	보도자료	
	작성	부동산시장정책연구센터 오민준 부연구위원(044-960-0388)
	배포	국토연구원 홍보팀(044-960-0582)
보도일시	즉시 보도 가능	

전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향

국토研, 국토정책Brief 제995호

- 전세 이주를 원하는 가구의 전세보증금(2024년 평균 전국 2.2억 원, 수도권 3.2억 원)이 가구순자산(2024년 평균 순자산 5분위 이하 2.0억 원, 6분위 이하 2.8억 원)보다 높아 자금 마련이 어려울 경우 공적 보증을 통한 전세자금대출 필요
 - 임차가구의 전세자금대출은 주택을 담보로 하지 않아 전세자금대출 보증이 필요
 - 전세자금대출 보증 공급 규모는 전반적으로 증가 추세(2019년 약 66.5조 원에서 2023년 약 104.9조 원으로 증가)



- 국토연구원(원장 심교언) 부동산시장정책연구센터 오민준 부연구위원과 연구진은 국토정책 Brief 제995호 “전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향”을 발간하고 전세자금대출 보증의 영향과 문제점을 살펴보았다.
 - 전세자금대출 보증으로 전세 거주 가구는 주거비를 완화할 수 있지만, 전세수요가 증가해 전세시장뿐 아니라 매매시장 변동에 영향을 줄 수 있음
 - 전세자금대출 보증은 전세수요 증가와 전세가격 상승에 영향을 미치므로 전세자금대출 공적 보증은 서민, 저소득층의 주거비 완화를 위해 공공의 역할을 강화할 필요

- 전세자금대출 보증의 주거비 완화 효과를 살펴보면
 - 월세 거주 가구가 동일한 주택에 전세로 거주할 때 주거비는 감소하며, 수도권 완화 효과는 상대적으로 적으며 주거비 완화 효과는 아파트가 상대적으로 낮음
 - (전세가격 상승 시) 전세자금대출 보증은 주거비 완화에 효과가 있으며, 전세자금대출 보증 증가는 주거비 상승에 영향

- 오민준 부연구위원과 연구진은 전세자금대출 보증 정책의 방향을 다음과 같이 제시하였다.

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

첨부. 국토정책brief 995호(전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향)

 <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	 <p>출처표시</p>	<p>보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보팀 담당자 (☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
--	---	--