



전세보증보험 현황과 시사점

박희우 연구위원

요약

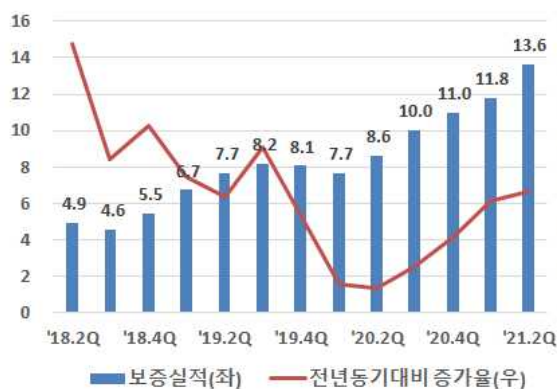
최근 전세보증보험에 대한 관심 증가로 가입금액이 빠르게 증가하고 있음. 특히 오피스텔이 차지하는 비중이 확대되고 있는데, 이는 오피스텔이 높은 전세가율을 나타내며 보증사고에 대한 불안감이 높아졌기 때문인 것으로 보임. 전세보증보험은 전세보증금이 주택가격에 비해 높은 경우 가입이 불가능하기 때문에 보장공백이 발생하지 않도록 임차인은 임대차계약 전 주의를 기울일 필요가 있음. 또한 임차인과 임대인의 정보비대칭 축소 및 소비자 이용 편의성 제고 방안은 지속하여 검토하여야 함

○ 최근 전세보증보험에 대한 관심이 높아지며 가입금액 및 대위변제(보험금지급) 실적이 빠르게 증가하고 있음

- 전세보증보험이란 전세계약 종료 후 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못할 경우 보증회사가 이를 대신하여 지급하고, 대위변제한 보증금은 보증회사가 임대인으로부터 회수하는 상품임
- 임차인이 가입할 수 있는 전세보증보험 상품으로 주택도시보증공사(HUG)의 '전세보증금 반환보증', 서울보증보험(SGI)의 '전세금보장 신용보험', 주택금융공사(HF)의 '전세지킴보증'이 있음¹⁾
 - 서울보증보험의 전세금보장 신용보험이 1995년 출시되어 가장 오래되었으며, 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증은 2013년 9월, 주택금융공사의 전세지킴보증은 2020년 7월 출시됨

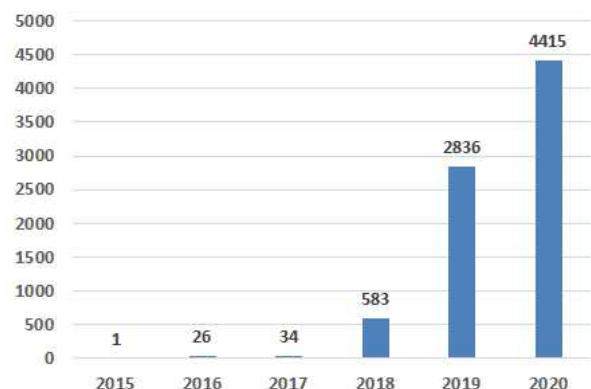
〈그림 1〉 전세보증금 반환보증 분기별 가입 금액 추이

(단위: 조 원, %)



〈그림 2〉 전세보증금 반환보증 대위변제 실적 추이

(단위: 억 원)



자료: 주택도시보증공사, 「전세보증금 반환보증 발급현황」

자료: 주택도시보증공사, 「2020 업무통계연보」

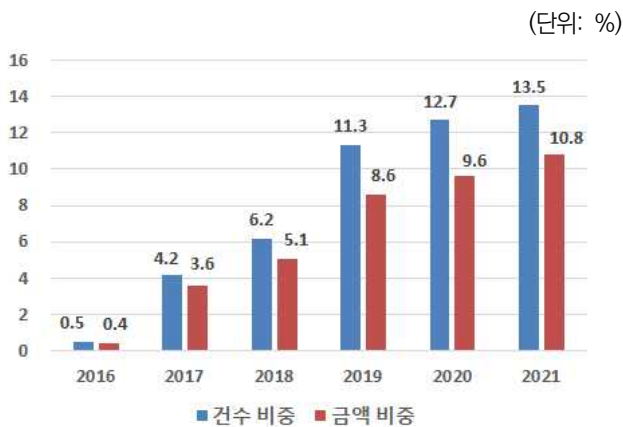
1) 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증이 전세보증보험 시장의 대부분을 차지하고 있음

- 전세보증보험에 대한 수요가 높아짐에 따라 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증 가입금액(보증실적)은 2021년 2분기 13.6조 원으로 전년 동기 대비 58.6% 증가하였으며, 임대인의 전세보증금 미상환으로 인한 대위변제(보증이행) 실적 또한 매년 빠르게 증가하고 있음
- 이와 더불어 전세보증금 반환보증의 가입 조건 불충족으로 인한 가입 거절도 증가하여 거절률(신청건수 중 거절건수 비율)은 2020년 1월 0.9%에서 10월 2.1%로 상승함²⁾

○ 한편 전세보증금 반환보증에서 오피스텔이 차지하는 비중이 높아지고 있는데, 이는 오피스텔이 높은 전세가율을 나타내며 보증사고에 대한 불안감이 높아졌기 때문으로 보임

- 전세보증금 반환보증 보증실적 중 오피스텔이 차지하는 비중은 건수 및 금액 기준으로 2016년 각각 0.5%, 0.4%에서 2021년 상반기 13.5%, 10.8%로 지속하여 상승함
- 이는 오피스텔의 전세가율(매매가격 대비 전세가격 비율)이 70~80% 이상의 높은 수준을 유지하며 임대인이 임차인에게 전세보증금을 돌려주지 못하는 보증사고가 발생할 가능성이 높아지면서, 전세보증보험에 대한 관심이 증가했기 때문으로 파악됨
- KB 주택가격동향에 따르면 서울, 경기, 인천 오피스텔의 전세가율은 2021년 7월 기준 각각 82.1%, 83.4%, 83.4%를 기록함³⁾

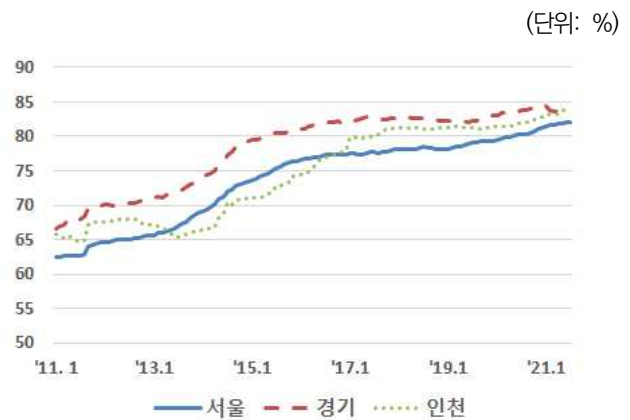
〈그림 3〉 전세보증금 반환보증 보증실적 중 오피스텔 비중



주: 2021년은 상반기 실적임

자료: 주택도시보증공사, 「전세보증금 반환보증 발급현황」

〈그림 4〉 오피스텔 전세가율 추이



자료: KB, 『주택가격동향』

2) 데일리한국(2020. 11. 16), “전셋값 치솟는데...전세보증금반환보증보험 가입거절 늘었네”, <http://daily.hankooki.com/lpage/economy/202011/dh20201116180122138120.htm>

3) 한국부동산원의 부동산통계정보에 따르면 전국 및 지방 오피스텔 전세가율은 2021년 6월 기준 각각 84.6%, 81.5%를 기록하며, 수도권 외에도 전국적으로 오피스텔 전세가율이 평균 80% 이상을 기록하고 있음

- 전세보증보험은 전세보증금이 주택가격에 비해 높은 경우 가입이 불가능하기 때문에 오피스텔의 경우 가입 거절로 인한 임차인의 보장공백이 발생할 가능성이 있음
 - 전세보증보험은 전세보증금과 선순위채권의 합이 주택가격⁴⁾을 초과하여 전세보증금 미반환사고 가능성이 높은 경우 가입이 불가능
 - 전세보증금 반환보증 가입 거절 사유 중 전세보증금과 선순위채권의 합이 주택가격을 초과하는 ‘보증한도 초과’가 39.3%로 가장 높았음⁵⁾
 - 오피스텔은 전세가율이 높고 일부 지역에서는 전세가격이 매매가격을 초과하는 ‘강통전세’⁶⁾ 오피스텔도 양산되고 있기 때문에 전세보증보험 가입 거절이 증가할 경우 보장공백이 발생하여 임차인의 불안과 피해가 커질 수 있음
- 소비자는 임대차계약 시 사전에 충분한 검토가 필요하며, 임차인과 임대인의 정보비대칭 축소 및 소비자 이용 편의성 제고 방안을 모색할 필요가 있음
 - 소비자(임차인)는 전세보증보험 가입이 불가능하여 전세보증금 미반환사고로 인한 피해에 노출되지 않도록 임대차계약 시 사전에 주의를 기울일 필요가 있음
 - 또한 임차인이 전세보증금 미반환사고를 사전에 방지할 수 있도록 임차인이 임대인의 보증사고 유무 등을 파악하여 정보비대칭을 효과적으로 줄일 수 있는 방안을 모색할 필요가 있음
 - 국토교통부는 임대차계약 시 임대사업자가 소유한 다른 주택에 대한 보증금 미반환사고 발생 사실을 임차인이 파악할 수 있도록 제도개선 방안을 검토 중임⁷⁾
 - 이와 더불어 전세보증보험은 상품의 필요성 증가, 홍보 효과, 플랫폼을 통한 가입⁸⁾ 등으로 소비자들에게 익숙한 상품이 되었지만, 해당 상품을 인지하지 못하거나 접근성이 떨어져 가입하지 못하는 소비자도 존재하기 때문에 소비자 이용 편의성 제고 방안은 지속하여 탐색할 필요가 있음

4) 주택가격의 산정기준은 주택의 종류에 따라 달라지며 주택도시보증공사의 전세보증금 반환보증의 경우 자세한 기준은 홈페이지에 안내됨:
<http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000001.jsp>

5) 한겨레(2021. 6. 4), “전세보증금 반환보증 가입 거절…10건 중 4건은 ‘보증한도 초과’”, <https://www.hani.co.kr/arti/economy/property/998031.html>

6) 조선일보(2021. 8. 6), “매매가보다 비싸네…오피스텔 ‘강통전세’”, https://www.chosun.com/economy/real_estate/2021/08/06/AY3MQA4EPVERZFGHSIMDSJP6UQ/

7) 국토교통부 보도자료(2021. 6. 10), “국토교통부는 임차인의 보증금 보호에 만전을 기하고 있습니다”

8) 주택도시보증공사는 카카오페이(‘19. 11), 네이버파이낸셜(‘20. 10)과 제휴하여 전세보증금 반환보증 비대면 가입서비스를 시행하고 있음