

보도시점 : 2026. 8. 20.(목) 11:00 이후(8. 21.(금) 조간) / 배포 : 2026. 8. 20.(목)

새로운 개념의 “전월세 안심신탁사업”, 월세 주거부담 낮춘다.

- 임대인의 월세 물건을 **공공전월세안정화기구**가 전세로 전환하여 공급
- 사업 참여를 “희망”하는 임대인, 임차인 대상으로 **공모 예정** (* 가입의무 없음)
- 임차인은 전세계약으로 **임대료 절감**, 전세금 **공공 예치**로 전세사기 차단
- 임대인은 기구로부터 **전세금 운용수익(≈월세)**을 매월 안정적으로 수취

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 주택 신속공급 방안(‘26.8.13) 후속조치 일환으로 임차인 주거부담을 경감하기 위해 **전월세 안정화기구**(이하 ‘안정화기구’)를 활용한 새로운 개념의 **주거지원 사업**(이하 ‘전월세 안심신탁’)을 추진한다.

□ 전월세 안심신탁은 시중의 월세 물건을 안정화기구가 전세로 전환하여, 임차인에게 공급하는 사업으로 ①안정화기구*-임대인-임차인이 3자 간 전월세 계약을 체결한 후, ②임차인이 전세금을 기구에 예치하면 ③기구가 전세금을 투자 운용하여 ④임대인에게 전세금 운용수익을 제공(≈월세)한다.

* 주택도시보증공사(HUG)가 전세금 예치운용반환, 임대인·임차인 모집 등 업무를 위탁받아 수행

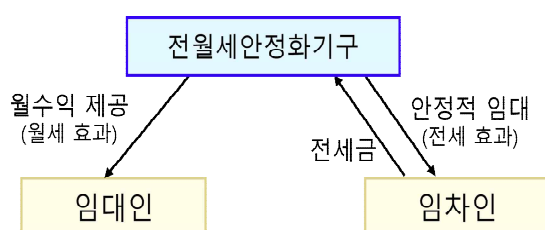
○ 임차인은 월세 대신 상대적으로 부담이 적은 전세에 거주하여 부담을 덜 수 있고, 전세금을 **안정화기구**에서 관리하므로 전세사기 위험도 없다.

* 임차인은 전월세전환율-전세대출 금리 차이만큼 주거비 절감 효과(3P 기대효과 참고)

○ 임대인은 전세금 운용수익을 월세 형태로 안정적으로 수취할 수 있다.

□ 동 사업은 참여를 원하는 임대인과 임차인이 신청하면 3자 간 계약을 맺고 사업에 참여할 수 있다. ※ 전세금 의무예치 등 우려는 전혀 사실이 아님

【 전월세 안심신탁사업 개요 】



- ① 안정화기구-임대인-임차인 3자 간 약정
- ② 임차인은 전세금을 기구에 예치
- ③ 기구는 전세금을 안정적 투자 후 반환
- ④ 임대인은 전세금 운용수익을 매월 수취

1. 추진배경

- 최근 전세사기 여파에 따른 전세기피 현상, 임대인의 월세 선호 등이 맞물려 임대시장에서 전세의 월세화가 진행 중에 있다.
 - 급격한 월세화 과정에서 특히, 청년 등 취약계층을 중심으로 주거비 부담(전월세전환율*)이 커지고, 안심하고 거주할 수 있는 전세 물건을 구하기도 어려운 상황이다.
 - * 주거비 부담의 척도인 "전월세전환율"은 임차인 신용도가 낮을수록, 연체 리스크가 클수록, 아파트보다는 비아파트, 서울·수도권보다는 지방이 높아지는 경향
 - 임대인 또한, 월세 연체 걱정, 공실 리스크, 자금운용 부담 등으로 집을 임대 놓는 데 어려움을 겪는 경우가 있었다.
- '전월세 안심신탁사업'은 '전세를 선호하는 임차인과 월세로 임대를 놓고 있는 임대인 사이의 미스매치를 해소하여 시중의 월세를 전세로 전환 공급하기 위해 고안한 사업으로,
 - 안정화 기구^{공공}와 연계한 임대차계약 체결로 임차인은 월세 대신 전세 거주 가능해져 주거비 부담을 줄일 수 있고, 믿을 수 있는 공적 기구가 전세금을 직접 관리하므로 전세사기 위험이 차단되는 효과가 있다.
 - 임대인도 별도 걱정없이 안정적인 월세를 받을 수 있는 장점이 있다.

2. 주요 지원사항

- 전월세 안심신탁은 주택 유형에 제한을 두지 않고 일반 임대인, 임차인을 대상으로 별도 공모를 통해 지원자를 모집할 계획이다.
 - * 시세 20억원 이하 주택을 대상으로 우선 시행 예정이며, 시세 대비 전세금 규모가 과도한지 여부, 위반 건축물 여부 등 기본 검증 진행
- 사업에 참여하는 임차인은 비싼 월세대신 저렴한 전세로 거주 가능하며, 소득 등 지원요건을 충족할 경우, 주택기금 전세자금대출(버팀목) 또는 시중은행 대출을 활용하여 전세금 목돈을 마련할 수 있다.
 - * 시중 전월세전환율(5-6%대)보다 전세대출금리(3~4%대)가 낮아 임차인 부담 절감
 - 안정화 기구가 전세금을 예탁받고, 추후 전세금 반환도 책임지므로 임차인은 별도의 전세금반환보증, 전세대출보증 가입이 불필요하여 추가적인 보증료 부담도 덜 수 있다.

□ 한편, 사업에 참여하는 임대인은 안정화 기구로부터 전세금 운용을 통한 고정수익(≈월세)을 매달 지급받아 월세 연체 걱정 없이 안정적인 수익을 얻을 수 있다.

① 안정화 기구는 전세금 등을 기반으로 주택공급활성화펀드*를 조성하여 주택건설사업장에 HUG 보증부 PF대출 등으로 운용하여 연 4%대의 이자수익을 창출하고, 이를 매월 임대인에게 지급할 예정이다.

* 운용사 선정(8~10월), 투자자 모집(11~12월), 펀드 등록(12월)을 거쳐, 입주 시점에 운용 개시

② 사업에 참여하는 임대인이 등록 임대사업자인 경우, 임대보증금반환보증 가입의무가 면제되므로 보증료 부담(0.23~0.27%)도 줄어든다.

③ 임대인의 소득에 대해서는 세제지원도 추진하여(재정부 협의 완료)하여 임대인 참여를 확대해 나갈 예정이다.

④ 특히, 사업에 참여하는 임대인이 서울 등 규제지역에서 지방으로 이주할 경우, 주택연금을 수령할 수 있도록 할 계획(금융위)으로, 전월세 안심신탁의 월세 수입(연 4%대) 외에 추가로 주택연금 수령(연 1~3% 내외)도 가능하다.

* 서울 등 수도권 베이비부머가 소유 및 거주 중인 주택을 전세물량으로 전환하는 효과
+ 지방 이전 촉진을 통한 지역 활성화 효과 + 고령층 노후소득 확보 효과

【 전월세 안심신탁사업 기대효과 】

		전세 거주 [전세금 2억원]	월세 거주 [1,000만원/74만원]	전세금안심신탁 [전세금 2억원]
임차인	주거비(A)	대출이자 월 53만원	월세 74만원	대출이자 월 53만원
	보증료(B)	연 34만원	-	-
	월부담(A+B)	56만원	74만원	53만원
임대인	월세(A)	(운용수익에 따라 상이)	월 74만원	월 73만원
	보증료(B)	월 2.5만원(임대사업자)	-	-
	주택연금(C)	(수령 불가) * 실거주의무	(수령 불가)	월 47만원
	월수령액(A-B+C)	(운용수익에 따라 상이)	74만원	120만원

※ 주요가정

- 1) 서울시 연립·다세대 중위 매매가 대비 전세가 2억원 및 '26.5월 다세대 전월세전환율 4.7% 적용
- 2) 전세대출금은 전세금의 80%인 1.6억, 대출금리는 '26.5월 전세자금대출(신규취급) 평균금리 3.97% 기준
- 3) 주택연금은 서울 1주택자, 65·55세 부부가 지방으로 이주하는 것으로 가정(주택 3억, 중신지급방식, 정액형)

3. 사업대상 및 절차

- 전월세 안심신탁 사업은 ①임대인이 참여 신청 후 안정화 기구가 임차인 모집을 도와주는 방식, ②임대인과 임차인이 미리 전세금 수준을 협의한 후 사업 참여를 신청하는 방식을 병행하여 참여자를 모집할 계획이다.
- 특히, LH 매입임대주택 일부도 안정화기구를 통해 시범공급('26년 500호)하여, 무주택 청년 세대의 주거부담을 경감할 계획이다.
- 구체적인 사업추진 절차, 약정서 내용, 월세수익률 등은 9월말 사업 공고 (향후 반기별 공고)를 통해 확인할 수 있으며, 사업 참여를 원하는 임대인·임차인은 누구나 HUG 홈페이지 및 전국 지사를 통해 참여 신청할 수 있다.
- 향후 사업 신청 접수(10월~), 3자 약정 체결 및 계약금 예치 (11월~, 순차 진행)를 거쳐 연말부터 순차 입주를 지원할 계획이며,
- 김이탁 국토교통부 제1차관은
 - “앞으로 전월세 안정화 기구를 통해 임차인은 전세금 반환 위험을, 임대인은 월세 연체 부담을 내려놓고, 임대차계약을 안심하고 맺을 수 있을 것”이라고 밝혔다.
 - “이번 전월세 안심신탁 사업이 성과를 내고, 더욱 고도화되면 임차인은 전세 거주 효과, 임대인은 월세 수익 효과를 볼 수 있는 현재 방식 뿐만 아니라, 임대차시장 건전화를 위한 다양한 계약 방식도 검토할 예정”이라고 말했다.

국토교통부	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	주무관	최단비 (044-201-3347)
재정경제부	세제실 소득세제과	책임자	과 장	문경호 (044-215-4210)
		담당자	사무관	정윤재 (044-215-4212)
금융위원회	금융정책국 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	사무관	남진호 (02-2100-1691)
주택도시 보증공사	신비전·신사업 추진 TF	담당자	처 장	조한준 (051-955-5350)
			팀 장	김규원 (051-998-6821)

1. 전월세 안심신탁 사업의 추진 배경은?

- 최근 전세기피 현상, 저금리로 인한 임대인의 월세 선호 등 이유로 임대차 시장에서는 전세의 월세화가 진행 중
 - 최근 그 속도가 매우 빨라, 청년 등 주거 취약계층을 중심으로 주거비(월세) 부담이 가중되고, 전세 매물을 구하는 것도 부담
 - * 주거비 부담의 척도인 전월세전환율은 임차인 신용도가 낮을수록, 연체 리스크가 클수록, 아파트보다는 비아파트, 서울·수도권보다는 지방이 높아지는 경향
 - ** 서울 전월세전환율(%): 아파트 ('21) 4.1 → ('26.5) 4.7 / 단독 ('21) 5.4 → ('26.5) 6.6
 - 지방 전월세전환율(%): 아파트 ('21) 4.8 → ('26.5) 5.7 / 단독 ('21) 8.3 → ('26.5) 8.9
 - 임대인 또한, 월세 연체 및 공실 우려, 전세금 운용부담 등으로 본인 주택을 전세로 내놓는 것에 부담을 느끼는 경우가 있음
- 통상의 임대차계약은 임대인·임차인 간 계약으로 전세와 월세 중 한 가지 방식을 선택하는 반면,
 - 전월세 안심신탁 사업은 3자 간 약정(임대인-기구-임차인)을 통해, 전세계약과 월세계약의 장점을 모두 가질 수 있고, 리스크는 해소*할 수 있는 새로운 형태의 임대차계약임
 - * 전세계약의 안정성(→임차인)과 월세의 현금흐름(→임대인)을 동시에 제공하면서 전세사기 리스크 및 월세 연체 및 공실 부담은 해소 가능

2. 모든 임대인이 의무적으로 사업에 참여해야 하는 것인지?

- 법적 참여의무가 있는 사업이 아님
- 동 사업은 사업 참여를 희망하는 임대인과 임차인의 자발적인 신청을 받아 사업을 진행할 예정이며,
 - 사업 참여 독려를 위해, 임대인에게 월 수익 안정적 지급, 세제 혜택 등 인센티브 제공

3. 전월세 안심신탁 사업 참여시 임대인과 임차인이 받는 혜택은?

주요 가정

[기본 가정] 주택가격은 3억원¹⁾, 전세가는 2억원²⁾, 월세전환 시 1,000만원 / 74만원³⁾ 가정

1) 서울 연립·다세대 중위 매매가 3억원 및 2) 중위 매매가 대비 전세가 67.4% 적용('26.6 한국부동산원)

3) 2026년 5월 서울 다세대주택 전월세전환율 4.7% 적용

[추가 가정] 임대인은 서울 1주택자(다세대주택), 65세·55세 부부로 전월세 안심신탁 가입 후 지방으로 이주하면서 주택연금에도 가입(중신지급방식, 정액형)

<임차인>

- ☐ **(기존)** 해당 주택을 월세로 거주하며 매월 74만원의 월세 지출
- ☐ **(안심신탁)** 안심신탁 사업 활용 시, 월세 대신 전세로 거주하면서 (전세금 2억원), 보증금의 최대 80%(1.6억원)을 대출로 조달 가능
 - 전세대출 이자비용은 월 53만원* 수준으로, 월세 대비 약 20만원 절감 가능 * '26.5월 전세자금대출(신규취급) 평균금리 3.97% 기준
 - 또한, 전세금반환보증 및 전세대출보증 가입도 불필요하므로, 연간 보증료 약 34만원 절감 가능

<임대인>

- ☐ **(기존)** 해당 주택을 보증부월세(보증금 1천만원)로 임대하는 경우, 매월 74만원의 월세수익 발생 * '26.5월 서울 연립·다세대 전월세전환율 4.7% 기준
 - 다만, 월세 연체·공실 발생 등 임대관리에 대한 부담 존재
- ☐ **(안심신탁)** 안심신탁 사업 참여 시, 임대인은 연체 및 공실 관리에 대한 부담 없이 매월 73만원의 약정수익(수익률 4.35% 기준) 수령
 - 임대사업자일 경우 임대보증금보증 가입의무도 면제(약 연 30만원)
 - 서울 등 규제지역에서 지방으로 이주하는 임대인이 주택연금에 동시 가입할 경우에는, 매월 47만원의 주택연금을 추가로 받아, 매월 총 120만원(73 + 47만원) 수령

4. 전월세 안심신탁 사업의 절차 및 도입시기는?

◆ 아래 절차에 따라 9월부터 참여자를 모집하여 연내 계약체결 및 입주 목표

① 모집공고(9월) → ② 사업 신청(임대인) → ③ 3자(HUG·임대인·임차인) 계약(11월~) →
④ 임차인 입주 및 월세 지급(→임대인) → ⑤ (종료 후) 보증금 반환

- ① (모집공고) HUG 홈페이지 등을 통해 주기적으로 참여자 모집(9월~)
- ② (사업 신청) 임대인 단독신청(기구에서 임차인 매칭 지원)과 임대인이 임차인을 구한 뒤 신청하는 방식 모두 가능(10월~)
- ③ (계약 체결) 전월세안정화기구의 심사를 거쳐 기구·임대인·임차인 3자 계약 후, 임차인은 기구가 지정한 계좌에 전세금 납부(11월~)
- ④ (임차인 입주 및 월세 지급) 임차인은 잔금 납부 후 주택에 입주, 기구에서 전세금을 운용하여 임대인에게 매월 수익 지급(12월~)
- ⑤ (보증금 반환) 임대차 종료 후 기구에서 임차인에게 보증금 반환

5. 정부가 임대차 시장의 전세가 월세로 전환되는 것을 부추겨 결과적으로 전세 소멸을 조장하는 것 아닌지?

- ☐ 안심신탁사업의 전면 도입 시, 임대인들이 전세를 내놓지 않아 전세 소멸을 초래할 수 있다는 우려가 있으나,
이는 전적으로 사업에 대한 오해에서 비롯된 것임
- ☐ 안심신탁사업은 법적 의무가 아닌, 사업 참여를 희망하는 임대인과 임차인을 대상으로 시범적으로 운영할 계획
- 전세와 월세의 장점을 결합한 새로운 방식의 계약형태 도입으로 전세 선호 임차인에게는 전세 공급 증가와 동일한 효과 기대

6. 임대인 입장에서 목돈이 필요할 수 있는데 참여유인 있을지?

- 안심신탁 사업은 사업 참여를 희망하는 임대인을 대상으로 하며,
 - 본 사업은 ①공실 우려 없이 안정적인 월세수익을 원하는 임대인, ②전세금을 정기예금 등 안정적 자산에 예치하는 임대인이 주로 참여하게 될 것으로 예상됨
 - 전세금을 주택 구매에 활용(갭투자 등)하거나 고수익 위험자산에 투자하고자 하는 임대인들은 참여 유인이 없을 것으로 예상

7. 전월세 안정화 기구에서 보증금 투자 손실이 발생할 경우, 임차인 보증금이나 임대인의 월세수익도 손실 발생 가능한지?

- 예치된 보증금은 주택공급 활성화 펀드에서 HUG 보증부 PF대출 사업장에 투자, 원금 손실이 최소화되는 구조로 운용할 계획
 - 따라서 안정화기구(HUG)의 투자 손실이 발생해도 임차인 전세금은 전액 보장되며, 임대인에게 지급되는 월 수익도 정상적으로 지급

8. 사업에 참여하기 위한 임대인 또는 임차인 자격은?

- 소득, 자산 등 제한없이 참여를 희망하는 누구나 신청 가능하며, 시세 20억원 이하의 주택에 우선 시행(추후 확대 검토)
 - 그 외, 전세금, 지역, 주택유형 등은 별도 제한 없이 운영 예정이며
 - 다만, 위반건축물 여부와 시세 대비 과도한 전세금 등 필요 최소한의 요건에 대해서는 검증 절차를 거칠 계획임

9. 전세금의 전액을 예탁해야만 사업에 참여할 수 있는지?
보증부월세 계약도 전월세 안심신탁 사업에 참여 가능한지?

□ 보증금 전액 예탁을 전제로 사업 운영할 계획

- 원칙적으로 보증부월세 계약도 사업 참여 가능하며
보증금과 월세금을 전세금으로 환산*하여 적정 전세가 이내이면
사업 참여 가능

* 환산전세금 = 임대보증금 + [월세 × 12 ÷ 전월세전환율]

↳ 부동산통계정보(R-ONE) 內 주택유형·시도별 전월세전환율 적용

10. 보증금의 예탁기간이 있는지?

□ 별도의 기간 제한 없이 예탁기간은 전세기간에 연동하여 운영할
예정 (예: 2년 전세 → 2년 예탁)

- 이에 따라, 전세계약이 갱신되는 경우 변경 약정 등을 통해 예탁
기간도 함께 연장하는 것을 원칙으로 운영