

자료제공 : 2025. 9. 9.(화)

이 보도자료는 2025년 9월 9일 오후 16:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택실 전략주택공급과

전략주택공급과장	양준모	2133-6280
----------	-----	-----------

청년주택계획팀장	김혜경	2133-6290
----------	-----	-----------

사진없음 사진있음 쪽수 : 3쪽

청년주택운영팀장	박재웅	2133-6296
----------	-----	-----------

서울시, 국토부와 손 맞잡고 '청년안심주택 보증보험 문제' 해결 나선다

- 서울시-국토부, 감정평가 제도 변경에 따른 '보증보험 가입 부담' 보완책 모색
- 새 감정평가 산정방식 유예기간 요청 등 국토부 직접 찾아가며 방안 지속 논의
- 시 “보완책 마련될 때까지 긴밀히 협력… 유사사례 재발 없도록 행정역량 집중”

지난 6월, 기존에 임대사업자가 감정평가 기관에 의뢰하던 ‘공공지원 민간임대주택 감정평가’ 방식이 HUG(주택도시보증공사)가 의뢰하는 방식으로 변경되면서 일부 청년안심주택이 보증보험 가입(갱신)에 어려움을 겪게 될 수 있다는 우려가 생기자 서울시가 해결에 나섰다.

서울시는 최근 개정된 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」과 관련하여 청년안심주택 임차인 보증금 보호를 위해 국토교통부에 새 산정방식 유예기간을 요청하는 등 보완책 마련에 들어간다고 밝혔다.

○ 공공지원민간임대주택 감정평가를 ‘HUG’가 평가 기관에 의뢰하도록 변경되면서 감정평가액이 종전 대비 약 15~20% 낮게 산정돼

‘담보인정비율(LTV) 기준 미충족’으로 보증보험 갱신이 불가능해질 수 있다는 지적이 제기됨에 따라 시가 대책 마련에 나선 것이다.

- 실제로 지난달 22일(금), 변경된 기준이 적용된 A주택 HUG 보증보험 갱신이 거절된 바 있다.

□ 시는 청년안심주택 보증보험 가입이 불가할 경우, 청년 세입자 퇴거 시 보증금을 안정적으로 반환받지 못할 위험과 불안에 노출될 수 있는 만큼 해결에 적극 나서기로 했다고 설명했다.

- 변경된 방식에 따르면 을 하반기 서울 시내 ‘보증보험 갱신 대상’ 청년안심주택 14개 사업장 중 10개소가 담보인정비율(LTV) 기준을 충족하지 못해 보증보험 갱신이 불가능해질 수 있다.

※ HUG 보증보험 가입기준 : LTV 60% 이하

구 분	근저당 설정액	감정평가액	근저당비율	보증가입 여부
2023년	33,564,000,000	72,711,000,000	46.16%	가입
2024년	33,564,000,000	72,711,000,000	46.99%	가입
2025년	33,564,000,000	52,179,000,000	64.32%	갱신 거절

〈보증보험 갱신거절 사례 (A주택)〉

□ 서울시는 지난 4월부터 국토교통부를 직접 방문, 문제점을 설명하고 보완책 마련을 지속 건의해 왔으며 이달 3일(수)에는 새로운 감정평가 산정 방식으로는 기존 임대사업자의 보증보험 갱신이 어려워질 수 있으므로 ‘적용기간 유예’와 ‘보증보험 평가기준 합리화’를 요청했다.

- 또 실질적으로 준공 전 임대사업자 보증보험 가입이 어렵다는 사실을 토로, 기존 보증보험 가입 방식의 불합리를 개선해 달라 요청하

고 ‘청년안심주택’ 같이 공공성 높은 사업의 특수성을 반영한 보증보험 가입조건 완화가 필요하다고 건의하기도 했다.

- 시는 앞으로도 국토교통부와 지속적인 협의를 통해 제도 개선의 취지를 살리면서도 청년 세입자의 권익을 보호하기 위해 균형 잡힌 방안을 마련해 나간다는 방침이다.
- 뿐만 아니라 임대사업자·보증기관·금융기관과 협력체계를 가동, 보증보험 가입에 차질이 빚어지는 경우 청년 임차인의 불안과 어려움을 최소화할 수 있도록 대응 방안을 다각적으로 검토하고 있다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “청년안심주택 임차인이 안심하고 거주할 수 있는 환경을 마련하는 것이 현재 가장 시급하면서도 중요한 목표”라며 “제도 보완책이 마련될 때까지 국토교통부와 긴밀하게 협력하고, 향후 유사 사례가 재발하지 않도록 모든 행정 역량을 집중해 나가겠다”라고 말했다.