

수신	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자
발신	경실련 서민주거안정운동본부(본부장 서순탁. 서울시립대 도시행정학과 교수)
문의	경실련 부동산·국책사업감시팀(부장 최승섭/010-7535-5231)
일자	2017. 1. 25(수)
제목	[보도] 삼각지 2030청년주택 임대료와 청년소득 비교(총 3매)

삼각지 청년주택 살기위해 소득 1/3이상 지출해야

- 청년주택 임대료 산정 기준인 월 소득 295만원은 전체 1인 가구 중 3.5% 불과 -
- 토지구 특혜, 부동산 거품 조장하는 2030청년주택 전면 재검토하라 -

경실련은 지난 20일 삼각지 청년주택 민간임대분의 임대료가 전세가로 환산 시 3억원에 육박해 면적당 임대료는 주변 시세보다 오히려 고가임을 지적한바 있다. 이번에는 서울시가 2030청년주택 임대료 책정 시 기준으로 삼은 29세 이하 1인 가구의 월평균 소득이 지나치게 높은 것으로 나타났다. 서울시는 통계청 가계동향조사의 '가구주 연령별 가구당 월평균 가계수지(명목)'와 국토교통부 주거실태조사의 '가구주 연령별 월평균 총 소득(가처분소득)'의 20-29세 소득을 인용했다. 각각 295만원, 209만원이다.

그러나 이는 2인 이상 가구 기준으로(주거실태조사는 전체 가구 대상) 실제 1인 가구 청년들의 소득과는 괴리가 크다. 경실련이 타 기관들의 자료를 통해 추정한 29세이하 청년들의 실제 소득은 200만원 내외로 추정된다. 이를 토대로 주거비 부담을 산출하면 전체 소득의 1/3이상을 주거비로 사용해야 한다. 실제 청년들이 부담할 수 있는 임대료보다 비싼 임대료가 책정됨으로써 서울시가 주장했던 청년 주거안정은 공염불이 될 가능성이 높다.

[1] 2030청년주택 '1인 임대료'를 '2인 가구소득'으로 산출, 29세 이하 1인가구의 월 소득은 295만원이 아니라 200만원이다.

<표1> 청년층 1인 가구와 2인 가구 월 소득 비교

	1인 가구	2인 가구 이상		2030 1인 가구 소득 추정 ¹
	전 연령	전 연령	29세 이하	
통계청 가계동향조사	176만원	440만원	295만원	200만원
국토교통부 주거실태조사 ²	146만원	280만원	209만원	

자료) 1인 가구 전 연령, 2인 가구 전 연령 및 29세 이하 가구 : 통계청, 가계동향조사

주1) 2030세대 1인 가구 월 소득은 공식 통계 부재로 서울연구원의 연관 연구(서울특별시 1인가구 대책 정책연구)를 통해 추정함.

주2) 국토교통부 주거실태조사의 가구소득은 처분가능소득과 유사한 개념임.(세금 등을 제외한 세후소득을 기준)

서울시는 임대료 산출을 위해 부담가능 월임대료를 처분가능 소득의 20%로 책정했다. 통계청에 따르면 2015년 기준 도시 가구의 가구주 연령별 월 평균 소득은 29세 이하 295만원, 30-39세 448만원이다. 시는 이를 기준으로 29세 이하가구의 '월 부담가능 임대료'를 처분가능소득(254만원)의 20%인 51만원으로 책정한 후 실제 임대료를 산출했다. (주거비는 30%)

그러나 위 통계는 청년주택의 입주대상인 1인 가구 청년은 해당되지 않는다. 서울시가 사용한 통계청의 '가구주 연령별 가구당 월평균 가계수지(명목)'는 2인 가구를 기준으로 하고 있는 2인 소득 합산액이다. 그러나 시는 2인 이상이 가구를 이루고 있는 신혼부부 유형이 아닌 1인이 임대료를 부담하는 사회초년생·대학생 유형에까지 이 소득을 적용했다. 같이 사용된 국토교통부의 주거실태조사 또한 모든 가구가 대상으로, 1인 가구에 비해 소득이 높을 수밖에 없다. 주거실태조사의 29세 이하 월 소득은 236만원이다. (주거실태조사 총소득 203만원은 처분가능 소득개념. 총소득 추정)

이와 다르게 청년주택 대상인 1인 가구 소득은 2인 가구에 비해 상당히 낮다. 통계청 '가계동향조사'에 따르면 1인 가구의 월평균 소득은 176만원에 불과하다. 물론 전 연령에 대한 통계이기 때문에 노인빈곤율(48.8%)이 높은 것을 감안하면, 상대적으로 취업률과 임금이 높은 청년층이 조금 높을 수 있다.

그러나 기타 기관의 자료를 종합해봤을 때, 청년층의 소득도 서울시의 추정보다는 훨씬 적다. 지난해 서울연구원이 서울시의회에 제출한 「서울특별시 1인 가구 대책 정책연구」에 따르면, 전체 1인 가구의 96.5%는 월 평균 소득이 298만원 미만인 것으로 나타났다. 서울시 1인 가구 중 51%, 57만가구가 39세 미만 청년층임으로, 월 298만원 이상 소득을 올리는 3.5%, 3.9만가구가 모두 2030 청년세대라고 가정해도 53만 가구는 서울시가 인용한 월 295만원 소득 미만인 것이다. 특히 전체 가구의 86.6%가 200만원 미만의 월 소득을 나타내고 있어, 전체 57만 가구 중 최소 49만 가구는 월 200만원 미만의 소득을 얻고 있는 것으로 추정된다.

실제, 고용노동통계(고용노동부)에 따르면, 5인 이상 사업장 기준 월 급여는 20-24세는 176만원, 25-29세는 222만원, 30-34세는 265만이다. 5인이하는 더욱 열악할 것으로 추정된다. 결국 서울시 2030세대 1인 가구의 월 소득은 200만원 내외로 보는 것이 타당하다.

[2] 29세 이하 청년들의 처분가능소득대비 임대료 비율 30% 수준

<표2> 삼각지 청년주택 연령별 소득과 임대료 비교

구분	가구 소득	가처분소득 추정 ¹	임대료 부담 총액			가처분소득 대비 임대료 비율
			월 임대료	보증금 이자 ²	계	
29세 이하 ³	200만원	172만원	38만원	12만원	50만원	29.1%
30-34세	265만원	228만원				21.9%
전체평균 ⁴	221만원	190만원				26.3%

자료)월 급여액 :고용노동통계, 규모·학력·연령계층·성별 임금 및 근로조건(5인이상 사업체 대상)
 주1)가처분소득 추정 : 가구소득에 전체 가구 평균 가처분 소득 비율 86% 적용으로 추정함.
 주2)보증금 이자 : 보증금 3,950만원에 대한 연 3.5% 이자 적용.
 주3)29세 이하는 20-24세와 25-29세의 월 급여 평균 금액, 전체평균은 20-24세, 25-29세, 30-34세 평균 금액.
 주4)가처분소득 : 가구소득에서 비소비지출(조세, 공적연금, 사회보험 등)을 공제하고 남은 소득을 말함.

월 가구소득에 가처분소득 비율(전체가구 평균 86%)을 적용해 연령별 가처분소득을 추정한 후 월 임대료와 보증금 이자 합산액인 '임대료 부담 총액'과 비교했다. 비교결과 29세 이하는 가처분소득대비 임대료 비율이 30.9%, 30-34세는 23.3% 등 평균 27.8%로 나타났다. 서울시가 기준으로 잡은 가처분소득대비 20%를 한참 상회하는 비율이다. 여기에 관리비 등 기타 주거비를 포함할 경우 추가 상승이 불가피 하다.

앞서 경실련이 비교한 것처럼 2030청년주택은 서울시의 도입취지와 다르게 가격 자체도 시세에 비해 비싸며, 청년들의 소득과 비교할 경우 더욱 주거안정에 기여할 수 없는 수준이다. 역세권이라는 이유로 면적당 임대료가 서울시 평균은 물론 부지가 위치한 용산구 평균보다 비싸다. 용산구는 강북에서 가장 비싼 지역이다. 월 임대료와 보증금 이자를 합친 임대료부담 총액은 OECD가 간주하고 있는 적정 RIR(소득대비 임대료비율) 20%를 훨씬 상회한다. 수도비, 전기세, 난방비 등을 포함할 경우 가처분소득의 30%이상을 주거비로 사용해야 한다.

이처럼 청년들의 주거안정에 아무런 도움도 되지 못하는 것에 반해, 사업시행자, 토지주는 용도변경을 통한 땅값 급등, 8년간 고임대료, 분양전환 등 막대한 특혜를 제공받는다. 역세권 주변 개발로 인한 연쇄적인 부동산거품은 청년들에게 더욱 악이 될 뿐이다. 박원순 시장이 임대주택 총량 증가라는 목표치 달성을 위한 2030청년주택을 중단할 것을 촉구한다. <끝>

<별첨1> 서울시 1인 가구 월평균 소득

분위	월평균소득	비율	누적	분위	월평균소득	비율	누적
1	50만원 이하	29.4%	29.4%	6	200-250만원	8.8%	95.4%
2	50-93만원	20.5%	49.9%	7	250-298만원	1.1%	96.5%
3	93-130만원	15.6%	65.5%	8	298-350만원	1.5%	98.0%
4	130-170만원	13.2%	78.7%	9	250-450만원	1.4%	99.4%
5	179-200만원	7.9%	86.6%	10	450만원 초과	0.6%	100%

자료)서울연구원, 서울특별시 1인 가구 대책 정책연구(2016)

<별첨2> 서울시 1인 가구 연령별 구성비

나 이	가구	비율
30세 미만	213,558	26%
30-39세	202,058	25%
40-49세	120,437	15%
50-59세	97,861	12%
60세 이상	179,896	22%
계	813,810	

자료)서울연구원, 서울특별시 1인 가구 대책 정책연구(2016)