

15. 最近 傳賃價格 動向 및 對策

資料提供：建設交通部 住宅都市局

□ 최근 주택가격 동향을 보면

- 매매가격은 '91.5월 이후의 안정세가 지속되고 있는 반면,
- 전세가격은 이사철을 중심으로 매년 상승세를 보여왔으며, 올해도 가을이사철이 다가옴에 따라 8월중순 이후 상승세를 보이고 있음

	'90	'91	'92	'93	'94	'95	'96.1~7
매 매	21.0%	-0.5	-5.0	-2.9	-0.1	-0.2	0.6
전 세	16.8	1.9	7.5	2.4	4.6	3.6	3.9
물가(소)	9.4	9.3	4.5	5.8	5.6	4.7	4.2

- 지역별로는 강남 일부지역과 분당·일산등 신도시에서 다소 높은 상승세를 보이고 있으나, 소형아파트가 밀집된 상계동이나 부천·성남 등에서는 상대적으로 안정된 모습을 보이고 있음

□ 이처럼 전세가격이 상승세를 보이고 있는 것은

- 신학기 및 가을이사철 도래에 따라 전세수요가 증가하고 있고
- * 해마다 봄·가을 이사철에는 전세값이 주기적으로 상승

('93~'95 평균)	2~4월	5~7월	8~10월	11~1월
전세가격상승율	2.7%	-0.4	1.2	0.0
('96)	(3.4)	(0.1)		

- 집값의 장기안정으로 집을 사기 보다는 전세를 선호하는 경향이 계속되고 있으며
 - 재개발·재건축사업의 활발한 추진으로 단기적인 전세수요가 늘고 있는데 따른 것으로 분석됨

* '94~'95년중 재개발 19,553, 재건축 23,872세대가 사업승인을 받아 추진중

- 특히, 신도시의 경우는 '92~'94년 입주초기에는 전세 공급물량이 많고 기반시설이 부족하여 전세가격이 매우 낮게 형성되었으나

• '95년 입주가 완료되어 신규 공급물량이 끊긴데다, 전철개통·편익시설 확충등으로 생활여건이 개선됨에 따라 전세가격이 여건이 유사한 서울지역과 비슷한 수준으로 자리잡아 가는데 기인

※ 전세가격의 상승은 주차공간 확보용이등 생활이 편리한 아파트에 대한 수요가 늘어나면서 주로 아파트 전세값이 오르고 있는 것이며, 단독·연립 등 서민용 주택의 전세값은 안정을 유지

• '96.1~7월중 전세값 상승율 : 단독 2.0%, 연립 3.4%, 아파트 5.9%(전체 3.9%)

□ 향후 전망

- 최근의 전세가격 상승은 이사철의 계절수요에다, 집값의 장기간 안정에 따라 전세수요가 늘어나는 데 원인이 있으므로 앞으로 이사철이 지나면 다시 안정세를 되찾을 것으로 전망됨

- 중장기적으로도 전세가격은 미분양주택 적체와 주택건설 및 입주가 계속되는 등 공급물량이 충분하고, 현재 추진중인 『임대주택사업 활성화대책』에 따라 임대주택 공급도 늘 것으로 보여 물가상승율 이내로 안정될 것으로 보임

* 미분양주택('96.6) : 130천호(수도권 : 29천호)

* 주택건설 및 입주물량

	'91	'92	'93	'94	'95	'96(예상)
주택건설	613천호	575	695	622	619	600
입 주	564천호	619	575	619	637	633
(수도권)	278천호	306	270	296	278	292
(서울)	103천호	113	97	97	85	98

□ 전세가격 안정대책

- 전세가격의 상승세는 이사철이 지나면 진정될 것으로 예상되지만, 정부에서는 전세값의 단기적 급등을 방지하고 장기 안정기반을 구축하기 위하여 각종 대책을 강구해 나갈 계획임
- 단기적으로는 최근 일부 집주인들이 전세값 상승에 편승하여 과도한 전세금 인상을 요구하거나, 부동산중개업소에서 가격상승을 부추기는 사례를 방지하기 위하여
 - 건설교통부 주관으로 주택공사, 주택은행 등 관계기관과 합동점검반을 편성하여 '96. 8.26~8.27 기간중 서울 및 수도권외 부동산중개업소에 대한 점검 및 지도단속을 실시하여
- 전세값을 과다인상하는 사람은 그 명단을 국세청에 통보하여 소득세를 철저히 부과토록 하고, 불법전대 알선 등 중개업소의 위법행위에 대해서는 허가를 취소하는 등의 법조치할 계획임
- 이와 아울러, 전세물량 부족에서 오는 가격인상요인을 없애기 위해, 택지개발·공급의 확대 및 지속적인 규제완화를 통해 수도권지역에 지속적으로 주택을 건설해 나가는 한편, (수도권에 매년 27만호 건설)
 - 현재 추진중인 『임대주택사업 활성화 대책』을 적극 추진하여 서민용 소형 공공임대주택 및 중대형 민간임대주택 공급도 대폭 늘려나감으로써 전세수요 증가에 적극 대처해 나갈 계획임

주택희보