



## 20 · 30세대 ‘영끌’에 관한 실증분석\*

### Analyzing the Reality of ‘Young Soul-Scraping Homebuyers’

홍정훈\*\* · 임재만\*\*\*

Jeonghoon Hong · Jaeman Lim

#### ■ Abstract ■

Since July 2020, when housing prices skyrocketed, major media had spread out an issue that the 20 · 30 generations threw their hearts and souls and put all their cash reserves to buy a house. This study was set to investigate developing processes of the issue and objectively analyze them in order to inspect relevant points. This study also defined the issue, which is called the soul-scraping (Yeongkkeul) hereafter, on the basis of the Survey of Household Finances and Living Conditions and the volume of the homebuyers through housing financing plans. The results showed that the portion of people in their 20s and 30s who bought houses over KRW 300,000,000 in Seoul from the 1<sup>st</sup> half of 2020 to the 1<sup>st</sup> half of 2022 extended from 3.8% to 6.9% under the standard of debt service ratio 40%. Among them, homebuyers who sustained self-sufficient fund or received money over the non-taxable range from their family to buy their house were much more than those who threw their hearts and souls and put all their cash reserves. As a result, many news from major media that most of the 20 · 30 generations are bound up with soul-scraping (Yeongkkeul) seemed to lack objectivity. A survey for housing purchase on the basis of housing financing plans was expected to expand relevant items for administrative information enhance reliability.

**Keywords:** Soul-scraping (Yeongkkeul), Young adult generation, Housing financing plan, Mortgage

\* 본 논문은 저자의 석사학위논문을 수정·보완한 것임.

\*\* 세종대학교 일반대학원 도시·부동산·유통협동학과 박사 과정(주저자) | Ph.D. Candidate, Cooperative Course for Urban, Real Estate, and Commercial Science, Graduate School, Sejong University | First Author | cloudmate0307@gmail.com |

\*\*\* 세종대학교 산업대학원 부동산자산관리학과 교수(교신저자) | Professor, Department of Real Estate and Asset Management, Graduate School of Industry, Sejong University | Corresponding Author | limjaeman@sejong.ac.kr |

## I. 서론

2008년 세계금융위기 이후 많은 국가가 거시경제 안정을 목표로 주택담보대출 관련 규제를 강화했다. 침체되었던 주택시장은 곧 상승세로 돌아섰고, 규제강화로 청년층과 임차가구의 주택구입 기회가 감소한다는 비판이 제기됐다. 영국을 중심으로 청년세대를 '임차세대(generation rent)'로 지칭하는 문헌들이 등장했다(Lund, 2013; McKee, 2012). 일찍이 자가가구로 진입한 기성세대는 임대용 주택까지 구입하는 반면, 청년세대는 이들이 보유한 임대주택에 머물면서 자가가구로 진입하기 어려워지는 현상이 고착된다는 취지였다.

한국에서도 기성세대에 비해 소득과 자산이 적은 청년세대가 주택담보대출 관련 규제로 인해 주택구입 기회가 줄어든다는 비판이 제기되었다. 코로나19 팬데믹 시기 한국은행이 기준금리를 0.5%까지 인하하고 주택가격이 가파르게 상승하면서 대출 규제에 대한 비판이 거세졌다. 대부분 언론에는 '영끌'한 20·30세대, 즉 영혼까지 끌어모아서 무리하게 주택을 구입했다는 청년 매수자들이 등장했다. 이들을 중심으로 주택담보대출 관련 규제를 완화하고 주택구입 기회를 확대해야 한다는 일종의 '영끌 담론'이 형성되었다. 그리고 이는 규제지역의 해제를 통한 LTV(loan to value ratio)·DTI(debt to income) 규제 완화, DSR(debt service ratio) 규제가 적용되지 않는 특례보급자리론 도입 등의 정책 변화로 이어졌다.

한국은행이 기준금리를 다시 인상한 2021년 8월 이후부터는 영끌 매수자의 원리금상환 부담이

가중될 것을 우려하는 보도도 증가했다. 그러나 주택가격 상승기에 주택을 구입한 청년층 전반이 영끌하여 주택을 구입했는지, 영끌 매수자들의 규모가 향후 거시경제에 악영향을 미칠 정도로 상당한지 심도 있게 다룬 연구는 찾아보기 어렵다. 영끌 담론이 무비판적으로 확산했던 문제는 주택을 구입한 20·30세대의 특성을 면밀히 분석할 수 있는 자료가 부족했던 것과도 관련이 있다.

한편 국토교통부는 2017년 9월 26일부터 일정 요건에 해당하는 주택매수자에게 '주택취득자금 조달 및 입주계획서(이하 자금조달계획서)'를 제출할 의무를 부과했다. 자금조달계획서 원자료는 한동안 공개되지 않다가 국회 국토교통위원회 국정감사 자료로 제출되면서, 조금씩 단편적으로 보도에 활용되면서 대중에게 알려지게 되었다. 자금조달계획서 원자료에는 여러 한계가 있지만, 대규모 전수자료로 청년세대의 주택구입 실태를 살펴보는 것이 가능하다.

본 연구의 목적은 선행연구와 언론보도 양상을 토대로 영끌을 조작적으로 정의하고, 자금조달계획서 원자료를 토대로 영끌 매수자의 규모를 파악하는 것이다. 영끌 매수자의 규모가 상당하지 않다면, 주요 언론을 중심으로 확산한 영끌 담론이 유효하지 않다는 점을 입증할 수 있을 것으로 판단된다.

## II. 선행연구 검토

영끌이란 단어는 사회적으로 청년세대가 가용한 모든 자원을 조달하여 주택을 구입하는 행위로

정의된다. 다시 말해, 자기자금과 주택담보대출을 영혼까지 끌어모으는 과도한 수준으로 조달하여 주택을 구입한 20·30대를 영끌 매수자로 정의할 수 있다. 높은 사회적 관심에도 학술연구에서 영끌을 구체적으로 정의하고 분석한 사례는 거의 없을 뿐만 아니라, ‘영끌’이라는 단어를 명시적으로 사용한 연구도 찾아보기 어렵다. 선행연구에서는 영끌을 ‘청년층이 저금리 기조에서 자본이득을 취하기 위해 무리한 대출을 통해서라도 자가주택을 구입하는 행위’(박은철·김수경, 2022), ‘최대한의 부채를 조달하여 주택을 구입한 행위’(정의충·정의철, 2022), 또는 ‘20·30세대 내부의 자산격차 확대에 대한 자구적인 주택구입 실천’(임상빈, 2022)으로 정의했다. 김명수(2022)는 주택담보대출뿐만 아니라 신용대출, 임대보증금, 부모의 사적 이전까지 포함한 청년층을 ‘영끌 투자자’로 정의했다. 선행연구는 모두 영끌의 행위 주체를 청년층으로 한정하면서, 주어진 경제적 상황에 비해 과도한 차입금을 조달한 행위를 영끌로 규정했다는 공통점이 있다. 다만 원가족의 지원을 통해 주택을 구입한 행위를 영끌로 규정하는 것이 타당한지에 대해서는 명확한 합의가 있다고 보기 어렵다.

국내에서 확산한 영끌 담론과 유사한 논의가 해외에서도 이루어졌다. 세계금융위기 직후 유럽에서는 일정 기간 청년가구의 자가소유율이 하락하는 추세가 나타났다(Lennartz et al., 2016). 영국을 중심으로 임차세대 담론은 청년세대의 주택구입 가능성이 과거에 비해 축소된다는 비판과 함께 확산했다(McKee, 2012). 거시경제 안정을 위해 도입된 영국의 주택담보대출 규제는 청년층

을 비롯한 생애최초 주택구입자에 불리하게 작용했다(Meen and Whitehead, 2020). 사회주택과 주거수당이 축소된 동시에 세계금융위기 여파로 대출 규제까지 강화되자 세대 간 불평등 문제를 다루어야 한다는 연구도 이루어졌다(Ronald et al., 2015).

다만 해외에서는 세대 간 기회의 불평등을 주목하는 연구가 증가하는 흐름이 지속되지 않았다. 청년세대의 주거경로가 과거에 비해 다양해지고 계층화되면서 세대 내 불평등에 초점을 두어야 한다는 지적이 제기되었다(Arundel, 2017). 세대 간 부의 이전이 증가하면서 세대 내 불평등이 심화하는 요인으로 작용했다는 연구도 있다(Christophers, 2018). 이와 관련해 부모의 직접적인 현금지원뿐만 아니라, 주택담보대출의 원리금을 대납하고 자녀의 독립 시기를 늦추는 것도 간접적인 지원에 포함된다고 규정한다(Druta and Ronald, 2017).

해외에서 확산한 임차세대 관련 논의는 국내 연구에도 일부 반영되고 있다. 이경애(2017)는 자산제약과 소득제약이 있을 경우 청년가구(20~39세)는 임차에서 자가로 진입하지 못할 확률이 증가한다고 주장했다. 다만 고정금리의 만기일시상환방식으로 주택담보대출을 받았다고 가정하여 모형을 단순화한 한계가 있다. 이소영·이창무(2019)는 부모의 경제력은 자녀의 주거상향에 영향을 미치지만, 그 크기는 자녀의 순자산이 미치는 영향에 비해서는 작다고 주장했다. 자녀의 순자산에는 점유형태 결정 전에 부모가 이전해준 자산이 포함되었을 뿐만 아니라, 교육수준과 같은 간접적인 지원의 영향도 작지 않다는 취지였다.

이러한 국내의 논의를 토대로 본 연구에서 영끌은 주택담보대출을 포함한 최대의 가용 자원을 조달하여 소득에 비해 과도한 주거비, 즉 원리금 상환액이 발생하는 주택구입 행위로 정의한다. 또한, 원가족이 자녀의 주택구입을 위해 제공하는 다양한 형태의 지원을 자녀의 자기자금에 포함한다.

### III. 분석 방법

#### 1. 영끌 관련 보도 분석

언론은 담론을 형성하고 확산하는 장으로서 사회적으로 큰 영향을 미친다. 영끌 담론 역시 주요 언론을 통해 확산했다. 그러나 언론은 청년세대의 영끌 문제를 다루는 과정에서 적지 않은 문제를 드러냈다.

이정훈(2021)이 2020년 8월 1일부터 2021년 8월 1일 사이 '영끌'을 키워드로 보도된 언론 기사를 분석한 결과, 대부분의 매체가 익명의 정보원을 인용하면서 대출 규제와 관련한 편향된 보도 프레임을 구성하는 경향이 있었다는 것을 확인했다. 익명의 정보원 상당수는 영끌하여 주택을 구입했다고 주장하는 청년세대로, 주택가격 상승과 정부의 대출 규제에 대해 강한 불만을 품은 공통점을 지녔다. 이러한 청년 매수자의 특성을 상세히 밝히지 않았고, 익명의 증언은 대출 규제를 비판적으로 평가하는 내용으로 구성되었다. 나아가 20·30대 주택 매수자 전반을 영끌 매수자로 일반화하는 경향이 있었다. 청년세대 전반이 주택

가격 상승기에 주택을 구입할 만큼 소득과 자산이 충분하지 않다고 전제했다.

본 연구에서는 영끌 담론의 전개 과정을 개괄적으로 살펴보고, 주요 언론사가 정보원을 인용한 기사를 분석한다. 구체적으로는 한국언론진흥재단이 제공하는 서비스인 빅카인즈(Big Kinds)를 통해 영끌 관련 기사량이 급증한 시점과 키워드 변화를 살펴본다. 다음으로 7개 주요 언론사를 선정하여 정보원의 자금조달방식을 분석하고, 이를 토대로 언론보도가 설정한 프레임의 문제점을 드러낸다. 이러한 텍스트 분석 결과를 토대로 본 연구에서 영끌에 대해 설정할 조작적 정의의 타당성을 재차 검토한다.

#### 2. 자금조달계획서 원자료 분석

자금조달계획서는 「부동산거래신고법 시행령」 제3조, 「부동산거래신고법 시행규칙」 제2조에 근거를 두고 있다. 국토교통부의 주거실태조사, 통계청의 가계금융복지조사, 한국주택금융공사의 주택금융 및 보금자리론 실태조사 등의 표본조사자료는 20·30대의 자금조달방식 관련 문항의 유효응답 표본이 적고 조사결과의 신뢰도가 낮은 한계가 있다. 자금조달계획서 원자료는 전수자료이며, 정부가 신고 내용을 조사할 수 있다는 점에서 청년층의 주택구입 실태를 파악하기에 가장 적합한 자료로 판단된다.

자금조달계획서 원자료에도 한계는 있다. 매수자의 성별, 소득, 생애최초 주택구입자 여부, 구입 전 주택 소유 여부, 직전 점유형태 등을 파악할 수 없다. 따라서 자금조달계획서 원자료를 대상으로

분석하되, 가계금융복지조사를 토대로 순자산 5분위별 소득을 연계하여 한계를 보완한다.

국토교통부는 자금조달계획서 제출 대상을 <표 1>과 같이 확대했다. 제도 시행 초기에는 투기과열지구에서 가격이 3억 원 이상인 주택을 매수한 자가 제출 대상이었다. 2020년 10월 27일 「부동산거래신고법 시행규칙」 개정 이후 거래가격과 관계없이 규제지역에서 주택을 매수한 모든 개인으로 제출 대상이 확대되었다.

자금조달계획서 제출 대상의 변화는 규제지역의 변화에도 영향을 받았다. 문재인 정부는 2017년 8월 서울 25개 구, 경기 과천시, 세종특별자치시를 투기과열지구로 지정한 것을 시작으로 2020년 6월까지 투기과열지구는 16개 시·구, 조정대상지역은 28개 시·구로 확대했다. 반면 윤석열 정부는 2022년 7월 투기과열지구와 조정대상지역을 해제한 데 이어, 2023년 1월까지 서울 서초구·강남구·송파구·용산구를 제외한 모든 지역

을 투기과열지구와 조정대상지역에서 해제했다.

이러한 자금조달계획서 관련 제도 변화를 고려하여 시간적 범위와 공간적 범위를 설정할 필요가 있다. 우선 시간적 범위는 영끌 담론이 본격적으로 확산하기 직전인 2020년 1월부터, 거래건수가 급감하고 규제지역이 해제되기 전인 2022년 6월까지로 설정한다. 공간적 범위는 분석기간 중 규제지역에서 해제되지 않은 서울로 한정한다.<sup>1)</sup>

2020년 10월 「부동산거래신고법 시행령」 개정 전까지 자금조달계획서 제출 대상이 주택가격이 3억 원 이상인 경우로 제한되었던 점을 반영하여 분석 대상을 3억 원 이상 주택으로 설정한다.

「부동산거래신고법 시행규칙」 별표 제1호의3에 의하면 자금조달방식은 11가지로 구분된다. 국토교통부의 분류 방식에는 부적절한 측면이 있다. 따라서 본 연구에서는 각 자금조달방식을 <표 2>와 같이 자기자금, 차입금, 임대보증금, 기타로 재분류한다.

국토교통부 서식에 의하면 그 밖의 차입금은 주로 가족 또는 친인척으로부터 빌리는 돈을 의미하는데(국토교통부, 2020), 차용증 등을 통해 자금출처를 증명한다 해도 추적하기 쉽지 않은 가족 내부거래의 성격이 짙다.<sup>2)</sup> 즉 금융기관이 아닌 가족에게 돈을 빌리는 것 역시 간접적인 지원에 해당한다고 보는 것이 타당하다. 가족으로부터의 차입은 시장금리에 비해 이율이 낮을 뿐만 아니라

<표 1> 자금조달계획서 제출 대상의 변화

구분	2017년 9월 개정 이후	2020년 3월 개정 이후	2020년 10월 개정 이후
규제 지역	투기과열지구	투기과열지구 조정대상지역	투기과열지구 조정대상지역
	3억 원 이상	3억 원 이상	모든 주택
전국	-	6억 원 이상	(개인) 6억 원 이상 (법인) 모든 주택

자료 : 「부동산거래신고법 시행령」.

1) 서울 외에도 경기 과천시, 성남시 분당구도 분석기간 중 규제지역에서 해제되지 않았다. 다만 성남시 분당구는 행정구역 위계가 맞지 않고, 경기 과천시는 성남시를 제외하면 유일하게 경기도에 속하는 지역이며 서울 25개 구에 비해 인구·가구·주택 규모가 작아 분석범위에 포함할 실익이 적다고 판단되어 제외한다.

2) 실제로 20·30세대 주택매수자 중 6,889명이 증여·상속금액은 자녀 대상 비과세 한도인 5,000만 원 이내로 기재하면서, 그 밖의 차입금을 별도로 기재했다. 이들이 기재한 평균 그 밖의 차입금이 1억 3,188만 원에 이르는 것을 볼 때, 편법증여 소지가 있다고 판단된다.

〈표 2〉 자금조달방식의 재분류

구분	국토교통부 방식	재분류한 방식
금융기관예금액	자기자금	자기자금
주식·채권 매각대금	자기자금	자기자금
현금 등 그 밖의 자금	자기자금	자기자금
부동산 처분대금	자기자금	자기자금
증여·상속금액	자기자금	자기자금
그 밖의 차입금	차입금 등	자기자금
주택담보대출	차입금 등	차입금
신용대출	차입금 등	차입금
그 밖의 대출	차입금 등	차입금
임대보증금	차입금 등	기타
회사지원금·사채	차입금 등	기타

자료 : 「부동산거래신고법 시행규칙」.

채무상환의 불이행에 따른 신용시장에서의 불이익이 생기지 않고 법적 상황을 요구받을 가능성도 낮기 때문이다.

‘차입금’은 국토교통부 서식에서 차입금 등으로 분류되었던 주택담보대출액, 신용대출액, 그 밖의 대출로 구성한다. 임대용 주택매수자의 주요 자금조달방식인 임대보증금과 비중이 낮은 회사지원금·사채는 기타로 분류한다.

자금조달계획서상 입주계획으로 파악할 수 있는 구입목적도 재분류할 필요가 있다. 국토교통부 서식에서는 주택매수자가 입주계획을 본인입주, 본인 외 가족입주, 임대(전월세), 그 밖의 경우(재건축 등)로 분류하여 해당하는 것을 모두 선택하도록 한다. 다가구주택처럼 본인이 입주하는 동시에 임대할 수 있는 유형을 고려한 조치다. 다만 본 연구에서는 매수자가 구입한 주택유형에서 단독주택이 차지하는 비중이 적은 점을 고려해,

본인입주만 선택한 경우를 ‘본인입주’로 분류한다. 나머지 유형은 분석 결과를 별도로 제시하지 않는다.

### 3. 영끌의 조작적 정의

자금조달계획서 원자료에는 매수자의 소득이 변수로 포함되지 않는다. 해당 자료만으로 개별 매수자의 주택가격 대비 차입금 비율(LTV)을 파악할 수 있지만 소득 대비 원리금 비율(DSR)은 파악할 수 없다. 이에 통계청의 가계금융복지조사에 의한 20대와 30대의 순자산 5분위별 평균소득과 DSR 기준을 적용하여 영끌을 조작적으로 정의한다. 소득 대비 원리금상환액이 과부담 수준에 이를 정도로 주택담보대출액을 과도하게 받아 주택을 구입한 비중이 얼마인지를 파악하는 것이 중요하다. 여기서 영끌 담론과 관련한 쟁점을 도출할 수 있다.

- 1) 평균적인 청년층의 특성을 토대로 분석했을 때, 2020년 이후 주택을 구입한 20·30대 전반을 영끌 매수자로 규정하는 것은 타당한가?
- 2) 20·30대 매수자가 자기자금과 주택담보대출을 조달한 수준이 과도하다고 판단하는 기준을 어떻게 설정할 것인가?

본 연구에서는 영끌 담론이 적절한지 검토하기 위해, 자금조달계획서에 포함된 매수자의 자기자금이 해당 가구의 전체 순자산이라고 가정한다. 이렇게 가정하면 20·30대 매수자가 속한 가구의 순자산은 과소 추정하게 되고, 순자산 5분위별 평



균소득 또한 과소 추정하게 되어 영끌 매수자 기준은 실제보다 넓게 설정된다. 이러한 가정에서도 영끌 매수자 규모가 크지 않다면, 영끌 담론이 유효하지 않다는 것을 반증할 수 있다.

주택담보대출액을 LTV 규제 한도에 가까운 주택가격 대비 60%까지 받았을 경우, 2022년 기준 20대 평균 순자산인 약 8,500만 원으로 구입할 수 있는 주택가격은 2억 원 수준이다. 20대 순자산 4분위와 5분위 경계값(1억 2,330만 원)에 가까운 약 1억 2,000만 원으로 구입할 수 있는 주택가격이 3억 원이다. 같은 해 30대 평균 순자산인 약 3억 원으로 구입할 수 있는 주택가격 한도는 7억 5,000만 원인데, 서울 주택의 평균 매매가격은 이를 두 배 이상 상회한다.

이러한 청년가구의 순자산 분포만 고려하더라도, LTV 규제를 충족하면서 대출을 받아 서울 소재 주택을 구입한 20·30세대 매수자는 상위계층에 해당할 가능성이 높다. 따라서 20·30대 매수자가 투입한 자기자금을 토대로 이들이 순자산을 기준으로 어떤 계층에 속하는지 분석하여 영끌 담론의 가정을 검증한다.

두 번째 쟁점인 영끌 기준의 정의를 위해 가계 금융복지조사에서 청년가구의 순자산 분위별 평균 경상소득을 기준을 원리금상환액 과부담 기준을 설정한다. 다만 이에 앞서 영끌 매수자를 정의하는 방식에 대해 검토할 지점들이 있다.

첫째, 임차가구 비율이 다른 세대에 비해 높은 청년가구의 특성을 고려해, 영끌 매수자를 생애 최초 주택구입자로 한정할 필요가 있다. 청년가구 내에서는 점유형태에 따른 순자산과 소득 격차가 크고, 기존주택 보유 여부에 따라 구입자금 조달

방식에도 차이가 발생하기 때문이다. 대체로 임차가구는 순자산과 대출·차입금을 통해 구입자금을 마련하는 한편, 자가가구는 기존주택을 처분한 자금을 통해 상대적으로 적은 차입금으로 주택을 구입할 수 있다. 즉 점유형태에 따른 주택구입 행위는 구분하는 것이 적절하지만, 자금조달계획서를 통해 청년가구의 직전 점유형태는 파악할 수 없다. 이에 본 연구에서는 자가가구를 포함하여 분석 결과를 제시한다.

둘째, 경상소득을 보정하는 방식에 대한 검토가 필요하다. 가계금융복지조사의 자산 관련 항목은 당해연도이지만, 소득과 지출 관련 항목은 전년도 기준이다. 그렇지만 주택담보대출 심사 시 가구소득은 주로 전년도를 기준으로 한다는 점에서 시차를 보정하지 않고 그대로 사용한다. 또한, 주택매수자가 속한 가구원수를 파악할 수 없다는 점에서 가구소득은 개인 단위로 균등화하지 않았다.

2019년 이후 청년가구의 순자산 5분위별 월평균 경상소득의 변화는 <표 3>과 같다. 2021년 기준 20대 가구 순자산 1분위의 월평균 경상소득은 223만 원, 순자산 5분위는 510만 원이다. 30대 가구의 2021년 기준 순자산 1분위의 월평균 경상소득은 350만 원, 순자산 5분위는 969만 원으로 나타났다.

청년가구의 평균 경상소득에 대해 정부가 정한 대로 대출액이 1억 원 이상인 차주에게 DSR 40% 기준을 기본적으로 적용해 영끌을 조작적으로 정의한다. OECD의 부담가능성 지표(affordability indicator)도 소득 대비 원리금상환액이 40% 이상인 가구 비율로 제시된다는 점을 고려하였다.

DSR 기준을 적용하기 위해서는 원리금상환액

〈표 3〉 청년가구의 월평균 경상소득 분포(단위: 만 원)

구분		2019년	2020년	2021년	2022년
20대	1분위	242	198	223	254
	2분위	209	230	292	249
	3분위	247	314	267	286
	4분위	343	333	351	386
	5분위	431	449	510	544
30대	1분위	315	323	350	337
	2분위	386	414	420	443
	3분위	498	522	517	578
	4분위	588	594	627	666
	5분위	857	916	969	991

자료 : 통계청, 2020~2023, 가계금융복지조사 마이크로데이터.

을 추정해야 한다. 원리금상환액은 금리, 상환기간, 상환방식 등에 의해 결정된다. 신뢰할 만한 자료를 토대로 가장 일반적인 조건을 적용한다.

주택담보대출의 가중평균금리는 전체 가계대출의 가중평균금리에 비해 낮은 것이 일반적이다. 다만 영끌 개념에는 최대한의 가용 자원을 조달했다는 뜻이 내포되어 있으므로, 신용대출 등을 추가로 받은 경우까지 고려할 필요가 있다. 따라서 가계대출 가중평균금리를 사용한다. 한국은행 통화금융통계에 의하면 2022년 예금은행 신규취급액 기준 가계대출의 가중평균금리는 2020년 1분기 2.91%에서 3분기 2.59%로 감소했다가, 2022년 2분기 4.14%로 증가했다.

다음으로 상환기간은 2022년 기준 한국주택금융공사의 주택금융 및 유동화증권 통계, 상환방식은 가계금융복지조사를 통해 설정한다. 상환기간이 30년인 대출금액이 대출총액에서 차지하는 비중은 73.8%로 대부분을 차지한다. 거주주

택을 위한 담보대출이 있는 청년 자가가구의 상환방식은 원리금균등상환 비중이 71.3%로 가장 높다. 이를 반영하여 상환기간은 30년, 상환방식은 원리금균등상환으로 가정한다.

대출액  $L$ , 이자율  $R$ , 대출기간  $N$ 을 바탕으로 산정되는 원리금균등상환액  $P$ 는 (식 1)과 같다. 원리금상환액 과부담 기준  $P'$ 은 연령대( $a$ )·순자산 5분위( $n$ )별 평균 경상소득  $I_{an}$ 에 의해 결정된다. 여기에 DSR 기준 40%를 적용하여 (식 1)을 치환하면 한계대출액  $L'$ 을 계산하는 (식 2)가 도출된다.

$$P = L \times \frac{R \times (1+R)^N}{(1+R)^N - 1} \quad (\text{식 1})$$

$$L' = 0.4 I_{an} \times \frac{(1+R)^N - 1}{R \times (1+R)^N} \quad (\text{식 2})$$

정리하면, 2020년 이후 서울 소재 3억 원 이상 주택을 구입한 매수자가 조달한 자기자금을 토대로 순자산 5분위수를 추정하고, 그가 속한 연령대별 순자산 5분위별 한계대출액을 연도별로 추정하여, 차입금이 한계대출액을 초과하는 경우를 영끌 매수자로 정의한다. 대출기준은 모든 연령대에 공통으로 적용한다. 이자율은 한국은행 통화금융통계의 가계대출 가중평균금리를 분기별로 적용한다. 다만, 자기자금이 존재하지 않는 매수자는 영끌로 규정하지 않는다.

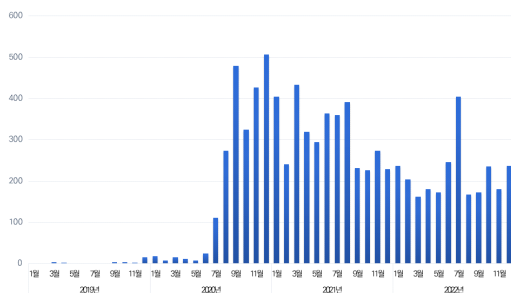


## IV. 20·30세대 주택매수자의 자금조달 특성 분석

### 1. ‘영끌’ 담론의 전개 과정

빅카인즈를 통해 분석한 2019년 이후 전국일간지, 경제일간지, 방송사의 정치·경제·사회분야 기사 중 ‘영끌’이 포함된 보도량의 변화는 <그림 1>과 같다. 2020년 6월 이전에는 100건에도 미치지 못했던 보도량은 2020년 7월부터 100건 이상으로 크게 증가했다. 2020년 12월에 500건을 초과하며 고점을 기록한 이후에는 보도량이 대체로 감소하는 추세였다. 그러다 2022년 7월 한국은행이 기준금리를 0.5%p 인상하면서 보도량이 다시 잠깐 증가했다.

영끌 관련 보도량이 크게 증가한 2020년 7월은 서울 아파트가격이 크게 상승한 기점이기도 하다. 한국부동산원의 공동주택 실거래가격지수에 의하면, 서울 아파트가격지수(2017년 11월 100.0)는 2020년 1월 132.7에서 2020년 7월 147.3으로 크게 상승했다. 2021년 10월에는 188.7을 기



자료 : 빅카인즈, 뉴스검색·분석(접속일: 2023년 10월 3일).

<그림 1> ‘영끌’ 키워드를 포함한 보도량(2019~2022년)

록할 때까지 상승세가 이어졌다.

본 연구에서 주목하는 시기는 서울 아파트가격이 상승하면서 영끌 관련 기사량이 증가한 2020년 하반기다. 이 시기에는 청년층이 과도한 주택담보대출과 신용대출을 조달하여 주택을 구입했다는 보도가 주를 이루었다. 매체의 성격을 막론하고, 보도의 논조는 한국은행의 기준금리 인상과 함께 주택가격이 하락세에 접어들기 전까지 유지되었다. 연관어 분석 결과, 2020년 하반기에는 ‘김현미 국토교통부 장관’, ‘금융당국’, ‘은행권’ 등 문재인 정부의 대출 규제에 대한 비판적인 단어가 주를 이루는 한편, ‘집값 상승’을 비롯하여 ‘빚투’, ‘패닉바잉’, ‘주식 투자’ 등 청년세대의 자산증식 욕구를 묘사하는 연관어가 덧붙었다. 이러한 보도 추세는 2022년 하반기 주택가격 하락과 반전되면서 ‘금리 인상’, ‘이자 부담’, ‘변동금리’라는 연관어가 우세해졌다.

다음으로 이정훈(2021)이 영끌 관련 보도가 익명 정보원의 증언을 빌려 편향적인 프레임을 구성했다고 지적한 시기에 나타난 문제를 살펴본다. 2020년 7월부터 2021년 7월까지 서울 아파트를 영끌하여 구입했다고 주장한 20·30대의 자금조달방식을 구체적으로 다룬 7개 언론사의 기사를 분석한 결과는 <표 4>와 같다. 청년층의 주택취득 가격은 최소 4.7억 원에서 최대 12.6억 원까지 분포하는 가운데, 자기자금과 차입금의 편차는 작지 않다. 자기자금 최고액은 6.0억 원, 차입금 최고액은 5.1억 원이다. 매수자 본인의 자본과 주택담보대출만으로 주택을 구입한 영끌 매수자는 한겨레와 한국경제 사례자뿐이다.

매수자 본인의 자본 없이 주택을 구입한 사례

〈표 4〉 7개 주요 언론사가 소개한 영끌 매수자 특성

구분	연령대	주택 취득가격	자금조달방식	
			자기자금	차입금
국민일보	30대	7.0억 원	6.0억 원	1.0억 원
동아일보	20대	6.0억 원	3.0억 원 <sup>a)</sup>	3.0억 원
조선일보	30대	10.5억 원	4.6억 원	5.9억 원
중앙일보	30대	12.6억 원	4.0억 원	2.1억 원
한겨레	30대	8.5억 원	3.4억 원	5.1억 원
매일경제	30대	7.0억 원	1.0억 원	2.0억 원
한국경제	30대	4.7억 원	1.7억 원	3.0억 원

주 : <sup>a)</sup> 동아일보 사례자는 신용대출과 가족차입금이 있음에도 구체적인 금액이 제시되지 않음.

자료 : 홍정훈(2024: 21)을 재구성함.

자 2명도 영끌 매수자로 소개되었다. 그중 동아일보 사례자는 차입금을 제외한 금액을 원가족에게 빌리는 형태로 조달했다. 매일경제 사례자는 부모의 증여자금을 1억 원을 받았고, 신용대출 2억 원을 받았다. 임대보증금 조달 비중이 가장 높은 '갭투자자'도 영끌 매수자로 소개되었다. 매일경제 사례자는 4억 원, 중앙일보 사례자는 6.5억 원을 임대보증금으로 조달했다. 이들은 구입 주택을 담보로 한 대출도 받지 않았다.

조선일보 사례자의 차입금 5.9억 원은 주택담보대출 3.9억 원과 신용대출 2.0억 원으로 구성된다. 중앙일보 사례자의 차입금 2.1억 원도 모두 신용대출이다. 그러나 조선일보, 매일경제, 중앙일보 기사 모두 30대 청년이 신용대출을 2억 원 이상 받을 수 있는 경제적 조건에 대해서는 아무런 설명을 하지 않았다.

앞서 분석한 기사 외에는 20·30대의 평균 순자산과 평균소득만으로는 구입하기 어려운 고가

주택을 구입한 청년 매수자의 자금조달방식을 제시한 보도를 찾아보기 어렵다. 구체적인 사례를 다루지 않은 기사 대부분은 한국부동산원이 발표하는 주택매수자 연령대별 통계에서 청년층 비중이 과거에 비해 높고, 가계대출 총량이 주택담보대출을 중심으로 증가한다는 내용을 인용하는 데 그쳤다. 영끌하는 청년세대가 증가하고 있다는 구체적인 근거를 제시하지 않았다.

종합하면, 주요 언론은 영끌의 조건을 면밀히 고려하지 않은 채 20·30대의 주택구입 행위 자체를 영끌로 규정하는 경향이 있었다. 소득과 자산이 충분히 뒷받침되는 계층까지 영끌 매수자로 분류하는 것은 적절하지 않다. 주거안정을 목표로 자가주택을 취득하기보다, 자산증식을 목표로 임대용 주택을 취득한 청년층까지 영끌 매수자로 보는 것도 부적절한 측면이 있다.

언론보도를 통해 확산한 영끌 담론은 청년층의 인식에 부정적인 영향을 미친 것으로 판단된다. 2020년 12월 청년(19~39세) 2,000명이 참여한 인식조사에서 응답자의 72.7%는 당시 주거정책을 부정적으로 평가했다(송지훈 외, 2021). 주택구입 관련 대출 규제 강화에는 반대한다는 의견이 58.2%로 과반을 넘었고, 정부의 주거지원 프로그램 중 금융지원(46.2%)이 필요하다고 응답한 비중이 가장 높았다.

## 2. 자금조달계획서 원자료 분석

### 1) 청년 매수자의 특성

본 연구에서 설정한 분석범위인 2020년 1월부터 2022년 6월까지 서울 소재 3억 원 이상 주택

을 구입한 매수자는 234,836명이다. 이 중 본인 입주용 주택을 구입한 매수자 132,511명에 대해 주택가격과 자금조달방식을 살펴본다(〈표 5〉). 평균 주택가격 8억 6,530만 원<sup>3)</sup> 중 평균 자기자금은 6억 2,757만 원, 평균 차입금은 1억 8,462만 원이다. 자기자금과 경상소득을 토대로 추정 한 DSR 평균은 12.6%이다. 본인입주용 매수자 중 20·30대의 비중은 35.1%인데, DSR 평균이 10%대에 머문다. 청년세대 영끌 매수자 규모가 크지 않다는 것을 간접적으로 확인할 수 있다.

다음으로 영끌 담론을 통해 제기된 청년세대와 실제 자금조달계획서 원자료에서 나타나는 20·30세대의 특성을 40대 이상의 연령대와 비교한 결과를 살펴본다. 본인입주용 주택 매수자에 한 해 20·30대의 주택가격, 자기자금, 차입금, DSR이 40대 이상에 비해 크지 않을 것이라는 귀무가설을 설정하여, 독립표본 t검정을 실시했다(〈표 6〉). DSR이 40%를 초과하면 영끌 매수자로 보

〈표 5〉 본인입주용 주택매수자의 자금원천과 DSR(단위: 만 원, %)

구분	주택가격	자기자금	차입금	기타	DSR
Mean	86,530	62,757	18,462	5,311	12.6
Std	62,027	60,677	20,246	18,260	15.0
Min	30,000	0	0	0	0.0
25%	50,028	28,500	0	0	0.0
50%	70,500	46,900	18,000	0	11.1
75%	104,000	78,048	30,000	0	19.6
Max	2,000,000	2,000,000	1,300,000	620,000	518.6

주 : 1) 20세 미만은 DSR 분석에서 제외함.

2) DSR, debt service ratio.

자료 : 국토교통부, 자금조달계획서 원자료.

〈표 6〉 20·30대와 40대 이상 평균값 차이(단위: 만 원, %)

구분	Statistic	df	p-value	Mean diff	SE diff
주택가격	-49.8	125,980	1.000	-15,790.5	317.2
자기자금	-93.4	127,713	1.000	-28,240.5	302.2
차입금	122.1	115,339	<0.001	12,664.1	103.7
DSR	123.1	110,300	<0.001	9.62	0.08
영끌비율	16.3	75,945	<0.001	0.017	0.001
본인입주 매수비율 <sup>a)</sup>	-15.4	176,727	1.000	-0.033	0.002

주 : 1) <sup>a)</sup> 본인입주용 주택매수자 비율은 표본을 전체 매수자로 설정.

2) DSR, debt service ratio.

자료 : 국토교통부, 자금조달계획서 원자료.

고, 두 연령집단 간 영끌 매수자 비율의 차이를 살펴보았다. 또한, 표본을 전체 매수자로 확대하여 본인입주용 주택매수자 비율의 차이도 함께 분석했다.

t검정 결과 20·30대는 40대 이상에 비해 평균 차입금, 평균 DSR, 영끌 매수자 비율은 높은 것으로 나타났다. 반면 평균 주택가격, 평균 자기자금, 본인입주용 주택매수자 비율은 다르지 않은 것으로 나타났다. 다만, 이러한 결과만으로 청년세대 전반이 주택을 영끌하여 구입했다는 식으로 단정하기는 어렵다.

## 2) ‘영끌’ 매수자 규모 추정

한계대출액보다 차입금이 큰 영끌 매수자 규모를 추정한 결과는 〈표 7〉과 같다. DSR 40% 기준으로 추정한 영끌 매수자 수는 20·30대가 1,778명(3.8%), 40대 이상이 1,865명(2.2%)이다. 영

3) 분석범위에서 3억 원 미만 주택을 제외했기 때문에, 자금조달계획서 제출 대상인 매수자가 구입한 평균 주택가격이 실거래가를 기반으로 한 통계에 비해 높게 나타난다.

〈표 7〉 DSR 조건별·연령대별 영끌 매수자 수(단위: 명)

구분	전체	DSR 30%	DSR 40%	DSR 50%
20·30대	46,473	6,822	1,778	620
40대+	86,022	3,870	1,865	1,186

주 : DSR, debt service ratio.

자료 : 국토교통부, 자금조달계획서 원자료.

끌 담론이 확산하는 과정에서 많은 언론은 청년층, 그중에서도 30대의 영끌 행위에 대해서 주목했으나 실제로는 미미한 수준에 그쳤다.

DSR 기준을 30% 이상으로 낮추면 20·30대 영끌 매수자 수는 6,822명(14.7%), 40대 이상 영끌 매수자 수는 3,870명(4.5%)으로 증가한다. DSR 기준을 40%로 설정했을 때보다 청년층의 영끌 매수자 규모가 크게 증가하지만, 그 비중은 여전히 제한적이다. DSR 기준을 50% 이상으로 높이면 20·30대 영끌 매수자 수는 620명(1.3%), 40대 이상 영끌 매수자 비중은 1,186명(1.4%)으로 감소한다.

정리하면, DSR 40% 기준으로 청년세대의 영끌 매수자 비중은 5%에도 미치지 못한다. 호주 등 국가에서 주거스트레스(housing stress) 상태인 정책 대상을 선별할 때 사용하는 비율(Rowley et al., 2015)과 유사한 DSR 30% 기준을 적용해도 청년 영끌 매수자 비중은 10%대에 머물 뿐이다. ‘영혼을 끌어모은다’라고 할 만큼 무리한 수준이라 볼 수 있는 DSR 50% 기준으로 청년 영끌 매수자 비중을 추정했을 때는 1%대까지 떨어진다. 즉 비교적 넓은 기준으로 영끌 매수자 규모를 추정하더라도 20·30대 주택 매수자에서 차지하는 비중이 미미한 것을 볼 때, 주요 언론을 통해 제기된 영끌 담론은 2020년 이후 실제 주택시장에서 벌어

진 현실을 반영하지 못한 것으로 판단된다.

다음으로 순자산 5분위별 영끌 매수자 규모와 비율을 비교한 결과는 〈표 8〉과 같다. 20·30대와 40대 이상 모두 순자산 1분위에 가까울수록 영끌 매수자 비율이 증가하는 경향이 나타난다. 특히 20·30대는 순자산 1분위의 약 3분의 1이 영끌 매수자인 것으로 추정된다. 다만 이들이 20·30대 매수자 수에서 차지하는 비중은 1%에도 미치지 못한다.

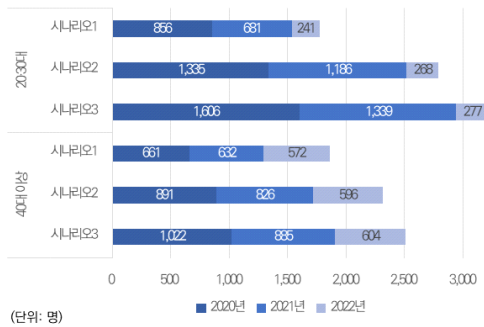
한국은행 기준금리가 인상된 2022년 이후 원리금상환 부담이 증가했다는 주요 언론의 주장을 고려하여, 차입금 조달 시나리오별로 영끌 매수자의 규모를 살펴본 결과는 〈그림 2〉와 같다. 시나리오 1은 차입금이 있는 모든 매수자가 고정금리로 대출을 조달했다는 가정이다. 이는 〈표 7〉에서 영끌 매수자 규모를 추정할 때 적용한 가정으로, 구입시점의 가계대출 가중평균금리를 적용한 것이다.

다른 두 시나리오는 통화금융통계에 의한 2023년 4분기 잔액 기준 가계대출 가중평균금리인 5.08%를 적용했을 때, DSR이 40%를 초과하게 된 영끌 매수자 규모를 살펴보기 위한 가정이

〈표 8〉 순자산 5분위별 영끌 매수자 규모 비교(단위: 명, %)

구분	20·30대		40대 이상	
	매수자수	비율	매수자수	비율
1분위	271	32.3	316	22.0
2분위	443	15.3	625	11.8
3분위	299	3.7	364	2.7
4분위	340	2.8	347	1.2
5분위	425	1.9	213	0.6

자료 : 국토교통부, 자금조달계획서 원자료.



자료 : 국토교통부, 자금조달계획서 원자료.

〈그림 2〉 시나리오별·구입시점별 영끌 매수자 규모 변화

다. 시나리오 2는 한국은행 통화금융통계에 따른 예금은행 신규취급액 기준 가계대출의 변동금리 비율<sup>4)</sup>이 매수자 중 변동금리로 대출을 받은 비중과 일치한다는 가정이다. 시나리오 3은 모든 매수자가 변동금리로 차입금을 조달했다는 가정이다. 즉 시나리오 2는 시나리오 1과 시나리오 3의 중간 수준이다.

시나리오 1에서 20·30대 영끌 매수자 규모는 2020년 856명, 2021년 681명, 2022년 241명이다. 시나리오 2에서는 영끌 매수자 수가 2020~2021년에 각 500명 가량 증가하여 총 2,789명으로 증가할 것으로 추정된다. 시나리오 3에서는 시나리오 2에 비해 증가 규모가 커, 영끌 매수자 수가 총 3,222명으로 시나리오 1과 비교했을 때 1.8배 증가할 것으로 추정된다. 다만 시나리오 3에 의한 영끌 매수자 수도 20·30대 본인입주용 주택매수자 수 대비 6.9%에 그친다.

정리하면, 20대와 30대는 원가족의 지원금까지 합산하더라도 다른 연령대에 비해 자기자금이

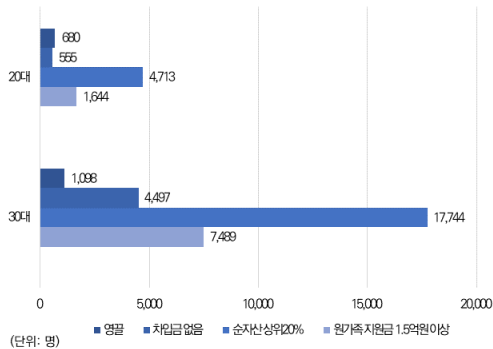
적고, 금융기관을 통해 조달한 차입금에 대한 의존도가 높다는 가설은 통계적으로도 유의한 것으로 나타난다. 그러나 이와 같은 특성만으로 20·30대 매수자의 주택구입 행위를 영끌로 단정하는 것은 적절하지 않다. 앞에서 살펴보았듯 DSR 40% 기준으로 추정한 영끌 매수자는 제한적인 규모로, 청년세대 내에서도 일부 극단적인 사례에 불과하다. 주택매수자가 모두 변동금리로 차입금을 조달했다고 가정해도, 2023년 4분기 시점에 DSR이 40%를 초과한 영끌 매수자 비중은 20·30대의 10%에도 미치지 못한다.

오히려 20·30대 내에 영끌 매수자보다는 충분한 자기자금을 갖추고 본인입주용 주택을 구입했거나, 원가족으로부터 비과세 범위를 초과하는 지원금을 받은 매수자가 더 많다. 이러한 본인입주용 주택을 구입한 청년 매수자의 극단적 특성을 비교한 결과는 〈그림 3〉과 같다. 30대는 영끌 매수자가 1,098명에 그치는데, 차입금 없이 본인입주용 주택을 구입한 매수자가 4,497명으로 더욱 많다. 30대는 순자산 상위 20%인 매수는 1.7만 명이 넘고, 원가족 지원금이 1.5억 원 이상인 매수자가 7천 명이 넘는다. 20대도 유사한데, 영끌 매수자(660명)에 비해 순자산 상위 20%인 매수자(4,713명)와 원가족으로부터 1.5억 원 이상의 지원금을 받은 매수자(1,644명)가 더 많다.

즉 주요 언론이 소수의 영끌 매수자에 집중하여 영끌 담론을 형성하고 확산하는 사이, 무리하지 않고 주택을 구입할 수 있을 정도로 자기자금이 많거나, 원가족의 지원금이 2024년 시행되는

4) 통화금융통계에 의한 변동금리 비율은 2020년 63.8%, 2021년 76.8%, 2022년 75.3%로 변화했다.





주 : 각각의 특성은 상호 배타적이지 않고 중첩됨.

자료 : 국토교통부, 자금조달계획서 원자료.

〈그림 3〉 20·30대 매수자의 극단적 특성별 비교

자녀결혼 명목 증여세 비과세 한도인 1.5억 원 이상인 매수자가 더 많은 것이다. 이처럼 2020년 이후 주택시장에서는 세대 내 격차가 크게 나타났고, 세대 간 비과세 한도를 넘어서는 자산 이전이 이루어지고 있음에도 영끌 담론에 가려져 거의 논의되지 않았다.

## V. 결론

본 연구는 자금조달계획서 원자료 분석결과를 중심으로 영끌한 청년세대, 즉 금융기관에서 무리하게 대출을 받아 주택을 구입한 20·30세대 매수자 규모와 이들의 주택구입 실태를 파악하는 것이 목적이었다. 2020년 7월 이후 언론을 중심으로 확산한 영끌 담론의 전개 과정을 살펴보고, 선행연구를 토대로 청년가구의 영끌 행위를 조작적으로 정의했다. 그동안 어떤 표본자료보다 규모가 큰 전수자료인 자금조달계획서 원자료 분석을 통

한 연구가 거의 없었다는 점에서 의의가 있다. 이를 통해 청년세대의 주택구입 실태를 다루었다는 점에서 다음과 같은 시사점을 도출할 수 있다.

2020년 상반기부터 2022년 상반기 사이 서울 주택시장에 참여한 행위자의 특성을 살펴본 결과, 20·30대 전반을 영끌하는 세대로 묘사한 언론보도는 객관성이 떨어진다. DSR 40% 기준으로 20·30대 영끌 매수자 비중은 3.8%~6.9%에 그쳤다. 20·30대 내에서는 순자산 5분위에 해당할 만큼 자기자금이 충분하거나, 원가족으로부터 1.5억 원 이상을 증여받거나, 심지어 차입금이 없는 매수자의 규모가 영끌 매수자의 규모보다 컸다. 그럼에도 상대적으로 비중이 적은 영끌 매수자에 대한 사회적 관심이 불균형적으로 집중되었다. 많은 언론이 극단적인 사례에 집중하며 주택시장에 참여한 청년 주택 매수자의 특성을 부적절하게 일반화했다는 결론을 내릴 수 있다.

주요 언론이 앞다투어 보도한 결과 ‘20·30세대는 영끌하는 세대’라는 인식은 주택시장이 과열된 시기에 빠르게 확산했다. 청년세대의 표상은 부적절한 주거(inadequate housing)를 벗어나지 못하는 저소득 임차인에서, 자가소유를 열망하는 ‘영끌족’으로 대체되는 것으로 보인다. 청년세대가 대출을 받아 주택을 구입하는 행위 전반을 영끌로 규정하는 관점은 고가주택을 구입한 20·30세대 주택매수자마저 평균적인 사회경제적 지위에 위치한다고 가정하는 일반화의 오류를 내포한다. 전통적으로 주택구입시장에 참여하는 연령층이 아닌 20대까지 전면에 등장시키는 등 세대 간 불평등에 대한 주목하려는 시도는 세대 내 불평등에 대한 관심을 축소시키는 부작용을 낳



을 우려했다(신진욱, 2022; Hoolachan and McKee, 2019).

본 연구에서는 청년세대의 주택구입 실태를 파악하기에 가장 적합한 자금조달계획서 원자료를 주로 활용했지만 여러 한계가 있었다. 우선 주택 매수자가 속한 가구의 소득·자산을 파악할 수 없어 가계금융복지조사 결과를 통해 추정해야 했다. 또한, 자금조달계획서에는 매수자의 성별, 생애최초 주택구입자 해당 여부(주택 소유 여부), 직전 점유형태 등의 변수가 포함되지 않아 제한적인 분석만 가능했다. 주택구입 직전 점유형태뿐만 아니라 원가족과의 동거 여부도 중요한 변수인데, 자금조달계획서 원자료로는 확인할 수 없었다. 이러한 한계를 극복하기 위해 본 연구에서는 두 자료를 연계하여 분석했으나, 단일 자료를 분석하는 방식에 비해 정합성이 떨어질 것이다. 향후 자금조달계획서를 토대로 주택구입 행위에 대한 실태조사를 별도로 기획하거나, 기존 조사의 행정자료 연계항목을 확대하여 신뢰도를 제고할 필요가 있다.

## ORCID

홍정훈 <https://orcid.org/0009-0005-2888-6709>

임재만 <https://orcid.org/0009-0002-7020-7309>

## 참고문헌

1. 국토교통부. (2020). *자금조달계획서 및 증빙서류 작성 참고사항*. 국토교통부.
2. 김명수. (2022). 포스트-코로나 시대 주택투자 붐과 청년들의 ‘패닉 바잉’ 행동. *민주주의 이슈와 전망*, 75, 1-11.
3. 박은철, 김수경. (2022). *생애최초 자가소유 지원정책 체계화방향*(서울연 2021-PR-20). 서울연구원.
4. 송지훈, 홍정훈, 김기태. (2021). *임대차3법 등 주거 정책에 대한 청년층 인식 조사*. 청와대.
5. 신진욱. (2022). *그런 세대는 없다*. 개마고원.
6. 이경애. (2017). 대출제약이 청년가구의 주택 점유 형태 선택에 미치는 영향에 관한 연구. *부동산·도시연구*, 10(1), 205-223.
7. 이소영, 이창무. (2019). 부모의 경제력이 청년층 임대가구의 주거사다리 이동에 미치는 영향에 관한 연구. *부동산학연구*, 25(4), 85-102.
8. 이정훈. (2021). ‘영끌’ 보도에 대한 언어망 분석: 뉴스 정보원 다양성을 중심으로. *한국콘텐츠학회논문지*, 21(12), 23-33.
9. 임상빈. (2022). ‘영끌’한 2030세대와 주택가격 하락기 정책적 대안. 한국지방세연구원.
10. 정의충, 정의철. (2022). 패럴자료를 이용한 밀레니얼 세대의 주택점유형태 결정요인 분석. *부동산·도시연구*, 15(1), 49-68.
11. 홍정훈. (2024). 20·30세대 ‘영끌’ 담론에 대한 비판적 연구: 2020년 이후 자금조달계획서 분석을 중심으로[석사학위논문]. 세종대학교.
12. Arundel, R. (2017). Equity inequity: Housing wealth inequality, inter and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism. *Housing, Theory and Society*, 34(2), 176-200.
13. Christophers, B. (2018). Intergenerational inequality? Labour, capital, and housing through the ages. *Antipode*, 50(1), 101-121.
14. Druta, O., & Ronald, R. (2017). Young adults' pathways into homeownership and the

- negotiation of intra-family support: A home, the ideal gift. *Sociology*, 51(4), 1-17.
15. Hoolachan, J., & McKee, K. (2019). Inter-generational housing inequalities: 'Baby Boomers' versus the 'Millennials'. *Urban Studies*, 56(1), 210-225.
16. Lennartz, C., Arundel, R., & Ronald, R. (2016). Younger adults and homeownership in Europe through the global financial crisis. *Population, Space and Place*, 22(8), 823-835.
17. Lund, B. (2013). A 'Property-Owning Democracy' or 'Generation Rent'? *The Political Quarterly*, 84(1), 53-60.
18. McKee, K. (2012). Young people, homeownership and future welfare. *Housing Studies*, 27(6), 853-862.
19. Meen, G., & Whitehead, C. (2020). *Understanding affordability: The economics of housing markets*. Bristol University Press.
20. Ronald, R., Kadi, J., & Lennartz, C. (2015). Homeownership-based welfare in transition. *Critical Housing Analysis*, 2(1), 52-64.
21. Rowley, S., Ong, R., & Haffner, M. (2015). Bridging the gap between housing stress and financial stress: The case of Australia. *Housing Studies*, 30(3), 473-490.

논문접수일: 2024년 2월 18일

심사(수정)일: 2024년 3월 20일

게재확정일: 2024년 4월 11일

## 국문초록

2020년 7월 전후로 주택가격이 가파르게 상승하던 무렵, 주요 언론을 중심으로 20·30세대가 '영끌'하여 주택을 구입하고 있다는 담론이 확산했다. 본 연구는 영끌 담론의 전개 과정을 살펴보고 객관적 분석을 통해 관련 쟁점을 검증하는 것이 목적이다. 통계청의 가계금융복지조사를 토대로 영끌 행위를 조작적으로 정의하고, 자금조달계획서 원자료를 통해 영끌 매수자 규모를 분석했다. 분석 결과, 2020년 상반기부터 2022년 상반기까지 서울 소재 3억 원 이상 본인입주용 주택을 구입한 20·30대 영끌 매수자 규모는 debt service ratio 40% 기준으로 설정했을 때 20·30대 영끌 매수자 비중은 3.8%~6.9% 수준인 것으로 추정된다. 오히려 20·30대 내에 영끌 매수자보다는 충분한 자기자금을 갖추고 본인입주용 주택을 구입했거나, 원가족으로부터 비과세 범위를 초과하는 지원금을 받은 매수자가 더 많다. 이에 비추었을 때, 20·30대 전반을 영끌하는 세대로 묘사한 많은 언론보도는 객관성이 결여된 것으로 판단된다. 향후 자금조달계획서를 토대로 주택구입 행위에 대한 실태조사를 별도로 기획하거나, 기존 조사의 행정자료 연계항목을 확대하여 신뢰도를 제고할 필요가 있다.

주제어 : 영끌, 청년세대, 자금조달계획서, 주택담보대출