

	보도자료	
	작성	주택·부동산연구본부 박진백 부연구위원(044-960-0312) 주택·부동산연구본부 박천규 본부장(044-960-0274)
	배포	홍보팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

주택 임대차시장 안정성을 높이고 세입자 보호와 지원강화 필요

국토研, 국토정책Brief 제955호

- 국토연구원(원장 심교언) 주택·부동산연구본부 박진백 부연구위원, 주택·부동산연구본부 박천규 본부장은 국토정책Brief 제955호 “**주택 임대차시장 현황과 개선방향**” 에서 최근 주택 임대차 시장 현황 및 이슈를 분석하고 임대차시장 제도 개선방향을 제안하였다.
 - 2020년 이후 우리나라 임대차시장은 전세시장을 중심으로 가격 변동 등락이 높았으며, 이로 인해 전세를 중심으로 전세사기, 전세 보증금 미반환 등 시장 리스크가 발생
 - 이와 같은 높은 시장 리스크에 대응하여 시장의 안정성을 높이고, 지속가능한 임대차시장을 유도하기 위해 임대차제도에 대한 개선 필요성이 지속 제기
- 이에 이 연구는 최근 임대차시장의 현황과 전세가격의 상승 원인, 전세시장의 주요 리스크 요인을 살펴보고, 임대차제도 개선 방향을 제시하였다.
- 2020년 이후 임대차 시장은 전세를 중심으로 변동성이 확대되었으며, 전세가격 변동에 대해서는 매매가격과 금리, 전세 갱신계약 등의 기여도가 높았던 것으로 분석되었다.
 - 코로나19에 따른 경기침체에 적극 대응하던 2020~2021년 시기, 저금리와 풍부한 유동성으로 주택가격 및 전세가격이 크게 상승한 반면 월세가격은 상승폭이 크지 않았음
 - 금리 상승 등의 영향으로 전세가격은 2022년 8월부터 큰 폭으로 하락, 월세가격은 2022년 10월부터 하락하여 2023년 7월 기준 전세는 고점 대비 -11.5%, 월세는 고점 대비 -1.7%
 - 전세가격 변동에 매매가격과 금리의 기여도가 높았으며, 갱신계약의 기여도는 임대차 2법 도입 초기 약 6개월간 높은 수준을 유지한 이후 점차 감소한 것으로 분석
- 전세시장의 변동성이 높아지면서 전세사기, 보증금 미반환 등 전세시장의 리스크가 확대되었고, 임대차시장은 월세 선호가 높아지는 것으로 분석되었다.
 - 2022년 중반 이후 전세시장은 가파르게 가격이 하락하는 상황에서 전세 임대인은 보증금을

돌려주지 못하는 전세보증금 미반환 사태가 나타났으며, 비아파트를 중심으로 전세사기와 같은 사회문제도 광범위하게 발생

- 임차권 등기명령과 전세보증금 보증사고와 같은 전세시장 리스크 지표가 2021년 중반 이후 빠르게 증가하여 전세의 보증금 미반환 위험이 과거보다 높아진 상황
- 이와 같은 환경하에서 2014~2021년까지 임대차거래에서 40% 수준이었던 월세 거래는 2022년부터는 50%를 넘어선 것으로 분석

□ 최근 임대차 시장은 공시가격 3억 이하 주택의 등락이 높았고, 전세보증금 대위변제는 보증금 2억원에 집중되는 등 저가를 중심으로 리스크가 발생하는 것으로 분석되었다.

- 2018년 공시가격을 기준으로 2020년 이후 3억 원 미만 주택의 등락이 높은 것으로 분석되며, 특히 1억 원 미만 주택의 변동성이 다른 금액대 주택보다 높은 것으로 분석
- 주택도시보증공사의 전세보증금 대위변제는 지속적으로 증가하였으며, 대위변제 대상은 보증금 2억에 집중되는 것으로 분석
- 과거에는 전세가격은 매매가격에 대한 영향이 발견되지 않았으나, 최근으로 올수록 전세가격이 매매가격을 상승시키는 주요 원인으로 작동하는 것으로 분석

□ 연구진은 임대차시장의 안정성을 높이고, 시장의 지속가능성을 높이기 위해서 주거 취약층 중심의 임대차제도 개편, 건전한 임대사업자 육성 및 관련 인프라 구축, 임대차시장의 월세화에 대비하여 전세에 유리하게 설계된 제도 개선이 필요하다고 제언하였다.

- **(주거 취약층 중심의 임대차제도 개편)** 임차인 보호 및 지원 정책의 대상을 시장변동성과 보증금 미반환 위험에 노출되어 있는 5억 원 이하 임대차에 집중하도록 관련 제도 개편
- **(건전한 임대사업자 육성 및 관련 인프라 구축)** 장기적으로 임대주택을 공급하고, 꾸준히 관리할 수 있도록 운영비용 중심(예: 보유세 등)의 인센티브를 부여하는 형태의 주택임대서비스 산업 육성, 일정 보증금 예치제도(예: 10% 등)를 통한 무자본 갭투자 방지, 전자계약 활성화를 통한 계약 안정성 제고, 사전 상담과 예방 중심의 지원체계 구축 등 인프라 개선
- **(임대차시장의 월세화에 대비하여 전세에 유리한 제도의 개선)** 월세세액공제의 소득기준을 현행보다 상향하고, 면세점 이하 및 청년, 신혼부부를 위한 월세바우처도 병행 시행, 임대소득세 산정 시 주택 수 기준, 간주임대로 산정방식과 같이 전세에 유리한 제도를 전세와 월세 간 균형을 이루도록 제도 개선

첨부. 국토정책brief 955호(주택 임대차 시장 현황과 개선방향)

 공공누리 공공저작물 자유이용허락		보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------