전세에서 월세로의 전환이 임차가구에게 미치는 영향

김 준 형*

최근 주택시장에서 전세의 월세화 현상이 두드러지게 나타나고 있음에도 불구, 이에 대한 접근은 주로 임대인 관점에서만 진행되어 왔다. 본 연구는 한국노동패널조사자료를 활용, 임차인 관점에서 전세에서 월세로의 전환 현상의 원인과 결과를 파악하는데 그 목적이 있다.

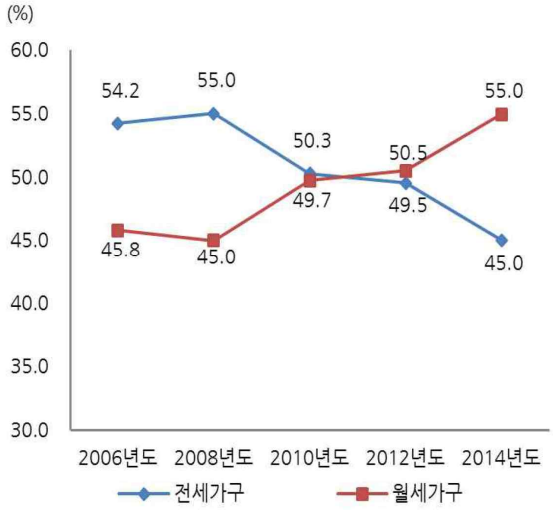
인접한 연도별 자료를 활용하여 전세에서 월세로 전환한 가구를 추출하여 그 특성을 분석한 결과, 이전 전세로 거주하고 있던 가구들 중에서 주거이동이나 재계약을 통해 월세로 이동한 가구는 약 25%로 나타난다. 전세에서 월세로의 전환에 가장 큰 영향을 미치는 요인은 추가주거비용으로, 필요한 주거비용이 크게 늘어날수록 월세를 지불하는 선택을 할 가능성이 높아진다. 가구의 소득수준과 자산규모는 전세를 유지하는 것과 깊이 연관되어 있다. 특히 소득변수의 유의성은 임차가구에게 있어 전세는 정상재, 월세는 열등재로 기능할 가능성이 높음을 시사한다. 마지막으로 전세에서 월세로의 전환한 가구는 전세에서 전세로 전환한 가구에 비해 주거비부담에 직면할 가능성이 훨씬 높다.

Ⅰ. 연구의 배경 및 목적

최근 주택시장에서 가장 두드러진 현상 중 하나는 임차가구의 계약형태 중 전세의 비중이 감소하는 반면, 보증부월세를 포함한 월세의 비중이 늘어나고 있다는 점이다. 국토교통부 주거실태조사 자료를 분석한 결과에 따르면(국토교통부, 2015), 임차가구 중 월세가구의 비중은 2006년 45.8%에서 2014년 55.0%로 상승하였다(그림 1). 반면 동기간 내 전세가구의 비중은 54.2%에서 45.0%로 감소하였다. 이러한 경향은 서울특별시의 서울부동산정보광장을 활용, 2011년 1월부터 2015년 8월까지 전체 확정일자 신고자료 중 월세의 비중을 나타낸 그림 2에서도 마찬가지로 확인할 수 있다. 2011년 1월 월세 거래건수의 비중은 30.5%였으나 2015년 8월에는 43.5%로 역대 가장 높은 수치에 도달하였다. 주택유형별로는 단독·다가구, 다세대·연립, 아파트 순서로 월세 거래건수의 비중이 높게 나타나지만, 2014년 중반 이후에는 아파트 유형에서 월세 비중이 크게 증가하고 있는 모습이다. 수도권 중개업소를 대상으로 한 설문조사 결과에서도 향후 월세전환이 지속될 것이라는 응답이 약 84.8%를 차지한 바 있다(박천규 외, 2015: 1).

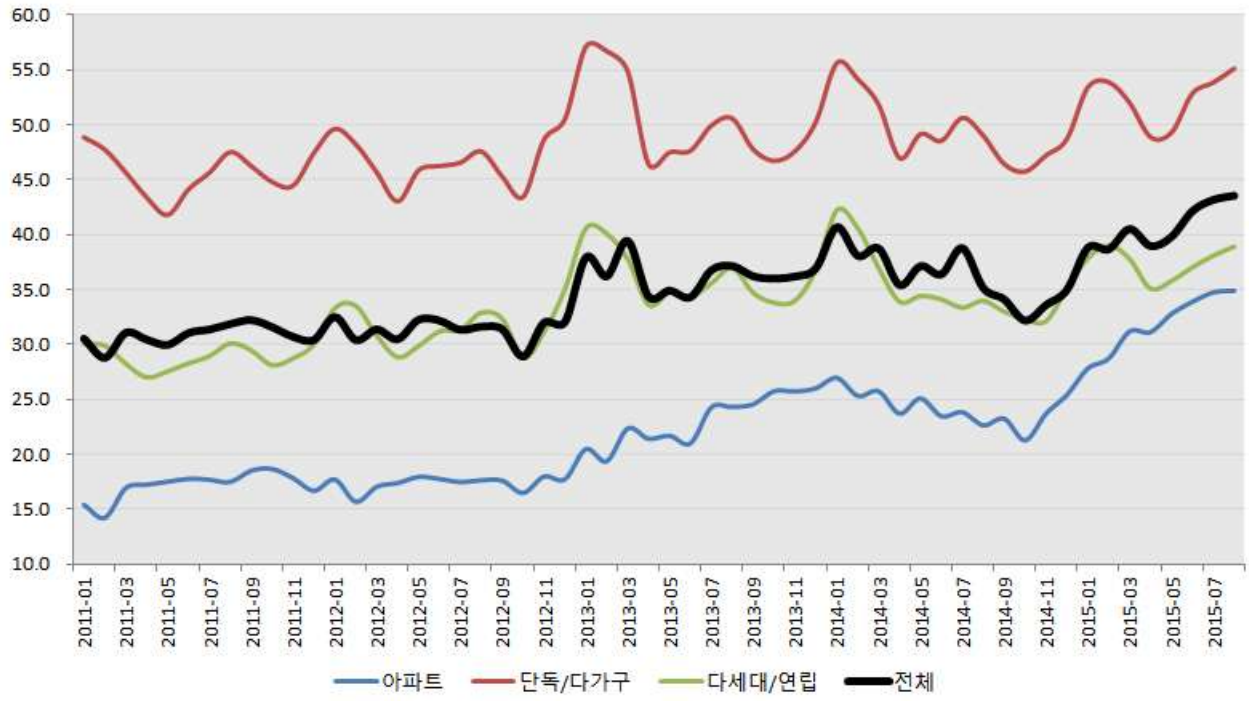
* 명지대학교 부동산학과 부교수

<그림 1> 주거실태조사 결과 전체 임차가구 중 전세 및 월세가구의 비중



*출처: 국토교통부(2015), 3쪽.

<그림 2> 전월세 확정일자 자료 중 월세 거래건수의 비중



*단위: %

*자료: 서울부동산정보광장 (부동산거래현황 > 전월세)

이와 같은 월세 비중의 급격한 증가는 일시적 현상이 아니라 다양한 원인에 기초한 주택시장의 구조적 변화로 간주된다(박미선 외, 2014; 서승환, 2015). 우선 사상 최저 수준의 금리가 많이 언급된다(유병규·김동열, 2011; 남영우, 2013; 남원석 외, 2014; 서승환, 2015). 저금리가 유지되고 있는

시점에서 임대인은 전세보증금으로 이자수입을 올리기보다 보증금의 일부를 월세로 전환해 보다 높은 수익률을 달성하려 한다는 것이다. 남영우(2013)에 따르면 전국 기준으로 월세는 전세에 비해 연간 163만원의 차익을 남길 수 있으며, 서울로 한정할 경우 이 차익은 268만원에 이르고 있다(표 1). 한편 주택가격 상승에 대한 기대심리가 완화되어, 전세자금을 활용해 자기자본의 투입을 최소화한 주택구매 행태가 감소하였다는 점도 원인으로 지적된다(서승환, 2015). 정부도 전세의 월세화 추세가 주택시장의 선진화, 산업화를 도모할 기회로 판단, '뉴스테이'라는 이름의 기업형 임대주택을 개발하는 등 임대주택 중심의 시장 기반을 적극적으로 구축하고 있다(관계부처합동, 2015).

<표 1> 전세운용이익과 월세이익의 차이

구분	전세운용이익	월세이익	차액
전국	361	525	163
서울	594	863	268
서울 강북	520	755	235
서울 강남	657	953	296

*단위: 만원/연

*출처: 남영우(2013), 8쪽 (일부 수정).

그러나 저금리 때문에 월세수입이 필요하다거나 전세자금을 활용한 주택구매행태가 최소화된다는 것은 어디까지나 임대인의 관점이다. 월세비중의 증가가 구조적 변화로 자리잡기 위해서는 이 주택에 실제 거주할 임차인의 관점에서도 지속적으로 수용될 필요가 있다. 그러나 전술한 수도권 중개업소를 대상으로 한 설문결과(박천규 외, 2015: 3-5)에서 수요자의 약 3분의 2는 여전히 전세를 선호하는 것으로 나타나며, 원하는 전셋집을 구하기 어렵다라도 계속 전세를 구하려고 노력한다는 응답이 61%를 차지한다. 보증부월세를 알아본다는 응답은 17%, 주택구입을 고려한다는 응답은 15%로 그치고 있다. 수도권 주거의식조사에서도 전세 임차인의 96%는 향후에도 계속 전세에 거주하길 희망하는 것으로 나타난다(남원석 외, 2014). 이와 같은 전세에 대한 강한 선호는 전세의 주거비부담이 상대적으로 낮기 때문인 것으로 지적된다(남원석 외, 2014; 서승환, 2015). 만약 월세로의 전환이 상당한 주거비부담을 발생시킴에도 불구하고 임대인의 계약변경이나 주택시장 내 물량의 부족으로 불가피하게 월세를 선택해야 하는 상황이라면, '전세의 월세화'는 주택시장 구조변화의 징표라기보다 임차가구의 주거수준 악화의 주요 원인으로 인지될 필요가 있다. 이 대목에서 임차가구의 관점에서 전세에서 월세로의 전환은 어떻게 이루어지고 있는지, 그리고 이 전환이 임차가구에게 어떠한 영향을 미치는지에 대한 심층분석이 필요하다.

이 점에서 한국노동패널자료는 그 유용성 매우 높다. 첫째, 매년 반복되는 조사의 특성으로 인해 전세에서 월세로 전환한 가구를 정확하게 추출할 수 있다. 동시에 전세에서 전세로 유지한 가구를 추출, 이들을 참조집단(reference group)으로 삼음으로써 전세에서 월세 전환이 야기하는 영향을 정확하게 분석할 수 있다. 둘째, 거시적인 주택시장 관점에서 월세 비중의 증가를 보는 것이 아니라 가구 단위의 미시적 관점에서 월세 전환을 접근, 전세에서 월세로의 선택이 가구의 특성이나 주택소비의 변화와 어떻게 연관되어 있는지 확인할 수 있다. 이와 같은 장점을 지닌 한국노동패널

자료를 활용, 본 연구는 임차가구에게 있어 전세에서 월세로의 전환의 원인과 그 결과를 파악하는 데 그 목적이 있다. 구체적으로 기존 전세가구의 이후 점유형태를 전세와 월세로 구분, 이 점유형태의 선택이 가구주의 연령이나 소득, 자산수준, 주택유형이나 거주지역의 변화와 어떻게 연관되어 있는지 살펴본다. 전세에서 월세로 전환한 가구는 전세를 계속 유지한 가구에 비해 주거비부담이 어떻게 달라지는지도 함께 분석된다.

II. 분석틀

전세의 월세화 현상을 분석하기 위해 본 연구는 한국노동패널조사자료의 인접한 연도별 자료를 비교하여 표본을 구축한다. 이전년도에서 조사된 점유형태가 '전세'이면서 주거이동을 통해 이후년도 점유형태가 '월세'로 바뀐 가구가 바로 전세의 월세화 현상의 원인과 결과를 파악할 수 있는 핵심표본이 된다. 여기에서 '월세'는 한국노동패널조사자료에서 조사된 방식과 마찬가지로 보증금을 내고 있는 '보증부월세'를 포함한다. 주거이동을 하지 않고 재계약을 통해서도 전세에서 월세로 전환될 수 있는데, 이 역시 한국노동패널조사자료를 통해 표본에 포함시킬 수 있다. 전술한 대로 이들의 주요 변수와 비교하기 위해 이전년도 점유형태가 '전세'이면서 주거이동이나 재계약을 거치면서도 여전히 '전세'로 거주하고 있는 가구가 참조집단으로 활용된다.

주거이동은 크게 주거비용에 대한 지출을 늘려나가는 상향이동과 주거비용에 대한 지출을 줄여나가는 하향이동으로 구분할 수 있다. 현재 전월세 전환에 대한 이슈는 전세가격의 상승과 그로 인한 월세부담에 초점이 맞추어져 있으므로, 그 분석의 대상을 상향이동으로 한정하도록 한다. 전세에서 전세로 이동한 경우는 전세보증금이 동일하거나 증가한 경우를 상향이동으로 쉽게 구분할 수 있다. 그러나 전세에서 월세로 이동한 경우에는 전세보증금과 월세납입액을 비교하기 위한 기준이 필요하다. 본 연구에서는 임차가구의 주거비부담 관점에서 상향이동을 평가하는 것이 적합하다고 판단, 한국은행이 제공하는 1년 이상 2년 미만 정기예금 수신 신규취급에 대한 예금은행 가중평균금리를 전환율(i)로 사용하기로 한다(표 2). 이전 전세보증금을 C_1, 이후 보증금을 C_2, 월세를 M_2라 할 때 상향이동은 다음의 조건을 충족한 경우로 한정한다:

$$C_1 \times i \leq C_2 \times i + 12M_2$$

<표 2> 연도별 정기예금 수신 신규취급에 대한 예금은행 가중평균금리

연도 (한국노동패널조사년도)	이자율 (%)
2009 (12차년도)	3.48
2010 (13차년도)	3.86
2011 (14차년도)	4.15
2012 (15차년도)	3.70
2013 (16차년도)	2.89
2014 (17차년도)	2.54

*자료: 한국은행 통화금융통계 (국가통계포털)

한편 분석결과의 시의성을 위해 표본은 최근 5개 시점을 비교해 구축한다. 구체적으로 12차년도와 13차년도(2009~2010년), 13차년도와 14차년도(2010~2011년), 14차년도와 15차년도(2011~2012년), 15차년도와 16차년도(2012~2013년), 그리고 16차년도와 17차년도(2013~2014년) 자료를 비교하여 전체 표본이 구축된다.

이렇게 구축된 표본을 활용, 본 연구에서는 다음과 같은 분석을 진행하고자 한다. 첫째로 기존 전세가구 중 주거비용 증가에 대해 전세금의 증가로 대응하는 가구와 월세로의 전환으로 대응하는 가구의 비중을 살펴본다. 월세로 전환되는 경우는 전체 주거비용에서 월세에 상당하는 주거비용이 차지하는 비중으로 세분하여 그 분포를 보다 심도있게 확인할 수 있다.

다음으로 전세에서 전세로 이동한 가구와 전세에서 월세로 이동한 가구의 주요 특성을 비교한다. 가구주의 연령, 가구의 소득수준, 가구의 자산수준 등이 이 특성에 해당한다. 가구의 소득은 표본의 추출년도에 따라 비교 기준이 달라짐을 감안, 통계청의 가계조사에서 도출된 소득10분위별 가구소득의 연도별 경계값을 활용하여 1분위에서 10분위로 구분한다(표 3). 가구의 자산수준 역시 순자산을 기준으로 통계청의 가계금융복지조사에서 조사된 순자산 소득 5분위별 가구 순자산의 연도별 값을 활용해 구분한다(표 4). 구체적으로 통계청에서 제공하는 순자산 평균으로 인접 분위마다 평균을 산정해 사용한다. 다만 가계금융복지조사는 2010년부터 자료가 제공되고 있으므로, 2009년의 표본은 2010년 가계금융복지조사 자료를 활용해 구분한다.

<표 3> 연도별 가구의 소득분위 경계점

경계점	2009	2010	2011	2012	2013	2014
p10	1,156,216	1,252,989	1,341,799	1,417,199	1,471,178	1,516,341
p20	1,746,192	1,889,016	2,013,869	2,145,968	2,222,849	2,300,000
p30	2,203,736	2,423,894	2,569,841	2,728,746	2,831,268	2,868,911
p40	2,644,425	2,865,000	3,041,476	3,205,178	3,300,836	3,404,765
p50	3,078,600	3,276,060	3,500,000	3,689,969	3,770,000	3,920,990
p60	3,564,328	3,773,566	3,974,225	4,203,296	4,312,793	4,443,930
p70	4,102,593	4,312,290	4,571,632	4,824,792	4,960,821	5,087,210
p80	4,839,703	5,084,726	5,298,180	5,668,707	5,830,522	5,975,453
p90	6,013,690	6,264,472	6,654,059	7,091,478	7,124,141	7,413,512

*단위: 원

*자료: 통계청 가계동향조사 - 전국 2인이상 비농가 기준

<표 4> 연도별 가구의 순자산분위 경계점

경계점	2010	2011	2012	2013	2014
1-2분위	2,466	2,753	3,451	3,651	4,021
2-3분위	8,506	9,433	10,344	10,829	11,440
3-4분위	17,539	19,412	20,817	21,537	22,330
4-5분위	49,249	52,028	56,599	55,980	56,563

*단위: 만원

*자료: 통계청 가계금융복지조사

마지막으로 전세에서 전세로 이동한 가구와 전세에서 월세로 이동한 가구의 주거비부담 변화를 비교한다. 비교는 전체 소득에서 주거비용이 차지하는 비율(RIR, Rent to Income Ratio)을 활용한다. 전세금이나 보증부월세에서의 보증금에 대해 주거비용을 0으로 보는 방법도 있지만, 앞에서 언급한 것처럼 시중 금리를 활용하여 그 기회비용을 주거비용으로 포함시키는 방법도 있다. 두 가지 방법을 모두 사용하여 주거비부담의 변화를 살펴보도록 한다. 특히 주거이동 혹은 재계약 전에는 RIR이 30% 미만이었으나 이후 RIR이 30%를 초과하게 된 가구의 비율이 차이를 보이는지 살펴보도록 한다.

III. 결과 및 해석

먼저 기존 전세가구의 점유형태 변화 패턴은 다음 표 5와 같다. 주거비용의 상승에 직면했을 때, 전세에서 전세로 이동한 가구는 전체의 75.1%이며, 전세에서 월세로 이동한 가구의 비율은 24.9%

이다. 최근 전세의 월세화 이슈에 대한 높은 관심에 비해 전세에서 전세로 이동한 가구의 비율은 여전히 높게 나타나고 있는 것으로 확인된다. 다만 전세에서 전세로 이동하고 있는 가구의 비율은 2009~2010년에 비해 2011년 이후 다소 낮아지고 있다.

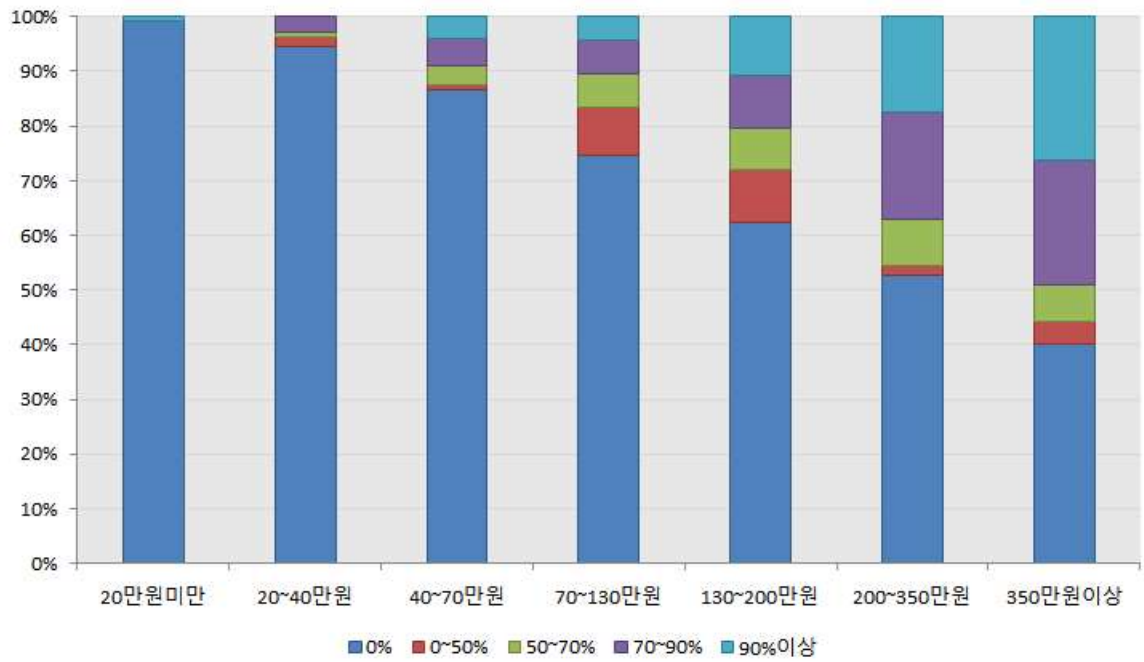
<표 5> 이전 전세가구의 점유형태 변화

이전년도	2009	2010	2011	2012	2013	합계
전세 → 전세	229 (83.3)	264 (76.1)	64 (60.4)	92 (68.2)	76 (73.8)	725 (75.1)
전세 → 월세	46 (16.7)	83 (23.9)	42 (39.6)	43 (31.8)	27 (26.2)	241 (24.9)
합계	275	347	106	135	103	966

*괄호 안은 열백분율

위 분석결과는 전세에서 월세로 이동한 가구를 전체 주거비용에서 월세가 차지하는 비용으로 구분하여 다시 표현할 수 있다. 그림 3에서 x축은 추가된 주거비용의 규모(만원/연), y축은 주거비용에서 월세가 차지하는 비중으로 구분한 점유형태별 가구 분포를 뜻한다. 월세가 차지하는 비중이 0%라는 것은 월세로 주거비용을 전혀 부담하지 않는 점유형태, 즉 전세를 의미한다. 그림에서 보듯이 추가 주거비용이 작을 때에는 전세금을 늘려가면서 전세라는 점유형태를 계속 유지하고 있다. 그러나 추가로 요구되는 주거비용이 클수록 전세를 유지하는 가구의 비율은 감소하며 대신 월세를 통해 주거비용의 일부를 부담하는 가구의 비율이 증가한다. 또한 추가 주거비용이 클수록 월세납입액이 많은 비중을 차지하는 점유형태의 비율이 커짐을 확인할 수 있다. 이는 임차인 입장에서 전세에서 월세로의 전환이 주거비용의 상승에 대응하는 수단으로 활용되고 있음을 시사한다.

<그림 3> 추가 주거비용에 따른 전세-월세 선택의 분포



전세에서 월세로의 다양한 선택은 가구의 특성과 연관되어 나타날 수 있다. 먼저 가구주의 연령에 대한 분석결과는 그림 4와 같다. 가구주의 연령이 높을수록 전세의 비율은 감소하는 대신 월세의 비율이 증가하고, 또 월세부담비율 역시 증가하는 경향을 관찰할 수 있다. 그러나 65세 이상에서는 다시 전세의 비중이 증가하고 월세의 비중이 감소, 연령에 따른 선형적인 패턴이 뚜렷하게 존재하지는 않고 있다.

<그림 4> 가구주의 연령에 따른 전세-월세 선택의 분포

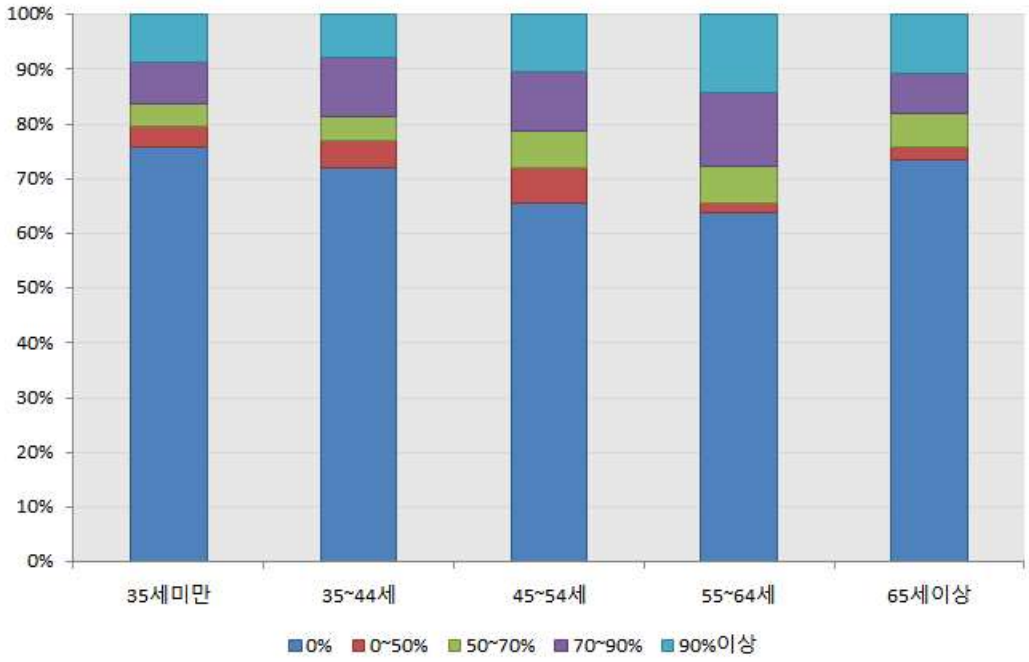
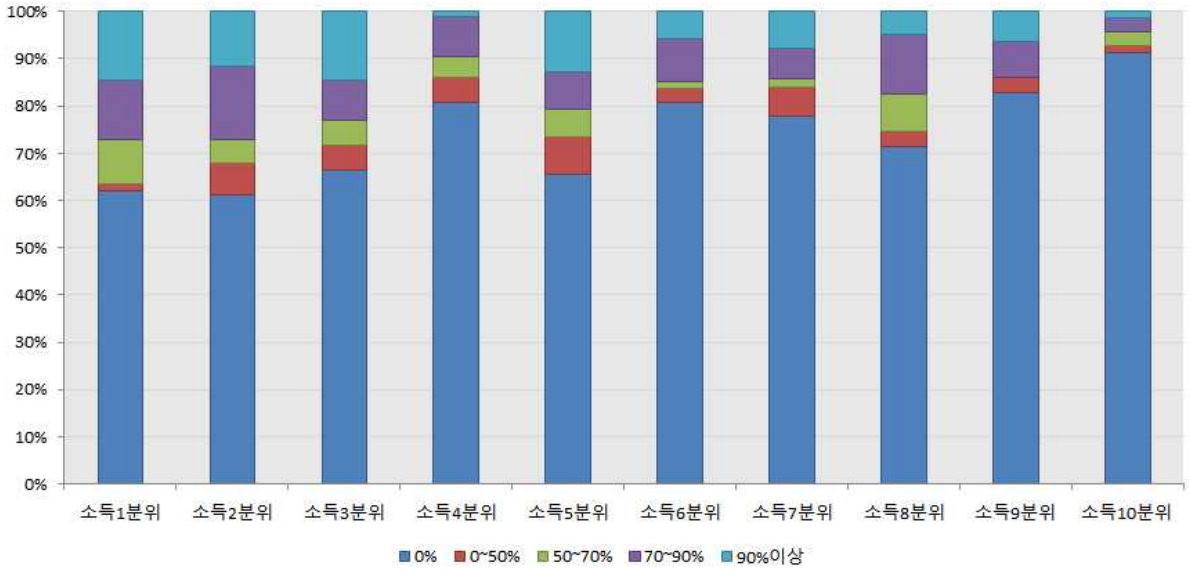


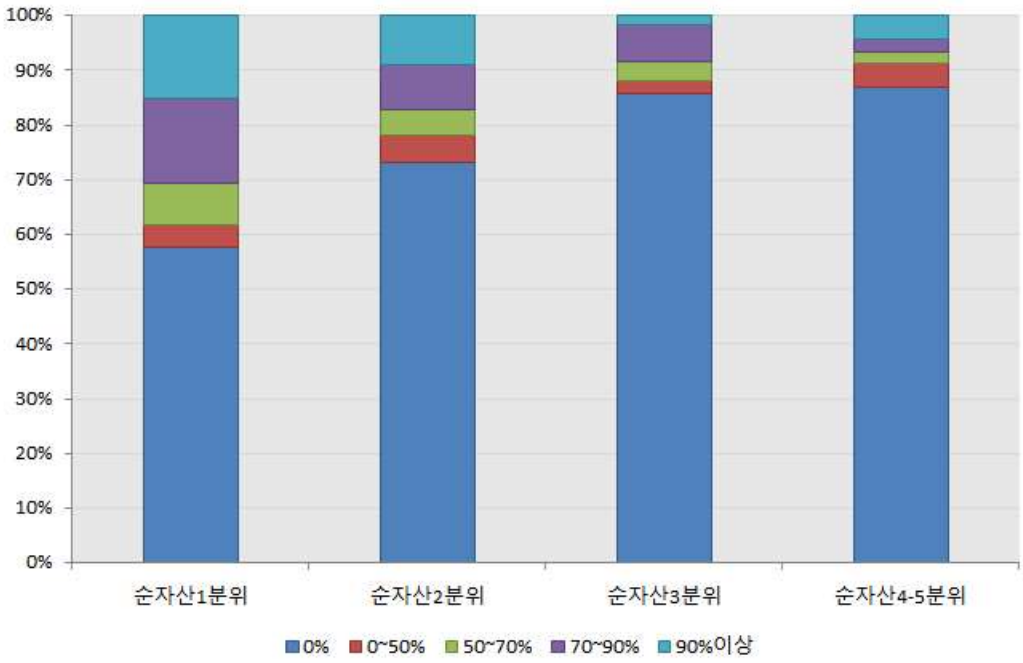
그림 5는 가구의 소득수준에 따른 전세 및 월세 선택의 결과를 나타낸다. 소득 4분위나 8분위 등의 일부 구간을 제외하고 전반적으로 소득이 높을수록 전세를 계속 유지하는 가구의 비율이 높게 나타난다. 반면 소득 1분위에서 3분위, 5분위 등 중저소득 집단 내에서 월세 가구, 그리고 월세부담비율이 높은 가구의 비중이 높게 나타난다.

<그림 5> 가구의 소득수준에 따른 전세-월세 선택의 분포



가구의 자산규모를 기준으로 동일한 분석을 한 결과는 그림 6과 같다. 자산이 많을수록 계속 전세를 유지하는 가구의 비중이 높게 나타난다. 반면 자산이 적은 가구는 전세에서 월세로, 그리고 월세 내에서도 월세 부담비율이 높은 계약을 할 가능성이 높은 것으로 나타난다.

<그림 6> 가구의 순자산규모에 따른 전세-월세 선택의 분포



기존 주택유형이 아파트인 가구로 한정, 주거이동을 통해 아파트로 이동하는 경우와 그렇지 않

은 경우 전세와 월세의 선택 분포를 살펴본 결과는 그림 7과 같다. 계속 아파트에 거주하고 있던 가구들은 상대적으로 전세를 계속 유지하며, 비아파트로 이동하는 가구들은 월세로 전환하는 가구의 비중이 높게 나타난다.

<그림 7> 주택유형에 따른 전세-월세 선택의 분포

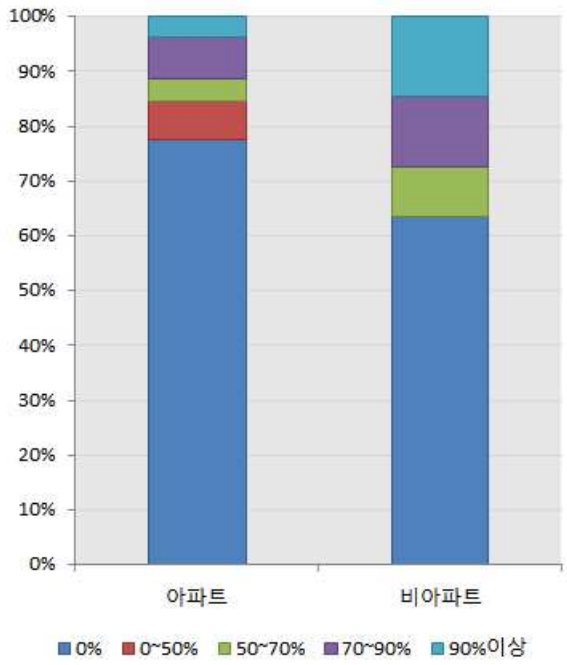


그림 8에 따르면 서울 등 수도권에 거주할 경우, 비수도권 지역에 거주할 경우에 비해 전세를 유지할 가능성이 높은 것으로 나타난다. 특히 서울은 다른 지역에 비해서 전세를 유지하는 비율이 가장 높게 나타난다.

<그림 8> 거주지역에 따른 전세-월세 선택의 분포

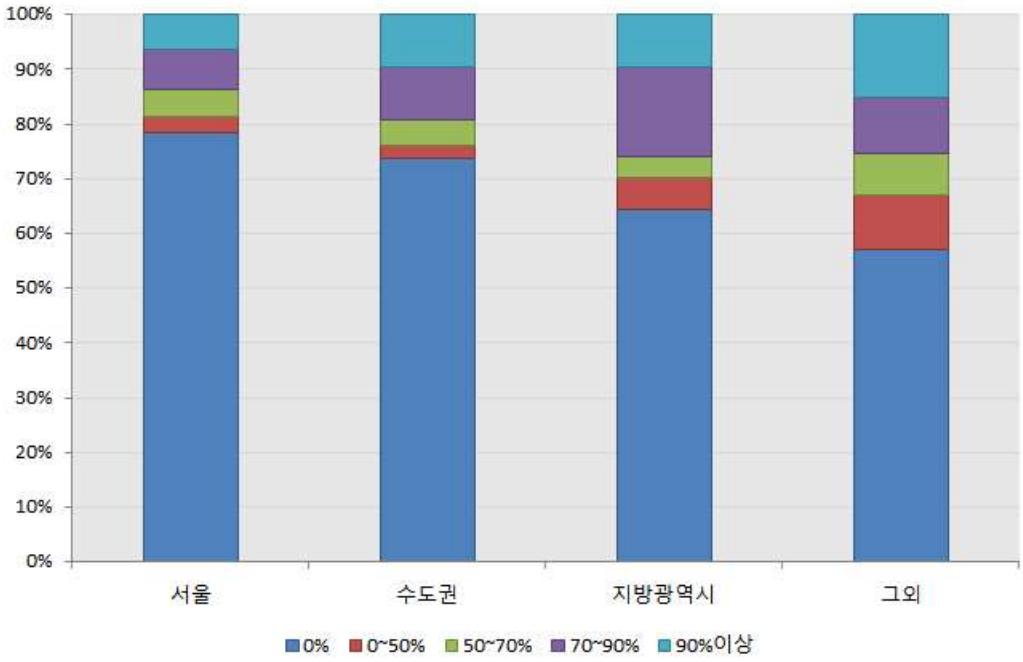
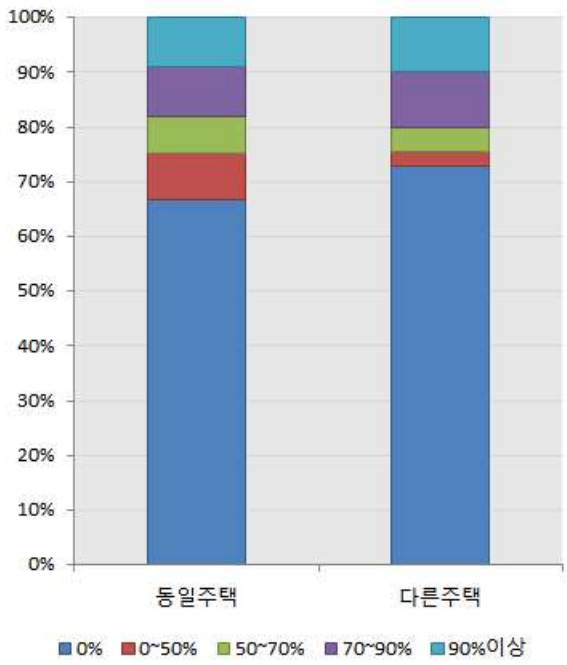


그림 9는 기존 주택에 계속 거주하면서 재계약한 가구들과 다른 주택으로 이주한 가구들을 구분한 것이다. 기존 주택에 계속 거주하기 위해서 전세에서 월세로 전환한 가구의 비중이 상대적으로 높게 나타난다. 전세를 계속 유지하기 위해서는 다른 주택으로의 이주가 보다 적합한 대안인 것으로 확인된다.

<그림 9> 주거이동 여부와 전세-월세의 선택 분포



기존 전세가구의 점유형태 결정에 이상의 특성들이 어떠한 영향을 미치는지 동시에 살펴보기 위해 계속 전세를 유지하는 경우를 0, 월세로 이동하는 경우를 1로 갖는 변수를 종속변수로 삼는 이항로지스틱 회귀모형을 추정한다(표 4). 먼저 가구와 주택 특성을 포함한 모형 1의 결과에 따르면 소득, 순자산, 이전 주택유형, 이전 거주지역 등이 통계적으로 유의한 영향을 미친다. 구체적으로 가구의 소득수준이 높을수록 자산이 많을수록 가구는 월세로 전환하기보다는 전세를 유지한다. 자산이 많다는 것은 전세금이 증가하더라도 이를 자력으로 부담할 수 있음을 의미한다는 점에서 쉽게 이해할 수 있다. 그러나 가계의 현금유입에 해당하는 소득이 많다는 사실은 매달 납입해야 하는 월세에 대한 부담을 줄여주기 때문에 높은 소득은 전세보다 월세를 선호하게 만드는 원인이 될 수 있다. 이 점에서 소득변수의 추정계수가 갖는 부(-)의 부호는 의외의 결과로 볼 수 있다. 하지만 전세는 소득이 높을수록 더 선호되는 정상재이며, 월세는 소득이 낮을수록 더 빈번히 선택되는 열등재라는 논리로 접근될 수 있다. 높은 전세금을 감당할 수 있는 경제적 여건이 된다면 최대한 전세를 선택하지만, 그렇지 않다면 전세를 선호함에도 불구하고 불가피하게 월세를 선택하는 경향이 존재한다는 것이다. 소득수준이 낮을수록 월세를 선택하는 이 현상은 월세로의 전환이 저소득층의 주거비부담을 이중으로 가속시킬 수 있음을 시사하는 대목이다.

아파트에 거주할수록 전세를 유지하는 현상이 강하게 나타나는데, 이는 타 주택유형에 비해 아파트에서 전세의 계약형태가 차지하는 비중이 높기 때문으로 해석할 수 있다. 타 주택유형에 비해 자산가치의 상승 가능성이 존재, 레버리지 효과를 활용한 주택구입행위가 아파트에서는 여전히 존재하기 때문으로 짐작된다. 이전 거주지역의 경우 지방에 비해 서울 등 수도권은 여전히 전세에 대한 선호가 강하게 존재함을 확인할 수 있다. 최근 서울을 비롯한 수도권에서 월세 비중의 증가

가 주목을 받고 있음에도 불구, 비수도권에 비해서는 여전히 전세에 대한 선호가 강함을 보여주고 있다.

모형 2는 패널자료의 특성을 활용해 생성된 변수를 추가로 포함하고 있다. 이전과 비교했을 때 늘어난 주거비용의 규모, 이전주택에서 계속 거주하고 있는지 여부, 다른 시군구나 시도로 이동하는지 여부, 그리고 조사시점을 의미하는 더미가 이에 해당된다. 모형 1에서 통계적으로 유의하게 나타난 변수들은 그 통계적 유의성을 대부분 유지하고 있으며, 가구주의 연령은 모형 2에서만 통계적으로 유의하게 도출되었다. 가구주의 연령이 높을수록 전세에서 월세로 전환하는 경향이 강하게 나타나는데, 이는 전세금의 일부를 생계비용으로 활용하는 과정에서 월세로의 전환도 함께 이루어지기 때문으로 해석할 수 있다. 그러나 일반적으로 소득이 줄어드는 고령가구 내에서 월세로의 전환이 일어난다는 점에 대해서는 추후 보다 면밀한 검토가 필요하다.

새롭게 포함된 변수들은 대부분 통계적 유의성을 확보하고 있다. 특히 가장 주목할 만한 변수는 '추가주거비용' 변수로 표준화계수를 통해 볼 때 포함된 독립변수들 중에서 전세에서 월세로의 전환 결정에 가장 큰 영향을 미친다. 이는 전세에서 월세로의 전환이 임차인 입장에서는 전세금의 상승과 가장 직접적으로 연관되어 나타남을 뜻한다. 전세금이 상승하지 않는다면 전세를 계속 유지하지만, 전세금이 상승하고 이를 가구가 지불할 여력이 충분하지 않다면 전세금의 일부를 월세로 전환하여 납부하는 방식이 보편적임을 시사한다. 기존 주택에 계속 거주하는 선택 역시 월세전환을 동반할 가능성이 큰데, 이는 기존 주택에 계속 거주하기 위해서 증가된 주거비용을 월세로 납부하는 경향이 존재함을 뜻한다. 만약 기존 주택에 계속 거주하기 위해 월세로 전환하는 것을 원하지 않는다면, 다른 주택에서 이동해서 전세로 계속 거주하는 대안을 선택한다는 것이다. 다른 시군구나 시도로의 이동 역시 월세전환을 동반하는 경우가 많은데, 이는 향후 특정한 지역내 거주가구로 분석의 범위를 한정함으로써 그 추정계수의 현실적 의미를 재확인할 필요가 있다.

시점 변수들은 2009년에 비해 2011년, 2012년이 월세전환 경향이 통계적으로 유의함을 보여준다. 그러나 2011년부터 추정계수의 값도 낮아지고 통계적 유의성도 잃고 있다는 점에서 전세의 월세화가 향후에도 지속될 것이라는 주장은 보다 신중히 접근할 필요가 있다.

<표 6> 기존 전세가구의 월세 전환에 대한 이항로짓모형 추정결과

변수		모형 1			모형 2		
		비표준화	표준화	Wald	비표준화	표준화	Wald
(상수항)		0.5577		2.06	-0.9407		3.90**
가구주의 연령		0.0059	0.0416	0.96	0.0119	0.0848	3.01*
소득분위		-0.0962	-0.1547	9.41***	-0.2263	-0.3641	34.84***
순자산분위		-0.4617	-0.2145	16.17***	-0.4443	-0.2064	11.68***
이전 주택유형	아파트	-0.3309	-0.0907	3.51*	-0.4114	-0.1127	4.02**
이전 거주지역	서울	-0.8435	-0.2153	12.54***	-1.4518	-0.3706	26.29***
	비서울수도권	-0.6536	-0.1752	9.46***	-0.8001	-0.2144	10.63***
	지방대도시	-0.4237	-0.0782	2.54	-0.2928	-0.0540	0.96
추가주거비용					0.0068	0.6543	119.34***
이전주택 계속거주					0.5943	0.1524	7.56***
다른 시군구/시도로의 이동					0.3801	0.0892	3.09*
조사시점	2010년				0.1800	0.0476	0.48
	2011년				1.2278	0.2117	16.19***
	2012년				0.6682	0.1278	5.32**
	2013년				0.4442	0.0756	1.63
모형적합도		Obs = 966, -2LL(0)=1,085, -2LL(x)=1,009 LR χ^2 = 76.2 (p-value<0.0001) Max-rescaled R^2 = 0.1124 Percent Concordant = 67.9			Obs = 966, -2LL(0)=1,085, -2LL(x)=807 LR χ^2 = 278.8 (p-value<0.0001) Max-rescaled R^2 = 0.3715 Percent Concordant = 83.7		

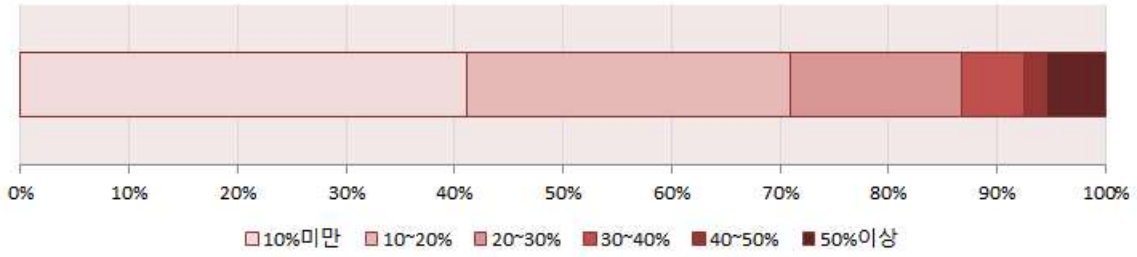
*는 p-value<0.1을, **는 p-value<0.05를, 그리고 ***는 p-value<0.01을 의미

마지막으로 전세에서 전세로 이동한 가구와 전세에서 월세로 이동한 가구의 주거이동 및 재계약 전후의 주거비부담을 비교하도록 한다. 실질적으로 지불하는 비용은 전세의 경우 0이지만 보증부 월세의 경우 월세에 해당하는 금액이 발생한다. 전세에서 월세로 전환한 가구에 대해 새롭게 발생한 이 월세가 소득에서 차지하는 비중을 분석한 결과는 다음 표 7 및 그림 10과 같다. 약 87%의 가구는 소득에서 차지하는 비중이 30% 미만으로 소득에서 부담가능한 범위에서 전세에서 월세로 전환하고 있음이 확인된다. 그러나 나머지 13%의 가구는 일반적인 부담가능한 범위인 30%를 넘는 RIR 값을 보이고 있으며, 특히 약 5.4%의 가구는 전세에서 월세로 전환함으로써 소득에서 주거비용이 차지하는 비중이 50%를 넘고 있다.

<표 7> 전세에서 월세로 전환한 가구의 RIR 분포

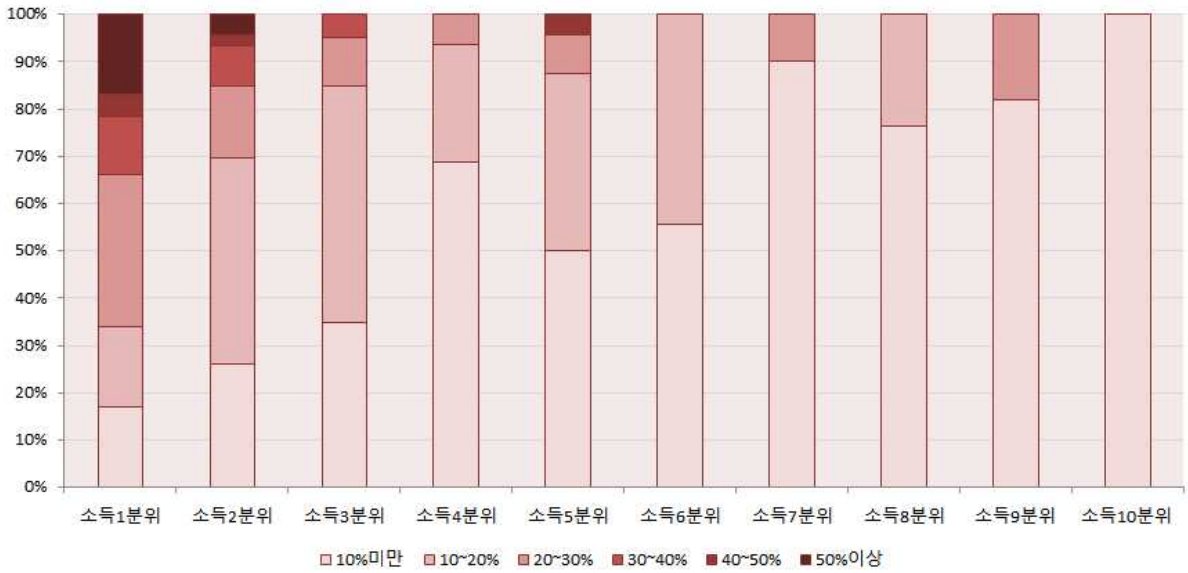
월세전환 이후 RIR	빈도 (가구)	백분율 (%)
10% 미만	99	41.08
10% 이상 20% 미만	72	29.88
20% 이상 30% 미만	38	15.77
30% 이상 40% 미만	14	5.81
40% 이상 50% 미만	5	2.07
50% 이상	13	5.39

<그림 10> 전세에서 월세로 전환한 가구의 RIR 분포



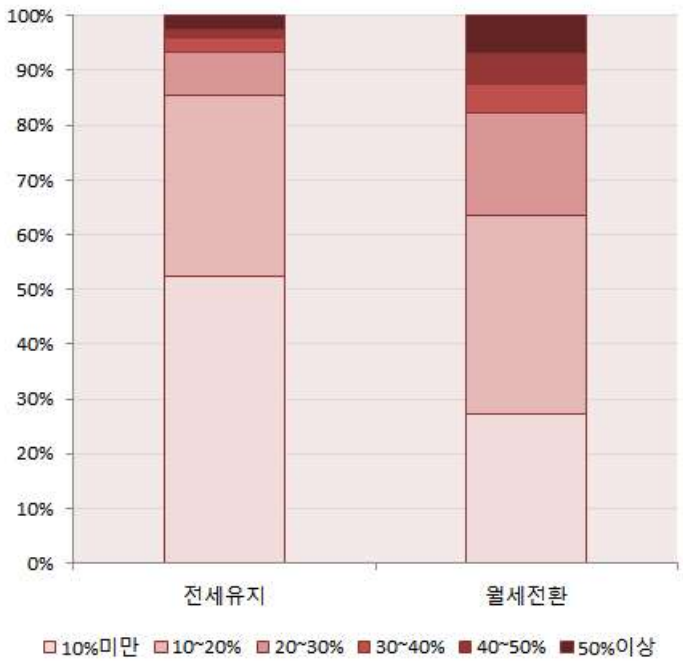
전세에서 월세로 전환한 가구들의 RIR 분포를 소득분위별로 구분하여 나타낸 결과는 그림 11과 같다. 전반적으로 소득수준이 높을수록 RIR 값이 낮게 나타난다. 그러나 소득 1~2분위에서는 월세로 전환하면서 30% 이상의 주거비부담에 직면한 가구들의 비중이 상대적으로 높게 나타나고 있다.

<그림 11> 전세에서 월세로 전환한 가구들의 소득분위별 RIR분포

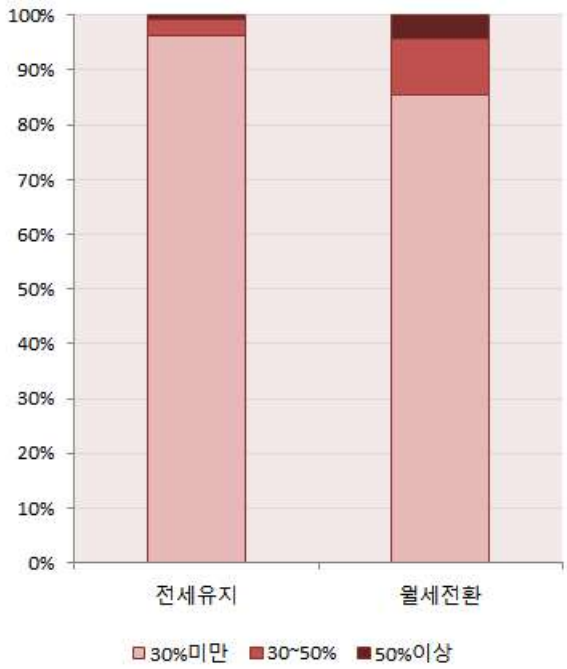


전세의 점유형태에서는 실질적으로 지불되고 있지는 않지만, 전세보증금에 상응하는 이자비용을 지불하는 것으로 볼 수 있다. 이와 같은 기회비용을 감안, 기존 전세가구의 주거비용 변화를 분석하면 그림 12와 같다. 전세를 유지한 가구는 약 93%가 RIR 30% 미만으로 나타나는 반면, 월세로 전환한 가구는 이 비율이 82%로 낮게 나타난다. 즉 보증금의 기회비용을 감안하더라도 전세에서 월세로 이동한 가구의 주거비부담이 훨씬 큰 폭으로 증가함을 확인할 수 있다. 이는 이전 시점에서 전세보증금을 고려한 주거비용이 소득 대비 30% 미만의 비율에 있는 가구로 한정한 분석결과에서도 마찬가지로 확인된다. 그림 13에 따르면 전세를 유지하는 가구 중 RIR이 30% 미만에서 30% 이상으로 증가하는 가구의 비율은 3.8%에 불과하지만, 월세로 전환하는 가구 중에서는 이 비율이 14.7%로 훨씬 크게 나타난다.

<그림 12> 이후 점유형태에 따른 RIR의 분포



<그림 13> 기존 RIR 30% 미만인 가구의 RIR분포



Ⅳ. 결론 및 시사점

본 연구는 한국노동패널조사 자료를 활용, 전세에서 월세로 전환한 가구의 특성을 분석함으로써 월세전환이 가구에 미치는 영향을 파악하였다. 월세 비율 증가의 정당성은 주로 임대인 차원에서 검토가 이루어지면서 월세 전환이 가구에게 미치는 영향에 대한 실증분석은 부재하였다. 이 점에서 최근 5년간 한국노동패널조사의 연도별 자료를 비교, 주택에 대한 소비를 유지하거나 늘려가면서도 전세에서 월세로 전환한 가구를 직접 추출하여 그들의 경험을 구체적으로 관찰한 본 연구는 충분한 차별성을 지닌다.

본 연구의 주요 결과와 그 시사점은 다음과 같다. 우선 전세로 거주하고 있다가 주거이동을 하거나 재계약을 한 가구 중에서 전세에서 월세로 이동한 가구의 비율은 약 25%이다. 연차별로 살펴보면 2009년에 비해 월세로 이동하는 가구의 비율이 점차 증가하고 있으나, 현재 부각되고 있는 월세화 이슈에 비하면 그 비율은 아직 높지 않은 것으로 나타난다. 로짓모형 분석의 결과에서 시점변수들의 추정계수 역시 2011년 이후 낮아지고 있다. 다른 조건을 다 통제한 상태에서 과연 전세의 월세화 경향이 강화되고 있는지 혹은 추후로도 계속 강화될 것인지에 대해서는 보다 면밀한 검토와 신중한 접근이 필요하다.

전세에서 월세로의 전환은 우선 추가적으로 지불하는 주거비용과 연관된 것으로 보인다. 보증금을 월세 단위로 환산해 추가주거비용을 산정한 결과, 이 추가주거비용이 크면 클수록 전세에서 월세로 전환하는 비율이 높게 나타난다. 또한 추가주거비용이 커질수록 전체 주거비용에서 월세로

충당하는 비중이 높아지는 것으로 나타난다. 이는 현재 임차인 입장에서 월세로의 전환은 전세가격의 상승과 깊이 연관되어 있음을 시사한다. 기존과 주택가격이 비슷할 경우 전세를 계속 유지하지만, 기존에 비해 주택가격이 상승해 추가로 마련해야 하는 주거비용에 대한 부담이 클수록 그 비용의 일부를 월세로 지불함으로써 월세의 비중이 증가하는 것으로 해석할 수 있다. 이는 역으로 주거비용의 상승세가 그친다면 월세화 경향 역시 완화될 수 있음을 시사한다.

가구특성 중에서는 소득과 자산이 전세와 월세의 선택과 연관된 것으로 나타난다. 자산규모와 전세 간의 관계는 보유자산이 많을수록 전세금의 인상을 통해 추가주거비용을 해결할 수 있기 때문으로 해석할 수 있다. 그러나 소득과 전세 선택 간의 관계는 소득이 높을수록 월세납부에 대한 부담이 낮기 때문에 단순하게 이해하기는 어렵다. 이는 국내 임차가구 내에서는 전세가 소득이 높을수록 선호되는 정상재이며, 월세는 소득이 낮을수록 선택하는 열등재에 있음을 시사한다. 소득이 많다고 하더라도 그 소득으로 월세를 납입하는 선택을 하기보다 저축 등을 통해 자산의 규모를 키우고, 이를 통해 전세의 점유형태를 유지해나가는 선택이 이루어짐을 뜻한다. 결국 전세에서 월세로의 전환은 소득의 여유분을 저축하고 이를 통해 전세보증금을 키워나가는 과정을 실현시킬 수 없을 정도로 소득수준이 낮은 가구에 의해 선택되는 것으로 볼 수 있다. 소득이 낮을수록 월세를 선택한다는 것은 주거비부담 변화 분석에서 입증된 월세 전환에 따른 주거비부담 가중, 그리고 저축 등을 통한 자금축적의 기회 감소 등을 통해 임차가구 내에서 양극화를 심화시킬 가능성이 높다.

아파트에 계속 거주하거나 서울에 거주할수록 전세를 유지하는 비율이 높게 나타나는 것은 전세라는 점유형태가 상대적으로 아파트와 서울에 많이 분포하는 시장상황으로 해석할 수 있다. 상대적으로 비아파트에 비해 아파트가, 다른 지역에 비해 서울의 주택가격 상승 가능성이 높기 때문에, 전세를 활용한 레버리지형 주택구매행위가 아파트나 서울을 중심으로 이루어지고 있는 것으로 볼 수 있다. 주택가격 상승의 가능성이 현재와 마찬가지로 유지된다면 아파트나 서울을 중심으로 전세는 계속 우위를 차지할 가능성이 높다.

현재 주택에 계속 거주하는 선택 역시 월세전환과 연관된 것으로 나타난다. 다른 조건들이 동일할 경우 전세가구들은 현재 주택에 계속 거주하기 위해서 전세에서 월세로 전환하는 것으로 나타났기 때문이다. 이와 같은 월세를 지불하려 하지 않는다면, 즉 전세를 계속 유지하고자 한다면 일반적으로 다른 주택으로 이주가 선택된다는 점에서 월세전환은 임차가구의 주거안정과도 깊이 연관되어 있다.

이상의 분석결과는 전국의 임차가구를 대상으로 한 것이다. 주택시장은 국지성을 갖는다는 점, 특히 전월세시장은 지역별로 그 동학(dynamics)이 크게 차별화된다는 점에서 이상의 분석을 서울 등 일부 지역으로 한정해서 진행할 필요가 있다.

참고문헌

관계부처합동 (2015), “기업형 주택임대사업 육성을 통한 중산층 주거혁신 방안”, 보도자료.

국토교통부 (2015), “2014년 주거실태조사결과 발표 자료”, 4월 16일 보도자료.

남영우 (2013), “서울시의 임대차시장의 구조변화 및 균형에 대한 연구 - 전세가격상승과 월세이율변화를 중심으로”, SH공사 도시연구소, 「SHURI」, 3(2): 3-11.

남원석·봉인식·장윤배 (2014), “다가오는 월세 시대: 쟁점과 과제”, 경기개발연구원, 「이슈 & 진단」, 142호.

박미선·강미나·손학기 (2014), “주택임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안”, 국토연구원, 「국토정책 Brief」, 제491호.

박천규·김태환·김대진·박미선 (2015), “전월세시장 행태 및 인식 변화와 시사점”, 국토연구원, 「국토정책 Brief」, 제497호.

서승환 (2015), “월세화 추세와 전월세 대책”, 「지역연구」, 31(2): 63-77.

유병규·김동열 (2011), “전세의 월세화 추이 및 대응 과제 - 월세 전환에 따른 서민층 부담 완화 정책 필요”, 현대경제연구원, 「경제주평」, 11-12호(통권 439호).