

“역전세난, 위험을 회피하는 임시방편보다 근본적 해법 마련해야”

주택시장 하락세에 따라 두 집 중 한 집은 전세 보증금을 돌려받지 못할 위험이 큰 ‘역전세’ 상황에 직면

- 역전세 위험가구 비중은 2022년 1월 25.9%에서 2023년 4월 52.4%로 약 2배 증가했으며 이러한 추세는 내년 상반기까지 지속될 것으로 전망, 또한 경기·인천 지역의 역전세가 56.5%로 타지역을 상회
 - 역전세는 기존 전세보증금이 최근 6개월내 전세시세를 초과하는 경우를 말하며 이 경우, 집주인은 새로운 세입자의 전세보증금으로 기존 세입자의 전세보증금을 돌려주기에는 부족한 상황이 발생
 - 4월 기준 역전세 가운데 올해 하반기와 내년 상반기에 만기가 도래하는 비중이 각각 28.3%와 30.8%에 이릅니다
- 역전세 보증금과 전세시세 격차는 평균 7천만원이며, 집주인들은 이 갭을 메꾸기 위해 금융기관을 통한 전세보증금 반환대출을 받고 있으며 이 금액은 올해만 4조 6,934억원에 달함
 - 4대 시중은행을 통해 1월부터 4월까지 신규 전세보증금 반환대출은 2조 6,885억원이며, 한국주택금융공사의 임차보증금 반환 목적의 특례보증자리론 신청금액은 2조 49억원으로 집계되어 총 4조 6,934억원에 이릅니다



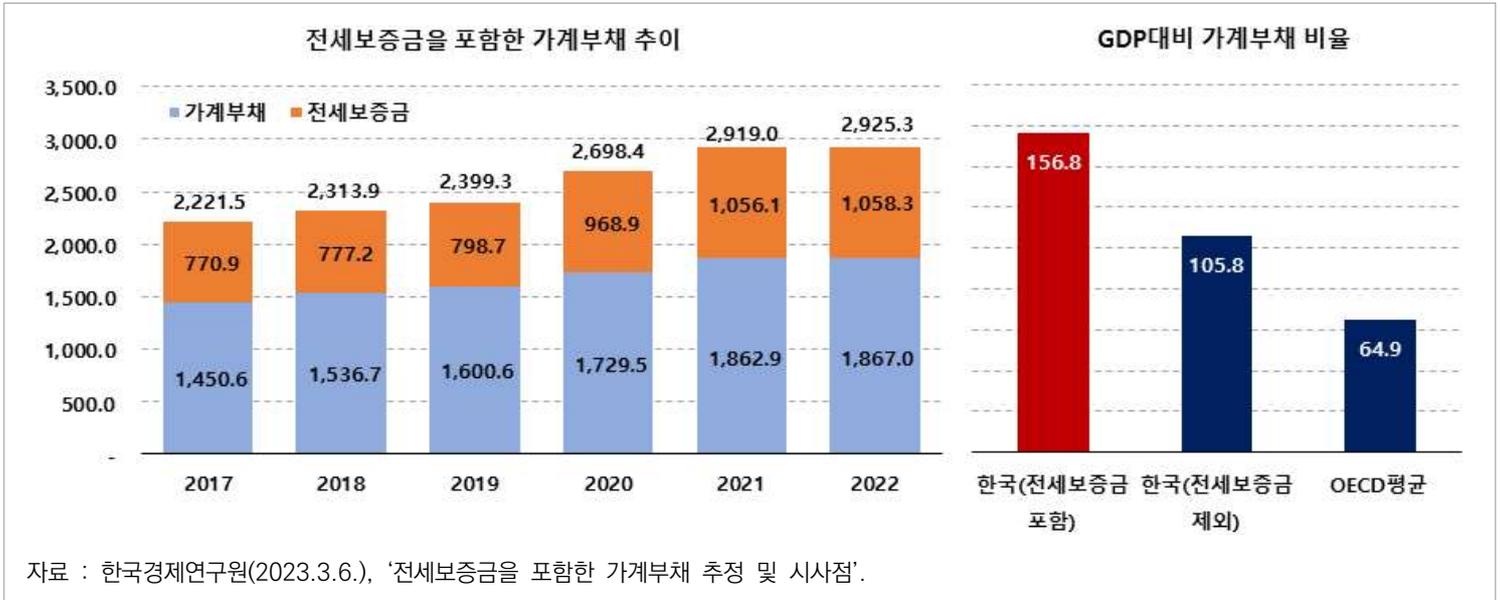
정부는 DSR 규제 완화 방안을 검토 중이나 이는 도덕적 해이 등의 부작용을 야기하고 가계부채 부실화 위험 증폭

- 추경호 장관(기획재정부)은 지난 8일, “전세금 반환 목적의 대출에 한해 일정기간 DSR 규제를 완화하는 방안을 검토 중이며 7월 중 시행할 것”이라고 언급했으나 여러 문제점이 존재
 - 첫째, 갭투자 임대인 보호(도덕적 해이): 주택가격 상승기에 전세를 끼고 주택을 매매한 갭투자자를 보호하는 정책으로 비취질 수 있으며 DSR 규제 완화를 악용해 갭투자를 확대할 수 있다는 부작용 우려
 - 둘째, 전세가격 상승을 전제한 임시적 방편: 전세반환대출은 선순위 근저당권 설정이 증가하는 것이며, 전세가가 상승하지 않을 경우 전세보증보험을 통해 임차인은 보호되더라도 HUG의 보증여력 감소로 위험 이전
 - 셋째, 부실대출 확대: DSR(총부채원리금상환비율) 규제는 임대인의 소득대비 부채비율을 제한하는데 역전세 임대인에게 일정기간 예외적으로 대출을 허용하더라도 부채를 상환할 여력이 없는 부실대출 확대 우려
- 최근 5년간 전세보증금은 37.3% 급증했으며 이를 포함한 가계부채 규모(GDP대비)는 OECD국가 중 1위 수준으로 정부의 대출규제 완화 정책은 우리나라 경제의 뇌관으로 작용할 우려
 - 2017년부터 2022년 말까지 전세보증금 추이를 보면, 2017년 770조 9천억원에서 2022년 1,058조 3천억원

으로 5년간 37.3%(287조 4천억원) 급증(한국경제연구원, 2023.3.6.)

- 2021년 기준, 한국의 GDP 대비 가계부채(전세보증금 포함) 비율은 156.8%로 OECD 31개국 중 1위

* 전세보증금은 사실상 임대인인 가계(Household)들의 부채이지만 현재 가계부채 관련 공식 국제통계에서는 전세보증금이 미 집계되므로 한국 가계부채 수준을 분석하기 위해 이를 포함할 필요가 있음(한국경제연구원, 2023.3.6.)



전국적 역전세 현상에 대비해 정부의 전세시장 개입이 필요한 시기이나 임차인 보호를 중심으로 세부 사항을 마련하고 단계적으로 전세대출 한도를 축소해야

- 정부는 일시적으로 전세보증금 반환 지원을 위해 적극적인 개입을 할 수 있으나, 점진적으로 전세자금대출 보증비율과 전세자금대출 한도를 축소해 임대차 시장의 안전망 구축 필요
 - 정부의 DSR 규제완화는 일시적으로 역전세 문제를 완화할 수 있으나 전세시장의 근본적 해결을 위해서는 시장 개입을 최소화하고 전세대출 한도를 축소함으로써 주택 전세시장의 거품을 해소해 나가야 함
 - 전세자금대출은 보증회사를 통해 최대 100%까지 보증되고, 은행권에서는 통상 임차보증금의 80%까지 전세자금대출이 가능한데 이는 매매가 또는 전세가 하락 시 역전세, 깡통전세, 전세사기 등의 부작용 발생 우려 증가
- 전세보증금 미반환 시 임대인이 특별한 대책을 강구하지 않아도 된다는 인식 전환이 이루어지도록 관련 제도를 정비할 필요가 있음
 - 개인간 사적 거래(계약)인 전세에 대해 정부의 직접 개입으로 자금을 지원하는 것은 원칙적으로 바람직하지 않음
 - 전세보증금 미반환 시 임대인에 대한 벌칙 등이 임차인이 겪는 피해와 비교해 다소 약해 임대인이 대책을 선제적으로 마련할 유인이 적으므로 지역 및 구체적 상황에 따라 임대인에 대한 벌칙 사항을 규정할 필요성 대두
- 주택이 경매 절차에 들어갈 경우 적절한 수준에서 정부가 주택을 매입해 이를 공공임대주택으로 활용
 - 전세보증금 반환이 불가능한 주택이 경매 절차에 들어갔으나 낙찰자가 없어 낙찰가가 지나치게 떨어지는 경우 특정 조건을 만족하는 경우에 한해 정부가 매입하여 공공임대주택으로 활용하는 방안 마련
- 역전세 주택의 세입자 주거안정을 지원하고 필요한 경우 소송과 경매에 필요한 법률서비스를 지원
 - 세입자의 임대인에 대한 전세보증금 반환청구 시 소송과 경매 등의 절차를 거치는 과정에서 주거공간 지원 및 관련 전문가 네트워크를 통한 체계적이고 종합적인 법률서비스 제공
- 전세제도는 전세자금 대출로 인해 경제적 위험이 내재해 있으므로 점진적으로 이를 축소해나가면서 매입 임대주택 공급 확대를 통해 저소득가구의 주거안정을 지원
 - 국민주택기금의 전세자금대출을 단계적으로 축소하고 매입임대주택 공급 확충 재원으로 활용하여 저소득가구가 빠른 시일내에 입주할 수 있고 주택거래 활성화에도 기여할 수 있는 매입임대주택 위주로 공급
 - 전세제도의 위험성을 사전에 알리는 정부의 교육 및 홍보 필요