



전세가격 급등기에 전세금보장신용 보험의 필요성

박선영 연구위원

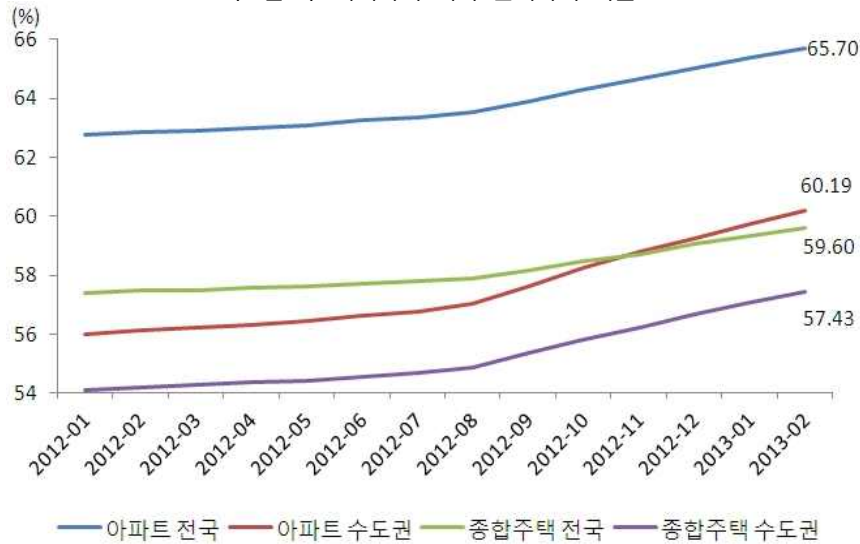
요약

■ 지난 몇 년간 전세금 상승세가 지속되면서 매매가격 대비 전세가격 비율이 60%를 넘어섰음. 주택가격이 하락하고 전세금과 대출금을 합한 금액이 주택가격을 웃도는 강동주택이 속출하는 상황에서 집주인이 세입자에게 전세금을 돌려주지 않을 유인, 즉 전세금을 부도낼 확률이 높아져 세입자 보호대책 마련이 시급함. 세입자 보호대책의 일환으로 전세금보장신용보험의 필요성에 주목하고 이에 대한 활성화 방안을 논의하고자 함.

■ 주택가격이 하락세를 보이는 반면에 전세가격은 상승세를 보이면서 매매가격 대비 전세가격 비율이 60%를 상회하고 있음(그림 1) 참조).

- 전국의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 2012년 1월 62.76%에서 2013년 2월 65.70%로 1년 1개월 사이에 2.94%p 증가했음.
 - 같은 기간 동안 수도권 기준 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 55.98%에서 60.19%로 4.21%p 급증했음.
- 전국의 종합주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 2012년 1월 기준 57.41%에서 2013년 2월 기준 59.60%로 2.19%p 증가했음.
 - 같은 기간 동안 수도권 기준으로는 종합주택 매매가격 대비 전세가격 비율은 54.10%에서 57.43%로 3.33%p 증가했음.

〈그림 1〉 매매가격 대비 전세가격 비율

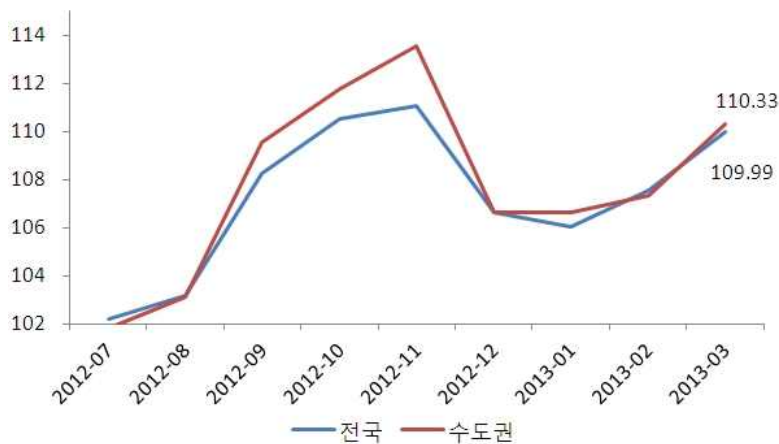


자료: 한국감정원(<http://www.r-one.co.kr>).

■ 매매가격 대비 전세가격 비율이 증가한데는 부동산 가격 하락기에 주택구입 관망세가 이어지면서 주택 구입 대기수요가 전세시장에 몰려들어 전세시장에서 수요가 공급을 웃도는 초과수요 현상이 발생했기 때문인 것으로 분석됨.

- 한국감정원이 발표하는 전국 아파트 전세수급동향지수는 초과수요를 나타내는 100 이상을 지속적으로 유지하고 있음(〈그림 2〉 참조).
 - 전국 아파트 전세수급동향지수는 2012년 7월 102.19에서 2012년 11월 111.07로 8.88P가 상승하였고 2013년 3월 109.99를 유지하면서 여전히 초과수요 현상을 보이고 있음.
 - 수도권 아파트의 경우 아파트 전세수급동향지수가 전국 평균보다 높은 변동성을 보이면서 2012년 7월 101.81에서 2012년 11월 113.56으로 11.75P가 높아졌고 2013년 3월 110.33으로 초과수요를 나타내고 있음.

〈그림 2〉 아파트 전세수급동향



주: 1) 수요와 공급을 점수화한 수치로 0에 가까울수록 공급이 많음,
 2) 200에 가까울수록 수요가 많음,
 3) 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미함.
 자료: 한국감정원(<http://www.r-one.co.kr>).

■ 주택가격 하락기에는 집주인이 전세금을 돌려주지 않고 집을 포기할 유인, 즉 풋옵션 가치가 높아지면서 전세금 부도확률이 상승하는 경향을 보임.

- Ambrose and Kim(2003)¹⁾의 전세계약 조건부청구권(contingent claims model) 분석모형에 따르면 전세금 가치는 주택가격 상승에 대한 기대치와 전세금 투자로 인한 기회비용 등을 감안해서 결정됨.
 - 전세 계약기간 동안 집의 사용가치, 즉 서비스 플로우(service flow)의 현재가치는 계약초 전세금 투자 시 기회비용과 전세계약 만료 시 집주인이 세입자에게 집을 팔 권리, 즉 묵시적 풋옵션(implicit put option)과의 합으로 계산됨.
- 전세계약 만료 시점에 주택가격이 계약시점의 전세가격보다 상승하면 풋옵션 가치는 사라지지만 반대로 주택가격이 하락하면 집주인이 행사할 풋옵션 가치는 증가함.
 - 주택가격 하락 시기에 집주인의 풋옵션 가치 상승은 집주인이 전세자금을 돌려주지 않을 유인, 즉 전세금 반환을 거부하는 부도확률을 높이는 결과를 초래함.
 - 총부채상환비율(Debt To Income, 이하 'DTI'라 함)이 높고 대출금과 전세금의 합이 주택가격을 상회하는 강통주택의 경우 전세금 부도확률은 더욱 높아짐.

1) Brent W. Ambrose and Sunwoong Kim(2003), "Modeling the Korean Chonse Lease Contract", *Real Estate Economics* 31(1), pp. 53~74.

■ **강통주택이 만연하고 주택가격 하락에 따라 집주인이 전세자금을 돌려주지 않을 유인이 커지면서 이에 따른 세입자 보호책의 일환으로 전세금보장신용보험의 필요성이 부각되고 있음.**

- 전세금보장신용보험은 전세임대차계약을 체결한 서민이 임대차 계약 종료 후 임차보증금을 돌려받지 못할 경우 서울보증보험이 이를 대신 보상하는 제도
 - 계약기간이 1년 이상인 임대차 계약을 맺은 세입자가 대상이며 임대차계약을 맺은 날로부터 5개월이 지나기 전에 가입 가능
 - 연간 보험료의 경우 아파트는 연간보증금의 0.265%, 그 외 주택은 0.3%, 상업용 건물은 0.494%
- 서울보증보험에 따르면 2013년 2월 말 기준 전세금보장신용보험 보증잔액은 약 1만 6,500건, 금액은 1조 6,424억 원 수준
 - 전세금보장신용보험 가입금액은 2012년 4월~2013년 2월 동안 8,630억 원으로 전년(FY2011) 7,737억 원에 비해 1,000억 원 가량 증가²⁾

■ **정부는 강통주택 세입자들의 피해를 예방하고 주택가격 하락기 세입자에 대한 보호책으로 전세금보장신용보험을 활성화해야 할 것으로 보임.**

- 정부는 세입자들이 전세금보장신용보험에 가입토록 독려해 총부채상환비율이 높고 대출금과 전세금의 합이 주택가격을 상회하는 강통주택으로 인한 세입자 피해를 최소화하는 등 전세금보장신용보험을 활성화할 필요가 있음.
- 특히 전세금 보장신용보험은 주택임대차보호법³⁾ 사각지대에 있는 영세한 법인 세입자에게 보호책을 마련해줄 것으로 기대됨. **kiri**

2) 한국금융신문(2013년 3월 26일자).

3) 법무부가 마련한 임대차보호법 개정안에서 보증금반환채권의 담보권자가 우선변제권을 인정받도록 하는 등의 방안을 추진하고 있음.