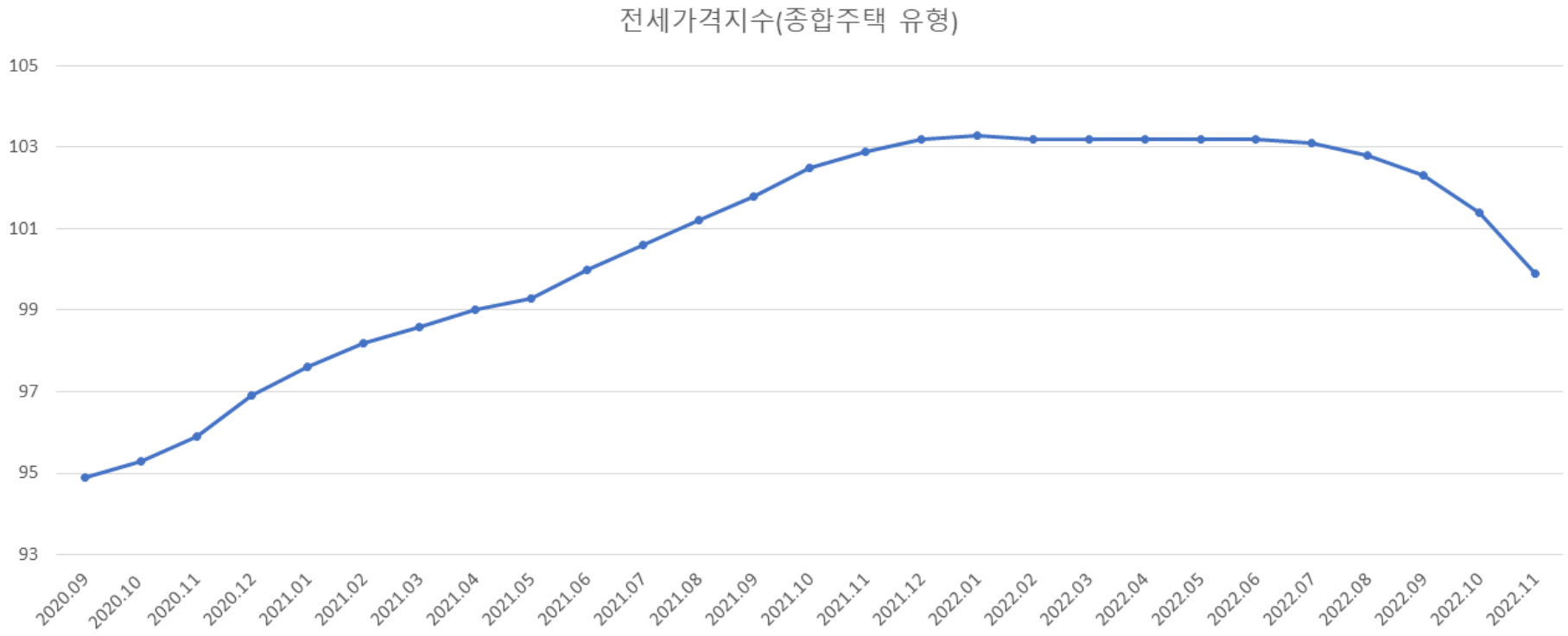
전세사기 발생원인 및 예방대책

- 전세사기는 왜 저층주거지에 집중되나?

이성영 희년함께 토지정의센터장

2023-2024 전세보증금 미반환 사고/사기 피해 규모 예측

- 전세가격지수(한국부동산원)의 정점 : 2022년 상반기



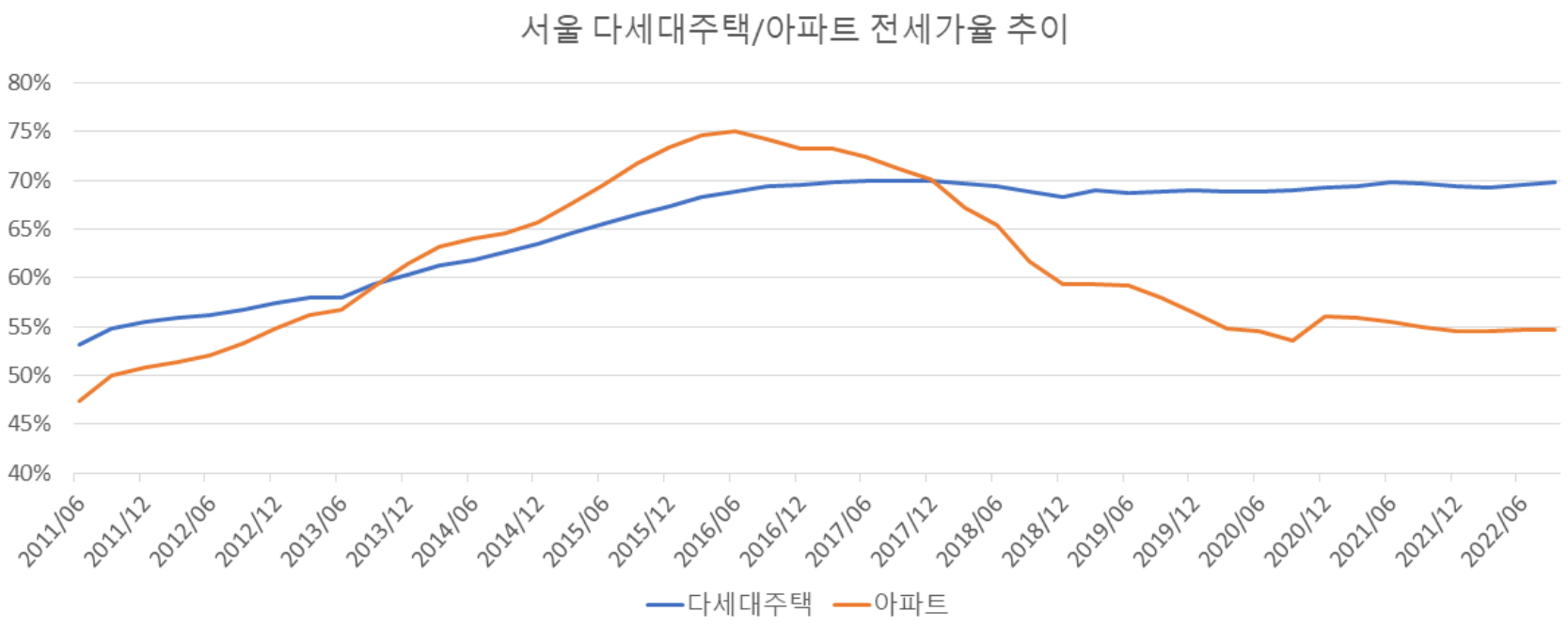
2023-2024 전세보증금 미반환 사고/사기 피해 규모 예측

- 2021년 한 해 동안 전세보증보험에 가입한 가구는 24만 8,000가구
- 2021년 한 해의 전세거래량은 148만 2,701건
- 2021년 전세계약 체결 가구 중 16.7%만 전세보증보험으로 보호
- 전세가구 80% 이상 전세보증금 미반환 리스크 노출

- 2021년, 2022년 상반기 전세가율 90% 이상 전체 거래의 약 41%, 전세가율 100% 이상 25%(한국도시연구소)
- 2022년 주택가격 하락분 감안 시 2021년, 2022년 상반기에 거래된 다세대 주택의 절반 가량이 현재 깡통전세 상황

2023-2024 전세보증금 미반환 사고/사기 피해 규모 예측

- 다세대 주택(빌라)에 집중되는 전세사기/깡통전세



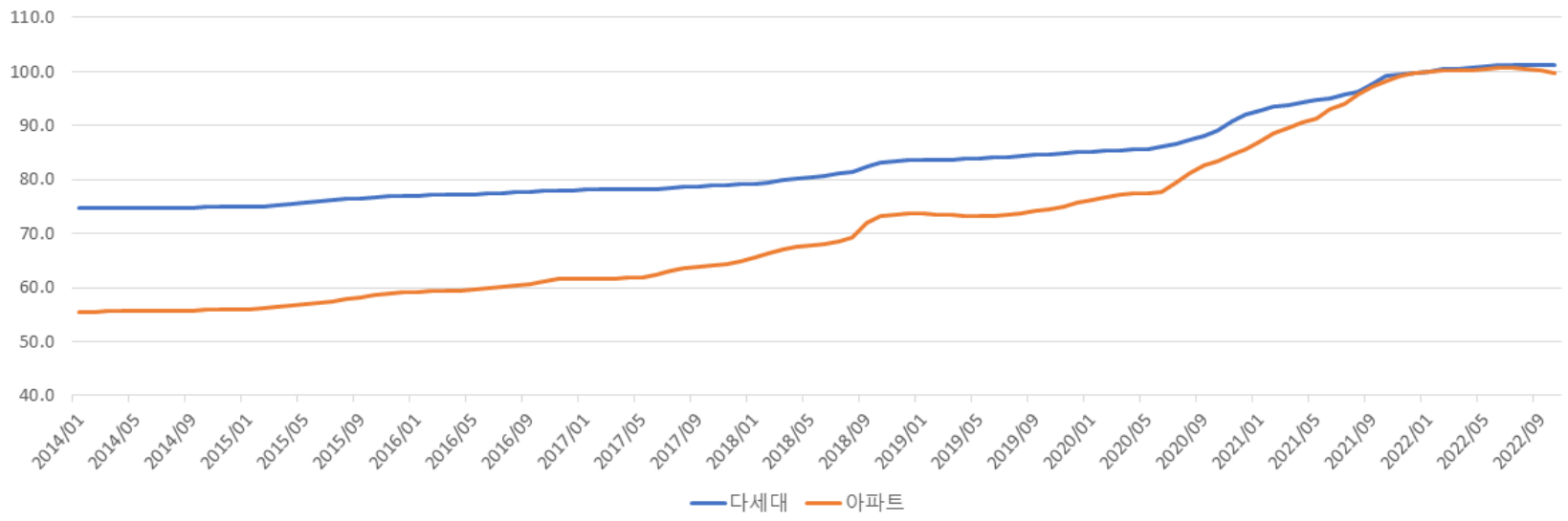
2023-2024 전세보증금 미반환 사고/사기 피해 규모 예측

- 다세대 주택(빌라)에 집중되는 전세사기/깡통전세

  - ✓ 부동산 상승기 : 자본이득을 얻기 위한 다주택자가 늘어나고 다주택자의 주택은 전세 공급을 늘려 매매가격과 전세가격의 차이가 벌어져 전세가율이 하락하는 경향이 나타남
  - ✓ 부동산 침체기 : 매매수요와 다주택자가 줄어들고 임차수요가 늘어나 전세가율 상승
  - ✓ 아파트 전세가율 추이는 이 경향을 그대로 따르고 있음. 부동산 경기에 따른 투자수요의 진입과 퇴장이 활발한 시장
  - ✓ 다세대주택의 전세가율 추이는 부동산시장 침체기에는 아파트에 비해 완만하지만 함께 상승하다가 부동산시장 활황기에 접어들어도 아파트와 달리 전세가율이 하락하지 않음.

저층주거지 깡통전세 형성 원인 1. 저층주거지 특성

- **저층주거지 특성 ① 청약을 위한 대기공간, 신축빌라**
  - ✓ 다세대주택의 낮은 상품성 : 다세대주택은 시간이 지날수록 감가상각한다는 시장참여자들의 생각이 강해 부동산시장 활황기에도 아파트에 비해 가격상승이 더뎌 매매수요가 활발하지 않음
  - ✓ 다세대주택의 낮은 상품성과 이로 인한 매매수요 부족과 임차수요 유지
  - ✓ 무주택자격을 유지하고 청약을 준비하는 대기공간



저층주거지 깡통전세 형성 원인 1. 저층주거지 특성

- **저층주거지 특성 ② 다세대주택 신축사업비를 분양이 아닌 전세보증금으로 조달하는 경향**

  ✓ 빌라 분양업체들은 매매수요는 낮지만 임차수요가 높은 점을 활용하여 대출받은 사업비(토지매입비+건축비)를 분양수익이 아닌 세입자의 전세보증금으로 충당하는 방식 선택

  ✓ 분양수익이 아닌 전세보증금으로 사업비를 회수하기 위해서는 전세보증금이 매매가격 수준으로 높아야 하는데 이 지점에서 분양업체를 포함한 깡통전세 이해관계자들은 전세자금대출과 전세보증보험 제도를 활용하여 전세가격을 매매가 수준으로 적극적으로 끌어올림

저층주거지 깡통전세 형성 원인 1. 저층주거지 특성

- **저층주거지 특성 ③ 저층주거지의 불투명한 가격형성 구조**

  ✓ 거래가 빈번하고 품질이 비교적 균일한 아파트는 소품종 대량생산 구조로 투명한 가격형성 체계가 시장에 자리잡았지만 품질이 천차만별이고 다품종 소량생산의 특성을 지닌 저층주거지의 다세대주택은 가격형성 구조가 불투명하여 시세를 파악하기 쉽지 않다는 한계가 있음

  ✓ 신축빌라의 경우 동일한 거래사례가 없기에 적정한 분양가를 파악하기 쉽지 않은 점을 활용하여 감정평가액을 부풀려 분양가를 대폭 높인 후 전세보증금을 분양가보다 1-2천만원 낮게 책정하는 방식으로 전세보증금을 끌어올림

저층주거지 깡통전세 형성 원인 2. 전세임차인 보호정책

• 임차인 보호 정책 ① 전세보증보험 – 과도한 보증한도

- ✓ 전세보증금을 지키기 위한 개인의 최선은 '전세보증보험' 가입
- ✓ 선순위채권이 없다면 전세보증금이 주택가격의 100%가 되더라도 임차인은 전세보증보험 가입 가능
- ✓ 전세보증보험이 임차인을 보호하는 제도처럼 보이지만 현재의 전세보증보험은 전세가율을 높여 깡통전세를 만드는 핵심 고리로 작동
- ✓ 임대인이 전세보증금을 돌려주지 않는 상황이 발생했을 때는 경매를 통해 전세보증금을 회수해야 하기에 전세보증금이 매매가격의 70-80%를 상회하는 주택에는 들어가지 않는 것이 전세보증금 손실을 피할 수 있는 길이지만 주택가격을 상회하는 전세주택에도 들어감.
- ✓ 임차인이 전세가격이 매매가격과 같거나 넘는 주택에 들어가는 이유는 전세보증보험의 과도한 보증한도 때문
- ✓ 임대인과 임차인 모두 위험부담을 모두 정부에 떠 넘기는 구조

저층주거지 깡통전세 형성 원인 2. 전세임차인 보호정책

- **임차인 보호 정책 ① 전세보증보험 – 주택가격 산정 방식**

✓ 아파트와 오피스텔 주택가격 산정 기준

- ✓ 1순위 - KB시세와 한국부동산원 부동산테크 시세
- ✓ 2순위 - 공시가격의 140%에 해당하는 금액
- ✓ 3순위 - 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매가액

✓ 다세대주택 주택가격 산정 기준

- ✓ 1순위 - **공시가격의 140%에 해당하는 금액**
- ✓ 2순위 - 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
- ✓ 3순위 - 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당세대 연면적 비율로 산출한 금액의 140%에 해당하는 금액

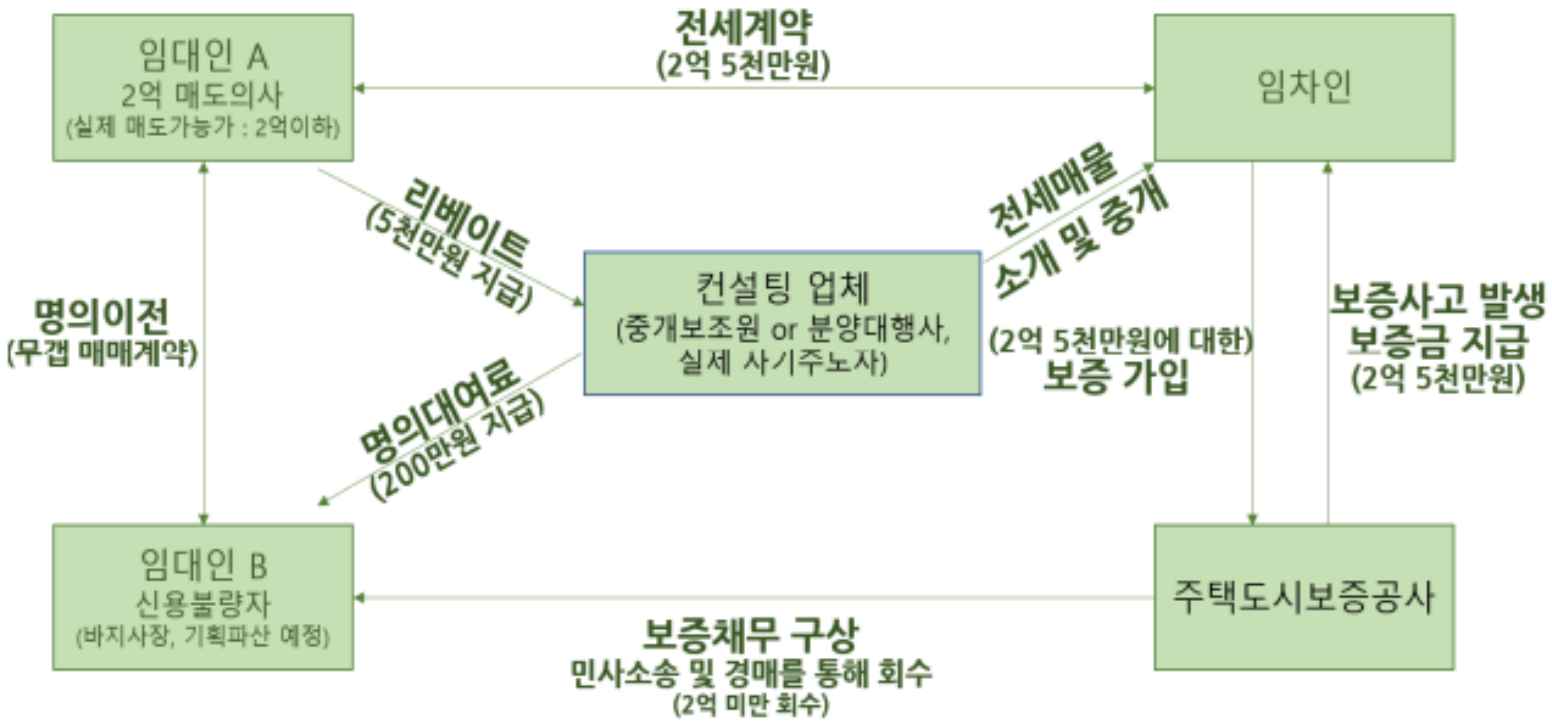
저층주거지 깡통전세 형성 원인 2. 전세임차인 보호정책

- **임차인 보호 정책 ① 전세보증보험 – 주택가격 산정 방식**

  - ✓ 아파트의 경우 시세를 통해 주택가격의 투명성이 확보되어 전세가격이 매매가격을 상회하는 경우가 거의 없음
  - ✓ 연립다세대주택에서는 주택가격 산정을 공시가격의 140%로 했을 때 전세보증보험에서 보장하는 전세보증금이 실제 주택가격을 상회하는 경우가 비일비재하게 나타나고 있음
  - ✓ 전세사기 컨설팅업체들은 주택도시보증공사의 주택가격 산정 방식의 틈을 공략하여 전세보증금을 공시가격의 140%까지 끌어올려 매매가격 이상으로 전세계약 체결
  - ✓ 현행 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 제도는 주택가격의 100%까지 보장해주는 전세보증금 보호한도와 저층주거지 주택가격 산정의 불투명성이라는 두 가지 빈틈 존재
  - ✓ 이러한 빈틈이 있는 전세보증금반환보증 제도는 저층주거지 신축빌라의 전세가격을 매매가격 수준으로 깡통전세 발생과 전세사기의 도구로 사용되고 있음

저층주거지 깡통전세 형성 원인 2. 전세임차인 보호정책

• 주택도시보증공사 전세보증금반환보증을 이용한 전세사기 구조도(국회예산정책처, 2022)



저층주거지 깡통전세 형성 원인 2. 전세임차인 보호정책

• 임차인 보호 정책 ② 전세자금대출

- ✓ 2008년 이전에는 전세보증금은 사실상 임차인의 자기자본
- ✓ 2008년 글로벌 금융위기 이후 부동산시장 침체기를 맞아 전세가격이 급등하는 가운데 전세세입자 주거안정 차원에서 전세자금대출 상품이 출시된 이후 전세자금 규모는 2012년 23조 원에서 2021년 말 180조 원으로 증가(KB금융지주 경영연구소(2022), '전세자금대출 증가에 따른 시장 변화 점검')

- ✓ 현재는 전세임차인 중 전세자금대출을 받지 않은 경우를 찾기가 쉽지 않을 정도로 전세자금대출이 보편화된 상황
- ✓ 청년, 신혼부부를 위한 버팀목전세자금대출 등 정책금리가 적용되어 저리로 전세보증금 대출이 가능하고, 전세보증금의 최대 80%까지 대출받을 수 있다보니 전세 주거비용이 월세에 비해 대폭 낮아짐

- ✓ 하지만 전세자금대출을 통한 전세보증금 유동성 공급은 전세가를 밀어올리는 요인으로 작동할 뿐만 아니라 전세보증금반환보증 제도와 함께 저층주거지의 전세가격을 매매가 수준으로 끌어올리는 요인으로 작용하였음

저층주거지 깡통전세 예방 대책

- **전세사기 근절을 위한 깡통전세 예방대책**

  ✓ 예방대책 ① 깡통전세의 토양 개선 : 저층주거지 특성 제거

  ✓ 예방대책 ② 깡통전세 발아 요인인 물 공급 중단 : 전세자금대출, 전세보증보험 개편

  ✓ 토질 개선은 시간과 비용이 많이 드는 작업이고, 물을 끊는 것은 쉬운 방법

저층주거지 깡통전세 예방 대책 1. 저층주거지 특성 전환

- **청약을 위한 대기공간이 아닌 살고 싶은 공간으로의 전환**

① 저층주거지 주거의 질 개선

: 주거 밀도 낮추기

: 녹지 및 주차공간 확보 및 주민공동시설 건설(저층주거지 도시재생)

: 비용이 많이 들고, 오래 걸리는 작업

② 저층주거지 가격 평가 개선

: 저층주거지의 가격 투명성 확보는 단기 정책으로 해결하기 쉽지 않은 과제

: 한국감정평가사협회의 자발적 협조를 통한 주택가격 시가 확인 및 심사 방안 강화(이석희·임재만, 2019)

: 저층주거지 주택의 시세 파악을 위한 정보 공개 시스템 개발 및 보완 필요

저층주거지 깡통전세 예방 대책 2. 전세임차인 보호정책 개선

• 전세보증금반환보증 보호한도 하향

- ✓ 만약 전세보증보험으로 주택가격의 70%까지의 전세보증금만 보호해준다고 하면 세입자들은 전세가격이 매매가격과 같은 주택에 입주하려 할까?
- ✓ 전세보증보험에서 주택가격의 70%까지만 전세보증금을 보호해준다면 임차인은 집값 하락 우려와 집주인이 전세보증금을 돌려주지 못할 때 발생하는 전세보증금 손실 리스크를 본인이 감당해야 하기에 전세보증금이 주택가격의 70%를 상회하는 전세주택에 들어가려 하지 않을 것임
- ✓ 전세보증보험이 주택가격의 70% 수준의 전세보증금까지만 보호해준다면 전세가격이 매매가격에 근접한 전세물건들은 임차인들이 외면함
- ✓ 전세보증보험에서 보호해주는 전세보증금의 상한을 주택가격의 70%로 정하면 전세시장은 대부분 주택가격의 70% 이하 전세주택으로 재편됨. 만약 임차인이 해당 주택의 전세가치를 주택가격의 70% 이상이라고 생각한다면 주택가격의 70%를 넘는 전세보증금 차액은 월세로 전환하려고 할 것임
- ✓ 전세보증보험의 보증한도를 현재처럼 주택가격의 100%가 아니라 60~70%처럼 일정 비율 이하로 설정하면 전세가격이 매매가격에 근접하거나 상회하는 깡통전세는 전세시장에서 사라지고 저층주거지의 전세가율도 대폭 낮아질 수 있음
- ✓ 전세가율이 낮아지면 깡통전세로 인해 발생하는 전세보증금 미반환 사기/사고 역시 대폭 줄어듦

저층주거지 깡통전세 예방 대책 2. 전세임차인 보호정책 개선

- **전세자금대출 축소 및 월세 지원 강화**

  - ✓ 청년, 신혼부부의 경우 전세보증금의 최대 90%까지 저금리 전세자금대출 가능
  - ✓ 전세시장에 대규모 유동성을 공급하여 전세가격 상승을 일으키는 주요 요인임에도 정부는 지난 10월 4일부터 청년·신혼부부 버팀목 대출(전세자금) 한도 확대 및 기준금리 인상에도 버팀목대출 금리 동결
  - ✓ 청년과 신혼부부의 주거비용 부담을 완화시키려는 의도는 이해하지만 저층주거지의 전세가율을 낮추어 깡통전세 문제를 해결하는 방향과는 역행
  - ✓ 깡통전세 문제 해결을 위해서는 전세에 대한 인센티브 제공보다는 전세를 반전세로 전환하도록 월세 지원 정책 강화 필요

  - ✓ 전세가율 90% 이상 주택 보증한도 60% 하향은 매우 바람직한 정책
  - ✓ 전세가율 상승에는 전세자금대출과 전세보증보험의 기여가 크기 때문에 깡통전세에 대한 전세자금대출과 전세보증보험을 줄여나가야 함