

# 현안과 과제

| 최근 전세 가격 상승 배경과 전망

## Executive Summary

### □ 최근 전세 가격 상승 배경과 전망

#### ■ 최근 전세 가격 지속 상승

(최근 전세 가격 추이) 최근 전세 가격이 2009년 초반부터 주택 구입 수요를 대신하여 전세 수요가 크게 늘면서 전국뿐만 아니라 수도권 지역 모두 가파른 상승세를 지속하고 있다. 2009년 1월부터 2010년 12월까지 전세 가격 지수(종합)는 전국 11.8%, 수도권 12.4% 상승했고 아파트 전세 가격 지수는 전국 15.2%, 수도권 15.3% 상승했다. 규모별 전세 가격 지수(종합)도 2009년 초반부터 규모에 관계없이 전반적으로 상승세다.

#### ■ 전세 가격 상승 배경

(수요 측면) 첫째, 전세 자체 수요 증가다. 먼저 주택시장 측면에서는 주택 가격 안정 혹은 하락세로 인해 주택매매를 통한 시세 차익 실현이 어려워지고 있어 주택 매매 수요가 전세로 전환되고 있다. 또한, 저소득 고령자 가구 등을 위한 저렴한 주택의 공급 부족은 전세 수요 증가로 이어졌다. 둘째, 주택 매매 대기 수요 증가다. 주택시장 침체 지속과 보금자리주택 등 저가 주택 공급으로 인한 매매 대기 수요가 증가했다. 셋째, 전세 이주 수요 증가다. 재개발·재건축 사업으로 인한 주택 멸실로 인해 전세 이주 수요가 증가했다.

(공급 측면) 첫째, 주택 임차 구조가 '월세' 및 '전·월세 혼합형'으로 전환되어 전세 공급량이 감소되었다. 먼저, 국내 경기 부진으로 인한 가계소득 감소의 영향으로 전세수익률보다 높은 '월세' 혹은 '전·월세 혼합형'을 통한 수입 증대가 선호되었다. 금융측면에서는 저금리 지속으로 인한 금융권 수익률 저하는 전세에서 월세로 전환되는 요인으로 작용했다. 둘째, 전세 주택 공급 감소다. 2008년 하반기부터 본격적으로 주거용 건축허가가 급감하고, 주택건설 실적도 악화되면서 주택 공급 부족 현상이 심화되고 있다. 또한 임대주택이 전체 주택에서 차지하는 비중이 작을뿐만 아니라 감소하고 있어 전세 공급 감소로 이어지고 있다. 셋째, 소형 주택 공급 감소다. 전세 전환 비율이 높은 소형 주택의 공급 감소는 전세 물량 감소의 요인으로 작용했다.

#### ■ 향후 전세 가격 전망

향후 이러한 여건들이 단기간에 해소되기는 어려울 것으로 보여 전세 가격 상승은 당분간 지속될 것이다. 또한 전세 가격 상승이 매매 가격 상승으로 이어지기는 어려울 것으로 전망된다. 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어졌던 2002년 초 전세 가격/매매가격 비율이 전국 68.9%, 수도권 66.4%였으나 2010년 1월말 현재 전국 57.1%, 수도권 46.5%로 그 당시에 비해 각각 11.8%p, 19.9%p 낮은 수준이다.

#### ■ 전세 가격 상승에 대한 대응책

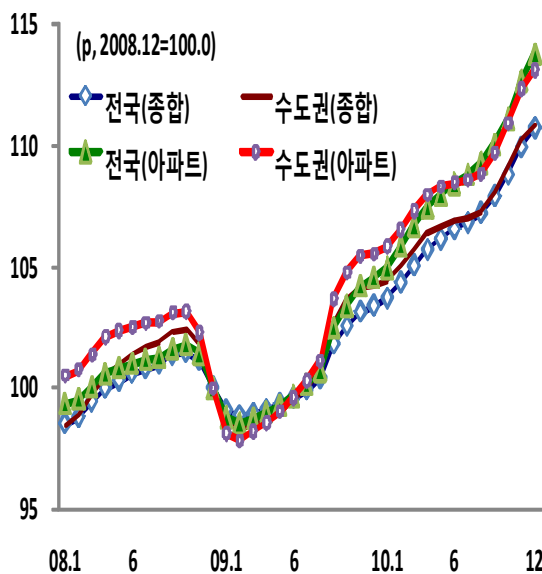
전세가격 안정화를 위해 다음의 대책이 필요하다. 첫째, 총부채상환비율 규제 완화 기간 연장 등 주택 매매시장 활성화를 통해 전세 수요 감소 유도 및 고령자 가구 등을 위한 중소형 주택 활성화 정책이 필요하다. 둘째, 재개발 및 재건축 사업 시기를 분산하여 전세 이주 수요를 분산해야 한다. 셋째, 월세 등 주택 임차 제도 구조 변화에 대응하는 정책이 요구된다. 넷째, 수도권의 미분양아파트 등을 활용한 전세수급 조절이 필요하다. 다섯째, 소형 및 임대주택의 공급 증대를 통해 전세 공급량 증대를 유도해야 한다.

## 1. 최근 전세 가격 지속 상승

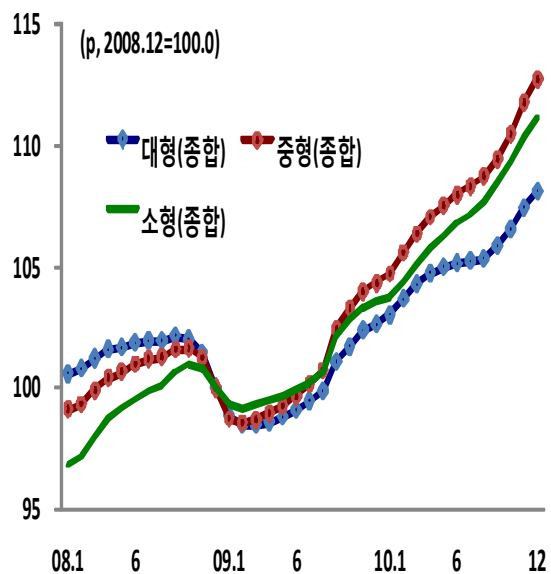
○ (전세 가격 상승세 지속) 전세 가격은 지역별 혹은 규모별 구분에 상관없이 상승세를 지속하고 있음

- 지역별로 전세 가격 지수는 2009년 초반부터 주택 구입 수요를 대신하여 전세수요가 크게 늘어나면서 전국뿐만 아니라 수도권 지역 모두 가파른 상승세를 지속
  - 주택 매매시장의 불안정 때문에 ‘부동산 불패’에 대한 인식 변화로 추가 하락을 예상하거나 보금자리주택 등을 기대하면서 주택 구입을 지연하고, 대신 전세 수요가 크게 늘어남
  - 2009년 1월부터 2010년 12월까지 전세 가격(종합) 지수는 전국은 11.8%, 수도권은 12.4% 상승. 아파트 전세가격 지수는 전국 15.2%, 수도권 15.3% 상승
- 규모별 전세 가격(종합) 지수도 2009년 초반부터 규모에 관계없이 전반적으로 빠른 상승세를 지속
  - 2009년 1월부터 2010년 12월까지 중형과 소형의 경우 지속적으로 빠른 증가를 하면서 각각 14.2%, 11.8% 상승하였으며, 대형의 경우도 2010년 9.4%로 상승세 지속

< 지역별 전세가격 지수 추이 >



< 규모별 전세가격 지수 추이 >



자료 : 국민은행.

## 2. 전세 가격 상승 배경

### 1) 수요 측면

#### ○ (전세 수요 자체 증가) 주택 가격 안정세, 저소득 고령자가구 등으로 전세 수요 자체가 늘어남

- 주택 가격 안정세 : 주택 가격 안정 혹은 하락세로 인한 주택매매를 통한 시세차익 실현이 어려워지고 있어 전세로의 전환에 영향
- 인구구조 변화 : 저소득 고령자가구 등을 위한 저렴한 주택의 공급 부족은 전세 수요 증가에 기여
  - 고령자 가구수는 2020년 전체 가구의 21.1%로 2000년 8.5%대비 3배 이상 증가할 전망<sup>1)</sup>

#### ○ (주택 매매 대기 수요 증가) 주택시장 침체 지속과 보금자리 주택 등 저가 주택 공급에 대한 기대로 인한 주택 매매 대기 수요 증가

- 보금자리주택은 1차지구~4차지구, 위례신도시 등을 포함하여 2010년까지 총 28만 781채가 공급될 계획이어서 대기 수요 증가 요인으로 작용

#### ○ (전세 이주 수요 증가) 재개발·재건축 사업으로 인한 주택 멸실에 따른 이주 수요도 전세 수요 증가에 기여

- 재개발·재건축 사업으로 인한 주택 멸실에 따른 이주 수요도 전세 수요 증가에 기여
  - 서울지역에서 2006년부터 2010년 기간 중 멸실된 주택이 13만 6,346채인데 공급된 주택은 6만 7,134채에 그칠 것으로 추정됨
  - 2006년부터는 신규·단독·다세대 주택 공급이 급감하여 멸실로 인한 철거 이주 수요를 감당하지 못함

### < 서울시 주택 멸실 및 공급 추정 >

(단위 : 채)

	2006년	2007년	2008년	2009년	2010년
주택 멸실	13,525	24,973	18,068	31,061	48,689
주택 공급	9,707	12,145	11,669	11,074	22,539

자료 : 서울시 주거환경개선정책 자문위원회, 2009년 1월 15일.

1) 통계청, '인구주택총조사' 각년도 및 추계가구.

## 2) 공급 측면

○ (월세 및 혼합형으로 주택 임차 구조 전환) 가계의 실질소득 감소로 주택구입 능력 저하, 저금리 기조 지속 등의 영향으로 주택 임차 구조가 전세에서 월세 혹은 전·월세 혼합형으로 전환되어 전세 공급량이 감소

- **가계 실질소득 감소** : 국내 경기 부진으로 인한 가계소득 감소의 영향으로 전세수익률보다 높은 월세 혹은 전세와 월세의 혼합형을 통한 수입 증대 선호
  - 실질소득 감소로 인해 무주택자들의 주택구입 능력이 저하됨에 따라 기존 세입자들의 전세 재계약이 증가한 것도 최근 전세 가격 상승의 한 원인으로 작용했다고 볼 수 있음
  - 부동산 가격의 상승이 지속되지 않는다면 전세 물량의 월세로의 전환은 지속될 것임
  - 국내총생산 증가율은 1/4분기 8.1%, 2/4분기 7.2%, 3/4분기 4.4%, 4/4분기 4.8%인데 국민총소득(GNI) 증가율은 1/4분기 8.9%, 2/4분기 5.4%, 3/4분기 4.3%를 기록
- **저금리 기조 지속** : 저금리 지속으로 인한 금융권 수익률 저하는 전세에서 월세로 전환에 기여
  - 전세 보증금을 기반으로 금융권에서 얻을 수 있는 수익률이 월세 수익률보다 낮은 수준임
  - 국내 기준금리는 2009년 초부터 2010년 6월까지 2.0% 기록 후 2010년 7월, 11월, 2011년 1월 각각 0.25%p인상하여 2.75% 수준
  - 시중금리인 회사채(BBB-)는 2009년부터 2011년 1월까지 12.4%에서 10.43%로 하락, 회사채(AA-)는 동 기간 중 7.07%에서 4.34%로 하락

○ (전세 주택<sup>2)</sup> 공급량 감소) 2008년 하반기부터 본격적으로 주거용 건축허가가 급감하고, 주택건설 실적도 악화되면서 주택 공급 감소. 또한 임대주택이 전체에서 차지하는 비중이 적고 감소하고 있어 전세 공급량이 감소

2) 주택은 단독주택과 공동주택을 포함하며 다세대 주택, 연립 주택, 아파트 등은 공동 주택 안에 포함함.

- 단독주택과 아파트를 포함한 공동주택의 2010년 전국 건설 인허가 실적은 총 38만 6,542호로 2009년 대비 1.2% 증가했으나, 이는 2007년도 주택건설 실적 대비 30.5% 감소한 수준임
  - 한편, 지역별로 보면 서울의 주택건설 실적이 2010년에 전년대비 91.7%나 증가했으나, 수도권은 전년대비 1.9% 감소했고 2007년 대비로는 17.3% 감소한 수준임
- 더욱이 주택경기 침체 등으로 보금자리 주택의 공급 계획 달성률이 2010년 87.7%로 낮은 수준을 기록
- 임대주택은 전체 주택에서 차지하는 비중이 작을뿐만 아니라 감소하고 있음
  - 임대주택은 2010년 전국적으로 76,374채로 전년대비 5.1% 감소
  - 분양과 임대를 포함한 전체 주택 건설에서 차지하는 비중이 2010년 전국 18.7%로 낮은 수준임

○ (소형 주택 공급 부진) 전세로의 전환 비율이 높은 소형 주택의 공급 부진은 전세 공급량 감소의 요인으로 작용

- 주택 건설 실적이 2007년 이후 낮은 수준을 기록하고 있는 가운데 소형 주택 (60㎡ 미만)의 비중이 2009년과 2010년 각각 30%에도 못 미치고 있어 전세 공급량 감소로 이어짐

< 연도별 주택건설 인허가 실적 추이 >

(단위 : 호)

구 분	'07년	'08년	'09년	'10년
전 국	555,792	371,285	381,787	386,542
수도권	302,551	197,580	255,158	250,218
- 서울	62,842	48,417	36,090	69,190
지 방	253,241	173,705	126,629	136,324

< 보금자리주택 공급실적 추이 >

(단위 : 호)

구 분	'07	'08	'09	'10
계획	110,000	80,000	140,000	188,000
실적	110,310	84,882	145,974	164,867
달성률	100.3%	106.1%	104.3%	87.7%

자료 : 국토해양부.

주 : 1) 호수는 허가 기준이며 주택건설은 아파트, 단독, 다세대 등을 포함한 총 주거용 주택을 의미. 지방은 수도권을 제외한 지역임.

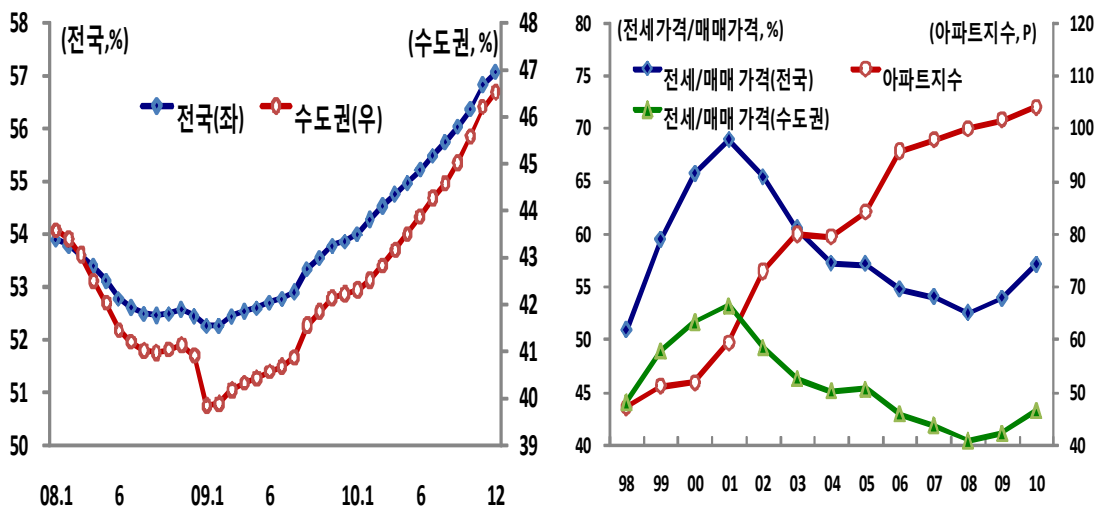
2) 보금자리주택 실적 중 2007년과 2008년은 국민임대주택 실적임.

### 3. 향후 전세 가격 전망

○ 주택 수급 불균형 등 전세 가격 상승세는 당분간 지속될 것으로 전망됨. 하지만 당분간 전세 가격 상승이 매매 가격 상승으로 이어지기는 어려울 것으로 전망됨

- 주택 수급 불균형, 부동산 가격 안정화, 주택시장 구조 변화 등으로 전세 가격 상승세는 당분간 지속될 것으로 전망됨
  - 전반적 주택 시장의 침체 분위기 속에 매매거래가 부진하고, 주택 구입 동기가 크게 축소되면서 전세수요가 증가
  - 서울과 지방을 막론하고 주택 매매 거래의 감소 추세가 지속되고 있으며, 주택 가격의 불확실성이 커져 주택 구입을 서두르지 않는 것이 전세수요 증가로 반영되고 있음
  - 2010년 지표경기를 대표하는 GDP 증가율에 비해 체감경기인 GNI 증가율이 낮은 수준을 지속하고 있어 소득을 통한 주택 구입 여력 약화 지속
- 또한, 단기적으로 최근의 전세 가격 상승이 전반적인 매매가격 상승으로 이어지기는 어려울 전망
  - 아파트 매매가격대비 전세가격 비율이 2009년 1월에서 2010년 12월 기간 동안 전국의 경우 4.8%p, 수도권은 6.7%p 상승
  - 2002년 초 전세가격 상승이 매매가격 상승으로 이어질 당시 전세가격/매매가격 비율이 전국의 경우 68.9%, 수도권은 66.4% 등과 비교하여 2010년 12월말 현재 전국의 경우 57.1%, 수도권은 46.5%
  - 하지만 중장기적으로 현재의 공급 축소 현상이 누적되는 가운데 경기 회복세 지속 등으로 수요가 살아날 경우 매매가격 상승으로 이어질 것임

< 최근 아파트 전세가격/매매가격 추이> < 과거 아파트 전세가격/매매가격 추이>



자료 : 국민은행.

#### 4. 전세 가격 상승에 대한 대응책

- 현재 주택 시장에서 전세 가격의 안정화를 위해서는 전세 수요 감소 유도, 전세 공급량 증대, 재개발·재건축 사업 시기 조정 등 대책이 필요
  - 총부채상환비율(DTI) 규제 완화 기간 연장 등 매매시장 활성화를 통한 전세 수요 감소 유도 및 고령자 가구 등을 고려한 중소형 주택 공급 활성화 정책 필요
    - 고령자 가구 등을 고려하여 세제 지원 등을 통해 중소형 주택 공급을 활성화해야 함
    - 총부채상환비율(DTI: Debt to Income) 규제 완화 기간 연장 등 주택 시장 활성화를 통해 주택 대기 수요가 매매수요로 이어지도록 유도
  - 재개발·재건축 사업을 시차를 두고 실시함으로써 이주 수요를 조절해야 함
    - 재개발 및 재건축 사업 시기의 분산을 통해 전세 이주 수요를 분산
  - 월세 등 주택 임차 제도 구조 변화에 대응하는 정책이 요구
    - 주택 임차 제도 구조가 전세에서 월세 혹은 전·월세 혼합형으로 전환되고 있어 다양한 형태를 모두 아우르는 정책 필요
  - 전세 공급량 증대를 위해 미분양아파트 활용
    - 수도권에 존재하는 미분양아파트 등을 활용한 전세물량 확보 등을 통해 전세수급을 조절
  - 소형 및 임대주택의 공급 증대 추진을 통해 전세 공급량 증대 유도
    - 또한 도시형 생활주택, 다세대, 다가구 등의 공급 활성화를 위한 정부 지원이 필요

경제연구본부 임희정 연구위원(02-2072-6218)