

2022. 08. 23.(화) 석간용

이 보도자료는 2022년 8월 23일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택정책실 주택정책지원센터

주택정책지원센터장

정종대

2133-7039

주택시장분석팀장

박현정

2133-7049

담당자

박재라

2133-7834

사진없음 사진있음 매수 : 10매

관련홈페이지

<https://housing.seoul.go.kr>

전·월세 계약하세요? '서울시 전월세 정보몽땅'을 활용하세요

- 8.23(화)부터 실거래 데이터 분석한 '전·월세 시장지표' 공개... 분기별 발표
- 전·월세 임차물량 예측, 지역별 전세가율, 전·월세 전환율 등 알기 쉽게 분석
- 동일 층·면적에서 거래된 매매 및 전월세가 비교, '강통전세' 위험 사전확인 가능
- 지표 활용도를 높이기 위해 '민간 부동산 거래 플랫폼'과의 협약도 진행 중
- 시 "임차인에 일방적으로 불리한 전·월세 계약 없도록 데이터 지속 분석, 공개"

이사를 앞두고 계약한 집이 강통전세일까 불안해하거나 집을 구하는 임차인에게 일방적으로 불리한 계약이 이뤄지지 않도록 서울시가 전·월세 실거래 데이터를 분석한 주택 거래 정보를 제공키로 했다.

서울시는 2022년 2/4분기 서울 시내 지역·면적 등 유형별로 세분화된 '전·월세 시장지표'를 서울주거포털(서울시 전월세 정보몽땅)을 통해 8.23(화)부터 시범 공개한다고 밝혔다. 시는 앞으로 분기마다 지표를 분석해 공개할 계획이다.

○ 시는 매년 서울 시내에서 전·월세 계약을 하는 47만 가구(전체 임차가구의 약 23%)가 주택임대계약 시 이사를 원하는 지역에

풀릴 임차물량, 정확한 거래가격 등에 대한 충분한 정보를 토대로 매물을 비교 선택할 수 있도록 이번 지표를 개발했다고 설명했다.

〈서울시 전·월세 거래량〉

구 분	연도별(건)			월평균(건)
	2020	2021	2022(1~7월)	
전 세	278,454	271,250	153,634	22,688
월 세	170,917	213,685	146,388	17,129
합 계	449,371	484,935	300,022	39,817

※ 출처: 서울부동산정보광장

- 기존에 여러 기관에서 전·월세 시장관련 지표를 제공해 왔지만 정보가 필요한 사람이 데이터를 직접 추출, 분석해야 해 주택 거래나 계약 등에 지식이 없는 경우에는 유의미한 자료를 찾아내는데 한계가 있었다. 그러나 이번에 시가 내놓은 분석 자료는 서울 시내 주택 매매 및 전·월세 실거래 신고 자료를 토대로 누구나 알기 쉽게 해석하여 수치, 도표 등 시각자료와 함께 제공된다.
- 지금까지는 전·월세 주택을 구하는 임차인은 공인중개사, 임대인이 제시하는 지역 정보와 시세에 의존하는 등 정보 측면에서 상대적으로 불리한 위치에 있었으나 앞으로 시가 제공하는 정보를 활용하면 '깜깜이 임대계약'을 막고 임차인의 권익이 한층 향상될 것으로 기대된다.
- 서울시는 이번 지표 발표를 위해 '서울시 전월세 정보몽땅' 페이지를 개발, 전·월세 계약 시 임차인에게 가장 필요한 ▲전·월세 임차물량 예측정보(법정동·면적·주택유형·건축연한별)와 함께 25개 자치구의 ▲지역별 전세가율, ▲전·월세 전환율을 공개한다.

- 먼저 '전·월세 임차물량 예측정보'는 새로운 전·월세가 임대차 시장에 나오는 것을 가정하여 갱신계약이 만료되는 시기를 월 단위로 분석, 자치구별로 시장에 새롭게 풀릴 물량을 예측해 공개한다.
 - 이 데이터는 지난 5월 서울시가 내놓은 '전·월세 시장 안정화 대책'에 포함되었던 내용으로 임대차 2법 시행 이후 갱신계약이 만료된 경우, 큰 폭으로 가격이 상승하여 대부분 임대차 시장에 물량이 새롭게 나오는 것을 가정하여 예측되었다.
 - 시는 이 정보가 임차인이 전·월세를 구할 때 당장 계약하지 않으면 더 이상 매물이 나오지 않을 것 같은 불안감에 원하는 조건에 다소 못 미치거나 거래가격이 부담되더라도 선불리 계약하는 사례를 줄여줄 것으로 기대하고 있다.

- 물량 예측은 지역별(자치구·법정동별), 면적별(40 m^2 미만·40~85 m^2 미만·85 m^2 이상), 유형별(주택유형·건축연한·대규모 아파트 단지별(1천 세대 이상)) 등 세분화하여 분석된 정보를 확인할 수 있다.
 - 분석결과 22년 하반기(8~12월) 서울시 전체 갱신계약이 만료되는 전월세 예측물량은 묵시적 갱신 및 신규 주택공급에 따라 실제 시장에 풀릴 물량은 차이가 있으나, 최대 26,858건으로 예상된다.
 - 또 면적 및 유형별로는 아파트의 경우 구별 평균 647건, 연립·다세대 275건, 단독·다가구 154건으로 집계됐다. 구별로 세분화된 자료는 '서울시 전월세 정보몽땅'을 통해 확인할 수 있다.

〈서울시 전·월세 임차물량 예측정보('22.8~12)〉

구 분	면적별 전월세물량예측(건)			유형별 전월세물량예측(건)		
	40㎡미만	40~85㎡미만	85㎡ 이상	아파트	연립다세대	단독다가구
서울시 계	5,843	17,290	3,725	16,155	6,862	3,841
구별 평균 물량	234	692	149	647	275	154
최소 물량 지역	종로구 (43)	종로구 (155)	강북구 (22)	종로구 (107)	노원구 (68)	중구 (34)
최다 물량 지역	송파구 (644)	송파구 (1,848)	강남구 (769)	강남구 (1,744)	송파구 (1,066)	광진구 (389)

- 향후에는 신규 임차물량 예측력을 강화하기 위해 단순히 갱신계약 만료물량뿐 아니라 전·월세 신고 정보와 연계하여 갱신계약 중에서도 계약갱신요구권을 사용한 계약과 그렇지 않은 계약, 신규계약 중에서도 갱신 없이 만료되는 물량을 추가로 반영할 계획이다.
- 담보대출금액, 전세가격이 매매가를 웃도는 이른바 '깡통전세'를 사전에 확인하고 피할 수 있도록 '지역별 전세가율'도 제공한다. 시는 주택도시보증공사(HUG)가 전세보증금 반환보증보험 가입 시 보증금액·유형 등이 동일한 조건의 주택에서 보증료율 상향기준을 부채비율 80%로 설정하고 있는 점에 착안해 80% 이상·90% 이상 지역을 구분하여 공개, 임차인은 깡통전세 여부를 미리 알아볼 수 있다.
- 지금까지는 집을 구하려는 지역에 비슷한 유형의 주택 매매·전세 보증금 등 정확한 가격 비율을 모른 채 온라인 상에 공개된 시세 정보에만 의존하다 보니 주변에 비해 높은 전세가율이 형성된 주택인 줄 모른 채 임대 계약을 하는 피해에 노출되어 있었다.
- 동일 층·면적에서 실제 거래된 매매가와 전·월세 가격을 매칭한 '전세가율' 정보는 전세가율이 높은 지역에서 전·월세를 계약할 때에 해당 물건과 유사한 주택의 매매가가 어떻게 형성되어있는지 교차로 확인할 필요성을 알려주는 효과가 있을 것으로 기대된다.

- 금번 시가 분석한 '22년 2분기 서울 시내 자치구별 전세가율을 살펴보면 아파트 신규 계약은 평균 54.2%로 나타나고 있으며, 갱신계약은 38.3%로 계약갱신요구권 사용 등으로 인해 신규 계약보다 낮게 나타났다.
- 연립다세대의 경우에는 자치구별 편차는 있으나, 신규 계약 전세가율은 평균 84.5%, 갱신계약은 77.5%로 아파트보다 다소 높게 나타났으며 특히 최근 신축 빌라가 많은 강서·양천·금천·강동 등 지역에서 높게 나타나는 경향을 보이고 있다.

〈서울 시내 지역별 전세가율('22년 2분기)〉

구분	아파트 전세가율(%)		연립다세대 전세가율(%)	
	신규	갱신	아파트	갱신
서울시 평균	54.2	38.3	84.5	77.5

- 아울러 시는 전세에서 월세로, 월세에서 전세로 바꿀 때 예상되는 비용을 집을 구하는 사람이 직접 계산하여 임대인이 제안하는 임대료와 비교, 임대차 계약 협상에 유용하게 활용할 수 있도록 '전·월세 전환율 정보'도 제공한다.
- '전·월세 전환율'도 전세가율과 마찬가지로 동일 층과 면적에서 이뤄진 실제 전·월세 거래를 비교하여 지역별(자치구별), 주택유형별(아파트·연립다세대)로 분석했으며 전세가율과 함께 매 분기별 공개될 예정이며, '22년 2분기 전·월세 전환율은 아파트 평균 3.9%, 연립·다세대 5.2%로 나타났다.
- 이 정보는 임차인이 전·월세 전환뿐 아니라 전세에서 반전세 또는 반월세로 바꾸는 협상에서도 자치구별 전환율을 비교, 합리적인 계약을 하는 데에 활용할 수 있을 것으로 기대된다.

- 서울시는 이번에 시범 공개한 '전·월세 시장지표'를 분기별로 업데이트하여 공개할 계획이다. 자료는 '서울주거포털→ (알림소통) 전·월세 정보몽땅'에서 언제든지 내려받아 활용할 수 있으며 각 구청을 통해 책자 형태로도 배포할 계획이다.
 - 시는 자료 활용에 이해를 돕기 위해 '웹툰'으로 쉽게 표현된 안내 자료도 함께 게시할 예정이며,
 - 실제 전·월세 계약에서 지표 활용도를 높이기 위해 현재 '민간 부동산 거래 플랫폼'과의 협약을 진행 중이며, 장기적으로는 자료를 파일 형태로 내려받지 않더라도 스마트폰으로 어디서나 편리하게 찾아볼 수 있도록 검색기능을 강화할 계획이다.

- 유창수 서울시 주택정책실장은 "그동안 전·월세 시장에서 정보 측면 약자였던 임차인이 '전·월세 정보몽땅'에 투명하게 공개된 시장 지표를 활용, 이사할 집을 계약하고 불안해하거나 불리한 계약에 놓이는 일이 없게 될 것으로 기대한다"며 "앞으로 주택 거래 데이터를 다각적으로 분석해 전·월세 수요자가 필요한 경우 유용하게 사용할 수 있도록 주택임대시장 정보를 제공해 나갈 것"이라고 말했다.

<첨부1>

전월세 정보몽땅 공개자료

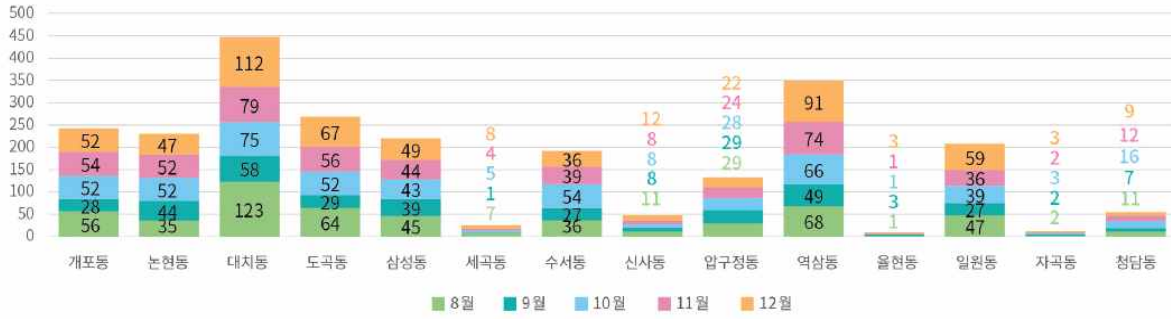
1 지역별 · 면적별 · 유형별 신규 임차물량 예측정보



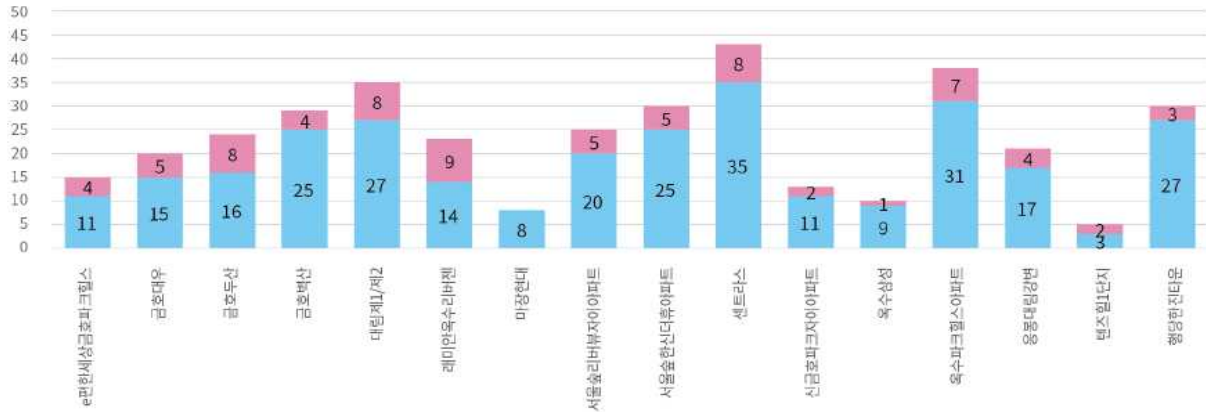
구분	전세	월세	계
강남구	1,801	634	2,435
강동구	1,112	270	1,382
강북구	238	44	282
강서구	1,184	232	1,416
관악구	626	212	838
광진구	962	299	1,261
구로구	578	106	684
금천구	304	64	368
노원구	897	196	1,093
도봉구	502	109	611
동대문구	576	150	726
동작구	899	249	1,148
마포구	1,002	281	1,283
서대문구	485	128	613
서초구	1,510	537	2,047
성동구	923	252	1,175
성북구	746	192	938
송파구	2,187	835	3,022
양천구	1,343	250	1,593
영등포구	695	152	847
용산구	627	154	781
은평구	872	172	1,044
종로구	178	59	237
중구	256	63	319
중원구	580	135	715
서울시	21,083	5,775	26,858



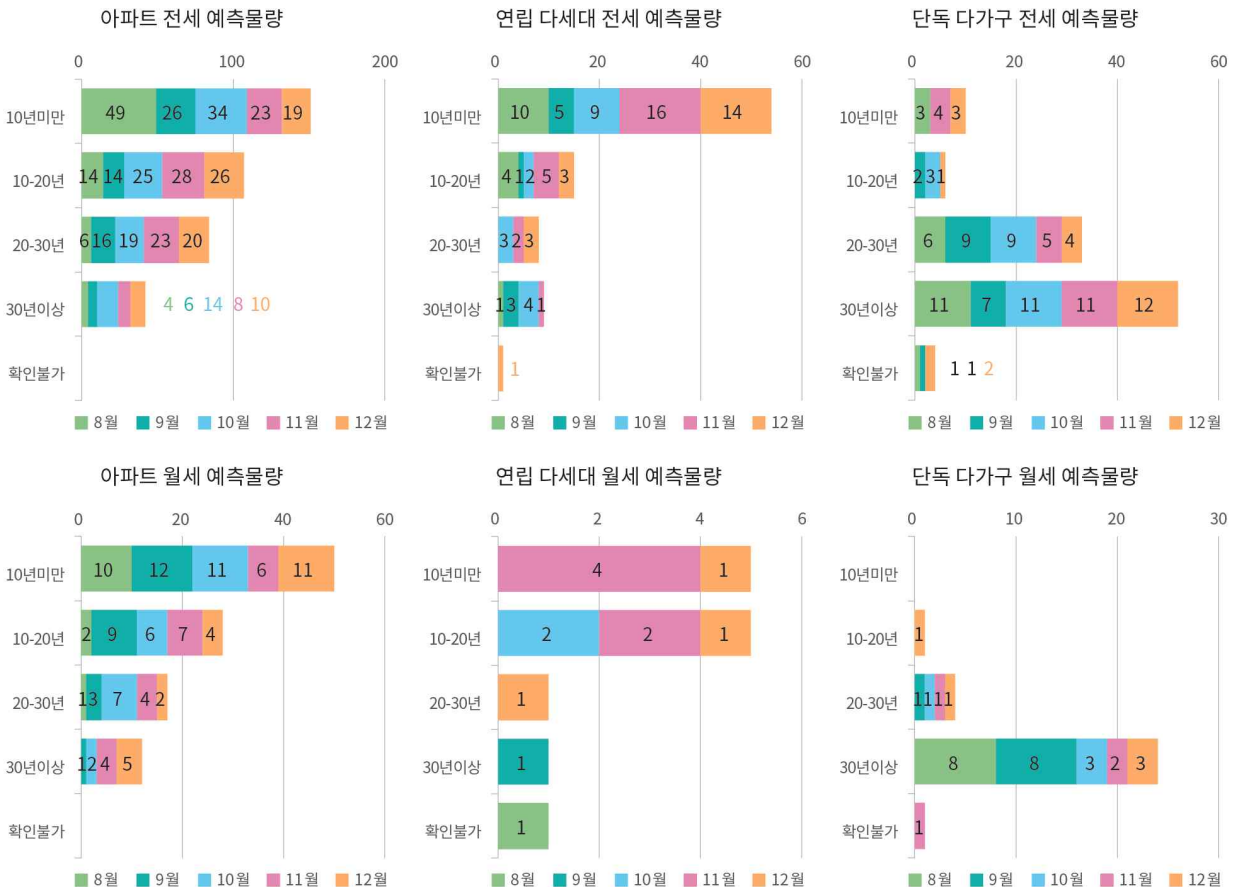
구분	면적별 전월세 물량예측			유형별 전월세 물량예측		
	40㎡미만	40~85㎡미만	85㎡ 이상	아파트	연립다세대	단독다가구
서울시 계	5,843	17,290	3,725	16,155	6,862	3,841
구별 평균물량	234	692	149	647	275	154
최소 물량 지역	종로구 (43)	종로구 (155)	강북구 (22)	종로구 (107)	노원구 (68)	중구 (34)
최대 물량 지역	송파구 (644)	송파구 (1,848)	강남구 (769)	강남구 (1,744)	송파구 (1,066)	광진구 (389)



〈'22.8~12월 강남구 법정동별 전월세예측물량〉

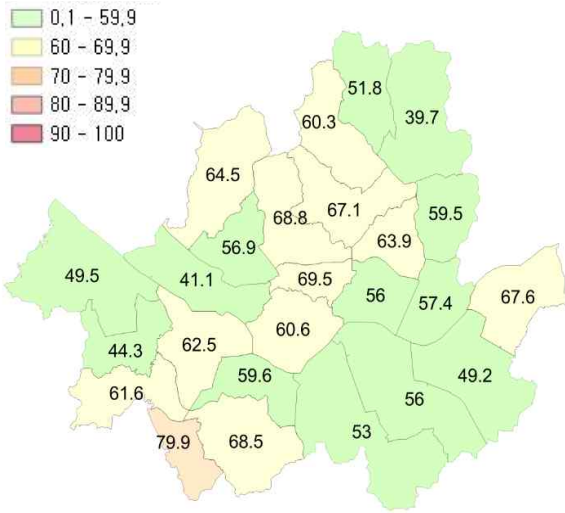


〈'22.8~12월 성동구 1,000세대 이상 단지별 전월세 예측물량〉

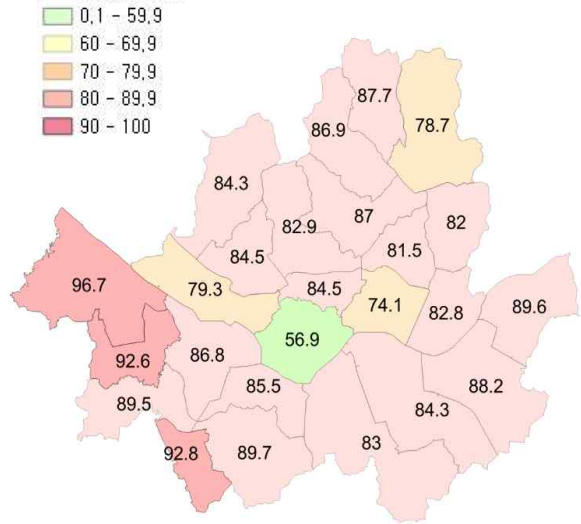


〈'22.8~12월 동대문구 건축연한별/주택유형별 전월세 예측물량〉

② 자치구별 전세가율

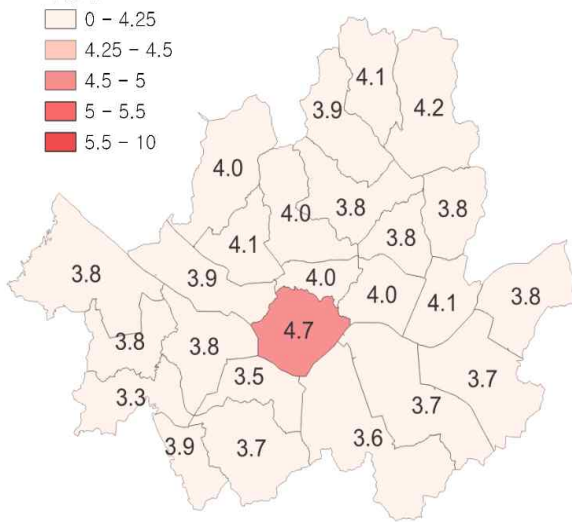


〈아파트 2분기 신규 계약 전세가율(%)〉

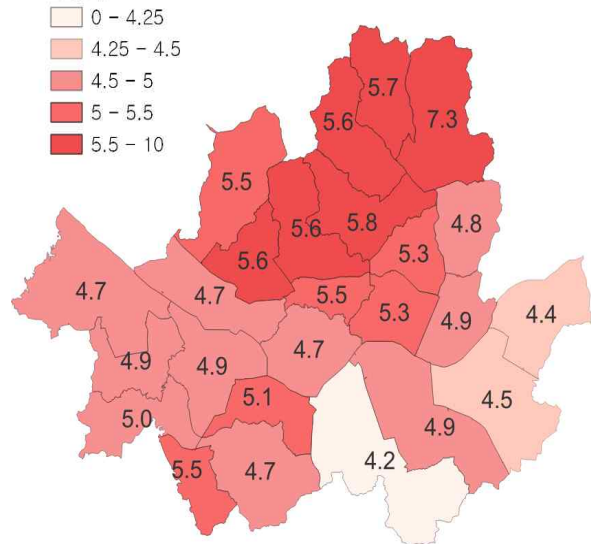


〈연립다세대 2분기 신규 계약 전세가율(%)〉

③ 자치구별 전월세 전환율

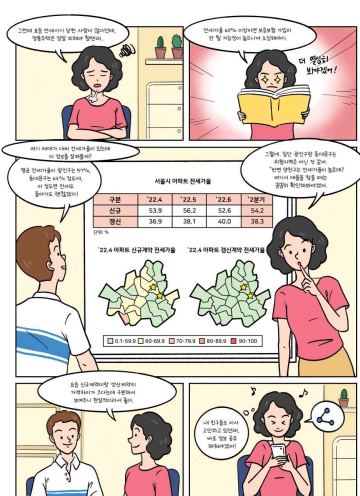
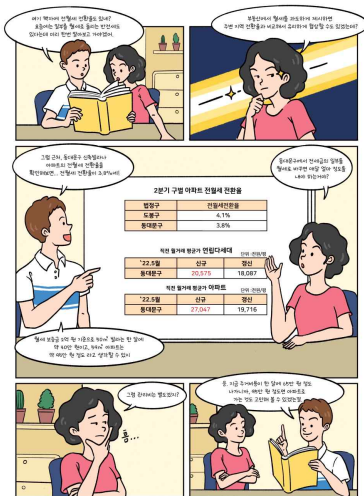
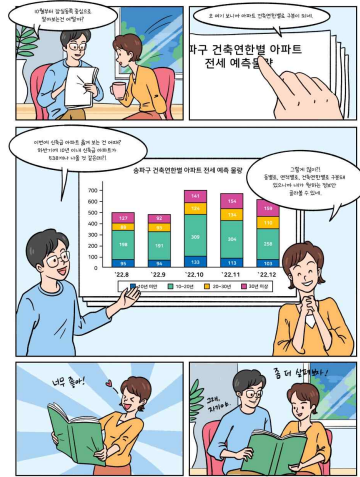
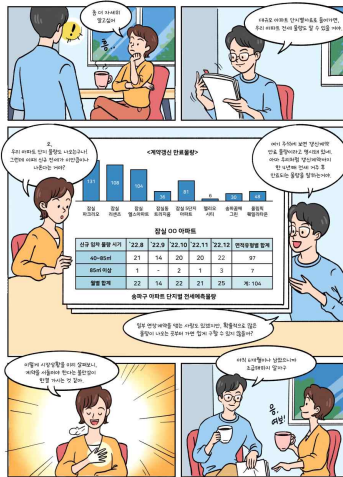
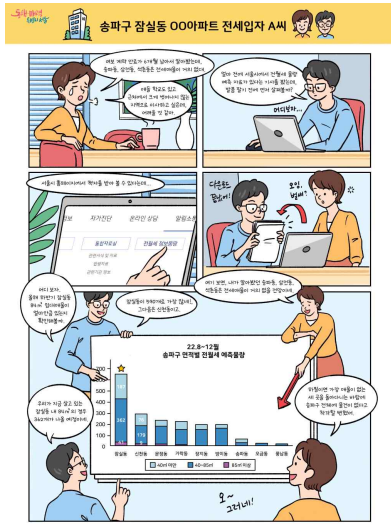


〈아파트 2분기 전월세 전환율〉



〈연립다세대 2분기 전월세 전환율〉

4 서울시 전·월세 시장지표 활용방법(웹툰)



6 서울시 전월세 정보몽땅 바로가기 배너

