

전세시장이 바뀌고 있다

손 경 환(국토연구원 연구위원)

최근 전세시장에서 나타나고 있는 특징 가운데 하나는 월세임대가 늘어나고 있다는 사실이다. 월세의 비중이 증가하면서 한국 임대시장도 외국처럼 전세에서 월세로 전환하고 있다는 주장도 제기되고 있다.

전세제도는 한국 임대차시장의 독특한 형식이다.

전세의 기원은 조선시대 말엽의 문헌에서 유래를 찾을 수 있다. 이는 세를 드는 사람이 별도의 집세를 내지 않고 일정한 금액을 집주인에게 위탁해 계약이 끝난 다음 이를 돌려 받는 제도였다.

1900년을 전후한 당시에는 이런 임대차방식이 주로 서울 등지에서 나타났으며 지방에서는 사글세가 성행했다. 사글세는 임차와 함께 일정한 목돈을 지불하고, 별도의 임대료는 내지 않고 임대계약기간동안 거주한다. 월세를 초기에 한꺼번에 지불하는 일종의 월세형식이라고 할 수 있다.

이후 전세가 전국적으로 확산되면서 최근에는 전세형식의 임대차가 주종을 이루고 있다. <표>에서 보는 것처럼 1975년까지만 해도 임대형태 가운데 사글세를 포함한 월세가 전세와 비슷할 정도로 큰 비중을 차지했으나 1995년에는 전세가 임대시장의 3분의 2를 점하고 있음을 알 수 있다.

전세는 집주인이 주거서비스를 제공한 대가를 매달 또는 주기적으로 받지 않고 세입자로부터 전세금의 형태로 한꺼번에 목돈을 받아 이자만큼의 월세를 상쇄하는 형태를 취하고 있다. 전세제도는 임대차계약이 끝나면 집주인은 다시 새로 이사를 세입자에게서 전세보증금을 확보해 이전 세입자에게 돌려주는 형태로 운용해 왔다.

이런 독특한 형식인 전세제도가 활발하게 유지되었던 것은 주택재고가 수요에 비해 부족한 데다, 그 동안 집값과 전세값이 별다른 하락 없이 꾸준히 오른 데 힘입은 바가 크다.

주택소유자는 전세를 활용해 자기자금의 부담을 줄였다. 전세를 주는 경우 집값의 절반 정도만 부담하면 되었기 때문에 전세금은 주택구입자금에서 큰 비중을 차지했다. 더욱이 자기자금의 투입이 적은 만큼 레버리지효과가 커지고 가격상승시에는 많은 수익을 기대할 수 있었다.

80년대 말의 경우 아파트가격이 연 20~30%씩 뛰면서 아파트를 구입해 전세를 준 투자자의 자기자금수익률은 연 40%를 상회했다. 게다가 집값이 별로 오르지 않아도 전세값은 꾸준히 올랐기 때문에 자금부담은 계속 줄어들었다. 90년대 들어 주택가격은 오랫동안 침체상태에 빠졌지만 전세값은 IMF 직전까지

는 매년 5% 이상 상승했다. 계속 전세를 유지하는 동안 적어도 전세금을 세입자에게 돌려주는 데는 아무런 문제가 없었다.

한편 세입자는 장래 자기집을 구입할 자금을 미리 저축한다는 의미로 전세제도를 받아들였다.

특이 임대시장에서 형성되는 전세의 월세 환산 수준이 예금금리보다 훨씬 높았다는 점이 전세제도의 정착에 크게 기여했다. 그동안 전세를 월세로 환산한 임대료는 통상 연 20%를 상회했는데 비해 예금금리는 10%를 약간 웃도는 정도에 불과했다. 만약 세입자가 전세대신 월세를 선택해 전세금에 해당하는 자금을 예금하고, 여기서 얻는 이자로 월세를 지불하려면 자기돈을 추가로 보태야만 한다. 따라서 세입자의 입장에서 월세보다는 전세가 유리한 측면이 있었다.

소득에 비해 집값과 임대료가 높기 때문에 매달 임대료를 지불하기는 부담스럽다는 점도 전세제도가 자리를 잡은 이유로 들 수 있다. 임대시장에서 세입자의 소득대비임대료 비중이 20%를 넘을 정도로 높아 부담이 매우 큰 편이었다. 더구나 월세로 임차할 경우는 세입자는 소득에서 25%를 상회하는 돈을 임대료

로 지불해야 했다.

그러나 IMF사태로 인한 주택시장의 혼란으로 전세제도는 한때 심각한 상황에 봉착했다.

전세금이 갑자기 폭락하면서 집주인과 세입자간에 전세금 반환분쟁이 끊이지 않았다. 최근에는 전세값이 IMF 이전의 수준을 넘어설 정도로 다시 크게 뛰자 오른 전세값을 추가로 마련하느라 세입자들이 애를 먹고 있다. 이런 홍역을 치르면서 사람들 사이에 전세제도가 늘 좋은 것은 아니라는 인식이 퍼졌다.

여기에 유동화제도의 도입으로 주택자금대출이 쉬워지고 대출비중이 높아지면 전세는 사라질 것이라는 주장이 제기되고 있다. 전세값은 꾸준히 오르는 데 비해 주택가격이 예전처럼 폭등하기는 어렵기 때문에 주식 같은 금융자산의 선호가 높아지는 현상도 전세시장의 위축에 일조할 것이라는 인식도 나타나고 있다.

집주인의 입장에서는 굳이 전세금을 받지 않아도 은행에서 낮은 금리로 대출을 받아 구입자금을 마련할 수 있다. 따라서 필요한 자금은 대출로 충당하고 세입자에게서 월세를 받는 편이 유리하다는 인식도 강하게 나타나고 있다. 전세로 사는 세입자 역시 자금을 대출받아 집을 장만하거나, 월세로 전환하고 나머지

연도별 임대형태의 변화

(단위 : 천세대, %)

	1975	1985	1995
자 가	4,260 (63.1)	5,127 (53.6)	6,910 (53.3)
전 세	1,171 (17.3)	2,201 (23.0)	3,845 (29.7)
보증부월세	-	969 (10.1)	1,333 (10.3)
월세 및 사글세	1,049 (15.5)	924 (9.7)	542 (4.2)
무 상	215 (3.2)	350 (3.1)	328 (2.5)
합 계	6,754 (100)	9,571 (100)	12,958 (100)

자료 : 통계청, 인구 및 주택총조사

자금을 다른 투자재원으로 활용하는 경향을 보이고 있다.

전세는 기본적으로 전세보증금을 금융기관에 예금해서 얻는 이자수익보다 월세부담이 높고, 전세값이 지속적으로 오르는 상황에서 원활하게 이루어진다. 전세값이 크게 하락하거나 예금금리가 높은 상황에서는 전세제도는 제대로 작동하기 어렵다. 거래마비와 전세금 반환분쟁 같은 심각한 부작용을 유발할 수도 있다.

전세제도가

앞으로 어떻게 될지를 파악하려면 두가지 측면의 접근이 필요하다. 첫째, 수요자인 세입자와 전세공급자의 입장을 함께 살펴보아야 한다. 둘째, 주택시장과 금융시장의 동향 역시 전세시장에 영향을 미친다.

먼저 세입자와 집주인의 입장을 살펴보자.

한국의 전세시장은 아직 임대주택이 충분치 못하며 공급자 위주의 시장이다. 공공임대주택은 주택재고의 5% 남짓한 수준이며 공식적인 민간임대주택 역시 아직은 규모가 미미한 편이다. 대부분이 집주인이 일시 임대를 주는 비공식적인 임대주택이다. 이런 상황에서는 집주인이 전세로 임대하기를 선호한다면 전세시장은 당분간 유지될 수밖에 없다. 반면 집주

인이 월세를 원한다면 임대시장에서 월세의 비중이 높아질 것이다.

전세의 공급자인 집주인이 전세를 선호했던 이유는 두 가지다.

주택구입에 드는 목돈을 손쉽게 조달하고, 매달 월세를 일일이 수령, 관리해야 하는 번거러움을 피하고자 하는 것이다. 세입자에게서 월세를 제때 받지 못할 위험도 있다.

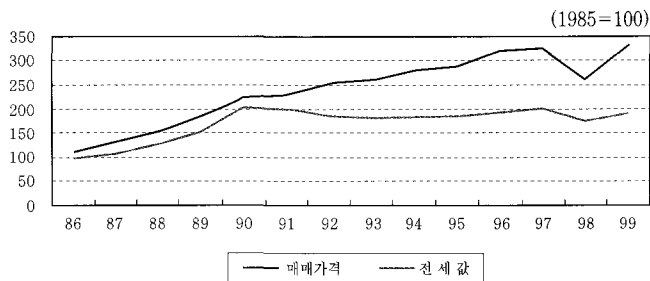
이중 첫 번째 이유인 목돈의 마련은 주택금융 확대로 필요한 구입자금을 어렵지 않게 조달할 수 있다. 문제는 집주인의 입장에서 전세와 대출 가운데 어디가 더 자산운용이라는 점에서 유리한가에 달려 있다. 전세보증금은 사실상 무이자로 돈을 빌린다는 의미다. 반면에 대출은 이자부담이 있지만 월세를 받아 거의 충당할 수 있다.

대출금리보다 높은 월세를 받는다면 관리의 번거러움이나 월세를 제대로 받지 못할 위험은 있지만 월세가 자산운용이라는 점에서는 훨씬 유리하다. 금리하락이나 주식시장의 침체로 전세금을 활용해 만족할만한 높은 수익을 얻기가 어려운 요즘 같은 상황에서는 더욱 월세선호가 많아진다.

세입자의 입장은 이와는 약간 다르다.

높은 임대료 때문에 월세를 부담하기는 만만치 않다. 소득에서 차지하는 임대료가 25%나 되는 상황에서 매달 수입의 4분의 1을 임대료로 지불하면서 생활하기는 곤란하다.

더구나 한달 월세가 전세금의 1.5%에 육박해 전세금을 은행에 예금해서 받는 이자로는 도저히 매달 지불해야하는 월세를 충당하기 어렵다. 지난번에 일어났던 전



〈그림〉 아파트 매매가격과 전세값 추이

세대란 때처럼 전세금을 제때 받기 어려울지 모르는 위험은 있지만 세입자에게는 전세가 상대적으로 유리한 측면이 있다. 소액전세금의 경우에는 임대차보호법에 의해 어느 정도 법적인 보호장치도 마련되어 있다. 자연 세입자는 부담이 많은 월세보다는 전세를 선호할 수밖에 없다.

다음 주택시장과 금융시장의 동향을 살펴보자.

주택보증율이 94%에 이르면서 주택 가격이 예전처럼 폭등하기는 어렵다는 예상이 많다. 자연 전세든 월세든 임대수요는 늘어날 것이다. 이에 비해 전세를 포함해 주택에 투자하려는 사람은 줄어들 것이다. 투자자는 자기자금으로 주택을 구입해 월세소득을 얻으려고 할 것이다. 공급 측면에서는 월세가 증가할 수밖에 없다. 그렇지만 세입자의 입장에서는 월세는 부담이 크기 때문에 전세를 더 선호한다. 결국 임대시장에서 월세공급의 증가와 전세수요의 증가라는 서로 상충되는 결과가 나타날 것이다.

한편 금융시장의 유동성 증가와 금리하락을 감안할 때 집주인은 전세보다는 월세를 선호하겠지만 세입자는 당연히 전세를 선호한다. 따라서 앞의 경우와 마찬가지로 수요는 전세가 느는 반면 공급은 월세가 늘어난다. 물론 주식시장이 큰 활황을 보일 때는 다르다. 전세보다는 월세를 들고 나머지 자금을 주식에 투자하려는 사람이 늘어날 것이다.

집주인과 세입자의 이런 상충된 현상은 전세시장에 어떤 결과를 가져올 것인가. 이는 두 가지 측면에서 나타날 것이다.

하나는 임대형식의 변화다.

임대시장이 공급자시장이라는 점에 비추어

불 때 결국은 전세공급자의 월세선호 성향이 서서히 시장의 중심을 이룰 것이다. 그렇지만 세입자가 전세를 선호하는 경향은 여전히 남을 것이다. 이는 임대시장에서 전세를 구하기가 어려운 상황임에도 불구하고 월세로 나오는 물건은 상당히 많다는 사실에서도 짐작할 수 있다.

특히 주목해야 할 사실은 전세의 월세전환이 단지 집주인이나 세입자가 원한다고 그대로 이루어지는 것은 아니라는 점이다. 전세를 월세로 전환하는 데 따른 전세금의 반환비용은 이런 변화의 걸림돌로 작용한다. 현재 세입자들이 지불한 전세금용의 규모는 대략 100조원을 상회한다. 유동화를 통한 주택금융의 확대도 막대한 전세금용을 일시에 대체할 정도로 충분하지는 못하다. 이를 주택금융을 통해 모두 해결하려면 상당한 시간이 필요하다.

결국 임대시장은 양자의 이해를 절충하는 점을 찾아 일부전세방식인 보증부월세형태가 널리 확대할 가능성이 높다. 1990년에 16%에 불과하던 보증부월세의 비중은 1995년에는 22%로 늘어났다. 이런 추세는 앞으로 더욱 빠르게 진행할 것이다.

다른 하나는 전세금을 월세로 전환할 때 적용하는 금리가 점차 낮아질 것이라는 사실이다.

현재처럼 월 1.5%가량의 전환비용으로는 전세를 선호하는 세입자의 월세수요를 제대로 유발하기 어렵다. 이는 은행의 예금금리보다 두배 가까이 높은 수준이다. 전세금을 받아 예금하는 것과 월세로 받는 수입의 크기를 비교해 유리한 쪽을 선택한다는 점에서 월세에 적용하는 금리는 현재보다 점차 낮아질 것이다. 그래도 집주인의 입장에서는 전세보다는 수익률 측면에서 유리하다. ㉞