

# 전세가 급등과 향후 임차시장의 구조적 변화

허 윤 경 | 한국건설산업연구원 연구위원 ykhur@cerik.re.kr

전국 전세가격이 2009년 3월부터 23개월째 연속 상승 중이다. 23개월 전국 상승률이 13.0%(국민은행, 전국 주택 기준)에 이르고 있다. 가히 폭발적인 상승세다. 전세가격 상승으로 인한 물가 불안 요소도 크다. 더욱이 주거비 지불 능력이 낮아 임차시장을 이용할 수밖에 없는 서민들의 어려움은 더욱 클 수밖에 없다. 이에 정부는 1?13 전세 대책을 내놓았으나, 전세가격 급등세가 가라앉지 않자 한 달 만에 다시 2·11 대책을 내놓기에 이르렀다. 두 대책에도 불구하고 시장에서는 전세가격이 지속적으로 상승할 것이라는 전망이 지배적이다. 그렇다면 우선적으로 전세가 상승의 원인을 진단할 필요가 있을 것이다. 진단에 따라 처방은 달라질 것이다. 다음으로 이러한 전세가 상승이 향후 임차시장에 어떠한 구조적 변화를 몰고 올지를 가늠해보자.

## 공급 부족이 원인인가

지금까지 우리나라 주택시장에서 전세가격 상승은 공급 부족에 의한 결과였다. 외환 위기 이후 공급 부족에 의한 주택 가격 상승, 재개발·재건축 사업의 대규모 멸실로 촉발된 국지적 전세가격 상승의 패턴을 보였다. 그렇다면, 이번에도 공급 부족에 의한 전세가격 상승인지 짚어볼 필요가 있을 것이다. 2009년 전국 아파트 입주 물량은 28만호 수준이었고 2010년은 30만호에 이르렀다. 물량적 기준으로 판단할 때 예년에 비해 공급이 적었다고 판단하기는 어려운 수치이다. 물론, 2011년 입주 물량은 예년 대비 40% 이상 감소하는 19만호 수준에 그칠 것으로 예상되고 있다. 그러나, 2009년부터의 전세가격 상승은 2년 이후의 물량 부족에 따른 시장의 선반영으로 판단하기는 어렵다.

## 매매시장 침체와 임대·임차인의 선택

최근 2년 동안 공급 물량이 적지 않았음에도 불구하고 국민은행의 전세 수급 동향에서 수요 강세 지수가 82.9%(2011년 1월)에 달하였다. 실제 입주 물량이 적지 않음에도 입주 물량이 적었던 외환 위기 직후와 유사한 수준을 나타내고 있다. 전세가격 상승의 원인은 공급이 아니라 수요 급증에서 요인을 찾을 수 있을 것이다. 이렇게 전세 수요가 급증하고 있는 것을 임차인, 임대인 관점에서 각각 해석해보자.

주택 구입 능력이 있는 임차인은 2010년 수도권 아파트 매매가격 하락(-2.9%, 국민은행 기준)에 따라 주택 구매를 유보하고 임차 수요에 머무를 개연성이 높다. 굳이 지금 집을 사지 않더라도, 향후 더 낮은 가격에 집을 구매할 수 있을 것으로 기대하

게 된다. 또한, 현재 집을 구매하게 되면 오히려 수익률이 낮아질 수 있기 때문에 리스크를 최소화하려 할 것이다. 여기에 더해 좋은 입지에 낮은 가격으로 향후 시장에 나올 보금자리주택이 예정되어 있어 이를 대기하는 수요에 의한 임차 수요 증가도 일부 발생하고 있다.

다음으로, 임대인 관점에서 전세시장을 살펴보자. 전세는 우리나라에서만 존재하는 독특한 임차제도이다. 임대인이 월세에 비해 낮은 임대료 수준인 전세를 선택하는 이유는 향후 자본수익률을 기대한 레버리지효과이다. 즉, 임차인을 통해 손쉬운 자금유출을 선택하는 것이다. 과거와 같이

자본수익률 확보가 명확한 시장에서는 임대인이 전세를 선택할 확률은 높다. 그러나, 자본수익률이 불확실한 상황에서 임대인은 전세가를 올리거나, 월세 전환<sup>1)</sup>을 통해 소득수익률을 달성할 수밖에 없다.

### 전세가 상승 유지 & 월세 전환

2011년 전세시장은 매매시장의 움직임에 따라 달라지겠지만, 상승세를 지속할 수밖에 없으리라 판단된다. 매매시장의 회복세가 나타나면, 임차수요가 매매 수요로 옮겨가면서 전세 시장이 안정세로 돌아설 가능성이 크다. 그러나, 금리 상승과 주택 경기 불확실성이 완전히 해소되지 않은 현

상태에서 본격적인 매매시장의 회복세는 2011년 하반기 이후에나 나타날 것으로 예상된다. 결국, 매매시장의 불안에 따라 전세가격 상승 요인이 지속될 가능성이 크다는 것이다. 여기에 2011년 입주 물량 감소에 따라 공급 부족에 의한 전세가격 상승 요인까지 존재하기 때문에 전세가격은 강세를 보일 수밖에 없을 것이다.

그러나, 보다 중요한 문제는 이러한 전세가격 급등뿐만 아니라 주택임차시장이 구조적으로 변화하고 있다는 점이다. 현재 전세에서 월세로 이동하는 수요가 적지 않고 이러한 이동이 지속되리라 판단된다. 앞서 설명한 것과 같이 전세는 매매시장의

1) 국민은행 임대차 분포 중 보증부 월세 비중 2010년 1월 41.6% → 2011년 1월 43.0%.

명확한 자본 이득이 있을 때 임대인 (집 주인)이 선택할 수 있는 제도이다. 그런데 주택 보급률이 111%에 달하고 있는 현재 상황에서 자본 이득에 대한 확실성은 낮아지고 있고, 이는 월세 전환으로 이어질 가능성이 높아지게 될 것이다. 다만, 전세에서 월세 이동이 원활하게 이루어지기 위해서는 전월세 전환율이 낮아져 임차인의 저항이 감소해야 할 것이다. 결국, 시장의 구조적 모습이 급격하게 변화하기 어렵고 또한 임차인의 저항 등을 고려할 때 월세 이동의 속도는 제한적일 수 있다. 선후 관계에 대해서는 단언하기 어렵지만, 월세 전환과 전월세 전환율 하락이 동시에 목격되면서 임차시장은 월세로 이동하리라 예상된다.

### 주거비 보조와 세제 합리화로 풀어야

임차시장에 대한 정책적 고민은 두 가지이다. 단기적으로는 전세가격 급등이 매매시장 침체의 영향력이라면 중장기적으로 서민의 주거비 지원을 위한 해결책은 무엇인가? 또한, 임차시장이 전세에서 월세로 구조적 변화를 하는 데 대한 선제적 대응 방법은 없는가? 전자는 선진국의 사례가 해답을 찾는 데 도움이 될 것이다. 우리

와 유사한 민간 임대시장 위주인 미국·영국의 사례를 보자. 주택이 양적으로 부족한 시기에는 공공의 직접 임대주택 공급이 주를 이루었다. 그러나, 양적 부족 문제가 해결된 이후에는 상대적 부담 능력으로 관심이 이동하면서 임대료 보조 정책으로 옮겨갔다. 우리나라도 미국식 바우처라는 명칭으로 도입이 논의되었으나 예산 문제로 계속 연기되어 온 정책이기도 하다. 기존의 공공 임대주택을 지속적으로 짓는 방식에는 고비용이 투입된다. 과연 비용 대비 효과적인가 하는 측면에서 보아도 주거비 보조 형태의 정책이 도입되는 것이 서민의 주거 안정에 도움이 되리라 판단된다.<sup>2)</sup> 월세 이동에 대해서는 우선적으로 세제 측면의 정비가 이루어져야 할 것이다. 현행 월세의 소득 공제는 신고를 하게 되면 집 주인이 납부하는 세금이 임차인이 공제받는 세금에 비해 월등히 높다보니 월세에 대한 신고가 제대로 이루어지지 않고 있다. 결국, 주거비 지원 성격의 임차인의 월세 소득 공제와 임대인의 소득 과세 모두 이루어지지 않는 이중적 문제가 발생하고 있다. 따라서, 임대인의 소득으로서의 월세, 임차인의 주거비로서의 월세라는 2가지 관점을 복합적으로 고려해야 한다.

이제 주택시장은 구조적으로 변화하고 있으며 이에 따라 과거와 같은 패턴을 보이기는 어려울 것이다. 임차시장도 예외는 아니다. 특히, 주요한 플레이어가 서민이라는 점에서 보면 시장 변화에 맞는 선제적 정책적 고려는 어떤 시장보다 중요하다. 

2) 장경석, 최막중, 2009, "공급자와 수요자 보조 주거복지 정책의 비용 효과 분석", 국토계획, 제44권, 제1호.