

국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF • No. 497

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

전월세시장 행태 및 인식 변화와 시사점

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 김태환 국토연구원 연구원,

김대진 국토연구원 연구원, 박미선 국토연구원 미래전략전담반장

요 약

2014년 12월 3일~12월 15일(13일간) 1,150개 중개업소를 대상으로 전월세시장 행태 및 인식을 조사하여 분석한 결과,

- 전세 매물은 감소한 반면 보증부월세와 순수월세 매물은 증가하였으며 전세 매물은 빠르게 소진되고 있음
- 임대차유형 중 매물 및 계약 비중은 보증부월세가 가장 높으나, 선호도는 전세가 가장 높음
- 전세 수요자가 주로 찾는 전세금의 평균 가격대는 수도권 1억 9천만 원, 비수도권 1억 4천만 원으로 나타남
- 임차인은 원하는 전셋집을 구하지 못할 경우 계속 전세를 구하려는 경향이 강하고, 차선택으로 보증부월세를 알아보거나 주택구입을 고려
- 전세의 매매전환은 평균적으로 매매가 대비 전세기울 77% 내외, 주택가격과 전세금의 차이가 수도권 6,300만 원, 비수도권 4,500만 원일 때 나타나는 것으로 인식
- 전세매물 감소가 전세가격 상승의 원인이며, 월세전환 속도가 빠르다고 인식하고 월세전환은 지속될 것으로 전망

시 사 점

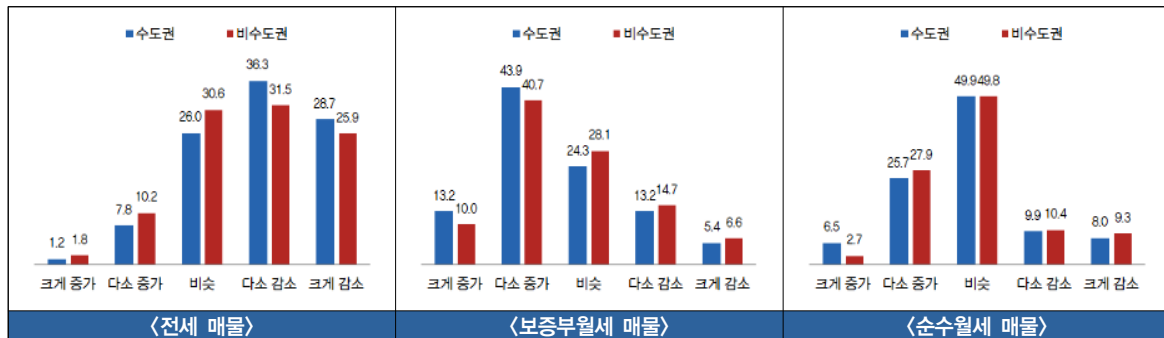
- ① 전세공급 감소가 지속될 것으로 전망되는 가운데 임차 수요자들의 전세 선호는 여전히 높아 전세의 수급불일치 문제가 지속될 가능성
- ② 전월세시장 변화에 대응하여 서민임차가구의 주거안정성 제고를 위한 노력 필요
- ③ 수요측면에서 전세와 보증부월세, 월세 간의 주거비 부담과 주거안정성 격차를 완화하여 집중된 전세수요가 안정적으로 분산되도록 정책적 노력 필요
- ④ 공급측면에서 주거안정성이 높고 양질의 서비스를 제공할 수 있는 민간임대사업자를 육성하여 안정적인 임대주택 공급기반을 마련할 필요

1. 전월세시장 행태와 인식 변화¹⁾

● 전세 매물은 감소하고 보증부월세와 순수월세 매물은 증가하였으며, 전세매물의 계약 성사 소요기간이 짧아 전세 매물은 빠르게 소진되는 추세

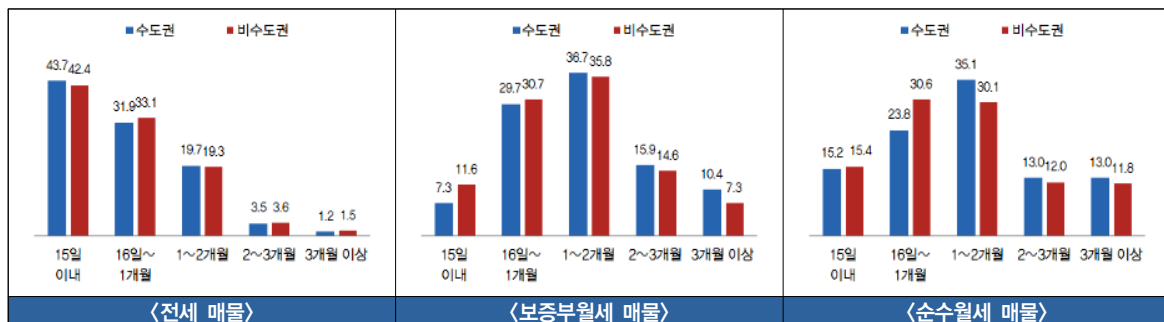
- (임대차유형별 매물 증감 인식) 전년 대비 전세매물이 감소하였다는 응답이 수도권 65.0%, 비수도권 57.4%로 우세하며, 보증부월세는 증가하였다는 응답이 수도권 57.1%, 비수도권 50.6%로 우세
 - 순수월세 매물은 전년과 비슷하다는 응답이 가장 많았으며 증가하였다는 응답은 수도권 32.2%, 비수도권 30.6%

그림 1 임대차유형별 매물 증감 인식(전년대비, %)



- (임대차유형별 계약 성사 소요기간 인식) 전세매물의 계약 성사 소요기간은 15일 이내라는 응답이 수도권 43.7%, 비수도권 42.4%로 가장 많았으며 보증부월세와 순수월세는 1~2개월 정도가 소요된다는 응답이 우세
 - 계약 성사 소요기간이 1~2개월이라는 응답 비중은 보증부월세 매물의 경우 수도권 36.7%, 비수도권 35.8%, 순수월세 매물의 경우 수도권 35.1%, 비수도권 30.1%

그림 2 임대차유형별 계약 성사 소요 기간 인식(%)

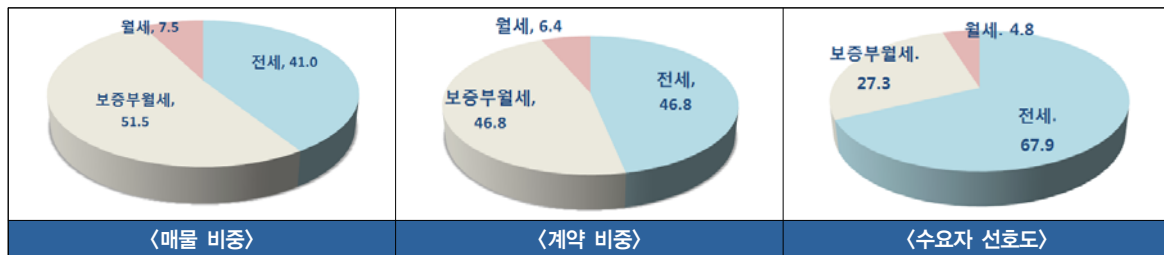


1) 수도권(서울, 인천, 경기 5개 시도), 비수도권(부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 세종)에서 영업 중인 1,150개 중개업소를 대상으로 2014.12.3.~12.15(13일간) 전화 조사한 결과를 분석한 것이며, 표본오차는 95% 신뢰수준에서 $\pm 2.9\%$ p임

- 임대차유형별 매물 및 계약 비중은 보증부월세가 가장 높으나 수요자의 선호 비중은 전세가 가장 높음. 보증부월세는 매물 비중에 비해 계약 비중이 낮아 임차인은 보증부월세를 신중하게 선택하는 것으로 판단

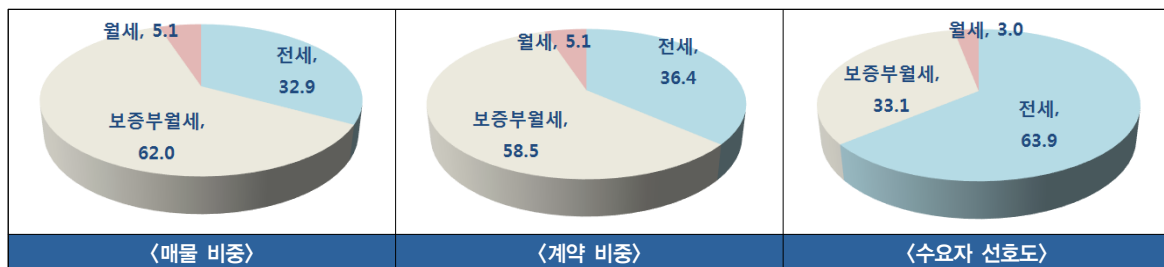
- (임대차유형별 매물 및 계약, 수요자 선호 비중) 수도권의 임대차유형별 매물 및 계약비중은 보증부월세가 각각 51.5%, 46.8%, 전세가 각각 41.0%, 46.8%, 순수월세가 각각 7.5%, 6.4%
 - 비수도권의 임대차유형별 매물 및 계약비중은 보증부월세가 각각 62.0%, 58.5%, 전세가 각각 32.9%, 36.4%이며, 순수월세는 5.1%로 동일
 - 반면, 임대차유형별 수요자 선호도는 수도권의 경우 전세 67.9%, 보증부월세 27.3%, 월세 4.8% 순이며 비수도권의 경우 전세 63.9%, 보증부월세 33.1%, 순수월세 3.0% 순으로 대조적

그림 3 수도권 임대차유형별 매물 및 계약 비중과 수요자 선호도(%)



주: 전체 매물 및 계약 비중을 100으로 볼 때의 비중임.

그림 4 비수도권 임대차유형별 매물 및 계약 비중과 수요자 선호도(%)



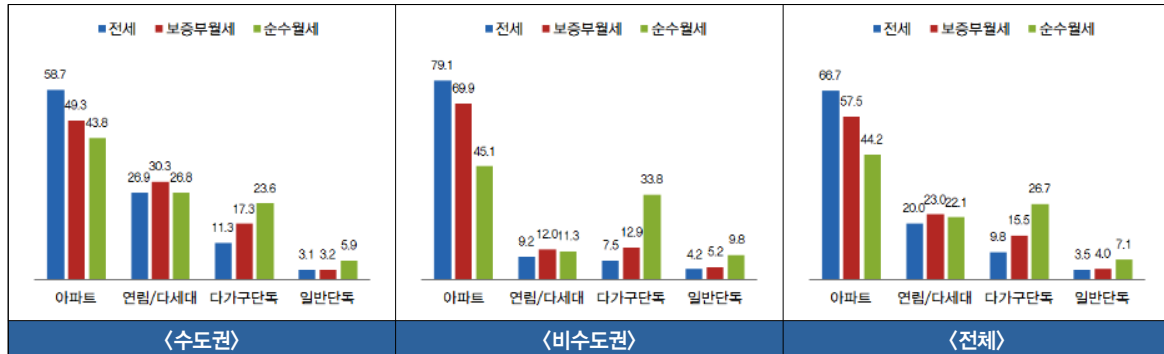
주: 전체 매물 및 계약 비중을 100으로 볼 때의 비중임.

- 전세 수요자의 경우 중형 아파트를 주로 찾으며, 보증부월세와 순수월세의 경우 소규모 주택과 연립/다세대, 다가구주택을 찾는 비중이 전세에 비해 높음

- (임대차유형별 임차인이 주로 찾는 주택유형) 전세 수요자가 주로 찾는 주택유형은 아파트 66.7%, 연립/다세대 20.0%, 다가구단독 9.8%, 일반단독 3.5%로 나타남
 - 보증부월세 수요자가 주로 찾는 주택유형은 아파트 57.5%, 연립/다세대 23.0%, 다가구단독 15.5%, 일반단독 4.0%로 나타남

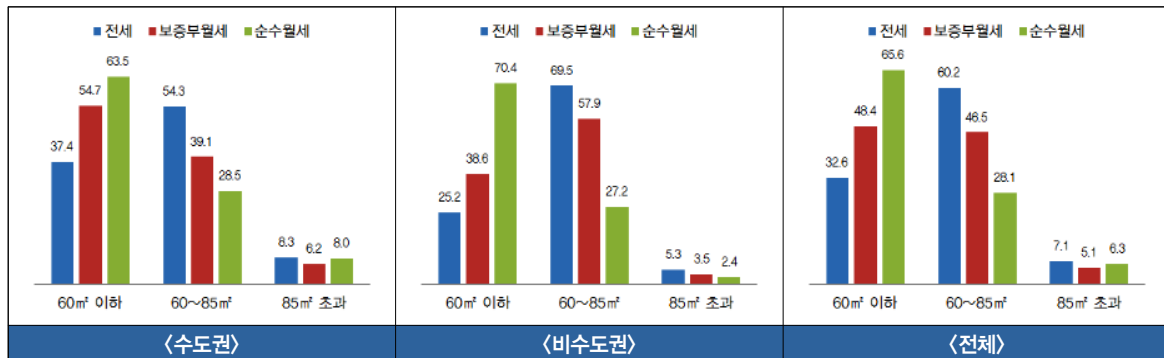
- 순수월세 수요자가 주로 찾는 주택유형은 아파트 44.2%, 연립/다세대 22.1%, 다가구단독 26.7%, 일반단독 7.1%로 나타남

그림 5 임대차유형별 임차인이 주로 찾는 주택유형(%)



- (임대차유형별 임차인이 주로 찾는 주택규모) 전세 수요자가 주로 찾는 주택규모는 60㎡ 이하 32.6%, 60~85㎡ 60.2%, 85㎡ 초과 7.1%로 나타남
 - 보증부월세 수요자가 주로 찾는 주택규모는 60㎡ 이하 48.4%, 60~85㎡ 46.5%, 85㎡ 초과 5.1%로 나타남
 - 순수월세 수요자가 주로 찾는 주택규모는 60㎡ 이하 65.6%, 60~85㎡ 28.1%, 85㎡ 초과 6.3%로 나타남

그림 6 임대차유형별 임차인이 주로 찾는 주택규모(%)



- (임대차유형별 임차인이 주로 찾는 가격대) 전세 수요자가 주로 찾는 전세 주택의 평균 전세금은 수도권이 1억 9천만 원, 비수도권이 1억 4천만 원이며, 보증부월세 수요자가 주로 찾는 평균 가격대는 수도권의 경우 보증금 5,400만 원, 월세 61만 원, 비수도권의 경우 보증금 3,300만 원, 월세 53만 원으로 나타남
 - 순수월세의 경우 수도권 월세 93만 원, 비수도권 월세 78만 원선
- ※ 평균전세가격(한국감정원, 2014.11월 기준): 전국 1억 4천만 원, 수도권 1억 9천만 원, 5대 광역시 1억 3천만 원

표 1 임대차유형별 임차인이 주로 찾는 가격(평균, 만 원)

구분	전세	보증부 월세		순수월세
	전세금	보증금	월세	월세
수도권	19,204	5,386	61	93
비수도권	14,468	3,270	53	78
계	17,362	4,536	58	88

● 전세 수요자는 원하는 전셋집을 구하지 못하더라도 계속 전세를 구하려는 경향이 강하지만 약 15.4%는 매매전환을 고려

- (원하는 전셋집을 구하기 어려울 때 임차인의 행태) 계속 전세를 구하려고 한다는 응답이 61.0%로 가장 많았으며 보증부월세를 알아본다는 응답이 16.6%, 주택구입을 고려한다는 응답이 15.4%로 나타남
 - 계속 전세를 구하려 한다는 응답비중은 수도권 64.9%, 비수도권 54.9%로 수도권이 높게 나타났으며 주택구입을 고려한다는 응답은 수도권 12.4%, 비수도권 20.3%, 보증부 월세를 알아본다는 응답은 수도권 15.3%, 비수도권 18.7%로 비수도권이 높게 나타남

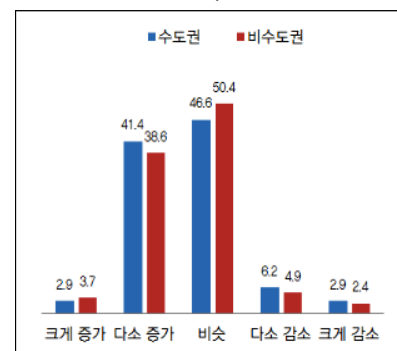
표 2 원하는 전셋집을 구하기 어려울 때 임차인의 행태(%)

구분	계속 전세를 구함	보증부 월세 알아봄	월세 알아봄	주택구입 고려	기타	계
수도권	64.9	15.3	1.5	12.4	5.9	100.0
비수도권	54.9	18.7	1.7	20.3	4.5	100.0
계	61.0	16.6	1.5	15.4	5.3	100.0

● 전세수요의 매매전환은 전년과 비교해 증가한 것으로 나타났으며, 매매가 대비 전세가율 77% 내외, 주택가격과 전세금의 차이가 수도권 6,300만 원, 비수도권 4,500만 원일 때 매매로 전환하는 경향

- (전세의 매매전환 인식) 전년 대비 전세수요의 매매전환이 증가하였다는 응답이 수도권 44.3%, 비수도권 42.3%로 나타났으며 매매전환을 고려하는 매매가 대비 전세가율은 수도권 77.5%, 비수도권 77.1% 수준으로 나타남
 - 현재 매매가 대비 전세가율은 수도권 72.7%, 비수도권 72.4% 수준으로 인식하고 있었으며, 향후 매매가 대비 전세가율이 상승할 것이라는 전망은 수도권에서 우세하며, 비수도권의 경우 현 수준을 유지할 것이라는 전망이 우세

그림 7 전세의 매매전환 증감 인식 (전년대비, %)



- 주택가격과 전세금과의 차이가 수도권은 경우 평균 6,300만 원, 비수도권은 경우 평균 4,500만 원 정도 차이를 보일 때 임차수요자가 매매전환을 고려하는 것으로 나타남

표 3 매매전환 매매가 대비 전세가율, 주택가격과 전세금과의 금액 차이

구분	매매가 대비 전세가율(%)	주택가격과 전세금과의 차이(만 원)
수도권	77.5	6,266
비수도권	77.1	4,538
계	77.4	5,601

주: 현재 매매가대비전세가율은 수도권 72.7%, 비수도권 72.4%로 응답

표 4 향후 매매가 대비 전세가율 전망 인식(%)

구분	크게 상승	다소 상승	현 수준 유지	다소 감소	계
수도권	3.7	57.2	37.7	1.3	100.0
비수도권	1.7	42.2	50.9	5.2	100.0

- 전세가격이 지속적으로 상승할 경우 전세수요의 매매전환이 증가할 것이라는 전망이 우세. 그러나 매매가격의 낮은 상승 기대, 매매가격 하락 예상, 낮은 구매력 등의 이유로 매매전환이 증가하지 않을 것이라고 보는 의견도 있음

- (전세의 매매전환 전망 및 저해요인) 전세가격이 지속적으로 상승할 경우 전세수요의 매매전환이 증가할 것으로 예상하는 응답은 수도권 58.3%, 비수도권 59.7%로 나타남
 - 매매전환이 증가하지 않을 것이라고 전망하는 이유에 대해서는 낮은 매매가격 상승기대라는 응답이 수도권 35.6%, 비수도권 30.9%로 가장 높게 나타남
 - 매매가격이 지금보다 하락할 것으로 예상하기 때문이라는 응답은 수도권 23.1%, 비수도권 24.9%로 나타났으며 임차 수요자들의 낮은 주택구매력 때문이라는 응답은 수도권 15.8%, 비수도권 20.6%로 나타남

그림 8 전세의 매매전환 전망 인식(%)

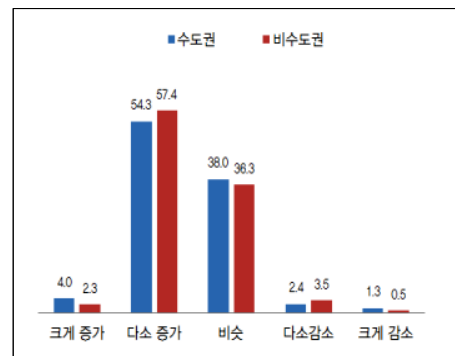


표 5 매매전환이 증가하지 않을 것이라고 전망하는 이유(%)

구분	낮은 매매가격 상승기대	매매가격 하락 예상	낮은 구매력	전세가 유리해서	기타	계
수도권	35.6	23.1	15.8	12.9	12.6	100.0
비수도권	30.9	24.9	20.6	11.2	12.3	100.0
계	33.8	23.8	17.7	12.3	12.5	100.0

- **용자금 비중이 높더라도 임차인이 전세를 보증부월세로 전환하여 계약하는 경우는 많지 않은 것으로 보이며, 전세 계약을 꺼리는 주택가격 대비 용자금 비율 평균은 수도권 31.6%, 비수도권 26.9%로 나타남**

- **(용자금 비중에 따른 임대차유형 변경 행태 및 인식)** 주택가격 대비 용자금 비중이 높아 전세를 보증부월세로 전환하여 계약하려는 임차 수요자가 별로 없거나 거의 없다는 응답이 수도권 75.6%, 비수도권 74.5%로 높게 나타남
 - 임차 수요자가 전세계약을 꺼리는 주택가격 대비 용자금 비율 평균은 수도권이 31.6%, 비수도권이 26.9% 수준으로 나타남

그림 9 높은 용자금 비중으로 인한 보증부 월세 전환 인식(%)

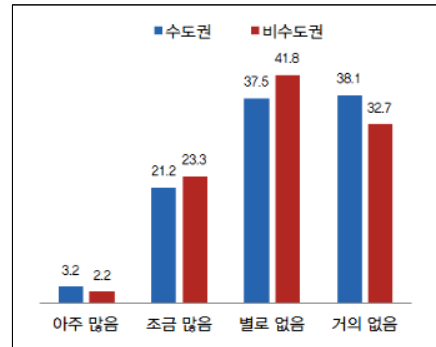


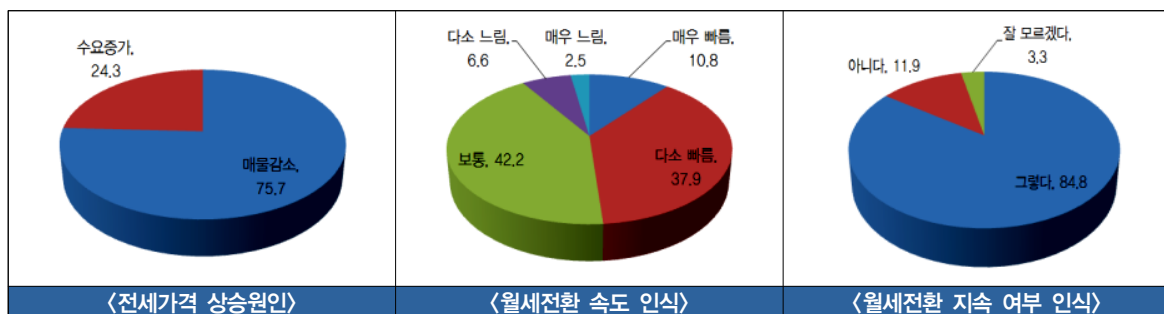
표 6 전세계약을 꺼리는 주택가격 대비 용자금 비율(%)

구분	용자금 비중
수도권	31,6
비수도권	26,9
계	29,8

- **전세 매물 감소를 전세가격 상승의 원인으로 인식하고, 전세의 월세전환 속도가 빠르다고 인식하며 향후 월세전환이 지속될 것으로 전망**

- **(전세가격 상승원인 및 월세전환 인식)** 전세가격 상승의 원인이 매물감소 때문이라는 응답이 75.7%로 높게 나타났으며, 월세전환 속도에 대해서는 48.7%가 빠르다고 인식하고 향후 월세전환이 지속될 것인지에 대해서는 응답자의 84.8%가 그렇다고 응답

그림 10 전세가격 상승 원인과 전세의 월세전환 속도 및 지속 여부 인식 (%)



2. 시사점

- 최근 전세가격 상승은 전세 매물은 감소한 반면, 전세 수요는 지속된 데 기인
 - 최근 전세가격 상승의 원인은 전세 매물 감소에 따른 수급불일치 문제에 있음
 - ※ 전세의 월세전환이 빠르게 진행되면서 전세매물은 감소한 반면 보증부월세와 월세 매물은 증가하고 있으며 향후 이러한 경향이 지속될 것이라는 전망이 우세
 - 전세공급 감소가 지속될 것으로 전망되는 가운데 임차 수요자들의 전세 선호는 여전히 높아 전세의 수급불일치 문제가 지속될 가능성
- 전월세시장 변화에 대응하여 서민임차가구의 주거안정성 제고를 위한 노력 필요
 - 전세 매물이 줄어들고 매물이 시장에 나오더라도 빠르게 소진되면서 전세를 구하려는 수요자들의 심리적 부담이 증대되고 있으며 용자금 비중이 높은 주택에 입주함에 따른 보증금 미반환 위험 증대될 가능성
 - 보증부월세 및 월세 수요자의 경우 상대적으로 월세전환율이 높은 소형의 자가 주택을 주로 찾아 주거비 부담 증가와 주거안정성 저해 문제 발생 가능성
 - 보증부월세 및 월세 거주 서민임차가구에 대한 정책적 지원을 확대하고 전세금 반환 보증 가입요건 완화 등을 통한 보증금 미반환 위험경감 노력 필요
- 임차수요의 전세 집중을 완화하고, 안정적인 임대주택 공급기반 마련 필요
 - 수요측면에서 전세와 보증부월세, 월세 간의 주거비 부담과 주거안정성 격차를 완화하여 집중된 전세수요가 안정적으로 분산되도록 정책적 노력 필요
 - 공급측면에서 주거안정성이 높고 양질의 서비스를 제공할 수 있는 민간임대사업자를 육성하여 안정적인 임대주택 공급기반을 마련할 필요

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)

김태환 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (taehkim@krihs.re.kr, 031-380-0227)

김대진 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원 (djkim1@krihs.re.kr, 031-380-0682)

박미선 국토연구원 미래전략전담반장 (mspark@krihs.re.kr, 031-380-0130)