



기본 | 17-25

부동산시장 이슈 분석과 정책방안(II)

: 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로

An Analysis on Real Estate Market Issues and Policy Implications(II)
: Focusing on the regional influence of changes in the structure of jeonse and monthly rental market

변세일 외

부동산시장 이슈 분석과 정책방안(II) : 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로

An Analysis on Real Estate Market Issues and Policy Implications(II)
: Focusing on the regional influence of changes in the structure of jeonse and
monthly rental market

변세일 외

■ 연구진

변세일 국토연구원 부동산시장연구센터장(연구책임)
박천규 국토연구원 연구위원
전성제 국토연구원 책임연구원
노민지 국토연구원 책임연구원
최진 국토연구원 연구원
방보람 국토연구원 연구원
정경석 국토연구원 연구원
최진도 국토연구원 연구원
전석훈 국토연구원 전 연구원
이태리 국토연구원 책임연구원

■ 외부연구진

김태환 KB금융지주 경영연구소 연구위원
유승동 상명대학교 교수
최명섭 가톨릭대학교 정부혁신생산성연구소 연구원

■ 연구심의위원

유재윤 공주대학교 교수
강미나 국토연구원 주택·토지연구본부장
김근용 국토연구원 선임연구위원
이형찬 국토연구원 연구위원
김동근 국토연구원 책임연구원



최근 우리나라 부동산시장은 주택수급 불일치 문제와 더불어 최근 인구 및 가구 증가율 둔화, 1인 가구 증가 등에 따른 사회구조적 문제, 그리고 증가하는 가계부채 문제와 전월세난, 금리인상 여부 등 다양한 이슈에 직면해 있다.

우리원은 작년부터 부동산시장을 둘러싼 여러 가지 정책적인 이슈 중 특히 중요하다고 판단되는 주택수급 불일치 문제와 전월세난 등 두 가지 이슈에 대한 정책방안을 도출하는 연구를 수행하고 있다. 작년에는 신규주택 수급 진단 결과를 바탕으로 주택가격의 변동성, 악성 미분양 심화 가능성, 전월세시장 영향, 수요초과 지역의 특성 등 하위이슈에 대해 분석하여 정책방안을 제안하였는데, 정부의 국정과제, 경제정책방향, 8.2 부동산대책 등 정부의 주요 부동산정책에 도움을 주었다고 판단된다.

우리나라 전월세시장은 과거에 비해 낮은 주택가격 상승률, 저금리 기조 등으로 인해 글로벌 금융위기 전후로 임차가구의 거주유형이 전세에서 월세로 전환되는 구조변화가 두드러지게 나타나고 있다. 이러한 전세의 월세화라는 임대차시장 구조 변화의 틈에서 중산층과 서민들의 전월세 부담이 증가하면서 정책방안의 중요성이 지속적으로 높아져 왔다. 이에 신규주택 수급 불일치에 이어 두 번째 이슈인 전월세난 문제에 대해 정책방안을 제시하기 위해 이 연구는 시작되었다. 이 연구는 현재까지 대부분의 연구들이 전국적이고 총량적인 측면에서 현상 파악과 원인 분석에 그친 점에 주목하고, 구조변화의 지역별 양상과 원인 분석, 그리고 주택시장파급효과 등에 대해 심층적으로 연구하고 있다.

이 연구는 전월세 시장의 구조변화를 통계적, 계량적 분석방법 등을 이용하여 실증하고 구조변화의 지역별 양상과 원인, 구조변화로 인한 시장영향을 종합적으로 분석하여 정책대안을 찾고 있다. 이러한 분석결과와 함께 국내외 관련사례를 검토한 결과를 바탕으로 전월세시장의 구조변화에 대응한 임차가구 주거안정을 위한 정책방안을 도출하였다.

이 연구의 결과는 그 동안 우리원에서 수행한 주택 임대차시장에 관한 연구의 성과에

더하여 지역별 연구로 그 깊이를 더했으며, 다각도의 계량 분석과 함께 관련 사례를 고찰했다는 점에서 의미가 깊다. 특히, 이 연구과정에서 정부에 제공한 자료는 주거복지 로드맵, 임대사업자 등록활성화방안 등 정부의 주요 전월세 관련 정책에 도움을 줌으로써 전월세시장 안정에 기여했다는 점에서 의미가 크다 하겠다. 아무쪼록 이 연구에서 제시한 많은 정책방안들이 그 동안 우리원에서 연구하여 제시한 전월세시장 관련 많은 정책 방안과 함께 전월세 시장의 안정과 임차인을 보호하는데 기여할 수 있기를 기대한다.

끝으로 본 연구를 충실히 수행하여준 연구책임자 이하 참여연구진과 외부전문가 등 관계자에 감사드리며 연구의 질을 높이기 위해 큰 관심을 가지고 애정 어린 조언을 주신 자문위원 및 심의위원들의 노고에도 다시 한 번 깊은 감사를 드린다.

2017년 12월
국토연구원장 김동주

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 전월세 시장 구조변화는 2008년 글로벌 금융위기를 전후한 시기에 나타나고, 수도권과 광역대도시권, 도시지역 및 주변지역에서 진행속도가 빠르고 현저하게 나타남
- 2 임대차 점유형태 선택모형에서 자산 및 소득 연관 변수가 강한 유의성을 나타내며, 2008년에 비해 2016년에 수도권과 광역대도시에서 전세 선택확률이 더 많이 낮아짐
- 3 전월세시장 구조 변화로 인해 2008년에 비해 2016년 월세가구의 주거비 부담이 전세 보다 크게 증가하고, 수도권과 광역대도시 거주자의 주거비 부담이 현저하게 증가
- 4 주거비 부담으로 인한 지역간 주거이동은 수도권, 충청권, 부·울·경권 등의 전세와 월세 유형에서 확대되고 있으나 보증부월세의 경우 공급물량이 많아지면서 감소
- 5 시장 영향 시뮬레이션 결과, 소득과 자산의 증가, 공공임대주택의 공급확대는 월세수요를 감소 시키나 금리 상승으로 인한 차입제약의 증가와 주거비용의 증가는 월세의 수요를 증가시킴

본 연구보고서의 정책제안

- 1 전월세 시장 구조 변화에 대응해 서민 주거안정을 달성하기 위해서 임대주택 확대, 자금지원 확대, 임대료 인상 최소화 등을 추진
- 2 임대주택 공급확대를 위한 공공임대주택 공급 방식 다양화, 주택비축은행(가칭) 도입, 장기임대 민간임대사업자 육성, 공공지원 민간임대주택의 공공성 강화 등을 추진
- 3 임차인 자금 지원 확대를 위해 주거급여 확대, 전세자금 및 월세자금 지원 강화
- 4 급격한 임대료 인상을 막기 위해 전월세 상한제, 계약갱신청구권 등 임차인 보호 장치를 확대하고, 지역별 보증금 보호 범위의 차등적 상향 조정
- 5 수도권, 지방대도시 및 도시지역 우선 지원, 주거복지산업 정책의 연계 및 수도권, 충청권 등은 도시계획과 주거정책 간 연계 강화



1. 서론

□ 연구의 배경 및 필요성

- 2008년 금융위기 이후 주택보급률이 증가하고 주택가격이 안정화 되면서 중산층과 서민들을 위한 전월세 대책 등 주거안정대책이 정책이 주된 관심사가 되어 옴
- 최근 주택 전월세시장에서는 과거에 비해 낮은 주택가격 상승 기대에 따른 임차 수요 증가, 저금리기조 등의 영향으로 전세가격이 상승하면서 나타나는 전세의 월세화, 즉 전월세시장 구조 변화로 임대차 유형간 수급 불일치가 나타남
- 현재까지 전세가 감소하고 월세가 증가하는 현상으로 이해되는 전월세시장 구조 변화에 대한 논의는 전국적·총량적 차원에서의 현상 파악에만 국한됨
- 전월세시장 구조변화의 양상과 원인을 분석하고, 지역별 영향을 고려한 맞춤형 정책방안 도출이 필요

□ 연구의 목적

- 최근 부동산시장 이슈에 대한 정책방안을 도출하는 과제로 2016년 1차년도 연구(신규주택 수급 전망)에 이은 2차년도 과제임
- 1차년도 연구(2016년)에서 정부자료 검토, 워드클라우드·트렌드 분석 등 빅데이터 분석, 전문가 자문 등을 통해 분석한 결과, 부동산시장의 주요 이슈는 신규주택 수급 불일치와 전월세난으로 나타남
- 이와 함께, 「신규주택 수급 진단」 결과를 바탕으로 주택가격의 변동성, 악성 미분양 심화 가능성, 전월세시장 영향, 수요초과 지역의 특성 등 하위이슈에 대해 분석하고 정책방안을 도출

- 2차년도 연구(2017년)에서는 전월세시장의 구조 변화의 양상과 원인, 전월세시장 구조변화로 인한 주거비 부담 변화, 지역별 시장 영향, 주거이동 및 이동범위 변화 등을 분석하고 국내외 사례를 종합하여 임차가구 주거안정을 위한 정책방안을 도출

□ 연구의 내용적 범위

- 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인분석, 전월세시장 구조변화의 영향 분석, 국내외 사례, 임차가구 주거안정을 위한 정책방안으로 구성
- 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석에서는 지역별 매매, 전세, 준전세(보증부월세), 월세 등 점유형태의 변화 양상을 분석하고, 전월세시장 구조변화 유발요인, 임차가구 행태변화 등에 대한 이론적 논의, 선행연구 고찰, 실증분석(로짓, 패널모형) 등을 통해 시사점을 도출
- 전월세시장 구조변화의 영향 분석에서는 전월세시장 구조변화로 인한 주거비 부담 변화 관련 통계분석, 실증분석(회귀분석, 패널모형) 등을 통해 시사점을 도출하고 시장과급효과 분석 모형(수도권, 광역시 모형)을 구축하여 시장 여건 및 정책 변화로 인한 시장영향을 시뮬레이션하며, 주요 광역권별 지역간 주거이동과 이동범위의 변화에 대해 공간분석을 수행
- 국내외 사례에서는 임대주택 공급, 주거급여 등 전월세 지원, 임차인 보호 등 국내 임차가구 지원 정책과 네덜란드, 독일, 체코, 오스트리아 등 국외사례를 고찰
- 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석, 구조변화의 영향 분석, 국내외 사례조사 등을 종합하여 임대주택 공급 확대, 임차인 자금 지원 확대, 임차인 보호제도 강화 등 정책방안을 제시

2. 전월세시장 구조변화 양상과 원인분석

□ 전월세시장 구조변화의 정의

- 전월세시장에 구조변화가 일어나고 있다는 의견이 제기되고 있으나 아직 구조변화에 대한 일치된 정의는 존재하지 않음

- 선행연구의 구조변화 정의에 대한 내용을 종합해보면, 전월세시장의 구조 변화는 다양한 변화요인으로 인하여 시계열적 구조변화를 동반한 전세 위주의 시장 구조에서 월세 및 보증부월세 위주의 비중이 커지는 시장구조로 이행됨을 의미
- 본 연구에서는 ‘전월세시장의 구조변화’를 시계열적 구조변화를 동반한 “전월세 시장을 구성하는 전세, 보증부월세, 월세의 구성 비중의 변화”로 정의

□ 전월세시장 구조변화의 원인 고찰

- 미시적 원인과 거시적 원인으로 나누어 전월세시장 구조변화의 원인을 고찰
- 미시적 관점에서 살펴보면, 김근용(2010)은 거래비용과 주택에 대한 과세가 없다고 가정할 경우, 레버리지 효과를 포함한 임대인의 주택투자수익률을 통해 전월세 선택을 설명함

$$k = \frac{R + c \cdot P}{P - D}$$

(k : 주택투자수익률, P : 주택구입가격, D : 보증금, R : 임대수입, c : 주택가격상승률)

- 첫째, 임대인의 투자수익률은 주택 가격상승률이 높으면 전세로 임대할 때 높아지고, 주택가격상승률이 낮으면 순수월세로 임대할 때 높아짐
- 둘째, 임대인의 투자수익률은 매매가격대비 전세가격비율이 높으면 전세로 임대할 때 높아지고, 매매가격대비 전세가격비율이 낮으면 순수월세로 임대할 때 높아짐
- 셋째, 임대인의 투자수익률은 월세전환이율이 높으면 순수월세를 놓을 때 높아지고 월세전환이율이 낮으면 전세를 놓을 때 높아짐
- 현재와 같이 주택가격 상승률이 낮은 상황에서는 임대인에게 월세가 유리하므로, 이를 통해 전세보다 월세가 늘어나는 현상에 대해 설명 가능
- 거시적인 요인은 저성장으로 인한 매매가격 상승기대 약화, 저금리 등 거시경제 환경의 변화, 점유형태별 주택가격 변화의 탈동조화 등 주택시장의 구조적 변화, 저출산·고령화와 1~2인 가구 증가의 인구가구 구조 변화 등이 복합적으로 작용

□ 전월세시장 구조변화 식별

- 전월세전환율을 활용하여 시계열적 전월세시장의 구조적 변화가 존재하는지 패널 모형을 활용하여 실증
- 2001년 8월에서 2011년 3월까지 8개 지역(서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기)의 KB 국민은행의 월세이율 자료를 활용하여 2005년부터 2010년까지 임대차 시장의 구조적 변화가 있었는지를 분석
- 분석결과, 2006년 이후로 전월세 전환율이 통계적으로 유의하게 하락하였다는 것을 식별할 수 있어 2000년 중반 이후부터 전월세시장의 구조변화가 이루어지고 있음을 확인

표 1 | 전월세전환율 결정모형-1

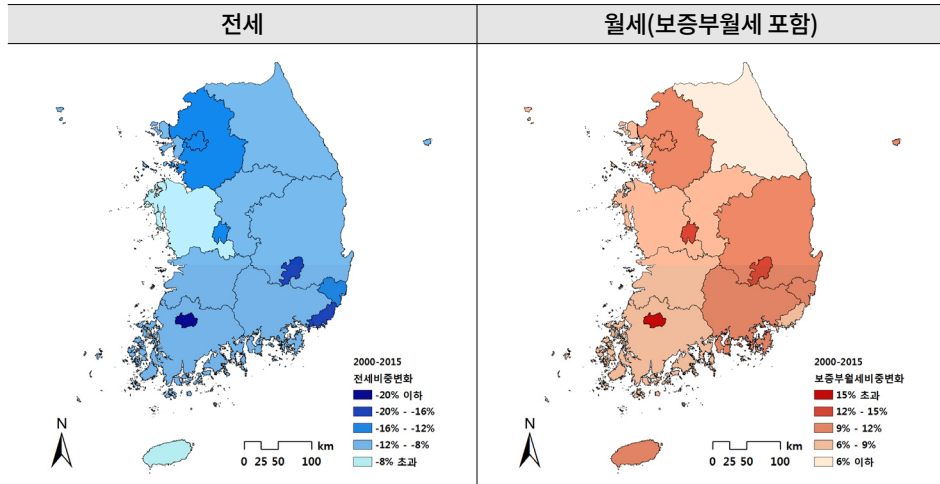
구분	패널모형	동적 패널모형
주택가격	0.0138 (3.27)***	0.0183 (1.96)**
전세가격	-0.0084 (1.81)*	-0.0161 (2.19)**
시장금리	0.0865 (3.64)***	-0.0015 (0.15)
구조변화	-0.7318 (20.92)***	-0.0913 (2.14)**
전월세전환율(-1)		.7846 (26.40)***
cons	12.0189 (115.08)***	2.6067 (6.19)***
F값(Wald Chi2)	157.29	2168.22
No of obs	730	723
No of group	8	8

자료: 저자 작성

□ 전월세시장 구조변화의 지역별 양상

- 월세비중이 늘어나는 전월세시장 구조변화는 전국적 현상이나, 광역대도시를 중심으로 전세가 상대적으로 크게 줄고, 월세(보증부월세 포함)가 크게 늘어남
- 시군구 단위로는, 도시지역과 그 주변을 중심으로 월세비중이 늘어남

그림 1 | 시도별 임대차 비중변화(2000-2015년)



주: 전세비중은 전국 모든 시도에서 감소, 월세(보증부월세 포함)는 전국 모든 시도에서 증가
 자료: 통계청, 2000년, 2005년, 인구주택총조사 자료 활용.

□ 전월세시장 구조변화에 따른 점유형태 선택요인분석

- 전월세시장의 구조변화가 이루어진 2000년대 중반을 기점으로 임차거주형태를 선택에 영향을 주는 요인, 변화의 크기, 지역별 영향요인의 차이를 다항로짓모형을 활용하여 분석
- 전월세시장 구조변화 시기 식별분석의 경우 전세에서 월세로의 전월세시장 구조변화가 2000년대 중반 이후부터 발생하였음을 감안하고, 선행연구에서 구조전환이 일어났다고 실증한 시기를 전후한 2008년과 2016년 간 두 시점에 대하여 분석
- T-Test 및 One-way Anova 검정 등 통계적 유의성 검정을 통해 2008년과 구조변화 이후인 2016년의 주거실태조사를 활용하여 분석하는 것이 적절하다는 것을 확인
- 지역별로 구조변화의 양상에 있어 차이를 보이고 있는 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도로 나누어 분석
- 분석결과, 점유형태 선택에 있어 모든 모형에서 강한 유의성을 나타내는 변수는 대체로 자산과 소득과 연관된 변수들이었음

- 도출된 계수 값을 바탕으로 시기별·권역별로 평균치를 대입하여 점유형태 선택 확률의 변화를 분석한 결과, 2008년 대비 2016년에는 전세선택확률이 지역별로 약 20%p 감소하여 비슷한 생활수준의 사람이 예전보다 보증부월세를 선택할 확률이 늘어남을 확인

표 2 | 권역별 평균조건에 따른 점유형태 선택확률(단위: %)

구분		수도권	비수도권	광역시	광역시도
2008년	전세	96.0	77.5	77.3	60.2
	보증부월세	3.9	22.0	22.7	38.4
	월세	0.1	0.5	0.1	1.4
2016년	전세	71.8	61.2	50.8	47.7
	보증부월세	28.1	38.1	48.9	52.3
	월세	0.1	0.7	0.3	0.0

자료: 저자 작성

3. 전월세시장 구조변화의 영향 분석

□ 주거비 부담 변화 분석

- 통계청의 가계동향조사를 활용하여 소비지출과 실제주거비 지출 추이를 살펴본 결과, 2008년 이후 실제 주거비와 소비지출에서 주거비 비중이 지속적으로 증가하고 있는 것으로 나타남
- 주거실태조사에서 나타난 임차가구 RIR값의 추이를 살펴보면, 전국과 수도권의 경우 각각 2014년까지 RIR이 상승하다가 2016년에는 하락
- 점유형태별 주거비에 미치는 영향 요인과 크기를 확인하기 위하여 2008년 및 2016년 주거실태조사를 활용하고, 환산임대료를 종속변수로, 가구특성과 점유형태 등을 독립변수로 하는 다중회귀분석을 수행

표 3 | 시기별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과

구분	변수	2008년		2016년	
		계수 값	표준편차	계수 값	표준편차
종속 변수	환산임대료	-		-	
독립 변수	가구주 연령	-0.397***	0.114	-1.124***	0.154
	가구주 연령(제곱)	0.00335***	0.001	0.00936***	0.001
	배우자 유무 (배우자 있음 =0 배우자 없음 = 1)	1.930***	0.600	4.379***	0.858
	상용근로자 아님 (상용근로자 =0 그 외 =1)	0.625	0.560	0.624	0.829
	교육수준 (대졸=0 대졸이하 =1)	-7.860***	0.582	-8.596***	0.904
	주거면적	0.277***	0.009	0.470***	0.017
	경상소득	0.0309***	0.002	0.00903***	0.002
	총자산	0.131***	0.007	0.549***	0.015
	월평균 생활비	0.0539***	0.004	0.0646***	0.005
	점유형태(전세=0, 보증부월세(순수월세포함) =1)	11.38***	0.530	14.69***	0.756
	상수	10.46***	2.799	18.68***	4.08
	Adj R-squared	0.398		0.583	

자료: 저자 작성

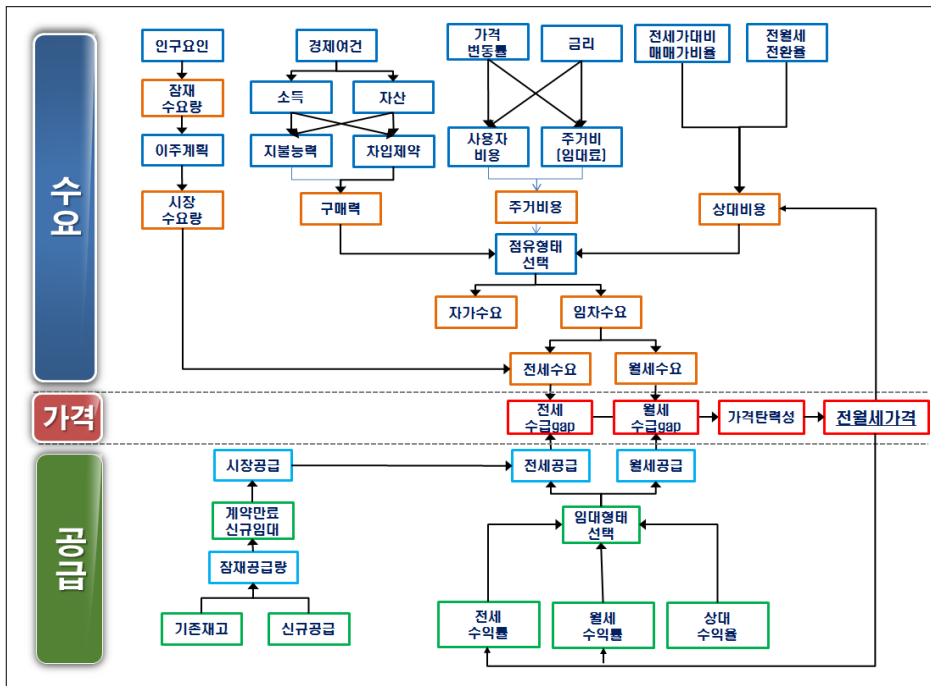
- 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도 지역 모두에서 월세(보증부월세 포함)가 전세보다 주거비부담을 더 높이는 것으로 나타났으며, 시기별로는 2016년에 그 영향력이 2008년보다 크게 나타남
- 월세는 전세보다 주거비 부담이 더 높은 거주형태임을 확인할 수 있었고, 비수도권에 비해 수도권에서, 광역도 보다 광역시 지역에서 주거비 부담이 상대적으로 더 크게 증가했음을 실증적으로 확인

□ 지역별 영향 시뮬레이션

- 전월세시장 과급효과 분석모형은 시장을 둘러싼 다양한 여건 및 정책 변화가 수급 상황과 전세 및 월세 가격에 미치는 영향을 분석

- ① 거시적 및 미시적 여건 변화를 반영한 종합모형 구축
- ② 하위시장(매매-전세-월세) 구조와 관계를 반영한 통합모형 구축
- ③ 정부정책 변화의 영향 분석이 가능한 정책변수 반영 모형 구축
- ④ 지역별 차별성과 변동성이 큰 임대시장 특성을 반영한 단기·미시 모형 구축

그림 2 | 전월세시장 파급효과 분석 모형의 기본 구조



자료: 저자 작성

- 수요부문 모형은 크게 잠재수요 확정, 이주계획수요 추정, 자가 및 임차수요 추정, 전세 및 월세 수요 추정 등 총 4단계로 구성하여 추정
- 수요부문의 핵심적인 변수는 각 점유형태별 주거비용과 차입제약 변수로 해당 변수를 통해 경기·금리 등 거시경제 여건 변화, 매매가격 변동 등 부동산 시장여건 변화, 주택금융 규제 등 정부 주택정책이 반영될 수 있도록 모형을 설정

- 지역별로 나누어서 4단계의 추정과정을 거쳐 분석모형을 구축하였으며 수도권은 서울과 서울 외 수도권으로 나누어 모형을 추정한 뒤 통합하여 수도권모형을 구축하였으며 지방은 5대광역시를 중심으로 광역시 모형을 구축

표 4 | 수요부문 모형구축 내용

개별변수	주요내용	이용자료	분석모형
잠재수요	- 분석지역 가구수	(통계청) 시도별 가구추계	자료수집 및 집계
이주계획수요	- 이주계획 여부에 대한 선택모형 - 종속변수 : 2년내 이주계획 여부 - 설명변수 : 가구주연령, 가구원수 등 가구특성, 가구소득 등	(국토교통부) 주거실태조사	이항로짓
주거비용	- 자가의 사용자 비용 및 임차가구의 주거비용 산정 - 주거비용은 기본적으로 자기자본에 대한 기회비용과 차입자금에 대한 금융비용을 고려 - 자가가구의 경우 주택가격상승에 따른 자본이득은 주거비용에 반영		산정식 정의 (선행연구)
상대비용	- 자가/임차 선택모형에서는 자가사용자 비용과 임차주거비의 비율을 반영 - 전세/월세 선택모형에서는 전세 주거비와 월세 주거비의 비율을 반영		점유형태별 주거비용의 상대비율
점유형태 선택 (자가/임차)	- 자가와 임차에 대한 선택모형 - 종속변수: 이주계획 점유형태(자가/임차) - 설명변수: 가구주연령, 가구원수 등 가구특성, 가구소득, 자산 등 경제력, 주택담보대출 차입계약 여부 등		이항로짓
임차유형 선택 (전세/월세)	- 전세와 월세에 대한 선택모형 - 종속변수: 이주계획 점유형태(전세/월세) - 설명변수: 가구주연령, 가구원수 등 가구특성, 가구소득, 자산 등 경제력 등		이항로짓

자료: 저자 작성

- 수요부문 모형에서는 이주계획, 점유형태선택, 임차형태 선택으로 이어지는 과정에서 경제여건(소득, 자산 등), 주택시장 여건(사용자비용, 전월세주거비용 등), 정책 여건(금융규제에 따른 차입계약 등) 변화에 대한 시뮬레이션이 가능하도록 구축
- 공급부문 모형 구축 시 계약만료물량, 신규공급물량, 임대목적 투자수요, 수익률, 임차형태 선택 등을 고려

표 5 | 공급부문 모형구축 내용

개별변수	주요내용	이용자료	분석모형
계약만료 물량	- 추정연도 기준 2년 전 전월세 거래량 중 시장에 매물로 공급되는 물량	(국토교통부) 전월세거래량 주거실태조사	자료수집 및 집계
신규공급물량	- 총 주택재고 중 임대목적 투자수요에 의해 시장에 공급되는 물량	(통계청) 인구주택총조사 (국토교통부) 준공물량	자료수집 및 집계
임대목적 투자수요	- (임대목적투자) 임대목적투자 수요에 대한 선택모형 · 종속변수 : 임대목적 타지주택구입 의향 · 설명변수 : 가구특성, 경제적 특성, 임대수익률 등	(국토교통부) 주거실태조사	이항로짓
수익률	- 선행연구의 수익률 산정식을 바탕으로 전세와 월세의 수익률 산정 - 보증금을 통한 레버리지 효과를 고려한 수익률 산정	(한국감정원) 주택가격동향조사	산정식 정의 (선행연구)
임차형태 선택 (전세/월세)	- 전세와 월세의 수익률을 바탕으로 추정	(국토교통부) 전월세확정일자	회귀분석

자료: 저자 작성

- 공급부문에서는 계약만료물량, 신규공급물량으로 공급량을 세분화하고 주택공급 확대(준공물량 증가), 경기 여건에 따른 투자수요 변동(임대목적 투자수요 결정요인 모형) 등에 대한 시뮬레이션이 가능하도록 구축
- 수요와 공급부문의 세부모형에 적용된 주요변수의 변화를 통해 여건 변화에 따른 임차수요와 공급의 변화를 추정할 수 있는 모형을 구축
- 시뮬레이션 결과, 소득과 자산의 증가는 전세수요를 증가시키고 월세수요를 감소시키며, 공공임대주택의 공급확대는 전세수요와 월세수요를 감소시킴
- 차입제약의 증가는 전세와 월세수요를 증가시키며, 주거비용의 증가는 월세의 수요를 증가시키는 것으로 나타남
- 공급측면에서는 기존의 계약만료료 시중에 나오는 전월세물량은 기존 전월세시장의 불안 요인으로 작용하며, 신규물량과 임대수익 감소 등이 공급에 영향을 미치는 것으로 나타남

□ 임차가구의 지역간 주거이동 분석

- 전월세시장의 구조변화로 인해 증가하는 주거비 부담, 전월세 수급 불일치 등은 임차가구의 비자발적 주거이동을 유발하는 주요 요인으로 작용
- 2016년 전월세 확정일자 자료를 이용하여 권역별, 임차거래 유형별 지역 간 주거이동의 공간 패턴 변화를 분석

표 6 | 지역 간 주거이동 전월세 거래

구분		2011년		2016년	
		거래량	비중	거래량	비중
수도권 (서울 → 경기, 인천)	전세	34,433	35.4%	28,322	34.6%
	보증부월세	11,921	27.8%	16,562	27.0%
	월세	1,249	29.8%	2,265	30.3%
충청권 (대전 → 세종, 충남, 충북)	전세	1,358	21.1%	3,101	37.4%
	보증부월세	408	14.0%	2,002	41.5%
	월세	103	23.7%	269	34.4%
부울경권 (부산 → 경남, 울산)	전세	2,411	22.2%	2,546	22.4%
	보증부월세	2,473	25.9%	2,793	22.1%
	월세	248	25.8%	549	28.2%
대경권 (대구 → 경북)	전세	1,423	19.1%	1,714	20.8%
	보증부월세	847	25.6%	924	18.2%
	월세	192	31.0%	301	28.4%

주: 음영은 2011년 대비 2016년 지역간 전월세 거래 비중 증가한 지역임
 자료: 국토교통부, 2011-2016년, 전월세 실거래가 확정일자 자료를 이용하여 저자 작성

- 전세 시장(수도권 제외)과 월세 시장(대경권 제외)에서는 지역간 주거이동이 증가하고, 보증부 월세 시장에서는 지역간 주거이동이 감소(충청권 제외)
- 전월세 거래의 출발지(O)-도착지(D) 간 거래를 지도로 시각화하여 살펴본 결과, 지역간 주거이동의 공간 범위가 전월세 거래 모두에서 확대되고, 특히 월세 거래에서 이동 범위가 확대
- 지역 간 전월세 거래의 Hot Spot 지역 분석결과, 전세와 보증부월세 시장은 주요 도착지 Hot Spot 지역이 유사하게 나타나지만 월세 시장의 도착지 Hot Spot 지역은

전세, 보증부월세와 군집 패턴이 다르고 보다 원거리 지역까지 통계적으로 유의미

- 지역 간 주거이동은 주로 전세와 월세시장에서 증가하고 있으며, 전세시장의 경우 기존 행정구역과 인접한 지역(서울에서 경기 하남시 등, 대전에서 세종시 등, 부산에서 양산시·김해시 등, 대구에서 경산시 등)으로 지역 간 주거이동이 발생하고 월세시장의 경우 이동 반경(서울에서 김포시, 오산시, 화성시 등, 대전에서 아산시 등, 부산에서 창원시 등, 대구에서 구미시, 김천시 등)이 보다 넓게 나타남
- 이러한 분석결과는 전세 물량 감소에 따라 임차가구가 신규주택이 대량으로 공급 되는 지역으로 이동하는 시장적 요인, 전월세시장 구조변화에 따른 주거비부담으로 주거비가 저렴한 지역으로 이동하는 경제적 요인 등에 기인
- 결국, 지역별·임차유형별로 지역 간 주거이동의 경향이 동일하지는 않기 때문에 지역별, 임차유형별 맞춤형 정책 필요
- 전월세시장 구조변화로 인한 부정적 효과를 완화하고 임차가구의 주거안정을 위해 지역별 주거수요 파악을 통한 공공임대주택의 지속적 공급, 주거비부담 지수 개발을 통한 월세가구의 주거비 보조 강화, 전월세 시장에 대한 지역시장 모니터링 체계 구축 등이 필요

4. 국내외 사례조사

□ 국내사례

- 전월세시장 구조 변화로 인한 서민의 주거 불안과 주거비 부담 완화를 위해 임대 주택 공급, 자금 지원 등의 정책을 수행 중
- 국내 임대주택 공급은 공급 주체에 따라 공공임대주택, 민간임대주택, 협동조합 및 사회주택 등으로 구분되며, 주로 공공 주도의 신규 임대주택 건설을 통해 공급
- 국내 임차가구 자금은 저소득층을 대상으로 하는 주거급여와 전월세 및 주택 구입자금 융자 대출 등 주택도시기금을 통해 지원

표 7 | 국내 임차가구 지원정책 수혜계층 및 예산

구분			수혜계층(소득분위)										최근 3개년 예산(억원)		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	2014	2015	2016
주택 공급	공공 임대	(중앙)영구·50년임대	1~2										2,109	1,959	715
		(중앙)국민임대			2~4								20,122	8,976	10,259
		(중앙)5·10년 공공임대				3~5		분양 전환					25,190	19,839	19,899
		(중앙)행복주택(청년)			2~4		5						4,294	10,454	13,211
		(중앙)다가구매입임대	1~2										3,996	10,890	9,263
		(중앙)기존주택전세임대	1~2										566	660	607
		(중앙)임대주택리츠				1~8							4,083	12,942	11,741
		(중앙)노후공공임대주택 개선	1~2										500	481	310
		(지자체)청년주택	1~2										-		
	민간 임대	(중앙)기업형임대				3~8									
		(중앙)준공공, 단기임대			2~6									-	
		(중앙, 지자체) 리모델링 개량지원													
	사회 주택	(중앙)사회주택시범사업			2~5									-	
		(서울)토지임대부, 빈집 살리기 사회주택 등		1~4										-	
자금 지원	주거 급여	(중앙)주택바우처	1~2										-	157	10,289
	주택 도시 기금	(중앙)주택구입·전세자금 대출, 대출이자 보전 등			1~8								113,522	110,343	95,871
		(중앙)주택금융신용보증				제한없음							4,536	3,661	4,340
		(지자체)임차보증금 지원 및 융자·대출	1~2											-	
	법 제도	주택공급, 임차인보호, 삶의 질 향상				제한 없음								-	

주: 주거급여 사업은 복지부에서 국토부로 이관하였으므로 2016년 국토부 예산에서 2015년에 배정된 복지부와 국토부 예산의 합을 차감하여 계산하였음

자료: 2012~2015년 예산은 진익·한노덕(2015), 2016년 예산은 최성은(2017) 자료를 참고하여 저자 제작성.

- 국내 임차인 보호제도는 임대주택 공급, 노후화 개선 등의 물리적 사항과 우선변제권, 임차보증금 보전, 최소 임대차기간 보장, 분양전환우선권 부여, 임대료 규제, 분쟁 조정 및 고충상담 등의 임차인보호로 구분
- 국내 임차가구 지원정책을 수혜계층, 예산 등을 고려하여 종합적으로 살펴보면, 대부분의 지원정책이 중앙정부 주도의 주택공급정책이고 수혜계층도 대부분 소득 1~2분위를 중심으로 이루어져 있어 소득 3분위 이상에 대한 다양한 지원이 부족한 실정

□ 국외사례

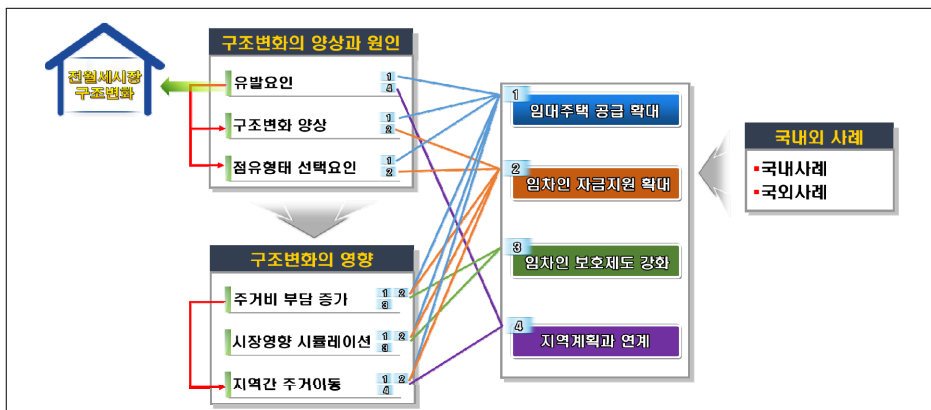
- 영국, 체코, 독일, 오스트리아, 네덜란드 등 대부분의 유럽 국가에서 세계대전 등을 겪으면서 주택 파괴로 주택이 부족하게 되면서 주택공급을 우선적으로 추진하다가 이후에 저소득층 등 임차인의 주거안정을 위해 주거비 지원 등의 자금지원 및 법 제도를 보완
- 국가별로 차이는 있지만, 공공임대주택의 공급 활성화를 통해 주택문제를 해결하고자 하였으며, 나아가 주거환경개선과 더불어 민간임대주택 투자 활성화를 위해 지속적으로 노력
- 나아가 단순한 주택공급 문제뿐만 아니라 저소득 임차인 보호를 위해 주거급여, 주택수당 등 다양한 지원 정책을 펼치고 있으며, 이와 더불어 임차인의 권리 보호를 위해 임대차 계약, 임대인의 임대료 인상에 대한 규제 등을 시행

5. 임차가구 주거안정을 위한 정책방안

□ 정책방안 도출과정

- 전월세시장 구조변화 양상 및 원인 분석, 전월세시장 영향분석 결과, 국내외 사례 조사를 통해 정책적 함의를 도출

그림 3 | 전월세시장 구조변화와 정책방안 도출과정



자료: 저자 작성

표 8 | 전월세시장 분석과 정책적 함의

분석	항목	주요결과	정책적 함의
전월세시장 구조변화 양상 및 원인 분석	전월세시장 구조변화 식별	· 2000년대 중반 이후 전월세시장의 구조변화가 식별되었으며, 구조변화의 영향은 지속되고 있는 것으로 평가	· 전월세시장 구조변화에 대응한 정책수립이 필요 · 지역별 구조변화 시기가 다르게 나타 나므로 지역맞춤형 정책 검토 필요
	전월세시장 구조변화의 지역별 양상	· 월세비중의 증가는 전국적 현상 · 수도권과 광역시를 중심으로 월세중가 뚜렷 · 도시지역과 그 주변을 중심으로 월세 증가 뚜렷	· 월세증가에 따른 부정적 영향이 수 도권, 광역시, 도시 지역에 집중될 가능성이 있어 이들 지역에 정책 지원을 우선할 필요
	임차가구의 행태변화 분석	· 과거에 비해 수도권, 광역시 지역 전세선택 확률 감소 · 임시직, 저소득층 월세 선택 가능성 높음	· 수도권, 광역시에 대한 주거취약성 경감 대책 필요 · 임시직, 저소득층 등 취약계층의 비 자발적 월세선택으로 인한 체감적 주거비 부담 증가 가능성에 대비
	전월세시장 구조변화 유발요인 분석	· 저금리와 금리하락으로 전세비중 감소(월세비중 증가) · 지역의 고용사정이 좋아지면 전세비중 증가(월세비중 감소) · 신규주택증가 전세비중 증가	· 주거정책과 지역정책의 병행 노력 필요 · 전월세시장에 미치는 주택공급의 순효과 극대화 필요
주거비부담 분석		· 월세전환은 주거비부담 증가 요인이며, 점차 부담크기 증가 · 수도권, 광역시의 부담크기가 커졌으며, 특히 광역시의 부담이 상대적으로 큼	· 월세전환에 따른 주거비부담 경감 대책 필요 · 특히 수도권, 광역시에 대한 경감대책 강화 필요
지역별 영향 시뮬레이션 (수요측면)	소득 및 자산증가	· 소득 및 자산증가는 이주계획가구가 증가 하며, 전세수요 증가, 월세수요 감소	· 경제활성화 정책과 전월세시장 안정 정책 병행 필요
	공공임대 공급확대	· 이주계획가구 감소, 전세수요 및 월세 수요 감소	· 공공임대 확대는 시중 임차수요를 흡수하여 시장안정 기여
	차입계약 증가	· 임차수요 증가, 전세수요 및 월세수요 증가	· 차입계약 강화 정책은 임차시장 안정정책과 병행될 필요
	주거비용 증가	· 전세가격 상승으로 인한 전세주거 비용 증가는 월세수요 증가	· 전세가격 불안으로 지속적인 월세 전환 가능성
지역별 영향 시뮬레이션 (공급측면)	계약만료 공급물량	· 계약만료로 시중에 나오는 전월세 물량 감소	· 기존 전월세매물 감소는 전월세시장 불안 요인 작용
	신규공급 물량	· 신규로 임차로 공급되는 물량 증가	· 전월세시장에 미치는 주택공급의 순효과 극대화 필요
	임대수익 감소	· 임대수익률 감소로 임대목적 투자 수요 감소	· 임대사업에 대한 적절한 인센티브 부여 필요
주거이동 범위 변화	원거리 이동	· 외곽 저렴 월세로의 이동 증가	· 비자발적 이동 최소화 위한 부담가능 임대주택 공급 확대, 저소득층에 대한 월세 지원 확대
	신규 주택 공급	· 신규주택이 대규모로 공급된 지역 으로 이동 증가	· 지역별 전월세시장 모니터링 강화, 도시 계획시설 부족 대비 지역정책과 연계

분석	항목	주요결과	정책적 함의
국내외 사례조사	국내	· 저소득층 주거비 부담 증가로 거주환경 및 삶의 질 하락 · 임대주택 공급 비율 정체 · 임대주택, 공급대상, 공급규모, 임대기간 등 제한으로 제한된 계층을 중심으로 공급 · 재원상 한계로 주거비 지원 한계	· 저소득층 주거비 부담 완화를 위한 공공임대주택 공급 확대 · 다양한 계층을 위한 다양한 형태의 임대주택 공급 및 맞춤형 지원 정책 필요 · 주거급여 등 지원대상 확대 필요
	국외	· 임대료 안정을 위한 임대료에 대한 엄격한 통제와 임차기간 보장 · 공공 토지 공급으로 저렴한 임대주택 공급 확대 · 임차인의 지불능력과 지역적 특성을 고려한 지원 · 민간임대주택 공급시 세제 등 다양한 혜택 제공	· 임차인 보호를 위한 제도적 기반 강화 필요 · 사회적 주택 등 저렴주택 공급 확대 필요 · 임차인별, 지역별 특성을 고려한 지원 필요 · 민간임대주택사업자에 대한 인센티브 강화로 공급 확대

자료: 저자 작성

- 전월세시장 구조변화로 인한 주거비 경감을 위해서는 임대주택 공급 확대, 주거비 지원 등이 필요하며, 임대주택 공급 확대를 위해 민간이 참여하는 임대주택 사업에 대해 적절한 인센티브를 부여할 필요
- 비자발적 주거이동을 최소화하고, 지역 고용 여건 악화에 따른 주거 불안정성 확대를 방지하며, 일시적 지역간 주거이동 증가로 인한 도시계획시설 부족 등 문제점에 대비하기 위해 주거정책과 지역정책 병행 필요
- 임차인의 주거 안정을 도모하기 위한 임차인 보호제도의 강화 필요
- 임대차 정책은 수요자 니즈에 맞추어 지역별·연령별·소득계층별 맞춤형으로 제공

□ 임대주택 공급 확대

- 생애주기에 맞는 기능을 가미한 다양한 면적, 개조가능 주택을 공급. 특히 다자녀 가구에 대한 특별공급 요건이 존재하는 만큼 이들 가구를 위한 적정면적의 공공 임대주택의 공급도 필요
- 공공임대주택을 주거용도 뿐만 아니라 주거용, 상업용, 사무용 등으로 상호전환이 가능하도록 공급하여 거주자 입장에서 창업 및 직장 등과 연계하고, 공급자 입장

에서 해당 지역 수요에 맞게 용도를 탄력적으로 조정할 수 있도록 유도

- 재정 및 기금지원과 더불어, 리츠, 클라우드딩 펀드 등 다양한 공급재원 마련 방안을 강구하고, 미래 세원을 기초로 자금을 조달(예: Tax Increment Financing, TIF)할 수 있는 제도적 기반을 마련
- 주택비축을 통한 임대주택 확충(빈집, 미분양 주택, 미처리 주택연금 담보자산, 채무조정프로그램과 연계하는 방안 등을 검토)
- 임대사업자에 대한 인센티브를 다양화하되 임대기간과 임대료 수준(초기임대료, 임대료 증액 등)에 따라 인센티브를 차등적용하는 방안 검토
- 임대인과 임차인의 이행사항 등에 대한 구체적인 가이드라인을 마련하여 선진화된 임대차 문화 조성

□ 임대차 자금 지원 확대

- 소득인정액 기준 상한 및 부양의무자 기준 폐지, 기준임대료의 단계적 인상과 보수한도의 상향, 지역별 임대료 차이를 반영한 기준임대료 급지 세분화, 청년, 신혼부부 대상 주거급여 도입 등 주거급여 지원 대상 및 보장수준 확대
- 취약계층, 사회진입계층의 전세자금대출 인정소득 적용배수 조정과 월세 전환에 따라 발생가능한 퇴거 위험 예방 방안으로 임대료 체납 보증프로그램 도입 검토

□ 임대차 보호제도 강화

- 임대차 보호 관련 정책 설계 시에는 정책에 대한 파급효과를 고려하여 정책대상과 절차, 기준 등을 명확하게 설정하고, 이를 위한 관련 정보 수집 및 관리체계 구축
- 임대차시장 관련 법령 상 모호한 점이나 현재 시장상황에 맞지 않은 부분들을 종합적으로 검토 및 개선하여 갈등요인 방지
- 보증금의 월세전환에 대한 보호장치 마련(임대료 증액과 월세전환 동시 적용 불가 또는 상호 합의시 전환 가능 등의 조항 검토)

□ 주거정책과 지역정책 등 연계

- 전월세시장 구조 변화의 진행 양상과 주거비 부담 증가 속도가 상대적으로 빠른 수도권과 지방대도시, 지역중심도시 등 정책소요 지역 우선 지원
- 지역위기 상황(특별 재난 지역, 고용위기지역 등) 발생시 주거-복지-산업 정책 간 연계 강화
- 주거종합계획과 도시계획간 인구, 가구 등 주요 지표의 연계성 부족 문제를 해결하기 위해 국토계획평가에서 도시계획과 주거계획간 일관성 심사를 강화하고, 각 계획의 계획기간 동일화 등 계획간 정합성을 제고할 필요
- 재개발, 재건축 등 정비사업으로 인한 전월세 급등, 임차인 내몰림 현상 등의 부작용을 최소화하기 위해 정비사업 효과분석시스템을 활용하여 지역부동산시장에 미치는 효과를 미리 분석하여 부작용을 최소화하고, 도시재생-건축-도시계획 등 관련 위원회간 교차 검토 강화 필요
- 임차가구의 비자발적 인구이동을 최소화하기 위해 주거이동 고려시 동일한 주택 하위시장으로 식별되는 지역들은 주거계획을 함께 수립하고, 각 지역 도시계획과 연계 강화

표 9 | 임차가구 주거안정을 위한 정책방안

정책 과제	정책 제안	세부추진방안	비고
임대주택 공급 확대	· 공공임대주택 공급방식 다양화	· 생애주기에 맞는 임대주택 기능 가미, 다양한 면적, 개조가능 주택 · 다양한 용도로 전환이 가능한 공공임대주택 공급 · 다양한 자원 조달(클라우드링 펀드, 리츠, TIF 등) · 주택비축을 통한 임대주택 확충(빈집 활용, 미분양 주택, 미처리 주택연금 담보자산, 채무조정프로그램 연계 등)	전국
	· 장기임대 민간임대사업자 육성	· 임대사업자 인센티브 다양화 · 임대기간과 임대료 수준(초기임대료, 임대료 증액 등)에 따라 인센티브 차등적용 · 임대주택 임대인, 임차인 이행사항 등에 대한 구체적인 가이드라인을 마련	전국

정책 과제	정책 제안	세부추진방안	비고
임차인 자금 지원 확대	· 주거급여 확대	· 지역별 임대료 차이를 반영한 기준임대료 급지 세분화 · 사회진입계층 주거급여 도입	전국
	· 전세자금 및 월세자금 지원 강화	· 취약계층, 사회진입계층 전세자금대출 인정소득 적용배수 조정 · 임대료 체납 보증 프로그램 도입	수도권 지방광역시
임차인 보호제도 강화	· 급격한 임대료 인상에 대한 임차인 보호 장치 마련	· 임대차시장 관련 DB 구축 · 임대차보호법상 보증금과 임대료 동시 증액 불가 또는 합의 조항 검토	수도권 지방광역시
	· 보증금 보호 범위 상향 조정	· 지역별 보증금 보호 범위 상향 조정 및 세분화	
주거정책과 지역정책 연계	· 정책소요 지역 우선 지원	· 구조변화 양상 및 주거비 부담 증가 속도가 빠른 지역 우선 지원	수도권 지방광역시
	· 주거-복지-산업 정책 연계 강화	· 지역위기 상황(특별 재난 지역, 고용위기지역 등)과 연계한 주거, 복지, 산업 정책 수립	전국
	· 도시계획과 주거정책간 연계 강화 및 하위주택시장 식별	· 도시계획과 주거종합계획간 연계 및 계획기간 동일화 · 정비사업효과분석시스템을 활용한 임차가구의 비자발적 이동 선제적 대응 · 주거이동자료를 활용한 하위주택시장 식별 및 각종 부동산지표와 연계한 임차가구의 주거 안정 지원	

자료: 저자 작성

6. 결론

- 이 연구에서 수행한 전월세시장 구조 변화의 원인과 임차가구의 주거비 부담 변화, 지역별 시장영향, 지역간 주거이동에 대한 다각적인 실증분석 결과는 서민 주거 안정을 위한 현실적 정책지원에 도움을 줄 것으로 기대
- 향후 시도단위 이하의 세부지역별 분석을 실시하고 지역 특성을 반영하는 변수를 추가한 분석이 이루어진다면 지역 맞춤형 정책방안을 도출하는데 있어 보다 의미 있는 연구결과가 도출될 것으로 기대

차례

CONTENTS

발 간 사	i
주요 내용 및 정책제안	iii
요 약	v

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	7
3. 선행연구 검토 및 차별성	13

제2장 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석

1. 전월세시장 구조변화의 정의와 원인 고찰	19
2. 전월세시장 구조변화 식별과 지역별 양상 분석	29
3. 전월세시장 구조변화로 인한 행태 변화와 유발요인 분석	49

제3장 전월세시장 구조변화의 영향 분석

1. 주거비 부담 변화 분석	79
2. 시장영향 시뮬레이션	87
3. 임차가구의 지역간 주거이동 분석	146

제4장 국내외 사례조사

1. 국내사례	187
2. 국외사례	204
3. 시사점	233

제5장 임차가구 주거안정을 위한 정책방안

1. 정책방안 도출과정	239
2. 세부추진방안	242

제6장 결론

1. 주요 연구결과	255
2. 연구의 기대효과 및 한계	257

참고문헌	259
------------	-----

SUMMARY	270
---------------	-----

부 록	273
-----------	-----

표차례

LIST OF TABLES

<표 1-1> 점유형태 추이	4
<표 1-2> 연도별 주택매매가격과 전세가격 상승률 차이	5
<표 1-3> 선행연구와의 차별성	15
<표 2-1> 전월세시장 구조변화의 요인 및 내용	29
<표 2-2> 실증분석 변수 정의	37
<표 2-3> 전월세전환율 결정모형 - 1	39
<표 2-4> 전월세전환율 결정모형 - 2	40
<표 2-5> 국내외 선행연구에서 주거선택요인과 관련하여 사용한 변수들	50
<표 2-6> 주요 선행연구에서 사용한 변수	52
<표 2-7> 연도별 점유형태 T-test 결과	55
<표 2-8> 연도별 지역별 one-way Anova분석 결과	55
<표 2-9> 변수 설정 및 정의	57
<표 2-10> 2008년 주거실태조사 기초통계량	58
<표 2-11> 2016년 주거실태조사 기초통계량	59
<표 2-12> 2008년도 다항로짓 분석결과(전국)	60
<표 2-13> 2016년도 다항로짓 분석결과(전국)	61
<표 2-14> 2008년도 다항로짓 분석결과(수도권)	65
<표 2-15> 2016년도 다항로짓 분석결과(수도권)	66
<표 2-16> 권역별 평균조건에 따른 점유형태 선택확률	67
<표 2-17> 전월세 시장 구조변화 요인별 변수	70
<표 2-18> 임차시장비중(임차가구/전체가구) 모형 분석결과	72
<표 2-19> 임차시장비중(임차가구/전체가구) 결정요인 설명	73
<표 2-20> 전월세구조(전세가구/임차가구) 모형 분석결과	74
<표 2-21> 전월세구조(전세가구/임차가구) 결정요인 설명	74
<표 2-22> 요인별 임차시장의 변화 정리	75
<표 3-1> 시기별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과	84

<표 3-2> 지역별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과(2008년)	85
<표 3-3> 지역별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과(2016년)	86
<표 3-4> 수요부문 모형구축 내용	97
<표 3-5> 지역별 분석대상 표본수	98
<표 3-6> 주거비 산정에 적용된 금리 및 전월세전환률	100
<표 3-7> 지역별 주택유형별 전월세 전환율	101
<표 3-8> 지역별 주택유형별 주택가격상승률	101
<표 3-9> 주택가격 추정모형의 변수 설정(서울)	103
<표 3-10> 주택가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울)	104
<표 3-11> 주택가격모형 추정결과(서울)	105
<표 3-12> 전세가격 추정모형의 변수 설정(서울)	105
<표 3-13> 전세가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울)	106
<표 3-14> 전세가격모형 추정결과(서울)	107
<표 3-15> 이주계획 선택모형의 변수 설정(서울)	108
<표 3-16> 이주계획 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울)	108
<표 3-17> 이주계획 선택모형 추정결과(서울)	109
<표 3-18> 점유형태 선택모형의 변수 설정(서울)	110
<표 3-19> 점유형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울)	110
<표 3-20> 점유형태 선택모형 추정결과(서울)	111
<표 3-21> 임차형태 선택모형의 변수 설정(서울)	112
<표 3-22> 임차형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울)	112
<표 3-23> 임차형태 선택모형 추정결과(서울)	113
<표 3-24> 주택가격 추정모형의 변수 설정(서울외 수도권)	113
<표 3-25> 주택가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)	114
<표 3-26> 주택가격모형 추정결과(서울외 수도권)	114
<표 3-27> 전세가격 추정모형의 변수 설정(서울외 수도권)	115

표차례

LIST OF TABLES

<표 3-28> 전세가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)	115
<표 3-29> 전세가격모형 추정결과(서울외 수도권)	116
<표 3-30> 이주계획 선택모형의 변수 설정(서울외 수도권)	116
<표 3-31> 이주계획 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)	117
<표 3-32> 이주계획 선택모형 추정결과(서울외 수도권)	117
<표 3-33> 점유형태 선택모형의 변수 설정(서울외 수도권)	118
<표 3-34> 점유형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)	118
<표 3-35> 점유형태 선택모형 추정결과(서울외 수도권)	119
<표 3-36> 임차형태 선택모형의 변수 설정(서울외 수도권)	119
<표 3-37> 임차형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)	120
<표 3-38> 임차형태 선택모형 추정결과(서울외 수도권)	120
<표 3-39> 주택가격 추정모형의 변수 설정(5대 광역시)	121
<표 3-40> 주택가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)	121
<표 3-41> 주택가격모형 추정결과(5대 광역시)	122
<표 3-42> 전세가격 추정모형의 변수 설정(5대 광역시)	123
<표 3-43> 전세가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)	123
<표 3-44> 전세가격모형 추정결과(5대 광역시)	123
<표 3-45> 이주계획 선택모형의 변수 설정(5대 광역시)	124
<표 3-46> 이주계획 선택모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)	124
<표 3-47> 이주계획 선택모형 추정결과(5대 광역시)	125
<표 3-48> 점유형태 선택모형의 변수 설정(5대 광역시)	125
<표 3-49> 점유형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)	126
<표 3-50> 점유형태 선택모형 추정결과(5대 광역시)	126
<표 3-51> 임차형태 선택모형의 변수 설정(5대 광역시)	127
<표 3-52> 임차형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)	127
<표 3-53> 임차형태 선택모형 추정결과(5대 광역시)	128

<표 3-54> 공급부문 모형구축 내용	129
<표 3-55> 임차가구의 거주기간별 비중	131
<표 3-56> 신규공급물량 추정	132
<표 3-57> 신축 주택 중 임대비율 추정(서울, 서울 외 수도권, 5대 광역시)	132
<표 3-58> 투자수요 결정요인 분석을 위한 변수설정	133
<표 3-59> 투자수요 결정요인 분석모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)	134
<표 3-60> 투자수요 결정요인 추정결과	134
<표 3-61> 임차형태별 비율 추정 모형	135
<표 3-62> 소득 및 자산 증가에 따른 임차수요 변화(수도권)	139
<표 3-63> 소득 및 자산 증가에 따른 임차수요 변화(5대 광역시)	140
<표 3-64> 공공임대주택 거주가구 증가에 따른 임차수요 변화(수도권)	141
<표 3-65> 공공임대주택 거주가구 증가에 따른 임차수요 변화(5대광역시)	141
<표 3-66> 차입제약가구 증가에 따른 임차수요 변화(수도권)	142
<표 3-67> 차입제약가구 증가에 따른 임차수요 변화(5대광역시)	142
<표 3-68> 월세주거 비용 증가에 따른 임차수요 변화(수도권)	143
<표 3-69> 월세주거 비용 증가에 따른 임차수요 변화(5대광역시)	143
<표 3-70> 계약만료에 따른 공급물량(수도권)	144
<표 3-71> 계약만료에 따른 공급물량(5대광역시)	144
<표 3-72> 신규공급 물량(수도권)	145
<표 3-73> 신규공급 물량(5대광역시)	145
<표 3-74> 임대수익률 하락에 따른 임대목적 투자 비율 변화(수도권, 5대광역시)	145
<표 3-75> 권역별 전월세 거래량 및 비중	150
<표 3-76> 수도권 지역간 전세 거래 주요 지역(서울 → 경기, 인천)	152
<표 3-77> 수도권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(서울 → 경기, 인천)	152
<표 3-78> 수도권 지역간 월세 거래 주요 지역(서울 → 경기, 인천)	153
<표 3-79> 충청권 지역간 전세 거래 주요 지역(대전 → 세종, 충북, 충남)	154

표차례

LIST OF TABLES

<표 3-80> 충청권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(대전 → 세종, 충북, 충남)	155
<표 3-81> 충청권 지역간 월세 거래 주요 지역(대전 → 세종, 충북, 충남)	155
<표 3-82> 부울경권 지역간 전세 거래 주요 지역(부산 → 경남, 울산)	157
<표 3-83> 부울경권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(부산 → 경남, 울산)	157
<표 3-84> 부울경권 지역간 월세 거래 주요 지역(부산 → 경남, 울산)	158
<표 3-85> 대경권 지역간 전세 거래 주요 지역(대구 → 경북)	159
<표 3-86> 대경권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(대구 → 경북)	159
<표 3-87> 대경권 지역간 월세 거래 주요 지역(대구 → 경북)	160
<표 3-88> 수도권(서울 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)	172
<표 3-89> 충청권(대전 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)	173
<표 3-90> 부울경권(부산 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)	174
<표 3-91> 대경권(대구 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)	175
<표 3-92> 지역간 주거이동 전월세 거래	177
<표 4-1> 공공건설임대주택 유형	189
<표 4-2> 민간임대주택 유형	192
<표 4-3> 국내 임대주택 공급 정책	194
<표 4-4> 국내 임차인 보조금 제도	199
<표 4-5> 국내 임차인 보호 제도	203
<표 4-6> 영국 지역 지방정부의 공공임대주택	206
<표 4-7> 영국 공공임대주택의 임대료 수준	207
<표 4-8> 미국 공공임대주택의 재고 변화	208
<표 4-9> 미국 공공임대주택 배분현황(2013년)	209
<표 4-10> 일본 공공임대주택 재고 추이	210
<표 4-11> 관리개시 연대별 재고 특징	211
<표 4-12> 일본 공공임대주택 거주 가구의 구성(2013)	212
<표 4-13> 일본 공공임대주택 거주수준(2013)	212

부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ): 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로

<표 4-14> 프랑스의 뒤플로법 적용조건 및 세제 혜택	214
<표 4-15> 미국의 자가 및 임대주택수 현황과 자가주택 비중	215
<표 4-16> 2014~2020년 네덜란드의 주택 관련 지출 전망	217
<표 4-17> 네덜란드 주택수당 소득기준(2012~2016)	218
<표 4-18> 미국의 주거선택바우처(Housing Choice Voucher)의 유형	221
<표 4-19> 네덜란드 사회주택 공급 추이(1995~2005)	230
<표 4-20> 국내 임차가구 지원정책 수혜계층 및 예산	233
<표 5-1> 전월세시장 분석과 정책적 함의	240
<표 5-2> 임차가구 주거안정을 위한 정책방안	243
<표 5-3> 민간임대사업자의 유형	246
<표 5-4> 주택임대차보호법상 우선변제 보호 범위	249
<부록_표 1> 시도별 전월세거래량(2011-2016)	275
<부록_표 2> 2011년 이후 정책별 전월세시장 관련 세부내용	283
<부록_표 3> VIF 검정결과(2008년)	287
<부록_표 4> VIF 검정결과(2016년)	287
<부록_표 5> 2008년도 다항로짓 분석결과(비수도권)	288
<부록_표 6> 2008년도 다항로짓 분석결과(광역시)	289
<부록_표 7> 2008년도 다항로짓 분석결과(광역시도)	290
<부록_표 8> 2016년도 다항로짓 분석결과(비수도권)	291
<부록_표 9> 2016년도 다항로짓 분석결과(광역시)	292
<부록_표 10> 2016년도 다항로짓 분석결과(광역시도)	293

그림차례

LIST OF FIGURES

<그림 1-1> 시대별 주요 정책과 주택 매매 및 전세가격 동향	3
<그림 1-2> 부동산 관련 주요 키워드 트렌드 분석 결과	5
<그림 1-3> 전세와 보증부월세 환산임대료 추이	6
<그림 1-4> 연구흐름도	10
<그림 1-5> 세부 연구과정 및 연구방법	12
<그림 2-1> 전월세시장 구조변화 도식	20
<그림 2-2> 국내 경제성장률 및 금리 추이	25
<그림 2-3> 연도별 주택매매가격 상승률	25
<그림 2-4> 1인가구 주택점유형태 변화	26
<그림 2-5> 전세수급지수 추이	27
<그림 2-6> 주택가격지수 추이	31
<그림 2-7> 지역별 전세가격지수의 연간상승률 추이	32
<그림 2-8> 지역별 전세가격지수 연간상승률의 표준편차 추이	33
<그림 2-9> 지역별 전세가격지수 연간상승률 추이	33
<그림 2-10> 지역별 전월세전환율 추이	34
<그림 2-11> 전국 주거점유형태 변화 분석	41
<그림 2-12> 수도권 주거점유형태 변화 분석	41
<그림 2-13> 비수도권 주거점유형태 변화 분석	42
<그림 2-14> 시도별 전세 비중(2000~2015)	43
<그림 2-15> 시도별 월세(보증부월세 포함) 비중(2000~2015)	44
<그림 2-16> 시도별 임대차 비중변화(2000-2015)	45
<그림 2-17> 시군구별 전세 비중(2000~2015)	46
<그림 2-18> 시군구별 월세(보증부월세 포함) 비중(2000~2015)	47
<그림 2-19> 시군구별 임대차 비중변화(2000-2015)	48
<그림 3-1> 실제주거비 및 주거비 비중 추이	82
<그림 3-2> 실제주거비 및 주거비 비중 추이	83

부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ): 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로

<그림 3-3> 주택시장 구조	92
<그림 3-4> 전월세시장 가격 결정의 기본 개념	93
<그림 3-5> 전월세시장 파급효과 분석 모형의 기본 구조	94
<그림 3-6> 모형구축 방법	96
<그림 3-7> 현재 전월세거래량과 2년전 전월세거래량 비교	130
<그림 3-8> 금리변동에 따른 영향 예측 경로	137
<그림 3-9> 입주물량 증가에 따른 영향 예측 경로	138
<그림 3-10> 수도권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)	162
<그림 3-11> 수도권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(서울 → 경기, 인천)	163
<그림 3-12> 충청권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)	165
<그림 3-13> 충청권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(대전 → 세종, 충북, 충남)	166
<그림 3-14> 부울경권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)	168
<그림 3-15> 부울경권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(부산 → 경남, 울산)	169
<그림 3-16> 대경권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)	170
<그림 3-17> 대경권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(대구 → 경북)	171
<그림 3-18> 수도권(서울 출발) 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역(2016년)	172
<그림 3-19> 충청권(대전 출발) 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역(2016년)	173
<그림 3-20> 부울경권(부산 출발) 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역(2016년)	174
<그림 3-21> 대경권(대구 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)	175
<그림 3-22> 권역별 주거용 건축물 변화	180
<그림 3-23> 평균 전세가격 비교(2016년)	181
<그림 3-24> 권역별 평균 월세가격(2016년)	182
<그림 4-1> 네덜란드 사회임대주택 자금조달체계	229
<그림 5-1> 전월세시장 구조변화와 정책방안 도출과정	242

그림차례

LIST OF FIGURES

<부록_그림 1> 연도별 전월세 거래량 비중 변화	274
<부록_그림 2> 연도별 전월세 거래량 변화	274
<부록_그림 3> 시군구별 전세 거래량 비중 변화(2011-2016)	277
<부록_그림 4> 시군구별 보증부월세 거래량 비중 변화(2011-2016)	278
<부록_그림 5> 시군구별 월세 거래량 비중 변화(2011-2016)	279
<부록_그림 6> 수도권 전세 거래량 비중 변화(2011-2016)	280
<부록_그림 7> 수도권 보증부월세 거래량 비중 변화(2011-2016)	281
<부록_그림 8> 수도권 월세 거래량 비중 변화(2011-2016)	282



1

CHAPTER

서론

- 1. 연구의 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구의 범위 및 방법 | 7
- 3. 선행연구 검토 및 차별성 | 13

서론

1. 연구의 배경 및 목적

과거 주택보급률이 낮아 주택이 부족하던 시기에는 주택시장 안정을 위해 주택공급을 확대하면서 동시에 주택가격의 급격한 상승을 막는 가격안정정책을 주로 시행하였다. 하지만 2008년 금융위기 이후 주택보급률이 증가하고 주택가격이 안정화 되면서 중산층과 서민들을 위한 전월세 대책 등 주거안정대책이 정책의 주된 관심사가 되어 왔다.

Year	Republic of Korea (%)	USA (%)
88	18.0	15.0
89	15.0	18.0
90	20.0	15.0
91	15.0	18.0
92	10.0	15.0
93	5.0	12.0
94	2.0	10.0
95	0.0	8.0
96	2.0	10.0
97	0.0	8.0
98	-12.0	15.0
99	3.0	18.0
00	0.0	15.0
01	10.0	18.0
02	15.0	15.0
03	5.0	12.0
04	0.0	10.0
05	5.0	15.0
06	10.0	18.0
07	5.0	15.0
08	0.0	12.0
09	2.0	10.0
10	0.0	8.0
11	2.0	10.0
12	0.0	8.0
13	2.0	10.0
14	0.0	8.0
15	2.0	10.0
16	0.0	8.0

제1장 서론 · 3

최근 우리나라 부동산시장은 주택수급 불일치 문제와 더불어 최근 인구 및 가구 증가율 둔화, 1인 가구 증가 등에 따른 사회구조적 문제, 그리고 경제의 대외 의존도 증가에 따른 대외경제 충격 빈도의 증가, 그리고 증가하는 가계부채 문제와 전월세난, 금리인상 여부 등 다양한 이슈에 직면해 있다(변세일 외, 2016b).

한편, 주택 전월세시장은 과거에 비해 낮은 주택가격 상승 기대에 따른 임차수요 증가, 저금리기조 등의 영향으로 전세가가격이 상승하였고, 전세의 월세화, 즉 전월세시장 구조 변화로 임대차 유형간 수급 불일치가 나타나고 있다. 우리나라 점유형태를 살펴보면 2010년에 전세가 21.7%를 차지하였으나, 2015년에 15.5%로 6.2%p 감소하였으며, 보증부월세와 월세는 각각 20.3%, 7.4%로 2.1%p, 1.4%p 증가하였다(통계청, 각 연도, 인구주택총조사).

표 1-1 | 점유형태 추이 (단위: %)

구 분	2000	2005	2010	2015
자가	54.2	55.6	54.2	56.8
전세	28.2	22.4	21.7	15.5
보증부월세	10.7	15.1	18.2	20.3
월세	6.9	7.0	6.0	7.4

자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사 자료 활용

최근 전세가가격은 주택공급 증가에 따라 비교적 안정추세를 보이고 있으나, 매매가격에 비해 높은 상승률은 지속되고 있다. 즉 주택매매가격 상승률을 차감한 겹은 2013년 4.3%p에서 2016년 0.61%p로 감소하였으나, 여전히 매매가격상승률에 비해 높다. 그리고 전체 주택의 매매가대비전세가율은 2017.10월 현재 67.2%로 2012년 말 대비 7.5%p 상승하였고, 아파트의 경우 75.5%로 높게 나타나 전세가가격의 체감적 부담은 여전히 높은 상황이다.

표 1-2 | 연도별 주택매매가격과 전세가격 상승률 차이 (단위: %, %p)

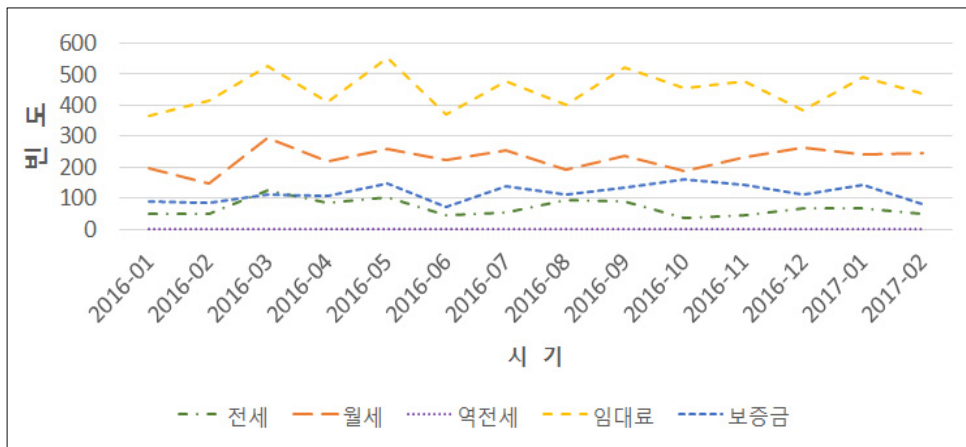
구분	2013	2014	2015	2016
주택매매가격(A)	0.31	1.71	3.51	0.71
전세가격(B)	4.70	3.40	4.85	1.32
갭(B-A)	4.39	1.69	1.34	0.61

자료: 한국감정원, 각 연도, 전국주택동향조사(www.r-one.co.kr)

월세가격은 전세가격에 비해 변동성이 작은 편이나, 전월세전환율은 시장금리보다 높게 나타나 전세의 월세전환이 체감적인 주거비부담을 증가시키는 유인으로 작용하고 있다. 주택공급 증가로 월세가격 상승률은 2016년에 전년 대비 0.17% 하락하였으나, 전월세전환율은 6.0% 대로 시장금리보다 높게 형성되어 있다.

전월세시장 관련 5개 핵심단어(전세, 월세, 역전세, 임대료, 보증금)를 중심으로 2016년 1월부터 2017년 2월까지 네이버 자료를 바탕으로 월별 트렌드 분석을 진행한 결과, 전세보다 월세에 대한 관심이 더 큰 것으로 나타났다.

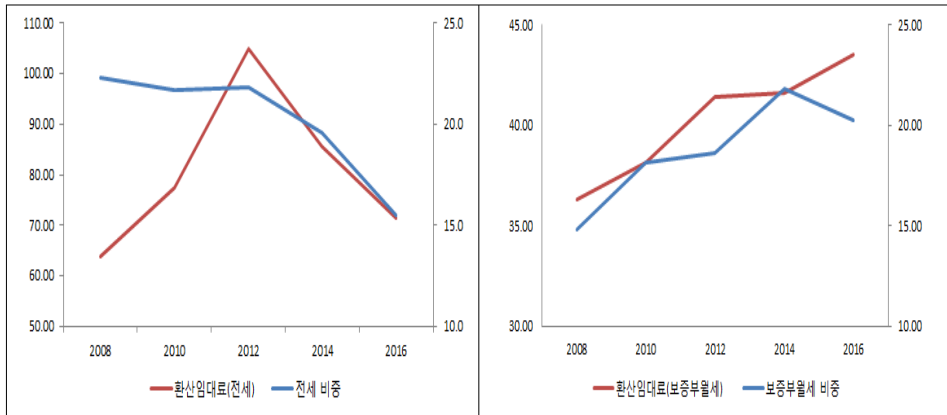
그림 1-2 | 부동산 관련 주요 키워드 트렌드 분석 결과



자료: 네이버 포털(www.naver.com, 2017.3.10.기준)

주거실태조사를 이용하여 전세와 보증부월세의 임대료를 환산하여 살펴본 결과, 전세는 2012년 정점을 기록한 이후 2014년, 2016년에 감소하는 것으로 나타났으나, 보증부월세는 지속 상승하고 있다. 이는 전세에서 월세로의 전환이 체감적 주거비의 부담을 증가시켰을 가능성을 내포한다.

그림 1-3 | 전세와 보증부월세 환산임대료 추이



주: 월세 전환율(월세이율)은 2006년 11.88%에서 2008년 11.76%, 2010년 11.52%, 2012년 10.44%, 2014년 9.36%, 2016년 6.7%로 지속적으로 하락함. 연도별 월세이율의 산출시 국민은행 ‘주택가격조사’(2006.10, 2008.10, 2010.08)와 한국감정원의 ‘월세동향조사’(2012.07, 2014.08, 2016.08)를 활용
자료: 국토교통부, 각 연도, 주거실태조사

현재까지 전세가 감소하고 월세가 증가하는 현상으로 이해되는 전월세시장의 구조변화에 대한 선행연구들은 주로 전국적, 총량적 차원에서의 현상 파악에만 국한되고 있다. 그리고 구조변화의 통계분석, 계량적 실증분석에 의한 원인 분석이 취약하여, 이러한 구조변화의 지속성 여부에 대한 합치된 의견도 거의 없는 실정이다. 이러한 전월세시장 구조변화가 가구에 미치는 영향, 즉 가구의 주거비 부담, 주거이동에 미치는 영향에 대한 연구결과도 부족하여 시장 환경변화에 맞는 구체적인 정책방안을 마련하는데도 한계가 있었다. 이에, 전월세시장 구조변화의 지역별 양상과 변화 원인을 분석하고, 이를 감안한 정책방안 도출이 필요하다.

2) 연구 목적

이 연구는 최근 부동산시장 이슈에 대한 정책방안을 도출하는 과제로 2016년 1차년도 연구(신규주택 수급 전망)에 이은 2차년도 과제이다. 1차년도 연구(2016년도)에서 정부자료 검토, 워드클라우드, 트렌드 분석 등 빅데이터 분석, 전문가 자문 등을 통해 최근 부동산 이슈에 대해 분석한 결과 신규주택 수급 불일치와 전월세난으로 나타났다. 이에 1차년도 연구(2016년도)에서는 최근 정책적 이슈가 되고 있는 「신규주택 수급 진단」결과를 바탕으로 주택가격의 변동성, 악성 미분양 심화 가능성, 전월세시장 영향, 지역시장별 특성 등 하위이슈에 대해 분석하고 정책방안을 도출하였다. 2차년도 연구(2017년도)에서는 전월세시장의 구조 변화의 양상과 원인, 전월세시장 구조변화로 인한 주거비 부담 변화, 시장영향 시뮬레이션, 임차가구의 지역 간 주거이동 등을 분석하고 국내외 사례를 종합하여 임차가구 주거안정을 위한 정책방안을 도출하는데 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

(1) 시간 및 공간적 범위

시간적 범위는 매 5년 단위로 작성되고 있는 인구주택총조사와 격년 단위로 작성되고 있는 주거실태조사 등 원시자료를 활용하여 통계 및 GIS분석, 실증분석, 시뮬레이션을 위한 기초분석 등 수행한다. 기초통계분석은 주거실태조사를 활용할 경우 2년 단위로 분석하되 2016년을 시점으로, 인구주택총조사를 활용할 경우 5년 단위로 분석하되 2015년을 시점으로 설정한다.

공간적 범위는 시도를 기본적인 단위로 설정하되, 자료의 한계로 시도별 분석이 어

려울 경우 수도권과 비수도권, 광역시와 광역도 등으로 구분한다. 지역 간 주거이동과 이동범위의 경우 수도권, 부울경권, 대경권 등 주요 권역 내 시군구 단위 분석을 수행한다. 공간분석의 경우에는 시도와 시군구 단위로 분석한다.

(2) 내용적 범위

이 연구의 주요 연구내용은 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인분석, 전월세시장 구조변화의 영향 분석, 국내외 사례 고찰, 임차가구 주거안정을 위한 정책방안으로 구성되어 있다.

첫째, 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석에서는 지역별 매매, 전세, 준전세(보증부월세), 월세 등 점유형태의 변화 양상을 분석하고, 전월세시장 구조변화 유발 요인, 임차가구 행태변화 등에 대한 이론적 논의, 선행연구 고찰, 실증분석(로짓, 패널모형) 등을 통해 시사점을 도출한다.

둘째, 전월세시장 구조변화의 영향 분석에서는 전월세시장 구조변화로 인한 주거비 부담 변화 관련 이론적 논의, 선행연구 고찰, 통계분석, 실증분석(회귀분석, 패널모형) 등을 통해 시사점을 도출한다. 그리고 지역별 전월세시장 구조를 반영한 시장과급 효과 분석 모형(수도권, 광역시 모형)을 구축하고 시장 여건 및 정책 변화로 인한 시장 영향을 시뮬레이션한다. 이와 더불어 수도권, 부울경권, 대경권 등 주요 광역권별 지역간 주거이동과 이동범위의 변화에 대해 GIS 등 공간분석을 수행한다.

셋째, 국내외 정책사례에서는 임대주택 공급, 주거급여 등 전월세 지원, 임차인 보호 등 국내 임차가구 지원 정책과 네덜란드, 독일, 체코, 오스트리아 등 국외사례를 고찰하여 시사점을 도출한다.

마지막으로, 전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석, 구조변화의 영향 분석, 국내외 사례조사 등을 종합하여 임대주택 공급 확대, 임차인 자금 지원 확대, 임차인 보호제도 강화, 지역계획과의 연계 등 정책방안을 제시한다.

2) 연구 방법

본 연구는 문헌연구, 전문가 자문, 사례조사, 협동연구, 통계분석 및 계량모형, GIS 분석기법 등을 종합적으로 활용하되, 실제 정책에 활용될 수 있도록 현실 설명력이 높은 모형을 구축하여 활용한다.

첫째, 문헌검토는 정부부처의 전월세시장 관련 이슈를 탐색하기 위해 기획재정부, 국토교통부 등의 업무보고 자료와 정책협의회 자료를 검토하고, 전월세시장 구조의 원인과 영향 분석 관련 국내외 이론 및 선행연구 결과를 고찰한다.

둘째, 계량적 접근을 통한 실증분석 수행은 전월세장 구조 변화의 원인과 지역별 영향 등을 분석하기 위해 로짓모형, 패널모형, 회귀모형, 이들을 결합한 시뮬레이션모형 등 다양한 계량경제 분석기법을 활용한다.

셋째, 주택 및 부동산 분야 공공 및 민간 부동산 전문기관, 학회 또는 대학부설 연구기관 등 외부기관 및 전문가와 구조변화 시기 식별, 전월세시장 구조 변화의 원인 분석, 지역별 영향 분석 관련 협동연구를 수행한다. 나아가 공사(LH, HUG, 한국감정원 등), 학계(부동산정책 관련 교수 및 연구원), 국토교통부 출입기자, 업계(주택임대사업수행업체) 등 다양한 분야의 연구자문단을 운영한다.

마지막으로 국내외 정책 사례조사의 경우, 지역별 전월세시장에 대한 현실설명력이 높은 분석 및 정책방안 도출을 위해 네덜란드, 독일, 체코, 오스트리아 등 국외전문가를 비롯한 국내외 전문가 인터뷰, 국내외 현지조사 등을 수행한다.

그림 1-4 | 연구흐름도



자료: 저자 작성

3) 세부 연구과정 및 주요 연구방법론

세부 연구과정 및 주요 연구방법에 대해 정리하면, 다음 <그림 1-5>와 같다.

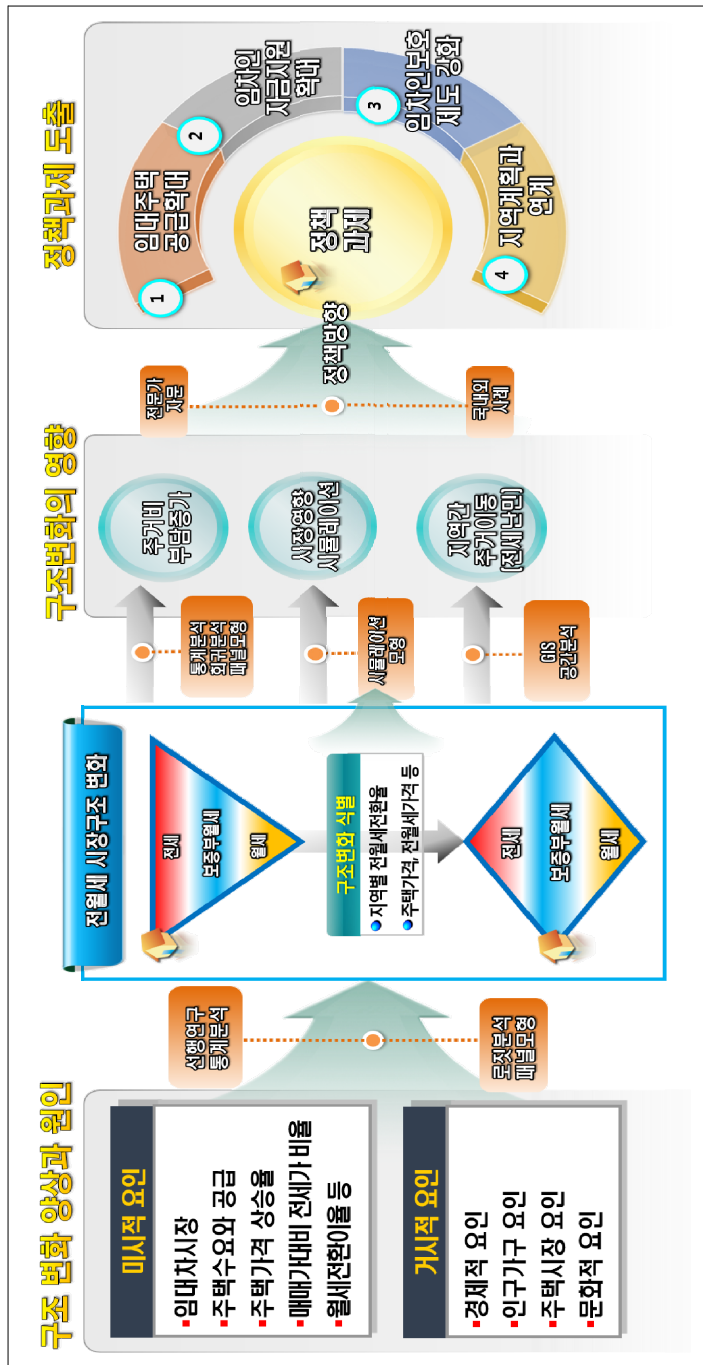
2장에 해당되는 전월세시장의 구조 변화의 양상 및 원인에 관한 내용은 문헌조사, 통계분석, GIS 분석, 다항로짓분석, 패널모형 등을 통해 추진한다. 전월세시장 구조변화의 양상은 통계분석, GIS분석을 주로 활용하고, 임차가구 행태변화 요인분석은 문헌조사, 다항로짓모형 등을 주로 활용하며, 전월세시장 구조변화 유발요인 분석은 문헌조사, 패널모형 등을 활용하여 진행한다.

3장에 해당되는 전월세시장 구조변화로 인한 영향분석에 관한 내용은 문헌조사, 통계분석, 회귀분석, 시뮬레이션모형, GIS 분석 등을 활용한다. 주거비 변화 분석은 통계분석, 회귀분석을 주로 실시하고, 지역별 영향 분석은 계량경제모형에 기반한 시뮬레이션모형을 활용하며, 주거이동 및 이동범위 변화 분석은 통계분석, GIS분석 등을 활용한다.

4장에 해당되는 국내의 임차가구 지원정책 고찰 관련 내용은 문헌조사, 전문가 자문, 현지조사 결과를 종합한다.

5장에 해당되는 임차가구 주거안정을 위한 정책방안 관한 내용은 2~4장에서 분석한 결과를 바탕으로 공통사항과 지역별 차별성을 고려하여 제시한다. 정책과제는 임대주택 공급 확대, 임차인 자금 지원 확대, 임차인 보호제도 강화, 지역계획과의 연계 등 네 가지 차원에서 접근하였다.

그림 1-5 | 세부 연구과정 및 연구방법



자료: 저자 작성

3. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 현황

최근 전월세 시장 구조 변화와 관련된 주거불안 문제에 대응하기 위한 다양한 연구가 진행되고 있다.

박천규 외(2011)는 「전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거안정방안 연구」에서 전월세시장에서 나타나고 있는 구조 변화 현상을 실증적으로 분석하고, 임차가구의 주거실태 및 해외사례 등을 검토하여 정책방안을 도출하였다.

김덕례·노희순(2012)는 「전월세가구 특성을 고려한 주택정책 방향」에서 전세난 및 전월세시장 동향 검토, 전월세시장의 구조변화 시기 및 특성 분석, 임차계약방식과 주택소유 유무에 따른 전월세가구 분석을 통해 정책방향을 제시하였다.

박미선 외(2014)는 「임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안 연구」에서 임차시장의 여건 변화를 구조적으로 인식하고 GIS를 활용한 공간분석결과를 기반으로 정책적 대안을 제시하였다.

노희순·강민욱(2015)는 「전월세 거래 특성 분석-수도권 중심으로-」에서 전세주택의 수급과 가격 수준, 전세가구의 주거이동에 따른 가구의 경제여건 및 주거비를 분석하여 수요지원이 필요한 가구와 공급지원이 필요한 주택수준을 제시하였다.

박천규 외(2016)는 「전월세시장의 분석·전망과 정책적 함의」에서 전월세시장의 구조 변화와 영향, 그리고 수도권 주거이동 패턴의 변화 등의 분석결과를 종합하여 향후 정책방향을 제시하였다.

박관우(2016)는 「서울시 전월세시장의 구조변화와 임차가구의 주거비 부담과의 관계분석에 관한 연구」에서 서울시 전월세시장의 구조변화 양상을 파악하고, 주거실태조사 자료를 활용하여 전월세시장의 구조 변화와 임차가구의 주거비부담과의 관계를 분석하였다.

이윤상(2016)은 「저소득층 임차가구 입지분석에 근거한 주거지원 방안 연구」에서 지역별 저소득층 임차가구의 지역별 분포를 확인하고 임차가구 지원정책의 지역별 수

해분석을 통해 저소득 임차가구 소요와 특성 및 지역여건에 맞는 정책대응 필요성을 제시하였다.

2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

대부분의 선행연구들은 주로 전국적 차원의 전월세 시장의 구조 변화를 진단하여 정책적 방안을 제시하거나 수도권, 서울 등 특정 권역을 중심으로 주거비 부담, 주거이동 등 영향을 분석하고 있다.

박미선 외(2014)의 연구는 GIS를 활용한 공간분석을 통해 임차시장 여건변화를 분석하고 있으나 다양한 계량분석기법을 활용한 지역 전월세시장에 대한 종합적 분석에는 이르지 못하고 있다. 그리고 박천규 외(2016)의 연구는 다양한 주제를 다루고 있으나 전월세시장 구조 변화로 인한 영향을 전국 또는 수도권 차원에서 다루고 있어 지역별 전월세시장에 대한 세부적인 분석이 이루어지지 않았다.

이에 본 연구는 지속적으로 진행되고 있는 전월세시장 구조 변화의 양상과 원인 분석, 구조변화로 인한 주거비 부담 변화 분석, 지역별 영향 분석, 임차가구의 지역간 주거이동 분석, 국내외 사례조사 등을 종합하여 체계적 정책방안을 도출한다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다.

기존 선행연구에서는 수도권, 비수도권, 서울 등 일부 지역에 대한 분석에 치중하였으나 우리나라 전체 시도와 광역권 등 다양한 지역 차원에 대해 분석을 수행하였다. 분석방법에 있어서도 선행연구에서는 하나의 주제에 대해 하나의 계량경제분석기법을 활용한 경우가 대부분이다. 본 연구에서는 로짓모형, 패널분석, 회귀분석, 시뮬레이션 모형, GIS 공간분석 등 다양한 방법론을 활용한다는 점에서도 차별화된다.

표 1-3 | 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주 요 선행 연구	1	• 과제명: 전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거안정방안 연구 • 연구자(연도): 박천규 외(2011) • 연구목적: 전월세시장 구조변화, 임차가구 주거실태 및 행태분석, 해외사례 등을 종합하여 한국실정에 맞는 정책방안을 도출	• 문헌검토 • 통계분석 및 계량경제분석 • 해외사례 검토 • 전문가 인터뷰	• 전월세시장의 이론적 검토 • 전월세시장 정책 고찰 • 전월세시장 현황 및 구조변화 분석 • 임차가구 주거실태 및 행태 분석 • 해외사례조사
	2	• 과제명: 임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안 연구 • 연구자(연도): 박미선 외(2014) • 연구목적: 전월세 시장 변화의 거시적 변화 분석과 공간적 기법을 적용한 미시적 양상의 종합분석을 통하여 속성별 맞춤형 주거안정 방안 마련	• 문헌연구 • 공간분석(커널밀도, GIS) • 해외 사례분석	• 전월세 시장 변화의 시대적 추이 • 민간임차가구의 주거실태 분석 • 전월세 전환의 공간적 분석 • 전월세 특성별 변화양상 분석 • 해외 민간 임차가구 지원방안
	3	• 과제명: 전월세 거래 특성 분석 • 연구자(연도): 노희순·강민욱(2015) • 연구목적: 전세주택의 수급과 가격 수준, 전세가구의 주거이동에 따른 가구의 경제여건 및 주거비 분석을 통해 수요지원이 필요한 가구와 공급지원이 필요한 주택수준을 특정	• 문헌연구 • 통계분석	• 선행연구 고찰 • 전월세거래 특성 분석 • 주거소비변동가구의 특성 분석
	4	• 과제명: 전월세시장의 분석·전망과 정책적 함의 • 연구자(연도): 박천규 외(2016) • 연구목적: 전월세시장 환경변화에 대한 종합적인 분석을 기반으로 향후 정책방향 제시	• 문헌조사 • 계량경제분석 • 공간분석	• 전세보증금 규모 및 영향 요인 • 전세대출 규모 및 이용가구 특성 • 전월세가구 주거이동 패턴 분석 • 전월세시장 구조 변화와 경제적 효과 • 전월세전환을 위상 및 산정방식 개선
		• 과제명: 저소득층 임차가구 입지분석에 근거한 주거지원 방안 연구 • 연구자(연도): 이윤상 외(2016) • 연구목적: 시군구별 저소득 임차가구 분포와 주거실태를 파악하고 입지분석에 근거한 주거지원 방안 제시	• 문헌조사 • 계량경제분석 • 공간분석	• 지역별 저소득 임차가구 분포 추정 • 지역별 저소득층 주거비 부담수준 추정 • 지역별 저소득 임차가구 지원 정책별 수혜 분석 • 입지분석에 근거한 저소득 임차가구 지원정책방안
본 연구		• 연구목적: 전월세 시장의 구조변화의 원인 및 지속가능성, 지역별 영향 등을 종합적으로 분석하고 국내외 사례 검토를 통해 체계적인 정책방안 마련	• 문헌조사, 사례조사 • 정책협의회 및 전문가 자문 • 통계분석, 로짓모형, 패널분석, GIS, 시뮬레이션모형 등	• 전월세시장 구조 변화 양상 및 원인 분석 • 전월세시장 구조 변화로 인한 영향 분석 • 국내외 사례조사 • 임차가구 주거안정을 위한 정책방안



CHAPTER 2

전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석

1. 전월세시장 구조변화 정의와 원인 고찰 | 19
2. 전월세시장 구조변화 식별과 지역별 양상 분석 | 29
3. 전월세시장 구조변화로 인한 행태 변화와 유발요인 분석 | 49

전월세시장 구조변화의 양상 및 원인 분석

이 장에서는 점유형태의 지역별 변화 양상을 분석하고, 전월세시장 구조변화의 요인과 임차 가구 행태변화 등에 대한 이론 및 선행연구를 고찰하였다. 나아가 로짓모형, 패널모형을 활용한 실증분석, 통계분석을 통해 전월세 시장의 구조변화의 양상과 원인을 분석하였다.

1. 전월세시장 구조변화의 정의와 원인 고찰

1) 전월세시장 구조변화의 정의

최근 주택 전월세시장에서는 주택가격 상승 기대 감소, 저금리 기조 등의 영향으로 전세의 월세화, 즉 전월세시장 구조 변화와 함께 지역별 전월세시장 수급 불일치가 나타나면서 전세가격이 지속적으로 상승하는 등 주거불안 문제가 반복되어 왔다.

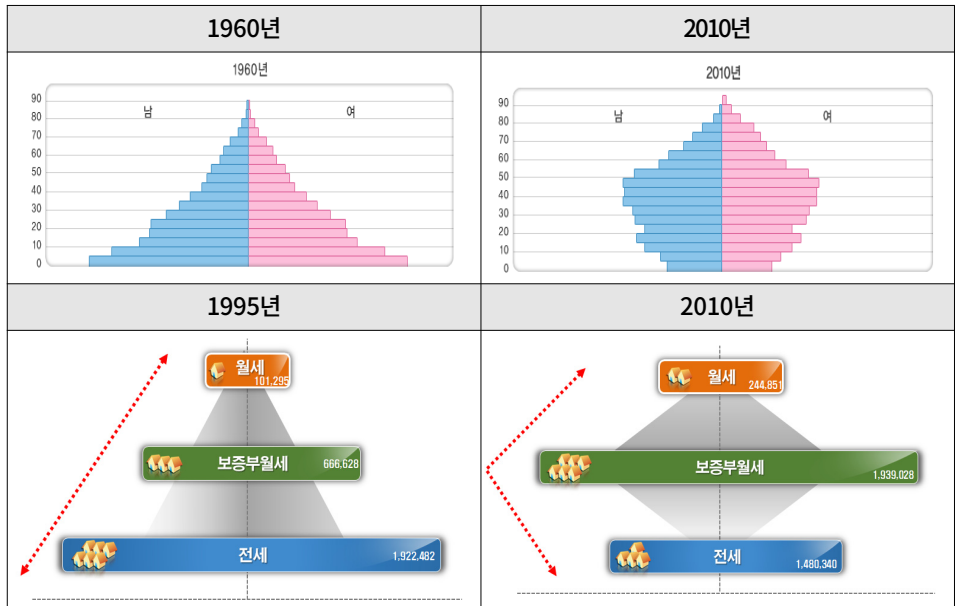
국내 전월세시장에 구조변화가 일어나고 있다는 지적이 제기되고 있으나 아직 이에 대한 명확한 정의가 내려져 있지 않은 실정이다. ‘구조 변화’의 사전적 의미는 전체를 구성하는 부분이나 요소가 바뀔을 의미하며, 계량경제학 관점에서 ‘구조 변화 (Structure Break)’는 표본 기간 내의 특정 시점에 경제시계열의 동학을 표현하는 회귀방정식의 모수가 달라지는 것을 의미한다(박천규 외, 2011). 박미선 외 (2014)의 연구에서는 전월세시장 구조변화를 전세 위주의 임차유형이 월세(보증부월세 포함)로 변화하면서, 전세비중이 감소하고 월세비중에 빠르게 증가하는 현상으로 정의하였다. 그 외에도 전세공급이 감소하고 월세가구의 비중이 크게 늘어나는 현상(손정락,

2013), 또는 전세가 감소하고 월세가 증가하는 현상(유병규·김동열, 2011), 전세시장 위주 임대시장의 전세에서 월세로의 구조적인 전환(전해정, 2012), 전세위주의 임차 시장이 전세비중이 감소하고 월세·보증금 비율이 높아지는 현상(김동열, 2011), 전세와 월세의 시장 내 비중 변화(박상학 외, 2015) 등으로 다양하게 정의되고 있다.

종합해보면, 전월세시장의 구조 변화는 전세 위주의 시장 구조에서 다양한 변화 요인으로 인하여 시계열적 구조변화와 함께 월세 및 보증부월세 위주의 비중이 커지는 시장구조로 이행되는 것을 의미한다.

본 연구에서는 ‘전월세시장의 구조변화’를 시계열적 구조변화를 동반한 “전월세 시장을 구성하는 전세, 보증부월세, 월세의 구성 비중의 변화”로 정의하고자 한다. 즉, 시계열적 구조변화를 동반하는 전세, 준전세(보증부월세), 월세를 포함하는 임차시장(전월세) 구조가 인구구조와 같이 피라미드형에서 종형으로 변화되는 것을 ‘전월세시장 구조 변화’로 정의한다.

그림 2-1 | 전월세시장 구조변화 도식



자료: 통계청, 1995년, 2010년 인구주택총조사 자료를 활용하여 저자 재구성

2) 전월세시장 구조변화의 원인 고찰

□ 미시적 원인

전세와 매매시장, 순수월세시장의 특성을 동시에 지니는 국내 전월세시장은 한국에 존재하는 특징적 임대차방식으로 인식되고 있다(박천규 외, 2011). 국내 전월세시장은 전세와 월세를 중심으로 이 둘이 혼합된 보증부월세로 구분되는 시장으로 볼 수 있다.

이창무 외(2002)의 연구에서는 전월세시장에서 보증금 비중은 넓은 스펙트럼을 지니며 평당 보증금과 평당 월세 간 선형의 관계가 형성되고 있다고 하면서, 완전 월세나 전세는 보증부월세의 양 극단에 위치한 계약형태로 이해해야 한다고 주장하였다. 투자자는 자기자본의 비율을 조절하여 전세부터 보증부월세, 월세 간 선택을 하게 되며 이는 레버리지 활용정도로 설명이 가능하다는 것이다. 투자자가 임차인으로부터 보증금을 부채의 형태로 차입하게 되면 그 비율에 따라 차입한 만큼의 임대료를 면제해주게 되는데, 이러한 메커니즘에 따라 전세, 월세, 보증부월세 시장이 형성되고 다양한 보증금 규모 스펙트럼을 지닌 임대차 시장이 형성된다고 보는 것이다. 이들은 이러한 시장에서 만약 예상 기대 주택가격상승률이 낮아 자본이득을 얻을 확률이 낮아질 경우 차입에 따른 투자수익률이 감소하여 전세보다 월세나 보증부월세의 비중이 증가할 것이라고 주장한다.

전월세 시장 구조변화의 원인은 공급과 수요의 측면에서 동시에 고려해야 하는데, 이와 관련해서는 본 연구는 심종원·정의철(2010a)과 김근용(2010)의 연구를 토대로 정리하였다.

심종원·정의철(2010a)에 따르면, 임차인이 주거서비스(H)와 기타재화(X)를 소비하여 효용을 얻는다고 하면 임차인의 효용함수는 다음과 같이 표현되며, 이때 임차인의 예산제약조건은 어떠한 임차형태를 선택할 것인지에 따라 달라진다.

$$U = (H, X) \quad (1)$$

$$Y + (A - P_d H)r_0 = X \quad (2)$$

여기서, Y 는 소득, A 는 순자산, P_d 는 주거서비스 단위당 전세 보증금, r_0 는 보유 자산에서 전세보증금($P_d H$)을 뺀 초과자산에 대한 수익률, X 는 기타 재화에 대한 지출을 의미한다.

만일 임차인이 보증부월세로 주거서비스를 소비한다면 예산제약조건은 식(3)과 같다.

$$Y + (A - P_s H)r_0 - r_c(P_d - P_s)H = X \quad (3)$$

여기서, r_c 는 전월세전환율, P_s 는 주거서비스 단위당 보증부월세 보증금을 의미한다. $P_d > P_s$ 로 가정하게 되면 $r_c(P_d - P_s)H$ 는 연간 월세이며, $P_s H$ 는 보증부월세 보증금이 된다.

합리적인 소비자인 임차인은 전세로 주택을 임차하는 경우에는 식 (2)를 제약조건으로 식(1)을 극대화하는 H 와 X 를 선택하여 효용을 극대화할 것이며, 보증부월세로 주택을 임차하는 경우에는 식 (3)을 제약조건으로 식 (1)을 극대화하는 H 와 X 를 선택할 것이다.

만일 전세와 보증부월세의 주거서비스 비용이 동일하다고 가정하면,

$$P_d r_0 = P_s r_0 + r_c(P_d - P_s) \quad (4)$$

위 식 (4)를 변환하면,

$$P_d r_0 = P_d r_0 + (P_d - P_s)(r_c - r_0) \quad (4')$$

식 (4')에서 금융자산에 대한 수익률(r_0)이 전월세전환율(r_c)과 동일하다면 임차인은 전세와 보증부월세의 점유형태 선택에 있어 무차별할 수 있다. 만일 전월세전환율이 금융자산에 대한 수익률보다 높다면($r_0 < r_c$), 식(4')의 우변 두 번째 항이 양(+)이 되므로, 전세 주거비용 보다 보증부월세 선택 시 주거비용이 더 높아지게 된다. 여타 조건이 일정할 때 전세에 비해 보증부월세의 주거비용이 더 높으면 임차인은 전세와 보증부월세 점유형태 중 전세를 선택하는 것이 유리하다.

그러나 전세를 선택하기 위해서는 보유 자산이 전세 보증금보다 커야 한다는 조건 ($A \geq P_d H$)을 충족해야 한다. 따라서 $A < P_d H$ 인 임차인은 전세를 선택할 수 없으며 주어진 소득과 자산조건에 기초하여 보증부월세나 월세를 선택할 수밖에 없을 것이다.

임차인이 주거면적(H)을 감소시켜 자산제약조건을 충족시킬 수 있다. 하지만 주거면적(H)을 감소시키면 주택과 기타재화 소비에 변화가 발생하여 효용극대화가 이루어지지 않을 수 있다. 또한 주거면적을 감소시킨 상태에서도 보증부월세의 주거비용이 전세의 주거비용보다 크다면($r_0 < r_c$ 이므로), 임차인은 전세를 선택하는 것이 유리하게 된다.

결국, 임차인의 전월세 선택은 자산에 대한 수익률과 전월세전환율의 차이 및 임차인의 보유자산에 의해 결정될 것이다. 이러한 결과는 전세 또는 보증부월세 보증금에 대한 대출을 고려하더라도 대출금리가 전월세전환율보다 낮다고 한다면 동일한 결과로도 출될 것이다. 왜냐하면 대출금리가 전월세전환율보다 낮다면 전세 선택의 기회비용(대출금리)이 보증부월세 선택의 기회비용(전월세전환율)보다 낮기 때문이다. 이러한 조건을 가정하면, 전월세시장에서 임대주택의 임대유형(전월세)별 배분은 다분히 임대인의 의사결정에 의해 주도될 수 있다는 사실을 보여준다.

김근용(2010)은 거래비용과 주택에 대한 과세가 없다고 가정할 경우 레버리지 효과를 포함한 임대인의 주택투자수익률을 통해 전월세 선택을 설명할 수 있다고 주장한다.

$$k = \frac{R + c \cdot P}{P - D} \quad (5)$$

여기 식 (5)에서 k 는 주택투자수익률, P 는 주택구입가격, D 는 보증금, R 은 임대수입, c 는 주택가격상승률을 의미한다.

이 모형을 통해 현재 전월세시장이 주택가격상승률과 전세가격비율, 전월세 전환율 등에 따라 임대인의 선택이 어떻게 변화해 가는지 파악할 수 있다는 것이다.

먼저, 주택가격상승률이 변동하는 경우, 임대인의 투자수익률은 주택가격상승률이 높으면 전세로 임대할 때 높아지고, 주택가격상승률이 낮으면 순수월세로 임대할 때 높아진다.

두 번째로 매매가격대비 전세가격비율이 변동하는 경우, 임대인의 투자수익률은 매매 가격대비 전세가격비율이 높으면 전세로 임대할 때 높아지고, 매매가격대비 전세가격 비율이 낮으면 순수월세로 임대할 때 높아진다.

마지막으로 월세전환이율이 변동하는 경우, 임대인의 투자수익률은 월세 전환 이율이 높으면 순수월세로 임대할 때 높아지고 월세전환이율이 낮으면 전세로 임대할 때 높아진다.

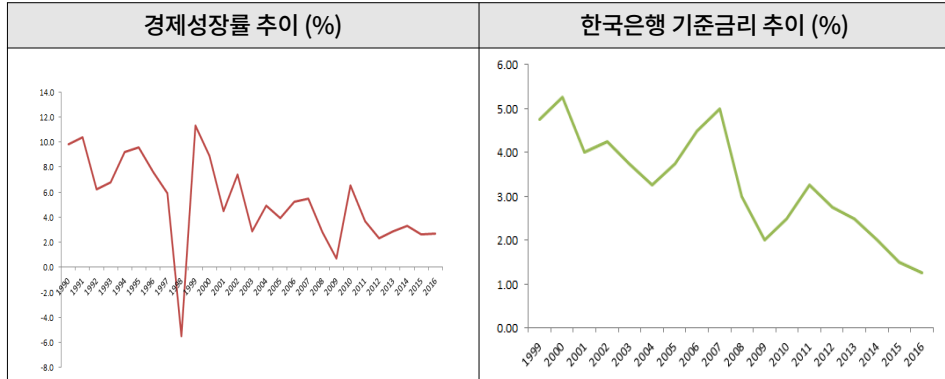
결국, 현재와 같이 주택가격 상승률이 낮은 상황에서는 임대인에게 월세가 유리하게 되어 전세보다 월세가 늘어나는 현상을 설명할 수 있다.

□ 거시적 원인

전월세시장의 구조변화는 성장잠재력 저하에 따른 저성장으로 인한 매매가격 상승기 대 약화 및 저금리 등 거시경제 환경의 변화, 점유형태별 주택가격변동의 탈동조화 등의 주택시장의 구조적변화, 저출산·고령화와 1~2인가구 증가의 인구구조의 변화 요인 등 다양한 요인에 기인하여 발생하는 복합적 현상이라 할 수 있다.

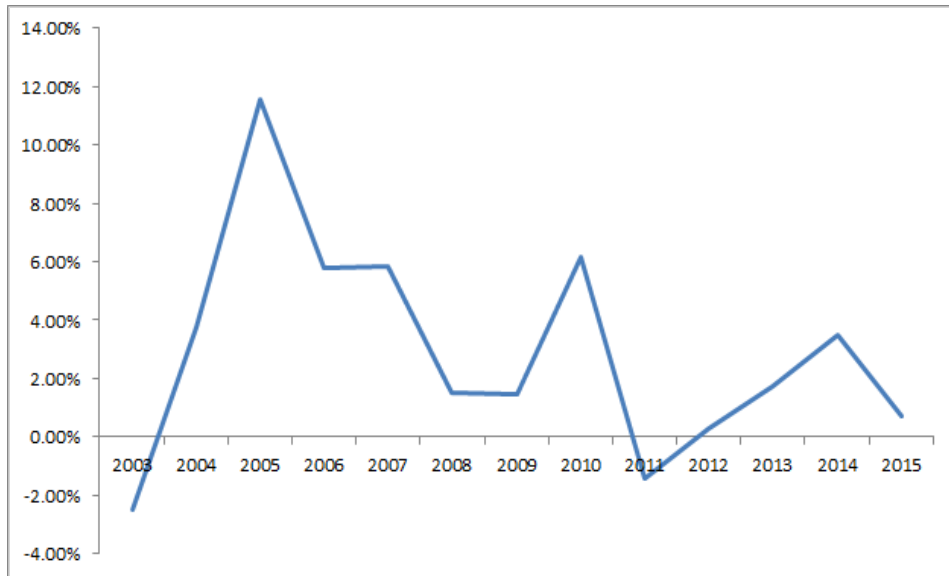
전월세시장의 구조변화를 가져오는 원인을 구체적으로 살펴보면, 먼저 저성장·저금리 등 경제적 환경 변화로 발생한 주택 매매가격의 안정과 향후 주택가격 기대상승률의 둔화를 들 수 있다(박상학 외, 2015). 2000년대 초부터 2008년 금융위기 전까지 주택 매매가격 상승률은 연평균 5% 수준을 유지하였으나 2008년 이후 연 1~2% 수준의 상승률을 나타내며 안정기에 접어들었다. 주택매매가격 안정으로 인한 주택가격 상승 기대의 저하는 전세금 레버리지 효과를 하락시키고 저금리 경제환경이 지속됨에 따라 전세금의 수익률이 저하되어 임대인으로 하여금 전세공급물량을 감소시키는 효과를 나타낸다(서승환, 2015).

그림 2-2 | 국내 경제성장률 및 금리 추이



자료: 한국은행, 경제통계시스템(ecos.bok.or.kr. 2017.3.10. 검색)

그림 2-3 | 연도별 주택매매가격 상승률

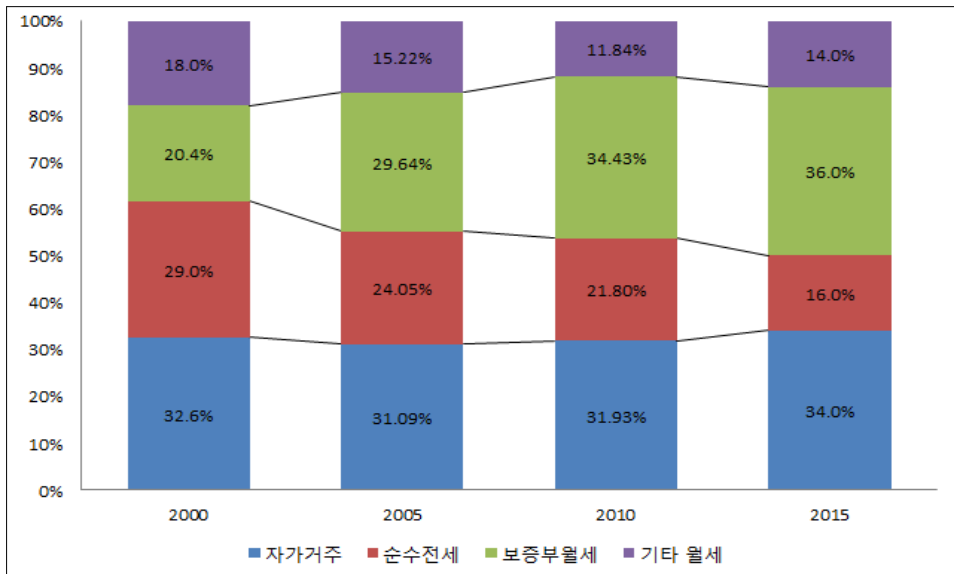


자료: 한국감정원, 부동산통계정보시스템(<http://www.r-one.co.kr/rone/>, 2017.3.10. 검색)

우리나라의 경우 저출산·고령화가 빠르게 진행되는 가운데, 베이비붐 세대의 은퇴 가속화로 중·장년층의 주택구매력이 약화되고 있으며, 고령층의 증가 및 젊은 층의 혼인 연령대의 증가 등에 기인한 1~2인 가구가 급격히 늘고 있어 중소형 임대주택에 대

한 수요 증가 및 월세전환 압력이 커지고 있다(박상학 외, 2015). 2015년 인구주택총조사 결과, <그림 2-4>와 같이 2015년에는 1인가구 520만 가구(27.2%), 2인가구 499만 가구(26.1%), 3인가구 410만 가구(21.5%), 4인가구 359만 가구 (18.8%), 5인 이상 가구 122만 가구(6.4%) 등의 순으로 나타나 1인 가구가 주된 가구유형으로 등장하고 있다. 1인가구의 경우 임차거주가 주를 이루고 있는 가운데, 보증부월세의 증가가 두드러지고 있어 1인가구의 비중이 늘어가고 있는 현상은 전월세시장의 구조 변화의 주요 원인이 되고 있다.

그림 2-4 | 1인가구 주택점유형태 변화



주: 전국 1인가구의 점유형태별 비중을 나타내며, 기타 월세는 월세와 사글세, 무상을 포함.

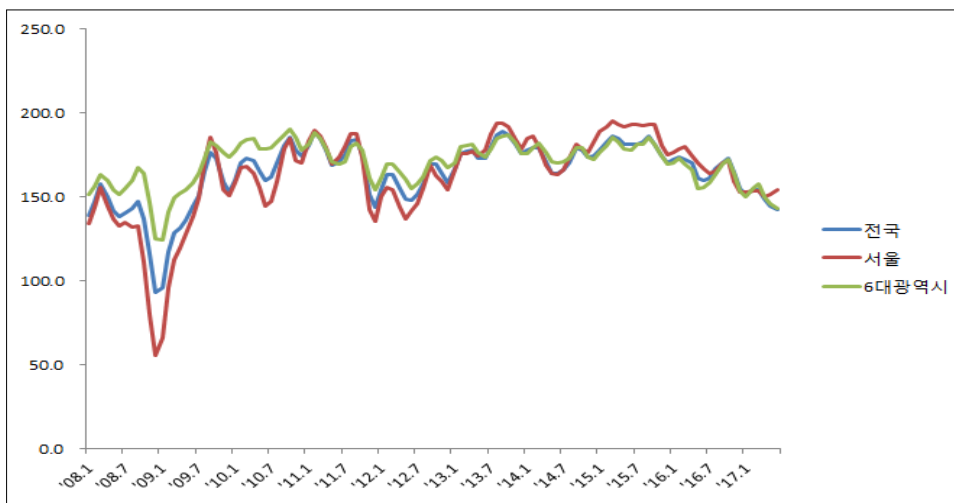
자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

2000년대 중반부터 수도권과 비수도권 및 세부 지역별 주택시장 움직임이 달라지고, 주택매매가격 상승 기대 약화, 임차수요 증가로 매매와 전세의 탈동조화 현상이 나타났는데 이 현상도 전월세 시장 구조 변화의 원인이 되고 있다. 이로 인해 주택을 구매하기보다 전세를 선호하는 현상을 강화시켜 전세수요가 증가하고 전세가격 상승을

부추기는 원인이 되었다. 과거에는 매매가 대비 전세가 비율이 매매 전환수요를 결정하는 중요한 기준이었으나 최근에는 상대주거비용이 전환수요를 결정하는 중요한 기준으로 인식되고 있다(변세일·김태환, 2015).

전세수급지수의 경우에도 2008년 말 크게 하락한 이후 상승하여 150~200사이를 유지하고 있으며 이는 수요가 공급보다 크다는 것을 뒷받침한다(박천규 외, 2011).

그림 2-5 | 전세수급지수 추이



주: 전세수급지수 = 100 + “공급부족”비중 - “공급충분” 비중으로 나타나며 100을 초과할수록 공급부족의 비중이 높음

자료: 국민은행, KB주택가격동향(<http://nland.kbstar.com>).

부동산시장의 불확실성으로 인한 수요자들의 내 집 마련 의식의 약화도 전월세 시장 구조변화의 한 원인으로 지목되고 있다. 이용화·이준협(2015)에 따르면, 2010년 국내 가구의 83.7%가 “내 집을 꼭 마련하겠다”라고 응답한 반면, 2014년 조사에서는 79.1%로 4.6%p 감소하였다. 또한, 통계청 2014년 가계금융복지조사에 따르면, 집을 소유하는 의식이 약화되는 경향과 더불어 투자 대상으로서의 인식도 약화되고 있어 2014년 임대점유가구의 38%가 부동산시장의 불확실성으로 여유자금이 생기더라도 투자를 하지 않겠다고 조사되었다. 이러한 집에 대한 소유인식 약화는 소유보다 거주개

념을 강화시키고 있으며 매매수요가 임차수요로 전환되는 양상을 가져온다.

앞서 논의한 전월세시장 구조변화 원인을 종합하여 요약하면 경제적 요인, 인구·가구적 요인, 문화적 요인, 주택시장 요인 등으로 구분할 수 있다. 경제적 요인은 저금리·저성장 등 경제성장 약화, 인구가구적 요인은 저출산·고령화 및 1~2인가구 증가, 문화적 요인은 주택 소유에서 거주로의 의식 전환, 주택시장 요인은 주택 매매가격의 상승 기대 약화 등이다.

구조변화를 유발하는 영향요인들은 전세와 월세 시장에 다양한 방향으로 영향을 미치며 전월세시장과 관련된 각종 선행연구에서 설명변수들로 활용되어 왔다.

경제적 환경변화에 따른 금리하락은 대출금리와 전월세전환율 간 차이에 따라 전월세 선택에 영향을 미쳐 구조변화를 일으키는 동인으로 작용한다. 선행연구에서 금리하락은 월세로의 구조변화를 가속화 시키는 요인으로 작용한다고 밝히고 있어(최성호·이창무, 2009; 김태경, 2013; 김성우·정건섭, 2016), 금리하락은 전세가격에 양(+), 월세가격에 음(-), 전세공급에 음(-), 월세공급에 양(+),의 영향을 각각 미칠 것으로 예상된다.

저출산·고령화와 1~2인가구 증가로 나타나는 인구·가구적 특성 변화는 주거를 선택함에 있어 영향을 미치며 기존의 선행연구들에서 가구원수의 변화는 자가, 차가 점유 형태 선택에 있어 영향력의 방향은 분석 시점, 경제적 상황 등과 맞물려 다양하게 나타났다(이상일·이창무, 2006; 최유미·남진, 2008; 이창호·장성만, 2016).

전월세시장에서 1인가구와 고령인구의 증가는 월세 선호 현상을 강화시킬 것으로 보이나 저성장국면에서 가구는 경제적 환경으로 인하여 월세를 선택하는 경우도 많아 시기별로 다른 영향을 보일 것으로 예상된다. 2008년 이후 주택시장의 침체와 완만한 회복기를 거치는 시기와 향후 매매가격 상승기대 약화는 주택수요자들의 주택보유의식의 상대적 약화를 불러일으켰으며 이러한 문화적, 주택시장요인이 임차수요 증가에 영향을 주었을 것으로 예상된다.

표 2-1 | 전월세시장 구조변화의 요인 및 내용

요인		내용
경제적 요인	• 저금리·저성장 등 경제성장 약화	• 저성장과 저금리 기조에 따른 전세 수익률 약화로 인한 월세전환 가속화 • 저성장에 따른 주택구매능력 감소
인구·가구구조요인	• 저출산·고령화 및 1~2인 가구 증가	• 고령층 및 1~2인가구 증가에 따른 중소형 임대주택과 월세전환 증가
문화적 요인	• 주택 소유에서 거주로의 의식 전환	• 주택수요자들의 주택보유의식의 상대적 약화에 따른 임차수요 증가
주택시장 요인	• 주택 매매가격 상승기대 약화	• 매매가격 안정화 및 향후 가격상승 기대감 저하로 임차수요 증가

자료: 저자 작성

2. 전월세시장 구조변화 식별과 지역별 양상 분석

1) 전월세시장 구조변화 식별

최근 주택시장은 과거와 다른 동향이 관찰되고 있어 학술적으로도 주택시장의 구조적 변화를 뒷받침하는 여러 연구가 진행되고 있다(송준혁, 2012; 이무송·유정석, 2014; 이상영·최명섭 2015). 기존 문헌에서는 2000년 이후 주택시장이 과거 1990년대와 다른 모습을 보이고 있다고 주장하고 있으며(송준혁, 2012), 2010년대 주택시장이 과거 2000년대와 다른 양상을 발현하고 있다는 학술연구도 존재한다(이무송·유정석, 2014). 그러나 기존 연구에서 주택시장에서 관심을 두고 있는 대상은 주로 매매시장이며 부수적으로 전세시장에 대한 논의를 진행하였고 전월세 시장의 구조변화에 대한 논의는 아직 미흡한 상황¹⁾으로, 전월세 시장에서 구조적 변화와 관련된 정교한

1) 송준혁 (2012)은 2000년 초반이후 우리나라 주택시장과 전세시장이 1990년대와 다른 변화를 경험하고 있다고 실증적으로 입증하고 있으며, 이무송·유정석(2014)은 2000년 이후 우리나라 주택시장과 전세시장이 과거와 다른 양상을 보이고 있다고 주장

학술적 연구가 필요하다. 이에, 이 연구에서는 주택시장에서 임대차 시장인 전월세를 중심으로 구조적 변화를 점검하고 구체적으로는 미시적 원인 분석에서도 중요한 요인으로 언급한 전월세전환율을 활용하여 전월세시장의 구조적 변화를 탐색하고자 한다.

이용만·도경수(2015), 김동중·윤성호 (2015)는 최근 전월세전환율에서는 주택시장, 전월세시장, 금융시장의 변화가 반영된다고 주장하였는데 전월세전환율의 경우 우리나라 전세시장과 월세시장의 변화를 동시에 고려할 수 있는 시장지표라 볼 수 있을 것이다.²⁾ 이를 반영하여, 이 연구에서는 전월세전환율을 활용하여 전월세시장의 구조적 변화를 실증 분석하며 KB 국민은행에서 2001년에서 2011년까지 공표한 월세이율을 활용하여 전국적인 범위를 대상으로 전월세전환율의 구조적 변화를 연구한다.

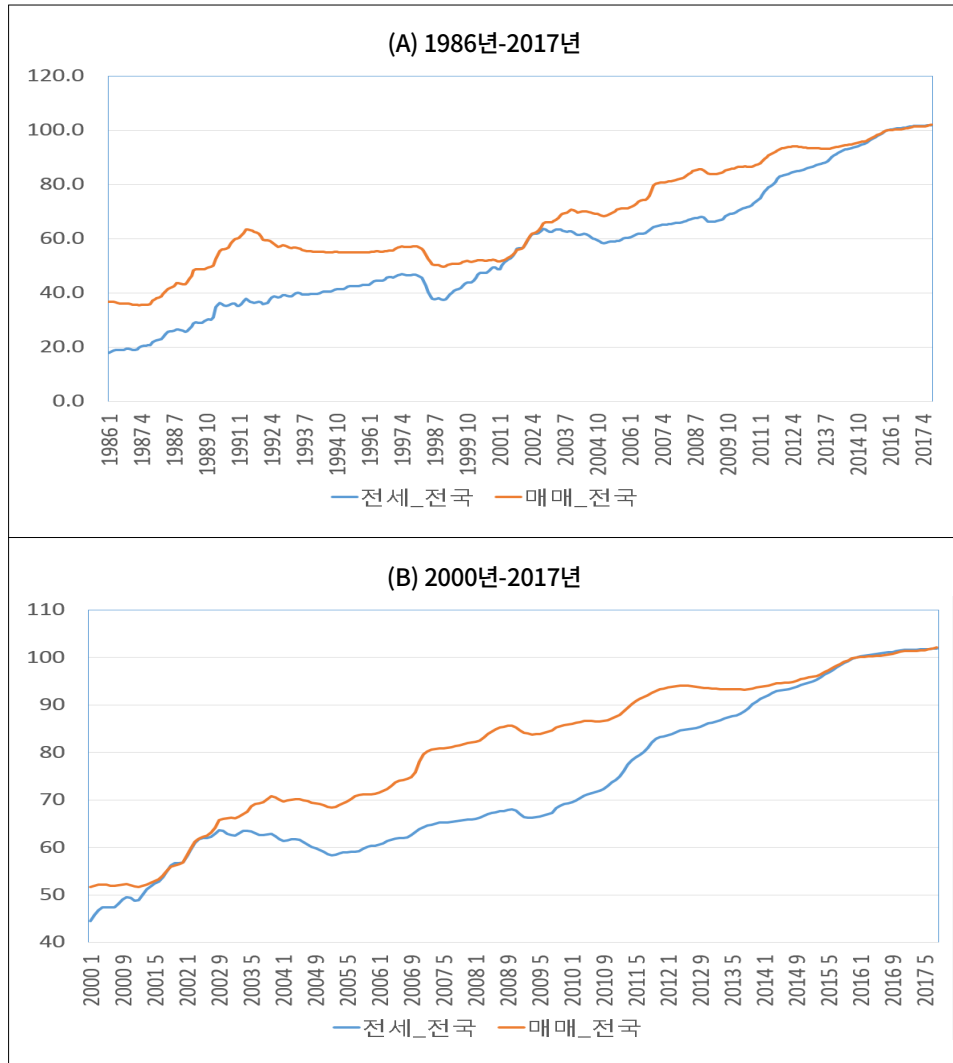
전월세전환율은 주택시장, 전세시장, 그리고 금융시장의 영향을 받으며³⁾ 전국 평균 전월세전환율은 전반적 거시경제상황과 밀접한 관련이 있지만, 지역별 전월세전환율의 경우 지역별 주택시장, 지역별 전세시장, 그리고 지역의 금융상황과 직접적 연관성이 존재할 수 있다.

전월세 시장에서 전세의 감소 그리고 월세의 증가는 다양한 요인으로 설명될 수 있으며 전월세 시장의 변화의 주요한 원인으로 금융시장의 변화를 고려할 수 있다. 2000년 초반 국민주택채권(5년 만기)의 경우 시장금리는 8%를 초과하였으나 2016년 동 금리는 2% 이하로 대폭 하락하였으며 이후 시장은 저금리 상황에 직면하였다. <그림 2-6 (A)>에서는 1980년대 이후 주택가격의 상승률보다 전세가격의 상승률이 높았다는 것을 확인할 수 있으며 2015년 12월 기준값을 100으로 설정할 때 1986년 전세가격 지수는 약 20에 불과하나 동년 주택가격지수는 약 40에 달하는 것을 알 수 있다. 이를 통하여 지난 30여 년간 주택가격의 상승 추세보다 전세가격의 상승 추세가 더 가팔랐다는 사실을 확인할 수 있어 자가소유자 보다 전세입자의 주거비 부담이 상대적으로 많이 증가하였음을 추론할 수 있다.

2) 전월세전환율의 경우 월세금, 전세보증금, 그리고 월세보증금을 반영하여 계산하고 있으므로 다소 한계가 존재하기는 하지만, 2000년대 중반이후 임대시장의 변화를 대변할 수 있는 통계자료임

3) 전월세전환율로 대변되는 임대시장의 변화가 주택시장, 전세시장, 그리고 금융시장의 영향을 받는다는 것은 기존 주택문헌에서도 쉽게 발견 가능

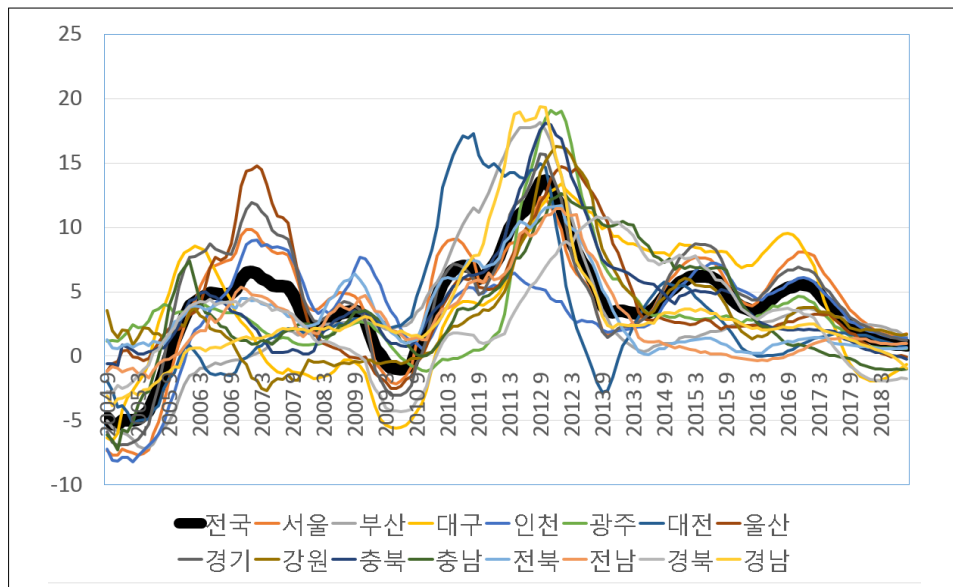
그림 2-6 | 주택가격지수 추이 (단위: 2015.12월=100)



자료: 국민은행, KB주택가격동향(<http://nland.kbstar.com>).

<그림 2-7>은 지역별 과거 1년간 전세가격의 상승률을 나타내는데, 전세시장의 변화는 지역별 경제상황의 변화와 연계되어 지역별로 다소 차이가 존재하고 있는 것으로 확인된다.

그림 2-7 | 지역별 전세가격지수의 연간상승률 추이 (단위: %)

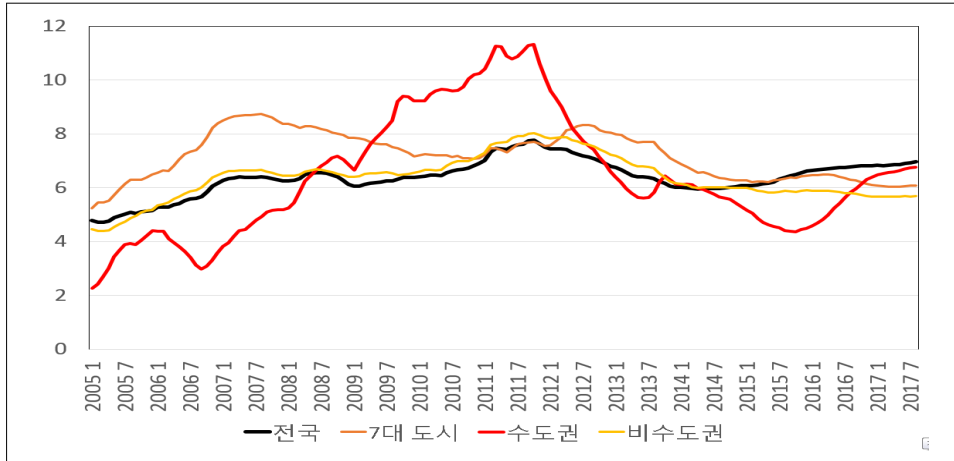


자료: 국민은행, KB주택가격동향(<http://nland.kbstar.com>).

한편, 지역별 전세가격 변화의 동조성(co-movement)을 살펴보기 위하여 2000년 중반부터 최근까지 전세가격지수의 연간상승률을 계산하고 동 연간상승률의 지역 간 표준편차를 계산하였다. 왜냐하면, 동조성이 증가하는 경우 표준편차가 감소할 것이며, 동조성이 하락하는 경우 표준편차가 증가할 것이기 때문이다. <그림 2-8>에서 수도권 지역의 표준편차가 2000년 중반 매우 낮았지만 2010년 초반 상승률이 차이를 보였다는 사실을 확인 가능하다. <그림 2-9>에서 2010년 초반 인천의 주택가격 상승률은 서울 및 경기와 매우 다른 양상을 보이고 있으나 2013년 이후 수도권의 서울, 인천, 경기의 전세가격 지수의 상승률은 매우 유사한 움직임을 보이고 있어 인접한 지역이라든 시기과 상황에 따라 임대차 시장의 동조성이 변화할 수 있음을 확인할 수 있다.⁴⁾

4) 전국을 대상으로 한 표준편차가 다른 지역의 표준편차보다 추세의 변동성이 낮다는 것은 당연한 결과임. 이는 표본의 숫자가 늘어나고 그 표본이 전국을 중심으로 지역을 대표하고 있기 때문으로 지역별 표준편차의 절대값을 비교하는 것은 의미가 없음

그림 2-8 | 지역별 전세가격지수 연간상승률의 표준편차 추이



주: 전국은 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남의 전세가격지수 상승률에 대한 표준편차

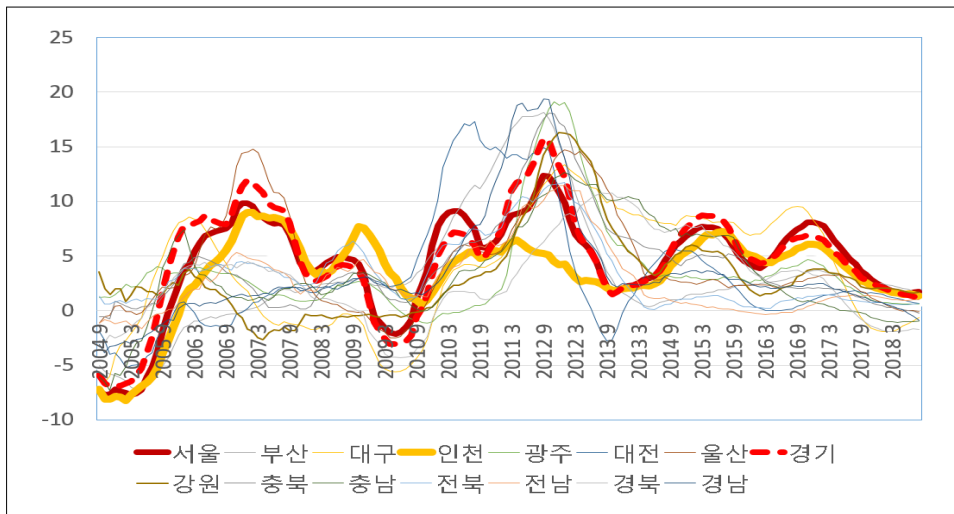
7개 도시는 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산의 전세가격지수 상승률에 대한 표준편차

수도권은 서울, 경기, 인천 전세가격지수 상승률의 표준편차

비수도권은 전국에서 수도권을 제외한 지역의 전세가격지수 상승률의 표준편차

자료: 국민은행, KB주택가격동향(<http://nland.kbstar.com>).

그림 2-9 | 지역별 전세가격지수 연간상승률 추이 (단위: %)

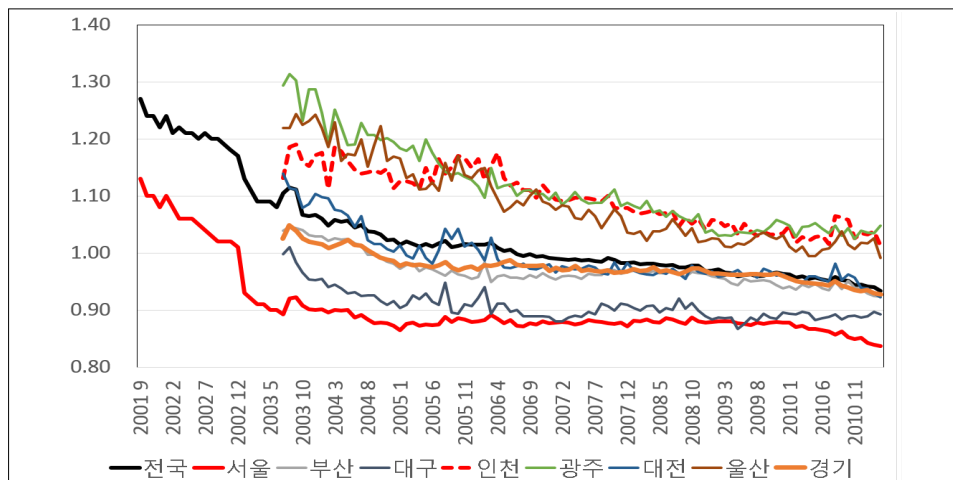


자료: 국민은행, KB주택가격동향(<http://nland.kbstar.com>).

지역별 전세가격 상승률 변화의 차이는 2000년대 후반 점차로 확대되었으며 동기간 지역별 전세가격이 서로 따로 움직이는 탈동조화 현상이 커졌다는 사실을 확인할 수 있다. 그러나 전세가격의 탈동조화는 2010년 초반 이후 다소 완화되고 있으며 수도권, 비수도권, 7개 도시 등 전반적으로 전세가격 지수의 움직임이 2010년 이후 탈동조화가 완화되었다.

〈그림 2-10〉은 지역별 전월세 전환율의 추이를 나타내는데, 지속적으로 하락하고 있는 것을 확인할 수 있다. 전월세전환율은 시장금리 뿐만 아니라 시장위험을 동시에 고려하고 있을 가능성이 높아(김동중·윤성호, 2015), 일반적으로 투자자의 관점에서 안전자산인 국고채와 비교해 볼 때 주택시장에 전세를 월세로 전환하여 투자를 진행하는 경우 기준으로 활용하는 전환율은 명목상으로 높은 수준을 보인다. 임대차 시장의 구조적 변화를 살펴보기 위하여 전월세전환율을 고려하는 경우, 그래프만으로 임대차 시장의 구조적 변화를 관찰하기는 어렵다.

그림 2-10 | 지역별 전월세전환율 추이



자료: 국민은행, KB주택가격동향(<http://nland.kbstar.com>).

전월세전환율에 대한 연구는 주택관련 문헌에서 다소 제한적인 상황인데, 이용만·도경수(2015)는 전월세전환율의 조정과정에 대한 연구를 통해 서울을 중심으로 전월세

전환율과 시장이자율 간의 장단기 관계가 존재하는지의 여부를 점검하였다. 이들의 연구 결과는 서울에서 전월세 시장은 금융시장의 변화와 밀접한 연관관계가 있음을 확인하였으며 전월세시장이 전반적으로 시장이자율 변화에 영향을 받는 경우 정부의 시장개입은 그 효과가 제한적일 것이란 시사점을 제시한다. 이들의 연구는 전월세 전환율의 구조적 변화를 실증분석을 통하여 밝혔다는데 학술적 의의가 있다.

김동중·윤성호(2015)는 주택시장에서 주택투자에 초과수익이 존재하는 경우와 그렇지 않은 경우를 비교하여 전월세전환율의 결정요인을 분석하였다. 2003년에서 2012년까지 25개 지역의 횡단면 자료를 활용하여 패널자료를 구축하여 분석한 결과, 전월세전환율은 주택투자를 통하여 얻을 수 있는 기대수익률이라고 해석할 수 있다고 주장하였다. 이러한 결과를 두고 전월세전환율은 주택투자의 기회비용 측면에서 금융시장에 대한 고려가 반영되어 있어 투자자 관점에서 주택시장의 변화를 반영해야 한다고 하였다.

본 연구에서는 김동중·윤성호와 마찬가지로 패널자료를 구축하여 분석하지만, 서울을 대상으로 하고 있는 기존 연구와 차별적으로 전국을 대상으로 패널자료를 구축하여 임대차 시장의 구조변화를 고찰하고자 한다.

분석에 활용한 이론모형은 이용만·도경수(2015), 이용만(2012)의 이론모형을 차용하였다. 즉, 장기적으로 임차인은 점유형태의 균형을 달성해야 하는데 이는 전세에 거주하던 월세에 거주하던 임차인의 관점에서 상호 거주비용의 변화가 없어야 한다는 규범적인 관점을 따르고 있다. 이 모형은 한쪽의 거주비용이 높은 경우 시장에서 의사결정은 다른 점유형태를 선호하게 되어 선택을 받지 못한 점유형태는 시장에서 사라질 것으로 기대된다.

전세에 거주할 때 거주비용을 u_i 로 정의하는 경우, i 는 무위험자산의 수익률이며 C 는 전세금 그리고 H 는 “임차인이 전세를 얻었을 때 손실을 입을 수 있는 기회비용으로 임대인이 파산을 하였을 때 치러야 하는 비용과 전세금을 제때 받지 못함으로 치르는 비용 등”(이용만·도경수, 2015: p. 96)을 포함한다. 물론 수식 (6)에서 H 는 주택시장의 상황과 밀접한 관련이 있으며, 주택시장의 변화에 따라 지역별로 그리고 시기로 차별화 될 수 있다.

$$u_c = iC + H \quad (6)$$

월세에 거주할 때 거주비용을 u_m 으로 정의하는 경우, R 은 임대료를 나타낸다. 그리고 월세에 거주하는 경우 보증금이 없다는 순수월세를 상정한다.

$$u_m = R \quad (7)$$

전월세시장의 균형이란 측면에서 전세에 거주할 때 거주비용과 월세에 거주할 때 거주비용이 동일하다는 조건을 고려하는 경우 새로운 균형조건은 수식(8)과 같다.

$$iC + H = R \quad (8)$$

수식 (8)을 정리한 수식 (4)에서 R/C 는 전월세전환율을 의미한다. 균형식인 수식 (9)에서 전월세전환율은 시장금리와 양의 상관관계를 가지고 있으며 전세금과 음의 상관관계를 가지고 있음을 확인할 수 있다. 반면 기회비용 즉 H 와와는 양의 상관관계를 확인할 수 있으며 기회비용은 주택시장의 변화와 관련되어 있어, 주택가격이 상승하는 경우 기회비용이 올라갈 수 있다는 것으로 이해할 수 있다.

$$R/C = i + H/C \quad (9)$$

실증분석에서는 수식 (9)의 균형식을 활용하는데, 즉 전월세전환율의 변화는 금리 수준과 주택가격 변화, 그리고 전세가격 변화에 의해 결정된다. 본 연구에서는 전월세 전환율이 금융시장의 무위험 이자율, 주택시장과 전세시장의 상황을 반영하는 위험프리미엄에 의해 결정된다는 것을 보이고자 한다. 전월세전환율과 법률적, 제도적 등 다양한 사회적 요인들과의 상호 연관관계의 중요성도 간과할 수 없으나 수식 (9)를 활용하여 금융시장, 주택시장, 그리고 전월세시장의 대표적인 이자율, 주택가격상승률 그리고 전세가격상승률과 전월세전환율과의 관계를 고려한 분석을 진행하였다.

분석자료는 과거 KB 국민은행의 월세이율로 2001년 8월에서 2011년 3월까지 8개 지역(서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기)의 자료를 활용한다. 전국의

월세이율이 아닌 지역적 월세이율이 공표되는 2003년 7월부터 2011년 3월까지의 월간 통계를 활용하여 실증분석을 진행 단 동 통계는 월간기준으로 작성한 뒤, 연율로 전환하였다.⁵⁾ 수식 (9)에서 안전자산의 금리로 한국은행의 3년만기 국고채 이자율을 활용하였는데, 이는 기존 연구와 동일한 안전자산에 대한 대용변수이기 때문이다. 국고채 시장금리의 경우 지역별 통계를 확인할 수 없으므로 전국 평균을 활용한다. 주택가격과 전세가격의 변화는 전월세전환율과 동일하게 KB국민은행의 주택매매가격지수와 전세가격지수를 활용한다.⁶⁾

표 2-2 | 실증분석 변수 정의

구분	변수	정의	자료출처
전월세전환율	δ	지역별 월세이율*12	KB 국민은행
주택가격	hp	지역별 주택매매가격상승률 (전년대비)	
전세가격	cp	지역별 전세가격상승률 (전년대비)	
시장금리	it	국고채금리(3년만기)	한국은행
구조변화	bk	더미: Yeari (2005년~2010년)	-

자료: 저자 작성

전월세전환율이 금융시장, 주택시장, 그리고 전세시장의 상황을 통제한 상황에서 2000년 중반이후 구조적인 변화를 경험하였다는 것을 실증하였다. 즉, 수식 (4)에서 전월세 전환율은 시장금리, 전세가격, 그리고 주택시장의 기회비용 관점에서 주택가격에 대해 결정된다는 것을 나타낸다.

패널자료의 안전성 검정을 위하여 Im-Pesaran-Shin 단위근(unit-root) 검정을 실시하였으며, 이를 통하여 δ 는 I(0) 그리고 이외의 변수는 I(1)이라는 것을 확인할 수 있다. 불안정한 시계열이라도 장기 안정적인 공적분관계가 존재할 수 있으므로 이에 대한 검정

5) 연율은 단순히 공개된 통계에 12를 곱하여서 연율로 환산. 그 외 다른 방법을 활용하더라도 실증분석 결과는 크게 변화 없음

6) 널리 알려진 것처럼 KB국민은행의 지수와 전월세전환율은 호가정보로 산출되어 일부 한계가 존재함에도 불구하고 동 전월세전환율의 경우 우리나라에서 가장 장기의 시계열 자료임

도 필요하므로 Westerlund ECM 패널 공적분 검정(panel cointegration tests)을 수행한 결과 안정적 관계가 존재한다는 귀무가설을 기각할 수 없었다.

종속변수인 전월세전환율은 안정적인 시계열로 밝혀졌으며, 이를 기반으로 수식 (4)에 대한 패널시계열분석을 실시하였는데, 8개 지역을 대상으로 하므로 지역에 따라 변화하지 않은 이질성을 고려할 수 있는 고정효과(fixed effect) 모형을 활용한다. 지역 자료를 기반으로 실증모형을 구축함에 있어서 지리적 위치를 포함한 많은 지역특성들이 시간에 따라 변화하지 않을 가능성을 배제할 수 없으며 따라서 이론적으로 고정효과 모형이 적합한 것으로 보인다.⁷⁾

8개 지역에 대한 패널모형을 구하여 실증분석한 결과 주택가격 상승률의 증가는 전월세 전환율을 상승시키고, 전세가격 상승률의 증가는 전월세 전환율을 하락시키는 것으로 분석되었다. 그리고 이자율의 증가도 전월세 전환율을 증가시키는 것으로 분석되어 수식 (4)와 동일한 시사점을 발견할 수 있었다.⁸⁾

특히 본 연구에서는 전월세시장의 구조적 변화의 여부를 점검하고 있는데 기존의 선행연구들은 시기별 차이는 있으나 2000년 중반이후로 구조변화가 존재하였다고 하였으며 이에 2005년부터 2010년까지를 기준으로 임대차 시장의 구조적 변화가 있는지에 관한 점검을 실시하였다.

구조변화를 점검하기 위한 변수는 구조변화(bk)로 2005년은 통계적으로 유의하지 않았으며 그 이후로 전월세 전환율이 통계적으로 유의하게 하락하였다는 것을 식별하였다. 그 결과, 2000년 중반 이후부터 전월세시장의 구조변화가 이루어지고 있다는 것을 확인할 수 있었다.

전월세전환율이 금융시장의 영향을 받으면 일반적인 이자율과 유사하게 시계열 자기상관이 존재할 수 있음을 알 수 있다. 이를 반영하여 동적패널 모형을 구축하여 분석한 결과 이자율의 통계적 유의성을 확보할 수 없었지만, 다른 변수들은 단순 패널모형과 동일한 분석결과를 도출하였다.

7) 물론 확률효과(random effect) 모형과 고정효과(fixed effect)를 선택하는 Hausman test 등의 통계적 방법론이 존재하지만, 8개 시도에서 광범위한 지역을 대상으로 조사된 시계열 자료임을 감안하여 고정효과 모형을 채택

8) 개별 지역의 회귀분석을 진행한 결과 서울, 부산, 대구에서는 전월세전환율의 구조적 변화를 발견할 수 없었음

시계열 자료의 안정성에 대한 이슈로 I(1)인 변수들을 차분을 통하여 기본 모형과 동일한 형태로 구조모형을 점검한 결과, 패널모형에서는 전세가격, 동적 패널모형에서는 시장금리가 유의한 것으로 분석되었다. 다른 변수의 유의성을 확보할 수 없었지만 전세가격과 시장금리는 이론모형과 동일한 부호를 보여주고 있다는 점은 긍정적이다. 이와 더불어 본 연구에서 관심이 있는 구조적 변화를 점검한 결과 여러 유형의 모형을 고려하더라도 전월세 시장의 구조적 변화는 여전히 통계적으로 유의한 것으로 나타났다.

표 2-3 | 전월세전환율 결정모형 - 1

구분	패널모형	동적 패널모형
주택가격	0.0138 (3.27)***	0.0183 (1.96)**
전세가격	-0.0084 (1.81)*	-0.0161 (2.19)**
시장금리	0.0865 (3.64)***	-0.0015 (0.15)
구조변화	-0.7318 (20.92)***	-0.0913 (2.14)**
전월세전환율(-1)		.7846 (26.40)***
cons	12.0189 (115.08)***	2.6067 (6.19)***
F값(Wald Chi2)	157.29	2168.22
No of obs	730	723
No of group	8	8

자료: 저자 작성

표 2-4 | 전월세전환율 결정모형 - 2

구분	패널모형	동적 패널모형
△주택가격	-.02647 (1.25)	-0.0106 (0.90)
△전세가격	-0.1105 (3.98)***	-0.0238 (1.35)
△시장금리	.0401 (0.66)	0.0434 (1.84)**
구조변화	-0.7411 (24.60)***	-0.0895 (2.25)***
전월세전환율(-1)		0.8521 (34.87)
cons	12.4404 (548.47)***	1.8123 (5.07)***
F값(Wald Chi2)	161.47	61262.37
No of obs	722	722
No of group	8	8

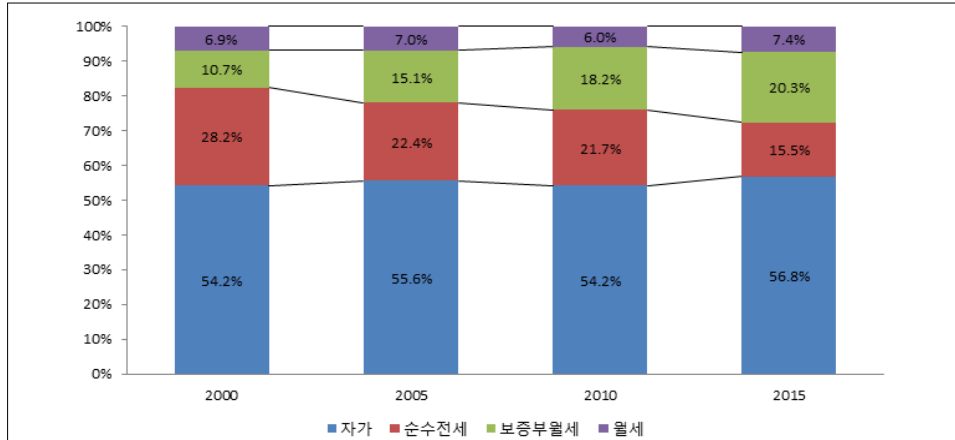
자료: 저자 작성

분석결과 전월세시장이 2000년대 중반이후 구조적 변화를 보이고 있음을 확인 할 수 있었다. 이러한 구조적변화는 일시적인 현상이 아닌 식별이 된 이후부터 지속적으로 발견되고 있음을 알 수 있었다. 최근 주택임대차 시장에서 월세의 비중이 급격하게 늘어나고 있음을 감안할 때, 앞으로도 증가한 월세시장에 대한 보다 정교한 연구의 필요성이 존재한다고 할 수 있다. 또한 분석결과를 통해 전월세시장의 지역별 움직임은 시기와 지역에 따라 변화할 수 있음을 알 수 있었다. 이는 지역적 상황을 고려함과 동시에 구조변화에 따른 시장동학(market dynamics)에 적합한 지역주택정책을 고려할 필요성이 있음을 시사한다.

2) 전월세시장 구조변화의 지역별 양상

전체가구 주거점유형태를 살펴보면, 자가의 비중이 55%대를 유지하고 있는 가운데, 임차시장 구조는 점차 전세에서 보증부월세 중심으로 전환되고 있다.

그림 2-11 | 전국 주거점유형태 변화 분석

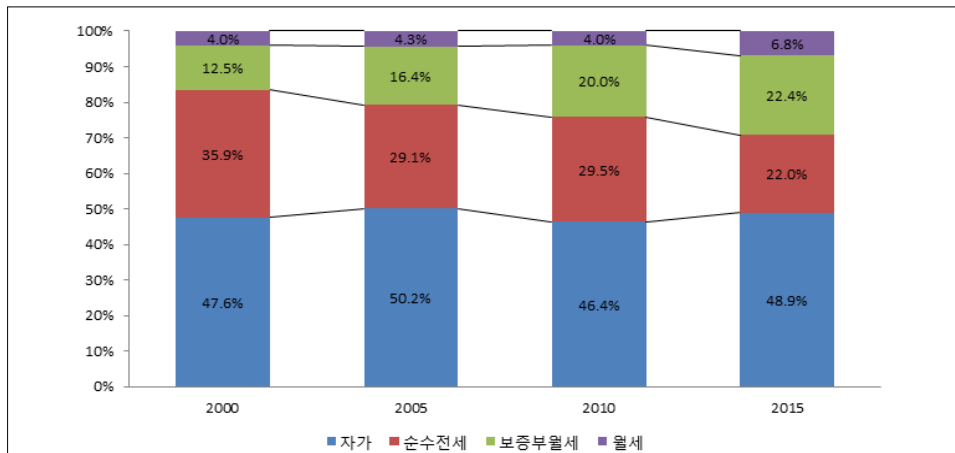


주: 전국 점유형태별 비중을 나타내며, 월세는 월세와 사글세, 무상을 포함.

자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

수도권 전체가구 주거점유형태의 변화를 살펴보면, 자가 보다 임차의 비중이 높은 가운데, 2010년까지 전세가 우위를 보이다가 2015년부터 전세와 보증부월세의 비중이 유사하게 나타나고 있다.

그림 2-12 | 수도권 주거점유형태 변화 분석

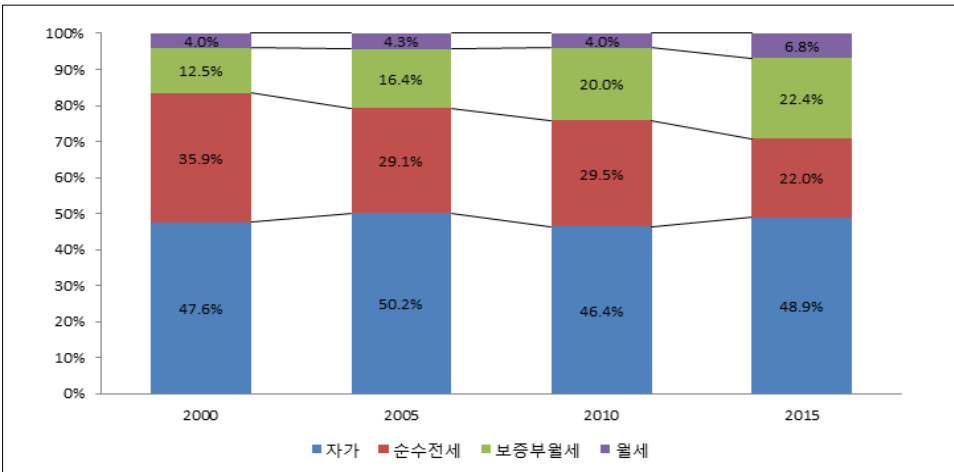


주: 전국 점유형태별 비중을 나타내며, 월세는 월세와 사글세, 무상을 포함.

자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

비수도권 전체가구의 주거점유형태의 변화를 살펴보면, 자가의 비중이 높은 가운데, 임차는 2010년부터 보증부월세가 순수전세를 추월하였다.

그림 2-13 | 비수도권 주거점유형태 변화 분석



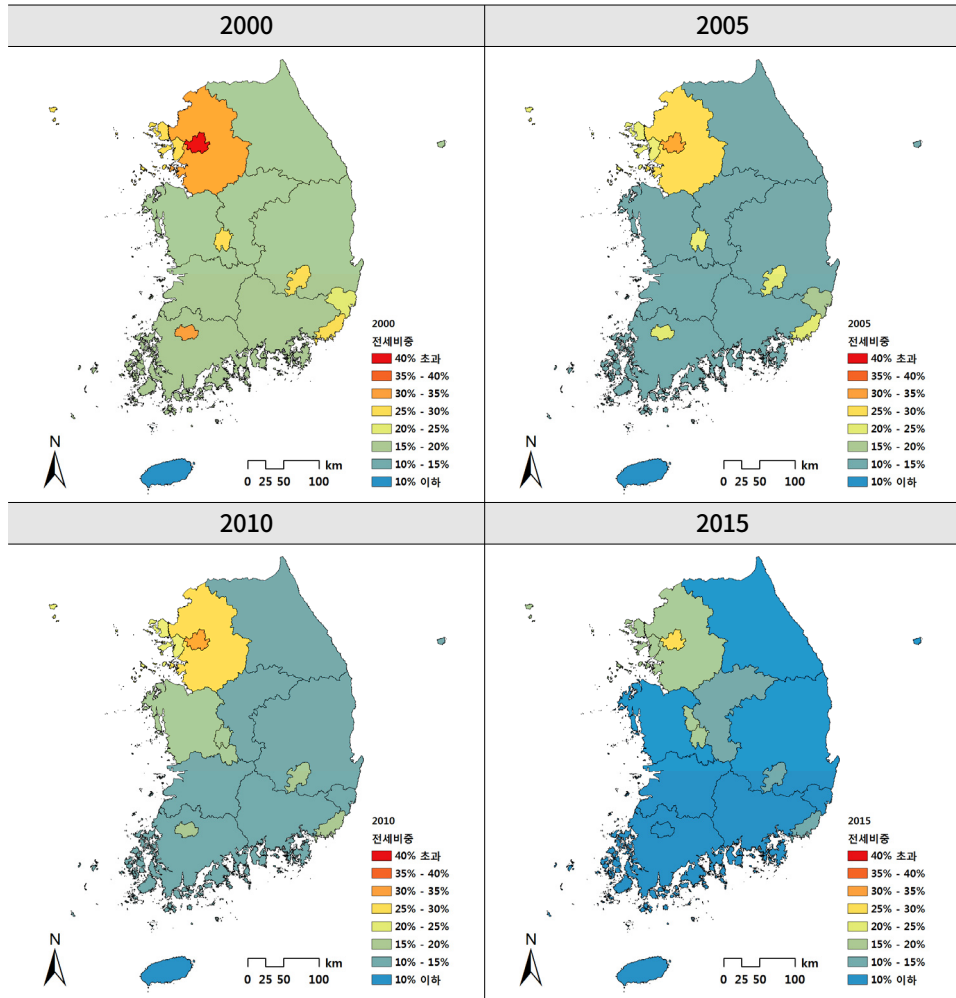
주: 전국 점유형태별 비중을 나타내며, 월세는 월세와 사글세, 무상을 포함.

자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

□ 시도별 변화 추이

시도별 전세 비중을 지도로 나타내면 <그림 2-14>와 같다. 2000년~2015년간 변화를 고려할 때, 전 지역 감소 추세를 보이며, 2015년에는 수도권을 제외한 대부분의 지역이 10%~15% 이하로 나타났다. 수도권과 광역시에서 전세 비중이 높게 나타나고 있다.

그림 2-14 | 시도별 전세 비중(2000~2015)

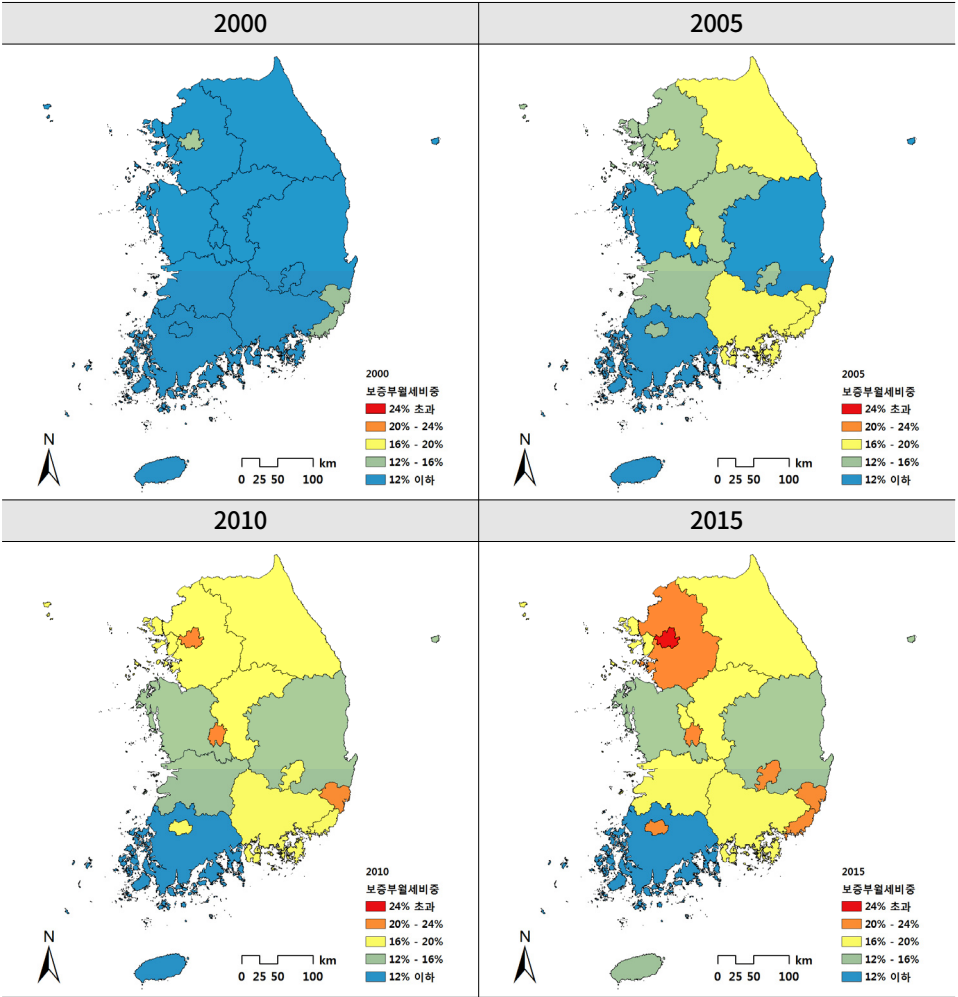


자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

시도별 월세(보증부월세 포함) 비중을 지도로 나타내면 <그림 2-15>와 같다. 2000년~2015년간 변화를 고려할 때 전 지역 증가 추세를 보이며, 2000년에 대부분 12% 이하의 비중을 보였으나 2015년에는 전라남도를 제외한 대부분의 지역이 16%를 초과하였고 수도권은 20%대로 나타났다. 수도권과 광역시에서 월세(보증부월세 포함) 비

중이 높았다.

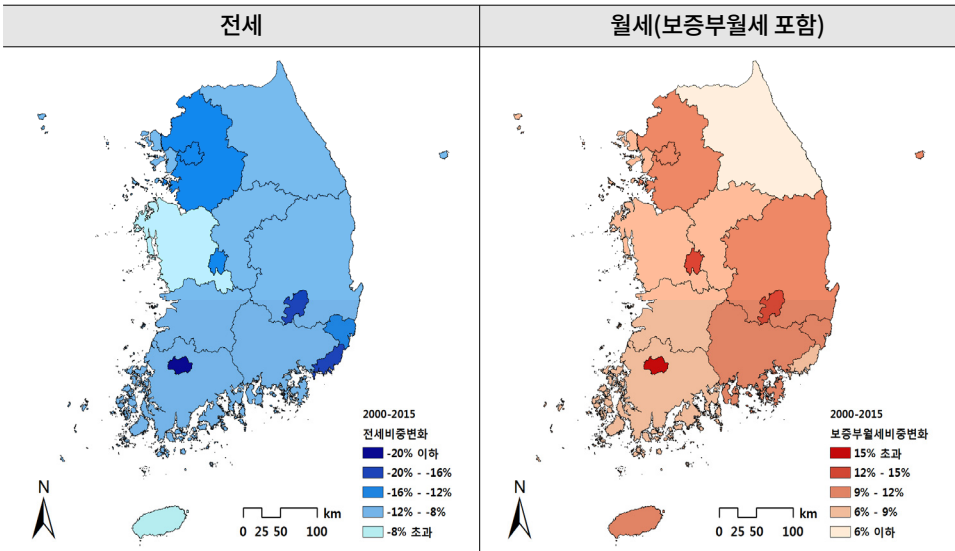
그림 2-15 | 시도별 월세(보증부월세 포함) 비중(2000~2015)



자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

2000년과 2015년의 시도별 임대차 비중변화를 볼 때, 전세는 전국적으로 감소하였으나 월세(보증부월세 포함)는 증가하였다. 전세는 수도권과 각 광역시에서 크게 감소하였고, 월세(보증부월세 포함)는 전세와 반대의 양상을 보였다.

그림 2-16 | 시도별 임대차 비중변화(2000-2015)

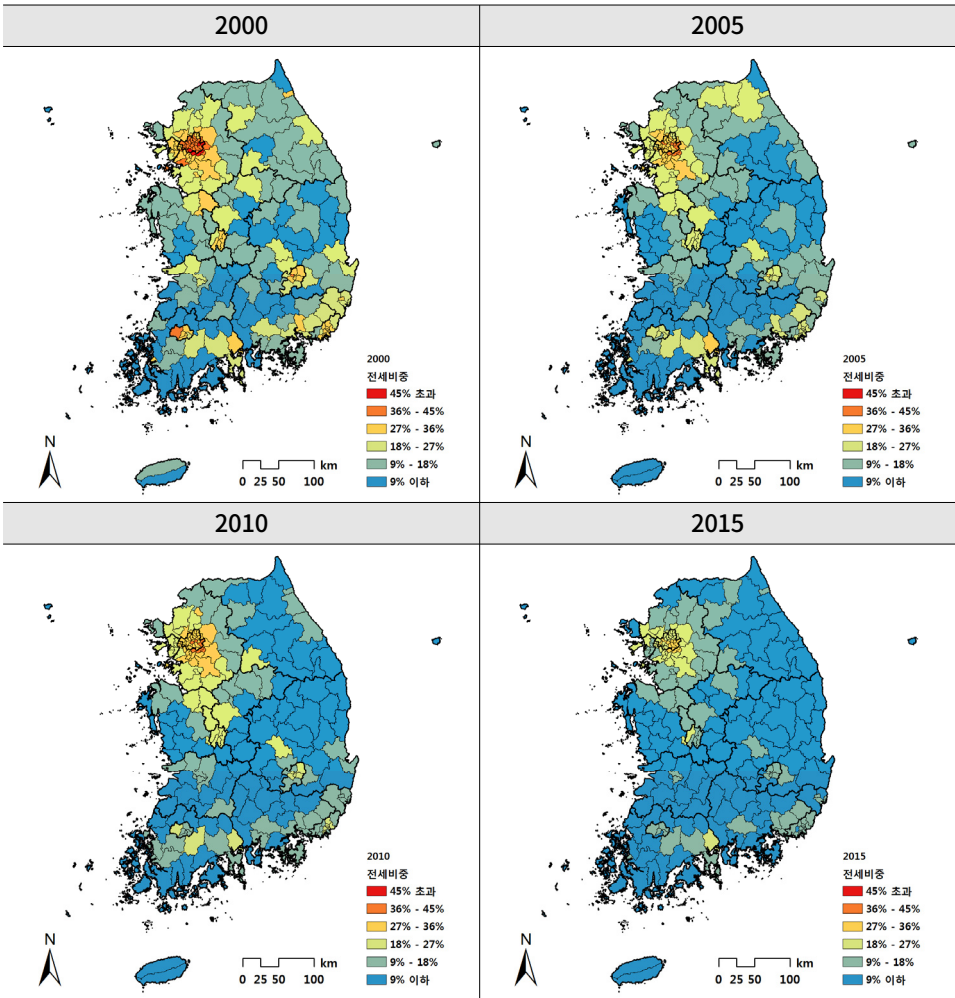


주: 전세비중은 전국 모든 시도에서 감소, 월세(보증부월세 포함)는 전국 모든 시도에서 증가
 자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

□ 시군구별 변화 추이

시군구별 전세 점유비중을 지도로 나타내면 <그림 2-17>과 같다. 수도권 권역과 주요 광역시(광주, 대구) 중심으로 전세비중이 높은 양상을 보이거나 시간의 흐름에 따라 전국적으로 전세 비중이 줄어드는 것을 알 수 있다. 2015년에 들어서는 서울만 제외하고 전세 비중이 현저하게 낮은 것을 알 수 있다.

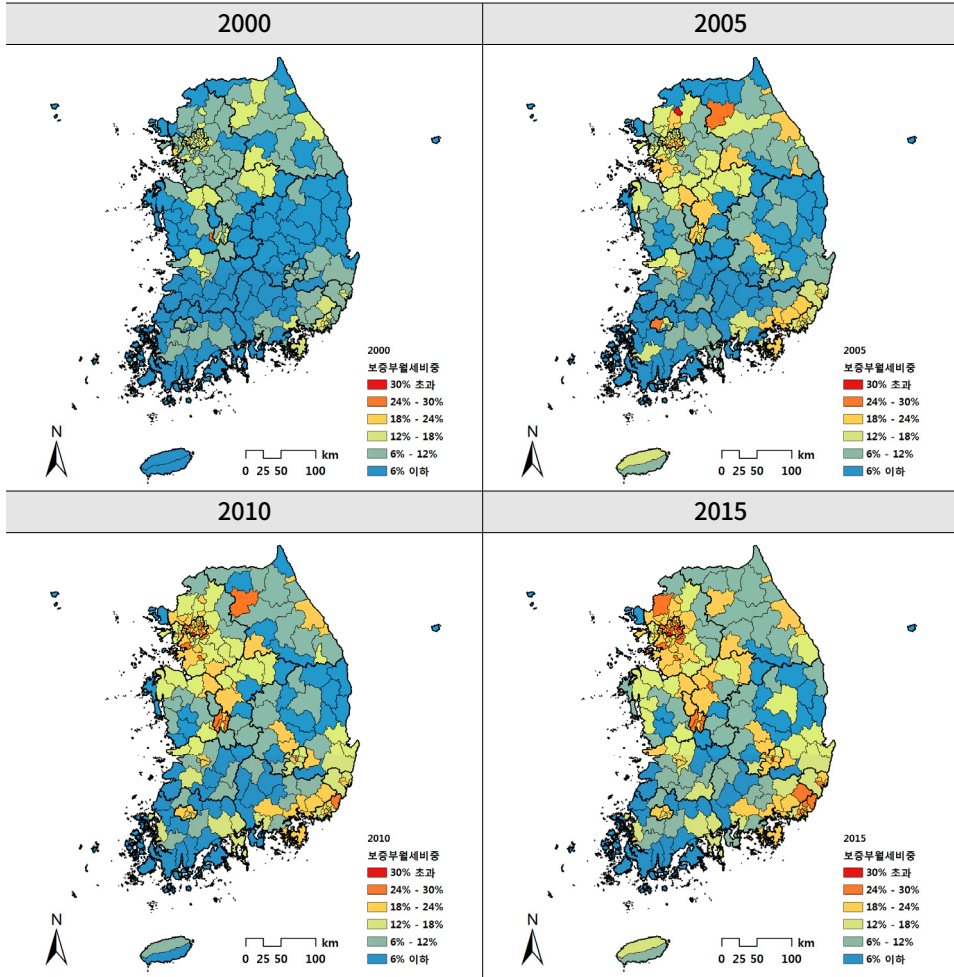
그림 2-17 | 시군구별 전세 비중(2000~2015)



자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

시군구별 월세(보증부월세 포함) 점유비중을 지도로 나타내면 <그림 2-18>과 같다. 시간의 흐름에 따라 전국적으로 점유비중이 높아지는 것을 알 수 있다. 특히 서울에서 대전에 이르는 경부축과 부울경권, 동남 해안권, 대경권의 대구 중심으로 월세(보증부 월세 포함) 점유비중이 늘어났다.

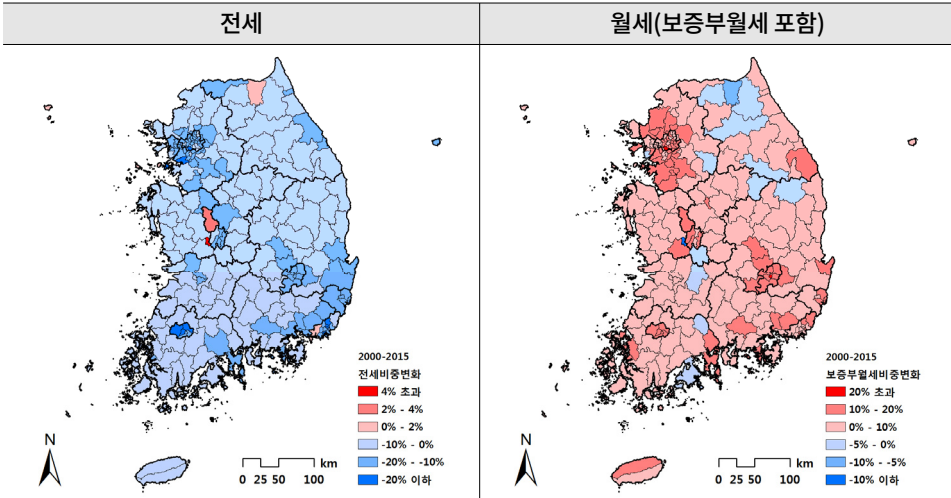
그림 2-18 | 시군구별 월세(보증부월세 포함) 비중(2000~2015)



자료: 통계청, 각 연도, 인구주택총조사

2000년과 2015년의 시군구별 임대차 비중변화를 볼 때, 일부 지역을 제외하고, 전세는 전국적으로 감소하였으나 월세(보증부월세 포함)는 증가하였다. 주로 산업도시와 지역 중심도시(서울, 대전, 대구, 광주)에서 전세비중이 현저히 줄어든 반면, 월세(보증부월세 포함) 점유비중은 전세와 지역적으로 반대의 양상으로 지역 중심도시에서 특히 증가하였다.

그림 2-19 | 시군구별 임대차 비중변화(2000-2015)



주: 붉은 계열의 색은 증가, 파란 계열의 색은 감소를 나타냄
 자료: 통계청, 2000년, 2015년, 인구주택총조사

□ 소결

월세비중이 늘어나는 전월세시장 구조변화는 전국적 현상이라 할 수 있는데, 특히 대도시를 중심으로 전세가 상대적으로 크게 줄고, 월세(보증부월세 포함)가 크게 늘어나고 있는 실정이다. 시군구 단위로 세분화하여 보면, 전세가 늘어나고, 월세(보증부월세 포함)가 감소한 지역도 존재한다. 월세비중은 도시지역과 그 주변을 중심으로 늘어나고 있다. 이에 따라 전월세시장 구조변화의 원인과 지역별로 다른 영향에 대한 분석이 필요하다. 월세전환의 증가와 특히 대도시 위주로 월세가 증가하는 현상은 월세 증가에 따른 부정적인 영향들이 대도시 및 일부 도시지역에 집중적으로 나타날 수 있다는 가능성을 의미한다. 따라서 전월세시장 구조변화에 따른 부정적 영향을 줄이기 위해서는 전국적 범위의 정책 대응과 더불어 세부지역에 대한 세밀한 맞춤형정책이 필요하다.

3. 전월세시장 구조변화로 인한 행태 변화와 유발요인 분석

1) 전월세시장 구조변화에 따른 점유형태 선택요인 분석

(1) 선행연구

전월세시장 구조변화는 결국 전월세시장의 점유형태 변화를 의미한다. 자가와 임차 시장 간 점유형태 선택에 관한연구는 대체로 많이 수행되어 왔으나 수요자관점에서 전세와 보증부월세 계약 선택에 대한 연구는 상대적으로 적은 실정이다(이상일·이창무, 2006).

임차인의 주거수요 또는 임대계약형태의 선택에 관한 분석은 일반적인 회귀방정식을 통하여 분석할 경우 선택편의(selection bias)문제를 유발할 가능성이 높다(이상일·이창무, 2006). 이에 대부분의 기존 선행연구들은 로짓모형(Logit Model) 또는 프로빗 모형(Probit Model)을 이용하여 분석을 수행한다. 종속변수가 연속형 변수가 아닌 이산적 변수인 경우 일반적인 최소자승법을 활용한 추정은 적합지 않으며 오차항의 확률 분포에 대한 가정에 따라 로짓 혹은 프로빗 모형으로 추정한다.

$$w^* = U_d^* - U_s^* = \alpha_0 + \beta_1 A + \beta_2 Y + \beta_3 (C_d / C_s) + \sum_{i=1}^n \gamma_i Z_i + e \quad (10)$$

기존 임차가구 선택모형의 경우 종속변수로 주택의 계약형태(매매, 전세, 월세 등)를 두고 설명변수로 가구원수, 가구주 연령 등의 가구특성과 소득, 자산 등 경제적 특성 그리고 그 외 기타 특성으로 나누어 선택요인에 대한 분석을 수행하였다. 이러한 이유는 임차인의 전·월세 선택은 현재 전월세시장의 상황과 임대인과 임차인의 자산축적에 의하여 이루어지는 의사결정이기 때문에 인구·사회적 특성, 지역적 특성, 경제적 특성 모두에 영향을 받기 때문이다(이상일·이창무(2006), 최창규·지규현(2007), 심종원·정의철(2010), 성은영·최창규(2012) 박태원 외(2014), 성주한·김형근(2016) 등).

표 2-5 | 국내외 선행연구에서 주거선택요인과 관련하여 사용한 변수들

구분	변수
가구요인	• 가구원수, 가구주연령, 가구주 직업 및 교육수준, 결혼 지속년수, 자녀수, 상용근로자 아님, 풀타임 여부, 통근여부, 통행수단, 혼인여부, 산업, 배우자유무, 가구주성별, 가구유형 등
주택요인	• 주택시설수준, 화장실종류, 부엌형태, 온수시설 유무, 난방시설, 공원 및 녹지시설, 놀이터, 주택규모, 방수, 이전소유형태, 주택유형, 이전주택규모, 이전주택방수, 입주년도 등
경제적 요인	• 주택가격, 주택구입 시 자기자금비율, 총저축, 평당매입가격, 평당현재가격, 여름철/겨울철 주거비, 평당 월평균 주거비, 청약저축예금가입여부, 가구소득, 항상소득, 자산, 월평균 생활비 등
지역요인	• 거주지역, 출생지 등

주: 최유미·남진(2008)의 내용을 바탕으로 재정리

기존 선행연구들을 살펴보면 자가와 전세시장 사이의 선택요인에 대한 연구는 꾸준히 수행되어 왔다. 지규현·최막중(2001)은 주택자금 용자가 자가가구와 전세가구의 주택수요에 미치는 영향을 분석하였는데, 전세가구가 용자비용 확대에 따라 자가가구로 이동할 확률이 높다고 하였다. 정의철(2001b)은 순위프로빗 모형을 적용하여 자가가구의 주택규모 결정요인과 그 한계효과를 추정하여 생애소득이나 사용자 비용 변화에 따라 주택규모 선택확률이 변화됨을 보였다. 이소영·정의철(2010)은 총부채상환비율 규제가 주택점유형태에 미치는 영향을 분석하여 항상소득, 상대주거비용, 소득제약과 자산제약조건이 강할수록 주택소유확률이 감소하는 것을 보였다.

임차인의 전월세 간 선택 모형에 관한 연구로는 이상영 외(2002), 이창무 외(2002), 정의철·심종원(2005), 이상일·이창무(2006), 최창규·지규현(2007), 성은영·최창규(2012) 등의 연구를 들 수 있다. 이상영 외(2002)은 보증부월세 계약 확산이 일반적인 완전월세로 전환되기 전 일시적 계약형태라고 주장하였으며 이창무·정의철·이현석(2002)은 보증부월세 시장의 구조적 해석을 기반으로 레버리지 효과를 고려할 경우 완전월세와 전세 어느 것을 선택하든 임대인의 직접투자액에 대한 총수익률이 동일하기 때문에 보증부월세 시장 내에서도 다양한 계약형태가 존재할 수 있다고 주장하였다.

정의철·심종원(2005)은 전월세전환율이 증가하면 소유자는 전세 대신 보증부월세를 선호할 것이고 시장에서 관찰되는 보증부월세 비중이 늘어날 것이라고 하였고 이상일·이창무(2006)는 전세와 보증부월세간의 선택과 주거서비스 소비에 대하여 자산과 소득이 차별화된 구조로 영향을 미칠 가능성이 높다고 평가하였다.

최창규·지규현(2007)은 이에 더 나아가 월세와 전세를 선택할 수 있는 임차인은 전월세전환율이 대출금리보다 높은 상황에서 전세, 보증부월세 및 월세를 무차별적으로 선택하지 않을 것으로 주장하였으며 성은영·최창규(2012)는 임차인의 자산, 소득, 부채 등 경제적 특성이 전·월세 선택에 미치는 영향을 분석하여 자산은 정(+)의 영향을 주어 전세를 선택하고 부채는 부(-)의 영향을 주어 월세를 선택한다고 주장하였다.

최유미·남진(2008)은 서울시 가구특성별 주거선택 요인(자가포함)에 관한 연구를 통해 통계청의 가구소비실태조사와 도시가계조사 자료를 활용하여 1996년, 2001년, 2006년의 자료 분석을 통해 독립변수들의 선택확률에 미치는 영향의 크기와 방향 변화를 중심으로 점유형태를 종속변수로 두는 다항로짓모형을 구성하여 경제적 특성(항상 소득, 맞벌이), 인적 특성(가구주의 성별, 가구원 수, 가구주의 나이, 가구주의 교육 연수, 결혼유무) 등이 점유형태 선택확률에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 3개 시기별로 공통적으로 유의하게 나온 변수는 가구주의 나이와, 교육연수로 나타났으며 시기별로 변수별로 주거선택에 영향을 미치는 확률이 달라짐을 보였다.

심종원·정의철(2010a)은 전세와 보증부월세를 중심으로 공존하고 있는 주택 전월세 시장에서 임차유형 선택 결정요인을 수요자 입장에서 분석하였다. 그들은 전세와 보증부월세의 선택구조를 이론적으로 분석하여 실증분석 모형을 도출한 다음 프로빗모형을 통해 추정하였다. 분석모형은 전세와 보증부월세를 종속변수로 하는 프로빗모형으로 추정하였으며 독립변수로는 현재소득과 추정을 통해 도출한 항상소득, 그리고 현재소득에서 항상소득을 차감한 임시소득, 상대주거비용, 가구특성변수로, 가구주 연령과, 가구원 수 그리고 지역 더미를 사용하였다. 분석결과, 순자산과 항상소득이 클수록 상대주거비용이 작을수록 임차가구가 보증부월세보다 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타나 소득 뿐 아니라 상대주거비용도 임차가구의 선택요인에 중요한 요인이라고 제시하였다.

성주한·김형근(2016)은 가구주의 연령에 따라 인구·사회학적 특성, 지역적 특성, 경제적 특성이 다를 것으로 보고 연령별 전월세 선택을 패널로짓모형을 활용하여 분석하였다. 노동패널자료를 활용하여 2003년부터 2012년까지의 패널자료를 구성하여 분석을 수행하였으며 분석결과 가구원수와 관련된 기혼여부, 사별·이혼·별거 여부, 자녀

의 수, 임금근로자 및 자영업자 여부, 수도권 거주여부, 부동산자산비율, 실질근로연 소득, 전월세전환율 등은 정(+)의 영향을 주는 것으로 나타났으며 연령과 부채비율은 음(-)의 효과를 보이는 것으로 나타났다. 이창효·장성만(2016)는 주거실태조사를 사용하여 신혼가구를 대상으로 자가주택 마련 의향에 영향을 미치는 영향요인을 분석하였는데 주거실태조사의 조사항목 중 하나로 포함된 자가마련의향을 종속변수로 하고 가구속성, 주거의식, 주택마련제도/지원으로 독립변수들을 구분하여 프로빗 모형을 통해 자가선택 의향에 미치는 영향력을 분석하였다. 분석결과, 가구속성 이외에도 주거 인식과 제도 그리고 지역별 도시의 규모와 자가보유여부가 자가마련의식에 상이한 영향을 미치기 때문에 지역별, 경제적으로 다양하게 나타날 수 있다고 주장하였다.

표 2-6 | 주요 선행연구에서 사용한 변수

구분	종속변수	독립변수
이상일·이창무(2006)	•주택임대 계약형태(전세, 보증부월세) •주택임대수요(주거면적)	•가구원수, 1인 단독가구, 가구주연령, 결혼유무, 최종학력, 직업유형, 소득, 항상소득, 임시소득, 항상자산, 임시자산, 금융순자산, 부동산자산, 사용자비용, 일인당 주거면적, 전세더미, 부동산더미, 지역더미
최유미·남진(2008)	•점유형태x주택유형 (월세단독, 전세단독, 자가단독, 월세연립다세대, 전세연립다세대, 자가연립다세대, 월세아파트, 전세아파트, 자가아파트)	• 항상소득, 맞벌이, 가구원수, 가구주의 나이, 가구주의 교육년수, 결혼유무
심종원·정의철(2010)	•주택임대계약형태 (전세, 보증부월세)	• 항상소득, 임시소득, 총소득, 가구주연령, 가구원수, 상대주거비용, 지역더미
박태원 외(2014)	•이주계획 점유형태(자가, 전세)	• 가구소득, 연령, 현재점유형태, 전세가율, 전세가율제곱, 이주희망지역
이용래·정의철(2015)	•주택소유, 임차여부	• 가구주 연령, 혼인상태, 거주지역, 순자산, 상대주거비용, 항상소득, 임시소득, 소득변동성
이창효·장성만(2016)	•점유형태(자가, 전세, 월세)	• 주택상태 및 구성, 주택위치, 거주환경, 교통환경, 자가주택 마련의향, 주택가격 변화, 가구원수, 결혼 후 경과 년수, 이사경험, 타 지역 자가주택소유, 연소득, 순자산, 면적, 주택종류
성주한·김형근(2016)	•점유형태(전세, 보증부월세)	• 가구주연령, 가구주성별, 가구주 결혼상태, 자녀의 수, 학력, 가구주 근로상태, 지역더미, 부동산자산비율, 실질근로연소득, 전월세전환율, 부채비율

자료: 저자 작성

(2) 실증분석

전월세 구조변화에 초점을 맞춘 연구는 주로 전월세 비중변화 및 대응방안 마련에 초점이 맞추어져 있으며(박천규 외, 2011; 박상학·김용순, 2012), 전월세 구조변화의 결정요인 연구는 거의 연구되지 않았다. 기존에 연구된 전월세 구조변화 연구도 이에 따른 가계부채 혹은 소비지출에 대한 영향에 머무르고 있는 수준이다(이상영·최명섭, 2015; 최명섭·이상영, 2016; 고제헌·홍정의, 2017).

이에 이 연구에서는 전월세 구조변화에 초점을 맞추되 결정요인의 시기별, 지역별 변화를 분석하고자 한다. 특히, 전월세 구조변화라는 것은 임차시장 중 전세와 월세의 비중구성이 무엇보다도 중요하기 때문에 이에 대해 분석한다. 기존 전월세 시장의 가격(전세, 월세) 결정요인 분석에 관한 연구의 경우 특정변수가 가격에 미치는 영향을 규명하는 헤도닉 모형 중심으로 분석되고 있으나, 기존 국내 가격결정요인분석은 시계열을 고려한 분석이 부족하며 거의 특정 지역 혹은 수도권, 비수도권 중심으로 분석이 수행되어 지역별 차이점을 규명하는 연구는 거의 수행되지 못한 한계가 있기 때문이다. 이 연구에서는 앞서 검토한 구조변화 요인들과 기존선행연구들의 결과를 바탕으로 임차거주형태를 선택할 때, 영향을 주는 요인과 변화의 크기가 시기별로 어떻게 달라졌는지 지역별 영향요인의 차이가 존재하는지를 분석하였다.

분석모형은 기존 선행연구들에서 주로 수행된 방법론 중 하나인 다항로짓모형을 이용하여 분석을 수행하였다. 다항로짓모형은 종속변수가 2개 이상의 그룹터미널 때 이용되며 어떤 경제주체 I 가 m 개의 유형중 하나(k)에 속할 확률은 다음 식 (11)과 같이 표현된다(전봉걸·조범준, 2014).

$$P_{ik}(x) = \frac{\exp(x_i \beta_k)}{1 + \sum_{i=1}^m \exp(x_i \beta_k)} \quad (11)$$

여기서 x_i 는 경제주체 i 의 특성을 나타내는 벡터인데 $\sum_{k=1}^m p_{ik} = 1$ 이므로 m 개의 β_k 가 모두 식별될 수 없다. 따라서 m 개의 유형중 하나 s 를 기준삼아 $\beta_s = 0$ 으로 가정하며

경제주체 i 가 s 를 선택할 확률은 P_{is} 는 다음 식(12)와 같이 표현된다.

$$P_{is} = \frac{1}{\sum_{l=1}^m \exp(x_i \beta_l)} \quad (12)$$

이는 $P_{ik}/P_{is} = \exp(x_i \beta_k)$ 가 되어 β_k 는 유형 s 에 비해 유형 k 에 속할 확률에 각 설명 변수들이 영향을 미치는 정도를 나타내며 분석결과는 $\log(\frac{P_a}{P_s}) = x\beta$ 로 s 를 기준으로 a 를 선택할 확률로 해석이 가능하다.

앞의 전월세시장 구조변화의 시기 식별분석에서 전세에서 월세로의 전월세시장 구조 변화가 2000년도 중반 이후부터 발생하였음을 감안하고, 선행연구에서 구조전환이 일어났다고 실증한 시기를 전후한 2008년과 2016년 간 두 시점에 대하여 분석하였다. 2008년 발생한 금융위기는 국내의 주택가격의 구조적 변화를 일으킨 사건으로 금융위기 이전에는 전세가격이 상승함에 따라 매매가격이 상승하는 동조화추세를 보였으나 금융위기 이후인 2009년부터는 매매가격이 하락하고 전세가격은 상승하는 탈동조화를 보이고 있으며(성주한·김형근, 2016), 박천규 외(2011)의 연구에서는 Chow 검정을 활용하여 전세가격의 구조전환을 식별하였으며 분석결과 주택가격은 2007년, 전세가격은 2009~2010년 사이에 구조전환이 식별되었음을 밝혔다.

분석에 들어가기에 앞서 선행연구의 내용들을 바탕으로 본 분석의 대상 시점이 되는 2008년과 2016년 사이 전월세 점유형태가 시기별, 지역별로 유의미한 차이를 보이는지 T-test와 One-Way Anova분석을 통해 통계적 유의성 검정을 수행하였다. 2008년과 2016년 간 전월세 점유형태 간 통계적 유의성이 존재하는지를 T-test를 통해 검정한 결과, 집단 간 평균의 유의미한 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 그리고 2008년과 2016년간 해당년도에 지역별로 점유형태 평균의 유의미한 차이가 존재하는지를 One-way Anova분석을 통해 검정한 결과, 2008년과 2016년 사이 지역별로 유의미한 차이를 보이는 것을 확인할 수 있었다.

표 2-7 | 연도별 점유형태 T-test 결과

구분	2008년	2016년
평균	0.445	0.580
표준편차	0.574	0.553
Levene`s test F값(유의확률)	4.497***/0.034***	
T값(유의확률)	-13.513***/0.00***	

자료: 저자 작성

표 2-8 | 연도별, 지역별 one-way Anova분석 결과

종속변수	지역	2008년 평균	2008년 표준편차	2016년 평균	2016 표준편차
점유형태	서울	0.28	0.465	0.480	0.532
	부산	0.53	0.571	0.677	0.534
	대구	0.62	0.668	0.592	0.601
	인천	0.36	0.541	0.680	0.570
	광주	0.6	0.643	0.674	0.550
	대전	0.5	0.566	0.633	0.516
	울산	0.48	0.544	0.740	0.540
	경기	0.36	0.518	0.508	0.527
	강원	0.67	0.698	0.826	0.636
	충북	0.65	0.603	0.595	0.561
	충남	0.5	0.56	0.605	0.530
	전북	0.56	0.584	0.727	0.592
	전남	0.48	0.638	0.593	0.596
	경북	0.65	0.722	0.823	0.571
	경남	0.6	0.588	0.732	0.579
	제주	1.03	0.527	0.864	0.347
F 값/유의확률		40.22***/0.00***		13.06***/0.00***	

자료: 저자 작성

통계적 유의성 검정결과를 통해 2008년과 구조변화 이후인 2016년을 대상으로 분석하는 것이 적절하다는 것을 확인하였으며 구조변화 유발요인변화에 차이가 존재함을 밝히기 위하여 해당 두 시점의 자료를 활용하여 분석하였다. 주거실태조사는 국내에서 작성되고 있는 주거관련 표본조사 중 표본규모가 가장 크고 다양한 조사항목을 포함하고 있어 점유형태분석의 활용성이 높기 때문에 이를 사용하였다.

분석의 지역단위 구분은 전국을 포함하여 구조변화의 양상에 있어 차이를 보이고 있는 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도로 나누어서 분석을 수행하였다. 기존 선행연구들은 주로 서울이나 수도권 혹은 지방광역시 등 특정 지역만을 대상으로 분석을 수행하였는데 주택시장 수급 상황, 그리고 전월세시장의 구조변화는 지역별 주택시장의 차별화 내지 탈동조화의 주요 원인이 되고 있기 때문에 전국단위 분석과 함께 지역별 분석수행의 필요성이 높다.

실증분석을 위한 변수로 종속변수는 임차가구만을 대상으로 현재점유형태를 사용하였으며 전세, 보증부월세, 월세로 구분하였다. 독립변수(설명변수)는 기존의 선행연구들을 참고하여 크게 가구요인, 주택관련요인, 경제적 요인으로 구분하여 변수를 선정하였다.

가구요인으로는 가구원 수, 가구주 연령, 가구주 성별, 상용근로자 더미, 교육수준 변수를, 주택관련요인으로는 환산임대료, 주거면적, 주거환경만족도, 주택만족, 주택보유의식 변수를, 경제적 요인은 소득, 자산, 부채, 월평균 생활비 변수를 선정하였다.

변수선정에 있어 가구의 선택요인을 분석함에 따라 모든 가구에 동일하게 적용되는 거시경제적 변수는 제외하고 분석하였다. 단, 거시경제적 요인과, 지역별 주택시장 관련 변수들은 추후 패널분석에서 변수로 활용한다.

표 2-9 | 변수 설정 및 정의

구분	변수	비고
종속변수	현재점유형태	전세=0, 보증부월세=1, 월세 =2
독립변수	가구원 수	가구 구성원의 수
	가구주 연령	가구주의 연령
	D: 배우자 유무	배우자 있음 =0, 배우자 없음 =1
	D: 여성 여부	남성 =0, 여성 =1
	직전 주택 유형 D: 아파트 이외	아파트 =0, 그 외 = 1
	직전 주택 거주 형태 D: 차가거주	자가 =0, 차가 혹은 무상 = 1
	D: 상용근로자 여부	상용근로자 =0 그 외 =1
	D: 대졸 이하	대졸=0, 대졸이하 =1
	주거면적	m ²
	환산임대료	만원
	주택만족도	1~4점 점수 척도
	주거환경만족도	1~4점 점수 척도
	경상소득	만원
	총자산	천만원
	총부채	천만원
	월평균 생활비	만원

자료: 저자 작성

종속변수와 독립변수를 포함한 변수의 기초통계량은 다음 <표 2-10>, <표 2-11>과 같다.

표 2-10 | 2008년 주거실태조사 기초통계량

변수	N	합계	평균	최소값	최대값
현재점유형태 (전세=0 보증부월세=1 순수월세=2)	8,098	0.444925	0.574663	0	2
가구원 수	8,098	2.881452	1.30674	1	10
가구주 연령	8,098	46.96542	14.20172	16	98
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0 배우자 없음 = 1)	8,098	0.309459	0.462299	0	1
D: 여성 여부 (남성 =0 여성 =1)	8,098	0.213016	0.409464	0	1
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0 그 외 = 1)	8,098	0.691529	0.461891	0	1
D: 직전주택거주형태 (자가=0 차가 혹은 무상 = 1)	8,098	0.843171	0.363662	0	1
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0 그 외 =1)	8,098	0.542974	0.498181	0	1
D: 대졸 이하 (대졸=0 대졸이하 =1)	8,098	0.6551	0.475365	0	1
주거면적	8,098	58.39012	30.22468	3	660
환산임대료	8,098	44.80158	42.52068	0.078	569.4
경상소득	8,098	227.9644	159.0827	0	2560
총자산	8,098	12.53246	35.08142	0	1500
총부채	8,098	1.685838	6.296282	0	300
월평균 생활비	8,098	133.4867	88.93151	3	900
주택만족도	8,098	2.660287	0.608536	1	4
주거환경만족도	8,098	2.714621	0.554044	1	4

자료: 저자 작성

표 2-11 | 2016년 주거실태조사 기초통계량

변수	N	합계	평균	최소값	최대값
현재점유형태 (전세=0, 보증부월세=1, 순수월세=2)	5,297	0.58014	0.553114	0	2
가구원 수	5,297	2.555598	1.297648	1	8
가구주 연령	5,297	52.80196	14.93745	19	98
D: 배우자 유무 (배우자 있음 = 0, 배우자 없음 = 1)	5,297	0.404191	0.490781	0	1
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	5,297	0.247687	0.43171	0	1
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	5,297	0.670946	0.469914	0	1
D: 직전주택거주형태 (자가=0, 차가 혹은 무상= 1)	5,297	0.852558	0.354579	0	1
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	5,297	0.5926	0.491397	0	1
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	5,297	0.652256	0.476299	0	1
주거면적	5,297	58.66319	27.18705	6.6	234.3
환산임대료	5,297	75.08041	85.70782	0.663	858
경상소득	5,297	265.2367	217.102	0	8000
총자산	5,297	14.77752	28.32544	0	571
총부채	5,297	1.901787	7.355991	0	200
월평균 생활비	5,297	175.1414	110.4824	8	1000
주택만족도	5,297	2.900699	0.610484	1	4
주거환경만족도	5,297	2.879366	0.552377	1	4

주: 2008년과 2016년 주거실태조사표본의 관측치 수 차이는 해당년도 표본조사 샘플의 크기차이로 발생(2008년 3만 가구, 2016년 2만 가구를 대상으로 조사)

자료: 저자 작성

분석을 수행하기 전에 분석모형의 안정성 확보를 위하여 선정된 독립변수들 간 다중공선성이 존재하는지를 VIF 검정을 수행한 결과, 2008년 2016년 자료 모두 변수 간 VIF결과가 안정적인 수준으로 나와 변수 간 다중공선성 문제는 없는 것으로 판단하였다(부록 참고).

(3) 전국 시기별 차이 검증

주거선택확률의 실증분석은 전세선택을 기준대안으로 설정하여 보증부월세와 월세의 전세대비 보증부월세, 전세대비 월세 선택확률로 구분하여 해석이 가능하다. 설명 변수의 계수값이 양일 경우 전세에 비하여 보증부월세(또는 월세)의 선택확률 증가, 음의 값일 경우 전세에 비하여 보증부월세(또는 월세)의 선택확률 감소로 해석 가능하며 분석결과는 아래 <표 2-12>, <표 2-13>과 같다.

표 2-12 | 2008년도 다항로짓 분석결과(전국)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0120	0.988072	-0.00122	0.998781
가구주 연령	-0.0109***	0.989159	-0.0109**	0.989159
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.239***	1.269979	0.184	1.202016
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	0.103	1.108491	-0.215	0.806541
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	-0.0746	0.928115	0.200	1.221403
D: 직전주택거주형태 (자가=0, 차가 혹은 무상 =1)	-0.102	0.90303	-0.424**	0.654424
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.695***	2.003709	1.084***	2.956482
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.290***	1.336427	0.401*	1.493317
주거면적	-0.0228***	0.977458	-0.0101***	0.989951
환산임대료	-0.000599	0.999401	-0.0304***	0.970057
경상소득	-0.000434	0.999566	-0.00253**	0.997473
총자산	-0.0442***	0.956763	-0.129***	0.878974
총부채	0.0416***	1.042477	0.0589***	1.060669
월평균 생활비	0.000235	1.000235	-0.00425**	0.995759
주택만족도	0.0559	1.057492	-0.424***	0.654424
주거환경만족도	0.0809	1.084262	-0.217**	0.80493
constant	-0.379		0.151	
Obs	8,098			
pseudo R2	0.1729			
LR chi2(32)	2263.06			

자료: 저자 작성

표 2-13 | 2016년도 다항로짓 분석결과(전국)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0207	0.97951277	0.114	1.120752
가구주 연령	-0.00749***	0.99253798	-0.00739	0.992637
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.333***	1.3951473	0.853***	2.346676
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	-0.285***	0.75201425	-0.725***	0.484325
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	-0.0396	0.96117383	0.382	1.465212
D: 직전주택거주형태 (자파=0, 차가 혹은 무상 =1)	0.0244	1.02470012	-0.684**	0.504595
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.490***	1.63231622	0.479*	1.614459
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.242***	1.27379419	-0.151	0.859848
주거면적	-0.0127***	0.9873803	-0.0143**	0.985802
환산임대료	-0.00473***	0.99528117	-0.0475***	0.95361
경상소득	0.000593***	1.00059318	0.000141	1.000141
총자산	-0.0344***	0.96618495	-0.0856***	0.917961
총부채	0.0212***	1.02142632	0.0148	1.01491
월평균 생활비	0.00140***	1.00140098	-0.00170	0.998301
주택만족도	0.210***	1.23367806	-0.513***	0.598697
주거환경만족도	0.0764	1.07939425	0.0713	1.073903
constant	-0.450		1.507	
Obs	5,297			
pseudo R2	0.1609			
LR chi2(32)	1,377.60			

자료: 저자 작성

2008년도의 전세대비 보증부월세의 선택확률분석 결과에서는 가구주 연령, 배우자, 상용근로자, 대졸이하, 총자산, 총부채 변수가 유의한 변수로 나타났다. 즉, 가구주연령이 증가할수록, 총자산이 증가할수록, 주거면적이 커질수록 보증부월세보다는 전세를 선택할 확률이 증가하는 것으로 나타났다.

배우자가 없는 경우(1.27배), 상용근로자가 아닌 경우(2.03배), 그리고 대졸 이하에 해당할 경우(1.33배)에는 보증부월세를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다.

전세대비 월세 선택확률 분석결과는 배우자가 없을 경우를 제외한 보증부월세에서 유의했던 변수들에 더하여 직전 주택거주 형태, 환산임대료, 월평균생활비, 주택만족도, 주거환경만족도 등 대부분의 변수가 유의하게 나타났다. 대체적으로 보증부월세의 분석결과 유의했던 변수들은 월세의 경우에도 동일한 결과가 도출되었으며 가구주 연령의 경우 효과가 동일하나 상용근로자 아닌 경우, 대졸 이하, 총자산, 총부채의 경우 선택확률에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다.

월세의 경우 환산임대료, 경상소득, 월평균생활비 그리고 주택 및 주거환경에 대한 만족도가 높을수록 월세보다 전세를 선택할 확률이 유의하게 높은 것으로 나타났으며, 직전주택점유형태의 경우 직전에 차가에 속할수록 전세 선택확률이 높은 것으로 나타났다.

2016년도의 전세대비 보증부월세 선택확률 분석결과의 경우 2008년에 유의했던 변수들이 동일한 방향으로 유의하게 나타났으며 여성 여부, 환산임대료, 경상소득, 월평균 생활비, 주택만족도 변수 등도 유의한 결과를 나타냈다. 2008년도 결과와 비교 시 배우자 없음을 제외한 가구주 연령, 상용근로자 아님, 대졸 이하, 주거면적, 총자산, 총부채 변수의 경우 한 단위 변화 시 선택확률에 미치는 영향력이 조금씩 작아졌으며, 배우자가 없을 시 보증부월세의 선택확률은 더 커진 것으로 나타났다. 추가적으로 2016년 분석에서는 가구주 성별, 환산임대료, 월평균생활비, 주택만족도 변수 등이 유의한 결과를 나타냈으며 가구주가 여성이고 임대료가 높을수록 전세를 선택할 확률이 증가하며 경상소득이 높고 월평균 생활비가 높고, 현재주택에 대한 만족도가 높을수록 보증부월세 선택확률이 높은 것으로 분석되었다.

2016년도의 전세대비 월세 선택확률 분석결과는 2008년도에 유의하지 않았던 배우

자 유무, 가구주 성별이 유의한 결과를 나타내었으며 가구주 연령, 교육수준, 소득과 부채 생활비 변수는 유의하지 않은 것으로 나타났다.

2016년 월세선택확률의 경우 배우자가 없을 경우의 월세선택확률이 2.34배, 가구주 성별이 여성일 경우 월세선택확률이 0.43배로 배우자가 없으면서 남성일 경우의 월세선택확률이 높은 것으로 나타났으며 그 외 유의한 변수들은 2008년과 비슷한 수준의 결과를 보였다.

(4) 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도의 시기별 차이 검증

전월세 선택과 관련하여 지역별로 영향요인 차별성이 존재하는 지 파악하기 위하여 시기별로 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도로 모형을 구분하여 분석을 수행하였다.

2008년 전세와 보증부월세간 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도 모형의 경우 각 모형 간 유의한 변수의 차이가 존재하나 공통적으로 상용근로자여부, 교육수준, 주거면적, 총자산, 총부채 등의 변수가 공통적으로 영향을 많이 미치는 변수로 나타났다. 직업안정성을 나타내는 상용근로자 여부는 수도권 2.56배, 비수도권은 1.54배, 광역시 1.98배, 광역도 1.88배로 상용근로자가 아닐 경우 보증부 월세의 선택 확률이 약 2배 정도 높은 것으로 나타났다. 교육수준의 경우 대졸 이하일 경우 지역별로 보증부 월세 선택확률이 1.2~1.4배 높은 것으로 나타났으며 총자산이 적을수록, 총부채가 많을수록 보증부 월세 선택확률이 높으며 영향력의 정보는 1~1.05배 수준의 영향력을 보였다.

전세와 월세 선택 간 지역별 모형의 경우 수도권은 총부채, 임대료, 주택만족도 변수만 유의하게 나타났으며 나머지 비수도권, 광역시, 광역도 모형의 경우 상용근로자여부, 총자산, 총부채 등 소득과 자산관련 변수들이 모두 유의하게 나타났다. 특히, 한계효과의 전세와 월세의 선택 간 유의한 변수들의 크기가 보증부 월세 보다 훨씬 더 크게 나타나 근로 안정성 및 자산과 부채가 한 단위 낮아질 경우 월세 선택확률이 급격히 높아지는 것을 확인하였다. 이외에도 직전 주택 유형과 직전 거주형태 등의 변수는 수도권과 광역시에서는 유의하지 않았으나 비수도권과 광역도에서는 1.6~1.7배 유의한 영향력을 미치는 것으로 나타났다.

2016년 전세와 보증부월세간 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도 모형의 경우 2008년과 비교 시 대체로 유사한 방향성의 결과가 나타났다. 계수 값의 크기는 변수별로 차이가 존재하나 2016년의 계수 값이 전반적으로 낮아지는 결과가 도출되었다. 전세와 보증부월세, 그리고 전세와 월세 간 선택확률에서 큰 영향을 미치는 변수로 나타난 상용근로자가 아닐 경우 전세를 선택하지 않을 확률은 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도의 결과가 1.5~1.7배 수준으로 나타났다. 결과의 방향성은 2008년과 동일하나 그 크기가 작아졌다. 모든 권역에서 유의한 변수로 나온 총자산의 경우 자산이 증가할 수록 보증부 월세, 월세 선택확률이 낮은 것으로 나타났으며 그 크기는 2008년과 유사하게 나타났다. 2016년 분석의 경우 2008년에서 대체로 유의하지 않았던 배우자 유무(배우자 없음)와 성별 변수가 유의하게 나타나면서 영향력이 큰 변수로 나타났다. 배우자가 없을 경우 보증부 월세를 선택할 확률이 1.4~1.7배, 월세를 선택할 확률이 2.5~3.7배까지 증가하는 것으로 나타났고 여성의 경우 남성보다 보증부월세 혹은 월세를 선택할 확률이 0.7~0.8배 더 낮음을 보였다.

분석결과, 점유형태 선택에 있어 모든 모형에서 강한 유의성을 나타내는 변수는 대체로 자산과 소득과 연관된 변수들이었으며 시기별, 지역별 유의한 변수들이 조금씩 달라지는 것을 알 수 있었다. 주거의 형태를 선택함에 있어서는 경제적 요인과 관련된 변수들이 가장 크게 영향을 미치는 데 그 중에서도 소득수준 보다 소득의 지속성과 연관되는 직장 안정성과 교육수준을 나타내는 변수가 더 강한 유의성과 크기를 나타내었다. 따라서 주거 안정을 위해서는 경제적인 안정성을 확보하는 것이 중요하며 경제적 취약계층으로 갈수록 비자발적 월세선택에 따른 주거비부담 증가로 더 큰 부담을 갖게 될 수 있다는 것을 확인할 수 있었다. 또한 경제적 요인 이외에도 성별과 가족구성 상태에 따라 선택하는 주거형태가 달라지는 것을 확인할 수 있었다

표 2-14 | 2008년도 다항로짓 분석결과(수도권)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0426	0.958295	-0.407**	0.665644
가구주 연령	-0.00528	0.994734	0.00847	1.008506
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.335***	1.39794	0.0826	1.086107
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	0.177	1.193631	-0.0261	0.974238
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	0.0508	1.052112	0.160	1.173511
D: 직전주택거주형태 (자가=0, 차가 혹은 무상= 1)	0.0419	1.04279	-0.396	0.673007
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.941***	2.562543	0.530	1.698932
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.213**	1.237385	0.675	1.964033
주거면적	-0.0219***	0.978338	-0.0120	0.988072
환산임대료	-0.000599	0.999401	-0.0238**	0.976481
경상소득	0.000322	1.000322	-0.00112	0.998881
총자산	-0.0419***	0.958966	-0.0281	0.972291
총부채	0.0503***	1.051587	0.0747***	1.077561
월평균 생활비	-0.000871	0.999129	-0.00342	0.996586
주택만족도	0.0219	1.022142	-0.603***	0.547168
주거환경만족도	0.0252	1.02552	-0.143	0.866754
constant	-1.754***		-0.958	
Obs	4,082			
pseudo R2	0.1998			
LR chi2(32)	1,088.13			

자료: 저자 작성

표 2-15 | 2016년도 다항로짓 분석결과(수도권)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	0.00785	1.007881	-0.208	0.812207
가구주 연령	-0.00835**	0.991685	-0.0211*	0.979121
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.331**	1.39236	1.304**	3.684003
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	-0.290**	0.748264	-0.905***	0.404542
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	-0.156	0.855559	0.193	1.212883
D: 직전주택거주형태 (자카=0, 차카 혹은 무상= 1)	0.000672	1.000672	-0.982**	0.374561
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.517***	1.676989	0.359	1.431897
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.256**	1.291753	-0.0254	0.97492
주거면적	-0.0125***	0.987578	-0.0409***	0.959925
환산임대료	-0.00125	0.998751	-0.0383***	0.962424
경상소득	0.000841***	1.000841	0.00130	1.001301
총자산	-0.0456***	0.955424	-0.0481*	0.953038
총부채	0.0305***	1.03097	0.0389	1.039667
월평균 생활비	0.000915	1.000915	0.00314	1.003145
주택만족도	0.140*	1.150274	-0.432*	0.649209
주거환경만족도	0.142	1.152577	-0.157	0.854704
constant	-0.517		3.074	
Obs	3,056			
pseudo R2	0.1668			
LR chi2(32)	788.27			

자료: 저자 작성

다음으로 분석결과에서 도출된 계수 값을 바탕으로 시기별, 권역별로 독립변수의 평균치를 대입하였을 시 각각의 점유형태 선택확률을 분석하였다. 2008년 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도의 전세 선택확률은 96%, 77.5%, 77.3%, 60.2%로 분석되었으며 보증부 월세는 3.9%, 22.0%, 22.7%, 38.4%로 나타났다. 2016년 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도의 전세 선택확률은 71.8%, 61.2%, 50.8%, 47.7%로 분석되었으며 보증부 월세는 71.8%, 61.2%, 50.8%, 47.7%로 나타났다.

이러한 결과를 바탕으로 점유형태 선택모형의 계수 값을 바탕으로 평균치를 활용하여 선택확률의 변화를 분석한 결과, 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도 순으로 전세 선택확률이 높은 것으로 나타났다. 지역별로는 비수도권에 비해 수도권이, 광역도에 비해 광역시의 전세선택확률 감소가 두드러짐을 알 수 있다. 시기별로 볼 때에는 2008년 대비 2016년 전세선택확률이 약 20%p 내외 줄어들고 보증부월세의 선택확률은 증가하는 것을 확인할 수 있다.

표 2-16 | 권역별 평균조건에 따른 점유형태 선택확률(단위: %)

구분		수도권	비수도권	광역시	광역시도
2008년	전세	96.0	77.5	77.3	60.2
	보증부월세	3.9	22.0	22.7	38.4
	월세	0.1	0.5	0.1	1.4
2016년	전세	71.8	61.2	50.8	47.7
	보증부월세	28.1	38.1	48.9	52.3
	월세	0.1	0.7	0.3	0.0

자료: 저자 작성

(5) 소결

모형에 사용된 변수들의 유의성에는 약간의 차이가 존재하나 변수들의 방향성은 기존의 주거선택 관련 선행연구(심종원·정의철, 2010a; 이창효·장성만, 2016; 성주한·

김형근, 2016 등)의 결과들과 동일한 결과가 도출되었다. 기존 선행연구들의 분석결과도 가구주 연령, 가구원 수 등 가구의 경제 상태를 결정하는 데 주요한 영향을 미치는 변수들과 실제적인 경제상태를 나타내는 소득, 자산 등과 같은 변수들이 점유형태 선택에 있어 주요하게 영향을 미치는 변수로 나타났다. 이 연구에서 수행한 전월세 점유형태 분석결과도 전세, 보증부월세, 월세를 선택함에 있어 개인의 교육수준과 직업 안정성, 그리고 소유하고 있는 자산과 부채 등 경제적 요소와 관련된 변수들이 점유형태 선택에 영향을 주로 미치는 것으로 나타났다. 특히, 전월세 구조변화가 빠르게 이루어진 2008년과 2016년 간 영향력의 크기를 살펴보면 2008년보다 2016년에 유의한 변수들이 선택확률에 미치는 크기가 더 작아지는 것으로 나타났다. 이는 각 가구별 경제적 여건의 개선되더라도 전세를 선택할 확률이 낮아짐을 의미하며 전월세시장 구조변화에 따라 전세가격이 상승하고 전세물량이 감소하면서 월세에서 전세로의 이동가능성이 더 낮아졌음을 의미한다. 시기별, 지역별 평균을 활용하여 산출한 전세선택확률 결과를 보아도 2008년 대비 2016년 전세선택확률이 지역별로 약 20% 수준으로 감소하여 비슷한 수준의 생활수준의 사람이 예전보다 보증부월세를 선택할 확률이 늘어난 것을 알 수 있었다.

최근 부동산시장은 이보다 더 작은 세부지역 혹은 권역별로 차별화된 시장행태를 보이고 있고 전월세시장의 구조변화도 지역별로 차별화된 움직임을 보이고 있다. 이 연구에서는 수도권과 비수도권, 광역시, 광역도로 구별하여 지역별 차별성을 살펴보았으나 세부지역별 분석이 추가적으로 수행되지 못하였다. 또한, 지역별 특성을 반영할 수 있는 변수들을 추가하여 분석을 시도하였으나 분석결과의 안정성이 확보되지 않아 이를 포함시켜 분석하지 못하였다.

이러한 한계에도 불구하고 이 연구를 통하여 경제적 요인과 성별과 가족 구성 등의 생활환경이 주거선택에 있어 중요한 변수임을 밝혔으며 지역별로 그 영향력의 차이가 다른 점을 밝혔다. 분석결과, 구조변화가 일어난 최근에 주거취약계층에서 비자발적인 월세선택으로 주거비 부담이 증가할 가능성이 있으며, 수도권과 광역시 등 월세선택확률이 높은 지역을 중심으로 주거취약성에 대한 경감대책이 필요함을 시사한다.

2) 전월세시장 구조변화 유발요인분석

구조변화에 따른 점유형태 선택요인 분석에 이어 구조변화의 유발요인 분석을 수행하였다. 전월세 시장의 구조변화를 나타내는 변수는 앞서 언급하였듯이 지역별 전월세 시장의 구조변화를 나타내는 점유비중을 사용하여 전세가구 중 임차가구의 비중, 전체 임차가구 중 전세가구 비중을 종속변수로 사용할 수 있다.

$$y = \frac{\text{임차가구}}{\text{전세가구}} \quad \text{혹은} \quad y = \frac{\text{전세가구}}{\text{전체임차가구}}$$

종속변수 구축을 위한 분석 자료의 경우 현재 이용 가능한 자료는 노동패널, 주거실태조사 등의 자료를 사용할 수 있으나, 이 연구에서는 노동패널을 활용하여 분석을 수행하였다. 노동패널은 1998년부터, 주거실태조사는 2006년부터(격년) 자료가 존재하는데 노동패널은 시도로 지역구분이 되어있고, 주거실태조사는 시군구 분석이 가능하나 격년으로 구성되어 있어 시계열 확보에 어려움이 있다. 특히, 독립변수 중 부동산 심리조사가 2011년부터 구축되어 있기 때문에 이와의 연동을 고려해볼 때 현재로는 노동패널 자료가 보다 적합하다고 판단하였다.

다음으로 독립변수는 크게 경제지표, 가구특성, 주택시장의 구분으로 분류하여 접근하였다. 경제적 요인은 거시경제적 요인으로 선행연구를 통해 고려할 수 있는 변수로는 금리(통화안정증권 수익률, 국민주택채권 수익률, 회사채 수익률, CD수익률, 국고채 수익률), 경제활동지표(실업률, 고용률), 기업활동지표(주가지수, 건축허가면적), 생산·산업활동(산업생산지수, 소비자물가지수, GRDP) 등을 들 수 있다. 인구·가구요인은 지역별 평균 가구원수, 지역별 평균 가계소득, 지역별 평균 가계자산(금융, 부동산), 지역별 평균 가계부채, 지역별 가주주 평균 연령 등을 사용할 수 있다. 주택시장요인은 지역별 주택매매가격, 지역별 주택전세가격, 지역별 주택 거래량, 지역별 주택 공급량 등 지역 주택시장과 관련된 변수를 사용할 수 있다. 문화적 요인은 국토연구원 소비심리조사 자료를 활용하여 지역별 향후 주택가격, 전세가격 전망 결과를

지수화 하여 변수로 사용하는 방법을 고려하였다. 이 연구에서는 이러한 독립변수를 기준으로 각 모형별로 최적모형을 설정하도록 하였으며 해당 자료들은 기본적으로 한국은행 경제통계시스템, 통계청, 한국감정원, 국토연구원 자료를 기반으로 구축하였다.

표 2-17 | 전월세 시장 구조변화 요인별 변수

구분	변수
종속변수 (Y_{it})	임차가구/전체가구, 전세가구/임차가구
경제지표(E_{it})	금리(통화안정증권 수익률, 국민주택채권 수익률, 회사채 수익률, CD수익률, 국고채 수익률)
	경제활동지표(실업률, 고용률)
	기업활동지표(주가지수, 건축허가면적)
	생산·산업활동(산업생산지수, 소비자물가지수, GRDP)
가구특성(R_{it})	지역별 평균 가구원수
	지역별 평균 가계소득
	지역별 평균 가계자산(금융, 부동산)
	지역별 평균 가계부채
	지역별 거주주 평균 연령
주택시장(H_{it})	지역별 주택매매가격
	지역별 주택전세가격
	지역별 주택 거래량
	지역별 주택 공급량
	지역별 향후 주택가격, 전세가격 전망

자료: 저자 작성

구축한 변수들 중에서 자료 분석에 용이한 결과가 나온 변수를 선정하여 최종적으로 분석에 사용하였으며 경제지표에서는 회사채수익률, 고용률을 가구특성에서는 가구원수, 가구소득, 평균연령을, 주택시장에서는 주택매매가격과 전세가격 그리고 소비심리지수를 사용하여 최종분석을 수행하였다.

분석모형의 구축은 전월세시장의 구조변화에 따른 영향을 파악하기 위해 시간과 공간을 모두 고려할 수 있는 패널모형을 기준으로 하였다. 패널모형은 고정효과모형, 확률효과모형으로 구분하여 추정하며, 최적 모형은 하우스만 검정을 통해 선정하였다.

$$Y_{it} = E_{it}(r, e) + R_{it}(n, i, a) + H_{it}(p, b, m) + e_{it} \quad (13)$$

다만, 본 연구에서 현재까지 구축된 패널자료가 광역시도기준 2011-2015년으로 일반적인 패널자료에 비해 공간 및 시간이 짧다는 문제가 있기 때문에, 기본모형인 고정효과모형, 확률효과모형뿐만 아니라 통합회귀(pooled OLS)모형도 동시에 고려하여 최적 모형을 선정하였다. 또한, 패널모형의 특성상 거시적 변수(지역별 구분이 어려운 변수)의 도입이 어려운 단점도 존재한다.

본 연구에서의 모형은 총 6개의 모형으로 구성되는데, 크게 임차시장비중 모형과 전월세구조 모형으로 구분할 수 있으며, 세부적으로 통합회귀(pooled OLS)모형, 고정효과모형, 확률효과모형으로 구분할 수 있다. 다만 본 연구에서 다루고 있는 구조변화의 변수는 임대가구/전체가구, 전세가구/임대가구로 정의한 일종의 확률값이기 때문에, 이를 그대로 종속변수에 포함하여 분석할 경우 통계적 문제가 발생한다. 이는 일반적으로 이항 변수를 로짓모형으로 분석하지 않고 종속변수로 그대로 적용하여 OLS로 분석할 경우와 마찬가지로의 문제다 본 연구에서는 이러한 특성을 고려할 수 있는 집단화 로짓방법을 적용하며, 다음의 절차와 같이 종속 및 독립변수를 변환하고 이를 토대로 분석을 수행하였다.

$$\textcircled{1} \text{ 확률 산정: } P_i = \frac{n_i}{N_i} = \frac{\text{임차가구수}}{\text{전체가구수}} \text{ or } \frac{\text{전세가구수}}{\text{임차가구수}}$$

$$\textcircled{2} \text{ 가중치 산정: } \sqrt{w_i} = \sqrt{N_i \times P_i \times (1 - P_i)}$$

$$\textcircled{3} \text{ 종속변수 변환: } Y_i^* = \sqrt{w_i} \times \ln\left(\frac{P_i}{1 - P_i}\right)$$

$$\textcircled{4} \text{ 독립변수 변환: } X_i^* = \sqrt{w_i} \times X_i$$

첫 번째 결과는 임차시장비중 모형의 분석결과이며, 이의 결과는 다양한 요인이 과연 임차시장의 비중을 어떻게 변동시키는지 검토할 수 있다. 우선 전반적으로 모형의 적합성을 볼 경우 고정(Fixed)효과모형이 가장 적합한 것으로 분석되었다. 이는 하

우즈만(hausman) 테스트 결과에 의해 통계적으로 검정된 것이며, 이 외 통합(Pooled)회귀모형과 패널모형과의 적합성 역시 통계적으로 볼 때, 패널모형이 보다 적합한 것으로 검정되었다.

다음으로 가장 적합한 고정(Fixed)효과모형을 기준으로 임차시장비중 결정요인 모형의 분석결과는 다음과 같다.

통계적 유의성을 확보한 변수는 회사채금리, 고용율, 평균가구원수, 평균가구소득, 평균주택가격, 주택준공실적이며, 통계적 유의성을 확보하지 못한 변수로는 평균가구주연령과 소비심리지수(매매전망)으로 나타났다. 또한 임차시장의 비중을 높이는 변수(부호 +)는 회사채금리, 고용률, 평균가구원수, 평균주택가격이며, 임차시장의 비중은 낮추는 변수(부호 -)는 평균가구소득, 평균가구주연령, 주택준공실적, 소비심리지수(매매전망)로 분석되었다.

표 2-18 | 임차시장비중(임차가구/전체가구) 모형 분석결과

구분	변수명	pooled	fixed	random
경제지표 (<i>Eit</i>)	회사채금리(r)	-0.010	0.023**	-0.005
	고용률(e)	0.734	2.452***	1.706***
가구특성 (<i>Iit</i>)	평균 가구원수(n)	-0.126	0.495***	0.331***
	평균 가구소득(i)	-0.000***	-0.000***	-0.000
	평균 가구주연령(a)	-0.019***	-0.007	-0.034***
주택시장 (<i>Hit</i>)	평균주택가격(p)	0.000***	0.00000949***	0.000***
	주택준공실적(b)	-0.000***	-0.00000518***	-0.00000573***
	소비심리지수(m) (매매전망)	0.000	-0.000	-0.001
Adj_R2	within	0.821	0.704	0.387
	between		0.056	0.560
	overall		0.057	0.548
hausman (H0: random)			chi2(5) = 88.10 Prob>chi2 = 0.000	

자료: 저자 작성

표 2-19 | 임차시장비중(임차가구/전체가구) 결정요인 설명

변수명	부호	부호설명
회사채금리	+	• 회사채금리는 대출금리와 상관성이 높기 때문에 금리 상승은 자가전환 확률을 낮추기 때문에 상대적으로 임차가구에 머무를 확률이 높아짐
고용률	+	• 고용의 기회가 높은 지역은 그만큼 외부 인구유입을 야기시켜기 때문에 주택구입 마련보다는 임대주택에 거주할 확률이 높아짐
평균가구원수	+	• 평균가구원수가 높아질수록 보다 넓은 주택이 필요하기 때문에 주택구입비용 마련에 시간이 걸리며, 상대적으로 주택을 구입할 확률이 낮아짐
평균가구소득	-	• 평균가구소득이 높아질수록 임차시장보다는 자가시장으로 이전할 확률이 높아짐
평균가구주연령	-	• 평균가구주연령이 높아짐에 따라 그만큼 주택을 구입(자가)할 확률이 높아지기 때문에 그 만큼 임차시장에 머무를 확률이 낮아짐
평균주택가격	+	• 평균주택가격의 상승은 자산이 부족한 임차가구의 구입(자가) 확률을 낮추기 때문에 전반적으로 임차형태의 거주를 지속할 가능성이 높음
주택준공실적	-	• 주택의 공급량 증가는 매매가격의 하락을 유발하여 실수요자의 주택구입 확률이 높아지기 때문에 상대적으로 임차보다는 구매(자가)의 확률이 높아짐
소비심리지수(매매전망)	-	• 향후 매매시장에 대한 전망이 좋을수록 임차인은 주택을 구입(자가)할 확률이 높아짐

자료: 저자 작성

두 번째 결과는 전세비중이 감소한다면, 그만큼 월세의 비중이 증가하게 되는 전월세구조 변화의 원인과 관련되어있다. 전반적인 모형의 적합성을 볼 경우 임차시장 비중모형의 결과와는 달리 확률(Random)효과모형이 가장 적합한 것으로 분석되었다. 이는 하우스만(hausman) 테스트 결과에 의해 통계적으로 검정된 것이며, 이 외 통합(Pooled)회귀모형과 패널모형과의 적합성을 비교해 볼 때에도 역시 패널모형이 보다 적합한 것으로 나타났다.

다음으로 가장 적합한 확률(Random)효과모형을 기준으로 전월세구조(전세비중) 결정요인 모형의 분석결과는 다음과 같다. 통계적 유의성을 확보한 변수는 회사채금리, 고용률, 평균가구주연령, 소비심리지수(전세전망)이며, 통계적 유의성을 확보하지 못한 변수로는 평균가구원수, 평균가구소득, 평균주택전세가격, 주택준공실적으로 나타났다. 또한 전세비중을 높이는(월세비중을 낮추는) 변수(부호 +)는 회사채금리, 고용률, 주택준공실적, 소비심리지수(전세전망)이며, 전세비중을 낮추는(월세비중을 높이는) 변수(부호 -)는 평균가구원수, 평균가구소득, 평균가구주연령, 평균주택전세가격

등으로 분석되었다.

표 2-20 | 전월세구조(전세가구/임차가구) 모형 분석결과

구분	변수명	pooled	fixed	random
경제지표(E_{it})	회사채금리(r)	0.040	0.085	0.080*
	고용률(e)	9.389***	5.132***	7.100***
가구특성(I_{it})	평균 가구원수(n)	-0.235	-0.174	-0.037
	평균 가구소득(i)	-0.000	0.000	-0.000
	평균 가구주연령(a)	-0.102***	-0.0424	-0.069***
주택시장(H_{it})	평균주택전세가격(p)	-0.000	-0.000	-0.000
	주택준공실적(b)	0.000000101	0.000000794	0.000000695
	소비심리지수(m) (전세전망)	0.020***	0.004	0.006*
Adj_R2	within	0.802	0.237	0.226
	between		0.806	0.823
	overall		0.771	0.789
hausman (H0: random)			chi2(5) = 4.96 Prob>chi2 = 0.4211	

자료: 저자 작성

표 2-21 | 전월세구조(전세가구/임차가구) 결정요인 설명

변수명	부호	부호설명
회사채금리	+	• 회사채금리가 높아지면 전세의 수익성이 좋아지므로 임대인은 전세보증금을 통해 기회비용(투자수익률 확보)을 극대화할 확률이 높아져 전세 공급이 늘어날 가능성이 높음
고용률	+	• 고용의 기회가 높은 지역은 그만큼 외부 인구유입을 야기 시키며, 수요측면에서는 전체적으로 전세 수요를 유발
평균가구주연령	-	• 평균가구주 연령이 높아질수록 소득 창출능력이 떨어지게 되어 상대적으로 면적이 작은 월세에 거주할 확률이 높아짐
평균주택전세가격	-	• 평균주택전세가격의 상승은 전세수요를 낮추기 때문에 전세에 거주할 확률을 낮춤
주택준공실적	+	• 주택의 공급량 증가는 전세 물량의 공급 증가를 유발하여 전세 선택비용을 높이는 방향으로 작용
소비심리지수 (전세전망)	+	• 향후 전세전망이 높아질수록 공급자인 임대인은 전세공급을 높이게 되며, 수요측면에서 월세 대비 전세에 대한 임차인의 수요는 높기 때문에 전반적으로 전세비중이 높아질 가능성이 있음

자료: 저자 작성

요인별로 임차시장 및 전월세구조 변화에 미치는 영향은 주택을 임차로 결정할지, 임대중에서도 전세 혹은 월세로 결정할지에 대해서는 수요(임차인)측면도 중요하지만, 공급자(임대인)의 영향이 더 클 것으로 판단된다. 다만, 주택관련 자료에서는 임차시장에 머물고 있는 수요자에 대한 정보는 많으나, 이의 공급자인 임대인에 대한 정보가 없기 때문에, 임차시장 규모 결정은 수요, 공급, 가격 논리로 접근할 수밖에 없다. 또한, 패널 분석으로 접근하였기 때문에 분석자료를 개별주택이 아닌 지역평균으로 적용하였기 때문에 이의 해석에 있어서 정확한 판단이 어려운 측면이 존재한다.

표 2-22 | 요인별 임차시장의 변화 정리

변수명	임차비중	전세비중	정리
회사채금리	+	+	• 투자기회 상승은 임차시장 규모와 전세시장 규모를 동시에 상승시킴
고용률	+	+	• 지역의 고용율 상승은 임차시장 규모와 전세시장 규모를 동시에 상승시킴
평균가구주연령	-	-	• 평균가구주연령 상승은 임차시장 규모와 전세시장 규모를 동시에 낮춤
평균주택가격	+		• 주택가격 상승은 임차시장 규모를 확대시킴
평균주택전세가격		-	• 전세가격 상승은 전세시장 규모를 축소시킴
주택준공실적	-	+	• 신규주택의 증가는 임차시장의 규모는 축소시키나 임차시장 중 전세비중을 높이기 때문에 전세시장 규모 확대는 정확히 판단하기 어려움
소비심리지수(매매전망)	-		• 매매전망 활성화는 임차시장 규모를 축소시킴
소비심리지수(전세전망)		+	• 전세전망 활성화는 전세시장 규모를 확대시킴

자료: 저자 작성

패널분석결과를 정리하면 저금리 기조에서는 기존의 이론대로 전세를 통한 이익창출 여력이 악화되어 전세비중이 감소하고 월세비중이 증가하고 지역의 고용여건이 개선될 경우 보다 안정적인 주거형태인 전세비중이 증가하고 신규주택의 공급이 증가할수록 전세비중이 증가하는 것을 확인할 수 있었다.

이러한 분석결과를 통해 안정적 주거여건을 달성하기 위해서는 꾸준한 신규주택 공급을 통하여 주거여건을 개선함과 동시에 주거공급정책과 더불어 지역경제활성화 등의 지역적 정책을 병행하여 경제적 여건과 주거여건을 동시에 개선할 때 효과가 극대화 될 수 있음을 시사한다.



3

CHAPTER

전월세시장 구조변화의 영향 분석

- 1. 주거비 부담 변화 분석 | 79
- 2. 시장영향 시뮬레이션 | 87
- 3. 임차가구의 지역 간 주거이동 분석 | 146

전월세시장 구조변화의 영향 분석

이 장에서는 전월세 구조변화로 인한 주거비 부담 변화와 지역별 전월세시장 영향을 분석하였다. 이를 위하여 통계분석, 회귀분석을 활용한 주거비 변화를 분석하고, 계량경제모형에 기반한 수도권 및 광역시 시장파급효과 시뮬레이션모형을 활용한 시장 여건 및 정책 변화시 영향분석을 실시하였다. 또한 GIS 등 공간분석기법을 활용하여, 지역간 주거이동과 이동범위 변화를 분석하였다.

1. 주거비 부담 변화 분석

1) 주요 선행 연구

기존 전월세와 관련된 연구는 주로 전월세가격에 결정요인에 관한 연구가 주를 이루고 있으며, 분석은 주로 횡단면 위주의 헤도닉 가격모형(Hedonic Price Model)을 중심으로 이루어져왔다. 헤도닉 가격모형을 통한 국내 전세가격 연구에서는 대부분 환경특성, 주거특성, 지역특성 등의 유형적·물리적 특성변수를 설명변수로 활용하여 분석하였다.

이석주이주형(2011)은 서울시 아파트 전세 및 매매가격 결정요인 분석에서 전세가격과 매매가격을 종속변수로 두고 대지면적, 연면적 등의 밀도특성, 주택규모, 경과연수 등의 주택특성, 주요 시설물과의 거리인 입지특성, 주변지역 도서관, 학교 수 등을 포함하는 지역특성을 독립변수로 하는 모형을 구성하여 분석하였다.

권주안최성호(2010)는 수도권의 전세시장과 지역의 특성을 분석하는 연구에서 전세가격을 종속변수로 두고 인구요인, 공급요인, 사업생활요인, 토지이용요인, 가격요인으로 독립변수 범주를 구성한 뒤 각 범주에 속하는 변수들을 독립변수로 두고 전세가

격 결정요인을 분석하였다.

김대원·조주현(2012)는 전세가격과 전세대비 매매가 비율을 설명하는 모형에서 전세가격과 전세/매매가 비율 및 비율변동을 종속변수로 두고 평당 매매가격, 매매가격 상승률, 경과년수, 면적, 난방방식, 지역더미, 총세대수, 주요 교통시설과의 거리 등을 독립변수로 포함하는 모형을 통해 분석하였다.

박희석·원제무(2010)는 부동산 정책과 아파트 내외부 특성변수가 지역별 아파트의 매매, 전세가격에 미치는 영향을 분석하였다. 이 연구에서는 이러한 특성변수 외에 부동산 정책에 의한 가격영향을 파악하기 위하여 시공간이 포함된 패널모형을 통해 분석을 수행하였다. 군집분석을 통해 분석대상지역을 강남구와 은평구로 선정하였으며 특성변수로는 아파트 내외부 특성(세대수, 면적, 총 층수, 입주월, 단지내 편의시설, 가구당 주차대수, 아파트 방향, 베이수, 공원거리, 전철거리 학교거리, 브랜드 인지), 부동산정책변수로 참여정부시절 수행된 부동산 투기억제정책 5개 적용시점을 더미변수로 두어 패널분석을 수행하였다.

이충언(2014)은 현재가치모형으로 전세가격결정요인을 이해하여 전세가격급등 원인과 정책적 방향을 모색하였다. 국민은행의 1986년도부터의 가격지수자료를 활용하여 패널모형을 구축하여 분석하였는데, 전세 부동산 가치를 현재가치로 평가한 결과 기대매매가격 상승률이 전세/매매가격 비율을 결정하는 것으로 나타났다. 경제성장률 둔화로 매매가격 상승에 대한 기대가 감소함에 따라 전세공급이 줄어 전세가격을 상승시키고 월세로의 전환이 가속화 될 것이기 때문에 이에 대한 정책적 방안마련의 필요성을 제시하였다.

김영재·이민환(2011)은 2000년부터 2010년까지 주택매매가격과 전세가격 결정모형을 추정함에 있어 지역적 특성을 고려하기 위하여 7대광역시 패널자료를 활용하여 분석을 수행하였다. 설명요인은 주택 수요요인과 공급요인이 가격에 영향을 미치는 것으로 간주하여 두 측면으로 구분하여 선정하였으며 선정된 독립변수는 실질처분가능소득, 가계대출 규모, 주택금융 용이성, 실질임대소득, 실질이자율, 주택관련규제정책 수준, 주택부문 투자율, 실질주택건축비용, 순인구유입을 사용하였다. 종속변수로는

지역별 주택매매가격, 전세가격을 두고 패널분석을 수행하였다. 분석결과 매매가격의 경우 처분가능소득, 임대소득, 주택건축공사비 영향이 큰 것으로 나타났으며 전세가격은 임대소득과 가계대출규모가 영향이 가장 큰 것으로 분석되었다.

이외에도 시계열 모형을 적용한 연구도 있는데, 이는 횡단면과 패널모형과는 달리 지역을 세분화하기 어렵기 때문에 보다 시간을 세부적으로 구분이 가능하며, 지역구분이 어려운 국가차원의 변수(금리 등)를 포함할 수 있다는 장점이 있다.

이와 관련하여 전해정(2013)은 2002년부터 2012년까지 월별 자료를 활용하여 서울시의 아파트 매매, 전세, 월세 가격 결정요인을 실증 분석하였다. 주택가격 영향을 미치는 거시경제변수로는 생산소득, 산업생산지수, 소비자물가지수, 경기선행지수를, 금리대리변수로는 통화안정증권수익률, 국민주택채권수익률, 회사채수익률, 총통화량, CD유통수익률을, 경제활동지표로는 실업률과 고용률 등을 변수로 두고 분석을 수행하였다. 그랜저인과관계 검정을 통한 시계열 분석을 수행한 결과 전세가격과 월세가격은 실업률, 고용률 등과 강한 인과관계가 있는 것으로 나타났으며 매매가격은 금리 관련 변수들과 인과관계가 큰 것으로 나타나 매매가격과 전월세가격 간 거시경제 결정요인이 다르게 나타나는 것을 밝혔다.

마지막으로 이러한 연구 이외에도 지리가중회귀모형을 이용한 주택가격결정요인의 지역별 특성에 관한 연구(오윤경 외 2014), 패널SDM을 활용한 서울시 아파트 전세가격 결정요인의 공간전이효과 분석(김대원·유정석 2015), 서울시 주택가격 추정모형의 예측력 비교(최명섭·변세일, 2016) 등 근래에는 공간계량기법을 활용하여 지역별, 공간적 특성이 가격에 미치는 요인을 규명하는 연구도 수행되고 있다.

2) 통계분석 결과

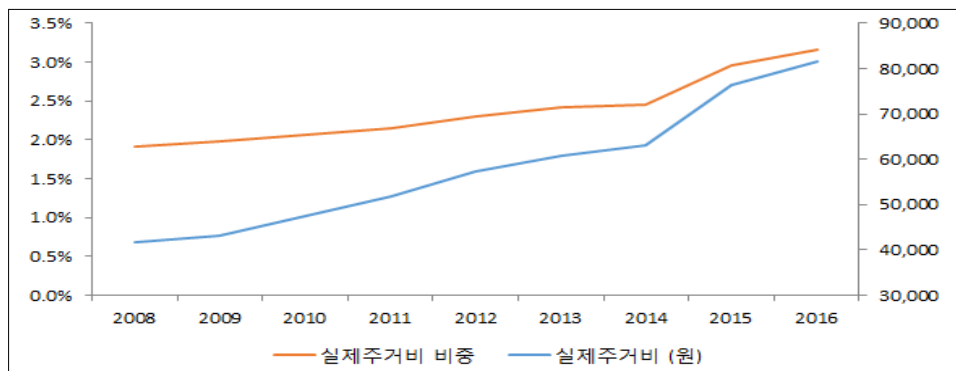
전월세시장의 주거선택요인 분석에 이어서 실제 가구의 시기별 주거비 부담 추이와 전월세 점유형태별 환산임대료 추이 및 점유형태별 주거비 수준 분석을 통해 임차시장의 주거비 부담 변화추이를 살펴보았다. 주거비는 주거와 관련하여 가계가 지불해야 하는 일체의 비용으로 주거비에 포함되는 항목은 국가에 따라 그 기준이 다르고 동일 국

가에서도 사회 발전에 따른 차이가 존재한다(권연화·최열, 2015). 주거비에 포함되는 비용은 연구자 혹은 자료의 사용 목적에 따라 다르게 구성될 수 있다(배순석 외, 2013). 국민경제상황을 나타내는 국민계정에서는(통계청 기준) 주거비 항목은 주택임차료, 주거시설, 유지보수비용, 기타 주거관련 서비스 비용, 상하수도료, 전기료, 가스료, 기타 연료 및 에너지 비 등을 포함하여 주거비를 산정하며 일반적으로 주거비 부담능력(Housing Affordability)는 소득대비 지나치지 않은 비용으로 일정수준을 갖춘 주택에 거주하는 가를 평가하는 것으로 소득에서 주거비가 미치는 영향정도를 나타내며 많은 연구자들이 RIR(Rent to Income Ratio)를 사용하고 있다.

주거비 부담과 관련된 연구들은 비교적 최근에 들어서 빈도가 높아지고 있는데, 노년가구, 청년가구, 저소득 임차가구 등 특정 계층의 주거비 부담정도와 주거비 결정요인을 분석하는 연구(배병우·남진, 2013; 권연화·최열, 2015; 권건우·진창하, 2016)들이 주로 나타나고 있다.

먼저 통계청 가계동향조사를 활용하여 소비지출과 실제주거비 지출 추이를 살펴본 결과, 2008년 이후 실제 주거비와 소비지출에서 주거비의 비중이 지속적으로 증가하는 것으로 나타나 주거비 부담이 증가하고 있음을 확인할 수 있었다. 주거비의 절대적인 금액뿐만 아니라, 도시가구 소득에서 차지하는 주거비 지출비중도 증가하는 것으로 나타나 전월세 시장 구조변화가 진행되면서 가구의 주거비 지출도 증가한 것으로 판단된다.

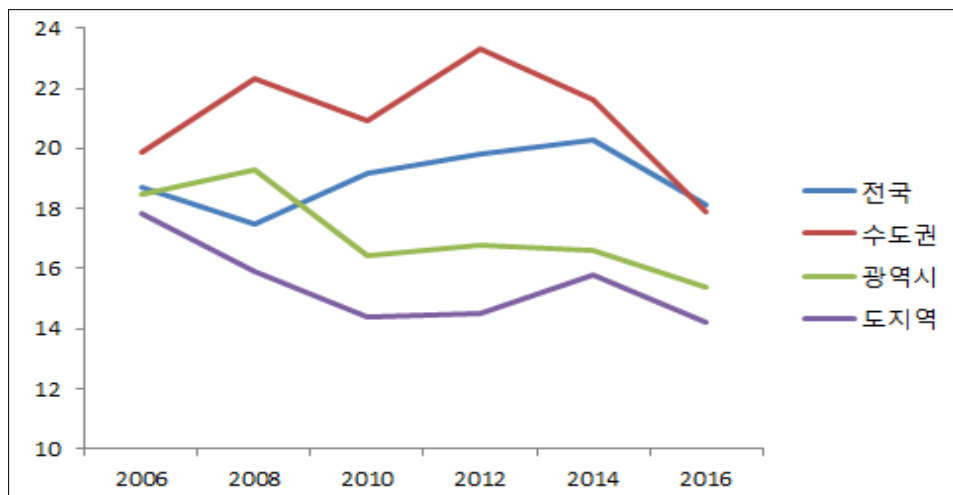
그림 3-1 | 실제주거비 및 주거비 비중 추이 (단위 %, 원)



자료: 통계청, 가계동향조사. 월평균 가계수지.

주거실태조사를 활용한 임차가구(전세+월세 포함)의 RIR추이를 살펴보면 전국과 수도권의 경우 각각 2014, 2012년까지 RIR 상승하다 2016년에는 하락하는 모습을 보였다(국토교통부, 2017). 2016년에 RIR이 하락하는 이유로는 우리나라 전체적으로 공급이 많았고, 이에 따라 전월세시장에 공급된 물량도 늘어 전월세전환율이 하락하면서 지표상 RIR이 감소하고 있는 것으로 판단된다. 주거비 부담 과다가구(RIR 30%이상)의 경우 전세가구 대비, 임대료가 높고, 월소득은 낮고, 가구당 주거면적은 작은 특성을 보인다(국토교통부, 2017).

그림 3-2 | 실제주거비 및 주거비 비중 추이 (단위 %, 중위수기준)



주: 전월세전환율 2016년 6.7%(한국감정원 2016.8), 2014년 9.36%(한국감정원 2014.8)

자료: 국토교통부. 주거실태조사. 각 연도.

임대차구조 변화를 거치는 시기 동안 점유형태별 주거비에 미치는 영향과 크기를 확인하기 위하여 2008년 및 2016년 주거실태조사를 활용하고, 환산임대료¹⁾를 종속변수로 가구특성과 점유형태를 독립변수로 하는 다중회귀분석을 수행하였다.

가구특성과 경제적 특성 요인들을 반영하여 통제된 뒤 점유형태가 임대료에 미치는

1) 실질적인 주거비 부담을 파악하기 위해 전세와 보증금의 환산이율을 한국은행 보증대출금리를 사용하였으며 조사시점에 맞춰 각각 2008. 10월 2016. 8월 금리를 사용하였음

영향을 분석한 결과 월세(보증부월세 포함)가 전세보다 주거비부담을 더 높이는 것으로 나타났다. 시기별로는 2008년과 2016년 비교 시 각각 11.38, 14.69로 2016년에 월세의 임대료 상승폭이 2008년보다 크게 나타났다.

표 3-1 | 시기별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과

구분	변수	2008년		2016년	
		계수 값	표준편차	계수 값	표준편차
종속변수	환산임대료	-		-	
독립변수	가구주 연령	-0.397***	0.114	-1.124***	0.154
	가구주 연령(제곱)	0.00335***	0.001	0.00936***	0.001
	배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	1.930***	0.600	4.379***	0.858
	상용근로자 아님 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.625	0.560	0.624	0.829
	교육수준 (대졸=0, 대졸이하 =1)	-7.860***	0.582	-8.596***	0.904
	주거면적	0.277***	0.009	0.470***	0.017
	경상소득	0.0309***	0.002	0.00903***	0.002
	총자산	0.131***	0.007	0.549***	0.015
	월평균 생활비	0.0539***	0.004	0.0646***	0.005
	점유형태(전세=0, 보증부 월세(순수월세포함) =1)	11.38***	0.530	14.69***	0.756
	상수	10.46***	2.799	18.68***	4.08
	Adj R-squared	0.398		0.583	

자료: 저자 작성

다음으로 지역을 수도권, 비수도권, 광역시, 광역도 권역별로 구분하여 시기별 주거비 부담 정도의 차이를 분석하였다.

표 3-2 | 지역별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과(2008년)

구분	변수	2008년			
		수도권	비수도권	광역시	광역시도
종속변수	환산임대료	-	-	-	-
독립변수	가구주 연령	-0.291	-0.509***	-0.541***	-0.496***
	가구주 연령(제곱)	0.00267	0.00381***	0.00460***	0.00419***
	배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	2.360**	-1.118**	1.530*	-0.195
	상용근로자 아님 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	1.289	0.145	2.748***	0.0217
	교육수준 (대졸=0, 대졸이하 =1)	-10.52***	-3.965***	-9.448***	-4.933***
	주거면적	0.375***	0.196***	0.302***	0.244***
	경상소득	0.0338***	0.0170***	0.0579***	0.0109***
	총자산	0.0873***	0.0978***	0.219***	0.0680***
	월평균 생활비	0.0713***	0.0248***	0.0340***	0.0481***
	점유형태(전세=0, 보증부 월세(순수월세포함) =1)	13.67***	13.64***	12.26***	13.06***
	상수	6.085	16.55***	11.65***	13.89***
	Adj R-squared	0.467	0.371	0.479	0.374

자료: 저자 작성

표 3-3 | 지역별 점유형태에 따른 주거비 부담수준 분석결과(2016년)

구분	변수	2016년			
		수도권	비수도권	광역시	광역시도
종속변수	환산임대료	-	-	-	-
독립변수	가구주 연령	-1.145***	-1.213***	-1.160***	-1.050***
	가구주 연령(제곱)	0.00966***	0.0100***	0.00975***	0.00838***
	배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	4.813***	4.558***	3.476***	4.546***
	상용근로자 아님 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	1.6	-0.413	1.065	0.162
	교육수준 (대졸=0, 대졸이하 =1)	-7.774***	-9.759***	-8.470***	-9.385***
	주거면적	0.448***	0.510***	0.533***	0.389***
	경상소득	0.0180***	0.00449*	0.0127***	0.00756***
	총자산	0.535***	0.573***	0.620***	0.441***
	월평균 생활비	0.0787***	0.0444***	0.0598***	0.0639***
	점유형태(전세=0, 보증부 월세(순수월세포함) =1)	14.76***	15.77***	18.65***	11.09***
	상수	15.39***	22.89***	15.32***	24.23***
	Adj R-squared	0.581	0.606	0.648	0.51

자료: 저자 작성

지역별 구분모형의 경우에도 월세가 주거비 부담을 더 높이는 것으로 나타났으며 2008년과 2016년 비교 시에도 2016년이 2008년에 비해 점유형태에 따른 주거비 부담증가가 더 큰 것으로 나타났다. 지역별로는 2008년의 경우 수도권에서 월세의 주거비부담 증가가 가장 크게 나타났으며 광역시의 월세 주거비부담 증가가 낮게 나타났다.

2016년의 경우 2008년과는 다르게 광역시에서 월세의 주거비부담 증가가 가장 크게 나타났으며 그다음으로 비수도권, 수도권 순으로 결과 값이 도출되었다. 모든 분석결과에서 주거 면적이 커지는 것은 임대료부담을 증가시키는 것으로 나타났으며 계수 값의 크기가 2008년 대비 2016년에 더 모든 지역에서 더 커지는 것으로 나타나 규모가 큰 주택에서 체감하는 주거비 부담이 더 가중되는 것을 알 수 있었다.

분석결과를 통해 월세가 전세보다 주거비 부담이 더 높은 거주형태임과 동시에 지역별로 영향력의 크기에 차이가 존재함을 알 수 있었으며, 특히 시기별로는 최근의 월세 거주형태가 과거에 비해 주거비 부담을 더 크게 늘리는 것을 확인 할 수 있었다. 월세 전환은 주거비 부담을 증가는 구조변화와 맞물려 현재의 주거비 부담이 높이며 지역별로 수도권과 광역시의 부담크기가 더 높아져 해당지역의 주거비 부담이 상대적으로 과거보다 더 커졌음을 나타낸다. 이는 앞선 전월세 선택요인 분석의 결과와 마찬가지로 전체적인 월세전환 증가에 따른 주거비 경감대책 적용과 동시에 지역적으로 특히 광역시 등 대도시 위주의 선제적 주거비경감 대책의 필요함을 시사한다. 또한 모든 지역에서 주거면적에 따른 주거비부담 증가가 현재에 더 커지는 것으로 나타나 주택규모에 클수록 주거비부담에 따른 월세전환 수요가 증가할 것으로 예상되며 이러한 점도 고려한 세부정책대응 방안을 마련할 필요성도 존재한다.

2. 시장영향 시뮬레이션

1) 모형구축의 기본방향

전월세시장 파급효과 분석모형은 시장을 둘러싼 다양한 여건변화가 수급상황에 미치는 영향을 진단하고 최종적으로 이러한 여건변화가 전세 및 월세 가격에 미치는 영향을 분석하는데 목적이 있으며 모형 구축을 기본방향을 다음과 같이 설정하였다.

① 거시적 및 미시적 여건 변화를 반영한 종합모형 구축

주택시장은 인구·가구구조, 사회·경제 등 거시적인 여건변화와 함께 정부정책, 시장수요자들의 자산, 소득, 주거비부담 등 미시적인 여건에 따라 수요와 공급이 영향을 받는 복잡한 구조를 가지고 있어 다양한 변수의 영향을 종합적으로 분석할 수 있는 모형 구축이 필요하다.

② 하위시장(매매-전세-월세) 구조와 관계를 반영한 통합모형 구축

신규로 발생하는 주택수요는 시장상황에 따라 매매와 임차수요로 구분되고 임차수요는 다시 전세와 월세로 구분되는 하위시장을 가지고 있어 주택수요가 각 점유형태별로 배분되는 구조를 반영한 모형 구축이 필요하다.

③ 정부정책 변화의 영향 분석이 가능한 정책변수 반영 모형 구축

주택시장의 직간접적으로 정부정책의 영향을 크게 받는 시장으로 정책변화에 다른 영향을 분석할 수 있는 모형 구축을 해야 한다. 특히 이 연구의 목적이 시뮬레이션 결과를 바탕으로 정책수립을 지원하는데 있다는 점에서 정책변수를 고려한 모형 구축이 필요하다.

④ 지역별 차별성과 변동성이 큰 임차시장 특성을 반영한 단기·미시 모형 구축

위치고정성이라는 주택의 고유한 특성으로 인해 주택시장은 지역별로 다양한 하위시장을 형성하고 있고 지역별 시장양상의 차별성이 확대되고 있다는 점을 반영한 모형의 구축이 필요하다.

2) 선행연구

전월세시장을 포함한 구조방정식 모형관련 선행연구는 손경환 외(2002), 박천규 외(2015), 이수욱 외(2016) 등이 있다. 손경환 외(2002)은 부동산시장에 대한 정책추진에 있어 시장변화를 예측하고, 정책의 파급효과를 파악해 효율적인 대책을 마련할 수 있는 분석수단을 뒷받침하기 위하여 부동산시장과 거시경제를 포괄적으로 다루는

구조모형을 구축하였다. 모형은 국내 부동산시장 특성을 반영하기 위해 공간-자산시장이론을 바탕으로 재고-공급조정모형이 실증분석 측면에서 뒷받침하도록 구성하였으며 구조방정식 모형은 최종수요, 금융, 부동산시장 및 임금·물가 4개 부문 23개 행태방정식과 7개의 항등식을 포함한 연립방정식 모형으로 구성하였다. 이를 활용한 분석 결과를 통해 부동산시장에 대한 금리변동 영향, 거시경제지표의 영향, 주택가격에 미치는 영향요인을 규명하였다.

박천규 외(2015)는 사용자비용과 임대인의 투자수익률 변수를 고려하여 전월세시장 내에서 탈동조화 현상을 설명하기 위한 전월세시장구조모형(K-MEM 15R)을 구축하였다. 전월세시장구조모형은 미시적 분석에 기초하여 주택시장의 구조변화를 설명할 수 있도록 소규모의 독립된 모형을 별도로 구축하고 기존 거시계량모형과의 연계방안을 강구하여 구축하였다. 자가, 전세, 보증부월세의 사용자비용은 식 (14)와 같으며 전세와 보증부월세의 자기자본 수익률 관점에서 접근한 투자수익률의 관계는 식 (15), (16)과 같이 나타낼 수 있다.

$$\begin{aligned} UC_h &= (1 - t_r)r^* + t_a + t_p + m - (1 - t_g)a \\ UC_c &= (1 - t_r)r^* \cdot \theta_c \\ UC_m &= (1 - \alpha) \cdot (1 - t_r) \cdot r^* \cdot \theta_c + \alpha \theta_c^* j \end{aligned} \quad (14)$$

$$mr = \frac{(P_c - P_D) \cdot (j - r) + aP_H}{P_H - P_C} = \frac{\alpha \theta_c (j - r) + a}{1 - \theta_c} \quad (15)$$

$$\frac{a}{1 - \theta_c} = \frac{\alpha \theta_c (j - r) + a}{1 - \theta_c} \quad (16)$$

분석결과 사용자비용 격차의 상승은 임차 대비 자가의 사용자 비용을 확대시켜 자가 수요가 줄고 임차수요가 늘어나는 효과를 미치며, 투자수익률격차의 상승은 전세비중을 하락시키고 월세비중을 증가시키는 결과를 도출하였다.

전월세 계약은 임차인과 임대인 사이에 이루어지며 각 시장주체는 각자가 가지고 있는 목적함수를 극대화하는 임대차 계약을 선택한다(이수욱 외, 2016). 즉, 임차인은 전세를 통해 얻을 수 있는 효용과 월세(보증부월세)를 통해서 얻을 수 있는 효용을 비교하여 더 높은 효용을 제공하는 임대차계약을 선택하고 임대인은 전세를 통해서 얻을 수 있는 수익과 보증부월세를 통해서 얻을 수 있는 수익을 비교하여 더 높은 수익을 제공하는 임대차계약을 선택한다.

이수욱 외(2016)은 위의 논의를 토대로 시장금리, 전월세전환율, 주택매매가격예상 상승률, 주택매매가격 대비 전세보증금 비율 결정되고 최종적으로 이를 통해 전월세 계약 비율이 결정되는 축차형(recursive) 구조방정식을 구축하여 분석하였다.

구조방정식의 구조는 아래 식과 같으며 식 (17)에서 전월세계약 비율(R_{cm_t})은 주택매매가격 대비 전세보증금 비율(R_{d_t})과 주택매매가격 예상 상승률(a_t)의 함수로 가정되고 식 (18)에서 주택매매가격 대비 전세보증금 비율(R_{d_t})은 식 (17)에 의거하여 주택매매가격 예상 상승률(a_t)과 전월세전환율(r_{c_t})의 함수로 가정되며 식 (19)에서 전월세전환율(r_{c_t})은 시장금리(r_{m_t})의 함수로 가정된다.

$$R_{cm_t} = \beta_1 + \beta_2 R_{d_t} + \beta_3 a_t + e_t \quad (17)$$

$$R_{d_t} = \gamma_1 + \gamma_2 a_t + \gamma_3 r_{c_t} + \epsilon_t \quad (18)$$

$$r_{c_t} = \delta_1 + \delta_2 r_{m_t} + \nu_t \quad (19)$$

전월세 계약비율 추정 결과에 따르면 주택매매가격 대비 전세보증금 비율이 높을수록 전월세 계약비율이 감소하고, 주택매매가격 예상 상승률이 높을수록 전월세 계약비율은 증가하는 것으로 분석되었다. 그리고 시장금리는 전월세전환율에 (+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다.

기존의 선행연구들에서 구축한 모형은 전국을 대상으로 전월세시장의 작동기제를 파악하

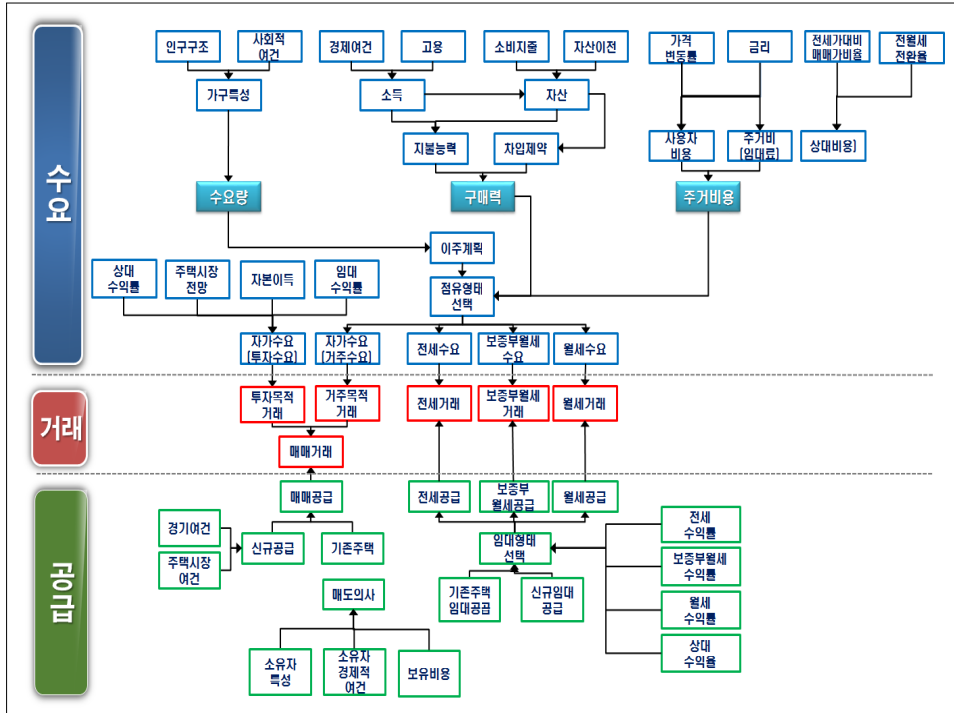
는 것에 중점을 두고 연구가 수행되어 왔다. 이는 지역별 전월세시장의 특징을 반영하지 못하는 한계가 존재한다. 이에 이 연구에서는 지역별로 전월세시장 움직임이 차별화되어 나타나는 점을 감안하여 지역특성을 감안한 전월세시장 구조모형을 구축하고자 한다.

전월세시장 구조모형 구축과 관련하여 각 부분별 선행연구 검토결과는 아래와 같다. 전월세 시장의 수요측면을 나타내는 가구의 점유형태 선택과 관련된 연구를 살펴보면 설 명변수 구성에 따라 가구특성만을 고려한 연구, 주택금융 등 추가적인 영향을 고려한 연구, 지역별 특성이나 생애주기별 특성을 고려한 연구로 나뉘볼 수 있다.

공공임대주택을 제외한 민간임대주택의 공급현황, 특히 기존 주택에서 시장에 매물로 나오는 임대주택의 현황을 파악할 수 있는 자료의 부재로 임대주택 공급과 관련된 연구는 많지 않으며, 전체 공급량 보다는 임대유형과 관련된 임대인의 의사결정에 관한 연구가 대부분을 차지한다.

주택수급과 관련된 선행연구로는 수급상황을 파악할 수 있는 변수와 이를 활용한 수급과약 방안을 제안한 연구가 있으며, 정비사업과 같이 일시적인 수요변동에 따른 영향을 분석한 연구가 있다. 이러한 선행연구의 대부분은 매매시장과 임대시장을 구분하거나 수요적 측면과 공급적 측면, 가격적 측면을 별개로 연구한 경우가 대다수를 차지한다. 이에 박천규 외(2015)의 연구는 수요, 공급, 이에 따른 수급상황 등 주택시장 전체를 통합한 분석 모형의 개념을 제시하고 각각의 부문모형과 이를 종합한 통합모형을 활용하는 방안을 제안하였다.

그림 3-3 | 주택시장 구조



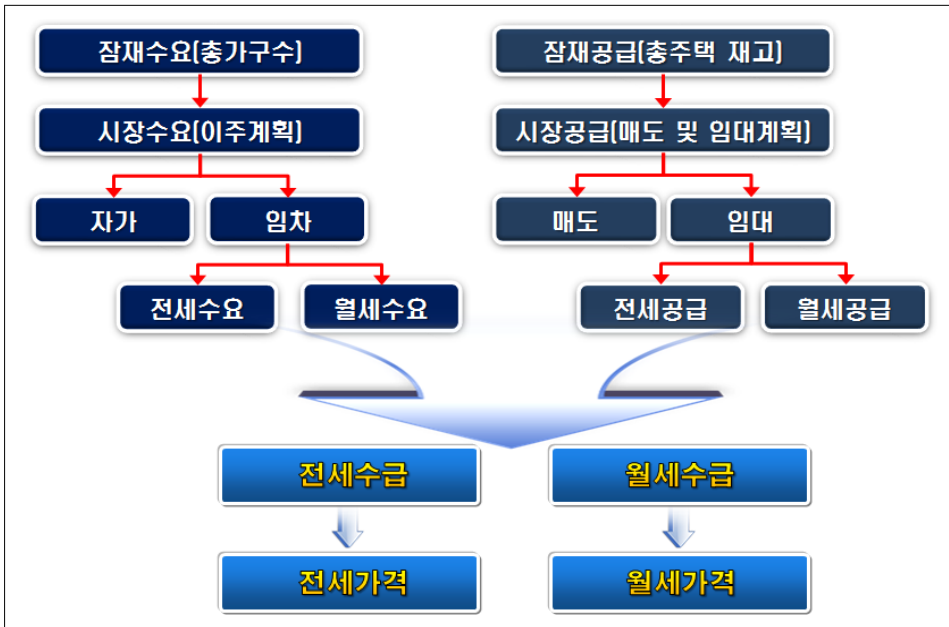
자료 : 박천규 외(2015), 「지역 부동산시장의 미시적 동태분석과 정책시뮬레이션 모형 구축 연구」, 국토연구원

3) 분석 틀의 구성

주택 역시 시장에서 거래되는 재화로 전월세가격은 기본적으로 수요와 공급에 따른 수급상황에 따라 시장에서 결정되는 구조를 가진다. 수요는 시장에서 주택수요의 총량은 집을 구하려는 사람 전체라고 할 수 있으므로, 기본적으로 인구규모와 구조적 특성에 따라 수요의 총량(잠재수요)이 결정되며 이 중 주택을 매매 또는 임차하기 위해 시장에 참여하는 사람이 실제 수요로 나타난다. 주택을 마련하는 방법은 크게 매매와 임차로 구분되며 임차는 다시 전세, 월세로 나누어져 있으며 시장수요는 다시 구매력과 주거비용에 따라 매매, 전세, 월세 수요로 세분화되는 구조를 가진다.

공급은 시장에서 공급의 신규로 공급되는 주택을 포함한 현재 주택재고의 총량이라고 할 수 있으며 신규 주택공급량과 기존주택 재고의 합이 공급의 총량이 된다. 이 중 주택소유자 등이 매도 또는 임차를 목적으로 시장에 내어놓는 주택의 총량이 실제 시장에서 공급으로 나타나게 되고 임대시장만으로 한정할 때 임대주택의 총 공급량은 기본적으로 임대수익률에 따라 결정된다고 볼 수 있다. 이에 해당 주택을 전세로 내어놓을지, 월세로 내어놓을지에 대한 의사결정은 각 유형별 상대수익률에 따라 결정되는 구조를 가진다. 최종적으로 가격은 각각의 요인에 의해 발생한 수요와 공급의 수급상황에 따라 결정되는 구조를 가진다.

그림 3-4 | 전월세시장 가격 결정의 기본 개념



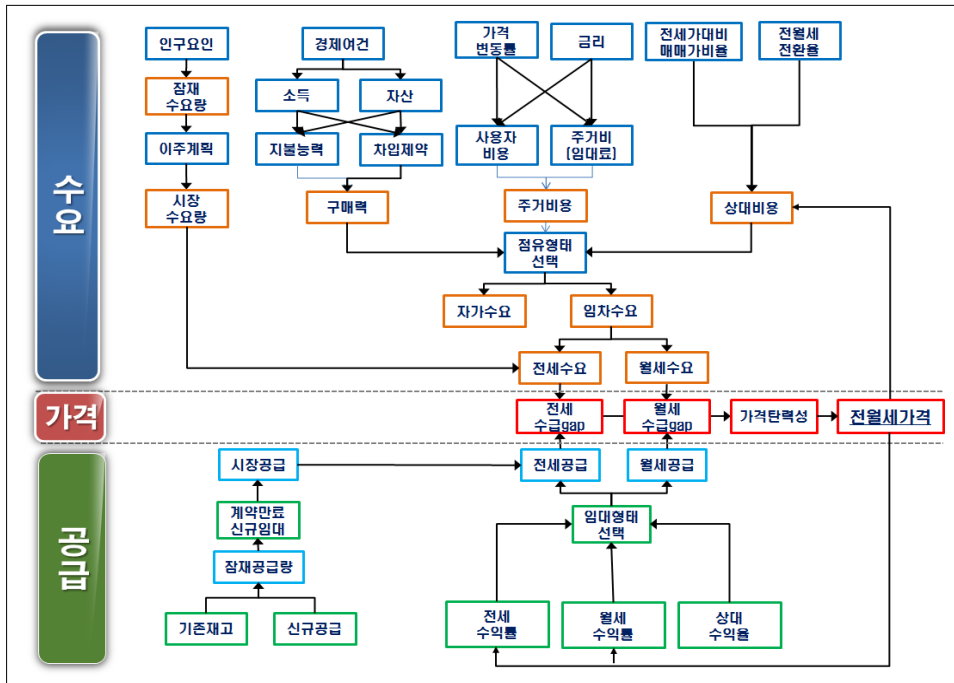
자료: 저자 작성

이상에서 제시된 전월세가격 결정 과정에 대한 논의를 확장하고, 박천규 외(2015)에서 제시한 시장구조를 반영하여 구성한 전월세시장 파급효과 분석모형의 기본 구조는 다음과 같다.

먼저 분석모형은 수요부문 모형, 공급부문 모형, 가격부문 모형 등 크게 세 개의 구분 모형으로 구성하였다. 수요부문모형은 잠재수요량에서 이주계획을 반영하여 시장수요를 도출하고 가구의 구매력과 주거비용을 반영하여 점유형태별 수요량을 추정한다.

공급부문모형은 기존주택재고와 신규공급을 합한 총 잠재공급량에서 기존주택의 계약만료 물량과 신규주택에서 공급되는 임대물량을 시장공급을 도출하고 임대사업자의 수익률을 반영하여 임차유형별 수요량을 추정한다. 끝으로 추정된 수요, 공급의 수급 상황을 바탕으로 가격변동을 예측한다.

그림 3-5 | 전월세시장 파급효과 분석 모형의 기본 구조



자료: 저자 작성

4) 분석범위 및 방법

분석의 시간적 범위는 기준연도 당해 가격변동을 추정하는 단기모형으로 전월세시장은 단기적 변동성이 큰 시장으로 정책적으로 장기변동보다는 단기적인 시장파급효과를 분석하는 것이 모형의 활용성 제고에 유리하다. 공간적 범위는 수도권과 광역시이다. 분석모형의 활용성 제고를 위해서는 분석범위를 세분화하는 것이 필요하나 분석 가능한 자료의 한계, 모형의 일관성 확보, 모형구축에 필요한 시간 및 비용 등을 감안할 때 광역권 모형을 구축하는 것이 현실적이다. 특히, 전월세 구조변화 양상이 두드러지고, 임차가구의 행태에 차이를 보이며, 주거비 부담 등 영향이 크게 나타나는 수도권과 광역시에 대해 모형을 구축하였다.

분석자료는 수요행태와 관련해서는 2016년 주거실태조사 결과 활용하였으며 거시여건 및 주택시장 여건 변화와 관련해서는 인구주택총조사, 인구 및 가구추계자료, 기타 경제 관련 통계 등을 이용하였다.

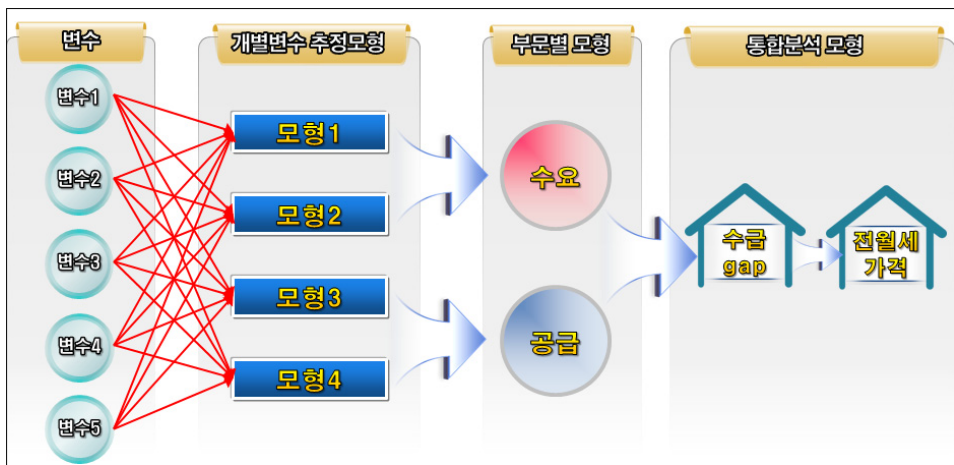
분석방법을 설정함에 있어서는 ①모형의 복잡성, ②영향 파급경로 및 원인파악의 명확성, ③향후 모형 개선 및 확장의 용이성 등을 고려할 필요가 있다. 먼저, 분석모형이 크게 수요부문 모형, 공급부문 모형, 가격부문 모형 등 3개 부문으로 나뉘어져 있고 각 부문별 모형내에서 개별 변수 추정을 위한 단계들이 존재하고 있다는 점을 감안할 때 전체 영향요인을 통합하여 하나의 모형으로 구축하는 데에는 한계가 존재한다. 따라서 이 연구에서는 각각의 부문모형과 부문모형 내 단계별 모형을 개별적으로 구축하고 각 모형에서 도출된 결과를 통합하여 파급효과를 분석하는 형태로 모형을 구성하였다.

다음으로 구축된 모형의 활용성을 제고하기 위해서는 실제 시장여건이나 정책여건이 변화하였을 때 영향이 파급되는 경로는 명확하게 파악하고 각 단계별 정책수단 등을 고려할 수 있도록 모형이 구성될 필요가 있다. 각 부문별 단계별 모형을 모듈화하여 구성할 경우 여건변화에 따라 어떤 변수가 어떤 방향성을 가지고 변화하는지 그 변화가 최종적으로 전월세가격에 어떤 영향을 미치는지 비교적 명확하게 파악할 수 있다. 특히 임대료와 같이 수요에서는 감소요인으로 공급에서는 증가요인으로 작용하는 변수의 경우 수요와 공급에 미치는 각각의 영향을 분리하여 파악할 수 있어야 분석결과의 활용

성을 높일 수 있다.

끝으로 향후 모형 개선과 확장이 용이하도록 모형을 구성할 필요가 있다. 최신 자료 갱신되거나 시장여건, 정책여건 변화로 추가로 고려해야 하는 요인이 발생하는 경우 모형의 수정 및 보완이 용이하도록 모형의 유연성을 확보할 필요가 있다. 통합모형의 모형을 수정하거나 변수를 추가하는 경우 모형 전체를 다시 설정해야하고 모형의 안정성을 확보하는데 많은 노력이 필요하다는 한계가 있으나 개별 모형이 별도로 구축된 경우 모형의 수정이 상대적으로 용이하다.

그림 3-6 | 모형구축 방법



자료: 저자 작성

5) 수요부문 모형

수요부문 모형은 크게 잠재수요 확정, 이주계획수요 추정, 자가 및 임차수요 추정, 전세 및 월세 수요 추정 등 총 4단계로 구성하였다. 잠재수요는 분석대상지역 가구수로 설정하고 통계청의 광역시도별 가구추계 결과를 이용하여 자료를 수집하였다. 이주계획수요 추정 모형은 2016년도 주거실태조사 결과를 이용하여 이향로짓모형을 통해 추정하며 종속변수에는 2년내 이주계획 여부가 설명변수에는 가구주연령, 가구원수 등

가구특성 및 가구소득 등 경제적 특성을 반영하였다. 자가 및 임차수요 추정 모형 역시 2016년도 주거실태조사와 이항로짓 모형을 통해 추정하며 종속변수는 자가와 임차로 구분하며 설명변수에는 가구특성, 경제적 특성과 함께 점유형태별 주거비용 및 상대비용, 차입제약 변수를 포함하였다.

전세 및 월세수요 추정 모형은 전세와 월세로 구분된 종속변수를 설정하고 설명변수에는 가구특성과 경제적 특성, 전세 및 월세 주거비용 등을 포함하였다.

수요부문의 핵심적인 변수는 각 점유형태별 주거비용과 차입제약 변수로 해당 변수를 통해 경기, 금리 등 거시경제 여건, 변화, 매매가격 변동 등 부동산 시장여건 변화, 주택금융 규제 등 정부 주택정책 등이 반영될 수 있도록 모형을 설정하였다.

표 3-4 | 수요부문 모형구축 내용

개별변수	주요내용	이용자료	분석모형
잠재수요	- 분석지역 가구수	(통계청) 시도별 가구추계	자료수집 및 집계
이주계획수요	- 이주계획 여부에 대한 선택모형 - 종속변수 : 2년내 이주계획 여부 - 설명변수 : 가구주연령, 가구원수 등 가구특성, 가구소득 등	(국토교통부) 주거실태조사	이항로짓
주거비용	- 자가의 사용자 비용 및 임차가구의 주거비용 산정 - 주거비용은 기본적으로 자기자본에 대한 기회비용과 차입자금에 대한 금융비용을 고려 - 자가가구의 경우 주택가격상승에 따른 자본이익은 주거비용에 반영		산정식 정의 (선행연구)
상대비용	- 자가/임차 선택모형에서는 자가사용자 비용과 임차주거비의 비율을 반영 - 전세/월세 선택모형에서는 전세 주거비와 월세 주거비의 비율을 반영		점유형태별 주거비용의 상대비용
점유형태 선택 (자가/임차)	- 자가와 임차에 대한 선택모형 - 종속변수 : 이주계획 점유형태(자가/임차) - 설명변수 : 가구주연령, 가구원수 등 가구특성, 가구소득, 자산 등 경제력, 주택담보대출 차입제약 여부 등		이항로짓
임차유형 선택 (전세/월세)	- 전세와 월세에 대한 선택모형 - 종속변수 : 이주계획 점유형태(전세/월세) - 설명변수 : 가구주연령, 가구원수 등 가구특성, 가구소득, 자산 등 경제력 등		이항로짓

자료: 저자 작성

수도권 및 광역시별 모형 구축을 위해 실제 세부모형 분석에 활용될 표본규모를 검토한 결과는 <표 3-5>와 같다. 먼저 서울의 경우 이주수요, 자가 및 임차, 전세 및 월세 분석에 필요한 표본규모 확보가 가능하여 별도로 모형의 구축하고 인천과 경기지역의 경우 인천지역의 전세 및 월세 선택 모형 분석 시 과소표본 문제가 발생할 수 있어 인천과 경기 지역을 수도권 외 지역으로 통합하여 분석모형을 구축한 뒤 서울 모형과 통합하였다. 끝으로 인천의 제외한 광역시의 경우 대부분의 지역에서 개별 모형 구축 시 과소표본 문제가 발생할 수 있어 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 5개 광역시로 통합하여 모형을 구축하였다. 수도권 외 지역 및 5개 광역시 모형의 경우 추정결과 통계적으로 유의한 계수값을 가지는 지역에 대해 더미변수를 통해 지역특성을 반영하였다.

표 3-5 | 지역별 분석대상 표본수

구분	전체	이주계획 가구			
		소계	자가	전세	월세
서울	3,872	290	113	127	50
부산	1,361	80	49	17	14
대구	1,190	64	46	12	6
인천	1,051	62	35	13	14
광주	794	44	27	6	11
대전	840	65	22	20	23
울산	554	19	10	4	5
세종	391	35	14	5	16
경기	3,916	347	187	115	45
강원	666	14	12	1	1
충북	825	48	30	12	6
충남	1,030	54	33	11	10
전북	708	31	25	2	4
전남	642	28	16	8	4
경북	883	58	26	15	17
경남	980	32	20	7	5
제주	430	22	13	4	5
합계	20,133	1,293	678	379	236

자료: 저자 작성

점유형태별 주거비용은 이주하고자 하는 주택을 매매 또는 임차하기 위해 필요한 자금 중 자기자본에 대해서는 기회비용을, 차입자본에 대해서는 금융비용을 지출하는 것으로 가정하고 분석하였다.

이러한 점유형태별 주거비용 산정방식에 대해서는 선행연구별로 다양한 산정식을 제시하고 있으나 본 연구에서는 가구가 실제 주거 유지를 위해 지출하는 비용을 중심으로 산정식을 설정하였다. 자가가구의 경우 일반적으로 사용자비용을 주거비용으로 활용하고 있으며 선행연구별로 차이가 있지만 기회비용과 금융비용, 주택가격 변동에 따른 자본이득, 기타 거래비용, 세금 등이 사용자비용 산정 시 고려되고 있다. 본 연구에서는 실제 비용에서 차지하는 비중이 크지 않은 세금 등²⁾을 제외하였으며 임차가구의 주거비용과 관련해서는 보증금을 월세로 전환하는 방식에 따라 다양한 산정방식이 존재하나 기회비용과 금융비용을 고려한 접근이 실제 가구의 주거비부담을 측정하는데 유효한 방법이 될 수 있음을 고려하여 분석하였다.³⁾

최종적으로 주거비용은 주거마련을 위한 자기자본은 가구의 순자산으로 가정하였으며 차입자본은 주택가격과 보증금에서 순자산을 뺀 금액으로 가정하였다. 순자산이 음의 값을 가지는 경우는 주택가격과 보증금을 전액 차입하는 것으로 가정하였으며 순자산이 주택가격이나 보증금 보다 큰 경우는 전액 자기자본으로 주거비용을 조달하는 것으로 가정하였다.

자가가구의 사용자비용은 다음과 같이 설정하였으며 여기서 UC 는 사용자비용, A 는 가구의 순자산, P 는 주택가격, i 는 수신금리, i' 는 주택담보대출금리, g 는 주택가격상승률을 의미한다.

$$UC = Ai + (P - A)i' - Pg \quad (\text{if } A < P) \quad (20)$$

$$UC = Ai - Pg \quad (\text{if } A \geq P) \quad (21)$$

2) 변세일 외(2015), 「부동산시장 여건 변화에 대응한 주거지재생 효과분석 시스템 구축(III)」 연구 등에서 사용자비용과 관련하여 적용된 거래비용율은 0.35~0.44%, 보유세 실효세율 0.425, 양도세 실효세율 0.06% 수준으로 실제 비용에 미치는 영향이 크지 않고 1.1%로 세율이 높은 취득세의 경우 취득당시에만 지불하는 비용으로 보유기간 감안시 비용부담이 크지 않음

3) 김태환 외, 2017, '보증금 전환방식별 주거비 비교 연구', 대한국토·도시계획학회 2017 춘계산학술대회

전세가구의 주거비용은 다음과 같이 설정하였으며 JC 는 전세가구의 주거비용, A 는 가구의 순자산, D 는 전세금, i 는 수신금리, i'' 는 보증금 대출 금리를 의미한다.

$$JC = A \times i + (D - A) \times i'' \quad (\text{if } A < D) \quad (22)$$

$$JC = D \times i \quad (\text{if } A \geq D) \quad (23)$$

월세가구의 주거비용은 순수월세를 기준으로 전세금에 전월세전환율을 곱하여 산정한 값을 적용하였으며 RC 는 월세가구의 주거비용, D 는 전세금, r 은 전월세 전환율을 나타낸다.

$$RC = D \times r \quad (24)$$

기회비용과 금융비용 산정을 위한 금리는 한국은행에서 발표하는 2016년 기준 예금은행 가중평균 금리를 적용하였다. 수신금리는 정기예금 금리 1.47%, 자가 대출금리는 신규취급액 기준 주택담보대출 금리 2.91%, 보증금 대출 금리는 신규취급액 기준 보증대출 금리 2.93%를 적용하여 분석하였다.

표 3-6 | 주거비 산정에 적용된 금리 및 전월세전환률

구분	적용기준	시점	적용값
수신금리(i)	정기예금금리	2016년	1.47%
사용자비용 대출금리(i')	주택담보대출 금리	2016년	2.91%
주거비용 대출금리(i'')	보증대출금리	2016년	2.93%
전월세전환률(i'')	전월세전환률	2016년 8월	지역별 주택유형별 전월세전환률

주 : 금리는 한국은행, 전월세전환률은 한국감정원 자료를 이용
자료: 저자 작성

한편 전월세전환률은 주거실태조사의 조사시점을 감안하여 한국감정원의 2016년 8월 기준 지역별 주택유형별 전월세전환률을 적용하였으며 주택가격상승률은 한국감정원 전국주택가격동향조사의 2016년 지역별 주택유형별 주택가격상승률을 적용하였다.

표 3-7 | 지역별 주택유형별 전월세 전환율(단위: %)

지 역	종합	아파트	연립/다세대	단독
서울	5.9	4.4	5.5	7.2
부산	7.4	5	10.4	8.2
대구	7.8	4.7	7.8	9.8
인천	7.1	4.9	9.1	10.4
광주	7.6	5.7	9.7	11
대전	7.4	5.1	8.6	9.1
울산	7.4	5	7.9	8.9
경기	6.7	4.8	8.1	8.4

자료 : 한국감정원 부동산통계시스템(<http://www.r-one.co.kr/rone/>)

표 3-8 | 지역별 주택유형별 주택가격상승률 (단위: %)

구분	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
아파트	3.25	4.18	-3.12	1.36	0.24	0.08	0.54	1.13
연립주택	0.78	1.15	-0.49	-0.04	0.28	0.01	0.71	0.20
단독주택	0.92	2.07	1.13	0.05	0.75	1.10	-0.02	0.41

자료 : 한국감정원 부동산통계시스템(<http://www.r-one.co.kr/rone/>)

주거비용 산정을 위해서는 우선 이주를 계획하고 있는 주택의 가격 및 임대료에 대한 정보가 필요하다. 그러나 이 연구에서 활용하고자 하는 주거실태조사의 경우 자가로 이주를 희망하는 가구에 대해서는 희망 매매가격이, 임차로 이주를 희망하는 가구에 대해서는 희망 임대료 정보만 존재하여 개별가구가 이주하고자 하는 주택의 매매가격과 임대료 정보에 대한 추정이 필요하다.

이 연구에서는 현재 거주 가구 있는 주택에 대한 정보를 바탕으로 이주 희망 주택의 매매가격과 임대료를 추정하고 이를 바탕으로 주거비용을 산정하는 방식을 활용하였다. 이는 현재 거주주택을 바탕으로 주택가격과 임대료를 추정하는 것은 표본 중 이주 계획가구 비중이 크지 않고 희망가격이 실제 시장가격과 차이가 있을 수 있다는 점 등

을 감안할 때 표본규모, 추정결과의 설명력 등에서 현재 주택을 기준으로 가격함수를 추정하는 것에 장점이 있기 때문이다.

한편 주거실태조사를 통해서는 이주희망 주택의 주택유형과 주택규모에 대한 특성만을 파악할 수 있어 추정결과의 가구의 주거소비 수준 등을 반영한 가격함수 추정에 한계가 있다. 주택가격 추정에 주로 활용되는 헤도닉모형의 경우 주택의 물리적 특성만을 변수로 포함하는 것이 일반적이나 활용 가능한 주택특성 변수가 제한적인 상황에서 가구의 주거소비 수준을 반영하기 위한 대리변수로 가구주 연령, 소득 등을 모형에 포함시켰다.

차입제약은 주택구입을 위해 부족한 자금을 금융기관으로 부터 대출을 통해 조달하는 경우 대출규제로 인해 차입이 제한 받는 것을 의미한다.

먼저 차입금액(L)은 희망(투자)주택가격(P)에 가구 순자산(A)을 뺀 금액이다.

$$L = P - A \quad (25)$$

여기서 자산제약은 주택구입에 필요한 차입금액(L)은 주택담보인정비율(LTV: Loan to Value)에 의해 결정되는 최대 차입가능액($L_{\max}$) 이하여야 하고,

$$L \leq L_{\max} \quad (26)$$

소득제약은 가구소득($\hat{Y}$)에서 총 원리금상환액(I)이 차지하는 비율이 가구가 상환할 수 있는 최대 소득 대비 상환가능액 비율($I_{\max}$) 이하여야 한다.

$$\frac{I}{\hat{Y}} \leq I_{\max} \quad (27)$$

여기서 원리금상환액(I)은 기존 대출 이자상환 추정액(I_0)에 신규대출에 따른 원리금 상환액(I_1)을 더한 값으로 기존 대출에 대한 이자상환 추정액(I_0)은 총부채(D)에서 상환예정 주택담보대출을 제외한 금액은 상환원금으로 보고 대출금리(r)에 1% 가산한 금리를 적용하여 다음과 같은 식으로 산정하였다.

$$I_0 = D \times \frac{(r + 0.01)}{12} \quad (28)$$

대출금리(r)는 한국주택금융공사의 보증자리론 업무처리 기준을 준용하여 2016년 8월 기준 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준) 3.21% 적용하였다. 원리금균등 분할상환의 원리금상환액(I_1)은 차입금액(L)과 대출금리(r), 대출기간(n)에 기초하여 다음과 같은 식으로 산정하였다. 대출금리(r)는 2016년 8월 기준 예금은행 가중평균 주택담보대출금리(신규취급액) 3.19%를 적용하였다.

$$I_1 = L \times \frac{r/12}{1 - (\frac{1}{1 + r/12})^n} \quad (29)$$

(1) 지역별 분석 모형 추정

① 수도권

서울지역의 주택가격 추정모형에서는 주택가격에 로그를 취한 값을 종속변수로 설정하였으며, 주택유형, 주거면적 등 주택특성과 함께 가구의 주거소비 수준과 이를 반영한 주택의 물리적 특성에 대한 대리변수로 가구주연령, 가구원수, 가구소득 등을 설명변수로 포함하였다.

표 3-9 | 주택가격 추정모형의 변수 설정(서울)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		주택가격	log(주택가격)
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	dnum	가구원수	1=1, 2인가구, 0=3인 이상 가구
	htype1	주택유형(단독주택)	1=단독주택 0=기타
	htype2	주택유형(아파트)	1=아파트, 0=기타
	lnsize	주거면적	log(주거면적)

자료: 저자 작성

분석에 활용된 설명변수의 기초통계량을 살펴보면 가구주 연령은 평균 55.9세로 나타났다으며 월평균 소득은 382.5만원, 평균 가구원수는 2.9인, 거주주택의 특성으로 단독주택의 비중은 14%, 아파트 비중은 59%로 나타났으며 주택의 평균 사용면적은 87.0㎡로 나타났다.

표 3-10 | 주택가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울)

구분	N	평균값	표준편차	최소값	최대값
가구주연령(세)	1,803	55.91	12.95	26	95
소득(만원)	1,788	382.46	237.55	0	5000
가구원수(명)	1,803	2.90	1.14	1	7
단독주택비중(%)	1,803	0.14	0.33	0	1
아파트비중(%)	1,803	0.59	0.47	0	1
주거면적(㎡)	1,803	87.04	31.04	13.2	264

자료: 저자 작성

이상의 변수를 바탕으로 주택가격모형을 추정한 결과, 통계적으로 유의한 모형이 추정되었다. 설명변수의 추정된 계수값은 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하였으며 가구주연령과 가구원수가 증가할수록, 가구소득이 높을수록 주택가격이 높은 것으로 나타났다. 주택특성으로 단독주택과 아파트는 기타 연립 주택 등에 비해 주택가격이 높은 것으로 나타났으며 주거면적은 주택가격과 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-11 | 주택가격모형 추정결과(서울)

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
상수	4.31198	19.2	<.0001	0
가구주연령	0.23061	5.3	<.0001	1.33107
가구소득	0.26648	16.41	<.0001	1.633
가구원수	0.1229	5.38	<.0001	1.39687
주택유형(단독주택)	0.56222	17.32	<.0001	1.39697
주택유형(아파트)	0.37569	15.17	<.0001	1.65329
주거면적	0.77599	24.39	<.0001	1.40172
N	1,762			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.5695			
Adj R-Sq	0.568			

자료: 저자 작성

서울 전세가격 추정모형에서는 전세가격에 로그를 취한 값을 종속변수로 설정하였으며, 주택유형, 주거면적 등 주택특성, 가구주연령, 가구원수, 가구소득 등 가구의 주거소비 관련 대리변수를 포함하여 모형을 구성하였다.

표 3-12 | 전세가격 추정모형의 변수 설정(서울)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		전세가격	log(전세가격)
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	dnum	가구원수	1=1·2인가구, 0=3인 이상 가구
	htype1	주택유형(단독주택)	1=단독주택 0=기타
	htype2	주택유형(아파트)	1=아파트, 0=기타
	lnsize	주거면적	log(주거면적)

자료: 저자 작성

설명변수의 기초통계량을 살펴보면 가구주 연령은 평균 46.4세, 소득은 332.2만원 수준으로 나타났으며 가구원수는 평균 2.48명, 주거특성으로 단독주택 거주가구는 전체의 35%, 아파트 거주가구 비중은 39% 수준이며 주면면적은 평균 61.7㎡로 나타났다.

표 3-13 | 전세가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울)

구분	N	평균값	표준편차	최소값	최대값
가구주연령(세)	1,002	46.42	14.33	20	92
소득(만원)	998	332.17	216.54	0	2,000
가구원수(명)	1,002	2.48	1.28	1	8
단독주택 비중	1,002	0.35	0.49	0	1
아파트비중	1,002	0.39	0.50	0	1
주거면적(㎡)	1,000	61.68	30.18	13.2	234.3

자료: 저자 작성

설정된 변수를 이용하여 서울지역의 전세가격 모형을 추정한 결과 통계적으로 유의한 모형이 추정되었다. 개별 변수의 계수값은 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하였으며, 가구주연령과 단독주택 거주여부는 전세가격과 음의 관계를 가지는 것으로 분석되었다. 한편 소득, 가구원수 등 주택소비 증대 요인은 전세가격과 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었으며 주택유형이 아파트이거나 주거면적인 큰 경우 전세가격 수준이 높은 것으로 분석되었다.

표 3-14 | 전세가격모형 추정결과(서울)

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
상수	5.13327	15.52	<.0001	0
가구주연령	-0.30721	-4.7	<.0001	1.32652
가구소득	0.29563	9.8	<.0001	1.7533
가구원수	0.11217	2.71	0.0069	1.53827
주택유형(단독주택)	-0.27513	-6.26	<.0001	1.57771
주택유형(아파트)	0.20705	4.46	<.0001	1.84122
주거면적	0.93969	19.24	<.0001	2.13645
N	988			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.6423			
Adj R-Sq	0.6401			

자료: 저자 작성

임차수요 파악을 위한 총 3단계의 과정 중 첫 번째로 이주계획 여부에 대한 선택모형을 구축하였으며 모형에 활용된 변수는 <표 3-15>와 같다. 먼저 종속변수는 2년 내 이주계획 여부로 설정하였으며, 설명변수에는 가구주연령, 1인 가구 여부, 가구주지역 등 가구주특성과 가구소득, 순자산 등 경제적 특성, 현재 점유형태 및 공공공임대 거주 여부, 1인당 주거면적, 주거환경만족도 등 주거특성을 포함한다.

표 3-15 | 이주계획 선택모형의 변수 설정(서울)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		2년내 이주계획 여부	1=이주계획 있음, 0=이주계획 없음
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	dnum1	가구원수	1=1인가구, 0=2인 이상 가구
	job1	가구주 직업	1=상용근로자, 0=기타
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	net	순자산	연속변수, 만원
	own1	현재 점유형태	1=자가, 0=임차
	public	공공임대 거주여부	1=공공임대거주, 0=기타
	ps	1인당주거면적	연속변수, m ² /명
	s2	주거환경만족도	1=만족, 0=불만족

자료: 저자 작성

이주계획 선택모형 분석에 활용된 변수의 기술통계량은 <표 3-16>과 같으며 해당 값은 향후 시뮬레이션에서 이주계획가구 비중의 초기값을 추정하는데 활용하였다.

표 3-16 | 이주계획 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구주연령	3.859	0.331	2.9	4.6
가구원수	0.293	0.462	0.0	1.0
가구주 직업	0.504	0.507	0.0	1.0
가구소득	5.530	0.782	1.4	9.0
순자산	2.945	4.079	-10.0	103.0
현재 점유형태	0.418	0.501	0.0	1.0
공공임대 거주여부	0.057	0.235	0.0	1.0
1인당주거면적	30.657	18.660	5.5	174.9
주거환경만족도	0.871	0.340	0.0	1.0

자료: 저자 작성

이상의 이주계획 선택모형 구축을 위해 설정된 변수를 바탕으로 모형을 추정한 결과, 통계적으로 유의한 모형이 추정되었다. 설명변수의 계수값을 살펴보면 가구주 연령은 1% 유의수준에 통계적으로 유의한 값이 추정되었으며 가구주 연령이 많을수록 이주를 계획할 확률이 줄어드는 것으로 분석되었다. 1인 가구 여부의 경우 10% 유의수준에서 통계적으로 유의한 계수 값이 추정되었으며 이주계획 확률과는 양의 관계를 가지는 것으로 나타났다.

한편 가구주 직업 역시 10% 유의수준에서 유의한 계수 값이 추정되었으며 상용근로자일수록 이주계획 가능성이 높은 것으로 나타났다. 가구소득과 순자산의 경우도 통계적으로 유의한 계수 값이 추정되었으며 소득이 높거나 순자산이 많을수록 이주를 계획할 확률이 높아지는 것으로 분석되었다. 현재 점유형태가 자가인 경우, 공공임대주택에 거주하고 있는 경우 이주계획 확률이 낮아지는 것으로 나타났으며 1인당 주거면적이 넓고, 주거환경만족도가 높은 가구 역시 이주를 계획할 확률이 낮아지는 것으로 분석되었다.

표 3-17 | 이주계획 선택모형 추정결과(서울)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-0.7581	0.5101	0.4751
가구주연령	-0.6421	9.5547	0.002
가구원수	0.3138	3.8194	0.0507
가구주 직업	0.2253	2.8242	0.0929
가구소득	0.29	6.3663	0.0116
순자산	0.0514	10.1692	0.0014
현재 점유형태	-1.5559	79.5508	<.0001
공공임대 거주여부	-1.1354	8.3292	0.0039
1인당주거면적	-0.00929	4.1287	0.0422
주거환경만족도	-0.4668	9.416	0.0022
N	3789		
Likelihood Ratio	211.4028	<.0001	
Score	191.6197	<.0001	
Wald	162.6352	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.1185		

자료: 저자 작성

임차수요 파악을 위한 총 3단계의 과정 중 두 번째로 점유형태 선택모형을 구축하였으며 모형에 활용된 변수는 <표 3-18>과 같다. 먼저 종속변수는 점유형태를 자가와 임차로 구분하여 모형에 포함하였다. 설명변수에는 가구주연령, 1인가구 여부, 가구소득을 포함하였으며 차입제약여부와 자가와 전세의 상대비용 변수를 포함하였다.

표 3-18 | 점유형태 선택모형의 변수 설정(서울)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		희망 점유형태	1=자가, 0=임차
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	dnum	가구원수	1=1·2인가구, 0=3인 이상 가구
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	limit0	차입제약	1=차입제약 있음, 0=차입제약 없음
	ratio1	상대비용	자가사용자비용/전세주거비용

자료: 저자 작성

점유형태 선택모형에 활용된 설명변수의 기술통계량은 <표 3-19>와 같으며 해당 값은 시뮬레이션모형에서 임차선택확률의 초기 값을 구하는데 활용하였다.

표 3-19 | 점유형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구주연령	3.713	0.338	2.996	4.443
가구원수	0.575	0.543	0.000	1.000
가구소득	5.625	0.741	2.639	6.908
차입제약	0.769	0.463	0.000	1.000
상대비용	1.531	1.505	0.310	5.042

자료: 저자 작성

분석결과, 가구주 연령의 경우 자가선택확률과 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었으며 추정된 계수값은 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 가구원수의 경우 1,2인가구가 3인 이상가구에 비해 자가를 선택할 확률이 낮은 것으로 나타났으며 계수값은 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 가구소득의 경우 소득이 높을수록 자가를 선택할 확률이 높아지는 것으로 나타났으며 차입제약이 있는 경우 자가를 선택할 확률이 낮은 것으로 분석되었다. 끝으로 상대비용의 경우 자가선택확률과 음의 관계를 가지는 것으로 나타나 전세 주거비용에 비해 자가 사용자비용이 큰 경우 자가를 선택할 확률이 낮아지는 것으로 분석되었다.

표 3-20 | 점유형태 선택모형 추정결과(서울)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-6.5689	6.912	0.0086
가구주연령	1.3814	7.4888	0.0062
가구원수	-0.8718	8.8842	0.0029
가구소득	0.4068	3.2814	0.0701
차입제약	-0.7195	5.3839	0.0203
상대비용	-0.4334	12.2494	0.0005
N	285		
Likelihood Ratio	84.8817	<.0001	
Score	77.6377	<.0001	
Wald	62.695	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.3276		

자료: 저자 작성

임차수요 파악을 위한 총 3단계의 과정 중 마지막 단계로 임차형태 선택모형을 추정하였으며 모형에 활용된 변수는 <표 3-21>과 같다. 종속변수는 임차형태를 자가와 월세로 구분하여 모형에 포함하였으며, 설명변수에는 가구소득, 현재 전세거주 여부, 전세의 주거비용과 월세의 주거비용을 포함하였다.

표 3-21 | 임차형태 선택모형의 변수 설정(서울)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		희망 임차형태	1=전세, 0=월세
설명변수	in	가구소득	연속변수, 만원
	own2	현재 점유형태	1=전세, 0=월세
	lnuc2	전세 주거비용	log(전세 주거비용)
	lnuc4	월세 주거비용	log(월세 주거비용)

자료: 저자 작성

표 3-22 | 임차형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구소득	287.104	198.175	14.000	1000.000
현재 점유형태	0.447	0.566	0.000	1.000
전세 주거비용	5.969	0.734	4.648	7.326
월세 주거비용	6.348	0.628	5.195	7.623

자료: 저자 작성

임차형태 선택모형 추정결과 통계적으로 유의한 모형이 추정되었으며 전세주거비용을 제외한 모든 설명변수의 계수값이 10% 유의수준 이하에서 통계적으로 유의한 추정결과를 보였다. 전세주거비용의 경우 분석에 활용된 표본규모가 175개로 적고 유의수준이 소폭 낮은 것으로 나타났으나 해당 변수가 향후 시뮬레이션에 중요한 변수로 활용될 수 있다는 점을 감안하여 최종 모형에 포함하였다.

추정된 계수 값을 살펴보면 소득이 높을수록 전세를 선택할 확률이 높아지는 것으로 나타났으며 현재 전세로 거주하고 있는 가구는 다시 전세를 선택할 확률이 높은 것으로 분석되었다. 주거비용과 관련하여 전세의 주거비용은 전세를 선택할 확률과 음의 관계를 월세 주거비용은 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-23 | 임차형태 선택모형 추정결과(서울)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-9.8634	7.3986	0.0065
가구소득	0.00368	3.5818	0.0584
현재 점유형태	2.2896	28.0861	<.0001
전세 주거비용	-2.7661	2.4834	0.1151
월세 주거비용	4.0121	3.5666	0.059
N	175		
Likelihood Ratio	77.1807	<.0001	
Score	63.366	<.0001	
Wald	43.7988	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.4427		

자료: 저자 작성

② 서울 외 수도권

서울지역의 수요부문 모형 추정과정과 동일한 방법으로 서울외 수도권 지역과 5대 광역시에 대한 단계별 모형을 추정하였다.

서울외 수도권 지역의 주택가격 추정모형에는 가구주연령, 가구소득, 아파트 여부, 주택규모의 변수가 포함되었으며 지역특성을 반영하기 위해 인천지역 거주여부에 대한 더미변수를 모형에 포함하였다.

표 3-24 | 주택가격 추정모형의 변수 설정(서울외 수도권)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		주택가격	log(주택가격)
설명변수	age	가구주연령	log(가구주연령)
	in	가구소득	log(가구소득)
	htype2	주택유형(아파트)	1=아파트, 0=기타
	size	주택규모	연속변수, m ²
	r3	거주지역	1=인천, 0=기타

자료: 저자 작성

평균 가구주 연령은 53.0세로 나타났으며, 소득은 355.7만원, 아파트 거주가구 비중은 71%, 평균 주거면적은 82.9㎡ 수준으로 나타났다.

표 3-25 | 주택가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)

구분	N	평균값	표준편차	최소값	최대값
가구주연령(세)	2956	53.01	13.25	22	97
소득(만원)	2947	355.71	220.01	0	3000
아파트비중	2956	0.71	0.46	0	1
주거면적(㎡)	2956	82.93	28.50	16.5	313.5
거지지역(%)	2956	0.21	0.41	0	1

자료: 저자 작성

모형추정결과, 설명변수의 계수값은 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의한 값이 추정되었다. 주택소비 수준에 대한 대리변수로 모형에 포함된 가구주연령, 가구소득의 경우 주택가격과 양의 관계를 가지는 것으로 나타났으며, 아파트거나 주거면적이 넓을 수록 주택가격이 높아지는 것으로 분석되었다.

표 3-26 | 주택가격모형 추정결과(서울외 수도권)

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
상수	4.86533	23.07	<.0001	0
가구주연령	0.11673	2.94	0.0033	1.37489
가구소득	0.20227	13.29	<.0001	1.45018
주택유형(아파트)	0.4035	20.09	<.0001	1.1853
주택규모	0.76007	28.41	<.0001	1.16449
거주지역	-0.23402	-11.39	<.0001	1.00795
N	2917			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.4722			
Adj R-Sq	0.4713			

자료: 저자 작성

서울 외 수도권 지역의 전세가격 추정모형에 사용된 변수는 <표 3-27>과 같다. 설명 변수에는 가구주연령, 소득, 가구원수 등 가구의 주거소비 수준에 대한 대리변수와 아파트 여부, 주거면적, 거주지역 변수를 포함하였다.

표 3-27 | 전세가격 추정모형의 변수 설정(서울외 수도권)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		전세가격	log(전세가격)
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	num	가구원수	연속변수, 명
	htype2	주택유형(아파트)	1=아파트, 0=기타
	lnsize	주거면적	log(주거면적)
	r3	거주지역	1=인천, 0=기타

자료: 저자 작성

설명변수의 기술통계량을 살펴보면 평균 가구주연령은 46.3세, 소득은 300.3만원 수준이며 평균 가구원수는 2.53명, 아파트 비중은 44%이며 평균 주거면적은 64.6㎡ 수준으로 나타났다.

표 3-28 | 전세가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)

구분	N	평균값	표준편차	최소값	최대값
가구주연령(세)	894	46.31	14.93	22	94
소득(만원)	894	300.27	215.77	0	1670
가구원수(명)	894	2.53	1.33	1	7
아파트비중	894	0.44	0.55	0	1
주거면적(㎡)	894	63.55	32.67	9.9	198
거주지역(%)	894	0.16	0.41	0	1

자료: 저자 작성

전세가격모형을 추정한 결과, 설명변수의 계수 값은 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다. 가구주연령, 가구원수, 인천지역 여부는 전세가격과 음의 관계를, 소득, 아파트 여부, 주거면적은 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-29 | 전세가격모형 추정결과(서울외 수도권)

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
상수	6.13946	18.91	<.0001	0
가구주연령	-0.36457	-5.92	<.0001	1.25854
가구소득	0.23618	8.03	<.0001	1.89791
가구원수	-0.05214	-3.14	0.0017	1.66421
주택유형(아파트)	0.70158	18.6	<.0001	1.48128
주거면적	0.72406	16.23	<.0001	1.82815
거주지역	-0.4048	-9.63	<.0001	1.00987
N	886			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.7129			
Adj R-Sq	0.7109			

자료: 저자 작성

다음으로 서울외 수도권 지역의 이주계획 선택모형 분석을 위해 사용된 변수는 <표 3-30>과 같다. 가구주연령, 가구원수, 가구주지역 등 가구특성과 가구소득, 총자산 등 경제적 특성, 자가 여부, 공공임대주택 거주 여부, 주거환경만족도, 거주지역 등 주거특성이 모형에 포함한다.

표 3-30 | 이주계획 선택모형의 변수 설정(서울외 수도권)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		2년내 이주계획 여부	1=이주계획 있음, 0=이주계획 없음
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	num	가구원수	연속변수, 명
	job1	가구주 직업	1=상용근로자, 0=기타
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	lnasset	가구총자산	log(가구 총자산)
	own1	현재 점유형태	1=자가, 0=임차
	public	공공임대 거주여부	1=공공임대거주, 0=기타
	s2	주거환경만족도	1=만족, 0=불만족
	r3	거주지역	1=인천, 0=기타

자료: 저자 작성

표 3-31 | 이주계획 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구주연령	3.875	0.306	2.996	4.575
가구원수	2.694	1.357	1.000	10.000
가구주 직업	0.494	0.534	0.000	1.000
가구소득	5.544	0.740	2.708	8.006
가구총자산	0.195	1.623	-7.601	4.009
현재 점유형태	0.549	0.532	0.000	1.000
공공임대 거주여부	0.042	0.214	0.000	1.000
주거환경만족도	0.828	0.403	0.000	1.000
거주지역	0.192	0.421	0.000	1.000

자료: 저자 작성

분석결과, 설명변수의 계수값은 모두 10% 이하의 유의수준에서 통계적으로 유의하였다. 가구원수, 가구주 직업, 가구소득 및 총자산은 이주계획 선택확률과 양의 관계를 가지는 것으로 나타났으며, 가구주 연령, 자가 거주 여부, 공공임대주택 거주 여부, 주거환경 만족도 등은 음의 관계를 가지는 것으로 추정되었다.

표 3-32 | 이주계획 선택모형 추정결과(서울외 수도권)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-2.7067	7.0196	0.0081
가구주연령	-0.3567	3.3037	0.0691
가구원수	0.1116	6.5924	0.0102
가구주 직업	0.2237	4.4089	0.0358
가구소득	0.4197	16.1326	<.0001
가구총자산	0.0923	4.7895	0.0286
현재 점유형태	-1.6017	181.4358	<.0001
공공임대 거주여부	-1.4561	14.9092	0.0001
주거환경만족도	-0.2486	4.4028	0.0359
거주지역	-0.2566	3.4974	0.0615
N	4824		
Likelihood Ratio	318.14	<.0001	
Score	316.3717	<.0001	
Wald	280.7848	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.1241		

자료: 저자 작성

점유형태 선택모형에는 가구주연령, 가구원수, 가구소득 등의 설명변수와 차입제약 여부, 자가와 전세의 상대비용이 설명변수로 포함되었다. 추정결과, 가구주 연령이 많을수록 자가를 선택할 확률이 높아지는 것으로 분석되었으며, 가구소득 역시 자가 선택확률과 양의 관계를 가지는 것으로 나타났다. 가구원수가 많을수록 자가를 선택할 확률이 낮아지는 것으로 나타났으며 차입제약이 있는 경우도 자가 선택확률이 낮은 것으로 분석되었다. 끝으로 상대비용의 경우 자가선택확률과 음의 관계를 보여 자가 사용자비용이 전세 주거비용에 비해 상대적으로 높은 경우 자가를 선택할 확률이 낮아지는 것으로 나타났다.

표 3-33 | 점유형태 선택모형의 변수 설정(서울의 수도권)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		희망 점유형태	1=자가, 0=임차
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	dnum	가구원수	1=1~2인가구, 0=3인 이상 가구
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	limit0	차입제약	1=차입제약 있음, 0=차입제약 없음
	ratio1	상대비용	자가사용자비용/전세주거비용

자료: 저자 작성

표 3-34 | 점유형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울의 수도권)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구주연령	3.773	0.295	2.996	4.466
가구원수	0.425	0.575	0.000	1.000
가구소득	5.702	0.739	3.401	8.006
차입제약	0.744	0.508	0.000	1.000
상대비용	1.832	0.693	0.994	3.990

자료: 저자 작성

표 3-35 | 점유형태 선택모형 추정결과(서울의 수도권)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-13.6668	37.5839	<.0001
가구주연령	2.3953	26.8327	<.0001
가구원수	-0.6533	9.4187	0.0021
가구소득	1.1684	31.4546	<.0001
차입계약	-0.6098	6.5392	0.0106
상대비용	-0.6764	12.2781	0.0005
N	404		
Likelihood Ratio	144.4546	<.0001	
Score	127.5508	<.0001	
Wald	101.3724	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.3554		

자료: 저자 작성

서울 외 수도권 지역의 수요부문 모형 구축의 마지막 단계로 임차형태 선택모형을 추정하였다.

표 3-36 | 임차형태 선택모형의 변수 설정(서울외 수도권)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		희망 임차형태	1=전세, 0=월세
설명변수	in	가구소득	연속변수, 만원
	own2	현재 점유형태	1=전세, 0=월세
	lnuc4	월세 주거비용	log(월세 주거비용)
	r3	거주지역	1=인천, 0=기타

자료: 저자 작성

표 3-37 | 임차형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(서울외 수도권)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구소득	278.060	215.104	32.000	1,300.000
현재 점유형태	0.415	0.589	0.000	1.000
월세 주거비용	6.089	0.664	4.744	7.425
거주지역	0.149	0.425	0.000	1.000

자료: 저자 작성

임차형태 선택모형 추정결과, 추정된 설명변수의 계수값은 모두 10% 이하 유의수준에서 통계적으로 유의하였으며 소득과 전세거주여부, 월세주거비용은 모두 전세 선택 확률과 양의 관계를 가지는 것으로 나타났다.

표 3-38 | 임차형태 선택모형 추정결과(서울외 수도권)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-9.4534	14.6989	0.0001
가구소득	0.00376	4.4709	0.0345
현재 점유형태	2.8416	39.9539	<.0001
월세 주거비용	1.3813	9.7933	0.0018
거주지역	-1.0453	3.7107	0.0541
N	185		
Likelihood Ratio	127.7599	<.0001	
Score	100.8043	<.0001	
Wald	61.6915	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.5876		

자료: 저자 작성

② 5대 광역시

마지막으로 인천을 제외한 5대 광역시에 대한 수요부문 모형 구축 결과는 다음과 같다. 5대 광역시의 주택가격 추정모형에 활용된 변수는 가구원수, 가구소득, 주택유형, 주택규모와 함께 지역특성을 반영하기 위한 더미변수를 분석모형에 포함하였다.

표 3-39 | 주택가격 추정모형의 변수 설정(5대 광역시)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		주택가격	log(주택가격)
설명변수	dnum	가구원수	1=1~2인가구, 0=3인 이상 가구
	in	가구소득	연속변수, 만원
	htype1	주택유형(단독주택)	1=단독주택, 0=기타
	htype2	주택유형(아파트)	1=아파트, 0=기타
	size	주거면적	연속변수, m ²
	r1	거주지역(부산)	1=부산, 0=기타 지역
	r2	거주지역(대구)	1=대구, 0=기타 지역
	r5	거주지역(대전)	1=대전, 0=기타지역
	r6	거주지역(울산)	1=울산 0=기타지역

자료: 저자 작성

표 3-40 | 주택가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)

구분	N	평균값	표준편차	최소값	최대값
가구원수	3120	0.430	0.436	0.000	1.000
가구소득	3120	336.829	184.866	0.000	2000.000
주택유형(단독주택)	3120	0.216	0.363	0.000	1.000
주택유형(아파트)	3120	0.682	0.410	0.000	1.000
주거면적	3120	83.329	24.747	16.500	660.000
거주지역(부산)	3120	0.356	0.422	0.000	1.000
거주지역(대구)	3120	0.240	0.376	0.000	1.000
거주지역(대전)	3120	0.136	0.302	0.000	1.000
거주지역(울산)	3120	0.116	0.282	0.000	1.000

자료: 저자 작성

최종적으로 구축된 주택가격모형에서 설명변수의 계수값은 모두 1% 유의수준에서 통계적으로 유의하였으며, 모든 변수가 주택가격과 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-41 | 주택가격모형 추정결과(5대 광역시)

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
상수	4.52583	34.45	<.0001	0
가구원수	0.05958	3	0.0028	1.50609
가구소득	0.20728	14.44	<.0001	1.69186
주택유형(단독주택)	0.27735	8.96	<.0001	2.51186
주택유형(아파트)	0.29997	10.91	<.0001	2.54087
주거면적	0.83772	31.29	<.0001	1.17112
거주지역(부산)	0.25215	10.18	<.0001	2.18168
거주지역(대구)	0.28131	10.6	<.0001	2.00672
거주지역(대전)	0.23447	7.85	<.0001	1.64
거주지역(울산)	0.36515	11.62	<.0001	1.56335
N	3,103			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.4079			
Adj R-Sq	0.4061			

자료: 저자 작성

가구주연령, 소득, 가구원수와 함께 아파트 여부, 주거면적, 거주지역 등이 설명변수에 포함되었다. 5대 광역시의 전세가격모형 추정결과, 추정된 설명변수의 계수값은 모두 5% 이하 유의수준에서 통계적으로 유의하였다. 가구주연령, 가구원수는 전세가격과 음의 관계를, 가구소득, 아파트 여부, 주거면적 등은 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-42 | 전세가격 추정모형의 변수 설정(5대 광역시)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		전세가격	log(전세가격)
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	num	가구원수	연속변수, 명
	htype2	주택유형(아파트)	1=아파트, 0=기타
	lnsize	주거면적	log(주거면적)
	r1	거주지역(부산)	1=부산, 0=기타

자료: 저자 작성

표 3-43 | 전세가격 추정모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)

구분	N	평균값	표준편차	최소값	최대값
가구주연령(세)	529	45.104	13.047	20.000	91.000
소득(만원)	529	288.667	164.120	0.000	1,500.000
가구원수(명)	529	2.463	1.164	1.000	7.000
아파트비중	529	0.473	0.474	0.000	1.000
주거면적(㎡)	529	61.219	24.902	9.900	174.900
거주지역(%)	529	0.337	0.448	0.000	1.000

자료: 저자 작성

표 3-44 | 전세가격모형 추정결과(5대 광역시)

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
상수	5.15316	10.68	<.0001	0
가구주연령	-0.52472	-5.49	<.0001	1.20355
가구소득	0.22552	4.47	<.0001	1.62097
가구원수	-0.07105	-2.64	0.0086	1.54548
주택유형(아파트)	0.43058	7.1	<.0001	1.29429
주거면적	1.05002	13.18	<.0001	1.76623
거주지역(부산)	0.12272	2.17	0.0308	1.01364
N	527			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.5373			
Adj R-Sq	0.5319			

자료: 저자 작성

5대 광역시의 이주계획 선택모형 분석에 활용된 변수는 <표 3-45>와 같다.

표 3-45 | 이주계획 선택모형의 변수 설정(5대 광역시)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		2년내 이주계획 여부	1=이주계획 있음, 0=이주계획 없음
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	num	가구원수	연속변수, 명
	in	가구소득	연속변수, 만원
	lnasset	가구총자산	log(가구 총자산)
	own1	현재 점유형태	1=자가, 0=임차
	public	공공임대 거주여부	1=공공임대거주, 0=기타

자료: 저자 작성

표 3-46 | 이주계획 선택모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구주연령	3.892	0.287	2.944	4.585
가구원수	2.530	1.155	1.000	7.000
가구소득	291.955	183.565	0.000	2000.000
가구총자산	0.002	1.444	-6.908	3.701
현재 점유형태	0.605	0.451	0.000	1.000
공공임대 거주여부	0.038	0.177	0.000	1.000

자료: 저자 작성

분석결과, 통계적으로 유의한 모형이 추정되었으며 추정된 설명변수의 계수값은 공공임대 주택 거주여부를 제외하고 모두 10% 이하 유의수준에서 통계적으로 유의하게 나타났다.

공공임대주택 거주여부의 경우 공공임대주택 공급에 따른 전월세시장 안정효과를 측정할 수 있는 중요한 변수로 다소 유의성이 낮지만 최종 분석모형에 포함시켰다. 가구주연령, 가구원수, 자가거주 여부, 공공임대주택거주여부는 이주를 계획할 확률과 음의 관계를 가지는 것으로 분석되었으며 가구소득 및 총자산은 이주계획 확률과 양의 관계를 가지는 것을 분석되었다.

표 3-47 | 이주계획 선택모형 추정결과(5대 광역시)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	3.9953	21.5432	<.0001
가구주연령	-1.5274	47.3424	<.0001
가구원수	-0.1156	3.7152	0.0539
가구소득	0.000865	5.2987	0.0213
가구총자산	0.3324	27.8394	<.0001
현재 점유형태	-1.5327	86.4378	<.0001
공공임대 거주여부	-0.6204	1.907	0.1673
N	4,683		
Likelihood Ratio	187.4294	<.0001	
Score	203.8202	<.0001	
Wald	177.7963	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.1145		

자료: 저자 작성

5대 광역시의 점유형태 선택모형 구축에 활용된 변수는 <표 3-48>과 같으며 가구주연령, 가구원수, 가구소득과 함께 차입제약 여부, 상대비용이 변수에 포함되었으며 지역특성을 반영하기 위한 더미변수로 설명변수로 포함하였다.

표 3-48 | 점유형태 선택모형의 변수 설정(5대 광역시)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		희망 점유형태	1=자가, 0=임차
설명변수	lnage	가구주연령	log(가구주연령)
	dnum	가구원수	1=1~2인가구, 0=3인 이상 가구
	lnin	가구소득	log(가구소득)
	limit0	차입제약	1=차입제약 있음, 0=차입제약 없음
	ratio1	상대비용	자가사용자비용/전세주거비용
	rr1	거주지역(부산)	1=부산, 0=기타지역
	rr2	거주지역(대구)	1=대구, 0=기타지역
	rr5	거주지역(대전)	1=대전, 0=기타지역

자료: 저자 작성

표 3-49 | 점유형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구주연령	3.715	0.344	2.944	4.454
가구원수	0.531	0.504	0.000	1.000
가구소득	5.532	0.790	2.303	7.244
차입제약	0.739	0.444	0.000	1.000
상대비용	2.192	1.678	-0.150	6.376
거주지역(부산)	0.333	0.476	0.000	1.000
거주지역(대구)	0.253	0.440	0.000	1.000
거주지역(대전)	0.184	0.392	0.000	1.000

자료: 저자 작성

점유형태 선택모형 추정결과 통계적으로 유의한 모형이 추정되었으며 일부 지역 더미 변수를 제외한 설명변수의 계수값이 10% 이하 유의수준에서 통계적으로 유의한 추정값을 가지는 것으로 분석되었다. 가구주연령, 가구소득은 자가선택확률과 양의 관계를, 가구원수, 차입제약 여부, 상대비용은 음의 관계를 가지는 것으로 추정되었다.

표 3-50 | 점유형태 선택모형 추정결과(5대 광역시)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-20.7925	30.3743	<.0001
가구주연령	3.9405	28.0947	<.0001
가구원수	-0.5837	2.9703	0.0848
가구소득	1.5504	21.8726	<.0001
차입제약	-0.9992	6.4727	0.011
상대비용	-0.5819	6.6646	0.0098
거주지역(부산)	-0.9495	2.1619	0.1415
거주지역(대구)	1.5411	6.0773	0.0137
거주지역(대전)	-0.8907	2.6523	0.1034
N	270		
Likelihood Ratio	127.9957	<.0001	
Score	96.5278	<.0001	
Wald	51.5453	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.5011		

자료: 저자 작성

표 3-51 | 임차형태 선택모형의 변수 설정(5대 광역시)

구분	변수명	변수설명	
종속변수		희망 임차형태	1=전세, 0=월세
설명변수	in	가구소득	연속변수, 만원
	own2	현재 점유형태	1=전세, 0=월세
	lnuc4	월세 주거비용	log(월세 주거비용)
	rr1	거주지역(부산)	1=부산, 0=기타지역
	rr2	거주지역(대구)	1=대구, 0=기타지역

자료: 저자 작성

표 3-52 | 임차형태 선택모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
가구소득	230.827	179.494	10.000	1200.000
현재 점유형태	0.333	0.487	0.000	1.000
월세 주거비용	5.810	0.642	4.057	7.231
거주지역(부산)	0.298	0.473	0.000	1.000
거주지역(대구)	0.194	0.409	0.000	1.000

자료: 저자 작성

최종적으로 통계적으로 유의한 임차형태 선택모형이 추정되었으며 설명변수의 계수 값 역시 10% 이하 유의수준에서 유의한 수준을 나타냈다. 가구소득, 전세거주여부, 월세주거비용 모두 전세 선택확률과 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-53 | 임차형태 선택모형 추정결과(5대 광역시)

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-12.4661	12.4504	0.0004
가구소득	0.00352	3.5034	0.0612
현재 점유형태	3.0488	22.8727	<.0001
월세 주거비용	1.6583	7.8451	0.0051
거주지역(부산)	1.4072	5.2034	0.0225
거주지역(대구)	2.199	9.4852	0.0021
N	116		
Likelihood Ratio	73.4114	<.0001	
Score	57.8133	<.0001	
Wald	32.9131	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.6093		

자료: 저자 작성

5) 공급부문 모형

당해 연도 총 임대주택 공급량은 기존 임대주택 중 계약만료로 공급되는 물량과 신규로 공급되는 물량으로 구성된다. 계약만료 물량은 계약 기간이 종료되어 새로운 임차인을 구하기 위해 시장에 매물로 나오는 물량으로 계약만료 시점을 도래한 물량에서 재계약으로 임차인 변경이 없는 물량을 제외한 값으로 추정하였다. 신규공급물량은 임대인이 임대목적용을 신규 또는 기존주택을 구매하면서 공급되는 물량으로 임대목적 투자수요 변동을 반영하여 공급량을 추정하였다.

임대목적 투자수요는 임대목적 투자수요 결정요인 모형을 통해 추정하였으며 추정모형에서 주요변수로 임대수익률을 고려하였다. 임대인의 임차형태(전세/월세) 선택은 전세수익률 및 월세수익률과 월세거래 비중의 변화를 통해 추정하였다.

표 3-54 | 공급부문 모형구축 내용

개별변수	주요내용	이용자료	분석모형
계약만료 물량	- 추정연도 기준 2년 전 전월세 거래량 중 시장에 매물로 공급되는 물량	(국토교통부) 전월세거래량 주거실태조사	자료수집 및 집계
신규공급물량	- 총 주택재고 중 임대목적 투자수요에 의해 시장에 공급되는 물량	(통계청) 인구주택총조사 (국토교통부) 준공물량	자료수집 및 집계
임대목적 투자수요	- (임대목적투자) 임대목적투자 수요에 대한 선택모형 ·종속변수 : 임대목적 타지주택구입 의향 ·설명변수 : 가구특성, 경제적 특성, 임대수익률 등	(국토교통부) 주거실태조사	이항로짓
수익률	- 선행연구의 수익률 산정식을 바탕으로 전세와 월세의 수익률 산정 - 보증금을 통한 레버리지 효과를 고려한 수익률 산정	(한국감정원) 주택가격동향조사	산정식 정의 (선행연구)
임차형태 선택 (전세/월세)	- 전세와 월세의 수익률을 바탕으로 추정	(국토교통부) 전월세확정일자	회귀분석

자료: 저자 작성

주택 임대에 따른 수익률은 이창무(2012a, 2012b)의 연구에서 제시된 수익률 산정식을 이용하였으며 보증금에 따른 레버리지 효과를 반영하여 다음의 산식에 따라 산정하였다.

여기서 r 은 임대수익률, R 은 월임대료, P 는 주택가격, g 는 주택가격상승률, D 는 보증금을 의미한다.

$$r = \frac{R + gP}{(P - D)} \quad (30)$$

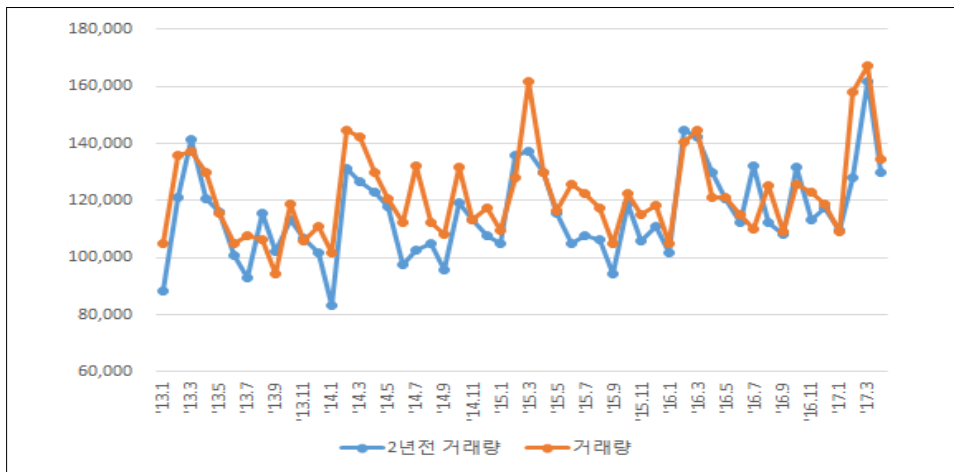
수익률은 전세로 임대하는 경우와 순수월세로 임대하는 경우를 가정하여 산정하였다. 수익률 산정을 위한 주택가격은 한국감정원 주택가격동향조사의 지역별 평균 주택가격을 활용하였으며, 보증금은 주택가격에 매매가 대비 전세가 비율을 곱하여 산정하였다. 주택가격상승률은 지역별 주택가격변동률을 적용하였으며 월세는 전세가격에 지역별 전월세전환율을 곱하여 구하였다. 수익률 분석기간은 주택가격동향조사 등을 통해 관련 자료 확보가 가능한 2012년 1월부터 2016년 9월까지로 설정하였으며 수익률

분석 범위는 전국을 대상으로 산정한 결과와 함께 광역시도별로 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기 지역에 대한 수익률을 산정하였다.

기존주택에서 당해 연도에 임대로 공급되는 물량은 크게 계약기간 만료로 새로운 임차인을 구하기 위해 시장에 매물로 나오는 물량으로 가정한다. 계약기간 만료 물량의 경우 통상적으로 임대차계약 기간이 2년인 점을 감안하여 2년전 거래되었던 전월세 물량이 다시 매물로 시장에 공급된다고 볼 수 있다.

2013년 1월 이후 전월세거래량과 해당 월 기준 2년전 거래량을 비교한 결과는 거래량 변동이 거의 유사한 형태를 보이는 것으로 나타나며 따라서 기존주택 중 임대로 공급되는 물량을 파악하는데 2년 전 전월세 거래량을 활용하는 것이 타당한 추정방법론임을 확인할 수 있다.

그림 3-7 | 현재 전월세거래량과 2년전 전월세거래량 비교



자료 : 국토교통부 국토교통 통계누리(stat.molit.go.kr)

다만 계약기간 만료로 시장에 매물로 나오는 물량은 임차인이 재계약을 통해 해당주택에 계속 거주하는 경우를 제외할 필요가 있다. 현재 주거실태조사 등을 통해서도 임차인의 재계약 여부를 파악하는데 한계가 있어 임차가구의 거주기간을 통해 재계약 물량을 추정하였다. 임차기간이 2년인 점을 감안할 때 거주기간이 2년 초과 3년 이내인

가구는 2년전 계약을 갱신한 가구로 볼 수 있다.

주거실태조사를 통해 분석한 결과 거주기간이 2~3년인 가구의 비중을 분석한 결과는 <표 3-55>와 같다. 추정결과, 재계약 비중은 서울 9.3%, 부산 7.7%, 대구 14.9%, 인천 8.0%, 광주 5.7%, 대전 11.6%, 울산 9.0%, 경기 9.9% 수준으로 분석되었다. 본 연구에서는 이상의 값을 지역별 재계약률로 가정하고 기존주택 재고 중 계약기간만료로 공급되는 물량을 추정한다.

표 3-55 | 임차가구의 거주기간별 비중 (단위: %)

구분	1년 이내	1~2년	2~3년	3~4년	4년 초과	계
서울	40.5	17.0	9.3	6.1	27.0	100.0
부산	40.7	15.2	7.7	5.4	30.9	100.0
대구	38.4	11.7	14.9	7.0	28.1	100.0
인천	41.9	14.4	8.0	8.9	26.9	100.0
광주	50.6	11.7	5.7	4.4	27.7	100.0
대전	48.7	16.6	11.6	4.0	19.2	100.0
울산	44.5	5.8	9.0	3.4	37.3	100.0
경기	44.8	14.6	9.9	6.6	24.1	100.0

자료: 저자 작성

당해 연도 전월세 거래에서 계약만료 물량을 제외한 물량은 임대인이 기존주택이나 신축주택을 매입하여 임대한 경우로 볼 수 있다. 따라서 앞서 추정된 지역별 재계약률을 반영하여 계약만료 물량을 추정하고 난 뒤, 당해 연도 전체 전월세 거래량에서 계약만료 물량을 빼 주면 지역별 신규공급물량 추정할 수 있으며 결과는 <표 3-56>과 같다.

표 3-56 | 신규공급물량 추정 (단위 : 호, %)

구분	2014년 계약물량 (A)	재계약율 (B)	2014년 물량 중 2016년 공급물량 $D=A*(1-B)$	2016년 거래량 (E)	신규공급물량 E-D
서울	480,480	9.3	435,676	465,977	30,301
부산	85,405	7.7	78,799	85,844	7,045
대구	47,199	14.9	40,182	50,077	9,895
인천	83,233	8.0	76,590	80,508	3,918
광주	27,945	5.7	26,345	27,940	1,595
대전	44,109	11.6	39,011	42,672	3,661
울산	23,167	9.0	21,075	22,120	1,045
경기	414,392	9.9	373,480	411,494	38,014

자료: 저자 작성

신규공급물량은 다시 임대인이 기존주택을 매입하여 임대하는 경우와 분양이나 신축 등을 통해 신규 주택을 임대하는 경우로 구분할 수 있다. 이러한 구분은 주택공급 확대에 따른 영향을 분석할 수 있다는 점에서 이점이 존재한다. 앞서 추정된 신규공급물량에서 기존주택과 신축주택을 통한 공급은 물량을 배분하여 추정한 결과는 <표 3-57>과 같다. 이 때 기존주택과 신축주택의 비중은 주거실태조사 중 임차가구 거주주택의 건축연도를 기준으로 최근 3년 이내에 공급된 주택에 거주하는 임차가구 비중을 토대로 추정한 값을 적용하였다.

표 3-57 | 신축 주택 중 임대비율 추정(서울, 서울 외 수도권, 5대 광역시) (단위 : 호, %)

구분	신규공급물량	기존주택투자	신축주택투자	준공량	신축 중 임대비율
서울	30,301	16,627	13,674	86,937	19.1
서울외 수도권	41,932	15,676	26,256	171,563	9.1
5대광역시	23,241	10,490	12,751	79,004	13.3

자료: 저자 작성

임대목적 투자수요 결정요인을 지역별로 분석하기 위해서는 투자의향을 가지고 있는 가구가 투자하고자하는 주택의 개별적인 임대수익률 산정할 필요가 있다. 그러나 주거 실태조사를 통해서는 투자하고자 하는 주택의 특성과 수익률 등을 산정할 수 없으며 주거실태조사 외에 투자의향을 확인할 수 있는 자료도 제한적이다. 또한 향후 분석모형을 지속적으로 갱신하기 위해서는 안정적인 자료 확보가 필요하다는 점을 감안할 때 주거실태조사 자료를 활용하는 것이 현실적인 대안으로 볼 수 있다. 따라서 임대목적 투자수요 결정요인은 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기 등 8개 광역지자체를 통합하여 분석하였다.

임대목적 투자수요 결정요인 분석에는 국토교통부의 2016년도 주거실태조사 결과를 활용하였으며 분석모형의 변수는 다음과 같이 설정하였다. 모형의 종속변수는 임대목적 투자의향으로 설정하였으며 설명변수에는 가구특성으로 자가거주여부, 가구소득 및 총자산과 지역의 임대수익률, 거주지역 더미 변수를 포함하였다. 여기서 임대수익률은 2016년을 기준으로 지역별로 산정된 전세와 월세수익률의 평균을 모형에 포함한다.

표 3-58 | 투자수요 결정요인 분석을 위한 변수설정

구분	변수명	변수설명	
종속변수		임대목적 투자의향	1=투자의향 있음, 0=투자의향 없음
설명변수	own1	현재 점유형태	1=자가, 0=임차
	in	가구소득	연속변수, 만원
	asset	가구 총자산	연속변수, 만원
	r	임대수익률	지역별 전세 및 월세 투자수익률 평균
	r1	거주지역(서울)	1=서울, 0=기타지역
	r8	거주지역(경기)	1=경기, 0=기타지역

자료: 저자 작성

표 3-59 | 투자수요 결정요인 분석모형 설명변수의 기술통계량(5대 광역시)

구분	평균	표준편차	최소값	최대값
현재 점유형태	0.520	0.503	0.000	1.000
가구소득	306.929	221.018	0.000	8000.000
가구 총자산	2.565	3.256	0.000	103.000
임대수익률	0.074	0.012	0.028	0.094
거주지역(서울)	0.289	0.456	0.000	1.000
거주지역(경기)	0.336	0.476	0.000	1.000

자료: 저자 작성

추정된 설명변수의 계수값은 모두 5% 이하의 유의수준에서 통계적으로 유의한 값을 가지는 것으로 분석되었으며 추정결과, 자가로 거주하는 경우와 가구소득이 높고, 총 자산이 많은 경우 임대목적 투자 확률이 높아지는 것으로 나타났다.

임대수익율의 경우 임대목적 투자확률과 양의 관계를 가지는 것으로 나타났으며 서울과 경기지역에서 투자확률이 높은 것으로 추정되었다.

표 3-60 | 투자수요 결정요인 추정결과

구분	계수값	Wald chi-square	Pr>Chisq
상수	-7.32	122.0962	<.0001
현재 점유형태	0.503	13.6169	0.0002
가구소득	0.0018	64.1543	<.0001
가구 총자산	0.0472	12.0599	0.0005
임대수익률	25.3739	9.2333	0.0024
거주지역(서울)	0.4119	5.7134	0.0168
거주지역(경기)	0.7981	25.4352	<.0001
N	13,470		
Likelihood Ratio	217.5758	<.0001	
Score	326.9099	<.0001	
Wald	212.2785	<.0001	
Max-rescaled R-Square	0.0842		

자료: 저자 작성

공급부문 모형 추정의 마지막단계로 앞선 과정을 통해 추정된 전월세공급량을 임차 형태별로 전세와 월세로 구분하는 과정이 필요하다. 여기서는 전세와 월세의 수익률이 임대인의 임차형태 선택에 영향을 미치는 요인이라는 가정을 바탕으로 월세 비중을 종속변수로 하고 전세와 월세의 수익률을 설명변수로 하는 회귀분석을 통해 임차형태 비율 추정하였다.

현재 국토교통부에서는 전월세 거래량의 시계열 정보에 대한 통계를 공식적으로 제공하고 있지 않으며 매달 보도자료를 통해 관련 수치를 공표하고 있다. 공표자료 역시 지역적 범위나 내용이 제한적인 상황으로 전월세거래량 중 월세거래의 비중은 전국단위에서 파악이 가능한 상황이다. 따라서 임차형태별 비율 추정 모형은 전국을 범위로 하여 추정한 모형을 개별지역에 동일하게 적용하였다.

분석결과 통계적으로 유의하고 설명력이 높은 모형이 추정되었으며 전세수익률은 월세비중과 음의 관계를 월세수익률은 양의 관계를 가지는 것으로 분석되었다.

표 3-61 | 임차형태별 비율 추정 모형

구분	계수값	t Value	Pr > t	VIF
전세수익률	-2.435	-13.259	<.0001	1.964
월세수익률	8.066	44.767	<.0001	1.964
N	64			
Pr > F	<.0001			
R-Square	0.988			
Adj R-Sq	0.977			

자료: 저자 작성

7) 파급효과 시뮬레이션

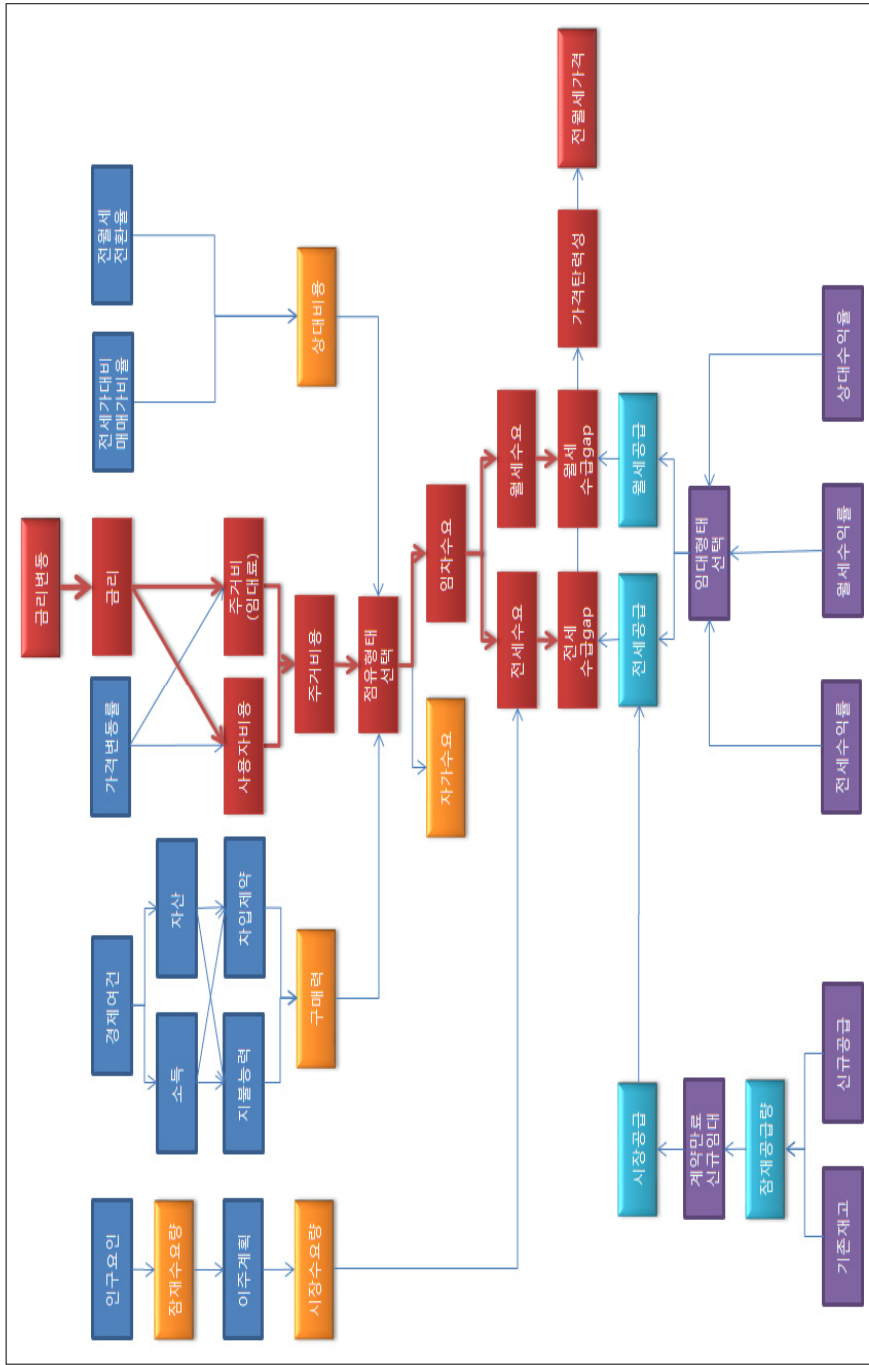
본 연구에서는 수요와 공급부문의 세부모형에 적용된 주요변수 변동을 통해 여건변화에 따른 임차수요와 공급의 변동을 추정할 수 있는 모형을 구축하였다. 먼저 수요부

문 모형에서는 이주계획, 점유형태선택, 임차형태 선택으로 이어지는 일련의 과정에서 경제여건(소득, 자산 등), 주택시장 여건(사용자비용, 전월세주거비용 등), 정책 여건(금융규제에 따른 차입제약, 공공임대주택 공급 확대 등) 변화에 대한 시뮬레이션이 가능하다. 다음으로 공급부문에서는 계약만료물량, 신규공급물량으로 공급량을 세분화하고 주택공급확대(준공물량 증가), 경기여건에 따른 투자수요 변동(임대목적 투자수요 결정요인 모형) 등에 대한 시뮬레이션이 가능하다.

실제로 금리변동에 따른 영향을 추정하는 과정은 <그림 3-8>과 같다. 금리변동은 사용자비용과 주거비 등 주거비용의 변화를 유발하고 이에 따라 가구의 이사계획 점유형태 선택확률이 변화하게 되며 최종적으로 전세수요와 월세 수요 규모가 변동한다.

신규 주택공급 증가에 따른 영향을 추정하는 과정은 <그림 3-9>와 같다. 신규 주택공급 증가로 준공물량이 확대될 경우 전체 시장에서 임대주택 공급량이 증가하고 이는 시장 수급상황에 영향을 주는 구조이다.

그림 3-8 | 금리변동에 따른 영향 예측 경로



자료: 저자 작성

경기여건 개선으로 소득 및 자산이 증가하는데 따른 임차수요 변화를 수도권 지역과 5대광역시 지역을 대상으로 시뮬레이션한 결과는 다음과 같다. 수도권의 경우 서울과 서울의 수도권 모형에서 분석된 결과를 통합하여 제시하였다.

소득 및 자산이 각각 10% 증가하는 경우 이주계획가구 비중이 확대되나 자가로 이주하려는 가구가 증가하면서 임차로 이주하려는 가구는 감소하는 것으로 나타났다. 수도권의 경우 임차가구 중에서는 전세로 이주하려는 가구가 증가하면서 월세로 이주하려는 가구의 비중은 감소한다. 5대광역시의 경우 이주계획가구 비중이 확대될 경우 전세와 월세수요 모두 감소하는 것으로 나타났다. 수도권의 경우 전세수요가 0.08%p 증가할 때 월세수요는 0.08%p 감소하며, 5대 광역시의 경우 전세수요가 0.01%p 감소할 때, 월세수요는 0.12%p 감소한다.

소득 및 자산이 15% 증가하는 경우 수도권의 경우 전세수요는 0.12%p 증가, 월세수요는 0.11%p 감소하는 것으로 분석되었으며 5대 광역시의 경우 전세수요는 0.03%p 감소하고, 월세수요는 0.29%p 감소하는 것으로 분석되었다.

표 3-62 | 소득 및 자산 증가에 따른 임차수요 변화(수도권) (단위: %, %p)

구분	base	10%	15%	20%
이주계획가구	6.98	7.27	7.40	7.53
임차가구	57.49	55.52	54.60	53.73
전세가구	74.76	76.69	77.61	78.51
월세가구	25.24	23.31	22.39	21.49
전세수요	2.97	3.05	3.09	3.12
월세수요	0.99	0.92	0.88	0.85
전세수요 변동폭		0.08	0.12	0.15
월세수요 변동폭		-0.08	-0.11	-0.15

자료: 저자 작성

표 3-63 | 소득 및 자산 증가에 따른 임차수요 변화(5대 광역시) (단위: %, %p)

구분	base	10%	15%	20%
이주계획가구	5.02	5.14	5.35	5.68
임차가구	49.75	46.07	40.75	34.14
전세가구	46.10	48.12	51.47	54.54
월세가구	53.90	51.88	48.53	45.46
전세수요	1.15	1.14	1.12	1.06
월세수요	1.35	1.23	1.06	0.88
전세수요 변동폭	-	-0.01	-0.03	-0.09
월세수요 변동폭	-	-0.12	-0.29	-0.46

자료: 저자 작성

공공임대주택 공급확대로 공공임대 거주가구 비율이 증가되는 경우를 가정하여 수도권과 5대광역시 지역에 대해 시뮬레이션한 결과는 다음과 같다. 공공임대주택은 상대적으로 장기거주가 가능하다는 장점이 있으며 공공임대주택 거주가구 증가는 전체 이주수요를 감소시키는 효과가 있다. 수도권의 경우 공공임대주택 거주가구 비율이 현재 보다 10% 증가하는 경우 이주계획가구 비중이 6.98%에서 6.56%로 낮아지며 이는 전세수요를 0.17%p, 월세수요를 0.06%p를 감소시키는 효과가 나타날 것으로 예상된다. 5대광역시의 경우 공공임대주택 거주가구 비율이 현재 보다 10% 증가하는 경우 이주계획가구 비중은 5.02%에서 4.87%로 낮아지며 이는 전세수요를 0.03%p, 월세수요를 0.04%p를 감소시키는 효과가 발생할 것으로 분석되었다.

표 3-64 | 공공임대주택 거주가구 증가에 따른 임차수요 변화(수도권) (단위 : %, %p)

구분	base	10%	15%
이주계획가구	6.98	6.56	6.17
임차가구	57.49	57.49	57.49
전세가구	74.76	74.76	74.76
월세가구	25.24	25.24	25.24
전세수요	2.97	2.79	2.63
월세수요	0.99	0.93	0.88
전세수요 변동폭		-0.17	-0.34
월세수요 변동폭		-0.06	-0.11

자료: 저자 작성

표 3-65 | 공공임대주택 거주가구 증가에 따른 임차수요 변화(5대광역시) (단위 : %, %p)

구분	base	10%	15%
이주계획가구	5.02	4.87	4.73
임차가구	49.75	49.75	49.75
전세가구	46.10	46.10	46.10
월세가구	53.90	53.90	53.90
전세수요	1.15	1.12	1.09
월세수요	1.35	1.31	1.27
전세수요 변동폭	-	-0.03	-0.07
월세수요 변동폭	-	-0.04	-0.08

자료: 저자 작성

주택담보대출에 대한 금융규제 강화로 차입제약가구가 증가하는 상황에 대한 시뮬레이션 결과는 다음과 같다. 차입제약가구 증가는 점유형태(자가/임차) 선택에 있어 자가를 선택하는데 제약요인으로 작용하게 되며 이로 인해 임차가구 수요가 증가할 것으로 예상된다. 수도권 시뮬레이션 결과 현재 보다 자산제약가구 비중이 10% 증가하는 경우 이주시 임차를 선택할 확률이 57.49%에서 58.24%로 증가하고, 이에 따른 영향

으로 전세수요는 0.04%p, 월세수요는 0.01%p 증가할 것으로 분석되었다. 5대광역시
시는 현재 보다 자산제약가구 비중이 10% 증가하는 경우 이주시 임차를 선택할 확률
이 49.75%에서 51.0%로 증가하고, 이에 따른 영향으로 총 가구대비 전세수요는
0.03%p, 월세수요는 0.03%p 증가할 것으로 분석되었다.

표 3-66 | 차입제약가구 증가에 따른 임차수요 변화(수도권) (단위: %, %p)

구분	base	10%	15%
이주계획가구	6.98	6.98	6.98
임차가구	57.49	58.24	58.99
전세가구	74.76	74.76	74.76
월세가구	25.24	25.24	25.24
전세수요	2.97	3.01	3.05
월세수요	0.99	1.01	1.02
전세수요 변동폭		0.04	0.08
월세수요 변동폭		0.01	0.03

자료: 저자 작성

표 3-67 | 차입제약가구 증가에 따른 임차수요 변화(5대광역시) (단위: %, %p)

구분	base	10%	15%
이주계획가구	5.02	5.02	5.02
임차가구	49.75	51.00	52.25
전세가구	46.10	46.10	46.10
월세가구	53.90	53.90	53.90
전세수요	1.15	1.18	1.21
월세수요	1.35	1.38	1.41
전세수요 변동폭	-	0.03	0.06
월세수요 변동폭	-	0.03	0.07

자료: 저자 작성

끝으로 월세가격 상승, 금리 상승 등으로 월세주거비용이 증가하는 경우를 시뮬레이션한 결과 월세가격 상승은 임차유형(전세/월세) 선택 시 전세를 선택할 확률을 높이게 되며 이에 따른 월세수요는 감소하고 전세수요는 증가하는 영향이 예상된다. 수도권인 경우 현재 보다 월세주거비용이 10% 증가하면 총가구 대비 월세수요는 0.44%p 감소하고 감소분만큼 전세 수요가 증가할 것으로 분석되었으며 5대광역시의 경우 월세주거비용이 10% 증가하면 총가구 대비 월세수요는 0.30%p 감소하고 감소분만큼 전세 수요가 증가할 것으로 분석되었다.

표 3-68 | 월세주거 비용 증가에 따른 임차수요 변화(수도권) (단위 : %, %p)

구분	base	10%	15%
이주계획가구	6.98	6.98	6.98
임차가구	57.49	57.49	57.49
전세가구	74.76	85.51	91.15
월세가구	25.24	14.49	8.85
전세수요	2.97	3.41	3.64
월세수요	0.99	0.55	0.33
전세수요 변동폭		0.44	0.67
월세수요 변동폭		-0.44	-0.67

자료: 저자 작성

표 3-69 | 월세주거 비용 증가에 따른 임차수요 변화(5대광역시) (단위 : %, %p)

구분	base	10%	15%
이주계획가구	5.02	5.02	5.02
임차가구	49.75	49.75	49.75
전세가구	46.10	58.06	69.15
월세가구	53.90	41.94	30.85
전세수요	1.15	1.45	1.73
월세수요	1.35	1.05	0.77
전세수요 변동폭	-	0.30	0.58
월세수요 변동폭	-	-0.30	-0.58

자료: 저자 작성

계약만료에 따른 공급물량은 해당연도 기준 2년전 전월세거래량에 재계약에 따른 물량을 제외하여 추정하였다. 수도권을 대상으로 한 추정결과 2017년 계약만료물량은 88만호, 2018년 계약만료물량은 86.7만호 수준으로 예상되어 전년대비 2017년 0.62%, 2018년 1.45% 감소할 것으로 전망된다. 5대광역시를 대상으로 한 추정결과 2017년 계약만료물량은 20.8만호, 2018년 계약만료물량은 20.5만호 수준으로 예상되어 전년대비 2017년은 전년대비 1.9% 상승, 2018년은 전년대비 1.5% 감소할 것으로 전망된다.

표 3-70 | 계약만료에 따른 공급물량(수도권) (단위: 호, %)

구분	2년 전 거래량	재계약율	계약만료 물량	전년대비 변동률
2016년	978,105	9.4	885,798	
2017년	972,048	9.4	880,318	-0.62
2018년	957,979	9.4	867,561	-1.45

자료: 저자 작성

표 3-71 | 계약만료에 따른 공급물량(5대광역시) (단위: 호, %)

구분	2년 전 거래량	재계약율	계약만료 물량	전년대비 변동률
2016년	227,825	10.0	205,057	
2017년	232,070	10.0	208,877	1.9%
2018년	228,653	10.0	205,802	-1.5%

자료: 저자 작성

한편 신규공급을 통해 수도권에서 임대로 공급되는 물량은 2017년 4.5만호, 2018년 5.1만호 수준으로 증가할 것으로 예상된다. 이때 2017년과 2018년의 준공물량은 주택건설에 2~3년 정도가 소요되는 점을 감안하여 해당연도를 기준으로 2년 전과 3년 전 인허가 물량을 합한 값의 변동률을 토대로 추정하였다. 5대광역시의 경우 임대로 공급되는 물량은 2017년 1.2만호, 2018년 1.6만호 수준으로 예상되며 신규 주택 중 임대비율은 수도권보다 높을 것으로 예상된다.

표 3-72 | 신규공급 물량(수도권) (단위: 호, %)

공급	준공물량	신규 주택 중 임대비율	계약만료 물량
2016년	258,500	12.5	32,303
2017년	386,256	11.8	45,423
2018년	445,392	11.6	51,457

자료: 저자 작성

표 3-73 | 신규공급 물량(5대광역시) (단위: 호, %)

공급	준공물량	신규 주택 중 임대비율	계약만료 물량
2016년	79,004	13.28	10,490
2017년	96,251	13.28	12,781
2018년	124,728	13.28	16,562

자료: 저자 작성

임대목적 투자수요와 관련하여 임대수익률 하락에 따른 영향을 시뮬레이션하였다. 정부의 부동산대책과 공급과잉, 금리인상 가능성 등 2018년 이후 주택시장이 안정 또는 침체국면에 진입할 수 있다는 점을 반영하여 임대수익률이 하락하는 상황을 가정하고 분석하였다. 분석결과, 임대수익률이 0.5% 하락할 경우 수도권의 임대목적 투자수요는 0.23%p, 5대광역시의 임대목적 투자수요는 0.12%p 하락할 것으로 예상되며, 수익률이 1.0% 하락할 경우 각각 0.42%p, 0.23%p 하락할 것으로 예상된다.

표 3-74 | 임대수익률 하락에 따른 임대목적 투자 비율 변화(수도권, 5대광역시) (단위: %, %p)

구분		base	-0.5%	-1.0%	-1.5%
임대목적 투자비율	수도권	1.92	1.70	1.50	1.32
	5대광역시	1.02	0.90	0.80	0.70
변동폭	수도권	-	-0.23	-0.42	-0.60
	5대광역시	-	-0.12	-0.23	-0.32

자료: 저자 작성

지역별 영향 시뮬레이션 분석의 분석결과를 요약하면 다음과 같다. 먼저, 소득과 자산의 증가는 전세수요를 증가시키고 월세수요를 감소시키며, 공공임대주택의 공급확대는 이주계획가구를 감소시켜 전세수요와 월세수요를 감소시키는 것으로 나타났다. 차입제한의 증가는 전세와 월세수요를 증가시키며 주거비용의 증가는 월세의 수요를 증가시키는 것으로 나타났다. 소득 및 자산 증대를 위한 경제활성화 정책 하에 차입제한 정책을 도입할 경우에는 임차시장을 안정화시킬 수 있는 정책과 병행할 필요성이 있음을 알 수 있다. 공급측면에서는 기존의 계약만료로 시중에 나오는 전월세물량은 기존 전월세시장의 불안 요인으로 작용할 수 있으며 신규물량과 임대수익 감소 등이 공급에 미치는 영향이 존재함에 따라 기존 전월세 매물 및 신규물량을 동시에 관리하는 동시에 임대수익 감소에 따른 공급부족문제를 해소하기 위해 임대사업에 대한 적절한 인센티브 부여 등이 필요하다.

3. 임차가구의 지역간 주거이동 분석

전월세시장의 구조변화는 전월세시장의 공급여건을 변화시키고 임차가구의 점유형태와 주거비부담에 영향을 미친다. 주거비부담은 임차가구의 비자발적 주거이동을 유발하는 주요 요인으로 작용할 것으로 기대되며 특히 상대 주거비가 가장 높은 월세가구에게 보다 많은 영향을 줄 것으로 예상된다. 이와 관련하여 한지혜 외(2015)는 주거비가 증가할 때 기존 행정구역 내에서 자가보다는 전세를, 전세보다는 월세로 이동하도록 영향을 주는 것으로 분석하였다. 또한, 전성제 외(2016)는 서울에서 경기, 인천 지역으로 30대 가구가 지속적으로 유출되는 원인으로 전월세가격 상승이 주요한 원인이라고 분석하였다.

전월세시장의 구조변화로 임차가구는 기존 행정구역 내에서 점유형태를 하향하거나 가격이 더 낮은 행정구역으로 이동할 것으로 예상된다. 이 연구에서는 2011년, 2016년 전월세 확정일자 자료를 이용하여 ① 임차거래 유형별 지역간 주거이동이 증가하고

있는지, ② 공간적 이동 범위도 함께 확대되고 있는지, ③ 지역간 주거이동의 주요 출발지와 도착지는 어떠한 지역인지 분석한다. 이를 통해 임차유형 및 지역특성에 맞는 주거지원 방안을 제시하는데 목적이 있다.

1) 분석 개요

지역간 주거이동의 공간 패턴 변화를 파악하기 위해 본 분석에서 활용한 자료는 2011년, 2016년 전월세 확정일자 자료이다. 지역간 주거이동은 권역별로 현재 주소지에서 도착지 주소지의 시도가 다른 경우를 의미한다. 예를 들어 서울 강남구에 거주하고 있는 가구가 경기 하남시로 전월세 계약을 한 경우 지역간 거래로 간주하였다. 다만, 전월세 확정일자 자료를 통해 출발지 주택의 점유형태는 알 수 없다. 즉, 도착지 주택의 점유형태(전세, 보증부월세, 월세)를 기준으로 분석을 수행함에 따라 점유형태가 하향된 형태의 거래는 고려되지 못하였다.

본 분석은 부동산시장의 공간 의존적 특성과 지역적으로 차별화되는 국지적 변화의 움직임을 파악하기 위해 ArcGIS를 활용해 권역별 분석을 실시하였으며, 분석의 공간적 최소 단위는 시군구이다. 권역은 전월세 거래가 많이 발생하는 수도권(서울, 경기, 인천), 충청권(대전, 세종, 충남, 충북), 부울경권(부산, 경남, 울산), 대경권(대구, 경북)으로 구분하고, 임차유형은 전세, 보증부월세, 월세로 구분하였다.

분석의 주요 내용은 첫 번째로 전월세 거래유형별 임차인 주소지와 거래주택 주소지를 확인하고 2011년, 2016년 권역별, 전월세 거래유형별 지역간 주거이동의 비중 변화를 분석하였다. 두 번째로 출발지(O)-도착지(D)간 거래를 ArcGIS로 지도화하여 2011년, 2016년 주거이동의 공간 변화를 탐색하였다. 세 번째로 ArcGIS를 활용한 Hot Spot분석을 통해 통계적으로 유의미하게 지역간 주거이동이 발생하는 지역(출발지, 도착지)의 클러스터를 살펴보았다.

2) 분석 방법

본 연구는 전월세 거래 확정일자 자료를 이용하여 거래가 발생한 주택의 주소지인 도착지(Destination)와 임차인 주소지인 출발지(Origin)를 확인하고 지역간 전월세 거래가 발생한 건수를 계산하여 분석에 이용하였다. 공간단위로 집계된 자료의 특성을 고려하여 ArcGIS를 이용하여 Hot Spot 분석을 실시하였고, 이를 통해 지역간 주거이동의 출발지, 도착지 클러스터를 추출하였다.

ArcGIS 클러스터 분석방법의 하나인 Hot Spot(Hot Spot) 분석은 공간 군집도를 보여주는 방법으로 개체들의 Getis-ord G_i^* 통계량을 계산하여 클러스터를 구분한다. Getis-ord G_i^* 통계량은 Z-Score 값으로 산출되며, Hot Spot 지역은 클러스터를 이루고 있는 지역들 가운데 높은 값을 보이는 클러스터와 낮은 값을 보이는 클러스터를 구분된다. 해당지역과 주변지역의 G_i^* 값이 큰 양의 값을 보이면서 군집을 이루면 그 지역은 Hot Spot 지역으로 추출되며, 반대로 해당 지역과 주변지역의 G_i^* 값이 작은 음의 값을 가지면서 군집하면 그 지역은 콜드스팟 지역으로 추출된다(이희연 외, 2015).

분석된 Hot Spot 지역이 통계적으로 유의미한가의 여부는 Z 검정을 통해 판정된다. Z-Score ≥ 2.58 이면 신뢰구간 99%, Z-Score ≥ 1.96 이면 신뢰구간 95%, Z-Score ≥ 1.65 이면 신뢰구간 90%에서 통계적으로 유의미한 것을 의미한다. Getis-ord G_i^* 통계량은 다음 식 (31)과 같다(손은정 외, 2015).

$$G_i^* = \frac{\sum_{j=1}^n w_{i,j} x_j - \bar{x} \sum_{j=1}^n w_{i,j}}{s \sqrt{\frac{[n \sum_{j=1}^n w_{i,j}^2 - (\sum_{j=1}^n w_{i,j})^2]}{n-1}}} \quad (31)$$

x_j : j지역의 속성 값
 $w_{i,j}$: i와 j의 공간가중치
 n : 총 지역 수

$$\bar{X} = \frac{\sum_{j=1}^n x_j}{n}, S = \sqrt{\frac{\sum_{j=1}^n x_j^2}{n} - (\bar{X})^2} \quad (32)$$

여기서 공간가중행렬인 w_{ij} 를 설정해야 하는데 공간가중행렬은 공간 인접성(spatial contiguity)을 기준으로 행렬을 구축하는 방법과 공간거리(spatial distance)를 기준으로 구축하는 방법이 있다(이희연·심재현, 2011). 공간 인접성을 기준으로 공간가중행렬을 구축하는 경우에는 두 지역의 경계선이 공유되는 Rook, 두 지역이 모서리를 공유하는 Bishop, 두 지역이 변 또는 모서리를 공유하는 Queen 방식이 이용된다. 공간거리를 기준으로 공간가중행렬을 구축하는 방법은 K-neighborhood 방식을 적용할 수 있으며, 이 경우에는 가장 인접하는 지점의 수를 정해주어야 한다. 인접성을 어떻게 정의하고 측정할 것인가는 연구자의 주관적 판단에 따라 달라질 수 있으며, 공간가중행렬의 구축은 어느 방법이 가장 적합한가에 대한 통계적 검정방법이 없기 때문에 통상 연구자의 판단에 의하여 결정된다. 이 연구에서는 시군구간 인접성을 충분히 고려하기 위해 인접한 면과 꼭지점을 모두 고려하는 Queen 방식을 이용한 공간가중행렬을 구축하였다.

3) 분석 결과

지역간 주거이동 분석을 실시하기에 앞서 2011년, 2016년 전국 7개 권역의 전월세 거래의 변화 패턴을 살펴보았다. <표 3-75>는 2011년, 2016년 최근 5년 간 전월세 거래의 변화를 보여주고 있는데, 전국적으로 2011년 대비 2016년 전세 거래량은 감소하고, 보증부월세와 월세 거래량은 증가한 것을 알 수 있다. 전월세 거래량이 가장 많이 발생한 수도권, 충청권, 부울경권, 대경권을 중심으로 전월세 거래 패턴 변화를 살펴보면 전국과 달리 수도권에서는 전세 거래량과 거래 비중이 모두 감소하였다. 부울경권에서는 보증부월세 거래량 증가, 거래 비중 감소, 수도권, 대경권에서는 월세 거래량 증가, 거래 비중이 감소한 것으로 나타났다. 이는 지역별 임대시장의 구조변화

양상이 전국적 현상과 다르게 나타나고 있음을 시사하며, 지역별로 주거이동의 범위 및 패턴도 상이할 것으로 예상된다.

표 3-75 | 권역별 전월세 거래량 및 비중(단위: 건, %)

권역	전세				보증부월세				월세			
	2011년		2016년		2011년		2016년		2011년		2016년	
	거래량	비중	거래량	비중	거래량	비중	거래량	비중	거래량	비중	거래량	비중
수도권	188,649	75.95	160,042	71.75	85,396	69.85	118,889	70.49	9,016	63.52	16,419	61.81
충청권	17,721	7.13	19,575	8.78	6,794	5.56	11,175	6.63	1,197	8.43	2,380	8.96
대경권	11,462	4.61	12,243	5.49	5,484	4.49	8,215	4.87	1,114	7.85	2,019	7.60
부울경권	20,073	8.08	20,760	9.31	19,180	15.69	23,738	14.07	1,839	12.96	3,859	14.53
강원권	1,523	0.61	1,268	0.57	415	0.34	603	0.36	103	0.73	256	0.96
호남권	8,899	3.58	9,055	4.06	4,958	4.06	5,930	3.52	909	6.40	1,572	5.92
제주권	65	0.03	114	0.05	37	0.03	120	0.07	15	0.11	60	0.23
계	248,392	100.0	223,057	100.0	122,264	100.0	168,670	100.0	14,193	100.0	26,565	100.0

주1: 지역 내 거래는 동일 행정구역 간 거래(서울→서울 또는 경기→경기 등), 지역간 거래는 타 행정구역으로 유출된 거래(서울→경기 또는 경기→인천 등)

주2: 전세의 경우 거래비중이 증가한 지역을 음영 표기, 보증부월세 및 월세의 경우 거래비중이 감소한 지역을 음영 표기

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

(1) 지역간 전월세 거래 분석

① 수도권 지역간 주거이동(서울 → 경기, 인천)

서울에서 전세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-76>과 같다. 서울에서 경기, 인천으로 유출된 전세거래는 2011년 34,433건, 2016년 28,322건으로 감소하였고, 서울에서 경기, 인천지역으로 유입된 전세거래 비중도 35.4%에서 34.6%로 감소된 것으로 나타났다. 이러한 모습은 서울 전세시장의 거래가 서울 내부에 집중되어 발생하고 있음을 시사한다. 전세로 지역간 이동을 할 경우의 2011년 상위 출발지는 송파구, 강서구, 관악구 순이고 2016년 상위 출발지는 송파구, 강동구, 강남구 순이다. 2016년은 특히 서울 동남부를 중심으로 경기 하남시로의 이동이 집중되는 것을

확인 할 수 있다. 이러한 결과는 서울 전세시장의 지역간 주거이동은 주택가격이 상대적으로 비싼 지역을 중심으로 신도시 조성으로 전세물량이 풍부한 인근 지역으로 이동하고 있음을 시사한다.

서울에서 보증부월세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-77>과 같다. 서울에서 유출된 보증부월세 거래량은 2011년 11,921건에서 2016년 16,562건으로 증가하였으나, 지역간 이동 비중은 27.8%에서 27.0%로 감소한 것으로 나타났다. 서울에서 보증부월세로 이동할 경우 주로 기존 행정구역을 벗어나지 않는 패턴을 보이지만 지역간 이동을 할 경우 전세와 유사하게 서울 강남구, 송파구, 관악구 등에서 경기 하남시, 남양주시, 고양시, 성남시 등의 방향으로 거래 흐름을 보이고 있다.

서울에서 월세로 지역간 주거이동을 한 경우의 이동 흐름은 <표 3-78>과 같다. 월세 거래의 지역간 이동 패턴을 살펴보면 거래량과 거래 비중이 모두 증가한 것으로 나타났다. 서울은 월세 거래에서 지역간 이동이 가장 활발히 이루어지고 있음을 알 수 있으며 주목할 점은 월세의 지역간 주거이동 상위 도착지는 전세, 보증부월세와 달리 평택시, 의정부시 등으로 주거이동의 공간 범위가 보다 넓다는 것이다. 임차가구 가운데 주거비부담에 가장 취약한 월세가구에서 지역간 주거이동이 증가하고 주거이동의 공간 범위도 넓게 나타났다. 이러한 분석결과는 월세가구의 주거불안이 심화되고 있으며, 서민 임차가구의 주거비부담 증가에 따른 대책이 마련되어야 함을 시사한다.

표 3-76 | 수도권 지역간 전세 거래 주요 지역(서울 → 경기, 인천)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	서울특별시 송파구	2,404	7.0	1	서울특별시 송파구	2,374	8.4
	2	서울특별시 강서구	2,248	6.5	2	서울특별시 강동구	2,162	7.6
	3	서울특별시 관악구	2,176	6.3	3	서울특별시 강남구	2,039	7.2
	4	서울특별시 구로구	2,059	6.0	4	서울특별시 관악구	1,785	6.3
	5	서울특별시 강남구	2,032	5.9	5	서울특별시 강서구	1,647	5.8
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경기도 남양주시	2,639	2.7	1	경기도 하남시	2,775	3.4
	2	경기도 광명시	2,016	2.1	2	경기도 남양주시	1,710	2.1
	3	경기도 성남시 분당구	1,817	1.9	3	경기도 고양시 덕양구	1,483	1.8
	4	경기도 고양시 일산동구	1,628	1.7	4	경기도 성남시 분당구	1,467	1.8
	5	경기도 의정부시	1,362	1.4	5	경기도 성남시 수정구	1,283	1.6
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		34,433	35.4	계		28,322	34.6

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-77 | 수도권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(서울 → 경기, 인천)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	서울특별시 관악구	856	7.2	1	서울특별시 강남구	1,242	7.5
	2	서울특별시 송파구	788	6.6	2	서울특별시 송파구	1,237	7.5
	3	서울특별시 강서구	765	6.4	3	서울특별시 관악구	1,094	6.6
	4	서울특별시 강남구	753	6.3	4	서울특별시 강서구	1,047	6.3
	5	서울특별시 구로구	639	5.4	5	서울특별시 강동구	1,041	6.3
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경기도 남양주시	816	1.9	1	경기도 성남시 분당구	1,258	2.1
	2	경기도 고양시 일산동구	632	1.5	2	경기도 하남시	1,179	1.9
	3	경기도 광명시	631	1.5	3	경기도 남양주시	970	1.6
	4	경기도 성남시 분당구	624	1.5	4	경기도 고양시 덕양구	806	1.3
	5	경기도 성남시 수정구	542	1.3	5	경기도 성남시 수정구	756	1.2
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		11,921	27.8	계		16,562	27.0

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-78 | 수도권 지역간 월세 거래 주요 지역(서울 → 경기, 인천)(단위: 건, %)

구분	2011년							
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	서울특별시 관악구	114	9.1	1	서울특별시 관악구	202	8.9
	2	서울특별시 강서구	93	7.4	2	서울특별시 강남구	147	6.5
	3	서울특별시 송파구	77	6.2	3	서울특별시 강서구	140	6.2
	4	서울특별시 강남구	68	5.4	4	서울특별시 송파구	128	5.7
	5	서울특별시 영등포구	68	5.4	5	서울특별시 영등포구	120	5.3
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경기도 고양시 일산동구	90	2.1	1	경기도 고양시 일산동구	134	1.8
	2	경기도 의정부시	64	1.5	2	경기도 평택시	112	1.5
	3	경기도 고양시 덕양구	62	1.5	3	경기도 의정부시	107	1.4
	4	인천광역시 부평구	57	1.4	4	경기도 부천시	100	1.3
	5	경기도 부천시 원미구	43	1.0	5	경기도 고양시 덕양구	89	1.2
	...	...	...	...	...	...	...	...
계			1,249	29.8	계			2,265 30.3

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

② 충청권 지역간 주거이동(대전 → 세종, 충남, 충북)

대전에서 전세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-79>와 같다. 대전에서 유출된 전세거래는 2011년 1,358건, 2016년 3,101건이며, 거래비중은 21.1%, 37.4%이다. <표 3-78>을 통해 대전 서구, 유성구에서 주로 지역간 이동이 발생하고 있으며, 도착지는 세종시에 집중되어 있음을 알 수 있다. 서울과 같이 대전 전세시장은 신도시 조성으로 전세 물량이 풍부한 지역으로 지역간 이동이 이루어지고 있는 것으로 사료된다.

대전에서 보증부월세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-80>과 같다. 대전에서 세종, 충남, 충북으로 유출된 보증부월세는 2011년 408건, 2016년 2,002건이고 거래 비중은 14.0%, 41.5%이다. 대전의 경우 서울과 달리 보증부월세 거래에서 지역간 이동이 매우 활발히 이루어지고 있으며, 보증부월세의 지역간 주거이동은 주로 대전 서구, 유성구에서 세종시로 집중되는 모습을 보이고 있다.

<표 3-81>은 대전에서 지역간 월세거래의 이동을 패턴을 보여준다. 대전에서 유출된 월세

는 2011년 103건, 2016년 269건이고 거래 비중은 23.7%, 34.4%로 대전에서는 월세의 지역간 이동이 증가하고 있다. 주목할 점은 전세, 보증부월세 시장과 달리 월세 거래의 지역간 이동은 천안시 서북구에 집중되는 모습이다. 이는 전세, 보증부월세 시장의 지역간 이동과 월세 시장의 지역간 이동에 편차가 있음을 시사한다.

표 3-79 | 충청권 지역간 전세 거래 주요 지역(대전 → 세종, 충북, 충남)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	대전광역시 서구	471	34.7	1	대전광역시 유성구	1,035	33.4
	2	대전광역시 유성구	263	19.4	2	대전광역시 서구	966	31.2
	3	대전광역시 중구	226	16.7	3	대전광역시 대덕구	370	11.9
	4	대전광역시 동구	224	16.5	4	대전광역시 중구	370	11.9
	5	대전광역시 대덕구	172	12.7	5	대전광역시 동구	360	11.6
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	충청북도 청주시 상당구	251	3.9	1	세종특별자치시	1,862	22.5
	2	충청남도 천안시 서북구	240	3.7	2	충청남도 천안시 서북구	206	2.5
	3	충청북도 청주시 청원구	146	2.3	3	충청북도 청주시 상당구	123	1.5
	4	충청남도 천안시 동남구	100	1.6	4	충청남도 천안시 동남구	111	1.3
	5	충청남도 아산시	92	1.4	5	충청북도 청주시 청원구	103	1.2
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		1,358	21.1	계		3,101	37.4

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-80 | 충청권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(대전 → 세종, 충북, 충남)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	대전광역시 서구	170	41.7	1	대전광역시 유성구	636	31.8
	2	대전광역시 유성구	75	18.4	2	대전광역시 서구	607	30.3
	3	대전광역시 중구	59	14.5	3	대전광역시 대덕구	285	14.2
	4	대전광역시 동구	53	13.0	4	대전광역시 중구	242	12.1
	5	대전광역시 대덕구	51	12.5	5	대전광역시 동구	232	11.6
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	충청남도 천안시 서북구	85	2.9	1	세종특별자치시	1,438	29.8
	2	충청북도 청주시 청원구	63	2.2	2	충청남도 천안시 서북구	147	3.0
	3	충청북도 청주시 상당구	52	1.8	3	충청남도 천안시 동남구	68	1.4
	4	충청남도 천안시 동남구	41	1.4	4	충청북도 청주시 상당구	49	1.0
	5	충청남도 계룡시	32	1.1	5	충청남도 계룡시	38	0.8
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		408	14.0	계		2,002	41.5

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-81 | 충청권 지역간 월세 거래 주요 지역(대전 → 세종, 충북, 충남)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	대전광역시 서구	28	27.2	1	대전광역시 서구	85	31.6
	2	대전광역시 중구	26	25.2	2	대전광역시 유성구	61	22.7
	3	대전광역시 동구	22	21.4	3	대전광역시 동구	50	18.6
	4	대전광역시 유성구	22	21.4	4	대전광역시 중구	44	16.4
	5	대전광역시 대덕구	5	4.9	5	대전광역시 대덕구	29	10.8
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	충청남도 천안시 서북구	29	6.7	1	충청남도 천안시 서북구	52	6.7
	2	충청북도 청주시 상당구	16	3.7	2	세종특별자치시	50	6.4
	3	충청남도 아산시	7	1.6	3	충청북도 청주시 상당구	35	4.5
	4	충청남도 천안시 동남구	7	1.6	4	충청남도 천안시 동남구	18	2.3
	5	충청남도 계룡시	6	1.4	5	충청남도 아산시	16	2.0
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		103	23.7	계		269	34.4

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

③ 부울경권 지역간 주거이동(부산 → 경남, 울산)

부산에서 전세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-82>와 같다. 부산에서 경남, 울산으로 유출된 전세 거래는 2011년 2,411건, 2016년 2,546건이며, 거래 비중은 22.2%에서 22.4%로 소폭 증가한 모습을 보인다. 부산의 전세시장은 내부 중심의 거래가 이루어지고 있으나, 2016년 지역간 거래의 주요 특징은 2011년과 달리 경남 양산시로의 유출이 크게 증가한 것이다.

부산에서 보증부월세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-83>과 같다. 부산에서 유출된 보증부월세는 2011년 2,473건, 2016년 2,793건이고, 거래 비중은 25.9%, 22.1%로 감소하였다. 전월세시장의 구조변화로 보증부월세가 증가하였지만 부산의 보증부월세 거래는 내부에 집중되기 때문에 나타난 결과임을 암시한다. 서울과 같이 부산 거주 가주는 보증부월세로 이동할 경우, 기존 행정구역을 벗어나지 않는 주거이동을 선택하는 것으로 추측된다.

<표 3-84>는 부산의 지역간 월세거래 이동을 패턴을 보여준다. 부산에서 경남, 울산으로 유출된 월세 거래량은 2011년 248건, 2016년 549건으로 증가, 거래 비중은 25.8%, 28.2%로 감소하였다. 부산의 월세시장은 지역간 이동이 증가하는 추세이며 2011년과 비교하여 2016년 경남 양산시로의 이동이 증가하였고 거제시로의 신규 흐름을 보이고 있다.

표 3-82 | 부울경권 지역간 전세 거래 주요 지역(부산 → 경남, 울산)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	부산광역시 부산진구	261	10.8	1	부산광역시 북구	322	12.6
	2	부산광역시 금정구	254	10.5	2	부산광역시 해운대구	280	11.0
	3	부산광역시 해운대구	246	10.2	3	부산광역시 부산진구	271	10.6
	4	부산광역시 북구	233	9.7	4	부산광역시 금정구	246	9.7
	5	부산광역시 사하구	232	9.6	5	부산광역시 동래구	205	8.1
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경상남도 양산시	581	5.4	1	경상남도 양산시	913	8.0
	2	경상남도 김해시	465	4.3	2	경상남도 김해시	359	3.2
	3	경상남도 창원시 진해구	256	2.4	3	경상남도 창원시 진해구	228	2.0
	4	울산광역시 남구	142	1.3	4	경상남도 거제시	192	1.7
	5	경상남도 창원시 성산구	139	1.3	5	울산광역시 남구	130	1.1
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		2,411	22.2	계		2,546	22.4

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-83 | 부울경권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(부산 → 경남, 울산)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	부산광역시 해운대구	285	11.5	1	부산광역시 해운대구	335	12.0
	2	부산광역시 북구	256	10.4	2	부산광역시 북구	313	11.2
	3	부산광역시 사하구	249	10.1	3	부산광역시 부산진구	289	10.3
	4	부산광역시 부산진구	244	9.9	4	부산광역시 금정구	258	9.2
	5	부산광역시 금정구	196	7.9	5	부산광역시 사하구	225	8.1
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경상남도 김해시	537	5.6	1	경상남도 양산시	874	6.9
	2	경상남도 양산시	502	5.3	2	경상남도 김해시	465	3.7
	3	경상남도 창원시 진해구	287	3.0	3	경상남도 거제시	226	1.8
	4	경상남도 거제시	165	1.7	4	울산광역시 남구	167	1.3
	5	울산광역시 남구	117	1.2	5	경상남도 창원시 진해구	161	1.3
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		2,473	25.9	계		2,793	22.1

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-84 | 부울경권 지역간 월세 거래 주요 지역(부산 → 경남, 울산)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	부산광역시 부산진구	33	13.3	1	부산광역시 해운대구	59	10.7
	2	부산광역시 해운대구	32	12.9	2	부산광역시 북구	56	10.2
	3	부산광역시 사하구	29	11.7	3	부산광역시 부산진구	53	9.7
	4	부산광역시 남구	26	10.5	4	부산광역시 사하구	45	8.2
	5	부산광역시 북구	18	7.3	5	부산광역시 연제구	44	8.0
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경상남도 김해시	51	5.3	1	경상남도 양산시	103	5.3
	2	경상남도 양산시	43	4.5	2	경상남도 김해시	97	5.0
	3	경상남도 창원시 진해구	28	2.9	3	경상남도 거제시	83	4.3
	4	울산광역시 남구	22	2.3	4	울산광역시 남구	51	2.6
	5	울산광역시 울주군	19	2.0	5	경상남도 창원시 진해구	48	2.5
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		248	25.8	계		549	28.2

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

④ 대경권 지역간 주거이동(대구 → 경북)

대구에서 전세로 지역간 주거이동을 한 가구의 이동 패턴은 <표 3-85>와 같다. 대구에서 유출된 전세거래는 2011년 1,423건, 2016년 1,714건으로 증가하였고, 거래 비중도 19.1%에서 20.8%로 증가된 것으로 나타났다. 대구의 전세 시장은 지역간 거래가 증가하는 추세이며, 전세로 지역간 이동을 할 경우 대구 수성구, 달서구를 중심으로 경북 경산시, 구미시에 집중된 흐름을 보이고 있다.

대구를 출발하여 보증부월세로 이동한 가구는 2011년과 비교하여 2016년 지역간 이동 비중이 25.6%에서 18.2%로 감소하면서 대구의 보증부월세 시장은 지역내 이동이 더욱 활발히 이루어지는 것으로 나타났다. 또한, 월세의 지역간 주거이동 비중도 2011년과 비교하여 2016년 31.0%에서 28.4%로 감소한 것으로 나타났다. 대구의 월세 시장은 지역간 이동보다 지역내 거래가 집중되고 있음을 알 수 있다.

표 3-85 | 대경권 지역간 전세 거래 주요 지역(대구 → 경북)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	대구광역시 수성구	383	26.9	1	대구광역시 달서구	684	39.9
	2	대구광역시 달서구	308	21.6	2	대구광역시 수성구	324	18.9
	3	대구광역시 북구	223	15.7	3	대구광역시 북구	250	14.6
	4	대구광역시 동구	202	14.2	4	대구광역시 동구	180	10.5
	5	대구광역시 서구	103	7.2	5	대구광역시 서구	96	5.6
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경상북도 경산시	554	7.4	1	경상북도 경산시	553	6.7
	2	경상북도 구미시	377	5.1	2	경상북도 구미시	292	3.6
	3	경상북도 포항시 북구	103	1.4	3	경상북도 포항시 북구	292	3.6
	4	경상북도 칠곡군	96	1.3	4	경상북도 포항시 남구	148	1.8
	5	경상북도 경주시	53	0.7	5	경상북도 칠곡군	74	0.9
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		1,423	19.1	계		1,714	20.8

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-86 | 대경권 지역간 보증부월세 거래 주요 지역(대구 → 경북)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	대구광역시 달서구	180	21.3	1	대구광역시 달서구	242	26.2
	2	대구광역시 수성구	180	21.3	2	대구광역시 수성구	212	22.9
	3	대구광역시 북구	167	19.7	3	대구광역시 북구	148	16.0
	4	대구광역시 동구	131	15.5	4	대구광역시 동구	127	13.7
	5	대구광역시 서구	69	8.1	5	대구광역시 남구	58	6.3
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경상북도 구미시	275	8.3	1	경상북도 구미시	274	5.4
	2	경상북도 경산시	231	7.0	2	경상북도 경산시	243	4.8
	3	경상북도 칠곡군	91	2.8	3	경상북도 칠곡군	78	1.5
	4	경상북도 포항시 북구	45	1.4	4	경상북도 포항시 남구	49	1.0
	5	경상북도 포항시 남구	8	1.2	5	경상북도 안동시	43	0.8
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		847	25.6	계		924	18.2

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-87 | 대경권 지역간 월세 거래 주요 지역(대구 → 경북)(단위: 건, %)

구분	2011년				2016년			
	순번	지역	거래량	비중	순번	지역	거래량	비중
출발지	1	대구광역시 달서구	42	21.9	1	대구광역시 달서구	73	24.3
	2	대구광역시 수성구	38	19.8	2	대구광역시 북구	48	15.9
	3	대구광역시 북구	36	18.8	3	대구광역시 수성구	48	15.9
	4	대구광역시 동구	26	13.5	4	대구광역시 동구	37	12.3
	5	대구광역시 서구	23	12.0	5	대구광역시 서구	37	12.3
	...	...	...	...	...	...	...	...
↓								
도착지	1	경상북도 구미시	74	11.9	1	경상북도 구미시	97	9.2
	2	경상북도 경산시	27	4.4	2	경상북도 경산시	54	5.1
	3	경상북도 칠곡군	21	3.4	3	경상북도 안동시	28	2.6
	4	경상북도 포항시 북구	14	2.3	4	경상북도 칠곡군	25	2.4
	5	경상북도 포항시 남구	12	1.9	5	경상북도 김천시	23	2.2
	...	...	...	...	...	...	...	...
	계		192	31.0	계		301	28.4

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

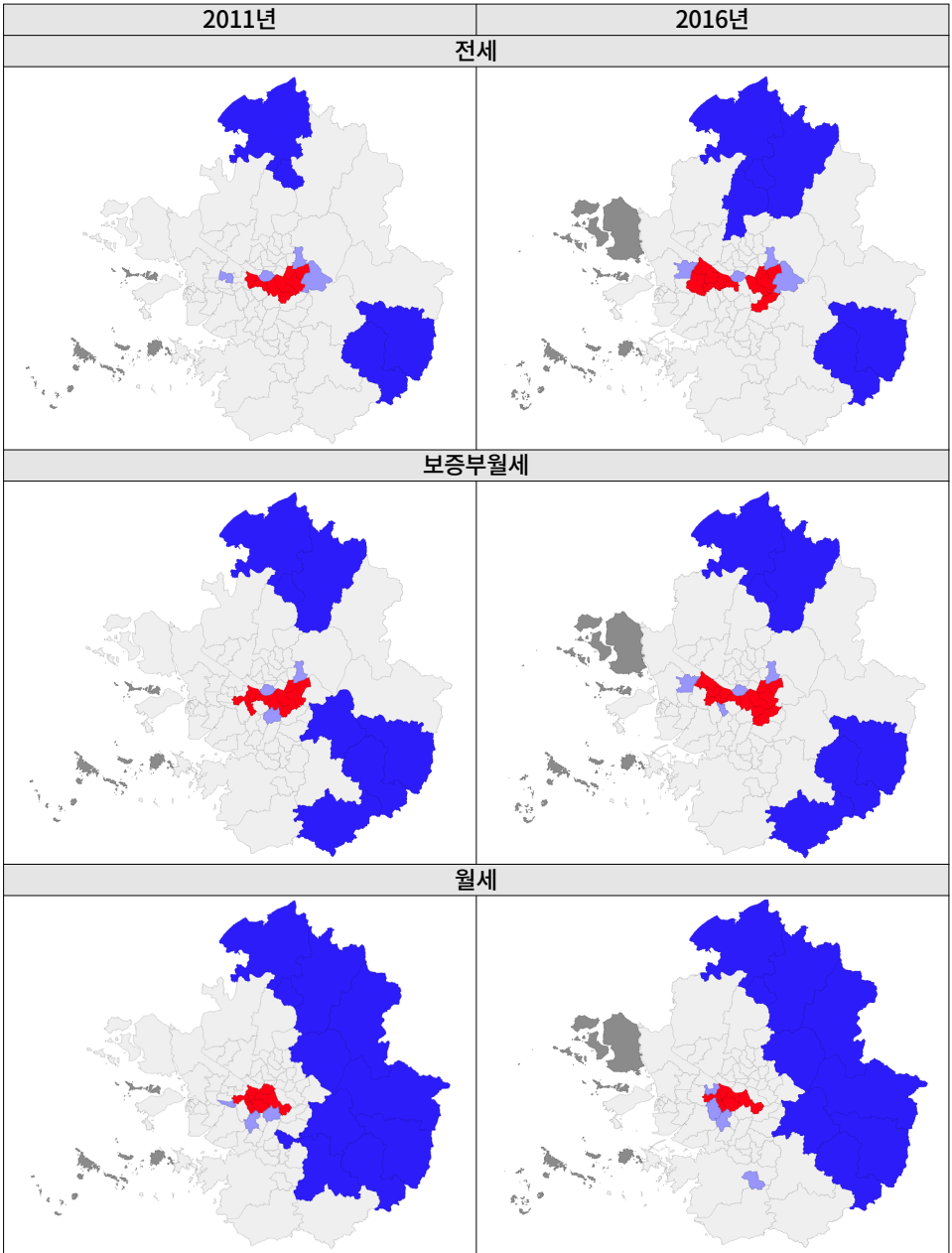
(2) 지역간 주거이동의 주요 흐름

지역간 주거이동의 주요 흐름은 클러스터(Cluster)와 이레값(Outlier) 탐색에 특화된 LISA(Local Indicator of Spatial Association)을 이용하여 2011년, 2016년 전월세 거래량의 공간 분포와 전월세 거래의 O-D간 거래를 시각화하여 살펴보고자 한다. LISA 분석을 위한 공간가중행렬 생성은 인접한 면과 꼭지점을 모두 인정하는 방식인 Queen 방식을 이용하며, 분석은 GeoDa 프로그램을 활용하였다. LISA분석 결과는 높은 값 주변에 높은 값이 존재하는 HH 클러스터(■), 낮은 값 주변에 낮은 값이 존재하는 LL 클러스터(■), 높은 값 주변에 낮은 값이 존재하는 HL 클러스터(■), 낮은 값 주변에 높은 값이 존재하는 LH 클러스터(■), 유의하지 않은 클러스터(■) 총 5가지 유형의 클러스터로 분류되며, 국지적 차원의 공간적 군집은 주로 HH와 LL 클러스터를 말한다.

수도권의 전세 거래량 공간 집중도를 보면 <그림 3-10>과 같이 HH 클러스터 권역이 서울 강남권에 집중된 양상을 보이며 2016년 들어 서초구가 빠지면서 동서로 갈라지는 형태를 보인다. 2016년의 서쪽에는 부천시, 동쪽에는 성남시 수정구가 함께 HH 클러스터에 포함되어 남쪽으로 확장되는 형태이다. 보증부월세 거래량 공간집중도의 HH 클러스터는 한강 남측에 주로 형성되어 있고, 2016년에는 인천시 계양구, 성남시 수정구 포함되어 서쪽과 동남쪽으로 확장되는 양상을 보인다. 월세 거래량의 HH 클러스터는 전세 거래량 공간 집중도와 비슷하게 강남권에 형성돼 있으나 2016년에 HH 클러스터에서 용산구가 빠지고 다소 축소되는 형태를 보인다.

<그림 3-11>은 서울에서 경기, 인천으로 유출된 전월세 거래의 O-D간 거래를 시각화하여 나타낸 것이다. 2011년과 비교하여 2016년 전월세 거래는 기존 행정구역에서 타 행정구역으로 이동하는 지역간 주거이동의 공간 범위가 넓어지고 있음을 확인할 수 있다.

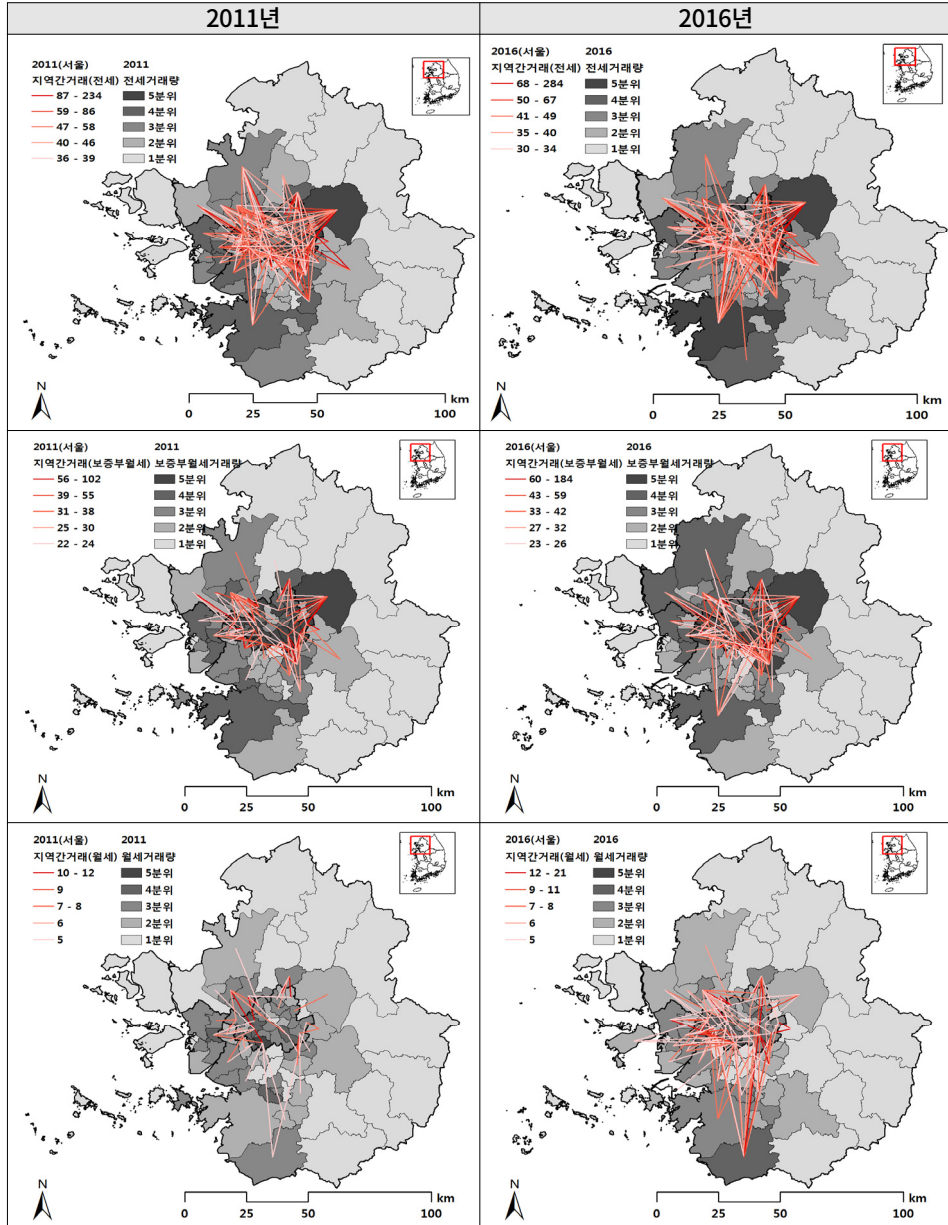
그림 3-10 | 수도권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)



주: ■ HH 클러스터 ■ LL 클러스터 ■ HL 클러스터 ■ LH 클러스터 ■ 유의하지 않음

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

그림 3-11 | 수도권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(서울 → 경기, 인천)



주: 출발지(O)와 도착지(D)간 거래 표시

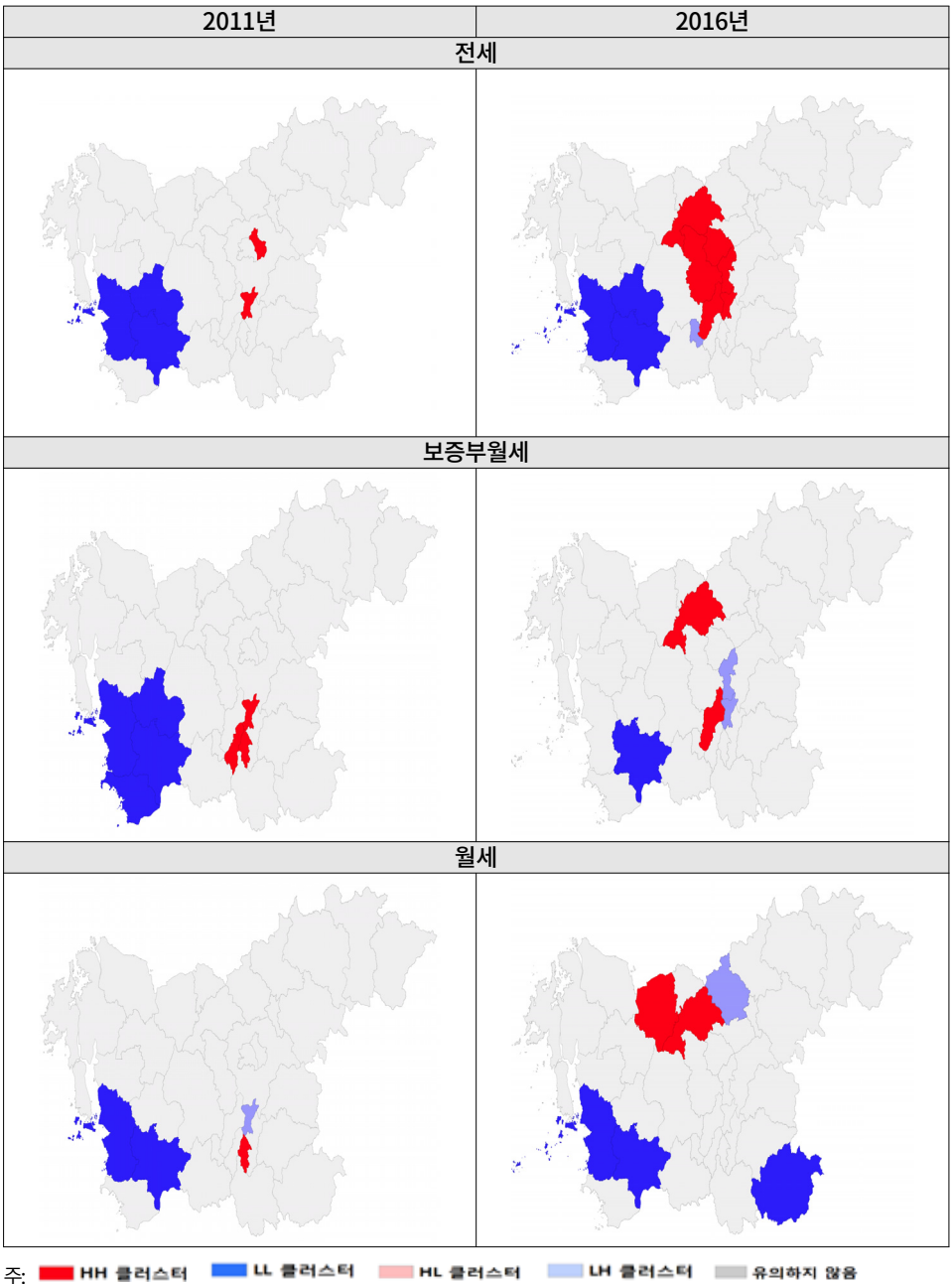
자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

전세거래에서 2011년에는 남양주시, 파주시, 의정부시, 용인시 기흥구, 광주시로의 주요 흐름이 관찰되었으나, 2016년에는 화성시와 평택시 등 수도권 남서부로의 흐름이 증가하였다. 보증부월세 거래에서는 2011년 남양주시에 다소 집중된 모습을 보였으나, 2016년 성남시 분당구, 하남시 등 수도권 남서부로의 흐름이 증가하였다. 월세 거래 역시 2011년보다 2016년 화성시, 평택시 등 수도권 남서부로의 흐름이 증가한 것으로 나타났다.

충청권의 전월세 거래량 지역적 공간 집중도 양상을 지도로 나타내면 <그림 3-12>와 같다. 전세 거래량의 경우, 2011년에는 대전의 대덕구와 청주의 상당구에 HH 클러스터가 존재하였다. 2016년에는 세종시를 중심으로 인근 지역(대전시 유성구, 대덕구, 천안시 동남구)에 집중돼 있고 청주시 흥덕구와 서원구까지 추가되면서 HH 클러스터가 확장되는 양상을 보인다. 보증부월세 거래량의 경우, 2011년 대전시 대덕구, 서구, 중구가 HH 클러스터로 존재한다. 2016년에는 대전시 유성구가 추가되어, 세종시의 남북단으로 HH 클러스터가 존재하는 양상을 보였다. 월세 거래량의 경우, 2011년에 대전시 중구에 HH 클러스터가 존재한다. 2016년에는 아산시와 천안시 동남구에 존재하여 세종시 북쪽 지역에 HH 클러스터가 형성돼 있는 형태를 보인다.

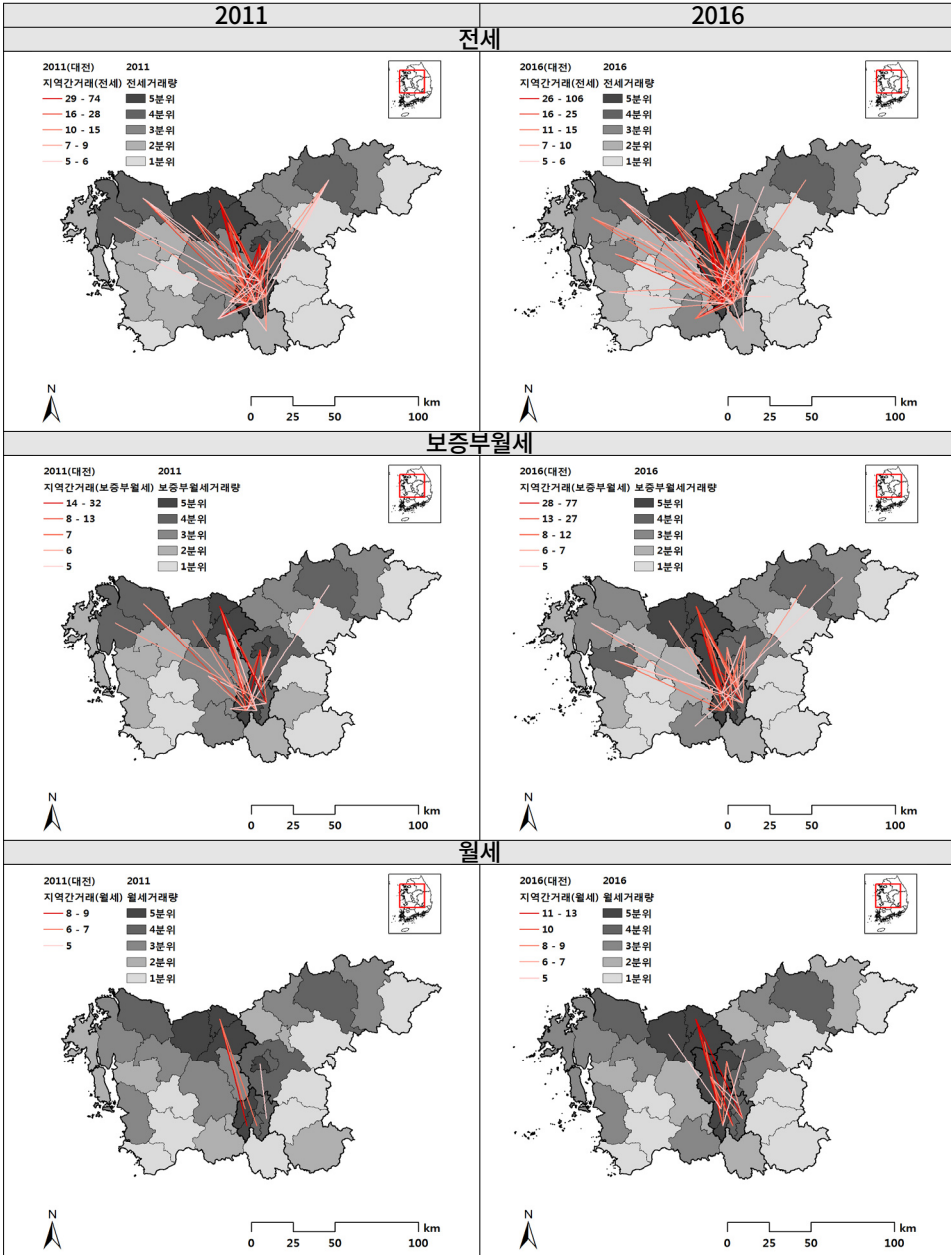
대전에서 세종, 충북, 충남으로 이동한 전월세 거래의 O-D간 거래는 <그림 3-13>과 같다. 전세, 보증부월세, 월세 거래에서 모두 지역간 주거이동의 공간 범위가 증가하였으며, 특히 월세 거래에서 이동 범위가 증가한 것을 알 수 있다. 전세 거래에서는 2011년, 2016년 모두 아산시와 천안시 서북구 등 충청권 서북구 쪽으로의 흐름이 많은 것으로 관찰되었다. 보증부월세와 월세 거래에서도 천안시 서북구 등으로의 흐름이 많은 것으로 나타났다. 다만, 세종시 건설로 인해 대전에서 유출되는 전월세 거래는 모두 세종시로의 흐름이 크게 증가하였다는 특징을 보이고 있다.

그림 3-12 | 충청권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)



자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

그림 3-13 | 충청권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(대전 → 세종, 충북, 충남)



주: 출발지(O)와 도착지(D)간 거래 표시

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

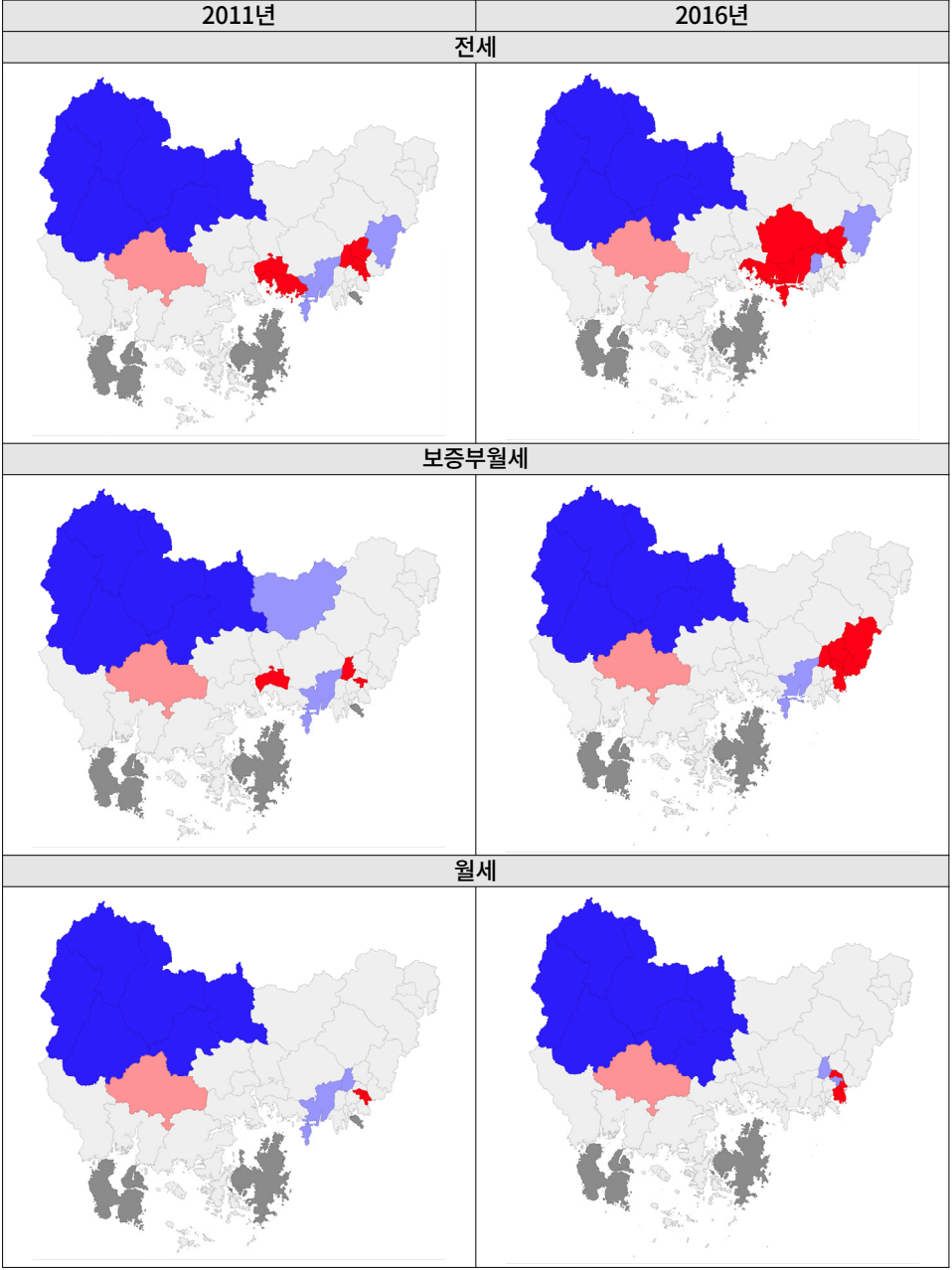
부울경권의 전월세 거래량 지역적 공간 집중도는 <그림 3-14>와 같다. 전세의 경우 2011년에는 창원시 진해구, 부산시의 일부(북구, 금정구, 동래구, 연제구, 수영구)가 HH 클러스터이나, 2016년에는 김해시까지 추가되어 더욱 확장된 형태이다. 보증부월세 거래량의 경우, 2011년부터 창원시 성산구와 부산시 북구와 연제구가 HH 클러스터이고, 2016년까지 인근 지역(동래구, 수영구, 해운대구, 남구, 부산진구, 북구, 금정구)들을 포함하며 점차 확장해가고 있다. 월세의 경우 부산시 수영구, 연제구, 동래구를 중심으로 HH 클러스터가 존재한다. 부산시 남구로 HH 클러스터가 옮겨가는 형태를 보인다.

<그림 3-15>는 부산에서 울산, 경남으로 유출된 전월세 거래의 O-D간 거래를 시각화한 결과이다. 부산은 월세 거래에서 특히 주거이동의 공간 범위가 증가한 것을 알 수 있다. 전세 거래에서는 2016년 경남 양산시와 김해시로의 흐름이 더욱 뚜렷해졌으며, 울산으로의 흐름이 줄어든 것으로 나타났다. 보증부월세 거래에서는 2016년 경남 양산시로 흐름이 더욱 뚜렷해지고 진주시로의 흐름이 증가한 것으로 나타났다. 월세 거래에서는 경남 양산과 김해로의 흐름이 더욱 뚜렷해졌으며, 거제시로의 흐름이 현저히 증가한 모습을 보이고 있다.

대경권의 전월세 거래량 공간 집중도 양상을 나타내면 <그림 3-16>과 같다. 전세 거래량의 경우, 대구시를 중심으로 HH 클러스터가 집중돼 있으며 시간의 흐름에 따라 거의 변화가 없다. 보증부월세 거래량의 경우, 2011년 대구시를 중심으로 HH 클러스터가 집중돼 있었으나 2016년부터 칠곡군이 HH 클러스터에 포함된다. 대구에서 경북으로의 전월세 거래 O-D간 거래를 살펴본 결과는 <그림 3-17>과 같다. 대구의 전월세 시장은 전세, 보증부월세, 월세 거래에서 모두 주거이동의 공간 범위가 증가하였으며, 특히 월세 거래에서 주거이동의 범위가 증가하였다. 구체적으로 대구의 지역간 전월세 거래는 주로 경산시, 구미시로의 흐름이 증가한 것으로 나타났다.

<그림 3-10~ 17>을 통해 최근 5년간 전월세 거래에서 공통적으로 각 권역의 주요 도시 및 광역시 중심으로 HH 클러스터가 주로 나타나고 있고 지역간 주거이동의 공간 범위가 확대되고 있으며, 특히 주거취약 계층인 월세가구에서 지역간 주거이동이 뚜렷하게 확대되는 모습을 확인할 수 있다.

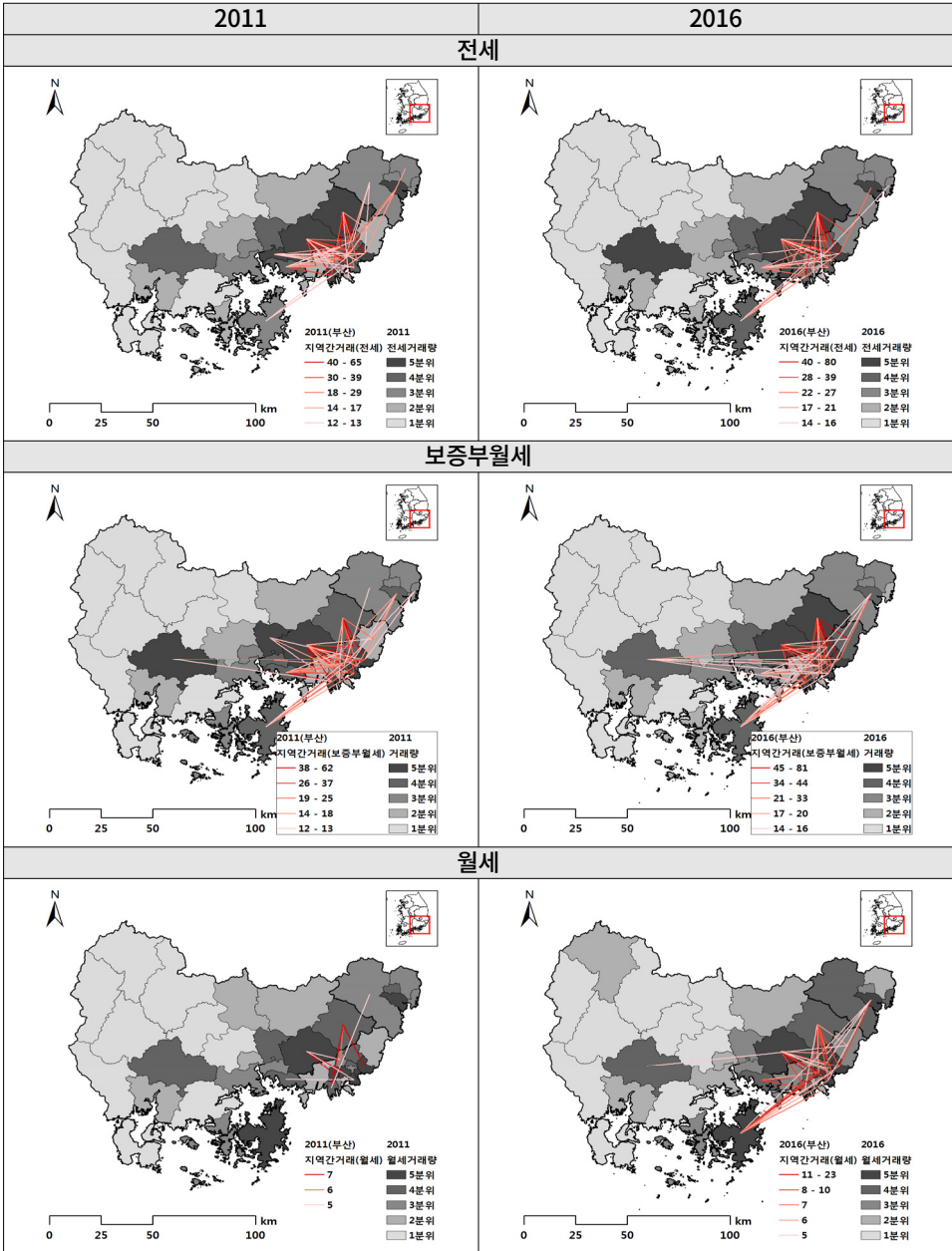
그림 3-14 | 부울경권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)



주: ■ HH 클러스터 ■ LL 클러스터 ■ HL 클러스터 ■ LH 클러스터 ■ 유의하지 않음

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

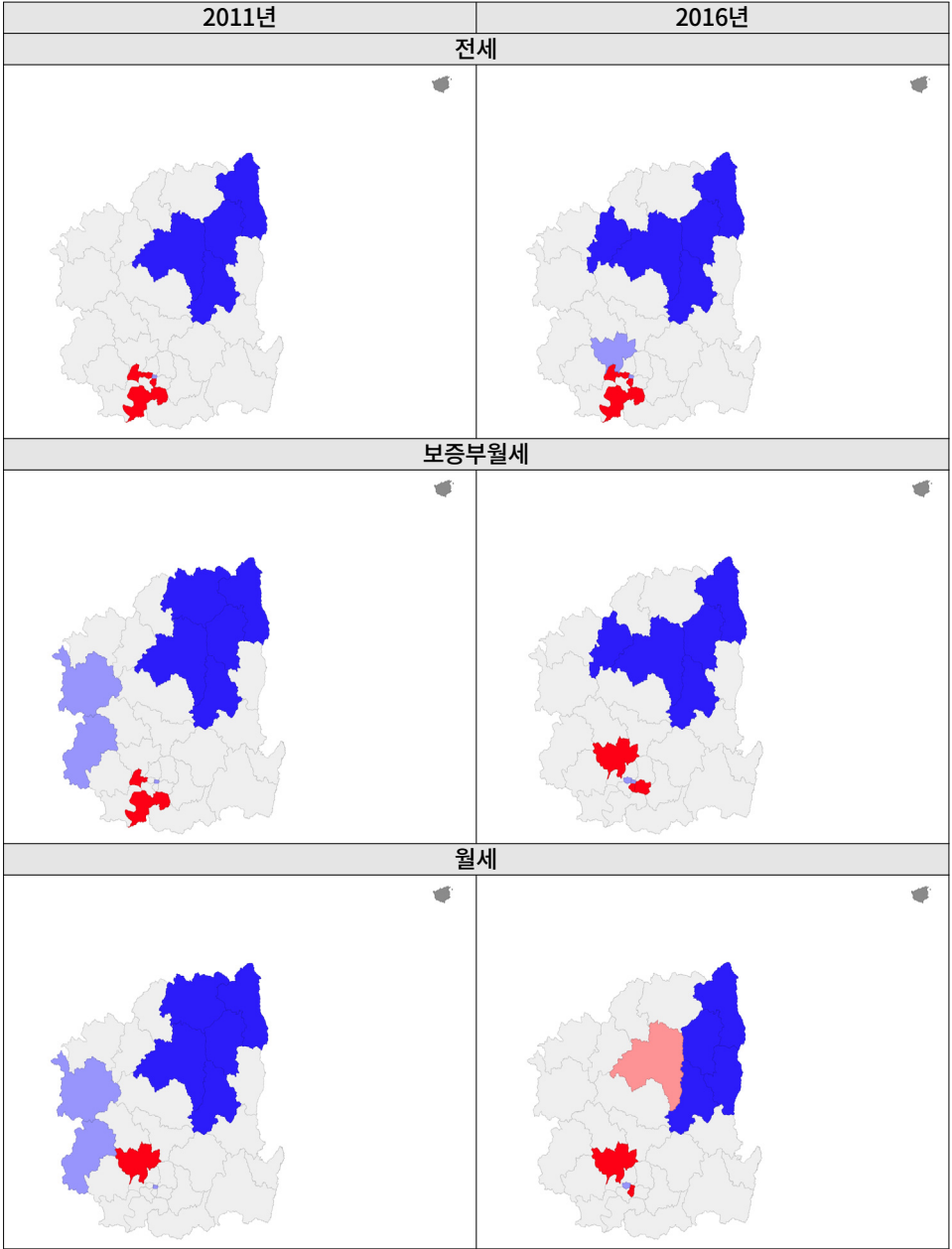
그림 3-15 | 부울경권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(부산 → 경남, 울산)



주: 출발지(O)와 도착지(D)간 거래 표시

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

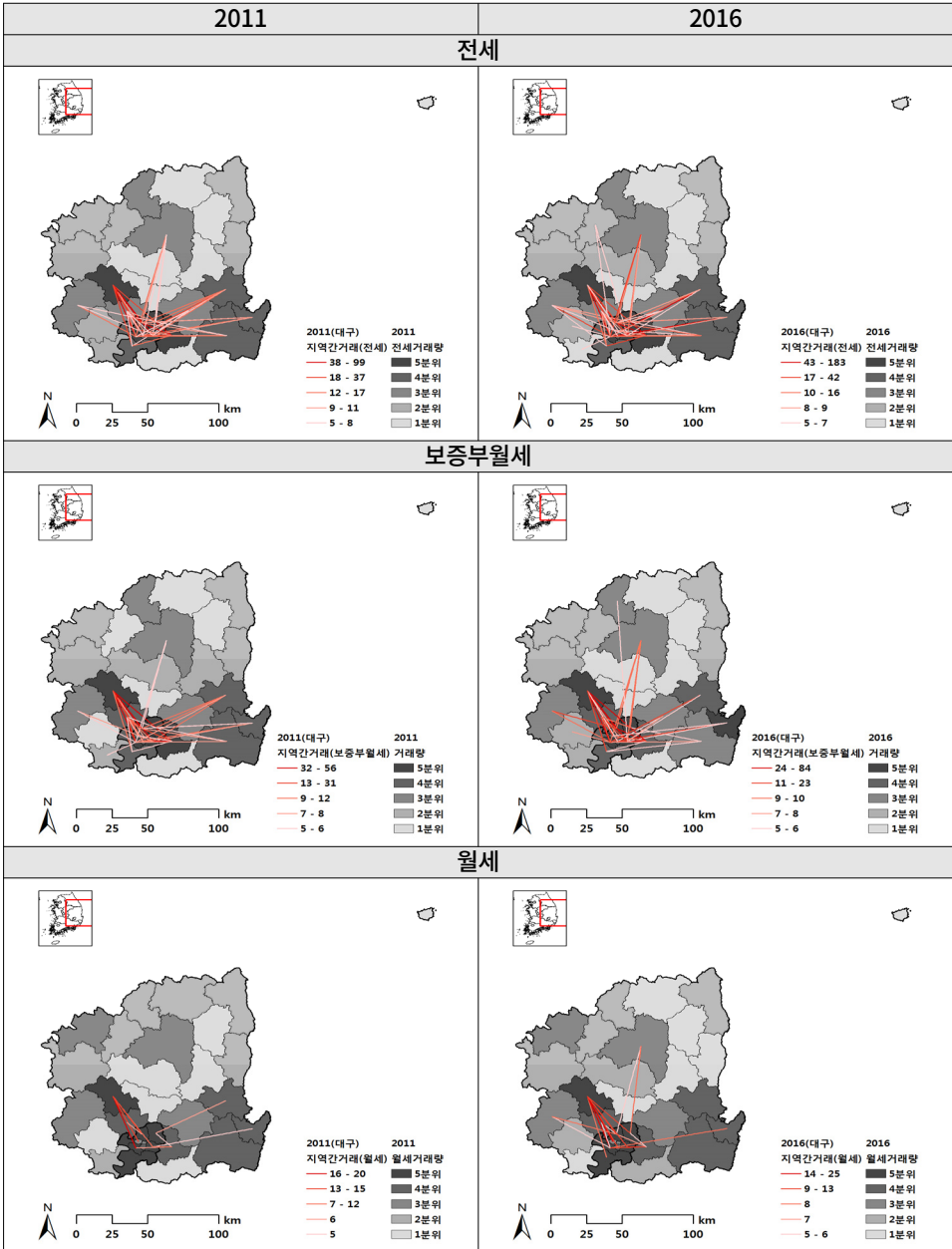
그림 3-16 | 대경권 전월세 거래량 공간 집중도(2011-2016)



주: ■ HH 클러스터 ■ LL 클러스터 ■ HL 클러스터 ■ LH 클러스터 ■ 유의하지 않음

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

그림 3-17 | 대경권 지역간 전월세 거래 흐름 변화(대구 → 경북)



주: 출발지(O)와 도착지(D)간 거래 표시

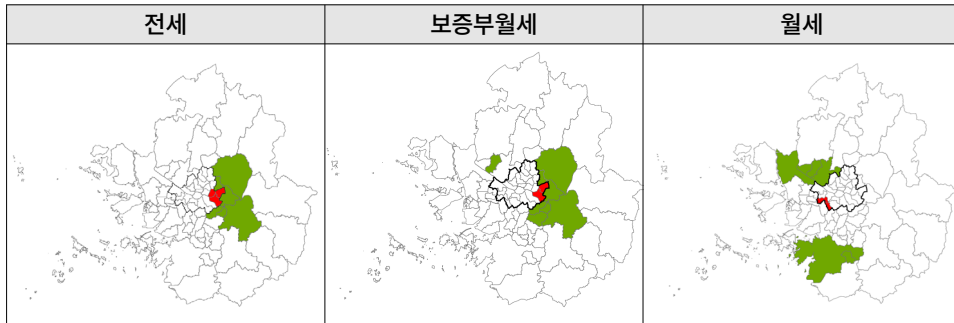
자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

(3) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역 분석

지역간 주거이동의 출발지와 도착지 Hot Spot 지역을 살펴보기 위해 AcrGIS를 활용하여 $Z\text{-Score} \geq 1.56$ 을 기준으로 Hot Spot 지역을 추출하였다.

<그림 3-18>은 서울의 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역을 보여준다. 분석 결과 전세의 주요 출발지는 서울 송파구, 강동구, 광진구, 보증부월세는 송파구, 강동구, 월세는 동작구, 금천구로 나타났다. 반면, 주요 도착지 Hot Spot 지역은 전세와 보증부월세의 경우 남양주시, 구리시, 하남시, 성남시 수정구, 광주시 등이고, 월세는 김포시, 고양시, 오산시, 화성시 등인 것으로 분석되었다. 서울의 전월세 지역간 주거이동 패턴은 전세와 보증부월세 시장은 유사하고, 월세시장은 전세와 보증부월세 시장의 거래흐름과 차별적인 것으로 나타났다.

그림 3-18 | 수도권(서울 출발) 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역(2016년)



주: 붉은색은 출발지 Hot Spot 지역, 녹색은 도착지 Hot Spot 지역으로 $Z\text{-Score} \geq 1.56$ 이상을 기준으로 추출
자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-88 | 수도권(서울 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)

구분	출발지	도착지
전세	서울 송파구, 강동구, 광진구	경기 남양주시, 구리시, 하남시, 성남시 수정구, 광주시
보증부월세	서울 송파구, 강동구	경기 남양주시, 구리시, 하남시, 성남시 수정구·분당구, 광주시, 고양시 일산동구
월세	서울 동작구, 금천구	경기 김포시, 고양시 일산서구·일산동구·덕양구, 오산시, 화성시

주: $Z\text{-Score} \geq 1.56$ 이상 지역

자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

대전의 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역은 <그림 3-19>와 같다. 대전 전세와 보증부월세, 월세 시장은 동구를 중심으로 세종시, 천안 동남구, 청주 서북구에 거래가 집중되는 모습인 것으로 분석되었다. 대전의 지역간 월세거래의 주요 도착지 Hot Spot 지역은 천안 동남구·서북구, 청주 서원구, 아산시로 전세와 보증부월세 시장의 지역간 이동패턴과 상이한 것으로 나타났다.

그림 3-19 | 충청권(대전 출발) 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역(2016년)



주: 붉은색은 출발지 Hot Spot 지역, 녹색은 도착지 Hot Spot 지역으로 Z-Score $\geq$ 1.56 이상을 기준으로 추출
자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-89 | 충청권(대전 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)

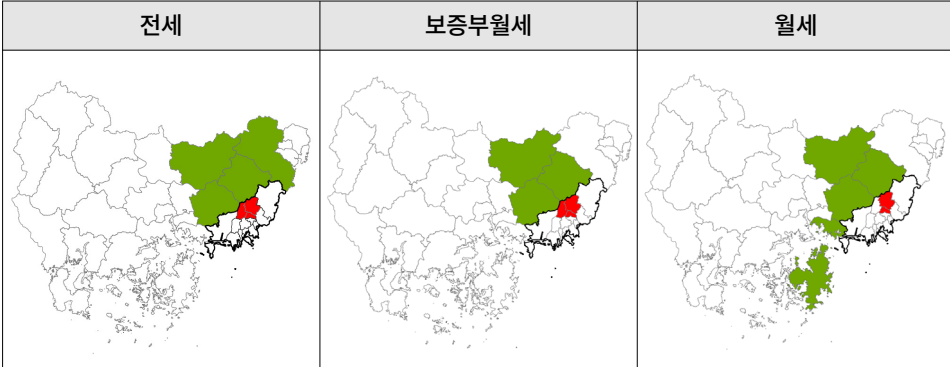
구분	출발지	도착지
전세	대전 동구	충남 천안시 동남구, 공주시 / 세종시 / 충북 청주시 서원구·흥덕구
보증부월세	대전 동구	충남 천안시 동남구 / 세종시 / 충북 청주시 서원구·흥덕구
월세	대전 동구	충남 천안시 동남구·서북구, 아산시 / 충북 청주시 서원구

주: Z-Score $\geq$ 1.56 이상 지역

자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부산의 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역은 <그림 3-20>과 같다. 주요 출발지는 전세, 보증부월세, 월세 모두 부산 금정구, 동래구인 것으로 분석되었다. 반면, 주요 도착지 Hot Spot 지역은 전세와 보증부월세의 경우 밀양시, 김해시, 양산시, 월세는 김해시, 양산시, 창원 진해구, 거제시로 분석되었다.

그림 3-20 | 부울경권(부산 출발) 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역(2016년)



주: 붉은색은 출발지 Hot Spot 지역, 녹색은 도착지 Hot Spot 지역으로 Z-Score $\geq$ 1.56 이상을 기준으로 추출
 자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

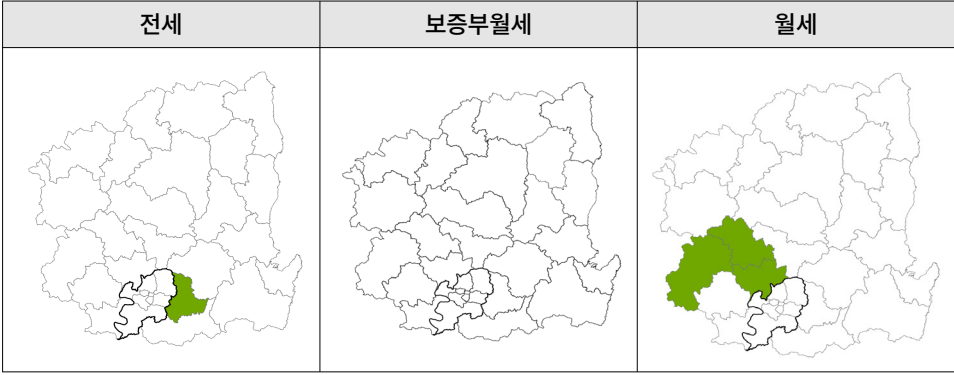
표 3-90 | 부울경권(부산 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)

구분	출발지	도착지
전세	부산 금정구, 동래구, 북구	경남 밀양시, 김해시, 양산시 / 울산 울주군
보증부월세	부산 금정구, 동래구	경남 밀양시, 김해시, 양산시
월세	부산 금정구, 동래구	경남 김해시, 양산시, 창원시 진해구, 거제시

주: Z-Score $\geq$ 1.56 이상 지역
 자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

대구의 지역간 전월세 거래 Hot Spot 지역은 <그림 3-21>과 같다. 분석 결과 대구의 전세, 보증부월세, 월세의 지역간 주거이동의 출발지 Hot Spot은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 반면 전세 도착지 Hot Spot 지역은 경북 경산시, 월세는 경북 칠곡군, 구미시, 김천시인 것으로 분석되었다. 월세의 지역간 주거이동은 전세, 보증부월세보다 이동 범위가 넓고, 도착지역도 상이한 것을 알 수 있다.

그림 3-21 | 대경권(대구 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)



주: 붉은색은 출발지 Hot Spot 지역, 녹색은 도착지 Hot Spot 지역으로 Z-Score $\geq$ 1.56 이상을 기준으로 추출
자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

표 3-91 | 대경권(대구 출발) 지역간 주거이동 Hot Spot 지역(2016년)

구분	출발지	도착지
전세	대구 출발 Hot Spot 지역 없음	경북 경산시
보증부월세		경북 도착 Hot Spot 지역 없음
월세		경북 구미시, 김천시, 칠곡군

주: Z-Score $\geq$ 1.56 이상 지역
자료: 국토교통부, 2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

4) 종합 및 시사점

(1) 지역간 주거이동 주요 분석 결과

본 분석은 2011년, 2016년 전월세 확정일자 자료를 이용하여 수도권, 충청권, 부울경권, 대경권을 대상으로 지역간 주거이동의 공간적 특성을 탐색하는데 목적을 두었다. 이를 위해 첫 번째로 2011년, 2016년 두 시점의 전월세 거래 유형별 지역간 주거이동 변화 추이를 살펴보고 두 번째로 주거이동의 공간적 패턴 변화를 탐색하였다. 끝으로, ArcGIS를 이용한 Hot Spot 분석을 통해 2016년 전월세 거래의 지역간 주거이

동 Hot Spot 지역을 살펴보았다.

① 지역간 주거이동 변화 분석

〈표 3-92〉는 권역별, 임차유형별 지역간 주거이동의 거래량과 거래량 비중 변화를 종합한 것이다. 지역간 전월세 거래 증감 추이는 권역별, 임차유형별로 상이한 것을 알 수 있으며, 권역별 주요 특징을 살펴보면 다음과 같다.

수도권에서는 전세, 보증부월세 시장에서 서울을 벗어나는 지역간 주거이동이 감소하였고, 월세로 이동할 경우에는 지역간 주거이동이 증가하였다. 충청권에서는 전세, 보증부월세, 월세 시장에서 모두 대전을 벗어나는 지역간 주거이동이 증가하였다. 부울경권에서는 전세와 월세로 이동할 경우 지역간 주거이동이 증가하였고, 보증부월세로 이동할 경우에는 지역간 주거이동이 감소한 것으로 나타났다. 대경권에서는 전세로 이동할 경우 지역간 이동이 증가한 반면, 보증부월세와 월세로 이동한 경우 지역간 이동이 감소한 것으로 나타났다.

지역 간 주거이동 변화를 통해 첫 번째로, 월세로 주거를 이동할 경우에는 기존 행정 구역을 벗어나는 지역간 주거이동이 증가(대경권 제외)하고 있으며, 보증부 월세로 주거를 이동할 경우에는 지역간 주거이동이 감소하는 추세임을 알 수 있다. 전세의 경우에는 서울에서만 지역간 주거이동이 감소한 것으로 나타났는데 이는 서울에 거주하는 가구는 서울 내부 거래를 더욱 선호하기 때문인 것으로 판단된다. 한편, 충청권에서는 전세, 보증부월세, 월세 모두 지역간 이동 증가한 것으로 나타났으며, 세종시 건설에 따른 신규주택 공급이 임차시장에 커다란 영향을 미치고 있는 것으로 판단된다.

표 3-92 | 지역간 주거이동 전월세 거래(단위: 호, %)

구분		2011년		2016년	
		거래량	비중	거래량	비중
수도권 (서울 → 경기, 인천)	전세	34,433	35.4	28,322	34.6
	보증부월세	11,921	27.8	16,562	27.0
	월세	1,249	29.8	2,265	30.3
충청권 (대전 → 세종, 충남, 충북)	전세	1,358	21.1	3,101	37.4
	보증부월세	408	14.0	2,002	41.5
	월세	103	23.7	269	34.4
부울경권 (부산 → 경남, 울산)	전세	2,411	22.2	2,546	22.4
	보증부월세	2,473	25.9	2,793	22.1
	월세	248	25.8	549	28.2
대경권 (대구 → 경북)	전세	1,423	19.1	1,714	20.8
	보증부월세	847	25.6	924	18.2
	월세	192	31.0	301	28.4

주: 음영은 2011년 대비 2016년 지역간 전월세 거래 비중 증가한 지역임

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자 자료를 이용하여 저자 작성

② 지역간 주거이동 주요흐름 탐색

GIS를 이용하여 임차가구의 출발지(O)-도착지(D)간 거래를 지도로 시각화하여 살펴본 결과 전월세 거래 모두에서 지역간 주거이동의 공간 범위가 확대되고 있는 것으로 나타났다. 주목할 점은 월세 거래에서 특히 지역간 이동 범위가 확대되는 모습을 보이는 것이다. 주거비부담에 가장 취약한 월세가구는 주거비부담이 적은 지역으로 비자발적 이동을 하고 있는 것으로 추측된다.

전월세 거래의 지역간 주거이동 흐름이 현저하게 증가하거나 신규 이동 흐름이 발생한 지역을 살펴보면 수도권은 경기 하남시, 평택시, 의정부시 등 수도권 남서부로의 흐름이 주를 이루는 것으로 나타났다. 충청권은 대전에서 세종시, 천안시, 아산시로의 흐름이 많은 것으로 나타났다. 대전에 거주하는 가구는 임차로 주거를 이동할 경우 충청권 서북부 중심으로 이동하고 있는 것으로 추정된다. 부울경권의 부산에서는 양산시와 김해시, 거제시로의 흐름이 뚜렷하게 관찰되며, 대경권의 대구에서는 경산시, 구미

시로의 흐름이 주로 관찰되었다. 다만, 2011년과 비교하여 2016년 지역간 전월세 거래 패턴의 뚜렷한 변화는 관찰되지 않는 것으로 나타났다. 대구의 경우 지역간 주거이동 보다 지역내 거래가 더욱 활발하기 때문에 나타난 결과인 것으로 판단된다.

③ 지역간 주거이동 Hot Spot 분석

지역간 전월세 거래의 Hot Spot 지역을 분석한 결과 주요 출발지는 전세, 보증부월세, 월세 시장에서 모두 유사한 것으로 나타났다. 반면, 주요 도착지는 전세, 보증부월세 시장에서 유사한 특징을 보이고 월세 시장에서는 전세, 보증부월세 시장과 상이한 양태를 보이는 것으로 분석되었다.

수도권의 경우, 전세와 보증부월세 출발지 Hot Spot 지역은 송파구, 강동구이며, 도착지 Hot Spot 지역은 경기 동남부(남양주시, 하남시, 구리시, 광주시, 성남시 등)이고, 월세 출발지 Hot Spot 지역은 동작구, 금천구, 도착지 Hot Spot 지역은 경기 북부(김포시, 고양시) 및 경기 남부(오산시, 화성시)인 것으로 분석되었다. 서울의 전세와 보증부월세 시장의 지역간 주거이동 도착지는 출발지 인근 지역이지만 월세의 경우 출발지에서 보다 원거리 이동을 하는 것으로 보인다.

충청권의 경우, 전세와 보증부월세 출발지 Hot Spot 지역은 대전 동구, 도착지 Hot Spot 지역은 세종시, 천안 동남구, 청주 서원구 등이며, 월세 출발지 Hot Spot 지역은 대전 동구, 도착지 Hot Spot 지역은 천안 동남구·서북구, 청주 서원구, 아산시이다. 전세와 보증부월세에 비해 도착지 Hot Spot 지역은 대전에서 보다 먼 지역까지 추출되는 결과를 확인할 수 있다.

부울경권의 경우, 전세와 보증부월세, 월세 출발지 Hot Spot 지역은 부산 금정구, 동래구이며, 도착지 Hot Spot 지역은 김해시, 밀양시인 것으로 분석되었다. 다만, 월세 도착지 Hot Spot 지역은 전세, 보증부월세와 달리 창원시 진해구, 거제시가 추가로 추출됨에 따라 월세 시장의 지역간 이동은 전세와 보증부월세보다 광범위하게 이루어지는 것으로 추정된다.

대경권의 경우, 전세 도착지 Hot Spot 지역은 경산시이며, 월세 도착지 Hot Spot

지역은 칠곡군, 김천시, 구미시로 분석되었다. 한편, 대구에서 전세, 보증부월세, 월세로 지역간 이동을 할 경우, 출발지 Hot Spot 지역은 통계적으로 유의하지 않은 것으로 분석되었다. 대경권의 출발지 Hot Spot과 보증부월세 도착지 Hot Spot 분석 결과가 통계적으로 유의하지 않은 이유는 대구의 전월세 시장은 지역간 이동이 활발하지 않기 때문인 것으로 사료된다.

(2) 시사점

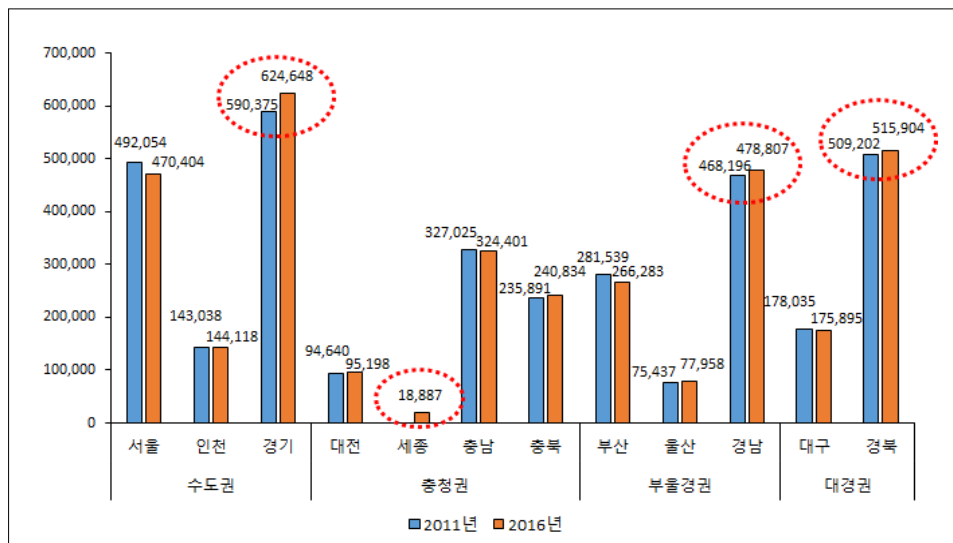
일반적으로 주거이동이 발생하는 주요 원인은 경제적 요인, 생애주기적 요인, 제도적 요인 등으로 알려져 있다(이희연, 2007; 전성제; 2016). 전성제 외(2016)는 주거이동의 주요 원인을 주택가격 및 임대료 상승 등 지역별 주거비 격차에 기인하는 경제적 요인, 청년의 구직이나 영유아 가정의 양육환경에 따른 생애주기적 요인, 정부 정책에 따른 대규모 신도시 개발 등에 기인하는 제도적 요인이라고 하였다.

주거이동의 경제적 요인과 관련하여 박천규 외(2016)는 주로 중간 가격대의 전월세 보증금 가구에서 서울 외곽으로 이주하는 흐름을 보이며, 이러한 결과는 보다 저렴한 주거지를 탐색하여 이주하는 경제적 요인에 의한 이동이라고 해석하였다. 생애주기적 요인과 관련하여 Short(1978)는 자녀양육 단계에서 도시 근교지역의 신규 주택에 거주하려는 동기가 지역간 주거이동에 영향을 미치는 것으로 분석하였다. 제도적 요인과 관련하여 전성제 외(2016)는 경기도에 대규모 주택공급에 따른 재고증가가 주요한 인구이동의 원인인 것으로 탐색하였다.

이 연구에서 분석한 임차가구의 지역간 주거이동도 기본적으로 경제적 요인, 제도적 요인, 생애주기적 요인이 복합적으로 영향을 미친 것으로 이해된다. 기존 행정구역을 벗어나는 임차가구의 지역간 주거이동은 주로 전세와 월세시장에서 증가하는 것으로 나타났다. 그 원인은 첫째, 전월세시장의 구조변화 가운데 전세 물량 감소로 전세를 선호하는 임차가구가 신규주택이 대량으로 공급되는 지역으로 이동하는 제도적 요인에 기인하고, 둘째, 전월세시장 구조변화에 따른 수급변화로 나타나는 주거비부담 등 경제적 요인으로 주거비가 저렴한 타 지역으로 이동하는 것으로 보인다.

서울 전세시장에서 지역간 주거이동을 이동한 가구는 주로 서울 송파구·강동구에서 경기 하남시·남양주시 등으로 이주하고 대전 동구에서 세종시, 천안 동남구 등으로, 부산 동래구·금정구에서 경남 김해시·밀양시·양산시로, 대구에서 경북 경산시로 이동하는 것으로 분석되었다. 지역간 주거이동이 발생하는 주요 도착지 공통점은 <그림 3-22>와 같이 신규주택 공급이 증가한 지역이다. 서울에서 경기도로, 대전에서 세종으로, 부산에서 경남으로, 대구에서 경북으로 이동하는 주요 원인이 신규주택 공급에 따른 전세 물량 증가 때문인 것으로 추정된다.

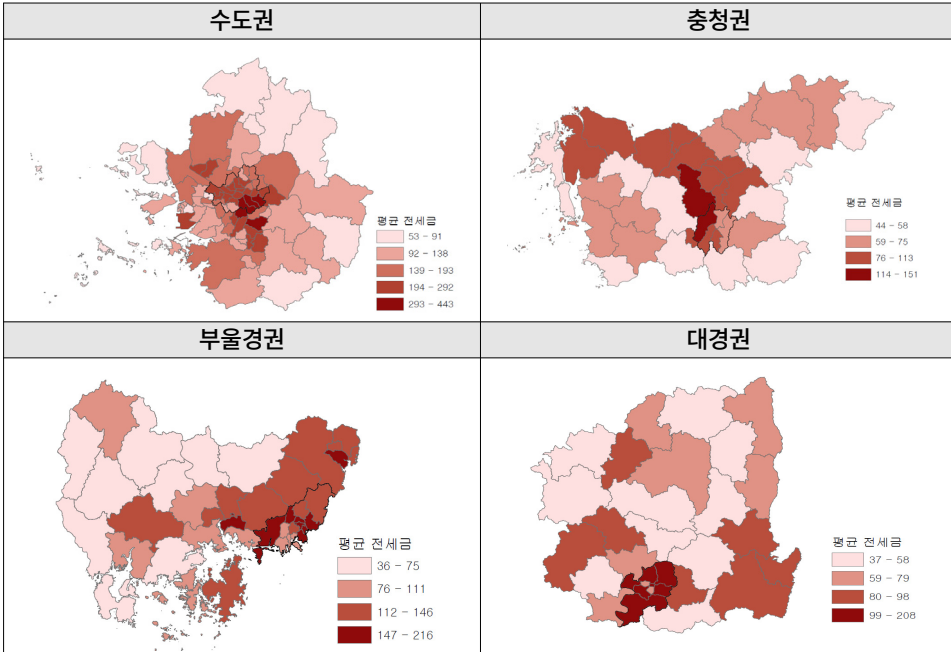
그림 3-22 | 권역별 주거용 건축물 변화 (단위: 동)



자료: 국토교통부, 건축물통계, 2011년, 2016년 기준

<그림 3-23>은 권역별 평균 전세가격의 격차를 보여준다. 지역간 주거이동이 활발하지 않은 대경권, 세종시의 특수한 영향이 존재하는 충청권을 제외하고 서울, 부산은 평균 전세가격이 높은 지역에서 인접 지역이면서 전세가격이 낮은 지역(경기 남양주시, 구리시, 하남시 등/경남 밀양시, 김해시, 양산시)으로 이동하는 것으로 추정된다.

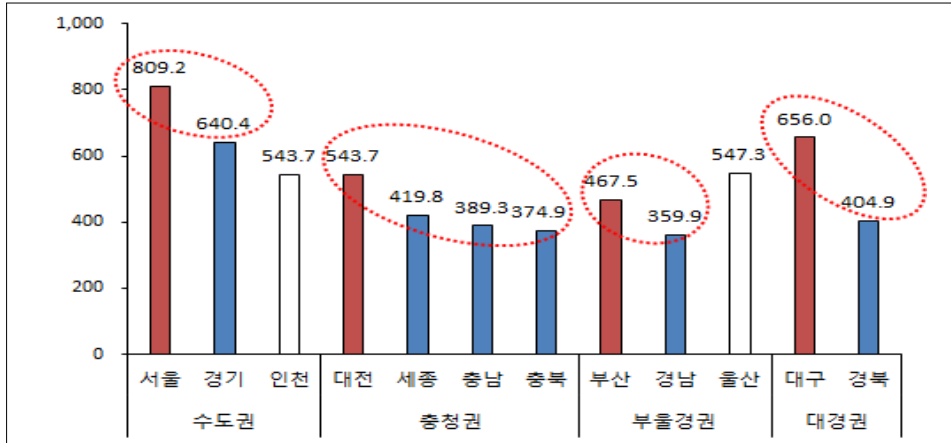
그림 3-23 | 평균 전세가격 비교(2016년) (단위: 천원)



주: 단계구분은 자연적 분류 방법인 natural breaks를 이용
 자료: 국토교통부, 전월세 확정일자, 2016년

타 행정구역의 월세로 주거지를 이동하는 경우는 경기(김포시, 고양시, 오산시, 화성시), 세종시, 충남(천안 동남구·서북구), 충북(청주 서원구), 경남(김해시·양산시·거제시·창원 진해구), 경북(구미시, 김천시, 칠곡군)이다. 이들 지역의 공통적 특징은 <그림 3-24>와 같이 중심도시(서울, 대전, 부산, 대구)에 비해 상대적으로 월세가 저렴한 지역인 것을 알 수 있다. 즉, 월세로의 지역간 이동은 중심도시와 외곽지역의 주거비 격차 때문에 이주수요가 지속되는 것으로 보인다.

그림 3-24 | 권역별 평균 월세가격(2016년) (단위: 천원)



자료: 한국감정원, 전국주택가격동향조사, 2016년

(3) 소결

전월세 시장의 구조변화에 따른 전세 물량 감소, 주거비부담 증가 등에 기인하는 임차가구의 주거이동은 저소득 계층의 주거 불안정 문제를 유발한다. 전월세시장의 구조변화 충격을 완화하고 임차가구의 주거안정을 위해서는 지역별 주거수요 파악을 통한 적정 수준의 공공임대주택의 지속적 공급 추진, 주거비부담 지수 개발과 월세가구의 주거비 보조 강화, 지역 전월세 시장에 대한 모니터링 체계 구축 등이 필요하다.

지역간 주거비 격차가 확대될 경우 주거취약 계층 특히 월세 가구를 중심으로 외곽지역으로 비자발적 이주가 발생할 가능성이 높다. 전월세시장의 안정을 위해서는 첫째, 주거비부담 완화를 위한 저소득 임차가구 월세지원 확대, 지역별로 차별 없는 양질의 주거서비스 제공 등 주거취약 계층을 위한 다양한 정책적 배려가 필요하다.

두 번째로 지역별 주거수요 파악을 통한 공공임대주택 공급을 지속할 필요가 있다. 다만, 지역별로 해당 지역 상황에 적합한 주택계획을 세우고 임차유형에 대한 수요를 파악하여 주거복지 문제를 대응해야 할 것이다. 수도권에서만 지역간 전세이동이 감소하는 것을 두고 볼 때, 서울에서 임차인의 전세 선호 현상이 지방보다 강하기 때문인

것으로 사료된다. 또한, 권역에 따라 전월세 거래의 지역간 주거이동 변화 방향이 동일하지 않은 이유는 임차유형에 대한 수요가 지역마다 다르기 때문인 것으로 이해된다. 즉, 지역별 주거수요 파악에 기초한 지역 맞춤 공공임대 주택의 공급으로 전월세 수급 불일치 문제를 해소할 필요가 있다. 다만, 전성제 외(2016)에서 제안하고 있는 바와 같이 신규주택 공급에 따라 주요 도시로부터 유출된 가구가 도착하는 도시의 외연적 확산에 따른 교통 문제, 도시기반시설의 부족과 과부하 문제 등이 발생하고 있지 않은지 진단할 필요가 있을 것이다.

세 번째로 주거비부담 지수 개발과 월세가구의 주거비 지원 확대가 필요하다. 전세에서 월세시장 중심으로 전월세시장이 전환됨에 따라 월세가구에 초점을 둔 정책 필요성이 증대되고 있다. 특히 지역간 주거이동은 임차가구 중 가장 취약계층인 월세가구에서 더욱 뚜렷한 분석 결과는 이들 가구를 위한 정책적 지원이 필요함을 시사한다. 또한, 월세가구의 도착지 Hot Spot 지역은 전세와 보증부월세 이동지역 보다 이동 범위가 넓다는 점에서 주거취약 가구일수로 경제적 요인에 따른 비자발적 이주 가능성이 높다는 것을 시사한다. 다만, 월세가구의 주거비 보조는 주거비 지원 대상을 선별하여 지원하는 방안을 고민할 필요가 있을 것으로 판단된다.

네 번째로 전월세 거래에 대한 지역시장 모니터링 체계 구축이 필요하다. 주택시장의 하위 움직임은 지역별로 차별화되고 동일 행정구역 내에서의 변화도 변화 양상이 다르다. 이에 시도별 또는 시군구별 임차시장의 움직임을 모니터링할 필요가 있다. 다만, 소액의 보증부월세 보증금 또는 소액 월세가구는 전월세 확정일자를 받지 않을 가능성이 높기 때문에 저소득 임차가구의 분포 및 현황을 파악할 수 있는 통계자료의 구축이 선행되어야 할 것이다. 임차가구의 현황을 상세히 파악할 수 있는 자료를 이용하여 미시적으로 전월세 시장의 움직임을 파악하고 지역별 임대시장 변화를 지속적으로 모니터링할 수 있는 시스템을 구축하여 임대시장의 불안요소를 사전 대응할 수 있다.



4

CHAPTER

국내외 사례조사

- 1. 국내사례 | 187
- 2. 국외사례 | 204
- 3. 시사점 | 233

국내외 사례조사

이 장에서는 전월세 구조변화로 인한 서민의 주거비 부담과 주거불안 증대, 임차가구의 주거 안정성 악화 문제에 대응하기 위한 국내외 사례를 고찰하였다. 현재까지 정부의 임차가구 지원 정책과 관련 연구들은 크게 임대주택 공급, 임차인 자금 지원, 임대료 인상 최소화 등의 관점에서 정책을 제안·추진해 왔다. 이에 이러한 3가지 틀에 맞추어 국내외 임차가구 지원 정책을 살펴보고 시사점을 도출하였다. 국외사례의 경우 저렴주택의 대안으로 제시되고 있는 사회주택에 대해서도 고찰하였다.

1. 국내사례¹⁾

국내 임차가구 지원 정책은 과거 공공주도로 일부 저소득층을 대상의 신규 공급의 양을 중시하던 공급자 중심에서 생애주기, 소득계층 등을 고려하고 건설과 재고관리, 주택 질을 고려하는 수요자 중심으로 변하고 있다.

국내 임차가구 지원 정책은 공공임대주택 등의 임대주택 공급, 주택바우처 개념의 주거급여와 전세자금대출 등에 활용되는 주택도시기금 등의 자금 지원, 주택공급 및 임차인 보호 등에 대한 관련 법·제도를 중심으로 살펴보았다.

1) 국토교통부(2017a,b), 김근용 외(2014), 봉인식 외(2016), 마이홈포털, 법제처, 지자체 홈페이지 등을 참고하여 저자가 재정리함

1) 임대주택 공급

임대주택은 공급주체에 따라 공공임대주택, 민간임대주택, 협동조합 및 사회주택 등으로 구분할 수 있다.

(1) 공공임대주택

공공임대주택은 공공주택사업자가 국가 또는 국가 또는 지자체 재정, 주택도시기금을 지원받아 건설, 매입 또는 임차하여 임대 또는 임대후 분양전환을 목적으로 공급하는 주택²⁾이다. 무주택 저소득 서민들이 저렴한 비용으로 주거안정을 누릴 수 있도록 소득계층별로 다양한 형태로 공급하고 있다. 영구임대주택(노태우 정부)공급계획을 시작으로 50년 공공임대주택(김영삼 정부), 국민임대주택(김대중·노무현 정부), 보금자리주택(이명박 정부), 행복주택(박근혜 정부) 순으로 대상을 확대해왔다.

공공건설임대주택은 공공주택사업자가 직접 건설하여 제공하며, 공급대상, 규모, 임대기간에 따라 영구 및 50년 공공임대, 국민임대, 장기전세, 5·10년 공공임대, 전세임대, 행복주택, 마을정비형 공공주택사업 등이 있다. 영구 및 50년 임대주택은 최저소득 계층, 국민임대주택(30년), 공공임대주택(5·10년)은 저소득층을 대상으로, 장기전세임대주택은 전세계약방식으로 공급한다. 행복주택은 공공용지, 도시재생용지, 공공기업 보유 토지 등 도심내 다양한 용지를 활용하여 직주근접이 가능한 임대주택을 사회초년생·신혼부부·대학생 등에게 주변시세보다 저렴하게 공급하고 있다. 마을정비형 공공주택사업은 주민-지자체-시행자-국가 간 협업으로 지역수요에 적합한 소규모 임대주택 공급과 함께 마을계획을 통한 근린재생을 시행하는 사업이다. 지자체에서는 인천시 우리집 사업(영구임대), 춘천시 우두동 효도주택(국민임대) 등을 공급하고 있다.

최근에는 청년, 고령층 등 특정세대를 대상으로 공공주택을 공급하고 있다. 청년층 대상 공공주택의 경우, 중앙정부는 행복주택 외에 청년 창업인을 위한 주거·사무복합형 주택과 창업지원 시설 및 프로그램을 연계하여 지원하는 청년지원주택 등이 있고,

2) 「공공주택 특별법(법률 제14938호)」 제2조(정의) 제1항

지자체에서는 희망하우징(서울), 따복기숙사(경기), 광주형 공동체주택 건설사업(광주) 등을 공급하고 있다. 고령층 대상으로는 65세이상 저소득 고령자(우선 국가유공자, 독거노인)을 대상으로 저층부(1~2층)에 복지관을 설치하여 주거와 복지 서비스를 함께 제공하는 고령자용 공공임대주택(영구임대)인 공공실버주택이 있는데, 장기공공임대주택 건설시 수도권 8%(지방 5%) 이상을 주거약자용 임대주택으로 건설하는 방침이 적용되고 있다. 또한 지자체에서 고령자 국민임대주택인 효도아파트(강원 춘천, 원주 등) 등을 제공하고 있다.

표 4-1 | 공공건설임대주택 유형

구분	영구임대	50년 임대	국민임대	장기전세	공공임대 (5년/10년/ 분납)	행복주택	공공실버 주택
임대기간	영구	50년	30년	20년 (건설/매입)	5/10년	30년 (입주자별 상이)	영구
공급조건	보증금+임대료 (시세 30%)	보증금+임대료 (시세 90%)	보증금+임대료 (시세 60~80%)	전세금 (시세 80%)	보증금+임대료 (시세 90%)	보증금+임대료 (시세 60~80%)	
공급규모	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하 (통상 60㎡이하)		85㎡이하	45㎡이하	
공급대상	생계급여 또는 의료급여 수급자 등 (소득 1분위)	기타특별공급 대상	무주택세대 구성원(소득 2~4분위)	무주택세대 구성원(소득 3~4분위)	무주택세대구 성원(소득 3~5분위)	무주택세대 구성원(소득 2~5분위)	65세이상 저소득 고령자
가구특성	위안부피해자 보호대상 한부모가족 북한이탈주민, 장애인 아동복지시설 퇴소자 등		철거민, 장애인 등 3자녀 이상 가구 국가유공자 등, 영구임대주택 입주자, 비닐하우스 거주자, 신혼부부	사업지구 철거민 장애인 다자녀가구 국가유공자, 영구임대주 택거주자 비닐하우스 거주자 신혼부부	다자녀가구 노부모부양가 구 신혼부부 국가유공자	대학생, 사회초년생 신혼부부, 고령자 취약계층, 산업 단지근로자	저소득 고령자, 국가유공자 독거노인

자료: 김근용 외(2015) 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구, 국토연구원
국토교통부(2017a) 2016년도 주택업무편람
마이홈포털(www.myhome.go.kr, 접속시간: 2017.03.10.)

공공매입임대주택은 공공주택사업자가 매매 등으로 취득하여 공급하는 주택으로, 기존주택 매입임대, 청년매입임대리츠, 공공리모델링 임대주택 등이 있다. 기존주택 매입임대 사업은 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 다가구 주택 등을 매입하여 임대하는 방안을 강구하는 매입임대이며, 도심 내 최저소득계층, 공동생활가정(그룹홈) 대상으로 공급한다. 부도매입임대는 부도임대주택을 경매 등으로 매입하여 임차인의 손실보증금을 보전하고 공공주택으로 재임대하며, 재건축·미분양주택·다가구 매입임대는 각각 재건축·재개발 사업에서 발생하는 임대주택, 민간건설업체의 미분양주택, 기존 다가구주택을 매입하여 공공임대주택으로 공급한다. 청년매입임대리츠는 주택도시시기금이 리츠를 설립하여 임차인의 보증금과 기금을 통해 기존 주택을 매입한 후 LH에 위탁하여 도시근로자 평균 소득 이하의 무주택자 대상(신혼부부 우선 공급)으로 임대주택 공급한다. 공공리모델링 임대주택은 도시 내 노후주택을 매입하여 원룸형 주택(준주택)으로 리모델링하여 대학생, 고령자 등 1인 주거취약가구에게 공급한다. 한편, 지자체에서는 쉼어형 기숙사, 빈집살리기프로젝트(서울), 빈집 활용 반값 임대주택(전북) 등 공가, 폐가 등을 매입, 리모델링하여 저렴하게 전·월세 임대하고 있다.

전세임대주택 지원사업은 도심 내 최저소득계층이 현 생활권에 거주할 수 있도록 입주자를 선정 한 후 기존 주택에 대해 전세계약을 체결하여 저렴하게 재임대하는 사업이다. 기존주택 전세임대, 신혼부부 전세임대, 청년 전세임대, 소년소녀가장 등 전세주택 지원 등이 있으며, 지자체에서는 국민기초수급자 및 차상위 계층 무주택가구를 대상으로 전세임대를 지원하는 무한감동 해피하우스(경기 성남)가 있다.

그 밖에 건설 후 15년 이상 경과된 영구·50년 임대주택을 개선하는 노후 공공임대 시설개선(그린홈)사업이 있다. 지자체에서는 영구임대아파트에 대하여 입주민의 주거복지 향상을 위한 시설 업그레이드, 주거환경개선을 실시하여 삶의 질을 향상시키는 무지개프로젝트(대전) 등으로 시행하고 있다.

(2) 민간임대주택

민간임대주택은 등록임대사업자가 임대를 목적으로 제공하고 등록한 주택(준주택

및 일부 임대 포함)³⁾으로, 민간건설임대주택, 민간매입임대주택 등이 있다.

민간건설임대주택은 임대사업자가 임대목적으로 건설하여 임대하거나, 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 미분양되어 임대하는 주택으로 지자체는 역세권 2030 청년주택(서울), 누구나 집(인천), 드림아파트(부산) 등을 통해 민간이 임대주택을 건설하여 공급한다

민간매입임대주택은 임대사업자 건설이 아닌 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 주택으로, 임대주택법상 임대사업자⁴⁾로 등록하면 취득세·재산세 감면, 종합부동산세 합산배제, 양도소득세 중과배제·감면 등의 세제 혜택과 매입임대자금을 주택도시기금에서 지원⁵⁾한다. 임대사업자별로 살펴보면, 기업형임대주택(뉴스테이)은 기업형임대사업자가 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 중산층을 대상으로 임대하는 민간임대주택(임대료 상승률 연 5% 이내 제한)으로 금리 2.0%~4.0%의 자금 기금 융자, 택지지원, 취득세 등 세제 감면 등 지원한다. 준공공임대주택은 일반형임대사업자가 8년 이상 임대 목적으로 1세대(호) 이상을 취득하여 임대하는 민간임대주택(임대료를 연 5% 범위에서 증액 제한)으로 양도소득세·재산세 감면폭을 확대하고 금리 연 2.7%의 매입자금 기금 융자를 지원한다. 마지막으로 단기임대주택은 일반형임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택으로, 양도소득세(최대 40%)·재산세(60㎡이하 50%, 60~85㎡ 25%) 감면하고, 건설임대에 대한 기금융자를 지원한다.

그 외에 집주인 리모델링 임대주택사업이 있는데, 집주인이 기존 주택을 허물고 1인 주거형 다가구로 건축하면 주택도시기금에서 저리융자 실시, 완공 후 LH가 임대관리를 위탁받아 대학생, 독거노인에게 저렴하게 공급한다. 지자체에서는 한지붕세대공감(서울), 햇살동지사업(부산), 장기안심주택(서울) 등을 통해 민간의 노후주택을 리모델링하여 민간임대 하도록 지원하고 있다.

3) 「민간임대주택에 관한 특별법(법률 제14542호)」 제2조(정의) 제1항

4) 임대사업자와 임대기간에 따라 크게 기업형임대주택(기업형임대사업자, 8년, 100호 이상), 준공공임대주택(일반형임대사업자, 8년, 1호 이상), 단기임대주택(일반형임대사업자, 8년, 1호 이상)으로 구분

5) 임대주택 매입시 5.0% 이율로 호당 최대 6,000만원 지원(신규 미분양주택)

표 4-2 | 민간임대주택 유형

구분	건설임대	매입임대	기업형임대	준공공임대	단기임대
임대기간	5년	5년·10년	8년 이상	8년 이상	4년 이상
공급조건	최초 임대보증금 및 임대료 제한 연 5% 이내 상승				
공급규모	제한없음				
공급대상	제한없음				
혜택	지원 없음	주택기금에서 구입자금으로 호당 75백만원 지원 (수도권 1.5억원)	택지지원 주택도시기금 용자 및 출자 지원 (총사업비 70%) 취득세, 재산세 등 세제감면(면적별)	주택도시기금 용자 및 출자 지원(총사업비 70%) 취득세, 재산세 등 세제감면(면적별)	주택도시기금 용자 및 출자 지원 취득세, 재산세 등 세제감면(면적별)

자료: 국토교통부(2017b) 2016년도 주택업무편람 재정리

(3) 협동조합 및 사회주택

협동조합 및 사회주택은 공동체 주택 중 사회경제적 약자(월평균 소득 60% 이하, 고령자, 청년 등)를 대상으로 공공, 민간 외 주택협동조합, 사회적 기업, 비영리법인, 중소기업 등의 경제주체에 의해 저렴하게 공급한다.

중앙정부 차원에서는 LH가 다가구, 다세대주택, 원룸 등을 매입한 후 사회적 주택 운영기관이 동단위로 시중 전세가격의 30~50% 이하 수준으로 최장 6년을 청년들에게 임대하는 ‘사회적주택 시범사업’을 추진하고 있으나, 아직 시작단계에 불과하다.

지자체의 경우도 서울, 시흥 등 일부 자치단체가 사회주택에 대한 조례 제정과 지원 사업을 추진하고 있으나, 적극적인 추진이 어려운 실정이다. 사회주택 관련 조례 제정으로는 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」(서울특별시 조례 제6386호, 2017. 1. 5.), 「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」(경기도시흥시 조례 제1541호, 2016. 5. 10.) 등이 있으며, 사회주택에 대한 지원 및 용자 등에 대한 사항을 포함하고 있다. 특히 서울시는 적극적인 사회주택 지원을 위하여 사회주택 종합 지원센터를 설립·운영(2016. 6)하고 있으며, 토지임대부 사회주택, 리모델링형 사회주택, 빈집 살리

기 프로젝트 등 다양한 방식으로 공급하고 있다. 토지임대부 사회주택은 공공토지에 주택을 신축하거나, 공공건물을 리모델링하여 임대하는 형태로, 전국 최초로 SH공사가 토지를 제공하고 (주)녹색친구들이 신축, 임대, 관리를 하여 시세 80% 이내로 임대 주택 제공한 ‘더불어 숲 성산’과 소행주(소통이 있어 행복한 주택)가 대표적이다. 리모델링형 사회주택은 사업시행자가 자체 매입 또는 임차하여 리모델링 후 입주자를 선정하고 사회투자기금을 융자 받을 수 있는 사업이다. 빈집 살리기형 사회주택은 6개월 이상 방치된 빈집을 셰어하우스 또는 원룸형 주택으로 리모델링해 저소득층, 대학생, 사회초년생 등 주거약자에게 시세의 80% 수준으로 저렴하게 임대하며, 두꺼비 하우스 등 있다. 한편, 시흥시는 신혼부부대상으로 (사)한국해비타트와 협약을 맺고 공급사업 추진 중에 있다.

표 4-3 | 국내 임대주택 공급 정책

구분	지역별		비고	
	중앙정부	지자체	보조금	법제도
건설 임대	영구임대, 50년임대, 국민임대, 장기전세, 공공임대(5·10년, 분납), 사원임대	[인천]우리집(영구임대) [경기 안산]한마음아파트(근로자독신여성)	주택도 시기금	공공주택특별법 근로자주택의 공급 및 관리에 관한 규정 서울특별시 서대문구 대학생 임대주택 공급 및 지원 조례
	행복주택, 청년창업지원주택	[서울]희망하우징 [경기]파북하우스, 파북기숙사 [광주]광주형 공동체주택건설사업		
	공공실버주택(성남, 장성 등)	[춘천, 원주 등]효도아파트		
	마을정비형 공공주택사업	-		
	재개발 임대주택	-		
	기존주택 매입임대 부도·재건축·미분양주택·다가구 매입임대 매입임대리츠 공공 리모델링 임대주택	[서울]셰어형 기숙사 [전북]빈집활용 반값 임대주택		
매입 임대				공공주택특별법

구분	지역별		비고	
	중앙정부	지자체	보조금	법제도
민 간 임 대	전세 임대	기존주택전세임대, 청년·신혼·고령자 전세임대, 소년소녀가정 등 전세주택 지원		공공주택특별법 성남시 저소득가구 전세임대 지원 조례
	개 보수	노후임대시설개선(그린홈)		장기공공임대주택 임주자 삶의 질 향상 지원법 영구임대주택 임주자 삶의 질 향상 지원 조례(서울, 부산, 세종 등)
민 간 임 대	건설, 매입	뉴스테이 준공공임대주택 근로자임대주택		민간임대주택에 관한 특별법 서울특별시·역세권 청년주택공급지원에 관한조례
	개 보수	집주인 리모델링 개량 지원		서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례
	협동조합 및 사회주택	사회주택 시범사업		서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례 시흥시 사회주택 지원에 관한 조례

자료: 저자 요약 재정리

2) 임차인 자금 지원

국내 임차가구 자금지원은 저소득층을 대상으로 하는 주거급여와 전월세 및 주택구입자금 융자 대출 등의 주택도시기금을 통해 이뤄지고 있다.

(1) 주거급여

주거급여는 주택바우처의 개념으로 주거안정과 주거수준 향상을 위해 저소득계층을 대상으로 임차료를 지원⁶⁾하고 있다. 과거 「국민기초생활보장제도」가 2015년 7월 「주거급여제도」로 개편되어, 보다 지원대상을 확대하고 지급액을 현실화된 자금 지원제도로 볼 수 있다.

주거급여는 소득인정액⁷⁾이 중위소득의 43%이하이면서 부양의무자 기준을 충족하고, 타인의 주택 등에 거주하는 임차가구에게 기준임대료 상한으로 수급자의 실제 임차료를 지원한다. 지원 금액은 소득인정액이 생계급여 선정기준이하인 경우 기준임대료(실제임차료)⁸⁾의 전액을, 생계급여 선정기준 초과인 경우 기준임대료(실제임차료)에서 자기부담분⁹⁾을 제외한 금액이다. 임차급여는 임차인 주거자금으로서 적절히 활용되도록, 원칙적으로 수급자의 명의로 지정된 계좌로 입금되며, 월차임 연체사실을 확인하여 3개월 이상일 경우 급여가 중지되도록 하고 있다.

지자체의 경우, 지자체내 사회복지기금으로 주거비 일부를 지급하고 있다. 서울시는 서울형 주택바우처를 통해 최저생계비 150% 이하 민간 월세임대주택 거주자를 대상으로 임대료를 보조하고 있다. 이외에도 강원도에서는 중위소득 200%이하인 무주택 신혼부부를 대상으로 주거비용을 지원하고 있다.

6) 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 위해 주거안정에 필요한 임차료, 수선유지비, 그밖의 수급품을 지급(「주거급여법(법률 제13805호)」 제1조(목적), 제2조(정의))

7) 보장기관(국가 또는 지방자치단체)이 급여의 결정 및 실시 등에 사용하기 위하여 산출한 개별가구의 소득평가액과 재산의 소득환산액을 합산한 금액(「국민기초생활 보장법」 제2조제9호)

8) 최저주거기준을 고려하여 산정한 임대료, 13~37만원 수준

9) 자기부담분 = (소득인정액 - 생계급여 선정기준) × 30%

(2) 주택도시기금

주택도시기금은 주거복지 증진과 도시재생활성화를 지원하며, 이 중 주택계정이 기존 임대주택, 분양주택 자금, 주택구입 및 임차자금 융자 및 대출 등에 활용하고 있다. 재원은 국민주택채권 발행, 주택청약저축 자금, 복권수익금, 재건축부담금, 국민연금 및 공무원 연금 등의 예탁, 주택계정 운용수익 등을 통해 조성한다.

임차가구와 관련해서는 전월세자금 및 자가마련을 위한 주택구입자금을 마련하고 이를 지원하고 있다. 주택구입자금으로는 내집마련 디딤돌 대출, 공유형 모기지, 오피스텔 구입자금, 주거안정 구입자금, 부도임대아파트 경락주택 구입자금 등이 있다. 주택 전세자금에는 소년·소녀가정 및 교통사고 유자녀 전세자금 무이자 융자, 부도임대아파트 퇴거자 전세자금 대출 등과 같이 사회적 약자를 위한 자금 지원부터 기존주택 전세 임대자금, 버팀목 전세자금대출 등이 있다. 마지막으로 주택월세자금은 주거안정월세 대출로 취업준비생, 기초생활수급자 등에게 저리의 월세 대출을 지원하는 주거안정 월세자금 등이 있다. 한편, 주택도시기금은 기존시중은행 위탁 운영체계에서 전담운영기관 주택도시보증공사 설립을 통해 금융소비자 관점에서 지원을 다각화하고 있다. 주택도시보증공사·서울보증보험(SGI)은 임대인이 임차인에게 지급하여야하는 전세보증금 반환을 책임지는 전세보증금 반환제도 추진하고 있다.

지자체의 경우, 자체예산 내에서 저소득계층을 대상의 임대주택 건설 및 보증금 전액 혹은 일부를 직접 융자하거나 전세자금대출 이자 등을 지원한다. 임대주택 건설 공급과 관련해서는 주로 지방도시공사 건설 자금 융자 및 대출 등으로 활용한다. 임차인 자금 지원에 대해서는 대부분의 지역이 공공임대 입주예정자, 기초생활수급자, 최저생계비 민간주택 월세 거주자 등 저소득계층을 대상으로 보증금을 무이자로 융자지원하며, 서울, 경기도는 전세자금을 지원하고 있다. 서울시의 경우 저소득계층 외에 청년층을 대상으로 보증금 융자 일부를 지원하고 있으며, 제주, 전남 화순 등 일부지역은 민간 금융기관의 전세자금대출 금리 중 일부를 보전하는 방식으로 자금지원을 하고 있다.

한편, 다른 지역에 비해 사회주택이 활발한 서울시의 경우 사회투자기금을 통해 사

회주택 건설 용자 및 보증을 제공하고 있다. 사회투자기금은 (재)한국사회투자가 서울시의 출연금과 개인, 기업, 단체 등의 기부금을 통해 운용하는 기금으로, 사회주택 공급주체에게 소셜하우징 용자사업 등 재정 및 협력을 지원한다.

표 4-4 | 국내 임차인 보조금 제도

구분		지역별		비고
		중앙정부	지자체	
주거 급여	임차료 및 집수리	주택바우처 (국가 40%~90%, 지자체 30~70% 부담)	[강원]신혼부부 주거비 지원 [서울]서울형 주택바우처 [지자체]사회복지기금	주거급여법 출산·양육 지원조례(강원), 주거기본조례(서울), 사회복지기금조례(지자체) 등
	주택 건설	공공주택 건설	지자체 예산	공공주택특별법, 민간임대주택에 관한 특별법 등
	구입 자금	내집마련 디딤돌 대출 수익공유형 모기지/손익공유형 모기지 주거안정주택구입자금/ 오피스텔구입자금	-	주택도시보증법
주택 도시 기금	전월세 자금	버팀목 전세자금대출	[서울]보증금지원형 장기안심주택 서울전세자금지원 [경기]따복전세지원사업 [경기 성남]저소득생활 안정자금 융자 [제주, 전남 화순]주택전세자금 대출이자 지원	주택도시보증법 경기도 주거복지기금 운영·관리조례 성남시 저소득생활안정자금 융자조례 저소득계층 임대보증금 지원 조례(경남, 전북, 강원 양구)
		주거안정월세대출	[서울]공공임대 기초생활수급자 임대료 지원 한지봉세대공감 보증금 지원 청년임차보증금 융자지원 [서울, 대구, 보령]임대주택 임대료정자 대상 보증금 대출 [전북, 경남, 강원 양구]저소득계층 임대보증금 지원 [대전]청년주택임차보증금 융자지원 사업	영구임대주택 임대보증금 지원조례(대구) 상주탄광 보증금리주택 임대보증금 지원조례(보령) 금천구 주민소득지원 및 생활안정기금 운영조례 임대보증금 이차지원에 관한 조례(전남 화순)
	융자, 보증	HUG 전세보증금 반환제도, 사회주택 융자	[서울]소셜하우징 융자사업 사회투자기금	주택도시보증법 서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례

자료: 저자 요약 재 정리

3) 국내 임차인 보호 제도¹⁰⁾

국내 임차인 보호제도는 임대주택공급, 노후화 개선 등의 물리적 사항과 우선변제권, 임차보증금 보전, 임대료 규제 등의 임차인보호로 구분할 수 있다.

국내 임차인의 물리적 사항에 대해서는 관련 내용을 다루고 민간임대의 재원 지원 등 혜택을 부여하여 공공·민간이 원활하게 주택을 공급하도록 하고 있다. 「공공주택특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「주택공급에 관한 규칙」 등의 법률을 통해 임대주택 유형, 계획, 공급, 배분 등에 대한 내용을 다루고 있으며, 민간임대주택에 대해서도 재원 지원, 조세감면, 우선 택지공급 등의 혜택을 부여하고 있다. 지자체의 경우, 지자체 조례를 통해 주택 공급 및 활용에 대한 지원 등을 명시하고 있다. 서울시의 경우, 「서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」를 통해 서울주택공사(SH) 등이 우선적으로 서울공공주택을 공급하도록 하고 있다. 또한, 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」를 통해 시흥시와 함께 사회주택을 공급하고 지원하도록 명시하고 있다.

국내 임차인의 보호에 대해서는 「주택임대차 보호법」¹¹⁾, 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」¹²⁾ 등의 법률을 통해 우선변제권, 임차보증금 보전, 최소 임대차 계약기간 보장 및 분양전환 우선권, 임대료 상승 규제, 분쟁조정 등을 강화하고 있다.

□ 우선변제권 및 임차보증금 보전

우선변제권 및 임차보증금 보전과 관련해서는 임차인 보증금의 일정액을 우선 변제받을 권리, 소액임차보증금의 최우선 변제권 등의 관련 법령과 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환제도 등을 통해 보호하고 있다.

10) 이하 본문은 「공공주택 특별법(법률 제14938호)」, 「민간임대주택에 관한 특별법(법률 제14542호)」 등 임차인 보호제도 관련 법령과 조례를 연구자가 요약 정리함

11) 「주택임대차 보호법」은 무주택국민의 주거생활 안정 보장, 임차인의 불편해소 및 임차권보호를 통한 안정된 임차생활 영위를 위해 1981년 제정된 이후, 임차인의 대항력, 보증금 회수, 임대차 기간, 경매 등으로 인한 보증금 중 일정액 보호 등 임차인 보호에 대한 조문들이 추가되면서 개정

12) 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」은 부도 등이 발생한 공공건설임대주택을 매입하여 공공주택으로 공급하기 위한 법률로, 부도임대주택의 임차인 임대보증금 보전비용을 주택도시기금을 통해 지원

주택임대차 계약을 마치고 주민등록을 마친 임차인은 제3자에게 임대차 관계를 주장할 수 있으며,¹³⁾ 임차인 보증금의 일정액이 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리와 소액임차보증금의 최우선 변제권을 부여¹⁴⁾하고 있다. 또한, 부도임대주택을 취득한 주택매입사업시행자는 임차인에게 임대보증금을 지급(임차인이 법원으로부터 받은 배당금액, 미납임대료 및 사용료, 관리비 등 공제)하여야 하며, 보전되는 임대보증금을 압류하지 못하게 하고 있으며,¹⁵⁾ 부도주택매입사업시행자가 부도임대주택을 매입한 경우 공공주택 및 민간임대주택으로 공급하며 부도임대주택의 임차인이 입주자로 우선 선정하도록 하여¹⁶⁾ 부도임대주택 임차인을 보호한다.

그 밖에 역전세난, 경매 등에 따른 갭통전세 등으로 인한 미반환 리스크를 최소화하기 위하여 주택도시보증공사(HUG)가 임대인이 임차인에게 지급하여 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 전세보증금 반환보증제도 등을 운영하고 있다.

□ 최소 임대차 기간 보장 및 분양전환우선권

최소 임대차 기간 보장 및 분양전환우선권의 경우 임차인이 보증금을 받을 때까지의 임대차 기간 보장, 기존 임차인 분양전환우선권 등이 있다.

임차인이 보증금을 받을 때까지 임대차 기간을 보장하고 계약갱신거절 및 계약조건 변경 통지를 6개월 ~1개월 전까지 통지하고 해지 효력을 3개월 후 발생¹⁷⁾하게 하여 임차인이 대응가능하게 하였다. 부도임대주택 임차인의 경우, 국가 및 지방자치단체가 임차인에 대하여 부도임대주택 매입 및 공공임대주택 전환, 임차인의 분양전환 등의 지원조건 및 보호 대책을 수립하도록 하였다.¹⁸⁾ 한편, 임대 후 분양전환 목적의 공공 건설임대주택은 임대의무기간이 지난 후 분양전환시 당시까지 거주한 임차인에게 우선

13) 「주택임대차 보호법」 법률 제14175호, 제3조, 제3조의 2

14) 「주택임대차 보호법」 법률 제14175호, 제8조,

「주택임대차 보호법 시행령」 대통령령 제28053호, 제10조, 제11조

15) 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」 법률 제13499호, 제7조 제1항, 제14조

16) 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」 법률 제13499호, 제10조 제2항

17) 「주택임대차보호법」 법률 제14175호, 제6조(계약의 갱신), 제6조의2(목시적 갱신의 경우 계약의 해지)

18) 「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」 법률 제13499호, 제3조(임차인보호대책의 수립)

분양전환하여야 하며,¹⁹⁾ 민간임대주택의 경우에도 정해진 임대무기간 동안 양도를 금지하여²⁰⁾ 최소 임대차 기간을 보장하였다.

□ 임대료 규제

임대료 규제는 일정수준의 증감 제한과 청구범위 등을 제한하여 임차인을 보호한다. 임대인이 조세, 공과금, 경제사정 변동으로 차임이나 보증금 증감 청구는 가능하지만 약정금액의 1/20을 초과할 수 없고, 증액 후 1년 이내 재청구 할 수 없으며, 월차임 전환 비율 상한선을 설정²¹⁾하였다. 또한, 공공임대주택의 최초 임대료는 표준 임대료를 초과할 수 없으며 5% 이내 범위에서 증액은 가능하나, 1년 이내 연속 증액이 불가능하게 하였다.²²⁾ 민간임대주택의 경우에도 최초 임대료(임대보증금과 월임대료 포함)는 임대사업자가 정하고, 임대무기간동안에 임대료 증액 청구시 연 5% 범위에서 고려하며, 임대보증금과 월임대료 상호 전환 기준을 정하여²³⁾ 규제한다.

□ 분쟁조정 및 고충상담

주택임대차 관련 분쟁을 심의·조정하기 위하여 서울, 수원, 대전, 대구, 부산, 광주 등 법률구조공단 6개 지부에 주택임대차분쟁조정위원회가 설치되어 있는데, 차임 또는 보증금의 증감, 임대차 기간, 보증금 및 임차주택 반환, 임차주택 유지 보수 등에 관한 분쟁 조정 업무 수행한다²⁴⁾ 또한 전월세지원센터(LH)를 통해 전월세 관련 다양한 정보제공과 법률 및 전세임대 상담을 통해 임차인들의 고충을 덜어주고 있다. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에서는 장기공공임대주택 입주자의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원, 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의

19) 「공공주택 특별법」 법률 제14333호, 제50조의3 제1항

20) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제14480호, 제43조

21) 「주택임대차 보호법」 법률 제14175호, 제7조, 제7조의2

22) 「공공주택 특별법」 법률 제14333호, 제49조(공공임대주택의 임대조건 등) 제2항

23) 「민간임대주택에 관한 특별법」 법률 제14480호, 제44조(임대료)

24) 주택임대차보호법 법률 제14175호, 제8조의2

시설 설치 및 보수비용 지원, 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원, 복지서비스시설 공간 내 장비 설치 및 시설운영에 필요한 비용 지원 등을 규정하고 있다. 각급 지자체의 경우도, 임대주택 입주자의 삶의 질 제고를 지원하기 위한 조례를 제정하여 운용 중이다.

표 4-5 | 국내 임차인 보호 제도

구분		근거법률	
		중앙정부	지자체
임대주택 공급		공공주택특별법 민간임대주택에 관한 특별법 주택공급에 관한 규칙	공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례(지자체) 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례(서울)
임차인 보호	우선변제권 임차보증금 보전 임대차계약기간 임대료상승규제 계약유효성보장	주택임대차 보호법 부도공공건설임대주택임차인 보호를위한특별법 공공주택특별법 민간임대주택에 관한 특별법	-
삶의 질		장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 부도공공건설임대주택임차인 보호를위한특별법	서울특별시 금천구 주민소득지원 및 생활안전기금 운영조례 등

자료: 저자 요약 재정리

4) 소결

국내 임대주택 공급의 경우, 공공을 중심으로 민간, 협동조합 및 사회적 기업 등이 직접 건설하거나 매입을 통해 주택을 취득하여 공급하고 있다. 최근 민간 등록임대사업자 대상의 인센티브와 사회적 기업 등 비영리 법인 주체 대상의 지자체 지원사업 등을 통해 공공 외 다른 주체에게도 임대주택 공급을 장려하는 움직임이 나타나고 있다. 한편, 청년층, 고령층 등 특정계층을 대상으로 공급하고, 매입임대, 리모델링 등 공급 방식 다양화를 시도하고 있다.

국내 임차인 자금 지원은 저소득계층을 대상으로 임차료를 지원하는 주택바우처 개념의 주거급여가 큰 축을 이루고 있다. 아울러, 주택도시기금을 통해 임대주택 건설 자금 마련

외에 주택구입 및 임차자금 융자 및 대출 등을 지원한다. 한편, 서울시의 경우, 사회투자기금을 통해 사회주택 공급주체에게 사회주택 건설 융자 및 보증을 제공하고 있다.

국내 임차인 보호제도는 임대주택 공급 및 노후화 개선, 재원 지원 등 물리적 사항에 대하여 「공공주택특별법」을 포함한 주택관련 법률에서 명시하고 있다. 또한 임차인 보호에 대하여 「주택임대차보호법」을 중심으로 우선변제권, 임차보증금 보전, 임대료 상승 규제, 계약기간 보장 등을 명시하고 보호하고 있다. 최근에는 임대차 관련 분쟁조정 및 고충상담에 대한 사항과 커뮤니티 활성화 프로그램 개설 지원, 복지서비스시설 공간 운영 등 임대주택 삶의 질 개선에 대해서도 지원하고 있다.

2. 국외사례

국외사례도 국내사례와 같이 임대주택 공급, 임차인 자금 지원, 임차인 보호제도 등의 틀에서 고찰하되, 최근 검토 필요성이 제기되고 있는 사회주택에 대해서도 고찰하였다.

1) 임대주택 공급

(1) 임대주택 공급 관련 정책 연혁

서구에서는 급속한 산업화와 도시화와 더불어 세계대전을 겪으면서 주택부족 및 주거환경 등 극심한 주거 불안정 문제가 지속적으로 악화되면서 공급 측면의 위주의 정책을 펼쳐오다가, 1970년대부터 사회주택 공급과 관련한 재정적인 문제 등의 이유로 수요 측면의 지원이 강화되어 중앙정부에서 지방정부로 지방정부에서 공공 및 비영리 단체 등에 의해 서민들의 주거안정을 도모하기 위해 저렴한 주택을 공급하게 되면서 임대주택(사회주택)의 공급이 시작되었다(최성은, 2016).

임대주택(사회주택) 공급은 사회복지 서비스의 한 부분으로 인식하고 시장가격 이하의 임대료로 저소득층 등의 서민 주거안정을 위해 정부, 공공단체, 비영리 단체가 공

급, 임대, 관리 등을 담당하게 되었다.

또한, 금융위기 이후 선진국들은 복지개념의 임대주택(사회주택)사업을 추진하여 사회취약계층 및 저소득층에 대한 주거 안정대책 마련에 중점을 두고 있다. 주거보조금 지급 등 주거복지정책을 통하여 시장접근이 어려운 가구를 위한 주택공급 확대를 위해 민간협력, 협동조합 등 다양한 사업 추진에 노력을 기울이고 있다.

(2) 공공임대주택 공급²⁵⁾

□ 영국

영국의 공공임대주택(social housing)은 지방정부의 공공주택국(housing authority)이나 카운티 의회(county council) 등에 의해서 주로 공급되어 왔으며, 총 주택의 3분의 1정도, 신규주택의 절반 정도가 공공부문에 의해서 공급되기도 하였다(Berry et al., 2004). 1970년대 이후부터 공공부문의 참여가 줄어들었고 민간과 비영리 단체(registered social landlord)에 의한 주택공급이 증가하였으며, 2000년대 초반에 약 70억 파운드의 민간투자가 공공임대주택 부문에 유입되면서 주택조합(housing association)의 참여가 활발해졌다(Berry et al., 2004).

주택조합 부문의 경우, 공공임대주택 공급에서 차지하는 비율은 증가하고 지방정부 부문의 비율은 감소하고 있으며, 1998년 이후로 총 재고량이 크게 감소하였다.

25) 김근용 외(2015), 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구

표 4-6 | 영국 지역 지방정부의 공공임대주택(단위: 호)

년도	신규	기존	상호교환	총 임대주택
2000	221,800	81,900	22,400	326,600
2001	197,500	73,500	20,100	291,100
2002	191,000	64,000	17,800	272,800
2003	161,900	50,700	16,000	228,600
2004	149,100	45,000	15,800	209,900
2005	133,300	40,600	14,900	188,800
2006	124,300	35,900	14,600	174,900
2007	111,400	32,100	14,300	157,800
2008	106,900	31,700	13,000	151,700
2009	107,700	31,800	13,500	153,000
2010	102,000	30,300	14,100	146,400
2011	89,100	36,700	15,100	140,900
2012	83,900	35,500	16,100	134,700
2013	83,300	40,600	19,000	142,900

자료: U.K, 2015, Department For Communities and Local Government

2012년 이전 지방정부의 공공임대주택 공급에 대한 자금은 전통적으로 중앙정부 차원에서 이루어져 왔고, 1989년 「지방정부와 주택에 관한 법(Local Government and Housing Act)」의 주택수입계정(Housing Revenue Account)의 보조금체계가 2012년 이전까지 공공임대주택에 대한 자금지원을 결정해 왔다(U.K. Government, 2015).

주택수입계정의 보조금 체계는 지방정부의 모든 임대료 수입을 환산한 후에 지방정부에게 다시 재분배해주는 방식으로 추진되어 왔으며, 수입보다 지출이 더 많은 지방정부는 보조금을 지원받지만 그 반대의 경우는 중앙정부에게 흑자분을 반납(negative subsidy)해야 한다. 이러한 방식은 효율적 운영, 신규주택 건설 등의 유인책을 제공하지 못하는 단점이 있다. 2012년 「지역주의법(Localism ACT)」의 제정을 통해서 중앙정부는 공공임대주택 자금지원체계를 개편하였고, 재정자립 프로그램은 공공임대주택을 운영하고 있는 지방정부가 재정자립이 가능한 주택만을 관리하도록 유도하는 것을 목적으로 하였다(김근용 외, 2015).

지방정부 소유의 공공임대주택의 가치를 향후 30년 동안의 임대수입과 관리비용지출 추정액으로 평가한 후 그 가치가 현재 중앙정부로부터 지원받고 있는 지원액의 할인 총액보다 적을 경우 그 차액을 중앙정부가 지불하고 그 반대의 경우는 지방정부가 중앙정부에게 차액을 지불하였다(U.K. Department for Communities and Local Government, 2011).

「지역주의법」 제정 이전에는 누구나 공공임대주택에 입주할 수 있었으나, 공공임대주택에 대한 수요가 증가하여 우선 입주가 필요한 사람들에게 우선권을 주기 시작하였다. 이러한 과정에서 입주 가능성에 대한 차이가 발생하게 되었고, 입주자 선별에 있어 지방정부가 재량권을 갖게 함으로써 임차인에 대한 지역별 선별정책이 이루어지게 되었다.

표 4-7 | 영국 공공임대주택의 임대료 수준 (단위: 파운드)

국가	‘05~’06	‘06~’07	‘07~’08	‘08~’09	‘09~’10	‘10~’11	‘11~’12	‘12~’13
England	55.27	57.93	61.62	64.21	66.05	67.83	73.58	78.78
Wales	50.05	51.98	55.26	57.90	61.04	62.58	66.32	69.63
Scitland	44.79	46.11	48.35	50.36	52.67	54.31	56.74	58.94
Great Britain	53.49	55.89	59.31	61.85	63.80	65.58	70.69	75.38
Northern Island	45.73	47.04	48.82	50.81	51.84	52.76	54.73	-
United Kindom	53.21	55.56	58.91	61.44	63.32	65.06	70.04	-

자료: UK, 2011, Department For Communities and Local Government

□ 미국

미국에서 공공임대주택(public housing)은 저소득 가정, 노인, 장애인들에게 양질의 안전한 임대주택을 제공하기 위해서 건설되었는데, 약 120만 가구가 단족주택에서부터 고층 아파트까지 다양한 주택유형에 거주하고 있다. 2009~2013 커뮤니티 표본조

사(American Community Survey)에 따르면, 총 추정 가수 수인 약 1.15억의 약 10% 정도가 공공임대주택에 거주하고 있다(김근용 외, 2015).

미국의 공공임대주택은 약 3,300개 지방정부의 공공주택국(public housing authority)에 의해 관리 되고 있다. 공공주택국이 관리하는 규모는 다양하나 100호 미만의 주택을 관리하는 경우가 거의 절반에 이르고, 7,599호 이상의 주택을 관리하는 12개의 공공주택국이 전국 공공임대주택 재고의 약 30%를 관리하고 있다(Schwartz, 2015).

표 4-8 | 미국 공공임대주택의 재고 변화

년도	호수
1949	170,436
1959	422,451
1969	792,228
1980	1,192,000
1990	1,404,870
1994	1,409,455
2000	1,266,980
2010	1,173,340
2012	1,156,839

자료: Stegman 1989; Committee on Ways and Means, 2008; U.S. Department of Housing and Development, 2015b; Schwarts, 2015에서 재인용

미국의 공공임대주택 공급은 1994년 약 140만호를 정점으로 점차 감소 추세에 있는데, 고층아파트 단지에서 빈곤의 집중문제와 물리적, 사회적 슬럼화 문제가 지속적으로 사회 이슈가 되었다. 이러한 부정적인 사회인식을 반영하여, 1998년 제정된 「양질의 주거와 업무책임에 관한 법률(Quality Housing and Work Responsibility Act)」은 공공임대주택 프로그램의 확대를 지양하고, 기존에 공급된 공공임대주택을 보전, 개량, 재개발하는 것으로 정책의 변화를 도모하고 있다(김근용 외, 2015).

표 4-9 | 미국 공공임대주택 배분현황(2013년)

구분	내용
총 호수	1,150,867
입주율	94%
이주율	9%
호당 입주자	2.2
총 입주자	2,335,398
월 임대료	\$275
월 지출	\$512
연 가구 소득	\$13,724
평균 대기 개월	13
평균 거주 개월	108
월 평균 유틸리티(상하수도, 전기, 가스 등) 비용	\$86

자료: U.S. Department of Housing and Urban Development, 2015

미국의 경우 연방정부 산하 주택도시개발부(U.S. Department of Housing and Urban Development)가 자본 및 운영기금을 지방정부의 공공주택국에게 배분하고 지방정부가 공공임대주택을 공급하고 운영하는 체계를 가지고 있다. 원래는 지방 공공주택국이 지방채를 발행하여 건설비를 마련하고 연방 주택도시개발부가 원리금을 상환해 주며 공공주택국에서 임대료 수입을 기반으로 운영비를 지출하는 방식으로 이루어져 왔다(김근용 외, 2015).

기존의 공공임대주택 재고량을 초과하는 신규공급은 원칙적으로 중단되었으며, 「양지의 주거와 업무책임에 관한 법」은 이제까지의 공공임대주택 단지가 여러 가지 문제점을 가지고 있다. 기존의 연방정부의 관리방식으로는 이러한 문제점을 악화시킬 것이라는 인식이 반영되어 있으며, 1999년 8월 1일 시점에서 운영하고 있던 총 호수를 초과하는 공공임대주택 건설을 위해서 주택도시개발부의 지원금을 사용할 수 없게 되었다(김근용 외, 2015).

□ 일본

일본 주택토지통계조사에 의한 2013년 기준 공공임대주택의 재고는 281.4만호이며, 15년 전인 1998년 공공임대주택 재고가 295.1만호였던 것과 비교하면 약 4.6%의 재고가 감소하였다. 전체가구 수 대비 공공임대주택 비율은 6.7%에서 5.4%로 감소하여 재고가 늘어났지만, 2003년 이후 재고의 지속적인 감소가 진행되었다(김근용 외, 2015).

유형별로는 공영주택 재고가 최근 10년간 약 10.3% 감소했고 공사·도시재생기구 주택 재고가 약 8.6% 감소한 것으로 나타나 공영주택 재고 감소의 영향이 더 큰 것으로 나타났다. 공공임대주택의 신규공급이 거의 이루어지지 않는 상황에서 노후주택의 개량 또는 재건축 시행으로 인해 사용가능한 주택 재고수가 줄고 있는 것으로 나타났다(김근용 외, 2015).

표 4-10 | 일본 공공임대주택 재고 추이 (단위: 천호, %)

구분		1998	2003	2008	2013
재 고 량	공영주택	2,086.7	2,182.6	2,088.9	1,958.6
	공사·도시재생기구 주택	864.3	936	918.0	855.5
	공공임대주택 전체	2,951	3,118.6	3,006.9	2,814.1
비 중	전체 가구수 대비	6.7	6.7	6.1	5.4
	임차 가구수 대비	19.6	18.2	16.9	15.2

자료: 일본 총무성 통계국, 각 연도, 주택토지통계조사(www.stat.go.jp)

「공영주택법」에 의한 공영주택의 신규공급량은 1970년대 초반을 정점으로 하여 가장 많이 공급될 때는 10만호 이상 건설되었지만, 근래에는 연간 1.6만호 정도의 수준으로 지속적인 감소추세에 있다. 이 주택들 중에서도 70~90% 정도는 재건축, 주택개량 등에 의한 공급분으로 신축에 의한 공급은 거의 이루어지지 않고 있다.

1966년 주택건설 5개년 계획이 추진됨에 따라 공영주택은 정부가 수립하는 종합계획에 근거하여 공급되기 시작하였다(김근용 외, 2015).

제1차 계획에서는 47.9만호, 제2차 계획에서는 49.4만호, 제3차 계획에서는 36.1만호가 공급되었으며, 실제 소요되는 건설비와 국고보고 시 책정되는 건설단가의 불일치로 인한 초과부담, 지가상승으로 인한 용지취득의 어려움, 공공시설 및 생활환경정비에 대한 부담분 등으로 인한 지자체의 재정 어려움이 공영주택 공급 감소추세의 원인이 되었다. 이에 제2종 공영주택의 경우 세수가 기대되지 않는다는 이유로 공영주택 건설을 거부하는 지자체도 증가하였다(김근용 외, 2015).

도시재생지구 주택(구 공단주택)은 더 이상의 신규주택공급을 중단하였으며 도시재생기구가 기존에 공급한 약 76만호의 공단주택 관리를 담당하고 있다. 관리개시 연대별 재고 분포를 보면, 1980년대 전반기 이전까지 공급이 활발하였다. 1955~1964년에 공급된 주택은 통계수치 상 4.6만호로 나오지만 재건축에 의한 용도폐기로 12.3만호가 누락된 수치이며, 1985년 이후 재고 22.7만호 중 약 8.8만호는 재건축에 의해 공급된 물량이다.

표 4-11 | 관리개시 연대별 재고 특징

구분	전체	1955~1964	1965~1974	1975~1984	1985~1994	1995~2003	2004~
관리호수	74.8만호	4.6	32.0	15.7	8.0	10.8	3.9
단지수	1,711단지	152	367	342	376	385	89
단지당 호수	437호	327	907	441	221	268	324
호당 주택규모	54.9㎡	39.7	45.6	56.8	70.7	70.2	68.4
월임대료	73,100엔	47,700	53,800	66,500	97,400	115,900	120,500

자료: 日本建築センター(2015)

「지방주택공급공사법」에 의하여 주택공급공사가 공급하는 1980년대 중반 이후 임대주택의 공급추이를 보면, 2000년까지 증가하다가 그 후로 지속적으로 감소하고 있다. 2013년 공급량은 535호로 공영주택이나 도시재생지구주택과 마찬가지로 신규공급이 매우 저조한 실정이다. 공공임대주택에 거주하는 가구의 가구원수 현황을 살펴보면

2013년 기준 공공임대주택 거주가구 중 1인 가구의 비중은 41.3%로 민간임대주택 비중인 57.6% 보다 낮은 비중을 보이고 있다. 유형별로는 공영주택의 1인 가구 비중이 공사·도시재생기구주택에 비해 낮은 것으로 나타났고 있다(김근용 외, 2015).

표 4-12 | 일본 공공임대주택 거주 가구의 구성(2013) (단위: %)

구분	전체 공공임대	공영주택	공사·도시재생 기구주택	민간임대주택
1인 가구	41.3	4.3	43.7	57.6
2인 이상 가구	58.7	59.7	56.3	42.4
계	100	100	100	100

자료: 일본 주택토지통계조사(2013)

공공임대주택의 거주수준을 민간임대주택과 비교하면, 공공임대주택의 주거수준이 상대적으로 양호한 것으로 보이고 있다. 2013년 기준으로 주택 당 거주하는 방 개수 및 면적, 주택 연면적, 1방당 가구원수를 살펴보면, 공영주택, 공사·도시재생기구주택, 민간임대주택 순으로 더 방이 많거나 면적이 넓고 가구원수가 더 적은 것으로 나타났다. 1인당 거주 방 면적은 공사·도시재생기구주택, 민간임대주택, 공영주택이 순으로 넓으며, 공영주택의 1인 가구 비중이 낮다보니 1인당 거주 방 면적이 가장 낮게 나타났다(김근용 외, 2015).

표 4-13 | 일본 공공임대주택 거주수준(2013) (단위: 방, 조, m², 조, 명)

구분	주택당 거주방 수	주택당 거주방 면적	주택당 연면적	1인당 거주방 면적	1실당 가구원수
공영주택	3.41	19.98	51.91	9.61	0.61
공사·도시재생 가구 주택	3.08	19.43	50.19	9.94	0.64
민간임대주택	2.54	17.38	44.39	9.77	0.70

자료: 일본 주택토지통계조사(2013)

(3) 민간임대주택 공급

□ 영국

1938년 전체 주택재고의 38%를 차지하던 영국의 민간임대주택 재고비중이 1960년 32%까지 하락하면서 민간임대주택 공급방안을 모색하게 되었다. 1979년 집권한 대처 정부는 공공임대주택에 대한 대규모 매각정책과 민간임대주택시장에 대한 규제 완화 정책을 실시하게 되었으며, 보수당 정부는 증가하고 있는 주택수요에 효과적으로 대응할 수 있는 수단으로 민간 일반임대시장에 대한 다양한 발전 방향을 제시하였다(천현숙, 2015).

주택조합에 의한 주택공급은 정부의 보조금을 지원 받기도 하지만, 주로 임대료 수입에 의존하여야 하므로, 시장가에 근접하는 임대료 책정이 필요하게 되었고, 또 차입과 용자가 가능하여야 하는 재원상의 어려움이 나타나게 되었다. 이는 가구의 주거비 부담 증가로 이어지면서 임대료 지원의 필요성을 다시 높이게 되고, 결국 재정적 부담도 동반하게 되는 등 영국 사회주택 공급의 문제점으로 작용하는 측면도 있다(최성은, 2016).

□ 프랑스

프랑스에서 주택 관련 부문은 사회적, 경제적으로 중요한 역할을 하기 때문에 공공기관의 주택시장 참여는 정당화되고 있다. 협동조합주의 복지국가 체계 속에서 자유주의의 성격을 포함하고 있지만, 시장서비스의 개념과 대등한 관계를 유지 하였으며, 제 2차 세계대전 이후 주택부족 문제에 직면하게 되었다. 이에 따라 자가소유 주택과 사회·민간임대주택에 대해 우선적으로 투자를 시작하였으며, 자가 및 사회임대주택 건설 사업자에게 자금을 저리로 대출하였다.

1980년대 이후 소득공제 및 신규 주택투자를 장려하기 위해 감가상각 가속화 조치 등 다양한 조세 인센티브 제도가 도입되었으며, 사회임대주택 건설 촉진을 위해 사용된 저리의 대출제도 및 보조금 제도가 민간임대주택 투자자에게도 적용되었다(장경석·박인숙 2014).

2012년 ‘뒤플로(Duflot)법’을 제정하여 개인임대사업자에 대해 임대소득세를 감면

하여 민간임대주택의 공급감소를 방지하였으며, ‘뒤플로법’은 2012년 새로 임명된 주택부 장관인 세실 뒤플로 마련한 법안으로 인구밀집지역에 신규주택과 임대주택공급을 활성화 하여 주택공급 부족문제를 해소하는데 있다.

표 4-14 | 프랑스의 뒤플로법 적용조건 및 세제 혜택

구분	적용조건	세제혜택
뒤플로(Duflot)	- 저에너지 주택, 9년 임대 - 임대료 및 임차인 소득상환	- 9년간 주택구입가격의 18%에 해당하는 금액 세금 감면

자료: 장경석·박인숙, 2014, 국내의 민간임대주택시장제도의 현황과 문제점, 국회입법조사처

□ 독일

공공주택의 상당부분은 민간법인에 의한 간접적으로 소유되며, 사회주택과 일반 임대차 법을 적용받는 주택이 혼합되어 있다. 공공부문과 민간부문의 투자자를 차별하지 않는 보조금 제도로 인해 민간임대주택시장이 중요한 비중을 차지하고 있다. 과거 공공임대주택을 입주자가 아닌 민간투자자에게 매각하여 해당 주택을 다시 임대주택으로 공급하도록 하여 사회주택을 해당 주택에 거주하는 임차인에게 매각하지 않음으로써, 보조금을 지원 받아 지어진 사회주택이 민간임대주택시장을 활성화 하는데 도움을 주었다(장경석·박인숙, 2014).

독일에서는 임대차 계약을 특정하지 않을 경우에는 임대차 기간을 정하지 않는 계약으로 보며, 임대차 기간 중에는 임대료 규제를 받는 등 임차인의 주거안정을 위한 강력한 정책을 시행하였다. 주택임대차 기간은 계약 체결시 임대기간을 정하지 않은 경우에는 기간의 정함이 없는 것으로 보고, 주거공간이 인도된 이후 1년이 지나야지 계약해지가 가능하도록 하고 있다.

□ 미국

미국은 제2차 세계대전 중 주택공급 부족에 따라 임대료가 급등하게 되었으며, 이러한 문제를 해결하고자 연방 물가안정청에서 임대료를 통제하는 정책을 시행하게 되었

다. 미국은 자유주의적 복지국가로 정부의 간섭을 최소화 하고 시장 원리를 강조하고 있다. 그럼에도 불구하고, 임차인 보호를 위해 뉴욕시는 1943년 임대료 통제제도를 도입하였다. 1971년에는 ‘최대기준임대료제도’를 도입하여 주에서 정한 최대 수준의 임대료까지 인상할 수 있게 하였는데 최초 1년차에는 15%까지 인상할 수 있었고, 이후 연간 최대 7.5%를 인상하여 최대기준임대료 수준까지 도달할 수 있도록 하였지만, 주거운동단체를 중심으로 반대운동이 발생하였다(장경석·박인숙, 2014). 하지만 시기별로 규제정책은 완화와 강화를 혼용하여 사용하였으며, 최근에는 완화 방향으로 변화되고 있다. 최근 주택정책의 초점은 자가 보유율 증진에 맞춰져 있으며, 이에 따라 민간개발업자들을 중심으로 주택 건설과 재원조달이 이루어지고 있다. 미국의 자가율은 65~69%대를 유지하고 있으며, 자가를 보유하지 않은 대부분의 가구들은 민간임대주택에 거주하고 공공임대주택 비율은 1% 수준이다. 전체가구 중 2% 정도만 주거지원을 정부로부터 받고 있다(장경석·박인숙, 2014).

표 4-15 | 미국의 자가 및 임대주택수 현황과 자가주택 비중(단위: 천호, %)

구분	1980	1990	2000	2010	2011	2012	2013
계	80,072	91,948	102,584	112,857	113,367	114,224	114,673
자가	52,516	59,025	69,223	75,432	74,983	74,744	74,668
임차	27,556	32,923	33,362	37,425	38,384	39,480	40,004
자가율	65.6%	64.2%	67.5%	66.8%	66.1%	65.4%	65.1%

자료: 장경석·박인숙, 2014, 국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점, p.20 인용

□ 일본

부동산 가격의 하락세가 지속되면서 주택 분양시장이 위축되었으며, 이러한 문제를 해결하고 주거복지 향상을 도모할 수 있도록 민간임대주택시장 활성화가 대안으로 부상하게 되었다. 1990년대에 주택용 토지 가격이 지속적으로 하락하면서 토지를 매입하거나 빌려서 민간임대주택 사업자가 임대주택을 공급함으로써 투자수익률을 기대할 수 있는

환경이 조성되었다. 이에 따라 임대사업자가 공급하는 기업형 민간임대주택이 높은 비중을 차지하게 되어 공공임대주택을 제외한 민간임대주택이 1,350만호로 전체 주택제고의 27% 차지하게 되었다. 민간임대주택 중 개인에 의한 임대주택이 55%, 주택임대관리업자에 의한 임대주택이 610만호로 45%를 차지하고 있다.

민간임대주택 분야 전문기업들이 개발·관리, 금융까지 수직계열화 해서 대규모로 임대주택을 운영하게 되면서 토지소유자나 개인 임대주택 소유자, 자금 보유자가 안심하고 투자의사결정을 내릴 수 있는 수준으로 민간임대주택시장이 확대되었다(천현숙 외, 2015).

2) 임차인 자금 지원

□ 네덜란드

최초의 임대료 보조는 1970년대 임대료 규제 완화와 임대료 상승으로 인한 임차가구의 임대료 부담을 완화시켜 주기 위하여 한시적으로 도입되었다. 지속적인 가구 임대료 부담문제로 인해 1984년 본격적인 주택수당이 도입되었다(최성은, 2016). 주택수당의 대상은 사회주택 거주자뿐 아니라 민간임대주택 거주자까지 포함하고 있다. 2006년 주택부처에서 국세청으로 주택수당 담당부서가 이관되고, 대상자에 대한 투명성을 제고하고 있다.

주택수당은 수요자에게 정부가 지급하는 보조금으로, 주택부문 대부분의 재정지출이 이에 해당된다. 지속적으로 재정지출에 대한 부담이 늘어감에 따라 재정절감 정책을 모색하게 되었다.

표 4-16 | 2014~2020년 네덜란드의 주택 관련 지출 전망 (단위: 천유로)

구분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
총지출	3,404,536 (4.4조원)	3,473,326 (4.4조원)	3,569,919 (4.6조원)	3,449,077 (4.5조원)	3,630,143 (4.7조원)	3,826,025 (4.9조원)	4,017,655 (5.2조원)
1. 보조금	22,124 (286.9억원)	14,415 (186.4억원)	9,788 (126.6억원)	8,488 (109.8억원)	7,71 (10.0억원)	7,71 (10.0억원)	7,71 (10.0억원)
A. 정책의 경제성	1,045 (13.5억원)	508 (6.57억원)	508 (6.57억원)	508 (6.57억원)	500 (6.47억원)	500 (6.47억원)	500 (6.47억원)
B. 주택 소유 촉진	19,923 (257.6억원)	12,699 (164.2억원)	8,122 (105억원)	6,922 (89.5억원)	6,239 (80.7억원)	6,239 (80.7억원)	6,239 (80.7억원)
C. 주거 소비자	1,156 (15.0억원)	1,208 (15.6억원)	1,158 (15.0억원)	1,058 (13.7억원)	971 (12.6억원)	971 (12.6억원)	971 (12.6억원)
2. 소득 보전	3,360,001 (4.3조원)	3,436,011 (4.4조원)	3,536,049 (4.6조원)	3,419,610 (4.4조원)	3,603,928 (4.7조원)	3,799,774 (4.9조원)	3,991,089 (5.2조원)
A. 주택 수당	3,360,001 (4.3조원)	3,436,011 (4.4조원)	3,536,049 (4.6조원)	3,419,610 (4.4조원)	3,603,928 (4.7조원)	3,799,774 (4.9조원)	3,991,089 (5.2조원)

자료: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie(2016), Rijksbegroting 2016 xviii
Wonen en Rijksdienst, p. 21.

주택수당 대상자는 매년 자격요건을 심사 받아 임대료 보조를 신청하여야 한다. 신청방식은 민간임대주택은 해당 지역의 지방정부에 신청하고, 사회임대주택은 주택협회에 주택수당을 신청한 후, 자기부담금만을 임대인에게 지불하는 방식이다. 주택수당은 가구원 수와 가구소득 및 자산수준에 따라 차등 적용된다. 월 임대료에는 상한선이 있는데 1인가구와 노인가구에 가장 높은 월 임대료 상한이 적용되며, 가구원수가 증가할수록 높아진다.

표 4-17 | 네덜란드 주택수당 소득기준(2012~2016) (단위: 유로)

구분	18세 미만		18세~23세		23~65세		65세 이상	
	1인	2인 이상	1인	2인 이상	1인	2인 이상	1인	2인 이상
2012	22,025	29,900	22,025	29,900	22,025	29,900	20,675	28,225
2013	21,025	28,550	21,025	28,550	21,025	28,550	21,100	28,725
2014	21,600	29,325	21,600	29,325	21,600	29,325	21,600	29,400
2015	21,950	29,800	21,950	29,800	21,950	29,800	21,950	29,825
2016	22,100	30,000	21,100	30,000	21,100	30,000	21,100	30,050

자료: 최성은. 2016, 저소득층 주거지원을 위한 재정정책에 관한 연구. 네덜란드 국세청 홈페이지
(http://www.belastingdienst.nl/wap/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/huurtoeslag/huurtoeslag_2016/)

주택수당 급여액은 23세 이하의 가구주는 월 임대료 보조 상한선 325.9유로(2004년), 1인가구는 및 노인가구는 월 임대료 보조 상한선이 597.5유로, 2인가구의 상한선은 466.48유로(2004년), 3인 이상 가구는 499.9유로이다. 주택수당 급여액은 실제 임차인이 지급하는 월 임대료와 기준임대료의 차액으로 결정된다. 가구구성과 가구원 수에 따라 각각의 임대료 상한선에서 차액의 50%, 75%, 100%의 가중치를 적용받는다(최성은, 2016).

□ 독일

2차대전 이후 주택부족 문제에 당면하게 되면서 주택건설과 투자 촉진을 위해 1950년 ‘제1차 개정 주택건설법(Erstes Wohnungsetz)’을 통하여 주택투자자에 대한 직접 보조금, 대출보증, 가속감가상각, 재산세에 대한 면제혜택을 부여하였다. 보조금을 지원받은 민간임대주택사업자는 주택배분 및 최대부과 임대료 설정에 있어 일정기간 동안 정부의 규제를 받았으며, 1950년대에는 공급된 주택의 50% 이상이 주택보조금을 지원 받았다.

임대주택공급확대와 더불어 저소득층의 거주를 도모할 수 있는 ‘사회적 주거공간지원법’(Gesetz über die soziale Wohnraumförderungsgesetz, WoFG)을 제정하였다.

이에 따라 임대사업자에 대해 주정부는 보조금을 지원하여 저렴한 가격의 토지를 공급하고, 보증 등을 통해 임대주택공급과 자가주택 건설을 촉진하였다.

□ 영국

민간임대주택에 대한 임대료 상한 규제는 존재하지 않고, 임대인이 시장임대료 수준으로 임대료를 부과할 수 있도록 하여 민간의 참여를 확대하는 방향으로 임대시장 정책이 이루어져 왔다. 그러나 민간임대주택의 비중이 큰 경우 이는 임차인의 임대료 부담으로 이어지게 되므로, 공급지원을 축소하면서 임차인의 임대료를 지원하는 주택수당이 도입되었다(최성은, 2016).

주택수당(Housing Allowance)은 공공임대주택 혹은 사회주택에 거주하는 임차인 중 소득조건이 충족되는 대상자에게 유사한 요건의 임대주택의 평균적 임대료 수준의 지원금을 임대인에게 직접 지원하는 방식으로 1970년에 도입되었다. 대상은 공공임대주택 입주자 중 소득조건 충족자와 실업수당 수혜자, 연금 수혜대상이 되는 노인 등이 포함되지만, 자가를 소유하면서 공공임대주택에 입주한 경우는 주택수당의 대상에서 배제되었다(최성은, 2016).

2008년에 도입된 지역주택수당(LHA)은 민간임대주택 입주자 중 주택시장 하위 30%에 대하여 일정 소득 기준을 충족하는 경우 임대료 지원하는 제도로써, 신청주의에 입각하여 자격심사가 이루어진다. 소득 외에 자산기준이 존재하여 1만 6천 파운드 of 초과자산을 소유하는 경우 주택수당 대상에서 제외되고, 주택수당 급여가 임대인에게 지급되는 것과는 달리 지역주택수당 급여는 임차인에게 직접 지급되지만, 임차인이 원하는 경우에는 임대인에게 직접 지급되는 방식을 선택할 수도 있다.

지역주택수당(LHA)과 주택수당(LH)의 급여 산정액은 가구 규모에 따라 기준 주택 규모의 산정방식과 기준임대료 산정방식에 있어 다소 차이는 있지만, 특정 기준에 소득초과 여부에 따라 기준 임대료에서 일정액을 감액한다든지, 피부양자에 대한 공제를 한다는지 하는 산정방식은 유사하다. 기준임대료 산정에 있어 주택수당(HA)의 경우는 기준 주택규모의 평균 임대료 수준을 기준으로 하는 반면, 지역주택수당(LHA)의 경우는 각 지역별로 기준 주택 규모별로 임대료 하위 30분위의 수준의 임대료를 기준으로

산정하였다(최성은, 2016).

민간 일반임대주택 영역을 확대하기 위한 정책: 취득세 면제, REITs 관련 법률 개정 등 각종 세제 혜택 부여 및 금융지원 프로그램(Build to Rent) 등의 도입을 제시하였다. 민간 일반임대주택의 수준을 향상시키기 위한 정책으로 지방정부가 기준 미달의 임대주택에 대해 행사할 수 있는 권리를 향상시키고, 주택의 에너지 효율을 향상시키기 위해 주택 소유주에 대한 금융지원을 실시하였다.

민간임대부분과 임대료를 연계하여 보조금이 감축되고 신규사회주택 건설비용 또한 임대료 수입과 민간에 의한 차입으로 조달하여 주택임대료 상승에 따른 임차인의 부담을 주택보조금 제도 개선을 통해 방지하였으며, 2012 ~ 13년에는 ‘부담가능한 임대료’(Affordable Rent)제도 하에 시장임대료의 최대 80%까지 신규임대료를 요구할 수 있다(국토해양부, 2012).

저소득층의 임대료 지불을 지원하기 위한 정책인 주거비 보조(Housing Benefit)는 소득자산조사를 근거로 지원하는 사회보장 수단이며, 보조금의 규모는 소득과 가수의 상황에 따라 차등 지급되고 실업상태와 무관하게 신청 가능하며, 주거비 보조제도는 지방정부가 집행하며, 집행한 주거비 보조금은 중앙정부의 노동연금부(Department for Work and Pensions: DWP)에 다시 신청 가능하다.

□ 프랑스

임대료 보조제도는 ‘AL(Allocation de Logement: 주택수당)’은 ALF(allocation de Logement a caractere Familial: 가족주택수당)과 ALS(allocation de Logement a caractere Social : 사회적 주택수당)으로 세분화 된다. ALF은 민간부분이 새로운 인센티브를 필요함에 따라 주택투자를 저해하는 요인인 민간부분 임대료 통제를 완화하게 되었으며, 이에 따라 임차인의 임대료 부담이 증가하게 되는 문제를 해결하기 위해 도입되었다.

ALS는 개인보조의 지원대상 확대차원에서 ALF에 포함되지 않는 즉, 가족주택수당의 수혜대상에서 제외되는 노인, 학생, 장애인 등에 대한 지원제도이다.

□ 미국

공공임대주택, 세금감면, 주거비 지원 등을 통하여 저소득층에 대한 주거지원 정책을 추진하고 있다. 최근에는 임대주택 건설 등에 대한 세금감면과 주거비지원이 주요 정책이며, 대표적으로 주택선택바우처(Housing Choice Voucher)와 저소득층 주택세금 감면(Low-Income Housing Tax Credit) 프로그램이다. 주택선택바우처 프로그램은 연방주택 도시 개발부가 예산을 집행하고, 지역의 공공주택기관에 의해 수행된다. 특징으로는 가족이 거주할 집을 직접 선택이 가능하고, 지역에 한정되지 않아 자신이 원하는 지역에 거주를 선택할 수 있다는 점이다.

저소득층 주택 세금감면 프로그램은 저소득계층을 위한 임대주택을 건설하는 민간주택건설업자에게 고정자본(토지비 등)을 제외한 개발비용 혹은 기존 주택매입비의 일정 비율에 대해 10년간 세액공제 혜택을 부여하는 저소득층을 위한 주택건설보조금제도이다(장경석·박인숙, 2014).

표 4-18 | 미국의 주거선택바우처(Housing Choice Voucher)의 유형

구분	내용
임차인 지원 바우처 (Tenant based Vouchers)	최저소득계층이 안전하고 쾌적하며 저렴한 민간소유 임대주택을 임차할 수 있도록 지원하는 바우처 -통상의 주택바우처
건설 관련 바우처 (Project based Vouchers)	주택을 건축하거나 개량을 촉진하거나 저소득층에 대한 임대를 전제로 한 주택소유자의 지원 바우처
대체 바우처 (Conversion Vouchers)	주택의 철거, 이전 또는 공공주택의 의무수선 등으로 주거이전이 발생하는 경우 지급되는 바우처
가족재결합 바우처 (Family Unification Vouchers)	임차료 등의 주거문제로 인하여 가족이 떨어져 생활하는 저소득층에 지급 되는 바우처
자가소유 촉진 바우처 (Homeownership Vouchers)	생애 첫 주택구입자를 대상으로 기준에 적합한 주택구입을 촉진하고자 지원하는 바우처
장애인 바우처 (Voucher for people with Disabilities)	장애인 포함 가구에 지급되는 바우처
근로연계복지 바우처 (Welfare-to-work Vouchers)	저소득층의 근로활동 참여와 자활을 위해 일자리를 얻거나 유지하는 데에 지원되는 바우처
주택도시개발부·보훈청 바우처 (HUD-VASH Vouchers)	연방주택도시개발부와 보훈청이 공동으로 저소득 무주택 재향군인을 지원하는 바우처
형사증인보호 바우처 (Witness Relocation Voucher)	일정한 주택단지에 범죄사실을 증언하는 사람을 이주하도록 지원하는 바우처

자료: HUD, http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/about/list

□ 일본

민간임대주택 임대료 보조제도는 일부 지방자치단체에 제한적으로 이루어지고 있다. 1993년에 도입된 ‘특정우량임대주택공급촉진제도’는 중간소득층에 양질의 임대주택 공급을 위해 마련되었으며, 1997년 이후에는 고령자를 위해 ‘지역특별임대주택제도’와 ‘우량임대주택제도’를 통합하여 ‘지역우량임대주택제도’로 운영하고 있다.

임주자는 인근의 동종의 주택임대료와 동일한 임대료로 계약 체결이 가능하고 지자체가 정한 입주자부담액만 지불하면 차액은 지자체가 임대인에게 보조하는 방식, 임대료는 물가와 시장임대료 변동을 반영하여 2년마다 재검토 하여 조정하며, 입주자의 부담액은 매년 3.5%씩 상승한다(국토해양부, 2012).

3) 임차인 보호 제도

각 나라별로 법규에 대한 용어에 대해서는 다소 차이를 보이고 있지만, 임대차 계약, 임대료 규제, 세금감면 등 임차인의 보호하고 점유 안정성을 높이고 임대인과 임차인의 평등한 권리를 영위할 수 있기 위한 노력이 지속적으로 행해지고 있다. 임대료 인상에 대한 규제(특정 상황 등에서만 임대료 인상) 등을 강화하여 임대차 계약에 대한 임대차 기간 등 상세조건에 대한 권한을 행사할 수 있게 하여 임차인의 점유 안정성을 보장하고 있다.

□ 독일

독일의 임차인 보호를 위해 임대료 규제는 주택보증금은 월 임대료의 3배를 초과할 수 없는데, 소득대비 임대료의 비중은 평균 22%이고, 1인가구는 25%, 2인가구는 19%, 3인 이상은 16-17%, 연금수령가구는 26%이다.

주택가격의 하락으로 임차인에 대한 임대료 상승에 대응하기 위해 특별법을 통한 주택임대료 규제에 관한 사항 등이 2001년 개정된 ‘민법전’으로 통합되어 임대료 인상에 대한 규제가 강화되었다. 이에 따라 임대차 계약에 대한 임대차기간 등 상세조건에 대

한 권한을 행사 할 수 있게 되었다. 임차인의 점유 안전성을 보장 받을 수 있고, 이에 따라 임대인의 강제퇴거는 제한되고, 임차인이 계약을 종료하려고 하는 경우 최대 9개월 전에 통보하도록 하였다. 일반적인 임대차 계약의 종료는 최소 3개월 이전에 고지, 비교임대료제도에 따라 임대료 인상은 3년간 20%를 넘지 못하도록 규제하고 있다.

□ 영국²⁶⁾

영국의 임대차 계약은 임대차 계약시기와 임대차기간 약정 여부를 기준으로 임대료 등의 규제를 받는 임대차 계약(regulated tenancy), 규제를 받지 않은 보증형 임대차 계약(assuredtenancy), 단기 보증형 임대차 계약(assured shorthold tenancy)으로 구분된다(변세일 외, 2016c).

규제를 받는 임대차 계약은 임차인의 점유 안정성이 높은 수준으로 보장된다. 또한, 임대료에 대한 규제가 엄격하게 적용되어, 임대인은 특정한 상황에서만 임대료를 인상할 수 있다. 또한 임차인은 주거급여(Housing Benefit)를 지원 받을 수 있으며, 임대인은 주택의 주요한 부분에 대해서 수선의 책임이 있다.

보증형 임대차 계약은 임대차 계약에 대한 규제가 없거나 있더라도 규제의 폭이 좁으며, 민간임대주택시장의 임대인과 임차인에게 적용되고 주된 주거지로 사용되는 독립된 주택 또는 공동주택에 대해서 적용된다. 임대인은 임차인에게 주택을 단기간(6개월)임대 가능하며 그 이후에는 임차인을 퇴거시킬 수 있다.

□ 프랑스

2013년 ‘주거 접근 및 개선된 도시계획을 위한 법(ALUR법)’이 재정되면서 적정임대료 유지와 세입자 보호, 사회주택 신청체계 개편, 적합하지 않은 주택 개선, 주거권 강화 등에 영향을 미치게 됨에 따라 주택임대차 계약은 문서로 작성되어야 한다. 작성된 계약서는 임대인과 임차인의 정보, 주택의 물리적인 정보를 포함하여 임대보증금 및 임대료, 이전의 임차인이 납부한 임대료 금액, 주택의 보수이력을 표시하여야 한다

26) 장경석·박인숙, 2014. 국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점. 서울 : 국회입법조사처 인용

(장경석·박인숙, 2014).

위와 같은 계약이 체결되면 임대인으로 주택에 입주할 수 있는 임차인의 권한이 주어지며, 입주 당시에 주택에 대한 물리적인 상태를 확인할 수 있다. 다만, 임대인의 동의 없이는 주택 구조물에 대한 형태를 임의로 변경할 수는 없다.

주택임대차 계약은 개인임대인의 경우 최소 3년, 법인의 경우 최소 6년으로 규정하고 있으며, 임대인이 불가피하게 주택을 회수하여야 하는 경우 임대차 계약서에 명시하여 임대차 기간은 1년 이상, 3년 이하로 정하여 계약을 체결할 수 있다.

4) 사회주택 공급

공공의 목적으로 적정한 임차료로 비영리조직이 소유하여 주택을 관리하고 있는 사회주택은 중간소득 이하의 임차인을 대상으로 하는 주택으로 공공의 지원, 저소득층 등 특별한 소요를 가진 집단의 거주, 비영리 민간단체 혹은 공공에 의한 주택이 공급되는 특징을 가지고 있다(Rhodes and Mullins, 2009).

사회주택은 저소득층의 주거안정이라는 목적을 달성하면서 주택을 통한 부의 축적이나 투기적 요소를 배제할 수 있는 장점이 있다. 그리고 정부가 직접 주택을 공급·관리함으로써 발생하는 비능률과 관료화를 방지하고 사회주택단지의 노후화 등 사회적 문제에 대응할 수 있는 장점도 있다.

경제적 장점으로는 토지 및 주택건설에 필요한 생산요소를 사회적 경제조직을 통하여 공급함으로써 비용을 절감할 수 있다는 점이다. 사회주택은 비영리 주택임을 감안하여 일반 주택보다 차별적인 조세감면, 자금융자, 주택 보조금 등의 정책적 배려가 통해 공급되며, 협동조합주택의 경우에는 비영리 주택으로서 일반 민간 임대주택의 임차인이 차지하는 수익만큼 경제적으로 저렴한 임대주택에 거주하게 되었다.

사회적 장점으로는 주거약자들을 대상으로 적정임대료로 주거환경을 제공하여 빈번한 이주, 임차인과의 갈등, 임대료 급등 등에 대한 주거불안을 해소하여 주거 안정성을 향상 시킨다는 점을 들 수 있다. 협동조합이 제공하는 주택의 경우에는 거주자들의 자

발적 참여와 민주적인 운영방식으로 주택을 관리하여 부동산 투기나 주택 가수요 등을 원천적으로 차단하면서 사회 불평등에 대한 문제를 상당부분 해결하고 있다.

□ 영국

1945~1951년 동안 지방정부가 잉글랜드 전체 주택 공급량의 80%를 담당하였으며, 당시 보수당과 노동당 모두 주택공급을 통한 일자리 창출 및 주택수요 충족에 대한 중요성을 인식하고 주택공급 정책을 펼치게 되면서 사회주택이 전체주택 공급량의 80% 담당하였다.

1979년 이후 사회주택의 민영화를 촉진시키기 위한 다양한 제도가 도입 되었고, 1988~1997년 동안 100만호에 달하는 사회주택의 소유권이 주택조합으로 이전되었고, 200만호에 달하는 사회주택이 입주자에게 할인된 가격으로 매각되었다.

2010년 연립정권 이후 사회주택과 일반주택 간의 경계가 모호해지면서, 연립정권 출범 이후 사회주택(social housing)의 용어가 부담가능주택(affordable housing)이란 용어로 대체하여 사용되게 되었다. 부담가능주택은 사회임대주택(Social rent), 부담가능 임대주택(affordable rent), 매개형 임대주택(intermediate rent), 분양 저렴한주택 등의 4가지로 정의되어 사용되고 있다(오도영, 2017).

부담가능주택 공급주체는 중앙정부와 지방정부, 주택 조합으로 나뉘는데 지방정부의 역할은 점차 감소하였으며, 중앙정부는 주택공급 및 도시재생사업을 총괄하기 위해 2008년 HCA(Homes&Communities Agency)가 설립 되었고 공급자 위주의 정책을 추진하며, 주택조합은 비영리 단체로 부담가능 주택공급의 주요 주체로 등장하였다.

연립정권의 주요 주택 프로그램으로는 부담가능주택 프로그램이 있는데, 이는 부담가능 임대주택과 분양저렴주택만을 대상으로 운영한다. 기존의 사회임대주택을 부담가능 임대주택으로 전환하고 이를 통해 예상되는 미래수익으로 대출한도를 높여 자금을 조달하며, 이와 더불어 HCA 자금지원을 통해 주택을 공급하고 있다.

□ 체코

1900년대 이후로 단독주택(가족단위의 주택) 개인소유이고, 아파트는 아파트 단체 또는 정부 소유였으나, 개인소유로 전환되었고, 아파트 단체는 민간사업자들이 모여 시로부터 토지를 교부 받아 주택을 공급하는 단체이다.

체코는 두 개 기관에서 주택공급을 추진하고 있는데, 저소득층에 대한 지원기관과 정부가 임대주택을 건설하여 공급, 저소득층을 지원하는 기관에서는 2000년대부터 장애인, 고아 등 사회적 약자를 대상으로 2만 3천 가구 정도의 사회주택을 공급하고 있다.

주택지원금은 중앙정부의 관리에서 지방정부로 이전되었는데 이는 지원금의 규모가 크지 않거나 지방정부에 비해 중앙정부가 지원금에 대한 관심이 없어진 영향도 있다. 국가개발의 차원에서는 중앙정부가 지원을 하였지만, 중앙정부의 지원은 적은 이자율로 대출의 형태로 지원하여 일반 은행과 유사한 이자율로 지원을 하기 때문에 큰 효과는 거두기 힘들었다. 이러한 영향에 따라 체코의 주택소유 정책이 변화하게 되었다. 체코의 주택재고 중 22%정도가 임대주택이며, 연령층에 따라 주택소유에 대한 의견이 나뉘는데, 젊은층은 주택관리 등에 대한 부담을 덜기 위해 임대주택을 선호하고 있다.

지방정부는 지역 거주자들을 위한 지원금을 지원해야할 의무가 있는데, 이는 EU기관에서 임대주택에 대한 제재 부분에서 벗어나지 않는 범위에서 지원이 가능하다. 이는 시장의 흐름이 갑작스럽게 바뀌는 것을 방지하기 위해서 이고, 지역개발부에서 지원금을 지원하는데 이는 건물을 지을 수 있는 지원금 제도로 운영된다.

지자체마다 다소 차이가 존재하나 대략 0.7~0.8%의 이자율로 지원을 하고, EU에서도 지원을 해주는 정책이 있지만 지원을 받는 조건이 까다롭다. 이는 개인을 대상으로 지원을 하는 것이 아니라 지방정부를 대상으로 지원하기 때문이다. EU가 50만유로 이상을 지원이 아닌 대출의 형태로 지원하고 있다.

체코의 사회주택 정책은 중앙정부에서는 공급을 활성화하지 않고 있다. 이는 사회주택의 대상인 저소득층 등 사회적 약자 중 도박가 및 노숙자 등의 대상을 구별하기 어려워 현실적인 정책에 제약을 받고 있기 때문이다. 또한 포괄적으로 지원하게 되면 지원의 대상폭이 너무 광범위해지기 때문에 실질적으로 지원이 필요한 대상이 수혜를 받지

못하는 경우가 발생하게 되기 때문이다. 또한 임대인이 사회주택을 제공할 때 사회적 약자에 대한 배려 없이 임대하기 때문에 수혜대상이 변질될 우려도 존재하기 때문이다.

중앙정부는 법은 제정하되 물리적으로 관리하지 않기 때문에 중앙정부가 주택을 소유할 수 없고, 사회주택 공급 또한 최근 거의 이루어지지 않고 있다.

과거에는 지역개발부에서 개인을 대상으로 지원금을 지원하였지만, 현재는 개인을 대상으로 하는 지원금은 은행 소관 업무로 바뀌고, 지역개발부는 건설에 대한 지원만 하고 있다.

민간회사가 사회주택을 공급하면 지역개발부에서는 60코루나(약 3천만 원)를 지원하는데 지원을 받은 주택은 20년간 의무적으로 임대해야하고, 아파트 건설에 있어 엘리베이터, 배관시설 보수 등에 대해서는 추가 지원도 가능한데 이는 사회적 약자나 장애인들에 대한 배려로 인식하고 있다.

□ 독일

19세기 독일은 엄청난 주택공급 부족문제가 발생하여 1921년에 사회주택의 공급이 처음 시행되었다. 독일에서 사회주택은 일반적으로 연방정부에서 주정부로 지원되는 구조이며, 국민 세금을 통해 저소득층을 위한 저렴한 주택을 공급하는데 목적을 두고 있다.

사회주택은 지난 10년간 많은 양이 공급되었으나, 다양한 임대기간 프로그램으로 인해 사회주택은 민간에 이양되면서, 사회주택의 공급이 부족해지는 구조로 바뀌게 되었다. 이러한 문제로 인해 뮌헨 주정부는 4만 8,000가구의 주택을 8년 동안 공급하기로 승인하였고, 이중 많은 주택이 공급되었다. 뮌헨은 사회주택 프로그램을 활용하여 사회적 반시설, 사회주택 등을 일정부분 이상 제공하게 함으로써 사회적 가치 공유하고 있다.

민간사업자가 주택 건설시 BGB법(임대료 상한제, 가격규제)의 적용을 받으며, 건축허가 시 시의회와 계약하는 과정에서 부동산 가격이 설정되고, 주택공급 물량의 30%는 사회주택을 공급하여야 토지비용 관련 인센티브를 받을 수 있다.

뮌헨은 현재 임대인이 아닌 임차인에 대한 보호만 존재하며, 60%이상이 주택을 소유하지 않으며, 임대주택을 선호하고 있고, 민간임대주택 공급에 따른 지원정책은 토

지이용금액을 할인 해주는 방식인데 이러한 지원을 통해 임대료를 하락시키는 요인으로 작용하지만, 일정기간 이후 민간주택시장으로 주택이 다시 나오면 주택가격이 상승되고 주택시장의 악순환이 반복된다. 뮌헨에서는 주택가격을 안정시키기 위해 지속적으로 사회주택 등을 공급할 수 있는 토지를 공급하고 있고, 뮌헨 공공주택 회사가 가장 큰 역할을 하고 있다.

□ 오스트리아

비시장기구에서 공급하는 다양한 형태의 주택공급유형이 있다. 공공주택은 지방자치단체가 공급하는 임대주택이고, 비영리주택은 비영리주택법에 의해 규제되어 비영리 목적으로 임대와 분양주택으로 투자자들에게 공적지원을 받아 공급되고 있다. 지자체들은 주택지원계획을 통하여 자금을 제공받으며, 이에 따라 주택의 형태 결정, 주택공급자의 자금지원, 임차인의 임차료 한도와 수입한도에 대해 규제하고 있다.

오스트리아의 총 주택호수의 23%가 사회주택인데, 사회주택 재고의 60%를 지방정부, 공기업이 소유하고 있으나 최근 10년간 사회주택의 신규공급을 축소하고 있어 신규 사회주택의 공급은 12%에 머물고 있다.

현재는 신규 사회주택공급은 협동조합(Cooperatives)과 비영리법인이 주로 공급하고 있으며, 사회주택의 공급에 있어 구조화된 자금지원체계를 바탕으로 자금을 조달하고 있다.

오스트리아의 사회주택을 공급하는데 중요한 역할을 수행하는 LPHA(limited profit housing association)은 시정부, 금융기관, 유통협회, 기부단체, 민간단체 등으로 구성되며 전체 주택재고의 24%, 신규주택건설의 1/3을 차지하고 있다. LPHA는 200여 개의 주택조합(housing cooperatives), 개인유한회사(Private limited company), 공공유한회사(Public limited companies) 등으로 구성되어 있다. 주택협회는 민간주택시장에서 이윤을 추구하면서도 공공의 관리 하에 주거안정이라는 정책목표를 추구하기 때문에 “주택정책의 장기화(lengthened arm of housing policy)를 위한 주체”로 인정받고 있다.

오스트리아는 사회적주택의 안정적 공급으로 임대시장에서 사회적 주택의 시장지배력이 유지되었고, 민간임대주택과 경쟁관계를 유지하면서 임대료 가격의 안정을 유도하고 있다. 이에 따라 소득대비 주거비용 비율이 20% 이내로 다른 유럽국가와 비교하여 볼 때 매우 낮은 수준을 유지하고 있다.

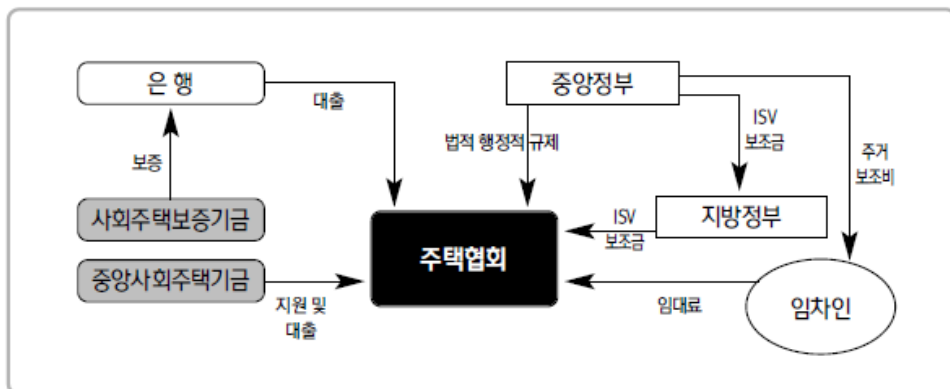
□ 네덜란드

19세기 중후반 급격한 도시화가 진행되면서 노동자들의 적정한 주거환경 제공에 대한 필요성을 느끼면서 정부의 주택정책이 주택협회의 역할을 강조하고 활동을 지원하게 되었다. 1850년경 처음으로 주택조합(Building Society)이 설립되었으며, 이윤추구를 위하여 노동자용 주택을 짓던 자본가들에 의해 설립되었다.

20세기 초부터 사회주택(Social Housing)을 보급한 결과, 최근에는 전체 주택 재고의 32%, 약 230만 채의 주택이 사회주택으로 분류 되고 있으며, 임차가구의 78% 이상이 사회임대주택에 거주하고 있다.

사회주택은 민간인 ‘주택협회(Housing Association)’에 의해 대부분이 공급되고 있는데, 이는 네덜란드의 정부가 주택협회의 보조를 지원하여 1990년대 후반 재정적인 독립을 지원하였기 때문이다.

그림 4-1 | 네덜란드 사회임대주택 자금조달체계



자료: 김란주(2015), 네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의. p.45

또한 사회주택은 민간의 자율성을 보장하기 위해 주택협회와 지방자치단체의 거버넌스를 통하여 운영과 관리되고 있다.

네덜란드는 임대주택시장에서 공공임대주택이 75% 이상의 높은 비중을 차지하고 있으며, 사회주택은 전체주택에서는 32% 이상을 차지하고 있다. 그럼에도 불구하고 사회주택 입주자들은 임대주택 거주자라는 사회적 낙인효과(stigma)가 작다는 특징을 가지고 있다(최성은, 2016).

표 4-19 | 네덜란드 사회주택 공급 추이(1995~2005) (단위: 호)

구분	전체주택 (천호)	사회주택 (천호)	전체 신규주택	사회주택		
				신규건설	매각	철거
1995	6,195	2,432	93,836	29,090	8,158	13,691
1996	6,283	2,442	88,934	31,079	13,108	11,513
1997	6,366	2,410	92,315	25,876	16,511	12,527
1998	6,441	2,434	90,516	21,454	18,214	13,098
1999	6,522	2,475	78,625	17,651	15,880	14,354
2000	6,590	2,439	70,650	15,209	12,789	13,528
2001	6,649	2,440	72,958	14,089	11,395	15,555
2002	6,710	2,436	66,704	12,654	14,057	12,738
2003	6,764	2,420	59,629	12,974	15,795	12,633
2004	6,810	2,412	65,314	14,140	15,103	15,910
2005	6,859	-	67,016	17,000	-	13,907

자료: Elsinga and Wassenberg(20007: 137); 보건사회연구원(2012). 주요국의 사회보장제도: 네덜란드, p. 375 재인용

주택 확충을 위하여 공급 확대에 집중한 결과, 주택공급은 확대되었으나, 주거지원 정책의 재정부담이 커지고, 신규 주택의 건설이 줄어들면서 수요 측면의 임대료 지원 정책을 고려하기 시작하였다.

사회주택기관은 정부가 보증을 하기 때문에 민간시장에서도 일반주택보다는 낮은 이율로 대출을 받을 수 있어, 과거에는 주택협회가 1,000개까지 있었으나 1995년 이후 주택보조금 제도가 폐지되면서 주택조합이 합병이 되어 현재는 5개의 주택협회만 있다. 주택협회가 너무 많은 주택재고를 소유하게 되면서 정부의 보조금 지원은 중단하게 되었고, 정부는 예산이 생기면 주택관리 보다는 다른 부분에 투자하게 되면서 주택협회(민간)에서 주택관리가 훨씬 효율적으로 관리하게 되었다.

주택협회는 2012년부터는 임대수익의 25%를 세금으로 납부하고 있어, 정부는 주택 공급 확대를 명령할 수 없으며 주택협회에 요청을 하는 형태로 유지되고 있다.

10년 전에는 민간영역도 임대료에 대한 제약을 받았지만, 현재는 민간시장의 임대료 규제는 없는 상황이며(일부만 존재), 네덜란드는 현재 전체적으로 민간임대시장이 크지 않으며, 암스테르담의 경우는 20%정도 존재하고 있다.

주택협회는 한기관이 무너지면 다른 기관이 도와서 회생을 시키는데 이는 영리회사가 아니라 사회적 목적을 가지고 있는 비영리 회사이기 때문이며, 현재 하나의 주택협회가 무너지면 저리용자를 못 받는 문제도 생기기 때문이다. 주택협회의 수익성 확보는 토지가 정부의 소유이기 때문에 토지이용비용이 저가로 줄일 수 있으며, 고소득의 주택을 1곳 매매하여 청년을 대상으로 6곳을 공급할 수 있기 때문에 정부와 협의를 통해 주택을 관리하고 수익성을 확보 하고 있다.

암스테르담은 간척사업을 통해 토지를 확보해 뉴타운사업을 추진중에 있으며, 주택 또한 점점 고층화 되어가고 있는 추세이다.

네덜란드가 사회주택 공급이 성공할 수 있었던 핵심적인 요인은 첫째, 민간이 주도하여 슬럼화가 방지 되었으며, 둘째, 동유럽보다 네덜란드 시민의식은 저소득층에 대한 지원에 대한 생각을 서로 상호 공감하고 공유하는데 있다.

5) 소결

국의 선진국들의 주택정책을 살펴보면, 급속한 사업화와 세계대전 등을 겪으며, 주택 공급을 우선 정책으로 시행하였으며, 우선 공공임대주택의 공급 활성화를 통해 주

택문제를 해결하고자 하였고, 나아가 주거환경개선과 더불어 민간의 사업참여를 유도하여 주택부족 문제의 해결을 위해 노력하고 있다.

이후 양적인 공급보다는 저소득층 등 임차인에 대한 주거안정을 위한 주거비 지원, 임대료 규제 등을 주택정책의 시행을 위하여 규제와 완화의 법 제정 및 정책을 지속적으로 해왔다. 최근에는 재정 부담을 줄이기 위해 민간임대주택의 투자 활성화를 위한 지속적인 노력을 추진하고 있다.

나아가 단순한 주택공급의 문제뿐만이 아니라 저소득 임차인에 대한 자금지원을 위해 주거급여, 주택수당 등 다양한 지원 정책을 펼치고 있으며, 적절한 보조금 지원과 수혜계층을 명확하게 하기 위해 자격요건을 심사받고 이에 따라 차등 지원하게 됨으로써 제도의 효율성을 높이고 있다. 또한 임차인의 권리영위를 위해 임대차 계약, 임대인의 임대료 인상에 대한 규제 등을 통해 임차인의 권리를 보호하고 있다.

이와 더불어 사회주택은 공급의 유형에는 다소 차이가 나고 있지만 비영리단체에서 사회주택을 공급하고 정부에서 지원해주는 방식으로 사회주택의 공급이 추진되고 있어 영리의 목적을 지니고 있지 않기 때문에 주거약자들을 대상으로 주택공급이 활성화되고 있다. 이러한 사회주택의 공급은 점점 확대되어 주거약자를 고령의 저소득층에 한정하지 않고, 청년층까지 대상이 확대하여 나가고 있어, 단순한 주택 공급이 아닌 주거문제를 해결해 나가고 있다.

공공의 목적으로 중간소득 이하의 임차인을 대상으로 주거안정의 목적을 달성하기 위한 사회주택이 공급되면서, 일반주택보다 차별적인 조세감면, 자금융자, 주택보조금 등의 경제적 지원과 주거약자들의 임차인과의 갈등 및 임대료 급등의 문제를 해결함으로써 사회적 문제까지 해결하고 있다. 따라서 사회주택의 공급은 단순한 주택공급에서 나아가 주거복지를 실현하는 복지의 개념으로 발전하고 있다.

3. 시사점

지금까지 살펴본 국내 임차가구 지원정책을 수혜계층, 예산 등을 고려하여 종합적으로 살펴보면 다음 <표 4-20>과 같다.

표 4-20 | 국내 임차가구 지원정책 수혜계층 및 예산

구분			수혜계층(소득분위)										최근 3개년 예산 (단위: 억원)		
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	2014	2015	2016
주택 공급	공공 임대	(중양)영구·50년임대	1~2										2,109	1,959	715
		(중양)국민임대		2~4									20,122	8,976	10,259
		(중양)5·10년 공공임대			3~5			분양 전환					25,190	19,839	19,899
		(중양)행복주택(청년)		2~4		5							4,294	10,454	13,211
		(중양)다가구매입임대	1~2										3,996	10,890	9,263
		(중양)기존주택전세임대	1~2										566	660	607
		(중양)임대주택리츠			1~8								4,083	12,942	11,741
		(중양)노후공공임대주택 개선	1~2										500	481	310
		(지자체)청년주택	1~2										-		
	민간 임대	(중양)기업형임대			3~8								-		
		(중양)준공공, 단기임대			2~6										
		(중양, 지자체) 리모델링 개량지원													
	사회 주택	(중양)사회주택시범사업		2~5									-		
		(서울)토지임대부, 빈집 살리기 사회주택 등		1~4									-		
자금 지원	주거 급여	(중양)주택바우처	1~2										-	157	10,289
	주택 도시 기금	(중양)주택구입·전세자금 대출, 대출이자 보전 등			1~8								113,522	110,343	95,871
		(중양)주택금융신용보증			제한없음								4,536	3,661	4,340
		(지자체)임차보증금 지원 및 용자·대출	1~2										-		
법제 도	주택공급, 임차인보호, 삶의 질 향상		제한없음										-		

주: 주거급여 사업은 복지부에서 국토부로 이관하였으므로 2016년 국토부 예산에서 2015년에 배정된 복지부와 국토부 예산의 합을 차감하여 계산하였음

자료: 2012~2015년 예산은 진익·한노덕(2015), 2016년 예산은 최성은(2017) 자료를 참고하여 저자 재작성

앞 장에서 살펴보았듯이, 최근 전월세시장은 기존 전세에서 보증부 월세·월세가 주도하는 시장으로 바뀌었으며, 주거이동범위 확대와 지역별로 차별화된 양상이 나타나는 등의 구조변화가 나타나고 있다. 하지만 국내 임차가구 지원정책은 이러한 전월세 시장의 구조변화를 반영하지 못하고 있으며 이로 인한 문제점을 개선하기 위한 방안 모색이 필요한 실정이다.

국내 임차가구 지원정책은 과거부터 공공 주도의 신규 주택 공급을 중심으로 이루어져 왔으며, 시대변화에 따른 다양성을 고려하여 고찰할 필요가 있다. 과거 주택 200만호 건설계획을 시작으로 정부차원에서 정권별 주요 정책 사업의 일환으로 공공임대주택을 건설 공급해왔으나, 과거에 비해 수요에 따른 공급대상과 공급방식, 공급주체가 다양해지면서 기존 공공주도의 임대주택 건설 공급 외에 다양한 방식을 고려하여야 한다. 하지만 여전히 대부분의 임차가구 지원정책이 임대주택 건설공급에 집중되어 있고, 사회주택 공급도 서울 등 일부 지자체만이 주도하여 진행하고 있다.

또한 대부분의 임차가구 지원정책이 중앙정부 주도로 추진되고, 일부 지자체만이 지역특성을 고려하여 정책이 추진되고 있어, 임차가구 지원정책의 지방화가 필요하다. 현재 주택공급, 자금지원 등의 정책은 중앙정부, LH 주도하에 지자체와 해당 지방공사가 협력·참여하여 지원한다. 일부 지자체의 경우, 지원정책을 지역화하여 지원하고 있으나, 주로 재원확보가 용이한 서울, 경기 등의 대도시들만이 추진하고 있으며, 대부분의 지역은 일률적인 형태로 제공하고 있다.

국내 임차가구 지원정책의 수혜계층은 주로 국가유공자, 장애인 등 사회보호대상자와 소득분위 기준의 기초생활보장 수급자를 대상으로 이뤄지고 있어, 보다 다양한 관점에서 수혜계층 고려가 필요하다. 소득분위상 소득 1~2분위는 영구임대, 매임임대, 전세임대 등의 임대주택 공급과 주거급여 등으로 지원받고 있으나, 차상위계층을 포함한 3분위 이상은 행복주택, 분양전환 임대주택 외에는 공급 및 지원이 부족한 실정이다. 지자체도 주택공급 및 자금지원 대상을 1~2분위에 한정하고 있다. 최근 들어 청년, 신혼부부, 고령자 등 특정 세대를 대상으로 하는 지원정책이 추진되고 있지만, 실직자, 한부모가정 등 세대 외에 다양한 소외계층을 고려한 정책이 부족한 실정이다.

국의 사례의 경우 주택공급을 위한 초기에는 공공임대주택의 공급이 중심이 되었지만, 재정적 부담이 늘어나게 되면서, 민간의 임대주택 사업 참여를 유도하는 제도적 장치를 운영하고 있다. 임대주택과 관련하여 국외 국가들의 사례는 크게 두 가지 유형으로 나뉘고 있다. 첫째, 임대료 규제를 통해 임대인의 요구가격 하락을 중점을 두는 정책, 둘째, 임차인에 대한 세제지원이나 금융혜택을 마련하여 지원하는 정책으로 나뉜다. 또한, 임대료 상승과 관련한 임대인과 임차인의 갈등을 해결하기 위해 정부가 강조한 정책수단 역시 변화를 겪어왔으며, 임대료에 대한 엄격한 통제와 임차기간을 보장을 중심정책으로 운용해 온 유럽국가들은 점차 민간임대 부문의 역할을 인정하는 추세이다(한만희, 2017).

국내외 정책사례를 살펴보았을 때 내 국내 임대주택시장 특성을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 민간임대주택시장이 주택시장에서 차지하는 비중이 크며, 등록되지 않은 영세 개별 임대인이 대부분을 차지하고 있다. 둘째, 매매시장이 다른 나라에 비해 큰 변동성을 보이고 있다. 셋째, 임대소득에 대한 정책수단이 효과를 거둘 수 있는 제도적 기반과 국민의 인식이 미흡하다.

이러한 특성을 감안하여 국내 실정에 맞는 임대주택정책 수립하여야 하며, 고려한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 임대인의 주거안정을 위해 비영리 주택공급을 늘리기 위해서는 국가 소유의 토지를 활용하여 저소득층을 대상으로 주택공급을 늘리는 정책을 마련해야 한다. 국내 임대주택 공급은 대부분 공공에서 주도하고 있으며, 공급대상, 공급규모, 임대기간이 몇 가지로 한정됨에 따라 제한된 계층에게 공급되고 있는 한계를 가지고 있다. 이에, 중앙정부차원에서의 민간등록임대사업자 인센티브 및 사회주택 시범사업을 추진 중에 있으나, 현재 일부지역에만 국한되고 있어 조례제정 및 지원사업이 미비한 실정이다. 따라서 임대주택의 다양한 지원방식을 통하여 임대주택의 공급을 늘리고 다양한 계층에 주거비에 대한 문제를 해결할 수 있는 방안으로는 사회주택 공급 지원 확대가 필요하다.

둘째, 임차인에 대한 지불능력과 지역의 특성(전월세시장이 상이하게 나타나는 수도권과 지방)을 고려하여 선별적으로 지원할 수 있는 주택보조금지원을 확대해야 한다.

크게는 수도권, 비수도권, 세부적으로 각 지역별로 인구, 산업, 경제상황이 다르고, 이에 따라 주택시장이 상이하며, 이에 요구되는 지원정책이 다를 것이다. 하지만 현재까지의 국내정책은 천편일률적인 정책을 지원하고 있어, 지역 특성을 반영하지 못하였다. 이에, 지역특성을 고려한 선별적 임차가구 지원정책 마련이 필요하다.

셋째, 주택시장 안정을 위해 공공임대(사회주택) 등 민간임대주택을 모두 포괄하는 임대주택시장을 마련하여 주택건설 시에도 일정 비율은 공익을 위해 주택공급을 하는 정책 마련이 필요하다.



CHAPTER 5

임차가구 주거안정을 위한 정책방안

1. 정책방안 도출과정 | 239

2. 세부추진방안 | 242

임차가구 주거안정을 위한 정책방안

이 장에서는 2~4장에서 분석한 결과와 도출한 시사점을 바탕으로 임차가구 주거안정을 위한 정책방안을 제안하였다. 정책방안 도출과정을 거쳐 제시되는 정책과제는 임대주택 공급확대, 임차인 자금 지원 확대, 임차인 보호제도 강화, 지역계획과의 연계 등 4가지 차원에서 접근하여 검토하였다.

1. 정책방안 도출과정

전월세시장 구조변화 양상 및 원인 분석 결과를 통해 정책적 함의를 도출하면 다음과 같다. 전월세시장 구조변화가 2000년대 중반 이후 식별되고 있으며 정책방향도 이러한 흐름을 반영하여 수립될 필요가 있으며, 구조변화로 인한 월세비중 증가는 도시 지역과 그 주변지역을 중심으로 뚜렷하므로 월세전환으로 인한 부정적 영향은 이들 지역에 집중될 가능성이 있다. 또한 고용사정이 좋지 않은 지역의 경우 소득이 감소하면서 발생하는 월세이주 가능성도 존재하므로 이들 지역의 경우 주거정책과 지역정책이 병행될 필요가 있다. 주택공급의 증가는 주택시장 하방요인으로 작용하나 전월세시장을 안정시키는 요인이 되므로 이를 감안한 정책방안 도출 필요하다. 금리가 상승하고, 경제가 성장하면 전세가 늘어날 가능성도 존재하나 전세선호는 지속되어 전세시장 불안은 반복될 가능성 존재한다.

전월세시장 영향분석 결과를 통해 정책적 함의를 도출하면 다음과 같다. 소득 및 자산 증가는 전세수요를 증가시키므로 경제활성화 정책과 전월세시장 안정정책은 병행될

필요가 있으며, 공공임대주택 확대는 시중 임차수요를 확대하여 시장안정에 기여할 것이다. 차입제약 강화 정책은 임차수요를 증가시킬 수 있으므로 전월세시장 안정정책과 병행될 필요가 있으며, 전세가격 상승은 월세를 증가시켜 체감적 주거비를 증가시킬 가능성이 있다. 점차 시중 전월세물량은 감소하나 신규주택 공급물량은 증가하므로 이를 감안한 수급분석이 필요하다. 임대사업에 대한 인센티브를 부여하여 적절한 임대주택 공급을 유도하여야 한다.

국내외 사례조사를 통해 정책적 함의를 도출하면 다음과 같다. 저소득층 주거비 부담 완화를 위한 공공임대주택 공급 확대, 사회적 주택 등 저렴주택 공급 확대, 사회주택 확대를 위한 공공의 토지를 제공할 필요성이 있다. 민간임대주택 확대 공급을 위한 다양한 인센티브 제공하고 계층별, 지역별 특성을 고려한 맞춤형 지원이 필요하다. 또, 임차인 보호 강화를 위한 임대료 상승폭 제한 등 제도적 기반을 강화하여야 한다.

표 5-1 | 전월세시장 분석과 정책적 함의

분석	항목	주요결과	정책적 함의
전월세시장 구조변화 양상 및 원인 분석	전월세시장 구조변화 식별	· 2000년대 중반 이후 전월세시장의 구조변화가 식별되었으며, 구조변화의 영향은 지속되고 있는 것으로 평가	· 전월세시장 구조변화에 대응한 정책수립이 필요 · 지역별 구조변화 시기가 다르게 나타나므로 지역맞춤형 정책 검토 필요
	전월세시장 구조변화의 지역별 양상	· 월세비중의 증가는 전국적 현상 · 수도권과 광역시를 중심으로 월세증가 뚜렷 · 도시지역과 그 주변을 중심으로 월세 증가 뚜렷	· 월세증가에 따른 부정적 영향이 수도권, 광역시, 도시 지역에 집중될 가능성이 있어 이들 지역에 정책 지원을 우선할 필요
	임차가구의 행태변화 분석	· 과거에 비해 수도권, 광역시 지역 전세선택 확률 감소 · 임시직, 저소득층 월세 선택 가능성 높음	· 수도권, 광역시에 대한 주거취약성 경감 대책 필요 · 임시직, 저소득층 등 취약계층의 비자발적 월세선택으로 인한 체감적 주거비 부담 증가 가능성에 대비
	전월세시장 구조변화 유발요인 분석	· 저금리와 금리하락으로 전세비중 감소(월세비중 증가) · 지역의 고용사정이 좋아지면 전세비중 증가(월세비중 감소) · 신규주택증가 전세비중 증가	· 주거정책과 지역정책의 병행 노력 필요 · 전월세시장에 미치는 주택공급의 순효과 극대화 필요

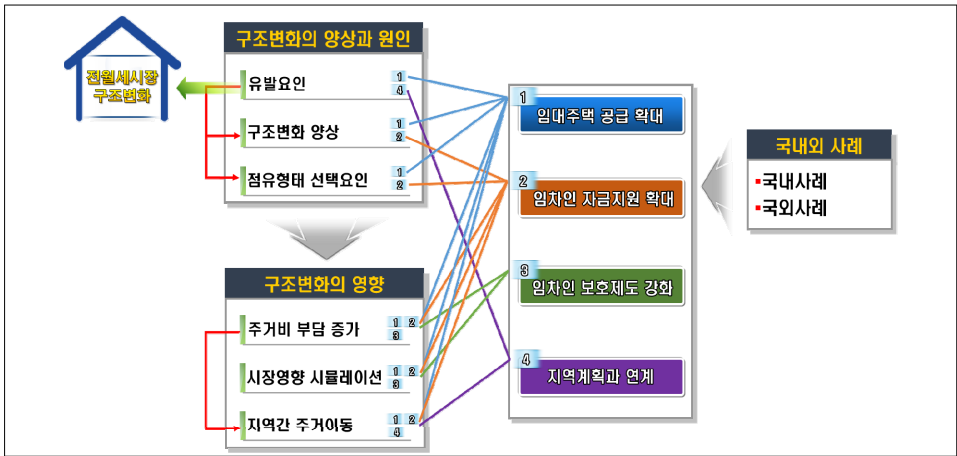
분석	항목	주요결과	정책적 함의
주거비부담 분석		· 월세전환은 주거비부담 증가 요인이며, 점차 부담크기 증가 · 수도권, 광역시의 부담크기가 커졌으며, 특히 광역시의 부담이 상대적으로 큼	· 월세전환에 따른 주거비부담 경감 대책 필요 · 특히 수도권, 광역시에 대한 경감대책 강화 필요
지역별 영향 시뮬레이션 (수요측면)	소득 및 자산증가	· 소득 및 자산증가는 이주계획가구가 증가하며, 전세수요 증가, 월세수요 감소	· 경제활성화 정책과 전월세시장 안정 정책 병행 필요
	공공임대 공급확대	· 이주계획가구 감소, 전세수요 및 월세수요 감소	· 공공임대 확대는 시중 임차수요를 흡수하여 시장안정 기여
	차입제약 증가	· 임차수요 증가, 전세수요 및 월세수요 증가	· 차입제약 강화 정책은 임차시장 안정정책과 병행될 필요
	주거비용 증가	· 전세가격 상승으로 인한 전세주거비용 증가는 월세수요 증가	· 전세가격 불안으로 지속적인 월세전환 가능성
지역별 영향 시뮬레이션 (공급측면)	계약만료 공급물량	· 계약만료로 시중에 나오는 전월세물량 감소	· 기존 전월세매물 감소는 전월세시장 불안 요인 작용
	신규공급 물량	· 신규로 임차로 공급되는 물량 증가	· 전월세시장에 미치는 주택공급의 순효과 극대화 필요
	임대수익 감소	· 임대수익률 감소로 임대목적 투자수요 감소	· 임대사업에 대한 적절한 인센티브 부여 필요
주거이동 범위 변화	원거리 이동	· 외곽 저렴 월세로의 이동 증가	· 비자발적 이동 최소화 위한 부담가능임대주택 공급 확대, 저소득층에 대한 월세 지원 확대
	신규 주택 공급	· 신규주택이 대규모로 공급된 지역으로 이동 증가	· 지역별 전월세시장 모니터링 강화, 도시계획시설 부족 대비 지역정책과 연계
국내외 사례조사	국내	· 저소득층 주거비 부담 증가로 거주환경 및 삶의 질 하락 · 임대주택 공급 비율 정체 · 임대주택, 공급대상, 공급규모, 임대기간 등 제한으로 제한된 계층을 중심으로 공급 · 재원상 한계로 주거비 지원 한계	· 저소득층 주거비 부담 완화를 위한 공공임대주택 공급 확대 · 다양한 계층을 위한 다양한 형태의 임대주택 공급 및 맞춤형 지원 정책 필요 · 주거급여 등 지원대상 확대 필요
	국외	· 임대료 안정을 위한 임대료에 대한 엄격한 통제와 임차기간 보장 · 공공 토지 공급으로 저렴한 임대주택 공급 확대 · 임차인의 지불능력과 지역적 특성을 고려한 지원 · 민간임대주택 공급시 세제 등 다양한 혜택 제공	· 임차인 보호를 위한 제도적 기반 강화 필요 · 사회적 주택 등 저렴주택 공급 확대 필요 · 임차인별, 지역별 특성을 고려한 지원 필요 · 민간임대주택사업자에 대한 인센티브 강화로 공급 확대

자료: 저자 작성

이를 기반으로 전월세시장 구조변화에 따른 임차가구 주거안정을 위한 정책방안을 제시하면 다음과 같다. 먼저, 전월세시장 구조변화로 인한 주거비 경감을 위해서 임대 주택 공급 확대와 주거비 지원 등이 필요하다. 또한, 전월세시장 구조 변화로 유발되는 비자발적 주거이동, 임차인 주거 불안정 문제를 극복하기 위해 임차인 보호제도의 강화가 요구된다. 임대주택의 공급 확대는 임대사업자에 대한 적절한 인센티브를 통해 가능할 것이다.

지역 고용 여건 악화에 따른 주거 불안정과 지역간 주거이동으로 인한 도시계획시설 부족 등 문제점에 대비하기 위해서는 주거정책과 지역정책 등의 병행이 필요하다. 마지막으로 이러한 정책은 수요자의 니즈에 맞추어 지역별, 연령별, 소득계층별로 맞춤형으로 제공되어야 한다.

그림 5-1 | 전월세시장 구조변화와 정책방안 도출과정



자료: 저자 작성

2. 세부추진방안

임차가구 주거안정을 도모하기 위해 본 연구에서 제안하는 4가지 정책 과제별 세부 추진 방안은 <표 5-2>와 같다.

표 5-2 | 임차가구 주거안정을 위한 정책방안

정책 과제	정책 제언	세부추진방안	비고
임대주택 공급 확대	· 공공임대주택 공급방식 다양화	· 생애주기에 맞는 임대주택 기능 가미, 다양한 면적, 개조가능 주택 · 다양한 용도로 전환이 가능한 공공임대주택 공급 · 다양한 자원 조달(클라우드 펀드, 리츠, TIF 등) · 주택비축을 통한 임대주택 확충(빈집 활용, 미분양 주택, 미처리 주택연금 담보자산, 채무조정프로그램 연계 등)	전국
	· 장기임대 민간임대사업자 육성	· 임대사업자 인센티브 다양화 · 임대기간과 임대료 수준(초기임대료, 임대료 증액 등)에 따라 인센티브 차등적용 · 임대주택 임대인, 임차인 이행사항 등에 대한 구체적인 가이드라인을 마련	전국
임차인 자금 지원 확대	· 주거급여 확대	· 지역별 임대료 차이를 반영한 기준임대료 급지 세분화 · 사회진입계층 주거급여 도입	전국
	· 전세자금 및 월세자금 지원 강화	· 취약계층, 사회진입계층 전세자금대출 인 정소득 적용배수 조정 · 임대료 체납 보증 프로그램 도입	수도권 지방광역시
임차인 보호제도 강화	· 급격한 임대료 인상에 대한 임차인 보호 장치 마련	· 임대차시장 관련 DB 구축 · 임대차보호법상 보증금과 임대료 동시 증액 불가 또는 합의 조항 검토	수도권 지방광역시
	· 보증금 보호 범위 상향 조정	· 지역별 보증금 보호 범위 상향 조정 및 세분화	
주거정책과 지역정책 연계	· 정책소요 지역 우선 지원	· 구조변화 양상 및 주거비 부담 증가 속도가 빠른 지역 우선 지원	수도권 지방광역시
	· 주거-복지-산업 정책 연계 강화	· 지역위기 상황(특별 재난 지역, 고용위기지역 등)과 연계한 주거, 복지, 산업 정책 수립	전국
	· 도시계획과 주거정책간 연계 강화 및 하위주택시장 식별	· 도시계획과 주거종합계획간 연계 및 계획기간 동일화 · 정비사업효과분석시스템을 활용한 임차가구의 비자발적 이동 선제적 대응 · 주거이동자료를 활용한 하위주택시장 식별 및 각종 부동산지표와 연계한 임차가구의 주거 안정 지원	

자료: 저자 작성

1) 임대주택 공급 확대

① 공공임대주택 공급방식 다양화

장기공공임대주택 공급 및 재고 확대는 현재 발생하고 있는 전월세시장의 불안을 완화할 수 있는 근본적이고도 중요한 정책방안에 속한다. 공공임대주택은 재고 확충뿐만 아니라 생애주기, 소득계층, 지역별로 맞춤형으로 공급하는 것이 필요하다.

공공임대주택의 경우 일반적으로 규모가 상대적으로 작기 때문에 자녀가 많은 경우 주거소비를 제약할 수 있다. 다자녀 가구에 대한 특별공급 요건이 존재하는 만큼 이들 가구를 위한 좀 더 큰 규모의 공공임대주택의 공급도 필요하다고 판단된다.

생애주기에 따른 고려해야하는 핵심 키워드가 상이하다. 해당 생애주기에 맞는 중요 키워드를 찾고 이에 맞는 기능이 강화된 공공임대주택을 공급하는 것이 필요하다. 예를 들면 청년 및 신혼부부의 경우, 창업 및 직장, 보육이 매우 중요한 키워드라고 할 수 있다. 이들 계층을 위한 임대주택은 이러한 중요 키워드를 고려, 설계하여 공급할 필요가 있다.

이와 연계하여 공공임대주택을 다양한 용도로 이용할 수 있도록 설계하는 방안도 필요하다. 즉 해당 시설을 주거용, 상업용, 사무용 등으로 상호 전환이 가능한(곽종무, 2015), 가칭 “기능전환형 공공임대주택”을 공급하는 방안이다. 이 경우 거주자 입장에서 창업 및 직장 등과 연계가 수월하고, 공급자 입장에서 해당 지역 수요에 맞게 주거와 업무상업시설 공급을 탄력적으로 조정할 수 있는 이점이 있을 것으로 판단된다. 또한 가구특성, 생애주기 변화에 따라 개조가 가능한 임대주택의 다양한 평면 개발과 복합개발을 통한 임대주택의 공급은 지속될 필요가 있다.

한편 공공임대주택을 신규로 건설하는 데는 많은 재원이 소요된다. 재정 및 기금 지원과 더불어 리츠, 클라우드 펀드 등을 통한 다양한 자원마련 방안을 강구하고, 미래세원을 기초로 자금을 조달(예: Tax Increment Financing, TIF)할 수 있는 제도적 기반도 지속적으로 마련할 필요가 있다. 이는 특히 지방정부의 공공임대주택 공급 재원을 확충하는데 기여할 것으로 판단된다.

현재도 매입임대주택이 존재하나, 이러한 사업을 보다 확장시킨 주택비축을 통한 임대주택 확충 방안을 검토할 수 있다. 먼저 빈집을 활용하는 방안을 고민할 수 있다. 이를 위해서는 빈집의 현황파악을 통해 빈집을 유형화하는 것이 필요하다. 최근 이루어지고 있는 빈집실태조사 결과를 활용하여, 도심과 접근성이 좋은 주택을 우선 비축하여 임대주택으로 활용하는 방안을 고려하되 농촌지역의 빈집도 소위 “농촌형 임대주택”으로 활용, 즉 귀촌귀농과 연계한 임대주택 활용 방안도 검토할 수 있다.

또한 일정한 요건(가격 및 면적 등)을 갖춘 시중의 주택(미분양, 미입주 등 포함)을 저렴하게 비축하여 임대주택으로 활용하는 방안도 고려할 수 있으며, 처리가 늦어지는 주택연금 담보자산의 경우 상속권자가 동의하면 매입·비축, 필요시 리모델링하여 임대주택으로 활용할 수 있는 방안도 고려할 수 있다.

글로벌 금융위기 당시 미국에서는 하우스푸어에 대한 채무조정 프로그램이 시행되고, 리스백 이후 거주자 매입 등의 프로그램도 시행된 바 있다. 실직 등 경제상황에 따라 발생가능한 하우스푸어에 대한 채무조정프로그램과 연계하여 해당 주택을 비축하여 이를 다시 현 거주자가 안정적으로 거주할 수 있도록 임대하고, 경제상황에 좋아지면 다시 구입할 수 있도록 하는 역할도 주택비축을 통해 기대할 수 있다.

② 장기임대 민간임대사업자 육성

민간임대사업자를 육성은 기존 비제도권 임대주택을 제도권 내로 흡수시켜 전월세시장의 투명성을 제고하는 한편, 전월세시장 관련 정보를 축적하는 데에도 도움을 줄 것으로 판단된다. 민간임대사업자 육성은 임차인 보호와 함께 임대인의 권리도 조화될 수 있도록 시행하는 것이 필요하다.

현행 민간임대사업자는 민간임대주택법에 따라 기업형, 일반형임대사업자로 구분된다. 민간임대사업자의 임대무기간은 최대 8년이며, 임대무기간을 충족할 경우 각종 인센티브를 받을 수 있다.

장기간 저렴한 임대주택을 지속적으로 확충하기 위해서는 임대사업자에 대한 인센티브를 다양화하되 임대기간과 임대료 수준(초기임대료, 임대료 증액 등)에 따라 차등적

용하는 방안을 지속 마련할 필요가 있다고 여겨진다. 즉 임대사업에 대한 인센티브가 임차인의 주거안정에 기여하는 방향으로 적용되도록 설계할 필요가 있다.

표 5-3 | 민간임대사업자의 유형

구분	임대주택 유형	임대주택 호수	임대기간
기업형임대사업자	민간건설임대주택	· 단독주택: 300호 · 공동주택: 300세대 · 준주택: 300호	8년
	민간매입임대주택	· 단독주택: 100호 · 공동주택: 100세대 · 준주택: 100세대	
일반형임대사업자	준공공임대주택	1호	8년
	단기임대주택	1호	4년

자료: 민간임대주택에 관한 특별법 시행령을 바탕으로 저자 작성

또한 임대인과 임차인의 권리와 의무를 명확하게 설정할 필요가 있다고 여겨진다. 임대주택의 입주, 퇴거에 이르는 일련의 과정에 필요한 임차인의 이행사항, 임대인의 유지보수, 보증금 예치 및 반납 등에 대한 구체적인 가이드라인을 마련하여 선진화된 임대차 문화가 조성될 수 있도록 유도하는 것이 필요하다.

2) 임차인 자금지원 확대

① 주거급여 확대

주거급여의 지원대상 확대 및 보장수준 내실화는 소득인정액 기준 상한 및 부양의무자 기준 폐지가 핵심이다. 최근 기준임대료의 단계적 인상과 보수한도의 상향 등이 이루어지고 있으며, 이는 지속 추진하는 것이 필요하다.

한편 “주거급여의 기준임대료는 급지는 시도 행정구역을 4개로 묶어서 구분하고 있어 다양한 임대료 수준을 가지는 지역 특성이 반영되고 있지 않다”(김혜승, 2016)는

지적이 있다. 이에, 지역별(시도, 시군구 등)의 임대료 차이를 반영하여 급지를 보다 세분화하여 주거비 지원의 실효성을 높일 필요가 있다.

또한 월세로 진입이 많은 사회진입계층에 대한 별도의 주거급여 도입도 검토할 필요가 있다. 저렴한 전세물량이 부족해지면서 새롭게 시장에 진입하는 진입계층은 월세 진입이 많을 수밖에 없으며, 이는 이들 계층의 주거상향과 자산축적 기회를 감소시키는 요인이 된다. 따라서 사회진입계층에 대해서는 과거와 다른 시장상황을 고려하고, 주거상향의 기회를 증진시키다는 차원에서 별도의 월세 지원방안을 마련할 필요가 있다.

② 전세자금 및 월세자금 지원 강화

전세자금대출은 보증 대출로서 일반적인 대출에 비해 금리가 낮아 주거비를 절감시키는 효과가 있다. 전세자금대출은 기금을 이용한 대출과 보증서를 통한 일반 은행 대출로 구분할 수 있으며, 특히 기금대출은 정책금융으로서 임차가구의 주거안정에 큰 기여를 하고 있다.

전세자금대출은 취약계층에 대한 사각지대를 해소하는 방향으로 운영할 필요가 있다. 신용대출의 특성 상 소득기준, 보증금 한도 설정을 통해 안정적으로 운용하되, 정책금융인 전세자금대출은 임차서민가구의 주거안전망 역할을 한다는 측면에서 취약계층에 대한 포용성 강화 등의 배려는 지속 강구되어야 한다. 기금대출을 받지 못한 가구는 비은행 대출을 이용할 가능성이 높으며, 높은 이자부담으로 이들 가구의 주거안정성이 저해될 우려가 있다.

먼저 소득이 낮을수록 연간인정소득 산출시 적용배수가 축소되어 보증한도가 작아지는 구조에 대한 검토가 필요하다. 사회진입계층에 대해서는 향후 소득증가를 감안하여 적용배수를 높여주는 방안을 고려할 필요가 있다. 그리고 취약계층에 대해서는 주거안정망 강화 차원에서 소위 “주거안전망 가산배수”를 적용하여 더 많은 공적 보증의 혜택을 받을 수 있도록 유도하는 방안도 검토할 수 있다.

한편 월세는 매월 집주인에게 지불해야 하기 때문에 임차인은 월세 납부일자 착오, 경제상의 이유 등으로 체납이 발생할 가능성이 높다. 관련법에 따르면 2~3개월의 연체

는 임차인이 해당 임대주택에서 퇴거를 요구받을 수 있는 요건이다. 월세로의 전환은 그간 전세에서는 크게 발생하지 않았던 연체에 따른 퇴거 요건 충족 가구의 증가를 야기할 가능성이 높다.

이에 적절히 대응하기 위해 임대료 체납 보증과 관련된 프로그램을 도입할 필요가 있다고 여겨진다. 즉 해당 보증프로그램을 통해 일시적인 월세 체납을 보호하고, 임차인의 퇴거 위험을 감소시키는 것이다. 취약계층 등 정책대상 계층에 대해서는 정부에서 보증을 지원하고, 이외는 선택적으로 보증에 가입하거나 2~3개월의 월세를 보증기관에 위탁하여 연체로 인한 퇴거위험을 예방하는 방안을 고려할 수 있다.

3) 임차인 보호제도 강화

① 급격한 임대료 변동에 대한 임차인 보호 장치 마련

전세가격 상승, 월세전환으로 인해 체감되는 주거비가 증가함에 따라 임차인 보호 강화에 대한 논의가 활발하게 진행 중이다. 관련 정책 설계 시에는 정책에 대한 파급효과를 고려하여 정책대상과 절차, 기준 등을 명확하게 설정할 필요가 있다. 이를 위해서는 우선 관련 정보를 수집하고 관리하는 것이 필요하다. 현재 전월세시장과 관련하여 이용할 수 있는 자료는 전월세 확정일자 데이터가 가장 중요한 데이터로 인식되나 보증금이 작거나 없는 월세 데이터가 누락될 가능성이 높아 전체 시장상황을 이해하는데 부족한 측면이 존재한다. 우선 임대사업자 DB 및 임대조건 신고, 주거급여, 월세세액 공제 등 관련 데이터를 수집 및 연계하고, 필요시 이를 정비하고 개선할 필요가 있다.

민간임대주택법에 따르면 임대료는 연 5% 범위에서 주거비물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 증액이 가능하다. 민간임대주택의 임대료 증액에 대한 속도조절에 초점을 맞춰 해당 조항이 적용되고 있는 것으로 판단되나, 주거비물가지수, 인근지역의 임대료 변동률의 증액기준이 모호하여 지속적인 갈등요인이 되고 있다. 임대사업자가 증가하고, 전월세시장의 특성이 날로 세분화됨에 따라 임대차시장과

관련된 각종 법령 상 모호한 점이나 현재 시장상황에 맞지 않는 부분들을 종합적으로 검토하여 지속적으로 개선할 필요가 있다.

마지막으로 보증금 증액과 함께 보증금을 월세로 전환할 경우 체감 임대료가 급격하게 늘어날 수 있으나 이에 대한 보호장치가 없는 실정이다. 임대차보호법, 민간임대주택법에서 월세전환 및 임대료 증액이 동시에 적용되지 않는다는 점, 임차인과 임대인이 서로 합의할 경우에만 전환 가능하다는 등 관련 조항에 대한 세심한 조정과 검토가 필요하다.

② 지역별 보증금 보호 범위 상향 조정 검토

임대차보호법에 따라 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물건자 보다 우선하여 변제받을 권리가 있으며, 우선변제 받을 임차인의 보증금은 일정금액 이하이어야 한다. 주택임대차 보호법에서 우선변제 보호범위와 우선변제를 받을 수 있는 임차인의 범위에 대해 규정되어 있으나 최근 주택가격과 전세가격이 많이 오른 상태에서 보면 그 기준이 낮다고 볼 수 있다. 따라서 점차 주택임대차보호법의 우선변제 대상 임차인 범위 및 보증금 보호 범위 확대, 지역별 세분화 등을 검토할 필요가 있다고 판단된다.

표 5-4 | 주택임대차보호법상 우선변제 보호 범위

구분	서울특별시	수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역	광역시, 세종특별자치시, 안산시, 용인시, 김포시, 광주시	그 밖의 지역
우선변제 보호범위	3,400만원	2,700만원	2,000만원	1,700만원
우선변제 받을 임차인 범위	1억원	8,000만원	6,000만원	5,000만원

자료: 주택임대차보호법 시행령 바탕으로 저자 작성

4) 정책소요지역 우선지원, 주거정책과 지역정책의 연계

① 정책소요지역 우선 지원

전월세시장 구조 변화의 양상이 빠르게 진행되며, 주거비 부담 증가 속도가 상대적으로 빠른 수도권과 지방대도시, 지역중심도시 등에 대해 임대주택 공급, 주거비 지원 등 정책적 우선권을 두어야 한다. 이와 아울러 지역별 보증금 보호 범위를 상향 조정을 검토하되, 이는 지역별 차이를 반영하여 조정할 필요성이 있다.

② 주거정책-복지정책-산업정책 연계 강화

고용의 안정성과 소득 및 자산 변동이 임대차 선택에 영향을 주고, 지역부동산시장과 지역경제 여건 간 연계성이 강화됨에 따라 부동산시장과 지역의 다양한 여건을 종합적으로 고려하는 보다 세밀한 정책이 요구된다. 특히 주택시장과 지역산업 및 개발사업 등의 연관성을 고려하여 중앙정부와 지자체 협력을 통한 지역부동산시장 종합적 안정대책을 수립하는 등 보다 차원 높은 부동산정책 운용이 필요하다.

예컨대, 지역산업 침체로 주거 불안정에 노출된 거제, 군산 등 지역에 대해서는 고용위기지역 또는 특별고용지원업종을 지정하고, 이러한 산업지원정책과 함께 임차가구 부담 감소를 위한 긴급 주거급여 지원, 지역 주택 인허가 물량 조정 등 주거지원정책의 동시에 추진해야 할 것이다(변세일 외, 2017).

주거복지정책이 국토교통부로 일원화에 됨에 따라 주거정책과 복지정책간 연계성이 강화되고 있으나, 주거취약계층에 대해서는 주거-복지정책간 연계성을 제고해야 한다. 이러한 측면에서 최근 포항 지진 피해지역 가구를 위한 임대주택 공급 및 주거비 지원, 임대임의 임대 보증금 반환 지원을 위한 '전세보증금 반환 보증 특례 상품'은 지역 특별상황에 부합하는 긴급 지원프로그램을 통해 해당 지역 주민이 안전한 주거 환경에서 거주할 수 있도록 배려한 바람직한 정책으로 평가된다.

③ 도시계획과 주거계획간 연계 강화

주거종합계획과 도시계획간 인구, 가구 등 주요 지표의 연계성 부족에 따라 국지적 부동산가격 급등 등의 문제는 임차가구의 주거 불안정성 유발할 수 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서 국토계획평가에서 도시계획과 주거계획간 일관성 심사를 강화할 필요가 있으며, 각 계획의 계획기간 동일화 등 계획간 정합성을 제고하여야 한다. 구체적으로 지역간 주택거래 비중이 높은 지역(예: 대전과 세종)들은 주거종합계획을 함께 수립하거나 계획기간을 동일하게 하여 도시계획시설 부족, 교통체증 등 문제가 발생하지 않도록 유도하여야 한다.

재개발, 재건축 등 도시정비사업의 무분별한 추진에 따른 전월세가 급등하고, 임차인 내몰림 현상 등의 부작용이 발생하고 있는바 정비사업효과분석시스템을 활용하여 정비사업 인허가 단계부터 정비사업이 지역부동산시장에 미치는 효과를 미리 분석하여 부작용을 최소화하여야 한다. 이러한 문제점에 대응하기 위해 도시재생위원회와 건축위원회, 도시계획위원회 등 관련 위원회간 교차 검토를 통해 부작용을 최소화할 필요성이 있다.

한편, 인구이동 자료에 기반한 하위시장 구분시 세종-공주, 세종-대전 등이 동일 하위시장으로 구분되기 시작하였으며, 이를 연계하여 정책을 지원해 나가는 것이 필요하다. 구체적으로 인구이동, 주택실거래자료 등 다양한 주거이동 자료에 기반한 하위 주택시장 식별 결과를 주거종합계획과 도시계획과 연계하고, 각종 부동산 관련 지표와 연계하여 임차가구의 비자발적 주거이동의 부작용을 최소화하는 제도적 지원제도를 강화할 필요가 있다. 또한 광역대도시권 계획을 수립할 경우 인근 도시와 하위시장으로 묶일 경우 인근 도시를 포함하여 계획을 함께 수립할 필요성이 있다.



6

CHAPTER

결론

1. 주요 연구결과 | 255

2. 연구의 기대효과 및 한계 | 257

결론

이 장에서는 통계 및 실증분석, 사례조사 등을 통해 분석한 주요 연구결과와 함께 정책적 시사점에 대해 기술하였다. 그리고 이 연구의 기대효과와 한계에 대해서도 제시하였다.

1. 주요 연구결과

최근 전월세시장은 글로벌 금융위기 전후로 전세에서 월세로 전환되는 전월세시장의 구조변화가 두드러지게 나타나고 있다. 본 연구는 전월세시장의 구조변화의 지역별 양상과 원인, 그로 인한 시장영향을 분석하고, 국내외 사례조사를 통해 얻은 결과를 종합하여 임차가구 주거안정방안을 제시하였다. 이 연구는 전월세시장 구조변화에 대한 전국적, 총량적 차원의 논의에서 벗어나 구조변화의 지역별 양상과 원인, 이로 인한 시장영향 등을 실증분석에 기초하여 다각적으로 검토하였다는 점에 선행연구와 차별성이 있다.

임차가구 주거안정 방안을 도출하기 위해 우선 임차가구 행태변화 등에 대한 이론적 논의와 함께 지역별 점유형태의 변화 양상과 함께 전월세시장 구조변화 유발요인을 실증 분석하였다. 두 번째로 전월세시장 구조변화로 인한 시장영향을 분석하기 위해 주거비 부담 여부에 관한 실증분석, 시장과급효과에 대해 수도권과 광역시 모형을 구축하여 시장여건 및 정책 변화로 인한 시장영향 시뮬레이션, 수도권, 부울경권, 대경권 등 주요 광역권별 지역간 주거이동과 이동범위를 GIS 등을 활용하여 공간분석을 수행하였다. 세 번째로 국내외 임차가구 지원 정책 등을 바탕으로 국내 적용가능한 시사점

을 도출하였다. 이러한 실증분석 결과와 국내외 사례조사 등을 종합하여 임차가구 주거안정을 위한 정책방안을 제시하였다.

본 연구의 주요결과는 다음과 같다. 첫째, 전세가 줄고, 보증부월세와 월세가 증가하는 구조변화는 2008년 글로벌 금융위기를 전후한 시기에 나타나고, 수도권과 광역대도시권, 도시지역 및 주변지역의 진행속도가 빠르고 현저하게 나타났다. 둘째, 임대차 점유형태 선택모형에서 강한 유의성을 나타내는 변수는 대체로 자산과 소득과 연관된 변수이며, 2016년에 2008년 대비 수도권과 광역대도시에서 전세 선택확률이 더 많이 떨어지는 것으로 나타났다. 셋째, 실증분석 결과, 전월세시장 구조 변화로 인해 2008년에 비해 2016년에 월세가구의 주거비 부담이 전세 보다 더 크게 증가하고, 수도권과 광역대도시의 주거비 부담이 현저하게 증가한 것으로 나타났다. 넷째, 주거비 부담으로 인한 지역간 주거이동의 공간 범위는 전세와 월세에서 확대되고 있으며, 특히 월세 거래에서 이동 범위가 확대되었다. 반면, 보증부월세의 경우 물량이 많아지면서 감소하였다. 다섯째, 시장 영향 시뮬레이션 한 결과, 소득과 자산의 증가, 공공임대주택의 공급확대는 월세수요를 감소시키나 금리 상승으로 인한 차입제약의 증가와 주거비용의 증가는 월세의 수요를 증가시키는 것으로 나타났다. 여섯째, 국내외 사례 검토결과, 우리나라는 공공 주도의 신규 주택 공급을 중심으로 이루어지고 있고 외국에 비해 민간의 임대주택사업 참여를 유도하는 인센티브가 제한적이며, 임차인 보호도 제한적인 것으로 나타났다.

실증분석 결과와 국내외 사례조사 결과에 기반하여 이 연구에서는 임차가구의 주거안정을 위한 세부 정책 세부추진 방안을 제시하였다. 첫째, 임대주택 공급확대를 위해 공공임대주택공급방식을 다양화하고, 장기임대 민간임대사업자를 육성해야 한다. 둘째, 임차인 자금 지원 확대를 위해 주거급여 확대, 전세자금 및 월세자금 지원 강화가 필요하다. 셋째, 임차인 보호제도 강화를 위해 급격한 임대료 인상을 막기 위한 장치가 필요하며, 보증금 보호 범위의 상향 조정이 필요하다. 넷째, 수도권, 지방광역시 등 정책소요지역에 우선 지원하고, 주거정책과 지역정책 연계를 위해 주거-복지-산업 정책의 연계를 강화하며, 도시계획과 주거정책 간 연계 강화가 필요하다.

2. 연구의 기대효과 및 한계

이 연구에서 활용하고 있는 로짓모형, 패널분석, 회귀분석, 시뮬레이션모형, GIS분석기법 등 전월세시장 분석에 다양한 분석방법론은 후속 연구에 도움이 될 것으로 판단된다. 또한, 전월세 시장 분석에 다양한 분석방법론을 접목하여 현실설명력 높은 결과를 도출함으로써 관련 연구의 지평이 확장될 것으로 기대한다.

최근 정책이슈가 되고 있는 전월세 구조 변화의 원인과 구조 변화로 인한 임차가구의 주거비 부담 변화, 지역별 시장 영향, 지역간 주거이동 등을 분석하여 중산층, 서민의 주거안정을 위한 중앙정부의 체계적인 지원정책을 마련하는데 지원할 수 있을 것으로 기대한다. 또한 지역별 전월세 거래와 가격 변화 원인, 전월세 구조 변화에 따른 지역별 영향, 지역 간 주거이동 등을 실증분석하여 정책적 대응방안을 제시함으로써 지방자치단체의 정책의사결정에도 기여할 것이다. 아울러 전월세시장에 대한 다양한 분석결과를 제시함으로써 국민들의 주거안정 지원을 강화하는 방안을 도출함과 동시에 국민들의 합리적인 선택을 지원할 것으로 기대된다.

이러한 본 연구의 기여에도 불구하고 다음과 같은 점은 연구의 한계로 남는다. 첫째, 이 연구에서는 수도권과 비수도권, 광역시, 광역도 등으로 구별하여 실증모형을 구축하여 지역별 구조변화의 원인과 시장영향의 차이점에 대해 살펴보았으나 시도 단위 이하 세부지역별 분석이 추가적으로 수행되지 못한 한계가 존재한다. 둘째, 시뮬레이션 구축과정에서 지역별 특성을 반영할 수 있는 다양한 변수들을 추가하여 분석을 시도하였으나 일부모형의 경우 모형적합도를 제고하는 과정에서 제한된 변수만을 포함시킨 한계가 존재한다. 셋째, 지역간 주거이동 관련 공간분석에서 전월세 확정일자 자료를 이용함에 따라 주거 점유형태의 변화는 고려하지 못하였으며, 지역별 주거이동 원인에 대한 실증분석을 실시하지 못하였다는 한계가 존재한다. 향후 세부지역별 분석을 실시하고 지역 특성을 반영하는 변수를 추가한 분석이 이루어진다면 지역 맞춤형 정책방안을 도출하는데 있어 보다 의미 있는 연구결과가 도출될 것으로 기대된다. 이러한 한계들은 후속 연구에서 개선되기를 바라며, 향후 연구과제로 남겨둔다.

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 고제현·홍정의. 2017. 주택임대시장 구조변화가 가계부채에 미치는 영향. HF 이슈 리포트 16-14호.
- 곽종무. 2015. 복합형 공공임대주택도 주택문제 해결의 대안. 대경 CEO Briefing. 대구경북연구원
- 국토교통부. 2017a. 주거종합계획. (보도자료 2017. 03. 08)
- 국토교통부. 2017b. 주택업무편람. (보도자료 2017. 02. 01.)
- 권건우·진창하. 2016. 생애주기별 가구의 주거비 부담 결정요인에 관한 연구. 주택 연구. 제24권. 제3호. pp 49-69.
- 권연화·최열. 2015. 노년층의 가구구성 및 주택점유형태에 따른 주거비 부담능력에 관한 분석. 대한토목학회논문집. 제 35권 제4호. pp 977-986.
- 권주안·최성호. 2010. 수도권 전세시장 지역별 특성분석. 주택산업연구원
- 김근용. 2010. 임대차시장구조변화와 전망. 국토연구원 전월세 세미나.
- 김근용·김혜승·박천규·이윤상. 2015. 공공임대주택 공급체계 개선방안 연구. 안양: 국토연구원, 기본 15-20.
- 김대원·유정석. 2015. 서울시 아파트 전세가격 변동률 및 결정요인의 공간 전이 효과 분석. 부동산학연구 21(1): 31-55.
- 김대원·조주현. 2012. 서울시 아파트 전세가격 및 전세금비율변동의 결정요인 분석. 주택연구. 제 20권 제3호. 183-204

-
- 김덕례·노희순. 2012. 전월세가구 특성을 고려한 주택정책방향. 서울 : 주택산업연구원
- 김동열. 2011. 주택임대차시장의 구조변화. 현대경제연구원
- 김동중·윤성호. 2015. 주택임대차 시장에서의 전월세전환율과 전세가비율 결정구조. 부동산연구 제25권 2호, pp. 85-98.
- 김란주. 2015. 네덜란드 사회주택의 발전과정과 함의. 협동조합네트워크 통권 제70호, pp. 25-56
- 김성우·정건섭. 2016. 주택임대시장 구조변화와 전월세 선호특성 분석. 「한국비교정부학보」 20(3): 73-87.
- 김영재·이민환. 2011. 패널 공적분을 이용한 한국 주택가격 결정요인 분석. 한국경제연구 29(4): 141-169.
- 김태경. 2013. 임대인과 임차인의 입장에서 본 전·월세 선호 원인에 관한 연구. 경기연구원 GRI 연구논총 15(3) pp. 135-152
- 김태환 외. 2017. 보증금 전환방식별 주거비 비교 연구. 대한국토 도시계획학회 춘계 산학학술대회.
- 김혜승·김근용·박천규·이태리·박미선·제갈영·오민준·유미경·조윤지. 2016. 주거급여 개편제도 평가체계 구축 및 효과분석연구. 국토연구원.
- 노희순·강민욱. 2015. 전월세 거래 특성 분석 : 수도권을 중심으로. 서울 : 주택산업연구원.
- 박관우. 2016. 서울시 전월세시장의 구조변화와 임차가구의 주거비부담과의 관계분석에 관한 연구. 서울 : 서울시립대학교 학위논문(석사).
- 박미선·강미나·손학기. 2014. 임대시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안 연구. 안양: 국토연구원, 국토연 2014-3.
- 박상학·권치홍·김경미. 2015. 주택 전월세시장 패러다임변화와 정책 제언. 「LHI

-
- Journal of land, housing, and urban affairs], 6(4): 195-213.
- 박상학·김용순. 2012. 전월세시장 구조변화 분석에 관한 연구. LHI저널, 3(4): 379-387.
- 박천규·김민철·변세일·이태리·황관석·오민준·김규식·권건우·박누리. 2016. 전월세시장의 분석·전망과 정책적 함의. 경기도 : 국토연구원
- 박천규·김근용·변세일·이태리·황관석·김태환·방보람·김규식·황명화. 2015. 지역 부동산시장의 미시적 동태분석과 정책시뮬레이션 모형 구축연구(III). 경기도 : 국토연구원, 기본 15-32.
- 박천규·이수옥·전성제·권수현. 2011. 전월세시장 구조변화에 대응한 서민주거안정방안 연구. 경기도 : 국토연구원
- 박태원·이두용·김태환. 2014. 매매가 대비 전세가 비율이 가구의 점유형태 선택에 미치는 영향에 관한 연구: 서울지역 이주계획 가구를 중심으로. 한국주택학회 학술대회 발표논문집. pp.107-120
- 박희석·원제무. 2010. 패널분석을 이용한 아파트 가격 영향인지 비교에 관한 연구. 대한부동산학회지 28(1): 109-124.
- 배병우·남진. 2013. 서울시 거주 대학생의 주거비 부담능력 분석. 서울도시연구. 제1권 제1호. pp 23-38.
- 배순석. 2013. 주거비부담능력 평가방식 및 부담기준의 도입과 정책적 활용방안. 국토연구원. pp 175-184.
- 변세일·정경석·방보람. 2017. 지역별 주택수급 진단과 정책과제. 국토정책 Brief.
- 변세일·김규식·최진도. 2016a. 지역간 주택거래 특성과 영향 요인 분석. 부동산주택정책세미나. 2016. 8. 11. 국토연구원.
- 변세일·이수옥·박천규·이태리·전성제·김규식·황관석·최진도·정경석·최희옥·김태환·송연호·최명섭·함영진. 2016b. 부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅰ): 신규 주

-
- 택 수급전망을 중심으로. 안양: 국토연구원.
- 변세일·이수옥·최진. 2016c. 기업형 민간임대사업 사업단계별 운영 방안 연구. 안양: 국토연구원.
- 변세일·이수옥·전성제·김태환·최진·최진도·최희욱·문지희·이준호. 2015. 부동산시장 여건 변화에 대응한 주거지재생 효과분석 시스템 구축(Ⅲ), 안양: 국토연구원. 기본 15-33
- 봉인식·최혜진. 공공임대주택 정책의 새로운 방향과 경기도의 과제. 경기: 경기연구원. 정책연구 2016-67.
- 서승환. 2015. 월세화 추세와 전월세 대책. 「지역연구」, 31(2) : 63-75.
- 손은정·맹희영·이희연. 2015. 공폐가 밀집지역의 시·공간 패턴과 근린 부동산 가격에 미치는 영향 - 부산광역시를 대상으로-. 한국감정원 부동산분석 1(1). pp. 71-90
- 성주한·김형근. 2016. 패널로짓분석을 이용한 가구주 연령별 임차인의 전·월세 선택에 관한 연구:한국노동패널 6차년도(2003년)부터 15차년도(2012년)까지의 패널자료를 바탕으로. 부동산학보. 제 65권. pp 176-190
- 손경환·김혜승. 2002. 부동산시장 구조모형 연구. 안양: 국토연구원. 국토연 2002-42
- 손정락. 2013. 국내 주택 임대시장의 구조변화 추이 및 전망. 하나금융포커스 제3권 39호. pp. 4-7
- 송준혁. 2012. 구조 변화를 감안한 우리나라 주택시장 분석. 응용경제 제14권 제1호. pp. 151-186.
- 심종원·정의철. 2010a. 우리나라 가구의 주택 전·월세 선택 결정요인 분석. 부동산학 연구 제 16권 제 3호. pp. 151-165
- 심종원·정의철. 2010b. 시계열분석기법을 활용한 아파트 전세와 보증부월세 계약비용 변화요인 분석. 주택연구 제18권. pp. 5-30.

-
- 오윤경·강정규·김종민. 2014. 지리가중회귀모델을 이용한 주택가격 결정요인의 지역별 특성에 관한 연구. 세무회계연구 40: 1-17.
- 유병규·김동열. 2011. 전세의 월세화 추이 및 대응 과제. 경제주평. 현대경제연구원
- 이무송·유정석. 2015. 구조변화 전후의 수도권 주택 공간 및 자산시장의 단기동적균형 메커니즘 연구. 주택연구 제23권, pp. 25-53.
- 이상영·최명섭. 2015. 주택임대시장 구조변화의 거시경제적 함의. 한국경제발전연구 제21권 제4호, pp. 131-159.
- 이상영·김병욱·이현석. 2012. 주택임대시장의 전월세 변화분석. 한국주택학회 학술대회 발표논문집. pp 66-83
- 이상일·이창무. 2006 전세와 보증부월세간 선택요인과 주거수요 편차. 주택연구 제14권 제 1호. pp.139-163
- 이석주·이주형. 2011. 서울시 아파트 전세 및 매매가격 결정요인의 특성 변화에 관한 연구. 디자인융복합연구 제 10권 제5호. pp.109-124
- 이소영·정의철. 2010. 총부채상환비율 규제가 주택점유형태 결정에 미치는 영향 분석. 서울연구원 서울도시연구 11(1) pp.83-101
- 이수욱·김근용·김혜승·박천규·전성제·이윤상·오민준. 2016. 중장기 전세임대 사업추진전략 연구. 경기도 : 국토연구원
- 이용만. 2012. 전월세시장의 변화에 대한 이론분석과 정책적 시사점:임차인 관점을 중심으로. 조만·차문중 편 「글로벌 금융위기 이후 주택정책의 새로운 패러다임 모색(하)」. 한국개발연구원.
- 이용만·도경수. 2015. 시장이자율에 대한 전월세 전환율의 조정과정에 대한 연구: 수도권 전월세전환율을 중심으로. 부동산연구 제1권 제1호, pp. 91-110.
- 이용화·이준협. 2015. 전월세 시장에 대한 대국민 인식조사. 현안과 과제 15-40.

현대경제연구원

- 이윤상·강미나·김근용·김혜승·천현숙·이재춘. 2016. 저소득층 임차가구 입지분석에 근거한 주거지원 방안 연구. 안양:국토연구원. 기본 16-09
- 이창무. 2012a. 투자이론에 기초한 임대인의 보증금 비중 선택모형. 국토연구원 국토연구 pp. 3-24
- 이창무. 2012b. 레버리지 위험을 고려한 전월세시장 균형 모형. 한국주택학회 주택연구 20(2) pp. 5-31
- 이창무·정의철·이현석, 2002. 보증부월세시장의 구조적 해석. 대한국토·도시계획학회 국토계획 37(6) pp. 87-97
- 이창효·장성만. 2016. 점유형태 선택과 주거환경 및 주거의식의 관련성 분석 -수도권 신혼부부 가구를 대상으로-. 지역연구 제 32권 제2호. pp 31-44.
- 이충언. 2014. 매매가격 기대로 형성된 전세가격모형의 패널분석. 경제학연구. 제 62권 제1호. pp 29-53.
- 이희연. 2007. 인구학: 인구의 지리학적 이해. 법문사
- 이희연·심재현, 2011, GIS 지리정보학, 법문사
- 이희연·이다예·유재성, 2015, 저소득층 노인 밀집지구의 시·공관 분포와 근린환경 특성 - 서울시를 사례로, 서울시연구 제16권2호, pp. 1-18
- 장경석·박인숙. 2014. 국내외 민간임대주택시장제도의 현황과 시사점. 서울 : 국회입법조사처
- 전성제·강미나·박은정. 2016. 수도권 주거이동에 따른 도시관리적 대응방안. 경기도: 국토연구원. 수시 16-08
- 전해정. 2013. 주택매매, 임대시장 가격결정요인 분석 및 정책적 시사점에 관한 연구. 정책분석평가학회보 23(1): 269-292.

-
- 전해정. 2012. 주택매매시장, 전세시장, 월세시장간의 동학적 관계에 대한 연구. 지역연구 제 28권 제 3호. pp.123-139
- 정의철, 2001a. 소득기준 및 주거기준을 이용한 공공임대주택 소요분석에 관한 연구. 건국대학교 사회과학연구소 사회과학논총 25 pp.203-217
- 정의철, 2001b. 도시가구의 주택규모 결정요인 추정에 관한 연구-수도권 아파트거주 가구를 중심으로. 주택학회 주택연구 9(1) pp.173-194
- 정의철·심종원 2005. 아파트 전·월세 구성 비율 결정요인 분석. 국토연구원 국토연구 pp.87-99
- 지규현·최막중. 2001. 주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향. 국토계획. 제 36권 7호. pp 85-99.
- 진익·한노덕. 2015. 주거안정 사업 평가. 국회예산정책처. 사업평가 15-06(통권 341호)
- 진미윤. 2016. 국내 민간임대주택의 여건과 활성화 방안. 2016 한국주택학회 정책세미나. 2016. 7. 7. 한국주택학회.
- 천현숙·김근용·이수옥·박천규·이형찬·변세일·전성제·박준·이태리·김태환·최진. 2015. 민간임대주택사업 육성 및 활성화 방안 연구. 경기도 : 국토연구원
- 최명섭·변세일. 2016. 서울시 주택가격 추정모형의 예측력 비교. 서울시연구. 제 17권 제 3호. pp.75-89
- 최명섭·이상영. 2016. 전월세시장 구조변화의 경제적 영향: 소비지출구조에 따른 부가가치유발효과를 중심으로. 『주택도시금융연구』 1(1): 85-109.
- 최성은. 2017. 주거부문 재정지출 현황과 저소득층 주거지원정책의 방향. 조세재정 Brief
- 최성은. 2016. 저소득층 주거지원을 위한 재정정책에 관한 연구. 한국조세재정연구원
- 최성호·이창무. 2009. 매매, 전세, 월세 시장간 관계의 구조적 해석. 주택연구 제 17권 제4호. pp.183-206
- 최유미·남진. 2008. 서울시 가구특성별 주거선택 요인에 관한 연구. 국토계획 제 43

-
- 권 제3호. pp. 195-210
- 최창규·지규현. 2007. 전세와 월세에 대한 구조적 해석. 대한국토·도시계획학회 국토 계획 42(3) pp.215-226
- 한지혜·최승비·김갑성. 2015. 상대주거비용의 변화가 전세가구의 점유형태 및 주거이동에 미치는 영향. 주택연구. 제 23권 제3호. pp. 215-226
- Berry, M., Whitehead, C., Williams, P. and Yates, J. 2004. Financing Affordable Housing: A Critical Comparative Review of the United Kingdom and Australia, Final Report. Melbourne: Australian Housing and Urban Research Institute.
- John R. Short. 1978. John R. Short Residential mobility. Progress in Geography. Vol 2 no. 3. pp. 419-447
- Mary Lee Rhodes, David Mullins. 2009. Market Concepts, Coordination Mechanisms and New Actors in Social Housing
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelatie. 2016, Rijksbegroting 2016 xviii Wonen en Rijksdienst, p. 21.
- Schwartz, A. 2015. Housing Policy in the United States. New York: Routledge
- Stegman 1989; Committee on Ways and Means, 2008; U.S. Department of Housing and Development, 2015b; Schwartz, 2015에서 재인용
- U.K. 2011, Department for Communities and Local Government
- 日本建築センター. 2015
- 「경기도 주거 기본 조례」(경기도조례 제5640호, 시행 2017.7.17.)

「경상남도 저소득계층 임대보증금 지원 조례」(경상남도조례 제3930호, 시행 2014. 10. 10.)

「광주광역시 주거 기본 조례」(광주광역시조례 제4996호, 시행 2017. 11. 15.)

「근로자 주택공급 및 관리 규정」(국토교통부훈령 제636호, 시행 2015. 12. 29.)

「대구광역시 주거기본 조례」(대구광역시조례 제4943호, 시행 2017. 3. 2.)

「대전광역시 주거 기본 조례」(대전광역시조례 제4766호, 시행 2016. 8. 12.)

「보령시 성주탄광 보금자리주택 임대보증금 지원 조례」(충청남도보령시조례 제1206호, 시행 2015. 10. 30.)

「부산광역시 주거기본 조례」(부산광역시조례 제5325호, 시행 2016. 3. 30.)

「부도공공건설임대주택 임차인 보호를 위한 특별법」(법률 제13499호, 시행 2015. 12. 29.)

「서울특별시 공공주택 건설 및 공급등에 관한 조례」(서울특별시조례 제6676호, 시행 2017. 9. 21.)

「서울특별시 금천구 주민소득지원 및 생활안정기금 운영관리 조례」(서울특별시금천구 조례 제786호, 시행 2015. 1. 1.)

「서울특별시 금천구 주민소득지원 및 생활안정기금 운영관리 조례」(서울특별시금천구 조례 제786호, 시행 2015. 1. 1.)

「서울특별시 서대문구 대학생 임대주택 공급 및 지원 조례」(서울특별시서대문구조례 제900호, 시행 2011. 4. 27.)

「서울특별시 역세권 청년주택공급지원에 관한조례」

「서울특별시 주거기본조례」(서울특별시조례 제6386호, 시행 2017. 1. 5.)

「성남시 저소득가구 전세임대 지원 조례」(경기도성남시조례 제2532호, 시행 2011. 12. 16.)

「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」(경기도시흥시조례 제1666호, 시행 2017. 7. 13.)

「시흥시 주거복지 기본 조례」(경기도시흥시조례 제1666호, 시행 2017. 7. 13.)

「양구군 저소득계층 임대보증금 지원 조례」(강원도양구군조례 제2175호, 시행 2016. 11. 21.)

「여주시 주거복지 기본 조례」(경기도여주시조례 제613호, 2017. 9. 27.)

「전라북도 저소득계층 임대보증금 지원 조례」(전라북도조례 제4009호, 시행 2015. 5. 29.)

「제주특별자치도 주거기본 조례」(제주특별자치도조례 제1694호, 시행 2016. 9. 28.)

「강원도 출산·양육 지원조례」(강원도조례 제4101호, 시행 2016. 12. 30.)

「화순군 임대보증금 이자지원에 관한 조례」(전라남도화순군조례 제2372호, 시행 2014. 9. 24.)

「시흥시 사회주택 지원에 관한 조례」(경기도시흥시조례 제1666호, 시행 2017. 7. 13.)

국민은행, 해당시기 주택가격조사 (2006. 10, 2008. 10, 2010. 08)

국토교통부, 각 연도, 주거실태조사(2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016, 2017c).

일본 총무성 통계국, 각 연도, 주택토지통계조사

통계청. 2014. 가계금융복지조사

통계청. 각 연도, 인구주택총조사(1995, 2000, 2005, 2010, 2015).

한국감정원. 각 연도, 월세동향조사(2012. 07, 2014. 08, 2016. 08)

네이버포털. www.naver.com (2017. 03. 10.)

마이홈포털. www.myhome.go.kr (2017. 03. 10.)

법제처. www.law.go.kr (2017. 03. 16.)

한국감정원. www.r-one.co.kr (2017. 03. 10.)

HUD, http://portal.hud.gov/hudportal/HUD?src=/program_offices/public_indian_housing/programs/hcv/about/list (2017. 04. 08.)

SUMMARY



An Analysis on Real Estate Market Issues and Policy Implications(II) : Focusing on the regional influence of changes in the structure of jeonse and monthly rental market

Sehil Byeon, Chungyu Park, Seongje Jeon, Minji No, Jin Choi, Boram Bang,
Gyeongseok Jeong, Jindo Choi, Sukhoon Jeon, Taly I,
Taehwan Kim, Seungdong You, Myoungsub Choi

Key words: Jeonse and montly rental market, structure change, regional influence

Recently, there is continued discordance in the supply and demand between the types of jeonse and monthly rental market. This situation is mainly due to increase in the demand for rentals arising from the lower expectations for rise in the housing prices compared to the past and increase in the price of jeonse due to the effects of trend of low interest rate. Meanwhile, changes in the structure of jeonse and monthly rental market appears in every region respectively. Nevertheless, the discussion on the changes in the market structure of jeonse and monthly rental market has been confined to the nationwide, quantitative analysis of the current situation. In this study, we

analyzed the local pattern and the cause of the structural changes of jeonse and monthly rental market, the change of the housing cost burden, inter-regional residential movement, and effects on lease market and so on.

The main results of this study are as follows. First, the changes in the structural changes of jeonse and monthly rental market appeared after the global financial crisis in 2008, and the speed of progress was rapid and remarkable in the Seoul metropolitan area, regional metropolitan cities, urban area. Second, variables related to assets and income in the selection factors of housing tenure type model show strong significance and the selection ratio of choosing jeonse in the Seoul metropolitan area and regional metropolitan cities are in 2008 lower than in 2016. Third, due to the changes in the structural changes of jeonse and monthly rental market, the housing cost burden of the monthly rent households increased and the housing cost burden of the residents of the Seoul metropolitan area and regional metropolitan cities increased remarkably in 2016 compared with 2008. Fourth, the interregional housing movements due to the housing cost burden has increased in the types of jeonse and monthly rent such as the Seoul metropolitan area, Chungcheong area, and Busan metropolitan area etc. Fifth, as a result of the simulation of the market effect, the increase of income and assets, the increase of the supply of public rental housing decreased the demand of the monthly rent, but the increase of the mortgage loan constraint due to the increase of the interest rate and the increase of the housing cost increased the demand of the monthly rent.

The policy suggestions of this study based on this analysis as follows. First, it is necessary to expand rental housing, increase housing benefit support, and

minimize rent increase in order to achieve residential stability of middle-class or lower-class in response to change in the structure of jeonse and monthly rental market. Second, it is necessary to diversify the supply method of public rental housing , to introduce housing bank, to foster long - term rental private rental business, and to enhance publicity of public rental housing for the expansion of rental housing supply. Third, it is necessary to expand housing benefits, reinforce jeonse and monthly rent support funds to expand funding for tenants. Fourth, it is necessary to increase the protection of tenants, such as annual ceilings of rent and contract renewal claims, and to raise the range of the deposit protection by region in order to prevent a rapid increase of rent.

Fifth, it is necessary to support preferentially for the Seoul metropolitan area, regional metropolitan cities and urban areas, strengthen the link between urban planning and residential planning in Seoul metropolitan area and Chungcheong area with a lot of interregional housing movements, the linkage of housing - welfare - industrial policies.



1. 점유형태별 거래량 분석

전월세실거래가 확정일자(2011년~2016년) 자료를 활용하여 점유형태별¹⁾ 거래량을 분석하였다.

(1) 전월세 거래량 변화

연도별 전월세 거래량 변화는 <부록_그림 1~2>와 같다.

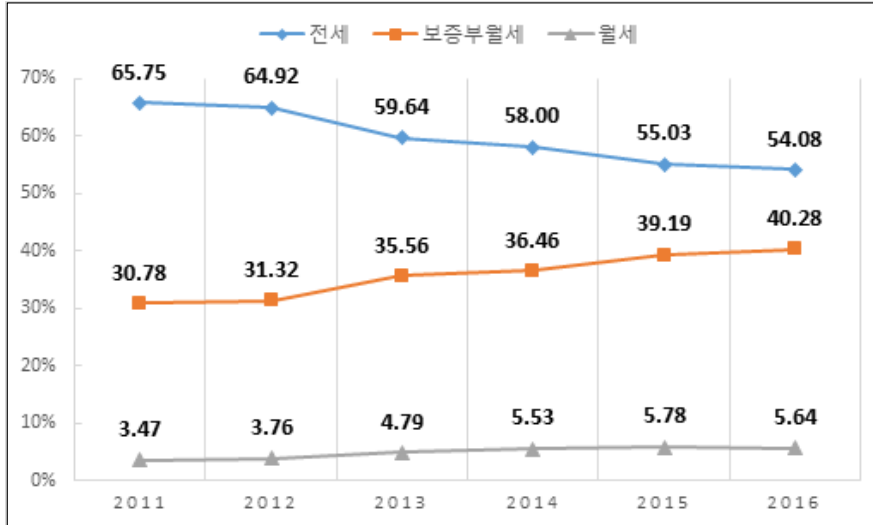
전월세 거래량 전체를 볼 때 2011년부터 2015년까지 꾸준히 증가하였고 2016년은 2015년에 비해 다소 감소하였다. 2011년에서 2016년 기간 동안 절대적인 거래량은 전세의 경우 감소한 반면, 보증부월세와 월세는 증가하였다.

전세, 보증부월세, 월세의 거래 비중은 2011년에서 2016년 기간 동안 66:31:3의 비중에서 54:40:6으로 전세거래 비중은 감소하고 보증부월세, 월세거래는 증가한 것으로 나타났다.

2011년에서 2016년 기간 동안 전세 거래량이 약 11만 건 감소한데 비해 보증부월세의 거래량은 약 17만 건 증가하여 규모면에서도 보증부월세 거래의 확대양상이 두드러진다.

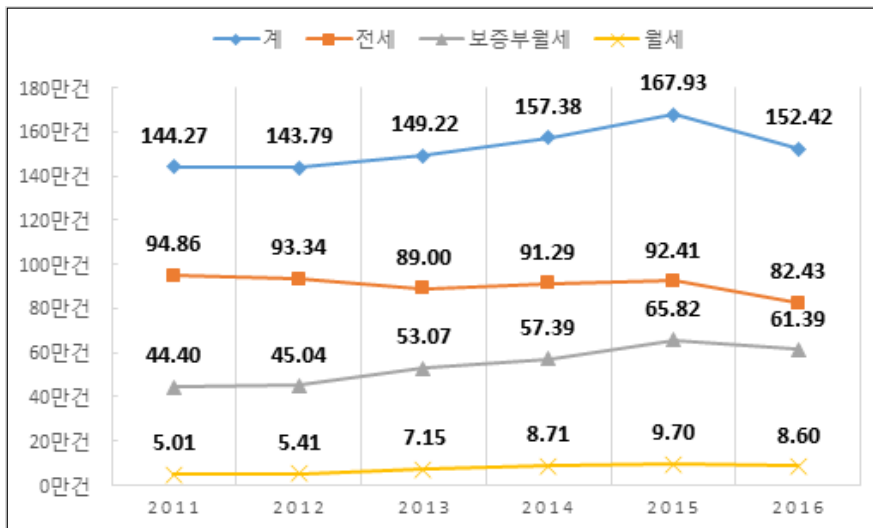
1) 월세의 경우, 보증금이 월세금의 1년 치보다 크면 보증부월세, 작으면 월세로 구분

부록_그림 1 | 연도별 전월세 거래량 비중 변화



자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부록_그림 2 | 연도별 전월세 거래량 변화



자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

(2) 지역별 전월세 거래량 변화

시도별 전월세 거래량 변화는 <부록_표 1>과 같다.

거래량 기준으로 볼 때, 전월세 모두 매년 수도권외의 거래량이 가장 많은 것으로 나타났다. 부울경권에서는 2012년 울산의 비중을 제외하고 매년 월세거래량의 비중이 50%를 초과하였으며, 울산의 경우 2013년에 월세의 비중이 전세의 비중을 넘어섰다. 강원권, 충청권, 대경권에서는 전세 거래량 비중이 강세를 보이거나 경북, 전북의 경우 월세 거래량 비중이 더 큰 것으로 나타났다.

부록_표 1 | 시도별 전월세거래량(2011-2016)

(단위: 만건, %)

년도	2011						2016					
	건수			비중			건수			비중		
	전세	보증부 월세	월세	전세	보증부 월세	월세	전세	보증부 월세	월세	전세	보증부 월세	월세
서울	31.28	14.48	1.37	66.37	30.71	2.92	25.88	20.83	2.35	52.75	42.46	4.79
부산	4.29	3.75	0.38	50.92	44.52	4.55	3.90	4.76	0.71	41.57	50.81	7.62
대구	3.38	1.32	0.25	68.35	26.59	5.06	3.01	1.97	0.38	56.10	36.78	7.12
인천	6.05	2.24	0.30	70.42	26.05	3.53	4.81	2.88	0.48	58.86	35.24	5.90
광주	1.69	0.96	0.11	61.43	34.64	3.93	1.59	1.10	0.19	55.39	38.13	6.48
대전	3.10	1.41	0.19	65.97	30.08	3.95	2.72	1.50	0.29	60.35	33.28	6.36
울산	1.20	0.83	0.10	56.34	38.92	4.75	1.10	1.02	0.18	47.86	44.43	7.72
세종	0.00	0.00	0.00	-	-	-	0.72	0.49	0.06	56.99	38.61	4.40
경기	28.33	10.50	1.12	70.92	26.28	2.80	24.61	15.78	1.85	58.26	37.35	4.39
강원	1.82	0.71	0.10	69.26	26.99	3.75	1.56	1.14	0.21	53.78	39.15	7.07
충북	2.15	0.70	0.12	72.54	23.56	3.90	1.98	0.85	0.21	65.09	28.06	6.85
충남	3.18	1.08	0.20	71.29	24.31	4.39	2.54	1.66	0.42	54.94	35.98	9.08
전북	1.66	1.06	0.15	57.86	36.89	5.25	1.48	1.24	0.23	50.21	42.04	7.75
전남	1.06	0.59	0.06	61.92	34.72	3.36	1.42	0.97	0.10	56.96	38.94	4.10
경북	2.18	1.27	0.25	58.80	34.37	6.83	2.05	1.69	0.36	49.97	41.25	8.78
경남	3.29	3.40	0.28	47.24	48.80	3.96	2.77	3.25	0.46	42.79	50.13	7.08
제주	0.18	0.10	0.03	57.53	31.51	10.97	0.30	0.26	0.13	43.06	38.23	18.71
계	94.86	44.40	5.01	65.75	30.78	3.47	82.43	61.39	8.60	54.08	40.28	5.64

자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

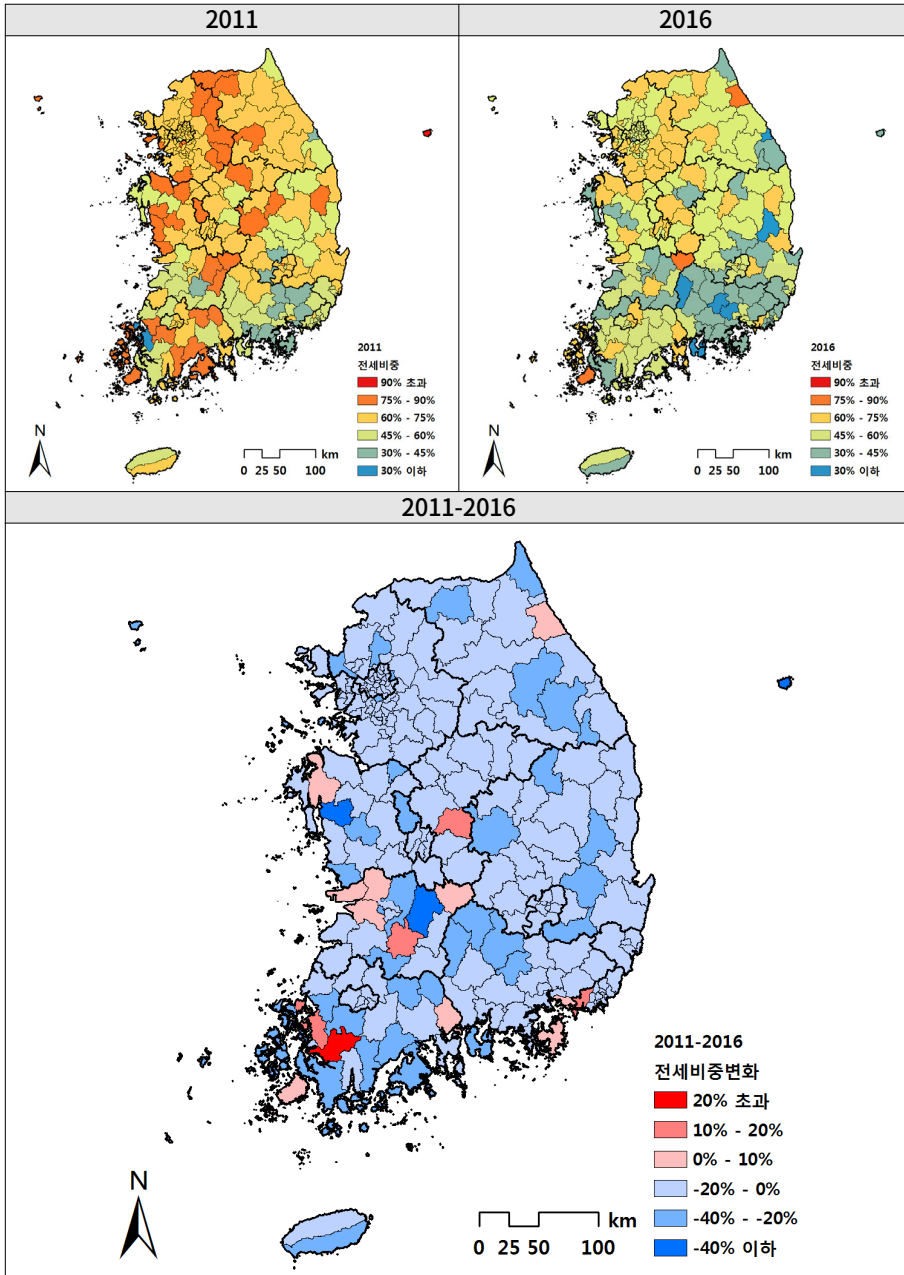
시군구별 전월세 거래량 비중 변화를 지도로 나타내면 <부록_그림 3~5>와 같다. 2011년에서 2016년의 전월세 거래량 비중 변화를 보면 전세 거래량은 전국적으로 감소, 보증부월세 및 월세 거래량은 전국적으로 증가하고 있다.

전세의 경우, 전국적으로 거래비중이 줄어들고 있으며, 서울, 전남권, 부울경권, 대경권에서 그 감소양상이 두드러지게 나타난다. 반면, 보증부월세의 경우, 전세와는 반대의 양상으로 전국적으로 거래비중이 증가하고 있으며, 서울과 서울 인근 수도권 지역, 부울경권, 전남권에서 증가 양상이 두드러진다. 월세의 경우, 보증부월세의 거래 비중과 같이 전국적으로 점점 증가하는 양상을 보이고 있고, 대경권에서 가장 두드러지게 나타난다.

수도권의 전월세 거래량 비중 변화를 지도로 나타내면 <부록_그림 6~8>과 같다. 수도권에서의 2011년에서 2016년 전월세 거래량 비중 차이를 보면 전세 거래량은 전 지역에서 감소, 보증부월세 거래량은 전지역에서 증가, 월세 거래량은 연천군, 하남시 2개 시군구를 제외하고 모두 증가하는 것으로 나타났다.

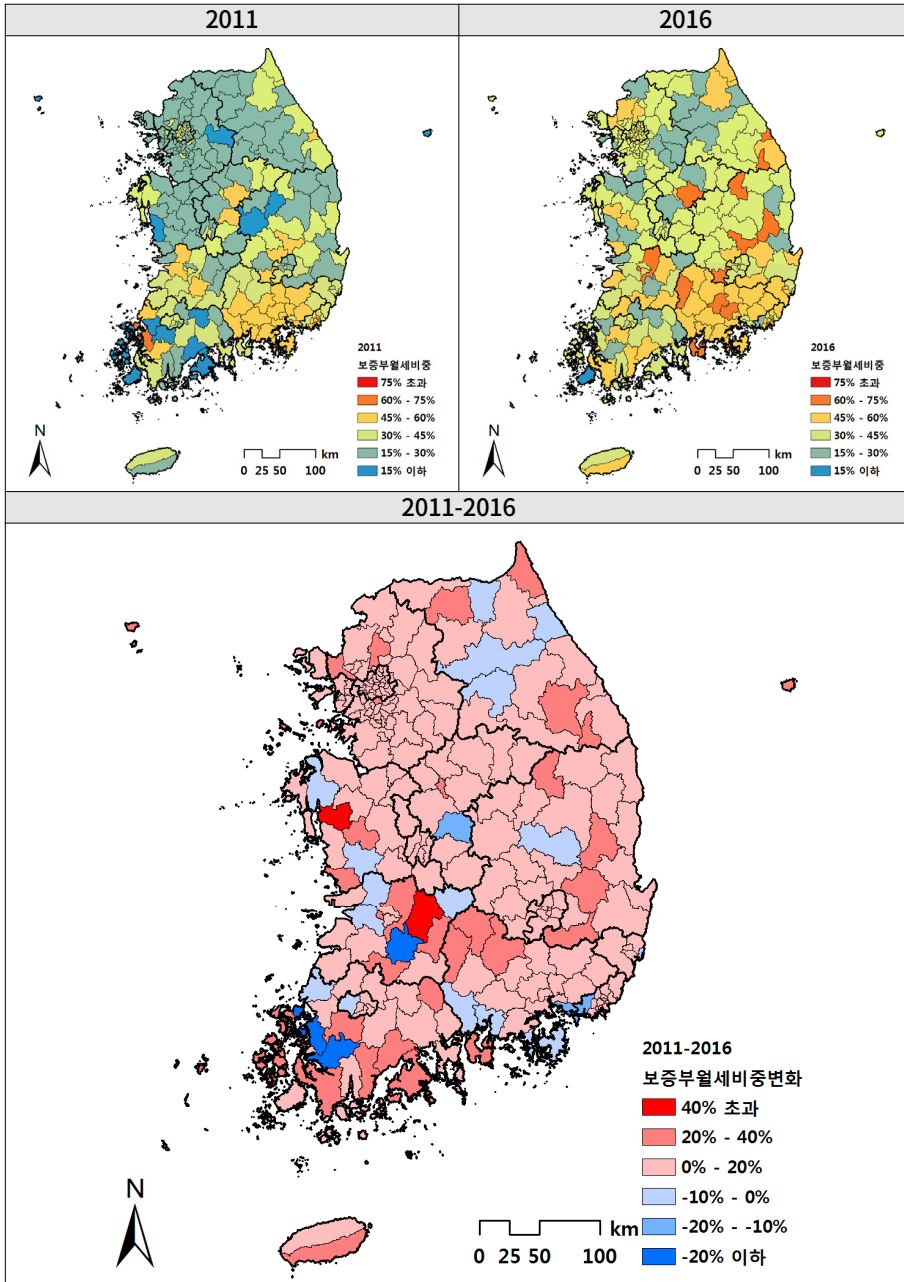
전세의 경우, 서울을 중심으로 감소추세가 두드러지며, 서울 외곽지역도 전체적으로 감소하였으나, 특히 김포, 파주, 양주에서 감소하였다. 보증부월세의 경우, 2011년부터 2012년까지 수도권 대부분의 지역의 비중이 30% 이하였으나, 전세와는 반대의 양상으로 서울을 중심으로 거래비중이 증가하였고, 김포, 파주, 양주에서 특히 증가하였다. 월세는 수도권 지역 전체적으로 비중이 높지는 않았으나, 외곽지역에서 다소 증가하는 것으로 나타났다.

부록_그림 3 | 시군구별 전세 거래량 비중 변화(2011-2016)



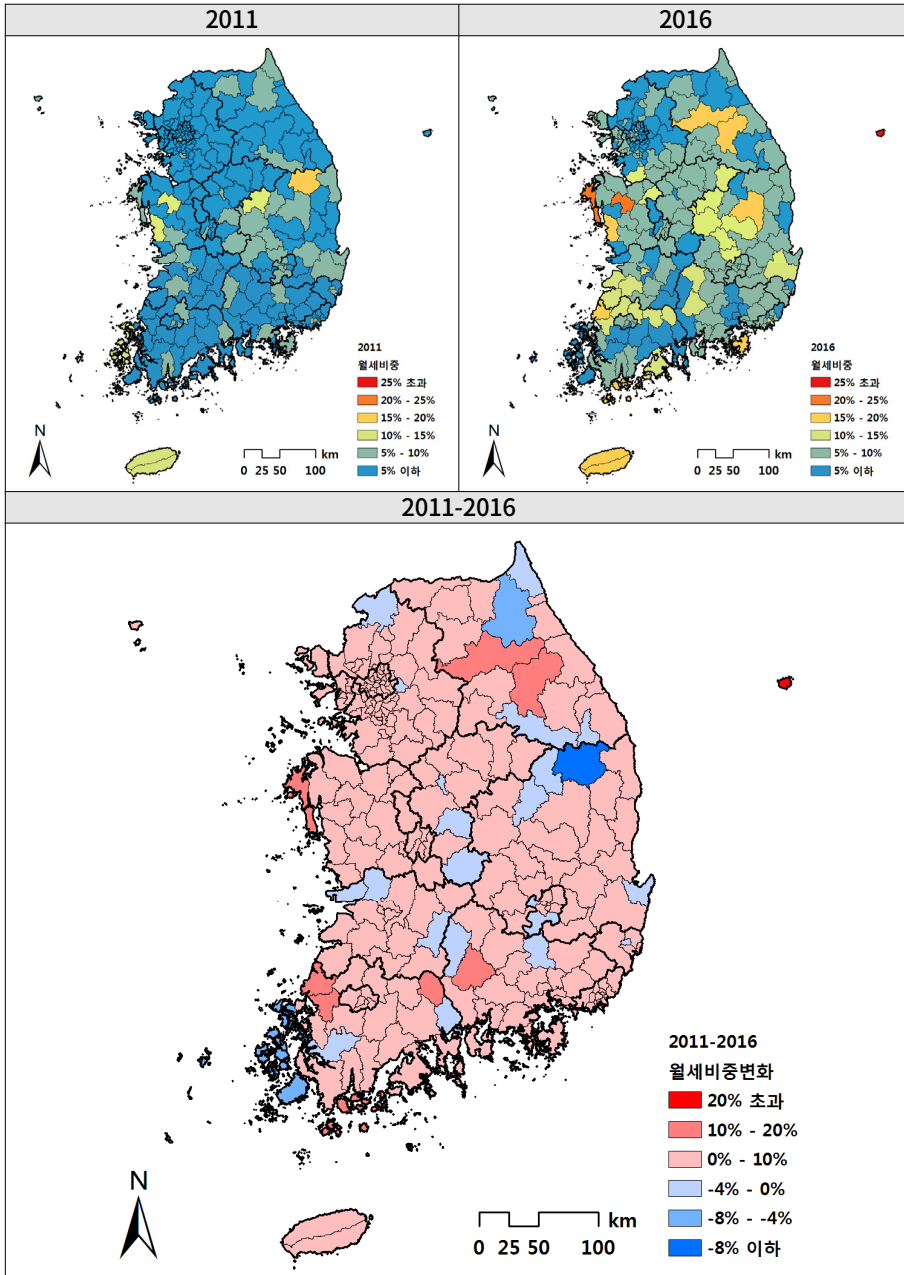
자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부록 _ 그림 4 | 시군구별 보증부월세 거래량 비중 변화(2011-2016)



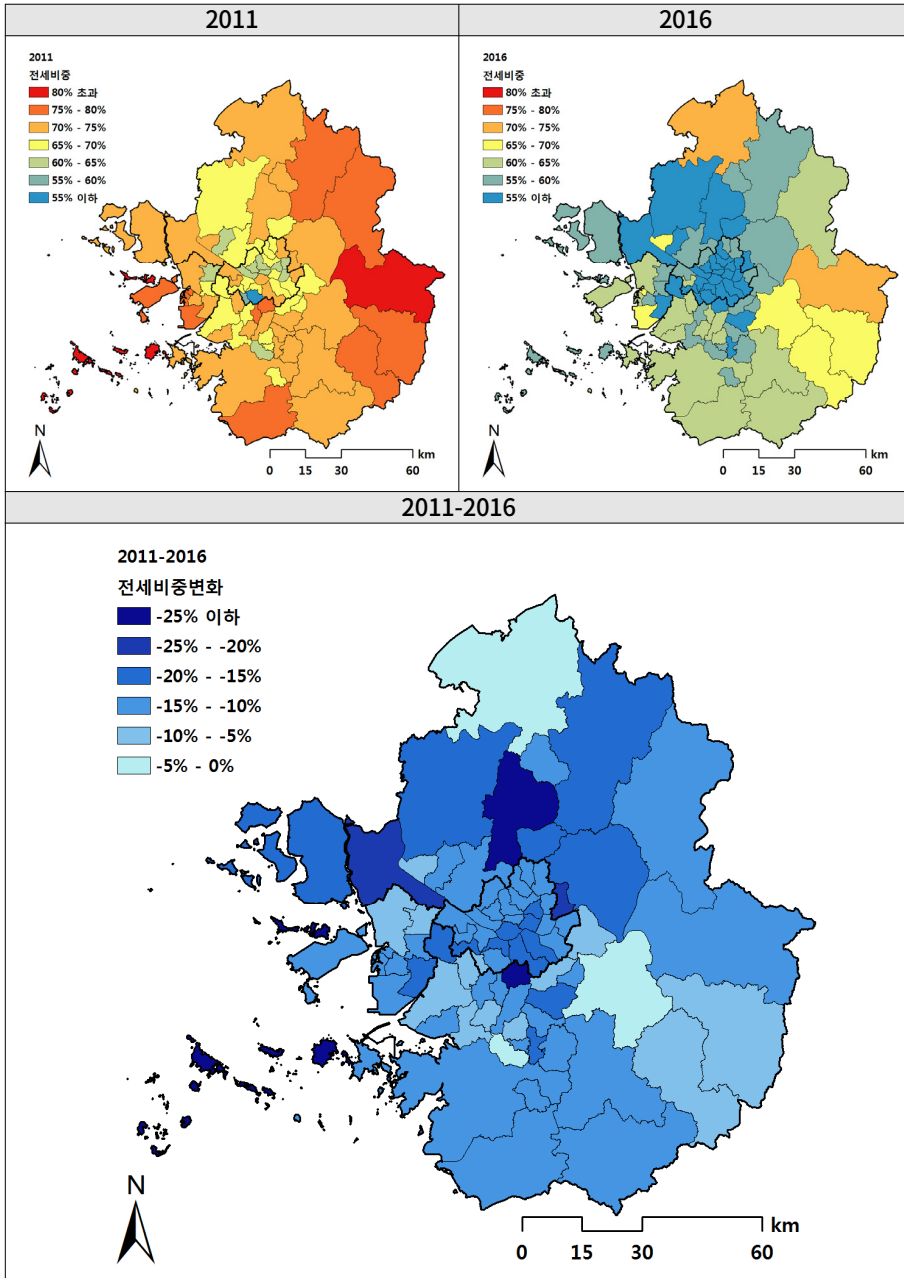
자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부록_그림 5 | 시군구별 월세 거래량 비중 변화(2011-2016)



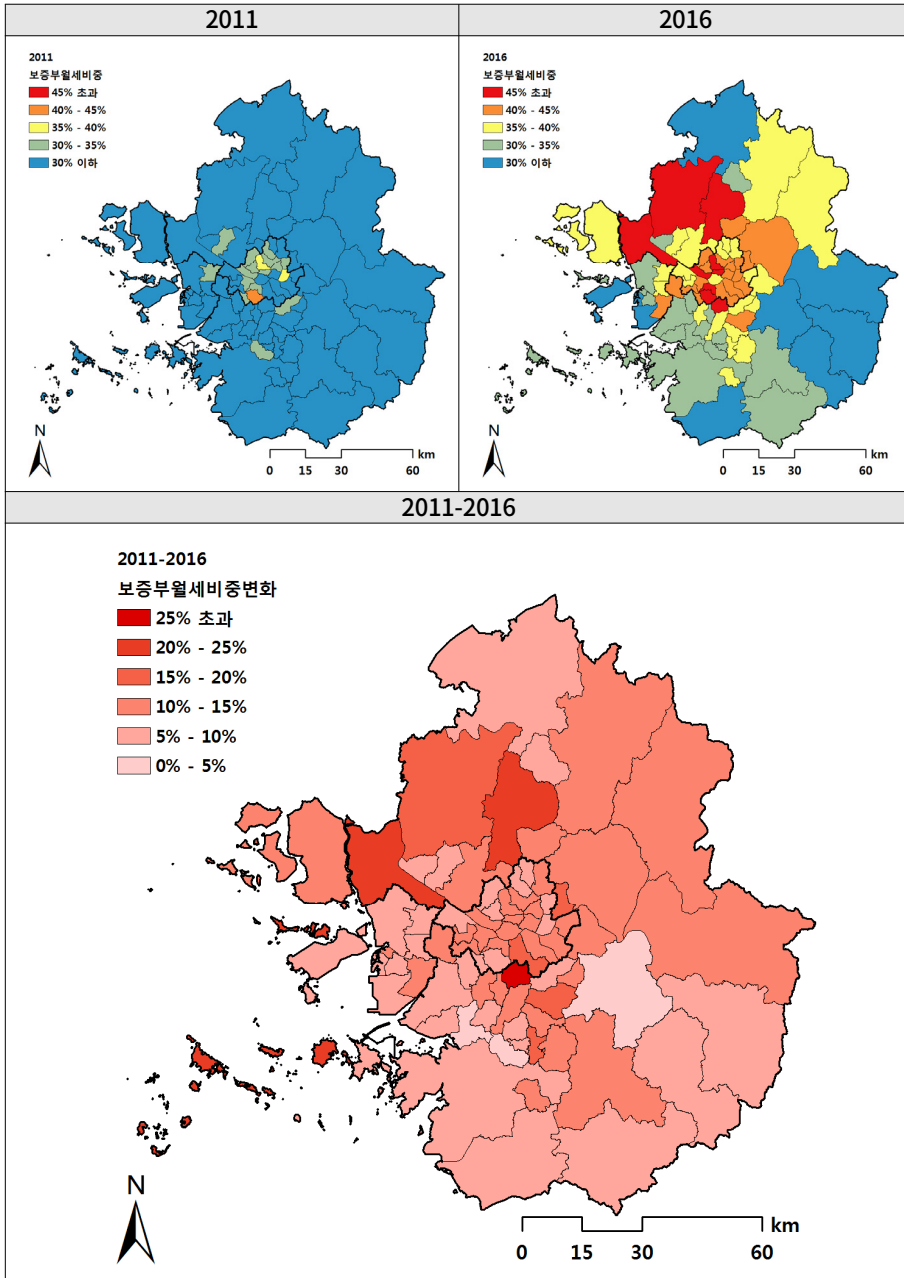
자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부록_그림 6 | 수도권 전세 거래량 비중 변화(2011-2016)



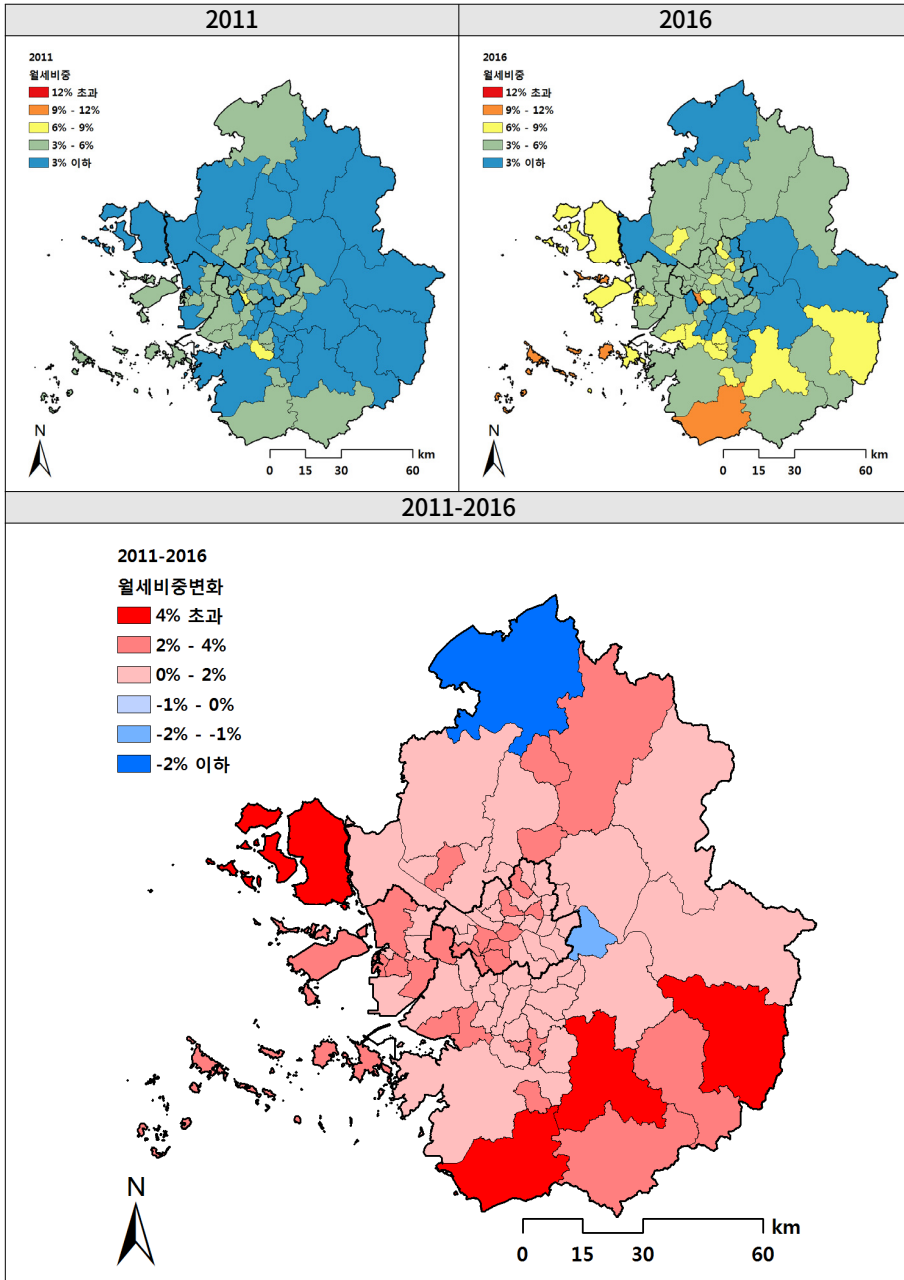
자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부록_그림 7 | 수도권 보증부월세 거래량 비중 변화(2011-2016)



자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

부록_그림 8 | 수도권 월세 거래량 비중 변화(2011-2016)



자료: 국토교통부, 2011-2016년 전월세 실거래가 확정일자를 이용하여 저자 작성

2. 2011년 이후 주요 전월세 정책

부록_ 표 2 | 2011년 이후 정책별 전월세시장 관련 세부내용

정책	전월세 관련 세부대책 내용
전월세시장 안정방안(1.13)	· 봄 이사철에 맞추어 공공부문의 소형·임대주택 조기공급(9.7만호) · 단기간 내 공급 가능한 민간의 소형·임대주택 공급 활성화 · 전세자금 지원 확대(5.7→6.8조원) · 전월세 시장에 대한 정보제공 강화
전월세시장 안정화 후속방안(2.11)	· 주택기금 등을 통해 전세자금 지원한도 확대 및 금리인하 · 매매임대사업자 세제지원 요건 개선 · 공모형 리츠 등이 임대주택 투자 시 세원지원 확대 · 민간 미분양주택을 전월세용으로 활용 · 5년 임대주택 건설자금 지원확대 · 민간건설 공공임대주택 임대보증금 비중확대 · 원룸형 주택기금 지원 확대 · 보금자리 임대주택 조기건설·공급 · 재개발 사업 시 임대주택 건설비율 상향조정
임대사업 지원 확대로 민간 임대주택 공급 대폭 확충(8.18)	· 임대주택사업에 대한 수도권 매입임대사업의 세제지원 요건을 3호→1호 이상 임대하는 경우로 완화 · 매입임대사업자가 거주하는 기존주택 1호에 대해 보유기간 요건 등을 충족하는 경우 양도세 비과세 적용 · 주거용 오피스텔도 임대주택으로 등록하도록 하며, 세제혜택부여 및 건설자금 지원 · 공공주택 입주시기 조기화를 차질없이 시행 · 전월세 소득공제 대상을 3천만원→5천만원 이하로 확대 · 주택기금의 전세자금 대출보증금 한도를 상향(6천만원 이하)하고 상환기간 연장(8년) · 전월세 관련 정보제공을 확대
주택시장 정상화 대책(4.1)	· 민간임대주택시장 활성화(주택임대관리업 신설, 임대주택리츠 1인당 주식소유한도(30%), 공모의무(30%) 적용 배제) · 「준공공임대주택」제도 도입(85㎡이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상을 제한) · 주택기금의 전세자금 지원 소득요건 상향(부부합산 4천만원→4.5천만원), 대출한도 확대(수도권 8천만원→1억원), 지원금리 하향조정(3.7%→3.5%)하고, 전세금 증액분에 대한 추가대출 허용 · 행복주택 등 연 13만호 공공주택 공급 · 대학생 전세임대 연3천호 지속 공급, 기숙사 건축비 일부 저리융자 · 부부합산 연소득 5천만원이하 신혼부부 연3.5% 전세자금 지원(연 2.5조원) · 공공임대주택 소형 주택 비중확대(국민임대주택 및 매입임대 30% 원룸형)
4.1대책 후속조치(7.24)	· ‘전세보증금 반환보증’, ‘모기지 보증’등 도입 · 미분양주택을 리츠가 매입하여 임대주택 운용 후 매각·청산하는 방안추진 · 하반기 전세수급 안정 위해 공공주택 1.7만호 입주시기 1~2개월 앞당김 · 주택 개량·매입자금에 대한 국민주택기금 융자지원 추가 · 8월초 기금취급은행·보증기관 협의를 거쳐 「목돈 안드는 전세」 상품출시 예정

정책	전월세 관련 세부대책 내용
서민·중산층 주거안정을 위한 전월세 대책(8.28)	○ 임대주택 공급 확대 · 공공임대주택 공급 확대(매입·전세임대 하반기 집중 공급(9~12월중 총 2.3만호, 수도권 1.3만호), LH 보유 준공후 미분양주택을 9월부터 임대주택으로 활용) · 중장기적 공공임대주택 재고 확충 지속(공공임대 연 11만호(건설 7, 매입·전세 4) 공급, 행복주택 추진) · 공공분양주택 용지 일부를 공공임대주택 용지 전환('13~'14년간 총 8.1천호) · 민간 임대사업자 지원 확대를 통한 임대주택 공급 유도(금리인하, 대출한도·매입대상 주택확대, 양도세·소득세·법인세 감면 확대·신설) · 준공후 미분양 주택 임대주택으로 활용(전세보증금반환 보증 및 모기지 보증으로 분양대금의 50~80% 조달 지원, 수급조절용 리츠가 준공후 미분양 매입) · 민간 임대사업 활성화 유도를 위한 기반 조성(준공공임대주택, 토지임대부임대주택 등의 임대주택 도입('13.12월), 리츠·펀드, 주택임대관리업 활성화) ○ 서민·중산층 전월세부담 완화 · 월세 부담 완화를 위한 월세 소득공제 확대(월세지급액 공제율 50%→60%, 소득공제 한도 연 300만원→500만원으로 상향조정) · 「주택바우처」 도입(현행 주거급여 제도 확대 발전) · 저소득가구(최저생계비의 2배 이내) 전세자금 지원요건 완화(지원대상 전세보증금 한도 평균 44~67%→지역별 평균 전세보증금 80% 수준으로 상향, 대출한도는 지역별 전세 보증금 한도 70%까지) · 소액임차보증금 우선변제권 강화(주택임대차보호법상 소액보증금(4.0~7.5천만원)에 대하여 우선변제권(1.4~2.5천만원)을 부여→우선변제권 적용 대상 보증금 가액 기준과 우선변제액을 보증금 인상을 등 현실 반영하여 상향) · 임차보증금 미반환 불안 해소를 위한 보증 프로그램 강화
4.1, 8.28 부동산대책 확대 및 보완방안(12.3)	○ 리츠를 통한 하우스푸어주택(희망임대리츠) 매입 확대(내년 1천호 매입 추진, 매입대상 면적제한(현행 : 85㎡ & 9억 이하 아파트)은 폐지) ○ 목돈 안드는 전세 보완(목돈 안드는 전세Ⅱ(임차보증금 반환청구권 양도방식) 위주 추진 예정, 목돈 안드는 전세Ⅰ(집주인 담보대출 방식)은 한시적용 완화 사항 연말에 종료하고 은행이 자율적으로 상품을 운영하고, 원하는 사람들이 이용할 수 있도록 틈새상품화할 계획) ○ 행복주택 활성화 · 공공임대주택 공급계획 합리적 조정 · 행복주택 취지에 부합하는 다양한 부지 활용 · 공기업(LH, SH 등)보유 미활용 토지 중 역세권 또는 직주근접 가능 부지를 선별하여 활용(착공지연 부지 활용(3.9만호), 민간매각부지(2.7만호) · 7개 시범지구 정상화(목동, 송파, 잠실, 공릉, 고잔 등 5개 지구는 지구지정 심의 계획(12.5), 오류·가좌지구는 지자체 협의를 마무리하고 지구계획과 주택건설사업계획을 승인 계획) · 부지확보, 토지점용료 감면, 건축특례(용적률·건폐율 등) 등을 담은 「공공주택법」 개정(국토위 계류 중) 추진
주택임대차시장 선진화 방안(2.26)	○ 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축 · 공공임대주택 공급 확대 및 운영방식 합리화 · 기업형 임대사업자 육성 · 단기적인 임대주택 입주물량 확보

정책	전월세 관련 세부대책 내용
주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안(9.1)	○ 서민 주거안정 강화방안 · 임대주택 단기공급 확대 · 임대시장 민간참여 활성화 · 무주택 서민 주거비 부담 완화
서민 주거비 부담 완화 대책 (10.30)	○ 단기적인 전월세 수급 불안 대응 · 전월세 불안 우려지역에 매입임대 및 전세임대 집중 공급 · 이주수요 관리(국토부와 지자체간 협조체계 구성, 재건축단지 이주시기를 1년 이내에서 조정, 이주시기 조정심의 대상 확대(이주대상 구역의 주택수가 2천호를 초과할 경우→동일지역(법정동) 내 여러 정비구역이 있고 총 주택수가 2천호를 초과할 경우) ○ 시장변화에 따른 다양한 임대주택 공급 · 민간자본을 활용하는 임대주택 공급 확대 · 준공공임대주택 활성화 · 공급시차 단축이 가능한 임대주택 공급 확대 · 공공임대주택 관리시스템 개선 · 도심내 행복주택 차질없이 추진(`17년까지 14만호 사업승인 목표) ○ 저소득층의 주거비 부담 완화 · 사회취약계층을 위한 월세 대출 신설 · 보증부월세가구 주거비 부담 완화 · 저소득 임차가구를 위한 내집마련 기회 확대
기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안(1.13)	· 민간 주택임대사업 육성 특별법 제정
서민 주거비 부담 완화방안(4.6)	· 「임차보증금 반환보증」 지원 강화 · 임차보증금 금융지원(버팀목 대출 강화) · 월세대출 지원요건 강화 · LH 임대주택 거주자 임대료 부담 완화
서민·중산층 주거안정강화 방안(9.2)	○ 주거취약계층 지원 강화 · 리모델링 임대 도입 및 전세임대 공급확대(LH 등 리모델링 매입임대, 집주인 리모델링 임대 시범사업, 고령층 전세임대 신설, 대학생 전세임대 물량 확대) · 가을 이사철 매입·전세임대 조기공급 · 공공실버주택 공급 · 행복주택·행복기숙사 공급 활성화 · 주거취약계층 주거비 지원 강화 ○ 뉴스테이 활성화 · 연내 1.4만호 (LH부지 5,222호, 민간제안 5,527호, 재개발지역 3,197호) 리츠영업 인가 완료하고, 이중 6천호에 대해 입주자 모집 · 다양한 부지 활용하여 `16년 뉴스테이 공급량 최대 2만호로 확대 · 뉴스테이 활성화 위해 재무적 투자자 (FI) 등 적극적인 참여 유도 · 뉴스테이 관계법령 및 하위법령을 조속히 정비

정책	전월세 관련 세부대책 내용
맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안(4.28)	○ 행복주택·뉴스테이 공급 확대 · 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화 · 뉴스테이 2만호 확대(13만호→15만호) ○ 공공임대주택 공급 확대 및 유형 다양화 · 전세임대주택 1만호 공급 확대 · 생애주기별 특화형 임대주택 공급 확대 ○ 민간참여를 통한 임대주택 공급방식 다양화 · 공공임대리츠를 활용한 공공임대주택 0.7만호 확대(6만호 → 6.7만호) · 집주인 리모델링 임대 확대: 매입방식 포함, 기금지원 확대(집주인 매입임대 매입자금 신설, 연 1.5% 금리), 세제지원(집주인 매입임대 주택을 준공공임대 등록시 취득세·재산세·소득세·양도세 감면) · 근로자 임대주택 등 민간임대 활성화 ○ 전·월세 등 주거비 지원 강화 · 신혼부부 등 전월세 가구에 대한 버팀목 대출지원 강화 · 생애최초주택구입자 디딤돌 대출금리 우대 확대 · 월세세액공제 활성화 추진 ○ 주택임대차 시장 인프라 개선 · 다양하고 선진화된 주거서비스 제공 · 주택임대차 제도·관행 등 개선 · 전월세 등 주택 통계 개선
서민·중산층 맞춤형 주거지원 강화를 위한 2017년 주거종합계획(3.8)	○ 행복주택 등 공공임대주택 공급 확대 및 다양화 · 공공임대주택 12만호 공급(건설 7만호, 매입·전세임대 5만호), · 행복주택 15만호 공급목표 달성 및 공급유형·방식 다양화(입지 우수한 곳 약 3천호 공급, 임대료 시세 60~80% 상한, 대학협력형 행복주택 공급) · 생애주기별 맞춤형 임대주택 공급 ○ 뉴스테이 활성화 · 뉴스테이 공급확대(15만호 부지 확보 및 공급 지속) · 정책 체감도 제고 · 전월세자금 지원

자료: 관련 보도자료를 저자가 요약 후 재정리

3. 주거선택모형 VIF 검정결과

부록_표 3 | VIF 검정결과(2008년)

구분	2008년	
	VIF	1/VIF
월평균생활비	2.94	0.339
배우자 유무	2.80	0.357
경상소득	2.77	0.361
가구원수	2.07	0.483
성별	2.01	0.498
환산임대료	1.82	0.549
총자산	1.62	0.616
주거면적	1.55	0.643
가구주 연령	1.48	0.676
교육수준	1.43	0.698
상용근로자 아님	1.38	0.722
총부채	1.30	0.769
직전주택유형	1.26	0.792
주택만족도	1.25	0.802
주거환경만족도	1.21	0.827
직전주택점유형태	1.18	0.850

부록_표 4 | VIF 검정결과(2016년)

구분	2016년	
	VIF	1/VIF
월평균생활비	3.06	0.327
환산임대료	2.91	0.343
배우자 유무	2.91	0.343
가구원수	2.50	0.400
총자산	2.47	0.404
주거면적	2.26	0.442
경상소득	2.22	0.449
가구주 성별	1.80	0.556
교육수준	1.63	0.614
가구주 연령	1.59	0.627
주택만족도	1.55	0.645
주거환경만족도	1.51	0.662
상용근로자 아님	1.40	0.715
직전주택유형	1.38	0.722
총부채	1.23	0.811
직전주택점유형태	1.18	0.846

4. 주거선택모형 분석결과

부록 _ 표 5 | 2008년도 다항로짓 분석결과(비수도권)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	0.0426	1.04352	0.116	1.122996
가구주 연령	-0.0126***	0.987479	-0.0137**	0.986393
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.199	1.220182	0.176	1.192438
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	0.0340	1.034585	-0.252	0.777245
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	0.204**	1.226298	0.530**	1.698932
D: 직전주택거주형태 (자카=0,차카 혹은 무상=1)	-0.165	0.847894	-0.468**	0.626254
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.438***	1.549605	1.100***	3.004166
D: 대출 이하 (대출=0, 대출이하 =1)	0.367***	1.443398	0.355	1.426181
주거면적	-0.0357***	0.96493	-0.0196***	0.980591
환산임대료	0.0211***	1.021324	-0.00236	0.997643
경상소득	-0.000442	0.999558	-0.00110	0.998901
총자산	-0.0471***	0.953992	-0.238***	0.788203
총부채	0.0364***	1.037071	0.0368*	1.037486
월평균 생활비	-0.000164	0.999836	-0.00688***	0.993144
주택만족도	0.0318	1.032311	-0.449***	0.638266
주거환경만족도	0.0437	1.044669	-0.303**	0.738599
constant	0.260		0.496	
Obs	4,016			
pseudo R2	0.1630			
LR chi2(32)	1,173.55			

자료: 저자 작성

부록_표 6 | 2008년도 다항로짓 분석결과(광역시)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0398	0.9609	0.0056	1.0057
가구주 연령	-0.0101***	0.9899	0.0015	1.0015
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.1693	1.1845	0.0237	1.0240
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	0.1931*	1.2130	0.1567	1.1697
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	-0.1198	0.8871	0.0361	1.0368
D: 직전주택거주형태 (자가=0, 차가 혹은 무상 = 1)	-0.1295	0.8785	-0.3646	0.6945
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.6842***	1.9823	0.7171***	2.0485
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.2087**	1.2321	0.3680	1.4448
주거면적	-0.0243***	0.9760	-0.0098**	0.9902
환산임대료	0.0019	1.0019	-0.0095	0.9905
경상소득	-0.0005	0.9995	-0.0018	0.9982
총자산	-0.0911***	0.9129	-0.3263***	0.7216
총부채	0.1130***	1.1197	0.1208***	1.1284
월평균 생활비	-0.0002	0.9998	-0.0058*	0.9942
주택만족도	0.1154*	1.1223	-0.5303***	0.5884
주거환경만족도	0.0961	1.1009	-0.1162	0.8903
constant	0.8098		0.6677	
Obs	4,793			
pseudo R2	0.2157			
LR chi2(32)	1,587.26			

자료: 저자 작성

부록_표 7 | 2008년도 다항로짓 분석결과(광역도)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	0.0153	1.0154	-0.0036	0.9964
가구주 연령	-0.0080**	0.9921	-0.0156**	0.9845
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.3235	1.3820	0.3875	1.4732
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	-0.0608**	0.9410	-0.5940**	0.5521
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	0.1473	1.1587	0.4774**	1.6118
D: 직전주택거주형태 (자가=0, 차가 혹은 무상 = 1)	0.0317	1.0322	-0.2795	0.7562
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.6314***	1.8802	1.2976***	3.6604
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.3790***	1.4609	0.4840	1.6225
주거면적	-0.0262***	0.9742	-0.0131***	0.9870
환산임대료	0.0078***	1.0078	-0.0339***	0.9667
경상소득	-0.0004	0.9996	-0.0031**	0.9969
총자산	-0.0236***	0.9767	-0.0665***	0.9357
총부채	0.0006	1.0006	0.0250**	1.0253
월평균 생활비	0.0011	1.0011	-0.0021	0.9980
주택만족도	-0.0372	0.9635	-0.4095***	0.6640
주거환경만족도	0.1290*	1.1376	-0.2327	0.7924
constant	0.3727		1.3668	
Obs	4,082			
pseudo R2	0.1998			
LR chi2(32)	1,088.13			

자료: 저자 작성

부록_표 8 | 2016년도 다항로짓 분석결과(비수도권)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0390	0.9617	0.280*	1.3231
가구주 연령	-0.00657	0.9934	0.000651	1.0006
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.215	1.2398	0.594	1.8112
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	-0.187	0.8294	-0.577*	0.5615
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	0.135	1.1445	0.551*	1.7349
D: 직전주택거주형태 (자차=0,차가 혹은 무상= 1)	0.0983	1.1032	-0.543	0.5810
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.406***	1.5008	0.471	1.6015
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.238*	1.2687	-0.124	0.883
주거면적	-0.0156***	0.9845	-0.00947	0.9905
환산임대료	-0.0118***	0.9882	-0.0517***	0.9496
경상소득	-0.000128	0.9998	-0.00207	0.9979
총자산	-0.0207***	0.9795	-0.116**	0.8904
총부채	0.00669	1.0067	-0.00316	0.9968
월평균 생활비	0.00221**	1.0022	-0.00208	0.9979
주택만족도	0.302***	1.3525	-0.562***	0.5700
주거환경만족도	-0.00829	0.9917	0.231	1.2598
constant	-0.154		0.692	
Obs	2,241			
pseudo R2	0.1595			
LR chi2(32)	593.08			

자료: 저자 작성

부록_표 9 | 2016년도 다항로짓 분석결과(광역시)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0231	0.9772	0.1957	1.2162
가구주 연령	-0.0132***	0.9869	-0.0207**	0.9795
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.5058***	1.6583	0.8653*	2.3757
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	-0.3418***	0.7105	-0.7527**	0.4711
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	-0.1051	0.9003	1.0278*	2.7948
D: 직전주택거주형태 (자차=0,차가 혹은 무상= 1)	-0.3448**	0.7084	-1.0893**	0.3365
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.4094***	1.5059	0.2886	1.3346
D: 대졸 이하 (대졸=0, 대졸이하 =1)	0.2812**	1.3247	0.0192	1.0194
주거면적	-0.0122***	0.9879	-0.0390***	0.9618
환산임대료	-0.0027**	0.9973	-0.0340***	0.9666
경상소득	0.0006**	1.0006	0.0006	1.0006
총자산	-0.0361***	0.9646	-0.0292	0.9712
총부채	0.0297***	1.0301	0.0194	1.0196
월평균 생활비	0.0006	1.0006	-0.0023	0.9977
주택만족도	0.0267	1.0270	-0.7442***	0.4751
주거환경만족도	0.1116	1.1181	0.0580	1.0597
constant	1.3308		2.9619	
Obs	2,827			
pseudo R2	0.1614			
LR chi2(32)	730.34			

자료: 저자 작성

부록_ 표 10 | 2016년도 다항로짓 분석결과(광역시도)

변수	β	한계효과	β	한계효과
	보증부월세		월세	
가구원 수	-0.0048	0.9952	0.0847	1.0884
가구주 연령	0.0007	1.0007	0.0095	1.0096
D: 배우자 유무 (배우자 있음 =0, 배우자 없음 = 1)	0.1027	1.1082	0.9245**	2.5207
D: 여성 여부 (남성 =0, 여성 =1)	-0.1508	0.8600	-0.6643**	0.5146
D: 직전 주택 유형 (아파트 =0, 그 외 = 1)	0.0081	1.0082	-0.0002	0.9998
D: 직전주택거주형태 (자차=0,차가 혹은 무상= 1)	0.3221**	1.3800	-0.5531	0.5751
D: 상용근로자 여부 (상용근로자 =0, 그 외 =1)	0.5695***	1.7674	0.5685	1.7656
D: 대출 이하 (대출=0, 대출이하 =1)	0.2140*	1.2386	-0.3113	0.7325
주거면적	-0.0137***	0.9864	0.0034	1.0034
환산임대료	-0.0072***	0.9929	-0.0682***	0.9341
경상소득	0.0007	1.0007	-0.0003	0.9997
총자산	-0.0367***	0.9640	-0.3239***	0.7233
총부채	0.0146	1.0147	0.0062	1.0062
월평균 생활비	0.0020**	1.0020	0.0009	1.0009
주택만족도	0.3971***	1.4875	-0.2530	0.7764
주거환경만족도	0.0394	1.0401	0.1837	1.2017
constant	-0.7453		0.0333	
Obs	2,404			
pseudo R2	0.1873			
LR chi2(32)	737.48			

자료: 저자 작성

기본 17-25

부동산시장 이슈 분석과 정책방안(Ⅱ)

: 전월세시장 구조 변화의 지역별 영향을 중심으로

연구진 변세일, 박천규, 전성제, 노민지, 최진, 방보람, 정경석, 최진도, 전석훈, 이태리
김태환, 유승동, 최명섭

발행인 김동주

발행처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인쇄 2017년 12월 29일

발행 2017년 12월 31일

주소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전화 044-960-0114

팩스 044-211-4760

가격 9,000원

ISBN 979-11-5898-283-6

한국연구재단 연구분야 분류코드 B171503

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2017, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

