

본 자료는 2012년 [1월 20일](#)부터 보도해 주십시오.

(인터넷 보도 : [1월 20일 오전 11시](#) 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
정 책 연 구 실	zchangss@khi.re.kr
장성수 선임연구원 황은정 연구원	02.3215.7631

총 7 매

내집있는 전세가구 늘어, 소유 보다는 서비스 선호 강세

- 높은 구매력을 가지고 있어 전세가격 상승을 유지하는 원인으로도 작용 -

자가이 있으면서도 다른 주택에 전세나 월세로 거주하는 자가보유 전월세 거주가구가 크게 증가하면서 주택시장에 새로운 소비집단으로 등장하고 있다.

주택산업연구원(원장 남희용)이 최근 발표한 「자가보유 전월세 거주가구의 주거실태」 연구결과 자가보유 전월세 거주가구는 2010년 114만 가구로서 전체가구의 6.6%, 전체임대가구의 15.2%에 달해 2005년의 66만 7천 가구로 전체가구의 4.2%, 전체 임차가구의 10.2%에 비해 크게 증가했다.

이러한 추세는 수도권과 대도시지역에서 뚜렷하게 나타나며, 서울의 경우는 2005년 전체가구의 5.6%에서 2010년 10.0%로 급증하였다.

2006년 이후 주택가격의 안정과 전세시장의 가격상승이 지속되는 데도 불구하고 주택 구매능력이 있는 수요자들이 주택가격이 안정되자 주택구입을 미루면서 주거비 부담이 가벼운 전세시장을 선호하면서 자가보유 전월세 거주가구가 전월세 시장의 수요증가로 작용하고 있는 것으로 분석된다. 이들은 전세가 상승에도 불구하고 충분한 지불능력이 있고, 상승한 전세금액의 일부를 자기가 보유한 주택의 전세보증금을 인상하여 충당하는 것이 가능하기 때문에 전세가격의 상승과 지

역적 확산의 연결고리로 작용할 것으로 추정된다.

자가보유 전월세거주가의 비율은 서초구, 강남구, 양천구, 송파구, 용산구, 노원구와 같이 주거입지 및 교육여건 그리고 도심접근성 등이 상대적으로 좋고 주택가격이 비싸며 아파트의 비중이 높은 지역을 중심으로 증가세가 컸고, 서울에서 주거선호도가 높은 상위 8개구의 경우 서울시 평균에 비해 자가보유 임대거주자의 비율이 집중적으로 높은 것으로 나타났다. (참고 <표 2>).

경기도지역의 경우에도 용인시 수지구, 과천시, 분당구, 일산서구, 안양시와 같이 주거입지환경 및 서울과의 교통편리, 교육여건 등이 좋고 주택가격이 비싸고, 아파트의 비중이 높은 지역에서 자가보유 임대거주가의 비율이 평균치를 상회하고 있다(참고<표 3>).

주택산업연구원의 분석결과 자가보유 전월세 거주가구는 현 거주 주택을 임차하여 거주하고 있지만 33.1%가 60㎡초과~85㎡이하에 85㎡초과에 39.6%가 거주하고 있고, 살고 있는 주택에 ‘만족’과 ‘매우 만족’이 73.6%로서 자가 거주가구의 72.1%를 상회하는 등 전반적으로 자가 거주가구 보다 더 넓은 주택에서 더 만족하며 살고 있다.

자가보유 전월세 거주가구는 직장, 교통, 교육 때문에 현 주택에 거주하여 근린생활여건에 주목하는 경향이 크고, 자가 거주가구는 넓고 좋은 주택, 내집마련, 직장, 주택의 품질 등 주택자체의 품질적 측면을 중시하고 있다(참고<표 4>). 특히 자가보유 전월세 거주가구는 이사시 교통과 교육여건을 고려하는 반면, 자가 거주가구는 주택의 가격과 규모 그리고 유형 등을 고려하고 있다.

주거 및 주거환경관련 16개 항목 중 자가보유 전월세 거주가구는 임차가구와 자가 거주가구의 8개 항목 만족 보다 높은 11개 항목에서 만족하고 있다. 이를 종합하면 자가보유 전월세 거주가구는 타 집단에 비해 주택 마련이나 주거안정 측면보다는 주거의 기능 및 사용가치 측면을 중시하여 이를 선택하고 만족하는 것으로 판단된다.

이들 자가보유 전월세 거주가구는 2년 이내에 이사할 계획을 45.0%가 갖고 있는 반면, 자가 거주가구는 이 비율이 11.7%이다. 이 수치는 자가보유 전월세거주가가 향후 주거 상향 이동을 계속할 것으로 판단케 한다. 특히 이들은 78.8%

가 내 집은 마련해야 한다고 응답했다.

자가보유 전월세 거주가구의 전세보증금 평균은 1억 2,553만여원이나 임차가구의 경우는 6,933만여원으로 거의 2배 규모의 보증금을 내고 있었고, 19.1%가 2억원이상의 보증금을 내고 있어 고가의 전세시장의 중요한 수요집단으로 추정된다. 반면 임차가구가운데 2억원이상의 보증금을 내는 경우는 3.7%에 불과하다. 고가의 전세주택에 거주하고 있음에도 불구하고 임대료의 부담을 느끼는 정도는 24.9%로써 임차가구의 48.0%가 부담을 느끼는 것과 비교된다.

자가보유 전월세 거주가구는 타 집단에 비해 소득 및 저축여력이 크고, 금융 및 부동산 자산도 더 많이 소유하고 있다. 전체가구의 6.6%를 차지하는 자가보유 전월세 거주가구는 소득과 저축여력이 크고 부동산 및 금융자산을 보유하고 있으며, 2억원 이상의 전세보증금을 내는 전세시장의 주요한 수요층으로 작용하는 것으로 보인다. 이들은 주택의 소유 자체 보다는 주택의 기능과 사용적 가치를 중시하며, 주택은 물론 교육과 교통 등 근린 생활여건까지 고려하는 고도의 주거서비스 소비집단이다. 향후 인구 변화와 함께 소유 보다는 주거서비스에 대한 선호를 중심으로 주거패턴이 이루어지는 경향이 강하게 나타날 것으로 판단되며, 높은 구매력을 가지고 있다는 점에서 품질과 주거환경이 우수한 주택을 소유하려는 잠재 주거서비스 소비집단으로 자리매김할 것으로 전망된다.

<표 1> 자가보유 전월세 거주가구의 추이 및 분포(6대도시 및 수도권)

행정 구역별	연도	일반가구	자가주택보유 임대거주자	전체가구 중 자가보유 임대거주자	전체세입자 중 자가보유 임대거주자
		타지주택소유자			
전국	2005	15,887,128	667,692	4.2%	10.2%
		1,793,836			
	2010	17,339,422	1,140,235	6.6%	15.2%
		2,682,351			
서울	2005	3,309,890	186,687	5.6%	10.5%
		399,467			
	2010	3,504,297	349,962	10.0%	17.4%
		635,495			
부산	2005	1,186,378	38,172	3.2%	7.8%
		131,073			
	2010	1,243,880	53,296	4.3%	10.7%
		169,685			
대구	2005	814,585	28,089	3.4%	7.9%
		85,603			
	2010	868,327	41,758	4.8%	11.3%
		119,967			
인천	2005	823,023	32,251	3.9%	10.6%
		95,410			
	2010	918,850	61,263	6.7%	15.7%
		146,856			
광주	2005	460,090	13,366	2.9%	6.6%
		43,857			
	2010	515,855	17,636	3.4%	8.7%
		61,777			
대전	2005	478,865	23,410	4.9%	10.8%
		61,122			
	2010	532,643	35,250	6.6%	14.2%
		84,159			
울산	2005	339,095	11,505	3.4%	9.0%
		38,985			
	2010	373,633	18,706	5.0%	13.5%
		57,274			
경기도	2005	3,329,177	181,304	5.4%	12.3%
		432,102			
	2010	3,831,134	340,951	8.9%	18.3%
		685,791			

<표 2> 서울시 구별 자가보유 임대거주비율

구분	2005년		2010년	
	전체가구중 자가보유 임대거주자	전체세입자중 자가보유 임대거주자	전체가구중 자가보유 임대거주자	전체세입자중 자가보유 임대거주자
서울특별시	5.6%	10.5%	10.0%	17.4%
서초구	11.0%	21.1%	17.3%	31.2%
강남구	11.3%	18.6%	17.2%	26.4%
양천구	7.5%	16.1%	12.3%	24.0%
송파구	8.6%	15.2%	13.9%	23.4%
용산구	6.3%	10.9%	12.2%	19.0%
노원구	5.2%	12.2%	8.8%	18.7%
강동구	8.0%	13.8%	11.0%	18.1%
종로구	5.1%	9.7%	10.2%	18.1%
영등포구	5.3%	9.8%	9.7%	17.3%
구로구	4.4%	9.5%	8.5%	17.0%
마포구	5.3%	9.1%	10.6%	17.0%
동작구	5.1%	9.4%	10.0%	16.8%
서대문구	4.7%	8.8%	9.2%	16.5%
도봉구	3.9%	10.2%	7.2%	16.5%
성동구	5.0%	8.6%	9.8%	16.0%
성북구	4.1%	8.2%	8.3%	15.6%
은평구	4.0%	8.2%	8.1%	15.5%
강서구	5.2%	10.1%	8.6%	15.4%
광진구	4.9%	8.0%	9.6%	14.8%
중구	4.7%	7.6%	8.3%	13.3%
동대문구	3.6%	6.4%	7.1%	12.1%
강북구	3.3%	6.5%	6.4%	11.5%
관악구	3.6%	5.7%	7.5%	11.0%
금천구	3.5%	6.0%	6.5%	10.7%
중랑구	3.5%	6.2%	5.9%	10.1%

<표 3> 경기도 시군구별 자가보유 임대거주비율

구분	2005년		2010년	
	전체가구 중 자가보유 임대거주자	전체세입자 중 자가보유 임대거주자	전체가구 중 자가보유 임대거주자	전체세입자 중 자가보유 임대거주자
경기도	5.4%	12.3%	8.9%	18.3%
용인시-수지구	10.8%	28.7%	14.9%	34.6%
과천시	16.2%	27.7%	19.7%	34.3%
분당구	8.9%	20.4%	15.1%	29.5%
동안구	7.5%	20.1%	12.1%	27.5%
일산서구	7.4%	20.8%	11.0%	27.0%
용인시	8.2%	21.2%	12.2%	26.2%
기흥구	8.7%	21.3%	12.9%	24.9%
의왕시	7.4%	17.5%	11.5%	24.1%
안양시	6.4%	15.1%	10.6%	22.7%
양평군	2.8%	12.1%	5.6%	22.7%
영통구	7.1%	15.0%	11.2%	21.5%
고양시	6.8%	16.1%	9.9%	20.8%
군포시	6.2%	14.9%	9.5%	20.5%
남양주시	5.5%	14.6%	9.2%	20.4%
광주시	4.6%	13.3%	8.5%	20.2%
광명시	5.4%	12.2%	9.3%	19.4%
일산동구	7.9%	16.8%	10.6%	19.4%
김포시	5.9%	16.9%	8.1%	19.3%
화성시	5.0%	12.2%	8.9%	19.2%
성남시	5.9%	10.8%	11.4%	19.0%
구리시	5.7%	12.2%	9.7%	19.0%
파주시	4.9%	13.4%	8.1%	18.4%
덕양구	5.7%	13.1%	8.7%	18.2%
장안구	5.3%	11.8%	8.7%	17.7%
만안구	4.9%	10.2%	8.7%	17.4%
여주군	3.2%	10.0%	5.6%	17.3%
원미구	4.8%	10.5%	8.6%	17.2%
양주시	5.2%	11.8%	7.3%	17.1%
이천시	4.4%	12.2%	6.2%	17.1%
가평군	3.5%	14.1%	4.4%	16.6%
처인구	4.1%	10.9%	7.1%	16.5%
소사구	3.6%	8.7%	7.8%	16.5%
수원시	5.4%	11.2%	8.7%	16.3%
부천시	4.3%	9.9%	7.9%	16.2%
하남시	5.3%	9.9%	8.8%	15.9%
평택시	4.3%	11.1%	6.3%	15.7%
의정부시	4.3%	9.7%	7.1%	15.0%
안성시	4.2%	10.8%	6.4%	14.9%
연천군	2.7%	14.6%	3.3%	14.1%
동두천시	5.3%	10.0%	7.1%	13.9%
시흥시	4.5%	9.9%	7.0%	13.7%
권선구	4.8%	10.5%	7.2%	13.6%
단원구	4.3%	8.1%	7.3%	13.4%
오정구	3.7%	9.7%	6.3%	13.3%
팔달구	4.4%	7.7%	8.0%	13.2%
포천시	3.5%	9.3%	4.6%	13.1%
안산시	4.1%	7.3%	7.4%	12.9%
오산시	5.1%	10.1%	7.3%	12.7%
상록구	3.9%	6.7%	7.6%	12.6%
수정구	3.7%	5.7%	8.7%	12.2%
중원구	3.5%	5.9%	7.8%	12.0%

<표 4> 서울특별시 구별 현재주택으로 이사한 이유

구분	소득이 줄어서	내 집을 마련을 위해	집세가 비싸서	집주인이 나가라고 해서	이미 분양받은 주택으로 이사하려고	주택 및 시설이 노후화 되어	보다 넓고 좋은 주택으로 옮기려고	결혼 등으로 독립하 기 위해	부모 자녀 등과 가까이 살려고	가구원 수가 변해서	직장변동 (취직, 등) 전근 등에 때문에	교통 때문에
강남구	4.9	0.0	2.4	2.1	0.0	2.9	9.0	0.8	2.2	0.0	16.8	20.0
강동구	2.8	1.5	4.6	3.1	1.5	7.4	21.1	0.0	5.1	1.5	14.3	11.6
강북구	0.0	0.0	0.0	9.7	0.0	0.0	21.1	0.0	29.8	0.0	20.1	9.7
강서구	0.0	3.2	3.1	2.9	3.2	3.2	8.8	3.1	6.1	0.0	27.4	23.7
관악구	9.7	4.3	4.3	0.0	0.0	11.7	10.0	0.0	0.0	5.0	15.7	23.7
광진구	4.8	4.1	4.8	9.6	0.0	4.1	4.8	4.1	4.4	8.4	23.1	18.4
구로구	6.4	6.8	6.8	0.0	0.0	6.8	22.5	0.0	7.5	0.0	7.5	28.2
금천구	0.0	0.0	4.4	3.4	0.0	3.4	18.0	0.0	0.0	9.4	28.3	7.6
노원구	4.4	0.0	4.7	4.7	0.0	2.4	6.9	0.0	4.7	4.7	5.1	19.6
도봉구	18.8	0.0	0.0	20.4	0.0	0.0	10.4	0.0	0.0	0.0	20.8	19.2
동대문	2.9	3.5	3.3	9.3	0.0	6.4	20.2	2.9	6.9	0.0	3.5	10.2
동작구	0.0	4.0	1.8	8.0	2.2	6.1	15.8	0.0	9.7	4.0	12.4	11.9
마포구	12.2	1.8	9.9	6.0	0.0	1.8	12.3	2.0	4.1	0.0	12.7	12.6
서대문	7.4	0.0	5.6	0.0	0.0	1.9	11.7	2.1	18.5	3.6	8.8	13.3
서초구	4.6	1.5	6.1	4.2	0.0	0.0	4.4	0.0	1.4	2.9	21.5	20.2
성동구	7.5	0.0	8.2	8.8	0.0	8.5	0.0	0.0	4.4	4.4	13.1	21.4
성북구	0.0	11.8	0.0	0.0	0.0	0.0	5.9	0.0	5.9	5.9	15.3	5.3
송파구	3.9	1.1	6.1	8.4	0.0	3.2	9.7	2.0	10.5	1.9	10.1	19.5
양천구	7.3	4.2	0.0	3.8	2.2	0.0	9.9	0.0	3.9	4.2	9.2	7.5
영등포	3.4	0.0	3.4	0.0	0.0	3.2	12.9	0.0	0.0	0.0	30.4	16.9
용산구	0.0	5.2	0.0	0.0	0.0	5.2	6.1	0.0	5.9	12.3	18.4	17.2
은평구	9.4	0.0	7.1	3.8	0.0	0.0	9.3	0.0	5.6	3.7	15.0	14.2
종로구	16.6	0.0	0.0	0.0	3.9	3.9	12.0	8.3	0.0	3.9	14.2	21.7
중구	13.3	14.3	20.9	13.8	0.0	0.0	14.9	0.0	0.0	0.0	15.3	7.5
중랑구	4.2	8.1	4.2	3.7	0.0	16.2	16.9	0.0	0.0	0.0	16.5	8.4
계	5.1	2.1	4.3	4.5	0.6	3.7	11.2	0.9	5.3	2.6	15.1	15.9