

요약

▶ 본 연구는 우리나라의 세제 및 금융제도 하에서 매수와 임차의 실질적인 거주 비용 분석을 통해 임차와 매수 중 어떤 것이 실질적으로 비용 측면에서 유리한 것인지에 관하여 분석함.

- 매수와 임차시 발생하는 거래 비용(취득세, 중개 수수료 등), 금융 비용(원리금) 등의 모든 비용을 장·단기적 거주 기간에 따라 월비용으로 환산하여 자기자본비율의 변화, 거주 기간의 변화에 따라 분석함.

▶ 현재의 제도적 여건 아래 주택 소비자가 어떤 한 지역에서 주택 점유 형태를 결정하는 데 있어 단기로 거주를 결정할 경우에는 임차로 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴하며, 장기로 거주를 계획할 경우에는 주택을 매수하여 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴함.

- 자기자본비율이 60%(1.8억 원)인 경우, 주택 매수에 의한 2년 거주시 월 거주비용이 99.7만원, 전세는 57.5만원이 들어, 4년 거주시에는 매수 87.2만원, 전세 86.6만원의 월 거주비용이 드나, 6년 거주시에는 매수 83.1만원, 전세 101.3만원으로 매수에 의한 거주가 월 거주비용이 더 적게 드는 것으로 분석됨(주택가격 3억 원, 전세가격 1.8억 원).

- 자기자본비율이 50%(1.5억 원)인 경우 2년 거주시에는 매수 117.7만원, 전세 79.7만원, 반전세 78.4만원의 월 거주비용이 드는 것으로 분석되었으며, 4년 거주시에는 매수 105.2만원, 전세 108.6만원, 반전세 107.2만원이 드는 것으로 분석됨.

- 그러나, 실질적으로 주택 매수의 경우 초기 비용 부담이 크고, 임대인 경우 계약 기간 만료 후 임대료 상승에 따른 비용 부담이 높아 본 연구의 분석 결과처럼 매월 일정한 비용이 드는 것은 아님.

▶ 또한, 높은 전세가로 인한 리스크 증가와 그에 따른 비용으로 반전세가 전세보다 모든 거주 기간에서 비용이 더 적게 드는 것으로 분석됨.

- 전세와 반전세의 월 거주비용을 보면 자기자본비율 50%(1.5억 원)에서는 1.3만~2.3만원, 40%에서는 2.6만~4.7만원, 30%에서는 3.5만~5.8만원이 반전세가 전세보다 적게 드는 것으로 분석됨.

- 최근 월세 공급의 증가에 따른 월세 이율의 하락과 높은 전세가로 인한 전세 보증금에 대한 리스크 증가로 과거에 지불하지 않던 보증료가 발생되면서 나타난 결과임.

I. 서론

- 주택시장은 동일한 상품을 가지고 소비자와 공급자가 어떤 점유 유형을 선택하는가에 따라 매매시장과 임차시장으로 구분되며, 공급 방식과 점유 유형의 선택에 따라 매매시장과 임차시장의 변동이 발생됨.

· 대다수의 소비자가 임차를 원하고 공급자(임대인)는 매도를 원할 경우 임차시장의 가격은 상승하고 매매시장의 가격은 하락하는 구조를 가짐.

· 한편, 전세가격이 오를 경우 매매가격과의 격차가 줄면 소비자의 선택이 매수로 전환되면서 다시 매매가격이 상승하기도 함.

· 즉, 매매시장과 임차시장은 동시에 가격이 상승하는 보완재적 성격¹⁾과 하나를 소비하면 다른 하나의 수요가 줄어드는 대체재적 성격²⁾을 동시에 가지고 있음.

- 우리나라의 주택시장은 금융위기 이후 매매가격은 하락하는 반면, 전세가격은 상승하고 있어 주택 수요자들의 임차시장에 대한 쏠림현상이 심화되는 모습을 보이고 있음.

· 전국 주택 매매가격은 2012년 6월부터 2013년 8월까지 지속적으로 하락하였으며, 전세가격은 2009년 3월부터 현재까지 지속적인 상승률을 보이고 있음.

· 전국 주택 매매 거래량은 2012년에 금융위기 이후 최저 수준을 보임. 반면, 국토교통부의 전월세 거래량³⁾은 2011년 132.1만건, 2012년 132.4만건, 2013년 137.3만건으로 지속적으로 증가함.

- 또한 이러한 현상은 최근 하우스푸어⁴⁾, 렌트푸어⁵⁾라는 신조어까지 만들어냈으며, 정부의 금융 정책에도 영향을 미침.

1) 두 재화를 따로따로 소비하는 것보다 함께 소비하는 경우 효용이 증가하는 재화를 '보완재'라고 함. 보완관계에 있는 두 재화 중 한 재화의 수요가 증가하면 다른 재화의 수요도 증가하고, 한 재화의 가격이 상승하면 두 재화의 수요 모두 감소함. 예를 들면 커피-설탕 등이 있음.

2) 재화 중에서 동일한 효용을 얻을 수 있는 재화는 '대체재'라고 함. 두 재화 중 하나의 수요가 증가하면 다른 하나의 수요가 감소하는데, 버터-마가린, 쇠고기-돼지고기 등을 예로 들 수 있음.

3) 국토교통부에서 집계하는 자료로서 읍·면사무소 또는 동 주민센터에서 확정일자를 부여받은 자료임.

4) '집을 보유한 가난한 사람'을 의미하는 말로 이들은 주택가격이 오를 때 저금리를 바탕으로 과도한 대출로 집을 마련했으나, 주택가격 하락으로 자본 손실을 보고 있어 주택을 팔 수 없으며, 거주 기간(이자만 납부하는 기간) 종료, 금리 인상으로 가처분소득이 급격히 줄어 구매력이 떨어져 있음.

5) 대출을 받아 전세로 주택을 점유하는 사람을 의미하며, 대출로 인해 금융비용 증가로 가처분소득이 줄어들어 저축 등 생활에 여유가 없는 사람을 의미함.