서울특별시
SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT

발표자료집

2026 서울주거포럼

전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

세입자도 안심하고 사는 서울, 전월세 해법을 묻다

개요

행사명 2026 서울주거포럼

주제 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

부제 세입자도 안심하고 사는 서울, 전월세 해법을 묻다

일시 2026. 10. 7.(수) 13:00~16:00

장소 한국프레스센터 20층 국제회의장

주최·주관 서울특별시, 한국도시부동산학회, 한국부동산분석학회, 서울연구원

프로그램

구분	시간	내용	
등록 및 접수	12:30~13:00	접수 및 등록	
개회식	13:00~13:30	환영사	김성보 | 서울특별시 행정2부시장
		축사	이재순 | 한국부동산분석학회장
			김지엽 | 한국도시부동산학회장
기조발제	13:30~13:40	매매시장 규제강화와 전월세시장의 불안 이창무 | 서울특별시 총괄건축가	
주제발표1	13:40~13:55	[민간임대] 기업형 민간임대 국내외 사례 및 활성화 방안 이상영 | 명지대학교 교수	
주제발표2	13:55~14:10	[민간개발사례] 커지는 임대수요, 따라가지 못하는 공급체계 조강태 | MGRV 대표	
주제발표3	14:10~14:25	[공공임대] 장기전세주택의 성과 그리고 미래 김준형 | 명지대학교 교수	
휴식			
패널 토론	14:35~15:15	사회자	김인만 | 김인만부동산경제연구소 대표
		토론자	정재훈 | 단국대학교 교수
			남원석 | 서울연구원 선임연구위원
			이태현 | 홈즈컴퍼니 대표
			김동현 | 서울신문 부장
			이종아 | 서울시 부동산정책개발센터장
질의 응답	15:15~15:45	온라인 및 현장 질의 응답	

목차

행사 개요 02

프로그램 03

환영사 07

축사 08

연사·토로론자 소개 10

기조 발제

매매시장 규제강화와 전월세시장의 불안
이창무 | 서울특별시 총괄건축가 15

주제 발표

민간임대 기업형 민간임대 국내외 사례 및 활성화 방안
이상영 | 명지대학교 교수 41

민간개발사례 커지는 임대수요, 따라가지 못하는 공급체계
조강태 | MGRV 대표 61

공공임대 장기전세주택의 성과 그리고 미래
김준형 | 명지대학교 교수 73

패널 토론

사회·패널 소개 88

〈 환영사 〉

김성보

서울특별시
행정2부시장

안녕하십니까. 서울시 행정2부시장 김성보입니다. 바쁘신 가운데 '2026 서울주거포럼'에 함께해 주신 학계와 연구기관, 주택·부동산 분야 전문가 여러분, 그리고 시민 여러분께 감사드립니다.

오늘 포럼 주제는 '전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색'입니다. 전월세는 시민의 삶과 가장 가까운 주거 문제입니다.

청년에게는 사회에 첫발을 내딛는 출발점이고, 신혼부부에게는 새로운 가정을 꾸리는 기반이며, 고령층에게는 안정된 삶을 이어가는 터전입니다. 하지만 최근 서울의 전월세시장은 거래가 위축되고 주거 이동이 더욱 어려워지고 있습니다.

주거의 선택과 이동이 제약되는 상황에서 시민의 주거 불안을 키우는 근본적인 문제 가운데 하나가 '예측 가능성의 부재'라고 생각합니다. 앞으로 주택이 필요한 곳에 얼마나 공급될지, 어떤 임대주택을 선택할 수 있을지 예측할 수 있어야 시민도 주거 계획을 세울 수 있습니다.

전월세시장 안정의 해법도 여기에 있다고 생각합니다. 필요한 곳에 주택을 지속적으로 공급하고, 안정적으로 오래 거주할 수 있는 임대주택을 늘리고, 시민이 자신의 형편에 맞는 주거를 선택할 수 있도록 해야 합니다.

서울시는 재개발·재건축 규제를 합리적으로 개선하고, 신속한 인허가와 철저한 공정 관리를 통해 2031년까지 31만 호 착공을 차질 없이 추진하고 있습니다. '장기전세주택'과 '미리내집'을 비롯한 안정적인 임대주택 공급을 확대하고 있습니다. 청년월세지원 등을 통해 당장의 주거비 부담도 낮춰가고 있습니다.

오늘 포럼에서는 국내외 임대주택 공급사례와 정책이 공유됩니다. 전문가 여러분의 식견과 시민의 현장 경험을 모아 보다 현실적인 해법을 찾을 수 있기를 기대합니다.

서울시는 오늘 논의되는 의견을 적극적으로 검토해 시민이 체감할 수 있는 주거 안정 정책으로 이어가겠습니다.

감사합니다.

축사

이재순

한국부동산분석학회장

안녕하십니까. 한국부동산분석학회 회장 이재순입니다. 대한민국 주거정책의 핵심 화두를 심도 있게 논의하는 「2026 서울주거포럼 - 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색」의 개최를 진심으로 축하드립니다. 뜻깊은 공론의 장을 마련해 주신 서울특별시와 관계자 여러분, 그리고 오늘 귀한 발표와 토론을 맡아 주신 학계와 산업계의 전문가 여러분께 깊은 감사의 말씀을 드립니다.

지금 우리 주택시장은 중요한 전환점에 서 있습니다. 과거 전세는 서민과 중산층이 자산을 축적하며 내 집 마련으로 나아가는 중요한 주거사다리 역할을 해왔습니다. 그러나 최근 주택시장의 규제 환경과 금융 여건 변화 속에서 전월세 매물 감소와 월세화가 빠르게 진행되며, 서민과 청년층의 주거비 부담이 가중되고 있습니다. 시장의 동태적 연쇄고리가 원활하게 작동하지 못할 때 발생하는 주거 불안은 특정 계층에 머물지 않고, 우리 도시와 경제 전반의 활력을 저하시키는 중대한 사회적 문제입니다.

이러한 시점에 개최되는 오늘 포럼은 그 어느 때보다 시의적절하고 중요한 의미를 지닙니다. 매매시장 규제와 전월세시장의 연결고리에 대한 진단, 제도권 민간임대와 주택임대관리 산업의 과제, 기업형 장기임대 공급을 둘러싼 현장의 목소리, 그리고 장기전세주택의 성과와 미래에 이르기까지 오늘의 논의는 시장과 제도, 민간과 공공을 함께 바라보는 균형 잡힌 정책적 해법을 제시해 줄 것입니다.

주택 문제는 이념이나 단기적 처방만으로 풀기 어렵습니다. 시장 메커니즘에 대한 깊은 이해, 엄밀한 실증 데이터, 그리고 공공성과 시장 기능을 조화시키는 정교한 정책 설계가 필요합니다. 임차인의 주거안정을 도모하면서도 예측 가능한 제도 안에서 민간과 공공 등 다양한 주체가 양질의 임대주택을 지속적으로 공급할 수 있도록 길을 열어주어야 합니다. 그래야만 시장의 불안을 잠재우고 튼튼한 주거사다리를 복원할 수 있을 것입니다.

이런 의미에서 오늘 포럼이 전월세시장의 안정을 견인하고, 대한민국 주거정책의 새로운 이정표를 세우는 값진 전환점이 되기를 진심으로 기대합니다.

다시 한번 「2026 서울주거포럼」 개최를 축하드리며, 참석하신 모든 분들의 건강과 건승을 기원합니다.

감사합니다.

축사

김지엽

한국도시부동산학회장

안녕하십니까. 한국도시부동산학회 회장 김지엽입니다. 오늘 「전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색」을 위한 주거포럼이 개최된 것을 매우 뜻깊게 생각합니다. 먼저 바쁘신 가운데 참석해 주신 전문가 여러분과 관계자 여러분께 진심으로 감사드립니다.

주거는 국민의 삶과 가장 밀접한 문제이며, 특히 전월세 시장의 안정은 서울 서민뿐 아니라 청년, 신혼부부 등 많은 국민의 주거생활과 직결되어 있습니다. 주택 가격뿐만 아니라 전세와 월세의 가격 및 공급 여건이 안정되어야 국민들이 미래의 주거를 예측하고 계획할 수 있습니다.

최근 전월세 시장은 인구와 가구 구조 변화, 주택 공급 정책, 금리, 임대차 제도 변화 등 다양한 요인이 복합적으로 작용하면서 과거와는 다른 양상을 보이고 있습니다. 오랫동안 우리나라 임대차 시장의 핵심이었던 전세가 축소되면서 월세가 급격히 증가하고 있고, 외국계 투자자들도 우리나라 월세 시장에 관심을 보이고 있습니다. 전월세 시장은 단순히 가격을 관리하는 접근만으로는 시장의 안정성을 확보하기 어려우며, 임차인의 주거안정과 임대인의 합리적인 임대 사업이 함께 가능하도록 시장의 구조적인 문제를 살펴보고, 민간 공급자의 역할에 대해서도 심도있는 고민이 필요합니다.

무엇보다 중요한 것은 현장의 목소리와 전문가의 연구를 바탕으로 실효성 있는 정책 대안을 마련하는 것입니다. 전월세 공급을 어떻게 확대할 것인지, 임대차 시장의 예측 가능성을 어떻게 높일 것인지, 공공과 민간의 역할을 어떻게 합리적으로 조정할 것인지에 대해 깊이 있는 논의가 필요한 시점입니다.

오늘 포럼이 전월세 시장의 현황과 문제점을 객관적으로 진단하고, 국민들이 안심하고 거주할 수 있는 안정적인 임대차 시장을 만들어가기 위한 실질적인 대안을 모색하는 뜻깊은 자리가 되기를 기대합니다.

다시 한번 오늘 서울주거포럼 개최를 축하드리며, 참석하신 모든 분들의 건강과 댁내 행복을 기원합니다.

감사합니다.

〈 기조발제 〉

이창무

서울특별시 총괄건축가

〈 주제발표 〉

이상영

명지대학교 교수

조강태

MGRV 대표

김준형

명지대학교 교수

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

〈 패널토론 〉

사회

김인만

김인만부동산경제연구소 대표

패널

정재훈

단국대학교 교수

남원석

서울연구원 선임연구위원

이태현

홈즈컴퍼니 대표

김동현

서울신문 부장

이종아

서울특별시 주택실 부동산정책개발센터장

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

기조발제

매매시장 규제강화와 전월세시장의 불안

| 기조발제

매매시장 규제강화와 전월세시장의 불안

이창무

서울특별시 총괄건축가
한양대학교 도시공학과 교수

도시계획과 부동산경제를 아우르는 주택시장 연구자로, 전월세 시장에 대한 계량 분석과 부동산 가격지수 개발 등 실증 연구를 20여 년간 이어왔다. 정부와 서울시의 주요 도시·주택 정책 위원회에 참여해 왔으며, 2026년 서울특별시 총괄건축가로 위촉되었다.

학력

- 서울대학교 도시공학과 학사·석사
- 미국 펜실베이니아대학교(University of Pennsylvania) 도시 및 지역계획학 박사

주요 경력

- 서울특별시 총괄건축가(2026~현재), G3 서울 기획위원회 공동위원장
- 한양대학교 도시공학과 교수(2003~현재)
- 펜실베이니아대학교 와튼스쿨 부동산학과 선임연구원, 서울시정개발연구원(현 서울연구원) 부연구위원, 서울대학교 지구환경시스템공학부 교수 역임
- 한국주택학회 회장, 한국부동산분석학회 회장, 아시아부동산학회(AsRES) 회장 역임
- 국토교통부 중앙도시계획위원회·주거정책심의위원회 위원, 서울특별시 도시계획위원회·주택정책심의위원회 위원, 대통령직속 지역발전위원회 위원 등 역임

주요 저서

『한국 주택시장의 새로운 이해』(2015), 『한국 부동산 임대시장의 새로운 해석』(공저, 2008), 『새정부 주택정책의 진단과 과제』(공저, 2008) 등

매매시장 규제 강화와 전월세시장의 불안

한양대학교 이 창 무
2026. 10. 7

목차

1 최근 매매시장 규제 강화 추이

2 동태적 주택시장에 대한 이해

3 주택시장 현황 분석

4 정책 이슈 진단

5 결론 및 제언

2

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

1 이재명 정부 초기 부동산대책

윤석열 정부 부동산대책 요약

◆ 윤석열 정부 부동산대책 요약

1. 2022년
- 2022.05.09 – 다주택자 소득법 개정안 발표: 다주택자 양도세 중과 한시적 배제
- 2022.06.16 – 공정가액 비율 하향 조정, 생애최초 LTV 완화
- 2022.06.21 – 임대차시장 안정 및 시장 정상화 방안: 분양가 상한제 등 합리화
- 2022.07.21 – 세제 개편안: 종부세 완화(최고 세율 5%)
- 2022.08.16 – 개발규제 완화 및 대규모 주택 공급: 전국 270만호 계획
- 2022.10.27 – 임대차 시장 안정 목적의 세제 대출 규제 일부 완화
- 2022.11.14 – 서울 및 연접 4곳 외 규제지역 전면 해제

2. 2023년
- 2023.01.03 – 거래규제 완화 및 강남 3구 및 용산구 제외한 조정대상지역 및 투기지역 전면 해제
- 2023.09.26 – 주택 공급, PF대출 보증 확대 및 중도금 대출 지원, 비아파트 및 정비사업 사업여건 개선
- 2023.11.30 – 저출산 극복을 위한 청약 제도 개선
- 2023.12.27 – 스트레스 DSR 제도 도입 발표

3. 2024년
- 2024.01.10 – 30년 된 아파트 안전진단 없이 재건축으로 도심 공급 확대, 소규모 신축주택 구입시 금융 조세 완화
- 2024.08.08
  - 정비사업 절차 간소화, 3년 한시 용적률 완화
  - 비아파트 시장 활성화: 공공 신축매입 공급 확대, 6년 단기 등록임대 도입
  - 생애 최초 소형주택 구입, 취득세 감면
- 2024.11.05 – 서울 2만호 포함, 수도권 신규택지 5만호 발표
- 2024.11.14 – PF 자기자본비율 상향, 도시규제 인센티브 등 부여
- 2024.11.28 – 1기 신도시 선도지구 발표

4. 2025년
- 2025.02.13 – 잠실·삼성·대치·청담동 토지거래허가구역 지정 해제(서울시)
- 2025.03.19
  - 강남·서초·송파·용산 아파트 토지거래허가구역 확대(서울시)
  - 시장 과열 시 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정 검토

3

1 이재명 정부 초기 부동산대책

이재명 정부: 6.27 금융대책 & 9.7 공급대책

6.27 금융대책, 9.7 공급대책, & 10.15 대책

6.27 대책
- 수도권·규제지역 대상 규제 강화
- 주택구입 목적 주담대 한도 6억 원 제한
- 다주택자 주담대 전면 금지
- 재건축·재개발 조합원 이주비 대출 한도 6억원, 다주택자 대출 제한
- 소유권 이전 조건부 전세대출 금지
- 주담대 이용 시 6개월 내 전입 의무화
- 1주택자 전세퇴거자금대출 1억원 한도 제약

9.07대책
- 26~30년까지 수도권 135만호 신규 착공
- LH 직접시행·용적률 상향·비주택용지 전환 등으로 공급속도 제고
- 노후 임대주택·공공청사·학교부지 활용으로 5.4만호 공급
- 1기 신도시 정비사업 절차 개선 23.4만호
- 신축 매입임대 공급 확대 14만호
- 규제지역 LTV 50% → 40% 강화
- 수도권·규제지역 주택매매·임대사업자 주담대 제한(LTV=0)

10.15 대책
- 규제지역 및 토지거래허가구역 서울 전역 및 경기 12개 지역 확대 지정
  - 서울 4개구 → 서울 전역 & 경기 12개지역 (과천시, 광명시, 의왕시, 하남시, 수원시 영통구・장안구・팔달구, 성남시 분당구・수정구・중원구, 안양시 동안구, 용인시 수지구)
- 수도권·규제지역 내 15억 초과 주택 주담대 한도 제한 강화
  - 일괄 6억원 → 15억 이하 6억원; 15~25억원 4억원; 25억원 초과 2억원
  - 이주비·중도금 대출은 6억원 유지
- 스트레스 금리 상향 조정 및 전세대출 DSR 적용
- 토지거래허가구역 확대에 따른 규제 강화
  - 2년간 실거주 의무
  - 비주택담보대출 LTV 강화(70%→40%)
- 조정대상지역 확대에 따른 규제 강화
  - LTV: 무주택 40%, 유주택 0%
  - 소유권 이전 조건부 전세대출 금지; 1주택 전세대출 2억원 일원화
  - 다주택자 취득세, 양도세 중과 및 장기보유특별공제 전면 배제 (5.10 중과 배제 완료시)
  - 재건축 조합원당 주택공급수 1주택 제한
- 투기과열지구 확대에 따른 규제 강화
  - 조합원 지위 양도 금지(재건축: 조합설립; 재개발: 관리처분)

4

1 이재명 정부 초기 부동산대책

이재명 정부: 1.29 공급 대책 등

1.29 공급 대책, 2.12대책, 다주택자 양도세 중과 유예 중지 및 대출 규제 & 비거주 1주택자 장특공제 축소

1.23 이재명 대통령 SNS 직접 개입 시작

1.29 공급 대책

- 수도권 총 6만호 공급 (서울 3.2만호, 경기 2.8만호)
- 서울: 용산 국제업무지구, 태릉CC, 노후 공공청사 부지
- 경기: 과천 경마장·방첩사 부지, 판교 테크노밸리
- 용적률 최대 500%, 최고 50층 고밀 개발
- 공급 예정지 토지거래허가구역 즉시 지정

2.9 등록임대·매입임대 제도 개편 공론화

- 의무임대기간 종료 후에도 지속되는 등록임대주택의 양도세 중과 배제 혜택 재검토 필요성 제기
- 임대사업자 등록을 통한 개인의 대규모 주택 매집 문제 지적
- 의무임대기간이 끝난 등록임대주택의 매물 출회를 통한 주택 공급 효과 기대
- 대통령 직접 공론화 → 시장 매물 증가 유도

2.12 다주택자 양도소득세 중과 재개 확정

- 약 4년간 이어졌던 중과 유예가 26년 5월 9일부로 종료(5월10일 시행)
- 주요내용
  - 2주택자: 기본세율(6~45%) + 20%p 추가 중과
  - 3주택 이상: 기본세율 + 30%p 추가 중과
  - 장기보유공제: 전면 배제(0%)

4.1 가계부채 관리방안

- 2026년 가계대출 총량 증가율 목표: 1.5% (차후 8.13대책에서 3%로 상향조정)
- 다주택자·임대사업자의 수도권·규제지역 아파트 담보대출 만기연장 원칙적 불허(4.17 시행)
- 예외: 임차인 있는 불가피한 경우에 한해 허용
- 단순 매각 지연은 연장 불인정
- 다주택자의 임대 중 주택을 무주택자가 매수할 경우, 기존 임대차 종료일까지 실거주 의무 유예(2026.12.31까지 토지거래허가 신청·허가 후 4개월 내 취득)
- 2021년 이후 취급된 사업자대출 전면 점검 및 용도 외 사용 제재 강화
- 사업자대출 용도 외 사용 적발 시 신규대출 제한을 해당 금융회사 →전 금융권 확대

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

1 이재명 정부 초기 부동산대책

이재명 정부: 8.13 공급 대책, 9.1 세제개편안 등

8.13 공급·금융대책, 8.30 공공주택 매입 준비 & 9.1 세제개편안 수정·주거지원 확대

8.13 공급·금융대책

- 소형 신축 일반주택의 주택 수 제외 특례: 2028년 말로 연장– 오피스텔 포함
- 수도권 신규공급 23만호+α
- 부동산 PF 보증·자금공급 확대: 26.3조 원 → 47.8조 원+α
- 비아파트 신축을 위한 멸실 예정 주택 매입
- 정비사업 규제완화
  재개발 조합설립 동의율 75 % → 70%
  이주비대출 LTV산정방식 변화(종전자산평가액과 종후자산평가액 중 큰 금액)
- 공공택지 발표부터 착공까지 최단 소요기간을 68개월 → 37개월로 단축 추진

8.20 전월세 안심신탁 세부방안

HUG가 전세보증금을 관리·반환하고, 임대인에게 운용수익을 월세 형태로 지급

8.26 지방세제 개편안

- 40세 미만 청년의 생애최초 취득세 감면 한도 200만 원 → 300만 원 확대, 주거용 오피스텔도 감면 대상에 포함 추진
- 공시가격 9억 원 이하 1세대 1주택 재산세율 0.05%p 인하 특례 연장

8.30 공공주택 대량 매입 SNS 게시글 작성

- 주택담보대출 연체·경매 증가와 고금리 등을 주택가격 급락 위험요인으로 언급.
- 일정 기준 이하의 주택을 대량 매입해 공공주택으로 보유하는 시스템 준비 지시

9.1 세제개편안 정부안 확정

- 비거주 1주택 종부세 기본공제 9억 원 축소안 철회 → 현행 12억 원 유지, 실거주 1주택 14억 원 확대안 유지
- 비거주 부부 공동명의 1주택 기본공제를 당초안 1인당 4억 원 → 6억 원으로 조정(공동명의 1주택 특례 미신청 시)
- 종부세 세부담 상한 200% 인상안 철회 → 현행 150% 유지

9.1 공적주택 공급·주거지원 확대

- 2027년 공적주택 21.8만 호 공급 계획(공공임대 17.2만·공공분양 3.4만·공공지원 민간임대 1.2만 호)
- 역세권·중형 평형 중심의 보편형 공공임대를 신설하고, 공급 물량의 50% 이상을 청년에게 배정
- 청년월세 지원 예산 1,300억 원 → 2,319억 원으로 확대 편성

1 이재명 정부 초기 부동산대책

이재명 정부: 8.3 세제 개편안 및 8.13 공급 대책 등

대출·세제 규제 및 주택공급 보완

6.30 규제지역 추가 지정

- 확성 동탄구·용인 기흥구·구리시 규제지역 지정 (7.1 시행)
- 해당 규제지역 주택담보대출 LTV: 70% → 40%
- 생애최초 주택구입·정책모기지는 완화된 LTV 60~70%
- 다주택자의 수도권 주택 구입 시: 규제지역 여부와 관계없이 LTV 0%
- 전세대출 보유자의 지정지역 내 3억 원 초과 아파트취득 및 해당 아파트 취득자의 전세대출 제한
- 1억 원 초과 신용대출 보유자는 대출 실행일부터 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한

8.3 비거주 1주택자 장기보유특별 공제 축소 논란

- 1주택자 보유 10 년 (40%), 거주 10 년 (40%), 최대 80% 장기보유특별공제
- 비거주 1주택자를 투기적 행태로 이 대통령의 SNS를 통한 직접적인 비판
- 비투기적 비거주 상황에 대한 합리적 판단의 어려움
- 2028년 보유공제 최대 20%·거주공제 최대 60%, 2029년 거주공제 최대 80%로 단계적 전환 추진

8.3 세제개편안

- 1세대 1주택 종부세 과세 기준: 공시가격 12억 원 → 14억 원
- 종부세 부과기준: 주택 수 → 주택가액, 실거주 중심
- 과세 대상 1주택의 기본공제:
  실거주: 14억 원
  비거주: 9억 원
- 부부 공동명의 1주택: 인별 과세 방식 또는 1세대 1주택 특례 중 선택
- 장기보유 중심의 양도세 공제를 실제 거주 중심으로 개편 추진
- 비거주 1주택 증세 및 부부 공동명의 과세 등에 따른 세금 부담 가중 논란 확대
- 종부세 세부담 상한을 현행 150% → 200%로 확대(27.1.1 이후 납세의무 성립부터 적용)

2 동태적 주택시장에 대한 이해

자차가가 혼재된 국내 주택 매매시장과 전월세시장의 연결고리

<세계 각국의 주택유형별 자차가 비율>

한국			
주택유형	전체	자가	차가*
계	17,339 (100%)	9,390 (54.2%)	7,950 (45.8%)
단독다가구	6,860 (100%)	3,057 (44.6%)	3,803 (55.4%)
다세대	1,241 (100%)	697 (56.2%)	544 (43.8%)
연립	502 (100%)	314 (62.5%)	288 (37.5%)
아파트	8,169 (100%)	5,182 (63.4%)	2,987 (36.6%)
기타	566 (100%)	139 (24.2%)	427 (75.8%)

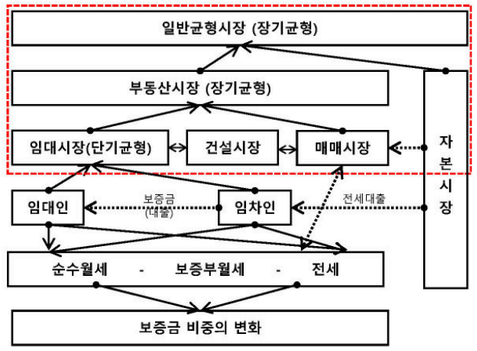
미국			
주택유형	전체	자가	차가*
계	114,907 (100%)	76,091 (66.2%)	38,816 (33.8%)
1호, detached	73,761 (100%)	62,662 (85.0%)	11,099 (15.0%)
1호, attached	6,744 (100%)	4,090 (60.6%)	2,654 (39.4%)
2-4 호	8,956 (100%)	1,419 (15.8%)	7,537 (84.2%)
5호 이상	18,257 (100%)	2,243 (12.3%)	16,013 (87.7%)
기타	7,190 (100%)	5,678 (79.0%)	1,512 (21.0%)

일본			
주택유형	전체	자가	차가*
계	48,086 (100%)	30,316 (63.0%)	17,770 (37.0%)
단독주택	25,959 (100%)	24,129 (93.0%)	1,830 (7.0%)
연립주택	1,197 (100%)	339 (28.3%)	858 (71.7%)
아파트	19,586 (100%)	4,658 (23.8%)	14,928 (76.2%)
기타	1,344 (100%)	1,190 (88.5%)	154 (11.5%)

독일			
주택유형	전체	자가	차가*
계	36,089 (100%)	16,494 (45.7%)	19,595 (54.3%)
1호	10,643 (100%)	9,384 (88.2%)	1,259 (11.8%)
2호	6,610 (100%)	3,904 (59.1%)	2,706 (40.9%)
3-6호	7,580 (100%)	1,723 (22.7%)	5,857 (77.3%)
7호 이상	10,256 (100%)	1,484 (14.5%)	9,774 (85.5)

자료: 한국: 2010년 인구주택총조사; 미국: 2011년 American Housing Survey; 일본: 2008년 住宅・土地統計調査; 독일: 2010년 Mikrozensus(마이크로 센서스)
* 차가는 무상 등 기타 계약유형을 포함한 숫자임.

<한국 주택시장에 대한 해석의 틀>



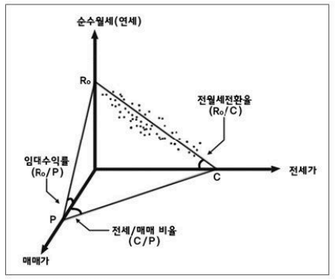
자료: 이창무(2012b)의 그림 재작성

- 자가와 차가가 혼재되어 있는 국내 주택시장 -> 주택 소유와 관련된 갈등 원인
- 전세(보증금)라는 임차인으로부터의 대출이 결합된 레버리지 투자 -> 매매시장의 시장 상황과 직결된 전월세 시장

2 동태적 주택시장에 대한 이해

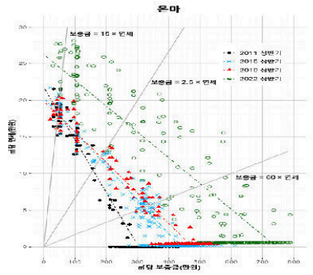
국내 주택시장의 삼차원 구조와 전월세시장의 단기균형

<한국 부동산시장의 삼차원 구조 모형>



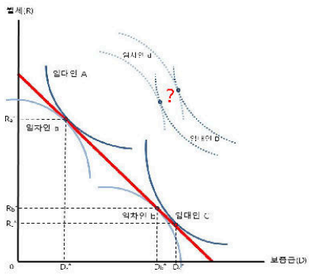
자료: 이창무·이재우 (2008)

<보증금과 월세의 균형 관계>



자료: 국토교통부 전월세신고 자료

<전월세시장 균형과 임대인 임차인선택>



자료: 이창무 (2015) 참조 재작성

- 점적인 임대료 수준이 아닌 광의의 보증부월세(완전월세<->전세)의 선형적인 단기균형으로 반응
- 다양한 보증금 비중이 공존하며, 보증금 비중에 따라 다르게 반응하는 임대료 조정
- 임대인간의 경쟁 하에서 형성되는 선적인 균형선에 부과되어 임대인의 보증금 비중에 대한 개별적인 선호도가 반영
- 매매시장의 상황이 전월세시장의 2차원적인 균형과 분포에 큰 영향을 미침

2 동태적 주택시장에 대한 이해

동태적 주택시장에 대한 이해

<표 7> 주택승계에 따른 가구소득변화

분류			평균소득 (노,원)	검정결과 (t-value)	소득수준 변화		
					증가	유사	감소
1.2단계	전체	이전	497	0.89	24 (41%)	6 (10%)	29 (49%)
		현재	465				
	자가 → 자가 승계	이전	468	-0.87	6 (46%)	2 (15%)	5 (38%)
		현재	531				
	자가 → 자가 승계	이전	533	0.34	4 (36%)	2 (18%)	5 (45%)
		현재	502				
	자가 → 자가 승계	이전	491	0.36	7 (50%)	2 (14%)	5 (36%)
		현재	469				
	자가 → 자가 승계	이전	497	1.46	7 (33%)	0 (0%)	14 (67%)
		현재	404				
2.3위계	전체	이전	480	2.03**	4 (15%)	3 (12%)	19 (73%)
		현재	376				
	자가 → 자가 승계	이전	579	1.25	1 (14%)	1 (14%)	5 (71%)
		현재	428				
	자가 → 자가 승계	이전	621	2.48**	0 (0%)	1 (25%)	3 (75%)
		현재	316				
	자가 → 자가 승계	이전	404	0.50	1 (25%)	0 (0%)	3 (75%)
		현재	352				
	자가 → 자가 승계	이전	422	0.55	2 (18%)	1 (9%)	8 (73%)
		현재	373				

<표 9> 주택승계유형에 따른 공가기간

(단위 : 가구)

	0개월	1개월	2개월	3개월	5개월	6개월	9개월	10개월 이상	평균
1차연쇄	20	10	4	-	3	3	1	4	1.46(2.38)
2차연쇄	8	2	1	1	-	-	-	6	0.58(3.27)

*( ) 안 : 10개월 이상 포함

자료: 김미경·이창무 (2013) 주택여과과정의 실증분석

<표 8> 뉴타운사업으로 인한 주거이동 패턴

(단위 : 세대, %)

구분			신규공급지역		1차연쇄		2차연쇄		3차연쇄	
			세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율	세대수	비율
조사 가구수			194	100 %	194	100%	74	100%	31	100%
수도권	서울시	서대문구	194	100 %	98	51%	23	31%	5	16%
		서대문구 5km이내			36	19%	18	24%	8	26%
		서울시 기타			37	19%	21	28%	13	42%
		소계			171	75%	62	84%	26	84%
	경기, 인천				18	9%	8	11%	3	10%
수도권 이주합계					189	97%	70	95%	29	94%
연쇄차단	수도권	분가			2	1%	4	5%	2	6%
		별실			22	11%	7	9%	-	-
		장기공가			1	1%	-	-	-	-
		소계			25	12%	11	15%	2	6%
	수도권 외				5	3%	4	5%	2	6%
연쇄차단 합계					30	15%	15	20%	4	13%
주거이동 연쇄 가구수					164	85%	59	80%	27	87%

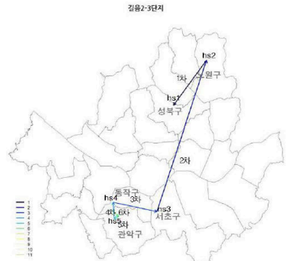
- 재개발을 통한 중산층 신규 아파트의 공급이 점진적인 주거소비 상향과정을 통해 저소득층의 주거소비 수준 상향과 연결되는 공급효과의 계층 간 확산
- 서울 주택시장의 주택여과과정은 연쇄가 이어질수록 해당 자치구를 넘어 서울시 전체, 경기도로 파급되는 공간적 확산 현상이 발생함

2 동태적 주택시장에 대한 이해

공가연쇄를 통한 주택여과과정

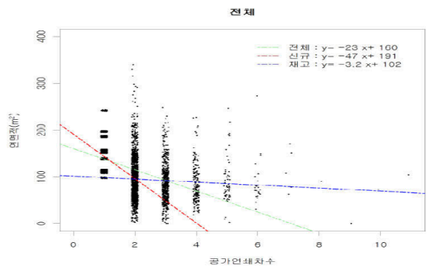
〈표 3-1〉 공가연쇄 사례

주택번호	소재지	전입일	연쇄		이전주택 전입일
hs1	성북구 길음동 1280 길음뉴타운 2xx동 160x호	05,05,16	1차	hs2→hs1	02,12,07
hs2	노원구 상계동 456-5x 50x호	05,11,01	2차	hs3→hs2	01,11,09
hs3	서초구 방배동 854-1x 20x호	05,12,05	3차	hs4→hs3	03,08,18
hs4	동작구 대방동 410-x 행복스위트홈 30x호	05,12,06	4차	hs5→hs4	03,07,11
hs5	관악구 신림동 1619-3x	06,02,17	5차	hs6→hs5	05,04,06
hs6	관악구 신림동 10-50x 40x호	06,03,13	6차	hs7→hs6	04,03,02
hs7	관악구 신림동 1446-x 50x호	-	분가		04,03,02



〈그림 3-1〉 공가연쇄사례

자료: 김태현, 권영덕 (2010) 주택멀티링개념을 이용한 주택공급효과 실증분석



〈그림 4-8〉 공가연쇄별 연면적 변화(전체)

- 주택시장의 주거이동은 생애주기 동안 발생하는 주거소비 조정을 담아내는 현상
- 주거이동의 연쇄고리를 통해 각 가구의 점진적인 주거소비 상향이 발생하는 주택여과과정 발생
- 한 가구의 주거이동은 공가연쇄를 통해 연결되어 하나의 거래가 막히면 병목현상으로 이어지는 거래와 주거이동이 어려워짐

2 동태적 주택시장에 대한 이해

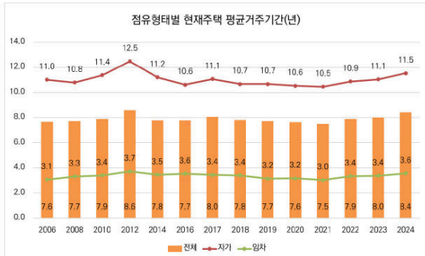
유량으로서의 주택 공급 효과

<표 3> 주택재고(가구수)와 신규주택공급의 가구전입 영향 추정결과

Variable	Model 3		Model 4	
	추정계수	표준오차	추정계수	표준오차
주택재고 가구수 적용('10)	0.351***	0.001	0.334***	0.001
신규주택 공급량('11)			0.929***	0.032
RMSE	760.6		662.7	
adj. R^2	0.961		0.970	
N	2,638		2,638	

주: * 10% 유의수준, ** 5% 유의수준, *** 1% 유의수준

자료: 이재우·위정환·이창무 (2025) 가구의 신규주택공급 이주지 선택 모형



자료: 주거실태조사

<자가와 전월세의 거래 연결 사례>

매매 실거래 정보		
상세 주소	매매거래 1	매매거래 2
○○구△△동 □□아파트 101동 101호	20130119	20180217

임차(전월세) 거래 정보						
상세 주소	임차거래 1	계약구분 1	임차거래 2	계약구분 2	임차거래 3	계약구분 3
○○구△△동 □□아파트 101동 101호	20140425	월세	20150805	전세	20170805	월세

⬇

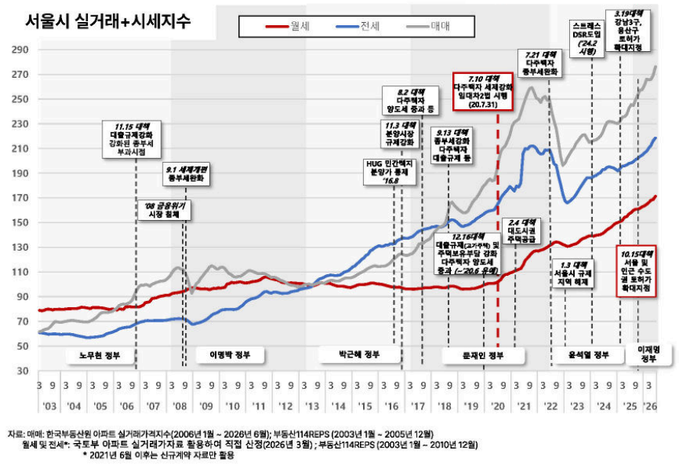
생존분석 데이터셋 구성								
상세 주소	연구시작일	매매거래 1	임차거래 1	임차거래 2	임차거래 3	매매거래 2	연구종료일	보유기간(일)	임대여부 구분
○○구△△동 □□아파트 101동 101호	20110101	20130119	-	-	-	-	-	749	자가 거주 (임의기점)
○○구△△동 □□아파트 101동 101호	-	20130119	20140425	20150805	20170805	20180217	-	1856	임차 거주 (전월세)
○○구△△동 □□아파트 101동 101호	-	-	-	-	-	20180217	20181231	317	자가 거주 (임의기점)

자료: 유승자·이창무 (2025) 생존분석을 활용한 주택정책이 주택 보유기간에 미치는 영향에 관한 연구

- 주거이동과 주거소비조정을 담아내는 동태적인 주택시장에서는 저량이 아닌 유량의 관점에서 시장을 이해하는 것이 요구됨
- 동태적인 주택시장에서 연간 주거이동을 담아내는 효과는 신규입주주택이 1이라면 재고주택은 1/3 정도
- 재고주택 중 자가주택은 전월세주택의 1/3 정도
- 전월세주택의 자가주택으로의 전환은 주거이동 및 주거소비조정의 연쇄고리를 차단하는 병목현상을 심화시킴

3 주택시장 현황 분석

서울시 아파트 매매, 전세 및 월세 실거래가(+시세) 지수 추이



자료: 매매: 한국부동산원 아파트 실거래가격지수(2006년 1월 ~ 2026년 6월); 부동산114REPS (2003년 1월 ~ 2005년 12월)
월세 및 전세*: 국토부 아파트 실거래가자료 활용하여 직접 산정(2026년 3월) ; 부동산114REPS (2003년 1월 ~ 2010년 12월)
* 2021년 6월 이후는 신규계약 자료만 활용

매매가, 전세, 월세의 독립적인 양상

- 매매·전세가와 상반된 방향성 시기 존재
- 매매가의 안정이 전월세의 안정을 보장하지 않음
- 이재명 정부 기간 세 가지 가격 모두 급등세 강화 (Triple 강세)

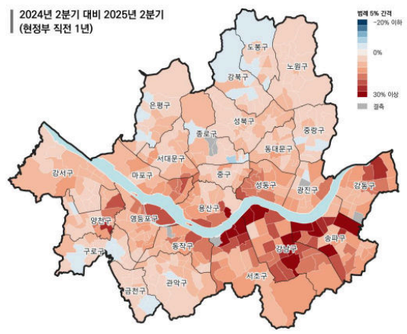
월세는 7.10대책 및 임대차2법 시행 이후 최근까지 70% 이상 상승

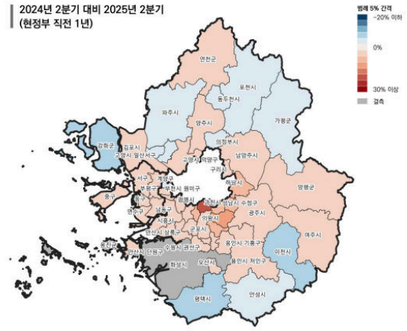
- 노무현 정부 종부세 강화 이후 월세 20% 가까이 급등
- 문재인 정부 시기 월세 급등세(30%)는 전월세상한제와 종부세 부담이 주요 원인

13

3 주택시장 현황 분석

서울시 및 경기도, 인천시 아파트 매매가격 변동





*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 행정동별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 구별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

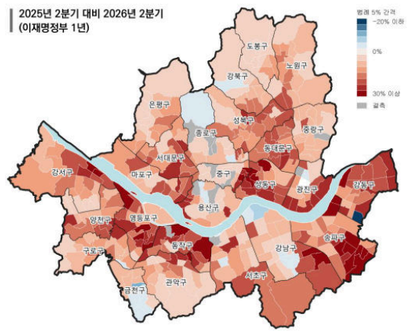
- 이재명 정부 직전 1년 간은 동남권, 특히 압구정동, 반포동 등 재건축단지가 형성된 지역 (여의도, 목동, 이촌동 등) 및 인프라 개선 지역을 중심으로 가격이 급등하는 상황
- 자치구 단위가 아닌 행정동별로 극히 차별화된 초양극화 발생

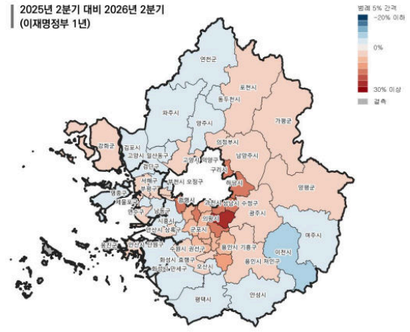
14

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

3 주택시장 현황 분석

서울시 및 경기도, 인천시 아파트 매매가격 변동





*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 행정동별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

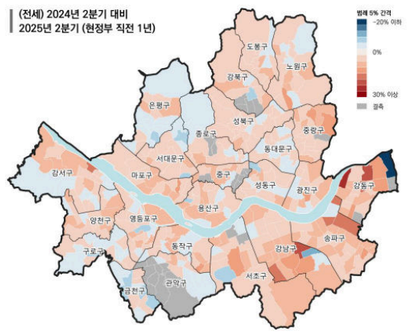
*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 구별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

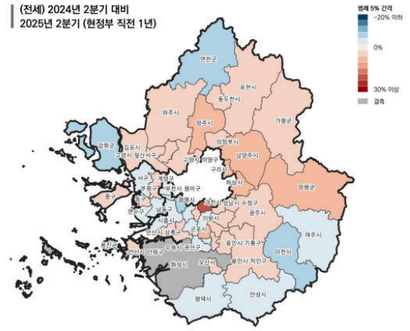
- 직전1년 대비 한강벨트를 중심으로 가격이 상승하는 추세. 동남권에만 집중되어 상승하던 양상이 서울시 전역으로 번짐
- 성남, 하남 등 서울과 인접한 경기도의 급격한 상승이 발생하는 등 강남 및 고가 아프트 대상 규제강화로 인한 상대적인 안정세(압구정동 하락)의 대가로 풍선효과 발생

15

3 주택시장 현황 분석

서울시 및 경기도, 인천시 아파트 전세가격 변동





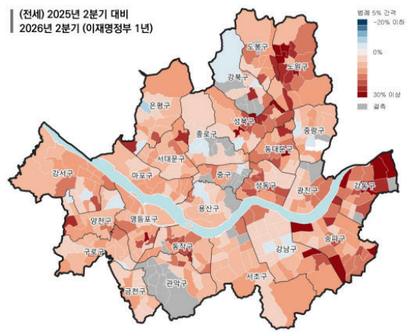
*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 행정동별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 구별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

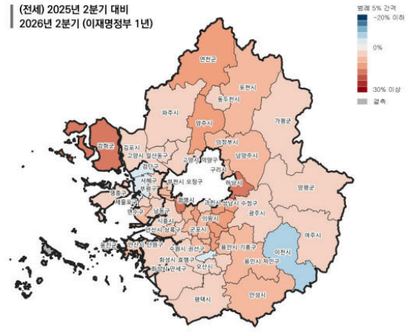
- 이재명 정부 직전 1년 간은 동남권 내 소수의 행정동 및 과천시를 제외하면 안정적인 상황

16

3 주택시장 현황 분석 서울시 및 경기도, 인천시 아파트 전세가격 변동



*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 행정동별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

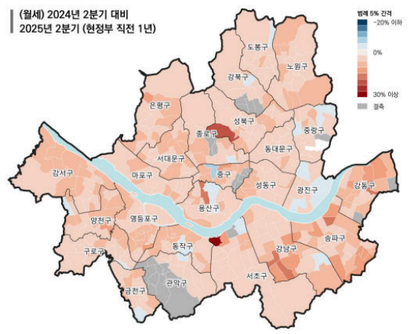


*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 구별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

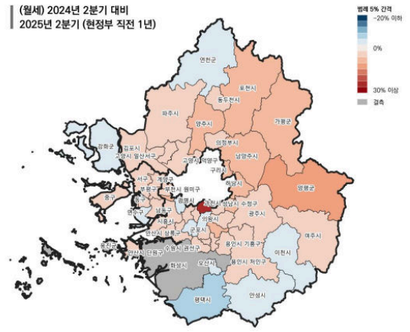
- 직전1년 대비 서울시 전역으로 상승세 확산되는 양상이나 강동 및 노도강 등 중저가 아파트 지역의 전세가 상승가 두드러짐
- 경기도 지역으로 확산된 상승세 발생

17

3 주택시장 현황 분석 서울시 및 경기도, 인천시 아파트 월세가격 변동



*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 행정동별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

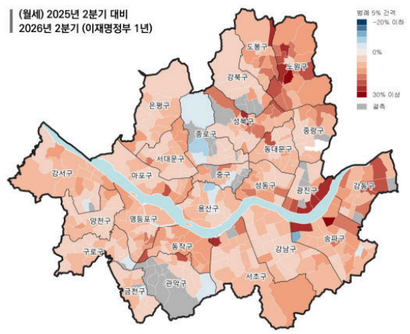


*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 구별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

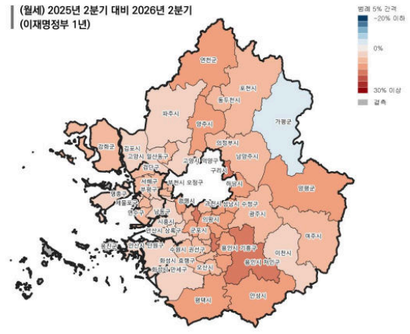
- 이재명 정부 직전 1년 간은 소수의 행정동을 제외하면 안정적인 상승 추이를 벗어나지 않음

18

3 주택시장 현황 분석 서울시 및 경기도, 인천시 아파트 월세가격 변동



*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 행정동별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

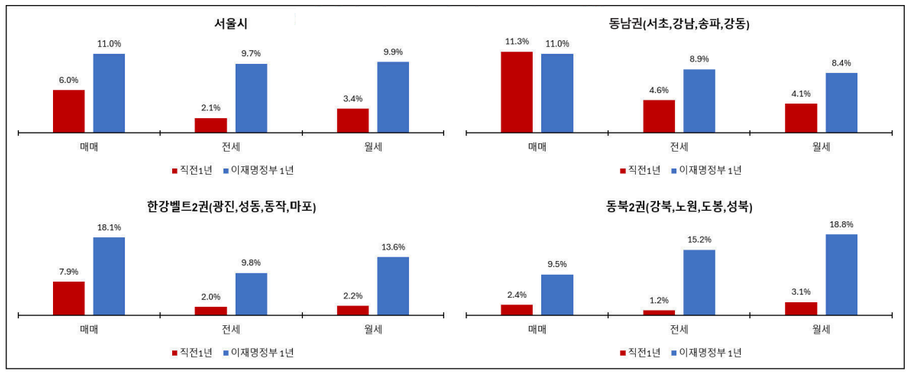


*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용, 구별로 분기 지수 산정 (한양대 연구진 작성)

- 직전1년 대비 강남 주변 지역 및 한강 인접동 및 노도강 주요 행정동 중저가 아파트 중심의 월세 급등세 발생
- 경기도도 전반적으로 월세 상승세가 강화됨

19

3 주택시장 현황 분석 이재명 정부 기간 vs. 직전 1년 매매, 전세, 월세 변동률 비교



*. 국토교통부 실거래가공개자료 이용(매매는 도지거래허가신고기간 고려하여 기간보정, 전월세는 최가 6주간의 변동률을 기반으로 보정한 추정 확정변동률값으로 산정), 시군구별로 주간 변동률 산정 (한양대 연구진 작성, 2026.09.02 작성자료)
*. 비교 기간은 주간 기준으로 직전 1년(2024.06.10~2025.06.09)과 이재명 정부 기간(2025.06.09~2026.06.08)을 비교함

- 서울시 전체로 보면 매매가 상승률을 강화시키고, 안정적이었던 전월세 시장의 불안 초래
- 강남지역의 상대적인 매매가 상승률 둔화의 대가로 풍선효과 촉발로 한강벨트 아파트 가격 급등, 중저가 및 외곽지역의 전월세 급등 초래

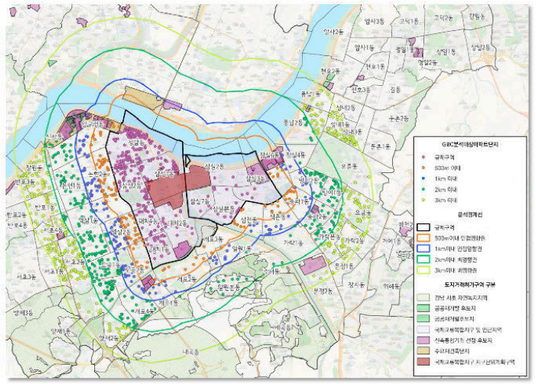
20

4 정책 이슈 진단 토지거래허가구역 시장효과 분석

토허구역 시장효과 분석 대상지

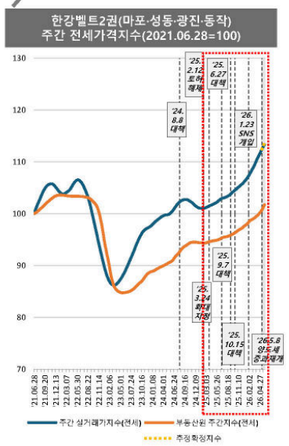
국제교류복합지구(GBC) 주변 토지거래허가구역 대상지

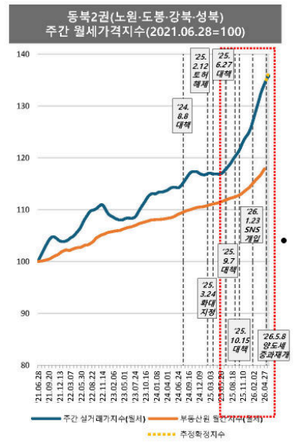
- 또한, 2020년 6월 토지거래허가구역으로 지정된 GBC주변 규제구역 외 인근지역에 Spill-over effect 가 발생할 수 도 있으며, 그 범위가 어느 정도인지, 권역과 시점을 세분화하여 영향범위를 살펴볼 필요가 있음
- 상대적인 비교를 위해 토지거래허가구역 지정의 영향을 받지 않는 비영향권(인접영향권을 넘어선) 기준으로 비교함
- 현재의 토지거래허가구역 범위가 적정한 선택이었는지에 대한 검토



자료 : 서울특별시 (2024) 서울시 토지거래허가제도 운영에 대한 검토 및 분석 연구용역

4 정책 이슈 진단 최근 토허구역 확대의 전월세 시장효과

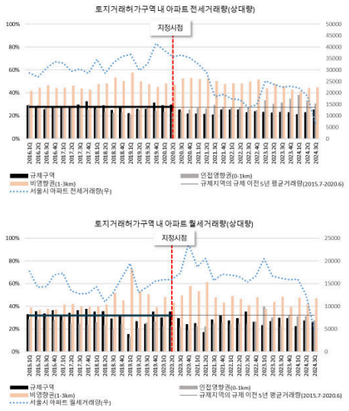




- **토지거래허가구역 해제 및 확대 지정 재평가**
  - 1차 확대 지정 및 광역 확대 지정 이후 강남3구 및 용산구는 상승세 지속으로 가격 안정 실효성 의문
  - 전월세 매물 및 거래량 감소로 전월세 급등 조짐
  - 시장침체 지역까지 과도하게 확대된 포괄하는 토지거래허가구역을 포함한 3중 규제 지역 지정의 합리성 결여 및 시민 불만 증폭
- **토지거래허가구역 전역 해제 혹은 합리적 구역 조정 필요성**
  - 토허구역의 시장 안정효과에 대한 의문과 재산권 침해로 인한 시민들의 불만을 고려하면 전면 해제가 필요하나, 단기적인 시장 불안이 우려된다면 전 고점을 회복하지 못한 시장 침체 지역에 대한 우선적인 해제 필요

4 정책 이슈 진단 토지거래허가구역의 전월세 시장 영향

<GBC 토지거래허가구역의 전월세 시장 영향>

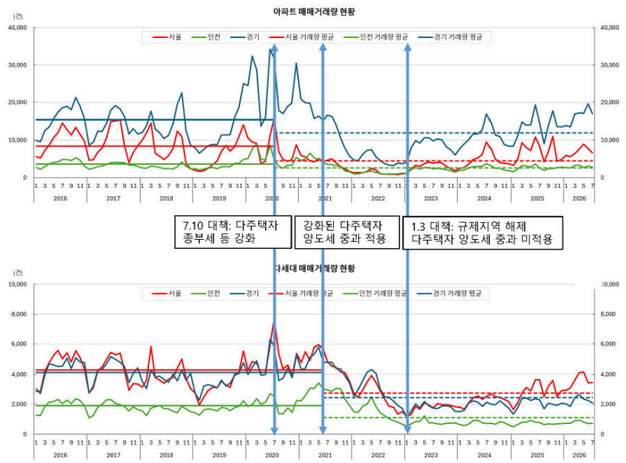


독립변수 \ 종속변수		전세	월세
설명변수	규제구역 1년 이내	0.006 (0.005)	0.070*** (0.007)
	규제구역 1~2년	0.020** (0.006)	0.032*** (0.007)
	규제구역2~3년	0.018** (0.006)	0.021*** (0.007)
	규제구역 3~4년	0.016** (0.005)	-0.005 (0.007)
	인접영향권 1년 이내	0.017** (0.005)	0.041*** (0.007)
	인접영향권 1~2년	0.004 (0.007)	0.003 (0.009)
	인접영향권 2~3년	-0.026*** (0.006)	-0.023* (0.009)
	인접영향권 3~4년	-0.003 (0.006)	-0.026** (0.009)
상수항		15.950*** (0.264)	6.115*** (0.779)
자료수		89,384	38,635
Adj.R^2		0.757	0.785

주 1 : *p(0.1; **p(0.05; ***p(0.01; 주2: 기타변수로 주택특성, 시간더미, 단지더미 추가; 주 3 : 시간더미 변수는 월별로 작성; 주 4 : 단지더미 변수는 전체 아파트 단지로 작성

- 토지거래허가구역 지정은 2년 실거주 조건이 부과되어 전월세 매물의 감소를 초래함
- '20년 6월 GBC 토허구역 지정 이후 전세 및 월세 상대거래량 감소 후 회복이 안됨 (절대 거래량은 동 시점 7.10대책으로 급감하는 관계로 주변지역과의 상대 거래량으로 추이 분석)
- 해당 시기 규제지역의 전세는 2%, 월세는 7% 추가 상승한 것으로 분석됨

4 정책 이슈 진단 아파트 거래량 변동: 다주택자 양도세 중과의 거래동결효과

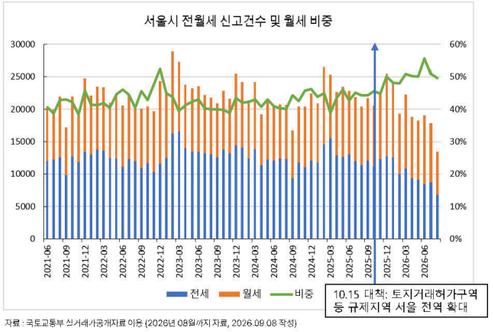


자료 : (한국부동산원 통계정보시스템 2026년 6월까지, 아파트 및 다세대 매매 거래량, 실제 조사(작성) 기준시점 : 매월말, 집계 기준 : 신고일)
* 각 지역의 아파트 매매거래량 평균 중 실선은 2016년 1월 부터 2020년 7.10 대책 까지 평균을, 점선은 2020년 7.10 대책 이후 평균을 나타냄
* 각 지역의 다세대 매매거래량 평균 중 실선은 2016년 1월 부터 2021년 5월 까지 평균을, 점선은 2021년 5월 이후 평균을 나타냄

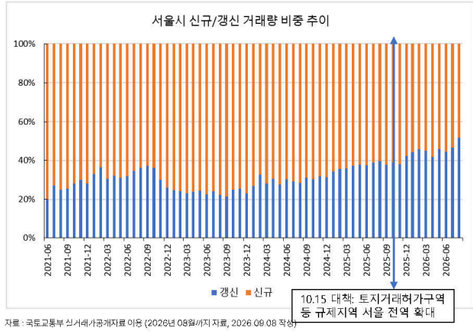
- '20년 7.10 대책 다주택자 양도세 중과 이후 거래량 급감. 특히 서울 아파트의 경우 거래량 감소 수준이 반토막. 그럼에도 가격 급등.
- 흥미롭게도 다세대주택 거래량은 21년 6월 강화된 양도세 중과 적용 이후 급감
- '22년 5월 22일 다주택자 양도세 중과 유예 이후 수도권 아파트 거래량 감소에서 증가세로 전환 (전국적인 조정대상지역 유지, 7.5 서울 및 경기도 대부분 지역으로 조정대상지역 축소)
- '23년 1.5대책으로 강남3구 및 용산 제외 서울시 및 경기도 규제지역 해제로 거래량 급증 (조정대상지역 해제 시 다주택자 양도세 중과 미적용)

4 정책 이슈 진단

전월세 거래량 분석: 전월세 거래 비중 및 신규/갱신 거래 비중 변화



자료 : 국토교통부 실거래가공개자료 이용 (2026년 08월까지 자료, 2026.09.08 작성)



자료 : 국토교통부 실거래가공개자료 이용 (2026년 08월까지 자료, 2026.09.08 작성)

- 2025년 말 이후 <u>월세 비중 및 갱신 거래 비율이 갑작스럽게 증가</u>
- '25년 <u>10.15 대책</u>으로 서울시 전역이 토지거래허가구역 등 삼중 규제지역으로 확대되고, 이어지는 다주택자 양도세 중과 유예 중지로 이어지는 다주택자 매물 유도 정책의 영향이 의심되는 현상

4 정책 이슈 진단

다주택자 및 비거주 1주택자 매각 유도의 문제점

조선일보 PICK

[동서남북] 자가 보유율 94% 루마니아, 왜 주거지옥일까

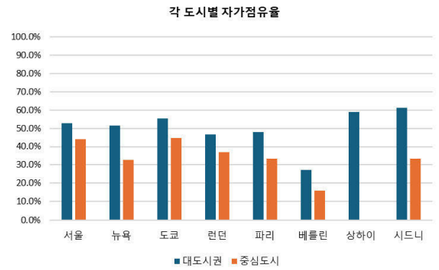
손진석 기자 TALK
입력 2026.05.14. 오후 11:40 · 수정 2026.05.15. 오전 5:55 기사원문

134 112 가가

무주택자·다주택자 드물지만
인력 이동 막히고 임대시장 마비
우리 정부의 '1주택 실거주' 압박
'루마니아의 덫' 빠질 위험 키워

더 큰 문제는 민간 임대 시장이 사실상 소멸해 버렸다는 점이다. 거의 다 집주인이다 보니 민간인 소유 집에 세 들어 사는 루마니아인은 전체 국민의 1.3%뿐이다. 다른 지역에 취업 기회가 생겨도 살 곳을 찾기 어려워 옮겨 가지 못한다. 그래서 아예 외국으로 떠나는 국민이 많다. 전체 루마니아인의 약 20%인 400만명이 해외에 거주하고 있다. 유럽의 대표적인 인력 유출 국가인데, 여러 이유가 있지만 극단적으로 높은 자가 보유율이 주요 배경으로 작용한다.

영국 워릭대 앤드루 오스왈드 교수는 1주택자가 너무 많으면 노동 시장이 심각한 손상을 입는다는 이론을 제시했다. 1주택자 비율이 높을수록 근로자 이동성이 낮고, 출퇴근이 길어지며, 실업률이 높아진다는 설명이다. 그 이론에 딱 들어맞는 나라가 루마니아다. 유럽에서 자가 보유율이 절반에도 못 미치는 독일(47%)과 스위스(42%)는 민간 임대 시장이 발달해 지역간 이동이 원활하다. 독일·스위스가 루마니아보다 후진 나라여서 자가 보유율이 더 낮을까?

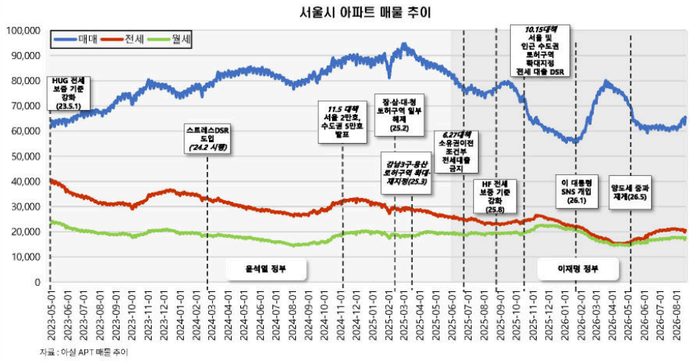


서울: 2024년, 주거실태조사; 뉴욕: 2024 ACS, U.S. Census Bureau, ACS B25003 Tenure / QuickFacts; 도쿄: 2023년 주택·토지통계조사, 일본 총무성 통계국 e-Stat, Housing and Land Survey 2023; 런던: 2021년 연구센서스, UK Office for National Statistics, Census 2021 TS054 Tenure; 파리: 2022년 연구센서스, 프랑스 INSEE RP2022 베를린: 2022년 Mikrozensus, 독일 Destatis, Mikrozensus Eigentumsquote; 상하이: 2020년 제7차 연구센서스, 상하이시 통계국, 2020 Census Yearbook Table 9-4; 시드니: 2021년 연구센서스, Australian Bureau of Statistics, 2021 Census QuickStats

- **<u>대도시권 고용 중심지의 높은 임차가구 비율</u>**
  - 고용중심지 주변의 주택시장은 고용접근성을 중요시하고 <u>자산 형성이 충분히 이루어지지 않은 생애주기 초중반 가구들이 임차가구로 (민간)임대주택에 거주하며 빈번한 주거이동성을 추구함</u>
  - <u>서울의 임차가구 비율은 다른 대도시권 중심도시에 비해 높은 수준이 아니라 자가 증가로 주거이동성을 약화시킬 이유가 없음

4 정책 이슈 진단

매매, 전세, 월세 매물 분석



자료 : 아실 APT 매물 추이

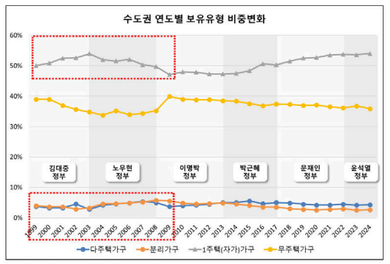
- '23년 이후 금리 상승 및 DSR 규제 강화로 서울 아파트 매매 매물 증가
- 전세시장 보증 강화(HUG·HF) 이후 전세 매물 지속 감소
- 월세 시장은 10.15대책 이전 상대적으로 매물 안정세 유지.
- <u>최근 다주택자 매물 유도용 이 대통령 SNS 개입 이후 매매 매물 급증 후 급감, but 전세 매물은 감소 후 약간 증가로 반대되는 추이</u>
- <u>전세 매물 감소와 월세 전환 가속으로 일반 거주민들의 주거 선택지 축소</u>
- <u>8.3 세제개편 발표 이후 매매매물 증가 but 전월세 매물 감소</u>

4 정책 이슈 진단

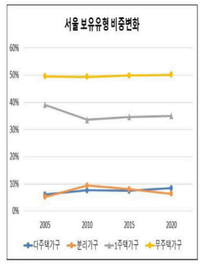
다주택자와 분리가구(≒비거주 1주택자) 비중 추이

- 다주택자 규제의 자가율 상승효과 부재
  - 노무현 정부 시기 다주택자 양도소득세 중과 및 종합부동산세의 도입에도 불구하고 자가율 향상 효과 부재
  - 오히려 관련 규제를 회피할 수 있는 투자 행태인 분리가구 비율의 증가 초래
  - 1주택 자가가구율은 규제완화기인 김대중 정부시기가 가장 크게 향상됨
  - 다주택자 규제 완화가 박근혜 정부 시기 분리가구가구 감소와 1주택 자가가구 증가
  - <u>문재인 정부 이후 다주택자 및 분리가구비율 증가 없음(투기적 행태로 인한 가격 급등 주범???)</u>
  - <u>서울 10%(2010년)->6%(2020년)의 분리가구 비율 유지(분리가구 역시 전월세주택 공급자로서 무시할 수 없는 역할 유지)</u>

<그림> 수도권 및 서울시 다주택 및 분리가구 비율 변화



자료: 한국노동패널 자료(1999-2024)
* 다주택자: 자가거주 및 거주택외 주택 소유; 분리가구: 차가거주 및 거주주택외 주택소유; 자가가구: 1주택(거주)가구, 가가거주 및 거주주택외 주택 미소유; 무주택자: 차가거주 및 거주주택 외 주택 미소유



자료: 인구주택총조사 (각 연도)

4 정책 이슈 진단 다주택자 양도세 중과와 분리가구(1주택 갭투자?) 형성

표 5. 종속변수 : 분리가구 비율 (%)
Table 5. Estimates of Mismatched household ratio

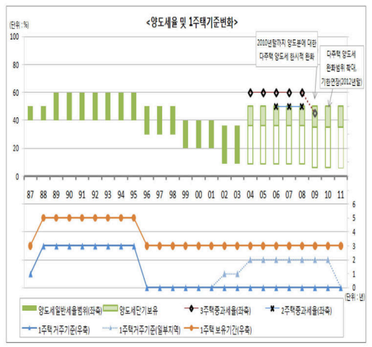
변수명 variables	통합모형 Pooled regression	고정효과 Fixed Effect Model	고정효과AR(1) Fixed Effect Model with AR(1)
양도소득세 Regulation Index of capital gains tax	0.271*** (0.050)	0.154*** (0.045)	0.132* (0.068)
주택가격 연간상승률 Annual change in housing price	-0.015 (0.018)	-0.036** (0.016)	-0.029* (0.016)
소득 연간 변동률 Annual change in household income	0.003 (0.022)	0.001 (0.019)	-0.002 (0.015)
연간이직가구 비율 Annual Job turnover rate	0.131*** (0.035)	0.074** (0.033)	0.006 (0.027)
상수항 Constant	-26.267*** (5.097)	-13.687*** (4.676)	-10.755*** (6.101)
R2	0.191	0.496	
F Stat.	11.217	4.845	1.871

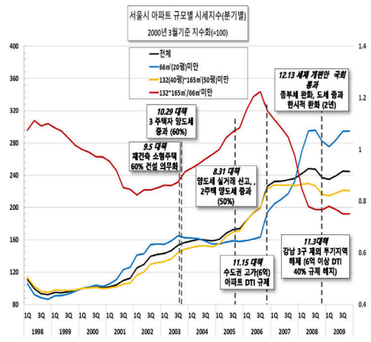
주: ()는 표준오차, ***는 1%, **는 1%, *는 10% 유의수준를 의미하며, 고정효과계수값은 생략하였음. 고정효과모형의 R2는 지역더미를 포함한 OLS의 R2임.

자료: 신영빈·최성호·이창무 (2015) 다주택자 및 분리가구 영향요인 분석.

- **다주택자 양도소득세 중과의 거래동결효과**
  - 양도소득세 강화는 주택 거래의 연쇄고리를 차단 시켜, 심한 경우 거래동결 효과를 발생시킴
  - '20 7.10 대책 다주택자 양도세 중과 이후 거래량 급감 (이전까지 다주택자 양도세 중과 유예)
  - '23 1.5대책으로 강남3구 및 용산 제외 서울시 및 경기도 규제지역 해제로 거래량 급증 (조정대상지역 해제 시 다주택자 양도세 중과 배제)
- **다주택자 양도소득세 중과의 주거 과소비(똘똘한 한채) 촉발 효과**
  - 자산 여력이 있는 가구로 하여금 적정 주거소비와 임대주택의 조합을 기피하고 고가 및 대형 주택 1 채(똘똘한 한채)를 선택하는 과소비를 초래
  - 소형 및 저가 주택에 비해 가격 급등을 초래하여 양극화를 심화시킴
- **다주택자 양도소득세 중과는 분리가구(갭투자?, 투기?) 비율을 높임**
  - 양도소득세 강화는 다주택자의 주택 매각시기를 지연시키고, 소유주택은 전세 놓고 소유주는 다른 전세집에 거주하는 1주택보유 분리가구의 비율을 높임 (신영헌·최성호·이창무 2015)
- **다주택자 양도소득세 중과 재개는 바람직하지 못한 선택**

4 정책 이슈 진단 다주택자 양도세 중과 재개의 부작용





자료: 부동산114 REPS

- 김대중 정부 시기 양도세율 인하(50% -> 35%) 및 세제 혜택을 위한 임대사업자 기준 완화로 소형 아파트 가격 상승률이 대형에 비해 높게 형성
- 노무현 정부 임대사업자 기준 강화 이후 명시적인 다주택자 중과제도 도입으로 대형 아파트 가격 급등
- 다주택자 양도세 중과 및 종부세 관련 소형과 대형 아파트 가격변동간 풍선효과
- 다주택자 양도세 중과는 고가 및 대형주택에 대한 구매 수요 촉발(소형 여러 채보다는 똘똘한 한 채)

4 정책 이슈 진단 다주택자 규제의 1주택 자가가구 투자 자극효과 (주택보유 기간 단축)

다주택자가 1주택 자가가구보다 투기적 투자자인가?

- 자가 거주 vs. 임대 여부에 따른 아파트 보유기간의 차이 분석
  - 아파트 실거래 매매 거래 정보와 전월세 거래 정보를 개별 호 단위로 연결하여 보유기간 중 전월세 임대가 이루어졌는지를 분석하여 자가 거주와 전월세 임대 아파트(다주택자 보유)로 구분
  - 임차 형태를 보증금 비율에 따라 순수월세(0~10%), 보증부월세(10~60%), 준전세(60~100%)로 구분하고, 임대 여부, 임대 유형 및 주택가격상승률에 따른 보유 기간의 차이를 알아보는 것
  - 보유 유형에 따른 평균 보유일수는 순수 월세 6.5년, 보증부월세 6.7년, 준전세 6.5년, 완전 전세 5.7년, 임차정보가 없는 자가거주의 경우 3.4년
  - 또한 정책적으로 다주택자 양도소득세와 종합부동산세가 강화된 기간의 보유기간에 대한 효과도 분석함
  - 다만 이는 한정된 관측기간(2011-2018년) 동안 만의 평균값으로 보유 기간이 우측 절단된 자료의 성격을 가지고 있어 생존분석을 통해 통계적으로 엄밀한 분석 결과도 동일한 영향 확인

〈표 6〉 주택 임대유형에 따른 기초통계량

변수	비율(%)	평균 보유일수(년)	최솟값	최댓값
자가 거주	41.1	1,249.00(3.42)	90	2,920
완전 전세	44.7	2,080.21(5.70)	90	2,920
준전세	4.1	2,373.99(6.50)	90	2,920
보증부월세	7.9	2,459.15(6.74)	93	2,920
순수월세	2.2	2,377.64(6.51)	105	2,920
합계	100.0	1,787.39(4.90)	90	2,920

〈표 7〉 정책변수 기초통계량

변수	N	비율(%)	평균 보유일수 (년)
양도소득세 (강화=1)	276,611	85.4	2,023.02 (5.54)
종합부동산세 (강화=1)	187,137	57.8	1,930.96 (5.29)

이용자료: 아파트 실거래가자료(2006-2018), 전월세 확정신고자료(2011-2018)
출처: 유송지·이창무 (2025) 생존분석을 활용한 주택정책이 주택 보유기간 에 미치는 영향에 관한 연구

4 정책 이슈 진단 다주택자 규제와 주택보유 기간

- 임대 여부 및 임대 유형이 매각확률에 미치는 영향 분석(생존분석)
  - 전월세 아파트의 보유기간이 자가 아파트보다 2배 이상 보유기간이 김(전세 임대 아파트는 자가 거주 아파트의 약 54% 수준, 보증부월세는 약 36% 수준으로 매각확률이 낮음)(model1-1)
  - 이는 다주택자 보유의 전월세 임대 아파트의 보유기간이 자가 거주 아파트보다 2개 가까이 길다는 의미
  - 다주택자의 양도소득세 중과는 매각확률을 낮추고(보유기간을 17% 길게 하고), 종합부동산세는 매각확률을 높임(보유기간을 17% 짧게 함)
  - 1주택자를 유지하며 주택을 소유하는 경우 다주택자에 비해 보유 및 거래 시 관련 세부담이 적은 관계로 자본차익을 실현하기 위한 상대적으로 빈번한 매각이 이루어짐

〈표 8〉 세제 정책에 따른 분석 결과

Category		Model 1-1 Parameter estimate	Model 1-1 Hazard ratio	Model 1-2 Parameter estimate	Model 1-2 Hazard ratio
주택 특성	전용면적	−0.0065***	0.994	−0.0074***	0.993
	저층더미	0.0216	1.022	0.0266*	1.027
	평당가격	0.0282***	1.029	0.0269***	1.027
단지 특성	세대수	−0.0052***	0.995	−0.0051***	0.995
	경과 연수	−0.0185***	0.982	−0.0195***	0.981
소유자 특성	30세 이상 50세 미만	0.4002***	1.492	0.4135***	1.512
	65세 이상	−0.4934***	0.611	−0.5015***	0.606
임대유형별 특성	완전 전세	−0.6173***	0.539	−0.6286***	0.533
	준전세	−1.0077***	0.365	−1.0371***	0.354
	보증부월세	−1.0328***	0.356	−1.0555***	0.348
	순수월세	−1.1120***	0.329	−1.1460***	0.318
가격상승 기대심리	기대가격상승률	−0.0315***	0.969	−0.0153***	0.985
거시경제	국고채 금리			−0.4932***	0.611
정책적 특성	양도소득세	−0.1336***	0.875	−0.2977***	0.743
	종합부동산세	0.1691**	1.184	0.1474*	1.159
Number of observations	N	323,993		323,993	
Model fit statistics (with covariates)	−2 LOG L	1,455,954.0		1,453,820.7	
	AIC	1,455,982.0		1,453,850.7	

주 : 1) * p(0.05, ** p(0.01, *** p(0.001.
2) AIC, Akaike information criterion.
출처: 유송지 이창무 (2025) 생존분석을 활용한 주택정책이 주택 보유기간에 미치는 영향에 관한 연구

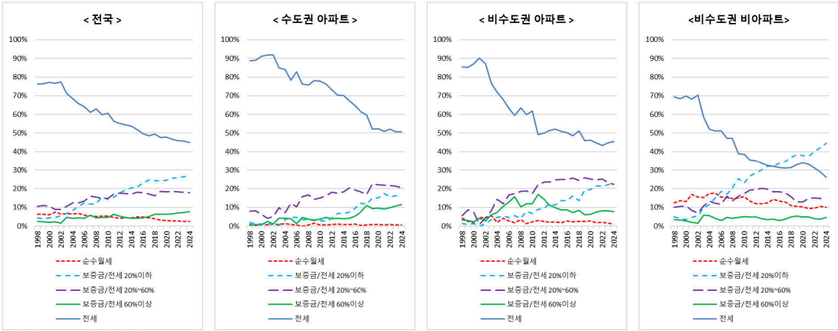
4 정책 이슈 진단 전세는 사라지는가?

지역별 하부시장별로 시차는 있으나 20여년간 전세 비중의 지속적인 감소

- 가장 변화 속도가 빠른 비수도권 비아파트 시장을 보면 순수월세보다는 보증금 비중이 전세의 20% 이하인 보증부월세가 국내 월세 시장의 주류로 확대 중

전세대출 확대로 인한 월세화의 자연스러운 흐름 약화 but 과도한 전세 탈출 정책도 서민 부담을 심화시킴

<보증금 비중 변화 추이>



자료: 한국노동패널 자료(1999-2024), 부동산원 연평균 전월세전환율 적용(2011-2024)

4 정책 이슈 진단 종합부동산세의 부작용 (종부세 변화와 조세 부담 변동 추이)

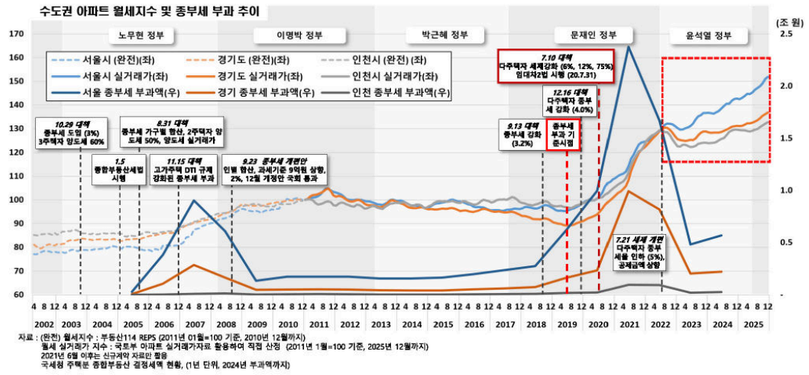
종부세 관련 정책 및 강도 변화

- 노무현 정부 시기 2003년 10.29 부동산종합대책으로 종합부동산세 도입이 천명되고, 그 해 12월 '종합부동산세법'이 제정되어, 2005년 부터 부과 시작됨
- 2005년 8.31대책으로 종부세 가구별 합산, 2주택자 양도세 중과, 양도세 실거래가 과세 등 세제 강화 (2006년 부과)
- 이명박 정부 들어 완화된 종부세 (인별 합산, 최고 2%)가 문재인 정부 들어 2018년 9.13대책 이후 다시 강화됨(최고 일반세율 2.7%; 다주택자 3.2%; 세부담증가 상한 300%; 2019년부터 부과)
- 2019년 공정가액 비율 인상 및 12.16대책으로 다주택자 중과세율 인상(4.0%; 2020년 부과)
- 2020년 공시가격 현실화 로드맵 및 7.10대책으로 다주택자 과세 강화(최고 6.0%)(+임대차2법)으로 다주택자 세부담 급증(종부세 변동 2021년 부과)
- 윤석열 정부 들어 2022년 7.21세제 개편으로 종부세율 완화(1, 2주택자: 최고 2.7%; 3주택 이상: 최고 5%) 및 공정가액 비율 및 공시가격 현실화율 동결
- 그러나 2020년 7.10 대책의 결과로 도입된 다주택자 과세 강화의 법적인 틀이나 강도는 큰 변화 없는 상태임

종부세 징수액 변화 추이

- 종부세 관련 정책의 복잡한 변화의 결과는 그 강도를 징수액의 변화로 판단할 필요
- 종부세(주택+토지)는 2005년 처음 부과되어 수도권에서 3,377 억원이 징수되었으며, 2007년 2조 1,333억원까지 증가하다 국제금융위기로 감소하다 급감하였고, 문재인 정부 들어 2019년부터 증가하기 시작하여 2021년은 4조 6,445억원까지 급증하다 다시 감소하였음

4 정책 이슈 진단 종합부동산세의 부작용 (종부세 변화와 조세 부담 변동 추이)



자료 : (완전) 월세지수 : 부동산114 REPS (2011년 01월=100 기준, 2010년 12월까지)
월세 실거래가 지수 : 국토부 아파트 실거래가자료 활용하여 직접 산정 (2011년 1월=100 기준, 2025년 12월까지)
2021년 6월 이후는 신규계약 자료만 활용
국세청 주택분 종합부동산 공정세액 현황, (1년 단위, 2024년 부과액까지)

종부세 도입 후 완화와 강화는 (완전)월세의 급등과 안정 추이(실거래가지수)를 만들어냄

- 노무현정부 시기 종부세 도입과 강화는 20%에 가까운 월세 급등(서울)을 초래함
- 문재인정부 시기 종부세의 재강화는 실거래가지수로 30~40%의 월세 급등세를 초래함 (시세지수에 앞선 19년 중반 월세 상승 촉발)
- 윤석열 정부 시기 종부세 부담 완화기 이후 서울시의 경기도, 인천시와 차별화된 상승(수급 상황 반영?)

4 정책 이슈 진단 종합부동산세의 부작용 (종부세의 임대료 전가효과 실증분석)

종부세의 월세 전가효과에 대한 우려

- 장기 시계열이 보장되는 부동산114 월세지수로 살펴보면 2005년 부과를 시작하고 2006년 강화된 종부세 부과 이후 2008년 종부세 완화 시기 까지 (완전)월세 약 20% 상승
- 2020년 7.10대책(다주택자 과세 강화 + 임대차2법) 이후 윤석열 정부 완화기까지 수도권 지자체 모두 30% 정도 급등
- 다만 2020년 이후 월세 상승은 전월세상한제의 효과도 결합되어 있음
- 신규계약 실거래가지수로 살펴보면 정책 변화의 영향이 민감하게 나타남
- 시세지수와 달리 2019년부터 월세 상승이 시작되었음을 보여주며, 2019년 이후 2024년까지 누적상승률은 50% 수준에 달함
- 흥미롭게도 2022년 종부세 완화의 영향이 경기도 및 인천의 월세 상승세 둔화와 달리 서울시는 급등세 유지
- 월세 상승효과는 두 정부에서 모두 발생하나 노무현 정부에 비해 문재인 정부에서 크게 반영됨

종부세 월세 전가효과 통계분석

- 종부세 월세 전가효과를 통계적으로 분석하기 위해 2006년부터 2023년까지의 서울시, 경기도, 인천시 분기 자료를 활용하여 분석함
- 분석모형은 단기적인 영향과 장기적인 영향을 동시에 추정할 수 있는 ARDL 모형을 이용함
- 종속변수는 로그차분된 월세지수이며, 강건성을 파악하기 위해 부동산114 월세 시세지수와 자체 생산한 월세 실거래가지수를 이용한 두가지 모형을 추정함
- 핵심변수로 종부세 징수액을 사용하고 통제변수로 공급변수, 수요변수, 거시경제 변수를 도입함

4 정책 이슈 진단 종합부동산세의 부작용 (종부세의 임대료 전가효과 실증분석)

<월세가격 패널 ARDL 추정결과>

(n=132)	수도권(서울, 인천, 경기)		
	변수	Δlog 부동산114 완전월세지수	Δlog 실거래가 월세지수
장기균형	log 아파트 준공물량	-0.001(0.01)	-0.06***(0.02)
	log 종합부동산세 주택분 부과액	0.08(0.017)***	0.15***(0.021)
조정계수	ECT(오차수정항)	-0.06**(0.03)	-0.13***(0.04)
단기변동	Δlog 월세지수 (-1)	0.51***(0.15)	0.63***(0.13)
	Δlog 월세지수 (-2)	-	-0.42***(0.16)
	Δlog 월세지수 (-3)	-	0.45***(0.16)
	Δlog 아파트 준공물량	-	0.007***(0.002)
	Δlog 아파트 준공물량 (-1)	-	0.001(0.002)
	Δlog 아파트 준공물량 (-2)	-	0.001(0.001)
	Δlog 아파트 준공물량 (-3)	-	-0.001(0.002)
	Δlog 종합부동산세 주택분 부과액	0.01*(0.004)	-0.024***(0.01)
	Δlog 종합부동산세 주택분 부과액 (-1)	-0.01(0.01)	-0.012(0.01)
	Δlog 종합부동산세 주택분 부과액 (-2)	-0.003(0.006)	-0.01(0.01)
	Δlog 종합부동산세 주택분 부과액 (-3)	-0.001(0.01)	-
통제변수	이자율	0.001(0.002)	-0.005***(0.002)
	log 순유동인구	0.01(0.013)	0.02*(0.01)
	log 수도권 경상소득	-0.002(0.003)	-0.05***(0.01)
상수항	Constant	0.15(0.27)	0.68**(0.29)
LOG Likelihood		543.0108	480.5571
N		3*44	3*44

주 1) 본 모형은 PMG(Pooled Mean Group estimation) 모형임 2) *은 유의수준 10%, **은 5%, ***은 1%에서 유의함을 의미;
3) ( )는 표준오차를 의미 4) Bounds Test를 이용한 지역별 장기 공적분 관계 분석 결과는 장기 공적분 관계는 존재하지 않음을 보임
출처 : 김남태(2025)

- 두 지수 모형 모두 장기적으로 월세가 종부세 징수액에 통계적으로 유의하게 양의 방향으로 영향을 받음을 보여주어, 종합부동산세의 월세 전가 효과를 실증적으로 보여줌
- 부동산114 지수 분석 결과 종부세 징수액이 100% 상승시 장기적으로 월세를 8% 상승시키는 것을 확인
- 실거래가 지수 분석 결과 종부세 징수액 100% 상승시 장기적으로 월세 15%를 상승시키는 것을 확인
- 또한, 실거래지수가 부동산 114 지수에 비해 단기 균형에서 벗어난 월세가격이 분기당 더 빠른 속도로 장기균형 수준에 수렴되어 조정되는 것 확인

37

5 결론 및 제언

민간임대사업자인 다주택자의 합리적 기능 포용 절실

- **시장 정상화의 시급성과 다주택자 기능 포용**
  - 선호지역, 선호주택유형의 절대적 주택공급 부족 상황에 더해, 실거주를 강요하는 토지거래허가구역, 다주택자 및 비거주 1주택자 매물 유도 정책은 동태적인 주거소비 조정의 연쇄고리에 버틀넥을 초래하여 전월세시장의 매물 급감과 전월세 급등이 초래되고 있음
  - 기업형 민간임대사업자의 비중 확대에는 한계가 있음으로 과도한 규제 대상이었던 다주택자의 민간임대사업자 기능 및 안정적인 장기 투자자로서의 기능에 대한 긍정적 수용이 절실
- **다주택자 세제 정상화**
  - 문재인 정부 중반 강화된 수준에서 크게 벗어나지 않은 정도로 최근 규제지역 확대로 전반적인 규제 강도 강화
  - 현 상태의 3주택자 이상 다주택자에게 적용되는 종부세, 양도소득세, 취득세 중과는 안정적인 장기임대사업자의 유입을 과도하게 제약하고 있어 전세사기나 보증금 반환 여력이 없는 무자본 갭투자자들이 그 빈틈을 채우고 있는 실정
  - 2주택자를 넘어 3주택자 이상도 포용함으로써 건전한 장기 임대사업자 육성 필요, 다주택자의 종부세 세율의 인하 조정 그리고 양도소득세 및 취득세 중과 또한 폐지 필요 (똘똘한 한 채에 대한 집착으로 발생하고 있는 초양극화의 유일한 해법)
  - 장기적으로는 종부세를 재산세로 흡수하여 과도하게 차별화된 보유세 부담을 큰 틀에서 합리화 필요
- **전월세상한제 폐지 혹은 전폭적인 개선**
  - 전월세 상한제는 전세 상승기 추가적인 상승을 촉발하는 등 전월세시장의 변동성을 증폭시켜 전월세 서민의 주거안정성을 오히려 훼손시키는 부작용을 양산함으로 우선적인 폐지 혹은 전폭적인 개선 필요

38

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

5 결론 및 제언

시장친화적인 공급 확대 방안으로 전환 필요

- **주거선호지역의 단기적 및 장기적 공급확대를 위한 주요 대안은 서울시내 정비사업의 단계별 활성화**
  - 서울시만의 독주로 출발하여 한강벨트 똘똘한 한 채에 대한 집착으로 이어진 주택시장의 초양극화 문제를 해결할 수 있는 어찌보면 유일한 대안이 정비사업의 신속한 활성화
  - 특히 강남 및 한강벨트 소재 재건축 사업 진행의 위축은 선호지역 아파트 공급 확대를 막은 주요 원인
- **토지거래허가구역 등 규제지역의 부작용에 대한 성찰을 바탕으로 합리적인 축소 혹은 해제**
  - 광역적인 토지거래허가구역 확대로 거래 위축은 정비사업의 원활한 진행을 막는 걸림돌
  - 서울시 전역으로의 투기과열지구 확대로 조합원 지위 양도 불가, 5년간 다른 정비사업의 분양신청 불가, 조합원당 1주택 공급 제한, 6~2억원 주담대 상한 및 다주택자 주담대 제한 등은 이주비 대출 제약 등 정비사업 진행이 지연될 소지가 큼
  - 6.27 대출 규제에 더해 정비사업 진행과정에서 조합원들의 갈등을 강화시킬 소지가 큼
  - 거래 억제로 인한 재산권 침해 논란과 심각한 시민 불만 초래 가능성
  - 거래 위축으로 인한 투기 억제 효과보다는 일상적인 주거이동 및 주거소비의 합리적 조정을 억제하는 부작용이 더 큼
- **현재 진행중인 전월세 급등의 문제는 갑작스런 물리적 공급 부족의 문제라기보다는 시장의 동태적 주거소비 조정과 주거이동의 연쇄고리를 막는 선호지역 전월세 매물을 감소시키는 매매시장 규제가 원인**
  - 서울시 포함 광역적인 토지거래허가구역 지정으로 요구되는 실거주 요건은 전월세 매물을 감소시킴
  - 다주택자 매물 유도, 다주택자 대출 연장 제한, 비거주 1주택자 보유주택 매각 유도 역시 전월세시장의 매물을 감소시킴
  - 대출 규제는 청년세대 등 자산 축적이 적은 계층보다는 고용중심지 접근성보다는 투자가치를 추구하는 자산계층의 똘똘한 한 채 구입 기회 만 제공

39

5 결론 및 제언

도시·부동산 경제학 교과서를 새로이 쓰려는 실험을 하지 말아야

- **이재명 정부 1년은 진보정부 부동산 정책 실패 과정의 시즌 3 빨리보기**
  - 노무현 정부부터 시작된 진보 정부의 '1가구1주택 소유주의'를 넘어 '1가구1주택 소유&거주주의'로 표현될 수 있는 급조되고 비현실적인 정책 방향성을 추구함
  - 결국 이전 진보 정부의 강남지역 및 고가 주택의 가격을 잡기 위한 과도한 규제 강화의 대가로 풍선효과를 통한 전반적인 매매시장의 가격 급등이라는 부작용을 넘어 실거주를 강요하는 다주택자 및 비거주 1주택자의 전월세 주택 매각 유도는 충저가 전월세시장의 붕괴에 가까운 불안을 초래하고 있음
  - 6.27대책 및 10.15대책 이후 한 달 정도의 안정세 후 바로 급등이 반복되는 성마른 시장으로 변모함
  - 지난 1월 20일 시작된 다주택자 양도세 중과 재개와 관련된 이재명 대통령의 소셜미디어를 통한 직접 개입은 즉각적인 시장 안정세를 촉발했으나, 이 역시 3월초 하락세가 둔화되기 시작하고, 4월초 상승세로 전환하여 그 효력이 초단기에 그침
  - 비거주 1주택자에 대한 장기보유특별공제 축소라는 매물 증가 대책을 발표했음에도 5월 10일 재개된 다주택자 양도세 중과로 매물 감소 및 거래량 급감과 함께 주간 5%의 상승세가 강화되고 있음
- **국내 전월세 시장의 붕괴를 초래하는 실험을 하지 말아야**
  - 매매시장의 단기적인 매물 유도를 목적으로 형성된 위험한 '1가구 1주택 소유&거주 주의'의 폐기 필요
  - 보유세 강화 협박을 배경으로 다주택자 양도세 중과 재개 전 다주택자 매물을 유도하여 초단기간 지속된 가격 안정세를 만들었으나 그 대가로 전세 실종, 월세 급등이라는 서민 주거 불안을 초래하였음(성북·노원·도봉·강북, 전세 14%, 월세 16%)
  - 향후 추진이 예상되는 비거주 1주택자 장기보유특별공제 배제, 등록임대사업자 양도세 감면 폐지 등 전월세주택의 매각 유도 정책은, 주택시장의 불안을 넘어, 생애주기에 따른 주거소비조정과 낭비적인 통근을 줄이고자 하는 주거이동을 어렵게 만들어, 결과적으로 사회적 후생과 생산성을 저하시켜 도시경쟁력을 약화시키는 문제를 촉발함

40

감사합니다

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

주제 발표

기업형 민간임대 국내외 사례 및 활성화 방안

이상영 | 명지대학교 교수

커지는 임대수요, 따라가지 못하는 공급체계

조강태 | MGRV 대표

장기전세주택의 성과 그리고 미래

김준형 | 명지대학교 교수

| 주제 발표1

민간임대 기업형 민간임대 국내외 사례 및 활성화 방안

이상영

명지대학교 부동산학과 교수

임대주택산업, 리츠(REITs), 도시재생을 주로 연구하는 부동산경제학자로, 국내 대표 부동산 정보업체 부동산114를 창업해 10년간 경영한 뒤 학계로 돌아왔다. 민간임대시장의 정상화와 기업형 임대의 제도적 기반 마련을 꾸준히 제안해 왔다.

학력

- 서울대학교 경제학과 학사
- 서울대학교 대학원 경제학 박사

주요 경력

- 명지대학교 부동산학과 교수(2011~현재), 미래융합대학 학장
- 부동산114 창업자·대표이사(1999~2010)
- 기아경제연구소 책임연구원, 한국건설산업연구원 부연구위원 역임
- 한국주택학회 회장 역임(현 고문)
- (사)도시재생전략포럼 대표

주요 저서

『아파트의 경제학』(2002), 『서울리츠2030 신주거전략』(공저, 2017), 『임대주택산업론』(공저, 2021), 『인구 감소 시대 새로운 도시재생 전략』(2025) 등aa

1

사적 전월세 중심의 임대차 공급 구조에서 기업형 임대주택의 역할과 과제는 무엇인가?

기업형 민간임대 국내외 사례 및 활성화 방안

2026. 10. 7

이 상 영 교 수
명지대학교 부동산학과

2

목 차

1. 임대차 시장의 공급 구조: 현황과 문제점

2. 해외 기업형 민간임대 사례

3. 기업형 민간임대사업자 정의와 도입 방안

4. 기업형 민간임대 생태계 조성과 임대시장 안정화

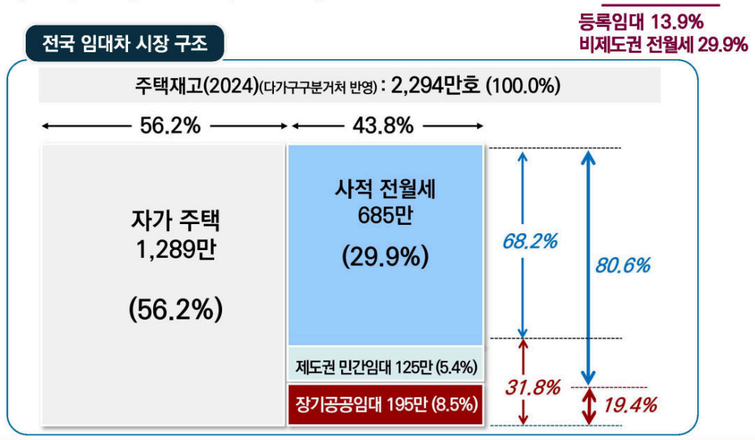
3

1. 임대차 시장의 공급 구조 – 현황과 문제점

4

❖ 그동안 지속적인 공공임대주택 공급에도 불구하고 임대차 시장은 비제도권(사적 전월세) 중심의 공급 구조

❖ 전국 주택점유형태별 주택재고 현황(2024년 추산): 자가 56.2% vs. 임차 43.8%



5

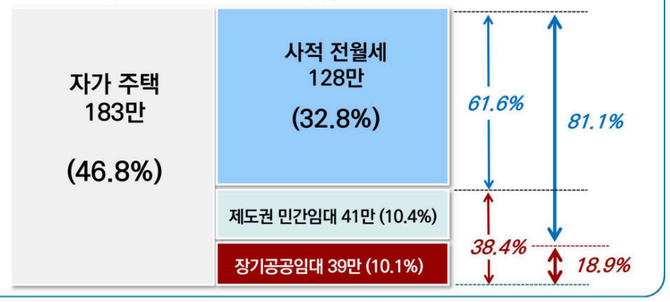
❖ 서울 주택점유형태별 주택재고 현황(2024년 추산): 자가 46.8% vs. 임차 53.2%

등록임대 20.5%
비제도권 전월세 32.8%

서울 임대차 시장 구조

주택재고(2024)(다가구구분거처 반영) : 391만호 (100.0%)

46.8% | 53.2%



6

❖ 민간임대주택 제도 변화

- 임대주택법 → (2015) 민간임대주택에 관한 특별법 / 공공주택 특별법 — 민간과 공공으로 이원화
- 주택시장과 경기 상황에 따른 잦은 부침, 2025년 6월 이후 등록임대는 3가지 유형

민간 등록임대주택 유형 변천

구 분		'94.4 ~ '95.9	'05.9 ~ '13.12	'13.12.5 ~ '15.12.28	'15.12.29 ~ '18.7.16	'18.7.17~ '20.8.18	'20.8.18 ~	'25.6.4 ~
건 설	단기	건설임대 5년			단기 4년		폐 지	단기 6년 (아파트 제외)
	장기	-		준공공 10년	준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년	
		-	건설임대 10년 ('04.3-'15.12)		기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년	
매 입	단기	매입임대 3년	매입임대 5년		단기 4년		폐 지	단기 6년 (아파트 제외)
	장기	-	-	준공공 10년	준공공 8년	장기일반 8년	장기일반 10년 (아파트 제외)	
		-			기업형 8년	공공지원 8년	공공지원 10년	

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

7

❖ 서울시 제도권 민간임대사업자(등록임대사업자) 구성 추이: 개인 대 법인

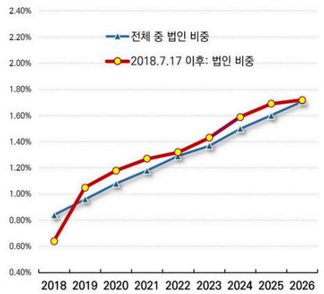
- 2018년 임대사업자로 변경 후 개인 비중이 급격히 줄어들고, 법인 비중은 점진적으로 증가

서울시 민간임대사업자 추이

전체		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026.7	증감
일반형 임대사업자		71,445	69,472	57,088	43,308	28,309	25,959	23,966	21,827	15,964	-55,481
기업형 임대사업자		107	104	92	83	72	66	66	66	63	-44
기 타		48,094	45,226	13,467	8,531	7,079	6,232	5,699	5,344	5,131	-42,963
임대사업자('18.7.17~)		28,232	51,866	73,889	79,798	79,821	73,943	68,301	69,648	70,976	42,744
계		147,878	166,668	144,536	131,720	115,281	106,200	98,032	96,885	92,134	-55,744
사업자 구분	개인_기타	146,644	165,080	142,985	130,182	113,817	104,765	96,587	95,362	90,582	-56,062
	법 인	1,234	1,588	1,551	1,538	1,464	1,435	1,445	1,523	1,552	318
	법인 비중	0.84%	0.96%	1.08%	1.18%	1.29%	1.37%	1.50%	1.60%	1.71%	
2018.7.17. 이후 임대사업자	개인_기타	28,051	51,323	73,017	78,786	78,767	72,882	67,214	68,473	69,757	41,706
	법 인	181	543	872	1,012	1,054	1,061	1,087	1,175	1,219	1,038
	법인 비중	0.64%	1.05%	1.18%	1.27%	1.32%	1.43%	1.59%	1.69%	1.72%	

자료: 서울시 내부 자료

민간임대사업자 중 법인비중(%)

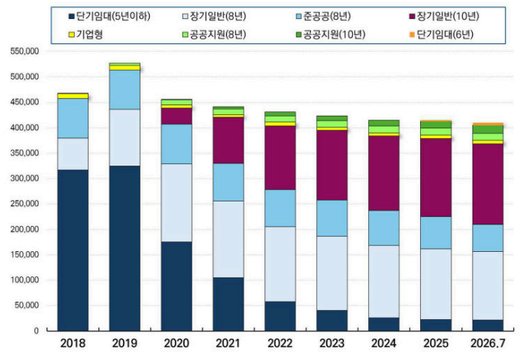


8

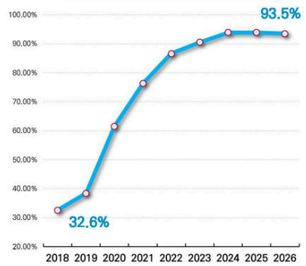
❖ 서울시 제도권 민간임대주택(등록임대주택) 구성 추이

- 2019년 52.7만호에서 2026년 7월 41만호로 감소: 22.2%가 감소
- 임대 유형별로 보면, 단기 임대는 감소하고 장기임대가 크게 증가

서울시 민간임대 등록호수 추이



민간임대 중 장기임대 비중(%)

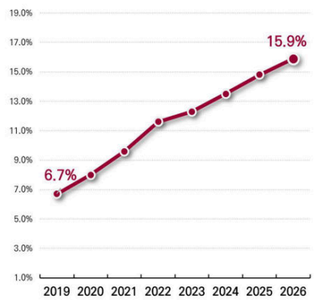


9

❖ 서울시 제도권 민간임대주택 중 법인 임대주택 추이: 법인 비중 15.9%

- 2018년 이후 법인 단기임대는 없어지고, 장기임대가 4.8만호 증가
- 민간임대 중 법인 임대주택 비중: 2019년 6.7% → 2026년 7월 15.9%
- 법인 임대주택 중 장기임대 비중: 2019년 71.4% → 2026년 7월 98.2%

민간임대 중 법인 임대주택 비중



서울시 법인 임대주택 추이

전체		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026.7	증감
단기임대(5년이하)		286,313	10,027	6,393	3,562	2,347	2,067	1,429	1,170	985	-285,328
단기임대(6년)		0	0	0	0	0	0	0	157	191	191
장기일반(8년)		1,547	8,675	10,764	10,519	9,789	10,231	10,176	9,643	9,574	8,027
장기일반(10년)		0	0	1,358	6,415	9,369	10,730	13,471	16,657	17,519	17,519
준공공(8년)		4,274	3,700	4,033	3,546	3,773	3,713	3,636	3,556	3,515	-759
준공공(10년)		0	0	7	7	0	0	0	0	0	0
기업형		9,176	9,392	5,635	5,135	7,311	6,331	6,331	7,252	7,248	-1,928
공공지원(8년)		1,172	3,319	7,984	9,253	10,370	10,981	11,175	11,171	11,307	10,135
공공지원(10년)		0	0	58	3,987	6,993	7,920	10,015	11,848	14,800	14,800
계		302,482	35,113	36,232	42,424	49,952	51,973	56,233	61,454	65,139	-237,343
임대기간	단기임대	286,313	10,027	6,393	3,562	2,347	2,067	1,429	1,327	1,176	-285,137
	장기임대	16,169	25,086	29,839	38,862	47,605	49,906	54,804	60,127	63,963	47,794
	장기임대 비중	5.3%	71.4%	82.4%	91.6%	95.3%	96.0%	97.5%	97.8%	98.2%	

자료: 서울시 내부 자료

10

❖ 등록임대주택사업자 제도의 문제점

● 기업형 임대에 대한 무차별한 세제 및 금융 규제 적용

➢ **기업형 임대와 단기 투기성 법인에 대한 구분없이 징벌적 세율과 규제를 일괄 적용**
- 단기 투기를 막기 위한 장치가 오히려 장기 임대공급의 어려움 초래
  * (9·7 대책) 매입임대 사업자의 주택담보인정비율(LTV)을 0%로 규제
    → 외부 차입을 활용한 신규 매입임대 공급을 사실상 차단
    → 비아파트·다세대·도시형생활주택 등 서민·청년 임대주택 공급도 어려워짐
- 10·15 대책에서 서울 전역이 규제지역(조정대상지역)이 됐고, 종부세 합산배제 대상에서 매입임대가 제외되면서 임대사업의 경제성도 떨어짐
  * 법인은 종합부동산세 최고세율 5% 적용, 취득세도 12%로 높아짐
- 2016년 8·13 대책에서 일부 신축 임대에 대한 금융 규제 완화

➢ **장기임대의 세금 완화가 사라짐에 따라 이를 '민간임대 공급 중단'의 신호로 해석**
- '20년 장기민간임대주택' 제도는 중산층을 포함해 청년·신혼부부, 고령자, 외국인 등 다양한 수요를 민간 장기임대가 흡수하도록 설계한 모델이나 실현이 어려운 상황임
- 해외임대주택 투자도 중단됨. GIC(싱가포르 국부펀드), KKR(글로벌 사모펀드), ICG, Hines, 모건스탠리, CPPIB(캐나다연금투자위원회) 등

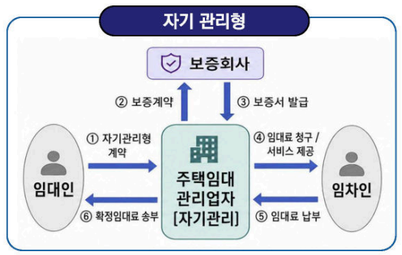
11

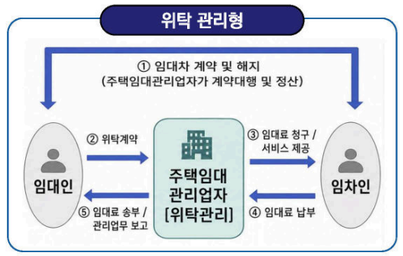
❖ 민특법 상 기업형 임대로 간주되는 주택임대관리업 2가지 유형

➢ 등록 임대사업자와 구분되는 주택임대관리회사도 민특법상 등록대상임

➢ **자기관리형 주택임대관리업**
- 주택임대관리업자는 임대인에게 장기간 매월 임대료를 고정액으로 지급
  * 주택의 공실, 임차료 미납 위험 등을 주택임대관리업자가 부담
  임대인은 이에 대한 대가로 주택임대관리업자에게 매월 일정액 지급

➢ **위탁관리형 주택임대관리업**
- 주택임대관리회사는 임대리스크를 부담하지 않고, 매월 실제 임대료의 일정비율을 수령





12

❖ 주택임대관리회사 현황

➢ 서울시에 등록한 주택임대관리회사는 총 207개사, 이 중 실적이 있는 회사는 44%
➢ 업종 분류: 부동산임대관리, 건물관리법, 주택관리업 겸업사 비중이 58.3%로 가장 큼
➢ 자기관리형 비중은 3.3%에 불과하고, 주택임대관리회사나 건설사가 주로 함
➢ 전체 관리세대의 85.9%를 상위 20개사가 수행

업종 대분류	업체수	비중	관리세대수	업체당 평균	자기관리 세대수
주택임대관리업	11개사	12.1%	12,382	1,125.6	1,624
주택관리업	24개사	26.4%	40,410	1,683.8	943
중개	2개사	2.2%	64	32.0	0
건설·건축	10개사	11.0%	29,318	2,931.8	2,016
부동산임대관리·건물관리업	29개사	31.9%	60,489	2,085.8	853
금융관련업(감정평가 포함)	0	0	0	-	0
기타	15개사	16.5%	57,861	3,857.4	1,276

구분	업체수	관리세대수	비중	자기관리 세대수	비중	위탁관리 세대수	비중
상위 5개사	5	90,812	45.3%	424	0.5%	90,388	99.5%
상위 10개사	10	132,473	66.1%	2,226	1.7%	130,247	98.3%
상위 20개사	20	172,348	85.9%	2,632	1.5%	169,716	98.5%
전체 207개사	**207**	**200,524**	**100.0%**	**6,712**	**3.3%**	**193,812**	**96.7%**

13

❖ 주택임대관리회사의 관리임대주택 입지

- ➢ 주택임대관리회사의 총 관리임대주택은 771건, 20만호임
- ➢ 서울시내 관리주택수는 43.9%(8만 7,999호)이고, 나머지는 인천·경기지역에 위치
  - 서울은 강남3구가 21.1%이고, 기타 한강 이남이 10.2%, 강북이 10.9%
  - 인천·경기는 39.9%
  - ➔ 관리주택수(전체 세대수) 중 수도권 비중: 82.1%

소재지 구분	관리 건수	구성비	전체 세대수	비중	평균세대수	자기관리 세대수	비중
서울 강남3구	348	45.1%	42,214	21.1%	121	773	1.8%
서울 강남권(기타 8개구)	115	14.9%	20,528	10.2%	179	1,760	8.6%
서울 강북권(한강이북)	114	14.8%	21,910	10.9%	192	2,150	9.8%
인천·경기	114	14.8%	80,057	39.9%	702	1,300	1.6%
수도권 소계	691	89.6%	164,709	82.1%	1,194	5,983	89.1%
지 방	57	7.4%	28,926	14.4%	507	317	1.1%
서울(구 미상)	11	1.4%	3,347	1.7%	304	3	0.1%
미 상	12	1.6%	3,542	1.8%	295	409	11.5%
합 계	**771**	**100.0%**	**200,524**	**100.0%**	260	**6,712**	**3.3%**

14

주택임대관리회사의 위탁관리 특징

1 공공임대도 큰 비중

민간위탁 9.7만호 (50.7%) | 공공위탁 5.5만호 (29.0%)

평균 관리호수
- 공공위탁 492호
- 민간위탁 189호

- 위탁자를 민간과 공공으로 구분해 보면, 민간회사임에도 공공임대 관리 비중이 적지 않음
- 민간위탁 평균 관리호수는 189호인 반면, 공공위탁은 492호로 2배 이상 큼
- 자기관리 비중은 민간 3.4%로 공공 1.6%보다 높음

2 아파트 중심·자기관리 제한

- 아파트 관리 세대수 85.0%
- 다세대·연립 3,336호 (1.7%)
- 도시형생활주택 1만 886호

- 아파트 관리 건수는 255건이지만 관리 세대수는 85.0%에 달함
- 다세대·연립은 관리건수 326건이나 세대수는 3,336호(1.7%)로 건당 평균 10호 수준에 불과함
- 도시형생활주택은 46건, 1만 886호로 건당 237호에 이름
- 자기관리 비중은 기숙사형 100%, 원룸 27.6%, 도시형생활주택 24.2%, 다세대·연립 12.1%, 아파트 0.6%
- 즉, 자기관리형은 소형·준주택 영역에 제한적으로 운영됨

3 대규모 물량 집중

- 100세대 이상 동·단지 307건 (39.8%)
- 관리 세대수 195,588호 (97.5%)
- 59개사(28.5%)가 전체 관리세대의 98.6% 관리

- 동이나 단지 100세대 이상의 물건이 전체 임대관리 물량의 97.5%를 포괄함
- 건수로는 307건(39.8%)이지만 세대수로는 195,588호(97.5%)를 차지함
- 회사를 기준으로 보면 100세대 이상 동이나 단지를 하나라도 보유한 업체가 59개사(28.5%)이며, 이들이 전체 관리세대의 98.6%를 관리하고 있음

1 공공임대 관리 비중이 예상보다 큼 | 2 아파트 중심 구조와 소형주택 자기관리의 한계 | 3 대규모 단지 중심의 물량 집중

15

주택임대관리회사의 구조적 특징과 한계

1 시장 진입·업체 구조

전업이 아닌 겸업 구조
주택임대관리 전업 9.7%(20개사), 나머지는 시설관리·주택관리·건설 기반 겸업

등록업체의 절반 이상이 무실적
207개사 중 116개사(56.0%)가 관리 실적 없음, 실적 없는 업체 평균 자본금이 더 큼

2 운영 방식의 편중

위탁관리 일변도
자기관리형 3.3%, 등록 64개사 중 41개사가 자기관리 실적 없음 (실적 보유 23개사)

상위 업체의 자기관리 회피
상위 10개사 관리 물량의 66.1% 점유하나 자기관리 비중은 1.7%

3 정책 목표와 실제의 괴리

정책 목표와 실적의 불일치
소규모 임대주택사업자 관리의 체계화가 목표, 실제로는 관리물량의 85.0%가 아파트, 다세대·연립은 1.7%

공공 임대주택 물량 의존
관리 세대의 29.0%가 공공 임대인 물량, 건당 규모는 민간의 2.6배

4 공간 구조·제도적 불확실성

업체 관할과 관리지역의 분리
본사 48.8%가 강남 3구, 관리 물량 54.3%는 서울 이외에 소재

보증 이행 확인 불확실
자기관리형 등록 64개사 중 보증 가입 11개사(17.2%)

겸업 구조 고착 | 자기관리 역량 취약 | 정책 목표와 시장 구조의 괴리

16

2. 해외 기업형 민간임대 사례

17

❖ 외국 주택임대시장의 특성: 개인 임대인 중심이지만 소유와 경영(임대관리) 분리

➢ **외국의 임대주택 재고 중 개인소유 비중은 80-97% 수준, 우리나라와 차이가 크지 않음**
- 개인소유 임대주택의 임대관리는 대부분 임대관리회사에 위탁관리 또는 마스터리스를 함
- 최근 주택임대리츠의 비율이 증가하면서 주택임대관리가 산업적으로 더욱 중요해짐

➢ **민간임대에 대한 세제 및 금융혜택과 더불어 공공에서 민간을 활용하는 경우가 많음**
- 우리나라는 아직 초기 단계로 향후 다양한 세제 및 금융지원이 필요하고, 공공에서 민간을 활용할 필요가 큼

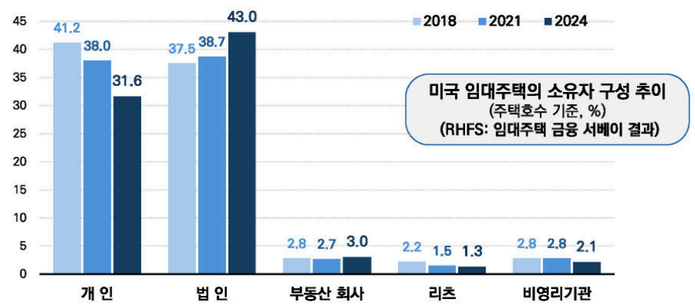
국 가	민간임대인 구성	임대시장의 특성	공공의 민간 활용
영 국 (2024)	개인: 81%	등록 임대(개인)의 18%가 전문 에이전트의 관리 서비스 이용, 기업형 임대(BTR) 확대 및 리츠 활용 증가	주거급여(Universal Credit/LHA)를 통해 민간임대료 지원
프랑스 (2024)	개인: 97%	개인 임대인 중심이나 전문중개·관리시장 존재	Loc'Avantages*), 임대중개(intermédiation locative)를 통해 민간주택을 저렴한 임대로 활용
미 국 (2024)	개인: 31.6%	대규모 공동주택과 단독주택(SFH)의 법인 소유·전문관리 구조가 정착	주택바우처(HCV) + 저렴주택 세액공제(LIHTC)
일 본 (2024)	개인: 85% 이상	약 80%가 전문업체에 전부 또는 일부 관리 위탁 임대주택 제공시 상속세·증여세 감면	특우임, 공공관리위탁, 주택 세이프티넷 등록제 운영
한 국 (2024)	개인: 85% 이상	전문 임대관리 부문 비중이 매우 낮음	공공 매입임대있으나 민간주택 활용에 대한 정책 지원은 부재

* 민간 집주인이 시장임대료보다 낮은 임대료로 저소득·중저소득 가구에게 임대하면, 정부가 세금 감면(임대수입의 15~65%에 대해 소득세 감면)과 개보수 지원을 제공하는 제도로 프랑스 국가주택청 Anah(Agence nationale de l'habitat)과 6년간 협약을 맺는 방식.

18

❖ 미국 사례: 전체 주택재고(1억 4,670만호) 중 31.4%가 임대주택(4,610만호)

- **임대주택의 소유자 구성(2024): 개인 31.6%, 법인 43.0%, 부동산회사·리츠 4.3%** (RHFS(Rental Housing Finance Survey)*, 2024)
- 지난 3차례 조사(2018,2021,2024) 결과의 추이를 보면, 개인 소유 임대주택 비중은 점차 감소하고, 법인 비중은 증가



* 2015년 첫 조사 시행 이후, 3년 주기 조사로 U.S. Census Bureau and the U.S. Department of Housing and Urban Development가 공동 시행

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

19

❖ 미국 사례: 임대주택 관리 현황

● **50호 이상 공동주택 중 약 95%가 임대관리회사에 관리하고 5%만 자주관리함**

➢ 총 98,391개 단지를 **11,919개 회사가 관리**: 회사당 평균 8.25개 단지를 관리함
(자료: Yardi Matrix, 50호 이상 공동주택 DB(2025.10))
- 관리회사의 1%(107개)가 관리하는 단지수는 100개 이상 (전체 단지의 26%), 임대호수의 34%를 관리
- 관리회사의 71%는 1~4개 단지를 관리: 임대호수의 10%를 관리
- 소규모 관리회사는 저렴한 노후주택, 대형 회사는 신축의 우량임대주택을 관리함

관리 포트폴리오	회사 비중	관리 단지 비중	관리 호수 비중
1~4 개 단지	71%	14%	10%
5~19 개	21%	23%	20%
20~99 개	7%	32%	33%
100 개 이상	1%	26%	34%
Owner-managed	-	5%	3%

20

❖ 미국 사례: 상위 25개 주택임대관리회사

● **상위 25개 임대관리회사가 15,141개 단지(전체 단지의 15.4%)를 관리 관리 임대호수는 3,641,719호 (단지당 평균 관리호수 240호)**

- Greystar Management는 3,695개 단지에서 100만호 이상을 관리
- 상위 25개 회사의 관리임대 단지 중 81%는 다른 소유주 건물

Management Company	관리 단지수	관리임대호수
Greystar Management	3,695	1,005,060
Asset Living	1,276	248,883
FPI Management	939	157,295
Willow Bridge	879	232,672
RPM Living	803	210,977
AMC	714	140,643
Cushman & Wakefield	683	152,632
Avenue5 Residential	671	138,530
WinnResidential	450	64,280
Bozzuto	420	128,799
Morgan Properties	390	105,240
Highmark Residential	349	91,527
ZRS Management	349	101,410
ConAm Management	348	56,805
The Michaels Organization	348	46,310
RAM Partners	326	83,906
BH Management	305	89,946
Equity Residential	299	85,626
MAA	292	102,294
Bell Partners	280	84,550
AvalonBay Communities	279	93,112
Monarch Investment and Management Group	270	65,342
Hawthorne Residential Partners	267	65,421
The John Stewart Company	256	27,914
Essex Property Trust	253	62,545
계	15,141	3,641,719

Source: Tabulations of Yardi Matrix data.

21

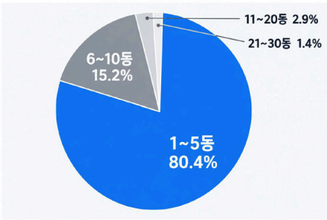
❖ 일본 사례: 임대주택 전체 규모와 개별 임대주택 단지별 동수 및 호수

● **일본(2023년): 전체 주택재고 중 36.7%가 임대주택 재고(23,897,500호)**

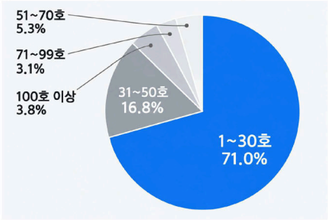
➢ 공가 제외 임대주택 재고: 19,461,700호
- 거주세대 없는 임대 공가는 4,435,800호 (공가율 18.6%)
- 임대용으로 제공되는 아파트(맨션): 동수 1~5개가 80.4%, 호수 1~30호가 71.0%

➢ 도쿄도 임대주택 재고는 416.8만호이고, 이 중 공가수는 62.9만호(공가율 15.1%)
- 인구는 1,490만명, 세대수는 722만 세대, 거주하는 임대주택은 353.9만호(임대비율 49%)

일본 아파트 동수 분포



일본 아파트 호수 분포



자료 : 全國賃貸住宅新聞社, 賃貸管理地主家主データブック, 2025-2026

22

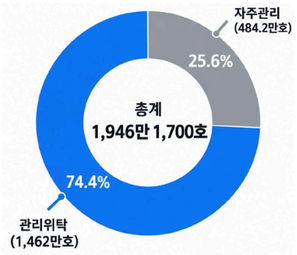
❖ 일본 사례: 임대관리 방식

● **일본(2023년): 거주 임대주택 호수 19,461,700호**

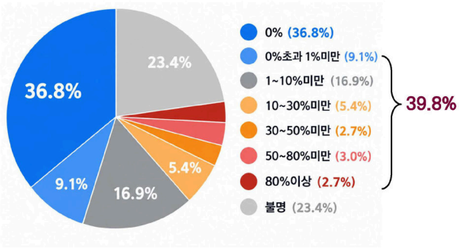
➢ 관리위탁 호수(1,462만호)는 임대주택의 74.4%, 자주관리는 25.6%(484.2만호)

➢ 관리위탁 중 마스터리스(서브리스)로 운영하는 비율은 약 40%

관리방식별 비율



마스터리스 실시율



자료 : 全國賃貸住宅新聞社, 賃貸管理地主家主データブック, 2025-2026

23

❖ 일본 사례: 상위 10개 임대관리회사의 관리방식(2025년)

● **상위 10개 주택임대관리회사는 430만호를 임대관리(전체 관리위탁호수의 29.4%)**

➢ 전체 관리호수 중 서브리스 비율은 70.2% (302만호)
- 10개 회사 중 시공을 하는 회사들의 서브리스 비율은 90% 이상

순위	주택임대관리 회사명	전체관리호수(A)	서브리스호수(B)	B/A 비율(%)	회사 유형
1	다이토켄타쿠그룹	1,294,332	1,271,815	98.3	시공
2	세키수이하우스그룹	721,293	비공개	-	시공
3	다이와리빙	675,875	619,731	91.7	시공
4	레오팔레스21	545,727	544,354	99.7	시공
5	토케이코포레이션	282,083	266,941	94.6	시공
6	하우스메이트파트너스	257,870	143,278	55.6	중개
7	도큐주택리스	143,914	29,399	20.4	부동산
8	하세코라이브네크워크	127,472	7,139	5.6	중개
9	아사히카세이부동산레지던스	126,809	116,120	91.6	부동산
10	스타츠아메너티	125,418	21,585	17.2	중개,맨션
	합계	4,300,793	3,020,362	70.2	

자료 : 全國賃貸住宅新聞社, 賃貸管理地主家主データブック, 2025-2026

24

❖ 일본 사례: 임대주택관리법과 지정관리자 제도

➢ **2020년 임대주택관리법 개정, 2003년 지정관리자 제도 도입(지방자치법 개정)**

➢ 임대관리업을 등록제로 전환함으로써 사업자의 진입 요건을 명확히 하고 정부의 감독 체계를 구축

비교 항목	일본 (현황)	서울 (현황)
기업형 정의	임대주택관리업법 200호 이상 등록 의무화	민특법: 개인/법인만 구분 기업형 정의 전무
임대료 규제	시장 자율 + 분쟁조정위원회	100호 이상 통상 2.5% 법정 상한 강제
관리 수수료	서브리스 10~15%	서장 평균 3%
서브리스 제도	법제화, 시장의 20% 차지	법적 근거·표준계약 없음
LTV 규제	금융기관 자율 평가 평균 50% 허용	매입임대 LTV 0% (9.7 대책)
보유세	고정자산세 소규모 주택지 특례 1/6 감액	조정지역 종부세 합산배제 폐지
취득세	임대주택 신축 시 감면	법인 취득세 중과 최대 12%
J-REIT/리츠	주거형 8개 이상 자산 1.7조 엔	주거형 리츠 극히 제한적
출구전략	스폰서-리츠 구조 자산 유동화 활성화	의무임대기간 내 제약 규정 불명확
지정관리자	공공임대 민간위탁 제도화 (2003~)	공공임대 SH 직접관리 민간 활용 없음
공공정책금융	주택금융지원기구 장기 저금리 대출	주택도시기금 일부 지원 기업형 특화 부재

구분	일본 (지정관리자 제도)	한국
법적 근거	지방자치법 제244조의2③, 공영주택법	공공주택특별법, 민간임대주택특별법, 지방자치단체 조례(위·수탁 관련)
관리 방식 명칭	지정관리자 제도(指定管理者制度)	위탁관리(주택관리공단·LH 등에 관리 위탁) / 사회주택은 운영사(사회적경제주체)에 재임대
관리주체 자격	주식회사, NPO법인, 공익법인 등 법인·단체 – 제한 없음(공모)	LH·지방공사(SH공사 등)가 직접 관리하거나, 주택관리업자·사회적협동조합·비영리법인에 위탁/전대
선정 절차	공모(公募) → 심사위원회 평가 → 지자체 의회 의결 → 협정 체결	대부분 수의계약·지정(LH·지방공사 자회사 중심), 사회주택은 지자체 공모로 운영사 선정 후 SH공사 등과 재임대차 계약
관리 기간	통상 3~5년 단위 갱신	LH 위탁은 통상 장기·수의 방식, 사회주택 운영사는 통상 2~4년 계약 갱신(연장 가능)
위탁 업무 범위	입퇴거 접수·수납·시설수선·환경정비·긴급대응 등 집행적 업무	(LH 위탁) 관리비·부과·수납, 시설 유지관리, 입주자 민원 대응 / (사회주택 운영사) 입주자 모집·계약, 보증금 수납·관리, 커뮤니티 프로그램 운영까지 포괄
행정처분 권한 소재	지자체 유보(입주자 결정, 임대료 결정, 명도청구는 지자체가 직접 행사)	LH/SH가 소유권·임대인 지위를 유지하되, 보증금 수납·관리 권한을 운영사에 위임하는 구조가 존재 → 여기서 보증금 미반환 리스크 발생
재무적 책임소재	임대료 등 체납 시 법적조치는 지자체가 수행, 지정관리자는 독촉·상담까지만 담당 → 금전 리스크가 관리자에게 전가되지 않음	사회주택 구조상 보증금이 운영사 명의 계좌로 수납·운용되는 경우가 많다, 운영사 부도·해지 시 임차인이 직접 손실을 떠안는 구조적 공백 존재
투명성/평가 체계	정기 모니터링, 3~5년마다 재공모, 총무성 통계로 전국 도입현황 공표 (2021년 77,537건)	사회주택 운영사에 대한 표준화된 평가·모니터링·정보공시 체계 미흡, 협의회별 자율관리에 가까움
대표 사례	도쿄도주택공급공사 – 도영주택 약 34만 호 지정관리	SH공사 사회주택, 서울시 사회주택협의회 소속 다수 운영사

25

3. 기업형 민간임대사업자의 정의

26

❖ 부동산자산관리 서비스 사업 유형과 현황

● 상업용 부동산 시장과 주택임대시장의 비교

➢ 우리나라 상업용 부동산 시장은 AM-PM-FM이 체계적으로 이루어지고 있음
- 주거용 부동산 시장에서 주택임대관리는 아파트 등에 FM(시설관리)만 의무화
  주택임대관리의 필요성이 커지는 상황에서 PM 산업의 육성 필요성 큼

➢ 주택임대관리업은 RPM(Residential Property Management)으로 PM에서 특화된 개념

상업용 및 임대주택의 부동산 유형과 운영 특성 비교

부동산유형	상업용(오피스, 상가)빌딩	임대주택
소유주	기관, 기업, 리츠, 부동산펀드	대부분 개인 소유주, 일부 공공
부동산의 규모	대형건물 중심, 중소형 포함	대단지보다는 개별임대주택, 오피스텔, 다세대연립, 고시원, 기업형 기숙사
PM주체	외국계 및 국내 대형법인	중개업소 중심, 중소규모회사
PM업역	임차인 선정 - 임대계약 - 임대관리(클레임, 임대료 징수 등) - 퇴거(원상복구) - 시설관리 등 전영역	부분 역할 수행 중심
FM과의 관계	일반적으로 별도의 FM회사와 계약, 부분 수행의 경우가 있음	자체적으로 해결, 일부 아웃소싱

27

❖ 현행 민간임대주택 특별법(이하 민특법)상의 기업형 임대 규정

● 민특법 상 기업형 임대 규정이 없음

➢ 민특법은 임대사업자를 '개인'과 '법인'으로만 구분
- 유형 구분은 등록 민간임대주택의 취득 유형에 따라 '건설임대'와 '매입임대'로 구분
  * 건설임대는 임대 목적으로 건설되는 경우이며, 매입임대는 매매로 취득하는 경우임
- 공공지원 여부에 따라서는 민간이 취득하여 임대하는 '장기일반(10년)' 및 '단기(6년)'와 공공지원을 받아 건설,매입하는 '공공지원'이 있음

등록 임대주택 유형

구 분			단독주택	공동주택				준주택	
				연립	다세대	아파트		기숙사 (일반기숙사, 리모델링, 임대형 기숙사)	오피스텔 (전용면적 120㎡, 상하수도시설, 목욕시설)
						도시형 생활주택	일반		
건설	단기 ('25.6월 시행)		○	○	○	○	×	○	○
	장기	일반	○	○	○	○	○	○	○
		공공지원	○	○	○	○	○	○	○
매입	단기 ('25.6월 시행)		○	○	○	○	×	○	○
	장기	일반	○	○	○	○	×	○	○
		공공지원	○	○	○	○	○	○	○

28

❖ 민특법상 100세대 이상 규제

● 민특법 상 단지가 100세대 이상인 경우 3가지 규제 사항이 존재

➢ 자기관리형 주택임대관리업자 규제
- 주택임대관리업자는 임대보증금 반환 보증 등에 가입 (민특법 제38조 및 시행령 제31조)
  * 주택임대관리업자가 임대인에게 줄 3개월분 이상의 임대료와 임차 보증금 전액에 대해 HUG나 서울보증 등의 보증보험에 의무적으로 가입해야 함
- 임대료 인상율 2.5% 수준

등록 임대주택 중 100세대 이상 임대

조문	내용	100호 미만과의 차이
민특법 시행령 제34조의2 제1호	임대료 인상률 상한	소비자물가지수 반영으로 사실상 2.5% 수준 (100호 미만: 5%)
민특법 제46조 제2항	임대차계약 변경신고 기간	변경예정일 1개월 전까지 (100호 미만: 변경 후 3개월 이내)
민특법 제49조 제1항	임대보증금 보증가입 의무	동일 단지 100호 이상 매입 임대 → 보증 가입 의무화

29

❖ 기업형 민간임대자 재정의: 민간임대시장 생태계 조성을 통한 주거시장 안정

● **민간임대시장 생태계 조성을 위해 '기업형 임대' 개념 필요**

➢ **기업형 민간임대자에 대한 재정의 필요:** 현행 민특법 상의 민간임대자는 개인,법인을 불문하고 임대주택을 소유한 자를 민간임대자로 간주하지만, 개인 및 법인의 구분만 있음

- 민간임대주택관리업은 자기관리형에 한 해 소유주로 부터 위탁받은 범위 안에서 임대사업자로 기능하지만, 민간임대자로 규정하지 않음
- 임대 산업의 관점에서 AM-PM-FM의 관리 체계 중 이 산업의 핵심 경쟁력은 PM 회사이지만 PM 회사의 역할을 제한함으로써 기업형 민간임대자로서의 역할이 약화됨
- 주택임대관리업에 전통적인 PM 회사와 다른 1인 가구 임대시장에 맞는 OM 회사가 크게 크게 증가하면서 기업형 임대관리의 개념이 변화됨

➢ **기업형 민간임대자의 정의**

- 기업형 민간임대의 지속가능성을 담보하는 형태로 일정 규모 이상이 임대주택을 보유 혹은 운영하는 경우로 2가지 유형 모두를 포괄하는 '기업형 민간임대자' 개념을 도입할 필요

* (보유형) 100호 이상 임대주택 소유 법인 (운영형) 전문임대관리회사로 임대주택을 자기관리(100호) 또는 위탁관리(300호)하는 경우, 이 두가지 유형은 소유와 경영(임대관리)라는 관점에서 상이한 사업 영역임

* 일부 소유주 중 소유-경영 수직통합형(vertical integration) 형태로 운영하는 경우도 기업형 민간임대자로 포함

30

4. 기업형 민간임대 생태계 조성과 임대시장 안정화

31

❖ 기업형 민간임대시장의 생태계 조성

	단 계	내 용
①	기업형 민간사업자	임대주택 개발·취득·운영
②	안정화 단계	입주율 안정화, 임대료 수입 확보 (통상 2~5년)
③	REITs 등 투자자 편입	자산 매각 → 배당
④	임대 수익	자산관리(AM) + 운영관리 (PM) → 체계적 관리와 안정된 수익 기반
⑤	재투자	수익금 → 신규 임대주택 재투자

1 직접 소유·운영형
대형 주택사업자나 리츠가 주택을 직접 보유하면서 임대·운영관리까지 통합 수행하는 방식

2 재무적 투자자 참여형
연기금 · 보험사 등은 자금을 출자하고, 실제 개발·운영은 별도의 사업자 · 운용사가 담당하는 방식

3 혼합·플랫폼형
자산 보유, 자산운용, 임대운영, 시설관리 기능이 분화되지만 하나의 플랫폼 아래 결합되는 방식

32

❖ 해외 자본의 민간임대시장 진입 장벽 개선

	투자자	유형	오퍼레이터	주요 자산	지역	투자방식
국내 진입 해외 자본	KKR	미국 PEF	위브리빙 (총공개)	위브스위트 선유파크사이드(157실), 위브플레이스회기(98실)	영등포구 양평동, 동대문구 휘경동	자산 통매입 후 코리빙/레지던스 전환
	Morgan Stanley	미국 IB	SK디앤디, 그래비티자산운용, SLP, 홈즈컴퍼니	길동(104가구), 독산동(195가구), 안암동(60가구) 등	강동·금천·성북·강북권 오피스텔	오피스텔 통매입 후 임대주택 전환 (누적 약 700억원)
	CPP Investments (캐나다 연기금)	캐나다 연기금	MGRV (맹그로브)	5,000억원 JV(CPP 95%·MGRV 5%), 시드 프로젝트 최대 1,330억원	동대문·성동·영등포·중구 등 5개 프로젝트, 1,500실+	개발형 JV, 토지매입 100% 자기자본
	Hines	미국 디벨로퍼	마스턴 투자운용	신촌 베로니스(348억원, HAPP 펀드), 독산동(78가구)	서대문구 신촌, 금천구 독산동	최초 해외 디벨로퍼 직접 진출, 오피스텔·호텔 컨버전
	ICG	영국 PEF	홈즈컴퍼니	약 3,000억원 펀드(2023), 가산(180가구), 명동, 수원(242가구)	강남, 금천구 가산, 중구 명동, 경기 수원	상업용 부동산→주거 전환
	M&G 리얼에스테이트 (영국)	영국 자산운용 (푸르덴셜생명계열)	SK디앤디(디앤디프라퍼티솔루션)	에피소드 컨비니 신당 2호점(2025.10)	중구 신당동	아시아주거펀드(2024.8 조성) 통한 투자
	JLL / Cove	서비스·오퍼레이터	아너스 자산운용 등	코브 코리아 JV 설립 등 논의·초기 단계	-	진출 검토 단계

시장 진입 규제	진입 규제	제약 여건	임대시장 영향
	LTV 규제	2025년 9.7 대책: 매입임대 LTV 0%	자금조달 원천 봉쇄→ 투자 불가
	관련 조세	조정대상지역 매입임대 종부세 합산 배제 폐지	보유비용 증가 → 수익률 저하
	임대료 규제	100호 이상 임대료 인상률 2.5% 제한	장기 수익성 불투명 → 투자 회피
	매입비용 증가	서울 도심 역세권 자산가격 상승	초기 투자비 증가 → 수익률 압박

33

❖ 기업형 임대사업자 정의 및 100호 이상 규제 완화

개선 과제	개선 방향	관련 조문
기업형 정의 신설	민특법에 "기업형 민간임대사업자" 개념 신설 (예: 100호 이상 운영 법인)	제2조 개정
임대료 인상률 기준변경	100호 이상 사업자의 임대료 상한을 5%로 통일 또는 물가+α 구조 도입	제44조·시행령 제34조의2 개정
공익사업 특례 강화	시·도지사 지정 요청권 → 일정 요건 충족 시 자동 인정 또는 신속 처리 의무화	제20조 개정
보증가입 의무 완화	기업형 사업자가 자체 재무건전성 기준을 충족할 경우 보증 가입 **조건 완화**	제49조 개정
신고 기간 현실화	변경신고 기간을 임대조건 유형별로 차등 적용하여 행정 부담 완화	제46조 개정
출구전략 규정 마련	의무임대기간 중 자산 양도·리츠 편입 등 출구전략 허용 규정 신설	시행령 신설

34

❖ 기업형 임대사업자에 대한 세제 개편 필요

개선 과제	개선 방향	기대 효과
종부세 합산배제 복원	조정대상지역 내 기업형 매입임대주택에 **종부세** 합산배제 부활 (의무임대기간·임대료 준수 조건부 적용)	투자 보류 해소 및 서울 내 민간임대 공급 재활성화
취득세 감면 확대	기업형 민간임대(100호 이상) 취득 시 취득세 감면율을 현행보다 확대 적용	대규모 매입임대 진입 장벽 완화
법인 임대소득 분리과세	기업형 임대법인의 임대소득에 대해 별도 저율 분리과세 또는 세액공제 도입	법인 형태 임대사업의 세부담 정상화
용도전환 세제 특례	비주거 → 주거 용도전환 임대주택에 대해 취득세·재산세·개발부담금 한시 감면	용도전환 공급 촉진 및 초기 투자비 경감
해외자본 세제 명확화	해외 사모펀드·연기금의 민간임대 투자 관련 과세 가이드라인 명확화 및 조세조약 활용 지침 마련	외국인 투자자 예측 가능성 제고 및 해외자본 유치
리츠 편입 세제 지원	기업형 민간임대 자산의 리츠(REITs) 편입 시 양도세 과세이연 및 배당소득 이중과세 조정	임대주택 리츠 시장 활성화 및 출구전략 명확화

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

35

❖ 기업형 임대 도입에 따른 전월세 시장 안정 효과

➢ **민특법 내 기업형 민간임대 정의 신설로 규제·지원 체계의 일관성과 예측가능성 제고**
- 일본형 서브리스·지정관리자 제도 등 사례를 접목한 한국형 기업형 임대모델 정립 필요
- 공론화 과정을 통한 시만 수용성 제고와 정책적 정당성 강화

➢ **서울 역세권·도심 중심 고품질 민간임대 재고 확충으로 전월세 시장 안정 기여**
- 임대주택 소유자가 다른 경우에도 대형 관리플랫폼을 이용하면 임대료 결정, 입주 심사, 계약 갱신, 수수료, 퇴거, 유비조수 등 운영방식 표준화 가능
- 운영관리 플랫폼으로 동일한 운영 시스템과 관리 방식 확산시켜 고품질 민간임대 재고를 확충하여 정책 관리 역량을 강화하고 시장 투명성에 기여
- 원스탑 서비스 지원을 통해 임대주택 실내 투어, 임대료 비교, 주거 서비스 활용 가능 (3D 투어, 주거상담 Q&A, 임대료 납부, 수리 신청 등 지원)

➢ **보증금 반환 위험 제로, 주거 선택권 확대, 안정된 주거와 장기 거주성 확보**
- 전세사기 등 보증금 반환 위험을 차단하고, 관리비 및 임대료 등 운영관리 투명성 제고
- 예기치 못한 과도한 보증금 인상 없고 비자발적인 퇴거 위험 없이 안정적으로 장기 거주

36

❖ 아파트·비아파트, 비주택을 포괄한 기업형 임대시장 확대 조성

➢ **기업형 민간임대 제도 정비를 통해 아파트 및 비아파트 임대주택 추가 공급 가능**
- 종부세 합산배제, 취득세 중과 등 세금 부담 문제 해결
- 용도전환을 통한 지식산업센터나 상업용 부동산의 민간임대 편입으로 노후 상업·업무시설의 주거 전환을 가속화함
- 서울시 차원에서 체계적인 협력체계 구축하여 실효적인 공급 확대로 이어지도록 함

➢ **전문 임대관리 체계 구축으로 임차인 보호 및 주거서비스 품질 향상**
- ESG 투자 트렌드와 연계한 해외자본 유치 기반 마련
- 일본의 서브리스 방식 도입을 통한 소규모 개인 임대주택의 통합 관리 모델 검토
- 민관협력 체계 내에서 역세권·도심권 위주로 공급하여 입지 경쟁력 확보

➢ **주거임대업과 임대관리업의 전문화·대형화 촉진으로 부동산서비스 산업 고도화**
- 기업형 임대자 시장은 '소유의 집중'뿐 아니라 '운영관리의 집중'을 통해서 진행됨
- 임대주택산업의 생태계가 건전하게 성장할 수 있도록 전문화, 대형화를 촉진
- 해외 기관투자자 자본 유입을 통한 부동산 투자시장 활성화 및 고용 창출
- 국내 리츠시장과 연계한 임대 금융 생태계 구축

| 주제 발표2

민간개발사례 커지는 임대수요, 따라가지 못하는 공급체계

조강태

MGRV(맹그로브) 대표

국내 코리빙(공유주거) 산업을 개척해 온 임팩트 디벨로퍼로, 서울 도심의 청년 임대주택 브랜드 '맹그로브'를 기획·개발·운영하고 있다. 경영전략 컨설팅과 임팩트 투자 경험을 바탕으로 1인 가구 시대에 맞는 새로운 임대주택 공급 모델을 실험하고 있다.

학력

- 고려대학교 교육학과 학사

주요 경력

- MGRV(㈜엠지알브이) 대표이사(2018~현재)
- 임팩트 투자회사 HGI 최고운영책임자(COO) 역임
  - 부동산팀을 신설해 공유주거 사업 기획
- 베인앤드컴퍼니(Bain & Company) 이사 역임
  - 약 10년간 신사업·M&A·사업전략 컨설팅 수행

주요 활동

- 맹그로브 숭인(2020)·신설(2021)·동대문(2022)·신촌(2023) 등 서울·강원·제주 6개 지점, 약 1,300명 규모의 코리빙 하우스 개발·운영
- 캐나다연금투자위원회(CPP Investments)와 약 5,000억 원 규모 임대주택 개발 합작법인 설립(2025)
- 맹그로브 신촌, 2024 German Design Award 수상

MGRV

서울주거포럼 발제 · 2026.10.07

커지는 임대수요,
따라가지 못하는 공급체계

임대가 일상이 된 시대, 새로운 주택공급의 방향

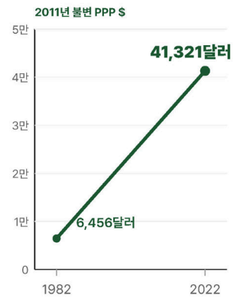
조강태 · 맹그로브(MGRV) 대표

「민간임대주택산업이 왜 우리 사회에 필요한가」

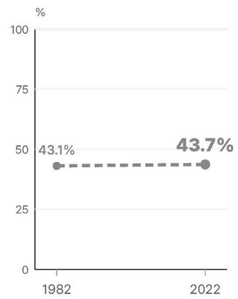
— 왜 지금인가

소득 증가에도 불구하고 자가율은 변동이 없었고, 오히려 임대차의 비중은 급증하고 있습니다

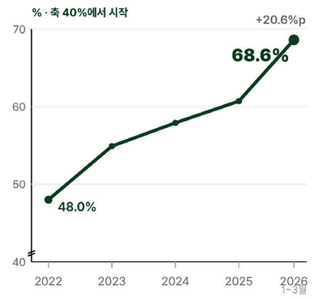
1인당 실질 GDP (PPP)
1982 → 2022 · 40년



서울 자가율 (%)
1982 → 2022 · 40년



임대차 거래 중 월세 비중 (전국, %)
2022 → 2026 · 5년



40년 · 0.6%p 소득은 약 6.4배 늘었지만 자가율은 43.1% → 43.7% / 임차가구 약 845만 · 일반가구의 38.8%

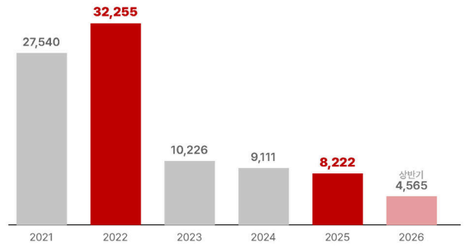
자가율 — 가구 기준 자가점유율, 통계청 인구주택총조사 기반 서울 시계열이며, 1982년 값은 1980-1985년 데이터의 선형 보간치, 2022년 값은 국토교통부 주거실태조사 기준 / 소득 — 1인당 실질 GDP(2011년 불변 구매력평가 기준), Maddison Project Database 2023. 가구소득이 아님 / 전세·월세 비중 — 제고가 아니라 전국 주택 임대차 거래 기준(보증부월세·반전세 포함). 월세 48.0%(2022) → 54.9%(2023) → 57.9%(2024) → 60.7%(2025) → 68.6%(2026년 1~3월 누계). 국토교통부 주택통계. 2026년은 연간이 아닌 1~3월 누계 부분연도. 이 차트만 변화폭을 보이기 위해 Y축을 40%에서 시작(축 절단)했으며, 축에 절단 표시와 시작값을 명기했습니다 / 임차가구 — 통계청 2022 인구주택총조사 일반가구 2,177.4만 × 국토교통부 2022 주거실태조사 임차 비율 38.8%

— 무엇이 문제인가

임대 주거 공급의 부족이 비정상적인 임대료 급등을 낳고 있습니다

서울 소형·비아파트 주거 기준 (도시형생활주택 · 다세대 · 오피스텔)

서울 소형·비아파트 착공 (세대·호)



-74.5% 2022년 정점 대비 2025년

서울 소형 임대료 분포의 백분위별 상승률 (2021 → 2025)
P50 = 중위값, P70 = 상위 30%가 시작되는 지점의 임대료

P50	P70
+17.7%	**+18.1%**

두 구간이 같은 속도로 올랐습니다

서울 오피스텔·아파트 전용 10평 이하 임대료 (중위값, 보증금 월세 환산)

연식	2021	2025	상승률
신축 (0–3년)	72.5만원	95.2만원	+31.4%
구축 (16년+)	55.0만원	60.5만원	+10.0%
격차	**17.5만원**	**34.7만원**	**1.99배**

공급 부족과 경쟁의 부재로, 품질이 낮은 구축의 가격도 오르고 있고, 특히 신축과 구축의 차이(신축갭)가 57%나 됩니다

착공 — 공동주택준 세대수 + 오피스텔 추정 호수의 합, 실제착공일 기준. 서울 25개 자치구 건축인허가 대장 전수 522,298건(2026-06-25 기준), 국가통계포털(KOSIS) 주택건설실적으로 교차검증. 오피스텔은 인허가 단계에 고유 분류가 없어 '업무시설 신축 중 10호 이상'으로 판별한 추정치 / 임대료 — 서울 오피스텔·아파트 전용 33㎡(10평) 이하, 보증금을 월세로 환산한 값의 중위값·백분위값. 국토교통부 실거래 월세 928,400건(2021.04–2026.04) 중 정부지원주택 제외 정제 508,591건 / P50·P70 — 임대료를 낮은 값부터 줄 세웠을 때 하위 50%·70%가 되는 지점의 값(백분위). P50은 중위값이고, P70은 상위 30%가 시작되는 지점입니다. / 구축 3.3㎡당 +17.3% — 같은 구축의 호당 임대료 상승률 +10.0%와 다른 측정치. 호당보다 면적당이 더 크게 오른 것은 같은 임대료로 확보하는 면적이 줄었다는 뜻

— 무엇이 문제인가

임대 수요 대비 공급이 따라가지 못하는 이유는 구조에 있습니다

민간 임대 공급의 95%가 개인 임대 사업자인데, 개인 임대 사업자는 '공급'에 기여하지 못합니다. **공급 없이 임대료만 오르는 구조를 만들었습니다**

(2022년 기준)

- 개인 간 임대 625만 · 73.9%
- 공공임대 186만 · 22.0%
- **기업형 34만 (추정치) · 4.0%**

625만 가구가 개인 간 임대입니다. 부족한 것이 아닙니다.

다만 이 625만은 기존 주택의 소유권이 이동할 뿐, 신규 공급을 만들지 않습니다.

그래서 질문은 이것입니다. 왜 신축 임대 공급이 안 되는가.

점유형태별 가구 수. 합계 845만 = 통계청 2022 인구주택총조사 일반가구 2,177.4만 × 국토교통부 2022 주거실태조사 임차 비율 38.8%. 구성 3종은 국토교통부 자료(원 통계표명 확인 중). '기업형'은 전문기업이 운영하는 임대주택 추정치

— 우리만의 문제인가

2012년 영국은 오늘날 우리와 동일한 문제를 겪었습니다 - 늘어나는 임대 수요를 충족시키기 위한 공급이 필요한데, 어떻게 공급을 할 것인가?

민간 임대주택 공급을 늘려야 하는데, 민간 투자의 참여가 저조했고 그 이유를 알고 싶어했습니다

몬테규 리뷰 · 2012 (Review of the barriers to institutional investment in private rented homes)

영국 정부가 금융·인프라 투자 전문가 아드리안 몬테규 경에게 의뢰한 보고서입니다. 임대 수요는 느는데 왜 기관투자자가 민간임대주택을 짓지 않는지를 진단했습니다.

몬테규 리뷰의 주요 내용 발췌

1. 2012년 영국, 민간임대 360만 가구 — 1980년대 초 약 200만에서 급증했습니다
2. 그런데 10호 이상 보유한 임대인은 1%뿐이었습니다. 개인 임대인의 나라였습니다
3. 몬테규의 첫 발견 — 임대부문의 성장은 대체로 신규 주택 공급에 기여하지 못했다
4. 두 번째 발견 — 인지세를 바꾸고 부동산투자회사 제도를 고쳤지만 그 자체로는 신규 투자 흐름을 자극하지 못했다. 제도가 있는데 작동하지 않았습니다

"growth in the rented sector has generally not contributed to the supply of new housing"

임대부문의 성장은 대체로 신규 주택 공급에 기여하지 못했다

「민간임대주택에 대한 기관투자 장벽 검토」(Review of the barriers to institutional investment in private rented homes), Sir Adrian Montague, 영국 지역사회지방정부부(DCLG) 의뢰, 2012년 8월. §는 원문 문단번호

05

— 우리만의 문제인가

2012년 영국의 진단은 오늘날 우리의 문제와 놀랍도록 닮아 있습니다

토지 가치 - 토지 가격이 동일할 때 임대 건설 유인 부족

모든 주택용 토지가격은 분양가로 결정됨. 동일한 토지에 대해서 임대 주택을 건설하려면 분양 시행사와 경쟁해야 하고 대부분 경쟁에 불리함.

계획체계 - 임대주거에 대한 통합된 공급 계획 부재

사회에 필요한 주거의 총량을 계획할 때 '분양 주택' 중심으로 계획을 했음. 임대 / 분양을 각각 계획하지 않으니, 임대 주택에 대해 일관되고 종합적인 계획을 세우지 못했음.

낯선 상품 - 기업형 임대주택 선례가 없어 속도가 저하됨

투자자들도 전례가 없는 시장을 창출하는 것이다보니 현실의 수요가 빠르게 증가하지만, 선뜻 사업을 시작하려는 투자자가 없었음 (투자하려고 했지만 서서히 의지가 '식어갔다' 라고 당시 투자자들은 표현함).

공공토지 - 통합 목표/계획이 없다보니 공공토지 공급도 부재

임대주택에 대한 목표와 계획이 없었고, 그러다보니 공공택지의 공급 역시 택지 분양과 임대 기부채납만을 가정하여 진행이 되었음.

몬테규의 결론 — 정부가 민간임대주택 공급의 중요성을 인정하고, 명확한 계획을 시장에 선언하는 것이 '단순 재정 투입' 보다 훨씬 중요하다고 결론

몬테규 리뷰(2012.8) 원문 문단번호 기준 / 최선가치 확보 의무(best consideration) — 영국 공공기관이 자산 매각 시 제한 없는 시장가치를 받아야 하며, 그렇지 못할 경우 별도 승인을 구해야 하는 규정

06

— 우리의 문제

이후 영국은 정부 주도로 'Build-to-Rent' 라는 제도를 만들고 공표하면서 민간이 정부를 신뢰하고 시장에 임대주택을 공급할 수 있는 길을 열어주었습니다

2018년 영국에서 Build-to-Rent 제도를 공표한 시기에 한국에서는 기업형 임대사업자 지위를 삭제하며 민간이 참여할 길 자체를 없앴습니다

영국 — 2018.07.24

무엇을 했나

개정 국가계획정책체계(NPPF)에 'Build to Rent'를 하나의 주택 유형으로 정의

핵심 — 상품 기준

① 100% 임대 목적으로 지은 주택 ② 3년 이상 장기 임대차 제공 ③ 단일 소유·단일 관리 하에 전문적으로 운영되는 재고

기업이 무엇을 지으면 이 유형에 속하는지가 규격으로 정해졌습니다

부가 조건

어포더블 기여를 현물 임대주택으로 — 시장임대료 대비 20% 낮게, 운영은 같은 사업자가 계속하는 방안

한국 — 2018.07.17

무엇을 했나

민간임대주택에 관한 특별법 개정 (법률 제15356호)

핵심 — 상품 기준

기업형임대사업자·기업형임대주택 등 용어 삭제, 임대사업자를 단일 범주로 통합

기업 규모 사업자를 정의·지원할 근거가 사라졌습니다

부가 조건

공공지원민간임대주택 신설 — 공공지원을 받는 경우에만 별도 범주 인정

영국은 기업이 공급할 수 있는 기준을 만들었고, 우리는 있던 기준을 없앴습니다.

그 사이 공공지원민간임대주택이 등장했지만, 민간 자본과 창의성을 충분히 활성화하지 못했습니다

NPPF — National Planning Policy Framework, 영국 국가계획정책체계. 2018년 7월 24일 개정본 Annex 2 용어정의에 Build to Rent가 처음 명문화됨 / Build to Rent 정의 원문 — "통상 100% 임대되는 목적 건축 주택. 보통 3년 이상의 장기 임대차를 제공하며, 단일 소유·단일 관리 통제 하에 전문적으로 관리되는 재고" / 어포더블 기여(APR) — 지역 시장임대료 대비 최소 20% 이상 낮은 임대료. 총 세대의 20%는 계획실무지침(PPG, 2018-09-13) para 002의 "적정 벤치마크" 값 / 한국 개정 — 법률 제15356호, 2018년 1월 16일 공포, 2018년 7월 17일 시행. 제2조 제6·8·9호가 현행 "삭제" 상태

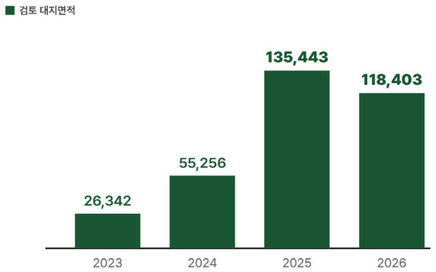
07

— 현장의 증거

민간 임대 주택을 공급할 토지가 없다고 하지만, 현실은 오히려 반대입니다

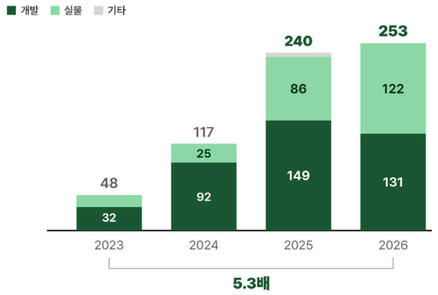
검토 물건	대지면적	추정 연면적
658건	**33.5만 평** (110.9만㎡)	**162.6만 평** (537.5만㎡)

MGRV 검토 물건 대지면적 (평, 각 해 1월 1일–8월 5일)



2026년은 8월 5일까지의 부분연도 기준입니다

MGRV 내부 매수 검토 건수 (건, 개발 + 실물, 각 해 1월 1일-8월 5일)



2025년 전체 240건에는 개발·실물로 분류되지 않은 5건이 포함됩니다

모집단 — 발표자 회사가 검토한 서울 소재 임대주택 물건. 연도 간 비교를 위해 매년 1월 1일–8월 5일 같은 기간으로 잘라 집계, 4년 합계 658건. 확보한 토지가 아니라 검토한 물건입니다 / 개발·실물 — 개발은 나대지·기존 건물 철거 후 신축 검토 건, 실물은 준공된 건물 매입·운영 검토 건 / 대지면적 단위 — 1평 = 3.3058m²로 환산한 값 / 추정 연면적 — 대지면적 × 계획 용적률 추정치, 사선제한·주차·기부채납 미반영

08

— 벤치마킹: 공급은 답이 되는가

[미국 오스틴 사례] 충분한 공급은 임대료를 안정화시켰고 신축갭도 줄이는 데 성공했습니다

⏱ 충격
테슬라 · 오라클 본사 이전 → 2021년 한 해 임대료 +25.3%

→

⊙ 대응
규제가 아니라 공급으로. 주차 최소기준 전면 폐지 · 최소 대지면적 3분의 1로 축소

→

◎ 결과
3년간 4만 호 신축 / 5년 누적 8.7만 호 · 재고 +33% → 실질 임대료 -19%

	서울 (2021 → 2025)	오스틴 (2025.10 기준 최근 1년)
공급	착공 -74.5%	재고 +33% (5년 누적 8.7만 호)
신축 임대료	▲ +31.4%	▼ -1.3%
구축 임대료	▲ +10.0%	▼ -14.6%
신축-구축 격차	2배로 벌어짐	좁혀짐

공급이 없으면 격차가 벌어지고, 공급이 있으면 격차가 좁혀집니다.

오스틴 등급별 임대료 — Class A(신축·고급) -1.3% / B(중급) -6.3% / C(구축·저가) -14.6%, 시장 전체 -7.4%. 50호 이상 재래식 임대아파트 기준, 2025년 10월 기준 최근 1년. RealPage Austin Market Profile 2025.10 / 실질 임대료 -19% — 물가 조정 후, 2021년 대비. Pew Charitable Trusts, 2026년 3월 / 재고 +33% — 5년 누적 87,000호, 미국 50대 아파트 시장 중 1위. RealPage / 오집단 자이 — 서울은 소형·비아파트 신축 착공 기준, 오스틴은 아파트(멀티패밀리) 재고 기준

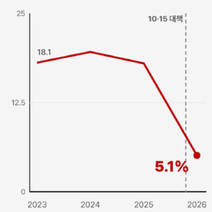
09

— 현장의 증거

10/15 대책 이후 오피스텔 규제로 개발 가능한 건축물 유형은 급감했고, 고객들이 원하는 상업지역에 대한 공급 기회도 계속해서 줄어들고 있습니다

MGRV 내부 검토 데이터 기준

지을 수 있는 유형이 사라졌습니다



오피스텔 검토 비중 18% → 5.1%

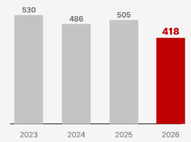
→

좋은 입지에서 물러났습니다

상업지역 43.4% → 25.2%, 일반주거로 이동

→

지을 수 있는 밀도가 낮아졌습니다



평균 계획 용적률 530% → 418%

	2025	2026	변화
개발 검토	149건	131건	-12%
실물 검토	86건	122건	+42%

총량의 둔화에 더해서 개발 가능한 유형 구성이 좁아졌습니다.
청년 주거에는 상업지역 입지가 더 우수합니다. 지금은 그 공급과 검토가 함께 억제되고 있습니다.

오집단 — S10과 동일(각 해 1월-8월 5일 같은 기간 기준). 확보한 토지가 아니라 검토한 물건 / 오피스텔 검토 비중 — 프로젝트명에 '오피스텔'이 포함된 건의 비중 / 상업지역 비중·일반주거 전용 대지비중 — 개발 검토 건의 용도지역 구성, 대지면적 기준 / 평균 용적률 — 개발 검토 건의 계획 용적률 단순평균 / 10·15 대책 — 2025년 10월 15일 정부 부동산 대책, 서울 전역 조정대상지역 지정

10

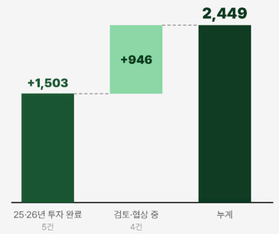
2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

— 현장의 증거

민간이 임대주택 공급에 기여할 수 있는가? - 충분히 가능합니다. 단 한 회사 혼자서 현재 약 2,450세대를 공급할 수 있는 잠재력을 가지고 있습니다

불확실한 시장 속에서도 민간 기업은 공급 순증에 기여합니다

MGRV <> CPPIB JV 합작투자 세대수 누계 (세대)



같은 기간 서울 소형·비아파트 착공 — 2025년 8,222세대 · 2026년 상반기 4,565세대

프로젝트	위치	용도	세대수	현황
맹그로브 당산	영등포구 영등포동8가	임대형기숙사	441	2025.10 착공 · 2028 오픈
맹그로브 용두	동대문구 용두동	주거형 오피스텔	230	2026.05 착공 · 2028 오픈
맹그로브 신당	중구 황학동	주거형 오피스텔	234	착공 준비 · 2028 오픈
맹그로브 상왕십리	성동구 하왕십리동	임대형기숙사	238	건축허가 완료 · 9월 착공 예정
맹그로브 회기	동대문구 휘경동	임대형기숙사	360	토지계약 · 인허가 진행 중
합계			**1,503**	

규제의 영향으로 인해 공급의 잠재력은 줄어들었습니다. 일부 토지는 규제에 영향을 받지 않는 관광숙박시설로 개발 방향을 변경하기도 했습니다.

합작투자 — MGRV와 CPP Investments(캐나다연금투자위원회)가 조성한 약 5,000억원 규모 합작투자 기구 / 2025·2026년 투자 완료 — 소유권 이전 또는 자본 납입이 완료되었거나 토지계약이 체결된 건. 세대수는 인허가 확정 전 현재 계획 기준 / 검토·협상 중 4건 (129·164·320·333세대) — 공급이 확정된 물량이 아니며 프로젝트명은 협상 중이므로 비공개입니다

12

— 기업형의 이점

기업이 운영하는 민간임대주택은 어떤 이점이 있는가?

높은 투명성과 신뢰성

- 제도 안에 있어 전세사기 같은 부작용이 원천적으로 불가능
- 기업 운영의 필수 데이터를 투명하게 공개 - 운영·재무 상황을 공개할 수 있음
- 보증보험으로 임차인의 안전장치 확보

유연한 공급

- 도심 저이용 부지처럼 공공이 포착하기 어려운 기회를 발굴
- 제도 안에서 창의적으로 공급 (유휴 공간의 활용, 다양한 평면과 솔루션 적용 등)
- 영국은 BTR 이후 1–2인을 넘어 3인 가구용까지 공급

경제성장에 기여

- 몬테규 리뷰 — 주택 건설 투자가 경제성장에 기여함을 기술
- 신규 주택 건설 100만 파운드마다 일자리 12개 (직접 7 · 간접 5)
- 건설업 1파운드 투자당 공급망에서 2.6파운드
- 한국의 주거용 건설투자도 GDP의 약 4%

주거와 기술의 융합

- AI로 인한 산업의 발달은 더욱 빈번한 주거 이동, 이로 인한 다양한 상황에 맞는 계약 유형의 요구와 고객의 다양한 상황에 맞는 서비스를 제공할 수 있는 플랫폼을 요구할 것이며, 이에 대응할 주체는 민간 기업이 유일할 것임
- MGRV는 신규 계약과 재계약을 모두 100% 온라인 처리
- 고객은 원하는 곳에서, 원하는 기간만큼 살 수 있는 주거 선택권을 가질 수 있음

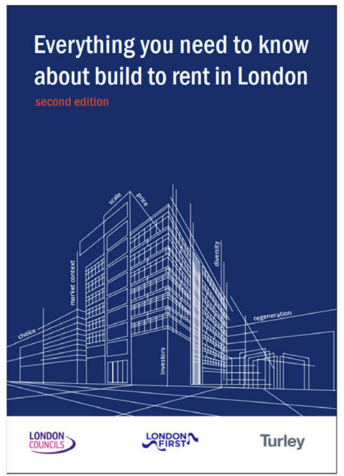
제도 안의 기업이 공급할 때, 임차인은 안전장치를, 사회는 일자리와 성장을 함께 얻습니다.

일자리·승수 추정 — 「민간임대주택에 대한 기관투자 장벽 검토」(Montague Review, 영국 DCLG, 2012.8)가 인용한 추정치. 신규 주택 건설 지출 100만 파운드당 일자리 12개(직접 7·간접 5), 건설업 산출 1파운드당 공급망 2.6파운드 / 한국 주거용 건설투자 비중 — 2023년 기준 약 GDP 4%. 발표 전 한국은행 국민계정에서 정확한 계정 명칭과 값을 확정할 필요 / 3인 가구용 공급 — 영국 BTR의 가구 구성별 공급 사례. 구체 출처는 발표 전 확정 / 온라인 계약 — MGRV의 현재 운영 방식

13

— 영국은 지어냈다

다시 영국으로 돌아가서 질문을 던집니다 - 제도를 정비한 결과 민간 공급을 이루어냈는가?



2019년 3월 발행

"

런던이 증가하는 인구를 충분히 수용하려면 **매년 약 6만 5천 채의 주택을 공급**해야 합니다. **이를 달성하지 못하는 것은 단순히 사회적 문제에 그치지 않습니다. 런던의 경제적 경쟁력에도 위협**이 될 수 있습니다.

런던에서 주택 공급을 늘리는 데에는 여러 복잡한 요인이 얽혀 있어 쉽지 않은 상황입니다. 그러나 전체 주택 공급을 확대하기 위해서는 다양한 유형의 주택이 공급될 수 있도록 중앙정부와 지방정부를 비롯한 모든 정부 차원의 지원이 더욱 강화되어야 한다는 점은 분명합니다. **다양한 형태의 주택 공급이 가능해질수록 전체 공급량도 늘어날 수 있기 때문입니다.**

런던에 필요하지만 현재는 충분히 공급되지 않고 있는 대표적인 주거 형태가 바로 고품질의 전문적인 관리 서비스를 갖춘 민간 임대 전용 주택입니다. 이러한 주택을 일반적으로 'Build to Rent(BTR)'라고 부릅니다.

— Everything you need to know about build to rent in London (2nd edition) · London Councils · London First · Turley

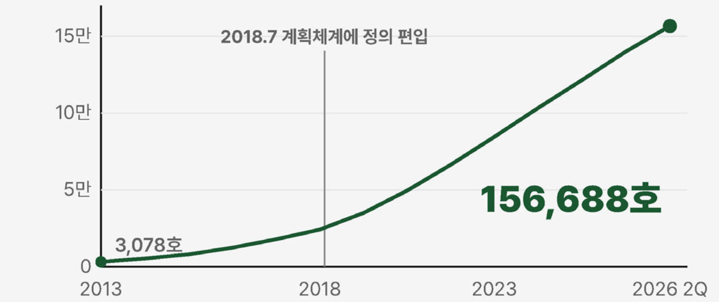
인용 — Everything you need to know about build to rent in London (2nd edition, 2019), London Councils · London First · Turley. 국문은 발표자 번역이며 원문의 요지를 재구성한 것입니다 / 연간 65,000호 — 런던플랜이 제시한 연간 주택 필요량 기준치 / NPPF — 영국 국가계획정책체계. 2018년 7월 24일 개정본 Annex 2 용어정의에 Build to Rent가 처음 명문화됨

14

— 영국은 지어냈다

BTR은 공급 측면에서 성공했습니다 - 단 8년 만에 15.6만 호의 재고를 창출했습니다

영국 BTR 완공(준공) 누적 — 인허가·착공 아님 (호)



정의 이전 5년 (2013–2018)
연평균 완공 4,204호

정의 이후 8.4년 (2018–2026 2Q)
연평균 완공 15,784호

3.8배

파이프라인
310,310호
지금 지어진 것의 두 배가 뒤에 있습니다

파이프라인 보유 지방정부
236곳
완공 기준 지방 91,964호 > 런던 64,724호

영국 신규주택 중 비중
8%
영국이 짓는 새 집 12채 중 1채

2025년 투자 약 53억 파운드로 사상 최대. 국민의 노후자금이 청년의 집을 짓는 구조입니다.

완공 시계열 — 영국부동산연합(BPF)·Savills 「Build to Rent Report」 2026년 2분기 회차(2026년 6월 말 기준) 차트에서 복원한 값. 공표 실측치에 끝점을 앵커링했으며 오차 0.5% 이내. 차트에서 읽어낸 값이므로 백 단위로 반올림해 표기 / 연평균 완공 — 준공(완공) 기준이며 인허가·착공 기준이 아닙니다. 구간 시작·종료 시점의 누적 완공 차이를 구간 연수로 나눈 값. 2018년 기준값 24,100호는 2018년 3분기(정의 편입) 시점의 누적 완공 복원값이며, 종료 시점은 2026년 6월 말(2018.7 기준 8.4년) / 파이프라인 — 완공 + 시공중 + 인허가 단계의 합 / 투자액 — 2025년 연간 기준. 분기 수치는 정의가 미확정이라 사용하지 않음

15

— 학계의 평가

학계에서도 BTR이 주택문제의 한 축을 해결하고 있는 제도임을 긍정하고 있습니다

LSE · 하버드 JCHS · 호주 RMIT 등의 연구가 정의한 **현대 주택시장의 다섯 가지 문제**, 그리고 그 해법으로서의 Build-to-Rent (기업형 장기임대)

1 자가 소유 장벽의 심화
대출 규제 강화 · 실질소득 정체 · 가격 급등이 겹치며 지불 능력 격차가 구조화됐습니다.
생애 최초 구매 연령 지연(미국 평균 38세) → 평생 임차로 남는 가구가 늘어납니다.

2 분양 모델의 공급 한계
분양(Build-to-Sell) 개발은 분양가와 수익률 방어를 위해 인허가 이후에도 공급 속도를 조절합니다.
도심의 즉각적·대규모 공급으로 이어지지 않아 부족이 만성화됩니다(공급 추가성 결여).

3 영세 임대시장의 주거 불안
개인 임대인 중심 시장은 주택 환수 · 갱신 거절 · 단기 계약으로 거주 안정성을 구조적으로 위협합니다.
유지보수 역량 부족은 품질 저하와 임차인 분쟁으로 이어집니다.

4 공공 공급의 재정 한계
재정과 공공기관의 공급만으로 총량을 채우기에는 예산의 한계가 분명합니다.
다양해지는 가구 구조와 주거 서비스 수요에 탄력적으로 대응하기 어렵습니다.

5 수요 구조의 변화
1~2인 가구 증가와 라이프스타일 다변화를 기존 임대 재고가 따라가지 못합니다.
공용시설 · 상주 관리 · 신속한 하자 대응 같은 주거 서비스 수요가 미충족 상태입니다.

학계의 결론
재정이 아니라 민간 자본을 장기 임대 재고로 전환해야 풀린다 — 그 수단이 BTR입니다.

연구 계열 — 런던정치경제대학교(LSE), 하버드대 주택연구공동센터(JCHS), 호주 RMIT 등 BTR 도입·활성화를 다룬 연구들의 문제 정의를 요약한 것입니다. 개별 논문·연도·인용 페이지는 발표 전 확정 / 생애 최초 구매 연령 38세 — 미국 기준 인용치이며 원 출처 확정 필요 / 균형 — 같은 문헌군에는 금융화의 이면(퇴거율 상승, 임대료 프리미엄 쏠림)을 지적하는 비판론도 있으며, 이는 임대료 설정 체계와 사회적 기여 의무가 함께 설계되어야 한다는 근거가 됩니다

16

— 무엇을 해야 하는가

현재 우리 나라에서는 민간 임대 주택의 공급이 늘어날 수 없는 구조입니다

1

예측 가능성

- 투자 후 장기보유를 해야 하는 임대 주택 투자자는 보유기간 동안의 변화에 공포감을 느낍니다
- 특히, 이번에 매입형 임대주택에 대한 종부세 부과는 **'투자원금의 회수 불가능'** 으로 느낄만큼 기존 및 신규 투자자 모두에게 충격입니다
- 현재 급격한 변화에 대한 충격을 넘어서 '앞으로 무엇이 나올지 모른다' 라는 막연한 불신과 공포감이 존재합니다

→ 리스크를 할인율에 반영

2

매입 주체의 소멸

- 10/15 이후 매입형 임대주택 매수 시 종부세 부과 대상이 되어 수익률이 2%에도 못 미치게 됩니다
- 이로 인해, 건설된 임대주택을 매수하려는 매수가 중단되었고, 매각이 어려우니 건설도 중단되었습니다
- 현재 수익률로는 국민연금마저도 시장에 참여할 수 없습니다. 정책 자금도 못하면 민간은 불가능한 이야기입니다

→ 살 사람이 없으니

3

건설 주체의 이탈

- 살 주체가 없으면 지을 주체도 없습니다. 팔 곳 없는 물건은 만들지 않기 때문입니다
- 건설형 임대는 괜찮다고 하지만, 20년 동안 수백·수천억원을 묶어두는 투자자는 없습니다. 임대주택을 누군가가 만들면, 누군가는 이를 사줘야 '생태계'가 됩니다

2025년에는 투자자와 자산운용사들이 임대주택 건설과 매입에 나섰습니다. 모두가 준비된 시점에 시장이 멈췄습니다.
없던 시장을 만드는 일이 아니라, 멈춘 시장을 다시 움직이는 일입니다.

17

무엇을 해야 하는가

영국의 BTR처럼 「K-BTR」 제도 정비를 제안합니다

국토교통부가 「신유형 장기민간임대주택」으로 이미 방향을 제시했었습니다. 이를 다시 공론화 하고 확정해 주시면 빠른 공급이 가능합니다.

1 **한국형 Build to Rent 상품을 정의해 주세요**
임대 의무기간 · 단일 주체의 관리 · 분양 금지. 우리 사회에 필요한 주택공급 인프라로 인정하는 제도

2 **활성화를 장려하고, 의무를 부여해 주세요**
정부를 믿고 장기간 투자를 할 수 있고 동일 토지에 분양과 비교해서도 임대주택을 투자 및 건설할 수 있도록 세금 감면, 장기 금융상품 개발, 그리고, 용적률 추가 등 활성화를 위한 제도를 마련해 주시고, 장기간 임대 의무를 가지는 대신 영국처럼 20% 물량을 20% 낮은 임대료로 제공하도록 제도 정비

3 **합리적인 임대료 설정 체계를 만들어 주세요**
일방적 규제는 공급을 위축시킵니다. 민간·공공·학계·시민이 참여하는 임대료 협의체로 사회적 협의의 안전장치를 두는 방법이 있습니다

임대주택을 사회의 한 현상으로 바라보고, K-BTR이 인프라로서 임대주택을 지속 공급할 수 있도록 제도를 만들어 주세요

신유형 장기민간임대주택 — 국토교통부가 「민간임대주택에 관한 특별법」 일부개정으로 추진해 온 신규 임대주택 유형. 임대 의무기간 20년. 정식 명칭·법률안 번호·발의일·심사 단계는 발표 전 국가법령정보센터·의안정보시스템에서 확정 / 기업형 임대사업자 정의 공백 — 같은 법 제2조는 임대 공급 주체를 단일 '임대사업자'(제7호)로만 규정. 2015년의 '기업형임대사업자' 정의는 2018년 개정에서 삭제(제2조 제6-8-9호). 법률ID 000243 / 20% × 20% — 앞의 20%(총 세대 비중)는 영국 계획실무지침(PPG, 2018-09-13) para 002의 "적정 벤치마크", 뒤의 20%(임대료 할인폭)는 국가계획정책체계(NPPF) Annex 2의 정책 운언 / 임대료 협의체 — 본 발제의 제안이며 현행 제도가 아닙니다

타산지석

BTR의 부작용도 이미 드러났고, 그 대안도 이미 논의되고 있습니다

영국·호주가 **제도를 만든 뒤에 뒤늦게 붙인 장치를**, 우리는 설계 단계에서 함께 넣을 수 있습니다

지적되는 부작용

임대료의 프리미엄 쏠림
고가 시장에만 공급이 집중되면 정작 필요한 계층에게는 문턱이 높아집니다.

기계적 퇴거·알고리즘 가격책정
자동화된 연체 대응과 가격 소프트웨어가 거주 불안을 키운다는 비판입니다.

공적 혜택의 사적 전유
세제·용적률 혜택을 받고 단기에 분양 전환하는 편법이 가능해집니다.

해외에서 논의되는 안전장치

혜택과 사회적 기여의 법적 연동
인센티브를 받으면 일정 물량을 시세 대비 낮게 공급 — 영국 S106 · 런던플랜 최대 35%

임대 유지 의무와 환수 조항
최소 15년 이상 임대 약정, 위반·조기 전환 시 받은 혜택을 산식으로 환수

세제 감면의 자격 요건화
규모·단일 소유 기간·장기 임대차 제공을 충족한 사업자에게만 — 호주 취득세·토지세 감면 사례

임대료 인상의 예측 가능성
연간 인상폭을 물가·소득 지표에 연동해 사전에 알리는 방식

퇴거 전 중재·조정 절차
연체 즉시 법적 절차가 아니라 조정 기간을 먼저 거치도록 명문화

성과의 계량 검증
재계약률·소득 대비 주거비 비중 같은 지표를 공개·감사해 지원과 연결

그래서 규제를 더하자는 것이 아니라, 혜택·의무·검증을 한 묶음으로 설계하자는 제안입니다.

부작용·대안 목록 — 영국·호주의 계획지침과 BTR 비판론 논의에서 반복적으로 제기된 항목을 정리한 것입니다. 개별 수치(런던플랜 부담가능주택 비율, 호주 세제 감면 요건, 임대료 인상 가이드라인 등)는 관할·연도별로 다르므로 발표 전 원문 확인이 필요합니다 / 국내 적용 — 본 발제의 제안이며 현행 제도가 아닙니다. 18장의 ◎ 사회적 기여 의무·◎ 임대료 협의체 제안과 연결됩니다

MGRV COMMUNITY & PROJ

END OF DOCUMENT

감사합니다

조강태 · 맹그로브(MGRV) 대표

서울주거포럼 · 2026.10.07

| 주제 발표3

공공임대 장기전세주택의 성과, 그리고 미래

김준형

명지대학교 부동산학과 교수

주택·부동산정책의 효과를 실증적으로 분석하는 주택정책 연구자로, 공공임대·주거복지·고령사회 부동산 문제를 주로 연구해 왔다. 1기 신도시 재정비 총괄기획가와 서울특별시 초대 주택정책수석을 맡아 연구 성과를 정책 현장에 접목해 왔다.

학력

- 서울대학교 건축학과 학사
- 서울대학교 환경대학원 도시계획학 석사·박사

주요 경력

- 명지대학교 부동산학과 교수(2013~현재), 일반대학원 부동산학과 주임교수
- 서울특별시 초대 주택정책수석(2025)
- 서울대학교 BK21사업단 조교수, 대구대학교 도시·지역계획학과 조교수 역임
- 국토교통부 1기 신도시(고양 일산) 재정비 총괄기획가(MP), 서울특별시 도시계획위원회 위원 역임
- 한국주택학회 학술위원장·운영위원장·주택정비연구위원회 위원장 역임

주요 저서

『임대주택산업론』(공저, 2021), 『고령사회와 부동산』(2024) 등 주택·부동산정책 관련 학술논문 60여 편

장기전세주택의 성과, 그리고 미래

김 준 형
명지대학교 부동산학과 교수
junhgkim@gmail.com

2026 서울주거포럼 – 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색
2026년 10월 7일(수) 13:00~16:00, 한국프레스센터 20층 국제회의장

순 서

- 장기전세주택의 도입
- 장기전세주택의 성과
- 장기전세주택의 미래

장기전세주택의 도입

I. 장기전세주택의 도입

■ 주택, '사는 것'에서 '사는 곳'으로 - SHift

*출처: 서울특별시 https://mediahub.seoul.go.kr/archives/2008337

4

I. 장기전세주택의 도입

■ 핵심 개념

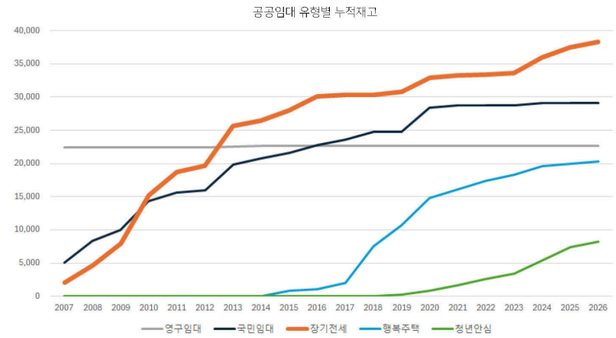
- 점유형태: "전세"
- 거주기간: "장기" → 2년 단위 재계약을 통해 최장 20년까지 거주
- 저렴한 보증금: 인근 전세 시세 80% 이하
  - 보증금 인상도 연평균 5% 이내로 제한
- 다양한 소득계층: 저소득층 → 중산층
- 공급방식의 다양화: 도시 외곽(택지개발지구) → 기성시가지(정비사업)
  - "시는 시프트가 거주 중심의 주택 개념을 선도하기 위해서는 중산층·실수요자들이 공공주택에 대해 가지고 있는 '낮은 품질' 이미지를 '살고 싶은 곳'으로 '전환(shift)'하는 것이 중요하다고 판단, 이를 위해 우수한 입지에 직주근접형(職住近接形) 시프트를 적극적으로 공급해 나가기로 했다." (서울특별시, 2007. 6)

5

I. 장기전세주택의 도입

■ 공급실적

- 2007년 처음 공급되었으나, 현재 서울의 임대주택재고 중 가장 큰 비중을 차지
  - "SH공사가 보유한 서울시 공공임대주택 가운데 **약 12%**를 차지" (서울특별시, 2026. 9. 8: 3)
- 퇴거가구까지 포함하면, 지금까지 약 4만 6천 가구가 수혜



*단위: 호, 자료: 서울주택도시개발공사

6

장기전세주택의 성과

II. 장기전세주택의 성과

■ 주거안전망 – 낮은 주거비부담

- 최초 공급 시 주변 시세 대비 80% 이하로 책정. 뿐만 아니라 이후 민간 시장보다 낮게 보증금 인상률 적용
  - "2026년 장기전세주택의 평균 보증금은 2억 9,300만 원으로, 서울 아파트 평균 전세가격 7억 1,178만 원(KB부동산, 2026년 8월)의 **약 41% 수준**이다." (서울특별시, 2026. 9. 8: 3)
- 보다 과거에 공급될수록 민간 시장가격과의 차이는 더 벌어지는 구조

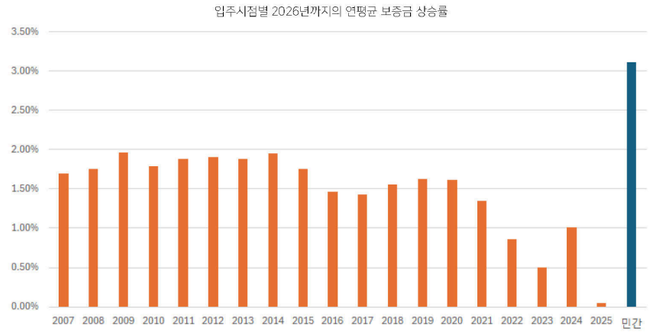
*출처: 서울특별시(2026. 3. 4)

8

II. 장기전세주택의 성과

■ 주거안전망 – 낮은 주거비부담

- 입주시점별 보증금의 연평균 상승률은 민간보다 훨씬 낮음



*자료: 서울주택도시개발공사, 민간 상승률은 한국부동산원, 전국주택가격동향조사(서울, 전체 주택) 활용

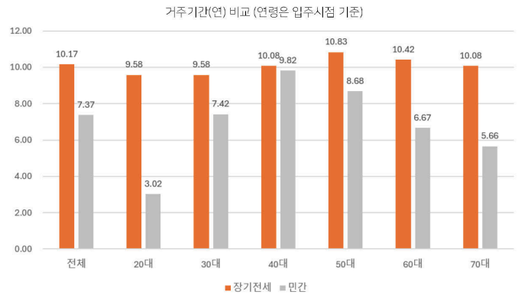
- "입주연도별 장기전세주택 거주자들의 보증금 절감 규모를 합산하면 '작년 한 해' 동안의 보증금 절감 규모는 10조 원에 달했다." (서울특별시, 2026. 3. 4)

9

II. 장기전세주택의 성과

■ 주거안전망 – 긴 거주기간

- 민간임차가구와의 비교
  - 자료: 국토교통부 주거실태조사 (2024년)
- 전체 연령대에 걸쳐 모두 민간임대시장보다 긴 거주기간이 확인



*자료: 서울주택도시개발공사 및 국토교통부 주거실태조사

10

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

II. 장기전세주택의 성과

■ 임대주택의 보편화

- '보편형 임대주택'

2. 다양한 계층이 안정적으로 거주가능한 '보편형 공공임대' 19만 호 공급

□ 정부는 취약계층뿐 아니라 다양한 계층이 부담가능한 임대료로 안정적으로 거주할 수 있는 '**보편형 공공임대**'를 새롭게 **도입**한다.

□ 가족이 쾌적하게 생활할 수 있도록 **넓은 면적**의 주택을 공급하고, **구조 개선**과 **마감재 고급화** 등을 통해 **살고 싶은 주택**으로 공급한다.

○ 역세권·도심 등 선호 입지 위주로 '30년까지 건설형 17.5만호를 공급(착공)하고, 공급효과 조기 가시화를 위해 매입형 1.8만호(약정 등)도 함께 공급하여 **총 19만 호를 공급**할 계획이다.

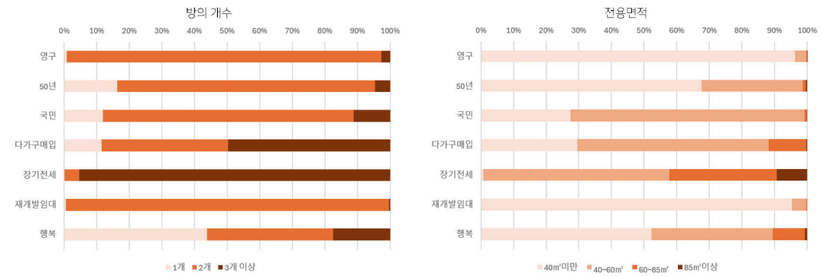
*출처: 국토교통부(2026. 9. 21)

11

II. 장기전세주택의 성과

■ 임대주택의 보편화

- 방의 개수 및 전용면적
  - (방수 3개 이상) 영구임대 2.6%, 국민임대 11.2% << 장기전세 95.3%
  - (전용면적 60㎡ 이상) 영구임대 0.3%, 국민임대 0.9% << 장기전세 42.3%



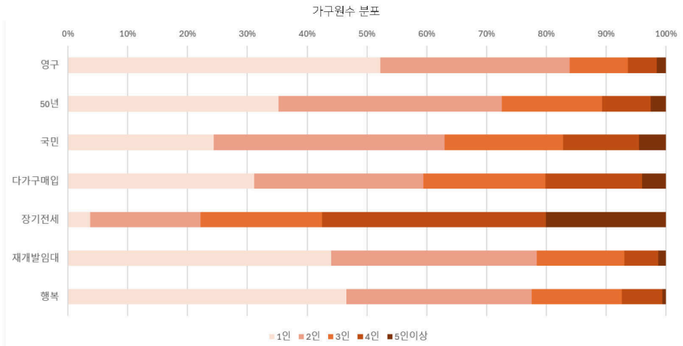
*자료: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 4차년도

12

II. 장기전세주택의 성과

■ 임대주택의 보편화

- 방의 개수 및 전용면적
  - 장기전세의 가구원수가 상대적으로 많이 나타나는 것은 당연한 결과
    - (3인 이상 가구의 비율): 영구 16.1%, 국민 27.4% << 장기전세 77.8%



*자료: 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 4차년도

II. 장기전세주택의 성과

■ 임대주택의 보편화

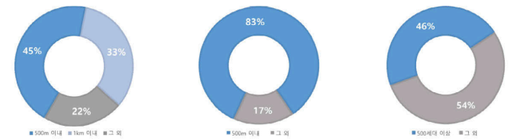
- 양호한 입지
  - "지하철역 반경 500미터 이내, 도보 7분 이내 지하철역 접근 가능한 '역세권 장기전세주택'은 전체 241개 단지 중 45%(108개 단지)...에 이르렀다." (서울특별시, 2026. 3. 4: 4)

자료 : 서울주택도시개발공사 내부자료

II. 장기전세주택의 성과

■ 임대주택의 보편화

- 양호한 입지
  - "다양한 커뮤니티 시설과 풍부한 상권, 넓은 산책로 등이 제공되는 500세대 이상 '대단지 장기전세주택'은 전체의 46%인 111개 단지, 1,000세대 이상은 42개 단지(17%)에 달한다."
    "'초품아(초등학교를 품은 아파트) 장기전세주택'은 전체의 83%(201개 단지)로 단지 모두 초등학교 반경 500m 이내에 위치해 안전하고 편리한 통학을 보장, 신혼부부를 비롯한 학령기 자녀를 키우는 가구의 만족도가 높게 나타나고 있다."
    "강변북로, 올림픽대로 등 교통이 편리하고 한강변 조망, 녹지, 한강공원 등을 이용할 수 있는 한강벨트 위치 단지는 61%(148개 단지)에 이르렀다." (서울특별시, 2026. 3. 4)



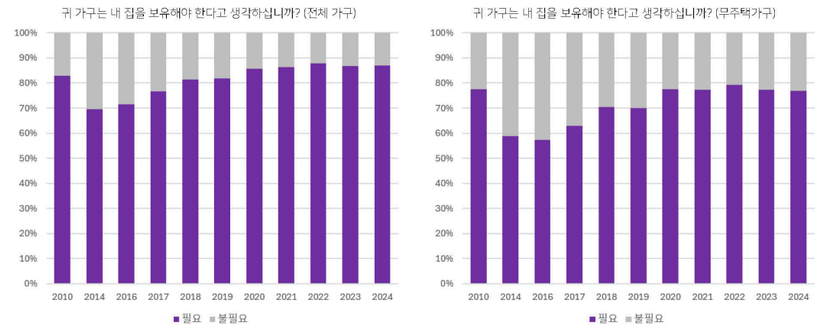
역세권 장기전세주택 | 초품아 장기전세주택 | 대단지 장기전세주택

*출처: 서울특별시(2026. 3. 4)

II. 장기전세주택의 성과

■ 주거사다리

- '사는 것'에서 '사는 곳'으로 - 주택 패러다임이 Shift 되었는가?
  - 주택보유가 필요하다고 생각하는 가구의 비율이 오히려 더 증가: (2014년) 70% → (2024년) 87%
  - 무주택 가구내에서도 주택보유가 필요하다는 응답이 지속적으로 증가

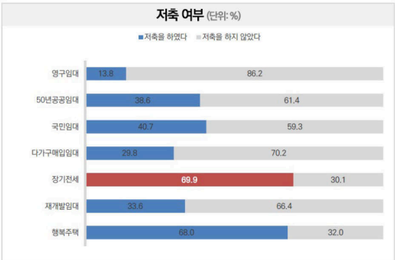


*자료: 국토교통부 주거실태조사 - 서울 거주 가구

II. 장기전세주택의 성과

■ 주거사다리

- 자가로의 주거사다리는 여전히 필요
  - 이 주거사다리로서 갖는 전세, 그리고 장기전세의 가치
  - 월세에 해당하는 금액만큼의 저축 → 자산 축적 → 보증금/주택구입밑천 증액
    - "2022년 SH패널조사에서 장기전세주택 입주 가구의 69.9%가 매월 평균 62만 5천 원을 저축하고 있었으며, 청약통장 보유율도 83.7%에 달했다." (서울특별시, 2026. 9. 8)

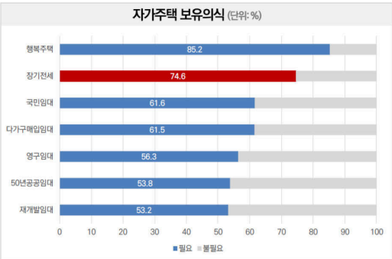


자료 : SH도시연구원(2022), 서울시 공공임대주택 입주자 패널조사 4차년도 보고서

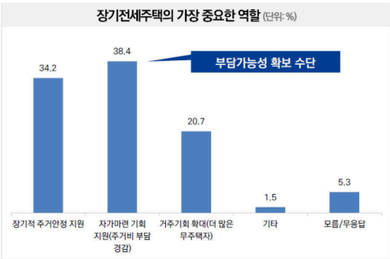
II. 장기전세주택의 성과

■ 주거사다리

- 자가로의 주거사다리는 여전히 필요
  - 장기전세 입주자 내에서 확인되는 높은 자가주택 보유의식
  - 일반 시민 역시 장기전세의 가장 주요한 역할을 자가마련 기회 지원으로 판단



자료 : SH도시연구원(2022), 공공주택 혁신에 관한 인식

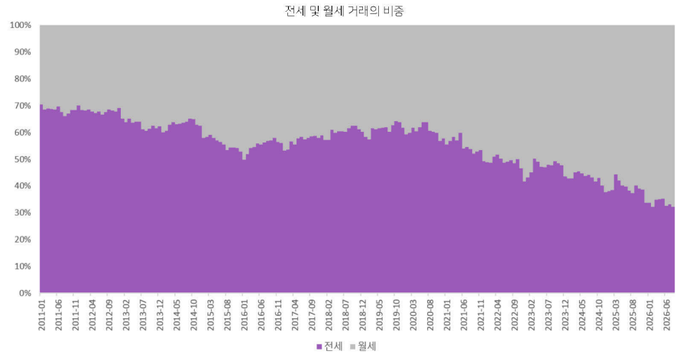


자료 : 서울시, 시정 정기여론조사('26.8.)

II. 장기전세주택의 성과

■ 주거사다리

- 민간 시장 내 전세 비중이 급격히 감소
  → 자가로의 주거사다리로서 장기전세의 가치는 더욱 증대될 것
  - 전세 거래의 비율: (2011년 1월) 70.4% → (2026년 8월) 32.1%



장기전세주택의 미래

III. 장기전세주택의 미래

■ 주거사다리로서의 기능 강화

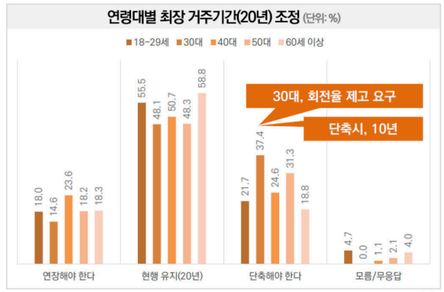
- 장기전세의 위상을 명확하게 설정
  - 줄어들지 않는 자가소유에 대한 열망 → 계속 Shift를 강요할 것인가?
  - "소유하지 않아도 되는" 주택 → "소유하기 전까지 살기 괜찮은" 주택
    "소유하지 않아도 유용한" 주택 → "소유하는데 유용한" 주택
  - 자가소유와 무관한 주거안전망은 통합공공임대 등으로 대응, 장기전세를 명확히 차별화
- 위상에 부합하는 프로그램의 재설계
  - 입주대상: 자가소유를 희망하면서 자산을 축적하려는 무주택 가구
  - 자산축적 지원 프로그램 결합
  - 목표기간보다 빠르게 자가소유에 성공할 경우 인센티브 제공
  - 다양한 자가소유 방식(예: 할부형, 지분형, 토지임대형 등)과 결합, 주거사다리 자체의 문턱을 낮추는 노력 병행

21

III. 장기전세주택의 미래

■ 필요한 주거사다리, 충분히 만들어야...

- 주거사다리를 필요로 하는 무주택 가구, 과연 어느 정도인가?
- 20년의 주거사다리 – 너무 긴 것 아닌가?
- 성과도 명확하고, 선호도 분명하다면 → 왜 지원을 망설이는가?



자료 : 서울시, 시정 정기여론조사('26.8.)

22

22

감사합니다

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

패널 토론

전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

| 사회

김인만

김인만부동산경제연구소
대표

**부동산 시장 분석과 대중 소통에 주력해 온 부동산 평론가·칼럼니스트로,
방송·칼럼·강연·저술을 통해 주택시장 흐름을 알기 쉽게 전달해 왔다.**

**15권의 부동산 저서를 집필했으며,
다수의 연구기관과 금융사에서 부동산 자문위원으로 활동해 왔다.**

주요 경력

- 김인만부동산경제연구소 대표(현재)
- 부동산중개법인 부다방 대표,
  유튜브 '김인만의 부다방TV' 운영
- LG정보통신 연구원 출신
- KDI(한국개발연구원) 부동산 자문위원,
  부동산R114 VIP상담위원,
  KB국민은행 상담위원 등 역임
- SBS라디오·KBS라디오·JTBC 등 고정 출연,
  조선일보·아시아경제 등 다수 매체 칼럼 연재

주요 저서

『한 권으로 끝내는 서울 아파트 투자지도』, 『한 권으로 끝내는 서울 재개발 투자지도』, 『대한민국 부동산은 언제까지 오를 것인가』, 『앞으로 3년, 무조건 올라가는 곳 알려드립니다』(2023) 등

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

| 패널

정재훈

단국대학교
도시계획부동산학부 교수

**부동산 데이터·통계 분석과 AI 기반 가격추정 모형을 연구하는 부동산시장 분석 전문가로,
금융권 부동산 연구 실무와 학계 연구를 두루 경험했다.**

부동산 거래정책의 변화가 시장에 미치는 파급효과를 실증적으로 분석하고 있다.

학력

- 서울대학교 건축학과 학사
- 서울대학교 도시계획학 석사·박사

주요 경력

- 단국대학교 도시계획부동산학부 교수
  (2024~현재)
- KB국민은행 부동산사업부 수석차장,
  KB부동산TV 진행 역임
- 명지대학교 부동산학과 겸임교수 역임
- 한국주택학회 이사, 한국부동산분석학회 이사,
  한국부동산정책학회 편집위원

주요 활동

- 2026 한국부동산분석학회 상반기 학술대회
  「부동산 거래정책 변화와 시장 파급효과」 발표
- 부동산 가격지수 개발, 딥러닝 기반 주택가격
  추정, 공간분석(GIS) 등 부동산 데이터 분석
  연구 다수

| 패널

남원석

서울연구원 미래공간연구실
선임연구위원

주거정책·주거복지를 중심으로 공공임대주택, 주거취약계층과 고령자 주거 등을 연구해 온 도시계획 연구자다.

저소득층의 주거문제와 지방정부 및 동아시아의 주거정책을 지속적으로 연구해 왔으며, 최근에는 인구·가구구조 변화에 대응한 서울의 주거정책을 중점적으로 다루고 있다.

학력

- 서울대학교 환경대학원 도시계획학 석사·박사

주요 경력

- 서울연구원(2014~현재), 현 미래공간연구실 선임연구위원·인구변화대응연구단장
- 경기연구원 연구위원(2012~2014)
- 한국토지주택공사(LH) 토지주택연구원 책임연구원(2007~2011)
- 한국도시연구소 연구원 역임

주요 저서

- 『2030 담대한 주거복지』(공저, 2023), 『주거공익법제연구』(공저, 2023), 『주거복지의 새로운 패러다임』(공저, 2011) 등
- 「초고령사회 일본의 노인 대상 주거정책과 시사점」(2026), 「통합공공임대주택 도입에 따른 서울형 소득 연동 임대료체계 구상」(2024) 등 주거정책 연구 다수

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

| 패널

이태현

홈즈컴퍼니 대표

도시계획과 부동산 개발을 기반으로 다양한 주거상품과 서비스를 기획·운영해 온 부동산 개발 전문가다.

1인 가구 증가와 라이프스타일 변화에 대응한 새로운 주거 모델을 개발하고 있으며, 국내외로 주거서비스 사업 영역을 확장하고 있다.

학력

- 연세대학교 도시공학과 학사
- 일본 규슈대학교 도시 및 지역계획학 석사·박사

주요 경력

- 홈즈컴퍼니 대표이사·공동창업자(2015~현재)
- 트리니티홀딩스 대표이사(2009~2015)
- 삼성물산(2006~2009)
  - 용산국제업무지구 개발사업 담당
- 대한주택공사(현 LH)(2002~2006)
  - 신도시 개발 및 주택·도시 연구 수행

주요 저서

- 코리빙 '홈즈스튜디오', 레지던스 '홈즈스테이', 부동산 중개 네트워크 '미스터홈즈' 등 개발·운영·중개를 결합한 주거서비스 사업 전개
- 『코로나 시대, 부동산의 앞날』(공저, 2020)

| 패널

김동현

서울신문
부장

**서울신문에서 경제부와 사회2부 기자로 활동하며 부동산 시장과 주거정책,
서울시 행정과 지역사회 현안을 취재해 온 언론인이다.**

주택 공급과 전월세 시장, 부동산 대책이 시민 생활에 미치는 영향을 기사와 칼럼을 통해 다뤄 왔다.

**사회2부 시청팀장과 서울시청 출입기자단 간사를 역임했으며,
2025년에는 「대한민국 정신건강리포트–당신의 마음은 안녕하십니까」로
제1회 정신건강 우수보도 기자상을 수상했다.**

학력

- 한국외국어대학교 사회과학대학 행정학과 졸업 (2006)

주요 경력

- 서울신문 사회2부 시청팀장(2024)
- 한국기자협회 제1회 정신건강 우수보도 기자상 (2025)

| 패널

이종아

서울특별시 주택실
부동산정책개발센터장

**KB시세 개발 운영을 맡았던 부동산 데이터 전문가이자,
부동산 시장 분석과 부동산 금융 분야 연구위원을 지낸 부동산 전문가다.**

**2026년 7월부터 서울시 주택실 부동산정책개발센터장으로 부동산 안정 대책 연구,
정책수립에 따른 시장영향분석, 부동산 금융 세제분석과 제도개선 방안 등
부동산정책개발센터 업무를 총괄하고 있다.**

학력

- 강원대학교 부동산학과 박사
- 건국대학교 부동산대학원 석사

주요 경력

- 前 KB국민은행 KB부동산 빅데이터센터장
- 前 KB 금융지주 경영연구소 부장

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색

2026 서울주거포럼 | 전월세시장 현황 진단 및 안정화 방안 모색