

현안과 과제

■ 최근 주택임대차시장의 특징과 시사점

Executive Summary

□ 최근 주택임대차시장의 특징과 시사점

■ 개요

최근 주택임대차시장 선진화 및 주거안정을 위한 정책들이 마련되고 시장에서 관심이 고조되고 있다. 이에 본 연구는 전월세거래동향 및 주거현황을 살펴보고, 주택임대차시장의 수급 측면의 특징들을 분석하여 시장을 전망하고자 한다.

■ 주택임대차시장의 특징

(수요 측면) 첫째, 주택매매시장의 불확실성 등으로 주택매매 의사가 미약하다. 내 집 마련이 필요하다고 생각하는 가구가 2010년 83.7%에서 2014년 79.1%로 축소되었다. 둘째, 매매 전환여력 부족으로 전세 선호현상이 지속되고 있다. 전세세입자 가구의 전세대출이 크게 증가하면서, 추가적인 부채에 의존하여 주택매매로 전환할 여력이 부족하다. 셋째, 월세 임대료 부담으로 자발적인 월세 수요가 저조하다. 넷째, 재건축 연한 단축으로 이주수요가 본격적으로 발생함에 따라 임대주택 수요가 가중될 전망이다.

(공급 측면) 첫째, 민간 등록임대주택 공급이 부진하다. 둘째, 공공부문의 임대주택 공급이 지속될 전망이지만 전세보다는 월세 공급이 중심이다. 셋째, 임대인의 월세선호현상이 지속될 전망이다. 월세 임대에 따른 수익성이 높고, 저금리 기조가 유지되어 주택담보대출의 비용이 작기 때문이다. 넷째, 정책적으로도 주택임대차시장 선진화를 추진하고, 기업형 주택임대사업을 육성 하는 등 월세 공급 여건이 개선될 전망이다.

(종합 평가) 전세가격은 향후에도 높은 상승세를 유지하고, 월세가격은 하락하지만 '전세→월세로의 전환'이 가속화 되면서 주거부담은 가중될 전망이다. 첫째, 전세시장의 경우 수요는 유지되는 반면 공급은 축소되면서 향후에도 높은 상승률을 유지할 것이다. 둘째, 월세시장의 경우 수요는 감소됨에도 불구하고 공급이 확대되면서 월세가격은 하락할 것이다. 다만, '전세→월세로의 비자발적 전환'이 가속화 되면서 가계의 주거부담은 가중될 것이다.

■ 시사점

기업형 주택임대사업자를 지속적으로 육성·지원하고, 전세 가격의 안정화를 위해 전세→매매 전환 유도 및 전세 공급량 증대 등의 노력이 필요하다. 첫째, 기업형 주택임대사업자 육성을 위한 초기 지원 및 인프라 조성이 시급하다. 민간 참여를 유도하기 위한 인센티브제도를 마련하고, 주택임대관리회사를 적극적으로 육성하는 등의 인프라 조성이 필요하다. 둘째, 매매 거래 전환 지원이 필요하다. 주택구입 실수요자들을 대상으로 장기저리의 금융지원을 확대해야 하겠다. 셋째, 전세 공급량을 증대해야 한다. 미분양 아파트를 활용하여 전세물량을 확보하고, 소형 및 임대주택의 공급을 증대시킬 수 있다. 마지막으로, 저소득층의 정주 여건을 개선해야 한다. 가구구조 변화에 대응하여, 1~2인용 임대주택 및 고령친화적 임대주택 공급을 확대함으로써 저소득층 정주 여건을 개선할 수 있다.

1. 개요

- (연구 배경) 최근 주택임대차시장 선진화 및 주거안정을 위한 정책들이 마련되고 시장에서의 관심이 고조되고 있음
 - 최근 전세가격 상승세가 지속되고, 월세로의 전환이 가속화되면서 가계의 주거 부담이 가중되고 있음
 - 최근 소비자물가 상승률은 0%대로 초저물가를 기록함에도 불구하고, 전세가격은 3%대를 초과하는 높은 상승세를 보이고 있음
 - 전세 공급 부족에 따라 전세에서 월세로의 전환이 가속화되면서 부담 가중
 - 최근 주택임대차 선진화 및 주거안정 방안을 마련하기 위한 정책들이 제시되고, 기업형 주택임대사업을 육성하는 등의 대책들이 마련됨
 - 공공임대주택 공급을 확대·지속하고, 민간의 참여를 유도
 - 규제개혁, 택지지원, 자금 및 세제지원 등 기업형 주택임대사업 활성화를 지원할 계획
- (연구 목적) 전월세거래동향 및 주거현황을 살펴보고, 주택임대차시장의 수급 측면의 특징들을 분석하여 시장을 전망함
 - 주택임대차시장 수급 분석 : 주택임대차시장에 영향을 미치는 수요-공급-정책적 요인들을 분석함

< 주택임대차시장 수급 분석방법 >

	분석 분야	분석 지표
수요 측면	주택 구매 의사	- 주택 보유 의식 - 임대점유가구의 부동산 비투자 이유
	전세-매매 전환 조건	- 전세/매매 비율 - 전세대출(전세 담보대출, 전세 신용대출)
	전세-월세 전환 조건	- 월세수급 동향 - 소비지출액 대비 실제주거비 비중
	재건축 이주 수요	- 서울시 지역별 재건축 이주 수요
공급 측면	임대주택 공급물량	- 임차가구 및 등록임대 재고 - 공공 및 민간 임대주택 재고 - 공공임대주택 공급계획
	전세-월세 전환 조건	- 금리(정기예금 금리, 주택담보대출 금리) - 월세이율(전월세전환율)과 차익(arbitrage)
정책 측면	주요 정책	- 주택임대차시장 선진화 추진 - 기업형 임대사업 육성 추진

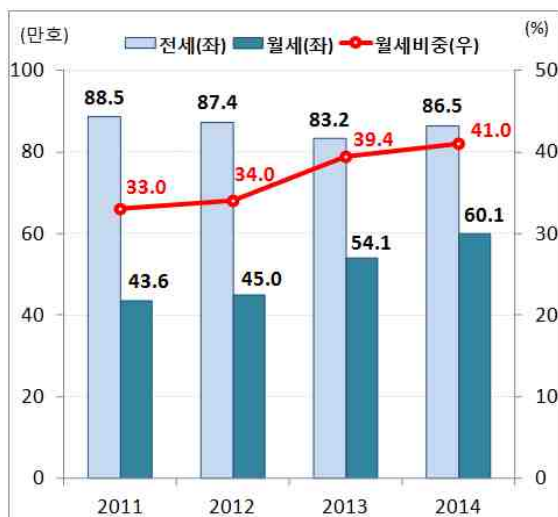
자료 : 현대경제연구원.

2. 전월세 거래 동향 및 주거 현황

○ (전월세 거래 동향) 주택임대차시장이 전세에서 월세 중심으로 이동

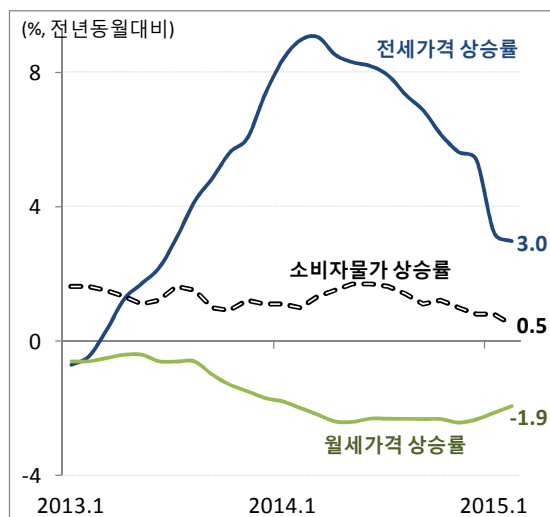
- 거래량 : 최근 전세거래량은 주춤한데 반해, 월세거래량이 빠르게 증가
 - 전세거래량은 2011년 88.5만호에서 2014년 86.5만호로 감소하였으나, 월세거래량은 같은 기간 43.6만호에서 60.1만호로 크게 증가
 - 주택임대차시장에서 월세거래 비중은 2011년 33.0%에서 2014년 41.0%로 크게 상승
 - 주택임대차시장의 중심이 점차 전세에서 월세로 이동하는 현상이 나타남
- 거래가격 : 최근 전세가격 상승률은 3%대 이상을 유지하는데 반해, 월세가격 상승률은 마이너스 지속
 - 전세가격상승률은 2013년 1월 이후 빠르게 상승하여 2014년 3월 9.0%를 기록한 이후 상승세가 둔화되어 2015년 2월 3.0%를 기록하고 있지만, 여전히 소비자물가 상승률을 크게 상회하고 있음
 - 반면, 월세가격상승률은 지속적으로 마이너스를 기록하고 있으며, 2013년 1월 -0.6%에서 2015년 1월 -2.1%, 2월 -1.9%로 하락세가 뚜렷함
 - 전세가격상승률이 물가상승률을 크게 초과하여, 전세 세입자의 부담 가중

< 주택임대차시장 유형별 거래량 추이 >



자료 : 국토교통부.

< 주택임대차시장 유형별 가격상승률 추이 >



자료 : 한국감정원, 한국은행.
주 : 수도권 평균 실거래가격 기준.

○ (가구 점유형태 변화) 자가점유 비중 축소 및 임차가구의 월세의존 확대

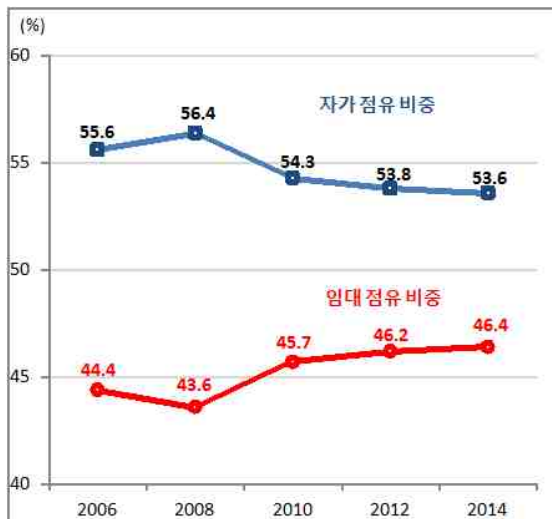
- 자가점유 비중은 2008년 이후 하락 전환

- 자가점유 비중은 2006년 55.6%에서 2008년 56.3%로 상승했으나, 이후 하락세를 지속하여 2014년 53.6% 기록
- 임대점유 비중은 반대로 1990년 46.7%에서 2005년 40.3%로 하락세를 지속하였으나, 2010년 41.6%로 상승 전환
- 2008년 금융위기 이후 주택매매가격의 하락에 따른 매수심리 위축으로 자가점유 비중이 하락으로 전환

- 내집 마련 보다는 월세 거주를 선택

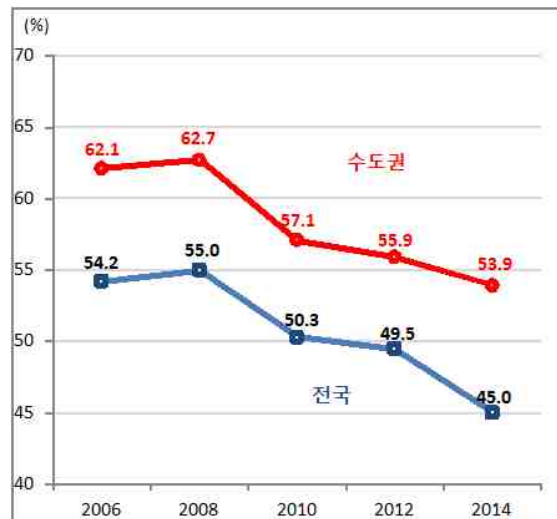
- 임대점유 가구 중 전세 비중은 2006년 54.2%에서 2014년 45.0%로 하락하면서 월세 거주를 중심으로 임대점유 비중 확대
- “내 집을 꼭 마련해야 한다”는 주택 보유에 대한 의식도 2010년 83.7%에서 2014년 79.1%로 축소
- 최근 전세-매매 가격간의 격차가 좁혀졌음에도 불구하고, 전세거주가 자가보유 보다 주거비용이 낮기 때문에 전세 선호현상이 지속될 전망

< 자가 및 임대점유 비중 추이 >



자료 : 국토교통부.
주 : 임대점유에는 전세, 보증부 월세, 사글세, 무상을 포함.

< 임대점유 가구 중 전세 비중 추이 >



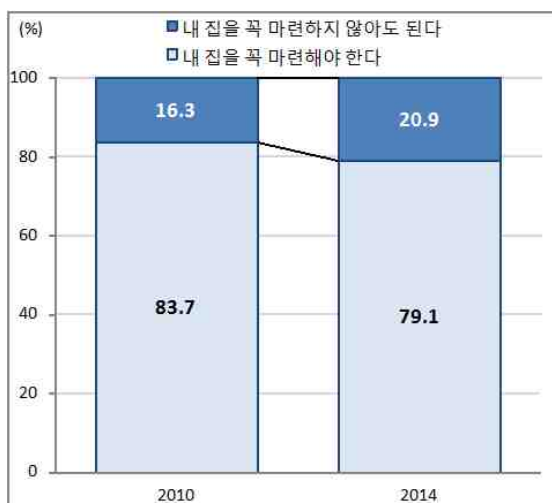
자료 : 국토교통부.
주 : 전세 비중 = 100 - 월세 비중.

3. 주택임대차 시장의 수급 분석

(1) 수요 측면

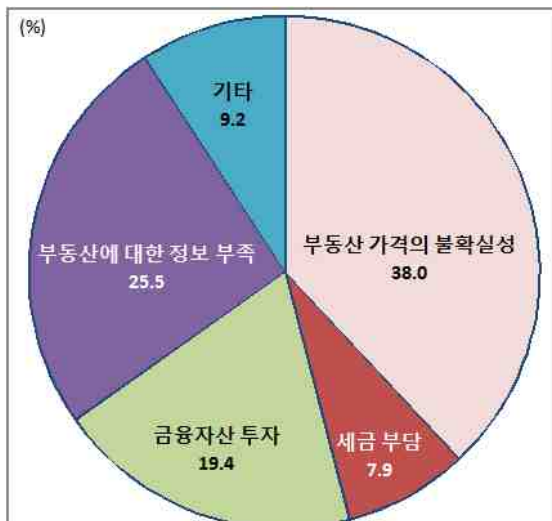
- (주택 구매 의사) 주택매매시장의 불확실성으로 전세→매매 전환 미약
 - 내 집 마련 의식이 점차 약화
 - 2010년 국내 가구의 83.7%가 '내 집을 꼭 마련하겠다'고 생각한 반면, 2014년 현재 79.1%로 4.6%p 감소
 - 집에 대한 소유 의식이 약화되는 경향이 나타남
 - 한편, 소유의식 뿐만 아니라 주택가격에 대한 불확실성으로 인해 투자로서의 인식도 약화되고 있는 것으로 판단됨
 - 부동산 가격의 불확실성이 임대점유 가구의 부동산 투자 의사를 제약
 - 부동산 가격의 불확실성으로 인해 여유자금이 생기더라도 부동산 투자를 꺼리는 임대점유 가구는 38.0%로 가장 많은 비중을 차지(2014년 기준)
 - 한편 여유자금이 확보되더라도 임대점유 가구가 부동산 투자를 꺼리는 이유로 부동산에 대한 정보부족이 25.5%, 부동산 투자보다 금융자산 투자를 선호하는 경우가 19.4%, 세금부담이 7.9%를 차지
 - 주택가격에 대한 불확실성이 뚜렷하게 해소되지 않는 한 내 집 마련으로 이어지기 어려울 것으로 판단됨

< 주택 보유 의식 추이 >



자료 : 국토교통부.

< 임대점유가구의 부동산 비투자 이유 >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 자료(가계금융복지조사 2014) 이용 추계.

○ (전세-매매 전환 조건) 매매 전환여력 부족으로 전세 선호현상 지속

- 주택 매입 보다 전세 거주를 선호하는 경향이 지속되고 있음

- 전국의 아파트 전세/매매 비율이 2015년 2월 70.6%로 역대 최고치를 기록하였고, 수도권도 68.6%를 달성하면서 전국 지표와 수렴하고 있음
- 과거에는 전세보증금이 전세세입자가 주택을 구입하기 전에 저축수단으로 보존하였던 순자산(net asset)이었기 때문에 전세/매매비율이 장기평균(60%)를 넘어서는 경우 전세세입자는 주택담보대출을 받아 주택매매로 전환하는 것이 용이하였음
- 그러나, 전세세입자의 전세보증금에서 전세자금대출금이 차지하는 비중이 증가함에 따라 전세/매매 비율이 높아져도 추가 대출이 어려워 전세세입자들의 주택매매 수요자 전환이 예전처럼 쉽지 않은 실정임

- 전세세입자 가구의 전세대출이 크게 증가하여, 추가적인 부채에 의존하여 주택매매로 전환할 여력이 부족

- 전세세입자 가구의 평균 전세대출은 2011년 1,008만원에서 2014년 1,823만원으로 증가
- 전세세입자 가구의 가계부채에서 전세대출이 차지하는 비중도 2011년 23.8%에서 2014년 35.0%로 상승
- 가수소득 증가속도보다 전세가격이 빠르게 상승함에 따라 전세세입자 가구의 대출의존도가 상승하고, 이는 매매 전환 여건을 떨어뜨림

< 평균 아파트 전세/매매 비율 추이 >



자료 : 국민은행.
주 : 전세/매매 비율은 매매가격 대비 전세 가격 비율임.

< 전세세입자 가구의 전세 대출 추이 >



자료 : 현대경제연구원이 통계청 마이크로데이터 이용 추산.
주 : 금융대출가구를 기준으로 함.

○ (전세-월세 전환 조건) 임대료 부담으로 월세 수요 저조

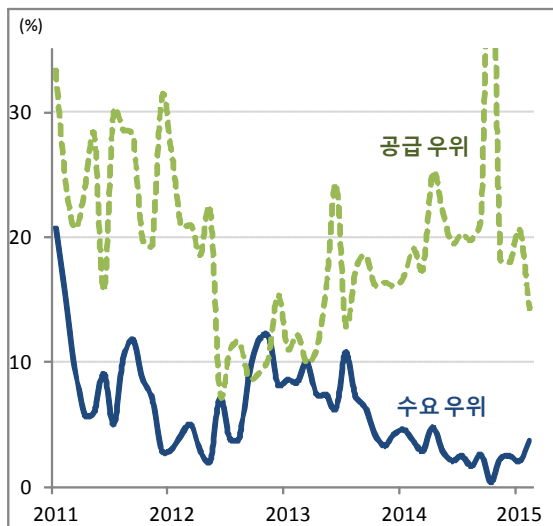
- 임차인의 전세선호현상이 지속되고, '자발적 월세 수요'는 부족

- 월세수급지수의 수요우위 비중은 2011년 1월 20.7%에서 추세적으로 하락하여 2015년 2월 3.7% 기록
- 주택임대차시장이 전세중심에서 월세중심으로 이동하고 있지만¹⁾, 충분한 수요에 기인한 것이 아닌 것으로 판단 됨
- 즉, 전세거주를 선호하지만, 전세공급 부족 및 전세가격 급등에 따라 대안으로 전세→월세 전환이 나타나는 것으로 해석됨

- 월세 임대료 부담이 가중되고 있음

- 가구당 소비지출액 대비 실제주거비(월세+기타주거비)가 차지하는 비중은 2011년 2.07%에서 지속적으로 상승하여 2014년 2.41% 기록²⁾
- 특히, 소득 1분위 가구는 2014년 4.56%, 2분위 가구는 3.45%로 월세 임대료 부담이 더욱 큰 것으로 나타남
- 전세→월세 전환이 가속화됨에 따라 주로 저소득층의 주거부담이 가중됨

< 월세수급 동향 >



자료 : 한국감정원.
주 : 공급우위+수요우위+비슷함=100%.

< 소비지출액 대비 실제주거비 비중 >

	비중 (%)			
	2011	2012	2013	2014
가구전체	2.07	2.25	2.38	2.41
1분위	4.34	4.46	4.09	4.56
2분위	3.09	3.18	3.53	3.45
3분위	2.22	2.42	2.54	2.38
4분위	1.35	1.92	2.05	2.24
5분위	1.23	1.18	1.37	1.34

자료 : 현대경제연구원이 통계청 자료 이용추산.
주 : 실제주거비는 월세와 기타주거비로 구성.

1) “2. 전월세 거래 동향 및 주거 현황”에서 전술하였듯, 전세거래량은 2011년 88.5만호에서 2014년 86.5만호로 감소하였으나, 월세거래량은 같은 기간 43.6만호에서 60.1만호로 크게 증가함. 결과적으로 임대점유 가구 중 전세 비중은 2006년 54.2%에서 2014년 45.0%로 하락하면서 월세 거주를 중심으로 임대점유 비중 확대됨.
2) 월세가구의 소비지출액 대비 월세지출액 비중은 2013년 약 14.9%에 달하고, 월평균 월세지출액은 2011년 26.2만원에서 2013년 27.8만원으로 증가(현대경제연구원이 통계청 가계동향조사 마이크로데이터 이용 산출).

○ (재건축 이주수요) 재건축 연한 단축으로 이주수요 발생 본격화

- 재건축 연한 단축 및 안전진단 합리화 추진

- 재건축 연한 상한을 40년→30년으로 단축하고 안전진단 합리화하는 등의 내용을 주로 하는 『도시 및 주거환경정비법 시행령』 개정안이 국무회의를 통과(2015.1.20)
- 따라서 1987년~1991년에 준공된 공동주택은 재건축 연한이 현행보다 2~10년 정도 단축
- 특히, 1991년부터 아파트 지하주차장 설치(전체 주차면적의 30%)가 의무화되어 그 이전에 준공된 아파트는 재건축 필요성을 더 높게 인식하는 경향이 있다고 판단됨

- 재건축 지역을 중심으로 이주수요가 지속적으로 발생할 전망

- 2015년 서울시의 재건축에 따른 이주수요는 약 1.3만호가 발생할 전망
- 특히, 강남구와 강동구 등을 중심으로 재건축 이주수요가 발생할 전망
- 1980년대, 1990년대 집중적으로 준공된 아파트들의 재건축 수요가 점차 본격화 되면서 이에 따른 이주수요도 확대될 것임
- 재건축 수요가 집중된 지역들은 그렇지 않은 지역에 비해 전세가격이 높을 뿐만 아니라, 임대주택에 대한 추가수요가 발생하여 주거불안 문제가 가중될 우려가 있음
- 기존의 임대주택 수요와 재개발 및 재건축 등으로 인한 이주수요가 중첩됨에 따라 주택임대차시장의 수요가 지속적으로 확대될 전망

< 서울시 지역별 재건축 이주수요 >

(호)

구분	2015년					2016년		
		1/4	2/4	3/4	4/4	상반기	하반기	
전체	12,732	1,250	4,069	4,367	3,046	8,874	2,165	6,709
강남구	4,060	-	1,200	2,090	770	3,400	700	2,700
서초구	2,602	500	987	400	715	-	-	-
송파구	400	-	-	-	400	145	145	-
강동구	5,670	750	1,882	1,877	1,161	4,400	1,040	3,360
기타	-	-	-	-	-	929	280	649

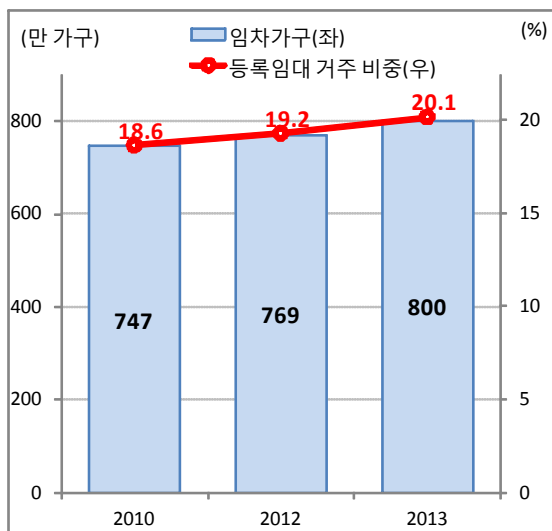
자료 : 국토교통부.

(2) 공급 측면

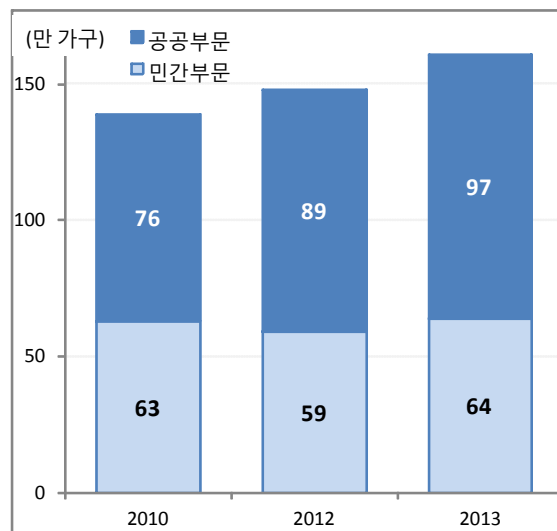
○ (임대주택 공급량) 민간 등록임대주택 공급 부진

- 임차가구는 증가세를 보이지만 미등록임대 거주가 대부분임
 - 2013년 현재 총 임대주택재고는 약 800만 호로, 이중 등록임대주택은 약 161만호(20.1%)에 불과함
 - 일본의 경우 총 임대주택 1,445만 호 중 약 80%(1,156호)를 전문기관에서 위탁관리
 - 미등록 주택임대차시장은 수요와 공급 예측이 불가능하고, 특정 지역과 유형의 주택에서 발생하는 임대서비스에 대한 가격이 불투명한 과정을 거쳐 이뤄지기 때문에 선진 주택임대차시장 실현에 장애요인이 됨
- 공공부문 등록임대주택 공급이 증가한 반면, 민간부문은 공급 부진
 - 민간부문 등록임대주택은 2010년 약 63만호에서 2013년 64만호로 증가세가 부진한 반면 공공부문은 같은 기간 76만호에서 97만호로 크게 증가
 - 민간부문은 잦은 분양전환(최근 5년간 약 17만호)으로 등록임대 재고 감소

< 임차가구 및 등록임대 거주 비중 추이 >



< 등록임대주택 재고 추이³⁾ >



자료 : 현대경제연구원이 국토교통부 자료 이용 추계.

3) 공공부문 등록임대주택 97.7만호는 정부(LH) 76.9만호, 지자체(지방공사) 20.8만호로 구성되어 있고, 민간부문 등록임대주택 63.9만호는 건설임대 31.3만호, 매입임대 32.6만호로 구성.

○ (공공임대주택⁴) 공급계획) 공공부문의 임대주택 공급 지속 전망

- 정부는 공공임대주택을 지속적으로 공급할 계획

- 정부는 2013~2017년까지 약 51만호의 공공임대주택을 공급할 계획으로, 2015~2017년까지 매년 약 11만호의 공공임대주택을 공급될 전망
- 2017년까지 공공임대주택 사업승인 물량 51만호는 유지하면서, 행복주택은 당초 20만호에서 14만호로 축소할 계획
- 젊은 세대(대학생, 신혼부부, 사회초년생 등)를 중심으로 주거 안정을 도모할 목적 하에 있는 행복주택 공급은 축소하고, 저소득층을 중심으로 한 국민임대, 민간임대 등의 물량을 확대할 계획
- 행복주택 물량이 줄어도 직주근접이 절실한 신혼부부, 사회 초년생, 대학생 등의 입주비율을 상향 조정하여 이들을 위한 행복주택 물량은 유지한다는 계획

- 정부는 저소득층 등을 대상으로 한 공공임대주택 외에도 매입·전세 임대를 지속적으로 공급할 계획

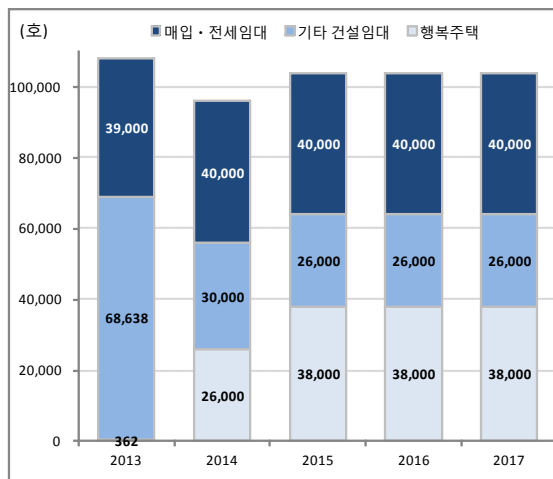
- 매입·전세임대는 2015~2017년동안 매년 약 4만호를 공급하고, 민간사업자를 대상으로 한 규제 완화를 통해 참여를 유도하여 계획치 이상을 공급할 계획

< 2013~2017년 공공임대주택 공급계획 조정(안) >

구분		기존 계획	조정안
건 설 임 대	행복주택	20	14
	국민임대	6	11
	민간임대	5	6
매입·전세임대		20	20
합계		51	51

자료 : 국토교통부.

< 연도별 공공임대주택 공급 실적 및 계획 >



자료 : 국토교통부.

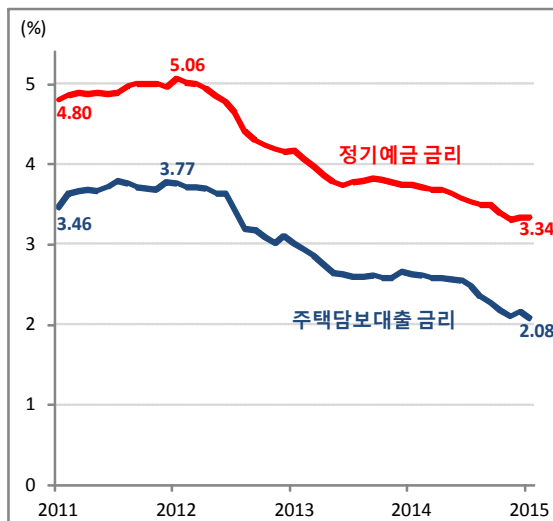
주 : 2013년은 실적치, 2014년 이후는 공급 계획.

4) 무주택 서민을 위해 공공부문에서 임대주택 등을 건설·공급하는 법률 취지를 감안하여 “국민임대주택(’02~’08) → 보금자리주택(’09~’13) → 공공주택(’14~)”으로 용어 변경(국토교통부, 2014).

○ (전세-월세 전환조건) 임대인의 전세→월세 전환 선호 현상

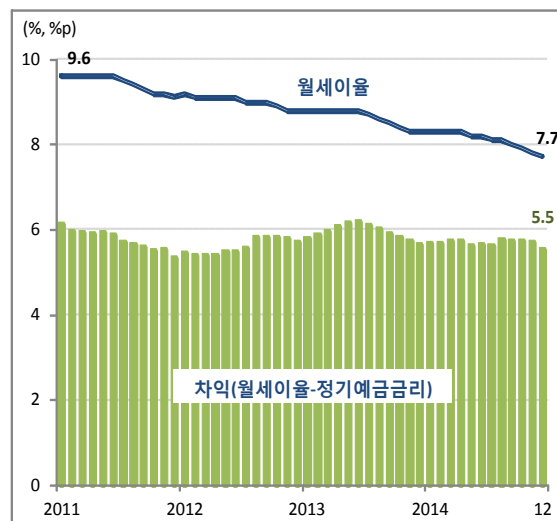
- 저금리 기조가 지속되고 있어 전세 임대에 따른 수익성(이자수익)이 낮은 반면, 주택담보대출에 의존하여 월세소득을 취할 여건이 개선
 - 정기예금 금리 : 2011년 1월 4.8%에서 2015년 1월 3.3%로 하락
 - 주택담보대출 금리 : 2011년 1월 3.5%에서 2015년 1월 2.1%로 하락
 - 정기예금 금리가 하락함에 따라 임대인의 전세보증금 운용 수익률이 하락하였고, 전세공급을 기피하는 현상을 야기
 - 더욱이, 주택담보대출 금리도 하락하여 '전세→월세 전환 여건'이 개선됨
 - 낮은 금리의 주택담보대출을 받아 주택을 구입하여 담보대출금리 보다 높은 형성된 월세를 놓을 경우 차익을 남기게 됨
- 월세이율이 하락하였지만 정기예금금리도 함께 하락하여 차익수준 유지
 - 월세이율(전월세전환율)⁵⁾이 2011년 1월 9.6%에서 지속적으로 하락하여 2014년 12월 7.7%로 역대 최저수준을 기록
 - 저금리 기조에 전세물량을 월세로 전환하면서 월세공급물량이 늘어 임대료가 하락하였고, 이에 따라 전월세전환율이 하락세를 나타냄
 - 그럼에도 불구하고, 정기예금금리도 함께 하락하여, 임대인이 전세를 월세로 전환할 경우 차익(arbitrage change)이 연 5.5%p임

< 정기예금 및 주택담보대출 금리 추이 >



자료 : 한국은행.
주 : 예금은행 가중평균금리 신규취급액기준.

< 월세이율 및 차익 추이 >



자료 : 한국감정원.
주 : 월세이율=연간임대료/(전세금-월세보증금).

5) 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율(이자율).

(3) 정책 측면

○ 주택임대차시장 선진화 추진

- 정부는 2014년 2월 26일 『주택임대차시장 선진화 방안』 과 3월 5일 『주택 임대차시장 선진화 방안 보완조치』 를 통해 전세공급 확대 및 월세 세입자들을 위한 재정지원 체제 마련 방안들을 제시
- 임대주택 지속가능한 공급체계 구축
 - 민간자금이 리츠 등 기업형 임대사업에 투자할 수 있는 기반을 조성하고, 공공의 재무여건 한계를 보완
- 인센티브 제공 및 규제완화를 통해 민간 임대공급 활성화
 - 임대사업자에 대한 세제·금융지원 및 과도한 규제 완화
 - 매입임대 및 준공공임대 등록요건을 완화하여 민간임대주택 공급 확대
- 거주유형별 주거비 균형을 도모하고, 주택 임대차시장 인프라를 확대·구축하여 저소득층 주거안정 지원
 - 월세소득공제를 세액공제로 전환하는 등의 지원을 통해 월세부담을 완화
 - 재원, 법령, 통계 등 정비를 통해 임대차시장 선진화 기반 마련

< 주택임대차시장 선진화 추진 >

추진과제	조치사항
임대주택 지속가능한 공급체계 구축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택기금의 리츠 출자 허용 ◦ 리츠 주식규제 완화 ◦ 리츠 양도차익 과세이연 ◦ 임대사업자 민영주택 별도 공급 허용 ◦ 리츠 투자자 보호 강화 및 상장기준 완화 ◦ 노후주택 재개축시 사업승인 기준 완화 및 자금 지원 ◦ 공공임대 입주·퇴거기준 정비 ◦ 리츠 인가제 완화 ◦ 주택임대관리업 법인세 감면
민간 임대공급 활성화	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 재산세 감면 ◦ 소득·법인세 감면 ◦ 준공공임대 등록요건 완화 ◦ 의무위반시 제재조치 완화 ◦ 매입임대자금 지원대상 신규 분양주택으로 확대 ◦ 임대의무기간중 일반인 매각요건 완화 ◦ 소득세 분리과세 ◦ 임대사업자간 거래정보 공유 지원 ◦ 임대소득 과세방식정비 ◦ 매입임대 등록요건 완화
거주유형별 주거비 균형 도모	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 고액전세대출 정부지원 축소 ◦ 월세소득공제 실효성 확보 ◦ 월세소득공제 세액공제 전환 ◦ 주거급여 시행
주택 임대차시장 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 서민주택금융 개편 ◦ 대법원 전자확정일자 시스템 연계 ◦ 임대주택정보시스템 구축 ◦ 월세가격동향조사 개선 ◦ 임대주택정보시스템 근거 마련 ◦ 주택임대차보호제도 보완

자료 : 기획재정부(2014.2.26), “주택임대차시장 선진화 방안,” 보도자료

○ 기업형 임대사업⁶⁾ 육성 추진

- 정부(2015.1.13.)는 『기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안』을 제시하여 주택임대차시장의 선진화 유도
 - 규제개혁, 택지지원, 자금지원, 세제지원, 인프라구축에 걸쳐 기업형 주택임대사업 활성화를 지원할 계획
- 규제개혁 : 분양전환 의무 등의 핵심규제를 6→2개로 축소
 - 2개의 규제(임대의무기간, 임대료 상승제한)만 그대로 유지하고, 분양전환 의무, 임차인 자격, 초기 임대료, 임대주택 담보권 설정제한은 철폐
- 택지지원 : 공공부지, 재개발 부지 등을 공급하고, 기업형임대주택 공급촉진지구를 도입
 - 도심내 공공부지, LH 보유 미착공 부지 등을 공급하고, 그린벨트를 해제하거나 재개발·재건축 부지의 일정비율을 기업형 임대사업자에게 공급 유도
 - 기업형임대주택 공급촉진지구 지정시 인센티브를 제공하고, 사업시행자 요건을 완화하거나 승인절차를 간소화 하는 등 과정의 간소화 추진
- 자금지원 : 주택기금 용자지원, 기업형 임대리츠 지원 등 확대
 - 주택기금 용자한도를 상향조정하고, 용자금리는 인하
 - 기업형 임대리츠 지원대상을 확대하고, 보험사·은행 중심의 기업형 임대리츠 투자 협약풀을 확대
- 세제지원 : 기존 세제 틀을 개편하여 감면 폭 확대
 - 취득세, 재산세, 소득세, 법인세, 양도소득세의 감면폭이나 감면대상을 확대
 - 8년 장기임대사업자에게 양도세 감면 및 법인세 인하 등의 세제혜택 지원
- 인프라구축 : 주택임대관리업을 육성하고, ‘기업형 임대’ 지원센터 설치 등 기업형 임대사업을 촉진하는 환경 조성
 - 민간 임대 활성화를 위해 민간 주택임대사업 육성 특별법 제정
 - LH 임대주택 관리업무를 민간에 개방하고, ‘기업형 임대’ 지원센터를 국토부 내 설치하여 민간 임대사업 지원

6) 8년 이상 장기임대주택을 300호(건설임대) 또는 100호(매입임대) 이상 임대하는 사업자를 가리키는 것으로, 단순한 시설물·임차인 관리 외에 세탁, 청소, 이사, 육아, 식사제공, 가구·가전 렌탈 등 종합 주거서비스를 제공할 수 있는 사업자를 의미함.

4. 종합평가 및 시사점

- (종합 평가) 전세가격은 향후에도 높은 상승세를 유지하고, 월세가격은 하락하지만 전세→월세로의 전환이 가속화 되면서 주거부담은 가중
- 전세시장 : 수요는 유지되는 반면 공급은 축소되면서 향후에도 가격이 높은 상승률을 유지할 전망
 - 수요 측면 : 주택매매 의사가 미약하고, 매매나 월세보다 전세를 선호함에 따라 수요가 유지될 전망
 - 공급 측면 : 공공 및 민간의 전세 공급이 불충분하고, 임대인의 전세→월세 전환이 가속화 되면서 전세 공급이 축소될 전망
 - 정책 측면 : 월세 공급 여건 중심의 개선책들이 마련되어 전세 공급이 축소될 전망
- 월세시장 : 수요는 감소됨에도 불구하고 공급이 확대되면서 월세가격은 하락하겠지만, '전세→월세로의 비자발적 전환'이 가속화 되면서 가계의 주거부담은 가중될 것임
 - 수요 측면 : 임차인의 전세선호현상이 유지됨에 따라 월세 수요는 감소
 - 공급 측면 : 민간 중심의 월세 공급이 확대될 전망
 - 정책 측면 : 월세 공급 여건을 개선하는 정책들이 마련되어 전세 공급이 확대될 전망

< 주택임대차시장 수급 분석 결과 >

	분석 분야	분석 결과	평가
수요 측면	주택 구매 의사	주택매매 의사 부족	전세 수요 유지 월세 수요 감소
	전세-매매 전환 조건	전세 선호(전세>매매)	
	전세-월세 전환 조건	전세 선호(전세>월세)	
	재건축 이주 수요	임대주택 수요 가중	
공급 측면	임대주택 공급물량	전세 공급 불충분 공공부문 중심 월세 공급 확대	전세 공급 축소 월세 공급 확대
	전세-월세 전환 조건	월세 공급 확대, 전세 공급 축소	
정책 측면	주요 정책	월세 공급 여건 개선	월세 공급 확대

자료 : 현대경제연구원.

- (시사점) 기업형 주택임대사업자를 지속적으로 육성·지원하고, 전세 가격의 안정화를 위해 전세→매매 전환 유도 및 전세 공급량 증대
 - 기업형 주택임대사업자 육성을 위한 초기 지원 및 인프라 조성 시급
 - 수익성이 낮은 산업에 민간 참여를 유도하기 위한 인센티브제도 마련
 - 기업형 임대사업자 육성을 위한 리츠·주택임대관리업 등 제도가 도입되었으나, 수익률이 낮아 성장세가 저조하거나 초기단계
 - 주택임대관리회사를 적극적으로 육성하는 등의 인프라 조성
 - 기업형 매입임대 사업자 육성을 위해 도입한 주택임대관리회사는 현재 100여 곳이 등록되어 있으나, 총 관리호수는 2,600호에 불과
 - 매매 거래 전환 지원 : 주택구입 실수요자들을 대상으로 장기저리의 금융지원을 확대
 - 부동산 경기가 뚜렷한 회복세로 전환되면서 불확실성이 완화되고, 적절한 부동산 정보가 제공될 경우 집 살 여력이 있는 임대점유가구를 중심으로 실수요로 연결될 수 있을 것으로 판단됨
 - 주택구입가능계층을 중심으로 전세수요를 매매 수요로 전환을 유도하기 위해 무주택자 구입자금 지원 강화 등 주택시장 정상화 노력 유지
 - 전세 공급량 증대 : 미분양 아파트를 활용하여 전세물량을 확보하고, 소형 및 임대주택의 공급 증대 추진
 - 행복주택 등 공공임대주택 공급을 지속하고, 민간자본을 참여시켜 건설임대공급을 확대할 필요
 - ‘미분양주택 매입 임대사업’, ‘토지 소유자의 임대주택 공급’ 등에 대한 세제혜택, 금융 지원 등 추가적인 인센티브 제공 방안을 마련
 - 저소득층 정주 여건 개선 : 가구구조 변화에 대응하여, 1~2인용 임대주택 및 고령친화적 임대주택 공급을 확대함으로써 저소득층 정주 여건을 개선
 - 미분양된 중대형 아파트를 리모델링·재건축하여 저렴하고 실용적인 소형 임대주택으로 전환하는 방식 검토

김광석 선임연구원 (02-2072-6215, gskim@hri.co.kr)