

고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로

The Relationship between Jeonse-to-Price Ratio and Jeonse Deposit Non-Return Risk:
Focused on Jeonse Guarantee Accident in Seoul

김진유 (Kim, Jin-Yoo)*

< Abstract >

This study aims at analyzing the relationship between Jeonse-to-Price Ratio (JPR) and Deposit Non-Return Risk (DNRR). Recently, Jeonse fraud, in which landlord intentionally does not return the Jeonse deposit, has become a social problem. In this study, the change and regional difference of JPR were analyzed based on the real transaction data of Jeonse and sales from January 2020 to June 2022 in Seoul. In addition, the trend of JGA was analyzed using subrogation data provided by the Housing and Urban Guarantee Corporation (HUG). Finally, the relationship between the JPR and JGA (subrogation) was analyzed through regression analysis. The analysis results are summarized as follows. First, the areas with a high JPR are the outskirts of Seoul, where low-priced&multi-family houses make up majority. Second, the JGA mainly occurs in houses with deposits between 100 million won and 300 million won. Third, there is a high correlation between the JPR and JGA, and a lot of Jeonse Guarantee Accidents occur especially in the districts with a high proportion of multi-family houses. These research results suggest that in order to reduce DNRR in the future, it is necessary to intensively manage areas with many multi-family houses that are between 100 million won and 300 million won.

Keyword : Jeonse Guarantee Accident, Jeonse Fraud, Jeonse-to-Price Ratio, Subrogation, Multi-Family Houses

I. 서론

우리나라 전세는 매우 독특한 제도다. 전세가 우리나라에만 있다고 오해하는 경우가 많으나, 사실은 인도나 볼리비아 등 몇몇 외국에도 현존하는 계약형태다 (김진유, 2015). 다만 우리나라의 전세는 여러 측면에서 다른 나라와 차별화된다고 할 수 있다.

우선 전체 임대차계약에서 차지하는 비중이 다른 나라에 비해 월등히 높다. 르프테크기업, 직방에 의하면 우리나라 전월세 거래 중 전세의 비중은 2022년

기준 48.4%로 절반가량을 차지한다. 반면 인도의 경우 전세제도는 수랏과 방갈로르 등 2개 도시에서만 발견되고, 볼리비아의 경우 가장 최근 주택통계인 2012년 센서스 자료를 보면 전국적으로 3.1%만이 전세(Anticretico)이다(볼리비아 통계청, 2012).

둘째, 우리나라는 전세가 있는 다른 나라에 비해 공식적인 금융이 훨씬 발달했으므로 전세가 가진 자금용 역할의 중요성이 낮다. 대부분의 집주인은 은행을 비롯한 공식적인 금융기관에서 대출을 받을 수 있으므로 집을 빌려주고 세입자로부터 무이자 대출을 받는 대출 수단으로서의 전세의 역할은 매우 약화되었다. 반면

* 본 학회 정회원, 경기대학교 창의공과대학 스마트시티공학부 도시·교통공학전공 교수, jinewk@gmail.com

인도나 볼리비아에서는 여전히 집수리 자금이나 투자 자금 용통을 위해 전세제도를 이용하기도 한다(김진유, 2017).

셋째, 전세는 우리나라 주택시장에서 중요한 주거상향이동의 매개체 역할을 한다. 생애 주기와 소득에 따라 순수월세, 보증부월세, 전세, 자가로 이어지는 주거사다리에서 전세는 자가 거주 바로 직전에 위치하여 마지막 디딤돌 역할을 한다. 통상 저축한 목돈을 더하여 전세보증금을 늘려가는 소위 '강제저축'을 통해 자가 구입을 위한 종잣돈을 마련함으로써 자가소유로 올라가는 것이다.

이렇듯 전세가 우리나라 주택시장에 여전히 중요한 역할을 하며 유용한 임대차계약으로 인정받고 있음에도 불구하고, 전세로 인해 발생하는 부작용들도 많이 나타나고 있다. 그중 최근에 가장 문제가 되고 있는 것 중 하나는 전세사기다(국토교통부, 2022). 전세사기가 아직 명확하게 정의되지는 않았으나, 정부의 자료와 피해사례를 기반으로 정리해본다면 전세사기는 '집주인이나 건축주, 중개인 등 전세 계약 관련자들이 세입자를 속여 전세보증금을 가로채는 행위'로 정의할 수 있다. 전세사기에는 다양한 유형이 있으나, 공통점은 세입자들이 계약 당시 알아야 할 중요한 정보를 고의로 누락시켜 전세보증금을 사기주체가 가로챌으로써, 결국 세입자는 계약 만료 시에 보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못하게 된다는 것이다.

우리나라 전세보증보험의 90% 이상을 취급하고 있는 주택도시보증공사에 의하면, 집주인이 보증금을 돌려주지 않아 보증기관이 대위변제한 '전세보증사고'가 급격하게 증가하고 있다. 특히 상대적으로 서민들이 많이 거주하는 연립주택이나 다가구·다세대 주택에서 전세보증사고가 빈번히 발생한다. 물론 이러한 보증사고의 일부는 보증보험가입율의 증가에 기인했을 것이나, 상당수는 고의적 전세사기와 연관된 것으로 보인다. 특히 전세보증금이 매매가에 육박하거나 오히려 초과하는 경우를 소위 '깡통전세'라고 부르는데, 전세보증사고는 깡통전세가 많은 지역에서 집중적으로 발생하고 있다.

주지하듯이 우리나라 임대차시장에서는 전세가 차지하고 있는 비중이 상당히 높고 무주택 서민들의 경우 가구 자산에서 전세보증금이 차지하는 비중이 절대적이므로 전세사기 피해를 입을 경우 임차가구는 매우 큰 위기에 빠지게 된다. 왜냐하면 보이스피싱이나 기

획부동산과 같은 사기 피해에 비해 전세사기는 피해금액이 크고, 주거불안과 직결되어 있어 단순히 전세금만 잃는 것이 아니라 직장생활과 결혼생활에도 영향을 미치는 등 단순한 경제적 타격을 넘어 다방면에 피해를 초래하기 때문이다.

그러므로 전세사기의 유형과 구조를 살펴보고 사기 피해를 예방할 수 있는 제도적 개선방안을 마련하는 것은 서민 주거안정 뿐 아니라 사회 전체의 안정을 위해서도 매우 중요하다. 그럼에도 불구하고 전세사기와 관련 내용들은 언론을 통해 사례와 기초적인 통계 정도가 알려지고 있을 뿐 학술 연구는 거의 이루어지지 않았다. 최근 정부도 '전세 사기 피해 방지 방안'을 발표했으나 아직 전세사기의 전체적인 규모나 피해자 수를 정확하게 파악하지 못하고 있는 실정이다(국토교통부, 2022).

이에 본 연구는 전세사기의 유형과 제도적 허점을 살펴보고, 전세사기가 포함된 전세보증사고와 고위험 전세 간의 관계를 분석하여 정책적 시사점을 도출하고자 한다. 이어지는 2장에서는 전세사기와 전세사고 관련한 사례와 이론적 논의를 정리하고, 전세사기 관련 선행연구를 검토한다. 3장에서는 본 연구에서 분석에 사용한 실거래자료와 대위변제 자료의 내용을 설명한다. 4장에서는 전세사기, 고위험 전세비율, 전세사고율 및 상호 관계에 대해 분석한 결과를 설명한다. 마지막으로 5장에서는 주요 결과들을 요약하고 정책적 시사점을 제시한다.

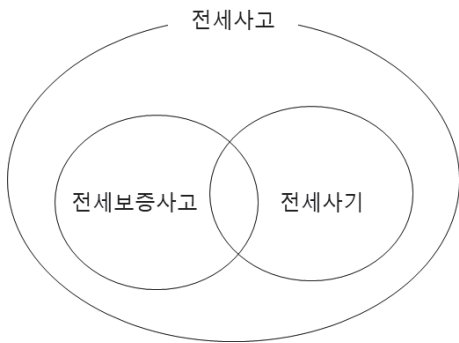
II. 선행연구 및 이론적 검토

1. 전세사고와 전세사기

본 연구에서는 집주인이 전세기간이 만료되었음에도 불구하고 보증금을 반환하지 않는 것을 '전세사고'로 정의하도록 한다. 전세사고 중 보증기관이 대위변제한 경우를 '전세보증사고'라고 하므로 전세사고는 전세보증사고를 포함한 개념이라 할 수 있다. 다시 말해, 전세보증금을 제 때에 돌려주지 않는 전세사고는 보증보험을 가입했으면 전세보증사고이고, 보증보험을 가입하지 않았으면 일반 전세사고라 할 수 있다. 이중 전세보증사고의 정의를 보다 구체적으로 살펴보면, 주택도시보증공사에서는 '전세 계약 해지 또는 중

료 후 1 개월까지 정당한 사유 없이 전세보증금을 반환 받지 못하였을 때'나 '전세 계약 기간 중 전세목적물에 대하여 경매 또는 공매가 실시되어, 배당 후 전세보증금을 반환받지 못하였을 때'를 전세보증사고라고 정의하고 있다(주택도시보증공사). 앞서 정의한 전세사기는 전세사고 중 '고의'가 개입된 경우라 할 수 있다(그림 1).

<그림 1> 전세사고와 전세사기의 관계



전세사고와 전세사기에 대해서는 정부나 언론에서는 꾸준히 다루어 왔으나 이론적 논의는 거의 찾아볼 수 없다. 그러므로 본 절에서는 전세사고 및 전세사기의 발생 원인과 유형을 관련 이론과 사례 중심으로 살펴보기로 한다.

전세는 보증금이 매우 큰 임대차계약으로 시장 상황에 따라 집주인이 보증금을 제 때에 돌려주지 못하는 상황이 발생할 가능성이 있다. 예를 들어, 1998년 외환위기로 인해 주택시장이 급격히 냉각되면서 일부 지역에서는 매매가가 전세가 밑으로 하락하는 소위 깡통전세가 발생하였는데, 이때 집주인들 중 일부는 전세금을 돌려주지 않고 기간을 연장하러거나 해당 주택을 매입하라는 식의 요구를 함으로써 세입자들의 권리를 침해했다.

한편 매매가와 전세가 역전과는 별개로 전세가가 급격히 하락하게 되면 기존 전세보증금보다 낮은 보증금으로 신규 세입자와 계약할 수밖에 없는데, 이때는 집주인이 차액만큼을 조달하여 기존 세입자의 보증금을 반환해야 한다. 그런데 자금 조달 능력이 없는 집주인은 기존 전세금을 고수하면서 기존 세입자의 보증금을 기간 만료이후에도 돌려주지 않음으로써 세입자가 큰 곤경에 빠지게 된다. 이러한 전세가 급락도 전세사고를 일으키는 원인이 된다.

더 심각한 것은 집주인이나 건축주, 중개인이 고의로 전세보증금을 가로채고 돌려주지 않는 전세사기다.

구조적으로 전세는 월세보다 사기에 취약하며 이것이 전세사기가 많이 발생하는 원인 중 하나라 할 수 있다. 전세사기는 잔금을 치르고 입주한 후에 실질적인 행위가 이루어지므로 세입자들은 상당기간 인지를 못하는 경우가 대부분이다. 결국 계약만으로 시점이 도래하거나 특별한 일이 있어 집주인과 연락을 취할 때 사기 피해를 인지하게 된다. 반면 월세 계약의 경우 매달 월세가 집주인에게 지급되므로 월세를 받는 집주인이 바뀌게 되면 세입자가 쉽게 인지할 수 있어 보증금을 노린 사기 대상이 되기가 상대적으로 어렵다. 또한 전세는 보증금 규모가 크므로 사기행위를 통해 얻는 이익도 커서 사기 주체에게는 월세보다 전세가 훨씬 더 매력적인 대상이 되는 것이다. 바로 이러한 전세 계약의 특성이 사기사건이 전세에 집중되는 현상의 원인이라 할 수 있다.

보다 근본적으로 전세사기의 기저에는 정보 비대칭성(Information asymmetry)과 제도적 허점이 자리하고 있다. 거의 대부분의 사기는 정보를 많이 가진 사기 주체와 정보가 부족한 피해자 사이에서 발생하는 데, 전세사기도 예외가 아니다. 전세사기 피해자 대부분이 사회초년생이나 신혼부부로 전세 계약 경험이 많지 않은 계층이라는 점은 이를 반증한다.

이들은 전세 계약 시에 등기부등본을 확인한다든지 집주인과 직접 계약을 해야 한다는 정도의 사항은 알고 있지만, 그보다 조금 복잡한 경우에 대해서는 대처 방법을 알지 못하는 경우가 많다. 예를 들어, 집주인의 세금 체납여부를 확인해야 한다거나 신탁등기가 되어 있으면 수탁사(신탁회사)의 동의를 반드시 받아야 한다거나, 신축주택의 경우 실제 거래사례가 충분치 않아 정확한 시세를 알 수 없다는 등의 정보를 세입자들이 모르는 경우가 많다.

제도적인 허점도 전세사기 발생의 주요 원인 중 하나다. 전세 세입자들이 대항력을 갖추는 시점과 대출을 시행하는 금융기관이 근저당권을 설정하는 시점 간의 차이가 좋은 예이다. 세입자들은 전세 잔금을 치르고 당일 입주한 후 전입신고를 하게 되면 그 다음 날 0시부터 대항력을 갖추게 된다. 그러나 사기 주체가 세입자 입주 당일에 대출을 받게 되면 은행은 대출 즉시 근저당권을 설정하게 되므로 선순위가 된다. 이 경우 세입자들은 우선변제권을 보장받지 못하게 되며 집

주인이 대출을 갚지 않고 잠적하면 해당 주택은 경매 처리된다. 경매낙찰금에 대해 세입자는 소액임차보증금 대상이 되어 우선 보장되는 금액 외에는 당해세와 은행 대출 다음 순으로 변제를 받게 된다. 그 결과, 세입자는 전세금의 일부 또는 전부를 잃게 되는 것이다.

이 외에도 전세사기 수법은 아주 다양하며 갈수록 지능화, 복잡화되고 있다. 또한 정확한 통계는 없으나 전세보증사고 추이로 미루어볼 때, 사기피해 건수나 규모도 급증하고 있는 것으로 판단된다. 왜냐하면, 주택도시보증공사의 전세보증사고의 정의(정당한 이유 없이 반환하지 않거나, 집이 경매나 공매로 처분되는 경우)를 기준으로 볼 때 전세보증사고의 상당수가 전세사기와 관련되어 있을 것으로 보이기 때문이다.

2. 전세가율과 고위험 전세

전세에 관한 연구는 주로 전월세 전환을 중심으로 많이 이루어져 전세가율(전세보증금/주택가격)에 대한 연구는 드물다. 당연히 전세가가 매매가에 근접하거나 매매가를 초과하는 '고위험 전세'와 관련한 연구는 거의 없다. 다만 하우스푸어에 관한 연구의 결론부에 '깡통전세'가 잠깐 언급된 경우는 있었다(김준형, 2013). 그동안의 전세 관련 연구 경향으로 판단해 본다면, 연구자들이 전세가율을 시장의 변화를 대리하는 지표 정도로 인식하여 그 중요성이 상대적으로 낮다고 판단한 것으로 보인다. 또한 전세사고나 전세사기가 급증한 것이 비교적 최근이므로 '고위험 전세'와 관련한 연구수요가 적었을 것으로 사료된다. 그러므로 본 절에서는 전세가율 관련 선행연구를 중심으로 살펴볼도록 한다.

일반적으로 전세가율은 주택가격과 전세가에 미치는 사회경제적 요인과 지역특성에 따라 달라지는 경향을 보인다는 것이 선행연구의 핵심 결론이라 할 수 있다(김종일 외, 1998; 이재범·고석찬, 2009; 고필송·김동현, 2013; 안영빈, 2022).

전세가율에 대해 이론적인 접근을 시도한 임윤성(1997)은 2개의 전세기간을 설정하고 2번째 기간의 전세가율에 따라 전세 선호도가 어떻게 달라지는지를 수학적 논증을 통해 설명하고 있다. 결론적으로 2번째 전세 계약 시에 직면하는 전세가율(ψ)이 한계 전세가율($\hat{\psi}$)보다 낮으면 자가를 선호하고, 그 반대면 전세를 선호한다는 결론을 제시하고 있다. 이는 전세가율이

낮은 지역은 매매수요가 높은 반면, 전세가율이 높은 지역은 대체로 전세수요가 높은 것과도 일맥상통한다.

김종일 외(1998)는 서울아파트 시장에서 기대매매가 상승률과 전세가율이 이론적 예측과는 달리 양의 상관관계를 보인다는 것을 근거로 서울아파트 시장이 비효율적이라고 결론을 내리고 있다. 그들은 시장균형 조건으로 매매가와 전세가의 차액만을 지불하고 아파트를 구입(갭투자)하는 경우의 기대수익률이 채권(안전자산)의 이자율과 같아야 한다고 보고 분석을 전개하였다. 1986년부터 1996년까지의 기간에 대해 한국주택은행(현 KB국민은행)의 매매 및 전세가지수와 부동산뱅크의 가격자료를 이용하여 분석한 결과, 전세가율이 높은 기간에 오히려 기대매매가 상승률이 높아지는 경향이 보였다. 또한 전세가율이 높은 소형아파트들의 매매가 상승률이 대형아파트보다 높았던 시기들이 여러 번 존재했다는 것을 근거로 대형아파트들의 매매가가 과대평가되었다고 평가하고 있다.

이용만(2000)은 1998년 이후 이어지는 전세가율 상승이 구조적 추세에 따른 변화인지, 아니면 전세가는 내재가치 상승을 선반영한 반면 매매가는 아직 반영하지 않아 발생한 일시적 변화인지를 밝히고자 했다. 상태-순환모형을 이용해 전세가율 상승을 추세 부분과 순환 부분으로 분해하여 분석한 결과, 일부 순환적 부분도 있었으나 대부분은 추세적 변화로 나타났다. 실제 이 연구에서는 김종일 외(1998)에서 사용한 한국주택은행(현 KB국민은행)의 가격지수와 부동산뱅크의 아파트 매매가 및 전세가 자료를 이용하였는데, 전세가율은 1991년 40%를 밑돌던 것이 2000년 4월에는 58.77%로 상승하였다. 다만 지속적으로 상승한 것은 아니고 외환위기의 충격으로 큰 폭으로 하락을 경험하고 이후 급격히 상승하여 회복하는 과정을 거쳤다. 결론적으로 장기적 관점에서는 전세가율이 지속적으로 상승하는 구조적 변화가 관측되었다.

이재범·고석찬(2009)은 서울을 5개 하위지역으로 나누어 1989년부터 2006년까지의 아파트 전세가율을 분석하였다. 결과적으로 편의시설과 기반시설이 잘 갖추어진 곳은 전세가율이 낮게 나타나는데, 매매가가 높고 변화가 많은 지역일수록 전세가율이 낮고 매매가가 낮고 안정된 곳일수록 전세가율이 높게 나타난다고 해석하고 있다. 특징적으로 재건축이 임박한 아파트는 최저 8.3%로 극히 낮고, 투자가치가 거의 없는 아파트는 최고 92.6%까지 극히 높게 나타나는 경우를 예로

들었다. 즉, 전세가율은 실제 거주환경이나 투자가치에 따라 아주 큰 차이가 날 수 있다는 것이다. 전세가율에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과 면적이 작을수록, 단지 총세대수가 적을수록, 지역의 사업체수가 많을수록 전세가율이 높게 나타났다. 또한 대학 진학률과 층수도 전세가율과 비례관계를 나타냈다.

가장 최근 연구인 안영빈(2022)의 연구에서는 전세가율을 종속변수로 한 회귀분석을 실시한 결과 주택건설 인허가 건수와 산업생산만 양의 영향을 미치고, 금리와 주택가격상승률, 총 통화량, 소비자물가 상승률은 음의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 전세가율의 1차 자기회귀과정에서 얻어진 잔차를 종속변수로 두고 분석하여 전세시장의 불안정성에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과에서는 유동성 지표인 총 통화량과 소비자 물가 상승률이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그는 이 결과를 토대로 전세시장의 불안정성이 심화될 때는 총 통화량을 줄이고 물가상승을 억제하는 금융정책이 일시적인 전세시장 안정화 정책보다 효과적이라고 설명하고 있다.

3. 요약 및 본 연구의 차별성

전세사고와 전세가율 관련 논의와 선행연구를 살펴본 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 전세사고와 전세사기는 주택시장의 급격한 변화나 정보 비대칭, 제도적 허점으로 인해 발생하는 것으로 볼 수 있다. 특히 전세사기 피해를 입는 세입자들의 경우 대부분 임대차계약 경험이 적은 사회초년생 등으로서 이들이 가진 법적 지식과 해당 부동산에 대한 정보가 집주인이나 건축주 등 사기 주체에 비해 월등히 적을 수밖에 없다. 결과적으로 불공정한 계약을 하거나 계약 후 사기를 당하더라도 피해사실을 뒤늦게 인지하는 경우가 많아 피해를 키우고 있다.

둘째, 전세가율은 매매가와 전세가의 변화에 영향을 미치는 요인에 의해 변화하며 시기 및 지역에 따라 차별화되어 나타난다. 선행연구를 종합해보면, 전세가율은 추세적으로 상승해왔는데 이것은 매매시장과 전세시장의 구조적인 변화로 인해 발생한 것으로 이해할 수 있다. 또한 지역별로도 다르게 나타나는 바, 매매가가 낮고 안정되어 있을수록, 대학진학률이 높을수록 전세가율은 높게 나타나는 경향이 있다.

이상의 검토결과를 볼 때, 전세사고 및 전세가율 관

련 연구는 매우 부족하다고 판단된다. 특히 전세사고 및 전세사기 관련한 학술적 연구는 전무하며, 전세가율과 관련된 연구도 매매가와 전세가 간의 관계에 초점을 맞추거나 전세가율에 영향을 미치는 요인들을 분석하는 데에 집중해왔다.

그러므로 본 연구는 다음과 같은 측면에서 기존 연구들과 차별성이 있다고 볼 수 있다. 우선 전세사고에 대해 최초로 분석을 시도한다는 점이다. 전세사기와 깊게 연관되어 있을 것으로 판단되는 전세사고의 추이와 양태를 분석함으로써 향후 전세사기를 줄이기 위한 정책적 시사점을 제공할 수 있을 것이다. 둘째, 전세사고와 전세가율 간의 관계를 분석한다는 점이다. 전세가율이 높다는 것이 만약 전세사고와 관련되어 있다면, 전세사고 및 전세사기를 방지하기 위한 대책을 수립하는 데에 중요한 정보를 제공할 수 있을 것이다. 셋째, 매매와 전세 실거래가격을 이용하여 보다 정확한 전세가율 분석을 시도한다는 점이다. 그동안 전세가율 분석은 주로 지수나 시세 자료를 사용하였는데, 두 개의 지표는 평균적인 값이므로 지역의 전체적인 상황을 파악하는 데에는 유용하나 정확한 전세가율을 분석하는 데에는 한계가 있었다. 넷째, 선행연구는 주로 아파트를 대상으로 분석하였으나 본 연구는 연립, 다세대와 오피스텔 등 전세사기의 주요 유형을 포함하여 분석한다는 것이다. 실제 전세사기는 아파트의 경우보다 비 아파트에서 많이 발생하므로, 단순히 전세가율의 지역별 차이나 영향요인을 밝히는 차원을 넘어 전세사기 가능성이 높은 '고위험 전세'의 지역별 분포나 특성을 밝힘으로써 전세사고 피해를 감소시키는 데에 기여할 수 있을 것이다.

III. 분석자료

본 연구에서 사용한 자료는 크게 둘로 구분할 수 있다. 첫 번째 자료는 전세보증금 미반환 보증사고의 전체적인 상황을 파악하고 전세가율과의 상관관계를 분석하는 데에 사용한다. 다른 하나는 연립·다세대, 오피스텔 및 나홀로아파트(50세대 미만 1동짜리)의 매매 및 전월세 실거래가 자료로서 전세가율을 분석하는 데에 사용한다.

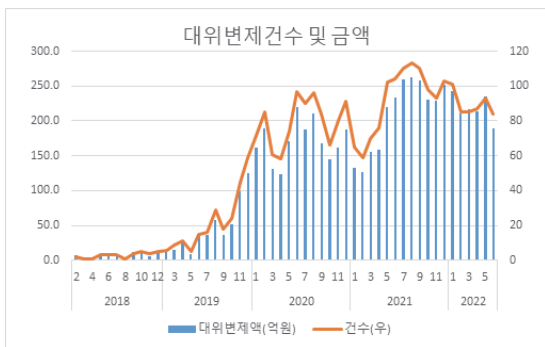
1. 전세보증사고 자료

전세사고를 분석하기 위해 전세 보증시장의 90% 이상을 점유하고 있는 주택도시보증공사(HUG)의 2018년 이후 2022년 6월까지 서울시 전체의 대위변제 자료를 이용하였다. 앞서 살펴본 바와 같이 전세사고는 보증보험에 가입하지 않는 경우도 포함한 개념이나, 본 연구에서는 자료구득이 가능한 전세보증사고 자료를 중심으로 전세사고를 분석하기로 하였다.

분석 대상은 총 2,861건으로 총 6,473억 원의 대위변제 사례이다. 건당 평균 대위변제액은 2억 2,626만 원으로 나타났다. 시계열적으로 보면 대위변제 건수와 금액은 2019년 10월부터 급격히 증가하여 2020년에는 월평균 79.5건, 171.4억 원에 이르렀다. 2021년 초에 일시 감소하였으나 하반기부터 다시 증가하여 월평균 100건, 250억 원 내외의 대위변제가 이루어졌다. 2022년 들어 다소 감소하기는 했으나, 6월까지 월평균 89.2건, 217.9억 원으로 꾸준히 증가세를 유지하고 있다.

지역별로 보면 강서구가 1,256건(2,745억 원)으로 건수로는 43.9%, 변제액으로는 42.4%의 전세보증사고가 집중된 곳임을 알 수 있다. 그 다음으로는 양천구로 376건(13.1%), 825억 9,247만 원(12.8%)이었으며, 금천구(196건, 424억 원), 구로구(195건, 약 455억 원) 순이었다.

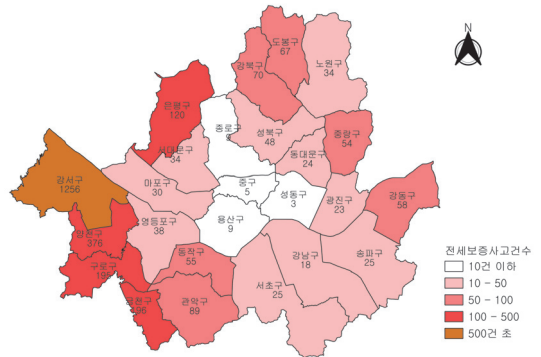
<그림 2> 대위변제 건수 및 금액



이미 알려진 대로 서민 주거유형인 연립·다세대주택이 많은 자치구에서 전세보증사고가 많이 발생하는 것을 알 수 있다. 특히 서울의 서남부 지역에서 사고가 많이 발생하는데, 동부지역의 중랑구도 연립·다세대주택이 많지만 상대적으로 전세보증사고가 덜 발생하

는 것으로 미루어 볼 때 특정지역에 집중되는 지역적 특성도 있는 것으로 판단된다. 이 부분에 대해서는 후반부의 전세사고에 미치는 지역적 영향부분에 대해 회귀분석을 통해 살펴보기로 한다.

<그림 3> 전세보증사고 건수



2. 전세가을 분석 자료

전세가을을 분석하기 위해서 사용한 자료는 프롭테크 기업, 빅밸류로부터 제공받은 매매 및 전월세 실거래가격이다. 서울시 전체에 대해 2020년 1월부터 2022년 8월까지 거래된 연립·다세대, 나홀로아파트(50세대 미만 1동짜리), 오피스텔의 자료이다.

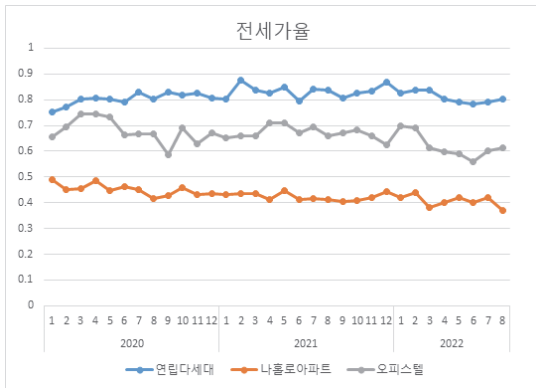
전월세 실거래 921,985건과 매매 실거래 316,068건을 포함하여 총 1,238,053건의 자료를 분석에 이용하였다. 주요 변수는 주소(행정동까지 표시), 건물명, 층, 주택면적, 건축연도, 거래일자, 거래 구분(매매, 전세, 월세), 매매가, 보증금, 월세액 등이다.

실거래가격 기반 전세가을을 분석하기 위해서 매매 자료와 전월세 자료를 연결하는 과정을 수행하였다. 신축빌라를 전세 계약과 함께 분양하는 경우나 전월세 계약과 동시에 매매계약을 하는 특수한 경우를 제외한다면, 하나의 주택이 동시에 매매계약과 전월세 계약이 되는 경우가 적으므로 동일 시점에서 실거래된 매매가와 전세보증금을 관측하기는 쉽지 않다. 또한 원 자료에 동호수가 표시되어 있지 않으므로 자료의 한계상 동일 시점의 매매 실거래가와 전월세 실거래가를 관측하는 것은 불가능하다.

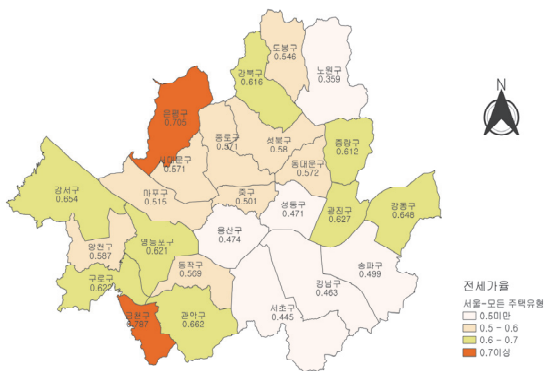
이에 본 연구에서는 동일 건물의 동일 면적의 주택은 동일한 주택으로 가정하고, 전월세 거래 시점을 기

준으로 전후 30일 동안 거래된 매매가를 전세와 동일한 시점에 거래된 매매가로 가정하였다. 이때 주택도시보증공사에서 전세보증사고를 정의할 때 사용한 '1개월'을 차용하여 기간을 30일로 정하였다. 예를 들어, 강서구 화곡동의 A 연립 전용 84㎡ 주택이 2021년 4월 10일 전세 거래되었다면, 동일 건물 동일면적 주택 중 2021년 3월 10일에서 2021년 5월 10일 사이에 거래된 매매가를 전세 거래와 동일한 시점에 관측된 매매가로 보았다. 또한 본 연구에서는 보증부 월세도 보증금 규모가 매우 큰 경우가 있다는 점을 감안하여 보증부 월세 거래까지도 포함하였다.

<그림 4> 전세가율 추이



<그림 5> 구별 전세가율 현황(전체주택 유형)



이런 가정 하에 전세가율 분석을 위해 동일 주택 동일 시점의 매매와 전월세 거래를 연결한 자료는 총 86,224건이다. 유형별로 보면 연립·다세대주택은 20.4%

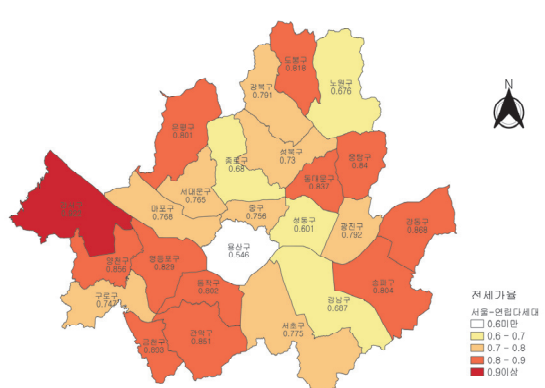
인 17,614건, 나홀로아파트가 51,096건(59.3%), 오피스텔이 17,514건(20.3%)로 나타났다.

분석자료 전체의 전세가율 평균은 56.2%로 일반적인 수준이나 유형별로 보면 전혀 다른 상황임을 알 수 있다. 연립·다세대주택은 평균 81.7%로 오피스텔(65.8%)이나 나홀로아파트(44.1%)보다 월등히 높다. 시계열적으로 보더라도 순서는 변함이 없지만, 다른 두 유형의 전세가율이 점진적으로 하락추세를 보이는 반면 연립·다세대주택은 80% 근처에서 유지되고 있어 차별적인 흐름을 보인다.

주택의 규모별로 보면, 60㎡ 미만의 소형주택의 전세가율이 59.0%로 60~85㎡ 주택(47.7%)이나 85㎡ 이상 주택(48.3%) 보다 월등히 높게 나타나 선행연구와 일치하는 결과를 보였다. 그런데 규모별 전세가율은 유형에 따라 아주 차별화된 현상이 관찰되는데, 연립·다세대는 60㎡ 미만이 82.9%로 가장 높고 면적이 커질수록 낮아지는 반면, 나홀로아파트나 오피스텔은 차이가 크진 않지만 60~85㎡에서 전세가율이 가장 높게 나타났다. 결국 연립·다세대주택은 나홀로아파트나 오피스텔과 차별화된 전세가율 분포를 보인다고 할 수 있다.

서울시의 25개 구별로 보면, 금천구가 78.7%로 가장 높았으며, 은평구(70.5%)와 관악구(66.2%), 금천구(65.4%) 순으로 나타났다. 대체적으로 연립·다세대의 전세가율이 다른 유형에 비해 높았으나, 성북구나 용산구에서는 오피스텔이 가장 높게 나타나서 구별로 차별성이 있었다(그림 5).

<그림 6> 구별 전세가율 현황(연립·다세대)



가장 전세가율이 높은 유형인 연립·다세대의 구별 전세가율 분포를 보면, 전세 주택 유형에 비해 심각한 상황임을 알 수 있다(그림 6). 강서구는 92.2%로 매우 높은 상태로서 평균적으로 연립·다세대 전세 계약은 평균적으로 보증금 미반환위험에 놓여있다고 판단된다. 전세가율이 80~90%에 이르는 고위험 지역도 11개구나 되며 이들은 대부분 서울 외곽에 위치하는 구들이다. 특히 금천구(89.3%), 양천구(85.6%) 등 서부권의 전세가율이 높게 나타났다. 또한 그동안 잘 알려지지 않은 동부 쪽의 강동구(86.8%)와 송파구(80.4%)의 연립·다세대의 전세 계약도 고위험군으로 분류되었다.

<표 1> 주택유형별 대위변제 건수 및 금액

연도	단독 다가구	아파트	연립 다세대	오피스텔
2018	1 (1.5)	15 (40.0)	15 (31.0)	1 (3.0)
2019	5 (8.2)	38 (113.5)	180 (366.4)	14 (27.0)
2020	6 (7.1)	51 (141.2)	855 (1,819.0)	42 (90.1)
2021	6 (12.3)	66 (178.1)	937 (2,119.5)	94 (207.9)
2022	2 (2.0)	32 (94.3)	451 (1,097.9)	50 (113.3)
합계	20 (31.0)	202 (567.1)	2,438 (5,433.7)	201 (441.3)

주: 괄호 안은 대위변제 금액(단위: 억 원)

IV. 분석 결과

1. 전세사고 분석

전세보증금 대위변제 통계를 통해 전세사고를 조금 더 심층적으로 분석해보자.

유형별로 보면, 2018년 이후 2022년 6월까지 연립·다세대주택이 2,438건으로 전체의 85.2%를 차지하고 있어 압도적으로 많은 전세사고가 발생하고 있는 것으로 나타났다. 금액으로 보더라도 대위변제 총액의 83.9%인 5,433.7억 원의 보증금 미반환 사고가 발행하였다. 다음으로는 아파트(보증사고 자료는 모든 아파트 포함)와 오피스텔의 사고 건수가 각각 7.1%, 7.0%로 나타나 미미한 수준인 것을 알 수 있다. 이는 아파트와 오피스텔에서 사고가 덜 발생하는 것도 영향이 있겠지만, 주택도시보증공사의 보증상품의 가입기준이 수도권외의 경우 보증금 7억 원까지 가능하다는 점도 원인으로 작용하고 있는 것으로 판단된다. 아파트와 오피스텔은 보증금이 큰 경우들이 많아서 처음부터 보증금반환보증상품에 가입할 수 없으므로 사고가 덜 나는 부분도 있을 것이다. 그러나 그 점을 감안하더라도 사실상 전체 전세사고에서 연립이나 다세대주택이 차지하는 비중이 절대적이라는 점은 분명하다.

변제금액의 크기별로 보면, 2억 원 이상 3억 원 미만 이 전체의 1,563건(54.6%)으로 가장 많으며, 1~2억 원 수준이 977건(24.1%)으로 1억 원 이상 3억 원 미만 이 전체의 88.8%로 절대적인 비중을 차지하고 있다. 전세가율 분석에서도 1억 원 이상 3억 원 미만인 고위험 전세가 전체의 82.0%라는 점과도 일맥상통한다. 특히 전세사고가 가장 많은 연립·다세대주택의 경우 전체의 90.8%로 보증금 1~3억 원 사이의 전세 계약이 더 집중되어 있다.

2. 고위험 전세 분석

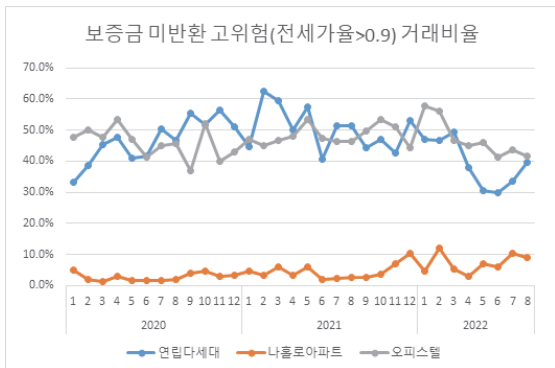
전세가율이 지나치게 높아 향후 전세보증금 미반환 위험이 높은 소위 '깡통전세'를 분석하기 위해 본 연구에서는 전세가율이 90%를 넘는 경우를 '고위험 전세'로 정의하였다. 전세가율이 어느 정도 되어야 깡통전세로 보는지에 대해 법적으로 정의된 기준이나 학술적으로 정해진 기준은 아직 없다. 언론을 통해 일반적인 논의를 살펴보면 80% 정도가 넘으면 깡통전세로 보기도 하나, 엄격하게 본다면 100%가 넘어 전세가가 매매가보다 높아야 깡통전세로 볼 수 있을 것이다. 그러나 최근의 매매가 및 전세가 하락추세를 본다면 현재 전세가율이 100%가 안되는 경우에도 시장상황에 따라 깡통전세로 전환될 가능성이 높다. 이에 본 연구는 장기적이고 본원적인 관계를 탐색하는 학술적 연구임을 감안하여 통상적인 기준보다는 높되, 향후 매매가의

등락에 따라 전세보증금보다 매매가가 낮은 주택이 될 가능성이 있는 경우를 분석하는 것이 필요하다고 판단하여 전세가율 90% 초과하는 경우를 ‘고위험 전세’로 조작적으로 정의하였다.

전세 거래 시점 전후 30일간의 매매실거래가 있었던 거래 중에서 ‘고위험 전세(전세가율 90% 초과)’의 비중은 나홀로아파트는 낮으나 연립·다세대주택과 오피스텔에서는 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 특히 연립·다세대주택의 경우 2021년 3월에는 분석 대상 계약 중 62.5%가 보증금이 매매가의 90%를 넘는 고위험 전세였던 것으로 나타났다.

지역별로 보면, 2년 8개월간 거래된 전·월세 중 고위험 전세 전체 18,183건 중 23.8%인 4,333건이 강서구에서 체결되었으며, 금천구(1,527), 송파구(1,401), 은평구(1,268) 순이었다. 이들 중 대부분은 연립·다세대주택 전세 계약에서 고위험 거래가 많았던 반면, 송파구는 오피스텔의 고위험 전세가 1,048건으로 연립·다세대(328건)보다 3배 이상 많았다는 점이 주목할 만하다. 이는 자치구별로 주택시장이 차별화되어 있어 송파구에서는 오피스텔이 자주 거래되는 반면 강서구나 금천구에서는 연립과 다세대주택의 거래가 많은 상황에 기인한 것으로 판단된다.

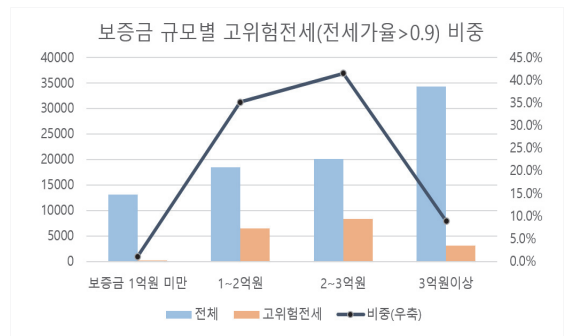
<그림 7> 고위험 전세 거래 비율 추이



보증금 규모별로 분석해보면, 2억 원 이상 3억 원 미만이 전체의 46.1%로 가장 많았으며, 1억 원 이상 2억 원 미만이 35.9%로 그다음을 차지하여 전체적으로 고위험 계약 중 3억 원 미만의 저렴한 전월세 주택이 82.0%로 절대적 다수임을 알 수 있다. 분석 대상거래 중 44.9%만이 보증금 1~3억 원에 해당했으나 이들의 고위험 거래 비중은 거의 그 두 배라는 사실은 그만

큼 서민용 전월세 주택이 전세보증금 미반환 위험에 많이 노출되어 있음을 시사한다. 이 결과는 구별로 분석하여도 크게 다르지 않게 나타나는데, 가장 고위험 전세 계약이 많은 강서구의 경우에도 44.8%가 2~3억 원, 37.9%가 1~2억 원 보증금인 계약으로서 전체 82.7%가 여기에 해당한다.

<그림 8> 고위험 전세 비중



3. 고위험 전세와 전세사과의 상관관계

이제 전세가율이 높은 고위험 전세와 전세사과 간의 관계에 대해 분석해보자. 가장 중요한 연구 질문은 ‘고위험 전세가 많으면 전세사과 가능성이 높은가’이다. 어쩌면 너무 당연한 것일 수도 있지만, 앞서 살펴본 듯이 전세가율은 연립·다세대뿐 아니라 오피스텔에서도 매우 높게 나타나지만, 지역에 따라 오피스텔에서는 전세사과가 상대적으로 매우 적다는 것을 본다면 단순히 비례관계라고만 볼 수는 없다.

두 변수 간의 관계를 분석하기 위해 분석 기간을 맞춤 필요가 있으므로 두 개의 자료에서 2020년 1월부터 2022년 6월까지 30개월 자료만 따로 추출하여 사용하였다. 원론 상으로는 전세 계약 시점과 종료 시점의 차이가 있으므로 2년 정도의 시차를 두는 것이 더 정확하겠으나, 구득한 자료가 겹치는 기간이 2년 6개월이어서 2년의 시차를 두면 표본수가 너무 적어지므로 시차를 두지 않고 분석하였다.

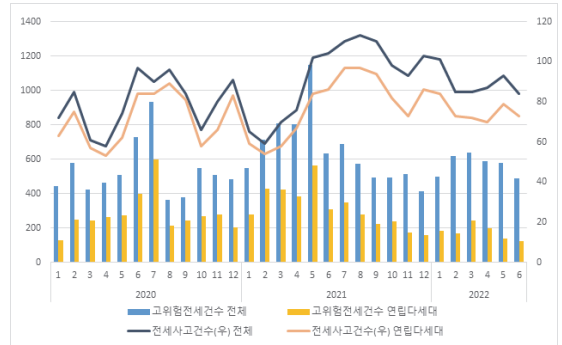
우선 전세가율이 90%를 초과하는 고위험 전세와 주택도시보증공사가 대위변제한 전세사과 간의 시계열적 변화를 분석하였다. 분석 결과 2021년 5월까지의 고위험 전세 건수와 전세사과 건수 간의 비례관계가 비교적 뚜렷하게 나타나는 것을 확인할 수 있다. 그러나 2021년 하반기부터는 고위험 전세 건수가 감소하

였음에도 불구하고 전세사고 건수는 비례해서 감소하지는 않고 상당히 높은 수준에서 유지되는 경향이 관찰되었다. 최근으로 올수록 다소 감소경향이 보이지만 하나 2021년 상반기 이전과 같이 등락이 심하게 나타나지는 않는 것이 특징적이다.

이를 보다 계량적으로 살펴보기 위해 상관분석을 실시하였다. 30개월 전체기간에 대해 두 변수 간의 상관계수는 0.87로서 아주 높은 상관관계가 있는 것으로 나타났다. 특히 연립 및 다세대주택만을 대상으로 하면 고위험 전세 건수와 전세사고 건수 간에는 0.96의 극도로 높은 상관성이 관측된다. 이에 비해 오피스텔은 0.80으로 상대적으로 낮고, 아파트는 0.25로 매우 낮은 수준임을 알 수 있다. 다만, 아파트의 경우에는 고위험을 판단할 때는 빅밸류의 나홀로아파트 자료를 쓰고 전세사고 자료에서는 주택도시보증공사의 아파트 자료를 썼으므로 그에 따른 한계는 있다.

지역별 관계를 보면 고위험 전세와 전세사고 간의 관계를 보다 입체적으로 해석할 수 있다. 우선 두 변수 간의 관계가 지역 간에 뚜렷한 차이가 있는 것을 알 수 있다. 강서구와 양천구, 구로구, 금천구와 같이 연립·다세대주택의 전세가율이 높은 지역은 고위험 전

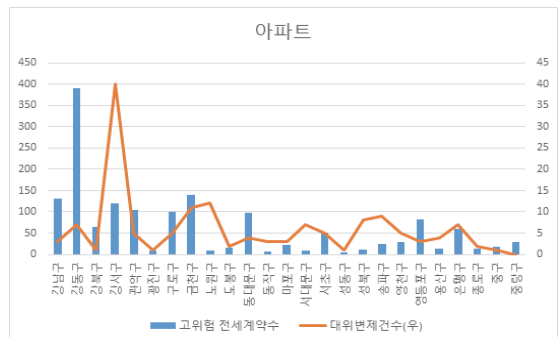
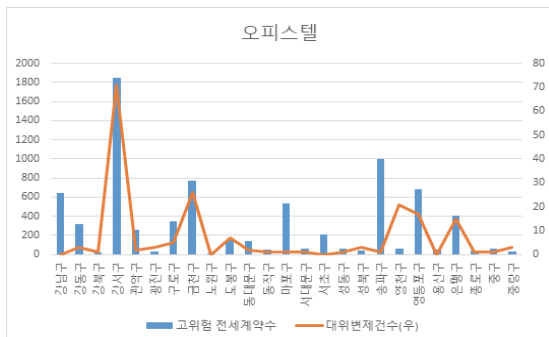
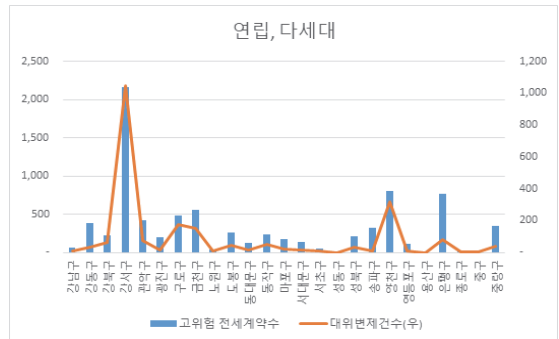
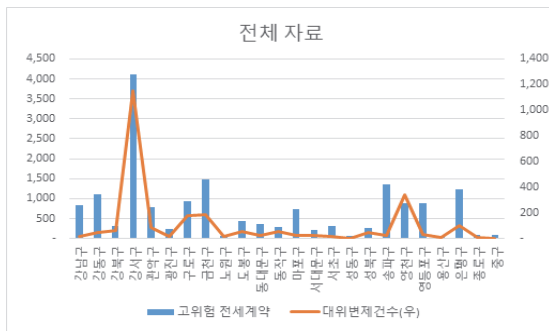
<그림 9> 고위험 전세와 전세사고 추이



세와 전세사고 간의 관계가 강하게 나타났다. 반면, 강남구, 강동구, 송파구, 은평구와 같은 지역은 고위험 전세가 많음에도 불구하고 전세사고 건수는 매우 낮았다.

더욱 특징적인 것은 강서구나 금천구의 경우에는 연립·다세대뿐 아니라 오피스텔, 아파트의 사고 건수도 높게 나타난다는 것이다. 이는 전세보증금 미반환 사고가 주택 유형 뿐 아니라 지역의 영향을 많이 받고 있음을 방증한다. 즉, 같은 오피스텔이라 하더라도 특정한 구에 있다면 전세사고 위험에 더 쉽게 노출될 수 있는 것이다.

<표 2> 자치구별 전세사고(대위변제) 건수와 고위험 전세 계약(전세가율>0.9) 건수



4. 회귀분석

전세사고에 전세가율이 미치는 영향의 근본적인 원인을 분석하기 위하여 선행연구와 기초분석으로부터 도출한 변수들을 이용하여 회귀분석을 실시하였다. 우선 자치구별 자료는 25개밖에 되지 않으므로 행정동별 자료를 구축하여 회귀분석에 이용하기로 하였다. 전세가율 자료에서는 30개월 동안의 행정동별 평균전세가율(%), 전세 계약 건수, 전세 계약 건수 중 연립·다세대 비율(%), 평균 전세보증금(억 원) 등을 정리하였다. 다음으로 전세사고 자료에서는 동일 기간에 대해 행정동별 사고 건수, 평균 대위변제 금액(억 원) 등을 정리하였다.

위의 두 개 자료를 행정동을 기준으로 연결한 후 사고 건수가 없는 행정동을 제외하고 총 129개 동의 자료를 회귀분석에 사용하였다. 종속변수는 행정동별 사고 건수, 사고율(사고 건수/전세 거래 건수*100) 등 2개를 이용하여 분석한 결과, 사고율의 결과가 통계적으로 우수하게 나타났으므로 본 연구에서는 사고율을 종속변수로 한 모형을 중심으로 설명한다.

다양한 독립변수들을 활용해 입체적으로 정리한 회

귀분석 결과는 <표 3>과 같다. 우선 가장 단순한 모형 1의 결과를 보면, 모형의 설명력은 매우 낮으나 전세가율(mrtp)이 유의하게 나타난다. 즉, 전세가율이 1% 상승하면 해당 동의 사고율이 0.01% 올라가는 것으로 나타났다. 그런데, 해당 동의 전세가 수준에 따라 사고율이 달라지는지 알아보기 위해 평균 보증금(md)변수를 추가하게 되면 두 변수 모두 유의하지 않게 나타난다(모형 2). 두 변수의 상관계수는 -0.417이고 VIF는 1.211로 다중공선성이 나타나지는 않으므로 통계적으로 회귀계수의 해석상 문제는 없다. 그러나 전세가율 변수가 유의하지 않게 변환되면서 새롭게 유의하게 등장하는 변수를 찾아야 비로소 더 구체적인 해석이 가능하므로 앞선 분석에서 중요 요인이었던 주택 유형을 감안할 필요가 있다.

모형 3은 각 행정동의 '연립·다세대주택'의 비중변수(drate)를 추가한 결과다. 1% 수준에서 유의하게 나타나며 모형의 설명력도 높아졌다. 결과적으로 해당 동의 전체 전세 거래 중 연립·다세대 비율이 1% 높아지면, 사고율이 0.011% 높아지는 것으로 나타났다. 모형 1과 비교하면, 연립·다세대 비중이 높을수록 전세가율이 높을 것이므로, 전세가율의 영향의 기저에는 연립·다세대 비중이 자리하고 있다고 해석할 수 있

<표 3> 회귀분석 결과(종속변수: 행정동별 사고율(%))

독립변수	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4	Model 5		Model 6	
					계수	VIF	계수	VIF
상수항	-0.202 [0.259]	0.327 [0.443]	0.293 [0.428]	0.056 [0.388]	0.044 [0.380]	-	-0.224 [0.237]	-
mrtp (평균전세가율, %)	0.010** [0.004]	0.007 [0.005]	-0.001 [0.005]	-0.002 [0.005]	-0.004 [0.005]	1.628	0.008** [0.004]	1.026
md (평균보증금, 억원)	-	-0.130 [0.088]	-0.106 [0.085]	-0.052 [0.078]	-0.047 [0.076]	1.262	-	-
drate (연립·다세대비율, %)	-	-	0.011*** [0.003]	0.013*** [0.003]	0.014*** [0.003]	1.488	-	-
Gangseo (강서구더미)	-	-	-	1.391*** [0.261]	1.446*** [0.256]	1.035	1.359*** [0.265]	1.009
Yangcheon (양천구더미)	-	-	-	-	0.870** [0.427]	1.008	0.800* [0.447]	1.003
Gumcheon (금천구더미)	-	-	-	-	0.782* [0.439]	1.064	0.494 [0.452]	1.023
N	129	123	123	123	123		129	
R2	0.043	0.056	0.129	0.298	0.339		0.226	
adj R2	0.035	0.04	0.107	0.274	0.305		0.201	
AIC	325.13	315.519	307.604	283.081	279.689		303.749	

주: [] 안은 표준오차

다. 그럼에도 불구하고 모형의 설명력은 조정결정계수 기준으로 10.7% 수준밖에 되지 않으므로 매우 부족한 회귀모형이라 할 수 있다.

모형 4와 모형 5는 구체적으로 찾지 못한 지역 차별성을 자치구 더미를 통해 파악해본 것이다. 결과적으로 전세사고가 가장 많은 강서구더미(Gangseo)와 그다음인 양천구더미(Yangcheon) 및 금천구더미(Gumcheon)는 모두 유의하게 나타났다. 다른 조건이 일정할 때, 강서구에서는 사고율이 평균적으로 1.391~1.446% 더 높으며, 양천구는 0.870%, 금천구는 0.782% 더 높게 나타난다. 모형 5는 설명력이 33.9% 수준으로 나타났다. 만약 전세가율이나 연립·다세대 비중만으로 전세사고율이 모두 설명된다면 지역 더미는 유의하지 않게 나타나야 하지만, 실상은 그렇지 않으므로 모형에서 도입하지 못한 요인이 있다고 판단된다. 특히 거래 비중뿐 아니라 연립이나 다세대가 집중적으로 신축된다든지, 지역에서 활동하는 전세 사기 주체가 많다든지 하는 요인들이 작용하고 있을 것으로 보인다.

이런 해석은 모형 6을 통해서도 재확인할 수 있다. 모형 6은 연립·다세대비율을 빼고, 모형 1에서 사용한 각 동별 평균전세가율을 포함하여 지역더미와 함께 회귀분석한 결과다. 평균전세가율이 유의한 변수로 나타났다. 결국 지역더미가 유의하게 살아남음으로써 지역 특성이 전세사고율에 중요한 영향을 미침을 확인할 수 있다. 다만 모형 6은 모형 5나 모형 4에 비해 설명력이 낮으므로 결과적으로 평균전세가율 보다는 연립·다세대비율이 훨씬 중요한 요인이라고 볼 수 있다.

전세가율과 전세사고 간 상관관계 분석 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다. 우선 전세보증금 미반환 사고는 전세가율과 깊은 상관관계를 가지고 있다. 다시 말해 전세가율이 높을수록 전세사고가 많이 발생할 수 있다. 둘째, 전세가율이 높은 지역은 주로 연립·다세대의 거래 비중이 높은 지역으로서 사실상 연립·다세대에서 많은 전세사고가 나타난다. 셋째, 지역의 차별화된 주택시장으로 인해 전세사고가 높게 나타나는 지역이 존재한다.

V. 결론

본 연구는 최근 사회문제가 되고 있는 전세사고를 분석하여 향후 이러한 사고로 인한 피해를 예방하기 위한 정책시사점을 도출하고자 했다. 가장 중요하게 살펴본 것은 매매가 대비 전세가의 비율인 전세가율과 고위험 전세(깡통전세)의 관계로서, 주택의 유형과 지역에 따라 고위험 전세가 전세사고에 미치는 영향을 밝히고자 하였다.

우선 전세가율을 추정하기 위해서는 전세 및 매매 실거래자료를 이용하여 전세 계약 체결 전후 30일 이내에 매매된 동일 건물 내 동일 규모 주택의 매매가를 이용하여 전세가율을 추정하였다. 그동안 시세를 통해 전세가율을 추정한 것과 달리 본 연구에서는 보다 정확한 분석을 위해 실거래가를 기반으로 개별 주택별 전세가율을 추정하였다. 다음으로 주택도시보증공사로부터 제공받은 전세보증사고로 발생한 '대위변제' 자료를 이용하여 전세사고의 주택유형별, 지역별 특성을 분석하였다. 통상 대위변제금은 전세보증금 전체라는 것을 감안하여 전세사고로 보고 분석하였다.

분석 결과는 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫째, 전세가율은 연립·다세대주택의 비중이 높은 서울 외곽 지역이 높고 중심부는 낮게 나타난다. 전체적으로는 금천구가 78.7%로 가장 높으며, 연립·다세대만 보면 강서구가 92.2%로 가장 높다. 당연히 전세가율이 90%를 초과하는 고위험 전세의 비중도 외곽지역이 높게 나타나 전체 18,183건 중 23.8%인 4,333건이 강서구에서 체결되었으며, 금천구(1,527), 송파구(1,401), 은평구(1,268) 순이었다.

둘째, 전세가율이 높은 고위험 전세가 많을수록 전세보증금 미반환 사고가 일어날 가능성이 높다. 고위험 전세 계약건수와 전세사고(대위변제) 건수 간에는 0.87의 아주 높은 상관관계가 관측된다. 특히 연립·다세대만으로 한정하면 0.96의 극히 높은 상관관계가 있는 것으로 나타났다.

셋째, 전세사고는 특정지역에 집중되는 경향을 보인다. 강서 지역의 일부 구에서는 오피스텔의 전세가율이 상대적으로 낮음에도 불구하고 보증금 미반환 사고가 많이 발생하였다. 반면 강남구, 마포구, 송파구와 같은 지역에서는 전세가율이 90%를 초과하는 고위험 전세가 많음에도 불구하고 사고율은 매우 낮게 나타났다. 그러므로 전세사고는 주택 유형뿐만 아니라 지역

특성에도 강하게 영향을 받는 것을 확인할 수 있다.

넷째, 전세사고율을 종속변수로 한 회귀분석을 통해 전세가율, 연립·다세대 거래 비중, 그리고 지역 더미가 유의미한 영향요인임을 알 수 있다. 현재 구득한 자료로부터 추출할 수 있는 잠재적인 영향요인을 독립변수로 하여 129개 행정동별 자료를 분석한 결과, 가장 단순한 모형에서는 전세가율이 전세사고율에 유의한 영향을 미쳤으며, 변수가 추가됨에 따라 연립·다세대 비율과 지역(자치구) 더미가 유의한 영향요인으로 나타났다.

연구결과는 다음과 같은 정책적 시사점을 제공한다. 우선 전세가율이 높은 소위 깡통전세가 많은 지역에 대해서는 특별히 관리할 필요가 있다는 것이다. 모든 분석에서 전세가율이나 고위험 전세 비중은 전세보증금 미반환 사고에 가장 중요한 요인이기 때문이다. 둘째, 전세보증금 미반환은 지역별로 집중되는 경향을 보이므로 연립·다세대주택뿐 아니라 오피스텔에 대해서도 주의를 기울여야 한다는 점이다. 특히 강서 지역의 몇 개 구는 오피스텔의 전세사고가 다른 구에 비해 높으므로 대비할 필요가 있다. 셋째, 주택매매가격과 전세가격이 하락할 경우 고위험 전세가 증가하고 이에 따라 더욱 많은 전세사고가 일어날 가능성이 있으므로 현재 사고율이 낮은 지역이라도 전세가율이 높다면 주의 깊게 관찰하면서 전세사고에 대비할 필요가 있다.

본 연구는 그동안 시도되지 않았던 전세가율과 전세사고 간의 관계를 분석하여 전세 보증금 미반환 사고에 영향을 미치는 요인을 구체적으로 분석하였다는 데에 의의가 있다. 그럼에도 불구하고 아래와 같은 한계가 존재한다. 첫째, 자료의 한계로 인하여 30개월이라는 짧은 기간의 관계만을 보았으므로 통상 2년이라는 전세 계약의 기간을 고려할 때 분석의 한계가 있다. 전세보증금 미반환 사고는 계약 종료 시점에 나타난다는 점을 감안하면 전세가율은 최소 2년 전의 자료를 이용해야 더 정확한 분석이 가능할 것이다. 다만, 최근의 전세사고는 신속하면서 분양과 전세를 동시에 진행할 때 많이 발생하고, 전세사고도 종료 전에 일찍 관측되는 경우가 많다는 것을 고려한다면 본 연구도 의미가 있다고 판단된다. 둘째, 주택도시보증공사의 전세보증금 반환 보증은 보증금 7억 원까지만 제공되므로 그보다 보증금이 큰 경우는 관측이 되지 않는 문제가 있다. 그러므로 본 연구에서 추정한 전세사고율은 완

벽한 값이라 볼 수 없다. 다만 전세보증금 사고의 80% 이상이 보증금 1억 원에서 3억 원 사이에서 일어난다는 점을 감안하면 그 한계가 크지는 않을 것으로 판단된다. 셋째, 지역이 서울에 한정되었으므로 경기도나 기타지역에 일반화하기에는 한계가 있다. 연립·다세대주택이 밀집된 지역은 경기도 중소도시에도 상당히 많으며, 특히 저렴한 전세 주택은 더욱 집중되어 있다. 그러므로 본 연구 결과를 전국에 걸쳐 일반화하는 데에는 한계가 있다. 넷째, 주택유형 중 다가구 주택에 대해서는 다루지 못했다. 다가구 주택의 경우 세입자가 선순위를 정확히 파악하지 못하여 전세사기 또는 전세보증금 사고 가능성이 가장 높지만, 주택도시보증공사가 그동안 선순위파악의 어려움을 이유로 보증발급에서 제외하였다. 향후 다가구 주택에 대한 연구도 추가적으로 실시할 필요가 있다. 다섯째, 아파트 자료의 경우 전세사고에서는 전체아파트 자료를 사용하고 전세가율 자료에서는 나홀로아파트 자료를 사용하여 회귀분석이나 상관관계분석에 있어 일부 한계가 있다.

전세 보증금 미반환 사고는 향후 증가할 가능성이 높으므로 본 연구에서 극복하지 못한 한계는 추후 지속적인 후속 연구를 통해 밝혀야 하는 중요한 연구과제라 할 수 있다.

논문접수일 : 2022년 11월 14일

논문심사일 : 2022년 11월 21일

게재확정일 : 2022년 12월 5일

감사의 글

귀중한 자료를 제공해주신 주택도시보증공사 김중서원장님과 김경선박사님, 그리고 빅밸류 김진경대표님께 깊이 감사드립니다. 또한 원고를 읽고 유익한 조언을 해주신 권혁신박사님, 김고은박사님과 익명의 세분의 심사자께도 심심한 감사말씀 드립니다. 양식과 오타를 봐준 전재철군, 강성민양, 최미지양을 비롯한 연구생들에게도 고마움을 전합니다.

참고문헌

1. 고평송·김동현, “IMF 이후 아파트 전세가율에 관한 연구”, 「한국전자통신학회 논문지」 제8권 2호, 한국전자통신학회, 2013, pp. 301-306
2. 국토교통부, “전세사기 피해 방지방안”, 보도자료, 2022.08.31.
3. 김종일·송의영·이우현·정지만·최인, “서울아파트 시장에서 전세-매매가 비율과 시장의 효율성”, 「한국경제의 분석」 제4권 1호, 한국금융연구원, 1998, pp. 50-107
4. 김준형, “하우스푸어 문제의 진단과 대응방안”, 「국토연구」 제77권, 국토연구원, 2013, pp. 155-174.
5. 김진유, “전세의 역사와 한국과 볼리비아의 전세제도 비교분석”, 「국토연구」 85호, 국토연구원, 2015, pp. 41-53
6. 김진유, 「전세」, 커뮤니케이션이해총서, 2017
7. 볼리비아 통계청 홈페이지, <https://censo.ine.gob.bo>
8. 안영빈, “한국 전세가율을 중심으로 임대 주택 시장을 악화시키는 요인 분석”, 「시장경제연구」 제51권 2호, 서강대학교 지암남덕우경제연구원, 2022, pp. 1-18
9. 이용만, “구조적 변화인가 가격상승의 징조인가? - 전세/주택 가격 비율의 상승에 대한 해석”, 「부동산학연구」 제6권 1호, 한국부동산분석학회, 2000, pp. 9-22
10. 이재범·고석찬, “서울지역 아파트 전세/매매가비율 영향요인 분석”, 「한국지역개발학회지」 제21권 1호, 한국지역개발학회, 2009, pp. 113-128.
11. 임운성, “주택서비스의 점유형태 (Tenure)와 전세가 대 주택 가격의 비율 (Value Ratio) 분석”, 「산업연구」 제3권, 동덕여자대학교 산업연구소, 1997, pp. 45-64
12. 주택도시보증공사 홈페이지, <https://www.khug.or.kr/index.jsp>

<국문요약>

고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로

김진유 (Kim, Jin-Yoo)

최근 전세보증금을 고의로 돌려주지 않는 전세사기가 사회문제가 되고 있다. 본 연구에서는 서울시를 대상으로 2020년 1월부터 2022년 6월까지의 전세 및 매매 실거래자료를 바탕으로 전세가율의 변화와 지역적 차이를 분석하였다. 또한 주택도시보증공사가 대위변제 자료를 이용하여 전세보증금을 반환하지 않은 전세사고의 추이와 주택유형별 특성 등을 분석하였다. 최종적으로는 전세가율과 전세사고간의 관계를 회귀분석을 통해 분석하였다. 분석 결과는 다음과 같이 요약된다. 첫째, 전세가율이 높은 지역은 서울시 외곽으로서 대체로 저렴한 연립·다세대 주택의 비중이 높은 지역이다. 둘째, 전세보증금 미반환 사고는 주로 보증금 1억 원에서 3억 원 사이의 주택에서 집중적으로 발생한다. 셋째, 전세가율과 전세보증금 미반환 사고 간에는 높은 상관관계가 존재하고, 연립·다세대 비중이 높은 자치구에서 특히 전세사고가 많이 일어난다. 이러한 연구결과는 향후 전세사고를 감소시키기 위해서는 1억 원에서 3억 원 사이의 연립·다세대가 많은 지역을 집중적으로 관리할 필요가 있다는 점을 시사한다.

주 제 어 : 전세보증사고, 전세사기, 전세가율, 대위변제, 다세대주택