

## 부동산시장 동향 &lt;Summary&gt;

## [ 주거용 부동산 시장 ]

- **주택가격** : 주택매매가격 상승세 크지 않은 가운데 매매가격 하락 전망 증가
  - 5월 전국 주택매매가격(0.25%)은 2개월 연속 상승폭 확대, 여전히 0.2%대 상승률기록
  - 전국 전세가격(0.24%) 역시 상승폭 크지 않으나, 임대차법 시행 2주년 앞두고 추가 상승 우려 증가
  - 한편, 주택매매전망지수는 모든 지역에서 하락 비중 증가
- **주택거래** : 주택매매거래 완만한 증가세, 미분양 소폭 감소
  - 4월 주택매매거래량은 약 5.8만호로 직전 1년 평균 대비 19.8% 낮은 수준
  - 미분양아파트는 7개월만에 감소한 2.7만호, 대구지역 증가세 지속
- **주택공급** : 사업일정 지연 등으로 분양물량은 4개월째 3만호 이하
  - 5월 분양물량은 약 2.3만호로 4개월째 3만호 미만, 5월 입주물량은 올해 들어 최대치인 2.8만호
- **토지** : 전국 토지가격 보합세 유지, 수도권을 중심으로 거래량 다소 증가
  - 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승하면서, 대부분 지역에서 보합세 유지
  - 토지거래량은 총 23만건으로 전월대비 7.6% 증가, 수도권은 전월대비 22.4% 증가
- **주택금융** : 주담대 성장세 정체 지속, 신규대출금리 9년래 최고치
  - 4월 주택담보대출 순증액은 2.1조원으로 전월과 동일, 전세자금대출은 1.1조원으로 전월대비 감소
  - 주택담보대출 신규 대출금리는 전월 대비 6bp 상승한 3.90%로 2013년 3월 이후 최고치

## [ 상업용 부동산 시장 ]

- **물류센터** : 단기 공급 부담에도 불구하고, e커머스 및 글로벌 공급망 불안에 따른 수요는 지속될 전망
  - 2022년1Q 역대 1Q 중 가장 높은 거래규모 기록, 2022~2023년 역대 최대규모 신규 공급 예정
- **오피스텔** : 전국 오피스텔 상승률 반등하며 상승세 유지
  - 전국 오피스텔 전월대비 0.6% 상승, 매매전세비율 상승세, 임대수익률은 보합세 유지

## [ 해외 부동산 시장 ]

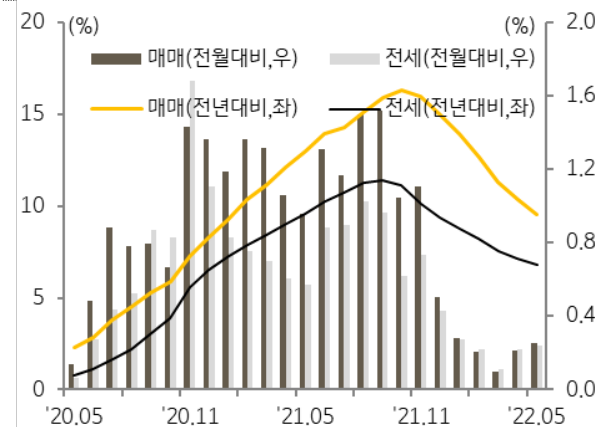
- **미국주택** : 주택가격 지속적 상승에도 거래시장은 위축, 조정 가능성 부각
  - 금리인상에도 불구하고 미국 S&P주택가격지수는 전월대비 3.1% 상승하며 2000년 이후 최고치 재 경신했으나, 주택시장 심리지표 및 거래량 하향세로 향후 주택시장 조정 가능성 존재
- **캐나다주택** : 금리인상 이후 주택거래시장 빠르게 냉각
  - 금리인상 단행 이후 전국 4월 주택판매량은 전월대비 12.6% 감소, 2021년 최고기록 대비 25.7% 하락, 추가 금리인상 가능성과 함께 고강도 주택 안정화 대책을 발표하며 향후 주택시장에 영향

## [주택 가격] 주택매매가격 상승세 크지 않은 가운데 매매가격 하락 전망 증가

### ■ 전국 주택매매 및 전세가격, 과거대비 상승폭 크지 않아

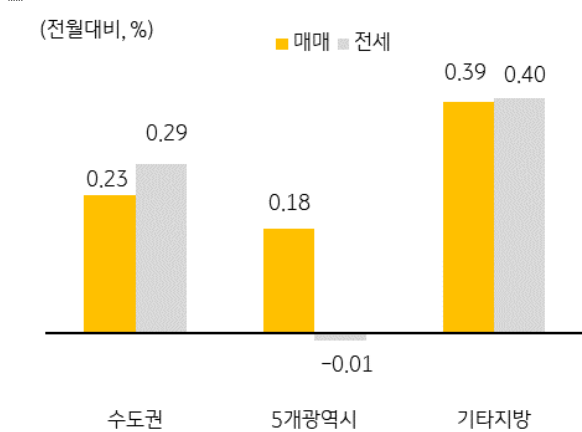
- 5월 주택매매가격(0.25%)은 2개월 연속 상승폭이 확대되었으나, 여전히 0.2%대 상승률 기록
  - 2022년 5.10일부터 시행된 양도세 중과 한시적 배제에도 불구하고 여전히 주택가격 상승세는 지속되고 있으나, 대출 규제 및 높은 주택가격에 대한 부담 등으로 상승폭은 제한적
- 전세가격(0.24%)은 아직까지 상승폭이 크지 않으나, 2022년 8월 임대차법 시행 2주년을 앞두고 추가 상승에 대한 우려가 증가

그림 1 전국 주택매매 및 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매/전세가격 변동률(5월)

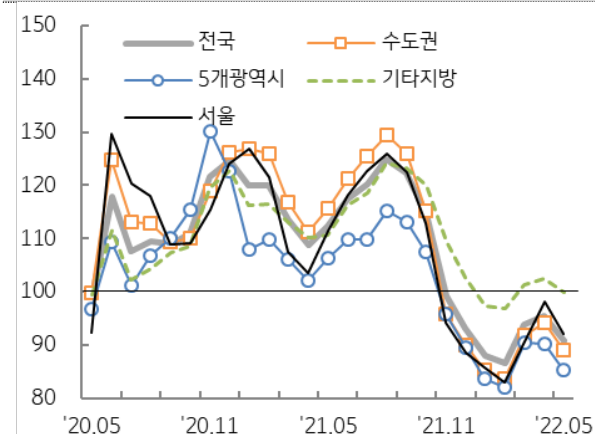


자료: KB국민은행

### ■ 주택매매전망지수, 모든 지역에서 하락 비중 증가

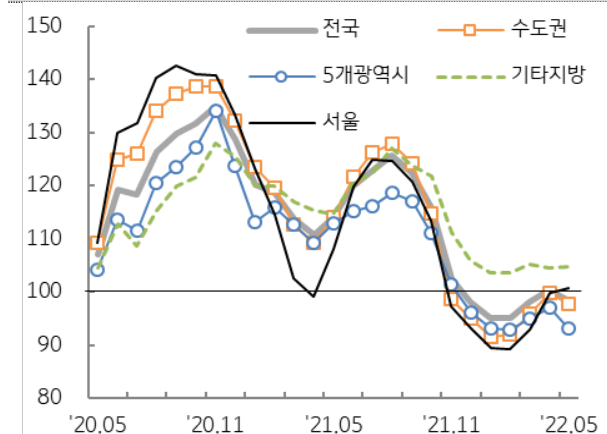
- 전국 주택매매전망지수는 대선 이후 소폭 반등하였으나, 기타지방을 포함한 모든 지역에서 100을 하회하면서 하락 전망 증가
- 전세전망지수는 전국적으로 소폭 하락하였으나, 서울은 작년 10월 이후 7개월만에 100을 상회

그림 3 전국 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 전국 주택전세전망지수 추이



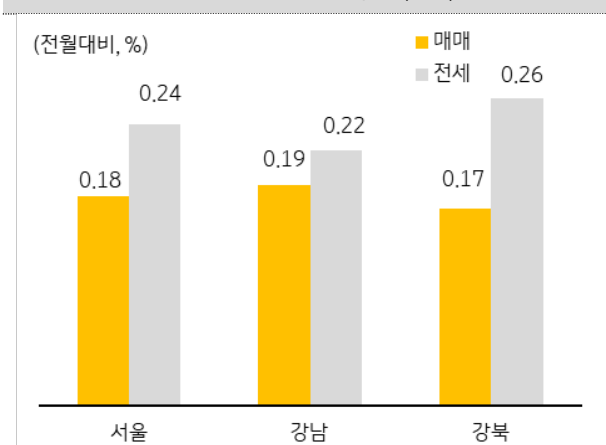
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (수도권) 용산구, 1기 신도시 등 일부 지역에서 높은 상승률 기록

### ■ (서울) 매매가격 상승세 지속되고 있으나, 연초에 비해서 낮은 수준

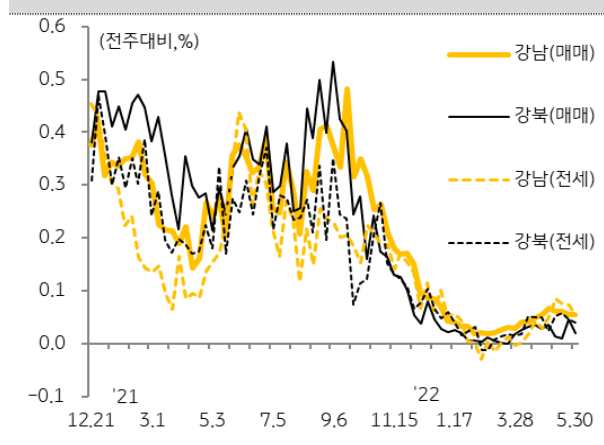
- 5월 서울 주택매매가격은 2개월 연속 상승폭이 확대되었으나 여전히 낮은 상승률 지속
  - 다만, 대통령 집무실 이전 발표 이후 용산구(0.71%)는 전월대비 상승폭 크게 확대
- 전세가격은 상승세가 이어지고 있으나 성북구, 강남구, 송파구 등 전세가격이 높았던 일부 지역은 소폭 하락

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

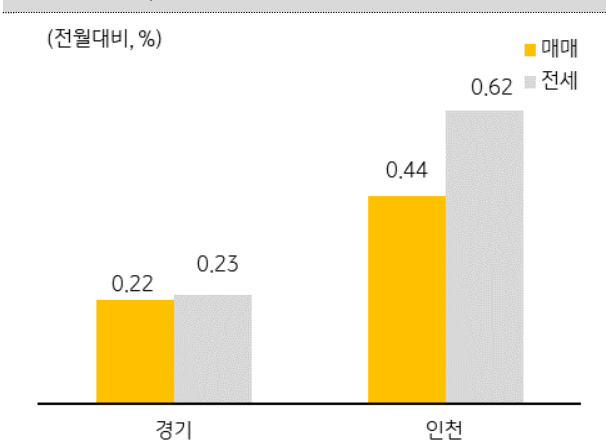


자료: KB국민은행

### ■ (경기, 인천) 일부 1기 신도시와 인천 지역을 중심으로 상승세 지속

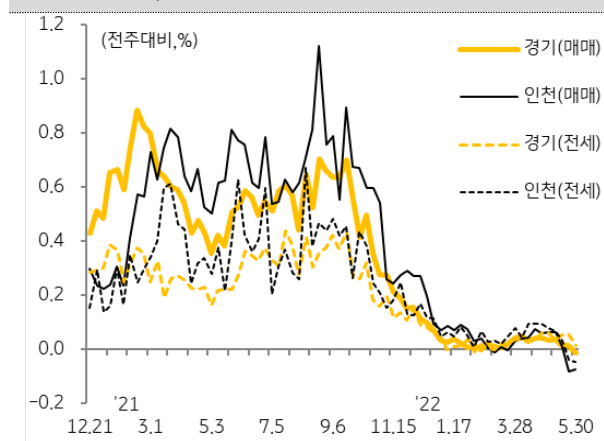
- 매매가격은 1기 신도시 중 고양(0.80%)과 분당(0.61%)에서 상대적으로 높은 상승률이 지속되고 있으며, 인천은 연수구를 제외한 나머지 지역에서 상승폭 2배 이상 확대
- 전세가격은 경기도의 경우 전월과 동일한 수준이 지속되고 있으며, 인천의 경우 미추홀구, 남동구에서 1%가 넘는 상승률 기록

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



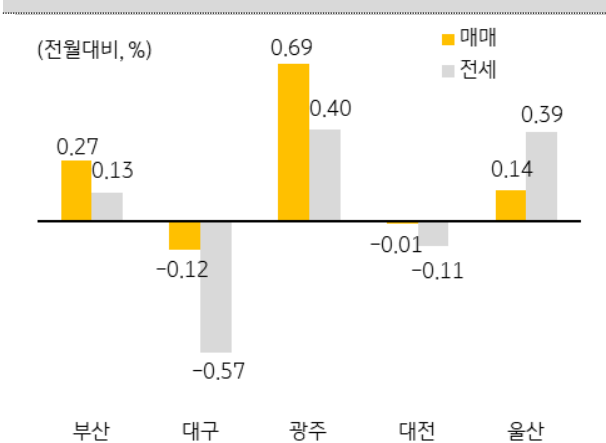
자료: KB국민은행

## [주택 가격] (비수도권) 광주·부산 상승세 지속, 세종 하락폭 확대

### ■ (5개광역시) 광주가 상대적으로 높은 상승률 기록, 대구와 대전 일부지역은 하락세 지속

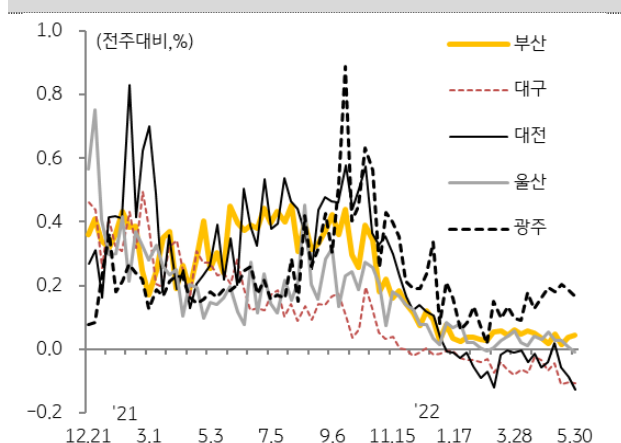
- 광주 매매가격은 서구와 남구 중심으로 전월대비 상승폭이 확대되면서 지난해 10월 이후 5개광역시에서 가장 높은 상승률 지속
  - 부산은 남구(1.1%), 동구(0.8%)를 제외하고는 상승세가 크게 둔화된 상황
- 대구 매매가격은 하락세가 지속되면서 수성구도 처음으로 하락하였으며, 대전은 대덕구에서 1%가 넘는 높은 상승률을 기록하였으나 서구와 유성구에서 4개월 연속 하락 지속

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

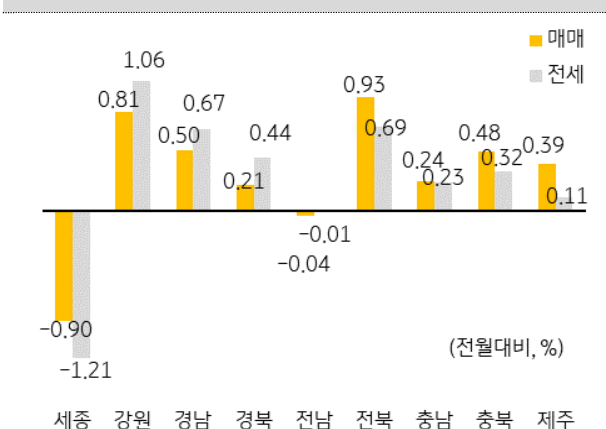


자료: KB국민은행

### ■ (기타지방) 강원·전북 상승세 주도, 세종은 하락폭 확대

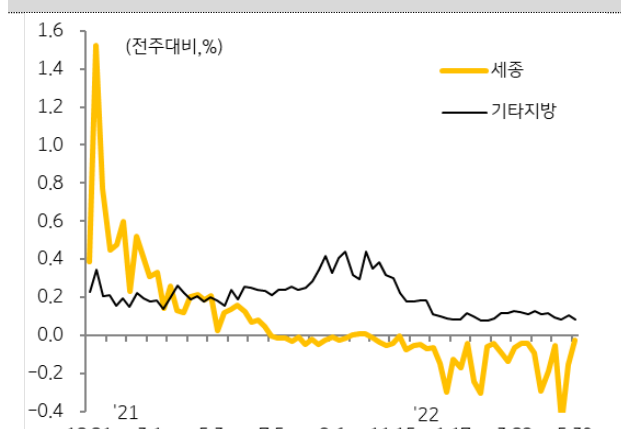
- 기타지방은 24개월 연속 상승세가 지속되는 가운데 강원과 전북이 상승세를 주도하고 있으며, 전남은 기타지방에서 유일하게 하락
- 세종 매매가격은 5월 0.9% 하락하면서 지난해 8월 이후 가장 큰 폭으로 하락

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



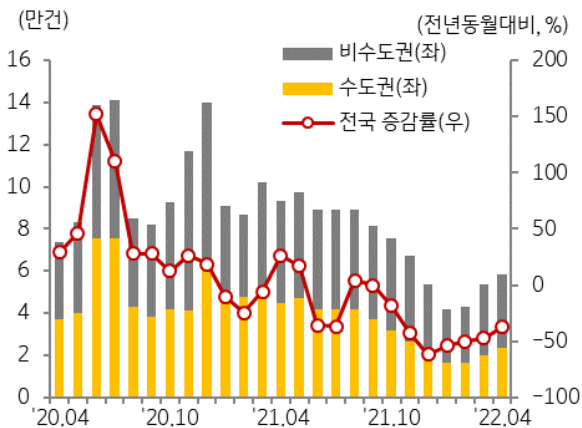
자료: KB국민은행

## [주택 거래] 주택매매거래 아직 적으나 완만한 증가세, 미분양도 소폭 감소

### ■ 주택거래량은 전월대비 4개월째 증가하고 있으나 여전히 낮은 수준

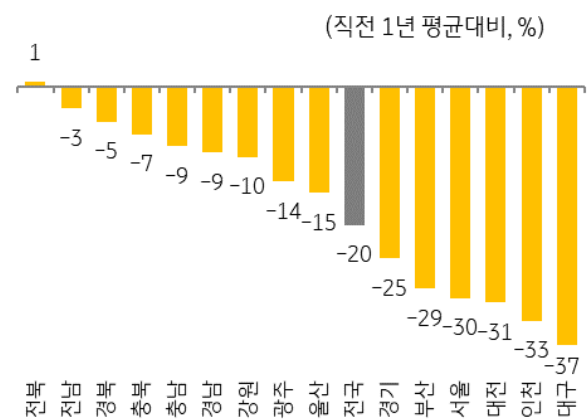
- 4월 주택매매거래량은 5만 8,407호를 기록하며, 전월대비 9.3% 증가
  - 올해 들어 전월대비 거래량이 완만하게 증가하고 있으나, 전년동월대비로는 8개월째 감소
  - 직전 1년 평균 대비로는 19.8% 감소했으며, 수도권(-27.8%)에서 비수도권(-13.4%)보다 큰 폭으로 감소
- 거래량은 완만하게 증가하고 있으나 매수세 위축의 영향으로 아직은 낮은 거래량 지속

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(4월)

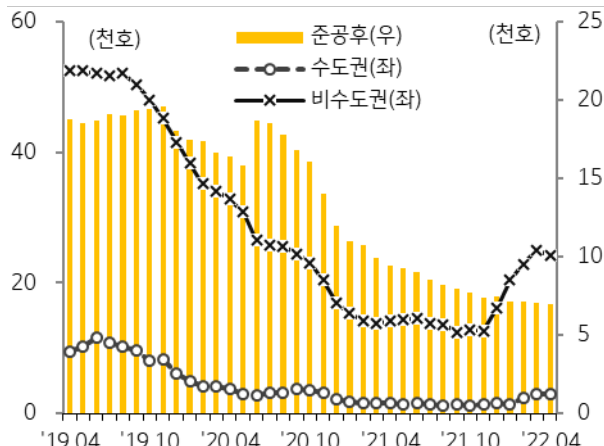


자료: 부동산통계정보 R-ONE

### ■ 미분양아파트, 7개월만에 감소

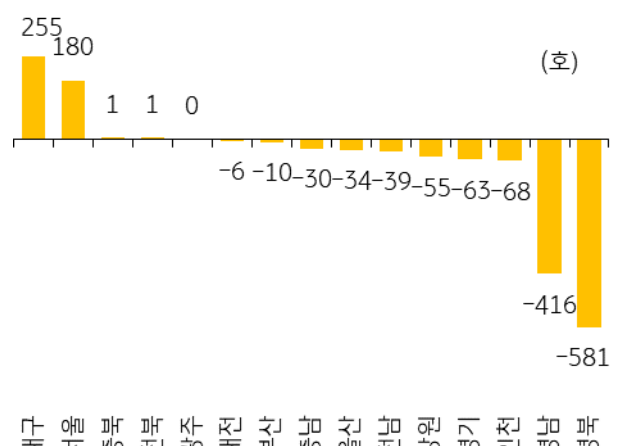
- 4월 미분양아파트는 2만 7,180호로 전월대비 소폭(-794호) 감소
  - 미분양 적체가 가장 심했던 경상권에서 가장 크게 감소했으나, 대구지역은 증가세 지속

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(4월)



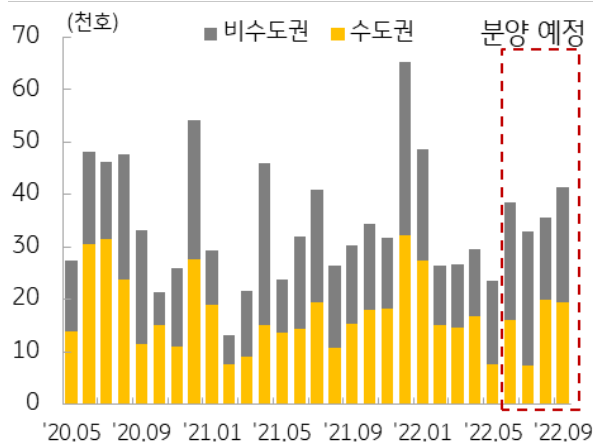
자료: 국토교통부

## [주택 공급] 사업일정 지연 등으로 분양물량은 4개월째 3만호 이하

### ■ 분양물량은 4개월째 2만호 대에 머무르며 낮은 수준이 지속

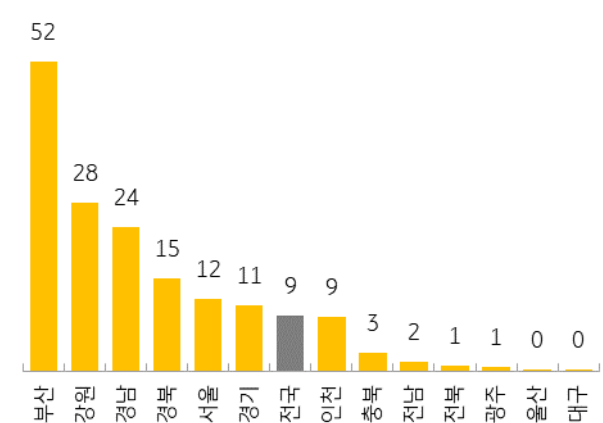
- 5월 분양물량은 약 2.3만호를 기록해 계절적 성수기 임에도 분양물량은 부족한 상황 지속
  - 최근 1년 평균 대비 32% 감소했으며, 수도권(-58%)에서 더 크게 감소
  - 원자재가격 상승에 따른 건설비용 증가와 분양가 이슈 등으로 분양 일정이 지연
- 청약경쟁률(9:1)은 지난해 보다 전반적으로 낮아졌으며, 지역별로는 해운대구와 수영구에서 분양이 이루어진 부산에서 가장 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(5월)

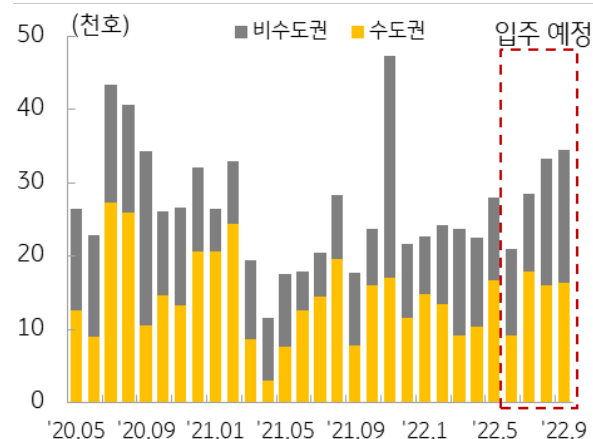


자료: 부동산114

### ■ 5월 입주물량은 올해 들어 최대치

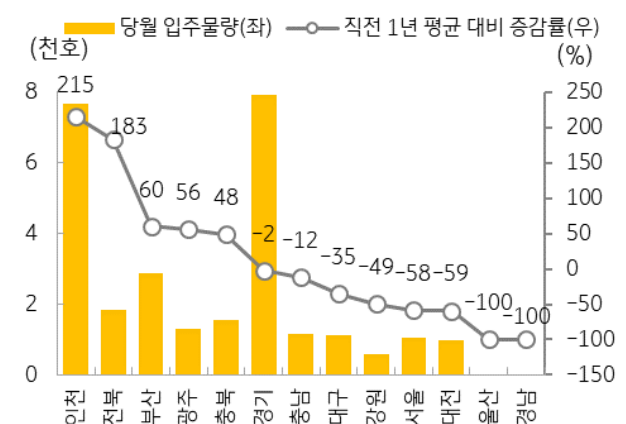
- 5월 입주물량은 약 2.8만호로 직전 1년 평균 대비 17.1% 증가했으며, 지역별로는 인천 (215%)과 전북(183%)에서 가장 높은 증가율 기록
  - 상반기 입주물량은 전체적으로 충분하지 않은 상황이며 하반기 들어서야 다소 증가할 전망

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(5월)



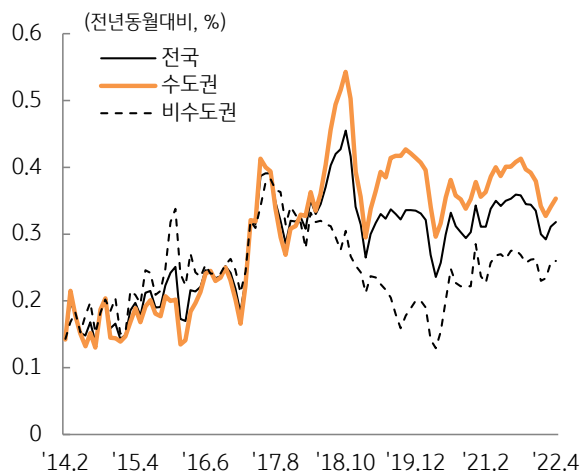
자료: 부동산114

## [토지] 전국 토지가격 및 거래량은 소폭 증가

### ■ 2022년 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승하며 전월과 유사

- 수도권(전월대비 +0.35%)과 비수도권(+0.26%) 토지시장은 전월과 변동없이 유지
- 대부분의 지역에서 보합세를 유지하는 가운데, 수도권과 5개광역시로 중심으로 소폭 상승

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(4월)

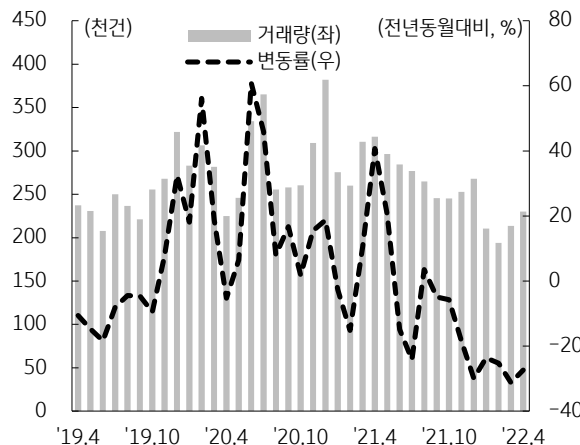
전국	0.32	경기	0.34
서울	0.38	강원	0.22
부산	0.33	충북	0.25
대구	0.28	충남	0.22
인천	0.29	전북	0.22
광주	0.25	전남	0.30
대전	0.35	경북	0.19
울산	0.31	경남	0.20
세종	0.41	제주	0.24

자료: 한국부동산원

### ■ 전국의 토지거래량은 23만건으로 전월대비 7.6% 증가

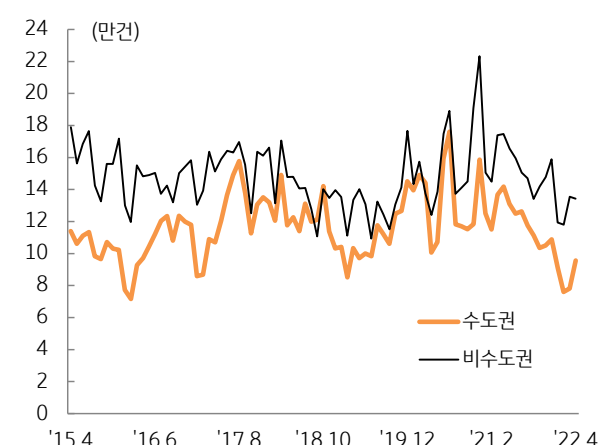
- 4월 전국 토지거래량은 수도권을 중심으로 다소 증가
- 수도권은 9.6만건이 거래되며 전월대비 22.4% 증가했으나, 지난 10년간 평균(월평균 10만건) 대비 5% 가량 낮은 수준을 유지
- 한편 비수도권은 13.4만건으로 전월대비 0.9% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원



## [주택 금융] 주담대 성장세 정체 지속, 신규대출금리 9년래 최고치

### ■ (대출 규모) 주택담보대출 순증액은 월 2조원 수준으로 6개월째 지속

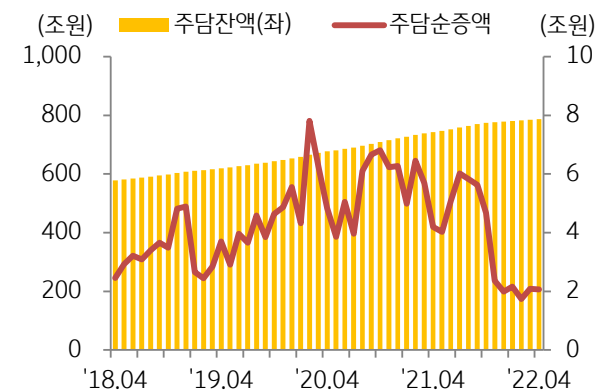
○ 주택담보대출(전세대출포함) 4월 순증액은 2.1조원으로 전월과 동일한 수준

• 전세자금대출 4월 순증액은 1.1조원으로 전월대비 0.1조원 감소

• 신용대출 등을 포함한 은행권 가계대출은 1~3월에 모두 감소하였으나, 4월들어 1.2조원 증가

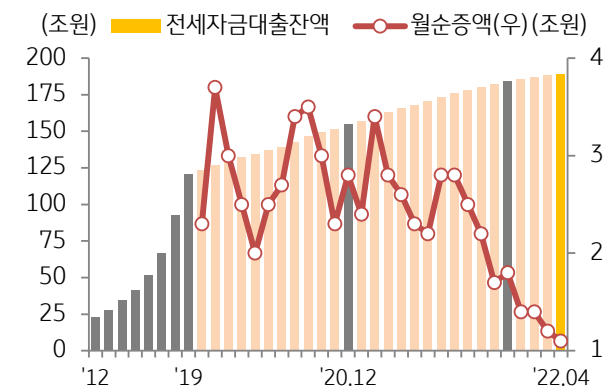
○ 2021년 4분기 이후 현재까지 주담대는 매월 2조원 내외 수준 증가

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치  
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이



자료: 한국은행

### ■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 9년래 최고치, 연말 5%까지 상승 가능성

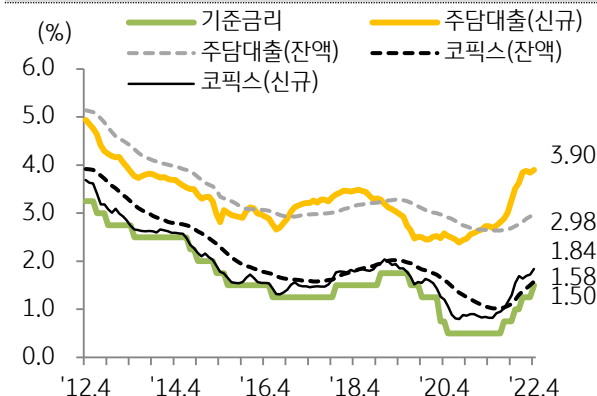
○ 4월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 6bp 상승한 3.90%로 2013년 3월 이후 최고치

• 유럽 재정위기 이후 장기간 지속된 저금리 시대가 마무리되고 있음

• 기준금리는 22년말까지 0.75%p 이상 상승 전망으로 신규 대출금리도 5% 내외로 상승 가능

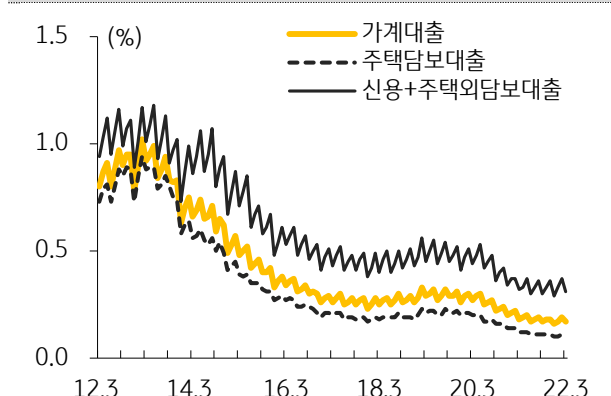
○ 3월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.10%로 전월대비 0.01%p 하락

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



자료: 금융감독원

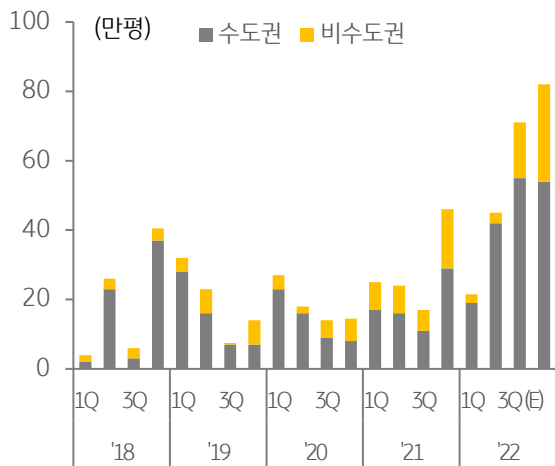


## [물류센터] 단기 공급 부담에도 불구하고 수요는 지속될 전망

### ■ 2022.1Q 역대 1Q 중 가장 높은 거래규모 기록, 2022~2023년 역대 최대규모의 공급 예정

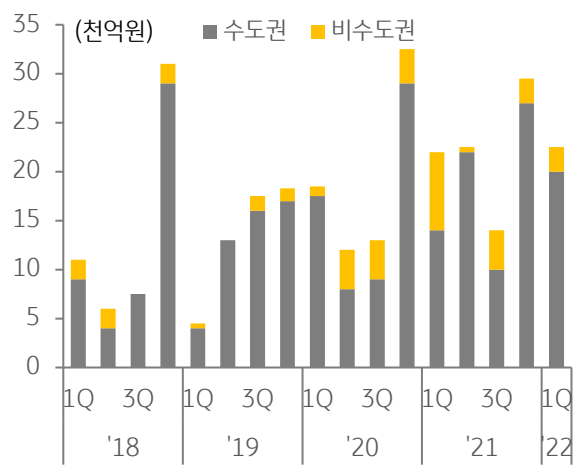
- 2022년 신규공급은 약 235만평 예상, 수도권에 집중되었던 신규공급은 3분기 이후 비수도권역 (경남권·충청권)에서 증가 예상
- 단기 공급 부담에도 불구하고 선호되는 입지의 대형(만평이상) 상온물류센터 수요는 견고할 것
- 국내 e커머스 산업의 성장과 글로벌 공급망 이슈에 대응하려는 기업들의 물류센터 공간 확보 전략이 유지된다면 신규공급량은 수요에 부합할 전망

그림 28 전국 물류센터 신규공급(연면적기준)



자료: 젠스타메이트

그림 29 전국 물류센터 거래규모 추이

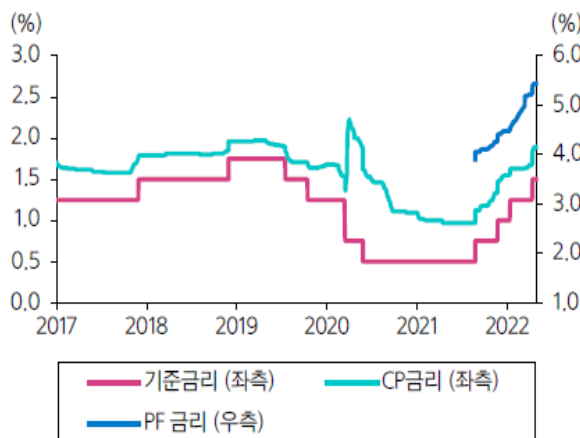


자료: 젠스타메이트

### ■ PF금리 상승과 건축비용 상승으로 2024년이후 신규공급 다소 줄어들킨 전망

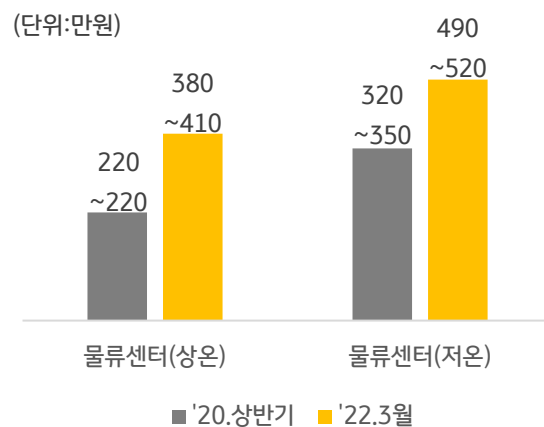
- PF 선순위 대출금리는 전년대비 100bp, 건축비는 약 40% 이상 상승하여 착공 지연 예상
- 신축 공기 감안시 2024년 이후 공급이 줄어들킨 것으로 예상되며, 공급 과잉의 우려를 완화시킬 전망

그림 30 국내 물류센터 PF 선순위 금리 추정



자료: 한국은행, 삼성증권

그림 31 물류센터 평당 공사비



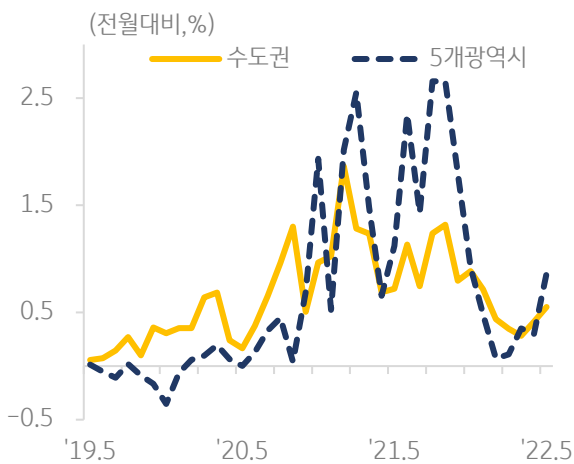
주: 시공 건설사 도급순위 차이에 따라 공사비가 상이함  
자료: 한국부동산개발협회 및 건설업계, 서울경제신문 재인용

## [오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승률 반등하며 상승세 유지

### ■ 5개광역시와 서울이 상승세 이끌며 전국 오피스텔 가격은 전월대비 0.6% 상승

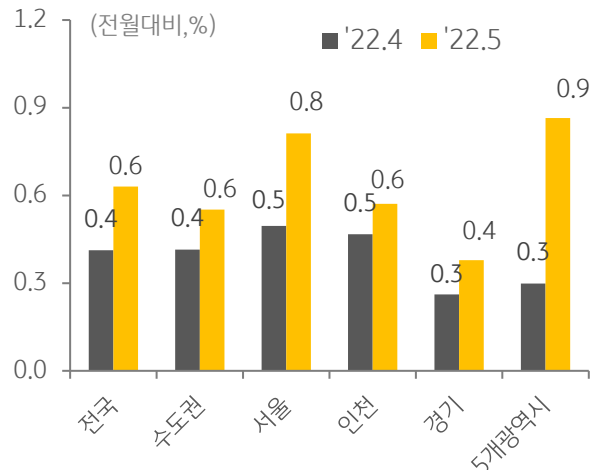
- 수도권 오피스텔 매매가격(0.6%)은 서울(0.8%)의 상승에 힘입어 상승폭(전월대비+0.2%p) 확대
- 5개광역시 매매가격(0.9%)은 상승폭(전월대비 0.6%p) 확대

그림 32 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB국민은행

그림 33 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

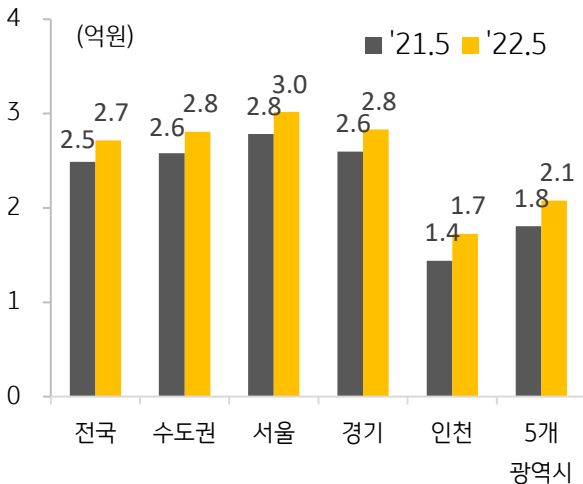


자료: KB국민은행

### ■ 서울 동남권 오피스텔 가격은 전월대비 1.2% 상승하며 서울지역 상승흐름 주도

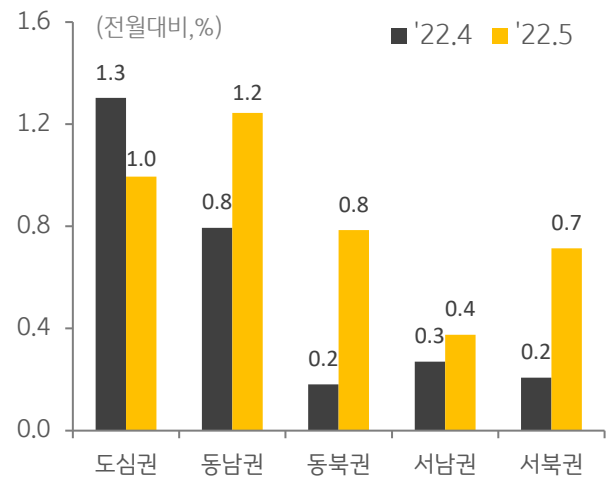
- 동남권 상승폭(전월대비 +0.4%p)이 커진 반면, 도심권은 상승폭(전월대비 -0.3%p) 감소
- 최근 2년간 서울 평균 대비 낮은 상승률을 보였던 동북권(0.8%), 서북권(0.7%) 오피스텔 가격은 상승폭(전월대비 0.6%p, 0.5%p) 확대

그림 34 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB국민은행

그림 35 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB국민은행

## [오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률 보합세

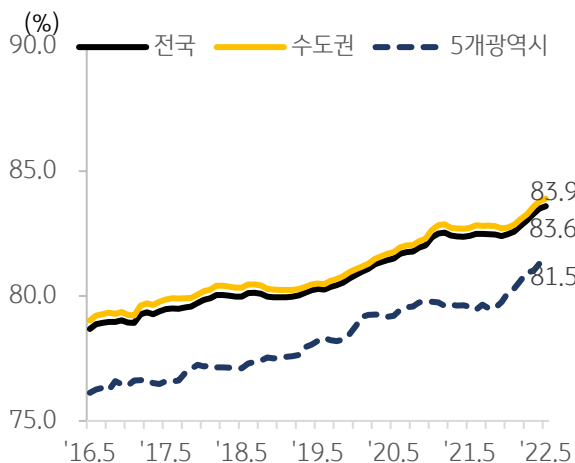
### ■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 83.6%로 최고치 경신

○ 수도권 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 83.9% 기록

• 인천(83.2%)의 매매전세비율은 수도권에서 가장 큰 폭(전월대비 0.3%p)으로 상승

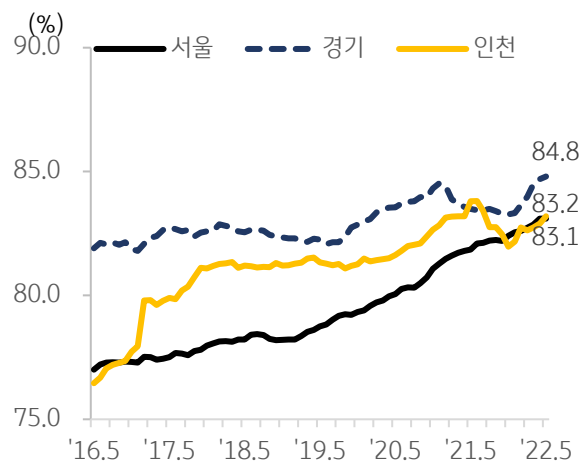
○ 전세시장 불안이 지속되면서, 주택 임차수요 일부가 오피스텔로 이동하며 매매전세비율 상승세 지속

그림 36 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(전국)



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준  
자료: KB국민은행

그림 37 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(수도권)



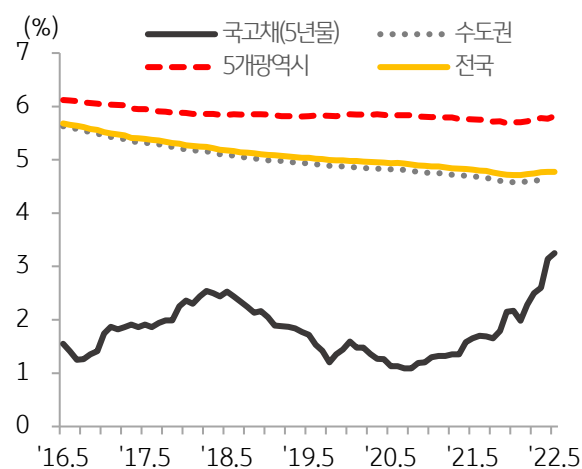
자료: KB국민은행

### ■ 오피스텔 임대수익률은 보합세, 국고채와의 Spread Gap 역대 최저치 경신

○ 장기간 하락세를 지속하던 전국 오피스텔 임대수익률은 5월 4.8%를 기록하며 보합세

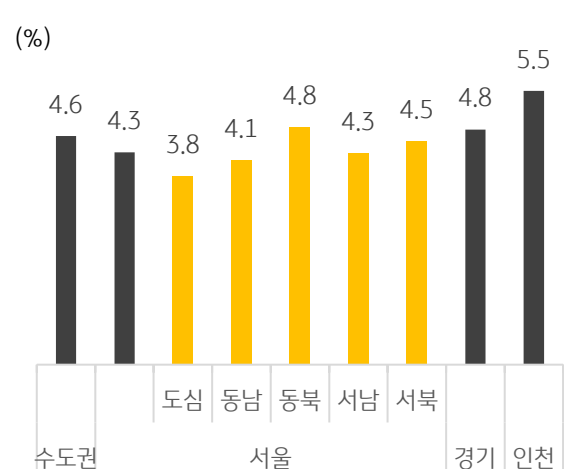
• 국고채-오피스텔 임대수익률의 좁아진 Spread Gap은 향후 시장에 부담으로 작용

그림 38 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 39 수도권 오피스텔 임대수익률('22.5월)



자료: KB국민은행

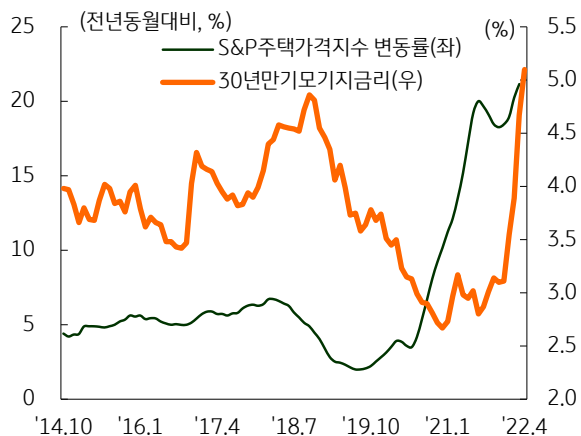
## [미국 주택시장] 주택가격 지속적 상승에도 거래시장은 위축, 조정 가능성 부각

### ■ 금리 인상에도 불구하고 미국 주택가격 상승세는 지속

○ 미국 주택가격 상승세가 지속되면서 구매자 부담은 상당히 높은 수준

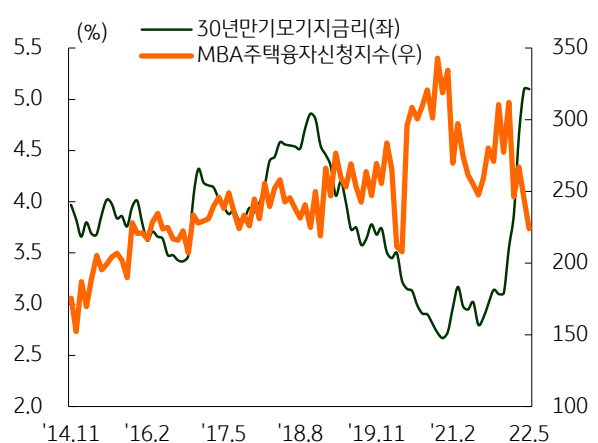
- 3월 S&P 주택가격지수는 305.63으로 전월대비 3.1% 상승, 2000년 이후 최고치 재갱신
- 금리인상이 대출상환 부담으로 이어져 모기지 신규 및 재융자신청은 빠르게 위축

그림 40 | S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 41 | MBA모기지신청지수 추이



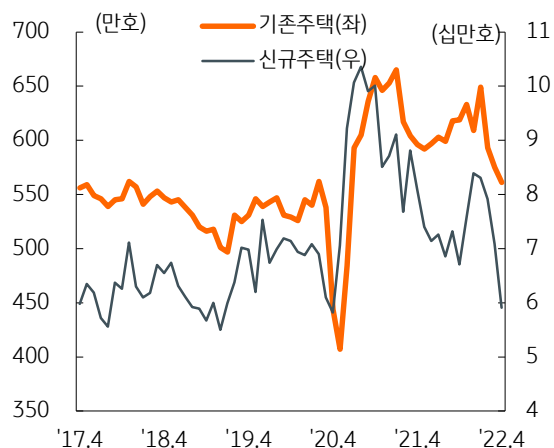
자료: Bloomberg

### ■ 주택시장 심리지표 및 거래량 하향세, 향후 주택시장 조정 가능성 존재

○ 금리인상에도 모기지 연체율은 안정적인 상황이나 거래감소에 따른 가격 조정 가능성은 존재

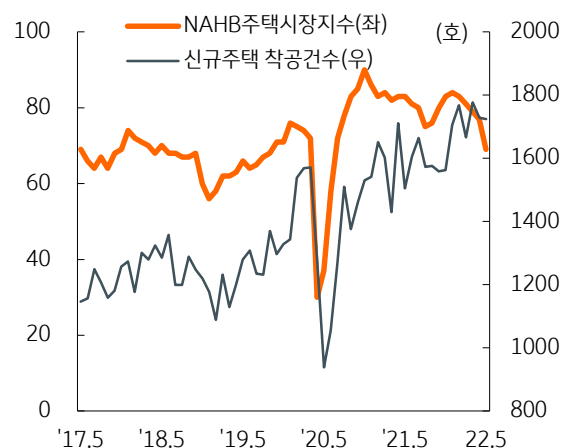
- 금리인상 및 주택가격 상승으로 주택구입자 부담은 높은 편으로 주택판매량은 전월대비 감소
- NAHB지수(향후 6개월간 주택판매에 대한 건설업자의 체감경기)는 69로 여전히 50이상이나, 최근 하향세를 지속함에 따라 향후 거래시장 위축 예상

그림 42 | 기존 및 신규주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

그림 43 | NAHB지수 추이



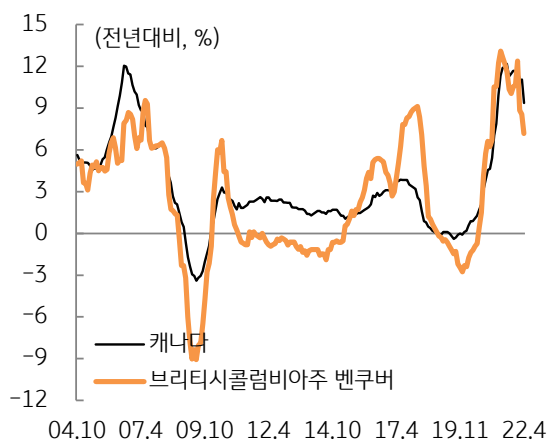
자료: Bloomberg

## [캐나다 주택] 금리인상 이후 주택거래시장 빠르게 냉각

### ■ 금리인상을 시행한 이후 캐나다 주택시장은 거래량 감소와 함께 가격 상승세도 둔화

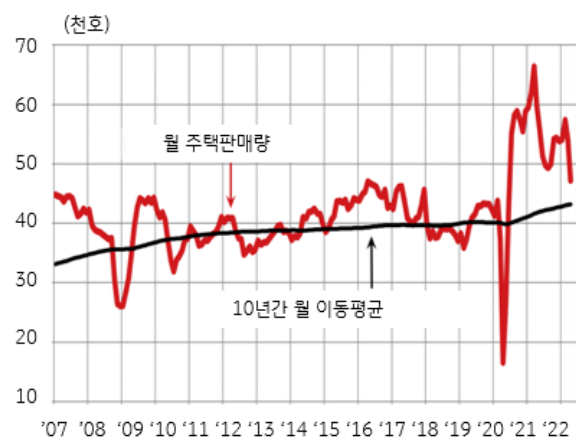
- 전국 4월 주택판매량은 전월대비 12.6% 감소하며 2021년 최고기록 대비 25.7% 하락
  - 4월 거래량은 5만호를 하회하며 전월대비 12.6% 감소하며, 지난 2020년 하반기 이후 가장 낮은 수준
  - 거래시장 위축과 함께 주택매매가격 상승세도 둔화되는 모습. 4월 현재 캐나다 평균 주택가격은 74.6만 캐나다달러를 기록

그림 44| 캐나다 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 45| 주택판매량 추이

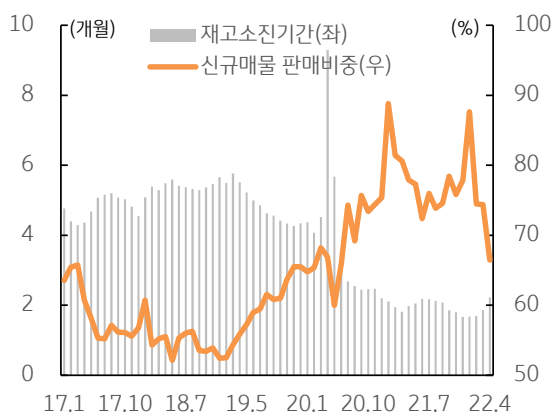


자료: CREA(캐나다 부동산협회)

### ■ 추가 금리인상 가능성과 함께 고강도 주택 대책을 제시, 향후 주택시장 영향에 주목

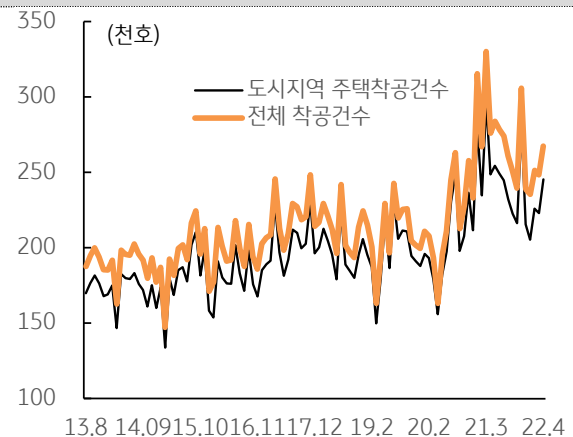
- 최근 높은 주택가격으로 인해 캐나다 정부는 공급확대 등 주택시장 안정화대책을 발표
  - 공급 확대, 외국인 2년간 매입금지, 예비 주택구입자 비과세 계좌개설, 공공주택 확대 등 다양한 주택대책을 제시함에 따라 향후 주택시장 변화에 주목
  - 또한 금리 인상과 인플레이션으로 가처분소득이 감소하면서 향후 매수심리는 위축 예상

그림 46| 주택재고 소진기간과 신규 매물 매매 비중



자료: CREA(캐나다 부동산협회)

그림 47| 캐나다 주택착공물량 추이



자료: Bloomberg

## FOCUS ISSUE

## 실거래가로 살펴본 전월세시장 동향

부동산연구팀 김진성 연구위원

## ■ 분석 자료

- 국토교통부 실거래가 공개시스템의 아파트, 단독/다가구, 연립/다세대, 오피스텔 전월세 실거래가
  - 분석 기간: 2016년 1월 ~ 2022년 3월
  - 2~4장은 전월세 실거래 자료를 분석한 내용으로 전세, 반전세, 월세 비중은 전체 임대세대 비중이 아닌 해당 기간 발생한 거래량을 기준으로 집계한 수치
  - 전체 가구의 임대 형태 변화가 아닌 최근 발생한 전월세 비중 변화를 나타냄

## ■ 용어 정의

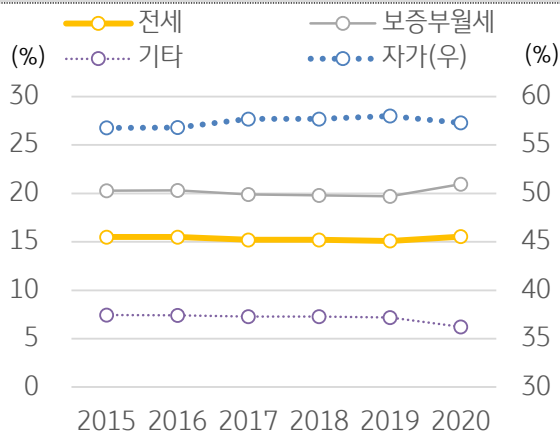
- 전세가 = 보증금 + 월세 x 12 / 전월세전환율(전세의 경우 전세가 = 보증금)
  - 전월세전환율은 KB국민은행 자료를 사용. 서울, 경기, 인천은 해당 지역의 전월세전환율을, 나머지 지역은 전월세전환율이 가장 높은 인천의 전월세전환율을 적용
- 전세, 반전세, 월세는 보증금/전세가 비율을 기준으로 구분
  - 전세: 보증금/전세가 비율이 100%인 경우
  - 반전세: 보증금/전세가 비율이 10% 이상에서 100% 미만인 경우로 보증금 비율에 따라 다음 두 가지로 구분
    - 반전세+: 보증금이 전세가의 절반 이상을 차지하는 경우
    - 반전세-: 보증금이 전세가의 절반 미만을 차지하는 경우
  - 월세: 보증금/전세가 비율이 10% 미만인 경우
    - 보증금/전세가 비율 10% 정도가 월세 2년 치에 해당
    - 일반적으로 수개월에서 최대 1~2년까지 보증금을 낸 경우도 월세로 간주하는 사례를 고려해, 보증금/전세가 비율이 10% 미만인 경우를 넓은 의미에서 월세로 정의
    - 국토교통부 기준에 따르면 보증금이 없는 경우만 월세로 구분하고 보증금이 조금이라도 있으면 보증부월세로 간주하나, 이 경우 월세 비중이 미미해 분석 대상으로 적절치 않은 점을 고려
- 임대주택 거래 가격 10분위 구분
  - 매월 분석 대상 시점의 임대주택 거래 가격을 전세가로 환산, 10% 단위로 10분위를 분류해 비교
    - 예를 들어 2020년 1~12월 전세가 환산 상위 1분위(0~10%) 임대주택 거래와 2022년 1~3월 전세가 환산 상위 1분위(0~10%) 임대주택 거래의 전세 비중 비교 등

## 1. 전월세시장 동향

### ■ 주거 점유 형태는 2020년부터 자가 비중 감소, 반전세를 포함해 전세와 월세 비중 증가

- 자가 비중은 아파트 입주물량 증가로 2017~2019년에는 증가한 반면 주택가격이 급등하기 시작한 2020년에는 소폭 하락
  - 자가 비중은 2015년 56.8%에서 2019년 58.0%로 4년간 1.2%p 상승하다 2020년 57.3%로 0.7%p 하락하면서 5년간 평균 0.5%p 상승
- 전세, 보증부월세 비중은 2019년까지 자가 비중 상승의 영향으로 소폭 감소하다 2020년 반등
  - 전세, 보증부월세, 월세 비중은 각각 2015년 15.5%, 20.3%, 2.6%에서 2020년 15.5%, 21.0%, 1.9%로 보증부월세 비중이 5년간 0.7%p 상승
  - 월세, 사글세(월세 선납), 무상 등 기타 비중은 같은 기간 1.2%p 하락

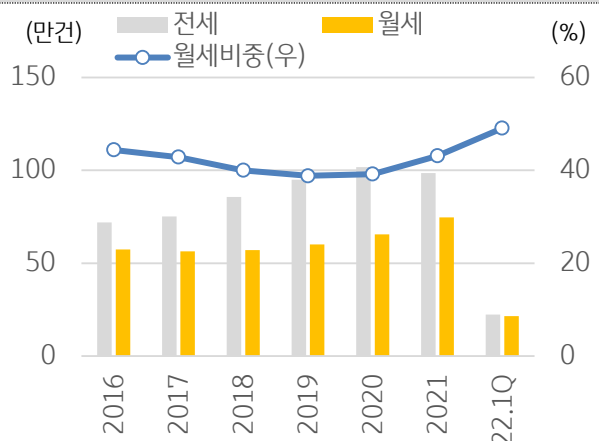
그림 48| 거주 주택 점유 형태 추이



주: 기타 = 월세, 사글세, 무상 주택 합산치

자료: 인구주택총조사(2015, 2020년), 주거실태조사 (2016~2019년)

그림 49| 전월세 실거래 중 거래 유형 추이



주: 월세는 반전세 등 포함

자료: 국토교통부 실거래가 공개시스템

### ■ 2021년 이후 전월세시장에서 반전세를 포함해 월세 거래 비중이 급증

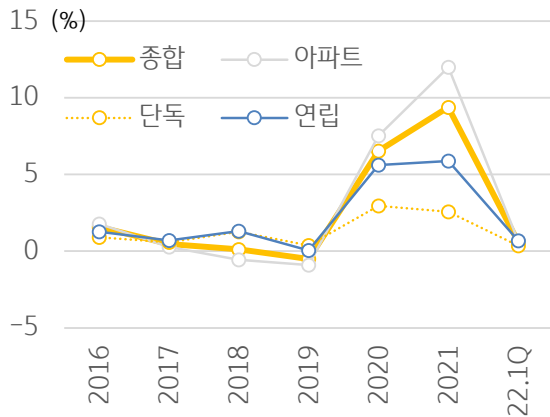
- 전세 거래건수는 아파트 입주물량 증가 등의 영향으로 2018~2020년 가파르게 증가하다 2021년 소폭 감소
- 월세 거래건수는 2020~2021년 빠르게 증가해 2022년 1분기 현재 전세 거래건수와 비슷한 규모를 유지
- 이에 따라 최근 주택 임대시장은 전세 비중이 감소하고 월세 비중이 증가하는 추세를 보인다고 분석 가능



## ■ 전세가격은 2019년까지 상승세 둔화와 하락세를 유지하다 2020년 이후 가파른 상승세 시현

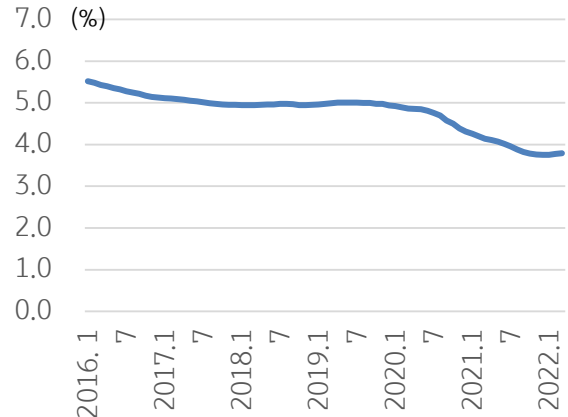
- 아파트, 연립주택을 중심으로 2020~2021년 전세가격지수가 각각 5~10% 이상 상승
- 단독주택의 경우에도 2020~2021년 전세가격지수 상승률이 이전 수준을 크게 상회

그림 50 | 전세가격지수 상승률 추이



자료: KB국민은행

그림 51 | 수도권 전월세전환율 추이



자료: KB국민은행

## ■ 전월세전환율은 2019년 5%에서 2022년 1분기 3.8% 수준까지 하락

- 전월세전환율은 월세로 전환할 때 적용되는 비율로, 높을수록 전세가에 비해 월세가 높다는 의미
  - 예) 전세 보증금 1,000만 원을 월세로 전환할 경우, 월세가 4만 원이면 연간 월세는 48만 원(4만 원 x 12개월)이므로 전월세전환율은 4.8%(48만 원/1,000만 원)
- 수도권 기준 전월세전환율은 2019년 4분기 5%에서 2022년 1분기 3.8%로 24% 하락. 이는 동일한 조건의 월세를 가정할 경우 전세가격이 31% 상승한 것과 유사
  - 2020년 전월세전환율 5% 기준 보증금 0원에 월세 4만1,667원인 임대주택의 경우 전세가격은 1,000만 원에 해당
    - 월세 4만1,667원 x 12개월 = 50만 원. 50만 원은 1,000만 원의 5%이므로 월세 4만1,667원에 해당하는 전세가격은 1,000만 원
  - 2022년 1분기 전월세전환율 3.8% 기준 월세 4만1,667원인 임대주택의 경우 전세가격은 1,316만 원에 해당
    - 마찬가지로 연간 월세는 50만 원. 50만 원은 1,316만 원의 3.8%이므로 월세 4만1,667원에 해당하는 전세가격은 1,316만 원, 2020년 대비 316만 원(31.6%) 상승

## ■ 2020년부터 전세가격 상승, 월세 비중 증가, 전월세전환율 하락 등 시장 변화 시작

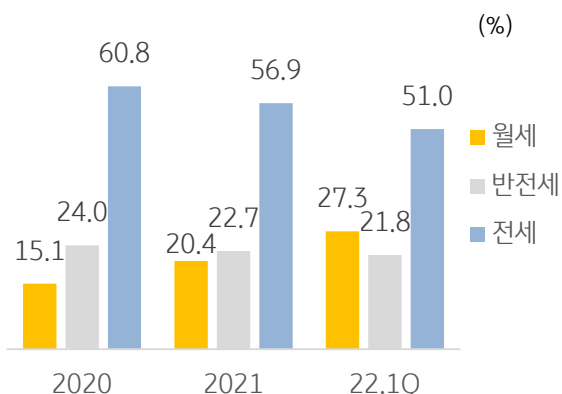
- 실거래가 자료 분석을 통해 최근 거래에서 실제로 반전세 증가 현상이 나타나고 있는지, 반전세 증가에 영향을 미치는 요소는 무엇인지 파악이 필요

## 2. 고가 임대주택의 반전세 비중 증가

### ■ 최근 전월세시장은 전세 비중 감소, 반전세 비중 횡보, 월세 비중 증가

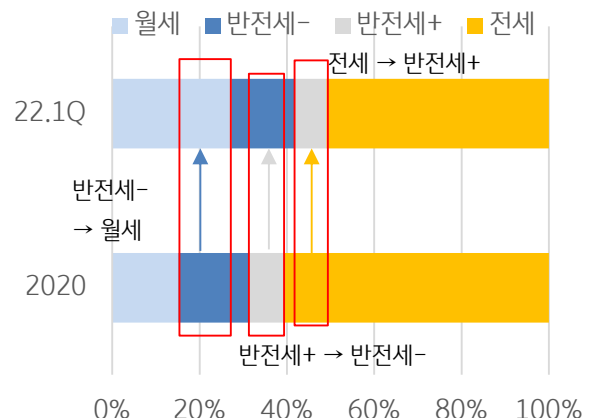
- 전세 거래 비중은 2020년 60.8%에서 2022년 1분기 51.0%로 9.8%p 급감
- 월세 거래 비중은 같은 기간 15.1%에서 27.3%로 12.2% 급증
- 반전세 거래 비중은 같은 기간 24.0%에서 21.8%로 2.2%p 소폭 감소
  - 반전세+ 거래 비중은 8.0%에서 0.6%p 감소
  - 반전세- 거래 비중은 16.1%에서 1.7%p 감소
- 최근 2년간 전세가격 급등의 영향으로 전세에서 반전세로, 반전세에서 월세로 이동하는 도미노 현상이 발생한 것으로 해석할 수 있음
  - 2022년 전세 거래량 감소분은 2020년 반전세+ 거래량과 비슷한 추세
  - 2022년 월세 거래량 증가분은 2020년 반전세- 거래량과 비슷한 추세
  - 전세 거래량 감소분은 대부분 반전세+로, 기존 반전세+ 거래량은 반전세-로, 기존 반전세- 거래량은 월세로 이동한 것으로 해석할 수 있음
    - 임대가구 수 증가로 전체 거래량은 다소 늘어나는 모습(2020년 167만 건, 2021년 173만 건, 2022년 연간 기준으로 환산할 경우 176만 건)
    - 전세가구가 보증금을 모두 반환받고 월세로 전환하는 경우는 드문 것으로 나타남
- 기존 전세시장에서는 반전세(반전세+) 거래량이 늘어나는 듯하나, 반전세(반전세-)에서 월세로 이동이 증가하면서 실제 반전세 거래 비중은 횡보하는 추세

그림 52| 전월세 거래에서 전세/반전세/월세 비중 변화



자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 53| 거래 유형별 전월세 거래량 비중 변화

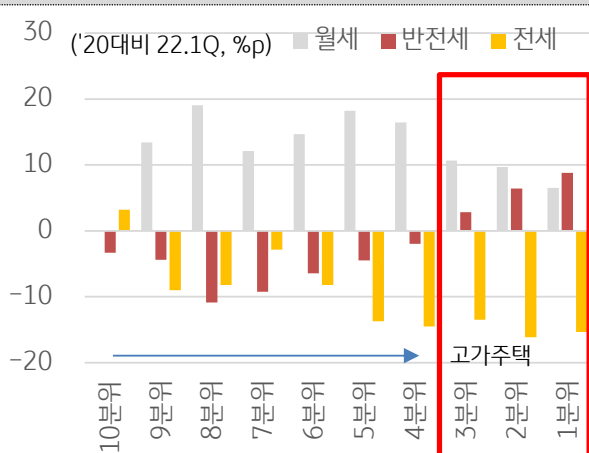


자료: 국토교통부, KB경영연구소

## ■ 상대적으로 전세가격이 높은 고가 임대주택의 경우 반전세 비중이 증가

- 전세가 기준 10분위 분류에 따라 살펴본 결과, 고가 임대주택에 해당하는 상위 3구간(30%)에서 2020년 대비 2022년 1분기 반전세 거래 비중이 증가
  - 전세가 1분위(2022년 1분기 기준 4.1~4.5억 원 이상)는 전세 15.3%p 감소, 반전세 8.8%p 증가, 월세 6.5%p 증가
  - 전세가 2분위(3.0~3.3억 원 이상)는 전세 16.1%p 감소, 반전세 6.4%p 증가, 월세 9.7%p 증가
  - 전세가 3분위(2.5~2.6억 원 이상)는 전세 13.5%p 감소, 반전세 2.8%p 증가, 월세 10.7%p 증가
- 고가 임대주택 비중이 높은 수도권(서울, 경기, 인천) 아파트의 경우 상위 40%까지 반전세 거래 비중이 증가
  - 전세가 1분위(2022년 1분기 기준 6.8~7.3억 원 이상)는 전세 18.6%p 감소, 반전세 13.4%p 증가, 월세 5.1%p 증가
    - 2020년 전세가 1분위 구간의 최저 가격은 5.8억 원(1월)~7.7억 원(12월)으로 2022년 대비 크게 낮지 않음에도 불구하고 전세 거래 비중이 높은 특징을 보임
    - 이는 2020년 6.17 대책에 포함된 전세 대출 관련 조치로 고가 임대주택에 대한 전세 대출이 제한되면서 발생한 현상으로 판단
  - 전세가 2분위(5.1~5.5억 원 이상), 3분위(4.3~4.5억 원 이상), 4분위(3.7~3.8억 원 이상)도 전세는 감소한 반면 반전세와 월세는 증가
- 시장의 관심이 집중된 고가 아파트의 경우 반전세 증가세가 나타나고 있으나, 전국적으로 보면 반전세 상당수가 월세로 전환하면서 오히려 반전세 비중은 감소

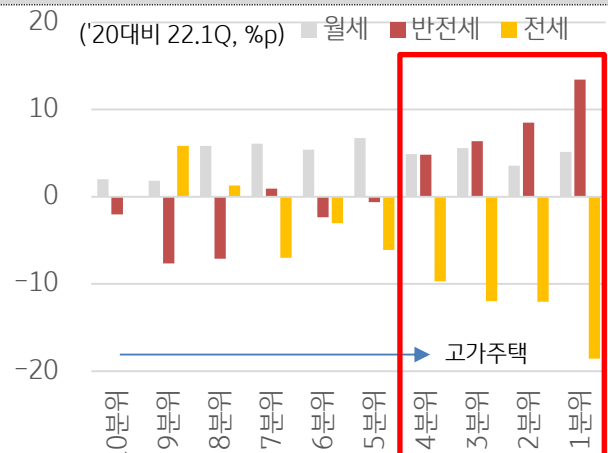
그림 54 | 전세가격분위별 임대거래형태 비중 증감(전)



주: 2020년 대비 2022년 1분기 기준

자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

그림 55 | 임대거래형태 비중 증감(수도권 아파트)



주: 2020년 대비 2022년 1분기 기준

자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

### 3. 급등한 전세가를 따라잡지 못하는 보증금 규모

#### ■ 최근 2년간 고가 임대주택은 전세가 상승폭이 보증금 규모 상승폭을 크게 상회

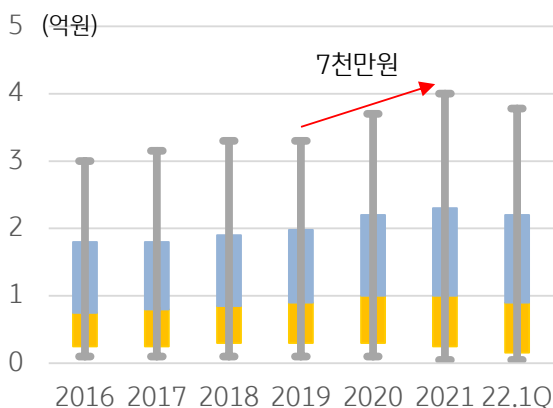
○ 고가 임대주택의 경우 전세가격이 가파르게 상승하면서 보증금 차액을 마련하지 못해 반전세로 전환하는 가구가 증가

- 전세가 기준 상위 10%의 경우, 전세가격은 1억 원 상승한 반면 보증금은 7,000만 원 증가에 그침
  - 상위 10%의 전세가격은 2019년 3.5억 원에서 2020년 4.0억 원, 2021년 4.5억 원으로 상승
  - 상위 10%의 보증금은 2019년 3.3억 원에서 2020년 3.7억 원, 2021년 4.0억 원으로 상승
  - 전세가격과 보증금 격차는 2019년 2,000만 원에서 2021년 5,000만 원으로 증가
- 전세가격 상위 25%의 경우에도 전세가격은 6,000만 원 상승한 반면 보증금은 3,000만 원 증가하는 데 그침
  - 상위 25%의 전세가격은 2019년부터 2021년까지 각각 2.2억 원, 2.5억 원, 2.8억 원으로 상승
  - 상위 25%의 보증금은 같은 기간 각각 2.0억 원, 2.2억 원, 2.3억 원으로 상승
  - 전세가격과 보증금 격차는 2019년 2,000만 원에서 2021년 5,000만 원으로 증가

○ 반면 저가 임대주택에 해당하는 전세가 기준 상위 75%와 90%의 경우, 전세가격 상승에도 불구하고 오히려 보증금 규모는 하락

- 상위 75%의 경우 보증금 규모는 2018~2020년 3,000만 원을 유지하다 2021년 2,500만 원, 2022년 1분기 1,600만 원으로 하락
- 상위 90%(하위 10%)의 경우 보증금 규모는 2016~2020년 1,000만 원을 유지하다 2021~2022년 1분기 500만 원으로 하락

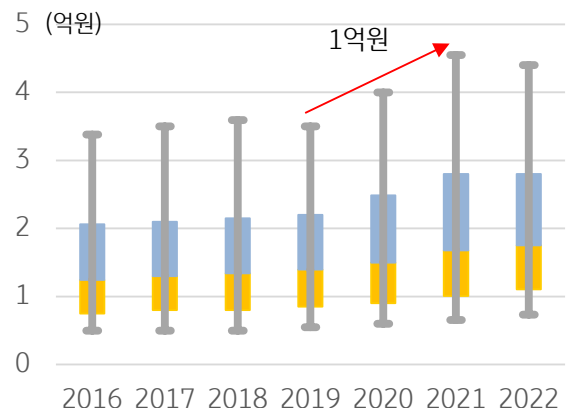
그림 56| 보증금 규모 분포



주: 선 상단 상위 10%, 막대 상단 상위 25%, 막대 중간 상위 50%, 막대 하단 상위 75%, 선 하단 상위 90%

자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 57| 전세가격 규모 분포



주: 선 상단 상위 10%, 막대 상단 상위 25%, 막대 중간 상위 50%, 막대 하단 상위 75%, 선 하단 상위 90%

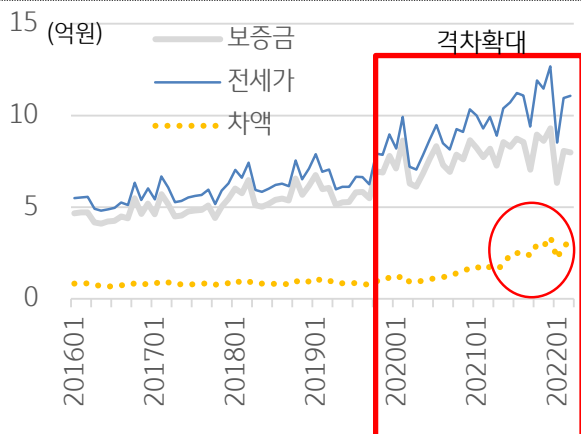
자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

## ■ 2020년 4분기 이후 고가 임대주택의 보증금/전세가 비율이 하락세로 전환

○ 전세가 1분위 고가 임대주택의 평균 전세가격은 최근 2년간 3.6억 원 상승한 반면 평균 보증금은 2.2억 원 증가하는 데 그침

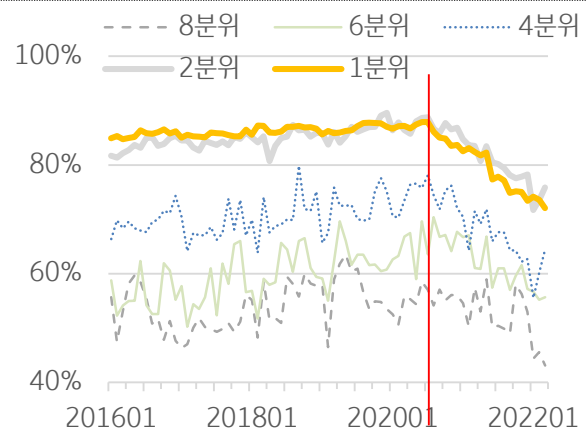
- 고가 임대주택의 보증금과 전세가격은 각각 2019년 6.1억 원과 7.0억 원(9,000만 원 차이)에서 2020년 7.4억 원과 8.6억 원, 2021년 8.3억 원과 10.6억 원(2.3억 원 차이)으로 격차 확대
- 보증금과 전세가격 격차는 2021년 특히 크게 벌어진 것으로 나타남
  - 2020년에는 가격이 급등하자 전세자금 대출 등으로 1억 원 내외 자금 조달 가능(전세가격 1.6억 원 상승, 보증금 규모 1.3억 원 증가, 보증금/전세가 비율 83%)
  - 반면 2021년에는 가격 상승폭이 확대되면서 추가 대출이 어려워 보증금 마련의 한계에 직면(전세가격 1.9억 원 상승, 보증금 규모 0.9억 원 증가, 보증금/전세가 비율 44%)

그림 58 | 전세가 1분위 평균 보증금, 전세가 추이



자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

그림 59 | 전세가 분위별 보증금/전세가 비율



주: 전세가 10분위 중 일부 구간 표시

자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

○ 전세가 상승과 대출 규제 영향으로 자금 조달의 어려움에 직면하면서 고가 임대주택에서 반전세 비중 증가

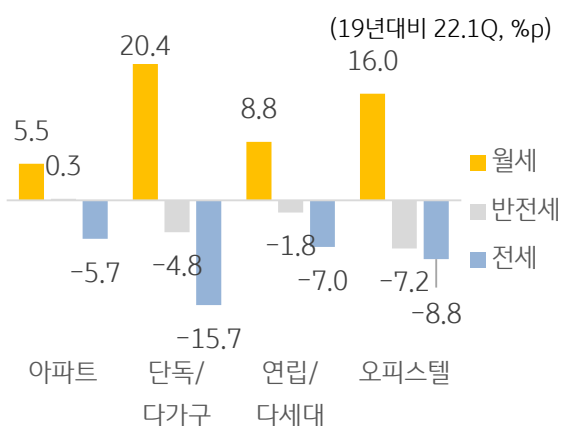
- 전세가 1분위 고가 임대주택의 경우 평균 보증금/전세가 비율은 2020년 8월까지 80% 수준을 유지하다 2020년 9월부터 하락세로 전환, 2022년 1분기 현재 70% 수준을 유지
- 2020년 6.17 대책 영향으로 고가 주택에 대한 전세 대출이 제한되면서 자금 조달의 어려움 발생
  - 2020년 6.17 대책으로 2020년 7월 10일 이후 이루어진 거래 계약의 경우 입주권이나 분양권 등을 보유한 무주택자, 고가 주택 보유자, 다주택자에 대한 전세 대출을 금지하고 기존 대출 연장도 제한
  - 고가 주택 거주자는 보유한 주택을 임대하고 자녀 교육 등의 이유로 임대주택에 거주하는 경우가 많아, 2020년 하반기 이후 실질적으로 전세 대출을 통한 자금 조달이 불가능한 상황
  - 무주택자로 전세 주택 등에 거주하면서 분양권을 취득한 경우, 기존 전세 대출 기한 연장과 대출 확대가 불가능해지면서 현 거주지 임대 조건을 반전세 등으로 전환

## 4. 단독/다가구 거주자의 월세 전환 증가

### ■ 단독/다가구의 경우 자금 문제로 전세에서 반전세, 반전세에서 월세로 이동하는 비중이 증가<sup>1</sup>

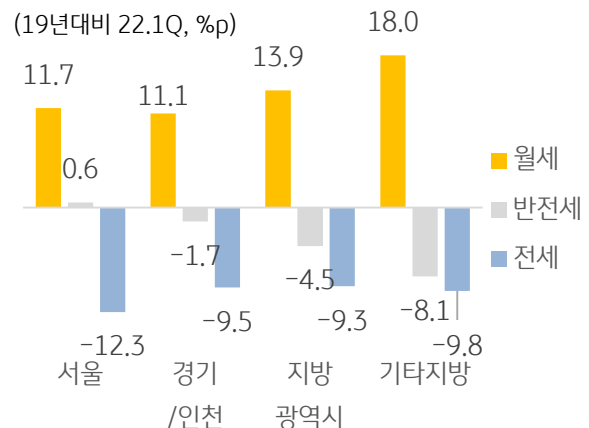
- 단독/다가구 주택의 경우 상대적으로 임차인의 재정 상태가 좋지 않아, 전세가격 상승에 따른 반전세 전환 비중이 크게 증가했을 수 있음
  - 단독/다가구 주택의 경우 최근 2년간 전세 비중 감소폭은 15.7%p로 가장 크게 나타남
- 상대적으로 임차인의 재정 상태가 좋지 않은 단독/다가구는 보증금 마련이 어려워 보증금/전세가 비율이 하락했을 수 있음
  - 보증금 500만 원을 올려주는 것보다 월세 2만 원(연 4.8%)을 더 내는 방안을 선호할 수 있음
  - 상대적으로 보증금 규모가 작은 가구의 경우 코로나19 이후 재정 상태가 어려워지면서 보증금을 일부 줄이고 월세 비중을 늘렸을 수 있음
    - 단독/다가구 주택의 경우 최근 2년간 월세 비중 증가폭은 20.4%p로 가장 크게 나타남
- 1인가구의 거주 비중이 높은 오피스텔의 경우에도 상대적으로 임차인의 소득과 자산이 적어, 보증금 추가보다 월세 인상을 선호했을 수 있음
  - 오피스텔의 전세 비중 감소폭은 8.8%p로 단독/다가구에 이어 2위를 기록하고, 월세 비중 증가폭 역시 16.0%p로 단독/다가구에 이어 2위를 차지
- 아파트의 경우 고가 임대주택의 전세에서 반전세 이동 증가에도 불구하고 전국적으로 물량이 넘쳐나기 때문에 전체적으로 전세 감소와 월세 증가 비중 변화는 크지 않은 것으로 나타남

그림 60 | 2년간 주택 종류별 전세/반전세/월세 비중 변화



주: 2019년 거래량 대비 2022년 1분기 거래량 기준  
자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 61 | 2년간 지역별 전세/반전세/월세 비중 변화



주: 2019년 거래량 대비 2022년 1분기 거래량 기준  
자료: 국토교통부, KB경영연구소

<sup>1</sup> 개별 세입자가 전세에서 반전세로 실제로 이동한 경우가 아니라 통계적으로 비중이 변한 것을 '이동'으로 표현함

## ■ 지역별로는 고가 임대주택 비중이 높은 서울에서는 전세에서 반전세, 기타 지방에서는 반전세에서 월세 이동 비중이 증가

- 상대적으로 고가 임대주택 비중이 높은 서울에서는 전세에서 반전세 이동 비중이 높음
  - 서울 임대주택의 경우 최근 2년간 전세 비중 감소폭은 12.3%p로 가장 크게 나타남
- 기타 지방에서는 보증금/전세가 비율이 10%를 약간 상회하는 경우, 보증금과 월세 변동이 없어 도 시간이 지나면서 월세로 분류될 수 있음
  - 기타지방 임대주택의 경우 최근 2년간 월세 비중 증가폭은 18.0%p로 가장 크게 나타남
  - 전월세전환율 하락 → 계산상 전세가 상승 → 보증금/전세가 비율 하락 → 반전세에서 월세로 분류
  - 상대적으로 주택가격 상승폭이 낮은 기타 지방의 경우, 자료의 한계로 금리가 하락한 인천 지역의 전월세전환율을 적용하면서 월세 비중이 실제보다 높게 집계되었을 수 있음

## 5. 정리 및 시사점

### ■ 고가 임대주택에서는 반전세, 중저가 임대주택에서는 월세 비중이 크게 증가

- 전월세시장에서 전세 비중이 감소하면서 반전세보다 월세 비중이 증가하는 모습
  - 전세가구가 반전세로 이동하는 비중 이상으로 반전세가구가 월세로 이동하면서 반전세 비중은 횡보
  - 다만 수도권 아파트 등 고가 임대주택에서는 반전세 비중이 증가세를 보임
- 전세가 1분위의 고가 임대주택의 경우 2020년에는 전세가격 상승폭만큼 보증금 규모도 증가한 반면, 2021년에는 보증금이 전세가격 상승폭을 따라잡지 못하면서 반전세가 크게 증가
  - 2020년 6.17 대책 등으로 4분기 이후 전세 대출을 통한 자금 조달의 어려움이 발생
- 상대적으로 임차인의 재정 상태가 좋지 않은 단독/다가구 주택의 경우 전세에서 반전세로, 반전세에서 월세로 이동하는 현상이 급증
  - 최근 2년간 전세 비중 감소폭과 월세 비중 증가폭이 가장 크게 나타남

### ■ 전세가격 상승으로 어려움을 겪고 있는 계층에 대한 지원 방안 모색, 분석의 정확성을 높이기 위한 통계 자료 개선 등의 노력이 필요

- 2020년 8월 계약갱신청구권 시행 이후 행사한 갱신권 만료 시점이 2022년 8월 이후 순차적으로 도래함에 따라, 기존 전세 세입자의 반전세 이동 가능성이 있으나 그 규모는 제한적일 것으로 판단



- 2022년 8월부터 최장 4년의 전세 계약이 마무리되면서, 세입자들은 지난 4년간 상승한 전세가격에 맞춰 보증금을 마련해야 하는 상황
  - 올해 8월 이후 계약갱신청구권 영향으로 전세에서 반전세로 이동하는 가구가 증가할 수 있으나 그 규모는 제한적일 것으로 판단
    - 주택을 보유하고 있으면서 전세에 거주하는 가구의 경우, 고가 아파트 거주 비율이 높기 때문에 최근 4년간의 전세가격 상승과 대출 제한으로 반전세로 이동할 가능성이 높음
    - 반면 전세 가구의 대부분을 차지하는 무주택 가구의 경우, 거주 주택의 가격과 상관없이 최대 4~5억 원 이내 전세 대출을 받을 수 있기 때문에 계약갱신청구권 영향으로 반전세로 이동하는 가구의 수는 제한적일 수 있음
  - 무주택 가구라도 4년간 상승한 전세가격에 맞춰 보증금을 올려야 하기 때문에 전세 대출 증가율이 다소 상승할 수 있음
    - 하반기 가계 대출 증가로 규제가 강화될 경우 반전세 증가 현상이 확대될 가능성이 높음
- 임대주택 거주 비용이 상승하면서 상대적으로 재정 상태가 좋지 않은 저자산층과 저소득층에 대한 주거비 지원 등의 정책 마련이 필요
- 코로나19가 대유행한 지난 2년간 저가 임대주택의 경우 오히려 보증금이 감소하는 등 저소득층의 자금 수요가 증가한 상황을 감안
  - 올해 8월부터 본격적으로 금리 상승과 계약갱신청구권의 영향이 시장에 반영되면서, 저자산층과 저소득층의 전세 대출 확대가 생계에 부담 요인으로 작용할 수 있음
  - 저자산층과 저소득층에 대해 전세대출 확대 이외의 다양한 주거 비용 지원 방안의 모색이 필요
- 임대시장에 대한 좀 더 면밀한 분석을 위해 세부적인 전월세전환율 등 통계 자료 정비가 필요
- 전월세신고제가 도입되면서 전월세 거래뿐 아니라 기존 계약 유지와 일부 변경 등 전체 전월세시장 동향 분석이 가능해짐
    - 2021년 6월 전월세신고제가 도입되면서 1년간의 계도 기간을 거쳤으나, 현 정부에서 계도 기간을 1년 연장하면서 정확한 데이터 축적에는 좀 더 시간이 걸릴 것으로 분석