	<b>보 도 자 료</b>	
	<b>작성</b>	부동산시장정책연구센터 박진백 부연구위원 (044-960-0312)
	<b>배포</b>	국토연구원 지식홍보팀(044-960-0582)
<b>보도일시</b>	■ 즉시보도가능	

## “최근 주택임대차시장 구조변화 분석과 정책적 시사점”

국토研, 국토이슈리포트 제93호

- 최근 주택임대차시장은 수도권·서울을 중심으로 전세가격이 상승하는 가운데 월세가 격도 전국적으로 상승세를 지속하고 있으며, 전월세 매물 감소 등 매물량 변화에 관심이 집중되고 있으나, 임대차시장 구조적 변화와 원인에 대한 분석은 미흡한 상황이다.
  - 수도권·서울은 전세가격 반등이 나타나는 반면, 지방은 회복이 지연되며 권역 간 가격 흐름의 차별화가 확대되고 있으며, 월세가격은 지역 구분 없이 상승세를 유지하면서 전세·월세가 동시에 상승하는 양상이 나타남
  - 이와 같은 변화는 금리, 공급, 제도, 시장 불안 요인 등 다양한 요인이 복합적으로 작용한 결과로 제기되고 있으나, 최근 임대차시장 변화가 단기적 변동인지 구조적 변화인지에 대한 종합적 진단은 부족한 상황
  - 임대차시장을 보다 면밀하게 분석하기 위해서는 주택공급, 금융 등 다양한 세부 요인과 함께 매매시장과 연동, 계약갱신청구권 활용 등 구조적 요인에 대한 고려가 필요하며, 금번 이슈리포트는 이러한 종합적인 관점에서 임대차시장 상황을 진단하고 구체적인 분석 근거를 제시하고자 함
  
- 국토연구원(원장직무대행 김명수) 주택·부동산연구센터 박진백 부연구위원과 연구진은 국토이슈리포트 제93호 “최근 주택임대차시장 구조변화 분석과 정책적 시사점”을 통해 매매·전세·월세시장 간 연동 구조와 계약갱신요구권 등 제도적 요인을 종합적으로 분석하고, 임대차시장 안정을 위한 정책방안을 제안하였다.
  
- 박진백 부연구위원과 연구진은 최근 주택임대차시장이 전세와 매매 간 상호작용 구조가 시기와 지역에 따라 변화하는 가운데, 전세가격과 계약갱신요구권 행사가 밀접히 연동되며 매물 형성에 복합적으로 작용하는 구조로 분석된다고 진단하였다.
  - (매매-전세 연동) 매매가격은 전세가격에 1~3개월의 단기 시차로 영향을 미치며,



전세가격은 매매가격에 3~9개월의 중장기 시차를 두고 영향을 미치는 것으로 나타나 전세와 매매가 양방향으로 상호작용하는 구조가 확인됨

- (신규·갱신 전세) 임대차2법 도입 이후 신규·갱신 전세가격 간 차이가 나타났으며, 최근에는 신규가격이 갱신가격을 상회하면서 갱신계약 선호 구조로 전환되는 흐름이 확인됨
- (갱신요구권과 가격) 계약갱신요구권 사용률과 전세가격 변동률은 장기균형 관계를 형성하며 양방향으로 연동되되, 서울은 가격이 선행하고 갱신율이 후행하는 비대칭적 조정 구조로 분석됨
- (토지거래허가제) 토지거래허가제는 매매 매물에는 유의한 감소 효과를 보이나 전세·월세 매물에는 통계적으로 유의한 영향이 확인되지 않아, 제도 효과가 시장별로 비대칭적으로 작용하는 것으로 분석됨

□ 박진백 부연구위원과 연구진은 보고서를 통해 주택임대차시장 안정을 위한 다음과 같은 정책방안을 제안하였다.

- (임대공급 구조 개편) 민간임대공급 구조를 개인 중심에서 기업형 장기임대 중심으로 재편하되, 임대료 안정화 및 임차인 주거 안정 등 공공성 요건 충족을 전제로 안정적 임대공급 기반을 구축할 것을 제안
- (공공임대 역할 강화) 공공임대주택은 매입·전세임대 등 공급방식 다변화와 장기임대 확대를 통해 시장 변동 대응 기능을 강화할 것을 제안
- (전세 유동성 관리) 전세자금대출 보증 축소와 DSR 적용의 단계적 확대를 통해 전세시장으로의 과도한 유동성 유입을 억제하고 차입 의존 구조를 완화할 것을 제안

첨부. 국토이슈리포트 93호(최근 주택임대차시장 구조변화 분석과 정책적 시사점)

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