



전세사기, 수원에서 왜 자주 발생하는가?

김진언 수원시정연구원 연구위원 jineon@suwon.re.kr
김진희 수원시정연구원 위촉연구원 jinheek@suwon.re.kr

요약

I 수원시 전세사기 피해 현황

- 수원시 전세사기 피해는 전국의 7%, 경기도 발생의 31.9% 차지
- 전세사기의 95.1%가 10년 이내 신축 또는 준신축 건축물에서 발생
- 다세대(69.9%), 업무시설(10.1%), 연립(6.8%) 등 주로 비아파트에서 피해 발생
- 지하철역 반경 1km 이내에서 전체 피해의 51% 발생

I 수원시 전세사기 발생 원인

- (수요측면) 일자리 접근성, 편리한 교통 등 청년 전세 수요가 많은 입지적 특성
- (공급측면) 우수한 주거 환경 여건 대비 상대적으로 저렴한 전세 주택 분포
- (무자본 갭투자 환경) 무자본 갭투자 실패와 공인중개사 유착 등 대규모 전세사기 발생

정책제언

I (수원시) 예방-구제-주거대안까지 아우르는 대응 필요

- (예방) 수원시 내 전세사기 위험지역과 매물을 실시간으로 식별하는 시스템 구축
- (구제) 새빛안심전세주택을 전세사기 피해자와 적극적으로 매칭
- (대안) 대학 캠퍼스 내외 청년주택을 공급하여 청년층을 위한 안심 주거지 제공

I (정부건의) 전세사기를 사회적 재난으로 규정, 전세사기 다발지역을 특별관리구역으로 지정

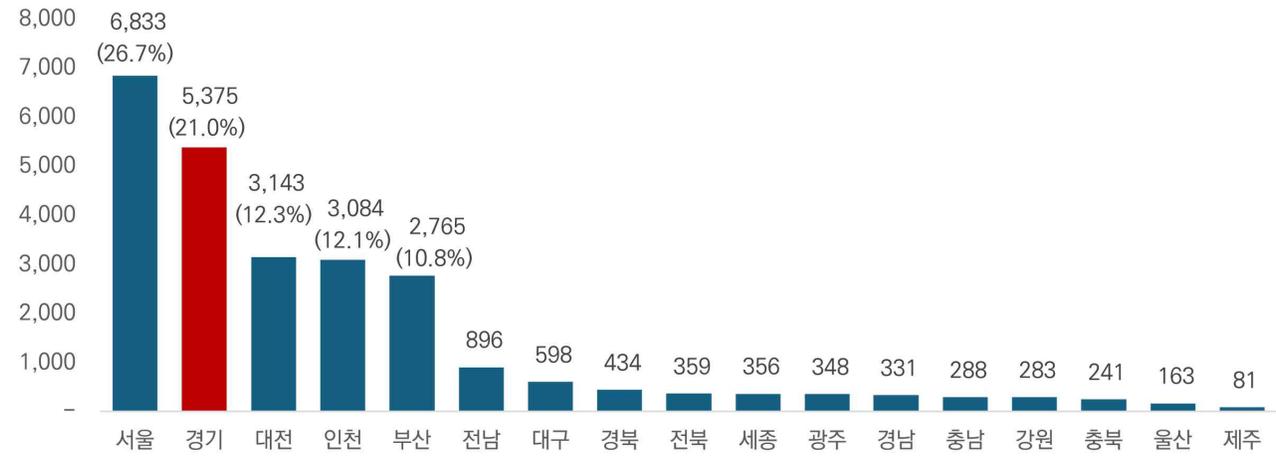
- 전세사기 다발지역을 특별관리구역으로 지정, 정밀 실태조사 및 집중 대응체계 가동
- 에스크로(Escrow) 제도 도입, 제3자에게 전세 보증금을 임시로 보관하도록 하며, 전입신고 및 확정일자 확보 등 법적 보호 조건 충족 후 임대인에게 보증금 전달
- 전세보증보험 가입 의무화, 부동산 분양 대행업 및 중개업 대상 통합 관리법 필요

1 전국 전세사기 피해 발생 현황¹⁾

□ 전세사기 피해는 수도권에서 전국의 59.8% 발생

- 서울, 경기, 대전, 인천, 부산 5개 지역에서 전국 피해의 82.9% 발생
- 수도권(서울, 경기, 인천)에 전세사기 피해의 절반 이상(59.8%)이 집중

< 시도별 전세사기 피해 가결 건수 >



| 주: 해당 자료는 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수이며, 23.6.1.~24.12.18. 누계 자료(국토교통부, 2024)

□ 청년층(20-30대)에서 전세사기 피해의 74.5% 발생

- 전세 경험이 부족하고 정보 접근성이 낮은 청년층이 전세사기의 주요 표적이 됨

피해 연령층	20세 미만	20-30세 미만	30-40세 미만	40-50세 미만	50-60세 미만	60-70세 미만	70세 이상
	3 (0.01%)	6,656 (26.02%)	12,392 (48.45%)	3,652 (14.28%)	1,769 (6.92%)	817 (3.19%)	289 (1.13%)

□ 임차보증금 2억 원 이하 구간에서 전체 피해의 83.6% 발생

- 1억 이하 구간에서 42.2%, 1-2억 이하 구간에서 41.4% 발생
- 보증금 규모가 작은 저가 전세에서 주로 발생

보증금 구간별 분포	1억 이하	1억-2억 이하	2-3억 이하	3-4억 이하	4-5억 이하	5억 초과
	10,798 (42.22%)	10,593 (41.41%)	3,513 (13.74%)	579 (2.26%)	88 (0.34%)	7 (0.03%)

1) 해당 자료는 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수이며, 23.6.1.~24.12.18. 누계 자료(국토교통부, 2024)

□ 비아파트 유형에서 전체 피해의 85.5% 발생

○ 다세대(30.6%), 오피스텔(20.9%), 다가구(18.1%) 등 주로 비아파트에서 피해 발생

피해주택 유형	다세대	오피스텔	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중주택	단독	기타
	7,814 (30.6%)	5,332 (20.8%)	3,710 (14.5%)	543 (2.1%)	4,635 (18.1%)	1,001 (3.9%)	2,286 (8.9%)	140 (0.6%)	117 (0.5%)

| 주: 다중주택은 건축법상 단독주택에 포함됨. 독립된 주거의 형태를 갖추지 않고, 전체 층수 3층 이하, 연면적 660㎡ 이하 주택을 지칭

2 수원시 전세사기 피해 발생 현황2)

□ 수원시 전세사기 피해는 전국 발생 건수의 7%, 경기도 발생 건수의 31.9% 차지

- 수원시는 전국 전세사기 피해 중 7.0%를 차지하며, 경기도 전세사기 피해의 31.9%를 차지
- 전국 피해 건수 25,578건, 경기도 피해 건수 5,633건, 수원 피해 건수 1,797건
- 경기도에서는 수원시(1,797건, 31.9%), 화성시(624건, 11.1%), 부천시(517건, 9.2%), 안산시(424건, 7.5%), 용인시(286건, 5.1%)를 중심으로 피해 발생
- 서울시에서는 관악구(1,494건, 22.2%), 강서구(1,200건, 17.8%), 동작구(591건, 8.8%), 금천구(490건, 7.3%), 구로구(400건, 5.9%)를 중심으로 피해 발생

<경기도 및 서울시 전세사기 피해 현황>

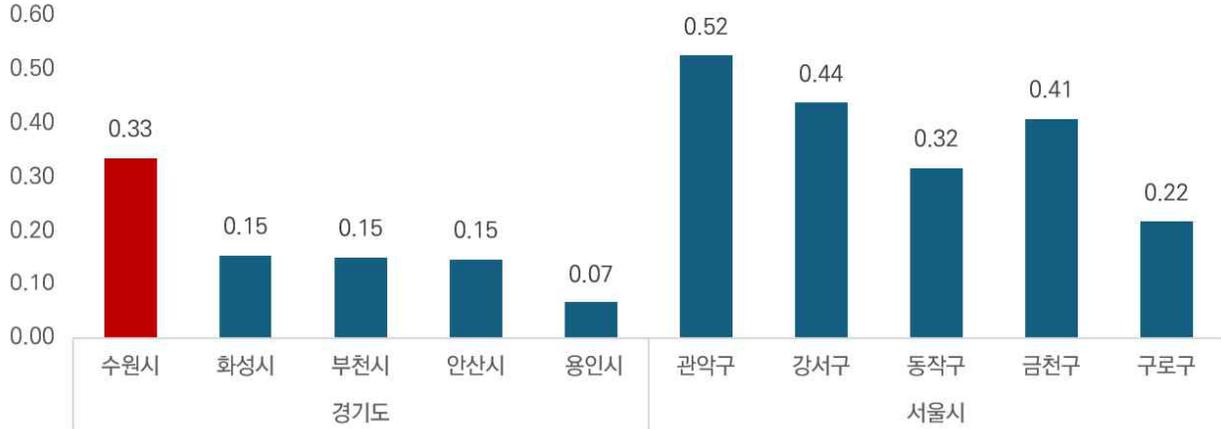


| 주: 해당 자료는 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수이며, 23.6.1.~25.1월 말 누계 자료(경기도, 2025; 서울시, 2025)

2) 수원시 행정동별 전세사기(가결)피해 현황은 2025년 수원시 내부자료를 활용하였으며, 25.1.24. 누계 기준

- 세대 당 전세사기 피해 비율은 수원시가 0.33%로 2위인 화성시 대비 2배가 넘는 수준
 - 서울시 세대 당 전세사기 피해 비율은 관악구 0.52%, 강서구 0.44%로 수원시(0.33%)보다 높은 수준

<경기도 및 서울시 세대당 전세사기 피해 비율(%)>



| 주: 해당 자료는 전세사기 피해를 인정받은 가결 건수이며, 23.6.1.~25.1월 말 누계 자료(경기도, 2025; 서울시, 2025)

□ 수원시 내 상위 5개 동에서 수원 전세사기 피해의 73.2% 발생

- 세류2동(381건), 권선1동(306건), 인계동(275건), 세류3동(173건), 우만1동(121건)에서 많이 발생
- 세대수 대비 피해 발생률은 세류2동(3.05%) > 권선1동(2.23%) > 세류3동(1.90%) 순으로 나타남

연번	행정동	피해현황			세대수	세대수 대비 전세사기 발생률(%)
		건수	비율	누적비율		
1	세류2동	381	22.2%	22.2%	12,478	3.05
2	권선1동	306	17.8%	40.0%	13,698	2.23
3	인계동	275	16.0%	56.0%	24,840	1.11
4	세류3동	173	10.1%	66.1%	9,087	1.90
5	우만1동	121	7.1%	73.2%	10,633	1.14
6	화서1동	52	3.0%	76.2%	9,722	0.53
7	연무동	41	2.4%	78.6%	9,326	0.44
8	권선2동	33	1.9%	80.5%	17,179	0.19
9	영통2동	31	1.8%	82.3%	13,460	0.23
10	원천동	31	1.8%	84.1%	21,027	0.15

| 주1: 수원시 행정동별 전세사기 피해 데이터는 별도의 2025년 수원시 내부자료를 활용하였으며, 23.6.1.~25.1.22 누계 기준

| 주2: 세대수(통계청, 2023)

□ 수원시 전세사기 피해는 20-30대 청년층에서 75.9%가 발생

- 전국 데이터와 비교하면 30대 발생 비율이 높음 (전국 30대 48.5%, 수원시 30대 64.3%)

피해 연령층	지역	20세 미만	20-30세 미만	30-40세 미만	40-50세 미만	50-60세 미만	60-70세 미만	70세 이상
	수원시	0 (0.0%)	199 (11.6%)	1,102 (64.3%)	269 (15.7%)	92 (5.4%)	38 (2.2%)	15 (0.9%)
	전국	3 (0.0%)	6,656 (26.0%)	12,392 (48.5%)	3,652 (14.3%)	1,769 (6.9%)	817 (3.2%)	289 (1.1%)

| 주: 국토교통부(2024); 2025년 수원시 내부자료

□ 수원시 전세사기의 95.1%가 10년 이내의 신축 또는 준신축 건축물에서 발생

- 5년 이하 신축의 경우 1,054건으로 전체 피해의 67.3% 차지
- 6-10년 이하 준신축의 경우 436건으로 전체 피해의 27.8% 차지
 - 신축의 경우 실거래가 반영이 제대로 되지 않아 시세조작이 용이하며, 청년층의 경우 쾌적한 주거환경을 고려해 신축 주택을 선호하는 경향이 강함

피해주택 사용승인년도	5년 이하	6-10년 이하	10년 초과
	1,054 (67.3%)	436 (27.8%)	77 (4.9%)

| 주: 2022년 수원시 건축물대장과 매칭된 1,567개 피해 주택을 대상으로 함

□ 수원시 전세사기 피해는 다세대주택에서 약 70% 발생

- 다세대(69.9%), 업무시설(10.1%), 연립(6.8%) 등 주로 비아파트에서 피해 발생
- 전국에 비해 다세대에서 피해 발생비율이 매우 높음(전국 다세대 30.6%, 수원시 다세대 69.9%)
 - 다세대주택은 건축 방식이나 거래가 소규모 투자자나 개발업자에 의해 이루어지는 경우가 많아 정보 비대칭이 심한 유형이며, 전세사기범들이 시세를 조작하고 공인중개사와 유착하기 쉬움
 - 특히 제도적 감시가 취약한 도시형생활주택(연립 또는 다세대주택에 포함)에서 피해가 빈번함

피해주택 유형	지역	다세대	업무시설	아파트	연립	다가구	근린 생활시설	다중주택	단독	기타
	수원시	1,096 (69.9%)	158 (10.1%)	2 (0.1%)	106 (6.8%)	65 (4.2%)	15 (1.0%)	-	79 (5.0%)	46 (2.9%)
	전국	7,814 (30.6%)	5,332 (20.8%)	3,710 (14.5%)	543 (2.1%)	4,635 (18.1%)	1,001 (3.9%)	2,286 (8.9%)	140 (0.6%)	117 (0.5%)

| 주1: 2022년 수원시 건축물대장과 매칭된 1,567개 피해 주택을 대상으로 함

| 주2: 도시형생활주택은 연립 또는 다세대주택에 포함

□ 수원시 전세사기는 한 건물 당 평균 11세대가 피해 발생하는 구조

- 피해 발생 건축물은 총 214개이며, 2세대 이상 피해가 발생한 건축물은 135개 (총 피해 건수 1,567건, 피해 중복 건수 1,488건)
- 한 건물 당 중복 피해 세대수는 최소 2세대에서 최대 64세대
- 중복 피해 발생 건물 당 평균 피해 세대 수는 11.0세대

- 한 건물에서 2세대 이상 피해가 발생한 건물은 전체 피해 건물의 약 63%(135개)로, 수원 전세사기는 건물 단위로 조직적 또는 계획적으로 발생하고 있음을 시사

피해 세대	1세대	2세대	3세대	4세대	5세대	6세대	7세대	8세대	9세대	10세대	11세대	전체 피해 건축물
건물 수	79	21	7	11	8	9	5	7	3	3	61	214
비율	36.9%	9.8%	3.3%	5.1%	3.7%	4.2%	2.3%	3.3%	1.4%	1.4%	28.5%	-
누적 비율	36.9%	46.7%	50.0%	55.1%	58.9%	63.1%	65.4%	68.7%	70.1%	71.5%	100%	-

□ 수원시 전세사기는 지하철역 반경 1km 이내에서 전체 피해의 51% 발생

- 역 반경 500-1,000m 이내에서 전세사기가 가장 높은 비율(35.8%)로 발생, 500m 이하 구간 15.2% 발생
- 전세 수요가 집중되는 역세권에 전세사기 피해가 빈번하며, 교통 편의성을 중요시하는 청년들의 전세 수요를 노리고 집중적으로 접근하고 있음을 시사

구분	피해현황		누적비율
	건수	비율	
500m 이하	260	15.2%	15.2%
500-1,000m 이하	614	35.8%	51.0%
1,000-1,500m 이하	563	32.8%	83.8%
1,500m 초과	278	16.2%	100%
계	1,715	100%	-

| 주: 2025년 수원시 내부자료

3 수원시에 전세사기가 집중된 원인

□ (수요 측면) 청년들의 전세 수요가 많은 입지적 특성

- 수원시는 서울과 판교, 안양 등 주요 일자리와 접근성이 좋고, 상대적으로 전세 시세가 낮고 공급이 많은 지역으로서 사회초년생, 대학생, 신혼부부 등 젊은 층의 전세 수요가 많음
 - 지하철 1호선, 분당선, 수인선, 경부선 철도, KTX 등 교통 인프라가 뛰어나며, 서울, 판교, 안양 등 주요 산업지로 접근성이 탁월해 출퇴근 부담이 적고, 자차 없이도 이동이 편리
 - 서울 출퇴근이 가능하고, 비교적 주거비가 저렴한 지역으로 수원을 선택하는 경우가 많음
- 경기도 다른 지역보다 청년인구³⁾가 많고(약 37만 명), 청년유입 규모 또한 가장 높은 수치
 - 경기도 청년인구 규모 : 수원(37만 명), 화성(29만 명), 용인(27만 명), 부천(21만 명)
 - 경기도 청년유입 규모 : 수원(83,910만 명), 화성(66,759명), 용인(52,800명), 안산(30,894명)

3) 청년기준 20-39세, 인구주택총조사 및 국내인구이동통계(통계청, 2023)

□ (공급 측면) 일자리, 주거, 교육, 문화 등 우수한 주거 환경 대비 상대적으로 저렴한 전세 주택

- 청년층에게 2억 원 이하의 전세는 현실적인 선택지이자, 주거선택의 기준선
 - 초기 자산이 적은 사회초년생의 경우 자기자본만으로 전세보증금 2억 이상 마련이 거의 불가능하고, 금융권에서 청년층에게 제공하는 전세보증금 대출 한도는 1.5-2억 원이 최대치
 - 소득에 비해 과도한 주거비 지출을 피하기 위해 소득 대비 적정선(2억 이하)의 전세를 찾는 경우가 많음
 - 2억 원 이하는 보통 오피스텔, 빌라, 다세대주택 1.5-2룸 수준으로 1인 가구 또는 신혼부부 초기 거주용으로 적합하며, 향후 내 집 마련을 위한 전략적 선택
- 수원시의 경우 주거, 교육, 문화 등 주변 인프라가 잘 갖춰진 2억 이하의 저가 전세 매물 비중이 높음
 - 보증금이 낮은 연립·다세대의 주요 수요층은 정보 접근성이 낮은 청년층, 사회초년생, 신혼부부, 저소득층이기 때문에 허위 매물, 시세 조작 등 전세사기의 주요 타겟이 되기 쉬움

<경기도 주요 지역별 저가 전세 현황>

구분	연립·다세대 주택		
	전세 거래량	2억 이하 전세 거래량	2억 이하 전세거래 비율(%)
수원시	2,936	2,717	92.5
장안구	591	576	97.5
권선구	1,111	1,051	94.6
팔달구	949	899	94.7
영통구	285	191	67.0
화성시	714	563	78.9
부천시	2,965	2,776	93.6
안산시	1,542	1,518	98.4
용인시	1,677	1,247	74.4

| 주1: 국토교통부 실거래가 데이터 가공

| 주2: 전세 거래량 자료는 2023년을 기준으로 함. 전세사기 피해가 본격적으로 발생하는 시점과 일치시키기 위함

□ (무자본 갱투자 환경) 무자본 갱투자의 실패와 공인중개사 유착 등 대규모 전세사기 발생

- 수원에서 발생한 ‘정씨 일가 전세사기’ 사건은 2021년부터 2023년까지 약 800채 주택을 매입한 뒤 671세대의 보증금을 돌려주지 않은 대규모 사기사건으로 수원시 전세사기 피해 발생의 약 40%를 차지
- 정씨 일가가 전세사기를 벌인 2021-2023년의 수원은 전세가율이 80-90%에 달해 전세사기 범행이 구조적으로 가능했던 배경이 핵심
 - 2021년 전후 집값 급등과 전세매물 부족으로 전세가율이 폭등하였으며, 2022년 상반기까지 임대차 3법 시행, 저금리 시대, 공급보다 수요가 많아 전세가가 상승하던 시기로서 수원은 전세가율이 높은 초고위험 지역이었음
 - 2023년 금리 인상으로 매수심리가 위축되고, 매매가 하락에 따른 ‘깡통전세’ 다발적 발생으로 정씨 일가의 방식(무자본 갱투자)이 더는 유지되지 못함
- 공인중개사와의 유착, 시세 조작, 쪼개기 대출과 공동 담보 설정 등의 대대적인 전세사기 활보
 - 하나의 건물을 여러 세대로 나누어 각각 대출을 받는 방식으로 세입자들이 전체 근저당 상황을 파악하기 어렵게 하였으며, 아들 정모씨는 감정평가사로서 시세보다 높은 가격으로 주택을 감정하여 대출 한도를 높이고 추가 자금 확보
 - 근저당 정보를 허위로 제공하고 법정 중개수수료를 초과하여 받는 등 공인중개사와 유착하여 불법행위 진행

<대규모 전세사기 사례>

구분	내용	관련 기사	
수원시	정씨일가	<ul style="list-style-type: none"> 2021-2023년 약 800채의 다세대 주택 매입, 피해액 760억 원 감정평가사인 아들 정모씨는 시세보다 높은 가격으로 주택을 감정하고 대출 한도 높임 공인중개사와 유착하여 근저당 정보를 허위로 제공 	연합뉴스 (2024), 한겨레(2024)
	우만인계 인테리어 업자 부부	<ul style="list-style-type: none"> 2025년 우만동, 인계동 일대에서 70억 원대 규모의 전세사기 발생 우만동 원룸건물, 인계동 투룸건물 2채 매입하여 총 65세대를 대상으로 전세사기 부인은 건축주, 인테리어 업자인 남편은 임대인으로 위장하여 전세보증금 편취 	경기신문 (2025)
인천시	미추홀구 건축왕	<ul style="list-style-type: none"> 2021-2023년 남모씨는 세입자 665명의 전세보증금 536억 원 편취 (총 2,700채 주택 소유) 바지 임대인 명의 사용, 공인중개사와 조직적으로 공모하여 사기 행각 	오마이뉴스 (2024)
화성시	동탄 임대인부부	<ul style="list-style-type: none"> 2020-2023년 임대인 부부가 268채의 오피스텔을 매입, 피해액 170억 원 무자본 갭투자 수법으로 주택 임대 사업, 공인중개사와 유착하여 범행 	시사저널 (2025)
강서구	부동산 컨설팅업체 대표 (빌라왕 배후)	<ul style="list-style-type: none"> 2017-2020년까지 여러 명의 바지 임대인(빌라왕)의 명의를 통해 628채 주택 매입 무자본 갭투자 수법으로 주택 매입 후 보증금 80억 원 편취 다수의 바지 임대인 섭외, 건축주, 공인중개사, 브로커 등을 활용하여 범행 설계 	경향신문 (2024b), 중앙일보 (2023)

□ 결론 : 수원에 살고 싶은 청년층 수요를 노린 대규모 전세사기로 인해 수원에 피해 집중

- 수원은 입지가 좋고 전세 수요도 많으며, 주택 가격은 낮지만 주변 인프라가 우수하여 쾌적한 주거 환경을 찾는 청년층의 수요가 많은 지역으로서 전세사기범들에게는 이상적인 범행 무대였음
- 2021-2022년은 전세가율이 전국적으로 높은 시기에 수원은 특히나 초고위험지역으로서 이러한 주택시장 환경이 전세사기 범행이 가능했던 토대가 되었고 정부 정책 및 제도의 사각지대를 파고듦

4 특별법 동향과 주요 쟁점

□ (특별법) 전세사기 특별법을 제정하여 피해자 지원근거 마련, 유효기간 2년 연장⁴⁾

- 2023.6.1. 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 시행 (2025년 5월까지 한시법)
 - 2022-2023년 청년층 중심 전세사기 피해 급증에 따라 기존 민·형사 제도로 신속한 구제가 어려워 별도의 특별법 제정
 - 전세사기 피해자에게 경·공매 절차 및 조세 징수 등에 관한 특례를 부여하여 피해자 지원
- 2024.9.10. 「전세사기 특별법」 개정
 - 피해자 보증금 기준을 3억 이하에서 5억 이하로 상향, 다수 피해자 요건을 2인 이상 임차인이 피해본 경우로 명확화
 - LH가 피해주택을 경·공매 등으로 낙찰 받을 경우, 경매차익을 보증금으로 활용하여 최장 20년까지 공공임대로 거주
 - 피해주택 매입의 사각지대 해소(신탁사기 피해주택, 위반건축물, 선순위 임차인 피해주택 등도 매입하여 활용)
 - 국토부 실태조사 6개월 주기 실시 및 국회보고 의무화 등

4) 법제처 참고

○ 2025. 5. 20. 「전세사기 특별법」 2년 연장 시행

- 2025년 5월 종료 예정인 전세사기 특별법을 2027년 5월까지 2년 연장
- 2025년 5월 31일 이전에 최초 임대차 계약을 체결한 임차인까지만 특별법을 적용받을 수 있도록 제한

□ 전세사기 예방 및 구제를 위한 정부 및 지자체의 정책 대응 사례

- 중앙정부는 제도 기반 마련 및 법제도 정비를 통한 대응을 강화하고 있으며, 특별법 기반의 구제 정책 실시
- 광역은 전세사기 피해종합지원센터 운영, 안전전세 관리단 등 행정관리 기능에 집중
- 기초는 법률상담, 주거탐색동행, 청년상담소 운영, 예방 교육 등 현장에서 피해자 밀착 대응에 집중

<전세사기 예방 및 구제 정책>

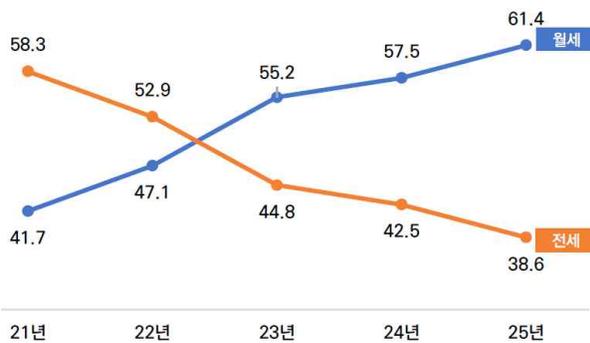
구분	정책	세부 내용	
중앙정부	<ul style="list-style-type: none"> • 공인중개사법 개정안 입법 • 자가진단 안심전세 APP 구축 • 금융 및 주거 지원 	<ul style="list-style-type: none"> • 공인중개사 설명의무를 강화하는 공인중개사법 하위법령 개정안 입법, 임대차 확인 정보 설명의무 신설 • 안심전세앱(주택시세, 집주인 정보 조회, 등기부등본 열람 등) • 신규주택 무이자·저리대출, 기존주택 저리 대환대출, 최우선변제금 미지급자 무이자 전세대출 • 피해 임차인에게 우선매수권 부여, 우선매수권을 부여하고 공공임대로 전환, 긴급주거지원 연계 제공 	
광역	서울시	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세 종합지원센터 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택임대차 상담을 통해 임대차계약 시 중요 사항 교육 • 전세사기 및 강동전세 피해 관련 상담 및 전세보증금 반환 소송 상담 • 전세사기 피해자 긴급복지 대상자 추가
	경기도	<ul style="list-style-type: none"> • 안전전세 프로젝트 • 전세사기 피해지원센터 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 민관 합동 안전전세 관리단, 불법행위 모니터링 • 등기부등본, 체납 등 AI 자동분석 시스템 도입 • 피해접수 및 상담, 법률·세무 상담, 긴급 주거지원 등
기초	관악구	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세 안심계약 도움 서비스 • 관악구 부동산 안심계약서 • 전세피해 지원센터 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세 계약상담, 주거동행, 주거탐색지원, 주거정책 안내 등 4대 서비스 제공 • 임대차 계약서에 QR코드 기재(계약 단계별 확인 사항과 계약 시 필수 점검 사항 확인) • 피해 접수 및 결정 신청, 법률상담, 심리치료, 긴급주거연계 등
	화성시	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산중개소 지도·점검 실시 • 전세사기 예방 특강 • 전세피해 지원상담센터 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 공인중개사 대상 자격증 대여, 중개수수료, 실거래가 허위 신고, 허위 매물 등 부동산중개소 점검 • 1인가구 대상 전세사기 예방 과정 운영 • 피해 접수 및 상담, 법률·세무·주거복지 상담
	수원시	<ul style="list-style-type: none"> • 전세피해지원센터 운영 • 새빛청년상담소(청년지원센터 청년바람지대)운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 피해 접수 및 결정 신청, 법률상담, 긴급 생계비 지원, 긴급주거 연계 등 • 새빛청년상담소를 통해 전세사기 예방 프로그램 진행

| 주: 경기도 안전전세 프로젝트, 관악구청, 국토교통부 전세사기피해자 지원관리시스템, 서울주거포털, 안심전세포털, 수원시(2024; 2025a; 2025b; 2025c) 보도 자료, 경향신문(2024a), 매일일보(2023), 한국경제(2025), 화성뉴스(2025), 화성신문(2024)을 기반으로 저자 작성

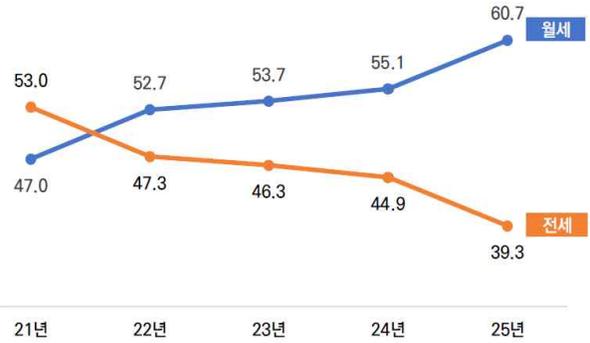
□ (주요 쟁점) 가해자 처벌 강화의 필요성과 전세제도 유지 여부를 둘러싼 논의

- 특별법 연장만으로는 전세사기를 근본적으로 막을 수 없다는 지적
 - 전세사기 특별법은 유효기간 연장(안)이 논의되고 있으나 일시적 조치이며, 피해자 지원에 초점을 둔 반쪽짜리 정책
 - 재발 방지를 막을 수 있는 시스템 미흡(임대차 계약 정보 비대칭, 브로커 개입 등)과 가해자 처벌 수위가 낮은 문제
- 전세사기 문제를 해결하기 위해 장기적으로 전세를 폐지하자는 의견이 제기되나, 전세는 무주택 서민이 자산을 축적할 수 있는 주거 사다리로서, 청년 및 저소득층의 주거 안정성이 위협받을 수 있다는 지적
 - 전국 전월세 거래량 기준 월세 비중은 올해 처음으로 60%를 돌파했으며, 전세 비중은 급격하게 하락 중임
 - 월세 전환 가속화로 청년 및 저소득층의 주거비용은 증가하고, 실질 소득이 감소하는 문제 발생

<전국 전월세 신규 거래 비중(%)>



<수원시 전월세 신규 거래 비중(%)>



| 주1: 각 연도별 1-2월 누계

| 주2: 전국은 국토교통부(2025) 참고, 수원시는 국토교통부 실거래가 데이터 기반으로 연구진 분석

- 비(非)아파트 기피 현상으로 인한 주거 다양성의 문제 발생
 - 전세사기의 주요 타깃이 된 다세대, 다가구 등 비아파트형 주택에 대한 불신이 확산
 - 1인가구, 청년, 신혼부부 등의 주거 다양성과 선택권이 제한될 가능성

5 정책 제언

□ (수원시) 피해자 지원 중심 대응을 넘어서, 예방과 주거 대안까지 아우르는 대응 필요

- (예방) 수원시 내 전세사기 위험지역과 매물을 실시간으로 식별하고 해당 정보를 새빛톡톡과 연계
 - 전세사기 위험지역을 식별할 수 있는 기준과 지표 체계 마련 필요
- (구제) 전세피해 상담센터, 긴급 생계비 지원 등의 소규모 지원을 넘어서 수원시가 시행하고 있는 새빛안심전세 주택을 전세사기 피해자와 적극적으로 매칭
- (대안) 대학 캠퍼스 내외 청년주택을 공급하여 주거문제로 고민하는 청년들을 위한 안심 주거지 제공

현행	정책제언
(예방) 새빛청년상담소, 전월세 상담 (구제) 전세피해 상담센터, 긴급 생계비, 긴급주거(6개월)	(예방) 전세사기 위험지역 및 매물 실시간 알림, 새빛톡톡 연계 (구제) 피해자 대상 새빛안심전세주택 매칭 (대안) 대학캠퍼스 내외 청년주택 공급

□ (정부건의) 전세사기를 사회적 재난으로 규정, 전세사기 다발지역을 특별관리구역으로 지정

- 전세사기 다발지역을 특별관리구역으로 지정하여 국가 책임 하에 정밀 실태조사 및 집중 대응 체계를 가동
 - 전세사기는 청년층을 주 타깃으로 하며, 특히 생애주기상 가장 중요한 시기에 발생하는 피해인만큼 사회 전체의 활력과 안정에도 중대한 위협이 되기 때문에 전세사기를 사회적 재난으로 규정할 필요
- 전세 보증금을 제3자가 임시로 보관하는 에스크로(Escrow)제도를 적극 도입하고, 전입신고 및 확정일자 확보 등 임차인의 법적 보호 조건 충족 후 임대인에게 보증금 전달
- 전세보증보험 가입을 의무화하고, 부동산 분양 대행업 및 중개업 대상 통합 관리법 필요(김경민 외, 2024)
 - 주택임대는 분양-중개-임대-관리의 과정이 연결되는 행위로, 통합 관리 체계를 적용하여 법적 책임소재가 불분명한 중간 관계자들에 대한 감시와 처벌 강화 필요

■ 참고문헌

[보고서 및 보도자료]

- 김경민 외(2024). 전세사기 피해, 당신의 잘못이 아니다. 전세사기 백서. 서울대학교 ESG사회혁신센터.
 경기도(2025). 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따른 경기도 전세사기피해자 신청결정 통계. 경기도 전세사기 피해지원센터.
 국토교통부(2024). 「전세사기피해자 등 910건 추가 결정」 [보도자료] (2024. 12. 20.).
 국토교통부(2025). 「'25년 2월 주택통계」 [보도자료] (2025.3.31.)
 서울시(2025). 「서울시 전세사기 피해자 현황」.
 수원시(2024). 「수원시, 전세피해자에 긴급생계비 100만 원 드려요」 [보도자료] (2024.3.13).
 수원시(2025a). 「수원시, 전세사기 피해자에게 긴급지원주택 공급」 [보도자료] (2023.4.7.).
 수원시(2025b). 「수원시, 청년 대상 전세사기 예방 맞춤형 프로그램 운영」 [보도자료] (2025.3.28.).
 수원시(2025c). 「수원시, 전세사기 피해자 지원하는 '전세피해지원센터' 운영」 [보도자료] (2025.4.15.).

[웹사이트]

- 경기도 안전전세 프로젝트 <https://gris.gg.go.kr/safe/main.do>
 관악구청 <https://www.gwanak.go.kr/>
 국토교통부 실거래가 공개시스템 <https://rt.molit.go.kr/>
 국토교통부 전세사기 피해자 지원관리시스템 <https://jeonse.kgeop.go.kr/victimRcpt/victimSprtMtrrGuidance.do>
 법제처 <https://www.law.go.kr/LSW/main.html>
 서울주거포털 https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh05_070200
 안심전세포털 <https://www.khug.or.kr/jeonse/web/s01/s010002.jsp>
 통계청 <https://kosis.kr/>

[신문기사]

- 경기신문 (2025.2.23.). 수원, 또 터진 전세사기... 20~30대 대상 70억 규모.
<https://www.kgnews.co.kr/news/article.html?no=831878>
 경향신문. (2024a.2.7.). 서울시, 전세사기 피해자도 '긴급복지' 대상에... 생계·주거·의료비 등 지원.
<https://www.khan.co.kr/article/202402071447001>
 경향신문. (2024b.4.24.). '80억대 전세사기' 빌라왕 배후 컨설팅업체 대표 징역 8년 확정.
<https://www.khan.co.kr/article/202404240954011>
 매일일보. (2023.4.26.). 화성시-화성울지역위원회, 동탄 전세피해방지 대책 마련을 위한 긴급 당정협의회 실시.
<https://www.m-i.kr/news/articleView.html?idxno=1008534>
 시사저널. (2025.5.15.). '보증금 170억' 떼먹은 동탄 전세사기범들... '대폭 감형' 확정.
https://www.sisajournal.com/news/articleView.html?idxno=333325#google_vignette
 연합뉴스. (2024.12.9.). 760억원대 '수원 일가족 전세사기' 주범 징역 15년... 법정 최고형.
<https://www.yna.co.kr/view/AKR20241209105200061>
 오마이뉴스. (2024.9.13.). '건축왕' 감형·무죄, 전세사기에 판 깔아준 법원.
https://www.ohmynews.com/NWS_Web/View/at_pg.aspx?CNTN_CD=A0003063480
 중앙일보. (2023.1.13.). '빌라왕'도 장기말, 배후 드러났다...628채 등친 전세사기 전말.
<https://www.joongang.co.kr/article/25133383>
 한겨레. (2024.3.14.). '수원 정씨 일가 전세사기' 가담한 공인중개사 65명 적발.
<https://www.hani.co.kr/arti/area/capital/1132275.html>
 한국경제. (2025.2.5.). 경기 "전세사기 막자" 위험매물 지도 만든다.
<https://www.hankyung.com/article/2025020555841>
 화성뉴스. (2025.4.1.). 화성특례시, 봄 이사철 대비 부동산중개사무소 지도·점검 실시.
<http://www.hsnews.or.kr/news/view.html?section=1&category=5&no=47173>
 화성신문. (2024.6.21.). 화성시가족센터, 1인가구 재테크·부동산 특강.
<https://www.ihsnews.com/51567>

SRI 정책 Brief

※ 본 간행물은 집필자의 개인의견으로 수원시정연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.