

전월세 전환율 조정의 문제점과 과제

이명재

□ 전월세 전환율

- 전월세 전환율은 전세를 월세로 전환할 때 적용하는 비율임. 예를 들어 전세금 2억 5000만원인 주택을 보증금 5000만원의 월세로 전환한다고 할 때 전환율 4%를 적용하면 월세는 67만원임.

※ {(월세 67만원 × 12개월) / 2억원} × 100 = 4%

- 그런데 전월세 전환율을 2.5%로 낮추면 월세는 42만원으로 떨어짐.

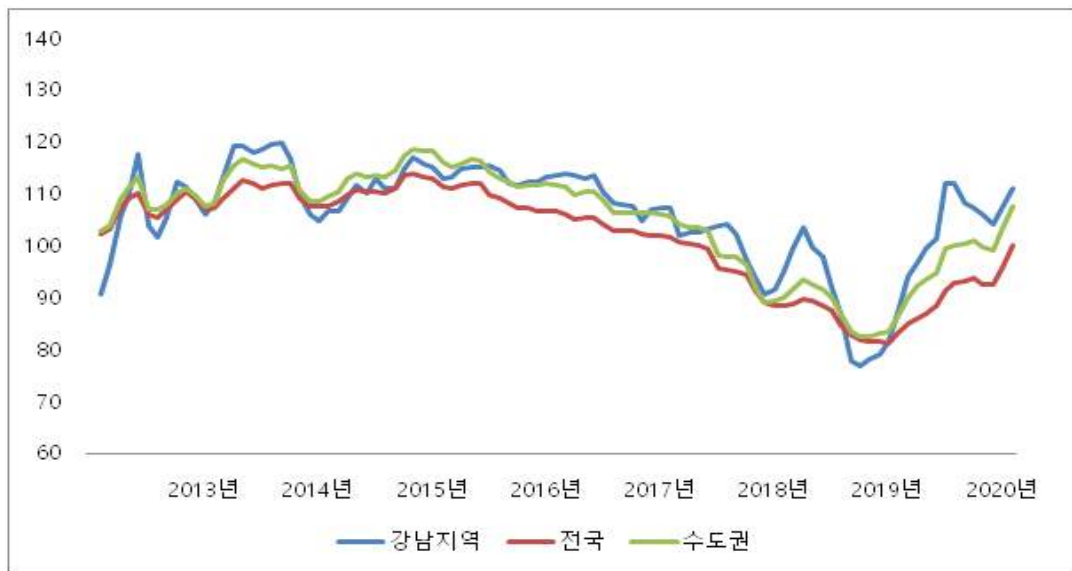
- 정부가 전월세 전환율을 2%대로 낮추는 이유는 임대차 3법의 부작용을 줄이기 위한 보완 조치임. 정부는 10월 중 바뀐 전환율이 적용되도록 할 방침임.

□ 전세수급동향

- 아래 <그림 1>은 부동산 시장의 전세수급동향임. 전세수요는 많은데 비해 전세공급이 적어 수급이 악화 되는 것을 보여줌. 전국, 수도권, 강남지역을 살펴보았음.

<그림 1> 월간 전세수급동향 종합

(단위: 지수)



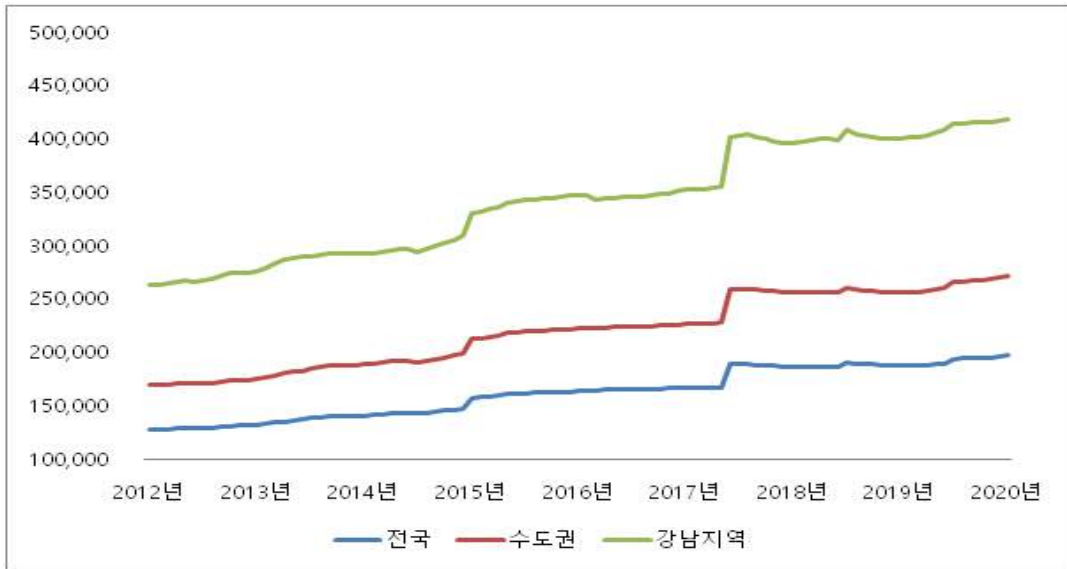
- 100을 기준으로 100이 넘을 경우: 전세공급 부족, 전세거래가 활발함, 전세가격 상승을 예상함. <그림 1>은 2019년부터 가파른 상승으로 전세수급불균형을 보여줌. 특히 강남지역이 크게 상승했고 앞으로도 상승추세임.

□ 평균전월세가격

- 평균전월세가격을 살펴봄으로써 주택시장에 진입하고자 하는 매수자가 많음을 알 수 있음.

<그림 2> 평균전세가격

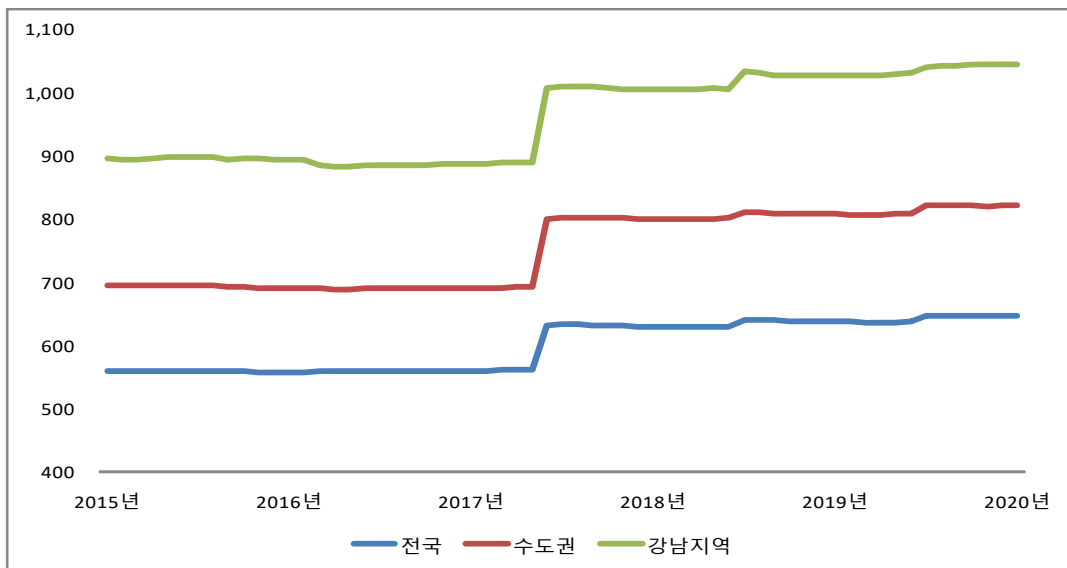
(단위: 천원)



- 전국, 수도권, 강남지역 모두 전세가격이 상승추세이지만 2017년을 기점으로 가속화 됨. 전국·수도권과 강남지역의 차이가 큼.

<그림 3> 평균월세가격

(단위: 천원)



[팩트&파일]

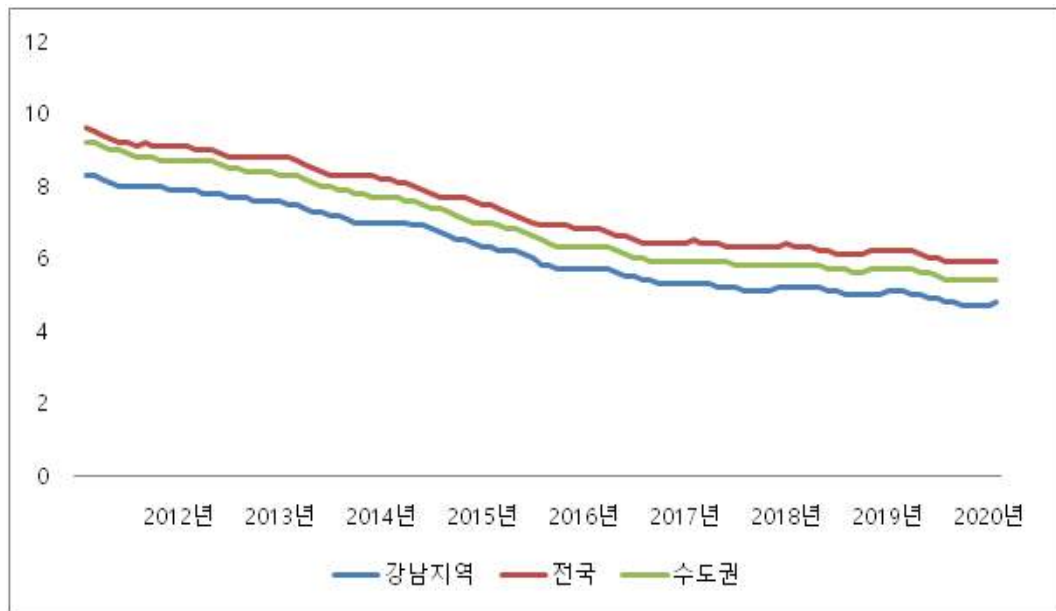
- 2017년을 기점으로 전국·수도권·강남지역의 월세가격이 급등함. 그 중 강남지역의 월세가격이 가장 큰 폭으로 상승함.

□ 전월세 전환율의 변화

- 전세에서 월세로 계약 전환할 때, 월세가격이 결정되는 전환율의 변화임.

<그림 4> 지역별 전월세 전환율

(단위: %)



- 전체적으로 전월세 전환율은 점진적으로 하락하는 추세임. 그러나 최근 정부는 전환율을 현행 4%에서 2.5%로 낮추는 정책을 내놓음.

□ 규제의 부작용

- 정부는 집값을 잡기 위해 부동산 투기 대책을 내놓았음. 하지만 정부 정책에 대한 국민들의 신뢰는 악화됨. 이번 전월세 전환율 조정 정책도 우려가 큼. 임대인의 전월세 전환의 선택이 임차인에게 부담이라 전월세 전환율을 낮춘 것인데, 임대인은 전세금을 더 높일 수밖에 없을 것이라 예상됨.
- 투기대책이 아닌 부동산 안정화 정책이 필요함.