

# 역전세에 대한 과거의 기억들

강영신(주택금융연구원 연구원)

- ▶ 주택 매매·전세 가격의 급격한 하락 및 빌라·다세대에서 발생한 대규모 전세사기 사건 등으로 전세에 대한 관심과 우려가 커지고 있음
- ▶ 역전세난은 최근뿐만 아니라 1998년과 2003~4년에도 국지적으로 발생
- ▶ 최근의 역전세난은 '20~21년 급등한 주택가격으로 인한 부담감, 갑작스러운 금리 상승, 전세사기 여파 등으로 전세가격이 하락하여 시작되었으며, 정부에서는 전세사기 피해자 지원을 위한 특별법을 제정

## ● 최근 전세가격이 급격히 하락하며 역전세 및 깡통전세 가능성과 그로 인한 주거불안 우려가 커짐과 동시에 2022년부터 연이어 발생하는 대규모 전세사기 등으로 인해 전세에 대한 사회적 관심이 커지고 있음

- 2022년 한 해 동안 전국 실거래가 지수는 매매와 전세가 각각 -3.4%, -4.7% 하락하였으며, '23.4월 기준 전세가격 하락세가 지속되고 있음('23.1~4월 매매 2.2%, '23.1~3월 전세 -3.9%)

## ● 주택가격의 하락으로 발생하는 전세 문제는 역전세와 깡통전세가 있으며 역전세는 전세가격 하락으로 기존 전세보증금보다 현재 전세시세가 더 낮아지는 경우, 깡통전세는 매매가격 하락으로 기존 전세보증금보다 현재 주택 매매가격이 낮아지는 상황

- 역전세는 전세가격이 급격하게 하락할 때, 깡통전세는 주택의 매매가격이 급격하게 하락하는 시기에 발생할 가능성이 높음

### 〈역전세와 깡통전세 차이〉

| 구분     | 역전세   | 깡통전세   |
|--------|---|--|
| 주요 요인  | 전세 가격 하락  | 매매 가격 하락   |
| 상태     | 계약 전세 보증금 < 현재 전세 가격<br>(후속 세입자를 구할 수 없거나, 집주인이 전세 보증금을 세입자에게 돌려줄 수 없을 때) | 계약 전세 보증금 ≥ 현재 매매 가격<br>(전세 보증금 + 주담대 > 현재 매매가격) |
| 위험주체   | 세입자   | 집주인, 세입자   |
| 보증금 반환 | 지연 가능성 높음   | 지연 또는 전액 반환이 어려울 수 있음                            |

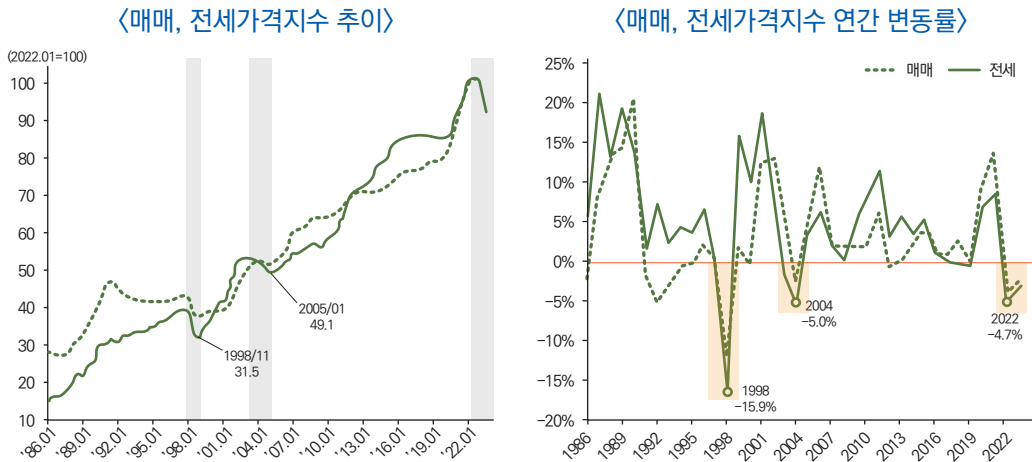
- 역전세나 깡통전세가 발생하여 전세 보증금 반환에 어려움이 생기면 전세에 대한 신뢰 하락과 공포심리가 조성되어 수요가 감소하게 되며, 수요 감소로 전세가격이 더 하락하는 등 역전세 악순환이 발생할 수 있음

## 역전세는 최근뿐만 아니라 과거에도 대규모로 발생한 사례가 있음

### 과거 역전세 사례를 찾아보기 위해 전세가격지수의 연도별 변동률을 살펴보면 과거 4년간\* 마이너스를 기록하였으며, 그 중 상대적으로 하락폭이 큰 1998년과 2003-4년 두 차례 역전세난이 발생

\* ① 1998년 -15.9%, ② 2003년 -1.8%, ③ 2004년 -5.0%, ④ 2019년 -0.3%

- 역전세난 당시 전세가격지수는 각각 '98.11월과 '05.1월에 최저점을 기록한 뒤 반등
- 1998년과 2003-4년에 역전세난이 발생하게 된 배경과 당시 정부의 대응방안 등을 중심으로 살펴보고자 함



※ 자료: KB국민은행

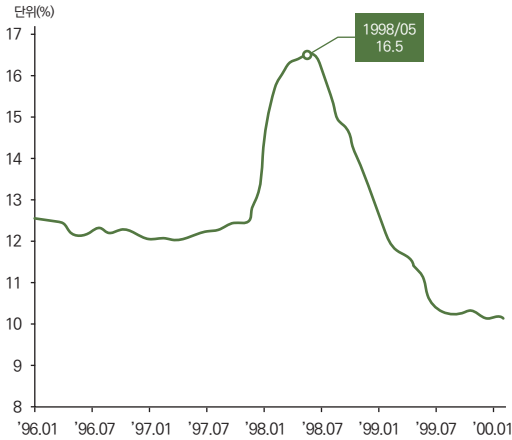
### 1차 1998년 역전세는 IMF구제금융이라는 외부충격이 주요 요인으로 급상승한 대출금리와 가구소득 감소 등이 주택가격 하락에 영향

- 전세가격 상승기에는 집주인이 새로 계약한 세입자의 전세보증금으로 기존 세입자의 전세보증금 상환이 가능했으나 1997년 말 IMF구제금융 이후 전세가격이 하락하면서 처음 역전세 문제 발생
- IMF구제금융 이후 금리가 급상승하고 부도·폐업이나 실직 등으로 가구소득이 감소하자

주거 규모를 축소하거나 대출 이자 등의 주거비 부담을 줄이려는 분위기가 형성되며 가격 하락세가 심화됨

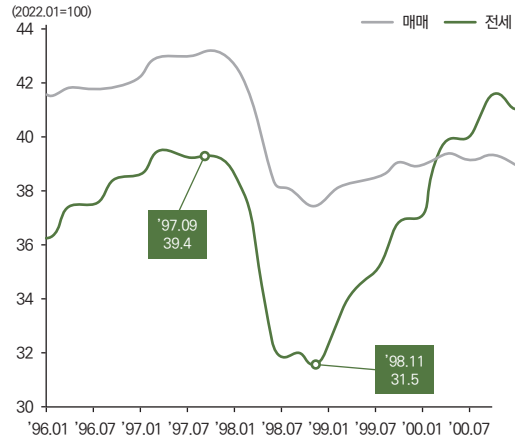
- '97.9월 이후 '98.11월까지 1년 2개월 동안 전세가격지수는 20% 가량 하락하였으며 이후 상승 전환

〈1996~2000년 가계대출금리(신규취급액기준)〉



※ 한국은행

〈1996~2000년 주택가격지수〉



※ KB국민은행

- 전세가격이 하락하자 일부 세입자는 좀 더 넓은 집이나 정주여건이 양호한 지역으로 이동을 원하나 집주인이 전세보증금을 돌려주지 못하면서 이로 인한 전세금 반환 분쟁 급증

- 정부에서는 전세분쟁 해소와 전세거래 활성화를 위해 전세금 반환 지원자금 대출을 실시
  - '98.5월부터 시작하였으나 예상보다 실적이 저조하자 보증금제한, 임차인 조건 등의 자격을 완화함
  - 총 3천억원 규모(국민주택기금 자체자금 2천억원과 주택은행 차입금 1천억원)의 자금을 조성하였으며 '98.5월부터 '99년 말까지 1,899억원의 대출이 실행됨

〈전세금 반환 지원자금 대출〉

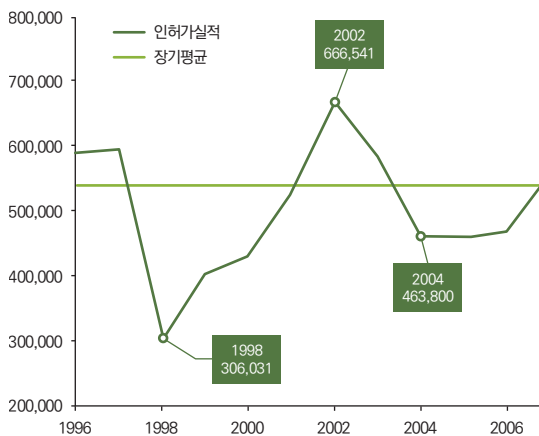
| 구분    | 내용   |
|-------|--|
| 지원자격  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 85㎡ 이하 주택, 전세보증금 7,500만원 이하(처음 출시)</li> <li>→ 85㎡ 이하 주택('98.6월 보증금제한 폐지로 자격완화)</li> <li>• 임차인: 전세계약 만료 후 신규주택 입주, 직장이동, 실직, 확정판결 등 발생시</li> <li>→ 전세계약 만료 후(자격 완화)</li> </ul> |
| 대출금액  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 가구당 최고 2천만원, 1인당 최고 3가구까지 최대 6천만원 지원</li> <li>• 전세계약금액의 30% 이내</li> </ul>   |
| 대출 금리 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 연리 16.5%</li> </ul>   |
| 대출기간  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1년</li> <li>• 전액 상환이 불가능할 경우 매년 대출금의 20%씩 상환하면서 3년까지 연장</li> </ul>  |

※ 신문기사 취합

## 2차 2003~4년은 신용카드 대출 부실 사태로 인한 경기침체와 주택가격의 단기 급등으로 인한 수급불일치가 주요 원인

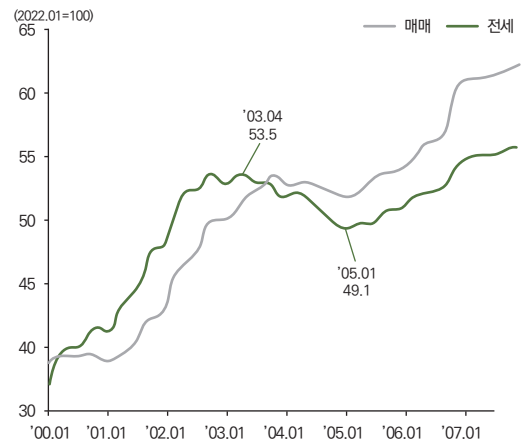
- 외환위기 이후 천천히 회복하고 있던 한국 경제는 2002~2003년 신용카드 대출 부실 사태로 인해 수백만 명이 신용불량의 늪에 빠지고 경기 침체에 돌입
- 주택 공급 측면에서는 외환위기 이후 급감한 공급물량과 김대중 정부 당시 펼친 부동산 부양책으로 인해 2000~2년 사이 주택가격이 급격하게 상승하면서 아파트뿐만 아니라 빌라 및 오피스텔까지도 건축붐이 발생해 공급량이 급증
  - 경기침체, 건설사들의 부도 등으로 상대적으로 물량이 적었던 1998~99년 분양 아파트들이 입주하는 2001~3년 가격지수가 상승
  - 가격지수의 급격한 상승세와 함께 2002년 최고점을 찍은 인허가 실적을 보면 2003~4년의 입주물량이 증가했음을 알 수 있고, 결국 전세가격은 '03.4월 최고점을 기록한 이후 '05.1월까지 하락
- 하지만 정작 수요측면에서는 급등한 전세가격을 거품으로 받아들이는 시장 분위기로 인해 전세수요가 줄어들게 됨
- 전세수요가 줄어들면서 전세가격이 하락하자 2003년에는 2001년 대비 절반수준으로 서울 아파트 분양 물량이 줄어들었으며, 이후 입주시기인 2005년부터는 공급이 줄어들면서 전셋값 하락세가 멈추게 되어 역전세 해소

〈1996~2007년 인허가 실적〉



※ 국토교통부

〈2000~2007년 가격지수〉



※ KB국민은행

- 당시 정부는 시장 질서 왜곡을 우려하며 '98년과 같이 임대인에 대한 전세 보증금 반환자금 대출 정도로 대응

### 〈2004년 전세금 반환 지원기금제도〉

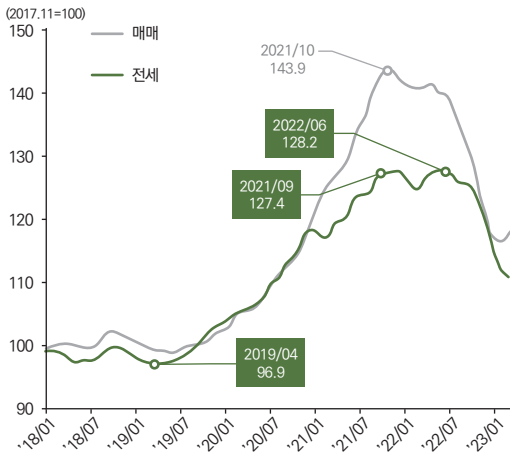
| 구분    | 내용                          |
|-------|-----------------------------|
| 지원자격  | • 25.7평 이하 주택               |
| 대출금액  | • 가구당 최대 2천만원               |
| 대출 금리 | • 연 평균 5.8%                 |
| 대출기간  | • 2년 이내 일시상환(최대 2년 더 연장 가능) |

※ 신문기사 취합

## ● 최근의 역전세는 갑작스러운 금리인상으로 주거비 부담이 커짐에 따라 발생한 수급 불일치와 전세사기 공포 확산으로 급감한 수요가 원인

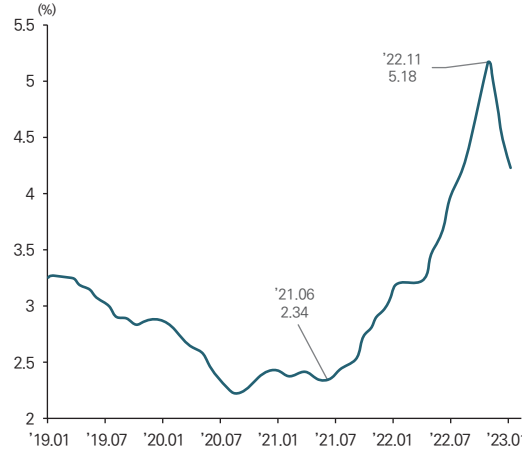
- 2019년부터 전세가격이 급격하게 상승하며 가격이 과도하게 높다는 인식이 퍼지고, 높아지는 전세대출 금리로 전세수요가 월세로 전이되는 상황 발생
  - 2021년 2~3%대이던 전세대출 금리는 1년 만에 5%를 넘겼다가 최근 소폭하락하여 4%대
- 전세가격은 '19.1분기부터 상승하여 '21.9월~'22.6월 사이에 높은 가격이 형성된 후 '22년 하반기부터 급격하게 하락하였는데, 2년 단위인 전세계약의 특성상 '23년부터 역전세 및 깡통전세의 위험이 높아짐
  - 전세계약이 체결된 후의 전세가격 변동은 계약기간 만료 전까지는 영향이 없으나 계약기간 만료시점의 가격변동은 전세 재계약 내지 신규계약 보증금에 영향을 주게 됨
  - 연구결과에 따르면 2023년 하반기 만기 전세 계약의 경우 2년간 주택가격이 0~10% 하락할 경우엔 7.5%가, 10~20% 하락할 경우엔 12.5%가 깡통전세일 것으로 추정(민병철, 2022)

〈2018년 이후 실거래가 추이〉



※ 국토교통부

〈2019년 이후 전세대출 금리 추이〉



※ 한국주택금융공사

- 또한 최근 인천 미추홀, 서울 강서구 등의 빌라 및 다세대를 중심으로 조직적인 전세사기가 발생하면서 전세보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 공포심리가 확산되며 전세 대신

## 월세나 매매를 선호하는 경우도 생겨남

- 전세사기는 역전세·강통전세와는 달리 임대인이 임차인에게 고의적으로 사기·기망행위를 하여 임차보증금을 편취하는 것으로 최근 발생한 전세사기는 크게 두 유형
  - ① 시세를 알기 어려운 신축빌라의 특성을 악용하여 감정평가사나 공인중개사와 공모해 가격을 부풀려 강통전세 계약을 체결하는 사례(미추홀구 건축왕 사건 등)
  - ② 주택임대사업자가 공인중개사, 브로커(모집책) 등과 공모해 전세시세를 부풀려 임차인의 보증금을 받아 빌라를 매입(무자본 갭투자)한 뒤 채무변제 능력이 없는 바지임대인으로 명의를 변경하고 전세금을 돌려주지 않는 사례(빌라왕 사건 등)

## ■ 전세 및 전세대출 제도에 대한 개선사항으로는 다양한 의견 존재

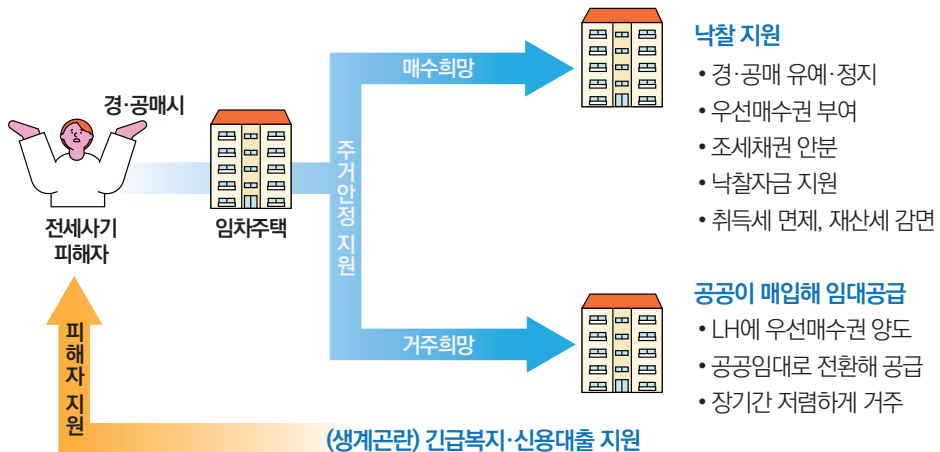
### 〈전세 및 전세대출 관련 개선사항 의견〉

| 개선사항            | 세부 내용  |
|-----------------|--|
| 임차인<br>대항력 강화   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 최우선 변제 금액 상향</li> <li>• 확정일자를 전세권 설정에 준하는 효력을 갖도록 보완</li> </ul>   |
| 중개인<br>책임 강화    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공인중개사에게 전세 관련 설명(주변시세, 세금체납여부, 조세채권과 보증금 반환채권과의 권리관계 등)의무 부여</li> <li>• 설명의무 위반시 처벌 및 손해배상의무 부과</li> </ul>        |
| 에스크로, 신탁회사      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대차계약 중간 과정에 전세보증금을 관리하는 에스크로나 신탁회사 활용</li> </ul>   |
| 전세대출<br>보증비율 축소 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 전세자금대출 보증 비율 축소</li> <li>• 보증비율 축소시 대출조달 규모도 줄어들게 되어 100% 보증금만 있는 전세에서 전세보증금 일부를 월세로 대체하는 보증부월세로 전환 효과</li> </ul> |

※ 신문기사 취합

- 정부에서는 전세사기 피해자 지원을 위해 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 제정하였으며 1) 전세사기 예방을 위해 안전한 거래환경 조성, 임차인의 법적 권리 강화를, 2) 전세사기 피해 지원을 위해 자금 대출이나 긴급 주거지원 등의 지원방안을 수립

### 〈전세사기 피해자 지원방안〉



※ 관계부처 합동 보도자료(23.4.27)전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안

● 한국주택금융공사에서는 전세사기 피해 임차인을 위해 특례보금자리론, 특례 채무조정 등의 지원 제도를 마련하여 시행 중

- (정책모기지 금융지원 강화) 전세사기 피해자가 거주주택을 경락받거나 신규주택 구입 시 보금자리론을 사용할 경우 금융지원을 강화

| 구분     | 특례보금자리론  | 전세사기피해자 특례보금자리론                          |
|--------|--|--|
| LTV    | • 담보주택 소재지 및 종류에 따라 LTV 55%~70% 적용                 | • 담보주택 소재지 및 종류와 무관하게 LTV 80% 또는 100% 적용 |
| 우대금리   | • -  | • 소득 및 주택가격과 무관하게 0.4%p 적용               |
| 대출만기   | • 10·15·20·30·40·50년                               | • 좌동                                     |
| 초장기    | • 40년 : 만39세 이하 또는 신혼가구<br>• 50년 : 만34세 이하 또는 신혼가구 | • 40·50년 : 연령 및 신혼가구 요건 미적용              |
| 거치기간   | • 해당 없음  | • 최대 3년 이내                               |
| 만기지정상환 | • 해당 없음  | • 대출원금의 30% 이내                           |

- (채무조정) 전세사기로 전세보증금을 불완전하게 회수하여 전세대출 상환이 어려워진 임차인을 위한 지원

〈HF 전세사기 피해자 채무조정〉

| 구분      | 내용  |
|---------|---|
| 지원대상    | 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서 정의한 전세사기 피해자 |
| 채무조정 대상 | 전세사기 피해로 공사가 은행에 대신 변제한 채권                  |
| 분할상환기간  | 최장 20년                                      |
| 상환유예    | 전세사기 피해자 인정 시 2년 상환 유예 가능                   |
| 이자 감면*  | 실익 있는 재산을 보유한 경우에도 감면가능                     |
| 채권보전조치  | 실익 있는 재산 보유한 경우에도 채권보전조치(압류 등) 미실시          |

※ 주)공사가 은행에 채무를 대신 변제한 이후 발생이자 감면

# HF 한국주택금융공사



## 참고문헌

- 민병철. (2022). 보증금 미반환 위험의 추정 -강통전세 아파트를 중심으로(주택금융리서치 통권 제28호). 부산:한국주택금융공사
- 관계부처 합동 보도자료(23.4.27)전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안
- 권율. (1998년 7월 4일). 전세분쟁 전년대비 3배 증가. 연합뉴스
- 김경철. (1998년 4월 18일). IMF이후 전세값 폭락 12조 증발 “가계자금 공포”. 한국일보
- 이성훈. (2023년 4월 20일). 전세 사기, 강통전세와 달라…. 조선일보
- 한국은행
- 한국부동산원
- 한국주택금융공사
- KB국민은행