

이슈진단

공급 부족과 보유비용 전가... 전세난, 대책 없나

업근용 | 한국건설산업연구원 책임연구원
kyeom@cerik.re.kr

최근 전세시장의 동향과 특징

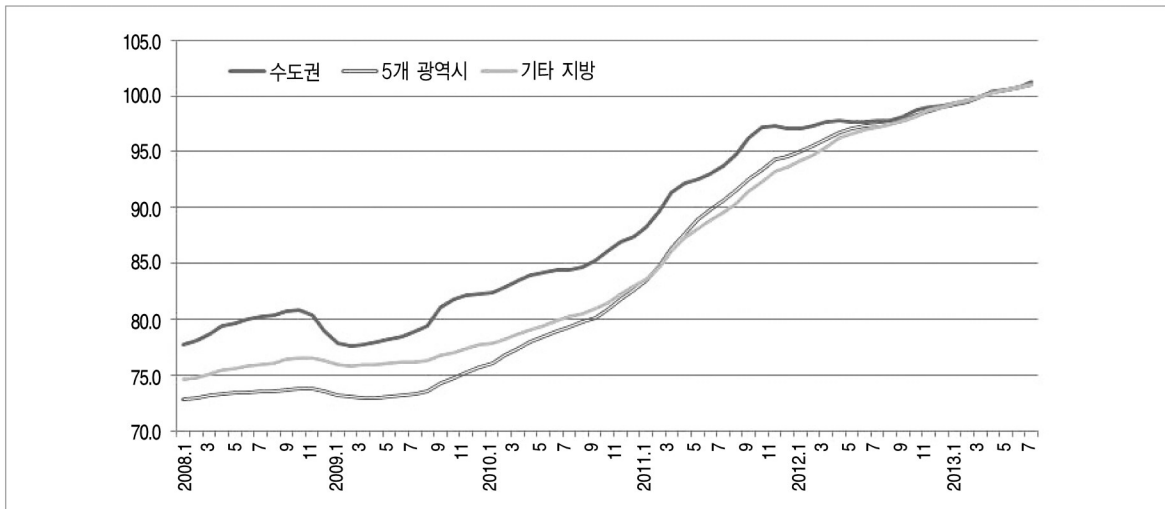
전국 주택 전세가격은 지난 금융 위기 직후 소폭 하락한 이후 급격한 상승세를 보이다 2011년 하반기부터

상대적으로 완만한 상승세를 보이며, 지속적인 상승세를 보이고 있는 중이다. 수도권은 전국의 흐름과 유사한 추이를 보이고 있으나, 5개 광역시

및 기타 지방은 지속적인 상승세를 보이다가 급격한 상승을 보인 이후 상대적으로 완만한 상승세를 보이고 있다.

전세가격지수 추이

(2013. 3 = 100)



자료 : 국민은행

■ 이 슈 진 단

최근 전세가격의 상승세가 지난 2009년보다 완만함에도 불구하고 우려가 증폭되고 있다. 그 원인은 장기간의 지속적인 상승세와 이전 2년 전 계약시 20% 이상 상승한 금액으로 계약한 이후 다시 재계약 시점에서 10%대의 상승률을 보임에 따라 전세 수요자에게 큰 부담으로 작용하고 있기 때문이다. 특히, 수도권 아파트의 경우 상대적인 가격 상승률은 지방에 비해 낮으나, 절대적인 가격 수준이 높아 더욱 큰 부담으로 작용하고 있다.

한편, 2013년의 전세가격은 1~7월까지 전국적으로 2.1% 상승했다. 지역별로는 수도권이 2012년 연간 상승률과 같은 수준인 2.1% 상승했으며, 5개 광역시는 지난해(4.6%)보다 낮은 수준이지만 수도권과 같은 수준의 상승률을 보이고 있다. 한편, 기타 지방은 2012년 연간 상승률(5.7%)보다 낮은 2.0% 상승하는 데 그쳤다.

유형별로는 아파트(2.6%), 연립(1.2%), 단독(0.9%) 순으로 높게 나타나고 있다. 그리고 이러한 유형별 상승세는 수도권, 5개 광역시, 기타 지방 모두 전국과 같은 흐름을 보이고 있다.

규모별로는 중형, 소형, 대형 순으로 주택 전세가격이 높은 상승 수준

전국 전세가격 상승률(2013년 7월 기준)

(단위 : %)

구분	주택				아파트			
	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방	전국	수도권	5개 광역시	기타 지방
2년 전 계약 시점 상승률	19.7	18.7	23.6	17.4	25.5	22.8	31.6	25.0
2년 전 대비 상승률	10.0	8.0	11.5	12.8	12.6	10.1	14.1	16.6
최저점 대비 상승률	33.0	30.4	38.6	35.4	43.6	34.9	51.9	46.8

주 : 5개 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산이며, 기타 지방은 수도권과 5개 광역시를 제외한 지역임.

을 보이고 있다(2013년 1~7월 소형 1.99%, 중형 2.38%, 대형 1.96%). 그리고 수도권(2013년 1~7월 소형 1.99%, 중형 2.49%, 대형 2.03%)은 중형, 대형, 소형 순으로 나타났으며, 지방(2013년 1~7월 소형 2.08%, 중형 2.12%, 대형 1.60%)은 중형, 소형, 대형 순으로 높은 수준을 보이고 있다.

시군구별로 살펴보면, 뉴타운에 의한 입주 물량 공급 지역과 1기 신도시 지역 등에서 2013년 1~7월 상승률이 3% 수준을 보이고 있다. 서울은 뉴타운 지역인 서대문구(가재울 뉴타운)와 성동구(왕십리 뉴타운)에서 새 아파트 공급에 따른 전세가

격 상승을 보이고 있으며, 강담구와 강서구는 지난해 낮은 상승률로 인한 상승을 보이고 있다. 인천은 상대적으로 주거 환경이 좋은 연수구와 부평구를 중심으로 상승세를 보이고 있다. 경기는 1기 신도시와 지난해 하락률을 보였던 지역을 중심으로 올해 들어 상대적으로 높은 상승률을 보이고 있다.

공급 부족이 가장 큰 요인

전국 아파트 입주 물량은 금융위기 직후 감소세를 보이기 시작하여 2011년부터 급격한 감소세를 보였다. 2008년 32만호 수준을 보이던 전국 아파트 입주 물량이 2011년 21

지역별 입주 물량 추이

(단위 : 호, %)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	금융위기 이전 평균 (2000~08)	금융위기 이후 평균 (2009~12)	금융위기 전후 증감률
전국	320,447	285,327	298,625	218,180	177,780	197,199	321,661	244,978	-23.8
수도권	157,661	157,745	169,127	122,372	107,305	90,390	171,871	139,137	-19.0
5개 광역시	76,857	43,753	57,659	44,036	31,764	47,870	65,976	44,303	-32.9
기타 지방	85,929	83,829	71,839	51,772	38,711	58,939	83,814	61,538	-26.6

주 : 5개 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산이며, 기타 지방은 수도권과 5개 광역시를 제외한 지역이며, 2013년은 입주 예정 물량이 포함됨.
자료 : 부동산114(주).

지역별 혼인 건수

(단위 : 건수)

구분	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	연평균 (2004~12)	금융위기 이후 연평균 (2009~12)
전국	327,715	309,759	326,104	329,087	327,073	324,093	323,006
수도권	167,865	158,887	166,344	168,669	169,223	165,911	165,781
5개 광역시	59,700	55,698	59,251	60,477	60,232	58,903	58,915
기타 지방	100,150	95,174	100,509	99,941	97,618	99,279	98,311

자료 : 통계청.

만호 수준으로 줄어들었고, 다시 2012년 18만호 수준을 보이며 급격한 감소세를 보이고 있다. 금융위기 이전 2000년대 연평균 아파트 입주 물량은 32만 1,661호에서 금융위기 이후의 연평균 입주 물량은 24만 4,978호로 금융위기 이전 대비 23.8% 감소한 수준을 보이고 있다. 지역별로는 수도권 19.0%, 5개 광역시 32.9%, 기타 지방 26.6%가 감소하였다. 절대적 수준으로는 수도권이 3.2만호, 5개 광역시와 기타 지방은 각각 2.2만호 가량이 감소하였다.

비교적 공급이 빠른 도시형 생활주택도 2013년 들어 감소세를 보이고 있다. 2009년 처음 공급되기 시작한 이래 급격히 증가하였으나, 2013년 들어 급격히 줄었다(2011년 8만 3,859호 → 2012년 12만 3,949호 → 2013년 상반기 3만 7,657호). 또한 공급된 물량의 대부분이 단지형 다세대 또는 단지형 연립이 아닌 원룸형이었다.

전세 수요로 볼 수 있는 혼인 건수는 통계가 공표된 2004년부터 2012년 연평균 32만 4,093건이 이루어지고 있고 금융위기 이후 연평균으로 살펴봐도 연간 32만 3,006건이 이루어지고 있어 공급 감소에 비해 수요는 크게 줄어들지 않았다.

임대인 보유비용 전가

최근 매매가격은 지속적인 하락세를 보이고 있다. 이로 인해 임대인은 전세가격 상승을 통해 금융비용과 보유세를 상쇄시키려 할 수밖에 없는 구조이다.

예를 들어 보유비용만을 고려하면 임대인이 매매가격이 3억원인 주택을 금융권을 통해 매매가격의 60%를 조달하였을 경우 임대인이 주택 보유로 부담해야 하는 연간 비용은 금리 3.73%(주택담보대출, 2013년 6월 기준) 수준의 연간 이자비용 671.4만원과 재산세 27만원이 된다. 이러한 연간 보유비용을 전세금으로

충당하려 할 경우 현재의 예금 이자율 2.82%(1~2년 정기예금, 2013년 6월 기준)를 고려하면 전세금은 약 1.9억~2.5억원 수준이 된다. 보유비용만을 고려하여도 금융비용을 상회하는 구조이다. 이에 더해 임대인이 구매에 따른 거래 비용을 감안하면 더욱 상승할 수밖에 없는 구조가 된다.

기존에는 매매가격 상승으로 임대인이 이러한 차이를 만회하였으나, 지금처럼 매매가격이 상승하지 않는 상황에서는 임대인이 전세가격을 상승시키므로써 거래 및 보유 비용을 상쇄할 수 있는 구조이다.

매매가 하락과 전세 선호

주택을 구입할 경우 과거에는 주택 구입에 따른 기회비용을 주택가격 상승으로 만회하고 추가적인 이익이 발생했으나, 금융위기 이후에는 지속적인 주택 매매가격 하락세로 추가적인 금전적인 이익은 고사하고 주택 구입에 따른 기회비용과 추가적인 하락으로 인한 손실이 추가되어 주택 구입에 따른 비용 부담이 더 커지는 상황이다. 이로 인해 주택 수요자의 경우 주택 구입보다는 상대적으로 비용 손실이 적은 전세를 선호하게 된다. 또한, 전세가격이 상승하더라도 주택 구입으로 인한

■ 이 슈 진 단

금융비용보다 전세가격 상승에 따른 금융비용이 적기 때문에 수요자는 상승분을 지불하더라도 전세를 구입하려 한다.

대책은 없나

현재의 전세가격은 공급 부족과 매매가격 하락세로 인한 주택 수요의 분산과 임대인의 거래 및 보유 비용의 부담 전가에 기인하고 있다. 따라서 공급을 늘릴 수 있는 방안, 주택 수요의 분산 유도, 임대인의 추가적인 비용 억제가 필요하다.

우선, 단기적으로는 빠르게 공급할 수 있는 준공 후 미분양 물량을 활용한 주택 임대 물량 공급을 확대하는 방안의 검토가 필요하다. 2013년

6월 현재 전국 준공 후 미분양 물량은 2만 7,194호에 달하고 있으며, 이들 물량은 사업자와 기존 입주민 모두에게 부담이 되고 있는 상황으로 5년 임대 후 분양이나, 임대사업으로 전환할 수 있는 방안의 검토가 필요하다.

장기적으로는 공공 임대주택의 공급을 지속적으로 유지하면서 증가시키는 방안 마련이 필요하다.

특히, 최근 들어서는 지속적인 주택가격의 하락으로 전세 수요가 매매로 분산되지 않아 주택 수요의 대부분이 전세로 집중되고 있다. 이에 따라 매매 수요로 분산시킬 수 있는 방안 모색이 필요하다.

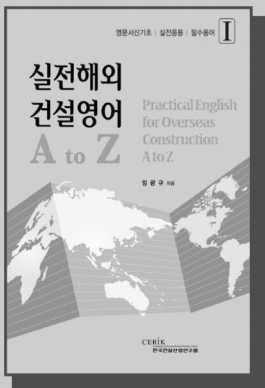
4·1대책의 취득세 감면 및 저리

대출을 받는 생애최초주택 구입자의 소득 기준 상향 등을 통해 주택 구입을 유도함과 동시에 전세 수요를 분산시키는 방안의 고려키가 필요하다. 이와 더불어 최근 취득세 영구조정을 검토하고 있으나, 현재와 같은 구조에서는 현재의 세율보다 조정된 세율이 상향될 경우 전세가격 상승세가 지속될 수 있다.

또한, 지방세 보전으로 재산세를 높일 경우 취득세 상향으로 인해 주택 매수자의 비용을 증가시키는 것과 마찬가지로 현재 시점에서는 주택과 관련된 세율의 상향은 주택 구입을 위축시킬 뿐만 아니라 전세가격을 상승시킬 수 있으므로 세율 조정시 신중한 검토가 필요하다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.