

부동산 시장 전망 및 지역별 리스크

- 기초자치단체별 위험지역을 중심으로 -

채 은 동 (연구위원)

2023. 7.

부동산 시장 전망 및 지역별 리스크

기초자치단체별 위험지역을 중심으로

채 은 동 (연구위원)

♣ 이 글의 내용은 집필자의 의견이며,
민주연구원의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

목 차

요약	i
1 부동산 리스크 유형 및 흐름도	1
(1) 유형	1
(2) 흐름도	2
2 부동산 시장 현황 및 전망	3
(1) 부동산 시장 현황	3
(2) 부동산 시장 전망	4
(3) 항목별 리스크 전망	5
3 부동산 리스크1 : 전세사기	6
(1) 전국 피해실적	6
(2) 피해특징	7
(3) 지역별 리스크	7
4 부동산 리스크2 : 갭통전세	9
(1) 전국 리스크	9
(2) 광역자치단체별 리스크	10
(3) 기초자치단체별 리스크	11
5 부동산 리스크3 : 역전세	12
(1) 전국 리스크	12
(2) 광역자치단체별 리스크	14
(3) 기초자치단체별 리스크	15
(4) 아파트 규모별 리스크	16
6 부동산 리스크4 : 미분양주택	18
(1) 전국 리스크	18
(2) 광역자치단체별 리스크	19
(3) 기초자치단체별 리스크	22
7 정책 시사점	24
참고문헌	27

표 목차

〈표 1〉 유상주택매매 분기별 월평균거래량 : 2014-2023.2분기	4
〈표 2〉 전세사기 전국 특별단속 피해현황 : 2022.7.25.-2023.5.28.	6
〈표 3〉 임차권 등기명령 신청건수 : 광역자치단체	8
〈표 4〉 임차권 등기명령 신청건수 상위지역 : 기초자치단체	8
〈표 5〉 주택유형별 전세가비율(표본주택 기준) : 광역자치단체	10
〈표 6〉 아파트 전세가비율(표본주택 기준) : 상위 기초자치단체	11
〈표 7〉 주택유형별 전세가격지수 2년전 대비 변화폭 : 광역자치단체	14
〈표 8〉 서울 빌라의 전세가격지수 2년전 대비 하락폭 : 2023년 4월 기준	15
〈표 9〉 아파트 전세가격지수 2년전 대비 하락폭 상위 지역 : 2023년 4월 기준	15
〈표 10〉 규모별 아파트 전세가격지수 2년전 대비 상승폭 : 2023년 4월 기준	16
〈표 11〉 규모별 아파트 전세 실거래 평균가격 2년전 대비 상승폭	16
〈표 12〉 주택 전세 거래량	17
〈표 13〉 미분양주택 위험지역 : 광역자치단체	19
〈표 14〉 가구수 대비 미분양주택수 비율 상위권 지역 : 광역자치단체	21
〈표 15〉 미분양주택 위험지역 : 기초자치단체	23
〈표 16〉 주택가격 하락 시 전세반환대출의 리스크 예시 : 갭 투자자	25

그림 목차

〈그림 1〉 부동산 리스크 흐름도	2
〈그림 2〉 강통전세 위험가구비중 추이 및 보증금-매매시세 격차(23.4월)	9
〈그림 3〉 역전세 위험가구 추이 및 현황(23.4월)	12
〈그림 4〉 주택 전세거래총액 추이 : 2011년 - 2023년 상반기	13
〈그림 5〉 규모별 아파트 실거래 평균전세가격 : 2018.1/4 - 2023.1월	17
〈그림 6〉 수도권과 비수도권의 미분양주택수 추이 : 2007.1월 - 2023.4월	18

■ 부동산 시장 전망

○ 임대인의 봄은 오지 않았다

- 최근 서울의 특정지역 거래 증가 및 매매가격 소폭 상승은 실수요의 한시적 회복

○ 임대인의 겨울이 온다 : ① 공급증가(역전세 매물 ↑, 입주물량 ↑), ② 수요감소(실수요 정체, 전세가격 ↓ ⇒ 갭 투자수요 ↓) ⇒ 주택가격 하락

- 공급증가 : 하반기 역전세에 따른 임대인 매물 처분 증가('21.12월 전세 정점, '23.4월 역전세 위험매물 103만 호, 계약 도래 전세보증금 300조 원('23.하-'24.상))
수도권 중심 입주물량 증가(10대 건설사 5-12월 9.3만 호 분양 계획)
- 수요감소 : 실수요 정체(⇐고금리 및 불확실성 유지)
투자수요 절벽(⇐ 갭 투자 불가 ⇐ 낮은 전세값)

○ 전세사기(대책마련) ⇒ 강통전세(감소세) ⇒ 역전세 위험(현재 시작, 올해 하반기 정점, 최대 이슈) ⇒ 미분양(정체중, 향후 증가 가능성)

- 전세사기 : 현재 국회와 정부는 전세사기 문제를 집중 논의하여 특별법 통과
- 역전세 : 올해 하반기로 갈수록 문제가 불거질 가능성 (2021년 12월 전세가격 고점)
임대인이 자기자본 또는 매물처분을 통해 문제점 해소 가능
- 미분양 : 주택수요 감소 및 주택공급 증가에 따른 미분양 문제가 누적
향후 부동산PF 부실로 건설사 및 금융권의 부실로 이어질 수 있음

■ 부동산 리스크 특징 및 위험지역

○ 강통전세 : 도 지역 아파트, 서울·인천 빌라, 기존임차인 피해

- 전남 광양시, 경남 창원시 마산회원구, 경기 이천시, 경북 포항시 북구, 전남 목포시 등

○ 역전세 : 2023년 말 정점, 세종·대구·수도권 아파트, 임대인·기존임차인 피해

- 대구 달서구, 세종시('21.4월 전세 정점), 경기 하남시, 경기 수원시, 인천 중구, 대구 중구, 경기 화성시, 경기 양주시, 대구 달성군, 경기 고양시, 경기 용인시, 대구 수성구 등

○ 미분양 : 충청·TK 등 비수도권 아파트, 건설사·제2금융권 피해

- (위험도) 충북 음성군, 대구 남구, 충북 옥천군, 대구 중구, 충남 홍성군
- (증가속도) 대전 중구, 제주 제주시, 전북 익산시, 대전 서구, 인천 미추홀구

○ 복합위험지역 : 대구 남구·중구(역전세+미분양), 인천 미추홀구(전세사기+미분양) 등

- 최고 위험지역 대구 : ① 4월 현재 전세가격이 2년 전보다 21.3% 감소(전국 2위) ② 전세가격 최고점이 2021년 11월 ③ 미분양주택수가 현재 전국 최고치이고 역대 최대값의 61%에 근접 ④ 낮은 평균소득으로 실수요 부족)

■ 정책 시사점

○ 시장점검 : 부동산 리스크 T/F 구성 후 실시간 지역별 모니터링 필요

- 주기적 통계 집계 없는 리스크 관리의 허구
 - ① 전세사기 : ‘미추홀구 전세사기 피해대책위원회’의 자체 전수조사를 통해 점검이 시작됐고 현재 전국 특별단속을 통해 현황 파악
 - ② 역전세·강통전세 : 국토교통부의 정기적 현황 발표가 아닌 한국은행의 “경제전망보고서”에서 리스크 통계가 집계되면서 구체적인 논의 시작
 - ③ 미분양주택 : 국토교통부에서 매달 지역별 현황 발표
 - ④ 부동산PF : 금융감독원이 윤창현 의원실에 제출하는 형태로 2022년 12월말 현황 발표(해당 통계에 증권사 부동산PF ABS 채무보증 약 24조 원이 미포함되는 오류 발생)
- 전세사기, 강통전세, 역전세, 부동산PF 현황을 월별 및 지역별로 발표할 필요

○ 전세사기 : 최우선 변제금 대상이 아닌 피해자 구제 및 주거비 지원(추경) 마련 필요

- 최우선 변제 전세금 기준(서울 1억 6,500만원 초과)을 만족하지 못해 구제대상에 제외된 중액 피해자에 대해서도 구제방안 필요
- 피해자 저리대출의 ‘소득기준’ 등 피해자에 대한 자산조사(mean test) 폐지 필요
- 전세사기 피해자 지원에 대한 추경 편성 필요(교섭단체대표 연설, 2023.6.19.)

○ 강통전세 : 가격이 낮고 거래가 어려운 수도권 빌라주택을 임대주택으로 매입 필요

- 전세사기 및 강통전세 발생 지역은 서울 인근 등 전세수요가 있는 지역
- 강통전세 등 매입 후 공공임대 전환 5조 원 등의 추경 편성 필요

○ 역전세① 정부의 임대인 대출 확대는 새로운 위험을 양산 ⇒ 시장에 맡겨라

- (정부정책) 임대인에 대한 대출 DSR을 완화하여 빚을 저서 보증금 반환 유도
- (문제점) 문제 매물로 낙인찍혀 새로운 임차인 회피 가능성
OECD에서 유일하게 100%를 초과한 가계대출 증가 문제
- (대안) 시장실패가 아닌 자연적인 시장조정 과정이므로, 정부개입 최소화
“팔아서 값아라” - 한계임차인(자본부족 갭 투자자) 매물 처분 유도

○ 역전세② 전세보증금 디파짓 예치 의무화

- 저자본 갭투자(레몬*)를 사전에 방지하고 전세보증금 반환을 원활하게 할 목적
 - * 정보비대칭성 문제가 발생하면 저품질 제품(레몬)이 시장을 장악하여 시장이 쇠퇴
- 최근 국토교통부에서 논의된 ‘에스크로(escrow)*’는 임대인이 원하지 않는 형태로, 전세 시장 소멸을 정부가 유도하는 정책
 - * 임대인은 임차인의 전세보증금을 은행 등에 예치하고 은행이 전세보증금 반환

- 시가의 일정 비율(예: 70%)을 초과한 전세보증금은 은행에 디파짓(지급준비금)을 의무적으로 예치하고, 은행은 이에 대한 이자를 임대인에게 지급

○ 주택세제 : 낮은 거래세로 실수요자 거래 활성화 유도

- **(단기)** 주택가격 하락을 전제하고, 향후 무주택자의 주택구입 등 실수요 중심으로 거래를 활성화하기 위해 관련 취득세율 인하
 - 생애최초 : (현행) 최대 200만 원 공제* → (대안) 최대 300만 원 공제**
 - * 주택 시가별 감면효과 : 2억 원(100% 면제), 4억 원(50% 감면), 6억 원(33% 감면)
 - ** 주택 시가별 감면효과 : 3억 원(100% 면제), 6억 원(50% 감면) 등
- **(중장기)** 1주택자 이사 등 실수요자의 거래를 활성화를 위해 현행 기본세율의 누진도 완화를 중장기적으로 검토해볼 수 있음
 - 기본세율 : (현행) 일반누진세율 → (대안) 누진도 완화, 평시 일반세율 및 위기 시 고세율
 - 다주택자 중과세율 : 현행 유지

○ 임대차3법 : 역전세 문제를 사전에 방지한 역할

- **(국민의힘)** 임대차3법* 시행 이후 전세가격이 올랐고 그 결과 전세가격 격차가 커져 역전세가 발생했으므로 임대차3법 폐지 주장
 - * 임대차3법은 계약갱신청구권, 전월세상한제, 전월세신고제 등으로 구성되며, 2020. 7.30. 국회를 통과하여 2020년 8월부터 적용(전월세신고제는 2021.6.1.시행)
- **(전세가격)** 임대차3법 도입 이후 주택종합 전세가격지수*가 상승했으나, 해당 기간 기준 금리 인하**의 영향이 상당했으며 기준금리 인상 후 전세값 11.3% 하락
 - * '20.7월(도입전) 94.0 → '22.1월(정점) 103.3, 9.9% ↑ → '23.5월 91.6, -11.3% ↓
 - ** 기준금리 : '20.6월 ~ '21.7월 0.50% → '22.1월 1.25% → '23.5월 3.50%
- **(제도평가)** 전세가격 상승의 가장 큰 요인은 금리 인하였고, 임대차 3법의 전세가격 상승 효과가 일부 있었으나 미미. 대신 계약갱신권 사용에 따라 가격을 평탄화(price smoothing)시켜 역전세 문제를 사전에 방지. 여당 논리대로 임대차 3법을 폐지할 경우 전세가격을 추가로 하락시켜 역전세 위험도가 더욱 증가

부동산 시장 전망 및 지역별 리스크

- 기초자치단체별 위험지역을 중심으로 -

채 은 동 (연구위원)

1 부동산 리스크 유형 및 흐름도

(1) 유형

- 전세사기 : 임차인을 기망하여 전세보증금을 의도적으로 갈취한 범죄로서,
최대한 보증금을 갈취해야 하므로 대부분 깡통전세에 해당
 - 전세사기의 원인은 임차인과 임대인의 정보비대칭(asymmetric information)에 있으며, 이는 역선택이라는 시장실패를 초래하여 시장을 위축시킴
 - 임차인은 임대인의 정보(조세 체납, 금융기관 근저당권 등)를 알기가 어려움
 - 정부는 임대인의 정보를 임차인이 확인할 수 있도록 정보비대칭 문제 해결
 - 주택가격이 낮은 빌라 등을 중심으로 발생
- 깡통전세 : 매매가격이 전세가격 수준까지 떨어져, 전세금 회수에 위험이 발생
 - 금리인상 시기에 주택가격이 먼저 하락하면서 깡통전세 문제 발생
 - 주택가격이 높지 않은 빌라 등을 중심으로 발생
- 역 전 세 : 기존 계약한 전세보증금보다 전세시세가 하락한 전세를 의미하며,
전세가격 하락으로 계약 만료 시 전세금 반환에 문제 발생
 - 전세가격이 하락하면서 역전세 문제 발생
 - 주택가격이 높은 아파트 등을 중심으로 발생
- 미 분 양 : 일반인 대상으로 분양을 실시했으나 수익률 하락 등으로 분양되지 않아
향후 주택건설 과정에서 현금흐름의 어려움에 봉착한 주택
 - 기준금리 인상에 따른 주택 실수요 감소, 전세가격 하락에 따른 주택 투자수요 감소, 원자재 가격 상승 등이 미래수익률 하락 요인으로 작용
 - 주택가격이 높은 아파트 등을 중심으로 발생
 - 과거경험 : 2009년 미분양주택수 정점 ⇒ 부동산PF 부실 ⇒ 2011년 금융권 파산

(1) 부동산 시장 현황

- 최근 거래가 회복되며 서울 특정 지역을 중심으로 매매가격이 소폭 올랐지만,
 향시 존재하는 주택 실수요에 의한 일시적인 현상으로 보임
 ⇒ 임대인의 봄은 오지 않았다
- 최근 주택 매매가격을 소폭 증가
 - 공공주택 전국 실거래 가격지수 : '22.4월 141.7 → '23.1월 116.4 → '23.4월 119.9
 - 전국 주택 매매가격지수의 하락폭이 점점 줄어들고 있음
 - 전국 주택 매매가격지수 : '22.4월 104.8 → '23.1월 98.2 → '23.4월 95.9 → '23.5월 95.7
 - 서울의 용산(96.8 → 96.9), 노원(88.8 → 88.9), 동작(95.6 → 95.8), 서초(101.4 → 102.0), 송파(94.2 → 95.0), 강동(93.1 → 93.4) 등 지역의 아파트 매매가격지수가 4월 대비 5월 소폭 반등
- 최근 가격상승은 실수요자의 필요에 의한 주택구매 회귀로 보임
 - 주택가격 상승과 함께 거래량이 증가한 이후에는 어김없이 거래량이 감소하는 형태를 보였으며, 최근 급감한 2022년 주택수요가 2023년 들어 일부 정상화되는 형태
 - 2020-2021년 거래량 급증 : 평균 대비 월 32,585호 증가, 영끌 등 미래수요까지 앞당겨 거래
 - 2022년 거래량 급감 : 평균 대비 월 37,777호 감소
 실수요 감소뿐만 아니라 주택가격 하락에 따라 투자수요 급감
 - 연 누적 거래량을 기준으로, 2022년 감소한 거래량(-45만 호)은 2020-2021년 합계 거래량 증가분(+37만 호)을 이미 상쇄
 - 2014-2022년 동안, 1분기 대비 2분기에 거래량이 증가하는 주택시장의 일반적인 특징
 - 1분기(연평균 7.5만 호)보다 2분기(연평균 8.1만 호)에 주택거래량이 약 8천 호 증가
 - 분양시장 악화로 인해 2023년 1-4월 분양물량이 급감했으나 5월 이후 증가 예상
 - 10대 건설사의 1-4월 아파트 분양물량(만 호) : 이광수, 2023.6) : ('22년) 5.5 → ('23년) 1.6
 - 1.5대책(규제지역 완화, 전매제한 완화), 2월부터 시행된 특례보증자리론(9억 원 이하 주택 4%대 금리) 등으로 실수요가 회복
 - 아파트의 월평균거래량 증가 : ('22.10월-'23.1월) 18,240건 → ('23.2-5월) 36,491건
 - 비아파트 월평균거래량 정체 : ('22.10월-'23.1월) 11,353건 → ('23.2-5월) 12,573건

- 전세를 베리리지로 한 갭투자 투자수요는 2023년 크게 감소
 - 주택매매 중 갭 투자 비율(이광수, 2023.4) : ('18년) 35.8% → ('20년) 25.9% → ('22년) 25.5% → ('23.1-3월) 14.1%

〈표 1〉 유상주택매매 분기별 월평균거래량 : 2014-2023.2분기

(단위: 건)

	분기별 월평균거래량				전체	
	1분기	2분기	3분기	4분기	월평균거래량	연평균대비차이
2014	76,102	81,651	80,120	97,185	83,764	3,529
2015	90,018	113,581	96,979	97,319	99,474	19,239
2016	66,494	89,392	95,107	100,030	87,756	7,520
2017	66,444	86,142	93,114	70,001	78,925	-1,310
2018	77,609	68,189	68,591	71,017	71,352	-8,884
2019	48,362	56,340	65,981	97,740	67,106	-13,129
2020	108,425	98,534	102,873	116,603	106,609	26,373
2021	93,270	93,171	86,542	65,408	84,598	4,362
2022	46,116	57,304	35,845	30,871	42,534	-37,701
2023	39,762	51,366	-	-	44,403	-35,832
'14-'22 평균	74,760	82,700	80,572	82,908	80,235	

주 : 국토교통부가 발표하는 유상주택매매 거래량 기준. 2023년 2분기는 4-5월 포함

자료 : 국토교통부 보도자료(월별 주택통계) 자료를 이용하여 민주연구원 분석

(2) 부동산 시장 전망

○ 역전세 매물 증가로 인해 부동산 가격의 하락 전망

⇒ 임대인의 겨울이 오고 있다. 반대로 무주택자의 봄이 오고 있다

○ 역전세 문제가 트리거(trigger)가 되어 다시 부동산 가격 하락 전망

- 실수요는 일부 회복됐지만 투자수요가 없는 상황에서, 공급증가로 인해 가격 하락
 - 역전세 매물 증가(트리거 역할) ⇒ 공급증가 ⇒ 가격하락 ⇒ 리스크 증폭 요인
- 공급 증가 : 역전세 ⇒ 다주택자 여유 매물 처분 증가 ⇒ 매매가격, 전세가격 하락 전망
 - 4월 누적 입주물량은 전년동기대비 12.4% 증가(아파트 19.9% 증가)
 - 10대 건설회사 아파트 분양물량(5-12월) : ('22년) 67,794호 → ('23년) 92,628호
- 수요 감소 : (실수요) 미국 금리인상 가능성 ⇒ 한국 금리 불확실성 확대 등 고금리 유지 ⇒ 실수요 정체
 - (투자수요) 전세가격 하락에 따른 갭 투자 봉쇄

① 2023년 상반기 : 전세사기(5월 피해자 2,966명)·깡통전세(16만 명)

- 전세사기는 저금리, 갭투자, 쉬운 전세대출, 미흡한 금융감독, 법의 사각지대 등 복합 요인 작용
- 현재 국회와 정부는 전세사기에 대한 특별법 통과. 향후 미비점 보완 필요

② 2023년 하반기 ~ 2024년 상반기 : 하반기 최대 리스크 역전세(5월 103만 명)

- 한국은행(2023.5) 전수조사 결과 위험추정건수 : 역전세 102.6만 호(52.4%)
깡통전세 16.3만 호(8.3%)
- 2021년 12월 최고점이었던 전세계약이 도래하여 하반기로 갈수록 역전세 문제가 크게 증폭될 것으로 전망
- 임대인이 전세보증금 반환을 위해 역전세 매물을 매도하여, 매매가격 하방 압력으로 작용

③ 2023년 ~ 2024년 : 미분양(현재 7만) 누적증가

- 비수도권을 중심으로 미분양주택수가 상당 누적. 금융부문 전이 가능성

(3) 항목별 리스크 전망

○ 전세사기 : 매매가격 추가 하락에 따른 자본잠식 임대인 발생 가능성 ⇒ 추가증가

- 지방 도시 지역 아파트를 중심으로 전세사기 위험도 증가

○ 역전세 : 현재진행형으로 하반기로 갈수록 심각 ⇒ 최대 리스크

- 2021년 말, 2022년 초에 고점이었던 아파트 전세 매물이 올해 하반기부터 계약이 돌아옴
- 역전세 문제가 심각한 수도권을 중심으로 아파트가 최근 완공되어 신규 전세 매물이 크게 증가(전체의 58%)하여 전세가격 추가 하락 가능성 큼
(월별 입주물량 : '23.5월 2.7만 호 ⇒ 6월 4.3만 호)
- 전세수요 감소를 예상한 임대인이 일찌감치 전세 또는 매매 매물을 내놓으면서 전세가 하락
- 정부의 퇴거자금 대출 완화 ⇒ 용자매물 또는 문제매물로 시장 인식(전세사기 교훈)
⇒ 전세수요 감소 ⇒ 전세가격 추가 하락 ⇒ 역전세 리스크 확대

○ 미분양 : 미분양주택수 점진 증가 ⇒ 문제점 누적. 시간적 여유 있음

- 주택가격 하락과 다주택자의 여유 매물 처분이 겹치면서 미분양주택 수요 부족 여전
- 과거경험 : 2009년 미분양주택수 정점 ⇒ 부동산PF 부실 ⇒ 2011년 금융권 파산

3 부동산 리스크1 : 전세사기

(1) 전국 피해실적

- 정부의 전세사기 특별단속 중간보고에 따르면, 피해자 3천 명, 피해액 4천 6백억 원
 - 특별단속 중간보고(경찰청, 2023.6.) : 2,895명 검거, 피해자 2,996명
 - 특별단속 기간 : 1차 2022.7.25.-2023.1.24. 2차 2023.1.25.-2023.7.24.
 - 검거인원 : 허위보증·보험 1,471명, 무자본갭투자 514명, 불법중개 486명, 보증금 미반환 227명, 권리관계 허위고지 103명 등 총 2,895명(구속 288명)
 - 피해규모 : 피해자 2,996명(1차 1,207명, 2차 1,789명)
피해금액 4,599억 원(1차 2,335억 원, 2차 2,264억 원)
 - 피해특징 : 20-30대 1,628명(54.4%), 피해금액 2억 원 이하 2,402명(80.2%), 빌라 57.2%
 - 피해지역 : 서울 강서구 337건, 경기 화성시 176건, 인천 부평시 128건, 인천 미추홀구 159건, 서울 양천구 68건, 서울 금천구 62건, 서울 관악구 47건 등
 - 조사가 진행됨에 따라 피해자와 피해금액이 증가

〈표 2〉 전세사기 전국 특별단속 피해현황 : 2022.7.25.-2023.5.28.

(단위: 건)

법인	20대 이하	30대	40대	50대	60대	70대 이상	합계
436 (14.5%)	563 (18.8%)	1,065 (35.6%)	458 (15.3%)	281 (9.4%)	157 (5.2%)	36 (1.2%)	2,996 (100.0%)
5천만 원 이하	1억 원 이하	2억 원 이하	3억 원 이하	3억 원 초과	합계		
395 (13.2%)	999 (33.3%)	1,008 (33.7%)	422 (14.1%)	172 (5.7%)	2,996 (100.0%)		
다세대주택 (빌라)	오피스텔		아파트		단독주택	합계	
1,715 (57.2%)	444 (14.8%)		784 (26.2%)		53 (1.8%)	2,996 (100.0%)	

자료 : 국토교통부 보도자료(2023.6.8.)를 참조하여 민주연구원 정리

(2) 피해특징

○ 더불어민주당은 전세사기 고충 접수센터를 4월에 개소하여 운영

- 접수된 전세사기 고충 515건 중 서울 24.1%, 대전 22.1%, 인천 16.3% 등이 발생
- 유형 : 다세대주택 46.2%, 오피스텔 22.1%, **다가구 20.2%**, 아파트 7.4%, **근린생활 시설 3.1%**
 - 정부의 전세사기 특별단속 대상에서 다가구주택과 근린생활시설은 포함되지 않음
 - 다가구주택, 근린생활시설의 전세사기 피해자도 상당하여, 피해 사각지대인 실정
- 보증금 규모 : 1억 원 미만 28.6%, 1-2억 원 41.6%, 2-3억 원 21.7%, 3억 원 이상 7.3%
- 정책이용경험자 응답 : 실효성 부족 30.2%, 시간 소요 19.1%, 공감 부족 18.5%, 까다로운 요건 17.9%, 안내 부족 14.3% 등

(3) 지역별 리스크

○ 대법원의 ‘임차권 설정등기’ 통계를 통해 피해지역을 간접적으로 살펴볼 수 있음

- 전세사기 및 깡통전세 피해자 중 대항력 및 우선변제권을 가진 경우, 임차권 등기명령 제도*를 이용하여 다른 지역으로 이사를 갈 수 있음
 - * 임대차 계약 종료에도 불구하고 보증금을 돌려받지 못한 경우 타 주택으로 이사를 가게 되면 우선변제권을 상실하게 됨. 임차인이 등기명령을 신청하여 대항력 및 우선변제권을 유지하면서 타 주택 이사 가능
- 전세사기 및 깡통전세 피해자 중 상황이 그나마 나은 경우에 해당

○ (광역자치단체별 리스크) 서울, 경기, 인천 등 수도권 지역에 전세사기 집중

- 해당 신청건수는 2022년 1월 679건에서 2023년 3월 3,822건으로, 15개월 동안 5.6배 급증
- 2023년 3월 기준으로 서울 1,179건, 경기 1,075건, 인천 731건 등 수도권을 중심으로 등기신청이 대거 발생했으며, 해당지역은 15개월 동안 등기신청건수가 6배 이상 증가

〈표 3〉 임차권 등기명령 신청건수 : 광역자치단체

(단위: 건)

지역	'22.1월	'23.3월	배수	비중	지역	'22.1월	'23.3월	배수	비중
서울	185	1,179	6.4	30.8%	경남	35	46	1.3	1.2%
경기	172	1,075	6.3	28.1%	전남	18	45	2.5	1.2%
인천	112	731	6.5	19.1%	광주	9	34	3.8	0.9%
부산	41	216	5.3	5.7%	강원	13	31	2.4	0.8%
대구	11	104	9.5	2.7%	울산	11	27	2.5	0.7%
경북	23	73	3.2	1.9%	세종	2	27	13.5	0.7%
대전	12	69	5.8	1.8%	충북	7	25	3.6	0.7%
전북	17	68	4.0	1.8%	제주	-	15	-	0.4%
충남	11	57	5.2	1.5%	전국	679	3,822	5.6	100.0%

자료 : 대법원 등기정보광장 자료를 이용하여 민주연구원 분석

○ (기초자치단체별 리스크) 서울 강서구, 경기 부천시, 인천 미추홀구, 인천 부평구, 인천 서구 등

- 2021년 1월 임차권 등기명령 신청지역 중 30건을 초과한 곳은 서울 강서구가 유일했으나, 2023년 3월 6개 지역이 임차권 등기명령 100건을 상회했고 10개 상위지역 모두 수도권 위치
- 전세사기 문제가 불거진 서울 강서구, 인천 미추홀구 등이 모두 포함

〈표 4〉 임차권 등기명령 신청건수 상위지역 : 기초자치단체

(단위: 건)

지역	'22.1월	'23.3월	배수	비중	지역	'22.1월	'23.3월	배수	비중
서울 강서구	38	260	6.8	6.8%	인천 남동구	20	122	6.1	3.2%
경기 부천시	19	232	12.2	6.1%	서울 관악구	16	98	6.1	2.6%
인천 미추홀구	20	188	9.4	4.9%	서울 금천구	5	85	17.0	2.2%
인천 부평구	16	177	11.1	4.6%	서울 구로구	8	84	10.5	2.2%
인천 서구	12	140	11.7	3.7%	서울 양천구	24	69	2.9	1.8%

주 : 순위는 2023년 3월 임차권 등기명령 신청건수 기준

자료 : 대법원 등기정보광장 자료를 이용하여 민주연구원 분석

(1) 전국 리스크

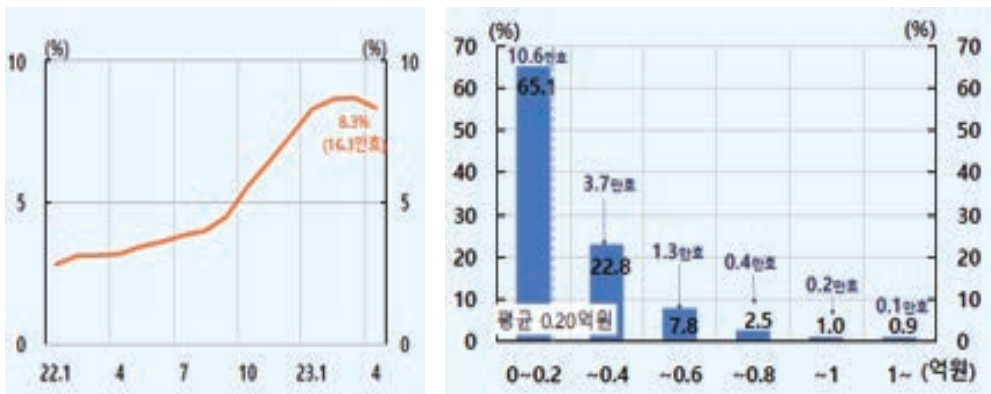
○ 매매가격 대비 전세가격 비율이 80%-100% 이상인 주택을 지칭

- 표본주택 기준과 실거래주택 기준 등 2개 지표가 발표
 - 표본주택 기준 : 한국부동산원의 “전국주택가격동향조사”, 전체 파악 용이, 안정적 움직임
 - 실거래주택 기준 : 국토교통부, 신규 계약의 추세 파악 용이, 크게 변동
- 여기에서는 표본주택을 기준으로 광역자치단체와 기초자치단체로 구분하여 분석
- 한국은행(2023.5.)은 국토교통부 전세계약 전수 자료를 이용하여 강통전세 위험가구를 추정
 - 한국은행은 잔존 계약 상 전세가격이 최근 매매시세를 초과하는 경우 강통전세로 정의

○ 2023년 4월 현재 잔존 전세계약 중 8.3%인 16만 호가 강통전세 위험

- 잔존 전세계약 중 강통전세 위험가구 비중은 2023년 3월을 정점으로 4월에 감소
 - 강통전세 비중(한국은행 2023.5.) : '22.1월 2.8%(5.6만 호) → '23.4월 8.3%(16.3만 호)
- 지역별 비중(만 호) : 서울 1.3%(0.7), 경기·인천 6.0%(4.3), 비수도권 14.6%(9.7)

〈그림 2〉 강통전세 위험가구비중 추이 및 보증금-매매시세 격차(23.4월)



자료 : 한국은행 “경제전망보고서”(2023.5.) 30쪽 재구성

(2) 광역자치단체별 리스크

○ 충청도, 전라도, 경상도 지역의 아파트 전세가비율이 80% 근접

- 아파트 : 충청도, 경상도, 전라도 등 도지역의 전세가비율이 높은 반면, 서울은 53% 수준

- 빌라 : 서울 제외 모든 지역이 소폭 상승세이며, 울산, 충남, 서울, 전남 등이 70%를 상회

- 단독 : 강원(51.1%)을 제외한 모든 지역의 전세가비율이 50%를 하회했고, 대다수 하락세

⇒ 아파트와 단독주택은 전세가비율이 감소하나 빌라의 전세가비율이 소폭 증가
평균값으로는 강통전세를 구분하기 어려우며, 도 지역의 아파트 전세가비율이 80% 근접

〈표 5〉 주택유형별 전세가비율(표본주택 기준) : 광역자치단체

(단위: %, %p)

	아파트			빌라(연립다세대)			단독주택		
	'22.1월	'23.3월	차이	'22.1월	'23.3월	차이	'22.1월	'23.3월	차이
서울	57.2	53.0	-4.2	70.5	70.0	-0.5	45.5	44.4	-1.0
부산	65.0	63.6	-1.4	61.5	62.8	1.3	42.5	42.2	-0.3
대구	73.3	69.6	-3.7	61.1	62.0	0.9	40.8	40.0	-0.8
인천	68.9	64.8	-4.2	68.1	69.2	1.1	50.2	49.6	-0.6
광주	75.5	74.8	-0.7	67.1	68.0	0.8	45.0	44.6	-0.4
대전	70.7	68.9	-1.8	60.4	60.6	0.2	49.5	48.5	-0.9
울산	75.0	72.9	-2.1	72.5	74.3	1.8	49.6	49.1	-0.5
세종	48.5	46.9	-1.6	67.9	68.2	0.3	40.7	40.3	-0.4
경기	66.2	62.4	-3.8	66.6	67.7	1.1	50.5	49.8	-0.7
강원	77.0	76.3	-0.8	68.1	68.2	0.1	51.4	51.1	-0.3
충북	77.7	77.5	-0.2	68.4	69.1	0.7	47.0	47.0	0.0
충남	78.6	77.6	-1.0	67.9	70.4	2.5	45.5	45.2	-0.3
전북	79.0	78.7	-0.3	64.2	66.0	1.8	47.6	47.2	-0.4
전남	77.2	77.8	0.5	69.1	70.1	1.0	48.7	48.4	-0.3
경북	78.6	79.2	0.6	63.3	63.8	0.6	44.0	43.7	-0.3
경남	74.8	76.2	1.3	63.7	66.6	2.9	46.6	46.4	-0.1
제주	63.9	64.1	0.1	66.0	66.3	0.3	48.3	48.3	0.0
전국	68.9	66.6	-2.3	67.4	68.0	0.6	47.0	46.6	-0.4

주 : 진한색은 상위 1-5위, 연한색은 하위 1-5위를 뜻함

자료 : 한국부동산원의 "전국주택가격동향조사" 자료를 이용하여 민주연구원 분석

(3) 기초자치단체별 리스크

- 전남 광양시, 경남 창원시 마산회원구 등 17개 시군구 아파트가 전세가비율 80% 초과
- 전남 광양시, 경남 창원시 마산회원구, 경기 이천시, 경북 포항시 북구, 전남 목포시, 전북 군산시 순으로 전세가비율이 높았으며, 2022년 1월 대비 증가추세
 - 80%를 초과하는 17개 시군구 중 충북 청주시 서원구, 충남 서산시, 강원 춘천시, 충북 청주시 상당구, 충남 당진시 등 5개 지역을 제외하면 전세가비율 증가세

〈표 6〉 아파트 전세가비율(표본주택 기준) : 상위 기초자치단체

(단위: %, %p)

	시도	시군구	'22.1월	'23.3월	차이
1	전남	광양시	84.3	85.6	1.3
2	경남	창원시 마산회원구	81.2	85.3	4.1
3	경기	이천시	81.9	85.2	3.2
4	경북	포항시 북구	83.7	85.1	1.4
5	전남	목포시	83.2	84.0	0.8
6	전북	군산시	80.8	83.4	2.6
7	충북	청주시 서원구	84.0	83.4	-0.6
8	경기	여주시	84.2	83.2	-1.0
9	전북	익산시	80.9	82.4	1.5
10	충남	서산시	82.7	82.0	-0.7
11	경북	구미시	80.9	81.7	0.8
12	강원	춘천시	82.7	81.5	-1.1
13	경남	창원시 마산합포구	78.9	81.5	2.7
14	충북	청주시 상당구	82.4	81.4	-0.9
15	경북	포항시 남구	79.9	80.7	0.8
16	충남	당진시	83.1	80.1	-2.9
17	전남	순천시	79.9	80.1	0.2

주 : 2023년 3월 현재 전세가비율 80%를 초과하는 기초자치단체

자료 : 한국부동산원의 "전국주택가격동향조사" 자료를 이용하여 민주연구원 분석

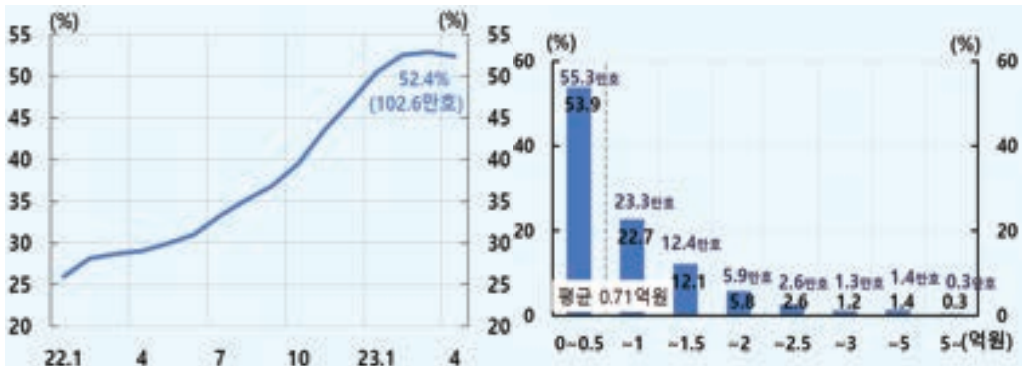
5

부동산 리스크3 : 역전세

(1) 전국 리스크

- 개념 : 신규계약 전세가격이 기존계약 전세가격보다 낮은 경우
 - 잔존 전세계약(월세 없는 순전세 기준) 중 기존 전세보증금이 최근 전세시세를 초과
- 역전세 위험매물(한국은행) : 2023년 4월 기준 102.6만 호, 전체 전세매물의 52.4%
 - 한국은행(2023.5.)은 깡통전세, 역전세 매물을 설거래 마이크로 자료를 활용해 전수 조사
 - 전세보증금 시세가 평균적으로 7,100만 원 하락했으며, 전세가격 하락폭이 5천만 원 이하인 경우가 53.9%, 1억 원 이하 22.7%, 1.5억 원 이하 12.1%로 집계
 - 전세가격이 2억 원을 초과하여 하락한 경우도 5.6만 호(5.5%)에 해당

〈그림 3〉 역전세 위험가구 추이 및 현황(23.4월)



자료 : 한국은행 “경제전망보고서”(2023.5.) 30쪽 재구성

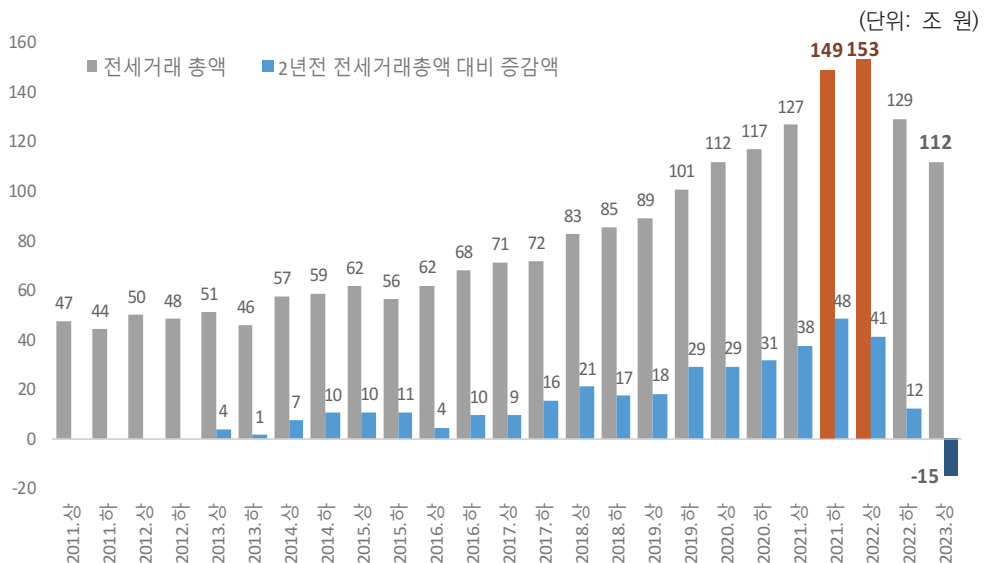
- 역전세 규모(한국은행) : 2023년 만기도래 전세보증금 289조 원 중 8.4%인 24조 원
 - 2023년 3월 전국 아파트 실거래가 지수 기준 14% 하락을 전제로 24조 원 추정
 - 임차인의 전세보증금 반환부담 규모(‘23년, 조 원) : (Q1) 3.9 → (Q4) 7.7
 - 전세임대가구 117만 가구의 대다수가 자기자본(금융자산) 및 추가차입을 통해 보증금 반환이 가능한 반면, 반환이 어려운 가구 비중은 4.1~7.6%(4.8-8.8만 가구)
 - 시나리오는 2022년 3월 대비 전세보증금 하락폭 -10%, -15%, -20%를 가정
 - -10% 시 보증금 반환가구비율 : 자기자본 85.9%, 자기자본+대출 10.0%, 부족 4.1%
 - -20% 시 보증금 반환가구비율 : 자기자본 73.2%, 자기자본+대출 19.3%, 부족 7.6%

- 한국은행의 시나리오는 DSR 50% 완화(1억 원 이상 대출 시)를 전제한 것이며, 다만 전세매물이 월세로 빠르게 전환되는 점을 고려하면 임대인이 반환해야 할 보증금 규모(24조 원)는 더욱 커질 수 있으며 자금부족 매물도 증가 전망

○ 역전세 규모(직방RED, 2023.6) : 2023년 상반기 전세 거래총액이 2년 전 대비 15조 원 감소
역전세 전망 : 2023년 하반기부터 2024년 상반기 약 300조 원 계약만료 도래

- 전세거래총액은 2022년 하반기부터 하락세이며, 역전세 문제는 2023년 상반기 부각
 - 2022년 하반기 : 전세 거래총액이 직전 반기보다 24조 원 감소했으나, 2년 전 전세총액보다 12조 원 큰 규모로 역전세 문제가 부각된 것은 아님
 - 2023년 상반기 : 전세거래총액이 2021년 상반기 127조 원 대비 15조 원(-11.8%) 감소하여 역전세 문제 발생
- 전세 정점이었던 2021.7월-2022.6월까지 계약된 총 302조 원의 만기가 곧 도래
 - 주택유형별 비율 : 아파트 75.6%(228.8조 원), 빌라 11.1%(33.4조 원), 단독 등 7.5%, 오피스텔 5.8%
 - 2년 전 대비 전세가격 15% 하락 가정 시, 역전세 규모는 45조 원('23하 22조 원, '24상 23조 원) 발생이 우려. 다만 동 수치는 전세의 월세·반전세 전환 미반영
 - 현재처럼 월세, 반전세 전환이 가속화될 경우 역전세 규모는 더욱 증가 예상

〈그림 4〉 주택 전세거래총액 추이 : 2011년 - 2023년 상반기



주 : 2023년 6월 13일 기준. 전세는 임대실거래가 중 월세가 0인 순수전세 거래만 합산

자료 : 직방 RED(국토교통부 자료 이용) 자료를 토대로 민주연구원 재분석

(2) 광역자치단체별 리스크

- 한국은행에 따르면, 역전세 위험가구 비율은 서울 48.3%, 경기·인천 56.5%, 비수도권 50.9%(대구 64.3%)로 모두 절반 내외 수준
- 역전세난은 세종, 수도권, 6개 광역시의 아파트를 시작되어 연말로 갈수록 심각
 - 한국부동산원은 주택유형별, 주택규모별, 지역별로 전세가격지수 및 평균전세가격 발표
 - 전세가격지수는 2023년 4월까지, 평균전세가격은 2023년 1월까지 각각 집계
 - 2023년 4월 전세가격지수는 2년 전 가격과 비교하여, 아파트가 15.7% 감소한 반면 연립다세대(-2.7%)와 단독주택(0.6%)은 소폭 감소하거나 오히려 증가
 - 아파트는 세종(-28.4%)의 전세가격 하락폭이 가장 컸고, 대구(-21.3%), 경기(-16.0%), 서울(-15.7%), 인천(-15.3%) 등이 그 뒤를 이었음. 도 지역은 상대적 양호
 - 세종의 APT 전세가는 021년 4월이 최고점이었고 그 여파로 현재 가장 심각한 역전세난
 - 대도시를 중심으로 2023년 하반기로 갈수록 역전세 문제가 두드러질 가능성
 - 전세가격 고점 시점은 수도권 2021년 12월, 6개 광역시 2021년 11월부터 2022년 6월

〈표 7〉 주택유형별 전세가격지수 2년전 대비 변화폭 : 광역자치단체

(단위: %, 위)

	종합		아파트			연립다세대		단독주택	
	증가율	순위	증가율	순위	고점시기	증가율	순위	증가율	순위
서울	-10.0	13	-15.7	14	2021.12	-2.7	17	0.6	9
부산	-7.3	11	-10.1	11	2022.3	0.1	9	0.0	15
대구	-16.0	16	-21.3	16	2021.11	-1.4	15	0.7	7
인천	-10.0	14	-15.3	13	2021.12	-0.1	10	0.4	10
광주	-4.4	9	-5.5	9	2022.6	0.7	4	1.0	3
대전	-8.6	12	-11.5	12	2021.12	-1.1	14	0.0	15
울산	-5.4	10	-7.5	10	2022.6	0.4	8	1.6	1
세종	-25.1	17	-28.4	17	2021.4	-2.3	16	-1.3	17
경기	-11.1	15	-16.0	15	2021.12	0.6	6	0.7	7
강원	1.0	3	0.6	4	2022.6	1.0	3	1.6	1
충북	1.2	2	1.7	2	2022.6	1.1	2	0.9	6
충남	-1.5	8	-2.1	6	2022.3	-0.6	12	0.1	14
전북	0.3	4	0.7	3	2022.8	-0.8	13	0.2	13
전남	-1.5	7	-4.4	8	2022.1	-0.5	11	1.0	3
경북	0.3	4	0.3	5	2015.11	0.7	5	0.3	12
경남	-1.5	6	-2.4	7	2016.12	0.5	7	0.4	11
제주	3.2	1	7.3	1	2022.6	2.9	1	1.0	5
전국	-7.2		-11.2		2022.1	-0.7		0.6	

주 : 증가율은 2021년 4월 전세가격지수 대비 2023년 4월 전세가격지수 증가율을 의미

자료 : 한국부동산원의 "전국주택가격동향조사" 자료를 이용하여 민주연구원 분석

(3) 기초자치단체별 리스크

- 빌라 : 주택의 경우에도 가격하락폭이 크지는 않지만 상황을 주시할 필요 있음
- 전국적으로 빌라 전세가격지수는 2022년 1월부터 7월까지 고점인 경우가 많았음
 - 빌라 전세가격 하락률이 가장 높은 서울의 경우, 서남권 -4.3%, 도심권 -2.5% 순

〈표 8〉 서울 빌라의 전세가격지수 2년전 대비 하락폭 : 2023년 4월 기준

(단위: %)

	하락률	고점시기	소속 자치구
도심권	-2.7	2022.01	종로구 중구 용산구
동북권	-2.5	2021.12	성동구 광진구 동대문구 중랑구 성북구 강북구 도봉구 노원구
서북권	-2.1	2022.06	은평구 서대문구 마포구
서남권	-2.1	2022.01	양천구 강서구 구로구 금천구 영등포구 동작구 관악구
동남권	-4.3	2022.01	서초구 강남구 송파구 강동구

자료 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사 "유형별 전세가격지수" 자료를 이용하여 민주연구원 분석

- 아파트 : 상당수 기초자치단체의 아파트 전세가격지수가 2년 만에 15% 이상 하락
- 하락폭이 큰 40개 시군구 지역에 대구 6개, 세종특별자치시, 경기 21개, 서울 9개, 인천 3개 등이 포함되는 등 도시 지역의 전세가격이 크게 하락

〈표 9〉 아파트 전세가격지수 2년전 대비 하락폭 상위 지역 : 2023년 4월 기준

(단위: %)

	시도	시군구	하락률	고점시기		시도	시군구	하락률	고점시기
1	대구	달서구	-29.8	2021.10	21	경기	용인시 기흥구	-19.4	2021.12
2	세종	세종시	-28.5	2021.04	22	서울	양천구	-19.3	2021.12
3	경기	하남시	-24.6	2021.12	23	경기	수원시	-19.2	2021.12
4	경기	수원시영통구	-24.4	2021.11	24	경기	성남시	-19.2	2021.12
5	인천	중구	-23.9	2022.01	25	경기	성남시 중원구	-18.8	2021.11
6	대구	중구	-23.7	2021.09	26	경기	구리시	-18.5	2021.11
7	경기	화성시	-23.2	2021.12	27	경기	용인시	-18.0	2021.12
8	경기	양주시	-21.9	2022.02	28	서울	성북구	-17.9	2021.12
9	대구	달성군	-21.6	2021.12	29	서울	강서구	-17.9	2022.01
10	경기	고양 일산서구	-21.1	2022.06	30	대구	서구	-17.9	2021.10
11	경기	고양시 덕양구	-20.2	2022.01	31	경기	의정부시	-17.8	2021.11
12	경기	용인시 수지구	-20.2	2022.01	32	경기	성남시 수정구	-17.7	2021.12
13	대구	수성구	-20.0	2021.12	33	서울	강북구	-17.7	2022.01
14	인천	서구	-19.8	2021.12	34	경기	김포시	-17.5	2022.05
15	경기	고양시	-19.8	2022.01	35	서울	강남구	-17.5	2022.01
16	경기	과천시	-19.7	2020.02	36	서울	관악구	-17.5	2022.01
17	경기	성남시 분당구	-19.6	2022.01	37	인천	연수구	-17.4	2021.12
18	대구	동구	-19.6	2021.10	38	서울	송파구	-17.1	2021.12
19	서울	금천구	-19.6	2021.12	39	경기	고양 일산동구	-17.0	2022.01
20	경기	광명시	-19.5	2021.12	40	서울	서대문구	-16.4	2022.01

자료 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사 "유형별 전세가격지수" 자료를 이용하여 민주연구원 분석

(4) 아파트 규모별 리스크

- 전세가격지수 : 2023년 4월 기준, 아파트 전세가격이 가장 많이 떨어진 5개 지역은 주로 중소형(60-85 m^2 , 국민주택평형), 중중형(85-102 m^2)을 중심으로 가격 급락
 - 세종, 서울 등은 소형(40-60 m^2) 아파트의 전세가격도 중소형, 중중형과 유사하게 하락
 - 최소형·대형 아파트는 가격 하락폭이 상대적으로 작았음

〈표 10〉 규모별 아파트 전세가격지수 2년전 대비 상승폭 : 2023년 4월 기준

(단위: 건)

	초소형	소형	중소형	중중형	중대형	대형	전체
세종	-8.9	-30.1	-30.5	-29.5	-25.5	-10.9	-28.4
대구	-6.8	-17.3	-25.5	-27.5	-17.6	-13.2	-21.3
경기	-3.3	-13.8	-18.6	-18.9	-13.8	-10.7	-16.0
서울	-8.9	-16.6	-17.1	-16.7	-14.7	-9.0	-15.7
인천	-1.6	-11.0	-20.0	-18.3	-14.3	-7.0	-15.3

자료 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사 “유형별/규모별 전세가격지수” 자료를 이용하여 민주연구원 분석

- 평균전세가격 : 2023년 1월 중소형, 중대형, 대형 아파트는 모두 2년 전보다 가격 하락
 - 중소형 아파트는 2022년 4분기부터 가격이 하락하여 그 폭이 2천만 원 대로 확대
 - 중대형 이상은 2023년 1월부터 2년 전 가격보다 하락하기 시작. 하락폭 증가
 - 역전세에 따른 이해관계는 임대인, 기존 임차인, 신규 임차인 모두 입장이 다름
 - 임대인 : 갭투자자의 경우 여유자금 부족문제 야기
 - 기존 임차인 : 전세 보증금의 회수에 대한 불안감 증가
 - 신규 임차인 : 하락한 전세가격으로 주택 상향이동 또는 대출상환 등 이익

〈표 11〉 규모별 아파트 전세 실거래 평균가격 2년전 대비 상승폭

(단위: 건)

	초소형	소형	중소형	중대형	대형
2021.1/4	3,332	4,058	7,831	13,585	18,632
2021.2/4	4,278	5,463	9,945	17,487	27,679
2021.3/4	3,705	5,006	9,653	16,456	20,975
2021.4/4	2,894	4,359	8,338	16,357	23,461
2022.1/4	2,464	4,546	7,192	13,390	19,444
2022.2/4	2,940	4,392	6,340	11,547	21,752
2022.3/4	2,038	3,341	3,730	8,584	17,897
2022.4/4	1,428	1,001	-581	1,691	7,097
2023.1월	388	1,053	-2,286	-3,609	-2,210

주 : 1. 한국부동산원은 전용면적 1평방미터(m^2) 기준으로 자료를 발표하며, 초소형 40 m^2 , 소형 60 m^2 , 중소형 85 m^2 , 중대형 135 m^2 , 대형 200 m^2 로 가정하고 계산

2. 전세계약이 2년 단위로 이루어지는 점을 감안하여 2년 전 전세가격 대비 변화분을 계산

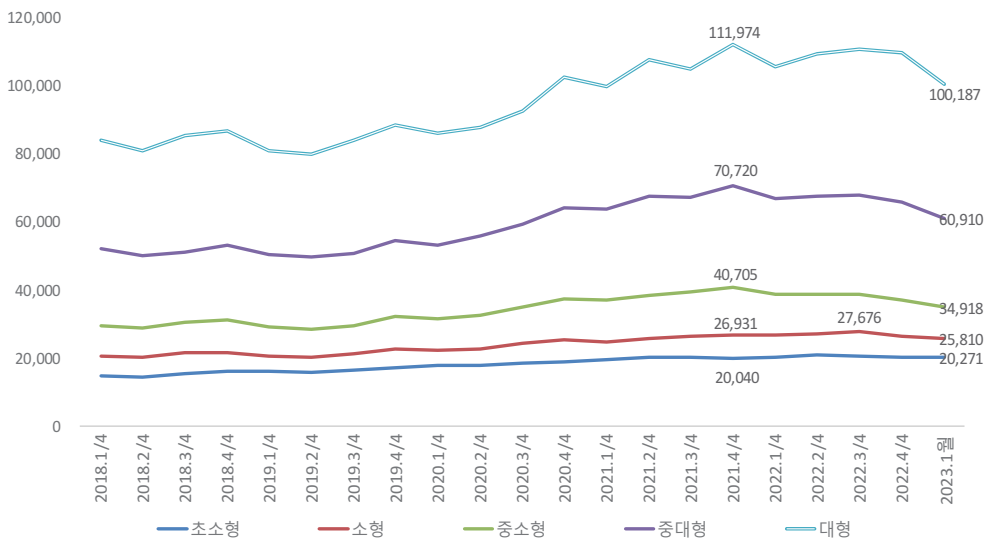
자료 : 한국부동산원 R-ONE “규모별 아파트 전세 실거래 평균가격” 자료를 이용하여 민주연구원 분석

○ 전세가격 고점에 거래된 2021년 4분기 전세계약 물건의 말기가 다가옴에 따라, 2023년 하반기부터 역전세 문제가 크게 부각될 수 있음

- 전세가격 고점은 초소형(2022년 2분기)을 제외하고 모두 2021년 4분기로서, 올해 하반기로 갈수록 역전세난 문제가 심각해질 것으로 보임
- 2023년 1월 평균 전세값은 고점이었던 2021년 4분기보다 최대 1억 원 이상 하락
 - 초소형 아파트의 역전세난은 다른 규모의 아파트보다 6개월 정도 늦게 발생 추론

〈그림 5〉 규모별 아파트 실거래 평균전세가격 : 2018.1/4 - 2023.1월

(단위 : 만 원)



주: 한국부동산원은 전용면적 1평방미터(m^2) 기준으로 자료를 발표하며, 초소형 $40m^2$, 소형 $60m^2$, 중소형 $85m^2$, 중대형 $135m^2$, 대형 $200m^2$ 로 가정하고 계산

자료 : 한국부동산원 R-ONE “규모별 아파트 전세 실거래 평균가격” 자료를 이용하여 민주연구원 분석

- 2021년 3분기와 4분기에 계약된 전세물량은 각각 327,619건, 327,497건으로, 올해 하반기부터 역전세 문제가 확대될 것으로 예상됨

〈표 12〉 주택 전세 거래량

(단위: 건)

	'21년 3분기	'21년 4분기	'22년 4분기	합계	비중
서울	99,452	98,391	109,345	307,188	30.2%
인천, 경기	130,002	119,907	132,514	382,423	37.6%
지방	98,165	109,199	119,799	327,163	32.2%
전국	327,619	327,497	361,658	1,016,774	100.0%

자료 : 국토교통부 월별 주택통계 보도자료를 이용하여 민주연구원 분석

(1) 전국 리스크

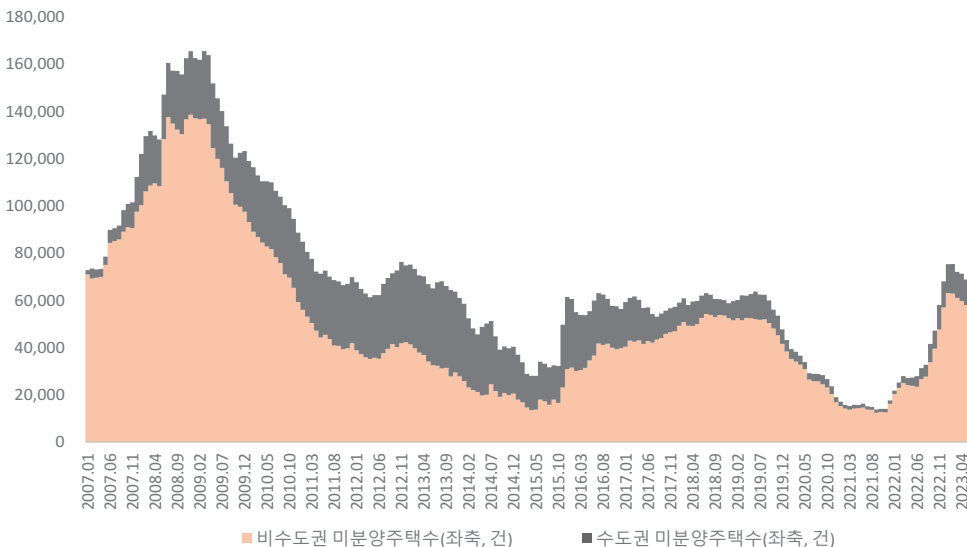
○ 과거패턴 : 문제는 비수도권

- 2007년 : 비수도권 미분양 급증
- 2008년 : 비수도권 미분양 급증, 수도권 미분양 증가 ⇒ 민간에서 분양가 큰폭 할인
 - 대책(2008.11.) : 환매조건부 미분양 매입(분양가 50% 구입, 준공 후 사업자 환매 가능)
- 2009년 : 미분양 정점. 정부정책 후 지방 미분양 감소 전환
 - 대책(2009.2.) : 강남3구 투기지역 해제, 분양가 상한제 폐지, 미분양 주택 취득세, 양도세 혜택
 - 대책(2010) : 지방 미분양주택 양도세 비과세 및 공공매입 발표, 한시적 DTI 자율화
- 2011년 : 비수도권 미분양 안정, 수도권 미분양 증가, 2011년 저축은행 사태
- 2014년 : 비수도권과 수도권 모두 미분양 감소

○ 현재패턴 : 역시 문제는 비수도권

- 2022년 : 비수도권 미분양 급증
- 2023년 : 미분양주택수는 2월 75,438건에서 5월 68,865건으로 소폭 감소.
전체 미분양 물량의 85%인 5.8만 건이 비수도권에 집중

〈그림 6〉 수도권과 비수도권의 미분양주택수 추이 : 2007.1월 - 2023.4월



자료 : 국토교통부 시군구별 미분양주택 자료 이용하여 민주연구원 분석

○ 문제는 비수도권에서 발생했는데, 문제가 없는 서울의 미분양주택에 정책을 집중해 오히려 비수도권의 미분양문제를 심각하게 만드는 정부정책이 가장 큰 문제

- 정부정책은 미분양주택이 1천여 건 수준인 서울에 집중
- 최대 분양수요가 발생한 둔촌주공의 성공적 분양을 위해 정부대책 총력
 - 대책(2023.1.) : 둔촌주공 분양(1.2만 호)을 위해 강남3구·용산 외 투기지역 해제, 분양권 실거주 의무 폐지, 국민평형 중도금 대출 허용, PF대출의 HUG 보증공급
 - 남은 정부정책 : 미분양주택 분양가격 완화 압박(NICE 신평사 : 34% 가격인하 여력) 강남3구 등 규제 해제, 환매조건부 매입, 미분양 구입 시 세제 혜택
- 지방 주택수요가 서울로 집중되어, 지방 미분양문제는 여전히 심각

(2) 광역자치단체별 리스크

○ (2023년 3월) 가구수 대비 미분양으로 나타난 상대적인 위험도*는 대구, 제주, 울산, 충남, 경북 순이었다, 정부정책은 상대적 위험도가 가장 낮은 서울에 집중

* 가구수 대비 미분양주택수 비율 : 수요측면을 감안한 미분양의 상대적 위험도 측정

- 가구수 대비 미분양주택 비율은 대구, 제주, 울산, 충남, 경북 순으로 수치가 높았음
 - 대구 : 유일하게 미분양 비율 1% 초과. 미분양 정점이었던 2009년 1월 대비 61.2%
 - 제주 : 최근 미분양주택수 최고값 경신
- 경기, 세종, 광주, 서울 등의 지역은 미분양주택의 상대적인 위험도가 낮았으며, 해당 지역의 평균 근로소득은 전국 평균에 비해 높아 실수요 여력도 상존
- 최근 정부정책은 미분양주택 위험도가 가장 낮고 소득수준 최상위권인 서울에 집중

〈표 13〉 미분양주택 위험지역 : 광역자치단체

(단위: 건)

순위	시도	미분양주택수							2021년 평균 근로소득 차이 (만 원)	2021년 무주택가 구비율 (%)
		'23.3월 주택수 (A)	가구수 대비 비율 (%)	최대값 시현 연월	최대값 주택수 (B)	최대값대 비 (A/B,%)	역대 평균값 (C)	평균값 대비 (A/C,%)		
1	대구	13,199	1.23	2009.01	21,560	61.2	6,193	213.1	-391	42.1
2	제주	1,916	0.86	2023.02	1,929	99.3	626	306.2	-595	44.9
3	울산	4,134	0.85	2008.08	9,728	42.5	2,781	148.6	459	35.8
4	충남	8,036	0.78	2009.03	18,251	44.0	7,333	109.6	-72	42.2
5	경북	9,016	0.70	2009.01	16,189	55.7	6,396	141.0	-298	38.8
6	충북	4,307	0.56	2009.03	8,087	53.3	2,879	149.6	-287	41.7
7	전북	3,971	0.46	2007.07	5,289	75.1	1,849	214.8	-500	40.7
8	대전	2,739	0.40	2008.11	4,008	68.3	1,381	198.4	-186	47.2

순 위	시 도	미분양주택수							2021년 평균 근로소득 차이 (만 원)	2021년 무주택가 구비율 (%)
		'23.3월 주택수 (A)	가구수 대비 비율 (%)	최대값 시현 연월	최대값 주택수 (B)	최대값대 비 (A/B,%)	역대 평균값 (C)	평균값 대비 (A/C,%)		
9	강원	3,048	0.40	2008.06	11,246	27.1	4,206	72.5	-501	42.0
10	전남	2,819	0.31	2008.07	7,853	35.9	2,542	110.9	-289	38.6
11	경남	4,595	0.30	2008.07	17,832	25.8	8,066	57.0	-328	37.0
12	인천	3,565	0.27	2014.05	7,443	47.9	2,530	140.9	-455	42.8
13	부산	2,526	0.16	2009.04	14,790	17.1	4,500	56.1	-366	42.5
14	경기	6,385	0.11	2013.10	28,399	22.5	13,667	46.7	92	44.0
15	세종	157	0.10	2014.07	1,344	11.7	47	330.8	709	46.6
16	광주	607	0.09	2009.03	12,821	4.7	2,170	28.0	-286	42.3
17	서울	1,084	0.02	2013.09	4,331	25.0	1,167	92.9	633	51.2
	전국	72,104	0.30	2009.03	165,641	43.5	68,333	105.5	-	43.8

주 : 1) 2023년 3월 기준 가구수 대비 미분양주택수 비율을 기준으로 정렬

2) 평균치는 2007년 1월부터 2023년 3월까지 기준

3) 지역에 거주하는 노동자의 국제청 신고 해당지역 평균 근로소득에서 전국평균(4,044만 원)을 뺀 수치

자료 : 국토교통부 시군구별 미분양주택 현황, 민주연구원 지역별 DB 이용하여 민주연구원 분석

○ (과거 추이) 대구, 울산, 충남은 현재도, 과거에도 미분양 위험 단골지역

- 2008-2009년 : 미분양주택 문제가 가장 심각했던 시기로, 울산, 대구, 충남, 광주, 강원을 중심으로 미분양주택 문제가 불거졌으며, 서울은 미분양 주택 비율이 상대적으로 낮았음
- 2009년 3월 절대적 미분양주택수 165,641건, 미분양주택 비율 0.87%로 정점에 달했으나, 해당 기간에 부동산PF 부실문제가 터진 것은 아님
- 2010-2011년 : 전체적으로 미분양비율이 낮아지는 가운데, 대구, 울산, 경북 등은 여전히 높은 미분양비율 시현. 2011년 2월 7곳의 저축은행의 영업이 정지되면서 위기 시작
- 2013년 : 누적된 미분양주택 문제로 인해 저축은행의 연체율이 62%를 넘는 등 문제 지속
 - 부동산PF 연체율(2013.12월) : 저축은행 62.0%, 증권사 28.3%, 상호금융 24.1%, 여전 8.1% 등
- 2022년 : 2021년 미분양주택수 비율이 최소였으나, 기준금리 인상과 더불어 부동산 시장이 빠르게 식으며, TK지역과 아파트 건설이 활발한 제주를 중심으로 미분양주택수 비율이 증가
- 2023년 : 다시 대구, 울산, 충남에서 미분양이 발생했지만 정부는 서울지역에 정책 역량 집중

〈표 14〉 가구수 대비 미분양주택수 비율 상위권 지역 : 광역자치단체

(단위: %)

연도	1위		2위		3위		4위		5위		비율	
	지역	비율	지역	비율	지역	비율	지역	비율	지역	비율	전국	서울
2007	광주	1.43	대구	1.25	충남	1.25	경남	1.06	강원	1.04	0.47	0.02
2008	울산	2.34	대구	2.12	충남	1.96	광주	1.88	강원	1.46	0.77	0.03
2009	울산	2.12	대구	2.08	충남	1.93	광주	1.63	강원	1.43	0.75	0.05
2010	대구	1.70	울산	1.57	충남	1.41	경북	1.00	강원	0.76	0.54	0.05
2011	울산	1.20	대구	1.12	충남	0.85	경북	0.52	경기	0.47	0.36	0.05
2012	울산	0.78	충남	0.66	대구	0.57	경남	0.50	강원	0.50	0.34	0.06
2013	세종	0.60	울산	0.60	경남	0.57	경기	0.55	강원	0.55	0.33	0.08
2014	세종	0.69	인천	0.51	강원	0.39	경기	0.36	전남	0.31	0.23	0.05
2015	충남	0.46	강원	0.35	경기	0.29	인천	0.27	충북	0.23	0.17	0.02
2016	충남	0.96	충북	0.64	경남	0.47	경북	0.47	강원	0.37	0.27	0.01
2017	충남	1.02	충북	0.76	경남	0.74	경북	0.66	강원	0.42	0.27	0.00
2018	충남	1.02	경남	1.00	강원	0.70	경북	0.69	충북	0.67	0.28	0.00
2019	강원	0.98	경남	0.96	충남	0.67	경북	0.61	충북	0.41	0.27	0.00
2020	경남	0.59	강원	0.47	제주	0.40	충남	0.40	경북	0.31	0.14	0.00
2021	제주	0.33	강원	0.23	경북	0.17	경남	0.15	충남	0.15	0.07	0.00
2022	대구	0.76	경북	0.49	제주	0.40	전남	0.28	충남	0.25	0.15	0.01
2023	대구	1.27	울산	0.86	충남	0.82	경북	0.71	제주	0.60	0.31	0.03
전기간	충남	0.82	울산	0.64	대구	0.63	강원	0.62	경남	0.60	0.33	0.03

주 : 1) 가구수 대비 미분양주택수 비율을 기준으로 순위 선정

2) 2007년 1월부터 2023년 3월까지, 월별 가구수와 미분양주택수를 연간으로 합산하여 비율 계산

자료 : 국토교통부 시군구별 미분양주택 현황, 민주연구원 지역별 DB 이용하여 민주연구원 분석

(3) 기초자치단체별 리스크

○ 2023년 3월 미분양주택수를 기준으로 위험지역 34군대를 선정

- 미분양주택수가 해당 시군구의 총 가구수 대비 1%를 넘는 28개 지역
- 가구수 대비 미분양 비율 0.5% 이상 및 미분양 최대값 대비 75%를 넘는 5개 지역

○ 미분양 위험지역은 충북, 대구, 충남, 경북 등의 지역에 집중적으로 분포

- 미분양 위험도가 높은 5개 지역은 최근 미분양 급등, 낮은 소득수준이 특징
 - **충북 음성군(2,498건)** : 2022년 하반기에 미분양이 대거 발생. 가구수 대비 미분양주택 비중이 5.16%로 매우 높고, 2023년 1월 정점에 달한 후 소폭 감소. 무주택 가구비율이 45.8%로 전국평균(43.8%)보다 높으나 지역주민의 근로소득 수준이 전국평균보다 700만 원 낮아 주택 구매력 낮음
 - **대구 남구(3,082건)** : 가구수 대비 비중이 4.02%로 매우 높고, 2022년 12월 정점에 달한 후 정체. 과거 미분양 평균값이 251건인 점(2008년 1월 560건이 과거 최대값), 무주택 가구비율이 55.2%로 높으나 지역주민의 근로소득이 전국평균보다 1천만 원 이상 낮아 미분양을 감당할 자체 수요 부족
 - **충북 옥천군(719건)** : 기존에 미분양 제로에서 2022년 10월 미분양 789건이 신규 발생한 후 해소되지 않고 있음. 가구수 대비 비중이 2.83%로 높고, 2012년 10월 정점에 달한 후 약 9% 미분양 감소. 과거 미분양 평균값이 60건인 점, 무주택 가구비율이 낮고 전국 평균에 비해 평균근로소득이 8백만 원 이상 낮은 점 등 주택실수요 부족
 - **대구 중구(1,087건)** : 2021년 하반기부터 미분양이 지속 증가해 2022년 3월 정점에 달한 후 문제가 미해결. 가구수 대비 비중이 2.59%로 높은 점, 과거 미분양 평균값이 60건인 점, 주민들의 평균근로소득이 8백만 원 이상 낮은 점 등 주택수요 부족
 - **충남 홍성군(1,177건)** : 2022년 10월 1,362건의 미분양이 발생한 후 조금씩 분양되고 있으나 감소속도가 느림. 가구수 대비 미분양주택 비중이 2.47%로 높음
 - ※ **경북 포항시(5,741건)** : 2021년 11월 41건에서 12월 2,919건으로 증가한 후 2023년 1월 5,933건으로 급등하여 역대 최대값(6,094건)에 근접. 2009년 1월 6천건을 넘은 후 5년 후인 2013년 3월이 지나서야 1천 건 아래로 미분양주택수 감소
- 미분양 위험도는 낮으나 최근 미분양이 급등한 5개 지역 또한 소득이 낮음
 - **대전 중구(968건), 제주 제주시(1,916건), 전북 익산시(1,050건), 대전 서구(1,248건)** : 2022년 하반기 이후 미분양 급등하여 최고치 경신하거나 최고값에 근접
 - **인천 미추홀구(1,054건)** : 2022년 12월 165건, 2023년 1월 306건, 3월 1,054건으로 미분양주택 급격히 증가세. 전세사기의 대표적인 지역으로 여파가 상당
 - 최근 미분양이 급증한 해당 5개 지역은 지역주민의 근로소득 수준 또한 낮은 편임

〈표 15〉 미분양주택 위험지역 : 기초자치단체

(단위: 건)

#	시도	시군구	미분양주택수						2021년 평균 근로소득 차이 (만 원)	2021년 무주택가구 비율 (%)
			'23.3월 주택수 (A)	가구수 대비 비율(%)	최대값 시현 연월	최대값 주택수 (B)	현행 비율 (A/B,%)	역대 평균값		
〈 가구수 대비 미분양주택수 비율이 높은 지역 〉										
1	충북	음성군	2,498	5.16	2023.01	2,642	94.5	383	-692	45.8
2	대구	남구	3,082	4.02	2022.12	3,088	99.8	251	-1,037	55.2
3	충북	옥천군	719	2.83	2022.10	789	91.1	60	-827	30.6
4	대구	중구	1,087	2.59	2022.03	1,201	90.5	291	-248	50.5
5	충남	홍성군	1,177	2.51	2022.12	1,362	86.4	180	-452	41.1
6	경북	포항시	5,741	2.47	2009.01	6,094	94.2	2,132	213	38.9
7	울산	울주군	2,074	2.07	2022.11	2,217	93.5	522	124	35.0
8	전북	군산시	2,463	1.99	2007.01	2,815	87.5	646	-433	41.7
9	전남	광양시	1,215	1.76	2008.07	1,440	84.4	530	443	38.7
10	강원	평창군	361	1.65	2021.12	696	51.9	298	-787	36.2
11	대구	수성구	2,528	1.47	2009.03	5,475	46.2	1,383	838	36.7
12	충남	아산시	2,141	1.39	2008.04	2,638	81.2	921	305	44.6
13	울산	남구	1,847	1.32	2008.11	3,381	54.6	931	716	38.5
14	경남	고성군	341	1.28	2017.02	551	61.9	54	-824	32.9
15	충남	예산군	513	1.28	2015.12	1,719	29.8	407	-765	34.5
16	전남	영암군	357	1.25	2008.01	882	40.5	135	-903	40.8
17	경남	함양군	253	1.22	2010.01	321	78.8	47	-766	33.1
18	경남	사천시	662	1.21	2017.10	1,523	43.5	497	-297	36.0
19	충남	천안시	3,554	1.17	2009.03	8,822	40.3	2,849	72	45.7
20	경북	경주시	1,427	1.15	2018.06	2,156	66.2	857	-315	39.4
21	경기	연천군	247	1.13	2022.06	441	56.0	60	-704	45.5
22	대구	동구	1,660	1.04	2008.06	3,505	47.4	751	-643	44.1
23	대구	달서구	2,453	1.04	2009.01	8,040	30.5	2,056	-421	40.6
24	대구	서구	831	1.03	2008.12	3,377	24.6	385	-1,304	46.4
25	제주	서귀포시	906	1.02	2020.04	945	95.9	255	-659	43.9
26	경기	양주시	1,116	1.02	2007.11	1,236	90.3	268	-886	44.5
27	경기	안성시	902	1.00	2016.08	2,116	42.6	684	-624	42.8
28	인천	중구	765	1.00	2009.11	3,191	24.0	750	-439	53.1
〈 가구수 대비 비율은 높지 않으나 과거 미분양 최대값에 근접한 지역 〉										
34	대전	중구	968	0.90	2008.06	1,036	93.4	268	-597	42.7
35	제주	제주시	1,916	0.86	2023.02	1,929	99.3	626	-595	45.3
37	전북	익산시	1,050	0.81	2023.01	1,076	97.6	152	-656	41.7
46	대전	서구	1,248	0.57	2022.12	1,587	78.6	257	-262	47.9
49	인천	미추홀구	1,054	0.54	2023.03	1,054	100.0	54	-596	50.5

주 : 1) 2023년 3월 기준 가구수 대비 미분양주택수 비율을 기준으로 정렬

2) 평균치는 2007년 1월부터 2023년 3월까지 기준

3) 지역에 거주하는 노동자의 국세청 신고 해당지역 평균 근로소득에서 전국평균(4,044만 원)을 뺀 수치

자료 : 민주연구원 지역별 DB 이용하여 정리

7

정책 시사점

- 시장주시 : 부동산 리스크 T/F를 구성하여 실시간으로 지역별 시장을 주시할 필요
 - 거시경제, 외환, 물가, 금융 등의 주무부처인 한국은행이 국토교통부의 실거래가 전수 자료를 이용해 금융 리스크를 점검하는 것 자체가 이례적인 사례
 - 국토부 중심으로 한국은행, 국세청, 금융감독원 등이 협력하여 실시간 모니터링
 - 역전세와 깡통전세는 임대인의 순자산, 소득, 대출여력, 세금체납 여부 등이 전세보증금 반환 능력이 가장 중요한 요인이므로, 임대인까지 감안한 시장상황 파악 필요
- 전세사기·깡통전세 : 전세사기 지원 특별법에 대한 보완 입법 ⇒ 주거약자 보호
 - “전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법” 국회 통과(5.25.) 및 시행(6.1.)
 - 신속한 법 공포 및 시행 후 입법 미비점은 6개월마다 보완 조치(부대의견 명시)
 - 우선매수권, 저금리 대출, 최우선 변제금 미 적용시 무이자 대출 허용, 수수료 면제
 - 최우선 변제금 대상자 아닌 피해자 구제책 마련, 주거비 지원(예산) 마련 필요
 - 전세금 기준(서울 1.65억 원 초과)을 초과해 구제대상에서 제외된 피해자 구제 필요
 - 이재명 대표는 “전세사기 피해지원” 추경 제시(교섭단체대표 연설, 2023.6.19.)
 - 저리대출 ‘소득기준’ 등 피해자에 대한 자산조사(mean test) 폐지 필요
 - 수요부족으로 가격이 하락한 깡통전세 등 매입 후 공공임대 전환(추경 편성)
- 역전세 : (정부) 전세금 반환대출 DSR 완화 (문제점) 문제매물 낙인효과 및 추가리스크 요인
 - 정부대책(‘23.7.4) : 기재부는 7월부터 전세금 반환 목적 주택담보대출에 대해 DSR 미적용 및 DTI 60% 적용
 - 일정 기간 전세금 반환 목적의 대출에만 한정. 후순위 임차인에게 정부보증 등
 - 문제점① : 문제매물 낙인효과
 - 신규 세입자 : 용자있는 매물을 문제매물로 인식(전세사기 교혼) ⇒ 전세수요 추가감소
 - 임대인이 신규 임차인에게 대출(예정) 사실을 미고지할 가능성有⇒ 기망행위(전세사기)
 - 문제점② : 가계대출 증가, 주택가격 하락 시 깡통전세 등 새로운 리스크 작용
 - 전세보증금 반환 목적 대출(금융감독원) : (‘23.1-5월) 1.4만 건, 3.2조 원

〈표 16〉 주택가격 하락 시 전세반환대출의 리스크 예시 : 갭 투자자

(단위: 억 원)

	구 전세계약 (2021년 9월)	신 전세계약 (2023년 9월)	주택가격 하락 시 (2024년 9월)	가격 추가하락 시 (2025년 9월)
주택가격	9.0	7.5	7.0	6.5
전세보증금	7.0	4.0	4.0	4.0
자기자본	2.0	0.5	-	-0.5
은행대출	-	3.0	3.0	3.0
비고	갭 투자	전세퇴거대출	강통전세	자본잠식

- 대안① : 저자본 갭 투자 임대인은 팔아서 갹아라

- 자기자본 부족 갭 투자자 : “팔아서 갹아라”
(이유 : 자기자본 부족 갭 투자자의 레버리지는 추가적인 금융 리스크로 작용)
- 전세자금 절약 임차인 : 신규 발생한 전세자금을 대출상환에 사용토록 유도
- 임차시장은 월세 중심으로 전환중이며, 특히 서울은 단독/다가구주택, 빌라를 중심으로 월세 전환이 가속화
 - 전국 월세거래 비중(1-4월 누계) : '21년 42.2% → '23년 54.5%
 - 서울 월세거래 비중('23.1-5월 누계) : 단독/다가구 72.6%, 빌라 46.2%, 아파트 41.3% 등 전체 51.0%

- 대안② : 전세보증금 디파짓 예치 의무화

- 임대인이 일정 전세가비용 이상의 전세보증금을 금융기관에 디파짓(지급준비금)으로 의무예치 ⇒ 저자본 갭투자 사전 방지 및 전세보증금의 안정적 반환 유도
- 2016년 은행에서 시행한 ‘에스크로*’와 유사하나, 보증금 전액이 아닌 일부 예치
 - * 임대인은 임차인의 전세보증금을 은행 등에 예치하고 은행이 전세보증금 반환

○ 주택세제 : 낮은 거래세로 실수요자 거래 활성화 유도

- 주택가격 하락 전제 하에, 무주택자의 생애최초 주택구입, 1주택자의 이사 등 실수요 중심으로 거래를 활성화할 필요
- 생애최초주택구입 : (현행) 최대 200만 원 공제* → (대안) 최대 300만 원 공제**
 - * 주택 시가별 감면효과 : 2억 원(100% 면제), 4억 원(50% 감면), 6억 원(33% 감면)
 - ** 주택 시가별 감면효과 : 3억 원(100% 면제), 6억 원(50% 감면) 등
- 현행 기본세율 : 누진도 완화 및 다주택자 중과세율 유지
 - 기본세율 : (현행) 일반누진세율 → (대안) 누진도 완화, 평시 일반세율 및 위기 시 고세율

○ 임대차3법 : 역전세 문제를 사전에 방지한 역할

- (국민의힘) 임대차3법* 시행 이후 전세가격이 올랐고 그 결과 전세가격 격차가 커져 역전세가 발생했으므로 임대차3법 폐지 주장

* 임대차3법은 계약갱신청구권, 전월세상한제, 전월세신고제 등으로 구성되며, 2020.7.30.

국회를 통과하여 2020년 8월부터 적용(전월세신고제는 2021.6.1.시행)

- (전세가격) 임대차3법 도입 이후 주택종합 전세가격지수*가 상승했으나, 해당 기간 기준금리 인하**의 영향이 상당했으며 기준금리 인상 후 전세값 11.3% 하락

* 지수 : '20.7월(도입전) 94.0 → '22.1월(정점) 103.3, 9.9%↑ → '23.5월 91.6, -11.3%↓

** 기준금리 : '20.6월 0.5% → '21.7월 0.50% → '22.1월 1.25% → '23.5월 3.50%

- (평가① 전세가격 상승효과 미미) 임대차 3법의 전세가격효과를 증명하기 위해서는 제도시행 2년 후('22.8월) 전세가격이 상승해야 하나, 2022년 하반기 전세가격 하락
- (평가② 계약갱신권의 역전세 사전방지) 계약갱신권(+2년) 사용 주택은 가격 평탄화(price smoothing)를 통해 전세가격 상승이 억제되어 역전세 문제를 사전에 방지
- (평가③ 금리의 높은 영향도) 임대차3법 시행에 따라 전세공급 감소로 인해 가격상승 요인이 작용하나, 전반적인 전세가격 상승은 금리의 영향이 가장 컸다는 평가 많음
- (평가④ 임대차3법 폐지는 역전세의 위험을 높임) 임대차3법의 가격효과를 일부 인정 하더라도, 임대차 3법의 폐지는 전세가격을 하락시켜 역전세 문제를 보다 악화시킬

• 참고문헌 •

- 국토교통부. 월별 유상주택매매
_____, 전국주택가격동향조사 시계열
_____, 시군구별 미분양주택 현황
국토교통부 보도자료(2023.6.8.), “「범정부 전세사기 전국 특별단속」 중간 결과”
_____(2023.5.31), “23년 4월 주택 통계 발표”
대한민국법원, 소유권보존등기 신청현황(지역별)
대한민국정부(2023.7.4.), 2023년 하반기 경제정책방향
민주연구원, 지역별 불평등 Database
스마트투데이 언론보도(2023.4.10.) “윤창현의원, 잘못된 부동산PF통계 ‘조롱거리’”
이광수(2023.4.), 전세. 광수네복덕방 4호, 미래에셋증권
_____(2023.6.), 선택2. 광수네복덕방 7호.
파이낸셜신문 언론보도(2023.6.19.), “직방 ‘향후 1년간 전세만료 보증금 규모 300조원…역대 최대치’”
한국부동산원 R-ONE, 규모별 아파트 전세 실거래 평균가격
한국부동산원, 전국주택가격동향조사 : 유형별/규모별 전세가격지수
_____, 전국주택가격동향조사 : 유형별 전세가격지수
_____, 전국주택가격동향조사 : 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율
한국은행(2023.5.), 경제전망보고서. 2023. 한국은행
한국은행(2023.6.), 금융안정보고서. 2023. 한국은행
행정안전부, 주민등록인구 및 세대 현황(월간)



부동산 시장 전망 및 지역별 리스크

- 기초자치단체별 위험지역을 중심으로 -