

수도권 전세시장 점검

2015. 04

【 목 차 】

1. 전세가격 및 거래동향 · 1
2. 전세가구의 주택금융 이용 특성 · 4
3. 전세가구의 주거이동과 전세압력수준 · 8
4. 전세가구의 자가 전환 가능성 점검 · 12
5. 전세시장 안정을 위한 정책대안 · 15

김 덕 레 연구위원

주택산업연구원

1. 전세가격 및 거래동향

- (전세가격) 금융위기 이후 급등하던 수도권 전세가격은 '12년 들어 하향 안정화 되는 듯 했으나, '12년 9월 이후부터 재상승 전환되면서 '15년 2월까지 2년 6개월(30개월) 동안 지속적으로 상승해 임차가구의 부담요인으로 작용하고 있음.
- 수도권 전세가격은 '06년 연간 10.5%가 상승한 이후 금융위기 이전까지는 연간 3~5%수준의 상승률을 기록함. '09년 하반기 이후 다시 급등현상이 나타남.
- * (전세가격 연평균 상승률) '10년 6.2% → '11년 10.7% → '12년 0.4% → '13년 6.2% → '14년 4.8%
- '12년 9월 이후 아파트는 19.1%, 연립주택은 6.3%, 단독주택은 2.9%가 상승하면서 아파트 전세시장의 상승압력이 비아파트 전세시장의 상승압력보다 큰 상황임.
- 수도권 전세가격 상승률 수준은 지방 전세가격 상승률 대비 1.3~2.4배 높은 수준으로, 전세가격 상승압력이 미미한 단독주택의 상승 수준이 가장 높음.

<표 1> 전세가격 변동률('12.9~'15.2, 30개월)

구분	아파트	연립주택	단독주택
수도권(%)	19.1%	6.3%	2.9%
지방(%)	10.6%	4.7%	1.2%
수도권/지방(배)	1.8배	1.3배	2.4배

자료: 한국감정원 재분석

- 수도권 전세가격의 월평균 상승률(상승압력)은 주택유형, 주택규모에 따라 다르며, 전세가격 상승압력은 소형에서 중대형으로 확산되고 있고, 최근에는 아파트의 85~102㎡ 규모 전세가격 상승압력이 가장 높음.
- 아파트는 85㎡이하의 가격 상승압력은 둔화되고 있지만, 85~102㎡의 상승압력*이 커지고 있음. 또한 135㎡ 규모의 가격 상승압력도 최근 급격히 커지고 있는 것으로 파악되는데, 이는 아파트를 중심으로 고가전세 수요가 형성된 결과로 판단됨.
- * (월평균 상승률) '13년 0.68% → '14년 0.72% → '15년 0.78%

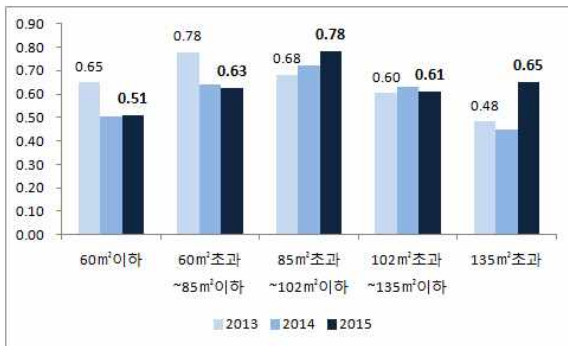
- 연립주택과 단독주택은 60㎡이하(소형)중심의 가격상승 압력이 가장 크며, '15년 상승수준은 '14년 수준보다 높아졌으며, 연립주택의 경우 85㎡초과 주택의 상승압력은 2013년 이후 지속적으로 상승하고 있음.

<표 2> 전세가격 월평균상승률(상승압력) 수준(%)

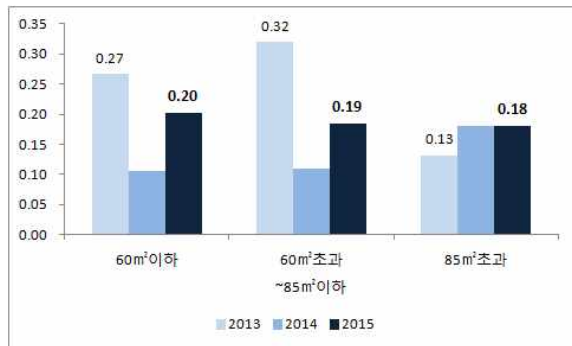
구분	아파트					연립주택			단독		
	60㎡이하	60㎡~85㎡	85㎡~102㎡	102㎡~135㎡	135㎡초과	60㎡이하	60㎡~85㎡	85㎡초과	소형	중형	대형
2013	0.65	0.78	0.68	0.60	0.48	0.27	0.32	0.13	0.14	0.05	0.14
2014	0.50	0.64	0.72	0.63	0.45	0.11	0.11	0.18	0.15	0.04	0.10
2015	0.51	0.63	0.78	0.61	0.65	0.20	0.19	0.18	0.16	0.04	0.09

자료: 한국감정원 재분석

(아파트)



(연립주택)



<그림 1> 전세가격 월평균 상승률(상승압력, %)

- 수도권 전세금 수준은 중위가격으로 '15년 2월 현재 아파트가 2억 1,558만원으로 2년 전 1억 8,329만원 대비 3,229만원이 상승(17.6%)한 수준임. 수도권에서 아파트 재계약을 희망하는 전세가구는 평균적으로 3천 3백만원을 준비해야 함.
 - 이 규모는 최근 2년간('12년말~'13년말) 도시근로자의 평균 근로소득이 약 21만원* 증가한 점을 고려할 때, 157배 수준으로 근로소득 상승분으로 감당하기 어려움.
 - * (도시근로자 근로소득) '12년 388.5만원 → '14년 409.7만원 (연상승률 2.7%)
 - 따라서 전세입자는 추가 전세금을 마련함에 있어 (1) 기 축적된 자기자본이나 새로운 차입을 통해서 조달하거나, (2) 추가 전세금 상승분을 월세로 전환해서 거주하거나, (3) 동일한 전세가격 수준의 다른 전세주택으로 이주하는 것을 선택해야 함.

<표 3> 전세금 수준(만원)

구 분	중위가격			평균가격		
	아파트	연립	단독	아파트	연립	단독
2013.2(B)	18,329	8,877	17,407	19,025	9,579	21,207
2015.2(A)	21,558	9,229	17,472	22,409	9,978	21,082
추가준비금(A-B)	3,229	352	65	3,384	399	-125

자료: 한국감정원 재분석

□ (전세거래) 수도권 주택시장에서 '14년에 약 158만건의 거래*가 일어났으며, 이 중에서 전월세거래는 약 62%(97.8만건) 수준으로 전국 전월세거래비중(50.5%)보다 11.5%p가 더 많은 임차중심의 거래시장이 형성되어 있음.

* (주택거래) 매매, 분양권, 증여, 판결 등 모든 거래, (전월세거래) 전세, 월세 거래

○ 수도권의 전월세거래시장 규모는 '12년 88.8만건 → '13년 91.5만건(전년대비 3.0% 증가) → '14년 97.8만건(전년대비 7% 증가)으로 전월세거래시장 규모가 급격히 커지고 있으나, 월세거래 증가가 많아지면서 전세거래시장 규모는 점진적으로 축소*되고 있는 것으로 판단됨.

* 전국의 경우 전세거래가 '12년 87.4만건 → '14년 86.5만건으로 감소

○ 특히, 서울의 전월세거래시장 규모는 전체 주택거래시장에서 70%를 차지하고 있어 전월세가격 상승에 매우 취약한 구조임.

<표 4> 전월세 거래시장 규모

구 분		2012	2013	2014	증가율(%)	
					'12~'13	'13~'14
총 주택거래시장 규모(만건)	전국	232.8	256.0	291.4	10.0	13.8
	수도권	127.7	139.6	158.5	9.3	13.5
	서울	53.7	59.4	68.2	10.7	14.8
전월세거래시장 규모(만건)	전국	132.4	137.3	146.7	3.7	6.8
	수도권	88.8	91.5	97.8	3.0	6.9
	서울	42.5	44.4	48.0	4.4	8.3
전월세거래시장 비중(%)	전국	56.9	53.6	50.3	-	-
	수도권	69.5	65.5	61.7	-	-
	서울	79.1	74.6	70.4	-	-

자료: 국토교통부 보도자료 재분석

2. 전세가구의 주택금융 이용 특성

□ (자산 및 부채 규모)

- 전세가구의 자산규모는 약 2억 6천만원 수준이며, 실물자산(41%) 보다 금융자산(59%)이 많고 금융자산의 63%는 전세보증금이며, 나머지는 저축임.

<표 5> 자산유형별 보유액 및 점유율

(단위: 만원, %)

	자산	금융자산			실물자산		
		소계	저축액	전월세보증금	소계	부동산	기타
자가	45,180	8,278	8,278	-	36,902 (81.7%)	34,546 (21,403*)	2,356
전세	26,741	15,811	5,914	9,897	10,930 (40.9%)	9,518	1,412
월세 등	7,310	3,563	2,615	948	3,747 (51.3%)	3,064	683

자료: 통계청, 금융감독원, 한국은행(2014), 2014년 가계금융복지조사 보고서

주: 자가 부동산 중(21,403만원)은 거주주택에 대한 자산임.

- 전세가구의 부채규모는 약 6천만원 수준으로 금융부채가 절반에 해당됨. 금융부채 중 담보대출이 70%이며, 그 외 30%는 신용대출, 신용카드대출 등임.

<표 6> 부채 유형별 보유액 및 점유율

(단위: 만원, %)

	부채	금융부채					임대보증금
		소계	담보대출	신용대출	신용카드대출	기타	
자가	7,463	5,463	4,742	619	35	67	1,999
전세	5,810	2,955	2,089	729	61	77	2,855
월세 등	2,088	1,466	783	510	113	59	623

자료: 통계청, 금융감독원, 한국은행(2014), 2014년 가계금융복지조사 보고서

- 금융부채를 보유하고 있는 전세가구는 59%로 전년도에 비해서 2.0%p 감소했으나, 금융부채 규모는 오히려 증가하고 있음. 특히 '14년 금융부채 증가율(8.1%) 이 소득증가율(7.6%)이나 자산 증가율(1.2%)보다 높아 부채부담이 커지고 있음.

<표 7> 금융부채 보유가구 비율과 가구당 보유액

(단위: 만원, %, %p)

	금융부채보유가구 비율 (전년차)	금융부채 (증감률)	소득 (증감률)	자산 (증감률)
자가	62.6(-1.1)	8,720(4.9)	5,995(3.7)	46,526(0.4)
전세	59.0(-2.0)	5,007(8.1)	5,297(7.6)	29,377(1.2)
월세 등	49.4(-2.5)	2,968(-7.8)	3,423(5.0)	9,957(1.0)

자료: 통계청, 금융감독원, 한국은행(2014), 2014년 가계금융복지조사 보고서

□ (재무건전성)

- 전세가구의 DSR(원리금상환액/처분가능소득)은 19.1%로 전년보다 2.4%p 증가해서 상환부담이 증가하고 있으나, 아직까지는 자가가구나 월세가구보다는 재무적으로 건전한 상태임.

<표 8> 가계의 재무건전성

(단위: 만원, %, %p)

	부채/자산 (전년차)	금융부채/저축액 (전년차)	금융부채/처분가능 소득(전년차)	원리금상환액/처분 가능소득(전년차)
자가	16.5(0.3)	66.0(1.9)	126.5(-1.0)	22.6(1.9)
전세	21.7(0.3)	50.0(1.3)	75.8(-1.2)	19.1(2.4)
월세 등	28.6(-3.6)	56.0(-13.9)	60.9(-12.2)	19.8(4.2)

자료: 통계청, 금융감독원, 한국은행(2014), 2014년 가계금융복지조사 보고서

□ 수도권 전세가구의 전세금 규모 및 주택금융이용 특성

- 수도권에 거주하고 있는 전세가구는 2,496,054가구(2012년 기준)로 파악됨. 이들 가구의 평균 전세보증금(가구당 평균 9,897만원)을 적용해 보면, 수도권 내 전세보증금 규모는 약 247조원*에 이를 것으로 추정
 - 수도권 전세보증금 규모 = 수도권 전세가구 × 전세가구당 평균 전세보증금
 - * 전세가구는 주거실태조사(2012, 국토해양부), 전세가구당 평균 전세보증금은 가계금융복지조사(2014, 통계청 등) 자료 활용
- 전세가구는 보증금 마련을 '은행권 대출(46.9%)'과 '자체자금(44.2%)'에 대부분 의존하고 있으며, 전세가구의 1.7%는 보험사나 상호저축, 대부업체 등 대출금리가 높은 금융기관을 이용하고 있으며, 부모님이나 주변 지인으로부터 마련하는 경우는 4.4%임¹⁾.
 - 전세보증금을 자체적으로 조달하는 가구 비율이 44.2%로 절반도 되지 않는 상황에서 전세가구의 은행권 대출을 제약할 경우, 자체자금이 충분하지 않은 가구는 보험사나 상호저축 등 금리가 높은 2금융권의 대출을 이용할 수 밖에 없기 때문에 전세가구의 재무건전성이 더 악화될 수 있음.

□ 무주택 임차가구의 주택금융이용 특성

- 무주택 임차가구의 78.2%는 주택금융상품을 이용하지 않고 있으며, 약 20%만이 전세자금대출을 이용하고 있는데, 주로 은행전세자금(84.7%)을 이용하고 있음.
 - 5천만원 미만의 전세대출이 전체 대출이용자의 약 60%를 차지하고 있으며, 가구당 평균 4,780만원 정도의 전세자금대출을 받고 있음.
- 무주택 임차가구 중에서 향후 주택금융상품의 이용을 희망하는 가구는 61%정도이며, 주택담보대출을 이용할 의향이 있는 가구가 제일 선호하는 상품은 '내 집마련디딤돌'과 '은행의 주택담보대출'임.

1) 한국주택금융공사, 2014, 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사, p.183.

- 무주택 임차가구의 65.2%가 1억원 이상의 대출을 희망하고 있으며, 대출을 받은 이유는 주택구입이나 개축 등을 위해서가 96%로 대부분을 차지하고 있으며, 생활자금 활용은 2.3%, 기존대출 반환이 1.7%로 일부를 차지하고 있음.
- 선호하는 주택담보대출 상품의 대출기간은 10~20년, 원(리)금 균등분할, 고정금리형 상품이며, 일반은행에서 일반적으로 공급하고 있는 만기일시상환을 원하는 가구는 10%정도에 불과함.

<표 9> 무주택 임차가구의 주택금융이용 특성

	1순위	2순위	3순위
주택금융상품이용여부	이용하지 않음(78.2%)	전세자금대출(20.1%)	중도금대출(2.1%)
현재, 이용 상품 종류	은행 전세자금(84.7%)	은행 신용대출(11.4%)	2금융권 대출(7.9%)
전세대출 규모	5천만원미만(59.5%)	5천~1억(29.0%)	평균: 4,780
상품선택 이유	금리(53.6%)	금융기관(17.3%)	대출금액한도(12.5%)
향후 금융상품 이용의향	없다 (39%)	주택담보대출(32%)	전세자금대출(26.8%)
주담대 이용의향 상품	내집마련디딤돌(38.4%)	은행 주담대(37.9%)	보금자리론(16.5%)
계획중 대출금액	1억 이상(65.2%)	5천~7천만원(17.0%)	5천만원미만(10.3%)
주담대 이용 용도	주택구입, 개축 등(96%)	생활자금(2.3%)	기존대출 상환(1.7%)
주담대 이용 만기	10년(36.3%)	20년(22.3%)	5년(18.6%)
상환방식	원리금균등분할(44.9%)	원금균등분할(42.6%)	만기일시상환(10.0%)
금리유형	고정금리(60.7%)	혼합형(22.6%)	변동금리(16.6%)
월리금상환시 소득 대비 적정수준	10~20%미만(31.3%)	20~30%미만(26.1%)	평균: 16.7%
장기대출, 소득공제 가능 인지 여부	모른다(62.0%)	안다(38.0%)	-
전세대출 이용 의향	은행전세자금(95.4%)	-	-
전세대출 의향 금액	5천~1억이하(39.1%)	5천만원미만(32.2%)	평균:6,907만원

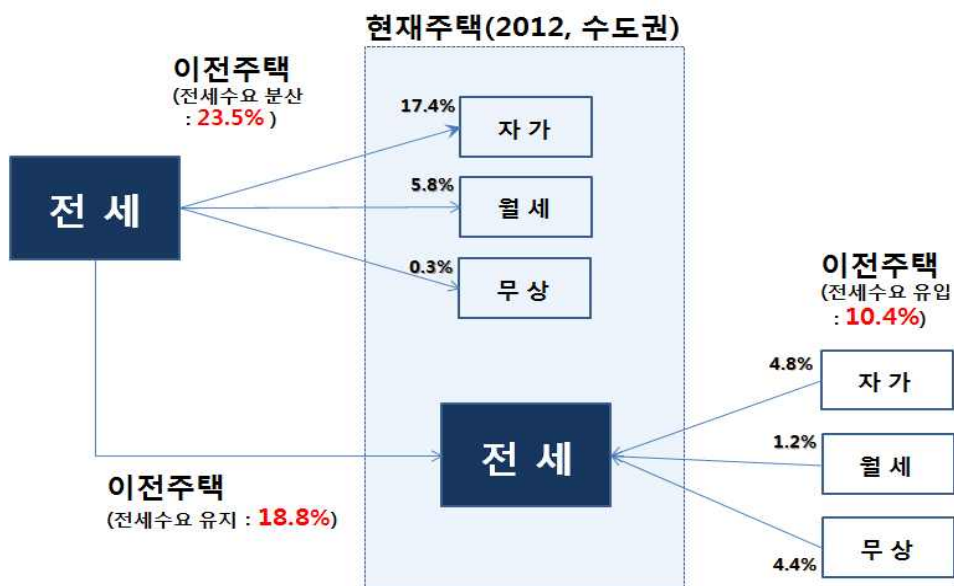
자료: 한국주택금융공사. 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사

3. 전세가구의 주거이동과 전세압력수준

□ (전세압력 수준 증가하고 있어) 전세가구는 주거이동시 자가나 월세로 점유형태를 변경하거나, 계속 전세를 유지하기도 함.

□ 수도권 전세가구의 주거이동 패턴

- 「이전주택→현재주택」으로 이동하는 과정에서 나타난 점유형태 변화를 살펴보면,
 - 전체 가구 중에서 「전세→자가」로 이동한 가구 비중은 17.4%이며, 「전세→월세」 5.8%, 「전세→무상」 0.3%로 전체 주거이동 가구 중 **23.5%**가 전세가 아닌 다른 점유방식을 선택함으로써 전세수요 감소 요인으로 작용
 - 반면에 「전세→전세」를 그대로 유지한 가구 비중은 18.8%이며, 자가나 월세, 무상으로 거주하던 가구 중에서 전세시장으로 진입한 가구 비중은 10.4%에 이릅니다. 전세유지 또는 신규로 진입한 **29.2%**는 전세수요 증가 요인으로 작용



<그림 2> 수도권 전세가구의 주거이동 패턴

- 2012년 수도권 전세분산압력(A)은 23.5%, 전세유지압력(B)은 18.8%, 전세진입압력(C)은 10.4%로 전세압력수준은 5.7%임. 2008년 금융위기나 2010년보다 높은 수준으로 향후 전세가격 상승세는 지속될 수 밖에 없음.
 - 전세압력수준이 증가한 이유는 (1) 전세가구가 자가 또는 무상 가구로 전환되는 전세 분산 수요가 줄어들고, (2) 무상 거주가구들이 전세시장으로 진입하는 전세진입 압력이 높아지고 있기 때문임.
- 전체 주택시장에서 '전세관련 시장규모'가 차지하는 비중은 2008년 51.4%에서 2012년에 52.7%로 1.3%p 증가함. '전세가구가 자가 및 무상거주가구로 전환하는 비중 감소'와 '무상거주 가구가 전세가구로 새로이 진입'하는 비중 증가 영향
- 특히, 전세에서 자가로 주거이동을 하던 가구 비중이 2008년 22.2%에서 2012년 17.4%로 크게 감소하면서 전세수요 분산에 한계
 - 전세에서 월세로 전환하는 가구는 2008년 3.4%, 2010년 4.2%, 2012년 5.8%로 꾸준히 증가하고 있으나, 증가폭이 매우 미미하여 전체 전세수요 감소에 영향이 크지 않음

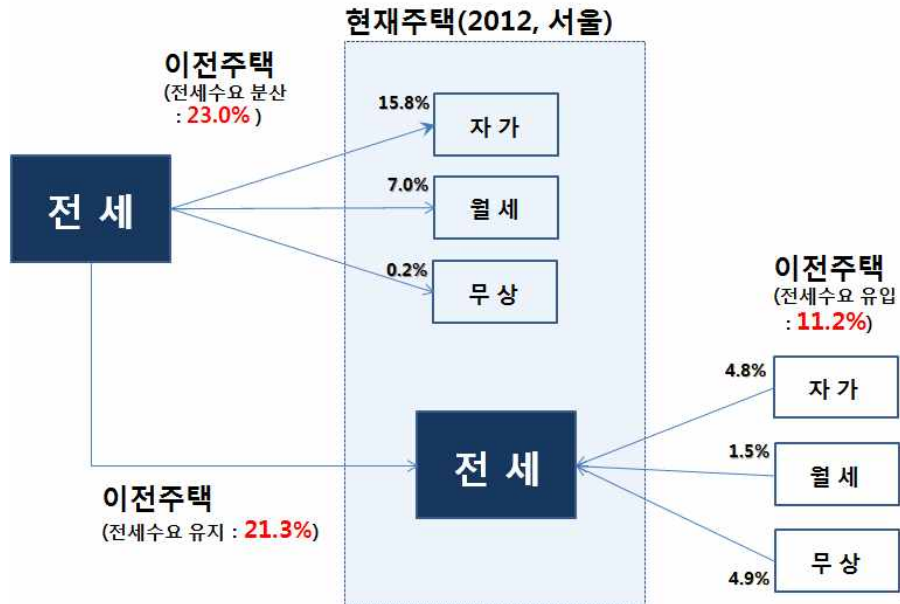
<표 13> 수도권 전세가구의 주거이동과 전세압력수준

구분	이전주택	현재주택	2008(%)	2010(%)	2012(%)	2008~2010%p	2010~2012%p	동향
전세분산	전세	자가	22.2	20.8	17.4	-1.4	-3.4	감소
		월세	3.4	4.2	5.8	0.8	1.6	증가
		무상	0.9	0.5	0.3	-0.4	-0.2	감소
전세유지	전세	전세	21.8	18.4	18.8	-3.4	0.4	증가전환
전세진입	자가	전세	5.4	5.2	4.8	-0.2	-0.4	감소
	월세		2	1.7	1.2	-0.3	-0.5	감소
	무상		1.3	0.6	4.4	-0.7	3.8	증가전환
전세관련 시장 규모			57.0	51.4	52.7			
전세분산압력(A)			26.5	25.5	23.5	-1.0	-2.0	감소
전세유지압력(B)			21.8	18.4	18.8	-3.4	0.4	증가
전세진입압력(C)			8.7	7.5	10.4	-1.2	2.9	증가
전세압력수준(B+C-A)			4.0	0.4	5.7			

자료: 국토교통부, 각년도 주거실태조사 마이크로 데이터 재분석

□ 서울 전세가구의 주거이동 패턴

- 「이전주택→현재주택」으로 이동하는 과정에서 나타난 점유형태 변화를 살펴보면,
 - 전체 가구 중에서 「전세→자가」로 이동한 가구 비중은 15.8%로 수도권 평균(17.4%)보다 낮으며, 「전세→월세」는 7.8%로 수도권 평균(5.8%)보다 높고, 「전세→무상」은 0.2%로 수도권 평균(0.3%)보다 약간 낮음.
 - 전체 주거이동 가구 중 **23.0%**가 주거이동시 전세가 아닌 다른 점유방식을 선택함으로써 전세수요 감소 요인으로 작용
 - 반면에 「전세→전세」를 그대로 유지한 가구 비중은 21.3%로 수도권 평균(18.8%)보다 높고, 자가나 월세, 무상으로 거주하던 가구 중에서 전세시장으로 진입한 가구 비중은 11.2%에 이룸.
 - 전세유지 또는 신규로 진입한 **32.5%**는 전세수요 증가 요인으로 수도권 평균(29.2%)보다 3.3%p나 높아 서울의 전세상승 압력이 더 높다고 할 수 있음.



<그림 3> 서울 전세가구의 주거이동 패턴

- 2012년 서울 전세분산압력(A)은 23.0%, 전세유지압력(B)은 21.3%, 전세진입압(C)력은 11.2%로 전세압력수준이 9.5임. 2008년 금융위기때보다 낮아졌으나, 2010년보다 높은 수준으로 향후 전세가격 상승압력이 지속될 수 밖에 없음.
- 서울 전세가구는 경기지역의 전세가구 보다 (1) 자가 전환가구 비중이 적고, (2) 월세전환 가구 비중이 높고, (3) 전세유지 가구 비중이 높다는 특징이 있음.
- 특히, 전세에서 자가로 주거이동을 하던 가구 비중이 2008년 21.2%에서 2012년 15.8%로 크게 감소하면서 전세수요 분산에 한계가 발생하고 있음.
 - 전세에서 월세로 전환하는 가구는 2008년 4.0%, 2010년 4.3%, 2012년 7.0%로 2010년 이후 월세전환이 빨리 진행되고 있으며, 인천·경기지역보다 빠른 것으로 파악됨.
 - 그러나 「전세→월세」로 전환되면서 전세수요가 감소하는 규모보다 「전세→자가」로 전환되던 수요가 줄어 전세시장에 남는 규모가 더 많아 전세분산효과는 크지 않음.

<표 14> 서울 전세가구의 주거이동과 전세압력수준

구분	이전주택	현재주택	2008(%)	2010(%)	2012(%)	2008~2010%p)	2010~2012%p)	동향
전세분산	전세	자가	21.1	18.8	15.8	-2.3	-3.1	감소
		월세	4.0	4.3	7.0	0.3	2.7	증가
		무상	0.5	0.4	0.2	-0.1	-0.2	감소
전세유지	전세	전세	30.1	21.1	21.3	-9.0	0.2	증가전환
전세진입	자가	전세	4.9	5.2	4.8	0.3	-0.4	감소
	월세		0.9	2.1	1.5	1.3	-0.6	감소
	무상		0.5	0.5	4.9	0.0	4.4	증가
전세관련 시장 규모			62.0	52.5	55.5			
전세분산압력(A)			25.6	23.6	23.0	-2.1	-0.6	감소
전세유지압력(B)			30.1	21.1	21.3	-9.0	0.2	증가전환
전세진입압력(C)			6.3	7.8	11.2	1.5	3.4	증가
전세압력수준(B+C-A)			10.8	5.3	9.5			

4. 전세가구의 자가 전환 가능성 점검

- (무주택 임차가구 85.1% 주택구입의향 있음) 주택금융실태조사²⁾ 2014년 조사 자료에 따르면 무주택 임차가구 중 85.1%는 향후 주택구입 의향이 있음.
- (전세가율 증가하면 주택구입 고려의사 가구 비중 증가) 매매가격 대비 전세가율 수준이 높아지면 주택구입을 고려하게 되는 가구가 늘어나게 됨.
 - 전세가율이 70%수준이 되면, 서울 전세가구 중에서 주택구입을 고려하게 되는 가구 비중이 63.5%에 이르게 되며, 전세가율이 더 상승해서 전세가율이 80% 수준으로 높아지면 주택구입을 고려하기 시작하는 전세가가구가 증가하면서 '주택구입 고려의사 가구 비중'이 88.9%까지 상승하게 됨.
 - '주택구입 고려의사'는 서울지역보다 경기지역이 조금 높은데, 이는 서울지역의 주택가격이 높아 구입부담이 더 크기 때문으로 판단되며, 서울·경기지역의 경우 전세가율이 70%에서 80% 수준으로 증가하면 주택구입 고려의사가 크게 증가함.

<표 10> 전세가율과 전세거주자(n=1,161)의 주택구입 고려의사

구분	전세가율 30%대	전세가율 40%대	전세가율 50%대	전세가율 60%대	전세가율 70%대	전세가율 80%대	전세가율 90%대	전세가율 100%
전국	17.0	24.7 (+7.7)	38.5 +13.8	49.1 +10.6	69.2 +20.1	90.5 +21.3	96.8 +6.3	100 +3.2
(서울)	13.8	20.4 +6.6	33.4 +13	45.3 +11.9	63.5 +18.2	88.9 +25.4	96.6 +7.7	100 +3.4
(경기)	19.0	28.1 +9.1	42.3 +14.2	51.8 +9.5	70.8 +19.0	91.9 +21.1	96.6 +4.7	100 +3.4

자료: 한국주택금융공사, 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사, p.169 재조정

주: 괄호안은 해당 전세가율 구간에 새로 추가된 신규 주택구입 수요 비율. 예를 들어 서울의 경우 전세가율이 30%대 일때는 13.8%만이 주택구입의사를 가지고 있었으나, 40%대로 전세가율이 상승하면 주택구입수요율이 6.6%p 늘어 나면서 최종 주택구입수요율은 33.4%가 됨.

2) 한국주택금융공사가 매년 실시하고 있는 조사로, 5000가구를 대상으로 조사

- 이러한 관계에서 볼 때, 최근 수도권 지역의 전세가율이 70%에 근접하고 있어 주택구입을 고려하기 시작하는 가구가 경기지역을 중심으로 급증할 것으로 보여짐.
- 전세가율이 67%인 상황에서 아파트 전세가격이 계속 상승해 전세가율이 70%대로 진입하면 서울·인천도 주택구입을 고려하는 수요가 더 많아질 수 있을 것으로 보여짐.

<표 11> 지역별 주택유형별 중위 매매가격 대비 전세가격 비율(2015.2월 기준)

	수도권	서울	경기	인천
아파트	69.5	67.7	71.1	67.4
연립	63.6	63.9	63.1	64.0
단독	43.9	43.9	42.6	49.0

자료: 한국감정원

□ (수도권 무주택 전세가구 중 자가 전환 가능 유효수요는 29.8만 가구) 수도권 무주택 전세가구 212만 가구 중에서 ‘무주택 임차가구의 주택구입 의향율’, ‘매매가격 대비 전세가격 비율’, ‘부채보유 유무’를 감안할 때, 매매가격 대비 전세가격이 높아지면서 주택구입 의사가 있는 잠재력을 가지고 있는 유효수요는 29.8만 가구(무주택 전세가구 대비 14%)로 추정됨.

- (추정방법) 4단계 과정을 통해 산출
 - 1단계 : 수도권 무주택 전세가구 산출
 - 2단계 : 1단계 전세가구 중 주택구입 의향이 있는 무주택 전세가구 산출
 - 3단계 : 2단계 전세가구 중 부채가 없어 주택구입에 부담이 없는 무주택 전세가구 산출
 - 4단계 : 3단계 전세가구 중 현재 ‘매매가격 대비 전세가격 비율’ 수준에서 주택구입 고려의사를 가지고 있는 가구 수. 즉 유효수요 산출

수도권 무주택 전세가구 수(국토부 12년 주거실태조사 마이크로 데이터 분석 결과 활용)
 × 무주택 임차가구 중 주택 구입 의향이 있는 가구 비율(서울 83.2%, 인천경기 82.2%)
 × 부채가 없는 가구 비율(국토부 12년 주거실태조사 마이크로 데이터 분석 결과)
 × 지역별 전세가율의 제약조건하에 주택구입 고려 의사가 있는 가구 비율(서울 45.3%, 인천경기 51.0%)

- 2012년 기준으로 수도권 **무주택 전세가구(A)**는 **212만 가구**임. 무주택임차가구의 주택구입의향율(a)을 적용하여 **'주택구입 의향이 있는 무주택 전세가구(B)'**를 산출하면 서울 85.2만, 인천 15.3만, 경기 74.8만으로 수도권에서는 **175.3만 가구**가 주택구입 의향을 가지고 있음.
- 175.3만 가구(B)중에서 부채를 보유하고 있지 않아 **'주택구입을 위한 자금조달에 부담이 없는 가구(C)'**는 **61.9만 가구**로 전체 수도권 무주택 전세가구의 약 29%정도로 파악됨.
 - 즉, 수도권에 있는 100가구 중에서 29가구 정도는 부채를 보유하고 있지 않은 무주택 전세가구로 향후 주택을 구입할 의향도 가지고 있다고 할 수 있음.
- 주택구입 의향을 가지고 있는 61.9만 가구(C)는 시장상황에 따라 주택구입을 선택할 수도 있고, 계속 전세가구로 남아있을 수도 있는 유동적 특성이 있음. 따라서 지역별 전세가율 상황에서 주택구입 고려의사가 있는 가구 비율(c)을 감안해 **'무주택 전세가구 등 주택구입을 통해 자가로 전환 가능한 유효수요(D)'**를 산출하면 **약 29.8만 가구**가 될 것으로 추정됨.
 - 최근 시장처럼 수도권 매매가격이 회복세를 보이고, 전세가격이 급등하면서 매매가격과 큰 차이가 없으면 주택을 구입할 확률이 높아지게 됨.

<표 12> 「무주택 전세가구→자가」 전환 가능 유효수요

지역	전세가구(A)	(a)	B=A*a	(b)	C=B*b	(c)	전세→자가 전환가능 유효수요 (D=C*c)
서울	1,023,662	83.2%	85,1687	35.3%	300,645	45.3%	136,192
인천	186,407	82.2%	153,227		54,089	51.0%	27,585
경기	909,677	82.2%	747,754		263,957	51.0%	134,618
계	2,119,746	-	1,752,668		618,692	-	298,396

자료: 국토교통부, 2012, 주거실태조사 마이크로 데이터, 통계청-한국은행 금융감독원, 2014, 가계금융복지조사, 한국주택금융공사, 2014, 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사

주: (a)는 주택구입 의향률로 주택금융실태조사 결과 재분석 활용, (b)는 부채를 보유하고 있는 않은 가구율로 가계금융복지조사에서 제시하고 있는 전세가구의 부채보유가구비율(64.7%)를 활용하여 부채 비보유가구 비율(35.3%) 산정, (c)는 지역별 현 '매매가격 대비 전세가격' 수준에서 주택구입 고려의사가 있는 가구 비율로 주택금융수요실태조사 활용

5. 전세시장 안정을 위한 정책대안

□ 전세관련 주거이동을 통해 살펴보면, 전세 수급불일치 문제 더 심화

- 이전주택에서 현재주택으로 이주하면서 전세에서 자가로 점유전환을 한 '전세분산압력'이 감소하고 있어 **총량적 전세수요는 줄어들지 않고 있는데**, 저금리 영향으로 **전세물량마저 감소하면서 전세 수급불일치 문제가 더 심화**되고 있음.
 - 2008년 이후 「전세→월세」 전환 가구 비중이 증가하면서 전세수요 분산이 진행되고 있으나,, 「전세→자가」 전환 가구 비중이 급격히 감소하고 있어 '전세분산압력 수준'이 크게 상승하지 못하고 있음.
- 이러한 전세수급 불일치에 따른 수도권 전세가격 급등문제는 당분간 지속될 수 밖에 없는 구조로, **전세정책 목표를 '전세의 월세화 연착륙 유도'로 설정하고 '전세수요 분산 유도 - 전세수요 지원'의 투트랙 정책 필요**

□ (전세수요 분산) 전세가구가 자가·월세·무상으로 전환될 수 있도록 유도

- (전세→자가 전환 유도) 내 집 마련 프로젝트 지속 추진
 - 전세수요가 크게 줄지 않고 있는 이유는 전세가구가 주택구입을 미루면서 자가가구로 전환되는 규모가 감소하고 있기 때문임.
 - 수도권 무주택 전세가구 중 약 29.8만 가구는 향후 주택을 구입할 의사가 있는 유효가구임. 이들 전세가구가 주택을 구입하여 전세수요가 줄 수 있도록 **매매시장의 견조한 회복세를 유지할 필요**가 있으며, 이들 가구의 **부족한 주택구입능력을 보완할 수 있는 금융지원**이 계속될 필요가 있음.
 - 전세가구가 선호하는 '내집마련디딤돌대출'을 지속적으로 공급하고, 소비자가 선호하는 **대출요건***과 **가계부채의 건전성을 관리**할 수 있는 지원상품 개발 필요
- * 대출기간 10~20년 상환방식은 원(리)금 균등분할 고정금리형 상품

- 조만간 출시 예정인 '1%대 은행형 수익형 모기지' 시범사업을 무주택 전세가구 중 기존에 빚이 없고 주택구입의사가 있는 28.9% 가구를 대상으로 하여 시장효과와 전세수요 분산효과를 제고할 필요가 있음.
- 주택거래 및 보유비용 절감 정책 필요 : 서울시, '반값 중개수수료' 조속한 추진

<표 15> 무주택임차가구(n=1,889)의 주택구입 선호 특성

	1순위	2순위	3순위
주택구입의향	있다(85.1%)	없다(14.9%)	-
주택 비구입의향 이유	자금불충분(40.4%)	주택구입불필요(25.3%)	집값하락(11.4%)
주택구입시 고려사항	거주환경(31.5%)	교통여건,직장(24.3%)	교육(12.5%)
구입희망 주택	아파트(66.1%)	단독/다가구(21.2%)	연립등(10.3%)
아파트구입방법	기존아파트구입(37.1%)	신규아파트청약(32.2%)	공공주택청약(21.8%)
구입희망 면적	85㎡~135㎡(46.8%)	60㎡~85㎡(42.5%)	-

자료: 한국주택금융공사. 2014년도 주택금융 및 보금자리론 수요실태조사

- (전세→무상 전환 지원) 1주택 2세대 거주 유도 및 기업의 사회적 기여 유도
 - 사내유보금을 활용한 기업의 사원임대주택 활성화 추진
 - 처분 곤란한 은퇴세대의 대형주택 내부 설계변경 지원을 통해 자녀세대와 함께 거주하거나 임차할 수 있는 2세대 주택으로 개조
- (전세수요 지원) 전세 재계약 희망 가구나 자가·월세·무상가구 중 새로이 전세가구로 전환되는 가구 지원
- (전세계약 희망 가구 지원) 보증금 마련이 필요한 무주택 전세가구의 전세자금대출 지원
 - 은행권의 전세자금대출 제약은 자체자금이 부족해 추가전세보증금 마련이 필요한 가구가 2금융권이나 대부업체를 활용하게 함으로써 전세가구의 재무건전성을 더 악화시킬 수 있음.

- 따라서 전세자금에 대한 지원은 지속하되, 전세자금 리스크 관리를 위해 만기일시 상환방식의 전세자금대출을 대출가구의 상환능력을 고려한 원(리)금 상환방식으로 변경 유도하여 전세자금의 순기능인 '강제저축효과' 기능 제고
- 대출소비자도 전세대출에 대한 인식을 달리하여, 대출시 상환계획을 수립하고 상환 능력에 맞는 상환프로그램을 설정해 상환프로그램 종료 후에는 전세자금이 자기자본 화되어 향후 주거이동시 필요한 자본금으로 활용할 수 있도록 해야 함.

'전세자금대출'에 대한 소비자 인식

(현행) '상환능력을 고려하지 않은 채 일단 쓴 이자로 쉽게 빌려서 쓸 수 있는 돈'

(개선) '값을 수 있는 범위 내에서 매달 꼬박 꼬박 갚아가면서 빌려 쓰는 돈'

- (자가→전세 가구 중 경매처분 가구 한시적 유예) 주택담보대출 이용가구 중 거주하고 있는 보유주택이 경매 처분되어 자가 가구가 새로이 임차시장으로 진입할 경우, 임차시장의 수요증가 요인임. 경매처분 대상 주택 거주가구가 임차시장으로 진입하지 않고 거주하면서 상환문제를 해결할 수 있도록 일시적으로 유예할 수 있는 장치 마련

* 서울시 경매건수 : '08년 14,544건 → '10년 17,709건 → '12년 22,426건 → '14년 19,346건

○ (전세주택 물량 유지 및 공급 확대)

- 공공의 전세임대주택·장기전세주택 등 전세방식의 임대주택 공급 확대
- 개인보유의 전세주택 물량 감소 속도 조정 : 임대인이 저소득층 무주택 전세가구와 전세계약을 유지할 경우 손실이 발생하는 월세임대수익률을 보전할 수 있는 인센티브 제공 → "뉴 준공공임대주택 활성화"
- 전세상승 압력이 높은 85~102㎡ 규모 아파트 공급이 확대될 수 있도록 주택규모 규제 완화 : 최근 전세가격 상승압력은 아파트 전 평형을 중심으로 커지고 있으며, 특히 85~102㎡ 규모의 상승압력이 가장 높음. 이는 3인 가구 등 자녀를 둔 가구가 가장 선호하는 규모의 아파트 재고가 충분하지 않기 때문에 발생한 결과로 파악됨. 따라서 3~4인 가구가 가장 선호하는 규모의 아파트 공급이 확대될 수 있도록 규모제한 완화