



배포 일시	2023. 2. 16.(목)		
담당 부서	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장 정진훈(044-201-3337)
		담당자	사무관 배기훈(044-201-3338)
보도일시	배포 즉시 보도 가능합니다.		

## 공시가격 10% 하락 시 수도권 빌라의 71%가 전세보증 가입이 어려워진다는 보도는 사실과 다릅니다.

◆ 다수매체의 “공시가격 10% 하락시 수도권 빌라 71% 전세보증 가입 어려워” 보도 관련

- 공시가격 10% 하락 시 수도권 빌라의 71%가 전세보증에 가입할 수 없다는 언론 보도는 사실과 다릅니다.
- 동 보도는 매매가격인 공시가격 하락만 반영하고 전세가격은 현재와 동일하다 가정하였으며, 특히 전세가율이 100%를 초과하여 원래부터 보증 가입이 어려운 경우도 포함하여 금년 하반기 만기가 도래하는 수도권 빌라의 71%가 전세보증에 가입할 수 없다고 보도하였으나,
  - ① 우선, 현재 전세가격이 가파르게 하락\* 증으로, 전세값과 공시가 모두 동일한 하락폭(10%)을 가정하고,
    - \* (수도권 연립·다세대 전세가격 변동률, %) '22.9월  $\Delta 0.12\%$  → 10월  $\Delta 0.26\%$  → 11월  $\Delta 0.54\%$  → 12월  $\Delta 0.94\%$  → '23.1월  $\Delta 0.68\%$
    - \*\* 보도와 동일하게 '22년 하반기 만기 도래 수도권·연립다세대 전세계약 분석
  - ② 전세가율 90%를 초과하는 주택에는 전세가율이 100%를 초과하는 주택의 비중도 포함되어 있으므로 이를 제외한다면,

③ 새로운 보증가입 기준(전세가율 90%) 적용 시 단순 계산으로 보증가입이 제한되는 주택은 약 20%로 추정되며, 이는 「전세사기 예방 및 피해 지원 방안」(2.2)에서 제시한 전세가율 90% 초과 주택 비중(24.0%)과 유사한 수준입니다.

□ 최근 시장흐름이 월세를 선호하는 방향으로 바뀌고 있으며, 특히 제도 개선에 따른 시장안정 효과도 고려할 때, 보증가입 대상 감소폭은 더욱 제한적일 것으로 예상됩니다.

\* (수도권 연립·다세대 월세비중, %) '22.7월 37.5 → 10월 38.9 → 11월 41.0 → 12월 46.0

○ 최근 임차인 우위 시장 환경이 조성되고 있으며, 전세가율이 90%를 초과하더라도 임차인은 보증부 월세 등을 선택함으로써 보증가입이 가능합니다.

□ 정부는 앞으로도 건전한 시장환경을 조성하고, 전세사기로부터 임차인을 보호하기 위해 최선을 다하겠습니다.

○ 과도한 보증금을 보증제도를 통해 보호하는 것보다는, 적절한 보증금으로 계약을 유도하여 악성임대인으로 인한 전세사기를 근절하고, 건전한 시장환경을 조성하겠습니다.

○ 아울러, 자본금 출자·보증배수 상향 등 보증기반 확충도 관계부처와 협의하여, 더 많은 임차인을 보호하겠습니다.

담당 부서	주택정책관	책임자	과 장 정진훈(044-201-3337)
	주택기금과	담당자	사무관 배기훈(044-201-3338)
	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장 이창하(051-955-5720)
		담당자	팀 장 윤서우(051-955-5721)