

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 491

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김경환 • www.krihs.re.kr

주택임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안

박미선 국토연구원 책임연구원, 강미나 국토연구원 연구위원, 손학기 국토연구원 책임연구원

요 약

- ① 최근 주택임차시장이 전세에서 월세로 지속적으로 전환되고 있으며, 지역적으로 차별화되고 가격대별로 상이한 양상이 나타나고 있음
- ② 전세의 경우, 전세보증금 규모별 저렴 전세주택의 감소와 고가 전세의 증가 양상이 동시에 발생하고 있으며, 감소 및 집중이 일부지역에 집중하는 국지적 현상이 표출되고 있음
- ③ 월세는 소액보증금 월세의 빠른 증가와 고액보증금 월세 증가로 인하여 저소득·서민의 주거비 부담이 가중되고 있음
- ④ 생애주기별로는 젊은 층의 월세증가, 가구확장기 주거비부담이 두드러지게 나타남
- ⑤ 임차유형·지역상황을 고려한 세밀한 자료분석에 기반한 적실한 정책대응이 필요함

맞춤형 주거안정을 위한 5대 과제

- ① 임차유형 맞춤형: 자가-전세/전세-월세 지원의 형평성, 소득수준별·보증금 규모별 대출프로그램
- ② 소득수준 맞춤형: 소득분위별 지원, 소액보증금 매칭/저축 프로그램, 보증금 보증 프로그램
- ③ 가격수준 맞춤형: 지역시장 분석에 기반한 저렴전세 확충
- ④ 생애주기·취약계층 맞춤형: 2030 주거지원, 유자녀가구 금리우대, 유자녀 가구를 위한 단지형 주택공급, 퇴거위기 가구 긴급주거비지원, 특수취약계층 주거지원 강화
- ⑤ 지역특성 맞춤형: 지역주택계획의 실효성 강화, 지역시장 모니터링 시스템 구축, 지역별 전월세 전환율 공개, 주거비 부담지수 개발 등

1. 주택임차시장 구조변화 추이와 실태

● 임차시장 구조변화의 의미 및 추이

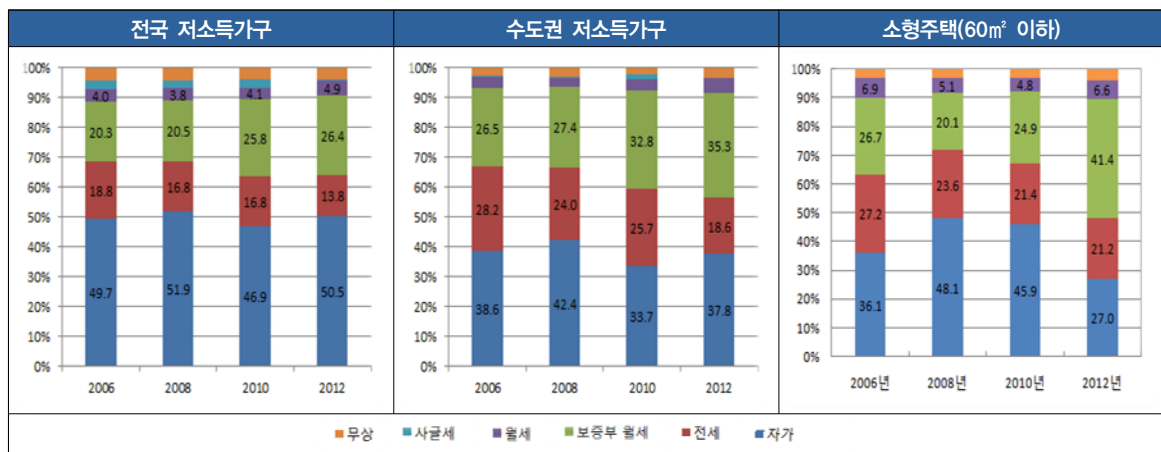
■ 임차시장 구조변화의 의미

- 임차시장 구조변화는 “전세위주의 임차유형이 월세(보증부월세 포함)로 변화하면서, 전세비중이 감소하고 월세비중이 빠르게 증가하는 현상”으로 봄

■ 임차시장 구조변화의 추이

- 임차시장 구조변화는 2010년 이후 수도권과 광역시에서 두드러지는 현상으로 나타남
- 수도권은 자가축소와 월세증가, 광역시는 전세축소와 월세증가 현상이 나타남
- 특히, 소득계층별로는 저소득계층에서의 월세증가가 이루어지고 있으며, 주택규모별로는 소형주택(60㎡ 이하)의 구조변화가 급격히 나타나고 있음

그림 1 전국 및 수도권 저소득가구, 소형주택 임차시장 구조변화 추이



자료: 주거실태조사 일반조사 각 연도, 2006, 2008, 2010, 2012

● 임차시장 참여자의 주거실태 및 문제점

■ 가구 및 소득특성

- 민간임차거주 가구 중 월세가구는 저소득, 30대 이하 및 65세 이상 가구주 비율이 높아 가구의 소득 및 가구주 연령 측면에서 양극화되어 있음
- 노인가구, 장애인가구, 기초생활수급가구 등 정책적 지원이 필요한 가구가 순수월세 거주비율이 높게 나타나고 있음

■ 주택 특성 및 주거비부담

- 민간임차거주 가구 중 전세가구는 주로 아파트, 월세가구는 단독주택 거주가 눈에 띄고, 보증금 없는 월세거주자구는 경과연수가 오래된 노후주택에 거주하는 비중이 높게 나타남
- 임차가구의 사용방식은 전세 > 보증부월세 > 순수월세 순으로 많은 반면, 최저주거기준 미달가구의 비중은 순수월세 > 보증부월세 > 전세 순으로 높게 나타나고 있음

2. 임차시장 구조변화의 특성 분석

● 전세, 월세 거래량 변화 총량

■ 전세 거래량 축소, 월세 거래량 증가 추세 지속

- 전월세 거래량 추이를 살펴보면, 전세:월세 거래비중이 2011년 66:34에서 2013년 60:40, 2014년 상반기에는 57:43으로 변화하여 전세 거래비중이 지속적으로 축소되고 있음
- 2011년~2013년 2개 년간 전월세 거래량을 비교하면 전세가 약 6만 호 감소, 월세가 10만 호 증가하였는데, 이에 비해 2012 상반기와 2014 상반기를 비교하면 반년간 월세거래가 9만 호 증가하고 있어 월세 증가추세가 확대되는 것으로 나타남
- 지역별로는 부산, 울산을 포함한 경상지역에서의 월세 비중이 높고, 충청, 경기지역은 낮음

그림 2 전월세 거래량 증가의 양상

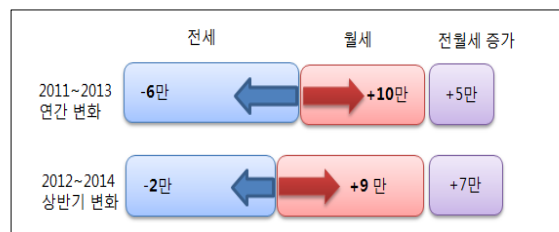
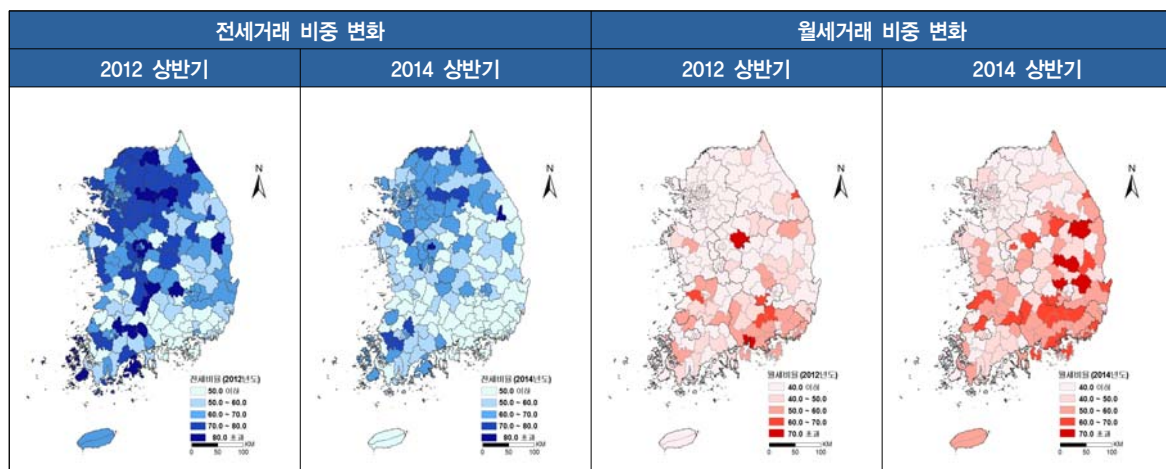


그림 3 전월세 거래 비중 변화의 지역적 양상



● (전세) 저렴전세 감소 및 고액전세 증가와 공간적 집중현상

■ 전세보증금 규모별 저렴전세 감소, 고액전세 증가 양상

- 전세보증금 5천만 원 미만의 저렴전세는 지속적으로 감소한 반면, 2억 원 이상, 특히 3억 원 이상 고액전세의 거래는 증가하면서 보증금 규모에 따른 양극화 현상 발생함. 그러나 3억 원 이상 전세는 전체 전세거래량의 8% 미만이고, 대부분 수도권에 집중하고 있는 지역 특수 상황임
- 특히, 전세보증금 1억 원 미만 구간에서는 보증금 2~4천만 원대의 구간에서 감소가 두드러짐

그림 4 전세보증금 규모별 변화양상

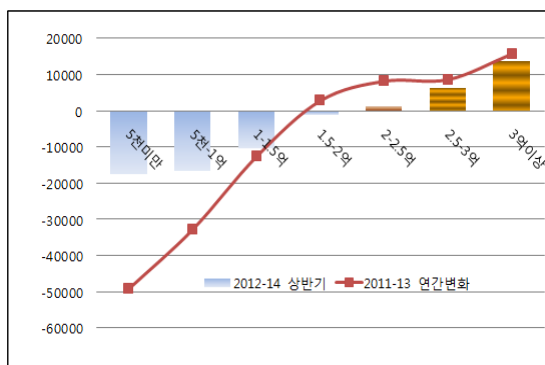
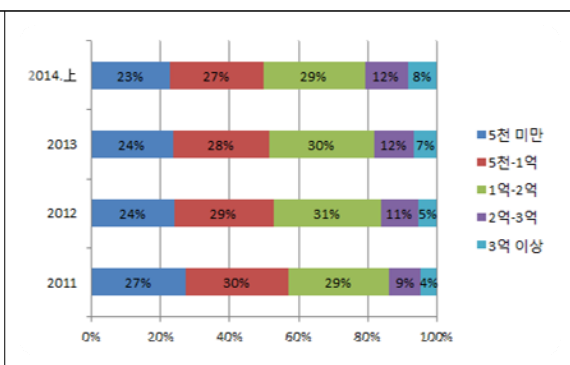


그림 5 연도별 전세보증금 규모별 분포

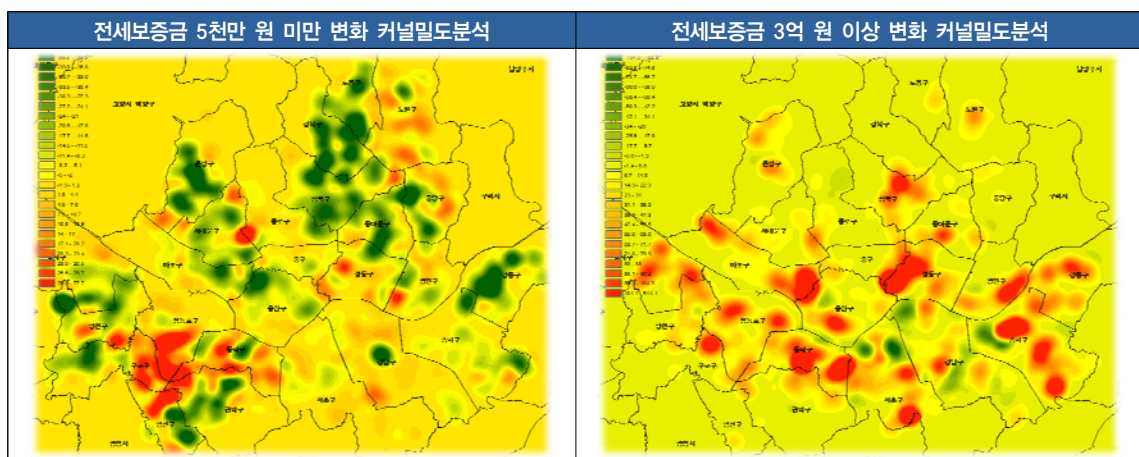


자료: 국토교통부 전월세 실거래가 신고자료.

■ 소액전세 및 고액전세 변화는 공간적으로 집중

- 전세보증금 5천만 원 미만 저렴전세가 2년 전에 비해(2011~2013) 감소하고 공간적으로 집중분포함을 커널밀도분석¹⁾을 통해 확인할 수 있으며, 반대로, 3억 원 이상은 국지적으로 증가하는 양상임

그림 6 저렴전세 및 고액전세 변화의 공간분석



주: 붉은 색이 짙을수록 거래 증가가 집중분포하고 있음, 초록색이 짙을수록 거래감소가 집중분포함을 의미함.

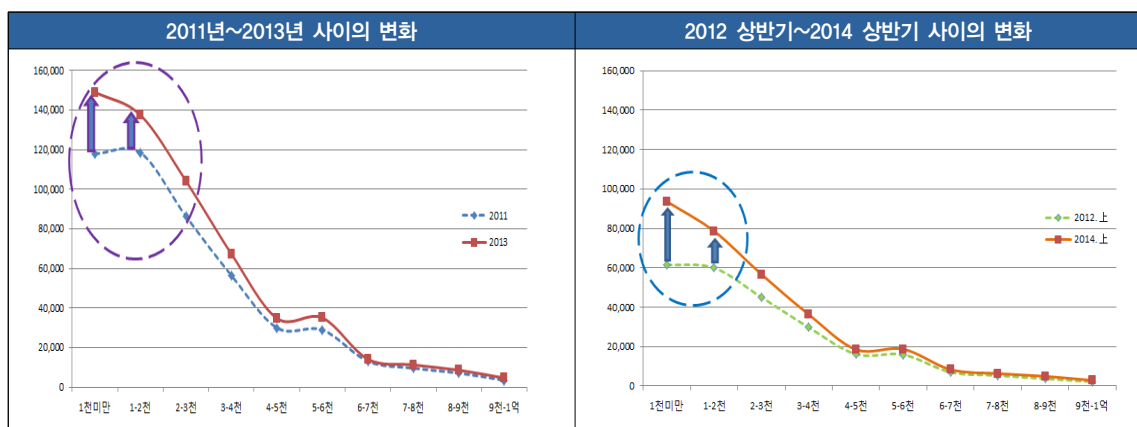
자료: 국토교통부 전월세 실거래가 신고자료.

1) 커널밀도분석(kernel density analysis)은 공간상에 분포하고 있는 현상에 대하여 점(point) 개체의 분포를 바탕으로 하여 일정 지역의 공간밀도를 추정하는 방법

● (월세) 소액보증금 월세의 증가와 고가월세 증가의 공간적 집중

- 월세보증금 규모별 거래량 분포는 5천만 원 미만이 대부분
 - 보증금 1억 원 미만 보증부월세가 전체 거래량의 95%를 차지하고 있으며, 5천만 원 미만이 80% 정도를 차지하고 있음
 - 2011년~2013년, 2012 상반기~2014 상반기 사이의 월세보증금 변화를 살펴보면, 보증금 1천만 원 미만, 2천만 원 미만의 소액보증금 월세가 급증한 것으로 나타남

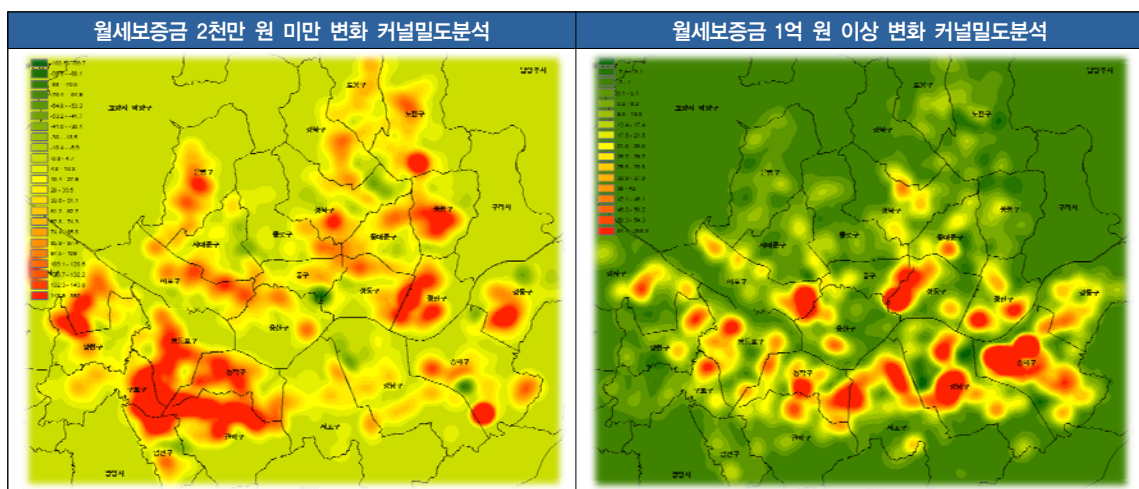
그림 7 월세보증금 규모별 변화(보증금 1억 원 미만)



자료: 국토교통부 전월세 실거래가 신고자료.

- 소액보증금 월세가 급증하고, 고가월세도 일부지역에서 증가하는 양상을 보임
 - 2년 동기 대비 월세보증금 2천만 원 미만 차이를 살펴보면, 일부지역에서 집중적으로 증가

그림 8 소액보증금 월세 및 고액월세 변화의 공간분석



주: 붉은 색이 짙을수록 거래 증가가 집중분포하고 있음, 초록색이 짙을수록 거래감소가 집중분포함을 의미함.

자료: 국토교통부 전월세 실거래가 신고자료.

● (연령대별) 20대 양극화, 40대 주거비 부담

- 20대의 경우, 주택시장 진입이 증가하면서 전세와 월세로 진입하는 경우의 격차 확인
 - 전세는 평균적으로 월세에 비해 보증금 규모가 크고, 또한 아파트 전세인 경우 비아파트에 비해 약 2배 정도의 보증금이 높게 나타남
 - 20대의 경제적인 상황 및 자금동원능력을 고려하면, 부모세대의 부가 전이되었을 가능성이 높아, 세대 간, 세대 내 주택시장에서의 불평등이 심화될 가능성이 존재함

표 1 주택유형별 전월세 금액 변화(20대의 경우)

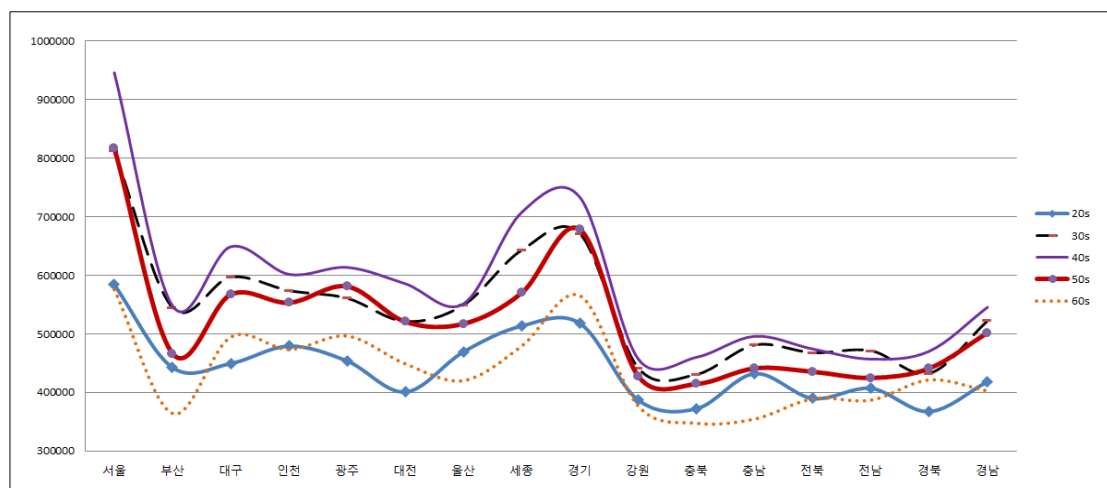
(단위: 만 원)

구분		평균 가격			
		2011	2012	2013	2014 상반기
전세 보증금	아파트(a)	9,213	10,370	11,040	11,940
	비아파트(b)	4,757	5,256	5,646	5,903
	비율(a/b)	1.9	2.0	2.0	2.0
월세 보증금	아파트(a)	2,675	2,837	2,854	3,079
	비아파트(b)	1,709	1,806	1,796	1,738
	비율(a/b)	1.6	1.6	1.6	1.8
월세	아파트	46	46	46	44
	비아파트	33	34	34	35

자료: 국토교통부 전월세 실거래가 신고자료

- 연령대별 지역별 월임대료를 비교하면, 40대의 주거비 부담이 높음
 - 모든 지역에서 40대의 부담이 가장 높게 나타나며, 지역별로는 강원, 전남 등 도지역에서 세대 간 임대료 차이가 적고 임대료 수준도 낮게 나타남(보증부월세를 대상으로 한국감정원에서 발표하는 지역별 월세이율을 적용하여 임대료 부담을 추정함)

그림 9 연령대별 지역별 월임대료 수준

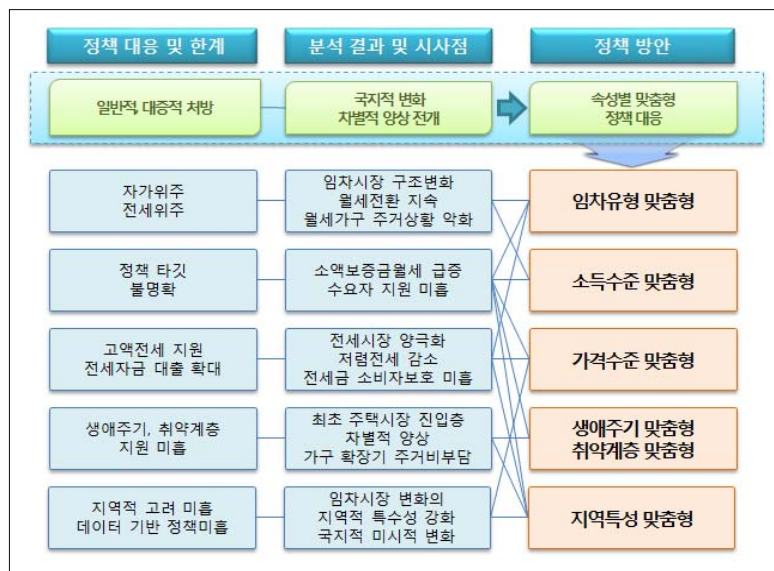


3. 맞춤형 주거안정 제고방안

● 기본방향

- 일반적-대증적 처방을 뛰어넘는 속성별 맞춤형 대응 전략
 - 전월세 시장의 변화에 대응한 다양한 대책들이 일반적인 대응이 주를 이루어 국지적인 변화와 차별적인 양상에 대한 대응력이 약했음. 이를 극복하기 위하여 속성별 맞춤형 대응 전략이 필요하며, 속성은 임차유형, 소득수준, 가격수준, 생애주기, 지역특성으로 구분됨

그림 10 맞춤형 주거안정 방안의 기본방향



● (임차유형 맞춤형) 소득수준별, 보증금 규모별 대출프로그램, 자금규모 할당

- 저소득 서민을 위한 소득수준별 보증금 규모별 대출프로그램
 - 자가-임차, 전세-월세 간 정책지원의 형평성을 제고하기 위한 프로그램
 - 전월세 보증금은 구입자금과 달리 만기구조가 단기이므로, 만기별 금리 차별화 대신, 소액보증금의 기준금리를 책정한 후(예: 소득 2천만 원 이하, 보증금 1천만 원 미만), 소득증가와 보증금 규모 증대에 따라 가산금리를 적용하는 방안
 - 전월세 보증금 규모별 분포를 고려하여 자금을 할당하고, 자녀양육에 따른 우대금리 적용

표 2 보증금규모별 소득수준별 보증금 대출 프로그램 (예시)

(단위: %)

소득수준	보증금 수준별 금리			
	1천만 원 미만	1~5천만 원	5천~1억 원	1억~2억 원
2천만 원 이하	2.6	2.7	2.8	2.9
2~4천만 원	2.8	2.9	3.0	3.1
4~6천만 원	3.0	3.1	3.2	3.3
자금할당제한	25	50	15	10

우대금리: 자녀수에 따라 1자녀 0.1%p, 2자녀 0.3%p, 3자녀 0.5%p 우대

● (소득수준 맞춤형) 소액보증금 매칭/저축 프로그램

- 저소득가구 주거안정성 강화를 위하여 전월세보증금 증액을 위한 저축프로그램을 약정하면 정부에서 우대금리를 적용하여 자산축적 기회를 제공하고, 보증금 수준 증대에 따라 월세부담 경감을 기대

● (가격수준 맞춤형) 지역시장 모니터링에 기반한 저렴전세 공급확충

- 지역별 시장 모니터링을 통하여 공급이 축소되는 저렴전세주택(보증금 5천만 원 미만) 공급 확대
 - 기존 용도지역지구제의 한계를 극복한 inclusionary zoning 방식을 활용하여, 일정규모 이상 주택건설 시 저렴주택 확보를 의무화하거나 용적률 보너스를 부여하는 방안이 미국, 호주 등 해외에서도 실행 중

● (생애주기/취약계층 맞춤형) 2030주거지원, 가구확장기 유자녀가구 우대, 퇴거위기가구 지원

- 2030 최초 주택시장 진입층의 주거비 지원, 3040 가구확장기 가구의 주거비 경감을 위한 유자녀가구 금리우대방안, 단지형 주택공급 시 우선순위 부여 등 생애주기 맞춤형 주거지원 필요
 - 이와 함께 임대료 연체에 따른 퇴거위기가구에 대하여 긴급주거비지원 확대 필요

● (지역특성 맞춤형) 지역 주택종합계획 내실화, 시장모니터링, 주거비 부담지수 개발

- 지역별 주택종합계획의 실효성 강화로 지역별 주거소요계획을 포함시키도록 하고 실질적 운영을 강화하여 주택정책의 지방화를 지원하며, 지역별 주택기금 설치 및 적립강화 방안 강구
- 지역별 실거래를 바탕으로 한 전월세전환율을 산정하고, 주거비 과부담가구의 정의, 범위, 과부담 정도에 대한 지수를 개발하여 저소득서민의 주거비부담 경감 및 임대시장 변화 모니터링 필요

박미선 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (mspark@krihs.re.kr, 031-380-0294)

강미나 국토연구원 주택·토지연구본부 연구위원 (mnkang@krihs.re.kr, 031-380-0349)

손학기 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (hgsohn@krihs.re.kr, 031-380-0225)