

2019년 3월 19일

보도참고자료

이 자료는 3월 19일 석간부터 취급하여
주십시오. 단, 통신/방송/인터넷 매체는
3월 19일 06:00 이후부터 취급 가능

제 목 : 최근 전세시장 상황 및 관련 영향 점검

<붙임> 참고

문의처 : 금융안정국 안정총괄팀 팀장 변성식, 차장 임광규, 과장 이현창, 조사역 나현주·현소진
Tel: 750-6834, 6883 Fax: 750-6849

공보관 : Tel (02) 759-4038, 4015

“한국은행 보도자료는 인터넷(<http://www.bok.or.kr>)에도 수록되어 있습니다.”



한국은행
THE BANK OF KOREA

<붙임>

최근 전세시장 상황 및 관련 영향 점검

- ◆ 최근 지방에 이어 서울 등 수도권으로 주택 전세가격의 하락 움직임이 나타나고 있음
 - ◆ 본고에서는 전세실거래가, 임대인 재무정보, 전세자금대출 관련 미시 자료를 활용하여 전세가격 조정시 임대인의 전세보증금(이하 보증금) 반환능력, 임차인 전세자금대출의 건전성 등 관련 리스크*를 점검
- * 전세가격 하락은 주택 전월세·매매시장 위축 등을 통해 실물경제에도 직·간접 영향을 미치나, 금융안정 측면에서는 임대인의 전세보증금 반환부담 증가 및 전세자금대출 건전성 저하 등을 통해 리스크 유발요인이 될 수 있음

1. 최근의 전세시장 상황

- 지방 전세가격은 2017년 4월부터 하락세(17.4~19.2월중 -2.6%)를 지속하고 있으며, 수도권은 2017년말 이후의 하락세가 지난해 9~10월중 일시 주춤하였다가 11월부터 다시 하락세(17.12~19.2월중 -2.1%) 전환*

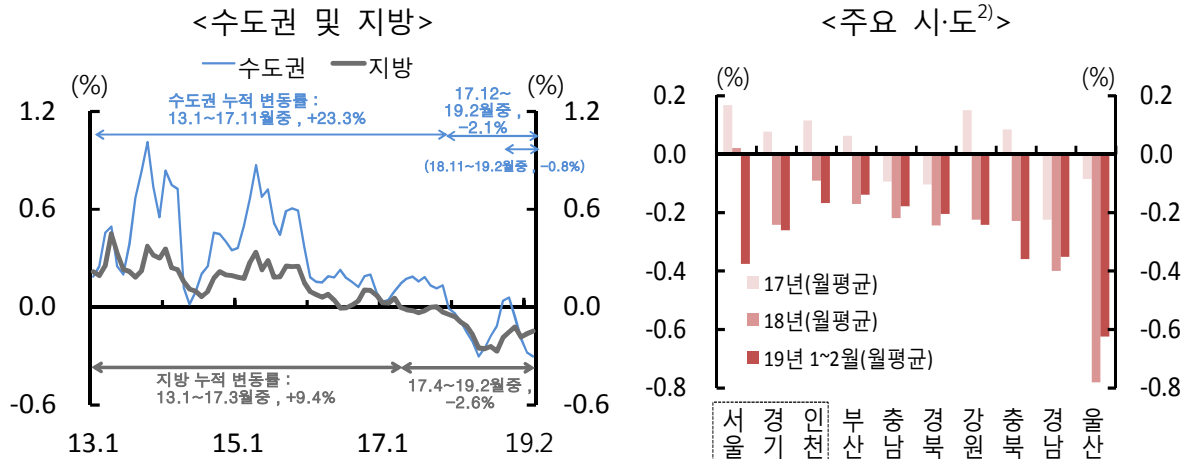
* 참고로 직전 누적상승률을 보면 지방(13.1~17.3월중) +9.4%, 수도권(13.1~17.11월중) +23.3%

- 전세가격 하락(월평균 기준) 시·도(광역시자치체 17개) 수를 보면 2017년중 5개 → 2018년중 11개 → 2019년 1~2월중 13개* 지역으로 확대

* 반면 광주, 전남, 대전, 세종 등 4개 지역은 상승

- 서울, 경기, 인천 등은 금년 들어 하락폭이 커지고 있으며, 경남, 울산 등은 주력산업 침체에 따른 지역경기 부진이 가세하면서 큰 폭의 하락세 지속

전세가격 등락률¹⁾



주: 1) 전월대비

2) 최근 2년(18.1~19.2월)간 전세가격이 크게 하락한 상위 10개 지역 기준 (제주, 전북, 대구 등 3개 지역은 소폭 하락)

자료: 한국감정원

□ 전세 공급 대비 수요 상황을 나타내는 전세수급지수도 지방은 2017년 1월 (99.8), 수도권은 2017년 12월(98.1) 이후 공급우위 기조로 전환

○ 2019년 2월 현재 수도권 전세수급지수*는 83.3으로 지방(82.4)**과 비슷

* 하위 5개 지역(19.2월 기준) : 울산 60.2, 부산 61.0, 경남 65.7, 경북 68.7, 서울 75.7

** 통계확보가 가능한 2012년 7월 이후 지방 및 수도권 모두 가장 낮은 수준

○ 지난해 이후 전세가격 하락폭이 컸던 10개 시·도의 경우 2018~19년중 아파트 입주물량*이 예년(15~17년중) 수준을 크게 상회하면서 전세수급지수 하락을 주도

* 연평균 아파트 입주물량

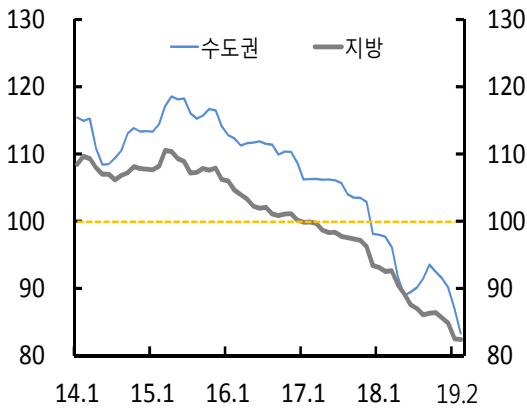
	15~17년중 (A)	18~19년 ¹⁾ 중 (B)	증가율 (B-A)/A
전국	31.8	42.3	32.8
(10개 시·도)	24.6	35.8	45.9
(여타 지역)	7.2	6.4	-11.3

(만호, %)

주: 1) 예정물량 기준

자료: 부동산114(19.3.12일자 기준)

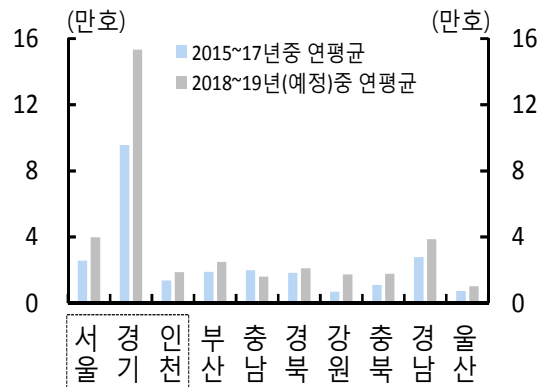
지역별 전세수급지수¹⁾



주: 1) 100을 상회할 경우 수요가, 하회할 경우 공급이 많음을 의미

자료: 한국감정원

주요 시·도¹⁾ 아파트 입주물량²⁾



주: 1) 최근 2년(18.1~19.2월)간 전세가격이 크게 하락한 상위 10개 지역 기준

2) 연평균 기준

자료: 부동산114(19.3.12일자 기준)

□ 개별주택(아파트 기준) 단위의 전세가격(보증금) 변화를 국토교통부 실거래가 자료*를 활용하여 시산한 결과,

금년 들어 전세가격이 하락한 아파트 비중이 전국적으로 절반을 상회하였으며, 10% 이상 크게 하락한 비중도 상승하고 있음

* 11.1~19.2월중 확정일자를 받은 총 600만건 아파트 전세거래의 미시자료#

동 실거래가 자료에는 개별 동·호수 정보가 없어 동일 단지 아파트의 관련 거래정보(전용면적별, 층별 전세가격 등)를 활용하여 시산

① (직전 계약시점 대비 전세가격 하락 아파트 비중) 2019년 1~2월 거래된 아파트중 전세가격이 2년전보다 하락한 비중이 52.0%*(전국 기준)에 달하며, 그 비중도 2017년부터 대체로 상승세

* 이는 임대인의 보증금 반환 여부와는 관련이 없음

— 서울(17년중 10.0% → 18년중 16.7% → 19.1~2월중 28.1%)은 금년 들어, 지방(35.8% → 50.8% → 60.3%)은 2017년부터 큰 폭 상승

전세가격 하락 아파트 비중¹⁾

	13년중	14년중	15년중	16년중	17년중	18년중	19.1~2월중 (%)
전국	11.9	10.2	8.9	10.2	20.7	39.2	52.0
(수도권)	10.1	5.7	4.4	4.3	11.9	32.3	46.5
[서울]	8.3	4.7	3.9	4.1	10.0	16.7	28.1
(지방)	15.0	18.4	16.8	20.4	35.8	50.8	60.3

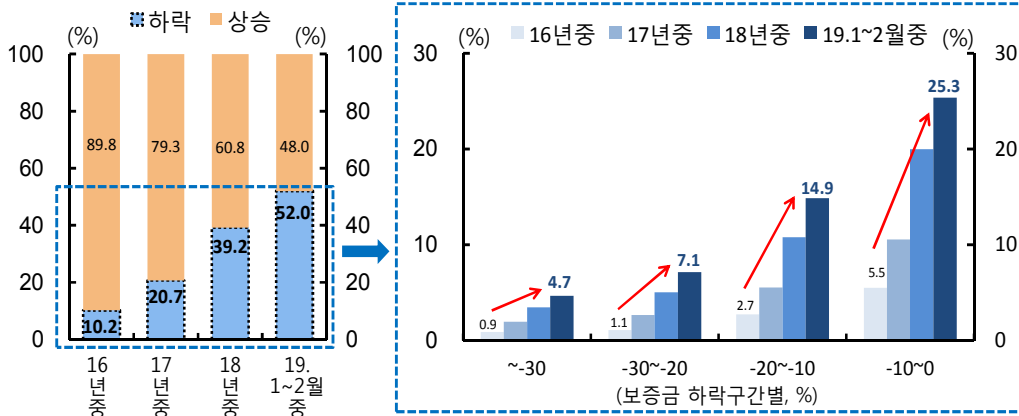
주: 1) 2년전 가격 대비(실거래 정보 보유 아파트) 기준
자료: 한국은행 시산

② (전세가격 하락률별 아파트 비중) 2019년 1~2월 현재 전세가격 하락 아파트(전국 기준 52.0%)의 절반 정도(25.3%)가 10%* 미만 하락

* 참고로 외환위기 및 금융위기 당시의 최대 하락폭(KB국민은행 자료, 전국 아파트 전세가격 기준)은 각각 -23.3%(97.1~99.12월중), -3.2%(07.1~09.12월중)임

— 전세가격이 10~20% 하락한 아파트 비중은 14.9%, 30% 이상 하락한 비중은 4.7%로, 최근 그 비중이 상승

전세가격 하락률별 아파트 비중¹⁾



주: 1) 전세가격이 2년전과 동일한 경우 상승으로 분류, 전국 기준
 자료: 한국은행 시산

— 특히 보증금 규모가 상대적으로 작은 아파트에서 전세가격 하락폭이 크게 나타남

- 2019년 1~2월중 전세가격이 10% 이상 하락(2년전 대비, 전국 기준)한 아파트 비중을 보면, 보증금 3억원* 미만 아파트의 경우 상승폭과 그 수준이 고가전세에 비해 높은** 편(1억원 미만 32.6%, 5억원 이상 9.5%)

* 19.2월 현재 평균 아파트 전세가격은 수도권 3.1억원, 전국 2.3억원, 지방 1.5억원

** 이는 그동안 보증금 3억원 미만 전세아파트가 많은 지방을 중심으로 전세가격이 크게 하락하였기 때문

전세가격 10% 이상 하락 아파트 비중¹⁾

보증금 규모 ²⁾	16년중 (%)	17년중 (%)	18년중 (%)	19.1~2월중 (%)
1억원 미만	9.8	15.7	23.8	32.6
1~2억원	4.8	13.0	27.0	34.6
2~3억원	2.4	8.3	20.7	29.0
3~5억원	1.5	4.2	9.1	16.0
5억원 이상	2.0	5.3	5.4	9.5

주: 1) 해당 보증금대 아파트 기준(전국) 2) 2년전 가격 기준
 자료: 한국은행 시산

2. 전세가격 조정에 따른 리스크 점검

(임대인의 보증금 반환능력)

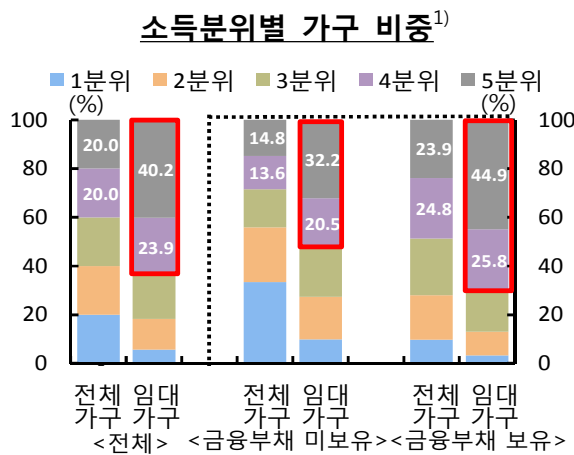
- 전세가격 하락은 일차적으로 임대인의 보증금 반환 부담 요인으로 작용하나, **임대가구*의 재무건전성이 대체로 양호한 점**에 비추어 관련 리스크가 크지 않은 것으로 보임

* 12~18년 연도별 가계금융복지조사에서 보증금 부채를 보유한 주택임대가구 대상(18년 환산 가구 기준: 약 211만가구, 전체 1,969만가구의 10.7%), 참고로 전체 임대가구중 금융부채 보유 가구 비중은 63.5%(전체가구의 경우 56.9%)

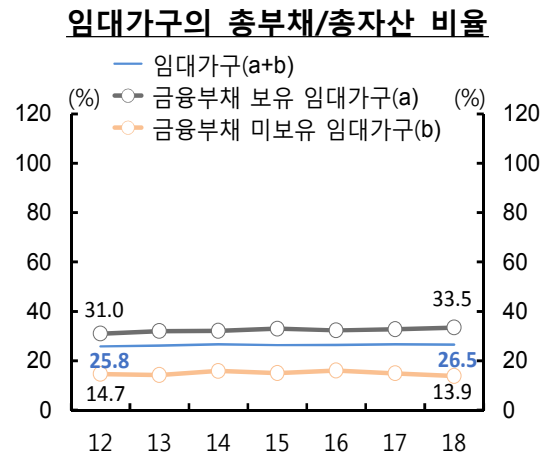
- 임대가구의 소득구성을 보면 **고소득(4~5분위) 비중이 2018년 3월 현재 64.1%***로 전체가구(40.0%)를 크게 상회

* 금융부채 보유 임대가구중 고소득(4~5분위) 비중: 70.7%

- **실물자산을 많이 보유(가구당 평균 8.0억원)하고 있어 임대가구의 총자산(금융 + 실물 자산) 대비 총부채(보증금 포함) 비율이 26.5%로 낮은 수준을 유지**



주: 1) 가구수 기준
자료: 18년 가계금융복지조사



자료: 12~18년 가계금융복지조사

- 특히 전체 임대가구중 **총자산 대비 총부채 비율이 100%를 초과하는 가구 비중*이 2018년 3월 현재 0.6%** 수준

* 총자산 대비 총부채 비율 100% 초과 가구 비중 (%)

	전체가구	임대가구
17.3월	2.8	0.7
18.3월	2.8	0.6

자료: 17~18년 가계금융복지조사

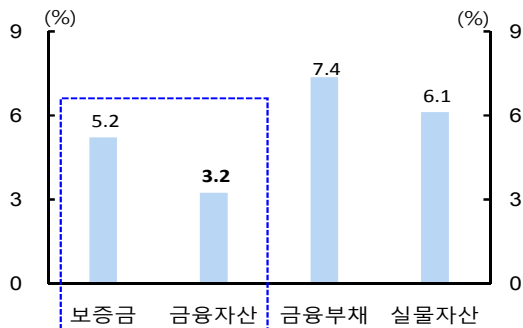
□ 그러나 금융자산만을 고려해 보면 임대가구의 보증금 반환 능력은 전반적으로 약화되고 있음

○ 2012.3~18.3월중 임대가구의 보증금이 연평균 5.2% 상승하였으나, 금융자산은 3.2% 증가에 그침

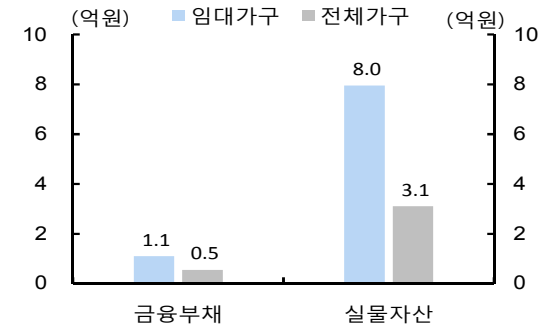
○ 이는 차입 및 갭 투자를 통한 부동산 구입 등으로 임대가구의 금융부채(연평균 7.4%) 및 실물자산(6.1%)이 상대적으로 큰 폭 증가한 것과 대조적

— 2018년 3월 현재 임대가구의 가구당 평균 금융부채(1.1억원) 및 실물자산(8.0억원) 규모는 전체가구를 크게 상회

임대가구의 보증금·금융자산 증가율¹⁾



가구당 평균 금융부채 및 실물자산 규모



주 : 1) 연평균 자료: 12~18년 가계금융복지조사 자료: 18년 가계금융복지조사

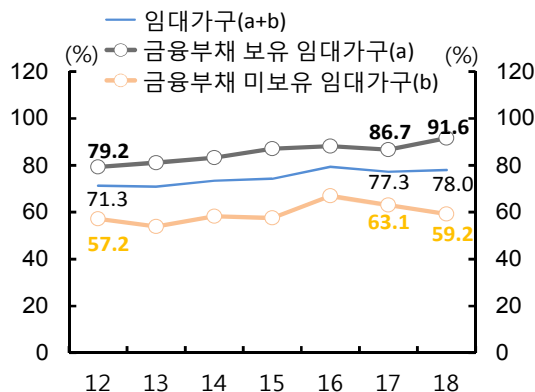
○ 이에 따라 임대가구 금융자산이 전체적으로 보증금을 상회하는 수준이나, 보증금/금융자산 비율이 계속 상승(12.3월 71.3% → 18.3월 78.0%)

— 특히 금융부채* 보유 임대가구**의 경우 2018년 3월 현재 보증금이 금융자산의 91.6% 수준까지 높아짐

* 18.3월 현재 금융부채 보유 임대가구의 처분가능소득 대비 원리금상환액 비율(DSR, 40.6%) 및 연소득 대비 금융부채 비율(264.6%)도 일반가구(31.8%, 183.0%)를 크게 상회

** 이들 가구의 경우 금융자산 대비 (보증금+금융부채) 비율은 18.3월 현재 133.5%

임대가구의 보증금/금융자산 비율



자료: 12~18년 가계금융복지조사

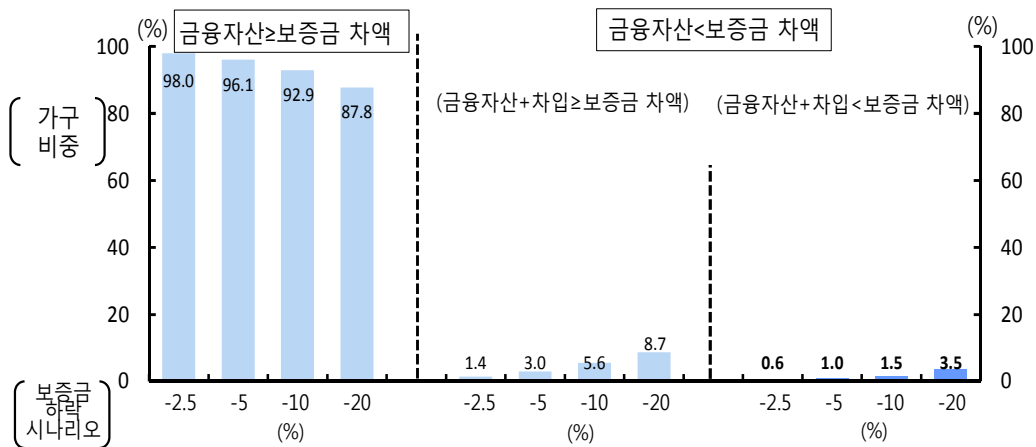
- 향후 전세가격이 추가 조정되더라도 임대가구의 대부분이 보유 금융자산 처분 및 금융기관 차입을 통해 전세가격 하락*에 대응이 가능하나, 부채레버리지가 높은 일부 다주택자 등의 경우 보증금 반환에 어려움을 겪을 수 있는 것으로 시산

* 18년 가계금융복지조사 기준으로 보유 금융자산 처분 및 차입을 통한 **보증금 차액**(하락 전 보증금 - 현 보증금) 반환능력을 점검. 금융자산을 초과하는 보증금 차액만큼 금융기관 차입이 필요하다고 가정하였으며, 차입 가능규모는 기존 보유 금융부채를 포함하여 DSR≤40%를 적용

- 전세가격 10% 하락시 92.9%의 임대가구는 금융자산 처분만으로, 5.6%의 가구는 금융기관 차입 등을 통해 보증금 반환이 가능하나, 1.5%(3.2만가구)의 가구는 보증금 반환에 어려움*을 겪을 수 있는 것으로 분석

* 이들 가구의 반환 부족자금 규모는 2천만원 이하 71.5%, 2~5천만원 21.6%, 5천만원 초과 6.9%

시나리오별 보증금 차액 반환가능¹⁾ 임대가구 비중



주: 1) 금융기관 차입 필요 규모는 금융자산을 초과하는 보증금 차액
 자료: 한국은행 시산

- 참고로 임대인의 전체 보증금에 대한 반환능력(예: 후속 세입자를 구하지 못하는 예외적 상황)을 동일한 방식으로 시산해 보면, 18.3월 현재 85.2%*의 임대가구가 금융자산 처분(59.1%) 및 금융기관 차입(26.1%)을 통해 대응 가능

* 보증금 전체에 대한 반환가능 임대가구 비중 (%)

금융자산 ≥ 보증금	금융자산 < 보증금	
	(금융자산+차입 ≥ 보증금)	(금융자산+차입 < 보증금)
59.1	26.1	14.8

자료: 한국은행 시산

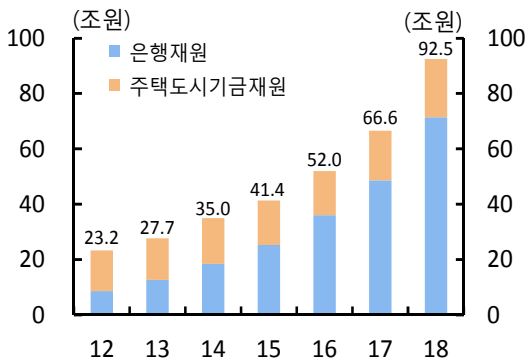
(임차인 전세자금대출의 건전성)

□ 전세자금대출이 2016년 이후 **빠르게 증가**하였으나, 수도권 전세가격 하락, 대출규제 강화 등으로 최근 증가세가 **둔화**

○ **국내은행***의 전세자금대출 규모는 2018년말 현재 **92.5조원**(은행재원 71.5조원 및 기금재원 21.0조원, 전체 가계대출의 6.4%)

* 전세자금대출은 보증기관과 협약을 맺은 은행을 통해 주로 취급되기 때문에 비은행 취급 규모는 작음

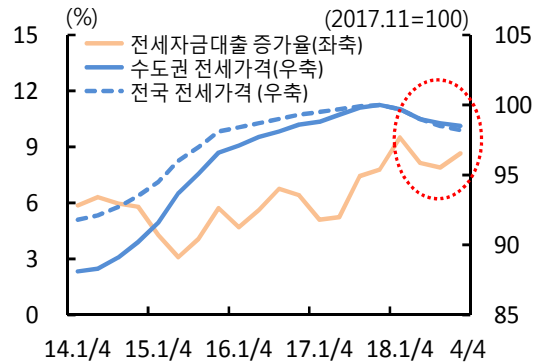
전세자금대출¹⁾ 잔액²⁾



주: 1) 국내은행 전세자금대출 계리 기준
2) 기말 기준

자료: 한국은행, 한국주택금융공사

전세자금대출¹⁾ 증가율²⁾ 및 전세가격



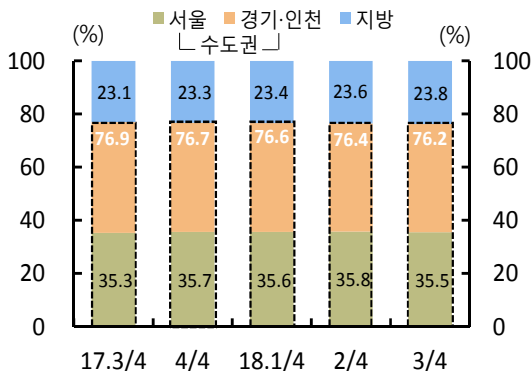
주: 1) 국내은행 기준 2) 전분기말 대비
자료: 한국은행, 한국주택금융공사, 한국감정원

□ 전세자금대출*이 주로 **보증부**(18년말 국내은행 전세자금대출의 약 **98%**)로 취급되고 있어 **부실 대출 발생시 금융기관은 보증기관 대위변제**를 통해 대출금 회수가 가능

* 수도권 비중은 18.3/4분기말 현재 **76.2%**로 전체 가계대출 비중(55.2%)을 상회

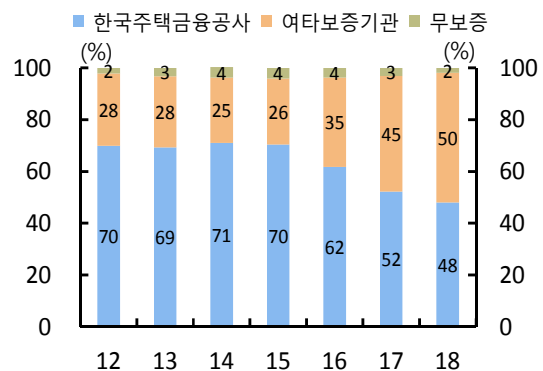
○ 국내은행 전세자금대출 연체율(18.6월말 0.18%)은 전체 가계대출(0.25%)을 하회

전세자금대출 지역별 비중¹⁾



주: 1) 기말, 대출금액 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

보증기관별 전세자금대출 비중¹⁾

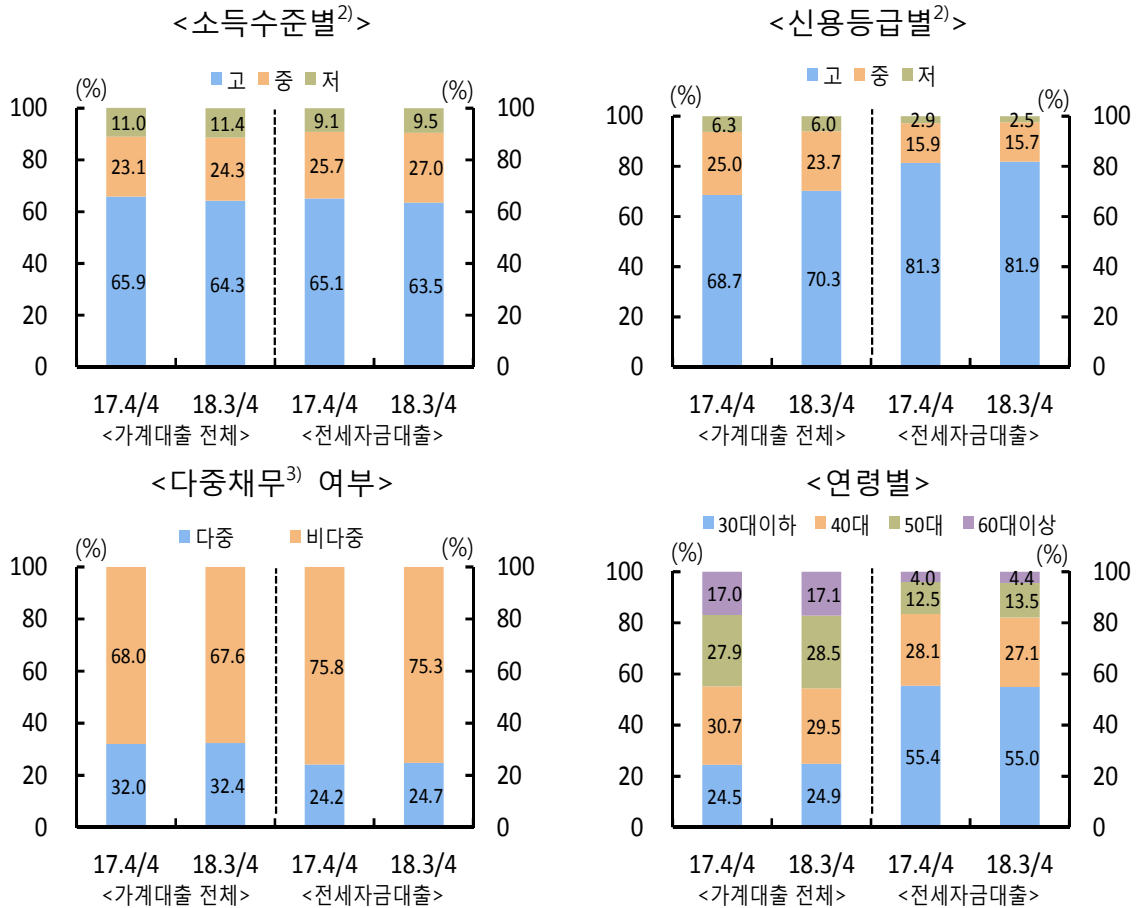


주: 1) 기말, 은행 재원 대출금액 기준
자료: 한국은행, 한국주택금융공사

□ 전세자금대출 차주는 신용, 부채 보유구조 측면에서 상대적으로 양호

○ 2018년 3/4분기말 현재 고신용(1~3등급)차주의 대출 비중이 81.9%, 비다중 차주의 대출 비중이 75.3%로 전체 차주(고신용 70.3%, 비다중 67.6%)를 상회

대출종류별·차주특성별 대출 비중¹⁾



주: 1) 기말, 대출금액 기준

2) 고소득(상위 30%), 중소득(30~70%), 저소득(70~100%), 고신용(1~3등급), 중신용(4~6등급), 저신용(7~10등급)

3) 3건 이상 금융기관에서 차입한 경우

자료: 한국은행(가계부채 DB)

○ 상대적으로 취약차주 비중 및 DSR 수준도 낮은 편

	가계대출 전체	전세자금대출	가계대출 전체	전세자금대출
취약차주 비중 ¹⁾	6.1%	3.8%	DSR 수준 ²⁾	38.8%
				26.6%

주: 1) 18.3/4분기말 대출금액 기준

2) 18.2/4분기말 기준

자료: 한국은행(가계부채 DB)

□ 한편 전세자금대출이 대부분 보증부로 취급되고 있는 점은 금융기관의 상환능력 심사 및 리스크 관리 유인을 약화시켜 대출 관련 신용위험이 특정 보증기관으로 이전(risk shifting)될 수 있음

- 아직까지는 보증기관의 보증공급 대비 대위변제 발생 비율이 낮은* 수준을 보이고 재무건전성도 대체로 양호**하나, 최근 보증사고 증가***로 대위변제가 늘고 있는 추세

* 3개 보증기관의 전세자금대출 보증공급 대비 대위변제 발생 비율(금액 기준)이 1% 미만 수준

** 서울보증보험의 18.3/4분기말 현재 자기자본비율(RBC, Risk-based Capital)은 396.9%로 규제 수준(100%)을 크게 상회하고 있으며, 한국주택금융공사 및 주택도시보증공사의 자기자본 대비 대위변제 비율(금액 기준)도 2% 내외 수준

*** 보증금반환보증사고 건수(주택도시보증공사): 16년중 27건 → 17년중 33건 → 18년중 372건

3. 시사점

- 최근의 전세가격 하락 움직임은 입주물량 확대* 등 공급측 요인 이외에 일부 지방의 경기 부진, 전세가격 상승누적에 따른 조정압력 등 다양한 요인이 가세한 데 기인

* 다주택자(12년말 163.1만명 → 17년말 211.9만명) 및 등록 임대사업자(5.4만명 → 24.9만명) 증가도 전세주택 공급확대요인으로 작용

- 또한 외환위기 및 금융위기의 경우처럼 전세가격 하락이 실물경제 충격으로 전세시장 전반에 나타나기보다는 지역별·주택별로 상이하게 발생하고 있음
- 전세가격이 추가 조정되더라도 금융시스템 안정성 측면에서의 위험은 현재로서는 크지 않을 것으로 보임
 - 이는 임대가구의 재무상황과 보증금 반환능력이 전반적으로 양호한 데다, 전세자금대출도 우량차주 비중이 높아 대출 부실 가능성이 낮고 부실화되더라도 보증부로 취급되고 있어 금융기관 건전성에 미치는 영향은 제한적이기 때문
- 그러나 가구별, 지역별, 주택유형별로 전세가격 조정폭이 상이하게 나타나고 있어 전세가격이 큰 폭 하락한 지역이나 부채레버리지가 높은 임대주택 등을 중심으로 보증금 반환 관련 리스크가 증대될 가능성을 배제할 수 없음
 - 이 경우 전세·매매시장 위축은 물론 금융기관의 대출건전성 저하, 보증기관의 신용리스크 증대로 전이될 가능성도 있는 만큼 이에 유의할 필요