

	보도자료	
	작성	부동산시장연구센터 박진백 부연구위원 (makinoid@krihs.re.kr, 044-960-0312)
	배포	홍보출판팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
보도일시	■ 즉시 보도 가능	

“역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구”
국토研, 워킹페이퍼(WP 23-06호) 발간

- 국토연구원(원장 심교언) 박진백 부연구위원은 워킹페이퍼 『역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구』를 통해 역전세 발생 증가가 보증금 미반환 위험을 심화시킬 수 있는 것으로 분석하였다.
 - 2022년 이후 전세가격이 하락하면서 존속 중인 전세 계약의 전세가격보다 시장에서 거래되는 전세의 시세가 낮아지는 역전세 현상이 발생하고 있는 상황이다.
 - 역전세 심화로 차기 임대차 계약의 보증금으로 존속 중인 임대차 계약의 보증금을 반환하지 못하는 임대인이 늘어남에 따라 법원 경매, 임차권등기명령, 전세보증금 보증사고 등이 늘고 있는 상황이다.
- 이 연구는 KB 전세가격지수와 국토교통부 실거래가격자료를 이용하여 역전세 발생 여부를 진단하고, 역전세 발생 추이를 분석하였다.
 - KB 전세가격지수를 이용하여 전세가격이 24개월 전 전세가격과 비교하여 하락한 경우를 역전세로 식별하여 분석하였다.
 - 국토교통부 실거래가격자료를 이용하여 전세가격이 직전 전세계약과 비교하여 하락한 경우를 역전세로 식별하여 분석하였다.
- KB 전세가격지수를 이용하여 역전세 발생 추이를 분석한 결과, 주택통계를 집계한 1986년 이후 전국 기준으로 4차례 발생한 것으로 분석되었다.
 - 첫 번째 역전세는 IMF 외환위기로 인해 경기침체가 극심했던 시기인 1998년 3월에 발생하여 23개월 동안 지속되었다.
 - 두 번째 역전세는 2003~2004년 카드대란 이후 전세 수요가 감소했던 시기로 2004년 5월에

발생하여 24개월 동안 지속되었다.

- 세 번째 역전세는 주택 공급이 증가하여 전세 수급이 안정되었던 2019년 4월에 발생하여 11개월 동안 지속되었다.
- 네 번째 역전세는 2020~2021년 저금리로 주택시장이 과열된 이후 금리 인상으로 가격하락이 시작된 2022년에 발생하여 2023년 7월 현재 진행 중이다.

□ 국토교통부 실거래가격자료를 이용하여 분석한 결과, 직전 전세계약의 전세가율이 높을 수록 차기 전세계약이 역전세가 될 확률이 증가하는 것으로 분석되었다.

- 2017~2022년까지는 직전 전세계약의 전세가율이 50% 이하인 경우는 차기 전세계약에서 역전세가 발생할 확률은 20%대 수준으로 분석되었으며, 2023년에는 역전세 발생 확률이 32.8%로 증가한 것으로 분석되었다.
- 직전 전세계약의 전세가율이 증가함에 따라 차기 계약에서 역전세가 발생할 확률이 증가하는 것으로 분석되었으며, 2023년의 경우 직전 전세계약의 전세가율이 100%를 넘는 경우에는 51.1%가 역전세로 이행되는 것으로 분석되었다.

□ 역전세의 발생은 법원 경매, 임차권등기명령 신청, 전세보증사고 발생으로 이어지는 것으로 분석되어 역전세는 보증금 미반환 위험과 관계있는 것으로 확인하였다.

- 전체 시기를 분석한 결과, 역전세 1% 증가는 법원 경매 0.067% 증가, 임차권등기명령 신청 0.312% 증가, 전세보증사고 0.064% 증가와 관계있는 것으로 분석되었다.
- 이와 같은 역전세 영향은 2018~2020년에는 약화되거나 영향이 발견되지 않는 것으로 분석되었다.
- 2021년 이후에는 역전세가 보증금 미반환 위험에 대한 영향이 강화되어 역전세 1% 증가는 법원 경매 0.077% 증가, 임차권등기명령 신청 0.431% 증가, 전세보증사고 0.297% 증가와 관계있는 것으로 분석되었다.

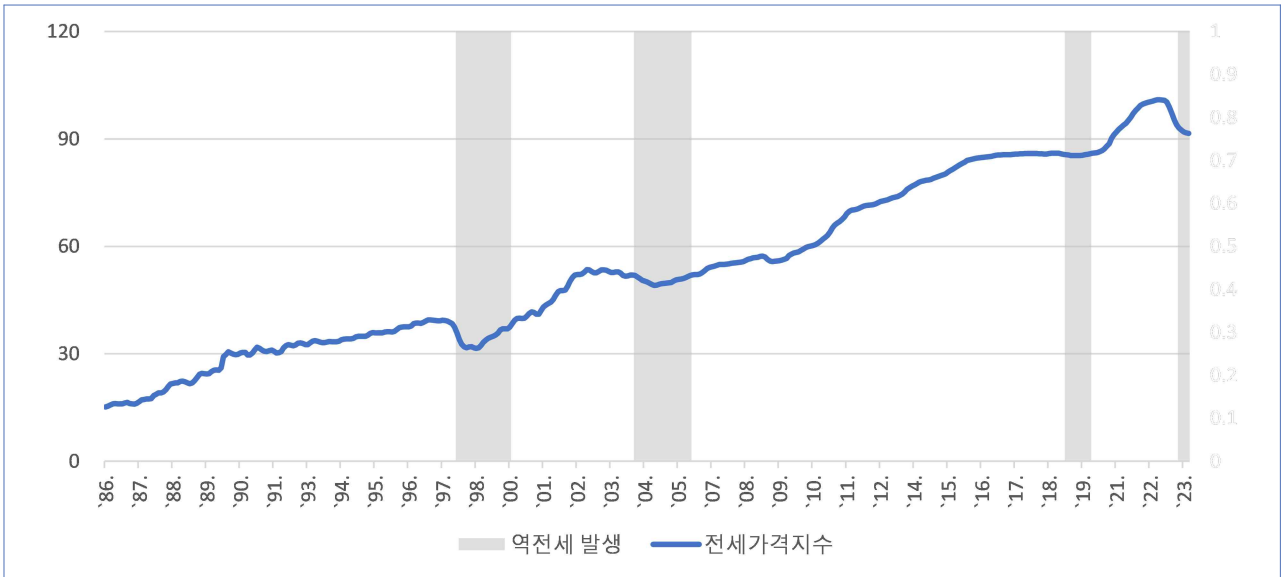
□ 박진백 부연구위원은 임대차시장이 너무 경직적으로 운영되지 않는 범위 내에서 과도한 전세가율에 대한 규제, 전세보증금의 DSR 포함, 보증금 예치제도 등을 통해 보증금 미반환 위험을 낮추고 건전한 임대차 시장을 유도할 필요가 있다고 제언하였다.



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

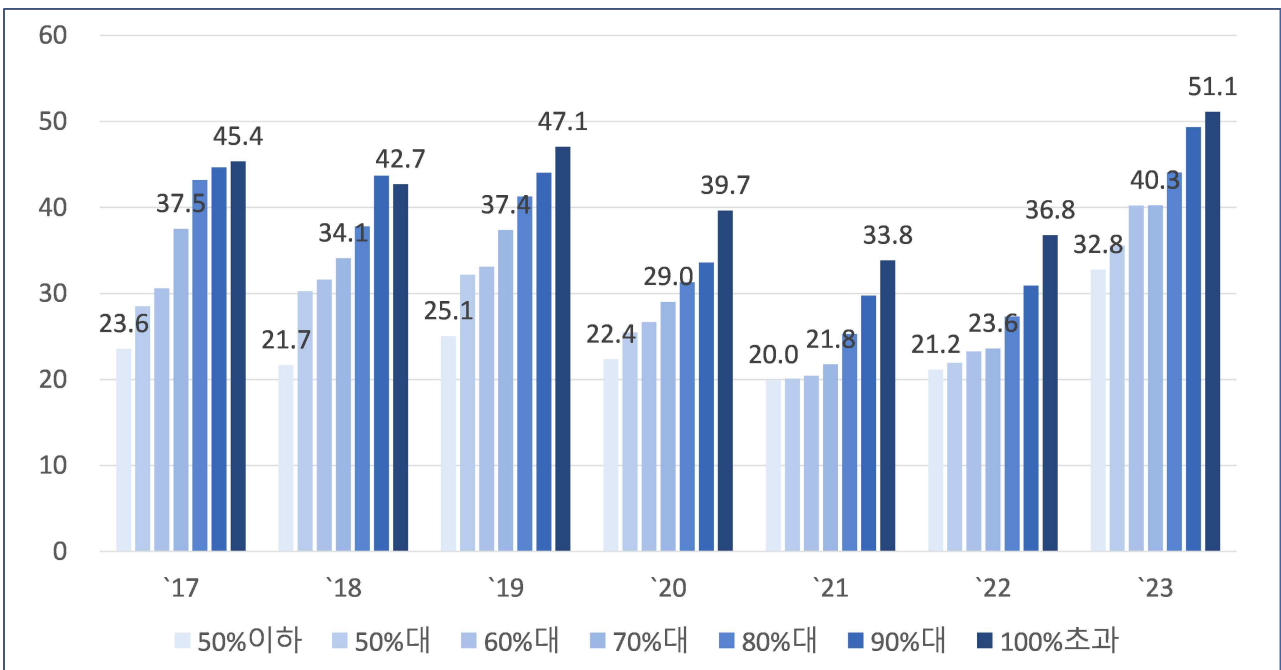
[참고]

그림 1 전세가격지수를 이용하여 식별한 역전세 추이(2022.1=100)



자료: KB 주택가격동향조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

그림 2 전세가을 수준에 따른 역전세 발생 수준 분석 결과(단위: %)



자료: 국토교통부 RTMS 자료를 이용하여 연구진이 작성