

합리적 주택 점유 형태 결정을 위한 주택 매수와 임차의 거주비용 분석

엄근용 | 한국건설산업연구원 책임연구원
kyeom@cerik.re.kr

최근 주택 매매가격은 하락하고 전세가격은 상승하고 있어 주택 수요자들이 임차시장으로 쏠리는 현상이 심화되고 있다. 이러한 현상은 하우스푸어¹⁾, 렌트푸어²⁾라는 신조어까지 만들어냈으며, 정부의 금융 정책에도 영향을 미치고 있다.

과거 주택 소비자들의 행태는 주택가격 상승기에 자본 이득을 취하기 위한 주택 구매로 주택경기가 과열되는 등의 문제가 발생되었다. 그러나 최근은 주택가격의 하락으로 주택 매수보다는 임차를 선택하여 임대차 시장은 과열되고 매매 시장

은 침체를 보이고 있다. 이러한 현상의 기저에는 주택가격의 하락으로 인하여 대출을 받아 주택을 매수할 경우 발생하는 자본 손실과 금융비용 부담 등이 자리하고 있다. 또한 매수를 꺼리고 임차를 원하는 근거에는 매수시 발생하는 비용이 임차시 발생하는 비용보다 훨씬 더 크기 때문에 임차가 유리할 것이라고 보기 때문이다.

우리나라의 세제 및 금융제도 하에서 매수와 임차의 실질적인 거주비용을 분석하면 보증금에 대한 리스크 증가로 보증수수료 등 다양한

비용이 발생되어 다른 결과를 보일 수도 있다.

따라서 본고에서는 우리나라의 주택시장 상황 및 제도 하에서 매수와 임차에 발생하는 모든 비용을 감안하여 비교 분석하였다.

월 거주비용 개념과 분석의 가정

〈월 거주비용의 개념〉

월 거주비용은 매수 또는 임차시 발생하는 모든 비용(거래비용, 금융비용, 보유비용)을 거주 개월 수로 나눈 값이며, 대출시 발생하는 원금과

1) '집을 보유한 가난한 사람'을 의미하는 말로 이들은 주택가격이 오를 때 저금리를 바탕으로 과도한 대출로 집을 마련했으나, 주택가격 하락으로 자본 손실을 보고 있어 주택을 팔 수 없으며, 거치 기간(이자만 납부하는 기간) 종료, 금리 인상으로 가처분소득이 급격히 줄어 구매력이 떨어져 있음.

2) 대출을 받아 전세로 주택을 점유하는 사람을 의미하며, 대출로 인해 금융비용 증가로 가처분소득이 줄어들어 저축 등 생활에 여유가 없는 사람을 의미함.

연구 노트

〈표 1〉 주택 점유 형태를 고려한 비용

구매 형태		매매	전세	반전세
비용	거래시	취득세, 등기 수수료, 국민주택 채권 매입액, 수입 인지대, 증지 및 등기, 중개 수수료, 이사비	이사비, 중개 수수료	이사비, 중개 수수료
	거주시	금융비용(원리금), 재산세, 도시 계획세, 지방교육세, 관리비	금융비용(원리금), 임대 보증 수수료, 전세 대출 보증 수수료, 임대료 상승분	임대 보증 수수료, 월세, 임대료 상승분

임대료 상승분은 무주택 가구가 지속적으로 동질의 주거 여건을 유지하기 위하여 지불하는 금액이기 때문에 일종의 함몰비용(sunk cost)의 성격을 지녀 본고에서는 비용으로 보았다.

〈 분석의 가정 〉

무주택 가구가 85㎡ 이하의 동일한 주택을 매수 또는 임차하고, 거주 기간 동안 동일한 주거 여건을 유지한다고 가정하였다(즉, 무주택 실수요자라 가정). 최초의 주택 매매가격은 3억원³⁾으로 하였으며, 전세가격은 매매가격의 60%⁴⁾로 설정하였다. 주택 매매가격 및 전세가격 변동률은 주택 보급률이 100%를 넘어섰으며, 금융위기 이후 주택시장의 구조적 변화 등으로 현재와 같은 상황이 지속된다는 전제 하에 2009~2013

년까지의 평균 변동률을 사용하였다(매매가격 2.1%, 전세가격 6.4%). 주택가격 상승에 따른 자본 이득은 본고에서는 거주비용 차원의 분석으로 고려하지 않았다. 주택의 거주 기간은 2~20년으로 하였으며, 임차시 계약 기간을 고려하여 2년 단위로 변하는 것으로 하였다.

비용 산정을 위해서 매수의 경우는 거래 시점에서 발생하는 취득세, 등기 수수료, 국민주택채권 매입액, 인지대, 증지대, 중개 수수료, 이사비 등을 고려하였으며, 거주 시점에서는 금융비용(월 원리금), 보유세(재산세, 도시계획세, 지방교육세), 관리비 등을 고려하였다.

전세는 이사비, 중개 수수료, 보증료, 금융비용(월 원리금), 임대료 상승분을 고려하였으며, 반전세(보증금+월세)는 전세의 금융비용 대신

월세를 고려하였다.

매수 vs 임차의 월 거주비용 분석

주택 매수와 전세로 거주하는 경우의 월 거주비용을 분석한 결과 4년간 거주까지는 전세가 매수에 비해 월 거주비용이 적게 드나, 4년이 지난 후부터는 매수가 전세로 거주하는 것에 비해 월 거주비용이 적게 드는 것으로 나타났다.

4년이 지난 후부터 매수가 전세보다 월 거주 비용이 적게 나오는 것은 임대료 상승분과 임대 보증 수수료 등에 기인한다. 4년 간 거주까지는 매수의 원리금이 임대료 상승분보다 많으나, 4년 이후부터는 임대료 상승분이 원리금을 넘어선다. 과거에는 들어가지 않았던 임대 보증 수수료가 최근 높은 임대료 수준으로 인하여 임대료에 대한 리스크가 커지면

3) 국민은행 자료에 따르면 2014년 2월 기준 전국 주택 평균 매매가격은 2억 5,508만원, 중위 매매가격은 2억 4,003만원이나 분석의 편의를 위해 3억원으로 정하여 분석함.

4) 전국 주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 2014년 2월 기준 61.6%이나 분석의 편의를 위해 60%로 정하여 분석함.

연구 노트

〈표 2〉 주택 매수와 전세의 거주 기간별 월 거주비용(자기자본비율 60%, 1.8억원)

(단위 : 만원)

거주 기간	2년	4년	6년	8년	10년	12년	14년	16년	18년	20년
매수	99.7	87.2	83.1	81.0	79.7	78.8	78.3	77.8	77.5	77.2
전세	57.5	86.6	101.3	112.8	107.6	100.7	96.3	93.5	91.7	90.7

서 매년 보증료를 지불하게 되었다. 주택 소비자가 어떤 한 지역에서 주택 점유 형태를 결정하는 데 있어 최대 4년까지 거주를 결정할 경우 전세로 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴하나, 5년 이상 거주를 계획할 경우는 주택을 매수하여 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴하다는 것을 의미한다.

매수와 전세의 월 거주비용 분석 결과와 마찬가지로 매수, 전세, 반전세의 분석도 단기 거주에는 임차로, 그리고 장기에는 매수로 거주하는 것이 월 거주비용이 더 적게 드는 유사한 결과를 보였다. 또한 반전세가 전세보다 모든 거주 기간에서 비용이 더 적게 드는 것으로 분석되었다. 전세와 반전세를

보면 자기자본비율 50%에서는 1.3만~2.3만원, 40%에서는 2.6만~4.7만원, 30%에서는 3.5만~5.8만원의 월 거주비용이 전세보다 반전세가 적게 드는 것으로 분석된다. 전세로 거주하기 위하여 지불해야 하는 보증 수수료(임대료 및 전세 대출)와 월세에 비해 낮은 소득 공제 등으로 인하여 전세가 반전세에 비하여

〈표 3〉 자기자본비율에 따른 주택 점유 형태별 월 거주비용

(단위 : 만원)

거주 기간		2년	4년	6년	8년	10년	12년	14년	16년	18년	20년
자기 자본 비율 50% (1.5억원)	매수	117.7	105.2	101.1	99.0	97.7	96.9	96.3	95.9	95.5	95.3
	전세	79.7	108.9	123.6	135.1	130.0	123.2	118.9	116.1	114.4	113.4
	반전세	78.4	107.5	122.1	133.6	128.2	121.3	116.8	113.9	112.0	110.9
자기 자본 비율 40% (1.2억원)	매수	135.8	123.3	119.1	117.0	115.8	114.9	114.3	113.9	113.6	113.3
	전세	101.9	131.1	145.8	157.5	152.3	145.6	141.4	138.7	137.1	136.2
	반전세	99.4	128.4	142.9	154.3	148.9	141.9	137.3	134.3	132.3	131.1
자기 자본 비율 30% (0.9억원)	매수	153.8	141.3	137.1	135.0	133.8	133.0	132.4	131.9	131.6	131.3
	전세	124.0	153.3	168.1	179.8	174.7	168.1	163.9	161.3	159.7	159.0
	반전세	120.3	149.3	163.7	175.0	169.5	162.5	157.8	154.7	152.6	151.3

연구 노트

월 거주비용이 많이 나온다.

또한, 최근 임대인의 월세 선호로 인하여 월세(반전세) 공급이 증가하면서 월세 이율이 하락하고 있어 현재의 수준보다 월세 이율이 더 하락할 경우 반전세와 전세의 월 거주비용의 차이는 더욱 확대될 것으로 판단된다.

현재의 조건⁵⁾에서 주택 점유 형태의 결정에 있어 단기 거주를 계획할 경우에는 임차로 거주하는 것이 월 거주비용 측면에서 적게 들어 유리하나, 장기 거주(5년 이상)를 계획할 경우에는 주택을 매수하여 거주하는 것이 더 유리한 것으로 분석된다.

장기 거주에는 매입이 유리

최근 주택가격의 하락으로 주택 보유에 대한 낮은 기대 수익 또는 손실 우려, 주택 매수에 따른 금융비용 부담 등으로 실수요자들의 주택 매수가 이연되고 있다.

무주택 실수요자의 경우, 주택 매수시 주택이 고가의 내구재이어서 가격 하락에 대한 우려와 동시에 가격 상승에 대한 기대를 가지고 주택 매수를 고려한다.

하지만 1주택 보유는 가격 상승에 대한 기대 또는 하락 우려의 투자적

목적보다는 내가 지불 가능한 가격과 정주 환경에 대한 만족도 등의 거주적 목적으로 접근해야 될 필요성이 있다. 내 주택가격이 상승할 때 주변 지역의 주택가격도 상승하고, 하락하여도 주변 지역의 주택가격 역시 하락하여 유사한 주택 구입 비용을 지불해야 한다.

즉, 내 주택가격만 오르는 것이 아니라 주변 지역의 주택가격도 동일하게 움직임에 따라 1주택 소유는 주택가격의 상승과 하락이 크게 의미가 없다.

이러한 차원에서 자본 이득(또는 손실)을 고려하지 않고 최근의 주택 시장 상황과 제도적 조건이 유지된다는 가정 하에서의 분석 결과는 일정 자기자본이 축적된 후 주택 점유 형태의 결정에 있어 거주 기간에 따라 단기에는 임차로 거주하고 장기에는 주택을 매수하여 거주하는 것이 월 거주비용 측면에서 유리하다는 것을 보여준다. 주택가격의 30% 이상 자기자본을 가지고 있는 경우, 주택을 구입하여 거주하는 것이 월 거주비용 측면에서 더 저렴하다. 단, 150만원 내외의 월 거주비용의 부담이 가능해야 한다.

그러나, 실질적으로 주택 매수의

경우 초기에 비용 부담이 크고, 임대인의 경우 계약 기간 만료 후 임대료 상승에 따른 비용 부담이 높아 본 분석 결과처럼 매월 일정한 비용이 드는 것은 아니다. 매수의 경우, 주택가격 3억원 기준으로 초기에 취득세, 중개 수수료 등 거래 비용으로 약 500만원의 비용이 일시에 들게 된다.

한편, 매수에 의한 거주는 고정 금리로 이용할 경우 월 거주비용이 금리의 변화에 영향을 받지 않으나, 전세는 2년마다 전세 대출을 갹신함에 따라 금리 변동에 따라 월 거주비용이 변화할 수 있다.

매수가 임차에 비해 월 거주비용이 적게 나오는 것은 매매가격 상승률에 비해 높은 전세가격 상승률과 매년 지불해야 하는 임대 보증 수수료에 기인한다.

또한 임차로 거주시 전세보다 반전세가 월 거주비용이 적게 드는 것으로 보인다. 이는 최근 월세 공급의 증가로 인하여 월세 이율의 하락과 최근 높은 전세가로 인한 전세 보증금에 대한 리스크가 커지면서 과거에 지불하지 않던 보증료가 발생되면서 나타난 결과이다.

현재와 같은 월세 이율 하락 추이가 지속된다면 임차 유형에 있어 전세는 줄어들고 반전세는 지속적으로 증가할 것으로 전망된다. CERIK

5) 금융위기 이후의 주택 매매가격과 전세가격의 변동성이 유지되고, 주택시장과 관련된 세제 및 금융 정책이 현재와 같이 유지되는 상황임.