국토정책Brief는 주요 국토정책 현안을 적시하고
정책방안을 제안하는 주간지입니다.

2019/12.30

국토정책 Brief
KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 745

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 강현수 • www.krihs.re.kr

주택 역전세 동향과 임차인 보호를 위한 전세보증보험제도 개선방안

김지혜 책임연구원 외

요약

1 9·13 부동산 종합대책* 발표 이후 전세가격 하락세 지속

– 2019년 9월 이후 국지적으로 전세가격이 상승하는 경향을 보이고 있으나 대부분 지역이 9·13 대책 발표 당시보다 여전히 낮은 수준임

* 2018년 9월 13일 정부에서 '투기수요 근절, 맞춤형 대책, 실수요자 보호'라는 원칙으로 내놓은 부동산시장 대책

2 2019년 2분기 기준, 전국적으로 약 33.84%의 주택에서 전세가격이 하락

– 전세 실거래가 자료를 이용해 분석한 결과, 전세가격이 하락한 주택은 약 33.84%(2019년 2분기)

– **[주택유형별]** 아파트(37.35%), 단독·다가구(25.72%), 연립·다세대(18.5%)

– **[지역별]** 수도권(33.73%), 서울(17.75%), 경기(46.38%), 비수도권(34.04%), 경남(58.61%)

3 시나리오 분석 결과, 전세가격 하락률에 따른 역전세 위험노출 주택의 규모는 12~16만 호

– **[역전세 위험노출 주택]** 전세가격 하락률 1%(약 12만 호), 하락률 15%(약 16만 호)

– **[역전세 위험노출 가능 주택]** 전세가격 하락률 1%(약 80만 호), 하락률 15%(약 88만 호)

향후과제

① **(전세보증보험의 보증범위 확대)** 대부분의 임차인이 보증금을 보호받을 수 있도록 전세보증보험의 보증범위를 확대

② **(단독·다가구 주택에 대한 가입조건 확인 절차 간소화)** 단독·다가구 주택에 대한 '타 전세계약서체결내역 확인서' 등의 가입조건 확인 절차 간소화

③ **(전세보증보험 의무가입제도 마련)** 공공성을 가진 보증금 위탁(예치) 기관을 설립하고 의무가입대상 설정 기준 등을 마련

④ **(정보 제공 및 홍보 활성화)** 주택가격 산정 방법·결과, 가입대상(보증부 월세 가입 가능 등) 등에 대한 정보 제공 및 홍보 확대

1. 지역별·주택유형별 전세시장 동향

전국의 전세가격지수*는 2016년 이후 안정세를 보이다가 2017년 11월을 기점으로 하락

* 아파트·연립주택·단독주택 등 주택시장의 평균적인 매매가격 변화를 측정하는 지표

* 월간 전세가격지수(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017년 11월 = 100)를 사용해 분석

- 전세가격지수는 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 증가해 2017년 11월경 가장 높은 수치를 나타내고 있으며, 이후 하락해 2019년 6월에는 96.8을 기록
- 전세가격지수의 변화율(전년 동월 대비)은 2018년 4월을 기점으로 꾸준히 음(–)의 값을 보이고 있어 전국적으로 전세가격이 하락하고 있음

비수도권 및 일부 수도권 지역의 전세가격 하락세가 뚜렷

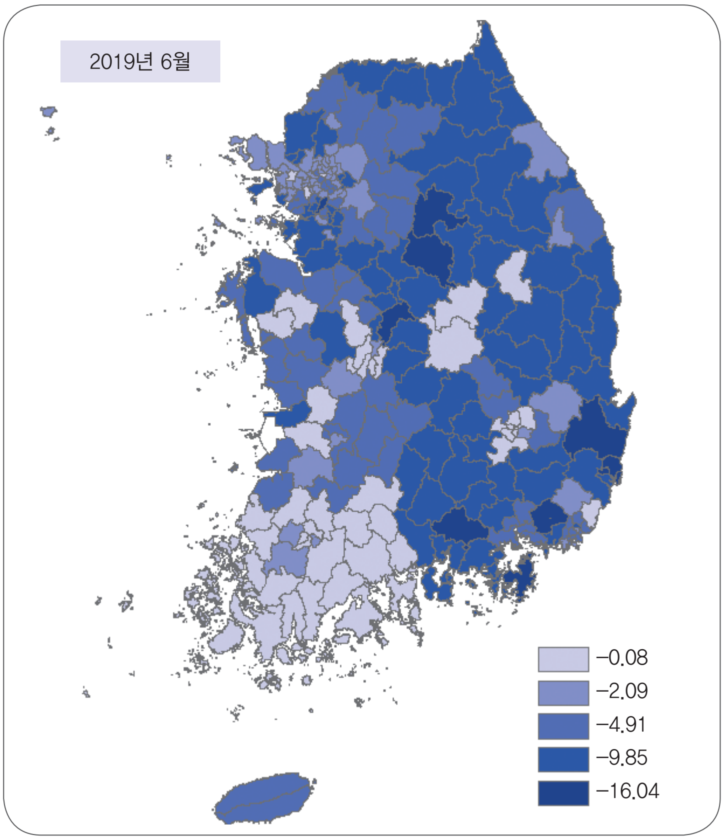
* 2019년 6월 기준으로 월간 전세가격지수(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017년 11월=100)를 사용해 분석

- 전세가격 하락률(전년 동월 대비)이 가장 큰 지역은 울산 북구(–14.30%), 거제시(–12.24%), 울산 동구(–12.11%) 순으로 대부분 경남·경북·울산 지역이 해당
- 경기도 의왕시(–11.79%), 용인시 기흥구(–7.98%), 수원시 영통구(–7.81%), 인천시 연수구(–6.55%) 등 경기도와 인천의 일부 시·군·구에서 전세가격 하락률이 두드러지게 증가

아파트의 전세가격 하락률이 가장 높으며 울산 북구·동구, 거제시, 경기도 의왕시 등에서 크게 하락

- 최근(2019년 6월) 전세가격 변화율(전년 동월 대비)은 아파트가 –3.36%로 가장 크며 연립·다세대 주택이 –1.0%, 단독주택이 –0.20% 순으로 확인
- 2019년 6월 기준 지역별 아파트 전세가격 하락률(전년 동월 대비)은 울산 북구(–16.04%), 경기도 의왕시(–14.54%), 거제시 (–13.23%), 울산 동구(–13.18%)에서 높게 나타남

그림 1 시 · 군 · 구별 전세가격지수 변화율(전년 동월 대비)



주: 전세가격지수가 없는 지역은 상위 지역의 전세가격지수 변화율 값을 적용.

출처: 김지혜 외 2019. 19(원자료는 한국감정원 전국주택가격동향조사의 월간 전세가격지수, 2017년 11월 = 100 기준).

2. 전세가격 하락 주택비중과 역전세 위험노출 주택규모

전세가격 하락 주택비중(2019년 2분기 기준)

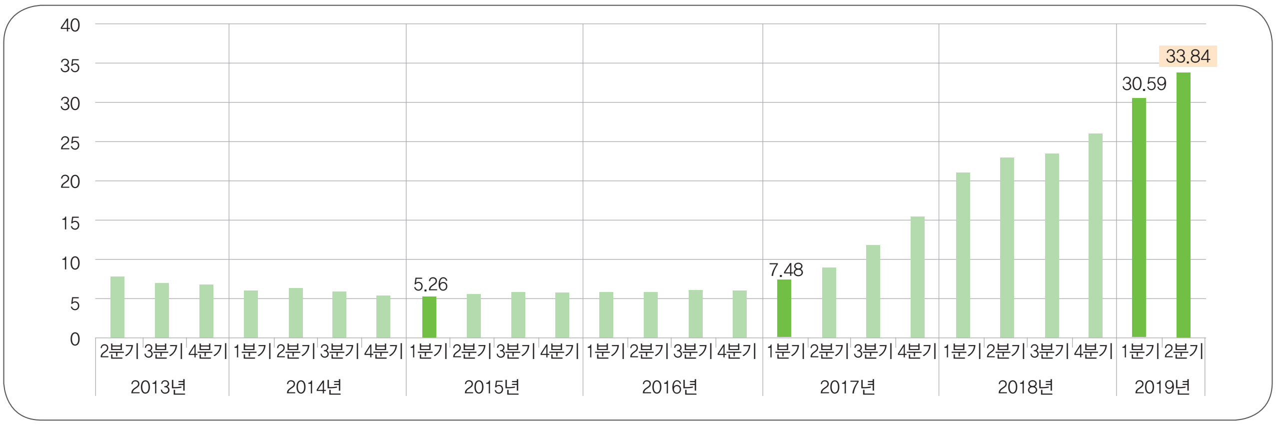
직전 계약 대비 전세가격이 하락한 전세주택의 비중은 33.84%

◦ 전세가격이 하락하기 시작한 때는 2017년 1분기인 것으로 나타났으며, 당시 전세가격 하락 주택의 비중은 7.48% 수준

◦ 현재 전국의 전세주택 중 33.84%가 직전 계약과 비교해 전세가격이 하락한 것으로 나타났으며, 이는 2013년 이후 가장 높은 수준임

그림 2 전세가격 하락 주택비중

(단위: %)



출처: 김지혜 외 2019, 40(원자료는 국토교통부 실거래 공개시스템의 전세거래 자료[전월세, 2011년 1월 ~2019년 6월]를 이용해 저자 작성.

수도권보다 비수도권의 전세가격 하락 주택비중이 다소 높음

◦ 수도권과 비수도권의 전세가격 하락 주택비중은 각각 33.73%, 34.04% 수준

- 비수도권의 전세가격 하락 비중은 모든 시기에 걸쳐 수도권 및 전국의 전세가격 하락 비중보다 높은 것으로 분석됐으며, 특히 경남지역은 58.61%를 기록
- 수도권 지역 중 경기·인천 지역의 하락 비중은 각각 46.83%, 43.86%로 나타났으며, 서울은 상대적으로 낮은 17.75% 수준

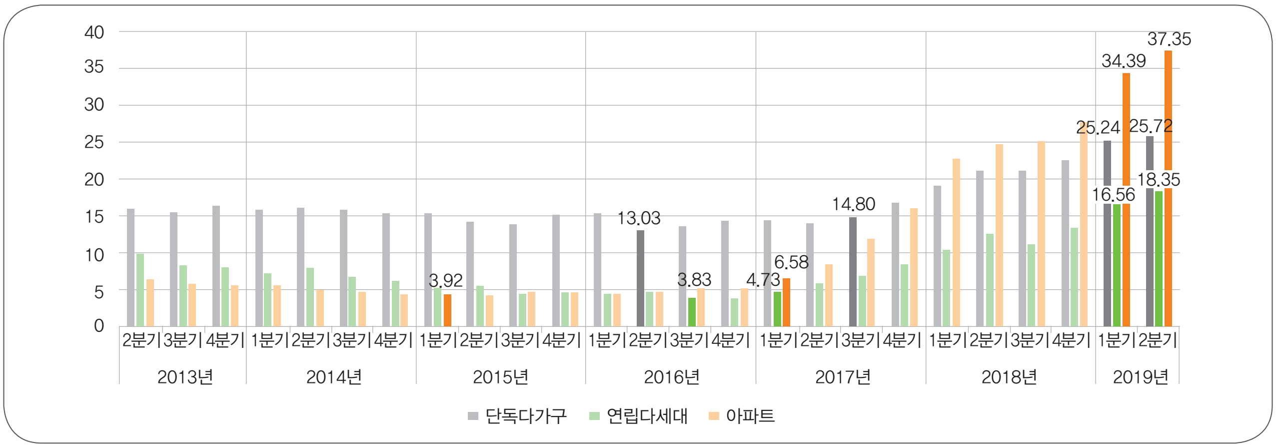
주택유형 중에서 아파트가 전세가격 하락 주택비중이 37.35%로 가장 높음

◦ 주택유형별 전세가격 하락 주택비중은 아파트 37.35%, 단독·다가구 25.72%, 연립·다세대 18.35%로 아파트의 전세가격 하락세가 뚜렷

- 전세가격이 하락한 아파트의 비중이 가장 낮았던 2015년 1분기(3.92%)와 비교하면 최근(2019년 2분기)의 전세가격 하락 주택비중은 약 9배 이상 증가한 수치임
- 특히 최근 들어 나타나고 있는 전세가격 하락 비중의 증가는 역전세 현상의 심화에 영향을 주고 있는 것으로 볼 수 있음

그림 3 주택유형별 전세가격 하락 주택비중

(단위: %)



출처: 국토교통부 실거래가 자료(전월세, 2011년 1월~2019년 6월)를 바탕으로 저자 재작성.

4

역전세 위험노출 주택규모

전세가격 하락 시, 역전세 위험노출 주택의 규모는 약 12~16만 호로 모니터링 필요

○ 전세가격이 하락함에 따라 역전세 위험에 직접적으로 노출된 주택의 규모는 약 12~16만 호로 증가하지만 그 규모가 크지는 않은 것으로 나타났음

- 그러나 최근 3년간 금융자산 증가율과 전세보증금 증가율을 감안*하면 임대인의 보증금 상환능력은 감소하고 있는 것으로 보이며, 2019년 6월 기준 전세가격지수가 전년 동월 대비 -2.2% 하락하는 등 역전세 현상이 심화되고 있으므로 지속적인 모니터링 필요

* 2016~2018년 가계금융복지조사에 따르면 최근 3년간 금융자산 증가율은 3.2%이며 전세보증금 증가율은 4.1%임

전세가격 하락 시, 역전세 위험노출 가능 주택의 규모는 약 80~88만 호 수준으로 관리 필요

○ 역전세 위험에 노출될 가능성이 있는 주택의 규모는 전세가격 하락률에 따라 1% 하락 시 80만 호, 7% 하락 시 83만 호, 15% 하락 시 88만 호로 분석됨

표 1 전세가격 하락률에 따른 역전세 위험노출 가능 주택의 규모

(단위: 호)

구분		1% 하락	7% 하락	15% 하락
역전세 위험노출 가능 주택	(저축액＋현재거주지 임차보증금) ≥ 전세보증금 차액	4만 4,887	5만 1,458	8만 630
	(저축액＋현재거주지 임차보증금＋차입) ≥ 전세보증금 차액	75만 3,271	77만 9,891	80만 3,740
	합계	79만 8,158	83만 1,349	88만 4,370

주1: 역전세 위험노출 가능 주택은 전세계약 만료 시 임대인이 금융자산(저축액＋현재거주지 임차보증금) 혹은 금융자산과 추가적인 차입으로 전세보증금의 차액을 상환할 수 있는 주택을 의미하는 것으로 임대인의 현재거주지 임차보증금 상환 및 차입으로 인해 전세보증금을 제때 상환하지 못할 가능성이 존재함.

주2: 전세보증금 차액은 현재 전세보증금과 하락한 전세보증금 간의 차이를 의미함.

출처: 통계청 2018 자료를 이용해 저자 작성.

○ 역전세 현상은 주택시장의 경기변화에 따라 지속적으로 제기된 문제이며 역전세 위험노출 가능 주택의 규모가 큰 만큼 임차인의 전세보증금을 보호하고 주거이동에 제약이 없도록 실질적인 정책 개선이 필요

3. 전세보증보험제도 정책 개선방안

전세보증보험의 보증범위 확대

◦ (현행) 전세보증금반환보증(HUG)의 보증상품 가입기준에 의하면 주택유형에 상관없이 수도권 7억 원 이하, 그 외 5억 원 이하로 설정

◦ (개선방안) 대부분의 전세주택이 전세보증보험에 의해 임차인의 보증금이 보호받을 수 있도록 기준을 설정

- 지역과 주택유형을 동시에 고려해 대부분의 전세주택이 전세보증보험 가입이 가능하도록 가입기준을 설정

단독·다가구 주택에 대한 가입조건 확인 절차 간소화

◦ (현행) 단독·다가구 주택은 전세보증보험 가입을 위해 전세목적물에 대한 '타 전세계약체결내역 확인서'가 필요(http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y [2019년 7월 26일 검색])

- '타 전세계약체결내역 확인서'에는 해당 주택에 거주하는 기존 임차인의 전세계약 기간과 전세보증금 등을 명시하고 임대인 또는 공인중개업자의 확인서명을 기재해야 하므로 단독·다가구 주택의 임차인에게는 실질적으로 임대인 동의 절차가 존재

◦ (개선방안) 단독·다가구 주택의 임차인이 전세보증보험 가입을 위한 '타 전세계약서체결내역 확인서' 등의 가입조건 확인 절차를 간소화

- **(간소화 방안)** 임차인이 전세보증보험 가입을 희망할 시 임대인 혹은 공인중개사가 '타 전세계약체결내역 확인서' 작성을 의무화하거나 행정자료 연계를 통해 타 전세계약체결내역 확인을 위한 임대인 동의 절차를 제외

전세보증보험 의무가입제도 마련

◦ (현행) 전세보증보험 의무가입제도가 국내에서는 실시되지 않고 있으나 해외의 경우 임대보증금 보호를 위한 의무가입제도를 운영 중

◦ (개선방안) 공공성을 가진 보증금 위탁(예치) 기관을 설립하고 의무가입대상 설정을 위한 기준 마련

- **(보증금 위탁[예치] 기관)** 공공성을 가진 제3기관을 설립하거나 정책금융지원 업무를 하고 있는 주택도시보증공사(HUG)를 활용
- **(의무가입 기준)** 지역·주택유형·점유형태 등을 고려해 의무가입대상을 설정할 필요가 있으며, 구체적 기준 설정을 위해서는 주택도시보증공사의 사업건전성 등을 감안한 면밀한 조사가 선행돼야 함
- 의무가입 시 가입자는 기본적으로 임대인이 되며, 임대인이 고령자이거나 정보 습득에 취약해 의무가입 신청에 어려움이 있는 경우 중개인이나 임차인의 가입 신청 허용
- 장기적으로 행정비용 절감 및 임대차 계약의 투명성 확보를 위해서는 전월세 신고제도와 병행 필요
- 의무가입 미이행 시 불이익을 주기보다는 가입 시 보증료율 인하, 건강보험료 감면, 세금 감면 혜택 등의 인센티브 제공 필요

정보 제공과 홍보 활성화

◦ (현행 ① 주택가격 산정) 전세보증상품의 보증조건은 '선순위 채권과 전세보증금의 합이 주택가격의 100% 이하'이며, 주택유형별 주택가격 산정을 위한 세부기준과 내용 등이 상이

- 주택유형에 따라 주택가격 산정의 세부적인 기준의 내용과 적용 순서가 상이해 임차인이 해당 가입주택을 바탕으로 전세보증상품에 가입할 수 있는지에 대한 여부를 쉽게 파악하기가 어려움

◦ (개선방안) 전세보증보험 가입자도 해당 주택의 가격이 가입조건에 부합하는지 확인할 수 있는 정보를 제공하고 주택가격 산정방법을 명확히 제시

◦ (현행 ② 보증가입 대상) 전세보증보험의 경우 전세계약 외에 보증부 월세인 경우도 보증금에 대한 보증가입이 가능하나, 대부분 전세계약만 해당되는 것으로 인식하고 있음

◦ (개선방안) 보증부 월세도 가입이 가능한 만큼 이에 대한 적극적인 정보제공이 필요

- **(홍보 활성화)** 전세보증보험의 대상에 보증부 월세가 해당됨을 알리고 가입희망자가 이를 직관적으로 인지할 수 있도록 보증상품명을 '전월세보증금반환보증'으로 변경

참고문헌

국토교통부. 실거래가 공개시스템. http://rtdown.molit.go.kr/ (2019년 7월 8일 검색).

주택도시보증공사. 전세보증금반환보증. http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y (2019년 7월 26일 검색).

통계청. 2018. 가계금융복지조사. 대전: 통계청.

한국감정원 부동산통계정보. 전국주택가격동향조사. www.r-one.co.kr (2019년 7월 8일 검색).

※ 본 자료는 국토연구원에서 수시과제로 수행한 '김지혜 · 이길제. 2019. 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로. 세종: 국토연구원'의 일부 내용을 수정 · 보완해 정리한 것임.

김지혜 국토연구원 주택토지연구본부 책임연구원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)
이길제 국토연구원 주택토지연구본부 책임연구원(gjlee@krihs.re.kr, 044-960-0296)

KRIHS 국토연구원
세종특별자치시 국책연구원로 5
전화 044-960-0114
홈페이지 www.krihs.re.kr
팩스 044-211-4760

OPEN 공공누리 출처표시 상업용금지 변경금지 공공저작물 자유이용허락