

국토정책 Brief

국토연구원에서 수행한 주요 연구과제의 핵심 내용과 정책제안 등을 압축해 국민께 알려드리고자 하는 발간물입니다.

오민준 부연구위원
서진호 연구원

2024. 12. 23.
No. 995



발행처 국토연구원
발행인 심교언
www.krihs.re.kr

이 브리프는 나무를 베지
않고 만든 생분해성 펄프
용지를 사용하였습니다.

전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향

주요 내용

- ① 전세 이주를 원하는 가구의 전세보증금(2024년 평균 전국 2.2억 원, 수도권 3.2억 원)이 가구 순자산(2024년 평균 순자산 5분위 이하 2.0억 원, 6분위 이하 2.8억 원)보다 높아 자금 마련이 어려울 경우 공적 보증을 통한 전세자금대출 필요
- ② 전세자금대출 공적 보증은 서민과 저소득층이 전세자금대출을 가능하도록 지원하며, 저소득층의 주거비 완화에 기여
- ③ 전세자금대출 공적 보증 증가('19년 66.5조 원 → '23년 104.9조 원)로 인해 전세자금대출 수요가 크게 늘어날 경우 이는 전세시장과 주택매매시장 변동성에 영향을 미칠 수 있음
- ④ 전세가격이 비싼 지역이나 주택유형보다 저렴한 주택에 대한 공적 보증이 주거비 완화 효과가 큼
- ⑤ 전세자금대출 공적 보증은 주거비 완화 효과가 있는 반면, 전세수요 증가로 인한 전세가격 변동성이 커져서 궁극적으로 전세가격을 상승시켜 주거비 완화 효과가 반감될 우려도 제기

정책방안

- ① (정책 대상 명확화) 임차인 주거비 완화를 위해 전세자금대출 공적 보증을 저렴한 전세주택에 집중하고, 이자율과 보증료 인하 정책의 병행을 통해 주거복지 강화를 도모
- ② (전세자금대출 상환능력 고려) 전세자금대출 증가에 따른 전세가격 상승 방지를 위해 중·고가 전세자금대출에 대해서는 상환능력 중심의 대출 기준 강화를 검토
- ③ (시세 정보 등 확충) 전세자금대출 보증 리스크를 체계적으로 관리하고 공적 보증의 안정성을 높이기 위해, 시세 정보를 확충하여 전세자금대출 심사의 효율성을 강화하는 방안을 검토

01. 전세자금대출 보증의 역할

전세자금대출 보증의 필요성

임차가구가 전세보증금을 순자산으로 충당하기 어려운 경우 전세자금대출이 필요

- 2024년 10월 기준 평균 전세보증금은 전국 2.3억 원, 수도권 3.3억 원, 아파트는 전국 2.7억 원, 수도권 3.9억 원¹⁾
- 2024년 순자산은 평균 4.5억 원, 순자산 5분위는 2.0억 원, 6분위 2.8억 원, 7분위 3.9억 원으로 순자산 상위 6분위 미만 가구는 전세가격보다 자산이 낮고, 7분위 순자산은 수도권 아파트 가격과 유사²⁾

임차가구의 전세자금대출은 주택을 담보로 하지 않아 전세자금대출 보증이 필요

- 전세자금대출은 주택구입자금대출과 달리 담보(주택)가 없어 보증기관의 신용보강 필수
- 전세자금대출 채무자가 대출금을 상환하지 못할 경우, 보증기관이 상환 책임을 부담
- 공적 보증으로 정의되는 공공기관의 전세자금대출 보증은 임차가구 주거비 부담 완화에 기여

전세자금대출 보증 현황

전세자금대출 보증 공급 규모는 전반적으로 증가 추세

- 전세자금대출 보증 공급 규모는 2019년 약 66.5조 원에서 2023년 약 104.9조 원으로 증가

표 1 전세자금대출 보증 공급 규모

(단위: 억 원)

연도	합계	주택도시보증공사	한국주택금융공사
2019	665,232	261,975	403,257
2020	836,538	329,523	507,015
2021	910,159	416,755	493,404
2022	1,010,394	463,541	546,853
2023	1,048,815	519,476	529,340

자료: 주택금융통계시스템(주택금융연구원), 통계연보(주택도시보증공사 2024)를 활용하여 연구진 작성.

전세자금대출 보증의 영향과 문제점

전세자금대출 보증으로 전세 거주 가구는 주거비를 완화할 수 있지만, 전세수요가 증가해 전세시장뿐 아니라 매매시장 변동에 영향을 줄 수 있음

- 전세자금대출 공적 보증은 임차가구 중 특히 서민, 저소득층에 대한 주거복지 차원에서 주거비 완화를 모색
- 전세자금대출 차주 신용보강은 금융기관 위험이 낮아져 대출 금리 하락, 서민 주거안정에 기여
- 전세자금대출 공적 보증은 신용보강으로 전세자금대출이 가능한 가구 수를 늘려 전세자금대출 수요 증가
- 전세자금대출 수요 증가는 전세수요를 증가시켜 전세가격 상승 가능성
- 전세수요 증가로 임대인은 갭투자를 통해 주택 구매가 더 수월해지고, 매매수요도 증가할 수 있음

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 효과를 약화
- 전세자금대출 공적 보증의 주거비 완화 효과를 유지하기 위한 공공의 역할 확대 필요

1) 주택가격동향조사(한국부동산원).

2) 가계금융복지조사(통계청, 한국은행, 금융감독원).

02. 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향

전세자금대출 보증과 전세자금대출 관계

지난 5년간(2018~2023년) 전세자금대출 보증 잔액은 약 1.7배, 전세자금대출은 2배 이상 증가

- 전세자금대출 보증 잔액³⁾: 2018년 12월 50.4조 원 → 2024년 6월 86.3조 원, 10월 84.5조 원(약 1.7배 증가)
- 주택금융신용보증 전세자금대출⁴⁾: 2018년 12월 89.4조 원 → 2024년 6월 181.1조 원(2배 이상 증가)

전세자금대출 보증을 취급하는 주택도시보증공사, 주택금융신용보증기금, 서울보증보험은 보증부 가계대출 대부분을 담당

- 보증부 가계대출 잔액 증가는 전세가격 상승 등으로 부동산 관련 보증수요 증가에 기인
- 전세자금대출의 완화적 보증요건 및 높은 보증한도 등이 전세자금대출 수요 지속 증가에 기인

전세자금대출 보증이 전세시장에 미치는 영향

전세자금대출 보증 공급과 전세 수급은 전세가격 상승에 영향이 있음

- 전세자금대출 보증 공급은 전세가격 변동률에 양(+)의 관계
- 전세자금대출 보증 공급이 1% 증가하면 월간 전세가격 변동률은 0.177%p 상승
- 전세 수급은 전세가격 변동률에 양(+)의 관계가 있음

전세자금대출 보증 공급과 매매 수급은 매매가격 상승에 영향이 있으며, 전세 수급도 매매가격 상승에 영향이 있음

- 전세자금대출 보증 공급은 매매가격 변동률에 양(+) 관계
- 전세자금대출 공급이 1% 증가하면 월간 매매가격 변동률은 0.365%p 상승
- 매매 수급과 전세 수급은 매매가격 변동률에 양(+) 관계가 있고, 전세 수급이 더 큰 영향 관계가 있음

전세자금대출 보증 공급은 매매가격 대비 전세가격 비율에 음(-)의 영향이 있음

- 전세자금대출 보증 공급은 매매시장과 전세시장에 모두 양(+)의 영향이 있는 반면, 매매가격 대비 전세가격 비율에는 음(-)의 관계가 있음
- 전세자금대출 보증과 전세 수급은 전세가격보다 매매가격이 더 높은 탄력성을 가짐

표 2 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향

구분	전세가격 변동률	매매가격 변동률		매매가격 대비 전세가격 비율
		Model 1	Model 2	
절편	-13.609*** (<.0001)	-17.909*** (<.0001)	-16.891*** (<.0001)	131.439*** (<.0001)
log (전세보증 공급 합계)	0.177*** (0.001)	0.153*** (0.001)	0.365*** (<.0001)	-1.753*** (<.0001)
전세자금대출금리	-0.356*** (<.0001)	-0.179*** (<.0001)	-0.301*** (<.0001)	-1.708*** (<.0001)
log (전세 수급)	2.825*** (<.0001)	3.724*** (<.0001)		-9.167*** (<.0001)
log (매매 수급)			3.086*** (<.0001)	
obs.	108	108	108	108
adj R-square	0.7547	0.8189	0.7703	0.5477

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

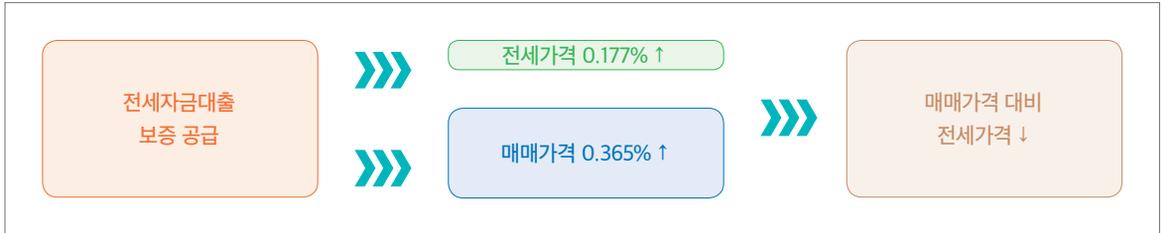
3) 주택금융통계시스템(주택금융연구원).

4) 한국은행 금융안정보고서(2023년 6월).

전세자금대출 보증은 전세가격과 매매가격에 양(+) 영향을 주고, 특히 매매가에 미치는 영향이 더 큼. 이를 통해 매매가격 대비 전세가격 비율은 음(-) 영향을 미침

- 전세자금대출 보증 공급 1% 증가는 매매가격 0.365%, 전세가격 0.177% 증가와 관계가 있음
- 전세자금대출은 매매시장의 유동성 공급에 영향을 미치는 중요한 요인이 됨

그림 1 전세자금대출 보증 공급이 주택시장에 미치는 영향



03. 전세자금대출 보증이 주거비에 미치는 영향

전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과

현재 월세 거주 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비는 감소하며, 수도권 완화 효과는 상대적으로 적음

- 현재 월세 거주 가구가 전세로 거주할 때 주거비는 평균 9.2만 원 감소
- 월세 거주 가구가 전세로 거주할 때 주거비 완화 효과는 수도권, 1.1만 원, 광역시 20.7만 원, 지방 13.7만 원
- 전세가격이 상대적으로 비싼 수도권은 월세 가구가 전세로 이동할 경우 주거비 완화 효과가 적음

표 3 지역별 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과

구분		평균	중위값
전국	월세 주거비(A)	45.0	40.0
	전세 주거비(B)	35.8	27.5
	완화 효과(A-B)	9.2	12.5
수도권	월세 주거비(A)	51.6	50.0
	전세 주거비(B)	50.5	40.4
	완화 효과(A-B)	1.1	9.6
광역시	월세 주거비(A)	52.7	35.0
	전세 주거비(B)	32.1	28.8
	완화 효과(A-B)	20.7	6.2
지방	월세 주거비(A)	34.0	30.0
	전세 주거비(B)	20.2	16.4
	완화 효과(A-B)	13.7	13.6

주: 반올림으로 인해 주거비 완화 효과에 소수점 차이가 있을 수 있음.
 자료: 2022년도 주거실태조사 자료를 활용하여 연구진 작성.

월세 거주 가구가 전세로 거주할 때 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과는 아파트가 상대적으로 낮음

- 월세 거주 가구가 전세로 거주할 때 주거비 완화 효과는 단독주택 20.4만 원, 연립주택 10.4만 원, 다세대 주택 18.1만 원
- 아파트 주거비는 2.7만 원 증가했는데, 아파트 전세가격이 높아 전세자금대출 이자 비용과 보증수수료가 크기 때문

표 4 주택유형별 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과

구분		평균	중위값
단독주택	월세 주거비(A)	37.6	30.0
	전세 주거비(B)	17.2	13.9
	완화 효과(A-B)	20.4	16.1
아파트	월세 주거비(A)	50.2	40.0
	전세 주거비(B)	53.0	45.5
	완화 효과(A-B)	-2.7	-5.5
연립주택	월세 주거비(A)	41.2	45.0
	전세 주거비(B)	30.8	27.4
	완화 효과(A-B)	10.4	17.6
다세대주택	월세 주거비(A)	50.7	50.0
	전세 주거비(B)	32.6	31.1
	완화 효과(A-B)	18.1	18.9

주: 반올림으로 인해 주거비 완화 효과에 소수점 차이가 있을 수 있음.
 자료: 2022년도 주거실태조사 자료를 활용하여 연구진 작성.

전세가격 상승 시 전세자금대출 보증이 임차가구 주거비에 미치는 영향

전세자금대출 보증은 주거비 완화에 효과가 있으며, 주거비 완화는 전세수요 및 전세가격 증가에 영향. 따라서, 전세가격 상승은 다시 주거비 완화 효과에 영향을 미침

- 전세자금대출 보증이 1% 증가할 때 전세가격은 연간 2.16% 상승(전세자금대출 공적 보증과 월세가격 탄력성은 0.177)
- 전세자금대출 보증이 3.8% 증가⁵⁾할 때 전세가격은 연간 8.21% 상승

전세자금대출 보증 증가는 전세수요 및 전세가격에 영향을 주므로, 보증의 주거비 완화 효과가 감소하거나 주거비 상승에 영향

- 전세자금대출 보증이 1% 증가하여 전세가격이 2.16% 상승할 때 주거비 완화 효과는 8.4만 원으로 완화 효과가 다소 감소하고, 수도권 주거비 완화 효과는 0.1만 원으로 완화 효과가 미미
- 전세자금대출 보증이 3.8% 증가하여 전세가격이 8.21% 상승할 때 주거비 완화 효과는 6.3만 원으로 완화 효과가 2.9만 원 감소하고, 수도권 주거비는 3만 원 증가
- 아파트 주거비 완화 효과는 -2.7만 원으로 주거비가 상승하며, 전세가격이 2.16% 증가할 때 주거비는 3.9만 원 증가하고, 전세가격이 8.21% 증가할 때 주거비는 7.1만 원 증가

표 5 전세가격 상승이 월세 거주 가구 주거비 완화에 미치는 효과 비교·분석

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	
완화 효과(A-B)	9.2	8.4	6.3	
수도권	월세 주거비(A)	51.6	51.6	51.6
	전세 주거비(B)	50.5	51.5	54.6
	완화 효과(A-B)	1.1	0.1	-3.0
아파트	월세 주거비(A)	50.2	50.2	50.2
	전세 주거비(B)	53.0	54.1	57.3
	완화 효과(A-B)	-2.7	-3.9	-7.1

주: 반올림으로 인해 주거비 완화 효과에 소수점 차이가 있을 수 있음.
 자료: 2022년도 주거실태조사 자료를 활용하여 연구진 작성.

5) 주택도시보증공사와 한국주택금융공사 전세대출 공급 규모는 2022년에서 2023년 1년간 3.8% 증가.

04. 전세자금대출 보증 정책방향

임차인 주거비 완화를 위해 전세자금대출 공적 보증 대상은 저렴한 전세주택에 집중하여 주거복지 강화 도모

전세자금대출 보증은 저렴한 전세주택에 우선 적용하고 이자와 보증료를 단계적으로 인하하는 정책 검토

- 전세자금대출 보증은 상대적으로 저렴한 전세에 적용될 때 주거비 완화 효과가 더욱 크므로 서민과 중산층 주거안정을 위해 저렴한 전세 주택에 우선 적용
- 임차가구의 경제적 수준을 고려하여 서민과 중산층에 이자율과 보증료를 단계적으로 인하하는 정책 검토

전세자금대출 보증이 전세시장과 매매시장에 미치는 영향을 고려하여 신용평가 기준을 강화할 필요

전세자금대출 보증은 전세시장과 동시에 매매시장에도 영향을 미치므로 임대인 신용평가 기준을 강화할 필요

- 전세자금대출을 활용해 적은 자본으로 주택을 매입할 수 있는 환경이 조성되면서 매매시장 수요가 늘어날 수 있으므로, 임차인의 안정성을 강화하며 갭투자 억제를 위해 임대인의 신용평가 기준을 강화할 필요
- 갭투자 억제를 위해 임대인의 신용평가를 강화하는 동시에 다수의 주택 매입 방식을 모색
- 임대인의 신용평가를 하지 않을 경우 전세 임차인이 연쇄적인 문제에 직면할 위험이 크므로 이러한 상황을 방지하기 위해 신용평가 기준을 강화하여 전세 임차인의 안정성을 높임

전세자금대출 공적 보증은 전세보증금 기준 및 대출 한도를 강화하고 상환능력 중심 보증 발행 검토 필요

전세자금대출 공적 보증은 전세보증금 기준을 강화하고, 상환능력 중심 전세자금대출 공적 보증 발행 검토

- 공적 보증은 전세자금대출에 따른 주거비 부담을 완화시켜 주지만, 외부효과가 발생하는 만큼 ① 전세대출 한도 규제, ② 상환능력 중심 전세자금대출 공적 보증 발행 등을 검토할 필요가 있음
- 임차인 상환능력을 고려한 전세자금대출 한도 규제는 전세가격의 일부 비율로 정할 수 있으며, 임차인 상환능력을 고려하여 전세자금대출 한도를 감소하면 부분보증할 수 있음

전세자금대출 보증의 위험 평가 정확성을 높이고, 리스크 기반 보증 전략을 체계적으로 수립할 필요

임차가구 주거비 완화 효과가 있는 공적 보증을 강화하되, 전세자금대출 공적 보증기관의 체계적인 리스크 관리 필요

- 자동가치산정모형(Automated Valuation Model, 이하 AVN) 적용은 전세자금대출 공적 보증의 리스크 관리를 체계적으로 강화할 수 있음
- AVN 적용은 주택시장 가치를 실시간 평가함으로써 전세자금대출 보증을 발행할 때 정확한 보증금 산정이 가능
- 보증 위험을 더 정밀하게 측정하여 과도한 대출이나 보증금 과다 산정으로 인한 리스크를 줄이는 데 기여
- AVN을 통해 전세주택 가치를 실시간 모니터링하며, 위험 지역과 급변 주택에 대한 보증 발행을 신중히 관리하고 리스크 기반 전략 수립 가능

참고문헌

강미나, 박미선, 이재춘, 윤성진, 이길제, 이치주, 조정희 외. 2023. 2022년도 주거실태조사. 세종: 국토교통부.
부동산 통계정보. 2024년 전국주택가격동향조사. 대구: 한국부동산원. <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/bbs/pres/searchBulletinPage.do> (2024년 12월 18일 검색).
손재영, 이준용, 김경환, 조만, 고성수, 이종희, 남영우 외. 2012. 부동산금융의 현황과 과제. 세종: 한국개발연구원.
주택금융통계시스템. 간편통계. <https://houstat.hf.go.kr/research/portal/stat/easyStatPage.do> (2024년 12월 19일 검색).
주택도시보증공사. 통계연보. <https://www.khug.or.kr/houstar/web/p01/04/p010401.jsp> (2024년 12월 19일 검색).
통계청. 2023. 2023년 가계금융복지조사. 통계청, 금융감독원, 한국은행.
한국은행. 2023. 금융안정보고서. 서울: 한국은행. <https://www.bok.or.kr/portal/bbs/P0000593/view.do?nttlid=10077961&searchCnd=1&searchKwd=&depth2=200699&depth3=200068&depth=200068&pageUnit=10&pageIndex=1&programType=newsData&menuNo=200068&oldMenuNo=200068> (2024년 12월 18일 검색).
한국프롬테크포럼. 2024. 2024 AVN 백서. 서울: 한국프롬테크포럼.

- 오민준 국토연구원 주택·부동산연구본부 부연구위원(mjoh@krihs.re.kr, 044-960-0388)
- 서진호 국토연구원 주택·부동산연구본부 연구원(joeyseo@krihs.re.kr, 044-960-0159)

※ 이 브리프는 “오민준, 서진호. 2024. 전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향 연구. 세종: 국토연구원” 보고서를 요약 정리한 것임.

※ 이 브리프는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있음.