현안보고서

경제산업정책실
임석희 선임연구원

스페인 임대료 폭등 사태의 원인과 한국과의 비교 및 시사점

2026년 10월 15일 (목)

여의도연구원
THE YEOUIDO INSTITUTE

스페인 임대료 폭등 사태의 원인과 한국과의 비교 및 시사점

2026.10.15.(목) 임석희 선임연구원

❑ 스페인 주거난의 근본 원인은 수요가 빠르게 늘어나는 동안 신규 주택 공급이 따라가지 못한 데 있음

○ 2025년 신규 가구가 약 24만 가구 증가했지만, 준공 주택은 약 9.2만 호에 그치는 등 스페인의 신규 주택 공급 부진이 계속됨

- 그 결과 전국 임대료 호가가 2015년 말 대비 약 두 배 상승함

❑ 2023년 제정된 「주거권법」은 세입자를 보호하려 했지만, 시장에서 임대료 상승과 임대매물 감소가 계속됨

○ 주거권법은 일부 지역의 신규계약 임대료까지 제한하고, 세입자에게 최대 3년의 추가 계약 연장권을 부여했음

○ 그러나 시행 약 3년 뒤 플랫폼 임대료 호가는 30.7% 상승하고 광고 매물은 30% 감소하는 등 주거시장 불안이 해소되지 못함

❑ 한국의 임대차 3법도 계약갱신과 임대료 인상을 제한하지만, 스페인은 일부 지역에서 신규 계약가격까지 폭넓게 통제함

○ 한국은 2+2년 계약, 갱신 시 증액을 5%로 제한하는데, 스페인은 기존 5~7년 보호에 신규 계약가격과 추가 거주기간까지 규제함

❑ 한국도 서울 중심의 주거비 상승과 향후 입주 공백이 겹쳐 비슷한 문제를 겪을 위험이 있음

○ 서울 아파트 평균 월세액은 2015년 91만 원→2026년 164만 원으로 상승했으며 2026년 1~8월 서울 주택 준공도 1년새 19.1% 감소함

❑ 스페인의 정치적 갈등은 공급을 늘리지 못한 채 임대차 규제를 추가할 때 생길 수 있는 사회적 비용을 보여줌

○ 2026년 10월 긴급 임대차 대책이 의회에서 부결된 뒤 조기총선이 발표될 만큼 민심 이반이 심각했음

❑ 정책의 우선순위는 임대료를 일률적으로 억누르는 것보다 입주 공급을 앞당기고 임대주택 선택지를 늘리는 데 있어야 함

○ 주택 수요·공급 불균형 해소, 민간 장기임대 유인 회복, 고령자와 저소득층의 공적 주거보호 등을 함께 추진해야 함

핵심 메시지	세입자 보호는 필요하지만, 공급이 부족한 시장에서 가격과 계약기간만 통제하면 새로 집을 구하는 세입자에게 부담이 전가될 수 있음

1. 스페인의 주거난: 임대료는 얼마나 올랐고, 왜 공급이 부족한가

□ 스페인은 지난 10여 년간 전국 임대료가 거의 두 배 올랐고, 한국에서는 서울의 주거비 상승이 두드러짐

○ 스페인 부동산 플랫폼 Idealista의 전국 임대료 호가는 2015년 12월 ㎡당 7.6유로에서 2026년 9월 15.1유로로 98.7% 상승함

○ 한국도 서울 아파트의 평균 월세액이 비슷한 기간인 11년 동안 80.9% 상승함

[표 1] 스페인 전국과 한국 서울의 임대료 상승 비교

지역 · 조사대상	2015 기준	2026 기준	누적 상승
스페인 전국 / 임대 광고 호가	7.6 €/㎡/월 (12월)	15.1 €/㎡/월 (9월)	+98.7%
한국 서울 / 아파트 평균 월세액	90.7만 원 (10월)	164.1만 원 (8월)	+80.9%

주: 스페인은 면적당 월세 광고 호가, 한국은 보증금과 별도로 내는 월세액의 평균임. 국가·계약구조·면적·조사시점이 달라 상승률을 직접 비교하거나 동일한 가구 부담으로 해석할 수 없음

자료: Idealista·한국부동산원 관련 통계

○ OECD 명목 주택가격지수가 2015~2024년 스페인은 60.3%, 한국은 10.9% 올랐으나, 서울의 경우 KB 서울 아파트 매매가격지수가 2015~2025년 70.7% 올랐음

- 즉, 스페인은 전국적 가격 상승이 두드러지고 한국은 전국 평균보다 서울의 부담이 크다는 점에 주목할 필요가 있음

□ 스페인 공급 부족은 장기간의 건설 침체와 인허가 지연에 가구 증가·관광 수요가 겹친 결과임

○ 2008년 금융위기 이후 주택건설 기반이 약화된 데다, 인허가 지연과 공사비 상승으로 신규 주택 공급이 더딘 상황임

○ 반면 수요측에서는 이민으로 가구 수가 늘고 관광·단기체류 수요가 인기 지역에 집중되면서 주거난이 심해짐

2. 2023년 스페인 주거권법: 무엇을 규제했고 한국과 무엇이 다른가

□ 스페인은 2023년 5월 「주거권법」을 시행해 임대료 상승을 억제하고 임차인의 거주 기간을 더 보호하기 시작함

○ 가장 큰 변화는 주거비 부담이 심한 '주거시장 긴장지역'을 지정해, 기존 계약뿐 아니라 새 세입자와 맺는 임대계약의 월세까지 제한할 수 있게 한 것임

- 새 계약의 월세는 원칙적으로 최근 5년 내 같은 주택의 이전 계약 월세를 기준으로 정했으며, 대형 임대인과 일부 임대 이력이 없는 주택에는 정부 기준가격도 적용함

○ 계약이 끝난 세입자는 긴장지역에서 원칙적으로 최대 3년을 1년씩 추가 연장해 달라고 요구할 수 있으며, 임대인의 실제 거주 필요 등 법정 예외도 존재함

- 다만 개인 임대인 5년·법인 임대인 7년의 기본 거주기간 보장은 2023년이 아니라 2019년에 도입된 제도임

□ 한국의 2020년 임대차 3법과 비교하면 목적은 비슷하지만, 스페인은 특정 지역의 신규 임대료까지 통제한다는 차이가 큼

[표 2] 스페인 2023년 주거권법과 한국 임대차 3법 비교

비교 항목	스페인 제도	한국 임대차 3법
새 세입자의 임대료	긴장지역에서는 원칙적으로 직전 임대료를 기준으로 제한. 대형 임대인은 기준가격 상한도 적용	일반 민간주택의 신규 계약 임대료는 원칙적으로 당사자가 결정
기존 계약의 인상	2023년 5월 이후 체결 계약의 연간 조정에 2025년부터 인상폭 제한. 2023~2024년에는 한시 상한 운영	갱신요구권 행사에 따른 갱신 등에서 임대료 증액은 원칙적으로 5% 이내
기본 거주기간	개인 임대인 최소 5년·법인 최소 7년 보호(2019년 도입)	기본 2년 + 1회 2년 갱신요구권(2020년 도입)
추가 계약 연장	긴장지역에서 조건 충족 시 최대 3년의 추가 연장 요구 가능(2023년)	1회 2년 갱신요구권 외에 동일한 일반적 추가 3년 연장은 없음
기타 보호·유인	취약계층 퇴거 절차 보호, 일부 장기공실 보유세 가산, 저렴한 임대에 세제 혜택	전월세신고제는 계약정보 신고 제도(2021년 시행)로 가격통제와 성격이 다름

주: 스페인의 신규 임대료·최대 3년 추가 연장 제한은 모든 주택에 전국적으로 일률 적용되는 조치가 아니며 자치주별 긴장지역 지정과 계약·임대인 요건을 충족해야 함. 2025년 조정지수는 2023년 법의 위임에 따라 후속 도입됨

자료: 스페인 BOE(2019·2023·2024), 한국 법무부·국가법령정보센터

□ 법률에는 규제만 있었던 것은 아니며, 공급·세제 유인과 취약계층 보호도 함께 포함돼 있음

○ **스페인은 임대료를 낮춰 계약하는 임대인에게 세제 혜택을 주고, 공공·부담가능주택 확보를 늘리려는 조치도 마련했음**

- 또한 2026년 10월 의회에서 부결된 '정상적인 비갱신에 대한 최소 12개월분 보상'은 2023년 주거권법이 아니라 별도 긴급 법률명령의 내용임

3. 규제 이후 실제 임대시장은 어떻게 변했나

□ **2023년 법 시행 후에도 스페인의 임대료 광고 호가는 오르고, 새로 집을 구할 수 있는 광고 매물은 줄어듦**

○ **Idealista의 2026년 5월 발표에 따르면 법시행 후 약 3년간 전국 임대료 호가는 30.7% 상승했고, 광고 매물은 30% 감소, 임차인 문의도 두 배 이상 늘어남**

[표 3] 스페인 주거권법 시행 약 3년 후 시장 변화 (Idealista)

지표	2023년 5월 → 2026년 5월	의미
임대료 광고 호가	+30.7%	전국 임대료 상승세 지속
플랫폼 임대 광고 매물	-30.0%	새 임차인이 선택할 매물 감소
매물 1건당 임차 문의	플랫폼에 등록된 임대주택 한 건당 평균 문의가 3년 전보다 119% 증가	세입자 간 경쟁 심화

주: 민간 플랫폼의 광고 호가·매물 변화이며 법률 하나의 인과효과나 전체 임대주택 재고 감소를 뜻하지 않음

자료: Idealista(2026.5.22)

□ **기존 임차인을 지키려는 규제가 새 임차인에게는 오히려 부담을 줄 수 있다는 점이 핵심 위험임**

○ **임대료 인상과 계약 종료가 어려워지면 임대인은 신규 임대를 줄이거나 단기 임대로 전환할 유인이 생길 수 있음**

- 신규 계약의 임대료를 높이거나 세입자 심사를 강화할 가능성도 있음

□ **그렇다고 2023년 법이 스페인의 임대료 폭등과 매물 감소를 전부 일으켰다고 단정할 수는 없음**

○ **법 시행 이전부터 주택 공급은 부족했으며, 인구 유입과 관광 수요도 이어졌음**

- 따라서 중요한 결론은 "모든 규제는 실패한다"가 아니라 "공급이 부족한 시장에서 규제만으로 임차인의 선택권까지 넓히기는 어렵다"는 것임

4. 한국의 위험: 서울·수도권 공급 공백과 규제의 시차

□ 한국은 스페인과 제도가 다르지만, 서울·수도권에선 주거비 상승과 준공 감소가 동시에 나타나고 있음

○ 2026년 1~8월 서울 전체 주택 준공은 전년 같은 기간보다 19.1%, 수도권은 21.6% 감소했음

○ 서울의 착공과 인허가는 늘었지만, 사업이 실제 완공되어 입주할 때까지는 시간이 소요됨

[표 4] 서울·수도권 주택건설 실적 (각 연도 1~8월 누적)

구분	2025년	2026년	증감
서울 준공	31,695호	25,630호	-19.1%
수도권 준공	102,178호	80,075호	-21.6%
서울 착공	14,654호	20,679호	+41.1%
서울 인허가	28,441호	39,940호	+40.4%

주: 전체 주택 기준이며, 특정 연도의 아파트 입주예정 물량과는 조사 대상이 다름. 국토교통부가 수정한 2025년 확정치와 동일한 공표 기준으로 비교

자료: 국토교통부, 「2026년 8월 주택통계」(2026.9.30.).

○ 민간업체 집계에서는 서울 아파트 입주예정 물량이 2026년 약 2만 5천 호에서 2027년 1만 9천 호, 2028년 1만 4천 호 안팎으로 줄어들 것으로 전망함[1)]

- 이는 확정치가 아니지만 단기 공급 공백을 미리 살필 근거가 됨

□ 실거주 의무·대출 규제는 금융안정과 투기 억제에 목적이 있지만, 임대시장 전체에 미치는 영향도 함께 점검해야 함

○ 주택 구입자에게 전입 의무를 부과하고 임대 목적의 매입을 어렵게 하면 새로 시장에 나오는 임대주택이 줄어들 수 있음

○ 다만 임대주택이 자가로 바뀌면 임차 수요도 함께 줄기 때문에 실제 효과는 구분해야 함

- 신규 임대계약 수, 전세·월세 비중, 입주·멸실 물량과 함께 임대인·임차인의 이동을 확인할 필요가 있으며 단순히 매매거래 감소만으로 임대료 상승을 단정할 수는 없음

□ 정부의 공급대책은 발표 호수보다 실제 착공과 입주로 이어지는 속도를 기준으로 평가해야 함

1) 부동산R114의 서울 아파트 입주예정 물량(2026~2028), 매일경제(2026.7.29) 보도

○ **자금지원과 인허가 개선이 발표돼도 1~2년 내 공급이 크게 늘어나는 것은 아님**

- 사업별 공정, 준공 일정, 멸실을 제외한 순증 주택 수를 공개해야 정책의 실질적 성과를 확인할 수 있음

5. 주거위기가 정치 문제로 번진 스페인의 최근 사례

□ **임대료 상승과 퇴거 갈등이 누적된 가운데 2026년 10월 추가 보호조치가 부결되며 정치적 충돌로 확대됨**

○ **스페인 정부는 취약계층의 조건부 퇴거유예와 일부 계약의 추가 연장, 임대료 인상 제한을 추진했음**

○ **별도의 긴급 법률명령에는 정당한 계약 종료 통지에도 원칙적으로 유사 주택 기준 월세 최소 12개월분을 보상하도록 하는 조항이 포함됐음**

- 2026년 10월 2일 의회에서 두 긴급법률명령의 추인이 부결됐고, 10월 5일 산체스 총리는 11월 29일 조기총선을 발표함

□ **87세 임차인 퇴거 사건은 주거위기의 상징이 됐지만, 사건의 인과관계와 시간 순서를 구분해야 함**

○ **마드리드에서 약 70년 거주하던 고령 임차인이 9월 23일 퇴거된 뒤 입원했고, 10월 7일 사망했기 때문에 조기총선 발표는 사망보다 이틀 먼저였음**

- 따라서 사망 사건 때문에 조기총선이 결정됐다고 서술하는 것은 정확하지 않음

- 한국에서도 정비사업에 따른 퇴거와 주거상실 문제가 발생한 적이 있으므로, 법적 계약문제와 별개로 대체거처·주거급여·돌봄 연계를 사전에 제공하는 것이 중요함

6. 한국에 주는 시사점과 정책적 대응

□ **첫째, 공급정책은 계획된 물량이 아니라 주민이 실제 입주할 수 있는 주택 수로 평가해야 함**

○ 서울·수도권 정비사업과 공공택지, 민간 주택사업의 지연 사유를 점검하고 인허가·착공 실적과 함께 멸실을 뺀 순증 공급도 공개할 필요가 있음

□ **둘째, 기존 세입자 보호와 신규 세입자의 진입 기회를 종합적으로 고려하는 임대차 정책이 필요함**

○ 임대료 인상을 제한하고 계약기간을 연장하면 기존 세입자의 주거 안정에 도움이 될 수 있으나 새로 집을 구하는 세입자에게 미치는 영향도 함께 검토해야 함

- 신규 계약의 임대료와 임대매물 변화를 확인하고, 임차인 보호와 민간 임대공급이 조화를 이루도록 제도를 설계할 필요가 있음

□ **셋째, 고령자·저소득층의 주거위기는 임대인에게 비용을 일방적으로 떠넘기기보다 공공이 함께 책임져야 함**

○ 퇴거위기 가구에는 사전 상담, 대체주거, 주거급여와 돌봄을 연결하고, 불가피한 집행 유예에는 명확한 요건과 기간, 임대인 보상 기준을 마련해야 함

□ **넷째, 임대지원에 머물지 않고 청년·신혼부부의 내 집 마련 기회도 넓혀야 함**

○ 분양전환·지분적립 주택 등 소유로 이어지는 주거사다리를 확대하되, 장기적 보호가 필요한 계층에는 안정적인 공공임대를 별도로 제공하는 방식이 바람직함

정책 결론 | 스페인의 교훈은 세입자 보호 자체를 포기하자는 것이 아니라, 공급을 늘리지 못한 채 임대료와 계약기간만 제한하면 결국 새로 집을 구하는 사람에게 부담이 돌아갈 수 있다는 것임. 한국은 서울·수도권의 입주 공백을 줄이고 민간임대 공급과 공적 주거보호를 함께 강화해야 함