

오민준  
서진호



# 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구

A Study on the Analysis of  
Jeonse Loan Guarantees'  
Impact on the Housing  
Market and Policy Directions





수시 24-06

# 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구

A Study on the Analysis of Jeonse Loan Guarantees' Impact on the Housing  
Market and Policy Directions

오민준, 서진호

## ■ 저자

오민준, 서진호

## ■ 연구진

오민준 국토연구원 부연구위원(연구책임)

서진호 국토연구원 연구원

## ■ 연구심의회위원

박천규 국토연구원 주택·부동산연구본부장

김승중 국토연구원 토지정책연구센터장

전성제 국토연구원 연구위원

박진백 국토연구원 부연구위원

# 주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



## 본 연구보고서의 주요 내용

- 1 전세로 이주를 원하는 가구의 전세보증금이 가구 순자산보다 높아 자금 마련이 어려울 경우 신용보강을 위해 공적 보증을 통한 전세자금대출이 필요함
- 2 전세자금대출 공적 보증의 역할은 시민과 저소득층을 대상으로 주거비 부담을 줄이기 위해 전세자금대출이 가능하도록 하고 주거비 완화에 도움을 줌
- 3 전세자금대출 공적 보증 증가로 전세자금대출 수요가 늘어나고 전세시장과 주택매매시장 변동성에 영향이 미칠 수 있어 이에 대한 정책방향을 제시할 필요가 있음
- 4 공적 보증이 적용된 전세자금대출의 주거비 완화 효과는 지역과 주택유형에 따라 차이가 있으며, 수도권과 아파트의 경우 주거비 완화 효과가 상대적으로 낮을 수 있으므로 이에 대한 정책방향을 제시할 필요가 있음
- 5 전세수요가 증가하고 전세가격이 상승하면 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과가 낮아질 수 있어 이에 대한 정책방향을 제시할 필요가 있음

## 본 연구보고서의 정책제안

- 1 임차인의 주거비 완화를 위해 전세자금대출 공적 보증을 저렴한 전세주택에 우선 적용하고 이자율과 보증료 인하 정책을 통해 주거복지 강화를 도모함
- 2 전세자금대출 증가에 따른 전세가격 상승을 방지하기 위해 전세자금대출 공적 보증에서 상환능력 중심의 보증 기준을 강화하는 방안 검토
- 3 전세자금대출 보증 리스크를 체계적으로 관리함으로써 공적 보증의 안정성을 높이고, 전세 자금대출 심사 효율성을 강화하는 방안 검토

---

# 차례

## CONTENTS

---

주요 내용 및 정책제안 .....	iii
--------------------	-----

---

### 제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적 .....	3
2. 연구의 범위 및 방법 .....	7
3. 선행연구와의 차별성 .....	9
4. 연구의 기대효과 .....	13

---

### 제2장 전세자금대출 보증의 역할

1. 임차가구 점유형태별 주거 특성 .....	17
2. 전세자금대출 보증 정의와 구조 .....	27
3. 소결 .....	31

---

### 제3장 전세자금대출 보증 현황

1. 보증 유형 .....	35
2. 전세자금대출 보증기관 .....	39
3. 전세자금대출 공적 보증 현황 .....	47
4. 소결 .....	57

---

제4장 전세자금대출 보증의 영향: 공적 보증을 중심으로

1. 분석 개요 .....	61
2. 공적 보증이 주택시장에 미치는 영향 .....	62
3. 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향 .....	71
4. 소결 .....	83

---

제5장 결론 및 정책방향

1. 결론 및 정책방향 .....	87
2. 연구의 한계와 향후 과제 .....	93

참고문헌 .....	95
------------	----

SUMMARY .....	97
---------------	----







CHAPTER 1

# 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적 .....	3
2. 연구의 범위 및 방법 .....	7
3. 선행연구와의 차별성 .....	9
4. 연구의 기대효과 .....	13



---

# 01 연구의 개요

## 1. 연구의 배경 및 목적

### 1) 연구 배경

□ 높은 전세가격으로 가구 순자산만으로 전세보증금을 마련하여 전세로 거주하는 데 어려움

- 전세보증금은 2024년 7월 전국 평균 2.2억 원, 수도권 3.2억 원으로 순자산 6~7분위 이하 가구는 순자산으로 전세 거주가 어려움
  - 2024년 7월 평균 전세가격은 전국 2.2억 원, 수도권은 3.2억 원이고, 아파트 전세 가격은 전국 평균 2.7억 원, 수도권 평균 3.8억 원<sup>1)</sup>
  - 2023년 평균 전세가격은 전국 2.2억 원, 수도권 3.1억 원이고, 아파트 전세가격은 전국 평균 2.6억 원, 수도권 평균 3.6억 원<sup>2)</sup>
- 순자산 상위 6분위 미만 가구는 전세가격보다 순자산이 낮고, 수도권 아파트 전세가격(3.8억 원)은 순자산 상위 7분위 순자산(3.8억 원)과 유사<sup>3)</sup>
  - 2023년 평균 자산은 5.3억 원이고, 평균 순자산은 4.4억 원<sup>4)</sup>으로 수도권 평균 전세 가격보다 높음
  - 분위별 평균 순자산은 1분위 -728만 원, 4분위 1.3억 원, 5분위 2.0억 원, 6분위 2.8억 원, 7분위 3.8억 원<sup>5)</sup>

---

1) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

2) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

3) 2023년 가계금융복지조사(통계청, 한국은행, 금융감독원)

4) 2023년 가계금융복지조사(통계청, 한국은행, 금융감독원)

- 
- 임차가구는 전세보증금을 가구 순자산으로 지불할 수 없으면 전세자금대출을 통해 충당해야 함

□ 전세자금대출은 주택구입자금대출과 달리 담보가 없으므로 신용보강을 위한 보증이 필요

- 전세자금대출은 주택구입자금대출과 달리 담보가 없으므로 전세자금대출 보증의 신용보강이 필수
- 전세자금대출 공적 보증은 서민, 저소득층 주거비 완화에 영향이 있음
  - 전세자금대출 공적 보증은 다양한 정부 또는 공공기관이 주택금융을 이용하는 개인 또는 금융기관에 대해 일정 부분 보증을 제공하는 제도
  - 공적 보증에서 채무자가 대출금을 상환하지 못하는 경우 정부 또는 공공기관이 대출금을 대신 갚아주는 역할을 함
- 전세자금대출 공적 보증 효용은 주택금융 소비자, 주택금융 공급자인 금융기관, 공적 보증 운용 주체인 정부 및 공공기관에 발생
  - 금융기관은 장기 금융에 내재된 신용위험, 가격변동위험 등을 회피할 수 있는 적절한 수단이 없어 장기 주택자금대출을 꺼림
  - 전세자금대출 공적 보증은 경제적 능력이 충분치 못한 개인에 신용보증을 제공, 적정 수준까지 대출 비율 상승을 유도함으로써 주택금융 수요를 충족하고 이들을 대상으로 하는 주택금융시장을 창출·확대하는 역할을 함

---

5) 2023년 가계금융복지조사(통계청, 한국은행, 금융감독원)

---

□ 전세자금대출 보증으로 인한 전세 거주는 주거비를 완화할 수 있지만, 전세수요가 증가하게 되면, 전세시장 뿐 아니라 주택매매시장의 변동에도 영향을 줄 수 있음

- 전세자금대출 공적 보증은 신용보강으로 전세자금대출이 가능한 가구 수를 늘리기 때문에, 전세자금대출에 대한 수요를 증가시키고, 전세자금대출 수요 증가는 전세수요를 증가시켜 전세가격을 상승시킬 수 있음
  - 전세가격 대비 순자산이 적기 때문에 전세자금대출이 필요한 가구에게 전세자금대출 보증은 중요한 수단이 될 수 있음
  - 세자금대출 보증은 전세자금대출 수요와 전세수요를 증가시킬 수 있음
  - 전세가격 증가는 전세 거주 가구의 주거비가 증가할 수 있어 이에 대한 관리가 필요
- 전세수요가 증가하면, 임대인은 깎투자를 통해 주택을 구매하는 것이 더 수월해질 수 있어 매매수요는 증가할 수 있음

□ 전세자금대출 보증은 전세 거주 가구에게 주거비 완화 효과가 있음

- 전세자금대출 공적 보증은 신용도가 낮은 저소득층에 대한 주거복지 차원에서 필요성이 부각<sup>6)</sup>
  - 전세자금대출 차주의 신용보강은 은행 등 금융기관의 위험이 낮아져 전세자금대출 금리가 낮아지므로 서민의 주거안정에 기여
- 주택 관련 공적 보증은 주택금융정책의 일부로 서민의 주거복지 및 주택시장 안정을 위한 정책으로 볼 수 있음
  - 주택금융 공적 보증의 제공 목적은 주택 관련 대출을 더 수월하게 하여 서민의 주거 안정을 강화하고, 금융기관의 위험을 완화하는 것으로 볼 수 있음

---

6) 손재영 외(2012. 327)

---

□ 전세자금대출 보증은 전세수요 증가와 전세가격 상승에 영향을 미치므로 전세자금대출 공적 보증은 서민, 저소득층의 주거비 완화를 위해 공공의 역할을 강화할 필요

- 전세가격 상승은 서민, 저소득층의 주거비를 증가시키고, 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과가 낮아짐
- 이에 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과를 유지하기 위한 공공의 역할을 강화할 필요

## 2) 연구 목적

- 무주택자 등 서민 지원 성격을 갖는 전세자금대출 공적 보증에 대해서는 현재 제도를 유지하되, 임차인의 주거비 완화 효과가 있는 특성의 보증은 강화하고, 주거비 완화 효과가 크지 않은 특성의 보증은 개선할 필요가 있음
- 전세자금대출 공적 보증으로 인한 임차인의 주거비 완화 효과를 분석하고, 이때 지역별·주택유형별 주거비 완화 효과를 비교·분석
- 전세자금대출 공적 보증의 전세시장 및 주택시장에 미치는 영향을 파악하고, 전세시장 상승 시 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과를 비교·분석함
- 전세자금대출 공적 보증이 서민, 저소득층의 주거비 완화 효과에 더욱 기여할 수 있도록 정책 방향을 수립하고자 함

---

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구 범위

#### □ 공간적 범위

- 임차기구의 특성과 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과는 전국, 수도권, 광역시, 지방을 분석함
- 전세자금대출 보증의 전세시장 및 주택시장에 미치는 영향은 전국을 기준으로 분석

#### □ 시간적 범위

- 전세자금대출 보증이 전세시장 및 주택시장에 미치는 영향은 주요 변수 자료 구득이 가능한 2015년 1월~2023년 12월을 기준으로 함

#### □ 내용적 범위

- 전세자금대출 보증이 전세시장 및 주택시장에 미치는 영향 분석
- 전세자금대출 보증이 임차인의 주거비에 미치는 영향 분석
  - 공적 보증으로 인한 임차인의 주거비 완화 효과 분석
- 전세자금대출 보증 정책방향 제안

---

## 2) 연구 방법

### □ 문헌고찰

- 공적 보증 관련 문헌, 제도 고찰

### □ 통계·계량 분석

- 전세자금대출 공적 보증 현황 분석
- 전세자금대출 공적 보증이 전세시장 및 주택시장에 미치는 영향 분석
- 전세자금대출 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향 분석

### □ 전문가 자문을 통한 협업

- 전세자금대출 보증기관 담당자와 자문회의를 통해 각 기관의 공적 보증이 취급하는 보증 관련 현황을 확인
- 전세자금대출 보증기관 담당자 및 외부 전문가에게 공적 보증제도 개선방향에 대해 자문하여 연구 수행



---

### 3. 선행연구와의 차별성

#### 1) 선행연구 현황

- 이 연구에서는 ① 전세자금대출 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향 분석, ② 전세 자금대출 보증이 전세시장과 주택시장에 미치는 영향 분석, ③ 전세자금대출 보증 개선 방향을 제시하였음
  
- 전세시장이 임차인에게 미치는 영향에 대한 연구는 김지혜·이길제·하서진(2019), 주택 관련 대출 중 공적부문의 보증에 대한 연구는 윤영훈, 양은주(2022), 백인걸, 민병철, 최영상(2019) 등이 있음
  - 김지혜, 이길제, 하서진(2019)은 전세가격 동향 및 역전세 문제와 관련 자료를 바탕으로 전세가격 하락 추이와 역전세 위험에 노출된 주택 규모를 추정
    - 전세가격 하락으로 임차인의 보증금 반환 위험이 증가하면서 발생하는 주거문제를 해결하고, 임차인 주거 안정성을 확보하기 위한 정책적 개선 방안을 제시
    - 통계 분석과 시나리오 분석을 통해 전국 전세가격 하락 추이와 역전세 위험에 노출된 주택 규모를 추정하고 관계자 인터뷰 및 전문가 설문을 통해 전세보증보험제도의 개선 필요성을 다양한 관점에서 도출
    - 전세시장 동향에서는 전국적으로 전세가격이 하락세에 있고, 특히 아파트 전세가격 하락률이 높은 것으로 나타나, 이에 따른 역전세 문제로 인해 임차인 주거 안정성이 위협받고 있음
    - 전세가격이 1% 하락할 경우 약 80만 호의 주택이 역전세 위험에 노출될 가능성이 존재하며, 하락률이 높아질수록 역전세 위험이 가중됨
    - 연구에서는 아파트와 단독·다가구 주택의 전세보증보험 가입 요건을 완화하여 더 많은 임차인이 혜택을 받을 수 있도록 해야 하며, 공공성을 가진 보증금 예치 기관 설립을 통해 주거 안정성을 강화할 필요가 있다고 제안

- 윤영훈, 양은주(2022)는 국내 주요 공공보증기관의 보증 현황을 분석하고 스트레스 테스트를 통해 주택가격 변동과 보증기관 대위변제 위험을 평가
  - 공공부문이 주택 관련 대출을 보증하면서 발생가능한 재정적 위험을 체계적으로 관리하고, 경제위기 시 정부의 재정 부담을 줄일 수 있는 방안을 모색
  - 연구에서 분석한 주요 공공 보증기관으로는 주택도시보증공사와 한국주택금융공사이며 각각의 보증 현황을 분석하였고 해외 사례를 참고하여 우리나라의 공공부문 보증 관리 체계를 비교·분석함
  - 스트레스 테스트를 통해 주택가격 변동과 보증기관의 대위변제 위험을 평가하였고 재정위험을 추정하고자 금융위기 시나리오를 설정함
  - 공공부문 주택 대출 보증은 경제위기 발생 시 정부의 재정 부담으로 작용할 가능성이 크며, 주택도시보증공사와 한국주택금융공사 등 주요 보증기관들은 정기적으로 위험관리체계를 통해 신용위험, 유동성위험 등을 모니터링할 필요가 있음
  - 스트레스 테스트 결과, 주택가격 급락 시 주택도시보증공사와 한국주택금융공사 등 주요 보증기관 대위변제율이 급격히 상승할 수 있으며 손실 규모가 커질 수 있음
  - 연구에서는 공공부문 보증에 대한 정보 공개를 강화하기 위해 국가결산보고서와 국가보증채무관리계획에 보증 잔액과 예상 손실을 구체적으로 공시할 것을 권고함
- 백인걸, 민병철, 최영상(2019)은 전세자금보증이 각 계층에 미치는 주거 안정 효과와 소득 및 자산 분포에 따른 보증 혜택의 실질적 차이를 분석함
  - 전세자금보증이 각 연령대와 가구 특성별로 주거 부담 완화에 미치는 영향을 분석하여, 계층별 보증 혜택의 차이를 평가하고 정책적 개선 필요성을 제시하는 것을 목적으로 함
  - 가구별로 체감하는 주거 부담을 측정하기 위해 주택임차가능지수와 적정넓이 개념을 활용하였고 소득, 자산 구조, 가구원 수와 같은 변수를 사용하여 계량 분석을 진행하며 전세자금보증이 각 계층에 미치는 주거 안정화 효과를 측정함
  - 한국주택금융공사의 전세자금대출 보증 자료를 활용, 소득 및 자산 분포에 따른 보증 혜택의 실질적 차이를 분석

- 
- 청년층과 중년층은 전세자금보증을 통해 주거 안정성을 높일 수 있지만, 고령층의 보증 혜택이 제한적이며 특히, 소득과 자산이 부족한 고령층은 기존 보증제도만으로는 주거 부담을 충분히 경감하기 어려움
  - 보증 혜택 차이에서는 청년층이 상대적으로 자산이 적고 소득이 많아 전세자금보증의 혜택을 크게 누리는 반면, 고령층은 자산은 상대적으로 많지만 소득이 적어 보증의 실질적 효과가 낮음
  - 연구에서는 다양한 계층의 특성에 맞춘 보증상품의 세분화가 필요하며, 특히 고령층과 저소득층에 대해 추가적인 정책 지원이 요구된다고 제안함

## 2) 선행연구와 본 연구의 차별성

- 현재 월세로 거주하는 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비 완화 효과를 지역별·주택유형별로 분석한다는 점에서 차별성이 있음
  - 이 연구는 보증금 있는 월세 거주가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비 완화 효과를 분석하고 이를 지역과 주택유형으로 구분한 효과를 분석함
  - 주거비 완화 효과는 전세가격이 상승할 때의 주거비 완화 효과를 비교하여 분석
- 전세자금대출 보증이 전세시장과 주택시장에 미치는 영향 분석에 차별성이 있음
  - 전세자금대출 공적 보증 증가가 전세시장에 미치는 영향을 살펴보고, 주택시장(매매시장)에 미치는 영향을 분석함

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성			
	연구목적	연구방법	주요 연구내용	
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안</li> <li>•연구자(연도): 김지혜·이길제·하서진(2019)</li> <li>•연구목적: 전세가격 및 역전세 위험 노출주택 규모를 파악하여 임차인의 주거안전성 확보를 위한 정책 개선 방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 고찰 및 제도 연구</li> <li>•통계 및 계량분석</li> <li>•관계자 인터뷰 및 전문가 설문</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•전세시장 동향 및 이슈 탐색</li> <li>•전세가격 하락 주택 비중 및 역전세 위험 노출 가능/노출 주택 규모 추정</li> <li>•현행 임차인 보호 방안 검토 및 문제점 도출</li> <li>•정책 개선 방안 제시</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 주택 관련 대출의 공공부문 보증현황 및 관리방안 연구</li> <li>•연구자(연도): 윤영훈·양은주(2022)</li> <li>•연구목적: 공공부문 보증은 경제위기 시 정부의 재정부담으로 작용할 가능성을 고려하여 개선방안을 제시할 필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 고찰 및 제도 연구</li> <li>•통계 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주택 관련 대출의 공공부문 보증 현황 조사 및 분석</li> <li>•국내·외 주택 관련 대출의 공공부문 보증의 공시현황 조사</li> <li>•주택 관련 공공부문의 보증 관련 공시제도 개선방안 제시</li> </ul>
	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>•과제명: 전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?: 가구특성을 중심으로</li> <li>•연구자(연도): 백인걸·민병철·최영성(2019)</li> <li>•연구목적: 한국 임차시장에서 가구 특성별 주거부담을 세분화하고, 전세대출보증의 임차부담 완화 효과를 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 고찰</li> <li>•통계 및 계량분석</li> <li>•전세대출보증의 효과 정량적 측정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•가구원수 및 연령대별 주거부담의 특성 분석</li> <li>•주택임차가능지수 및 임차가능분포도 적용</li> <li>•전세대출보증이 각 연령대 및 가구원수별 임차부담에 미치는 영향 분석</li> <li>•청년층, 중년층, 노년층별로 보증 적용 시 주거부담 변화 추이 제시</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>•전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•문헌 고찰 및 제도 연구</li> <li>•통계 및 계량분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공적 보증이 임차가구에 미치는 영향 분석</li> <li>•지역별, 주택유형별 전세자금대출 공적 보증 개선 방향 제안</li> </ul>	

자료: 저자 작성

---

## 4. 연구의 기대효과

### □ 학술적 기대효과

- 전세자금대출 공적 보증이 전세시장 및 주택시장에 미치는 영향 분석을 학술적으로 기여
- 전세자금대출 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향 분석을 학술적으로 기여

### □ 정책적 기대효과

- 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 긍정적 영향을 확인하고, 공적 보증의 서민 임차가구의 주거 상황에 대한 역할을 확대하기 위한 정책 정책방향 제시
- 공적 보증의 위험을 관리할 수 있는 공적 보증제도의 정책방향 제안





CHAPTER 2

# 전세자금대출 보증의 역할

- 1. 임차가구 점유형태별 주거 특성 ..... 17
- 2. 전세자금대출 보증 정의와 구조 ..... 27
- 3. 소결 ..... 31





## 02 전세자금대출 보증의 역할

### 1. 임차가구 점유형태별 주거 특성

#### 1) 지역별 점유형태별 분포

□ 수도권은 임차가구 비율이 상대적으로 많고, 임차가구 중 전세 비율이 높음

- 전체 가구의 45.4%가 수도권, 21.4%가 광역시, 33.2%가 지방에 거주
  - 가구의 45.4%는 서울, 인천, 경기(이하 수도권)에 거주하며, 세종을 포함하고 인천을 제외한 광역시(이하 광역시)에 21.4%, 그 외 지방에 33.2% 거주

표 2-1 | 거주 지역 분포

(단위: %)	
시도	분포
계	100.0
수도권	45.4
광역시(세종 포함, 인천 제외)	21.4
지방	33.2

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 전체 가구 중 임차가구 비율은 수도권이 광역시와 지방보다 많은 편
  - 전국 전체 가구 중 자가 61.7%, 임차 34.9%, 무상 3.4%
  - 수도권 거주 가구 중 자가 56.3%, 임차 40.9%, 무상 2.8%
  - 광역시 거주 가구 중 자가 63.2%, 임차 34.0%, 무상 2.8%
  - 지방 거주 가구 중 자가 68.1%, 임차 27.3%, 무상 4.6%

표 2-2 | 지역별 점유형태 분포

구분	(단위: %)			
	전국	수도권	광역시	지방
계	100.0	100.0	100.0	100.0
자가 가구	61.7	56.3	63.2	68.1
임차 가구	34.9	40.9	34.0	27.3
무상	3.4	2.8	2.8	4.6

주: 보증금 없는 월세는 사글세, 연세 등 포함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 전국 임차가구 점유형태는 보증금 있는 월세가 가장 많고, 전세가 다음으로 많음
  - 전국 임차가구 중 전세 43.2%, 보증금 있는 월세 53.1%, 보증금 없는 월세 3.7%
- 수도권 임차가구 점유형태는 전세가 보증금 있는 월세보다 많음
  - 수도권 임차가구 중 전세 50.3%, 보증금 있는 월세 48.5%, 보증금 없는 월세 1.2%
- 광역시와 지방 임차가구 점유형태는 전세보다 보증금 있는 월세가 많음
  - 광역시 임차가구 중 전세 36.7%, 보증금 있는 월세 59.9%, 보증금 없는 월세 3.4%
  - 지방 임차가구 중 전세 33.9%, 보증금 있는 월세 57.0%, 보증금 없는 월세 9.1%

표 2-3 | 임차가구 점유형태 분포

구분	(단위: %)			
	전국	수도권	광역시	지방
임차 가구	100.0	100.0	100.0	100.0
전세	43.2	50.3	36.7	33.9
보증금 있는 월세	53.1	48.5	59.9	57.0
보증금 없는 월세	3.7	1.2	3.4	9.1

주: 보증금 없는 월세는 사글세, 연세 등 포함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

## 2) 임차가구 점유형태별 주거비

□ 현재 거주 중인 주택에 대한 임차가구 주거비(전환임대료)<sup>1)</sup>는 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세 순

- 2022년 기준 평균 전환임대료는 전국 71.7만 원이며, 지역별로는 수도권 87.6만 원, 광역시 56.1만 원, 지방 50.8만 원으로 수도권이 가장 높음
- 전국 평균 전환임대료<sup>2)</sup>는 전세 104.1만 원, 보증금 있는 월세 46.5만 원, 보증금 없는 월세 30.5만 원으로 전세 전환임대료가 가장 높음
  - 전국 전세가구의 평균 보증금은 21,708.6만 원으로 시도별 전환임대료로 환산하면 월 104.1만 원
  - 전국 보증금 있는 월세의 평균 보증금은 2,833.5만 원, 월 임차료는 32.5만 원으로, 전환임대료는 월 46.5만 원
  - 전국 보증금이 없는 월세의 평균 월 임차료는 30.5만 원

표 2-4 | 점유형태별 주거비(전국)

(단위: 만 원)			
구분	보증금	임차료(월)	전환 임대료
계	-	-	71.7
전세	21,708.6	-	104.1
보증금 있는 월세	2,833.5	32.5	46.5
보증금 없는 월세	-	30.5	30.5

주1: 전환임대료는 2022년 7월 시도별 전월세 전환율을 활용

주2: 전환임대료는 주택 점유형태별 보증금과 임차료를 전월세 전환율을 적용하여 산출하였으므로 동일한 주택의 주거비를 나타내는 것이 아니므로 해석에 유의를 요함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 1) 전환임대료로 환산한 주거비는 주택 점유형태별 보증금과 임차료를 전월세 전환율을 적용하여 산출하였으므로 동일한 주택의 주거비를 나타내는 것이 아니므로 해석에 유의를 요함
- 2) 전환임대료는 전월세 전환율을 보증금에 적용하여 월세로 환산하였으며, 전월세 전환율은 2022 주거실태조사 조사 시점인 2022년 7월 기준 시도별 월세 전환율(한국부동산원) 활용  
 서울 4.9%, 부산 5.9%, 대구 6.5%, 인천 5.9%, 광주 6.2%, 대전 6.0%, 울산 6.7%, 세종 5.7%, 경기 6.2%, 강원 6.7%, 충북 7.9%, 충남 7.9%, 전북 7.6%, 전남 6.8%, 경북 7.9%, 경남 6.9%, 제주 5.7%

---

□ 현재 거주하는 주택에 따라 임차가구 주거비는 수도권, 특히 전세가 가장 높은데<sup>3)</sup>, 이는 수도권이 다른 지역과 비교하여 전·월세 보증금과 월세 가격이 높기 때문

- 수도권 평균 전환임대료는 전세 119.2만 원, 보증금 있는 월세 55.3만 원, 보증금 없는 월세 37.2만 원으로 나타남
  - 수도권 전세가구의 평균 보증금은 26,252.9만 원으로 시도별 전환임대료를 적용하면 월 119.2만 원
  - 수도권 보증금 있는 월세의 평균 보증금은 4,095.9만 원이고 월 임차료는 36.2만 원이며, 전환임대료는 월 55.3만 원
  - 수도권 보증금이 없는 월세의 평균 월 임차료는 37.2만 원
- 광역시 평균 전환임대료는 전세 82.6만 원, 보증금 있는 월세 40.4만 원, 보증금 없는 월세 30.0만 원으로 나타남
  - 광역시 전세가구의 평균 보증금은 16,216.3만 원으로 시도별 전환임대료를 적용하면 월 82.6만 원
  - 광역시 보증금 있는 월세의 평균 보증금은 2,041.6만 원이고 월 임차료는 29.9만 원이며, 전환임대료는 월 40.4만 원
  - 광역시 보증금이 없는 월세의 평균 월 임차료는 30.0만 원
- 지방 평균 전환임대료는 전세 77.5만 원, 보증금 있는 월세 36.5만 원, 보증금 없는 월세 29.0만 원으로 나타남
  - 지방 전세가구의 평균 보증금은 12,749.7만 원으로 시도별 전환임대료를 적용하면 월 77.5만 원
  - 지방 보증금 있는 월세의 평균 보증금은 1,322.9만 원이고 월 임차료는 28.5만 원이며, 전환임대료는 월 36.5만 원
  - 지방 보증금이 없는 월세의 평균 월 임차료는 29.0만 원

---

3) 전환임대료로 환산한 주거비는 주택 점유형태별 보증금과 임차료를 전월세 전환율을 적용하여 산출하였으므로 동일한 주택의 주거비를 나타내는 것이 아니므로 해석에 유의를 요함

표 2-5 | 지역별 점유형태별 주거비

(단위: 만 원)

구분		보증금	임차료(월)	전환 임대료
수도권	계	-	-	87.6
	전세	26,252.9	-	119.2
	보증금 있는 월세	4,095.9	36.2	55.3
	보증금 없는 월세	-	37.2	37.2
광역시	계	-	-	56.1
	전세	16,216.3	-	82.6
	보증금 있는 월세	2,041.6	29.9	40.4
	보증금 없는 월세	-	30.0	30.0
지방	계	-	-	50.8
	전세	12,749.7	-	77.5
	보증금 있는 월세	1,322.9	28.5	36.5
	보증금 없는 월세	-	29.0	29.0

주1: 전환임대료는 2022년 7월 시도별 전월세 전환율을 활용

주2: 전환임대료는 주택 점유형태별 보증금과 임차료를 전월세 전환율을 적용하여 산출하였으므로 동일한 주택의 주거비를 나타내는 것이 아니므로 해석에 유의를 요함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

### 3) 임차가구 점유형태별 주거 특성

□ 임차가구<sup>4)</sup> 전세주택과 보증금 있는 월세 주택 특성에 차이가 있으므로 임차가구 점유 형태별 주거비에 차이가 있음

- 전국 점유형태별 주택유형은 전세는 아파트가 가장 많고, 보증금 있는 월세는 단독주택이 많음
  - 전세는 단독주택<sup>5)</sup> 27.0%, 아파트 56.4%, 연립주택 2.2%, 다세대주택 14.3%
  - 보증금 있는 월세는 단독주택 50.2%, 아파트 38.8%, 연립주택 1.2%, 다세대주택 9.8%

4) 전세자금대출 보증 연구를 위해 보증금 없는 월세를 분석 대상에서 제외

5) 단독주택은 일반단독주택, 다가구 단독주택, 영업겸용 단독주택 모두 포함

- 지역·점유형태별 주택유형도 수도권, 광역시, 지방 모두 전세는 아파트가 가장 많고, 보증금 있는 월세는 단독주택이 많음
- 전세 중 아파트 비율은 수도권 49.7%, 광역시 63.6%, 지방 70.5%로 수도권 아파트 비율이 가장 낮음

표 2-6 | 임차가구 점유형태별 주택유형(전국)

(단위: %)

구분	전세	보증금 있는 월세
계	100.0	100.0
단독주택	27.0	50.2
아파트	56.4	38.8
연립주택	2.2	1.2
다세대주택	14.3	9.8

주: 비주거용주택은 분석대상에서 제외함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

표 2-7 | 임차가구 지역별·점유형태별 주택유형

(단위: %)

구분	전세	보증금 있는 월세
수도권	계	100.0
	단독주택	27.6
	아파트	49.7
	연립주택	2.6
	다세대주택	20.0
광역시	계	100.0
	단독주택	28.4
	아파트	63.6
	연립주택	1.0
	다세대주택	7.0
지방	계	100.0
	단독주택	23.9
	아파트	70.5
	연립주택	2.1
	다세대주택	3.5

주: 비주거용주택은 분석대상에서 제외함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 전세주택은 보증금 있는 월세와 비교하여 지상에 있는 주택 비중이 높고, 전세는 상대적으로 건축연한이 낮음

- 전세 중 1.8% 주택은 지하 주택이고, 보증금 있는 월세는 2.7%가 지하 주택임

표 2-8 | 임차가구 점유형태별 거주 층(전국)

(단위: %)

구분	전세	보증금 있는 월세
계	100.0	100.0
지하(반지하 포함)	1.8	2.7
지상	98.2	97.3

주: 비주거용주택을 분석대상에서 제외함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 전세 중 5.7%는 건축연한이 3년 미만이고, 보증금 있는 월세는 4.4%가 건축연한 3년 미만임

표 2-9 | 임차가구 점유형태별 건축연한(전국)

(단위: %)

구분	전세	보증금 있는 월세
계	100.0	100.0
3년 미만	5.7	4.4
3~5년	13.8	13.8
6~10년	15.0	15.7
11~15년	9.8	13.9
16~20년	10.7	12.9
20~25년	12.2	9.4
26~30년	15.1	12.9
30년 초과	17.7	17.1

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 전국과 수도권, 광역시, 지방 모두 전세주택은 보증금 있는 월세와 비교하여 주택 전용면적이 넓음
  - 전국 전세주택 전용면적은 64.7㎡, 보증금 있는 월세는 43.5㎡
  - 수도권 전세주택 전용면적은 62.8㎡, 보증금 있는 월세는 43.0㎡
  - 광역시 전세주택 전용면적은 65.1㎡, 보증금 있는 월세는 43.5㎡
  - 지방 전세주택 전용면적은 70.2㎡, 보증금 있는 월세는 44.2㎡

표 2-10 | 임차가구 점유형태별 전용면적

(단위: ㎡)

구분	전세	보증금 있는 월세
전국	64.7	43.5
수도권	62.8	43.0
광역시	65.1	43.5
지방	70.2	44.2

주: 분석대상에서 비주거용주택을 제외함

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

□ 향후 이사를 계획하는 임차가구 중 전세 주택에 이주하고자 하는 임차가구<sup>6)</sup> 비율 높음

- 임차가구 중 이사를 계획하는 가구는 13.0%
- 현재 전세로 거주하는 가구의 16.9%, 보증금 있는 월세에 거주하는 가구의 9.8%가 이사를 계획하고 있음

표 2-11 | 임차가구의 이사 계획 유무

(단위: %)

구분	계	계획 있다	계획 없다	모르겠다
계	100.0	13.0	72.9	14.1
전세	100.0	16.9	66.1	17.0
보증금 있는 월세	100.0	9.8	78.5	11.8

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

6) 전세자금대출 보증 연구를 위해 보증금 없는 월세를 분석 대상에서 제외



- 이사를 계획하고 있는 임차가구 중 이사계획이 2년 미만인 가구는 50.7%, 2~5년 가구는 41.4%, 5년 초과 가구는 7.9%
  - 현재 전세 거주 가구 중 이사계획이 있는 가구의 45.4%는 2년 미만, 45.9%는 2~5년 기간으로 계획
  - 현재 보증금 있는 월세 거주 가구 중 이사계획이 있는 가구의 58.1%는 2년 미만, 35.1%는 2~5년 기간으로 계획

표 2-12 | 임차가구의 이사 계획 기간

(단위: %)

구분		계	2년 미만	2~5년	5년 초과
계		100.0	50.7	41.4	7.9
현재	전세	100.0	45.4	45.9	8.8
	보증금 있는 월세	100.0	58.1	35.1	6.7

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 이사를 계획하고 있는 임차가구 중 이사계획 점유형태는 자가, 전세, 보증금 있는 월세 순
  - 이사계획 임차가구 중 36.9%는 전세 이주를 계획하고 있음, 현재 전세 거주 가구의 41.4%, 보증금 있는 월세 거주가구의 30.7%는 전세 이주 계획
  - 현재 보증금 있는 월세 거주 가구 중 전세 이주가 보증금 있는 월세보다 다소 낮는데, 이는 자산과 소득 등 경제적 상황이 다소 낮기 때문으로 판단

표 2-13 | 임차가구의 이사 계획 점유형태

(단위: %)

구분		계	자가	전세	보증금 있는 월세	무상 및 기타
계		100.0	44.9	36.9	16.9	1.4
현재	전세	100.0	55.7	41.4	2.6	0.4
	보증금 있는 월세	100.0	30.0	30.7	36.5	2.8

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

□ 임차가구의 순자산으로 전세 주택 이주에는 어려움이 있음

- 전국 전세보증금 평균은 21,708.6만 원이며, 보증금 있는 월세에 거주하는 가구의 평균 순자산은 6,430.0만 원
  - 수도권 전세보증금 평균은 26,252.9만 원이며, 보증금 있는 월세에 거주하는 가구의 평균 순자산은 7,340.0만 원
  - 광역시 전세보증금 평균은 16,216.3만 원이며, 보증금 있는 월세에 거주하는 가구의 평균 순자산은 5,877.5만 원
  - 지방 전세보증금 평균은 12,749.7만 원이며, 보증금 있는 월세에 거주하는 가구의 평균 순자산은 5,325.5만 원
- 임차가구 중 보증금 있는 월세에 거주하는 가구는 상대적으로 보증금이 큰 전세 주택에 순자산으로 거주하기에 어려움이 있음

표 2-14 | 임차가구 점유형태별 보증금 및 순자산(전국)

(단위: 만 원)

구분		전세	보증금 있는 월세
전국	보증금	<b>21,708.6</b>	2,833.5
	순자산	29,758.6	<b>6,430.0</b>
수도권	보증금	<b>26,252.9</b>	4,095.9
	순자산	34,501.9	<b>7,340.0</b>
광역시	보증금	<b>16,216.3</b>	2,041.6
	순자산	25,079.6	<b>5,877.5</b>
지방	보증금	<b>12,749.7</b>	1,322.9
	순자산	19,493.6	<b>5,325.5</b>

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

- 2022년 기준 현재 전세 거주 가구 중 금융기관 대출로 보증금을 마련한 가구는 44.6%이고 수도권은 52.5%로 상대적으로 많음(2022년 주거실태조사)
  - 전세 거주 가구 중 금융기관 대출을 활용한 가구는 수도권 52.5%, 광역시 29.5%, 지방 32.1%<sup>7)</sup>

7) 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원) 기반 연구진 작성

---

## 2. 전세자금대출 보증 정의와 구조

□ 임차가구가 전세로 거주할 때 전세자금 대출이 필요하며, 이때 전세자금대출 보증이 필요

- 자가가구보다 상대적으로 순자산이 적은 임차가구(차가가구)는 전세로 거주할 때 전세보증금을 가구 순자산으로 지불할 수 없다면 대출이 필요
  - 자가가구 순자산 평균 51,727.3만 원, 임차가구 15,751.2만 원으로 자가거주 가구보다 임차거주 가구 순자산이 낮음<sup>8)</sup>
  - 임차가구 중 보증금 있는 월세 거주 가구의 순자산(6,430.0만 원)은 전세 거주 가구의 순자산(29,758.6만 원)의 21.6% 수준<sup>9)</sup>
  - 전세가격은 전국 평균 25,368.9만 원, 수도권 36,595.5만 원<sup>10)</sup>(’22년 6월 기준)<sup>11)</sup>
- 전세자금대출은 주택구입자금 대출과 달리 담보가 없으므로 보증의 신용보강이 필요
  - 은행과 같은 금융기관은 전세자금대출과 같은 보증금 지불 목적 대출을 내어줄 때 여러 가지 요소를 고려<sup>12)</sup>
  - 일반대출은 상환 여부가 차입자 신용도나 담보가치에 의해 영향을 받지만, 전세자금대출과 같은 보증금 지급 목적 대출은 이외에도 임대인 신용도, 임차시장 수급 상황 등을 고려
  - 물적 담보가 없는 전세자금대출과 같은 무담보 주택금융은 정보의 비대칭성<sup>13)</sup>으로 인해 신용보강의 필요성 증가
  - 임차자금을 주로 이용하는 서민은 채무불이행 위험이 상대적으로 높기 때문에 금융기관은 신용위험을 보전하고 반드시 신용보완을 요구

---

8) 2022년 주거실태조사(국토교통부·국토연구원, 2022)로 연구진 분석

9) 2022년 주거실태조사(국토교통부·국토연구원, 2022)로 연구진 분석

10) 순자산 분석자료인 주거실태조사 조사시점(2022년 7월)과 동일한 전세가격 활용

11) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

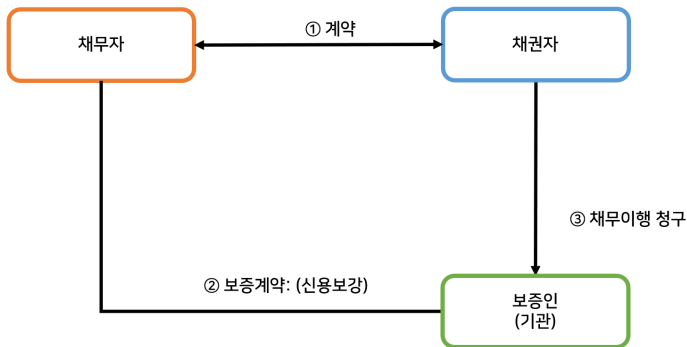
12) 백인걸. 민병철. 최영상(2019. 70)

13) 손재영 외(2012. 327)

□ 전세자금대출 보증은 일반적인 보증과 유사하게 채무자가 채무를 이행하지 않을 때 보증 기관이 채무 변제 책임을 짐

- 보증은 민법상 채무자가 채무를 이행하지 않는 경우 타인이 대신하여 채무를 부담하는 일을 의미
  - 주된 채무자가 그 의무를 이행하지 않을 경우, 이를 이행하여야 할 채무를 보증채무라고 규정하여 보증의 법률적 성격을 정의하고 14)있음
  - 타인의 채무를 보증한 자는 타인이 그 채무를 이행하지 않을 경우, 타인에 갈음하여 이행할 책임을 짐
- 전세자금대출 보증도 일반적인 보증과 유사하며, 대신 채무자가 채무를 이행하지 않을 때 채무 변제 책임을 보증기관이 대신 지는 것
  - 채무자가 대출금을 상환하지 못하는 경우 보증기관이 대출금을 갚아주는 역할을 함
  - 보증 계약 당사자는 채무자(피보증인), 채권자(금융기관), 보증인(보증기관)

그림 2-1 | 보증의 구조



자료: 손재영 외(2012. 325)를 참고하여 연구진 작성

14) 「민법」 제 428조 제1항

- 전세자금대출 보증은 채무자 신용을 보강하므로 이를 신용보증으로 볼 수 있음
  - 신용보증은 대출을 원하는 차입자의 부족한 담보력을 대신하여 보증기관이 무형의 신용을 발굴, 보증서를 발급하여 줌으로써 차입자가 원활하게 자금을 지원받을 수 있게 하는 금융기법<sup>15)</sup>
  - 주택금융 신용보증은 담보물이 없거나 부족한 채무자의 채무를 보증함으로써 그 금융기관으로부터 주택자금 융통을 원활하게 하여 주거안정을 촉진하는 역할을 하는 금융시스템<sup>16)</sup>
- 주택금융에 물적 담보(주택)가 있음에도 추가로 차입자에 대한 신용보증이 필요한데, 이는 일반 대출과 다른 특징이 있기 때문<sup>17)</sup>
  - 대출 기간이 장기<sup>18)</sup>인 경우 대출기관은 채권을 완전히 회수할 때까지 주택가격 변동이나 신용위험에서 자유로울 수 없으므로 담보 취득뿐만 아니라 신용보증이 필요
  - 주택수요자 금융은 다수의 가계에 의해 이루어지는 소매금융이며, 주택자금 대출 규모는 저축한 금액과 증여받은 금액 등으로 구성되는 자가지금(down payment)에 의해 결정
  - 차주는 통상적으로 자가지금이 많지 않으므로 LTV를 초과하는 부분에 대해서는 추가적인 담보로서 신용보증을 요구하게 됨
  - 금융기관에서 담보가치 평가 시 소액보증금에 해당하는 금액을 일률적으로 공제함에 따라 대출가능금액이 축소되므로 이를 보완하기 위해 신용보증이 필요
  - 물적 담보가 없는 임차자금과 같은 비담보 주택금융은 장기금융 속성 이외에 정보 비대칭성(asymmetric information)으로 인해 신용보완의 필요성이 더욱 증가
  - 임차자금을 주로 이용하는 서민의 채무불이행위험이 높아 금융기관이 신용위험을 보전하고 이들에 대한 신용평가나 사후적인 관리 비용을 절감하기 위해서는 반드시 신용보완을 요구하게 됨

15) 손재영 외(2012. 324)

16) 손재영 외( 2012. 324)

17) 손재영 외( 2012. 324)

18) 주택공급자 금융은 토지매입에서 주택건설까지 3~5년 소요되고, 주택수요자 금융은 상환능력 등을 고려하여 최장 35년까지 대출함

□ 전세자금대출 공적 보증은 임차가구 중 특히 서민, 저소득층에 대한 주거복지 차원에서 주거비 완화를 모색

- 전세자금대출 보증기관은 공공 보증기관과 민간 보증기관이 있으며, 공공 보증기관의 보험료율은 상대적으로 낮아서 임차가구 주거비 경감에 도움 되며, 공공 보증기관이 발행하는 보증은 공적 보증으로 정의
  - 전세자금대출 공적 보증은 다양한 정부 또는 공공기관이 주택금융을 이용하는 개인 또는 금융기관에 대해 일정 부분 보증을 제공하는 제도
  - 공적 보증에서 채무자가 대출금을 상환하지 못하는 경우 정부 또는 공공기관이 대출금을 대신 갚아주는 역할을 함
- 전세자금대출 공적 보증 효용은 주택금융 소비자, 주택금융 공급자인 금융기관, 공적 보증 운용 주체인 정부 및 공공기관에 발생
  - 금융기관은 장기금융에 내재된 신용위험, 가격변동위험 등을 회피할 수 있는 적절한 수단이 없어 장기의 주택자금대출을 꺼림<sup>19)</sup>
  - 전세자금대출 공적 보증은 경제적 능력이 충분치 못한 개인에 신용보증을 제공, 적정 수준까지 대출 비율 상승을 유도함으로써 주택금융 수요를 충족하고 이들을 대상으로 하는 주택금융시장을 창출·확대하는 역할을 함<sup>20)</sup>
  - 경제적 약자를 대상으로 하는 신용보증 재화의 질적 수준과 가격(보증료) 간 시장실패 가능성이 크므로 정부는 공적 보증기관을 통해 저렴한 보증료로 금융기관 위험을 분산 혹은 제거해 줌으로써 효율적 자원배분과 시장실패 보정을 꾀함<sup>21)</sup>

표 2-15 | 전세자금대출 공적 보증 참여주체별 기대효과

참여주체	기대효과
주택금융 수요자	- 적기에 부족자금 조달 - 저렴한 비용(보증료)으로 적기에 부족자금 조달 - 물적·인적 담보 대체
금융기관	- 신용위험 등의 리스크 사전 제거 - 사후관리비용 절감 - 재무건정성 제고
정부	- 신용사회질서 확립 - 효율적인 자원배분 및 재정부담 감소

자료: 손재영 외(2012, 328)

19) 손재영 외(2012, 328)  
20) 손재영 외(2012, 324)  
21) 손재영 외(2012, 324)

---

### 3. 소결

- 현재 거주하는 주택 기준 전세는 보증금 있는 월세보다 주거비가 더 높는데, 이는 전세와 보증금 있는 월세 주택 특성에 차이가 있어 전세 보증금이 상대적으로 더 높기 때문
- 상대적으로 전세가 비싼 점유형태이지만 임차가구는 향후 보증금 있는 월세보다 전세로 이주하고자 하는 비율이 높음
- 이는, 전세 주택이 보증금 있는 월세 주택 대비 주택 특성이 상대적으로 양호하며, 우등재로서의 특성이 있기 때문
  - 전세는 단독주택보다 아파트 비율이 높고, 보증금 있는 월세는 단독주택 비율이 높음
  - 전세는 보증금 있는 월세와 비교하여 지상 거주 비율이 높고, 전세주택의 전용면적이 더 넓음
  - 전세 주택의 건축연한은 상대적으로 낮음
- 전세 주택의 평균 전세 보증금과 보증금 있는 월세에 거주하는 가구의 순자산에 차이가 있어, 보유하고 있는 순자산으로 전세 보증금을 조달하기에 어려움이 있음
- 임차가구 중 전세 주택 거주를 위해서는 보증금 조달을 위해 전세자금대출이 필요하며, 전세자금대출은 담보가 없기 때문에 전세자금대출 보증이 필요함
- 특히, 서민, 저소득층의 주거 안정을 위해 전세자금대출 공적 보증 지속 필요







CHAPTER 3

# 전세자금대출 보증 현황

1. 보증 유형 .....	35
2. 전세자금대출 보증기관 .....	39
3. 전세자금대출 공적 보증 현황 .....	47
4. 소결 .....	57



---

## 03 전세자금대출 보증 현황

### 1. 보증 유형

□ 주택 관련 보증은 보증 대상에 따라 개인 보증과 주택사업자 보증으로 구분<sup>1)</sup>

- 주택금융 개인보증은 주택을 건축, 구입, 임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 은행으로부터 대출을 받고자 하는 주택 수요자에 대한 신용보증
- 주택 관련 사업자보증은 주택수요자에게 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 은행으로부터 대출을 받고자 하는 주택공급자에 대한 신용보증
- 개인보증과 사업자보증은 자금 성격과 용도에 따라 여러 보증상품으로 세분

□ 주택 관련 개인보증은 전세자금보증, 중도금보증, 구입자금보증 및 임대보증금반환자금 보증 등이 있음. 이 연구는 개인보증 중 전세자금대출 보증을 초점으로 함

- 전세자금보증은 은행에서 전월세보증금 대출을 받고자 하는 경우 이용하는 보증으로 일반전세자금보증, 집단전세자금보증 및 각종 특례보증이 있음

---

1) 윤영훈, 양은주(2022.68)

- 중도금보증은 주택을 분양받고 중도금, 잔금 대출이 필요한 경우 이용하는 보증으로 일반중도금보증과 연계중도금보증이 있음<sup>2)</sup>
- 주택 구입자금보증은 주택을 구입할 때 해당 주택만으로는 담보가 부족할 경우 이용하는 보증<sup>3)</sup>
- 건축자금보증과 개량자금보증은 주택을 신축 또는 개량할 때 기존 담보만으로 원하는 대출금액이 부족할 경우 이용하는 보증<sup>4)</sup>
- 임대보증금반환보증은 임대인이 임대차보증금을 임차인에게 반환하기 위하여 은행에서 대출받을 때 이용하는 보증<sup>5)</sup>

표 3-1 | 개인보증 종류

구분		내용
전세 자금 보증	일반전세자금	임대차계약을 체결하고 전월세보증금을 지급하는 데 소요되는 자금에 대한 대출 보증
	집단전세자금	공사 진행 중인 임대아파트에 대한 임대차계약을 체결하고 중도금 및 잔금 납부에 소요되는 자금에 대하여 집단승인방식으로 취급하는 대출 보증
중도금 보증	일반중도금	분양대금 중 기 납입한 분양대금을 제외한 계약금, 중도금 및 잔금 납부에 소요되는 자금에 대한 대출 보증
	연계중도금	공사 보금자리론 <sup>1)</sup> 으로 전환할 것을 사전특약한 계약금, 중도금 및 잔금 납부에 소요되는 자금에 대한 대출 보증
구입자금보증		기존 완성주택을 구입하거나 이에 소요된 자금을 보전하는 데 소요되는 자금에 대한 대출 보증
건축·개량자금보증		건축허가를 얻어 주택을 신축, 수선 및 증·개축하는 데 소외되는 자금에 대한 대출 보증
임대보증금 반환자금보증		임대인이 임차인에게 임대보증금을 반환하기 위해 소요되는 자금에 대한 대출 보증

주1: 한국주택금융공사가 은행을 통하여 공급하는 10년 이상 장기고정금리 분할상환방식의 모기지론  
 자료: 손재영 외(2012, 333)

- 2) 손재영 외(2012, 332)
- 3) 손재영 외(2012, 332)
- 4) 손재영 외(2012, 332)
- 5) 손재영 외(2012, 332)

□ 주택관련 사업자보증에는 건설자금보증, PF(Project Financing)보증, 유동화회사 (Primary-Collateralized Bond Obligation: P-CBO)보증 등이 있음<sup>6)</sup>

- 주택금융공사 건설자금보증은 기금계정과 은행계정으로 구분해서 운영<sup>7)</sup>
  - 기금계정은 건설사업자 등이 분양 또는 임대를 위해 국민주택기금으로부터 공사비를 대출받고자 하는 경우 지원되는 보증<sup>8)</sup>
  - 은행계정은 분양을 위해 은행으로부터 대지비 및 공사비를 지원받고자 하는 경우 지원되는 보증<sup>9)</sup>
- 주택도시보증공사 기금건설자금대출보증은 주택을 건설하기 위해 주택도시기금을 대출받는 자금의 상환 지급을 책임지는 보증<sup>10)</sup>
- 프로젝트금융보증은 주택건설사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하는 데 필요한 자금을 금융기관에서 PF 방식으로 대출받고자 하는 경우 지원되는 보증<sup>11)</sup>
- 유동화회사보증은 미분양주택을 보유한 주택건설사가 발행한 회사채를 기초 자산으로 하는 유동화증권(P-CBO)보증<sup>12)</sup>

표 3-2 | 사업자보증 종류

구분		내용
건설자금보증	기금계정	주택사업자가 분양 또는 임대주택 건설을 위해 국민주택기금으로부터 공사비를 대출받고자 하는 경우의 보증
	은행계정	주택사업자가 분양을 목적으로 은행으로부터 대지비 및 공사비를 대출받고자 하는 경우의 보증
프로젝트금융보증		주택사업자가 분양을 위해 주택건설자금(대지비, 공사비, 기타 사업비)을 은행으로부터 프로젝트금융방식으로 대출받고자 하는 경우의 보증
유동화회사보증		미분양주택을 보유한 건설사가 발행한 회사채를 기초자산으로 한 유동화증권에 대한 보증

자료: 손재영 외(2012, 334)

6) 손재영 외(2012, 333)  
 7) 손재영 외(2012, 333)  
 8) 손재영 외(2012, 333)  
 9) 손재영 외(2012, 333)  
 10) 손재영 외(2012, 333)  
 11) 손재영 외(2012, 333)  
 12) 손재영 외(2012, 333)

---

□ 전세보증금과 관련한 공적 보증은 크게 전세자금대출 공적 보증과 전세보증금 반환 보증이 있으며, 그 외 임대보증금보증이 있음

- 전세자금대출 보증(전세자금 보증)은 임차인이 금융기관을 대상으로 전세보증금 자금을 대출할 때 필요한 보증으로 무담보 주택금융에 대한 금융기관의 신용위험을 보전하기 위해 신용보강으로 활용
- 전세보증금 반환 보증은 임대인의 보증금 미반환 위험에 대응하기 위해 임차인이 가입하여 임대인이 보증금을 미반환할 경우 공적 보증기관이 전세보증금을 우선 지급
  - 전세보증금 반환 보증은 임차인이 전세보증금반환보증을 가입하여 보증료를 납부하면서 임대인으로부터 보증금을 돌려받을 수 있는 권리인 전세보증금반환채권을 보증기관에 양도함<sup>13)</sup>
  - 이를 통해 전세보증금의 주채권자는 임차인에서 보증기관으로 바뀜
  - 임대인이 보증금을 반환하지 않을 경우 보증기관은 임차인에게 보증금을 우선 지급하고, 추후 반환채권을 근거로 임대인으로부터 보증금을 회수<sup>14)</sup>
- 임대보증금보증은 전세보증금 반환 보증과 달리 임대인이 가입하는 보증으로 임대인이 보증금을 미 반환할 경우 보증기관이 전세보증금을 우선 지급
  - 임대인이 보증기관에 보증을 가입하여 임대인이 보증료 납부
  - 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 민간임대주택 임대 사업은 의무로 가입
  - 임대인이 보증금을 반환하지 않을 경우 임차인은 보증기관에 보증금 반환, 즉 보증이행을 청구<sup>15)</sup>
  - 보증기관은 임차인에게 보증금을 지급하는 대위변제하고 이후 임대인으로부터 보증금을 회수

---

13) 손재영, 김경환(2023, 339)

14) 손재영, 김경환(2023, 339)

15) 손재영, 김경환(2023, 348)

---

## 2. 전세자금대출 보증기관

□ 주택도시보증공사(HUG)는 임차가구와 관련하여 전세자금 보증, 전세반환보증, 전세자금 보증과 전세반환 보증을 융합하는 안심대출보증 등을 취급하고 있음<sup>16)</sup>

- **주택도시보증공사(HUG)**는 1993년 설립된 주택사업공제조합을 전신으로 주택사업자들이 출자하여 설립
  - 1997년 IMF 외환 위기로 주택사업자들의 대규모 부도와 경영 부실로 인해 1999년 정부와 금융기관의 출자로 대한주택보증주식회사로 전환되고, 이후 주택시장의 상황에 따라 보증 잔액이 크게 늘었으며 2015년에 「주택도시기금법」이 제정되면서 주택도시보증공사로 명칭이 변경<sup>17)</sup>
  - 주택도시보증공사는 주택과 관련된 다양한 보증 서비스를 제공하며 주택분양보증, 주택임차자금보증, 전세보증금 반환보증, 주택구입자금보증 등이 포함됨
  - 특히 개인보증 상품이 2012년부터 출시되었고 이후 보증 잔액이 지속적으로 증가하여 전체 보증 잔액의 상당 부분을 차지
  - 2023년 말 기준, HUG의 전체 보증잔액은 약 618,318조 원에 달함
  - 주택임차금보증은 임대주택 입주예정자가 금융기관으로부터 대출받은 주택임차자금 원리상환을 보증함
  - 주택분양보증은 주택사업자가 분양하는 아파트 등의 주택에 대해 분양이 완료되기 전에 발생할 수 있는 리스크를 보증함
  - 전세보증금 반환보증은 전세 계약이 종료된 후 세입자가 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못하는 경우 이를 대신 반환하는 보증임
  - 주택도시보증공사는 보증 위험을 관리하기 위해 자기자본 대비 보증한도를 법적으로 규정하며, 2015년 법 제정 당시 보증한도를 자기자본의 50배로 설정하였으나 2021년 60배 이하, 2023년 70배 이하, 2024년 90배로 확대<sup>19)</sup>

---

16) 주택도시보증공사, <https://www.khug.or.kr/index.jsp>(검색일: 2024.08.16)

17) 윤영훈, 양은주(2022, 24-25)

18) 주택보증통계, <https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa>(검색일: 2024.08.16)

19) 「주택도시기금법」 제27조(보증의 한도)

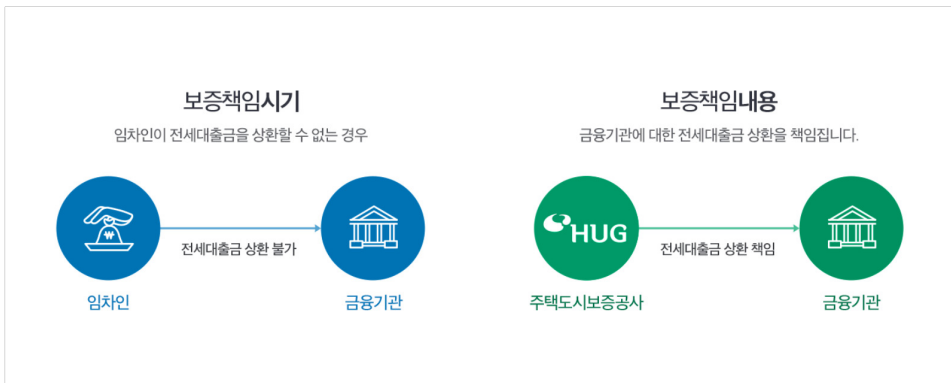
- HUG는 매년 이익의 20% 이상을 이익준비금과 보증이행준비금으로 적립하여 재무 건전성을 유지<sup>20)</sup>

- 전세금안심대출 보증은 임차인에게 전세보증금반환과 금융기관에 전세자금대출의 원리금 상환을 함께 책임지는 보증

-전세금안심대출 보증대상 주택유형은 단독·다중·다가구, 연립·다세대주택, 아파트, 주거용 오피스텔<sup>21)</sup>

- 보증채권자는 전세자금을 대출하는 금융기관이며 주채무자는 전세계약을 체결한 임차인으로서 전세자금대출을 받은 차주임

그림 3-1 | 전세금안심대출 보증 구조



자료: 주택도시보증공사. <https://www.khug.or.kr/>(검색일: 2024.08.16)

- 임차인이 전세자금대출금을 상환할 수 없는 경우 공적 보증이 금융기관에 대한 전세자금대출금 상환을 책임

- 전세금안심대출 보증한도는 전세보증금의 80% 이내 또는 전세보증금반환 보증금액 80% 중 적은 금액(단, 신혼부부, 청년가구, 배당이익 소송 당사자 가구는 90%)<sup>22)</sup>

20) 윤영훈, 양은주(2022, 31)

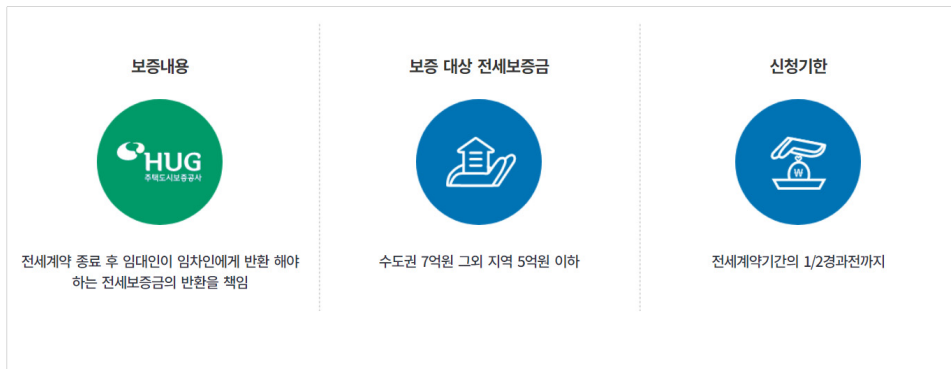
21) 그 외 공관, 가정어린이집, 공동생활가정, 지역아동센터, 노인복지시설은 보증대상이 아님

22) 주택도시보증공사. <https://www.khug.or.kr/>(검색일: 2024.08.16)



- 전세보증금반환 보증은 전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금 반환을 책임지는 보증
  - 전세보증금반환 보증 대상은 단독, 다가구, 다중, 연립, 다세대주택, 노인복지주택, 주거용 오피스텔, 아파트
  - 주거용 오피스텔은 전세계약서 또는 중개대상물 확인
  - 보증채권자는 전세계약서 상 임차인, 개인, 법인, 외국인도 보증가입 가능
  - 보증 대상 전세보증금은 지역에 따라 수도권 7억 원, 그 외 지역은 5억원 이하
  - 보증 신청기한은 전세계약기간의 50% 경과 전까지
  - 전세보증금반환 보증 한도는 주택가격에 담보인정비율(90%)을 곱한 가격에 선순위 채권<sup>23)</sup> 등을 감한 가격

그림 3-2 | 전세보증금반환 보증 구조



자료: 주택도시보증공사. <https://www.khug.or.kr/>(검색일: 2024.08.16)

23) 선순위 채권은 보증신청인의 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권이며 단독, 다중, 다가구주택은 보증신청인보다 우선하는 다른 세입자의 선순위 전세보증금 합계를 포함

---

□ 한국주택금융공사(HF)는 임차가구와 관련하여 전세/월세자금 보증, 전세보증금반환보증 등을 취급하고 있음

- **한국주택금융공사(HF)**는 2004년 신용보증 업무를 수행하며 주택금융 등을 안정적으로 공급하기 위해 「한국주택금융공사법」에 따라 설립되었으며 서민층을 위한 주택금융 지원과 관련된 보증 업무의 수행이 주요 역할임
  - 한국주택금융공사는 공공 목적에 비추어 일반 민법상 보증인과 다른 지위에 있어 민법상 보증과 다른 특별규정을 두어 민법상 보증에 대한 성질을 일부 제한
  - 민법상 보증채무 범위는 주채무자 이외에 이자, 위약금, 손해배상, 주채무에 종속한 채무이지만, 「한국주택금융공사법」에는 주채무의 원금(보증금액 범위 내)과 당해 대출에 적용될 약정이자율에 의한 이자, 그리고 채권자가 채권회수를 위하여 지출한 비용 범위 내로 제한<sup>24)</sup>
  - 피보증인(채무자)으로부터 위탁받아 신용보증하고 보증료를 징수할 수 있음<sup>25)</sup>
  - 보증 관계 성립과 보증계약 효력요건을 명확히 하여 보증서 발급일로부터 60일 이내에 대출을 시행하지 아니하면 보증서는 실효<sup>26)</sup>
  - 채권자인 금융기관은 채무자가 채무를 이행하지 아니한 때부터 3개월이 경과하면 보증채무 이행을 청구할 수 있음<sup>27)</sup>
  - 공사가 채무자를 대신하여 채무를 이행한 때 금전채무 불이행에 대한 손해배상 예정액으로서 채무자가 손해금(연체이자)을 납부하여야 함<sup>28)</sup>
  - 채권자는 공사의 구상권 확보 등을 위하여 일정한 사유가 발생한 경우, 공사에 그 사유를 통지할 의무가 있음<sup>29)</sup>
  - 민법상 보증채무가 보증인의 신용 및 일반재산을 담보로 하는 반면, 주택금융공사의 신용보증채무는 공사의 일반재산이 아닌 주택금융신용보증기금의 부담으로 함

---

24) 손재영 외(2012. 325)

25) 손재영 외(2012. 326)

26) 손재영 외(2012. 326)

27) 손재영 외(2012. 326)

28) 손재영 외(2012. 326)

29) 손재영 외(2012. 326)

- 신용보증은 주택금융 신용보증을 주택수요자인 개인에 대한 보증, 주택공급자인 주택사업자에 대한 보증으로 구분<sup>30)</sup>
  - 주택수요자가 주택을 건축구입임차(전세 포함) 또는 개량하거나 이에 들어간 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출받는 경우
  - 준주택수요자가 준주택을 주거목적으로 구입임차(전세 포함), 개량하거나 자금 보전을 위하여 금융기관으로부터 대출받는 경우
  - 주택사업자가 주택수요자에게 분양하거나 임대할 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출받는 경우
  - 사업주가 근로자에게 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설하거나 구입하기 위하여 금융기관으로부터 대출받는 경우
  - 신용보증과 관련한 구상채무자에 대한 보증, 유동화전문회사 등이 주택사업자 사채를 기초자산으로 하여 유동화증권을 발행하는 경우 소위 유동화회사 보증, 주택 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하기 위해 받는 대출<sup>31)</sup>
  - 주택금융신용보증기금은 금융기관의 주택자금 대출에 대한 채무자의 채무불이행에 따른 위험을 보전해 줌으로써 주택금융을 활성화하고 주택건설을 촉진하여 무주택 서민의 주거안정을 기하기 위한 목적으로 설치
  - 한국주택금융공사는 보금자리론, 디딤돌대출, 전세자금대출보증 등 다양한 주택금융 상품에 대한 보증을 제공하며 이러한 보증상품은 주로 저소득층, 신혼부부, 다자녀 가구 등을 대상으로 하며, 주택 구입 또는 임대 자금 조달에 필요한 보증임
- 한국주택금융공사의 보증 실적은 꾸준히 증가하여 2024년 7월 기준 총 6.1조 원의 보증을 공급하였고 2024년 7월 보증잔액은 132.4조 원<sup>32)</sup>
    - 한국주택금융공사는 법적으로 정해진 운용 배수 한도를 지키며 보증을 운영하며 2023년 기준으로 기금의 순기본자산은 16조 4,726억 원<sup>33)</sup>이며, 보증잔액은

30) 「한국주택금융공사법」 제2조 8호

31) 「한국주택금융공사법」 시행령 제3조

32) 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>(검색일: 2024.08.10)

33) 한올회계법인(2024, 8)

---

132.4조 원<sup>34)</sup>으로, 운용 배수는 8.0으로 안정적인 수준을 유지

- 대우변제율은 설립 초기에는 4% 이상의 높은 수준이었으나, 최근에는 2% 이하로 안정되었고 HF는 자산운용 시 다양한 위험 요소를 정의하고 관리하며, 신용평가 시스템을 통해 보증부대출의 건전성을 유지<sup>35)</sup>

- 일반전세자금 보증은 전세자금 대출 시 은행의 요청에 따라 한국주택금융공사가 담보(보증서)를 제공하는 상품임

- 일반전세자금 보증 보증대상자<sup>36)</sup>는 임차보증금이 7억 원(서울, 경기, 인천 이외 소재가구는 5억 원) 이하이며 5% 이상을 지급한 세대주, 본인과 배우자의 합산 주택 보유 수가 1주택 이내 및 3억 원을 초과하는 투기지역·투기과열지구 내 소재 아파트의 소유권을 취득하지 않을 것 등의 요건을 모두 충족해야 함
- 일반전세자금 보증 보증대상자금은 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는 데 소요되었거나 소요될 자금 또는 이미 받은 전세자금대출의 상환용도로 취급하는 전세자금대출 중 하나에 해당해야 함
- 한국주택금융공사는 보증금액의 연 0.02%<sup>37)</sup> 또는 0.04%<sup>38)</sup> 보증료율을 가지며 가구의 요건에 따라 보증료율이 차등화되어 있음
- 일반전세자금 보증 보증한도는 ①보증과목별 보증한도(4억원)-기 이용 전세자금 보증잔액 ②소요자금별 보증한도<sup>39)</sup> ③상환능력별 보증 한도<sup>40)</sup> 중 가장 적은 금액임

- 전세보증금 반환보증은 임차인이 임대차 계약 종료 시 전세보증금을 반환받지 못할 경우, 한국주택금융공사가 이를 대신 지급하여 임차인의 주거 안정성을 높임

---

34) 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>(검색일: 2024.08.10)

35) 윤영훈, 양은주(2022, 36)

36) 한국주택금융공사. [https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02\\_01\\_02.do](https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02_01_02.do)(검색일: 2024.08.16)

37) 손재영, 김경환 외(2023, 342)

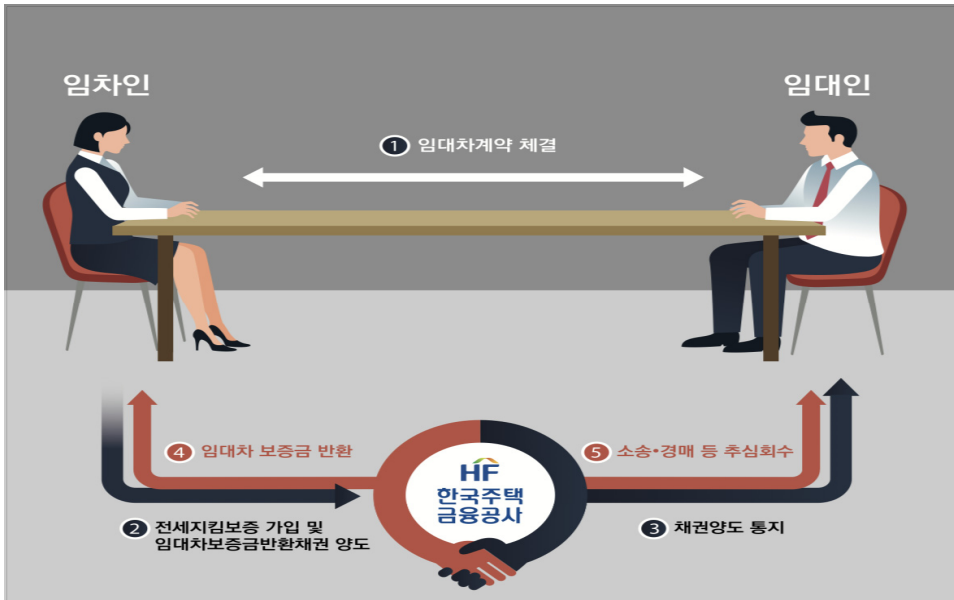
38) 손재영, 김경환 외(2023, 342)

39) ①임차보증금\*80% - 기 이용 전세자금보증잔액 ②보증신청 금액 중 적은 금액

40) 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 기 이용 전세자금보증잔액

- 전세보증금 반환보증은 단독, 다가구, 다중, 연립, 다세대주택, 노인복지주택, 주거용 오피스텔, 아파트의 임차인을 대상으로 함
- 전세보증금 반환보证的 보증채권자는 임대인과 전세계약을 체결한 임차인이며 임대차계약의 해지 또는 종료 시 임차인에게 임대차 보증금을 반환하기로 약정한 임대인이 보증채무자임
- 전세자금보증의 보증한도는 주택가격에 선순위채권 등을 감한 액수까지 가능하며 보증금액은 보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액임

그림 3-3 한국주택금융공사 전세보증보험 구조



자료: 한국주택금융공사. [https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02\\_01\\_02.do](https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02_01_02.do)(검색일: 2024.08.16)

---

□ 서울보증보험은 주택 관련 보증으로 전세보증금 반환보증, 주택구입자금보증을 제공<sup>41)</sup>

- 서울보증보험(SGI)은 1998년 IMF 외환위기 이후 지급불능 상태에 빠진 대한보증보험주식회사와 한국보증보험주식회사가 합병하여 설립<sup>42)</sup>
  - 예금보험공사가 대주주로, 1,638억 원 출자하여 93.85% 지분을 보유하고 있으며, 공적자금 11.9조 원이 투입되었고 이 중 약 6.7조 원이 아직 상환되지 않았음<sup>43)</sup>
  - 서울보증보험은 대한민국의 유일한 종합 보증보험사로, 금융위원회의 허가를 받아 보증보험업을 영위
- 서울보증보험은 2021년 기준 보증 잔액은 420조 원이며, 채무이행보증(195조 원), 신용보험(165조 원), 신원보증(61조 원)<sup>44)</sup>
- 전세보증금 반환보증은 임차인이 임대차 계약 종료 시 전세보증금을 반환받지 못할 경우, 서울보증보험이 이를 대신 지급하여 임차인의 주거 안정성을 높임
  - 전세보증금 반환보증은 단독, 다가구, 다중, 연립, 다세대주택, 주거용 오피스텔, 아파트, 도시형 생활주택의 임차인을 대상으로 함
  - 전세보증금 반환보증 보증채권자는 전세계약을 체결한 임차인이며 임대차계약 해지 또는 종료 시 임차인에게 임대차 보증금 반환을 약정한 임대인이 보증채무자
  - 서울보증보험은 보증금액의 연 0.192%<sup>45)</sup> 또는 0.218%<sup>46)</sup> 보증료율을 가지며 가구의 주택 유형에 따라 보증료율이 차등화되어 있음
  - 전세자금보증의 보증 한도는 주택가격에 선순위채권 등을 감한 액수까지 가능하며 아파트는 제한이 없으나 아파트 이외의 주택은 임차보증금 10억 원 이내의 한도가 있음
  - 보증금액은 임대차계약서상의 임차보증금액을 의미

---

41) 이 연구에서 주택도시보증공사, 한국주택금융공사의 보증을 공적 보증으로 하고, 서울보증보험의 보증은 공적 외 보증으로 함

42) 윤영훈, 양은주(2022, 37)

43) 윤영훈, 양은주(2022, 37)

44) 윤영훈, 양은주(2022, 37)

45) 손재영, 김경환(2023, 342)

46) 손재영, 김경환(2023, 342)

### 3. 전세자금대출 공적 보증 현황

□ 우리나라 보증시장은 지속적으로 규모가 커지고 있으며 최근 보증잔액이 급격히 증가하고 있음

- 보증시장에서 주택 관련 대출에 대한 보증이 절반 이상을 차지하고 있으며, 특히 전세 관련 보증이 크게 증가

#### 1) 주택금융 공적 보증 현황

□ 주택금융 신용 보증 유형별 잔액 현황

- **보증승낙 건수**는 `20년 90.1만 건에서 `22년 88.5만 건까지 감소하다가 `23년 91.7만 건으로 다시 증가. **금액**은 `20년 64.7조에서 `23년 75.5조까지 꾸준히 증가
- **보증해지 건수와 금액**은 `20년 각각 74.1만 건, 48.8조에서 `23년 89.3만 건, 68.3조까지 증가
- **보증잔액 건수와 금액**은 `20년 각각 172.3만 건, 105.8조에서 `23년 185.2만 건, 130.8조까지 증가

표 3-3 | 보증 유형별 잔액현황

(단위: 억 원)

유형	2020년		2021년		2022년		2023년	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
보증승낙	901,293	646,593	864,810	650,943	884,839	729,907	916,506	755,260
보증해지	741,342	487,586	784,774	538,472	858,253	663,562	893,353	683,365
보증잔액	1,722,539	1,057,518	1,802,582	1,169,990	1,829,176	1,236,335	1,852,329	1,308,230

자료: 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do> 검색일 2024.08.10

- 위탁보증은 기금과 보증업무 위탁계약을 체결한 금융기관이 그 업무를 대행하는 보증이고, 개인보증은 주택을 건축·구입·임차(전세 포함) 또는 개량하거나 소요된 자금을 보전하기 위하여 금융기관으로부터 대출을 받고자 하는 개인에 대하여 지원하는 신용보증<sup>47)</sup>
  - 직접 보증은 보증 신청 접수 및 보증료 수납을 직접 수행하는 보증이고, 사업자보증은 주택의 건설 또는 임대를 목적으로 사업을 영위하는 기업(법인 또는 개인기업)에 대하여 지원하는 신용보증임<sup>48)</sup>
- 위탁보증(개인보증)은 `22년 114조 원에서 `23년 118조 원으로 증가했으나 전체 보증 대비 비율은 `22년 92.54%에서 `23년 90.48%로 감소
- 직접보증(사업자보증)은 `22년 9조 원에서 `23년 12조까지 증가했으며, 전체 보증 대비 비율 또한 `22년 7.46%에서 `23년 9.52%로 증 원가함

표 3-4 | 취급부문별 보증 현황

(단위: 백만 원)

구분	2022년		2023년	
	금액	구성비(%)	금액	구성비(%)
위탁보증, 개인	114,412,171	92.54	118,362,748	90.48
직접보증, 사업자	9,221,280	7.46	12,460,213	9.52
합계	123,633,451	100.00	130,822,961	100.00

자료: 한영회계법인(2024. 21)

47) 한영회계법인(2024. 21)

48) 한영회계법인(2024. 21)



□ 주택도시보증공사의 공적 보증 현황

- 보증발급 분양보증세대는 `19년 20.7만 세대에서 `23년 13.1만 세대로 감소
- 분양보증세대수 중 가장 많은 비중을 차지하는 유형은 주택분양이며 주택분양은 `19년 17.9만 세대에서 `23년 12.6만 세대로 감소

표 3-5 | 보증발급 기준 분양보증세대수

(단위: 세대)

유형	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
주택분양	179,158	226,050	221,497	183,880	126,451
주택임대	1,198	-	-	-	-
주상복합주택분양	21,610	18,129	15,651	11,443	4,107
오피스텔 분양	5,034	1,928	2,540	1,518	-
합계	207,000	246,107	239,688	196,841	130,558

자료: 주택보증통계. [https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa\(검색일: 2024.08.16\)](https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa(검색일: 2024.08.16))

- 보증잔액 기준 분양보증세대수는 `19년 75.8만 세대에서 `22년 88.3만 세대로 증가한 후 `23년 80.0만 세대로 감소
- 분양보증세대수 중 가장 많은 비중을 차지하는 유형은 주택분양이며 주택분양은 `19년 65.8만 세대에서 `22년 82.0만 세대로 증가한 후 `23년 75.4만 세대로 감소
- 주택임대, 주상복합주택분양, 오피스텔 분양은 `19년부터 매년 감소하는 추세

표 3-6 | 보증잔액 기준 분양보증세대수

(단위: 세대)

유형	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
주택분양	657,690	693,847	762,825	820,077	754,381
주택임대	4,594	2,355	1,690	492	492
주상복합주택분양	71,534	62,812	56,648	54,812	42,022
오피스텔 분양	23,731	14,878	8,469	7,781	2,867
합계	757,549	773,892	829,632	883,162	799,762

자료: 주택보증통계. [https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa\(검색일: 2024.08.16\)](https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa(검색일: 2024.08.16))

표 3-7 | 보증 유형별 보증 건수 및 잔액

유형	2019년		2020년		2021년		2022년		2023년	
	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)
주택분양	1,442	1,625,062	1,432	1,768,349	1,586	1,961,913	1,692	2,190,818	1,497	2,139,215
주택임대	7	3,583	4	1,488	3	1,077	1	1	1	1
주상복합주택분양	476	163,635	431	159,650	421	144,618	415	155,015	321	127,598
오피스텔분양	58	50,064	36	31,535	29	29,329	23	19,729	9	9,502
하자보수	6,326	55,754	6,666	59,559	6,807	59,130	7,187	63,025	7,579	70,336
인허가	231	1,603	179	1,372	175	1,356	165	1,594	141	1,304
감리비	-	-	1	5	1	5	-	-	-	-
조합주택시공	453	171,539	498	178,517	529	180,875	478	157,195	410	140,850
임대보증금	1,046	195,529	2,568	257,576	35,628	418,094	100,246	583,939	132,202	631,166
PF	99	49,601	120	48,110	157	37,454	188	31,550	228	44,899
하도급대금지급	11,633	31,088	9,886	25,840	10,912	28,042	11,987	32,565	9,584	27,457
주택도시기금 건설자금대출	77	1,334	90	791	158	1,075	133	794	185	1,174
정비사업자금	155,147	334,433	180,350	381,857	179,671	401,883	164,202	404,654	156,773	426,489
주택구입자금	303,750	560,578	315,491	587,718	375,075	699,539	359,605	667,095	317,086	651,161
주택임차자금	3,462	5,398	6,005	6,530	5,647	8,941	8,464	15,232	8,907	14,620
주택도시기금 전세자금대출	37	12	35	11	34	11	34	11	-	-
전세임대주택 전세보증금반환	6	1,304	10	1,788	10	1,784	11	1,823	12	1,860
전세자금대출특약	183,184	261,975	226,661	329,523	269,443	416,755	294,188	463,541	342,816	519,476
임대주택매입자금	48	14,357	90	25,017	129	31,184	148	32,350	125	26,801

유형	2019년		2020년		2021년		2022년		2023년	
	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수	금액(억원)
임차료지급	24	2,256	30	2,948	35	3,595	41	4,284	46	5,189
임대리존PF	453	69,138	515	72,266	573	68,327	615	70,884	670	69,279
도시재생사업금융	473	1,514	744	2,233	883	1,959	915	2,309	1,054	3,365
도시재생사업금융특례	33	77	81	142	93	143	111	174	-	-
리츠회사채	9	7,273	9	6,878	5	6,350	5	6,350	6	6,730
모기지	47	4,760	38	3,374	28	3,144	24	3,040	31	8,711
후분양대출	5	1,924	17	5,489	20	6,004	4	2,720	13	7,220
전세보증금반환	243,721	493,930	315,602	637,904	393,162	850,481	456,999	1,047,641	537,775	1,237,635
임대관리	1	0	210	294	215	293	218	312	217	310
리모텔링자금보증	-	-	342	969	862	2,715	1,332	3,445	2,981	10,201
합계	912,248	4,107,722	1,068,141	4,597,735	1,282,291	5,366,074	1,409,431	5,962,090	1,520,669	6,182,549

자료: 주택보증통계. <https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=houssta>(검색일: 2024.08.16)

## 2) 전세자금대출 공적 보증 현황

- 한국주택금융공사의 주택금융신용보증에서 전체 보증공급 규모가 전반적으로 증가하였고 개인보증 중 전세의 비중 또한 증가함
  - 한국주택금융공사의 전체 보증공급은 2012년 486,996건(275,586억 원)에서 2023년 현재 916,506건(755,260억 원)으로 보증 규모가 증가함
  - 전체 보증공급 중 전세(개인보증)의 경우 2012년 327,218건(108,679억 원)에서 2023년 현재 713,663건(529,340억 원)으로 보증 규모가 크게 증가함
  - 전체 보증공급 중 전세(개인보증)가 차지하는 비중 또한 2012년 39.4%에 불과하던 비중이 2023년 현재 약 70.1%로 크게 상승

표 3-8 | 보증종류별 주택금융신용보증 공급현황

(단위: 건, 억 원, %)

구분	합 계		전세(개인보증)		
	건 수	금 액	건 수	금 액	비 율
계	8,496,334	5,785,761	6,562,661	3,871,805	66.9
2012	486,996	275,586	327,218	108,679	39.4
2013	509,426	265,808	375,473	130,927	49.3
2014	579,123	318,772	435,884	176,838	55.5
2015	604,528	374,772	429,664	185,693	49.5
2016	624,525	400,973	450,637	216,468	54.0
2017	622,356	366,677	465,570	237,258	64.7
2018	713,551	454,692	564,736	336,073	73.9
2019	788,381	545,778	630,692	403,257	73.9
2020	901,293	646,593	717,973	507,015	78.4
2021	864,810	650,943	710,086	493,404	75.8
2022	884,839	729,907	741,065	546,853	74.9
2023	916,506	755,260	713,663	529,340	70.1

주1. 비율은 전체 금액 합계 대비 금액 비중임

주2. 합계는 한국주택금융공사가 공급한 주택금융신용보증의 합계를 나타냄

자료: 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do> 검색일: 2024.08.10)

□ '13년 1월~'21년 8월 전세보증금반환보증 공급 실적은 약 79.2만 건이며 금액은 162.1조 원 규모임

- 주택도시보증공사는 같은 기간 약 65.9만 건(137.7조 원)으로 모든 기관 중 가장 많은 전세보증금반환보증을 공급함
- 한국주택금융공사는 5,369건(9,735억 원)으로 전체 기관 중 가장 적은 규모의 전세보증금반환보증을 공급함
- 서울보증보험의 경우 같은 기간 약 12.8만 건(23.4조 원)으로 두 번째로 많은 전세보증금반환보증을 공급함

표 3-9 | 전세보증금반환보증 공급실적(2013년 1월~2021년 8월)

구분	HUG	HF	SGI	합계
건수(건)	658,899	5,369	127,840	792,108
금액(억 원)	1,377,089	9,735	233,803	1,620,627
누적 공급비율(%)	85.0	0.6	14.4	100.0

자료: 소병훈 의원실(2021); 이용우 의원실(2021); 손재영, 김경환 외(2023, 345)에서 재인용

표 3-10 | HUG의 전세보증금반환보증 공급실적 및 보증잔액

연도	공급기준			잔액기준	
	보증건수 (건)	보증금액 (억 원)	건당 보증금액 (만 원)	건수 (건)	보증잔액 (억 원)
2013	451	765	16,951	450	763
2014	5,884	10,586	17,991	6,269	11,241
2015	3,941	7,221	18,323	9,516	17,301
2016	24,460	51,716	21,143	27,702	57,608
2017	43,918	94,931	21,615	67,163	144,043
2018	89,351	190,367	21,305	134,448	287,293
2019	156,095	306,444	19,631	243,721	493,930
2020	179,374	372,595	20,771	315,602	637,904
2021	232,150	515,508	22,205	393,162	850,481
2022	237,797	554,510	23,318	456,999	1,047,641
누계	973,421	2,104,643	21,621		

자료: 손재영, 김경환 외(2023, 345)

---

□ 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 공급 실적은 매년 증가

- `13년 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 공급기준 보증건수는 451건, 보증잔액은 765억 원 규모였으며, 이후 매년 공급이 증가하여 `22년에는 약 23.8만건, 보증잔액이 55.5조 원 규모임
- 잔액기준으로는 `13년 450건, 763억 원으로 공급기준액수보다 약간 적으나 `22년 약 45.7만 건, 104.8조 원으로 규모가 증가하였음

□ 주택도시보증공사 연도별·보증별 보증사고 현황(개인보증)

- 주택도시보증공사의 개인보증의 보증사고는 2012년 1건(1억 원)으로 비교적 적게 발생하였으나 이후 증가하여 2023년 현재 22,574건(48,583억 원)으로 크게 증가함
  - 2013년~2018년까지 전체 보증사고 중 주택구입자금의 비중이 2013년 100%에서 2018년 54.9%로 가장 많은 비중을 차지
  - 2019년부터는 전세보증금반환 보증사고가 59.8%에서 2023년 현재 89.2%로 가장 큰 비중을 차지하고 있음
- 전세자금대출특약은 2015년부터 낮은 비중을 차지하였으나 2020년 19.0%에서 2023년 현재 6.3%까지 두 번째로 높은 비중을 차지

표 3-11 | 연도별 · 보증별 보증사고 현황(개인보증)

(단위: 건, 억 원, %)

구분	합계		전세보증금반환			전세자금대출특약			주택구입자금			주택임차자금		
	건수	금액	건수	금액	비율	건수	금액	비율	건수	금액	비율	건수	금액	비율
계	43,944	87,773	32,063	69,888	79.6	5,814	8,196	9.3	4,847	8,460	9.6	19	15	0.0
2012	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2013	53	95	-	-	-	-	-	-	53	95	100	-	-	-
2014	112	93	-	-	-	-	-	-	103	85	91.4	-	-	-
2015	98	107	1	1	0.9	12	16	15.0	66	77	72.0	1	1	0.9
2016	327	530	27	34	6.4	31	32	6.0	231	416	78.5	2	1	0.2
2017	598	927	33	74	8.0	53	77	8.3	447	724	78.1	4	2	0.2
2018	1,644	2,629	372	792	30.1	203	286	10.9	954	1,444	54.9	-	-	-
2019	3,151	5,753	1,630	3,442	59.8	509	752	13.1	852	1,390	24.2	-	-	-
2020	3,765	6,614	2,408	4,682	70.8	886	1,257	19.0	298	535	8.1	4	5	0.1
2021	4,183	7,713	2,799	5,790	75.1	939	1,214	15.7	290	555	7.2	4	4	0.1
2022	7,438	14,728	5,443	11,726	79.6	1,109	1,485	10.1	599	1,224	8.3	2	1	0.0
2023	22,574	48,583	19,350	43,347	89.2	2,072	3,077	6.3	954	1,915	3.9	2	1	0.0

주. 비율은 전체 금액 합계 대비 금액 비중임

자료: 2023 업무통계연보(주택도시보증공사. 2024)

□ 한국주택금융공사 연도별 변제금액 현황

- 한국주택금융공사의 2012년~2023년 동안 보증공급액은 약 543조 2,112억 원, 보증잔액은 약 578조 7,531억 원을 기록했으며 같은 기간 동안 발생한 총 사고금액은 12조 9,630억 원, 총대위변제금액은 18조 8,682억 원임
  - 2012년~2015년의 보증공급액은 지속 증가하였으나 총사고금액과 총대위변제금액은 감소하는 추세임
  - 최근 2023년의 보증공급액과 보증잔액이 모두 증가하는데 총사고금액과 총대위변제금액도 크게 증가하였고 총대위변제 사고율 또한 2.8%로 반등

표 3-12 | 한국주택금융공사 총대위변제금 현황

(단위: 억 원, %)

구분	보증공급액	보증잔액	총사고금액	총대위변제금액	총대위변제 사고율
계	5,432,112	5,787,531	129,630	188,682	-
2012	394,195	392,813	20,914	19,355	4.9
2013	416,273	405,811	5,022	17,938	4.4
2014	424,448	411,574	4,492	17,502	4.3
2015	425,141	411,010	4,497	15,979	3.9
2016	264,690	421,535	4,646	17,228	4.1
2017	268,553	443,903	4,267	15,191	3.4
2018	450,841	455,482	4,853	15,367	3.4
2019	470,395	472,231	17,159	15,703	3.3
2020	553,933	549,536	14,650	13,594	2.5
2021	560,506	591,461	13,030	12,111	2.0
2022	592,107	613,961	13,991	11,509	1.9
2023	611,030	618,214	22,109	17,205	2.8

주. 2013년~2023년 자료의 경우 4분기 기준임

자료: 주택금융연구원 주택금융통계시스템(검색일 2024.08.10)



## 4. 소결

□ 전세대출 공적 보증은 주택도시보증공사와 한국주택금융공사의 보증으로 볼 수 있음

- 주택도시보증공사와 한국주택금융공사는 임차가구와 관련하여 전세자금 보증, 전세반환보증 등을 취급하고 있음

□ 공적 보증의 보증 공급 규모는 전반적으로 증가하고 있으며, 전세 비중이 증가

- 주택도시보증공사와 한국주택금융공사 전세대출 공급 규모는 증가하는 추세로 2022년에서 2023년 1년간 3.8% 증가
  - 두 공사의 전체 전세자금대출 보증 공급 규모는 2019년 813,876건(66조 5,232억원)에서 2023년 1,056,479건(104조 8,815억원)으로 증가
  - 전년도 대비 전세자금대출 보증 공급 규모 변화율의 경우 2020년 25.8%에서 2023년 12.1%로 감소하였으나 보증의 공급 규모는 꾸준히 증가

표 3-13 | 공적 보증 중 전세자금대출 보증 공급 규모

(단위: 건, 억 원, %)

구분	합 계			주택도시보증공사		한국주택금융공사	
	건 수	금 액	변화율	건 수	금 액	건 수	금 액
2019	813,876	665,232	-	183,184	261,975	630,692	403,257
2020	944,634	836,538	25.8	226,661	329,523	717,973	507,015
2021	979,529	910,159	26.5	269,443	416,755	710,086	493,404
2022	1,035,253	1,010,394	11.2	294,188	463,541	741,065	546,853
2023	1,056,479	1,048,815	12.1	342,816	519,476	713,663	529,340

주. 변화율의 경우 전년도 대비 변화량을 나타냄

자료: 주택금융통계시스템(검색일: 2024.08.10); 2023 업무통계연보(주택도시보증공사, 2024)를 활용하여 연구진 작성

- 
- 한국주택금융공사의 전체 보증공급은 2012년 486,996건(27조 5,586억 원)에서 2023년 현재 916,506건(75조 5,260억 원)으로 보증 규모가 증가함
    - 전체 보증공급 중 전세(개인보증)의 경우 2012년 327,218건(10조 8,679억 원)에서 2023년 현재 713,663건(52조 9,340억 원)으로 보증 규모가 크게 증가함
    - 전체 보증공급 중 전세(개인보증)가 차지하는 비중 또한 2012년 39.4%에 2023년 현재 약 70.1%로 크게 상승

□ 공적 보증은 최근 몇 년간 보증 사고와 대위변제금이 증가하며, 주택금융과 관련된 리스크가 확대되고 있는 추세임

- 주택도시보증공사 보증사고는 최근 몇 년간 전세보증금 반환과 전세대출 특약 관련 사고가 급증한 것을 확인할 수 있으며 특히, 2023년에는 전세보증금 반환 사고가 전체 사고 금액의 89.2%를 차지하는 등 집중적인 리스크가 발생
- 한국주택금융공사의 경우 대위변제 사고율은 전반적으로 감소하는 추세를 보였으나, 2023년에는 다시 상승하는 모습을 보여 잠재적 리스크가 증가할 수 있음



CHAPTER 4

# 전세자금대출 보증의 영향: 공적 보증을 중심으로

1. 분석 개요 .....	61
2. 공적 보증이 주택시장에 미치는 영향 .....	62
3. 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향 .....	71
4. 소결 .....	83



---

## 04 전세자금대출 보증의 영향: 공적 보증을 중심으로

### 1. 분석 개요

□ 전세자금대출 보증은 임차가구의 신용보강을 통해 ① 전세시장과 매매시장에 영향을 미치고, ② 신용보강을 통해 임차가구의 전세와 월세 거주 간 주거비에 영향

#### ① 전세자금대출 보증이 전세시장과 주택시장에 미치는 영향 확인

- 임차 가구는 공적 보증으로 인한 신용보강 없이 전세로 거주했다면, 전세자금대출이 아닌 신용대출로 거주하였을 것이므로 신용보강으로 인해 전세자금대출과 전세수요가 증가
- 전세자금대출 보증은 전세시장 변동에 영향을 미치므로 전세자금대출 보증과 전세시장의 관계를 분석
- 전세자금대출 보증은 전세수요뿐만 아니라 주택시장 전체에 영향을 미칠 수 있으므로 전세자금대출 보증과 매매가격 대비 전세가격 비율, 매매시장도 분석

#### ② 임차가구의 전·월세 간 주거비를 분석하여 전세자금대출 공적 보증의 영향 분석

- 공적 보증은 현재 보증금 있는 월세에 거주하는 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때와 월세로 거주할 때의 주거비에 영향을 미침
  - 전세자금대출 공적 보증의 주거비 영향은 거주 지역과 주택유형 등 전세보증금 수준에 따라 다르므로 이를 반영
- 전세자금대출 공적 보증과 주택시장의 관계를 확인하여, 전세가격이 변동할 경우 임차가구의 주거비 효과의 차이를 분석

---

## 2. 공적 보증이 주택시장에 미치는 영향

### 1) 공적 보증의 전세자금대출에 미치는 영향

#### □ 전세자금대출 보증은 전세자금 대출 수요에 영향

- 공적 보증은 2015년 이후 분양, 전세 및 주택구입 자금 보증 등이 크게 늘어나면서 부동산시장에도 그 역할이 증대
  - 2022년 말 공적 보증 잔액은 869.8조 원으로 2014년 말 293.3조 원 대비 약 3배 증가 (2022년 말 공적 보증 중 부동산보증은 719.9조 원)<sup>1)</sup>
  - 부동산 관련 보증 비중은 2014년 73.3%에서 2022년 82.8%로 크게 확대<sup>2)</sup>
  - 2015~2022년 중 주택도시보증공사와 주택금융공사가 각각 42.7조 원, 80.3조 원을 추가로 공급하면서 전체 공적 보증 확대(+576.5조 원)를 주도<sup>3)</sup>
- 주택금융공사 전세 보증과 주택도시보증공사 전세자금대출 특약 보증 잔액은 2018년 말 기준 66.5조 원<sup>4)</sup>에서 2023년 말 139.9조 원으로 **2배 이상 증가**
  - 주택금융공사 개인보증 중 전세 보증 잔액은 2014년 말 26.9조 원, 2018년 말 50.3조 원에서 2022년 말 88.9조 원으로 2018년 대비 1.7배 이상 증가하고 2023년 말 88.0조 원, 2024년 6월 85.5조 원 수준 유지<sup>5)</sup>
  - 주택도시보증공사 전세자금대출 특약 보증 잔액은 2018년 말 16.1조 원에서 2023년 말 51.9조 원으로 2018년 대비 약 3배 증가<sup>6)</sup>
- 주택금융신용보증의 전세자금대출 규모는 2018년 말 89.4조 원에서 2023년 말 180.4조 원으로 약 2배 이상 증가<sup>7)</sup>

---

1) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

2) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

3) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

4) 주택금융공사 전세 보증 잔액은 2018년 말 50.4조 원

5) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

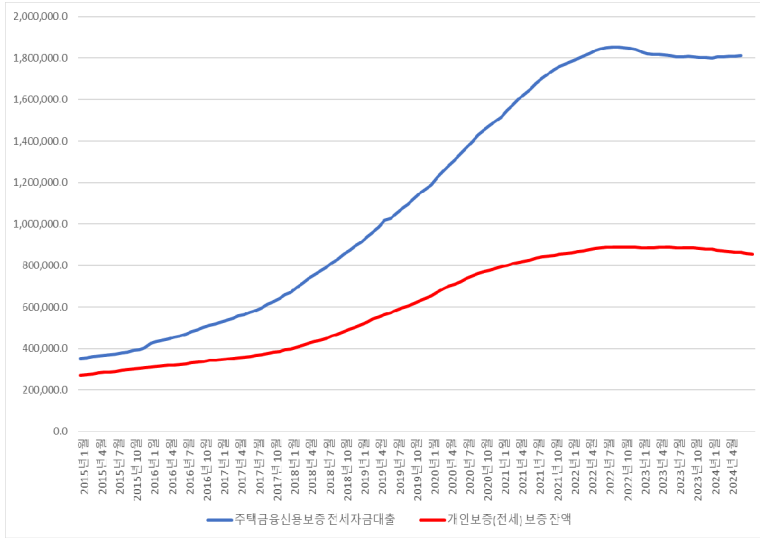
6) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

7) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

- 주택금융신용보증 전세자금대출 규모는 2007년 7월 6.9조 원, 2014년 12월 34.7조 원, 2018년 12월 89.4조 원, 2023년 12월 180.4조 원, 2024년 6월 181.1조 원<sup>8)</sup>

그림 4-1 전세자금대출 규모와 전세 보증 잔액

(단위: 억 원)



자료: 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do> 검색일: 2024.08.10

- 2019년 3월말 국내 5개 은행의 보증부 가계대출 잔액이 127.3조원으로 2013년 말 대비 99.8조원 증가<sup>9)</sup>
  - 보증부 가계대출은 전세자금, 주택구입자금 및 기타 대출로 나뉠 수 있음
  - 집단 중도금 및 이주비 대출은 주택구입자금 대출에 해당하며 오토론, 생활자금대출 등은 기타 대출에 포함
  - 증가액 용도별로 전세자금(+53.9조 원 53.9%) 및 주택구입자금(+31.3조 원, 31.4%) 등 부동산 관련 대출의 비중(+85.2조 원, 85.4%)이 매우 높음<sup>10)</sup>

8) 주택금융공사 전세 보증 잔액은 2018년 말 50.4조 원

9) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 107)

10) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 107)

- 중도금이나 전세자금대출에 보증을 취급하는 주택도시보증공사, 주택금융신용보증기금, 서울보증보험 등 3개 기관은 보증부 가계대출 대부분을 담당<sup>11)</sup>
  - 보증부 가계대출 잔액 증가는 주택분양시장 활성화, 전세가격 상승 등에 따른 부동산 관련 보증수요가 크게 늘어난 것에 주로 기인
  - 특히 전세자금대출을 완화적인 보증요건 및 높은 보증한도 등에 기인하여 대출수요가 지속 증가한 것으로 보임

□ 전세자금대출 보증 신용보강으로 전세자금대출 금리는 기타 신용대출 금리보다 낮음

- 전세자금대출 금리는 기타 신용대출 금리보다 낮음
  - 전세자금대출 금리는 2024년 8월 기준 3.82%로 신용대출 금리 5.65%보다 1.83%p 낮음
  - 신용보강으로 인한 금리 차이는 `15년 1월 1.49%p에서 감소하다가, 2020년 11월 금리 차이는 0.47%p를 정점으로 증가하여, 2022년 11월 금리 차이는 최대 2.83%p<sup>12)</sup>

표 4-1 | 전세자금대출, 신용대출 금리

(단위: %, %p)

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024.8
전세자금(A)	3.15	3.00	3.18	3.24	3.07	2.55	2.78	4.02	4.31	3.82
신용대출(B)	4.55	4.40	4.34	4.49	4.17	3.26	4.06	6.27	6.62	5.65
차이(B-A)	1.40	1.40	1.16	1.25	1.10	0.71	1.28	2.25	2.31	1.83

주. 금리는 신규취급액 기준

자료: 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat>)(검색일: 2024.08.10) 기반으로 연구진 작성

11) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

12) 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat>)(검색일: 2024.08.10)



---

## 2) 전세자금대출 보증이 전세시장에 미치는 영향

□ 전세자금대출 보증이 전세시장에 미치는 영향 분석은 전세가격 변동률을 종속변수로 한 회귀분석을 수행

- 전세자금대출 보증이 전세가격에 미치는 영향을 분석하기 위해, 전세가격 변동률<sup>13)</sup>을 종속변수로 활용

□ 설명변수는 전세자금대출 보증 공급액과 전세자금대출 금리, 전세 수급동향을 활용

- 전세자금대출 보증 공급액은 전세자금대출 공적 보증을 대상으로 하고, 한국주택금융공사, 주택도시보증공사의 전세자금대출 보증 공급액을 활용
  - 전세자금대출 보증 공급액은 전세자금대출 공적 보증을 대상으로 하고, 한국주택금융공사와 주택도시보증공사의 전세자금대출 보증 공급액을 활용함
  - (Model1) 한국주택금융공사의 전세 보증 공급액<sup>14)</sup>의 Log 값을 활용하고, (Model2) 주택도시보증공사의 전세자금대출 특약 보증 발급내역<sup>15)</sup>의 log 값 활용
  - (Model3) 공적 보증 공급액을 산출하기 위해 한국주택금융공사의 전세 보증 공급액과 주택도시보증공사의 전세자금대출 특약 보증 발급내역을 합하여 log 값을 활용
- 전세자금대출금리는 예금은행 신규취약 기준 대출금리 중 전세자금대출(보증대출) 금리 적용<sup>16)</sup>
- 전세시장 수요와 공급은 전세 수급동향지수의 log 값을 활용<sup>17)</sup>
- 분석의 공간적 범위는 전국을 기준으로, 시간적 범위는 주요한 설명변수인 전세자금대출 금리 통계가 있는 2015년 1월~2023년 12월을 대상으로 함

---

13) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

14) 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>(검색일: 2024.8.10)

15) 2023 업무통계연보(주택도시보증공사. 2024)

16) 한국은행 경제통계시스템(<https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat>(검색일: 2024.08.10))

17) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

□ 전세자금대출 보증은 전세시장에 '+', 전세자금대출 금리는 전세시장에 '-'의 영향

- 전세자금대출 보증 공급은 전세가격 변동률에 '+'의 관계를 지님
  - 주택금융공사 전세자금대출 보증 공급이 1% 증가하면 전세가격 변동률은 0.216%p 증가(Model1)
  - 주택도시보증공사 전세자금대출 보증 공급이 1% 증가하면 전세가격 변동률은 0.036%p 증가(Model2)
  - 전세자금대출 공적 보증 합계 공급이 1% 증가하면 전세가격 변동률은 0.177%p 증가(Model3)
- 전세자금대출 금리는 전세가격 변동률에 '-'의 관계를 지님
  - 전세자금대출 금리 1%p 증가는 전세가격 변동률에 0.345~0.356%p 감소에 영향
- 전세 수급동향은 전세가격 변동률에 '+'의 관계를 지님
  - 전세 수급동향이 1%p 높을 때 전세가격 변동률은 2.706~2.825%p 증가에 영향을 미치며, 이는 전세수요가 높을 때 전세가격 변동률이 증가하는 것을 의미

표 4-2 | 전세자금대출 보증이 전세가격 변동률에 미치는 영향(Model 1~Model 3)

전세가격 변동률	Model 1	Model 2	Model 3
절편	-13.767*** (<.0001)	-11.546*** (<.0001)	-13.609*** (<.0001)
log(HF전세보증공급)	0.216*** (0.002)		
log(HUG특약보증공급)		0.036** (0.046)	
log(전세보증공급 합계)			0.177*** (0.001)
전세자금대출금리	-0.354*** (<.0001)	-0.345*** (<.0001)	-0.356*** (<.0001)
log(전세수급동향)	2.780*** (<.0001)	2.706*** (<.0001)	2.825*** (<.0001)
obs.	108	108	108
adj R-square	0.7516	0.7364	0.7547

주: \*, \*\*, \*\*\*는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1%의 유의확률을 의미

자료: 연구진 작성

---

### 3) 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향

□ 전세자금대출 보증이 전세시장에 미치는 영향 분석은 전세가격 대비 매매가격 비율을 종속변수로 한 회귀분석을 수행함

- 전세자금대출 공적 보증이 주택시장에 미치는 영향 분석에서 종속변수는 매매가격 대비 전세가격 비율을 활용
  - 종속변수는 주택종합의 매매가격 대비 전세가격 비율<sup>18)</sup> 적용
- 전세자금대출 보증과 전세시장의 관계 분석과 동일한 설명변수를 활용

□ 전세자금대출 보증이 매매가격 대비 전세가격 비율에 ‘-’의 영향

- 2015년 1월~2023년 12월 분석 결과, 전세자금대출 보증 공급은 전세가격 대비 전세가격 비율에 ‘-’의 관계를 지님
  - 주택금융공사 전세자금대출 보증 공급이 1% 증가하면 매매가격 대비 전세가격 비율은 2.355%p 감소(Model1)
  - 주택도시보증공사 전세자금대출 보증 공급이 1% 증가하면 매매가격 대비 전세가격 비율은 0.257%p 감소(Model2)
  - 전세자금대출 공적 보증이 1% 증가하면 매매가격 대비 전세가격 비율은 1.753%p 감소(Model3)
- 전세자금대출 보증 공급은 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’ 영향이 있음
- 전세자금대출 금리는 매매가격 대비 전세가격 비율에 ‘-’의 관계를 지님
  - 전세자금대출 금리 1%p 증가는 매매가격 대비 전세가격 비율에 1.708~1.752%p 감소에 영향을 미침

---

18) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

- 전세 수급동향은 매매가격 대비 전세가격 비율에 ‘-’의 관계를 지님
  - 전세 수급동향이 1%p 높을 때 전세가격 변동률은 6.968~9.167%p 감소에 영향을 미치며, 이는 전세수요가 높았음에도 매매가격 대비 전세가격 비율이 낮아짐을 의미

표 4-3 | 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향(Model 1-Model 4)

매매가격 대비 전세가격 비율	Model 1	Model 2	Model 3
절편	137.119*** (<.0001)	105.233*** (<.0001)	131.439*** (<.0001)
log(HF전세보증공급)	-2.355*** (<.0001)		
log(HUG특약보증공급)		-0.257** (0.005)	
log(전세보증공급 합계)			-1.753*** (<.0001)
전세자금대출금리	-1.737*** (<.0001)	-1.752*** (<.0001)	-1.708*** (<.0001)
log(전세수급동향)	-9.145*** (<.0001)	-6.968*** (<.0001)	-9.167*** (<.0001)
obs.	108	108	108
adj R-square	0.5689	0.305	0.5477

주: \*, \*\*, \*\*\*는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1%의 유의확률을 의미

자료: 연구진 작성

- 전세자금대출 보증은 전세시장에 ‘+’의 영향을 주는 반면, 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’의 영향을 미침
- 전세 수급 동향이 높아지는 것은 전세수요가 증가하는 것<sup>19)</sup>으로 전세시장 변동에 ‘+’ 영향을 줌. 그럼에도 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’ 영향을 미치는 것은 전세가격보다 매매가격이 더 높아졌음을 시사

$$\text{매매가격 대비 전세가격 비율} = \frac{\text{전세가격}}{\text{매매가격}}$$

19) 수급동향은 100을 기준으로 100 초과는 수요, 100 미만은 공급 우위(2024년 전국주택가격동향조사, 한국부동산원)

---

## □ 전세자금대출 보증은 전세가격 뿐 아니라 매매가격에 ‘+’ 영향을 미침

- 전세자금대출 보증 공급은 전세시장 변동에 ‘+’ 영향을 주는데, 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’ 영향이 있는 것으로 보아 전세가격보다 매매가격에 더 큰 ‘+’ 영향을 미치고 있음을 시사
- 이에, 전세자금대출 보증이 주택 매매시장에 미치는 영향을 분석하기 위해, 종속변수를 매매가격 변동률<sup>20)</sup>로 한 회귀분석을 수행
- 설명변수는 전세자금대출 공적 보증이 전세시장 변동률에 미치는 영향 분석과 유사하게 설정
  - (Model1) 한국주택금융공사의 전세 보증 공급액<sup>21)</sup>의 Log 값을 활용하고, (Model2) 주택도시보증공사의 전세자금대출 특약 보증 발급내역<sup>22)</sup>의 log 값 활용
  - (Model3) 공적 보증 공급액을 산출하기 위해 한국주택금융공사의 전세 보증 공급액 과 주택도시보증공사의 전세자금대출 특약 보증 발급내역을 합하여 log 값을 활용
- 주택담보대출금리는 예금은행 신규취약 기준 대출금리 적용<sup>23)</sup>
- 매매시장 수요와 공급은 매매수급동향지수의 log 값을 활용<sup>24)</sup>
- 분석의 공간적 범위는 전국을 기준으로, 시간적 범위는 전세시장 영향 분석과 동일한 2015년 1월~2023년 12월을 대상으로 함
- 전세자금대출 보증 공급은 매매가격 변동률에 ‘+’의 관계를 지님
  - 전세자금대출 공적 보증 합계 공급이 1% 증가하면 매매가격 변동률은 0.153%p 증가(Model3)
- 주택담보대출 금리는 매매가격 변동률에 ‘-’의 관계를 지님

---

20) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

21) 주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>(검색일: 2024.8.10)

22) 주택보증통계. <https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa>(검색일: 2024.08.16)

23) 한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat>(검색일: 2024.08.10)

24) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)

- 주택담보대출 금리 1%p 증가는 매매가격 변동률에 0.161~0.179%p 감소에 영향

• 매매 수급동향은 매매가격 변동률에 ‘+’의 관계를 지님

- 매매 수급동향이 1%p 높을 때 매매가격 변동률에 3.715~ 3.780%p 증가에 영향을 미치며, 이는 매매수요가 높을 때 매매가격 변동률이 증가하는 것을 의미

• 전세자금대출 보증 증가와 전세 수급동향은 매매시장에 ‘+’의 관계를 지님

- 전세자금대출 보증이 전세시장에 미치는 영향과 동일한 변수를 활용하여 분석하기 위해 매매 수급동향을 전세 수급동향으로 대체하여 분석

- 전세수급동향 1% 증가는 매매가격 3.086% 증가와 관계가 있음

- 전세자금대출 보증 공급 1% 증가는 매매가격 0.365%, 전세가격 0.177% 증가와 관계가 있음. 즉, 전세자금대출 보증 공급은 전세가격 변동률보다 매매가격 변동률 증가에 더 큰 영향

- 전세자금대출 보증 공급은 전세가격과 매매가격 증가에 ‘+’, 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’의 영향이 있는데, 이것은 매매가격 대비 전세가격 비율의 분자인 전세가격보다 분모인 매매가격 변동에 더 큰 영향이 있음을 시사함

표 4-4 | 전세자금대출 보증이 매매가격 변동률에 미치는 영향(Model 1-Model 4)

매매가격 변동률	Model 1	Model 2	Model 3	Model 4
절편	-18.130*** (<.0001)	-16.965*** (<.0001)	-17.909*** (<.0001)	-16.891*** (<.0001)
log(HF전세보증공급)	0.181*** (0.0003)			
log(HUG특약보증공급)		0.041*** (0.0007)		
log(전세보증공급 합계)			0.153*** (0.001)	0.365*** (<.0001)
주택담보대출금리	-0.172*** (<.0001)	-0.161*** (<.0001)	-0.179*** (<.0001)	-0.301*** (<.0001)
log(매매수급동향)	3.715*** (<.0001)	3.780*** (<.0001)	3.724*** (<.0001)	
log(전세수급동향)				3.086*** (<.0001)
obs.	108	108	108	108
adj R-suare	0.8133	0.8100	0.8189	0.7703

주: \*, \*\*, \*\*\*는 각각 통계적으로 10%, 5%, 1%의 유의확률을 의미

자료: 연구진 작성

---

### 3. 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향

#### 1) 개요 및 분석자료

- 공적 보증은 신용보강으로 인한 금리 완화가 임차가구의 주거비에 영향을 줌
- 공적 보증에 따른 신용보강으로 전세자금대출이 가능한 가구는 거주 주택 특성, 주거비 부담 등을 고려하여 전세 거주와 월세 거주를 선택
  - 임차 거주 가구는 점유형태(전세, 월세)와 선호하는 주택 유형과 주택 특성, 주택 위치 등을 포괄적으로 고려하여 거주 주택을 선택
- 여기에서는 월세 거주가가 현재 거주하는 주택과 동일한 수준의 주택을 전세로 거주할 때 주거비 차이를 분석하여 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향을 분석
  - 점유형태별 주거비 차이는 동일한 수준의 주택이 월세와 전세일 때 주거비 차이를 분석
  - 전세는 공적 보증으로 인해 전세를 선택하였을 때, 공적 보증이 불가능하여 월세를 선택하였을 때의 주거비 수준을 비교하여 공적 보증의 주거비 완화 효과를 분석하고자 함
- 공적 보증이 가계 주거비에 미치는 영향은 2022년 주거실태조사<sup>25)</sup> 자료를 활용하여 분석
  - 주거실태조사는 가구가 거주하는 주택의 점유형태, 주택의 특성을 구체적으로 포함하고 있어, 주거비 수준을 분석하는데 적합

---

25) 국토교통부, 국토연구원(2023)

---

## 2) 공적 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향 분석

### (1) 분석 기준 및 가정

#### □ 분석 기준

- **현재 주택에 보증부 월세**로 거주하는 가구가 전세로 거주할 때, 주거비 완화 효과를 분석
- 현재 월세로 거주하는 주택을 전세로 거주하였을 때 주거비 수준 분석
  - 주거실태조사자료에서는 현재 월세로 거주하는 주택의 전세가격을 알 수 없으므로, 현재 월세로 거주하는 주택의 지역, 주택유형, 전용면적, 방수, 층수, 건축연한, 최저주거기준, 주택 만족도, 읍면동 지역 등이 동일한 주택의 전세가격을 추정
  - 현재 월세로 거주하는 주택과 동일한 주택의 전세가격을 전세가격의 헤도닉가격함수를 통해 추정
  - 전세와 월세 거주가구의 주거비 수준 차이는 보증금과 월세 규모에 따라 다르므로 월세전환율을 통해 전환임대료<sup>26)</sup>로 전환

#### □ 분석 가정

- 공적 보증이 가계 주거비에 미치는 영향 분석은 한국주택금융공사(HF) 전세자금 보증<sup>27)</sup>과 주택도시보증공사(HUG) 안심대출 보증<sup>28)</sup> 상품을 기준으로 함
- 전세자금대출 분석 대상 가구는 수도권 7억 원, 비수도권 5억 원 이하이고, 분석대상가구는 전세금액의 70% 이하로 함
  - 보증대상자는 임차보증금의 5% 이상 지급 가능 가구 중 수도권 7억 원, 비수도권 5억 원, 거주 외 주택 1주택 이하 가구이지만,

---

26) 2024년 주택가격동향조사(한국부동산원) 2022년 7월 기준 월세전환율 적용

27) 한국주택금융공사. [https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02\\_01\\_02.do](https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02_01_02.do)(검색일: 2024.8.16.)

28) 주택도시보증공사. <https://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dl/igdl000001.jsp>(검색일: 2024.8.17.)



- 
- 버팀목 대출 등은 전세금액의 70%<sup>29)</sup>가 대출 한도이므로 분석대상가구에 이를 적용하고자 함
  - 전세자금 보증대상자는 임차보증금의 5% 이상을 지급하는 가구이고, 임차보증금 수도권 7억 원, 비수도권 5억원, 1주택 이하 가구를 대상으로 함
    - 일반 전세자금 보증 보증대상자는 임차보증금의 5% 이상을 지급하는 가구(HF)
    - 임차보증금은 수도권 7억 원, 비수도권 5억 원 이하(HF, HUG)
    - 가구의 주택 보유 수가 1주택 이내여야 함<sup>30)</sup>(HF)
    - 단독, 다가구주택은 전세보증금이 주택가격 X 90% X (건물연면적/임차인 점유면적)
      - 선순위채권 등 이하(HUG)
  - 보증비율은 대출금액의 90%를 보증하는 것으로 가정
    - 일반 전세자금 보증의 보증비율은 대출금액의 90%만 보증, 부분보증(HF)
    - 전세자금대출특약보증은 전세자금대출금액으로 함(HUG)
  - 보증한도는 임차보증금의 80%, 대출금액의 90%, 무주택자는 4억 원, 1주택 가구는 2억 원 중 적은 금액으로 함
    - 보증과목별 보증한도는 4억 원<sup>31)</sup>, 1주택을 보유한 가구의 보증한도는 2억 원, 임차보증금의 80%<sup>32)</sup>, 보증신청금액 중 가장 적은 잔액으로 함(HF)
    - 전세보증금과 선순위채권을 더한 금액이 주택가격의 90% 이내(HUG)
    - 안심대출 보증의 보증한도는 전세보증금의 80%<sup>33)</sup>(HUG)

---

29) 주택도시자금. <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>(검색일: 2024.8.17)

30) 주거실태조사는 현재 거주한 주택 외 주택 보유 여부에 대한 설문에 따르면 현재 임차로 거주하는 가구 중 거주 외 주택을 보유하는 가구는 8.3% 수준임. 다만, 거주 외 보유 주택수에 대한 설문 문항은 없어, 거주 외 주택을 보유한 가구는 1주택을 보유하고 있는 것으로 가정함

31) 4억 원에서 기 이용 전세자금보증잔액을 차감

32) 임차보증금의 80%에서 기 이용 전세자금 보증잔액을 차감

33) 안심대출 보증은 전세보증금반환 보증금액과 함께 하므로 전세보증금반환 보증금액의 80%를 보증한도로 함

• **보증료율은 보증금액의 연 0.31%로 가정**

- 일반전세자금 보증 보증료율은 임차보증금액과 소득 등에 따라 연 0.02~0.40%를 차등 적용(HF)
- 전세자금대출특약보증은 연 0.031%(HUG<sup>34</sup>)

• **전세자금대출 금리는 연 3.86%로 가정**

- 2022년 7월 전세자금대출(보증대출) 금리는 3.86%<sup>35)36)</sup>이고, 2024년 7월 동일 기준 금리는 3.84%로 유사함

표 4-5 | 전세자금대출 보증 분석 기준

구분	기준
전세자금대출 보증 분석 대상가구	전세가격은 수도권 7억원, 비수도권 5억원 이하이고, 분석대상가구는 전세금액의 70% 이하 대출가구로 함
보증비율	대출금액의 90%
보증한도	임차보증금의 80%, 대출금액의 90% 중 적은 금액 (무주택가구 최대 4억 원, 1주택가구 최대 2억원)
보증료율	보증금액의 연 0.31%
전세자금대출 금리	3.86%

자료: 연구진 작성

34) 안심대출 보증 보증료율은 전보증금반환 보증과 합산하고 주택유형(아파트, 단독, 다중, 다가구단독, 기타)과 부채비율에 따라 다르며, 연 0.115~0.154%를 반영

35) 신규취급액 기준 예금은행 대출금리(한국은행 경제통계시스템)

36) 한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat>(검색일: 2024.08.10)

---

## (2) 월세 가구 거주 주택의 전세가격 추정

- 월세 가구 거주 주택의 전세가격을 추정하기 위해 전국의 전세 주택 특성 변수를 기준으로 헤도닉가격 함수를 적용
  - 헤도닉가격 함수는 백워드를 통해 유의도가 10% 이상인 변수를 기준으로 분석함
  - 종속변수는 전세주택 단위면적당 전세가격의 로그값으로 하고,
  - 헤도닉가격 설명변수는 주택 유형은 단독주택 여부, 아파트 여부, 연립·다세대 주택 여부를 더미변수로 하고, 이 중 연립·다세대 주택은 제외
  - 주택면적은 전용면적을 기준으로 하되, 다가구단독 주택은 사용면적을 기준으로 하고, 주택면적을 제곱항을 포함하고, 거주주택 방수를 설명변수로 함
  - 거주층은 더미변수로 하고 지상층은 '1', 지상층 외는 반지하, 지하, 옥탑은 '0'
  - 거주 주택 건축연한은 더미변수로 하고, 5년 미만은 '1', 5년 이상은 '0' 으로 하고, 거주하는 주택의 건축연한을 모르는 경우 분석에서 제외
  - 거주 주택의 시설 최저주거기준 미달 여부를 더미변수로 하였으나 백워드 통해 제외
  - 거주 주택의 주거 환경만족도 중 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 도시공원 및 녹지, 대중교통, 주차시설, 보행안전, 교육환경, 방범상태, 소음정도, 쓰레기 등, 대기오염, 이웃 만족도와 주택 만족도 종합, 주거환경 만족도 종합을 더미변수로 활용하고, 이 중 백워드를 통해 상업시설, 의료시설, 공공기관, 문화시설, 공원 및 녹지, 교육환경, 방범상태, 소음정도, 주택 만족도를 설명변수로 반영
  - 지역변수는 수도권, 광역시, 동지역 여부의 더미변수를 설명변수로 반영

표 4-6 | 전세가격 헤도닉가격함수

log(단위 전세가격)	계수값	표준편차	t-value	Pr >  t
절편	4.5756	0.1576	29.0300	<.0001
주택유형(단독주택 = 1)	-0.2072	0.0663	-3.1200	0.0018
주택유형(아파트 = 1)	0.2555	0.0596	4.2900	<.0001
주택면적	-0.0102	0.0030	-3.3700	0.0008
주택면적 제곱항	0.0001	0.0000	3.4600	0.0006
건축연한(5년 미만 = 1)	0.3691	0.0521	7.0900	<.0001
공공기관 만족도 = 1	0.1327	0.0518	2.5600	0.0106
대중교통 만족도 = 1	-0.1161	0.0532	-2.1800	0.0293
주차시설 만족도 = 1	0.0795	0.0458	1.7400	0.0828
방법 만족도 = 1	0.1605	0.0726	2.2100	0.0274
주변 청소 만족도 = 1	0.1859	0.0725	2.5600	0.0105
주택 만족도 = 1	0.1476	0.0662	2.2300	0.0261
주거환경 만족도 = 1	0.1126	0.0656	1.7200	0.0865
수도권 = 1	0.7840	0.0529	14.8200	<.0001
광역시 = 1	0.2085	0.0572	3.6500	0.0003
읍면동 여부(동=1)	0.1705	0.0653	2.6100	0.0092

Obs. 834

adj R-suare 0.367

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

- 헤도닉 가격함수를 통해 현재 월세 거주 주택의 전세가격을 추정한 결과 평균 전세가격은 14,187.7만 원, 중위 전세가격은 10,131.3만 원

- 현재 월세 거주 주택의 전세가격은 수도권 평균 18,787.0만 원, 중위 13,558.8만 원, 광역시 평균 12,107.0만 원, 중위 9,910.5만 원, 지방 평균 7,817.5만 원, 중위 6,559.3만 원

**표 4-7 | 월세 주택의 추정 전세가격**

(단위: 만 원)

구분	평균	중위값
추정 전세가격	14,187.7	10,131.3
수도권	18,787.0	13,558.8
광역시	12,107.0	9,910.5
지방	7,817.5	6,559.3

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

- 현재 전세 주택의 전세가격을 헤도닉 가격함수를 통해 재추정 한 결과 평균 전세가격은 21,457.2만 원, 중위 전세가격은 17,665.6만 원

- 현재 전세 주택의 추정 전세가격은 수도권 평균 25,032.6만 원 중위 21,171.5만 원, 광역시 평균 17,571.5만 원, 중위 16,743.8만 원, 지방 평균 13,293.4만 원, 중위 12,304.4만 원

**표 4-8 | 전세 주택의 추정 전세가격**

(단위: 만 원)

구분	평균	중위값
추정 전세가격	21,457.2	17,665.6
수도권	25,032.6	21,171.5
광역시	17,571.5	16,743.8
지방	13,293.4	12,304.4

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

### (3) 월세 가구의 전세 주택 이전 주거비

- 현재 주택에 월세로 거주하는 가구 중 전세 자금대출의 공적 보증이 가능한 가구는 54.7%로 나타남
  - 현재 주택에 월세로 거주하는 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때, 현재 가구 순자산이 전세보증금의 5% 이상인 가구는 99.9%
  - 현재 주택에 월세로 거주하는 가구가 동일한 주택의 전세가격이 수도권 7억 원, 비수도권 5억 원 이하인 가구는 90.1%
  - 현재 주택에 월세로 거주하는 가구의 추정 전세 보증금의 최대 70%가 대출 가능하므로 순자산은 30% 이상 보유하고 있어야 하며, 이는 전체의 54.7%에 해당

표 4-9 | 월세 거주 가구 중 전세자금대출 공적 보증 가능 가구 분포

구분	가능 가구	불가능 가구
공적 보증 대상 가구	54.7%	45.7%
전세 보증금의 5% 이상 가능	99.9%	0.1%
수도권 7억원, 비수도권 5억원 이하	90.1%	9.9%
전세 보증금의 30% 이상 가능	54.7%	45.3%

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

- 현재 월세 거주 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비는 평균 월간 9.2만 원 감소
  - 현재 월세 주거비는 평균 45.0만 원, 중위 40.0만 원
  - 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비는 평균 35.8만 원, 중위 27.5만 원

표 4-10 | 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과

(단위: 만 원)

구분	평균	중위값
월세 주거비(A)	45.0	40.0
전세 주거비(B)	35.8	27.5
<b>완화효과(A-B)</b>	<b>9.2</b>	<b>12.5</b>

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

- 지역별 주거비 효과를 보면, 광역시와 지방은 월세에서 전세자금대출 공적 보증으로 전세로 이동할 경우 주거비는 감소하며, 상대적으로 전세가격이 비싼 수도권은 전세로 이동할 경우 주거비 완화 효과가 적음
  - 현재 수도권 월세 거주 가구의 월세 주거비는 평균 51.6만 원, 전세 주거비는 평균 50.5만 원으로 평균 주거비 완화 효과는 1.1만 원
  - 현재 광역시 월세 거주 가구의 월세 주거비는 평균 52.7만 원, 전세 주거비는 평균 32.1만 원으로 평균 주거비는 월간 20.7만 원 감소
  - 지방 월세 거주 가구의 월세 주거비는 평균 34.0만 원, 전세 주거비는 평균 20.2만 원으로 평균 주거비는 월간 13.7만 원 감소

표 4-11 | 지역별 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과

(단위: 만 원)

구분		평균	증위값
수도권	월세 주거비(A)	51.6	50.0
	전세 주거비(B)	50.5	40.4
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>1.1</b>	<b>9.6</b>
광역시	월세 주거비(A)	52.7	35.0
	전세 주거비(B)	32.1	28.8
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>20.7</b>	<b>6.2</b>
지방	월세 주거비(A)	34.0	30.0
	전세 주거비(B)	20.2	16.4
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>13.7</b>	<b>13.6</b>

주: 반올림으로 인해 주거비 완화효과에 소수점 차이가 있을 수 있음

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

- 주택유형별 주거비는 단독주택, 연립·다세대주택은 월세에서 공적 보증으로 전세로 이동할 경우 주거비는 감소하며, 상대적으로 아파트 평균 주거비는 증가함
  - 현재 단독주택에 월세로 거주하는 가구의 주거비는 평균 37.6만 원, 전세 주거비는 평균 17.2만 원으로 평균 주거비 월간 20.4만 원 감소
  - 연립주택에 월세로 거주하는 가구의 월세 주거비는 평균 41.2만 원, 전세 주거비는 평균 30.8만 원으로 평균 주거비 월간 10.4만 원 감소
  - 다세대주택에 월세로 거주하는 가구의 월세 주거비는 평균 50.7만 원, 전세 주거비는 평균 32.6만 원으로 평균 주거비 월간 18.1만 원 감소
  - 아파트의 월세 주거비는 평균 50.2만 원이고, 전세 주거비는 평균 53.0만 원으로 평균 주거비는 2.7만 원 증가함. 이는 아파트의 평균 전세가격이 높아 이를 70% 대출할 경우 보증수수료와 전세자금대출 이자 비용이 크기 때문

표 4-12 | 주택유형별 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과

(단위: 만 원)

구분		평균	증위값
단독 주택	월세 주거비(A)	37.6	30.0
	전세 주거비(B)	17.2	13.9
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>20.4</b>	<b>16.1</b>
아파트	월세 주거비(A)	50.2	40.0
	전세 주거비(B)	53.0	45.5
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>-2.7</b>	<b>-5.5</b>
연립 주택	월세 주거비(A)	41.2	45.0
	전세 주거비(B)	30.8	27.4
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>10.4</b>	<b>17.6</b>
다세대 주택	월세 주거비(A)	50.7	50.0
	전세 주거비(B)	32.6	31.1
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>18.1</b>	<b>18.9</b>

주: 반올림으로 인해 주거비 완화효과에 소수점 차이가 있을 수 있음

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성



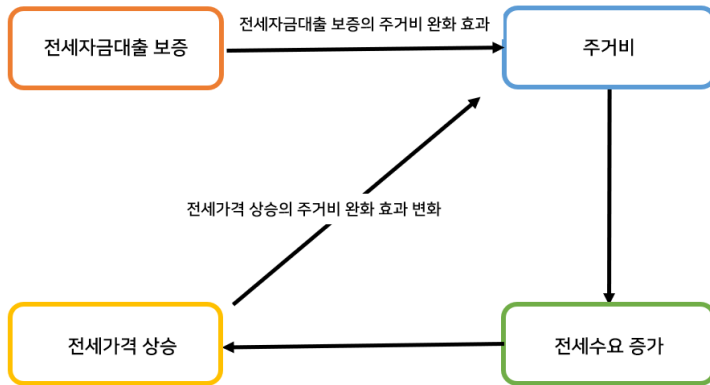
### 3) 전세가격 상승시 공적보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향

#### (1) 분석 기준 및 가정

##### □ 분석 기준

- 전세자금대출 보증은 전세수요가 증가하고 전세가격에 ‘+’ 영향을 미치므로 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과를 전세가격 변화를 적용하여 분석

그림 4-2 | 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과 변화 분석



자료: 연구진 작성

- 앞절의 공적보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향과 분석 기준은 동일하게 하고, 전세자금대출 공적 보증 공급량과 전세가격 변동률의 탄력성을 적용
  - 전세자금대출 공적 보증과 전세가격의 탄력성은 0.177로 전세자금대출 공적 보증이 1% 증가할 때, 전세가격이 월간 1.77%, 연간 2.16% 증가

다른 변수가 동일하고 전세자금대출 공적 보증이 1%와 3.8% 추가 공급될 때 전세자금대출 공적 보증의 주거비 효과 비교 분석

- 2022년에서 2023년 1년간 전세자금대출 공적 보증은 3.8% 증가

□ 분석 결과

- 전세자금대출 공적보증 공급이 1% 증가하여 전세가격이 2.16% 상승할 때 주거비 완화 효과는 8.4만 원으로 완화 효과가 다소 감소
- 전세자금대출 공적 보증 공급이 3.8% 증가하여, 전세가격이 8.21% 상승할 때 주거비 완화 효과는 6.3만 원으로 완화 효과가 2.9만 원 감소

표 4-13 | 전세가격 상승의 월세 거주 가구 주거비 완화 효과 비교·분석

(단위: 만 원)

구분	주거비 평균		
	기존	전세가격(2.16%↑)	전세가격(8.21%↑)
월세 주거비(A)	45.0	45.0	45.0
전세 주거비(B)	35.8	36.5	38.7
<b>완화효과(A-B)</b>	<b>9.2</b>	<b>8.4</b>	<b>6.3</b>

주: 반올림으로 인해 주거비 완화효과에 소수점 차이가 있을 수 있음

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

- 전세자금대출 공적보증 공급이 1% 증가하여 전세가격이 2.16% 증가할 때 수도권 주거비 완화 효과는 0.1만 원으로 완화 효과가 미미하고, 전세가격이 8.21% 증가(공적보증 3.8% 증가)할 때, 주거비는 3만 원 증가
- 특히, 아파트 임차가구 주거비는 전세자금대출 공적 보증으로 전세로 이주할 경우 주거비가 2.7만 원 증가했는데, 전세가격이 2.16% 증가할 때 주거비는 3.9만 원 증가하며, 전세가격이 8.21% 증가할 때 주거비는 7.1만 원 증가

표 4-14 | 지역별, 주택유형별 전세가격 상승의 월세 거주 가구 주거비 완화 효과 비교·분석

(단위: 만 원)

구분	주거비 평균			
	기존	전세가격(2.16%↑)	전세가격(8.21%↑)	
수도권	월세 주거비(A)	51.6	51.6	51.6
	전세 주거비(B)	50.5	51.5	54.6
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>1.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-3.0</b>
아파트	월세 주거비(A)	50.2	50.2	50.2
	전세 주거비(B)	53.0	54.1	57.3
	<b>완화효과(A-B)</b>	<b>-2.7</b>	<b>-3.9</b>	<b>-7.1</b>

주: 반올림으로 인해 주거비 완화효과에 소수점 차이가 있을 수 있음

자료: 2022년 주거실태조사(국토교통부, 국토연구원)를 활용한 연구진 작성

---

## 4. 소결

- 전세자금대출 공적 보증 잔액은 2023년 약 139.9조 원으로 2018년 대비 2배 이상 증가하고, 주택금융신용보증의 전세자금대출 규모는 2023년 180.4조 원으로 2018년 대비 2배 이상 증가
  - 한국주택금융공사 전세 보증 잔액은 2023년 88.0조 원으로 2018년 대비 약 1.7배 증가
  - 중도금이나 전세자금대출에 대한 보증을 취급하는 주택도시보증공사, 주택금융신용보증기금, 서울보증보험 등 3개 기관은 보증부 가계대출 대부분을 담당<sup>37)</sup>
  - 보증부 가계대출 잔액 증가는 주택분양시장 활성화, 전세가격 상승 등에 따른 부동산 관련 보증수요가 크게 늘어난 것에 주로 기인
- 전세자금대출 보증은 전세가격 변동률과 매매가격 변동률에 ‘+’ 영향을 주며, 매매가격 대비 전세가격 비율에 ‘-’ 영향을 줌
  - 전세자금대출 금리는 전세가격 변동률, 매매가격 변동률과 매매가격 대비 전세가격 비율에 ‘-’의 영향을 줌
- 전세자금대출 보증 공급은 전세시장 변동에 ‘+’ 영향을 주는데, 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’ 영향을 주는 것으로 보아 전세가격 보다 매매가격에 더 큰 ‘+’ 영향을 미치고 있음을 시사
- 전세 수급 동향이 높아지는 것은 전세수요가 증가하는 것으로 전세시장 변동에 ‘+’ 영향을 미침. 그럼에도 매매가격 대비 전세가격 비율에는 ‘-’ 영향을 주는 것은 전세가격 보다 매매가격이 더 높아졌음을 시사

---

37) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월. 108)

- 
- 전세자금대출 보증 공급은 매매시장 변동에도 ‘+’ 영향을 주는데, 전세자금대출 보증 공급은 전세시장보다 전세가격에 더 큰 관계가 있음
    - 전세자금대출과 매매시장 탄력성은 0.365%, 전세시장 탄력성은 0.177%
  - 현재 주택에 **보증부 월세**로 거주하는 가구가 전세로 거주할 때, 주거비 완화 효과를 분석한 결과, 현재 월세 거주 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비는 감소함
  - 지역별로는 광역시와 지방은 월세에서 공적 보증으로 전세로 이동할 경우 주거비는 감소하며, 상대적으로 전세가격이 비싼 **수도권은 전세로 이동할 경우 주거비가 증가함**
  - 주택유형별 주거비 효과를 보면, 단독주택, 연립·다세대주택은 월세에서 공적 보증으로 전세로 이동할 경우 주거비는 감소하며, 상대적으로 전세가격이 비싼 아파트는 전세로 이동할 경우 주거비가 증가함
  - 또한, 전세자금대출 공적 보증 공급과 전세수요, 전세시장이 증가할 경우 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과는 감소하거나 오히려 주거비가 증가할 수 있음



CHAPTER 5

## 결론 및 정책방향

- 1. 결론 및 정책방향 ..... 87
- 2. 연구의 한계와 향후 과제 ..... 93



---

## 05 결론 및 정책방향

### 1. 결론 및 정책방향

#### 1) 요약 및 결론

- 전세 이주 의향이 있음에도 전세 보증금은 가구 순자산 보다 높아 전세자금대출이 필요할 경우 신용보강을 위한 공적 보증을 활용
  - 현재 보증금 있는 월세에 거주하고 있는 가구가 동일한 특성의 주택에 전세로 거주할 경우 전세보증금은 가구 순자산보다 높아 전세주택 자금 조달에 어려움이 있음
  - 신용보강을 위해 전세자금대출 보증이 필요하며, 전세자금대출 보증은 서민과 저소득층을 대상으로 공공이 보증기관의 역할을 하고, 주거비 완화를 위해 보증 체계를 관리하는 공적 보증을 활용
- 전세자금대출 공적 보증 증가와 함께 전세자금대출은 증가하였으며, 이는 전세시장과 주택시장에 영향을 미치고 있음을 시사
  - 보증부 가계대출 잔액 증가는 전세가격 상승에 따른 부동산 관련 보증수요가 크게 늘어난 것에 기인하며, 공적 보증으로 전세자금대출이 가능해지므로 전세자금대출 수요도 증가함
  - 전세자금대출 보증은 전세가격 변동률, 매매가격 변동률과 ‘+’ 관계에 있으며, 매매가격 대비 전세가격 비율은 ‘-’의 관계에 있음
    - 전세자금대출 보증은 전세가격보다 매매가격에 더 큰 ‘+’ 관계가 있음을 시사

---

□ 전세자금대출 공적 보증에 기반한 주거비 완화 효과는 지역별로 다름

- 현재 보증부 월세로 거주하는 가구가 동일한 주택을 전세로 거주할 때, 광역시, 지방의 경우 주거비가 완화될 수 있음
- 수도권외의 경우 월세에서 전세로 전환할 때 주거비 완화 효과가 상대적으로 적음
- 이는 수도권 전세가격이 상대적으로 높아서 전세자금대출로 인한 이자비용과 공적 보증의 보증료가 크기 때문
  - 특히, 공적 보증의 대상 기준은 수도권 7억 원 이하, 비수도권은 5억 원 이하로 지역 간 차이가 있음
  - 다만, 수도권에서 전세로 거주하는 가구 중 전세보증금이 7억 원 이하인 가구는 95.7%, 5억 원 이하 가구는 89.9%, 3억 원 이하 가구는 71.2%로 상대적으로 전세보증금 수준이 낮은 가구가 많음<sup>1)</sup>

□ 전세자금대출 공적 보증에 기반한 주거비 완화 효과는 주택유형별로 다름

- 주택유형별로 공적 보증의 주거비 완화 효과 분석 결과, 단독주택, 연립주택, 다세대주택은 공적 보증에 의한 전세자금대출이 가능한 가구가 월세에서 전세로 전환할 때 주거비가 완화될 수 있음
- 반면, 상대적으로 가격이 높은 아파트의 경우 월세에서 전세로 전환할 때 주거비가 증가할 수 있음
- 이는 아파트 전세가격이 상대적으로 높아서 전세자금대출의 이자비용, 공적 보증의 보증료가 높기 때문

---

1) 2024년 전국주택가격동향조사(한국부동산원)



---

□ 전세가격 상승은 전세자금대출 공적 보증에 기반한 주거비 완화 효과는 감소시키고 주거비를 증가시키므로 이에 대한 관리가 필요

- 전세자금대출 보증 공급으로 인해 전세수요가 늘어나고 전세가격이 상승할 수 있으며, 이는 임차가구의 주거비를 증가시킴
- 임차가구의 주거비 증가뿐 아니라 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과는 감소하고 월세 거주 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 오히려 주거비가 증가함

## 2) 정책방향

□ 서민 임차인의 주거비 완화를 위한 전세자금대출 보증은 공공의 역할을 강화

- 전세자금대출 보증은 상대적으로 저렴한 전세에 적용될 때 주거비 완화 효과가 더욱 큼
- 서민과 중산층의 주거 안정을 효과적으로 지원하기 위해 전세자금대출 보증은 상대적으로 저렴한 전세 주택에 우선 적용되어야 함
  - 상대적으로 낮은 전세주택에 보증료와 이자 부담을 최소화하여 더 많은 가구가 주거비를 완화하고 안정적인 주거환경을 누릴 수 있도록 할 필요가 있음
  - 임차 가구의 경제적 수준을 감안하여 서민과 중산층에 이자율을 인하하고 보증료를 단계적으로 인하하는 정책을 검토

- 수도권은 공적 보증 대상 기준이 7억 원으로 비수도권(5억 원)보다 상대적으로 높는데, 공적 보증 대상 기준을 수도권과 통일하는 것을 검토할 필요가 있음
  - 수도권은 상대적으로 전세가격이 높아 공적 보증 대상 기준이 높은 것으로 보이나, 수도권 점유형태 중 전세가격이 5억 원 이하인 가구는 약 90%에 달함
  - 따라서, 5억 원 초과와 전세 주택에 대한 전세자금대출 보증은 민간 영역으로 하고, 5억 원 이하인 상대적으로 저렴한 주택에 공적 보증의 역할을 집중할 필요가 있음
  - 이를 통해, 서민과 중산층의 주거 안정을 효과적으로 지원할 수 있도록 전세자금대출 보증은 상대적으로 저렴한 전세 주택에 우선 적용되어야 함
- 서민 중산층의 임차가구 주거비 부담 완화를 위하여 수요자금융(전세자금대출 보증) 보다 임대주택건설보증(공급자대출보증)을 더 확대할 필요가 있음
  - 임대주택의 보증수수료를 공급자가 지불하여 임차가구 주거비를 완화할 수 있음

□ 전세자금대출 보증에 기반한 전세자금대출 증가는 전세가격을 높일 수 있으므로, 전세 자금대출 공적 보증은 주거복지 측면에서 전세보증금 기준을 강화하고, 상환능력 중심의 전세자금대출 공적 보증 발행 검토

- 전세수요 증가는 전세가격을 상승 시킬 수 있으며, 이는 전세가격 증가에 따른 전세자금대출 이자 비용, 보증료율 증가를 야기하여 주거비가 증가할 수 있음
- 특히, 전세보증금이 높은 전세에는 공적 보증의 주거비 완화 효과가 낮을 수 있고, 공적 보증이 전세가격 상승을 유발할 수 있으므로, 전세보증금 기준 강화를 검토할 필요가 있음
  - 공적 보증은 전세자금대출에 따른 주거비 부담을 완화시켜 주지만, 외부효과가 발생하는 만큼, ①전세대출 한도 규제, ②상환능력 중심 전세자금대출 공적 보증 발행 등을 검토할 필요가 있음

- 
- 전세자금대출 한도 규제는 전세가격의 일부 비율로 정할 수 있으며, 이는 전세 수요와 전세자금대출 수요를 감소할 수 있음
    - 전세자금대출 한도를 전세가격의 70~80%로 대출하고 있으며, 전액 보증이 아닌 부분보증을 확대할 필요가 있음
    - 임차인 상환능력을 고려하여, 전세자금대출 한도를 감소하면 부분보증 할 수 있음. 부분보증은 임차인의 보증 부담을 경감하고, 심사 기준 완화가 될 수 있는 반면, 대출 한도가 감소하고, 보증으로 인한 금리 완화 효과가 줄어들 수 있음

□ 전세자금대출 보증은 전세시장과 동시에 매매시장에도 영향을 미치므로 임대인의 신용 평가 기준을 강화할 필요

- 전세자금대출 보증은 전세시장과 동시에 매매시장에도 영향을 미침
  - 전세자금대출을 활용해 적은 자본으로 주택을 매입할 수 있는 환경이 조성되므로 매매시장의 수요가 늘어날 수 있음
  - 전세자금대출 보증은 매매와 전세의 부담을 완화하여 갭투자가 활발해질 수 있는 환경을 제공할 수 있음
- 임차인의 안정성을 강화하고 갭투자 억제를 위해 임대인의 신용평가 기준을 강화할 필요
  - 갭투자 억제를 위해 임대인의 신용평가를 강화하여 동시에 다수의 주택 매입 방지를 모색
  - 특히, 임대인의 신용평가를 하지 않을 경우 전세 임차인이 연쇄적인 문제에 직면할 위험이 크므로 이러한 상황을 방지하기 위해 신용평가 기준을 강화하여 전세 임차인의 안정성을 높임

---

□ 임차가구 주거비 완화 효과가 있는 공적 보증을 강화하되, 전세자금대출 공적 보증 기관의 체계적인 리스크관리 필요

- 자동 가치산정모형(Automated Valuation Model; 이하 AVM)을 적용하여 전세자금대출 공적 보증을 체계적인 리스크관리 기대
  - AVM은 주택 시세를 자동으로 평가하는 알고리즘으로, 여러 가지 데이터를 바탕으로 부동산 가치를 신속하게 산정할 수 있음<sup>2)</sup>
- AVM 적용은 전세자금대출 보증 위험 평가의 정확성 향상이 가능
  - AVM을 통해 주택시장 가치를 실시간으로 평가함으로써, 전세자금대출 보증을 발행할 때 정확한 보증금 산정이 가능
  - 이는 보증 위험을 보다 정밀하게 측정하여, 과도한 대출이나 보증금 과다 산정으로 인한 리스크를 줄이는 데 기여할 수 있음
- AVM을 통한 전세자금대출 보증의 리스크 기반 보증관리
  - AVM을 사용하면 전세 주택의 가치 변동성을 실시간으로 모니터링할 수 있음
  - 이를 통해 위험이 높은 지역이나 가격이 급격히 변동하는 주택에 대한 보증 발행을 신중히 관리할 수 있고, 리스크 기반의 보증 전략을 수립할 수 있음
- AVM을 통한 전세자금대출 보증 심사 효율성 증대
  - 전통적으로는 주택 감정이 수동으로 이루어졌지만, AVM을 활용하면 보증 심사 시간을 단축하고, 더 많은 데이터를 기반으로 빠르고 효율적인 심사 가능
  - 보증기관의 운영 효율성을 높이고, 대출 과정 지연을 최소화할 수 있음
- AVM을 통한 전세자금대출 보증 리스크를 감안한 대출 한도 설정
  - AVM을 통해 주택 가치를 자동으로 평가함으로써, 대출기관은 주택의 가치 변화에 따라 대출 한도를 실시간으로 조정

---

2) 한국프롭테크포럼(2024, 13-24)

---

## 2. 연구의 한계와 향후 과제

- 이 연구에서 전세자금대출 보증이 임차가구 주거비 완화 효과를 분석하였으나, 전세자금대출 보증 공급 확대는 초과수요를 발생하여, 이로 인한 사회적 간접 비용이 증가할 수 있어, 추가 연구가 필요함
  - 전세자금대출 보증 공급은 초과수요를 발생하여 전세가격 상승을 유발할 수 있고 이로 인한 임차인의 주거비가 상승할 가능성이 있음
  - 임대인은 전세 레버리지가 가능해 투기수요 상승, 매매가격 상승 등을 유발할 수 있음
- 전세자금대출 보증의 주거비 효과는 전세시장 국면에 따라 다를 수 있으므로 전세시장 국면별 주거비 완화 효과를 분석하여 이에 맞는 정책 방향을 제시할 필요
- 전세자금대출 보증은 전세자금대출에 영향을 미칠 것으로 보이나 전세자금대출 통계는 취득할 수 없어 향후 자료를 취득할 경우 이를 분석할 필요가 있음
  - 또한, 민간영역의 전세자금대출 보증 통계를 취득할 수 없어 통계를 취득할 경우 이에 대한 분석 필요
- 전세자금대출 보증과 관련하여, 최근 전세반환보증을 융합하여 활용하고 있는 경우가 많으므로 전세자금대출 보증과 전세반환보증의 효과와 정책방향을 융합하여 제시할 필요가 있음



---

## 참고문헌

REFERENCE



### 【인용문헌】

- 김지혜, 이길제, 하서진. 2019. 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로. 세종: 국토연구원.
- 백인걸, 민병철, 최영상. 2019. 전세자금보증은 얼마나 임차부담을 완화시킬 수 있을까?: 가구특성을 중심으로. 한국부동산분석학회 학술발표논문집. 2019권. 69-86.
- 소병훈 의원실. 2021. “보증금 미반환사고 대위변제액, 1조원 넘었다”, 보도자료.
- 손재영 외. 2012. 부동산금융의 현황과 과제. 세종: 한국개발연구원.
- 손재영, 김경환 외. 2023. 한국의 부동산금융: 성과와 과제. 부산: 주택도시보증공사.
- 윤영훈, 양은주. 2022. 주택 관련 대출의 공공부문 보증현황 및 관리방안 연구. 세종: 조세재정연구원.
- 이용우 의원실. 2021. “한국주택금융공사, 전세반환보증 신청대상 확대해야”, 보도자료.
- 한올회계법인. 2024. 202년 신용보증기금 회계감사보고서.
- 주택도시보증공사. 2024. 2023 업무통계연보.
- 한국은행. 2019. 금융안정보고서(2019. 06).
- 한국은행. 2023. 금융안정보고서(2023. 06).
- 한국프롭테크포럼. 2024. 2024 AVM 백서.
- 한영회계법인. 2024. 주택금융신용보증기금 재무제표 감사보고서.

---

## 【웹문서 및 통계】

국가법령정보센터. 「민법」

국가법령정보센터. 「주택도시시기금법」

국가법령정보센터. 「한국주택금융공사법」

국가법령정보센터. 「한국주택금융공사법시행령」

가계금융복지조사. 2023. 통계청, 한국은행, 금융감독원.

전국주택가격동향조사. 2024. 한국부동산원.

2022년 주거실태조사. 2023. 국토교통부, 국토연구원.

주택금융통계시스템. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do>  
(검색일: 2024. 08. 10.)

주택보증통계. <https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housa>(검색일: 2024. 08. 16)

주택도시시기금 <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>(검색일: 2024. 8. 17.)

주택도시보증공사. <https://www.khug.or.kr/index.jsp>(검색일: 2024. 08. 16.)

주택도시보증공사. <https://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dl/igdl000001.jsp>(검색일: 2024. 8. 16.)

한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat>. (검색일: 2024. 08. 10.)

한국주택금융공사. [https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02\\_01\\_02.do](https://www.hf.go.kr/ko/sub02/sub02_01_02.do)(검색일: 2024. 08. 16.)



---

## SUMMARY



### A Study on the Analysis of Jeonse Loan Guarantees' Impact on the Housing Market and Policy Directions

Oh Minjoon, Seo Jinho

**Key words:** Jeonse Loan Guarantee, Housing Cost, Housing Market

This study focuses on public guarantees for jeonse loans. A jeonse loan is needed when households currently renting on a monthly basis switch to a jeonse lease. In this case, the jeonse loan requires credit enhancement through a public guarantee.

The increase in public guarantees for jeonse loans has led to a rise in jeonse loans, suggesting an impact on both the jeonse market and the broader housing market. The increase in guaranteed household loan balances is primarily due to rising jeonse prices, which has led to a significant increase in demand for real estate-related guarantees. The availability of public guarantees for jeonse loans has also fueled demand for these loans.

Jeonse loan guarantees show a positive correlation with both jeonse price volatility and sales price changes, while the jeonse price-to-sales price ratio shows a negative correlation, suggesting that jeonse loan guarantees have a stronger positive effect on sales prices than on jeonse prices.

---

An analysis of housing costs for households currently renting on a monthly basis suggests that, when such households switch to a jeonse lease with public guarantee support, housing costs can be reduced in metropolitan and regional areas. However, in the Seoul metropolitan area, the cost reduction effect may be relatively limited when transitioning from monthly rent to jeonse. To alleviate housing costs for low-income households with relatively lower jeonse deposits, it is essential to strengthen the role of public guarantees.

The effect of housing cost alleviation based on public guarantees for jeonse loans varies by housing type. • An analysis of the housing cost alleviation effect of public guarantees across housing types shows that households in detached houses, townhouses, and multi-family houses can reduce housing costs when switching from monthly rent to jeonse with a public guarantee-supported loan. In contrast, for relatively higher-priced apartments, housing costs may increase when transitioning from monthly rent to jeonse.

Rising jeonse prices may reduce or even reverse the housing cost alleviation effect of public guarantees for jeonse loans, necessitating careful management. The supply of public guarantees for jeonse loans can increase demand for jeonse leases and drive up jeonse prices, leading to higher housing costs for renters.

This study proposes policy directions for public guarantees on jeonse loans as follows: Strengthen the role of public guarantees for jeonse loans to alleviate housing costs for low-income renters. Since increased jeonse loans based on public guarantees may drive up jeonse prices, it is necessary to enhance the deposit criteria for public guarantees in terms of housing welfare and consider issuing guarantees based on repayment capacity.

As public guarantees for jeonse loans impact both the jeonse and sales markets, tighten the criteria and reduce benefits for jeonse loans on properties

---

owned by multi-property landlords. Strengthen public guarantees that alleviate renter housing costs, while implementing systematic risk management for institutions providing public guarantees on jeonse loans.



수시 24-06

## 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구

저 자 오민준, 서진호

발 행 인 심교언

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2024년 8월 22일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

---

I S B N 979-11-5898-968-2

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2024, 국토연구원

---

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시십시오.

오민준, 서진호, 2024. 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구. 세종: 국토연구원.

---

이 연구보고서는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

제1장 연구의 개요  
제2장 전세자금대출 보증의 역할  
제3장 전세자금대출 보증 현황  
제4장 전세자금대출 보증의 영향: 공적 보증을 중심으로  
제5장 결론 및 정책방향

## 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구

A Study on the Analysis of Jeonse Loan  
Guarantees' Impact on the Housing  
Market and Policy Directions



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)  
Tel. (044) 960-0114 | Fax. (044) 211-4760



비매품



9 791158 989682

ISBN 979-11-5898-968-2