
	<h1>보도설명자료</h1>		
	배포일시	2021. 7. 21.(수) / 총 4매(본문4)	
담당 부서 주택임대차 지원팀	담당자	·팀장 전성배, 사무관 박정곤, 주무관 송창기 ·☎ (044) 201-3314, 4175	
보도일시		2021.7.21.(수) 8:30이후 보도가능합니다	

서울 100대 APT 분석결과, 갱신을 77.7%까지 상승

- 평균 거주기간도 3.5년에서 5년으로 증가하여 임차인 주거안정에 기여

- 정부는 7.21일 「제26차 부동산 시장점검 관계장관회의」를 통해 임대차 3법* 시행효과에 대해 점검하였다.

* 계약갱신요구권, 전월세상한제, 임대차신고제

1. 임대차 3법 개요

- 정부는 임차인의 안정적 거주기간 연장과 임대차시장의 투명성 제고를 위해 임대차 3법을 국정과제로 선정하여 추진해왔다.
 - 계약갱신요구권과 전월세 상한제는 주택임대차보호법 개정 후 작년 7월부터 시행하고 있으며, 임대차신고제는 부동산거래신고법 개정 후 하위법령을 마련하여 올해 6월부터 시행 중이다.

< 임대차 3법 주요내용 >

- (계약갱신요구권) 임차인이 희망하는 경우 1회 계약갱신 요구 가능(2년 → 2+2년)
: 「주택임대차보호법」 개정·시행('20.7.31)
- (전월세상한제) 계약갱신요구권 행사시 임대료 증액은 5% 이내로 제한
: 「주택임대차보호법」 개정·시행('20.7.31)
- (임대차신고제) 전국(경기도외 도(都)지역의 군(郡) 제외)에서 보증금 6천만원 또는 월세 30만원 초과 계약은 임대료·계약기간 등 정보를 계약 후 30일내 신고
: 「부동산거래신고법」 개정('20.8.18)·시행('21.6.1)

2. 임대차 3법 시행효과

□ 서울 100대 APT 자료와 임대차 신고제 자료를 통해 분석한 임대차 3법의 1년간 시행효과의 구체적인 내용은 다음과 같다.

① 갱신율 증가

- 갱신율 증가로 임차인이 현재 살고 있는 집에서 안정적으로 거주하는 기간이 늘어나고 있음이 확인되었다.
- 갱신요구 증가추세를 확인하기 위하여 확정일자, 전입신고 자료 등을 토대로 서울 100대 APT*를 분석한 결과,

* 서울 25개구에서 각 4개씩 전월세 시장을 대표하는 대단지 아파트 선정

- 갱신율이 임대차 3법 시행 전 1년('19.9~'20.8) 평균 57.2%에서 21.5월 77.7%까지 상승한 것으로 나타났으며,
- 지역별로는 서초(80.0%), 송파(78.5%), 강동(85.4%), 서대문(82.6%), 은평(78.9%), 중랑구(78.9%) 등에서 높은 갱신율을 보였다.

< 서울 100대 아파트 임대차 갱신율 >



- 갱신율 증가에 따라 임차인의 평균 거주기간이 임대차 3법 시행 전 3.5년에서 시행 후 5년으로 증가하여 주거안정성이 제고되었다.

- 한편, 6월 한 달 신고제 자료를 분석한 결과 갱신계약(1.3만건) 중 **63.4%**(0.8만건)가 **계약갱신요구권을 사용**하였으며,
 - * 임대차 신고제 시행 후, 6월 1달 동안 6.8만건 신고(신규 5.5만, 갱신 1.3만)
 - 주로 전셋값 상승세가 높았던 수도권·광역시 등에서 **사용비율***이 높은 것으로 나타났다.
 - * 서울 67.6%, 인천 64.6%, 경기 64.1%, 세종 65.8%, 울산 63.6%, 부산 69.5%

② 임대료 인상 제한

- 계약갱신요구권 사용시 **전월세상한제** 적용으로 **임대료 인상이 5%이하로 제한**됨에 따라 갱신계약에서 5%이하로 인상된 계약이 다수 확인되었다.
- 신고제 자료를 분석한 결과, 갱신계약(1.3만건) 중 **76.5%**(1만건)가 **종전 임대료 대비 5%이하로 임대료를 인상**한 것으로 분석되었다.
 - * 임대료 인상 5%이하 비중: (서울) 77.4%, (경기) 76.9%, (광주) 84.5%

③ 임대차시장의 투명성 제고

- 임대차신고 자료와 확정일자 신고* 자료를 합산한 결과, **6월 임대차 계약 거래건에 대한 정보량은 전월대비 증가****하였다.
 - * 임대차 신고대상이 아니거나 6월 이전계약의 경우 종전방식의 확정일자로 신고
 - ** 신고제 6.8만건+확정일자 13.2만건 → 전월대비 15.5%, 전년동월대비 6.9% 증가
- 임대차신고시 계약서 제출만으로 **확정일자의 효력을 부여**하여 **임차인의 보증금 보호가 강화**되었으며,
 - 온라인 신고 등 신고편의 제고로 **거래파악 기간이 단축***되어 **적시성 있는 시장동향 확인이 가능**해졌다.
 - * 계약후 평균 신고 소요기간: (확정일자) 20일 → (신고제) 5일

○ 향후 임대차 신고정보가 축적될 경우 주변시세를 정확히 파악할 수 있어 임차인이 계약시 참고자료로 활용 가능하고,

* 소액 보증금 계약이나 갱신계약은 확정일자 신고를 하지 않아 거래사례를 파악하기 곤란하였으나 신고제로 파악가능

- 전월세 통계개선 등에도 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

□ 국토교통부는 “임대차 3법이 '89년 계약기간 연장이후 30여년만에 임대차시장이 겪은 가장 큰 제도변화로 도입초기 일부 혼선은 있었으나, 임대차신고제 자료를 토대로 볼 때 안정적으로 정착되고 있으며 제도도입의 목적인 임차인의 거주기간 연장, 낮은 임대료 인상률 등이 확인되었다”고 평가하며,

○ “최근 전세가 상승 등 시장불안요인에 대해 면밀히 모니터링하고 있으며, 11.19대책, 주거복지로드맵 등 단기·중장기 주택공급을 차질없이 추진하여 전월세시장의 안정을 도모하기 위해 최선을 다하겠다고 밝혔다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택임대차지원팀 박정곤 사무관(☎ 044-201-3314)에게 문의하여 주시기 바랍니다.