

참고 1.

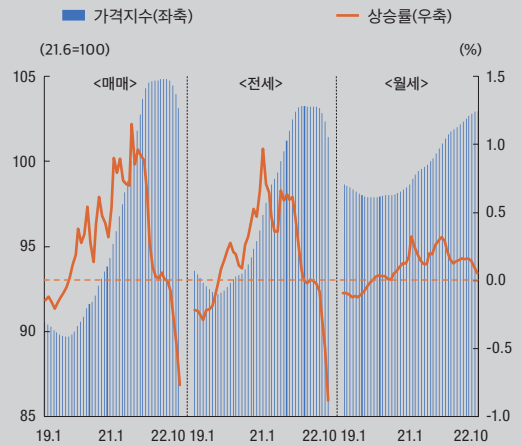
최근 주택임대차시장 여건 변화가 가계대출 건전성 등에 미치는 영향¹⁾

주택 전세가격은 대출금리 상승 등으로 2021년 4/4분기 이후 오름세가 크게 둔화되면서 금년 6월 부터 하락 전환되고 하락폭도 확대되고 있는 모습이다. 반면 월세가격은 전세수요의 월세화 등으로 상승세를 지속하는 등 임대차시장의 여건이 변화하고 있다. 이하에서는 전월세시장을 중심으로 주택 시장 상황을 살펴보고 최근의 여건 변화가 임대인의 전세보증금 반환능력 및 가계대출의 건전성 등에 미치는 영향을 점검해 보았다.

최근 주택임대차시장 상황

그간 우리나라에서는 주택가격 상승 기대 약화로 주택매수심리가 위축될 경우 대체로 매매수요가 전세수요로 이동하면서 매매가격이 하락하더라도 전세가격은 상승하는 경향이 있었다.²⁾ 하지만 최근 주택시장에서는 전세가격이 매매가격과 동반 하락하고 월세가격은 상승하는 특징을 보이고 있다. 특히 대출금리가 가파르게 상승하면서 이자부담이 크게 늘어 거액의 보증금을 필요로 하는 전세보다는 월세를 선호하는 수요가 커지는 모습이다.³⁾

매매·전세·월세 가격지수 및 상승률¹⁾



주: 1) 전월대비, 전국 기준이며, 준전세 등 보증금과 별도로 매달 지급하는 월세가 있는 경우는 월세로 분류됨

자료: 한국부동산원

이에 따라 전세 공급 대비 수요 상황을 나타내는 전세수급지수가 2021년 12월 이후 공급 우위 기조로 전환되고 최근에는 월세수급지수를 큰 폭 하회하는 등 그 정도가 심화되는 모습을 보이고 있다.⁴⁾ 2022년 1~9월 전체 전월세거래중 전세가 차지하는 비중도 48.2%로 2021년 대비 8.3%포인트 하락하였다.

1) 보고는 이주연·곽승주·유현주(안정총괄팀)가 작성하였고, 임광규(안정총괄팀장)·임현준(물가연구팀장)이 검토하였다.

2) 예를 들어, 과거 주택매매시장이 위축되었던 2012~13년중 주택 매매가격은 1.4% 하락한 반면 전세가격은 5.8% 상승하였다.

3) 경기도 등 수도권과 일부 지방의 경우에는 아파트 신규입주물량 증가도 전세가격 하락압력으로 작용하였다.

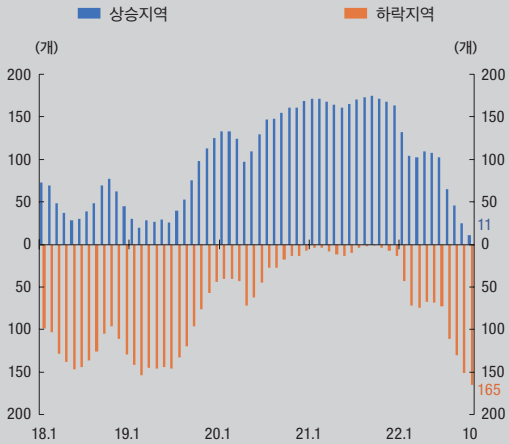
4) 2021년 11월 이후 월세수급지수는 통계 확보가 가능한 2015년 7월 이래 처음으로 전세수급지수를 상회하고 있다.

전세 및 월세 수급지수¹⁾



주: 1) 지수 범위는 0(공급우위)~200(수요우위), 전국 기준
 자료: 한국부동산원

시점별 전세가격 상승지역 및 하락지역 수 비교¹⁾



주: 1) 176개 시·군·구 대상, 각 지역별 전월대비 전세가격지수 상승률을 기준으로 상승지역과 하락지역을 구분
 자료: 한국부동산원

전월세거래중 전세 비중¹⁾

(%)									
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
61.2	57.8	56.7	57.5	59.5	59.9	59.5	56.5	48.2	

주: 1) 연간 거래량 기준(22년은 1~9월중), 전국 기준
 자료: 국토교통부

지역별 전세가격 등락률(전월대비)을 보면, 176개 시·군·구⁵⁾중 전세가격 하락지역이 2021년 10월에는 4개에 불과하였으나 금년 10월에는 165개로 하락세가 전국적으로 확대되는 양상이다.

주택임대차시장 여건 변화의 영향

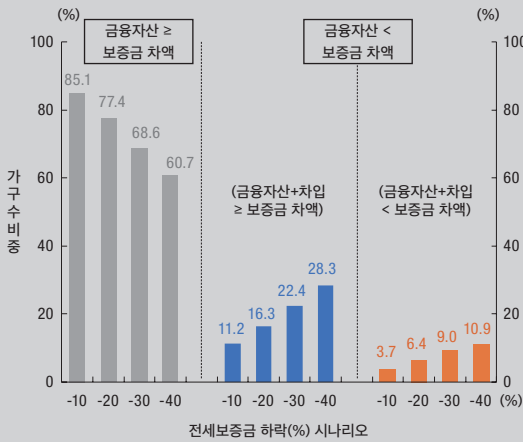
최근 전세가격의 하락은 그간 과도하게 상승하였던 전세가격이 일정 수준 조정되는 양상을 내포하고 있으며 실수요자의 거액 임차자금 조달부담 감소, 갭투자 유인 축소 등을 통해 주택시장 안정에 긍정적 영향을 주는 측면이 있다. 반면 전세가격이 단기간내 빠르게 하락할 경우 임대인의 전세보증금 반환부담이 가중된다.

2021년 가계금융복지조사를 활용하여 전세가격 하락 시나리오별로 임대가구의 전세보증금 반환능력을 점검해 보았다. 먼저 전체 전세임대가구중 약 80%가 전세가격 하락의 영향을 받을 것으로 추정된다.⁶⁾ 전세가격 하락 지속시 임대인은 보유 금융자산 처분 및 금융기관 차입 등을 통해 자금을 조달하여 전세보증금 차액을 임차인에게 반환해야 하

5) 한국부동산원의 「전국주택가격동향조사」 자료에서 시도별로 가용한 가장 세분화된 행정구역의 전세가격지수를 이용하였다.
 6) 본고에서는 전세 임대보증금 보유가구(환산 가구 기준 약 118.7만 가구)중 2017년 이후 임대보증금이 큰 폭 상승한 가구, 즉 2019년 대비 2021년 임대보증금이 5%를 초과하여 상승한 가구(임대차 3법 미적용 등) 또는 해당기간중 임대보증금이 5% 초과 상승하지 않았더라도(임대차 3법 적용) 2017년 대비 2019년 임대보증금이 5%를 초과하여 상승한 가구를 당분간 전세가격 하락의 영향을 받는 가구로 간주하였다.

는데, 일부 임대가구의 경우 보증금 반환에 어려움을 겪을 수 있는 것으로 평가⁷⁾되었다. 예를 들어, 전세보증금 10% 하락시⁸⁾ 임대가구의 85.1%는 금융자산 처분만으로, 11.2%의 가구는 금융자산 처분과 함께 금융기관 차입을 통해서 보증금 감소분을 마련할 여력이 있지만 나머지 3.7%의 가구는 금융자산 처분 및 추가 차입을 통해서도 이를 마련하기 어려운 것으로 분석된다. 이들 가구의 반환 부족자금 규모는 가구당 평균 3천만원 정도로 추정된다.

전세보증금 하락 시나리오별 보증금 차액 반환가능 임대가구 비중¹⁾



주: 1) 전체 전세임대가구(약 118.7만 가구) 대비
 자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

가구별 반환 부족자금 분포 및 규모

(% , 만원)

	전세보증금 하락 시나리오			
	10%	20%	30%	40%
2천만원 미만	63.7	41.9	28.8	14.7
2천만원~5천만원	21.9	28.1	26.3	27.9
5천만원~1억원	3.9	20.1	22.8	27.1
1억원 이상	10.5	9.9	22.1	30.4
합계	100.0	100.0	100.0	100.0
가구당 평균 부족금액	3,044	5,454	7,642	10,325

자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

특히 투자 목적으로 전세를 안고 주택을 매입하는 갭투자자의 경우 매매가격과 전세가격의 차이가 작은 주택이 투자대상이었을 가능성이 높기 때문에 주택 가격 하락 조정시 전세보증금 이하로 주택가격이 낮아지는 경우도 발생할 수 있는 만큼, 임대인의 전세보증금 반환 관련 리스크가 상대적으로 더 커질 수 있다.

한편 임차인 입장에서는 전세가격 하락으로 주택임차를 위한 신규 거액자금에 대한 대출수요는 줄겠지만, 대출금리 상승으로 기존 전세자금대출 차입자는 이자부담이 더 늘어나게 된다. 이에 전세 주거비용이 월세 대비 상대적으로 커짐에 따라 전세에서 월세로 전환하는 수요가 늘어나는 것으로 보인다. 이러한 월세수요 증가 등으로 월세가격이 상승하면 기존 월세 임차인들의 주거비 부담을 가중시

전세가격 하락의 영향을 받는 전세임대가구¹⁾

	가구 수(만 가구)	전체 임대가구 수 대비 비중(%)
영향 받지 않는 임대가구	24.1	20.3
영향 받는 임대가구	94.6	79.7
전체 전세임대가구	118.7	100.0

주: 1) 2021년 가계금융복지조사 기준 전세보증금 부채를 보유한 임대가구 기준
 자료: 한국은행 시산

7) 전세임대가구의 보유 금융자산 처분 및 차입을 통한 보증금 차액(현 보증금-하락 후 보증금) 반환능력을 점검하였다. 금융자산을 초과하는 보증금 차액만큼 금융기관 차입이 필요하다고 가정하였으며, 차입 가능규모는 생활안정자금 목적 주택담보대출 규제(LTV 50% <다주택자 40% >, 연간 2억원 한도) 및 차주단위 DSR 규제(1억원 이상 대출시 DSR 50%)를 적용하여 시산하였다. 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건에 따라 가구 상황별로 조건이 상이할 수 있지만 자료 제약으로 동 경우는 고려하지 않았다.
 8) 2020~21년 코로나19 기간중 전세가격이 전국 기준 약 11% 상승한 점에 비추어 코로나19 이전으로 돌아갈 경우를 상정해 보았다.

켜 가계 재무건전성을 떨어뜨리게 된다.⁹⁾

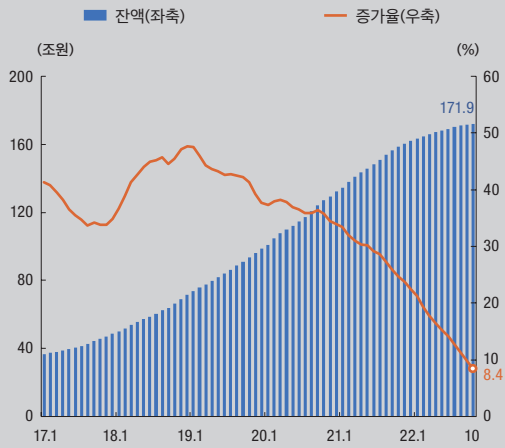
가계대출 건전성에 대한 영향

26

가계부채 누증 완화

최근 주택임대차시장의 변화는 그동안 전세가격 상승과 맞물려 큰 폭으로 늘어났던 전세자금대출의 증가속도를 둔화시키고 기존 전세자금대출의 상환도 촉진함으로써 가계부채 누증 완화에 기여하게 된다. 전세자금대출은 2017년 이후 빠르게 증가하면서 2021년 상반기까지 30%를 상회하는 높은 증가율을 보이다가 이후 대출금리 상승, 전세가격 하락 및 전세수요의 월세화 등의 영향으로 증가세가 큰 폭 둔화되어 2022년 10월에는 8.4% 증가에 그쳤다. 전세자금대출의 상환율(대한 제외)도 최근 들어 반등하고 있는데, 대출금리 상승에 따른 이자부담 누증으로 상환 유인이 커진 가운데 전세가격 하락으로 전세보증금 하락분만큼 대출이 상환되고 있는 것으로 보여진다.¹⁰⁾

전세자금대출 잔액¹⁾ 및 증가율²⁾

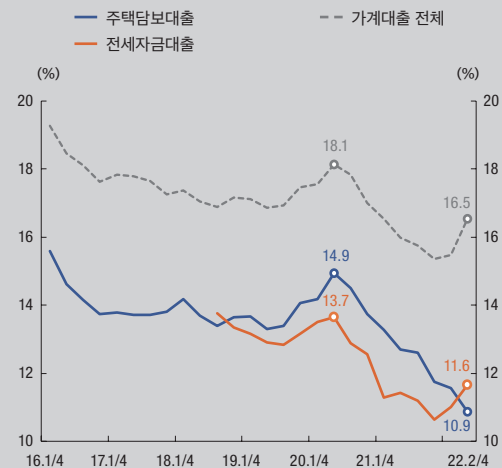


주: 1) 은행 재원 기준

2) 전년동기대비

자료: 한국은행 시산

기존 전세자금대출 상환율¹⁾



주: 1) 전년동기말 대출종류별 대출잔액 대비 연간 상환액(대한 제외)

자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

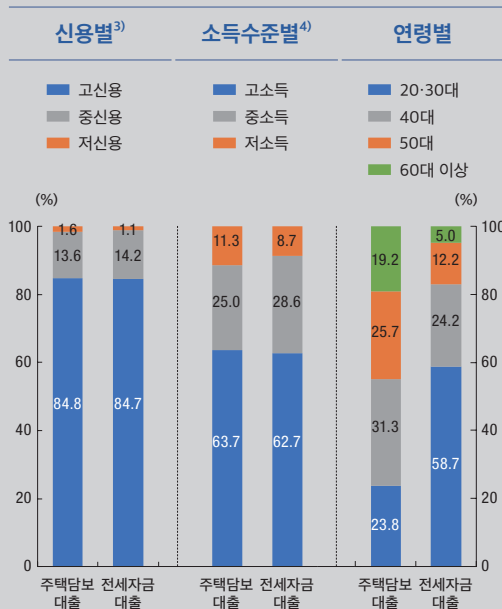
9) 2021년 가계금융복지조사 기준 월세 임차가구(반전세·사글세 포함, 환산 가구 기준 약 401.5만 가구)중 월세 납부액 10% 상승 가정시 적자가구(처분가능소득-소비지출<0) 비중은 24.0%로 baseline(17.7%) 대비 6.3%포인트 상승하는 것으로 추정되었다. 추정시 2021년·22년 경제성장률 및 물가상승률(22년은 전망치)을 반영하였다.

10) 반면 주택담보대출 상환율(22년 2/4분기 10.9%)의 경우 전세자금대출 상환율(11.6%)보다 낮아지는 등 코로나19 이후 하락세를 이어가고 있다. 기존 주택담보대출 차주의 경우 차주단위 DSR 규제 강화 등으로 신규차입이 어려워 높은 금리를 부담하더라도 대출한도가 높았던 시기에 차입한 대출금을 상환하지 않고 계속 보유하려는 경향이 있는 데다, 최근에는 주택매매거래가 위축되면서 주택매도에 의한 대출 상환에 적극 나서지 못하고 있는 상황이다. 자세한 내용은 「기존 가계대출 차주의 상환행태 평가」(22년 9월 금융안정 상황 보도자료, 한국은행)를 참조하기 바란다.

전세자금대출 건전성 점검

전세자금대출 차주의 특성을 살펴보면, 고신용 및 고소득 차주의 대출 비중이 2022년 3/4분기말 현재 각각 84.7%, 62.7%로 주택담보대출 차주와 비슷한 수준으로 높지만 저신용 및 저소득 비중은 다소 낮은 것으로 나타났다. 연령별로는 20~30대 청년층 비중이 58.7%로 주택담보대출 차주(23.8%)에 비해 2배 이상 높은 모습이다.

전세자금대출 차주특성별 구성 비중¹⁾²⁾



주: 1) 대출금액 기준

2) 2022년 3/4분기말 기준

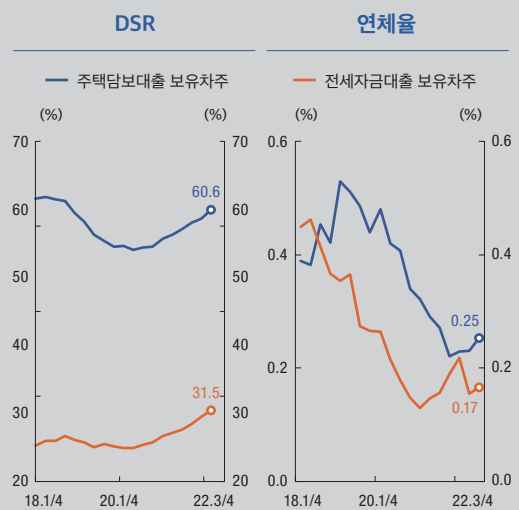
3) 고신용 신용점수 840점 이상, 중신용 665~839점, 저신용 664점 이하

4) 고소득 상위 30%, 중소득 30~70%, 저소득 하위 30%

자료: 한국은행(가계부채DB)

DSR 수준도 31.5%(주담대 차주 60.6%¹¹⁾)로 상대적으로 낮아 부채상환능력은 비교적 양호하다고 볼 수 있다. 전세자금대출 연체율 또한 주택담보대출 연체율을 밑도는 수준에서 대체로 하락세를 이어갔다. 코로나19 기간중에도 전체 가계대출의 연체금액이 크게 늘지 않고 연체율이 하락할 수 있었던 것은 전세자금대출 위주의 대출 증가세가 컸던 데에도 기인한다.¹²⁾ 다만 최근 들어 대출금리 상승 등의 영향으로 주택담보대출과 함께 연체율이 상승하는 움직임을 보이고 있다.

전세자금대출 보유 차주의 DSR 및 연체율



자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

전세자금대출은 주택담보대출과 달리 대부분 보증부¹³⁾로 취급되고 있어 임대인 또는 임차인의 대출상환의무 불이행시에도 보증기관의 대위변제를 통해 대출금 회수가 가능하므로 대출취급 금융기관

11) 이는 차주 단위 DSR로 가구 기준(가구원 소득 포함)으로 계산되는 DSR보다 높다. 또한 차주의 실제 원리금상환부담 및 미래 임대소득 등을 감안하면 DSR 수준이 하락할 수 있다. DSR 산정시 원금분할상환을 가정하고 있는 대출중 실제로는 분할상환되지 않는 대출상품(신용대출 등)이 포함되어 있어 동 대출의 원금상환액을 총원리금상환액에서 제외할 경우 차주의 실제 DSR은 낮아지게 된다. 자세한 내용은 2021년 6월 금융안정보고서 <주요 현안 분석 Ⅲ> 「가계의 취약부문 점검 및 시사점」 등을 참조하기 바란다.

12) 향후 가계대출 증가세 둔화가 신용 리스크가 큰 기업대출 증가세로 보완되는 경우 금융기관 대출의 건전성이 악화되는 측면도 나타날 수 있음에 유의할 필요가 있다.

13) 2022년 8월말 현재 국내은행의 전세자금대출중 99.6%가 보증서 담보대출로 취급되고 있다.

입장에서는 신용 리스크에 대한 부담이 낮은 대신 보증기관에 관련 신용위험이 집중되는 특징이 있다. 아직까지는 보증기관의 보증공급 대비 대위변제 발생 비율이 낮은 수준을 보이고 있으나, 최근 들어 전세가격 하락 영향으로 전세보증금을 반환하지 못하는 임대인이 많아짐에 따라 보증사고 증가로 대위변제가 늘어나고 있다.¹⁴⁾

시사점

이상 살펴본 바와 같이 최근 주택임대차시장의 변화는 가계부채 누증 완화 등 금융시스템 안정에 긍정적 영향을 주는 측면이 있다. 특히 임차인 입장에서는 전세가격 하락으로 전세자금대출 상환이 늘어나는 등 임차자금 조달부담이 감소한다. 반면 임대인의 전세보증금 반환부담 가중으로 유동성 및 신용 리스크가 커질 수 있다. 임대인의 보증금 반환능력이 전반적으로는 양호하여 금융시스템 안정성에 미치는 부정적 영향은 크지 않을 것으로 평가되나, 금리 인상 기조 등으로 주택가격 하락 기대가 지속되는 상황에서는 그 위험을 경계해야 할 것이다.

특히 전세가격이 큰 폭으로 하락할 우려가 있는 지역, 갭투자자 또는 과다차입자가 보유한 임대주택 등을 중심으로 보증금 반환과 관련된 리스크가 커질 수 있다. 이 경우 주택시장 전반의 위축¹⁵⁾은 물론 금융기관의 주택관련대출 건전성 저하¹⁶⁾와 함께 보증기관의 신용보증 채무이행 위험을 확대시킬 수

있다.

이러한 측면에서 최근 정부는 임차보증금 반환을 위한 생활안정자금 목적의 주택담보대출에 대한 규제 완화¹⁷⁾ 등을 추진하고 있다. 한편 전세자금대출이 일부 갭투자 자금으로 활용되면서 주택가격 상승 및 주택시장 변동성 확대 요인으로 작용해 온 점 등에 비추어 볼 때 대출 목적에 따라 DSR 규제 등을 차등 적용하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것이다.¹⁸⁾

14) 주택도시보증공사의 2022년 1~9월중 전세보증금반환보증 사고건수는 3,050건, 대위변제액은 5,292억원으로 2021년 연간 수준(각각 2,799건, 5,040억원)을 이미 상회하고 있다. 전세보증금 반환 불이행으로 대위변제 소요기간이 길어질 경우 관련된 리스크가 커질 가능성도 있다.

15) 보증금 반환 어려움으로 보유 주택을 처분하려는 임대인이 많아질 경우 주택매매가격 하락 압력으로 작용할 가능성이 있다.

16) 금융기관 입장에서 전세자금대출의 신용위험은 제한적이지만 보증금 반환 어려움에 처한 임대인이 보유하고 있는 주택담보대출 건전성은 저하될 수 있다.

17) 정부는 2023년초 은행업감독규정 개정 등을 통해 투기·투기과열지역 내 15억원 초과 아파트에 대한 임차보증금 반환 목적 주택담보대출을 포함하여 생활안정자금 목적 주택담보대출에 적용되는 별도의 대출한도 폐지를 추진하고 있다. 자세한 내용은 금융위원회 보도참고자료(2022.11.10) 「은행업 감독규정 등 5개 규정 개정안 규정변경 예고」를 참조하기 바란다.

18) 무주택자 등의 실수요 전세자금대출에 대해서는 주거안정 차원에서 현재와 같이 지원을 지속해 나가되 주택을 보유한 차주에 의해 투자용 성격으로 이용될 가능성이 있는 대출에 대해서는 상환능력 등을 더욱 엄격하게 감안할 필요가 있다.