

# 강통전세 모니터링 시스템 구축과 전세계약 안전지수 개발



REAL ESTATE SOLUTION

---

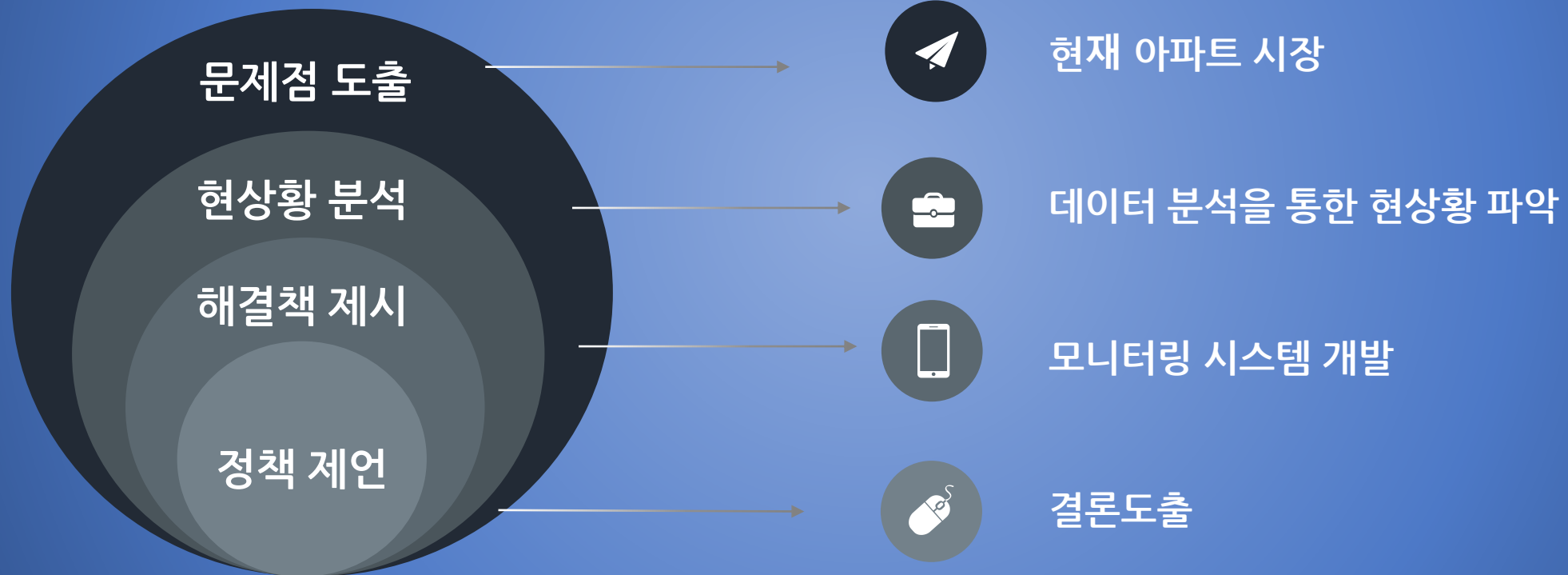


DATA BROTHERS !

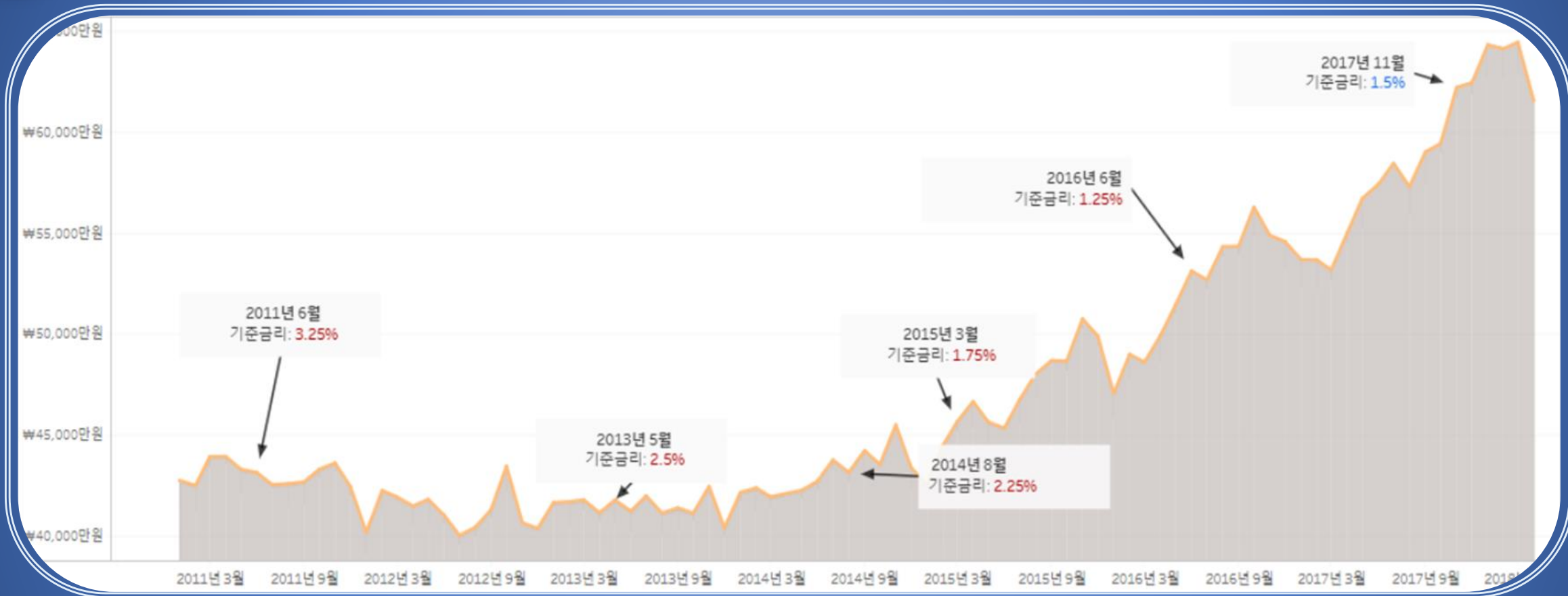
---

START

## INDEX



# 부동산 정책에 따른 영향은 장기적으로 발생한다



각종 부동산 정책은 즉각적으로 반응하기보다 차곡차곡 쌓여 장기적으로 영향을 줌.

# 부동산 정책에 따른 영향은 장기적으로 발생한다



각종 부동산 정책은 즉각적으로 반응하기보다 차곡차곡 쌓여 장기적으로 영향을 줌.

# 강통전세 위험성이 증가하고 있다

뉴스 2017년 03월 03일 11시 56분 KST | 업데이트됨 2017년 03월 03일 11시 58분 KST  
올해부터 내년까지 전세금을 떼일 위험은 더욱

‘강통전세’ 우려 높은데 대책은...

부동산  
토지·경매·빌딩

"내 전세금 어떡하나"...경매 넘어가는 '강통  
전세' 주의보  
김수현 기자

경매 넘어가는 '강통

news1  
[文정부 1년]④ "전셋값 하향안정"...역전세난·강통전세는  
시사 > 전체기사  
강남은 '전세대란' 우려... 일부 지방은 '강통전세' 위기  
입력 : 2017-11-09 05:05

ISSUE 8.2 부동산대책

'강통전세' 피해 막으려면.. '전세금+채권액' 집값의 70% 이하로

# 강통전세 위험성이 증가하고 있다



집값이 전세금과 대출금을 합친 금액보다 아래로 떨어져 집값 하락으로 전세금과 대출금을 메울 수 없는 전셋집

**집값 하락시 큰 문제 발생**★



임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못할 위험성이 크기 때문



# 강통전세 위험성이 증가하고 있다

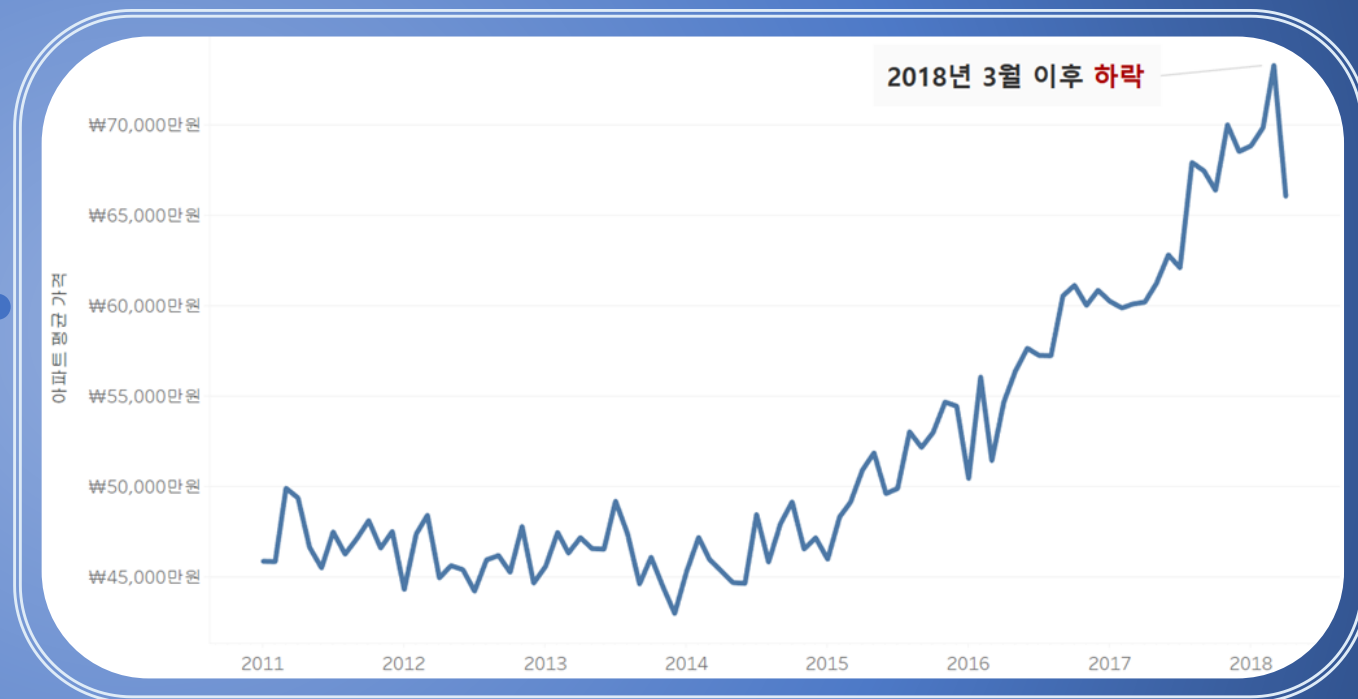
## 올해 3월부터 집값 하락세 돌입

7주연속 강남 아파트 집값 하락,  
서울시 전반적으로 집값 하락.

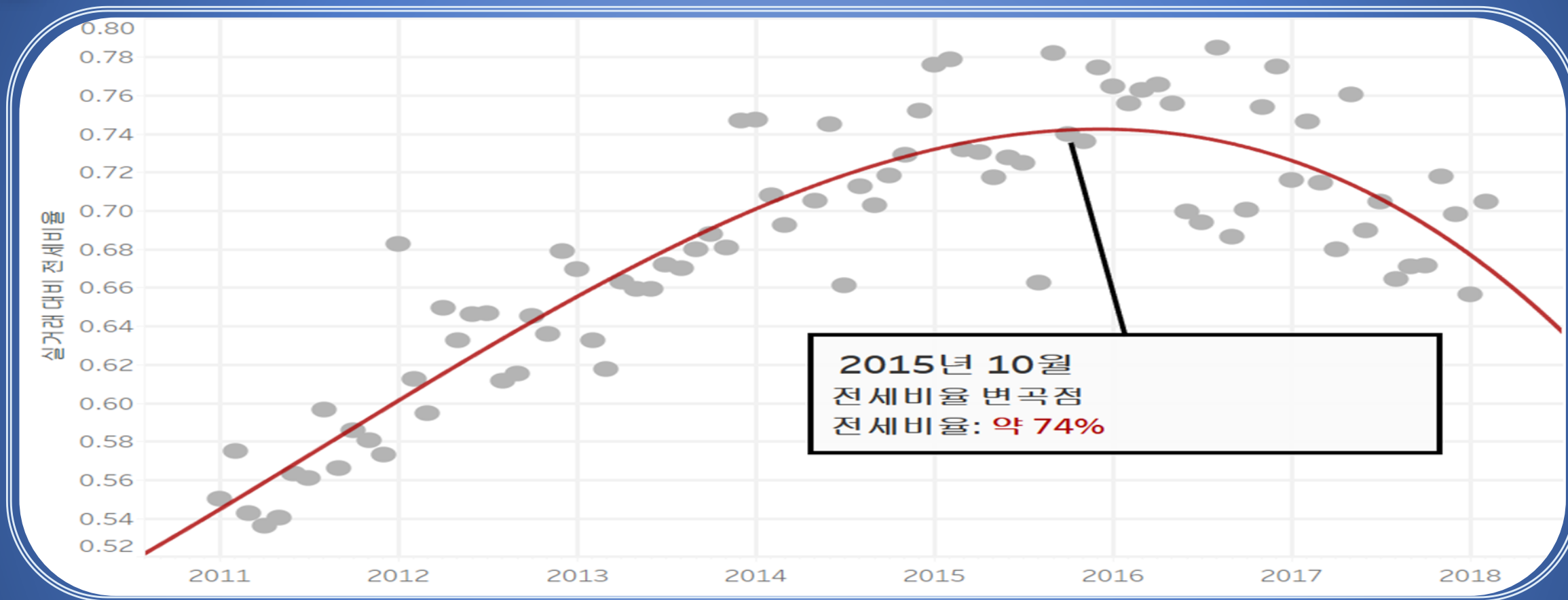
아파트 가격 하락으로 인한

강통전세의 위험이

더욱 커지는 시점임.



# 아파트 매매가 대비 전세가 비율(ARPR)이 낮아지고 있다



아파트 매매가 대비 전세가 비율(ARPR)은 2015년 10월에 최대치를 찍고 천천히 낮아지고 있음.



# 매매가 대비 전세가 비율이 낮아진 원인 3가지

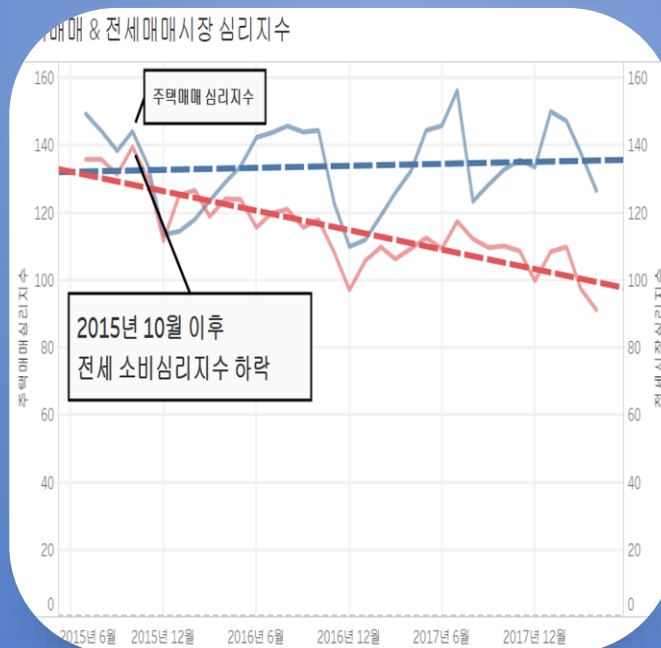
1

## 갭투자가 몰렸을 가능성



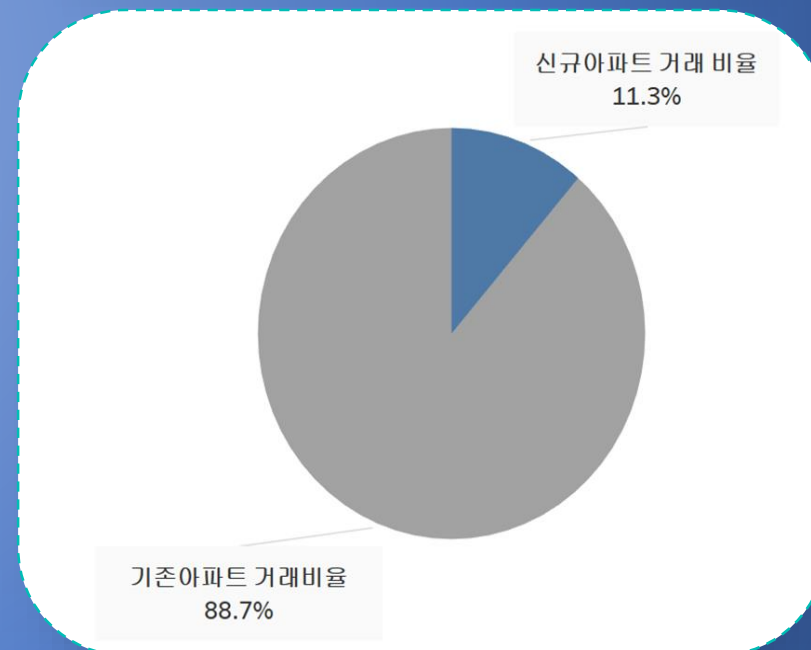
2

## 전세소비자심리가 하락세

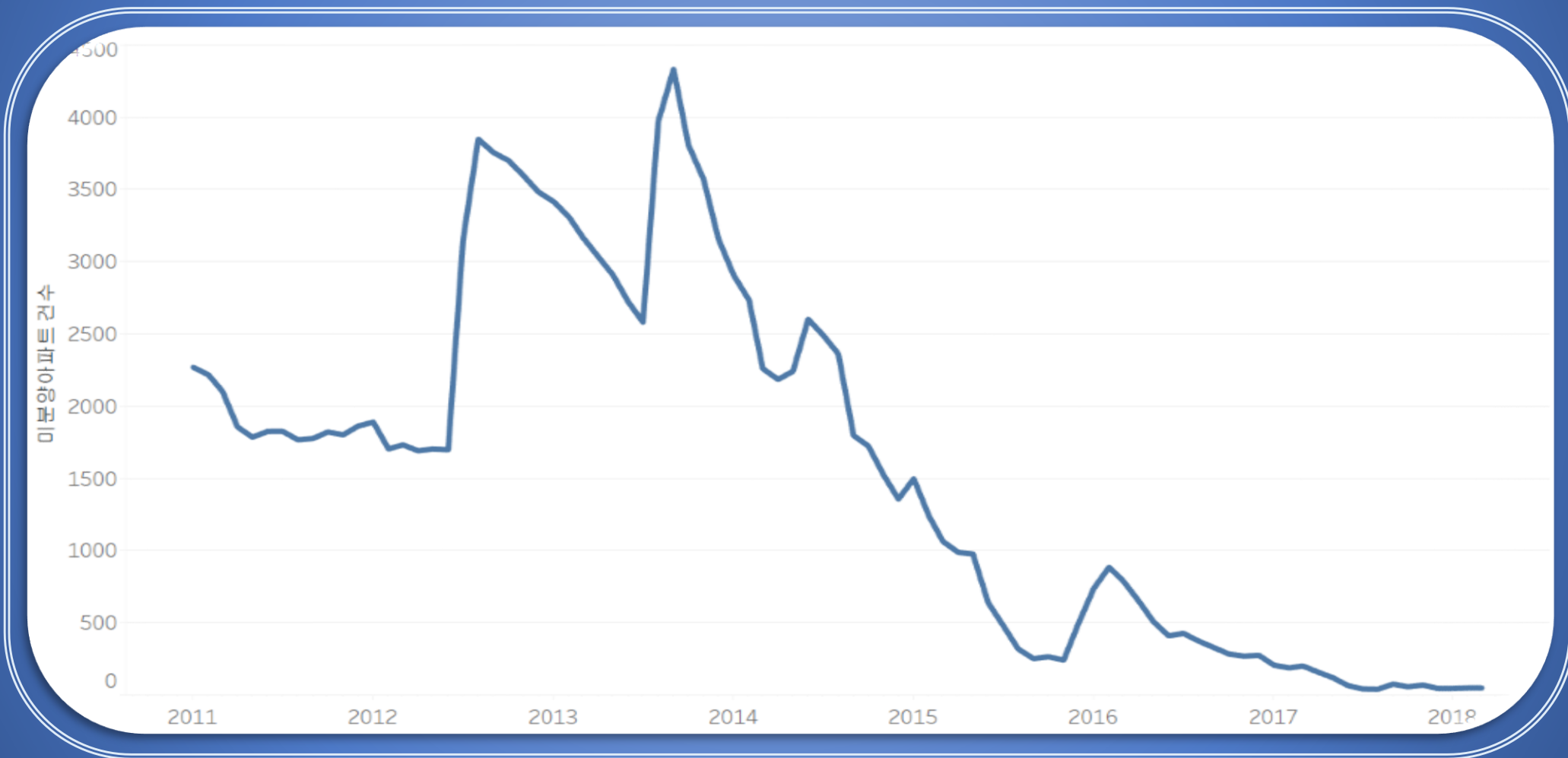


3

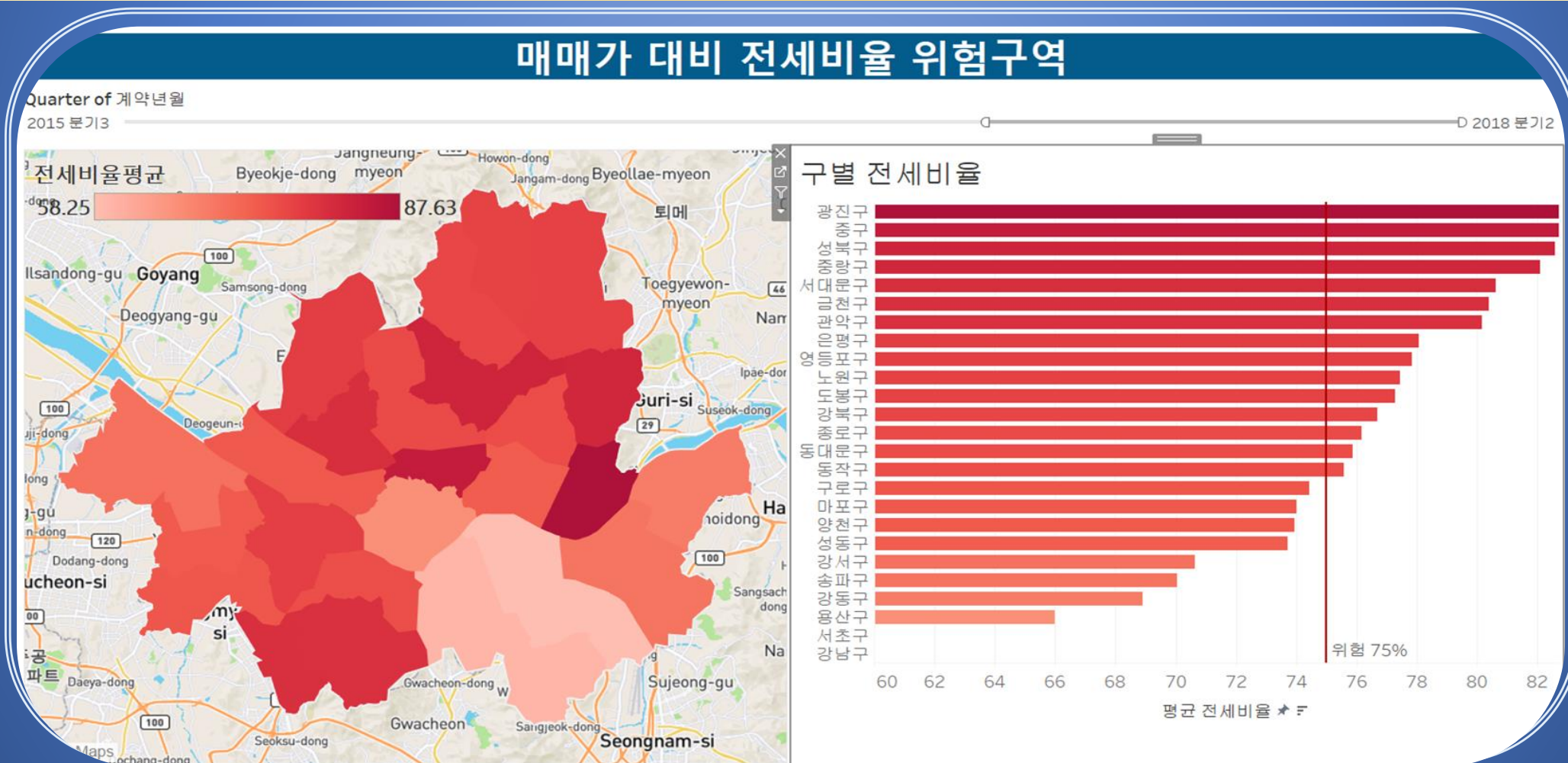
## 신축아파트로 인한 전세물량 상승



# 미분양 아파트 건수 시계열



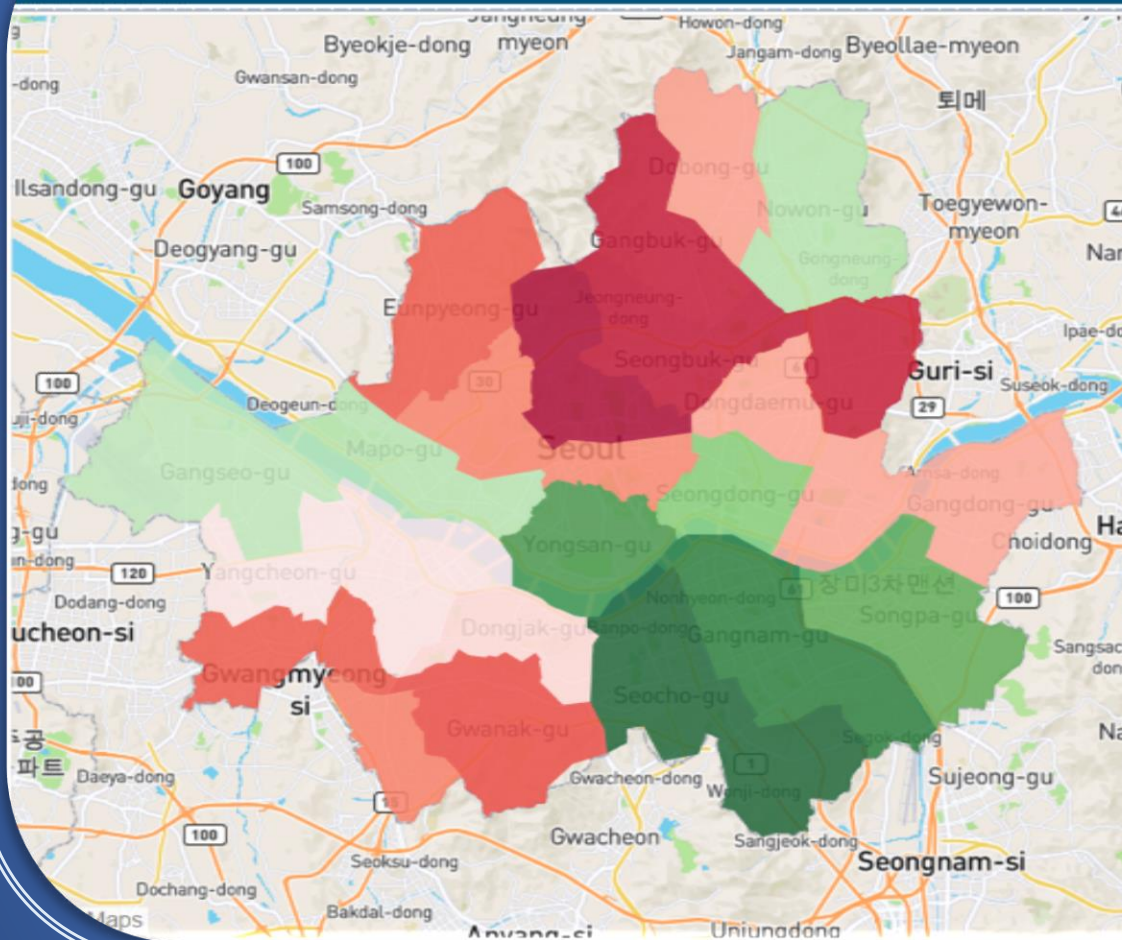
[https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/\\_22157/sheet9](https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/_22157/sheet9)



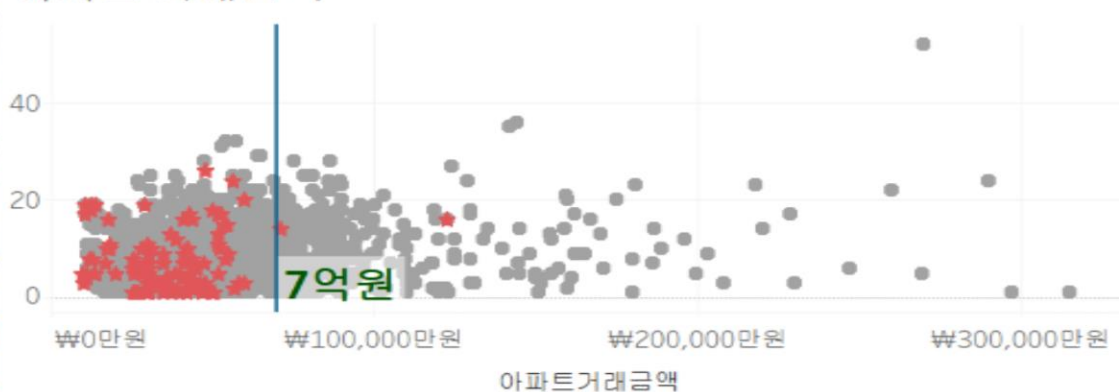


# 모니터링 시스템을 통한 위험 아파트 파악

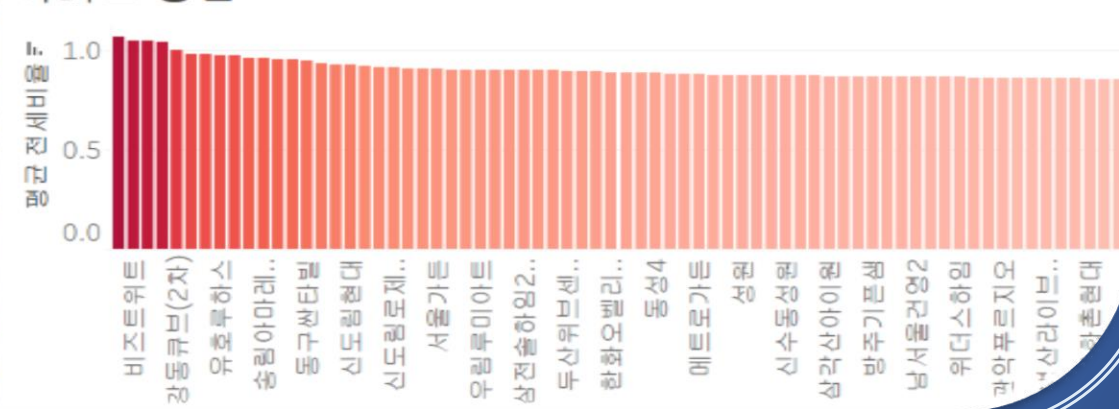
## 매매가격 대비 전세비율



## 아파트 거래금액

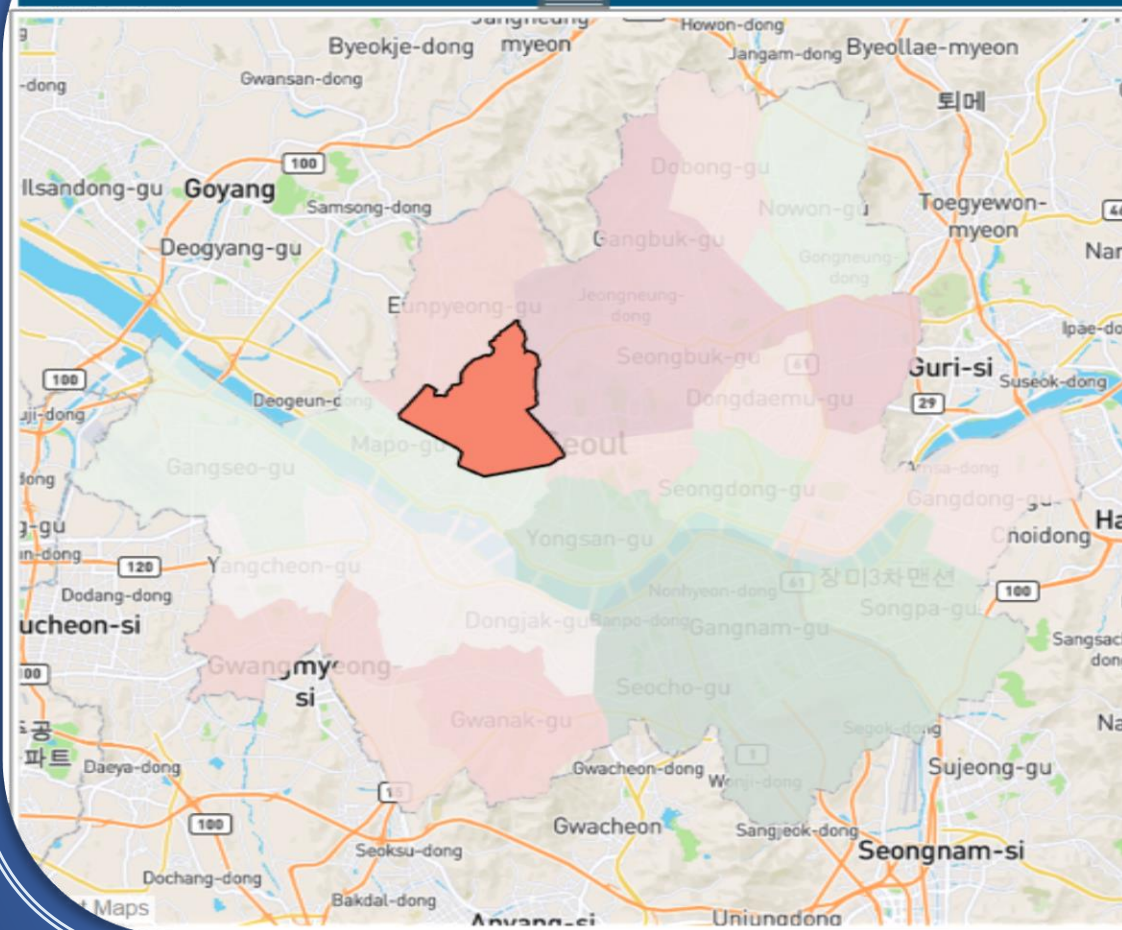


## 아파트 명단

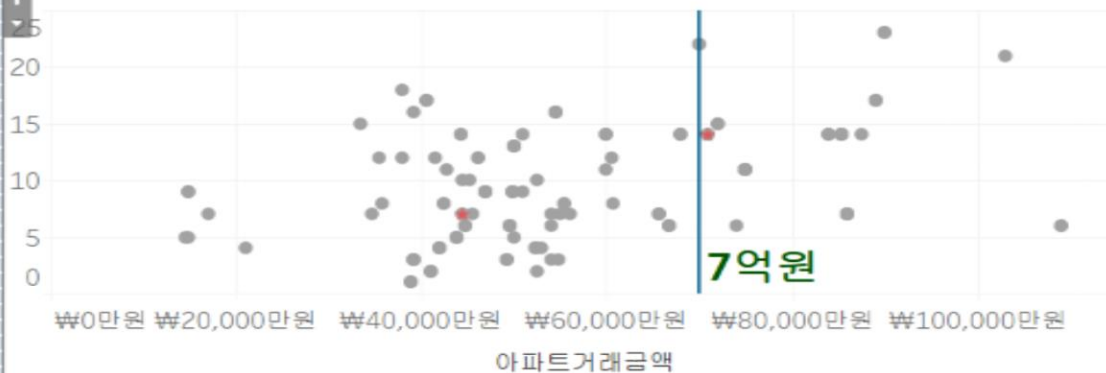


# 모니터링 시스템을 통한 위험 아파트 파악

## 매매가격 대비 전세비율



아파트 거래금액



아파트 명단



# 정책제언

## 1 첫 주택구매자 '전세보증보험비' 지원

주택을 처음으로 구매하는 사람들에게  
'전세금 반환보증보험' 일부 및 전액 지원

집주인이 보증금 반환을 거부하거나 집값 하락 등으로 전세입자가  
보증금을 돌려받기 어려울 때 보증공사가 대신 전세보증금을 내주는 상품



# 정책제언

## 2 전세 계약서에 '전세계약 안전지수' 의무 표기

전세계약서에 ARPR, 근저당, 소비심리지수 세가지 요인을 통해 계산한 전세구매 점수를 제공

$$\text{전세계약 안전 지수 } I_{safe} = \frac{\omega\tau}{1+r}$$

$$r = \text{전세가/매매가} \quad (0 < r \leq 1)$$

$$\tau = 1 + \frac{2}{\pi} \tan^{-1} \alpha \quad (0 < \tau < 2)$$

$$\omega = 1 - \text{근저당}/(\text{매매가} \times LTV) \quad (0 \leq \omega \leq 1)$$

$$\alpha = \text{소비자심리지수 평균변화율}$$

## 정책제언

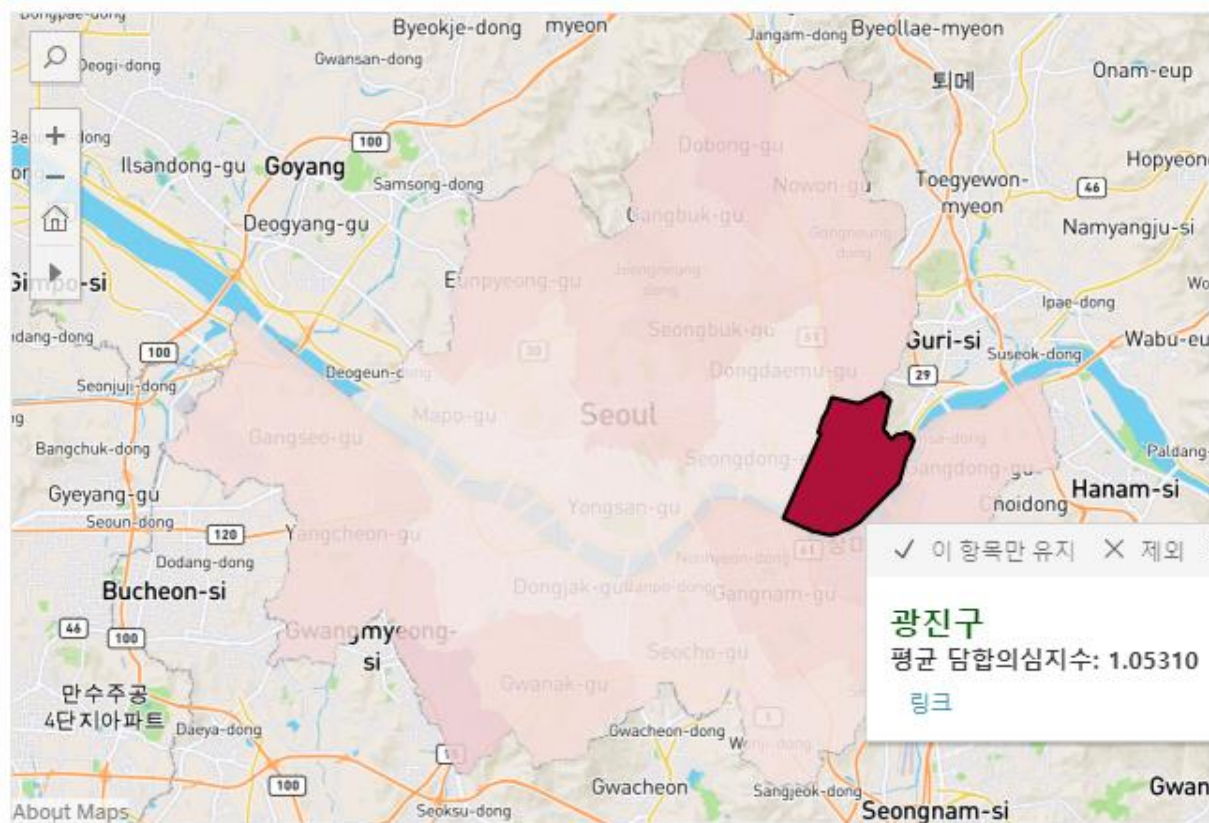
전세계약 안전 지수  $I_{safe}$ 

$1.5 < I_{safe} < 2.0$	안 전	안전 거래
$1.0 < I_{safe} \leq 1.5$	보 통	계약 후 위험수치 도달 시 월세 전환 권장
$0.5 < I_{safe} \leq 1.0$	주 의	전세보증금 보장보험가입 권장
$0.0 < I_{safe} \leq 0.5$	위 험	위험 거래

# 아파트 관련 데이터 분석을 위한 모니터링 시스템 개발

[https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/\\_22157/sheet9](https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/_22157/sheet9)

## 담합의심 아파트 조사



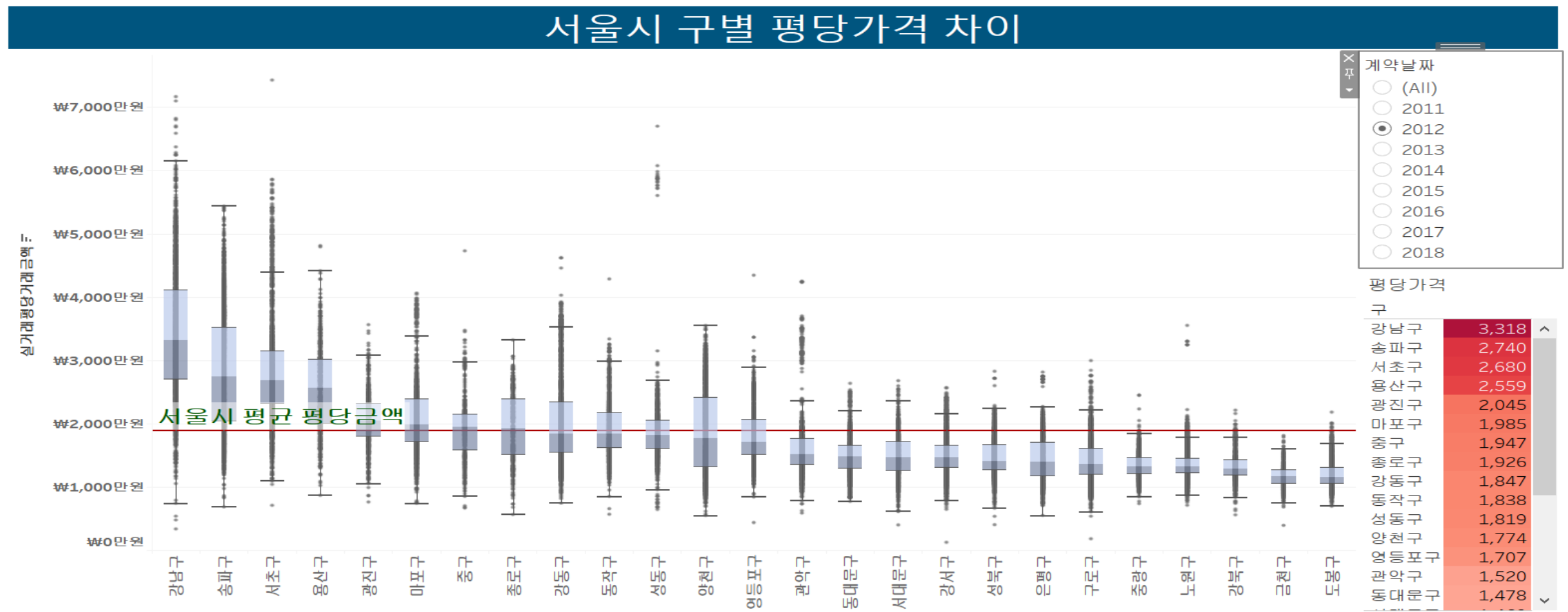
## 국민은행 시세 vs 아파트 매매가격



## 담합의심 아파트 명단

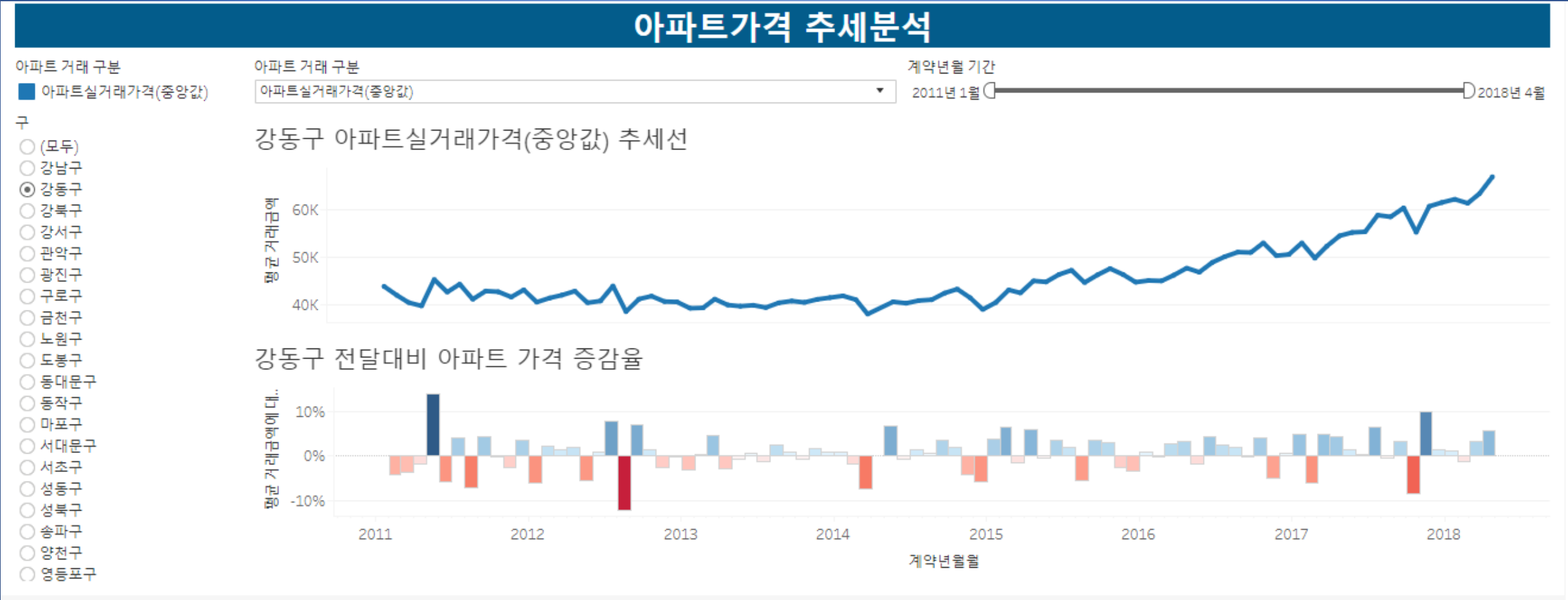


[https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/\\_22157/sheet9](https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/_22157/sheet9)



# 아파트 관련 데이터 분석을 위한 모니터링 시스템 개발

[https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/\\_22157/sheet9](https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/_22157/sheet9)

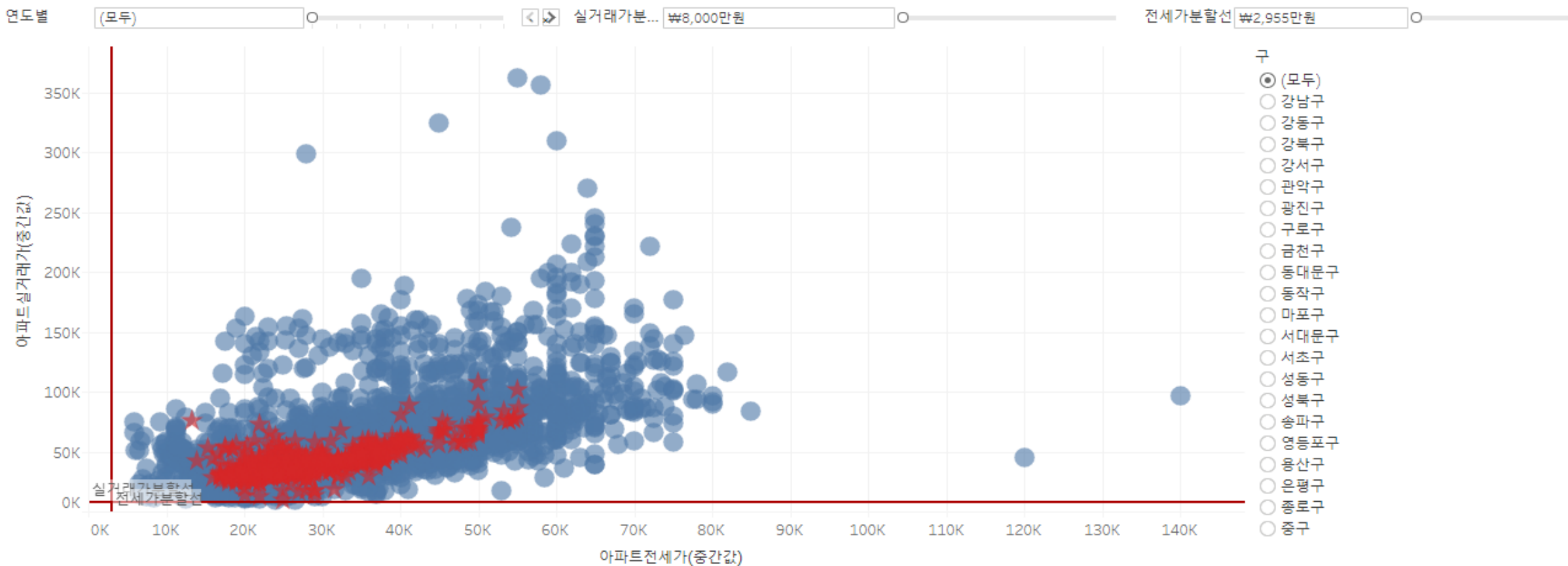




# 아파트 관련 데이터 분석을 위한 모니터링 시스템 개발

[https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/\\_22157/sheet9](https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/_22157/sheet9)

## 인구대비 아파트 실거래 및 전세가 그래프





# 아파트 관련 데이터 분석을 위한 모니터링 시스템 개발

[https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/\\_22157/sheet9](https://public.tableau.com/profile/wansikmyung#!/vizhome/_22157/sheet9)

