

KB 부동산시장 리뷰

2022.6

주택가격 상승폭 크기 않은 가운데 매매가격 하락 전망 증가
주택매매거래 아직 적으나 완만한 증가세, 미분양 소폭 감소
주택담보대출 성장세 정체 지속, 신규 대출금리 9년래 최고치
(상업용) 전국 오피스텔 상승률 반등하며 상승세 유지
(해외) 미국 주택시장 가격 상승에도 거래시장 위축, 조정 가능성

FOCUS ISSUE

『실거래가로 살펴본 전월세 시장 특징』

KB금융지주
경영연구소

목 차

부동산시장 동향

- 주거용 부동산 시장
 - 주 택 4
: 주택가격·주택거래·미분양·공급(분양·입주)
 - 토 지 9
 - 주택금융 10
- 상업용 부동산 시장
 - 물류센터 11
 - 오피스텔 12
- 해외 부동산 시장
 - 미국 주택 14
 - 캐나다 주택 15

FOCUS ISSUE

- 실거래가로 살펴본 전월세 시장 특징 16

부동산시장 동향 <Summary>

[주거용 부동산 시장]

- **주택가격** : 주택매매가격 상승세 크지 않은 가운데 매매가격 하락 전망 증가
 - 5월 전국 주택매매가격(0.25%)은 2개월 연속 상승폭 확대, 여전히 0.2%대 상승률기록
 - 전국 전세가격(0.24%) 역시 상승폭 크지 않으나, 임대차법 시행 2주년 앞두고 추가 상승 우려 증가
 - 한편, 주택매매전망지수는 모든 지역에서 하락 비중 증가
- **주택거래** : 주택매매거래 완만한 증가세, 미분양 소폭 감소
 - 4월 주택매매거래량은 약 5.8만호로 직전 1년 평균 대비 19.8% 낮은 수준
 - 미분양아파트는 7개월만에 감소한 2.7만호, 대구지역 증가세 지속
- **주택공급** : 사업일정 지연 등으로 분양물량은 4개월째 3만호 이하
 - 5월 분양물량은 약 2.3만호로 4개월째 3만호 미만, 5월 입주물량은 올해 들어 최대치인 2.8만호
- **토지** : 전국 토지가격 보합세 유지, 수도권을 중심으로 거래량 다소 증가
 - 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승하면서, 대부분 지역에서 보합세 유지
 - 토지거래량은 총 23만건으로 전월대비 7.6% 증가, 수도권은 전월대비 22.4% 증가
- **주택금융** : 주담대 성장세 정체 지속, 신규대출금리 9년래 최고치
 - 4월 주택담보대출 순증액은 2.1조원으로 전월과 동일, 전세자금대출은 1.1조원으로 전월대비 감소
 - 주택담보대출 신규 대출금리는 전월 대비 6bp 상승한 3.90%로 2013년 3월 이후 최고치

[상업용 부동산 시장]

- **물류센터** : 단기 공급 부담에도 불구하고, e커머스 및 글로벌 공급망 불안에 따른 수요는 지속될 전망
 - 2022년1Q 역대 1Q 중 가장 높은 거래규모 기록, 2022~2023년 역대 최대규모 신규 공급 예정
- **오피스텔** : 전국 오피스텔 상승률 반등하며 상승세 유지
 - 전국 오피스텔 전월대비 0.6% 상승, 매매전세비율 상승세, 임대수익률은 보합세 유지

[해외 부동산 시장]

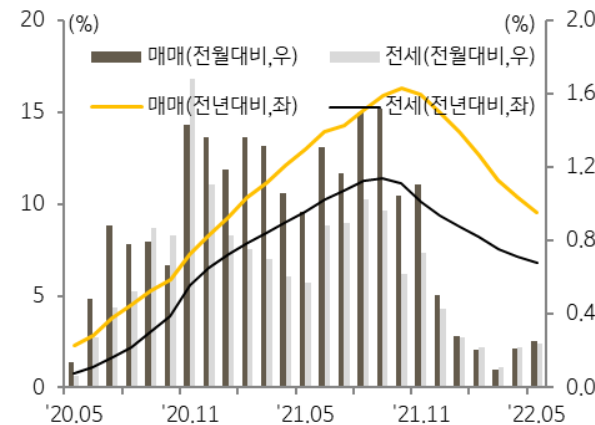
- **미국주택** : 주택가격 지속적 상승에도 거래시장은 위축, 조정 가능성 부각
 - 금리인상에도 불구하고 미국 S&P주택가격지수는 전월대비 3.1% 상승하며 2000년 이후 최고치 재 경신했으나, 주택시장 심리지표 및 거래량 하향세로 향후 주택시장 조정 가능성 존재
- **캐나다주택** : 금리인상 이후 주택거래시장 빠르게 냉각
 - 금리인상 단행 이후 전국 4월 주택판매량은 전월대비 12.6% 감소, 2021년 최고기록 대비 25.7% 하락, 추가 금리인상 가능성과 함께 고강도 주택 안정화 대책을 발표하며 향후 주택시장에 영향

[주택 가격] 주택매매가격 상승세 크지 않은 가운데 매매가격 하락 전망 증가

■ 전국 주택매매 및 전세가격, 과거대비 상승폭 크지 않아

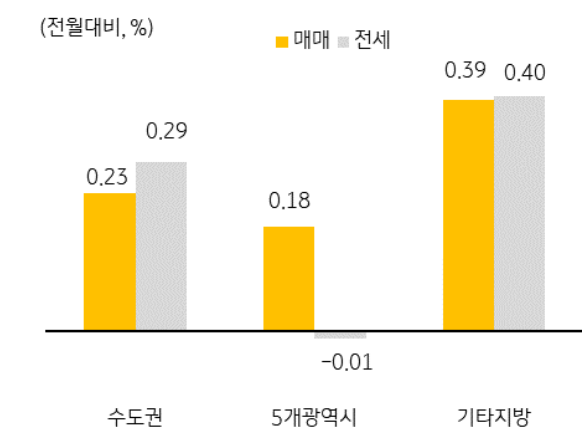
- 5월 주택매매가격(0.25%)은 2개월 연속 상승폭이 확대되었으나, 여전히 0.2%대 상승률 기록
 - 2022년 5.10일부터 시행된 양도세 중과 한시적 배제에도 불구하고 여전히 주택가격 상승세는 지속되고 있으나, 대출 규제 및 높은 주택가격에 대한 부담 등으로 상승폭은 제한적
- 전세가격(0.24%)은 아직까지 상승폭이 크지 않으나, 2022년 8월 임대차법 시행 2주년을 앞두고 추가 상승에 대한 우려가 증가

그림 1 전국 주택매매 및 전세가격지수 변동률 추이



자료: KB국민은행

그림 2 지역별 주택매매/전세가격 변동률(5월)

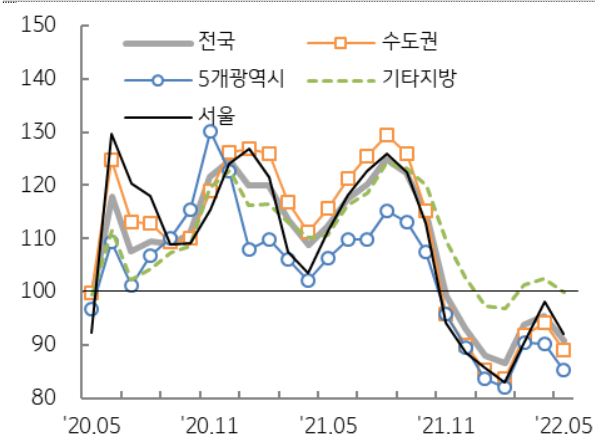


자료: KB국민은행

■ 주택매매전망지수, 모든 지역에서 하락 비중 증가

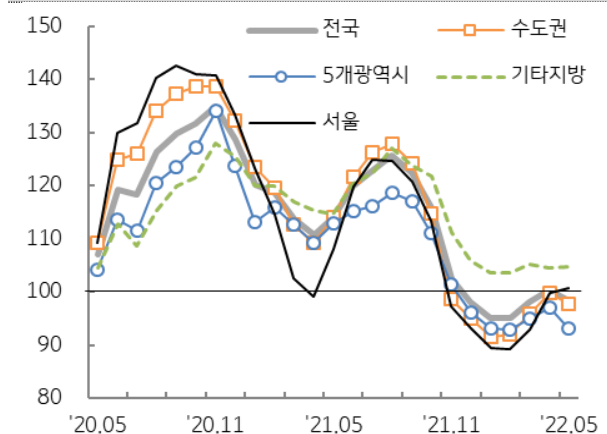
- 전국 주택매매전망지수는 대선 이후 소폭 반등하였으나, 기타지방을 포함한 모든 지역에서 100을 하회하면서 하락 전망 증가
- 전세전망지수는 전국적으로 소폭 하락하였으나, 서울은 작년 10월 이후 7개월만에 100을 상회

그림 3 전국 주택매매전망지수 추이



자료: KB국민은행

그림 4 전국 주택전세전망지수 추이



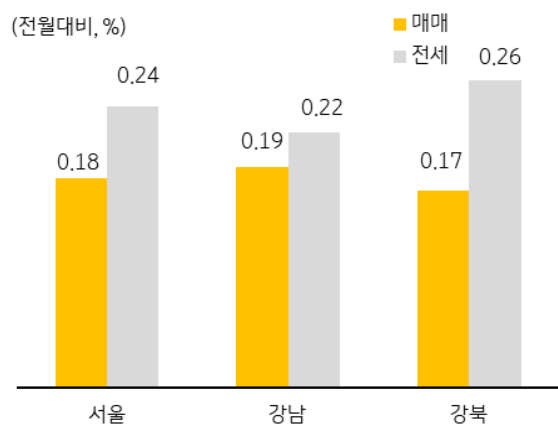
자료: KB국민은행

[주택 가격] (수도권) 용산구, 1기 신도시 등 일부 지역에서 높은 상승률 기록

■ (서울) 매매가격 상승세 지속되고 있으나, 연초에 비해서 낮은 수준

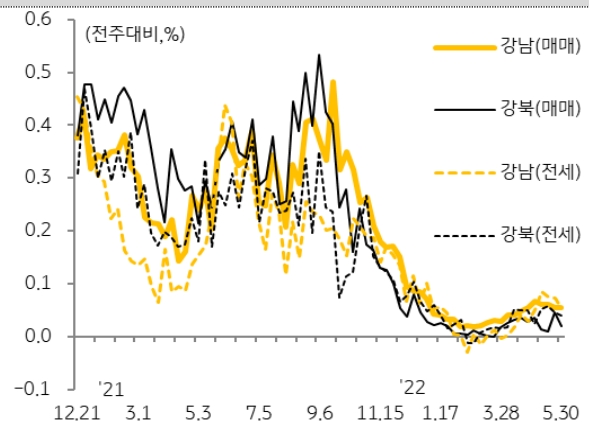
- 5월 서울 주택매매가격은 2개월 연속 상승폭이 확대되었으나 여전히 낮은 상승률 지속
 - 다만, 대통령 집무실 이전 발표 이후 용산구(0.71%)는 전월대비 상승폭 크게 확대
- 전세가격은 상승세가 이어지고 있으나 성북구, 강남구, 송파구 등 전세가격이 높았던 일부 지역은 소폭 하락

그림 5 서울 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 6 서울 주간매매/전세가격 변동률

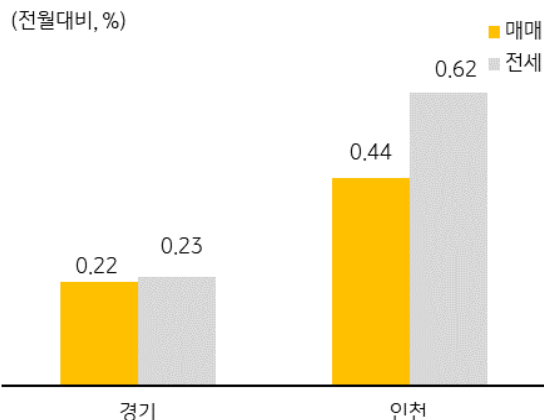


자료: KB국민은행

■ (경기, 인천) 일부 1기 신도시와 인천 지역을 중심으로 상승세 지속

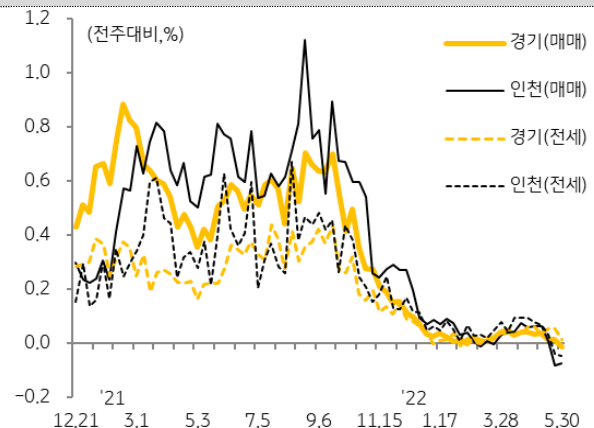
- 매매가격은 1기 신도시 중 고양(0.80%)과 분당(0.61%)에서 상대적으로 높은 상승률이 지속되고 있으며, 인천은 연수구를 제외한 나머지 지역에서 상승폭 2배 이상 확대
- 전세가격은 경기도의 경우 전월과 동일한 수준이 지속되고 있으며, 인천의 경우 미추홀구, 남동구에서 1%가 넘는 상승률 기록

그림 7 경기, 인천 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 8 경기, 인천 주간매매/전세가격 변동률



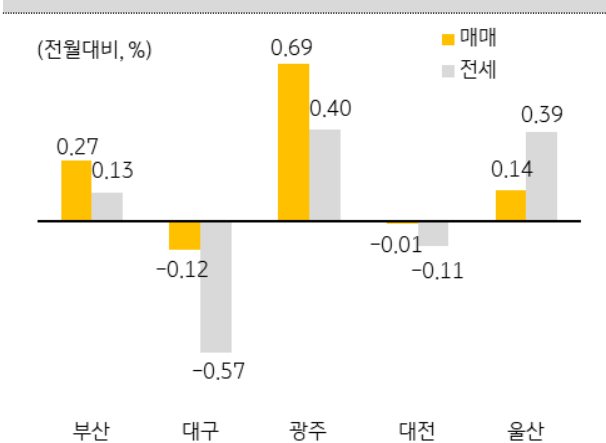
자료: KB국민은행

[주택 가격] (비수도권) 광주·부산 상승세 지속, 세종 하락폭 확대

■ (5개광역시) 광주가 상대적으로 높은 상승률 기록, 대구과 대전 일부지역은 하락세 지속

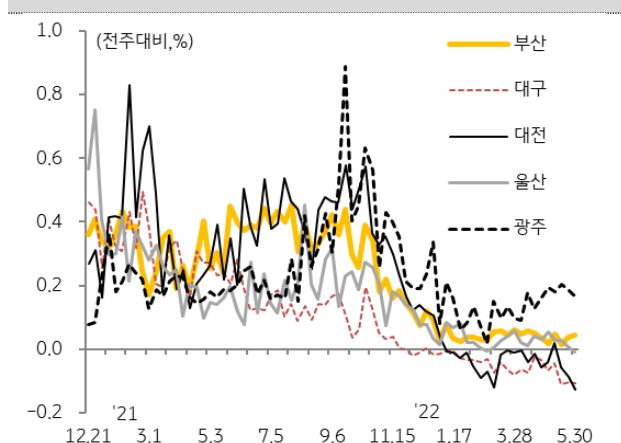
- 광주 매매가격은 서구와 남구 중심으로 전월대비 상승폭이 확대되면서 지난해 10월 이후 5개광역시에서 가장 높은 상승률 지속
 - 부산은 남구(1.1%), 동구(0.8%)를 제외하고는 상승세가 크게 둔화된 상황
- 대구 매매가격은 하락세가 지속되면서 수성구도 처음으로 하락하였으며, 대전은 대덕구에서 1%가 넘는 높은 상승률을 기록하였으나 서구와 유성구에서 4개월 연속 하락 지속

그림 9 | 5개광역시 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 10 | 5개광역시 주간매매가격 변동률

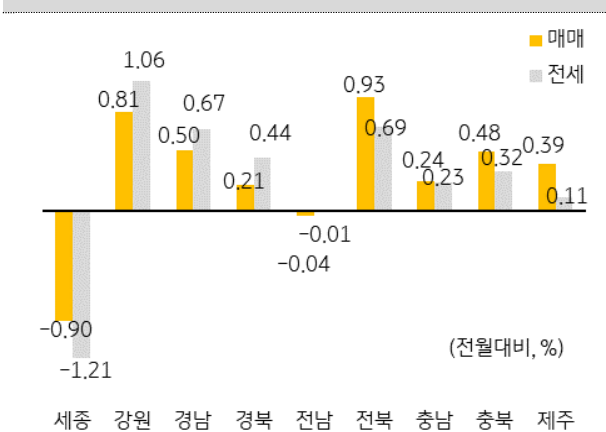


자료: KB국민은행

■ (기타지방) 강원·전북 상승세 주도, 세종은 하락폭 확대

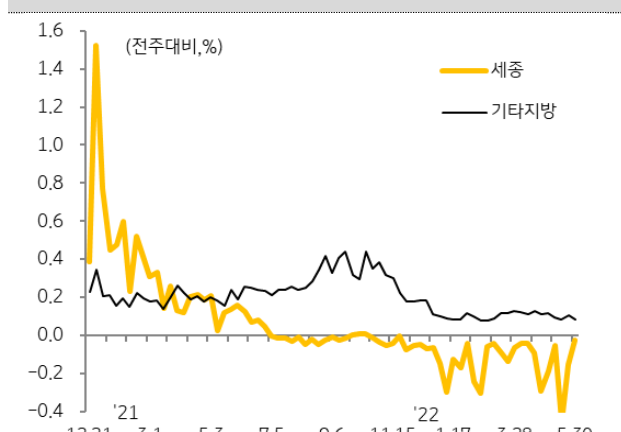
- 기타지방은 24개월 연속 상승세가 지속되는 가운데 강원과 전북이 상승세를 주도하고 있으며, 전남은 기타지방에서 유일하게 하락
- 세종 매매가격은 5월 0.9% 하락하면서 지난해 8월 이후 가장 큰 폭으로 하락

그림 11 | 기타지방 매매/전세가격 변동률(5월)



자료: KB국민은행

그림 12 | 기타지방 주간매매가격 변동률



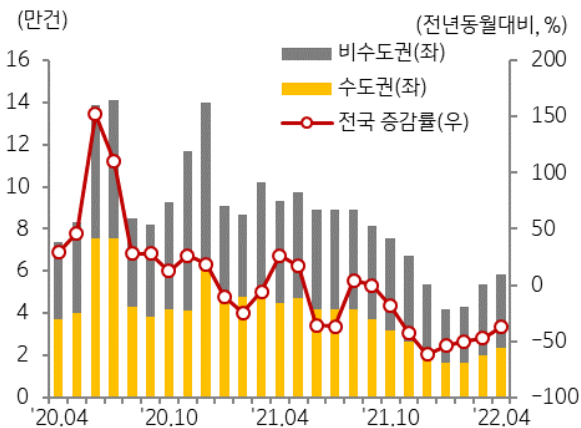
자료: KB국민은행

[주택 거래] 주택매매거래 아직 적으나 완만한 증가세, 미분양도 소폭 감소

■ 주택거래량은 전월대비 4개월째 증가하고 있으나 여전히 낮은 수준

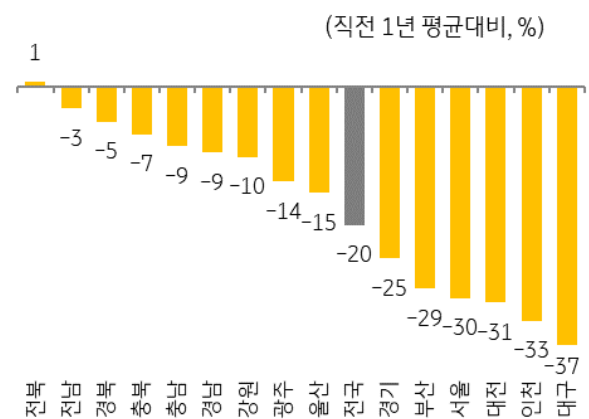
- 4월 주택매매거래량은 5만 8,407호를 기록하며, 전월대비 9.3% 증가
 - 올해 들어 전월대비 거래량이 완만하게 증가하고 있으나, 전년동월대비로는 8개월째 감소
 - 직전 1년 평균 대비로는 19.8% 감소했으며, 수도권(-27.8%)에서 비수도권(-13.4%)보다 큰 폭으로 감소
- 거래량은 완만하게 증가하고 있으나 매수세 위축의 영향으로 아직은 낮은 거래량 지속

그림 13| 주택매매거래량 추이



자료: 부동산통계정보 R-ONE

그림 14| 지역별 주택매매거래량 증감률(4월)

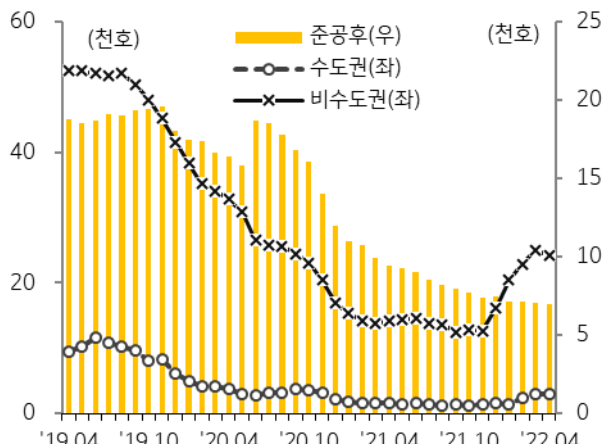


자료: 부동산통계정보 R-ONE

■ 미분양아파트, 7개월만에 감소

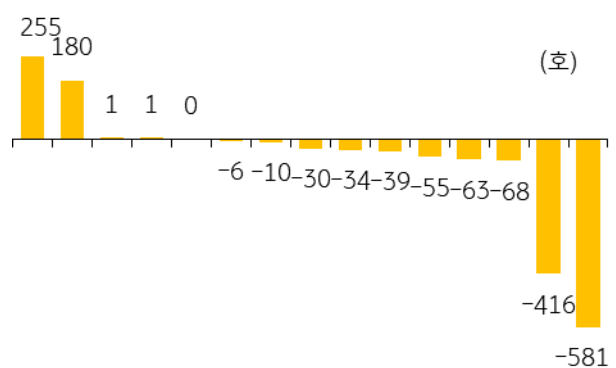
- 4월 미분양아파트는 2만 7,180호로 전월대비 소폭(-794호) 감소
 - 미분양 적체가 가장 심했던 경상권에서 가장 크게 감소했으나, 대구지역은 증가세 지속

그림 15| 미분양아파트 추이



자료: 국토교통부

그림 16| 지역별 미분양아파트 증감(4월)



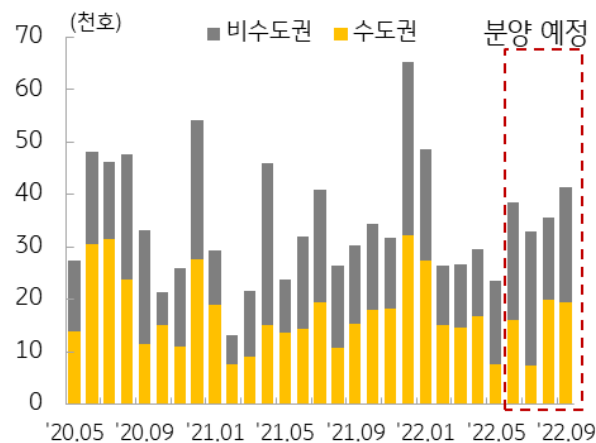
자료: 국토교통부

[주택 공급] 사업일정 지연 등으로 분양물량은 4개월째 3만호 이하

■ 분양물량은 4개월째 2만호 대에 머무르며 낮은 수준이 지속

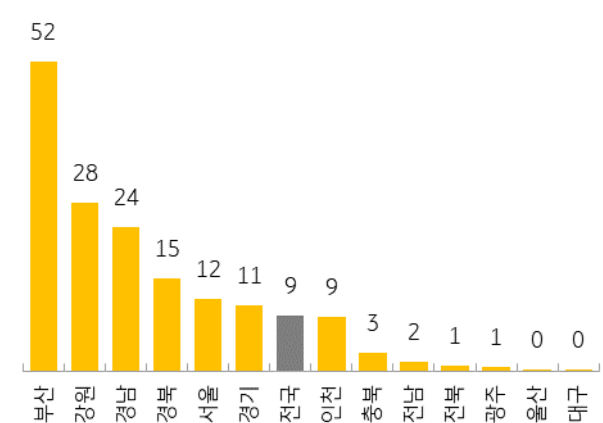
- 5월 분양물량은 약 2.3만호를 기록해 계절적 성수기 임에도 분양물량은 부족한 상황 지속
 - 최근 1년 평균 대비 32% 감소했으며, 수도권(-58%)에서 더 크게 감소
 - 원자재가격 상승에 따른 건설비용 증가와 분양가 이슈 등으로 분양 일정이 지연
- 청약경쟁률(9:1)은 지난해 보다 전반적으로 낮아졌으며, 지역별로는 해운대구와 수영구에서 분양이 이루어진 부산에서 가장 높은 청약경쟁률 기록

그림 17기 분양물량 추이



자료: 부동산114

그림 18기 지역별 청약경쟁률(5월)

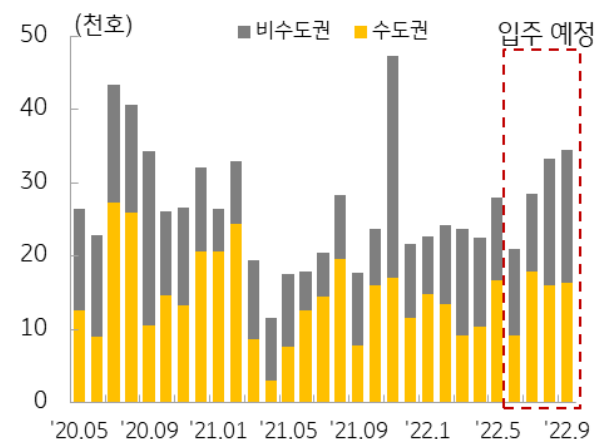


자료: 부동산114

■ 5월 입주물량은 올해 들어 최대치

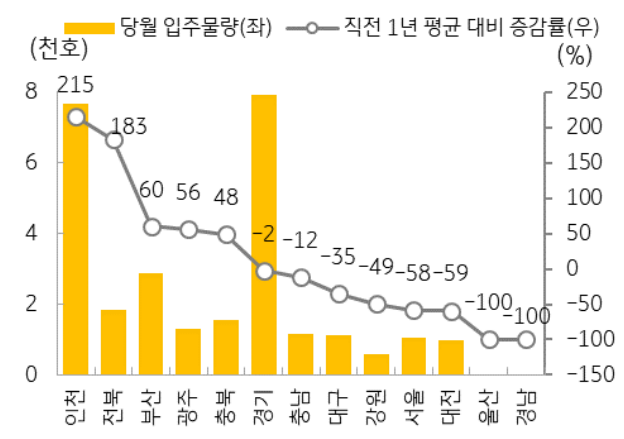
- 5월 입주물량은 약 2.8만호로 직전 1년 평균 대비 17.1% 증가했으며, 지역별로는 인천(215%)과 전북(183%)에서 가장 높은 증가율 기록
 - 상반기 입주물량은 전체적으로 충분하지 않은 상황이며 하반기 들어서야 다소 증가할 전망

그림 19기 입주물량 추이



자료: 부동산114

그림 20기 지역별 입주물량 증감률(5월)



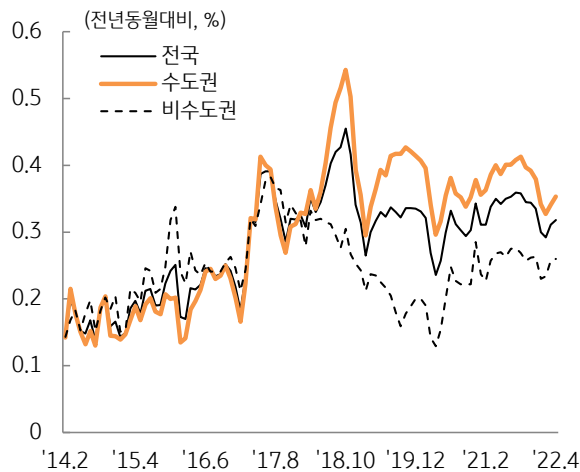
자료: 부동산114

[토지] 전국 토지가격 및 거래량은 소폭 증가

■ 2022년 4월 전국 토지가격은 전월대비 0.32% 상승하며 전월과 유사

- 수도권(전월대비 +0.35%)과 비수도권(+0.26%) 토지시장은 전월과 변동없이 유지
- 대부분의 지역에서 보합세를 유지하는 가운데, 수도권과 5개광역시로 중심으로 소폭 상승

그림 21| 지역별 토지가격 변동률 추이



자료: 한국부동산원

표 1| 지역별 토지가격 변동률(전월대비 %)(4월)

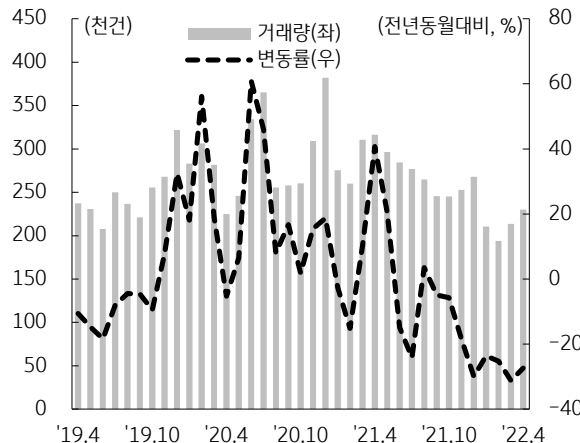
전국	0.32	경기	0.34
서울	0.38	강원	0.22
부산	0.33	충북	0.25
대구	0.28	충남	0.22
인천	0.29	전북	0.22
광주	0.25	전남	0.30
대전	0.35	경북	0.19
울산	0.31	경남	0.20
세종	0.41	제주	0.24

자료: 한국부동산원

■ 전국의 토지거래량은 23만건으로 전월대비 7.6% 증가

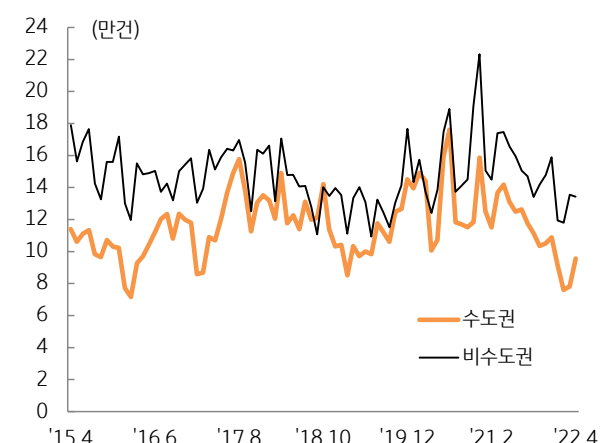
- 4월 전국 토지거래량은 수도권을 중심으로 다소 증가
- 수도권은 9.6만건이 거래되며 전월대비 22.4% 증가했으나, 지난 10년간 평균(월평균 10만건) 대비 5% 가량 낮은 수준을 유지
- 한편 비수도권은 13.4만건으로 전월대비 0.9% 감소

그림 22| 전국 토지거래량 및 변동률



자료: 한국부동산원

그림 23| 지역별 토지거래량 추이



자료: 한국부동산원

[주택 금융] 주담대 성장세 정체 지속, 신규대출금리 9년래 최고치

■ (대출 규모) 주택담보대출 순증액은 월 2조원 수준으로 6개월째 지속

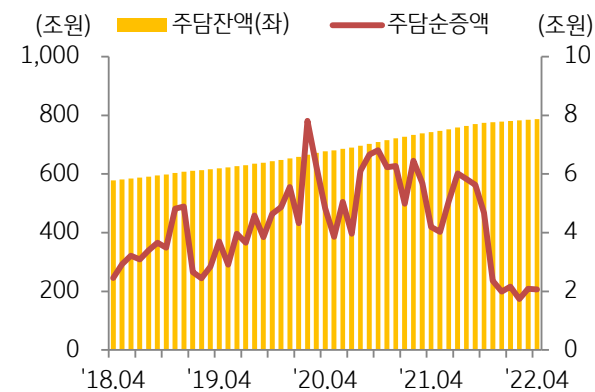
○ 주택담보대출(전세대출포함) 4월 순증액은 2.1조원으로 전월과 동일한 수준

• 전세자금대출 4월 순증액은 1.1조원으로 전월대비 0.1조원 감소

• 신용대출 등을 포함한 은행권 가계대출은 1~3월에 모두 감소하였으나, 4월들어 1.2조원 증가

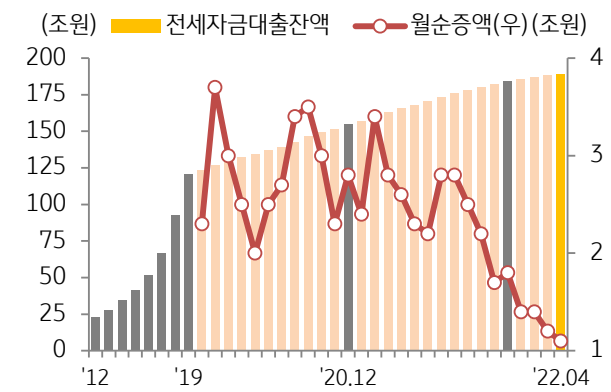
○ 2021년 4분기 이후 현재까지 주담대는 매월 2조원 내외 수준 증가

그림 24 은행권 주택담보대출 규모 추이



주: 전세자금대출 등 주택관련대출 포함된 수치
자료: 한국은행

그림 25 은행권 전세자금대출 규모 추이



자료: 한국은행

■ (금리, 연체율) 신규 대출금리 9년래 최고치, 연말 5%까지 상승 가능성

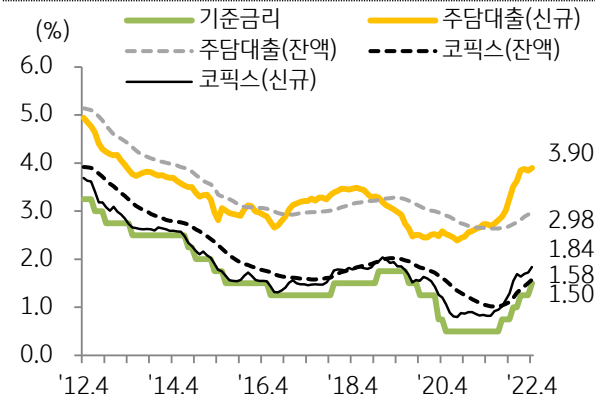
○ 4월 주담대 신규 대출금리는 전월 대비 6bp 상승한 3.90%로 2013년 3월 이후 최고치

• 유럽 재정위기 이후 장기간 지속된 저금리 시대가 마무리되고 있음

• 기준금리는 22년말까지 0.75%p 이상 상승 전망으로 신규 대출금리도 5% 내외로 상승 가능

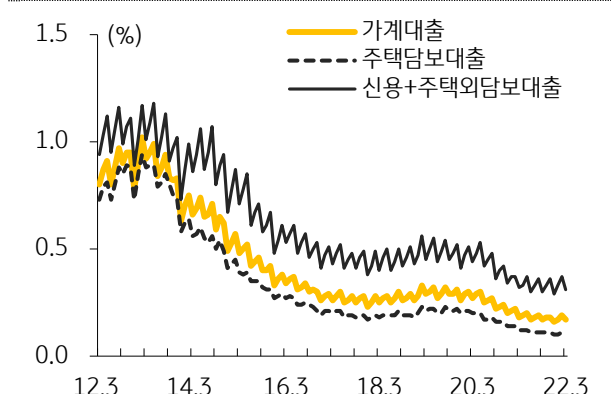
○ 3월 은행권 주택담보대출 연체율은 0.10%로 전월대비 0.01%p 하락

그림 26 은행권 주택담보대출 금리 추이



자료: 한국은행, 은행연합회

그림 27 은행권 대출 연체율 추이



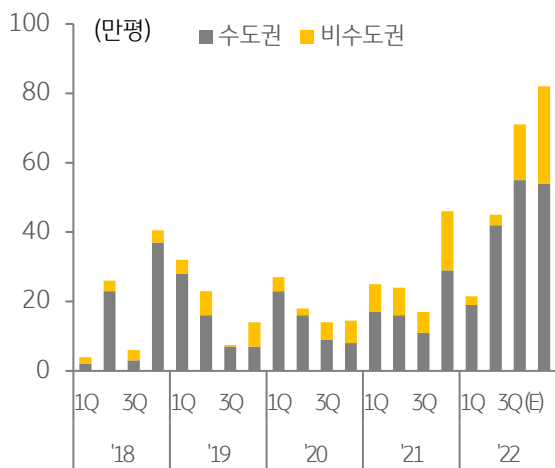
자료: 금융감독원

[물류센터] 단기 공급 부담에도 불구하고 수요는 지속될 전망

■ 2022.1Q 역대 1Q 중 가장 높은 거래규모 기록, 2022~2023년 역대 최대규모의 공급 예정

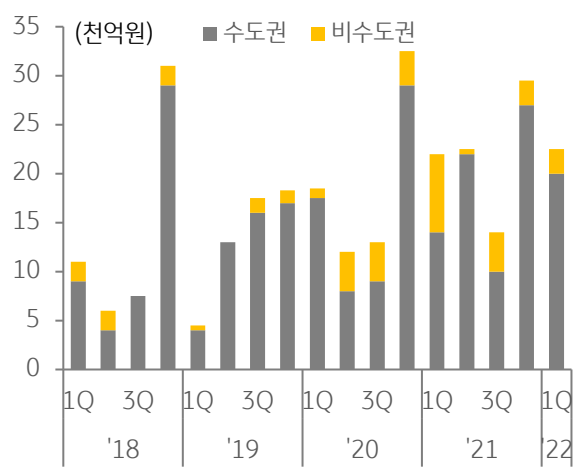
- 2022년 신규공급은 약 235만평 예상, 수도권에 집중되었던 신규공급은 3분기 이후 비수도권역 (경남권·충청권)에서 증가 예상
- 단기 공급 부담에도 불구하고 선호되는 입지의 대형(만평이상) 상온물류센터 수요는 견고할 것
- 국내 e커머스 산업의 성장과 글로벌 공급망 이슈에 대응하려는 기업들의 물류센터 공간 확보 전략이 유지된다면 신규공급량은 수요에 부합할 전망

그림 28 전국 물류센터 신규공급(연면적기준)



자료: 젠스타메이트

그림 29 전국 물류센터 거래규모 추이

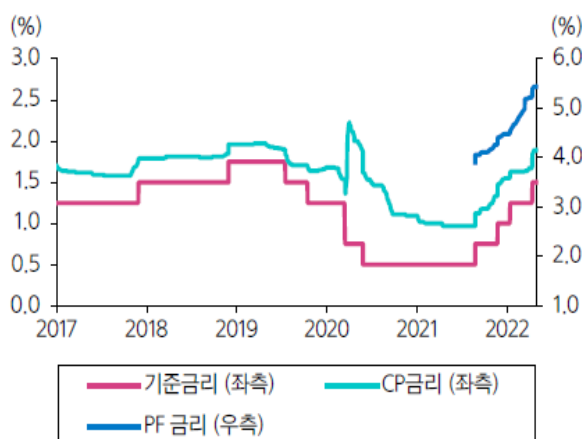


자료: 젠스타메이트

■ PF금리 상승과 건축비용 상승으로 2024년이후 신규공급 다소 줄어들텐 전망

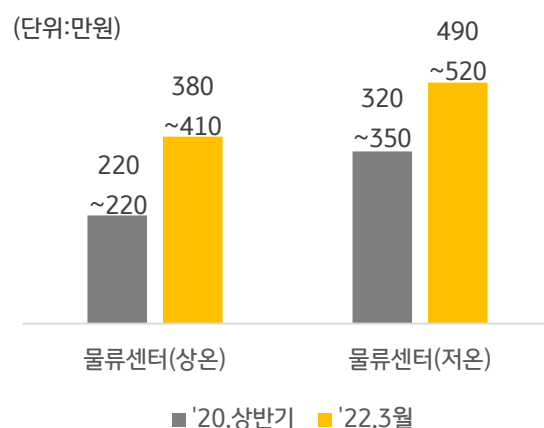
- PF 선순위 대출금리는 전년대비 100bp, 건축비는 약 40% 이상 상승하여 착공 지연 예상
- 신축 공기 감안시 2024년 이후 공급이 줄어들텐 것으로 예상되며, 공급 과잉의 우려를 완화시킬 전망

그림 30 국내 물류센터 PF 선순위 금리 추정



자료: 한국은행, 삼성증권

그림 31 물류센터 평당 공사비



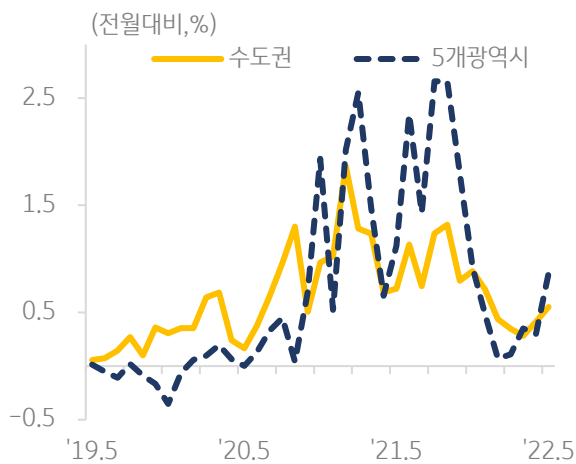
주: 시공 건설사 도급순위 차이에 따라 공사비가 상이함
자료: 한국부동산개발협회 및 건설업계, 서울경제신문 재인용

[오피스텔 매매] 오피스텔 가격 상승률 반등하며 상승세 유지

■ 5개광역시와 서울이 상승세 이끌며 전국 오피스텔 가격은 전월대비 0.6% 상승

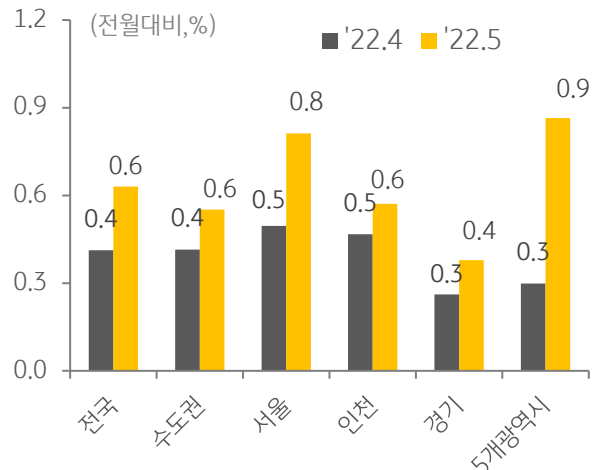
- 수도권 오피스텔 매매가격(0.6%)은 서울(0.8%)의 상승에 힘입어 상승폭(전월대비+0.2%p) 확대
- 5개광역시 매매가격(0.9%)은 상승폭(전월대비 0.6%p) 확대

그림 32 지역별 오피스텔 시세지수 변동률



주: 전국 변동률은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 33 수도권 오피스텔 시세지수 변동률

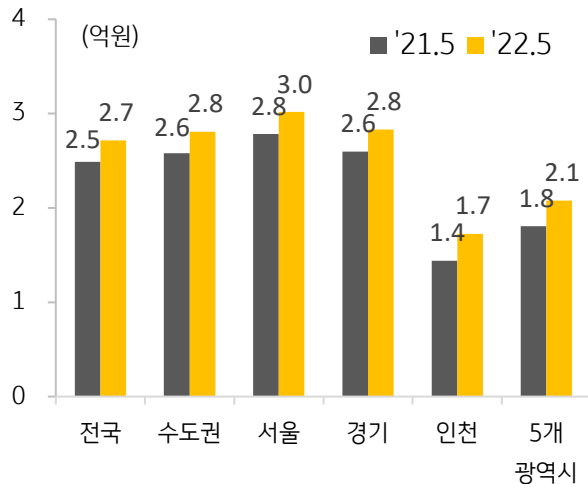


자료: KB국민은행

■ 서울 동남권 오피스텔 가격은 전월대비 1.2% 상승하며 서울지역 상승흐름 주도

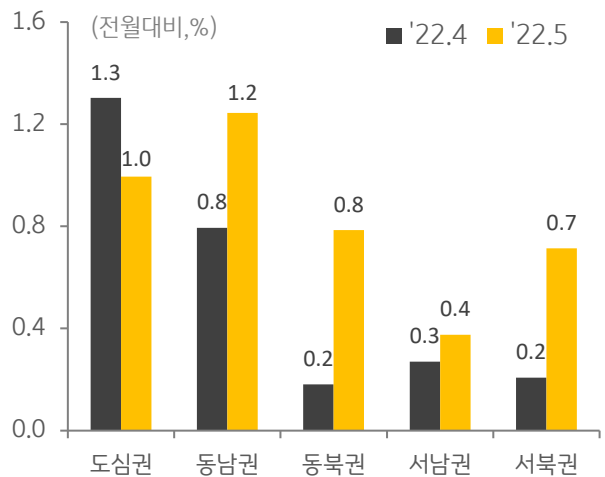
- 동남권 상승폭(전월대비 +0.4%p)이 커진 반면, 도심권은 상승폭(전월대비 -0.3%p) 감소
- 최근 2년간 서울 평균 대비 낮은 상승률을 보였던 동북권(0.8%), 서북권(0.7%) 오피스텔 가격은 상승폭(전월대비 0.6%p, 0.5%p) 확대

그림 34 지역별 오피스텔 매매 일반거래가 평균



주: 전국 평균은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 35 서울 권역별 오피스텔 시세지수 변동률



자료: KB국민은행

[오피스텔 임대] 오피스텔 매매전세비율 상승세, 임대수익률 보합세

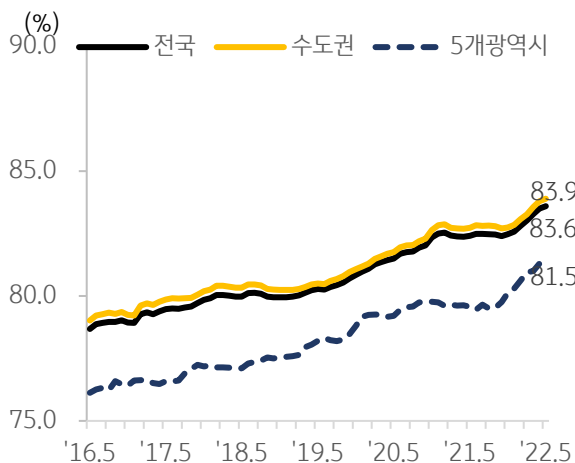
■ 전국 오피스텔 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 83.6%로 최고치 경신

○ 수도권 매매전세비율은 전월대비 0.1%p 상승한 83.9% 기록

• 인천(83.2%)의 매매전세비율은 수도권에서 가장 큰 폭(전월대비 0.3%p)으로 상승

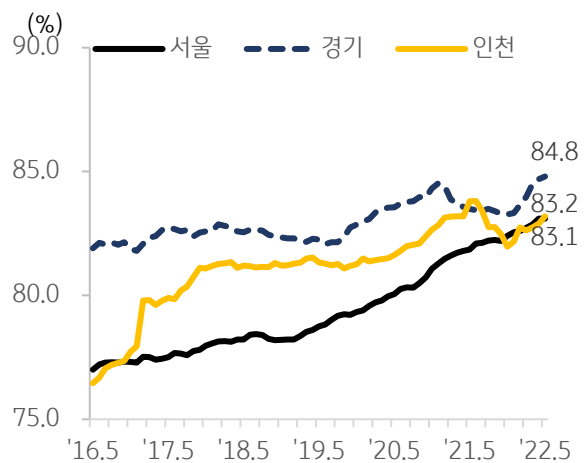
○ 전세시장 불안이 지속되면서, 주택 임차수요 일부가 오피스텔로 이동하며 매매전세비율 상승세 지속

그림 36 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(전국)



주: 전국 비율은 수도권, 5개광역시, 세종 등 총 9개 지역 기준
자료: KB국민은행

그림 37 지역별 오피스텔 매매전세비율 추이(수도권)



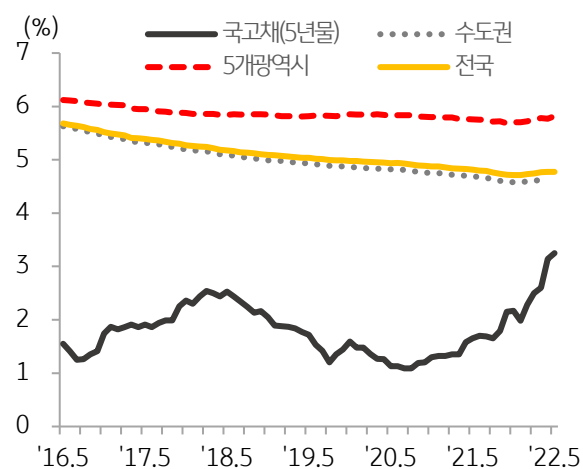
자료: KB국민은행

■ 오피스텔 임대수익률은 보합세, 국고채와의 Spread Gap 역대 최저치 경신

○ 장기간 하락세를 지속하던 전국 오피스텔 임대수익률은 5월 4.8%를 기록하며 보합세

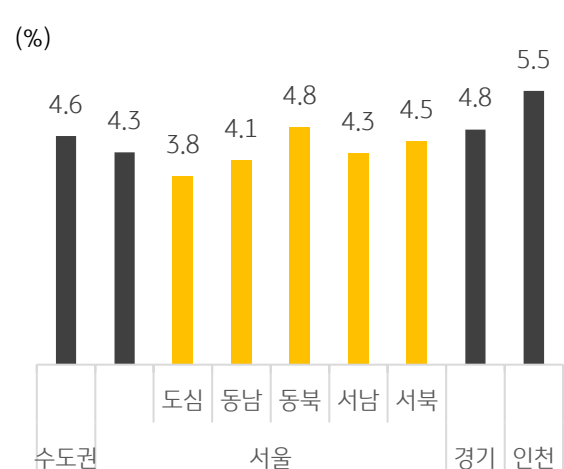
• 국고채-오피스텔 임대수익률의 좁아진 Spread Gap은 향후 시장에 부담으로 작용

그림 38 지역별 오피스텔 임대수익률 추이



자료: KB국민은행

그림 39 수도권 오피스텔 임대수익률('22.5월)



자료: KB국민은행

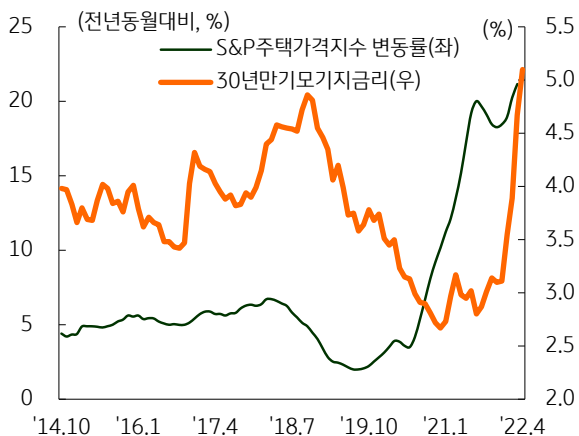
[미국 주택시장] 주택가격 지속적 상승에도 거래시장은 위축, 조정 가능성 부각

■ 금리 인상에도 불구하고 미국 주택가격 상승세는 지속

○ 미국 주택가격 상승세가 지속되면서 구매자 부담은 상당히 높은 수준

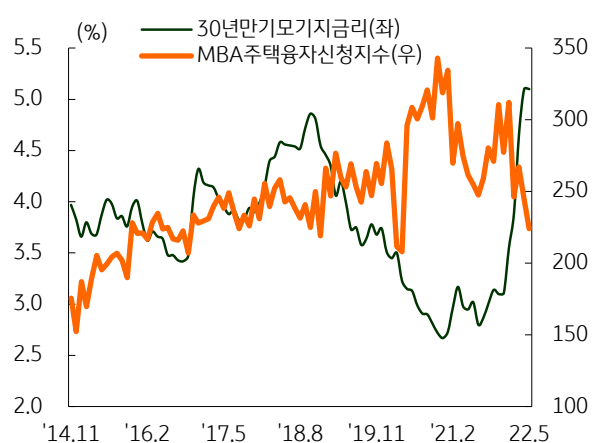
- 3월 S&P 주택가격지수는 305.63으로 전월대비 3.1% 상승, 2000년 이후 최고치 재갱신
- 금리인상이 대출상환 부담으로 이어져 모기지 신규 및 재융자신청은 빠르게 위축

그림 40 | S&P주택가격지수 및 모기지 금리 추이



자료: Bloomberg

그림 41 | MBA모기지신청지수 추이



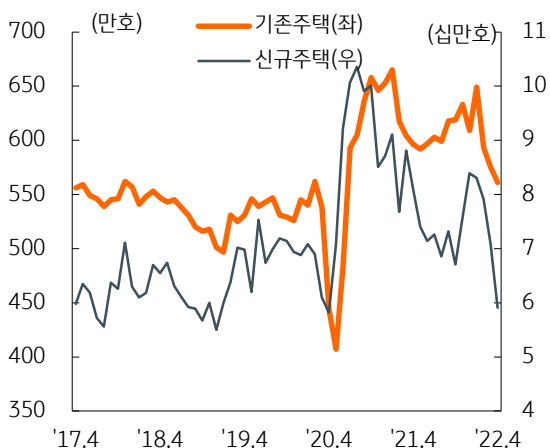
자료: Bloomberg

■ 주택시장 심리지표 및 거래량 하향세, 향후 주택시장 조정 가능성 존재

○ 금리인상에도 모기지 연체율은 안정적인 상황이나 거래감소에 따른 가격 조정 가능성은 존재

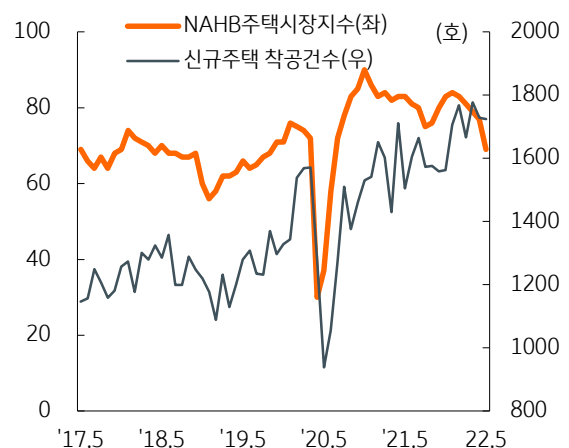
- 금리인상 및 주택가격 상승으로 주택구입자 부담은 높은 편으로 주택판매량은 전월대비 감소
- NAHB지수(향후 6개월간 주택판매에 대한 건설업자의 체감경기)는 69로 여전히 50이상이나, 최근 하향세를 지속함에 따라 향후 거래시장 위축 예상

그림 42 | 기존 및 신규주택 판매량 추이



자료: Bloomberg

그림 43 | NAHB지수 추이



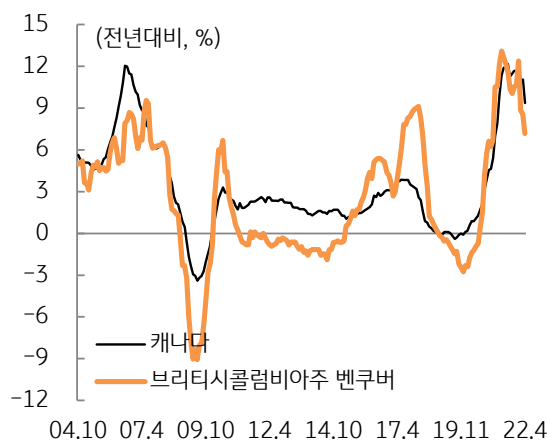
자료: Bloomberg

[캐나다 주택] 금리인상 이후 주택거래시장 빠르게 냉각

■ 금리인상을 시행한 이후 캐나다 주택시장은 거래량 감소와 함께 가격 상승세도 둔화

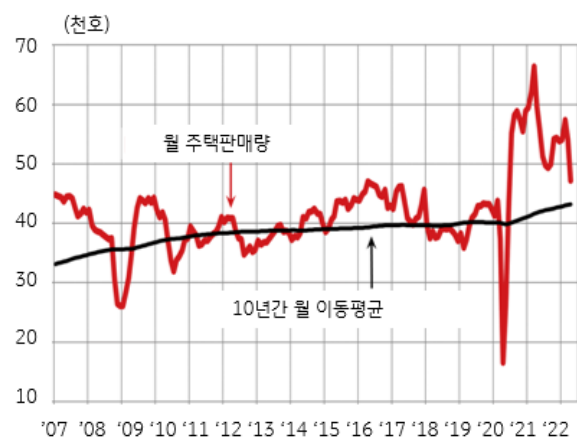
- 전국 4월 주택판매량은 전월대비 12.6% 감소하며 2021년 최고기록 대비 25.7% 하락
 - 4월 거래량은 5만호를 하회하며 전월대비 12.6% 감소하며, 지난 2020년 하반기 이후 가장 낮은 수준
 - 거래시장 위축과 함께 주택매매가격 상승세도 둔화되는 모습. 4월 현재 캐나다 평균 주택가격은 74.6만 캐나다달러를 기록

그림 44 캐나다 주택가격지수 추이



자료: Bloomberg

그림 45 주택판매량 추이

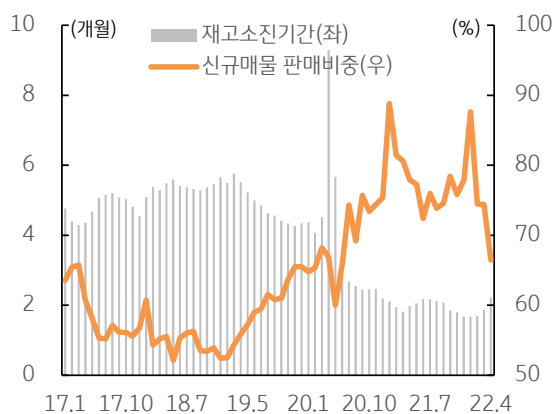


자료: CREA(캐나다 부동산협회)

■ 추가 금리인상 가능성과 함께 고강도 주택 대책을 제시, 향후 주택시장 영향에 주목

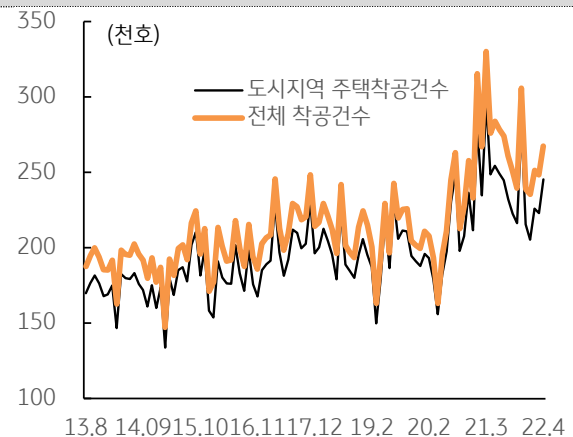
- 최근 높은 주택가격으로 인해 캐나다 정부는 공급확대 등 주택시장 안정화대책을 발표
 - 공급 확대, 외국인 2년간 매입금지, 예비 주택구입자 비과세 계좌개설, 공공주택 확대 등 다양한 주택대책을 제시함에 따라 향후 주택시장 변화에 주목
 - 또한 금리 인상과 인플레이션으로 가처분소득이 감소하면서 향후 매수심리는 위축 예상

그림 46 주택재고 소진기간과 신규 매물 매매 비중



자료: CREA(캐나다 부동산협회)

그림 47 캐나다 주택착공물량 추이



자료: Bloomberg

FOCUS ISSUE

실거래가로 살펴본 전월세시장 동향

부동산연구팀 김진성 연구위원

■ 분석 자료

- 국토교통부 실거래가 공개시스템의 아파트, 단독/다가구, 연립/다세대, 오피스텔 전월세 실거래가
 - 분석 기간: 2016년 1월 ~ 2022년 3월
 - 2~4장은 전월세 실거래 자료를 분석한 내용으로 전세, 반전세, 월세 비중은 전체 임대세대 비중이 아닌 해당 기간 발생한 거래량을 기준으로 집계한 수치
 - 전체 가구의 임대 형태 변화가 아닌 최근 발생한 전월세 비중 변화를 나타냄

■ 용어 정의

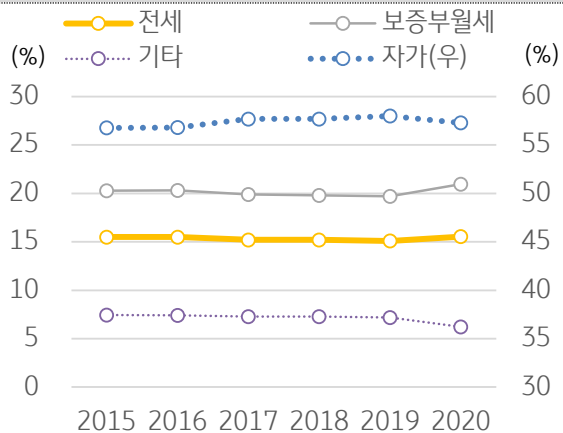
- 전세가 = 보증금 + 월세 x 12 / 전월세전환율(전세의 경우 전세가 = 보증금)
 - 전월세전환율은 KB국민은행 자료를 사용. 서울, 경기, 인천은 해당 지역의 전월세전환율을, 나머지 지역은 전월세전환율이 가장 높은 인천의 전월세전환율을 적용
- 전세, 반전세, 월세는 보증금/전세가 비율을 기준으로 구분
 - 전세: 보증금/전세가 비율이 100%인 경우
 - 반전세: 보증금/전세가 비율이 10% 이상에서 100% 미만인 경우로 보증금 비율에 따라 다음 두 가지로 구분
 - 반전세+: 보증금이 전세가의 절반 이상을 차지하는 경우
 - 반전세-: 보증금이 전세가의 절반 미만을 차지하는 경우
 - 월세: 보증금/전세가 비율이 10% 미만인 경우
 - 보증금/전세가 비율 10% 정도가 월세 2년 치에 해당
 - 일반적으로 수개월에서 최대 1~2년까지 보증금을 낸 경우도 월세로 간주하는 사례를 고려해, 보증금/전세가 비율이 10% 미만인 경우를 넓은 의미에서 월세로 정의
 - 국토교통부 기준에 따르면 보증금이 없는 경우만 월세로 구분하고 보증금이 조금이라도 있으면 보증부월세로 간주하나, 이 경우 월세 비중이 미미해 분석 대상으로 적절치 않은 점을 고려
- 임대주택 거래 가격 10분위 구분
 - 매월 분석 대상 시점의 임대주택 거래 가격을 전세가로 환산, 10% 단위로 10분위를 분류해 비교
 - 예를 들어 2020년 1~12월 전세가 환산 상위 1분위(0~10%) 임대주택 거래와 2022년 1~3월 전세가 환산 상위 1분위(0~10%) 임대주택 거래의 전세 비중 비교 등

1. 전월세시장 동향

■ 주거 점유 형태는 2020년부터 자가 비중 감소, 반전세를 포함해 전세와 월세 비중 증가

- 자가 비중은 아파트 입주물량 증가로 2017~2019년에는 증가한 반면 주택가격이 급등하기 시작한 2020년에는 소폭 하락
 - 자가 비중은 2015년 56.8%에서 2019년 58.0%로 4년간 1.2%p 상승하다 2020년 57.3%로 0.7%p 하락하면서 5년간 평균 0.5%p 상승
- 전세, 보증부월세 비중은 2019년까지 자가 비중 상승의 영향으로 소폭 감소하다 2020년 반등
 - 전세, 보증부월세, 월세 비중은 각각 2015년 15.5%, 20.3%, 2.6%에서 2020년 15.5%, 21.0%, 1.9%로 보증부월세 비중이 5년간 0.7%p 상승
 - 월세, 사글세(월세 선납), 무상 등 기타 비중은 같은 기간 1.2%p 하락

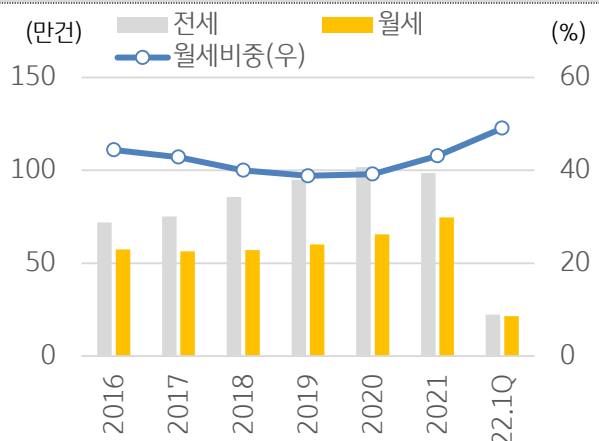
그림 48| 거주 주택 점유 형태 추이



주: 기타 = 월세, 사글세, 무상 주택 합산치

자료: 인구주택총조사(2015, 2020년), 주거실태조사 (2016~2019년)

그림 49| 전월세 실거래 중 거래 유형 추이



주: 월세는 반전세 등 포함

자료: 국토교통부 실거래가 공개시스템

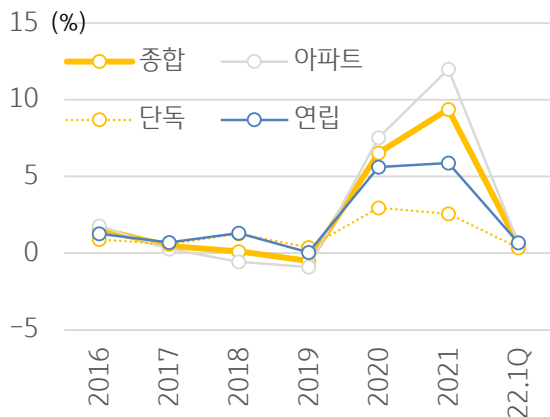
■ 2021년 이후 전월세시장에서 반전세를 포함해 월세 거래 비중이 급증

- 전세 거래건수는 아파트 입주물량 증가 등의 영향으로 2018~2020년 가파르게 증가하다 2021년 소폭 감소
- 월세 거래건수는 2020~2021년 빠르게 증가해 2022년 1분기 현재 전세 거래건수와 비슷한 규모를 유지
- 이에 따라 최근 주택 임대시장은 전세 비중이 감소하고 월세 비중이 증가하는 추세를 보인다고 분석 가능

■ 전세가격은 2019년까지 상승세 둔화와 하락세를 유지하다 2020년 이후 가파른 상승세 시현

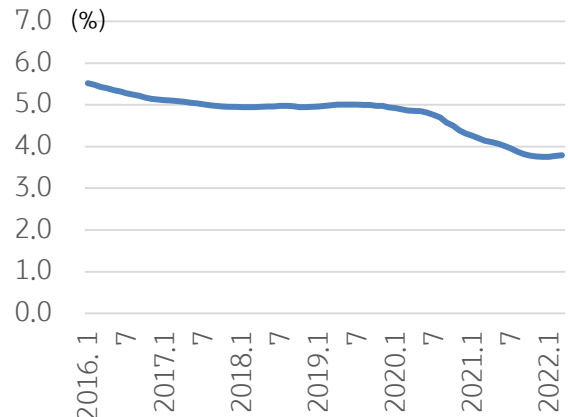
- 아파트, 연립주택을 중심으로 2020~2021년 전세가격지수가 각각 5~10% 이상 상승
- 단독주택의 경우에도 2020~2021년 전세가격지수 상승률이 이전 수준을 크게 상회

그림 50 | 전세가격지수 상승률 추이



자료: KB국민은행

그림 51 | 수도권 전월세전환율 추이



자료: KB국민은행

■ 전월세전환율은 2019년 5%에서 2022년 1분기 3.8% 수준까지 하락

- 전월세전환율은 월세로 전환할 때 적용되는 비율로, 높을수록 전세가에 비해 월세가 높다는 의미
 - 예) 전세 보증금 1,000만 원을 월세로 전환할 경우, 월세가 4만 원이면 연간 월세는 48만 원(4만 원 x 12개월)이므로 전월세전환율은 4.8%(48만 원/1,000만 원)
- 수도권 기준 전월세전환율은 2019년 4분기 5%에서 2022년 1분기 3.8%로 24% 하락. 이는 동일한 조건의 월세를 가정할 경우 전세가격이 31% 상승한 것과 유사
 - 2020년 전월세전환율 5% 기준 보증금 0원에 월세 4만1,667원인 임대주택의 경우 전세가격은 1,000만 원에 해당
 - 월세 4만1,667원 x 12개월 = 50만 원. 50만 원은 1,000만 원의 5%이므로 월세 4만1,667원에 해당하는 전세가격은 1,000만 원
 - 2022년 1분기 전월세전환율 3.8% 기준 월세 4만1,667원인 임대주택의 경우 전세가격은 1,316만 원에 해당
 - 마찬가지로 연간 월세는 50만 원. 50만 원은 1,316만 원의 3.8%이므로 월세 4만1,667원에 해당하는 전세가격은 1,316만 원, 2020년 대비 316만 원(31.6%) 상승

■ 2020년부터 전세가격 상승, 월세 비중 증가, 전월세전환율 하락 등 시장 변화 시작

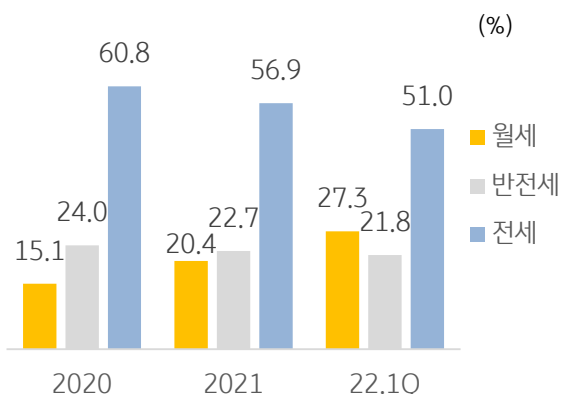
- 실거래가 자료 분석을 통해 최근 거래에서 실제로 반전세 증가 현상이 나타나고 있는지, 반전세 증가에 영향을 미치는 요소는 무엇인지 파악이 필요

2. 고가 임대주택의 반전세 비중 증가

■ 최근 전월세시장은 전세 비중 감소, 반전세 비중 횡보, 월세 비중 증가

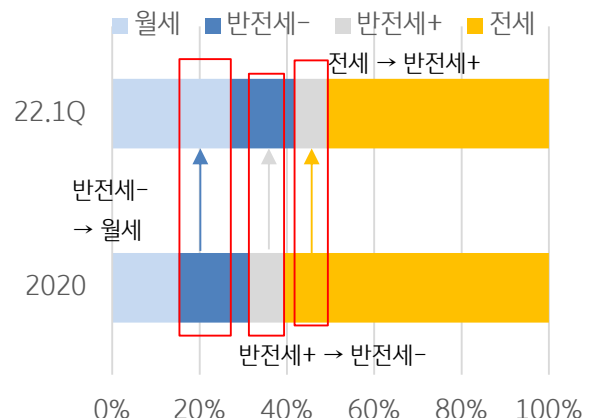
- 전세 거래 비중은 2020년 60.8%에서 2022년 1분기 51.0%로 9.8%p 급감
- 월세 거래 비중은 같은 기간 15.1%에서 27.3%로 12.2% 급증
- 반전세 거래 비중은 같은 기간 24.0%에서 21.8%로 2.2%p 소폭 감소
 - 반전세+ 거래 비중은 8.0%에서 0.6%p 감소
 - 반전세- 거래 비중은 16.1%에서 1.7%p 감소
- 최근 2년간 전세가격 급등의 영향으로 전세에서 반전세로, 반전세에서 월세로 이동하는 도미노 현상이 발생한 것으로 해석할 수 있음
 - 2022년 전세 거래량 감소분은 2020년 반전세+ 거래량과 비슷한 추세
 - 2022년 월세 거래량 증가분은 2020년 반전세- 거래량과 비슷한 추세
 - 전세 거래량 감소분은 대부분 반전세+로, 기존 반전세+ 거래량은 반전세-로, 기존 반전세- 거래량은 월세로 이동한 것으로 해석할 수 있음
 - 임대가구 수 증가로 전체 거래량은 다소 늘어나는 모습(2020년 167만 건, 2021년 173만 건, 2022년 연간 기준으로 환산할 경우 176만 건)
 - 전세가구가 보증금을 모두 반환받고 월세로 전환하는 경우는 드문 것으로 나타남
- 기존 전세시장에서는 반전세(반전세+) 거래량이 늘어나는 듯하나, 반전세(반전세-)에서 월세로 이동이 증가하면서 실제 반전세 거래 비중은 횡보하는 추세

그림 52 전월세 거래에서 전세/반전세/월세 비중 변화



자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 53 거래 유형별 전월세 거래량 비중 변화

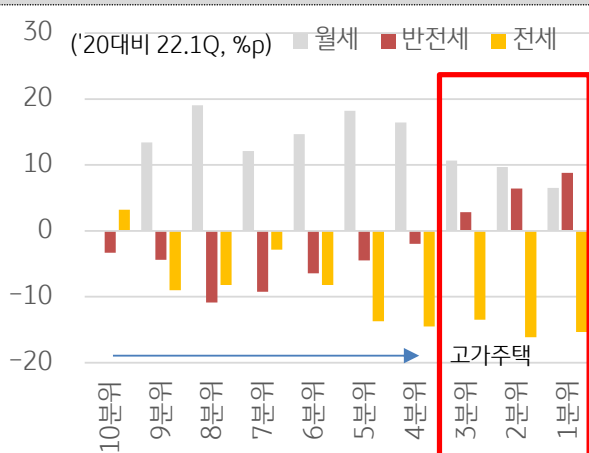


자료: 국토교통부, KB경영연구소

■ 상대적으로 전세가격이 높은 고가 임대주택의 경우 반전세 비중이 증가

- 전세가 기준 10분위 분류에 따라 살펴본 결과, 고가 임대주택에 해당하는 상위 3구간(30%)에서 2020년 대비 2022년 1분기 반전세 거래 비중이 증가
 - 전세가 1분위(2022년 1분기 기준 4.1~4.5억 원 이상)는 전세 15.3%p 감소, 반전세 8.8%p 증가, 월세 6.5%p 증가
 - 전세가 2분위(3.0~3.3억 원 이상)는 전세 16.1%p 감소, 반전세 6.4%p 증가, 월세 9.7%p 증가
 - 전세가 3분위(2.5~2.6억 원 이상)는 전세 13.5%p 감소, 반전세 2.8%p 증가, 월세 10.7%p 증가
- 고가 임대주택 비중이 높은 수도권(서울, 경기, 인천) 아파트의 경우 상위 40%까지 반전세 거래 비중이 증가
 - 전세가 1분위(2022년 1분기 기준 6.8~7.3억 원 이상)는 전세 18.6%p 감소, 반전세 13.4%p 증가, 월세 5.1%p 증가
 - 2020년 전세가 1분위 구간의 최저 가격은 5.8억 원(1월)~7.7억 원(12월)으로 2022년 대비 크게 낮지 않음에도 불구하고 전세 거래 비중이 높은 특징을 보임
 - 이는 2020년 6.17 대책에 포함된 전세 대출 관련 조치로 고가 임대주택에 대한 전세 대출이 제한되면서 발생한 현상으로 판단
 - 전세가 2분위(5.1~5.5억 원 이상), 3분위(4.3~4.5억 원 이상), 4분위(3.7~3.8억 원 이상)도 전세는 감소한 반면 반전세와 월세는 증가
- 시장의 관심이 집중된 고가 아파트의 경우 반전세 증가세가 나타나고 있으나, 전국적으로 보면 반전세 상당수가 월세로 전환하면서 오히려 반전세 비중은 감소

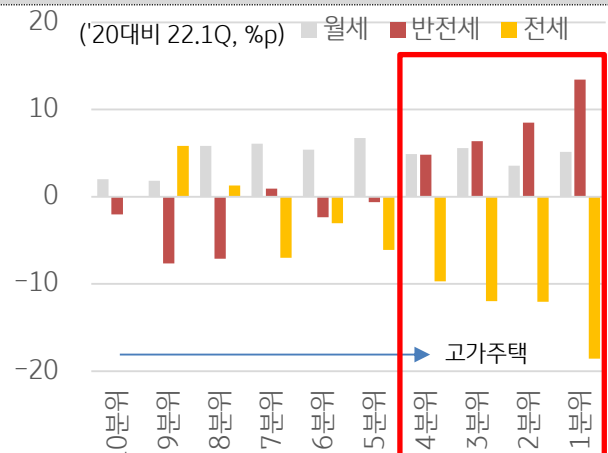
그림 54 | 전세가격분위별 임대거래형태 비중 증감(전)



주: 2020년 대비 2022년 1분기 기준

자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

그림 55 | 임대거래형태 비중 증감(수도권 아파트)



주: 2020년 대비 2022년 1분기 기준

자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

3. 급등한 전세가를 따라잡지 못하는 보증금 규모

■ 최근 2년간 고가 임대주택은 전세가 상승폭이 보증금 규모 상승폭을 크게 상회

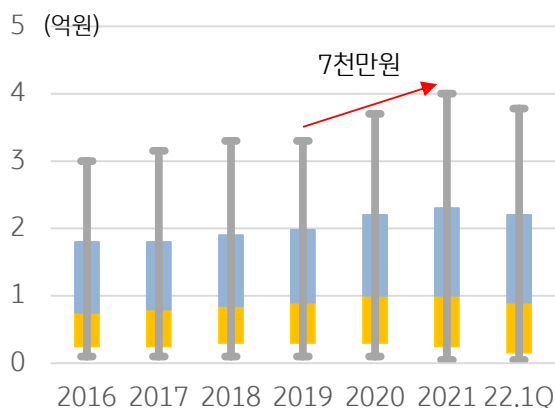
○ 고가 임대주택의 경우 전세가격이 가파르게 상승하면서 보증금 차액을 마련하지 못해 반전세로 전환하는 가구가 증가

- 전세가 기준 상위 10%의 경우, 전세가격은 1억 원 상승한 반면 보증금은 7,000만 원 증가에 그침
 - 상위 10%의 전세가격은 2019년 3.5억 원에서 2020년 4.0억 원, 2021년 4.5억 원으로 상승
 - 상위 10%의 보증금은 2019년 3.3억 원에서 2020년 3.7억 원, 2021년 4.0억 원으로 상승
 - 전세가격과 보증금 격차는 2019년 2,000만 원에서 2021년 5,000만 원으로 증가
- 전세가격 상위 25%의 경우에도 전세가격은 6,000만 원 상승한 반면 보증금은 3,000만 원 증가하는 데 그침
 - 상위 25%의 전세가격은 2019년부터 2021년까지 각각 2.2억 원, 2.5억 원, 2.8억 원으로 상승
 - 상위 25%의 보증금은 같은 기간 각각 2.0억 원, 2.2억 원, 2.3억 원으로 상승
 - 전세가격과 보증금 격차는 2019년 2,000만 원에서 2021년 5,000만 원으로 증가

○ 반면 저가 임대주택에 해당하는 전세가 기준 상위 75%와 90%의 경우, 전세가격 상승에도 불구하고 오히려 보증금 규모는 하락

- 상위 75%의 경우 보증금 규모는 2018~2020년 3,000만 원을 유지하다 2021년 2,500만 원, 2022년 1분기 1,600만 원으로 하락
- 상위 90%(하위 10%)의 경우 보증금 규모는 2016~2020년 1,000만 원을 유지하다 2021~2022년 1분기 500만 원으로 하락

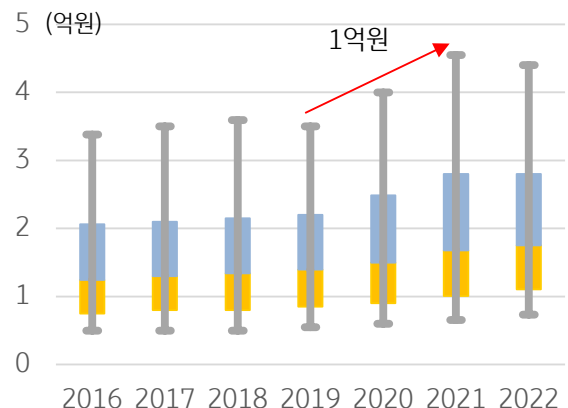
그림 56 | 보증금 규모 분포



주: 선 상단 상위 10%, 막대 상단 상위 25%, 막대 중간 상위 50%, 막대 하단 상위 75%, 선 하단 상위 90%

자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 57 | 전세가격 규모 분포



주: 선 상단 상위 10%, 막대 상단 상위 25%, 막대 중간 상위 50%, 막대 하단 상위 75%, 선 하단 상위 90%

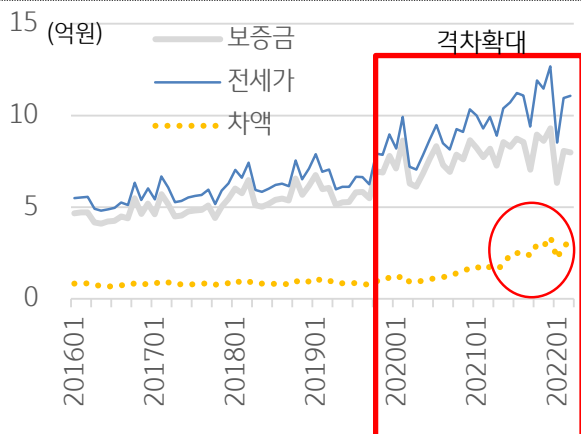
자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

■ 2020년 4분기 이후 고가 임대주택의 보증금/전세가 비율이 하락세로 전환

○ 전세가 1분위 고가 임대주택의 평균 전세가격은 최근 2년간 3.6억 원 상승한 반면 평균 보증금은 2.2억 원 증가하는 데 그침

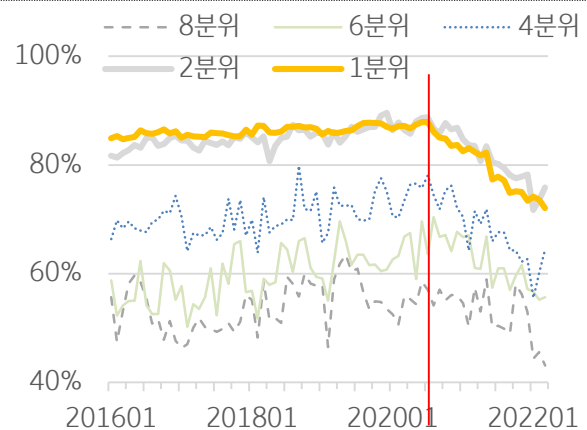
- 고가 임대주택의 보증금과 전세가격은 각각 2019년 6.1억 원과 7.0억 원(9,000만 원 차이)에서 2020년 7.4억 원과 8.6억 원, 2021년 8.3억 원과 10.6억 원(2.3억 원 차이)으로 격차 확대
- 보증금과 전세가격 격차는 2021년 특히 크게 벌어진 것으로 나타남
 - 2020년에는 가격이 급등하자 전세자금 대출 등으로 1억 원 내외 자금 조달 가능(전세가격 1.6억 원 상승, 보증금 규모 1.3억 원 증가, 보증금/전세가 비율 83%)
 - 반면 2021년에는 가격 상승폭이 확대되면서 추가 대출이 어려워 보증금 마련의 한계에 직면(전세가격 1.9억 원 상승, 보증금 규모 0.9억 원 증가, 보증금/전세가 비율 44%)

그림 58 | 전세가 1분위 평균 보증금, 전세가 추이



자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

그림 59 | 전세가 분위별 보증금/전세가 비율



주: 전세가 10분위 중 일부 구간 표시

자료: 국토교통부, KB국민은행, KB경영연구소

○ 전세가 상승과 대출 규제 영향으로 자금 조달의 어려움에 직면하면서 고가 임대주택에서 반전세 비중 증가

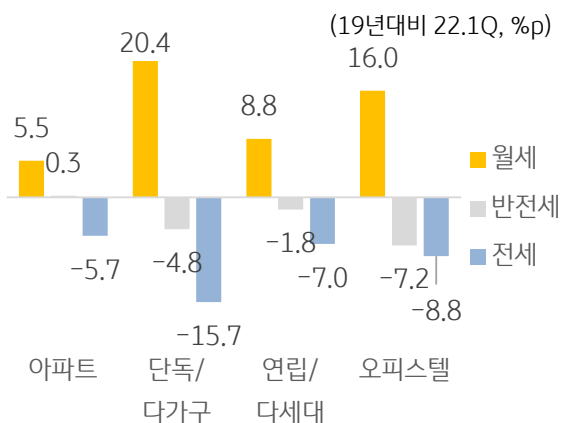
- 전세가 1분위 고가 임대주택의 경우 평균 보증금/전세가 비율은 2020년 8월까지 80% 수준을 유지하다 2020년 9월부터 하락세로 전환, 2022년 1분기 현재 70% 수준을 유지
- 2020년 6.17 대책 영향으로 고가 주택에 대한 전세 대출이 제한되면서 자금 조달의 어려움 발생
 - 2020년 6.17 대책으로 2020년 7월 10일 이후 이루어진 거래 계약의 경우 입주권이나 분양권 등을 보유한 무주택자, 고가 주택 보유자, 다주택자에 대한 전세 대출을 금지하고 기존 대출 연장도 제한
 - 고가 주택 거주자는 보유한 주택을 임대하고 자녀 교육 등의 이유로 임대주택에 거주하는 경우가 많아, 2020년 하반기 이후 실질적으로 전세 대출을 통한 자금 조달이 불가능한 상황
 - 무주택자로 전세 주택 등에 거주하면서 분양권을 취득한 경우, 기존 전세 대출 기한 연장과 대출 확대가 불가능해지면서 현 거주지 임대 조건을 반전세 등으로 전환

4. 단독/다가구 거주자의 월세 전환 증가

■ 단독/다가구의 경우 자금 문제로 전세에서 반전세, 반전세에서 월세로 이동하는 비중이 증가¹

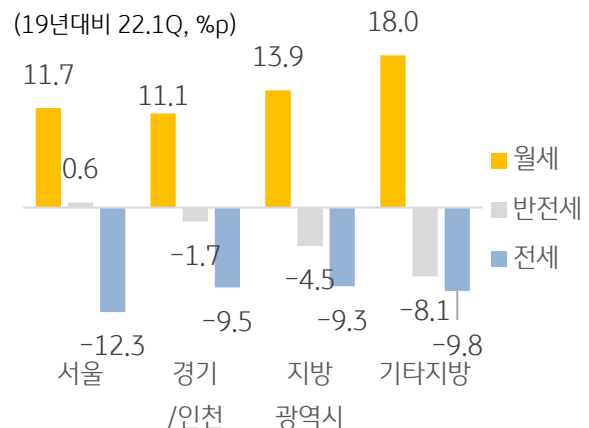
- 단독/다가구 주택의 경우 상대적으로 임차인의 재정 상태가 좋지 않아, 전세가격 상승에 따른 반전세 전환 비중이 크게 증가했을 수 있음
 - 단독/다가구 주택의 경우 최근 2년간 전세 비중 감소폭은 15.7%p로 가장 크게 나타남
- 상대적으로 임차인의 재정 상태가 좋지 않은 단독/다가구는 보증금 마련이 어려워 보증금/전세가 비율이 하락했을 수 있음
 - 보증금 500만 원을 올려주는 것보다 월세 2만 원(연 4.8%)을 더 내는 방안을 선호할 수 있음
 - 상대적으로 보증금 규모가 작은 가구의 경우 코로나19 이후 재정 상태가 어려워지면서 보증금을 일부 줄이고 월세 비중을 늘렸을 수 있음
 - 단독/다가구 주택의 경우 최근 2년간 월세 비중 증가폭은 20.4%p로 가장 크게 나타남
- 1인가구의 거주 비중이 높은 오피스텔의 경우에도 상대적으로 임차인의 소득과 자산이 적어, 보증금 추가보다 월세 인상을 선호했을 수 있음
 - 오피스텔의 전세 비중 감소폭은 8.8%p로 단독/다가구에 이어 2위를 기록하고, 월세 비중 증가폭 역시 16.0%p로 단독/다가구에 이어 2위를 차지
- 아파트의 경우 고가 임대주택의 전세에서 반전세 이동 증가에도 불구하고 전국적으로 물량이 넘쳐나기 때문에 전체적으로 전세 감소와 월세 증가 비중 변화는 크지 않은 것으로 나타남

그림 60 | 2년간 주택 종류별 전세/반전세/월세 비중 변화



주: 2019년 거래량 대비 2022년 1분기 거래량 기준
자료: 국토교통부, KB경영연구소

그림 61 | 2년간 지역별 전세/반전세/월세 비중 변화



주: 2019년 거래량 대비 2022년 1분기 거래량 기준
자료: 국토교통부, KB경영연구소

¹ 개별 세입자가 전세에서 반전세로 실제로 이동한 경우가 아니라 통계적으로 비중이 변한 것을 '이동'으로 표현함

■ 지역별로는 고가 임대주택 비중이 높은 서울에서는 전세에서 반전세, 기타 지방에서는 반전세에서 월세 이동 비중이 증가

- 상대적으로 고가 임대주택 비중이 높은 서울에서는 전세에서 반전세 이동 비중이 높음
 - 서울 임대주택의 경우 최근 2년간 전세 비중 감소폭은 12.3%p로 가장 크게 나타남
- 기타 지방에서는 보증금/전세가 비율이 10%를 약간 상회하는 경우, 보증금과 월세 변동이 없어 도 시간이 지나면서 월세로 분류될 수 있음
 - 기타지방 임대주택의 경우 최근 2년간 월세 비중 증가폭은 18.0%p로 가장 크게 나타남
 - 전월세전환율 하락 → 계산상 전세가 상승 → 보증금/전세가 비율 하락 → 반전세에서 월세로 분류
 - 상대적으로 주택가격 상승폭이 낮은 기타 지방의 경우, 자료의 한계로 금리가 하락한 인천 지역의 전월세전환율을 적용하면서 월세 비중이 실제보다 높게 집계되었을 수 있음

5. 정리 및 시사점

■ 고가 임대주택에서는 반전세, 중저가 임대주택에서는 월세 비중이 크게 증가

- 전월세시장에서 전세 비중이 감소하면서 반전세보다 월세 비중이 증가하는 모습
 - 전세가구가 반전세로 이동하는 비중 이상으로 반전세가구가 월세로 이동하면서 반전세 비중은 횡보
 - 다만 수도권 아파트 등 고가 임대주택에서는 반전세 비중이 증가세를 보임
- 전세가 1분위의 고가 임대주택의 경우 2020년에는 전세가격 상승폭만큼 보증금 규모도 증가한 반면, 2021년에는 보증금이 전세가격 상승폭을 따라잡지 못하면서 반전세가 크게 증가
 - 2020년 6.17 대책 등으로 4분기 이후 전세 대출을 통한 자금 조달의 어려움이 발생
- 상대적으로 임차인의 재정 상태가 좋지 않은 단독/다가구 주택의 경우 전세에서 반전세로, 반전세에서 월세로 이동하는 현상이 급증
 - 최근 2년간 전세 비중 감소폭과 월세 비중 증가폭이 가장 크게 나타남

■ 전세가격 상승으로 어려움을 겪고 있는 계층에 대한 지원 방안 모색, 분석의 정확성을 높이기 위한 통계 자료 개선 등의 노력이 필요

- 2020년 8월 계약갱신청구권 시행 이후 행사한 갱신권 만료 시점이 2022년 8월 이후 순차적으로 도래함에 따라, 기존 전세 세입자의 반전세 이동 가능성이 있으나 그 규모는 제한적일 것으로 판단

- 2022년 8월부터 최장 4년의 전세 계약이 마무리되면서, 세입자들은 지난 4년간 상승한 전세가격에 맞춰 보증금을 마련해야 하는 상황
 - 올해 8월 이후 계약갱신청구권 영향으로 전세에서 반전세로 이동하는 가구가 증가할 수 있으나 그 규모는 제한적일 것으로 판단
 - 주택을 보유하고 있으면서 전세에 거주하는 가구의 경우, 고가 아파트 거주 비율이 높기 때문에 최근 4년간의 전세가격 상승과 대출 제한으로 반전세로 이동할 가능성이 높음
 - 반면 전세 가구의 대부분을 차지하는 무주택 가구의 경우, 거주 주택의 가격과 상관없이 최대 4~5억 원 이내 전세 대출을 받을 수 있기 때문에 계약갱신청구권 영향으로 반전세로 이동하는 가구의 수는 제한적일 수 있음
 - 무주택 가구라도 4년간 상승한 전세가격에 맞춰 보증금을 올려야 하기 때문에 전세 대출 증가율이 다소 상승할 수 있음
 - 하반기 가계 대출 증가로 규제가 강화될 경우 반전세 증가 현상이 확대될 가능성이 높음
- 임대주택 거주 비용이 상승하면서 상대적으로 재정 상태가 좋지 않은 저자산층과 저소득층에 대한 주거비 지원 등의 정책 마련이 필요
- 코로나19가 대유행한 지난 2년간 저가 임대주택의 경우 오히려 보증금이 감소하는 등 저소득층의 자금 수요가 증가한 상황을 감안
 - 올해 8월부터 본격적으로 금리 상승과 계약갱신청구권의 영향이 시장에 반영되면서, 저자산층과 저소득층의 전세 대출 확대가 생계에 부담 요인으로 작용할 수 있음
 - 저자산층과 저소득층에 대해 전세대출 확대 이외의 다양한 주거 비용 지원 방안의 모색이 필요
- 임대시장에 대한 좀 더 면밀한 분석을 위해 세부적인 전월세전환율 등 통계 자료 정비가 필요
- 전월세신고제가 도입되면서 전월세 거래뿐 아니라 기존 계약 유지와 일부 변경 등 전체 전월세시장 동향 분석이 가능해짐
 - 2021년 6월 전월세신고제가 도입되면서 1년간의 계도 기간을 거쳤으나, 현 정부에서 계도 기간을 1년 연장하면서 정확한 데이터 축적에는 좀 더 시간이 걸릴 것으로 분석