



MINBYUN-Lawyers for a Democratic Society  
**민주사회를 위한 변호사모임**

서울 서초구 서초대로46길 74  
전화 02)522-7284, 팩스 02)522-7285  
웹페이지 <http://minbyun.or.kr>  
전자우편 [admin@minbyun.or.kr](mailto:admin@minbyun.or.kr)

수 신 : 각 언론사  
발 신 : 민주사회를 위한 변호사모임 민생경제위원회  
제 목 : [민생위][공동 보도자료] <전월세 시장 불안, 어떻게 해결할 것인가> 국회 토론회  
전송일자 : 2026. 7. 14.(화)  
전송매수 : 총 4매

---

더불어민주당 전현희·진성준·김남근·염태영 의원, 진보당 윤종오·손솔 의원,  
조국혁신당 차규근 의원, 사회민주당 한창민 의원, 민달팽이유니온,  
민변 민생경제위원회, 주택세입자법률지원센터 세입자114, 참여연대, 한국도시연구소

## 공동 보도자료

---

### <전월세 시장 불안, 어떻게 해결할 것인가> 국회 토론회

정부 주도의 안정적인 주택 공급, 추가세수 활용 공공임대주택 확대  
갭신 횡수 확대, 임대료 과열 지역의 신규 임대차 규제 등 임대차법 개정  
임대주택 등록 의무화, 지방정부의 임대차 관리 행정 실질화 제안

**일시 및 장소 : 2026. 7. 14.(화) 10:00, 국회의원회관 제11간담회의실**

---

1. 더불어민주당 전현희·진성준·김남근·염태영 의원, 진보당 윤종오·손솔 의원,  
조국혁신당 차규근 의원, 사회민주당 한창민 의원, 민달팽이유니온, 민변  
민생경제위원회, 주택세입자법률지원센터 세입자114, 참여연대, 한국도시연구소는  
오늘(7/14) 오전 10시 국회 제11간담회의실에서 전월세 시장 불안으로 고통받는  
세입자들의 주거 안정을 위한 실효성 있는 대책을 모색하는 토론회를 공동주최했다.  
이번 토론회는 민변 민생경제위원회 김대진 변호사가 사회를 맡았고, 최은영  
한국도시연구소 소장과 이강훈 변호사(참여연대 정책위원장)가 발제했다. 이상영  
명지대 교수, 김가원 민달팽이유니온 사무처장, 윤성진 국토연구원 부연구위원이  
토론자로 참여했다.

2. 최은영 한국도시연구소 소장은 최근 주택시장을 분석한 결과, 서울의 아파트 매매가와 전월세가는 상승하는 반면, 서울 비아파트와 지방의 주택가격과 전월세 가격은 큰 변동이 없다고 밝혔다. 그 결과 서울과 지방, 아파트와 비아파트간 격차가 더욱 벌어지고, 서울에 거주하는 세입자들의 주거는 더욱 불안한 반면, 서울 아파트 가격 상승으로 인한 지역 거주자들의 상대적 박탈감은 커지는 문제가 나타났다. 특히 자극적인 제목의 언론 기사들이 쏟아지고 있지만 주택시장을 정확하게 모니터링해서 의사결정을 뒷받침할 수 있는 실증 기반은 부족하다고 꼬집으며, 실거래가에 기반한 전월세 시장 현황과 문제점을 파악하는 것이 중요하다고 지적했다.

최 소장은 전국과 서울 모두 주택의 전세 비중이 하락하고 있으며, 2015년부터 월세 비중이 전세 비중을 넘어섰고, 2021년 6월 임대차신고제가 시행됨에 따라 실거래가 자료에 월세계약이 포함되었다고 설명했다. 특히 서울과 경기도 아파트 월별 전세 건수 평균(2011.1. ~2026.5)은 각각 9,728건, 12,516건이며, 2026년 5월 아파트 전세 거래는 서울 8,324건, 경기 12, 637건으로 평균 대비 이례적으로 적은 수준은 아니라고 지적했다. 전국 주택의 호당 전세가는 2011년부터 상승세를 이어오다 2026년 최고점을 찍었으나, 서울은 2025년 최고점까지 상승하다 하락했다고 설명했다.

이어 박근혜 정부가 월세 대비 보증금 배율을 기준으로 순월세(12배 미만), 준월세(12~240배), 준전세(240배 초과)로 유형화한 기준을 소개하며, 보증금 배율이 26.7배 이하인 월세 거래를 분석했다고 설명했다. 2026년 1월부터 5월까지 전국 주택 월세가격은 소폭 하락한 반면 서울은 상승했으며, 2분기에는 전국과 서울 모두 상승세로 전환됐다고 설명했다. 아울러 전국 아파트 호당 월세 가격은 2021년부터 큰 폭으로 상승하여 2026년 1~5월 86.4만원으로 최고점을 기록했고, 서울 아파트 호당 월세도 2023년 150만원을 넘어 2026년 1~5월에는 173만원으로 최고점을 기록했다고 강조했다.

3. 이강훈 변호사는 2025년 주택 가격 상승에 따른 전월세 가격 상승이 나타나고 있다며 단기 대책부터 중장기 대책까지 법률·제도·정책 개선을 통해 무주택 가구의 주거 불안과 주거비 부담을 완화해야 한다고 강조했다. 우선 정부 주도의 안정적인 주택 공급이 중요하며 추가 세수를 활용해 공공임대주택 예산을 획기적으로 확대해야 한다고 주장했다. 아울러 신·구축·리모델링 매입임대주택 공급 확대, 3기 신도시, 용산정비창 등 공공택지의 공공임대주택 공급 확대, 부담가능한 공공분양주택 공급을 확대해야 한다고 제안했다.

임대차 관련 입법 과제로는 전세사기 예방을 위한 소액임차인 제도 개선, 바지임대인 방지, 임대인 설명의무 강화가 필요하다고 밝혔다. 또한 계약갱신 제도와 관련해서는

갱신거절 통지기간 연장, 실거주를 이유로 한 갱신거절 시 입증책임 규정 도입, 계약 갱신 횟수 확대 등을 제안했다. 아울러 임대료 과열 지역에 대한 신규 임대차 계약의 임대료를 규제와 현행 전월세 신고제를 임대주택 등록제로 개편하는 임대주택 등록 의무화와 함께 지방정부의 임대차 관리 행정을 실질화하는 것이 필요하다고 강조했다.

한편 민간임대주택의 조기 분양 전환에 대해서는 민간임대주택 물량 감소와 토지 가격 상승에 따른 차익 실현, 분양전환가격을 둘러싼 임대인과 임차인의 갈등 등을 고려할 때 적절하지 않다고 평가했다. 또한 폐지된 유형(아파트)의 임대사업자 지위 연장에 대해서는 일반 매매나 임대로 공급될 주택을 다시 묶어둘 이유가 없다며 반대했다. 이와 함께 주택 가격 상승이 전세가 상승에 영향을 미치는 점을 지적하며 양도소득세, 보유세를 개선해야 한다고 지적했다. 그 외 주거복지 사업의 청사진을 제시할 것을 제안했다.

4. 이상영 명지대 교수는 전월세 시장 현황과 관련해 주간 주택가격 동향은 단기 조사인 만큼 근본적으로 정확한 통계를 산출해 시장 동향을 보여주기가 어렵다며, 시장 분석은 월 단위 자료 분석이 적정하다고 강조했다. 또한 소액임차인 보호와 관련해 선순위 담보물권이 있는 경우 소액임차인 기준을 현행 기준으로 정비하고, 갱신거절 통지 기간을 2개월에서 3개월로 변경하는 방안은 바람직하다고 평가했다. 다만, 신규 임대료 규제의 필요성에는 공감하면서도 전국에 일률적으로 5% 상한을 적용할 객관적인 근거는 부족하다며, 현행 임대료 인상을 상한제 자체를 개선할 필요가 있다고 주장했다. 아울러 공공주택특별법, 민간임대주택특별법, 주택임대차보호법을 통합하여 '임대주택법'을 제정하고 등록을 의무화 및 이를 토대로 한 임대주택 품질 개선을 위한 지원제도 마련과 함께 양도소득세 이연제도, 주택 호수로 결정하는 현행 부동산세 체계를 금액기준으로 변경하는 방안 등을 제안했다.
5. 김가원 민달팽이유니온 사무처장은 청년 가구의 약 83%가 임차가구이고, 전세사기 피해자의 약 76%가 청년이라며 청년 세입자들이 보증금 미반환 위험을 피하기 위해 월세를 선택하고 있다고 설명했다. 그러나 이 과정에서 최저임금의 약 3분의 1을 월세로 부담해야 하는 현실에 놓여있다고 지적했다. 또한 월세 부담을 줄이기 위해 보증금을 높일수록 보증금 미반환 위험도 함께 커지게 된다고 설명했다. 특히 청년 세입자가 많이 거주하는 다중주택과 다가구 주택은 건물의 매매가격과 근저당권뿐 아니라 선순위 임차인 의 보증금 규모, 경매 낙찰가격 등까지 확인해야 하는 상황이라며, 청년 세입자들에게 과도한 위험 부담이 전가되고 있다고 비판했다. 이어 민간 임대차 시장을 규제하지 않으면 임대료와 보증금이 상승하고, 자산과 소득이 적은 청년 세입자들은 더 열악한 주거 환경에 놓이게 된다고 민간임대차 시장의

규제와 공공주택 확대가 절실하다고 강조했다. 마지막으로 전월세 시장의 불안이 세입자의 주거 불안을 구조화하고 있다며, 전월세 가격 상승과 시장 위험을 세입자가 떠안는 임대차 구조를 근본적으로 개혁해야 한다고 주장했다.

6. 윤성진 국토연구원 부연구위원은 전세의 월세화 논쟁과 관련해 주거실태조사에서는 전월세 가구 중 월세 비중이 2019년 60.4%에서 2024년 60.1%로 큰 변화가 없었던 반면 국토교통부 임대차계약신고 자료에서는 전세 비중이 2020년 66.1%에서 2026년 36.6%로 급감했다고 설명했다. 실거래 자료가 시장 여건 진단에는 유의미하지만 이를 근거로 ‘급격한 월세화’가 진행된다고 보기에는 어렵다고 평가했다. 다만, 부분적인 월세화는 보증금 미반환 위험을 줄이는 긍정적인 측면이 있지만, 주거비 부담이 커질 수 있다며 공공임대 확충, 주거비 보조, 월세세액공제 등 정책적 대응을 요구했다. 또한, 영국, 미국, 뉴욕, 독일, 아일랜드 등 주요국도 임대차 규제를 강화하고 있다며, 정부와 국회도 세입자의 주거 불안과 보증금 미반환 위험에 대응하기 위한 제도 개선과 정책 마련에 나서야 한다고 강조했다. 끝으로 주택임대차 제도에 거주적합성 기준을 도입하여 세입자가 안전하고 쾌적한 환경에 거주할 수 있도록 해야 한다고 덧붙였다.

■ 자료집 [[원문보기/다운로드](#)]

■ 보도자료 [[원문보기/다운로드](#)]