

주거비용과 출산

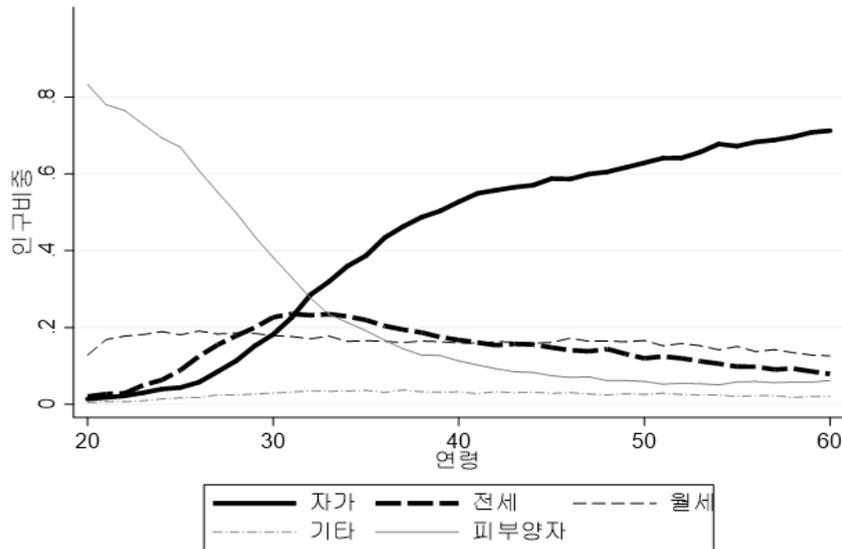
이영욱

1. 문제제기

우리나라 출산율은 여러 출산·양육지원에도 불구하고 지속적인 하락 추이를 보이고 있다. 이는 직접적인 출산양육비용 이외의 다른 경제·사회적 요인들이 출산 결정에 상당한 영향을 미치고 있음을 시사한다.

주거비용은 여러 경제·사회적 요인 중에서도 출산에 상당한 영향을 미칠 수 있는 요인으로 꼽힌다. 주거는 가족 형성에 있어 필수적이며, 비용 규모도 다른 요인들과 비교하여 가장 크게 나타난다. 상당수의 청년층이 결혼, 출산을 거치면서 부모로부터 독립하여 새로운 임차 또는 자가 가구로 이행하거나, 기존 임차 가구에서 주택마련을 통해 자가 가구로 이행하는 과정을 거친다. 이 과정 가운데 미래의 소득 흐름이 아직 불확실한 청년들은 불안정한 금융시장 하에서 상당한 차입제약에 직면하게 된다. 이러한 점을 고려한다면 주택가격의 변동은 청년층의 가족 형성, 특히 출산 결정에 직접적인 영향을 미칠 것이라 예상할 수 있다.

실제로 생애주기별 주거형태 변화를 살펴보면, 20대 초반에는 월세(반전세 포함)의 비중이 가장 높게 유지되며 30대 전후로는 전세 비중이 가장 높게 관찰된다. 한편, 자가 비중은 20대 중반 이후로 가파르게 상승하면서 30대 초반 이후로 가장 높게 관찰되고 있다. 이와 같이 결혼과 출산을 결정하는 청년의 시기에 주거 형태 변화가 크게 관찰되고 있어 청년층의 가족 형성 결정에 주택가격이 상당한 영향을 미칠 수 있다. 또한, 임차 가구 비중이 높은 청년층의 가족 형성 결정에 있어 임차가격이 상당한 영향을 미칠 것으로 예상된다.



주: 2020년 자료를 활용하여 Han and Lee(2022)의 2015년 수치를 업데이트한 것으로 여성에 한정하여 연령별 주거형태 비중추이를 살펴봄. 자가, 전세, 월세, 기타는 가구주 또는 가구주의 배우자인 여성에 한해 정의되며, 이외 여성은 피부양자로 정의, 출처: 통계청, 인구주택총조사 2020년

〈그림 6〉 여성 연령에 따른 주거형태(2020년)

2. 주거비용이 출산에 영향을 미치는 경로

주택가격 또는 주거비용이 출산에 미치는 영향은 주택 소유 여부에 따라 달라질 것이다. 우선 주택 소유 가구의 경우 주택가격 상승은 가구가 보유하는 자산의 가치를 높이며 재산 증가에 따라 자녀 출산이 증가하는 재산 효과(wealth effect)를 기대할 수 있다(Lovenheim and Mumford 2013; Dettling and Kearney 2014; Aksoy 2016). 이러한 주택가격 상승이 일시적인 변동에 그쳐 영구적인 재산 효과를 기대하기는 어렵다고 하더라도 주택 소유 가구의 경우 주택가격 상승이 담보가치 상승으로 이어질 수 있다. 이러한 담보가치 상승은 차입제약에 처해 있는 청년 가구의 차입 가능성을 확대시킴으로써 출산의 제약을 완화시켜 출산 증가로 이어질 가능성이 있다(Dettling and Kearney, 2014).

한편, 주택가격 상승은 주택 소유의 어려움을 높여 가족 형성을 지연시키는 가격 효과(price effect)를 야기할 수 있다(Mulder and Billari, 2010). 이는 주택 소유 계획을 가진 임차 가구뿐 아니라 출산과 더불어 더 큰 집을 구매하고자 하는 기존 주택 소유 가구에 모두 적용된다. 또한, 주택가격 상승 및 전·월세 가격 상승은 임차 가구에 직접적인 주거비용을 증가시킴으로써 자녀 출산에 부정적인 영향을 미칠 수 있다.

3. 주택가격과 출산에 대한 해외연구

미국, 영국, 호주, 캐나다 등 여러 국가의 자료를 이용하여 주택가격이 출산에 미치는 영향에 관련된 분석이 이뤄지고 있다(Lovenheim and Mumford 2013; Dettling and Kearney 2014; Aksoy 2016; Clark and Ferrer, 2019; Atalay et al., 2021). 이러한 분석 결과들을 종합적으로 살펴보면, 주택매매가격 상승은 주택소유자의 출산에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 관찰된다. 또한, 일부 연구들에서는 주택가격 상승이 주택을 소유하지 않은 가구의 출산확률을 감소시킴을 보여준다(Dettling and Kearney 2014; Aksoy 2016). 예를 들어 Lovenheim and Mumford (2013)은 미국 1985-2007년 PSID 자료를 활용한 개인 단위 분석에서 \$10,000의 주택가격 상승은 주택소유자의 출산확률을 1.6~1.8% 증가시킴을 보였다. Dettling and Kearney (2014)도 미국 1990-2007년 MSA 단위 분석에서 \$10,000의 주택가격 상승은 주택소유자의 출산확률을 5% 증가시키는 반면, 미 소유자의 출산확률을 2.4% 감소시킴을 관찰하고 있다. 영국에서도 Aksoy (2016)는 1995-2013년 county 단위 분석에서 10%의 주택가격 상승이 주택소유자의 출산확률을 2.8% 증가시키는 반면, 미 소유자의 출산확률을 4.9% 감소시킴을 보인 바 있다.

4. 주택가격의 출산효과에 대한 실증분석에서 고려할 점

이러한 주택가격의 출산효과에 대한 실증분석에 있어 어려운 점은 주택가격과 출산 간에 양방향의 관계가 모두 가능하다는 점이다. 주택가격이 출산에 미치는 영향을 분석하고자 하나 주택가격과 출산 간의 단순한 관계 분석 하에서는 출산수요가 주택가격에 미치는 영향이 혼재되어 있을 가능성이 크다. 자녀를 키우기 좋은 지역으로 출산의향이 있는 청년들이 이동하는 경향이 높기에 출산율이 높은 지역의 주택 수요

가 높아져 주택가격이 상승하는 역의 인과관계 우려가 있다.

이에 여러 연구에서는 도구변수를 활용하거나 개인 단위 분석에서 지역 단위 주택 가격상승분을 적용하는 등 주택가격의 출산 효과를 보다 엄밀하게 추정하고자 시도하고 있다. Dettling and Kearney (2014)와 Aksoy (2016)는 지리적 특성, 주택 계획 제한 등 주택공급제약에 대한 도구변수를 활용하여 주택가격의 출산 효과를 추정하고 있다. 산과 강의 면적 비중이 높은 지역이거나 주택계획제한이 직접적으로 적용되는 지역이라면, 주택가격 상승에 반응하여 주택공급을 늘일 수 있는 여지가 적다. 이와 같이 주택공급제약이 있는 지역에서 전국 단위의 주택가격 상승 시 주택공급 조정이 상대적으로 더 어렵기에, 해당 지역의 주택가격 상승 폭이 더 높을 것으로 예상된다. 결국, 주택공급 제약을 도구변수로 활용하여 분석하게 되면 주택 수요가 아닌 주택공급부문에 의한 주택가격 변화분을 이용할 수 있으며, 이에 따라 앞서 우려하였던 주택 수요에 따른 주택가격 상승의 영향을 배제할 수 있는 장점이 있다(Dettling and Kearney, 2014).

5. 우리나라에서 주거비용이 출산에 미치는 영향에 대한 실증분석

우리나라에서의 주거비용이 출산에 미치는 영향에 대해 보다 엄밀한 분석을 시도하기 위해 앞서 소개한 연구들과 유사하게 주택공급제약과 관련된 도구변수를 활용해 볼 수 있다. Han and Lee (2022)에서는 시군구별 개발제한구역 비중을 도구변수로 활용하여 분석하고 있다. 개발제한구역은 1960년대 군사정권에 의해 지정된 후 1999년까지 변화가 없었으며, 2000년 이후로 수요에 대응하여 지속적으로 완화되고 있다. 이에 분석에서는 1999년까지의 개발제한구역 비중을 활용함으로써 최근의 주택 수요 변화분과는 별개로 강제 지정된 주택공급제약요인을 활용하고자 한다.

또한, 우리나라에서의 주택가격이 출산에 미치는 영향에 대한 분석에서는 기존 연구들에서 주로 초점을 맞춘 매매가격뿐 아니라 임차가격의 출산 효과를 함께 살펴보는 것이 가능하다. 앞서 언급하였듯이 출산 시기의 청년층에서 임차 비중이 높게 관찰되기에 임차가격의 출산 효과를 별도로 살펴보는 것이 필요하다. 그동안 다른 나라에 관한 기존 연구를 따르면, 이러한 임차가격의 출산 효과는 별도로 살펴보기 힘든데, 이는 월세 계약에 의존한 임차 비중이 높은 데에서 기인하는 것으로 추측된다. 월세 임차료의 경우 명목가격의 경직성으로 인해 변동 폭이 크지 않기에 임차가격이 출

산에 미치는 영향을 뚜렷하게 살펴보는 데 한계가 있을 수 있다. 반면, 우리나라의 경우 전세라는 독특한 계약형태를 활용하여 임차가격의 영향을 살펴볼 수 있다. 전세 가격은 이자율의 변화에 민감하게 반응하기에 월세와 비교하여 가격 변동 폭이 상당히 큰 특징을 가진다.

관련 분석 결과를 간략히 살펴보면, 매매가격의 증가는 주택소유자의 출산확률을 높이거나 주택 미소유 가구의 출산확률을 감소시키며, 전세 가격의 증가는 전세임차인의 출산확률을 뚜렷하게 감소시키는 것으로 관찰되었다(Han and Lee, 2022). 주택 소유 여부에 따른 매매가격의 실질적 효과에 대한 분석 결과는 앞선 기존 연구결과들과 동일하다. 매매가격과 전세 가격을 함께 통제된 분석에서는 전세 가격이 출산에 미치는 효과가 뚜렷하게 나타나는 반면, 매매가격, 즉 향후 주택가격 상승에 대한 기대분이 미치는 영향은 크게 약화되고 있다(Han and Lee, 2022). 이러한 결과는 전세 가격으로 대표되는 주거비용 또는 현재의 주거 가치가 출산에 더 크게 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

여성의 연령별 효과를 나누어 살펴본 분석에서는 20대 후반부터 30대까지는 주거비용이 임차인의 출산에 미치는 부정적인 영향이 크게 관찰되나, 연령이 증가할수록 주택소유자의 출산에 미치는 긍정적인 효과가 커지고 있다(Han and Lee, 2022). 이러한 분석 결과는 30대까지는 임차비중이 높으나, 연령이 증가함에 따라 자가 비중이 높아지는 연령별 주거형태 추이를 반영한다.

6. 정책적 시사점

분석 결과는 출산 지원에 있어 주거비용 경감이 중요함을 시사한다. 이러한 점에서 임차료 지원정책은 임차인의 부담을 직접적으로 감소시킴으로써 출산 지원에 도움이 될 수 있다. 특히, 임차 비중이 크게 높아지는 20대 중반부터 30대 중반 청년층 대상 임차료 지원은 출산 지원정책으로서 상당한 의미를 가질 수 있을 것으로 기대된다. 반면, 임차료를 통제하는 정책은 임차 가능 주택의 양(quantity)을 함께 축소시킬 우려가 있기에 오히려 가족 형성을 위한 주택마련에 부정적인 영향을 미칠 수 있음을 염두에 두어야 한다(Han and Lee, 2022). 또한, 자녀 출산 및 양육에 유리한 지역에서 임대주택 공급이 활성화될 수 있도록 관련 규제를 정비하고 환경을 조성하는 정책지원이 함께 요구된다.

이 영 옥

한국개발연구원 연구위원

주소: 세종특별자치시 남세종로 263

전화: 044.550.4397

메일: ywlee@kdi.re.kr

참고문헌

- Aksoy, C. G. (2016): “Short-term effects of house prices on birth rates”, EBRD working paper.
- Atalay, K., A. Li, and S. Whelan (2021): “Housing wealth, fertility intentions and fertility”, *Journal of Housing Economics*, 54, 101787.
- Clark, J. and A. Ferrer (2019): “The effect of house prices on fertility: Evidence from Canada” *Economics*, 13 (1).
- Dettling, L. J. and M. S. Kearney (2014): “House prices and birth rates: The impact of the real estate market on the decision to have a baby”, *Journal of Public Economics*, 110, 82–100.
- Han, J. and Y. Lee (2022): “The Effects of House Prices and Rents on Birth Rates: Evidence from Korea”.
- Lovenheim, M. F. and K. J. Mumford (2013): “Do family wealth shocks affect fertility choices? Evidence from the housing market”, *The Review of Economics and Statistics* 95 (2), 464–475.
- Mulder, C. H. and F. C. Billari (2010). Homeownership regimes and low fertility. *Housing Studies* 25 (4), 527–541.