

# ‘전세의 월세화’ 가속화...점점 사라지는 전세매물

### 저금리·세부담·임대차법 등 복합적 영향 월세 거래 비중 작년 29.4%→올해 33.6% 시장 “수급불균형 심화” 정부 “일시적 현상”

서울 아파트 시장에서 전세를 월세나 반전세로 돌리는 ‘전세의 월세화’ 현상이 갈수록 뚜렷해지고 있다. 저금리로 예금금리가 낮아 전세 대신 월세를 선호하는 집주인들이 늘어나면서 전세의 월세화를 가속화 시키고 있다는 분석이다. 보유세 부담과 임대차3법도 영향을 끼친 것으로 나타났다.

서울부동산정보광장에 따르면 올해 1월부터 5월까지 이뤄진 서울 아파트 전월세 거래는 총 6만9919건이었다. 이 중 반전세를 포함한 월세 거래는 2만3544건으로 전체의 33.67%를 차지했다.

이는 작년 같은 기간 월세 거래 비중 29.44%(7만8889건 중 2만3131건)보다 4.23%포인트 높아진 수치다. 월세 비중이 늘어난 만큼 전세 비중은 그 만큼 줄어든 셈이다.

이처럼 작년 7월 계약갱신청구권, 전월세상한제 등 임대차2법 시행 이후 전

세를 월세나 반전세로 전환하는 전세의 월세화 현상이 뚜렷해진 것으로 부동산 업계에서는 보고 있다.

또한 장기화된 저금리 상황에서 얻을 수 있는 이자가 적어 전세 보증금을 줄이거나 월세로 전환하는 사례가 늘고 있다는 분석이다. 늘어난 보유세 부담도 집주인들이 월세로 전환하려는 유인으로 작용하고 있다. 보유세 인상분을 월세로 충당하려는 움직임이다.

문제는 전세 매물이 줄면 가격은 뛰어서 전세시장이 더욱 불안해질 수 있다는 점이다. 최근 서울 전세시장은 입주 물량 감소, 청약대기 수요, 정비사업이 주 수요 등이 맞물리면서 불안한 양상이 이어지고 있다. 부동산원에 따르면 지난 21일 기준 서울 아파트 전셋값은 0.09% 올라 104주 연속 오름세를 이어 갔다.

고준석 동국대 법무대학원 교수는

“전세가 없어지고 월세로 전환되는 속도가 빨라지고 있기 때문에 전세 가격이 오를 수밖에 없고, 전세 물량이 줄어들면 또 다시 매매 시장을 자극할 수 있다”고 말했다.

시장에서는 전세 부족 현상이 당분간 이어질 것으로 보고 있다. 부동산 114 여경희 수석연구원은 “계절적 비수기임에도 저금리와 세부담에 따른 월세전환, 새 임대차법 등의 영향으로 수급불균형이 심화되는 분위기”라며 “최근 전세 매물 부족으로 전세수요가 매수로 전화하는 움직임도 보이고 있다”고 설명했다.

매물 품귀로 전세를 구하지 못한 세입자들은 울며 겨자먹기로 월세를 선택할 수밖에 없다. 서민들의 주거비 부담이 커지고 있는 셈이다.

부산에서 상경한 대학원생 A씨는 “전세가격이 너무 올라 결국 보증금 1억원에 월세 100만원 짜리 집을 구했다”며 “당장은 월세를 혼자 감당하기 어려워 부모님께 손을 벌리고 있는 처지”라고 말했다.

하지만 정부는 공급측면에서 부족한 상황이 아니고, 정비사업 이주수요도



점차 줄어들기 때문에 전세시장 불안이 오래가지 않을 것으로 내다보고 있다.

노형욱 국토부 장관은 지난 5일 취임 첫 기자회견에서 “서울 강남권 개발에 따른 이주수요가 시기적으로 물렸고 사전청약을 앞두고 대기수요가 일

시적으로 생긴 부분이 있다”며 “하지만 입주물량이 예년과 비슷한 수준을 유지하고 있고, 수급상 문제는 일시적인 것이라 연말까지 개선될 것으로 본다”고 말했다.

노 장관은 임대차3법 영향과 관련해해서는 “초기에는 전세 물량이 줄어드

는 부작용이 있었지만 제도 초기의 혼란이 어느정도 정상화 돼 가고 있다”며 “임대차3법이 어려운 과정을 거쳐서 시행됐기 때문에 안정적으로 정착될 수 있도록 지속적으로 노력할 것”이라고 말했다.

뉴스

## 전문가들 “꼬일 대로 꼬였다...규제라도 풀어야”

### 전세 불안 원인 복합적이라 해결책 난망 지적



가을 이사철을 앞두고 전세시장이 심상치 않다. 매물은 줄어들고 가격은 치솟고 있어서 작년 하반기 나타났던 ‘전세대란’이 다시 재현되는 것 아니냐는 우려가 나온다.

지난 6월 26일 한국부동산원에 따르면 서울 아파트 전셋값은 이번 주(21일 기준)에도 0.09% 올라 2019년 7월 첫째 주부터 104주 동안 단 한주도 쉬지 않고 상승했다.

최근 들어서는 매물 감소세도 뚜렷해

지고 있다. 부동산 빅데이터 업체 ‘아실’에 따르면 지난 6월 25일 기준 서울 아파트 전세 매물은 2만616건으로 두 달 전(2만3434건)에 비해 12.0% 감소했다.

전세 공급 부족을 보여주는 지표도 악화일로다. 부동산원의 서울 전세수급지수는 이번 주 110.4로 5주 째 오름세를 보이고 있다. 전세수급지수는 100을 기준으로 수치가 높을수록 전세 공급이 부족함을 의미한다. 최근 상황이 수요에 비해 전세 공급 물량이 턱 없이

부족하다는 뜻이다.

최근 전세시장 불안의 원인은 여러 가지가 복합적으로 합쳐진 결과다.

우선 전문가들이 전세난의 가장 큰 원인으로 꼽는 게 입주 물량 부족이다. 전세 수급에 가장 즉각적으로 영향을 미치는 지표가 입주 물량인데 올해 상반기 입주 물량이 예년에 비해 많이 줄었고, 올해 하반기도 마찬가지다.

청약 대기수요도 전세시장에 부담을 더하는 요인으로 꼽힌다. 사전청약은 무주택자를 대상으로 하는 만큼 이를 노리는 예비청약자들은 전세로 거주하고 있다.

임대차3법도 선한 의도로 도입됐지만 부작용이 적지 않다. 작년 7월 시행한 전월세상한제는 기존 세입자가 계약을 연장할 때 임대료 상승률이 5% 이하로 제한된다.

반면 신규 전세 계약을 맺을 때는 상승률 제한이 없다. 이 때문에 시장에서는 이중 가격 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 새로 계약을 체결하는 집주인들이 전셋값을 대폭 올려 받으면서 전셋값 상

승에 영향을 미치고 있는 것이다.

초 저금리와 세 부담 증가에 따른 월세화의 가속화도 전세시장을 불안하게 만드는 요인으로 꼽힌다. 시장에서는 보유세 부담이 커진 다주택자들이 전세를 월세로 전환하는 사례가 늘면서 전세의 월세화가 점점 빨라지고 있는 것으로 보고 있다.

서울부동산정보광장에 따르면 지난 5월까지 서울의 아파트 전월세 거래는 총 7만8849건이었다. 이 중 반전세를 포함한 월세는 2만3116건으로 전체의 29.3%를 차지했다. 반면 올해 5월까지(6월24일 기준) 전월세 거래 총 6만7799건 중 월세 거래 비중이 33.5%(2만2700건)로 증가했고, 전세 비율은 그만큼 줄어들었다. 임대차법 시행 후 전세 거래 비중이 줄고 월세 거래 비중이 늘어난 것이다.

부동산 전문가들은 복합적인 요인이 맞물려 전세시장 불안요인을 작용하는 만큼 해결이 쉽지 않다고 입을 모은다.

전문가들은 단기간 공급을 늘리는 데 한계가 있는 만큼 전세난을 부채질하는 실거주 규제 등 각종 규제를 완화하는 게 그나마 현재 전세시장을 조금이나마 안정시킬 수 있는 현실적인 대

안이라고 지적한다.

부동산114 윤지혜 수석연구원은 “공급 부족 문제만 있는 게 아니라, 저금리 기조 장기화에 따른 전세의 월세화와 전월세 상한제의 계속된 진통, 청약대기 수요 등이 복합적으로 작용하고 있어서 전세난을 해결하기가 쉽지 않은 환경”이라고 말했다.

그는 “공급은 단시일 내에 해결할 수 있는 게 아니기 때문에 공급 문제에서 대안을 찾기는 쉽지 않다”며 “그렇다면 거주 의무 부분을 완화해주는 형태로 시장의 재고 주택들이 전월세 시장에 원활하게 나올 수 있게 유도하고, 청약 대기 수요의 경우 지역 우선 요건을 완

화해 수요를 분산시키는 정책이 필요하다”고 조언했다.

전세 시장 안정에 중요한 역할을 하는 다주택자에 대한 규제를 완화해야 한다는 지적도 나온다.

고준석 동국대 법무대학원 교수는 “임대차3법과 세 부담 강화 등으로 전세시장이 계속 꼬여만 가고 있어 단기간에 전세 시장 안정을 기대하기는 어려운 상황”이라며 “신규 매물은 공급할 수 없으니 매물을 순환시키려면 전세 시장 안정에 중요한 역할을 하는 다주택자에 대한 규제를 완화하는 게 그나마 도움이 될 수 있다”고 설명했다.

뉴스

<b>호남신문</b> www.i-honam.com		<b>대표전화 (062) 229-6000</b> 광주 서구 운천로 213 스카이랜드 309호	
회장·발행인·편집인 <b>김 평 호</b> 편집국장 직무대리 서 선 옥			
동부취재본부	전남 순천시 장평 13길 19	(061) 727-3123	
서울취재본부	서울시 노원구 공릉로 62가길 16-1	(02) 2238-0003	
기사제보	(062) 222-2580	광고직통	(062) 228-2580 팩스 (062) 222-5547
<small>등록번호 광주가 00021 (일간) / 1946년 4월 창간 / 구독료 월 10,000원 1부 500원 인 쇄 (주)남도프린테크 본지는 신문 윤리강령 및 그 실천 요강을 준수합니다.</small>			

## 호남신문 후원 및 회원제 시행합니다

결코 쉽지 않은 길이지만 저희가 개척하겠습니다.  
지금보다 건전해질 수만 있다면 어렵지만 마다하지 않겠습니다.  
외부로부터의 어떠한 압력이나 간섭에서도 자유롭기 위해서라면 당장의 손익에 급급해 하지 않겠습니다.

호남신문의 후원 및 회원제를 시행합니다.  
액수의 많고 적음을 떠나 회원 여러분의 피와 땀이 배인 후원금을 소중히 접수하겠습니다.  
후원금으로 광고의 일부를 대체해 광고주의 무형형 압력 등 편집권 침해로부터 탈피해 자유로운 제작이 이뤄질 수 있도록 할 것입니다.  
호남신문은 후원 및 회원제의 시행으로 왜곡되지 않은 정론을 펼치는데 지역언론의 선봉장 역할을 자임합니다.

전국 일간지 최초로 복지면을 할애해 사회적 약자와 취약계층의 권익향상에 힘쓰고 있는 호남신문은 후원회원제를 통해 보다 더 굳건하게 뿌리를 내릴 수 있도록 노력하겠습니다.  
당장 눈에 띄는 획기적인 성과를 기대하겠습니까마는 한 걸음 한 걸음 내딛다보면 작은 내가 모여서 강을 이루듯 우리가 지향하는 목표점에 다다를 수 있지 않을까 합니다.  
호남신문은 후원 회원들의 자발적 후원으로 운영되는 시스템을 차차 정착시켜 나갈 것입니다.  
호남신문의 작지만 큰 변화의 몸부림에 시도민 여러분의 적극적인 동참을 기대합니다.

