

지속가능한 전세보증 공급방안 검토

2025.08



주택도시보증공사
김경선

*발표 내용은 연구자 의견으로 주택도시보증공사의 공식 의견이 아님을 밝힘

- ① 검토 배경
- ② 전세보증금반환보증 현황
- ③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석
- ④ 전세보증금반환보증 공급 방안 검토
- ⑤ 결론

■ 관련 보도 자료

□ 전세사기 여파로 보증부담 늘어난 HUG ... 2년 연속 영업 손실 4조 원

전세사기 여파로 보증부담 늘어난 HUG...2년 연속 영업손실 4조

한국경제 3월 19일

피해입은 다세대주택 매입만
1만가구, 향후 매각·임대 등
떠 안을 가능성 높아
분양보증 부담도 늘어...
재무불안 지속

주택시장 교란 '주범' 몰린 HUG...“공급 보증에만 주력해야”

에너지경제 7월 20일

HUG 전세대출보증이 전세가격
끌어올려, '손해보험' 형태
전세금 반환대출 개편해야.
주택금융공사와 전세 업무
중복돼 조정 필요
공급 보증 강화 등 HUG
본연 업무 충실해야

- 임차보증금미반환 사고로 인한 임차인 피해 ⇨ 보증기관도 위험의 상당부분을 흡수
 - HUG 전세 보증금반환보증은 도입 후 10년 간 약 150만 임차인 가구 주거비용 절감과 재산 보호에 기여*하고 있으나, 임대차 계약 구조 상 위험이 그대로 보증기관에 전이
 - 최근 3년간('22년~'24년) HUG 전세보증금반환보증과 임대보증금 보증 사고로 대위변제한 금액은 약 11조 원(주택도시보증공사 통계연보 기준)
 - 공적 보증기관은 서민 주거 안정을 위해 위험관리를 위해 보증가입 조건, 심사기준 변경 등에 수동적 보수적 대응이 강제되는 상황
 - 기민하고 선제적인 위험 회피 전략보다 시장 위험에 대한 흡수 능력 필요
- 현재 어려움을 겪고 있는 전세보증금반환보증 채권 회수 특성 분석을 통해 안정적인 정책보증 공급을 위한 제도 개선 방향성 검토

② 전세보증금반환보증 현황

■ 전세 보증(대출보증과 반환보증)

□ 전세 계약 임차인을 위한 보증상품은 2가지(보증금이 있는 월세도 보증금 보호·대출 이용 가능)

① 임차인이 금융기관에 전세자금을 대출받을 때 사용되는 전세자금대출보증

– 금융기관을 보호하여 임차인 금융비용(이자비용) 절감

② 계약 종료 시점 임대인이 임차인에게 보증금 미반환 시 임차인을 보호하는 전세보증금반환보증

– 전세 계약에 존재하는 임대인의 보증금 미반환리스크로 부터 임차인을 보호하여 주거비용 절감

□ 전세자금대출 시 금융기관은 전세자금대출보증을 거의 필수적으로 요구,
이에 비해 전세보증금 반환보증은 임차인들이 임의*로 가입(보증기관별 차이 존재)

* 주택도시보증공사는 전세자금대출보증을 특약 형태로 운영하고 있어 대출보증 이용 시 반환보증도 함께 가입



② 전세보증금반환보증 현황

■ 전세보증 시장 규모

- 전세자금·반환보증은 3개 기관에서 공급, 운영방식, 보증요건, 보증료 등에는 차이 존재
- 전체 전월세 거래 건 중 약 38%는 대출보증, 약 13% 반환보증 이용(두 집단 간 교집합 존재)
- 전세보증금반환보증 가입자 중 약 80%는 HUG 전세보증금반환보증을 이용
- 대출 보증 약 65%이상을 HF가 공급, '25.7월부터 규제지역 보증한도 80%적용(그 외 지역 90%)

< 전월세거래량과 보증가입 건수 현황(추정치) >

(단위 :만 건, %)

구분		전세보증금반환보증			전세자금대출보증		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024
주택도시보증공사	건수	24	31	29	15	22	21
	(점유율)	(88.8)	(86.0)	(82.6)	(14.6)	(20.4)	(20.6)
한국주택금융공사	건수	2	4	5	74	71	67
	(점유율)	(5.8)	(9.7)	(13.1)	(69.9)	(66.7)	(66.0)
SGI 서울보증* (추정치)	건수	1*	2*	2*	16*	14*	14*
	(점유율)	(5.4)	(4.3)	(4.4)	(15.5)	(13.0)	(13.4)
합계 (a)	건수	27	37	35	106	107	102
	(점유율)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
전월세거래량	건수 (b)	283	272	266	283	272	266
	(비율) (a/b)	(9.4)	(13.5)	(13.0)	(37.4)	(39.4)	(38.4)
전세거래량	건수 (c)	136	123	113	136	123	113
	(비율) (a/c)	(19.7)	(29.8)	(30.8)	(77.9)	(87.3)	(90.6)

출처: HUG 내부자료, HF 주택금융통계시스템

주: SGI 서울보증 보증 발급 건수는 현재 공개되지 않고 있으며, 과거 공개자료를 기반으로 추정한 수치로 실제 발급량과 차이가 존재

② 전세보증금반환보증 현황

■ 보증을 통한 전세계약 경제적 이익 변화 (임차인 측면, 대출보증, 반환)

□ ①대출보증(차입대안 비용-전세대출 비용), ②반환보증(보증금 미반환손실률)

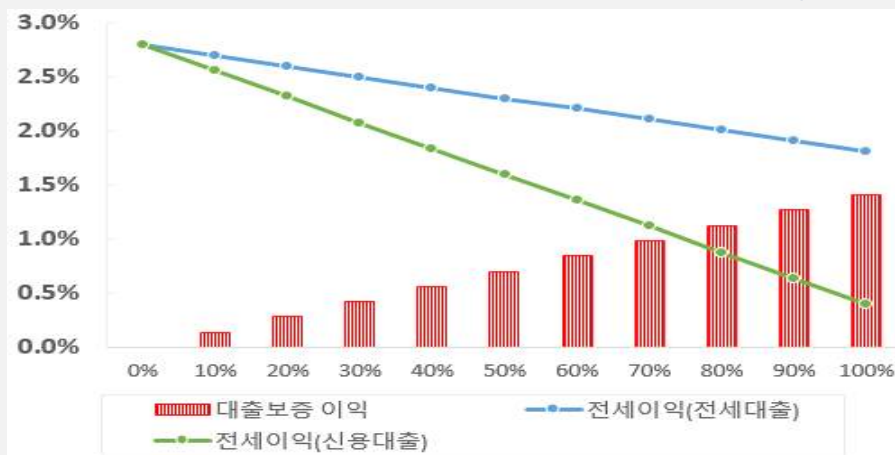
○ 실제 보증금 미반환손실률은 아래 그래프와 달리 사고율이 높아짐에 따라 체증*적으로 증가

* 사고율 높아질수록 회수기간(임대인 임의상환, 강제집행) 증가, 담보가치(경매낙찰가율, 경매낙찰률 등) 하락

□ 부채비율에 따른 체증적 사고율 가정 시 일부 보증금을 월세로 전환하는 계약(반전세) 형태는 보증금반환보증 없이 주거비용을 낮추는 효과적인 대안(손실율 > 전세 이익인 부채비율 구간)

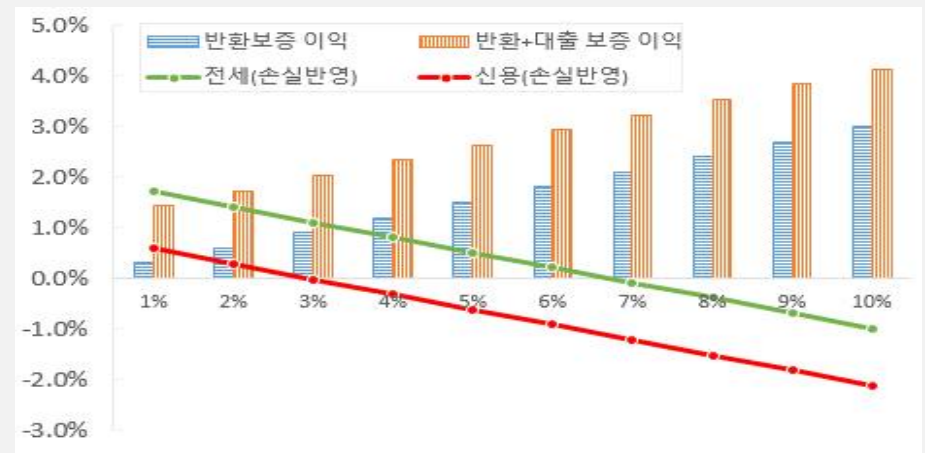
< 차입 비율에 따른 전세 이익 변화(대출보증 이익) >

(단위: %)



< 미반환사고율에 따른 전세 이익 변화
(반환보증 이익, 차입 80%) >

(단위: %)



② 전세보증금반환보증 현황

■ 전세보증금반환보증을 통한 사회적 역할

- 반환보증은 다양한 효과를 통해 임차인의 전세 수요, 임대인의 전세 공급을 촉진
 - 발급 시점: 주거비 절감, 사고 이후: 법적분쟁 비용 절감, 보증금 전액 회수, 회수기간 절감 등
 - * 대위변제를 통한 사고 이후 경제적 효과는 '24년 현재가치 기준 약 1.5조 원 규모로 추산(추산 가정에 따라 변동)
 - 거시적으로는 민간소비에 대한 파급효과, 산업연관 파급효과(관련 산업보호)도 발생
 - 보증비용 부담으로 인한 사각지대를 줄이기 위해 다양한 할인 혜택 제공, 사실상 대부분 가입자가 할인된 보증료를 적용받는 구조로 운영

< 대위변제를 통한 경제적 효과 합산(현재가치) >

[단위 : 억 원]

구분	회수율	운용가정		조성가정	
		국고채 (3년)	회사채 (3년, AA-)	전세자금 대출	주택담보 대출
회수율 50%	회수	4,705	4,913	5,525	5,490
	미회수	8,670	10,067	10,120	10,098
	합산	13,375	14,980	15,645	15,588
회수율 70%	회수	6,964	7,190	8,120	8,039
	미회수	5,298	6,164	6,204	6,193
	합산	12,262	13,354	14,324	14,232

출처: 연구자 계산, '24년까지 대위변제금 추산치를 기준으로 작성

< 전세보증금반환보증 보증료 할인 비율 >

[단위 : 건, %]

구분	전세보증금 반환보증		전세자금대출 특약보증	
	건수	비율	건수	비율
사회배려 계층*	86,020	57.1%	76,341	69.1%
모바일	35,352	23.5%	9,284	8.4%
청년	31,161	20.7%	30,355	27.5%

주1: 사회배려계층은 저소득, 다자녀, 신혼부부, 장애인, 한부모, 국가유공자 등. 주2: 각 항목 비율은 반환(대출)보증 총 150,694건(110,505) 대비 보증건수(할인별) 비율

출처: 주택도시보증공사

③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 보증상품과 채권회수

- 보증 상품은 사고 시 ‘채무자’에게 구상채권 행사를 통해 대위변제 금액 회수
 - 손해보험은 손해의 원인을 제공한 제3자(가해자)에게 구상권을 행사
 - 보증대상자 신용과 함께 대위변제 금액 회수를 위한 담보 유무와 담보가치가 중요
 - 다수의 위험을 분산하는 통계적 기법(사고율, 손해율 등)으로 요율을 산정하는 보험과 차이有
- 보증기관은 언제 손해를 보는가? ①사고가 많이 날 때?, ②담보가치가 떨어질 때?
 - ①사고 증가⇒ 관리비용 증가, 유동성 문제, ②담보가치 하락⇒ 회수비용 증가, 손실현실화

< 보증제도와 보험제도 비교 >

구분	보증	보험
계약형태	보증인, 채무자, 채권자 3면 계약	보험자, 피보험자
위험 관리 방식	위험회피(유통)	위험감소
위험 발생 요인	임의성, 경기변동성	우연성, 독립성
사회적 관점	신용공여(Granting of Credit)	손실분담(Sharing of Loss)
비용 성격	사업수수료	손실분담의 제원
손해의 경기민감도	매우 높음	일반적

출처: 건설보증론(2011)

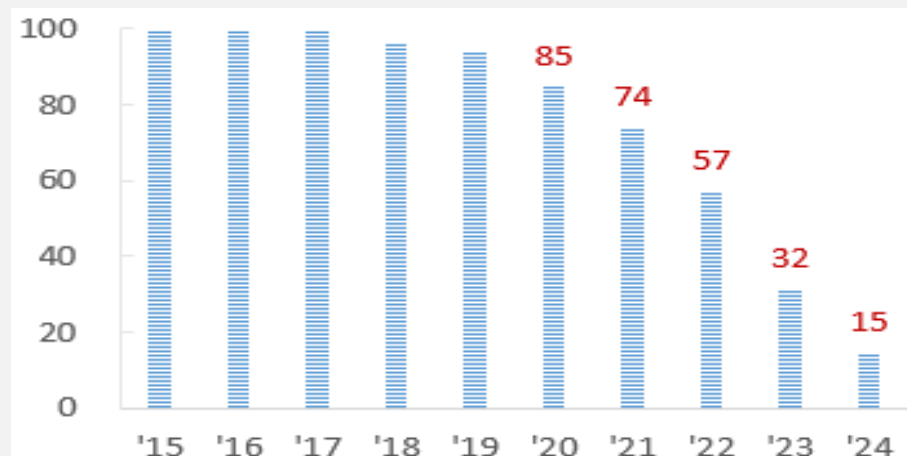
③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 채권 회수 일반현황

- '25년 상반기 기준 약 11조 원 대위변제 금액의 누적 회수비율은 30% 수준
 - 회수금액은 매년 증가하였지만 회수율은 지속적으로 하락
 - 각 연도 대위변제 금액과 회수 금액 차이로 인한 보증기관 유동성 문제 발생
- 대위변제는 보증기관 유동성 ⇔ 구상채권 교환, 다만 유동성 차입 시 보증 공급 비용 증가

< 대위변제 연도 기준 회수율 >

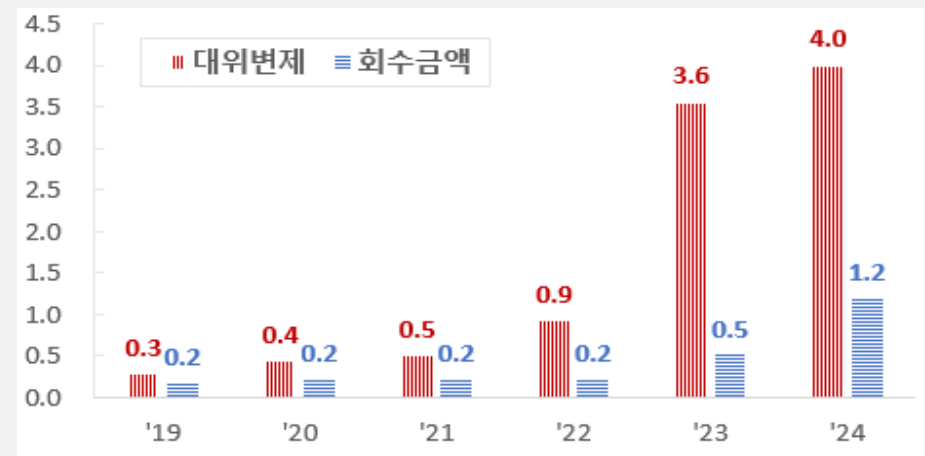
(단위: %)



출처: HUG 내부자료

< 연도별 대위변제 금액과 회수금액 >

(단위: 조 원)



출처: HUG 통계연보

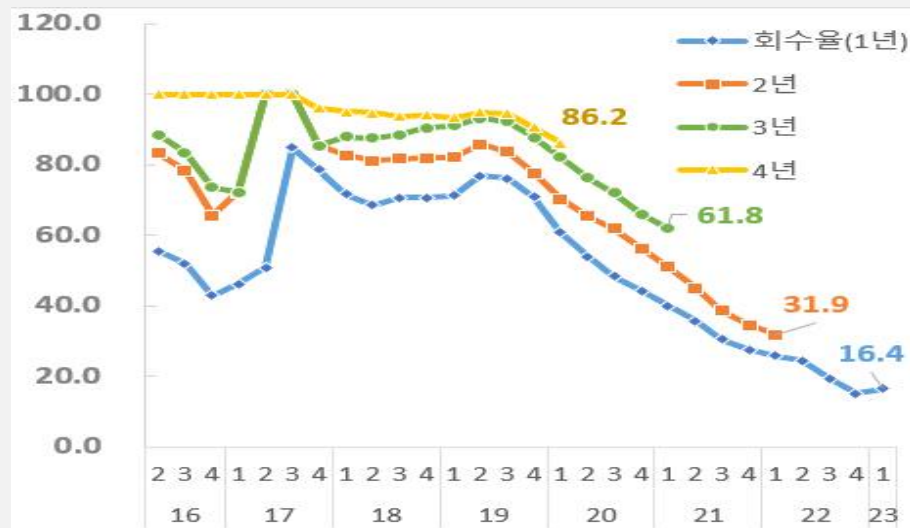
③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 경과 기간별

- '24년 상반기 기준 대위변제 후 3년 간(36개월) 누적 회수율은 약 60%, 하락세 관찰
- '25년 상반기 기준 대위변제 후 6개월 이내 회수 금액은 약 56%
- 대위변제 후 초기 회수율(1년 이내)이 낮아지면서 전반적인 회수율 하락

< 회수 기간별 회수율 추이 >

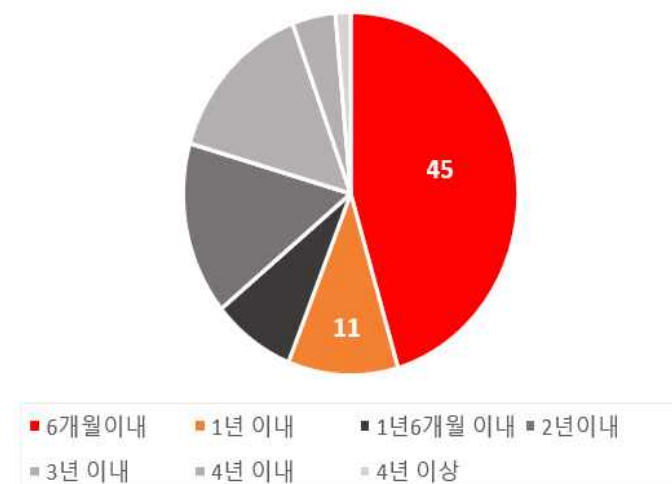
(단위: %)



출처: HUG 내부자료

< 총회수금액 중 회수기간별 분포 >

(단위: %)



출처: HUG 내부자료

③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 회수방식별(임의상환 등, 경·공매)

□ 대위변제 후 회수 방식은 크게 두 가지로 구분

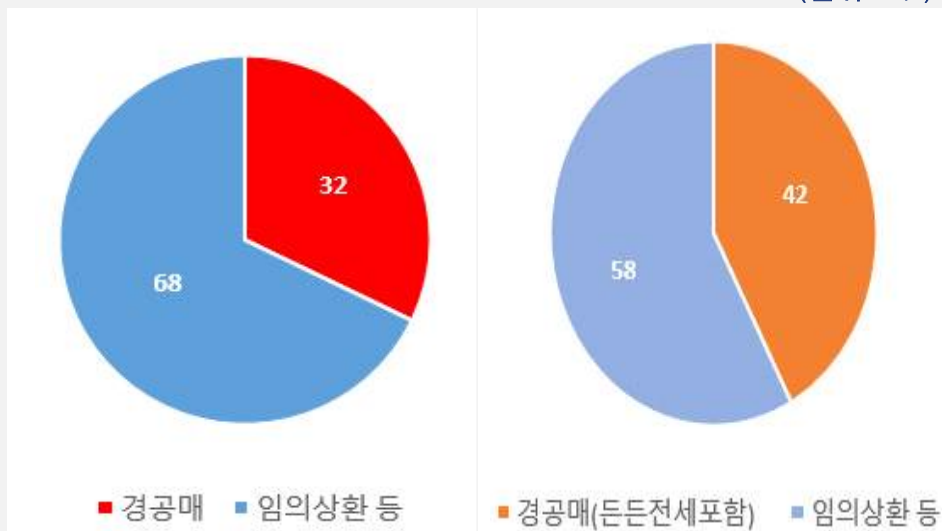
① 채무자 임의 상환 등, ② 경·공매를 통한 법적 조치

□ 임의상환 등에 의한 누적 회수금액 비율은 65% 이상,

과거 회수율이 높았던 이유는 채무자가 법적 조치 전 상환하였기 때문으로 추정가능

< 채권회수 방식별 회수금액비율 >

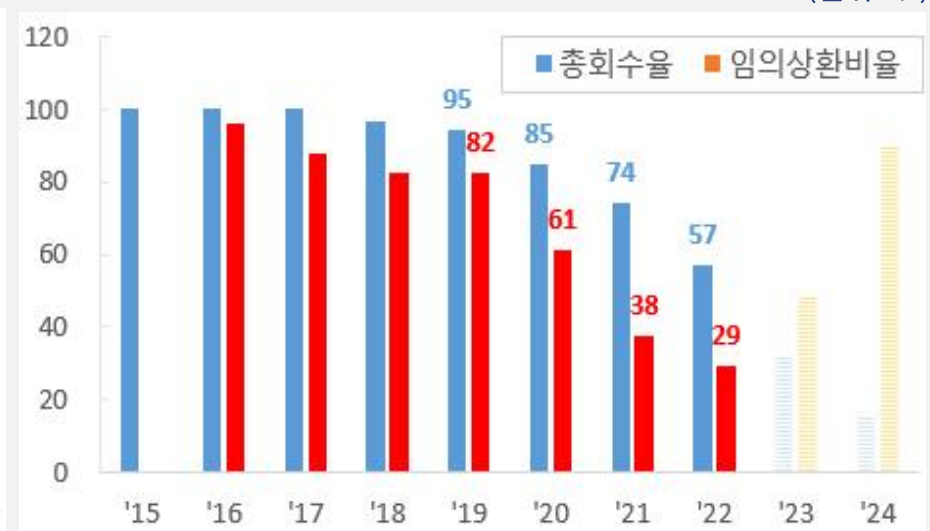
(단위: %)



출처: HUG 내부자료

< 연도별 임의상환 등 방식 회수비율 >

(단위: %)



출처: HUG 내부자료

③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 회수방식별(임의상환 등, 경·공매)

- 회수 방식별로 평균적인 회수 기간에도 차이 존재
 - 경매를 통한 법적 조치 시 회수기간은 평균 2년 이상 소요(담보 물건 경매부터 배당까지)
- 임의상환 등에 의한 회수는 대부분 1년 이내 발생, 현재 1년 초과 구상채권은 약 5조 원

< 임의상환 회수기간 분포 >

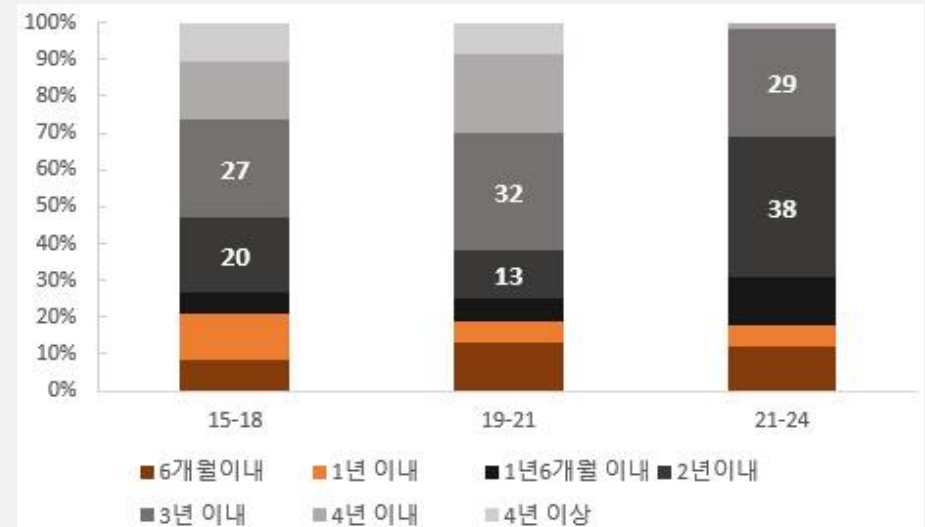
(단위: %)



출처: HUG 내부자료

< 경·공매 회수기간 분포 >

(단위: %)



출처: HUG 내부자료

③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 모형 설정과 주요 변수

- 전세보증금반환보증 임의상환 여부를 종속변수로 하는 Probit모형과 회수율을 종속 변수로 하는 회귀모형 구축, 실증분석 실시
- 투입 표본은 상품 도입 이후 '22년 말까지 종료된 보증 건으로 한정, 이후 표본은 예측에 활용

< 투입 변수 설정 >

변수명	내 용
부채비율, 자기자본비율	- 부채비율=(선순위채권 + 임차보증금)/ 주택가액(주택가격 × 담보인정비율), 자기자본비율=100-부채비율
역전세발생 여부	- 보증발급시점~보증종료시점(또는 사고시점) 전세가격 변동률(한국부동산원, 주택유형별, 도 단위) < 0
초과 부채비율 (발급시점) 가변수	- 평균 매매가대비 전세가비율 이하, 부채비율 초과(10%이하), 부채비율 초과(20%이하), 부채비율 초과(20%초과)
다중채무자 여부 가변수	- 보증 가입 주택의 임대인이 6채 이상인 경우 = 1
주택사업자 여부 가변수	- 주택사업자(주채무자)용 전세보증금반환보증인 경우 = 1
감정평가 여부 가변수	- 보증가입 시 주택가격 산정방식이 감정평가인 경우 = 1
청년가구 여부 가변수	- 보증가입자가 청년(만 19세 이상 34세 이하)인 경우 = 1
보증금 구간 가변수	- 1억 미만, 1억 이상 2억 미만, 2억 이상 3억 미만, 3억 이상 4억 미만, 4억 이상
주택유형 가변수	- 아파트, 연립다세대, 오피스텔, 단독다가구
지역 가변수	- 시도단위
연도 가변수	- 2014~2022

③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

■ 분석결과(회수율과 임의상환)

< 전세보증 회수율과 임의상환 여부 영향요인 분석(회귀분석, Probit모형, 임의상환=1) >

변수명		회수율		임의상환	
		Coef.	Std.Err.	Coef.	Std.Err.
자기자본비율		-	-	2.4943***	0.1342
부채비율		-0.3006***	0.0274	-	-
임의상환 여부		0.5130***	0.0072	-	-
다중채무자 여부		-0.0332***	0.0066	-0.5807***	0.0376
감정평가 여부		-0.0632***	0.0090	-0.2518***	0.0595
청년가구 여부		-0.0523***	0.0067	-0.2676***	0.0395
보증금 구간	1억 이상 2억 미만	-0.0080	0.0116	0.1372**	0.0566
	2억 이상 3억 미만	-0.0220***	0.0123	0.1943***	0.0605
	3억 이상 4억 미만	0.0205	0.0148	0.4318***	0.0732
	4억 이상	0.0080	0.0204	0.5866***	0.0999
주택유형	연립다세대	-0.1227***	0.0086	-0.8378***	0.0408
	오피스텔	-0.1064***	0.0105	-0.6838***	0.0531
	단독다세대	-0.1245***	0.0199	-0.4464***	0.0929
상수항		0.5510	0.0558	-0.0937***	0.2520
지역가변수		포함(시도단위)			
연도가변수		포함(2014~2021)			
Obs. 12,556		Adj R-Squared 0.6201		Log Likelihood - 5,244.7	

주1: *** 유의수준 1%에서 통계적으로 유의, ** 유의수준 5%에서 통계적으로 유의, * 유의수준 10%에서 통계적으로 유의. 주2: 가변수군 별 Reference Group은 각각 초과부채비율(부채비율<=발급시점 지역별 매매가대비 전세가비율), 보증금구간(1억 원 미만), 주택유형(아파트), 지역가변수(서울), 연도가변수(2013)임.

③ 전세보증금반환보증 채권회수 특성분석

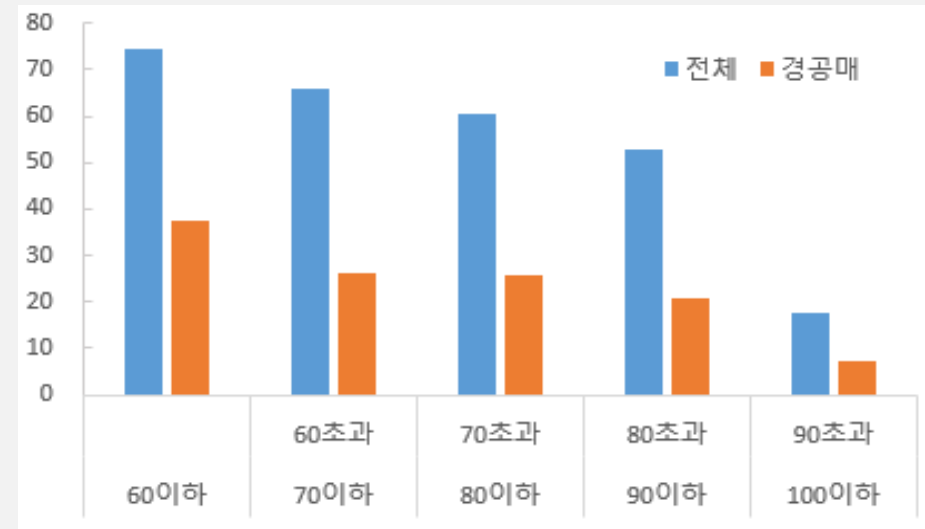
■ 요인별 영향

- 임대인 자기자본비율과 다중채무 여부는 사고 위험 뿐만 아니라, 채권 회수 비율과 임의상환 여부에 큰 영향을 미치는 것으로 분석
 - 부채비율 변화는 임의상환 비율 변화와 회수율 변화에 정(+)의 영향을 줄 것으로 추정

- 임대인이 투자한 자기자본 증가(부채비율 하락)은 임대인이 자발적인 채무상환을 결정하는 유인으로 작용하는 것으로 추정
 - 주택담보대출 조기 종결에 대한 채무자의 의사 결정 구조와 유사
 - 고부채비율 구간에서는 회수율 현저히 감소

< 부채비율 구간별 회수율 >

(단위: %)



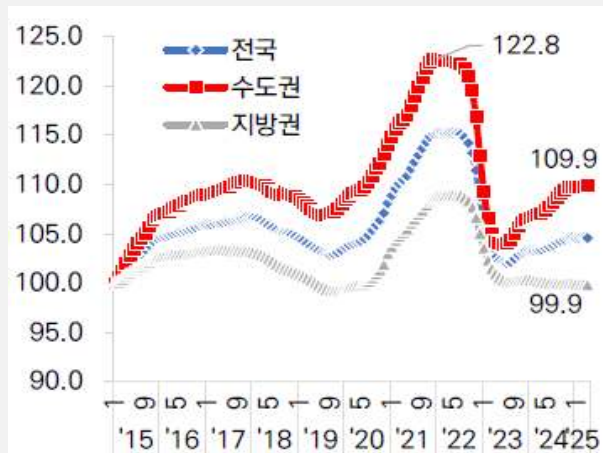
출처: HUG 내부자료

④ 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 지속 가능한 보증 구조

- 임차인 주거안정과 보증기관 건전성이 동시 달성이 가능하도록 제도 개선 방향성 설정 필요
- 전세가격 변동에 따라 임차가구는 주거비비용 절감을 위해 적극적으로 전세대출을 활용
 - 대부분 전세대출은 보증기관 전세대출보증을 담보로 실행,
'24년 전세대출보증실적은 연 110조 원(3개 보증기관 합계, 정책대출보증 포함)으로 추정

< 지역별 전세가격지수 추이 >
(’15.1월 100으로 조정)



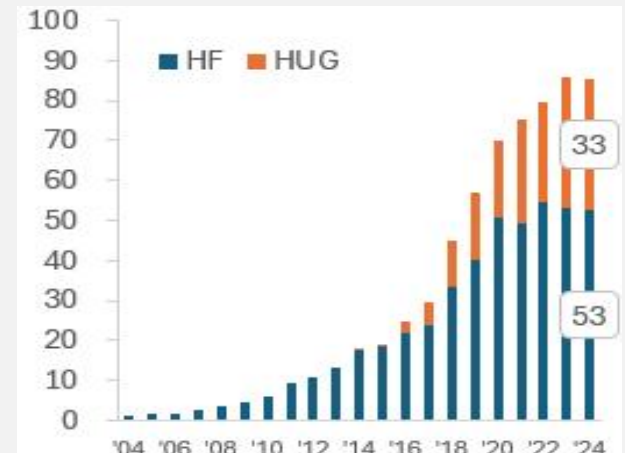
출처: 한국부동산원

< 전세대출 금리와 전월세 전환율 >
(단위: %)



출처: 한국부동산원, 한국은행

< 전세대출보증실적 추이 >
(단위: 조 원)



출처: HUG, HF

④ 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 임차가구 부채 증가

□ 전세 가구는 타 유형에 비해 부채증가 비율이 높은 것으로 분석(가계금융복지조사)

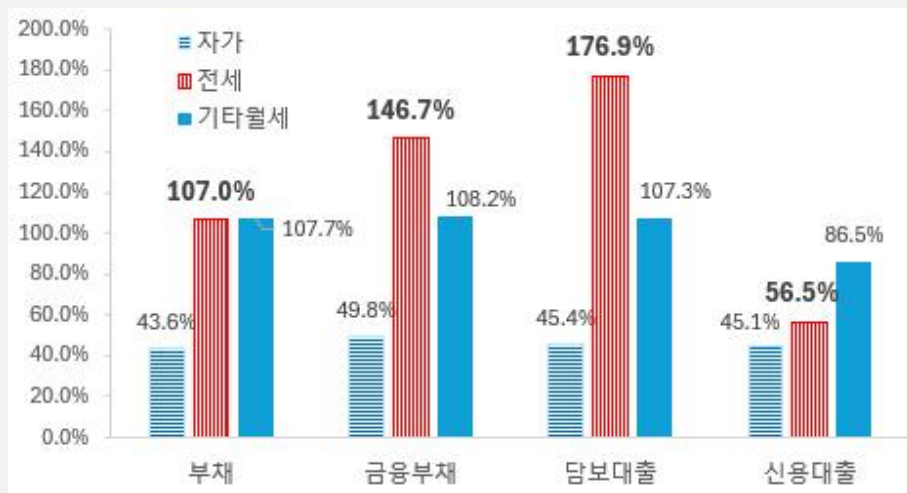
○ '24년 기준 가구당 평균 부채 금액 전세 12,026만 원, 자가 10,716만 원, 기타(월세 등) 4,337만 원

□ 전세가격 상승 ⇨ 임차인 부채 증가 ⇨ 임대인 다주택 보유에 활용

○ 해당 가구 주거비용 자체는 감소하였으나, 부동산 시장 침체 시 미반환 사고로 위험 현실화

< 점유유형별 부채증가율('14~'24) >

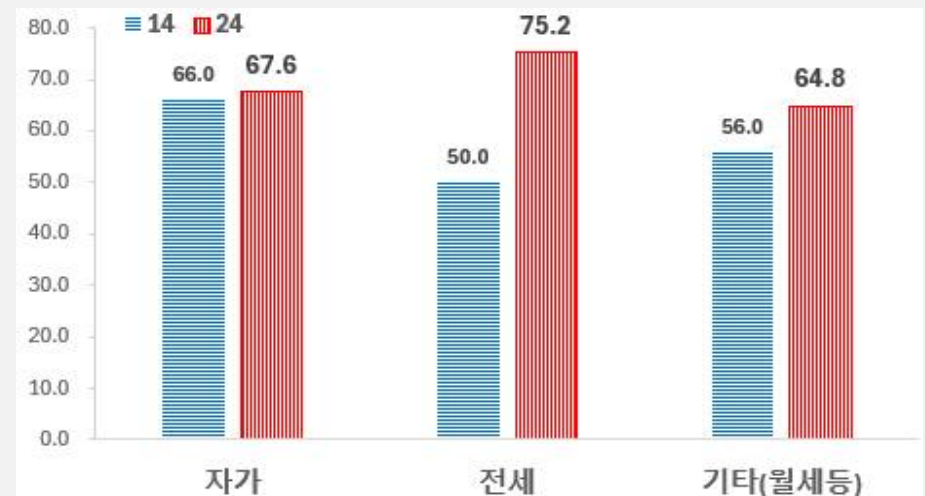
(단위: %)



출처: 가계금융복지조사 각 연도

< 저축액 대비 금융부채 비율('14~'24) >

(단위: %)



출처: HUG 내부자료

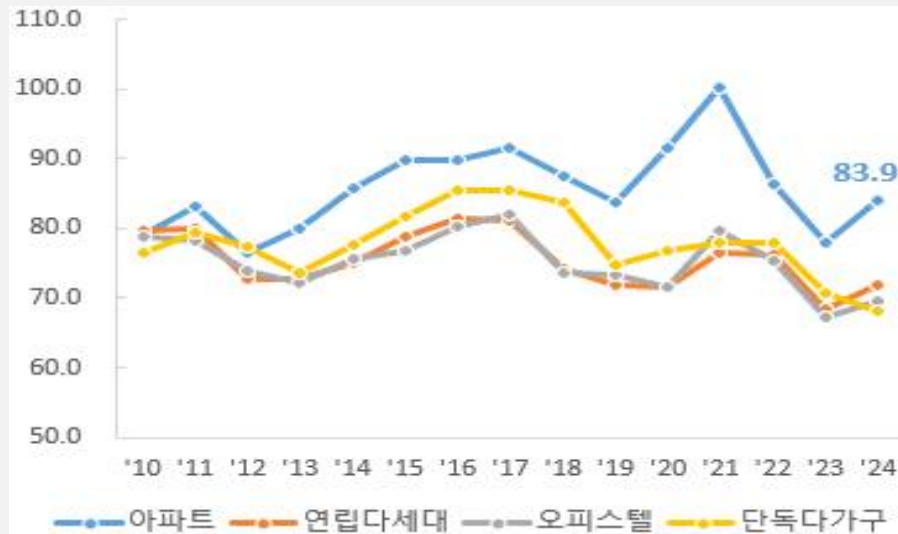
④ 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 보증기관 채권 회수 환경(주택 경매시장 현황)

- '22년 이후 비 아파트 유형 경매 매각가율과 매각율은 모두 최근 10년 중 가장 낮은 수준
- 사고가 집중된 서울·인천지역 연립다세대, 오피스텔 매각율은 30% 미만
- 서울 양천구, 강서구 등 관할하는 서울 남부지방법원 '23년 매각율 연립다세대 8.6%, 오피스텔 8.5% ('24년 매각율 연립다세대 23.1%, 오피스텔 23.1%)

< 경매 매각가율 추이(전국) >

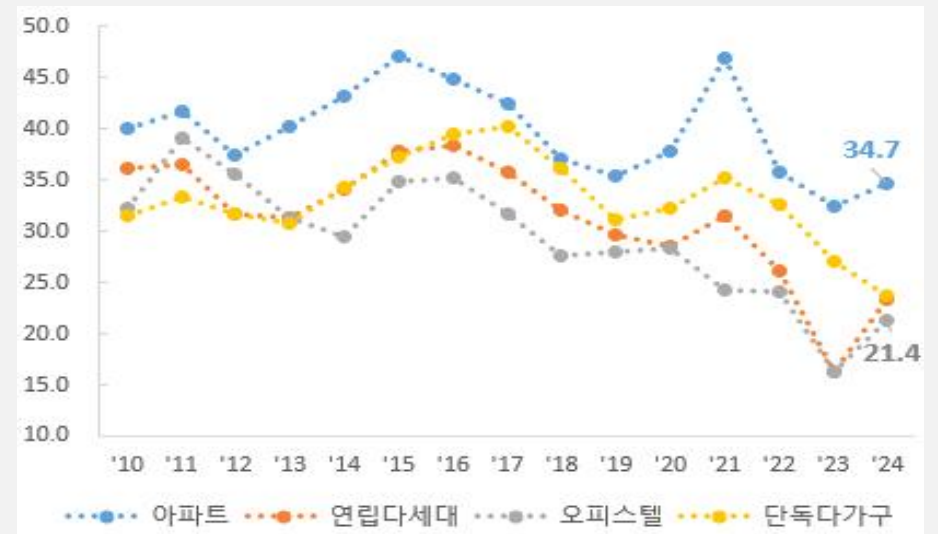
(단위: %)



출처: HUG 내부자료

< 경매 매각율 추이(전국)>

(단위: %)



출처: HUG 내부자료

4 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 주택 경매시장과 보증 규모

- 수도권 비아파트 경매시장은 연 1조 원 규모로 추정('24년 전국 4.8조 원, 서울 아파트 1.4조 원)
 - 서울 남부, 서구, 북구 지방법원 관할구역으로 한정 시 '24년 기준 약 7,845억 원('23년 2,450억 원)
 - 1년 초과 미회수채권은 약 5조 원으로 해당 지역·유형 시장 규모를 훨씬 초과

< '10년 수도권 비아파트 유형 경매 매각금액(억 원) >

구분	'10	'15	'20	'21	'22	'23	'24	평균
금액	8,425	11,914	7,299	9,001	8,223	8,934	21,743	10,387

출처: 법원경매

- 경매시장과 보증 현황을 고려할 때 정상 운영이 가능한 전세 보증 발급 규모는 연 60조 원 이내로 추정* (HUG 보증발급 실적 '24년 67조 원)

* 든든전세 제외: 수도권 비아파트 경공매 회수금액 약 5,000억 원 ÷ 경공매 비율 약 50%
÷ 수도권 비아파트 대위변제 비율 약 70% ÷ 평균 대위변제 확률 약 2.5% 적용 시

- 보증발급이 현 추세로 증가하면, 사고율이 하락할 시에도 경매가 필요한 채권이 경매시장 규모 초과 가능성 존재, 임의상환·경매 외에 임대주택 매입 기구와 같은 채권 회수 방안 필요

④ 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 든든전세주택

- 보증사고 집중지역 소재, 다세대·연립·오피스텔·아파트 중 HUG가 1순위 임차권을 보유한 주택을 매입한 후, 무주택자에게 인근 시세 90% 수준으로 최대 8년간 임대공급
- 임대주택은 공사 대위변제 주택 중 ①경매를 통해 직접 입찰 및 낙찰, 또는 ②대위변제금 이내로 임대인과 협의 매입
- 입주요건: 무주택 세대주이거나 무주택세대의 구성원, 신청자 중 무작위 추첨(소득, 자산 등 심사無)
- 현재 경매 시장과 채권 회수 현화를 고려하면 채권 회수 촉진, 담보가치 하락 방지 등 지속적인 보증 공급을 위해 필수적 대안

[든든전세(경매매입)]



출처: 비즈워치

[든든전세(협의 매입)]



④ 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 부채비율과 보증비율 인하

- 보증으로 인해 임차인이 위험한 계약을 선택하고,
그 위험이 보증기관과 사회 전체에 전이되는 구조개선 필요
- 부채비율(담보인정비율 등)과 보증비율 등 보증 여건은
임차인 주거비 부담과 사회적 비용을 고려하여 적절한 수준에서 조정 필요

월세화로 인한
임차가구 주거비용 증가

VS.

보증금 미반환 사고로 인한
공적 보증과 사회적 비용 발생

- 부채비율과 보증비율 인하는 가장 직관적이고 효과적인 보증제도 개선 방안
- 사고 발생 뿐 만 아니라, 채권 회수를 통한 보증공급 지속가능성 측면에서도 주요한 영향 요인
- '20년 이후 전세가격 변동 폭(2년 전 대비)은 +13.8%~ -13.3%,
채권회수까지 기간 고려 시 부채비율(담보인정비율) 인하도 고려 필요
- 주거비용 증가에도 불구하고, 임차가구 부채 축소에 긍정적 요인으로 작용가능할 전망

4 전세보증금반환보증 공급 방안 검토

■ 전세보증 발급 현황

- 반환보증 발급 감소는 미반환사고 위험이 상대적으로 아파트 유형 낮은 低부채비율 구간에서 관찰
- 담보인정비율 하향(100%→90%)으로 보증발급이 감소하는 현상도 크게 관찰되지 않는 상황

[부채비율별 반환보증 발급 실적 변화('23~'24)]

[단위: 만 건, (%)]

구분		50이하	50초과 60이하	60초과 70이하	70초과 80이하	80초과 90이하	90초과	합계
아파트	2023(a)	5.0	3.9	4.8	2.9	3.0	0.9	20.4
	2024(b)	3.2	2.8	4.9	3.4	3.9	0.0	18.4
	변화량 (b-a)	-1.8	-1.0	0.1	0.5	1.0	-0.8	-2.1
	변화율 (b/a-1)	(-35.4)	(-26.8)	(3.0)	(15.9)	(32.6)	(-95.9)	(-10.1)
연립 다세대	2023(a)	0.3	0.2	0.5	0.7	2.2	1.0	5.0
	2024(b)	0.3	0.2	0.4	0.6	3.2	0.0	4.6
	변화량 (b-a)	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	0.9	-0.9	-0.4
	변화율 (b/a-1)	(-21.9)	(-23.5)	(-16.3)	(-19.1)	(41.7)	(-97.2)	-7.4
오피스 텔	2023(a)	0.3	0.3	0.8	1.2	2.3	0.7	5.6
	2024(b)	0.2	0.2	0.6	1.0	3.4	0.0	5.3
	변화량 (b-a)	-0.1	-0.1	-0.3	-0.2	1.0	-0.6	-0.3
	변화율 (b/a-1)	(-23.7)	(-37.3)	(-31.8)	(-17.1)	(44.5)	(-97.1)	(-4.6)
단독 다가구	2023(a)	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
	2024(b)	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
	변화량 (b-a)	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.1
	변화율 (b/a-1)	(-20.0)	(-23.4)	(-25.2)	(-32.1)	(10.9)	(-97.5)	(-21.7)

■ 안정적인 채권 회수를 통한 전세보증 공급 지속성 확보

□ 보증발급 조건 개선을 통한 안정적 보증공급

- 현재 주택경매시장 현황을 고려하면 경매를 통한 채권 회수 업무 부담은 지속될 전망
- 임의상환 비율이 회복되지 않으면, 대위변제가 감소하여도 유동성 확보에 어려움 발생 가능, 부채비율 조정은 대위변제 감소뿐만 아니라 회수율 상승과 임의상환 증가에 영향
- 공사 재무 여력과 시장 상황 고려 시 부채비율 조정과 다중채무 임대인 제한 등 발급 기준 개선 등을 통한 보증발급 규모 조정 필요성 존재

□ 전세보증은 임차인과 국민경제에 이미 상당한 경제적 이익을 제공

- 보증요건 조정 시 보증금 있는 월세로 전환되어 임차인 월세 부담이 증가할 가능성 존재, 하지만 위험한 계약에 대한 공적보증과 사고로 인한 사회적 비용도 작지 않은 상황
- 임차인이 위험한 계약 구조를 선택하고, 그 위험이 공적 보증기관에 전이되는 구조의 개선과 안정적인 계약 조건에 대한 가이드라인을 제시 필요

감사합니다!!!!!!

※ 본 발표 내용은 주택도시보증공사와 주택도시금융연구원의 공식적인 견해와 관련이 없습니다.