

'제2 빌라왕' 막는다...전세가 90%까지만 보증보험 가입

5월부터 전세가율 90%로 하향...등록임대사업자 의무가입 강화 전세사기 가담 중개사·감정평가사 '원스트라이크 아웃' 제도 도입

올해 5월부터 전세보증금이 집값의 90% 이하인 주택만 전세금 반환 보증보험에 가입할 수 있게 된다. 집값과 같은 가격에 전세를 들이는 무자본 갭투자 방식으로 주택 수백·수천 채를 사들인 뒤 보증금을 때먹는 '빌라왕' 등의 전세사기를 막기 위해서다.

국토교통부는 2일 관계부처 합동으로 '전세사기 예방 및 피해지원 방안'을 발표했다.

핵심은 전세사기에 악용된 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금 반환 보증보험을 뜯어고치는 것이다.

우선 보증보험 가입 대상을 전세가율(집값 대비 전세보증금 비율) 100%에서 90%로 낮춘다. 보증보험에 가입할 수 있는 연립·다세대주택의 전세가율은 2013년 70%, 2014년 80%에서 2017년 2월부터 100%까지 높아졌다. 그러자 보증보험에 가입되지 않더라도 세입자와 높은 가격에 전세 계약을 맺은 뒤 보증금을 빼돌리는 일이 잇따랐다. 보증보험을 악용한 전세 사기다.

전세가율을 90%로 낮춘다면 3억원짜리 집에 3억원 전세 들어 매매가격을 충당하는 '동시진행' 수법으로 빌라 수천채를 매집하는 전세사기꾼이 활개치기 어렵게 된다는 게 정부 판단이다.

주택 1139채를 보유하다 사망한 '빌라왕' 김모씨 소유 주택들의 전세가율은 평균 98%다. 전세가율 90% 기준을 적용한다면 김씨 소유 주택 대부분은 보증보험에 가입할 수 없다.

다만 전세가율 기준을 낮추면 보증보험 제도의 보호를 못 받게 되는 세입자가 늘어날 수 있다. 지난해 기준으로 보증보험에 가입된 주택 23만 7800건 중 전세가율이 90%를 넘는 집은 5만 7200호로, 전체의 24%를 차지한다.

전세가율 90% 기준은 신규 전세계약에 대해서 올해 5월 1일부터 적용된다. 보증보험에 이미 가입해 보증을 갹신해야 하는 세입자들은 올해 12월 말까지는 100% 기준을 적용받을 수 있다.

대신 정부는 건전한 전세 계약이 보호받을 수 있도록 자본금 추가 출자 등을 통해 HUG의 보증

여력을 확충하기로 했다.

보증료 할인 대상을 연소득 4000만원 이하에서 5000만원 이하로, 할인 폭은 50%에서 60%로 확대한다.

보증보험 가입 심사 때는 감정평가액을 우선 적용하던 주택가격 산정방식을 실거래가와 공시가격을 우선하는 방식으로 바꾼다. 다음 달부터 공시가격과 실거래가가 없을 때만 감정평가 가격을 적용하고, 협회에서 추천한 법인의 감정가만 인정한다.

등록임대사업자가 보증보험 가입 의무를 지키고 있는지는 더 촘촘하게 관리하기로 했다.

법 개정으로 2021년 8월부터 모든 임대사업자의 보증보험 가입이 의무화됐지만, 말로만 의무 가입 대상이라며 세입자를 안심시킨 뒤 가입하지 않은 사례가 다수 확인됐기 때문이다.

정부는 임차인이 거주하고 있는 주택의 경우, 임대인이 보증보험에 가입해야만 민간임대주택으로 등록해줘 세제 혜택을 받을 수 있도록 할 계획이다.

공실은 민간임대주택 등록 후 보증보험에 가입할 수 있도록 하되, 미가입 때는 임차인에게 통보해 계약을 해지하고 위약금을 받을 수 있도록 한다.

일부 공인중개사와 감정평가사가 조직적인 전

세 사기에 가담한 것으로 드러난 만큼, 이들에 대한 처벌도 강화한다.

현재 공인중개사는 직무위반으로 징역형을 선고받은 경우에만 자격이 취소된다. 앞으로는 집행유예를 받아도 취소되도록 '원스트라이크 아웃' 제도를 도입한다.

이와 함께 공인중개사들에게 더 많은 권한과 책임을 준다.

중개사가 임대인의 납세증명서, 전세금 반환보증 가입여부, 전세가율 등을 확인하고 임차인에게 제대로 설명하지 않으면 500만원 이하의 과태료가 부과된다.

임차인이 위험 중개사를 선별할 수 있도록 안심전세 앱을 통해 중개사의 영업장지, 휴업기간 등의 정보를 공개한다.

일부 중개보조원들이 전세 사기에 적극 가담한 사례도 드러난 만큼, 지금까지는 제한없이 채용하던 중개보조원 수를 중개사 1인당 최대 3인까지만 두도록 하는 방안도 추진한다.

감정평가사는 지금은 집행유예를 포함한 금고형을 2회 받아야 자격이 취소되지만, 법을 고쳐 금고형을 1회만 받아도 자격이 취소되도록 한다.

/박기용 기자 pboxer@연남뉴스

전세사기 예방대책 주요내용

전세사기 피해 예방	
• 전세가율 90%이하만 보증보험 가입 가능 (기존 100%→90%)	
• 공시가·실거래가 없는 경우에만 감정가 적용	
• 등록임대사업자의 임대보증 의무가입 강화	
- 임대보증에 가입한 경우에만 임대주택 등록	
- 보증 미가입 임대사업자의 임대주택 추가 등록 제한	
• 안심전세 앱으로 시세정보, 악성임대인 여부, 세금납부 정보 제공	
• 임차인에게 정보 제공권 권리 보호	
- 주택담보대출 확정일자 확인 후 대출, 임대인이 매매계약 체결 시 고지	
- 임대인 신용정보, 전세사기 위험, 상사이력 등 공개	
전세사기 피해 지원	
• 저리대출 보증금 요건 완화 및 대출 한도 증액	
보증금 요건 2억→3억 / 대출액 1.6억→2.4억원	
• 공공임대 추가 확보해 피해 임차인에게 긴급거처 입주 지원	
• 피해 임차인이 불가피하게 거주주택 낙찰받은 경우 무주택자로 간주	
공시가격 3억(지방 1.5억) 이하 & 전용 85㎡ 이하인 경우	
• 국토부·법무부 합동 TF 통해 보증금 반환 절차 단축	
상속대위등기 생략, 임차권 등기 간소화 등	

연남뉴스 자료: 국토교통부

광주·전남, 미분양 주택 '쑥'...거래량은 '반토막'

12월말 기준 광주 미분양 291가구·전남 3029가구 돌파

광주·전남 주택시장의 찬바람이 언제까지 이어질까. 부동산경기 침체로 광주의 미분양 주택 증가율이 전국에서 가장 높은 것으로 나타났으며, 광주·전남의 주택 매매 거래량도 반토막이 났다.

2일 국토교통부의 '2022년 12월 주택 통계' 자료를 보면 광주지역 미분양 주택은 지난해 말 기준 291가구로 집계됐다. 전월 161가구 대비 80.7% (130가구) 증가한 것으로, 전국에서 가장 높은 증가율을 보였다.

같은 기간 전남은 전월 2925가구 대비 3.6% (104가구) 증가한 3029가구를 기록했다. 증가율은 낮지만 미분양 주택이 3000가구를 돌파해 주택경기 침체에 대한 우려가 나온다.

실제 한국부동산원 청약홈에 따르면 지난해 12월 청약 접수를 한 광역의 한 아파트 단지는 전용 84㎡ 232가구 공급에 1순위 청약 접수가 단 한 건도 없었다. 2순위 청약에서도 3건밖에 접수가 되지 않았다. 전체 공급물량의 0.86%만 청약이 접수된 것이다.

앞서 지난해 11월 청약 접수를 한 여수의 한 아파트 단지도 총 232가구(84㎡ 230가구·179㎡ 2가구) 중 1순위 청약은 77건만 접수됐다. 2순위 청약 접수는 39건으로, 모두 116건이 접수됐다. 전체의 절반(50%) 수준이다.

미분양 물량이 증가하는 것 외에도 대출금리 인상 여파 등으로 주택 거래도 뚝 떨어졌다.

광주 주택 매매거래량은 지난해 12월 806건을

기록해 전년(2023년)보다 60.2%나 감소했고, 전남은 1226건으로 같은 기간(2337건)보다 47.5% 줄었다. 거래가 반토막이 난 셈이다.

전월세거래량도 광주는 전년(4139건) 대비 9.7% 감소한 3738건, 전남은 전년(3869건) 대비 7.1% 감소한 3561건을 나타냈다.

한편 광주·전남의 아파트 매매가격은 연일 하락하고 있다.

이날 한국부동산원의 '2023년 1월 다섯째 주 주간 아파트 가격 동향'에 따르면 지난 달 30일 기준 광주의 아파트 매매가격은 전주 대비 0.27% 떨어졌고, 전남은 0.29% 하락했다. 광주는 올해 들어서만 1.65% 하락했고, 전남은 1.77% 집값이 떨어지는 등 정부의 부동산 규제 완화 정책에도 침체가 계속되고 있다.

/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

위니아에이드, 척추의료기 '닥터마사지' 출시



부위별 24가지 마사지 모드 지원

위니아에이드는 척추 건강 의료기기 '위니아에이드 닥터마사지(사진)' 판매를 시작한다고 2일 밝혔다.

'위니아에이드 닥터마사지'는 누워서 마사지를 받는 의료기기로 대우위니아그룹 계열사인 자동차 시트 제조기업 대우에이텍이 생산한다. 글로벌 모빌리티 산업을 선도하고 있는 대우에이텍은 20여 년간 누적된 차 시트 생산 능력을 바탕으로 축적된 인체 공학적 설계 기술력과 고도화된 품질 관리 노하우를 제품에 담았다고 관계자는 전했다.

목부터 허리까지 이어지는 몸의 중심인 척추 전방을 정교하게 관리할 수 있도록 주요 기능들을 탑재했다. 척추 부위별 맞춤 모드를 반영해 총 24가지의 마사지 모드를 지원한다.

출하가는 398만원으로 1년간 무상보증을 제공한다. 제품 판매는 위니아에이드와 위니아에이드 온라인몰을 시작으로 전국의 위치한 위니아에이드 스테이 주요 전시장에서 제품을 체험할 수 있는 공간도 이달 중 마련될 예정이다.

향후 주요 온·오프라인 유통 채널로 판매처를 확대할 계획이다.

/박기용 기자 pboxer@kwangju.co.kr

광주신보, 중신용 소기업·소상공인 특례보증

3000만원 이내 지원

광주신보보증재단(광주신보)은 이달부터 '중신용 소기업·소상공인 특례보증'을 시행한다고 2일 밝혔다.

이번 특례보증은 고금리 위기로 자금 운용에

어려움을 겪는 중신용 소상공인의 금융비용 부담을 완화하고 경영안정 자금을 지원하기 위해 마련됐다.

보증 대상은 접수일 기준 사업자 등록 후 6개월 이상 광주시에서 영업 중인 소기업·소상공인이다. 대표자 개인신용 평점이 710점 이상 839점 이

하(구 신용등급 4~6등급)라면 신청할 수 있다.

지원 대상에 선정되면 최대 3000만원 이내에서 보증 지원받을 수 있다.

이번 특례보증은 현재 기준 5%대 초·중반의 금리로 대출할 수 있으며, 보증료율은 0.5%이다.

특례보증을 지원받고 싶은 소기업·소상공인은 광주신보보증재단 홈페이지에서 상담 예약을 한 후, 예약일에 해당 지점을 방문해 상담받으면 된다.

/백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr

손해보험협회

의료 과소비!

일부의 무분별한 의료 행위는 모두의 부담으로 돌아옵니다

바람직한 의료이용! 실손의료보험 수호의 시작입니다!