

본 자료는 2014년 **2월 20일(목)** 조간부터 보도해 주십시오.
 (인터넷 보도 : **2월 19일(수) 오전 11시** 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
금융경제연구실	kimlee@khi.re.kr
김리영 책임연구원	02.3215.7659

총 23 매 (별 첨 : 21 매)

“주택가격 상승 폭 낮은 지역일수록 반전세 빠르게 증가”

- 수도권내 66개 시군구 중에서 5년간 반전세 비중 감소 8개 지역에 불과
 - 대중교통 이용 편리한 지역에서 반전세 빠르게 증가
 - 고소득층의 전세거주 증가와 저소득층의 보증부월세 증가

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『보증부월세가구 증가 지역의 특성』을 통해 최근전세가구의 반전세(보증부 월세) 전환이 증가하고 있으며, 전세가격 수준이 높거나 매매가격 상승폭이 낮은 지역에서 반전세 증가속도가 빠르게 나타나고 있다는 연구결과를 제시하였다.

연구는 수도권 내 66개 시군구를 대상으로 통계청의 지역별 주택 점유형태 자료를 활용하여 2005년부터 2010년까지 반전세 거주 가구가 빠르게 증가한 지역의 특성을 분석하였다.

2005년부터 2010년까지 수도권에서 자가로 거주하는 가구 감소와 반전세 증가가 두드러지게 나타났는데, 자가로 거주하는 가구 비율이 증가한 지역은 66개 시군구 중에서 8개 지역에 불과한 것으로 나타났다. 반면에 반전세 거주 가구 비율이 감소한 지역은 8개 지역으로 대부분 지역에서 자가 거주 가구 비율은 줄어들고 반전세 거주 가구 비율은 증가한 것으로 조사되었다.

이 기간 동안 반전세 가구 증가폭이 큰 지역은 김포(8.3%p), 오산(8.3%p), 관악구(8.1%p), 광진구(6.4%p), 인천 남동구(6.2%p), 안산시(6.0%p), 용인시(5.9%p), 인천 계양구(5.9%p), 고양시(5.9%p) 등의 순으로 증가폭이 크게 나타났다.

반전세 가구 비율이 크게 증가한 지역의 특징으로 첫째, 2005년 기준 전세로 거주하는 가구 비중이 더 높았던 지역이며. 둘째, 주택공급이 증가해 천명당 주택수가 증가한 지역. 셋째, 5년간 주택 매매가격이나 전세가격 증가 폭이 낮은 지역에서 반전세 비중이 더 크게 증가하였고, 2010년 기준 전세가격이나 매매가격이 높은 지역에서 반전세 증가속도가 빠르게 나타났다. 마지막으로 버스 등 대중교통 분담률이 높은 지역에서 반전세 가구 증가 폭이 크고, 반전세 거주 가구 비중이 높게 나타났다.

지역특성을 고려해 보면, 높은 전세가격 등 주거비 부담이 높은 지역에서 반전세로의 전환되거나 기대되는 매매차익이 줄어든 지역에서 반전세 가구 증가가 크게 나타난 것으로 예상된다.

그리고 반전세 가구의 특성이 저소득층에서 크게 늘었고 직장으로부터 먼 지역으로 이사하면서 상대적으로 대중교통 접근성이 양호한 지역으로 이사한 것으로 나타났다. 반전세 가구의 소득수준 별 반전세 가구 변화는 국토교통부의 주거실태조사 결과를 통해 확인하였으며, 고소득층의 전세 거주 증가와 저소득층의 반전세화가 빠르게 진행된 것으로 나타났다.

동 자료에 의하면 고소득층 가구 중에서 자가로 거주하는 가구 비중은 2006년 64.71%에서 2012년 58.67%로 6.04%p가량 낮아졌지만, 전세로 거주하는 가구는 6.24%p 증가하였다. 저소득층은 2006년부터 2012년 까지 보증부월세로 거주하는 가구 비율은 26.5%에서 35.3%로 10%p 증가한 반면, 전세로 거주하는 가구 비중은 10%p 감소한 것으로 나타났다. 이외 전세로 거주하던 가구가 반전세나 월세로 이사한 경우, 직장까지 통근하는 시간이 2006년 24.9분에서 2010년 36.6분으로 11.7분 증가 하였다. 월세나 반전세로 이사한 가구는 직장에서 더 먼 지역으로 이사한 것으로 나타났다.

전세에서 반전세나 월세로 전환되는 것은 사회경제적 변화가 반영된 불가피한 측면이 있다. 그러나 빠르게 반전세로 전환되는 과정에서 저소득층의 주거안정을 저해 할 수 있다. 이런 점을 고려하면, 반전세나 월세로 거주하는 가구의 특성이나 반전세가 빠르게 증가하는 지역에 대해 세밀한 모니터링을 통해 주거안정 기반을 마련할 필요가 있다.

그리고 저렴한 임대주택이 여전히 부족하다는 점에서 정부에서 추진하고 있는 행복주택이나 민간을 활용한 저렴한 임대주택 공급이 원활하게 이루어져 중·저소득층의 주거안정에도 기여할 필요가 있다. 마지막으로 고소득층의 전세 거주가 크게 증가했다는 점에서 고소득층 전세 가구의 매매시장 참여를 유도해 임차시장의 안정과 주택시장 회복을 유인할 필요가 있다.

별 첨 : 「보증부월세가구 증가 지역의 특성」

보증부월세가구 증가 지역의 특성

2014. 2.

I. 서론

- 자가로 거주하는 가구 비중이 정체되거나 감소하고 있는 반면, 보증부월세나 월세로 거주하는 가구는 빠르게 증가하고 있음.
- 이에 정부는 월세 공급 확대를 위해 다양한 정책을 도입하고 지원하고 있으며, 저소득층을 위한 임대주택 공급 방안으로 행복주택 공급을 추진.
 - 그러나 주변 지역주민과의 마찰 등으로 행복주택 건설이 원활하게 이루어지지 않고 있음. 이외 민간을 활용해 임대주택 공급을 확대하고자 다양한 지원정책을 추진하고 있음.
- 점유형태별로 거주하는 가구의 특성을 다룬 연구가 상당히 축적되었지만, 반전세라 불리는 보증부 월세 변화에 대한 연구는 제한적으로 이루어짐
 - 어떤 지역에서 반전세가 증가하고 있는지, 왜 증가하고 있는지에 대한 연구는 제한적으로 이루어진 것으로 판단됨.
- 이에 이 연구에서는 보증부월세 증가속도가 빠른 지역에서 어떤 지역적 특성요인과 관련이 있고 영향을 미치고 있는지 확인하는데 주요한 목적을 두고 진행하였음.
 - 이 연구에서는 수도권을 대상으로 보증부월세가 빠르게 증가하는 지역 특성을 확인하고자 함. 이를 통해 현재 반전세 증가의 원인을 규명하기 위한 지역적 특성을 확인함으로써 주택정책상 시사점을 제시하고자 함.
 - 연구는 점유형태 변화를 확인하기 위해 통계청의 인구주택 총조사 결과를 활용하였음. 또한 가구특성에 대한 정보를 확인하기 위해 부분적으로 통계청에서 공개하고 있는 주거실태조사 자료를 토대로 보증부월세가구의 특성을 설명.
 - 이외 주택시장과 관련한 요인은 국토교통부에서 제공하는 자료를 활용하였으며, 주택가격이나 전세가격은 부동산 114자료를 통해 확인. 기타 지역 특성과 관련한 자료는 통계청에서 공개하고 있는 자료를 활용하였음.

II. 수도권 점유형태 변화

1. 지역별 점유형태 변화

- 수도권 동부 및 동북부 자가율 증가. 반면 일산, 성남, 김포 등 대표적 신도시 입지 지역 자가율 감소
- 일산, 성남, 김포 등 대표적 신도시 입지지역과 서울을 중심으로 전세 비중 감소와 보증부월세 증가

○ 수도권내 지역별 점유형태 변화 특징은 자가비율 감소와 보증부월세의 증가로 요약할 수 있음¹⁾.

- 수도권에서 자가가구 비중 2005년 50.2%→2010년 46.4%, 전세가구 2005년 29.1%→2010년 29.5%, 보증부월세가구 2005년 16.4%→2010년 20.0%로 나타남.

<표 1> 수도권 점유형태별 현황 (단위: 천가구, %)

구분	서울		인천		경기		수도권		
	가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중	가구수	비중	
2005년	일반가구	3,309.90	100.0	823	100.0	3,329.20	100.0	7,462.10	100.0
	자가	1,475.80	44.6	498.6	60.6	1,770.50	53.2	3,745.00	50.2
	전세	1,100.20	33.2	176	21.4	896.5	26.9	2,172.60	29.1
	보증부월세	612.5	18.5	109	13.2	503.6	15.1	1,225.10	16.4
	월세	67.5	2	18.3	2.2	68.3	2.1	154.1	2.1
	기타	53.9	1.6	21.2	2.6	90.3	2.7	165.3	2.2
2010년	일반가구	3,504.30	100.0	918.9	100.0	3,831.10	100.0	8,254.30	100.0
	자가	1,439.30	41.1	510.3	55.5	1,882.10	49.1	3,831.70	46.4
	전세	1,152.70	32.9	211.5	23	1,073.30	28	2,437.50	29.5
	보증부월세	782.7	22.3	154.3	16.8	715.3	18.7	1,652.30	20.0
	월세	80.2	2.3	23.6	2.6	75.5	2	179.3	2.2
	기타	49.4	1.4	19.1	2.1	85	2.2	153.5	1.9
2010년 -2005 년	일반가구	194.4	100.0	95.9	100.0	501.9	100.0	792.2	100.0
	자가	-36.5	-3.5%p	11.8	-5%p	111.5	-4.1%p	86.8	-3.8%p
	전세	52.5	-0.3%p	35.5	1.6%p	176.8	1.1%p	264.9	0.4%p
	보증부월세	170.2	3.8%p	45.2	3.5%p	211.7	3.5%p	427.2	3.6%p
	월세	12.7	0.2%p	5.3	0.4%p	7.2	-0.1%p	25.2	0.1%p
기타	-4.5	-0.2%p	-2.1	-0.5%p	-5.3	-0.5%p	-11.8	-0.3%p	

자료: 통계청 각 년도 인구주택총조사 결과

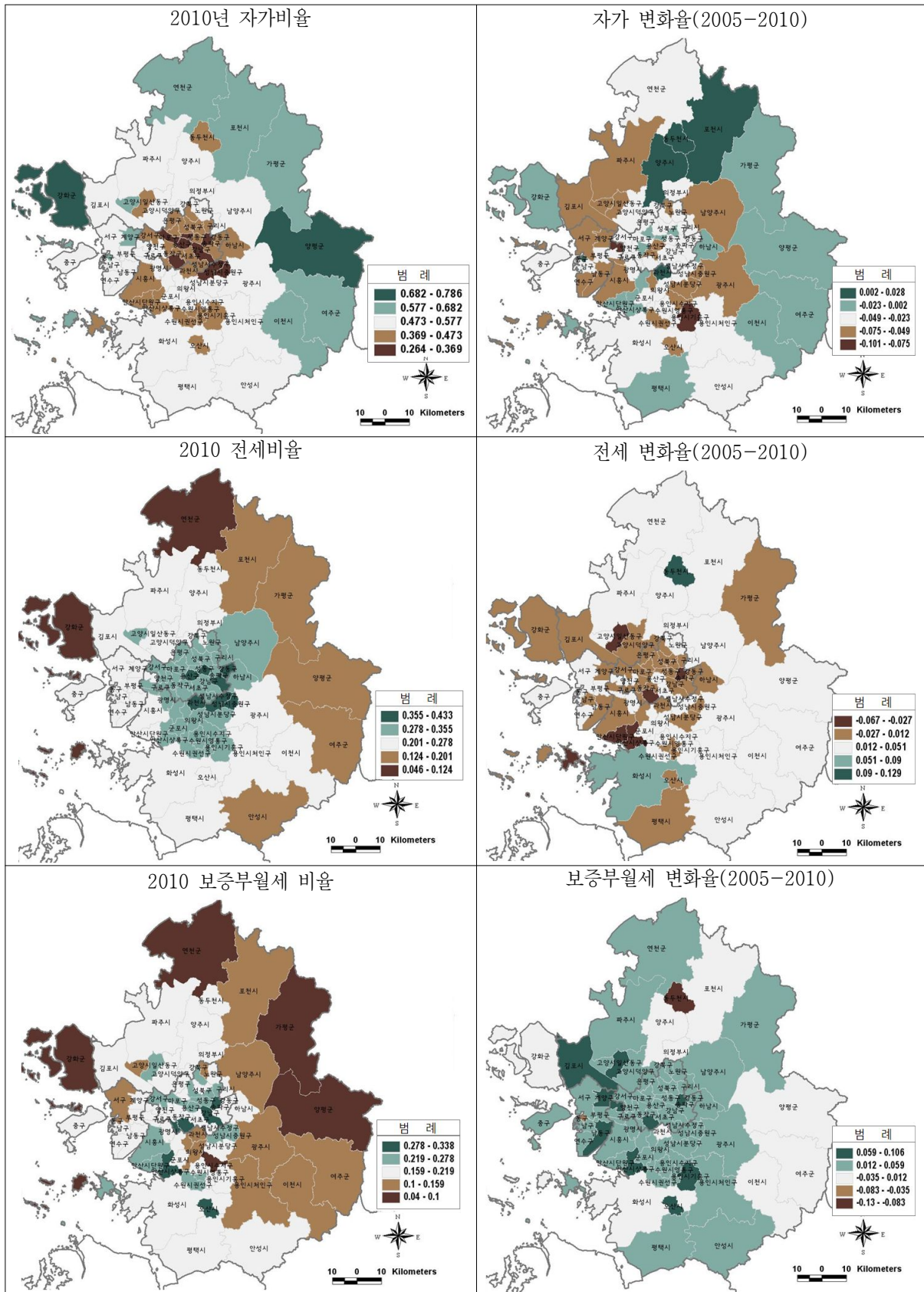
1) 자가비율이 증가한 지역은 6개 지역으로 서울 중구(0.1%p), 인천 동구(2.2%p), 경기 동두천(2.8%p), 이천(0.1%p), 양주(2.5%p), 포천(2.1%p)이다. 보증부월세 비율이 감소한 지역은 8개 지역으로 인천 동구(5.7%p), 경기 동두천(13.0%p), 양평(0.7%p), 이천(2.0%p), 화성(0.3%p), 양주(2.6%p), 포천(2.5%p), 여주(2.7%p)이다. 이외 전세비율도 대체로 증가하였으며, 전세비율이 감소한 지역은 23개 지역으로 나타났다.

○ 수도권내 지역별 점유형태 변화/현황 분포 특성

- 수도권에서 자가비율이 증가한 지역은 8개, 감소한 지역 58개로 자가비율 감소한 지역이 더 많음. 서울에서는 중구, 인천에서는 동구가 증가. 경기도는 과천, 이천, 포천, 양주, 동두천 등 주로 수도권 외곽 지역에서 자가비율이 증가.
- 보증부월세 비중이 증가한 지역은 58개이나 감소한 지역은 8개로 보증부월세 비중이 증가한 지역이 더 많게 나타남. 경기도 화성, 이천시, 포천시, 양주시, 동두천시 인천의 동구에서 감소한 것으로 나타났으며, 이외 지역은 증가.
- 전세비중 증가한 지역은 20개이나 감소한 지역이 46개로 감소한 지역이 더 많음. 전세비중이 줄어든 지역은 서울시는 관악구, 광진구, 동작구, 종로구, 마포구, 금천구, 성북구, 강북구, 동대문구, 중랑구, 성동구, 서대문구, 강동구, 영등포구 등 경기도는 과천시, 고양시일산동구, 김포시, 오산시, 안산시상록구, 고양시덕양구, 안산시단원구, 부천시원미구, 하남시 등. 인천은 남동구 등으로 나타남.

<표 2> 점유형태 변화 유형별 지역 구분

구분	광역시	기초
보증부월세 증가 자가, 전세 감소	경기	고양시일산동구, 김포시, 오산시, 안산시상록구, 고양시덕양구, 안산시단원구, 부천시원미구, 하남시
	서울	관악구, 광진구, 동작구, 종로구, 마포구, 금천구, 성북구, 강북구, 동대문구, 중랑구, 성동구, 서대문구, 강동구, 영등포구
	인천	남동구
전세 증가, 자가, 보증부월세 감소	경기	화성시
전세, 보증부월세 증가 자가 감소	경기	용인시기흥구, 부천시오정구, 수원시권선구, 안성시, 성남시분당구, 시흥시, 남양주시, 파주시, 부천시소사구, 성남시수정구, 수원시팔달구, 성남시중원구, 광주시, 용인시수지구, 군포시, 수원시영통구, 의왕시, 안양시동안구, 수원시장안구, 고양시일산서구, 용인시처인구, 광명시, 구리시, 안양시만안구, 평택시, 의정부시
	서울	은평구, 구로구, 도봉구, 용산구, 강서구, 강남구, 송파구, 양천구, 서초구, 노원구,
	인천	계양구, 서구, 중구, 남구, 부평구, 연수구,
자가, 보증부월세 증가 전세감소	경기	과천시
자가, 전세 증가 보증부월세 감소	경기	이천시, 포천시, 양주시, 동두천시
	인천	동구
자가, 전세, 보증부월세 증가	서울	중구



<그림 1> 수도권내 지역별 점유비율

- 보증부월세 비중 증가폭 상위 지역은 보증부월세 비중이 감소한 지역에 비해 자가나 전세 비중이 감소폭이 크게 나타남.
 - 보증부월세 비중이 크게 증가한 지역은 김포(8.3%p), 오산(8.3%p), 관악구(8.1%p), 광진구(6.4%p) 인천 남동구(6.2%p), 안산시(6.0%p), 용인시(5.9%p), 인천 계양구(5.9%p), 고양시(5.9%p) 등. 보증부 월세 비중이 2005년에 비해 5%p이상 증가. 신도시나 대규모 택지개발이 이루어진 지역 중심.
 - 반면, 반면, 동두천, 인천 동구, 여주군, 양주시, 포천시, 이천시, 양평군, 화성시, 과천시 등 보증부 월세 비중이 감소한 것으로 나타남. 주로 수도권 외곽 지역에서 보증부 월세 비중이 감소.
- 보증부월세 비중이 높은 지역은 관악, 광진 금천, 강남, 중랑, 마포, 강서 등 서울 지역을 중심으로 나타남.
 - 보증부월세 비중이 높은 지역은 관악구, 오산시, 광진구, 금천구, 강남구, 안산시, 중랑구 등으로 보증부월세 비중이 25%를 상회하고 있음.
 - 용진, 강화, 양평, 연천, 가평 등은 보증부 월세비중이 10%미만으로 낮게 나타남. 보증부월세 비중이 낮은 지역은 주로 서울 외곽지역.
 - 자가비중이 낮거나 자가비중 감소폭이 큰 지역의 보증부월세 비중이 높게 나타나며, 전세비중이 높고 전세 비중의 감소가 나타난 지역.

<표 3> 수도권 보증부월세 거주 비율 증가지역 비교

구분	2005년					2010년					2010년-2005년				
	일반가 구수 (천가구)	자가 비중(%)	전세 비중(%)	보증 비중(%)	월세 비중(%)	일반가 구수 (천가구)	자가 비중(%)	전세 비중(%)	보증 비중(%)	월세 비중(%)	자가 % p	전세 % p	보증 % p	월세 % p	
보증부월세비중 증가상위	경기 김포시	59.2	61.8	22.3	10.6	1.6	71.2	54.8	21.7	18.9	1.6	-7.0	-0.6	8.3	-0.0
	경기 오산시	43.2	46.4	26.1	21.7	2.3	66.3	41.2	24.9	30.0	2.1	-5.2	-1.1	8.3	-0.2
	서울 관악구	202.8	34.5	33.6	25.7	4.7	217.4	30.7	30.4	33.8	3.9	-3.9	-3.2	8.1	-0.9
	서울 광진구	125.8	37.4	37.3	22.2	1.7	133.5	34.1	34.4	28.7	1.7	-3.4	-2.9	6.4	-0.1
	인천 남동구	120.0	58.9	23.0	13.8	1.6	157.9	53.0	23.0	20.0	2.1	-5.9	-0.0	6.2	0.5
	경기 안산시	223.7	41.6	32.5	21.4	2.0	249.0	40.4	27.6	27.5	2.5	-1.2	-5.0	6.0	0.5
	경기 용인시	210.7	59.0	27.4	9.6	1.8	269.7	51.6	30.0	15.5	1.2	-7.3	2.6	5.9	-0.6
	인천 계양구	102.2	64.8	22.4	10.0	1.2	113.6	58.3	22.8	15.9	1.5	-6.5	0.4	5.9	0.4
	경기 고양시	276.4	55.8	27.3	13.3	1.4	303.6	50.3	27.0	19.2	1.7	-5.5	-0.4	5.9	0.3
	평균	151.6	51.1	28.0	16.5	2.0	175.8	46.1	26.9	23.3	2.0	-5.1	-1.1	6.8	0.0
보증부월세비중 증가하위	경기 동두천시	26.9	43.7	14.5	34.0	4.2	32.4	46.5	27.3	21.0	3.0	2.8	12.9	-13.0	-1.2
	인천 동구	25.0	60.3	18.9	16.1	2.3	26.3	62.5	22.7	10.4	2.4	2.2	3.8	-5.7	0.1
	경기 여주군	32.5	62.6	13.4	15.7	2.9	35.5	62.6	16.6	13.0	2.4	-0.0	3.3	-2.7	-0.5
	경기 양주시	46.3	50.4	21.0	20.3	2.3	61.2	52.9	23.0	17.7	1.7	2.5	2.0	-2.6	-0.6
	경기 포천시	46.8	56.3	15.0	17.5	4.5	47.4	58.4	16.5	15.0	3.6	2.1	1.5	-2.5	-0.9
	경기 이천시	58.0	59.0	19.0	14.1	2.8	64.3	59.1	21.9	12.0	2.3	0.1	2.9	-2.0	-0.4
	경기 양평군	26.5	70.5	11.7	8.2	3.4	30.2	70.2	14.5	7.5	2.4	-0.3	2.8	-0.7	-0.9
	경기 화성시	90.1	54.5	20.0	19.0	2.3	158.4	50.6	26.4	18.7	1.4	-3.9	6.4	-0.3	-1.0
	경기 과천시	17.7	39.2	43.1	12.5	2.7	21.7	39.9	42.5	12.7	2.1	0.8	-0.6	0.2	-0.6
	평균	41.1	55.2	19.6	17.5	3.0	53.0	55.9	23.5	14.2	2.4	0.7	3.9	-3.3	-0.7
보증부월세비중 상위	서울 관악구	202.8	34.5	33.6	25.7	4.7	217.4	30.7	30.4	33.8	3.9	-3.9	-3.2	8.1	-0.9
	경기 오산시	43.2	46.4	26.1	21.7	2.3	66.3	41.2	24.9	30.0	2.1	-5.2	-1.1	8.3	-0.2
	서울 광진구	125.8	37.4	37.3	22.2	1.7	133.5	34.1	34.4	28.7	1.7	-3.4	-2.9	6.4	-0.1
	서울 금천구	85.2	40.5	31.7	23.9	2.1	86.5	37.7	29.6	28.6	2.5	-2.8	-2.1	4.7	0.4
	서울 강남구	186.0	37.4	33.3	25.4	2.3	201.0	34.0	33.7	28.3	3.0	-3.4	0.3	2.9	0.7
	경기 안산시	223.7	41.6	32.5	21.4	2.0	249.0	40.4	27.6	27.5	2.5	-1.2	-5.0	6.0	0.5
	서울 중랑구	137.9	42.5	33.2	21.1	1.8	145.0	39.8	31.9	25.2	1.9	-2.7	-1.3	4.1	0.1
	서울 마포구	135.0	39.9	36.3	20.1	1.9	141.4	36.4	34.9	24.8	2.5	-3.5	-1.4	4.7	0.5
	서울 강서구	178.0	47.3	28.4	21.6	1.1	193.6	43.0	29.4	24.7	1.6	-4.3	0.9	3.1	0.5
	평균	146.4	40.8	32.5	22.6	2.2	159.3	37.5	30.7	27.9	2.4	-3.4	-1.8	5.4	0.2
보증부월세비중 하위	인천 용진군	5.1	69.8	3.5	3.0	4.7	6.0	64.8	4.6	4.0	6.8	-5.0	1.2	1.0	2.1
	인천 강화군	21.0	79.5	10.0	3.6	2.1	21.7	78.6	10.6	4.2	2.3	-0.9	0.5	0.6	0.2
	경기 양평군	26.5	70.5	11.7	8.2	3.4	30.2	70.2	14.5	7.5	2.4	-0.3	2.8	-0.7	-0.9
	경기 연천군	14.4	70.4	9.8	5.7	3.3	15.4	67.5	11.5	8.7	3.1	-3.0	1.7	3.0	-0.3
	경기 가평군	16.8	66.5	12.8	8.3	3.7	18.1	65.9	13.7	9.7	2.9	-0.6	0.9	1.4	-0.8
	인천 동구	25.0	60.3	18.9	16.1	2.3	26.3	62.5	22.7	10.4	2.4	2.2	3.8	-5.7	0.1
	경기 이천시	58.0	59.0	19.0	14.1	2.8	64.3	59.1	21.9	12.0	2.3	0.1	2.9	-2.0	-0.4
	경기 과천시	17.7	39.2	43.1	12.5	2.7	21.7	39.9	42.5	12.7	2.1	0.8	-0.6	0.2	-0.6
평균	24.1	64.2	15.8	9.7	3.1	26.6	63.5	17.6	9.2	3.0	-0.7	1.8	-0.5	-0.1	

2. 소득계층별 점유형태 변화

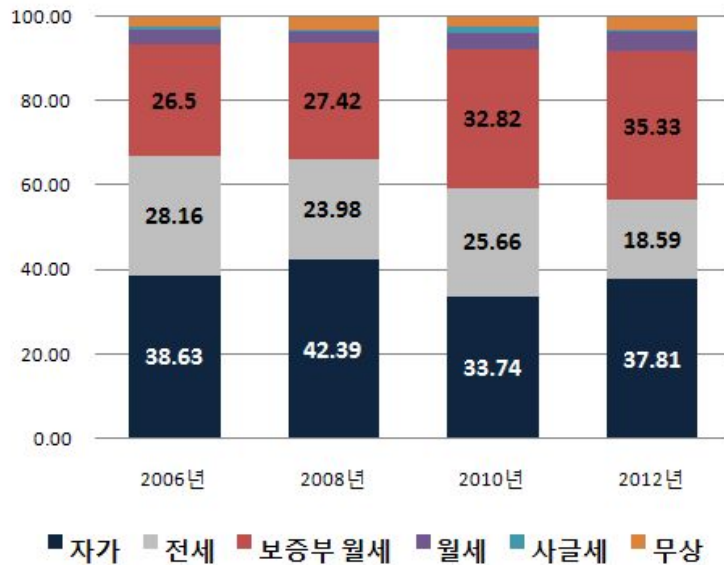
- 수도권 지역, 고소득층의 자가 비중 감소와 전세 거주 가구 비중 증가가 나타나고 있으며, 중·저소득층의 전세 감소와 보증부월세 비중 증가
- 수도권 소득계층별 점유형태 하향 이동이라는 특징을 보이며, 고소득층의 자가 감소/전세 증가는 중·저소득층의 전세 → 보증부월세 증가에 영향을 미쳤을 수 있음.

- 통계청에서 제공하는 각 연도별 주거실태조사를 토대로 수도권 소득계층별) 점유형태변화 추이를 살펴봄.
- 저소득층의 전세 감소와 보증부월세 비중 증가가 크게 나타남. 저소득층의 주거하향이 크게 이루어진 것으로 판단됨.
 - 저소득층 가구 중에서 전세로 거주하는 가구 비중은 2006년 28.16%에서 2012년 18.59%로 약 10%p가 감소하였음. 반면, 보증부월세로 거주하는 가구는 동기간 26.5%에서 35.3%로 10%p 증가
 - 저소득층 가구 중에서 자가로 거주하는 가구는 2006년 38.6%에서 2008년 42.4%로 소폭 증가하였음. 그러나 2010년 이후 자가로 거주하는 저소득층 가구 비중은 줄어들어 2012년 기준 37.81%를 기록.
 - 2010년 저소득층 보증부월세 가구 비중이 크게 증가하고 자가가구 비중이 크게 감소함. 이러한 원인은 경제여건 악화 등 사회 경제적인 변화가 중요하게 작용한 것으로 예상됨. 2012년에는 전세 가구 비중 감소와 자가 비중 증가와 보증부월세 비중 증가.
 - 저소득층의 점유형태 변화 추이를 보면, 경제여건 악화로 저소득층의 소득, 고용 안정 불안이 커지면서 보증부월세 가구 비중이 증가한 것으로 예상됨.

2) 주거실태조사에서 구분한 소득계층의 구분 및 월 평균 소득 (단위: 만원)

구분	전체 가구	저소득층(소득 1~4분위)	중소득층(소득 5~8분위)	고소득층(소득 9~10분위)
월 가구 총소득 (평균)	291.8	123.2	318.3	586.2
중위수	270	120.0	300.0	500.0

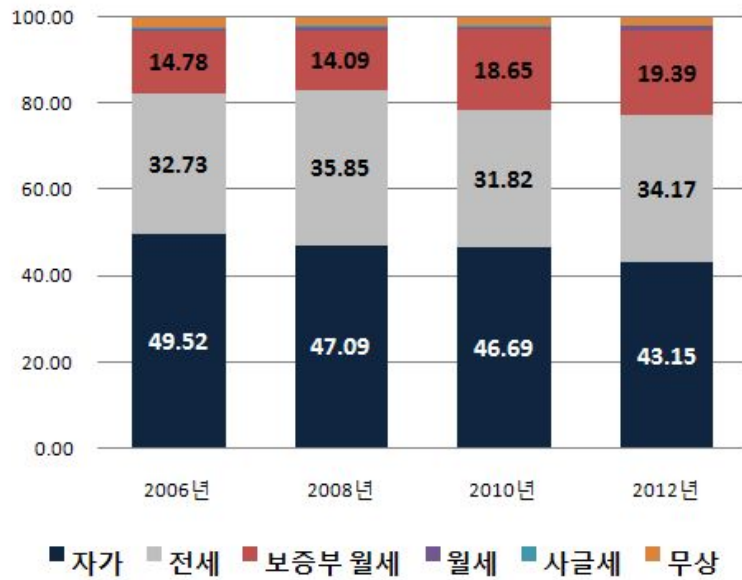
출처: 2012년도 주거실태조사



자료: 통계청, 국토교통부 주거실태조사

<그림 2> 저소득층의 점유형태 변화

- 2010년 중소득층 가구의 보증부월세 비중 증가와 자가가구 비중 감소가 나타남.
 - 보증부월세 가구는 2006년 14.78%에서 2010년 18.65%, 2012년 19.39%로 증가세가 지속되고 있음
 - 전세가구는 2006년 32.73%에서 2008년 소폭 증가한 35.85%를 차지했지만, 2010년 31.82% 크게 낮아졌으며, 2012년 34.17%로 소폭 증가
 - 반면 중소득층 가구 중에서 자가로 거주하는 가구 비중 감소는 지속되고 있음. 2006년 49.52%로 절반수준에 달하던 자가가구 비중은 2012년 43.15%로 6.3%p 줄어들었음.
 - 중소득층 점유형태 변화 역시 보증부월세 가구 증가와 자가 비중 감소라는 점유형태의 하향 이동이라는 특징을 보임.

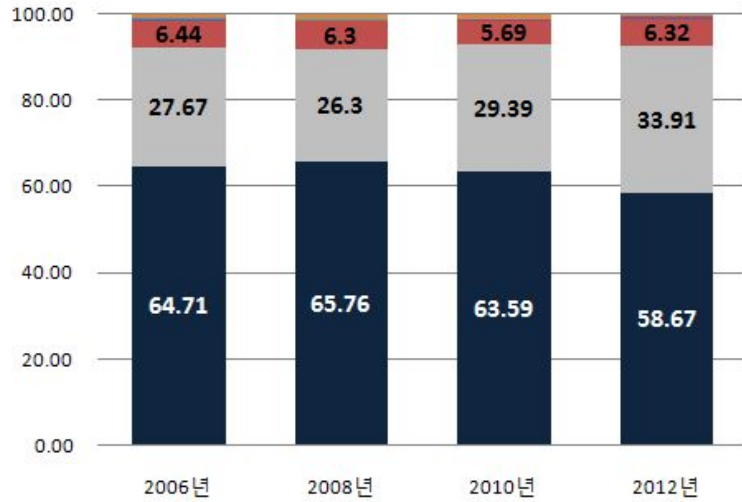


자료: 통계청, 국토교통부 주거실태조사

<그림 3> 중소득층의 점유형태 변화

- 고소득층 가구중에서 자가로 거주하는 가구 비중 감소와 전세거주 가구 비중 증가.
 - 고소득층의 자가거주 비중은 2006년 64.71%에서 2012년 58.67%로 6.04%p 줄어든 것으로 나타남. 고소득층의 자가거주 가구 비중은 꾸준히 줄어들고 있음.
 - 전세가구는 2006년 27.67%에서 2008년 소폭 감소한 26.3%였으나, 2010년 이후 증가 폭이 커졌으며, 2012년 기준 33.91%로 나타남. 고소득층의 전세거주 비중은 중소득층의 전세거주 비중(34.17%)과 유사한 수준.
 - 보증부월세 거주가구 비중은 2006년 6.44%에서 2012년 6.32%로 큰 변화는 없는 것으로 나타남.
- 고소득층 점유형태 변화의 특징은 자가 거주 가구 비중 감소와 전세 거주 가구 비중 증가라는 특징을 보임.
 - 소득계층별 점유형태의 하향을 보였다는 공통점.
 - 그러나 저소득층이나 중소득층은 전세거주 비중보다 보증부월세 거주 비중이 증가했다는 특징. 반면, 고소득층의 자가 비중 감소와 전세 거주 비중 증가라는 특징을 보임.

- 고소득층의 자가 감소, 전세 증가는 중·저소득층의 전세에서 보증부월세 증가에 영향을 미쳤을 수 있음.



■ 자가 ■ 전세 ■ 보증부월세 ■ 월세 ■ 사글세 ■ 무상

자료: 통계청, 국토교통부 주거실태조사

<그림 4> 고소득층의 점유형태 변화

3. 점유형태 변화와 지역특성

1) 보증부월세 평균이상 증가 지역 VS. 평균이하 증가 지역

- 보증부월세 비중 증가 폭이 큰 지역은 대중교통 분담률이 높은 지역으로, 버스 등 대중교통 이용이 편리한 지역
- 보증부월세 증가 폭이 큰 지역은 전세가격 증가폭이 상대적으로 낮은 지역.
- 주택공급이 크게 증가한 지역(천명당 주택수 증가)은 전세나 자가가구 증가보다 보증부월세 가구 비중 증가 폭이 크게 나타남.

- 수도권에서 점유비율 변화는 각각의 점유형태별 변화와 어떤 관계가 있는지 확인하기 위해 상관분석을 실시하였다. 변수들 중에서 점유형태와의 관련성을 분석한 결과는 다음과 같음.

- 5년간 보증부월세 비중이 평균 이상 증가한 지역은 5년 전 전세거주 가구 비중이 높았던 지역.
 - 전세 비중이 평균 이상 증가한 지역은 자가비중이 높았던 지역, 전세비중이 낮았던 지역, 보증부월세 비중이 낮았던 지역에서 전세비중이 평균이상으로 증가. 자가는 통계적으로 유의하지 않음.
 - 보증부월세 가구 비중이 평균이상으로 증가한 지역은 자가 비중이 감소, 전세가구 비중이 감소
 - 보증부월세 비중이 평균 이상으로 증가한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 자가 가구 비중 감소폭이 크며, 전세가구 증가폭이 작게 나타남.
 - 2010년 점유형태별 비중은 평균 자가가구 비중이 작고, 평균 전세 비중이 높으며, 평균 보증부월세 비중이 높게 나타남.
 - 2005년 점유형태별 비중은 자가 비중이 높고, 전세비중이 높으며, 보증부월세 비중은 0.87%p가 높았지만 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않음.
 - 천명 당 주택수가 증가하였으며, 유의수준 10%이내에서 5년간 아파트 전세가 변화율이 낮았음. 매매가격의 변화율 역시 낮게 나타났지만 통계적으로 유의한 차이를 보이지 않음.
 - 2010년 기준 평균 매매가 수준이나 전세가격 수준이 높게 나타났지만, 이 역시 통계적으로는 유의하지 않음.
- 자가 비중 변화가 평균치 이상인 지역의 평균이 -1.15%p 수준으로 수도권 대부분의 지역에서 자가 비중이 감소.
 - 자가 비중이 평균보다 더 낮아진 지역은 전세나 보증부월세의 비중이 증가
 - 특징적으로 전세가 변화율이 더 큰 지역에서 자가 비중이 상대적으로 크게 증가
 - 가구대비 분양물량이 많았던 지역에서 자가 비중 감소폭이 더 크게 나타남.
- 전세가구가 증가폭 낮은 지역은 보증부 월세 비중 증가폭이 크게 나타남.
 - 전세비중이 평균이상 감소한 지역은 보증부월세 비중이 4.2%p 증가. 반면, 통계적으로 유의하지는 않지만 자가 비중이 소폭 줄어듦.
 - 전세천명당 주택수 증가폭이 상대적으로 낮게 나타남. 전세가구 비중이 증가폭

이 평균 이상인 지역은 천명당 6.6호의 주택이 증가하였으나, 전세가구가 감소한 지역은 천명당 10.6호의 주택이 증가함.

- 전세가구 비중이 수도권 평균보다 줄어든 지역은 매매가격이 상대적으로 높게 나타남. 전세가구 비중이 줄어든 지역 평당 1,302만원이나 평균을 상회하는 지역은 972만원으로 낮게 나타남.
- 전세비중이 상대적으로 빠르게 줄어든 지역은 전세가격이 상대적으로 더 낮게 나타남.
- 전세 비중이 증가한 지역은 가구 증가에 비해 주택공급이 높은 지역이지만, 통계적으로 유의하지는 않음.

<표 4> 점유형태별 변화율(%p)이 평균 이상/이하 지역 간 차이 I

구분	점유형태 비중변화	자가 비율 변화 (평균 이상=1, 평균이하=0)			전세 비율 변화 (평균 이상=1, 평균이하=0)			보증부월세 비율 변화 (평균 이상=1, 평균이하=0)		
		N	평균	t p	N	평균	t p	N	평균	t p
자가비중변화 (5년간 %p)	1	29	-1.148	10.272	31	-3.400	-.286	41	-4.234	-4.507
	0	37	-4.997	.000	35	-3.223	.776	25	-1.784	.000
전세비중변화 (5년간 %p)	1	29	0.728	-.639	31	2.865	7.948	41	0.083	-3.818
	0	37	1.151	.526	35	-0.717	.000	25	2.412	.000
보증부월세비중변화 (5년간 %p)	1	29	1.266	-3.737	31	1.248	-4.086	41	4.593	7.750
	0	37	4.043	.000	35	4.217	.000	25	-0.080	.000
자가비중2005 (%)	1	29	50.793	-.919	31	56.742	4.087	41	49.902	-2.292
	0	37	53.027	.362	35	47.886	.000	25	55.560	.026
전세비중2005 (%)	1	29	26.241	-.394	31	22.484	-4.418	41	29.122	3.276
	0	37	27.054	.695	35	30.429	.000	25	22.720	.002
보증부월세비중2005 (%)	1	29	16.552	1.093	31	14.387	-2.024	41	16.073	.618
	0	37	15.108	.279	35	16.943	.047	25	15.200	.540
APT가격변화율 (5년간 %)	1	29	54.743	1.602	30	54.434	1.504	41	48.202	-1.137
	0	36	46.829	.114	35	46.868	.138	24	54.046	.260
APT전세가변화율 (5년간 %)	1	29	44.708	2.342	30	42.160	.684	41	39.115	-1.860
	0	36	38.264	.023	35	40.263	.496	24	44.595	.070
매매가2010 (만원/3.3㎡)	1	29	1130.345	-.221	30	972.267	-2.239	41	1181.073	.494
	0	36	1165.417	.826	35	1301.914	.029	24	1096.292	.624
전세가2010 (만원/3.3㎡)	1	29	498.103	-.358	30	426.900	-2.847	41	528.244	.811
	0	36	518.639	.722	35	580.257	.006	24	477.417	.422
전세가율 (전세가/매매가*100)	1	29	45.819	.382	30	44.691	-1.199	41	45.585	.098
	0	36	45.302	.704	35	46.255	.235	24	45.445	.923
분양/가구 증가 (5년간)	1	29	0.319	-2.057	31	1.519	1.621	41	1.186	1.014
	0	37	1.484	.044	35	0.488	.113	25	0.621	.314
천명당주택수증가 (5년간)	1	29	9.098	.631	31	6.579	-4.202	41	9.846	2.693
	0	37	8.403	.531	35	10.595	.000	25	6.843	.010

○ 자가비율이 증가한 지역은 아파트 전세가격 상승폭이 큰 지역

- 전세나 보증부월세는 통계적으로 유의하지 않음. 다만, 보증부월세 비중이 증가한 지역은 평균적인 전세가 상승폭이나 매매가격 상승폭이 낮게 나타남.

<표 4> 점유형태별 변화율(%p)이 평균 이상/이하 지역 간 차이 II

구분	점유형태 비중변화	자가 비율 변화 (평균 이상=1, 평균이하=0)			전세 비율 변화 (평균 이상=1, 평균이하=0)			보증부월세 비율 변화 (평균 이상=1, 평균이하=0)		
		N	평균	t (유의확률)	N	평균	t (유의확률)	N	평균	t (유의확률)
		천명당중사자변화율	1	29	12.063	.447 (.657)	31	10.363	-.702 (.485)	41
	0	37	10.812		35	12.246		25	9.469	
천명당중사자_2010	1	29	500.316	1.846 (.070)	31	336.415	-1.401 (.166)	41	385.139	-.468 (.643)
	0	37	330.539		35	466.007		25	437.935	
대중교통분담 변화율	1	29	3.551	-2.150 (.035)	31	4.413	1.187 (.240)	41	4.080	-.127 (.900)
	0	37	4.539		35	3.832		25	4.146	
대중교통분담률_2010	1	29	36.083	-1.419 (.161)	31	34.024	-2.844** (.006)	41	42.232	3.050** (.003)
	0	37	40.633		35	42.716		25	32.733	
지하철 이용 변화율	1	29	-1.137	.780 (.439)	31	-0.164	3.665** (.001)	41	-2.099	-2.165* (.037)
	0	37	-1.720		35	-2.614		25	-0.421	
지하철 이용비율_2010	1	29	9.811	-.224 (.824)	31	7.224	-2.942** (.005)	41	11.091	1.413 (.163)
	0	37	10.251		35	12.567		25	8.363	
천명당사실학원 변화율	1	29	1.353	-.890 (.377)	31	0.413	-1.266 (.210)	41	6.037	.788 (.435)
	0	37	6.429		35	7.551		25	1.184	
천명당사실학원학원 2010	1	29	1.1834	-.734 (.466)	31	1.2306	-.016 (.987)	41	1.2290	-.055 (.957)
	0	37	1.2695		35	1.2326		25	1.2360	

- 주택을 구입하여 자가로 거주하는 가구에 비해 전세나 보증부월세로 거주하는 가구는 자본이득에 대한 관심보다는 생활의 편리성 등 주거만족도를 높이기 위해 임차를 선택할 것이라는 가정이 부분적으로 포함.

○ 보증부월세 비중 증가 폭이 큰 지역은 대중교통분담률이 상대적으로 높게 나타남.

- 보증부월세 비중이 평균이상으로 증가한 지역의 2010년 기준 대중교통 분담률은 평균 42.2%. 반면 보증부월세 비중이 평균 이하로 증가한 지역은 32.7%를 기록.

- 보증부월세 증가 속도가 빠른 지역의 대중교통분담률이 더 높게 나타남.
 - 지하철 이용비율 변화는 보증부월세 증가가 빠르게 나타난 지역에서 -2.1%p를 기록한 반면, 보증부월세 비중이 평균 이하로 증가한 지역은 -0.4%p로 차이를 보임.
 - 지하철의 이용편리 보다는 이외 대중교통수단 접근성이 더 중요하게 작용하고 있는 것으로 판단됨.
- 이와 관련하여 전세에서 월세로 이사한 가구의 통근시간 변화를 살펴보면, 2006년에 비해 2010년 크게 증가한 것으로 나타남.
- 전세로 거주했던 가구는 주거지를 직장과 더 먼 지역으로 이사한 것으로 나타남. 특히 전세에서 월세로 점유형태를 이동한 가구의 주거이동이 직장지와 더 멀어진 것으로 나타남.
 - 전세에서 월세로 전환한 가구의 통근 시간이 2006년 24.9분에서 2010년 36.6분으로 11.7분 증가

<표 5> 전세가구의 점유형태 변화 유형별 통근시간

구분		전세→자가 (100%)	전세→전세 (100%)	전세→월세 (100%)
통근시간 (분)	2006년	31.9	32.2	24.9
	2010년	36.9	37.3	36.6
	증감	5	5.1	11.7

자료 : 각년도 주거실태조사 자료, 주택산업연구원 (2012), 주택 점유형태 전환 특성 분석

2) 보증부월세 비중 변화와 지역 특성요인 간의 관계

- 2005년 전세비율이 높았던 지역에서 보증부월세의 증가가 나타남.
- 보증부월세 증감률은 2005년 전세비율과 정(+)의 상관관계가 있음.
 - 자가, 전세 증감률과는 높은 부(-)의 관계가 나타남. 자가나 전세증감률이 낮은 지역에서 보증부월세의 증가가 나타난 것으로 볼 수 있음.

<표 5> 점유형태 변화율의 상관관계

구분		자가비율 변화	전세비율 변화	보증부월세비율 변화
자가비율 변화	상관계수	1	.080	-.700
	유의수준		.523	.000
전세비율 변화	상관계수	.080	1	-.701
	유의수준	.523		.000
보증부월세비율 변화	상관계수	-.700	-.701	1
	유의수준	.000	.000	
자가비율_2005	상관계수	-.151	.402	-.166
	유의수준	.225	.001	.182
전세비율_2005	상관계수	-.132	-.535	.417
	유의수준	.292	.000	.000
보증부월세비율_2005	상관계수	.310	-.050	-.167
	유의수준	.011	.687	.180

- 자가비율 감소폭이 큰 지역일수록 1인가구 증가폭이 크거나, 매매가 또는 전세가격 상승폭이 낮게 나타남.
 - 상관분석결과 자가비율 변화와 1인가구 변화율은 부(-)의 관계를 보임. 1인가구 비중이 증가한 지역일수록 자가비율 증가폭이 낮음.
 - 이외 아파트 가격변화율과 전세가격 변화율과는 정(+)의 관계를 보임. 아파트가 격이나 전세가격 상승폭이 높은 지역에서 자가가구 비율 증가가 높게 나타남.
- 전세비율 비율 변화
 - 총가구나 1인가구의 증가폭이 큰 지역에서 전세비율 증가폭이 크게 나타남.
 - 아파트 가격 증가 폭이 큰 지역, 또는 매매가격이 낮은 지역이거나 천명당 주택 수가 줄어든 지역. 전세가격이나 전세가율이 상대적으로 낮은 지역일수록 전세 증가폭이 크게 나타남.
- 보증부월세 비율 변화
 - 보증부월세 비중 변화와 아파트 매매가격이나 전세가격과는 부(-)의 관계를 보임. 아파트 매매가격이나 전세가격 상승폭이 낮을수록 보증부월세 비중 증가가 크게 나타남. 이외 전세가격수준과는 약한 정(+)의 관계로 전세가격이 높은 지역에서 보증부월세 비중이 증가.
 - 천명당 주택수 증가는 보증부월세 비율 변화와 정(+)의 관계로 천명당 주택수가 증가 폭이 큰 지역에서 보증부월세 증가폭이 크게 나타남.

- 2010년 기준 자가 비중이 높은 지역은 매매가격 상승폭이 상대적으로 컸던 지역, 또는 매매가격이 상대적으로 낮은 지역
 - 전세가 변화율과는 약한 정(+)의 관계로 나타남. 이외 천명당 주택수 증가율이 낮게 나타남.
 - 앞서 그림에서 살펴본 바와 같이 수도권 외곽 지역을 중심으로 매매가격이 상승하고 전세가격 상승폭이 상대적으로 높았던 지역.
- 전세비중이 높은 지역은 집값이나 전세가격 상승폭이 낮은 지역.
 - 전세비중이 높은 지역은 아파트가격변화율이나 전세가 변화율과는 부(-)의 관계. 매매가나 전세가와는 정(+)의 관계. 천명당 주택수 증가율은 부(-)의 관계
- 보증부월세 비중이 높은 지역은 전세비중이 높은 지역과 유사
 - 보증부월세 비중이 높은 지역은 매매가, 전세가와 정(+)의 관계. 천명당 주택수 증가율과는 부(-)의 관계를 보임.

<표 6> 점유형태 변화율과 주택시장 주요 요인 간 상관관계

구분		자가비중 변화	전세비중 변화	보증부월 세비중변 화	월세비중 변화	자가비중 2010	전세비중 2010	보증부월 세비중20 10	월세비중 2010
총가구증가율	상관계수	-.168	.336	-.004	-.287	.091	-.133	.006	-.166
	유의수준	.176	.006	.972	.020	.467	.288	.965	.182
가구증가대비분양 물량	상관계수	-.168	.186	.031	.068	.128	-.065	-.152	-.092
	유의수준	.178	.135	.808	.588	.307	.602	.222	.464
1인가구증가율	상관계수	-.287	.259	.128	-.225	.094	-.166	.066	-.182
	유의수준	.020	.036	.306	.069	.454	.183	.601	.144
APT가격변화율	상관계수	.282	.295	-.352	-.154	.459	-.611	-.243	.182
	유의수준	.023	.017	.004	.221	.000	.000	.051	.147
APT전세가변화율	상관계수	.295	.202	-.341	-.078	.236	-.274	-.124	-.057
	유의수준	.017	.107	.006	.536	.058	.027	.324	.649
APT매매가격 2010	상관계수	-.075	-.292	.152	.296	-.671	.780	.365	.016
	유의수준	.550	.018	.227	.017	.000	.000	.003	.901
APT전세가 2010	상관계수	-.096	-.397	.229	.344	-.739	.818	.459	.041
	유의수준	.447	.001	.067	.005	.000	.000	.000	.746
천명당주택수 변화율	상관계수	.007	-.422	.344	-.040	-.467	.595	.309	-.201
	유의수준	.956	.000	.005	.749	.000	.000	.012	.105
전세가율 2010	상관계수	.061	-.262	.156	-.041	.103	-.226	.104	.068
	유의수준	.630	.035	.215	.748	.414	.070	.409	.588

- 전세와 보증부월세 비중이 높은 지역은 유사한 특성을 보임.

- 전세비중이 높은 지역은 대중교통분담률이 높은 지역, 지하철 이용인구 비중이 높은 지역, 보육시설이 낮은 지역, 학원수가 많은 지역
 - 보증부월세 비중이 높은 지역은 대중교통분담률이 높은 지역, 지하철 이용률이 높은 지역, 학원이 많은 지역이라는 특성을 보임.
 - 자가비중이 높은 지역 천명당 종사자수가 낮은 지역일수록, 대중교통분담률이 낮은 지역, 지하철 이용자비중이 낮은 지역, 학원수가 작은 지역이라는 특성을 보임.
- 보증부월세 증가율이 높은 지역은 교육여건이 개선된 지역이나 대중교통이용이 비교적 용이한 지역
- 자가증가율이 낮은 지역일수록 대중교통이용률 증가폭이 낮고 학원증가폭이 낮게 나타남. 자가증가율이 높은 지역은 도시지역보다는 비도시지역의 특성이 강한 것으로 이해할 수 있음.
 - 전세증가율이 천명당 종사자 증가율과 부(-)의 관계. 지하철 이용 증가율과 정(+)의 관계로 지하철이 개통되었거나 이용 편리성이 증가한 지역 특성을 보임.
 - 보증부월세 증가율은 지하철 이용 증가율과는 부(-)의 관계를 보이거나 사설학원 증감율과는 정(+)의 관계를 보임. 그러나 2010년 기준 지하철 이용 비중이나 대중교통 비중과는 정(+)의 관계로 대중교통의 개선이 더디지만, 대중교통이용이 상대적으로 용이한 지역이라는 특성을 보임.

<표 7> 점유형태 변화율과 주요 지역특성 요인 간 상관관계

구분		자가변화율	전세변화율	보증부월세 변화율	월세변화율	자가비율 2010	전세비율 2010	보증부월세 비율 2010	월세비율 2010
천명당중사자변 화율	상관계수	-.076	-.222	.147	.138	-.153	.106	.128	.109
	유의확률	.546	.074	.239	.270	.222	.398	.305	.382
천명당중사자 2010	상관계수	.206	-.106	-.032	-.074	-.305	.193	.202	.340
	유의확률	.098	.397	.800	.554	.013	.121	.105	.005
대중교통분담변 화율	상관계수	-.260	.168	.079	.004	-.034	.105	.020	-.112
	유의확률	.035	.176	.528	.972	.789	.401	.872	.372
대중교통분담률 2010	상관계수	-.201	-.377	.308	.321	-.712	.811	.556	-.203
	유의확률	.105	.002	.012	.009	.000	.000	.000	.101
지하철이용 변화율	상관계수	.178	.633	-.488	-.218	.442	-.452	-.316	.048
	유의확률	.152	.000	.000	.078	.000	.000	.010	.700
지하철이용비율 2010	상관계수	-.016	-.336	.134	.277	-.623	.657	.469	-.077
	유의확률	.899	.006	.282	.024	.000	.000	.000	.537
천명당사실학원 변화율	상관계수	-.213	-.125	.256	-.085	-.338	.329	.360	-.188
	유의확률	.085	.319	.038	.497	.006	.007	.003	.130
학원2010	상관계수	-.185	.004	.150	-.070	-.233	.253	.265	-.224
	유의확률	.138	.976	.229	.575	.060	.040	.032	.070

Ⅲ. 종합 및 시사점

1. 분석결과 요약

- 수도권내 지역별 점유형태 변화 특징은 자가비율 감소와 보증부월세 증가의 특징을 보임.
 - 수도권에서 자가가구 비중 2005년 50.2%→2010년 46.4%, 전세가구 2005년 29.1%→2010년 29.5%, 보증부월세가구 2005년 16.4%→2010년 20.0%.
 - 수도권에서 2005년부터 2010년까지 자가비율이 증가한 지역은 66개 시군구 중에서 8개 시군구에 불과(감소한 지역 58개)로 주로 수도권 외곽 지역에서 자가비율이 증가.
 - 동기간 전세비중 증가한 지역은 20개/감소한 지역 46개로 전세 비중 감소한 지역이 더 많음.
 - 동기간 동안 보증부월세 비중 증가한 지역은 58개로 감소한 지역은 8개에 불과
- 보증부월세 가구 증가가 빠르게 나타나는 지역의 특성과 가구의 특성을 부분적으로 살펴본 결과, 자발적 선택보다는 불가피하게 보증부 월세로 전환한 것으로 판단됨.
- 저소득층의 전세 비중 감소와 보증부월세 증가는 고소득층의 자가보다는 전세 선호 현상으로 전세 수요가 증가.
 - 고소득층 가구 중에서 자가로 거주하는 가구 비중은 2006년 64.71%에서 2012년 58.67%로 6.04%p가량 낮아짐. 반면, 전세로 거주하는 가구는 2006년 27.67%에서 2012년 33.91%로 6.24%p 증가
- 전세 수요의 증가로 보증부월세 전환이 빠르게 진행되었으며, 보증부월세로 거주하는 가구 비중 증가는 주로 저소득층에서 나타남.
 - 2006년부터 2012년 까지 보증부월세로 거주하는 가구는 동기간 26.5%에서 35.3%로 10%p 증가한 반면, 전세로 거주하는 가구 비중은 10%p 감소.
 - 보증부월세 가구는 자발적 이동에 의해 주거지를 선택했을 가능성보다는 불가피

하게 주거이동이 이루어진 것으로 여겨짐.

- 전세에서 월세로 이사한 가구는 직장지에서 더 먼 지역으로 주거이동이 이루어지고, 직장으로 출퇴근이 비교적 용이한 버스 등 대중교통 접근성이 양호한 지역을 선택하여 이사한 것으로 판단됨. 이는 전세로 거주하던 가구가 반전세나 월세로 이사한 경우, 직장까지 통근하는 시간이 2006년 24.9분에서 2010년 36.6분으로 11.7분 증가한 점에서 유추해볼 수 있음.

○ 반전세 가구 비율이 크게 증가한 지역은

- 첫째, 2005년 기준 전세로 거주하는 가구 비중이 더 높았던 지역이라는 특징.
- 둘째, 주택공급이 증가해 천명당 주택수가 증가한 지역이라는 특성.
- 셋째, 5년간 주택 매매가격이나 전세가격 증가 폭이 적은 지역에서 반전세 비중이 더 크게 증가하였고, 2010년 기준 전세가격이나 매매가격이 높은 지역에서 반전세 증가속도가 빠르게 나타남.
- 넷째, 버스 등 대중교통 분담률이 높은 지역에서 반전세 가구의 증가 폭이 크고, 반전세 거주가구 비중이 높게 나타남.

2. 시사점

- 보증부월세 가구는 자발적 이동에 의해 주거지를 선택했을 가능성보다는 주거비 부담에 따라 불가피하게 주거이동이 이루어졌을 가능성이 높을 것으로 예상됨.
 - 저소득층 중심의 보증부 월세 증가와 직장으로부터 먼 지역으로 이동하면서 직장으로 출근하기에 용이한 대중교통 접근성이 그나마 양호한 지역으로 이사한 것으로 판단됨.
- 매매차익 기대가 줄어들면서 임대인의 입장에서 줄어든 자본이득을 상쇄할 수 있는 보증부 월세가 증가.
 - 고소득층의 주택구입이 줄어들고 전세거주 비중이 증가한 반면, 저소득층의 보증부월세 거주 비중이 증가했다는 빠른 보증부월세 증가는 저소득층의 주거부담

을 가중시켰을 것으로 예상 됨.

- 사회경제적 변화에 의한 전세에서 월세 전환이 불가피한 측면 있음. 그러나 빠른 반전세 전환 과정에서 저소득층 주거안정 기반 마련 필요.
 - 반전세나 월세로 거주하는 가구의 특성이나 반전세가 빠르게 증가하는 지역에 대해 세밀한 모니터링을 통해 주거안정 기반을 확보할 필요가 있음.
 - 그리고 저렴한 임대주택이 여전히 부족하다는 점에서 정부에서 추진하고 있는 행복주택이나 민간을 활용한 임대주택 공급이 원활하게 이루어져 중·저소득층의 주거안정에도 기여할 필요가 있음.
- 또한, 고소득층의 전세 거주 비율이 증가하면서 전세수요 증가의 원인으로 작용. 따라서 고소득층의 주택구매를 유도한다면 저소득층 전월세 가구의 주거안정과 주택시장 회복에도 기여.
 - 수도권 주택시장 회복 지연과 매매차익 기대가 줄어들면서 고소득층의 자가거주 감소가 나타나고 있음. 고소득층의 전세 거주 비중이 증가하면서 전세 수요가 증가 ⇒ 중·저소득층 전세가구의 보증부월세 전환 증가.
 - 현대경제연구원의 보고서에서는 중·저소득층의 소비여력이 충분치 않다는 점에서 고소득층의 주거소비 촉진을 제안한 바 있음³⁾. 보고서에 따르면, 가처분소득에서 소비지출액을 제외한 금액을 소비여력으로 보았을 때, 고소득층 소비여력은 264만원, 중산층 73만원, 저소득층 -24만원.
 - 따라서 소비여력이 상대적으로 높은 고소득층의 주택 매매시장 참여를 유인하는 것이 수도권 주택시장 회복과 저소득층 임차가구의 주거안정에 기여하는 바가 클 것임.

3) 현대경제연구원 (2014), 「소득계층별 소비여력과 시사점」 참조