

배포 일시	2022. 9. 14.(수)		
담당 부서 <총괄>	주택정책관 주택임대차지원팀	책임자	팀 장 박동주 (044-201-3321)
		담당자	사무관 장은석 (044-201-4150) 사무관 채한규 (044-201-3314)
보도일시	2022년 9월 15일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 14.(수) 16:00 이후 보도 가능		

전세계약 전, “전세정보 확인하고 보증금 피해 예방하세요”

- 국토부, 전국 전세가율 · 보증사고 · 경매낙찰 통계 정보 제공 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 전세보증금 미반환 피해를 예방할 수 있도록 임대차계약을 체결할 때 활용할 수 있는 지역별 전세가율, 보증사고 현황 및 경매낙찰 통계 정보를 제공한다고 밝혔다.
 - 이번 통계 정보 제공은 관계부처 합동으로 발표한 「주거분야 민생안정 방안」(7.20)과 「전세사기 피해 방지방안」(9.1)의 후속조치이다.
- 이번에 제공하는 통계 정보는 총 세 가지이다.
 - (전세가율) 먼저, 전세가율은 매매가 대비 전세가 비율로, 해당 지역의 아파트와 연립·다세대 주택의 매매·전세 실거래 자료를 분석하여 산정*하였으며,
 - * 통계의 신뢰성 확보 차원에서 일정 수준 이상의 실거래가 발생한 지역을 분석
 - 해당 지역의 전세가율 상승 추이 등 최근 시장 동향을 확인할 수 있도록 최근 1년('21.9~'22.8) 및 최근 3개월('22.6~'22.8) 전세가율을 제공*한다.
 - * 전국 시·군·구 단위, 수도권은 읍·면·동 단위까지 제공
 - 전세가율이 높을수록 매매가 하락시 전세보증금을 돌려받지 못할 우려가 크므로, 전세계약 체결 전에 해당 지역의 전세가율을 참고할 필요가 있다.

- 한국부동산원에 따르면 최근 3개월 기준 전세가율은 아파트의 경우 전국 74.7%, 수도권 69.4%, 비수도권 78.4%이며, 연립·다세대는 전국 83.1%, 수도권 83.7%, 비수도권 78.4%로 나타나, 연립·다세대의 전세가율이 아파트에 비해 다소 높은 경향을 보였다.

* 서울의 최근 3개월 기준 아파트 전세가율은 금천구(76.6), 강서구(71.9), 은평구(70.2) 順, 연립·다세대는 강동구(88.7), 광진구(86.5), 강서구(86.4) 順 (☞ 상세자료 별첨)

< 지역별 전세가율(한국부동산원) >

지역 구분	아파트(A)		연립·다세대(B)	
	최근 1년	최근 3개월	최근 1년	최근 3개월
전국	72.3	74.7	80.1	83.1
수도권	66.6	69.4	80.8	83.7
비수도권	77.5	78.4	74.8	78.4

- (보증사고 현황) 전세계약 종료 후 전세보증금을 돌려받지 못하는 경우 전세금을 대신 반환해주는 상품인 ‘전세보증금 반환보증’의 사고 통계도 제공한다.

- 주택도시보증공사(이하 “HUG”)에 따르면, 지난 8월 한 달 동안 75개 지자체에서 총 511건(1,089억원)의 보증사고가 발생했으며, 전국 평균 보증사고율*은 3.5%로 집계되었다.

* 당월 만기가 도래하는 보증상품의 총액 중 미반환 보증금액의 비율

< 지역별 보증사고 현황(8월, HUG) >

지역 구분	사고 건수(건, %)		사고 금액(억원, %)		사고율(%)
전국	511	100	1,089	100	3.5
수도권	478	93.5	1,034	94.9	4.2
비수도권	33	6.5	55	5.1	0.9

- 지역별로는 서울 강서구(60건, 9.4%), 인천 미추홀구(53건, 21.0%), 경기 부천시(51건, 10.5%) 등 수도권에서 보증사고가 많이 발생한 것으로 나타났다.

- 보증사고가 많이 발생하고, 사고율이 높은 지역은 위험계약을 체결하지 않도록 매물의 권리관계, 주변 매매·전세시세, 임대인의 세금체납

여부 등을 면밀히 살피고, 계약 이후에는 임대차 신고(확정일자 자동 부여), 전입신고를 통해 우선변제권을 확보하고, 전세자금 보증상품에 가입하는 등 각별히 유의할 필요가 있다.

- (경매낙찰 통계) 법원 경매정보를 활용하여 지역별 주택의 경매 건수, 낙찰건수 및 낙찰가율*도 제공한다.

* 경매 물건의 감정평가액 대비 낙찰가격의 비율

- 경매낙찰 통계는 부동산 시장 상황을 나타내는 지표로 활용되고 있으며, 임대인의 부도·파산 등으로 해당 주택이 경매에 부쳐지는 경우 임차인이 돌려받을 수 있는 보증금액을 유추해볼 수 있다.
- 전국 기준 최근 3개월('22.6~'22.8) 평균 낙찰가율은 82.7%로 최근 1년('21.9~'22.8) 낙찰가율(86.2%) 대비 3.5%p 낮게 나타났다.

< 지역별 평균 낙찰가율(% , %p) >

지역 구분	최근 1년(A)	최근 3개월(B)	증감(B-A)
전국	86.2	82.7	-3.5
수도권	90.3	85.2	-5.1
비수도권	82.3	80.1	-2.2

- 이번에 제공하는 통계 정보는 한국부동산원의 부동산테크 누리집(www.rtech.or.kr)에서도 내려받을 수 있으며, 누구나 쉽게 접근할 수 있도록 9월말까지 부동산테크 누리집 내 별도 메뉴를 신설할 예정이며, 매월 중순에 정기적으로 업데이트할 계획이다.
- 아울러, 국토부는 지역별 전세가율과 보증사고 현황을 종합적으로 검토하여 전세피해가 우려되는 지역은 9월 중으로 해당 지자체에 별도로 통보함으로써,
 - 지자체가 신축빌라 등을 중심으로 시장 위험요인이 있는지 점검할 수 있도록 지원하고,
 - 임차인이 위험매물과 계약하지 않도록 지자체, 공인중개사 및 은행 등을 통해 전세보증금을 보호하기 위한 핵심 체크리스트와 홍보물을 배포하는 등 예방 활동을 강화할 계획이다.

- 또한, 전세사기로 의심되는 사례를 분석하여 경찰청에 제공하고, 필요시 직접 수사를 의뢰하는 등 전세보증금 미반환 피해가 발생하지 않도록 지속적으로 관리할 계획이다.
- 한편, 국토부는 전세보증금 피해 예방 차원에서 매물별 적정 시세수준과 계약 전·후 확인사항 등 전세계약시 고려해야할 주요 정보들을 편리하게 제공하기 위해 '23.1월 출시를 목표로 (가칭)자가진단 안심전세App을 개발 중이며,
 - 이번에 제공하는 통계 정보를 (가칭)자가진단 안심전세App을 통해서도 확인할 수 있도록 추진할 계획이다.
- 국토교통부 김효정 주택정책관은 “이번에 제공된 통계가 전셋집을 구하는 임차인이 위험계약을 체결하지 않고, 보증금 피해를 예방하는데 유용하게 활용되길 기대한다” 면서,
 - “서민들의 전 재산이나 다름없는 전세보증금이 보호되도록 임차인의 대항력 보강 등 「전세사기 피해 방지방안」의 후속조치를 차질 없이 이행해 나가겠다” 라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	주택정책관 주택임대차지원팀	책임자	팀 장 박동주 (044-201-3321)
		담당자	사무관 장은석 (044-201-4150) 사무관 채한규 (044-201-3314)
한국 부동산원	부동산분석처 거래분석부	책임자	부 장 배정호 (053-663-8521)
		담당자	대 리 권세원 (053-663-8523)
주택도시 보증공사	보증이행처 개인보증이행제도팀	책임자	팀 장 유대산 (051-955-5841)
		담당자	대 리 김현필 (051-955-5842)

참고 1

광역시도별 전세가율, 보증사고, 경매낙찰 현황

광역시	전세가율(%)				보증사고('22.8)			경매('22.6~'22.8)			
	아파트		연립·다세대		사고건수	사고금액(억원)	사고율(%)	경매건수	낙찰건수	낙찰률(%)	낙찰가율(%)
	최근1년	최근3개월	최근1년	최근3개월							
전국	72.3	74.7	80.1	83.1	511	1089.2	3.5	10,526	3,688	35.0	82.7
수도권	66.6	69.4	80.8	83.7	478	1,033.9	4.2	4,248	1,371	32.3	85.2
서울	60.6	62.0	77.3	81.2	178	442.0	4.7	1,572	401	25.5	92.0
인천	72.6	73.6	84.8	88.2	170	304.8	7.2	813	283	34.8	82.0
경기	68.8	70.5	82.1	83.6	130	287.1	2.6	1,863	687	36.9	80.0
비수도권	77.5	78.4	74.8	78.4	33	55.3	0.9	6,278	2,317	36.9	80.1
부산	69.8	70.2	63.3	66.7	6	6.8	0.4	858	260	30.3	87.0
대구	74.5	75.5	74.6	75.0	1	3.6	0.5	330	120	36.4	80.0
광주	75.4	74.2	76.5	76.0	3	6.2	2.1	232	103	44.4	86.0
대전	73.2	73.1	79.6	75.2	3	7.1	2.0	113	41	36.3	80.1
울산	79.6	80.9	80.1	72.9	2	5.2	1.6	306	107	35.0	82.0
세종	52.0	54.3	91.2	104.5	-	-	-	41	12	29.3	77.0
강원	81.3	79.6	79.5	80.1	1	2.2	1.0	250	107	42.8	82.0
충북	83.0	84.3	80.0	81.3	3	4.6	1.3	599	187	31.2	83.0
충남	79.7	81.8	81.3	93.6	2	3.2	0.8	595	184	30.9	78.0
전북	83.6	83.1	78.0	80.7	2	2.3	0.8	359	168	46.8	81.0
전남	79.5	82.7	81.5	82.0	2	1.8	2.1	337	142	42.1	84.0
경북	86.4	87.0	82.0	80.3	2	1.6	0.3	741	318	42.9	76.0
경남	81.2	81.4	84.9	86.0	3	6.4	1.0	1,324	477	36.0	73.0
제주	73.7	70.2	76.7	83.3	3	4.3	4.7	193	91	47.2	86.0

* 전국 시군구, 수도권 읍면동 단위 상세 정보는 별첨 파일에서 확인 가능

전세보증금을 위한 지키기 위한 핵심 체크리스트



	무엇을 확인하나요?	왜 필요할까요?	어떻게 확인하나요?
계약 전	<input type="checkbox"/> 주택상태	<ul style="list-style-type: none"> • 불법·무허가 주택여부 확인 • 임대인에게 하자보수 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물대장 열람(세움터, cloud.eais.go.kr) • 현장 확인
	<input type="checkbox"/> 매매가 대비 적정 전세가율	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금을 돌려받지 못할 위험 예방 	<ul style="list-style-type: none"> • 국토부 실거래가 공개시스템(rt.molit.go.kr) • 부동산업 등을 통한 적정 시세 체크 • 물건지 인근 복수의 중개 업소 방문 • 지역별 전세가율 체크
	<input type="checkbox"/> 선순위 권리관계	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금 안전여부 확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 등기부등본(을구) 확인 • 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷등기소 앱 • 다가구주택의 경우 선순위보증금 확인 (전입세대현황, 확정일자 부여현황)
	<input type="checkbox"/> 임대인 세금 체납 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금을 돌려받지 못할 위험 예방 	<ul style="list-style-type: none"> • 국세(세무서 또는 홈택스), 지방세(주민센터 또는 위택스) 미납내역 확인
계약 체결 시	<input type="checkbox"/> 임대인(대리인) 신분	<ul style="list-style-type: none"> • 계약자 본인여부 확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 신분증 • (위임계약시) 위임장·인감증명서
	<input type="checkbox"/> 공인중개사 정상영업 여부	<ul style="list-style-type: none"> • 적절한 중개로 위험계약 체결 방지 	<ul style="list-style-type: none"> • 국가공간정보포털(www.nsdj.go.kr) → 부동산중개업 조회
	<input type="checkbox"/> 주택임대차 표준계약서 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 권리보장 특약 명시 	<ul style="list-style-type: none"> • 법무부 주택임대차법령정보(www.moj.go.kr) 또는 국토교통부 주택임대차신고(rtms.molit.go.kr)에서 다운로드 후 공인중개사나 임대인에게 사용 요청
계약 체결 후	<input type="checkbox"/> 임대차신고	<ul style="list-style-type: none"> • 법적의무 • 부동산거래신고법 제6조의2, 계약 후 30일 이내 • 확정일자 자동부여 	<ul style="list-style-type: none"> • 국토교통부 주택임대차신고(rtms.molit.go.kr) 또는 관할 주민센터 방문(계약서 지참)
잔금 및 이사 후	<input type="checkbox"/> 권리관계	<ul style="list-style-type: none"> • 계약체결 후 권리변동사항 확인 	<ul style="list-style-type: none"> • 등기부등본(을구) 확인 • 인터넷등기소(www.iros.go.kr) 또는 인터넷등기소 앱
	<input type="checkbox"/> 전입신고	<ul style="list-style-type: none"> • 법적의무 • 주민등록법 제11조, 전입후 14일 이내 • 대항력 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 주소지 관할 주민센터 방문 또는 정부24(www.gov.kr)
	<input type="checkbox"/> 전세보증금 반환보증 가입	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금 미반환 위험 해소 	<ul style="list-style-type: none"> • 보증기관에 문의하여 가입 • 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(KHF), SGI서울보증 등

