

HF

임차인 주거부담 완화를 위한 지원정책 현황 검토

고제현, 백인걸, 최영상 연구위원



임차인 주거부담 완화를 위한 지원정책 현황 검토

고제현 연구위원(thehp@hf.go.kr)
백인걸 연구위원(bingul@hf.go.kr)
최영상 연구위원(choiys@hf.go.kr)

지난달 29일 주거복지로드맵이 발표된 가운데 임차인의 주거부담 완화 측면에서 정부의 정책 방향을 다시 한 번 확인해 볼 필요가 있음. 특히 진행속도에는 변화가 있지만 탈전세라는 주택임대차시장 구조변화는 지속적으로 임차인의 주거부담을 증가시킬 수 있는바 이에 대응한 기존의 정책들과 새로 추가된 정책들을 살펴보고 방향성을 확인함.

* 본고의 내용은 집필자의 개인이견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

I. 논의배경

- 2000년대 들어 제1금융권 주택담보대출 공급이 증가하면서, 집주인들의 전세 자금조달 유인이 감소하고, 점진적으로 주택임대차 계약에서 전세가 차지하는 비중이 감소함
- 특히 금융위기 이후 전세 초과 수요가 지속됨에 따라 수도권 중심으로 전세가격은 빠르게 증가함
- 주택임대차시장의 구조변화는 지역별, 세입자의 소득 수준에 따라 다르게 진행되고 있으며 부담의 종류가 다름
- 취약계층 일수록 주거부담이 더욱 큰 월세 임차계약을 이용함
- 저소득층 중심으로 지방, 비아파트에서 탈전세 현상이 더 빠르게 진행되고 있으며, 전세 계약 비중의 변화가 적은 서울, 아파트의 경우 전세가격 변동폭이 큼

- 저소득층, 비아파트 거주자들의 경우 전세에서 월세로 전환하게 됨에 따라 월별 지출 증가로 인한 주거비 부담이 높은 반면, 중·고소득층, 아파트 거주자들의 경우 전세가격의 가파른 상승으로 인한 이자부담 증가, 보증금 반환 리스크 증가에 따른 부담이 증가 됨
- 최근 탈전세 양상이 둔화되고 있지만, 주택임차 시장의 구조변화에 따른 임차인 주거 부담 완화는 주요 주택 정책 목표였으며, 주거 지원 정책은 임차시장을 중심으로 논의됨
- 지난 11월 29일 주거복지 로드맵이 발표되어 주거부담에 대한 전반적인 정책 방향을 확인할 수 있는바, 주택임대차시장 구조변화에 대응한 기존 임차인지원정책 및 주거복지로드맵의 해당 정책을 정리해보고, 바람직한 정책방향에 대한 논의를 해보고자 함

II. 주택임대차시장 구조 변화: 탈전세 양상

■ 국내 임대차 시장 현황

- 국내 임대차시장은 전세, 반전세, 월세 등 다양한 임차형태가 존재하며, 임대비용이 저량(stock)인 보증금과 유량(flow)인 월세 두 가지 차원으로 존재함
- (인구주택총조사) 임차가구 중 전세 임차 가구의 비중이 2000년도 62%에서 2015년 35%까지 하락함에 따라 전세제도는 더 이상 가장 보편적인 임차 방식이 아님
- (전국) 특히 단독주택의 경우, 동비중이 00년도 58%에서 15년 29%까지 하락하고, 아파트의 경우 68%에서 44%로 하락함
- (서울) 단독주택 중심으로 탈전세가 빠르게 진행되어 단독주택의 경우 임차가구 중 전세임차가구 비중이 00년 69%에서 15년 36%까지 하락한 반면 아파트는 동기간 72%에서 59%로 비교적 탈전세가 더디게 진행되고 있음

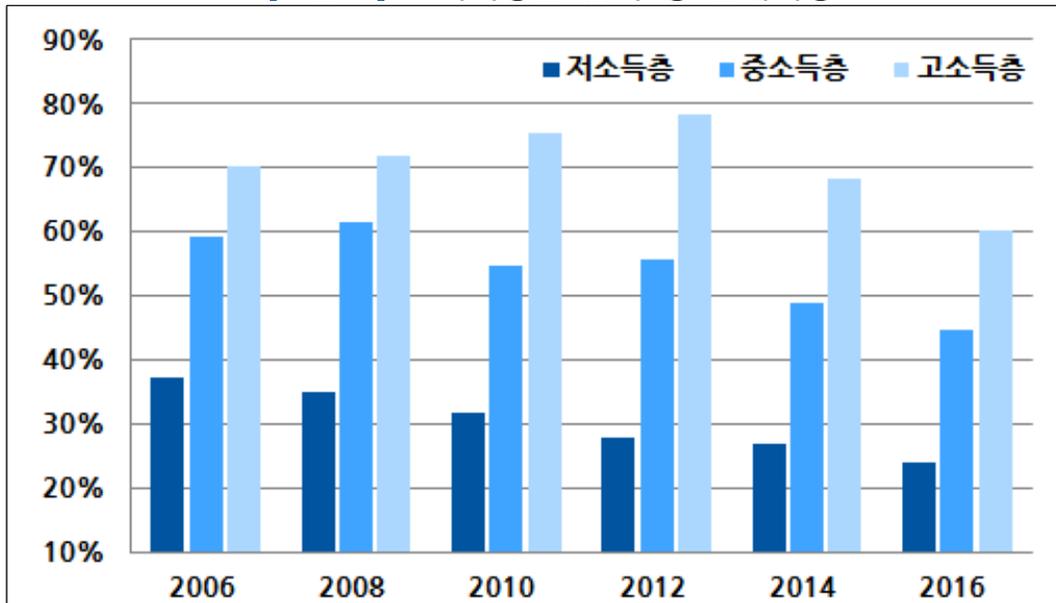
[표 1] 주택유형별 임차 중 전세비중

	전국	서울	전국 단독주택	서울 단독주택	전국아파트	서울아파트
1995	64%	73%	64%	74%	64%	73%
2000	62%	70%	58%	69%	68%	72%
2005	50%	60%	44%	55%	59%	69%
2010	47%	56%	37%	45%	59%	72%
2015	36%	45%	29%	36%	44%	59%
95-15	▽28%p	▽27%p	▽35%p	▽37%p	▽19%p	▽14%p

※ 자료 : 인구주택총조사 (통계청)

- (주거실태조사) 소득계층별 임차 중 전세비중 변화를 살펴보면, 저소득층의 동비중이 가장 낮고, 2010년 이후로 모든 소득계층에서 동비중이 감소하고 있음
- 저소득층의 전세비중은 조사를 시작한 2006년부터 10년 동안 꾸준히 하락하고 있으며, 중소득층은 2010년 이후, 고소득층은 2014년 이후 동비중이 하락추세로 전환됨

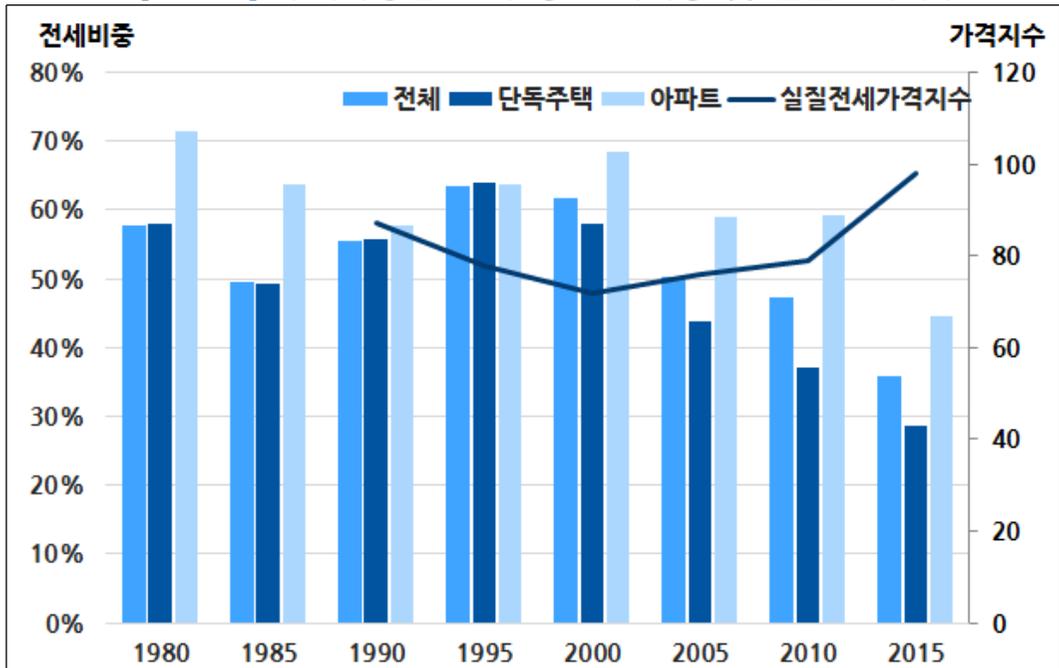
[그림 1] 소득계층별 임차 중 전세비중



출처: 주거실태조사 (통계청)

- 2000년 이후 상대적인 전세비중의 하락과 가격의 상승은 임차인과 임대인의 수급균형에 대한 개괄적인 행태를 보여줌
- 전세비중의 하락과 실질전세가격의 상승은 수요 감소 측면보다는 상대적으로 공급 감소에 기인하는 면이 더 큰 것으로 보임

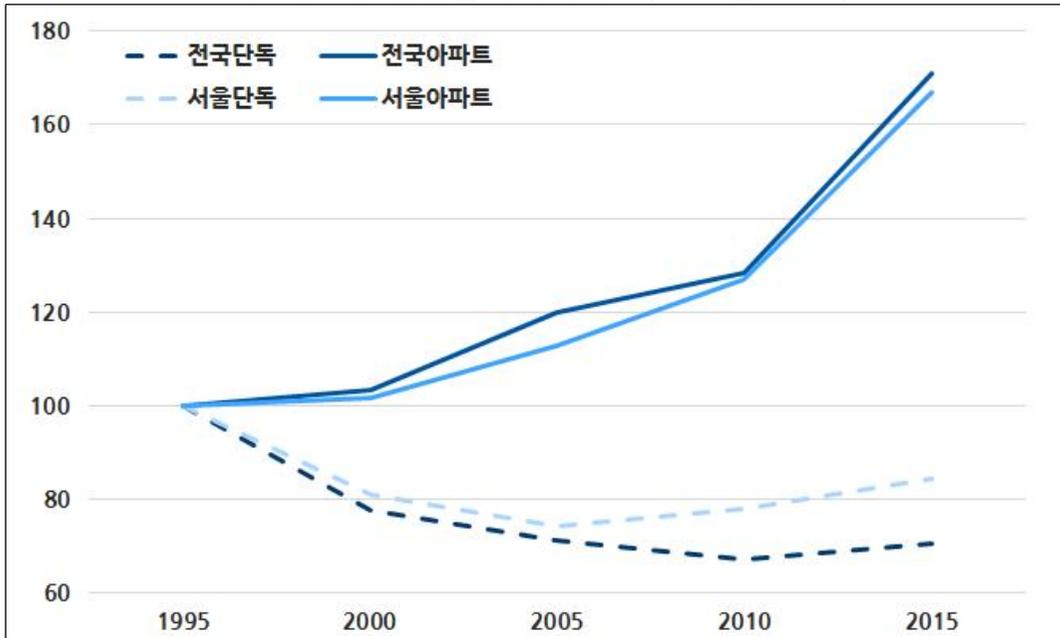
[그림 2] 주택유형별 임차 중 전세비중 및 실질전세지수



출처: 주거실태조사 (통계청)

- 전세가격의 움직임은 주택 유형에 따라 변화 양상이 극명하게 상이
- 임차 중 전세비중 감소폭이 적은 아파트의 경우 95년 대비 15년 실질 전세가격 상승률은 전국기준 71%, 서울기준 67% 상승함
- 반면, 단독주택의 경우 전세비중이 감소폭이 큰 반면, 실질 전세가격 상승률은 전국기준 -29%, 서울 -14% 하락함

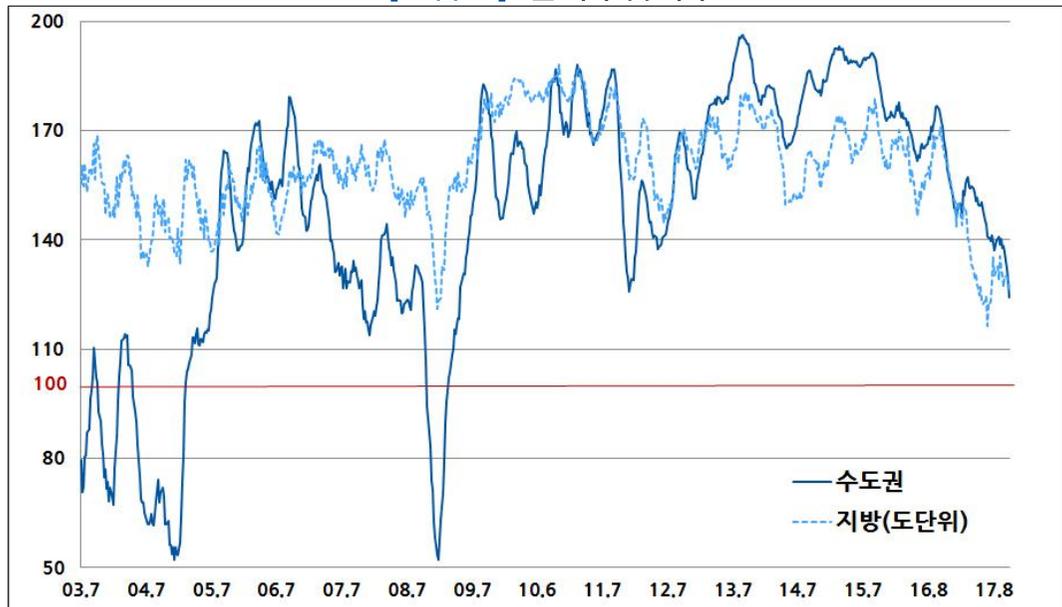
[그림 3] 실질전세가격지수(1995년=100)



출처: KB, 한국은행, 자체계산

- 전세 공급은 임대인의 자금 융통 가능성, 신규 주택 공급 등에 따라 유동적인 까닭에 최근 들어 서울 중심으로 전세 공급이 다시 증가
 - 주택임대차시장의 구조 변화는 주택시장 여건 뿐 아니라, 가계자금 공급원의 변화 및 저금리 기조 등 금융환경 변화에 크게 영향을 받으며, 변화의 양상도 임차인의 자금 조달능력과 직결됨
 - 가계부채대책은 다주택 보유 가구의 주택담보대출 LTV, DTI를 강화하고 있으며, 17년 하반기 입주 물량이 평년에 비하여 많음
 - 전세수급의 판단 지표인 전세수급지수가 수도권외의 경우 '09년 2월 9일 이후로 8년 9개월 만에 가장 낮은 수치임

[그림 4] 전세수급지수



출처: KB국민은행 주간주택시장동향

주) 전세수급지수 = 100 + "공급부족"비중 - "공급충분"비중
(조사항목 : 공급부족, 적절, 공급충분)

- 전세수급지수는 0~200 범위 이내로 100이 수요와 공급 균형을 이룬 상태임.

- 하지만 중장기적인 관점에서 탈전세는 지속될 것으로 보이며 특히 저소득층, 지방, 단독주택의 탈전세 양상은 쉽게 변화되지 않을 것으로 예상
- 이에 기존 전월세안정화 대책의 사각지대에 있는 대상층이 어디인지를 보다 면밀히 검토하고, 그에 대한 대책을 보완하는 것이 바람직할 것으로 사료됨

III. 주택임대차시장 구조변화 대응정책

1. 기존 정책방향 및 주거복지 로드맵

- 주택임대차시장 구조변화에 대응하여 다양한 주거지원 정책이 수립되어 왔으며 지금까지 진행된 지원정책은 크게 4가지 범주로 분류가 가능함
- 임차수요를 매매수요로 전환 : 자가주택 구입 지원
- 전세임대 공급 지원 : 임대주택 중 전세임대 공급 지원

- 전세임차 수요 지원 : 전세자금 대출
- 월세임차 지원 : 저렴한 월세 임대주택 공급, 월세 자금 대출
- 전월세 시장안정화 대책에서 자가주택 구입 지원 정책은 주택임차수요를 매매수요로 전환시켜, 전세 초과수요 해결이 목적
- 탈전세가 빠르게 진행되고 있는 대상은 금융자산 보유 수준이 상대적으로 낮고, 자금조달 능력이 부족한 임차인이라는 점에 주목할 때, 자가주택 구입지원 정책을 통한 탈전세 지연 효과를 기대하기는 힘들
- 민간 임대 시장의 비중이 절대적으로 높은 한국의 주택 임대차시장 구조를 고려할 때, 정부의 정책은 공공임대 공급을 늘리고, 전세자금 대출을 확대하거나, 월세 임대료에 대한 지원을 하는 정책들을 진행함
- 2015년 기준(국토교통부) 임차가구는 841만 2,000가구, 공공임대는 125만 7,461가구(임차가구의 15%), 주택임대사업 등록 주택 193만 7,685가구(임차가구의 23%)
- 주거복지 로드맵에서도 공공임대 주택 공급 확대 기조가 지속됨. 또한 임차인의 주택 임차금 마련에 대한 금융지원 확대를 예정하고 있음
- 공공임대 주택 공급 물량이 연간 10.8만호(13 ~ 16년도 평균)에서 연간 13만호(18 ~ 22년도 평균)로 증가됨
- 생애주기에 따른 수요를 반영하여 청년 및 신혼부부 대상 월세대출과 전세자금 대출 공급 조건을 완화함

2. 전세임대 공급 지원

- 전세임대 공급 지원 정책은 특정층(기초생활수급자, 도시근로자 월평균 소득 50% 이하 가구, 소년소녀가정 등)을 대상으로 공적 재원을 활용하여 전세공급을 지원하는 방식이며 사실상 전세자금 대출의 연장선상에 있음

■ 전세임대주택 지원사업

- 개요 : 사업시행자가 주택소유주와 전세계약 체결 후, 임차인에게 전세보증금의 5% 수준인 보증금과 시세보다 낮은 임대료로 최장 20년

거주 가능한 주택 공급

- 사업시행자 : 한국토지주택공사(LH), 지방공사(SH 등)
- 대상주택 : 국민주택규모 이하 주택 및 주거용 오피스텔
- 공급방식 : 선 입주자 선정 후 주택마련
- 공급방식별 임대유형 : 기존주택 / 신혼부부 / 소년소녀가정 등¹⁾ / 대학생 / 전세임대

[표 2] 전세임대주택 지원사업 입주대상자 조건

유형	입주대상자
기존주택 전세임대	무주택세대주 중 (1순위)생계·의료급여수급자·보호대상 한부모 가족 (2순위)장애인·전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하
신혼부부 전세임대	무주택세대주 신혼부부 또는 예비부부 중 당해세대 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하 (1순위)혼인 3년 이내, 임신 또는 유자녀 (2순위)혼인 3년 초과, 임신 또는 유자녀 (3순위)혼인 5년 이내 세대주
소년소녀가정 등	소년소녀가정/ 대리양육가정 및 친인척위탁가정 교통사고유자녀가정/ 아동복지시설 퇴소자
대학생 전세임대	해당대학 소재지 이외의 시군 출신 대학생 (1순위)기초생활수급자·보호대상 한부모가족 및 아동복지 시설퇴소자 (2순위)장애인, 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50%이하 가구 (3순위) 그 외 가구의 대학생

- 임대보증금 : 전세금의 5%(전세금 한도²⁾ 존재)
- 임대기간 : 2년 단위로 9회 재계약 가능(소년소녀가정 등은 만 26세까지)

1) 소년소녀가정 등 전세주택의 경우 만20세까지 무이자 지원

2)

	수도권	광역시	기타지역
일반가구	8,000만원	6,000만원	5,000만원
공동생활가정	1억500만원	1억 500만원	7,500만원

- 사업계획 및 실적 : [표 3] 참고

[표 3] 전세임대주택 지원사업 공급

단위: 가구

구분	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
계획	2,000	6,500	6,800	8,500	13,000	13,000	13,000	25,000	25,000	30,000	35,000
실적	2,167	6,625	7,199	8,698	14,145	13,572	12,512	25,627	25,741	27,853	40,102

■ 장기전세주택(시프트)

- 개요 : 주변 전세시세의 80% 이하로 공급하며 서울주택도시공사에서 관리
- 대상 : 월평균 가구소득이 전년도 도시근로자 가구 소득의 100~150% 이하
- 국민주택기금으로 전세 용자 가능
- 실적 : [표 4] 참고

[표 4] 장기전세주택(시프트) 실적

단위: 가구

년도	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	합계
공급 호수	2,016	2,625	3,243	7,367	3,529	837	6,066	811	1,519	2,056	30,069

3. 전세 임차 수요 지원 - 보증금 용자 지원정책

- 전세 초과수요에 따른 주택임대차시장의 구조변화는 전세보증금 상승을 야기하고 있어, 전세 임차를 유지하기 위한 전세보증금 조달 금융지원이 중요해짐
- 임차인을 위한 용자지원 방안으로 도시주택기금 재원을 활용한 전세자금 대출, 한국주택금융공사와 도시주택보증공사의 전세대출 공적 보증, 서민금융진흥원의 임차 보증금 대출 등이 존재함
- 주거복지 로드맵을 통하여 청년과 신혼부부를 대상 전세자금 대출 신설

■ 버팀목 전세대출 : 도시주택기금 자원활용

- (주거복지 로드맵) 청년 전세대출 확대, 전세대출 분할상환형 신설(18년7월)
 - 만 25세 미만 단독세대주의 경우 전세자금대출 불가였으나, 19~25세 단독 세대주도 2천만 원 한도 내에서 전세자금 대출 지원
 - 여윗돈이 발생할 경우 대출금의 일부를 매월 상환
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하, 전세보증금 수도권 3억 원/지방 2억 원 이하
- 대출한도 : 호당 최대 8천만 원, 수도권 최대 1.2억 원
- 대출이율 : 소득별, 임차보증금 구간별 연 2.3~2.9%
- 대출기간 : 2년 일시상환(최대 10년 5개월 가능) → 혼합 상환 방식 도입(17.6)
- 지원 대상 : 부부합산 연간급여(총소득) 5천만 원 이하, 대출신청일 현재 세대주 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자

■ 신혼부부 전용 전세대출 신설(18년1월)

- (주거복지 로드맵) 버팀목대출 신혼부부 우대보다 대출한도 3천만 원 상향 (수도권 1.4억→1.7억), 금리 최대 0.4%p 인하(1.6~2.2%→1.2~2.1%)
- 대상주택 : 전용면적 85㎡이하 (수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면 100㎡)
- 임차보증금 : 수도권 3억 원 이하, 지방 2억 원 이하
- 대출한도 : 지역별 임차보증금의 80%로 수도권 1.7억 원, 지방 1.3억 원 (기존 지역별 임차보증금의 70%에서 80%로 개선)
- 대출이율 : 최대 1.1%p 우대금리 적용(기존 버팀목 신혼가구 우대금리 0.7%p에서 최대 1.1%p로 개선)
- 대출기간 : 2년 일시상환(4회 연장, 최대 10년 가능)
- 지원 대상 : 부부합산 연간급여(총소득) 6천만 원 이하, 대출신청일 현재 세대주 포함하여 세대원 모두가 무주택인 자

[표 5] 신혼부부 전세대출상품 비교

구분	버팀목전세대출(신혼부부)				신혼부부 전용 전세대출(안)				
대상자	부부합산 연소득이 6천만원 이하인 자				부부합산 연소득이 6천만원 이하인 자				
대출 한도	수도권 1.4억원, 수도권외 1억원 ※ 임차보증금의 70% 이내				수도권 1.7억원, 수도권외 1.3억원 ※ 임차보증금의 80% 이내				
대출금리	보증금 연소득	5천만원 이하	5천만원 ~ 1억원	1억원 초과	보증금 연소득	5천만원 이하	5천만원 ~ 1억원	1억원 ~ 1.5억원	1.5억원 초과
	2천만원 이하	1.6 %	1.7 %	1.8 %	2천만원 이하	1.2 %	1.3 %	1.4 %	1.5 %
	2천만원 ~ 4천만원	1.8 %	1.9 %	2.0 %	2천만원 ~ 4천만원	1.5 %	1.6 %	1.7 %	1.8 %
	4천만원 ~ 6천만원	2.0 %	2.1 %	2.2 %	4천만원 ~ 6천만원	1.8 %	1.9 %	2.0 %	2.1 %

■ 전세자금 보증

- 공공기관의 전세자금 반환보증을 통하여 금융기관 전세자금 대출 이용 시 낮은 이자율 적용이 가능해지며, 계약종료 시 임대인 보증금 미반환리스크를 감소시킴
- 한국주택금융공사 : 전세자금 보증, 징검다리 전세자금 보증, 목돈 안 드는 행복 전세 상품 등이 존재함

[표 6] 전세자금 보증

	전세자금보증	징검다리 전세자금보증	목돈 안 드는 행복 전세
지원 대상	임차보증금 4억원(지방 2억원)이하 전(월)세 계약 체결 후 보증금의 5% 이상 지급 세대주(특례) 국민 기초생활수급자, 차상위계층, 중증장애인, 북한이탈주민	신용도 취약 또는 전세자금 부족으로 제2금융권 고금리 대출 이용 중인 부부합산 연소득 7천만원 이하 세대주	부부합산 연소득 6천만원 이하로 임차보증금 3억원(지방 2억원)이하 임대차계약 체결한 무주택 세대주
지원 내용	전세자금대출의 90%를 공사가 보증(동일인당 최대 2억원)(특례) 신용평가 및 상환능력별 보증한도 산정 생략 - 보증한도: 3천만원(채권보전시45백만원)	제 2금융권 고금리 대출을 공사 신용보증을 통하여 제 1금융권 저금리 대출로 전환	임차보증금 반환채권을 금융기관에 양도하고 일반 전세자금보다 보증료 및 보증한도를 우대

- **도시주택보증공사** : 전세금 안심대출보증
 - 지원내용 : 임차인에게 전세보증금 반환(전세보증금 반환보증)과 금융기관에 전세자금 대출 원리금 상환(전세자금 대출 특약 보증) 보증
 - 대상금액 : 전세 계약서상 전세보증금, 전세보증금 지급을 목적으로 한 은행 대출금
 - 발급실적 : [표 7] 참고

[표 7] 도시주택보증공사 전세금 보증 발급실적

단위: 세대, 억원

		2013년 9~12월	2014년	2015년
전세보증금 반환보증	세대	451	5,884	3,941
	금액	765	10,587	7,220
전세금안심 대출보증	세대	-	2,894	1,574
	금액	-	3,252	1,748

출처: 주택도시보증공사 보도자료

■ **서민금융진흥원 : 주거자금 대출**

- 주거자금 목적으로 2천만 원 한도에서 임대주택 전환보증금*대출, 취약계층 임차보증금대출, 햇살론 청년·대학생 임차자금을 공급함
 - * 전환보증금 : 공공임대주택의 임대료 부담을 줄이고자 보증금을 추가 납부하여 임대료의 부담을 줄이는 전환 보증금 제도
- 기본 월임대료를 최대 60%까지 임대보증금 전환확대(전환 시 이율 : 연 6%)
- 전환된 월임대료의 24개월분을 초과하는 임대보증금에 대해서 임대료 전환 가능(전환 시 이율 : 연 4.0%)

[표 8] 전세자금 대출

	임대주택 보증금대출	취약계층 임차보증금 대출	햇살론 청년·임차보증금 대출
지원대상	LH공사, SH 공사등의 국민임대아파트 거주자 중 - 신용등급 7등급이하 차상위계층/기초수급자/근로장려금 신청 요건 해당 세대주	취약계층 자립자금 지원대상 중 전용면적 85㎡이하 및 임차보증금 2억원 이하(수도권 3억원 이하)의 주택 거주 세대주	전용면적 85㎡이하의 주택(임차보증금 2억원(수도권 3억원)이하) 거주자 중 만 29세(군필자는 만 31세)이하의 청년 또는 대학생
지원내용	전환보증금한도 내에서 2000만원 까지 최대 2년간 (만기시 연장가능), 연2.5%, 만기일시상환	임차보증금 80% 이내에서 최대 2천만원, 최대 2년간, 연 2.5%, 원금일시상환	최대 2천만원, 연 4.5%, 최대 2년 이내 임대차계약 만료일, 만기 일시상환

4. 월세 임차 지원 - 임차인 부담 완화 정책

■ 뉴스테이(기업형 임대사업) 공급

- (개요) 비정상적인 전·월세시장의 가격상승 억제와 탈전세로 인한 주거 불안정성 증가에 대비하여 중산층이 거주가능한 양질의 임대주택 공급이 목표
 - 임차인이 원할 경우 최대 8년 거주가능
 - 임대의무기간 중 연 임대료 상승률 연 5%이내
- (현황) 2015년~2016년 사업용지가 확보된 물량이 8.9만 호, 이 중 영업인가 4.3만 호, 입주자 모집 1.8만 호
 - 2017년 계획은 영업인가 4.2만 호, 입주자 모집 2.2만 호
- (한계) 높은 임대료, 입지 한계, 사업주체에 대한 특혜 비판 존재
 - 높은 임대료 : 서울 뉴스테이 임대료 평균 수준이 월 100만 원 이상으로 뉴스테이의 주요 대상층인 중소득층의 평균소득이 292만원인 것을 감안한다면 소득대비 월세가 상당한 부담으로 작용함
 - 입지 한계 : 뉴스테이 사업장은 건설사가 보유하거나 정부가 가지고 있던 사업지 중 입지가 상대적으로 좋지 않아 분양사업을 중단했던 곳들이 다수임

- 사업주체 특혜 : 민간 건설사 참여를 유도하기 위해 민간 건설사에 대한 규제 완화와 함께 택지, 자금, 세금지원 강화함

■ 뉴스테이 공공성 강화 : 공공지원주택

- 입주자격을 강화하고, 임대료를 대폭 인하하여 공공지원주택 20만호 중 6만호를 활용하여 12만실을 청년(신혼 포함)에게 특별 공급함
- 만 19세 이상 39세 이하 본인소득이 있는 경우 도시근로자 평균소득의 120%이하, 본인소득이 없는 경우 부모소득이 120%이하 청년층을 대상
- 사업장 여건에 따라 시세의 70~85%의 임대료로 공급
- 공공지원주택 연 4만호 공급, 입주자격을 제한하여 임대기간 8년 이상, 임대료 인상 연 5%제한, 시세 미만 초기임대료의 규제 적용
- 공공지원 주택은 기금 출·용자, 용적률 완화 등 지원을 받아 건설 또는 매입하거나, 국·공유지 또는 공공택지에 건설되는 임대주택

■ 주거안정 월세대출(15.1.2 신설)

- 월세 임차로 인한 소득 부족에 대한 지원으로 소액의 월세대출 프로그램을 실시함. 전세자금 대출에 비하여 이용실적이 미비하지만 다양한 금융지원 측면에서 긍정적으로 평가할 수 있음.
- (주거복지 로드맵) 18년 1월 이후 월 대출한도를 30만원에서 40만원으로 확대하고, 대출 만기 후 연장 시 상환 원금비율을 25%에서 10%로 하향
- (용자대상) 주거급여 대상자가 아닌 무주택(세대원 포함) 세대주로서 다음 중 하나에 해당되는 자
 - 우대형 : 다음 각 호 하나에 해당하는 자
 - ① (취업 준비생) 부모와 따로 거주하는 자 또는 독립하려고 하는 자 중 신청일 현재 만 35세 이하인 자이며 부모 소득이 6천만 원 이하인 자
 - ② (희망키움통장 가입자) 신청일 현재 희망키움통장에 가입 중인 자
 - ③ (근로 장려금 수급자) 신청일 기준 최근 1년 이내 수급사실이 인정되는 근로 장려금 수급자

- ④ (자녀 장려금 수급자) 대출신청일 기준 최근 1년 이내 수급사실에 인정되는 자녀장려금 수급자
- ⑤ (사회초년생) 취업 5년 내의 사회초년자로서 신청일 현재 만 35세 이하이고 부부합산 소득이 4천만 원 이하인 자
 - 일반형 : 부부합산 연소득 5천만 원 이하자 중 1항에 해당하지 아니한 자
 - **(용자조건) 대상주택, 대출한도, 이율, 기간 등을 규정**
 - 대상주택 : 전용면적 85㎡ 이하(수도권 제외 도시지역이 아닌 읍·면 지역은 100㎡)로서 형태상 제한 없음. 단, 무허가건물, 불법 건축물, 고시원은 대출 불가
 - ※ 보증금 1억 원 이하 및 월세 60만 원 이하
 - 대출한도 : 호당 960만원, 매월 최대 40만원 이내
 - 대출이율 : 우대형(연1.5%), 일반형(연2.5%)
 - 대출기간 : 2년 (2년 단위 4회 연장가능 최장 10년, 연장 시 상환원금 비율 10%)
 - 상환방법 : 일시상환
 - 신청시기 : 임대차 계약서 만기일 이내에서 신청 가능
 - 사후관리 : 대출실행 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내)에 주민등록 전입 필요, 대출연장시마다 임대인으로부터 월세 연체유무와 거주사실 확인
 - 지원근거 : 「주택도시보증법」 제9조

[표 9] 주거안정 월세대출

구분	내용	
지원 대상	▶ 주거급여자가 아닌 무주택 세대주로서 다음중 하나에 해당하는 자	
	취업준비생, 사회초년생, 근로 / 자녀 장려금 수급자, 희망키움통장 가입자	부부합산 연소득 5천만 원 이하자 중 우대형에 해당하지 않는 자
대출 금리	(우대형) 연 1.5%, (일반형) 연 2.5%	
대출 기간	2년(2년 단위 4회 연장가능, 최장 10년) 연장 시 원금 10%이상 상환	
대출 한도	매월 최대 40만원씩 2년간 총 960만원 한도 * 임대인통장에 납부시 연 단위(최대 360만원)로 최대 2회 지원	

IV. 맺음말

- 최근 발표된 주거복지 로드맵은 취약계층에 대한 전반적인 지원 정책을 포함하고 있으나, 생애주기에 초점을 맞추어 특히 청년 및 신혼부부 지원을 강화했다는 점을 제외하고는 기존 정책과 차별점을 찾기 어려움
- 통화정책의 정상화(Normalization)와 우리나라 임차시장의 고유한 특성을 고려해볼 때 중장기적으로 전월세비중은 과거와는 다른 새로운 균형점을 찾아갈 가능성 또한 있음
 - 전세가격에는 임대인과 임차인의 자금수급 및 이자비용, 주택공급물량 등 여러 가지 요인이 영향을 미침
 - '17년 하반기 주택환경변화 및 정부의 다가구주택자 수요억제 정책으로 인해 전세시장의 가격이 다시 안정화 되는 경향을 보이고 있음
- 임차부담의 경우 생애주기뿐 아니라, 소득 및 자산수준 특히 지역별로 편차가 커 지역변수를 우선순위로 두고 지원정책을 세분화 할 필요 있음
 - 임차부담의 정도는 소득분위별로 느끼는 정도가 다르나 지역별 격차는 그 정도가 같은 소득분위에 있다하더라도 더 크게 차이가 날 것으로 예상됨³⁾
- 또한 공공임대비중이 증가하고 있다고 하여도, 민간 임대 중심의 한국 주택임대시장 구조 하에서 전세가격 상승 및 임차방식 변화로 인한 주거부담에 대한 지원은 2차적 금융지원에 머무를 수밖에 없음
- 기본적으로 기존 전월세안정화 대책의 사각지대에 있는 대상층이 어디인지를 보다 면밀히 검토할 필요가 있으며, 직접적 지원이 아닌 안정적 임대가 가능한 주택임대차시장 구조에 대한 고민이 필요함
 - 사실상 주거복지 로드맵의 차별성은 추후 발표될 임대차시장의 투명성 안정성 강화 정책이 실질적 임차인 권리보호 방안이 될 수 있는가에 달려 있음

3) 지역별 월소득대비 주택임대료 비율(RIR)을 살펴보면 2016년 기준 전국 수도권 18%, 광역시 15%, 도 14%로 지역별로 확연히 다른 차이가 나타남

- 작성자 : 고제현 연구위원 (051-663-8174 / thehp@hf.go.kr)
 백인걸 연구위원 (051-663-8171 / bingul@hf.go.kr)
 최영상 연구위원 (051-663-8172 / choiys@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.