

주택임대차시장 구조변화와 충남 부동산 시장

박 상 학 I 한국토지주택연구원 연구위원

<요 약>

주택임대차 시장 구조변화와 충남부동산 시장

우리나라에만 있는 전세제도의 근간이 흔들리는 조짐을 보이고 있다. 지난 2월26일 정부는 경제혁신 3개년 계획의 후속조치로 ‘주택임대차 시장 선진화 방안’을 발표했다. 이 방안이 나오게 된 배경에는 전세의 월세전환과 서민 주거안정이라는 이슈가 자리 잡고 있다.

‘주택임대차 시장 패러다임이 바뀌고 있다’

최근 주택임대차시장은 전세의 월세로의 전환이 가속화되고 있다. 이러한 구조변화는 집값 상승 기대감 저하로 임대수요가 증가한 가운데, 임차인은 주거비가 적게 드는 전세를 선호하는 반면 임대인은 수익률이 높은 월세를 선호하여 임대시장 수급 불일치가 발생한데서 비롯되었다. 최근 20년간의 우리나라 주거의 점유형태 변화를 보면 1990년에 비해 자가의 비중은 49.9 %에서 2010년 54.2 %로 소폭 상승했으나 전세비중은 27.8%에서 21.7%로 6.1% 포인트나 하락하였고 사글세를 포함한 월세는 2.3% 포인트 상승하였음

수도권은 2000년 전세비중이 약 36%에서 2010년 30%%로 급격히 하락한 반면 월세(보증부 월세, 보증금없는 월세, 사글세)는 이 기간 동안 약 13%에서 19%로 급등하였다. 부산을 비롯한 5대 광역시는 전세비중이 크게 급락한 반면 월세는 무려 23%로 상승하여 주거부담이 가장 큰 지역으로 나타났다.

전세 가격 최근 10여 년 지속 상승세, 충남 상대적으로 안정’

전세가격 상승흐름을 살펴보면, 전국주택 전세가격은 지난 2005년 말에서 2014

년 2월말 까지의 약 10년 기간 동안 51% 라는 엄청난 상승률을 기록했다. 서울은 전국평균보다 더 높은 61.4% 의 상승률을 기록했으며 충남은 같은 기간 38.4% 상승하여, 상대적으로 안정된 수준을 보였다. 이는 충남지역이 도시와 농촌 지역으로 이루어진 광역도인 만큼 천안, 아산시 등 도시지역과 개발재료가 많아 전세수요가 많은 서산 당진지역, 그리고 세종시 인근 지역을 제외한 여타 충남의 지역은 전세시장이 매우 안정되었음을 시사한다. 주택전세가격의 변동률을 통해 상승기와 안정기를 분석해보면 서울의 전세가격이 선행하였고 충남은 서울과 전국의 전세지수를 따라가는 후행의 흐름을 보였다.

불패신화로 불려던 부동산 시장, 강남은 2008년, 전국은 2011년이 피크

그간 우리나라 주택시장은 상승과 하락을 반복하면서도 1997년의 외환위기와 2008년 9월 글로벌 금융위기 때를 제외하면 지속적인 상승국면이 이어졌다. 주택 매매가격지수가 작성되기 시작한 1986년 전국의 아파트 가격을 1로 두었을 때 2011년 9월은 2.6배로 가격이 상승하였고 강남권역의 주택은 3.9으로 상승하였다.

이러한 상승추세는 아파트가격에서 더욱 현저하였다 1986년 전국의 아파트 가격을 1로 두었을 때 2011년 9월은 4.3으로 상승하였고 강남권역 아파트는 5.85로 급등하였다. 강남권 아파트는 2008년을 정점으로 하락하여 2014년 2월 현재 5.4로 나뉜다.

월세공급증가로 월세 가격 지속 하락

최근 월세가격은 2013년 4월 이후 11개월 연속 하락하였다. 월세가격의 하락원인은 전세의 월세전환 현상지속에 따른 초과공급으로 수도권과 지방광역시 모두 하락하였다. 특히 저금리 기조의 장기화와 임대인의 월세선호로 인해향후 월세가격은 지속 하락할 것으로 전망된다.

충남, 월세통계 작성되지 않아 향후과제로

현실적 수도권과 5개 광역시를 제외한 광역도는 아직 월세시장 조사가 이루어지지 않고 있어 충남지역의 월세시장 흐름을 분석할 수 없는 아쉬움이 있다. 그러나, 충남 지역도 주택임대차시장의 구조변화에 맞닿아 있는 만큼 향후 빠른 시일내에 월세통계조사가 이루어져 주택임대차시장 패러다임 변화에 대응해야 한다. 수도권과 5대광역시에 비해 자가비율이 높아 상대적으로 임대차시장의 불안정은 덜 하다고 하나, 다른 광역도에 비해서는 자가비율이 낮으므로 전월세 부담에 따른 주거불안 해소에 적극 대응하기위한 인프라 구축이 시급하다.

1. 주택임대차 시장 구조 변화와 정책

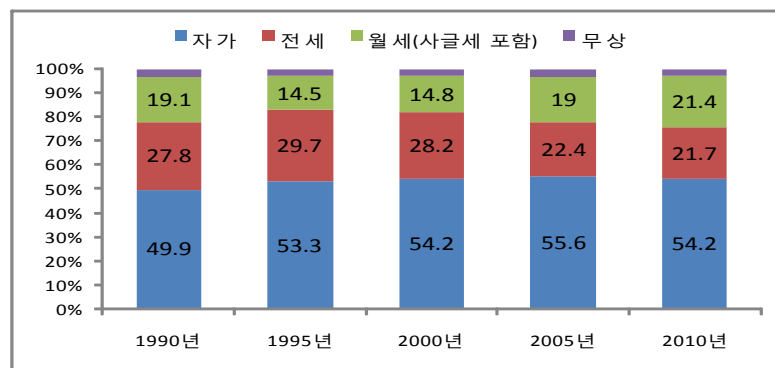
‘주택임대차 시장 선진화 방안 발표

- 정부는 지난 2월26일 ‘경제혁신 3개년 계획’의 후속조치로 ‘주택 임대차 시장 선진화 방안’을 발표하였음.
- 이 방안이 나오게 된 배경에는 서민 주거 안정이라는 이슈가 우선 과제로 자리 잡고 있음.
- 그간 주택임대차 지원정책은 전세위주의 임차인 지원에 집중(전세대출 잔액 2008년 8조원에서 2013년 말 30조원으로 급증)되어 상대적으로 주거비가 높은 월세가구의 부담완화 지원은 부족하였다는 평가가 많았음.
- 선진화방안은 크게 4가지로 구성되는데, 첫째 임대주택의 지속가능한 공급체계 구축, 둘째 민간 임대주택 공급을 활성화, 셋째 점유형태 간 주거비 균형 도모 그리고 주택 임대차 시장 인프라 구축이다.

‘주택임대차 시장 패러다임 급변과 시장 흐름

- 최근 주택임대차시장은 전세의 월세로의 전환이 가속화되고 있음.
- 이러한 구조변화는 집값 상승 기대감 저하로 임대수요가 증가한 가운데, 임차인은 주거비가 적게 드는 전세를 선호하는 반면 임대인은 수익률이 높은 월세를 선호하여 임대시장 수급 불일치가 발생한데서 비롯됨.
- 전세수요가 늘어나면서 전세가격 상승이 지속되었고 이는 다시 보증부월세나 순수월세증가 요인으로 작용
- 최근 20년간의 우리나라 주거의 점유형태 변화를 보면 1990년 자가의 비중은 49.9 %에서 2010년 54.2 %로 소폭 상승했으나 전세비중은 동기간 27.8%에서 21.7%로 6.1% 포인트나 하락하였고 사글세를 포함한 월세는 2.3% 포인트 상승하였음.

[그림 1] 점유형태 변화 추이

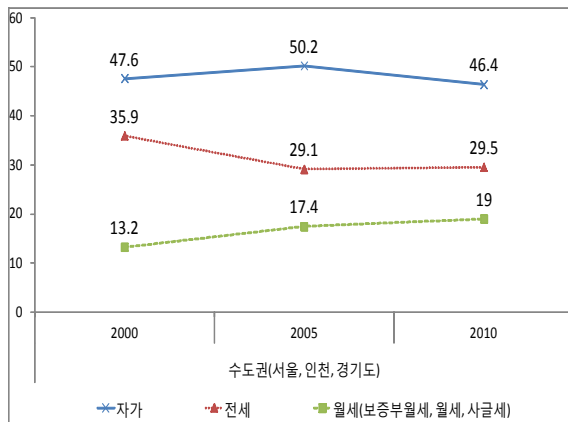


자료 : 통계청, 인구 및 주택총조사, 2000, 2005, 2010

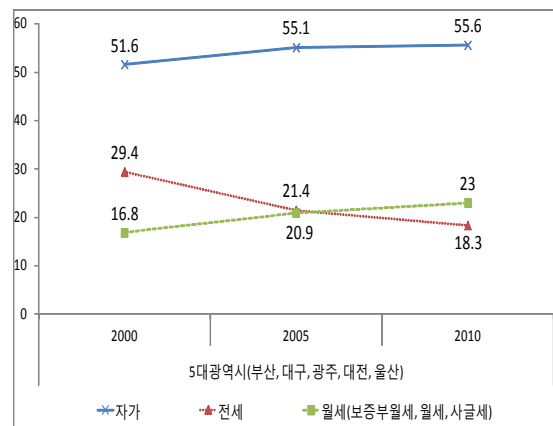
‘수도권과 비수도권 충남 모두 월세비중 지속 상승’

- 지역별 주거의 점유형태 변화를 보면 수도권(서울, 경기, 인천)의 경우 2000년 자가비율이 47.6%에서 2010년 46.4%로 하락하였고 전세비중은 35.9%에서 29.5%로 급격히 하락한 반면 월세(보증부 월세, 보증금없는 월세, 사글세)는 이 기간 동안 13.2%에서 19%로 급등
- 5대 광역시¹⁾의 점유형태 변화를 살펴보면 2000년 자가 비중이 51.6%로 수도권보다 다소 높았으며 2010년에는 55.6%로 비중이 4% 포인트 상승하였음. 그러나 전세비중은 29.4%에서 18.3%로 급락하여 전세의존도가 수도권보다 더 낮아진 반면 월세는 16.8%에서 23%로 상승하여 전세의 월세로의 전환이 가장 많이 이루어짐.

[그림 2] 수도권의 점유비중 변화 추이



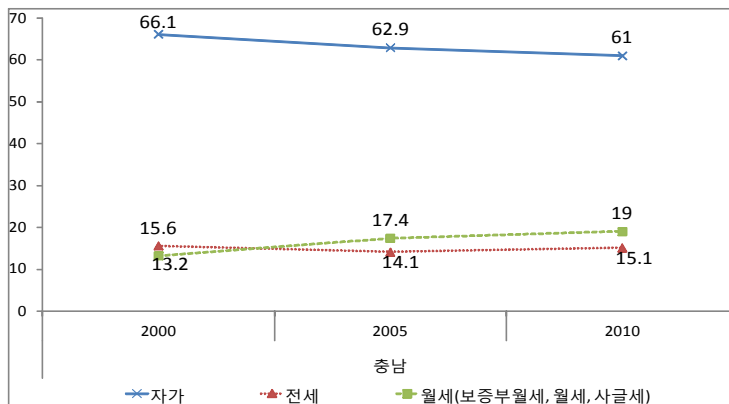
[그림 3] 5대광역시 점유비중 변화 추이



- 충남의 경우 자가점유비율은 2000년 66.1%에서 2010년 61%로 하락했으나 전국에 비해 여전히 높은 수준이며 전세비중은 15.6%에서 15.1%로 소폭 하락하였음.
- 충남지역의 월세비중도 다른 지역과 마찬가지로 2000년 13.2%에서 2010년 19%로 상승하여 충남지역 역시 자가와 전세의 비중 하락이 월세 상승으로 나타나 수도권에 비해 자가 거주비율이 높다고는 하나 월세부담으로 인한 주거의 불안정성이 심화되고 있음을 보여줌.

1) 5대 광역시는 부산, 대구, 광주, 대전, 울산을 의미

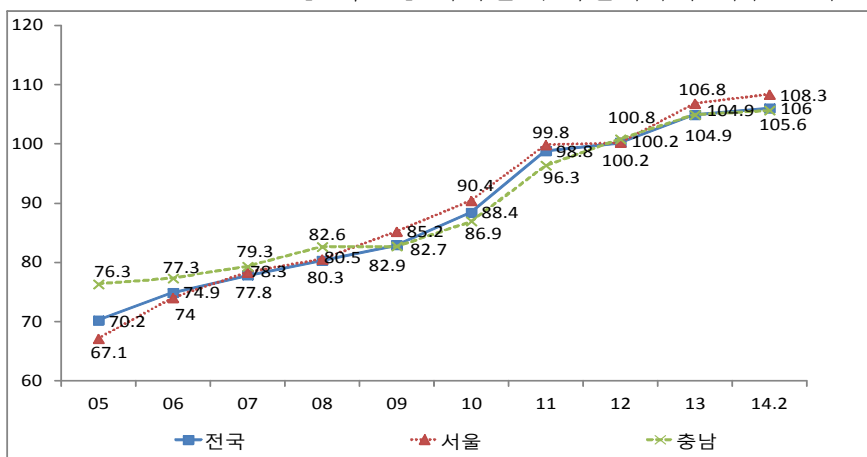
[그림 4] 충남의 주거형태 점유비중 변화



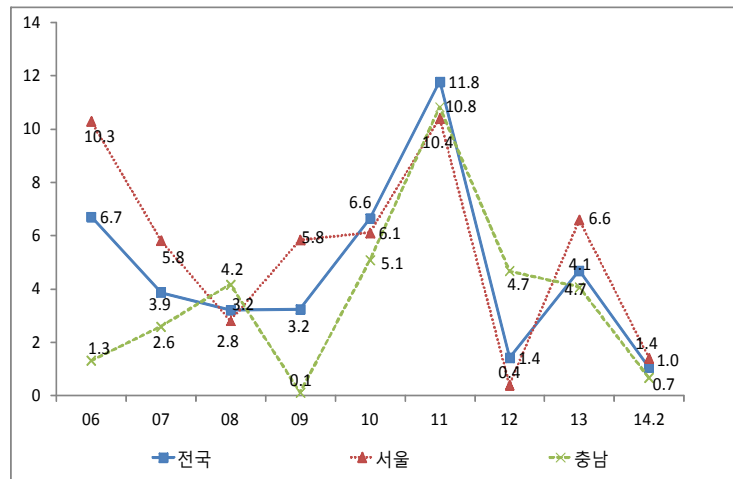
‘주택전세 가격 상승세 최근 10여 년간 지속, 충남 상대적으로 안정’

- . 전세의 월세로의 전환에 따라 나타나는 전세가격 상승흐름을 살펴보면 지난 2005년 말의 전국주택 전세가격지수는 70.2 (2012년11월=100) 였으나 매년 지속적으로 상승하여 2014년 2월말 현재는 106을 기록하였다. 이는 약 10년 기간 동안 51% 라는 엄청난 상승률을 기록한 것임.
- . 서울의 전세가격지수는 2005년 67.1이었으나 2014년 2월말은 108.3으로 나타나 전국평균보다 더 높은 수치인 61.4% 의 상승률을 기록.
- . 충남은 2005년 76.3에서 2014년 2월 105.6 으로 상승하여 동 기간동안 38.4% 상승하였음.
- . 이 수치는 전국평균이나 서울에 비해 상대적으로 매우 안정된 수준이며, 충남지역이 도시와 농촌지역으로 이루어진 광역도인 만큼 천안, 아산시 등 도시지역과 개발재료가 많아 전세수요가 많은 서산 당진지역, 그리고 세종시 인근 지역을 고려하면 여타 농촌지역은 매우 전세시장이 안정되었음을 시사함.

[그림 5] 지역별 주택전세가격 지수 변화



[그림 6] 지역별 주택전세가격 변동률



- 주택전세가격의 변동률을 통해 상승기와 안정기를 분석해보면 서울의 전세가격이 선행하면서 충남은 서울과 전국의 전세지수를 따라가는 후행의 흐름을 보였음.
- 전세가격이 비교적 안정 국면을 보인 시기는 2008년과 2009년으로 글로벌 금융위기 시기이며 이 때는 특히 충남지역의 주택전세가격이 다른 지역에 비해 매우 안정되었음.
- 전세가격이 가장 많이 상승한 시기는 2010년과 2011년으로 이 때 부터 주택매매거래가 경색되면서 부동산장은 침체국면이 심화되었고 매매가격의 상승기대가 어려워짐에 따른 전세의 매매수요 대체 현상이 두드러졌음.
- 금년 들어 전세가격은 상승폭이 다소 완화되었으나 아직도 상승세 지속

<참고자료1. 지역별 주택전세가격 지수>

구분	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14.2
전국	70.2	74.9	77.8	80.3	82.9	88.4	98.8	100.2	104.9	106
서울	67.1	74	78.3	80.5	85.2	90.4	99.8	100.2	106.8	108.3
충남	76.3	77.3	79.3	82.6	82.7	86.9	96.3	100.8	104.9	105.6

<참고자료2. 지역별 주택전세가격 변동률> (전년말 대비 증가율,%)

구분	06	07	08	09	10	11	12	13	14.2
전국	6.70	3.87	3.21	3.24	6.63	11.76	1.42	4.69	1.05
서울	10.28	5.81	2.81	5.84	6.10	10.40	0.40	6.59	1.40
충남	1.31	2.59	4.16	0.12	5.08	10.82	4.67	4.07	0.67

‘2013년 하반기부터 주택매매 시장 완만한 회복세’

- . 근년의 약 5년(2008년 하반기~2013년 상반기)에 걸친 주택시장 침체국면이 다소 회복되는 조짐
- . 최근 한국감정원이 조사한 전국주택 가격동향 조사에 따르면 2014년 2월의 주택매매가격은 지난달에 비해 0.20%상승하여 6개월 연속 오름세를 나타냈음.
- . 이는 주택시장 규제완화추진 발표(2014년 2.19)로 입지규제 최소화지구 도입, 재건축초과이익 환수제 폐지, 신규아파트 전매제한(현 1년)완화, 분양가 상한제 신축운영 등 다각도의 주택경기 활성화 대책이 긍정적인 효력을 발휘한 것으로 분석됨.

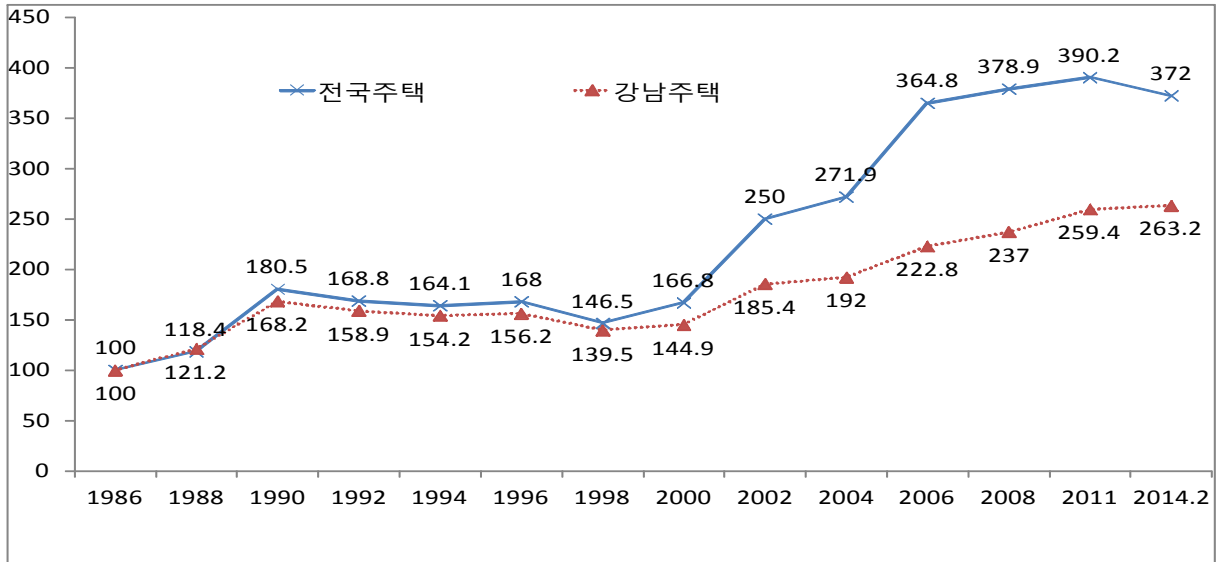
[그림 6] 2014년 2월 지역별 주택매매가격지수 변동률 (전월대비,%)



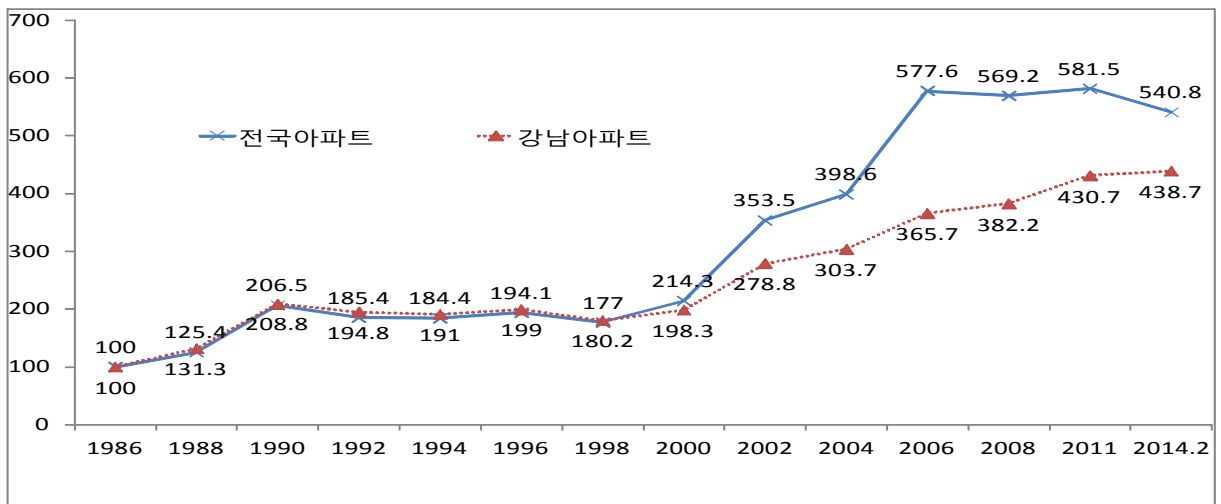
‘불패신화로 불려던 부동산 시장, 강남은 2008년, 전국은 2011년이 피크’

- . 그간 우리나라 주택시장은 상승과 하락을 반복하면서도 전체적인 흐름을 보면 1997년의 외환위기와 2008년 9월 글로벌 금융위기 때를 제외하면 지속적인 상승국면이 이어졌음.
- . 주택가격의 경우 1986년 12월 전국의 주택매매 가격지수를 100으로 두었을 때 2011년 9월은 259.4로 상승하였고 강남권역의 주택은 390.2로 상승하였음.
- . 이러한 상승추세는 아파트가격에서 더욱 현저히 나타나는데, 1986년 전국의 아파트 가격지수를 100으로 두었을 때 2011년 9월은 430.7로 상승하였고 강남권역의 아파트는 581.5로 상승하였음.
- . 2014년 2월의 전국과 강남의 아파트 가격지수는 각각 438.7과 540.8을 나타내 전국은 2011년보다 소폭 상승한 반면 강남은 하락하였음을 보여줌..

[그림 7] 우리나라 주택매매가격의 변화 (1986.12=100)



[그림 8] 우리나라 주택매매가격의 변화 (1986.12=100)



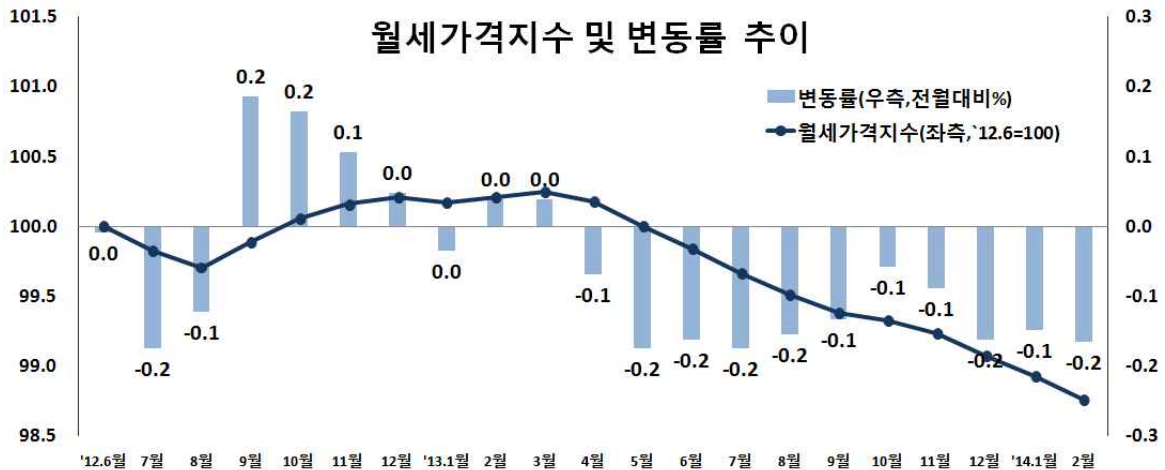
‘ 월세공급증가로 월세 가격지수 지속 하락’

. 한국감정원의 ‘월세가격동향조사’에 따르면 월세가격지수²⁾는 2014년 2월 현재 월세가격이 전월(2014년 1월) 대비 0.2% 하락하여 2013년 4월 이후 11개월 연속 하락한 것으로 조사됨.

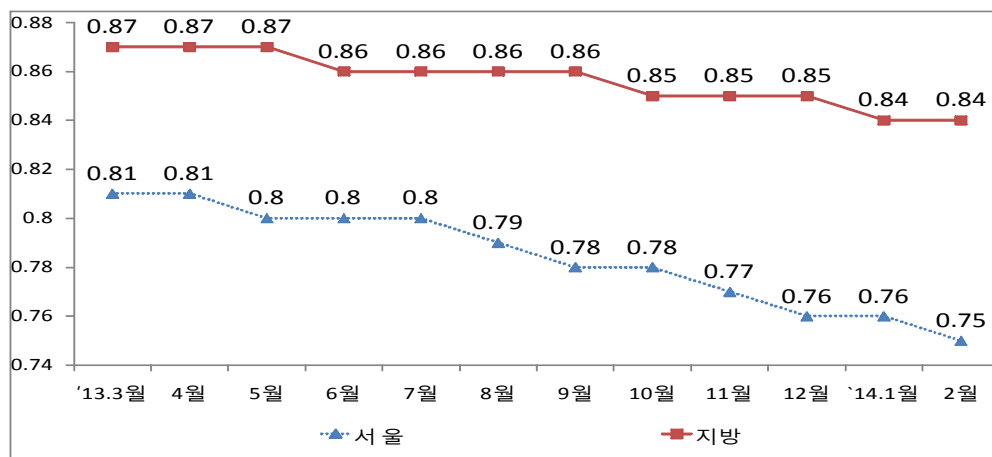
2) . 월세가격지수 산출은 지난 2010년 수도권에 한정하여 조사가 시작되어 2012년 5월에 지방 5개 광역시까지 확대하여 조사함.

- 월세가격의 하락원인은 전세의 월세전환 현상지속에 따른 초과공급으로 수도권과 지방광역시 모두 하락하였음.
- 지난 2012년 6월(=100조사기준점) 이후 2014년 2월까지의 월세흐름을 보면 2012년 9월부터 2013년 3월까지 월세이율이 상승하였으나, 이후는 하락국면을 보임.
- 계절적 요인이 있기는 하나, 저금리 기조의 장기화와 임대인의 월세선호로 향후 월세가격은 지속 하락할 것으로 전망

[그림 9] 월세가격지수 및 변동률추이



[그림 10] 월세이율



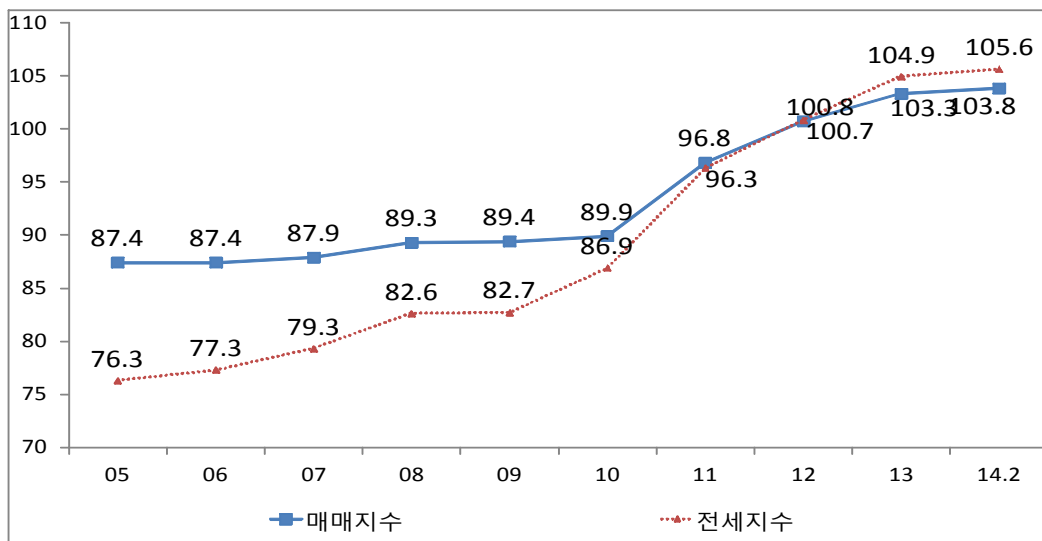
- 전세보증금 대비 월세의 비율인 월세이율은 주로 비수도권에서 높게 나타나며, 수도권보다 전세에서 월세로 전환할 때의 수익률이 더욱 높아 월세전환을 가속화함.
- 비수도권은 장기간 전세공급부족이 이어져 공급자 우위의 임대시장이 형성되고, 매매가격 상승 대신 임대수익 예상 기댓값이 높아 월세이율이 상대적으로 높게 형성

2. 충남의 부동산 시장 특징과 과제

‘충남 부동산 시장, 수도권 후행흐름 보여’

- 주택매매와 전세흐름을 통해 본 충남의 부동산 시장은 수도권 시장의 흐름에 시차를 두고 후행하는 궤적을 보임.
- 금융위기 직후인 2008년 수도권이 매매가격이 피크에 도달한데 비해 충남은 2008년 금융위기시기가 조금 지난 2011년에 상승폭이 컸으며 가격상승세가 지속.
- 전세가격은 전국평균과 서울에 비해 상승폭이 상대적으로 작으나, 매매가격변화보다 전세가격의 상승폭이 큰 것으로 나타남.

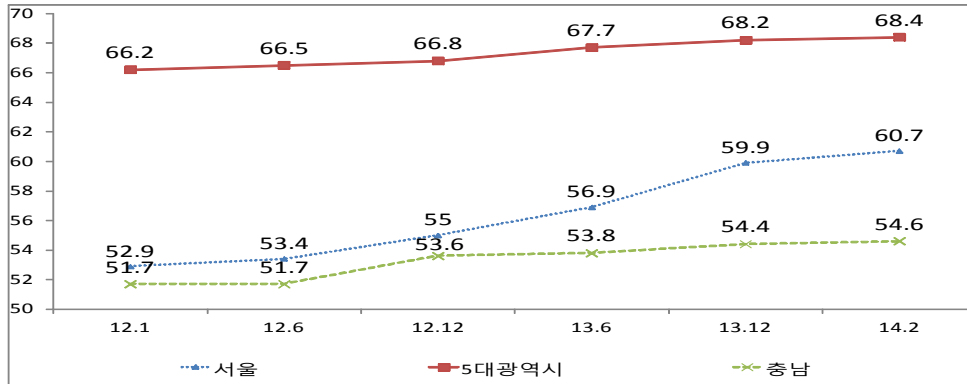
[그림 11] 충남지역 주택매매가격과 전세가격지수 추이(2012.11=100)



‘충남의 매매가 대비 전세가격 비율, 상대적으로 낮아’

- 충남의 매매가격 대비 전세가격비율은 서울과 5대 광역시에 비해 수도권과 5개 광역시에 아직 낮은 수준으로 전세가격이 매우 안정적임을 보여줌.
- 그러나 전세가격 상승국면이 이어질 경우 월세로의 전환과 주거비 부담이 현실적인 과제로 대두될 것임.
- 서울의 전세매매가비율은 2012년 1월 52.9%에서 2014년 2월 60.7%로 상승한 반면, 충남은 같은 기간 51.7에서 54.6으로 나타남.

[그림 12] 지역별 매매가 대비 전세가 비율



‘충남, 월세통계 작성되지 않아 향후과제로’

- 현실적으로 조사의 어려움으로 인해 수도권과 5개 광역시를 제외한 광역도는 아직 월세시장 조사가 이루어지지 않음.
- 따라서 충남지역의 월세시장 흐름을 분석할 수 없는 아쉬움이 있음.
- 그러나, 충남지역도 주택임대차시장의 구조변화에 맞닿아 있는 만큼 향후 빠른 시일내에 월세통계조사가 이루어져 주택임대차시장 패러다임 변화에 대응해야 함.
- 수도권과 5대광역시에 비해 자가비율이 높아 상대적으로 임대차시장의 불안정은 덜 하다고 하나, 다른 광역도에 비해서는 자가비율이 낮으므로 전월세 부담에 따른 주거불안 해소에 적극 대응하기위한 인프라 구축이 시급

[그림 13] 지역별 자가보유율 비교

