

전월세시장 구조변화 분석에 관한 연구

Analysis on the Structural Change of Chonsei and Monthly Rent Market

박상학¹ · 김용순²

Sang-Hak Park¹ and Yong-Soon Kim²

(Received May 29, 2012 / Revised July 20, 2012 / Accepted October 25, 2012)

요 약

국가적으로 전세난이 심화되어 사회문제로 대두되어 본 연구는 우리나라 주택 전월세 시장 구조변화와 정부의 정책에 대해, 임차인, 임대인, 공인중개인 등 시장참여자 의견을 분석하고자 한다. 전월세 시장 특성 분석을 위해 지역 및 거주 유형별로 약 2,000여명의 설문조사 결과를 바탕으로 임차인, 임대인의 의식변화와 차이를 진단하였고, 임대인, 임차인, 전문가 대상의 조사를 통해 분석된 결과를 바탕으로 주택 전세시장 및 주거 안정화를 위한 정책적 시사점을 도출하였다. 본 연구의 기대효과로는 정책 수요자 및 공급자, 중개인에 대한 의견 수렴과 반영을 통해 정책에 대한 신뢰도 및 효용도를 제고할 수 있고, 전월세 시장의 주거 안정화를 위한 정책 제안을 할 수 있다.

주제어 : 주택전월세시장, 임대차인 특성 분석, 공인중개인 특성 분석, 빈도분석, 교차분석

ABSTRACT

This paper analyzes characteristics and changing phenomenon of Chonsei & monthly rental real estate market based on a survey of participants. The frequency analysis, mean analysis, and cross-table analysis was utilized for this study, and a survey for 2,000 rental market participants was accomplished. The survey result of tenants and land-owners regarding the Chonsei market stability indicates the expansion of public housing supply is needed together with lowering of mortgage related restrictions. The major conclusions include that the expansion of public housing and rental supports for low-income families are needed, due to the population structural change and an aging society. In addition, survey result suggests the tenants require the expansion of public housing supply for the residence stability.

Key words: Chonsei and Monthly Rent Market, Characteristics Analysis of Tenants and Holders, Frequency Analysis, Cross-table Analysis

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 필요성

주택전세 가격은 금년 들어 안정되었다고 하나 지난 2010년과 2011년 이어져 온 우리나라 주택전세가격은 이미 크게 상승하여 서민의 주거안정을 저해하는 요인으로 작용하고 있다.

주택전세가격은 지난 2010년과 2011년 각각 8.8%, 16.2% 상승함으로써 전세 대란 현상을 보여왔다. 금년들어 전세가격 상승은 둔화되었지만 여전히 안심하기엔 이르다는 지적이다.

최근 전세가격 상승은 근본적으로 수급 불균형에서 비롯되고 있다. 전세수수에 비해 전세공급이 크게 부족함으로써

전세가격이 급등하였다. 특히 주택매입수요를 대신한 전세수요 증가는 전세가격 상승의 핵심 요인이 되고 있다. 아울러 최근 저금리 추세 속에 임대인이 전세를 월세로 전환하는 경우가 늘어나면서 전세주택 공급이 감소한 것도 전세가격 상승의 원인이 되었다.

전세수급 불균형과 임대인의 월세 선호 현상이 맞물려 전세의 비중이 줄고 보증부 월세 비중이 늘어나면서 주택 임대차 시장에 구조 변화가 있는 게 아니냐는 지적이 나타나고 있다.

1995년 전세비중은 67.2%, 월세(보증부 월세 포함)는 32.8%였으나 매년 전세비중이 하락하면서 2010년에는 전세 50.3%, 순수월세 7.6%로 나타났으며, 특히 보증부월세의 비중(42.1%)

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(교신저자: shpark7844@naver.com)

2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원

이 뚜렷하게 상승하였다. 이는 임차인의 주거비용 증가를 의미하며 주거 안정의 악화를 시사한다.

본 연구는 우리나라 주택 임대차 시장에서 전월세 비중의 변화가 구조적인 양상인 것인지를 여부를 진단하고 시장참여자인 임차인과 임대인 그리고 공인중개사는 이러한 시장변화에 대해 어떤 시각을 가지고 있는지를 설문조사를 통하여 분석하고자 하였다.

이를 위하여 전국 2,000명의 시장참여자(임대인과 임차인 그리고 중개인)를 대상으로 주택전월세 시장의 구조변화요인을 조사하고 이들의 전월세난에 대한 의식조사를 통해 전월세 시장 안정을 위한 정책적 함의와 대응방안을 찾고자 하였다.

1.2 연구의 범위 및 방법

주택 전월세 시장구조변화를 살펴보기 위해 1990년, 1995년, 2000년, 2005년과 2010년 등 구축 가능한 통계를 사용하였으며 전월세 시장변화에 대한 의식조사는 2011년 8월26일에서 8월 31일까지 실시하였다.

설문조사의 대상은 임차인 800명, 임대인 800명 그리고 공인중개인 400명으로 구성하였으며 서울수도권 및 5개 지방광역시의 임대인, 임차인과 공인중개인을 표본으로 선정하였고 각 시장참여자간의 시장변화 전망 시각과 시장변화요인의 시각 비교를 시도하였다. 분석방법은 항목의 분석 목적에 따라 빈도분석(Frequency Analysis), 교차분석(Cross-table Analysis)을 실시하였다. 조사방법은 패널조사와 전화조사 및 방문조사를 혼용하였다.

1.3 연구의 목표 및 내용

본 연구에서는 주택시장의 변화흐름을 분석하기 위해 먼저 주택 매매시장의 동향과 전월세 시장의 흐름 변화를 분석하였으며 시장 구조 변화와 맞물린 인구 및 가구구조 변화를 정리하였다. 전월세 시장의 구조변화를 살펴보기 위해 전국, 수도권 및 비수도권 및 지역별로 시장 참여자에게는 어떻게 체감되고 있는가를 비교분석하기 위해 임대차인의 전월세 제도 시장변화 및 의식변화 요인 분석을 실시하였다. 세부 설문 항목은 주택임대차유형, 전세임대차이유, 월세와 반전세 임대차이유, 임대차주택 선택시 주요고려사항, 향후 주택임대차계약의 형태 및 정부의 전월세정책 등으로 구성하였다. 공인중개사에게는 전세가격상승이유와 월세전환 시장전망 등

표 1. 설문조사의 표본

| 구 분 | 전 체 | 서울/수도권 | 지방권 |
|-------|--------|--------|------|
| 임차인 | 803명 | 402명 | 401명 |
| 임대인 | 801명 | 402명 | 399명 |
| 공인중개인 | 427명 | 212명 | 215명 |
| 합 계 | 1,604명 | 804명 | 800명 |

의 설문을 조사하였다.

1.4 선행연구 검토

주택 전월세 시장 구조변화에 대한 선행 연구는 주로 시장 구조변화를 전월세비율의 변화로 보고 전월세 비율이 어떠한 요인에 의해 변화하는지를 분석하는데 초점을 두고 있다.

설문조사를 기초로 주택전월세 시장변화를 분석한 연구는 김혜승(2002)의 연구에서 나타난다. 대부분의 선행연구는 계량모형을 구축하여 시장변화를 파악하고자 하였으나 통계적 한계로 인해 제약을 받아왔다. 김혜승(2002)는 통계청과 국토연구원의 인구주택총조사를 이용하여 전월세 시장 구조의 변화를 분석하였다. 그리고 도시거주가구 주거실태조사 등 설문을 활용하여 임대인에 의한 전세의 월세로의 전환의사, 전세의 월세 전환 요구시 임차인의 대책 등 임대차인의 의식변화와 대응 분석과 정책적 시사점을 도출하고자 하였다. 특히 주거비 부담을 측정하기 위해 주택평형별, 소득계층별 소득대비 주거비 부담 비율을 측정함으로써 서민주거 안정을 위한 정책수단 발굴과 대안을 제시하고자 하였다.

이상일 등(2006)은 수요자 측면에서 전세와 보증부월세간의 선택요인과 그에 따라 발생하는 주거수요의 편차를 분석하였다. 임대계약형태(전세, 보증부월세)의 결정에 미치는 주요 요인 중 금융자산의 영향력을 분석하고자 사회초기 독립세대의 임대계약 형태의 차별적 결정요인을 분석하였다.

임정호(2006)는 주택매매시장, 전세시장 및 월세시장 간의 상호 연관성에 관한 연구에서 매매와 전세가격간 인과관계(Granger Causality Test)를 분석하여 주택가격은 전세가격에 인과관계를 형성하지만 전세가격은 매매가격에 인과관계를 형성하지 않는다고 분석하였다. 전세가격과 월세가격간의 인과관계분석에서 전세가격은 월세가격에 인과관계를 미친다고 보았다. 그러나 전세의 월세화가 저금리 구조 하에서 일시적인 현상인지 주택시장에서 구조적 시장기조 변화인지에 대한 결론은 논란의 여지가 있다고 보았다.

최성호 등(2009)는 주택시장을 매매시장, 전세시장, 순수월세 시장의 3차원 구조로 설정하고 각 시장에 대한 실증모형을 통하여 시장의 움직임을 분석하였다. 실증분석결과는 전세 매매가격과 순수월세의 움직임과 동일방향성을 지니며 전세와 시장이 자율 및 기대가격상승률이 반드시 반대 방향으로 움직이지 않는다는 해석을 지지하였다. 김동열(2011)은 주택임대차 시장의 구조변화 분석에서 통계청의 인구센서스 자료와 국민은행 자료를 통해 보증부 월세를 포함한 월세 비중이 최근 상승하였음을 지적하고 이를 임대차 시장의 구조변화로 해석하였다. 이 연구에서는 구조변화의 촉진요인으로 저금리와 풍부한 유동성, 1~2인 가구의 증가 및 고령화 등 인구구조의 변화, 주택가격 안정과 공급 증가, 도심의 편리한 주택 선호 등 요인으로 제시하였으며 구조변화 억제 요인으로는 부동산 불패신화 심리 잔존, 높

은 전월세 전환율과 원리금상환 부담률 그리고 세대 간 자산이 전을 통한 전세 유지 성향 지속, 높은 전세제도 선호 등이 전세에서 월세로의 구조변화에 장애요인으로 설명하였다.

정의철과 심종원(2011)은 아파트 전월세 구성 비율 결정요인 분석에서 전세와 보증부월세의 비율은 매매가격 예상 상승률, 매매가격대비 보증부 월세보증금의 비율, 전월세 보증금 전환율을 구조 변화요인으로 설정하고 주택임대차 시장의 구조변화를 전망하였다. 동 연구결과 매매가격 상승률의 아정 추세와 전월세 전환율이 상대적으로 높게 유지된다고 하여 주택임대차 시장에서 무조건적인 월세 계약의 증가 및 전세 감소가 발생하지는 않을 것으로 전망하였다. 결국 임대인과 임차인의 선호여부가 전월세 결정에 크게 작용한다는 결론이다.

기경목(2011)은 임대차 시장의 구조 변화 요인으로 전세가 가격의 급격한 상승이 반전세와 월세의 증가 요인으로 작용하였다고 보고하였다. 아파트 전세금 상승분을 마련에 있어 월 평균 가계소득에서 월 평균 지출액을 차감한 흑자액을 매월 모은 것으로 가정하여 분석한 결과 소득 5분위를 제외한 모든 소득 계층에서 전세금 상승 마련에 어려움이 있었으며, 보증금 마련을 위해 가계는 기타 보유 자산을 이용하거나, 반전세나 월세로 변경하거나 전세가격이 더 낮은 지역으로 이동하는 결정을 하였다고 분석하였다. 특히 높은 전세가격은 신규 임차시장 진입자들이 자력으로 전세를 얻기 어렵게 만들어, 월세 등으로 진입하게 한다는 것이다. 아울러 선행연구자들이 지적하였던 바와 같이 전월세구조변화 요인으로 장기간 주택 가격의 정체와 높은 월세 이율 및 저금리 등을 지적하였다.

2. 주택시장 변화

2.1 매매시장 변화

주택통계가 공식적으로 작성된 1986년 이후부터 2011년까지의 주택매매가격 흐름을 살펴보면 1993년 1기 신도시 건설 시기 및 1997년 외환위기와 2008년 금융위기 등 일부시기를 제외하고 지속적인 상승세를 보여 왔다.

1986년 말 대비 2011년 10월 전국 아파트가격은 332.9% 상승하였고, 강남권역 아파트가격은 480.2% 상승하여 부동산 불패라는 이야기가 나올 만큼 주택 가격은 큰 폭으로 상승하였다. 최근의 주택(아파트)시장 흐름을 보면 2006년 11월 가장 큰 상승폭을 기록한 이후 2008년 글로벌 금융위기 한때 하락세를 보였다. 2009년 말 이후 주택가격은 안정세를 유지하였으며 시장관망세가 이어지면서 장기적인 안정 국면을 보이고 있다.

서울 수도권은 2010년 상반기 모두 마이너스 증가율을 기록하였고 2011년과 금년 2월까지도 약세를 보였다. 반면 부산과 대전 등 지방은 공급부족으로 인해 2010년과 2011년 두 자리 수 상승률을 기록했으나 2012년 들어서는 약세로 전환되었다. 금년 2월 부산을 제외하고 대부분의 지역이 매매가격은 하락하였다. 부동산 114에 따르면 금년1~2월 서울, 수도권 및 대전은 모두 0.2%씩 하락 하였으며 부산은 0.7%상승하였다. 이러한 매매가격의 하향 안정세가 전세시장에 불안요인으로 작용한 것으로 나타났다.

표 2. 주택 매매가격 변동률 변화 추이(전기 대비, %)

| 구 분 | '08년 | | | | '09년 | | | | '10년 | | '11년 | | '12년 |
|-----|------|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|
| | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 상반기 | 하반기 | 상반기 | 하반기 | 1~2월 |
| 전 국 | 1.4 | 2.1 | 0.8 | -1.2 | -1.0 | 0.4 | 1.3 | 0.8 | 0.9 | 1.0 | 4.3 | 2.4 | 0.3 |
| 서 울 | 2.8 | 3.2 | 0.8 | -1.8 | -1.0 | 0.7 | 2.3 | 0.6 | -0.2 | -1.0 | 0.7 | -0.4 | -0.2 |
| 경 기 | 1.6 | 2.6 | 0.6 | -2.4 | -1.8 | 0.5 | 1.4 | 0.2 | -1.0 | -1.4 | 1.2 | 0.1 | -0.2 |
| 수도권 | 2.3 | 3.3 | 1.1 | -1.9 | -1.4 | 0.5 | 1.7 | 0.4 | -0.6 | -1.2 | 0.8 | -0.3 | -0.2 |
| 부 산 | 0.5 | 0.9 | 0.8 | 0.3 | 0.0 | 0.6 | 1.5 | 2.0 | 5.2 | 5.9 | 11.0 | 5.1 | 0.7 |
| 대 전 | 0.2 | 0.3 | 0.2 | -0.1 | -0.2 | 0.6 | 1.8 | 2.4 | 3.7 | 4.1 | 9.0 | 5.4 | -0.2 |

자료: 국민은행 부동산 통계, 2012.3

표 3. 주택 전세가격 변동률 변화 추이 (전기 대비, %)

| 구 분 | '08년 | | | | '09년 | | | | '10년 | | '11년 | | '12년 |
|------|------|-----|-----|------|------|-----|-----|-----|------|-----|------|-----|------|
| | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 1/4 | 2/4 | 3/4 | 4/4 | 상반기 | 하반기 | 상반기 | 하반기 | 1~2월 |
| 전 국 | 1.1 | 1.2 | 0.7 | -1.3 | -1.1 | 0.6 | 2.3 | 1.6 | 3.1 | 3.9 | 7.1 | 4.9 | 0.6 |
| 서 울 | 1.8 | 1.6 | 0.6 | -2.8 | -0.9 | 1.2 | 3.8 | 1.9 | 2.8 | 3.4 | 5.7 | 4.9 | 0.3 |
| 수도권 | 1.5 | 1.6 | 0.9 | -2.3 | -1.5 | 1.0 | 3.3 | 1.5 | 2.6 | 5.5 | 6.3 | 4.4 | 0.2 |
| 대 전 | 0.8 | 0.6 | 0.8 | 0.8 | 0.1 | 0.7 | 3.0 | 4.3 | 9.0 | 3.7 | 7.9 | 2.0 | -0.8 |
| 기타지방 | 0.7 | 1.0 | 0.9 | -0.2 | -0.5 | 0.3 | 0.8 | 1.2 | 2.8 | 3.8 | 7.1 | 5.5 | 1.1 |

자료: 국민은행 부동산 통계, 2012.3

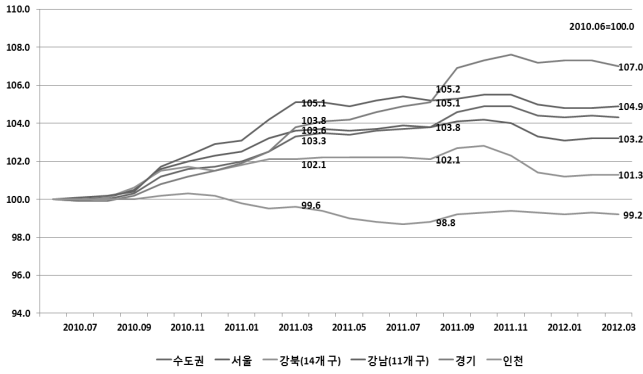


그림 1. 서울, 수도권 월세가격 지수(2010년 6월=100.0)
자료: 국토해양부 온나라부동산포털

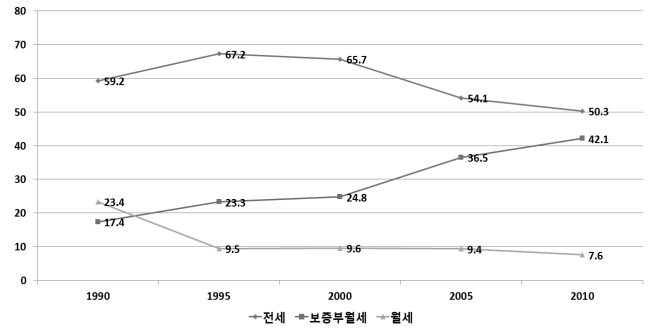


그림 2. 주택 전월세비중의 변화(단위: %)
자료: 통계청 국가통계포털

2.2 전월세시장 변화

주택전세가격은 글로벌 금융위기 시기인 2007년과 2008년 강남구를 제외하고 2009년을 기점으로 전국적인 상승세가 이어졌다.

전국 주택전세가격은 2010년과 2011년 그리고 2012년 2월 현재 각각 7.0%, 12%, 0.6%의 상승폭을 기록했으며 대전의 경우 각각 12.7%와 12.6% 상승하였으며 금년 들어서는 소폭 하락한 -0.8%를 기록하였다.

전세가격 불안은 향후 주택매매가격 상승이 어려울 것이라는 심리적 요인으로 매매 대신 전세 수요가 증가하였으며 저금리 기조가 지속되면서 임대수익 확대를 위해 집주인들이 전세보증금을 인상하거나 전세를 월세로 전환한 것이 전세가격 불안요인으로 작용하였다.

월세가격은 최근 서울 강북과 인천을 제외하고 전반적으로 높은 수준을 보였다. 2010년 6월을 기준으로 작성된 국토해양부 자료에 따르면 2011년 3월과 금년 3월은 월세지수가 거의 비슷한 수준으로 나타났다. 금년 들어 월세상승이 둔화되고 안정국면이라고 보여지나 아직 불안요인은 잠재해 있는 것으로 보여진다.

최근의 월세가격 상승은 전세 잔류수요 증가, 임대인의 월세 선호에 따른 전세공급물량 감소, 재건축 이주수요 대기 및 신규입주 물량 감소 등의 요인이 복합적 작용한 것이다. 전세 공급부족이 훨씬 심했던 지방 도시를 중심으로 전세 상승률은 더욱 컸다.

월세 가격지수(2010년 6월=100.0)는 수도권에서 인천을 제외하고, 서울강남과 경기에서 강세를 나타내었다.

3. 전월세시장 구조변화와 요인

3.1 전월세시장 구조변화

본 연구에서 주택 전월세시장 구조 변화를 전세와 월세 및 보증부 월세 등 임대차 형태의 비중 변화로 정의하였다.

통계청의 인구주택 센서스 자료에 따르면 우리나라 주택 임대차 시장은 전세의 비중이 1995년 67.2%를 정점으로 하여 점차 줄어드는 추세를 보이고 있으며 2005년 54.1%, 2010년 50.3%로 감소폭이 커지고 있다.

이에 반해 보증부 월세의 비중은 급속히 늘어나 1990년 17.4%에 불과했던 비중이 2010년 42.1%까지 늘어나 주택임대차 시장의 주요형태로 자리잡는게 아니냐라는 화두를 던지게 되었다. 순수월세의 경우 1990년 23.4%였으나 1995년~2005년 9%대로 유지되다가 2010년에는 오히려 7.6%로 감소하였다.

이 같이 보증부 월세 비중의 증가와 전세의 비중의 감소는 전국적인 현상이며 지방 5개 광역시의 경우 보증부 월세와 전세의 비중이 거의 같은 수준으로까지 늘어나 보증부 월세가 주택 임대차 계약의 주요형태로 부상하였다.

3.2 구조변화 요인

주택 임대차 시장의 구조 변화를 가져오는 요인을 살펴보면 우선 주택 매매가격의 안정과 향후 주택가격 기대상승률 둔화에 따른 전세공급부족과 전세수요 증가 요인이 맞물리게 되었다.

주택가격 기대상승률 둔화는 주택보유를 통한 향후 매매 시세이익을 기대하기 어렵게 하여 주택매입을 꺼리게 하는 요인이며 이는 주택 실수요자 뿐 만 아니라 전세를 공급하는 임대사업자에게도 동일하게 적용된다.

우리나라 인구의 구조가 고령화 사회로 이동하고 있고 특히 1955년에서 1963년 사이에 태어난 소위베이비 붐 세대의 경제활동 영역에서 은퇴 속도의 가속으로 주택 구매 능력이 약화되었다.

특히 1~2인 가구가 급속히 늘고 있어 중소형 임대주택 및 월세로의 전환압력이 커지고 있으며, 2010년 우리나라 가구 중 2인 가구가 가장 높은 비중을 차지하여 이제 2인 가구 주류가 되는 시대에 진입하였다.

주택 임대차 시장구조 변화를 촉진시킨 주요 변수 중 하나

로 저금리 기조를 들 수 있다. 지난 1990년 중반 까지만 해도 두 자리 수를 보였던 시중금리가 2000년대 들어서면서 한 자리수로 낮아지고 저금리 국면이 지속되어 이로 인해 임대인은 전세자금을 통한 수익률보다 월세를 받는 것이 훨씬 유리하므로 전세보다는 월세로 임대차 계약을 전환하려는 경향이 높아졌고, 이것이 임대차 시장의 구조변화 촉진 요인으로 작용하고 있다.

4. 전월세시장 변화에 대한 인식조사

4.1 설문조사 개요

본 연구에서는 시장참가자, 지역, 거주 유형별로 약 2,000여명의 설문조사 결과를 바탕으로 임차인, 임대인의 인식변화와 차이를 진단하고, 정책적 시사점을 도출하고자 하였다.

설문조사대상은 수도권(서울특별시, 경기도, 인천광역시) 및 지방 5개 광역시(부산광역시, 대전광역시, 대구광역시, 광주광역시, 울산광역시)에 거주하는 20세 이상의 가구주 또는 가구주 배우자로 주택 임대인 및 임차인과 동일 지역의 부동산 중개업을 영위하는 부동산 중개인으로 구성하였다.

설문조사방법은 패널조사, 전화조사 및 방문조사를 활용하였고, 조사 후 결과의 정확한 분석과 논리적인 근거를 마련하기 위해 FGI(Focus Group Interview)를 병행하여 구조화된 설문지를 활용하고 조사기간은 2011년 8월 26일에서 2011년 8월 31일까지 총 6일간 조사하였고, 빈도분석, 평균분석, 교차분석, 카이제곱검증 등을 실시하였다.

4.2 전월세시장 변화에 대한 시각

향후 월세로의 임대차시장 변화예상 질의에 대해 임차인, 임대인, 중개인 모두 월세 전환 예상을 압도적으로 높게 응답을 하였다. 임차인 66.5%가 향후 임대차 형태가 월세로 전환될 것으로 응답하였다.

임대인과 중개인은 주택임대차형태에서 월세로 전환될 것

표 4. 월세로의 임대차변화 전망(%)

| 구 분 | 그렇다 | 아니다 |
|-------|------|------|
| 임차인 | 66.5 | 33.5 |
| 임대인 | 79.5 | 20.5 |
| 공인중개인 | 81.0 | 19.0 |

표 5. 임대차형태 비중 변화(중개인, %)

| 구 분 | 1년전 | | 현재 | |
|-----|------|------|------|------|
| | 수도권 | 지방 | 수도권 | 지방 |
| 전세 | 45.6 | 43.6 | 41.8 | 37.6 |
| 반전세 | 40.7 | 36.3 | 44.9 | 41.5 |
| 월세 | 11.8 | 17.4 | 15.2 | 20.9 |

이라는 응답비율을 각각 79.5%, 81% 보임으로써 임차인보다 더 큰 비율로 변화를 전망하였다. 실제 공인중개인의 경우 임대차거래 물량중 전세, 월세, 반전세가 차지하는 비율을 현재의 거래비중과 1년전의 거래비중을 비교해 본 결과 전세는 줄어든 반면 월세나 반전세는 증가했다고 응답하였다.

월세 전환 예상 이유로 임차인, 임대인, 중개인에 관계없이 임대인의 월세 선호를 압도적으로 높게 응답하였으며 전세물량 부족, 고령화 및 1,2인 가구의 증가를 주요 요인으로 지목하였다. 집주인 월세선호와 전세물량 부족, 그리고 핵가족화의 3개 요인에 대한 임차인과 공인중개사의 응답률은 임대인의 응답률보다 각각 모두 높게 답변하여 임차인과 중개인들은 현실적으로 월세로의 전환 압력이 보다 크게 체감하고 있음을 보여 주었다.

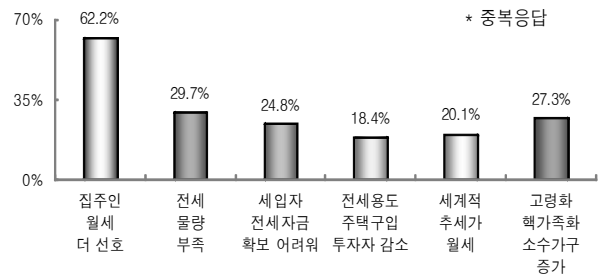


그림 3. 전월세전환 이유 (임대인)

월세 및 반전세(보증부월세)로 임차하는 가장 큰 이유로는 전세금 마련의 어려움(66.3%)과 집주인의 월세요구(14.9%) 응답이 주류를 이루었다. 이러한 결과는 임대인의 응답과는 크게 차이가 난다. 임대인의 경우 월세/반전세로 임대하는 가장 큰 이유로는 월세수익성(76.3%)이 대부분을 차지하고 있다.

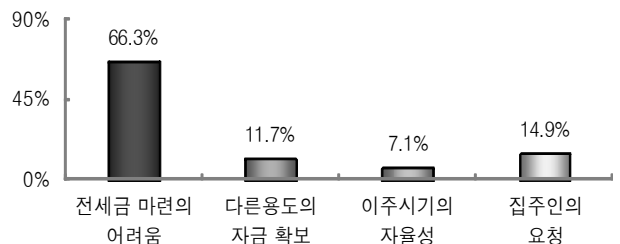


그림 4. 월세임차 이유(임차인)

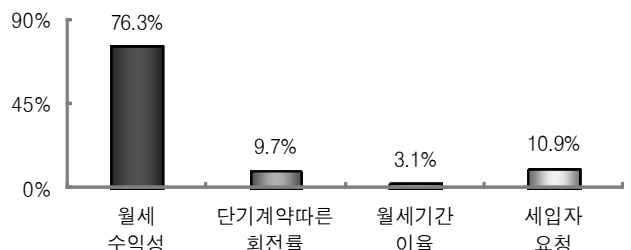


그림 5. 월세임대 이유(임대인)

표 6. 지역별 임차인의 월세임차 이유(%)

| 구 분 | 전세마련 어려움 | 다른용도 자금마련 | 이주시기 용이성 | 집주인 요청 |
|-----|-------------|--------------|-------------|-----------|
| 수도권 | 69.9 | 17.3 | 4.5 | 8.3 |
| 지방권 | 63.6 | 7.4 | 9.1 | 19.9 |
| 월세 | 69.5 | 11.3 | 8.5 | 10.4 |
| 반전세 | 58.8 | 12.4 | 4.1 | 24.7 |

임차인의 월세임차 이유를 지역별로 보면 수도권(69.9%)의 경우가 지방(63.6%)보다 전세금 마련 부담때문이라는 응답비율이 더 많았으며 집주인의 월세요구 응답비율은 지방(19.9%)이 수도권(8.3%)에 비해 훨씬 더 높은 것으로 조사되었다.

전세금 마련에 대한 어려움 때문에 월세로 임차한다는 답변은 반전세 계층(58.8%)보다는 월세임대계층(69.8%)에서 상대적으로 더 높게 나타났다.

4.3 월세 전환 및 전세 유지 요인

임차인의 경우 향후 월세로 전환되지 않는다는 응답자 10명 중 6명 정도(61.0%)가 월세 부담으로 세입자가 전세유지를 원해서라고 응답하였다.

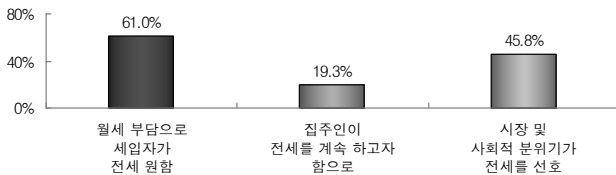


그림 6. 전세 유지 이유 (임차인)

전세가 계속 유지된다고 생각하는 이유로 월세 부담으로 세입자(임차인)가 전세 유지를 원함으로(61.0%), 시장 및 사회적 분위기가 여전히 전세를 선호함으로(45.8%), 집주인이 전세를 계속하고자 함으로(19.3%)의 순으로 나타났다.

주요 특성별 교차분석해본 결과, 월세 부담으로 세입자가 전세 유지를 원한다는 응답은 월세(64.6%)에서 시장 및 사회적 분위기가 여전히 전세를 선호한다는 응답은 전세(46.9%) 및 반전세(45.5%)에서 상대적으로 높았다.

임대인의 경우 전세로 임대하고 있는 가장 큰 이유는 장기계약에 따른 안전성(39.0%)과 전세 수익성(31.0%)을 꼽고 있었다.

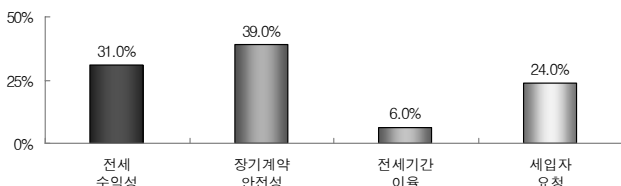


그림 7. 전세 임대 이유(임대인)

권역에 상관없이 전세임대 이유로 장기계약 안정성과 전세 수익성을 꼽았으며, 지역 간 차이는 크게 없는 것으로 나타났다.

아파트와 단독주택, 오피스텔과 다가구 주택의 경우는 장기계약 안전성을 꼽았으며, 다세대/연립주택 임대층은 전세 수익성을 이유로 꼽았다.

4.4 월세 규모 및 지출 의향률

월세 또는 반전세의 월세는 평균 38.4만원으로 50만원 미만이 72.1%를 차지하였다. 월세가 50만원 이상 70만원 미만과 70만원 이상은 각각 19.5%와 8.1%로 나타났다.

지역별 월세부담액 분포를 보면 지방권(31.9만원)보다는 수도권(47.0만원)에서, 반전세(35.8만원)보다는 월세 임대층(39.6만원)에서 월세부담이 더 많은 것으로 나타났다.

표 7. 지역별 임차인의 월세부담

| 구 분 | 30만원 미만(%) | 30~50 (%) | 50~70 (%) | 70만원 이상(%) | 평균월세 (원) |
|-----|------------|-----------|-----------|------------|----------|
| 수도권 | 21.8 | 36.1 | 27.1 | 15.0 | 47.0 |
| 지방권 | 44.3 | 38.6 | 14.2 | 2.8 | 31.9 |
| 월세 | 31.6 | 37.7 | 21.2 | 9.4 | 39.6 |
| 반전세 | 41.2 | 37.1 | 16.5 | 5.2 | 35.8 |

전세를 월세로 전환하거나, 월세로 계속 거주한다면 소득 대비 어느 정도(%)까지 부담할 의향이 있는지 알아본 결과, 6~10%라는 응답이 36.5%로 가장 높게 나타났으며, 5%이하가 32.3%, 11~20% 이하가 21.6% 등으로 나타나 응답자 90.4%가 소득대비 20% 미만을 지불할 의향을 가지고 있는 것으로 조사되었다.

이러한 소득대비 지불의향률은 지방권(평균 11.6%)보다는 수도권(평균 12.3%)에서 전세와 반전세 임대층 보다는 월세 임대층(평균 16.3%)에서 상대적으로 더 높게 나타났다.

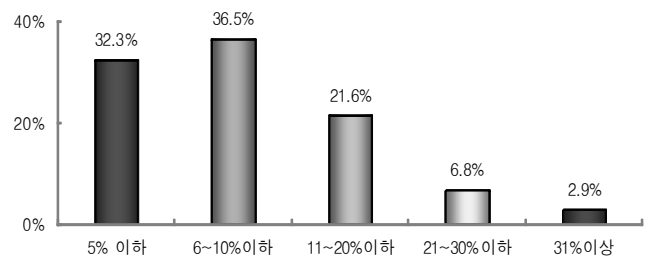


그림 8. 소득대비 월세지출 의향률(임차인)

임차인이 현재 거주하고 있는 주택선택시 가장 중요하게 고려했던 사항은 보증금 및 임대료수준(32.5%)으로 직장과의 거리, 주거공간 크기, 교육시설 등 다른 요인보다 훨씬 높

은 응답률을 보임으로써 주거비 부담을 매우 크게 체감하고 있음을 보여준다.

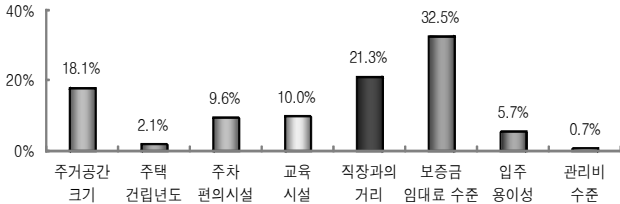


그림 9. 임차주택선택시 고려사항(임차인)

전세가격 안정 정책에 대해 권역 및 주거형태별 교차분석 결과, 특성별 차이는 거의 나타나지 않는 것으로 분석되었다.

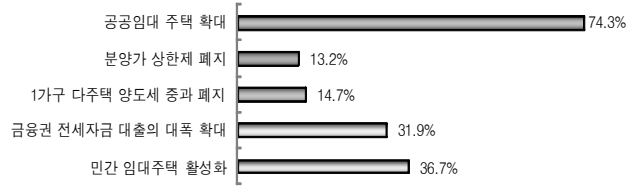


그림 11. 전세가격 안정 정책(임차인)

4.5 전세가격 상승요인

한편 임차인의 경우 전세로 임차하고 있는 가장 큰 이유는 전세기간의 거주 안정성(52%)과 월세부담(42.5%)을 꼽았으며 임대인도 장기계약에 따른 안전성(39%)을 가장 큰 요인으로 꼽았다. 전세가격 상승 이유로 임차인의 51%와 중개인의 38%가 임대인 월세 선호로 전세물량 부족을 가장 큰 상승 이유로 응답하였다.

전세임차인은 48%와 월세 임차인의 57.3%가 전세가격 상승의 가장 큰 요인으로 임대인의 월세선호를 지적하였으며 수도권 중개인의 37.2%와 지방권 중개인의 38.8%가 전세가격 상승의 가장 큰 이유로 임대인 월세선호를 꼽았다.

반면, 임대인의 경우 주택가격 상승 기대감 저하에 따른 매매감소로 전세수요 증가라는 이유를 가장 높게 응답(43.3%)하여 조사대상 간 차이를 보이고 있다.

임대인의 경우 주택임대사업을 촉진하기 위한 과제로 1가구 다주택 양도세 중과 폐지(47.1%)와 금융권 전세자금 대출 확대 및 금융대출 규제완화(43.3%), 임대소득자에 대한 과세유예 지속(41.9%)순으로 응답하였다.

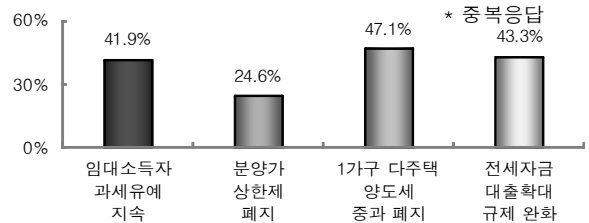


그림 12. 임대사업 촉진정책 (임대인)

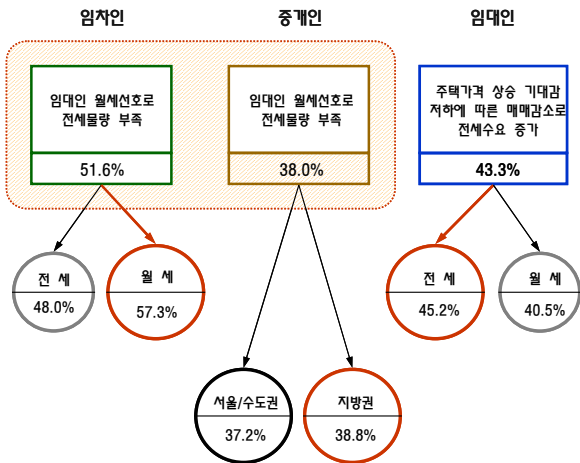


그림 10. 조사대상 및 주요 특성별 전세가격 상승요인

4.6 전세가격 안정정책

임차인의 주거안정 및 전세가격의 안정을 위해서는 공공임대 주택 확대 응답이 74.3%로 가장 높게 나타난 가운데, 민간 임대주택 활성화(36.7%), 금융권 전세자금 대출의 대폭 확대(31.9%) 등의 순으로 나타났다.

5. 결론

전세의 월세로의 전환 현상 등 주택 임대차 시장은 구조 변화 조짐을 보이고 있다. 임차인의 전세선호 현상이 여전한 함에도 불구하고 월세로 전환이 심화될 경우 저소득 서민층의 주거안정과 주거비용에 대한 부담은 더욱 늘어날 전망이다.

전세불안은 전세수급의 불일치에서 비롯되었고 전세수요에 비해 공급이 부족함으로써 임대인의 월세요구가 많은 것으로 응답되어 향후 전월세 시장 변화에 대한 공공임대 정책의 세밀한 대책 수립이 요구된다. 고령화와 소인 가구 (1,2인 가구) 증가가 전월세 시장 수급에 영향을 미쳤다는 설문 응답을 참고해 볼 때 주택 전월세 시장 환경의 변화에 적극 대응하는 정책이 필요한 것이다.

향후 전세가격 안정과 전월세시장 구조변화에 대한 정책 방향 수립은 크게 두 가지 측면에서 접근해야 할 것으로 분석된다. 설문조사 결과에서도 답변되었듯이 첫째 공공임대주택의 확대와 민간임대 주택의 활성화가 절실히 요구된다. 둘째 주택임대사업을 촉진하기 위한 정책대안을 모색해야 한다. 설문조사에서 임대인들은 1가구 다주택 양도세 중과 폐지(47.1%)와 금융권 전세자금 대출 확대 및 금융대출 규제완화(43.3%), 임대소득자에 대한 과세유예 지속(41.9%)순으로

표 8. 주요 선진국의 저소득층 주거안정 지원정책

| 구분 | 저소득층의 정의 | 저소득층 개념 | 지원 프로그램 | |
|----|--|---|---------|---|
| 미국 | -저소득층(low income): 중위소득의 80% 이하 -최저소득층(very low income): 중위소득의 50% 이하 -극최저소득층(extremely low income): 중위소득의 30%이하 | -중위소득(area median income)에 따른 소득의 한계 | 내집 마련 | -주택바우처 -주택구입자금보조금정책 |
| | | | 주거 안정 | -주택바우처 -공공임대주택 -저소득주택세금면제 -임대주택보조금정책 |
| 영국 | -가구소득 중간값의 60% 이하 (*'07~'08기준 가구특성별로 주당 £115~279) | -가구소득 중간값 | 내집 마련 | -HomeBuy -Mortgage Rescue -Right to Buy |
| | | | 주거 안정 | -공공임대주택공급 -임대료보조제(Housing Benefit) -도시재생 지원 -양호주택자금지원(decent home and council housing finance) |
| 일본 | -중위소득의 50% 이하 -1분위(5%) 194만엔 이하 -1분위(5%) 194만엔 이하 | -빈곤선 이하에 대한 일반적 논의 -소득세율 -가구전체 연간 수입의 평균액 | 내집 마련 | -용자주택 |
| | | | 주거 안정 | -공공주택공급 -주택수당 |

응답한 만큼 세제 개선과 규제완화 조치가 적극 검토되어야 할 것으로 보여 진다.

주거불안이 가장 큰 계층을 겨냥하여 공공에 의한 임대주택 공급확대와 주택 바우처 제도의 도입이 필요함을 시사한다. 입주대상자에 대한 범위를 한층 심도있게 점검하여 실제로 저소득 주거불안계층이 혜택을 볼 수 있는 제도의 실효성 제고가 필요하다.

선진국의 사례를 볼 때 우리나라도 장기적으로 임대료보조 및 주거비보조 프로그램을 강화해야 한다. 물론 막대한 재정 투입이 전제되어야 하는 과제인 만큼 별도의 장기마스트플랜을 구상해야 하나 주거복지 실현을 우선과제로 하여 저소득층 지원정책을 우선 수립해야 한다. 일본은 임대료 보조를 위해 정책대상 가구의 명확화와 주거비부담 완화를 위해 소득수준에 따라 임대료를 차등 적용하는 형태로 지원하고 있고, 미국과 영국은 임차인의 주거비 부담 완화를 위해 임대료 보조를 병행하는 정책을 시행 중이다. 임대료의 산정기준에 있어서 영국은 공정임대료의 상한선을 제시하고 있으며, 일본은 소득 수준에 따른 산정기본액을 적용하고 있다. 주거비를 보조해주는 미국, 영국 등에서는 일정 주거수준이 확보되지 않은 주택에 거주하는 가구를 위해 주택수당을 지급해주고 있다.

아울러 미국, 영국, 일본 모두 내집마련 지원프로그램을 도입함으로써 임대주택 공급에 한정되지 않는 다양한 정책 수단을 사용하고 있음은 시사하는 바가 적지 않다. 이는 저소득층의 근로의욕과 자산형성의욕을 고취시켜 지원프로그램의 정책적 효과를 제고할 수 있는 방안으로 보여진다.

감사의 글

본 논문은 토지주택연구원의 자체과제인 “주택 전월세시장 변화분석과 대응방안(2011)”의 결과를 토대로 작성하였습니다.

참고문헌

1. 국민은행 경영연구소(2011), 「전세시장 동향 및 구조 변화」.
2. 국토연구원(2010), 「저소득층 주거안정과 내 집 마련을 위한 정책방안 연구」.
3. 국토해양부(2011), 「수도권 월세가격동향조사 보고서」.
4. 국토해양부(2008), 「보금자리주택 150만호 건설계획」.
5. 금융투자협회 조사국제부(2010), 「주요국의 가계금융자산 비교, 「주요국 가계자산 구조」.
6. 기경묵(2011), 「전세시장 동향 및 구조변화」, 국민은행 경영연구소.
7. 김경환(2011), 「전월세상한제 도입에 대한 정책 제언」, KDI.
8. 김동열(2011), “주택임대차시장의 구조변화”, 「한국주택학회 학술대회 발표논문집」.
9. 김리영(2011), “전세가구의 투자특성과 전세시장의 안정조건”, 현대경제연구원, R114 기고문.
10. 김문현(2008), 「서울시 주거환경실태와 주택정책방향 연구」, 서울시정개발연구원.
11. 김영태, 이관교, 박진호(2011), 「전월세 가격이 가계소비에 미치는 영향(오차수정모형(ECM)이용)」, 한국은행.
12. 김현아(2011), 「주택전월세시장의 변동요인 분석 및 안정화 방안」, 한국건설산업연구원.
13. 김혜승(2002), 「전세의 월세 전환 추세와 대응방향」, 국토연구원.

14. 박신영, 최민성(2011), 「소득3~4만불 시대의 주택수요특성과 주택공급방식」, 토지주택연구원.
15. 박재룡(2011), 「2010년 센서스결과로 본 주택시장구조와 향후 전망」, 삼성경제연구소.
16. 서정렬, 김현아(2007), “주택의 오늘, 내일의 도시”, 부동산 R114.
17. 손재영(2011), “다주택자의 역할과 주택정책”, 부동산 R114.
18. 심종원(2011), 「주택임대차시장의 구조적 변화와 전망 및 정책 방향」, 건국대부동산연구원.
19. 이상영(2011), “일본 민간 임대주택사업 사례연구”, 「한국주택학회지」, 한국부동산분석학회.
20. 이상일, 이창무(2006), “전세와 보증부 월세간 선택요인과 주거수요편차”, 「한국주택학회지」.
21. 이창무, 이상영, 안건혁(2003), “아파트 보증부 월세 특성에 대한 실증 분석”, 「대한국토도시계획학회 논문집」.
22. 임정호(2006), “주택시장 간의 가격구조에 관한 연구”, 「한국주택학회지」, 한국부동산분석학회.
23. 전건(2010), 「주택가격과 거시경제지표의 관계분석」, 한밭대 산업대학원 석사학위논문.
24. 정의철, 심종원(2005), 「아파트 전월세 구성 비율 결정요인 분석」, 국토연구.
25. 차학봉(2007), 「일본에서 배우는 고령화 시대의 국토주택정책」, 삼성경제연구소
26. 최성호(2011), 「우리나라 월세시장 현황과 지수개발 및 활용방안」, 미래에셋 부동산연구소 공동정책토론회.
27. 최성호, 이창무(2009), “매매전세월세시장간 관계의 구조적 해석”, 「한국주택학회지」.
28. 최성호(2008), 「서울시주택시장의 구조적해석(매매,전월세관계 중심으로)」, 한양대 대학원 박사학위논문.
29. 통계청, 금감원, 한국은행(2010), 「2010년 가계금융조사 결과」.
30. 통계청, 인구총조사과(2011), 「2010년 Census 전수집계결과」.
31. 통계청, 인구총조사과(2006), 「2005년 Census 전수집계결과」.
32. 한스미디어 국정브리핑 특별기획팀(2007), 「대한민국 부동산 40년사」.
33. 허윤경(2011), “국내 민간임대 주택산업의 문제점과 육성방안”, 「한국주택학회지」, 한국부동산분석학회.
34. 현대경제연구원(2011), “전세의 월세전환 추세 및 대응과제”, 「HRI Weekly Economic Review」.
35. 국민은행 부동산 통계, <http://www.kbstar.com>
36. 부동산 114, <http://www.r114.co.kr>
37. 온나라 부동산정보 종합포털, <http://www.onnara.go.kr>
38. HUD (2010), *HUD Strategic Plan 2006~2010*.