

현안과 과제

- 상반기 전세 가격 상승세 지속된다
- 올해도 연초 전세대란 반복된다



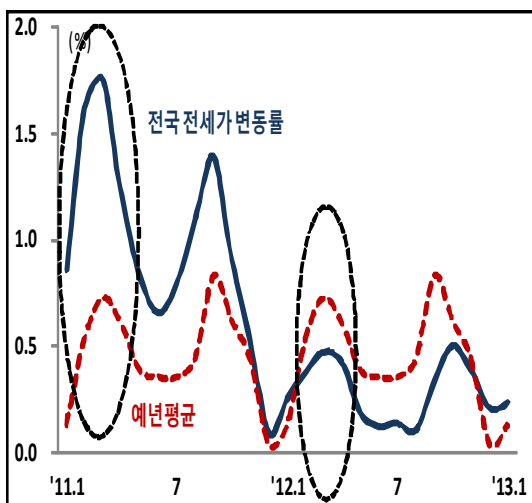
1. 연초 전세 가격 급등

○ 연초 전세가격이 규모에 관계없이 빠른 상승세를 보이고 있음

- 2013년 들어 전세가격 상승률은 2012년 12월부터 예년평균을 상회하고 있어 매년 반복되어온 봄철 전세대란이 재현될 조짐
 - 전세가격 상승률은 2011년 2월과 3월에 전기대비 1.6%, 1.7% 상승, 2012년 2월과 3월에 0.4%, 0.5% 올라 봄철 전세대란이 매년 반복
 - 2012년 12월 전국의 전세가 상승률은 전월대비 0.21% 상승하여 예년평균(0.03%)을 0.17%p 상회, 2013년 1월은 전월대비 0.23% 상승하여 예년평균(0.12%)을 0.11%p 상회하며 연초 전세 가격 불안 현상이 재차 나타남

- 특히, 최근 전세가격은 규모에 관계없이 빠른 상승세를 보임
 - 2013년 1월 소형의 전세가격지수는 109.3p로 전월에 비해 0.21% 올랐고, 중형의 경우 0.25% 상승한 109.6p를 기록
 - 대형의 전세가격지수는 2012년 상반기에 비교적 안정적인 수준을 유지하였으나, 2012년 9월 이후 상승 속도가 중·소형에 근접할 정도로 빠름

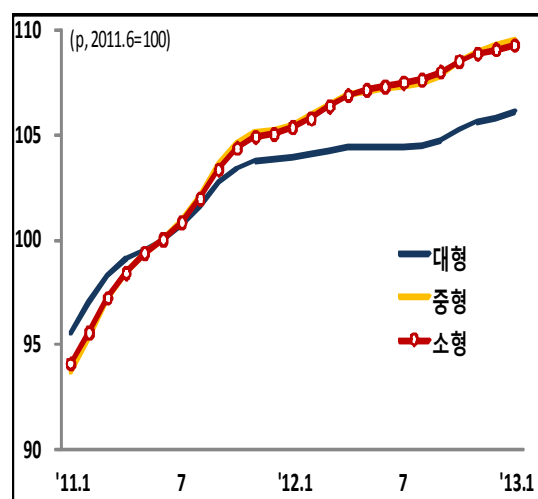
< 전국 전세가격 추이 >



자료 : 국민은행

주 : 예년평균 상승률은 각월의 5년 동안의 전세가격 전월대비 상승률을 평균한 값

< 규모별 전세가격 추이 >



자료 : 국민은행

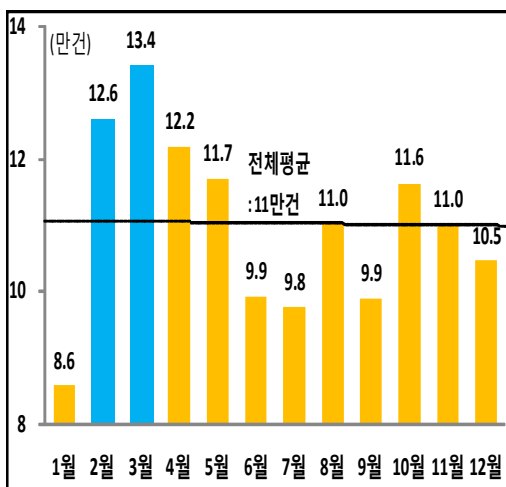
2. 전세 가격 불안은 지속될 전망

- 전세 수급 요인상 상반기동안 전세 가격 상승세는 지속될 것으로 전망됨
- 계절 요인에 의한 전세 이주 수요 증가와 임대인의 주택 자산 관리 패러다임 변화에 따른 전세 공급 감소 등의 요인으로 전세 가격 상승세 지속 예상
 - 따라서, 올해 봄철 전세 대란이 반복될 것으로 우려됨

1) 수요 측면

- (전세 이주 수요 증가) 신학기, 결혼 성수기 등 전통적인 이사 수요와 재개발·재건축 사업으로 인한 이주가 겹쳐 전세난이 가중
 - 계절 요인에 의한 전세 수요 증가: 봄철에는 신학기, 결혼 성수기 등으로 전세 이주 수요가 높음
 - 전통적으로 2월과 3월은 신학기를 앞둔 학부모들과 결혼을 앞둔 신혼부부들의 전세 수요가 높음
 - 국토해양부에 따르면 2011~2012년의 월 평균 전월세 거래량은 2월에 12만 6천여 건, 3월에 13만 4천여 건으로 다른달에 비해 전세 거래가 가장 많았음
 - 상반기에 몰린 재개발 및 재건축: 재개발과 재건축 등으로 인한 이주가 상반기에 집중되어 봄철 전세 수요를 자극
 - 2013년 상반기에는 가락시영, 잠원대림, 신반포1차 등 강남권 지역에서 재건축 이주가 몰려 있어서 전세에 대한 수요 압력이 가중
 - 이로 인해 1월 전국의 전세 가격 상승률(0.2%)을 서초구(0.9%), 강남구(0.8%), 송파구(0.3%) 등 강남3구가 견인

< 월평균 전월세 거래량 >



자료 : 국토해양부
주 : 2011~2012년 평균

< 재건축 단지 이주 현황 >

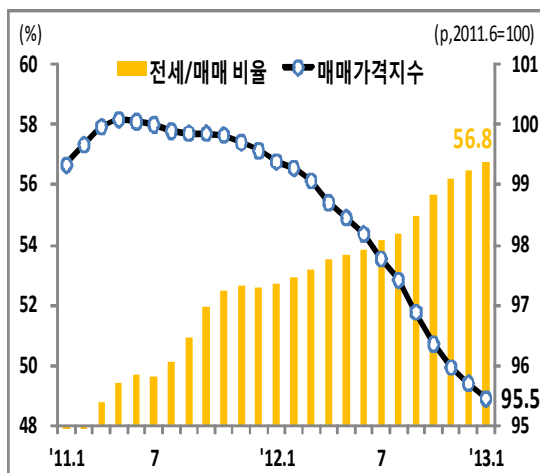
구명	단지명	세대수	이주 시기
송파	가락시영	6,600	'12. 8 ~ '13. 8
서초	잠원대림	637	'12. 11 ~ '13. 1
	반포신반포1차	790	'12. 12 ~ '13. 2
강동	상일고덕4단지	410	미정

자료 : 국토해양부

○ (전세 선호 현상 심화) 최근 수도권을 중심으로 한 주택 가격의 하락세가 지속됨에 따라 전세 수요가 급증

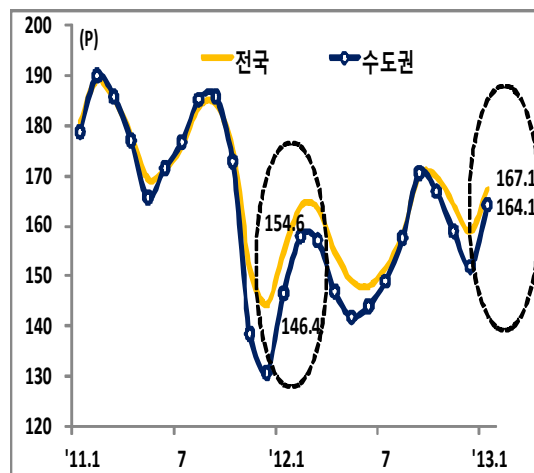
- 주택 자산 가격 하락세: 수도권 아파트 가격의 하락세가 지속됨에 따라 향후 가격 하락에 대한 우려로 실수요자들이 아파트 매입을 꺼리고 전세를 선호하는 현상 심화
 - 수도권의 아파트 매매가격 하락세가 지속되면서 자산 가치 하락에 대한 우려가 높아져 아파트 매입보다는 전세 선호 현상이 전세 수요 증가에 기여함
 - 과거에는 주택담보대출을 통해 주택을 구입하고 향후 주택 가격이 상승하면 매각하여 차익실현이 가능했지만, 최근 주택 가격이 하락하면서 이러한 차익실현도 불가능하고 상환한 원리금과 이자보다 주택이 싼 가격에 매매
 - 2013년 1월 수도권 아파트의 매매가격대비 전세가격 비율은 56.8%로서 2003년 4월 이후 최대치를 기록
- 전세에 대한 수요의 증가로 전세수급은 지난해 같은 기간에 비해 수요가 공급을 크게 초과
 - 전세 수요대비 공급 현황을 보여주는 전세수급지수¹⁾는 1월 전국 167.1, 수도권 164.7로 전년동월의 154.6(전국), 146.4(수도권)와 비교할 때 10p 이상 높은 수준을 나타내 수요에 비해 공급이 여전히 부족한 상황

< 수도권 아파트 매매가격지수 및 전세/매매 가격 비율 추이 >



자료 : 국민은행

< 최근 전세수급지수 추이 >



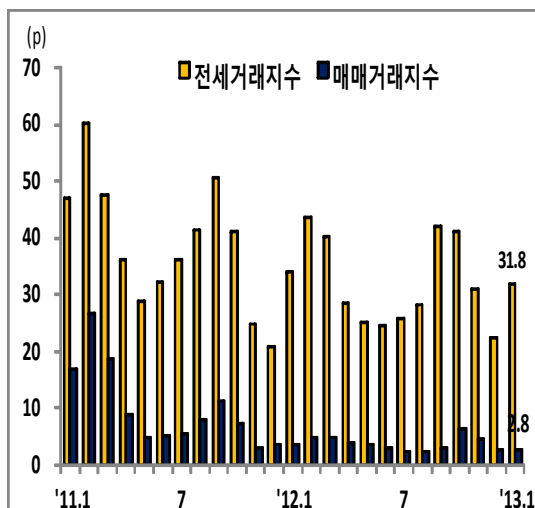
자료 : 국민은행

1) 전세수급지수는 전세수요에 비해 전세공급이 어느 정도인지를 부동산중개업체를 통해 조사한 자료를 기초로 “전세수급지수 =100+(공급부족함-공급이 충분함)”으로 지수를 작성. 따라서 100을 기준으로 값이 커질수록 전세 공급이 부족하고 수요가 많음을 의미.

○ (전세 재계약 수요 증가) 경기 침체에 따르는 실질 소득의 감소로 무주택자들의 주택 구입 능력이 저하됨에 따라 기존 세입자들의 전세 재계약 수요 증가

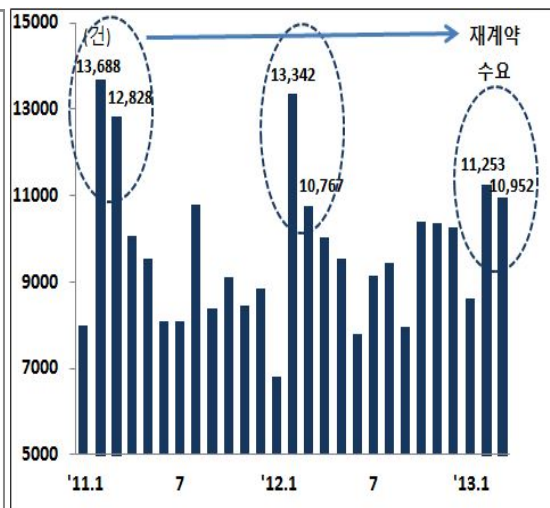
- **매매 계약 감소:** 경기 침체 장기화와 가계부채 등 부채상환부담 등으로 가계의 실질소득이 감소함에 따라 실수요층의 주택 구입 능력 저하
 - 아파트를 중심으로 한 주택 가격의 하락으로 전세 수요가 증가함에 따라 매매 거래는 감소하고 전세 거래는 증가
 - 일선 중개업소에서 체감하는 1월 매매거래지수는 2.8로 주택 매매가 매우 부진한 반면 전세거래지수는 31.8로 상대적으로 거래가 활발한 모습
- **전세 재계약 수요 압력:** 전세 재계약 시즌이 다가오면서 주택매입보다 재계약으로 수요가 쏠리면서 신규 전세 수요와 더해져서 전세난 가중 우려
 - 2011년 전세대란 당시 거래된 서울지역 아파트 전세물량은 2~3월에만 약 2만 6천여건으로 2012년 2만 4,000여건보다 약 2,000여건을 상회
 - 2년 계약만료에 따른 재계약 수요가 신규수요와 함께 전세시장에 나올 경우 수급부족 상황이 더욱 심화될 것으로 예상
 - 2013년 2월과 3월의 전세 재계약 건수는 각각 11,253건과 10,952건으로 예상됨
- **연말 취득세 및 양도세 감면 종료:** 작년말 부동산 취득세 및 양도세 감면이 종료되고 감면 연장 법안 처리가 늦어지면서 세금부담으로 인해 매매 수요보다 전세 수요가 증가
 - 2013년 1월 아파트 전세거래건수는 비수기임에도 불구하고 8,630건으로 작년 1월보다 26.7%나 증가하여 취득세 등의 종료에 따른 매매 부담이 전세 수요 증가로 나타나고 있음

< 수도권 전세 및 매매거래지수 >



자료 : 국민은행

<서울 아파트 전세거래 추이와 재계약물량 예상치>



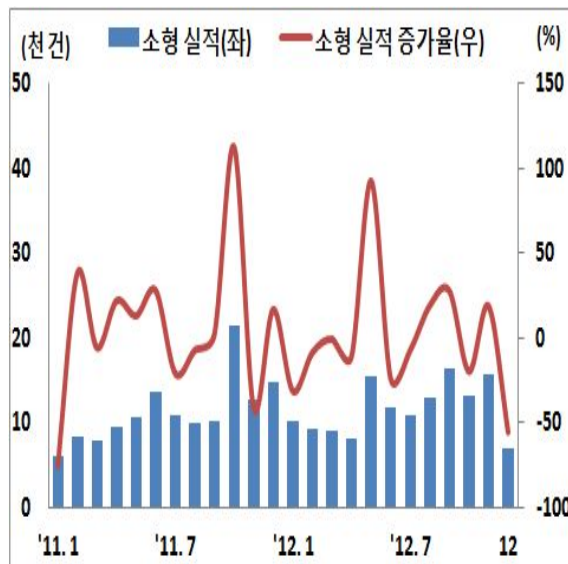
자료 : 서울부동산정보광장, 리얼투데이
 주 : 2013년 2월과 3월은 신규수요를 제외한 재계약 예상치임.

2) 공급 측면

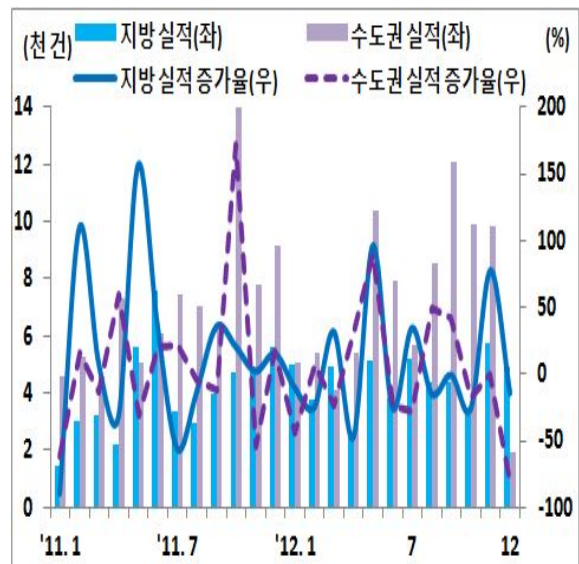
○ (소규모 전세 공급 물량 감소²⁾) 경기 침체 장기화와 심리 불안 요인 등으로 소규모 가구가 선호하는 소형 주택 중심으로 전세 공급 물량이 감소함

- 소형 주택 공급 감소: 최근 증가하고 있는 1~2인 가구가 선호하는 소형 전세 공급 물량 감소
 - 2012년 12월 60㎡이하의 소규모 주택의 준공 실적은 전월대비 55.9% 감소한 6,900여 건으로서 연중 최저치를 기록
- 수도권³⁾의 소형 주택 공급 감소: 1~2인 가구 증가율이 지방에 비해 상대적으로 높은 서울을 포함한 수도권³⁾에서 소형 아파트를 중심으로 공급 감소가 더욱 심화
 - 2012년 12월 수도권 60㎡이하의 소규모 주택 준공은 동년 11월 대비 8,000건 감소한 1,900건으로 급감하여 연중 최저치를 기록
 - 2012년 12월 수도권의 소형주택 준공 실적은 전월대비 -80.2%로서 지방의 -14.1%에 비해 큰 격차로 감소함

< 소형주택 준공 실적 및 증가율 >



< 지역별 소형주택 준공 실적 >



자료 : 국토해양부 「국토해양통계누리」

주 : 1) 증가율은 전월대비, 2) 소형은 60㎡이하임

2) 주택은 단독주택과 공동주택을 포함하여 아파트와 연립주택, 다세대주택은 공동주택에 포함됨(국토해양부)

3) 김리영·노희순. 「1~2인 가구의 주거 선호를 고려한 소형주택 공급 방안」. 주택산업연구원. 2011년 8월

○ (주택 자산 관리 패러다임 변화) 집값 상승에 대한 기대감 감소와 저금리 기조 지속으로 임대인은 수입 확보를 위해 전세 위주의 임대방식에서 월세로 전환함

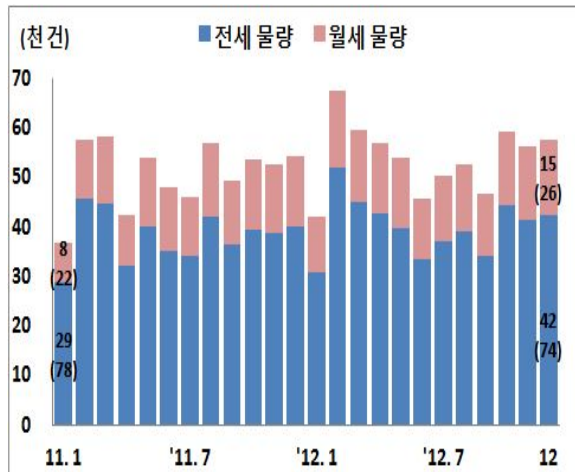
- 월세 전환에 따른 수익률 상승: 저금리 기조가 지속되어 전세 임대보다 월세 임대를 통한 수익이 보다 큼
 - 한국은행 기준금리는 2012년 10월 이후 2.75%를 유지하고 있으며, 시중 은행 정기예금 금리 역시 2011년의 3%대 중후반을 보이다가 점차 하락하여 2012년 하반기에는 3%대 초반을 유지
 - 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율(이자율)인 월세이율(연간보증금 월세전환율⁴⁾은 2012년 하반기 평균 10.28%임
 - 즉, 2012년 하반기에 전세를 월세로 전환할 경우 전세금을 은행에 예치했을 때 얻는 수익률(3.17%)보다 7.11%p 높은 10.28%의 수익을 얻게 됨
- 월세 및 반전세 비중 증가: 전세보다 높은 수익률 실현이 가능한 월세 및 반전세의 공급 물량 비중 증가
 - 2012년 12월 전체 주택의 전세공급량은 6만 9,800건으로 10월의 8만 400건에서 1만 600건 감소하였고, 동기간동안 월세⁵⁾공급량은 1,300건 감소하여 3만 7,800건을 기록
 - 특히, 아파트의 월세 공급 물량은 2011년 1월 8,000여 건으로 전세와 월세를 합친 물량의 22%를 차지하였으나, 2012년 12월 15,300여 건으로 증가하였으며 그 비중도 26%로 상승

< 월세이율과 정기예금금리 추이 >

구분	2011		2012	
	상반	하반	상반	하반
월세이율	10.90	10.62	10.48	10.28
정기예금금리	3.64	3.74	3.69	3.17
(월세이율) - (정기예금금리)	7.26	6.88	6.78	7.11

자료 : 국토해양부, 한국은행

< 아파트 전세와 월세 실적 및 증감률 >



자료 : 국토해양부 「매월 전월세 실거래자료」
주 : 괄호안은 전체(전세+월세)중 차지하는 비중

4) 월세이율은 '{월세가격/(전세금-월세보증금)}×100×12'로 계산됨

5) 보증부 월세(반전세 포함) 포함, 보증금 없는 순수 월세는 제외(국토해양부, 「매월 전월세 거래량」 보도자료)

3. 대응 과제

- 현재 주택 시장에서 전세 가격의 안정화를 위해서는 매매 거래 확대 유도, 전세 공급량 증대, 재개발·재건축 사업 시기 조정 등 대책이 필요
 - 주택구입 실수요자들을 대상으로 한 장기저리의 금융 지원을 확대함으로써 전세재계약 수요를 매매 수요로 적극 확대
 - 최소 2년 이상의 전세입자의 주택구입시 장기저리의 금융 지원을 확대하는 등 주택 실수요자들을 대상으로 한 매매 수요 확대
 - 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 계절에 따르는 이주 수요를 조절
 - 재개발 사업과 재건축 사업 추진시 이주민들의 전세 수요 증가를 고려하여 적절히 조절하는 대책 마련이 필요
 - 전세 공급량 증대를 위해 미분양아파트를 활용하는 한편, 소형 및 임대주택의 공급 증대 추진을 통해 전세 공급량 증대 유도
 - 수도권에 존재하는 미분양아파트 등을 활용한 전세물량 확보 등을 통해 전세수급을 조절
 - 또한 도시형 생활주택과 다세대, 다가구 등의 공급 활성화를 위한 정부 지원이 필요

홍준표 연구위원 (jphong@hri.co.kr, 02-2072-6214)
최성근 선임연구원 (csk01@hri.co.kr, 02-2072-6223)
김천구 선임연구원 (ck1009@hri.co.kr, 02-2072-6211)