

전세자금대출 증가에 따른 시장 변화 점검

2022. 04

부동산연구팀장 강민석
연구원 정종훈

1. 전세자금대출 현황
2. 전세시장 변화
3. 전세자금대출 증가와 주택시장 영향
4. 향후 전세자금대출 시장 변화와 정책 제언



[Executive Summary]

배경

- 전세자금대출은 전세가격 상승과 전세자금 관련 지원이 확대되면서 크게 증가
 - 2012년 23조원 규모에 불과했으나, 2016년 이후 가파르게 증가하기 시작했으며, 2021년 말에는 180조원까지 증가

주택시장

영향

- (전세가격 상승) 전세자금대출은 서민 거주 안정으로 위한 주요한 지원수단으로 활용된 반면, 전세가격의 상승에도 영향을 주었을 것으로 판단
 - 전세가격이 높아지면서 임차인의 부담은 증가할 수 밖에 없으나 전세자금대출이 쉬워지면서 부담을 완화시켜 전세가격 상승의 요인으로 작용
 - 전세자금 마련을 위해 대출을 받은 가구 비중은 2012년 5.6%에서 2021년에는 12.2%로 약 3배 증가
 - 전세자금대출이 용이해지면서 임차인들이 더 나은 환경의 임차주택을 구입하는 데는 긍정적인 역할(전세거주자의 거주이전 사유에서 시설이 좋은 집에 거주하기 위해 이전했다는 응답이 크게 증가)
- (보증금 있는 월세 시장 변화) 전세가격이 상승하면서 전세보증금 상승을 감당하지 못해 월세로 전환한 가구가 증가했음을 의미
 - 전국적으로는 2014년을 기점으로 보증금 있는 월세가 전세의 비중을 추월
- (주택매매가격 상승) 전세 수요의 증가는 주택담보대출 규제 강화됨에 따라 전세보증금을 레버리지로 활용하고자 하는 투자수요와 맞물려 주택가격 상승 요인으로 작용
- (갭투자와 고가주택) 전세자금대출은 전세가격 상승에 영향을 미쳐 갭투자에 유리한 환경을 만들었을 뿐 아니라 주택 보유자의 전세거주를 통한 투자수단으로도 작용했을 가능성이 있음

결론

- 전세자금 대출 확대는 서민주거안정이라는 매우 긍정적인 요인이 있음에도 과도한 대출로 인한 유동성 증가, 이에 따른 부작용은 최소화 할 필요가 있음
- 전세자금대출 규제가 아니라 합리적인 대출로 유도한다는 측면에서, 시장의 자율적인 기능을 통해 대출 시장으로 관리하되, 주거취약계층에 대한 지원은 확대
 - 전세자금대출 원리금 상환 유도, DSR에 포함, 취약계층 중심의 공적 보증 등 관련 제도 정비 필요



1. 전세자금대출 현황

■ 현재 전세자금대출은 대부분 보증기관의 보증을 통해 진행

○ 보증서 담보대출로 한도 기준이 높고 금리는 상대적으로 낮음

- (한도) 대부분 상품이 전세 보증금의 80~90%까지 대출을 제공하며, 주택금융공사 보증의 경우 주택가격에 대한 제한 없음(단, 은행 자체적으로 '선순위채권+대출금'이 주택가격 이내인 경우 실행)
- (금리) 전세자금대출은 주택담보대출 및 신용대출보다 대출 금리 낮은 편이며, 전월세전환률(4%대)보다 낮음
- (자격) 다주택 및 고가 1주택, 고소득자 대출 제한 규정이 있으나 예외 사항 존재
 - 규제지역이라도 비아파트 및 3억 이하 아파트 1채를 보유한 가구의 경우 전세자금대출이 가능하며, 서울보증(SGI)의 경우 고소득자 보증 제한이 없음

[표 1] 보증기관별 전세자금대출 비교

보증기관	주택금융공사(HF)	주택도시보증공사(HUG)	서울보증보험(SGI)
상품명	주신보전세자금	안심전세대출	서울보증전세자금
보증금 상한	7억원(지방 5억원)	7억원(지방 5억원)	제한없음
보증 대상	주택 및 주거용 오피스텔 (단독, 다가구 포함)		주택 및 주거용 오피스텔 (단독, 다가구 제외)
대출한도	보증금의 80%	보증금의 80%, 90%	보증금의 80%
무주택자	최대 2억 2,200만원	최대 4억(지방 3.2억)	최대 5억원
1주택자	소득 1억 이하	최대 2억 2,200만원	최대 3억원
	소득 1억 이상	불가	최대 3억원
소득한도	소득 3.5배	소득 무관	소득 10배-기존대출
보증보험료	有(고객 부담)	有(고객 부담)	無(은행부담)
전세자금 반환 보증	불포함	포함(자동 가입)	불포함
한도	주택가격*담보비율-선순위채권 ≥ 대출금담보비율 아파트 100%, 주택 80%	주택가격-선순위채권 ≥ 보증금 (보증금-기간월세)의 80% 또는 90%	(주택가격 80%-선순위채권)과 (보증금의 80%) 중 낮은 금액

주1: 전세대출에서의 주택수는 본인과 배우자가 보유한 전국의 모든 주택

주2: 잔금 전인 분양권, 입주권, 오피스텔, 9월 13일 이전 매매계약된 임대사업자의 임대주택은 무주택 간주

자료: 각 사 홈페이지 및 인터넷 정보 취합

○ 공공재원 전세자금대출은 은행 상품 대비 한도는 낮지만 금리 조건이 유리



- 정부는 서민주거안정을 위한 정책 수단으로 전세자금대출에 대한 금리 인하, 한도 상향, 지원대상 확대 등의 정책을 지속하고 있으며 최근에는 신혼부부, 청년에 대한 지원을 확대

[표 2] 정부/서울시 지원 전세자금대출 요건 비교

구분	버팀목 전세자금				(서울시)신혼부부 임차보증금
	일반	신혼가구 전용	중기 취업/창업 청년	청년 전용	
대상	소득 5천만원 이하	혼인 7년 이내/ 3개월내 결혼 예정자 소득 6천만원 이하	중소/중견기업 재직 창업지원 만34세 이하 소득 5천만원 이하	만 19~34세 이하 소득 5천만원 이하	혼인 7년 이내/ 6개월 내 결혼 예정자) 소득 9.7천만원 이하
임차보증금	수도권 3억원 이하 지방 2억원 이하	좌동	2억원 이하	1억원 이하	7억원 이하
대출한도 (수도권/지방)	보증금 70% 이내 (1.2억원/8천만원)	보증금 80% 이내 (2억원/1.6억원)	보증금 80% 이내 최대 1억원	보증금 80% 이내 최대 7천만원	보증금 90% 이내 최대 2억원
대상주택	85㎡ 이하 주택 주거용 오피스텔	좌동	좌동	좌동	서울 관내 주택 및 주거용 오피스텔
대출금리 (*20.12)	우대금리 후 1~3.9%	우대금리 후 1~3.1%	1.2%	우대금리 후 1.0~3.4%	이자보전 후 1~2.25%
대출기간/ 상환방법	2년(4회연장, 10년) 일시/혼합 상환	2년(4회연장, 10년) 일시/혼합 상환	2년(4회연장, 10년) 일시 상환	2년(4회연장, 10년) 일시/혼합 상환	1년이상 2년내 (최장10년) 일시상환
보증	주금공/도시보증안심	주금공/도시보증안심	주금공/도시보증안심	주금공/도시보증안심	주금공

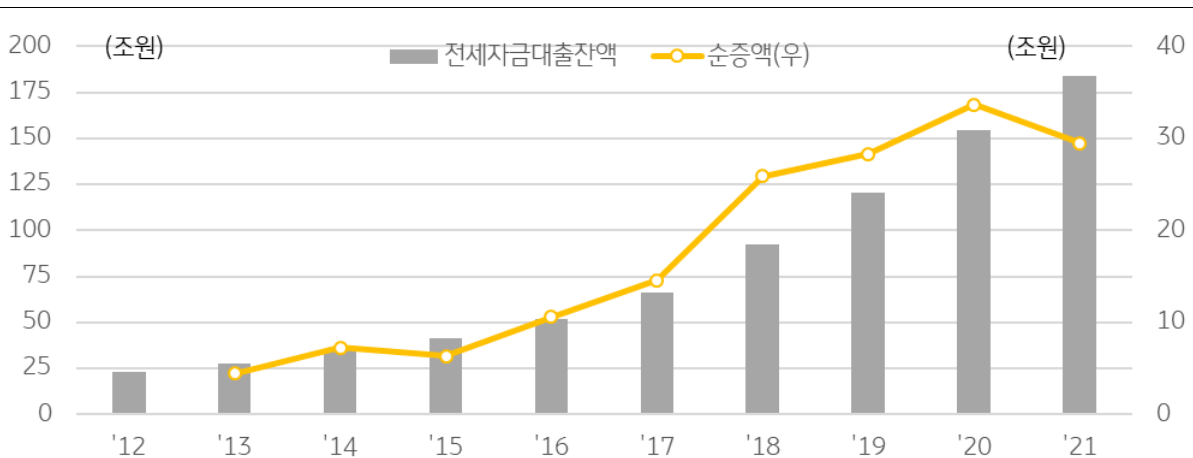
자료: 각 사 홈페이지

■ 전세자금대출은 단기간에 급격하게 증가

○ 전세자금대출 잔액은 2012년 23조원 규모에 불과했으나, 2016년 이후 가파르게 증가

- 2019년 100조원을 넘어섰으며, 2021년 말에는 180조원까지 증가

[그림 1] 전세자금대출 잔액 및 순증액 추이



자료: 한국은행



- 순증액은 2016년에 10조원을 넘어섰으며, 2019년 이후 매년 30조원 내외로 증가

- 전세가격 상승과 전세자금대출 지원이 확대되면서 전세자금대출은 큰 폭으로 증가

- 전세가격이 오르면서 전세자금 대출이 필요 가구와 필요 금액 모두 증가

■ 전세자금대출 관련 제도는 전반적으로 지원 확대 방향으로 변화(주요 대책은 <첨부> 참조)

- 2010년 주거안정차원으로 전세자금대출 지원이 확대되기 시작되었으며, 2013년까지 다양한 지원책이 마련

- 주택금융신용보증기금 보증 상향 및 인정 소득 조건 완화, 한도 확대 및 금리 인하 등

- 전세 대출이 오히려 주택가격 상승을 유발한다는 지적에 따라 고액 대출을 중심으로 지원이 제한되기도 했으나 2015년부터는 민간보증(서울보증) 중심으로 급격하게 전세자금대출이 확대

- 2014년 주택금융신용보증기금은 고액전세자금대출을 중단하고 이후 별도의 전세 대출 지원을 자제함

- 2017년 이후 주택담보대출에 대해서는 규제를 강화한 반면, 전세는 특정계층대상 한도 및 금리 완화를 지속

- 2018년 저금리의 전세자금대출이 주택구입에 활용되는 움직임이 확대되자, 다주택자 및 고액 전세자금대출에 대한 규제 강화해 왔으며 현재까지 규제 기초를 유지 중



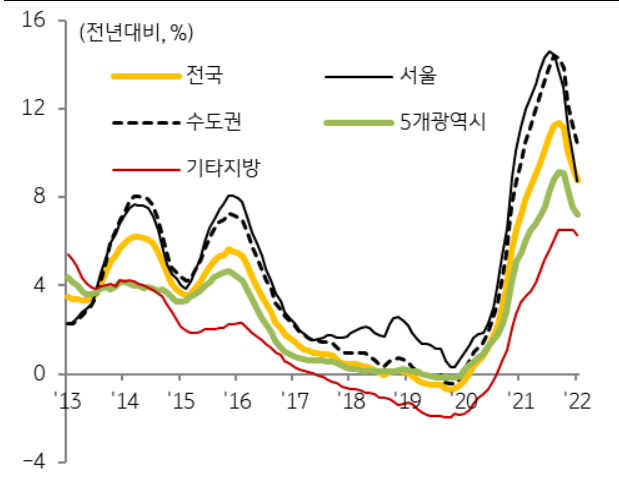
2. 전세시장 변화

■ 주택전세가격은 2020년 이후 큰 폭으로 상승

○ 주택전세가격은 최근 2년간 수도권 아파트 중심으로 높은 상승률 기록

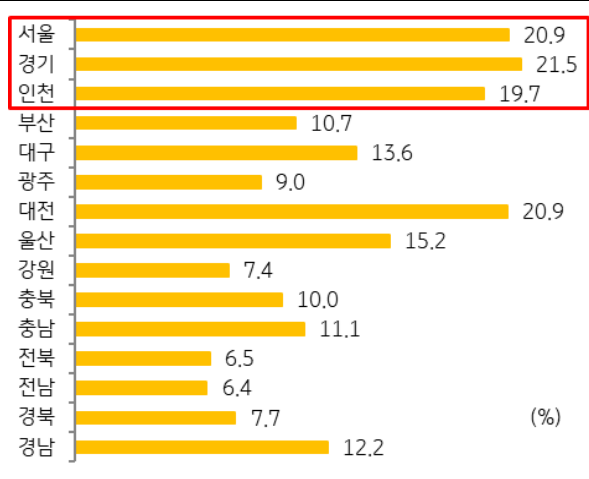
- 전세가격은 2016년 이후 전국적으로 상승폭이 지속적으로 둔화되기 시작하였으며, 2019년에는 처음으로 마이너스(-)를 기록
 - 2019년 전국주택전세가격(-0.5%)은 2004년(-5.0%) 이후 15년만에 처음으로 하락
- 그러나 한해 하락하였을 뿐 이후 전세가격은 상승폭이 크게 확대되면서 임차인의 주거 부담은 크게 증가
 - 2021년 연간 주택전세가격은 9.4% 상승하면서 2011년 이후 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 특히 수도권은 최근 2년간 20% 내외의 높은 상승률 기록
 - 2021년 4분기부터 상승세가 둔화되기 시작하였으나 여전히 상승세가 지속되고 있으며, 상승률도 과거 대비 높은 수준

[그림 2] 주택전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

[그림 3] 지역별 주택전세가격 변동률(최근 2년)



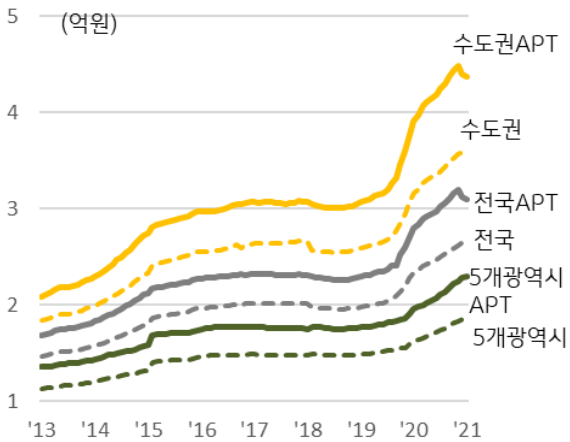
자료: KB국민은행

○ 전세 중위가격은 2013년 말에는 1.4억(아파트 1.6억원) 수준이었으나 2016년 말에는 2.0억 원(아파트 2.3억원), 2021년 말에는 2.6억원(아파트 3.1억원)까지 상승

- 서울의 경우 2013년 2.3억원(아파트 2.6억원)에서 2021년에는 4.7억원(아파트 6.1억원)까지 상승

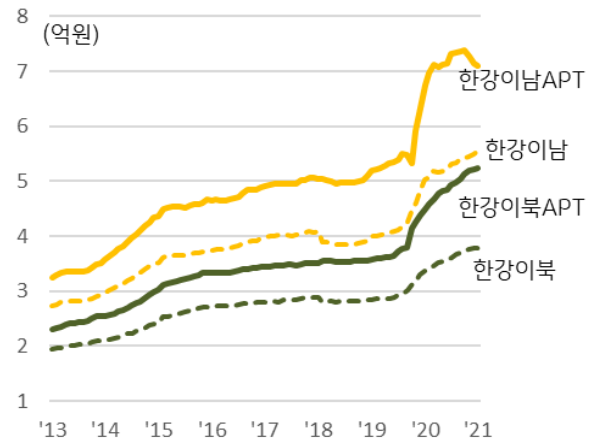


[그림 4] 전세 중위가격 추이(전국)



자료: KB국민은행

[그림 5] 전세 중위가격 추이(서울)



자료: KB국민은행

■ 임차시장 구조 변화: 보증금 있는 월세 비중의 증가

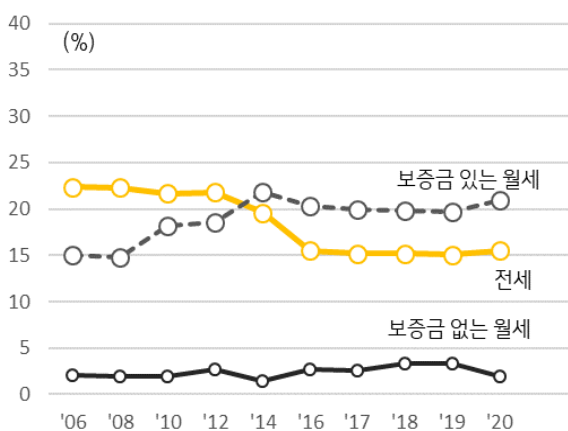
○ 전세가가격이 상승하면서 보증금 있는 월세의 비중이 크게 상승

- 전국적으로는 2014년을 기점으로 보증금 있는 월세가 전세의 비중을 추월
- 서울의 경우 2020년부터 전세가가격이 급등하면서 보증금 있는 월세가 전세의 비중을 추월

○ 순수 전세가구의 비중은 2014년부터 20%를 하회하며, 보증금 있는 월세보다 비중이 낮아짐

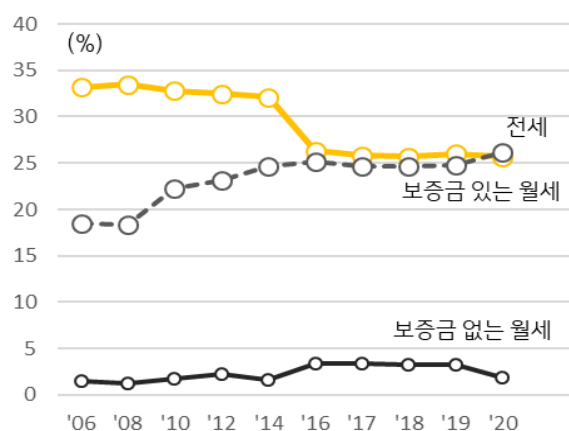
- 서울의 경우 2014년까지 30%를 상회하던 전세의 비중이 2016년부터 크게 낮아지며, 보증금 있는 월세와 비슷한 비중을 유지

[그림 6] 임차시장 구조 변화(전국)



자료: 인구주택총조사 각 년도

[그림 7] 임차시장 구조 변화(서울)



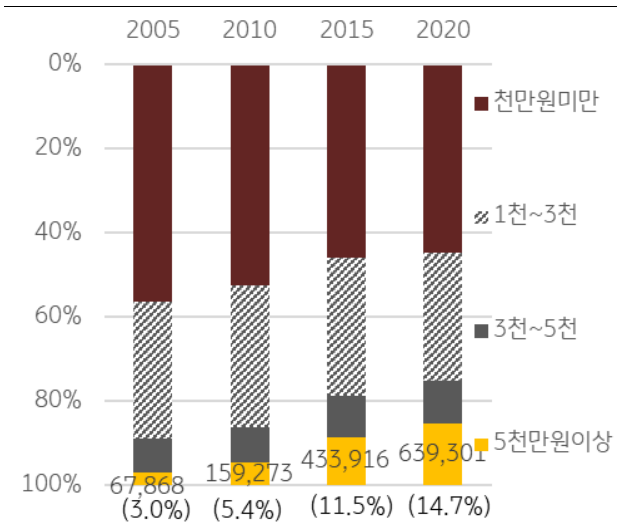
자료: 인구주택총조사 각 년도



○ 보증금 있는 월세의 증가는 월세를 선호하는 임대인 증가와 높아진 전세 보증금 감당이 어려워진 임차인의 니즈가 일치하면서 증가

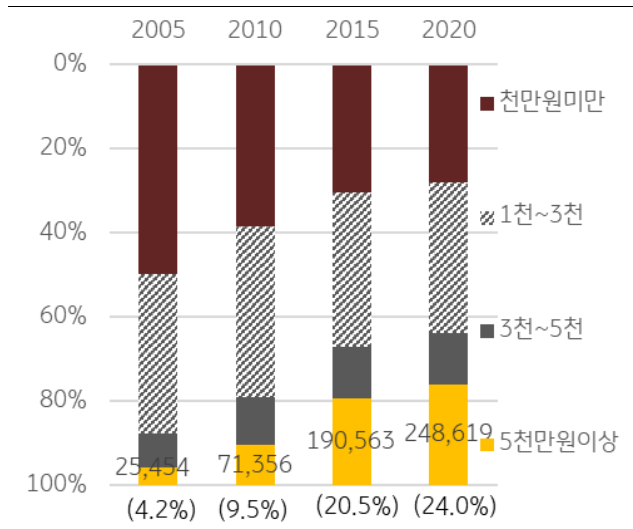
- 보증금 있는 월세 가구 중 보증금 규모가 5천만원 이상인 가구는 2010년 약 16만 가구에서 2020년에는 약 64만 가구로 4배 증가
 - 특히 서울 APT의 경우 2020년 보증금 5천만원 이상 가구의 비중이 24.0%로 증가
- 전세가격이 상승하면서 보증금 규모가 크게 증가하였으며, 전세자금대출에도 불구하고 전세 보증금 상승을 감당하지 못해 보증금 있는 월세로 전환한 가구가 증가했다고 볼 수 있음

[그림 8] 임차시장 구조 변화(전국 주택)



주: ()는 5천만원 이상 비중
자료: 인구주택총조사 각 년도

[그림 9] 임차시장 구조 변화(서울 APT)



주: ()는 5천만원 이상 비중
자료: 인구주택총조사 각 년도

■ 소득 상위 계층의 전세가격이 더 큰 폭으로 상승

○ 소득분위별로 보면 소득 상위 가구의 매매 및 전세가격이 좀 더 가파르게 상승

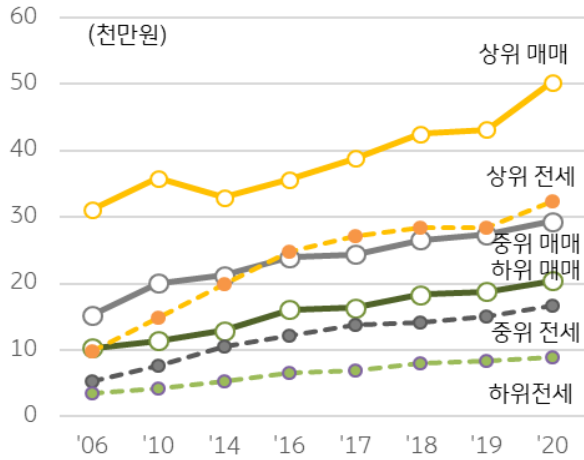
- 2019년까지 소득 상위 가구의 매매 및 전세가격 상승률은 중·하위 가구에 비해 낮거나 크게 높지 않았으나, 2020년에는 매매와 전세 모두 소득 상위 가구에서 큰 폭으로 상승

○ 소득 상위 가구의 전세가격은 전세자금대출이 증가한 2016년부터 소득 중·하위 주택가격을 상회하기 시작

- 전세자금대출의 경우 주로 서민들을 위해 활용됨에도 불구하고 전세자금 마련을 위한 대출 활용 가구의 비중은 소득 상위 가구(4~5분위)에서도 크게 상승

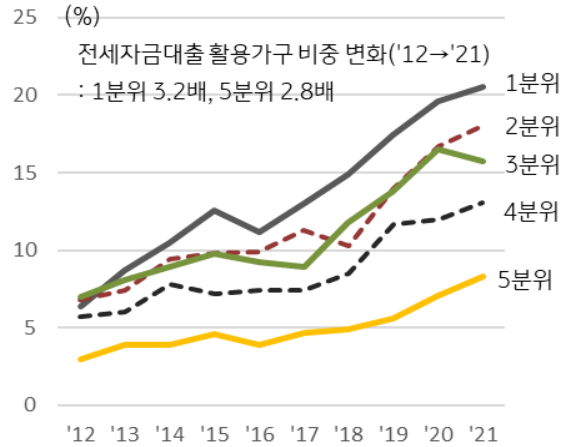


[그림 10] 소득분위별 주택가격 추이



자료: 주거실태조사

[그림 11] 소득분위별 전세자금 마련을 위한 대출 가구



자료: 가계금융복지조사

■ 전세거래량은 지속적으로 증가

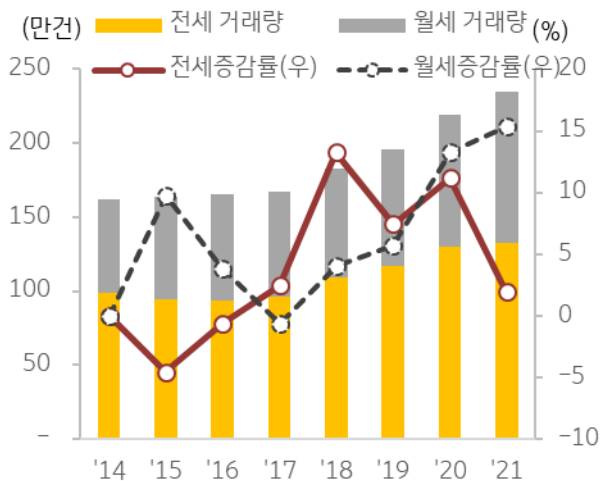
○ 전세 거래량은 2018년을 기점으로 큰 폭으로 증가

- 전세거래량은 2017년까지는 9만호 수준에서, 2018년 10만건을 넘어섬

○ 전세거래량은 2018년 이후 지속적으로 증가되어 왔으나 2019년 이후 증가세는 다소 둔화

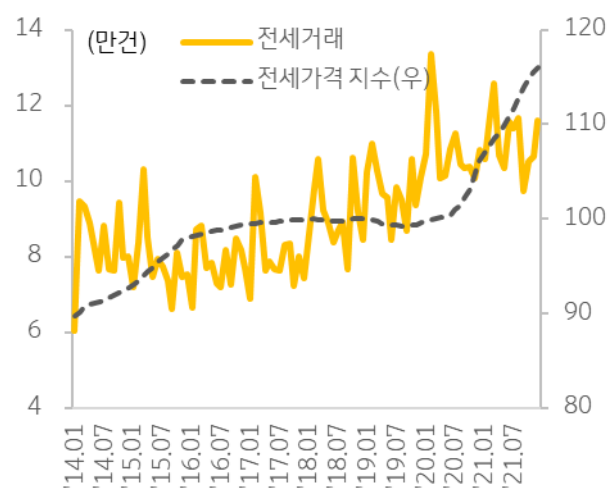
- 전세 거래량 증가세는 2018년 이후 다소 둔화되고 있어, 증가세가 지속되고 있는 월세 거래량과 대비¹

[그림 12] 전월세 거래량 추이



자료: 한국부동산원

[그림 13] 전세 거래량 및 전세가격 추이



자료: 한국부동산원

¹ 월세금 규모와 상관없이 구분되므로, 전세의 일부만을 월세로 전환하는 경우(반전세)도 월세에 포함

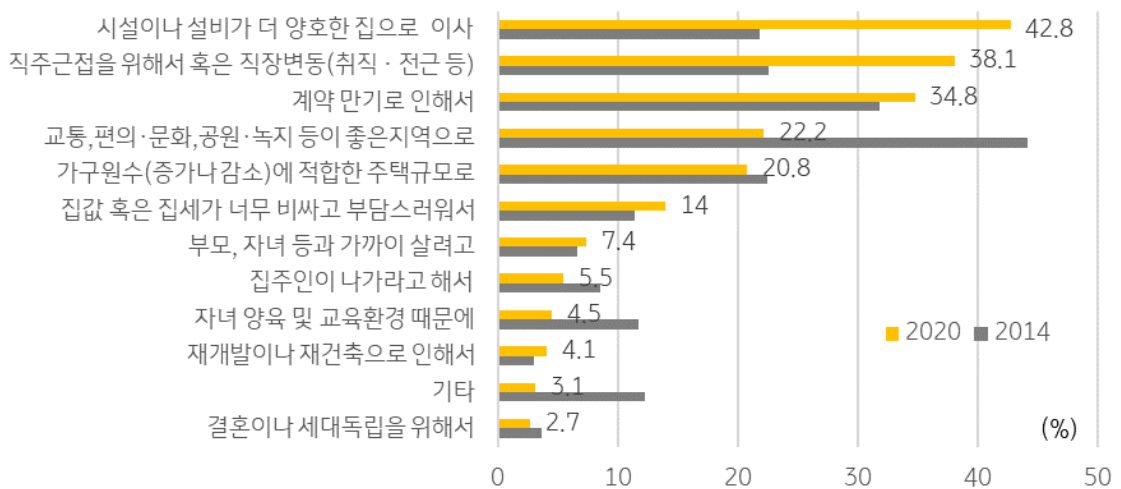


- 신규 입주물량이 2018년 역대 최저치를 기록하는 등 크게 증가한 것이 전세거래 증가에 영향
 - 상대적으로 재고주택의 경우 재계약 시 신고를 하지 않는 경우가 많아 신규 물량 증가분이 거래량 변화에 미치는 영향이 과도하게 반영되었을 수 있음²

■ 직주근접, 교통 등 생활 편의 중심에서 양질의 주택으로 이전 사유 변화

- 전세거주자의 거주이전 사유의 변화를 보면 과거 대비 시설이 좋은 집에 거주하기 위해 이전했다는 응답이 크게 증가
 - 시설이나 설비가 양호한 집으로 이사했다는 응답자가 42.8%로 2014년 조사(21.8%)대비 약 2배 증가
- 새집 선호 현상이 반영되면서 편의시설이나 직주근접보다 거주하는 주택의 품질이 거주이전의 가장 중요한 가치로 부상

[그림 14] 전세거주자의 거주 이전 사유 변화(복수 응답)



자료: 주거실태조사 각 년도

3. 전세자금대출 증가와 주택시장 영향

■ 전세가격 상승의 요인으로 작용

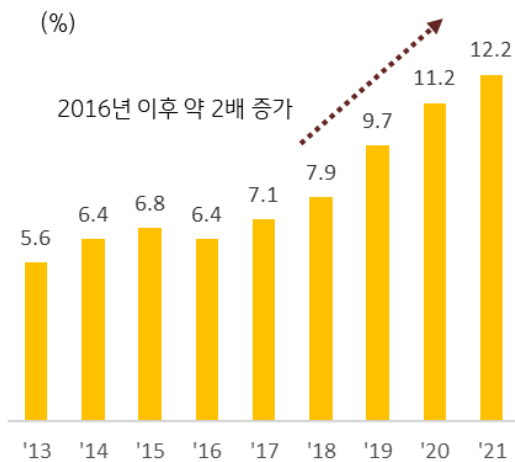
- 전세자금대출은 서민 거주 안정을 위한 주요한 지원수단으로 활용된 반면, 전세가격의 상승에도 영향을 주었을 것으로 판단

² 2021년 6월부터 전월세신고제가 시행되었으며, 향후 신규물량 증가에 따른 영향은 다소 희석될 것으로 판단됨



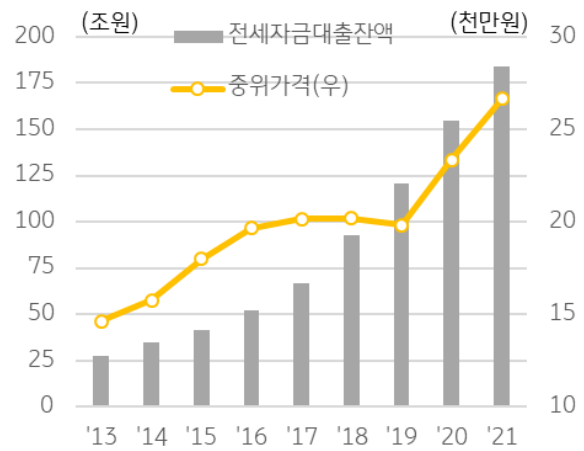
- 전세가격이 높아지면서 임차인의 부담은 증가할 수 밖에 없으나 전세자금대출로 인한 임차인의 대출 부담을 완화시켜 전세가격 상승의 요인으로 작용
 - 낮은 전세자금대출 금리와 한도 확대는 월세 거주자의 전세 수요 전환 및 보다 나은 곳으로 이동을 희망하는 전세거주자의 자금 조달 수단으로 활용
- 전세자금 마련을 위해 대출을 받은 가구 비중은 2013년 5.6%에서 2021년에는 12.2%로 약 2배 이상 증가했으며, 특히 2016년을 기점으로 가파르게 증가

[그림 15] 전세자금마련을 위한 대출 활용 가구 비중



자료: 가계금융복지조사

[그림 16] 전세자금대출과 중위가격 추이



자료: 한국은행, KB국민은행

- 전세자금대출 많지 않던 시기에도 전세가격 상승률은 높았으나 전세자금대출이 쉬워지면서 상승폭을 더욱 키웠을 것으로 판단
- 또한, 시설이 더 좋은 집, 직주근접을 위해 이동한 경우 임차비용에 대한 부담이 더 커질 수 있음에도 전세자금대출이 지원되면서 주거 이전에 도움이 되었을 것으로 판단([그림 14] 참조)
 - 이는 임차인들의 더 나은 거주 여건을 제공했다는 점에서 긍정적이거나 가계 경제 여건 대비 과수요를 유발했을 가능성도 존재

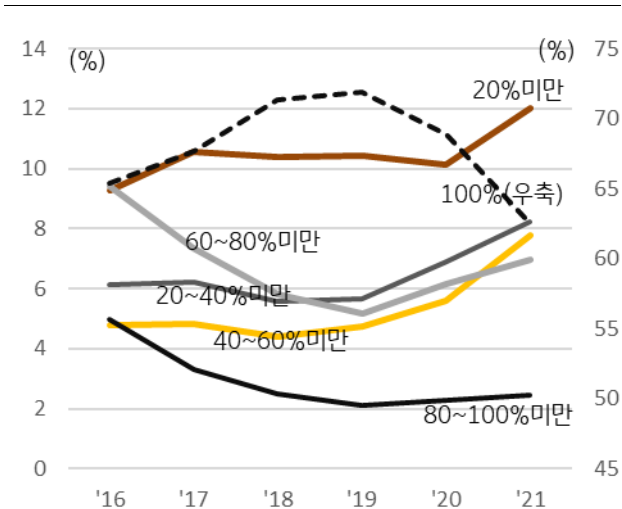
■ 전세가격 상승기에 보증금 있는 월세시장으로의 변화에 영향

- 임차인이 전세자금대출을 활용해 전세보증금을 높이면서 보증금 있는 월세로의 전환이 지연되었을 가능성이 있음
 - 전세보증금 비율별 전세거래량 추이를 보면 순수전세(보증금 100%)의 비중은 2019년까지 상승하다 이후 감소세



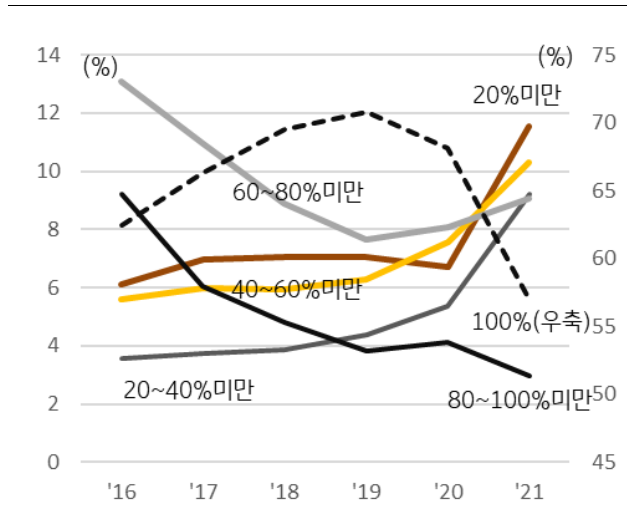
- 특히 전세가격 대비 전세 보증금 비중이 80~100%인 거래보다 80%미만인 거래의 비중이 높게 나타나고 있음
- 이는 전세가격 상승폭이 커 월세로 전환하는 금액이 상당히 높았다는 것을 의미
- ※ [그림 6~7]은 점유 기준이며, [그림 17~18]은 거래량 기준으로 순수 전세 비중의 차이가 있음

[그림 17] 서울 보증금/전세가격 비율별 거래 비중



주: 보증금/전세가격=전세보증금을 전세가격으로 나눈 비율
 자료: 국토교통부 실거래량 분석

[그림 18] 서울 보증금/전세가격 비율별 거래 비중 (전세가격 5분위 주택)

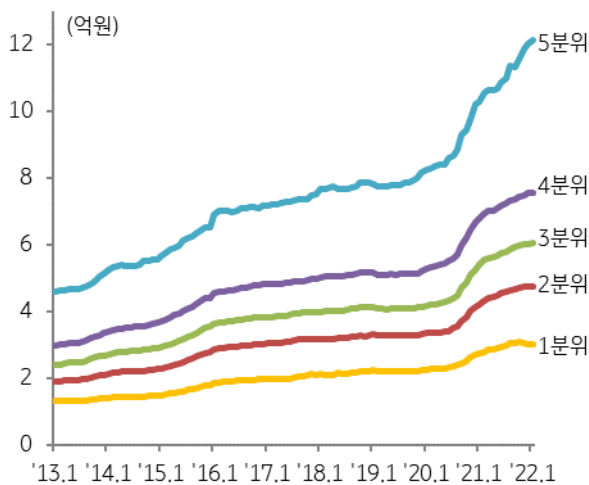


주: 5분위는 전세가격 상위 20%를 의미
 자료: 국토교통부 실거래량 분석

- 순수전세의 비중이 감소하고 보증금의 일부를 월세로 전환하는 현상은 전세가격 기준 5분위에서 더욱 두드러지게 나타남
 - 서울 임대차 거래에서 상위 5분위 전세주택의 경우 순수전세거래의 감소가 더욱 빠르게 나타나고 있으며 보증금 40%인 거래의 비중이 가파르게 증가
 - 전세자금대출은 소득 하위 계층에 좀 더 대출 여건이 유리하나 소득 중·상위 계층에도 영향
 - 일반적으로 HUG와 HF의 전세자금대출은 보증금 상한(2021년 기준 수도권 5억원, 지방 4억원)이 존재해 주로 소득 하위 계층이 이용하였으나, 소득 중·상위(소득 1억 이하) 계층의 경우에도 규제가 덜하고 상대적으로 금리가 저렴한 HUG와 HF의 상품을 활용하기 위해 반전세 계약을 체결했을 가능성도 존재
 - SGI 상품의 경우 보증금의 제한이 없으나 보증한도의 제한은 있으며, 보증한도도 HUG와 큰 차이가 나지 않아(무주택자 SGI 최대 5억원, HUG 4억원) 상황에 따라 보증금을 낮춰(반전세) HUG 상품 이용 가능

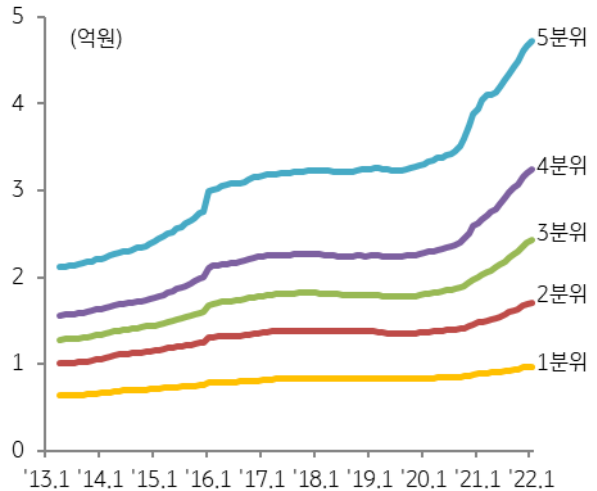


[그림 19] 5분위 평균전세 아파트가격 추이(서울)



자료: KB국민은행

[그림 20] 5분위 평균전세 아파트가격 추이(6개광역시)



자료: KB국민은행

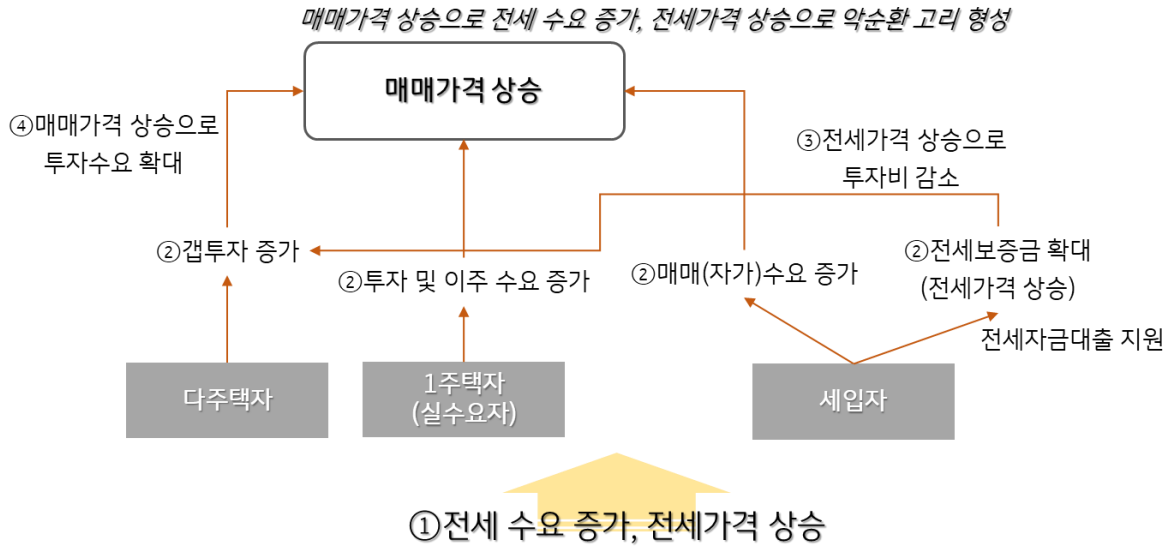
- 전세자금대출은 전세가격 상승에 임차인이 대응하는 주요한 수단이었으나 최근 전세가격이 급격하게 상승하면서, 이러한 구조의 유지가 다소 어려워진 것으로 보임
 - 전세자금대출은 저금리로 비교적 대출이 용이했으나 최근 전세가격, 소득, 주택보유 여부 등 규제가 더해진데다, 기본적으로 대출금액의 상한으로 인해 지속적으로 높아진 전세가격에 대응하는데는 한계가 있음

■ 매매가격 상승에도 영향을 미쳤을 것으로 판단

- 다주택자와 고가 주택 규제가 없었던 2018년 이전에는 전세자금대출이 주택구입을 위한 자금으로 활용되며 매수 수요를 자극하기도함
 - 2016년에서 2018년까지 전세가격이 안정적인 흐름을 보였음에도 전세자금대출이 크게 증가하였으며 주택담보대출 증가세가 둔화된 시기 전세자금대출이 크게 증가
- 전세 수요의 증가는 주택담보대출 규제 강화됨에 따라 전세보증금을 레버리지로 활용하고자 하는 투자수요와 맞물려 주택가격 상승 요인으로 작용
 - 다주택자의 경우 매매가격과 전세가격이 근접하면서 갭투자에 유리해지며, 실수요자 역시 갈아타기 수요 및 투자 관점의 주택구입이 가능해져 주택구입 니즈가 증대
 - 임차인의 경우 전세보증금 마련이 어려워지나 전세자금대출이 지원될 경우 보증금을 높일 여력이 존재하며, 또 한편으로 높아진 전세가격으로 인해 매매수요 전환 가구 증가



[그림 21] 전세자금대출 증가와 주택매매가격 상승 구조



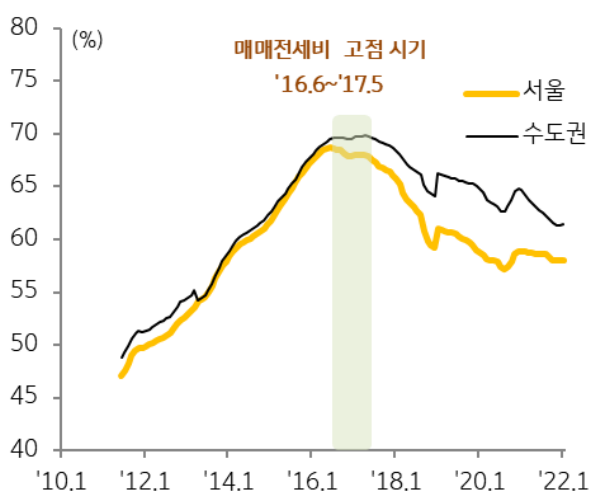
자료: KB경영연구소

■ 갭투자 및 고가주택 영향

○ 전세자금대출은 전세가격 상승에 영향을 줄 뿐 아니라 주택 보유자의 전세거주를 통한 투자수단으로도 작용했을 가능성이 있음.

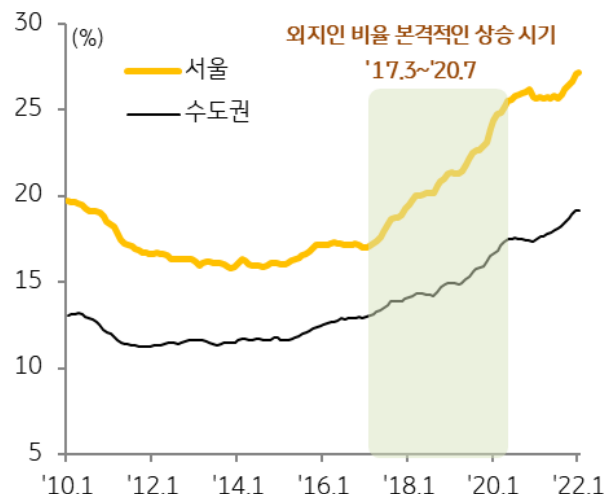
- 갭투자는 2015년 수도권 주택가격이 상승하면서 본격적으로 부각되었으며, 매매가격대비 전세가격이 높았던 2016년~2017년을 전후로 투자에 유리한 환경이 조성
- 외지인 투자비중은 주택경기 호조세의 영향으로 2017년부터 지속적으로 상승

[그림 22] 매매전세비 추이



자료: KB국민은행

[그림 23] 외지인 주택구입 비중 추이



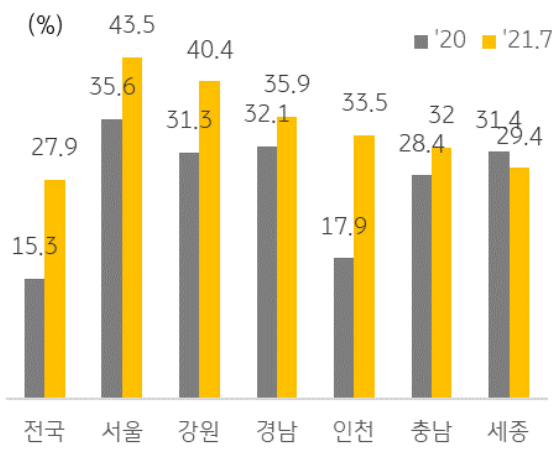
자료: 한국부동산원



전세자금대출 증가에 따른 시장 변화 점검

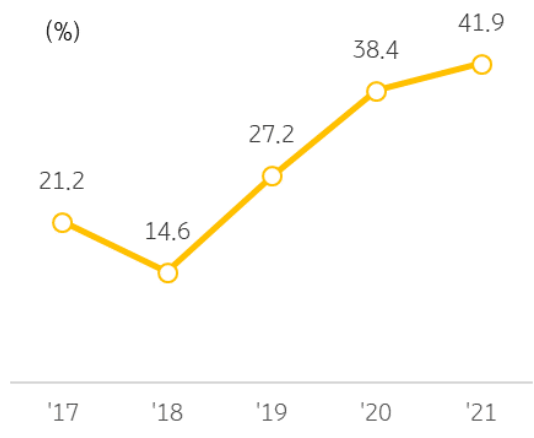
- 전세자금대출로 인한 전세가격의 상승은 갭투자에 유리한 환경 제공
 - 전세자금대출은 주택담보대출에 비해 상대적으로 규제가 크지 않아 고가의 전세주택에 대해서도 적극적으로 활용 가능
 - 주택담보대출의 경우 9억 이하 금액에 대해서는 40%, 9~15억 금액에 대해서는 20%의 LTV가 적용되었으며, 15억 초과 주택에 대해서는 대출이 금지되는 반면, 전세자금대출의 경우(SGI 기준) 15억 초과 주택에도 최대 5억원까지 대출 활용 가능
- 규제 이전에는 전세에 거주하면서 투자하는 형태로 시장에 영향
 - 규제로 인해 투자 형태에는 다소 차이가 있을 수 있으나 다주택자 또는 1주택자가 전세에 거주하면서 전세자금대출을 통해 투자여력 확보 가능
 - 또한 고가주택에 대해 전세대출과 반전세를 활용할 경우 필요 자기자본 최소화 가능
 - 지난 몇 년간 이어진 주택가격의 높은 상승세에 따라 고가주택의 전세자금대출 등 자기자본 최소화를 통해 발생한 고액의 유동자금은 갭투자 형태로 주택시장에 다시 유입되었을 가능성이 높음

[그림 24] 서울아파트 갭투자 비율



주: 갭투자=자금조달계획서 제출 물건 중 보증금 승계 물건
 자료: 더불어민주당 강준현 의원실

[그림 25] 서울아파트 갭투자 비율 추이



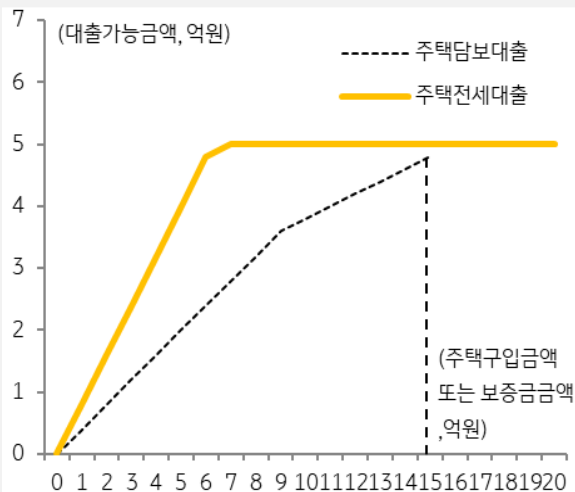
자료: 국민의 힘 김상훈의원실



<참고> 무주택자의 전세자금대출을 활용한 갭투자

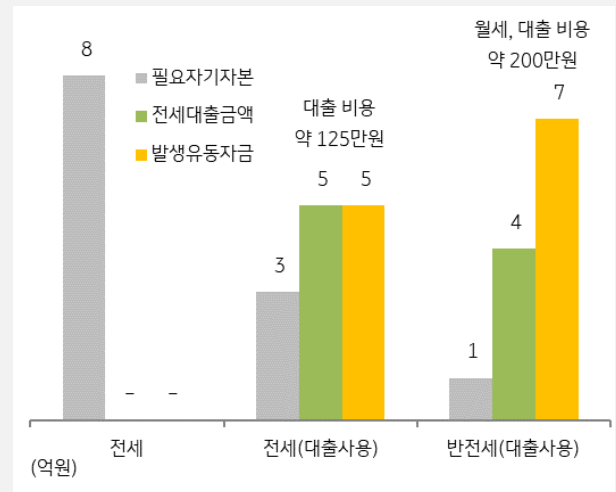
- 무주택자가 8억원의 전세계약 시 전세대출을 활용할 경우 필요자기자본은 절반 미만(8억원→3억원)으로 감소해 유동자금 5억원 발생하며, 반전세와 전세대출을 동시에 활용할 경우 필요자금은 1/8 수준(1억원)까지 감소하며 유동자금 7억원 발생
 - 5억원의 유동자금을 확보하는데는 연 3,000만원(대출이자 3% 가정), 7억원의 유동자금을 확보하는데는 연 4800만원(대출이자 3%, 전월세 전환율 4% 가정)의 비용이 발생할 것으로 예상
- 일반적으로 주택에 투자하는 기간을 평균 2년으로 가정하였을 경우 5억원으로 2년간 6,000만원, 7억원으로 9,600만원의 비용을 초과하는 수익이 발생할 것으로 예상되는 경우 투자자는 투자 결정할 가능성이 높음
 - 전세대출 규제 이전인 2019년 11월 기준 서울 고가주택(5분위)의 평균전세가격은 약 8억원, 당시 서울 아파트 매매전세비 57.2%를 적용할 경우 5~7억원으로 갭투자 가능한 주택가격은 약 8~12억원
 - 당시 서울 아파트 4분위 평균매매가격은 약 10억원으로 서울의 상위 20%를 제외하고는 충분히 재투자가 가능한 금액으로 주택시장에 대한 기대감이 여전한 상황에서 전세자금대출을 활용한 주택 투자에 일부 영향을 주었을 것으로 판단

[그림 26] 주택담보대출, 주택전세대출 가능금액



자료: KB경영연구소

[그림 27] 거래 유형별 필요 자기자본 금액



주1: 전세 8억원, 반전세 보증금 5억원 가정

주2: 전세대출 3%, 전월세전환율 4% 가정

자료: KB경영연구소



- 고가주택에 대한 전세대출은 주택담보대출 제한 효과를 상쇄시켜 매매수요가 지속 가능할 수 있도록 일부 영향
 - 15억 초과 주택을 실거주를 위해 매매하는 경우 자기자본 100%가 필요하지만, 전세를 포함하여 갭투자 형태로 주택을 구매하는 경우 필요한 자기자본은 절반 이하로 감소(서울의 매매 전세비 50~60% 수준)
 - 15억 초과 주택의 경우 LTV가 0%로 적용되나, 전세보증금을 활용한 주택매매거래에서는 오히려 50% 이상의 레버리지를 활용하게 되면서 오히려 투자에 용이한 부분 존재
 - 규제이전에는 전세에 거주하면서 전세대출을 활용하고 고가주택은 갭투자를 통해 매입

[표 3] 전세자금대출 관련 규제 강화

2018.9.13	<ul style="list-style-type: none"> • 유주택자 전세자금대출에 대한 공적 보증 제한 - 다주택자와 1주택자(부부합산 소득 1억원 초과) 대상
2019.10.1	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택자라도 시가 9억원 초과시 전세자금대출 공적 보증 제한
2019.12.16	<ul style="list-style-type: none"> • 시가 9억원 초과 주택보유 시 공적보증 제한을 사적보증(서울보증)으로 확대 • 시가 9억원 초과 주택 매입 또는 2주택 보유 시 전세대출 회수
2020.6.17	<ul style="list-style-type: none"> • 주택보유자 전세대출 억제 - 전세대출 받은 후 투기지역 또는 투기과열지구에서 시가 3억원 초과 주택 구매 시 보증 금지 및 기존 대출 회수 • 주택도시보증공사 1주택자 전세대출보증한도를 2억원으로 인하 - 주택도시보증공사: 수도권 4억원, 지방 3.2억원→2억원
2021.10.26	<ul style="list-style-type: none"> • 전세대출의 분할상환 유도 및 인센티브를 확대(2022년 1월부터), • 분할상환 우수 금융회사에 정책모기지 배정 우대

자료: 보도자료 정리

4. 향후 전세자금대출 시장 변화와 정책 제언

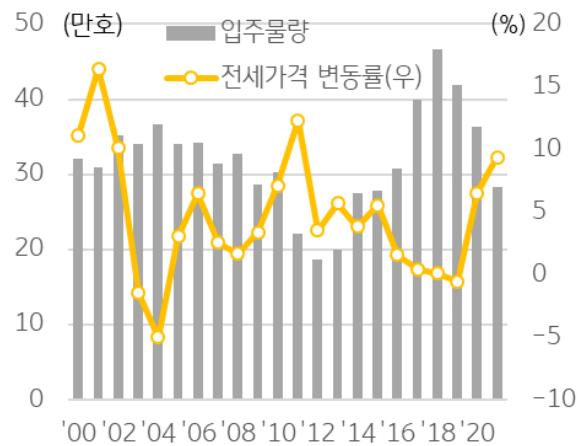
■ 전세자금대출이 증가하면서 다양한 형태로 주택시장에 영향

- 전세자금대출은 2010년대 초반부터 전세자금 급등과 서민주거안정을 위한 전세자금대출 지원이 강화되면서 급격하게 증가
 - 전세자금대출이 확대되면서 임차시장 뿐 아니라 매매시장에도 전반적으로 영향
- 전세자금대출이 증가한 기간 동안 전세 중위가격 상승, 보증금 있는 월세 증가, 전세 거래량 증가, 주택 매매가격 상승 등 주택시장 관련 지표들은 상당히 변화



- 전세 시장에 영향을 미치는 데에는 다양한 변수가 존재하며, 전세자금대출 증가로 인한 시장의 변화로 단정짓기는 어려움
- 특히, 전세가격의 경우 입주물량 등 공급이 가장 큰 영향을 미친다고 할 수 있음
- 그러나 앞서 언급한 바와 같이 전세자금대출의 증가로 인해 임차시장에 다양한 형태로 영향을 미쳤다고 볼 수 있음

[그림 28] 입주물량과 전세가격 변동률 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

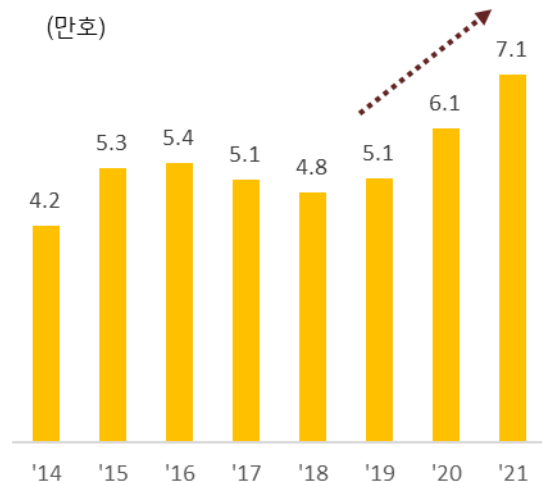
■ 전세자금대출 증가세는 지속되나 증가율은 둔화 가능성 존재

- 전세자금대출은 규제의 직접적인 영향을 받는 주택담보대출과는 달리 정책적 영향이 상대적으로 적은 편
 - 전세는 여전히 무주택자들이 가장 선호하는 주거형태로 규제에 한계가 있어 향후 지속적으로 증가할 가능성이 큰 시장

○ 그러나, 최근의 정부 규제 변화, 대출금리 상승, 주택시장 조정 가능성 등을 고려하면 증가 폭은 둔화될 가능성이 있음

- 임대차보호법 시행으로 거래가 감소한 데다 높은 전세가격에 대한 부담으로 반전세, 준전세 형태 등 월세 형태의 변화가 지속되고 있음
- 임대인의 경우 주택가격이 안정화될 경우 갭투자에 대한 니즈가 감소하고, 전월세전환율 하락으로 임대수입에 대한 장점이 줄어들었다면 증가세는 둔화될 것으로 전망됨.

[그림 29] 서울시 월세 포함 아파트 매매거래 건수

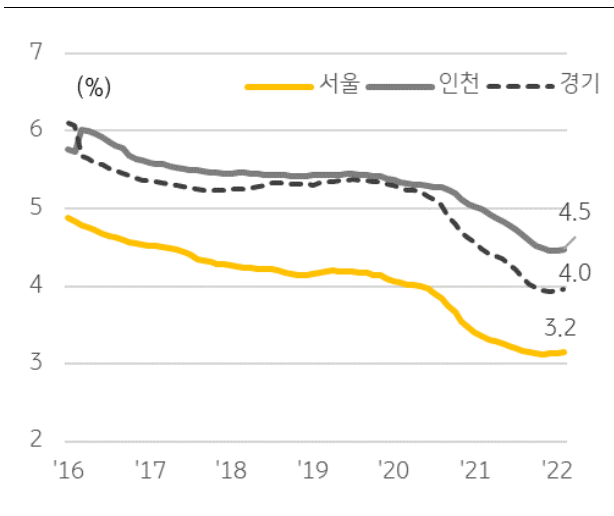


자료: 서울부동산정보광장(비즈니스위치 재인용)



- 임차인의 경우, 대출금리 상승으로 전월세전환율과의 격차가 줄어들면 전세 선호도 다소 축소 가능성이 있음³
 - 전월세전환율은 2016년 5~6% 수준(수도권 기준)에서 3.5~4.5%수준으로 지속적으로 낮아지고 있는 반면, 기준금리 인상 등으로 전세자금대출 금리는 높아지면서 전월세전환율과 전세자금대출과의 갭이 거의 사라짐
 - 주요은행의 전세자금대출은 평균 4%에 근접하고 있으며 최고금리는 5%에 근접

[그림 30] 전월세 전환율 추이



자료: KB국민은행

[표 4] 주요 은행 전세자금대출(3.15일 기준)

금융 회사	상품명	최저	최고	전월 평균
국민	KB주택전세자금대출	3.51%	4.71%	3.97%
신한	신한전세대출	3.54%	4.14%	3.92%
하나	하나전세금안심대출	3.82%	4.92%	3.70%
우리	우리전세론	4.01%	4.01%	3.69%
농협	NH전세대출	3.19%	4.19%	3.82%
카카오	전월세보증금 대출	3.13%	3.13%	3.17%

자료: 금융감독원

■ 전세자금대출은 서민에게 매우 유용한 대출 수단이나 합리적인 수준의 관리 필요

- 지난해 전세자금 총량규제 시 시장의 영향에서 보듯이 전세자금 대출은 서민의 주거안정에 매우 필요한 대출
 - 자가와 달리 전세의 경우 서민주거 지원과 주거안정 차원에서 중요한 역할을 담당
- 다만 과도한 대출로 인한 유동성 증가, 이에 따른 부작용은 최소화 할 필요가 있음.
 - 주택매매가격 상승으로 인한 이슈가 지속적으로 부각되면서 주택담보대출에 대한 규제는 해외와 비교해도 상당한 강력한 편이나, 전세자금 대출은 과도한 면이 있음
 - 전세자금대출 보증은 주거취약계층에 대해 많은 혜택을 주고 중위소득 이상의 경우 시장의 논리에 맡기는 것이 바람직

³ 전월세전환율이 금리보다 높으면 월세보다 전세로 거주할 때 주거 비용이 더 낮아 임차인의 전세 선호가 높아짐



- 전세자금대출 확대에 따른 유동성 확대는 장기적으로 주택경기 안정에는 부정적인 영향을 미칠 수 있어, 관리가 필요한 시장

○ 전세자금대출로 인한 과도한 유동성 억제를 위해 전세자금에 대한 정책 조정이 필요

- [전세자금 대출 제한 조건 신설] 주택가격 하락 시 전세보증금 손실 방지를 위해 매매전세비가 일정 수준 이상(70% 또는 80%)인 경우, 전세자금대출 취급을 제한
 - 매매전세비가 80%를 넘어서는 경우 일정부분 월세로 전환하면, 전세자금 대출은 가능
 - 세입자의 리스크 관리를 위해서 매매가 대비 과도한 전세보증금은 지양할 필요
- [전세자금대출 원리금 상환 유도] 과도한 시중 유동성을 회수하기 위해 차주들에게 원리금 상환을 유도하고, 소득공제를 제공 등 유인책 마련
- [전세자금대출 DSR 산정에 포함] 전세자금대출 증가에 따른 유동성 증가가 주택가격에 미치는 영향을 축소하기 위해 전세자금대출을 DSR 산정에 포함
 - LTV 규제는 완화하고 DSR중심의 대출 규제에 전환하는 것이 바람직
- [전세자금대출 보증, 청년·서민·취약계층 중심으로 지원] 전세자금대출 보증의 영향으로 금융기관이 위험에 대한 부담없이 대출을 빠르게 늘리고 있는 상황을 개선하기 위해, 전세자금 대출 보증을 청년·서민 등 주거취약계층에 한정하되 혜택은 확대

<부동산연구팀장 강민석(mskang@kbf.com) ☎2073-5721>

<연구원 정종훈(h501668@kbf.com) ☎2073-5789>



<참고> 전세자금 관련 정부 정책 연혁

연도	대책명	세부 내용
2009.8.23	전월세 지원 방안	<ul style="list-style-type: none"> 전세비 부담완화를 위해 주택기금에서 저리(2%~4.5%)로 지원하는 전세자금 지원규모 2009년 4.2조원→5조원으로 확대 향후 1년간 한시적으로 주택금융공사(주택신용보증기금)의 전세대출보증한도 확대(당초 1억원→2억원)
2010.8.29	실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안	<ul style="list-style-type: none"> 주택기금의 서민·저소득층에 대한 전세자금 지원 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 수도권과밀억제권역의 저소득 가구에 대한 전세자금대출 한도 확대(4,900만원 → 5,600만원(3자녀이상 6,300만원)): 85㎡이하, 보증금 8천만원 이하 - 근로자·서민 전세자금대출 기간 연장 시 가산금리 인하(0.5%→0.25%p): 85㎡ 이하, 연소득 3천만원 이하, 대출한도 6천만원 주택신용보증기금의 전세자금대출 보증한도 확대(70%→80%): 연소득 5천만원 이하 세대 전세금 반환자금 대출 보증 지원: 전세기간 만료 시 임대인이 반환할 전세자금 부족자금 대출에 주신보 보증: 9억원 이하 주택, 주택당 5천만원
2011.1.13	전월세시장 안정방안	<ul style="list-style-type: none"> 주택기금의 서민 전세자금대출 조건 중 “6개월 이상 무주택조건”폐지 자금수요를 보아가며 금년도 지원규모 확대(5.7조원→6.8조원)
2011.2.11	전세안정화 후속방안	<ul style="list-style-type: none"> 연소득 3천만원 이하 무주택 세대주 호당 지원한도 6천만원→8천만원 확대, 금리 연4.5%→4.0% 인하 저소득가구 전세자금 수도권 과밀억제권역내 전세보증금 8천만원→1억원 이하로 확대 전세자금대출 규모 ‘10년 5.8조원→’11년 7조원으로 확대
2011.8.18	전세 안정화 대책	<ul style="list-style-type: none"> 전월세 소득 공제 대상 확대 (연소득 3천만원→5천만원 이하) 저소득가구(최저 생계비 2배 이내) 보증한도 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 수도권(과밀억제권역 제외) 및 지방광역시의 경우 5천만원→6천만원 - 서민(연소득 3천만원 이하)의 경우 상환기간도 연장: 최장 6년 → 8년
2011.12.7	주택시장 정상화 및 서민주거안정	<ul style="list-style-type: none"> 전월세 소득공제 적용대상 확대 주거용 오피스텔 세입자 전세자금 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 주택기금에서 저리(2%~4%) 전세자금 지원
2013.4.1	주택시장 정상화 대책	<ul style="list-style-type: none"> 주택기금의 전세자금 지원 확대 <ul style="list-style-type: none"> - 소득요건 상향(부부합산 4천만원→4.5천만원), 대출한도 확대(수도권 8천만원 →1억원), 지원금리 하향조정(3.7%→3.5%)하고, 전세금 증액분에 대해서도 추가대출을 허용 - 부부합산 연소득 5천만원이하 신혼부부 연3.5%, 전세자금 연 2.5조원 규모로 지원



2013.8.28	서민·중산층 주거안정을 위한 전월세 대책	<ul style="list-style-type: none"> • 소득가구(최저생계비의 2배 이내) 전세자금 지원요건 완화 <ul style="list-style-type: none"> - (전세 보증금 한도) 지역별 평균 전세보증금의 80% 수준(현행 평균 44~67% 수준)으로 상향 조정: 평균 전세보증금 (수도권과밀) 1.5억원, (광역시) 1.1억원, (기타) 9천만원 - (대출한도) 지역별 전세 보증금 한도의 70%까지 대출 • 소액임차보증금 우선변제권 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 우선변제권 적용 대상 보증금 가액기준과 우선변제액을 보증금 인상률 등 현실을 반영하여 상향 추진(예시: 서울지역 7.5천만원(2.5천만원)→9천만원-1억원(3천만원~3.4천만원))
2014.2.26	주택 임대차시장 선진화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 고액 전세 거주에 대한 정부지원 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 금년 중 총 6.4조원(최대 15만호)의 주택기금 전세자금을 지원하되, 지원대상을 보증금 3억원 이하로 제한 - 시중은행의 전세대출에 대한 공적보증 지원 대상을 서민층으로 집중하고, 전세보증금 4억원(지방 2억원) 초과시 보증 제한('14.4)
2014.9.18	서민주거안정 강화 방안 후속	<ul style="list-style-type: none"> • 재개발구역내 세입자에 대한 저리 전세자금 지원 확대(지원대상 확대: 부부합산 소득 5천만원→6천만원 이하) • '깡통전세'로부터 세입자를 안전하게 보호하는 전세금반환보증 대상주택도 확대(전세금 수도권 3억원→4억원이하, 기타 2억원→3억원이하)
2016.8.25	가계부채 관리 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 차주가 원하는 만큼 나누어 갚는 전세대출상품 출시 유도 <ul style="list-style-type: none"> - 대출기간(2년) 동안 전세자금대출 원금의 10% 이상 상환을 약정하는 경우 보증기관(주금공, SGI) 전세보증료를 인하 등 우대
2017.3	주거종합계획	<ul style="list-style-type: none"> • 전세 버팀목대출 한도 확대 및 금리 인하 • 월세대출 한도 확대
2017.10	가계부채종합 대책	<ul style="list-style-type: none"> • 신혼부부 전용 전세대출 신설 지원
2018.9.13	주택시장 안정화 대책	<ul style="list-style-type: none"> • 전세자금대출에 대한 공적 보증 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 다주택자와 1주택자(부부합산 소득 1억원 초과) 대상
2019.10.1	시장점검 및 보완 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 1주택자라도 시가 9억원 초과시 전세자금대출 공적 보증 제한
2019.12.16	주택시장 안정화 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 시가 9억원 초과 주택보유 시 공적보증 제한을 사적보증(서울보증)으로 확대 • 시가 9억원 초과 주택 매입 또는 2주택 보유 시 전세대출 회수
2020.6.17	주택시장 안정을 위한 관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 주택보유자 전세대출 억제 <ul style="list-style-type: none"> - 전세대출 받은 후 투기지역 또는 투기과열지구에서 시가 3억원 초과 주택 구매 시 보증 금지 및 기존 대출 회수 • 주택도시보증공사 1주택자 전세대출보증한도를 2억원으로 인하 <ul style="list-style-type: none"> - 주택도시보증공사: 수도권 4억원, 지방 3.2억원→2억원
2021.10.26	가계부채 관리 방안	<ul style="list-style-type: none"> • 전세대출의 분할상환 유도 및 인센티브를 확대(2022년 1월부터), • 분할상환 우수 금융회사에 정책모기지 배정 우대

자료: 보도자료 정리