민생회복 프로젝트 연속토론회

제3차 | 주거·부동산

무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안

2023년
3월 22일
수요일 오후 2시

국회의원회관
제1간담회의실

주최 | 민주연구원 The Institute for Democracy 더불어민주당 을지키는민생실천위원회

주관 | 국회의원 박상혁 · 서동용 · 윤준병 · 이수진(지) · 전혜숙 · 조오섭 · 홍기원

‘민생회복 프로젝트’ 연속토론회 소개

목적

○ 이재명 당대표가 신년 기자회견에서 제안한 ‘민생회복 프로젝트’ 일환으로 ‘민생위기 극복’ 의제에 대해 토론하고 ‘정책입법과제’를 제언하는 연속토론회 추진

○ 더불어민주당 국회의원과 시민사회단체, 직능단체 전문가 중심으로 고금리, 고물가, 고환율의 3중고로 인한 경제와 민생 위기를 진단하고, ‘민생회복’ 방향과 해법 모색

✔ 연속토론회(8회), 매회 세미나 결과 언론브리핑, 원내 정책·입법과제 제안 등

행사 개요

○ 시　기 : 2023년 3월 08일(수)~4월 26일(수), 14:00~16:00

○ 장　소 : 국회의원회관 제1간담회의실(※ 코로나 확산 시 온라인 화상회의만 진행)

○ 행사명 : ‘민생회복 프로젝트’ 연속토론회

○ 주　최 : 민주연구원 X 더불어민주당 을지키는민생실천위원회

○ 주　관 : 매회 과제별(분과별) 책임의원(# 명단 아래 참조)

○ 참　석 : 더불어민주당 국회의원 및 보좌진, 시민사회단체 대표 및 전문가 등

운영 방향

○ 국회의원(책임의원) 좌장·토론자로, 시민사회단체·직능단체 전문가를 발제·토론자로 섭외

○ 사전에 관련 민생의제에서 제기되고 있는 주요 현안 리스트 정리

○ 연속토론회 진행 후 제안된 입법과 정책에 대한 추진 등 실사구시적 운영

○ 참여 의원이 많을 경우 금융, 노동, 주거, 공정경제 등 분야별 분과 구성 및 운영

진행 방식

○ 진행 방식

- 매회 각 분야별 좌장을 맡은 국회의원이 정책 및 입법 과제를 전담하고 추진하는 **‘과제별 책임의원제’** 를 도입해 토론회의 책임성 확보

- 분과별(과제별) 책임의원 사전 모집(총 39명)

· (총 론) 박주민(좌장), 김영배(간사/토론), 민병덕, 우원식, 정태호, 홍기원 국회의원
· (금 융) 박주민(좌장), 민병덕(간사/토론), 김성주, 신동근, 양경숙, 오기형, 이동주 국회의원
· (주거·부동산) 전혜숙(좌장), 조오섭(간사/토론), 박상혁, 서동용, 윤준병, 이수진(지), 홍기원 국회의원
· (중소기업) 정태호(좌장), 김경만(간사/토론), 김교흥, 김한정, 이용빈, 이용선, 이원욱, 이장섭 국회의원
· (소상공인) 서영교(좌장), 이동주(간사/토론), 김경만, 김주영, 민병덕, 박주민, 윤영덕 국회의원
· (노동·고용1) 이학영(좌장), 이수진(비)(간사/토론), 어기구, 최인호 국회의원
· (노동·고용2) 홍익표(좌장), 유정주(간사/토론), 김승원, 소병훈 국회의원
· (노동·고용3) 남인순(좌장), 최혜영(간사/토론), 권인숙, 서영석 국회의원

- 토론회 진행 프로세스

토론회 전		토론회		토론회 후		최종
국회의원, 시민단체, 직능단체 등 과제 논의 및 방향 설정 간담회	⇨	간담회에서 논의된 내용을 바탕으로 발제 및 토론	⇨	매회 토론회 결과 언론브리핑	⇨	토론회 결과 정책위 등 전달 및 과제 수행

❍ 진 행 : 3.8.(수) ~ 4.26.(수), 주 1회(수요일), 14:00~16:00(120분), 총 8회
- (1~4차) 매회 주제발표 50분(2인), 지정토론 45분(3인), 청중토론 20분(자유토론)
  (5~8차) 매회 주제발표 30분(1인), 지정토론 60분(4인), 청중토론 25분(자유토론)
- 매회 국회의원, 시민사회단체 관계자 등이 '질의응답'과 '자유토론' 과정에 참여
- 유튜브 동시 생중계 : 델리민주 TV 등

❍ 결과물 활용 방안
- 매회 토론회 결과에 대한 언론브리핑 : 토론회 직후(16:30), 동일 장소 또는 소통관
  → 언론브리핑 현장에 각 분과 책임의원 전원 + 박주민, 정태호 국회의원 참석
  → 언론브리핑 내용 정리한 보고서 발간 : '민생회복 00대 과제' (5월 초)
- 원내대표 및 정책위의장에게 정책 제안(5월 중순)을 통해 입법 추진
  → 제21대 마지막 정기국회 민생·공정경제 정책 및 입법과제 제언
  → 2024년 제22대 총선 민생·공정경제 관련 공약 제언

‘민생회복 프로젝트’ 연속토론회 전체 프로그램

❍ 기간 : 2023. 3월 ~ 4월(총8회)

❍ 주최 : 민주연구원 × 더불어민주당 을지키는민생실천위원회

분야	일시 및 장소	주요 내용
제1회 (총론)	2023.3.08.(수) 14:00 ~ 국회입법조사처 대회의실 (국회도서관 421호)	◦ 주제: 민생경제 위기 주요 원인, 전망과 대응 모색
		◦ 내용: 고금리, 고물가, 고환율의 3중고로 인한 거시경제 위기와 영향 진단, 국제경제 질서 속 대한민국의 지정학적 상황 진단, 거시경제 안정과 민생회복으로 경제 위기 극복 방향 모색
		◦ 좌 장: 박주민 국회의원(책임의원)
		◦ 발제1: 하준경 한양대 경제학부 교수
		◦ 발제2: 최지은 민주연구원 부원장
		◦ 토론1: 김남근 참여연대 정책자문위원장 / 변호사
		◦ 토론2: 이성원 한국중소상인자영업자총연합회 사무총장
		◦ 토론3: 김영배 국회의원(책임의원)
제2회 (금융)	2023.3.15.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ **주제: 과중(한계)채무자와 자영업자의 가계부채 위기 극복 방안**
		◦ 내용: 자영업자, 영끌세대, 서민에 대한 채무상담과 재기지원을 결합한 원스톱 채무자 지원행정, 채무자의 채무조정 상담 및 재기지원(업종·직업전환, 재창업 등)
		◦ 좌 장: **박주민** 국회의원(책임의원)
		◦ 발제1: **남국현** 민주연구원 연구위원
		◦ 발제2: **김남주** 민변 민생경제위원회 위원 / 변호사
		◦ 토론1: **박정만** 경기도 서민금융복지지원센터 센터장 / 변호사
		◦ 토론2: **차남수** 소상공인연합회 정책홍보본부장
		◦ 토론3: **민병덕** 국회의원(책임의원)
제3회 (주거·부동산)	2023.3.22.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ **주제: 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안**
		◦ 내용: 무주택 세입자 피해구제(전세사기 피해, 경매단계 전세보증금 우선변제, 경락대금 세입자 우선매수권 행사 등), 무주택 실수요자 내집마련 대책(매입임대 확대 등 임대지원 강화)
		◦ 좌 장: **전혜숙** 국회의원(책임의원)
		◦ 발제1: **채은동** 민주연구원 연구위원
		◦ 발제2: **이강훈** 민변 민생경제위원회 위원장 / 변호사
		◦ 토론1: **최은영** 한국도시연구소 소장
		◦ 토론2: **김대진** 세입자114 사무처장 / 변호사
		◦ 토론3: **권지웅** 前 민달팽이주택협동조합 이사장
		◦ 토론4: **조오섭** 국회의원(책임의원)

분야	일시 및 장소	주요 내용
제4회 (중소기업)	2023.3.29.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ 주제: 중소기업의 3高와 디지털·에너지 전환에 따른 산업구조 재편 위기 극복 방안 ◦ 내용: 디지털 전환, 기술혁신 등 기술변화에 따른 위기와 대안 모색, 기후·에너지 위기. 탄소중립 등 산업구조 재편에 따른 위기와 대안 모색, 중소기업 납품단가 연동제, 중소기업협회의 단체교섭권, 원재료 공급가격 사전예고제, 정의로운 업종·직업전환 지원 등 ◦ 좌 장: 정태호 국회의원(책임의원) ◦ 발제1: 서치원 참여연대 경제금융센터 실행위원 / 변호사 ◦ 발제2: 권승문 민주연구원 연구위원 ◦ 토론1: 양찬회 중소기업중앙회 혁신성장본부장 ◦ 토론2: 정수정 중소벤처기업연구원 연구위원 ◦ 토론3: 정종열 전국가맹점주협의회 자문위원장 ◦ 토론4: 김경만 국회의원(책임의원)
제5회 (소상공인)	2023.4.05.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ 주제: 소상공인의 플랫폼 독과점 폐해 위기 극복 방안 ◦ 내용: 플랫폼 경제로의 전환과 독과점 폐해로 인한 위기와 대안 모색, 소상공인·자영업자의 수수료 및 임대료 부담완화, 지역화폐 정책 지원 등 ◦ 좌 장: 서영교 국회의원(책임의원) ◦ 발 제: 김남근 온라인플랫폼 공정화를 위한 전국네트워크 정책위원장 / 변호사 ◦ 토론1: 정종열 전국가맹점주단체협의회 자문위원장 ◦ 토론2: 김성한 전국민주택시노동조합 사무처장 ◦ 토론3: 김현성 前 민주연구원 부원장(前 중소기업유통센터 소상공인디지털본부장) ◦ 토론4: 이동주 국회의원(책임의원)
제6회 (노동·고용) ❶	2023.4.12.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ 주제: 특수고용노동자의 고용불안 위기 극복 방안 ◦ 내용: 기후위기, 기술변화에 따른 미래의 노동과 고용, 특수고용노동자(플랫폼 노동자) 등 노동자 개념의 확대 및 단체교섭권 부여, 화물차 안전운임제, 택배기사 과로사 방지 사회적 협약 등 모색 ◦ 좌 장: 이학영 국회의원(책임의원) ◦ 발 제: 정홍준 서울과학기술대 경영학과 교수 ◦ 토론1: 황선자 한국노총중앙연구원 부원장 ◦ 토론2: 한선범 전국택배노동조합 정책국장 ◦ 토론3: 남국현 민주연구원 연구위원 ◦ 토론4: 이수진 국회의원(비례)(책임의원)
제7회 (노동·고용) ❷	2023.4.19.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ 주제: 프리랜서·중소기업의 문화콘텐츠 불공정행위 폐해 위기 극복 방안 ◦ 내용: 웹툰작가의 정신건강, 신체건강 실태조사 보고 및 노동환경 개선 방안 모색, 곤텐츠업계의 불공정 관행을 위한 제도 논의, 문화예술창작자의 권리 보장을 위한 대안 마련 등 ◦ 좌 장: 홍익표 국회의원(책임의원) ◦ 발제1: 김종휘 변호사 / 前 서울시 문화예술 불공정피해상담센터 법률상담관 ◦ 발제2: 김민규 아주대 문화콘텐츠학과 교수 ◦ 토론1: 범유경 민변 문화예술스포츠위원회 위원 / 변호사 ◦ 토론2: 김영훈 더불어민주당 정책위원회 수석전문위원 ◦ 토론3: 유정주 국회의원(책임의원)

분야	일시 및 장소	주요 내용
제8회 (노동·고용) ❸	2023.4.26.(수) 14:00 ~ 국회의원회관 제1간담회의실	◦ 주제: 돌봄노동자의 고용불안 위기와 극복 방안 ◦ 내용: 돌봄노동자의실태와 처우개선 등 법적 보호 방안 모색, 돌봄노동 민영화 위기의 문제점과 공공성 강화 방안 모색 ◦ 좌 장: 남인순 국회의원(책임의원) ◦ 발 제: 박지아 민주노총 법률원 변호사 ◦ 토론1: 남우근 보건복지자원연구원 정책위원 ◦ 토론2: 김진석 참여연대 사회복지위원회 위원장 ◦ 토론3: 윤지영 공익인권재단 공감 변호사 ◦ 토론4: 강병익 민주연구원 연구위원 ◦ 토론5: 최혜영 국회의원(책임의원)

Program

개요

❍ 일 시 : 2023.3.22.(수) 14:00 ~

❍ 장 소 : 국회의원회관 제1간담회의실

❍ 주 제 : 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안

❍ 주 최 : 민주연구원 × 더불어민주당 을지키는민생실천위원회

진행순서

시간		순서		주요 내용
~14:00		사전등록		
※ 진행사회: 박정식 실장(민주연구원 정책네트워크실)				
14:00~14:10	10분	사전행사		◦ 개회선언/국민의례/내·외빈 소개
14:10~14:25	15분	발제 및 토론	장내정리 인사말	◦ 좌장: 전혜숙 국회의원(책임의원)
14:25~15:05	40분		발제	발제1 ◦ 주제: 부동산 트리플 리스크 - 발표: 채은동 민주연구원 연구위원 발제2 ◦ 주제: 무주택자 주거위기 극복을 위한 바람직한 주거·부동산 정책 방향 - 발표: 이강훈 민변 민생경제위원회 위원장 / 변호사
15:05~15:45	40분		지정토론	◦ 주제: 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안 토론문 - 주거복지를 중심으로 - 발표: 최은영 한국도시연구소 소장 ◦ 주제: 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안 - 발표: 김대진 세입자114 사무처장 / 변호사 ◦ 주제: 주거 안정 해법 모색을 넘어 해법을 압박할 야당으로서의 민주당 - 발표: 권지웅 前 민달팽이주택협동조합 이사장 ◦ 주제: 깡통전세·전세사기 피해 구제를 위한 국회의 역할 - 발표: 조오섭 국회의원(책임의원)
15:45~16:00	15분		종합토론	◦ 질의 응답 및 자유토론

Contents

◦ 민생회복 프로젝트 연속토론회 소개 ····· i

◦ 민생회복 프로젝트 연속토론회 전체 프로그램 ····· iii

◦ 민생회복 프로젝트 연속토론회 제3회 프로그램 ····· vi

◦ 목차 ····· vii

■ **발제문**

1. 부동산 트리플 리스크 ····· 1
   채은동 민주연구원 연구위원

2. 무주택자 주거위기 극복을 위한 바람직한 주거·부동산 정책 방향 ····· 21
   이강훈 민변 민생경제위원회 위원장 / 변호사

■ **토론문**

1. 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안 토론문
   - 주거복지를 중심으로 ····· 37
   최은영 한국도시연구소 소장

2. 무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안 ····· 51
   김대진 세입자114 사무처장 / 변호사

3. 주거 안정 해법 모색을 넘어 해법을 압박할 야당으로서의 민주당 ····· 57
   권지웅 前 민달팽이주택협동조합 이사장

4. 깡통전세·전세사기 피해 구제를 위한 국회의 역할 ····· 63
   조오섭 국회의원

발제 1

부동산 트리플 리스크

채은동 민주연구원 연구위원

부동산 트리플 리스크

채은동 민주연구원 연구위원

"무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안"
< 부동산 현황, 정부대책, 문제점 >

부동산 트리플 리스크

채 은 동 민주연구원 연구위원

부동산 트리플 리스크

1. 들어가며
2. 현황 및 정부대책
3. 전세사기
4. 깡통전세
5. 미분양사태

들어가며

01

국민들이 원하는 부동산(또는 경제) 상태는 어떤 것일까요?

"식은 죽 먹기"

"골디락스(Goldilocks) 경제"

골디락스는 식탁에 죽 세 그릇을 발견했습니다.
첫번째 죽은 너무 뜨거웠고,
두번째 죽은 너무 차가웠고,
세번째 죽은 뜨겁지도 차갑지도 않은 적당한 온도였습니다.
골디락스는 세번째 죽을 맛있게 먹었습니다.

<골디락스와 곰 세 마리>

사람들은 "너무 뜨겁지도 않은, 적당한 상태의 식은 죽"을 원합니다

2023년 3월 부동산 시장에 대한 국민들과 정부의 속마음

무주택자1 : 여전히 뜨겁다. 먹을 수가 없다. 더 차가워져야 한다

무주택자2 : 차가워진 것 같은데, 대출금리가 너무 비싸다. 먹을 수가 없다

유주택자1 : 이 정도면 많이 식었는데...

유주택자2 : 원하는 집이 더 많이 올라서
이사를 갈 수가 없다

윤석열정부 : 너무 식었다.
서울(둔촌주공)만이라도
뜨겁게 만들자

다시 뜨겁게 vs 점점 차갑게

시사 > 전체기사

반등 기미 보이는 부동산, 취득세 중과가 발목잡나

조정대상지역 내 취득세 차이 수천만원
부동산 시장 반등 가로막는 족쇄 지적도

입력 : 2023-03-08 06:00

KB금융, 부동산시장 내년 반등...'재건축·신축아파트' 투자 유망

[포토]부동산 반등에 시장 매수세 반등

ChosunBiz

부동산 IT 금융 산업 유통 정책 정치 사회 국제 사이언스조선 오피니언 이

등록 2023-02-26 오후 35321
수정 2023-02-26 오후 35321

"금리상승 멈췄나.." 집값 반등 기대감 갖는 부동산 시장

한은 7회 연속 인상행렬 멈춰… "금리상단 도달했나" 기대

NH투자증권, "부동산 저점 근접… 반등은 일시적 현상"
2023.3.8.

시사 > 전체기사

한국은행 전망 "올해 부동산 가격 더 내려간다"

한국은행 통화신용정책 보고서
"부동산PF 조기 구조조정 필요"

입력 : 2023-03-09 14:21

샤워실의 바보(정부) 일화

"갑자기 물을 틀면 차가운 물이 나오기 마련입니다.
샤워실의 바보는 수도꼭지를 더운 물 쪽으로 돌려버리고,
뜨거운 물이 나오게 됩니다.
샤워실의 바보는 깜짝 놀라 수도꼭지를 찬 물 쪽으로 돌리게 되고,
다시 빙하수가 나오게 되며 상술한 과정을 반복합니다."

밀턴 프리드만
(1976년 노벨경제학상 수상자)

현황 및 정부대책

1. 부동산시장 현황
2. 부동산 3가지 위험요인
3. 정부대책 비교 : MB정부 vs 현 정부

02

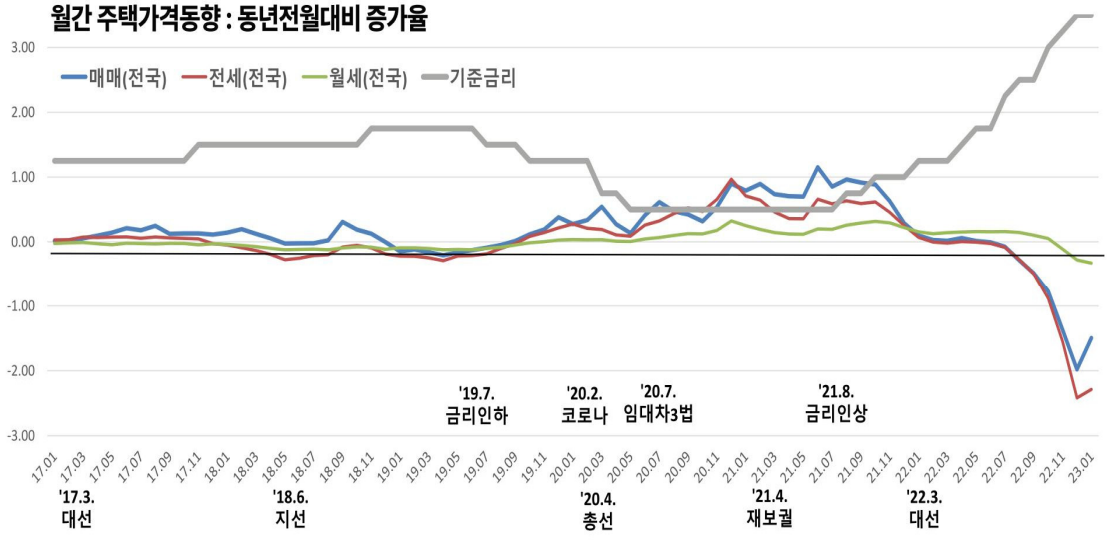
2 현황 및 정부대책

01 부동산 가격 증가율

문제는 금리야

✓ 2019년 7월 금리인하 ⇒ 매매/전세 가격 상승 ⇒ 2021년 8월 금리인상 ⇒ 매매/전세 가격 하락
✓ 금리가 오르면 부동산 가격이 떨어지겠지만, 한계그룹(지방, 다중채무, 건설사 등)의 리스크가 증가

월간 주택가격동향 : 동년전월대비 증가율

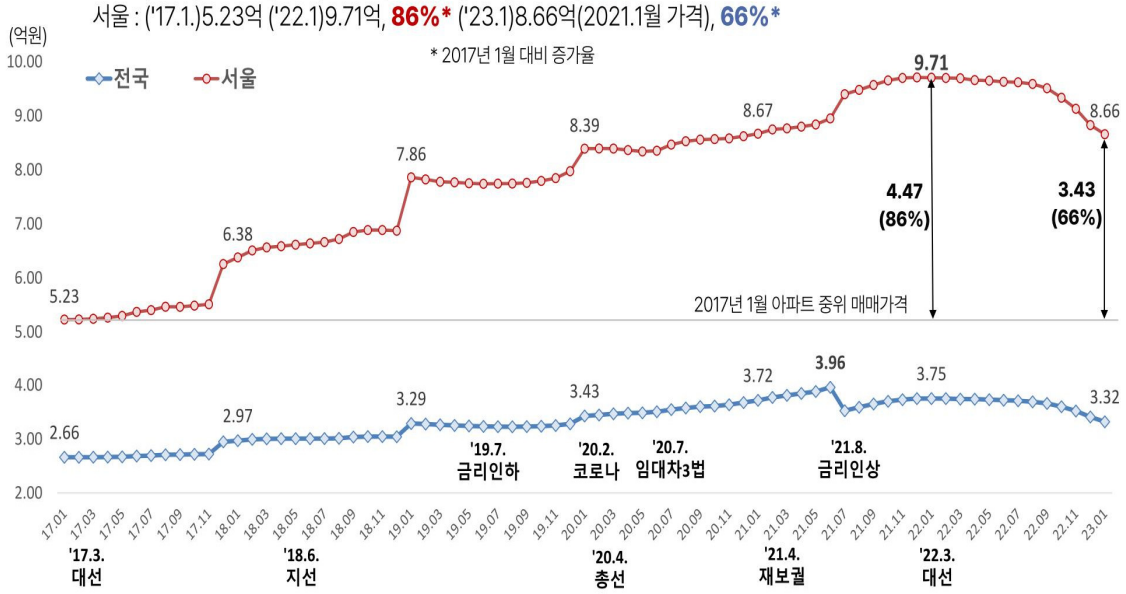


2 현황 및 정부대책

02 아파트 중위 매매가격

서울은 아직 뜨겁다

✓ 전국 : ('17.1.)2.66억 ('22.1)3.75억, **41%*** ('23.1)3.32억, **25%***
서울 : ('17.1.)5.23억 ('22.1)9.71억, **86%*** ('23.1)8.66억(2021.1월 가격), **66%***



2 현황 및 정부대책

03 부동산 시장 현황

차갑게 식어버린 죽

1. 주택 거래량 감소

유상주택매매(지방세정연감)* 급감
('20년)**128만건** ('21년)**102만건** ('22년) **51만건**
영향 : 실수요자 불편, 광역자치단체 예산 감소
* 06-21년(만건) : **평균 95** 최대 119(15년) 최소 74(12년)

2. 매매가격 및 전세가격 하락

2022년 매매가격 증가율
(10월) -0.77% (11월)-1.39% (12월)-1.98%
2023.2. 서울 아파트 중위가격 9억 9,333만원
2022년 전세가격 증가율
(10월) -0.88% (11월) -1.55% (12월) -2.42%

3. 주택 건설 감소

2022년 : 인허가(4%↓), 착공(34%↓), 분양(15%↓), 준공(4%↓) 모두 감소
APT 신규택지 매입 감소 : (22년 11~12월) APT용지 25개 중 12개 유찰
영향 : **2~3년 후 준공(입주) 물량 감소**

4. 공공임대주택 예산 5조원 삭감

정부 5.64조원 삭감 ⇒ 민주당 0.66조원 증액
정부 삭감 항목 : 반지하/고시원 등 비정상가구(3.1조),
무주택 저소득층 대상 행복주택(1.7조) 등

5. 부동산 트리플 리스크

전세사기 : ('22년 12월) 2,037건 * 최대 2만건 예상
깡통전세 : (23상반기) 4.6% (23하) 12.5% (23상) 14.5%
미분양주택 : ('22년 11월) 14,094호 (23년 12월) 68,119호
* 최대 2만건 예상

2 현황 및 정부대책

03 부동산 3가지 위험요인

<거시경제 환경>

- 미국 : 물가상승(6.4%) → 기준금리 인상(4.75%)
  * 견고한 노동시장 → 높은 서비스가격 유지
  ** SVB파산(3/11) : 금리인상을 견디지 못함
- 한국 : 물가상승(2월 4.8%), 미국 금리 인상
  → **기준금리 인상(3.5%)**
  * 고환율(→ 경상수지 적자), 경기침체
  때문에 2023년 3월 기준금리 동결
- 과거 주택가격 상승요인 : 저금리 상황에서 정부는 금융규제를 통해 주택수요를 축소하려 했으나, **전세를 이용한 소자본 갭 투자**가 주택수요를 견인

<주택가격 급락>

전세사기

- 2022년 12월 전세보증금 사고 5,443건 중 **2,037건 (숨어있는 사고 2만 건 추정)**
- 국가의 책임이 있는 **사회적 재난 :** 정부의 정책 전세대출, 보증보험 등 공적영역 유입, 2021년 잔액 180조원

깡통전세

- 2022년 9월 **12만건**. 2024년 상반기 정점(국토연구원)
- 대상 : 6억원 이하 아파트, 빌라
- 깡통전세 → 전세사기 전환 가능, (과거) 자연 조정 가능성

아파트미분양 사태

- 2023년 1월 **75,359호** (준공 후 미분양 **7,546호**)
- 미분양 → 건설업체 부도, PF 부실 → **제2금융권 부실**
- 현재 주택공급 감소로 인한 **미래 주택공급 부족 문제**

2 현황 및 정부대책

04 정부대책 비교 : MB정부 vs 현 정부

급등 후 급락, MB정부의 추억

✓ **같은 점 : 종부세 등 세제완화, 금융규제 완화, 주택공급 250만호**

✓ **다른 점 : 전세사기, MB는 아파트 지속 공급 발표, 기준금리, 세제 및 금융 추가 혜택**

- MB정부 : 글로벌 금융위기 ⇒ 기준금리 인하 / **반값 보금자리주택 발표** ⇒ **매매수요 감소, 전세수요 급증** & 전세대출 미활성화 시기 미분양주택 등 구입 시 양도세, 취득세 등 **세제혜택**
- 박근혜정부 : MB정부에서 계획된 **공급물량 취소**. 대출규제 추가 완화 ⇒ **주택가격 상승 전환**

✓ **문제인 정부 : 선의가 사기로**

- 전세자금대출 확대 : 가계대출 총량제(증가율 5%)에서도 제외
- 전세금 반환보증보험 전세가비율 100% 주택까지 보험 허용
- 정보 비대칭 문제 미해결
- 전세제도가 저자본 갭투자에 활용 ⇒ 대출규제의 실효성 하락

< 부동산 트리플 리스크 : MB정부 vs. 현정부 >

구분	MB정부 (전셋값↑ 집값↓)		현정부 (전셋값↓ 집값↓)	
	현황	대책	현황	대책
전세사기	-	-	2022.12월 2,037건 (강서구 빌라 등)	① 피해예방 및 법률개정 ② 피해구제(저금리대출)
깡통전세	전국 전세가율 09년 38% → 11년 51% → 14년 69%	세금 및 대출 규제 완화 5년간 250만 호 공급 (보금자리주택 포함) 전세대출 확대	2022.9월 12만 호 2022.12월 전세가율 : 아파트 · 빌라 68%	① 전세금 반환보증 전세가율 90% 하향조정 ② 저금리 대출 확대 * 주거예산 5조원 삭감
미분양사태	2009.3월 165,641호(정점)	① 민간매입 세제혜택 ② 정부매입 7,058호 (준공후 미분양)	2022.12월 68,107호	① PF금융보증 ② 대출 · 세제 규제 완화 (둔촌주공 해결)

자료: 국토연구원(미분양통계), HUG(전세사기통계) 자료를 이용하여 민주연구원 작성

전세사기

1. 사례
2. 전세사기 특징
3. 정부대책 및 문제점
4. 대안

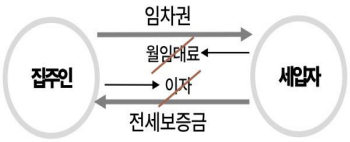
03

3 전세사기

01 전세사기 사례1

한국에만 있는 Jeonse

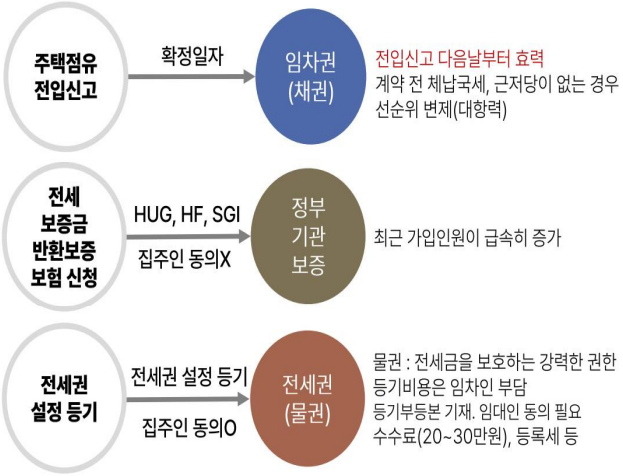
✓ **Jeonse :** 한국의 독특한 제도
개인 간 신뢰를 바탕으로 운용
정부의 대출 및 보증 기능 최근 강화



✓ **사기과정 : 보증금 보호방안 무력화(3월 10일 보도)**

1. 임차인 : 근저당 등 선순위 채권 없는 주택 확인 후 전세 계약
2. 임차인 : 전입신고 → 확정일자 → 대항력
3. 집주인 : 임차인을 다른 집으로 허위 전입신고
4. **주민센터 : 위조 여부 판단할 수 없어서 전입 허가**
5. 사기꾼 : 전세권 없는 주택을 담보로 주택담보대출 신청
6. 은행 근저당권이 1순위 채권 → 임차인의 보증금 날릴 위기

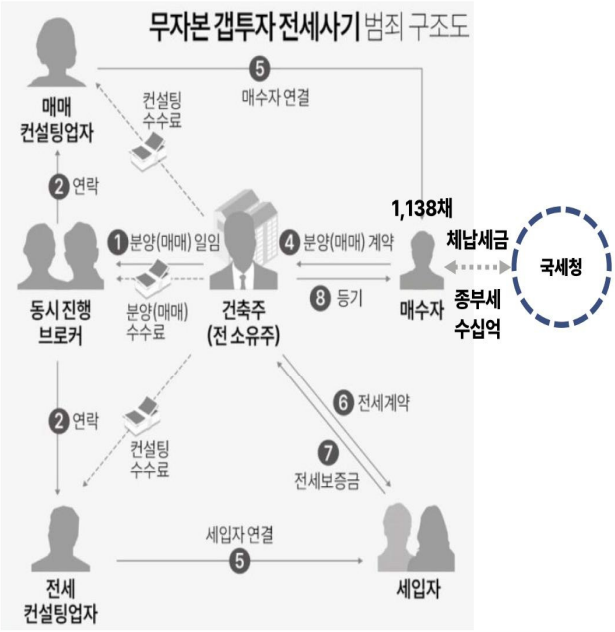
✓ **나의 전세보증금을 지키기 위한 방안들**



3 전세사기

02 전세사기 사례2

가장 큰 문제는 종합부동산세 체납액



비대칭 정보 ⇒ 시장실패

- 가격이 형성되지 않은 신축 분양주택 : 전세수요 **有**
- 높은 전세가격에 매도 + 보증금반환보증보험으로 안심시킴

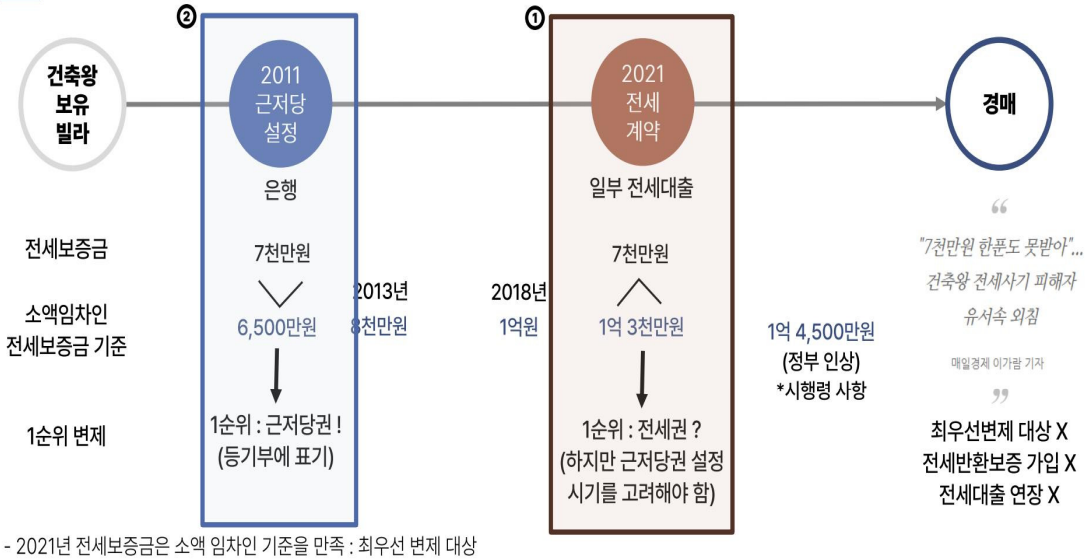
대항력 있는 세입자의 대응

- 선수위채권자(대항력) ⇒ 사고물건을 경매를 통해 본인이 매입
- **문제는 1순위 채권인 "체납세금(당해세) " 의 우선변제 문제**
- "국세기본법" 개정으로 2023년 4월 1일부터, 임차보증금은 전세계약 이후 발생한 세납국세보다 우선 변제 (지방세기본법은 미개정. 전세계약 이전 체납국세는 먼저 변제)
- 부동산 가격안정 목적으로 도입된 종부세를 세입자가 모두 부담 해야 하는 아이러니한 상황. 게다가 1번 경매자가 세금 모두 부담
- 경매 유찰 시 사고 주택에 계속 거주 또는 임차권 등기(법원 신청 등) 후 다른 집으로 이사
- 3~4년이 걸릴지 모르는 상황을 버텨야 함

3 전세사기

03 전세사기 사례3

2021년 전세를 계약했지만
2011년 당시 근저당액과 소액임차인제도까지 알아야 한다



- 2021년 전세보증금은 소액 임차인 기준을 만족 : 최우선 변제 대상
- 하지만 2011년에 설정된 근저당권이 있는 경우, 근저당권 설정 당시 소액임차인 기준(6,500만원)을 적용 ⇒ 전세보증금은 최우선 변제 대상이 아님
- 법의 취지 : 만약 전세보증금 7천만원을 최우선 변제하게 되면 2011년 계약한 근저당권자의 권리가 침해될 수 있음

전세사기 관련 YOUTUBE 댓글

#1 mY 2개월 전

사기를 안당하게끔 법을 제정해야지 ㅋㅋㅋㅋ 공부만하면 다되나요 ㅠㅠ

62 답글

#2

보라돌이바바 6개월 전

남의피같은 돈떼먹는 악덕집주인을 공개했으면좋겠습니다

20 답글

#3 kjhgo 6개월 전

글쎄, 선순위임차보증금을 계약 전에 미리 확인할 수 있도록 해달라구요!! 법적으로 선순위임차보증금을 미리 확인할 수 없도록 되어있는데, 어떻게 전세 사기 피해를 안 당할 수가 있나요?!!!! 정말 필요한 건 안 해주는 서울시와 한국!!!

25 답글

#4 내가왔다 6개월 전

세금체납은 등기부등본을 열람해도 안나와요 그래서 위험한겁니다 왜 계속 매체에서 나오는데 왜 법을 안고치는지 의문이네요

388 답글

#5 유니라구우 1년 전

남일인줄 알았는데 저한테도 일어났어요ㅠㅠ 현재 경매진행중이고 다행히 한번에 낙찰이 되어 안심하고 있지만, 취소될 수도 있어서 조마조마합니다. 다들 계약할때 미리미리 체크하세요!!

10 답글

#6 안느 6개월 전

안녕하세요 제가 지금 같은 상황입니다. 피해자들에게 정말 도움 되는 좋은 영상 감사합니다! 한 가지 질문드리고 싶은데 선순위임차인이 최대한 싸게 낙찰받는 금액을 1000만원 정도로 예를 들어주셨는데요. 계속 유찰되길 기다려서 100만원까지 아니면 아예 제로가 되기 직전까지 기다릴 순 없는 건가요? 깡통전세의 경우 이미 시세보다 비싼 경우가 많고 이런 상황에서 1000만원까지 더 해지면 너무 억울할 거 같습니다.ㅜㅜ

#7 30대 전세사기 피해자 숨진 채 발견..전세금 한 푼도 못 받아

등록일자 2023-03-03 07:30:26

3 전세사기

04 전세사기 특징

누구나 피해자가 될 수 있다

- 쉬운 전세대출 + 비대칭 정보(신축빌라) + 부동산가격 급등 + 사기꾼
- 평가 : 전세사기는 정부의 선의(쉬운 전세대출, 주택가액의 100% 전세대출반환보증)가 부메랑이 되어 돌아온 사례

전세보증금 사고 증가세	빌라왕(1,139채) 화곡동 빌라왕(283채) 미추홀구 건축왕(3,107채) 빌라의신(3,493채)	빌라(68%) 청년층(50%) 강서구 미추홀구	전세수요 감소세	HUG의 실적 악화
전세사기↓	**다주택 종부세 문제**	**사회초년생**	**전세가격 하락 월세 전환 가속**	**정부 출자금 필요시점**
전세사기(악성임대인) : 2,037건(22년 12월) 건당 1~2억원 규모 새로운 전세사기 수법, 새로운 피해자 지속 발견	다주택 종부세 부과 (당해세, 1순위채권) 빌라왕, 화곡동빌라왕 사망(상속대상 없음, 절차 복잡)	강서구, 미추홀구 서울접근성 ⇒ 거주수요↑ 김포공항 규제 ⇒ 투자수요↓ 신축빌라(가격X)	전세사기, 고금리 영향 전세에 대한 불안↑ 빌라는 주거사다리의 한 축 하지만 부정적 인식 증가	대위변제액 : 지속증가 ('17년 34억원, '22년 9,241억원) 2022년 2,490억원만 회수 : 6,700억원 손해

3 전세사기

05 정부의 전세사기 대책

✓ **피해자 예방 및 체계 유지 중심의 정책이며, 피해자 구제 대안이 부족**

피해자 지원대책 : 피해자 스스로 문제 해결

저금리 대출 허용, 긴급거처 마련, 법률서비스 지원, 용이해진 임차권등기

소액임차보증금 최우선변제권 : 전세보증금 요건 완화, 최우선변제액 인상

저리대출 지원의 엄격한 요건 : (1) 전세보증금 3억원이하 (2) 부부합산소득 7천만원 이하
⇒ 완화 필요 (참고) 전세보증보험 부부소득 요건1억원

피해자는 경매를 통해 전세사기 물건을 직접 매입해야 함

"경매 쏟아져나온 '빌라왕' 주택 … 세입자들, 눈물의 '셀프 낙찰'(2023.2.16. 한국경제)

피해자 예방대책 : 다수 발표

안심전세APP 구축, 선순위 관리 관계 정보를 임차인 확인, 공인중개사 시장 감시기능 확대, 정부 특별단속, 임대인의 매매계약 임차인 고지 등

HUG의 전세금 반환보증 요건 강화(2023년 5월부터 적용) : 공시가격의 150%(전세가율 100%) ⇒ 공시가격의 140%(전세가율 90%)

보증금 안전을 분석해 주는 민간유료서비스(집품, 건당 8,900원) 이용 급증
⇒ 안심전세APP 기능을 강화하여 유사한 서비스 제공 필요

미신고 피해자를 적극적으로 찾아내는 조사 필요

성동구, 전세사기 예방 위해 상담소 개소부터 전문가 특강 개최 (2023.3.7. 이투데이)

참좋은지방정부위원회 등을 통해 민주당도 적극적으로 피해신고를 독려하고 피해그룹 형성에 지원할 필요

3 전세사기

06 정부대책 문제점

피해자 없는 피해자 지원대책

✓ **피해자 예방 및 체계 유지 중심의 정책이며, 피해자 구제 대안이 부족**

피해자 지원대책의 문제점

피해자 특정, 현황, 사기종류, 해결가능성, 임대인 세금규모 등 **사기규모 파악 우선** ⇒ 미신고 피해자까지 신속 파악

사례가 **너무 복잡다기**하여 피해자 스스로 문제를 해결해기 어려운 구조 (예) 유튜브를 보며 스스로 학습하는 실정

종부세(빌라왕 수십억 추정) 등 **미납세금**은 먼저 경매를 신청하는 피해자가 변제⇒ 모두가 퍼스트 펭귄을 꺼리는 상황

낮은 물건을 **'울며겨자먹기'**로 소화 ⇒ 소비자 선택폭 제한
*사고물건 매입을 꺼리는 피해자에게 선수위권 포기 및 저가 양도 제안 사례

경매 관련 **보통 3~5년의 시간**이 소요되며, 하반기 깡통주택 매물이 대거 경매에 등록되면 예상 시간이 더 많이 소요

⇒ "주택 임차인의 보증금 회수 및 주거안정 지원을 위한 특별법" 제정 필요 ※ 두번째 발제문 참고

피해자 예방대책 : 무쟁점 법률안 신속 개정 필요

악성임대인 명단, 임차보증금 반환채무, 체납세금 공개 : 2023.2.27. 개정(주택도시기금법) — 완료

임대사업자 등록 시 세금 납세증명서 제출, 문제되는 경우 등록 말소 : 2023.2.27.개정 — 완료

우선변제 대상에서 전세계약 후 발생한 체납국세 제외 : 2022.12.23.개정(국세기본법) ⇒ 4월 1일부터 시행 — 완료

우선변제 대상에서 전세계약 후 발생한 체납지방세 제외 : 지방세기본법 — 논의

임차권등기 명령 신청 후 임대인에게 송달되지 않더라도 등기 가능 : 주택임대차보호법 — 논의

공인중개사 미납세금 열람 및 공지 의무화 : 공인중개사법 — 논의

※ 박홍근의원(2018.10.25.) : 의뢰인이 제시한 가격과 매물 가격이 다른 표시/광고 금지, 거래완료된 광고/표시 금지, 국토부가 광고 위반 행위를 감사할 수 있는 권한 부여 등

3 전세사기

07 대안 : 피해자 새출발 프로그램(해외사례)

국가의 역할이란 무엇인가?

✓ 미국의 2008년 금융위기에 대한 대응방안인 토지은행 참고할 필요

- 정부가 전세반환채권 대량 매입한 후, 해당 주택을 선별하여 공공임대주택으로 전환
- 화곡동, 미추홀구 등 피해지역에 대한 정부의 지원방안 모색 필요

	미국 : 서브프라임 모지기론		한국 : 전세사기
시작	금융사(투자은행, 대출사 등)	미국과 유사	민간 전세시장 + 정부의 정책대출
대상 인원	신용등급이 가장 낮은 서브프라임		신혼부부, 1인가구 등
대상 주택	저소득층이 사는 특정지역 ⇒ 위기 후 미점유 방기 ⇒ 슬럼화	VS	낮은 투자수요, 높은 임대수요 : 빌라, 화곡동, 미추홀구 등
파산	깡통모지기 : 주택가격 < 대출금액		깡통주택 : 주택가치 < 전세보증금
위기이후시장	압류주택 저가매입 ⇒ 기업형 임대 ⇒ 임대료담보채권 발행	미국보다 복잡	경매를 통해 문제 주택 매매, 장기 대기
정부대책	토지은행 : 지역사회 재개발, 공공 임대		전세반환채권 매입 ⇒ 공공 임대

1. 깡통전세 현황
2. 정부대책 및 문제점
3. 정책대안

04

4 깡통전세

01 깡통전세 현황

곧 다가올 고통의 시간

✓ 개념 : 매매가 대비 전세가 비율이 80%~90% 이상인 주택을 지칭

✓ 전망 : 매매가격 10~20% 하락 시 전세 만기 주택의 4.6%(2023년 상반기), 12.5%(2023년 하반기), 14.5%(2024년 상반기)가 깡통전세 가능성

종합 63%
아파트 68%
빌라 68%
단독 46%

표본주택 기준
(2022.12.)

70% 상회 지역
아파트 : 대구, 광주, 대전, 울산 등 4개 광역시 및 제주 이외 8개 도
연립 등 : 서울, 울산

전체 표본주택의 거래가격 지수 (평균치) 비교 ⇒ 전체 파악 용이

아파트(74%)
빌라(82%)

실거래주택 기준
(2022.12.)

아파트 도 지역의 높음
90% 초과 시군구 발생(옆 표)
* 빌라의 100% 초과 사례 : 해당 주택의 매매가격이 없는 경우 주변의 유사빌라 시세를 참고함에 따라 발생하기도 함

신규 계약 추세 파악에 유리

< 주택유형별 전세가비율(실거래가) : 2022년 10~12월 >

(단위 : %)

	아파트	90% 초과 시군구	연립/다주택	90% 초과 시군구
전국	**73.6**	**8개 시군구**	**81.7**	**16개 시군구**
서울	62.5		78.6	서대문구(95)
경기	68.2	이천시(97)	59.1	평택시(95), 오산시(120), 시흥시(91), 용인수지구(104), 파주시(91), 여주시(92)
인천	68.9		86.8	미추홀구(93)
부산	70.5		87.1	
대구	74.7		72.8	
광주	73.4		86.8	
대전	77.9		-	동구(111)
울산	47.8		-	
세종	70.0		82.9	
강원	80.2	태백시(92)	87.8	강릉시(118), 홍천군(96)
충북	84.6	옥천군(93)	80.0	
충남	80.6		97.2	천안동남구(121), 천안서북구(100)
전북	83.7		-	
전남	79.4		83.9	광양시(92)
경북	87.4	포항남구(95), 포항북구(93), 영주시(93)	90.2	포항남구(113)
경남	80.8	창원마산합포구(90), 창원마산회원구(92)	81.2	창원진해구(95)
제주	73.4		76.2	

4 깡통전세

02 정부대책 및 문제점

정부정책 :

✓ 안심전세APP 출시

✓ 법개정을 통해 관련 정보 다양화해 대인 관련 세부정보를 명시 예정

✓ 세입자의 안정적인 전세금 회수를 위해, 임대인이 보증금 반환 목적으로 특례보금자리론을 받는 경우 DSR 미적용

문 제 점 :

✓ 정보비대칭성 : 정부는 안심전세APP 개발했다고 홍보하고 있으나 정부가 제공한 자료를 이용한 민간의 전세 안정성 테스트 보고서를 건당 8,900원 주고 선택하는 실정

✓ 유주택자를 위해 종부세 및 재산세 감면, 고정금리 보금자리론, 주담대 이자율 완화 등을 추진하면서, 무주택자의 전세대출이자 부담 등에 대해서는 지원이 부족한 상황

깡통전세는 시장에 의해 자연 해결 가능. 문제는 지방의 저가 깡통빌라가 전세사기로 연결되지 않도록 지속 모니터링 필요

✓ KB 아파트 전세가율(22.11 → 23.2) : (전국) 67.8% → 66.0% (서울) 53.9% → 51.2% (경기) 65.1% → 62.2%

✓ 지방, 저가, 빌라의 전세가비율을 지속 모니터링 할 필요

※ 더불어민주당이 2023년도 예산심사에서 한 일 :

✓ 월세공제 확대 : 공제율 10~12% ⇒ 15~17% / 2023년 1월 연말정산부터 적용

✓ 전세대출 원리금상환액 소득공제 상향조정 : 공제한도 300만원 ⇒ 400만원

✓ 전월세 대출에 대한 이자 지원 증액 : 2022년 3,850억원 ⇒ 2023년 7,516억원(민주당 예산증액)

4 깡통전세

03 정책대안 : 정보비대칭성 제거, 고위험 갭투자 방지

전세에 대해 생각하다

- ⊘ 임대인 관련 **무쟁점 법안 신속 통과**
- ⊘ 안심전세APP에서 전세보증금 위험도 체크 **등의 대국민 서비스를 강화**
- ⊘ **전월세 대출에 대한 추가 지원 요청(추경) : 4천억원**
  - (방안1) 저소득층 대상 대출이자 1% 정부 지원 및 금융기관 동참 유도
  - (방안2) 고금리 대출을 저리 정책금융 대출로 전환할 수 있는 대환대출 마련
- ⊘ **깡통전세 공공매입** : 저가의 적절한 매물 정부 매입 후 공공주택 공급
- ⊘ (중기) 전세금대출 DSR(총부채원리금상환비율) 포함 : 행정사항
- ⊘ **전세보증금의 가계부채(임대인) 집계** ⇒ 전세보증금의 총부채 포함 : 금융 규제, 갭투자 방지
  - 전세보증금 : 2020년 851조원 규모. 가계부채 미포함. 가구단위 통계 부재
- ⊘ (중기) 주택임대차계약의 **대항력 익일 규정 개정** : 법률 개정사항
  - 찬성 : ①법의 미비점 이용한 전세사기 방지
    ②금융회사가 근저당을 설정 후 대출금 지급 간 시차를 두어 전입신고 여부 확인 후 대출 집행
  - 반대 : 당일 규정 시 임차권(간단 신고)과 근저당권(복잡 신고)의 권리 충돌. 은행 대상 전세사기 가능성
  - 참고 : 현재 정부가 관련 시스템을 구축하고 있음

미분양사태

1. 숨어있는 리스크
2. 미분양주택 현황
3. 정책대안 : 사전 대비 차원

05

미분양주택 및 공공임대 관련 언론보도

#1. 2022.8.11. 대통령, 반지하 근본대책 지시

#2. 2023.9.2. 정부 예산안 제출

공공임대 예산 5.6조 삭감, LH는 '침묵'

"협의한 사안인가" 질문에… 이정문 LH 사장 직무대행 '묵묵부답'
野 "약자와의 동행 의지 있나… 증액해야"

#3. 2023.12.15. 대통령 발언

윤 대통령 "공공임대는 선 아니다…정부 재정에 부담 요소"[국정과제점검회의]

#4. 2023년 1월 7일, 대통령 발언

尹 "미분양주택, 정부가 매입 검토하라" 지시

#5. 2023년 2월 28일, 국토교통부 대응

연합뉴스 구독

미분양 '7만5천호' 10년만에 최다…정부 "개입할 상황은 아냐"

입력 2023.02.28. 오전 6:00 · 수정 2023.02.28. 오전 9:49 기사원문

앞서 원희룡 국토부 장관도 "현재 미분양은 건설사의 가격 할인 등 자구 노력으로 상당 부분 해소될 수 있는 일시적인 마찰성 미분양이라고 보고 있다"고 밝혔다.

원 장관은 준공 후 미분양도 장기 평균의 4분의 1 수준이라 정부가 개입할 정도는 아니라면서, 건설업계가 요구하는 미분양 주택 매입 계획이 없다고 했다.

5 미분양주택

01 숨어있는 리스크

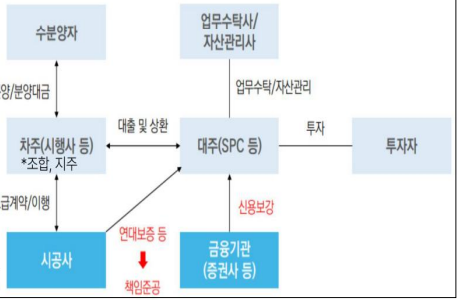
다중요인 : ⊘ 한국은행의 기준금리 인상 ⇒ 자금조달비용 증가
⊘ 원자재가격 상승 ⇒ 민간주택공급 감소
⊘ 미래주택가격 하락 예상

위험전이 : ⊘ 미분양주택 증가 ⇒ 부동산 PF(프로젝트 파이낸싱) 부실 ⇒ 제2금융권 부실, 건설사 부실
- 미분양 주택수 : (2021.12월) 17,710호 → (2022.12월) 68,119호(4배 증가) → (2023.1월) 75,359호

⊘ 글로벌 금융위기 이후 은행의 PF 대출규제가 강화되면서 PF대출이 제2금융권 중심으로 변화
- 부동산PF 규모 : (12년 12월) 38조 원 → (22년 6월) 112조 원. 높은 제2금융권 비중
- 112조 원 중 보험사 43조원(38%), 은행 28조 원, 카드/캐피탈 27조 원(24%), 저축은행 11조 원

저축은행 : ⊘ 지역별 연체율
- 대구/경북/강원 4.2%,
- 대전/충남/충북 3.6%,
- 부산/울산/경남 3.4%

<부동산 PF 구조>



*자료: 미래에셋증권 리서치센터

5 미분양주택

02 미분양주택 현황

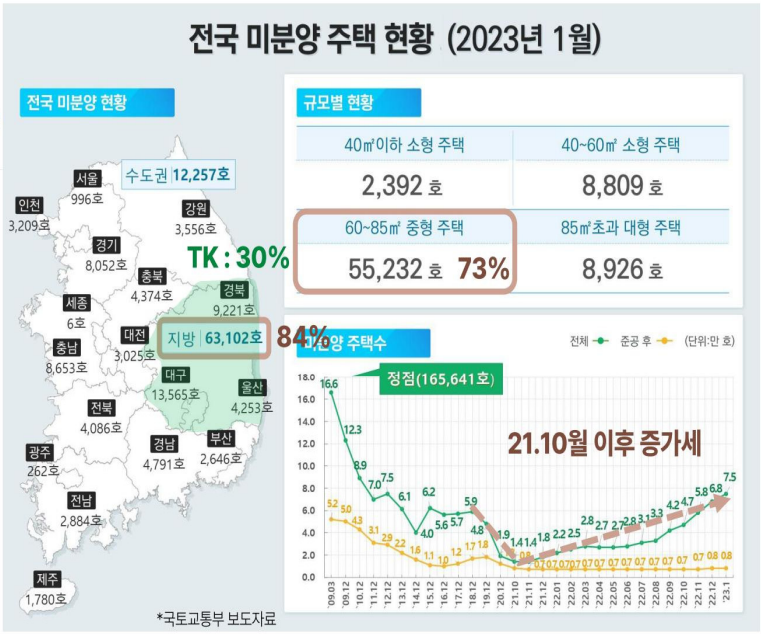
이미 지방은 시작됐지만...

- ⊘ 지방 84%
- ⊘ TK 30% : 대구 1위, 경북 2위

"입주지원금 7천만원 드려요"…대구 눈물의 미분양 떨이, 왜?

원인은 과잉공급·고분양가
"규제 완화책 별 도움 안돼…획기적인 방안 필요"

- ⊘ 60-85m2 중형 73%
- ⊘ 2021년 10월 이후 증가세
- ⊘ 저조한 초기분양률 : 58.7%
  ⇒'23년말 미분양 12.5만호(전망)
- ⊘ 정부의 둔촌주공 분양 성공
  *서울APT 외지인 비율
  : ('22.9월) 13.8%⇒ ('23.1월) 22.1%
- ⊘ 준공 후 미분양 주택 : 7,518호



5 미분양주택

03 정책대안

- ⊘ 1st step : 공급자(시행사, 시공사)의 자구책 마련 - 적정 분양가 산정, 중도금 이자 면제 등
- ⊘ 2nd step : 부동산 위험에 대비한 정부정책 점검

① 공공임대주택 예산 5조원 증액	② 미분양주택 등 선별 매입	③ 미분양주택 부실 선제적 준비
예산 5조원 복원	**높은 수요 저가 임대 물건 매입**	**부동산 PF 정상화 뱅크 설립**
윤석열 정부가 삭감한 공공임대예산 복원 * 9대 긴급 민생 프로젝트(기발표)	심각한 거래절벽, 문제 주택 공공매입 최저수준 주거복지 ⇒ 보편적 주거서비스 임대수요, 면적, 권역별 상황, 가격 모두 고려	현재 가장 약한 고리인 비은행 PF 부실 대비 민간 악성부채를 매입 및 관리(재구조) * 9대 긴급 민생 프로젝트(기발표)

- ⊘ Long step : 증가하는 가구수, 노동시간 단축에 따른 2주택 수요(4-5만불) 등 여전한 주택수요
  하드웨어 인프라 측면에서 안정적인 공급, 소프트웨어 인프라 측면에서 안정적인 조세제도

향후 기준금리는...

P vs **Y**

뜨거운 물가와 환율 차가운 경기

"차를 운전하는데 안개가 가득해 어느 방향으로 갈지 모르면 차를 세우고 안개가 사라질 때까지 기다려야 합니다"

이창용
(한국은행 총재)

경청해 주셔서 감사합니다

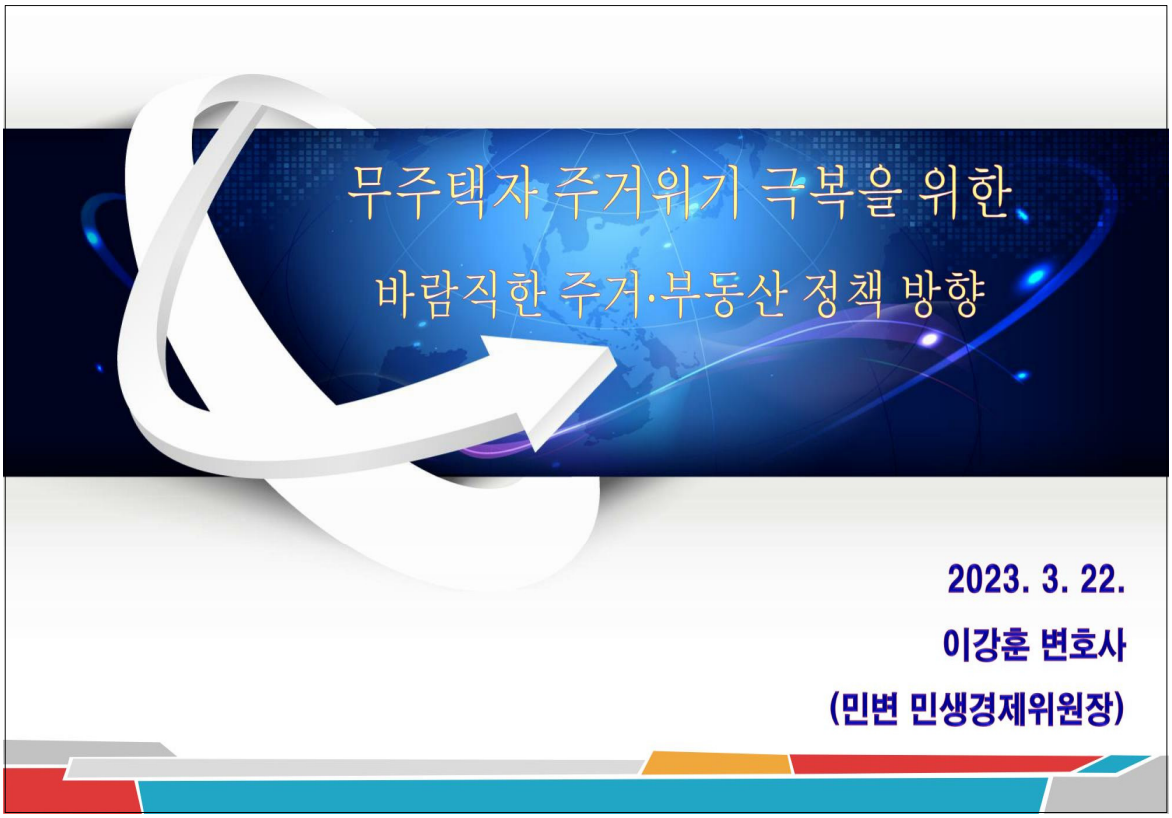
발제 2

무주택자 주거위기 극복을 위한 바람직한 주거·부동산 정책 방향

이강훈 민변 민생경제위원회 위원장 / 변호사

무주택자 주거위기 극복을 위한 바람직한 주거·부동산 정책 방향

이강훈 민변 민생경제위원회 위원장 / 변호사



목차

I. '22 - '23년 주거·부동산 관련 경제 상황

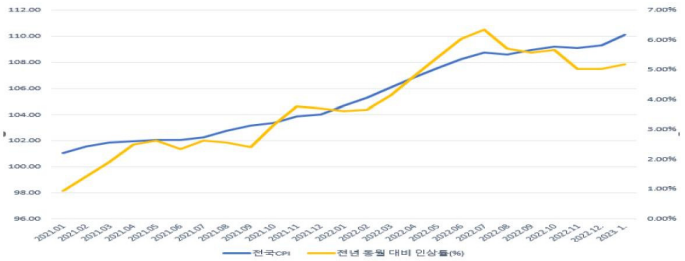
II. 사회·경제적 충격 발생

III. 무주택자 주거위기 극복을 위한 정책 방향

I. '22-'23년 주거·부동산 관련 경제 상황

(1) 계속되는 인플레이션

○ 전년 동월 대비 5%대 상승이 꺾이지 않고 높은 물가상승률 계속됨.



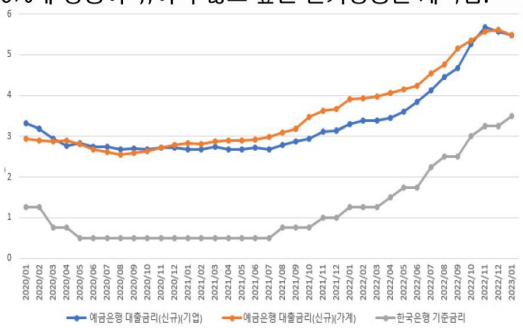
출처: 통계청

- 국내적 요인: 장기 저금리로 시장 유동성 증가, 기대인플레이션 상승
- 국제적 요인: 코로나 이후 소비회복 과정에서 원자재 가격 상승, 우크라이나 전쟁 관련 국제 에너지 가격과 곡물 가격 급등

Ⅰ. '22-'23년 주거·부동산 관련 경제 상황

(2) 기준금리 상승과 예금은행 신규 대출금리 상승

○ 전년 동월 대비 5%대 상승이 꺾이지 않고 높은 물가상승률 계속됨.



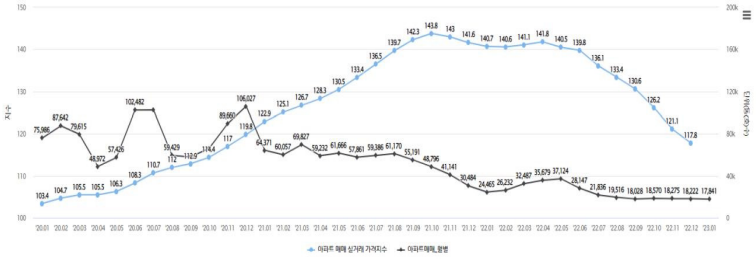
출처: 통계청

대내외 여건상 대출이자 하락 추세가 계속될지 불분명하며 여전히 높은 금리 부담이 지속되는 상태임. 오히려 미국 연준의 기준금리 상승 가능성 높아 한국은행도 높은 금리 격차는 용인하기 어려울 가능성 발생

Ⅰ. '22-'23년 주거·부동산 관련 경제 상황

(3) 아파트 가격 급락 및 매매 거래량 급감

○ 아파트 매매 실거래가격 지수와 월별 매매 거래량 추이('20년 1월 ~ '22년 12월)



출처: 한국부동산원

- 2022년 연간 아파트 매매거래량은 298,581호로 급감('20년: 934,078호, '21년: 669,182호)
- '22년 12월 전국 아파트 실거래가 지수(117.8)는 '20년 11월 지수(117.0)에 근접
- 미국 연준 의장이 당초 예상보다 기준 금리를 더 올리겠다는 예고를 한 상태이기 때문에 현재 4.50%~4.75%에서 5.25% 중, 후반대까지는 인상 전망이 분명하므로 한국은행도 한두 번 더 기준금리를 올릴 가능성 있음. 한국 아파트 가격 하락 추세는 고금리, 수요 위축으로 당분간 계속될 전망

I. '22-'23년 주거·부동산 관련 경제 상황

(4) 전세가격 하락, 월세 가격 완만한 상승

○ 전국 주택가격 동향조사(아파트 매매가격, 전세가격, 월세통합가격지수) ('18년 1월~'22년 12월)

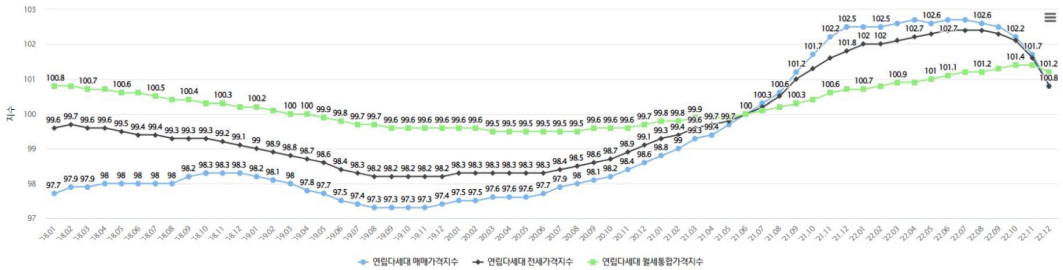
출처: 한국부동산원

- '22년 하반기부터 매매 및 전세가격 급격 하락(금리 상승 영향)

I. '22-'23년 주거·부동산 관련 경제 상황

(4) 전세가격 하락, 월세 가격 완만한 상승

○ 전국 주택가격 동향조사(연립다세대 매매가격, 전세가격, 월세통합가격지수) ('18년 1월~ '22년 12월)



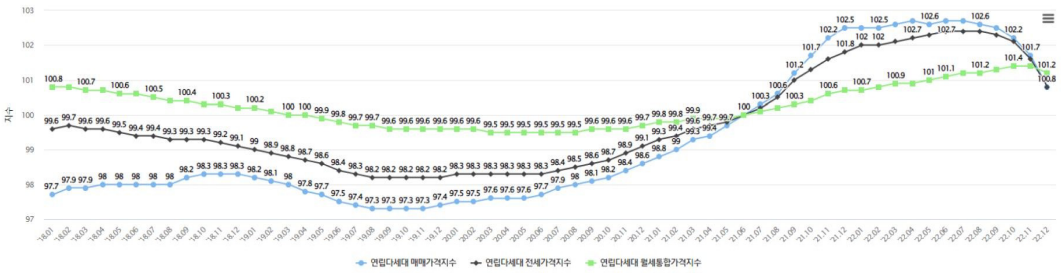
출처: 한국부동산원

- 연립 다세대주택은 '19년 하반기부터 '22년 6월까지 매매 상승, 전세는 2022년 8월까지 가격 상승하다가 그 이후 '22년 하반기에 매매 및 전세가격 급격 하락(금리 상승 영향)

I. '22-'23년 주거·부동산 관련 경제 상황

(4) 전세가격 하락, 월세 가격 완만한 상승

○ 전국 주택가격 동향조사(연립다세대 매매가격, 전세가격, 월세통합가격지수) ('18년 1월~'22년 12월)



출처: 한국부동산원

- 연립 다세대주택은 '19년 하반기부터 '22년 6월까지 매매 상승, 전세는 2022년 8월까지 가격 상승하다가 그 이후 '22년 하반기에 매매 및 전세가격 급격 하락(금리 상승 영향)

II. 사회·경제적 충격 발생

(1) 주택 구매력 약화: 수요 급감

○ 자산 불평등 심화 및 주택 가격의 부담 가능성 하락

○ 전국적인 주택구매력 지수(HAI) 하락

- 최근 금리 상승으로 인한 부담 증가로 주택 가격이 떨어지고 있는 서울과 수도권에서 주택 구매 가능성은 더욱 하락: 금리 상승 국면에서는 어지간한 주택 가격 하락으로는 주택 구매력 상승 기대하기 어려움.

<주택구매력지수(HAI) 변동 추이('18.3. ~ '22. 9.)>

분기	전국				서울				수도권				지방			
	종합	아파트	연립	단독	종합	아파트	연립	단독	종합	아파트	연립	단독	종합	아파트	연립	단독
'18.3	168.2	145.4	307.7	394.3	81.9	66.5	195.6	62.8	119.8	103.8	264.4	94.3	265.3	234.3	515.4	322.0
6	167.7	141.8	299.8	397.1	79.1	64.2	190.8	60.2	116.1	100.7	257.2	90.7	268.6	231.2	516.7	312.6
9	173.1	148.9	316.5	397.3	82.3	66.5	201.8	62.9	121.9	105.5	273.6	96.1	279.6	243.7	545.2	328.9
12	172.1	149.6	318.4	393.9	81.6	66.2	201.8	61.2	120.7	104.7	272.3	93.0	278.5	242.1	546.6	326.5
'19.3	173.2	145.8	329.1	395.1	78.2	61.2	207.4	60.3	118.7	101.0	281.4	92.0	286.5	253.6	571.7	329.4
6	173.8	149.6	326.4	397.0	79.6	62.6	210.9	60.8	121.3	103.5	286.4	93.7	286.5	257.3	586.4	332.5
9	182.5	157.5	353.0	416.1	83.3	65.9	222.4	63.1	127.0	108.7	301.7	97.1	292.6	272.7	621.9	349.9
12	180.0	155.0	351.9	414.1	81.4	63.7	220.4	62.3	124.8	106.4	299.7	95.9	291.3	271.0	624.0	348.0
'20.3	183.3	166.4	377.9	426.9	87.5	69.5	226.6	66.9	134.0	114.2	321.6	102.9	293.5	294.9	670.1	371.7
6	188.7	161.3	382.1	436.1	87.6	67.7	242.6	67.4	138.7	109.8	335.4	104.6	322.2	289.2	680.7	387.3
9	184.3	150.8	377.1	420.5	85.2	65.5	239.5	66.1	128.9	106.0	320.9	103.0	314.4	279.4	677.6	381.5
12	174.7	147.2	362.7	402.1	81.6	62.8	226.9	63.0	120.7	100.7	300.6	98.1	296.1	268.7	652.4	366.7
'21.3	167.5	140.1	354.0	397.4	79.2	60.8	224.2	61.7	115.6	95.0	300.7	96.0	284.3	247.9	642.2	368.2
6	163.0	134.4	360.5	394.3	77.6	59.4	229.6	60.5	111.5	91.7	297.6	94.3	276.5	239.3	637.8	364.5
9	159.2	137.8	400.6	384.8	79.9	60.2	284.3	58.9	115.0	92.9	380.0	98.7	248.0	264.3	776.9	423.6
12	179.8	142.5	388.9	375.2	72.9	54.3	284.4	62.2	103.8	83.7	379.9	98.1	287.0	228.6	638.1	382.4
'22.3	180.0	142.1	394.4	378.3	72.9	54.8	286.5	63.3	104.5	84.4	272.6	98.3	287.0	237.3	640.5	388.0
6	184.2	146.5	389.9	383.1	74.3	56.2	280.0	63.4	107.8	86.6	277.6	99.3	292.5	241.7	648.1	392.3
9	172.9	138.0	368.2	363.1	69.9	53.1	277.3	58.8	101.6	82.9	259.0	91.5	272.4	226.5	608.6	363.4

HAI=(중위가구 연소득/상환가능 필요 연소득) x 100

출처: 한국 부동산원, '22. 11. 전국 주택가격 동향 조사)

II. 사회·경제적 충격 발생

○ 가격하락과 함께 소득 분위별 소득 대비 주택가격 비율(PIR)은 '21년 이후 줄어들기 시작함. 그러나 대출 부담능력 약화로 주택 구매력 지수(HAI)는 악화

○ 소득 분위별 소득 대비 주택가격 비율(PIR)

구분		전국 The Whole Country 평균주택가격 Mean of House Price					서울 Seoul 평균주택가격 Mean of House Price				
		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
'18.9	1분위	4.1	8.1	12.6	19.3	45.0	9.8	17.2	26.1	38.6	81.5
	2분위	1.9	3.8	5.8	8.9	20.8	4.6	8.0	12.1	18.0	37.9
	3분위	1.3	2.6	4.0	6.1	14.3	3.1	5.5	8.4	12.4	26.1
	4분위	0.9	1.9	2.9	4.5	10.4	2.3	4.0	6.1	9.0	19.0
	5분위	0.6	1.1	1.7	2.6	6.1	1.3	2.3	3.5	5.2	11.0
'19.9	1분위	3.9	7.9	12.4	19.3	47.2	9.3	17.0	28.1	42.2	84.7
	2분위	1.8	3.6	5.7	8.9	21.8	4.4	7.9	13.1	19.7	39.5
	3분위	1.2	2.5	3.9	6.1	15.0	3.0	5.5	9.1	13.7	27.5
	4분위	0.9	1.8	2.9	4.5	11.0	2.2	4.0	6.6	9.9	20.0
	5분위	0.5	1.1	1.7	2.7	6.6	1.3	2.4	4.0	6.0	12.0
'20.9	1분위	3.3	6.9	11.1	18.1	45.0	7.9	14.6	25.2	39.0	79.7
	2분위	1.6	3.3	5.4	8.8	21.8	3.9	7.2	12.4	19.3	39.4
	3분위	1.1	2.4	3.8	6.3	15.6	2.8	5.2	9.0	13.9	28.3
	4분위	0.8	1.8	2.8	4.7	11.5	2.1	3.8	6.6	10.3	20.9
	5분위	0.5	1.1	1.7	2.9	7.1	1.3	2.4	4.1	6.3	12.9
'21.9	1분위	3.2	7.6	13.4	23.4	51.6	9.6	21.9	34.3	49.4	89.4
	2분위	1.6	3.8	6.8	11.9	26.2	4.9	11.2	17.5	25.2	45.6
	3분위	1.2	2.8	4.9	8.6	18.9	3.5	8.1	12.6	18.2	32.9
	4분위	0.9	2.1	3.7	6.5	14.3	2.6	6.0	9.4	13.6	24.6
	5분위	0.5	1.3	2.3	4.0	8.7	1.6	3.7	5.8	8.4	15.2
'22.9	1분위	3.2	7.6	13.3	22.6	50.1	9.3	21.2	33.0	47.6	87.4
	2분위	1.6	3.8	6.8	11.5	25.4	4.8	10.9	17.0	24.5	45.0
	3분위	1.2	2.8	4.9	8.3	18.4	3.5	7.9	12.3	17.7	32.6
	4분위	0.9	2.1	3.6	6.1	13.6	2.6	5.9	9.2	13.2	24.2
	5분위	0.5	1.3	2.2	3.8	8.5	1.6	3.6	5.6	8.1	14.9

출처: 한국부동산원

II. 사회·경제적 충격 발생

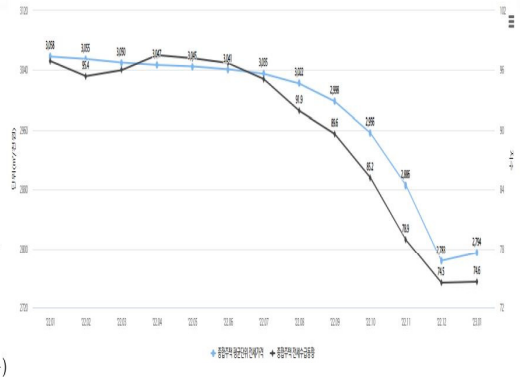
(2) 임대인의 보증금 미반환 증가

○ 금리부담으로 전세 수요는 감소, 월세 수요는 증가

○ 전세가 하락: 임대인의 기존 보증금 반환 능력 저하

'22년 하반기부터 본격적인 금리 상승으로 인한 전세대출 관련 이자 부담으로 전세 수요는 급격하게 감소 중. 한국은행은 '22년 11월 -1.0조원, '22년 12월 -0.4조원, '23년 1월 -1.8조원(잠정) 가량 전세자금 대출이 줄었다고 발표(한국은행, <2023년 1월 중 금융시장 동향>)

<전국 종합주택 평균단위 전세 가격 및 전세 수급동향>



출처: 한국부동산원

II. 사회·경제적 충격 발생

(3) 임차인의 임대료 부담은 '21년에 중소득층, 고소득층에서 크게 증가

○ 가구 중위 월소득 대비 주택 임대료 비율(RIR)은 소득 5 ~ 7분위, 8 ~ 10분위가 '21년에 크게 상승

○ '22년 하반기 이후 전세가격 떨어지면서 중·고소득층 임대료 부담은 일부 감소했을 수 있으나 보증금의 상당 부분 금액을 손해보는 임차인들이 크게 증가: 주택 임대차의 거래 안전성에 대한 사회적 신뢰 크게 저하

(단위 : %)

구분			2006	2010	2014	2016	2017	2018	2019	2020	2021
전체		중위수	18.7	19.2	20.3	18.1	17.0	15.5	16.1	16.6	15.7
		평균	22.9	23.1	24.2	21.4	21.8	21.1	21.3	20.9	21.5
지역	수도권	중위수	19.9	20.9	21.6	17.9	18.4	18.6	20.0	18.6	17.8
		평균	25.3	26.4	27.4	24.6	24.7	24.0	24.6	23.7	24.7
	광역시 등	중위수	18.5	16.4	16.6	15.4	15.3	16.3	16.3	15.1	14.4
		평균	20.1	19.4	20.5	16.9	17.5	17.6	17.7	17.9	18.0
	도지역	중위수	17.8	14.4	15.8	14.2	15.0	15.0	12.7	12.7	12.6
		평균	18.5	16.2	17.3	15.1	15.9	15.4	14.6	14.6	14.8
소득별	하위	중위수	27.6	28.2	29.0	23.1	22.2	20.3	20.3	18.8	18.0
		평균	36.3	31.1	34.1	26.7	26.3	25.8	26.2	23.3	23.1
	중위	중위수	18.9	16.6	17.0	14.9	15.7	16.7	16.7	15.8	16.0
		평균	20.7	21.4	23.1	18.9	19.2	18.8	19.2	18.7	19.6
	상위	중위수	16.1	21.1	21.6	19.0	20.3	18.3	18.3	18.7	19.6
		평균	18.5	21.0	21.2	20.6	21.9	20.8	21.1	22.0	23.5

자료 : 국토교통부, '주거실태조사', 각년도

II. 사회·경제적 충격 발생

(4) 깡통전세, 전세사기 피해 급증

○ 전국적으로 깡통전세, 전세사기로 인한 전세 세입자 보증금 피해가 급증

1) 전세가율이 높아 큰 문제: 깡통전세, 전세사기 문제로 직결

<전국 시도별 아파트 전세가율('11 ~ '22년 上)>

(단위 : %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022上
서울	55.6	59.4	64.8	69.2	72.8	72.4	65.9	65.8	53.2	55.3	52.1	51.4
부산	64.5	68.4	73.4	73.2	72.4	76.3	75.2	74.9	64.0	63.1	75.8	81.6
대구	64.4	68.5	72.0	73.1	76.7	78.4	73.4	76.6	81.8	80.9	98.6	94.9
인천	54.4	54.0	60.1	66.6	76.1	83.9	83.7	78.2	72.2	76.0	77.0	82.8
광주	62.4	68.1	69.8	69.3	76.0	79.2	78.2	78.5	81.2	71.0	79.8	84.0
대전	69.3	72.6	76.1	74.8	76.2	81.7	81.9	76.0	73.9	74.6	78.3	88.9
울산	63.9	64.6	67.2	73.0	71.4	75.6	74.7	71.2	64.5	69.4	87.4	94.7
세종	66.4	76.2	83.3	72.7	66.3	76.2	59.7	48.5	43.1	48.5	56.5	49.0
경기	60.3	64.6	66.5	73.3	76.9	83.6	78.9	74.3	69.0	71.9	72.8	74.7
강원	60.1	71.1	74.9	75.2	69.5	84.4	83.5	85.6	81.0	81.1	86.8	92.0
충북	62.8	69.1	69.5	73.3	78.3	86.7	92.6	88.9	80.8	82.3	98.9	113.6
충남	64.1	66.9	74.8	75.2	82.3	88.4	87.1	81.5	77.8	79.8	99.5	109.8
전북	66.2	75.8	78.0	84.9	81.2	92.2	92.3	93.8	89.8	91.9	105.1	110.0
전남	56.3	70.8	65.7	66.3	67.2	75.8	77.3	79.3	80.4	79.3	78.8	83.2
경북	60.7	65.3	70.9	79.0	85.1	90.2	87.4	87.4	86.6	83.7	102.7	108.5
경남	66.6	79.7	77.8	77.8	79.5	88.0	85.9	82.2	74.7	74.3	87.5	99.5
제주	80.4	84.7	78.1	79.7	70.8	66.6	68.8	76.6	67.0	66.5	72.4	80.4
수도권	63.7	68.0	71.8	77.4	79.0	81.5	75.3	75.2	65.8	73.3	54.7	74.9
전국	78.2	83.3	82.6	86.2	84.2	87.4	81.2	80.6	74.6	79.6	71.8	108.7

자료 : 국토교통부, 실거래가 자료.

<전국 시도별 주택 전세가율('11 ~ '22년 上)>

(단위 : %)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022上
서울	45.1	50.1	50.6	52.4	55.2	56.4	52.4	52.1	44.7	47.4	50.8	54.2
부산	57.5	63.8	63.8	62.8	63.1	67.9	69.5	69.7	58.9	56.2	69.0	73.3
대구	47.2	49.9	51.3	51.2	56.0	52.8	51.9	53.3	54.6	57.9	61.8	66.9
인천	48.4	49.4	52.1	57.1	64.9	76.5	77.4	76.5	72.7	74.3	83.9	101.0
광주	46.5	49.4	50.3	53.1	56.7	56.7	59.1	60.0	64.2	57.1	64.3	68.7
대전	54.5	57.5	55.6	56.0	54.9	52.9	53.0	50.8	51.6	51.5	53.9	58.6
울산	53.7	54.0	54.9	56.8	55.4	56.0	55.8	56.1	53.1	53.6	65.2	72.4
세종	59.7	67.9	64.7	62.9	56.7	64.9	55.0	44.7	40.3	45.3	54.9	48.3
경기	49.5	54.6	53.9	58.1	60.8	66.3	64.5	61.4	59.1	60.0	65.7	75.7
강원	50.8	58.5	61.1	61.2	55.8	63.2	62.7	64.2	63.8	64.7	69.0	74.2
충북	48.0	51.0	51.3	50.2	53.8	55.2	60.4	60.2	59.1	61.4	73.9	86.5
충남	56.9	58.3	62.8	60.0	63.2	61.0	62.3	60.6	60.9	62.7	77.9	85.7
전북	56.2	64.7	63.6	66.0	60.7	64.0	65.1	69.9	67.5	70.3	83.1	88.9
전남	53.1	65.7	62.4	62.6	63.7	71.0	74.9	77.8	78.5	76.7	78.2	82.4
경북	50.4	53.2	55.6	57.8	58.1	57.7	60.5	64.4	68.0	68.2	82.9	83.6
경남	57.8	66.9	63.3	61.8	61.5	64.8	67.8	68.1	65.1	64.6	77.8	88.8
제주	62.1	63.8	62.1	64.2	58.9	54.3	57.3	58.9	57.2	58.3	63.4	67.6
수도권	51.2	56.5	56.9	59.7	61.3	64.6	61.6	61.1	56.4	60.5	66.2	72.8
전국	62.2	67.7	65.2	66.4	65.3	67.2	65.5	64.7	62.1	65.1	75.8	87.6

자료 : 국토교통부, 실거래가 자료.

II. 사회·경제적 충격 발생

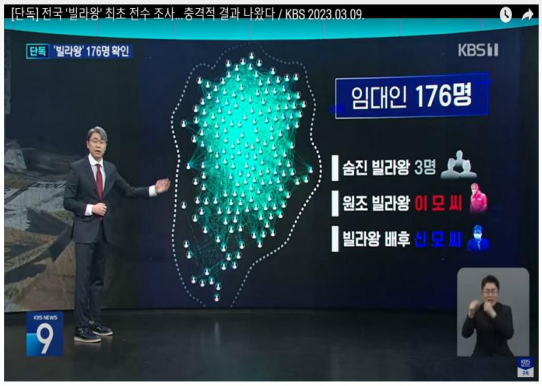
(4) 깡통전세, 전세사기 피해 급증

○ 전국적으로 강통전세, 전세사기로 인한 전세 세입자 보증금 피해가 급증

- 전세사기 원인 및 깡통전세의 공통적 원인: 느슨한 전세대출/전세보증보험 운용(무자본 갭투지 양산), 느슨한 전세금반환보증제도 기초해 금융기관은 무위험 대출로 전세 대출 급격히 확대, 혼탁한 주택/임대차시장 규제 부족(중개사, 감정평가사의 책임 방기 내지 범죄 가담), 임대인-임차인간 정보불균형(임대인 신용정보, 과세정보 등을 임차인이 알기 어려움), 민간임대 등록 후 관리 허술. 그 외 바지 임대인에게 책임 넘길 수 있는 주택 임대차 승계 제도는 전세사기 양산에 한 몫을 함.

- 급격한 주택 가격 하락 동반되자 임대인들의 보증금 반환 불능과 지연 크게 증가

II. 사회·경제적 충격 발생



KBS 보도('23/3/9)

- 176명의 빌라왕이 있다고 보도
- 연세대 사회학과 사회연결망분석법으로 분석
- 기왕 알려진 빌라왕들도 이 176명에 포함

- 전세사기 대표 사례: 인천 미추홀구 "건축왕", 전국의 빌라왕 피해자들 사례, 전남 광양 173채 전세사기 피의자 구속, 경찰청은 '23. 2. 3. 지난 6개월간 1,941명 검거(구속 168명) 발표

  * 특징적 양상: 전국적, 대규모 전세 피해자 양산, 조직적 범죄라 임차인 교육으로 해결 안됨.

II. 사회·경제적 충격 발생

(5) 아파트 미분양 현황

미분양 아파트 (2022. 7~2023. 1. 기준)

구 분	22.7	22.8	22.9	22.10	22.11	22.12	23.1
계	31,284	32,722	41,604	47,217	58,027	68,148	75,359
서 울	592	610	719	866	865	994	996
부 산	1,503	1,799	1,973	2,514	2,574	2,640	2,646
대 구	7,523	8,301	10,539	10,830	11,700	13,445	13,565
인 천	544	1,222	1,541	1,666	2,471	2,494	3,209
광 주	198	198	163	161	161	291	262
대 전	509	668	1,430	1,374	1,853	3,239	3,025
울 산	788	775	1,426	1,414	2,999	3,570	4,253
경 기	3,393	3,180	5,553	5,080	7,037	7,588	8,052
강 원	1,239	1,348	1,262	2,287	2,365	2,648	3,556
충 북	885	619	1,107	1,732	2,632	3,225	4,374
충 남	1,406	1,386	2,418	2,840	5,046	8,509	8,653
세 종	10	8	5	6	6	6	6
전 북	178	157	621	1,383	1,951	2,520	4,086
전 남	2,534	2,503	2,627	2,797	2,925	3,029	2,884
경 북	6,517	6,693	6,520	6,369	7,667	7,674	9,221
경 남	2,238	2,042	2,401	4,176	4,076	4,600	4,791
제 주	1,227	1,213	1,299	1,722	1,699	1,676	1,780
수도권	4,529	5,012	7,813	7,612	10,373	11,076	12,257
지 방	26,755	27,710	33,791	39,605	47,654	57,072	63,102

출처: 국토교통부, 국토교통통계누리

※ 미분양 현황

- 2023. 1. 미분양: 75,359호
  이중 공사 완료 후 미분양: 7,546호
- 수도권 1.2만호에 비해 지방 6.3만호로 지방에 미분양 집중
  - 특히 대구, 충남, 경북, 경기 등이 미분양 물량 과다 상태
- 2023년 1월 아파트 매매 수급동향 72.8
- 2023년 1월 아파트 전세 수급동향 70.7
- 따라서 매매도, 전세도 수요에 비해 공급이 넘쳐 2023년 상반기에 아파트 미분양이 계속 늘어날 가능성이 높음.

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

1) 무분별한 주택 시장 규제 완화 저지, 투기 규제 입법 유지

- 현재 금리 상승으로 인한 주택가격 하락 국민에서 규제 완화, 부채 확대를 통한 인위적 주택 경기 부양을 반대

- 무분별한 집부자 감세 정책, 규제 완화 정책의 입법적 저지가 중요

- 방향

  * 재건축 초과이익 환수 축소를 위한 법개정 시도 저지

  * 주택임대사업자 등록 확대 (아파트, 다주택 취득시 각종 세금 부담 완화 등): 민간임대주택에 관한 특별법 및 관련 세제 개정 저지

  * 분양가상한제 주택 실거주 의무 규정 폐지 저지

  * DSR 등을 완화하거나 예외 확대하는 무분별한 대출 확대 반대

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

2) 공공주택의 공급 확대

- 정책 목표: 주택공급 정책의 목표와 방향을 변경하여 민간 부문 공급 목표를 축소 조정하고 공공주택 공급의 확대를 통해 서민 주거 안정을 확보함
- 문제의식: '23년 시장 상황에 비추어 민간 공급은 축소될 것이 객관적으로 분명해 보이므로 주택 경기 수축기에는 주택 수요의 일부를 공공 부문이 담당해주는 것이 필요
- 방향

(1) 서민 기본 주거생활 안정을 위해 공공임대주택 공급 연 10만호 → 연 12.5만호로 확대 추진

('23년 삭감 예산 5조원 복구 추경: 5조원= 호당 평균 2억원 x 2.5만호)

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

(2) 도심 내 매입임대 공급을 확대

① **미분양 아파트 할인 매입**: 적절한 수요 지역, 적정 할인가격, 도덕적 해이 방지 기준 및 공공임대 활용 계획 명확히 해 매입임대주택 확충 기회로 활용. 당연히 시장에서 먼저 할인 분양하도록 요구하고 공공임대주택으로 필요한 주택만 매입. PF 채권 문제 발생시 PF 채권 재구조화

② **신축매입임대 주택 확대:** 중소 건설사들의 신축 주택 일감 제공 및 공공임대 확대 동시 추진

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

3) 주택 세입자 권리 강화 및 전세 피해 구제

(1) 주택 세입자의 권리 강화

- 주택임대차 계약시 임대인과 공인중개사 등의 설명의무 강화 추진(정보 불균형 해소)
- 공인중개사와 중개보조인, 감정평가사 등의 위법행위 규제 강화
- 소유자 변경 예정시 임대인의 통지의무 및 임차인의 계약 승계 여부 선택권(=중도 해지권) 명문화

  (소유자 변경시 임차인의 임대차 해지권은 대법원 판례로 인정되었으나 법에는 규정 없었음)
- 전세대출 제도 개선 및 임대인의 보증금 반환 보증 제도의 개선
- 대항력 및 확정일자 제도의 개선(입주, 주민등록 익일 효력 발생 → 입주, 주민등록 당일 효력 발생)

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

(2) 주택 세입자의 피해 구제

① 주택 임차인의 보증금 회수 및 주거 안정 지원을 위한 특별법(안) 제정 추진

○ **문제의식**: 깡통 전세, 전세 사기 피해가 속출하자 정부가 대책 쏟아내고 있으나 대출 지원, 주거지원 중심이고 지원도 사각지대가 많은데다가 정작 필요한 보증금 피해 대책이 부족

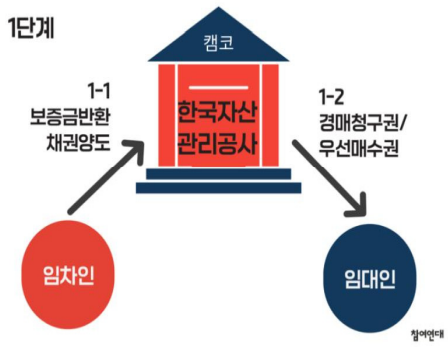
○ 법안의 핵심:

① **적용 범위와 구제 대상:** 임대차의 종료 후 1개월 이상 지났으나 임대차보증금을 반환받지 못하거나, 임대주택의 경매 · 임대인의 파산등으로 임대차보증금을 반환받지 못하는 경우(소위 '깡통주택'), 임대인등의 기망 또는 사실과 다른 설명으로 인해 임차인이 착오를 일으켜 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 반환받지 못하는 경우(소위 "전세사기") 등에 적용

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

② 피해 사실 조사: 피해 임차인 신청, 직권으로 국토교통부장관, 지자체장 등이 피해 실태 조사

③ **보증금 반환채권 매입**: 한국자산관리공사, 주택도시보증공사 등 채권매입기관이 공정한 평가를 거쳐 적절한 금액에 임차인의 보증금 반환채권을 우선 매수하여 임차인의 피해를 신속히 구제

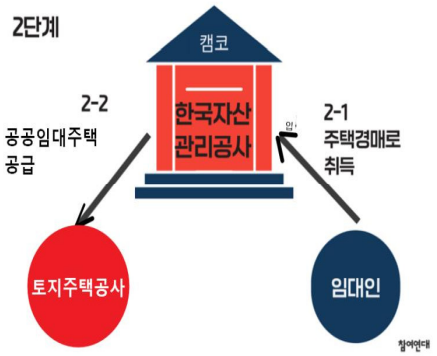


II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

④ **주택 매입**: 채권매입기관은 매입한 채권을 기초로 해당 주택을 매입한 후 환가하거나 공공임대주택 등으로 활용하여 채권 매입 비용 회수. 이를 위해 경매신청권, 우선매수권, 우선변제권 승계, 선순위권리 대위 등의 권리부여

⑤ **공공임대주택으로 공급** : 채권매입기관은 매입한 임대주택을 공공임대주택 사업자인 한국토지주택공사 등에게 우선 매각하여 공공임대주택으로 공급

⑥ **기금 및 국세, 지방세 감면 등의 지원**: 업무 원활화를 위해 주택도시기금 등 지원하고, 기금 회수율 높이도록 채권매입기관에 국세, 지방세 감면



II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

⑦ 기타의 피해 임차인 지원

- 주거지원: 임차인의 주거 안정이 필요한 경우 임차인의 거주지 인근의 공공임대주택의 공급 또는 그 밖의 긴급주거지원을 위한 대책
- 대출 지원: 임차인의 대체 주거지 마련, 임차인의 거주주택 낙찰 또는 기존 임대차 보증금 대출 상품의 대환 등을 위한 대출 자금의 지원, 기존 금융기관 대출 상품의 대출기한 연장 지원 및 지원조건 등에 대한 대책
- 채무조정 지원: 채권 매입, 경매 등으로 반환받은 임차보증금만으로 기존 전세 대출 전액 변제가 불가능할 경우 신용보증위원회를 통한 채무조정, 법원을 통한 파산, 회생 등의 절차 연계 지원

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

(4) 주거급여 확대 및 최저주거기준 개선

○ 문제의식

- 주거급여는 대상 가구의 소득기준이 기준이 중위소득의 45% 이하(2023년부터는 46% 이하)로 낮아 근로 빈곤층을 포괄하고 있지 못하고 있음
- 청년, 취약계층이 거주하는 민간 주거의 열악한 주거품질에도 불구하고 최저주거기준이 개선되지 않고 강제력 있는 주거품질 확보 방법이 없는 실정

II. 무주택자 주거 위기 극복 위한 정책 방향

○ 개선 대안

① 주거급여 대상 가구 확대: **기준 중위소득 60% 이하**(2022년 45% 이하 → 2023년 46% 이하)로 주거급여의 대상가구를 대폭 확대하고 주거급여 금액 상향 조정 및 주거품질과 연계하여 지급함으로써 적정 주거로의 주거 상향이 가능하도록 하여야 함.

② 최저주거기준 강행 규정화: 주거품질을 규제하고 민간의 주거품질을 제고하기 위한 검사, 감독과 제재가 가능한 법제도로 개선

③ 주거 감독관 제도 도입

- 강행규정화된 최저주거기준을 적용. 향후 법제 정비를 통해 주택임대차계약 위반, 주택 하자 개선 등에 관한 행정처분권한 부여. 각 광역 지방자치단체 및 시에 설치

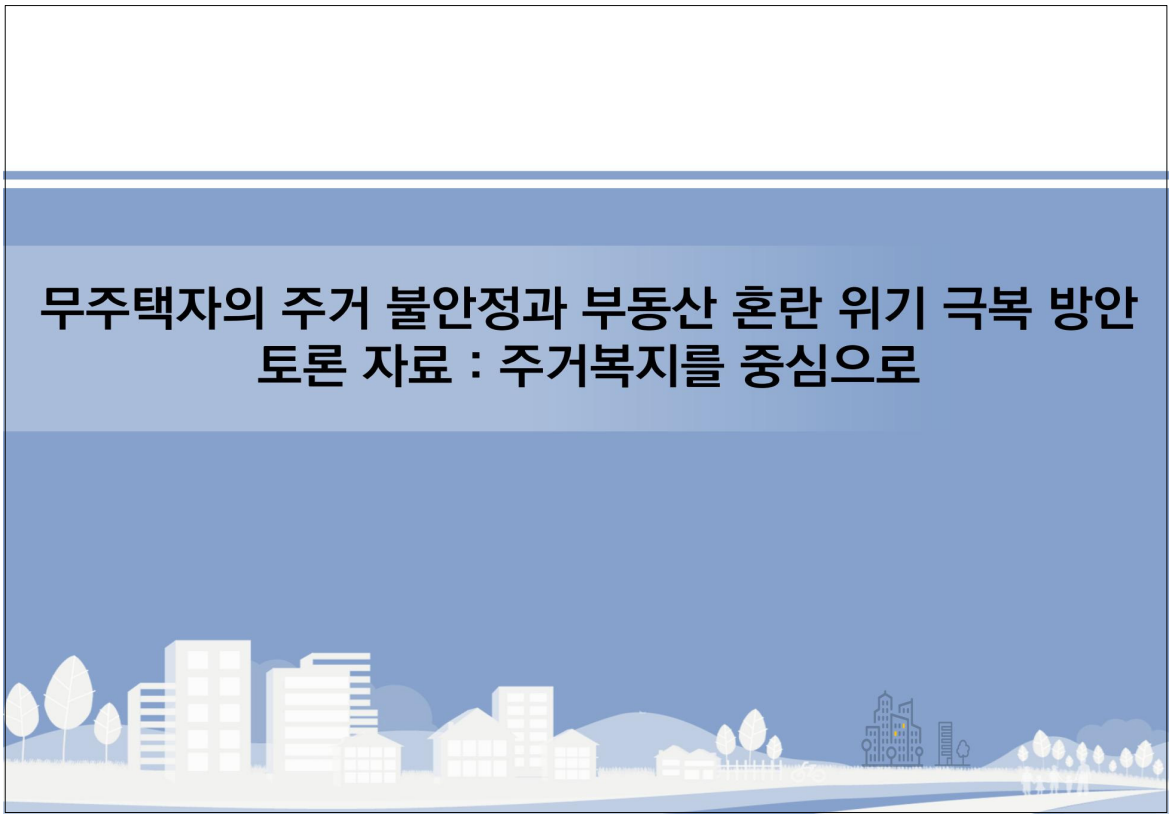
토론 1

무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안 토론문 - 주거복지를 중심으로

최은영 한국도시연구소 소장

무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안 토론문 - 주거복지를 중심으로

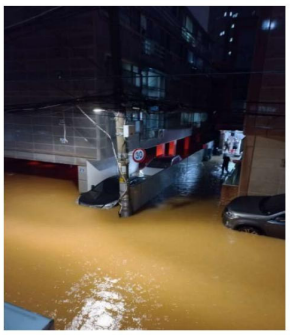
최은영 한국도시연구소 소장



❖ 재난상황에서 흉기가 되는 집, 주거빈곤

2022년 8월 관악구에서 아동가구가 **침수된 지하에서 빠져나오지 못하는 참사**가 발생함
주거권을 보장받고 있지 못한 취약계층에게 집이 **기후위기로 인한 재난 상황에서 흉기가 되고 있음**

- 관악구 신림동 지하주택 침수로 일가족 3명(40대 기초수급 여성장애인, 여성노동자, 초등학생 여아) 사망
- 동작구 지하에서 1명(50대 여성 수급자) 사망
- 화성시 불법가설건축물에서 1명(40대 남성 이주노동자)가 사망



2022년 8월 관악구 수해 참사 지하 입구
(이탄희 의원실 제공)

성인의 키보다 깊은 지하 공간

물이 모일 수 밖에 없는 위험한 지형

구부러져 있는 창틀

2

❖ 재난상황에서 흉기가 되는 집, 주거빈곤

지옥고에서 화재, 폭염 등의 재난으로 인한 사망

- 2022년 5월 서울 성수동 지하에서 30대 여성 사망
- 2022년 10월 서울 연남동 지하에서 30대 남성 사망
- 2023년 2월 가리봉동 연립지하에서 60대 사망

- 2018년 11월 종로 고시원 화재로 수급자 4명 포함 7명 사망
- 2022년 4월 영등포구에서도 수급자 2명이 화재로 사망

- 2021년 7월 서대문구 옥상에서 혼자 살던 장애인이 폭염으로 사망
- 2021년 11월 부천시 옥상에서 80대 노인이 화재로 사망

11월 초겨울 쌀쌀한 새벽에 난방기구도 마음놓고
킬 수 있는 자유를 잃고, 생명을 잃은 국일 고시원 주민

3

❖ 재난상황에서 흉기가 되는 집을 방관하고 있는 정부와 서울시

주거빈곤 가구가 집에서 생명을 잃는 비극이 반복되고 있지만 제도 개선이 이루어지지 않고 있어, 화재와 수재가 일어나지 않기만을 바래야 하는 것이 현실임

관악구 지하 참사 인근 집 안에서 물이 올라오는 지하

❖ 지켜지지 않는 약속 '국민 누구나 따듯하고 깨끗한 집에서 살 수 있는 나라 '

윤석열후보의 공약(2021. 12)

국민 누구나 따뜻하고 깨끗한 집에서 살 수 있는 나라, 비정상거처의 완전 해소

연 평균 10만 호의 공공임대주택을 공급하겠다. 좋은 환경, 누구나 살고 싶을만한 '양질'의 공공임대주택이다. 수요자 욕구에 맞춰 호당 면적도 늘리겠다"라며 "기존 30년 이상 노후 공공임대주택은 복합개발이나 리모델링을 통해 개선하겠다. 민간임대주택 사업자가 공급량의 30%를 주거 취약 계층에게 시장 가격의 3분의 2 이하 가격으로 임대할 경우에는 그에 따른 세제 혜택을 주겠다.

열악한 환경에서 살고 계신 분들이 하루 빨리 정상적인 거처로 옮길 수 있게 하겠다"라며 "현재 우리나라 전체 가구의 3.7%가 비닐하우스, 판자집, 고시원 같은 비정상거처에 살고 있다. 이 분들이 더 나은 집으로 이주할 수 있도록 임대보증금을 무이자로 빌려 드리고, 부담을 덜어드리기 위해서 이사비를 바우처로 지원하겠다.

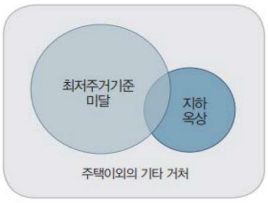
주거급여 내상을 확내하고, 주거급여도 올리겠나. 주거급여 내상자 소득 기준을 기준 중위소득 46%에서 50%로 확내하겠다. 기준 임대료도 현실화하겠다. 기후변화로 인한 피해도 최소화하도록 혹서기 지원 제도를 신설하고, 관리비도 주거급여의 일부로 산정하겠다. 현행 청년 1인가구 분리 기준의 연령이 30세다. 조기에 독립해 1인가구가 되는 청년이 많은 것을 감안해서 기준 연령을 30세보다 낮추고 청년 1인가구도 주거 급여를 받을 수 있게 하겠다.

조선일보, 2021년 12월 24일자

❖ 2020년 기준 전국 176만 가구가 주거빈곤 가구임

주거빈곤 가구의 변화

- 2020년 통계청의 인구주택총조사를 기준으로 최저주거기준 미달 가구는 97만 가구, 주택이외의 거처 45만 가구임
- 2020년 최저주거기준 미달, 주택이외의 거처, 반지하·옥탑 거주 가구는 176만 가구임
  - 과밀 거주, 단열 미비로 안한 추위와 더위, 1급 발암물질인 슬레이트 지붕으로 된 건강을 위협하는 집
  - 바퀴벌레, 곰팡이 등으로 위생 문제가 심각한 집
  - 고시원·비닐하우스처럼 집 아닌 집



구분			1995년	2000년	2005년	2010년	2015년	2020년
최저주거기준 미달	사설		4,429,614	2,717,089	1,359,552	894,510	635,977	413,082
			(34.8)	(19.2)	(8.6)	(5.2)	(3.3)	(2.0)
	면적		3,122,776	2,109,895	1,413,550	1,265,792	1,011,752	588,446
			(24.5)	(14.9)	(8.9)	(7.3)	(5.3)	2.8
	총 방수		1,357,155	477,368	167,289	126,890	100,639	56,923
			(10.7)	(3.4)	(1.1)	(0.7)	(0.5)	0.3
	미달 전체	가구	5,891,563	4,071,328	2,536,259	2,028,699	1,560,752	970,033
			(46.3)	(28.7)	(16.1)	(11.8)	(8.2)	4.6
		인구	18,009,979	11,399,503	6,645,671	4,997,917	3,826,837	2,208,726
			(43.2)	(26.1)	(14.8)	(10.8)	(8.0)	4.5
주택이외의 거처(오피스텔 제외)			42,419	62,875	56,731	128,675	391,245	447,675
			(0.3)	(0.4)	(0.4)	(0.7)	(2.1)	2.1
주거빈곤			5,933,982	4,134,203	3,046,332	2,555,810	2,276,562	1,757,856
			(46.6)	(29.2)	(19.3)	(14.8)	(12.0)	8.4

6

❖ 철거민들의 '영원히 살 내 집' 공공임대 주택 쟁취 운동

- **1970~80년대 철거민들에 대한 이주 대책 없이 삶과 장소를 파괴하는 전면철거 방식의 개발이 이루어짐**
  - 삶도, 골목도, 지형도 사라진 도화동
  - '가난한 사람은 가난하게 살 권리가 있다!'는 도화동 철거민의 절규
- **UN 등 국제사회는 전면철거형 개발을 최후의 수단으로 규정하고 있으나 서울시는 무분별한 공공임대주택 재건축을 지하 문제 해결 수단으로 발표**

1980년대 철거민들의 임대주택 쟁취 운동(사당·흑석동)

7

❖ 공공임대주택 재고

공공임대주택의 재고가 지속적으로 증가하고는 있으나 증가 속도는 정부별로 차이가 있음

공공임대주택 재고 현황

- 공공임대주택 재고 증가는 승인 시점과 준공 시점 사이에 2~3년의 차이가 있다는 점을 감안하고 정책 평가가 이루어져야 함
- 전국 장기공공임대주택 재고는 2017년 100만호를 넘었고, 2021년 126만호로 증가함
  - 문재인 정부는 주거복지로드맵을 통해 연간 13만호의 공공임대주택 공급을 공약했지만 재고 기준으로는 전세임대를 포함해도 연간 10만호 내외를 공급함
  - 장기공공임대주택의 연도별 재고 증가량은 2009~2010년 144,095호로 최대치를 기록했는데, 이는 노무현 정부 때 승인된 물량임
  - 문재인 정부에서 장기공공임대주택은 2019~2020년에는 86,842호, 2020~2021년에는 72,676호가 증가함
  - 2017~2021년 전국 공공임대주택 유형별 재고 증가폭은 전세임대(99,668호), 매입임대(97,375호), 행복주택(96,076호) 순으로 큼
- 서울 장기공공임대주택 재고는 2016년 20만호를 넘었고, 2021년 27.5만호로 증가함
  - 2019~2020년 서울 장기공공임대주택 재고 증가폭은 24,868호로 국토교통부 임대주택통계가 집계된 2007년 이후 가장 큼

8

❖ 공공임대주택 재고

전국 공공임대주택 재고 현황

전국의 공공임대주택 재고 변화(2007~2021년)

(단위 : 호, 천호, %)

구분	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021년
영구임대	190,077	190,077	190,519	190,679	190,694	191,900	192,886	195,699	199,267	217,031	207,240	209,290	212,985	215,985
50년임대	100,007	96,124	100,722	100,882	101,520	102,646	105,663	108,140	107,848	109,646	110,944	111,745	111,745	113,859
국민임대	137,730	263,115	335,111	386,129	403,614	427,282	451,753	471,110	509,248	524,391	534,743	541,622	564,265	586,332
매입임대	17,907	32,616	40,830	45,527	51,493	61,270	69,362	82,298	92,004	103,176	117,533	146,040	178,351	200,551
행복주택	-	-	-	-	-	-	-	847	2,041	15,866	37,848	63,355	89,070	111,942
장기전세	-	7,884	15,574	17,684	19,947	26,471	26,169	28,063	32,135	32,741	32,744	33,180	35,658	36,081
5년임대	364,030	186,481	142,673	103,741	81,721	78,652	77,226	72,113	76,094	73,472	64,027	60,822	35,692	30,797
10년임대	-	62,575	70,679	84,238	78,028	92,091	107,839	135,240	147,318	167,978	207,969	213,218	214,817	180,316
전세임대	15,736	38,834	52,406	64,918	85,625	114,826	115,609	142,070	165,764	194,892	234,570	265,647	282,849	294,560
장기공공 임대주택 계	445,721	589,816	682,756	740,901	767,208	809,509	845,833	886,157	942,543	1,002,851	1,041,052	1,105,232	1,192,074	1,264,750
재고량 증가	-	144,095	92,940	58,145	26,367	42,301	36,264	40,324	56,386	60,308	38,201	64,180	86,842	72,676
전체 주택 수 (천호)	16,294.9	17,071.3	17,672.1	18,131.1	18,550.9	18,968.8	19,428.6	19,559.1	19,877.1	20,313.4	20,818.0	21,310.1	21,673.5	-
장기공공 임대 비율	2.7	3.5	3.9	4.1	4.1	4.3	4.4	4.5	4.7	4.9	5.0	5.2	5.5	-

출처 : 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계; 전체 주택 수는 국토교통부, 해당연도, 新주택보급률.
주 : 1) 2008년은 서울 자료의 오류로 분석에서 제외함.
2) 장기공공임대주택에는 5년임대, 10년임대, 전세임대를 제외하였음.

9

❖ 공공임대주택 재고

서울 공공임대주택 재고 현황

서울의 공공임대주택 재고 변화(2007~2021년)

(단위 : 호, 천호, %)

구분	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
영구임대	45,828	45,828	45,998	45,998	45,998	46,446	46,446	46,592	46,722	46,782	46,782	46,782	46,782	46,882
50년임대	73,929	69,953	72,071	74,018	75,574	76,581	78,678	78,954	80,870	83,004	85,043	86,590	86,590	88,153
국민임대	3,360	10,752	14,942	16,200	16,624	21,724	21,724	22,636	24,654	20,911	23,600	25,304	31,322	33,237
매입임대	4,746	8,269	11,127	11,477	12,803	15,773	17,567	21,423	23,907	26,911	30,738	35,954	48,914	55,963
행복주택	-	-	-	-	-	-	-	847	895	2,537	8,876	11,986	15,705	17,357
장기전세	-	7,884	15,244	17,354	19,617	25,933	25,961	27,233	30,689	30,993	30,945	31,296	33,467	33,950
5년임대	74	214	214	140	140	140	-	-	802	788	-	-	-	-
10년임대	-	-	15	93	115	704	1,373	2,342	2,338	6,208	2,260	2,270	2,011	890
전세임대	-	-	-	10,808	16,786	25,343	28,170	35,224	40,835	46,958	56,013	67,424	69,245	73,754
장기공공임대주택 계	127,863	142,686	159,382	165,047	170,616	186,457	190,376	197,685	207,737	211,138	225,984	237,912	262,780	275,542
재고량 증가	-	14,823	16,696	5,665	5,569	15,841	3,919	7,309	10,052	3,401	14,846	11,928	24,868	12,762
전체 주택 수(천호)	3,172.3	3,258.4	3,442.1	3,477.8	3,509.8	3,546.4	3,607.6	3,633.	3,644.1	3,671.5	3,682.4	3,738.6	3,778.4	3,811.9
장기공공임대 비율	4.0	4.4	4.6	4.7	4.9	5.3	5.3	5.4	5.7	5.8	6.1	6.4	7.0	7.2

출처 : 국토교통부, 해당연도, 임대주택통계; 전체 주택 수는 국토교통부, 해당연도, 新주택보급률.
주 : 1) 2008년 및 2009~2010년 전세임대는 자료의 오류로 분석에서 제외함.
2) 장기공공임대주택에는 5년임대, 10년임대, 전세임대를 제외하였음.

10

❖ 2023년 공공임대주택 예산 삭감

- 윤석열 정부는 2023년도 예산안에서 공공임대주택 예산을 대폭 삭감하여, 전년 대비 융자 예산은 4조 5,506억원, 출자 예산은 1조 1,358억원 감소함
- 공공임대주택 융자 예산은 2022년 13조 9,117억원에서 2023년 9조 3,611억원으로 감소했고, 출자 예산은 2022년 6조 8,794억원에서 2023년 5조 7,436억원으로 감소함
  - 2022~2023년 영구임대주택 출자 예산은 1,267억원 감소
  - 국민임대주택 융자 예산은 5,074억원, 출자 예산은 4,516억원 감소
  - 행복주택도 융자 예산은 6,147억원, 출자 예산은 4,107억원 감소
  - 2022~2023년 통합공공임대주택 융자 예산 증액은 2,244억원, 출자 예산 증액은 2,129억원에 불과
  - 매입임대주택, 전세임대주택 예산도 대폭 감소해 주거취약계층을 위한 물량이 감소하지 않는다는 정부의 해명은 사실이 아님
- 장기공공임대 출자·융자 예산은 2013년 이후 꾸준히 증가함
  출자 예산은 2013년 1조 4,458억원 → 2022년 9조 1,454억원으로, 융자 예산은 2013년 1조 2,607억원 → 2022년 5조 9,460억원으로 증가함
- 문재인 정부는 매입임대 예산을 크게 확대했고, 통합공공임대 예산을 신규 편성함
- 윤석열 정부는 공공임대주택 예산을 5조 7천억원 삭감하는 예산안을 제출함
- 정부 예산안에 따라 경과연수 15년 이상의 영구·50년·매입임대주택에 대한 시설개선사업 및 그린리모델링사업을 포괄하는 '노후 공공임대주택 리모델링' 예산이 2022년 4,806억원에서 2023년 2,046억원으로 57.4% 삭감됨
- '내놔라 공공임대 농성단'의 무기한 농성이 이루어지는 가운데, 국회는 예산 심의 과정에서 전세임대 융자 예산 일부만을 복원함. 결과적으로 공공임대주택 예산은 전년 대비 5조 1천억원 삭감됨

11

❖ 2023년 공공임대주택 예산 삭감

공공임대주택 예산 삭감

공공임대주택 예산 변화(2013~2023년)

(단위 : 백만원)

구분	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	22~23
영구임대(출자)	44,471	64,458	276,788	363,476	405,201	306,426	179,683	-126,743
다가구매입임대(융자)	572,500	932,500	1,593,000	2,087,000	3,281,000	5,809,250	3,237,000	-2,572,250
다가구매입임대(출자)	525,250	850,250	1,354,700	1,710,300	3,127,900	3,346,700	2,839,300	-507,400
국민임대(융자)	519,950	494,248	795,200	815,402	827,243	751,719	300,114	-451,605
국민임대(출자)	20,389	125,980	357,052	568,147	345,175	340,161	219,221	-120,940
통합공공임대(융자)	-	-	-	-	92,904	965,615	1,190,038	224,423
통합공공임대(출자)	-	-	-	-	88,438	857,477	1,070,374	212,897
행복주택(융자)	1,380,690	1,339,490	1,326,850	1,671,273	2,113,083	1,618,814	1,004,089	-614,725
행복주택(출자)	1,126,339	1,004,593	995,137	1,208,177	1,438,381	1,095,258	684,607	-410,651
전세임대(융자)	2,600,800	3,301,000	2,907,250	3,873,250	4,366,250	4,532,791	4,174,950	-357,841
전세·매입임대(경상보조)	60,700	67,894	75,677	126,915	102,725	117,215	123,700	6,485
분양전환임대(융자)	1,800,614	1,711,163	1,544,239	897,212	408,362	233,536	117,958	-115,578
임대주택리츠(출자)	1,664,080	1,196,800	1,311,180	550,120	453,207	335,610	422,110	86,500
노후공공임대 리모델링(출자)	55,000	50,000	70,000	90,950	364,535	480,557	204,577	-275,980
융자 예산 합계	6,874,554	7,778,401	8,166,539	9,344,137	11,088,842	13,911,725	9,361,149	-4,550,576
출자 예산 합계	3,496,229	3,359,975	4,440,534	4,618,085	6,325,562	6,879,404	5,743,572	-1,135,832

자료 : 기획재정부, 열린재정.

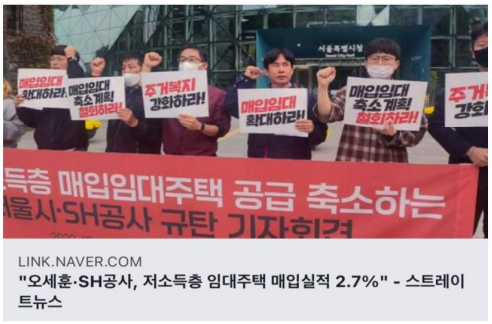
주 : 1) 2017년 전세임대(융자) 예산은 국토교통부 내부자료로 확인함.

2) 노후공공임대 리모델링(출자) 예산은 2021년부터 일반회계의 노후공공임대주택 시설개선사업을 통합함.

3) 임대주택리츠(출자) 예산은 2021년 이후 민간임대주택리츠에만 출자하고 있으나 2020년 이전에는 공공임대주택리츠에도 출자하였으므로 공공임대주택 예산에 포함함.

12

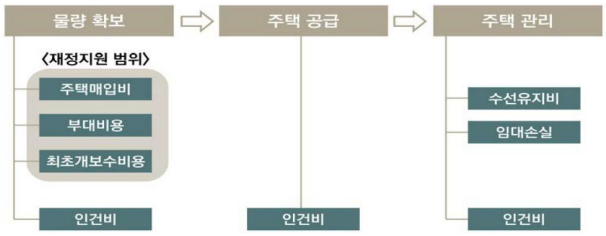
❖ 매입임대주택 저격수로 활동하는 SH공사 사장, 2023년 3개월 동안 매입임대주택을 공급하지 않고 있는 LH공사



❖ LH공사 등 사업시행기관의 운영·관리 비용 및 입주자 지원 예산 확대 필요

사업시행기관의 운영·관리 지원

- 한국은 공공임대주택의 물량확보 단계에서만 중앙정부 차원에서 재정을 지원하고 있으며, 운영·관리 단계에서는 시설개선을 위한 일부 사업에만 예산을 투입해왔음
- 미국에서는 공공임대주택의 물량확보 및 공급 단계뿐만 아니라 운영·관리 단계에서도 재정 지원이 이루어지고 있음
- 2019년 기준 미국의 공공임대주택 재고량은 약 99만호로, 한국의 장기공공임대주택 재고량인 약 110만호와 유사하지만 한국은 노후공공임대주택 그린리모델링 사업 외에는 공공임대주택의 운영·관리에 재정 지원이 없는데 비해 미국은 연간 10조원 이상을 재정으로 지원하고 있음



〈우리나라 공공임대주택의 재정지원 범위〉

〈미국 연방정부의 공공주택 운영기금·자산기금의 예산(2011~2022년)〉

(단위 : 백만 달러)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
운영기금	4,617	3,962	4,054	4,400	4,440	4,500	4,400	4,550	4,653	4,549	4,839	5,038
자산기금	2,040	1,875	1,777	1,875	1,875	1,900	1,942	2,750	2,775	2,870	2,765	3,200

출처 : CRS(2012); CRS(2013); CRS(2015); CRS(2017); CRS(2019), CRS(2021), CRS(2022).

14

❖ 주거급여 등 주거비 지원 확대

- 독일, 스웨덴, 프랑스, 핀란드 등 대부분의 OECD 국가에서는 저소득가구에게 임차료 외의 주거비를 지원하고 있는데, 임대료 외 비용 지원 여부는 국가마다 차이가 있음
- 우리나라의 GDP 대비 주거급여 예산 비율은 0.12%로 영국(1.06%), 핀란드(0.89%), 독일(0.73%), 프랑스(0.72%) 보다 크게 낮고, 상대적으로 예산 비율이 낮은 미국(0.12%)과 유사함
  - 우리나라의 2023년 주거급여 예산은 2조 5,723억원이고, GDP 대비 주거급여 예산 비율이 가장 높은 영국의 2018년 주거급여 예산은 32조 7,882억원임. 영국 다음으로는 핀란드, 독일, 프랑스 순으로 주거급여 예산 비율이 높은데, 세 국가는 모든 제도에서 임대료 외 비용을 지원하고 있음

〈OECD 주요 국가 GDP 대비 주거급여 관련 제도의 예산 비율〉

(단위 : %, 백만원)

국가	기준연도	GDP 대비 주거급여 예산 비율	주거급여 예산		
			자국 통화기준		한화
영국	2018년	1.06	GBP	22,454,000,000	32,788,229
핀란드	2018년	0.89	EUR	2,089,054,762	2,759,328
독일	2017년	0.73	EUR	23,862,471,877	31,518,746
프랑스	2018년	0.72	EUR	16,960,000,000	22,401,616
미국	2018년	0.12	USD	25,355,286,552	27,535,841
한국	2023년	0.12	-	-	2,572,266

자료 : OECD(2019b); 기획재정부, 열린재정; 기획재정부, 2020년 11월 13일자, '20.11월 주요경제지표.
주 : 일본은 주거급여 예산자료가 없음. 한국 비율은 기획재정부 자료를 통해 보완함. 환율은 2020년 12월 4일 기준임.

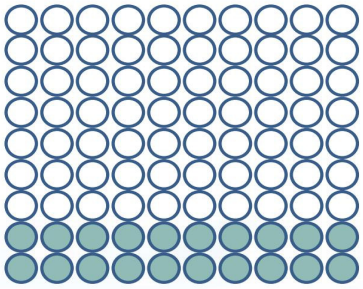
15

❖ 주거급여 등 주거비 지원 확대

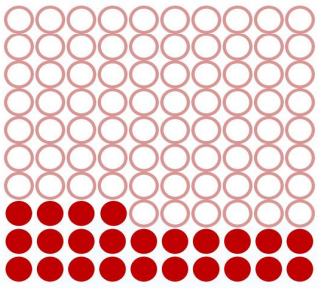
아동, 청년 등 미래 세대 대상의 주거상향을 전제로 하는 바우처 신설

- 실효적인 지원이 될 수 있도록 지원범위와 기준을 청년과 아동양육 가구들이 체감할 수 있도록 확대해야 함. 현재는 사각지대가 더 큼
- 새로운 유형의 바우처 신설이 필요한 이유는 기존 바우처가 임대료 지원에 그치고, 주거의 질 향상으로 이어지는 지에 대한 공공의 모니터링이 전혀 없기 때문임
- 바우처와 같이 공공의 지원이 이루어지는 주택의 품질에 대해서는 세밀하고 엄격한 규정을 가지고 있는 미국, 영국 등 선진국의 사례에 비추어 볼 때, 주택의 품질에 대한 모니터링이 전혀 이루어지지 않는 현행 주거급여 제도는 한계가 명확함
- 이에 주거상향에 대한 모니터링이 수반되는 아동 과 청년가구 대상의 주택바우처 신설 필요성이 큼

- 근로능력, 부양의무자 등의 이유로 인해 최저생계비 100% 이하 소득 가구 대비 수급가구 비율은 20.2%에 불과(통계청 승인 통계인 시흥시 주거실태조사, 2014)



- 가구소득 기준 주거급여 대상 가구(주거실태조사 결과, 자산 기준 제외) 대비 수급가구 비율은 24%에 불과함(통계청 승인 통계인 부천시 주거실태조사, 2018)

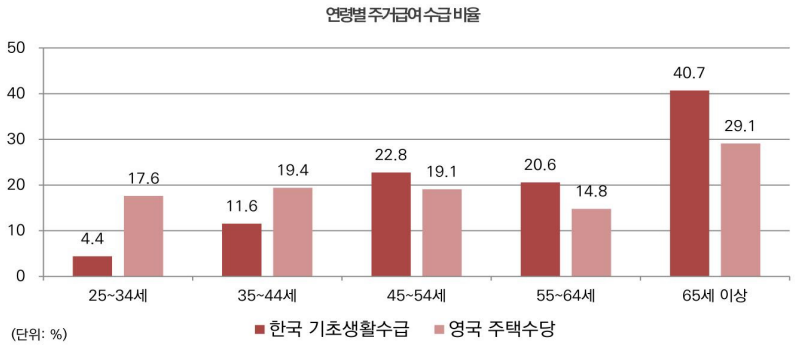


16

❖ 주거급여 등 주거비 지원 확대

청년에게는 너무 먼 주거급여

- 영국과 비교할 때 34세 이하 청년층의 주거급여 수급 비중이 매우 낮음
- 30세 미만 청년은 2018년 10월부터 시행되고 있는 주거급여의 부양의무제 폐지에서 배제됨



출처: 보건복지부, 기초생활수급자현황, 2015; Department for Work and Pensions, Housing Benefit caseload statistics, 2016.
주: 한국 기초생활수급은 인구수 기준이며, 영국 주택수당은 가구수 기준임. 25세 미만은 제외함.

국민기초생활 보장법 시행령
제12조(개별가구) ①「국민기초생활 보장법」(이하 "법"이라 한다) 제12조제3호에 따른 개별가구는 다음 각 호의 사람으로 구성된 가구로 한다.
1.「주민등록법」 제6조제1항제1호에 따른 거주자 중 같은 법 시행령 제6조제1항에 따른 세대별 주민등록표에 등재(登載)된 사람(동거인은 제외한다)
2. 제1호 외의 사람으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
나. 제1호에 해당하는 사람의 미혼 자녀 중 30세 미만인 사람

17

❖ 주거급여 등 주거비 지원 확대

청년 주거비 지원 정책 변화

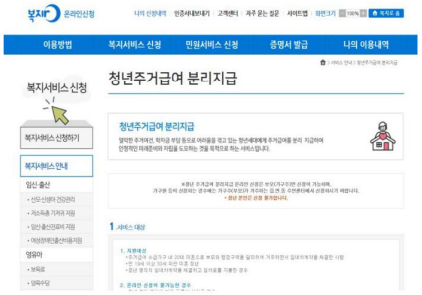
❖ 서울시 청년 주거비 지원

- 규 모 : 5,000가구(2020년)→ 20,000가구(2021년, 2022년)
- 지원액 : 월 20만원
- 지원기간 : 최대 10개월

다른 세대와의 형평성(서울시 주택바우처 참고), 짧은 지원기간 등에 대한 보완 필요

❖ 30대 미만 청년(수급 가구)에 대한 부양의무자 기준 폐지(2021년 시행)

- 청년 가구의 주거여건 개선을 위해 주거급여 수급가구의 미혼 20대 청년이 부모와 별도 거주하는 경우 주거급여 분리 지원('21~)
- 예 : 충남 거주 부모(2명) + 서울 거주 청년 자녀(1명)로 구성된 3인 가구 지급기준액 (現) 부모 + 청년 (충남 3인) 월 19.4만원 → (改) 부모(충남 2인) : 월 16.1만원, 청년 (서울 1인) : 월 23.3만원



18

❖ 주거급여 등 주거비 지원 확대

아동 주거비 지원 정책 변화

❖ 시흥형 아동주거비 추가지원(2019년 1월 시행)

- 대 상 : 시흥형 주거비 지원 대상자(기준 중위소득의 60% 이하, 부양의무자 기준 미적용) 중 아동포함 가구
- 지원액 : 주거급여의 50%+ 아동 1인당 기존지원액에 30%(아동주거비)를 가산하여 지급
- 진행상황 : 보건복지부 사회보장제도 변경 협의완료(2018.11.09.) 후 시행

대상가구	주거급여	시흥형 주거비 지원(일반가구)	시흥형 주거비 지원 (아동포함가구)	아동주거비 가산
1인(아동1)	187,000	93,500	121,550 (+30%)	28,050
2인(아동1)	210,000	105,000	136,500 (+30%)	31,500
3인(아동1)	254,000	127,000	165,100 (+30%)	38,100
3인(아동2)			203,200 (+60%)	76,200
4인(아동1)	297,000	148,500	193,050 (+30%)	44,550
4인(아동2)			237,600 (+60%)	89,100
4인(아동3)			282,150 (+90%)	133,650

19

❖ 주거급여 등 주거비 지원 확대

저소득 청년 월세 지원사업

구분	박원순 시장 청년 월세지원	오세훈 시장 청년 월세지원	문재인 정부 청년 월세지원
배경	청년출발지원공약 발표 (2019년)	보궐선거 공약	청년정책조정위원회
시작 연도	2020년	2021년	2022년
정책 대상	기준 중위소득의 120% 이하	기준 중위소득의 150% 이하	본인 기준 중위소득의 60% 이하이면서 부모 기준 중위소득 100%이하
지원 기간	-	최대 10개월	1년
지원 규모	5,000가구	50,000가구 (2022년은 20,000가구)	150,000가구
예산	약 50억원	500억원	3,000억원

20

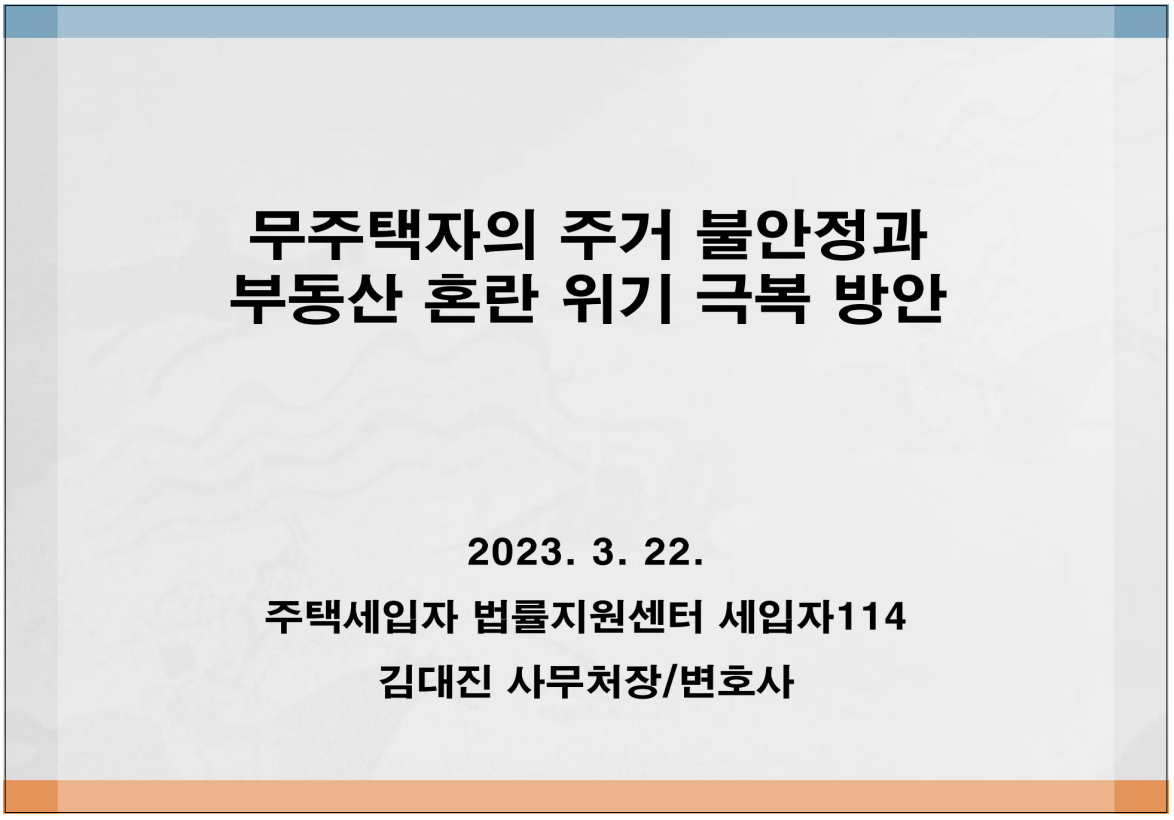
토론 2

무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안

김대진 세입자114 사무처장 / 변호사

무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안

김대진 세입자114 사무처장 / 변호사



1. 보증금 미반환의 다양한 양상

- 최근 문제되는 전세사기, 깡통전세는 보증금 미반환의 일부 유형에 불과
  - 전세사기 : 애초에 보증금을 돌려줄 의사나 능력 없이 임대차계약한 경우
  - 깡통전세 : ① 처음부터 주택가격보다 보증금이 높거나(전세사기 제외), ② 주택가격이 하락하면서 보증금이 더 높아진 경우

- 그 외에도 다양한 보증금 미반환 유형이 존재
  - 보증금이 주택가격보다 낮지만 기존 임차인의 보증금보다 계약 종료 당시의 보증금 시세가 낮아 그 차액을 임대인이 마련하지 못하는 경우
  - 새로운 임차인이 구해져야 기존 임차인에게 보증금을 반환할 수 있는 경우

☞ 현재 나온 대책들은 보증금 미반환의 일부인 전세사기, 깡통전세에 집중
보증금 미반환이 발생하는 근본적인 원인 파악 및 그에 따른 대책 필요

2. 전세제도의 본질

- 전세제도의 본질은 임대인에 대한 '무이자 부동산 담보대출'(사금융)
  - 임차인은 임대인으로부터 이자를 받는 대신 임차주택 사용
  - 대항력 및 우선변제권을 통해 임차주택에 대한 담보권 설정

- 월세대비 저렴, 주거사다리 역할 등 장점도 있으나, '무이자 부동산 담보대출 ' 의 속성상 금리와 부동산 가격의 등락에 민감하게 반응할 수밖에 없음
  - 금리 상승 & 주택가격(담보가치)하락 시에는 깡통전세 문제
  - 금리 인하 & 주택가격 상승시에는 임대료 급등으로 인한 주거비 부담 가중

- 최근 전세대출의 급격한 증가로 인한 전세의 금융화로 피해 더 심각
  - 전세대출을 통해 갭투기와 집값 떠받치기
  - 임대인은 임차인을 통해 주택구입자금 조달하되 금융리스크는 임차인 부담

3. 보증금 보호 및 임차인 주거안정을 위한 제도개선

- '보증금 미반환 위험으로부터의 임차인 보호' 뿐만 아니라 '임대료 급등으로부터 임차인의 안정적인 주거생활 보장' 둘 다 정책목표로 삼아야

가. 보증금 보호를 위한 제도 개선 ※ 피해대책 제외. 현재 발의된 주택임대차보호법 개정안

(1) **대항력 강화** : 주택의 인도와 주민등록 마친 당일 발생(현재 익일 발생) ☞ 다른 제한물권과의 우선순위 비교를 위한 행정정보 공동이용 전산망 연결, 공시 강화 필요

(2) **임차인에 대한 정보제공** : 선순위 보증금, 임대인 체납내역 열람권 & 임차주택 양도시 임차인의 해지권 보장 ☞ 보증금 회수가능성에 대한 판단, 대처 위해 꼭 필요

(3) **소액보증금 보호 확대** : 소액임차인의 지역적, 금액적 제한 폐지 & 최우선변제 받을 수 있는 금액 확대(인천 미추홀구 피해 사례)

(4) 기타 : 보증금 3억원 이하 임차주택 **보증보험 가입 의무화**, **주택임대차표준계약서 사용 의무화**, **임차권등기명령 제도 개선**, **국가와 지자체의** 피해 예방 활동, 피해 현황 파악 조사 활동, 피해자 보호·지원을 위한 기구설치 등 **행정적 관리·감독 의무화**

3. 보증금 보호 및 임차인 주거안정을 위한 제도개선

나. 임차인 주거안정을 위한 제도 개선

- 2020년 임대차 3법 도입 후 주택가격 상승의 주범으로 오해받기도 하였으나, 실제 주택가격 급등기에 임대료 인상 일부 제한하는 효과 확인됨

- **향후 금리 인상 중단, 주택공급 부족으로 주택가격 상승 시 임대료도 다시 급등**할 위험. 가격 안정기인 지금 미리 대비해야 함

- 제도 개선의 방향

(1) **계약갱신요구권 행사횟수(현행 1회) 단기적 2회 이상, 장기적 무기한 확대**

(2) **합의에 의한 갱신계약, 신규 임대차계약에도 임대료 인상율 상한제 적용**

(3) **실거주로 인한 갱신거절 임대인의 입증책임, 절차 강화**

(4) **표준임대료 등을 통한 적정 임대료 관리**

토론 3

주거 안정 해법 모색을 넘어 해법을 압박할 야당으로서 민주당

권지웅 前 민달팽이주택협동조합 이사장

주거 안정 해법 모색을 넘어 해법을 압박할 야당으로서 민주당

권지웅 前 민달팽이주택협동조합 이사장

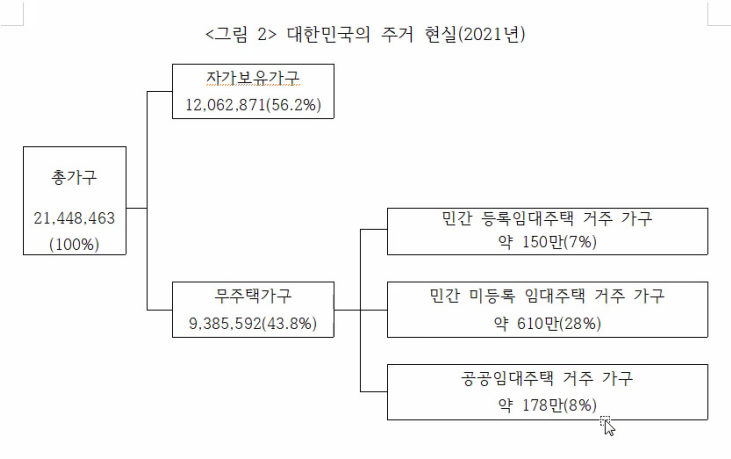
❑ 들어가며

○ 한국의 주거불안은 크고 중산층에 역시 느낄 만큼 보편적임. 이 같은 주거불안을 완화하기 위한 해법으로 계층과 점유형태에 따라 다양한 해법이 제시되어 왔으나 **계층별, 점유형태별로 정치적 영향력이 현저하게 달라**서 민간임대시장 임차 거주자를 위한 부동산·주거 정책은 제대로 수립되고 집행되기 어려웠음.

○ 필요한 해법을 모색하고 구체화하는 것도 중요하나 그 **제도를 만들어 낼 정치력을 어떻게 조직할 것인가를 함께 고민하지 않고서**는 **제도 개선 논의 역시 진척되기 어려움**. 피해 당사자와 시민사회를 중심으로 해당 문제 혹은 집단의 정치력이 형성되는 것이 일반적이나 정당 역시 소외된 시민의 목소리를 호명하고 드러내는 적극적 보조자로 역할 해야 함.

○ 국회 내 다수당이지만 **야당인 민주당이 현 주거불안 문제를 해결하기 위해 무엇을 해야 할지** 전세사기 참사를 중심으로 논의하고자 함.

<그림 2> 대한민국의 주거 현실(2021년)



❑ 현안으로서의 전세사기·깡통전세

○ 지난 2월 28일 오후 6시경 **미추홀전세사기피해대책위원회 소속으로 활동 중이던 전세사기 피해자가 숨진 채 발견됨**. 언론보도에 따르면 고인은 제도의 사각지대로 인해 정부의 주요 전세사기 대책인 최우선 보증금 반환, 대출 연장, 긴급주거지원 중 그 어떤 것도 받지 못함. 현재 **전국적·집단적으로 발생하고 있는 전세사기**는 **개인의 노력으로 회피하기 불가능한 문제이고, 개별로 해결하기도 어려운 사례가 적지 않음.**

○ 전국의 전세사기·깡통전세의 피해규모를 정확히 특정하긴 어렵지만 **23년에만 조 단위, 수 만 가구의 피해가 있을 것으로 추정됨.** 대규모 피해사례인 인천 미추홀구(건축왕), 서울 중심 김대성 사례(빌라왕)의 피해는 각각 2,000억으로 추정하여 총 4000억원 이상 피해가 있다고 봄. KBS 및 연세대연구팀의 공동 분석으로는 **2만 6천 가구가 전세사기 주택이며 2023년 피해보증금 규모가 총 1조 8천억 원 가량으로 추정.** 사기거래가 아니라도 주택가격의 하락으로 자연스럽게 보증금 반환이 어려운 주택(주로 갭투자 주택) 역시 보증금 피해를 입는 상황. **보증금 반환 불가로 경제적 피해 및 주거 불안 문제는 더욱 커질 것**으로 보임.

#전세보증금 보증사고 규모

피 해 현 황

표 2. 주택도시보증공사 전세보증금 반환보증 현황 및 대위변제금액 변화(2018~2022년)

(단위 : 건, 억원)

구분	2018	2019	2020	2021	2022
발급건수	89,351	156,095	179,374	232,150	237,797
발급금액	190,367	306,444	372,595	515,508	544,510
보증사고건수	372	1,630	2,408	2,799	5,446
보증사고금액	792	3,442	4,682	5,790	11,731
대위변제금액	583	2,836	4,415	5,040	9,241

자료 : 주택도시보증공사, 2023, 국회요구자료 답변서.

출처 : 한국도시연구소 발표자료

보증보험 가입자 중 사고 금액
5,446건 1조 1731억원.

#임차권등기명령 추이

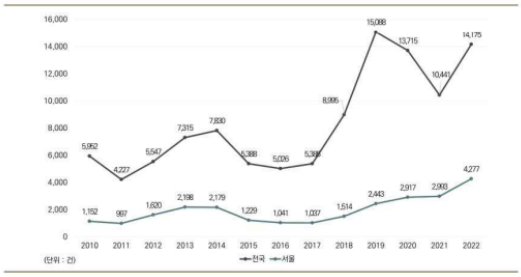
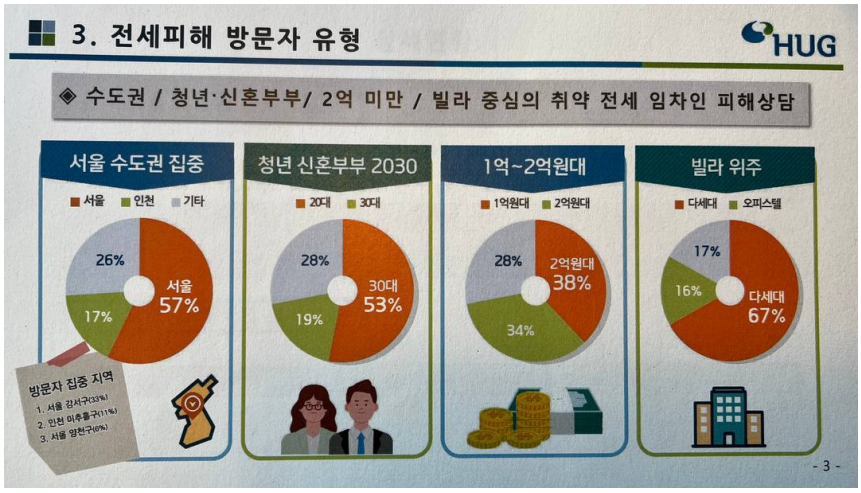


그림 14. 전국·서울의 임차권등기명령 신청 건수(2010~2022년)

자료 : 대법원, 등기정보광장.

○ 더욱이 **피해자의 대부분이 수도권, 2030세대, 3억이하의 주택, 다세대/오피스텔**이라는 점에서 정부의 적극적이고 **시급한 개입이 필요.** 개별 피해사례는 조직되지 못하고 있으며 주택가격이 하락세가 유지되면 피해사례는 계속 나올 것으로 보임.

HUG 전세피해자지원센터 접수 사례 분석 자료



○ **미봉책이 아닌 실질적 피해구제를 위해선 특별법 제정 및 정부의 적극적 역할 필요**. 적극적 구제를 위해선 피해주택 매입, 피해자의 보증금반환채권 매입을 위한 제도적 기반을 마련해야하고 최소한의 조치로 저리대출 및 공공임대주택 등이 필요. **전세사기 피해자들은 미추홀구(일명 건축왕), 사망한 임대인 김대성(일명 빌라왕) 사건을 중심으로 조직되어 있으며 참여연대, 민달팽이유니온 등과 유기적으로 연결**되어 있음.

❑ 전세사기·깡통전세 해결은 민간임대시장의 불안 해소와 맞닿아 있음

○ **전세사기 참사는** “좋은 집주인을 만나 다행이다”라는 세입자의 자조적 말처럼 주택 보증금을 돌려받지 못해도 실효성 있는 구제책이 없고, 계약과정에서 세입자의 알 권리가 보장되지 않은 **민간임대시장의 구조적 문제로부터 시작되었음.**

○ 정부가 보증금 피해사실을 조사, 피해주택 매입, 피해자의 보증금 반환채권 매입 등 전세사기 참사에 대한 구제책 마련은 **주거불안의 주요 영역인 민간임대시장의 불공정 문제 해결과 상당부분 연결되어 있음**. 또한 전세사기 피해구제는 민간임대시장 전체의 불안을 완화하는 데도 중요한 시그널이 됨.

❑ 법안 제출을 넘어 피해구제를 압박할 민주당의 전략이 필요

○ 부동산 시장 안정화, 공공임대주택 확대, 주거급여 확대 등 국민 주거안정을 위한 다양한 해법이 동시에 개선될 필요성이 있음. 하지만 **세입자의 정치적 영향력이 임대인 혹은 주택소유자에 비해 적어서 균형 있는 정책발전이 어려웠던 현실**을 인정해야 함.

○ 전세사기 관련 법안 제출을 넘어 **조직되지 않은 보증금 피해사례를 발굴하고 연결하는 역할을 민주당이 적극적으로 할 필요**가 있음. 이를 통해 **정부와 여당에게 전세사기 피해 구제를 이끌어내고 향후에도 민간임대시장의 불공정 문제를 해결을 요구하는 시민집단을 형성**을 기대할 수 있음.

○ 시기적으로 부동산 가격 하락기여서 **예비소유권자의 권리보다 세입자로서의 권리에 대한 논의가 사회적으로 호응 받는 시기**. 현안으로부터 문제해결력을 압박할 힘을 조직하고 구체적 성과를 집요하게 요구하는 야당이 되어야 함.

○ 이를 위해 **가칭 '민주당 전세보증금 피해 접수 센터'를 운영**하여 플랑, 웹자보로 홍보하고 **피해접수 및 이슈화, 사례 분석 및 개선점 공유, 전세사기 특별법 소개 및 제정운동 동참 등의 활동을 적극적으로 할 필요**가 있음.

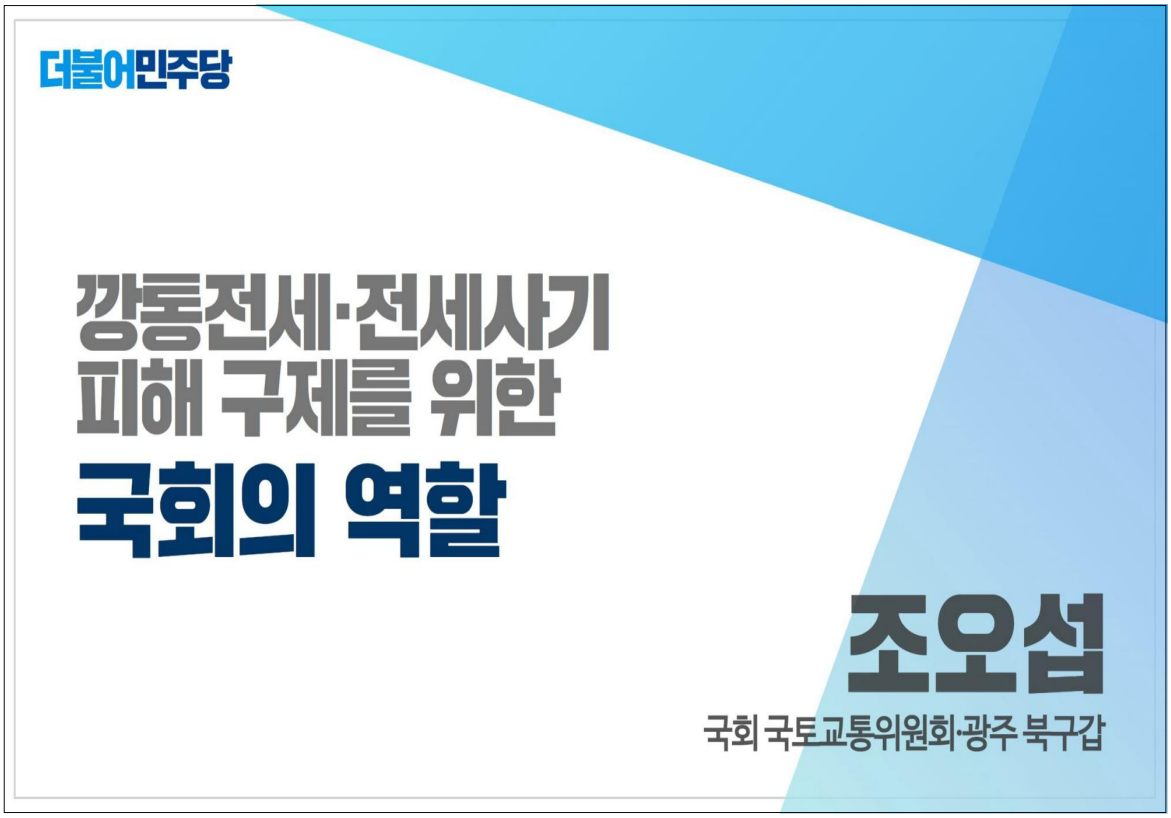
토론 4

깡통전세·전세사기 피해 구제를 위한 국회의 역할

조오섭 국회의원

깡통전세·전세사기 피해 구제를 위한 국회의 역할

조오섭 국회의원



01 공공 개입의 필요성

깡통전세·전세사기 피해

1) MBC [단독] 실거래가 전수조사 "10집 중 4집 '깡통전세' 우려"(2023.3.14)

- '깡통전세'(전세가율 100% 이상) 전국 6천 단지, 전체 9.3%
- '깡통전세 우려'(전세가율 80% 이상) 공동주택 2만 4천여 단지, 전체 38%

➡ 집값 하락세 지속 및 최근 1~2년 전세계약 만료일 도래로 피해 증가 예상

2) KBS [단독] '1조 8천억' 전세 사기 폭탄 터진다.. 올해 역대 최다 추정"(2023.3.10)

- 전국 사기 조직 연결 악성임대인 176명, 소유 빌라 2만 6천여 채

➡ 2023년 전세사기 규모 1조 8천5백억 원, 2024년 7천7백억 원 추산

개별적 구제 vs 집단적 구제

최근 성행하는 대규모·조직적 전세사기는 대부분,

- 임차주택에 **거액의 선순위 채권**(조세채권 등) 설정
  → 해당 주택 경매에도 잉여가 남지 않아 절차 진행 불가
- 그 외 여러 채권 관계가 복잡하게 얽혀있는 상황

➡ 임차인의 개별적 권리행사만으로 보증금 회수 불가, '공공 개입 필요'

법을 통한 집단적 권리 구제 필요

02 현재 대책, 충분한가?

정부 대책

국토부, 범정부 차원 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」 (2023.2.1 발표)

01. 예방

반환보증 개선
(전세가율 기존 100% → 90%)

안심전세 앱 출시 등
악성임대인 여부, 세금체납정보 등 제공

02. 피해지원

대출요건 완화, 대환 신설
가구당 최대 2.4억, 보증금 요건 2→3억원

긴급거처 지원 확대
수도권 500호 이상 확보

원스톱 법률서비스 지원 등
보증금 반환절차 단축 등

03. 단속·처벌

특별단속 6개월 연장
검찰·경찰 ·국토부 협력 강화

불법 광고 · 중개 퇴출
집중 신고기간 운영, 수사의뢰

기획조사 등

→ 실질적 피해 구제 대책 전무

국회 대응

'전세사기방지법' 논의

1) 국회 국토위 국토법안소위(2023.2.17) 주요 안건 및 결과

- 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 → **거짓 거래신고 처벌 강화(대안반영)**
- 감정평가법 법률 일부개정법률안 → **감정평가사 법령 위반행위 처벌 강화(대안반영)**
- 공인중개사법 일부개정법률안 → **중개 시 임대차 정보 설명의무 부과(계속심사)**

→ 예방대책 위주의 논의

03 국회의 역할

입법의 필요성

1) 깡통전세·전세사기 피해는 한 행정기관의 노력만으로 해결 불가

→ 범부처 차원 대응 없이는 피해 상황이 장기화될 우려

2) 현행 법 체계로는 집단적 피해 세입자 구제 불가

→ 임차인의 개별적인 권리행사로는 수년간 보증금 회수가 어려움

➡ 부처 간 협업을 이끌고 행정의 근거가 될 법률 필요

➡ 현행법의 예외를 규정하는 특별법을 통해 집단적 권리 구제 필요

주택임차인의 보증금 회수 및 주거 안정 지원을 위한 특별법

1) **목적 :** 임차인 권리의 신속한 구제와 주거 안정 지원

2) **적용대상 :** 깡통전세·전세사기 피해자(보증금 전액 자력 회수 가능 임차인 제외)

3) **피해 사실의 조사 :** 국토부 장관 및 지자체장이 임대인 채무 사항을 포함한 주택에 관한 권리관계(우선순위 등) 조사

주택임차인의 보증금 회수 및 주거 안정 지원을 위한 특별법

4) **주택 임대차보증금 반환채권 매입**

채권매입기관 : 한국자산관리공사, 주택도시보증공사, 대통령령이 정하는 공공기관

임차인이 신청할 경우, ①공정한 평가를 거쳐 매입 ②국세등 우선체권 부동산별 안분

5) **주택 매입방법**

채권매입기관이 경매, 공매, 매각절차에 의한 방법으로 **반환채권 매입 자금을 환수**

LH나 지방공사에 **공공주택으로 우선공급**할 수 있도록 피해 임차 우선 입주자 선정

memo

memo

제3차 | 주거·부동산 |

무주택자의 주거 불안정과 부동산 혼란 위기 극복 방안

주최 | 민주연구원 The Institute for Democracy 더불어민주당 을지키는민생실천위원회

주관 | 국회의원 박상혁 · 서동용 · 윤준병 · 이수진(지) · 전혜숙 · 조오섭 · 홍기원