국토교통부		보도 설명자료	
		배포일시	2020. 10. 19(월) / 총 7매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담 당 자	• 과장 장우철, 사무관 유지만, 박태진 • ☎ (044) 201-3321, 4177
보 도 일 시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부는 임대차 3법 조기 정착과 전세가격 안정에 최선의 노력을 다해 나가겠습니다

- 서민 주거안정을 위해 다함께 지혜를 모아야할 때 -

< 관련 보도내용 (중앙일보, '20.10.18) >

> ◈ "난 임차인"…극단 선동이라던 윤희숙 5분 연설은 현실이 됐다.
>
> - 임대차 3법으로 월세 전환 가속화, 임대인-임차인 분쟁 증가, 전세거래 급감 등 부작용 초래

□ 최근 일부 언론에서 임대차 3법 도입으로 전세에서 **월세로의 전환 가속화**, 임대인-임차인간 **분쟁 증가**, **전세가격 상승** 및 **전세거래 급감 등 부작용**이 현실화되고 있다는 보도가 있었습니다.

○ 이에 대한 **정부**의 **입장**은 다음과 같습니다.

1 임대차 3법 시행으로 전세 → 월세 전환이 가속화되고 있다는 주장은 사실이 아닙니다.

○ 임대차 3법 시행과 전세에서 월세로의 전환 추세는 **직접적인 인과관계가 없습니다**.

- 임대차 3법의 시행으로 오히려 현존 계약의 갱신 시에는 임차인의 동의 없이 **임대인**의 **일방적 의사만으로** 월세로 **전환할 수 없고,**

- 설령, 갱신 시 전세 → 월세 전환이 이루어지더라도 **법정전환율 2.5%**가 적용되고, **보증금** 및 **월세 증액도** 5% 이내로 **제한**되어 집주인이 전세에서 월세로 전환할 **유인**이 크지 않은 상황입니다.

○ 다만, 최근 지속적인 **금리 하락**으로 전세 임대인의 실질수익률이 낮아짐에 따라 **월세**로의 **전환 유인**이 있으나,

- 임대차 3법 시행 전후 **전세-월세 비중**에 뚜렷한 변화가 나타나지 않고, **전년 대비 유사한 수준**을 유지하고 있습니다.

【서울시 아파트 전월세 거래량(10.18기준)】

(단위: 건수, %)

	'20.6	'20.7	'20.8	'20.9	'20.10	5개월합계('20.6~10)
총 거래	**15,694**	**16,994**	**11,730**	**7,770**	**2,615**	**54,803**
전세	**11,761**	**12,358**	**8,196**	**5,516**	**2,084**	**39,915**
(비중)	74.9%	72.7%	69.9%	71.0%	79.7%	72.8%
월세	**3,931**	**4,635**	**3,534**	**2,254**	**531**	**14,885**
(비중)	25.0%	27.3%	30.1%	29.0%	20.3%	27.2%
	'19.6	**'19.7**	**'19.8**	**'19.9**	**'19.10**	**5개월합계 ('19.6~10)**
총 거래	**12,848**	**13,826**	**14,907**	**12,509**	**16,339**	**70,429**
전세	**9,333**	**10,216**	**10,492**	**9,315**	**12,226**	**51,582**
(비중)	72.6%	73.9%	70.4%	74.5%	74.8%	73.2%
월세	**3,515**	**3,609**	**4,415**	**3,194**	**4,113**	**18,846**
(비중)	27.4%	26.1%	29.6%	25.5%	25.2%	26.8%

* 서울시 부동산정보광장 자료(확정일자 신고건수)를 가공

** 확정일자 신고된 계약건수를 계약일 기준으로 현재까지 집계한 자료로 최종 확정된 전월세 거래량이 아님. 8월-10월 계약체결 건은 현재도 신고가 접수되고 있어서 최종 거래량은 더 늘어날 전망

2 임대차 3법 시행으로 인한 **분쟁 상담**은 **감소**하는 **추세**입니다.

○ 그간 **임차인**은 집주인 요구시 **2년마다 이사**를 가야하는 **주거불안감** 속에 거주해왔고, 특히 임대차 기간과 **3년 단위**인 중·고등학교 **학제와도 맞지 않아** 큰 불편을 겪어 왔습니다.

- 우리나라 전체 가구의 약 42%에 달하는 **임차 가구**의 **주거안정**을 위해 **임대차 3법** 도입은 **불가피한 선택**이었으며, 주요 **선진국**에서도 **계약갱신요구권**은 **보편화**되어 있는 제도입니다.

* 독일, 프랑스, 미국 뉴욕, 일본 등에서 기한 없는 임대차계약 또는 계약갱신요구권 운영 중

○ 물론 임대차 3법 도입으로 **새로운 거래 관행**이 **정착**되기 **전**까지 **일부 과도기적 혼선**과 **불편**이 불가피한 측면이 있습니다.

- 다만, 최근 **분쟁 관련 민원 상담** 건수가 제도 도입 초기에 비해 **크게 감소**하는 추세이며, 새로운 제도와 관행이 정착되어 감에 따라 이러한 민원은 더욱 줄어들 것으로 예상됩니다.

< 임대차 관련 민원접수 추이 >

계	7월 4주	8월 1주	8월 2주	8월 3주	8월 4주	9월 1주	9월 2주	9월 3주	9월 4주	10월 1주	10월 2주	10월 3주
2,571	97	197	103	80	161	310	414	494	318	76	199	122

* 국토교통부 '국민신문고' 민원 접수일 기준

○ 정부는 **민원사례**에 대한 FAQ 등을 주기적으로 보완하여 배포하고, 관계기관 콜센터 등을 통해 **신속**하게 **민원에 대응**하는 한편,

- **임대차분쟁조정위원회**를 현재 6개소에서 **18개소**로 확대*하는 등 분쟁의 **예방** 및 **원만한 해결**을 위해 만전을 기하겠습니다.

* '20년도 설치계획 : 인천·청주·창원(LH), 서울 북부·전주·춘천(한국감정원)
** '21년도 설치계획 : 제주·성남·울산(LH), 고양·세종(대전)·포항(한국감정원)

3 **전세 거래량**은 예년 대비 **감소하지 않았습니다.**

◈ (관련 보도내용) 9월 서울 아파트 전세거래량(5,262건)은 7월(1만2,090건) 대비 57% 감소했고, 지난해 9월(9,300건)의 절반 수준

○ 해당 보도에서 거래량 감소 근거로 제시한 **'서울시 부동산광장'**의 **9월 전월세 거래량**은 확정일자를 통해 **신고된 계약건수**를 **현재**까지 **집계**한 자료일 뿐, **최종 확정 수치가 아닙**니다.

- **서울시 통계**는 **부동산 거래관리 시스템**(RTMS)을 통해 취합된 **신규** 신고 자료를 **기존 통계자료**에 **누계**하여 산정하므로, **신고 건수**가 **추가**됨에 따라 **거래량 수치**도 지속 **변동***됩니다.

* 예시 : 9월 계약, 11월 확정일자 신고 → 11월에 9월 계약 건에 사후 반영 → 이에 따라 9월 계약 건수는 12월경 최종 확정

- 따라서, **신고 건수가 누적**된 **이전 달 거래량**과 **현월 거래량**을 **단순 비교**할 경우 (당해 월 계약 건 집계가 마무리되지 못한) **현월 거래량**이 **과소추정**될 수 밖에 없는 **통계 구조**입니다.

- 이러한 통계 해석상 유의사항을 누차 알렸음에도, **반복적**으로 **동 자료**를 **왜곡**하여 **근거자료**로 **제시**하는 것에 **유감**을 표합니다.

- 아울러, **잘못된 통계 인용**으로 인한 **시장 불안심리 가중**은 서민 주거안정에 도움이 되지 않으므로 **자제**를 **간곡히 당부** 드립니다.

○ 참고로 **8월 서울시 전월세거래량**(신고기준)은 **5.4**만건으로 **전년 동월**(5.1만건) 대비 **6.8%** 많은 것으로 나타나고 있습니다.

* ('20.8) 전월세 5.4만건, 전세 3.3만건 ('19.8) 전월세 5.1만건, 전세 3.0만건
('20.7) 전월세 5.7만건, 전세 3.5만건 ('19.7) 전월세 5.0만건, 전세 3.0만건

4 최근 전월세가격 동향 및 금리와 전세가격의 관계

○ 최근 **5년간 전월세가격**은 풍부한 입주물량으로 **안정적인 흐름**을 보여 왔습니다.

- 최근 3년간 주택 **입주물량은 연 57.1만호**로 관련 통계 집계 이후 **역대 최고치**를 기록하고 있습니다.

【시기별 주택 입주물량 비교】 (단위: 만호)

	'05~'07	'08~'12	'13~'16	'17~'19
전국	109.0	178.5	180.2	171.4
(연평균)	**36.3**	**35.7**	**45.0**	**57.1**
수도권	49.8	95.4	82.6	87.5
(연평균)	**16.6**	**19.1**	**20.6**	**29.2**

* 입주 기준 주택공급 물량은 '05년부터 집계

- 그 결과 **최근 5년**(15-19) **수도권 월세**는 **하향 안정세**를 보이고 있고, **전세도 연 평균 1.67% 상승**하여 소비자물가 상승률 (1.19%)과 유사한 흐름을 보이고 있습니다.

< 전월세 가격변동률 비교 >

(단위: %)

		5년 평균* 상승률	3년 평균 상승률	'17	'18	'19	'20년 (1~9월)
소비자물가 상승률		1.19	1.16	1.41	1.32	0.74	1.03
월세	수도권	-0.23	-0.32	0.10	-0.52	-0.55	0.67
	서울	-0.15	-0.15	0.02	-0.22	-0.25	0.47
전세	수도권	1.67	-0.28	1.40	-1.48	-0.76	3.31
	서울	2.21	0.61	2.03	0.25	-0.45	2.12

* 월세는 4년 평균 상승률(월세지수는 '15.7월부터 생산)

○ 다만, 금년 들어 COVID-19 등으로 인한 **경제위기 극복**을 위해 한국은행이 **불가피**하게 **기준 금리**를 **인하**하였으며, 이는 **전세 가격 불안요인**으로 **작용**하고 있습니다.

- 금리가 내려가면 **임차인 입장**에서는 전세 보증금 **실부담**이 **줄어 선호지역** 및 **아파트**에 대한 **전세 수요**가 증가하고, **집주인 관점**에서는 **실수익**이 **감소**하여 **보증금 증액 유인**이 발생하게 됩니다.

【 금리 하락이 전세가격에 미치는 영향 】

	OO 지역 시세	월 실질 부담금액		비고
		금리 4%	금리 2%	
전세 임차인(A)	보증금 3억원	**100만원** (대출이자)	**50만원** (대출이자)	50% 감소
월세 임차인(B)	보증금 3,000만원 월차임 100만원	100만원 (월차임)	100만원 (월차임)	-

* A는 전세 보증금 전액을 대출하였다고 가정(보증금을 전액 예금으로 조달한 경우도 예금금리 1/2로 하락시 전세보증금 기회비용도 1/2로 감소)

* 집 주인 관점에서도 이자율 1/2하락시 실수익 1/2로 감소

ㅇ 대출금리가 4%→2%로 하락하는 경우 월세 임차인 B의 실부담액은 변동이 없는 반면, 전세 임차인 A의 **월부담**은 **50만원**으로 **감소**하고,
A는 **기존 월 부담액**(100만원)으로 **6억원**의 **전세대출 이자 부담** 가능

⇒ 전세 세입자의 **상급지 및 상급주거 유형**(수도권 → 서울, 다세대/연립 → 아파트)으로의 **이동** 수요가 증가하고, 이는 **전세가격 상승 압력**으로 작용

금리 인하 ⇒ **전세 대출 부담능력 증대** ⇒ **상위입지 이동 수요발생** ⇒ **전세가격 상승**

ㅇ 실제 최근 4년간 [1)]**전세대출금리 인하**에 따라 [2)]**전세대출 규모**가 늘어났고, [3)]**아파트 중심**으로 전세거래 증가

1) 전세대출금리(%, 시중) : ('17.6월) 3.08 ('18.6월) 3.03 ('19.6월) 2.94 ('20.6월) 2.26
   - 월 100만원 이자부담 시 전세대출 3.9억원 → 5.3억원(+36%) 차입 가능

2) 전세대출 증가규모(조원) : ('18.1~8월) 13.8, ('19.1~8월) 17.1, ('20.1~8월) 21.9

3) 전국 전세거래 증가율(전년비, %) : [아파트] ('17) 2.9 ('18) 13.6 ('19) 8.9 ('20.8) 15.8
   [비아파트] ('17) 2.1 ('18) 12.7 ('19) 5.9 ('20.8) 10.1

5 **서민 주거안정**을 위해 다 함께 **지혜를 모아야할 때입니다.**

○ 현 시점은 민생경제에 큰 부담이 되고 있는 **코로나19로 인한 경제 위기 조기 극복**과 경제위기 극복과정에서 저금리로 인해 발생하는 일부 **자산가격 상승**으로 인한 **사회적 부작용 최소화**를 위해 정부, 학계, 산업계, 오피니언 리더 등 **각계가 지혜**를 **모아야할 때**입니다.

○ **일부 자극적인 사례** 또는 검증되지 않은 (임대차 3법으로 인한)**공급 위축론**으로 불안 심리를 부추기는 것은 **전세시장 불안심리**를 **가중**시키는 등 **누구에게도 도움이 되지 않습니다.**

※ 해외 사례를 근거로 임대차 3법 도입에 따라 공급이 위축될 것이라는 주장이 있으나, 해외와 달리 우리나라는 **국가 주도 대규모 공공택지 개발과 분양가 상한제** 시행으로 **신규 공급** 및 **신규 주택수요**가 **충분**

* (공급) 주요국 인구 1만인 당 신규 주택 준공 수 (2019년 기준)

한국	미국	영국	일본
100호	38호	31호	72호

* (수요) 최근 평균 청약경쟁률 (수도권) 22.57 : 1, (전국) 19.23 : 1

☞ 앞으로도 안정적인 공공택지 공급 등을 통해 신규 공급이 위축되지 않도록 관리

○ 정부는 앞으로도 **전세시장 동향**을 면밀히 **모니터링**하면서,

- 8.4 **공급대책 후속조치**의 차질 없는 이행, 행복주택, 매입임대주택 등 **장기공공임대주택**의 지속적인 공급 등 **서민 주거안정**을 위해 최선의 노력을 경주할 예정입니다.

OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 박태진 사무관(☎ 044-201-4177)에게 문의하여 주시기 바랍니다.