

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 8. 10(월) / 총 5매
담당 부서	국토교통부 주택정책과	담당자	• 과장 이명섭, 사무관 유지만, 박태진 • ☎ (044) 201-3321, 4177
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

임대차 3법 도입으로 인해 전월세 공급이 급감하거나 가격이 폭등할 가능성은 낮습니다

< 관련 보도내용 (서울경제, '20.8.9) >

◆ ‘매물실종·전세가 폭등’ 임대차법 후폭풍... 정부는 이미 알고 있었다

□ 계약갱신청구권과 전월세상한제를 도입하면 공급이 감소하고, 전월세 가격이 상승할 것이라는 내용의 2015년 연구용역 보고서*는 이번 도입된 임대차 3법과는 다른 제도 내용과 상황을 전제로 연구한 것으로, 현재의 임대차 시장에 적용하기에는 한계가 있습니다.

* 「민간임대주택시장에 대한 임대료 규제 효과 등 연구 용역」, 한국주택학회, 2015년

○ 이번에 개정된 임대차 3법은 존속중인 계약에도 적용함으로써 시장의 안정을 위한 조치를 취했으나, '15년 연구용역은 존속중인 계약에 대해서는 적용하지 않는 경우를 전제로* 제도 도입 후 초기 가격 결정에 대하여 연구한 것입니다.

* 한국주택학회(2015년) 연구용역 주요 전제

- 2+2년 형태의 2기간 임대차가 존속하는 형태를 가정
- 임대인은 1기 초에 임대료 규제에 따른 임대료 손실을 감안하여 임대료를 인상할 수 있다고 가정(존속중인 계약에 임대료 규제 미적용)

○ 또한, '15년 연구용역 이후에 발표된 수도권 30만호 공급방안 및

5.6 대책, 8.4 대책 등 추가 공급방안 등으로 인해 **공급물량이 크게 증가하는 사정을 반영하지 못한 점**을 감안하면, 전월세 공급 물량이 감소할 것이라는 연구결과는 현실과 맞지 않는 부분이 있습니다.

○ 해당 연구에서도 임대기간 연장의 효과분석 등 과거 사례에 대한 연구가 현재 시점에서 동일하게 영향을 준다고 할 수 없는 **한계가 있음을** 명시하고 있고,

- 2019년 법무부에서 의뢰한 연구용역*에서도 '15년 연구용역은 제도 도입 초기 임대료 상승효과만 고려하고, 계약갱신 시점의 **전월세상한 규제**로 인한 편익은 전혀 반영하지 않았으며, 제도 도입으로 인한 임차인의 주거 안정과 자신이 선호하는 지역에서 장기 거주함으로써 얻게 되는 **사회적 편익**을 고려하지 않은 한계가 있음을 지적한 바 있습니다.

* 「주택임대차 계약갱신청구권 도입의 영향에 관한 연구」, 한국부동산분석학회, 2019년

○ 결론적으로, 이번 임대차 3법의 내용은 '15년 연구용역 보고서와는 달리 **존속중인 계약**에도 적용함으로써 2년간 가격이 안정되고, 공급 예정물량 등 정책 **환경도 변화**하였으므로 해당 보고서에서 우려하는 전월세 공급 감소, 가격 상승 등의 **부작용**이 나타날 가능성은 낮습니다.

□ 또한, 현재 전월세 시장에서의 전세가격 상승을 임대차 3법 도입의 효과로 보기에는 무리가 있습니다.

○ 임대차 3법 시행 전 **규제회피** 등으로 서울 주간 전세가격 변동률이 상승하는 등 일부 영향이 있을 수 있으나*, 법 시행 이후 제도가 정착됨에 따라 점차 **안정**될 것으로 전망되고,

* 서울 전세가 변동률(%): (7.1주)0.10 (2주)0.13 (3주)0.12 (4주)0.14 (8.1주)0.17

- 특히, 계약갱신청구권과 전월세상한제는 기존 계약 만료 1개월 전까지 신청해야 효력이 있으므로, 실제 제도 도입으로 인한 효과는 임대차 3법이 시행된 후 1개월이 지나는 시점부터 전세가격 통계에 반영되기 시작할 것으로 보입니다.
- 계약갱신청구권 도입으로 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구하여 2년간 더 거주할 수 있게 되고, 임대료도 5%를 초과하여 상향할 수 없어 임차인의 주거안정이 강화되었고,
- 임대차 3법을 존속중인 계약에도 적용하도록 함으로써 전월세 시장은 전반적으로 안정세를 보일 것으로 전망되는 등, 오히려 임대차 3법의 시행을 통해 전월세 시장 안정을 위한 기반이 마련되었다고 평가할 수 있습니다.

□ 한편, 금년 하반기 이후 전세 수급전망은 양호합니다.

- 수도권 하반기 아파트 입주 예정물량은 약 11만 세대로, 예년(9.4만호, '15~'19년) 대비 17.0% 많은 수준이며,
- 서울도 하반기 2.3만호 입주 예정으로 예년(2.1만호, '15~'19년) 대비 많은 상황입니다.
- * 하반기 서울 주요 입주예정 단지 : 강남구 개포래미안포레스트(2,296세대/9월), 영등포구 힐스테이트클래시안(1,476세대/10월), 서초구 래미안리더스원(1,317세대/10월), 성북구 꿈의숲아이파크(1,703세대/12월), 노원구 포레나노원(1,062세대/12월)
- 아울러, 수도권과 서울의 하반기 재개발·재건축 등 정비사업 이주수요(수도권 1.5만, 서울 0.5만 세대)는 예년 대비* 많지 않을 것으로 전망됩니다.
- * (수도권 이주물량) '17上 2.6만, '17下 3.7만, '18上 2.7만, '18下 2.7만, '19上 2.6만, '19下 1.9만
(서울 이주물량) '17上 1.3만, '17下 1.6만, '18上 0.9만, '18下 1.4만, '19上 1.1만, '19下 0.7만
- 또한, '22년 이후 서울 아파트 입주물량이 연간 5만호 이상이 예상되는 등 중·장기적으로도 공급물량이 충분한 상황입니다.

< 향후 3년간 수도권 입주 전망 >

(단위: 만호)

입주전망	10년평 (‘10~‘19)	‘20 ^e	‘21 ^e	‘22 ^e	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%

□ 특히, 4년 후 갱신계약기간이 종료된 이후에도 전세가격은 급등할 가능성이 거의 없으며, 안정적인 것입니다.

○ 임대차 3법을 존속중인 계약에도 적용함으로써 향후 2년 간의 전월세 시장은 전반적으로 안정세를 보일 것이며,

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

○ 일부에서 가격 급등을 우려하는 4년 후에는 서울권역에 금년 5.6일에 발표한 공급물량 7만호와 8.4일 발표한 『서울권역 등 수도권 주택 공급 확대방안』을 합하여 총 20만호*의 추가 공급이 본격화 되는 시점으로 공급물량이 충분하여, 전월세 시장은 안정될 것입니다.

* 5.6 도심 내 공급방안 (7만호)+ 신규공급(13.2만호+a)

□ 최근 임대차 3법이 시행되면서 전월세 시장에서 임대인 및 임차인의 권리 의무관계에 대해 일부 논란도 있으나, 이는 제도도입 초기의 과도기에 발생하는 것으로, 제도가 안착되면 시장은 안정화 될 것으로 기대됩니다.

○ 정부는 신속하게 개정 주임법에 대한 해설서를 배포하고, 지자체 및 유관기관과 공조하여 다양한 방법으로 정확한 정보를 전달하기 위해 노력하는 한편,

- 주택임대차 분쟁조정위원회를 단계적으로 확대하여 신속한 상담과 분쟁 조정을 실시함으로써 조기에 제도가 정착될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.



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