

전월세시장 구조변화의 경제적 파급효과

- 소비지출구조에 따른 부가가치유발효과를 중심으로 -

최명섭*, 이상영**

<요약>

본 연구에서는 전월세 가구의 소비지출구조 변화에 따른 경제적 파급효과를 부가가치유발효과 측면에서 분석하고자 한다. 주택점유유형은 전세와 보증부월세를 기준으로 하되, 통계청의 가계동향조사를 통한 소비지출구조와 한국은행의 산업연관표를 통해 전월세 구조변화의 효과를 분석하였다.

분석결과에 의하면 전세에서 월세로 전환하는 과정에서 임차인들의 소비지출은 단기적으로 감소하기보다는 증가하게 된다. 이는 월세로 인한 주거비 부담의 증가에도 불구하고, 전세에서 월세로 전환됨에 따라 월임대료가 포함된 소비지출액이 증가하기 때문이다. 또한, 가구단위가 아닌 총량으로 보면 상위 전세 가구의 자가 전환으로 전세 가구수가 줄어들면서 전세가구의 평균소득은 하락하고 있다. 이에 따라 남은 전세가구의 소비지출액은 감소하지만, 전세가구의 소비지출 감소보다 월세가구수의 증가속도가 더 빠르기 때문에 경제 전체에서 임차인의 소비지출은 단기적으로 증가하게 된다.

이러한 추세는 장기적으로도 유지될 것으로 예상된다. 물론 장기적으로는 전세이든 월세이든 임대료 상승에 따라 주거비 부담이 높아지지만 임차인의 임대료는 임대인의 소득중 일부분으로 소비, 투자 저축 등으로 전환되기 때문이다. 또한 향후 자가의 점유비중이 높아지면서 전월세의 점유비중은 상대적으로 작아지지만 우리나라 장래 총가구수 증가가 이를 상쇄하여 주택임대차시장의 규모는 장기적으로 증가하기 때문이다.

이를 종합하면 전월세 구조변화는 전체 경제 측면에서 소비지출의 증가와 산업생产的 증가로 정(+)의 순효과를 가져 올 것이다. 더욱이 주택임대관리업을 비롯한 산업적 발전이 동반된다면 고용효과를 발생시켜 경제 성장에 기여할 수 있다.

핵심주제어 : 주택임대차시장, 전월세, 구조변화, 소비지출, 경제효과

* (제1저자) 서울대학교 농경제사회학부 박사수료, email : mschoi@snu.ac.kr

** (교신저자) 명지대학교 부동산학과 교수, email : syleer@mju.ac.kr

I. 문제의 제기

현재 주택임대차시장은 전세구조에서 월세구조로 이행되고 있다. 국토교통부 주거실태조사에 의하면 2006년 전세 54.1%, 월세 45.9%인 구조가 2014년 현재 전세 45.0%, 월세 55.0%로 역전되었다. 이처럼 월세화가 진전됨에 따라 월세화의 경제적 효과에 대한 관심이 높아지고 있다.

기존 연구는 전월세전환율이나 전환에 따른 전세나 월세의 개별효과 분석에 초점을 두고 있다. 특히, 전월세 가구의 소비지출과 관련된 기존 연구는 임대료 증가로 인한 가구의 소비지출 변화에 주된 관심이 있으며, 전세 혹은 월세가구를 대상으로 임대료 증가가 소비지출액을 감소시키고 있다고 밝히고 있다(현대경제연구원, 2014; 김정성, 이영호, 2015; 성영애, 2015).

구체적으로 보면 현대경제연구원(2014)은 부동산 가격의 변화가 소비에 미치는 영향을 가구의 주거형태별로 나누어 분석하였는데, 전세주택에 주거하는 가구는 전세가격이 1% 오를 경우 소비를 0.30% 줄이는 것으로 나타났으며, 월세가구 역시 월세가격이 1% 상승할 경우 소비를 0.12% 줄이는 것으로 나타나 부동산 가격탄력성은 전세가 월세보다 높게 나타났다. 이러한 결과를 통해 전월세 가계는 임차 비용이 증가할 경우 주거비 상승과 대출 증가 등으로 소비를 줄일 것으로 예상하고 있다. 성영애(2015)는 월세가구의 월세부담이 소비지출에 미치는 영향을 지출항목별로 분석하였는데, 월세가구의 소비성향은 월임대료 지출이 포함되어 있기 때문에 전세가구보다 상대적으로 높게 나타난 것으로 분석되었다. 다만 월임대료의 비중이 높아질수록 월임대료 외 다른 지출항목의 소비를 줄이는 것으로 분석하고 있다. 김정성·이영호(2015)은 앞선 두 연구와는 달리 전세에서 월세로 전환된 임차인뿐만 아니라 임대인을 포함하여 월임대료가 소비에 미치는 영향을 분석하였는데, 월임대료가 상승할수록 임차인의 소비가 위축된다고 분석되었다. 다만, 전세에서 월세로 변환된 가구와 기존 월세가구의 소비위축의 크기를 비교하지 못하였다는 점이 한계로 지적될 수 있다. 또한 전세에서 월세로 전환된 임대인의 경

우 소비지출에 큰 영향이 없으며, 저축의 증가를 그 이유로 언급하고 있다. 하지만 경제의 순환구조상 저축은 금융기관을 통해 투자로 이전 사용되기 때문에 해당 연구의 지적과는 달리 경제적으로는 정(+)의 순효과를 보이게 될 것으로 판단된다.

기존 연구들에서는 주로 주택임대차시장의 소비자인 임차인 측면의 가구단위 분석에 한정되어 있어, 이에 따르면 전월세 구조변화는 소비지출을 줄여 경제적으로 부정적인 영향을 주는 것으로 판단된다. 하지만 일반적으로 월세 임차인의 월임대료 증가는 소비지출액의 증가를 야기하나, 이는 임대인 입장에서는 임차인으로부터 이전된 소득으로 이러한 소득이 임대인의 소비, 저축, 투자로 이전되어 사용된다면 경제적으로는 상쇄효과가 발생할 수도 있기 때문에 경제전반적으로는 어떠한 효과가 발생할지 판단하기는 어렵다.

따라서 주택임대차시장의 구조변화를 전반적으로 검토하기 위해서는 주택임대차시장의 개별가구보다 총량적인 접근을 통해 전월세 구조변화가 경제적으로 어떠한 영향을 미쳤는지에 대한 종합적인 검토가 필요하다. 특히 장기적으로 주택임대차시장의 규모에 따라 전반적인 경제효과가 달라질 수 있다는 점을 감안하면 이에 대한 평가가 중요하다.

본 연구에서는 전월세 가구의 소비지출구조 변화에 따른 장·단기적 경제효과를 부가가치유발효과 중심으로 분석하고자 한다. 분석에 있어 주택점유 유형은 전세와 보증부월세를 기준으로 하되, 통계청의 가계동향조사를 통한 소비지출구조와 한국은행의 산업연관표를 통해 전월세 구조변화 효과를 분석하도록 한다.

2장에서는 전월세 구조변화가 경제주체별로 장단기에 어떠한 변화를 주는지를 검토하며, 3장과 4장에서는 전세와 보증부월세의 소비지출구조의 산업연관분석과 마코브체인 분석을 통한 장래 주택점유형태 예측을 통해 장단기적인 경제영향을 분석하도록 한다. 마지막 5장에서는 연구의 시사점을 제시하도록 한다. 이 연구는 전월세 시장의 변화의 경제적 효율성, 부가가치유발효과에 중점을 둔 연구로 실제 정책에 활용하는데 있어서는 실제 가구의 주거비부담을 고려한 종합적 접근이 필요할 것이다.

II. 전월세 시장 구조변화 현황

1) 주택점유형태의 변화

국토교통부의 주거실태조사에 의하면 우리나라의 주택점유형태는 자가 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 다음으로 전세, 보증부월세 순으로 나타났다. 특히 주택임대차시장으로 국한하여 보면 최근에는 보증부월세의 비중이 상대적으로 높아짐에 따라 2006년 전세 54.1%, 월세 45.9%인 구조가 2014년 현재 전세 45.0%, 월세 55.0%로 역전되었다.

[표 1] 주거 점유형태의 비중 변화 추이(단위: %)

연도	자가	전세	보증부 월세	순수월세	무상	계
2006	55.6	22.4	15.3	3.7	3.1	100.0
2008	56.4	22.3	14.8	3.4	3.0	100.0
2010	54.3	21.7	18.2	3.3	2.7	100.0
2012	53.8	21.5	18.6	3.3	2.8	100.0
2014	53.6	19.6	21.8	2.1	2.8	100.0

자료: 건설교통부(2007), 국토해양부(2009, 2011, 2013), 국토교통부(2015)

주택임대차시장에서 보증부월세의 비중이 높아진 주된 이유는 임대인의 월세선호 현상 때문인데, 임대인의 경우 전세형태가 저금리와 매매가격 정체로 수익성이 떨어진다고 인식하고 있기 때문에 전세보다는 월세를 선호하고 있다(이상영·최명섭, 2015).

이러한 현상을 구체적으로 보기 위해 2014년 국토교통부의 주거실태조사 원시자료를 이용하여 주택점유유형의 이동 비율을 보도록 한다. 이에 따르면 전세의 경우 자가로 이동한 비율이 54.3%로 가장 높았으며, 전세에서 전세의 동일유형은 33.8%, 월세(보증부, 순수)로 이동한 비율은 10.5%에 불과했다. 이에 비해 보증부월세의 경우는 동일유형의 비중이 72%로 가장 높으며, 전세로의 이동비중은 9.3%로 낮았다. 이러한 과정을 통해 전세에서 월세구조로 주택점유형태로 이전이 진행되고 있다.

[표 2] 이전과 현재 점유형태에 따른 이동비율(단위: %)

구분	현재						
	자가	전세	보증부 월세	순수 월세	무상	계	
이전	자가	79.1	11.5	7.0	0.8	1.6	100.0
	전세	54.3	33.8	10.0	0.5	1.5	100.0
	보증부월세	14.7	9.3	72.0	2.2	1.8	100.0
	순수월세	29.2	7.4	28.8	30.1	4.5	100.0
	무상	56.1	12.5	18.7	2.3	10.5	100.0

주: 순수월세는 보증금 없는 월세, 사글세, 연세 일세를 모두 포함
 자료: 국토교통부(2015), 2014년 주거실태조사 원시자료

이러한 점유형태의 이동비율을 총량으로 보면 전세에서 월세로 전환된 가구는 58만 호, 월세에서 전세로 역전환된 가구는 25.4만 호로 전세에서 월세로 전환이 두 배 정도 되고 있다. 따라서 주택임대차시장에서 전세와 보증부월세의 주택점유형태 비중이 역전된 것으로 판단되며, 이러한 현상은 지속될 것이라 판단된다.

[표 3] 이전과 현재 점유형태에 따른 가구수(단위: 만 가구)

구분	현재						
	자가	전세	보증부 월세	순수 월세	무상	계	
이전	자가	341.1	49.7	30.0	3.2	7.1	431.0
	전세	301.2	187.4	55.3	2.7	8.5	555.1
	보증부월세	34.8	21.9	170.4	5.2	4.4	236.7
	순수월세	13.5	3.4	13.3	13.9	2.1	46.3
	무상	39.6	8.8	13.2	1.6	7.4	70.6

주: 순수월세는 보증금 없는 월세, 사글세, 연세 일세를 모두 포함
 자료: 국토교통부(2015), 2014년 주거실태조사 원시자료

2) 전세 및 보증부월세의 소득 및 소비지출 변화

주택임대차시장에서 전세와 보증부월세에 국한¹⁾하여 소득 및 소비지

1) 2014년 국토교통부 주거실태조사에 의하면 월임대료만 지출하는 순수월세의 비중은 주택임대차 시장에서 4.8%로 작고, 통계청 가구동향조사의 주택임대차유형에 순수월세에 대한 구분이 없기 때문에 전세와 보증부월세에 국한하여 분석하였다.

출 추이를 통계청 가구동향조사 자료²⁾를 통해 살펴보면 가구당 평균소득 및 지출은 보증부월세보다 전세가 높게 나타났다(표 4 참조). 이는 전세가 보증부월세에 비해 고소득층의 비중이 높기 때문이다(표 5 참조).

또한 이의 추이를 보면, 전세의 가구당 평균소득 및 평균소비지출은 2013년 이후 감소하는데 비해 보증부월세는 점차 증가하고 있다(표 4 참조). 이 역시 [표 5]에서 나타난바와 같이 전세의 고소득층(소득5분위) 비중은 감소하는데 비해 보증부월세의 고소득층 비중은 증가하는데 기인한다. 이는 전세 측면에서는 고소득층 전세가구가 자가로 전환되고, 보증부월세 측면에서는 전세물건의 부족으로 고소득층의 전세가구가 월세가구로 변환하고 신규로 진입하였기 때문에 발생한 것으로 판단된다.

또한 평균소비성향은 모든 연도에서 보증부월세 가구가 전세 가구보다 높게 나타나고 있으며, 이는 보증부월세의 경우 월임대료가 소비지출액에 포함되기 때문이다(성영애, 2015). 따라서 동일한 소득을 기준으로 한다면, 월세가구의 소비지출이 크게 나타나 경제적으로는 정(+)의 순효과를 줄 것이라 예상된다. 하지만 현재 우리나라의 전세와 보증부월세의 평균소비성향 차이가 소득 차이를 상쇄하지 못하기 때문에 가구당 평균 소비지출액은 전세가 보증부월세보다 높게 나타나게 된다.

[표 4] 전세 및 보증부월세의 가구당 소득 및 지출 추이(단위: 만 원, %)

연도	전세				보증부월세			
	소득	소비지출	비소비지출	평균소비성향	소득	소비지출	비소비지출	평균소비성향
2012년	329.9	198.2	58.9	73.2	247.4	172.1	38.0	82.2
2013년	349.9	203.9	61.9	70.8	256.5	172.8	38.1	79.1
2014년	338.4	197.1	58.7	70.5	256.5	166.8	39.3	76.8
2015년	332.9	189.3	59.3	69.2	267.0	178.9	39.5	78.6

자료 : 통계청 2012-2015년 가구동향조사 원시자료

주: 평균소비성향은 소비지출/가처분소득(소득-비소비지출)으로 계산

주: 모든 금액자료는 한국은행 소비자물가지수를 이용하여 2010년 불변가로 보정

2) 본 연구에서 사용한 가계동향조사에서의 소비지출은 보증금이 포함되지 않기 때문에 전세 및 보증부월세의 보증금은 소비지출에서 제외되고 보증부월세의 월임대료는 포함된다. 반면 거시경제적 측면에서는 보증금과 월임대료가 모두 소비지출로 포함되는데, 한국은행(2015)에 의하면 실제 임대료는 전세금 또는 보증부 월세의 보증금에 주택담보대출금리를 곱한 금액과 임차인이 실제로 매월 지급한 월세를 합하여 추계하고 있다.

[표 5] 전세 및 보증부월세의 소득분위별 비중

구분	연도	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위
전세	2012년	18.1%	21.3%	21.8%	19.8%	19.0%
	2013년	16.3%	19.4%	22.6%	19.4%	22.2%
	2014년	17.7%	20.5%	21.6%	20.2%	20.0%
	2015년	19.5%	20.8%	22.2%	19.0%	18.5%
보증부 월세	2012년	26.6%	30.1%	21.9%	14.2%	7.1%
	2013년	25.4%	31.0%	20.6%	15.2%	7.7%
	2014년	26.5%	30.7%	18.6%	15.9%	8.4%
	2015년	26.1%	29.4%	20.1%	14.8%	9.7%

자료 : 통계청 2012-2015년 가구동향조사 원시자료

앞서 검토한 통계청 가구동향조사의 결과는 해당연도 주택점유형태에 대한 평균적인 가구의 내용으로 실제 해당연도의 전세 및 보증부월세 가구는 신규진입가구, 전월세전환가구, 전월세지속가구 등으로 구성되어 있다는 점을 감안하면 전세에서 보증부월세로 전환된 가구만을 대상으로 소득 및 지출에 대해 검토할 필요성이 있다.

이를 위해서는 통계청의 가계금융복지조사³⁾를 활용하도록 한다. 다음의 [표 6]은 2012-2013년, 2013-2014년, 2014-2015년 사이에 전세가구에서 다음연도 전세를 유지한 가구와 보증부월세로 전환된 가구(월세전환 가구)의 소득 및 지출변화를 정리한 것이다. 소득, 소비지출, 비소비지출은 전세유지 가구와 월세전환 가구 모두 증가하고 있다. 다만 소득 및 비소비지출의 증가폭은 전세유지 가구가 높는데 반해, 소비지출의 증가폭은 월세전환 가구가 높게 나타났다. 이에 따라 평균소비성향의 증가폭 역시 월세전환 가구가 전세유지 가구보다 높게 나타나고 있다.

월세전환 가구의 소비지출 증가는 앞서 언급하였듯이 전세에서 월세로 전환됨에 따라 월임대료가 소비지출로 포함되기 때문이다. 다른 측면으로는 전세에서 보증부월세로 전환됨에 따라 전세금(목돈)의 유입으로 인해 기존 대출금 반환에 따른 부채감소로 이자비용이 절감되고, 부채감소 후 남는 금액이 소비지출로 전환되었기 때문이다(표 7 참조).

3) 통계청 가계금융복지조사는 통계청 가구동향조사와는 달리 패널자료의 형태로 특정가구의 점유 형태를 연차별로 추적할 수 있다는 장점이 있다. 하지만 가구동향조사와 같이 소비지출구조를 세부적으로 파악하는 데는 한계가 있다.

[표 6] 전세유지 및 전세에서 보증부월세로 전환된 가구의 소득 및 지출 추이
(단위: 만 원, %)

구분	소득		소비지출		비소비지출		평균소비성향	
	전세 유지	전세에서 보증부 월세로 전환	전세 유지	전세에서 보증부 월세로 전환	전세 유지	전세에서 보증부 월세로 전환	전세 유지	전세에서 보증부 월세로 전환
2012	415.7	298.6	223.1	183.7	70.1	37.5	64.6	70.4
2013	431.0	305.4	222.1	189.6	77.9	41.3	62.9	71.8
증감	15.3	6.9	-1.0	5.9	7.8	3.7	-1.7	1.4
2013	407.5	353.7	212.5	191.9	71.3	64.3	63.2	66.3
2014	430.4	409.3	214.2	192.2	73.3	56.4	60.0	54.5
증감	22.9	55.6	1.7	0.3	2.1	-7.9	-3.2	-11.8
2014	414.1	315.1	206.2	162.0	69.0	40.2	59.7	58.9
2015	427.2	313.8	212.2	178.2	71.2	41.7	59.6	65.5
증감	13.1	-1.3	6.0	16.1	2.2	1.5	-0.1	6.5

자료 : 통계청 2012-2015년 가계금융복지조사 원시자료

주: 평균소비성향은 소비지출/가처분소득(소득-비소비지출)으로 계산

주: 모든 금액자료는 한국은행 소비자물가지수를 이용하여 2010년 불변가로 보정

[표 7] 전세유지 및 전세에서 보증부월세로 전환된 가구의 부채 변화
(단위: 만 원)

구분	부채	
	전세유지	전세에서 보증부월세로 전환
2012-2013 증감	-16.3	64.4
2013-2014 증감	2.5	-61.9
2014-2015 증감	26.5	-93.9

자료 : 통계청 2012-2015년 가계금융복지조사 원시자료

주: 모든 금액자료는 한국은행 소비자물가지수를 이용하여 2010년 불변가로 보정

III. 전월세 구조변화의 단기적 경제효과

1) 분석방법

본 장에서는 주택임대차시장은 전세에서 월세로 이행되고 있는 상황에서, 전월세 가구의 소비지출구조 변화를 기반으로 한 단기적 경제효과를 분석한다.

이를 분석하기 위해서는 개별가구의 구체적인 소비지출구조뿐만 아니라 전세에서 월세로 혹은 전세에서 월세로 전환되는 가구를 추적·분석할 수 있는 패널형태의 자료가 필요하지만, 현재로는 두 측면을 모두 만족하는 자료는 없다는 한계가 있다. 또한, 임대인에 대해서는 통계자료로 파악하기 어렵기 때문에 임차인의 소비지출 구조를 위주로 한다.

본 연구에서는 전세와 보증부월세의 평균적인 소비지출구조 변화를 통해 경제전체 부가가치에 어떠한 영향을 미치는지 분석하고자 한다. 이 분석을 위해 2013-2014년 통계청 가계동향조사와 2013년 한국은행 산업연관표를 이용하였다. 통계청의 가계동향조사는 가구에 대한 소비지출을 세부 항목별로 제공하고 있어 소비구조파악 및 산업연관분석에 있어서 다른 자료에 비해 장점이 있다. 또한, 분석시점을 1년을 기준으로 한 이유는 일반적으로 시간이 변함에 따라 우리나라 전반적인 산업구조의 변화와 전월세 전환자들의 장기적인 소비패턴 변화도 동시에 이루어지기 때문에 월세전환에 따른 소비지출변화 효과를 분석하기 위해서는 단기간의 접근이 필요하기 때문이다. 또한 2013년 산업연관표를 이용한 이유는 현재 한국은행에서 제공하는 최신 산업연관표인 점도 있으나, 분석 시 우리나라 전반적인 산업구조변화에 따른 효과를 제외하기 위해서이다.

특히, 본 연구에서 산업연관분석을 적용한 이유는 회귀모형은 가구의 소비지출 항목별 구성을 모형에 반영하기 어려운 반면에 산업연관분석은 전세 및 보증부월세 가구의 항목별 소비지출액을 산업별로 배분하여 소비지출구조의 변화효과를 직접적으로 파악하는데 있어 보다 유리하기 때문이다. 김동구, 박선영(2013)에서는 인구의 연령대 소비지출구조를 본 연구와 마찬가지로 가계동향조사를 이용하여 파악하였고, 산업연관분석을 통해 생산, 부가가치유발, 고용유발효과를 분석한바 있다.

구체적으로 본 연구에서는 전세와 보증부월세의 경제적 효과를 구조효과와 시간효과 두 가지 측면으로 살펴보고자 한다.

첫 번째로 구조효과는 각 연도 기준 전세 가구와 보증부월세 가구의 소비지출구조 중 어느 구조가 경제적 측면에서 효율적인지를 판단하기 위해 분석한다. 이는 다음의 4개 수식을 통해 도출하게 되며, 여기서

$F_{전세}^t$ ($F_{전세}^{t+1}$)는 2013년(2014년) 각 연도 전세가구의 산업별 소비지출구조이며, $F_{보증부월세}^t$ ($F_{보증부월세}^{t+1}$)는 2013년(2014년) 각 연도 보증부월세 가구의 산업별 소비지출구조이다. 또한 A^v 는 부가가치계수(부가가치액/총생산액)의 대각행렬, $(I-A)^{-1}$ 는 생산유발계수행렬이다. 산업별 소비지출구조는 가계동향조사의 부분별 소비지출액을 산업연관표의 산업(대분류 기준)으로 배분하고, 총 소비지출액을 기준으로 한 산업별 비중을 도출하여 적용한다. 만약 각 연도의 보증부월세의 부가가치유발효과가($V_{전세}^t$, $V_{전세}^{t+1}$)가 전세의 부가가치유발효과($V_{보증부월세}^t$, $V_{보증부월세}^{t+1}$)보다 크다면, 경제적 측면에서는 보증부월세의 소비지출구조가 부가가치 창출에 도움이 된다고 판단할 수 있다.

두 번째로 시간효과는 소비지출구조가 시간에 따라 효율적으로 변화하는지를 판단하기 위해 분석한다. 다시 말하면 동일한 주택점유형태가 다음시점 소비지출구조에 정(+의 순효과가 발생하였다면 경제적으로는 소비지출구조가 효율적으로 변화하였다고 할 수 있다. 이러한 효과는 전세와 보증부월세의 소득분위구성이 달라지기 때문에 발생하는 효과도 포함된다. 이는 구조효과와 동일하게 다음의 4개의 수식을 도출함으로써 진행되게 되는데, 여기서 $F_{전세}^t$ 는 2013년 전세가구의 소비지출구조이며, $F_{전세}^{t+1}$ 는 2014년 전세가구의 소비지출구조이다. 2013년 산업연관표를 이용한 산업연관분석을 통해 2013-2014년 전세와 보증부월세의 소비지출구조에 따른 부가가치유발효과를 분석할 수 있으며, 2014년 전세의 부가가치유발효과($V_{전세}^{t+1}$)가 2013년 전세의 부가가치유발효과($V_{전세}^t$)보다 크다면, 전세의 소비지출구조는 시간에 따라 효율적으로 변화하고 있다고 판단할 수 있다. 이러한 분석절차는 보증부월세의 경우도 마찬가지이다.

$$\begin{aligned} V_{전세}^t &= A^v(I-A)^{-1}F_{전세}^t, & V_{보증부월세}^t &= A^v(I-A)^{-1}F_{보증부월세}^t \\ V_{전세}^{t+1} &= A^v(I-A)^{-1}F_{전세}^{t+1}, & V_{보증부월세}^{t+1} &= A^v(I-A)^{-1}F_{보증부월세}^{t+1} \end{aligned}$$

마지막으로 본 장에서는 2013-2014년 전세 및 보증부월세의 가구수, 가구당 평균 소비지출액, 부가가치유발효과 원단위를 근거로 총 소비지출 변화에 따른 총량적인 경제영향에 대해 검토한다.

2) 전세 및 보증부월세의 소비지출구조 설정

통계청 가계동향조사에 의하면 부문별 소비지출의 비중에서 전세와 보증부월세의 가장 큰 차이점은 주거 및 수도광열의 비중으로 보증부월세가 전세보다 크게 나타난다.

보증부월세에서 주거 및 수도광열의 비중이 크게 나타난 이유는 월임대료 때문이며, 전세와는 달리 소비지출 측면에서 보증부월세는 매월 지불하는 월임대료를 포함하고 있기 때문이다.

이 외에 교육, 가정용품 및 가사서비스, 오락 문화 등에서 전세와 보증부월세의 비중 차이가 나타나고 있다. 따라서 이러한 비중차이는 산업별 부가가치유발계수 차이와 결부되어 경제적으로 차등적인 결과를 보일 것으로 판단된다.

[표 8] 전세와 보증부월세 가구의 평균 가구소득 및 항목별 소비지출 비중

구분	전세		보증부월세	
	2013년	2014년	2013년	2014년
가구수(만 가구)	288.2	285.4	223.7	233.3
총 가구수 대비 비중	17.2%	16.7%	41.6%	42.6%
가구당 소득(만원) A	376.7	369.0	276.2	279.7
가구당 가계지출(만원)	286.2	278.8	227.1	230.2
가구당 소비지출(만원) B	219.5	214.9	186.1	187.3
01. 식료품 및 비주류음료	13.9%	13.8%	12.5%	12.7%
02. 주류 및 담배	1.2%	1.2%	1.7%	1.6%
03. 의류 및 신발	7.1%	6.8%	5.5%	5.8%
04. 주거 및 수도광열	8.4%	7.8%	21.7%	21.2%
05. 가정용품 및 가사서비스	5.0%	5.0%	2.9%	2.9%
06. 보건	6.5%	6.4%	5.2%	5.7%
07. 교통	11.9%	12.4%	11.0%	10.3%
08. 통신	6.3%	6.0%	6.8%	6.4%
09. 오락·문화	6.1%	6.0%	4.4%	4.8%
10. 교육	11.5%	11.2%	7.4%	7.6%
11. 음식·숙박	13.5%	14.3%	13.2%	13.7%
12. 기타 상품 및 서비스	8.5%	9.2%	7.6%	7.1%
가구당 비소비지출(만원) C	66.7	64.0	41.0	42.9
가구당 가처분소득(만원) D=A-C	310.0	305.0	235.2	236.8
평균소비성향 E=B/D	70.8%	70.4%	79.1%	79.1%

자료 : 통계청 2013-2014년 가계동향조사 원시자료

다음으로 본 연구에서 전세 및 보증부월세 가구의 소비지출구조를 분석하기 위해서 앞서 도출한 가계동향조사의 부분별 소비지출액을 산업연관표의 산업과 연계(matching)하는 작업이 필요하다.

이를 위해 본 연구에서는 소비지출구조를 한국은행 산업연관표 대분류(30개 산업)와 가계동향조사의 98개의 중분류를 기준으로 연계하였다 ([표 9] 참조).

[표 9] 연도별 전세 및 보증부월세의 가구당 산업별 소비지출액(단위: 만원)

구분	2013년		2014년	
	전세	보증부월세	전세	보증부월세
농림수산물	17.4	13.3	17.2	14.6
광산품	0.0	0.0	0.0	0.0
음식료품	15.6	13.3	14.9	12.3
섬유 및 가죽제품	16.0	10.6	15.3	11.1
목재 및 종이, 인쇄	1.7	0.9	1.5	0.8
석탄 및 석유제품	11.1	7.7	10.5	8.2
화학제품	4.5	3.2	4.3	3.3
비금속광물제품	0.0	0.0	0.0	0.0
1차 금속제품	0.0	0.0	0.0	0.0
금속제품	0.0	0.0	0.0	0.0
기계 및 장비	0.0	0.0	0.0	0.0
전기 및 전자기기	4.4	3.2	5.5	4.2
정밀기기	1.0	0.7	1.0	0.8
운송장비	5.4	4.9	6.6	2.9
기타 제조업 제품	0.0	0.0	0.0	0.0
전력, 가스 및 증기	10.5	9.1	9.3	8.4
수도, 폐기물 및 재활용	2.0	1.5	2.0	1.6
건설	0.0	0.0	0.0	0.0
도소매서비스	10.3	7.3	10.5	7.4
운송서비스	7.7	6.7	7.8	6.9
음식점 및 숙박서비스	29.8	24.6	30.7	25.7
정보통신 및 방송 서비스	17.7	15.3	16.0	13.9
금융 및 보험 서비스	6.5	4.7	6.4	4.6
부동산 및 임대	6.0	29.8	5.5	29.8
전문, 과학 및 기술 서비스	0.0	0.0	0.0	0.0
사업지원서비스	0.0	0.0	0.0	0.0
공공행정 및 국방	0.0	0.0	0.0	0.0
교육서비스	25.4	13.8	24.0	14.3
보건 및 사회복지서비스	10.8	6.6	10.2	7.3
문화 및 기타 서비스	15.7	9.1	15.6	9.4
계	219.5	186.1	214.9	187.3

마지막으로 전세 및 보증부월세의 소비지출구조는 한국은행 산업연관표의 산업분류로 재조정된 소비지출액의 산업별 비중(표 9 참조)를 기준으로 총 소비지출액의 산업별 비중으로 도출할 수 있다(표 10 참조).

이는 일종의 소비지출구조 원단위로 해석할 수 있으며, 소비지출구조의 경제적 효율성(구조효과), 소비지출구조의 시간적 효율성(시간효과)의 순효과만을 포착하기 위해서 원단위화 하여 접근하였다.

[표 10] 2013-2014년 전세 및 보증부월세의 산업별 소비지출구조(단위: %)

구분	2013년		2014년	
	전세 ($F_{전세}^t$)	보증부월세 ($F_{보증부월세}^t$)	전세 ($F_{전세}^{t+1}$)	보증부월세 ($F_{보증부월세}^{t+1}$)
농림수산물	7.9	7.1	8.0	7.8
광산물	0.0	0.0	0.0	0.0
음식료품	7.1	7.1	6.9	6.5
섬유 및 가죽제품	7.3	5.7	7.1	5.9
목재 및 종이, 인쇄	0.8	0.5	0.7	0.4
석탄 및 석유제품	5.1	4.1	4.9	4.4
화학제품	2.1	1.7	2.0	1.8
비금속광물제품	0.0	0.0	0.0	0.0
1차 금속제품	0.0	0.0	0.0	0.0
금속제품	0.0	0.0	0.0	0.0
기계 및 장비	0.0	0.0	0.0	0.0
전기 및 전자기기	2.0	1.7	2.6	2.2
정밀기기	0.5	0.4	0.5	0.4
운송장비	2.5	2.6	3.1	1.5
기타 제조업 제품	0.0	0.0	0.0	0.0
전력, 가스 및 증기	4.8	4.9	4.3	4.5
수도, 폐기물 및 재활용	0.9	0.8	0.9	0.8
건설	0.0	0.0	0.0	0.0
도소매서비스	4.7	3.9	4.9	4.0
운송서비스	3.5	3.6	3.6	3.7
음식점 및 숙박서비스	13.6	13.2	14.3	13.7
정보통신 및 방송 서비스	8.0	8.2	7.5	7.4
금융 및 보험 서비스	2.9	2.5	3.0	2.4
부동산 및 임대	2.7	16.0	2.6	15.9
전문, 과학 및 기술 서비스	0.0	0.0	0.0	0.0
사업지원서비스	0.0	0.0	0.0	0.0
공공행정 및 국방	0.0	0.0	0.0	0.0
교육서비스	11.6	7.4	11.2	7.6
보건 및 사회복지서비스	4.9	3.5	4.7	3.9
문화 및 기타 서비스	7.2	4.9	7.3	5.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0

3) 전월세 구조변화의 단기적 경제효과

전월세 구조변화에 따른 소비지출효과는 앞서 설명한 4개의 수식과 각 연도 전세 및 보증부월세의 소비지출구조를 결합하여 분석할 수 있으며, 다음의 [표 11]와 같이 각 연도 전세 및 보증부월세의 소비지출구조의 부가가치유발효과를 분석할 수 있다.

[표 11] 연도별 전세 및 보증부월세의 산업별 부가가치유발효과(원단위)

구분	2013년		2014년	
	전세 ($V_{전세}^t$)	보증부월세 ($V_{보증부월세}^t$)	전세 ($V_{전세}^{t+1}$)	보증부월세 ($V_{보증부월세}^{t+1}$)
농림수산물	7.54	6.99	7.62	7.32
광산품	0.04	0.04	0.04	0.04
음식료품	2.41	2.34	2.41	2.27
섬유 및 가죽제품	2.40	1.91	2.36	1.97
목재 및 종이, 인쇄	0.81	0.65	0.78	0.64
석탄 및 석유제품	0.63	0.54	0.61	0.56
화학제품	1.94	1.67	1.93	1.69
비금속광물제품	0.11	0.12	0.12	0.12
1차 금속제품	0.33	0.31	0.35	0.29
금속제품	0.49	0.46	0.51	0.44
기계 및 장비	0.33	0.31	0.34	0.30
전기 및 전자기기	1.27	1.13	1.47	1.29
정밀기기	0.27	0.22	0.28	0.25
운송장비	1.02	1.03	1.21	0.71
기타 제조업 제품	0.95	0.82	0.97	0.81
전력, 가스 및 증기	2.15	2.15	2.03	2.06
수도, 폐기물 및 재활용	0.82	0.76	0.83	0.77
건설	0.14	0.27	0.14	0.26
도소매서비스	6.38	5.66	6.52	5.66
운송서비스	2.46	2.39	2.50	2.42
음식점 및 숙박서비스	5.92	5.68	6.18	5.85
정보통신 및 방송 서비스	5.19	5.21	4.92	4.83
금융 및 보험 서비스	3.55	4.08	3.58	4.02
부동산 및 임대	4.29	14.11	4.20	14.03
전문, 과학 및 기술 서비스	1.17	1.15	1.17	1.12
사업지원서비스	1.29	1.27	1.28	1.24
공공행정 및 국방	0.20	0.21	0.20	0.20
교육서비스	8.47	5.45	8.17	5.59
보건 및 사회복지서비스	2.69	1.95	2.57	2.13
문화 및 기타 서비스	4.11	2.94	4.15	2.99
계	69.36	71.81	69.42	71.86

[표 11]의 산업별 총 합계를 연도별, 주택임대유형별로 정리하면, 전세와 보증부월세의 구조효과와 시간효과를 검토할 수 있다(표 12 참조). 우선 구조효과($V_{보증부월세}^t - V_{전세}^t \cdot V_{보증부월세}^{t+1} - V_{전세}^{t+1}$)를 보면 모든 연도에서 보증부월세가 전세보다 부가가치유발효과가 높게 나타나고 있다. 2013년 전세의 소비지출액은 69.36%의 부가가치유발효과를 보이는데 비해 보증부월세의 소비지출액은 71.81%로 2.45%p 보증부월세가 높게 나타난다. 이는 2014년도에도 비슷하다. 다시 말하면 보증부월세의 소비지출구조가 전세보다 부가가치 증가에는 더 기여 한다는 것이다. 이는 부동산 및 임대업의 부가가치유발계수가 높기 때문에 발생한 것으로 임대인의 소득효과가 일부 포함되어 나타난 결과이다.

다음으로 전세 및 보증부월세의 시간효과($V_{전세}^{t+1} - V_{전세}^t$, $V_{보증부월세}^{t+1} - V_{보증부월세}^t$) 역시 모두 정(+)으로 나타나고 있으나, 그 규모는 구조효과보다는 작게 나타난다. 여기서 시간에 따른 소비지출효과가 정(+)의 순효과로 나타났다는 것은 소비지출구조가 부가가치유발 측면에서는 효율적으로 진행되고 있다는 것을 의미한다.

또한, 이 결과는 동일한 규모의 소비지출을 하는 전세가구가 보증부월세로 전환되었을 때의 효과도 포착할 수 있다. 만약 2013년 전세가구가 2014년 보증부월세로 전환된다고 가정하면 소비지출구조 및 시간에 따른 효과는 2.50%p(=71.86%-69.36%)로 정(+)의 순효과를 보인다.

[표 12] 2013-2014년 전세 및 보증부월세의 부가가치유발효과(원단위)

구분	전세(A)	보증부월세(B)	구조효과(B-A)
2013년(C)	69.36	71.81	2.45
2014년(D)	69.42	71.86	2.44
시간효과(D-C)	0.06	0.05	

앞서 분석하였듯이 원단위 기준으로 보면 전세의 소비지출구조보다는 보증부월세의 소비지출구조가 부가가치유발 측면에는 정(+)의 순효과를 보이고 있다. 그렇다면 총량적으로는 어떻게 될 것인지에 대해 검토가 필요하다.

이를 위해 국토해양부 주거실태조사 자료를 기준으로 2013-2014년

총량적인 전월세구조변화에 따른 효과를 분석하였다([표 13] 참조).⁴⁾ 2013-2014년 전세 가구는 14.2만 가구 줄고, 이에 반해 보증부월세 가구는 31.6만 가구 증가하여 전세에 비해 17.4만가구가 증가하였다. 또한 가구당 소비지출액 역시 전세는 줄고 보증부월세는 증가하여 총 소비지출액은 1,606.1억 원 증가하였다. 이렇게 증가된 총 소비지출액은 앞서 분석한 각 연도 주택임대유형의 부가가치유발효과 원단위(표 12)와 결합하면 총 부가가치유발효과를 계산할 수 있으며, 1,346.1억 원이 증가하는 것으로 분석되었다. 총량적으로 보면 2013-2014년 동안 전월세 구조변화는 2013년 기준 전체 소비지출액(14조 7,801.8억 원)에 비해 크지는 않지만 부가가치유발 측면에서는 정(+)의 순효과로 분석되었다.

이러한 정(+)의 순효과는 가구수에 있어 전세가구의 감소속도보다 보증부월세의 증가속도가 크게 나타났기 때문이다. 즉 가구당 소비지출액 측면에서는 전세 소비지출액의 감소속도가 보증부월세보다 크게 나타나고 있기 때문에 부(-)의 순효과가 예상되었지만, 월세가구의 가구수 증가가 전세가구의 소비지출액 감소보다 크게 나타났기 때문에 부가가치유발효과는 정(+)의 순효과로 나타났다.

[표 13] 2013-2014년 전세 및 보증부월세의 부가가치유발효과(단기효과)

구분		2013년 (A)	2014년 (B)	차이 (B-A)
가구수 (만 가구)	전세	366.9	352.7	-14.2
	보증부월세	361.4	393.0	31.6
	소계	728.4	745.7	17.4
가구당 소비지출액 (만 원)	전세	219.5	214.9	-4.6
	보증부월세	186.1	187.3	1.2
소비지출액 (억 원)	전세	80,543.1	75,804.8	-4,738.2
	보증부월세	67,258.8	73,603.1	6,344.3
	소계	147,801.8	149,407.9	1,606.1
부가가치유발효과 (억 원)	전세	55,868.2	52,624.4	-3,243.8
	보증부월세	48,300.8	52,890.7	4,589.9
	계	104,169.0	105,515.1	1,346.1

4) 국토해양부의 주거실태조사는 격년으로 조사되었고, 본 연구에서 분석한 결과를 적용하기 위해 2012년과 2014년 전세 및 보증부월세 총가구수의 평균을 통해 2013년의 전세 및 보증부월세 총가구수를 도출하였다.

IV. 전월세 구조변화의 장기적 경제효과

1) 분석방법

현재까지 분석된 내용은 2013-2014년을 기준으로 전세가구와 보증부월세가구의 소비지출구조를 통한 단기적 경제효과이다. 해당 기간 동안에는 전체적인 소비지출 규모에 비해서는 상대적으로 작지만 정(+)의 효과를 보이고 있다. 물론 보증부월세 가구는 전세 가구에 비해 실제 지출하는 월임대료가 상대적으로 크기 때문에 이들 가구의 주거비부담은 더 클 것이며, 월임대료를 제외한 소비지출액 규모는 작다. 하지만 보증부월세 가구의 월임대료는 공급자(임대인) 측면에서는 소득의 일부분으로 포함되며, 경제 전반적으로는 공급자의 소비지출을 높이는 순 효과가 있다.

그렇다면 장기적으로는 전월세 구조변화가 경제적으로 어떠한 영향을 줄 것인가? 이를 위해서는 장기의 전월세가구의 점유비중을 도출함으로서 예상이 가능하다. 앞서 언급하였듯이 현재 주택점유형태 비중 추이와 정부의 주택임대정책과 결합하면 전세의 비중은 감소하고 보증부월세의 비중이 높아질 것으로 판단된다. 하지만 본 연구에서는 개략적인 주택점유비중을 추정함으로서 향후 정책에 도움이 되고자 한다.

장기의 전월세가구의 점유비중을 도출하기 위해 본 연구에서는 마코브체인(Marcov Chain) 방법을 이용하도록 한다($X_{t+n} = P_{t+n} X_t$). 마코브체인은 상태확률(state probability) X 와 전이확률(transition probability) P 로 구성할 수 있으며, 특정 사건을 대상으로 과거의 상태가 현재에 어떠한 영향을 보여주는 확률과정이다(Marcov, 1906; 김의준, 신혜원, 2014 재인용). 마코브체인 분석방법에서 가장 중요한 것은 전이확률(전이행렬)로서 이의 기본가정은 시간에 따른 전이행렬(P)이 불변($P_{t+1} = P_t$)이라는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고 적용이 쉽기 때문에 지역소득분포, 인구이동예측, 집적변화 등 장기수렴 및 예측과 관련된 연구에 사용되고 있다 으며, 우수한 예측력을 주장하고 있다(Quah, 1993; 이상일, 조대현, 2012; 신혜원, 김의준, 2014).

2) 장기 주거 점유형태비중 예측

주택점유형태의 장기수렴상태를 도출하기 위해서는 앞서 언급하였듯이 전이행렬(P)이 필요하고, 본 연구에서의 전이행렬(P)은 이전시점과 현재시점의 주택점유형태의 변화확률로 정의할 수 있다. 본 연구에서의 전이행렬(P)은 2장에서 검토한 주택점유형태의 변화비중을 이용한다. [표 14]는 본 연구에서 적용한 주택점유형태의 전이행렬(확률)이며, 이의 의미는 다음과 같다. 전세를 기준으로 볼 때, 이전시점에서의 전세가구는 다음시점에 동일한 점유유형으로 유지할 확률은 33.8%이고, 다른 유형으로 이동할 확률은 자가 54.3%, 보증부월세 10.0%, 순수월세로 0.5%, 무상으로 1.5%이다. 보증부 월세의 경우, 다음시점에 동일한 점유유형으로 유지할 확률은 72%로 전세보다 높으며, 자가 14.7%, 전세 9.3%, 순수월세 2.2%, 무상 1.8%로 변화할 확률을 보인다고 할 수 있다.

[표 14] 이전과 현재 점유형태에 따른 이동비율_전이행렬(단위: %)

구분	현재						
	자가	전세	보증부 월세	순수 월세	무상	계	
이전	자가	79.1	11.5	7.0	0.8	1.6	100.0
	전세	54.3	33.8	10.0	0.5	1.5	100.0
	보증부월세	14.7	9.3	72.0	2.2	1.8	100.0
	순수월세	29.2	7.4	28.8	30.1	4.5	100.0
	무상	56.1	12.5	18.7	2.3	10.5	100.0

주: 순수월세는 보증금 없는 월세, 사글세, 연세 일세를 모두 포함
자료: 국토교통부(2015), 2014년 주거실태조사 원시자료

앞서 정의한 마코브체인의 기본수식에 도출된 전이확률을 적용하면, 장기적으로 주택점유형태가 수렴되는 상태(안정상태)가 도출되며, 이의 비중이 바로 장기적인 주택점유형태의 비중이라 할 수 있다.⁵⁾

5) 안정상태는 전이행렬이 변화하지 않는 상황, 즉 수렴상태를 의미하는데, 이러한 현상은 주택점유형태별로 상호간 이진확률이 존재하기 때문이다. 본 연구에서의 안정상태는 전 시점과의 주택점유형태의 비중차이(오차)가 소숫점 6자리(0.000001%) 이내로 가정하였다(1차 0.079986%, 5차 0.000089%, 10차 0.000003%, 15차 0.000001%).

최종적인 주택점유유형의 수렴상태(안정상태)에 대한 분석결과는 [표 15]에 제시되어 있으며, 전반적으로 자가와 보증부월세의 비중은 증가하는데 비해 전세와 순수월세의 비중은 낮아지게 된다. 구체적으로 자가는 59.8%, 보증부월세는 22.7% 정도로 증가하며, 전세는 14.1%, 순수월세는 1.5%까지 줄어들게 된다. 이를 전세와 보증부월세로 한정하여 보면, 2014년 현재 전세 47.3%, 월세 52.7%인 배분이 미래에는 전세 38.3%, 월세 61.7%까지 변화한다고 할 수 있다. 다만 전반적인 주택임대차시장(전세, 보증부월세, 순수월세)의 전체 가구대비 비중은 2014년 43.5%에서 미래(안정상태) 38.3%로 줄어드는데 이는 자가의 점유비중이 53.6%에서 59.8%로 높아지기 때문이다.

이의 결과는 2014년 기준의 주택점유유형의 이동경향을 따른 것으로 향후 전월세전환율이 낮아지고, 뉴스테이 등 민간임대주택 산업이 활성화 된다면, 현재 분석된 결과보다 자가 및 전세의 비중은 낮아지고, 보증부월세의 비중은 높아질 가능성이 있다.

[표 15] 2014년과 안정상태에서의 전국 주택점유비중 차이(단위: %)

구분	자가	전세	보증부 월세	순수 월세	무상	계
현재(2014년)	53.6	19.6	21.8	2.1	2.8	100.0
미래(안정상태)	59.8	14.1	22.7	1.5	1.8	100.0
차이(미래-현재)	6.2	-5.5	0.9	-0.6	-1	-

주: 안정(수렴)상태에서의 시차는 15임

주: 주거실태조사에서 직전주택에 대한 질의를 할 때, 시간(연도)에 대한 내용이 빠져있기 때문에 마코브체인 분석에서의 시차는 1년 개념은 아님

3) 전월세 구조변화의 장기적 경제효과 전망

마지막으로 본 연구에서는 앞서 검토한 소비지출구조 변화의 결과와 미래의 주택점유비중을 종합적으로 감안하여 총량적으로 향후 월세구조로의 변화가 경제적으로 어떠한 영향을 미치는지를 검토하고자 한다.

현재까지 분석된 내용을 바탕으로 보면, 단기적으로 전월세 구조변화의 경제적 효과는 정(+)으로 나타났다. 이의 주된 요인은 전세의 소비

지출액의 감소속도가 보증부월세보다 크게 나타나는 부(-)의 효과를 보증부월세 가구의 증가속도가 이를 크게 상쇄하였기 때문이다.

장기적인 전월세 구조변화의 효과는 월임대료를 포함한 총 소비지출액의 증가여부에 달려있다고 할 수 있다. 총 소비지출액이 증가하기 위해서는 주택임대차시장의 규모의 확대, 가구당 소비지출액의 증가가 기본적으로 충족되어야 한다.

우선 장기의 주택임대차시장의 규모는 어떻게 될 것인가를 검토하도록 한다. 이는 앞서 분석한 마코브체인 분석결과와 통계청 추계가구를 결합함으로써 예상이 가능하다⁶⁾. 다음의 [표 16]은 2014년과 2035년의 주택점유형태별 가구수 추정 결과이다. 이에 따르면 2014년 기준 주택임대차시장(전세, 보증부월세, 순수월세)의 규모는 803만 가구이며, 2035년의 규모는 852.6만 가구로 증가할 것으로 추정된다. 이는 전세 및 순수월세 가구의 감소속도보다 보증부월세의 가구 증가속도가 높기 때문이다. 따라서 주택임대차시장의 규모는 단기뿐만 아니라 장기적으로도 증가할 가능성이 높다.

[표 16] 2014년과 2035년의 주택점유형태별 가구수 추정(단위: 만 가구)

구분	자가	전세	보증부 월세	순수 월세	무상	계
현재(2014년)	989.3	361.8	402.4	38.8	51.7	1,845.8
미래(2035년)	1,331.2	313.9	505.3	33.4	40.1	2,226.1
차이(미래-현재)	341.9	-47.9	102.9	-5.4	-11.6	380.3

주: 안정(수렴)상태에서의 시차는 15임

다음으로 가구당 소비지출액의 규모는 가구당 소득과 평균소비성향으로 검토가 가능하다. 전세의 경우 총량적인 소득은 줄어들게 되는데, 이는 고소득층의 점유비중이 낮아지기 때문이다. 상대적으로 보증부월세는 총량적인 소득은 증가하게 되며, 이는 전세물건의 부족 등의 이유로 보증부월세를 선택할 수밖에 없기 때문이다. 이러한 구조 하에서 주택임

6) 마코브체인의 안정상태의 주택점유비중은 특정연도를 지정하기는 어렵다. 하지만 장기의 주택임대차시장의 규모를 추정하기 위해 미래의 시점을 2035년으로 가정하여 분석하였다.

대차시장의 총량적인 소득은 상쇄되어 변동이 없을 것으로 예상된다. 또한 가처분소득 대비 소비지출 비중인 평균소비성향은 일정 수준에서 유지될 것으로 판단되는데, 이는 2장의 [표 5]과 같이 저소득층(소득1분위)으로 갈수록 평균소비성향이 증가하는 경향을 보이고 있기 때문이다. 다시 말하면 소비지출이라는 것은 소득이 감소한다고 해서 지속적으로 줄일 수 없다는 것을 의미한다. 따라서 장기적으로 평균소비성향이 유지된다고 가정할 때, 전세의 경우 소득 및 소비지출은 감소하고, 보증부 월세는 상대적으로 증가하나, 총량적으로는 큰 변동이 없을 것으로 판단된다.

이를 종합하면 [표 17]과 같이 요약이 가능하다. 단기적으로는 앞서 3장에서 분석하였듯이 경제적으로 정(+)의 순효과가 기대된다. 이러한 추세는 장기에도 동일하게 나타날 것으로 보이며, 향후 주택임대차시장 구조변화는 월임대로 증가에 따라 개별 임차인 측면에서는 주거비부담 증가 등 부(-)의 효과가 예상된다. 하지만 전체 경제적 측면에서는 이와는 반대로 정(+)의 순효과가 나타날 것으로 예상된다. 이는 월세의 소비지출구조가 전세의 소비지출구조보다 경제적으로 효율적인 것과 더불어 장기적으로 전세 가구수는 감소하고, 보증부월세 가구수는 증가하게 되며, 우리나라 전체 가구수 증가로 인해 총 임차가구(주택임대차시장 규모)가 증가하기 때문이다.

[표 17] 전세와 보증부월세의 장기적 경제변화 예상부호

구분		전세	보증부월세	총량
가구수		감소(-)	증가(+)	증가(+)
가구당 소득		감소(-)	증가(+)	상쇄
가구당 평균소비성향		유지	유지	유지
가구당 소비지출		감소(-)	증가(+)	상쇄
부가가치 유발효과	구조효과	감소(-)	증가(+)	증가(+)
	시간효과	증가(+)	증가(+)	증가(+)
	계	감소(-)	증가(+)	증가(+)

주: 주택임대차시장 변화가 임대인에 미치는 효과 중 월임대로 효과는 포함되었으나 임대보증금 효과는 포함되지 않음

V. 결론

본 연구에서는 전월세 가구의 소비지출구조 변화에 따른 장·단기적 경제효과를 분석하였다. 구체적으로는 전세와 보증부월세의 소비지출구조의 산업연관분석과 마코브체인 분석을 통한 장래 주택점유형태 예측을 통해 전반적인 경제영향을 분석하였다.

전세에서 월세로의 구조전환은 지난 몇 년간 우리나라 임대차시장의 가장 큰 쟁점이었다. 이 과정에서 기존 연구의 초점은 전월세전환율이나 전환에 따른 전세나 월세의 개별효과분석에 있었다.

그러나 이미 전세에서 월세로의 변화는 돌이킬 수 없는 흐름으로 정착되었고, 최종적으로 이러한 변화가 경제에 어떤 영향을 줄 것인지에 대한 분석이 필요한 시점이다. 이러한 성격의 분석은 다른 나라에서는 볼 수 없는 우리나라만의 독특한 연구영역이다. 향후 임대차시장의 구조변화와 그것이 경제에 미치는 영향은 우리나라 경제구조와 경제성장 메카니즘을 결정할 수 있는 중요 요소 중 하나라는 점에서 더욱 분석의 의미가 크다.

본 연구의 분석에 따르면 전세에서 월세로 전환하는 과정에서 임차인들의 소비지출은 단기적으로 감소하기보다는 증가하게 된다. 왜냐하면 전세에서 월세로 전환됨에 따라 월임대료가 포함된 소비지출액이 증가하기 때문이다. 또한 가구단위가 아닌 총량 측면에서 보면 상위 전세 가구의 자가 전환으로 전세 가구수가 줄어들면서 전세가구의 평균소득은 하락하고 있다. 이에 따라 남은 전세가구의 소비지출액은 감소하지만, 전세가구의 소비지출 감소보다 월세가구의 증가속도가 더 빠르다. 이에 따라 전체 임차인의 소비지출은 단기적으로 증가하게 된다.

이러한 추세는 장기적으로도 유지될 것으로 판단된다. 물론 장기적으로는 전세이든 월세이든 임대료 상승에 따라 주거비 부담이 높아지지만 앞서 언급하였듯이 월세 임차인의 월임대료는 월세 임대인의 소득으로 일정부분 투자, 저축, 소비지출 등으로 전환되기 때문이다. 또한 장기적으로 자가의 비중이 높아지면서 전월세의 비중은 상대적으로 작아지

만 우리나라 장래 총가구수 증가가 이를 상쇄하여 주택임대차시장의 규모는 증가하기 때문이다.

결국 전월세 구조변화는 경제적인 측면, 즉 부가가치유발 측면에서는 단기적으로나 장기적으로나 정(+)의 순효과를 가져 올 것이다. 더욱이 임대관리업을 비롯한 산업적 발전이 동반된다면 고용효과를 발생시켜 경제 성장에 기여할 수 있을 것이다.

다만 이 과정에서 월세가구의 소득대비 임대료 부담은 급격히 증가할 수 있다. 전세에 비해 보증부월세의 임대료 부담은 3배 정도 발생할 것으로 예상되며, 이 과정에서 증가한 임대료 수입은 임대인으로 전이되어 부가가치창출에는 정(+)의 순효과가 발생하게 된다. 하지만 주거비 부담 증가는 임차가구와 임대인의 소득분배를 악화시킬 것으로 판단된다. 따라서 소득분배 차원에서 보증부월세 가구의 임대료 부담 증가를 완화하여 임차가구의 소비지출을 증진시킬 수 있는 정책적 지원책이 필요하다. 이를 위해서는 현재의 월세 세액공제만으로는 어렵고, 좀 더 적극적인 월세부담 완화정책이 필요하다. 이러한 지원책은 전월세구조의 정착을 순조롭게 하기 위해서 반드시 필요한 과제라고 할 수 있다.

본 연구에서는 전월세 구조변화의 경제적 영향을 분석함에 있어, 전세 및 보증부월세의 소비지출구조 및 산업연관분석을 기준으로 하였다. 일반적으로 가구당 보증금의 규모는 소비지출과는 달리 전세가 보증부월세보다 높다는 점을 감안하면 보증금의 경제적 효과는 전세가 보증부월세보다 높을 수 있다. 하지만 우리나라 소비지출에는 전세 및 보증부월세의 보증금이 소비지출로 평가되지 않았다. 따라서 본 연구의 한계로는 주택임대차시장 변화가 임대인에 미치는 효과 중 월임대료 효과는 포함되었으나 임대보증금 효과가 포함되지 않았다는 점을 들 수 있다.

논문접수일	2016.05.31
논문심사일	2016.06.13
게재확정일	2016.07.11

참고문헌

- 건설교통부, 2007, 『2006년 주거실태조사』 .
- 국토해양부, 2009, 『2008년 주거실태조사』 .
- 국토해양부, 2011, 『2010년 주거실태조사』 .
- 국토해양부, 2013, 『2012년 주거실태조사』 .
- 국토교통부, 2015, 『2014년 주거실태조사』 .
- 김동구·박선영, 2013, "고령인구 비중 증가가 소비구조 변화를 통해 생산과 고용에 미치는 영향", 『산업경제연구』, 제26권 제6호 pp.2519-2546.
- 김의준·신혜원, 2014, "공간마코브체인을 이용한 서울시 창조산업의 집적변화 분석", 『서울도시연구』, 제15권 제3호 pp. 147-164.
- 김정성·이영호, 2015, "주택시장의 월세주거비 상승이 소비 및 소득분배에 미치는 영향", 조사통계월보 5월호, 17-38.
- 성영애, 2015, "월세가구의 월세부담이 소비지출에 미치는 영향", 『소비자학연구』, 제26권 제6호 pp. 161-178.
- 이상영·최명섭, 2015, "주택임대시장 구조변화의 거시경제적 함의: 전월세시장 변화를 중심으로", 『경제발전연구』, 제21권 제4호 pp. 131-159.
- 이상일·조대현, 2012, "지역간 인구이동의 예측을 통한 우리나라 시도별 장래 인구 추계: 다지역 코호트-요인법의 적용", 『대한지리학회지』, 제47권 제1호 pp. 98-120.
- 현대경제연구원, 2014, "부동산 가격이 소비에 미치는 영향", 경제주평 통권 601호
- 통계청, 각연도, 『2012-2015년 가계동향조사』 .
- 한국은행(2015), 2013년 산업연관표.
- Quah. D., 1993, "Galton's Fallacy and Tests of the Convergence Hypothesis", *Scandinavian Journal of Economics*, 95(4), pp. 427-443.

Economic Effects of Structural Change in Residential Rent Markets

- Focused on Value-added Inducement Effects of Household
Expenditure Structure-

Myoungsub Choi*, Sang-Young Lee**

<Abstract>

This paper analyzes economic effects on structural changes in residential rental markets using Statistics Korea's Household Income and Expenditure Survey and Bank of Korea's Input-Output table.

For short-term, household consumption expenditure of leaseholders is increasing because household consumption expenditure of Monthly Rent includes monthly rental costs unlike Chonsei. In addition, the total household consumption expenditure of leaseholder is increasing since the increased number of Monthly Rent household is higher than the decreased amount of Chonsei's household consumption expenditure.

For long-term, this trend is expected to continue in residential rental markets, because monthly rental costs shift from leaseholders to landlords in spite of increasing in the housing affordability. Although the proportion of residential rental markets is decreasing due to the increase in proportion of homeowners, the scale of residential rental markets will increase with trade-off between the decrease in proportion of residential rental markets and the increase of total household in the future.

Consequently, the structural change in residential rent market is expected to have positive effects for Korea's economy because of increase in household expenditure and industrial production. Furthermore, the industrial development including Management of Rental Housing will create more employment opportunity which in turn can contribute positively to economic growth.

Keyword : Residential Rent Markets, Chonsei and Monthly-rent, Structural Change, Household's Expenditure, Economic Effects

* (First Author) Ph.D Candidate, Dept. of Agriculture Economics and Rural Development, Seoul National University, email : mschoi@snu.ac.kr

** (Corresponding author) Professor, Dept. of Real Estate, Myongji University,
E-mail: syleer@mju.ac.kr