

	보 도 자 료	
	작성	부동산시장연구센터 박진백 부연구위원(044-960-0312)
	배포	홍보출판팀 김지형 3급 행정원(044-960-0582) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

“전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책 대응 방안”

국토연구, 국토정책Brief 제904호

- 매매와 전세의 차이가 적은 임대주택에 대해 보증금을 승계하여 매입하는 전세 레버리지 매입(갭투자)이 증가함에 따라 매매가격 하락 시 보증금 미반환 위험이 지속 제기되는 상황
- 이에 국토연구원(원장 강현수) 부동산시장연구센터 박진백 부연구위원은 국토정책 Brief 『전세 레버리지(갭투자) 리스크 추정과 정책대응 방안 연구』에서 매매가격 하락 시 보증금 미반환 가능성을 분석한 결과를 발표했다.
 - 주택취득자금 조달 및 입주계획서를 이용하여 매매가격 하락 시 보증금 미반환 가능성을 분석한 결과, 2022년 하반기부터 미반환 가능성이 커지고 있으나 임차인의 계약갱신청구권 활용이 많을수록 미반환 위험이 이연되는 것으로 나타남
 - 가계금융복지조사(통계청)를 이용하여 매매가격 하락 시 보증금 미반환 가능성을 분석한 결과, 보유자산 처분, DSR 고려 추가 대출, 임대주택 처분을 통해서도 보증금을 반환하지 못하는 가구가 0.5만 가구에서 최대 1.3만 가구로 증가하는 것으로 나타남
 - 거시적으로 전세 레버리지 매입(갭투자)의 증가는 법원 경매 증가와 관계있는 것으로 나타났으며, 2021년부터 법원 경매에 대한 전세 레버리지 매입의 기여도가 증가하는 것으로 분석됨
- 박진백 부연구위원은 임대인의 전세비 미반환 위험성을 줄이기 위해서는 임대인의 보증금 상환 능력을 확인할 수 있는 체계 마련 등을 제안했다.
 - 임대인의 보증금 상환 능력을 확인할 수 있는 체계를 마련하고, 보증금 상환 능력이 높은 임대인과 계약이 이루어질 수 있도록 제도적 개선 필요
 - 보증금 예치제도를 도입하여 임대인의 보증금 예치를 의무화하거나 보증금을 사용할 경우 임대인이 반환보증에 가입하게 하는 등 보증금 미반환 위험 대응 체계 마련 제안
 - 소유자가 신탁기관에 임대주택을 등록하면 신탁기관이 계약·운용을 수행하고 소유자

는 신탁기관 으로부터 운용수익 및 임대기간에 비례한 세제혜택을 받는 방식의 임대차 신탁제도 제안

- 비소구대출 제도, 책임분담형 대출제도 등 차주-금융기관의 책임분담 제도 도입을 통해 금융부문에서도 전세 레버리지 리스크 감소 노력을 유도할 필요 있음




보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 김지형 3급 행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.

[참고]

표 2 전세 레버리지 기대 수익률이 매매거래량 및 전세거래량에 미치는 영향

	매매거래량			전세거래량		
	(1) 전세	(2) 전세가를 중위값 이상	(3) 전세가를 중위값 미만	(4) 전세	(5) 전세가를 중위값 이상	(6) 전세가를 중위값 미만
전세 레버리지 기대 수익률	0.008*** (0.001)	0.024*** (0.002)	0.002 (0.002)	0.003*** (0.001)	0.006*** (0.001)	-0.002 (0.002)
실질CD금리	-0.047*** (0.014)	-0.122*** (0.018)	-0.032 (0.024)	-0.147*** (0.009)	-0.093*** (0.012)	-0.195*** (0.016)
세대수 로그 차분값	0.454*** (0.093)	0.582*** (0.120)	0.426*** (0.135)	0.221*** (0.064)	0.548*** (0.085)	-0.002 (0.091)
주택준공 로그값	-0.023** (0.009)	-0.028*** (0.011)	-0.015 (0.014)	0.000 (0.006)	-0.017** (0.007)	0.017* (0.010)
제조업생산지수 로그 차분값	0.001 (0.002)	-0.002 (0.002)	0.001 (0.002)	0.001 (0.001)	0.001 (0.001)	0.001 (0.002)
실업률	-0.033*** (0.008)	-0.018*** (0.009)	-0.040*** (0.015)	0.069*** (0.006)	0.079*** (0.006)	0.049*** (0.010)
상수	8.472*** (0.079)	8.488*** (0.088)	8.491*** (0.129)	7.880*** (0.054)	7.730*** (0.062)	8.070*** (0.087)
관측점	1,533	768	765	1,533	768	765
R-squared	0.083	0.288	0.034	0.254	0.294	0.232
Hausman Test	196.70*** [0.000]	210.50*** [0.000]	192.60*** [0.000]	140.50*** [0.000]	104.10*** [0.000]	68.96*** [0.000]

주: () 안은 표준오차, [] 안은 p-value를 나타냄. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1
출처: 연구진 분석.