

건설이슈포커스

합리적 주택 점유 형태 결정을 위한 주택 매수와 임차의 거주비용 분석

2014. 5

엄근용

- 서론 4
- 월 거주비용의 개념과 분석의 가정 6
- 매수 vs 임차(전세, 반전세)의 월 거주비용 분석 14
- 결론 19

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

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.

- 과거 주택 소비자들의 행태를 보면 주택가격 상승기에는 자본 이득을 취하기 위한 주택 구매로 주택경기가 과열되는 등의 문제가 발생됨.
- 최근은 주택가격 하락으로 주택 매수보다는 임차를 선택함에 따라 임대차시장은 과열 양상을 보이고 있으며, 매매시장은 침체 일로를 겪고 있음.
- 이러한 현상의 기저에는 주택가격의 하락으로 인한 자본 손실과 대출을 받아 주택을 매수할 경우 발생하는 금융비용 부담 등이 자리하고 있음.
- 또한, 매수를 꺼려하고 임차를 원하는 근거에는 매수시 발생하는 비용이 임차시 발생하는 비용보다 훨씬 더 크기 때문에 임차가 유리할 것이라고 보기 때문임.
- 따라서 본 연구에서는 우리나라의 세제 및 금융제도 하에서 매수와 임차의 실질적인 거주비용 분석을 통해 임차와 매수 중 어떤 것이 실질적으로 비용 측면에서 유리한 것인지에 관하여 분석하고자 함.
- 본 연구에서는 매수와 임차시 발생하는 거래비용 및 금융비용 등을 포함한 모든 비용을 장·단기적 거주 기간에 따라 월비용으로 환산하여 분석함.
- 자기자본비용의 변화, 거주 기간의 변화에 따라 매수, 전세, 반전세의 월 거주비용의 변화를 분석함.
- 본 연구는 집에 거주하기 위해서 필요한 비용의 차원에서 분석으로 주택가격 상승에 따른 자본 이득은 고려하지 않음

II. 월 거주비용 개념과 분석의 가정

1. 월 거주비용의 개념

- 월 거주비용은 매수 또는 임차시 발생하는 모든 비용(거래비용, 금융비용, 보유비용)을 거주 개월 수로 나눈 값임.
- 본 연구에서는 대출시 발생하는 원금과 임대료 상승분을 비용으로 봄.⁶⁾ 이는 대출시 발생하는 원금과 임대료 상승분이 무주택 가구가 지속적으로 동일한 주거 여건을 유지하면서 거주를 위하여 필요한 금액이기 때문임.

<주택 매수와 임차의 월 거주비용 분석 산식>

매수시 : 월 거주비용=(거래비용(취득세, 중개 수수료, 이사비 등)+금융비용(월 원리금)+보유비용(재산세, 장기수선충당금))/거주 기간-소득공제

임차시 : 월 거주비용=(거래비용(중개 수수료, 이사비 등)+금융비용(월 원리금)+거주 비용(임대 보증수수료, 월세))/거주 기간-소득공제

2. 분석의 가정

□ 기본 가정

- 무주택 가구가 85㎡ 이하의 동일한 주택을 매수 또는 임차하고, 거주 기간 동안 동일한 주거 여건을 유지한다고 가정함(즉, 무주택 실수요자라 가정).
- 최초의 주택 매매가격은 3억원⁷⁾으로 하였으며, 전세가격은 매매가격의 60%⁸⁾로 설정함. 매년 매매가격은 2.1%, 그리고 전세가격은 6.4%씩 복리로 상승하는 것으로 가정함.
- 주택 매매가격 및 전세가격 변동률의 가정은 주택 보급률이 100%를 넘어섰으며,

6) 무주택 가구가 주거 환경이 현재 살고 있는 곳보다 열악한 곳으로 가거나 또는 매매에서 임차로 점유 형태를 변경하는 등의 변화가 발생하지 않는 이상 원금과 임대료 상승분은 무주택 가구가 지속적으로 동일한 주거 여건을 유지하기 위한 금액이기 때문에 함몰 비용(sunk cost)의 성격을 지님.

7) 국민은행 자료에 따르면 2014년 2월 기준 전국 주택 평균 매매가격은 2억 5,508만원, 중위 매매가격은 2억 4,003만원이나 분석의 편의를 위해 3억원으로 정하여 분석함.

8) 전국 주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 2014년 2월 기준 61.6%이나 분석의 편의를 위해 60%로 정하여 분석함.

금융위기 이후 주택시장의 구조적 변화 등으로 현재와 같은 상황이 지속된다는 전제 하에 2009~2013년까지의 평균 변동률을 사용함⁹⁾

- 전세가격의 상승률이 매매가격의 상승률보다 더 높음에 따라 일정 시점이 지나게 되면 전세가격이 매매가격을 역전하게 되는데, 이러한 문제를 고려하여 전세가격이 매매가격의 80%를 넘길 경우에는 그 시점부터 매매가격의 80%로 전세가격을 제한함.

<예시>
 최초 주택가격이 3억원이고, 전세가격이 1.8억원인 경우, 20년 거주시 매매가격 변동률 2.1%, 전세가격 변동률 6.4%를 적용하면 20년 뒤의 주택가격은 4.6억원이 되고 전세가격은 5.9억원이 되나, 20년 뒤의 주택 전세가격은 매매가격의 80% 수준인 3.6억원을 적용함.

구분	매매	전세	반전세(월세 이율 8%)
최초 가격	3억원	1.8억원	보증금 1.5억원, 월세 24만원
연간 변동률	2.1%	6.4%	6.4%
20년 뒤의 가격	4.6억원	5.9억원	보증금 4.9억원, 월세 78만원
조정 가격	4.6억원	3.6억원	보증금 3.3억원, 월세 24만원

- 주택가격 상승에 따른 자본 이득은 본 연구에서는 거주비용 차원에서의 분석으로 고려하지 않음.
- 주택 거주 기간은 2~20년으로 하였으며, 임차시 계약 기간을 고려하여 2년 단위로 변하는 것으로 함.
- 비용 산정을 위해서 매수의 경우는 거래 시점에서 발생하는 취득세, 등기 수수료, 국민주택채권 매입액, 인지대, 증지대, 중개 수수료, 이사비 등을 고려하였으며, 거주 시점에서는 금융비용(월 원리금), 보유세(재산세, 도시계획세, 지방교육세), 관리

9) 장기(1987~2013) 연평균 변동률은 매매 3.9%, 전세 6.3%로 큰 차이가 없음.

비 등을 고려함.

- 전세는 이사비, 중개 수수료, 보증료, 금융비용(월 원리금), 임대료 상승분을 고려하였으며, 반전세(보증금 + 월세)는 전세의 금융비용 대신 월세를 고려함.

<표 1> 주택 점유 형태에 따른 고려된 비용

구매 형태	매매	전세	반전세	
비용	거래시	취득세, 등기 수수료, 국민주택채권 매입액, 수입인지대, 증지 및 등기, 중개 수수료, 이사비	이사비, 중개 수수료	이사비, 중개 수수료
	거주시	금융비용(원리금), 재산세, 도시계획세, 지방교육세, 관리비	금융비용(원리금), 임대 보증수수료, 전세대출 보증수수료, 임대료 상승분	임대 보증수수료, 전세대출 보증수수료, 월세, 임대료 상승분

□ 매수시의 세부적 가정

- 주택 구입시에 발생하는 취득세는 주택가격이 6억원 이하임에 따라 주택가격의 1.1%로 함(지방교육세 포함)¹⁰⁾
- 매수시 발생하는 부동산 중개 수수료는 서울시 조례에 따른 금액별 부동산 중개 수수료 상한 요율을 적용함.

10)

주택 가격 및 규모	취득세율	농특세율	지방교육세율	계	
6억원 이하	1.0%	85㎡ 이하	비과세	0.1%	1.1%
		85㎡ 초과	0.2%	0.1%	1.3%
9억원 이하	2.0%	85㎡ 이하	비과세	0.2%	2.2%
		85㎡ 초과	0.2%	0.2%	2.4%
9억원 초과	3.0%	85㎡ 이하	비과세	0.3%	3.3%
		85㎡ 초과	0.2%	0.3%	3.5%

자료 : 지방세법, 농어촌특별세법.

<표 2> 매매시 부동산 중개 수수료 요율표

거래 내용	거래 금액	상한 요율	한도액	중개 수수료 요율 결정	거래금액 산정
매매·교환	○ 5,000만원 미만	1천분의 6	25만원	○ 중개 수수료 한도 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	○ 매매 : 매매가격 ○ 교환 : 교환 대상 중 가격이 큰 중개 대상물 가격
	○ 5,000만원 이상 ~ 2억원 미만	1천분의 5	80만원		
	○ 2억원 이상 ~ 6억원 미만	1천분의 4	없음		
	○ 6억원 이상	거래금액의 1천분의 () 이하		○ 상한요율 1천분의 9 이내에서 중개업자가 정한 좌측의 상한 요율 이하에서 중개 의뢰인과 중개업자가 협의 하여 결정	

자료 : 서울시.

- 매수시 이사비용은 최초 구입 시점에서 1회 이사하는 것으로 가정하였으며, 비용은 86.7만원¹¹⁾으로 함.
- 주택 매수에 따른 등기 이전은 법무사를 통하여 대행하는 것으로 함.¹²⁾

<표 3> 부동산 등기 이전 대리 법무사 보수표

과세표준액		수수료			
1,000만원 이하		70,000원			
1,000만원 초과	5,000만원까지		+	1,000만원 초과액의	10/10,000
5,000만원 초과	1억원까지	40,000원	+	5,000만원 초과액의	9/10,000
1억원 초과	3억원까지	85,000원	+	1억원 초과액의	8/10,000
3억원 초과	5억원까지	245,000원	+	3억원 초과액의	7/10,000
5억원 초과	10억원까지	385,000원	+	5억원 초과액의	6/10,000
10억원 초과	20억원까지	685,000원	+	10억원 초과액의	5/10,000
20억원 초과	200억원까지	1,185,000원	+	20억원 초과액의	4/10,000
200억원 초과		8,385,000원	+	200억원 초과액의	1/10,000

자료 : 대한법무사협회.

- 주택 매수시 발생하는 국민주택채권 매입비용은 매입시 바로 매도하는 것으로 가정함(주택 시가표준액 × 국민주택채권 매입률 × 할인율).

11) 실질적으로 이사비용은 개개인의 이사집 규모에 따라 차이가 있으나, 본 연구에서는 이사시 기본(40km, 5톤 1대 분량 기준, 전국화물자동차운송주선사업연합회)적으로 발생하는 이사비용을 적용함.
12) 최근 셀프 등기가 일부 이루어지고 있으나, 대출을 통해 주택을 구입할 경우 담보 설정 등으로 단순한 등기 이전보다 복잡함에 따라 법무사를 통해 등기를 하는 것으로 함.

- 주택 시가표준액은 주택가격에 0.8을 곱하여 산정하였으며, 국민주택채권 매입률은 주택가격의 2.4%(대도시와 기타 도시의 평균)를 적용함.
- 채권 할인은 최근 4년(2011~2014)의 1월 말 기준으로 평균 할인을 5.41%(국토교통부)를 적용함.
- 수입인지 비용은 15만원(거래 대금 1억원 초과~10억원, 인지세법)이며, 대법원 증지 및 등기료는 1.7만원으로 함.
- 주택 매수에 따른 주택담보대출액은 주택가격의 40~70%(주택금융공사 장기 모기지 최대 대출 가능 LTV) 수준으로 가정함.
- 대출의 이자율은 20년 장기 모기지 이자율 4.5%(2014년 1월 기준)를 적용하였으며, 매월 이자와 원금을 균등하게 상환하는 원리금균등분할방식으로 산정함.
- 주택 보유에 따른 재산세는 매매가격의 80%를 시가표준액으로 가정하고 공정시장 가액비율 60%를 적용하여 과세 표준을 산정하였으며, 과세 표준의 6,000만원까지는 6만원, 그 이상분은 0.15%의 비율을 곱하여 적용함.
- 도시계획세는 재산세액의 0.14%임.
- 지방교육세는 재산세액의 20%임.

<표 4> 주택의 재산세율(지방세법)

과세 표준	세율
6,000만원 이하	1,000분의 1
6,000만원 초과 1억 5,000만원 이하	6만원+6,000만원 초과 금액의 1,000분의 1.5
1억 5,000만원 초과 3억원 이하	19만 5,000원+1억 5,000만원 초과 금액의 1,000분의 2.5
3억원 초과	57만원+3억원 초과 금액의 1,000분의 4

- 주택 매수에 따른 유지관리비는 매수의 경우에만 발생하며, 장기수선충당금¹³⁾은 100원/m²씩 매월 발생하는 것으로 가정함.

13) 장기수선충당금은 거주하는 경우 매매와 임차 모두 발생하나 임차의 경우는 다른 곳으로 이사시 집주인으로부터 모두 돌려받음에 따라 발생하지 않는 것으로 가정하였으며, 전국 평균 장기수선충당금은 97.5원/m²(국토교통부, 공동주택 생애주기에 따른 연구, 2013)씩 견고 있음.

- 소득 공제는 매수의 경우는 연간 이자액의 15%(14)를 공제함에 따라 소득 1,200만원~4,600만원 구간에 적용되는 세율 15%로 산정함.

<표 5> 주택 매수시 고려된 비용 가정

거래시	취득세	주택가격의 1.1%
	등기 수수료	법무사 대행, 대한법무사협회 기준
	국민주택채권 매입액	매입시 재판매, 주택 시가표준액×국민주택채권 매입률×할인율
	중지 및 등기	1.7만원
	수입인시대	15만원, 인지세법
	중개 수수료	주택가격×서울시 중개 수수료 상한 요율
거주시	이사비	86.7만원, 최초 1회 이사, 이사 기본비용(40km, 5톤 1대 분량), 전국화물자동차운수종사사업연합회 기준
	금융비용(원리금)	4.5%, 20년 원리금 균등 분할 상환
	재산세	과세 표준(시가표준액×공정시장가액비율)×세율
	도시계획세	재산세액의 0.14%
	지방교육세	재산세액의 20%
	관리비	월 m ² 당 100원
소득공제	연 이자액의 15%	

□ 임차시의 세부적 가정

- 자기자본금 이외의 금액은 전세 대출 또는 월세로 전환하는 것으로 가정함.
- 전세자금 대출 금리는 4.2%(주택금융공사 2014년 2월 기준)로 가정하였으며, 월세는 월세 이율¹⁵⁾ 0.8%(2014년 1월 8개 시·도 평균 월세 이율)에 따라 변환하여 산정함.
- 전세자금 대출액도 매수의 경우와 마찬가지로 20년 원리금균등분할방식으로 상환하는 것으로 가정함.

<예시>
자기자본비율이 50%인 경우 주택가격이 3억원일 때 소비자가 1.5억원을 가지고 있으며, 전세가격이 1.8억원이면 0.3억원을 대출을 받는 것으로 하였으며, 반전세는 0.3억원을 월세 이율(8%)에 따라 전환하여 월세 24만원을 내는 것으로 가정함.

구분	매매	전세	반전세
가격	3.0억원	1.8억원	보증금 1.5억원, 월세 24만원
대출액	1.5억원	0.3억원	-
자기자본	1.5억원	1.5억원	1.5억원

- 임차인은 2년에 한 번씩 이사를 하는 것으로 가정하였으며, 이사비는 매수와 마찬가지로 1회에 86.7만원의 비용이 드는 것으로 가정함.
- 임차시 발생하는 부동산 중개 수수료는 서울시 조례에 따른 금액별 부동산 중개 수수료 상한 요율을 적용함.

<표 6> 임차시 부동산 중개 수수료 요율표

거래내용	거래금액	상한요율	한도액	중개수수료 요율 결정	거래금액 산정
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	○ 5,000만원 미만	1,000분의 5	20만원	○ 중개 수수료 한도 = 거래 금액×상한 요율 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	○ 전세 : 전세금 ○ 월세 : 보증금+(월차임액×100). 단, 이때 계산된 금액이 5,000만원 미만일 경우 : 보증금+(월차임액×70)
	○ 5,000만원 이상 ~ 1억원 미만	1,000분의 4	30만원		
	○ 1억원 이상 ~ 3억원 미만	1,000분의 3	없음		
	○ 3억원 이상	거래 금액의 1,000분의 () 이하		○ 상한 요율 1,000분의 8 이내에서 중개업자가 정한 최측의 상한 요율 이하에서 중개 의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정	

자료 : 서울시.

- 임차인이 보증금의 안전성을 위해 가입하는 보증에 대한 보증 요율은 서울보증보험과 대한주택보증의 전세자금보증의 평균 보증 요율인 연 0.2%를 적용함.

14) 소득공제 요건은 국민주택규모(85m² 이하)의 주택으로서 취득 당시 기준시가 3억원 이하로 되어 있어 본 연구에서는 주택 가격의 80%가 3억원 이하인 경우 소득 공제를 받는 것으로 가정함.

15) 월세 이율(%)=(월세/(전세금-월세 보증금))*100.

- 전세자금 대출 보증을 소비자가 전세자금 대출시 금융권에 담보로 제공하는 서류로서 전세자금 대출 보증의 유무에 따라 전세자금 대출 금리가 변함. 본 연구에서는 전세자금 대출 보증을 받는 것으로 가정하였으며, 전세자금 대출금에 대한 보증 비용은 주택금융공사의 보증 요율을 적용함.¹⁶⁾

<표 7> 주택금융공사의 전세자금 대출 보증 요율

보증 구분		기준 보증 요율
국민주택기금 저소득가구 전세자금보증		연 0.2%
국민주택기금 대환대출 전세자금보증		연 0.3%
임차보증 금액	1억원 이하	연 0.2%
	1억원 초과~4억원 이하	연 0.3%
	4억원 초과~6억원 이하	연 0.5%

- 임차시의 소득공제는 전세의 경우 전세자금 대출금 이자액의 15%를 공제함에 따라 소득 1,200만~4,600만원 구간에 적용되는 세율 15%로 산정하였으며, 반전세는 연간 월세액의 10%를 세액 공제함.
- 임차료 상승분은 임차인이 동일한 주거 여건을 유지하기 위해서 필요한 금액으로 일종의 합불 비용의 성격을 지남에 따라 임차료 상승분을 거주 개월수로 나누어 매월 일정 금액을 지불하는 것으로 가정함.

<표 8> 주택 임차시 고려된 비용 가정

구매 형태		전세		반전세	
비용	거래시	이사비	2년에 한 번씩 이사하며, 1회 86.7만원	이사비	2년에 한 번씩 이사하며, 1회 86.7만원
		중개 수수료	서울시 중개 수수료 요율	중개 수수료	서울시 중개 수수료 요율
	거주시	금융비용 (원리금)	4.2%, 20년 원리금 균등 분할 상환	월세,	자기자본비율을 제외한 금액을 월세 이율로 전환
		임대료 보증 수수료	연 0.2%	임대료 보증 수수료,	연 0.2%
		전세대출 보증 수수료	주택금융공사의 전세자금 대출 보증 요율		
임대료 상승분	거주 기간(개월)으로 1/n	임대료 상승분	거주 기간(개월)으로 1/n		

16) 주택금융공사의 보증을 통한 전세자금 대출을 이용할 경우 일반적인 시중은행의 전세자금 대출보다 금리가 1%p 이상 하락하여 저렴하게 대출을 받을 수 있음.

III. 매수 vs 임차(전세, 반전세)의 월 거주비용 분석

1. 주거 점유 형태별 월 거주비용

- 주택 매수시 월 거주비용은 거주 기간이 증가할수록 자기자본비율이 높을수록 감소하는 것으로 분석됨.
- 거주 기간이 2년씩 증가할 때마다 월 거주비용은 처음 2년 증가할 때 12.5만원이 감소하다 거주 기간이 증가할수록 월 거주비용 감소폭이 둔화되어 20년이 되면 77.2만원 수준이 됨(자기자본비율 60% 기준).
- 자기자본비율은 10%씩 감소할 때마다 약 18만원의 월 거주비용이 증가함.

<표 9> 주택 매수시 월 거주비용

(단위 : 만원)

구분	주택가격 대비 자기자본비율				
	60% (1.8억원, 대출 1.2억원)	50% (1.5억원, 대출 1.5억원)	40% (1.2억원, 대출 1.8억원)	30% (0.9억원, 대출 2.1억원)	
거주기간	2	99.7	117.7	135.8	153.8
	4	87.2	105.2	123.3	141.3
	6	83.1	101.1	119.1	137.1
	8	81.0	99.0	117.0	135.0
	10	79.7	97.7	115.8	133.8
	12	78.8	96.9	114.9	133.0
	14	78.3	96.3	114.3	132.4
	16	77.8	95.9	113.9	131.9
	18	77.5	95.5	113.6	131.6
	20	77.2	95.3	113.3	131.3

주 : 주택가격은 3억원임.

- 전세 거주시 거주 기간이 증가하면 월 거주비용은 증가하다 다시 감소하며, 자기자본비율은 높을수록 월 거주비용이 감소하는 것으로 분석됨.
- 월 거주비용은 처음 2년 간 거주시 57.5만원에서 8년 간 거주시 112.8만원으로 증가한 이후 20년 간 거주시에는 90.7만원으로 줄어들어 거주 기간 8년까지는 증가하다 8년 이후부터 감소하는 것으로 나타남(자기자본비율 60% 기준).
- 자기자본비율은 10%씩 감소할 때마다 약 22만원의 월 거주비용이 증가함.
- 전세가격 상승률이 매매가격 상승률보다 높아 전세가격 수준을 매매가격의 80%

로 제한하여 8년 이후부터 월 거주비용이 감소하는 것으로 나타남.

<표 10> 주택 전세(1.8억원)시 월 거주비용

(단위 : 만원)

구분	주택가격 대비 자기자본비율				
	60% (1.8억원)	50% (1.5억원, 대출 0.3억원)	40% (1.2억원, 대출 0.6억원)	30% (0.9억원, 대출 0.9억원)	
거주기간	2	57.5	79.7	101.9	124.0
	4	86.6	108.9	131.1	153.3
	6	101.3	123.6	145.8	168.1
	8	112.8	135.1	157.5	179.8
	10	107.6	130.0	152.3	174.7
	12	100.7	123.2	145.6	168.1
	14	96.3	118.9	141.4	163.9
	16	93.5	116.1	138.7	161.3
	18	91.7	114.4	137.1	159.7
	20	90.7	113.4	136.2	159.0

주 : 주택가격 3억원, 전세가격 1.8억원으로 전세가격에서 부족한 부분은 전세자금 대출을 받는 것으로 가정함.

- 반전세도 전세와 마찬가지로 거주 기간이 증가하면 월 거주비용은 증가하다 다시 감소하며, 자기자본비율은 높을수록 월 거주비용이 감소하는 것으로 분석됨.
- 월 거주비용은 처음 2년 간 거주시 78.4만원에서 8년 간 거주시에 133.6만원 수준을 보이다가 20년 간 거주시에는 110.9만원 수준을 기록함으로써 거주 기간 8년 까지는 거주 비용이 증가하다가 8년 이후부터는 감소하는 것으로 나타남(자기가 본비율 50% 기준).
- 자기자본비율은 10%씩 감소할 때마다 약 21만원의 월 거주비용이 증가하는 것으로 나타남.

<표 11> 주택 반전세시 월 거주비용

(단위 : 만원)

구분	주택가격 대비 자기자본비율			
	50% (보증금 1.5억원, 월세 24만원)	40% (보증금 1.2억원, 월세 48만원)	30% (보증금 0.9억원, 월세 72만원)	
거주기간	2	78.4	99.4	120.3
	4	107.5	128.4	149.3
	6	122.1	142.9	163.7
	8	133.6	154.3	175.0
	10	128.2	148.9	169.5
	12	121.3	141.9	162.5
	14	116.8	137.3	157.8
	16	113.9	134.3	154.7
	18	112.0	132.3	152.6
	20	110.9	131.1	151.3

주 : 전세가격은 1.8억원이며, 전세가격에서 부족한 부분은 월세 이율 0.8%로 전환하여 월세를 내는 것으로 가정함. 자기자본비율 50%는 반전세로 할 경우 보증금 1.5억원, 월세 24만원임.

2. 주택 소비자의 주택 점유 형태별 월 거주비용 비교

- 주택 매수와 전세로 거주하는 경우의 월 거주비용 분석 결과 4년 간 거주까지는 전세가 매수에 비해 월 거주비용이 적게 드나, 4년이 지난 후부터는 매수가 전세로 거주하는 것에 비해 월 거주비용이 적게 드는 것으로 나타남.
- 주택 매수에 의한 2년 거주시 월 거주비용이 99.7만원, 전세는 57.5만원이 들며, 4년 거주시에는 매수 87.2만원, 전세 86.6만원의 월 거주비용이 듦.
- 6년 거주시에는 매수 83.1만원, 전세 101.3만원으로 매수에 의한 거주가 월 거주비용이 더 적게 들었으며, 20년 간 거주시에는 매수 77.2만원, 전세 90.7만원이 드는 것으로 분석됨.
- 4년이 지난 후부터 매수가 전세보다 월 거주비용이 적게 나오는 것은 임대료 상승분과 임대 보증 수수료 등에 기인함.

- 4년 간 거주까지는 매수의 원리금이 임대료 상승분보다 많으나, 4년 이후부터는 임대료 상승분이 원리금을 넘어섬.
- 과거에는 들어가지 않았던 임대 보증 수수료가 최근 높은 임대료 수준으로 인하여 임대료에 대한 리스크가 커지면서 매년 보증료를 지불하게 됨.

<표 12> 주택 매수와 전세의 거주 기간별 월 거주비용(자기자본비율 60%, 1.8억원)

(단위 : 만원)

거주 기간	2년	4년	6년	8년	10년	12년	14년	16년	18년	20년
매수	99.7	87.2	83.1	81.0	79.7	78.8	78.3	77.8	77.5	77.2
전세	57.5	86.6	101.3	112.8	107.6	100.7	96.3	93.5	91.7	90.7

- 주택 소비자가 어떤 한 지역에서 주택 점유 형태를 결정하는 데 있어 최대 4년까지 거주를 결정할 경우 전세로 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴하나, 5년 이상 거주를 계획할 경우는 주택을 매수하여 거주하는 것이 비용 측면에서 더 저렴하다는 것을 의미함.
- 매수와 전세의 월 거주비용 분석 결과와 마찬가지로 매수, 전세, 반전세의 분석도 단기 거주에는 임차로 거주하는 것이 월 거주비용이 더 적게 들며, 장기에는 매수로 거주하는 것이 월 거주비용이 더 적게 드는 유사한 결과를 보임.
 - 자기자본비율 50%인 경우 2년 거주시에는 매수 117.7만원, 전세 79.7만원, 반전세 78.4만원의 월 거주비용이 드는 것으로 분석되었으며, 4년 거주시 매수 105.2만원, 전세 108.9만원, 반전세 107.5만원이 드는 것으로 분석됨.
- 자기자본비율이 낮을수록 매수의 월 거주비용이 임차의 월 거주비용보다 적게 드는 거주 기간의 시점이 짧아짐.
 - 자기자본비율 60%인 경우 매수가 전세보다 월 거주비용이 적게 드는 기간이 4년 이상이나, 자기자본비율 50%인 경우는 주택담보대출 금리에 비해 높은 전세가격 상승률과 전세 대출 및 전세 대출 보증료 등으로 2년 이상부터 매수가 임대보다 월 거주비용이 적게 드는 것으로 나타남.

- 반전세가 전세보다 모든 거주 기간에서 비용이 더 적게 드는 것으로 분석됨.
- 전세와 반전세를 보면 자기자본비율 50%에서는 1.3만~2.3만원, 40%에서는 2.6만~4.7만원, 30%에서는 3.5만~5.8만원의 월 거주비용이 전세보다 반전세가 적게 드는 것으로 분석됨.
- 전세로 거주하기 위하여 지불해야 하는 보증 수수료(임대료 및 전세 대출)와 월 세에 비해 낮은 소득공제 등으로 인하여 전세가 반전세에 비하여 월 거주비용이 많이 나옴.
- 또한, 최근 임대인의 월세 선호로 인하여 월세(반전세) 공급이 증가하면서 월세 이율이 하락하고 있어 현재의 수준보다 월세 이율이 더 하락할 경우 반전세와 전세의 월 거주비용의 차이는 더욱 더 확대될 것으로 판단됨.

<표 13> 자기자본비율에 따른 주택 점유 형태별 월 거주비용

(단위 : 만원)

거주 기간		2년	4년	6년	8년	10년	12년	14년	16년	18년	20년
자기 자본 비율 50% (1.5억원)	매수	117.7	105.2	101.1	99.0	97.7	96.9	96.3	95.9	95.5	95.3
	전세	79.7	108.9	123.6	135.1	130.0	123.2	118.9	116.1	114.4	113.4
	반전세	78.4	107.5	122.1	133.6	128.2	121.3	116.8	113.9	112.0	110.9
자기 자본 비율 40% (1.2억원)	매수	135.8	123.3	119.1	117.0	115.8	114.9	114.3	113.9	113.6	113.3
	전세	101.9	131.1	145.8	157.5	152.3	145.6	141.4	138.7	137.1	136.2
	반전세	99.4	128.4	142.9	154.3	148.9	141.9	137.3	134.3	132.3	131.1
자기 자본 비율 30% (0.9억원)	매수	153.8	141.3	137.1	135.0	133.8	133.0	132.4	131.9	131.6	131.3
	전세	124.0	153.3	168.1	179.8	174.7	168.1	163.9	161.3	159.7	159.0
	반전세	120.3	149.3	163.7	175.0	169.5	162.5	157.8	154.7	152.6	151.3

- 현재의 조건¹⁷⁾하에서 주택 점유 형태의 결정에 있어 단기 거주를 계획할 경우에는 임차로 거주하는 것이 월 거주비용 측면에서 적게 들어 유리하나, 장기 거주(5년 이상)를 계획할 경우에는 주택을 매수하여 거주하는 것이 더 유리한 것으로 분석됨.
- 또한 주택을 매수하면 5년 이상을 거주해야 월 거주비용이 임차로 거주한 것보다 적게 드나, 4년 이하로 거주하면 임차가 월 거주비용이 매수보다 적게 되어 비용 측면에서 비합리적인 선택이 됨.
- 단, 이는 자본 이득을 고려하지 않았을 경우임.

IV. 결론

- 최근 주택가격의 하락으로 주택 보유에 대한 낮은 기대 수익 또는 손실 우려, 주택 매수에 따른 금융비용 부담 등으로 실수요자들의 주택 매수가 지연되고 있음.
- 무주택 실수요자의 경우, 주택 매수시 주택이 고가의 내구재이어서 가격 하락에 대한 우려와 동시에 가격 상승에 대한 기대를 가지고 주택 매수를 고려하나, 1주택 보유는 가격 상승에 대한 기대 또는 하락 우려의 투자적 목적보다는 내거 가능한 가격과 정주 환경에 대한 만족도 등의 거주적 목적으로 접근해야 될 필요성이 있음.
- 실수요자가 이사를 위해 주택을 매도할 경우 기존과 동일한 주거 환경의 주택으로 이사를 한다면 유사한 주택가격을 지불해야 주택을 구할 수 있음.
- 내 주택가격이 상승할 때 주변 지역의 주택가격도 상승하고, 하락하여도 주변 지역의 주택가격 역시 하락하여 유사한 주택 구입비용을 지불해야 함. 즉, 내 주택가격만 오르는 것이 아니라 주변 지역의 주택가격도 동일하게 움직임에 따라 1주택 소유는 주택가격의 상승과 하락이 크게 의미가 없음.
- 다만 층, 향, 교육 여건, 교통 편리성 등의 주거 환경이 다른 곳으로 이사할 경우 차이가 발생할 수 있음.

- 이러한 차원에서 자본 이득(또는 손실)을 고려하지 않고 최근의 주택시장 상황과 제도적 조건이 유지된다는 가정 하에서 본 연구의 결과는 일정 자기자본이 축적된 후 주택 점유 형태의 결정에 있어 거주 기간에 따라 단기에는 임차로 거주하고 장기에는 주택을 매수하여 거주하는 것이 월 거주비용 측면에서 유리하다는 것을 제시함.
- 주택가격의 30% 이상 자기자본을 가지고 있는 경우, 주택을 구입하여 거주하는 것이 월 거주비용 측면에서 더 저렴함. 단, 150만원 내외의 월 거주비용의 부담이 가능해야 함.
- 그러나, 실질적으로 주택 매수의 경우 초기에 비용 부담이 크고, 임대료의 경우 계약 기간 만료 후 임대료 상승에 따른 비용 부담이 높아 본 연구의 분석 결과처럼 매월 일정한 비용이 드는 것은 아님. 매수의 경우, 주택가격 3억원 기준으로 초기에 취득세, 중개 수수료 등 거래 비용으로 약 500만원의 비용이 일시에 사용됨.
- 본 연구에서 매매의 경우 20년 장기 모기지 4.5%의 이율로 분석하였으나, 정부에서 내놓은 공유허 모기지를 이용할 경우 금리 수준이 20년 장기 모기지보다 낮아 매수에 의한 거주 월 거주비용은 더욱 더 낮아질 것임.
- 한편, 매수에 의한 거주는 고정 금리로 이용할 경우 월 거주비용이 금리의 변화에 영향을 받지 않으나, 전세는 2년마다 전세 대출을 갹신함에 따라 금리 변동에 따라 월 거주비용이 변화할 수 있음.
- 매수가 임차에 비해 월 거주비용이 적게 나오는 것은 매매가격 상승률에 비해 높은 전세가격 상승률과 매년 지불해야 하는 임대 보증 수수료에 기인함.
- 또한 임차로 거주시 전세보다 반전세가 월 거주비용이 적게 드는 것으로 분석됨.
- 이는 최근 월세 공급의 증가로 인하여 월세 이율의 하락과 최근 높은 전세가로 인한 전세 보증금에 대한 리스크가 커지면서 과거에 지불하지 않던 보증료가 발생되면서 나타난 결과임.
- 현재와 같은 월세 이율 하락 추이가 지속된다면 임차 유형에 있어 전세는 줄어들고 반전세는 지속적으로 증가할 것으로 전망됨.

17) 금융위기 이후의 주택 매매가격과 전세가격의 변동성이 유지되고, 주택시장과 관련된 세제 및 금융 정책이 현재와 같이 유지되는 상황임.

- 본 연구는 주택 점유 형태별 월 거주비용 분석을 통해 주택 소비자들이 자산 및 소득 수준에 따라 적절한 주택 점유 형태를 결정하는 데 도움이 될 것으로 기대하며, 더 나아가 합리적인 주택 소비를 통하여 주택의 매매시장 및 임차시장이 안정되기를 기대함.

엄근용(책임연구원 · kyeom@cerik.re.kr)