

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 528

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

전세자금지원프로그램 현황과 소득계층별 효과

이태리 국토연구원 책임연구원

요 약

- ① 주거취약계층을 대상으로 주택도시기금의 ‘근로자·서민 전세자금대출’과 ‘저소득가구 전세자금대출’로 이원화되어 있던 정부주도형 전세자금대출 상품이 2015년 1월 2일 ‘버팀목 전세자금대출’로 통합되어 단순화됨
- ② 버팀목, 근로자·서민, 저소득가구 전세자금대출의 2012년 2월부터 2015년 6월까지의 1천만 원 단위로 구분한 소득구간별 취급실적을 살펴보면, 공급건수 측면에서는 소득 ‘1천만 원 이하’인 취약계층이 전체 44만 건 중 13만 건으로 가장 큰 수요층이며, 공급액 측면에서는 소득 ‘2천만 원 초과~3천만 원 이하’ 계층이 전체 16조 7천억 원 중 5조 4천억 원의 전세자금대출을 지원 받음
- ③ 버팀목 전세자금대출은 저소득가구 전세자금대출에 비해 대출규모도 크고 이에 따른 이자비용이 크므로 취약계층의 부담은 조금 커졌지만, 근로자·서민 전세자금대출에 비해 비용부담 측면에서 전 분위기를 대상으로 고르게 혜택이 주어짐

정책평가와 방향

- ① 버팀목 전세자금대출은 근로자·서민 전세자금대출과 저소득 전세자금대출이 통합된 것으로서 취약계층 지원이라는 역할을 잘 승계하고 있으며 소득 분위별로 고르게 혜택을 배분하고 있는 것으로 나타남
- ② 전세보증금 대출 지원 확대가 전세보증금 상승을 야기할 수 있으므로 월세관련 대출 지원의 병행 활용을 통한 균형 잡힌 주택임대차시장의 지원정책 정립이 필요함
- ③ 서민의 주거부담을 덜어주기 위한 정부 주도형 정책금융상품에 대한 지속적인 모니터링과 검토가 필요함

1. 전세자금대출 현황

● 정부 주도 정책형 전세자금대출상품

- 서민의 주거안정화를 위해 정부는 주택도시기금을 활용하여 기존의 ‘근로자·서민 전세자금대출’과 ‘저소득가구 전세자금대출’로 이원화하여 운영해 온 전세자금대출 상품들을 2015년 1월 ‘버팀목 전세자금대출’로 통합하여 단순화

● 정부 주도 정책형 전세자금대출상품의 주요 내용

■ 근로자·서민 전세자금대출과 저소득가구 전세자금대출

- 정부는 무주택 서민층의 주거안정을 위해 주택도시기금을 통해 전세보증금을 저리로 지원
- 근로자·서민 전세자금대출과 저소득가구 전세자금대출은 2015년 버팀목 전세자금대출로 일원화되면서 2015년 3월까지 대출을 시행함

■ 버팀목 전세자금대출

- 버팀목 전세자금대출은 대출자의 소득수준 및 보증금 규모별로 금리를 차등화하여 소득이 적고 보증금이 낮을수록 금리를 우대함으로써 저소득층 중 취약계층에게 보다 많은 혜택을 제공하고자 함
- 버팀목 전세자금대출을 통해 2015년 1월부터 6월 동안 약 5만 3천 건, 2조 1천억 원이 대출 지원됨

표 1 근로자·서민 전세자금대출과 저소득가구 전세자금대출 주요 내용

구분	근로자·서민 전세자금대출	저소득가구 전세자금대출
대출요건	무주택, 국민주택 규모(85㎡) 이하 연소득 5천만 원 이하 (신혼부부 6천만 원 이하)	
대출금리	연 3.30%	연 2%
취급은행	신한, 우리, 국민, 기업, 하나, 농협은행	

표 2 버팀목 전세자금대출 주요 내용

구분	주요 내용			
대출대상	대출 신청일 현재 세대주로서 대출 대상주택 임차보증금 2억 원 이하. 단, 수도권(서울, 경기, 인천은 3억 원 이하) 전용면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍, 또는 면지역은 100㎡ 이하)에 임대차 계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지불한 자			
대출금리	연소득(부부합산)	보증금		
		5천만 원 이하	5천만 원 초과 ~1억 원 이하	1억 원 초과
	2천만 원 이하	연2.5%	연2.6%	연2.7%
	2천만 원 초과 ~4천만 원 이하	연2.7%	연2.8%	연2.9%
	4천만 원 초과 ~6천만 원 이하	연2.9%	연3.0%	연3.1%
대출한도	임차 보증금의 70% 이내에서 최고 8천만 원 이내/수도권의 경우 1억 원			
신청가능 대상주택	임차 전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하 주택(주거용 오피스텔은 85㎡ 이하 포함)			
대출기간	2년 만기일시상환방식(2년 단위, 4회 연장하여 최장 10년 가능)			

2. 전세자금대출 실적 통계

● 소득구간별 전세자금대출 누적 실적

- 버팀목 전세자금대출, 근로자·서민 전세자금대출, 저소득가구 전세자금대출의 2012년 2월부터 2015년 6월 말까지 대출실적을 1천만 원 단위로 구분한 6개 연소득 구간별로 분류
 - 공급건수 측면에서는 연소득 '1천만 원 이하'인 취약계층이 전체 약 44만 건 중 약 13만 건(30.6%)으로 가장 큰 비중을 차지함
 - 공급액 측면에서는 연소득 '2천만 원 초과~3천만 원 이하' 계층이 전체 약 16조 7천억 원 중 약 5조 4천억 원(32.1%)의 대출지원을 받음

표 3 전세자금대출 소득구간별 취급실적

(단위: 건, 억 원)

소득별 구분	건수		금액	
	공급건수	비중	공급액	비중
1천만 원 이하	134,376	30.6%	36,923	22.1%
1천만 원 초과~2천만 원 이하	65,532	14.9%	17,927	10.7%
2천만 원 초과~3천만 원 이하	124,810	28.5%	53,652	32.1%
3천만 원 초과~4천만 원 이하	71,979	16.4%	35,956	21.5%
4천만 원 초과~5천만 원 이하	35,315	8.1%	18,892	11.3%
5천만 원 초과	6,440	1.5%	3,806	2.3%
계	438,452	100.0%	167,157	100.0%

자료: 국토교통부, 2012년 2월 1일~2015년 6월 30일 신규 취급 누계

● 전세자금대출 상품별 실적

- 근로자·서민 전세자금대출의 2012년 2월부터 2015년 3월 말까지 취급실적을 1천만 원 단위로 구분한 6개 연소득구간별로 분류
 - 공급건수 측면에서는 전체 중 31.0%를 차지하는 연소득 '2천만 원 초과~3천만 원 이하' 계층과 27.1%를 차지하는 연소득 '1천만 원 이하'인 취약계층이 수요의 큰 비중을 차지함
 - 공급액 측면에서는 전체 대비 34.3%를 차지하는 연소득 '2천만 원 초과~3천만 원 이하' 계층과 22.2%를 차지하는 연소득 '3천만 원 초과~4천만 원 이하' 계층이 대출 수요의 큰 비중을 차지함
 - 해당 기간 동안 총 14조 원을 지원하였으며, 2014년에 정점을 찍은 이후 2015년 버팀목 전세자금대출 출시로 서민 주거지원을 위한 전세자금대출이 통합되면서 대출이 급감

표 4 근로자·서민 전세자금대출 소득구간별 취급실적

(단위: 건, 억 원)

구분		1천만 원 이하	1천만 원 초과 ~2천만 원 이하	2천만 원 초과 ~3천만 원 이하	3천만 원 초과 ~4천만 원 이하	4천만 원 초과 ~5천만 원 이하	5천만 원 초과	계
2012.2.1.~ 2012.12.31.	공급건수	29,284	21,793	51,663	12,349	1,306	1,520	117,915
	공급액	7,459	5,860	22,816	6,798	774	1,007	44,713
2013.1.1.~ 2013.12.31.	공급건수	31,032	15,543	29,772	22,764	10,656	1,491	111,258
	공급액	8,107	3,900	12,051	10,708	5,510	852	41,128
2014.1.1.~ 2014.12.31.	공급건수	36,255	16,234	29,588	26,631	16,851	2,342	127,901
	공급액	11,467	5,002	13,026	13,420	9,178	1,333	53,427
2015.1.1.~ 2015.3.31.	공급건수	407	138	231	279	199	28	1,282
	공급액	148	48	110	142	119	15	583
합계	공급건수	96,978	53,708	111,254	62,023	29,012	5,381	358,356
	비중	27.1%	15.0%	31.0%	17.3%	8.1%	1.5%	100%
	공급액	27,181	14,810	48,003	31,067	15,581	3,207	139,850
	비중	19.4%	10.6%	34.3%	22.2%	11.2%	2.3%	100%

자료: 국토교통부, 2012년 2월 1일~2015년 3월 31일 자료의 1년 단위별 신규 취급 누계

- 저소득가구 전세자금대출의 2012년 2월부터 2015년 3월 말까지 취급실적을 연소득 1천만 원 단위로 구분한 6개 소득구간별로 취급실적을 대상으로 분류
 - 공급건수 측면에서는 전체 중 61.6% 그리고 공급액 측면에서는 전체 중 50.3%를 차지하는 연소득 '1천만 원 이하' 구간이 수요의 큰 비중을 차지함
 - 비록 규모면에서는 근로자·서민 전세자금대출보다 약 22배 가량 작으나, 저소득가구 전세자금대출의 도입 취지에 부합되게 취약계층인 '1천만 원 이하' 구간에서 대출 비중이 가장 크며 연소득이 높은 계층에 전세대출 실적이 급격하게 하락하는 양상을 보임
 - 해당 기간 동안 약 6천억 원을 지원하였으며, 2015년 버팀목 전세자금대출 출시이후 실적이 급감함

표 5 저소득가구 전세자금대출 소득구간별 취급실적

(단위: 건, 억 원)

구분		1천만 원 이하	1천만 원 초과 ~2천만 원 이하	2천만 원 초과 ~3천만 원 이하	3천만 원 초과 ~4천만 원 이하	4천만 원 초과 ~5천만 원 이하	5천만 원 초과	계
2012.2.1.~ 2012.12.31.	공급건수	6,052	2,940	1,594	129	17	5	10,737
	공급액	1,032	673	600	52	6	1	2,364
2013.1.1.~ 2013.12.31.	공급건수	5,080	1,855	944	178	21	9	8,087
	공급액	912	434	348	70	8	3	1,774
2014.1.1.~ 2014.12.31.	공급건수	5,595	1,577	929	208	20	1	8,330
	공급액	1,239	452	402	89	9	0	2,191
2015.1.1.~ 2015.3.31.	공급건수	146	50	26	7	—	—	229
	공급액	31	15	11	6	—	—	63
합계	공급건수	16,873	6,422	3,493	522	58	15	27,383
	비중	61.6%	23.5%	12.8%	1.9%	0.2%	0.05%	100%
	공급액	3,214	1,573	1,361	217	23	4	6,392
	비중	50.3%	24.6%	21.3%	3.4%	0.4%	0.06%	100%

자료: 국토교통부, 2012년 2월 1일~2015년 3월 31일 자료의 1년 단위별 신규 취급 누계

- 버팀목 전세자금대출의 2015년 1월부터 2015년 6월 말까지 취급실적을 연소득 1천만 원 단위로 구분한 6개 연소득구간별로 분류

- 반년 동안의 버팀목 전세자금대출 수요의 큰 비중을 차지하는 구간은 공급건수 측면에서는 전체 중 38.9% 그리고 공급액 측면에서는 전체 중 31.2%를 차지하는 연소득 ‘1천만 원 이하’ 구간임
- 해당 기간 동안 약 5만 3천 건, 약 2조 1천억 원을 지원하였음

표 6 버팀목 전세자금대출 소득구간별 취급실적

(단위: 건, 억 원)

구분		1천만 원 이하	1천만 원 초과 ~2천만 원 이하	2천만 원 초과 ~3천만 원 이하	3천만 원 초과 ~4천만 원 이하	4천만 원 초과 ~5천만 원 이하	5천만 원 초과	계
2015.1.2.~ 2015.6.30.	공급건수	20,525	5,402	10,063	9,434	6,245	1,044	52,713
	비중	38.9%	10.2%	19.1%	17.9%	11.9%	2.0%	100%
	공급액	6,529	1,543	4,288	4,673	3,288	594	20,915
	비중	31.2%	7.4%	20.5%	22.3%	15.7%	2.9%	100%

자료: 국토교통부, 2015년 1월 2일~2015년 6월 30일 자료의 신규 취급 누계

3. 전세자금대출 소득분위별 지원 효과

- 전세자금대출 상품의 소득분위별 지원 효과를 분석하기 위해 통계청의 가계동향조사에서 제공하는 2012년부터 2015년까지의 가구당 월평균 분위경계값 자료를 이용하여 연평균 소득을 생성한 후, 천만 원 단위로 구분했던 기초자료의 소득구간을 소득분위별 자료로 추산

- 근로자·서민 전세자금 대출(2012년 2월~2015년 3월)

- 근로자·서민 전세자금대출을 이용한 소득 기준 10분위 중 소득수준이 가장 낮은 1분위부터 6분위까지의 가구당 평균 대출금액과 해당 상품 금리를 적용했을 때의 분위별 가구가 부담해야 할 평균 연이자비용을 추정

표 7 근로자·서민 전세자금대출 소득분위별 평균대출과 연이자비용

(단위: 가구, 1년, 천 원)

구분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위
2012.2.1.~ 2012.12.31.	평균 대출금액	25,919	40,026	45,089	55,047	55,951	59,474
	평균 이자비용	855	1,321	1,488	1,817	1,846	1,963
2013.1.1.~ 2013.12.31.	평균 대출금액	25,854	37,439	43,248	47,039	51,096	52,011
	평균 이자비용	853	1,235	1,427	1,552	1,686	1,716
2014.1.1.~ 2014.12.31.	평균 대출금액	31,419	41,989	47,313	50,391	54,449	54,654
	평균 이자비용	1,037	1,386	1,561	1,663	1,797	1,804
2015.1.1.~ 2015.3.31.	평균 대출금액	36,043	46,091	49,901	52,559	59,770	58,504
	평균 이자비용	1,189	1,521	1,647	1,734	1,972	1,931
기간 내 평균	평균 대출금액	29,809	41,386	46,388	51,259	55,317	56,161
	평균 이자비용	984	1,366	1,531	1,692	1,825	1,853

주: 금리는 3.3%(2015년 3월 31일 기준 2.7~3.3%이며, 자료 전체 기간의 기본금리인 3.3% 적용)를 해당 분위의 가구 평균대출금액에 적용

자료: 국토교통부, 2012년 2월 1일~2015년 3월 31일 자료의 1년 단위별 신규 취급 평균

- 대출금액은 1분위부터 6분위까지 3,000만 원에서 5,600만 원 범위를 보이며 가구 소득이 높아질수록 증가하는 모습을 보임. 이에 따라 부담해야하는 평균 연이자비용도 98만 원에서 185만 원으로 증가

■ 저소득가구 전세자금대출(2012년 2월~2015년 3월)

- 저소득가구 전세자금대출을 이용한 소득 기준 10분위 중 1분위부터 6분위까지의 가구당 평균 대출금액과 해당 상품 금리를 적용했을 때의 분위별 가구가 부담해야 할 연이자비용을 추정
- 대출금액은 1분위부터 4분위까지 가구 소득이 커짐에 따라 2,100만 원에서 5,000만 원까지 증가하는 모습을 보이며, 이에 따라 부담해야하는 평균 연이자비용도 42만 원에서 100만 원 수준으로 증가
- 5분위와 6분위는 상품의 특성상 이용 자체가 미미하며, 이에 따라 오히려 가구당 평균대출금액과 이자비용 크기가 작아짐
- 전반적으로 저소득가구 전세자금대출은 근로자·서민 전세자금대출 상품에 비해 상품 특성상 대출대상 및 대출 요건 등이 제한되므로 전체 대출규모가 작고, 이자부담도 상대적으로 적음

표 8 저소득가구 전세자금대출 소득분위별 평균대출과 연이자비용

(단위: 가구, 1년, 천 원)

구분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위
2012.2.1.~ 2012.12.31.	평균 대출금액	18,407	29,090	37,717	39,958	39,252	37,075
	평균 이자비용	368	582	754	799	785	742
2013.1.1.~ 2013.12.31.	평균 대출금액	19,064	30,395	37,264	39,379	37,689	35,468
	평균 이자비용	381	608	745	788	754	709
2014.1.1.~ 2014.12.31.	평균 대출금액	23,315	37,991	43,192	42,951	42,610	44,000
	평균 이자비용	466	760	864	859	852	853
2015.1.1.~ 2015.3.31.	평균 대출금액	22,985	39,104	55,618	79,443	0	0
	평균 이자비용	460	782	1112	1589	0	0
기간 내 평균	평균 대출금액	20,943	34,145	43,448	50,433	39,850	38,394
	평균 이자비용	419	683	869	1009	797	768

주: 금리는 2.0%를 해당 분위의 가구 평균대출금액에 적용

자료: 국토교통부, 2012년 2월 1일~2015년 3월 31일 자료의 1년 단위별 신규 취급 평균

■ 버팀목 전세자금대출(2015년 1월~2015년 6월)

- 버팀목 전세자금대출을 이용한 소득 기준 10분위 중 1분위부터 6분위까지의 가구당 평균 대출금액과 해당 상품 금리를 적용했을 때의 분위별 가구가 부담해야 할 연이자비용을 추정
- 1분위부터 6분위까지 3,100만 원에서 5,400만 원까지 대출규모가 증가하는 모습을 보이며, 이에 따라 부담해야하는 이자비용도 81만 원에서 160만 원 수준으로 증가
- 버팀목 전세자금대출은 저소득가구 전세자금대출에 비해 이자비용이 커졌지만, 근로자·서민 전세자금대출 상품에 비해서는 이자비용이 전반적으로 줄어드는 것으로 나타나 이자율 인하효과가 나타난 것으로 판단되며, 대출규모가 커짐으로써 발생한 효과가 저소득서민의 전세자금대출 이용에 있어 접근성이 높아짐을 의미

표 9 버팀목 전세자금대출 소득분위별 평균대출과 이자비용

(단위: 가구, 1년, 천 원)

구분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위
2015.1.2.~ 2015.6.30.	평균 대출금액	31,237	40,920	47,010	50,101	52,657	53,849
	평균 이자비용	812	1,129	1,316	1,428	1,580	1,615

주: 금리는 버팀목 전세자금대출 상품의 소득구간별 차별 금리 중 보증금 5천만 원 초과~1억 원 이하일 경우에, 부부합산 연소득 2천만 원 이하 2.6%, 2천만 원 초과~4천만 원 이하 2.8%, 4천만 원 초과~6천만 원 이하 3.0%를 해당 분위의 가구 평균대출금액에 적용

자료: 국토교통부, 2015년 1월 2일~2015년 6월 30일 자료의 1년 단위별 신규 취급 평균

4. 소득분위별 전세자금대출 지원 효과의 평가와 방향

● 전세자금지원 프로그램 성과

- 버팀목 전세자금대출은 근로자·서민 전세자금대출과 저소득 전세자금대출이 통합된 것으로서 취약계층 지원이라는 역할을 잘 승계하고 있으며 소득 분위별로 고르게 혜택을 배분하고 있는 것으로 나타남
 - 규모면에서 반 년 동안의 취급실적인 약 2조 1천억 원은 2013년과 2014년 각 1년 동안의 근로자·서민 전세자금대출과 저소득 전세자금대출 합계 각각의 절반인 약 2조 1천억 원과 약 2조 8천억 원과 비교하여 비슷한 수준으로 유지되고 있음
 - ‘1천만 원 이하’ 소득 구간의 특징을 보면, 2013년과 2014년 동안의 근로자·서민 전세자금대출과 저소득 전세자금대출 합계 각각의 절반인 약 4,500억 원과 약 6,400억 원에 비해 버팀목 전세자금대출은 같은 구간에서 6,500억 원의 실적을 보임. 다른 소득 구간보다 상대적으로 낮은 금리 적용으로 인한 비용절감 혜택으로 취약계층의 지원이 증가하였음
 - 소득 구간별로 차별화된 금리를 적용하는 버팀목 전세자금대출은 소득이 높아짐에 따라 높은 금리를 적용하기 때문에 근로자·서민 전세자금대출과 저소득 전세자금대출을 합한 대출실적에 비해 연소득 ‘2천만 원 초과~4천만 원 이하’ 소득구간의 대출실적이 낮음

● 전세자금지원 프로그램 향후 방향

- 전세보증금 대출 지원 확대가 전세보증금 상승을 야기할 수 있으므로 월세관련 대출 지원의 병행 활용을 통한 균형 잡힌 주택 임대차시장의 지원정책 정립이 필요
 - 정부는 전세보증금과 월세를 저리로 지원하고자 전세보증금 대출인 버팀목 대출과 월세가구 지원을 위한 주거안정 월세대출을 운영하고 있으며, 이들 정책의 효과를 비교 분석할 필요

- 서민의 주거부담을 덜어주기 위한 정부 주도형 정책금융상품에 대한 지속적인 모니터링과 검토 필요
 - 금리측면에서 본다면 정부 주도형인 주택도시보증기금 전세자금대출(버팀목 전세자금대출)이 대한주택보증의 '전세금 안심대출'보다 낮으며, '전세금 안심대출'이 일반 시중은행의 전세자금 대출금리보다 낮기 때문에 버팀목 전세자금대출을 서민 전세자금 대출 수요자들이 더 선호함
 - 정부주도형 전세자금대출 관련 정책금융상품이 가입조건 등의 제한조건이 까다롭고 절차도 복잡하여 접근성 측면에서 대출 지원 확대에 한계가 있으므로 제약조건을 완화하여 접근성을 확보할 필요가 있음
 - 관련 자료를 축적하여 소득, 가구원수, 연령 등의 가구특성과 지원성격을 면밀히 모니터링하고 정책의 사각지대가 없는지 지속적으로 살펴볼 필요가 있음

이태리 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원 (italy@krihs.re.kr, 031-380-0639)