

현안과 과제

■ 최근 전세 시장의 특징과 시사점

Executive Summary

□ 최근 전세 시장의 특징과 시사점

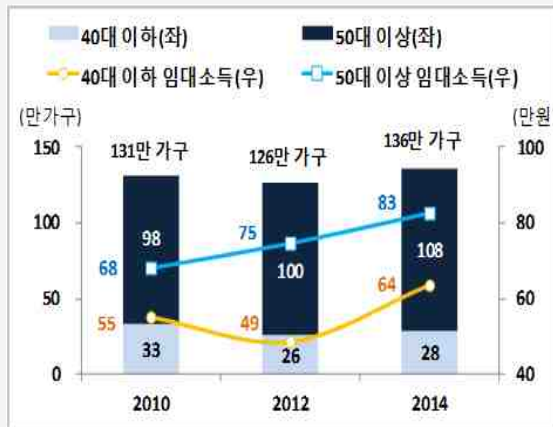
■ 개요

최근 소비자물가 상승률은 0%대로 초저물가를 기록함에도 불구하고, 전세 가격은 높은 상승세를 보이고 있어 전세 세입자들의 주거 불안이 점차 확대되고 있다. 따라서 본 연구에서는 최근 전세 시장의 수급 특징을 분석해 시장을 전망하고자 한다.

■ 최근 전세 시장의 특징

(공급 측면) 첫째, 안정적인 노후 준비를 위해 월세 등 현금 수입을 선호하면서 전세 공급이 감소하고 있다. 전체 가구 중 월세 등 임대소득이 있는 가구는 2010년 131만 가구에서 2014년에는 136만 가구로 약 5만 가구 증가했다. 특히 50대 이상의 베이비부머 세대가 2010년 98만 가구에서 2014년 108만 가구로 빠르게 증가했고, 비중도 전체 임대소득 가구의 80%에 달한다. 둘째, 저금리로 임대인들의 전세→월세 선호 현상이 확대되면서 전세물량이 빠르게 소진되고 있다. 2013년 1월 대비 2015년 8월 전체 주택의 전세 공급량은 3,167건(6만 686건→6만 3,853건) 소폭 증가한 반면, 월세공급량은 9,026건(4만 4,401건→5만 3,427건) 대폭 증가했다. 셋째, 민간의 등록임대주택 공급이 부진하다. 공공의 등록 임대주택 재고는 2006년 49만 가구에서 2013년 97만 가구로 약 2배 증가한 반면, 민간의 경우는 동기간 84만 가구에서 64만 가구로 급감했다.

< 연령대별 임대소득 가구 및 월평균 임대소득 >



< 서울시 구역별 재건축 이주수요 >

구분	2015		2016	
	상반	하반	상반	하반
전체	6,319	7,413	2,165	6,709
강남구	1,200	2,860	700	2,700
서초구	1,487	1,115	0	0
송파구	0	400	145	0
강동구	2,632	3,038	1,040	3,360
기타	0	0	280	649

자료 : 현대경제연구원이 통계청 MDSS(가계 동향조사)를 이용하여 추산.

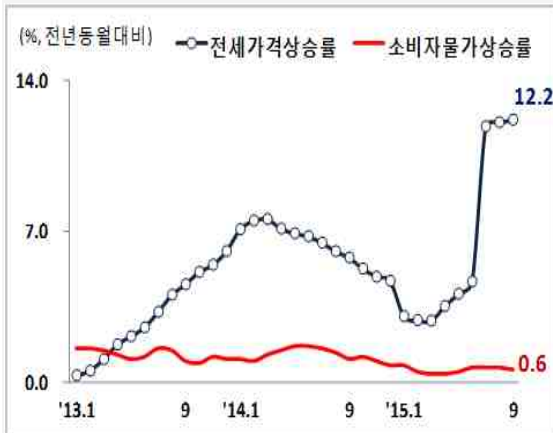
자료 : 국토교통부 보도자료 참조(15.1.20).

(수요 측면) 넷째, 부동산 가격의 불확실성 등으로 임차가구의 주택 구매 기피 현상이 확대되면서 임대(전월세) 수요가 증가하고 있다. 2010년 국내 가구의 83.7%가 '내 집 마련이 필요하다'고 생각한 반면, 2014년에는 79.1%로 4.6%p 감소했다. 다섯째, 월세로 인한 현금 지출 부담으로 전세 거주를 선호하는 현상이 지속되고 있다. 이에 따라 2015년 9월 전세수급지수는 전국 186.3, 수도권 192.0으로 공급에 비해 수요가 많은 것으로 나타났다. 여섯째, 재개발과 재건축 사업 확대로 이주수요가 지속적으로 증가

하면서 전세 수요가 빠르게 증가하고 있다. 2015년 하반기부터 2016년까지 서울시 재건축 계획에 따른 이주수요는 약 1.6만호에 달하며 향후에도 지속 증가할 것으로 예상된다.

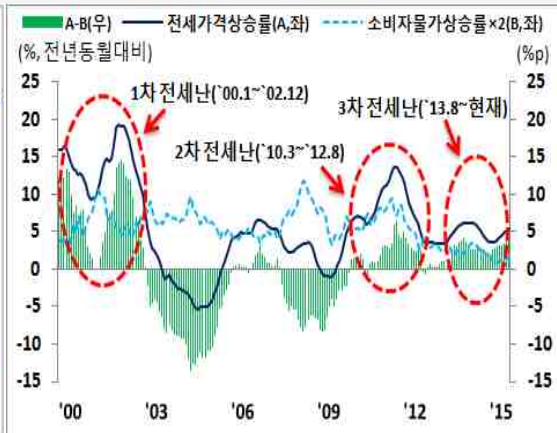
(가격 측면) 일곱째, 전세 공급은 지속 감소하는 반면, 수요는 크게 증가하면서 전세 가격이 빠르게 상승하고 있다. 전국 평균 전세 실거래가격은 2013년 1월 1억 2,900만 원에서 2015년 9월 1억 5,900만원으로 3,000만원 크게 올랐다. 또한 전세 가격 종합지수도 동기간 14.2p(99.3p→113.5p) 대폭 상승했다. 특히 2015년 9월 서울의 아파트 중위 전세 가격은 3억 5,900만원에 달하는 등 전세 가격의 빠른 상승세가 이어지고 있다. 여덟째, 최근 3년째 지속 중인(2013.8~2015.9) 전세난은 내년에도 지속될 것으로 전망된다. 최근 3년 간 평균 전세 가격 상승률(기간평균)은 5%의 높은 수준이 지속되는 반면, 소비자물가 상승률(원지수×2)은 평균 2% 수준에 불과하다. 특히 국내 총수요 부진 등으로 소비자물가 상승률은 낮은 수준이 지속되는 반면, 전세 가격은 앞으로도 지속적으로 상승할 것으로 보여 내년에도 전세난이 심화될 것으로 예상된다.

< 전세 가격 및 소비자물가 상승률 >



자료 : 한국감정원, 한국은행.
주 : 전국 평균 실거래가격 기준.

< 2000년 이후 전세난 추이 >



자료 : 국민은행, 한국은행 자료로 현대경제연구원 재구성.

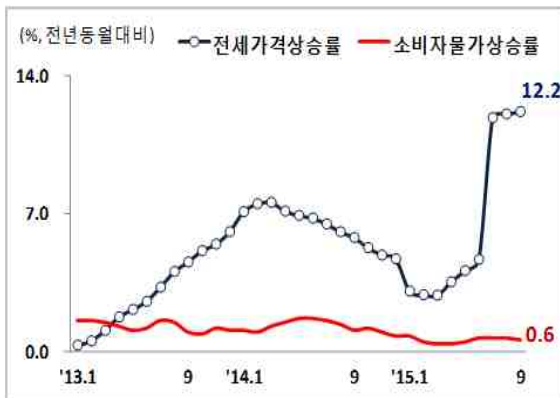
■ 시사점

전세 가격의 안정화를 위해 전세 공급 확대 및 수요 완화 대책이 필요하다. 첫째, 서민의 주거안정을 위해 행복주택 등 공공임대주택 공급 물량을 지속적으로 확대해야 한다. 둘째, 중산층의 전세난 해소를 위해 뉴스테이 등 민간임대주택 공급을 지속적으로 확대할 필요가 있다. 올해 시작된 뉴스테이가 당장은 효과를 거두기 어렵겠지만, 중장기적으로 공급이 확대될 경우 중산층의 전월세난 해소에 도움이 될 것으로 판단된다. 셋째, 재개발·재건축 사업을 시차를 두고 실시함으로써 이주 수요를 조절해야 한다. 넷째, 월세 등 임대차제도 구조 변화에 대응하기 위해 주택임대차보호법 개정 등을 적극 모색해야 한다. 최근 주택임대차 시장은 전세에서 월세, 준전세 등 혼합형으로 전환됨에 따라 서민들의 주거비 부담이 가중되고 있다. 따라서 전월세전환율을 현행 6%에서 5% 수준으로 낮추거나 법적 실효성을 높이는 등의 정책 전환을 모색해야 한다.

1. 개요

- (연구 배경) 최근 전세 가격이 빠르게 상승하고 있어 전세 세입자들의 주거 불안이 점차 확대
 - 최근 전세 가격 상승률¹⁾이 소비자물가 상승률을 크게 초과하면서 전세 세입자의 부담이 가중
 - 최근 소비자물가 상승률은 0%대로 초저물가를 기록함에도 불구하고, 전세 가격(실거래가격 기준, 2015년 7월 11.9%→8월 12.1%→9월 12.2%)은 높은 상승세가 지속
 - 전세 가격 상승률이 물가 상승률을 크게 초과하면서 전세 세입자들의 주거 부담이 점차 가중되고 있음
 - 전세 가격의 빠른 상승으로 전세자금대출 잔액도 지난 5년 사이 크게 증가
 - 시중 6대 은행의 전세자금대출 잔액은 2010년 말 기준 2조 281억 원이었으나, 2015년 8월 말 기준 18조 4,925억 원으로 9.1배 크게 증가
 - 이는 전반적인 경기 침체 속에 전세 가격이 빠르게 상승하면서 전세자금대출 잔액이 크게 증가한 것으로 분석
 - 향후 전세 가격 상승이 지속될 경우 서민의 주거 불안이 가중될 수 있음
- (연구 목적) 이에 본 연구에서는 최근 전세 시장의 수급 특징을 분석하여 시장을 전망하고자 함

< 전세 가격 및 소비자물가 상승률 > < 6대 은행 전세자금대출 잔액 추이 >
(억원, 배)



구분	2010년 말	2015년 8월 말	배율
신한	4,779	72,643	15.2
우리	6,583	44,982	6.8
국민	5,376	41,772	7.8
농협	788	10,777	13.7
하나	1,934	7,812	4.0
기업	821	6,939	8.5
합계	20,281	184,925	9.1

자료 : 한국감정원, 한국은행.
주 : 전국 평균 실거래가격 기준.

자료 : 각 은행권(2015.9.21일 기준).
주 : 국민주택기금 재원 전세자금대출 제외.

1) 한국감정원에 따르면 평균 전세 가격은 2015년 7월 표본 확대(20,045→25,260개) 및 표본교체에 의한 표본구성 변화에 따라 시계열 변동이 발생하였다고 밝힌 바 있음. 한편, 전국 평균 전세 실거래가격은 2013년 1월 1억 2,900만원에서 2015년 9월 1억 5,900만원으로 3,000만원 크게 오름.

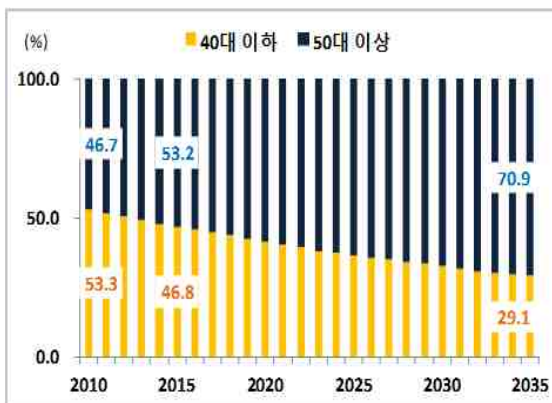
2. 최근 전세 시장의 특징

1) 공급 측면

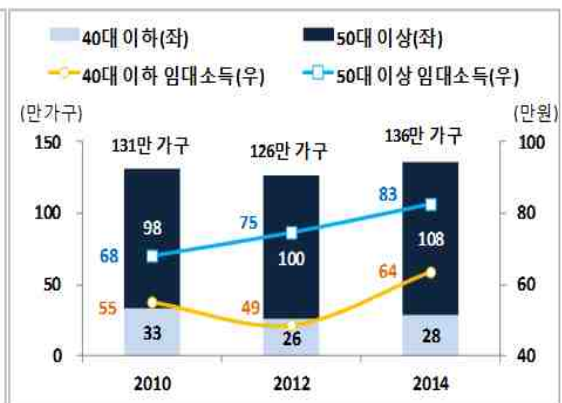
① (월세 중심의 노후 준비가구) 증가) 안정적인 노후 준비를 위해 월세 등 현금 수입을 선호하면서 전세 공급이 감소

- 50대 이상의 가구주 비중이 빠르게 증가하면서, 노후준비를 위한 안정적 수입원 창출에 대한 필요성 확대
 - 2010년 전체 가구의 50대 이상 가구주 비중은 46.7% 수준이었으나, 2015년에는 53.2%로 증가할 것으로 보이며, 2035년경에는 70.9%에 달할 전망
 - 빠른 고령화로 인해 50대 이상 가구주의 노후 준비 필요성이 점차 확대
- 특히 최근 50대 이상의 베이비부머 세대를 중심으로 월세를 받는 임대소득 가구가 급증
 - 전체 가구 중 월세 등 임대소득이 있는 가구는 2010년 131만 가구에서 2014년에는 136만 가구로 약 5만 가구 증가
 - 특히 50대 이상의 베이비부머 세대가 2010년 98만 가구에서 2014년 108만 가구로 빠르게 증가했고, 비중도 전체 임대소득 가구의 80%에 달함
 - 50대 이상의 월평균 임대소득은 2010년 68만원에서 2014년 83만원으로 15만원 증가했고, 경상소득 대비 임대소득 비중도 동기간 24.1%에서 24.4%로 증가
 - 반면 40대 이하는 2010년 33만 가구(전체 25.5%)에서 2014년 28만 가구(전체 20.8%)로 5만 가구 감소

< 연령대별 가구주 비중 전망 >



< 연령대별 임대소득 가구 및 월평균 임대소득 >



자료 : 통계청 「장래가구 추계」로 재구성.

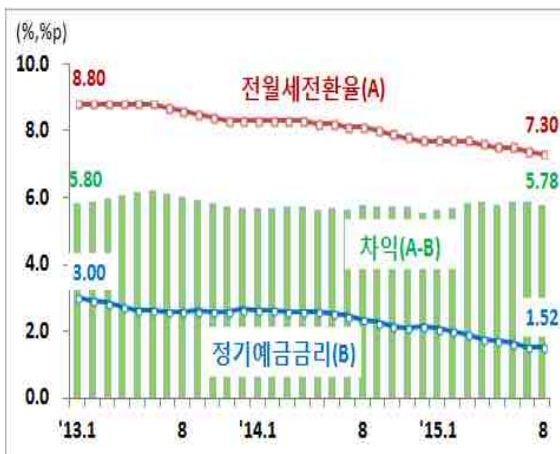
자료 : 현대경제연구원이 통계청 MDSS(가계동향조사)를 이용하여 추산.

2) 가계동향조사의 주택 등 임대소득(토지 이외 부동산 권리 대여 등으로 발생하는 소득)이 있는 가구로 한정.

② (저금리에 따른 전세 기피 현상 확대) 저금리로 임대인들의 전세→월세 선호 현상이 확대되면서 전세물량이 빠르게 소진

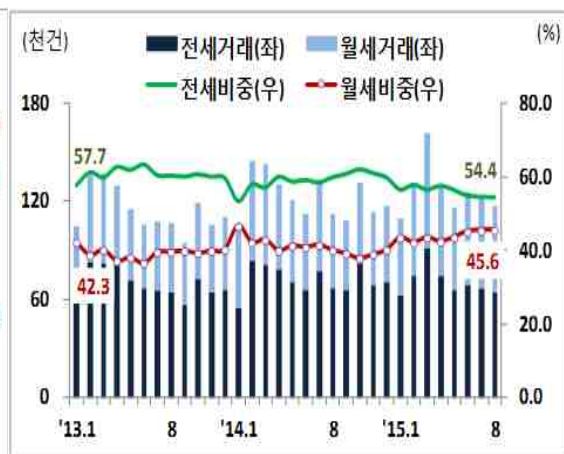
- 최근 저금리 기조 장기화에 따라 임대인들이 전세보다는 수익률이 높은 월세를 선호
 - 전월세전환율(전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율)이 2013년 1월 8.80%에서 지속 하락하여 2015년 8월 7.30%로 역대 최저수준을 기록
 - 저금리 기조 지속에 따라 임대인이 전세를 월세로 전환하면서 월세공급량이 늘어 임대료가 하락했고, 이에 따라 전월세전환율도 하락세를 나타냄
 - 그럼에도 불구하고, 정기예금금리(2013년 1월 3.00%→2015년 8월 1.52%)도 동반 하락하여, 임대인이 전세를 월세로 전환할 경우 차익(전월세전환율-정기예금금리)이 연 5.78%p 수준을 유지
- 임대인의 월세 선호도 증가에 따라 월세 및 준전세³⁾ 공급 물량 비중이 지속적으로 증가하는 추세
 - 2013년 1월 대비 2015년 8월 전체 주택의 전세 공급량은 3,167건(6만 686건→6만 3,853건) 소폭 증가했고, 동기간 전월세 전체 거래 비중은 감소
 - 반면 동기간 월세공급량은 9,026건(4만 4,401건→5만 3,427건) 대폭 증가했고, 월세 거래 비중도 3.3%p 증가

< 전월세전환율과 정기예금금리 >



자료 : 국토교통부, 한국감정원, 한국은행.
주 : 전월세전환율=연간임대료(전세금월세보증금)

< 전월세 거래량 및 비중 변화 >



자료 : 국토교통부, 「월간 전월세 거래동향」.
주 : 전세는 순수 전세이며, 그 외는 월세임.

3) 2015년 6월부터 국토교통부는 월세시대를 맞아 월세통계를 개편했고, 보증금-월세액 비중에 따라 '월세'(순수월세에 가까운 월세), '준월세'(중간영역 월세), '준전세'(전세에 가까운 월세, 보증금이 전세금의 60% 초과)로 세분화하여 3가지 월세지수를 발표 중. 준전세 가격지수는 지속 증가추세임(2015년 6월 100.0→7월 100.2→100.4).

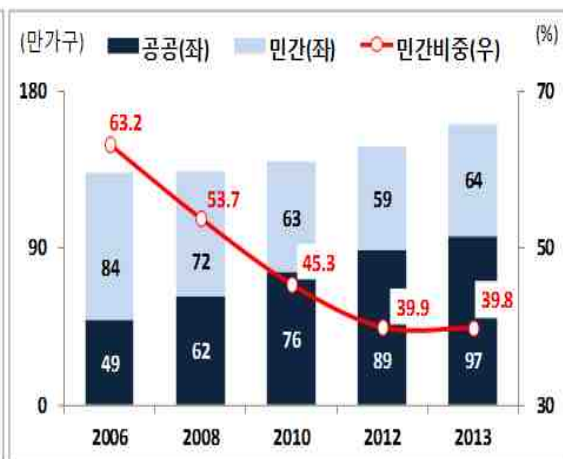
③ (민간 임대주택 공급 부진) 공공부문의 임대주택 공급은 대폭 상승하고 있으나, 민간은 미약한 수준이 지속

- 임차 가구의 주거불안 해소를 위해 안정적인 임대주택 재고가 충분히 보유되어야 하나 여전히 미약한 수준
 - 2013년 기준으로 한국의 총 가구 수(통계청 기준 약 1,800만 가구) 대비 임차 가구(800만 가구) 비중은 약 44.4%로 절반의 가까운 수준임
 - 특히 2013년 기준 전체 임차가구 대비 등록임대 가구 비중은 20.1%(161만 가구) 수준에 불과해 임차가구의 전세난 등 주거불안은 가중되고 있음
- 특히 공공 임대주택의 등록 임대주택 재고는 지속 증가하는 반면, 민간 부문의 등록 임대주택 재고는 오히려 하락
 - 공공부문의 등록 임대주택 재고는 2006년 49만 가구에서 2013년 97만 가구로 약 2배 증가한 반면, 민간의 경우는 동기간 84만 가구에서 64만 가구로 급감
 - 특히 민간의 비중은 2006년 63.2%에서 2013년 39.8%로 23.4%p 하락
 - 민간부문의 등록 임대 재고 감소는 잦은 분양전환(최근 5년 간 연 3.4만호)에 기인
 - 정부는 민간부문의 임대주택 공급 확대를 위해 뉴스테이 정책을⁴⁾ 실시 중 이나 2015년 공급량은 1만 8,000가구, 2016년은 2만 가구에 불과한 수준

< 임차가구 및 등록임대 가구 비중 >



< 등록 임대주택 재고 >



자료 : 국토교통부 보도자료(15.1.13)를 토대로 현대경제연구원이 재구성.

주 : 등록임대 가구는 2006년 133만 가구, 2008년 134만 가구, 2010년 139만 가구, 2012년 148만 가구, 2013년 161만 가구를 기록.

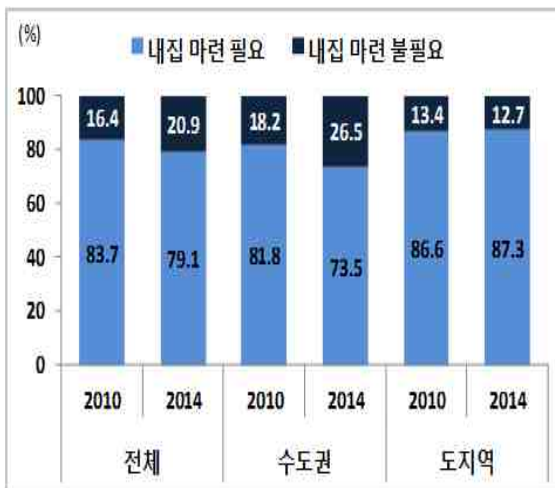
4) 뉴스테이 정책이란 중산층의 주거불안을 해소하기 위한 주거혁신정책으로, 기업형 임대주택에 거주하는 임차인은 적정수준으로 관리되는 임대료(연5%이내로 제한)를 납부하며, 희망할 경우 8년 간 거주를 보장할 수 있음.

2) 수요 측면

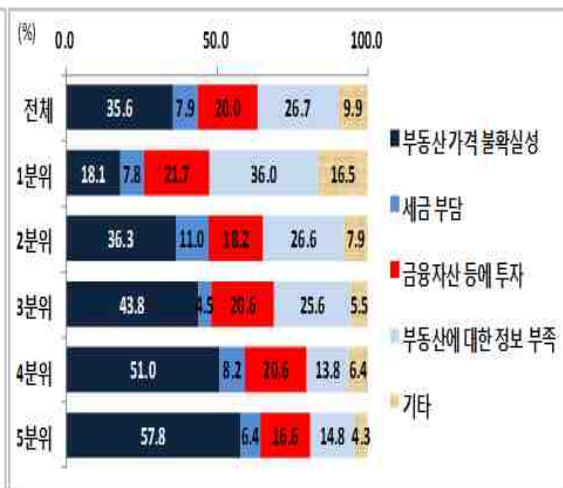
④ (주택 구매 의사 감소) 부동산 가격의 불확실성 등의 이유로 임차가구의 주택 구매 기피 현상이 확대되면서 전월세 수요가 증가

- 임차가구들의 내 집 마련 필요성이 점차 약화되면서 전월세 수요 확대
 - 국토교통부의 주거실태조사에 따르면 2010년 국내 가구의 83.7%가 '내 집 마련이 필요하다'고 생각한 반면, 2014년에는 79.1%로 4.6%p 감소
 - 한편 수도권은 '내 집 마련 필요성'은 동기간 81.8%에서 73.5%로 8.3%p 감소한 반면, 도지역의 경우 동기간 86.6%에서 87.3%로 오히려 증가
 - 이는 수도권의 주택가격이 도지역에 비해 높은 것에 기인
- 특히 부동산 가격의 불확실성 증대가 임차가구들의 주택 구매 의사를 제약
 - 2014년 기준 부동산 가격의 불확실성으로 여유자금이 발생하더라도 부동산 투자를 지양하는 임대가구(자가 거주 제외)는 35.6%로 가장 높은 비중을 차지
 - 다음으로는 '부동산에 대한 정보 부족'(26.7%), '금융자산 등에 투자'(20.0%), '세금 부담'(7.9%) 등의 순으로 응답
 - 한편 소득분위별로는 고소득층일수록 부동산 가격의 불확실성 요인을, 저소득층일수록 부동산에 대한 정보 부족 요인에 높은 비중으로 응답
 - 주택가격에 대한 불확실성이 증대됨에 따라 전세 수요는 지속 확대

< 주택보유의식 변화 >



< 임대가구의 부동산 비투자 이유 >



자료 : 국토교통부, 「2010, 2014 주거실태조사」. 자료 : 현대경제연구원이 통계청 MDSS(가계 금융복지조사 2014)를 이용하여 추산.

⑤ (임차인의 전세 선호 현상 심화) 월세로 인한 현금 지출 부담으로 전세 거주를 선호하는 현상 지속

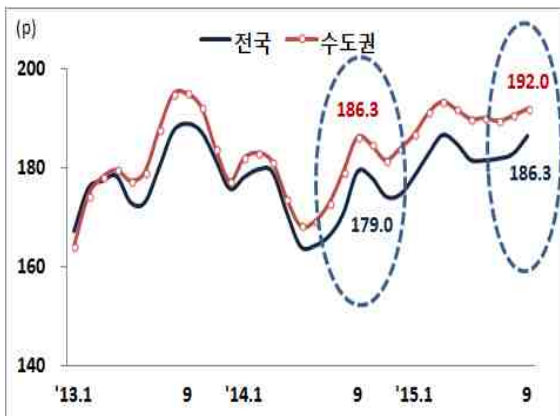
- 월세로 인한 현금 지출 부담 등의 이유로 전세 선호 현상이 확대됨에 따라 전세 공급에 비해 수요가 크게 초과

- 전세 수요대비 공급 현황을 보여주는 전세수급지수⁵⁾는 2015년 9월 전국 186.3, 수도권 192.0으로 전년 동월의 179.0(전국), 186.3(수도권)과 비교할 때 10p 가까운 높은 수준을 나타내 공급에 비해 수요가 많은 상황
- 특히 실질소득⁶⁾ 감소에 따른 구매력 위축 등으로 월세로 인한 현금 지출 부담으로 전세 거주를 선호하는 것으로 분석
- 그 밖에 높은 주택가격에 따른 주택보유부담, 부동산에 대한 인식이 '소유'에서 '거주'로 전환, 1인 가구 증가에 따른 주택구매 필요성 감소 등에 기인

- 임차 가구의 전세대출이 크게 증가하여, 추가적인 부채에 의존하여 주택을 매입하기 보다는 전세 거주를 선호

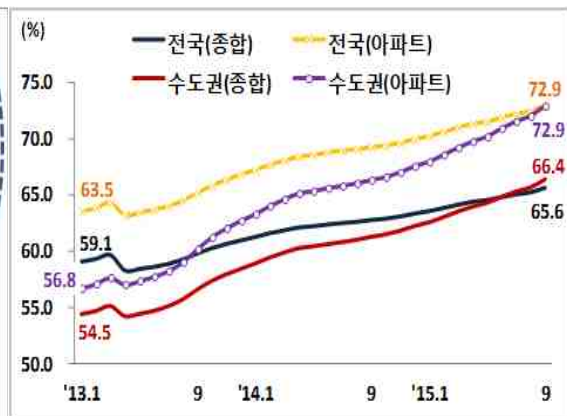
- 전국의 종합 전세가율이 2015년 9월 65.6%로 역대 최고치를 기록했고, 전국의 아파트 전세가율은 2013년 1월 대비 9.4%p 상승한 72.9%를 기록
- 과거에는 전세가율이 장기평균(60.0%)을 넘어설 경우 전세세입자가 주택담보대출을 받아 주택매매로 전환하는 것이 용이하였음
- 반면 최근 임차 가구의 전세대출이 크게 증가(2011년 1,008만원→2014년 1,823만원)⁷⁾하면서 전세가율이 높아져도 추가 대출이 어려워 주택매입이 쉽지 않음

< 전세수급지수 추이 >



자료 : 국민은행.

< 전세가율(전세/매매 비율) 추이 >



자료 : 국민은행.

5) 전세수급지수는 전세 수요에 비해 전세 공급이 어느 정도인지를 나타내는 지수로 “전세수급지수=100+(공급 부족-공급충분)”으로 작성됨. 따라서 100을 기준으로 값이 커질수록 전세 공급이 부족하고 수요가 많음을 의미.

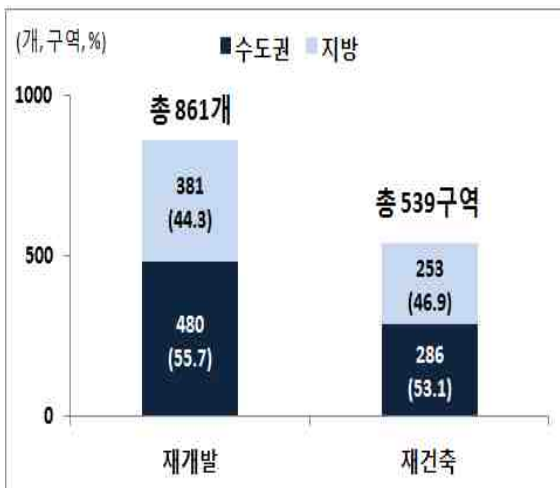
6) 한국은행에 따르면 2015년 2분기 실질 국민총소득은 4년 6개월 만에 감소(전분기 대비 0.1% 감소).

7) 현대경제연구원, “최근 주택임대차 시장의 특징과 시사점” 『현안과 과제』 15-11. p.5 참조.

⑥ (전세 이주수요 지속) 재개발과 재건축 사업 확대로 이주수요가 지속적으로 증가하면서 전세 수요가 빠르게 확대

- 현재 재개발 861개, 재건축 539구역에서 정비 사업을 추진 중
 - 지역별로는 재개발과 재건축 모두 수도권(각각 55.7%, 53.1%)이 지방(각각 44.3%, 46.9%)에 비해 높은 편
 - 단계별로는 사업인가를 받지 못한(추진위+조합) 상태가 다수(재개발 57.5%, 재건축 52.7%)이나, 사업인가 및 관리처분, 착공에 들어간 경우도 과반에 가깝기 때문에 이로 인한 전세이주수요 급증 우려
- 특히 수도권 재개발·재건축 등으로 인한 이주수요가 하반기부터 급증할 것으로 보여 전반적인 전세 수요가 급증할 것으로 예상
 - 2015년 하반기부터 2016년까지 서울시 재건축 계획에 따른 이주수요는 약 1.6만호로, 특히 강남구와 강동구 중심으로 재건축 이주수요가 급증할 전망⁸⁾
 - 재건축 수요가 집중된 지역들은 수도권에서도 전세 가격이 높을 뿐 아니라, 임대주택에 대한 추가수요가 발생하여 주거불안 문제가 가중될 우려
 - 기존의 전세 수요와 재개발 및 재건축 등으로 인한 이주수요가 중첩됨에 따라 전반적인 전세 수요 급증 전망

< 정비 사업 지역별 추진 현황 (2015.9월 기준) >



< 서울시 구역별 재건축 이주수요 >

구분	2015		2016	
	상반	하반	상반	하반
전체	6,319	7,413	2,165	6,709
강남구	1,200	2,860	700	2,700
서초구	1,487	1,115	0	0
송파구	0	400	145	0
강동구	2,632	3,038	1,040	3,360
기타	0	0	280	649

자료 : 국토교통부 보도자료 참조(15.9.2).
주 : 괄호 안은 비중임.

자료 : 국토교통부 보도자료 참조(15.1.20).

8) 서울시는 전세난 완화를 위해 2015년 9월 10일 주택정책심의위원회를 열고 재건축 단지인 강남구 개포동 시영(1,970가구)과 강동구 고덕주공3단지(2,580가구)의 이주시기를 각각 4개월과 2개월로 늦추기로 결정.

3) 가격 측면

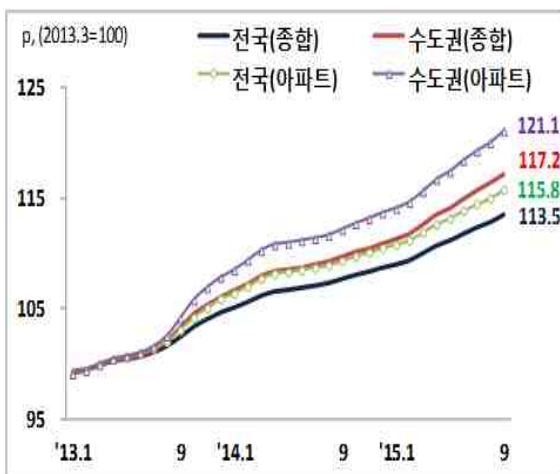
⑦ (전세 가격 상승세 지속) 전세 공급은 지속 감소하는 반면, 수요는 크게 증가하면서 전세 가격이 빠르게 상승

- 전세 공급은 임대인의 월세선호 등으로 지속적으로 감소하는 반면, 수요는 재개발·재건축 등으로 크게 증가
 - 공급 측면 : 임대소득 가구 증가, 저금리에 따른 임대인의 월세선호 현상 확대, 임대주택 공급 증가 미비 등으로 전세 공급은 지속적으로 감소할 전망
 - 특히 빠른 고령화로 인해 50대 이상 가구주의 노후 준비 필요성이 점차 확대됨에 따라 안정적인 수입원이 보장되는 월세 등 현금 수입을 선호
 - 수요 측면 : 임차인의 전세 선호 현상 심화, 수도권 중심 재개발·재건축 이주수요 급증 등으로 전세 수요는 지속 증가 전망

- 이에 따라 최근 전세 가격은 전 지역에서 빠르게 상승하는 추세

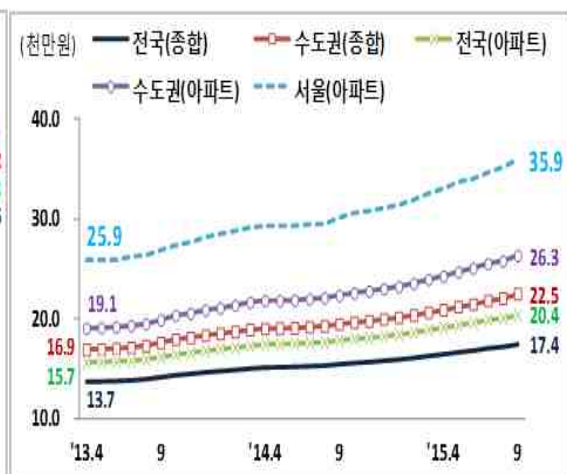
- 전세 가격 지수 : 2013년 1월부터 2015년 9월까지 전세 가격(종합) 지수는 전국은 14.2p(99.3p→113.5p), 수도권은 17.9p(99.3p→117.2p) 상승했고, 아파트 전세 가격 지수도 전국은 16.7p(99.1p→115.8p), 수도권은 22.0p(99.1p→121.1p) 상승
- 중위 전세 가격 : 2013년 4월부터 2015년 9월까지 중위 전세 가격(종합)은 전국은 3,700만원(1억 3,700만원→1억 7,400만원) 상승했고, 특히 2015년 9월 기준 서울의 아파트 가격은 3억 5,900만원에 달함

< 지역별 전세 가격 지수 추이 >



자료 : 국민은행.
주 : 수도권은 서울, 경기, 인천임.

< 지역별 중위 전세 가격 추이 >

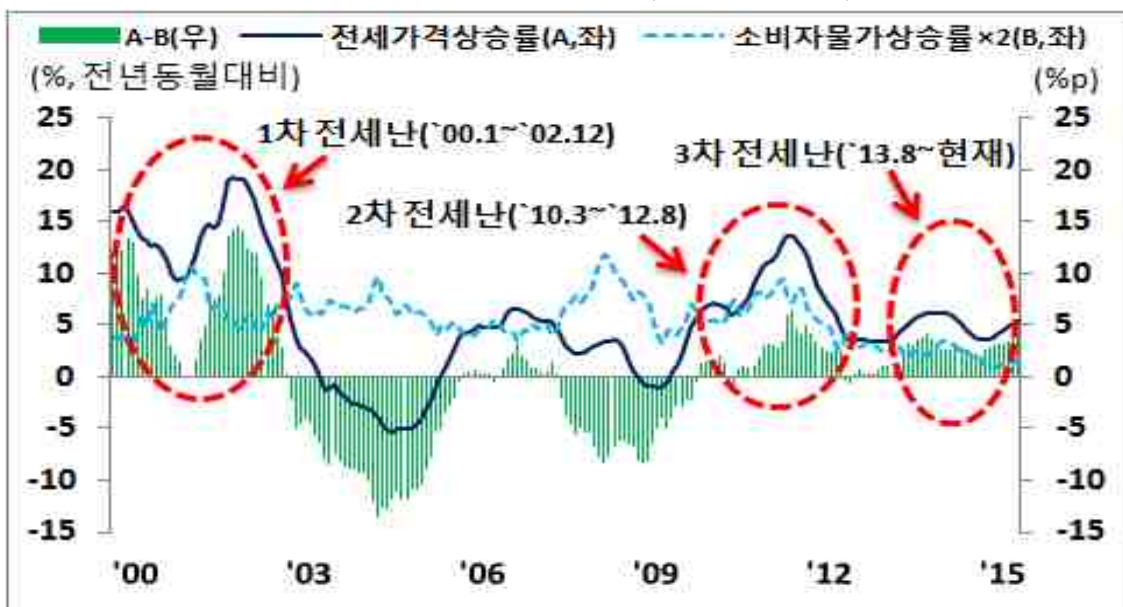


자료 : 국민은행.
주 : 중위 전세 가격은 주택별 전세 가격의 중간값임

⑧ (전세 가격 상승에 따른 전세난 심화) 최근의 전세난은 3년 째(2013.8~2015.9) 지속 중이며, 내년에도 이러한 흐름은 지속될 가능성이 높음

- 전세난이란 전세 가격이 상당기간 큰 폭으로 상승하는 현상으로서, 전세 가격 상승률이 소비자물가 상승률의 2배 이상 수준이 지속되는 것으로 정의
 - 현대경제연구원은 전세 가격 상승률이 소비자물가 상승률의 2배 이상 수준이 지속되는 것을 전세난으로 정의
 - 전세 가격 상승률은 전국 주택전세종합지수(국민은행)를 활용했고, 비교지표로는 주거비 등 일상생활에 직접 영향을 주는 소비자물가지수(한국은행)를 활용
 - 한편 최근 소비자물가 상승률이 0%대가 지속(2014년 12월 이후 현재까지)되고 있어 소비자물가지수 상승률에 2배를 곱한 값을 적용
- 2000년대 초반의 전세난은 1998년 외환위기 이후 발생했고, 36개월 간 지속
 - 2000년대 초반의 전세난은 1998년 외환위기 이후 주택공급 물량이 크게 감소하면서 발생했고, 2000년 1월부터 2002년 12월까지 36개월 지속
 - 2002년 2월에 정점(전세 가격 상승률 19.3%)을 기록한 전세 가격은 2002년 12월 이후 진정세를 보이다 2003년 2월 이후 소비자물가 상승률을 하회하면서 하락세로 반전

< 2000년 이후 전세난 추이 (2000.1~2015.9) >



자료 : 국민은행, 한국은행 자료로 현대경제연구원 재구성.

- 2010~2012년의 전세난은 2008년 금융위기 이후 발생했고, 30개월 간 지속
 - 2010~2012년의 전세난은 2008년 금융위기 이후 주택거래 침체에 따른 전세 선호현상 확대와 집값이 더 하락할 것이라는 기대 등으로 심화되었고, 2010년 3월부터 2012년 8월까지 30개월 간 지속
 - 2011년 10월에 정점(전세 가격 상승률 13.6%)을 기록한 전세 가격은 2012년 8월 5.0%를 기록한 이후 소폭 하락

- 최근의 전세난은 3년 째(2013.8~2015.9) 지속 중이며, 전세 가격 상승 추세를 보면 내년에도 지속될 가능성이 높음
 - 최근의 전세난은 경기 불황에 따른 주택임대차시장 변화 가속화(임대인 월세 선호, 임차인 전세 선호 심화) 등으로 전세 가격이 지속 상승하면서 2013년 8월부터 2015년 9월까지 26개월 간 지속 중
 - 최근 26개월 간 평균 전세 가격 상승률(기간평균)은 5%대의 높은 수준이 지속되고 있는 반면, 소비자물가 상승률(원 지수×2)은 평균 2% 수준에 불과
 - 한편 국내 총수요 부진 등으로 인한 저물가 현상 지속으로 당분간 소비자물가 상승률은 낮은 수준이 지속될 것으로 전망
 - 특히 소비자물가 상승률은 0%대가 지속 중⁹⁾인 반면, 전세 가격은 지속 상승하고 있어 내년에도 전세난은 지속될 가능성이 높음

< 2000년 이후 전세난 시기의 특징 >

전세난 시기	전세난 배경과 특징
2000.1 ~ 2002.12 (36개월 지속)	- 1998년 외환위기 이후 공급 감소로 발생 · 2002년 2월 정점(19.3%) 기록 후 2012년 12월 이후 하락세 · 평균 상승률 : 전세가격(14.0%)>소비자물가(6.1%)
2010.3 ~ 2012.8 (30개월 지속)	- 2008년 금융위기 이후 공급 감소로 발생 · 2011년 10월 정점(13.6%) 기록 후 2012년 8월 이후 하락 · 평균 상승률 : 전세가격(8.9%)>소비자물가(6.4%)
2013.8 ~ 2015.9 (26개월 지속 중)	- 2013년 임대차시장 변화 가속화 등으로 현재에도 지속 중 · 임대인(월세>전세), 임차인(월세<전세) · 평균 상승률 : 전세 가격(5.0%)>소비자물가(2.0%)

자료 : 국민은행, 한국은행 자료로 현대경제연구원 재구성.

9) 소비자물가 상승률은 2014년 12월 0.8%대로 하락한 이후 현재까지 0%대를 벗어나지 못하고 있음.

3. 시사점

○ 전세 가격의 안정화를 위해 전세 공급 확대 및 수요 완화 대책이 필요

- 첫째, 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 공급 물량을 지속 확대
 - 정부는 서민의 주거안정을 위해 공공임대주택 물량을 지속적으로 확대하고 있지만 여전히 재고량은 부족한 상황
 - 따라서 행복주택 등 공공임대주택 물량을 지속 확대하는 한편, 저소득층 및 고령 가구 등을 고려해 대형보다는 중소형 공공임대주택을 확대

- 둘째, 중산층의 전세난 해소를 위해 민간임대주택 공급을 지속 확대
 - 정부는 중산층의 주거안정과 전세난 해소를 위해 뉴스테이 정책을 본격화했고, 최초로 실시된 인천 도화 뉴스테이 1호는 2,051세대 입주 계약을 완료
 - 올해 시작된 뉴스테이가 당장은 효과를 거두기 어렵겠지만, 중장기적으로 공급이 확대될 경우 중산층의 전월세난 해소에 도움이 될 것으로 판단
 - 따라서 기 실행중인 뉴스테이 등 민간임대주택 공급을 지속하는 한편, 민간 사업자의 참여 독려를 위한 인센티브 확대 노력을 모색

- 셋째, 재개발·재건축 사업을 시차를 두고 실시함으로써 이주 수요를 조절
 - 서울시를 중심으로 재개발·재건축 사업이 확대되고 있어 향후에도 이에 따른 전세 수요는 지속 증가할 것으로 예상
 - 따라서 재개발 및 재건축 사업 추진 시 이주민들의 전세 수요 증가를 고려하여 전세 이주 수요를 분산하는 노력을 요구

- 넷째, 월세 등 임대차제도 구조 변화에 대응하기 위해 주택임대차보호법 개정 등을 적극 모색
 - 최근 주택임대차 시장은 전세에서 월세 혹은 준전세 등 혼합형으로 전환됨에 따라 서민들의 주거비 부담이 가중
 - 따라서 전월세전환율을 현행 6%에서 5% 수준으로 낮추거나 법적 실효성을 높이는 등의 정책 전환을 모색

이용화 선임연구원 (2072-6222, yhlee@hri.co.kr)

< 참고자료 1 > 현 정부의 주요 부동산 정책

○ 현 정부 출범 이후 전·월세난 해소 등 서민·중산층의 주거 안정방안을 마련하기 위한 정책들이 지속적으로 제시

- 2013년 서민·중산층 주거안정을 위한 4.1 및 8.28 대책 발표
 - 4.1 주택시장 정상화 종합대책의 핵심 내용은 공급물량 공급축소, 양도세 한시 감면, 생애최초주택 구매자 취득세 면제 등임
 - 8.28 전·월세 대책의 주요 내용은 취득세율 인하, 수익 및 손익공유형 모기지 도입, 월세 소득공제 확대, 저소득층을 위한 주택바우처 도입 등임
- 2014년에도 주택시장 정상화 및 주거안정을 위한 다양한 정책 발표
 - 2.26 대책에서는 전·월세 시장 안정화를 위해 월세 소득공제를 세액공제로 전환했고, 리츠 등 민간 자본을 유치해 임대주택을 늘리는 것에 방점
 - 10.30 대책의 핵심 내용은 전세시장 안정화를 위한 임대주택 공급 확대, 보증부 월세 가구에 대한 지원 강화, 취약계층에 대한 월세자금 대출 도입 등임
- 2015년에는 중산층 주거안정을 위한 '뉴스테이' 정책 본격화
 - 1.13 대책에서는 기업형 임대사업 육성을 통한 뉴스테이 정책을 제시했고, 9.2 대책에서는 저소득 1인 가구에 대한 맞춤형 주거지원 강화를 도입

< 현 정부의 주요 부동산 정책 >

발표 일자	관련 대책
2013	4.1 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책
	7.24 4.1 대책 후속조치(수도권 주택공급 조절방안)
	8.28 서민·중산층 주거안정을 위한 전·월세 대책
	12.3 4.1 및 8.28 대책 후속조치(행복주택 활성화, 공유형 모기지 확대)
2014	2.26 서민·중산층 주거안정을 위한 임대차시장 선진화 방안 추진
	3.5 2.26 대책 보완조치
	7.24 2014년 하반기 경제정책 방향(LTV, DTI 규제 완화)
	9.1 주택시장 활력 회복 및 서민 주거안정 강화방안
	10.30 서민 주거비 부담 완화 방안
2015	1.13 기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(뉴스테이)
	4.6 10.30 대책 보완방안
	5.7 2015년 주택종합계획(서민·중산층의 주거안정 핵심과제 지속)
	9.2 서민·중산층 주거안정강화 방안(저소득 1인 가구 맞춤형 지원 등)

자료 : 국토교통부 보도자료 참조.

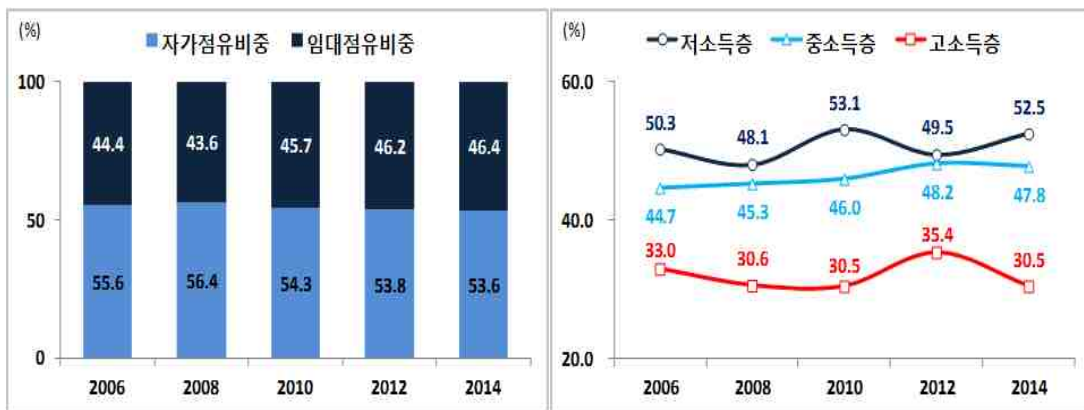
< 참고자료 2 > 일반가구의 주택 점유형태 변화

○ 일반가구의 임대점유 비중은 지속 상승, 전세비중 지속 축소

- 일반가구의 임대점유 비중은 2008년 이후 지속 상승

- 일반가구의 임대점유 비중은 2006년 44.4%에서 2008년 43.6%로 소폭 감소했으나, 이후 지속 상승하여 2014년 46.4%를 기록
- 소득계층별로는 저소득층 등 소득이 낮을수록 높아지는 경향

< 일반가구의 주택 점유형태 추이 > < 소득계층별 임대점유 비중 추이 >



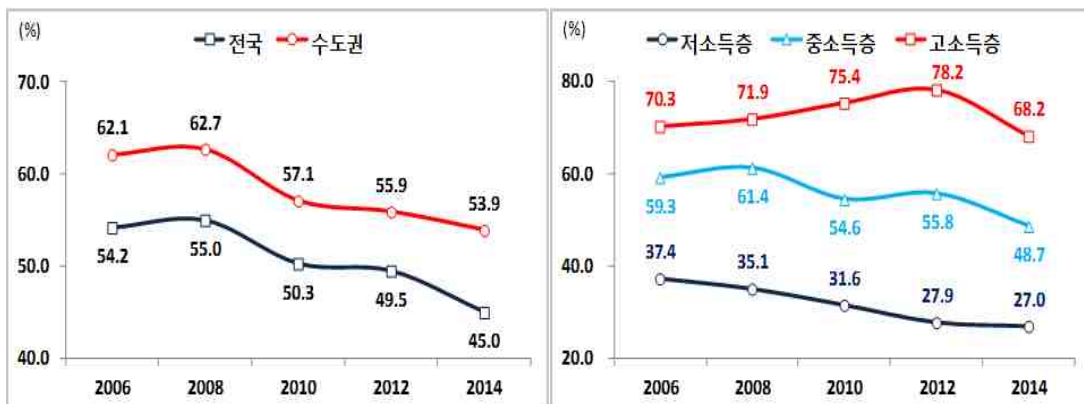
자료 : 국토교통부 통계누리.

주 : 임대 = 전세+보증부월세+월세+사글세+무상.

- 임대가구의 전세 비중은 지속 축소되는 반면, 월세 비중은 지속 증가

- 임대가구 가운데 전세 비중(전국)은 2006년 54.2%에서 2014년 45.0%에 하락하면서 월세 비중이 지속 증가
- 특히 저소득층의 전세비중은 동기간 37.4%에서 27.0%로 10.4%p 대폭 감소

< 임대가구 중 전세 비중 추이 > < 임대가구 중 전세 비중 추이(소득) >



자료 : 국토교통부 통계누리.

주 : 전세비중 = 100-월세비중.

자료 : 국토교통부 통계누리.

주 : 전국기준.