

'잠재성장률 2%p 제고'를 위한

# 경제주평

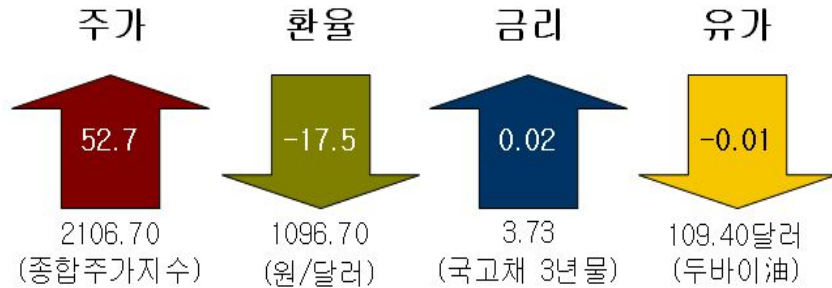
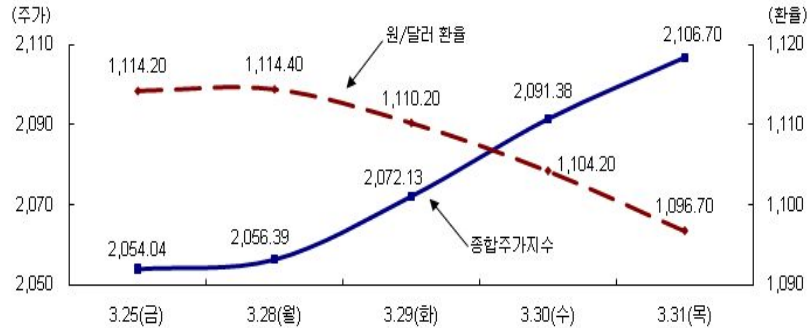
HRI Weekly Economic Review



전세의 월세화 추이 및 대응 과제  
- 월세 전환에 따른 서민층 부담 완화 정책 필요

Better than  
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (3.25~3.31)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 전세의 월세화 추이 및 대응 과제	
- 세 전환에 따른 서민층 부담 완화 정책 필요	1
주요 국내외 경제지표	19

□ 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.  
 □ 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 경제연구본부 : 유 병 규 경제연구본부장 (2072-6210, bkyoo@hri.co.kr)  
 : 김 동 열 수석 연구 위원 (2072-6213, dykim@hri.co.kr)

## Executive Summary

### □ 전세의 월세화 추이 및 대응 과제

- 월세 전환에 따른 서민층 부담 완화 정책 필요 -

#### ■ 주택임대차 시장의 구조변화

세계에서 유일하게 월세를 내지 않고 보증금만 지급하는 전세 제도가 존재하는 특성을 지닌 우리나라의 주택임대차 시장에 최근 몇 가지 구조변화가 나타나고 있다.

먼저, 전세가 감소하고 월세가 증가하고 있으며, 특히 지방에서는 월세가 50%를 넘어섰다. 그리고, 전세나 월세로 임대하기 쉬운 중소형 주택에 대한 선호가 강세를 보이고 있으며, 임대서비스업의 전망이 좋아지면서 국내 대형 건설업체와 일본의 전문화된 임대사업자 등이 임대주택 시장에서의 진출을 모색하고 있다.

#### ■ 구조변화의 장애 요인과 촉진 요인

이런 구조변화를 늦추는 장애 요인이 존재함에도 불구하고, 풍부한 유동성과 저금리 매매가격의 안정 등이 월세로의 전환을 재촉하는 강력한 요인으로 작용할 전망이다.

**(장애 요인)** 전세의 월세 전환을 늦추는 장애 요인으로는 첫째, 전세·매매가격의 연쇄작용에 의한 높은 가격상승의 경험이다. 둘째, 높은 전월세 전환율과 원리금상환 부담이다. 가계부채 증가로 지불여력이 감소한 상황에서 시중금리의 1%에 달하는 높은 전월세 전환율(10%대)은 월세 전환에 부담이 되고 있다. 셋째, 세대간 자산이전이다. 전세가격 상승을 부모세대로부터의 자산이전으로 조달하면서 전세보증금을 레버리지로 유지하려는 움직임이 계속되고 있다. 넷째, 경로의존성이다. 한국적 특수성 하에서 100년 이상 지속되어온 전세 제도는 그 자체로서 재생산되면서 제도로서 존속하려는 경로의존성을 보이고 있다.

**(촉진 요인)** 위와 같은 장애 요인에도 불구하고 구조변화를 촉진하는 요인으로는 첫째, 저금리와 풍부한 유동성을 들 수 있다. 1965년 26.4%였던 금리가 2000년 이후 5%대로 급락했고 담보대출도 284조원까지 늘어 월세로의 전환이 늘고 있다. 둘째, 인구구조의 변화다. 베이비붐 세대의 은퇴가 시작되고 고령화가 심해지며, 1~2인 가구가 증가하면서 중소형 임대주택과 월세의 수요는 계속 증가하고 있다. 셋째, 주택가격의 안정과 공급 증가다. 주택보급률이 110%에 육박하면서 향후 주택가격의 급등에 대한 기대감이 사라짐에 따라 임대를 선호하는 추세는 지속되고 있다. 넷째, 젊은 층과 서민층을 중심으로 도심의 소형 임대주택에 대한 선호가 증가하고 있다.

#### ■ 시사점과 정책 과제

주택가격 안정과 저금리 기조 하에서 전세의 월세 전환 등 구조변화는 피할 수 없는 흐름이므로 이에 따른 서민부담의 완화 등 사전적 정책 대응이 필요하다.

첫째, 선진국 대비 낮은 공공임대 비율을 높이고, 높은 전월세 전환율을 낮추기 위해서는 공공임대 주택의 공급을 확대하고 주택바우처를 도입하는 등 임대관련 정책의 비중 제고가 필요하다. 둘째, 전세보증금의 제도권 금융화를 통해 금리를 낮추고 세입자의 부담을 완화해야 한다. 셋째, 전문화된 기업형 임대사업자의 육성을 통해 임대서비스를 전문화하고 고도화해야 한다. 법인에게도 주택을 분양할 수 있도록 관련 규정을 개정하여, 국민연금, LH공사, 지방공기업, 민간 대기업 등이 임대사업에 적극 참여하도록 해야 한다. 넷째, 주택정책의 경우에도 中期 재정계획과 마찬가지로 5년 단위 계획을 매년 수립하여 주택정책의 視界를 좀 더 확장해야 한다.

< 전세의 월세화 추이 및 대응 과제 >  
 - 월세 전환에 따른 부담 완화 정책 필요 -

주택임대차 시장의 구조변화	
임대차시장의 구조와 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 임차가구 비율 41.4%, 공공임대 주택 비율 9.8%</li> <li>- 주택보급률 109.9%(08년) / PIR 7.6 / 천명당 주택수 286호</li> <li>- 수도권과 지방의 격차 : 주택문제는 대부분 서울 등 수도권 문제</li> <li>- 수도권의 주택보급률과 자가점유율 등 각종 지표가 크게 열악</li> <li>- 전세의 존재 : 借家의 대가로 무이자대출 해주는 '典當'에서 유래</li> </ul>
최근의 구조변화	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전세 감소, 월세 증가 : 특히 지방의 경우 월세 비중이 50%넘어섬</li> <li>- 중소형 주택 선호 : 도시형 생활주택의 등장 등</li> <li>- 대형 주택임대사업자의 등장 : 국내 대기업과 일본기업의 진출</li> </ul>

구조변화의 장애 요인과 촉진 요인	
구조변화의 장애 요인 (Hurdle)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전세·매매 가격의 연쇄작용 및 상승효과로 전세 기대감 여전</li> <li>- 높은 전월세 전환율과 원리금상환 부담으로 전세 선호도 여전</li> <li>- 세대간 자산이전(富의 이전효과)을 통해 전세 유지하려고 시도</li> <li>- 제도를 유지하려는 경로의존성(path dependency) 작용</li> </ul>
구조변화의 촉진 요인 (Accelerator)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 저금리와 풍부한 유동성으로 월세를 통한 경상수익 선호</li> <li>- 주택가격 안정과 공급 증가로 매매차익 줄어들고 월세 선호</li> <li>- 인구구조 변화(인구 감소, 고령화, 1-2인 가구 증가)로 월세 선호</li> <li>- 도심의 편리한 주택 선호하고 이로 인해 월세 비중 증가</li> </ul>

시사점과 정책 과제	
시사점	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전세제도의 중장기적 소멸 불가피</li> <li>- 저금리, 주택가격 안정, 인구구조 변화는 非가역적 요인</li> <li>- 월세 전환에 따른 서민 부담을 완화하기 위한 사전 대응 중요</li> </ul>
정책 과제	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 첫째, 공공임대 주택의 공급 확대와 임대 정책의 비중을 제고</li> <li>- 둘째, 전세보증금의 제도권 금융화</li> <li>- 셋째, 기업형 주택임대사업(서브리스 사업)의 육성</li> <li>- 법인도 주택을 분양받도록 하여 국민연금과 지방공기업, 민간 대기업 등이 임대사업에 적극 참여하도록 인센티브 부여</li> <li>- 넷째, 주택정책의 중장기화 (5년 중기계획 수립 의무화)</li> </ul>

## 1. 주택임대차 시장의 구조변화

### 1) 우리나라 주택임대차 시장의 구조

○ (주택임대차 시장 개요) 2005년 센서스 기준 우리나라의 임차가구 비율은 41.4%로 높은 편이며, 공공임대 주택의 비율은 9.8%로 낮은 편임

- 우리나라의 自家점유율 55.6%는 독일<sup>1)</sup>을 제외한 대부분의 선진국 대비 낮은 수준이며, 임차가구 비율은 41.4%로 선진국 대비 높은 편임
  - 공공임대 주택의 비율은 9.8%로서 미국, 일본보다는 높지만 프랑스, 영국 등 유럽 국가들에 비해서는 낮은 편이어서 민간임대에 많이 의존하고 있음
- 우리나라의 주택보급률은 1990년대 초의 수도권 신도시 개발과 2백만 호 공급으로 급속히 상승하여 2008년 109.9%를 기록<sup>2)</sup>했으나, 여전히 1인당 주거면적과 천명당 주택 수 등은 부족하고, 가격은 소득 대비 매우 높은 편임
  - 가구당 주택보급률은 선진국 수준이지만, 인구 천명당 주택수는 286호로 적고 1인당 주거면적은 27.1㎡로 좁으며, 연소득 대비 주택가격(PIR)은 7.6으로 선진국보다 높은 편이어서, 한국인의 '주거 관련 삶의 질'은 높지 않음

#### <국가별 주택점유형태 비교>

	자가 점유율	임차 가구 비율	임대 형태	
			민간 임대	공공 임대
한국('05)	55.6	41.4	31.6	9.8
미국('05)	69.0	31.0	30.0	1.0
일본('03)	61.2	38.8	32.2	6.6
프랑스('04)	56.0	44.0	27.0	17.0
영국('05)	70.4	29.6	11.4	18.2

#### <국가별 주택보유 현황 비교>

	천명당 주택수(호)	1인당 주거면적(㎡)	주택 보급률(%)	PIR(배)
미국	420('06)	64.1('04)	112.0('05)	3.0('05)
일본	451('08)	37.6('08)	116.1('08)	5.7('04)
프랑스	513('05)	37.5('02)	106.5('04)	5.1('99)
영국	430('00)	44.0('01)	105.2('04)	4.1('03)

자료: 국토해양부(2008)

주: 1. 괄호 ( ) 안은 해당 연도

2. 한국은 무상 3.1% 포함 100%

자료: LH(2010)(김경환 · 손재영(2010)에서 재인용)

주: 1. PIR= 주택가격/연소득 비율 (Price to Income Ratio)

2. 괄호 ( ) 안은 해당 연도

- 1) 독일의 自家 비율은 45.0%에 불과한데, 소득대비 주택 가격이 높고 주택의 매매거래 비용도 높아 국민들이 임대주택을 선호하며, 대부분의 임대주택은 정부가 건설한 후 민간에 운영을 맡긴 것들임
- 2) 국토해양부에 따르면, 2008년 현재 4,954만 명 인구, 1,289만 가구 1,417만 호 주택이 있어 주택보급률은 109.9%, 인구 천명당 주택수는 286호. 한편, 1인 가구와 오피스텔, 다가구주택을 포함시킨 新주택보급률은 100.7%(2008년, 1661만 가구, 1673만 호)

○ (수도권과 지방의 격차) 우리나라 주택시장의 특성은 수도권과 지방간에 큰 격차가 존재하며, 대부분의 주택 문제는 수도권에서 발생하고 있음

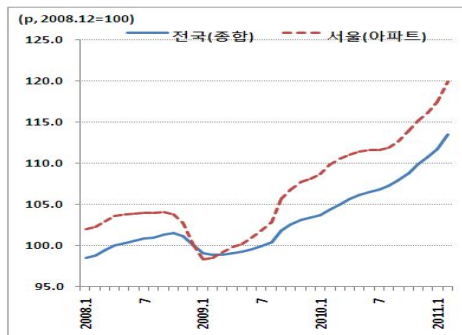
- 주택보급률과 自家점유율의 지역별 편차가 큰 편이며, 특히 서울을 비롯한 수도권과 지방의 격차가 크게 벌어져 있음
  - 2005년 센서스 기준 주택보급률이 전국적으로는 105.9%로 높지만, 서울은 89.7%로 90%에도 못 미치며, 지방은 114.2%에 달함
  - 自家점유율과 연소득 대비 가격비율(PIR)도 수도권과 지방의 격차가 크게 벌어지며, 최근 전세난과 전세가격 급등도 수도권을 중심으로 발생함

<지역별 주거현황 비교 (2005년)>

	전국	수도권	서울	경기	인천	지방
주택 보급률	105.9	96.8	89.7	100.8	107.6	114.2
자가 점유율	55.6	50.2	44.6	53.2	60.6	60.3
PIR	3.8	5.0	7.7	4.5	4.2	3.1
RIR	17.3	17.5	21.0	15.6	14.4	15.5

자료: 통계청, 2005년 인구주택총조사; 국토연구원(2005)  
 주: PIR= 주택가격/연소득 비율 (Price to Income Ratio)  
 RIR= 임대료/월소득 비율 (Rent to Income Ratio)

< 지역별 전세가격 추이 >



자료: 국민은행

○ (전세 제도의 존재) 세계에서 유일하게 존재하는 주택임차 제도

- 전세제도의 역사 : 주택금융 시장의 부재<sup>3)</sup>가 전세가 성행한 가장 큰 이유<sup>4)</sup>로 알려져 있으며, 서민들이 매입 가격보다 저렴한 비용으로 주거를 확보하고, 내집마련을 위한 강제저축의 기능을 하는 등 긍정적 효과도 거둠
  - 전세(專賃)와 전당(典當) : 주택, 토지, 귀중품 등을 맡기고 돈을 빌려 썼던 '전당'에서 비롯된 것으로 전해지는 '전세'는 과거 제도권 주택금융이 미흡했던 시기에 주택을 담보로 하는 사금융 기법의 하나로서 기능함
  - 1953년 終戰 이후, 그리고 1960~70년대 급격한 산업화와 도시화에 따라 주택이 부족한 시기에 전세는 민간 주택임대서비스로서 공공의 역할을 대신

3) 주택금융 용자 가구 비율이 전체 가구의 15%에 불과했고(김선웅(2000)), 주택은행 샘플 조사에 따르면 1999년 주택담보대출비중(LTV)은 28%에 그침(박영대·김성옥(2000))  
 4) 전세의 기원과 특성에 관한 윤대성(1988), 김경환(1989), 조주현(1990), 박원암·김관영(1993), 김선웅(2000) 등의 연구를 참조

< 전세의 순(順)기능과 역(逆)기능 >

	순(順)기능	역(逆)기능
임대인 (집주인)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 목돈 마련에 용이</li> <li>- 자본이득 극대화 (다주택보유 용이)</li> <li>- 거래위험(임대료 체납)의 최소화</li> <li>- 공공 주택임대 서비스의 부족을 보완</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 레버리지를 활용한 투기 조장</li> <li>- 거래위험을 임차인에게 전가</li> <li>- 저금리 시대에 전세 수익률 하락</li> </ul>
임차인 (세입자)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 강제 저축의 효과 (주택구입 지렛대)</li> <li>- 적은 비용으로 좋은 주택서비스 확보</li> <li>- 거래비용(취·등록세, 재산세 등) 최소화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 집주인의 부도 리스크 떠안음</li> <li>- 전세금 인상분 따라가기 부담</li> </ul>

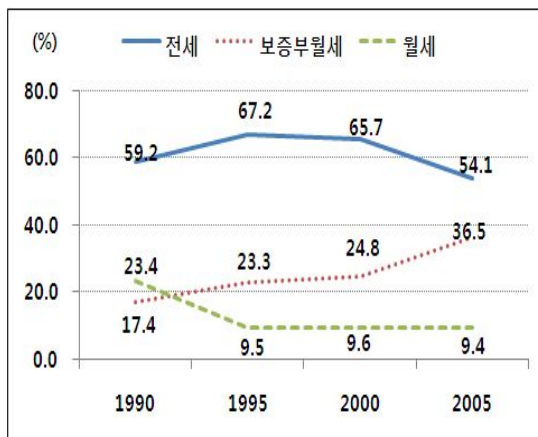
자료: 현대경제연구원

2) 최근 주택임대차 시장의 구조변화

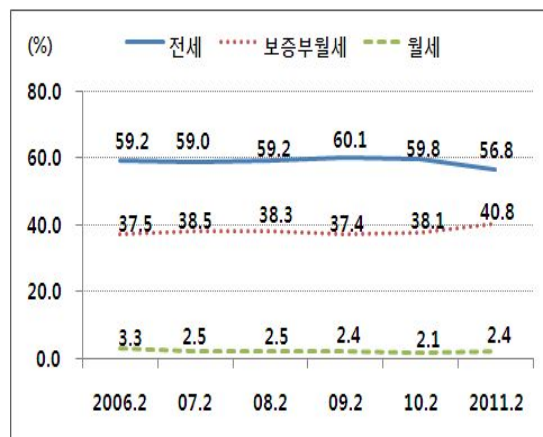
○ (전세 감소, 월세 증가) 전세의 비중은 1995년 67.2%를 정점으로 하여 점차 줄어드는 추세를 보이고 있으며, 저금리 기조가 정착된 2000년대 접어들어 그 감소 추세가 빨라지고 있음

- 센서스 자료에 따르면, 1995년을 정점으로 하여, 전세의 비중은 점차 감소하고 보증부월세의 비중은 점차 증가하고 있으며, 특히 수도권이 아닌 지방에서는 보증부월세의 비중이 주택임대차 계약의 50%로 높아짐
- 보증부월세는 1995년 23.3%로서 전세와의 격차가 44%p였으나, 2011년 2월 현재 전세 비중은 56.8%, 보증부월세는 40.8%로서 격차가 16%p까지 좁혀짐

< 전세와 월세 비중의 연도별 추이 (전국) >



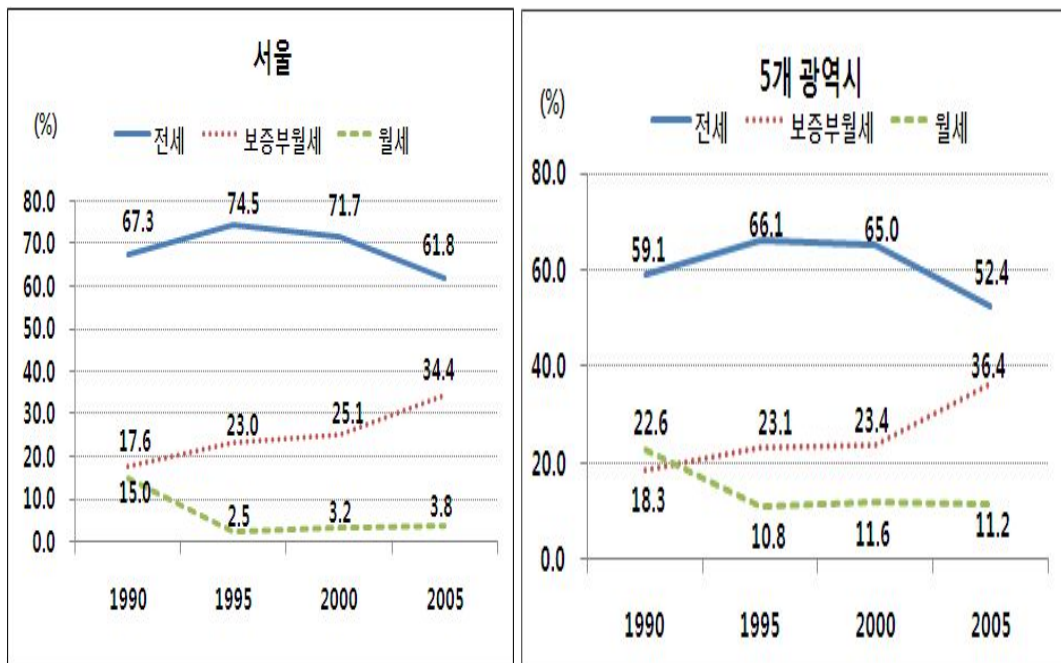
자료: 통계청, 인구주택 총조사(센서스), 각연도



자료: 국민은행

- 전세 비중 감소와 월세 비중 증가는 전국적인 현상이긴 하지만, 서울을 비롯한 수도권은 그 추이가 느리게 진행되고 있으며, 지방은 빠르게 진행됨
- 2005년까지의 센서스 자료에 따르면, 서울의 전세 비중은 여전히 60%선을 지키고 있으나, 서울을 제외한 5개 광역시<sup>5)</sup>의 경우에는 전세 비중이 빠르게 감소하고 있고 보증부월세를 포함한 월세 비중이 거의 50%에 육박함
- 국민은행 월별 자료에 따르면, 서울과 인천, 경기를 제외한 지방에서 전세의 비중은 2010년 4월 이후 50% 미만으로 내려왔음<sup>6)</sup>

< 전세와 월세 비중의 지역별, 연도별 추이 >



자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

자료: 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

주: 5개 광역시는 부산, 대구, 인천, 광주, 대전

○ (중소형 주택 선호) 글로벌 금융위기 이후에 전세나 월세로 임대하기 쉬운 중소형 주택에 대한 선호가 다시 강세를 보이고 있음

- 전세와 매매 간의 선호를 나타내는 전세가/매매가 비율은 20평 내외 소형 아파트가 가장 높은 수준이며, 특히 최근에는 20평 미만 소형 아파트의 전세가/매매가 비율이 급증함<sup>7)</sup>

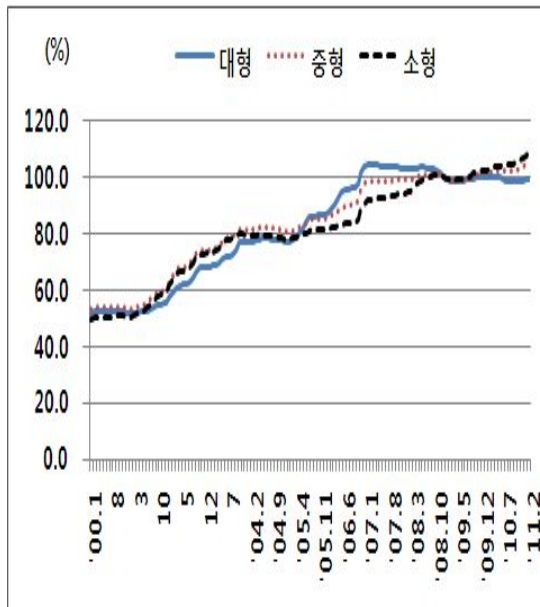
5) 5개 광역시는 부산, 대구, 인천, 광주, 대전을 포함하며, 울산은 뒤늦게 광역시로 승격하여 센서스 자료가 2000년부터 제공됨에 따라 5개 광역시 자료에는 포함시키지 않았음

6) 국민은행이 매월 발표하는 '전국주택가격동향조사' 자료 참고



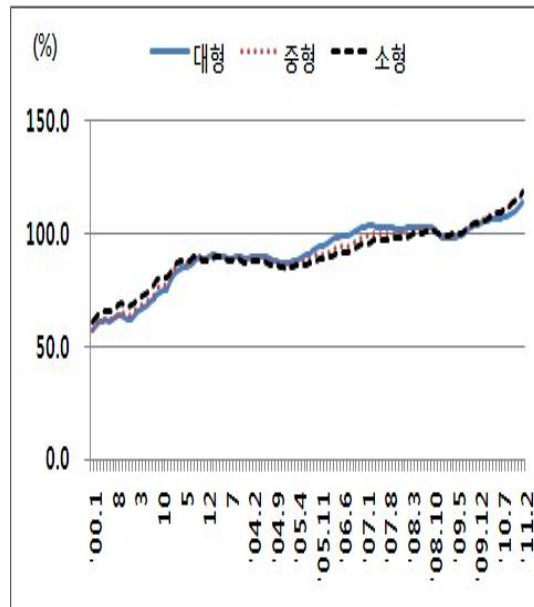
- 규모별 아파트 매매가격 지수와 전세가격 지수를 보여주는 아래 그래프를 보면, 2000년대 초반에 중소형 주택에 대한 선호가 강했으며, 금융위기가 시작된 2008년 이후 다시 중소형 주택에 대한 강세가 다시 나타나고 있음
- 20평 미만 소형아파트의 전세가/매매가 비율도 2010년 현재 가장 높은 수준으로 올라와 있음. 2008년 말까지 아파트 매매가의 상승으로 전세가/매매가 비율은 하락했으나, 금융위기 이후 2009년 초부터 전세 가격이 상승하고 이에 따라 전세가/매매가 비율도 상승하게 됨
- 월세와 보증금 간의 선호를 나타내는 월세/보증금 비율<sup>8)</sup>의 경우, 2005년 저금리를 계기로 상승하기 시작하여 지금까지 계속되고 있음
  - 20평 미만 소형 아파트의 월세/보증금 비율이 가장 높게 유지되고 있으며, 2005년 이후 계속해서 상승하고 있음
  - 40평 이상 중대형 아파트의 월세/보증금 비율도 높게 유지되는데, 중대형 아파트의 가격이 안정되면서 시세차익 대신 월세 수입을 얻고자 하는 현상이 많아지는 것으로 해석됨

<규모별 아파트 매매가격 지수 추이>



자료: 국민은행  
주: 2008년12월을 100으로 한 상대 지수

<규모별 아파트 전세가격 지수 추이>



자료: 국민은행  
주: 2008년12월을 100으로 한 상대 지수

7) 부동산114에서 발표하는 아파트 평형별 전세가/매매가 비율 참고(부동산114, '2011 부동산전망과 투자전략')  
8) 부동산114에서 발표하는 아파트 평형별 월세/보증금 비율 참고(부동산114, '2011 부동산전망과 투자전략'). 매월 들어오는 운영수익(월세)을 높이고자 할 때는 월세/보증금 비율이 증가하며, 레버리지(보증금)를 통한 시세차익을 높이고자 할 때는 이 비율이 감소하는 경향을 보임.

- 2009년 말에 도입된 '도시형 생활주택'은 도심의 자투리 땅과 낡은 건물을 활용하여 서민을 대상으로 하는 소형 임대주택으로서 1~2인 가구 등 젊은 층과 서민층에 인기를 끌고 있음
  - 전세난 해소를 위해 20가구 이상 150가구 미만의 소형 임대주택을 건설하기 쉽도록, 주차장 요건을 완화<sup>9)</sup>하는 등 관련 주택공급 규정을 개선한 바 있음
- (대형 임대사업자의 등장) 대규모 법인들이 부동산 임대업에 진출하고 있으며, 정부는 '부동산거래업법' 제정을 통해 임대업의 대형화와 프랜차이즈화를 지원하고 있으며, 일본의 전문 임대사업자도 국내 진출을 준비 중
  - 자산순위 1위~15위까지의 대기업에 신규 편입된 계열사들의 업종을 분석한 결과, 건설/부동산/임대업이 55개사(16.6%)로 가장 많았음<sup>10)</sup>
    - 정부에서도 최근 부동산거래업의 전문화, 부동산업의 고부가가치화 등을 추진하기 위해 '부동산거래업법'을 새롭게 제정하는 방안을 검토하고 있음
    - GS건설을 비롯한 국내 대형 건설업체들도 주택 임대사업 진출을 검토 중
  - 한국의 주택시장이 일본과 비슷하게 소형 임대주택 중심으로 변화하면서, 주택임대사업에 정통한 일본의 부동산회사들이 국내 진출을 준비<sup>11)</sup>하고 있음
    - 일본에서 서브리스<sup>12)</sup> 등 신규 임대서비스를 통해 57만 호의 임대주택 사업자로 성장한 '레오팔레스21'<sup>13)</sup>과 대형 부동산회사인 '스미토모(住友)상사'<sup>14)</sup> 등이 서울 진출을 준비 중
    - 일본의 부동산컨설팅 회사들도 우리나라의 소형 임대주택 사업 자문과 맞춤형 소형 임대주택 건설업에의 진출을 서두르고 있음
    - 일본의 경우, 2000년대 들어 부동산 중개업과 부동산 임대업 등 부동산 관련 서비스업이 크게 활성화되었으며, 부동산업 사업소 숫자는 1978년 21.4만 개에서 2006년 32.0만개로 50%로 증가했음

9) 예를 들어, 기존 원룸형 주택의 주차장 요건은 0.2~0.5세대당 1대였으나, 도시형 생활주택에서는 60제곱미터당 1대로 완화됨

10) 연합뉴스, '상위권 재벌 3년간 계열사 44% 증가', 2010년10월28일자

11) 일본의 저리 자금을 활용한다면 연10% 정도의 임대사업수익률로도 수익성을 맞출 수 있을 것으로 판단하고, 한국의 임대주택 시장에 진출할 것을 추진 중

12) 서브리스는 시장 임대가의 90% 정도를 고정월세로 집주인에게 30년 보장을 하고 임대주택을 빌려서 임대시장에서 임차인을 모집해 마진을 남기는 사업 형태로서, 집 주인은 물론 토지 주인과도 계약을 맺어 사업화함 (이상영, '버블붕괴로 달라진 일본 부동산시장', 2008)

13) 동아일보, '日 최대 주택임대회사 한국 진출 타진', 2011.2.14일자,

14) 조선일보, '日부동산회사, 한국 상륙작전', 2011.3.8일자

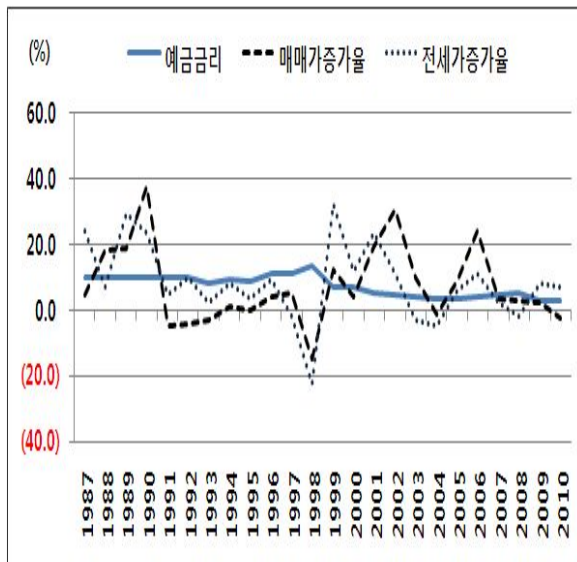
## 2. 구조변화의 장애 요인과 촉진 요인

### 1) 구조변화의 장애 요인

○ (전세·매매가격의 연쇄작용 및 상승효과) 과거에도 전세 가격 상승이 매매 가격을 견인하고, 이어서 매매 가격 상승이 전세 가격을 견인하는 연쇄작용 및 상승효과 경험은 전세에 대한 선호를 유지시키는 원동력임

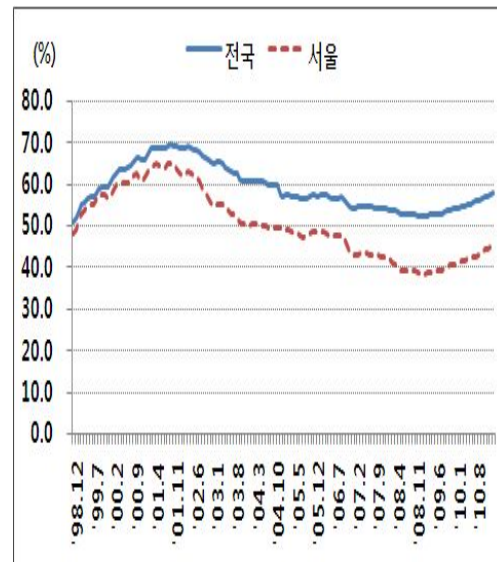
- 연쇄작용 : 레버리지 효과(leverage effect)<sup>15)</sup>를 통해 다주택 보유를 위한 자금조달이 용이하고, 주택 가격이 전세 가격과 연쇄작용하면서 상승해 왔음
  - 아래 그림에 따르면, 1980년대 후반과 2000년대 초반의 상승기에 전세가 상승률이 매매가 상승률을 선도하고 있음을 알 수 있음
- 금리보다 높은 가격 상승률 : 특히 2000년대에 들어 매매가 상승률과 전세가 상승률이 금리보다 매우 높았음을 알 수 있으며, 이런 경험이 전세에 대한 선호를 계속 유지시키면서 제도를 유지하는 원동력이 되고 있음
  - 2009년 초까지 계속해서 하락하고 있던 매매가 대비 전세가 비율도 이후 경기회복 기대감과 전세 공급 부족에 따라 다시 증가하고 있음

<매매가 및 전세가 증가율 추이>



자료: 한국은행, 국민은행  
 주: 1. 서울지역, 아파트, 연간 기준 증가율  
 2. 예금금리는 예금은행 저축성수신 연평균 금리

<아파트 전세가/매매가 비율>



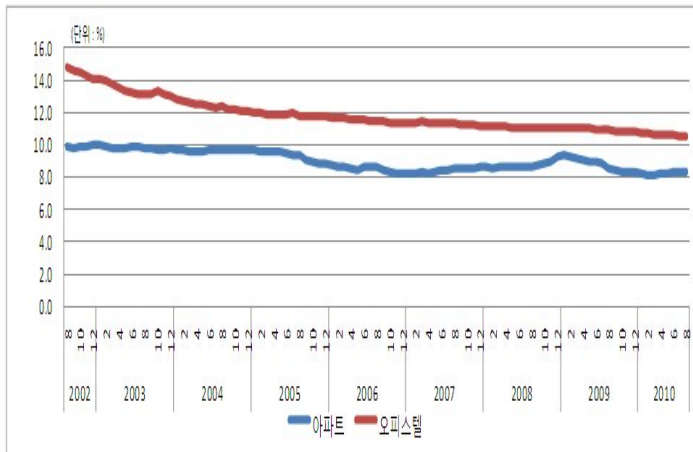
자료: 국민은행  
 주: 아파트 전세가가격의 매매가격 대비 비율

15) 임대인(집주인) 입장에서의 레버리지 효과는 '전세보증금을 레버리지(지렛대)로 활용하여 여러 채의 집을 구입하여 시세 차익을 얻는 것'이며, 세입자 입장에서의 레버리지 효과는 '전세보증금을 레버리지(지렛대)로 활용하여 매매 가격과 전세보증금의 차액만 지불하면 집을 소유하게 되는 것'을 말함

○ (높은 전월세 전환율과 원리금상환 부담) 전월세 전환율이 年10%내외에 달해 전세 수요자들의 월세 전환이 쉽지 않으며, 높은 가계부채의 원리금 상환 부담으로 인해 월세 전환에 따른 추가 부담을 감당하기 어려움

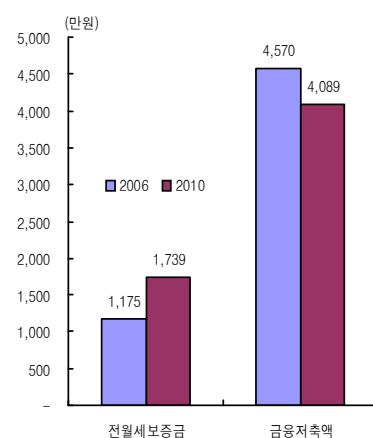
- 높은 전월세 전환율 : 아파트의 전월세 전환율이 2002년 15% 수준에서 2010년 10% 수준으로 하락했지만, 정기예금 이자(5%내외)에 비하면 여전히 높은 상태로서, 기존 전세 이용자가 쉽게 월세로 전환하기 어려운 장애물로 작용
  - 현재 3억짜리 전세 세입자가 순수월세로 전환할 경우 매월 145만원이 추가로 소요되며, 보증부 월세의 경우에도 100만원이 추가됨<sup>16)</sup>
- 가계부채와 원리금상환부담률 : 급증한 가계부채와 그에 따른 원리금 상환 부담은 우리나라가 미국보다 더 높은 수준
  - 우리의 원리금상환 부담률(DSR)<sup>17)</sup>은 2007년 20.2%에서 금융위기 이후의 저금리 정책으로 2009년 14.7%로 낮아졌지만, 최근 금리인상 추이에 따라 다시 올라갔을 것으로 추정되며, 가계의 월세 전환을 어렵게 만드는 요인
  - 전월세보증금이 564만원 증가(2006년 1,175만원에서 2010년 1,739만원으로)한 반면, 금리 하락과 저축 유인 악화 등으로 금융저축액은 481만원 감소<sup>18)</sup>

< 아파트의 전월세 전환율 추이 >



자료: 부동산 114

<전월세보증금 추이>



자료: 통계청

16) 전세보증금을 시중은행에서 전세자금 대출(금리 연5%)을 통해 조달했다면 매월 125만원의 이자 비용이 나가지만, 1억원의 전세보증금을 제외한 2억원을 월세로 전환한 경우에는 전월세 전환율을 월0.9%로 적용한다면 매월 222만원(1억원의 보증금 대출 이자 44만원 + 월세 180만원), 3억원을 모두 월세로 전환한 경우에는 월 270만원을 부담해야 함. 따라서, 보증부 월세로 전환한 경우에는 전세보다 97만원, 순수월세로 전환한 경우에는 전세보다 145만원 더 부담하게 됨

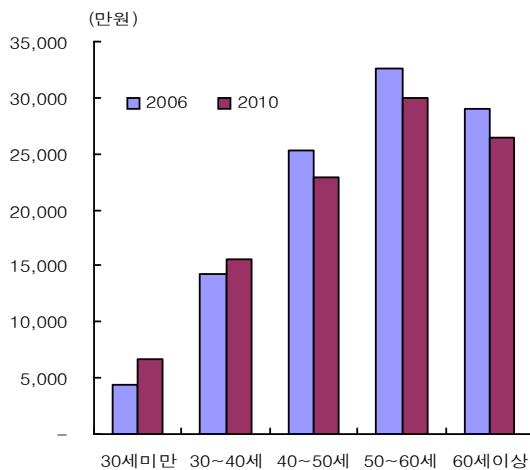
17) DSR(원리금상환부담률, Debt Service Ratio)은 가계의 가처분소득에서 원리금 상환액과 이자지급액이 차지하는 비율이며, 2009년 우리나라는 14.7%, 미국은 12.6% (한국은행, 미국FRB)

18) 박덕배, '가계 재무상태 악화의 특징과 시사점', 경제주평 11-05(통권432호), 현대경제연구원, 2011.02.11

○ (세대간 자산이전) 전세보증금 상승분을 세대간 자산이전을 통해 조달하면서, 전세를 계속 유지하려는 경향이 있음

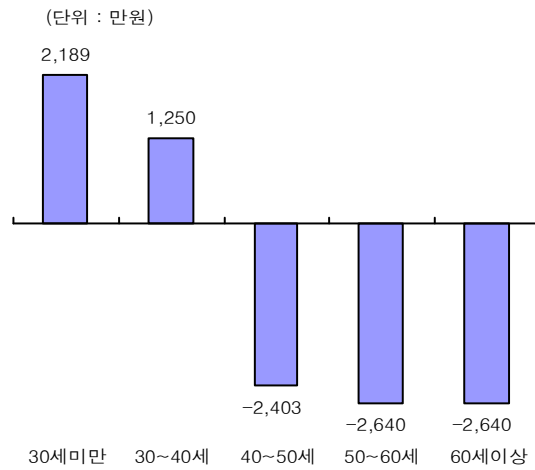
- 세대간 자산이전 : 전세가격 상승에 편승하여 40대 이상 가계의 부채 증가가 30대 이하 가계의 전월세보증금 자산으로 전달되는 ‘세대간 자산이전’ 현상이 진행<sup>19)</sup>되고 있음
- 부동산보유 비율이 낮은 30세 이하 가계의 경우 전월세보증금 자산이 늘면서 순자산이 2,189만원 증가한 반면, 부동산 보유 비율이 높은 40대 이상의 경우 금융위기 이후 부동산 자산 하락으로 순자산이 약 2,500만원 감소

< 연령별 가계 순자산 변화 >



자료 : 통계청

< 연령별 가계 순자산 증감 >



자료 : 통계청

○ (경로의존성) 전세제도는 100년 이상의 오랜 전통을 지닌 제도<sup>20)</sup>로서 한국적 맥락 속에서 강한 경로의존성<sup>21)</sup>(path dependency)을 보이고 있음

- 높은 전세 선호도 : 전세보증금을 강제저축으로 간주하는 등 주택 임차 수요자들의 전세 선호도는 여전히 높은 수준임
- ‘월세는 버려지는 돈, 전세는 저축’이라는 오랜 고정관념이 유지되고 있으며, 높은 전월세 전환율 등으로 인해 전세에 대한 선호도는 여전히 높은 편임

19) 박덕배(2011.02.11)

20) 1893년 도입된 漢城府 家契(오늘날의 부동산 등기부)에 집을 빌리는 전당(典當)이라는 용어가 공식 등장한 이래 오늘의 전세에 이르고 있음. 김건우(2007), 왕현중(2010) 등의 연구를 참고.

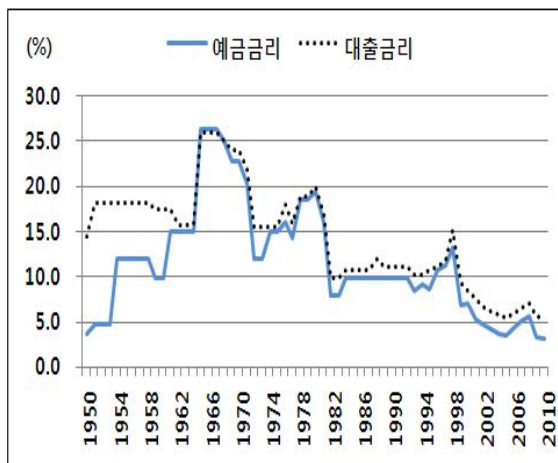
21) 경로의존성(path dependency)이란 주어진 제도가 장기간 재생산되고 자기강화(self-reinforcing)적인 특성을 보인다는 것으로 D. North(1990), Pierson(2000) 등이 강조했으며, 이들은 제도를 경제 행위자間 게임의 규칙(rules of game)으로 정의하고, 제도 형성의 역사적 배경과 맥락을 중요시하는 역사적 제도주의를 설파

## 2) 구조변화 촉진 요인

○ (저금리와 풍부한 유동성) 2000년 이후 한자리수 금리가 지속됨에 따라 집주인의 운영수익이 하락하고, 풍부한 유동성과 주택가격 안정으로 자본 수익이 하락함에 따라 전세를 월세로 전환하려는 선호가 강해지고 있음

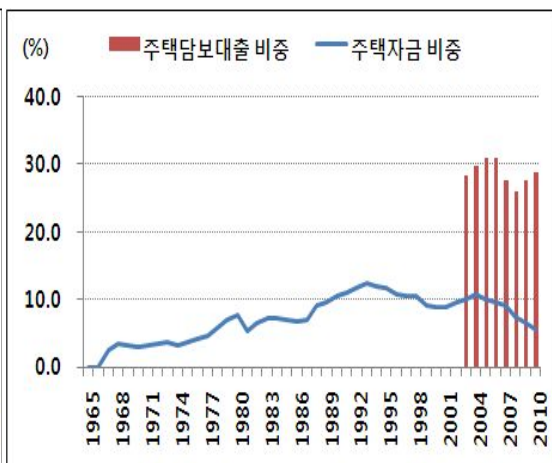
- 저금리 상태의 지속 : 1965년 26.4%까지 치솟았던 금리가 1980년대에 들어 10%대로 내려왔고, 2000년대에는 5%대로 급속히 하락하면서 저금리 기조가 정착되었고, 이로 인해 주택임대차 시장에서도 월세 선호 현상이 지속됨
  - 1982년에도 투자촉진과 경기활성화를 위한 금리의 대폭 인하<sup>22)</sup>가 이루어져 전세의 월세 전환이 급증했고 이로 인한 전세 부족이 전세가 급등을 초래함
  - 최근의 전세가격 급등도 2000년 이후 5%대의 저금리 지속과 이로 인한 월세 전환, 전세 부족이 영향을 미침
- 풍부한 주택자금 : 주택을 매개로 하는 무이자 대출의 성격을 지녔던 전세의 존재 이유가 풍부한 유동성과 다양한 주택자금으로 점차 사라지고 있음
  - 1960년대 이후 산업화와 기업을 위한 대출에 집중하면서, 주택을 위한 대출 비중은 1970년대에 총 대출의 4%에 그쳤고, '80년대에도 8%에 못 미침

<여수신 금리 추이>



자료: 한국은행 60년사(2010)를 참고로 재작성  
주: 예금은행 저축성수신 및 대출 평균금리, 신규 기준

<주택자금 대출비중 추이>



자료: 한국은행  
주: 주택자금 = 주택(구입/임차)을 위한 대출자금  
주택담보대출 = 주택을 담보로 한 대출자금

22) 1981년11월9일을 기점으로 '82년 6.28조치(금리 4%p 인하 등 경기활성화 조치)까지 여섯 차례에 걸친 금리 인하로 예금금리가 연19%에서 8%로 급락했으며, 대출금리도 20%수준에서 10%수준으로 내려감

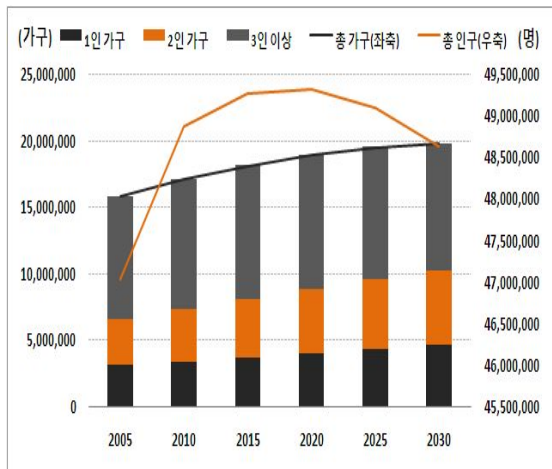
· 그러나, 1990년대에 주택자금 대출 비중은 12%까지 급증했으며, 2010년 현재 주택을 담보로 한 대출은 284조 원으로 총대출금의 30%에 근접함

○ (인구구조 변화) 베이비부머의 은퇴가 시작되고, 고령화가 심해지며, 1-2인 가구가 증가하는 등 인구구조의 급변은 중소형 임대주택과 월세로의 전환을 촉진하는 근본 요인으로 작용

- 1~2인 가구의 증가 : 우리나라 추계인구는 2018년 4,934만 명 이후 감소할 것이 예상되지만, 1~2인 가구는 2030년 52%까지 증가할 것으로 보여, 주택임대 수요가 당분간 줄어들기는 어려울 전망

· 서울시의 인구는 1990년 1,059만 명에서 2005년 976만 명으로 줄어들었으나, 가구 수는 오히려 331만 가구로 증가했으며, 1인 가구 비율도 20.4%로 증가

<전국 인구(가구) 변화 추이>



자료: 통계청

<서울시 인구(가구) 변화 추이>

	서울시		
	인구(A)	가구(B)	A/B
1990년	10,589,479	2,814,845	3.76
1995년	10,196,114	2,965,794	3.44
2000년	9,826,336	3,085,936	3.18
2005년	9,762,546	3,309,890	2.95

자료: 통계청

○ (가격 안정과 공급 증가) 주택가격 안정세로 인해 매매를 통한 시세차익 실현이 어려워지고 있으며 공급도 꾸준히 증가하여, 임대 선호도 증가

- 주택가격 안정 전망 : 향후 저출산 고령화 추세의 심화로 주택가격이 크게 상승하거나 이를 통해 자본이득을 올리기가 어려워질 것이며, 이와 같은 주택시장 전망은 전세를 월세로 전환하는 추세를 가속화할 수 있음

· 2000년 이후 2008년 금융위기 이전까지 주택가격의 연평균 상승률은 10%에

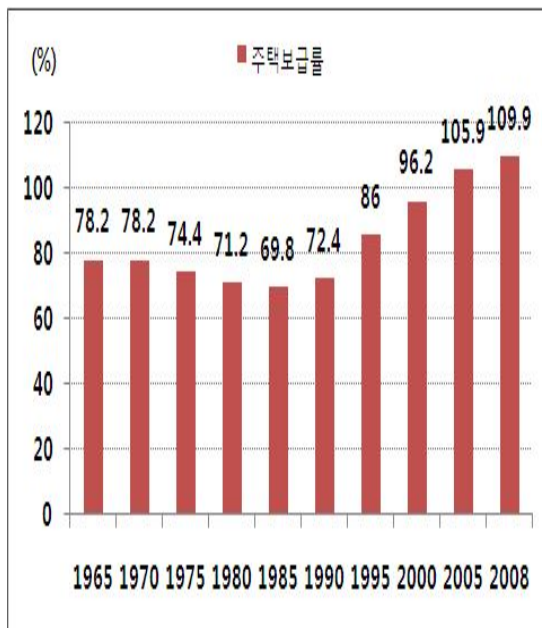
달했으나, 글로벌 금융위기를 전후하여 주택 매매가격의 안정세가 지속되고, 이로 인해 전세의 기대수익률이 하락함에 따라 월세로의 전환이 증가

- **주택보급률 100% 초과** : 주택스톡, 주택보급률 등 양적 질적 지표의 괄목한 만한 성장이 있었으며, 1950년 328만여호 수준이던 총 주택수는 2008년 1,417만여호로 4배 이상 증가했으며, 천명당 주택수도 286호로 크게 증가함
  - 주택보급률: 78.2%('65)→ 74.4%('75)→ 69.8%('85)→ 86.0%('95)→ 109.9%('08)
  - 천명당 주택수 : 142.2호 (1980) → 286호 (2008)

○ (도심의 편리한 주택 선호) 1~2인 가구의 증가와 유가 상승 등의 영향으로 도심의 소규모 임대주택을 선호하는 현상이 증가

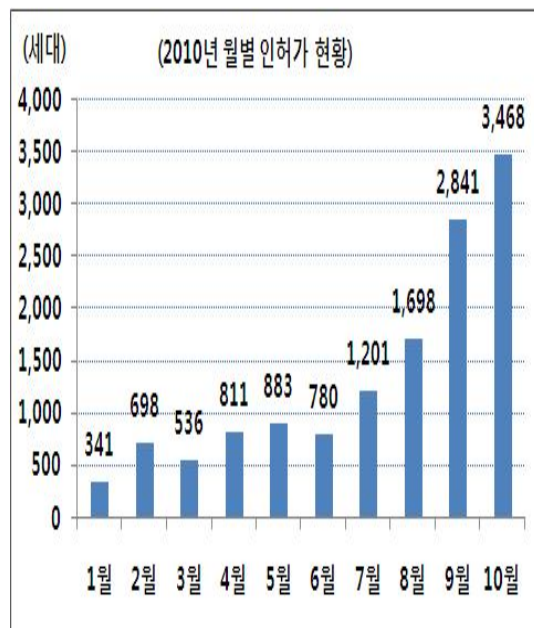
- 분당, 일산 등 제1기 신도시에 입주했다가 다시 교통이 편한 서울의 도심 주택으로 회귀하는 현상이 강해지고 있으며, 이는 1~2인 가구의 비중 증가와 맞물려 '도시형 생활주택' 등 소형 임대주택에 대한 선호도 증가로 연결됨
  - 아래 그림과 같이, 도심에 거주하는 1~2인 가구 및 서민들을 대상으로 하는 도시형 생활주택의 인허가 건수가 최근들어 급증하고 있음

<주택보급률 증가 추이>



자료: 통계청

<도시형 생활주택 인허가 추이>

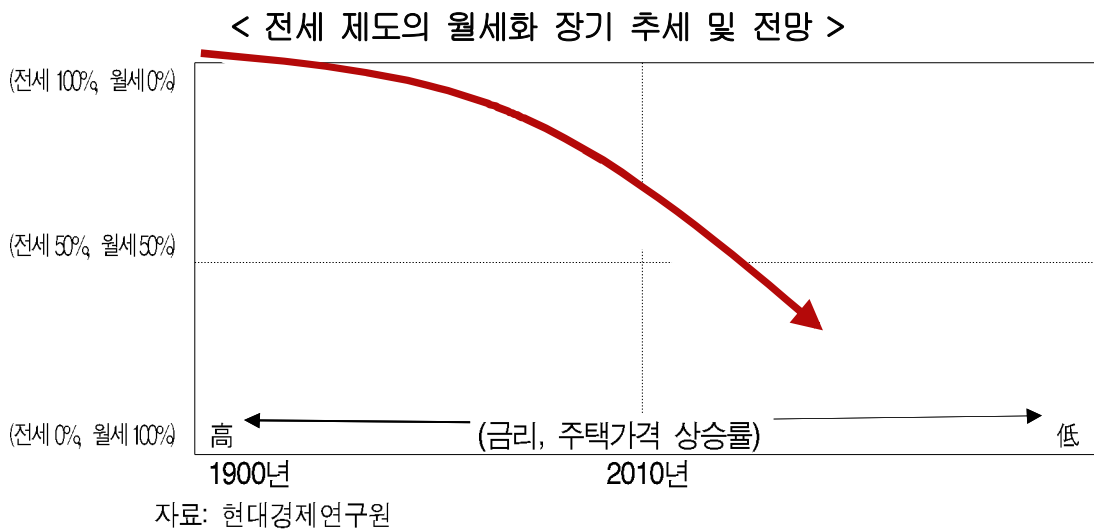


자료: 국토해양부



#### 4. 시사점과 정책 과제

- 주택가격의 안정과 저금리 기조 하에서 전세의 월세 전환 등 구조변화는 일부 장애요인에도 불구하고 피할 수 없는 흐름이므로, 이에 따른 서민부담의 완화 등 사전적 정책 대응이 필요함
  - 전세의 월세 전환 촉진요인들(저금리, 주택가격 안정, 인구구조 변화)이 비가역적(irreversible)임에 비해, 월세 전환의 장애요인들(부동산불패의 신화, 높은 월세전환 부담, 세대간 자산이전)은 가역적(reversible)임
  - 전세의 월세 전환을 지원하기 위해 전세보증금의 제도권 금융화 지원, 임대주택 공급주체의 다양화, 기업형 대규모 임대서비스업의 육성 등이 필요



#### ■ 전세의 월세화에 따른 서민 부담 완화를 위한 사전 대응 과제

- 공공임대 주택의 공급을 확대하고, 주택임대 관련 정책의 비중을 제고
  - 주택임대차시장의 구조변화에 따라 주택 매매시장보다 임대시장이 활성화되고 그 수요도 많아지기 때문에, 10%에 못 미치는 공공임대주택의 비중을 보다 높여야 하며, 정책의 중심도 주택 분양에서 임대 쪽으로 옮겨가야 함
  - 저소득층을 위한 주거비 보조(주택 바우처), 공정임대료(fair rent) 책정시스템 도입, 다주택소유자의 임대사업 전환 지원, 기업형 임대사업자 육성 등

- 주택임대차 시장의 구조변화에 부응하는 새로운 정책과 제도의 도입도 필요
- 우리의 공공임대주택 비중은 선진국에서 가장 낮은 편에 속하므로, 보급자리 주택의 공급에 있어서도 임대주택의 비중 확대를 검토할 필요가 있음

### ○ 전세보증금의 제도권 금융화<sup>23)</sup>를 지원

- 세입자에게 전세를 제공하는 대가로 임대인이 받은 무이자대출을 제도권 금융기관(은행 등)에 이전하는 방식으로 가계부채를 줄이고 제도권 금융화하며, 이 과정에서 주택금융공사 등 대형 국책 금융기관의 역할이 필요함
- **세입자에게는** 목돈을 돌려주고, 낮은 정책금리와 연동하여 낮은 월세로 전환함. 만약 세입자가 **전세자금**을 은행으로부터 빌렸다면, 이를 상환하고 낮은 월세로 교체함으로써 **가계부채를 낮추고 가계의 건전성을 제고함**
- **임대인에게**는 기존과 같은 목돈을 활용할 수 있도록 하되, 세입자가 아닌 금융기관으로부터 무이자 담보대출을 받는 형식으로 ‘제도권 금융화’하며, 은행에 주택담보를 제공하는 불리함을 상쇄할 수 있도록, **임대사업에 따른 소득세 감면과 양도소득세 감면 등의 세금 인센티브를 부여함**
- **은행의 입장에서는** 주택담보 확보를 통해 **BIS비율이 늘어나지 않으면서<sup>24)</sup> 자금을 공급할 수 있으며, 정책 금융기관으로의 유동화를 통해 저비용의 유동성을 확보** (다음 페이지 왼쪽 그림 참조)

### ○ 기업형 ‘주택임대사업자’의 육성을 통해 임대서비스를 전문화, 고도화

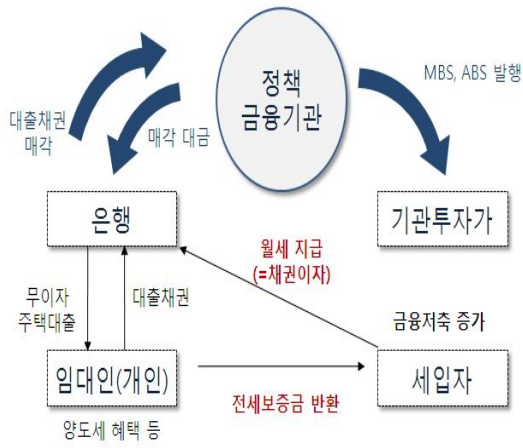
- 법인에게 주택을 분양할 수 없도록 되어 있는 관련 규정을 개정하여, 국민연금, LH공사, 지자체 소속 공기업, 민간 대기업 등으로 임대주택 공급주체를 다양화하고 대형화함
- 국민연금의 경우, 대형 임대사업자로서 연평균 7%의 임대료 수입을 올릴 수 있다면 장기 안정적인 수익원을 창출한다는 차원에서 바람직
- LH공사도 장기적으로 분양의 비중을 줄이고 임대 중심의 사업구조로 전환
- **일반 대기업의 경우에도** 주택임대사업에 참여할 수 있도록 ‘법인에 대한 주택 분양을 허용함으로써, 민간 주택임대사업의 고급화와 대형화를 지원함

23) 전세보증금의 제도화를 제안한 서승환(1998), 김선웅(2000), 조주현(2010) 등의 연구를 참조

24) 주택담보대출의 경우 자기자본의 적정성에 영향을 미치지 않음(김선웅(2000) 참조)

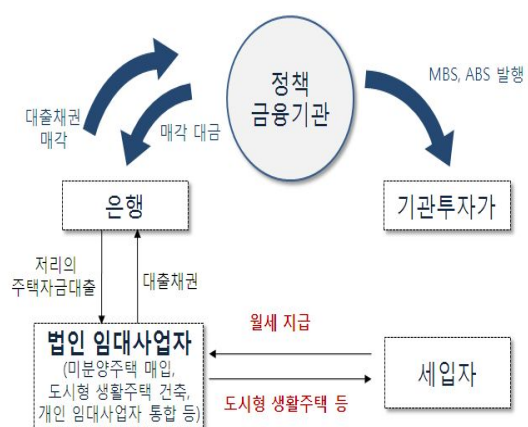
- 2~3채의 주택으로 임대업을 하는 소규모 개인 임대사업자를 모아서 재임대 하는 대형 '서브리스'사업자를 육성함으로써, 임대사업을 전문화, 고도화함
- 현재 국내 임대주택사업자 분류가 건설임대사업자와 매입임대사업자 등 두 분류로만 되어 있으나, 일본처럼 地主공동사업이나 서브리스 등 다양한 형태의 임대주택사업이 이뤄질 수 있도록 관련 규정을 보완
- 일본의 경우, 주택임대 사업의 전문화와 고도화가 진행되고 있으며, 먼쓰리렌트, 서브리스 등 다양한 형태의 부동산업이 활성화되어 있음
- 임대보증금이 사라진 '먼쓰리렌트'(monthly rent) 맨션이 젊은 층의 호응을 얻고 있으며, 임대인에게 임대료의 90%를 30년 長期로 보증하고 나머지 마진으로 임대업을 운영하는 일괄임대방식의 '서브리스'(sublease)도 활성화됨

<전세보증금의 제도권 금융화(안)>



자료: 현대경제연구원

<기업형 임대사업자 육성 모델>



자료: 현대경제연구원

○ 주택정책의 視界를 좀 더 중장기적으로 확장

- 주택공급의 단기 탄력성은 낮지만, 장기 탄력성은 높기 때문에 연간 단위 정책과 더불어 5년 단위의 중기 주택공급정책이 조화를 이뤄야 함
- 지금까지의 주택정책은 단기 경기조절 대책의 일환으로 활용되면서, 일관성이 훼손되고 정책효과도 크게 떨어진 바 있음
- 주택공급의 단기 탄력성은 낮지만 장기 탄력성은 높기 때문에, 중장기 주택공급 계획도 5년 단위로 수립하고, 매년 수정해서 발표하도록 해야 함. 정부 예산과 관련하여 5년 단위로 中期 재정계획을 수립하는 것과 마찬가지로.

<별첨 1> 선진국의 주택임대차 제도

○ 영국, 프랑스, 일본, 미국 등 선진국에 우리와 같은 전세제도는 없고 월세(rent)가 보편화되어 있으며, 세입자 보호를 위한 각종 조치가 마련되어 있음

- 19세기 중반 이후의 급격한 산업화·도시화에 따라 주택 부족이 사회문제로 대두됨에 따라 선진국은 공공 임대주택의 보급에 힘썼고, 민간 임대주택의 경우 임대료 규제와 계약 갱신권 부여 등을 통해 세입자를 보호하고 있음
- 영국: 2005년말 현재 임대주택비율이 약30%(민간:공공 = 11.3%:18.2%)이며, 1915년 임대료 규제, 1965년 공정임대료 제도, 1943년 주거수당, 1972년 임대료 보조(housing benefit)제도 등이 도입, 운영되고 있음
- 프랑스: 구미 선진국 가운데 3년 또는 6년의 최소 계약기간을 두고, 계약 갱신권을 보장하는 등 세입자 보호를 위해 필요한 가장 강력한 규제와 임대료 보조 제도를 운영하고 있음
- 일본: 임대주택비율이 약34%(민간:공공 = 8:2)이며, 1930년대 급격한 산업화로 인한 주택부족으로 '地代家賃통제령'을 발령했고, 借地借家法으로 임대료를 규제했으나, 최근 민간 임대주택의 활성화를 위해 규제를 크게 완화함

< 주택 임대료 관련 제도의 국가별 비교 >

		영국	미국(뉴욕)	독일	프랑스	일본*	한국
임대료 규제	임대료 인상 규제	물가상승률과 연계하여 제한					5%/년
		물가상승과 연계한 공정임대료	차임결정추가 매년 최대 차임상승분 제시	3년 동안 최대 20%	연간 건축비 지수의 변동폭內	임대료 상당한 이유	주택 임대차 보호법
임차 기간 보호	최소 계약 기간	×	×	×	3년 또는 6년*	×	2년
	계약 갱신 보장	○	×	○	○	○	×
	갱신 사유	임대인의 자기사용, 철거 등 특별 사유	×	임대인의 자기사용, 철거 등의 특별 사유	임대인의 자기사용, 매도 등의 특별 사유	정당한 사유	×
임대료 보조		○	○	○	○	×	×
		1972-현재	1973-현재	1965-현재	1948-현재		

자료: 국토해양부(2008) 자료를 활용하여 제작됨

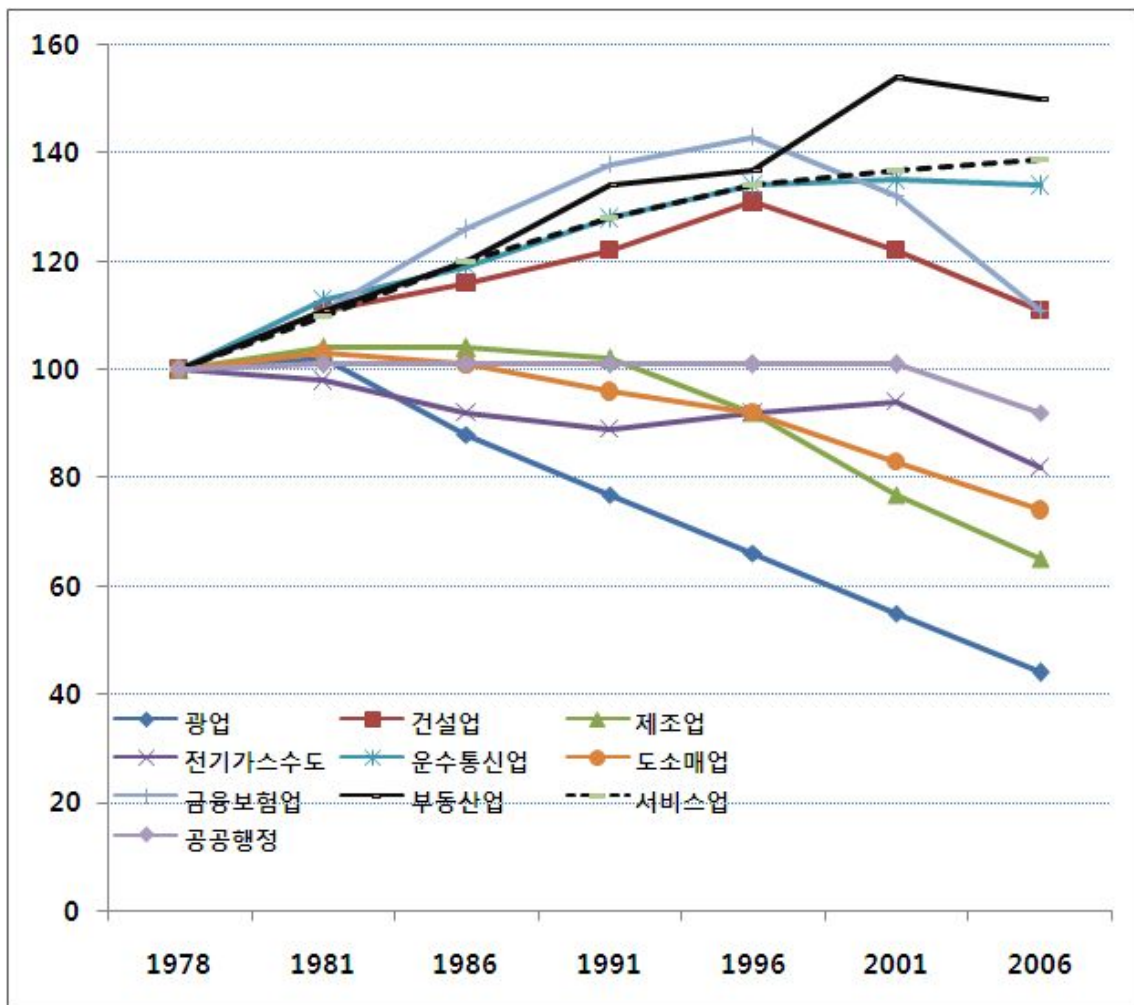
주: 1. 일본은 1930년대 이후 2000년까지 地代家賃통제령과 借地借家法을 통해 임대료를 통제했으나, 2000년 이후 민간 임대주택의 공급활성화를 위해 관련 법령을 폐지함

2. 프랑스는 임대인이 개인인 경우 최소 3년, 법인인 경우 최소 6년의 계약 기간을 보장하도록 규정

<별첨 2> 최근 일본의 부동산업 활성화 추이

- 일본의 경우, 2000년대 들어 부동산 중개업과 부동산 임대업 등 부동산 관련 서비스업이 크게 활성화되었으며, 관련 사업소 숫자도 크게 증가함
- 일본의 부동산업 사업소 숫자는 1978년 21.4만개에서 2006년 32.0만개로 50%로 증가했으며, 다른 업종에 비해 증가율이 높은 편이며, 특히 2000년대 들어 활성화되었음을 알 수 있음

< 일본의 산업별 사업소 숫자의 추이 (1978=100) >



자료: 日本 (財)부동산유통근대화센터 (<http://www.kindaiika.jp/chosa/tokei>)

< 참고문헌 >

- 통계청, 인구주택 총조사(센서스), 각 年度  
 국민은행, 전국주택가격동향조사, 2011.2  
 한국은행, 경제통계시스템(<http://ecos.bok.or.kr>)
- 고상용(1992), 한국 주택임대차제도의 변천사 소고, 법제연구 제1호(91.12), 한국법제연구원  
 국토해양부(2008), 『전월세 시장의 구조분석 및 조기경보시스템 구축 방안』  
 김건우(2007), 한성부 家契와 공인중개인 家儉에 관한 고찰, 고문서연구 제30호, 2007.2  
 김경환·손재영(2010), 『부동산경제학』, 건국대학교출판부  
 김선웅·송준혁·이창무·조만(2008), 『주택시장 및 정책에 관한 연구』, KDI  
 김선웅(2000), 전세제도의 특성과 전세금의 유동화 방안, 주택금융 2000 가을호, 주택은행  
 김정호·조영하(1990), 최근의 주택 및 전세가격 동향과 안정방안, 주택금융 제116호, 주택은행  
 대통령자문정책기획위원회(2008), 『부동산시장 안정 및 주거복지』  
 박영태, 김성옥(2000), 1999년도 주택금융수요실태조사 결과분석, 주택금융 제218호, 주택은행  
 박원암, 김관영(1993), 전세의 경제적 효과와 개선방안, 한국개발연구 제15권 제1호, 1993 봄  
 부동산114리서치센터(2011), 『2011 부동산전망과 투자전략』, 미래에셋부동산114  
 서승환(1998), 전세제도의 파레토개선: 목돈 안드는 전세제도, 지역연구 제14권제1호, 1998.6  
 심종원(2011), 주택임대차시장의구조적 변화와 전망 및 정책방향, 미래에셋부동산연구소 세미나  
 나 발표자료, 2011.3.17  
 왕현종(2010), 한말 한성부 지역의 토지 가옥거래의 추이와 거주지별 편차, 한국사연구 제150  
 호, 2010.6  
 이상영(2008), 버블붕괴로 달라진 일본 부동산시장  
 장지웅(2010), 『주택시장 30년 파노라마』, 책나무  
 조주현(2010), 전세대란과 한국 부동산시장의 미래, 자유기업원, 2010.12  
 최성호(2011), 우리나라 월세시장 현황과 지수개발 및 활용, 미래에셋부동산연구소 세미나 발  
 표자료, 2011.3.17  
 한도 치즈코(1997), 저소득층 전세제도의 사회적 합리성에 관한 연구, 서강대 사회학과 석사  
 학위 논문

주요 국내외 경제지표

□ 국내외 성장률 추이

구분	2009년					2010					2011년 연간(E)
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	
미국	-2.6	-4.9	-0.7	1.6	5.0	2.9	3.7	1.7	2.6	3.2	3.0
유로 지역	-4.1	-2.5	-0.1	0.4	0.2	1.8	0.4	1.0	0.3	0.3	1.5
일본	-6.3	-19.9	11.3	-1.2	5.7	4.3	6.8	3.0	4.5	-1.1	1.6
중국	8.7	6.2	7.9	9.1	10.7	10.3	11.9	11.1	10.6	9.8	9.6
한국	0.2	-4.3	-2.2	1.0	6.0	6.2	8.5	7.5	4.4	4.7	4.3

주: 1) 2011년 전망치(E)는 IMF 2011년 1월 기준이고 한국은 현대경제연구원 전망치임  
 2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국, 한국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	3월25일	3월31일	전주비	
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	3.83	3.89	3.30	3.44	3.47	0.03%p
	엔/달러	92.93	88.43	81.19	81.03	83.13	2.10¥
	달러/유로	1.4413	1.2238	1.3350	1.4179	1.4121	-0.0058\$
	다우존스지수(p)	10,428	9,774	11,578	12,221	12,320	99p
	닛케이지수(p)	10,655	9,383	10,229	9,536	9,755	219p
국내	국고채 3년물 금리(%)	4.41	3.86	3.38	3.71	3.73	0.02%p
	원/달러(원)	1,164.5	1,222.2	1,134.8	1,114.2	1,096.7	-17.5원
	코스피지수(p)	1,682.8	1,698.6	2,051.0	2,054.0	2,106.7	52.7p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	3월25일	3월31일	전주비	
국제 유가	WTI	79.35	75.77	91.40	105.28	106.74	1.46\$
	Dubai	78.06	73.14	88.80	109.41	109.40	-0.01\$
CRB선물지수	283.38	258.52	332.80	359.57	359.43	-0.14p	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.