

본 자료는 2013년 9월 5일(목) 조간부터 보도해 주십시오.  
 (인터넷 보도 : 9월 4일(수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
정책연구실	<a href="mailto:roi0104@khi.re.kr">roi0104@khi.re.kr</a> <a href="mailto:yjbae@khi.re.kr">yjbae@khi.re.kr</a>
노희순 책임연구원 배윤지 연구원	02.3215.7638 02.3215.7630

총 35 매 (별 첨 : 33 매)

## “전월세시장 불안 장기화 우려 확대”

- 매매시장침체가 전월세시장 불안으로 확산되고 있으며  
 특히 전세가율 고공행진의 장기화 예상 -

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『수도권 주택시장 전망과 대응』에서 최근의 매매-임차시장 상황이 지속될 때, 수도권 전세난이 8년간 장기화 될 우려가 있다고 전망했다. 과거 전세난시기에는 수도권 전세가율이 55%에 달한 후 매매전환이 나타나면서 전세-매매상승률 차이가 감소하였다. 그러나 최근 전세난은 임차시장의 구조적 변화와 매매거래 위축이 동시에 진행되면서 전세수급불안이 장기화되고 이에 따라 전세가율 100% 시대에 진입이 예상된다고 하였다.

최근 주택시장의 가장 큰 이슈는 전세시장의 과열이다. 전세가격의 급등(전세-매매변동률 차이 평균인 4%이상)을 전세난으로 볼 때 보통 2~3년간 지속되는데 반해 이번 수도권의 전세난은 현재 4년차(40개월)에 진입하였으며 아직까지 진행 중이다. 현재 주택시장 상황하의 장기전망에 따르면, 2020년까지 매매가격은 연평균 -0.5% 변동하는데 반해 전세가격은 연평균

7.3% 변동하면서 전세난이 지속되며 2021년에 전세가율은 고점인 100.7%에 도달하는 것으로 분석됐다. 또 동기간 거래기준 차가수요는 연평균 109만호를 보이는 반면 자가수요는 연평균 52만호로 정체되고 차가유지율이 자가전환율보다 높게 나타나는 것으로 분석됐다. 이는 자가주거비용이 차가주거비용보다 크다는 인식이 장기화되면서 수요쏠림현상과 가계 의존적 임대주택공급체계에서 공급 감소를 심화시키기 때문인 것으로 판단됐다.

시장 자체적으로 전월세시장의 안정과 시장정상화를 위해서는 장기간이 소요되기 때문에 수요자의 구매여력, 대출여력에 대해 점유선택의 제약없이 균형적인 지원이 요구되는 실정이다. 이에 따라서 정부도 전월세 수요자에 대한 금융지원의 한계를 인식하고 전월세 지원 수요대책, 매매전환 및 실수요자 지원 수요정책, 거래회복을 위한 분양공급물량 조정 공급정책, 공공과 민간의 임대주택확대 공급정책 등을 종합적으로 추진하고 있다. 이러한 주택정책은 방향성에 적절하나 지원대상 한정 및 시행 지연 등에 따라 정책 실효성이 떨어질 우려가 있다고 주장했다. 즉 시장을 조기에 안정시키고 종합정책의 시너지 확보를 위해서는 정책발표시점과 시행시점 차이의 최소화, 수요자지원 정책에 있어 정책목적에 부합하는 지원대상의 확대, 기업형 임대주택시장의 조속한 정착이 요구된다고 주장했다.

특히, 임대공급의 확충이 전제되지 않는 수요자의 구매여력, 대출여력 확대는 주거불안 해소보다는 지연시키는 한계를 갖기 때문에 임대주택공급이 중요하다고 주장했다. 전월세시장의 반복적인 불안을 피하기 위해서는 시장 심리에 크게 영향을 받는 가계에 의존한 임대주택공급체제에서 탈피가 필요하며 이를 위해서 공공임대 재고뿐만 아니라 기업형 임대주택시장의 공급비중확대가 요구된다고 주장했다. 즉, 토지임대부 임대주택, 준공공임대주택, 주택임대관리업, 임대주택리츠, 수급조절리츠 등의 임대주택 공급정책에 있어서 조속한 사업시행이 가능하도록 지원 및 시범사업의 추진이 요구된다고 하였다.

## **별 첨 : 「수도권 주택시장 전망과 대응」**

# 수도권 주택시장 전망과 대응

2013. 9. 5

노희순 / 책임연구원  
배윤지 / 연구원

## 《 목 차 》

1. 연구목적 .....	1
2. 전세난 장기화 양상 및 문제 .....	2
3. 주택시장의 전망과 진단 .....	7
4. 최근 전월세 대책 및 대응방향 .....	17

## 1. 연구목적

- 2007년 이후 주택 가격 하락 및 거래감소 추세가 지속되면서 경제구조 및 상황, 차별적 정책대응에도 불구하고 주택시장의 일본식 장기침체에 대한 우려가 수년간 지속되고 있으며 경제 및 금융시장의 불확실성을 확대시키고 있음
- 이에 따라 현 정부의 주택정책이 실수요자 지원 확대, 수급조절 등을 통한 시장정상화 중심으로 전환 중
  - 최근 정부의 시장상황변화 인지, 주택정책의 규제에서 지원으로 전환 등은 고무적
  - 2013년 새정부 출범 후 실수요 지원 중심의 4.1대책 기대감에 따라 주택시장은 거래증가와 주택가격 회복을 일부 경험했으며 절대적 공급부족시기에 주택규제와 완화만을 수단으로 하는 주택정책에서 벗어나 주택시장의 상하방 위험에 대응하는 형태로 전환되고 있기 때문임
- 하지만 거래 정상화를 기반으로 한 시장기능의 회복이 정착 및 가시화되지 못하면서 주택 가격 및 거래 침체의 장기화 및 임차시장의 공급기반 약화로 인한 과열지속 가능성은 여전한
  - 실례로 수도권 지역의 거래량이 6월 들어 다시 하락세가 시현되고 있으며 이는 한시적 취득세 감면이 종료되면서 우려되었던 거래절벽이 현실화
  - 주택수요 둔화요인인 주택보급률 확대, 가구의 소형화, 인구/가구 감소 등과 임차시장의 장기적이고 지속적인 성장전망을 감안하더라도 최근 임차시장의 수급불형 및 전세 가격 상승은 단기적으로 과열양상을 보이고 있음
  - 특히 전세시장을 중심으로 임차시장의 과열양상이 장기화될 우려가 커지고 있으며 단적으로 이전 전세난기간보다 현재 전세난은 장기화되고 있음
    - 최근 구매심리의 위축에 따라 구매력이 상대적으로 양호한 실수요 임차가구의 차가점유 정체 현상이 단기적인 임차수요의 증가 유인
    - 반면 매매거래 위축에 따라 임대시장의 80%를 차지하는 가계의 임대공급, 특히 수익성이 떨어지는 전세의 공급은 감소하면서 수급불균형을 확대시키고 있음
  - 즉, 주택시장 장기침체 우려감이 임차시장 불안으로 전이 확산 중이며 상대적으로 전세점유비중이 높은 수도권을 중심으로 심화되고 있음
    - 이전 「전세시장 전망과 리스크」(2013.3.7) 보도자료에서 과거추세에 따른 서울의 전세시장 과열 양상(전세가율 65~77%)이 2~4년간 지속될 가능성을 제기하였으나 최근의 과열양상 심화로 더 장기화 될 우려 존재

- 따라서 장기주택시장 전망을 통해 시장 침체 및 불안의 장기화 가능성 또는 시장 기능 회복 시점, 임차수요의 정체 및 매매전환수요의 지연확률, 전세가율 등을 검토하고 대응방안을 모색하고자 함
  - 최근 주택시장은 매매-임차, 임대인-임차인, 경제 및 금융 등 복잡한 영향 요인이 존재하며 시장환경 변화로 이전과 차별적인 시장논리가 형성되고 있음. 이를 반영하여 최근 전세 문제가 심화되고 수도권을 대상으로 장기적이고 동태적인 주택시장을 전망, 분석
  - 동태적인 주택시장의 전망을 통해 i) 전세난은 언제까지 지속되는가? 또는 언제 주택시장 기능이 회복되는가? ii) 이때 수요의 쏠림현상은 얼마나 심화되는가? 에 대한 예측 및 검토하고 이에 대한 대응방안을 모색

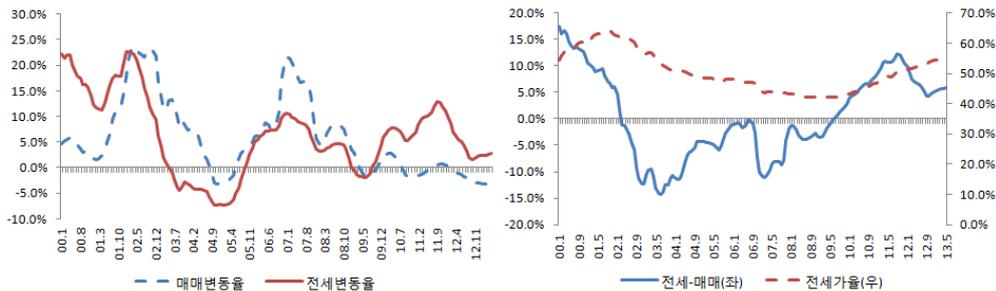
## 2. 최근 주택시장의 이슈

### □ 임차시장 동향 : 전세시장 과열 - 가격상승 지속 양상

- 전세가격 상승세 지속
  - 전세가격의 급등을 의미하는 전세난은 보통 2~3년간 유지되다가 안정되는데 반해 최근 수도권의 전세가격상승은 4년차에 진입했으며 2013년에도 이러한 추이는 지속될 것으로 전망됨
    - 수도권 전세가격은 2009년 이후 급등한 후 상승세를 지속하고 있으며 2009년 9월이후 현재까지 24% 상승
  - 전세난의 정의에 따라 기간은 차별적임
    - i) 수도권 상승기 전세가격 평균상승률(6.3%) 이상 유지 : 2010년 2월~2012년 3월, 26개월(이전 전세난 평균상승률 15.3%, 1999년 9월~2002년 8월, 38개월)
    - ii) 수도권 상승기 전세가격 상승률이 매매가격 상승률보다 높게 유지 : 2009년 7월~2013년 5월, 47개월(이전 전세난 1999년 9월~2002년 2월, 32개월)
    - iii) 수도권 상승기 전세가격 상승률과 매매가격 상승률의 차이가 4%이상 유지 : 2010년 2월~2013년 5월, 40개월(이전 전세난 1999년 9월~2002년 1월, 31개월)
  - 상승기 전세가격 상승률과 매매가격 상승률의 차이가 4%<sup>1)</sup>이상 유지된 기간을 전세난 시기로 정의하면 수도권 전세난 기간으로 40개월로 볼 수 있으며 현재도 진행 중

1) 금융위기 전후로 시장구조전환이 가속되었으며 2008년~2013년 5월 평균 '전세가격상승률-매매가격상승률 gap'은 4.1%임

- i) 기준에 따르면 2012년 4월부터 전세가격 상승률이 2~3%로 둔화되면서 전세가격이 안정되는 것처럼 보임
- 그러나 일반적으로 전세가격은 매매가격을 기반으로 하기 때문에 시장의 체감을 고려하면 전세가격은 여전히 높은 상승세를 보이고 있으며 전세난 기간은 ii)~iii)의 40~47개월로 볼수 있음
- 이전 전세난(1999년~2002년) 기간이 36개월 내외인 것에 비해 전세가격 상승세가 지속되고 있으며 전세가격 수준이 상승한 것과 전세계약이 2년 단위로 이뤄지는 것을 고려하면 시장의 전세가격 상승체감은 더욱 큼



자료 : 국민은행

〈수도권 매매, 전세변동율, 매매-전세변동차이, 전세가율의 변화〉

#### ○ 수도권 상대적 임대료의 상승

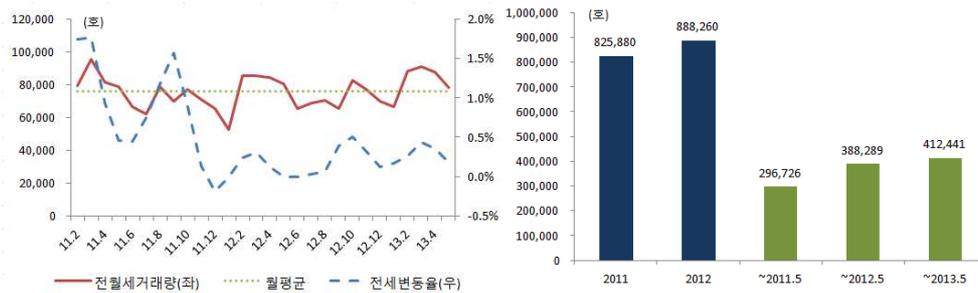
- 매매가격 대비 상대적 임대료 체감을 나타내는 전세가율도 지속적으로 상승
  - 2009년 9월이후 2013년 5월 현재까지 수도권 전세가율은 10.74%p 상승하면서 44.74%에서 55.48%에 이름
- 현재 전세가율은 전고점인 2001년 10월의 64.1% 보다는 낮지만 과거에는 전세가율 55%를 기준으로 전세가격 상승률과 매매가격 상승률의 차이가 감소양상을 나타낸 것과 달리 최근에는 전세-매매상승률 차이가 다시 증가
- 선행연구(국토연구원 2011)에 따르면, 매매수요로의 전환 의사는 전세가율이 평균 72.1% 수준에 도달해야 발생하는 것으로 예상하고 있어 상대적 임대료는 이전 전세난 시점보다 높아질 것으로 전망

#### □ 임차시장 동향 : 전세시장 과열 - 수급불균형 심화

##### ○ 물량적/점유형태별 수급불균형

- 전세가율 상승에도 불구하고 전세 가구의 매매 전환이 지연되고, 신규매매수요의 감소로 전세-매매시장 불균형, 전세-보증부 월세시장 불균형 시현. 특히 물량적, 점유형태별 수급불균형이 심화되는 양상

- [물량적 수급불균형] 최근에는 임대료 부담에도 불구하고 임차수요가 지속적으로 증가
  - 전세가격 상승에 따라 수요가 매매시장으로 이동하기보다 전세시장 잔류 또는 보증부 월세시장으로 이동하면서 매매-임차시장의 물량적 수요가 증
    - 수도권 전월세거래량은 2011년 2월~12월 825,880호, 2012년 888,260호, 2013년 5월 누적 412,441호(전년동기대비 46.4%)로 증가. 이는 전세가격변동을 0으로 가정할 때의 균형예상 물량(2011년 797,268호, 2012년 882,516호)보다 6,000~27,000호 많은 물량임



〈수도권의 월 전월세거래량, 누적 전월세거래량 변화〉

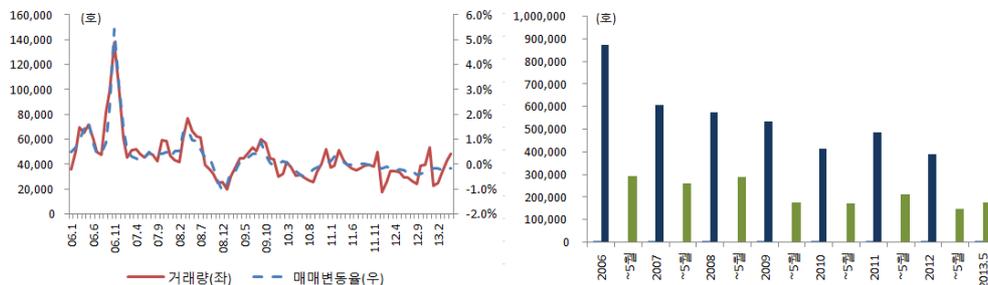
- 반면 다주택보유가구의 차가공급에 의존하는 국내 임차시장의 공급 감소
  - 임차주택은 약 80%가 주택보유가구에 의해 공급되는데 최근 매매거래 및 주택공급이 위축되면서 신규 민간임차주택공급이 축소
  - 수도권 주택인허가 물량은 2008년~2012년 연평균 27만호 수준을 유지하고 있으나 주택재고물량 변동은 2010년 20만호에서 2012년 17만호로 감소 → 인허가량의 재고반영율은 72%에서 60%로 감소
  - 매매거래는 임대주택의 공급과 임차수요의 분산 모두에 영향을 미치는데 2006년에서 2012년까지 지속적으로 감소
  - 임대시장공급여건이 개선되고 있다 하더라도 민간자본이 기업형 수익 부동산으로 유입되기에는 수익률이 떨어지거나 가격부담에 따른 수요감소 위험이 존재하기 때문에 단기간 공급확대는 어려움
- [점유형태별 수급불균형] 임대주택의 점유형태에 따른 수익성변동으로 전세 공급 감소하는 등 임차시장의 구조적 변화 진행
  - 수도권의 임차수요 확대는 2005년 이후 나타나면서 자가점유율이 2005년 50.19%에서 2010년 46.42%로 감소
  - 임대인과 임차인의 선호 차가점유형태 차이로 전세 공급 감소 등 임차시장내부에서도 수급불균형 발생(임대인 월세선호, 임차인 전세 선호)

2) 공공의 공급비중도 임차주택의 11%, 전체주택의 5%내외 수준으로 임대차시장을 주도할 수 없는 상황이며 대부분의 임대차 주택(82%)은 개인이 공급하고 있음  
 3) 국토해양부의 자료에 따르면 연간 130만가구의 전월세실거래가 발생하며 이중 34%정도가 보증부 월세로 계약됨.

- 임차가격상승과 수급불균형에 의해 2010년이후 나타난 반전세의 고착, 깡통전세의 속출 등 시장 불안요인 시현
  - 최근 재계약시점에 임대료 지불은 보증금과 월세를 지급하는 보증부월세의 형태를 가지나 임대차계약은 전세와 같은 반전세가 점차 정착
  - 특히 서울의 경우, 반전세(전세보증금 대비 보증금 비중이 70%를 넘어서는 보증부 월세계약)이 2011년 16%에서 2012년 22%로 증가<sup>4)</sup>하였고 이로 인해 보증금 비중이 상승<sup>5)</sup>

#### □ 매매시장 동향 : 거래와 가격의 침체가 동반진행

- 수도권 매매시장의 거래량은 2006년부터 감소하고 있으며 주택가격은 2007년이후 상승세 둔화, 2010년 이후 하락세 시현
  - 수도권의 주택매매거래호수는 2006년 872,485호, 2007년 607,842호, 2008년 572,846호, 2009년 534,829호 2010년 412,358호, 2011년 485,993호, 2012년 389,200호로 감소하였으며 2012년의 매매거래량은 2006년의 44.6%에 불과



〈수도권의 월 매매거래량, 누적 매매거래량 변화〉

- 수도권 주택가격 변동률을 보면, 2006년 20.3%, 2007년 5.6%, 2008년 5.0%, 2009년 1.2%로 상승세 둔화 → 2010년부터 -1.7%의 하락세 시현 2012년-3.0%로 하락세 확대
- 2011년 5월이후 2013년 5월 현재까지 25개월 동안 전월대비 주택가격의 하락세가 지속되고 기간 동안 주택가격은 4.2% 하락

4) 전세를 기준으로 보면 매년 전세가구의 50%(통상 계약기간 2년) 정도가 재계약이 발생하고 월세가구의 경우 통상 1년단위로 계약하기 때문에 100%의 재계약이 발생하기 때문에 임차가구의 약 65%정도가 임대시장에서 거래할 것으로 예상됨. 하지만 전월세실거래는 전입신고 기준이기 때문에 기존 임대차계약을 유지하거나 보증금 비중이 낮아 확정일자 받지 않는 경우가 제외되어 차이를 보이는 것으로 판단

5) 전세보증금대비 보증부 월세 보증금의 평균 비중은 40%내외이며 서울의 경우, 2011년 36.3%에서 2012년 41.1%로 전세보증금대비 보증부 월세 보증금의 평균 비중이 상승함

- 인구학적 특성변화 및 자가보유의식의 변화에 따라 장기적으로 주택매매 수요 감소 가능성 확대
  - 1~2인 가구비중도 2016년 50%에 달하고 2030년에는 60%에 달할 것으로 전망. 3인 이상 가구가 자가점유율(53~67%)과 주택소비원단위(1.04~1.34호/가구)가 높는데 반해 1~2인가구는 20%대의 낮은 자가점유율을 보이며 주택소비원단위(0.58~0.91호/가구)도 크지 않음

〈수도권의 가구원수별 자가점유율 및 주택소비〉

	2005년		2010년		가구증감률	주택소비원 단위
	가구원별비중	자가점유율	가구원별비중	자가점유율		
1인	18.5%	20.0%	22.1%	20.8%	37.5%	0.58
2인	19.8%	47.0%	21.9%	47.3%	23.2%	0.91
3인	21.9%	55.1%	22.7%	53.0%	9.8%	1.04
4인	29.5%	61.2%	24.8%	57.4%	-12.8%	1.18
5인	8.0%	66.4%	6.5%	59.5%	-18.9%	1.26
6인이상	2.3%	75.5%	2.0%	66.9%	-15.2%	1.34

자료 : 통계청, 2010년 주거실태조사 추정

- 가구주연령 40~50대는 가구비중(48%)이 크고 자가점유율(46~58%)과 주택소비원단위(1.05~10.9호/가구)가 큰데 반해 가구비중은 감소, 정체 전망
- 이러한 가구원수 및 가구주연령 변화는 주택소비의 감소로 이어질 것으로 예상

〈수도권의 가구주 연령별 자가점유율 및 주택소비〉

	2005년		2010년		자가가구증 감률	주택소비원 단위
	연령비중	자가점유율	연령비중	자가점유율		
20대이하	9.5%	12.2%	8.4%	9.5%	-23.0%	0.56
30대	25.3%	37.0%	21.9%	31.3%	-19.0%	0.90
<b>40대</b>	<b>29.0%</b>	<b>53.9%</b>	<b>27.0%</b>	<b>46.3%</b>	<b>-11.4%</b>	<b>1.05</b>
<b>50대</b>	<b>18.3%</b>	<b>65.0%</b>	<b>21.6%</b>	<b>57.8%</b>	<b>16.3%</b>	<b>1.09</b>
60대	11.5%	70.5%	12.4%	67.1%	13.3%	1.10
70대	5.2%	64.7%	6.9%	65.1%	46.2%	0.98
80세이상	1.2%	56.4%	1.7%	55.4%	62.3%	0.91

자료 : 통계청, 2010년 주거실태조사 추정

- 장기적 수요 감소 외에도 2000년대 수도권 주택과대소비양상의 조정이 시장심리를 압박
  - 일반적으로 주택 구매는 거주지를 한정하며 정부정책도 장기주택보유 및 거주자 양도 세 특별감면 등 장기보유를 유도. 하지만 수도권 거주자는 직장이동, 자녀 교육 등에 따라 주거이동이 상대적으로 빈번히 발생하며 거주지이전에도 불구하고 주택을 보유 하는 '보유-거주의 불일치' 경향이 나타남.
  - 특히 2000년대 주택가격 급등, 자금조달 용이, 대규모택지개발 단지 선호 등에 따라 기존주거지와 주택구매지역이 차이는 주택거래가 크게 증가. 이는 다주택자 또는 주

택보유&차가거주자의 증가 및 비중 확대를 통해 확인할 수 있으며 수도권 지역의 전세시장이 타지역에 비해 상대적으로 큰 이유임

- 문제는 이러한 가구의 상당수가 2010년부터 문제시 되는 하우스푸어로 양산된데 있으며 하우스푸어는 가격하락 지속시 급매물을 통해 시장심리를 압박하는 요인이 됨.

〈수도권 가구의 주택보유 현황〉

	2,005		2,010		증가율
	가구수	비중	가구수	비중	
다주택자 자가거주자	<b>503,645</b>	<b>6.7%</b>	<b>685,413</b>	<b>8.3%</b>	<b>36.1%</b>
1주택 거주자	3,241,333	43.4%	3,146,326	38.1%	-2.9%
주택보유 임차거주자	<b>423,334</b>	<b>5.7%</b>	<b>782,729</b>	<b>9.5%</b>	<b>84.9%</b>
무주택자 임차거주자	3,293,778	44.1%	3,639,813	44.1%	10.5%
계	7,462,090	100.0%	8,254,281	100.0%	10.6%

자료 : 통계청, 인구주택총조사 2005, 2010

### 3. 주택시장의 전망 및 진단

#### □ 전망 방법

##### ○ 주택시장의 동태적 변화를 반영하는 모형 구축

- 일정현상에 대한 순환적 인과체계를 구성하고 시간 변화에 따른 특정변수의 동태적 변화를 시뮬레이션을 통해 파악할 수 있는 시스템다이내믹스 활용

- 연구의 공간적 범위는 최근 주택가격 침체와 반전세 고착화, 전세가격 상승 등의 임대차시장 문제가 이슈화되고 있는 수도권을 중심
- 시간적 범위는 자료가 존재하고 임차수요 증가가 가시화된 2000년대를 중심으로 2012년까지 고려
- 임차시장은 자료에 한계 및 현재의 점유비중을 고려하여 전세가 대변한다고 가정
- 매매시장과 임차시장의 동태적 변화를 동시에 고려할 수 있는 시스템다이내믹스 방법론을 통해 분석

##### - 고려변수

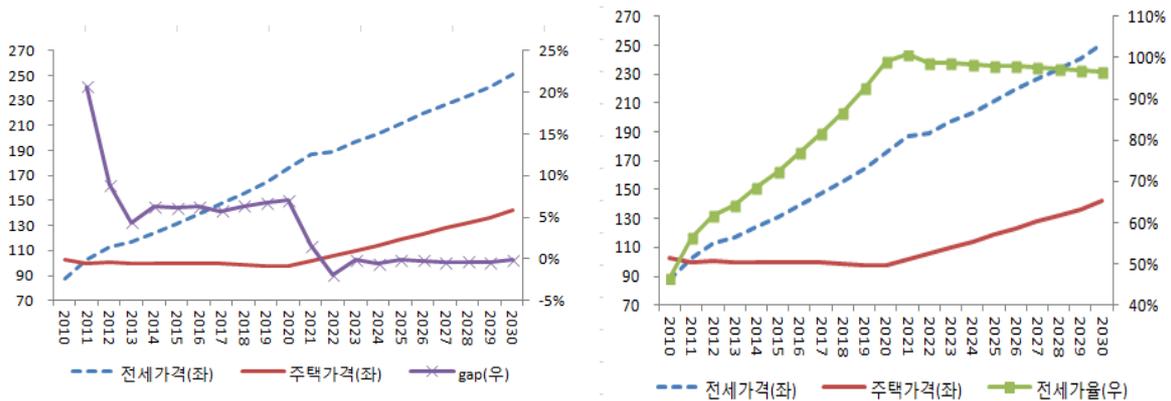
- 공급변수는 주택과 관련된 변수로 재고 주택수, 신규주택공급, 미분양주택수 등
- 수요변수는 자가신규수요, 차가신규수요, 매매전환수요, 가구수 등
- 가격변수로는 주택가격, 전세가격, 사용자비용 변수가 있으며 수급조절변수는 전세가율, 가구주택비율 등
- 시장특성변수는 주택밀실, 가구원수, 가구주연령, LTV, DII, 소득, CD금리(91물), 보유세율, 취득세율, 양도세율 등

○ 기본가정 및 시나리오분석

- 소득변동률은 잠재성장률을 고려하여 추계하였으며 2%에 수렴하고 10년주기로 감소하는 시기 존재
- CD금리는 저금리기조가 유지되고 2.5%에 수렴하며 10년주기로 상승하는 시기 존재
- 시장수요와 가격간의 관계는 자가선호시기 여부에 따라 차별적
- 자가선호 여부 결정에 있어 주택에 대한 장기적 안전자산인식을 전제한다고 가정. 즉 자가선호를 위해서는 실질 주택자산가치가 장기적으로 일정수준 유지되어야하며 2005~2012년의 평균 소비자 물가상승률인 3% 적용
- 현재 시장상황이 유지된다고 가정했을 때 2030년까지의 시장변화를 전망하였으며 금융규제, 소득변동률, 금리수준, 자산가치기대률에 따른 시나리오 분석

□ 전세난은 언제까지 지속되는가?

- 전세난의 정의를 전세가격 상승률과 매매가격 상승률의 평균 gap이 4%이상인 기간으로 정의
- 전세-매매변동률 gap 4%이상 시기 장기화
  - 매매가격 변동률은 매매거래 및 심리의 위축에 따라 2020년까지 정체(년 0~0.07%)를 보이는데 반해 전세가격 변동률은 지속적인 임차수요의 증대로 상승(4.1~17.7%) 예상



구분	2010~2020	2020~2030	2010~2030
전세난해소시점		2021	
연평균전세가격 변동률	7.3%	3.6%	5.4%
연평균매매가격 변동률	-0.5%	1.6%	3.9%
전세-매매변동률 gap	7.8%	3.8%	-0.3%
전세가율 고점		100.7%	

- 전세변동률은 2010~2030년 연평균 5.4% 상승 전망됨. 특히 전세난기간 동안의 연평균 상승률은 7.3%로 높게 나타나며 전세난이 해소된 후 연평균 3.6% 수준을 보임
- 반면 매매변동률은 전망기간동안 연평균 1.6% 상승. 전세난기간인 2020년까지 연평균 0.5% 하락하나 전세난 해소 이후에 상승 전환되어 연평균 3.9% 상승할 것으로 전망됨
- 이는 전월세시장 구조변화와 매매시장 침체가 겹치면서 전세난이 장기화양상 시현
  - 전세매매변동률 gap은 2010~2013년 크게 증가한 후 일정부분 안정되지만 6%대로 높은 수준을 유지 하면서 전세난이 지속될 것으로 전망됨

#### ○ 전세가율 100% 시대 진입

- 전세가율은 상대적 임대료수준으로 매매가격 대비 전세가격의 비율임. 수익측면에서 전세가격에는 주택보유비용, 즉, 세제(보유 및 거래세), 유지보수 비용, 자기자본 기회 비용 등이 반영되며 임대인은 이를 임차인에게 일정부분 전가함
- 임차수요가 지속적으로 증가하고 명목 및 실질 매매가격이 하락하는 등 최근 시장양상이 유지될 경우, 임대인의 임차인에 대한 비용전가 비중이 증가함. 이용만(2011)의 연구에 따르면, 이러한 양상이 지속될 경우 임대주택보유에 따른 주택가격과 보유비용을 대부분 전가할 수 있어 전세가율이 100%를 초과할 수 있음
- 분석에 따르면 2030년에는 주택가격지수는 142.7, 전세가격지수는 250.9에 이를 것으로 전망되며 이에 따라 2011~2030년 평균 전세가율은 87.1%에 이룸
  - 전세가율은 전세난 1년 후까지 상승하며 고점에 달한 후에 매매가격이 상승 전환되며 전세가율이 하락함
  - 2021년에 전세가격 지수는 186.6, 매매가격지수는 101.9에 이르며 이때 전세가율은 고점인 100.7%에 도달함. 이후 전세가율은 하락하지만 여전히 높은 수준을 유지하며 2030년에는 96.7% 수준을 보임
- 전세난의 장기화 및 전세가율 상승은 전세가격과 매매가격의 탈동조화 현상이 지속되기 때문이며 전세가격 상승률의 둔화와 매매가격의 상승전환이 시현되는 시점에서 해소됨
  - 특히 전세변동률이 높은 수준을 유지하는 것은 장기적인 임차수요 증가 추세와 전세공급의 감소에 따름.
  - 장기적으로 전세공급은 특정조건이 부합되는 지역, 즉 대규모 개발에 따른 입주물량 증가 지역 또는 주택가격상승기대가 높은 지역에 한정하여 형성될 것으로 예상되며 이러한 전세공급의 희소성에 따라 전세가격의 지속적인 상승 및 높은 전세가율 수준이 나타남

## □ 수요의 쏠림현상은 얼마나 심화되는가?

- 최근 단기적 전세가격 상승은 차가수요의 증가추세와 수요 쏠림현상의 영향이 큼
- **차가수요의 증가** : 주택수요는 가구요인, 소득요인, 멸실요인을 고려할 때 증가속도가 둔화되고 있지만 지속적으로 증가. 다만 차가수요에 비해 차가수요의 수준이 더 높게 나타나고 있음
  - 전월세 거래 및 매매 거래 기준<sup>6)</sup>, 차가수요는 연평균 109만호, 자가수요는 연평균 52만호, 매매전환수요는 연평균 30만호 발생
    - 차가신규수요 규모는 2010년 70만호 수준에서 연평균 1만 4천호씩 지속적으로 증가하여 2021년 115만호에 이른 후 116만호 내외 유지. 2021년까지 연평균 29%씩 증가하며 전세난 해소 후 소폭(년 -0.2%)이나마 감소하며 안정되는 양상시현
    - 자가신규수요 규모는 2010년 48만호 수준이며 증가률이 0.6%로 차가신규수요에 미치지 못함. 연평균 3천호씩 증가하나 50만호 수준에 정체
    - 매매전환수요는 차가신규수요 대비 27%내외 수준이며 전세난 시기에는 26.6%(연평균 27만호), 전세가를 고점이후 매매전환이 증가하면서 28.7%(연평균 33만호)로 증가함.
  - 인구, 가구 구조 변화 및 감소, 주요 차가수요계층의 주택원단위 소비감소로 인해 자가수요보다 차가수요가 크게 형성
    - 차가신규수요대비 자가신규수요의 비중이 2010년 54.4%에서 2030년 46.5%로 낮아짐.
    - 이는 차가수요가 자가수요보다 2020년 까지 급격히 증가하기 때문이며 2010년대비 2020년까지 차가수요가 30만호 증가
- **차가수요 쏠림현상** : 최근 높은 수준의 차가유지확률과 상대적으로 낮은 매매전환확률이 나타나고 있음
  - 2010년 주거실태조사에 따르면, 2009년 재고대비 2010년에 거주변화 가구비중은 10.5%이며 차가재고 중 거주변동가구 비중 16.1%, 자가재고 중 거주변동가구 비중은 4.2%로 전월세가구의 거주변동에 따른 수요가 상대적으로 높음.
    - 자가전환비중은 51.4%인데 반해 차가유지비중은 75.4%로 높게 나타나면 차가수요가 누적되고 있음
  - 완화되지만 2020년까지는 차가수요로의 쏠림현상이 지속
    - 차가유지확률은 매매가격 정체 & 전세가격 상승→전세가를 증가 등에 따른 부담 증가로 감소하나 2020년까지는 자가전환 확률보다 높게 나타남.
    - 2011~2020년의 차가유지확률 평균은 56.8%로 높게 나타나지만 이후 자가전환확률이 증가하면서

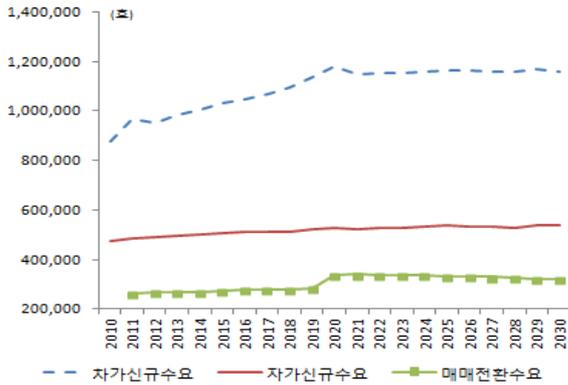
6) 가격변동이 없을 때의 거래량을 균형수요로 정의

2021~2030년의 차가유지 확률이 평균 38.3%로 낮아지면서 차가수요의 쏠림현상은 완화

(단위 : 가구)

구분			현주택자차가여부		
			차가	자가	소계
2010년 거주변동	이전점유 형태	신규	92,743	12,477	105,221
		차가	617,629	71,454	689,083
		자가	109,197	55,153	164,350
2009년 이전 거주변동	이전점유 형태	신규	361,216	322,723	683,939
		차가	2,730,821	1,896,608	4,627,429
		자가	499,919	1,484,448	1,984,366
소계	이전점유 형태	신규	453,960	335,200	789,160
		차가	3,348,450	1,968,062	5,316,512
		자가	609,116	1,539,601	2,148,717
점유변동가구			689,083	164,350	853,433
2009년 재고			4,281,038	3,868,129	8,149,167
재고대비 점유변동 비중			16.1%	4.2%	10.5%
차가유지비중				75.4%	
자가전환비중				51.4%	

자료 : 2010년 주거실태조사



구분	2010~2020	2021~2030	2010~2030
연평균 차가신규수요	1,031,268	1,158,604	1,091,905
연평균 자가신규수요	505,159	532,777	518,310
연평균 매매전환수요	274,150	332,715	306,361
연평균 차가유지확률	56.8%	38.3%	47.5%
연평균 매매전환확률	55.2%	62.4%	58.8%

## □ 언제 주택시장이 정상화되는가?

- 결국 주택시장기능 회복시점은 전세가율이 안정되고 매매가격이 상승전환되면서 일반적인 주택시장 논리가 성립되는 시점임. 전망 분석에 따르면 자가선호가 2년이상 지속되면 이러한 현상이 나타남
  - 자가보유비용이 차가거주비용보다 작을 때 자가를 선호함
- 선행연구에 따르면 매매-임차시장에서 주택구매유지비용과 임차유지비용이 같을 때 점유형태간 수요균형이 형성
  - 일반적으로 주택구매유지비용은 주택가격상승률, 유지보수비용, 기회비용, 레버리지비용으로 구성되며 사용자비용으로 통칭

7) 부동산정책시물레이션모형개발과 정책결정지원시스템구축(II), 국토연구원(2012), 전월세전환율의 결정구조, 이용만(2011), 주택매매가격 대비 전세가격 비율의 변화가 주택시장에 미치는 영향, 방승희, 이용만(2011)

- 기회비용에는 시장이자율과 자가보유에 따른 위험보상률(자산가치유지기대율)이 반영되며 유지보수비용에는 주택관련 세제비용과 감가상각비 등이 포함됨
- 과거보다 주택의 안전자산 성격이 축소되었다고 하지만 주택구매는 최소한 자산가치가 유지된다는 기대 위에 발생
- 임차유지비용은 월임대료 또는 보증금의 기회비용으로 정의
  - 전세가율이 기대사용자임차비용(기대사용자비용비율/월세이율)보다 크게 되면 임차비용이 상승하여 임차보다 차가를 선호하게 됨

<p>매매-임차시장 균형조건 : 임차비용 = 사용자비용</p> $\text{전세보증금} \times \text{월세이율} = \text{주택가격} \times \text{기대사용자비용비율}$ $\frac{\text{전세보증금}}{\text{주택가격}} = \text{전세가율} = \frac{\text{기대사용자비용비율}}{\text{월세이율}}$ <p>자가선호 = 1 : 전세가율 &gt; <math>\frac{\text{기대사용자비용비율}}{\text{월세이율}}</math></p> <p>임차비용 = 전세보증금 × 월세이율</p> $\text{월세이율} = \frac{\text{월임대료}}{\text{전세보증금} - \text{월세보증금}}$ <p>기대사용자비용 = 주택가격 × 기대사용자비용비율</p> $\begin{aligned} \text{기대사용자비용비율} = & (1 - \text{이자소득세율}) \times \text{수신금리} \times (1 - \text{대출비중}) + \text{대출금리} \times \text{대출비중} \\ & + \text{유지 및 감가상각률} \\ & + \text{보유세율} + \text{취득세율} + \text{양도세율} - \text{주택가격변동률} + \text{자산가치기대유지율} \end{aligned}$
---

- 2000년대(2001~2012년)의 자가선호여부를 살펴보면 다음 표와 같음
  - 이때 사용자비용비율의 대출 비중은 25.3%로 가정하고 세제비용비율은 0.34%, 유지 및 감가상각률은 2.5%로 가정
  - 2001~2007년까지는 자가선호기간으로, 2008~2012년까지는 차가선호기간으로 볼 수 있음
- 전망분석결과 자가선호시점인 2020년 이후 매매가격이 상승반전하고 전세가율이 안정되며 차가유지확율이 크게 완화됨
  - 즉, 점유의 선순환 구조회복과 전세난의 해소가 나타나면서 시장기능을 회복할 것으로 예상

〈2001~2012년의 자가선호 여부〉

	선호여부	전세가율	사용임차비율	월세이율	사용자비율	수신금리	대출금리	주택가격상승률	자산가치기대유지율
2001	1	62.40%	-13.82%	1.18%	-1.96%	5.43%	6.31%	13.93%	4.10%
2002	1	56.09%	-85.53%	1.12%	-11.50%	4.73%	6.67%	21.81%	2.80%
2003	1	50.52%	26.01%	1.00%	3.11%	4.15%	6.21%	7.42%	3.50%
2004	0	48.32%	112.96%	0.97%	13.22%	3.75%	5.86%	-2.92%	3.60%
2005	1	47.70%	36.40%	0.96%	4.18%	3.62%	5.39%	5.11%	2.80%
2006	1	43.74%	-96.75%	0.96%	-11.09%	4.41%	5.64%	20.34%	2.20%
<b>2007</b>	<b>1</b>	<b>42.97%</b>	<b>40.23%</b>	<b>0.95%</b>	<b>4.57%</b>	<b>5.07%</b>	<b>6.34%</b>	<b>5.58%</b>	<b>2.50%</b>
2008	0	41.65%	70.27%	0.94%	7.97%	5.71%	7.00%	4.95%	4.70%
2009	0	42.87%	69.80%	0.94%	7.85%	3.26%	5.54%	1.25%	2.80%
2010	0	46.40%	97.33%	0.93%	10.87%	3.19%	5.00%	-1.75%	3.00%
2011	0	51.26%	92.37%	0.90%	9.94%	3.69%	4.92%	0.48%	4.00%
2012	0	54.25%	109.88%	0.86%	11.39%	3.43%	4.63%	-3.02%	2.20%

- 현재상황이 유지됐을 때 주택시장을 전망하면, 전세난(전세-매매변동률 gap이 4%이상인 기간)은 2013년을 포함하여 8년간 지속될 우려가 존재하며 차가유지확률이 높게 나타나면서 주택시장기능 회복이 장기간 지연될 가능성이 높음

□ 시나리오 분석 : 시장기능조기회복을 위한 조건

- 금융규제 완화 및 저금리 유지, 일정소득 유지, 자가보유에 따른 위험보상률(자산가치유지기대율)에 대한 시나리오 분석
  - 금융규제 완화
    - 완화할수록 소폭이나마 전세가율이 하락하고 차가신규수요가 감소
    - 차가유지확률이 감소하면서 임차정체 현상이 완화
    - 주택가격, 자가신규수요, 매매전환수요에 정의 효과
  - 소득상승
    - 주택구매력에 영향을 미치며 다시 수요를 통해 가격의 변동을 유인하면서 일반적으로 주택시장 정상화에 긍정적인 영향
    - 차가시장 안정과 자가시장의 회복을 유인하면서 전세가율의 고점을 감소시킴
  - CD금리(91몰)
    - 월세이율과 대출/수신금리에 영향→월세이율은 차가주거비용과 자가선호전환시점에 다시 영향, 대출/수신금리는 사용자비용을 통해 자가신규수요, 자가선호전환 시점에 영향
    - CD금리(91몰)가 낮을수록 주택시장에 긍정적이며 자가선호시점을 앞당기는 효과

- 자본이득 또는 자산가치유지 기대수준

- 시장구매심리에 크게 영향을 주며 자가선호전환시점을 결정하는 주요 요인
- 자산가치대유지율이 높을수록 자가/차가 신규수요 및 매매전환수요에 부정적 영향을 미치며 이는 전세가격 상승, 차가수요 증가, 차가점유 정체 확대, 전세가율 상승으로 이어짐

- 주택시장의 침체 장기화를 방지하고 주택시장을 정상화할 수 있는 최소한의 조건을 도출해 보면 다음과 같음.

- 가계부채의 문제가 잠재, 저성장 및 저금리 기조, 매매시장의 실수요 중심전환 등을 고려하여 설정
- LIV 70%, DII 60%로 완화, 소득상승률 최소 25% 유지, 평균 CD금리(91필) 3.0% 유지, 자산가치유지율 20%

○ 시나리오 결과

- 가격부문

- 전세가격은 차가수요의 지속적인 증가가 전망되면서 상승이 지속되는 양상은 동일 다만 전세가격변동률이 시나리오모형시 기본모형보다 0.2~0.4%p 낮게 예상되면서 상대적으로 전세가격이 안정
- 주택가격은 일정기간 정체되다가 상승하는 양상은 동일하나 시나리오의 경우가 4년 먼저 가격상승이 시현 전세난 기간에 매매가격변동률이 연평균 0.1%p 더 낮게 전망되지만 상승전환 이후 1.3%p 더 빠르게 회복
- 가격추세의 변동으로 기존모형 전세가율은 자가선호 전에 100%에 달하는데 반해 시나리오의 경우는 77% 도달 후 완만히 감소

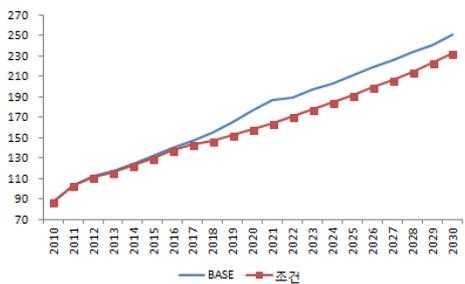
구분	기본모형			시나리오모형			시나리오-기본 차이		
	2010 ~2016	2016 ~2030	2010 ~2030	2010 ~2016	2016 ~2030	2010 ~2030	2010 ~2016	2016 ~2030	2010 ~2030
전세난해소시점	2021			2017			-4		
연평균전세가격 변동률	8.1%	4.0%	5.4%	7.9%	3.6%	5.0%	-0.2%	-0.4%	-0.4%
연평균매매가격 변동률	-0.6%	2.4%	1.6%	-0.7%	3.8%	2.6%	-0.1%	1.3%	1.0%
전세-매매변동률 gap	8.7%	1.6%	3.8%	8.5%	-0.2%	2.4%	-0.2%	-1.7%	-1.3%
평균전세가율	63.9%	94.5%	85.2%	63.6%	75.2%	71.3%	-0.3%	-19.3%	-13.9%
전세가율고점	100.7%			77.0%			-23.7%		

- 수요부문

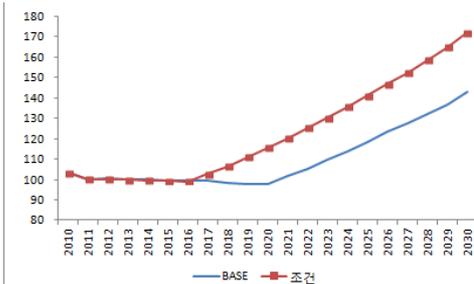
- 차가신규수요는 기존모형에서 급격한 증가를 보이다가 자가선호 전환 후 정체하는 양상이 나타나는데 반면 시나리오의 경우는 2016년 이후부터 완만히 증가
- 차가신규수요는 2030년에 기존보다 더 큰 규모를 보이며 정체없이 증가세가 유지
- 매매전환확률은 전세가율이 상대적으로 낮게 형성되면서 시나리오의 경우가 작게 나타나지만 50%대를 유지함. 반면 차가유지확률은 기본모형보다 더 작으며 2030년에 33.2%에 이릅니다

- 즉, 차가신규수요 및 차가유지확률의 작아지면서 시나리오의 경우가 상대적으로 임차수요의 쏠림현상이 완화됨

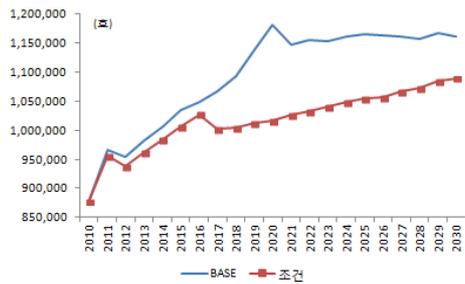
구분	기본모형			시나리오모형			시나리오-기본 차이		
	2010 ~2016	2017 ~2030	2010 ~2030	2010 ~2016	2017 ~2030	2010 ~2030	2010 ~2016	2017 ~2030	2010 ~2030
연평균 차가신규수요	980,966	1,147,374	1,091,905	979,183	1,043,324	1,024,082	-1,783	-104,050	-67,823
연평균자가신규수요	497,516	528,708	518,310	496,711	531,169	520,831	-805	2,461	2,521
연평균 매매전환수요	270,000	321,944	306,361	275,677	306,839	297,490	5,678	-15,105	-8,870
연평균 차가유지확률	60.0%	42.2%	47.5%	57.3%	38.1%	43.9%	-2.7%	-4.1%	-3.7%
연평균 매매전환확률	53.9%	60.9%	58.8%	55.5%	57.8%	57.1%	1.6%	-3.0%	-1.6%



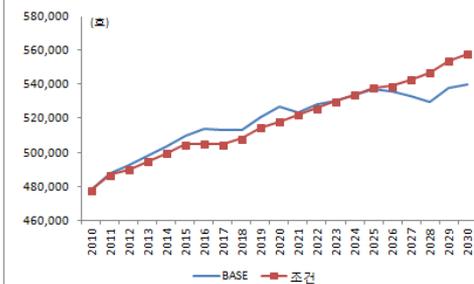
[전세가격]



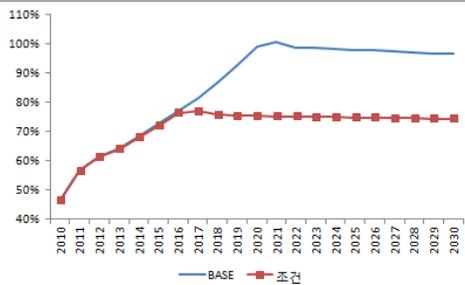
[주택가격]



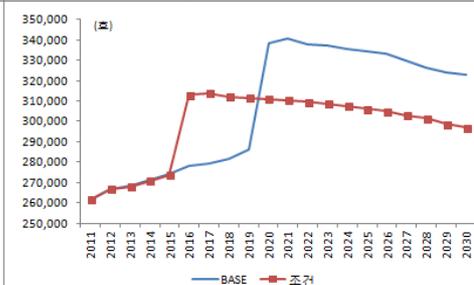
[차가신규수요]



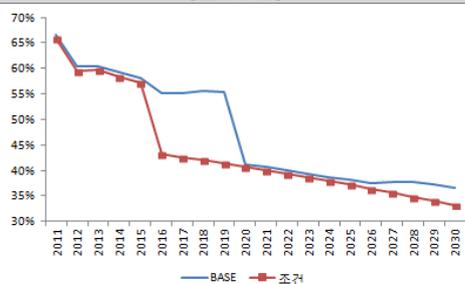
[자가신규수요]



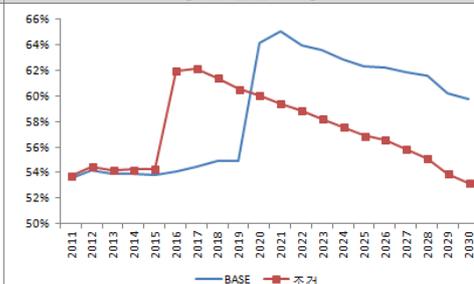
[전세가율]



[자가전환수요]



[차가유지확률]



[자가전환 확률]

〈택시시장의 동태적 변화〉

- 장기시장전망에 따르면 현재 상황이 지속될 경우, 2020년까지 장기간 거래위축, 주택가격 정체, 차가주택 부족, 전세가격 양등 등의 주거불안요인 존재
  - 시나리오 분석에 따르면 금융규제완화( LTV 70%, DTI 60%), 최소 25%이상의 소득증가 유지, 평균 CD금리(91몰) 3.0%이하의 저금리 상황 유지, 2.0%이하의 자산가치유지율을 가정해야지 주택시장침체기간을 2016년으로 단축시킬 수 있음
  - 즉 수요측면에서는 가구의 대출여력, 구매여력, 실주거 인식의 확대가 요구됨. 문제는 정부의 투자확대를 통한 가구의 실질적인 소득수준 개선은 정책적으로 유인하기 쉽지 않고 특정점유형태의 대출지원 확대는 매매-임차시장의 왜곡을 유발할 뿐만 아니라 경기 및 가계부채 문제 등의 제약이 존재
    - 따라서 조속한 시장정상화를 위해서는 점유선택의 제약없이 균형적인 대출여력 및 구매여력이 필요함. 주택수요자의 실질적 소득증가 효과가 나타나는 소득보전 방식 확대. 다만 소득보전효과가 낮은 저소득층의 경우 주거비를 직접하고 중소득자에 대한 소득공제 또는 세액공제 지원 대상을 확대
    - 금리의 경우, 향후 경기 회복시 주택시장 상황을 고려하여 금리인상을 제한하거나 일반실수요 주택구매자에 대한 금리지원을 확대가 필요
    - 일반적으로 일정가구 및 주택조건 하에서 국민주택기금에서 저리주택금융자금을 지원하고 있으나 가구조건 외의 주택에 대한 제한으로 시장전체로의 효과가 확산되는데 한계 존재
    - 또한 주택기준의 적용은 공급형태를 단순화시키거나 많은 물량에도 불구하고 수급불균형을 유발하는 등 주택공급시장을 왜곡시킬 수 있음. 따라서 주택유형, 주택면적에 관계없이 가구 및 가격특성을 기준으로하는 지원 접근 필요
    - 자산가치기대유지율은 구매자에 대한 심리로 소비자물가 안정 대책 또는 실수요자 중심의 주택시장 풍토 정착 지원 확대 등이 요구
  - 공급측면에서 임대주택의 공급은 주택수요→주택가격→주택공급의 영향을 받아 결정되는 것으로 가정하였음.
    - 즉, 가계가 주택을 구매하고 이를 다시 임대주택으로 공급하는 민간공급 중심의 체제에 의존함을 가정함. 하지만 최근 매매거래의 위축과 신규주택공급감소로 이러한 민간의 임대주택, 특히 전세주택의 공급기능이 약화되고 있음.
    - 전망에서도 전세난기간(2010~2020 or 2010~2016) 동안 신규주택공급 규모가 연평균 18만호로 감소함.
  - 임대공급의 확충이 전제되지 않는 수요자의 구매여력, 대출여력 확대는 주거불안 해소보다는 지연의 효과만을 발생
    - 수요자의 구매여력, 대출여력의 확대로 지불능력이 증가하더라도 가구가 선호하는 입지, 주택유형, 점유형태의 임대주택의 선택할 수 있는 임대주택이 공급되지 않으면 허부시장별로 수급불균형이 유지되어 주거불안 발생

#### 4. 최근 전월세 대책 점검 및 대응방향

- 4.1대책, 7.24 후속조치, 8.28 전월세 대책 등 최근 부동산 정책은 시장자율조정기능 회복, 시장 조기회복, 전월세시장 안정 등을 목적으로 대응하고 있음
  - 시장기능회복을 위해 시급한 주택시장문제의 단기적 지원책과 주택시장기반 확충을 위한 장기적 정책을 동시에 진행 중
- 특히 주택시장 평가 및 전망에 있어 임대차시장의 구조적 변화, 임차수요와 매매수요의 높은 연계성을 고려하고 있으며 매매-전세시장의 동반안정을 유도하는 정책 시도 중
  - 임차시장 구조변화의 과열양상을 감소시키기 위해 매매전환수요 유도
    - 임대공급이 제한되고 임차가구의 수요를 강제할 수 없는 상황이기 때문에 점유형태 선택 시 매매전환 유인할 수 있는 방안 모색이 중요
    - 주택보유는 주택의 유지관리, 커뮤니티 의식, 주변환경관리 등에 긍정적일 뿐만 아니라 임차가구의 매매전환 확대를 중심으로 “임대차시장의 수요압력 완화 → 임대차시장 수급불균형 완화 → 임대료 안정”과 “주택거래 증가 → 주택가격 정체 해소 → 민간 공급기능 회복” 모두를 가능하게 함으로써 주택시장 정상화를 유인
  - 임차시장 구조변화에 따른 주거비 부담 완화지원
- 정책수단으로 부동산규제 완화, 세제 및 금융지원 확대, 분양공급물량 조정, 임대주택공급확대와 함께 다양한 신규 지원책을 시도하고 있음
  - 매매-임차, 공급-수요를 기준으로 정책은 전월세 지원 수요정책, 실수요 매매전환 및 매매지원 수요정책, 분양주택 물량조정 공급정책, 임대주택 확대 공급정책으로 구분할 수 있음

#### □ 수요정책 - 전월세 지원 : 단기적 효과 및 부담완화, 임차인 안정성 제고 지원 주류

- 전세시장의 과열에 따라 전월세 지원 수요정책이 가장 적극적으로 추진되고 있으며 금융지원을 중심으로 추진되고 있음
  - 신용을 보장(목돈 안드는 전세)하거나 공적 자금(국민주택기금)의 지원규모 및 대출한도 확대, 금리인하 등을 통해 임차가구의 대출여력 및 대출부담을 줄이는 지원 중심임
  - 금융지원은 단기적 주거불안해소에 긍정적이며 대부분 법 개정을 요구하지 않아 신속한 대응이 가능하기 때문임.
  - 그러나 이러한 지원은 중장기적으로 가계 중심의 임대주택공급에는 영향을 주지 못하

고 있기 때문에 수급불균형 확대-임대료상승 문제를 근본적으로 해결하는데 한계가 존재하며 전세가구에 대한 지원 중심이었기 때문에 전세로의 쏠림현상을 유인하는 등의 한계가 나타남

- 전월세수요지원 방향은 임차인보호, 소득보전지원, 주거비 직접지원 등의 임차시장내 추가적인 지원 뿐만 아니라 매매지원, 공급확대 지원, 수급조정 등의 자가시장 및 공급시장의 지원으로 확대되고 있음
  - 소득보전지원(임대료 소득공제)의 경우 월세에 대한 지원이 더 확대되었으며 임차보증금의 확대 및 전세가율 증가에 따른 주택의 담보력 하락에 임차인을 보호하기 위한 전세보증금반환보증, 전세금보장보험 상품, 소액임차보증금 우선변제액 상향 등이 추가됨

주요대책		조치사항	추진일정	대책 발표
·목돈 안드는 전세1	집주인 소득세 비과세 전세보증금 대출분에 대해 비과세	소득세법 개정	'13.6월 국회제출	4.1
	·목돈 안드는 전세 : 집주인 이자납입액의 40% 소득공제	소득세법 개정	'13.6월 국회제출	
	·집주인 주택담보대출규모에 비례하여 재산세·종부세 감면	지특법 개정	'13.6월 국회제출	
	·집주인 담보대출에 대한 한시적 LTV완화(70%), DTI자율적용	감독규정 개정(LTV) 행정지도(DTI)	'13.6월 '13.4월	
목돈안드는 전세2 : 금융기관에 우선변제권인정		주택임대차보호법 개정	'13.6월 국회제출	
·목돈 안드는 전세 상품출시		소득세법 및 지특법 통과	'13.8월	7.24
·주택기금 전세자금대출 확대 부부합산 연소득기준 4천만원→4.5천만원 완화 대출한도 8천만원→수도권 1억원 상향 지원금리 3.7%→3.5% 전세금 증액분 추가대출 허용		기금운용계획변경	'13.4월	4.1
·신혼부부 전세자금 지원 부부합산 5천만원 신혼부부대상, 연 3.5%, 연 2.5조원 규모		기금운용계획변경	'13.4월	4.1
·저소득가구 전세자금지원 확대 보증금한도 : 지역별 평균전세보증금의 80%(현행 44~67%) 대출한도 : 보증금한도의 70%		기금운용계획 변경	'13.9월	8.28
·주택바우처 도입 2013년 모델 확정 및 전달체계 구축, 2014년 시범사업 및 도입		시범사업 주거급여와 통합 본격 시행	'14.上 '14.下 '14.10	4.1 8.28
·월세소득공제 확대 소득공제율 월세지급액의 50%→60%, 소득공제 한도 연300만원→500만원		소득세법 개정	'13.9월 국회제출	8.28
·전세보증금반환보증 도입 보증금 3억원(지방2억원)이하		대주보 정관개정	'13.9월	8.28
·시중 전세금보장상품 개선 선순위대출 LTV 아파트 50%, 기타주택 30%이하 →아파트 60~85%, 기타주택 50~70%이하로 확대		서울보증보험 내규 개정	'13.9월	8.28
·소액임차보증금 우선변제권 개선 소액보증금 가액기준과 우선변제액의 상향 보증금 인상률 등 반영		주택임대차보호법 시행령 개정  시행	'13.하  '14.1	8.28

## □ 수요정책 - 매매전환 지원 : 실수요 지원, 거래 및 시장기능 회복 중심

- 일반적으로 매매가격이 하락하고 전세가율이 상승하면 매매거래는 증가하여야 함. 하지만 최근 매매시장 회복 지연과 낮은 기대감으로 인해 매매거래 위축이 지속되고 있음. 이러한 매매시장 위축은 임차수요의 쏠림현상을 가속시키고 과열양상을 시현하여 하우스푸어의 위험을 렌트푸어에게 전이시킴
- 매매시장과 임차시장은 별개의 시장이 아니며, 특히 매매시장은 상당부분의 임차 공급 기능을 수행하고 있어 임차시장의 수급모두에 영향을 미침. 다만 투기우려, 정서적 거부감, 부의 재분배 문제 등에 따라 매매시장지원은 제약적임. 이에 따라 실수요자의 매매 전환 지원을 중심으로 수요의 점유선순환 구조회복 및 수요쏠림 현상완화를 위한 다양한 정책이 시도 중
  - 주택정책에서 주요 실수요자는 생애최초주택입자로 정의하고 있으며 이에 대한 금융, 세제, 소득보전 등의 지원 추진 중
  - 금융지원은 현실적인 시장효과 확보, 가계의 부채부담 완화를 위해 지원규모와 지원대상의 동시 확대, 대출한도 증액 및 금리인하 등을 추진
    - 매매차익보다 주거안정을 선호하는 실수요 인식 형성 및 지원을 위해 초저금리의 수익과 위험을 공유하는 금융상품 개발 및 시범사업 추진
    - 그 외에도 공적금융은 하우스푸어의 거래기회 제공 및 무주택의 매매지원을 위해 주거안정주택구입자금을 신규운용하고 서민근로자 구입자금 지원을 확대함. 또 매매가구의 부채부담을 완화하기 위해 대출한도 증액 및 금리인하 효과가 있는 모기지보험 적용 대상을 확대
  - 세제지원은 실수요자의 매매거래 확대를 시장전체의 거래회복으로 유인하기 위해서 거래세(취득세, 양도세) 완화를 지속적으로 추진 중
    - 그 동안 인하 대상을 한정하거나 한시적으로 감면함으로써 발생하는 거래왜곡을 방지 하고 실수요 거래 참여를 이어가기 위해 원칙적으로 2~4%인 취득세에 대해 다주택자를 포함하여 1~3%로 영구 인하 추진 중. 다주택자의 임대 공급기능, 투기적 요인 감소 등이 감안되어 다주택자에 대한 차등이 폐지되고 기준 주택가격에 따라서만 1~3%로 적용 추진
    - 양도소득세는 2013년까지 한시적으로 양도소득세를 면제하며 다주택자 또는 단기보유에 대한 징벌적 세율 완화 추진
  - 소득보전지원은 장기모기지에 대해 이자소득공제를 실시하고 있으며 실효적인 정책효과를 위해 주택규모제한(85㎡이하)이 삭제되고 지원대상은 대체주택, 기준시가 4억원으로 확대 추진 중
- 매매 수요지원의 방향은 실수요자 지원확대, 다주택자 차별완화, 징벌적 규제 정상화,

지원대상 확대 등으로 추진 중.

- 특히 그동안 모호한 정의로 인해 실수요자 지원대상이 생애최초구입자로 한정되어 정책효과에 한계 존재. 향후 수익/손익 공유형 모기지의 확대로 다양하고 실질적인 실수요자에 대한 지원이 가능

주요대책		조치사항	추진일정	대책 발표
생애최초 주택구입	·생애최초 취득세 한시면제 부부합산 6천만원이하 & 6억원 & 85㎡이하 주택 : 2013년 말까지 전액면제	지방세특례법 개정	'13.4월 국회제출	4.1
	·생애최초구입자금 개선 지원규모 2.5조원→5조원 확대 소득요건 5.5천만원→6천만원, 지원금리 3.8→3.3~3.5%(주택 면적/가액별), 30년 분할상환신설	기금운용계획 변경	'13.4월	
	·생애최초주택자금대출에 대한 한시적 LTV완화, DTI자율적용 2013말까지 DTI 자율, LTV 70%.	감독규정 개정(LTV) 행정지도(DTI)	'13.6월 '13.4월	
주거안정 주택구입	주거안정주택구입자금 : 85㎡, 6억원, LTV 70% 이 상주택 or 연소득 6천만원이하 임차거주주택을 구입하고자 하는 무주택자, 금리 3.5% 근로자서민주택구입자금 : 금리 4.3→4.0% 인하 부부합산 연소득기준 4천만원→4.5천만원 완화	기금운용계획 변경	'13.4월	
	주거안정주택구입자금 상품 출시 : 가격기준 6억원→3억원		'13.6월	
	·서민근로자 구입자금 개선 소득기준 부부합산 4.5천만원→6천만원, 주택가액 3억원→6억원, 대출한도 1억원→2억원, 대출금리 소득, 만기별로 2.8~3.6%	기금운용계획 변경	'13.9월	8.28
	·수익손익공유형 모기지 도입 시범사업 : 수도권, 광역시, 3천호, 생애최초주택구입자 한정, 지원규모 2조원 내외 수익공유형모기지 : 매각/평가차익의 기금대출비중 & 연5%이내 수익만 공유, 대출한도는 주택가격 70%&2억원&연소득 4.5배이내, 금리는 1.5%, 대상은 부부합산 7천만원, 85㎡이하, 아파트 주택가격 6억원 이하 손익공유형모기지 : 매각/평가차익의 기금대출비중만큼 수익 공유, 대출한도는 주택가격 40%&2억원&연소득 4.5배이내, 금리는 5년내 1% 6년이후 2%, 대상은 부부합산 7천만원, 85㎡이하, 아파트 주택가격 6억원	기금운용계획 변경	'13.10월	8.28
	·양도세 한시 면제 2013년말까지 매매계약 체결&계약금 지급주택, 9억원 신규 or 미분양주택 or 1세대 1주택 보유&85㎡&9억원이하 기존주택 5년간 양도소득 세액 전액면제, 중전주택 양도시 주택수 산정제외	조세특례제한법 개정	'13.4월 국회제출	4.1
	·다주택자 양도세 중과 폐지 및 단기보유 중과 완화 다주택자 양도세 중과 폐지(2013년말까지 유예중) 1년 단기양도 50%→40%, 2년 단기양도 40→기본세율 법인 양도소득의 추가과세 제도 폐지	소득세법 개정	'13.4월 국회제출	4.1
		법인세법 개정	조세소위 계류	8.28
	·취득세율 인하 9억원이하, 1주택 2%, 9억원초과 다주택 4% → 다주택자 차등폐지, 6억원이하 1%, 6~9억원 2%, 9억원초과 3%	지방세법 개정	'13.9월 국회제출	8.28
	주택금융공사 모기지공급 확대 장기, 고정금리 분할상환, 모기지규모 21조원→24조원	주금공 업무계획 반영	'13.하~'14	8.28
	·모기지보험 가입대상 확대 대체주택까지 대상 확대, 1년 한시	감독규정 등 개정	'13.9월	8.28
	·주택담보대출 이자상환액 소득공제 확대 85㎡초과 주택으로 확대 무주택자, 기준시가 3억원이하, 상환기간 15년이상시, 공제한도 500만원(고정금리식 or 비거처식분할상환시 1,500만원)	소득세법 개정	'13.9월 국회제출	7.24
	·장기모기지 이자소득공제 확대 대체주택까지 대상 확대, 기준시가 3억원→4억원, 1년 한시	소득세법 개정	'13.9월 국회제출	8.28

□ 공급정책 - 분양주택 물량조정

- ‘대량공급계획(수급불균형 우려)→수요 위축→가격하락→수요위축’의 악순환이 심화되면서 주택시장침체 지속. 이에 따라 수급불균형 해소를 통한 가격안정과 중장기적인 수요 회복을 유인하기 위해 분양물량 조정 추진
  - 사업성 악화, 공급과잉으로 시장에 부정적인 공공 사업장을 중심으로 분양물량조정
  - 민간물량의 경우, 4.1대책에서는 자율적인 착공조정이 가능하도록 의무착공기간 연장, 공사착수 연기 허용 등을 추진. 그러나 금융비용 부담에 따른 민간분양물량 증가 우려로 7.24대책 이후 인허가 및 분양시점의 직간접적인 조정 추진
    - 지자체와의 협업체계를 구축하고 신규사업승인을 관리하고 보증심사 강화 및 보증료율의 차등폭 확대를 통해 선분양 물량을 관리
    - 보증심사의 강화는 후분양전환을 유인하며 이때 발생할 수 있는 건설업체의 금융비용부담을 완화시키기 위해 대한주택보증의 건설자금대출 지급보증 실시

	주요대책	조치사항	추진일정	대책 발표
공공주택 개발사업 조정	<b>공공분양주택 공급 조절</b> 연7만→2만호 축소 '13~17년 신규인허가 1만호수준 '13년 수도권 청약물량 1.6만→0.8만호 축소 기 개발지구의 물량 및 시기조정(평택고덕 등)		월별관리	4.1
	·고양풍동 2 지구 해제	주택정책심의위원회 의결 및 해제 고시	'13.8월	7.24
	·지구해제시 GB 환원규정 마련 광명시흥 등 규모 축소로 2.7만호 축소	보증자리법 개정(개정안 발의)	'13.하	
	·공공주택 공급기준 개정 지구전체 주택수의 25%이상→15%이상	보증자리법 시행령 개정	'13.하	
	공급조절 수도권 GB0외 신도시 공급물량 추가 축소			
민간주택 공급속도 조절유도	·의무 착공기간 연장 2→3년	주택법 개정	'13.4월 국회제출	4.1
	·공사착수 연기 허용 사업성악화&기반설치 지연 시	주택법시행령 개정	'13.6월	
	·공동주택지 미착공 시 환매가능 특약(LH-사업자간) 폐지	행정협약	'13.4월	
	·도시형생활주택 공급조절 지자체장이 특별구역지정 인허가 제한	주택건설기준주택법시행령 개정	'13.6월	
	·분양보증 심사 강화 분양성 평가비중 30%→50%확대, 보증료율 차등 확대, 후분양 유도	대주보 보증관리규정 개정	'13.9월	7.24
·후분양 및 임대주택전환시 대출보증 도입 후분양시 : 분양가의 50~60% 건설자자금 대출, 대주보 지급보증	상품개발 및 대주보 정관변경	'13.9월		

- 분양 공급정책의 방향은 공공의 분양비중을 감소시키는 것에 시작하여 민간의 분양물량 관리까지 확대. 이와 함께 후분양제도의 정착이 가능한 시장환경 조성 등 추진

#### □ 공급정책 - 임대주택공급 확대

- 임대 공급정책은 중장기적인 물량확보에 있으며 단기적인 공급부족 해소를 위해 공공임대 조기입주, 기존 공공물량의 임대물량화, 공공매입임대 확충 및 민간매입임대 지원확대, 미분양주택의 임대주택화 등을 추진
  - 중장기적인 임대물량 확충 및 임대공급시장 조성을 위해 토지임대부 임대주택, 준공공 임대주택, 주택임대관리업, 매입임대리츠 지원 등을 추진. 이를 위해 임대사업에 대한 금융, 세제 지원을 동시에 추진 중
- 임대 공급정책의 방향은 공공임대 공급 확대를 기본으로 하여, 다주택자 및 기업의 임대 공급참여를 유인하는 것으로 보임. 특히 기업형 임대공급 확대를 위한 시장여건 조성 및 공급형태 개발 등을 중점적으로 추진하고 있음

주요대책		조치사항	추진일정	대책 발표
·공공임대주택 공급 임대주택 연11만호 행복주택, 도심내 매입, 전세임대 물량 확대(연 4만호)		추진상황 점검	분기별(상반기) , 월별(하반기)	4.1/ 8.28
·공공임대 단기 공급확대 조기입주 1.7만호(수도권 1만호) 판교순환용 임대주택 3,696 중 1,869호 국민임대주택 전환 기존주택 매입, 전세임대 3.6만호 목표, 수도권 2만호		추진상황 점검	9~12월	7.24 /8.28 8.28
·행복주택 1만호 인허가 ( '13년 수도권 시범사업) 5년간 20만호 인허가, 신혼부부, 사회초년생 60%, 주거취약계층 20%, 소득수준 차등 공급 20%, LH, 지방공중심 공급, 민간건설업체 참여 확대		인허가	'13.12월	4.1
·공공분양 용지를 공공임대 용지로 전환 '13~14년 8.1천호(수도권 7천호, 지방 1.1천호)		보금자리주택법 시행령 개정	'13.하	8.28
·토지임대부 임대주택 도입		임대주택법 개정	기 국회 제출	4.1
		시행	'13.12	8.28
준공공 임대	준공공임대 도입 85㎡이하주택, 10년 의무임대, 최초임대료 및 임대료 인상을 제한, 주택임대관리업자 위탁관리,	임대주택법 개정	'13.4월 국회제출	4.1/ 8.28
	지방세 감면 재산세 공공임대수준 감면, 취득세 60㎡이하 면제	지방세특례법 개정	'13.6월 국회제출	4.1
	양도세 장기보유 특별공제율 60%적용	조세특례제한법 개정	'13.6월 국회제출	4.1/ 8.28
			입법예고중	
	준공공임대주택 용자지원 금리 3%, 대출한도 7.5천만원, 85㎡이하, 도시형생활주택, 오피스텔등 포함	기금운용계획 변경	'13.8월	7.24

	·준공공임대 융자확대 금리 3%→2.7%(2013년 한시), 대출한도 7.5천만원 →수도권1.5억원, 지방 7.5천만원, 미분양주택, 기존주택	기금운용계획 변경	'13.9월	8.28
	·주택임대관리업 신설 세제혜택 강구	주택법 개정	기 국회 제출	4.1
	·임대주택리츠 규제완화 임대주택리츠의 인당 주식소유한도, 공모의무 적용 배제 리츠 펀드의 민영주택 우선공급 조례제정 독려	부동산투자회사법 개정	'13.4월 국회제출	4.1/ 8.28
분양주택의 임대주택 전환 촉진	·전세보증금반환 보증 도입 미분양 주택의 임대 활용 지원책 임차인의 전세금 보호	상품개발 및 대주보 정관변경	'13.9월	7.24
	·모기지 보증 도입 준공주택을 담보로 금융기관대출시 상환책임 임대주택전환시 :분양가의 50~60% 건설자자금 대출, 대주보 지급보증, 분양가격의 10% 추가대출 허용 7.24일 현재 사업승인 획득 사업장 한정	상품개발 및 대주보 정관변경	'13.9월	
	·준공후 임대활용, 2년·4년 후 분양시 선착순 모집 허용	주택공급규칙 개정	'13.11월	7.24/ 8.28
	·수급조절리츠에 대한 세제혜택 지방세 감면 : 취득세 50%감면, 재산세 최저세율 (0.1%) 종부세 합산배제	지방세특례제한법 개정	'13.9 국회제출	
		·종부세법시행령 개정	'13.10	
·수급조절용 리츠 설립 및 미분양주택 매입 세법개정후 1천호 시범사업	리츠설립 및 미분양주택 매입	'13.하		
	·준공후 미분양 임대주택 활용 분양대금의 50~80% 조달을 지원	보증상품 출시	'13.9월	8.28
매입임대 지원 강화	·민간 매입임대자금 대출보증 확대 85㎡ 초과주택으로 확대, 취급기관 확대	상품개편	'13.8월	7.24
	·민간 매입 임대자금 융자 (주택기금) 확대 금리 5→4%, 대출한도 6천→7.5천만원	기금운용계획 변경	'13.8월	
	·다가구 매입임대 지원 단가 상향 8.5천만원→9천만원	기금운용계획 변경	'13.8월	
	·매입임대 융자확대 금리 5%→3%(2013년 한시), 대출한도 6천만원→수도권1.5억원, 지방 7.5천만원, 미분양주택, 기존주택	기금운용계획 변경	'13.9월	8.28
	·매입임대사업자 세제지원 확대 임대사업 6년차부터 장기보유특별공제율 3%→5%, 10년간 최대 30%→40% 확대 기준시가 3억원 신축, 매입주택, 85㎡이하 3호 이상, 5년 이상 임대시 임대료에 대한 소득세, 법인세 20% 감면	조세특례제한법 개정	'13.9월 국회제출	8.28

## □ 시사점 및 대응 방향

- 최근 부동산정책에 금융, 소득보전, 실수요 중심지원, 공급확대 등이 모두 반영되어 있기 때문에 전세난 등의 임차시장 과열양상과 매매거래위축 등을 완화시킬 것으로 예상.
- 최근 주택정책의 다양한 지원과 종합적인 고려에 따라 전망과 같이 전세가율 100% 도 달과 주택시장의 침체가 장기화되지는 않을 것으로 예상됨. 그러나 여전히 전세난 등 최근 시장문제는 3~4년간 지속될 우려 존재

- 현재 주택시장은 매매-임차, 임대-임차 간의 복합적인 수급관계가 얽혀있으며, 시장구조 전환이 가시화되고 있는 시점이기에 때문에 단기간에 정책 효과 및 시장 문제해결 기대에 한계 존재
  - 수요측면에서 주택시장심리의 전환에 대한 불확실성이 높으며 수요지원책이 한정된 대상으로 하고 있기 때문에 시장효과 역시 제약됨. 또한 인구/가계구조의 변화, 경제상황 불확실성 해소지연, 주택소비행태 변화 예상되고 있기 때문
  - 공급측면에서는 가계에 의존한 임대주택공급체제를 유지하고 있어 한계가 존재함
  - 단기적으로 올해안에 공공의 추가공급가능한 물량은 3~4만호로 최근 전월세 거래량이 월 7.5만호 수준임을 감안할 때 약 10% 수준임. 다만 선호면적, 입지, 유형, 점유형태 등을 고려할 때 가을이사철 전세안정 효과는 제한적임
  - 정책 측면에서 금융지원의 한계로 다양한 자가시장 및 공급시장의 지원책이 추기되었으나 주요 정책 지연되고 있음. 실질적으로 2014년이나 시행될 것으로 예상되고 시장에 정착되기까지는 더 많은 시간이 소요되기 때문에 가을이사철의 효과는 제한적
- 최근 발표한 시장 안정과 정상화를 위한 주택정책은 방향성에 있어 적절하나 지원대상 한정 및 시행 지연 등에 따라 정책실효성이 떨어질 우려가 있음. 즉 매매-임차, 공급-수요를 고려한 종합정책의 실효성 확보를 위한 접근 필요

○ **종합정책의 시너지 확보를 위해 정책발표시점과 시행시점 차이의 최소화**

- 부동산대책은 매매-임차, 공급-수요의 종합적인 지원 및 조정을 포함하고 있음. 이는 시장의 침체 장기화 우려, 일부시장에 한정된 대책의 한계를 인식하고 있기 때문
  - 예를 들어 전세시장에 한정된 지원이 매매시장에 부정적인 영향을 미치고 다시 전세시장의 문제를 야기시킬 수 있음( 다주택자의 전세공급감소, 하우스푸어 위험의 전세세입자 전이)
- 이에 따라 다양하고 종합적인 고려 및 정책이 시도되고 있으나 적용 및 시행시점은 각각 다른 상황임. 주택시장상황이 변화하고 정책효과에 대한 신뢰가 저하되었기 때문에 이전처럼 정책발표만으로 시장심리가 전환되거나 시장문제가 해소되는데 한계가 있음
  - 즉 정책의 적용 및 시행시점의 차이는 종합정책의 시너지효과를 감소시켜 실효성이 떨어지며 오히려 개별시장지원에 따라 풍선효과가 나타나는 등의 시장왜곡이 발생할 수 있음
  - 예를 들어 발표된 매매전환을 위한 지원의 지연으로 매매거래가 금융 및 세제, 소득보전대책 이후 쏠리는 현상이 나타날 수 있으며 한시적 적용의 경우 지원기간이 짧아짐에 따라 수요가 단기간 집중됨으로써 시장왜곡 발생
- 따라서 정책발표시점과 적용 및 시행시점 차이를 최소화하는 정책운용이 필요

### ○ 수요자지원 대상의 확대 필요

- 수요자를 지원책은 대부분 지원대상을 한정하고 있음.
  - 예를 들어 공적 금융지원 및 세제지원의 경우, 소득기준, 가격기준 외에도 면적 기준 등이 한정되면서 효과가 제한적임
  - 이는 선호 및 요구면적이 차별적인 가구의 상대적 지원박탈감을 유발하며 85㎡규모이하의 쏠림 현상과 가격과열 등을 유인 할수 있음
- 즉, 정책이 실효성을 갖기 위해서는 지원대상 가구의 거래가 시장 가격 및 미지원 대상가구의 거래 참여에 영향을 미친다는 조건을 충족해야 함
- 따라서 수요자지원 정책을 위해서는 정책목적에 부합하는 지원대상의 한정을 최소화 하여야 함
  - 대표적으로 주택규모가 있으며 이미 목표지원대상에 대한 소득 및 가격기준이 있기 때문에 이는 불필요할 것으로 판단됨. 이미 일부 지원에서는 85㎡초과주택에 대해서도 지원하는 것을 추진하고 있음 (장기모기지이자액 소득공제, 매입임대주택자금 대출 등)
  - 수요자지원 중 주거안정주택구입자금과 수익/손익공유모기지의 경우가 지원대상 확대가 용이할 것으로 예상되며 지원대상확대에 따른 지원규모 증가는 이차보전방식 등을 활용하거나 타기관의 투자유도

### ○ 기업형 임대주택시장의 조속한 정착 필요

- 가계에 의존한 임대주택공급체제는 시장심리에 크게 영향을 받음. 따라서 안정적 임대주택 공급을 위해서는 공공임대 재고뿐만 아니라 기업형 임대주택시장의 공급비중 확대가 필요
  - 공공임대주택 공급은 시간 소요, 재정적 부담 문제 등의 제약이 존재하며 물량이 많지 않고 수혜대상이 한정되기 때문에 시장영향이 제한적
  - 또한 공공임대의 조기입주에 따라 이후 년도의 임대주택 공급 공백 등을 감안하면 기업형 임대주택의 조기정착은 중요함
  - 다만 민간의 기업형 임대주택 확충에 대한 방향은 설정되어 있으나 공급지원 시점은 2013년 말이며 이후에도 정착까지는 시간소요
- 따라서 토지임대부 임대주택, 준공공임대주택, 주택임대관리업, 임대주택리츠, 수급조절리츠 등에 대한 지원의 조속한 적용과 다양한 시범사업 추진, 사업모형 구체화 등이 요구됨
  - 임대주택과 관련하여 공급 및 기업형 임대사업지원에 대해서 지자체의 재량권을 일부 부여 필요. 예를 들어 지자체의 필요에 따라 추가적인 지방세 완화를 통해 임대료 및 공급 조정기능을 가질 수 있음