

보도자료

보도일시	2022년 4월 29일(금) 조간
배포일시	2022년 4월 28일(목) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)
담당자	오지윤 KDI 부동산연구팀장 (044-550-4074, jiyoon.oh@kdi.re.kr)

임대 주거비 변화와 주택공급

오지윤 부동산연구팀장

본고는 『KDI 부동산시장 동향(2022. 1/4분기)』에 수록될 예정입니다.

임대 주거비 변화와 주택공급

연구위원 오지윤

1. 문제제기

■ 2020년 이후 전세가격이 급등함에 따라 임대 주거비 부담에 대한 우려가 높아지고 있으나, 전월세 임대계약을 포괄하는 주거비에 대한 체계적인 논의는 부족한 실정

- 전국 아파트 전세지수는 2020년과 2021년에 각각 7.3%, 9.6%의 높은 상승률을 기록한 반면, 월세통합지수는 1.8%, 3.9% 상승하며 격차를 보임.

- 전세와 월세 계약 형태의 주택이 동질적이지 않기 때문에 일률적인 비교는 어려움.

- 전세보증금은 계약 종료 후 임차인에게 반환되기 때문에 그 자체를 주거비로 보기 어려우며, 금리 등을 반영한 조달비용 관점에서 기회비용으로의 주거비가 측정될 필요

- 전국 아파트 임대차계약 중 전세계약은 2011년에 74%를 차지하였으나, 2021년 64%로 하락하는 등 장기적으로 동 비중이 점차 낮아지면서 주거비 추이에 대한 대표성이 약화됨.

- 한편, 소비자물가지수, 전월세통합지수 등은 전세가격(보증금) 자체를 이용해 산정하므로, 실질적인 임대료 부담과 격차가 발생할 수 있음.

■ 본고에서는 다양한 임대차계약을 월세로 환산하여 실질 통합주거비를 산정하고, 지난 10여 년간 실질 임대 주거비용의 변화와 그 원인을 분석하고자 함.¹⁾

- 국토교통부의 실거래가 아파트 임대차계약을 전월세전환율을 이용하여 월세 계약형태로 환산하고, 전체 임대계약을 포괄하는 통합주거비지수를 산정(<부록>의 가. 참고)

- 분석기간은 임대계약 실거래 정보가 존재하는 2011년부터 현재(2021년)까지이며, 소비자물가지수로 실질화하여 임대료의 실질적 부담을 살펴봄.

- 통합주거비 변화를 수요-공급 요인으로 나누어 살펴보고, 신규 주택공급이 임대 주거비 변화에 미치는 영향을 파악하고자 함.

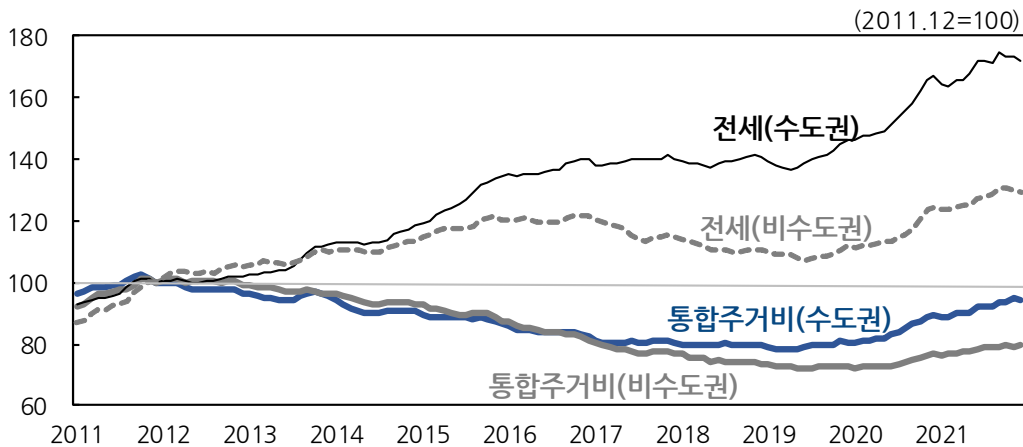
1) 주거비는 주택유형 중 62.9%(2020년 주택총조사)에 해당하는 아파트만을 대상으로 하여 분석함.

2. 주거의 기회비용

■ 우리나라의 실질 통합주거비는 2012년부터 2019년 상반기까지 장기간 동안 하락하였다가 2020년부터 빠르게 상승(기존 임대가격지수와와의 비교는 <부록>의 나. 참조)

- 통합주거비는 전국적으로 2012년부터 2019년까지 큰 폭으로 하락
 - 주거비는 기준점(2011년 12월) 대비 2019년 12월 수도권 -19.3%, 비수도권 -27.1%로 크게 하락함.
- 반면, 전세지수는 통합주거비지수와 달리 분석기간 중 대체로 상승하는 모습
 - 수도권의 실질 전세지수는 분석기간 중 하락하지 않았으며 비수도권의 실질 전세지수는 2017~19년에만 한시적으로 하락하여 실질 통합주거비와의 이격이 심화*
 - * 실질 전세가격은 기준점(2011년 12월) 대비 2019년 말 수도권은 46.1%, 비수도권은 11.7% 높은 것으로 나타나, 실질 통합주거비의 시계열적 추이와 큰 차이를 보임.
- 2021년 현재 통합주거비는 2011년 대비 여전히 낮은 수준이기는 하나, 2020년부터는 주거비와 전세가격이 빠른 속도로 증가
 - 2021년 말 실질 통합주거비는 2011년 대비 수도권 -5.7%, 비수도권 -20.5%의 낮은 수준으로, 전세지수가 수도권 72.2%, 비수도권 29.4%로 크게 높아진 것과 대조적임.
 - 그러나 전국적으로 실질 통합주거비는 2020년 3.9%, 2021년 7.3% 상승하고, 실질 전세지수는 각각 8.1%, 9.6% 상승하는 등 최근의 증가 속도는 상당히 가파른 모습

통합주거비와 전세가격 추이(실질)



주: 소비자물가지수로 실질화됨. 국토교통부 실거래가 원자료를 이용하여 산출하였으며, 한국부동산원의 실거래가 전세지수와는 소폭의 차이가 있을 수 있음.

■ 통합주거비가 전세가격과 괴리를 보이는 것은 금리 변동과 연관된바, 향후 금리 변동기에도 기회비용으로 평가한 주거비용을 고려할 필요

- 전세와 월세 간의 재정거래식을 고려하면, 월세/전세 비율의 차이(전월세전환율)는 시차를 두고 시장이자율 추이를 따라감.

- $i_t J_t = R_t$: J_t 는 전세가격, R_t 는 월세 \times 12이며, i 는 명목 이자율

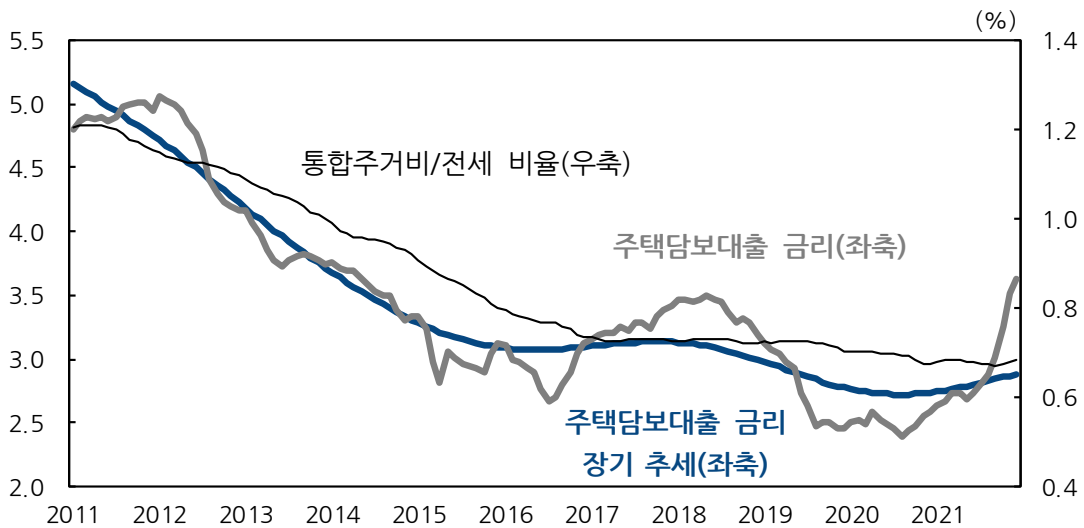
- 실제로 통합주거비/전세 비율은 시차를 두고 주택담보대출 금리의 장기적 추세를 쫓아감.

- 분석기간 중 전세지수가 상승함에도 불구하고 통합주거비가 하락했던 기간은 금리가 추세적으로 하락한 기간과 일치

- 2012년부터 2015년까지 실질 전세가격지수는 상승하였으나 실질 통합주거비는 하락하였는데, 이는 금리가 추세적으로 하락함에 따라 전세 기회비용이 축소된 것으로 이해

- 한편, 금리 상승기에는 금리 하락기와 달리 주거비가 상승하여도 전세가격의 하방압력이 나타날 수 있으므로 가계의 주거부담을 실질적으로 파악하기 위해서는 전세가격 자체보다 월세화된 기회비용을 고려할 필요

시장금리와 통합주거비/전세 비율



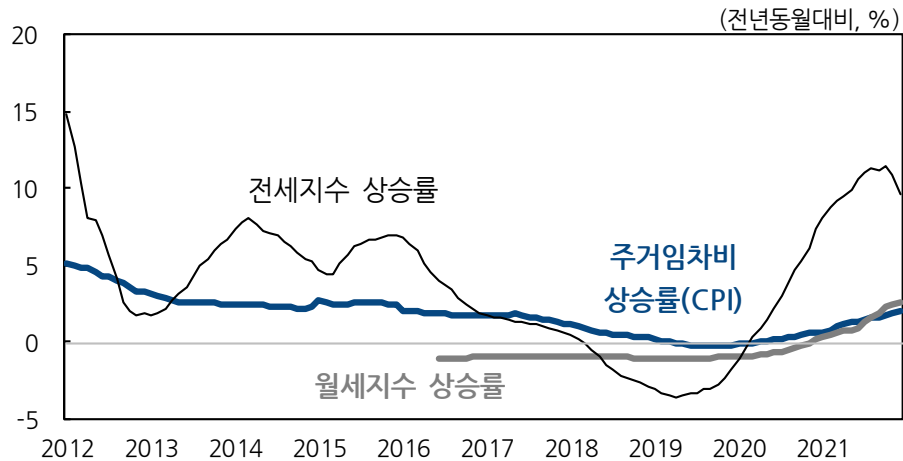
자료: 국토교통부, 실거래가 원자료; 한국은행, 주택담보대출 금리(신규취급액 기준).

BOX: 소비자물가지수의 주거비와 전월세 가격

■ 우리나라 소비자물가지수의 주택임차료는 전세가격을 그대로 반영함에 따라 주거 기회비용이 적절하게 반영되지 않은 것으로 보임.

- CPI 주거임차비 상승률은 전세가격 변동과 월세가격 변동의 가중평균값으로 산출
 - * 전세/월세 가구(약 10,800가구), 전세 가구(약 4,200가구), 월세 가구(약 6,600가구)
- 주택임차료 조사 시 전세의 기회비용을 반영하는 것이 아니라 전셋값 자체를 소비로 간주함으로써 금리에 따른 CPI 변동성을 높이는 결과를 야기함.
 - 금리 상승으로 전세가격이 낮아지면 주택임차료가 낮게 책정되면서 CPI 상승률을 낮추고, 금리 하락으로 전세가격이 상승하면 주택임차료가 높게 책정되면서 CPI 상승률을 높임.
- 소비자물가지수에서 주택임차료가 차지하는 비중(9.205%)을 고려할 때, 임대 차계약 형태에 따라 적절한 기회비용을 반영할 수 있도록 고민할 필요
 - 향후 자가소유주택의 기회비용을 반영하면, CPI에서 주거서비스 비중이 높아지므로 적절한 임대가격 반영은 물가변동의 중요 요인으로 작용할 가능성

주택임차료와 전월세 상승률



자료: 통계청, 소비자물가지수; 한국부동산원, 주택가격동향조사.

3. 주거비 변동 요인

가. 수요와 공급

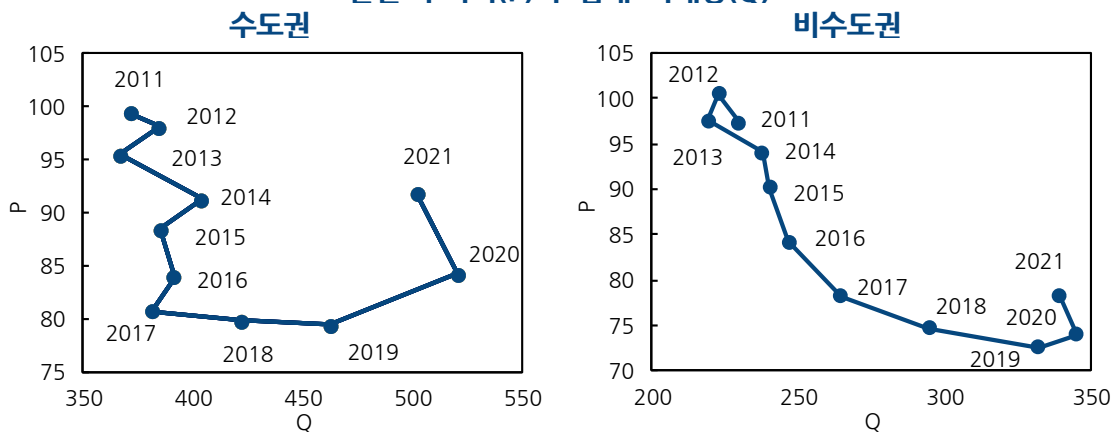
■ 임대 가격과 거래량을 동시에 고려함으로써 수요와 공급 측 원인에 대한 정성 분석 시도

- 상대적으로 수요곡선 이동이 주요인이라면 가격(P)과 거래량(Q)이 같은 방향으로 움직이고, 공급곡선 이동이 주요인이라면 가격(P)과 거래량(Q)이 다른 방향을 나타냄.

■ 수요-공급 측면에서 살펴본 결과, 2017년 이후의 주거비 변화는 2020년을 제외하면 상대적으로 임대공급 측 변화에 더 큰 영향을 받은 것으로 사료됨.

- 전국적으로 2017~19년 중 임대공급의 증가로 주거비가 하락하고 임대거래량이 증가하였다, 2021년에는 임대공급이 감소하면서 주거비가 상승하고 거래량이 감소함.
 - 2021년은 「주택임대차신고제」(2021. 6. 1)의 시행으로 확정일자 신고와 임대차 신고가 합산되었음에도 불구하고, 2020년보다 임대거래건수가 감소한 것으로 나타남.
- 2020년에는 임대수요가 임대공급보다 더 증가하면서 주거비와 임대거래량 모두 상승
 - 임대가격 상승이 높은 수도권외의 경우, 수도권으로의 순 이동자가 분석기간 중 가장 크게 증가한 8.8만명으로 해당 기간 중 수요 압력이 높았던 것으로 추측
- 분석기간 중 비수도권에서는 가격과 거래량의 역관계가 관찰되어 공급 측 요인이 주거비 변동을 주도한 것으로 보이나, 수도권에서는 양 변수의 관계가 일정하지 않게 나타나 수요와 공급 요인이 시기별로 다양하게 영향을 미친 것으로 보임.

실질 주거비(P)와 임대 거래량(Q)



주: 해당 연도의 가격지수는 연간 평균이며, 거래량은 연간 임대거래 합계임.
 자료: 국토교통부의 실거래가 워자료를 이용하여 저자 분석.

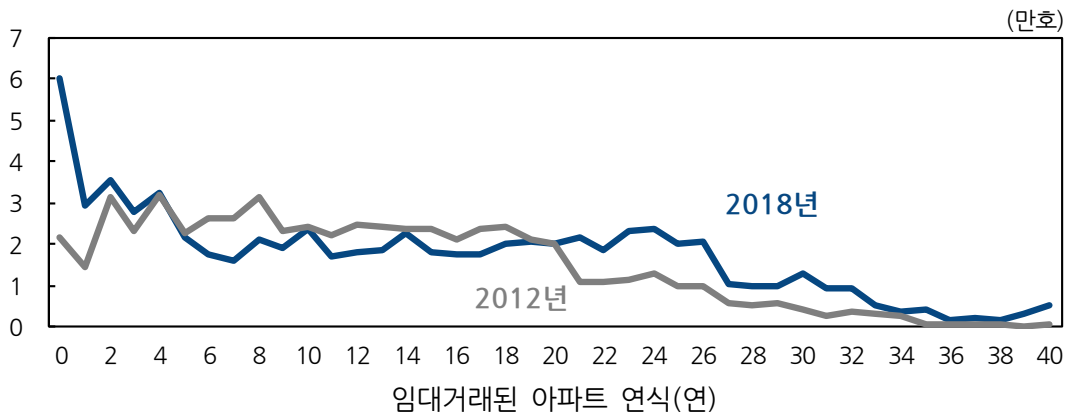
나. 신규 주택공급과의 연관성

신규 주택공급(입주)은 전체 주택 수를 증가시켜 자가공급뿐만 아니라 임대공급을 확대 시키기 때문에 임대료 하방압력으로 작용

- 분석기간(2011~21년) 중 1년 미만 아파트의 임대거래를 조사한 결과, 당해 아파트 입주물량의 약 17~26%가 임대시장으로 출회됨.
 - 신규 아파트 물량 중에서 임대로 공급되는 정도는 입주물량이 많을수록 컸으며, 지역별로는 서울에서 입주물량 중 임대시장으로 출회되는 비중이 22~42%로 높았음.
- 신규 주택은 당해뿐만 아니라 멸실 이전까지 지속적으로 임대시장에 남아 있기 때문에 주택공급의 주거비 안정화 효과도 상당 기간 지속될 것으로 예상됨.
 - 분석기간 중 실질 주거비가 높았던 2012년과 낮았던 2018년의 임대거래 연식별 분포를 살펴본 결과, 2012년 연식별 분포가 6년 이동하여 2018년 연식별 분포의 일부를 형성
 - 신규 아파트 입주가 많았던 2018년에는 1년 미만 아파트 임대차거래가 크게 증가하였으며, 향후에도 이 기간의 물량이 임대시장에 지속적으로 출회되면서 임대공급 증가에 기여할 것으로 예상
- 실제로 15개 시도별 지역 패널 분석 결과, 지역별 신규 주택공급은 약 2년간 해당 지역의 실질 통합주거비를 하락시킴(<부록>의 다. 참조).
 - 지역별 아파트 공급*이 1%p 증가하면 약 9분기($t \sim t+8$) 동안 매 분기 통합주거비가 약 1.7~2.5% 하락하는 것으로 나타남.

* 아파트 공급은 '신규 아파트 입주물량/아파트 총 재고 수'로 정의함

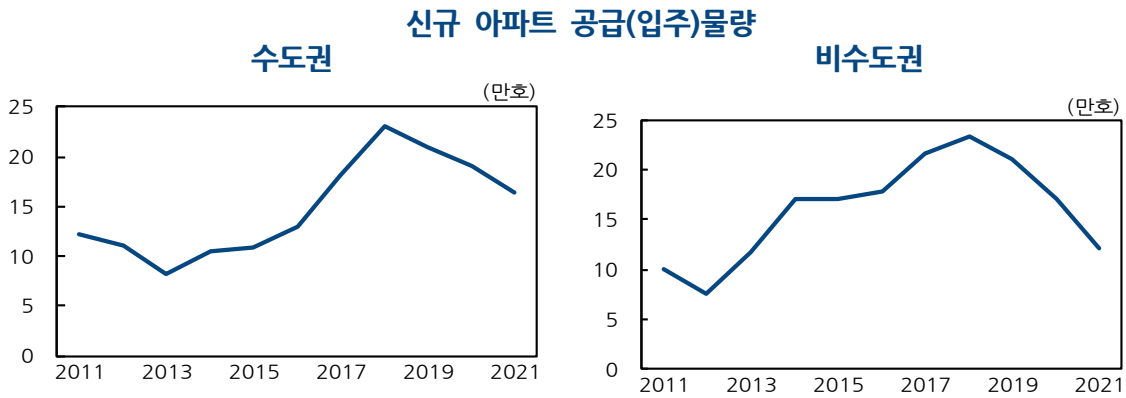
임대거래 주택의 연식과 거래량



주: 국토교통부의 실거래가 원자료를 이용하여 저자 분석.

■ 실질 통합주거비가 2019년 초중반까지 하락하였다가 빠르게 상승하고 있는 모습도 주로 신규 아파트 공급효과에 기인하는 것으로 나타남.

- 전국적으로 신규 아파트 입주물량은 2018년까지 증가하였다가 감소하는 추세

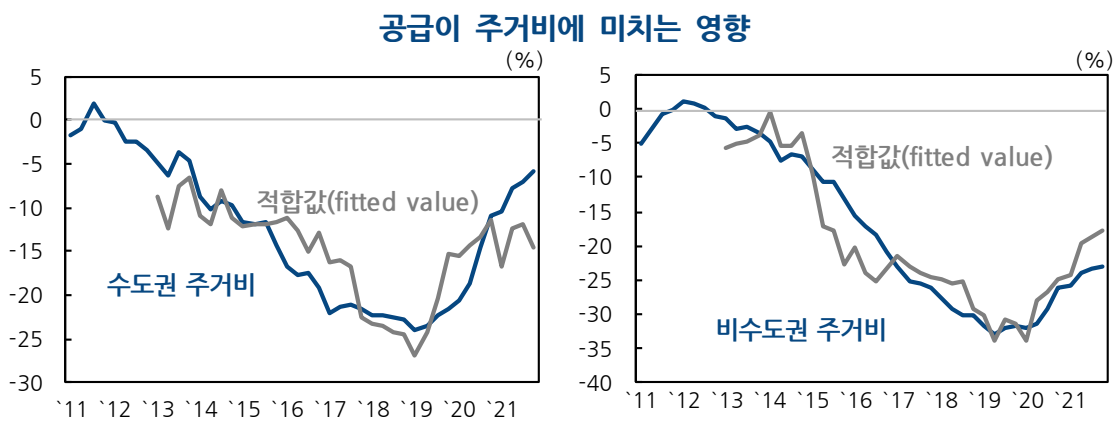


주: 부동산114, 아파트 입주물량 추이(접속일: 2022. 4. 10)

- 수도권 로그 실질 주거비를 수도권 신규 아파트 공급량*에 회귀한 결과, 공급량 자체만으로도 수도권 주거비 추이의 약 46%, 비수도권 주거비 추이의 약 79%를 설명

* 아파트 공급 변수는 '신규 아파트 입주물량/아파트 총 재고 수'로 정의하였으며, 종속변수는 로그 실질 주거비, 설명변수는 공급 변수 당 분기부터 8분기까지의 시차변수, 분기 더미로 구성

- 수도권은 2018년 4분기까지, 비수도권은 2019년 1분기까지 아파트 입주물량이 크게 증가하면서 실질 주거비가 하락하였다가 그 이후 추세적으로 감소하면서 주거비가 재상승함.



주: 실선은 로그 실질 통합주거비지수이고 점선은 회귀분석의 적합값(fitted value)임.

5. 결론 및 시사점

■ 우리나라 주거비는 2012년부터 2019년까지 장기간 하락하였다가 2020년부터 상승

- 전국 실질 통합주거비지수는 2012년부터 2019년까지 연평균 3.3% 하락하였다가 2020년 3.9%, 2021년 7.3% 상승함.

- 다만, 실질 통합주거비 수준은 2011년 대비 2021년 말 14.5%의 낮은 수준으로서 장기간 하락한 데 따른 효과가 아직까지는 지속되고 있음.

- 전세가격지수는 실질 주거비가 하락하더라도 금리 하락 기간에는 상승하거나 그 수준을 유지하였는데, 이는 주거비용의 산정 시 전세금액 자체보다는 월세화 등 기회비용 측면에 대한 고려가 필요함을 시사

■ 통합주거비가 장기간 하락하였다가 최근 상승하는 것은 공급의 변화와 밀접하게 연관

- 수도권, 비수도권 모두 2018~19년까지 주택건설이 크게 증가하면서 실질 주거비가 하락하였다가, 이후 입주 물량이 감소하면서 낮아졌던 주거비 수준이 상승

- 신규 주택공급량 자체만으로도 수도권 주거비 추이의 약 46%, 비수도권 주거비 추이의 약 79%를 설명

■ 최근 건설 관련 비용 증가로 주택공급이 지연될 가능성이 높은 가운데, 장기적으로는 시장여건 변화에 따라 주택공급이 조정될 수 있도록 공급 관련 규제를 완화할 필요

- 건설자재가격 등 건설비용이 큰 폭으로 상승하면서 수주금액이 미리 정해져 있는 공사의 경우, 주택건설이 지연될 가능성이 존재함.

- 건설비용을 반영하는 건설디플레이터(경상 건설기성/불변 건설기성)의 높은 상승세가 지속됨.

* 건설디플레이터(전년동기대비, %): ('20년) 1.5% → ('21년) 9.5% → ('22년 1~2월) 11.9%

- 장기적으로 수요 변화에 따라 자율적으로 주택공급이 이루어질 수 있도록 인위적인 공급규제를 지양하고, 공공주도 공급이 어려운 도심지에 신규공급이 원활하게 이루어질 수 있도록 정비사업 관련 규제를 점진적으로 완화할 필요

부 록

가. 반복매매에 의한 지수 산정법

본고에서는 아래의 순서대로 실질 통합주거비지수를 산정함.

- 국토부의 아파트 전월세 실거래가 자료에서 임대보증금에 대하여 시도별×규모별 전월세 전환율을 이용하여 연간 비용을 계산한 후, ‘12개월×월세’를 더하여 매년 주거비를 산출
- 한국부동산원의 공동주택 실거래가지수 산정법을 이용하여, 유사한 방식으로 통합주거비 지수를 산정
 - 반복매매 모형은 동일 주택이 2번 이상 거래되는 경우 해당 주택의 가격변동률을 지수로 산출하는 방식으로, 주택의 이질성을 적극적으로 통제하는 것이 장점임.
 - 본고에서는 한국부동산원과 같은 방식으로 반복매매 모형을 설정하되, 동일 주택 기준, 이상치의 조정 등에 있어서는 차이가 있음.

$$\ln \frac{p_s}{p_f} = \sum_{t=2}^T \beta_t D_t + \sqrt{w} \epsilon_t, \quad s > f, t = 2 \dots T, I_t = 100^* \exp(\beta_t)$$

* 아파트 임대거래 실거래가에서 아파트 단지, 면적이 동일할 때 동일 주택으로 가정

* 공개되는 국토교통부 실거래가에서 아파트 ‘동’은 공개되지 않고, ‘층’을 기준으로 할 경우 비수도권 일부에서는 동일 주택 거래건수가 현저히 감소함에 따라 기준으로 사용하지 않음.

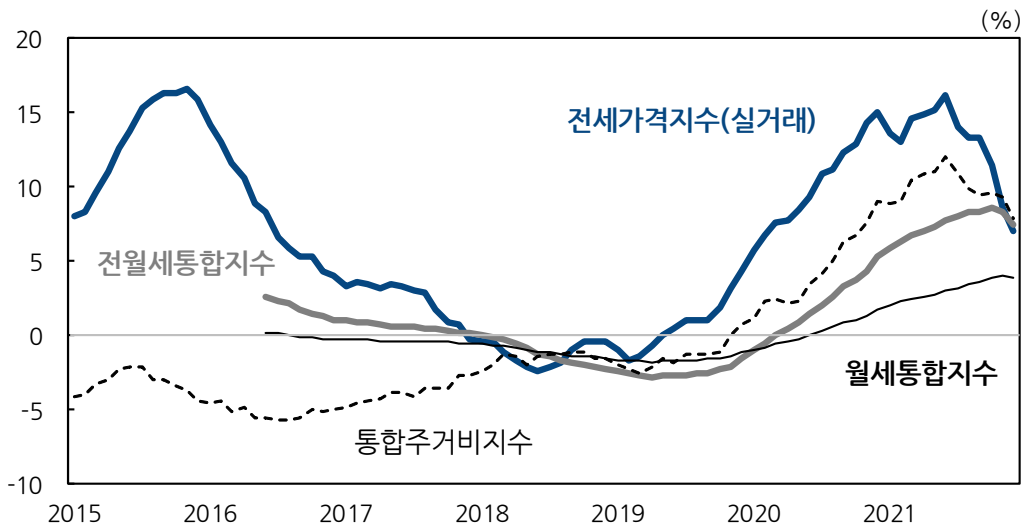
- 동일 주택별로 거래량이 많고 거래시장에서 실제 빈번하게 거래된 주택의 영향을 고려하기 위해 거래량 가중치 w 도입
- 소비자물가지수를 이용하여 산출된 통합주거비지수를 실질화함.

나. 통합주거비와 기존 임대가격지수

본고에서 산출한 통합주거비지수(아파트, 실거래가)는 한국부동산원의 전세가격지수(아파트, 실거래가), 전월세통합지수(아파트, 표본조사), 월세통합지수(아파트, 표본조사)와 비교하여 아래와 같은 특징을 나타냄.

- 통합주거비지수와 전세가격지수를 비교하면, 통합주거비는 2015~19년 하반기까지 명목으로 꾸준히 음의 성장을 지속하였으나, 전세가격지수는 2018년과 2019년 일부 기간에만 하락한 것으로 나타남.
- 전월세통합지수와 월세통합지수는 2018년 상반기까지 통합주거비지수와 정성적인 방향성이 일치하지 않음.
 - 전월세통합지수는 전세와 월세의 금액 자체에 가중치를 두어 산출하고, 월세통합지수 역시 준월세, 반월세, 월세 등 보증금과 월세 간의 비중이 다양한 계약방식을 그대로 사용함에 따라 통합주거비 지수의 방향성과 불일치하는 것으로 사료됨.
- 한편, 2019년 이후에는 월세가격과 전세가격이 동반상승하면서 통합주거비지수와 전월세 지수들의 방향이 일치

주거비 지수 증가율 추이



자료: 국토교통부의 실거래가 아파트 전월세 원자료를 이용하여 저자 분석; 한국부동산원.

다. 신규 주택공급이 가격에 미치는 영향

신규 주택공급이 실질 통합주거비에 미친 영향을 분석하기 위하여 분석기간(2011년 1분기~2021년 4분기) 중 아래와 같은 시도별 고정효과 회귀분석을 실시

- 15개 시도별 실질 통합주거비를 ‘부록 가.’의 방식으로 산출한 후, 아래와 같은 공급지표를 산출

- 대전·세종을 하나의 권역으로 간주하고, 아파트 거래량이 제한적인 제주를 분석에서 제외함.

- 시도별로 $s_{jt} = \frac{\text{준공물량}_{jt}}{\text{아파트 재고량}_{jt-1}}$ 를 구성

- 지역별(j) 통합주거비 p_{jt} 변화에 지역별 공급충격(s_{jt})이 미친 효과를 분석하기 위하여 아래와 같이 고정효과 패널회귀 분석을 실시

$$p_{jt} = c + \sum_{k=0}^{10} \beta_k s_{jt-k} + \gamma q_t + \alpha_j + \epsilon_{jt}$$

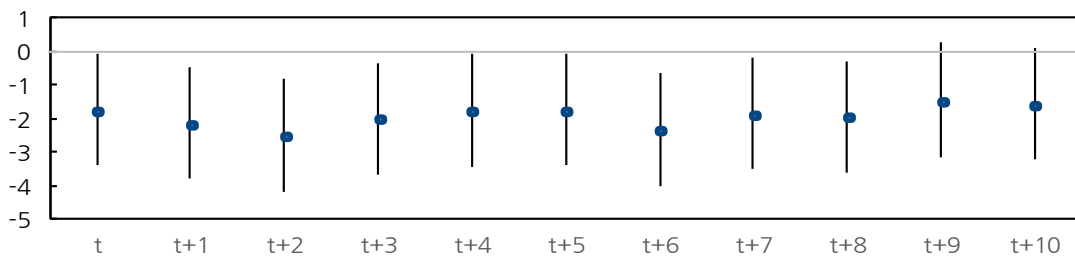
- p_{jt} 는 로그 통합주거비이고, s_{jt} 와 관련 시차(k) 변수를 설명변수로 사용함.

- q_t 는 분기 더미, α_j 는 지역별 고정효과임.

- 분석기간 중 시도별 평균 아파트 재고량을 가중치로 적용하여 지역 크기를 반영함.

- 지역 패널 분석 결과, 공급 변수의 당 분기 및 시차 변수는 아래와 같이 실질 주거비를 낮추는 것으로 나타남.

공급 증가가 주거비에 미치는 영향



주: 선 상단과 하단은 95% 신뢰구간임.