

부동산시장 동향 <Summary>

- 주택 가격 : 3월 주택매매가격은 전월대비 0.03% 상승
 - 작년 하반기 이후 위축된 매수심리의 회복이 지연되면서 4개월 연속 상승폭 둔화
 - 전세가격은 5개월 연속 상승폭이 둔화되면서 다소 안정 추세
- 주택 거래 : 2월 주택매매거래량은 5만 9,265호로 4개월 연속 거래량 감소
 - 설 연휴에 따른 짧은 영업일수와 주택시장 관망세 등으로 수도권은 5.5%, 지방은 4.5% 감소
 - 한편, 전국 미분양 물량은 5만 5,103호로 2개월 연속 감소
- 주택 공급 : 3월 분양물량은 연초대비 급증한 3만 9,010호가 공급
 - 지역별로 수도권 2.0만호, 비수도권 1.9만호가 공급되면서 전월대비 큰 폭 증가
 - 한편, 4월 입주물량은 2.2만호로 2016년 평균 수준의 입주물량이 공급될 예정
- 토지 시장 : 2월 전국 토지거래량은 19.1만 필지로 2개월 연속 급감
 - 주택거래 둔화의 영향으로 전국 토지거래량은 전월대비 7.7% 감소
 - 전국 지가변동률은 전월대비 0.17% 상승하였으나, 상승폭은 지난해 대비 크게 둔화
- 수익용부동산 : 서울 오피스텔 매매가격은 1.76% 상승한 2억 2,144만원 기록
 - 매매가격 상승과 저금리의 영향으로 임대수익률은 16개월 연속 하락한 5.37% 기록
 - 한편, 2016년 상반기 오피스텔 입주물량은 전기 입주물량 대비 50% 수준이나, 하반기에 증가할 전망
- 주택금융 : 주택담보대출금리 4개월 만에 2%대 재진입
 - 2월 주택담보대출 금리는 2.99%를 기록하며, 전월대비 0.11%p 하락
 - 미국 금리인상 지연 및 저성장 기조로 추가금리인하 기대감이 확대
- 부동산금융 : 부동산펀드 신규설정액 2분기 연속 증가
 - 2016년 1분기 부동산펀드 신규설정액은 1조 9,930억원으로 전기대비 6.4% 증가
 - 2016년 1분기 말 기준 부동산펀드 설정원본은 36.9조원으로 최근 10년간 14배 성장

[주택 가격] 전국 주택매매가격 상승폭 둔화 지속

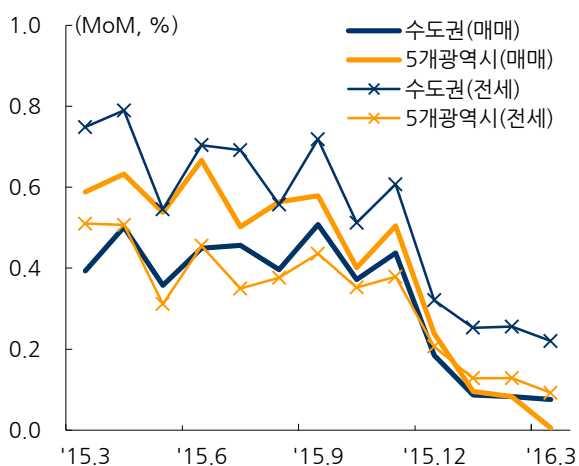
매수심리 회복 지연
으로 주택매매가격
4개월 연속 둔화

- 3월 전국 주택매매가격은 전월대비 0.03% 상승하며 4개월 연속 상승폭 둔화
 - 작년 하반기 이후 공급과잉 우려와 대출규제 시행 등으로 위축된 매수심리 회복이 지연되면서 4개월 연속 상승폭 둔화
 - 전년동월대비로는 3.81% 상승하였으나, 4개월 연속 상승폭 둔화
- 금융위기 이후 장기간 주택시장 상승세를 주도해 온 5개광역시 등 비수도권 지역의 부진한 흐름이 당분간 지속될 가능성 확대
 - 7년만에 하락세로 전환된 기타지방(전월대비 -0.03%)과 5개광역시(0.01%)의 둔화세가 수도권(0.08%) 대비 뚜렷

주택전세가격
안정적 흐름 지속

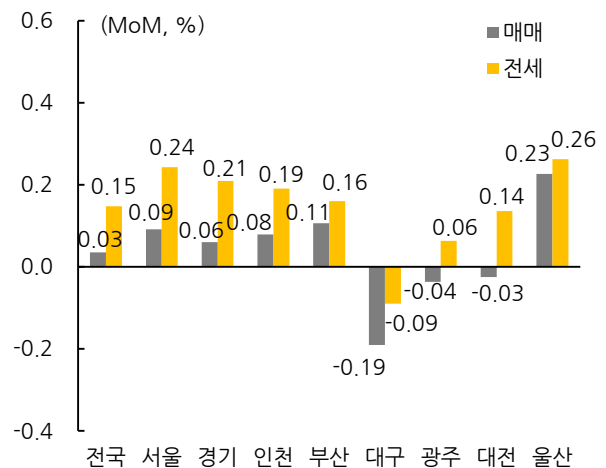
- 3월 주택전세가격은 전월대비 0.15% 상승하며 5개월 연속 상승폭 둔화
- 높아진 전세가격 부담으로 월세 또는 반전세로 전환하는 수요가 증가하면서 전년 대비 전세시장은 안정 추세
 - 지역별로 수도권(전월대비 0.22%)의 상승세가 5개광역시(0.09%), 기타지방(0.03%) 등 비수도권 대비 높음
 - 대구(-0.09%)와 충남(-0.07%), 경북(-0.11%) 등 수요대비 신규 입주물량이 급증한 지역은 매물이 적체되는 모습을 보이며 전월대비 하락

그림 1 | 주택 매매 및 전세가격지수 변동률



자료: 국민은행

그림 2 | 지역별 매매/전세 가격 변동률('16년 3월)



자료: 국민은행

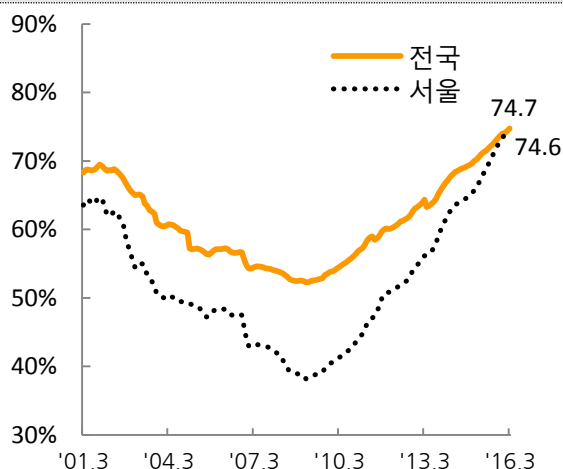
[주택 가격] 매매가 대비 전세가 비율 상승세 지속

매매가 대비 전세가
비율 17개월 연속
최고치 경신

KB부동산 매매
전망지수는 상승세
전환

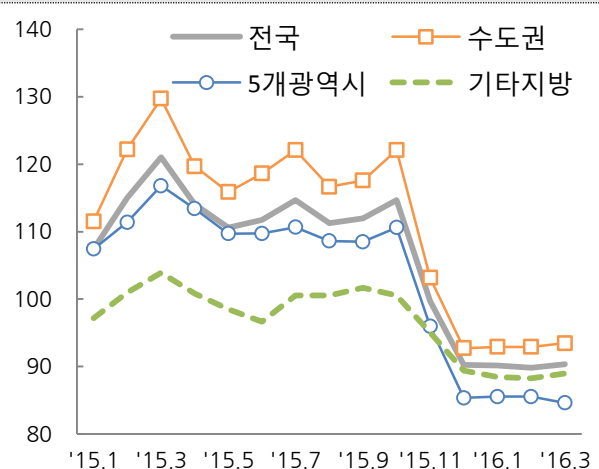
- 전국 아파트 매매가 대비 전세가 비율은 74.7%(전월대비 0.3%p 상승)로 35개월 연속 상승
 - 지속적으로 전국과의 격차를 줄여온 서울의 매매가대비 전세가 비율은 74.6%를 기록하면서 전국 수준에 근접
 - 5개광역시와 기타지방도 최근 매매가격 둔화의 영향으로 횡보 흐름에서 벗어나 소폭 상승하는 추세로 전환
- 3월 전국 KB부동산 매매 전망지수¹는 90.3을 기록하며 5개월만에 소폭 상승세로 전환되었으나, 여전히 하락 전망이 우세
 - 수도권 지역 재건축 및 분양시장 중심으로 거래가 일부 증가하면서 매매전망지수는 전월대비(89.8) 소폭 상승
 - 다만 최근 5개월 연속 하락 전망이 우세한 지수 수준이 유지되면서, 뚜렷한 호재가 없는 매매시장에 대한 관망세가 지속
 - 특히, 대구(61.9)와 경북(66.4)은 조사 이래 최저 수준을 기록하는 등 매매가격 하락 전환에 따른 매수심리 회복이 쉽지 않는 모습
- 3월 KB부동산 전세 전망지수는 104.3을 기록하면서 2개월 연속 하락하였으나, 매매 전망지수와 달리 여전히 상승 전망이 우세

그림 3 | 아파트 매매가격 대비 전세가격비 추이



자료: 국민은행

그림 4 | KB부동산 매매 전망지수 추이



자료: 국민은행

¹ KB부동산 매매/전세가격 전망지수는 3개월 후 아파트매매/전세가격에 대해 크게상승, 약간상승, 보합, 약간하락, 크게하락의 5가지 중 하나를 부동산 중개업체가 선택하여 작성된 지표로 100이면 보합이고, 100을 초과할수록 상승 비중이 높음

(“KB부동산매매/전세가격 전망지수” = 100 + { (“크게상승”비중×1+”약간상승”비중×0.5) - (“크게하락”비중×1+”약간하락”비중×0.5) })

[주택 거래] 주택시장 관망세 확산에 주택매매거래 4개월 연속 감소

주택매매거래 4개월 연속 감소

○ 2월 전국 주택매매거래량은 설 연휴에 따른 짧은 영업일수와 선거철을 앞둔 시기적 특성으로 관망세가 지속되며 전년동월대비 24.9%(전월대비 -5.0%) 감소한 5만 9,265호가 거래

• 지역별로는 수도권 2만 8,084호(전년동월대비 -25.1%/전월대비 -5.5%), 비수도권 3만 1,181호(-24.6%/-4.5%)가 거래되면서 감소세 지속

• 주택 유형별로는 아파트(3만 8,225호/전월대비 -3.7%)를 비롯해 연립·다세대(1만 1,830호/-4.7%)와 단독·다가구(9,210호/-10.2%) 모두 감소

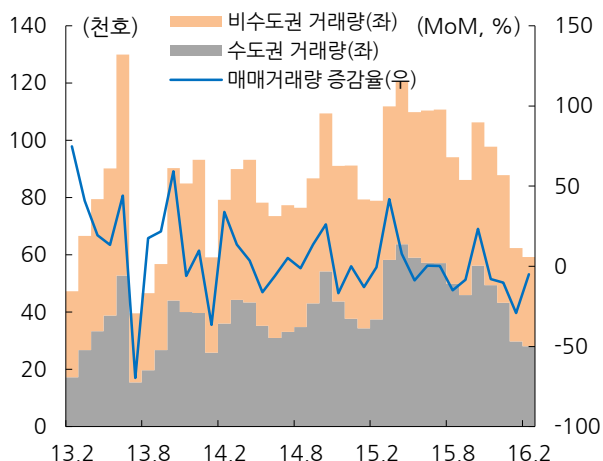
전국 아파트 미분양 2개월 연속 감소

○ 전국 아파트 미분양 물량은 전월대비 5,503호(-9.1%)가 감소한 5만 5,103호로 2개월 연속 감소

• 경기도(전월대비 -3,785호)의 비교적 큰 폭의 미분양 감소로 수도권은 전월대비 14.0% 감소한 2만 4,971호를 기록하였고, 비수도권 지역은 3만 132호로 전월대비 4.5% 감소

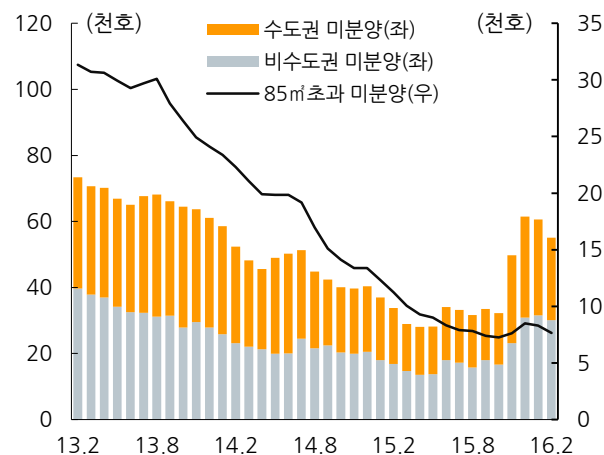
○ 미분양 아파트는 작년 하반기 단기 집중된 신규분양 물량의 영향으로 급증세가 나타났으나, 연초 이후 분양물량이 감소하면서 다소 안정세

그림 5] 주택 매매거래량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

그림 6] 미분양 아파트 물량 추이



자료: 온나라부동산정보 통합포털

[주택 공급] 3월 전국 신규 분양물량 급증

수도권 분양물량
전년동월대비 급증

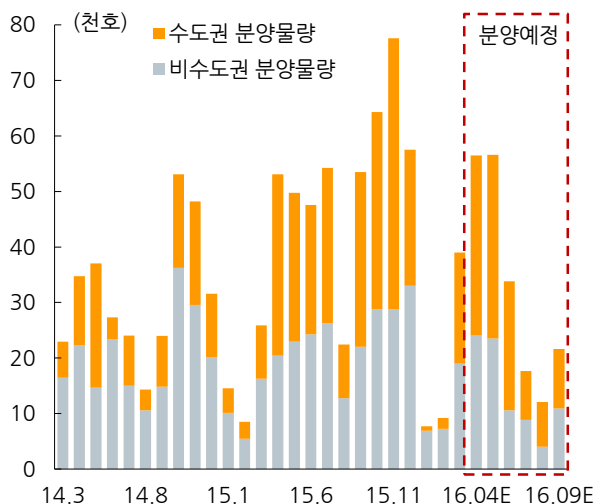
- 3월 전국 아파트 분양물량은 계절적 영향으로 급감했던 1~2월 대비 급증한 3만 9,010호로, 직전 5년 3월 평균(21,500호) 대비 크게 상회
 - 지역별로 수도권 2만 16호(전년동월대비 109.0%), 비수도권 1만 8,994호(16.5%)가 공급
 - 청약경쟁률은 7.5대1을 기록하면서 전월대비 상승하였고, 부산(41.7:1)과 대구(20.5:1)의 경우 여전히 높은 청약경쟁률을 기록하면서 기존 주택매매시장과는 차별화

- 한편, 4월 분양예정물량은 약 5.6만호로 연중 최대물량 공급이 예정
 - 다만, 4월 총선과 지방지역 대출규제 적용에 따른 심리 둔화 등의 영향으로 분양시기 조절가능성 상존

3월 입주물량은
전월대비 감소

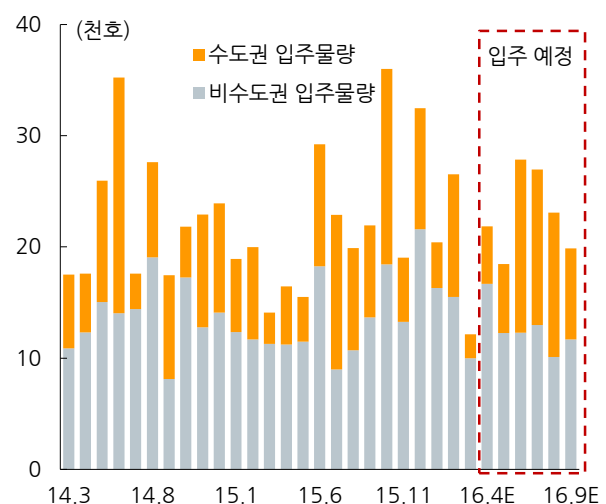
- 3월 전국 아파트 입주물량은 연중 최저 수준인 1만 2,151호로 전월대비 54.2%, 전년동월대비 13.9% 감소
 - 지역별로는 수도권은 전년동월대비 23% 감소한 2,158호가 공급되었고, 비수도권은 12% 감소한 9,993호가 공급
- 4월 입주 물량은 2.2만호로 2016년 평균 수준의 입주물량이 공급 예정
 - 다만, 비수도권은 지속된 입주물량 증가가 점차 주택시장에 부담으로 작용할 전망

그림 7 아파트 분양 및 분양예정물량 추이



자료: 부동산114

그림 8 신규 아파트 입주 및 예정물량 추이



자료: 부동산114

[토지] 전국 토지거래량 2개월 연속 급감

전국 토지가격 상승
폭 둔화 지속

- 2월 기준 전국 자가변동률은 전월대비 0.17% 상승
 - 이는 지난달(0.17%)과 비슷한 상승 추세로 최고치를 갱신하던 지난해 말 대비 상승폭 크게 둔화
- 지역별로는 지난 10월부터 가장 높은 상승세를 보이고 있는 제주도 (1.08%)가 2월에도 전국의 자가상승률을 견인하는 모습
 - 다음으로는 대구(0.32%), 부산(0.26%), 세종(0.26%) 순

표 4 지역별 토지가격 변동률 현황(2016.2월)

(단위: %)

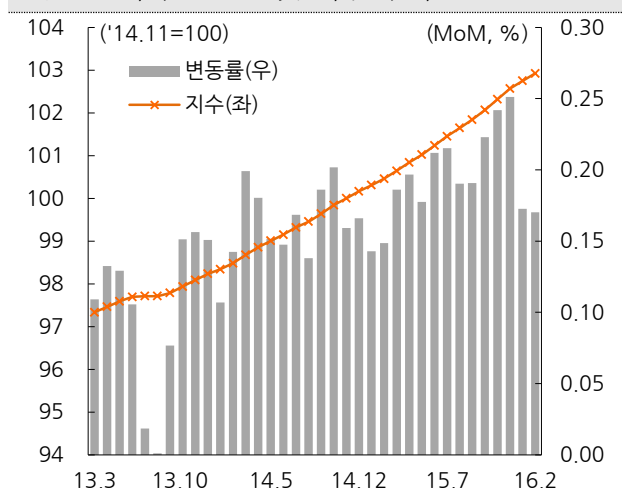
전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
0.17	0.18	0.26	0.32	0.12	0.17	0.22	0.15	0.26
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
0.11	0.18	0.11	0.14	0.16	0.19	0.19	0.18	1.08

자료: 한국감정원

주택거래 감소 영향
으로 토지거래 감소

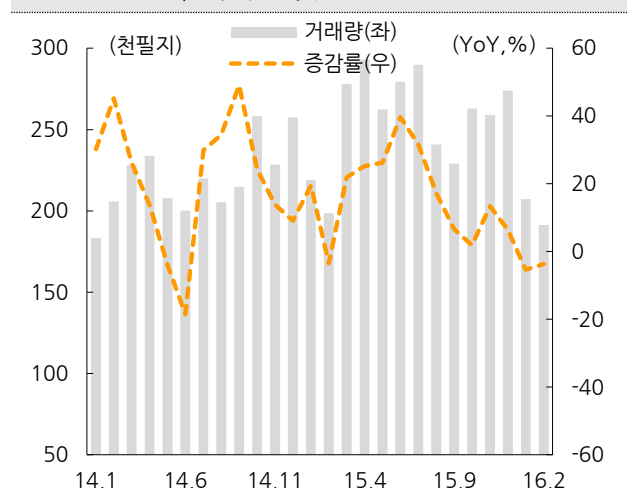
- 2월 전국의 토지거래량은 약 19.1만필지로 전년동월대비 3.7% 감소
 - 이는 전월대비로도 7.7% 감소한 수치로 1월에 이어 거래량의 감소세가 지속
 - 대체로 크게 증가하였던 주택거래가 둔화되며 토지거래량도 줄어 들고 있는 상황
- 한편, 순수토지 거래량은 총 7.8만필지로 전년동월대비 12.4% 상승

그림 9 자가 변동률 및 지수 추이



자료: 한국감정원

그림 10 토지 거래량 및 증감률



자료: 한국감정원

[수익형 부동산] 서울 오피스텔 매매가격 상승폭 확대

서울 오피스텔 가격
7개월 연속 상승

- 3월 서울지역 오피스텔 매매가격은 전년동월대비 1.76% 상승
 - 서울의 오피스텔 일반거래가는 3월 기준 약 2억 2,144만원으로 지난해 같은 기간대비 384만원 증가
 - 한편, 3월 기준 서울 오피스텔의 매매대비 전세가격 비율은 76.7%로 다른 주택 유형에 비해 매우 높은 수준을 유지

※매매대비전세가격비율(16.3월기준): 아파트 74.6%, 단독 44.9%, 연립 68.4%

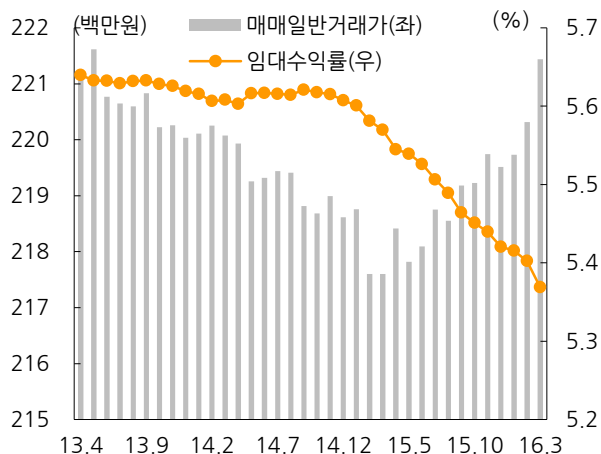
- 매매가격의 상승 영향으로 오피스텔 임대수익률 하락세는 지속
 - 3월 서울 오피스텔 임대수익률은 5.37%로 16개월 연속 하락
 - 임대수익률의 지속적인 하락에도 불구하고 저금리 영향으로 오피스텔에 대한 관심은 높은 편

하반기 오피스텔
입주물량 급증 예상

- 2016년 상반기 예상 입주물량은 약 4,172세대로 전기대비 절반 수준
 - 그러나 2~3년 전 분양한 마곡지구의 입주가 임박하며 하반기 신규 공급은 크게 증가(11,608세대)할 전망
 - 이러한 입주물량의 증가는 그동안 상승세를 유지하고 있던 매매 가격에 일정 수준 영향을 줄 것으로 예상

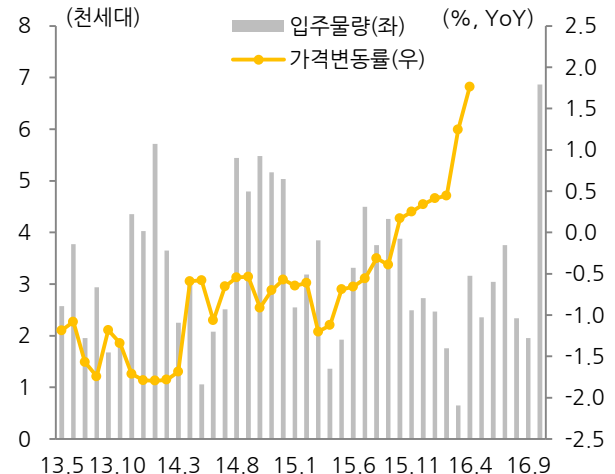
※오피스텔 입주(예상)물량: '14.하 6,720호 → '15.상 5,484호 → '15.하 7,582호 → '16.상 4,172호 → '16.하 11,608호

그림 11| 서울 오피스텔 매매가격 및 임대수익률



자료: 국민은행

그림 12| 서울 오피스텔 입주물량 및 가격변동률



주: 매매가격변동률은 매매일반거래가를 기준으로 산출

자료: 국민은행, 부동산114

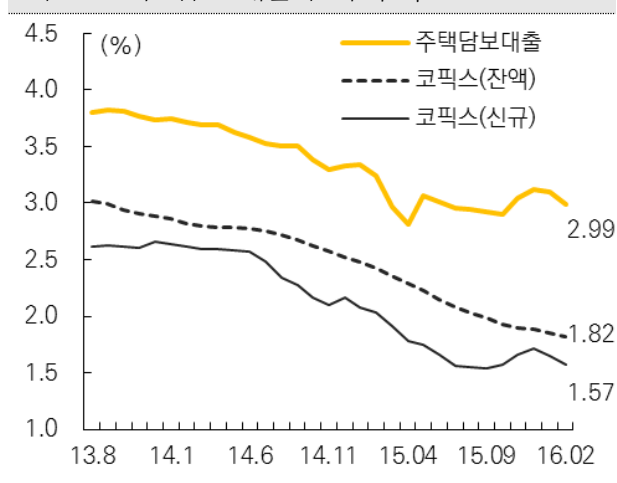
[주택금융시장] 주택담보대출 금리 4개월만에 2% 진입

주택담보대출금리,
지난해 3월 이후
하락폭 최대

주택담보대출 증가
폭은 다소 확대
은행의 대출태도는
악화

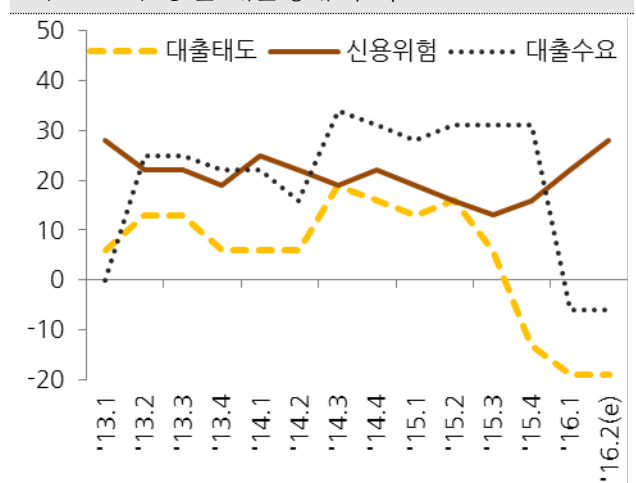
- 2월 주택담보대출 금리는 2.99%를 기록하며 전월대비 0.11%p 하락
 - 이는 지난해 3월 이후 가장 큰 폭의 하락
 - 코픽스 금리는 잔액기준 1.82%, 신규기준 1.57%를 기록하여 각각 0.03%p, 0.08%p 하락
- 한국은행이 기준금리를 9개월째 1.5%로 유지하고 있는 상황에서 미국의 금리인상 지연, 저성장 기조 지속으로 기준금리 인하에 대한 시장의 기대감이 확대되고 있는 상황
- 한국은행에서 잠정 집계한 2월 중 은행 주택담보대출은 3.0조원 증가
 - 2월말 기준 은행가계대출(모기지론 양도 포함)은 644.2조원으로 전월대비 증가폭 확대(1월 2.1조원)
- 2월말 주택담보대출 연체율(0.29%)은 전월대비 0.01%p 상승
 - 집단대출연체율이 0.47%로 전월대비 0.02%p 상승했으며, 집단대출을 제외한 연체율은 0.22%로 여전히 낮은 수준 지속
- 한편, 한국은행에서 조사하는 주택담보대출 행태 서베이 조사결과 은행원의 주택담보대출에 대한 대출태도는 지난해 4분기 이후 크게 악화
 - 대출수요는 1분기 이후 마이너스(-)로 하락한 반면 신용위험은 상승

그림 13 | 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 14 | 금융권 대출행태 추이



자료: 한국은행

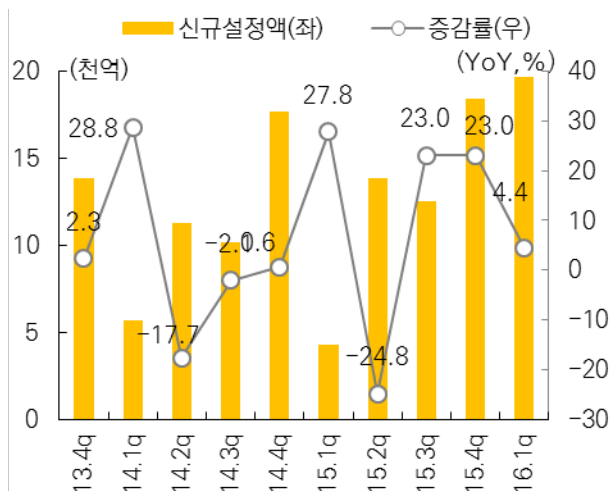
[부동산 금융] 부동산 펀드, 신규설정액 2분기 연속 증가

부동산펀드가 펀드
에서 차지하는 비중
은 지속적으로 상승

주식형부동산 펀드
투자상한선 확대
이슈 부각

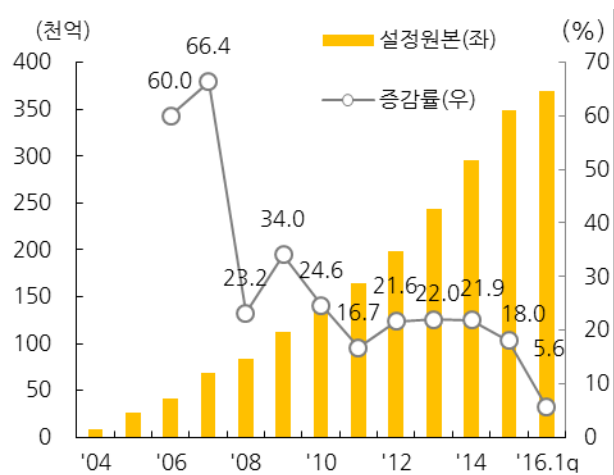
- 2016년 1분기 부동산펀드 신규설정액은 1조 9,930억원
 - 원본 기준 신규설정은 전기대비 6.4%증가하며 2분기 연속 증가
 - 특히 1분기가 비수기라는 점을 감안하면(최근 3년간 평균 설정액 5,650억원) 이례적으로 높은 실적
 - 1분기 말 기준 부동산펀드 설정원본은 총 36조 9,100억원으로 최근 10년간 14배 가까이 성장
 - 부동산 펀드는 2008년 이후 20%전후의 높은 성장세가 지속
 - 부동산펀드가 전체 펀드에서 차지하는 비중도 2005년 1.3%에서 10년만에 8.3%(15년말 기준)까지 상승
 - 저금리기조, 대체 투자 증가추세와 더불어 최근 주식회사형 부동산펀드의 투자 상한선이 70%에 100%확대가 추진된 점도 호재로 작용
 - 이러한 내용을 담은 '자본시장과 금융투자업에 관한 법률' 개정안이 지난달 국회 본회의를 통과
- ※부동산펀드는 부동산투자가 100%가능한 신탁형·유한회사·합자회사·합자조합·익명조합 형태의 70%까지 가능한 주식회사 형태로 구분
- 한편, 리츠협회는 리츠와의 업무영역 중복으로 투자시장 혼란 및 불공정 거래 등을 근거로 반대하고 있는 상황

그림 15] 부동산펀드 신규설정액 추이



자료: 금융투자협회

그림 16] 부동산펀드 설정원본 추이



자료: 금융투자협회

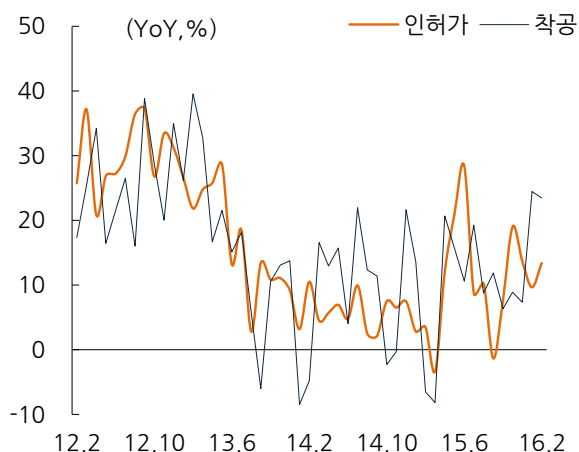
[미국 주택시장] 주택시장 관련지표 호조, 주택수요 견고한 흐름 유지

고용시장 회복에 힘입어 주택 관련 지표 호조세

가계소득 개선 및 금리인상 지연으로 견조한 주택수요 지속 예상

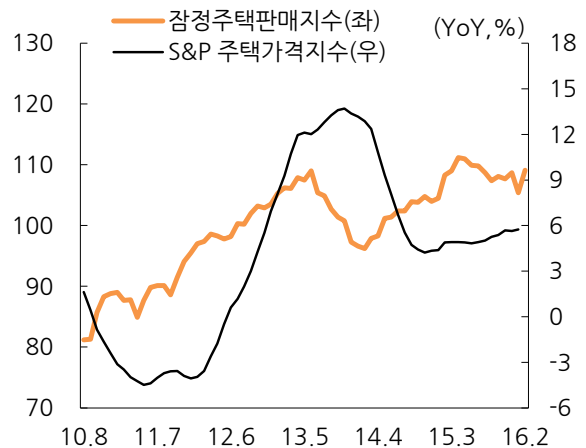
- 미국 주택시장은 고용시장 회복에 힘입어 가격 상승세 유지
 - 올해 1월 S&P/케이스실러 20개 주요 도시 주택가격지수는 182.6으로 전년동월대비 5.7% 상승
 - 3월 비농업부분 신규 일자리수는 전월대비 21.5만개 증가를 기록한 가운데, 실업수당 청구건수도 하향 추세
 - 또한 실업률은 5.0%를 기록, 시간당 평균임금은 전월대비 0.3% 증가하는 등 고용시장 관련지표는 긍정적
 - 신규주택 착공 및 인허가 실적 등 주택판매 관련 지표도 호조세 유지
 - 2월 신규주택 착공실적은 연율 117.8만건으로 전년대비 23.5% 증가, 인허가 실적은 13.4% 증가
 - 미국 고용증가 및 임금네상승 등 가계소득 여건이 개선되고 있고, 해외 경제금융 불안에 따른 금리인상 지연으로 금리급등 우려는 다소 완화
 - 3월 30년만기 모기지 금리는 3.71%로 최저수준을 유지
 - 주택시장 선행지표인 잠정주택판매지수는 7개월래 최고치를 기록하는 등 주택시장의 견고한 수요흐름은 유지할 전망
 - 2월 잠정주택판매지수는 109.1로 전월대비 3.5% 상승
- ※ 미국 부동산중개인협회(NAR)의 잠정주택판매지수는 매매계약이 성사돼 통상 2개월내 거래가 완료되는 주택매매지수로 주택시장 선행지표 역할

그림 17 | 신규주택 착공 및 인허가 건수 추이



자료: Bloomberg

그림 18 | 잠정주택판매와 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

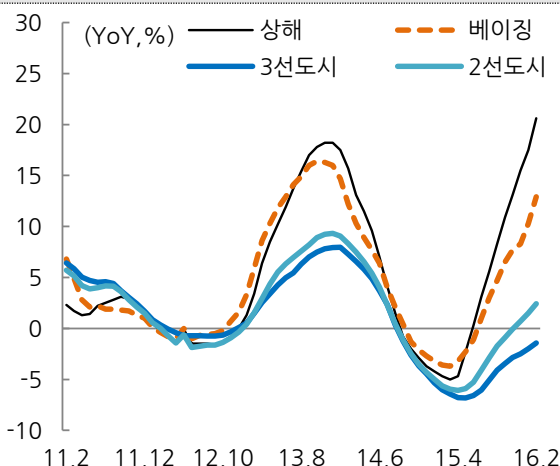
[중국 주택시장] 중국 부동산시장 지역별 양극화 심화

수급불균형으로
중국 지역별 주택
양극화 뚜렷

신용완화 정책에
따라 주택담보대출
규모 빠르게 증가

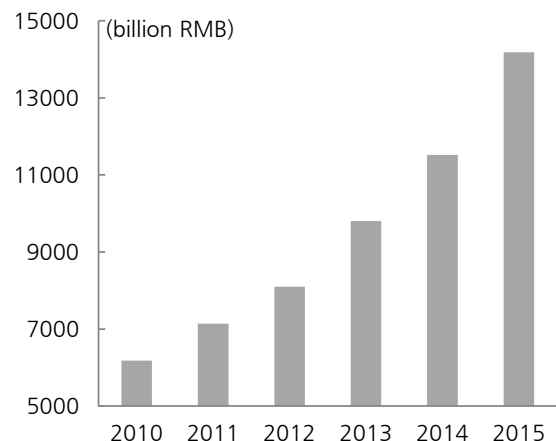
- 중국 주택시장 상승세 지속되는 가운데, 대도시의 주택가격은 급등
 - 중국 70개도시의 신규주택가격은 3개월연속 전년동월대비 상승세를 이어가는 가운데, 상해(+20.6%)와 베이징(+12.9%) 등 대도시를 중심으로 가격 상승세 지속
- 반면 기타 지방도시의 경우 공급물량 초과로 주택가격이 여전히 정체를 보이며 지역별 양극화 심화
 - 2~4선 중소도시의 경우 가격 하락세를 지속하는 가운데, 3선도시의 경우 18개월 연속 하락세를 유지
 - 지난해 공급된 신규주택 중 약 60%가 3~4선도시에 집중된 반면, 5%만이 1선도시에 공급된 것으로 파악
- 정부의 지원정책으로 인해 주택담보대출 규모는 빠르게 증가
 - 중국 정부는 2014년말부터 보증금 대출을 확대하고 도시이주 농민공을 대상으로 주택대출 장벽을 낮추는 등 주택구매를 지원
 - 하지만 이 같은 완화조치가 주택가격 상승을 견인했다는 평가
- 이에 대도시를 중심으로 주택가격 안정을 위해 대출규제 강화 및 투자 억제책을 발표함에 따라 향후 주택시장 추이에 주목
 - 올해 3월 주택가격이 크게 오른 선전과 상하이는 2주택 주택담보대출비율을 하향 조정하는 등 부동산 과열 억제책을 발표

그림 19 | 중국 주요도시 신규주택가격 추이



자료: Bloomberg

그림 20 | 중국 주택담보대출 증가 추이



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

임대주택 주거비 부담, 어떻게 줄여야 하나?²

이상영 교수(명지대 부동산학과)

□ 우리나라 임대가구의 주거비의 부담은 2006년 이후 지속적으로 증가하는 추세

- 주거실태조사에 따르면 우리나라 임대가구의 소득대비 임대료부담률(RIR)은 2006년 18.7%에서 2014년은 20.3%로 1.6%p 상승(중위수 기준)하면서 일본(14.6%, '14년기준)대비 높음

□ 임차 유형 중 보증부월세 임차가구의 부담이 높음

- RIR 산정시 적용이율을 시중금리에 준하는 3년만기 국고채 이자율 등으로 적용시 전체 임대가구의 주거비 부담은 감소하나, 거주 유형별 주거비 부담 격차는 확대(전세 5.3% / 보증부월세 15.3%)

□ 우리나라 임대가구 비율은 46.4% 수준으로 미국 등 주요 선진국 대비 10%p 가량 높음

- 반면, 국내 임대주택가구 중 제도권 임차가구 비중은 171만 가구로 전체 주택의 9.5% 수준에 불과
- 최근 전세에서 월세로 전환이 급속히 일어나는 국내 임대차 시장의 구조적 특성상 비제도권 임차인의 주거비 부담이 급증할 우려

□ 따라서 임대주택 주거비 부담을 줄이는 정책의 핵심대상은 전세가 아닌 월세이어야 함

- 제도적으로 체계화되어 있는 전세 대비 월세는 법적 체계가 미비하고 주거비 경감 방안도 부족
- 임차인의 월세부담 경감과 임대주택 공급촉진책을 동시에 추진하면서 개인임대사업자를 제도권화 할 수 있는 적극적인 유인책이 필요
- 또, 월세제도와 관련하여 중개수수료 체계의 조정 및 임대보증보험 활용 확대 등 미비된 제도의 보완도 병행할 필요

1. 임대주택 주거비 부담의 문제점

■ 우리나라 임대 주거비의 기준인 RIR(소득 대비 임대료 부담률)은 지속적으로 증가하는 추세임

○ 국토교통부가 발표하는 주거실태조사에 나타난 RIR은 2006년 이후 지속적으로 증가함

- RIR(Rent to Income Ratio)은 임대료 주거비 부담을 나타내는 대표적인 지수임
- 국토교통부가 2 년마다 조사해서 발표하는 RIR 은 보증금이나 전세금을 전월세전환율을 적용하여 산출하고 있음

² 본 보고서의 내용은 필자 개인의 의견이며, KB금융지주 경영연구소의 공식적인 견해가 아님

- 중위수와 평균 두가지로 발표되는 이 지수값을 보면 전국 중위수 기준 RIR 은 2006 년 18.7%에서 2014 년에는 20.3%로 1.6%p 증가하였고, 평균 기준으로 보면 22.9%에서 24.2%로 1.3%p 증가하였음
- 우리나라 RIR을 일본 RIR 자료와 비교할 경우 높게 나타나며, 증가 속도도 우려가 되는 상황임
- 일본의 경우는 2006 년 민영 임대주택의 경우 평균 RIR 은 14.4%에서 2014 년 14.6%로 거의 변동이 없었음
- 공공의 경우도 10% 전후로 그 부담률이 크게 높지 않은 것으로 나타나고 있음

표 1 | 전월세전환율을 기회비용으로 한 소득대비 임대료 부담률(RIR) 추이

구분		2006	2008	2010	2012	2014
전 국	중위수	18.7	17.5	19.2	19.8	20.3
	평균	22.9	22.8	23.1	26.4	24.2
수도권	중위수	19.9	22.3	20.9	23.3	21.6
	평균	25.3	26.1	26.4	30.5	27.4
광역시	중위수	18.5	19.3	16.4	16.8	16.6
	평균	20.1	19.5	19.4	22.0	20.5
도지역	중위수	17.8	15.9	14.4	14.5	15.8
	평균	18.5	16.4	16.2	19.3	17.3
일본	(민영)평균	14.4	14.2	14.4	14.2	14.6*

주: 월세전환율은 2006년 11.88%, 2008년 11.76%, 2010년 11.52%, 2012년 11.44%, 2014년 9.36%로 적용함

주2: 일본 2014년은 2014년자료가 없는 관계로 2013년임

자료: 국토교통부(2007~2015), 住宅産業新聞社(2014)

■ 우리나라 RIR 은 전세보증금의 기회비용으로 전월세전환율을 적용하여 실질적인 부담률이 아님

- 우리나라 임대차는 전세나 보증부월세가 중심이기 때문에 외국과 달리 순수월세의 형태가 아님. 이에 따라 RIR산출시 높은 전월세전환율을 전세보증금에 적용하여 산출함
- 주거실태조사에서 적용된 전월세전환율은 2006 년 11.88%를 비롯하여 2014 년 9.36%로 시중금리의 2-3 배에 달하는 수준으로, 이에 따라 RIR 이 임차인의 실제 경제적 부담보다 높아짐
- 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 전세금이나 보증금에 적용하는 기회비용의 개념을 전월세전환율이 아닌 시중금리나 이에 준하는 금리로 하는 것이 바람직함
- 이렇게 평가한 RIR 을 기준으로 주거비부담 수준을 파악하고, 이에 기초하여 그 부담을 줄이는 방안을 고려할 필요가 있음

2. 임대주택 주거비 실태와 임대주택시장 현황

1) 임대주택 주거비 실태

■ 전월세전환율 대신 3년만기 국고채 이자율을 적용하는 경우 RIR 수준

- 2014년 RIR은 전국 중위수 기준으로 20.3%에서 12.5%로 8% 포인트 가까이 낮아짐
- 전국 평균 기준으로 보면 24.2%에서 11.4%로 낮아지면서 일본의 평균 14.6%보다 낮음
- 전체 RIR로 보면 주거비 부담이 높지 않지만, 전세와 보증부월세로 나누어 보면 두 유형간 상당한 격차가 존재함
 - 전세의 경우 RIR 이 중위수 기준으로는 5.8%, 평균 기준으로는 7.7%에 불과하지만, 보증부월세의 경우에는 15.3%, 15.8%에 달함
 - 일본과 비교하면 평균기준으로 전세는 절반 수준이지만, 보증부월세는 1%포인트 정도 높은 상태

표 21 전월세전환율과 국고채 이자율을 기회비용으로 한 2가지 RIR 현황(2014년)

구 분		전 체		전 세		보증부월세	
		전월세 전환율	3년만기 국고채 이자율	전월세 전환율	3년만기 국고채 이자율	전월세 전환율	3년만기 국고채 이자율
전국	중위수	20.3	12.5	20.8	5.8	17.8	15.3
	평균	24.2	11.4	27.8	7.7	19.8	15.8
수도권	중위수	21.6	11.2	24.7	6.8	21.4	17.9
	평균	27.3	11.8	30.7	8.5	21.7	17.2
광역시 (수도권제외)	중위수	16.6	10.5	15.6	4.3	20.4	17.0
	평균	20.5	10.8	22.0	6.1	19.0	15.3
광역시도 (수도권제외)	중위수	15.8	10.3	15.6	4.3	15.8	12.7
	평균	17.2	10.5	18.1	5.0	16.6	13.3

자료: 국토교통부(2015) 주거실태조사 원시자료를 이용하여 분석

2) 주택임대차시장의 현황

■ 우리나라는 전세계적으로 임대가구 비중이 매우 높은 국가로 전체 가구 중 임대가구비율이 46.4%에 달하면서, 미국 등 주요 선진국에 비해 10% 포인트 이상 비중이 높음

- 우리나라 임대주택 가구수는 2005년 705.9만 가구에서 2014년 834.4만 가구로 9년간 128.5만 가구 증가함
 - 이 중 등록한 제도권 임대주택가구수는 2006 년 133 만 가구에서 2014 년 170.9 만 가구로 37 만 가구 증가에 그치고 있음
 - 반면 등록하지 않은 비제도권 임대주택가구수는 2005 년 572.9 만 가구에서 2014 년 663.5 만 가구로 90 만 가구가 증가함
- 이에 따라 우리나라 제도권 임대주택은 2014년 기준으로 전체 주택의 9.5%에 불과하고, 임대주택 전체에서 차지하는 비중으로도 20.5%에 그치고 있음

표 31 제도권 및 비제도권 임대주택규모의 추이(단위: 만 가구)

연도	구분	총가구수	자가점유	임차가구	비제도권 임차가구	제도권 임차가구
2005	가구수	1,588.7	882.8	705.9	572.9	133.0*
	비중	100.0%	55.6%	44.4%	36.1%	8.3%
2010	가구수	1,734.0	940.7	793.3	653.3	139.9
	비중	100.0%	54.3%	45.7%	37.7%	8.1%
2014	가구수	1,799.9	965.5	834.4	663.5	170.9
	비중	100.0%	53.6%	46.4%	36.9%	9.5%

주: 2005년 제도권 임차가구는 2005년 결측으로 인해 2006년 기준임

자료: 통계청(2006, 2011), 국토교통부(2015), 국토교통부, 온나라부동산 통합포털

■ 주택임대차 시장에서 이처럼 비제도권의 개인 임대주택이 중심인 상태에서 전세에서 월세의 전환이 급속히 이루어지고 있음

- 임대주택의 계약 형태가 전세에서 월세로 전환되면서 월세가 중심적 임대차계약 형태가 되고 있음
 - 2014 년 기준으로 전국적으로 전세가 45%이고, 월세가 55%로 이미 월세가 임대주택 재고에서 전세보다 더 많은 상태임
 - 최근 들어 임대차 신규계약 형태도 월세 중심으로 이동함으로써 전세는 급속히 감소하게 될 것임

- 소득대비 주거비 비율이 높고, 전월세전환율 적용시 월세부담이 크게 증가하는 월세가구가 많아짐에 따라 향후 지속적으로 임대가구의 주거비가 크게 증가할 우려가 있음
- 전세의 경우 2006 년 이후 전세금 기준으로 연평균 8.9% 올랐지만, 금리가 내리기 때문에 전세를 월임대료로 환산할 경우 실제주거비는 연간 0.7% 상승에 그치고 있음
- 반면 보증부월세는 연간 2.5%씩 상승함 여기에 전세에서 월세 전환에 따른 증가분까지 고려하면 보증부월세의 경우 주거비 부담이 크게 증가할 가능성이 있음

표 4 | 전세, 보증부월세 및 월세의 가구당 평균 임대료 추이(단위: 만 원)

구분	임대료				월임대료 환산		
	전세	보증부월세		순수 월세	전세	보증부월세	순수 월세
		보증금	월세				
2006	5,552.1	1,131.4	23.1	22.7	22.3	27.7	22.7
2008	6,509.0	1,252.1	24.5	20.2	28.6	30.0	20.2
2010	8,059.8	1,235.5	26.3	33.8	25.0	30.1	33.8
2012	12,064.6	1,883.5	25.1	30.0	31.5	30.0	30.0
2014	10,976.2	1,513.2	29.8	25.0	23.7	33.1	25.0
2006-2014년 연평균증가율	8.9%	3.7%	3.2%	1.2%	0.7%	2.3%	1.2%

주: 순수월세는 보증금 없는 월세, 사글세, 연세 일세를 모두 포함

주: 각 연도의 3년만기 국고채 이자율은 한국은행의 2006년 4.83%, 2008년 5.27%, 2010년 3.72%, 2012년 3.13%, 2014년 2.59%를 적용

자료: 국토교통부(2015) 주거실태조사 자료를 이용하여 분석

■ 우리나라 주택임대시장의 총임대료 규모를 국민경제 수준에서 추정해 보면 GDP 의 2% 전후임

- 우리나라 주택임대시장 총임대료의 GDP 대비 비중은 2008년 2.45%까지 증가하였으나, 최근에는 1.77%로 감소하고 있음
- 2014 년 주택임대시장 총임대료 규모는 26 조 3,455 억 원으로 우리나라 GDP 의 1.77%를 차지함
- 임대차유형별로 보면 전세가 10 조 241 억 원으로 38%를 차지하며, 보증부월세가 15 조 5,921 억 원으로 59.2%를 차지함
- 전체적으로 보면 전세 임대료는 2008 년 62%까지 비중이 증가하였으나, 2014 년에는 그 비중이 38%로 낮아짐 반면 월세는 2014 년 전체의 62%까지 증가함

- 거시적으로 보면 주택임대시장 총임대료는 전세의 기회비용인 금리가 하락하고, 전세가구 자체가 감소하면서 전세임대료 총액이 GDP에서 차지하는 비중이 줄어들고 있음, 반면 월세 총임대료는 높은 전월세전환율과 가구수 증가에 따라 그 비중이 증가하고 있음
- 이 과정에서 개별 월세가구의 주거비 부담 증가 우려가 있다는 점에서 월세가구의 주거비 부담을 줄여줄 수 있는 정책방안이 제시되어야 할 것임

표 5 | 2006-2014년 주택임대시장 총임대료 규모 추이(단위: 억 원)

연도	전세=A (A/D비중)	보증부월세=B (B/D비중)	순수월세=C (C/D비중)	합계=D (GDP비중)
2006	95,380.4 (51.8%)	79,462.6 (43.2%)	9,076.5 (4.9%)	183,919.5 (2.02%)
2008	155,982.2 (62.1%)	87,616.6 (34.9%)	7,676.7 (3.1%)	251,275.5 (2.45%)
2010	112,601.4 (46.7%)	113,831.7 (47.4%)	13,854.6 (5.8%)	240,287.7 (2.05%)
2012	145,943.5 (51.9%)	118,798.5 (42.2%)	18,477.8 (6.6%)	283,219.8 (2.23%)
2014	100,240.8 (38.0%)	155,920.9 (59.2%)	7,293.2 (2.8%)	263,454.9 (1.77%)

주: 전세금과 보증금은 3년 만기 국고채 이자율을 기회비용으로 환산한 임대료로 반영하였음. 즉 전세는 전세금을 이자율로 환산한 임대료의 총액이고, 보증부월세 역시 같은 이자율로 환산한 임대료에 월 임대료를 합한 규모임

자료: 국토교통부(2007~2015), 이상영(2013), 이상영·최명섭(2015), 한국은행

3. 임대주택 주거비 부담 경감 방안

- 주택임대료 부담을 줄이는 정책의 핵심적 임차대상은 전세가 아닌 월세이어야 함
 - 전세 보증금 경감이나 전세 보증반환제도 등은 필요한 일이지만, 현재 진행되는 임대료 부담 증가는 주로 월세형태에서 발생하는 것임
 - 상대적으로 전세제도가 법제도적으로 체계화되어 있는 것에 비해 월세는 제도적으로도 매우 미비한 상황이고, 그 경감 방안이 제대로 마련되지 못하고 있음
- 임차인 월세부담경감과 임대주택 공급촉진책을 동시에 추진해야 함
 - 기업형 임대사업자보다는 개인임대사업자가 적극적으로 이 과정에 참여토록 하여야 효과가 발휘될 것임
 - 임차인의 월세 세액공제 적용대상을 확대해야 함

- 임차인의 월세지불을 월세카드를 활용하면, 세제혜택과 동시에 월세 및 주거비로 쌓은 카드 포인트를 제공하여 경감하는 방안 마련이 가능함
- 개인임대인들이 양질의 임대주택을 저렴하게 공급할 수 있도록 임대사업자에 대한 지원책을 강화함 특히 세제혜택을 확대할 필요가 있는데, 2017 년부터 실시되는 임대소득세 과세부담을 경감시키는 방안을 마련해야 함
- 특히 일본처럼 임대주택을 상속증여 할 때 세금을 대폭 감면하는 제도가 필요함
- 월세제도와 관련하여 미비한 중개 및 보증 제도들을 보완함
 - 월세 중개를 전세기준으로 하는 현재와 같은 중개수수료체계는 불합리하므로 월세계약 확대와 더불어 월세중개에 맞는 수수료체계로 전환시켜야 함
 - 현재와 같은 보증금으로 보증을 하는 방식은 월세제도로 전환됨에 따라 보증가입 방식으로 전환하는 것이 바람직함
 - 이를 통해 임대료의 연체나 부도에 대비하면서 동시에 임차인의 과도한 보증금 납입 부담을 줄여줄 필요가 있음

〈참고문헌〉

- 국토교통부, 각년도, 주거실태조사
- 이상영(2013), “민간주택임대산업의 지속가능한 발전전략”, 조만 편, 『전환기 부동산정책의 새로운 방향 모색 (하)』, 한국개발연구원, pp. 106-183.
- 이상영, 최명섭(2015), “주택임대시장 구조변화의 거시경제적 함의 - 전월세시장 변화를 중심으로”, 한국경제발전학회, 경제발전연구 제 21권 제4호, pp.131-159
- 통계청, 각년도, 인구주택총조사
- 住宅産業新聞社(2014), 住宅經濟データ集, 住宅産業新聞社.

MEMO