

전세대란(?)의 원인, 전망 및 정책방향

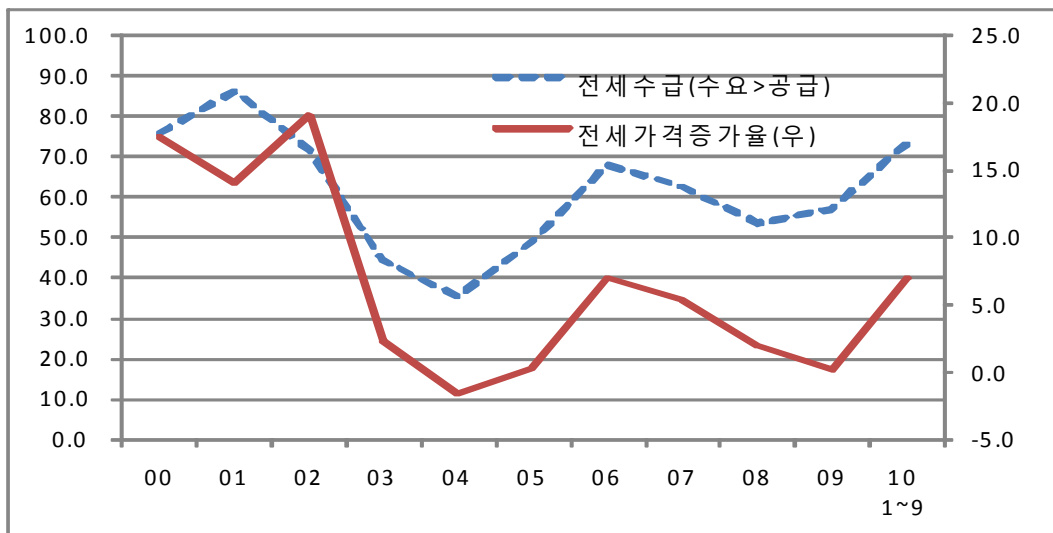
/ 김창배 (한국경제연구원 연구위원)

□ (동향) 전국 아파트 전세가격, 2010년 1~9월중 전년동기비 8.0% 증가

- 2002년 이후 최고의 상승률이지만 2000년대 초반에 비해서는 높지 않음
- 전세수요>전세공급의 시장 상황에 기인

<그림 1> 아파트 전세가격 지수 증가율과 전세 초과수요

(단위: 전년동기비, %)



□ (원인) 전세시장의 수요공급의 불균형의 원인

- 수요측면 : 전세주택수요의 증가
 - 집값하락에 대한 기대감, 주택보유세 강화, 주택의 소유에서 거주개념으로의 인식 전환 등 → 매입수요 < 전세(월세)수요 → 내집마련 늦추기
 - 월세에 비해 경제적 부담이 적고, 원금손실의 위험이 낮은 전세 선호
- 공급측면 : 전세주택공급의 감소
 - 다주택자에 대한 과세 강화 → 2주택이상 감소 → 전세공급 감소
 - 가계대출 확대로 전세의 자금유기능 약화

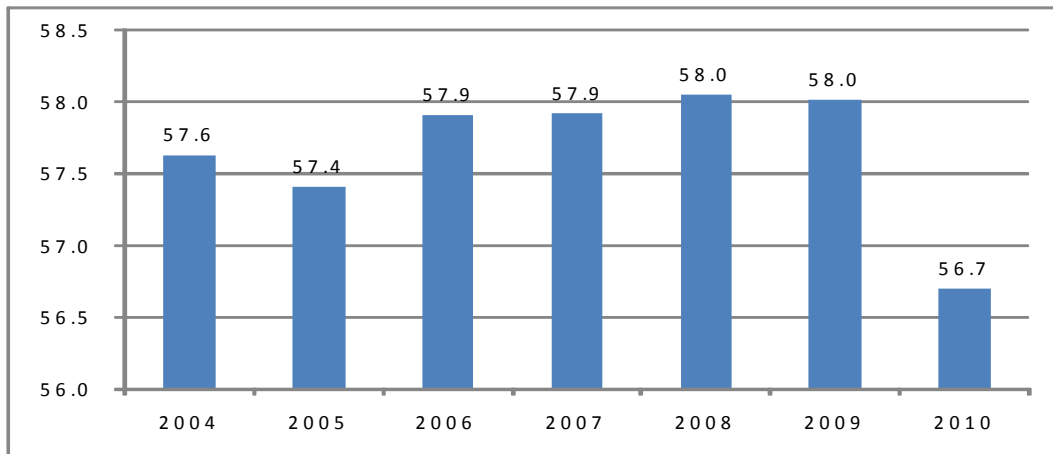
<표 1> 주택보유별 종합부동산세(자료: 국세청)
(단위: 백만원)

	2007년	2009년
1주택	70,214	182,490
2주택	71,225	70,242
3주택	27,808	16,061
4주택	14,241	9,217
5주택	8,760	5,896
6~10주택	22,235	14,081
11주택 이상	20,834	9,165

- 전세의 상대적 이익 소멸로 월세 전환 증가 → 전세공급 감소

<그림 2> 임대차중 전세 비중

(단위: 연리, %)

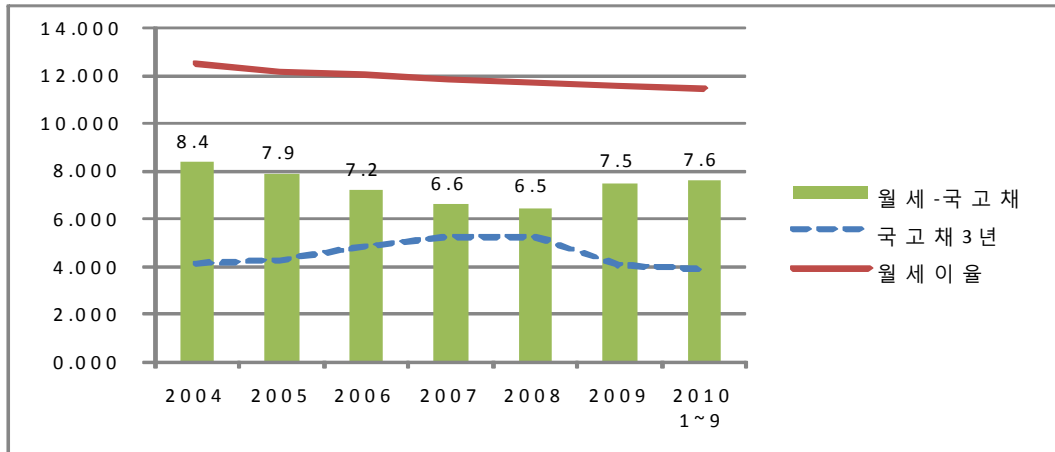


① 시세차익이 기대되지 않는 상황에서 월세이율과 시장금리의 격차 확대

* 주택임대사업 이외 안정적인 수익을 기대하기 힘든 환경

<그림 3> 주택보유별 종합부동산세

(단위: 연리, %)



주: 월세이율=(월세금/(전세보증금-월세보증금))*100*12

② 정부의 전세금 과세 추진 (국회통과?)

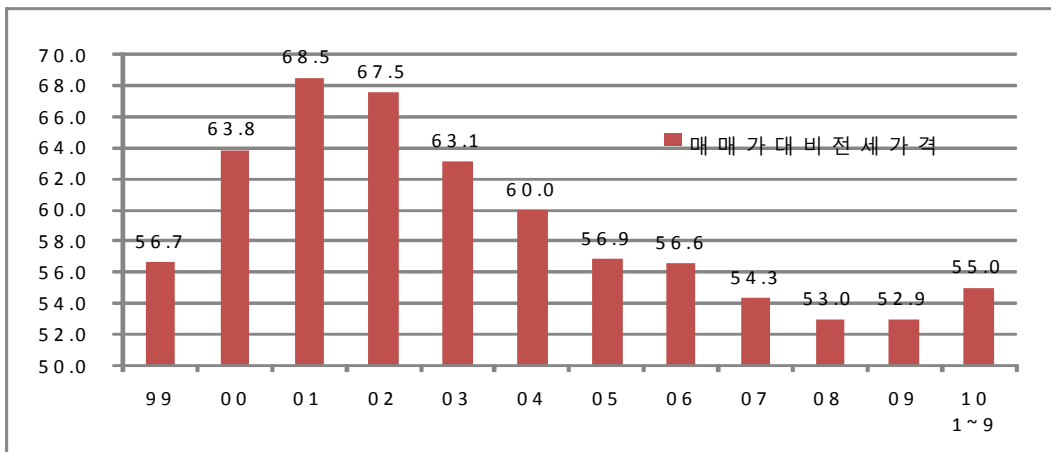
- * 과세대상: 3주택이상 보유자. 전세보증금 3억원 초과
- * 2011년부터 시행 예정

□ (전망) 집값하락/안정에 대한 기대감으로 전세 초과수요 지속

- 향후 부동산가격의 하락이 예상됨
 - 인구구조 변화(저출산, 고령화, 베이비부머들의 은퇴), 주택수요 목적의 전환 (소유에서 거주), 부동산 기대수익률 저하 등 중장기적 하락세
 - 단기적으로는 미분양주택이 부담(준공후 미분양, 8월말 현재 5만호)
 - 매매가 대비 전세가 비중이 상승하고 있으나 과거에 비해 낮은 수준으로 전세수요가 매입수요로 전환되기에는 미흡

<그림 4> 매매가 대비 전세가

(단위: %)



- 집값하락 기대가 있는 한 전세 초과수요와 전세금 상승은 지속
 - 수요자 측면에서는 집값하락의 위험 보다는 전세금 인상을 감수
 - 공급자측면에서도 월세와 같은 수준의 전세수익을 기대

□ (과제) 균형을 찾아가는 조정과정이므로 정부개입은 자제

- 일부에서 제기되는 정책들은 불균형의 조정속도를 오히려 지연
 - 전세상한제: 월세 전환을 증가시켜 전세 불균형을 가속화할 우려
 - 전세금 소득공제 확대, 주택임대 최소 거주보호 기간 4년으로 연장 등은 전세의 초과수요를 더 확대할 우려

- 다만, 전세공급을 제한하는 요소들을 제거
 - 과도한 부동산 규제를 완화
 - 전세금 과세 방침 → 전세가격 인상 → 전세가격 불안 : 재검토