

 <b>국토교통부</b>		<b>보도설명자료</b>	
		배포일시	2020. 8. 4(화) / 총 4매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 과장 이명섭, 사무관 유지만, 주무관 정성훈</li> <li>• ☎ (044) 201-3321, 3334</li> </ul>
	법무부 법무심의관실	담당자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법무심의관 전태석, 서기관 임성택</li> <li>• ☎ (02) 2110-3164, 3503</li> </ul>
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

## **임대차 3법의 시행으로 전월세 시장은 안정될 것입니다.**

- **금일 국회 본회의에서 임대차 신고제 시행을 담은 『부동산 거래 신고 등에 관한 법률』 개정안이 통과되었습니다.**
  - 이로써, 계약갱신청구권, 전월세상한제 및 임대차신고제를 내용으로 하는 임대차 3법이 완성되었으며, 향후 임차인의 주거권을 크게 향상시키는 계기가 될 것으로 기대됩니다.
  - 계약갱신청구권과 전월세상한제 도입 전에는 임대인과 임차인 간 협의를 통해 계약기간을 연장해왔지만, 이제는 임차인이 원한다면 4년간 안정적으로 거주하실 수 있습니다.
    - 내년 6월부터 임대차 신고제가 도입되면 임차인은 지역 내 임대 주택의 실거래 정보를 제공받게 되어, 시의성 있는 시세 정보를 바탕으로 임대차 계약을 체결할 수 있을 것으로 기대됩니다.
- 정부는 임대차 3법 도입 관련, 전세→ 월세 전환 가속화, 4년 후 전세가 상승 등 시장의 혼선을 우려하는 의견도 듣고 있습니다.
  - 이에 대한 정부의 입장은 다음과 같습니다.

① 첫째, 임대차 3법 시행으로 전세→월세 전환이 가속화되는 것은 아닙니다.

○ 전세→월세 전환추세는 '16년 이후로 큰 변동이 없습니다.

- 전세 비중이 급격하게 감소한 것은 금융위기 및 저금리 기조가 이어진 '06년부터 '16년 사이의 시기(50% 수준→40% 수준)이며, '16년 이후의 전세 비중은 약 40% 수준을 유지하고 있습니다.

\* 전세비중(전국,%) : ('06년) 54.2 ('10년) 50.3 ('14년) 45 ('16년) 39.5 ('18년) 39.6 ('19년) 39.7  
(수도권,%) : ('06년) 62.1 ('10년) 57.1 ('14년) 53.9 ('16년) 46.7 ('18년) 46.3 ('19년) 46.3

○ 임대차 3법의 시행으로 오히려 현재 진행중인 계약의 갱신 시에는 임차인의 동의가 없이 임대인의 일방적인 의사만으로는 전세→월세로 전환할 수 없고,

- 서울 등 주요지역 거래 중 전세금을 승계한 매매거래의 비중이 높은 점을 감안할 때, 단기간에 전세금을 임차인에게 반환하고 전세에서 월세로 전환하는 경우는 많지 않을 것으로 보입니다.

\* 전세금 승계 거래 (서울,%) : ('20.1월) 48.4 (2월) 48.3 (3월) 48.6 (4월) 47.4 (5월) 52.4  
(강남4,%) : ('20.1월) 57.5 (2월) 60.3 (3월) 61.6 (4월) 63.8 (5월) 72.7

○ 설령, 갱신 시 전세→월세 전환이 이루어지더라도 법정전환율 4%(현재)가 적용되고, 보증금 및 월세에도 전월세 상한제가 적용되어 집주인이 전세에서 월세로 전환할 유인도 크지 않은 상황입니다.

- 아울러, 현재 4% 수준인 법정전환율을 최근 저금리 기조 및 기타 금융상품의 수익률을 고려하여 낮추는 방안도 추진할 계획입니다.

② 둘째, 금년 하반기 전세 수급전망은 양호합니다.

○ 수도권 하반기 아파트 입주 예정물량\*은 약 11만 세대로, 예년 (9.4만호, '15~'19년) 대비 17.0% 많은 수준이며,

\* (수도권 하반기 입주, 만호) '15.下 6.1, '16.下 7.8, '17.下 11.8, '18.下 13.3, '19.下 8.1

- 서울도 하반기 2.3만호 입주 예정으로 예년(2.1만호, '15~'19년) 대비 많은 상황입니다.

○ 아울러, 수도권외의 하반기 재개발·재건축 등 정비사업 입주수요는 약 1.5만 세대로, 예년 대비\* 이주가 많지 않을 것으로 예측되며,

\* (예년 입주물량) '17상 2.6만, '17하 3.7만, '18상 2.7만, '18하 2.7만, '19상 2.6만, '19하 1.9만

- 서울의 하반기 입주수요도 약 5천세대로 예년보다 적어 전세수급 상황도 이전보다 안정적인 것으로 전망됩니다.

\* (서울 입주물량) '17상 1.3만, '17하 1.6만, '18상 0.9만, '18하 1.4만, '19상 1.1만, '19하 0.7만  
(강남4 입주물량) '17상 0.4만, '17하 1.1만, '18상 0.4만, '18하 0.9만, '19상 0.4만, '19하 0.2만

③ 셋째, 4년 후 전세가격은 급등 가능성이 거의 없으며, 안정적인 것입니다.

○ 임대차 3법을 존속중인 계약에도 적용함으로써 향후 2년 간의 전월세 시장은 전반적으로 안정세를 보일 것으로 전망됩니다.

- 그 이후 기존 임대주택의 계약기간 만료일은 '22년부터 '24년까지 고르게 분산(매월 4% 수준)될 것으로 분석되어 계약물량의 단기적 집중으로 인한 가격급등이 발생할 가능성은 낮습니다.

- 또한, '22년 이후 서울 아파트 입주물량이 연간 5만호 이상이 예상되는 등 신규 공급물량도 충분한 상황으로, 전반적인 전월세 수급 안정을 보일 것으로 전망됩니다.

< 향후 3년간 수도권 입주 전망 >

(단위: 만호)

입주전망	10년평 ('10~'19)	'20 <sup>e</sup>	'21 <sup>e</sup>	'22 <sup>e</sup>	3년평 ('20~'22)	10년 평균비
수도권	22.7	25.6	19.7	21.9	22.4	△1.3%
(APT)	(14.3)	(19.3)	(13.4)	(15.6)	(16.1)	12.7%
오피스텔 포함 시	26.4	28.9	23.0	25.2	25.7	△2.6%
서울	6.9	7.9	6.2	7.6	7.2	4.3%
(APT)	(3.4)	(5.3)	(3.6)	(5.0)	(4.6)	35.3%
오피스텔 포함 시	8.3	9.7	8	9.4	9.0	8.4%

- 금년 5.6일에 발표한 **공급물량 7만호**와 금일 발표한 『서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안』을 합하여 **총 20만호\***가 향후 서울 권역에 **추가 공급될 예정으로 공급물량도 충분합니다.**

\* 5.6 도심 내 공급방안 (7만호)+ 신규공급(13.2만호+a)

- 이 중 한국토지주택공사 등 공공이 보유하고 있는 **공공택지 7만호**와 주거복지로드맵, 3기 신도시 등 기존에 추진하던 **공공택지 77만호**를 합친 **총 84만호\***(서울 12만호, 경기 63만호, 인천 9만호 등)를 실수요자가 부담 가능한 가격으로 지속 공급할 계획입니다.

\* 수도권 77만호 + 서울 1.5만호(5.6대책) + 수도권 5.7만호(8.4대책)

**< 수도권 공공택지 주택공급 계획 >**

(단위 : 천호)

구 분	계	'20	'21	'22	'23년 이후
계	843	83	120	138	501
서울	118	13	7	13	85
경기	631	65	100	108	358
인천	94	6	13	17	58

\* **입주자 모집기준**, 사전청약 물량 6만호 반영('21년 3만호, '22년 3만호)

- 아울러, '25년에는 장기공공임대 **240만호 가량이 확보\***(재고율 10%, OECD 平8%) 될 예정으로, 우리나라 **임차가구 4가구 중 1가구는 공공임대주택에 안정적으로 거주할 수 있게 됩니다.**

\* 공공임대주택 재고전망(만호,%) : ('19년) 160.6만호, 7.6% ('20년<sup>o</sup>) 173.2만호, 8.1% ('21년<sup>o</sup>) 186.3만호, 8.6% ('22년<sup>o</sup>) 199.6만호, 9.1% ('25년<sup>o</sup>) 238.3만호, 10.4%

→ 전체 845만 임차가구 중 공공임대 수용율 : ('22년) 23% ('25년) 28%

- 정부는 이번 임대차 3법의 시행을 통해 **임차인의 주거권을 대폭 강화**하는 한편, 전월세 시장 가격의 안정을 통해 무주택 서민의 **주거불안이 발생하지 않도록 최선을 다**하겠습니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 유지만 사무관(☎ 044-201-3321)에게 문의하여 주시기 바랍니다.