
IMF이후 아파트 전세가율에 관한 연구

고필송* · 김동현**

A study on the Ratio of jeonse to purchase price for apartment after IMF

Pill-Song Ko* · Dong-Hyun Kim**

요 약

아파트전세가율이 계속 상승하고 있다. 이런 현상으로 분석하기 위하여 아파트 매매가격과 전세가격의 상호작용을 지역별로 분석한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다. 첫째, 지역별 아파트 매매가격과 전세가격의 상승과 하락 지역이 상이하여 나타나기 때문에, 지역적 양극화가 매우 심화되었다. 둘째, 최근 부동산시장은 지방 부동산의 호황과 수도권지역의 시장 침체로 분석되어, 전세가율은 계속 상승 중이었다. 마지막으로 아파트 전세가율 증감률은 전세가격 증가율이 매매가격 증가율보다 큰 경우는 전세가율 증감률이 (+)로 증가하였고, 적었을 경우는 (-)로 감소하였다.

ABSTRACT

The Ratio of APT jeonse to purchase price was still rising. The interaction of APT Purchase and Jeonse price indices by region analysis in order to analyze this phenomenon, and results were summarized as follows. First, because the regional APT purchase and jeonse prices appears the rise and fall differently by region, regional polarization was deepening. Second, the recently real estate market was analyzed the province's booming real estate and the downturn of the metropolitan area. So, the ratio of APT jeonse to purchase price was continued to rise. Finally, the Ratio of APT jeonse to purchase price changing rate is (+) increased if the APT purchase price changing rate is larger then the APT purchase price changing rate and smaller then is (-) decreased.

키워드

아파트 전세가율, 가격지수, 양극화, 상호작용

Ratio of jeonse to purchase price for apartment, Price Index, Polarization, Interaction

1. 서 론

최근 KB국민은행 전국주택가격동향조사[1]에 따르면 2012년 9월 전국 아파트의 전세가율(=전세가격/매매가격*100)이 9년 만에 62.1%로 최고치를 경신하였다. 이는 부동산 경기침체로 아파트 매매가는 4개월

연속 하락한 반면에 전세값은 2009년 2월부터 현재까지 43개월째 오르는 현상이 지속되었기 때문이다. 일반적으로 전세가율이 높아질수록 전세 수요가 매수로 전환되면서 다시 집값이 오르는 경우가 많았다. 하지만 최근 대외적 경제 여건이 매우 안 좋기 때문에 주택 거래량이 늘어나는 데는 한계가 있을 것으로 전문

* 상명대학교 부동산학과(rep8484@hanmail.net)
접수날짜 : 2012. 11. 28

** 교신저자 : 청암대학교 부동산학과(dhkim2010@hanmail.net)
심사(수정)일자 : 2012. 12. 30

게재확정일자 : 2013. 02. 20

가들은 분석하고 있다.

따라서 본 연구는 1997년 IMF이후 아파트가격 지수와 전세가을을 광역단위(전국-수도권-6대광역시-기타지방)와 수도권(서울-강북-강남-인천-경기지역)으로 세분화하여 가격지수와 증감률을 비교 분석하여 [2], 전세가을이 매매가격과 전세 가격에 어떤 영향을 미치고 있는지 그리고 향후 전세시장이 어떻게 변천할 것인지 전망을 예측해보고자 한다.

II. 아파트가격 지수와 전세가을 분석

2.1 IMF이후 아파트가격 지수

IMF 이후 아파트매매가 지수는 그림 1 에서 같이 3번 상승과 침체가 있었다. 첫번째 상승 시기는 IMF이후 침체된 국내 경기가 살아나면서 2000년 하반기~2003년까지 전국의 부동산 시장이 과열된 시장이었다. 정부는 2003년 10.29 부동산 안정대책 발표로 2004년도에는 부동산 시장이 안정된 것처럼 보였다. 두 번째 상승 시기는 강남대체용 수도권 신도시 후보지 선정 문제로 강남지역과 예상 후보지 인근지역에 무차별하게 상승하였던 2005~2006년 시기였다. 해결책으로 발표한 2005년 8.31, 2006년 1.11, 2006년 11.15 대책의 주요 내용은 종합부동산세 신설, 다가구 주택 보유자에 대한 양도세소득세 중과세 등 강력한 세제 정책을 실시하였으나 그 효과는 미비한 수준이었다. 이때 발표된 강력한 세제정책은 부동산 보유방식을 변환시켜 지방보다는 도심권을, 비아파트보다는 아파트를, 중소형 아파트보다는 중대형 아파트를 더 선호하면서 수도권 중심 중대형 아파트는 가격이 천정부지로 상승한 반면 중소형 아파트나 지방 부동산은 하락하는 양상을 보여 부동산 시장의 지역적 양극화를 심화시켰다. 하지만 2008년 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태로 다소 주춤했던 시기였다. 세 번째 상승 시기는 2009년 4월부터 2012년 5월까지 38개월로 두 번째 상승 시기에서 소외되었던 지방아파트, 중소형아파트를 중심으로 상승한 반면 특히 수도권에 있는 중대형 아파트를 중심으로 부동산 가격이 하락하는 양극화를 다시 보여 주었다. 수도권 중심의 부동산 가격의 하락을 안정화시키기 위한 강남3구 투기지역 및 주택거래신고지역 해제, 1가구 1주택 비

과세 요건 완화 등 5.10 부동산 대책도 약발을 받지 못하고[3], 2012년 6월부터 9월까지 4개월 동안 전국 아파트 매매가격은 하락한 것으로 분석되었다. 아쉬운 점은 정확한 분석을 위해 호가가 아닌 실거래가 지수 [4]를 이용하여 못한 점이다.

또 IMF 이후 아파트전세가 지수는 3번 상승과 2번의 침체가 있었으며, 아파트 매매가 상승시기와 침체시기가 비슷한 양상을 보여주고 있었다. 특히 세번째 상승시기는 2009년 3월부터 2012년9월까지 43개월 전국 아파트전세가가 꾸준히 상승하였다. 전국 아파트 전세가격의 상승 배경에는 지방은 지방 부동산 가격 상승에 편승하여 부동산 전세 가격이 오른 반면에, 서울 수도권은 경기침체와 부동산 침체로 매매가하락에 대한 부동산 수요 감소와 정부가 추진한 서민주거안정대책이 일환인 보금자리 주택에 구입하기 위하여 대기자가 전세를 선호한 경향이 있기 때문에 전세 가격은 계속하여 상승하였다.

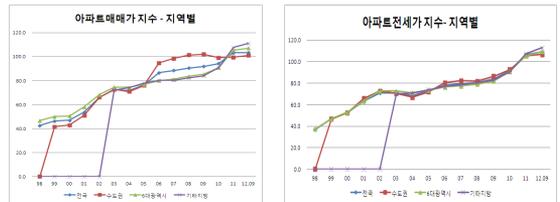


그림 1. 아파트매매가 및 전세가 지수
Fig. 1 APT purchase & jeonse price indices

2.2 IMF이후 아파트전세가을

IMF 이후 침체된 국내 경기가 살아나면서 그림 3 에서와 같이 2000년 하반기부터 부동산 시장이 가파른 상승세를 보여 주었다. 특히 2001년도에는 아파트 매매가보다 전세가가 더 가파르게 상승하여 전국 아파트 전세가을이 최고치 68.9를 기록하였다. 그 이후는 전세가보다는 매매가가 더 상승하여 아파트 전세가을이 계속하여 하락하다가 2008년 52.4로 최저치를 통과한 후 계속하여 현재 아파트 전세가을이 62.1로 계속하여 상승하고 있는 중이다.

수도권인 경우 경기침체 및 부동산 시장 침체로 아파트 구입보다는 전세를 선호하며 아파트 전세 가격이 꾸준히 상승하고 있기 때문이며, 지방인 경우는 2009년 이후 지방 부동산 호황으로 전세가와 매매가가 동시에 상승하고 있기 때문이다. 전세가을의 크기

는 2012년 9월 기준 지역별로 살펴보면 기타지방 (69.0%), 6대 광역시 (67.0%), 전국(62.1%), 수도권 (55.0%)로 나타났다. 특히 수도권인 경우는 경기 (56.7%), 강북(55.6%), 인천(53.2%), 강남(51.4%) 순으로 나타났다. 즉 강남에서 수도권 광역시 지방으로 갈 수록 매매가 대비 전세가가 높다고 것을 의미하며, 이런 부동산에는 거품이 거의 없다는 것을 의미하기도 한다.

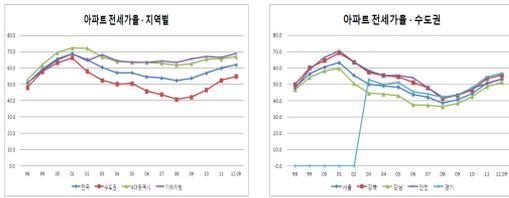


그림 2. 아파트 전세가율
Fig. 2 Ratio of APT jeonse to purchase price

III. IMF이후 아파트 가격 증감률과 전세가율 증감률 비교 분석결과

3.1 IMF이후 아파트매매가 증감률

IMF 이후 아파트매매가 전년대비 증감률은 그림 4와 같이 지역별 특이한 현상을 하고 있었다. 이 기간 동안 아파트 매매가 상승은 3번 있었는데, 첫째는 2000년 하반기~2003년까지 이며, 이 기간 동안에는 전국이 모두 상승하였다. 두 번째 상승 시기는 2005~2006년에는 주도 수도권지역에 신도시 예정지역과 강남권 중심으로 큰 계 상승하였다. 세 번째 상승 시기는 2009~2012년 상반기까지는 6대광역시와 기타 지방이 주로 상승하였다. 이와 같이 아파트매매가 지수 전년대비 증감률은 세 차례 상승지역이 서로 상이하게 나타났다. 지역별로는 2010년도는 광역시와 지방은 상승한 반면 수도권은 하락하였다.

특히 수도권지역은 2004년과 2009~2012년 9월까지 아파트매매가 지수 전년대비 증감률이 마이너스를 기록하고 있었다. 또한 2008년도 아파트매매가 지수 전년대비 증감률이 하락하였지만, 인천과 강북지역은 오히려 상승하였다.

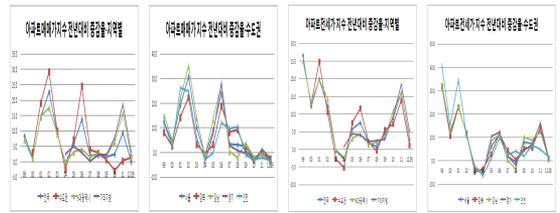


그림 3. 아파트가격 증감률
Fig. 3 APT price changing rate

3.2 IMF 이후 아파트전세가 증감률

IMF 이후 아파트전세가 전년대비 증감률은 그림 5와 같이 지역별 특이한 현상을 하고 있었다. 지역별로는 최고 정점은 2001년, 2003년, 2011년 3차례 상승하였다. 이중에 수도권은 2001, 2003년을 주도하였으며, 지방은 2011년을 주도하였다. 수도권 지역도 유사한 현상을 보여 주고 있었으며, 특이한 사항으로는 인천 지역은 2001년에는 최고 상한치를, 2006년과 2011년에는 최저 하한치를 기록하였으나, 2008년도에는 다른 지역은 하락하고 있었으나 인천지역만은 상승하였다.

3.3 IMF이후 전세가율 증감률

IMF 이후 전세가율 증감률(Δ 전세가율= Δ 전세가/ Δ 매매가*100)은 그림 4와 같이 두 가지 특징을 보이고 있었다. 하나는 (+)로 증가하는 것이고, 다른 하나는 (-)로 감소하는 것이다. 전세가율 증감률이 (+)로 증가하는 해는 1999~2001년과 2009~2012년이며, 증감률이 (-)로 감소한 해는 2002~2008년이었다.

수도권지역은 1단계상승시기인 2000년 하반기부터 2003년까지는 2001년 최고치를 경신한 후 증감률이 (-)방향으로 커졌다. 그 이유는 매매가격 상승률은 상당히 증가되었지만 그 기간 동안 전세가격상승률은 (-)방향으로 더 크게 감소하였기 때문으로 분석되었다. 2단계 상승시기인 2005~2006년에도 1단계와 유사한 양상을 보이고 있으나, 3단계 상승시기에는 2009~2011년에는 반대로 매매가 증감률은 감소한 반면에 전세가 상승률은 증가하여 (+) 방향으로 크게 상승한 양상을 보여주고 있었다.

지방인 경우에는 1단계에서는 광역시는 수도권과 유사한 양상을 보여주고 있지만, 지방인 경우는 반대로 (+) 방향으로 상승하였으며, 2단계에서는 수도권에서 주로 매매가격이 상승하여 지방에서는 매매가와 전세

가가 약보합세를 유지하여 증감률이 큰 변동이 없었지만, 3단계에서는 매매가와 전세가가 동시에 상승하였지만 수도권만큼 전세가를 증감률은 보이지 못했다.

따라서 전세가를 증감률이 지방보다 수도권 지역에서 증감률이 상승과 하락 폭이 크게 나타났다. 이는 아파트 매매가와 전세가가 지방지역보다 수도권 지역이 민감하게 상승과 하락을 하고 있다는 것을 의미한다.

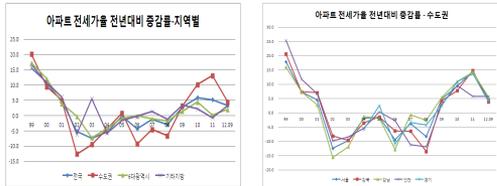


그림 4. 아파트전세가를 증감률
Fig. 4 Ratio of APT jeonse to purchase price changing rate

3.4 아파트가격지수와 전세가를 증감률 비교

IMF이후 가격상승을 주도한 주택유형은 아파트였다. 전국 아파트 전세가를 증감률이 (+) 나타난 시기로는 1999~2001년, 그리고 2009~2012년으로 분석되었다. 이 기간 동안 모든 아파트 매매가격과 전세가격 모두가 상승하였지만, 전세가를 증감률이 (+)인 경우는 아파트 전세가 증감률이 아파트 매매가 증감률 보다 모두 크게 나타난 시기로 분석되었다.

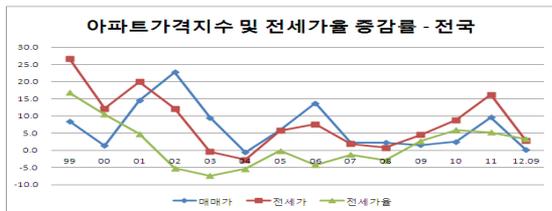


그림 5. 아파트 가격 증감률
Fig. 5 APT price changing rate

표 1. APT 전세가를 증감률
Table 1. Ratio of APT jeonse to purchase price changing ratel

	(+)인 경우	(-)인 경우
전국	1999~2001년, 2009~2012년	2002~2008년
수도권	1999~2001년,	2002~2003년,

	2005년 2009~2012년	2006~2007년 (2004, 2008년)
6대 광역시	1999~2001년, 2006년 2009~2012년	2002~2003, (2004년), 2005년, 2007~2008년
기타 지방	2007년, 2009~2010년, 2012년	2002년, 2004~2005년, 2011년 경우

- * 전세가를 증감률 = 전세가 증감률/매매가 증감률
- * 전세가를 증감률(+): 전세가 증감률>매매가 증감률
- * 전세가를 증감률(-): 전세가가증감률<매매가 증감률
- * (): ±에 관계없이 (-)인 경우 - 대표적인 부동산하락시기

IV. 향후 전세시장의 변천 전망

4.1 부동산 시장과 전세가율의 관계

최근 국민은행에 따르면 전세값이 계속 상승하면서 2012년 9월 전국 아파트 전세가율이 62.1%를 넘어섰다. 하지만 강남3구는 재건축 단지와 오래된 아파트가 많은 지역으로 전세가율이 아직도 50%를 밑도는 지역으로 나타났다. 그러가 하면 지방인 경우는 전세가율이 80% 이상의 물건이 수두룩하며, 2012년 8월 광주광역시에서는 전용면적 84㎡의 아파트 전세가가 매매가보다 300만원 비싸게 전세되는 현상이 발생하기도 하였다. 이런 지역은 부동산 시장의 지역적 양극화로 제때 아파트 공급이 부족하여 전세 품귀현상 때문에 발생한 사례이다.

이처럼 부동산시장과 전세가율과의 관계는 표2같이 매우 복잡한 관계 속에서 이루어진다.

표 2. 부동산 시장과 아파트 전세가율
Table 2. The real estate market and the ratio of APT jeonse to purchase price

전세 가율	비 고
높은 경우	- 주변 재건축 아파트 세입자가 이주하는 지역(매물부족으로 급상승)
	- 대단지 공장 및 연구소가 들어서 일시에 입주하는 경우(삼성수원연구소)
	- 부동산 거품의 전혀 반영되지 않은 지역의 아파트(지방)
낮은	- 재건축 단지와 오래된 APT가 많은 지역(강

경우	남3구 아파트)
	- 신도시 및 택지개발지구로 대량 신축되어 입주하는 아파트 (일시적으로 매물 풍족하나 입주자가 부족한 지역)
	- 매매가가 급상승하여 부동산 거품의 예상되는 지역의 아파트(주택거래신고지역 혹은 투기지역)

4.2 전세가율 60% 법칙과 정부의 대응책

[전세가율 60% 법칙]이란 전세가율이 60%를 넘어 서면 비싼 전세금에 시달린 전세 세입자는 주택 구매 시장을 기웃거리게 된다는 일종의 현장 경험칙이었다. 하지만 요즘 부동산 시장은 과거와는 다른 양상을 보이며 전세가율 60% 법칙도 잘 맞지 않는다. 전세가율이 가파르게 상승하는 근본적인 이유는 단순히 전세금이 올랐기 때문이 아니라, 전세금은 오르면서 동시에 매매가격이 떨어지는 사회현상을 알고 있는 전세 세입자들이 얼어붙은 부동산 매입 결정을 쉽게 하지 못하는 실정 때문이다.

최근 우리나라는 경제 침체로 2%대 저성장, 2인 가구 중심과 1인 가구 증가율 급증[5], 부동산 시장에 주요 고객이었던 베이비부머 세대들이 은퇴 및 고령화[6]로 일반 부동산은 처분하고 수익성 부동산을 선호하면서 일반 부동산 시장은 앞날을 더욱 어렵게 진행되고 있다.

향후 부동산시장이 지금과 같은 상태를 계속유지하거나, 더 침체되어 하락할 경우 전세가율은 더 올라갈 수 있다. 전세가율이 올라간다는 의미는 세입자들은 전세자금 대출을 더 많이 받게 되어 결국 정부가 서민들을 렌트푸어로 전락시키는 역할을 하고 있는 셈이다. 현 시점에서 미래의 서민주거안정[7]을 위하여 새로운 정책을 재수립하여 추진하여야 할 것이다.

4.3 전세보증금 대출제도와 전세가율

우리나라는 전세자금 대출 확대로 이미 전세는 사라지고 있다. 왜냐하면 대출자(전세자)가 집주인(임대인) 대신 대출을 받고, 대출 받은 은행에 이자(월세)를 지급하는 체제로 전환되고 있기 때문이다. 궁극적으로 전세금은 전세 입주자가 은행에 지불하는 이자가 아파트 월세로 내는 금액에 도달할 때까지 계속 오를 것으로 보인다. 현재 전세 세입자 대부분은 전세 대출을 받고 있으며, 이들은 오래된 주택이나 다가구

빌라보다는 교통, 문화 등 주변 환경이 양호한 아파트나 신축 고급 아파트를 선호하면서 이들 지역의 아파트 전세 가격이 올라가 전세가율을 상승시키고 있는 것이다. 이런 관점에서 장기전세주택 정책[8] 등 전세제도에 대한 정책 개선[9]이 시급한 상황이다.

4.4 전세제도는 월세로 지금 변천중이다.

최근 우리나라는 경기 침체로 경제 능력은 크게 향상 되지 않았으나, 주택 가격은 하락하는데 주거비용인 전세 가격이 계속 상승하는 기현상이 벌어지고 있다. 임대인 또한 저렴한 가계대출 또는 담보대출을 받아 전세보다 월세로 꾸준히 바뀌어 가고 있다. 2007년부터 주택보급률이 높아졌을 뿐만 아니라 저금리 시대로 전세보다 월세를 선호하는 시대로 변천하고 있으며, 예측건데 2020년대에는 부동산 전세시장의 70% 정도는 외국처럼 월세제도로 바뀌어 질 것으로 예측되며, 현재는 전세에서 월세로 전환되는 과도기이다. [10]

V. 결 론

본 연구는 국민은행에서 발표한 2012년 9월 『월간 전국주택가격동향조사』 자료를 근거로 IMF 이후 최근 전세가율이 9년만에 최고치를 경신하면서 계속 상승세를 유지하고 있다. 이런 전세가율을 평가하기 위하여 광역단위와 수도권 지역으로 세분화하여 아파트 매매가격과 전세가격이 전세가율에 어떠한 영향을 미치는지와 향후 전세시장을 전망을 예측한 결과 다음과 같은 결론을 얻었다.

첫째, IMF 이후 아파트 매매시장과 전세시장은 3차의 상승과 하락 지역이 상이하어 지역적 양극화가 매우 심화되었다. 둘째, 최근 아파트전세가율은 수도권 지역의 부동산 시장 침체로 전세 선호 현상과 지방 부동산 시장 호황으로 계속 상승 중이다. 셋째, 전세가율 전년대비 증감률은 지방보다 수도권 지역에서 증감률이 상승과 하락 폭이 크게 나타났다. 넷째, 아파트 전세가율 증감률은 전세가 증가율이 매매가 증가율보다 큰 경우는 (+)로 증가하였고, 반대로 작은 경우는 (-)로 감소하였다.

향후 부동산시장이 지금과 같은 상태를 계속유지하거나, 더 침체되어 하락할 경우 전세가율은 더 올라갈

수 있다. 현 시점에서 미래의 서민주거안정을 위하여 새로운 정책을 재수립하여 추진하여야 할 것이다.

참고 문헌

- [1] KB 국민은행, 「월간 전국주택가격동향조사」, pp. 78-83, 2012.
- [2] 고필송 · 박창수, “부동산정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 5권, 2호, pp. 205-213, 2010.
- [3] KB 국민은행, “주택시장 리뷰”, KB국민은행, pp. 6-13, 2012.
- [4] 고필송 · 박창수, “아파트실거래가 지수를 이용한 부동산 시장 평가”, 한국전자통신학회논문지, 4권, 1호, pp. 63-68, 2010.
- [5] 고필송 · 김동현, “2010년 센서스결과 향후 주택시장의 전망에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 7권, 5호, pp. 1117-1123, 2012.
- [6] 강창호, “베이비부머의 주거만족도가 주거선택에 미치는 영향”, 전주대학교 대학원 박사논문, pp. 72-104, 2010.
- [7] 고필송 · 고봉성, “서민주거안정정책이 주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 6권, 2호, pp. 280-287, 2011.
- [8] 권영식, “장기전세주택 정책의 아파트 가격에 미치는 영향”, 전주대학교 대학원 박사논문, 19-30, 2012.
- [9] 유현승, “전세제도 개선에 관한 연구”, 건국대학교 국제대학원 석사논문, pp. 56-86, 2000.
- [10] 김진, “주택재건축사업의 분쟁해소 방안과 정책에 관한 연구”, 한국전자통신학회논문지, 7권, 5호, pp. 1109-1116, 2012.

저자 소개



고필송(Pill-Song Ko)

2001.2 건국대학교 부동산석사
 2010. 8 전주대 부동산학박사
 2011. 9~(현) 상명대 경영대학원
 글로벌부동산학과 외래교수

대한공인중개사정보통신(주) 대표이사, KCPM 이사
 한국부동산중개학회 이사
 글로벌부동산연구원 이사

※ 관심분야 : 부동산정책, 부동산 투자/개발



김동현(Dong-Hyun Kim)

2002년 이학박사(컴퓨터응용)
 2006년 행정학석사(부동산학)
 2010년 부동산학 박사(부동산투자)
 1996년~현재 청암대학교 교수

벤처정보연구소장

정보처리 기술지도사

※ 관심분야 : 부동산시장 분석, 부동산정보, 부동산 공시법, 부동산경매