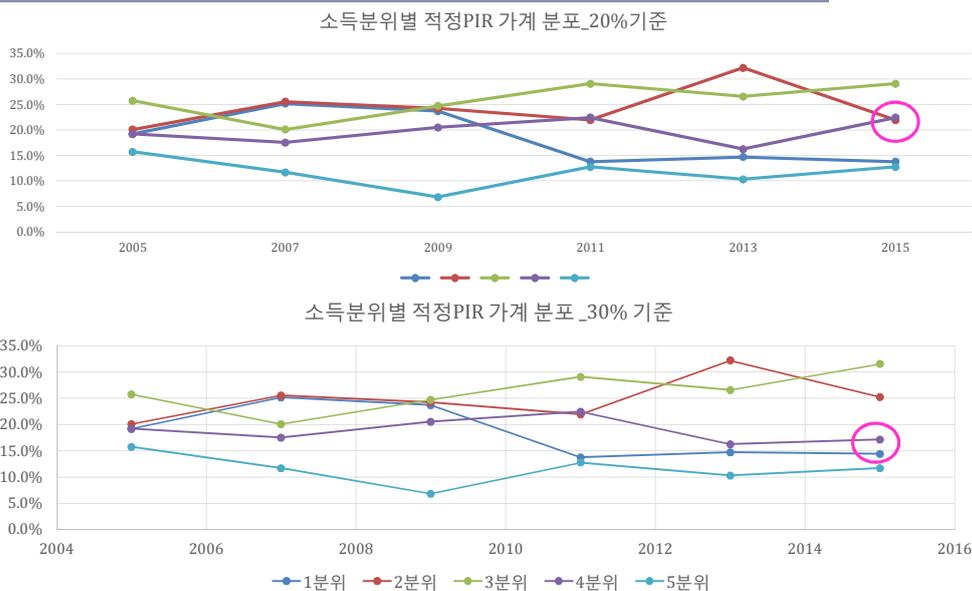
	1차년도		2차년도		3차년도		4차년도		5차년도		6차년도	
	Freq.	%										
적정RIR	169	53.8	207	55.5	137	50.7	148	52.5	262	58.1	257	58.4
RIR 고RIR (주거부담)	145	46.2	166	44.5	133	49.3	134	47.5	189	41.9	183	41.6
합계	314		373		270		282		451		440	



고RIR 가계는 전체 임차가계에 비해 주거비부담 변화에 더욱 탄력적으로 변화

23

## 소득분위별 적정 RIR 가계 분포 (20%, 30% 기준)



\*\* 중고령임차가계 중 RIR 적정 집단은 주거부담 기준변화(20% - >30%)에 따라 소득4분위 집단만 차이 보임  
 \*\*\* 고RIR 가계는 전체 임차가계에 비해 임대료 변화에 더욱 탄력적으로 변화함

24

## 주거비 부담 가계 분류 \_ RIR 20% 와 RIA

### • 주거비 부담 적정가계 : RIR 20% 기준 + RIA (최저생계비 대비 적정여부)

- 주거비부담가계: RIR 20% 기준 80가계, RIA 비적정 가계 158가계
- 주거비를 제외한 월소득이 최저생계비에 못 미치지만, RIR 기준에서 적정가계로 분류된 경우(47가계)
- RIR이 20% 이상으로 높지만 RIA에서 적정가계로 분류된 경우 (15가계)

		RIA 적정가계 (잔여소득 기준)		전체
		비적정	적정	
RIR 적정가계_20% (비율기준)	부담	111	15	80
	적정	47	94	187
전체		158	109	267

(가처분소득 기준)

## 주거비 과부담 가계 분류 \_ RIR 30% 와 RIA

### • 주거비 부담 과부담가계 : RIR 30% 기준 + RIA (최저생계비 대비 적정여부)

- 주거비과부담가계: RIR 30% 기준 80가계, RIA 비적정 가계 158가계
- 주거비를 제외한 월소득이 최저생계비에 못 미치지만, RIR에서 적정가계로 분류된 경우 (80가계)

		RIA 적정가계 (잔여소득 기준)		전체
		비적정	적정	
RIR 적정가계_30% (비율기준)	과부담	78	1	80
	적정	80	107	187
전체		158	109	267

(가처분소득 기준)

## 주거비부담\_ 위험 가계 분류\_ RIR 50% 와 RIA

### • 주거비 부담 위험가계 : RIR 50% 기준 + RIA (최저생계비 대비 적정여부)

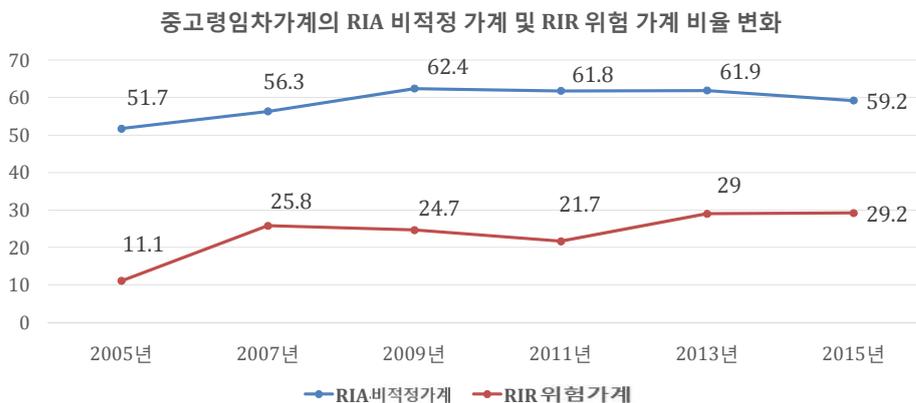
- 주거비부담 위험가계: RIR 50% 기준 30가계, RIA 비적정 가계 158가계
- 주거비를 제외한 월소득이 최저생계비에 못 미치지만, RIR에서 적정가계로 분류된 경우 (128가계)

### ➢ 주거비 부담 가계 분류를 명확히 하기 위해 => RIA를 사용하는 것이 적절함

(저소득가계의 경우, 주거비부담측정방식 중 RIA가 더 적합하다고 한 선행연구(국토연구원, 2016) 결과 입증)

		RIA 적정가계 (잔여소득 기준)		전체
		비적정	적정	
RIR 위험 가계_50% (비율 기준)	위험	30	0	30
	비위험	128	109	237
전체		158	109	267

## RIA 비적정 가계 및 RIR 위험 가계의 비율 변화



\*\* 중고령임차가계 중 RIA 비적정가계와 RIR 위험 가계 (50%) 를 비교하면 변화 추이와 비중이 확연히 차이가 남

\*\*\* RIA 잔여소득기준(소득과 최저생계비를 동시에 고려하는 것) 측정방법이 주거비부담 집단을 더 정교하게 측정할 수 있음을 확인)

## 중고령 임차 가계의 주거비 소득탄력성

- 2009 - 2013 주거비 소득탄력성 분석
- 주거비 지출은 고정된 하나의 소득탄력성을 갖지 않으며, 가계의 소득 및 주거지역 등 가계 특성에 따른 변화가 존재함

### 연도별 주거비 소득탄력성

- 연도별 추정 (ln총소득의 회귀계수 이용)
  - 독립변수 : ln총소득, ln총자산, 가구원수, 연령
  - 양대수형 회귀, 패널가중치 이용
- 2009년 음(-)의 값으로 열등재적 성향
- 2011년 소득탄력성이 높아진 이후, 임차 가계 주거비의 소득탄력성은 다시 낮아지고 있음

### 임차가계 주거비 변화에 따른 소득탄력성(2009-2013)

- 소득분위별 계산 ( $\Delta$ 주거비변화 /  $\Delta$  소득변화)
- 소득이 가장 낮은 1분위(1.59)를 제외하고 모두 음(-)의 값
- 1분위 집단, 소득이 높아질수록 많은 전월세보증금을 부담하는 것으로 나타나 주거의 질이 매우 낮다고 예상됨
- 5분위 집단의 주거비 소득탄력성 (-1.28)은 2, 3, 4분위 (-0.16, -0.21, -0.06)의 주거비 소득탄력성에 비하여 현저하게 낮아 이들 집단의 주거비가 열등재에 해당함

연도	주거비 소득탄력성	
2009년	-0.160	***
2011년	0.159	***
2013년	0.125	***
2015년	0.084	***

	N	Mean	S.D.	F
1분위	47	1.59	14.08	.151. ***
2분위	35	-0.16	18.65	
3분위	25	-0.21	1.06	
4분위	16	-0.06	1.94	
5분위	5	-1.28	4.55	
Total	128	0.44	12.92	

## 중고령 임차 가계의 소득대비 주거비 탄력성

- 2009 - 2013 주거비 소득탄력성 분석
- 주거비 지출은 고정된 하나의 소득탄력성을 갖지 않으며, 가계의 소득 및 주거지역 등 가계 특성에 따른 변화 존재

### 임차가계 주거비 변화에 따른 소득탄력성(2009-2013)

- 거주지역별 ( $\Delta$ 주거비변화 /  $\Delta$  소득변화)
  - 서울(2.54)의 경우 높은 주거비부담에 따라 주거 지출이 사치재에 해당함
  - 도지역(-0.16)과 광역시(-0.44)의 소득탄력성은 음의 값을 보여, 도지역과 광역시 임차가계의 주거비가 열등재에 해당하는 역할을 함을 알 수 있음
  - 주거는 기본적인 삶의 질을 좌우하는 것이라는 점에서, 주거비가 사치재에 해당하는 값을 보이는 것은 문제가 있을 것으로 판단됨

	N	Mean	S.D.	F
서울	33	2.54	25.22	.556 ***
광역시	44	-0.44	3.65	
도	51	-0.16	1.31	
Total	128	.44	12.92	

## 주거비부담가계와 적정 가계(RIA기준으로 분류)의 특징

		적정 가계(n=158)		비적정 가계(n=109)		t/F
		M, Freq.	S.D. %	M	S.D.	
성별	남	65	48.50%	69	51.50%	12.674***
	여	93	69.90%	40	30.10%	
연령		72.32	9.529	63.79	11.238	1.635
가구균등화소득		6720.8587	3073.3511	20073.988	9571.6626	63.301***
거주지역	서울	35	60.30%	23	39.70%	1.482
	광역시	56	63.60%	32	36.40%	
	도	67	55.40%	54	44.60%	

- RIA 기준으로 분류한 주거비부담가계와 적정 가계의 특징 비교
- 중고령임차가계의 가구주 성별과 가구균등화소득이 유의한 차이를 보임
  - 가구원수와 소득을 동시에 반영하기 위해 가구균등화소득을 계산하여 변수로 투입하였음
  - 임차유형(전세/반전세/월세)도 변수로 투입하였으나 교차분석의 집단 분류가 잘되지 않아 제외하였음.

## 주거비부담가계와 적정 가계(RIA기준으로 분류)의 특징

		1차년도(2005)					3차년도(2009)				
		부담 가계(n=89)		적정 가계(n=83)			부담 가계(n=158)		적정 가계(n=109)		
		M, Freq.	S.D. %	M	S.D.	t/F	M, Freq.	S.D. %	M	S.D.	t/F
성별	남	41	42.30%	56	57.70%	8**	48	52.70%	43	47.30%	7.69**
	여	48	64.00%	27	36.00%		58	73.40%	21	26.60%	
연령		59.58	11.28	52.58	12.162	0.274	64.42	10.368	56.42	12.402	0.87
균등화소득		4829.8	2422.89	18548.79	18693.57	16.95***	5929.26	2058.27	16612.18	8728.75	62.73***
거주지역	서울	25	61.00%	16	39.00%	7.521*	25	61.00%	16	39.00%	0.131
	광역시	41	58.60%	29	41.40%		41	64.10%	23	35.90%	
	도	23	37.70%	38	62.30%		40	61.50%	25	38.50%	
주거만족도 (5점 척도)		2.73	0.94	2.85	0.98	0.91	2.95	0.749	3.19	0.693	0.003

- RIA 기준으로 분류한 주거비부담가계와 적정 가계의 특징 년도별 비교
- 중고령임차가계의 가구주 성별과 가구균등화소득, 거주지역이 유의한 차이를 보임
  - 가구원수와 소득을 동시에 반영하기 위해 가구균등화소득을 계산하여 변수로 투입하였음
  - 임차유형(전세/반전세/월세)도 변수로 투입하였으나 교차분석의 집단 분류가 잘되지 않아 제외하였음.

## 주거비부담가계와 적정 가계(RIA기준으로 분류)의 특징

		5차년도(2013)					6차년도(2015)				
		부담 가계(n=158)		적정 가계(n=109)			부담 가계(n=158)		적정 가계(n=109)		
		M, Freq.	S.D. %	M	S.D.	t/F	M, Freq.	S.D. %	M	S.D.	t/F
성별	남	70	53.80%	60	46.20%	7.17*	65	48.50%	69	51.50%	12.674***
	여	89	70.10%	38	29.90%		93	69.90%	40	30.10%	
연령		69.48	10.98	60.97	10.7	0.06	72.32	9.529	63.79	11.238	1.635
균등화소득		6560.13	2985.16	19876.68	11337.69	51.56***	6720.8587	3073.35111	20073.9883	9571.66261	63.301***
거주지역	서울	38	69.10%	17	30.90%	3.748	35	60.30%	23	39.70%	1.482
	광역시	59	65.60%	31	34.40%		56	63.60%	32	36.40%	
	도	62	55.40%	50	44.60%		67	55.40%	54	44.60%	
주거만족도 (5점 척도)		2.96	0.706	3.08	0.748	0.279	2.9	0.754	3.04	0.669	1.49

- RIA 기준으로 분류한 주거비부담가계와 적정 가계의 특징 년도별 비교
- 중고령임차가계의 **가구주 성별과 가구균등화소득이 유의한 차이를 보임**

## 중고령임차가계의 주거비부담영향요인(로지스틱 회귀분석)

	1차년도 (2005년)				3차년도 (2009년)				5차년도 (2013년)				6차년도 (2015년)			
	B	S.E.	유의확률	Exp(B)	B	S.E.	유의확률	Exp(B)	B	S.E.	유의확률	Exp(B)	B	S.E.	유의확률	Exp(B)
성별	0.143	0.440	0.745	1.154	-0.553	0.432	0.201	0.575	-0.563	0.366	0.124	0.570	0.042	0.364	0.909	1.042
연령	0.050	0.022	0.024	1.051	0.028	0.021	0.177	1.028	0.009	0.017	0.591	1.009	-0.004	0.019	0.841	0.996
ln균등화소득	-1.261	0.363	0.001	0.283	-2.210	0.486	0.000	0.110	-2.676	0.408	0.000	0.069	-2.896	0.416	0.000	0.055
거주지역-서울	1.415	0.595	0.017	4.115	0.769	0.527	0.144	2.157	0.872	0.450	0.052	2.392	0.988	0.440	0.025	2.686
거주지역-광역시	0.064	0.532	0.904	1.066	-0.184	0.476	0.699	0.832	-0.457	0.390	0.241	0.633	-0.668	0.406	0.100	0.513
상수항	6.387	4.054	0.115	593.778	17.306	4.721	0.000	#####	23.227	4.106	0.000	#####	25.276	4.320	0.000	#####
	211.841 <sup>†</sup>				150.213 <sup>‡</sup>					215.008 <sup>†</sup>				138.779 <sup>‡</sup>		
-2 로그 우도	0.339				0.209				-2 로그 우도	0.303			-2 로그 우도	0.262		
Cox와 Snell의 R-제곱	0.484				0.311				Cox와 Snell의 R-제곱	0.433			Cox와 Snell의 R-제곱	0.389		
Nagelkerke R-제곱	110.723***				39.874***				Nagelkerke R-제곱	92.179***			Nagelkerke R-제곱	51.874***		
카이제곱									카이제곱				카이제곱			

- 중고령임차가계의 주거비부담영향요인을 파악하기 위해 주거비 부담여부를 종속변수로 로지스틱 회귀분석을 실시 (2005, 2009, 2013, 2015년도 자료 분석)
- 중고령임차가계의 주거비부담에 영향을 미치는 요인은 **가구주 성별과 가구균등화소득, 거주지역(서울), 연령** 으로 나타남.
- 중고령임차가계의 주거비부담영향요인은 **년도별 차이가 있었음**

## 주요 결과

### 1. 중고령임차가계의 주거비부담 측정 시, RIR과 RIA 방식 비교 결과

RIA 잔여소득기준(소득과 최저생계비를 동시에 고려하는 것) 측정방법이 주거비부담 집단을 더 정교하게 측정할 수 있음)

=> 중고령임차가계 중 RIA 비적정 가계와 RIR 위험 가계 (50%) 를 비교하면 변화 추이와 비중이 확연한 차이

저소득가계의 경우, 주거비부담측정방식 중 RIA가 더 적합하다고 한 선행연구(국토연구원, 2016) 결과와 동일)

### 2. 중고령임차가계의 소득대비 주거비탄력성 분석 결과

=> 주거비 지출은 고정된 하나의 소득탄력성을 갖지 않으며, 가계소득 및 주거지역 등 가계특성에 따라 변화

-> 2009년과 소득분위 5분위 주거비탄력성은 열등재 성향, 서울지역 주거비탄력성은 사치재 성향

### 3. 중고령임차가계의 주거비부담 영향요인 분석 결과

⇒ 가구균등화소득(소득 + 가구원 수), 가구주 연령, 거주지역(서울) 영향요인

- 중고령임차가계의 주거비부담에 영향을 미치는 요인은 가구균등화소득, 거주지역(서울), 연령 으로 나타남.
- 중고령임차가계의 주거비부담영향요인은 년도별 차이가 있음

35

## IV. 재무설계에의 시사점

36

# 재무설계에의 시사점

## 1

### 정책적 시사점

1. 매매시장과 임차시장 계약형태 간에 직간접적 관계성이 있으므로 복합적 관찰을 통해 주거복지에 있어 취약한 계층의 현황 및 특징 파악할 필요
  - 월세주거비 상승은 임대가구의 소비를 늘리는 반면 임차가구의 소비는 줄이는 방향으로 작용하므로 월세주거비가 증가할수록 소득불균형이 확대될 수 있음(김정성, 이영호 2017),
  - 매매시장과 전월세시장의 가격결정요인 다름. 매매가격은 금리와 강한 인과관계가 있는 반면, 전세가격과 월세가격은 실업률, 고용률과 강한 인과관계(전해정, 2016).
2. 중고령 임차가계의 소득기반 확충 대책 마련 (공공민간임대주택 확대, 중고령 저소득 월세가구의 주거비부담 감면 등)
  - 대출규모, 가족구성형태, 주거유형 등을 고려한 세분화된 주거비부담 분석 필요
  - 평균적 주거비부담이 아닌 소득계층별, 지역별, 연령별 주거비부담 측정의 정교함 필요
  - 중고령 저소득층 주거비 부담 측정 시 잔여소득방식 적용  
(일반적으로 소득의 30% 이상 지출 시 주거문제 겪는 것으로 정의되나, 소득만을 기준으로 하기에는 현실성 부족)

## 2

### 가계재무설계 시사점

1. 재무설계의 역할 ..... 개별 가계가 재무목표를 달성하는데 **문제점과 어려움을 극복하고 재무복지 도달에 도움**을 줌  
(주거비부담)  
중고령임차가계는 생애주기, 소득주기에서 가장 취약한 가계 ..... 취약 가계의 문제점 해결에 도움
2. 재무설계의 역할 제고 ..... 실생활에 도움을 줄 뿐만 아니라, 서민금융진흥, 금융포용 까지 확장

# Thank you!



## 제2부 | 연구논문 발표

---

### 실거래기반지가지수의 산정방안 – 자산관리(부동산설계)지표로서의 활용을 중심으로

- 김 정 선 | 국립하노이대학
- 김 형 순 | 서울감정평가법인

### 재무설계에서 뉴로마케팅 활용방안 연구

- 이 성 희 | 나사렛대

### 30~40대 1인 가구의 은퇴준비에 관한 연구 – 근거 이론을 바탕으로

- 정 예 원 | 서울대
- 김 지 현 | 서울대
- 김 소 연 | 서울대

### 한국 가계 소비양식의 변화

- 최 흥 철 | 서울대
- 최 현 자 | 서울대



# 실거래기반지가지수(Real Price index)의 산정방안

— 자산관리(부동산설계) 지표로서의 활용을 중심으로 —

2019년 6월

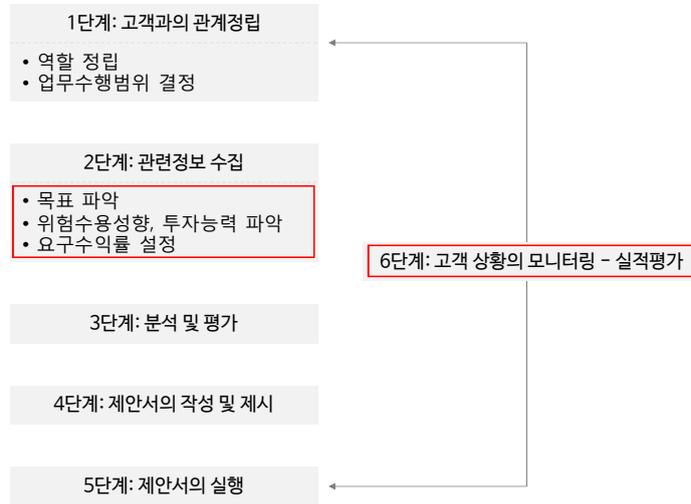
김정선 (국립하노이대학 / 연구교수)  
김형순 (서울감정평가법인(주) / 대표이사)

## 목 차

1. 용어정의
2. 실거래기반지가지수(RPI)의 필요성
3. 지가 등의 지수산정 방법 개관  
참고 : 케이스-실러 지수(예시)
4. 지가변동률과 표준지공시지가 변동률
5. 지가지수산정 기간의 검토
6. 실거래기반지가지수(RPI)의 모형 설정
7. 모형의 비판적 검토
8. 결론  
참고 : 서울특별시 강서구의 실거래기반지가지수(RPI) 종합

## 1. 용어정의

### □ 부동산설계의 일반 프로세스(자본이득과 운영수익, 정상상승분과 초과상승분)



3

## 1. 용어정의

### □ 토지 실거래가의 정제

- 2006년부터 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 의거 정부차원에서 수집, 2016년경 정부 3.0의 일환으로 시작된 부동산 실거래가를 기반으로 함.
- 지가지수 산정을 위한 데이터의 확정 과정
  - 아파트 등 공동주택 및 구분소유 형태의 부동산을 제외한 부동산의 실거래가를 대상으로 하되,
  - 표준성이 결여되었다고 보이는 토지를 소거,
    - ※ 소거기준 1. 이용상황이 특수한 필지(휴게소, 매립, 공항, 도로, 하천, 공원, 주차장, 위험시설 등) : 한국감정원 제시기준
    - 2. 국·공유지 중 행정재산 관련 지목 : 도로, 유지, 묘지, 제방, 구거, 광천지, 하천
  - 개별공시지가대비 실거래가가격의 비율을 Box-plot으로 이상치 확인 후 데이터 소거(기준그룹 : 구)

4

□ 건축물가격의 소거

- 건축물 자료(국토교통부, 건축데이터 민간 개방시스템)

구분	폐쇄말소대상(표제부)	건축물관리대상(표제부)
데이터 수집가능 기간	2009.6. ~ 2014.12.	2015.1. ~ 최근

● 2006년부터 2009년 5월까지의 자료는 토지만의 거래자료를 활용, 건축물 자료가 존재하는 2009년 6월 이후의 복합부동산은 전체 실거래가격에서 건물가격을 제거한 토지만의 가격을 추출하여 데이터를 확정.

● 건물가격의 소거는 해당년도(2009.6. ~ 최근)의 건물신축단가표를 활용.

※ 건물신축단가표(발행일과 기준일의 차이 존재)

- 기간 : 2009.6. ~ 2010.12. (한국감정원, 2008년 12월 발행)
- 기간 : 2011.1. ~ 2012.12. (한국감정원, 2010년 12월 발행)
- 기간 : 2013.1. ~ 2013.12. (한국감정원, 2012년 6월 발행)
- 기간 : 2014.1. ~ 2014.12. (한국감정원, 2013년 12월 발행)
- 기간 : 2015.1. ~ 2015.12. (한국감정원, 2014년 12월 발행)
- 기간 : 2016.1. ~ 2016.12. (한국감정원, 2015년 12월 발행)
- 기간 : 2017.1. ~ 2017.12. (한국감정원, 2016년 12월 발행)
- 기간 : 2018.1. ~ 2018.12. (한국감정원, 2017년 12월 발행)

5

- 연도별 데이터 수량(데이터는 월 단위로 갱신)

년도	통계청				자사			
	거래 건수(매매)				거래 건수		지가저수용 데이터 건수 (이상치 제거 전)	
	전국		서울특별시		서울특별시	강서구	서울특별시	강서구
	토지	순수토지	토지	순수토지				
2006	1,867,009	695,034	306,830	17,841	3,585	283	3,433	277
2007	1,649,190	668,359	215,691	19,166	10,744	371	10,206	356
2008	1,667,412	666,814	202,539	20,255	10,366	431	10,274	428
2009	1,666,836	691,478	184,133	14,776	9,864	1,178	9,796	1,172
2010	1,553,394	644,781	128,260	11,313	6,485	298	6,381	290
2011	1,788,113	685,003	155,907	11,516	7,906	389	7,887	388
2012	1,489,224	646,294	116,023	9,363	6,260	308	6,248	308
2013	1,607,833	647,730	143,987	8,749	7,601	319	7,527	319
2014	1,854,683	715,726	184,344	9,846	10,569	374	10,540	370
2015	2,181,969	830,990	269,935	12,815	20,911	788	20,006	765
2016	2,010,223	820,998	258,936	12,214	19,082	866	18,232	849
2017	1,933,652	842,319	233,621	13,958	14,313	585	13,557	555
2018	1,751,330	768,388	211,883	11,414	11,610	431	10,948	423
계	17,325,663	6,892,209	1,907,649	135,640	139,296	6,621	135,035	6,500

※ 강서구는 전 용도지역이 존재

6

### □ 표준지공시지가(약칭: 표준지)

- 1989년부터 도입되어 시행되고 있는 지가공시제도의 일환으로 감정평가사에 의하여 산정되는 ㎡당 토지의 가격
- 최유효이용 및 나지상태를 조건으로 매년 1월 1일을 기준한 가격(2017년 예산 약 370억 원)
- 전국 총 토지 필지인 약 3,800만 필지 중 1.3%인 50만 필지 산정

### □ 개별공시지가

- 표준지공시지가를 기반으로 발표되는 개별필지의 ㎡당 공시지가로, 지가형성요인을 헤도닉모형으로 처리하여 산정
- 과세 등의 목적으로 사용되기 때문에 과세 대상이 아닌 국·공유지 등은 산정 대상에서 제외
- 표준지공시지가와 이를 기반으로 산정되는 개별공시지가는 유사 가격형성요인으로 묶여있어, 동일 법정 동 및 용도 지역으로 구획됨.

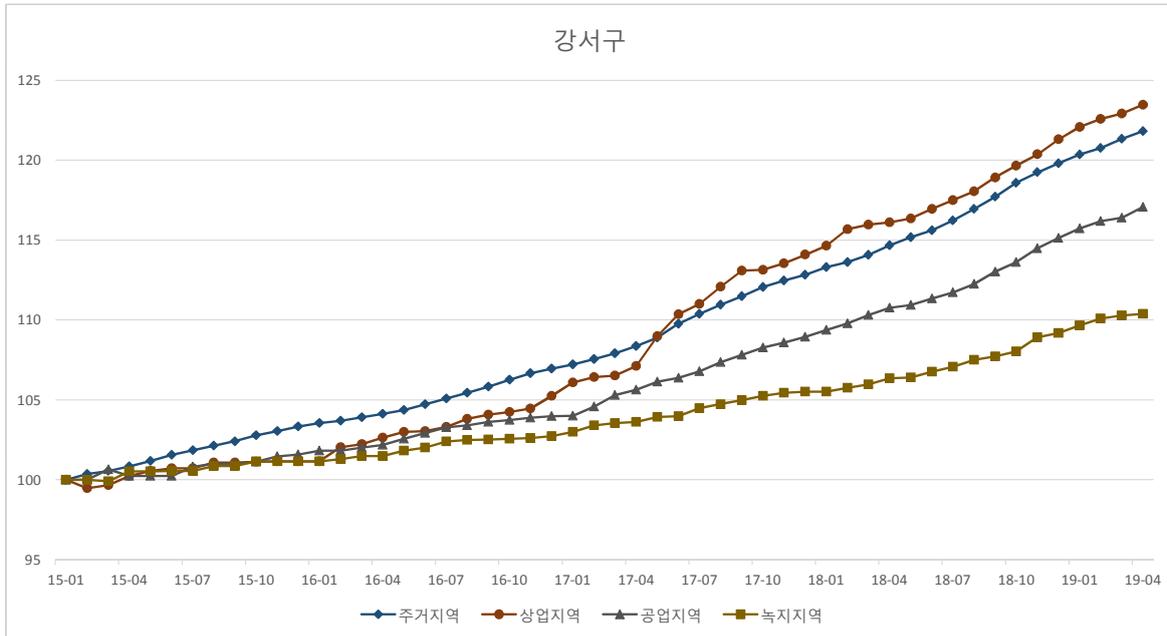
7

### □ 지가변동률

- 지가의 변동추이에 대한 월별의 정부 공식 통계로 작성 주체는 한국감정원이고, 전국 8만개의 '표본지'가 선정되어 직접조사방식에 의거 지수형태로 산정(2017년 예산 약 250억 원)
- 이는 감정평가 과정에서 사용 됨은 물론, 정부부문에서 투기지역 등의 지정시 기준이 되는 등 국민생활에 미치는 영향이 매우 큼.
- 산정 범위
  - 전국 250여 자치단체(시·군·구) 및 용도지역(주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 개발제한구역)별로 발표,
  - 동 단위 및 이용상황별 통계가 제시되나, 실제 활용은 상기의 기준에 의거하는 경우가 대부분임.
- 산정 방식 등
  - 라스파이레스 방식에 의하여 집계.
  - 최소공표단위(법정 동 및 용도지역)는 칼리지수(산술평균)에 의하여 계산, 상위지역 지수는 기준시점의 가중치를 이용.
  - 총화계통추출법을 사용하여 표본지를 추출.

8

- 예시(서울특별시 강서구의 지가변동률)



9

## 2. 실거래기반지수(RPI)의 필요성

### □ 실제 시장에서 수집된 데이터의 활용 측면

- 2006년부터 수집된 실거래 지가자료는 세계적으로 유래 없는 인프라임.
- 정제되어 있지 아니한 데이터지만, 제도적 특성으로 거래 쌍방 담합의 가능성이 적은 시장자료임.

### □ 기존 지가지수(지가변동률)의 문제점 보완 측면

- 기존 지가지수(지가변동률)는 인위적으로 설계된 안정된 모형이지만,
- 서베이 방식에 의존하여 조사자 편이가 존재할 수 있고, 작성비용의 과다(연간 약 250억 원 소요)문제 대두

※ 실거래기반지가지수는 기존 지가지수 산정비용의 1~2%만으로도 지가추이 정보에 대한 보완 또는 대체기능을 수행할 수 있음.

### □ 생생한 토지시장의 바로미터로서의 지수 생산 가능

10

### 3. 지가 등의 지수산정 방법 개관

#### □ 관련지수 산정방법(요약)

방식	예시	내용	비고
총액방식	주가지수	· 다양한 변용방식이 있으나, 기준 시점의 총액을 집계하여 비율 산정 · 신규편입 및 증자의 반영에서 복잡하여지나 주식의 변동상황은 명확함.	· 지가통계의 경우, 신규 편입이나, 법적 변동을 기준시간 내에 반영할 인프라 구축 미흡
반복매매방식	케이스-실러 (Case-Shiller) 지수	· 대도시 표준규모 주택에 한정된 주택지수(5대도시) · 건물의 신·구 판단에 따른 반복매매 반영에 주관개입 · 과거 100년치의 장기 통계	· 반복매매기간의 장기화에 따른 완화 현상이 두드러짐. · 지가지수에의 활용시 규격화 문제를 표준지로 극복가능
실거래가 및 전문가평가 혼용방식	SPAR (Sales Price Appraisal Ratio) 모형	· 실거래가에 대한 과거 기준 데이터를 전문가 평가에 의존하여 전담 할 기구가 있어야 가능한 방식 · 뉴질랜드, 벨기에 등에서 사용하고 있는 방식	· 실거래가를 직접 활용한 획기적 방식 · 전문가평가에 따른 비용문제 대두
동일 표본지 직접조사방식	지가변동률	· 조사자의 주관개입여지 · 월별 조사의 한계 : 토지는 월별 단위 거래가 드물다.	· 과다한 비용문제 대두

11

#### 참고 : 케이스-실러 지수(예시)

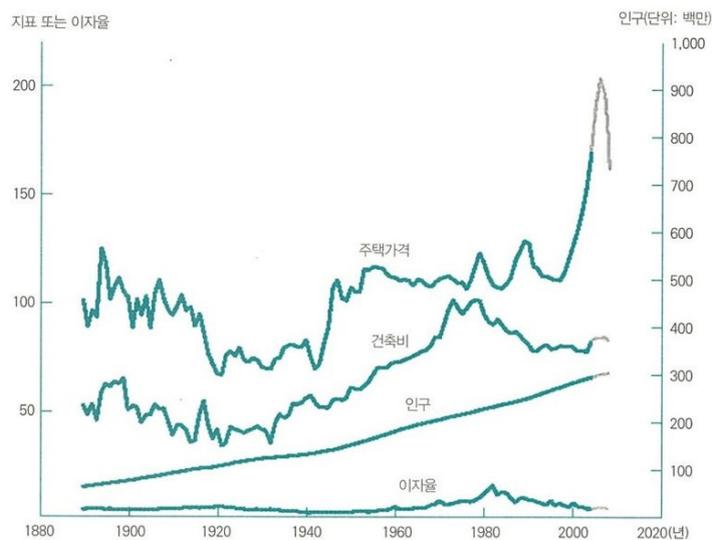


그림 2-1 1890년~2008년 사이의 미국의 실질주택가격, 건축비, 인구, 장기국채 연간이자율  
출처\_Robert J. Shiller, *Irrational Exuberance*. Second Edition, Princeton, NJ.: Princeton University Press, 2005, p. 13. 여기서 회색 부분은 갱신된 내용이다.

12

#### □ 실거래가기반지가지수(RPI)에의 반영

- 주가지수 및 케이스-실러 지수의 산정방식은 실거래가기반의 지가지수 산정에 이론적 시사점 제공
- 지가변동률의 데이터 집계연산 방법을 원용하여 보완·대체 지수로서의 가능성을 염두에 둠.
- 실거래가기반지가지수는 SPAR 모형을 기반으로 하되, 전문가평가에 따른 비용절감 문제를 해결하고자 함.

#### □ 착안사항

- 우리나라의 지가공시제도 속에는 표준지공시지가와 개별공시지가가 동일한 가격형성요인으로 묶여있어, SPAR 모형 방식에서의 전문가평가를 생략할 여지가 있었음.
- 다만, 다수거래 또는 무거래, 연산처리 등의 문제점 대두.

13

### 4. 지가변동률과 표준지공시지가 변동률

#### □ 개요

- 지가변동률은 전국 8만개의 표본지 샘플을 활용하여 매월 산정,
- 표준지공시지가는 전국 50만개의 표준지 샘플을 활용하여 매년 산정.
- 두 통계 사이의 연관성을 체크 해 보고, 실거래가를 활용할 때 연간 표준지 공시지가 변동 추이를 월별로 나타낼 수 있는지 여부를 검증하고자 하였음.

#### □ 효과 및 시사점

- 검증이 성공적이라면, 지가변동률에 대한 연간 정부 예산 약 250억 원을 절감할 수 있는 방안이고, 실거래가를 기반 하기 때문에 시장 상황의 적절한 반영 측면에서도 유리할 것임.
- 서울특별시의 대표 구를 대상으로 검증한 결과, 대체로 동행하고, 증감량 차이만을 보이는 형태임.

14

□ 예시(서울특별시 강서구 및 강남구)



구분	강서구	강남구	서울특별시
차이의 평균	0.0085	0.0222	0.0234
차이의 표준편차	0.0095	0.0202	0.0360

- 정점('17)과 전환점('08, '09)의 시차는 동일하고 증감량의 차이만 존재

15

5. 지가지수 산정기간의 검토

□ 개요

- 통념상 지가의 변동이 월 단위로 이루어지기 어려운 속성이 있음.
- 토지의 거래는 계약에서 등기 완료까지 1개월 이상 소요되는 경우가 일반적임.

□ 조사표본수와 거래건수

- 전국 기준 지가변동률의 표본은 8만개(서울특별시 : 약 3,300개)로 월별 8만개의 유효 실거래가가 있어야 1차적 데이터의 안정성이 확보됨.
- 이에 따른 월별 거래건수는 등락이 심하고, 유효데이터의 확보 차원에서 최소한 2개월 단위의 조사가 바람직한 것으로 파악됨.

16

- 자료(서울특별시의 경우)

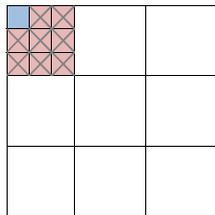
	2017년												평균
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	
지가변동률 표본지 (서울특별시)	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256	3,256
지가변동률 표본지 (강서구)	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
거래건수 (서울특별시)	578	398	548	1,578	1,452	1,330	1,975	1,036	1,590	1,253	1,221	1,353	1,193
유효거래건수 (서울특별시)	461	325	417	1,376	1,195	1,026	1,628	807	1,282	924	988	972	950

※ 정책적 목적을 고려한다 하더라도 2개월의 실거래가가 축적되어야 표본지 개수의 약 58%에 근접함.

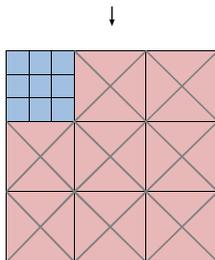
17

## 6. 실거래기반지가수(RPI)의 모형 설정

□ 표준지공시지가와 개별공시지가 관계도



Step.3 동별(또는 구별) 용도지역구획(예시: A동)



Step.2 동별, 용도지역별 표준지 9개(예시: A동 주거지역)

※ 개별공시지가는 표준지( $\alpha$ )를 기준으로 개별토지 ①~⑧까지 가격형성요인을 비교하여 기계적으로 산정

* 표준지( $\alpha$ ) 100㎡ 1만원	* 개별토지 ① 200㎡ 8천원	* 개별토지 ② 50㎡ 1만2천원
* 개별토지 ③ 100㎡ 9천원	* 개별토지 ④ 200㎡ 9천원	* 개별토지 ⑤ 50㎡ 1만원
* 개별토지 ⑥ 100㎡ 1만2천원	* 개별토지 ⑦ 200㎡ 1만1천원	* 개별토지 ⑧ 50㎡ 9천원

Step.1 한 개 표준지( $\alpha$ )의 범위(예시: 면적과 단가)

18

□ 실거래가의 반영

* 표준지(α) 100㎡ 1만원	* 개별토지 ① 200㎡ 8천원	* 개별토지 ② 50㎡ 1만2천원
* 개별토지 ③ 100㎡ 9천원	* 개별토지 ④ 200㎡ 9천원	* 개별토지 ⑤ 50㎡ 1만원
* 개별토지 ⑥ 100㎡ 1만2천원	* 개별토지 ⑦ 200㎡ 1만1천원	* 개별토지 ⑧ 50㎡ 9천원

Step.1 한 개 표준지(α)의 범위(예시)

※ 통상 평가업계에서는 표준지공시시가와 실거래가 사이의 격차율을 '공시지가 현실화율'로 표현함.

- 일정 기준시기(T´)에 개별토지 ⑤가 ㎡당 1만 2천원에 실거래 된 경우

: 표준지 α는 실거래가와(+)20%의 격차 존재

- 일정 기준시기(T~)에 개별토지 ①과 ②가 ㎡당 각각 9,600원 및 13,200원에 실거래 된 경우

: 표준지 α는 두 단가의 산술평균인(+)15%의 격차 존재(단가는 면적요소가 반영된 것으로 봄)

- 거래가 없는 경우

: 변동률이 없는 것으로 보았고, 초기값의 폭등 현상을 해결하기 위하여 표준지 범위에 실거래가가 포섭되는 표준지만을 데이터로 활용함.

7. 모형의 비판적 검토

□ 초기값의 문제

- 표준지를 기준으로 실거래가를 반영할 때, 초기(전기)값으로서의 표준지공시시가에 대한 현실화율의 문제가 발생, 이를 해결하기 위하여 실거래지가 존재하는 2006년부터 최근까지의 데이터에 대하여 표준지공시시가가 얼마나 포섭되는지 살펴보면,
- 서울특별시 강서구의 경우(2018년 12월 기준) 아래와 같이 약 77%로 파악됨.

	표준지의 수 (서울특별시)	표준지의 수 (강서구)	표준지 범위내에 실거래가 존재하는 표준지의 수(누적)		누적비율(%)	
			서울특별시	강서구	서울특별시	강서구
2006년 ~ 2010년	29,986	1,208	13,288	595	44.314%	49.255%
2011년	28,742	1,155	13,739	604	47.801%	52.294%
2012년	28,483	1,154	14,261	626	50.068%	54.246%
2013년	28,695	1,154	15,078	672	52.546%	58.232%
2014년	28,659	1,156	16,494	720	57.553%	62.284%
2015년	28,630	1,154	18,384	795	64.212%	68.891%
2016년	28,454	1,152	19,450	845	68.356%	73.351%
2017년	28,470	1,152	20,268	877	71.191%	76.128%
2018년	28,337	1,172	20,602	897	72.704%	76.536%

※ 특수 필지, 법령상 최소면적 및 아파트를 제외함

- 향후 기간 경과에 따른 실거래지가 누적률이 상승되면 그 포섭률은 약 90%에 이를 수도 있음.
- 따라서 포섭된 표준지공시지가 범위만을 채택하면 초기값 문제가 해결되지만, 분포편중의 문제는 여전히 상존함에 따라 분포의 조정이 일정 기준에 따라 이루어져야 할 것임.
- 참고로 지가변동률의 경우 시·군·구별, 용도지역별 표본크기가 공개되어 있어 이를 참고할 수 있음.  
(일부 구만 발췌 정리)

〈서울특별시 일부 시군구별 용도지역별 표본크기 현황 : 지가변동률〉

구분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	보전관리	생산관리	계획관리	농림지역	자연환경 보전	총계
강서구	51	16	14	21	0	0	0	0	0	102
양천구	52	7	0	6	0	0	0	0	0	65
영등포구	61	35	78	0	0	0	0	0	0	174
강남구	106	31	0	24	0	0	0	0	0	161
종로구	186	146	0	24	0	0	0	0	0	356

21

#### □ 실거래 지가가 둘 이상일 경우의 처리문제

- 단가의 산술평균에 따라 처리함을 원칙으로 함
- 그 이유는 기존 지가변동률의 최소단위 연산이 그러함
- 토지의 단가에는 면적요소가 반영되어 있어 면적가중에 의한 평균을 취할 경우, 이중계산의 문제가 발생할 수 있음.

$$R_i = \left( \sum_j^n \frac{P_{ij}}{IP_{ij}} \right) / n$$

$R_i$ :  $i$  표준지의 현실화율

$P_{ij}$ :  $i$  표준지 범위의  $j$ 필지 실거래가격

$IP_{ij}$ :  $i$  표준지 범위의  $j$ 필지 개별공시지가

$n$ :  $i$  표준지 범위의  $j$ 필지 개수

#### □ 현실화된 표준지 공시지가의 처리문제

- 전술한 바와 같이 표준지의 현실화율이 확정된 후,  $5\sigma$ 를 활용하여 이상치를 처리한 방식(제1방식)과, Box-Plot을 사용한 이상치 처리 및 연쇄지수를 활용한 방식(제2방식)으로 대별할 수 있음.
- 상기 2가지 방식을 모두 검토한 결과, 연쇄지수를 활용한 제2방식이 특성변화에 대한 장점이 있음.

22

#### □ 동 및 구별 산정시 연산문제

- 지가변동률의 경우 동·구별 변동률 산정의 연산은 개별공시지가 총액에 가중치를 두는 방식으로 연산함.
- 실거래기반지가수(RPI)의 경우에는 표준지공시지가로 가중치를 두는 방식으로 연산함.
- 개별공시지가 총액의 경우 표준지로 만들어지는 개별공시지가의 수에 따른 차등이 존재하여 사용하지 않음.
- 면적 가중을 두는 방법을 염두에 둘 수 있으나, 이는 주가지수에서 활용되는 총액방식에 적합할 것으로 사료되어 사용하지 않음.

$$W_i = \frac{IP_i}{\sum_{i=1}^m IP_i}$$

$W_i$  :  $i$  표준지의 가중치

$IP_i$  :  $i$  표준지의 공시지가

$m$  : 실거래를 포섭한 전체표준지(동or구)의 수

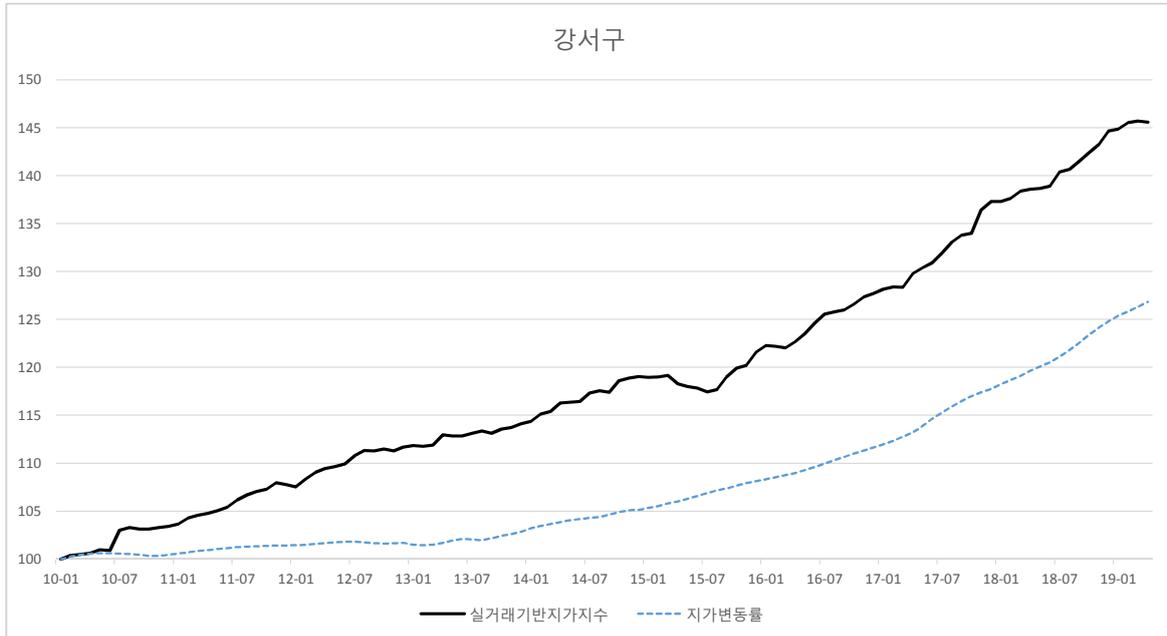
23

#### □ 거래량 확장에 따른 표준지 증가의 문제

- 지가변동률의 경우에도 표본지의 증가는 정책적으로 있었고, 그 처리의 연산에서 가중치 조정방식을 채택하고 있는 바, 이를 원용함.
- 예를 들면 공시지가의 차이로 인한 전기 가중치와 차기 가중치의 변화에 따랐음.
- 거래량이 확장되면 거래를 포함하는 표준지의 개수가 증가, 동일한 표준지( $i$ )이지만 전기 가중치에서의 전체 표준지의 개수와 차기 가중치에서의 전체 표준지 개수와의 차이를 이용하여 해결하고자 함.

24

- 예시(서울특별시 강서구의 경우)



25

## 8. 결론

### □ 지가지수의 비교(강민구, 2006)

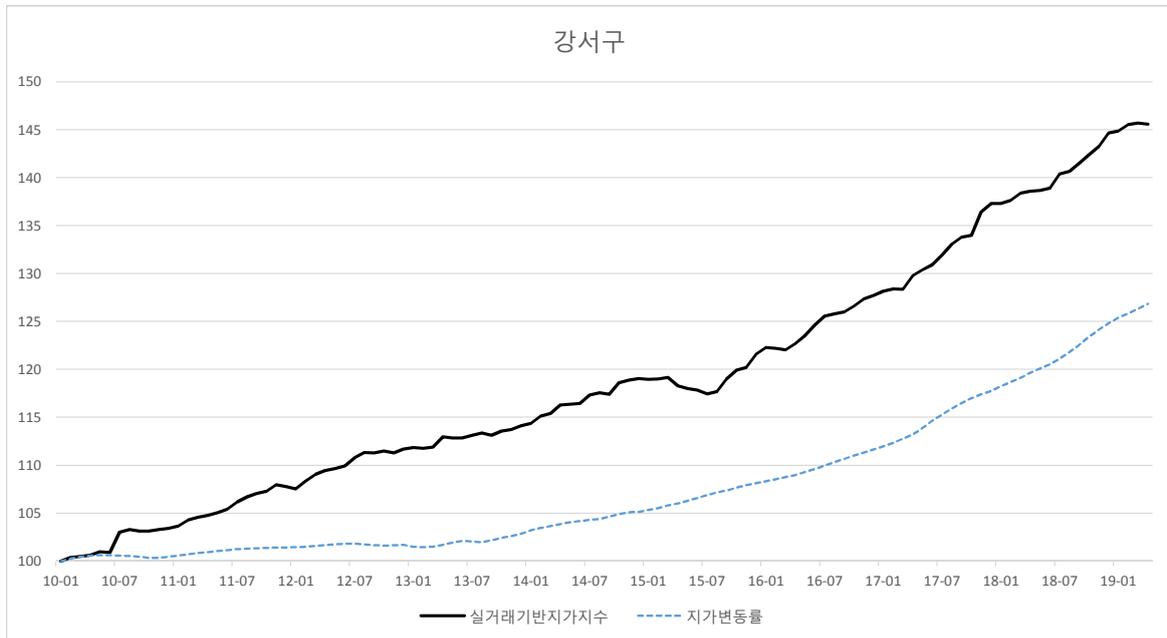
요소	지가변동률	실거래 기반 지가지수
1. 목표와의 연관성	上	上
2. 단순성	上	上
3. 자료수집의 용이성	中(서베이)	中上(매월 공개)
4. 정량성	中	中
5. 근거성	中(서베이)	上(실제거래)
6. 종합성(정보가치)	中(간접성)	上(직접성)
7. 민감성	中(완화 경향)	上(즉시성)

### □ 향후 방향

- 일정기간 실거래기반지수를 지가변동률의 보조지수로 병행활용 가능, 안정성이 확보되면 지가변동률을 대체할 수 있는 공식지수로 사용가능
- 실거래개수에 따른 지수의 왜곡에 대한 추후연구 필요
- 지가지수는 자본이득을 의미하며, 운용수익을 의미하는 임대지수의 개발 필요성 대두

26

- 참고: 서울특별시 강서구의 실거래기반지가지수(RPI) 종합



# 재무설계에서 뉴로마케팅 활용방안 연구



국제금융부동산학과 이승희

## 재무설계에서 뉴로마케팅 활용방안 연구

### 목차



- I. 뇌과학의 발달
- II. 뉴로마케팅 원리
- III. 뉴로마케팅 연구 동향
- IV. 재무설계 활용방안



# I. 뇌과학의 발달

## 뇌과학의 태동



피니어스 게이지 (1823-1860)

Before: "부지런하고 목표의식 있는 호감가는 마음의 젊은이"

After : "고집세고 무계획하고 변덕스러운 못된 녀석"

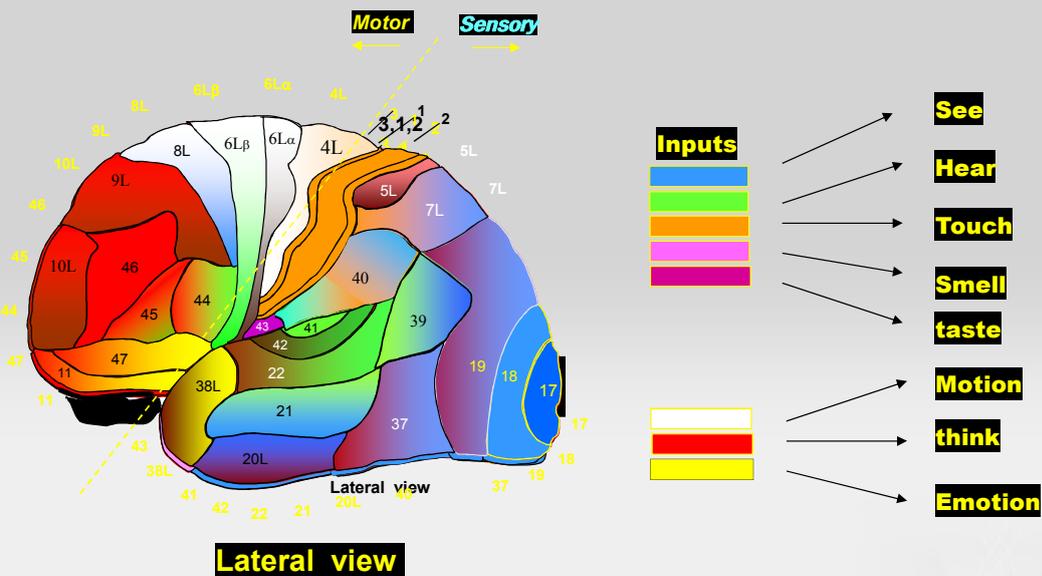
**"Mind=Body (brain)"**

일원주의 (monism)

물질주의 (materialism)

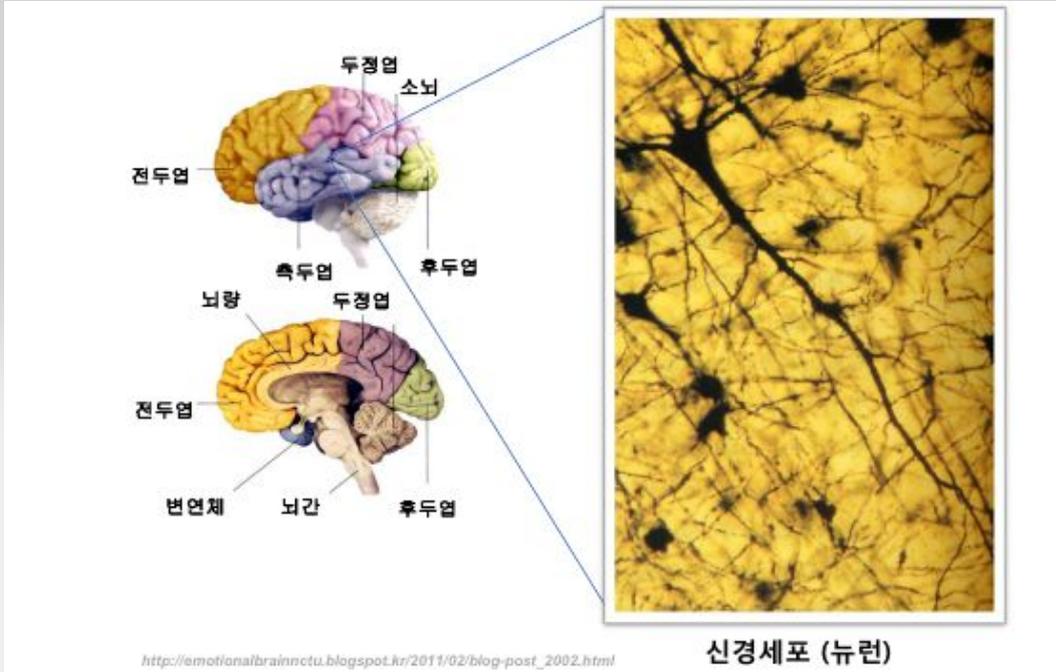


### Lateral View



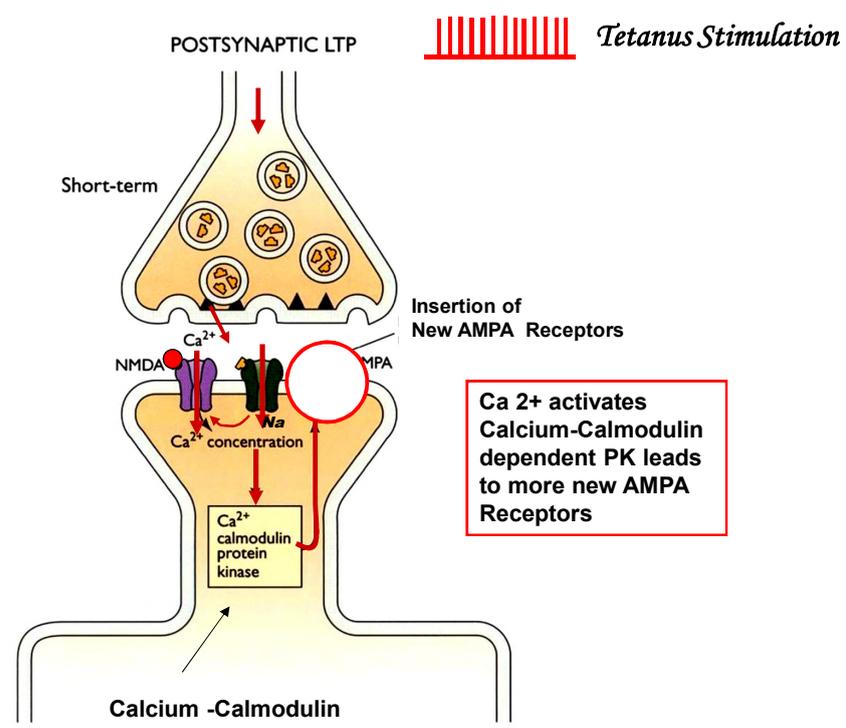
I. 뇌과학의 발달

뇌

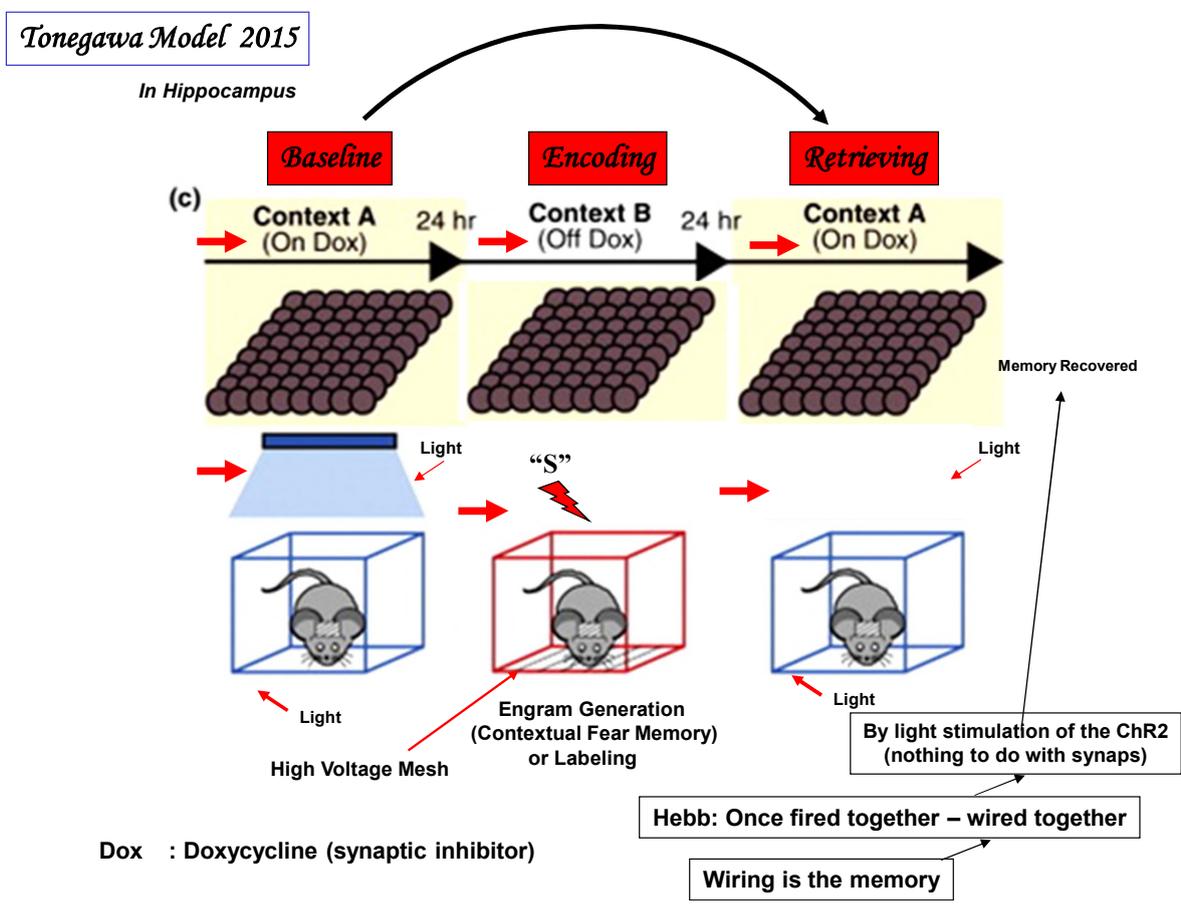
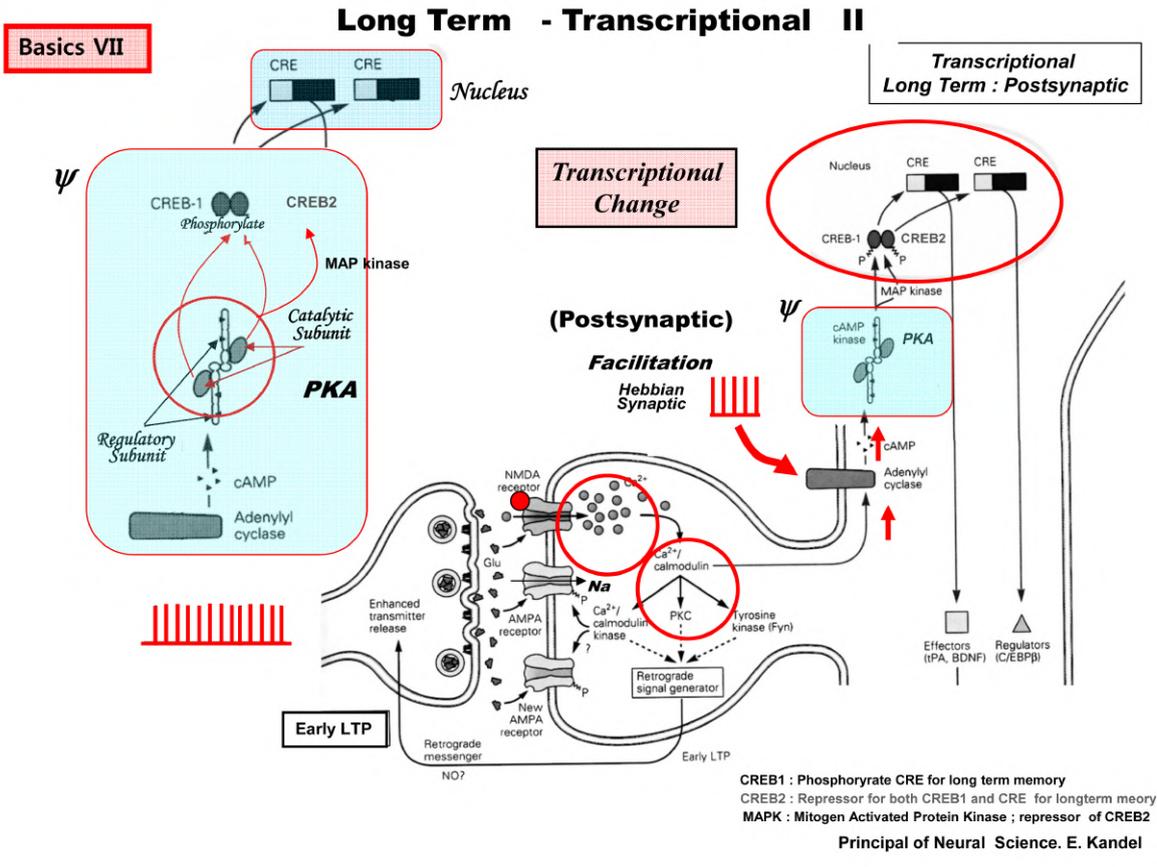


Basics II I Maintenance of LTP – Short Term

LTP – Short Term



Eric Kandel



# “Neurons” and “Synaps “

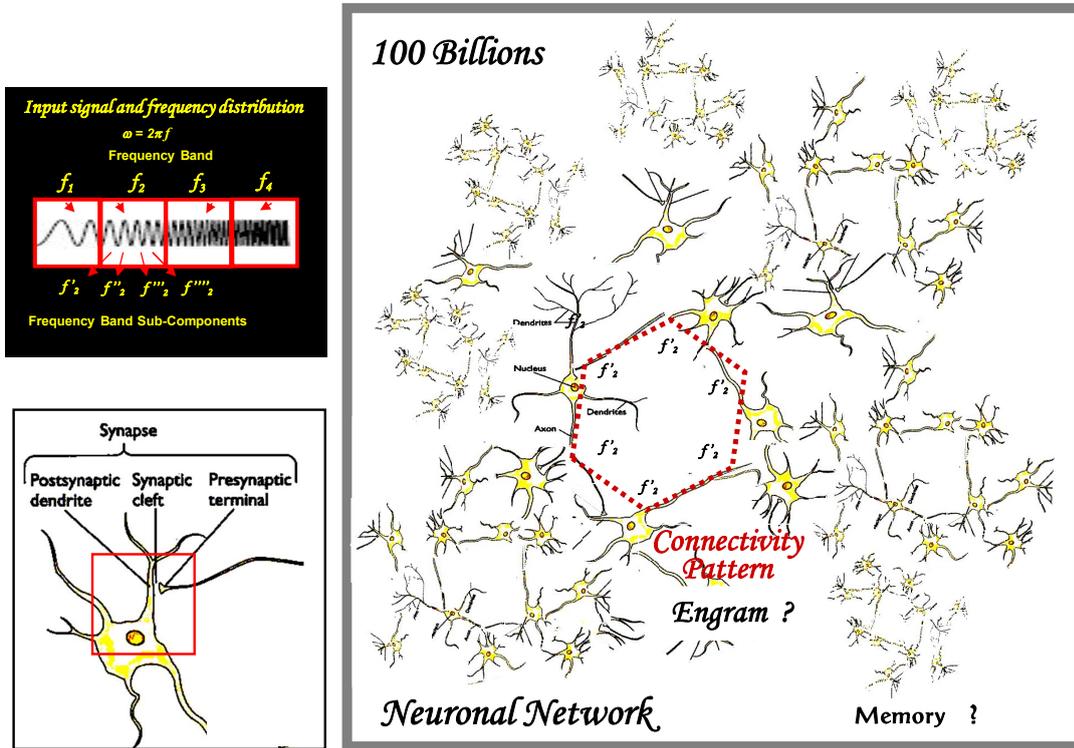
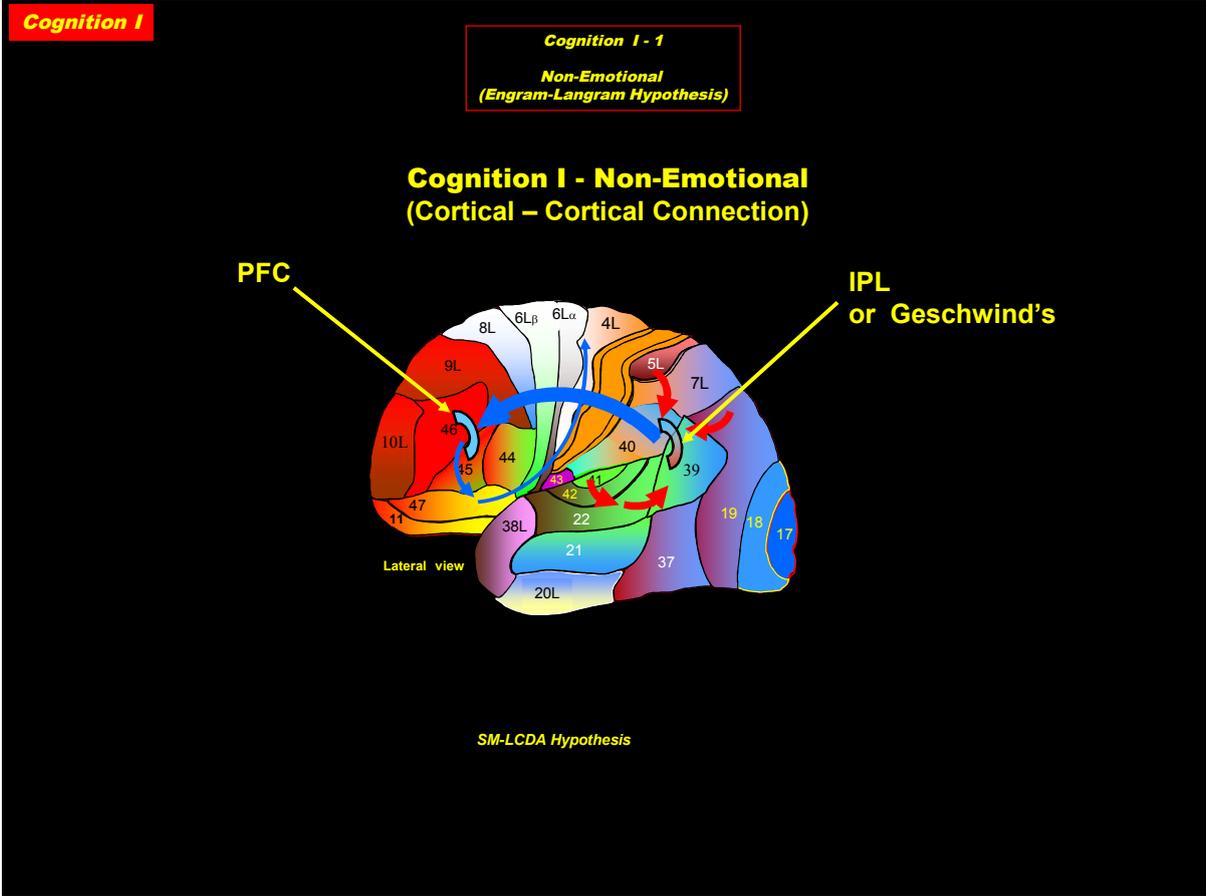
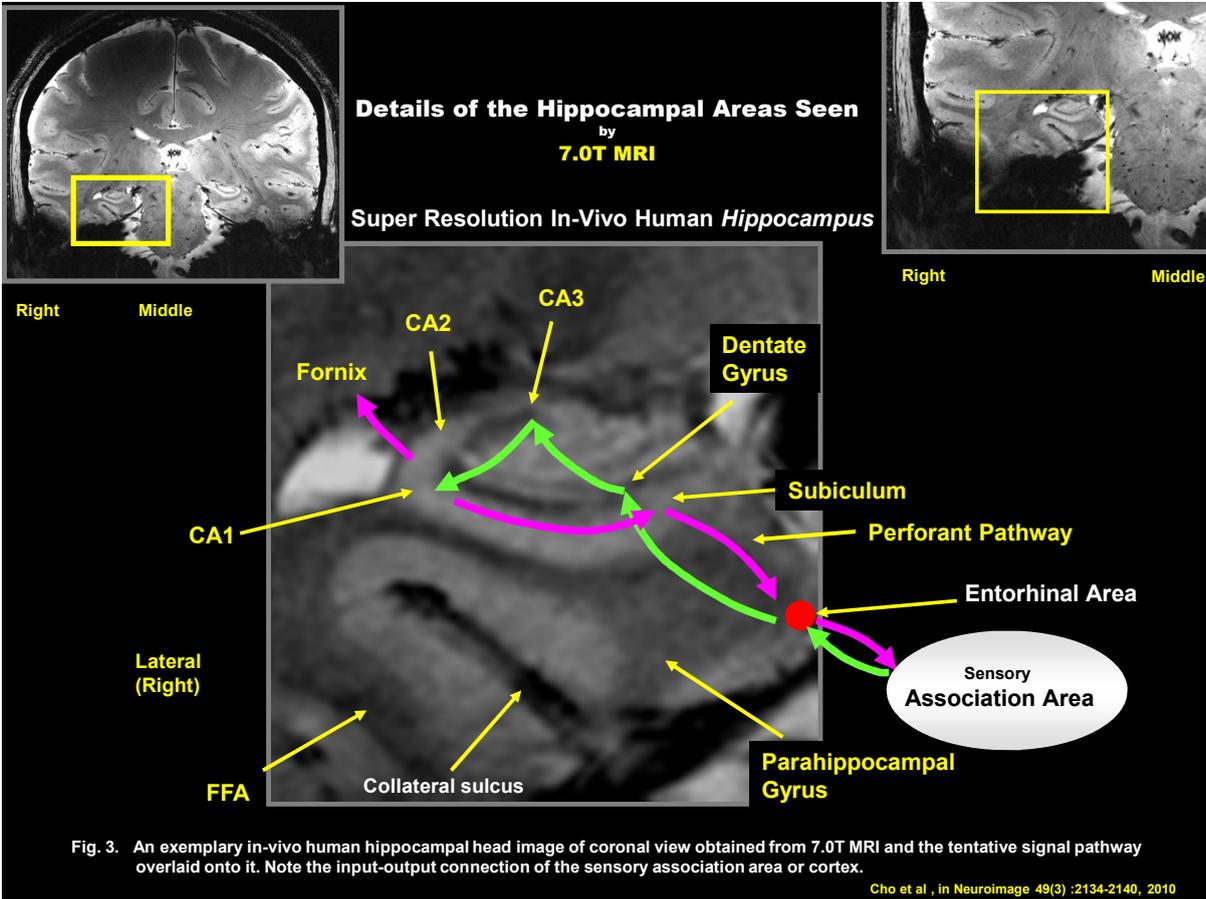
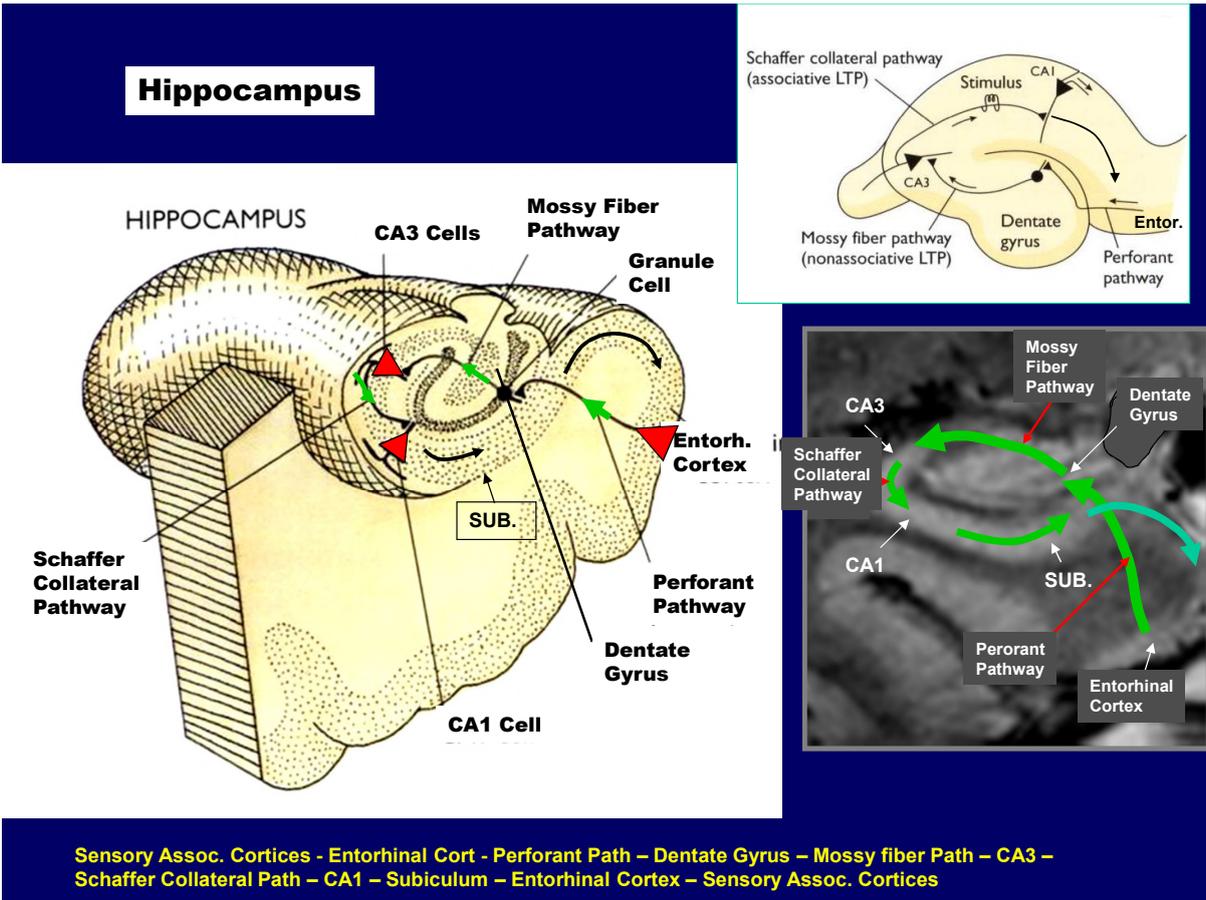
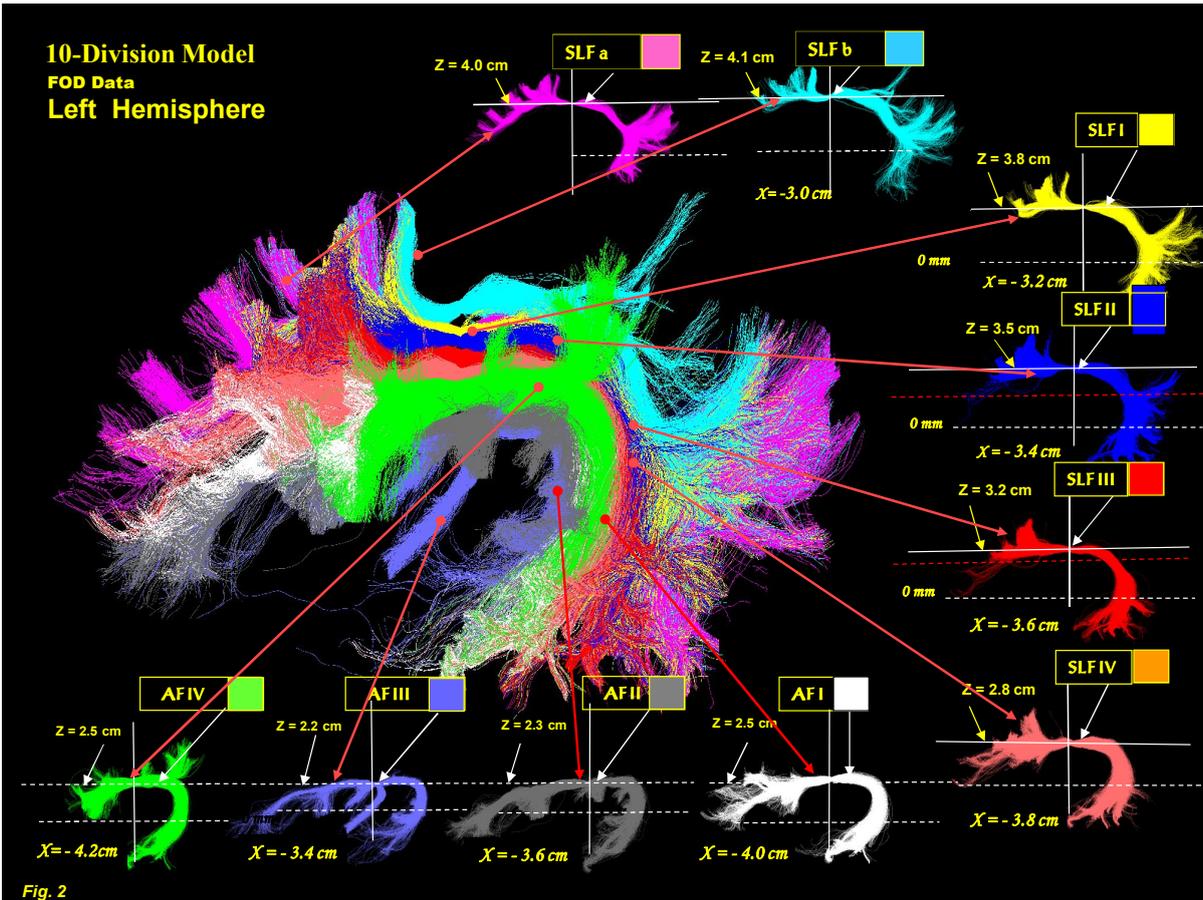


Fig. 2(a) Artistic sketch of the neurons and connections. One of the hypothetical connectivity patterns of the memory for the illustration of the “Engram,” the engram cell cluster or pattern.



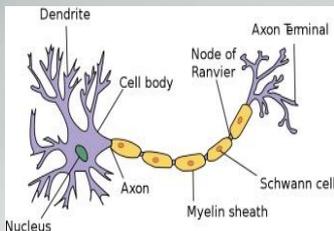




## II. 뉴로마케팅 원리

### 1) 뉴로 마케팅의 태동

- 마케터들은 소비자를 더 잘 이해하기 위해 소비자가 가진 '마음의 세계'를 엿보고자 함



뉴런  
출처: 네이버 지식백과

- 인간의 뇌는 불과 몇 년 전까지 미지의 영역

- 최근 뇌신경과학(neuroscience)이 급격하게 발전

### ※ 뉴로 마케팅

- 뇌신경과학에서 밝혀진 뇌에 대한 연구 결과를 마케팅에 활용하는 방안을 연구하는 것
- 소비자의 광고나 제품에 대한 무의식적인 반응인 두뇌 활동을 분석하여 마케팅에 활용하는 것

## II. 뉴로마케팅 원리

### 1) 뉴로 마케팅의 태동



<아를르경의 사육제> 호안 미로  
출처: 네이버 지식백과

- 마케팅에서 소비자 조사는 설문, 포커스 그룹 및 심층 인터뷰, 선택 시뮬레이션 및 제품 출시 전 마켓 테스트 중심

- 설문조사나 인터뷰 조사와 같이 조사 참가자들의 의식기반의 연구조사방법

▶ 소비자들이 자신도 알지 못하는 **무의식에 기반하여** 제품 선호 및 선택을 하는 경우를 간과

- 소비자가 가진 필요(needs)의 95% 이상이 무의식 영역

- 실제 마켓에서 진행되는 필드 테스트는 막대한 비용이 소요

- 소비자 선택의 예측력을 높이면서도 대규모 마켓 테스트보다는 상대적으로 비용이 적게 소요되는 대안으로 뉴로 마케팅이 대두

## II. 뉴로마케팅 원리

### 2) 뉴로 마케팅 원리

- 신경전달물질에 따른 마음의 상태

신경전달물질	작용	마음 상태
도파민	본능적인 쾌감 자극	의욕이 넘침
노르아드레날린	각성중추 자극	놀람, 불안감
세로토닌	감성계 자극	각성, 수면
아세틸콜린	신경세포 활성화	머리가 맑아짐
L-글루타민산	정보 전달	평상시의 마음
가바	흥분을 가라앉힘	긴장이 풀림
β엔돌핀	감각 마비	편안해짐
아난다민	마리화나와 같은 작용	도취 상태

출처 : 야마모토 다이스케, 2002

## II. 뉴로마케팅 원리

### 3) 뉴로 이미징 기법

- 뉴로 이미징은 뇌-신경혈류간의 상호작용
- 뉴로 이미징 기법 : fMRI, PET, SPECT 등

#### ※ fMRI 기법

뇌 혈류 양과 혈류내의 산소 함량을 측정하여 BOLD(Blood Oxygen Level Dependency)에 따라 특정 활동과 연관이 있는 뇌 영역을 시각적으로 표현

장점	- 활용이 용이함
단점	- 고가의 장비를 필요, 시간 및 공간분해능이 높지 않음 - 실험 설계와 데이터 분석에 있어서도 전문 인력의 기술과 지식을 필요

## II. 뉴로마케팅 원리

### 4) 뇌파 분석



출처 : 네이버캐스트

- 뇌 신경세포 간에는 무수한 전기신호가 송수신되고 있으며 이러한 전기적 활동을 뇌의 바깥에서 기록한 것
  - 델타파: 깊은 수면 상태에서 발생하는 뇌파
  - 세타파: 일반적인 수면 상태에서 발생하는 뇌파
  - 알파파: 쉬고 있을 때 나오는 뇌파
  - 베타파: 학습처럼 뇌가 어떤 정신 작업을 하고 있을 때 나오는 뇌파
  - 감마파: 뇌의 여러 부분에 흩어져 있는 정보들이 조합돼 인지작용이 발생했을 때 나타나는 뇌파
- EEG 혹은 MEG기법은 뇌파를 분석하여 뇌의 활성도를 측정
- 전극 채널의 수에 따라 EEG의 공간적 해상도가 결정

## Ⅱ. 뉴로마케팅 원리

### 5) 시선추적 시스템



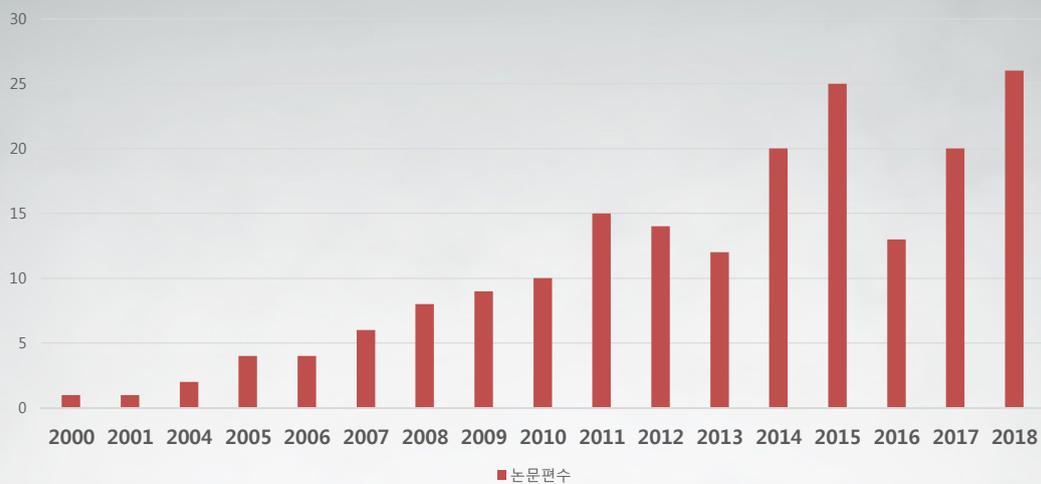
출처 : [www.dongabiz.com](http://www.dongabiz.com)

- 시선추적(eye tracking) 시스템은 마케팅 실무에 널리 활용
- 네이버, Google 등 인터넷 포털과 광고디자인 업체 등에서 홈페이지 사용자 편의성 측정과 광고효과 분석에 쓰이고 있음

## Ⅲ. 뉴로마케팅 연구 동향

### 1) 해외 연구 동향

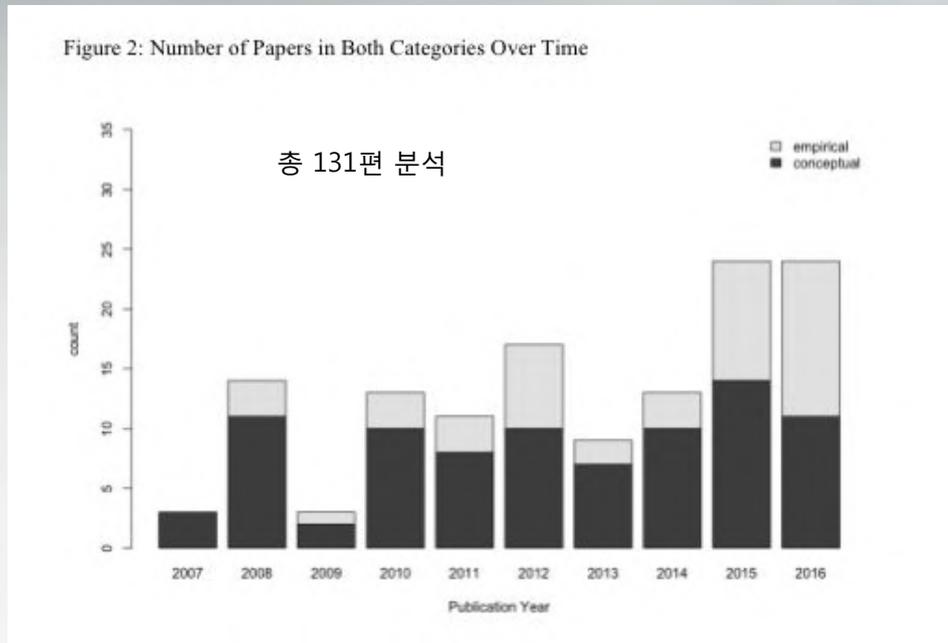
연도별 뉴로마케팅 연구(해외)



총 190편이 분석대상

### Ⅲ. 뉴로마케팅 연구 동향

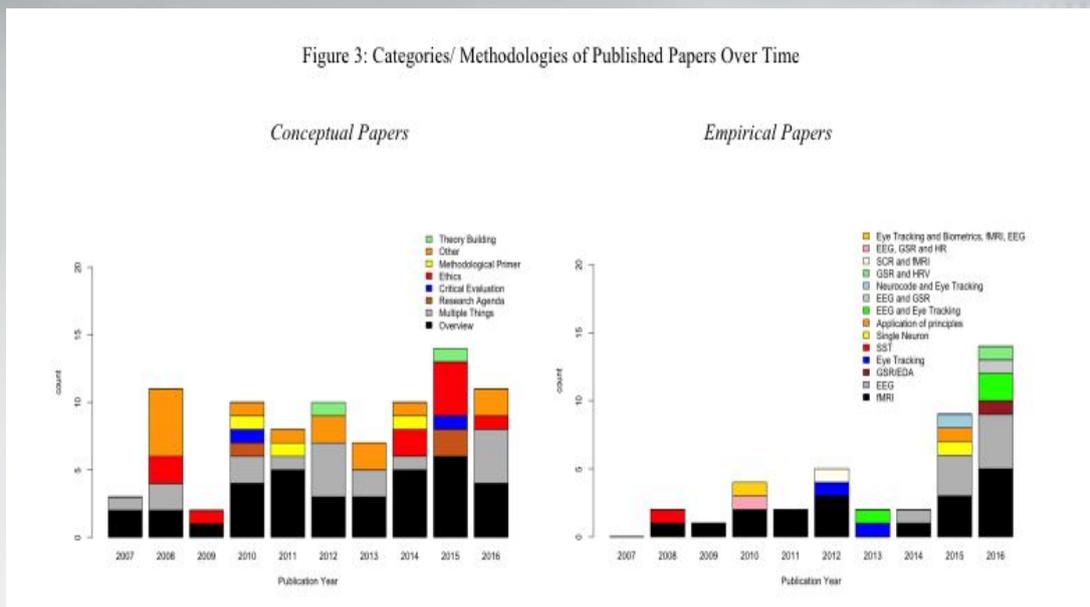
#### 1) 해외 연구 동향



Lee, Nick, Laura Chamberlain, and Leif Brandes. "Welcome to the jungle! The neuromarketing literature through the eyes of a newcomer." *European Journal of Marketing* 52.1/2 (2018): 4-38.

### Ⅲ. 뉴로마케팅 연구 동향

#### 1) 해외 연구 동향

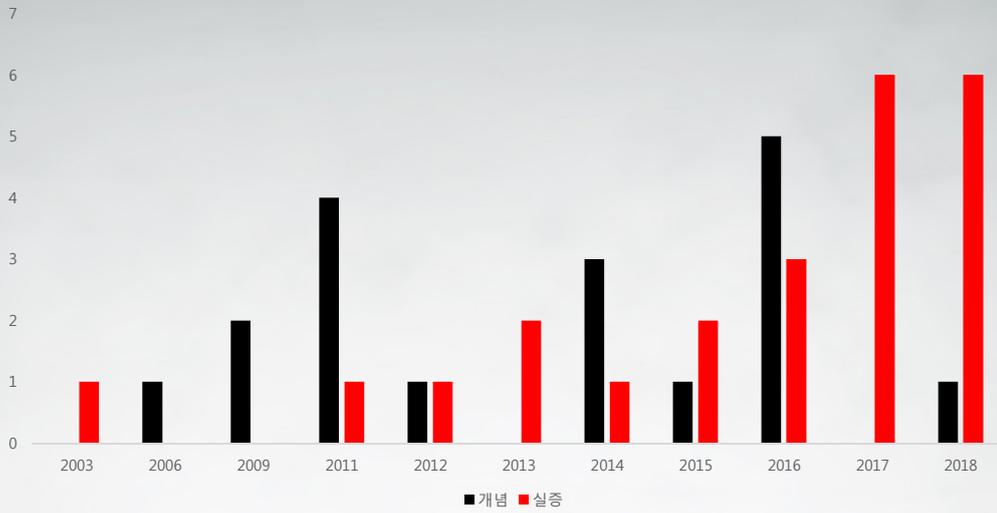


Lee, Nick, Laura Chamberlain, and Leif Brandes. "Welcome to the jungle! The neuromarketing literature through the eyes of a newcomer." *European Journal of Marketing* 52.1/2 (2018): 4-38.

### Ⅲ. 뉴로마케팅 연구 동향

#### 2) 국내 연구 동향

연도별 뉴로마케팅 연구수(국내)

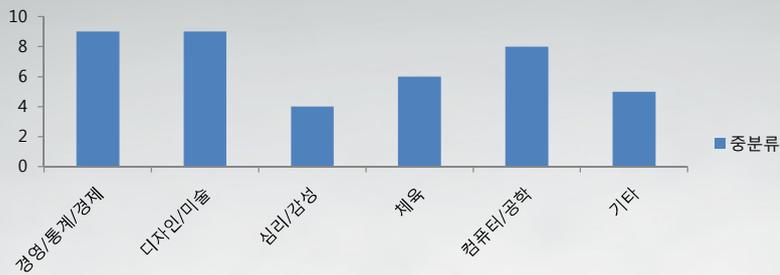


총 41편이 분석대상  
개념 18, 실증 23

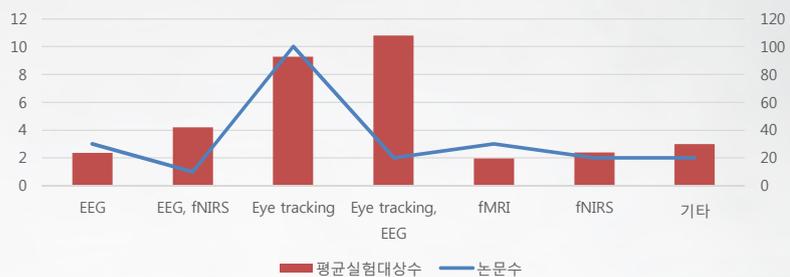
### Ⅲ. 뉴로마케팅 연구 동향

#### 2) 국내 연구 동향

연구분야별 동향



실증연구방법



## IV. 재무설계 활용 방안

- 뉴로마케팅의 윤리적 문제를 감안하여 윤리적인 뉴로마케팅 기법을 활용해야 한다. 소비자의 자율성을 침해하는 뉴로마케팅 기법은 도입하지 말아야 한다.
- 고객의 신뢰가 형성되기까지는 상당한 시일이 소요된다. 강한 일회성 자극보다 지속적이고 꾸준한 감동을 통해 고객의 신뢰를 확보해야 한다.
- 젊은 두뇌와 나이든 두뇌, 남성의 두뇌와 여성의 두뇌는 다르다는 점을 인식해야 한다. 고객층에 따라 마케팅 방법이 달라야 한다.
- 일부 뉴로마케팅 기법은 제한된 대상을 실험한 결과로 성급한 일반화에 주의해야 함. 선택적 적용이 필요함
- 4차 산업혁명시대를 맞이하여 뉴로마케팅 기법과 같은 새로운 기술 발달에 거부감을 가지지 말고 적극 활용하는 것이 필요하다 사료됨

## References

- 류재관, 이건창(2018). "아이디어 연상기억 탐색 (SIAM) 모형에 기반한 비즈니스 문제해결 창의성 측정을 위한 뉴로과학 관점의 탐색연구." *경영학연구*, 47(5), 1111-1137.
- 신현준, 이은주(2011), "뉴로마케팅의 원리와 활용사례." *Korea Business Review* 14.3, 193-213.
- 추병완 (2014), "뉴로마케팅 (Neuromarketing) 의 윤리적 문제 분석." *윤리연구* 97, 195-220.
- Cho, Zang-Hee, et al. (2010), "Quantitative analysis of the hippocampus using images obtained from 7.0 T MRI." *Neuroimage* 49.3, 2134-2140.
- Eric R. Kandel(2001), "The Molecular Biology of Memory Storage: A Dialogue Between Genes and Synapses", *Science* 294, 1030-1038.
- Lee, Nick, Laura Chamberlain, and Leif Brandes (2018), "Welcome to the jungle! The neuromarketing literature through the eyes of a newcomer." *European Journal of Marketing* 52.1/2, 4-38.
- Snow, Peter J. (2016), "The structural and functional organization of cognition." *Frontiers in human neuroscience* 10, 1-24.
- Tonegawa, Susumu, et al. (2015), "Memory engram storage and retrieval." *Current opinion in neurobiology* 35, 101-109.



## 30-40대 1인 가구의 은퇴준비에 관한 연구 -근거이론을 바탕으로-

정예원(서울대학교 소비자학과 박사수료)

김지현(서울대학교 소비자학과 박사과정)

김소연(서울대학교 소비자학과 조교수)

### Contents

- I. 서론
- II. 이론적 배경
- III. 연구문제 및 연구방법
- IV. 연구 결과
- V. 결론 및 제언

## I. 서론: 연구의 배경 및 목적

- 현재 우리사회에서는 다양한 사회·경제적 변화로 인해 은퇴준비의 중요성이 증대되고 있으며, 소비자의 은퇴준비에 대한 책임이 커지고 있음. (은퇴에 대한 소비자 개인의 책임 증가)
  - 저출산·고령화 현상의 심화, 고용불안 증대, 사회보장 대책의 미흡, 은퇴생활에 대한 가치관의 변화 등
- 기존의 가계와 다른 대한민국 가계의 변화에 따른 은퇴준비 필요성이 강조되고 있음(가계의 구조 변화)
  - 2005년부터 2015년까지 한국의 1인 가구는 164.11% 증가율 보임, 2인 가구(32.9%), 1인 가구(28.6%)
- 은퇴설계에 대한 소비자 개인의 책임 증가 & 장기적 접근의 필요성 & 개인의 상황에 맞는 전략 필요성  
⇒ 체계적이고 전문적인 소비자 맞춤 은퇴준비가 필요할 것으로 예상됨.

## I. 서론: 연구의 배경 및 목적

- 은퇴준비를 함에 있어 본인의 세대적 특성, 가구적 특성을 반영한 체계적인 준비가 필요하고, 성공적인 은퇴준비를 위해 '소비자'의 관점에서 은퇴준비를 하는 것이 필요함.
  - 기존의 30-40대 1인 가구에 대한 세대적, 가구적 특수성을 반영한 연구는 존재하지 않음.
- 현재 30-40대 1인 가구를 위한 맞춤 은퇴준비 전략제시
  - 30-40대 1인 가구의 세대적, 가구적 특수성 반영하여 근거이론을 바탕으로 은퇴준비 인식과 행동을 심층적으로 파악하고자 함
  - 이들의 은퇴준비 인식과 행동과정을 총체적으로 살펴보고 '은퇴준비과정 모형'을 도출하고자 함.



■ 1인 가구란?

- '혼자서 살림하며 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하는 가구' (통계청, 2017)
- 한국의 가구형태를 살펴보면, 2인 가구(32.9%) 다음으로 1인 가구(28.6%)의 비중이 높음
- 전체 1인 가구의 성별을 살펴보면 2005년(남성:44.7%, 여성:55.3%)→2015년(남성:49.8%, 여성:50.1%)
- 1인 가구 증가 폭이 가장 큰 집단은 30-40대 남성 1인 가구(44.4%) (통계청, 2015)
- 선행연구들에서는 '독신가구', '단독가구' 등 다양한 용어로 혼용하여 사용되고 있음

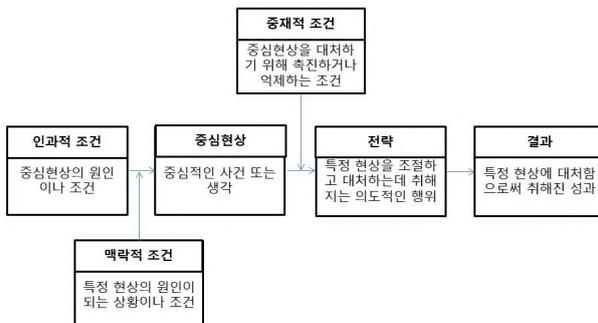
■ 1인 가구의 특징

- **소비지출:** 30대 남녀 1인 가구는 외모관리, 외식, 오락비 지출 비중이 큼(전상민, 2013)  
다인 가구에 비해 주거비의 비중이 높음(성영애, 2013)  
가족부양 의무가 없기 때문에 자아추구중심적 소비 행태를 보임(최홍철 외, 2016)
- **은퇴준비:** 30-50대 1인 가구 중 30대 1인 가구의 은퇴준비가 부족(한혜진과 정순희, 2013)  
1인가구가 다인 가구에 비해 은퇴관련 선택 전가 추구성이 높음(김수미와 황덕순, 2017)

■ 근거이론 (Strauss & Corbin, 1990)

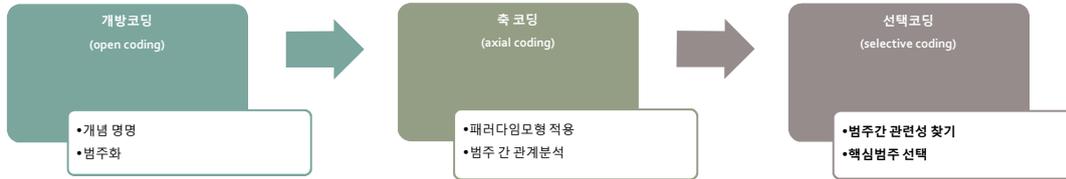
- 어떤 현상을 경험에 근거하여 귀납적으로 이론을 발전시키는 질적 연구방법
- 주요 현상이 발생한 원인과 전개과정을 살펴보기 위해 배경이 되는 조건들과 현상을 통합적으로 제시

■ 패러다임 모형 : 중심현상을 둘러싼 인과적, 맥락적, 중재적 조건, 전략, 결과를 도출할 수 있는 틀 제공



■ 근거이론 연구방법의 분석방법

- 코딩작업을 통해 분석의 빠대 도출이 필요함. 코딩작업을 통해 현상을 규명하고 의미를 찾아낼 수 있음
- 3가지 코딩방법을 넘나들면서 작업을 실시하면서 결론 도출



■ 자료수집과 분석

- 개인당 45-60분 정도의 면접을 진행
- 사전 허락 하에 녹음하였고 전사작업을 통해 근거이론 연구방법의 분석방법을 실시함

■ 연구대상: 만 30~49세 1인가구, 총13명

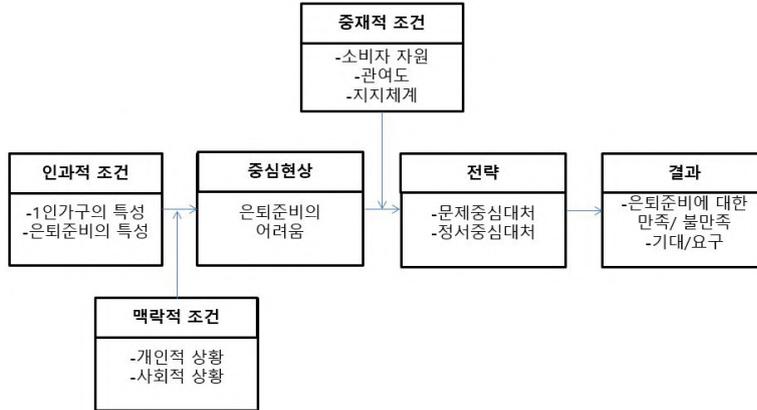
특성	구분	빈도(%)
성별	남성	6(46.2%)
	여성	7(53.8%)
연령	30대	7(53.8%)
	40대	6(46.2%)
교육수준	고등학교 졸업	2(15.4%)
	대학교 졸업	7(53.8%)
	대학원 졸업 이상	4(30.8%)
직업	사무직	6(46.2%)
	자영업	2(15.4%)
	서비스직	3(23.0%)
	전문직	2(15.4%)
연간근로소득	5,000만원 미만	6(46.2%)
	5,000만원 이상	7(53.8%)

#### IV. 연구결과

#### (1) 패러다임 모형

■ 근거자료의 범주화: 총37개의 하위범주, 13개의 범주로 유목화됨

■ 코딩을 통해 구축된 패러다임 모형



#### IV. 연구결과

#### (1) 인과적 조건

■ 인과적 조건: '중심현상의 원인이나 조건'

##### (1) 1인가구의 특성

-자기중심적 소비: 다인 가구에 비해 자유로운 라이프스타일을 향유, '나'를 위한 소비 중심적

"결혼하면 가족한테 쓸 것을 나한테 쓰죠. 그런 게 좀 크죠. 그게 포기해야 할 부분들이 결혼하면 많아지잖아요." (여, 39세)

"혼자 살면서 소득을 오롯이 저한테만 쓰고 있어요. 간혹 가다가 가족한테 가기도 하지만.. 오롯이 저한테." (여, 37세)

-낮은 경제적 부담감: 1인 가구인 요소가 경제적 부담감을 낮추는 요인으로 작용

"내가<sup>1</sup>인 가구인 게 장점 같아요. 가족 부담을 하지 않아도 되니까... 오히려<sup>1</sup>인가구가 삶을 윤택하게 살면서 노후 대비까지도 하는데 더 유리하고." (남, 39세)

"노후준비 심플하게 재정적인 것만 보면 싱글이 더 여유롭죠. (여, 39세)

"은퇴준비하는 동안은 혼자라서 더 유리한 것 같아요. 만약에 저 혼자 산다고 하면 집 하나와 주기적인 수입원만 있으면 가능하지 않을까?" (여, 37세)

-규모의 경제불가: 1인 가구인 것이 오히려 경제적 부담으로 작용

"<sup>1</sup>인 가구인데.. 확실히 혼자 생활을 하다보면.. 거주비 부담도 진짜 크고.. 결혼하는 친구들은 전세도 있는데.. 그러면 주거비가 적게 들잖아요" (여, 30세)

"확실히<sup>1</sup>인 가구면 마트에서 장을 봐도 먹지도 않는거.. 크게 번들, 세트로 사야 하는데... 그냥 버려도 양 많은게 쓴거 같고.. 그래서 구매하죠" (남, 49세)

-의사결정자의 부재: 공동 재무설계자의 부재로 인한 무계획성

"형보다는 형수들이 그런 개념이 더..." (남, 45세)

"(배우자랑).. 같이 상의하고 그러는 걸 배제할 순 없을 것 같아요." (여, 39세)

"<sup>1</sup>인 가구라서 누가 혼내지 않으니까." (남, 39세)

### ■ 인과적 조건: '중심현상의 원인이나 조건'

#### (2) 은퇴준비의 특성

##### -장기적 은퇴준비

"은퇴준비는 단기적 3~5년 안목으로 계획을 잡는게 아니라.. 최소 20년 뒤의 일을.. 30년 살아가야 하는 거를 준비하는거라서.."(여, 39세)  
"기본적으로 장수 사회니깐.. 장기적 시각으로.. 준비해야죠.."(남, 35세)

##### -체계적 은퇴준비

"형 네 가족 은퇴준비 하는거 보면.. 형수처럼 체계적으로.. 착착착.. 종자돈은 kb은행에.. 조카 학자금은 keb에..저도 그렇게 해야죠"(남, 49세)  
"은퇴준비는 주먹구구식이 아니라 정말 단계별로 체계를 잡아가면서 해야되는 거 같아요"(여, 30세)

##### -전문적 은퇴준비

"요즘 종편 방송에서 은퇴준비에 대해서 많이 하거든요. 보험든거 포트폴리오 바꿔주고 그런 전문가들이 붙어서 하는게.. 은퇴준비같아요"(여, 30세)  
"확실히 보험 아줌마들이 최근에는 전문적 이어졌어요. 보장성 보험 든 것도 은퇴준비고.. 그런데 하나씩 전문적 관리가 되어.. 중요하죠"(여, 35세)

### ■ 맥락적 조건: '특정 현상의 원인이 되는 상황이나 조건'

#### (1) 개인적 상황

##### -은퇴관련 정보 부족: 양적 측면의 정보 부족

"저는 소위 보험 아줌마같이 보험 설계 하시는 분한테 정보를 얻는데.. 그쪽 채널밖에 도움 받을 곳이 없어요.."(여, 39세)  
"정보를 얻는 소스가 부족하다? 저는 유튜브를 많이 보는데.. 확실히 적죠.. 제가 공부가 짧아서.."(여, 30세)

##### -유용한 정보 부족: 질적 측면의 정보 부족

"보험 아줌마가 한 달에 한번씩 카톡이 오거든요, 그런 알림성 은퇴 정보가 저한테는 전부인데..."(남, 49세)

#### (2) 사회적 상황

##### -은퇴준비의 필요성 강조

"종편을 키면 정말 은퇴준비 이야기 하는게 2-3군데예요.. 그리고 뉴스에서도.. 노인빈곤..이야기 많이 하고.. 은퇴준비 필요하죠"(여, 30세)

##### -노후를 개인이 책임져야 하는 분위기

"내 노후는1인 가구인.. 내가 홀로 책임져야하고.. 사회에서도 그런거를 푸쉬하는? 기분이 들죠..내가 세금 내는거에 비해 국민연금 적고.."(여, 39세)

##### -빠른 은퇴준비 강조: 이른 나이부터 은퇴준비 강조함

"제가 여성 나와서 직장생활을 빨리해서 그런지.. 은퇴준비를 20대 후반부터 한거 같고.. 주변 언니들도 언니 때 보다 더 빨리 준비해야 한다고.."(여, 37세)

■ 중심현상: '중심적인 사건 또는 생각': '은퇴준비의 어려움'

-구체적인 재무적 은퇴준비 목표의 부재

"은퇴준비는 목표가 중요하다고 많이 들었어요.. 근데 그건 처자식 있고.. 그런 사람들 이야기죠.."(남, 35세)

-은퇴준비가 늦었다는 생각에 시작하기 어려움

"전 포기한 것 같아요.. 제 나이에 늦었죠.. 어디서부터 시작하죠.."(남, 45세)

"돈 안 모았으면..30대 중반인데.. 1억 없으면.. 늦은거죠.. 시작도 어려워하는 싱글 친구들 수두룩해요.."(남, 40세)

-의사결정 불확실에 대한 불안감

"내가 잘 하고 있는지.. 잘 모르겠고.. 펀드 해지하는 내 돈 결정 하는것도 확신이 안서죠.. 이거 이렇게 해도 되나.."(여, 30세)

-금융상품 및 내용을 이해하기 어려움

"ELS 그것도 하다가 손해보고.. 은퇴준비 자금이었거든요.. 금 펀드도 한창 할까 생각하다가.. 뭘지 모르고 어렵죠.."(여, 30세)

-인간관계, 건강에 대한 지출은 나만의 은퇴준비

"1인 가구는.. 친구랑 술마시고,, 지인 관리하는게.. 은퇴준비 같아요.. 전 친구관리랑.. 인간관계 유지는.. 잘하는 편이고.. 자산이고..(남, 49세)

"헬스 다니는게... 은퇴준비죠. 주변에 돈 있는데 건강 하지 않는.. 말년에 고생하는 언니 많이 봐서.. 건강하게 저한테는 은퇴준비예요.(여, 35세)

■ 증재적 조건: '중심현상을 대처하기 위해 촉진하거나 억제하는 조건'

(1) 소비자 자원

-재무적 자원

"저는 제가 스스로 책임져야 되니까.. 내가 모은 돈이.. 나를 책임져 주겠다 라는 생각을 하고.. 은퇴준비에 집중하죠.."(여, 35세)

-인적 자원(고용형태)

"헬스트레이너는.. 서비스직이잖아요.. 더 아무래도..은퇴준비가 내 삶 차리는거.. 아무래도 준비 바짝하게되죠 불안하니까..(남, 45세)

"저는 그래도 학위가 저를 든든하게 해주고 학위가 곧 은퇴준비죠.. 시간강사나 특강은 늘어서도 하니까.."(여, 35세)

-시간 자원

"주52시간 근무라던가 근무지가 탄력적인 곳이라 여유시간에 카페가입하고, 재무설계사 만나고 시간이 많으니 남는 시간에 공부하게 되죠..(여, 45세)

"제가 점심시간이 긴 편이라 그 때 보험 설계사 만나고,, 공부하고,, 궁금한거 있으면 책방가서 책보고 그때 금융 공부좀 해요.."(여, 30세)

(2) 관여도

-은퇴준비에 대한 관심

"제가 금융권이라 그런지.. 돈모으고, 은퇴준비 이런거에 관심이 많아요.. 잘하기도 하고.. 일단하면.. 나만의 노하우가 생기고 더 잘하게되죠"(여, 30세)

-은퇴준비의 필요성 인식

"확실히 싱글 여잔 남자보다 오래 살잖아요.. 은퇴준비 필요하죠.. 그게 중요한건 아는데.."(여, 35세)

■ 증재적 조건: '증심현상을 대처하기 위해 촉진하거나 억제하는 조건'

(3) 준거집단

-가족

"전 가족 중에 은행원이 있거든요.. 확실히 오빠가 준비하라고 귀에 딱지가 생기듯이.. 강조를 해서...하게 되는..?(여, 37세)

"확실히 엄마가 매일 걱정하시고..잔소리 하시고.. 하라고 계속 카톡으로 공유도 해줘서 같이 카톡 적금도 들었어요"(여, 30세)

-지인

"남자들은 회사에서 제테크랑 돈모으는거..이런 주식추천도하고.. 은퇴 준비하라고 계속 이야기 나누죠,, 관심 갖게 되죠 아무래도..?(남, 49세)

"저는 친구끼리..우리 결혼 못하면.. 나중에 멋지게 은퇴해서 살자. 이런 모임하나 있거든요 같이 으쌰으쌰 하는게 좋아요"(여, 35세)

"친구가 실적 때문에 펀드 하나 들으라고 하다가.. 들었는데.. 그렇게 차곡차곡 뭐 가입하다 보니깐.. 그게 은퇴준비가 됐어요"(여, 45세)

■ 전략: '특정 현상을 조절하고 대처하는데 취해지는 의도적인 행위'

(1) 정서중심대처

-노후에 대한 긍정적인 낙관

"65세 이후에는 쉬지 않을까. 그때는 여행도 많이 다니고 책도 많이 읽고 건강하게 지내고 싶고요 내가 그렇게 준비할것 같아요."(남, 39세)

"아주 여유롭지는 않더라도 생계 걱정이 없었으면 좋겠구요... 어물려 다니고 내가 가끔은 한턱 내고 준비를 하면 될 것 같아요."(여, 45)

-은퇴에 대한 막연함과 회피

"소득이 없고 잘 안 풀린다면 많이 힘들겠조 대체할 그 부분에 대해서는 생각을 안 해봤어요. 준비를 안 하고 있는 거죠..."(여, 39세)

"아직까지는 생각이 안 하려고. 아직까지는 미루는. 필요성은 알고 있지만 내가 거기에 있어서 머리를 쓰고 싶지 않은 생각. 아직은 막연한 현실?"(여, 37세)

"은퇴 시점이 안 왔으면 좋겠어요. 은퇴 후에 해방감이 느껴지기 보다는 은퇴를 최대한 안 했으면 좋겠어요."(남, 35세)

-현실 인정하기

"1인 가구는 취약해서..너무 슬픈데,, 내가 처한 현실이 이러니깐 더 돈을 차곡차곡 모으고 기술을 배워서 준비해야죠.."(여, 30세)

"내 자신을 잘 알죠.. 월 30씩 더 저금 해야 되고,, 내 필드에서도 더 잘해야 은퇴시점을 늦추고,,그러는 거 알죠.."(여, 35세)

■ 전략: '특정 현상을 조절하고 대처하는데 취해지는 의도적인 행위'

(2) 문제중심대처

-목표세우기

"은퇴 후에 시간강사라도 할까 그래서 박사과정을 하는 거예요...30대 때는 뭐하고 40대 때는 뭐하고.. 있죠"(여, 35세)

"저는 명확하게 집을 사고 싶다. 이런 큰 목표를 가지고 있어서 무조건 돈을 많이 모으는 거지..."(여, 45세)

-작은 변화 만들기

"저는 점심때 동호회를 하는데... 점심을 간단히 먹고.. 그런 작은 돈이라도 아끼자..해서 27주째 적금 붓고 있어요"(여, 30세)

"커피값 아껴서 그런 푼돈이라도 쌓이면 100만원은 모으더라고요.. 그거를 느껴서.. 해야지..하면서 억지로 한 번 하고"(남, 40세)

-인적 자본에 투자

"경제적 은퇴준비는 못하지만 공부나 자격증 만들어 나가는 게 은퇴준비라 생각해요. 전문 자격증이 생기면 편하게 돈을 벌 수 있을 것 같고."(남, 39세)

"프리랜서를 위해서 외국 자격증을 딸 생각이 있어요."(여, 45세)

"경쟁력이 있어야 은퇴를 할 수 있는 시점이 늦어질 수 있을 것 같아요. 어학에 관심이 많아서 영어와 중국어 학원에 다니고. 그게 장기적 투자죠"(남, 40세)

■ 결과: '특정 현상에 대처함으로써 취해진 성과'

(1) 은퇴준비에 대한 만족

-재무적 측면

"그래도..저는 20대 때부터 해서.. 주변 40대들보다도 잘 되었죠.. 스타트가 빨랐으니,, 나름 잘 했다..그런 뿌듯함 들고"(여, 30세)

"제가 실비보험은 그래도 들었어요.. 그게 거의 20년 전인데.. 보험은 오래 된 게 더 좋고,, 그거 하나 남는 거죠"(남, 49세)

-비재무적 측면

"영어 배우고, 테니스 배우면서 친구들이랑 인적 네트워크가 돈독해지고,, 벌써 본지 15년 됐어요,, 우울하지 않은 은퇴가 될까?"(여, 35세)

"전 혼자 생활을 오래해서 그런지.. 우울감이 없고 여유시간을 어떻게 보내야 하는지 잘 알아요,,그게 저한테 도움이 되겠죠"(남, 35세)

(2) 은퇴준비에 대한 불만족

-재무적 측면

"20대 30대 때 뭐했나... 돈이 늘 없어서 -인생같고.. 뭐.. 은퇴준비 잘 하는 거는 장밋빛 인생인거죠"(남, 49세)

"노후 준비하면.. 예금이 없다.. 정말 하루 노인이 될 것 같고.. 자신감이 없죠.."(남, 35세)

-비재무적 측면

"저는 제가 좋아하는 취미가 딱히 없고.. 늙어서 재미 붙일게 없을 것 같아요 금방 싫증내는 타입이라.."(여, 30세)

### ■ 결과: '특정 현상에 대처함으로써 취해진 성과'

#### (3) 정부에 지원기대

##### -정책적 지원

"싱글이기 때문에 사회적으로 싱글한테는 부동산 혜택이 넓지는 않아요.(여, 39세)

"신혼 부부나 전세금 대출 같은 것도.. 1인 가구는 전혀 이용 못하고... 월세가 혜택 받아서 전세만 되도.. 남는 돈은 다 은퇴 준비 인거죠..(여, 30세)

"1인 가구는 아무래도.. 독거노인이 될 가능성이 높잖아요.. 미리미리 취약한 사람들 지원해주고.. 프로그램 운영해줬으면.. 서로 윈윈인데..(남, 49세)

##### -은퇴연령 연장

"나이가 많은 직급을 갖지 못한, 경력에 도달하지 못한 싱글 여자는 설 곳이 없다는 거지. 근데 정년이 연장되면.. 기회죠.."(여, 45세)

"지금 문재인 정부에서 추진중인 "은퇴연령 연장" 같은 이슈는 나 혼자 살아야 되고, 책임지는 1인 가구에게는 단비 같아요..(남, 35세)

##### -은퇴에 대한 공적 책임 확대

"1인 가구의 은퇴나 노후의 삶 부분은 정부가 책임지거나 정책이랑 서비스로 커버되었으면 좋겠어요.."(여, 49세)

"국민연금 고갈이다.. 이런 불안한 뉴스가 많은데.. 그런 이야기 안 나오게 사회적으로 책임져야죠.."(여, 30세)

## V. 결론 및 제언

### ■ 연구결과 및 제언

#### ◆ 1인 가구의 특성은 은퇴준비에 장애요인인 동시에 촉진요인으로 작용

-1인 가구의 라이프스타일과 소비지출 패턴, 가구 특성 등으로 인해 은퇴 준비에 대한 기대가 다인 가구와 다름

→1인 가구의 특성을 반영한 맞춤형 '재무교육'이 필요함

#### ◆ 30-40대 1인 가구의 은퇴준비에 대한 중심현상: '은퇴준비의 어려움'

-비재무적 은퇴준비를 위해 커리어 연장을 위한 투자나 사회적 네트워크 구축을 위한 노력 등을 적극적으로

기울이고 있었음. 재무적 은퇴준비는 막연하게 회피하거나 미래를 낙관하는 등의 정서적인 대처에 그치고 있음

- 막연한 은퇴준비의 실행에는 준거집단의 지원과 영향력이 큰 것으로 나타남

→1인 가구 간 네트워킹 혹은 커뮤니티 조성을 통한 '지지체계 강조 전략'이 필요함

#### ◆ 1인 가구에게 중요한 요인으로 작용하는 '비재무적' 은퇴준비

-1인 가구의 특성상 '재무적' 은퇴준비 뿐만 아니라 '비재무적' 은퇴준비의 필요성이 강조되고 있었음

- '비재무적' 은퇴준비의 경우에도 체계적인 준비가 이루어지지 못하고 있음

→1인 가구의 체계적 '비재무적' 은퇴준비를 위한 지원이 필요함

## V. 결론 및 제언

### ■ 연구결과 및 제언

#### ◆ 1인 가구의 다양한 은퇴 요구도

- 경제적 자원과 인적 자원 등에 따라 은퇴에 대한 요구가 다름
- 가구 특성, 세대적 특성을 반영한 '사회적 지원책'이 필요함

## 참고문헌

- 김수미, 황덕순(2017), 라이프스타일이 경제, 건강, 사회 노후대비에 미치는 영향 - 1인 가구와 다인 가구 비교. **소비문화연구**, 20(3), 227-254.
- 성영애. (2013). 군집분석을 통해 살펴본 1인 가구의 연령대별 소비지출패턴. **소비자학연구**, 24(3), 157-181.
- 최홍철, 김소연, 나종연, & 최현자. (2016). 20. 30 대 1인 가구의 소비지출양식에 관한 연구. **소비문화연구**, 19, 89-110.
- 한혜진 · 정순희(2013). 1인 가구의 경제적 노후 준비에 대한 연구. **Financial Planning Review**, 6(2), 35-62.
- 통계청(2015), 인구총조사.
- 통계청(2017), 장래추계인구.
- Strauss, A., & Corbin, J. (1990). Basics of qualitative research: Grounded theory procedures and techniques. Newbury Park, CA: Sage.

---

감사합니다.

---

# 한국 가계 소비양식의 변화

2019.06.26.

최홍철(충남대학교 시간강사)  
최현자(서울대학교 교수)

## CONTENTS

**01**

서론

**02**

이론적 배경

**03**

연구방법

**04**

연구결과

**05**

결론 및 제언

# 01. 서론

## 연구의 배경 및 목적

- 우리는 현재 그 어느 때보다 불확실성이 높은 시대에 살고 있음. 이 때 우리는 우리 가계가 살아 온 모습을 통해 앞으로의 환경 변화에 가계가 어떻게 적응해 나갈지에 대한 단서를 발견할 수 있음.
  - 특히 우리나라의 지난 50년은 고도성장기와 여러 차례의 경제위기, 그리고 최근의 경제성장 둔화까지 다양한 변화를 겪어왔기 때문에 이를 되돌아보는 것은 우리 가계가 앞으로의 변화에 적응해 감에 있어서 더욱 중요.
- 소비양식은 가계의 생활양식을 엿볼 수 있는 한 방식(손상희, 1993)으로, 우리는 환경의 변화 속에서 **가계가 변화해 온 모습을 소비양식의 변화를 통해 이해할 수 있음**
  - 과거 소비양식이 어떻게 변하여 왔는지를 살펴봄으로써 현재의 가계의 소비양식과 생활양식을 이해할 수 있는 발판이 되고 더 나아가 향후 가계가 소비를 통해 어떻게 변화해 갈 것인가를 짐작해 볼 수 있는 수단이 됨
- 지금까지 가계소비에 대한 연구가 시대에 따라 다양하게 이루어지긴 했지만 현대 사회 전반에 걸친 가계소비양식 변화를 살펴 본 연구는 없음.
- 본 연구는 지난 50년간의 한국 가계의 소비양식을 고찰함으로써 우리나라 가계의 소비양식을 이해하고, 더 나아가 향후 가계소비 연구의 실증적 기초를 제공하고자 함.

## 02. 이론적 배경

### 소비와 소비양식

- 소비: 인간의 욕구를 충족시키기 위하여 보유한 자원을 배분하여 재화나 서비스를 소모하는 일
- 이러한 정의의 관점에서 본다면 소비의 최종적인 행위는 재화나 서비스를 사용하는 것이고, 여기에는 2가지 조건이 전제되어야 함.
  - 첫째 재화나 서비스 이용을 통해 가계의 욕구가 만족될 수 있어야 하고,
  - 둘째, 만족을 극대화하기 위해서 가계가 보유한 자원을 재화와 서비스에 적절히 배분되어야 함.

## 필요 및 선호와 소비양식

- 생리적 욕구나 안전 욕구는 인간이 생존해 나가고 생계를 유지하기 위해 직접적이고 절대적인 욕구라는 점에서 필요를 의미한다면, 그 이상의 상위 차원에 있는 타인과 나 자신으로부터 인정받고자 하는 욕구는 사회에서 타인과의 관계 속에서 나타나는 간접적이고 상대적인, 그래서 선택 가능한 선호의 영역이라 할 수 있음
  - 소비가 인간의 욕구를 충족시키기 위한 행위라는 점에서 소비에는 인간의 욕구가 반영될 것이고, 반영되는 욕구의 차원에 따라, 즉 필요와 선호에 따라 소비의 모습 또한 달라지게 됨(김정현·최현자, 2002).
- 전통적인 비목분류는 가계가 왜 이러한 비목을 소비하는지에 대해 적절한 답을 주는 데에 한계가 있음(Magrabi et al., 1991).
  - 이러한 비목분류는 기저에 놓여있는 가계의 필요와 선호관계를 파악하기에 명확하지 않고 모호하기 때문
  - 식비: 배고픔 해결 vs. 먹는 즐거움
- 이러한 한계점을 극복하고 가계의 필요와 선호를 파악하기 위한 비목분류가 여러 연구에서 시도됨
  - 그 가운데 많이 사용되는 방법이 재화와 서비스를 탄력성에 따라 필수재 또는 사치재 등으로 구분하는 것(Kyrk, 1933; 양세정 1991에서 재인용).
  - 국내의 다수의 연구에서도 가계의 필요와 선호에 대한 분석은 주로 소득탄력성이나 가격탄력성을 통해 이루어짐(강이주, 1988; 김영숙·왕인숙, 1989; 양세정, 1991; 김영숙·심미영, 1994; 김영숙, 1996; 박혜련·류정순, 1996; 여운경·양세정, 2001; 김정현·최현자, 2002; 오성동·최종일, 2004; 이성림, 2007; 전승훈·김진, 2015 등)
- 본 연구에서도 비목별 소득탄력성 및 가격탄력성 산출을 통해 가계의 필요와 선호를 파악.

7

## 가계의 자원배분과 소비양식

- 소비: 가계가 보유한 자원을 각각의 소비비목에 할당하는 행위인 자원배분행동
- 소비양식: 소비를 통해 나타난 결과, 즉 가계의 자원이 소비비목에 배분된 결과로 나타난 형태. 소비비목들 사이에 가계자원이 배분된 비율.
- 자원배분행동은 가계의 필요와 선호에 따라 행해지게 되며, 따라서 소비양식은 가계의 필요와 선호가 반영되어 나타난 결과라 할 수 있음.
- 소비양식에 대한 정의나 용어는 학자에 따라 차이가 있음. (<표 2-1> 참조)
  - 이들 모두 가계의 욕구나 목표, 가치관 등의 달성을 위해 보유한 자원을 소비비목에 배분하고 이것이 구조화되어 나타나는 방식이라는 점에서 유사한 개념이라 할 수 있음(여운승, 1996)
- 본 연구에서는 Uusitalo(1980)의 정의와 같이 여기에 가계의 관심 또는 필요와 선호를 포함하는 좀더 포괄적인 개념으로 이해
  - 소비양식이라는 용어를 사용하고, 이를 “가계의 필요와 선호를 만족시키기 위해 가계가 보유한 자원을 소비비목에 배분하고 이것이 구조화되어 나타나는 방식”으로 정의
  - 이러한 정의에 따라 소비양식을 필요와 선호라는 측면과, 자원이 비목간 배분되는 구조라는 측면에서 파악

8

## 가계의 자원배분과 소비양식

〈표 2-1〉 연구자별 소비양식과 소비패턴의 정의

연구자	용어	정의
Hoyt (1938)	소비패턴	다른 소비항목들의 단순한 총합이 아니라 상호 관련된 소비항목들로 구성되고 그러한 소비항목들이 결합하여 하나의 패턴을 이룬 것.
Webster(1974)	소비양식	각각 상이한 소비 범주 간에 할당되는 소비자 단위의 지출 예산.
Magrabi et al. (1991)	consumption pattern	하나의 총체로서 소비 수준을 형성하기 위해 소비 요소가 결합되는 방식
Uusitalo (1980)	Consumption style	특정 생활조건하에서 생활하는 개인이나 집단의 소비활동과 관심의 총체.
강이주·박명희 (1990)	소비패턴	소비자의 주관적 태도(욕구인지)와 객관적 상황(소득의 크기) 사이의 상호관계에서 발생하는 제품의 선택과 사용 및 그 처분양상.
손상희 (1993)	소비패턴의 구조	상호 관련된 소비항목들간의 조직화되는 방식.
정영숙 (2000)	소비패턴	상호 연관된 소비항목들이 내재적으로 구조화되는 방식으로, 가계가 주어진 사회경제적 환경 속에서 그들이 설정한 목표와 가치를 바탕으로 하는 생활양식의 표현.
김정현·최현자 (2002)	소비지출양식	선호도와 필요도에 의해 소비지출 비목을 재분류하고 재분류된 소비지출항목에 소득을 배분하는 방식.
김민정·최현자 (2009)	소비양식	서로 연관된 소비지출비목들이 내재적으로 구조화되는 방식.
심영 (2016)	소비지출구조	가구의 소비지출을 구성하는 소비지출 비목들 간의 내재화된 구조적 관계.

9

## 03. 연구방법

## 연구문제

지난 50년간 한국 가계의 소비양식이 어떻게 변화여 왔는지 알아보기 위하여 다음과 같이 연구문제를 설정함.

[연구문제 1] 지난 50년간 한국 가계의 소비규모는 얼마나 증가하였는가?

[연구문제 2] 지난 50년간 한국 가계의 소비구조는 어떻게 변화여 왔는가?

[연구문제 3] 지난 50년간 한국 가계의 비목별 필요와 선호는 어떻게 나타나는가?

11

## 분석자료

### 1. 가계동향조사 1965-2016년 2차 자료, 도시 2인 이상 근로자가구

\* 왜 분석범위를 제한하였는가?

- 1) 원자료는 1981년 이후,
- 2) 전국 가구는 2003년부터,
- 3) 근로자외가구는 소득이 1990년부터 제공

### 2. 소비자물가지수 1965-2016년 자료

- 소비자물가지수 구성 비목
  - 5년 주기로 품목 재편성: 소비비목 변화 파악 가능
  - 소비비중이 1/10,000 이상인 항목 중 대표성을 갖는 비목을 추출하기 때문에 세부 소비비목 파악 용이
- 비목별 소비자물가지수
  - 가격탄력성 산출시 가격의 대리변수로 활용

12

## 데이터 전처리

### 1. 가계동향조사

- 가계동향조사는 총 4차례의 대분류 비목 개편이 있었으며 (5개 비목 → 12개 비목으로 확대),
- 2차자료의 경우 구분류(1963-2008년)와 신분류(1990-2016)로 구분하여 제공.
- 본 연구에서는 <표3-1>과 같이 비목을 11개로 재분류.

<표 3-1> 소비비목 재분류

구분류(65-89)	본 연구	신분류(90-16)
식료품 - 외식	식료품비	식료품및비주류음료 ↑ 주류 담배
-	-	-
주거 광열수도	주거광열수도	주거및수도광열
가구집기·가사용품	가사용품및서비스	가정용품및가사서비스
피복신발	의복비	의류및신발
보건의료	보건의료	보건의료
교육	교육	교육
교양오락	오락문화	오락문화
교통	교통	교통
통신	통신	통신
-	외식	음식 → 외식 숙박
기타소비지출	기타	기타상품및서비스 + 가구간이전지출 + 비영리단체로이전

13

## 데이터 전처리

### 2. 소비자물가지수

#### 1) 품목별 가중치

- 가중치의 경우 엑셀 등 전산화된 자료로 제공되는 2005년-2015년 3개년도 자료를 제외한 9개년도 자료는 통계도서관의 소비자물가지수연보의 가중치 값을 엑셀에 직접 입력하여 전산화

#### 2) 품목별 물가지수

- 품목별 물가지수의 경우에는 1985년 자료부터 전산화된 자료가 제공되기 때문에 1965년에서 1984년까지 20개년도 자료 역시 소비자물가지수연보 자료를 엑셀로 전산화
- 품목별 물가지수의 경우 2015년도 지수를 100으로 기준으로 과거 지수를 모두 조정

14

## 분석방법

본 연구에서는 ① 소비규모의 변화, ② 소비비중 변화, ③ 물가지수 세부비목 가중치 변화, ④ 소득 및 가격탄력성의 순서로 분석을 실시

- 소비규모 및 소비비중 변화
  - 소비규모는 총소비지출액과 11개 각 비목의 소비지출액의 변화를 명목기준과 실질기준으로 산출하여 시간에 따른 변화 개괄
  - 전시기 소비비중 변화 역시 각 비목의 평균 소비비중 변화 추이를 명목상 금액과 실질금액을 이용하여 개괄
- 세부비목의 소비변화
  - 소비자물가지수의 품목별 가중치 자료를 이용하여 상위 가중치 항목 추출, 소비자물가지수 구성품목 개수 변화 비교를 통하여 세부 비목의 소비변화 양상 분석
  - 소비자물가지수 품목을 재화/서비스, 개인소비/집합소비 품목으로 재분류하고, 재분류된 그룹에 속하는 품목의 가중치 총합을 비교하여 소비비목 특성에 따른 가계의 소비양식 변화를 분석
- 전시기 소득 및 가격탄력성
  - 외관상무관회귀모형(SUR 모형)을 사용하여 산출하였으며, 각 연도의 변수들을 하나의 표본으로 간주하여 전체 시기를 대표하는 탄력성이 어떻게 나타나는지 분석
  - 외관상무관회귀모형(Seemingly Unrelated Regression: SUR): 서로 무관해 보이는 여러 개의 회귀식을 연립방정식의 형태로 동시에 적합하는 모형으로, 각 회귀식에 포함된 오차항 사이 상관관계가 높게 나타날 경우 이들 회귀식을 독립적으로 추정하는 것보다 SUR 모형의 추정하는 방식이 더 효율적인 것으로 알려져 있음(Zellner, 1962).

15

## 시대별 가계 및 가구주 특성

<표 3-2> 시대별 가계 및 가구주 특성

		1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016
연령(세)		-	-	-	35.3	36.0	37.6	39.7	41.4	43.7	45.3	48.0
학 력	중졸	-	-	-	-	-	30.5	25.5	23.0	20.4	14.9	13.3
	고졸	-	-	-	-	-	47.5	43.6	43.7	42.0	38.5	34.4
	대졸 <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	22.0	31.0	33.3	37.6	46.6	52.3
소득(천원)		8.5	28	65	234	424	945	1,888	2,388	3,252	4,008	4,884
여성가구주		-	-	15.1	15.5	16.4	15.3	15.8	18.0	21.6	25.9	30.0
맞벌이		-	-	-	-	-	21.8	30.2	30.0	35.1	39.9	41.4
가구원수(명)		5.56	5.34	5.15	4.54	4.18	3.98	3.71	3.55	3.43	3.40	3.23
점유형태 <sup>2</sup>	자가	-	-	44.2	43.0	41.3	40.5	46.3	49.0	51.6	50.3	53.2
	전세	-	-	30.7	35.5	31.1	34.6	35.3	32.6	25.4	24.3	17.5
	월세	-	-	21.6	20.0	24.6	22.5	16.6	16.2	20.6	23.3	25.8
	기타	-	-	3.4	1.6	3.0	2.4	1.9	2.2	2.4	2.1	3.5

<sup>1</sup> 전문대졸 포함 자료: 가계동향조사, 인구주택총조사, 단위: %

<sup>2</sup> 주거점유형태 2016년 자료는 2015년 인구총조사 결과

16

## 04. 연구결과

### 한국 가계 소비양식의 양적 변화

- 소비지출 약 369배 증가(1965년:8,330원 → 2016년:307만원, 가처분소득은 약 524배 증가)
- 실질소비지출은 같은 기간 약 10배 이상 증가
- 평균소비성향: 1970년대 초 90%대 → 1990년대 들어서면서 70%대로 하락.
- 소비가 급격히 증가하였음에도 고성장기 소득이 더 크게 증가하여 평균소비성향이 지속적으로 감소
- 1980년대 말-1990년대 초: 1986년 실질소비지출 1백만원, 1993년 2백만원을 넘어서는 등 소비지출은 이 시기 크게 증가
- 외환위기 시에도 일시적으로 소비가 급감하나 이듬해 다시 외환위기 이전의 소비수준.
- 이후 명목소비지출은 2012년까지 다시 지속적으로 상승하였으나, 성장세는 둔화
- 2013년 이후 소비지출액의 증가율 더욱 둔화, 실질기준으로는 2015년 이후 소비지출규모 감소.



[그림 4-1] 한국 가계의 가처분소득 및 소비지출액 변화(명목)

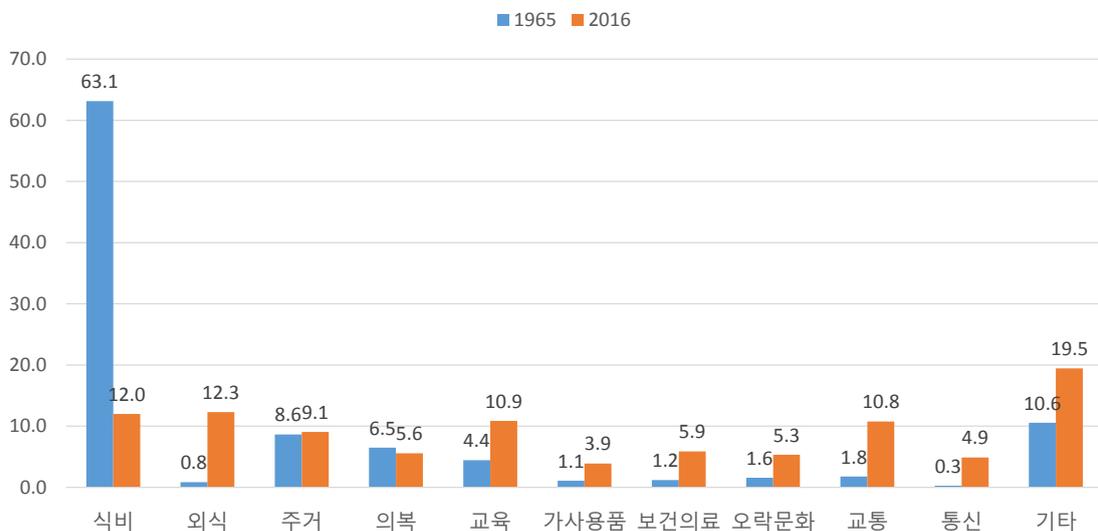
## 한국 가계 소비양식의 양적 변화\_비목별

비목	결과	
식비	증가폭이 가장 낮음. 명목 기준 70배 증가, 실질 기준 23% 증가에 불과.	
외식비	식비 증가의 둔화는 외식비로 상당부분 전환. 1980년대 말부터 급증. 2016년 현재 외식비 지출 규모 > 가정내 식비 지출액.	
통신비	소비비목 가운데 증가폭이 가장 높은 비목. 약 6,544배 증가. 실질기준으로도 약 562배 증가	
교통비	전 기간에 걸쳐 지속적으로 높은 증가. 실질기준으로는 1980년대 후반에서 1990년대로 가면서 그 증가폭이 두드러짐	1980년대 말-1990년대 초: 소득이 증가하고 내구재를 중심으로 한 대량소비가 확산된 시기(정건화, 1994; 남은영, 2007; 백육인, 2008 등)
가사용품 및서비스	교통비와 마찬가지로 명목 소비지출이 80년대로 오면서 크게 증가. 실질기준으로 90년대로 진입하면서 크게 증가	
보건비	실질기준으로 통신비 다음으로 증가폭이 큰 비목 의료보험제도가 지속적으로 확대되어 왔음에도 불구하고 의료비 지출의 증가폭이 감소하지 않음 → 최근으로 오면서 의료목적 이외에, 미용목적 등의 지출도 영향이 있었을 것으로 짐작해 볼 수 있음	
교육비	2010년대 이후 식비, 외식비, 기타비목을 제외하면 가계의 소비지출규모가 가장 큼. 실질기준으로는 1965년에서 70년대에 이르기까지 식비 다음으로 두 번째 소비규모. → 우리나라의 교육열은 현 시대만의 현상이 아님	

19

## 한국 가계 소비양식의 구조적 변화

- 식비 비중의 감소는 다른 소비비목의 소비비중 증가로 이어짐.



[그림 4-2] 비목별 소비비중 변화

20

## 한국 가계 소비양식의 구조적 변화

- 식비 - 외식으로 상당 부분 대체되고, 2005년 이후 식비 비중은 약 12%대를 유지.
- 외식비 비중의 증가 - 가구규모의 축소, 여성의 사회진출로 인한 맞벌이 가구의 증가, 가사노동의 서비스로의 대체
- 교육비 - 명목상 소비비중은 시기 전반에 걸쳐 증가 추세. 6,70년대에도 높은 비중을 차지. 최근으로 오면서 출산율이 감소하고 가계의 가구원수가 지속적으로 감소하였음에도 불구하고 교육비 비중이 계속해서 증가
- 교통비 - 1980년대 말부터 크게 증가 ← 3저 호황, 자동차 보급의 확대
- 통신비 - 1990년대 후반 빠르게 증가 ← 1990년대 인터넷과 무선이동통신 서비스가 확대. 이후 통신서비스가 더욱 대중화되고 가격이 안정화되면서 2000년대 중반부터는 통신비 비중이 서서히 감소.
- 기타비목 - 의식주를 제외한 소비비목 가운데 가장 높은 소비비중을 나타냄. 여성의 사회진출 증가로 가구구성원의 사회활동이 증가하면서 경조사비 등이 증가한 것으로 이해할 수 있음. 또한 자녀의 유학 등과 같은 이유로 가구가 분리되고 가구규모가 축소되면서 가구간이전이 증가한 것 역시 기타비목의 소비비중 증가에 영향을 미친 것으로 추론해 볼 수 있음

21

## 한국 가계 소비양식의 구조적 변화\_물가지수편제 변화

- 총품목수는 2000년까지 증가세를 보이고 그 이후 감소 → 소비의 다양화 경향의 감소를 의미하는 것은 아님. 조사상품수는 지속 증가
- 생활 영역별로는 의식주영역보다는 의식주 이외의 영역에서 소비품목의 수가 크게 증가
- 식료품 역시 가계소득수준의 향상으로 소비비중은 감소하였음에도 품목수는 지속적으로 증가  
→ 소비대상 다양해짐

<표 4-1> 소비비목별 품목수 및 가중치 변화

	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
총품목수	284	338	349	394	411	470	509	516	489	481	460
식료품	109 (528.8)	123 (461.3)	131 (458.0)	136 (411.3)	153 (379.9)	167 (324.9)	171 (302.9)	180 (271.2)	177 (274.8)	178 (258.0)	178 (268.3)
의복신발	44 (78.0)	54 (102.7)	57 (92.5)	67 (104.6)	45 (74.4)	53 (88.4)	54 (81.9)	43 (56.5)	42 (58.4)	34 (62.3)	30 (61.4)
주거비	20 (63.6)	23 (63.2)	26 (103.5)	17 (129.4)	20 (141.7)	18 (148.3)	15 (156.4)	7 (104.3)	9 (99.0)	4 (100.9)	
가사용품	38 (75.2)	32 (28.0)	36 (41.8)	45 (40.5)	57 (50.3)	62 (62.0)	63 (48.1)	57 (37.1)	52 (41.7)	49 (37.9)	49 (41.7)
광열수도	7 (66.6)	9 (63.7)	8 (61.1)	10 (73.8)	9 (76.1)	9 (45.3)	8 (41.1)	8 (58.0)	12 (66.1)	12 (70.7)	12 (69.3)
보건의료		11 (34.9)	12 (49.0)	17 (68.8)	26 (72.4)	27 (54.5)	32 (51.3)	42 (43.9)	28 (51.6)	28 (72.9)	32 (68.7)
교통		9 (39.8)	9 (46.1)	10 (53.3)	11 (45.9)	18 (73.2)	27 (95.5)	30 (111.4)	31 (109.0)	32 (111.4)	32 (111.0)
통신		5 (8.2)	5 (7.2)	5 (11.1)	5 (18.7)	8 (20.4)	13 (22.6)	14 (47.9)	13 (60.2)	8 (59.1)	6 (54.8)
교양오락		17 (28.9)	19 (20.6)	26 (20.3)	31 (33.2)	38 (50.2)	52 (64.7)	58 (53.6)	64 (56.3)	64 (53.0)	55 (57.2)
교육		28 (76.4)	28 (78.4)	28 (70.0)	28 (81.7)	33 (92.2)	36 (95.2)	33 (114.6)	23 (110.9)	20 (103.5)	20 (97.0)
기타잡비		30 (92.5)	21 (82.1)	24 (42.8)	29 (38.0)	35 (47.2)	35 (48.4)	36 (49.4)	40 (66.7)	47 (64.9)	42 (69.7)

22

## 한국 가계 소비양식의 비목 특성에 따른 변화\_재화소비와 서비스 소비

- 서비스 소비는 1980년대부터 크게 증가하여 2000년에는 서비스 소비 비중이 재화소비비중에 비해 높아짐
- 출판물의 경우 2005년에 이전 기준연도에 비해 비중이 크게 감소하는데 이는 이 시기 이동통신의 확산과 관련이 있는 것으로 추론해 볼 수 있음
- 우리나라의 현대 가계 소비에서 서비스 상품에 대한 소비가 지속적으로 증가했다는 것은 과거 재화를 구입하여 가사노동력을 기반으로 가공하고 소비하던 것이, 가계 밖의 노동력을 활용하여 제공되는 서비스를 소비하는 방식으로 소비형태가 대체되었음을 의미

<표 4-2> 재화와 서비스 가중치 변화

	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2016
<b>재화</b>	<b>807.4</b>	<b>754.7</b>	<b>764.5</b>	<b>699.5</b>	<b>609.5</b>	<b>594.5</b>	<b>514.0</b>	<b>450.3</b>	<b>395.8</b>	<b>395.3</b>	<b>403.7</b>
농축수산물	390.4	354.7	363.2	310.5	273.0	191.1	144.8	107.4	88.4	77.6	77.9
곡물	192.7	138.1	198.0	135.3	98.7	55.8	29.6	26.0	16.2	8.6	8.2
곡물이외	197.7	216.6	165.2	175.2	174.3	135.3	115.2	81.4	72.2	69.0	69.7
공업제품	417.0	400.0	401.3	389.0	336.5	403.4	369.2	342.9	307.4	317.7	325.8
식료품	97.6	73.6	82.7	83.7	87.7	78.2	69.3	65.7	61.2	69.0	70.1
섬유제품	62.5	78.2	68.5	76.7	66.5	83.3	76.7	52.6	51.5	54.6	54.6
가구내구재	6.5	23.7	26.2	28.5	35.7	91.8	82.0	73.9	63.9	52.3	64.8
출판물	21.5	28.5	16.7	14.0	11.1	18.9	18.9	19.5	9.1	9.8	6.2
기타공업제품	228.9	196	207.2	186.1	135.5	131.2	122.3	131.2	121.7	132.0	130.1
<b>서비스</b>	<b>192.6</b>	<b>245.3</b>	<b>235.5</b>	<b>300.5</b>	<b>390.5</b>	<b>405.5</b>	<b>486.0</b>	<b>549.7</b>	<b>604.2</b>	<b>604.7</b>	<b>596.3</b>
집세	29.3	51.7	49.3	81.3	114.8	118.7	127.5	131.4	97.5	91.8	93.2
공공요금	100.8	111.2	120.1	123.0	154.4	144.1	131.4	150.9	163.1	192.0	189.5
개인서비스	53.0	66.9	54.0	79.1	99.4	84.0	135.7	167.1	213.0	202.7	187.8
외식	9.5	15.5	12.1	17.1	21.9	58.7	91.4	100.3	130.6	118.2	125.8

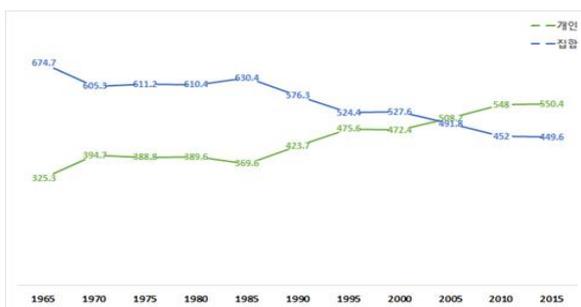
23

## 한국 가계 소비양식의 비목 특성에 따른 변화\_개인소비와 집합소비

- 개인소비 비중이 지속적으로 증가하여 2005년에는 개인소비가 집합소비보다 비중이 높아짐
- 개인소비 내에서도 90년대까지는 의류, 개인오락 등의 소비 비중이 높았던 반면, 2000년대는 의료서비스나 이동전화에 대한 소비 비중이 높아짐
  - 의료서비스의 증가는 건강 이외에 미용을 목적으로 한 소비가 증가했음을 의미?
  - 개인오락의 일정 부분은 이동전화서비스 소비로 이동?

<표 4-3> 변화폭 상위품목 가중치 변화

	1985	1990	1995	2000	2005	2010		
개인	외식	21.2	58.0	91.4	외식	100.3	130.6	118.2
	의류	74.4	88.4	81.9	의료서비스	20.3	32.1	45.6
	교육	77.3	88.2	92.4	이동전화	25.7	56.5	57.1
	개인오락	23.3	35.4	52.5	-	-	-	-
집합	곡물	98.7	55.8	29.6	곡물	26.0	16.2	8.6
	광열수도	76.1	45.3	41.1	집세	131.4	97.5	91.8
	교통	-	40.3	65.0	가구내구재	73.9	63.9	52.3

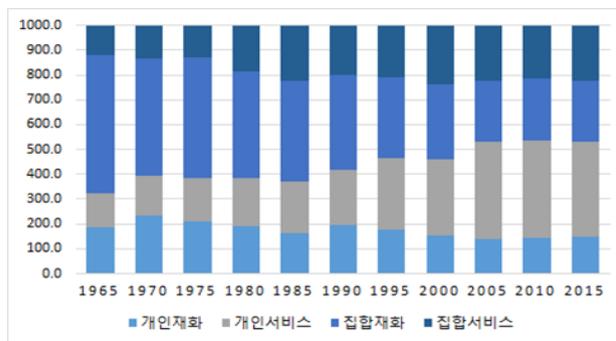


[그림 4-3] 개인소비와 집합소비의 변화

24

## 한국 가계 소비양식의 비목 특성에 따른 변화

- 개인서비스비중이 크게 증가한 반면, 집합재화는 감소 → 원인?
- 첫째, 경제성장으로 가계의 필요와 선호 변화.
  - 경제성장은 1) 가계 소득수준을 향상시켜 소비여력을 늘림, 2) 기술의 발달로 다양한 재화와 서비스 공급 → 가계의 필요충족을 위한 소비에서 다양한 선호를 충족시킬 수 있는 여건이 마련됨.
- 둘째, 가구규모의 축소에서 집합재화 비중 감소의 원인을 찾을 수 있음
  - 집합재화를 소비할 가계 내 소비주체의 수가 감소하였거나 또는 가구원의 개인화 성향이 강화되어 개별적으로 필요와 욕구를 충족시키게 되었음을 의미
- 셋째, 가사노동이 서비스로 대체
  - 급격한 경제성장으로 임금이 빠르게 상승하면서 인적자원의 가치가 제고되고 여성의 사회진출이 활발해지면서 가사노동이 서비스로 대체



[그림 4-4] 비목 특성에 따른 소비양식 변화

25

## 한국 가계 소비양식의 변화\_필요와 선호

- 본 연구에서는 소득탄력성 및 가격탄력성을 산출하여 가계의 필요와 선호를 파악
- 탄력성이 1보다 작은 품목을 필수재, 1보다 큰 품목을 선택재로 정의
- 식료품비와 주거비는 소득비탄력적인 필수재로, 인간의 생활을 영위하고 가계를 지속적으로 유지해 가는데 필수적인 요소이기 때문에 소득의 증감에 따른 소비지출의 변화가 크지 않음
- 교육비 역시 소득변화에 비탄력적인 변화를 보임. 이는 가계가 교육을 선택이 아닌 필수적인 요소로 인식하여 왔으며 소득의 증감에 크게 상관없이 일정부분을 교육에 지속적으로 투자해 왔음을 의미
- 의복비는 소득탄력성이 1.44로 선택재적 성격이 높게 나타남. 이는 의복이 우리의 신체를 보호하기 위해 반드시 필요한 필수재적 성격을 갖기도 하지만 동시에 아름다움을 추구하고 과시하고자 하는 욕구를 충족시키는 수단으로서의 성격도 갖는다는 점에서 그 이유를 찾을 수 있음.
- 가격탄력성의 경우 주거비만 1.01로 1을 약간 상회하는 것으로 나타났을 뿐 그 외 모든 품목들은 가격변화에 따라 소비지출이 민감하게 반응하지는 않는 것으로 나타남

<표 4-4> 소비비목별 소득탄력성 및 가격탄력성

	식료품	의식	의류 신발	주거	가사 용품	의료	교육	오락 문화	교통	통신	기타
소득	0.67	1.64	1.44	0.39	1.30	1.24	0.58	1.05	1.16	1.22	0.95
가격	0.48	0.69	0.42	1.01	0.79	0.76	0.29	0.04	0.12	0.12	0.31

26

## 05. 결론

### 결론

1. 명목상 소비지출액은 1965년 8,330원에서 2016년 307만원으로 약 369배 증가하였으며 실질기준으로도 약 10배 증가. 다만 소비증가세는 2000년대 들어서면서 점차 둔화되는 모습을 보임.
2. 비목별로는 외식비, 가사용품및서비스, 보건의료, 교육, 오락문화, 교통, 통신비의 증가세가 컸던 반면, 식비, 주거비, 의복비, 기타비목의 증가세는 상대적으로 크지 않음
3. 식비비중이 전 시기에 걸쳐 지속적으로 감소하였고, 외식비, 통신비, 교통비 등의 소비비중이 증가
4. 경제환경이나 가계구조 변화에 따라 비목별로 증가세가 두드러지는 변화시기에 차이가 있음. 소비시기에 따라 다른 소비양식을 보임을 의미.
5. 세부비목의 가중치 변화를 통해 가계의 소비변화를 본 결과, 소비품목의 수가 크게 증가하여 가계 소비하는 대상이 다양해진 것으로 나타남.
  - 외식비중의 증가, 서비스소비 비중의 증가 등은 가사노동이 서비스로 대체되어 왔음을 의미.
  - 개인소비재의 증가는 가구규모 축소 등 가구구조가 변화하고, 개인화 소비성향이 심화되었음을 의미.
6. 소득탄력성은 외식, 의류신발, 가사용품, 보건의료, 오락문화, 교통, 통신비가 소득에 대해 탄력적인 것으로 나타났으며, 식비, 주거, 교육, 기타비목은 비탄력적인 것으로 나타남. 가격탄력성은 주거를 제외한 전 비목이 가격에 대해 비탄력적인 것으로 나타남.
  - 특히 교육비의 경우 소비규모가 지속적으로 증가하고 소비비중도 일정 부분을 유지하는 등, 경제환경이나 가계소득 등의 변화에 상관없이 일정하게 자원이 배분되는 비목임을 알 수 있음

## 제언 및 한계점

- 본 연구는 통계자료가 허용하는 범위 내에서 최대한 해방 이후 모든 시기를 연구에 포함하고자 하였고 이를 통해 우리나라 가계의 소비양식이 현대로 정의되는 이 시대에서 어떠한 형태로 변화하여 왔는지 하나의 연구틀 안에서 고찰해 보았다는데 의의가 있음.
- 최대한 긴 기간을 연구에 포함하기 위하여 2차자료를 활용 → 분석할 수 있는 변수가 제한적이라는 한계가 있음 → 향후 연구에서는 좀 더 다양한 변수를 분석에 고려해 볼 필요가 있음
- 필요와 선호를 파악함에 있어서 더 적합한 분석자료과 활용될 필요가 있음

29

**감사합니다**

