



최근 전세가격 동향과 정책 방향

2013.08.13 | 여경훈_새사연 연구원 | khyeo@saesayon.org

전세제도 유지의 주요 동력은 거래비용, 유지비용, 유동성비용 등을 상쇄하는 자본이득이 안정적으로 발생할 것이라는 ‘기대’ 라고 할 수 있다. 전세제도가 장기간 안정적인 매매가격 상승을 전제로 한다고 했을 때, 2008년 금융위기 이후 저금리·저성장·저출산이라는 한국경제의 패러다임 변화가 부동산시장에 정착된다면 향후 전세/매매 가격 비율은 2001년 최고점을 넘어설 가능성이 적지 않다.

물가상승률의 2.6배에 달하는 전세가격 상승

2008년 글로벌 금융위기 이후 국내, 특히 수도권 부동산 시장이 침체되면서 매매가격의 안정세가 이어지고 있는 가운데, 전세가격은 급격히 상승하고 있다. 2009년부터 현재까지 전국적으로 주택 매매가격은 10% 상승했지만, 전세가격은 32% 상승하였다. 전세가격 상승률은 동기간 물가상승률(12.6%)의 2.6배에 달한다. 특히 대다수 가계가 거주하는 아파트 전세가격 상승률은 전국 평균 43%에 달한다.

아파트 전세가격은 매년 10%만큼 상승한 셈으로, 2년마다 계약이 갱신될 때마다 가계는 기존 전세자금의 20% 이상을 추가로 마련해야 하는 부담을 지고 있다. 통계청 가구동향 조사에 따르면 가계의 평균 가처분소득은 2009년 1분기 282만원에서 지난 1분기 339만원으로 57만원 늘어났다. 물가와 소비 수준을 4년 전과 동일하게 유지하면서, 4년 동안 늘어난 가처분소득을 모두 저축했다면 평균적으로 1800만 원 정도 모을 수 있다. 반면 전국 아파트 전세가격은 동기간 1.13억 원에서 1.62억 원으로 평균 4844만원 증가하였다. 즉 가계는 허리띠를 졸라매면서 2009년 소비 수준을 유지하더라도 평균 3000만 원 이상을 기존 저축이나 부채를 통해 전세가격 상승 문제에 대응할 수밖에 없다. 서울의 경우 아파트 전세가격이 전국 평균의 1.7배에 해당하므로 가계의 재무적 고통은 그만큼 심각할 것으로 추정된다. 2년마다 주기적으로 반복되는 전세가격 상승에

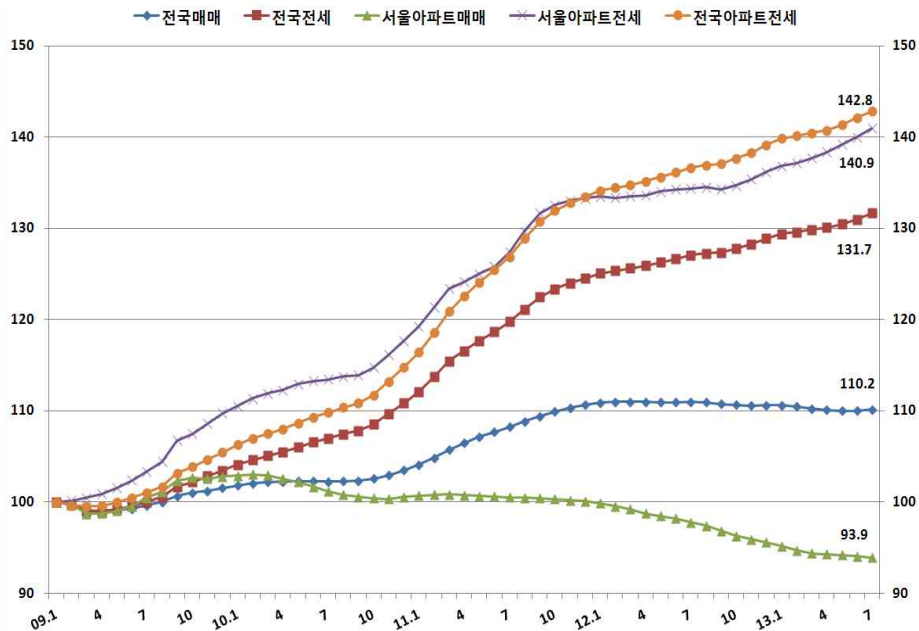
승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



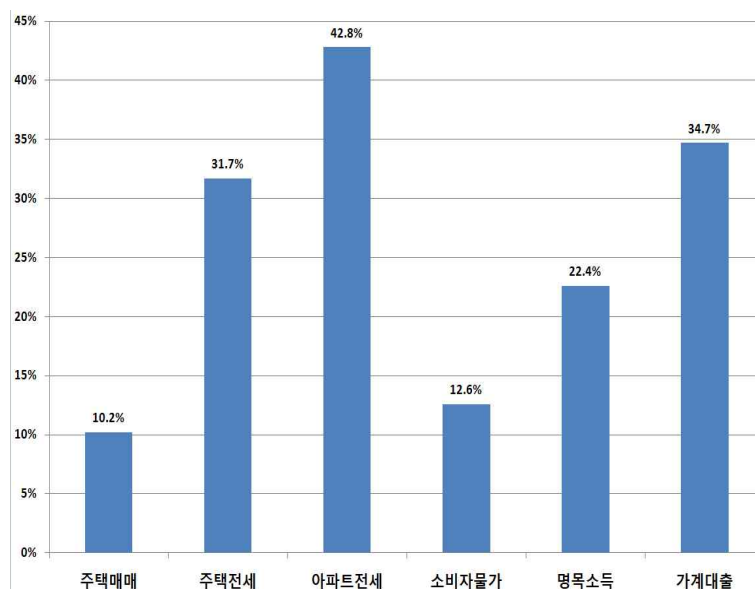
대한 가계의 대응은 최근 가계부채 상승, 민간소비 위축, 부채상환 압박 등 가계와 거시경제에 적지 않은 부담을 주고 있다.

[그림 1] 금융위기 이후 주택 매매·전세 가격 동향(09.1=100)



*자료: 국민은행

[그림 2] 금융위기 이후 가계 소득, 물가, 전세값 상승률 비교(09~현재)



*자료: 국민은행, 가계소득 및 가계대출은 08.4~13.1분기

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.

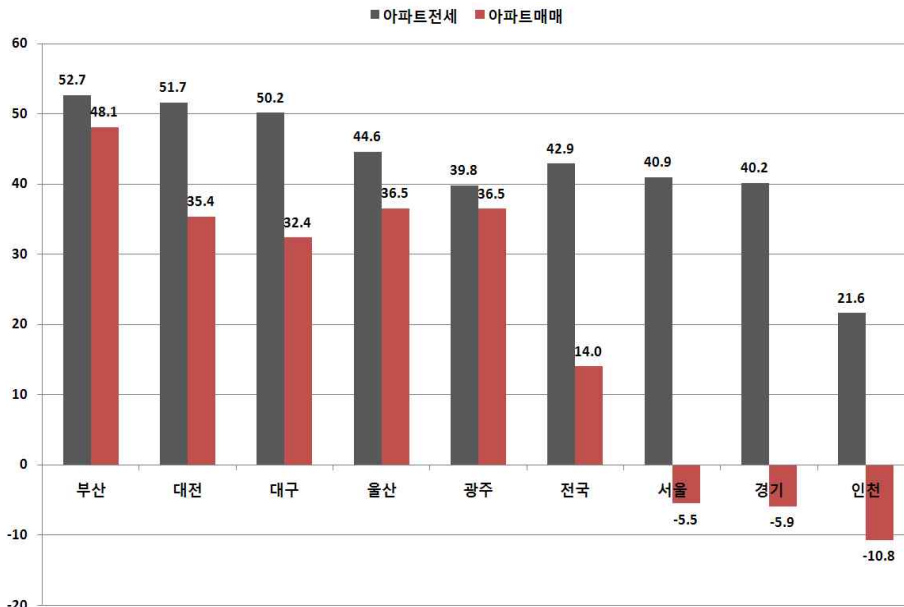


지역별 주택시장 동향 및 시사점

아래 [그림 3]에서 보는 것처럼 최근 전세가격 상승은 수도권에 한정된 지역적인 현상이 아니다. 서울을 비롯하여 주요 대도시의 아파트 전세가격이 전국적으로 상승하였다. 특히 지방 광역시는 아파트 매매가격과 전세가격이 동반 상승하였지만, 수도권은 매매가격은 하락하고 전세가격은 상승하는 차별화를 보이고 있다.

전세가격이 가장 많이 상승한 도시는 부산으로 매매가격 또한 가장 많이 상승하였다. 반면 인천은 매매가격이 가장 많이 떨어졌고, 전세가격 상승률도 전국 평균의 절반에 불과하였다. 이는 부동산시장이 활성화되면 전세수요가 매매수요로 전환되어 전세가격이 안정될 것이라는 정부의 논리가 틀렸음을 단적으로 보여주는 사례다. 과도한 매매가격의 하락은 전세/매매 가격 비율이 상승하더라도 전세가격 상승을 억제할 수 있기 때문이다.

[그림3] 주요 대도시 아파트 매매/전세 가격 상승률(09.1~현재)



*자료: 국민은행

한편 지방과 수도권의 전세·매매 가격 동향의 차별화에 따라 전세/매매 가격 비율은 꾸준히 그 격차가 줄어들고 있다. 지방 광역시는 전세·매매 가격이 동반 상승하여 동 비율 증가가 완만한 데 비해, 수도권은 전세가격은 오르고 있지만 매매가격은 하락하여 동 비율이 급격히 증가하고 있기 때문이다.

7월 기준 전국 아파트 전세/매매 가격 비율은 전국 64%, 서울 57.3%로 각각 2003년 5월(63.7%), 2002년 10월(57.6%)수준으로 회복되었다. 인천을 제외한 5대 광역시의

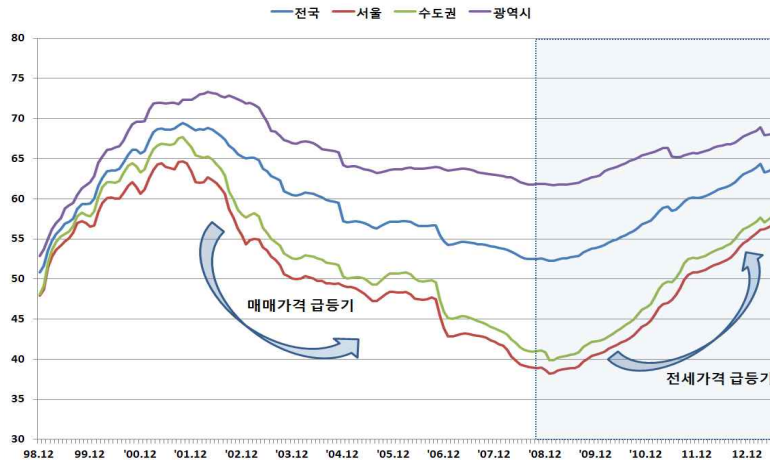
승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



동 비율은 71.5%로 수도권 평균 58.3%보다 여전히 13.2%p 높다. 특히 광주광역시의 동 비율은 76.7%로 가장 높고 인천은 56.4%로 가장 낮다.

[그림 4] 전세/매매 가격 비율 추이(98.12~12.7)



*자료: 국민은행

서울을 비롯한 수도권의 주택시장은 1997년 외환위기 부터 현재까지 두 차례 경제위기와 부동산시장의 상황에 따라 크게 세 시기로 구분할 수 있다. 첫 번째 시기는 외환위기~부동산버블 직전까지 기간으로 외환위기에 따라 매매가격 급락 후 전세가격이 급등하여 전세가격 상승률이 부동산가격 상승률을 초과하여 동 비율이 급격히 상승하였다. 두 번째 시기는 부동산버블~금융위기 기간으로 저금리와 신용팽창으로 매매가격이 급등하여 전세가격 상승률을 초과하여 동 비율이 급격히 하락하였다. 마지막 금융위기 이후, 전국적으로 전세가격이 매매가격 상승률을 초과하여 동비율이 상승하고 있다.

[표 1] 주요 시기별 전세·매매 가격 증가율 비교

		98.12~01.10 (상승기)	01.10~09.1 (하락기)	09.1~13.7 (상승기)
전국	비율	50.8→69.5	69.5→52.3	52.3→64.0
	전세가격	69.5%	26.2%	43.2%
	매매가격	23.9%	70.0%	14.3%
서울	비율	47.9→64.6	64.6→38.2	38.2→57.3
	전세가격	83.5%	20.2%	40.8%
	매매가격	36.6%	109.6%	-5.2%
광역시	비율	52.9→72.3	72.3→61.8	61.8→68.3
	전세가격	66.8%	25.9%	44.5%
	매매가격	22.1%	46.0%	29.7%

동비율의 상승은 당연히 분자(전세가격)가 분모(매매가격)의 상승률을 초과할 경우에 발생한다. 또한 동 비율 하락은 신용팽창에 따른 투기적 수요 증가로 전세수요의 매매수요 전환, 이에 따른 전세공급 확대가 수반될 때 발생한다. 따라서 첫 번째 시기의 고점

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



[전국(69.5), 서울(64.6)]이 현 수준보다 여전히 9~13% 높은 점을 고려할 때, 동 비율 [전국(64), 서울(57.3)]은 추가로 상승할 가능성이 높다.

매매시장 장기 침체와 전세가격 상승

전세는 우리나라에만 있는 독특한 주택 임대제도다. 주택 가격이 안정적이라면 매입가격보다 낮은 가격에 임대할 하등의 이유가 없다. 주택은 다른 상품보다 거래비용과 유지비용이 높고, 무엇보다 유동성이 떨어지기 때문이다. 전세공급은 주로 다주택보유자를 통해 발생하고, 이는 주로 주택 보유에 따른 가격상승(자본이득)을 안정적으로 기대하기 때문이다. 즉 전세제도 유지의 주요 동력은 거래비용, 유지비용, 유동성비용 등을 상쇄하는 자본이득이 안정적으로 발생할 것이라는 ‘기대’ 라고 할 수 있다. 그리고 시장의 기대는 고금리, 고성장 거시경제 환경과 고출산이라는 인구학적 구조에 따라 장기간 유지되었다. 즉 고성장과 고출산은 높은 가격상승을 기대하였고, 고금리는 대체투자로부터 높은 수익을 발생시켜 월세 전환을 지연시켰다. 각 변수의 향후 동향을 간략히 전망하면 아래와 같다.

첫째, 한국은행의 기준금리는 2008년 8월 5.25%에서 현재 2.5%로 2.75%p 떨어졌다. 역사상 유례없는 수준이다. 소비자물가는 1%대, 경제성장률은 2%대로 떨어진 거시경제를 배경으로 하고 있다. 미국의 기준금리는 2009년 제로금리로 떨어진 이후 이미 5년이 지났다. 최근 미국에서 양적완화 축소 논란이 있지만, 실업률이 6.5% 이하로 떨어지지 않으면 제로금리는 유지될 것이라고 공언하고 있다. 특히 장기간 제로금리 수준이 유지되고 있는 일본을 고려할 때, 선진국에서 3%를 초과하는 기준금리 시대는 역사의 뒀안길로 사라질 가능성이 높다.

둘째, 최근 5년간 경제성장률은 3% 이하로 떨어졌고 이미 오류로 판명 난 긴축정책에 따라 선진국경제의 장기침체는 회복될 기미가 보이지 않는다. 또한 국내 부동산가격이 폭등하던 시기 12%가 넘는 중국의 성장률은 7%대로 연착륙하고 있다. 세계경제의 장기침체, 부동산 및 가계부채에 따른 내수침체 등을 고려할 때 저성장 기조는 크게 변하지 않을 것이다.

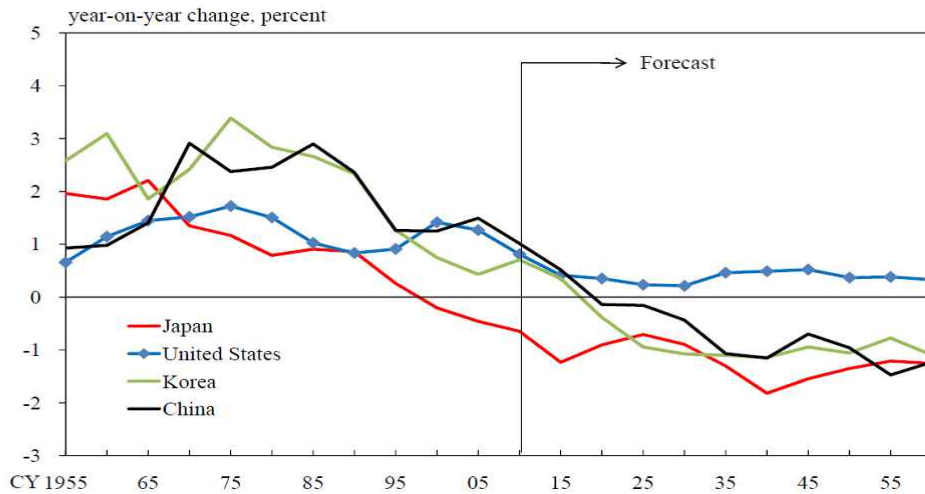
셋째, 인구 변화를 보면, 일본이 1995년부터 생산가능인구가 감소하기 시작했다면, 우리나라는 4년 후인 2017년부터 감소할 것으로 추정되고 있다. 20년 전부터 일본이 겪어 온, 부채, 버블 붕괴, 장기 침체, 저성장, 저물가, 저금리 등 거시경제 현상이 결코 다른 세상은 아니다. 우리도 이미 가계부채와 부동산 문제, 2% 저성장, 1% 저물가, 2% 저금리의 시대를 겪고 있다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



[그림 5] 주요 국가의 생산가능인구 증가율 추정



*인용: Shirakawa(2012), Demographic Changes and Macroeconomic Performance

넷째, 부동산시장은 단기적으로 ‘투기’ 적 수요가 좌우하기도 한다. 가처분소득 대비 가계부채 비율은 2012년 163.8%로 상승하였고, 원리금 상환 부담률은 18%에 달하고 있다. 가계부채 비율은 더 이상 부채를 감당할 수도 없을 만큼 상승하였고 상환 부담은 갈수록 악화되고 있다. 민간소비는 2011년 4분기부터 전년대비 1% 수준으로 크게 하락하고 있다. 가계부채가 민간의 부채축소와 소비성향 억제를 통해 경기침체를 장기화할 수 있는 부담으로 작용하고 있다. 지난 정권에서 투기적 수요를 투기적으로(?) 자극할 수 없었던 배경에도 정책적으로 가계부채의 부담이 작용했기 때문이다.

마지막으로, 문화적 측면에서 주택 소비에 대한 소비자들의 패러다임 변화다. 일반적으로 주류경제학은 개인의 소비행위는 소득분포나 타인의 소비행위와 무관하다고 가정한다. 그러나 행동경제학에 따르면 타인과의 비교가 중요한 지위재(positional goods)의 경우 타인의 소비행위와 결코 독립적이지 않다. 주택은 교육, 자동차, 의류, 보석, 명품 등과 함께 대표적인 지위재에 해당한다. 사회적으로 인정을 받기 위해서 사회적 지위가 필요하며, 주택 소유 여부와 거주 규모는 사회적 지위를 결정하는 기준으로 작동하였다. 즉 고소득층의 주택 소유와 규모 확대는 중산층의 구매 욕구를 자극하고, 이는 다시 저소득층의 소비를 자극하였다. 그러나 2008년 금융위기 이후 저출산·저성장·저금리 경제 환경은 주택 보유를 미래로 연기하거나 중·소형 주택을 선호하도록 소비행위를 바꾸고 있다. 즉 3~40대 잠재적 생애최초 주택 보유자에게, 지위재로서 주택보유가 가져다주는 사회적 이득은 점차 사라지고 있는 셈이다.

따라서 전세제도가 장기간 안정적인 매매가격 상승을 전제로 한다고 했을 때, 2008년 금융위기 이후 저금리·저성장·저출산이라는 한국경제의 패러다임 변화가 부동산시장

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



에 정착된다면 향후 전세/매매 가격 비율은 2001년 최고점을 넘어설 가능성이 적지 않다.

전세가격 안정과 세입자 보호 정책

현 정부는 ‘목돈 안 드는 전세’ 라는 대선 공약으로 전세대책을 제시하였다. 전세보증금 반환 청구권을 금융기관에 양도하여 대출금리를 인하하는 방식과 대출이자를 세입자가 납부하는 조건으로 집주인이 본인의 주택담보대출을 받는 방식, 크게 두 가지가 있다. 첫 번째 방식은 금리인하의 대가로 채권 변제의 우선순위를 양도하기 때문에 세입자 입장에서 큰 이득이 없다. 특히 깡통전세가 사회적 문제가 될 정도로 안정적인 전세보증금 반환이 중요한 시기에, 세입자가 채권 변제의 우선순위를 포기할 가능성은 높지 않다.

두 번째 방식은 공급자 우위의 시장에서 공급자의 협상력만 더 늘리기 때문에 전세가격의 추가 상승을 초래할 우려가 있다. 한 번이라도 전세를 거래해 보았거나 그 시장을 면밀히 관찰했다면 이런 어리석은 정책은 나오지 않았을 것이다. 즉 세입자 입장에서는 아무런 실효성도 없을뿐더러 실제 활성화된다면 오히려 전세가격 상승만 부추기는 엉터리 대책이다. 전세가격과 거시경제 안정을 위해서는 다음 몇 가지 정책 전환이 필요하다.

첫째, 가격부양 기조에서 벗어나 가격 하향안정화 정책으로 전환하는 것이 우선이다. 세계경제 침체, 고령화, 부채축소라는 대내외 경제 환경에서 매매가격의 대세 하락은 피할 수 없다. 특히 심각한 가계부채 문제를 고려할 때, 주택가격 상승을 위한 정부의 잘못된 시그널과 부양정책이 멈추어야만 주택 처분을 통한 가계부채 조정이 이루어질 수 있다.

미국의 경우, 주택가격은 2006년 고점을 찍은 이후, 2011년까지 전국적으로 33.7%까지 떨어진 후 작년 초부터 반등하고 있다. 1990년대 3.4 수준에서 안정적으로 유지되던 소득 대비 가격 비율은 2005년 4.69까지 증가하였고 동 비율은 2011년 3.31까지 떨어진 후에야 반등하고 있다. 결국 소득 대비 지나치게 상승한 주택가격이 하락하고 가계의 부채조정이 이루어져야만 매매시장도 활성화 될 수가 있다. 매매가격이 더 떨어질 것이라 기대하고 주택 구입을 미래로 연기하고 있는 소비자는, 매매가격이 기대하는 수준으로 떨어져야만 매매시장에 진입할 것이기 때문이다. 즉 전세수요가 매매수요로 전환되기 위해서는 구매자가 기대하는 적정 수준으로 과도하게 상승한 가격 하락이 필요조건이다.

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.


더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



둘째, 제도적으로는 전월세 가격 상한제 등 임대가격 안정화 및 임차인 보호 대책을 마련해야 한다. 저금리 기조에서 시세보다 낮은 전세 공급은 장기적으로 반전세나 월세로 전환될 수밖에 없다. 앞서 지적했듯이 전세제도란 고금리·고성장·고출산 경제 환경에서 주택가격의 장기적인 안정적 상승의 기대에서만 유지 가능한 우리나라만의 독특한 임대제도이기 때문이다. 따라서 장기적으로 공공임대주택 공급을 확대하면서, 단기적으로는 전월세 계약기간을 늘리고 전월세 인상률을 법으로 규제하여 임차인의 권리를 신장시켜야 할 것이다. 물론 공급자 우위의 전세시장 구조에서, 공공임대주택 공급이 확대되지 않은 채 전세 상한제를 시행하면 월세 전환 속도를 더 가속화할 수 있다. 따라서 전세 계약기간은 늘리되 월세와 전세 상한제를 순차적으로 추진하는 정책 유연성을 발휘할 수도 있다.

또한, 2010년 말 기준, 전세 포함 LTV 비율이 70%가 넘는 전세 비중은 약 35.3%이며, 가구 수로는 34만 가구에 달한다. 또한 전세가격이 40% 가까이 폭등했지만, 임대차보호법 상 소액임차보증금 보호대상의 보증금 한도는 서울의 경우, 7500만 원 이하에 변제금 한도는 2500만원으로 변함이 없다. 전세가격 상승에 맞게 주택임대차보호법을 개정하여, 이른바 ‘강통전세’에 시름하는 임차인을 보호해야 할 것이다

셋째, ‘목돈 안 드는 전세’라는 선거용 대책을 조속히 포기하고, 국민주택기금 전세대출을 중산층까지 확대시켜야 한다. 목돈 안 드는 전세 대책은 사실상 정부의 부동산정책 실패를 민간에 떠넘기는 꼼수에 불과하다.

전세자금 대출은 대출재원 별로 국민주택기금과 은행 전세자금 대출로 구분된다. 이 중 은행 전세대출이 차지하는 비중은 2008년 말 7%에서 작년 6월 34.3%로 증가하였다. 이는 전세가격 상승과 국민주택기금 전세대출에 소득 및 한도 제한이 부과되기 때문이다. 현재 저소득 전세자금과 근로자·서민 전세자금 대출 한도는 각각 3600만원, 1억원이다. 그러나 전세가격이 급등하여 대출한도 초과분을 은행 전세자금대출로 충당할 수밖에 없다. 또한 근로자·서민 전세대출 소득 한도가 부부합산 5000만원 미만이기 때문에 이를 초과한 중산층도 은행에서 전세대출을 늘릴 수밖에 없다. 현재 전세대출 금리는 시중은행이 5.5~6%, 저축은행은 7~15%에 달한다. 반면 국민주택기금의 근로자·서민 전세대출 금리는 3.3%로 은행보다 2~3%p 낮고, 저축은행 보다는 4~11%p 낮다. 5000만원 원금에 3%p 금리 차이는 연 150만원에 해당한다. 정부가 주택금융공사, 자산관리공사 등 공적 금융기관의 출자금을 늘려서라도, 대출 한도를 늘리고 소득 기준도 완화하여 중산층까지 공적금융의 수혜가 확대될 수 있는 금융복지를 실현해야 할 것이다. 

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.



2013년 새사연의 ‘이슈진단’ 목록

2013년 8월 13일 현재

아젠다	발간일	제목	작성자
이슈진단	2/7	사교육비를 더 늘리거나 아예 포기하거나	김병권
이슈진단	2/15	20대 청년층 취업자 감소 양상 산업별, 직업별 분석	김수현
이슈진단	2/22	‘나 홀로 아동’ 대책은 없나	최정은
이슈진단	3/9	스위스 국민투표, “경영자 보수를 제한하라”	김병권
이슈진단	3/11	차베스 사후, 베네수엘라 경제는 지속 가능할까?	여경훈
이슈진단	3/11	경제가 부진해도 주가가 오르는 이유	김병권
이슈진단	3/13	여성 노동의 현실에 대한 진단과 과제	김수현
이슈진단	3/18	주주총회 시즌에 생각해 보는 경제 민주화	김병권
이슈진단	3/23	유럽의 숨겨진 분단국가 키프로스의 비극	김병권
이슈진단	4/2	성평등지수로 본 젠더불평등	최정은
이슈진단	4/3	부동산으로는 경기를 살릴 수 없다	김병권
이슈진단	4/11	한국 경제와 이스라엘 경제의 유사점과 차이점	김병권
이슈진단	4/24	박근혜 정부의 보육정책 평가	최정은
이슈진단	5/2	전 세계를 속인 엑셀 불황	여경훈
이슈진단	5/9	정년 연장법 통과 쟁점과 과제	김수현
이슈진단	6/7	메디텔, 멈추지 않는 의료민영화	이은경
이슈진단	6/12	험난한 고용률 70%의 길과 고용의 ‘질’	김병권
이슈진단	6/17	아베노믹스, 디플레이션, 그리고 고령화	여경훈
이슈진단	6/27	끝이 보이지 않는 최저임금 줄다리기	김수현
이슈진단	8/13	최근 전세가격 동향과 정책 방향	여경훈

승자독식의 신자유주의에서 벗어나 신뢰와 협동으로 함께 살아가는 사회, 새사연이 그리는 미래입니다.

더 큰 걸음으로 움직이고 성장하는 새사연, 이제 여러분이 회원이 되어 함께 해주세요.