

주택 전월세시장 패러다임변화와 정책 제언

A Study on Political Correspondence for Paradigm Change of Housing Chonsei and Monthly Rent Market

박상학¹ · 권치홍² · 김경미³

Sang-Hak Park¹, Chi-Hung Kwon² and Kyeong-Mi Kim³

(Received October 15, 2015 / Revised October 29, 2015 / Accepted October 29, 2015)

요 약

전세수급 불균형 및 그에 따른 전세가격 상승, 임대인의 월세 선호로 전세 비중이 줄고 보증부 월세 비중이 급격히 늘어나는 등 주택 임대차시장 패러다임의 일대 변화가 나타나고 있다. 본 연구는 2014년 12월 임차인(일반임차인, LH임대주택 임차인), 임대인, 공인중개인 등 시장참여자 지역, 거주 유형별로 1,150여 명의 설문조사 결과를 시행하였다. 설문조사 분석결과 시장참여자 모두 전세에서 월세로의 구조변화가 더욱 심화될 것으로 전망했으며 전세가격 상승 이유는 임차인, 임대인, 중개인 모두 집주인의 월세 선호와 전세물량 부족을 응답하였다. 주거 안정 및 전세가격 안정을 위한 대책으로는 임차인, 임대인, 중개인 모두 공공임대주택 공급 확대를 최우선으로 꼽았으며, 이 외에 민간임대주택 활성화, 전세금 대출제도 확대, 임대료 보조지원 등을 지목하였다. 고소득층의 전월세시장에 대해 공공이 지나친 개입하기 보다는 시장의 자율성에 맡기는 것이 바람직하며 저소득층에 대해서는 시장원리에 맡기기보다는 장기공공임대주택의 공급확대를 통하여 중장기적으로 전월세 시장을 안정을 기하는 방안이 요구된다.

주제어 : 전월세구조변화, 시장참여자, 장기공공임대주택

ABSTRACT

Recently, there has been changing the housing rental market paradigm structure which has been increased the ratios of partly monthly rental ratios, because of increasing chonsei's price, the preference of monthly rental and the rack of chonsei's supply amount. This study had done a survey of 1,400 people for private and public rental residents by region and housing types during Dec. 2014. According to the result of survey, Market participant prospect strongly to change chonsei to monthly rental market structure and the reason of rising of chonsei's price is the preference of householder's monthly rental because of decreasing interest rate and the rack of chonsei's supply amount. The housing policy's proposal of the stability of low income class's housing and jense's price strongly recommended the expansion of public rental housing supply and the activation of private rental housing, the expansion of chonsei loan, housing boucher etc. The rental market policy for high income class have desired to market autonomy than public side's intervention, on the other hands, the rental market policy for low income class have strongly need to the public side's intervention such as the contiueous long-term rental housing supply.

Key words : Change of Housing Chonsei and Monthly Rent Market, Market Participant, Long-term Public Rent Housing

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

‘전세난민’, ‘주거안정’이란 용어가 사회적 이슈로 대두되고 세입자들이 서울에서 수도권으로 밀려나가거나 아파트에서

빌라, 다세대 주택으로 전셋집을 옮겨야 하는 현상들이 나타나면서 주택임대차 시장에는 구조적인 변화의 바람이 불고 있다. 전세가격의 급등으로 인하여 전세가격이 매매가격보다 높은 아파트가 나타난 것은 그리 놀랄 일이 아닌 정도가 되었다. 2009년 가을부터 시작된 전세가격 상승세는 2012년 잠

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(주저자: phdeco2000@lh.or.kr)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원

3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구원(교신저자: lamon44@naver.com)

시 상승 폭이 하락한 것을 제외하고 5년여 이상 상승국면이 이어지고 있다. 2009년 전국의 아파트 전세가격은 4.27% 상승한 데 이어 2010년 8.49%, 2011 15.38%, 2013년 6.7%, 2014년 5.19%의 상승률을 기록하였으며 2015년 들어서도 지속 상승하였다. 아파트 매매가격은 2009년 1.49%, 2010년 1.9%, 2011년 8.19%, 2012년 -2.13%, 2013년 0.75%, 2014년 2.71%의 상승률을 보여 전세가격의 지속적인 상승과는 대조적인 모습을 보인다 2015년 들어 상승국면으로 전환하였다.

정부는 그간 전세자금 대출확대, 임대주택 공급확대, 전세의 매입으로의 전환유도 및 부동산 활성화 대책 등 지난 2014년만 해도 수차례¹⁾에 걸친 전월세 안정대책을 발표하였고 서민주거 안정을 위한 다각적인 정책을 추진해왔다.

이명박 정부시기인 지난 2011년에도 세 번의 전세 대책²⁾이 발표되었으나, 주택임대차시장을 둘러싼 지속적인 환경변화로 전세가격의 상승을 막기는 역부족이며, 주택보유에 따른 자산가치의 상승폭 제약과 주택 매입 매력도 하락으로 인해 전세 선호 현상이 두드러진 모습을 보여 주었다.

수년간 이어온 이러한 전세가격 지속 상승은 근본적으로 수급불균형에서 비롯되고 있다.³⁾ 수요측면을 살펴보면 우선 주택매입수요를 대신한 전세수요의 증가가 전세 가격 상승의 주요 원인이 되고 있다. 주택가격 상승 및 자산효과에 대한 기대심리가 낮아지면서 자가(내집마련) 대신 차가(전세)를 선호함에 따라 주택매매 거래는 부진한 반면 전세수요 압력은 커졌다고 볼 수 있다. 저금리 기조와 전세금 대출확대로 인한 전세선호도가 커진 것도 전세수요 증가와 전세금 상승을 유발한 것으로 보인다. 특히 이러한 저금리 추세 속에 임대인이 전세를 월세로 돌리면서 전세 주택공급이 줄어든 것도 전세가격 상승의 원인이 되었다.

전세수급 불균형과 임대인의 월세 선호 현상이 맞물려 전세의 비중이 줄고 보증부 월세 비중이 급격히 늘어나는 등 주택 임대차시장 패러다임에 일대 변화가 나타나고 있다.

2008년 전세비중은 55%, 월세(보증부 월세 포함)는 45%였으나 매년 전세비중이 하락하면서 2014년에는 전세 45%, 월세 55%로 나타났으며 특히 보증부월세의 비중이 뚜렷하게 상승하였다. 이는 임차인의 주거비용 증가를 의미하며 주거안정의 악화를 시사한다.

이에 따라 주택 임대차 시장의 패러다임 변화에 대한 심층 분석이 필요하며 이에 대한 대응방안을 도출하기 위한 연구가 필요하다.

이를 위하여 전세가격 급등의 핵심 요인과 전세에서 월세로의 구조변화에 영향을 주는 변수를 분석하고자 하였다.

1) 2014년의 경우 8차례에 걸친 전월세 안정대책 및 부동산 대책이 발표되었음
 2) 2011년은 1.13전월세안정방안, 2.11전월세시장 안정보완대책, 8.18전월세 대책 등 세 차례 발표
 3) 박상학 등(2011: 3), 「주택 전월세시장 변화분석과 대응방안」

본 연구에서는 계량적 분석의 시사점 도출에 한계가 있는 점을 고려하여 설문조사를 통한 전월세 흐름을 도출하는데 초점을 맞추었다.

임대인과 임차인 등 시장 참여자 의식조사를 통해 전월세 시장 방향진단 및 주택 전세가격의 안정을 위한 정부의 우선 정책을 찾아보고, 그간 수행해 온 전월세 안정대책의 효과에 대한 시장 참여자의 의견을 청취하여 정책방향과 공사의 대응방안을 도출하고자 하였다. 즉 저금리 추세와 자산기대수익률 하락에 따른 임대차인 및 중개인의 의식변화를 측정하고 임대차인의 전월세 시장 향후 전망과 정부 정책을 보완하기 위한 과제를 파악하여 전월세시장 안정을 위한 정책적 합의와 대응방안을 찾아가 한다. 특히 임차인은 민간주택을 임차한 일반 임차인과 LH매입주택 임차인의 두 가지 표본을 채집 하여 각각의 임차인들이 느끼는 정부정책과 시장변화 상황을 심층적으로 분석하고자 하였다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

문헌연구 및 통계자료 분석을 위하여 통계청, 국민은행 및 국토연구원 조사 자료(주요 부동산 지표 등)를 활용하였고 임대인, 임차인, 부동산 중개업소 종사자에 대한 의식조사(임차인에 대한 설문문항 30개, 임대인에 대한 설문문항 23개, 중개인에 대한 설문문항 19개 항목으로 구성)의 설문조사를 실시하였다.

연구의 공간적 범위는 서울, 경기남부, 경기북부, 부산 등 총 7개 광역시·도를 대상으로 임대인과 임차인, 공인중개사 등 시장 참여자 약 1,150여개 표본을 설정하여 면접조사 및 온라인 조사를 수행하였다.

2. 선행연구

2.1. 선행연구 검토

김덕례 등(2012)은 주택보유여부 및 점유형태별(전세, 보증부월세, 순수월세), 지역별 특성분석을 통해 세부 시장 유형을 구분하고, 세부시장 유형별로 사회경제적 특징, 주택 및 주거환경, 주택구입계획, 주택가격 및 임차료 등을 기준으로 구조 변화를 분석하고 그에 따른 정책방향을 제시하였다. 연구결과 수도권은 아직 전세시장 중심이며, 전월세시장에서 전세제도는 사라지기 어렵다. 또한 임차방식이 동일하여도 주택 유무에 따라 가구소득, 주거비 부담수준, 자산 및 부채 현황이 다르므로 대상별로 차별화된 주거지원 정책 도입이 필요하다고 제안하고 있다.

김리영 등(2012)은 자가로 전환하는 가구의 이전 점유형태별 특성과 자가로 전환이 가능한 점유형태인 전세가구의 점유형태 변화에 중점을 두고 가구의 점유형태 선택 특성의 차이를 수도권과 비수도권, 광역시, 기타 지방으로 구분하여 분

석하였다. 변수는 가구주 및 가구 특성으로 가구주 연령, 교육수준, 직업, 가구원수, 경제적 특성으로 소득 및 저축여부, 타지 보유주택 유무, 통근 시간 등으로 하였다. 연구결과 지역별 점유형태 비율변화는 매매나 전세가격 변화와 관련이 있으며 지역의 산업·경제적 요인보다는 인구, 가구특성, 가격변화율(매매가격, 전세가격)과의 관련성이 높은 것으로 나타났다. 전세가구의 자가전환 확률은 가격 상승기에 높고, 고령층의 자가 선택확률이 높은 것으로 나타났다.

노희순 등(2013)은 주택시장의 구조관계를 분석하기 위해 공급변수(재고주택 수, 매매전환수요, 가구수 등), 수요변수(자가신규수요, 차가신규수요, 매매전환수요, 가구수 등), 가격변수(주택가격, 전세가격, 사용자비용 등), 수급조절 변수(전세가율, 가구주택비율 등), 시장특성연수(주택별실, 가구원수, 가구주연령, LTV, DTI, 소득, CD금리, 보유세율, 취득세율, 양도세율 등)에 대한 인과지도 분석을 이용하였다. 분석결과 주택시장 침체 장기화와 공급기간 약화 우려가 존재하며, 이는 매매 및 임차시장의 주거불안, 주거비부담 문제를 가중시켜 거래위축과 전세난에 따른 주거불안이 주택가격 양등과 역전세난에 따른 주거불안으로 전환되며 장기적인 주택 문제에 봉착할 것으로 전망하였다.

이충연(2013)은 국토교통부가 공개하는 전월세 실거래가격을 활용하여 월세계약간, 월세와 전세 간의 가치가 같은지(차익거래 조건)에 대한 실증분석을 시도하였다. 연구결과 현재와 같은 저금리 기조에서는 월세에 비해 전세 세입자의 실부담액이 40% 정도 낮으며, 최근 추세와 같이 전세로부터 월세로의 전환이 확대되면 세입자의 부담이 크게 늘어날 우려가 있다고 평가하였다. 또한 월세로의 전환이 불가피 하다면 이전 과정에서 세입자의 부담을 완화시킬 수 있는 대책 마련의 필요성을 제기 하였다.

윤혜정(2000)은 구매력을 넘어서는 주택가격으로 자가취득이 어려워짐에 따라 임대주택이 자가주택의 대체재, 자가주택 구입을 위한 중간과정으로서 중요한 역할을 수행한다고 설명하였다. 또한 주택의 감가상각과 자가취득에 따른 세부담에서 경제적으로 유리하며, 수요 패턴이 자가소유에서 양질의 주택에 대한 거주로 바뀌어 가고 있다는 점에서 사회정책적측면의 의의도 크다고 설명하였다. 향후 임대주택 정책 수립을 위해서는 공공부문의 저소득층 대사 정책 추진과 민간임대주택산업 활성화, 임대차보호법의 임대료 산정 기준에 대한 검토를 제안하였다.

김광익(2006)은 전월세전환율에 매매가격대비 전세가격비율, 전세가격대비 보증금 비율, 시장이자율, 기대가격상승율이 미치는 영향을 분석함으로써, 전세를 월세로 환산시 필요한 이율뿐만 아니라 임대주택시장의 구조를 설명하고자 하였다. 서울시 9개 구를 대상으로 2002년 8월부터 2005년까지의 자료를 분석한 결과, 주택의 기대가격상승율, 매매가격대

비전세가격비율, 전세가격대비보증금비율 모두 전월세전환율에 정(+)의 방향으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 동 연구는 패널분석모형을 통해 횡단면자료와 시계열자료를 결합하여 개별횡단면자료의 특성과 연도별자료의 특성을 고려하고 각각의 효과를 분리하여 추정함으로써 일반회귀분석에서 변수로 선택하지 못한 누락변수를 처리하였다는 점에서 차별성을 가진다.

이상영(2011)은 2008년 금융위기 이후 지속적인 전세가 상승, 전세물건 부족, 월세 상승 등 투기적 형태의 부동산시장이 어려움에 봉착하였음을 설명하고, 임차인의 입장에서 부동산시장을 안정화하기 위한 방안을 연구 하였다. 임차인의 입장에서 변화되는 임차시장의 충격을 줄이기 위해서는 공공임대아파트의 비중 확대, 민간임대차제도 개선, 주택금융감독 강화, 장기모기지시스템 구축 등을 통해 새로운 경제 위기가 오더라도 이겨낼 수 있는 제도개혁과 준비의 필요성을 제기하였다.

김민영(2014)은 과거의 매매가격변화와 임대가격변화, 미래의 매매가격변화와 임대가격변화 중 어떤 변수가 전월세전환율을 정의하는데 타당한지를 증명한 결과, 과거전세가격의 변화가 음(-)의 방향으로 더 설명력이 있으며, 이는 전세가격이 임대료의 성격 뿐 아니라 기대가격상승에 대한 설명을 포함하고 있기 때문이라고 설명하였다.

김성욱(2010)은 전세시장의 변동 원인과 전세시장에 직·간접적으로 영향을 미치는 정책을 파악하기 위해 아파트 재고량 변화 및 전세가의 변동을 시계열 회귀분석을 통해 분석하였다. 연구결과 세대수가 증가하면 전세가격이 오르고, 아파트총재고량이 커지면 평균 전세가가 낮아진다는 점을 확인하였다.

김규정(2014)은 서울시의 전세시장 동향 분석을 통해 상승세는 둔화되었으나 전세가격 상승이 지속되어 체감 전세가격이 급등하였으며, 아파트 매매대비 전세가격 비율 최고치를 경신하는 등 주택 임대시장의 패러다임 변화가 지속되고 있음을 지적하였다. 이에 따른 임대주택 시장 안정화를 위해서는 임대시장 정보 구축 및 제도개선, 다양한 임대주택의 지속적 공급 방안 마련의 필요성을 제안하였다.

천현숙(2014)은 전세가격 상승과 월세가격이 하락하는 상황에서 수요자의 전세 선호는 지속적이거나, 하반기 수도권 준공물량 감소 및 임대인의 월세전환 요구로 인해 전세수급 불일치는 지속될 것으로 전망하였다. 이에 따라 수요자 중심의 주택정책으로의 전환과 공공의 임대주택 공급능력 한계를 극복하기 위해서 민간 임대사업 육성의 필요성을 제안하였다.

2.2. 선행연구와의 차별성

종래 국토연구원(2012)의 “전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거안정방안 연구”와 주택산업연구원(2012)의 “전월세

가구 특성을 고려한 주택정책 방향” 연구 등이 있으나 정부의 주거복지정책이나 민간임대사업 활성화 등에 초점을 맞추고 있어 공공의 역할 강화방안이나 포지셔닝 정립 방향을 도출하는 데는 한계가 있었다. 근년에 LH에서는 “전월세시장 안정을 위한 연구”(김용순, 2008)와 “주택 전월세시장 변화 분석과 대응방안 연구”(박상학, 2011)를 수행해 왔다.

전자의 경우 전월세시장 분석과 함께 전세 EWS 개발에 초점을 맞춘 연구로서 최근 나타나고 있는 전세의 월세 전환 등 전월세시장 패러다임 변화에 따른 정책 방향 도출연구와 차별화되며, 후자의 경우 전월세시장의 구조변화를 계량적으로 분석한 연구로서 계량적 분석에 초점을 두었으나, 통계변수의 한계로 시장변화를 정성적으로 분석하기에 한계가 있었다.

본 연구에서는 전월세시장의 구조변화를 이론적/계량적 분석에 치중하기 보다는 정부의 정책대응방안을 도출하고자 하였다.

3. 전월세 시장 변화 분석

3.1. 주택 전월세시장 구조변화

3.1.1. 전월세시장 구조변화 정의

우리나라 주택 전월세 시장에 구조변화가 있다는 지적과 함께 구조변화란 과연 무엇인가 라는 전월세 시장 구조변화에 대한 정의는 아직 명확히 정립되어 있지 않다. 다만 전월세 시장 구조 변화를 임대차 시장구조 변화와 무차별적인 의미로 혼용하여 사용하고 있다. 아울러 임대차 시장구조 변화는 전세와 월세의 비중 변화로 인식하고 있다. 선행 연구들에서도 주택 임대차 시장 구조변화와 주택 전월세 시장 구조변화를 같은 용어로 사용하고 있다. 본 연구에서도 전월세 시장 구조 변화를 전세와 월세 및 보증부 월세 등 임대차 형태의 비중 변화로 정의하여 시장 구조 변화를 분석하였다.

3.1.2. 최근 전월세시장 구조변화 흐름

통계청의 인구주택총조사 자료에 따르면 우리나라 주택 임대차 시장의 전세 비중은 1995년 67.2%를 정점으로 하여 점차 줄어드는 추세를 보이고 있으며 2005년 54.1%, 2010년 51.8%로 감소 폭이 커지고 있다. 전세 비중의 추세와는 반대로 보증부 월세의 비중은 급속히 늘어나 1990년 17.4%에 불과했던 비중이 2010년 43.5%까지 늘어났으며 증가 추세는 계속되었다. 결국, 2014년에는 보증부 월세 51.0%, 전세 45.7%로 보증부월세가 전세를 뛰어넘으며, 주택임대차 시장의 주요형태로 자리 잡게 되었다.

순수월세의 경우 1990년 23.4%였으나 1995년~2005년 9%대로 유지되다가 2010년 4.7%, 2014년 3.3%로 크게 감소하였다.

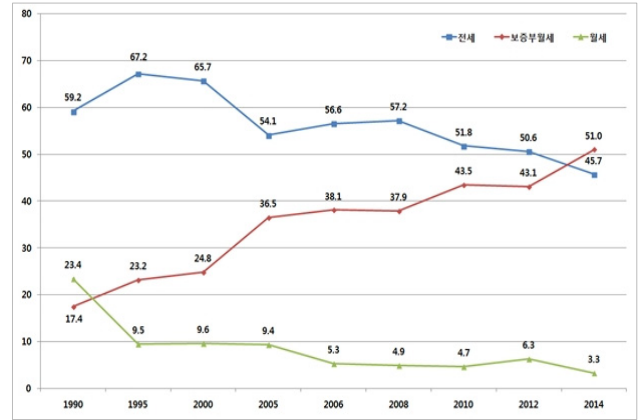


그림 1. 전국 주택 전월세비중의 변화 추이 (단위: %)
 자료: 통계청 인구주택총조사, 국토부 주거실태조사

주택 임대차 구조를 지역별로 살펴보면 서울은 전세비중이 2012년 56.0%로 가장 높은 비중을 차지하고는 있으나, 1995년 최고 75.5% 이후 지속적인 감소추세를 보여 왔다. 보증부 월세는 20년 전인 지난 1990년 17.6%에 불과했던 비중이 2012년 40.0%로 22.4%p가 증가함으로써 임대차 시장에 뚜렷한 변화가 있음을 보여준다.

지방의 경우 이러한 현상이 더욱 두드러진다. 2008년 5개 광역시의 전세와 보증부 월세 비중이 각각 52.9%와 40.4%였던 것과 달리 2012년에는 각각 44.9%와 47.1%로 보증부 월세의 비중이 전세를 추월하는 결과를 보였다.

이같이 보증부 월세 비중의 증가와 전세 비중의 감소는 전국적인 현상이며, 이는 서울과 지방 5개 광역시만을 살펴볼 때도 마찬가지였다. 이제는 보증부 월세가 전세 비중과 거의 같은 규모까지 증가하거나, 오히려 전세 비중을 넘어 가장 높은 비율을 차지하며 주택 임대차 계약의 주요형태가 되었다.

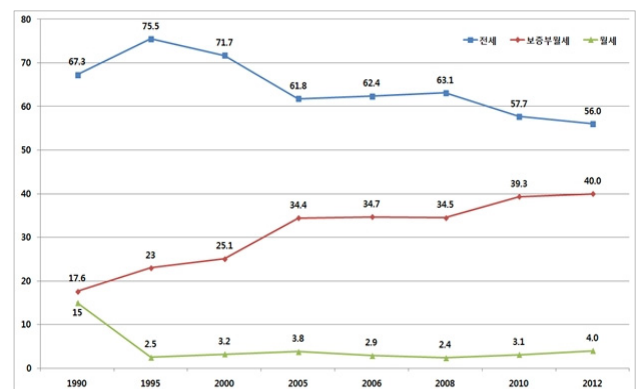


그림 2. 서울시 임대차 시장 구조 변화 (단위: %)
 자료: 통계청 인구주택총조사, 국토부 주거실태조사

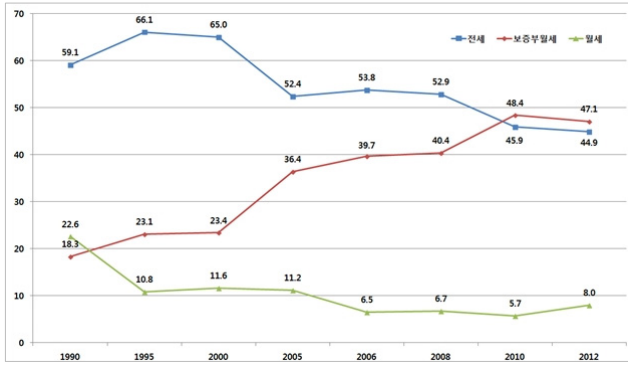


그림 3. 5개 광역시 임대차 시장 구조 변화 (단위: %)
 자료: 통계청 인구주택총조사, 국토부 주거실태조사

3.2. 전월세시장 구조변화 요인

3.2.1. 전세 공급

주택 임대차 시장의 구조 변화를 가져오는 요인을 살펴보면 우선 주택 매매가격의 안정과 향후 주택가격 기대상승률 둔화를 들 수 있다. 이는 주택보유를 통한 향후 매매 시세차익을 기대하기 어렵게 하여 주택매입을 꺼리게 하는 요인이다. 이는 주택 실수요자뿐만 아니라 전세를 공급하는 임대사업자에게도 같게 적용된다. 따라서 주택가격 기대수익률 하락이 전세공급을 감소시키는 요인으로 작용하였다. 주택가격이 상승하기 시작했던 2001년부터 2008년 글로벌 금융위기 이전까지의 우리나라 아파트 매매가격 상승률은 연평균 약 10%의 높은 수치를 보인 반면 2008년부터는 1~2%의 안정적인 상승률을 보인 데서 주택(아파트)의 기대수익률 즉 구입매력도가 떨어졌음을 알 수 있다. 주택보급률이 전국적으로 100%를 넘었고 고령사회 진입과 베이비 붐 세대의 직장으로부터의 퇴임이 주택 가격의 안정요인으로 전망되며 이러한 주택매매가격의 안정과 전세의 기대수익률 하락에 따라 전세가 월세로의 전환이 늘어났음을 추론할 수 있다.

3.2.2. 월세 전환

국민은행의 조사에 따르면 최근 24개월간의 아파트 전세금 상승분을 마련하는데 전국 기준으로 43개월 소요되는 것으로 나타났다. 이는 월 평균 가계소득에서 월 평균 지출액을 차감한 흑자액을 매월 저축한 것으로 가정한 경우이다. 부족한 19개월 분의 보증금을 마련하기 위해 가계는 가지고 있던 여타 보유자산으로 전세 보증금을 올려주거나 반전세나 월세로 변경하거나 더 전세가격이 낮은 지역으로 이동을 결정해야 한다. 대부분 소득계층에서 전세금 상승분을 마련하기 어려우므로 주거안정이 악화되고 임대차 계약에서 월세 비중이 높아질 수밖에 없게 된다.

아울러 이러한 높은 전세가격은 신혼부부 등 신규 임차시장 진입들이 전세 계약 대신 월세 또는 보증부 월세로 임차

계약을 하게 한다. 국민은행 연구소가 조사한 자료4)에 따르면 2011년 4월 현재 전국 아파트 평균 전세금을 마련하는데 가구당 월 평균 소득을 전혀 쓰지 않고 모아도 3.5년이 소요되고 서울의 경우 5.2년이 걸리는 것으로 나타났다. 특히 가구당 월 평균 소득 중 지출을 제외한 흑자액을 저축하여 전국 아파트 평균 전세가격을 마련하는 데는 약 19년이 소요되는 것으로 조사되었다. 따라서 신규로 아파트 전세를 얻는 가구의 경우 부모로부터 증여를 받거나 대출을 받지 않는 한 자력으로는 한계가 있어 반전세나 월세 형태의 임차를 선택할 가능성이 높은 것이다.

표 1. 전세금 마련에 필요한 소요기간¹⁾

(단위: 만원)

구분	전국	서울 ²⁾	강북 ³⁾	강남 ³⁾	수도권	6개광역시
전세가격 (2011.4)	15,163	24,799	19,903	28,367	18,116	10,860
전세금 마련에 필요한 기간	평균 3.5년	5.2년	4.1년	5.9년	4.2년	2.5년
	1분위 10.6년	12.7년	10.2년	14.6년	12.7년	7.6년
	2분위 5.3년	7.5년	6.1년	8.6년	6.3년	3.8년
	3분위 3.8년	5.7년	4.6년	6.5년	4.6년	2.7년
	4분위 2.9년	4.4년	3.5년	5.0년	3.5년	2.1년
	5분위 1.8년	2.8년	2.3년	3.2년	2.2년	1.3년

주1) 지역별 평균아파트 전세가격을 2010년 전국 가구당 평균 월소득으로 나누어 산출
 주2) 서울(강북, 강남 포함) 지역의 경우 소득액을 도시근로자 가구당 평균 월소득으로 산출
 주3) 강북: 서울 한강의 북쪽 14개구 기준, 강남: 서울 한강의 남쪽 11개구 기준

3.2.3. 경제 및 사회여건의 변화

우리나라 인구의 구조가 고령화 사회로 이동하고 있고 특히 1955년에서 1963년 사이에 태어난 소위 베이비붐 세대의 경제활동 영역에서의 은퇴속도 가속화 등으로 주택 구매 능력이 약화되고 있으며 특히 1~2인 가구가 급속히 늘고 있어 중소형 임대주택 및 월세로의 전환 압력이 커지고 있다.

통계청에 따르면 2010년 우리나라 가구 중 2인 가구가 24.3%로 가장 높은 비중을 차지하여 이제 2인 가구가 주류가 되는 시대에 진입하였다.

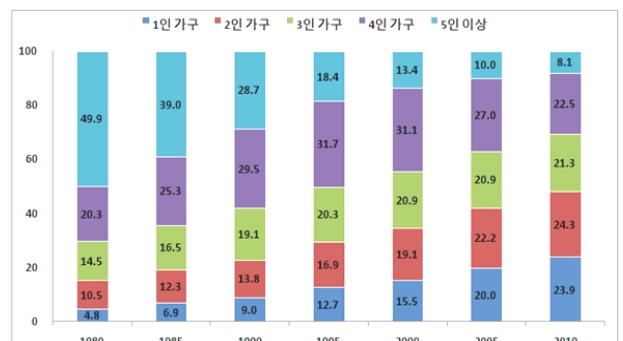


그림 4. 가구 구조의 변화
 자료: 통계청 국가통계포털

4) KB금융지주연구소(2011), 「전세시장 동향 및 구조변화」

2010년 현재 우리나라 평균 가구원 수는 2.69명으로 2005년 2.88명보다 0.19명 감소하였으며, 지난 1990년 이후 대표 가구였던 4인 가구 비중이 29.5%에서 2010년 21.3%로 줄어든 반면 2인 가구 비중은 같은 기간 13.6%에서 24.3%로 증가하였다. 1인 가구 역시 3인 가구나 4인 가구보다 높은 비중을 보여 1~2인 가구의 증가에 따른 소형 주택 수요 증가 및 월세로의 전환이 빠르게 진행된 것으로 분석된다.

주택 임대차 시장구조 변화를 촉진한 주요 변수 중 하나로 저금리 기조를 들 수 있다. 지난 1990년 중반까지만 해도 두 자릿수를 보였던 시중금리가 2000년대 들어서면서 한 자릿수로 낮아지고 저금리 국면이 이어져 왔다. 2014년 3월의 경우 정기예금금리는 2.38%인 반면, 전월세 전환율(월세 이율)은 6.4%로 임대인의 전세자금을 통한 수익률보다 월세를 받는 것이 훨씬 유리하므로 전세보다는 월세로 임대차 계약을 전환하려는 경향이 높아졌고 이것이 임대차 시장의 구조변화 촉진 요인으로 작용하였다.

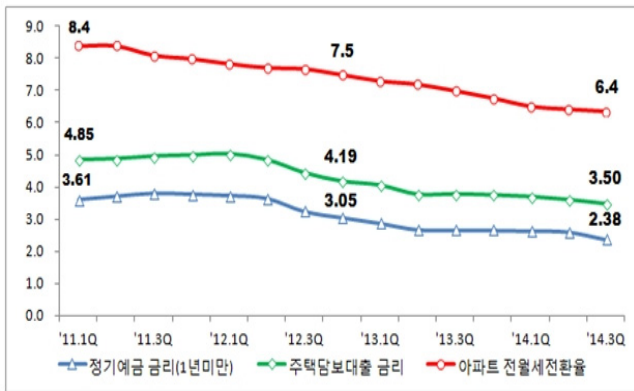


그림 5. 아파트 전월세전환율과 금리 추이 (단위: %)

주) 상기 전월세전환율은 분기로 표시되었으나, 매분기 말월 기준(예, '14.3Q는 '14.9월)
 자료: 한국감정원 보도자료(2014.10.22), 정기예금 금리 및 주택담보대출 금리(한국은행, 경제통계시스템)

한국감정원의 아파트 전월세 전환율 추이를 보면 지난 2011년 3월에는 8.4%였으나, 2014년 3월에는 6.4%로 지속적으로 하락한 것으로 나타났다. 지역별로 보면 서울(5.8%)보다 인천(6.9%), 경기(6.3%), 광주(6.5%), 울산(6.5%), 대전(6.4%) 등 수도권과 광역시의 전월세 전환율이 높은 것으로 나타났다. 특히 강원(8.8%), 충북(8.8%), 경북(8.8%)의 경우는 매우 높게 나타났으며, 이는 서울에 비해 지방과 수도권(서울 제외)의 월세 수요 압력이 더 높음을 보여주는 결과이다.

전반적으로 전월세 전환율이 하락함에도 임대인이 월세를 선호하는 것은 아직 금융권의 예금 이자율보다 월세 수익율이 훨씬 크기 때문이다.

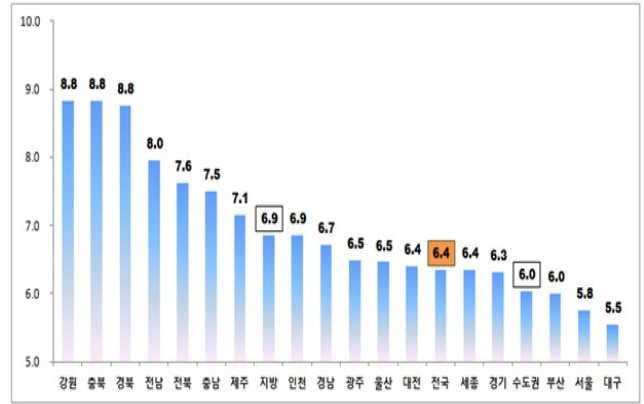


그림 6. 지역별 아파트 전월세전환율 (단위: %)
 자료: 한국감정원 보도자료(2014.10.22)

3.2.4. 월세촉진요인

월세로 전환하는 추세의 부동산 시장 임대차 계약형태의 변화로 인해 전세시장에 편향되고 있는 국내 부동산 시장구조에서 보증부 월세에 대한 관심을 높이는 계기가 되었다. 보증부 월세의 활성화로 과거 비유동적인 부동산 시장구조가 전세수급불안요인, 금리하락 등의 요인으로 수익성을 확보할 수 있는 유동적 시장구조로 변화하는 것이다.

즉 부동산 시장 임대차 시장 구조변화를 촉진하는 요인으로는 첫째, 저금리와 다양한 대출형태의 증가이다. 1960년대 약 26% 이상이었던 금리가 2000년대에는 약 5%대로 급락하였고, 담보대출 등과 같은 다양한 대출상품의 증가로 수익성을 최대한 확보할 수 있는 월세시장의 투자가 증가하고 있다.

둘째, 인구구조의 변화로 인해 다가구에서 소가구 형태로 변화하고 있다. 혼인 연령대가 높아지고 있고, 노인인구 비율이 증가함에 따라 1인 가구 또는 2인 가구의 비율이 증가하고 있다. 이에 중소형 임대주택, 소형 오피스텔 및 다가구주택의 수요가 증가하고 있다.

셋째, 주택보급률의 증가에 따라 주택가격 급등에 대한 기대감이 사라지고 있어 임대를 선호하는 추세가 지속되고 있다.

4. 전월세 시장 패러다임 변화 설문 분석

4.1. 설문조사의 개요

4.1.1. 배경 및 목적

본 설문조사에서는 임차인(일반임차인, LH임대주택 임차인), 임대인, 공인중개인 등 시장 참여자들이 주택 전·월세 시장 패러다임변화를 어떻게 체감하고 있는지 그리고 정부의 전월세 대책 등 부동산 정책에 대해 어떻게 느끼고 있으며 전월세안정을 위한 우선순위 과제들의 중요도는 어떻게 보는지를 분석하고자 하였다. 설문조사 분석결과 시장 참여자들

이 체감하는 시장패러다임 변화와 정책이 현실적으로 부합되는지를 점검하는 것은 향후 대응방안 마련에 있어 매우 중요한 요소이다. 이에 따라 본 연구에서는 지역, 거주 유형별로 시장참가자 1,150여 명의 설문조사를 시행하여 전월세 시장 변화에 대한 인식변화를 진단하고, 정책적 시사점을 분석하였다. 그리고 분석된 결과를 바탕으로 주택 전세시장 및 주거안정화를 위한 정책대응방안과 공공의 역할을 도출하고자 하였다.

본 연구의 설문조사(2014년 12월)에서는 임차인을 일반 임차인 외에 LH가 공급한 임대주택에 거주하는 임차인도 표본에 넣어 조사함으로써 일반 민간임대주택 임차인과 공공임대주택 임차인의 시장 변화 및 정부정책에 대한 인식 차이도 점검하였다.

4.1.2. 조사방법

설문조사대상은 수도권(서울특별시, 경기 북부, 경기 남부) 및 지방 4개 광역시(부산광역시, 대전광역시, 대구광역시, 광주광역시)에 거주하는 20세 이상의 가구주 또는 가구주 배우자로 주택 임대인 및 임차인과 동일 지역의 부동산 중개업을 영위하는 부동산 중개인이다.

설문조사방법은 온라인조사, 전화조사 및 방문조사를 활용하였고, 조사 후 결과의 정확한 분석과 논리적인 근거를 마련하기 위해 전문가 인터뷰를 병행하여 구조화된 설문지를 활용하였다. 조사 기간은 2014년 11월 24일에서 2014년 12월 8일까지 총 15일이며, 빈도분석, 평균분석, 교차분석, 카이제곱검증 등을 실시하였다. 표본은 아래 표 2와 같다.

표 2. 설문조사 표본

구분	임대인	임차인		공인 중개인	계
		일반	LH 임대주택		
서울	72	96	72	40	280
경기 북부	48	64	48	15	175
경기 남부	60	80	60	15	215
부산	30	40	30	20	120
대구	30	40	30	20	120
대전	30	40	30	20	120
광주	30	40	30	20	120
계	300	400	300	150	1,150

4.1.3. 주요 조사내용

1) 임차인

조사대상은 거주 지역, 가구주 구분, 연령 등에 따라 구분하였고, 거주하고 있는 주택의 임대차 방식, 전세로 임대한 이유, 전세 임차 보증금액, 월세 또는 반전세로 임대한 이유,

반전세의 임차보증금 규모와 월세금액, 전세를 월세로 전환하거나 월세로 계속 거주한다면 소득비교 월세 비중 정도, 현 거주 주택을 선택하였을 때 가장 중요하게 고려했던 사항, 현재 거주하고 있는 주택의 임대차 계약 이전의 주택 임대차 방식 등으로 주택 임대차 유형을 구분하여 조사하였다. 그리고 현 거주 주택의 유형, 주택의 방수, 거주 기간, 임대차금 마련 방법 등의 주택 보유 특성 및 자금조달 형태를 조사하였고, 주택임차 만족도와 향후의 임대계약 형태를 조사하였다.

아울러 전월세시장 패러다임 전망에 관해서는, 향후 임대차 계약에서 월세비중이 높아질지에 대한 여부에 대해 질의하였고, 월세비중이 더 높아진다고 생각하는 이유, 월세비중이 더 높아지지 않는다고 생각하는 이유, 현 전세가격이 상승하는 이유를 조사하였다. 아울러 정부정책에 관해서는 전세가격 안정화 정책과 내집마련 정책, 그리고 임대주택 공급 중 어느 정책에 더 중점을 두어야 하는지를 질의하였다. 특히 임차인의 주거안정을 위해 정부가 우선적으로 실현해야 하는 미시적 정책들에 대해 질의하였으며 월세대책과 전세가격 안정을 위한 중요 세부 과제들에 대한 의견도 추출하였다.

그리고 2015년 연간 주택가격, 전세가격, 월세비용이 어느 정도 오를 것이지를 물었으며, 전세가격이 계속 오르면 향후 5년 이내에 내집마련 계획이 어느 정도 있는지를, 주택가격 대비 전세가격이 어느 수준 이상이면 주택 구매를 할 의향이 있는 지도 설문조사에 포함하였다.

그리고 정부가 2014년 12월 현재까지 추진했던 부동산 정책 중 어떤 대책이 전세가격 안정에 가장 효과가 있었는가를 묻는 문항도 삽입하였고, 향후 3년 동안 부동산 시장이 어떻게 변화할 것인가에 대한 질문도 시행하였다.

2) 임대인

조사대상은 임차인과 마찬가지로 거주 지역, 가구주 구분, 연령 등에 따라 구분하였고, 임대하고 있는 주택의 임대차 방식, 전세로 임대하고 있는 이유, 전세 임대 보증금, 월세 또는 반전세로 임대하고 있는 이유 등으로 주택임대차 유형을 구분하여 조사하였다. 그리고 주로 임대하는 주택의 유형, 주택의 방수, 보유 기간, 임대차금 마련 방법 등의 주택보유 특성을 구분하였고, 주택임대 계획 및 만족도를 조사하였다.

시장전망 및 정부정책에 관해서는 향후, 임대차 계약의 월세로의 전환 여부, 임대차 계약이 월세로 전환된다고 생각하는 이유, 임대차 계약이 전세로 유지된다고 생각하는 이유, 현 전세가격이 상승하는 이유, 주택 임대사업을 촉진하기 위한 정부의 정책 등을 조사하였다. 임차인에게 물었던 바와 같이 정부정책에 관해서는 전세가격 안정화 정책과 내집마련 정책, 그리고 임대주택 공급 중 어느 정책에 더 중점을 두어야 하는지를 질의하였다. 아울러 전세가격 안정을 위해 정부

가 해야 할 우선 정책과 전세가격, 주택가격 변화와 부동산 시장 전망과 임대업을 지속하기 위해 필요한 임대수익률이 얼마인지도 설문하였다.

3) 중개인

조사대상은 거주 지역에 따라 구분하였고, 현 주택 임대차 거래 물량 중, 전세 및 월세와 반전세 비율, 1년 전 임대차 거래 물량 중, 전세 및 월세와 반전세 비율, 월세, 반전세가 늘어난 평형대와 주택 유형, 그리고 전세 물량이 줄고 있는 이유를 구분하여 주택 임대차 비중과 흐름을 조사하였다.

담보대출 전세비중 및 주택유형별 월세 비중을 알아보기 위해 최근 1년간 주택담보 대출이 있는 상태에서 이루어진 전세 물건의 비율, 그리고 최근 1년간 아파트, 다세대(연립), 단독주택 전세 임대차 계약에서 월세인 비율을 조사하였다.

임차인, 임대인과 마찬가지로 주택임대차 시장에서 월세비중이 계속 높아지는가를 질의하였고, 월세비중이 높아진다고 응답한 이유를, 그렇지 않은 경우는 왜 그런가를 묻는 항목을 반영하였다. 그리고 전세가격이 상승 하는 이유와 임차인의 주거안정을 위해 정부가 우선적으로 실시해야 하는 정책에 대해 질문하였고 특히 전세가격 안정을 위한 정책항목을 조사하였다. 그리고 임차인 및 임대인과 마찬가지로 2015년 한 해 동안 주택매매가격과 전세가격 상승에 대한 전망, 향후 3년 동안 우리나라 부동산 시장이 어떻게 변할 것인가를 질의하였다.

4.2. 전월세 시장 패러다임 변화

4.2.1. 전월세시장 흐름 분석

우리나라의 임대차 주요 형태에서 월세비중이 향후 계속 높아질 것인가를 묻은 결과 일반(민간주택)임차인의 96%와 매입임차인의 89%가 각각 그렇다고 응답하였으며, 임대인의 84%와 중개인의 약 93%가 향후 월세 비중이 높아질 것으로 응답함으로써 국내 주택 임대차 시장의 패러다임이 지속적으로 전세에서 월세로 전환될 것임을 보여주었다.

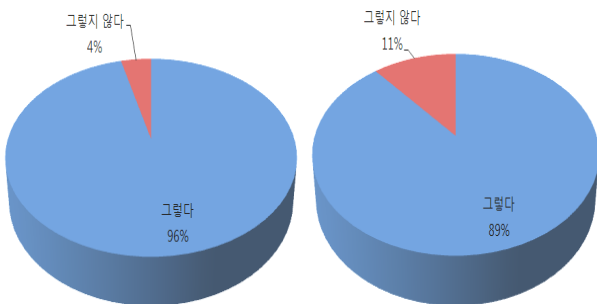


그림 7. 향후 월세비중 상승 여부(일반임차인)

그림 8. 향후 월세비중 상승 여부(매입임차인)

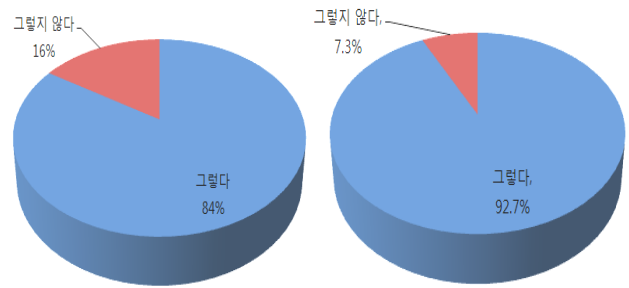


그림 9. 향후 월세비중 상승 여부(임대인)

그림 10. 향후 월세비중 상승 이유(중개인)

4.2.2. 임차인의 전세의 월세로의 패러다임변화 시각 분석

월세비중이 향후 계속 높아질 것인가라는 질문에 대한 임차인들의 연령별 응답률을 보면, 20대와 30대는 100% 모두 월세비중이 높아진다고 응답했지만 50대는 90%만 월세비중이 높아진다고 응답하여 연령별로 미미하게나마 시각 차이가 있음을 나타냈다. 거주지역별로 보면 부산과 광주지역의 응답자가 각각 90%, 83.3%의 긍정답변을 하였으며 서울, 경기도는 98%대의 매우 높은 긍정응답을 하였다.

또한, 주택유형이나 월평균 총소득별로는 다세대, 연립, 다가구 임차인과 소득 100만원~300만원 미만의 임차인이 월세 전환에 대한 긍정 답변율이 낮게 나타났다.

그러나 전세 세입자는 87.9%가 그렇다고 답변한 반면, 반전세(보증부월세) 세입자는 96.9%, 월세 세입자는 100%가 그렇다고 응답하여 현재 전세로 사는 임차인은 월세로의 전환에 대해 덜 수긍하는 양상을 보였다.

교차분석에 대한 Pearson χ^2 검정을 시행한 결과 5% 유의수준에서 유의한 결과를 보인 것은 전세, 반전세, 월세의 주택임차형태에 따른 응답의 차이가 유의미할 뿐 지역, 연령, 거주주택유형, 월평균소득의 경우에는 월세전환에 대한 인식의 차이가 없음을 보여줌으로써 전세 세입자와 월세 세입자간의 월세전환에 대한 인식 차이만 유의미할 뿐 나머지 항목들의 교차분석 결과는 유의미 하지 않았다.

표 3. 향후 월세비중 상승여부 (일반 임차인)(단위: %)

구분	지역						연령			
	서울	경기	부산	대구	대전	광주	20대	30대	40대	50대
그렇다	98.6	98.1	90	100	96.7	83.3	100	100	98.5	90.5
그렇지 않다	1.4	1.9	10	0	3.3	16.7	3.6	3.7	5.2	9.5
지역 χ^2 p-value =0.77, 연령 χ^2 p-value =0.26										
구분	현거주주택 임차형태		거주주택유형			월평균 소득				
	전세	반전세	월세	아파트	단독주택	다세대/연립	다가구주택	100만원 미만	300만원 미만	300만원 이상
그렇다	87.9	96.9	100	100	100	95.4	96.4	96.3	94.8	100
그렇지 않다	12.1	3.1	0	0	0	4.6	3.6	3.7	5.2	0
주택임차형태 χ^2 p-value =0.02, 거주주택유형 χ^2 p-value =0.46, 월평균소득 χ^2 p-value =0.62										

4.2.3. 임대인의 전세의 월세로의 패러다임변화 시각

월세비중이 향후 계속 높아질 것이냐의 질문에 대한 임대인들의 연령별 응답률을 보면, 연령이 높을수록 월세비중이 높아진다고 응답한 비율이 높았다. 그러나 Pearson χ^2 검정을 시행한 결과 5% 유의수준에서 p-value 값이 0.07을 나타내 연령별 시각 차이가 있지 않은 것으로 분석되었다. 거주지역별로 보면 서울, 부산, 경기, 대전의 응답자는 80%가 그렇다고 답변한 반면 광주지역의 응답자가 73.3%의 긍정답변을 하였으며 Pearson χ^2 검정을 시행한 결과 5% 유의수준에서 지역별로 차이가 없음을 나타냈다.

또한, 주택유형별로는 아파트, 다세대, 다가구 주택 임대인의 순으로 긍정 응답이 많았으며 월평균 총소득 기준으로는 500~700만원 미만 임대인과 300만원~500만원 미만의 임대인이 월세전환에 대한 긍정 답변율이 높게 나타났다.

임대인의 경우 교차분석에 대한 Pearson χ^2 검정을 실시한 결과 5% 유의수준에서 유의한 결과를 보인 것은 하나도 없었으며 지역, 연령, 주택유형, 월평균 소득에 상관없이 모두 전세에서 월세로 전환할 것이란 응답에 일치를 보였다.

표 4. 향후 월세비중 상승여부 (일반 임대인)(단위: %)

구분	지역						연령			
	서울	경기	부산	대구	대전	광주	20대	30대	40대	50대
그렇다	86.1	85	86.7	86.7	80	73.3	75	80.6	88.8	91.5
그렇지 않다	13.9	15	13.3	13.3	20	26.7	25	19.4	11.2	8.5

지역 χ^2 p-value =0.7, 연령 χ^2 p-value =0.07

구분	거주주택유형				월평균 소득			
	아파트	단독주택	다세대/연립	다가구주택	300만원 미만	300~500만원	500~700만원	700만원 이상
그렇다	84.9	77.4	81.3	81	78	85.2	86.9	81.8
그렇지 않다	15.1	22.6	18.7	19	22	14.8	13.1	18.2

거주주택유형 χ^2 p-value =0.6, 월평균소득 χ^2 p-value =0.53

4.2.4. 중개인의 전세의 월세로의 패러다임변화 시각

월세비중이 향후 계속 높아질 것이냐는 질문에 대한 중개인들의 지역별 응답률을 보면, 경기북부, 대구와 광주의 중개인들은 100% 모두 월세비중이 높아진다고 응답하였다. 반면에 서울, 부산, 대전의 중개인들은 각각 95%, 90%, 85%만 월세비중이 높아진다고 응답하였고, 특히 경기남부지역은 73.3%가 그렇다고 응답하여 지역별로 전세의 월세전환에 대한 시각이 상당히 큰 차이를 보였다. 연령별로는 임대인의 응답과 마찬가지로 연령대가 올라갈수록 월세로 전환될 것이란 답변율이 높아 50대 이후의 연령은 91.5%가 그렇다고 응답하였다.

중개인의 경우 교차분석에 대한 Pearson χ^2 검정을 시행한 결과 5% 유의수준에서 유의한 결과를 보인 것은 지역만 유

의한 수치를 보였으며 연령과 주택유형, 월평균 소득별의 차이는 유의미한 결과를 나타내지 않아 전세의 월세전환에 대해 전반적으로 긍정적 동의를 한 것으로 분석되었다.

표 5. 향후 월세비중 상승여부 (중개인)

(단위: %)

구분	지역						연령				
	서울	경기		부산	대구	대전	광주	20대	30대	40대	50대
그렇다	95	73.3	100	90	100	85	100	75	80.6	88.8	91.5
그렇지 않다	5	13.5	0	10	0	15	0	25	19.4	11.2	8.5

지역 χ^2 p-value =0.02, 연령 χ^2 p-value =0.075

구분	거주주택유형				월평균 소득			
	아파트	단독주택	다세대/연립	다가구주택	300만원 미만	300~500만원	500~700만원	700만원 이상
그렇다	84.9	77.4	81.3	81	78	85.2	86.9	81.8
그렇지 않다	15.1	22.6	18.7	19	22	14.8	13.1	18.2

거주주택유형 χ^2 p-value =0.6, 월평균소득 χ^2 p-value =0.5

4.2.5. 전월세시장의 패러다임변화 요인

월세비중이 더 높아질 것이라고 응답한 이유를 묻은 결과 임차인들은 “집주인이 월세를 선호해서”를 가장 많이 응답하였고, “전세물량이 부족해서”와 “세입자가 전세자금 확보가 어려워져서”라는 순위로 응답하였다. 임차인 중 일반 임차인은 이 세 가지 응답의 비중이 거의 비슷하였으나 매입임차인(LH 임대주택 임차인)의 경우 일반 임차인보다 “임차인이 전세자금 확보가 어려워져서”의 응답율이 낮아 LH임대주택의 임차에 있어 전세자금 확보의 어려움이 덜했던 것으로 풀이된다.

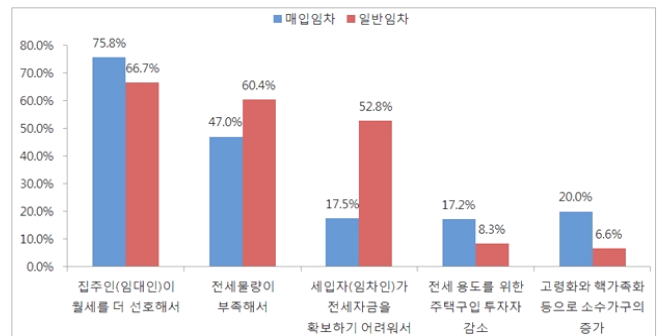


그림 11. 향후 월세비중 상승 이유(임차인) (단위: %)

한편 월세비중 상승요인에 대하여 임대인은 어떤 응답을 보이는지 설문을 분석한 결과 임대인들도 임차인들과 마찬가지로 월세비중 상승의 요인으로 “집주인이 월세를 선호해서”를 가장 큰 요인으로 응답하였고 “전세물량 부족”과 “세입자가 전세자금 확보가 어려워져서”를 각각 2, 3순위로 응답하였다.

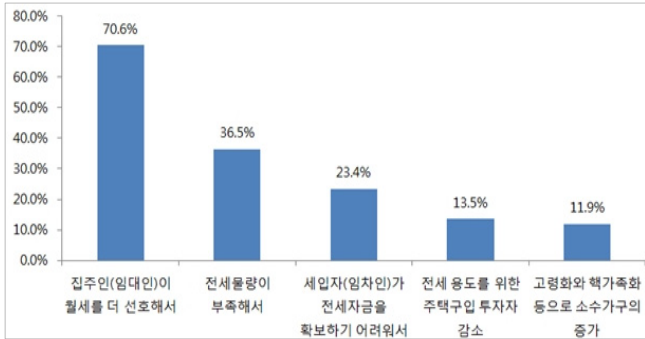


그림 12. 향후 월세비중 상승 이유(임대인) (단위: %)

월세상승요인에 대하여 중개인에게 질문한 설문 결과에서도 임차인과 임대인이 응답한 것과 마찬가지로의 응답이 나타났다. “집주인이 월세를 선호하여”가 91.4%로 1순위, “전세 물량이 부족하여”가 46.8%로 2순위, “세입자의 전세자금 확보가 어려워”가 3순위를 기록하였다.

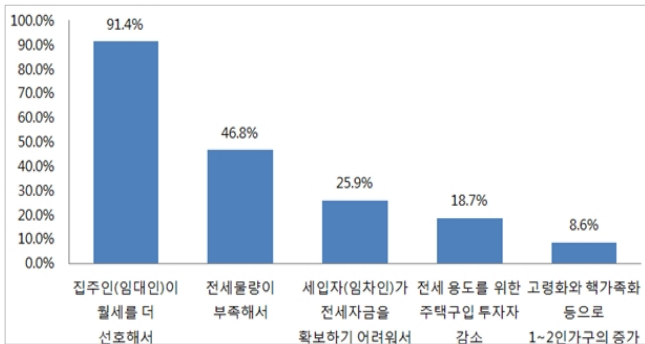


그림 13. 향후 월세비중 상승 이유(중개인) (단위: %)

4.2.6. 전월세시장의 패러다임변화의 양상

1) 임대차 거래변화

주택전월세 시장 구조가 어떻게 변화되고 있는가를 임대차 거래 형태별로 설문 조사하였다. 임대차 거래를 주관하는 중개인에게 “지난 1년 전(2013년) 주택 임대차 거래물량 중 전세, 반전세(보증부월세), 순수월세의 비중이 각각 몇 % 정도인지”를 질의하였다. 설문 응답결과, 전체 거래 중 반전세(보증부 월세) 49.9%, 전세 35.2%, 월세 14.9%의 순으로 나타났다.

또한 “최근 1년간(2014년) 주택 임대차 거래 물량 중 전세, 반전세, 월세의 비중은 각각 몇 %입니까?”를 질의한 결과, 중개인들은 반전세(보증부 월세) 52.8%, 전세 31.1%, 월세 16%로 응답하였다.

따라서 2013년에 비해 1년 뒤인 2014년에 보증부 월세와 순수월세의 거래비중이 각각 2.9%p, 1.1%p 증가하고 전세비중이 4.1% 감소함으로써 주택임대차 시장의 패러다임이 전세에서 월세로 전환되고 있음이 피부로 와닿는 것으로 도출되었다.

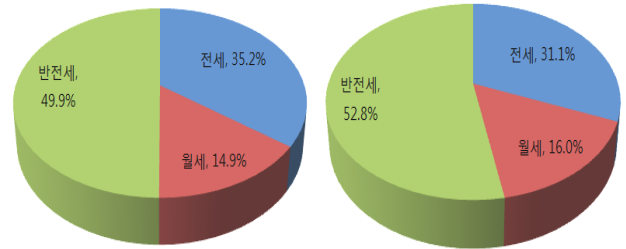


그림 14. 1년 전(2013년) 주택 임대차 거래형태

그림 15. 최근 1년간(2014년) 주택 임대차 거래형태

주택 전세거래 비중이 줄고 있는 이유를 질문한 결과 중개인들은 “저금리로 인한 집주인의 금융소득 감소”와 “저금리로 전세 대신 대출받아 월세 놓는 것이 유리”라는 항목에 각각 66.7%와 40.6%의 높은 응답률을 보여 저금리 현상 전세 감소의 중요요인으로 분석되었다.

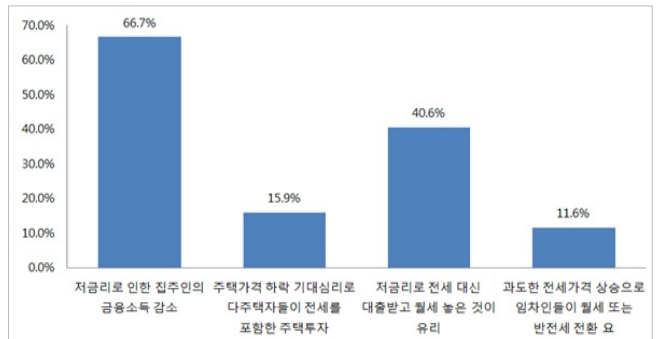


그림 16. 2013년 대비 2014년 전세가 줄어든 이유 (단위: %)

2) 주택규모별 유형별 임대차 거래변화

“월세가 늘었다면 어느 평형, 어느 주택 유형에서 늘었는지”를 질문한 결과, 소형주택이 71.2%, 중형도 13.6% 늘었다고 응답했지만 대형은 1.7%로 주로 소형중심의 월세거래 비중이 증가한 것으로 응답하였다. 또한 주택유형에서는 아파트의 월세가 늘어났다고 응답한 비율이 55.9%, 다가구주택 15.3%, 다세대 및 연립주택과 단독 주택은 각각 11.9%가 늘었다고 응답하였다.

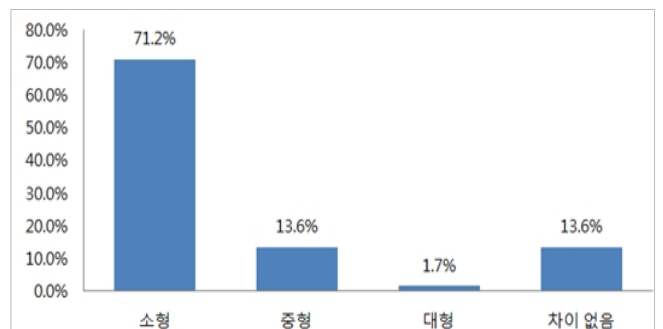


그림 17. 2013년 대비 2014년 월세가 증가한 경우, 크게 늘어난 주택 규모

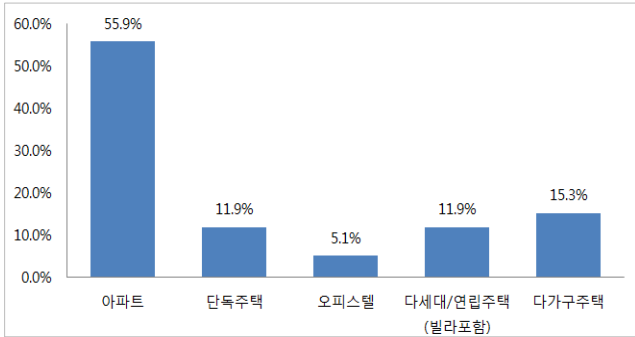


그림 18. 2013년 대비 2014년 월세가 증가한 경우, 크게 늘어난 주택 유형

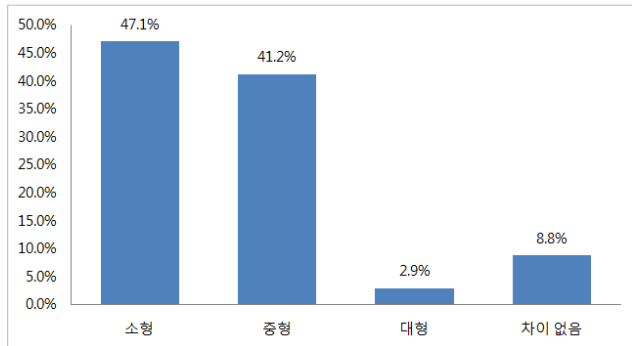


그림 19. 2013년 대비 2014년 반전세가 증가한 경우, 크게 늘어난 주택 규모

“만약 반전세가 늘었다면 주로 어느 평형, 어느 주택 유형에서 늘었는지”를 질문하였다. 이 문항의 조사 결과도 소형주택이 47.1%, 중형도 41.2%의 응답비율을 보여 중소형 위주로 반전세가 늘었음을 보여주었다. 그러나 순수월세와 달리 반전세의 경우 소형과 중형의 비중이 거의 비슷한 수치를 보여 전세증가분에 대한 월세전환이 이루어졌음을 암시하였다. 그러나 주택유형별로는 반전세가 늘어난 주택형태가 아파트 52.9%, 다가구주택 및 다세대가 각각 14.7%, 단독이 8.8%로 응답하여 순수월세 증가의 경우와 유사한 양상을 보였다.

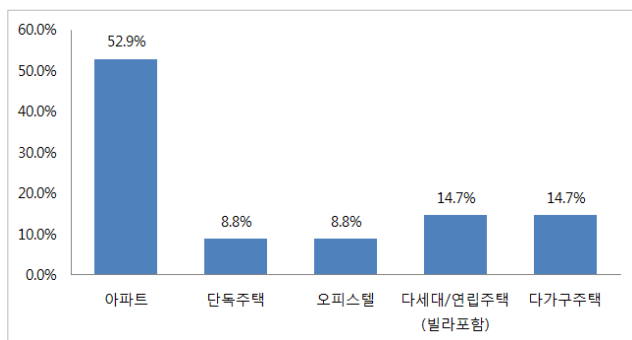


그림 20. 2013년 대비 2014년 반전세가 증가한 경우, 크게 늘어난 주택 유형

4.3. 주택시장 전망과 변화요인

4.3.1. 주택전세가격 변화 전망

1) 임차인

주택전세가격의 상승이 지난 수년간 지속적으로 이루어졌으므로 시장 참여자인 임차인과 임대인, 그리고 중개인에 대해 주택전세가격 변화 및 전망을 질의하였다.

“2015년 1년 동안 전세가격이 어느 정도 오를 것으로 전망하느냐”에 대한 질문에 일반 임차인은 64%가 0~5% 이내의 상승을 할 것으로 응답하였고 다음으로 30.7%가 5~10% 상승할 것으로 전망하였으며, 10% 이상 상승할 것이라는 응답은 4.7%에 그쳤다. 특히 하락할 것이라는 응답은 거의 없었다. 이에 반해 LH의 매입임대주택에 사는 임차인들은 46.5%가 2015년 전세가격이 5~10% 상승할 것이라는 응답하였고, 10% 이상 상승할 것이라는 응답비율도 20.3%를 나타내 일반임대주택 임차인보다 2015년의 전세가격 상승이 가파를 것으로 예상하였다.

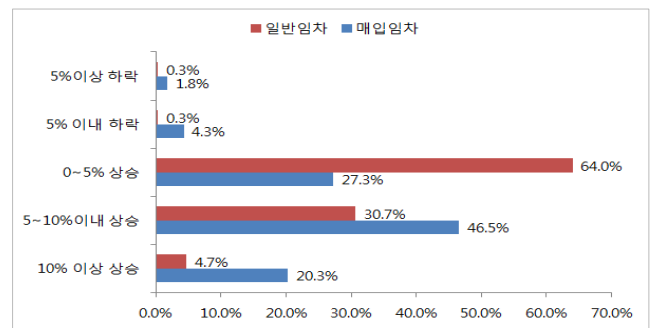


그림 21. 향후 1년(2015년) 동안 전세가격 전망(임차인)

2) 임대인

“2015년 1년 동안 전세가격이 어느 정도 오를 것으로 전망하느냐”에 대한 질문에 임대인의 44%가 5~10%이내 상승할 것으로 응답하였고 다음으로 38%가 0~5% 상승할 것으로 응답하였으며, 10% 이상 상승할 것이라는 응답비율도 13%에 달해 매입임차인 > 임대인 > 일반 주택임차인의 순으로 전세가격 예상 상승률이 높은 것으로 분석되었다.

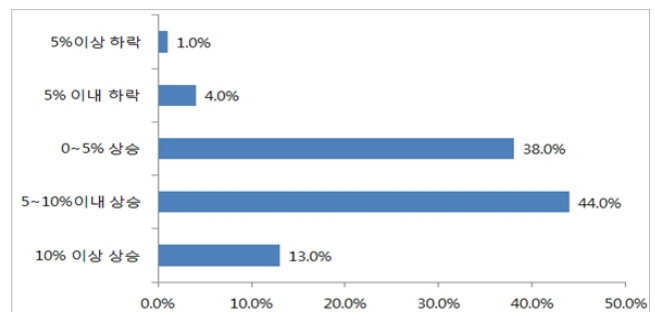


그림 22. 향후 1년(2015년) 동안 전세가격 전망(임대인)

3) 중개인

“2015년 1년 동안 전세가격이 어느 정도 오를 것으로 전망하느냐”에 대한 질문에 중개인은 48.7%가 5~10%이내 상승할 것으로 응답하였고 다음으로 33.3%가 5~10% 상승할 것으로 응답하였으며, 10% 이상 상승할 것이라는 응답비율은 6%에 그쳤다. 5%이내 하락과 5%이상 하락할 것이란 응답도 각각 8.7%와 3.3%를 나타냈다. 중개인의 경우 임대인보다도 2015년 전세가격 상승전망 수치가 다소 낮은 것으로 보인다.

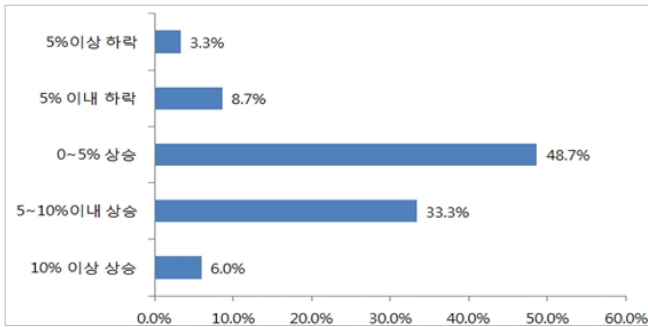


그림 23. 향후 1년(2015년) 동안 전세가격 전망(중개인)

4.3.2. 주택전세가격 변화 요인

1) 임차인

시장참여자들에게 주택 전세가격 상승의 요인이 무엇인지를 여러 요인을 제시하고 이들 중 우선 1순위를 응답하도록 질의하였다.

설문조사 결과 일반(민간주택)임차인들은 전세가격 상승의 요인으로 전세공급부족을 42.3%가 응답하였고, 공공 임대주택 부족이란 답변은 21.0%, 집주인의 월세 선호로 전세물량 부족 때문이라는 답변은 16.3%, 금리하락에 따른 집주인의 전세호가 상승이 13%의 순으로 나타났다.

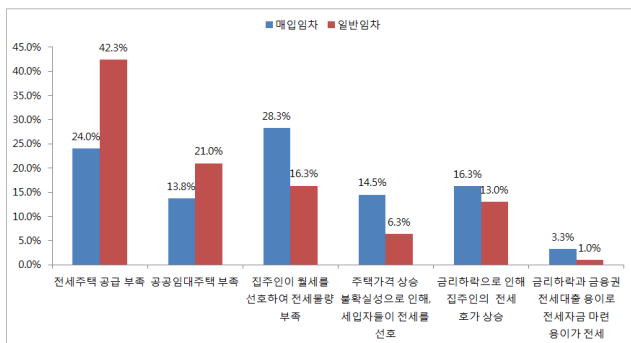


그림 24. 전세가격 상승 이유(1순위 응답)(임차인)

이에 반해 LH의 매입임대주택에 거주하는 임차인은 전세가격 상승의 가장 큰 요인으로 “집주인이 월세를 선호하여 전세물량 부족”이라는 항목(28.3%)을 지목했으며, “전세주택 공급 부족”에 24%, “금리하락으로 인해 집주인의 전세호가 상승”

에 16.3%, “주택가격상승의 불확실성으로 세입자가 전세를 선호”에는 14.5%가 응답했다. 이에 반해 공공임대주택 부족은 13.8%가 응답해 민간 임대주택에 거주하는 임차인에 비해서 낮은 응답률을 보였다. 일반 민간임대주택에 거주하는 임차인과 LH매입임대 주택에 사는 집단 간에는 공공임대주택 부족에 대한 시각이 엇갈린다. 이는 현재 민간임대주택에 사는 집단은 현재 임대주택에 살고 있지 않으므로 상대적으로 임대주택 공급이 더욱 필요하다고 느끼기 때문으로 풀이된다.

2) 임대인

임대인들에게 주택 전세가격 상승의 요인이 무엇인지를 설문한 결과 “전세주택 공급부족”이 31.7%로 1위를 차지하였고, “집주인이 월세를 선호하여 전세물량 부족”이라는 항목(24.7%)을 지목했으며, “주택가격상승의 불확실성으로 세입자가 전세를 선호”에 17.3%, 공공임대주택 부족을 13.3% 응답하였으며, “금리하락으로 인해 집주인의 전세호가 상승”에 10.3%가 응답하여 공공임대주택 부족요인을 더 크게 지적하였다.

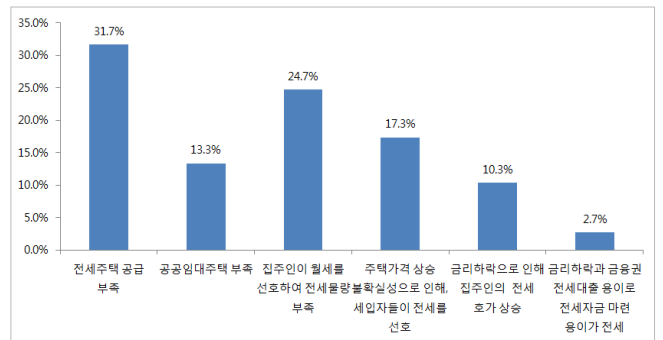


그림 25. 전세가격 상승 이유(1순위 응답)(임대인)

3) 중개인

중개인들에게 주택 전세가격 상승의 요인으로 “전세주택 공급부족”을 38%과 “집주인이 월세를 선호하여 전세물량 부족” 항목(20.7%)을 지목했으며, 세 번째로는 “금리하락으로 인해 집주인의 전세호가 상승”이 14.7%,를 응답하여 중개인은 공공임대주택의 부족보다는 전세 공급 물량부족과 금리요인에 무게를 더 두는 모습이다.

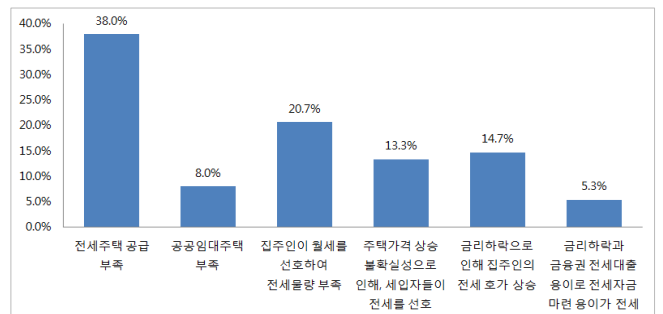


그림 26. 전세가격 상승이유(1순위 응답)(중개인)

4.4. 부동산(전세가격 안정) 수행정책 효과에 대한 시각

4.4.1. 전세가격 안정화 효과가 큰 정책

현 정부 들어 전세가격 안정과 부동산 경기 활성화를 위한 규제완화 등 수요와 공급측면의 정책뿐만 아니라 대출 확대 등 금융부문의 다각적인 부동산 정책을 수행하였다. 그런데도 전세가격이 지속적으로 상승하고 주택거래 활성화가 다소 더디게 이루어졌다는 평가이다. 이에 따라 본 연구에서는 전세가격 안정 정책효과에 대한 설문을 시행하였다.

1) 임차인

임차인들에게 “귀하께서는 정부가 현재까지 추진했던 부동산 정책 중에 어떤 대책이 전세가격 안정에 가장 효과가 있다고 생각하십니까?”(복수응답)를 질의한 결과, 일반임차인(73%)과 LH 매입임대주택 임차인(57.3%) 모두가 2014년 10.30대책인 매입임대 및 전세임대주택 집중 공급 대책이 전세가격 안정에 가장 효과가 있는 정책으로 지목했다. 두 번째로 효과가 큰 정책으로는 일반임차인 55%, LH매입주택 임차인 36.5%가 “세입자에게 10% 세액 공제 및 전월세 임대인에게 대한 과세 정책”이라고 응답하였으며, 특히 LH매입주택 임차인의 경우 저소득층 주거비 부담완화(취약계층월세 대출 실시)시책을 효과가 큰 정책(35.3%)으로 응답하였다.

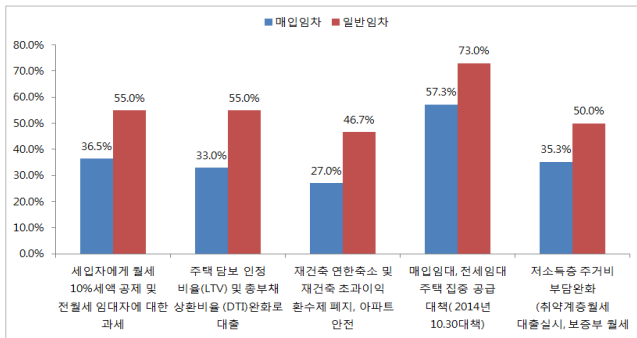


그림 27. 전세가격 안정에 가장 효과가 있는 정책(임차인)

2) 중개인

중개인들에게 “귀하께서는 정부가 현재까지 추진했던 부동산 정책 중에 어떤 대책이 전세가격 안정에 가장 효과가 있다고 생각하십니까?”(복수응답)를 질의한 결과, 중개인의 64%가 “주택담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI) 완화로 대출 확대”를 가장 효과가 큰 전세가격안정 정책으로 응답하였다. 이는 주택 전세를 주택매매거래로 전환하는 것이 전세가격 안정책이라고 보는 부동산중개인의 시각임을 엿볼 수 있다. 또한, 중개인들은 2014년 10.30대책인 “매입임대 및 전세임대주택 집중 공급 대책”이 LTV 및 DTI 완화 만큼이나 전세가격 안정에 가장 효과가 있는 정책으로 지목했다. 이 항목에 대한 응답률은 63.3%이다. 중개인의 응답을 보면 매매 거래 활성화가 전세 안정화에 이바지한다는 시각이 많은 것으로 추론된다.

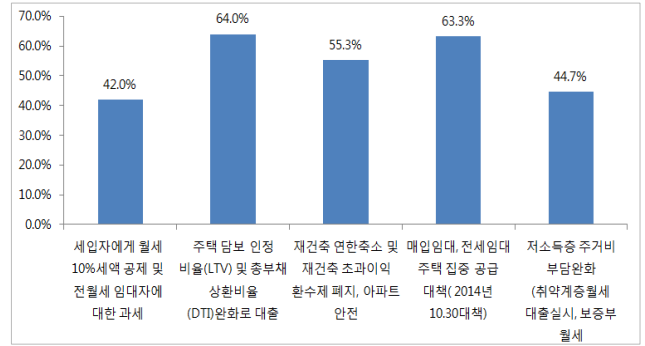


그림 28. 전세가격 안정에 가장 효과가 있는 정책(중개인)

4.4.2 전세가격 안정화 효과가 취약한 정책

전세가격 안정 정책효과가 취약했다고 판단되는 정책이 어떠한가를 임차인과 중개인에게 질의하는 설문을 시행하였다. “귀하께서는 정부가 추진한 부동산 정책 중에서 어떤 대책이 전세가격 안정 효과가 취약했다고 생각하십니까?”라는 문항에 일반 임차인들은 주택매입자금 대출 금리 인하와 전세 자금 대출 금리 인하에 대해 각각 75.7%와 68%의 답변을 하여 금리인하가 전세가격안정에 그다지 기여하지 못하고 오히려 취약요인으로 응답하였다. LH매입주택 임차인들의 경우 3가지 답변 중에 유의미한 차이가 없었다. 같은 질문을 중개인에게 한 결과를 보면 응답률 수치가 약간 차이가 있을 뿐 주택전세자금 대출금리 인하에 대해서 응답자의 69.3%가 전세가격 안정에 취약한 항목으로 지목하였다.

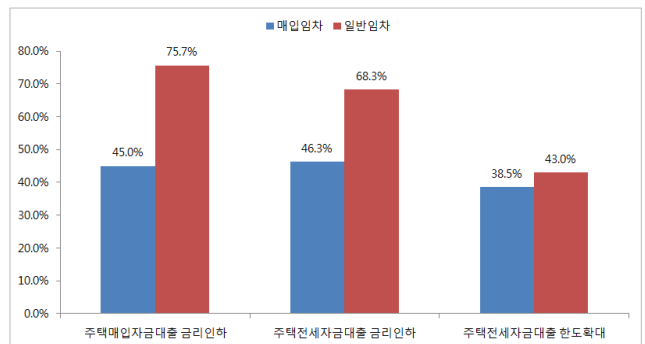


그림 29. 전세가격 안정효과가 취약했던 정책(임차인)

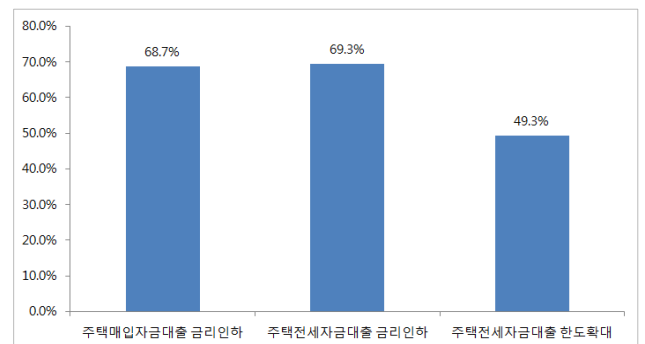


그림 30. 전세가격 안정효과가 취약했던 정책(중개인)

4.5 주거안정 및 전세가격 안정 위한 우선 정책

4.5.1 주거안정을 위해 우선적으로 실현해야 하는 정책

1) 임차인

“귀하께서는 임차인의 주거안정을 위해 정부가 어떤 정책을 우선적으로 실현해야 된다고 생각하느냐?”란 질문에 일반 임차인과 LH 매입임대주택 임차인 모두 공공임대주택의 공급확대를 가장 중요한 정책으로 지목하였다. 두 번째로 많은 답변을 한 정책으로는 일반임차인은 임대료보조지원(41%)을, LH임차인은 “임차인에 한 전세금대출확대 및 민간임대주택 활성화(42%)”를 지목하였다. 그러나 일반 임차인의 경우 민간 임대주택 활성화에 대해서는 12.7%만 응답하여 민간임대보다는 공공 임대주택 공급 확대를 선호하는 것으로 나타났다. 아울러 계약갱신 청구권에 대해서는 매우 낮은 응답률을 보였다.

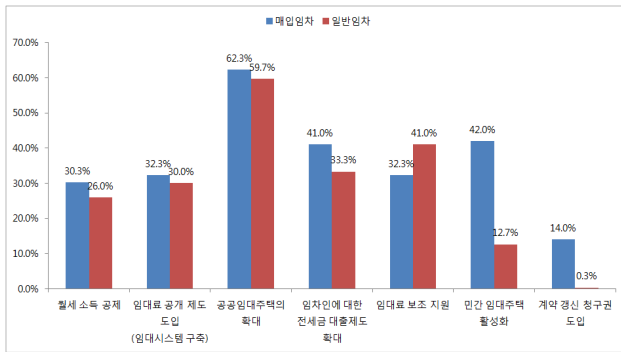


그림 31. 임차인 주거안정을 위해 정부가 우선적으로 실현해야 하는 정책(임차인)

임대주택 공급 및 활성화 정책은 내집마련정책보다도 더 우선순위인 것으로 응답하였다. 임차인들에게 3가지 정책 중 우선순위를 질의한 결과 다음 그림과 같이 내집마련정책은 일반 임차인과, LH임대주택 임차인이 각각 19.3%와 16%로 답했지만, 임대주택공급 우선 정책은 각각 45.5%와 44.7%가 우선 정책으로 응답하였다.

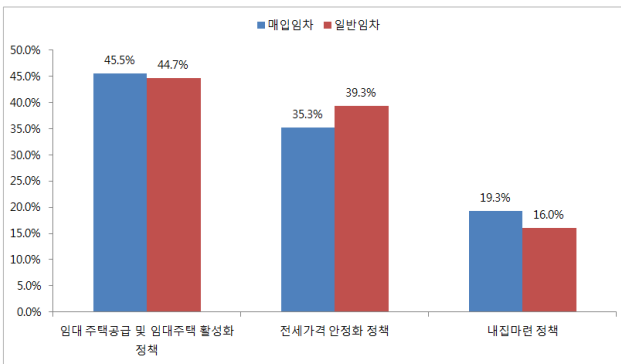


그림 32. 임대주택 공급, 전세가격 안정화, 내집마련 정책 중 중점을 두어야 할 정책(임차인)

2) 중개인

“귀하께서는 임차인의 주거안정을 위해 정부가 어떤 정책을 우선적으로 실현해야 된다고 생각하느냐?”란 질문(복수응답)에 부동산 중개인들 역시 “공공임대주택의 공급확대”를 가장 우선적인 정책(68%의 응답)으로 응답하였다. 다음으로는 임차인에 대한 전세금 대출제도 확대(43.3%)와 민간임대주택제도 활성화(37.3%), 임대료 보조지원(36%)의 순으로 정책 중요도를 응답하였다. 임대 주택건설, 전세안정화, 내집마련정책의 세 가지 정책 중 정책 우선순위를 묻는 질의에 대해 중개인들 역시 임대주택 활성화정책을 내집마련정책보다 더 많이 응답하였다. 그런데 중개인의 경우 전세가격 안정화 정책을 가장 우선적인 정책으로 지목하여 임차인과는 대비되었다.

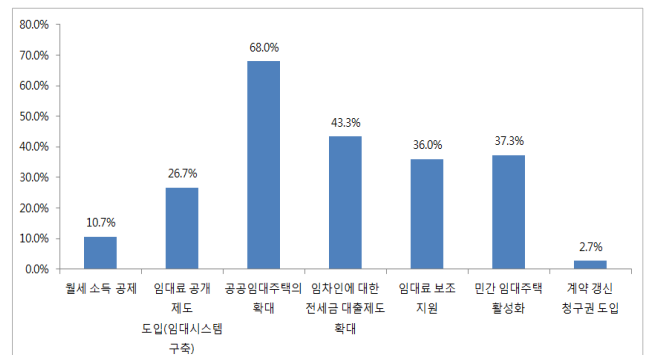


그림 33. 임차인 주거안정을 위해 정부가 우선적으로 실현해야 하는 정책(중개인)

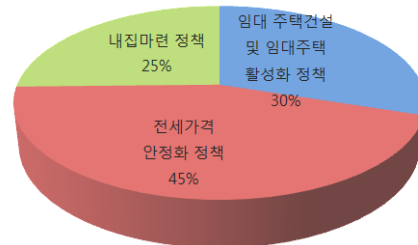


그림 34. 임대주택 공급, 전세가격 안정화, 내집마련 정책 중 중점을 두어야 할 정책(중개인)

4.5.2 전세가격 안정을 위해 우선적으로 실현해야 하는 정책

1) 임차인

현 정부 들어 전세가격 안정을 위한 여러 조치를 마련하였는데, 이들 중에서 우선적으로 실현해야 하는 것들이 무엇인지를 질의하였다. 여러 답변 중 3가지를 복수 응답하게 하여 1순위를 집계한 설문결과를 보면 일반임차인과 LH매입주택 임차인은 공공임대주택 확대(각각 37%와 35%)를 가장 많이 지적하였으며, 다음으로는 전세가상한제를 각각 34.7%와 21%의 응답률을 보여 두 번째로 많이 응답한 답변이었다. 세 번째로 많은 응답을 한 항목은 일반임차인과 LH임차인 모두 “전세계약 기간을 2년에서 3년으로 연장”(각각 10.3%, 10%)

으로 나타 났으며, “민간임대주택공급 활성화”도 각각 7.7%와 7.3%의 응답을 보였다.

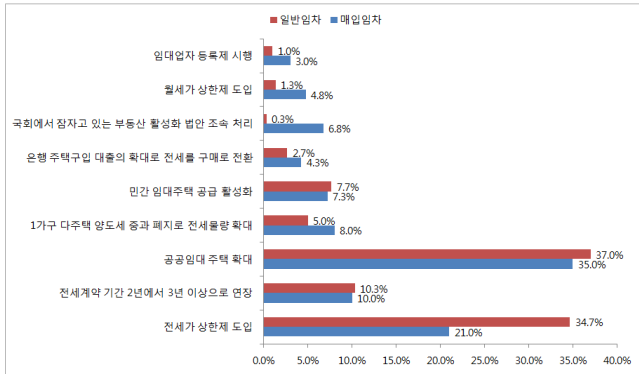


그림 35. 전세가격 안정을 위해 정부가 우선적으로 실현해야 하는 정책(임차인)

2) 임대인

같은 질문을 임대인에게 한 결과를 살펴보면, 전세가격안정을 위해서는 “공공임대주택 확대”를 가장 많이 꼽았으며 (25%), “전세가 상한제 도입”이 20%로 두 번째로 많은 응답률을 보였으며, “전세계약 기간 2년에서 3년 이상으로 연장”이 세 번째로 많은 응답항목으로 지목 되었다(15.7%). 앞서 임차인들이 지목한 “민간임대주택 활성화”는 상대적으로 낮은 응답률(6.7%)을 보인 반면, “1가구 다주택 양도세 폐지로 전세물량 확대”는 12.7%를 응답하여 임대인의 경우 주택보유에 따른 부담을 줄여 임대사업을 하기를 희망하는 모습을 보였다.

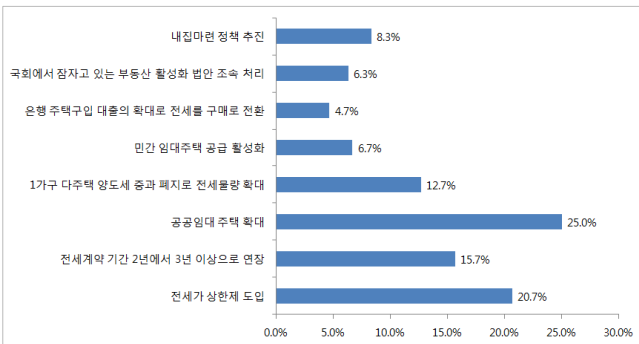


그림 36. 전세가격 안정을 위해 정부가 우선적으로 실현해야 하는 정책(임대인)

3) 중개인

같은 질문을 중개인에게 한 결과를 살펴보면, 전세가격안정을 위해서는 “공공임대주택 확대”가 34.7%로 역시 가장 많은 응답률을 보였다. 이 응답률은 임차인보다는 다소 낮으나 임대인보다 큰 응답률이다. 다음으로 많은 응답을 얻은 항목은 “민간 임대주택 활성화”로 15.3%의 응답률을 나타냈으며, 세 번째로는 응답자의 14%가 “전세가 상한제 도입”을 지목

했다. 중개인의 경우 임차인이나 임대인과는 달리 “전세 계약기간 2년에서 3년 이상으로 연장”항목에 대해서는 4%만이 응답하였는데, 이는 계약 기간이 길어질수록 중개인의 업무가 줄어든다는 심리가 작용한 것으로 보인다. 한편 중개인들은 “내집 마련 정책 추진”과 “국회에서 잠자고 있는 부동산 활성화 법안 조속 처리”에 대해서 각각 12%와 8%의 응답하여 임차인과 임대인의 답변과는 달리 부동산 거래 활성화와 관련된 항목에 많은 답변을 하였다.

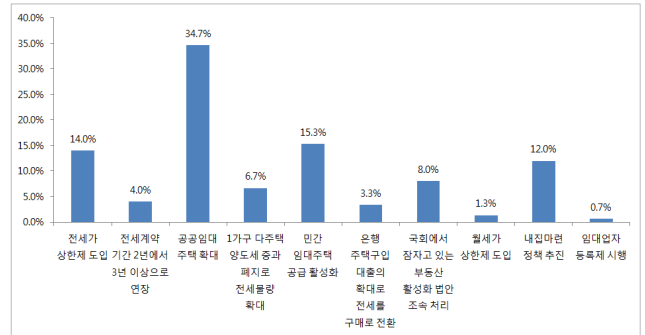


그림 37. 전세가격 안정을 위해 정부가 우선적으로 실현해야 하는 정책(중개인)

4.6 월세 임차 및 월세정책에 대한 시각

4.6.1 임차인

임차인에게 월세 또는 보증부월세로 임차한 가장 큰 이유가 무엇인가를 질의하였다. 설문조사 결과, 일반 민간주택 임차인들은 98.9%가 “전세금 마련의 어려움”을 가장 요인으로 응답하였으며 LH임차인들도 59.7%의 높은 비율이 전세자금 마련이라고 답변하였다.

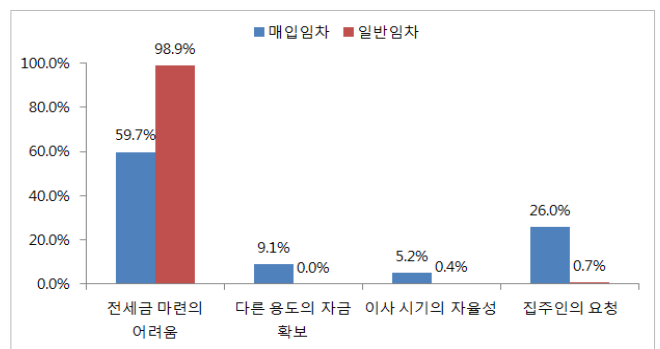


그림 38. 월세 또는 반전세의 경우, 임차 이유

월세 또는 보증부 월세의 경우 월세는 얼마인가의 질문에 일반임차인의 51.3%가 월 30만원을 초과한다고 응답하였으며 21만원 이상 30만원 미만도 24.7%로 높게 나타났다. 반면 LH임차인은 43.8%가 5만원 이하라고 답변하였고, 6만원~10만원 27%, 11만원~20만원 19.5% 등 월세 금액이 커질수록 응답비율이 낮아졌다.

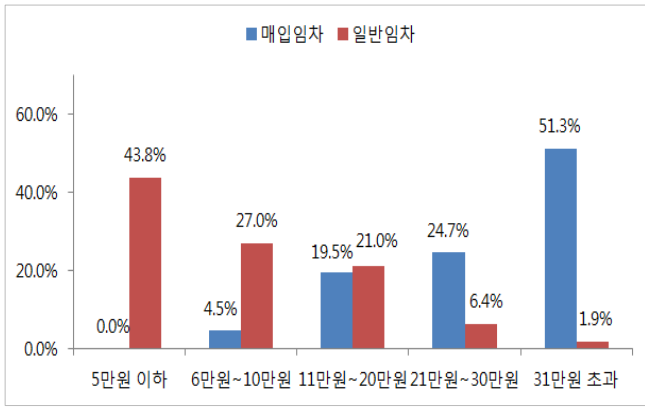


그림 39. 월세 또는 반전세의 경우, 월세

임차인에게 “전세를 월세로 전환하거나 월세로 계속 거주한다면 월세를 소득대비 어느 정도 까지(%) 낼 의향이 있는나?”라는 질문에 일반(민간주택)임차인은 5%이하로 낼 의향이 있다는 응답이 50.3%로 가장 많았다. 다음으로, 5%~10%이하가 31%, 10%~20%이하는 13.3%로 10%이내로 내겠다는 응답이 80%를 넘어 월세를 부담 하기보다는 전세를 선호함을 보여주었다. 반면 LH매입 주택 임차인들은 5%~10%수준을 내겠다는 응답비율이 40%, 10%~20%수준을 감당하겠다는 응답이 27.3%로 일반임차인보다 월세 부담비중이 높음을 나타냈다. 이는 전세보증금이 적은 대신 월세를 많이 낼을 의미한다. 자산축적이 적은 저소득층의 모습을 보여준다.

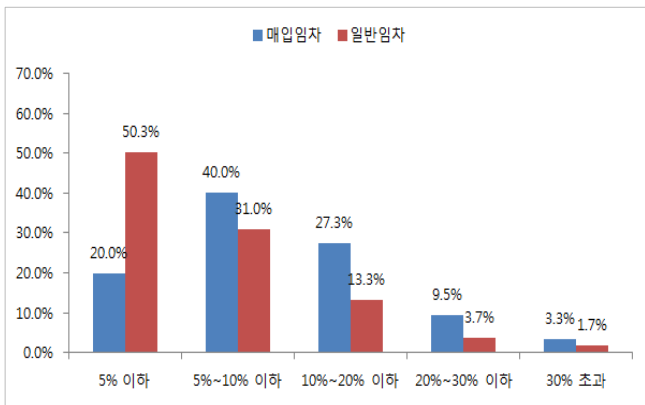


그림 40. 전세를 월세로 전환하거나, 월세로 계속 거주할 경우 소득대비 월세 비중(%)

임차인에게 “월세소득 공제가 실효성이 있다고 생각 하느냐?”라는 질문에 일반임차인은 74%가 긍정적인 답변을 하였지만, LH임차인은 “실효성이 없다”에 56%를 답하여 상반된 모습을 보였다. 이어 “정부의 월세보조금(720만원 한도)을 이용할 의향이 있는나?”라는 질문에는 일반임차인과 LH 임차인의 각각 88%, 52%가 이용하겠다는 응답을 하였다.

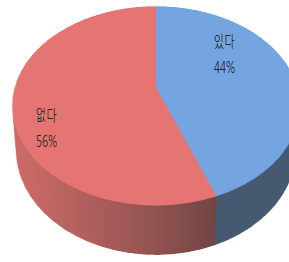


그림 41. 월세 소득공제 실효성 여부(매입임차)

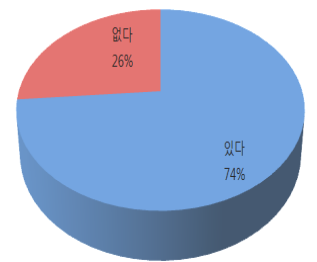


그림 42. 월세 소득공제 실효성 여부(일반임차)

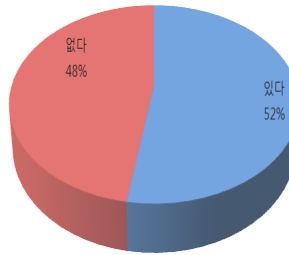


그림 43. 정부의 월세보조금 이용 의향(매입임차)

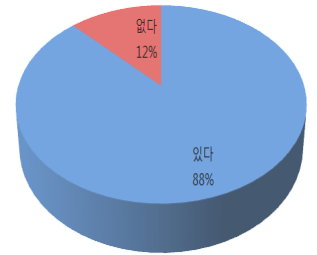


그림 44. 정부의 월세보조금 이용 의향(일반임차)

4.6.2 임대인

임차인에게 “전세와 월세의 수익 중에서 어느 것이 본인에게 더 이득이 된다고 생각하느냐?”라는 질문을 5구간으로 나누어 측정하였다.

설문결과 임대인의 52.3%가 월세가 이득이 있다고 답하였지만 전세와 월세가 별 차이가 없다는 답변은 23%, 전세가 유리하다는 답변은 24.7%를 나타냈다.

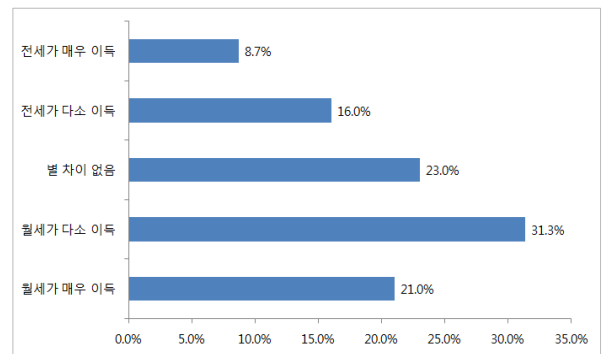


그림 45. 전세와 월세의 수익 중 더 이득이 되는 정도

그리고 임차인에게 “현재의 임대차 계약을 향후에는 어떤 형태로 계약할 생각입니까?”를 질의하였다. 이에 대해서는 “확정적으로 월세임대”가 9%, “월세임대 고려”가 32.7%로 약 42%의 임대인이 월세계약을 생각하는 것으로 조사되었으며, 전세계약은 26.7%에 머물렀다.

또한, 임대인이 임대업을 지속할 수 있다고 생각하는 임대

수익률이 어느 정도인지를 질의한 결과, 5% 이하 정도가 적정하다고 답변비율이 48.3%를 나타냈고 7% 수준이 적정하다는 응답도 23.7%를 보여 5~7% 임대 수익률이 적정하다는 응답비중이 다수를 보였다.

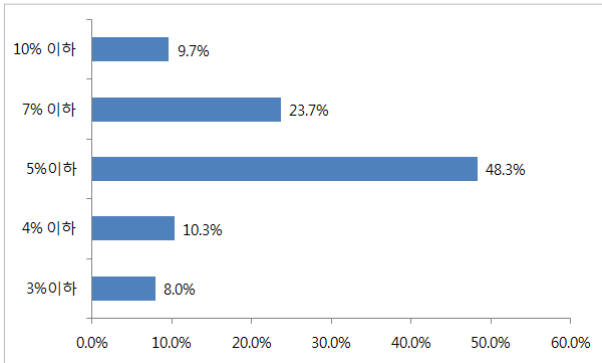


그림 46. 임대업을 지속할 수 있다고 생각되는 임대수익률

5. 정책 대응 방안

5.1 장기공공임대주택 공급확대 및 월세지원 필요

부동산 경기 회복 및 규제완화조치로 주택매매시장은 온기가 나타나고 있으나 서민주거안정을 위협하는 전세가의 상승은 여전히 이어지고 있어 현 정부 들어서 추진한 전월세 대책의 정책효과가 바로 나타나고 있다고 보기 어렵다.

본 연구의 설문조사 결과에서 볼 수 있듯이 전월세 시장의 안정을 위해서 우선적으로 필요하다는 답변은 임차인, 임대인, 그리고 공인중개인 등 시장 참여자 모두가 임대주택의 절대적인 공급 확대가 필요하다고 응답 하여 임대주택 공급의 확대 없이는 주택임대차시장의 안정을 가져오기는 매우 어려운 것으로 분석된다.

표 6. 주택 통계 현황

구분	전국	수도권	지방
주택보급률	103.0%	98.6%	107.2%
자가접유율	53.8%	45.7%	61.2%
자가보유율	61.3%	55.9%	66.2%
임대주택재고	1,616천호	770천호	846천호
장기공공임대재고	1,017천호	515천호	502천호
장기임대재고율	5.4%	5.9%	4.9%
	OECD 11.5%, EU 15%, 네덜란드 35%, 영국 19.2% 일본 6.6%		

자료 : 한국토지주택공사(2014), 2014 토지주택통계편람
*장기공공임대=영구+50년+국민+10년공공+장기전세+전세임대

우리나라의 주택보급률이 2014년 현재 전국 103%에 달하여 추가적인 주택건설은 공급 과잉이라는 지적이 있으나, 미국, 일본, 프랑스 등 주요선진국의 주택보급률은 111%~120% 수준에 달하고 있고 특히 자가보유율이나 장기임대주택 재고율은 이들 국가에 비해 매우 낮은 비율을 보이고 있다.

한국의 장기공공임대주택재고율은 2014년 현재 5.4%로 OECD의 11.5%, EU의 15%, 네덜란드 35%, 영국 19.2%, 그리고 가장 낮다는 일본도 6.6%이다.

이렇게 볼 때 주거의 안정을 추구하기 위해서는 중장기적으로 장기공공임대주택의 공급 확대가 필요하며 이를 위한 정부의 재정적 준비가 필요하다.

우리나라 주택전월세시장은 전세시장은 중산층 이상이 주축이 되고 높은 전세가격을 부담하기 어려운 계층은 보증부 월세나 순수월세로 그 패러다임이 변화하고 있다.

전세수요의 매매수요로의 전환 유도 정책은 중산층을 대상으로 유효한 정책으로 보이며 따라서 중고소득층은 자가주택의 매입을 통한 주거안정을 유도하는 것이 바람직하다. 주요 선진국의 자가와 임대주택 비율은 약 6대 4 또는 7대 3의 비율을 보이고 있어(표 7 참조), 우리의 경우에도 소득계층에 따라 전세수요를 주택매입수요로 전환하는 것이 바람직해 보인다.

표 7. 국가별 주택 재고

구분	주택재고				
	총 주택 재고	자가	임대		기타 (무상 거주 등)
영국 (2010)	22,693 (100%)	14,790 (65%)	7,903 (35%)	민간임대 3,938 (17%)	
				주택조합 (공공임대) 2,179 (10%)	
				지방정부 1,786 (8%)	
독일 (2010)	40,136 (100%)	16,792 (41.8%)	23,344 (58.2%)	-	
프랑스 (2010)	33,498 (100%)	19,434 (58%)	11,711 (35%)	민간임대 6,586 (19.7%)	2,353 (7%)
				사회임대 5,125 (15.3%)	
				공공임대 1,160 (1%)	
미국 (2010)	117,181 (100%)	78,951 (67.4%)	38,230 (32.6%)	LIHTC 1,724 (1.5%)	
				바우처지원 2,282 (1.9%)	
				기타 보조금 지원 2,107 (1.8%)	
일본 (2008)	57,586 (100%)	35,185 (61.1%)	22,401 (38.9%)	민간임대 15,491 (26.9%)	
				공공임대 3,513 (6.1%)	
				급여주택 (사택, 기숙사) 1,612 (2.8%)	
네덜란드 (2005)	6,859 (100%)	3,704 (54%)	3,154 (46%)	민간임대 754 (11%)	
				사회주택 (공공임대) 2,400 (35%)	

자료 : 김태섭 등(2013), 외국의 임대주택 제도를 토대로 재작성

아울러 중산층 이상의 소득계층의 경우를 생각해 보면 전세시장안정을 위해 공공이 지나치게 전세시장에 개입하기보

다 시장 자율에 맡길 필요가 있다. 전세시장 대책으로 공공에서 과도한 전세자금 지원이나 금리 인하는 오히려 전세가격 급등에 일조하고 가계부채와 금융권의 대출 자산 리스크를 확대시키는 위험성을 내포한다.

민간임대주택시장의 경우는 중산층이 주류인 전세와 보증부 월세시장(저소득층은 제외)은 시장 자율에 맡기는 것이 오히려 시장을 안정시킬 것으로 보인다.

그리고 급등한 전세금을 감내하기 어려운 저소득 서민계층에 대해서는 단기적으로는 주거비 부담을 덜 수 있는 월세 지원대책의 보완이 필요하며 특히 단기, 중기, 장기별 단계적 주거안전망 구축이 필요하다고 보여 진다. 여기에는 공공임대주택의 건설이 중장기적으로 필요하며, 정부의 적극적인 재정 뒷받침이 수반되어야 한다.

물론 임대주택 건설을 위한 민간기업에 대한 인센티브 제공으로 민간의 역할확대도 필요하다. 다만 기업의 투자자금 회전비율이 떨어지는 상황을 고려하면 장기임대주택의 건설에는 공공의 역할 강화를 고려해야 한다.

5.2 대응 과제

그간 LH는 우리나라 장기 공공 임대주택의 산실로 저소득 및 서민계층의 주거안정에 크게 기여해왔다. 2014년 현재 임대주택호수는 80만 호를 넘어섰으며 2015년 올해도 신규임대 6만4,966호(분양전환 2,138호 포함)가 가하여 총 86만4,261호를 운영할 계획이다. 2015년 신규임대 내역을 보면 건설임대주택이 3만4,826호이며 이 중 국민임대 16,505호, 10년임대 8,836호 등으로 추가적인 임대운영계획 중 건설임대 비중은 55.4%로 가장 비중이 높다. 매입임대주택은 8,002호가 신규로 공급되며 12.7%를 차지하며 전세임대가 20,000호로 31.8%를 차지한다.

표 8. 2015년 LH 임대주택 운영계획 (단위: 호)

사업유형	'14년말 임대호수	'15년 분양전환	'15년 신규임대	'15년말 임대호수
합계	803,571	2,138	62,828	864,261
건설임대	610,165	2,138	34,826	642,853
매입임대	91,858	-	8,002	99,860
전세임대	101,548	-	20,000	121,548

수요와 공급의 수급균형에 따라 균형가격이 결정된다는 측면에서 공공임대주택의 공급 확대야말로 중장기적으로 전월세 시장의 안정과 서민의 주거안정을 가져올 수 있는 모범답안으로 보여 진다. 선진주요국의 경우 10년 이상 장기 공공 임대주택 공급량비중이 10% 수준은 되어야 주거안정이 이루어진다고 보았다(공공임대주택량/총 주택 재고량=10%).

그러나 공공임대주택의 건설에 따른 적자가 LH의 재무구조를 악화시켜 정부의 재정지원이 부족한 상황에서 장기공공

임대주택을 건설하거나 매입임대주택을 구입하기에는 한계가 있다.

임대주택 건설과정에서 발생하는 금융부채 (호당 8천 만원 추정)를 감안한다면, 임대주택을 향후 추가 건설 하기 위해서는 국가재정의 지원을 받을 수 있도록 정부당국에 적극 건의를 해야 한다. 그리고 공공임대주택의 건설비용 경감과 재무구조 개선을 위해서는 임대주택 리츠, 펀드, 임대형 민자사업(BTL) 등 민간자금 참여 방법도 강구해야 한다. 예컨대 토지임대부 임대주택 역시 LH 등 선도사업을 선정·홍보해 시중 여유자금 투자를 유도하는 것은 LH 재무개선에도 적잖은 효과를 기대할 수 있다.

한편 매입임대주택의 경우는 서민주거안정의 효과는 빠르나 중장기적으로 계속 주거불안의 여지를 안으며, 단기적으로 볼 때 파이가 커지기보다 주택가격의 상승을 가져올 수 있다.

매입임대주택제도 보다 주거급여제도 시행은 단기적인 효과가 더 빠르다. 주거급여 제공은 우선적으로 대중적 처방방법이지 이것이 중장기적으로 주거안정을 확보해 주진 않는다.

최근년 전세임대주택제도의 활용 확대도 적극 추진 할 필요가 있다. 기초생활수급자, 보호대상 한 부모 가족, 신혼부부 전세임대 및 소년소녀 가장, 대학생 전세임대제도 등은 시장에서의 반응이 빠르고 그 효과도 높은 것으로 나타난다. 그러나 전세임대주택제도는 운용조직의 부족과 업무의 과다로 인해 업무의 효율성과 신속적인 대응에 애로가 많다는 지적이다.

이제 주택 전월세 시장의 패러다임은 중산층은 전세와 보증부월세로, 중산층 미만 저소득층은 보증부월세와 월세로 임차시장 구조가 바뀌고 있다.

전세시장의 안정을 위해 공공의 안정화 노력과 개입이 있었으나, 중산층 대상의 전세안정정책은 시장메카니즘에 맡기고 전체 임차주택시장에서 공공은 민간을 보완하는 역할에 그쳐야 한다.

공공부문은 소득분위별로 예컨대 1~4분위, 5~6분위에 대해 공공의 역할을 재정립 점검하고 7분위 이상은 민간시장에서 자율적으로 균형이 이루어지도록 하는 것이 바람직하다. 아울러 공사는 우선적으로 서민주거복지의 안정에 초점을 맞추어 전세임대주택제도 의 적극적 활용과 업무의 강화에 심혈을 기울여야 하며 중장기적으로는 정부의 재정 지원을 통한 장기공공임대주택 건설을 도모해야 할 것으로 보인다.

최근 개발제한구역을 일부 해제하여 민간소유지분의 공공 임대주택 건설 방안이 발표된 바 있으며 뉴스테이 정책도 시장에서 일부 긍정적인 반응을 보이고 있다. 그러나 중장기적으로 볼 때 저소득층의 주거 안정과 전월세 시장의 장기적 안정을 위해서는 대중요법적인 전세대출 확대 보다는 장기공공임대주택의 공급 확 및 건설지원에 대한 범국민적 동의와

설득이 이루어지고 정부의 재정적 뒷받침이 연결되도록 공사에 대한 정부의 지원 요청 노력이 부단히 요구된다.

감사의 글

본 논문은 토지주택연구원의 ‘주택전월세 패러다임변화와 정책대응 방안연구’의 일부분을 정리한 내용이며 연구에 참여하여 도움을 준 김경미, 정경석 연구원과 권치홍 박사님, 그리고 자문을 아끼지 않으신 이수욱 박사님 등 국토연구원 박사님들께 심심한 감사를 드립니다.

참고문헌

1. 권주안, 김태섭, 김찬호, 노희순, 황은정, 이재형, 강민욱(2013), 「국내외 임대주택 체계조사 및 회사의 역할방안」, 대한주택보증.
2. 김광익(2006), 「임대주택시장의 전월세전환율의 결정구조 실증 분석」, 한양대학교 석사학위논문.
3. 김규정(2014), “서울시 전월세시장동향 및 전망에 따른 대응방안”, 「주택시장 안정화 방안 세미나 자료집」.
4. 김덕래, 노희순(2012), 「전월세가구 특성을 고려한 주택정책 방향」, 주택산업연구원.
5. 김리영 등(2012), 「주택 점유형태 전환 특성 분석」, 주택산업연구원.
6. 김민영(2014), 「서울시 아파트 전월세전환율 결정구조 및 실증 분석」, 건국대학교 석사학위논문.
7. 김성욱(2010), 「주택재고량 변동에 따른 전세시장 변화에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위논문.
8. 김태섭, 김찬호, 이재형, 배윤지, 강민욱(2013), 「외국의 임대주택제도」, 임대주택사업협회.
9. 노희순, 배윤지(2013), 「주택시장 및 매매전환 수요 변화 분석」, 주택산업연구원.
10. 두성규, 김현아, 박용석(2007), 「주택·부동산 분야의 향후 정책 과제」, 주택산업연구원.
11. 두성규, 김현아(2012), 「주택공급제도 개선 방안 연구」, 한국건설산업연구원.
12. 박상학, 박성해(2011), 「주택 전월세시장 변화분석과 대응방안」, 토지주택연구원.
13. 박진희(2014), 「최근 영국의 사회복지개혁 이후 사회복지주택수요 및 공급 방안의 변화로 인해 주택시장에 미치는 영향」.
14. 서수복(2008), “부동산정책이 아파트시장에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토연구」, 56: 79~102.
15. 성영은(2011), 「임차인의 자산축적이 전·월세 선택에 미치는 영향에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.
16. 윤혜정(2000), “주택임대시장의 안정화를 위한 정책방안”, 「사회과학연구」, 제4집.
17. 이상영(2011), “금융위기 이후 부동산시장의 구조변화와 전망”, 「동향과 전망」, 82: 113~146.
18. 이충언(2013), “실거래 자료를 이용한 월세시장의 효율성 평가”, 「한국경제연구」, 31(2): 73~96.
19. 장성수, 황은정(2011), 「자가보유 전월세 거주가구 주거실태」, 주택산업연구원.
20. 조윤희(2012), 「주택임대차 존속보호와 차임규제에 관한 고찰」, 동아대학교 석사학위논문.
21. 조현민, 김정민(2011), “한국 부동산시장 및 자본시장과 부동산투자회사(REITs) 간의 연관성 분석”, 「국토연구」, 71: 69~86.
22. 천현숙(2014), “임대차시장 진단과 민간임대사업 활성화 방안”, 「주택시장 안정화 방안 세미나 자료집」.
23. 최소의(2010), 「임대인과 임차인 입장에서 전월세전환율 분석」, 한양대학교 석사학위논문.
24. 최창구, 지규현(2008), “전세와 주택 금융 차입하에 임대인의 공급 선택에 대한 해석”, 「대한국토도시계획학회지」, 43(6): 53~67.
25. 최한승(2013), 「최근 10년 정부의 부동산 정책 동향 및 건설업 실적」, 한국기업평가.
26. 국민은행, 부동산 통계자료.
27. 한국감정원, 월세가격동향조사.
28. 통계청, 인구주택총조사.
29. 국토교통부, 주거실태조사.
30. 통계청 국가통계포털: <http://kosis.kr>
31. 국토교통부 홈페이지: <http://www.molit.go.kr>
32. 행정안전부 홈페이지: www.mogaha.go.kr
33. 한국감정원 홈페이지: <http://www.kab.co.kr>
34. 국민은행 부동산 홈페이지: <http://nland.kbstar.com>