

Project 3

전세금 보장 보험 현실화 방안

2014122006 허승민

2019년 5월 14일

1 개요

전세 대란과 더불어 전세금을 보장받을 수 없는 상황이 발생함에 따라 전세금 보장을 제공하는 보험상품의 판매가 늘고 있다. 대표적으로 HUG, SGI의 상품이 존재하는데, HUG의 전세금 보장 상품의 보장 한도가 현실적이지 못하다는 지적이 있다. 서민들의 주거안정을 목표로 하는 HUG, 주택도보증공사의 상품을 현실화하는 방안을 알아본다.

2 전세금 보장 보험

전세금 보장 보험에 대해서 이해하기 위해 HUG와 SGI의 최근 가입조건 및 상품 설명을 살펴본다. HUG와 SGI의 조건을 따져보면 직접 비교하기에는 무리가 있다. 두 상품의 조건의 중요한 차이점은 두가지로 요약할 수 있다.

- 가입조건의 차이 : 해당 건물의 가치에 대해서 HUG는 가입 가능 금액 제한이 있지만 SGI의 경우 금액 제한이 없다.
- 보증한도 금액의 차이 : HUG는 해당 건물 가치의 80%/60%한도 내에서 신청 금액 보장, SGI의 경우 신청 금액 전체 보장

현재의 조건은 주어진 데이터의 시기와 맞지 않기 때문에 그대로 적용하지는 못하나, 두 상품간의 조건이 기본적으로 차이가 있다는 것을 파악할 수 있다. 일부 언론에서는 주어진 SGI의 자료를 근거로 평균을 계산하여 HUG의 전세금 보장 한도를 6억원, 5억원 정도로 늘려야하는 주장을 펼친다. 하지만 SGI의 자료를 이용해서 상황을 해석하여 HUG에 적용하기에는 문제가 있다. 두 방송사가 SGI 자료를 표본추출하여 평균을 구한 값이 1억 가까이 차이가 남을 확인할 수 있다. SGI 자료는 변동이 큰 자료이며 지역별로 파악해보아도 통상적인 보증 한도 범위를 벗어나는 대상이 서울, 경기지역을 중심으로 매우 많은 것을 확인할 수 있다. 따라서 보증금액의 상향을 논하기에는 평균이 적절한 지표가 될 수 없다. 또한 보증한도의 적용 비율이 HUG의 경우 보장범위가 다르며, 가입조건의 제한이 존재하기 때문에 SGI의 전체 데이터에서 표본을 추출한 값을 비교대상으로 사용하기에는 문제가 있다.

3 전세금 보증 한도 현실화

HUG의 보증 한도를 현실화하기 위한 방안을 살펴보기 전 보증한도 4억이 적절한 값인지부터 논의한다. 최근의 HUG 조건을 봤을 때 4억이라는 보증금액은 건물의 가치가 아파트 기준 5억, 주택기준 6.6억 정도되는 경우까지 보증해주는 보험상품이다(수도권 기준). SGI 데이터에 대입해서 보면 75% 이상의 사람들이 혜택을 받을 수 있는 보증한도 상한선이 설정된 것으로 보인다. 상당히 많은 수의 대상이 혜택을 받을 수 있는 조건인 것으로 보인다.

그렇다면 '현실화'라는 것을 어떻게 정의하며, 그에 맞는 보증한도를 어떻게 재편해야할까에 대해서는 새로운 기준을 수립할 필요성이 있다. 먼저 현실화 되었다는 것은 필요한 사람이 충분한 혜택을 받을 수 있는 보장한도가 설정되어야한다는 의미이다. 그렇다면 그 대상을 구체화하여야한다. HUG의 사업 목표가 서민의 주거안정을 목표로 하기 때문에 서민을 정의하고 그에 맞추어서 기준을 수립하도록 한다.

- OECD에서는 중위소득의 50% ~ 150% 수준의 소득을 가진 사람을 중산층으로 정의한다.
- 서민의 명확한 기준이 없으며, 개인적인 생각을 기준으로 판단하는 경우가 다분하여 중산층도 서민화된 것이 우리나라의 현실이다.
- 또한 주거의 문제에 있어서 본인 주택 소유가 어려움에 따라 중산층도 서민으로 판단할 여지가 있다.

결론적으로 중산층도 서민으로 받아들이고 현실적인 조건을 따져보도록 한다. 우리나라에서 전세대출의 경우 전세보증금의 80%까지 대출이 가능하다. 따라서 보증한도는 건물의 전세보증금의 80%까지 가능한 최근의 기준이 매우 현실적인 임차인 보호 방안인 것으로 보인다. 그렇다면 중산층까지 구매 가능한 건물가치의 마지노선을 확인해야하는데, 소득구간의 경우 일반적으로 상류층 2 : 하류층 (중산층+서민) 8 의 비율을 갖는 파레토 법칙을 따른다고 말한다. 따라서 하위 80% 집단을 구분하는 지점을 중산층 건물가치의 마지노선으로 정한다. 그 결과 수도권에서는 4.6억, 비수도권에서는 2.8억 정도가 중산층 건물가치의 마지노선으로 보이며, 그에 따른 보증한도 3.7억, 2.24억 정도이다. 오히려 현실적으로 파악하게 되면 보증한도가 낮아지게 된다. 혜택을 받을 수 있는 조건에 있는 사람들이 줄어들게 되어 혼란이 있을 것으로 보인다. 따라서 주어진 SGI 데이터를 기반으로 파악하면 HUG 상품의 보증한도인 수도권 4억, 비수도권 3억은 보장 대상을 더 느슨한 기준으로 바라보아 혜택의 범위를 넓힌 결과물이라는 결론을 내릴 수 있다.

4 결론

SGI데이터를 통해 서민의 주거환경을 돕는 HUG 상품의 현실화 방안에 대해 파악해보았다. 결론적으로 HUG 상품의 보증한도는 합리적인 기준으로 판단되며 오히려 수혜대상을 더 넓게 받아들이는 기준인 것으로 파악된다. 언론사의 주장대로 전세 보장 한도를 높이는 것은 중산층 현실에 더 도움이 된다고 하지는 않음으로 보이며 오히려 전세대란에 있어 갭투자와 같은 다른 방향으로 사용될 가능성이 크게 될 것으로 보인다. 따라서 주어진 기준은 현실에 잘 맞는 기준이다.

Appendix

[주택도시보증공사(HUG) '전세보증금반환보증']

자격요건	가입조건	보증금액	보증기간	보증한도	보험요율
전세 계약 기간 1년 이상 (전세계약 기간 절반 지나기 전)	수도권은 7억 이하, 그 외 지역은 5억 원 이하	보증신청인이 신청한 금액 (보증한도 이내)	보증서 발급 일 ~ 전세계약기간 만료일 후 30일까지	아파트 80% 단독주택 60%	아파트 연 0.128% 그 외 주택 연 0.154%

[서울보증보험(SGI) '전세금보장 신용보험']

자격요건	가입조건	보증금액	보증기간	보증한도	보험요율
전세 계약 기간 1년 이상 (전세계약 기간 10개월 전까지)	전세보증금 액수 관계 x	아파트는 제한 x 그 외 주택은 10억 원 이내	전세계약기간 만료일 후 30일까지	보증신청인이 신청한 금액 (보증한도 이내)	아파트 연 0.192% 그 외 주택 연 0.218%

그림 1. 최근 HUG와 SGI 상품 비교 (2019년 기준)

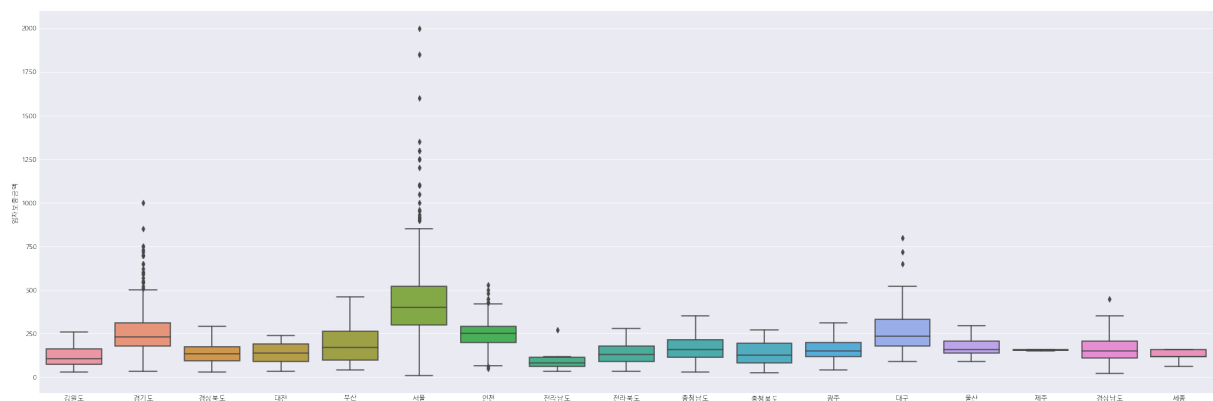


그림 2. 지역별 임차보증금. 비수도권 지역의 경우 임차보증금의 구간이 낮은 것으로 보이며, 수도권의 경우 더 전세 보증금이 높은 상태인 것으로 보인다.

	count	mean	std	min	25%	50%	75%	max
수도권분류								
비수도권	1062.0	201.416196	96.384079	20.0	130.0	200.0	260.0	800.0
수도권	1229.0	340.970708	201.237667	10.0	210.0	300.0	420.0	2000.0

표 1. 수도권과 비수도권의 임차보증금 구간