
전세보증공급이 주거비 부담완화에 기여한 효과

2015. 12



-
- 작성자: 방송희 연구위원 (051-663-8173 / shbang@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

목 차

I. 서론	1
II. 주택 임대차시장 현황	3
1. 임차가구수 변화추이	3
2. 주택 임대차시장 가격추이	6
III. 전세보증 공급현황	10
1. 임차가구의 전세보증금 규모 추정	10
2. 전세보증 이용가구 특성	11
IV. 전세가격과 전세보증 공급의 관계분석	16
1. 분석개요	16
2. 분석결과	17
V. 전세보증 공급이 주거비 부담완화에 기여한 효과	21
1. 임차가구 소득대비 주거비 비율 추정	21
2. 전세보증 공급을 통한 주거비 부담완화 효과	22
VI. 결론 및 시사점	24
1. 분석결과의 종합	24
2. 시사점	25

< 요약 >

- 본 보고서에서는 전세보증 공급 확대가 전세시장 과열의 원인으로 제기되는 상황에서, 전세보증 공급확대와 전세가격 간의 상관관계를 실증적으로 규명하고, 전세보증 공급이 가계 주거비에 미친 효과를 분석하였음.
 - 실증분석결과 시장의 우려와 달리, 전세보증 공급 증가는 전세가격 상승의 원인으로 보기 어렵고, 오히려 전세가격의 상승으로 인해 전세보증의 공급이 증가하는 것으로 나타남.
 - 또한 전세보증을 이용한 가구는 인상된 전세금을 월세로 전환했을 경우보다 주거비를 약 51.1%, 일반 신용대출을 통해 전세자금을 조달했을 때보다 약 37.8% 절감한 것으로 나타남.
- 분석결과에 따르면 전세공급자 개인의 소득 또는 금융권으로 흡수되었을 수익의 일부가 전세가구에 이전된 효과가 있었다고 할 수 있어 가계의 주거비 부담완화 효과를 고려하였을 때 전세보증 공급은 서민 중산층 주거 안정을 위하여 유지될 필요가 있음.

1. 서론

- 금융위기 이후 전국적으로 주택 전세가격의 상승세가 꺾이지 않는 가운데, 수도권 아파트의 가격 상승속도가 두드러져 가계 주거비 부담 증가의 원인으로 작용
- 이에 전세보증 공급 확대 전세시장 과열의 원인으로 제기되는바, 전세보증 공급확대와 전세가격 간의 상관관계를 실증적으로 규명하여 향후 전개될 금융정책의 효과에 대한 구체적 논의의 바탕을 제공하고, 전세보증 공급이 가계 주거비에 미친 효과를 분석

2. 주택임대차시장 및 전세보증 공급현황

- (수도권 전세가격 상승의 원인) '14년 현재 가구 수는 '06년 대비 16.3% 증가하였고, 임차가구 비중 또한 꾸준히 증가하는 가운데, 동 기간 수도권의 가구 수 증가율이 두드러져 가구의 수도권 집중현상이 여전한 모습
 - 수도권의 주택 총량이 가구 총량을 감당하지 못하는 상황에서 수도권의 임차가구 비중은 다른 시도에 비해 현저히 높아, 만성적 수급 불균형에 따라 주택 임대료 상승은 구조적으로 불가피

- (전세보증 공급현황) '14년 기준 전체 보증금 시장 규모는 전국적으로 약 360조 원 수준으로 추정되는 가운데, 이 중 약 72%에 해당하는 259조 원이 서울, 경기도에 집중되어 있으며,
 - 전체 보증금 대비 전세보증 잔액 비율은 약 7.9% 수준, '15년 6월 기준 전체 임차가구의 약 10.1%가 공사의 전세보증을 이용하는 것으로 추정
 - '15년 2분기 기준 전세보증 이용 가구의 평균연소득은 약 3,300만 원으로 전체 가구 평균연소득(4,680만 원)에 미치지 못하며, 평균 전세보증금은 약 1억 2천만 원으로 전체 가구 평균 전세보증금(1억 5천만 원)에 미치지 못하는 것으로 나타나 정책적 목적에 부합하게 전세보증 공급이 지원되고 있는 것으로 판단

3. 전세가격과 전세보증 공급의 관계분석

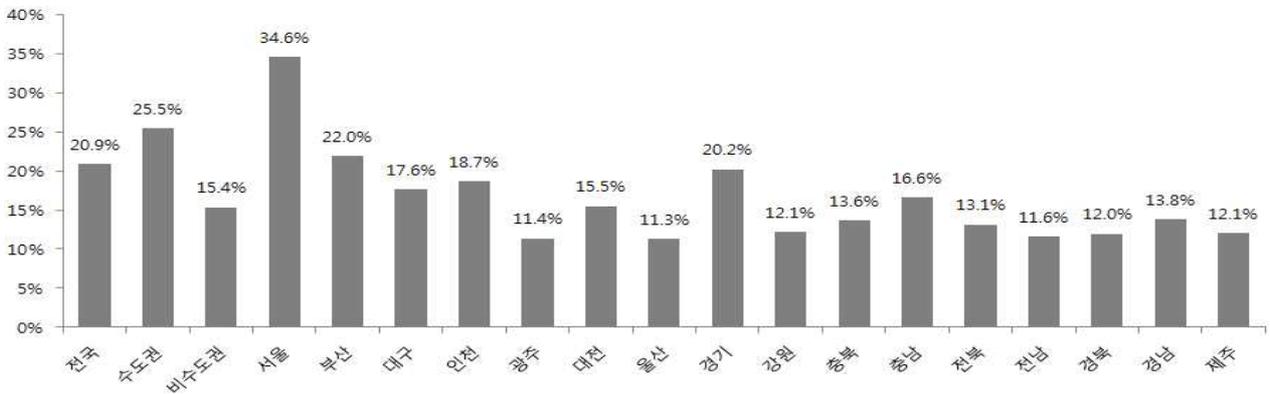
- (분석결과) 전세보증 지원 등의 금융정책이 전세수요를 확대해 전세가격 상승 요인으로 작용하고 있다는 우려와 달리 실증분석결과 전세보증 공급 증가는 전세가격 상승의 원인으로 보기 어렵다는 결론
 - (그랜저인과관계분석) 두 변수 간 관계는 상호 영향을 미치거나 전세가격 변동률이 전세보증 변동률의 원인일 가능성이 높은 것으로 나타남.
 - (교차상관분석) 전세보증 공급과 전세가격 사이 시차가 0일 때 가장 높은 상관계수를 보임.

- (분산분해분석) 전세가격의 변화는 전세가격의 충격으로 대부분 설명되는 반면, 전세보증공급의 변화에는 전세가격의 충격이 부분적으로 영향을 미치는 것으로 나타남.

4. 전세보증 공급이 주거비 부담완화에 기여한 효과

- (임차가구의 소득 대비 주거비 비율) 2015년 1분기 현재 서울의 소득 대비 주거비 비율은 34.6%로 16개 시도 중 가장 높은 것으로 나타났으며, 수도권과 비수도권의 소득 대비 주거비 부담 정도에 차이가 있는 것으로 나타남.

[그림] 시도별 소득 대비 주거비 비율



- (전세보증 공급을 통한 주거비 부담완화 효과) 가구의 전세자금에 대하여 세 가지 가정*에 따라 각각의 주거비용을 추정하여, 전세보증 공급이 가계 주거비 부담완화에 기여한 효과를 추정한 결과

※ 주택금융공사의 전세자금 보증을 이용하는 가구를 대상으로 대출금액을 인상된 전세보증금이라 가정하고 자금을 충당하는 방법에 대하여 다음과 같이 세 가지 상황을 가정 ①전세자금 보증을 통한 대출 이용, ②인상된 전세보증금을 월세로 전환, ③제2금융권의 대출 또는 신용대출 이용

- 전세보증을 이용한 가구는 인상된 전세금을 월세로 전환했을 경우보다 51.1%, 일반 신용대출을 통해 전세자금을 조달했을 때보다 37.8%를 각각 절감한 것으로 나타남.

- '15년 전체 가구의 주거비는 전세보증 지원을 통해 상반기에만 6천억 원 ~ 1조 1천억 원이 절감된 것으로 나타났으며, 연간 환산 시 주거비 절감액은 1조 2천억 원 ~ 2조 3천억 원을 초과할 것으로 예상

<표> 전세보증 이용 가구의 연간 주거비용 지출 총액

(단위 : 억 원)

구분	전세보증이용 (A)	월세로 전환 (B)	신용대출 이용 (C)	주거비절감액 (B-A)	주거비절감액 (C-A)
2011	1,989	4,076	3,543	2,087	1,554
2012	7,096	14,180	12,817	7,084	5,721
2013	11,926	23,772	20,767	11,846	8,841
2014	16,538	33,506	27,761	16,968	11,223
2015*	10,819	22,151	17,485	11,332	6,666

* 2015년 추정치는 1월~6월까지의 주거비를 추정한 것임.

** 대출기간 연장 건을 포함하여 추정된 결과로, 2011년의 추정값은 2011년 신규 전세보증 이용 가구의 주거비용만 추정된 반면 최근에 이르면 당해년 전세보증 신규 이용가구와 계약유지 가구의 주거비용이 합산되어 2011년 및 2012년의 값은 상대적으로 과소추정되었을 수 있음.

예를 들어 2015년 자료에는 2015년에 신규로 취급된 전세보증 이용가구의 주거비 절감액과 2013년, 2014년에 취급된 건 중 대출이 유지되고 있는 가구의 주거비용이 포함되었으나, 2011년 자료에는 2011년에 신규취급된 전세보증 이용 가구의 주거비 절감액만 반영된 결과임.

- 전세보증 이용 가구는 연간 156만원을 주거비용으로 지불하는 것으로 나타나고 있으며, 보증금을 월세로 전환한 경우보다 주거비용을 51.1%, 신용대출을 이용한 경우보다 37.8% 절감 효과가 있는 것으로 추정

<표> 전세보증 이용가구의 가구당 연간 평균주거비용

(단위 : 만원)

구분	전세보증이용 (A)	월세로 전환 (B)	신용대출 이용 (C)	주거비절감액 (B-A)	주거비절감액 (C-A)
2012	111	222	200	111	89
2013	118	234	205	116	87
2014	124	251	207	127	83
2015	156	319	251	163	95

* 해당 값은 가구가 이용한 대출금에 근거하여 추정된 값으로, 가구의 자산을 보증금에 투입함에 따른 기회비용이 반영되지 않은 결과임.

- 이는 전세보증을 이용하지 않았다면 주택공급자 개인의 소득 또는 금융권으로 흡수되었을 수익의 일부가 전세가구에 이전된 효과가 있었다고 할 수 있음.

5. 시사점

- 금융시장 진입장벽의 완화, 전세보증 공급 확대 등 주택금융정책은 전세가격 상승과 실질소득 감소로 주거비 부담이 높아진 주택 임차 수요자들에게 단기간에 임대주택 공급을 확대할 수 없는 상황에서 필요한 조치였으며, 전세보증 공급을 통하여 가계의 주거비 부담을 완화한 효과를 고려하였을 때 유지될 필요가 있음.
- 다만, 주택금융정책은 단기간에 시장에 가시적인 성과를 보이지만 부수적으로 가계부채 증가라는 부담으로 작용할 수 있는바, 장기적인 방향에서 임대주택시장의 안정을 위해서는 수요를 반영한 공공임대주택 공급이 뒷받침되어야 할 것임.

- 최근 10년간 전국의 전세가격은 연평균 4.8%의 증가율을 보이며 지속적인 상승세를 유지하고 있고, 특히 금융위기 이후 수도권 아파트의 전세가격 연평균 증가율은 6.5%로 상승속도가 두드러져 가계 주거비 부담 증가의 원인으로 작용
 - 2014년 말 현재 전체 가구의 약 44%는 임차가구에 해당하고, 주택에 대한 인식의 변화로 임차가구는 지속적으로 증가하는 추세
 - 특히, 수도권의 임차 주택 수요가 여전한 상황에서 수요가 많은 수도권 아파트의 전세공급 부족으로 전세가격은 꾸준히 상승*
 - ※ 한국토지주택연구원(2014)에 따르면 2014년 기준 전체 주택 대비 한국의 장기공공임대주택 비율은 5.5%로 OECD 가입국 평균(11.5%)에 크게 못 미치는 수준, 따라서 임대주택 공급에서 민간에 대한 의존도가 높은 상황이며, 이로 인해 시장의 수급변화에 대한 가격 민감도가 클 수밖에 없는 구조
 - 동 기간 가구의 가처분소득은 연평균 4.3%상승(가계복지조사, 전국 2인 이상 가구 기준), 소득증가에 비해 높은 전세가격의 상승은 주거비 부담 요인인 동시에 가계부채 증가 요인으로 작용
- 정부는 저소득가구의 주거비 부담 완화를 위하여 전세대출 보증지원 대상을 저소득층으로 확대하고자 전세대출 보증지원 대상을 제한하는 등 정부 재정 지원을 통한 저리상품을 저소득층이 이용할 수 있도록 유도
- 최근 주택 임대차 시장 특히, 전세시장 과열과 관련하여 전세보증 공급 확대가 원인이라는 문제가 지속적으로 제기
 - 전세가격과 전세보증 공급실적이 함께 증가하는 추이를 보이는 것이 사실이나, 어떤 변인이 원인인가는 밝혀진 바가 없으며,
 - 다만 가계의 가처분소득의 증가가 수급불균형에 따른 전세가격 상승 속도를 따라가지 못하는 상황에서 가계 주거비 부담은 전세보증 공급이 확대되지 않았다 하더라도 불가피한 상황

- (연구목적) 본 보고서에서는 전세보증 공급확대와 전세가격 간의 상관관계를 실증적으로 규명하여 향후 전개 될 금융정책의 효과에 대한 구체적 논의의 바탕을 제공하고자 함.
 - 최근 주택 임대차시장의 현황을 분석하여 시사점을 찾고,
 - 구체적인 주택임대차시장과 주택금융정책의 효과 분석에 관한 논의에 앞서 전세보증 공급의 확대와 전세시장 간의 상관관계를 실증분석을 통하여 밝히고,
 - 전세보증 공급 현황 및 전세보증 이용 가구의 대출특성을 분석하고, 전세 보증 공급이 가계 주거비 경감에 어떤 영향을 미쳤는지 검토하고자 함.

1. 임차가구수 변화추이

- 2014년 기준 전국 가구 수는 약 1,800만 가구로 2006년 대비 13.3%증가
 - 동기간 수도권의 가구 수는 16.8%증가하여 전국 가구 수 증가율을 웃도는 것으로 나타나며, 전체 가구 중 수도권 가구의 비중 또한 1.4%p 증가하여 가구의 수도권 집중현상은 여전한 모습

[표 1] 전국 및 수도권의 가구 수

단위 : 가구

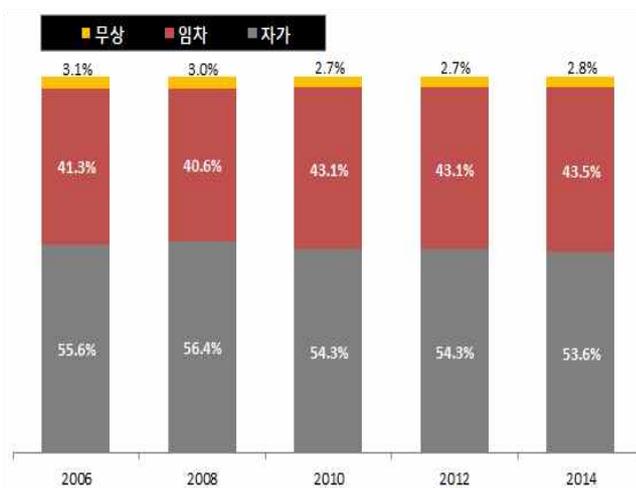
구분	전국	수도권							
		소계		서울		경기		인천	
2006	15,887,128	7,462,090	(47.0%)	3,309,890	(20.8%)	3,329,177	(21.0%)	823,023	(5.2%)
2014	17,999,283	8,712,234	(48.4%)	3,617,513	(20.1%)	4,092,660	(22.7%)	1,002,061	(5.6%)
증감	13.3%	16.8%		9.3%		22.9%		21.8%	

자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각 년도

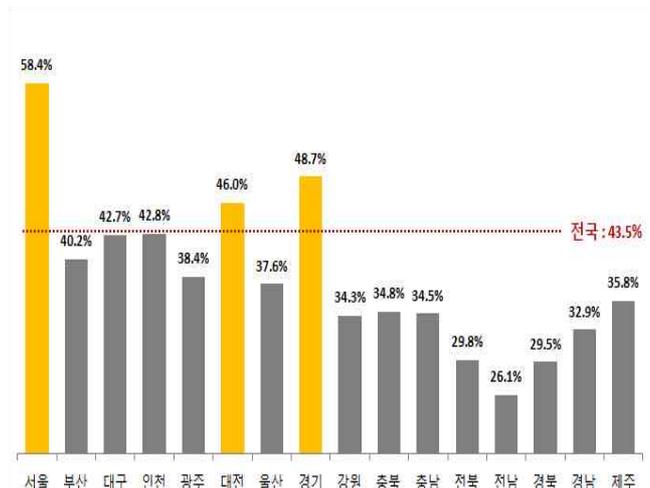
- 전체 가구 중 임차가구 비율은 43.5%로 2006년 대비 2.2%p 증가한 반면, 상대적으로 자가가구 비율은 꾸준히 줄어드는 양상

[그림 1] 전국 주택점유형태 변화추이

[그림 2] 시도별 임차가구 비중



자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도.

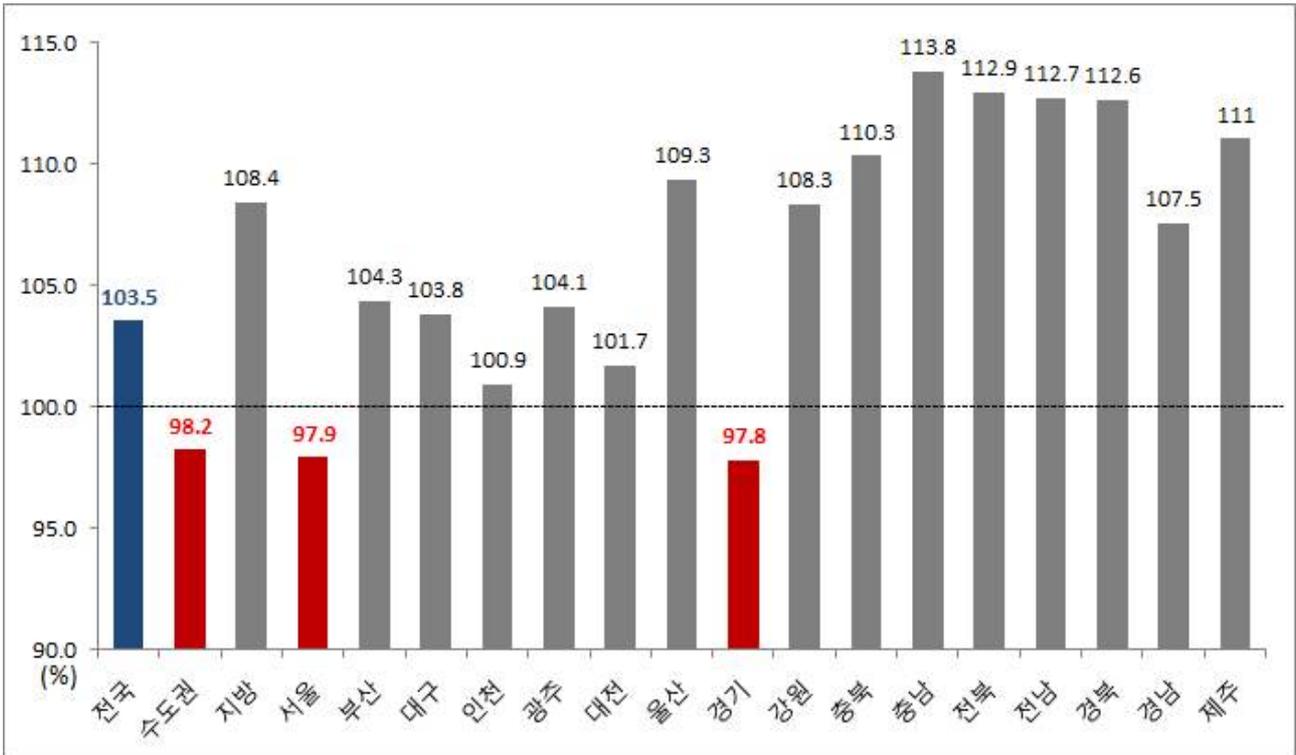


주) 전체 가구 대비 전세, 월세, 사글세 세입자 비중을 의미
 자료 : 국토교통부(2014), 주거실태조사

- 수도권 전체 가구 중 52.1%(45.4만 가구)가 임차가구에 해당하며, 이 중 서울은 임차가구비중이 58.4%로 다른 시도에 비해 현저히 높게 나타남.

[그림 3] 시도별 주택보급률

신주택보급률(2014)



자료 : 국토교통통계누리

□ 주택보급률 100%초과 달성, 그러나 여전히 수도권의 주택 부족 문제는 해소 되지 못한 양상

- 주택이 양적으로 충분하지 않은 상황에서 수도권 가구의 52.1%가 통상 2년 또는 1년 단위로 임차계약을 갱신한다고 가정하면 만성적 초과수요와 주택공급 부족으로 시장과열 및 가격(임대료) 상승은 불가피한 구조
- 특히, 공공임대주택의 비중이 높지 않은* 한국의 주택임차시장에서 임차주택의 공급을 민간에 의존하다 보니 공급자에 의해 가격이 결정되기 쉽고, 따라서 공급부족 상황에서 가격변동성이 더욱 크게 나타나는 양상

* 한국토지주택연구원(2014)에 따르면 한국의 전체주택 대비 장기공공임대주택 비중은 5.5%로 OECD국가 평균(11.5%)에 크게 못 미치는 것으로 나타남.

[표 2] 거주형태 및 주택유형별 가구 현황

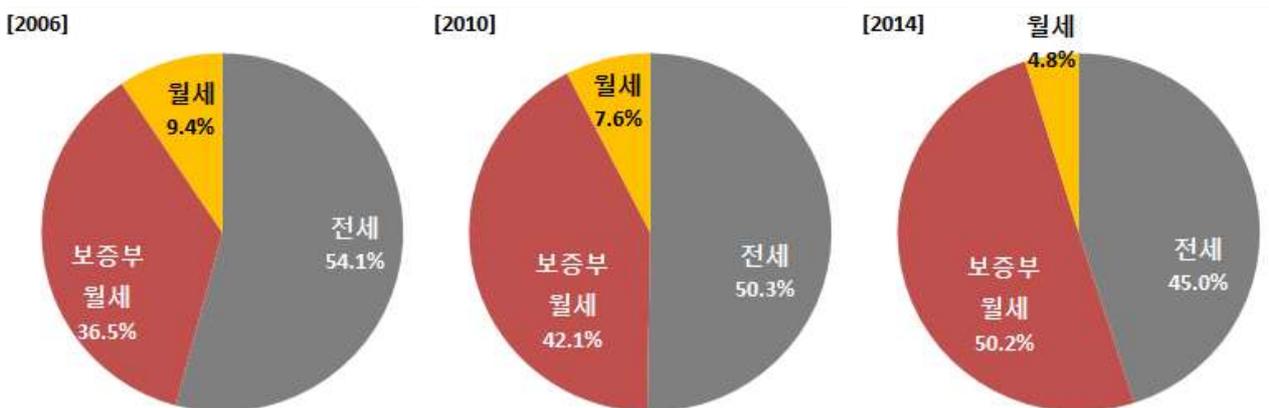
단위 : 가구

구분	계	단독주택	아파트	연립/다세대	기타
자 가	9,655,369	3,071,637	5,646,689	822,705	114,338
임차	전 세	1,241,511	1,725,658	455,114	105,164
	보증부월세	1,934,360	1,344,954	372,673	277,702
	월 세	165,824	12,538	19,029	45,717
	기 타	91,225	6,436	15,242	18,957
	소 계	7,832,105	3,432,920	3,089,586	862,058
기타(무상)	511,809	250,137	189,683	47,298	24,690
합 계	17,999,283	6,754,694	8,925,957	1,732,062	586,570

자료 : 국토교통부, 주거실태조사, 2014

- 전국의 임차가구 중 전세가구는 2006년 54.1%에서 2014년 45.0%로 9.1%p 감소한 반면, 보증금과 월세를 함께 지불하는 보증부월세 가구는 동기간 13.7%p 증가
 - 임차가구 중 보증부월세 가구가 차지하는 비중이 50%를 초과하여, 전세가구 비중을 뛰어넘었으며, 주요한 주택 점유형태로 부각
 - 임차가구 점유형태의 중심이 전세에서 월세로 이동함에 따라 저량형태의 주거비를 지불하던 가구가 저량 및 유량 즉, 보증금과 월세를 함께 지불하는 형태로 주거비 지불형태가 변화되고, 이것이 체감상 가계 주거비 부담을 증가시키는 원인으로 인식될 수 있음.

[그림 4] 임차가구의 임차료 지불형태 변화추이(전국)

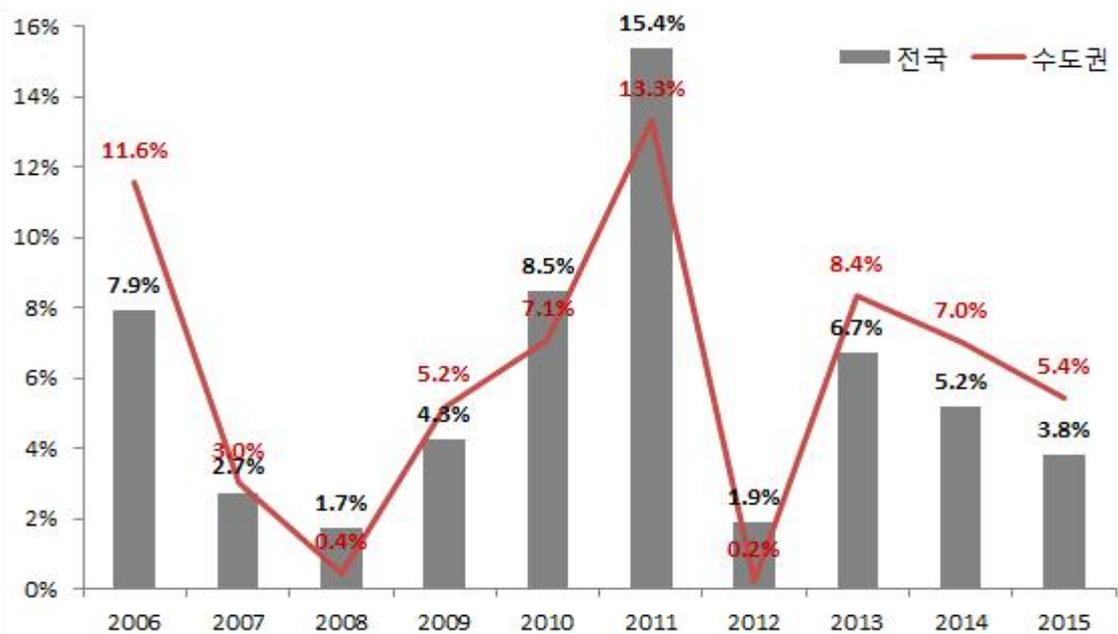


자료 : 국토교통부, 주거실태조사 각년도

2. 주택 임대차시장 가격 추이

- 한국감정원의 전세가격지수를 살펴보면 2011년을 정점으로 상승폭은 다소 둔화된 모습을 보이고 있으나 여전히 상승 추세가 지속되는 모습
- 또한, 전세가격이 매매가격의 70%를 초과하는 수준으로 높아진 탓에 상승폭이 다소 둔화되었다 하더라도 지표의 상승률과 시장에서 체감하는 온도차가 존재

[그림 5] 전국 및 수도권 아파트 전세가격지수 연간변동률

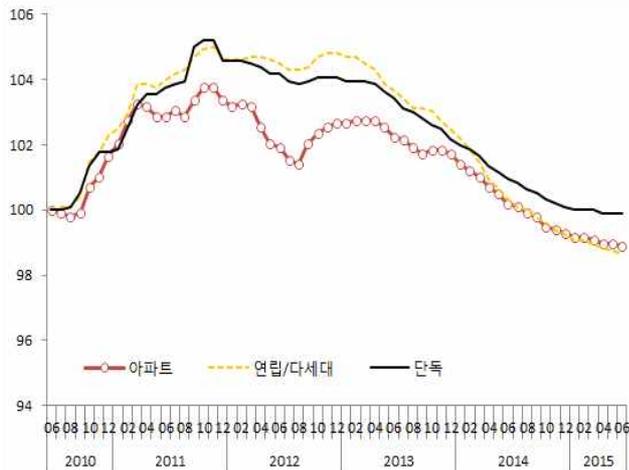


주) 각년도 전년말 대비 12월의 변동률이며, 2015년은 전년말 대비 6월 변동률
 자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

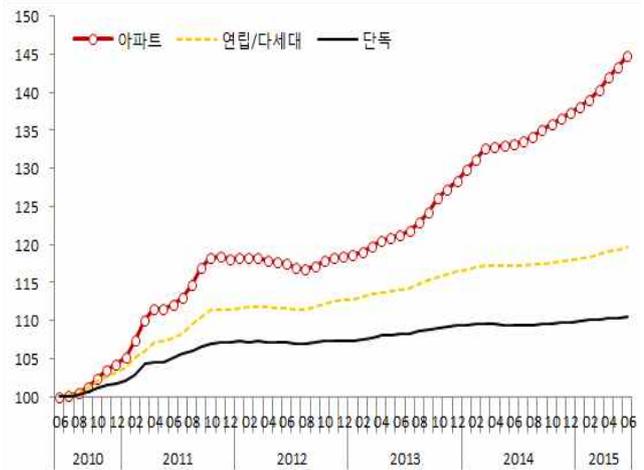
- 전세가격은 아파트, 월세가격은 단독주택을 중심으로 가격 변동이 크게 나타나는 특징을 보임.
- '14년 주거실태조사에 따르면 향후 거주희망 주택유형을 묻는 설문에서 전체 응답자의 48.2%가 아파트를 선호
 - 특히, 현재 아파트에 거주하고 있는 임차가구는 향후에도 아파트를 이용하고 싶다고 응답한 비율이 전세 54.5%, 보증부월세 52.3%로 높게 나타나, 저량의 형태로 임차료를 지불하는 가구에서 아파트에 대한 높은 선호를 보임.

- 반면, 월세 및 기타 임차가구는 아파트에 대한 선호가 각각 34.5%, 30.3%로 상대적으로 낮고, 반대로 단독주택에 대한 선호가 각각 44.2%, 62.0%로 높게 나타나, 가구의 이주희망 주택 유형을 선택할 때 예산(주거비용) 제약하에 주택유형을 선택하는 것으로 보임.

[그림 6] 수도권 월세가격지수 추이 [그림 7] 수도권 전세가격지수 추이



자료 : 한국감정원, 월세가격동향조사



자료 : 한국감정원, 주택가격동향조사

□ 전세시장과 월세시장은 전월세전환율이라는 고리로 연결되어 대체가능한 하나의 시장이나, 최근 전세시장과 월세시장의 탈동조화가 가속되는 모습

- 금리의 하락에 따른 전월세전환율 조정으로 두 시장을 연결하는 전월세 전환율의 균형상태 이탈이 탈동조화의 원인일 수 있음.

- 전세가격 상승으로 월세가격이 보합이라 하더라도 월세가격지수가 하락하는 것으로 나타나는 현상* 발생

※ 월세가격지수는 표본주택의 임대료를 완전월세로 환산한 값의 변화를 추적하는데, 완전월세로 전환할 때 사용하는 비율이 전월세전환율이기 때문에 전월세전환율이 하락할 경우 실제 시장에서 월세보증금이 하락하지 않았음에도 불구하고 완전월세액이 작게 추정되는 효과가 발생할 수 있음.

- 또 다른 가능성으로 주택 임대차시장의 소득계층별 진입장벽 심화를 들 수 있음.

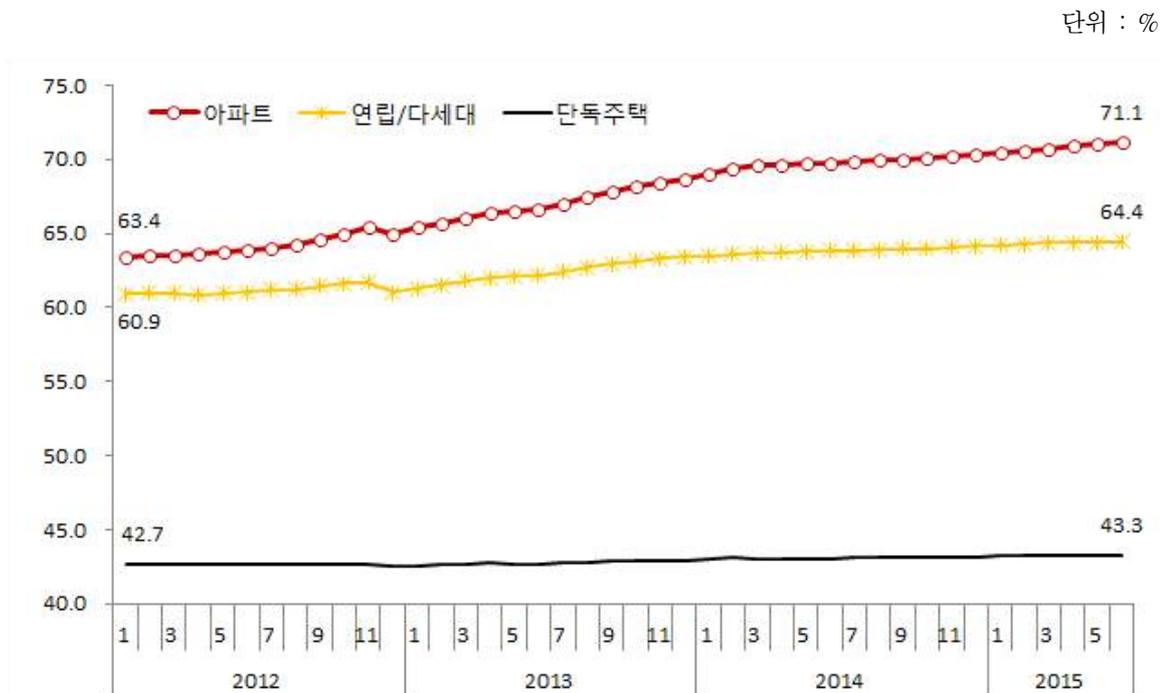
- 아파트 중심의 주택가격 상승은 주택유형별 가격 및 임대료 수준의 격차를 심화시켰음.

- 월세 또는 기타 유량의 형태로 임차료를 지불하는 가구의 53.0%, 60.6%는 소득 1·2분위에 해당하는 저소득층으로, 이러한 임대료 수준의 격차 심화는 저소득층에게 점유형태에 대한 선택의 폭을 축소시키는 요인으로 작용할 수 있음.

□ 주택시장의 구조변화와 더불어 최근 임대차시장과 관련한 가장 중요한 이슈는 집값 상승에 대한 기대감 저하와 금융환경 개선

- 집값상승에 대한 기대감 저하는 유동성이 충분하여 매매시장으로 진입할 수 있는 주택수요자로 하여금 쉽게 매매시장으로 진입하지 못하는 이유로 작용

[그림 8] 전세가격/매매가격 비율(전국, 유형별)



자료 : 한국감정원, 전국주택가격동향조사

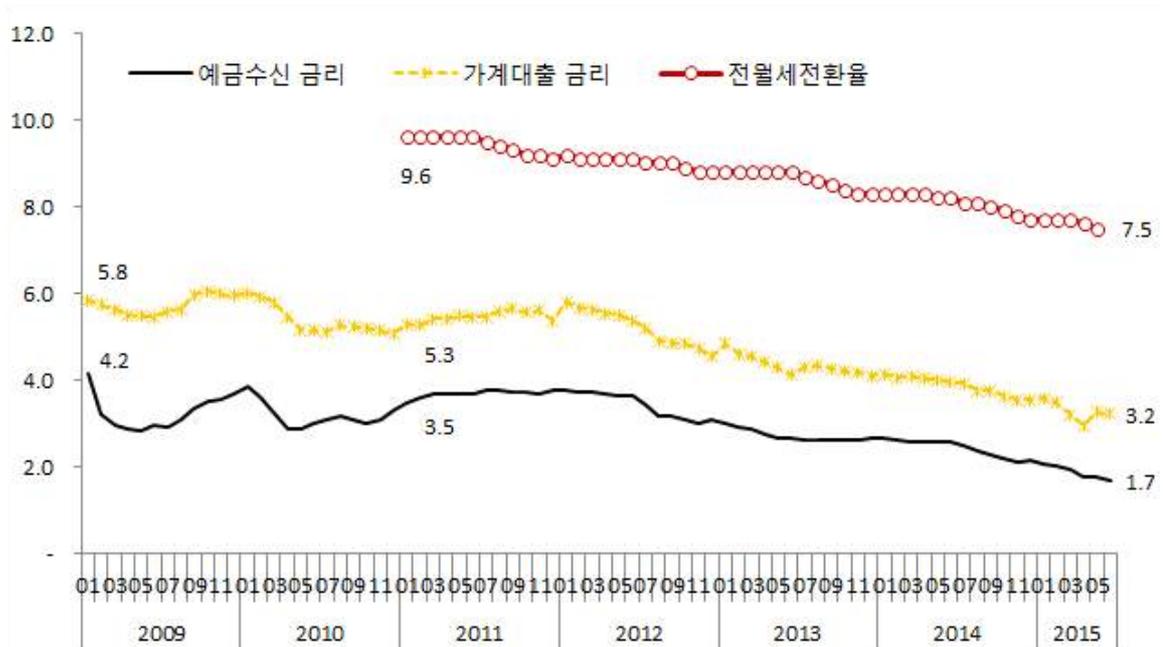
- 매매가격 대비 전세가격 비율은 향후 주택가격상승에 대한 기대와 반비례, 2015년 6월 기준 전국의 매매가격 대비 전세가격 비율은 70%를 웃돌며, 지속적인 증가 추세
- 국내 저성장 지속과 저출산, 고령화 등 인구사회학적 구조변화와 평균수명 연장, 고령층 소득감소 등으로 쉽게 유동화할 수 없는 주택은 소

유의 대상이 아니라 주거서비스의 대상으로 인식되기 시작

- 주택을 통해 과거와 같은 높은 자본차익을 기대하기 어려워진 투자환경 변화는 가구로 하여금 소득 및 자산이 증가 하더라도 자가시장으로 이동하지 않고 전세시장에 오래 머무르면서 확보된 유동성을 소비하게 하거나, 유동화가 쉽고 상대적으로 높은 수익을 기대할 수 있는 다른 자산에 투자하게 하는 요인으로 작용
- 금융환경 개선은 높은 주거비용에 비해 낮은 수준의 주거서비스를 이용하는 순수월세 세입자에게 자금 유동성을 제공하여 상대적으로 높은 수준의 주거서비스를 이용할 수 있는 상위시장으로의 진입 기회 제공
 - 한편, 저금리 기조가 지속되고, 대출조건이 완화된 상황에서 전세가격은 꾸준히 상승하였고,
 - 예금금리 인하로 임대인 입장에서는 운용수익이 높은 월세를 선호하는 반면, 대출금리 인하로 임차인 입장에서는 주거비가 상대적으로 낮은 전세를 선호하면서 전세금 인상분을 월세로 전환하는 보증부월세가 확대되는 양상

[그림 9] 예금금리, 가계대출금리, 전월세전환율

단위 : %



자료 : 한국은행, 한국감정원

1. 임차가구의 전세보증금 규모 추정

□ 전체 전세보증금 시장에서 전세보증금 공급의 기여 정도를 파악하기 위하여 인구주택총조사, 주거실태조사 자료를 활용하여 주택 임차보증금 규모를 추정

※ 임차료 관련 공개된 지표가 부족하여 한국의 주택 임차보증금 총량 규모를 정확히 확인하기는 어려운 실정임. 다만 인구주택총조사, 주거실태조사, 가계금융복지조사 등에서 점유형태별 가구 분포 및 전세보증금, 월세보증금이 제한적으로 공개되고 있어 자료 제약 하에 주택 임차보증금 규모를 시도별로 추정

- (시도별 임차가구수) '10년 인구주택총조사(통계청)의 시도별 가구수를 장래가구추계의 시도별 가구변동률을 적용하여 '14년 기준의 시도별 가구수를 추정, 14년 주거실태조사의 주택점유형태 비율을 적용하여 '14년 기준의 시도별 임차가구수 추정
- (시도별 평균보증금) '10년 인구주택총조사의 시도별 평균보증금을 주택 가격동향조사(한국감정원)의 전세가격지수 변동률을 적용하여 2014년 말 기준으로 전세의 평균보증금과 보증부월세의 평균보증금을 각각 환산

[표 3] 지역별 임차보증금 추정치

단위 : 억 원

지역	합계	전세	보증부월세	지역	합계	전세	보증부월세
전 국	3,600,957	2,936,754	664,203	경기	1,068,487	891,233	177,253
수도권	2,751,072	2,351,678	399,394	강원	39,530	24,529	15,001
서울	1,518,807	1,317,685	201,122	충북	48,727	37,629	11,098
부산	146,867	103,148	43,718	충남	62,038	43,270	18,768
대구	115,149	91,857	23,291	전북	37,427	18,407	19,020
인천	163,778	142,759	21,019	전남	36,886	17,267	19,618
광주	52,464	33,823	18,641	경북	52,882	35,827	17,056
대전	76,810	57,212	19,598	경남	120,321	73,572	46,750
울산	54,494	44,033	10,461	제주	6,291	4,502	1,789

□ 추정결과 '14년 말 기준 한국의 주택 임차보증금 규모는 360조 원 수준으로 추정*되며, 이 중 약 72%에 해당하는 259조 원이 서울, 경기도에 집중

※ 하나경제연구소는 가계금융복지조사 등을 통해 국내 전세보증금 규모를 450조 원 내외로, 동일한 조사자료로 새정치민주연합의 김기준 의원은 약 393조 4,697억 원으로 추정한 바 있음.

2. 전세보증 이용가구 특성

- (점유비중) '15년 6월 말 기준 전세보증 이용가구는 79.5만 가구(잔액기준)이며, 전국의 임차가구는 약 783.2만 가구('14년 주거실태조사)로, 전체 임차가구의 약 10.1%가 공사의 전세보증을 이용하는 것으로 추정
- '15년 6월 기준 전세보증잔액은 약 28조 6천억 원으로, 앞서 추정된 전체 보증금 대비 전세보증잔액 비율은 약 7.9% 수준

[표 4] 전세보증 이용가구 현황

(단위 : 세대, 억원)

구 분		2011	2012	2013	2014	2015*
신규 공급	세대수	305,236	327,218	375,473	435,885	209,590
	금액	93,152	108,679	130,927	176,838	88,444
잔액	세대수	527,944	628,042	690,952	778,320	794,668
	금액	138,548	181,482	212,982	268,685	286,515

* 각 년도는 연간 누계치, 2015년은 상반기 누계치임.

** 자료 : 한국주택금융공사

- (가구소득) 전세보증 이용가구의 평균 연소득은 '15년 2분기 기준 약 3,300만 원 수준
- 동 시점 기금재원 이용가구의 평균 연소득은 약 2,500만 원, 은행재원 이용가구의 평균 연소득은 약 3,970만 원 수준

<표 5> 가구소득(경상소득)

단위:만원

전체가구		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
평균	중앙값					
4,676	3,800	825	2,299	3,793	5,637	10,825

자료 : 가계금융복지조사(2014)

- 2014년 가계금융복지조사에 따르면 가구의 경상소득 평균은 4,676만 원

- 으로 전세보증 이용가구의 평균연소득은 전체가구의 평균 경상소득 이하이고,
- 기금재원 이용가구의 평균 연소득은 소득 2분위 가구 평균에, 은행재원 이용가구의 평균연소득은 소득 3분위 가구 평균에 가까운 것으로 나타남.

[그림 10] 전세보증 이용가구의 평균 연소득 추이



주 : 해당 분기 신규공급건에 대한 분석결과(기한연장 제외)임.

□ (대출금액) '15년 2분기 기준 전세보증 이용가구의 평균대출금액은 약 5,300만 원 수준

- 동 시점 기금재원 평균대출금액은 약 4,000만원, 은행재원 평균대출금액은 약 6,400만원 수준으로, '15년 1분기까지 지속적으로 증가하던 평균대출금액은 2분기에 접어들어 다소 주춤
 - 2분기 평균대출금액 감소는 주택시장의 계절적 요인으로 봄철 이사 수요가 집중되면서 나타나는 계절효과로 볼 수 있음.
- 전세보증 이용가구의 평균대출금액은 2011년 1분기 대비 약 39.5% 증가한 것으로 나타남.
 - 이는 상대적으로 평균대출금액이 높은 은행재원 전세자금 보증이 많이

공급된 것이 주된 이유

※ 2011년 1분기 기준 전세자금 보증공급의 자원별 이용비율(이용금액기준)을 살펴보면 주택도시 기금재원 보증이 52.1%, 은행재원 보증이 47.9%수준이었으나 2015년 2분기 현재 주택도시기금 재원 보증 22.9%, 은행재원 전세보증 77.1%로 은행재원 전세이용가구가 큰 폭으로 증가

[그림 11] 전세보증 이용가구의 평균대출금액 추이



주 : 해당 분기 신규공급건에 대한 분석결과(기한연장 제외)임.

□ (전세보증금) '15년 2분기 현재 전세보증 이용가구의 전세보증금은 약 1억 2천만 원 수준

- 동 시점 기금재원 평균전세보증금은 9,414만 원, 은행재원 평균 전세 보증금은 1억 4,663만 원 수준

<표 6> 주택유형별 권역별 평균전세가격

단위 : 천원

구 분	전국	수도권	광역시	지방도	서울
종 합	147,192	198,365	129,562	80,126	266,096
아 파 트	180,504	233,714	150,464	107,894	327,505
연립주택	86,316	100,979	60,730	43,709	133,271
단독주택	95,587	211,711	87,523	50,022	282,453

자료 : 전국주택가격동향조사, 한국감정원

- 전국주택가격동향조사에 따르면 2015년 6월 현재 전국의 평균 전세가격은 약 1억 5천만 원 수준, 전국의 아파트 평균 전세가격은 1억 8천만 원 수준으로 공사 전세보증 이용가구의 평균 전세보증금액을 상회

[그림 12] 전세보증 이용가구의 평균전세보증금 추이



주 : 해당 분기 신규공급건에 대한 분석결과(기한연장 제외)임.

□ (전세보증금 대비 대출금 비율) '15년 2분기 현재 전세보증 이용가구는 전세보증금의 약 48.3%를 대출금으로 충당

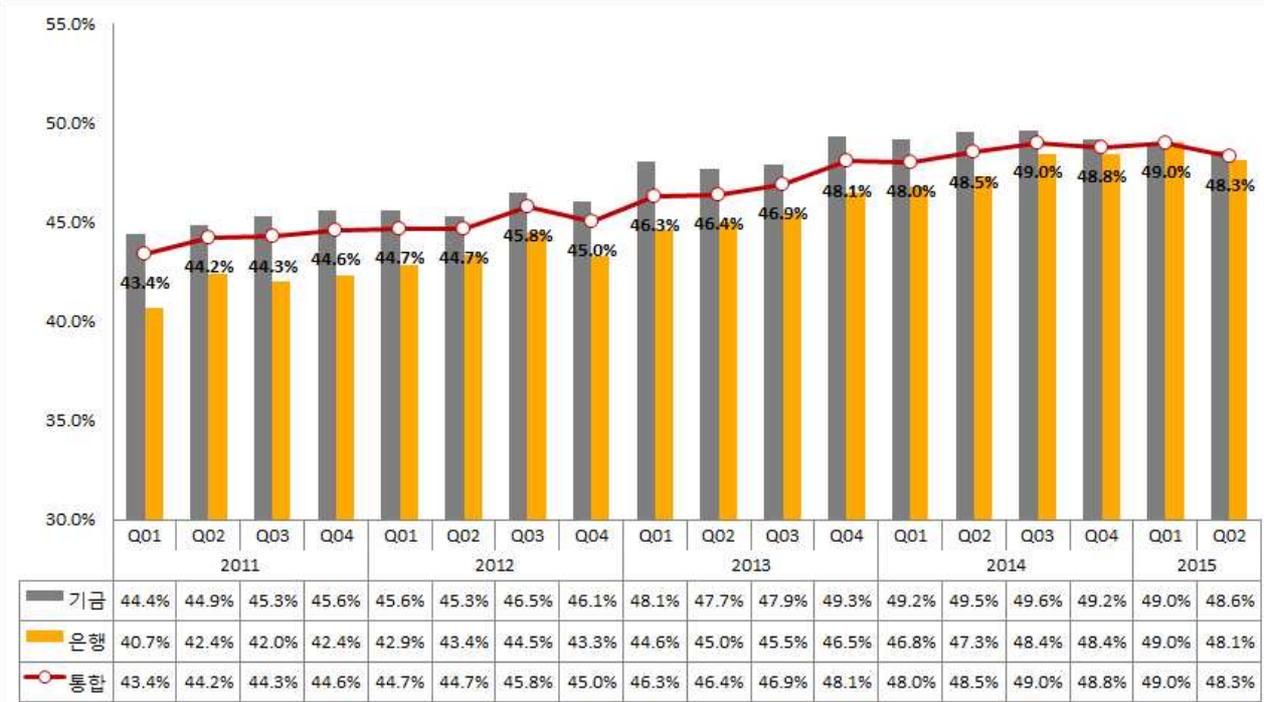
- 2013년 4분기 이후 큰 변동성을 보이지 않고 48%~49% 범위 안에서 유지되고 있으며,
- 은행채원 전세자금 대출보다 주택도시기금채원 전세금대출에서 이 비율이 높게 나타나고 있으나 50%를 초과하지 않는 수준에서 유지

□ (대출금리) 전세보증 이용가구의 평균 대출금리는 지속적으로 하락하여 '15년 2분기 현재 3.0% 수준으로, 2011년 1분기 대비 31.8% 하락

- '15년 2분기 기준 기금채원 이용가구의 평균 대출금리는 '11년 1분기 대비

30.0% 하락한 2.8%, 은행채원 이용가구의 평균 대출금리는 동기간 40.7% 하락한 3.2%를 각각 기록

[그림 13] 전세보증 이용가구의 전세보증금 대비 대출금 비율



주 : 해당 분기 신규공급건에 대한 분석결과(기한연장 제외)임.

[그림 14] 전세보증 이용가구 대출금리 추이



1. 분석개요

□ 전세보증 지원과 전세가격간 상관관계를 분석하기 위하여 한국주택금융공사의 전세보증 자료와 한국감정원의 전세가격지수를 이용하여 시계열 분석 실시

- 분석기간 : 2006년 1월 ~ 2015년 6월
- 분석자료 :
 - 전세가격 : 전국주택가격동향조사, 전세가격지수(한국감정원)
 - 전세보증 : 전세보증 공급 실적자료(한국주택금융공사)
- 분석지역 : 전국, 수도권
- 주택유형 : 종합(아파트, 연립 및 단독주택의 통합지수), 아파트
 - ※ 수도권은 주택임대차 시장 중 과반을 차지하는 큰 시장이며, 주택시장 과열의 중심시장
 - ※ 아파트는 전세가격의 상승을 견인하는 주택유형이며, 2011년 이후 공사의 전세보증 취급 건 중 아파트 유형의 보증취급 건은 52.4~59.7%로 높은 비중을 차지
 - ※ 전세보증지원 자료는 보증 건수와 보증금액, 공급기준과 잔액기준 모두를 대상으로 분석

[표 7] 분석자료 기초통계

단위 : 세대, 억 원, index

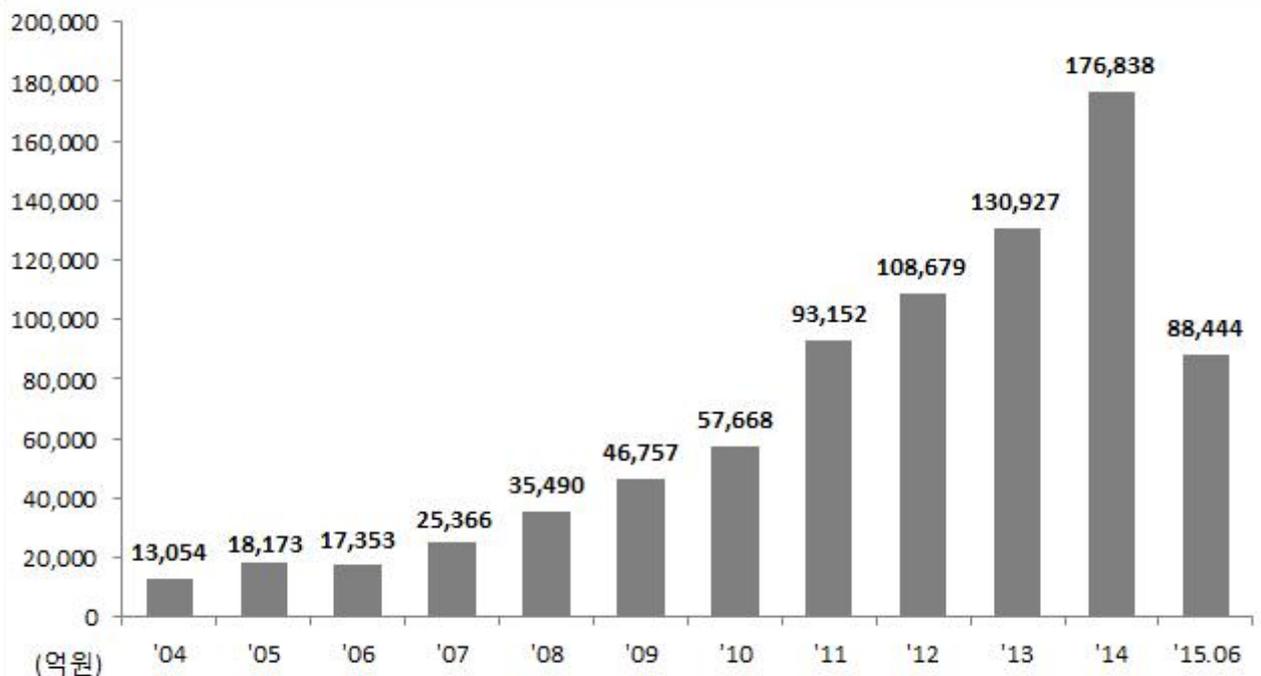
구분			평균	최소값	최대값	표준편차
전세보증	공급기준	세대수	21703.50	4576.00	43985.00	10007.66
		금액	6850.04	760.68	17901.96	4710.42
	잔액기준	세대수	454719.20	231057.00	795121.00	192282.20
		금액	118144.70	30417.93	286514.70	80530.01
전세가격지수	전국	전유형	89.91	70.47	111.32	12.48
		아파트	88.41	67.13	116.81	15.18
	수도권	전유형	90.95	67.77	115.66	13.19
		아파트	90.93	68.12	122.43	14.81

2. 분석 결과

- (인과관계분석) 분석기간 전체에 대하여 두 변수 간 그랜저인과관계분석(Granger Causality test) 분석결과 두 변수 간 관계는 서로 영향을 주고받거나 전세 가격 변동률이 전세보증 변동률의 원인일 가능성이 높은 것으로 나타남*.

※ 가성회귀(spurious regression)의 오류를 피하기 위하여 ADF(Augmented Dickey-Fuller)검정을 통해 시계열의 안정성(stationary) 검증을 실시한 결과 모든 자료에서 단위근이 존재함을 확인, 분석자료 모두 1차 로그차분하여 분석

<그림 15> 전세자금 보증 공급 실적 추이(신규공급기준, 금액)



주 : '10년 8.29대책의 일환으로 시행된 '전세자금 지원 강화 조치'를 비롯한 다양한 서민 전세자금 보증지원 확대로 '11년 실적은 전년 대비 61.5% 증가

- 서민 전세자금 보증지원 확대 등 금융환경 개선으로 전세보증공급이 증가하기 시작한 2011년 이후 자료를 추출하여 같은 분석을 실시한 결과
 - 금융환경 개선 이후 통계적으로 전세보증 공급증가가 전세가격 상승의 원인이라 할 수 없으며, 이는 수도권 지역, 아파트 유형에서 더욱 두드러지는 것으로 나타남.

- 다만, 그랜저인과관계분석결과가 두 가지 의미¹⁾로 해석될 수 있는바, 제 3의 변수가 전세가격과 전세보증공급에 영향을 미치고, 이 반응이 시차를 두고 나타났을 가능성을 검토하기 위하여 교차상관분석(Cross-Correlation Analysis)과 분산분해분석(Variance Decomposition Analysis)을 실시

[표 8] 그랜저인과관계 검정결과(전국, 전유형, 전기간)

귀무가설			F-Statistic	Prob.
공급기준	세대수	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	6.8267	0.0016**
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	18.1334	0.0000**
	금액	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	5.5423	0.0051**
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	22.2765	0.0000**
잔액기준	세대수	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	2.2939	0.1057
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	10.8099	0.0000**
	금액	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	1.6283	0.1362
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	6.2039	0.0000**

** , *은 각각 1%, 5% 유의수준에서 귀무가설 기각

[표 9] 그랜저인과관계 검정결과(수도권, 아파트, 전기간)

귀무가설			F-Statistic	Prob.
공급기준	세대수	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	8.1276	0.0005**
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	21.1472	0.0000**
	금액	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	2.3115	0.0393*
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	4.2020	0.0008**
잔액기준	세대수	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	2.0983	0.0506
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	3.5889	0.0017**
	금액	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	6.7286	0.0018**
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	20.4512	0.0000**

** , *은 각각 1%, 5% 유의수준에서 귀무가설 기각

1) 그랜저인과관계검증은 시차분포모형을 이용하여 검증하고자 하는 시계열 X_t 와 Y_t 간에 어떠한 변수가 그랜저인과성이 있는지를 판단할 때 주로 사용하는 방법으로 X_t 가 Y_t 의 그랜저원인이라는 것은 두 가지로 해석가능한데, ① X_t 가 Y_t 의 진정한 원인인 경우이고, ② 제3의 변수가 X_t , Y_t 에 모두 영향을 미치는데 X_t , Y_t 가 시차를 두고 반응하는 경우임.

[표 10] 그랜저인과관계 검정결과(수도권, 아파트, 2011.01이후)

		귀무가설	F-Statistic	Prob.
공급기준	세대수	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	6.4792	0.0032**
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	9.3917	0.0004**
	금액	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	1.8792	0.1460
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	5.8787	0.0017**
잔액기준	세대수	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	1.9679	0.0927
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	3.1431	0.0125*
	금액	전세보증공급증가율 ⇨ 전세가격지수증가율	2.7788	0.0514
		전세가격지수증가율 ⇨ 전세보증공급증가율	5.4491	0.0027**

** , *은 각각 1%, 5% 유의수준에서 귀무가설 기각

- (교차상관분석) 전세보증 공급증가와 전세가격 상승 사이 정의 상관관계가 존재, 다만 두 시계열은 시차가 0일 때 가장 높은 상관계수를 보임.
 - 이는 두 시계열이 동시에 서로 영향을 주고받거나 일방에게 영향을 준다는 것을 의미하며, 이는 전세보증공급과 전세가격이 시차를 두고 영향을 주고 받는 관계는 아니기 때문에 제3의 변수에 의해 시차적으로 반응한 것은 아닐 가능성을 시사

- (분산분해분석) 분산분해분석결과 전세가격의 변화는 전세가격의 충격으로 대부분 설명되는 반면, 전세가격의 변화는 전세보증공급의 변화에 부분적으로 영향을 미치는 것으로 나타남.
 - 전세가격의 변화는 전세가격의 충격으로 93%이상 설명되고, 전세가격 변화에 전세보증 공급증가가 미치는 영향 정도가 작은 반면, 전세보증공급의 변화는 전세보증 공급의 충격으로 약 77%, 전세가격의 충격으로 약 23%를 설명
 - 분석결과에 따르면 전세가격과 전세보증공급 간에 상호 인과관계가 있다기 보다 전세가격의 변화는 전세가격의 충격으로 대부분이 설명되는 반면, 전세보증 공급의 변화는 전세보증공급의 충격 이외에 전세가격의 충격이 부분적으로 영향을 미치는 것으로 나타나 수도권 아파트를 대상으로 한 그랜저인과관계검증의 결과를 뒷받침 한다 할 수 있음.

□ (분석결과 종합) 전세보증 공급과 전세가격 간에는 정의 상관관계가 존재하지만, 동시차에 같은 방향으로 움직이며, 그랜저인과관계검증과 분산분해분석결과에 따르면 전세가격의 변화가 전세보증 공급증가의 원인이라 할 수 있음.

[표 11] 전세보증 전세가격지수증가율과 전세보증증가율의 분산분해분석결과(수도권 아파트)

기간	전세보증증가율에 대한 분산분해			전세가격증가율에 대한 분산분해		
	표준오차	전세가격증가율	전세보증증가율	표준오차	전세가격증가율	전세보증증가율
1	0.1553	0.1067	99.8932	0.0035	100.0000	0.00000
2	0.2028	20.9162	79.0837	0.0053	98.9273	1.0726
3	0.2041	21.9109	78.0890	0.0061	94.3104	5.6895
4	0.2050	22.5516	77.4483	0.0062	93.3180	6.6819
5	0.2059	22.9147	77.0853	0.0062	93.2104	6.7895
6	0.2059	22.9153	77.0846	0.0062	93.2104	6.7895
7	0.2059	22.9166	77.0833	0.0062	93.2090	6.7909
8	0.2059	22.9182	77.0817	0.0062	93.2092	6.7907
9	0.2059	22.9182	77.0817	0.0062	93.2090	6.7909
10	0.2059	22.9183	77.0816	0.0062	93.2089	6.7910

1. 임차가구 소득 대비 주거비 비율 추정

□ 전세 및 보증부월세 등 일정한 자산을 담보로 하는 특수한 계약 형태가 주를 이루는 한국에서 주거비 부담 정도를 판단하는데 유량으로 주거비를 지불하는 외국의 기준으로 작성된 RIR(Rent to Income Ratio)지표를 그대로 이용하는 것은 한계가 있음*.

※ 본 장에서 추정한 임차가구 소득 대비 주거비 비율 추정 모형은 방승희(2015)에 기초하여 작성

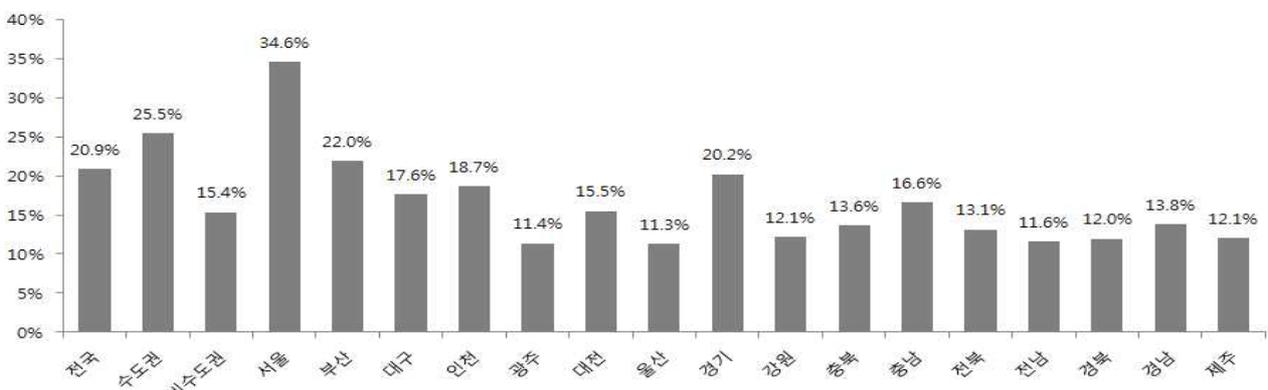
- RIR지표의 구조를 유지하되 한국의 주택 임대차시장 상황을 반영하기 위하여, 자산투입에 대한 기회비용과 금융환경 등을 반영한 주거비용을 측정하고 임차가구 소득과 비교함으로써 다음과 같은 구조로 주택임차부담정도를 측정

$$\text{주거비 부담정도(주거비/소득)} = \frac{R_m + R_d + (i_e \times k \times A)}{I} \times 100$$

R_m	: 월세지불액
R_d	: 대출상환액(이자비용)
I	: 임차가구소득
$i_e \times k \times A$: 임차료로 투입되는 자산의 기회비용

□ 추정결과 2015년 1분기 현재 서울의 소득 대비 주거비 비율은 34.6%로 16개 시도 중 가장 높은 것으로 나타났으며, 수도권과 비수도권의 소득 대비 주거비 부담 정도에 차이가 있는 것으로 나타남.

[그림 16] 시도별 소득대비 주거비 비율



2. 전세보증 공급을 통한 주거비 부담완화 효과

□ 가구의 주거비 부담 정도를 측정하기 위하여 전세보증 이용가구의 대출자료를 이용하여 전세가구의 주거비를 추정

- 분석대상 : '11년 1월~'15년 6월까지 공사의 전세보증 상품 이용고객
- 분석내용 : 가구의 전세자금에 대하여 다음의 세 가지 가정에 따라 각각의 주거비용을 추정하여, 전세보증 공급이 가계 주거비 부담완화에 기여한 효과를 추정

- (전세보증 이용가구의 주거비용) 전세보증 이용가구의 대출이자는 유량의 주거비를 저량으로 전환함에 따라 발생한 주거비용으로 간주, 가구당 연간 이자비용[※]을 추정

※ 전세보증 이용가구 중 약 92%는 만기일시상환 방식으로 상품을 이용, 원금 균등 또는 원리금 균등 방식으로 대출을 상환하는 가구도 있으나, 해당자금은 전세금으로 사용되고, 계약만료 후 세입자에게 귀속되는 자산이므로 대출원금을 주거비용이라 할 수 없음. 따라서 원금을 제외한 이자비용을 주거비로 간주하여 계산

- (월세전환 가정) 전세보증 지원이 없는 경우 저리의 은행권 대출이 어려운 전세세입자는 주거비 부담이 더 높은 월세를 선택할 수 있으며, 인상된 전세보증금이 월세로 전환되었다고 가정하고 전월세전환율[※]을 적용하여 월세액 추정

※ 전월세전환율은 한국감정원에서 공표하는 실거래자료 기반의 전월세전환율을 활용하였으며, 주택 유형별, 지역별 전월세전환율 수준 차이를 반영하였으며, 전세보증이 실행된 월의 전월세전환율을 적용

- (신용대출 이용 가정) 보증상품과 월세전환을 선택하지 못한 세입자는 신용대출 또는 제2금융권 대출을 이용하여 전세를 유지할 수도 있음, 분석에서는 이러한 가정에 따른 주거비용[※]을 추정

※ 전세가구가 제2금융권의 대출을 이용할 경우 은행권 대출에 비해 높은 이자를 지불할 수밖에 없으나 보수적으로 추정하기 위하여 예금은행의 개인신용대출 신규취급액 기준의 대출금리를 적용

□ 추정결과 전세보증을 이용함에 따라 월세로 전환되거나 신용대출을 이용했을 경우 연간 '14년 기준 각각 약 1조 7천억 원, 1조 1천억 원의 주거비용이 절약 되는 효과

- '15년의 경우 전세보증 지원을 통해 상반기에만 각각 1조 1천억 원, 6천억 원이 절감된 것으로 나타났으며 연간으로 환산 시 각각 2조 3천억 원, 1조 2천억 원을 초과할 것으로 예상
- 이는 각각 전세 공급자 또는 금융권으로 흡수되었을 수익이 전세 이용가구의 주거비용 부담완화로 이전된 것임.

<표 12> 전세보증 이용가구의 연간 주거비용 지출 총액

(단위 : 억원)

구분	전세보증이용 (A)	월세로 전환 (B)	신용대출 이용 (C)	주거비절감액 (B-A)	주거비절감액 (C-A)
2011	1,989	4,076	3,543	2,087	1,554
2012	7,096	14,180	12,817	7,084	5,721
2013	11,926	23,772	20,767	11,846	8,841
2014	16,538	33,506	27,761	16,968	11,223
2015*	10,819	22,151	17,485	11,332	6,666

* 2015년 추정치는 1월~6월까지의 주거비를 추정한 것임.

** 대출기간 연장 건을 포함하여 추정된 결과로, 2011년의 추정값은 2011년 신규 전세보증 이용가구의 주거비용만 추정된 반면 최근에 이르면 당해년 전세보증 신규 이용가구와 계약유지 가구의 주거비용이 합산되어 2011년 및 2012년의 값은 상대적으로 과소추정되었을 수 있음.

예를 들어 2015년 자료에는 2015년에 신규로 취급된 전세보증 이용가구의 주거비 절감액과 2013년, 2014년에 취급된 건 중 대출이 유지되고 있는 가구의 주거비용이 포함되었으나, 2011년 자료에는 2011년에 신규취급된 전세보증 이용가구의 주거비 절감액만 반영된 결과임.

□ 전세보증 이용가구는 '15년 현재 연간 156만 원을 주거비용으로 지불하는 것으로 나타나고 있으며, 보증금을 월세로 전환한 경우보다 주거비용을 51.1%, 신용대출을 이용한 경우보다 37.8% 절감* 효과

※ 해당 값은 2015년 6월까지 전세자금 보증가구가 연말까지 대출을 유지한다는 가정으로 추정된 값이며, 6월이후 신규 취급건이 반영되지 않은 결과로 실제 절감효과는 더욱 클 것으로 예상

<표 13> 전세보증 이용 가구의 가구당 연간 평균주거비용

(단위 : 만원)

구분	전세보증이용 (A)	월세로 전환 (B)	신용대출 이용 (C)	주거비절감액 (B-A)	주거비절감액 (C-A)
2012	111	222	200	111	89
2013	118	234	205	116	87
2014	124	251	207	127	83
2015	156	319	251	163	95

* 해당 값은 가구가 이용한 대출금에 근거하여 추정된 값으로, 가구의 자산을 보증금에 투입함에 따른 기회비용이 반영되지 않은 결과임.

1. 분석결과의 종합

- (전세보증공급과 전세가격과의 상관관계) 전세보증 지원 등의 금융정책이 전세 수요를 확대시켜 전세가격 상승요인으로 작용하고 있다는 우려와 달리 실증 분석결과 전세보증 공급 증가는 전세가격 상승의 원인으로 보기 어렵다는 결론
 - 두 변인 간 인과관계분석을 위하여 그랜저인과관계분석과 교차상관분석, 분산분해분석을 실시한 결과
 - 전세보증 공급과 전세가격 간에는 정의 상관관계가 존재한다고 할 수 있으나, 두 시계열은 시차를 두지 않고, 동시에 같은 방향으로 움직이는 성격을 갖고 있으며,
 - 그랜저인과관계검증과 분산분해분석결과에 따르면 오히려 전세가격의 변화가 전세보증 공급증가의 원인이라 할 수 있음.
 - (전세보증공급이 가계주거비 부담완화에 기여한 효과) 전세보증을 이용한 가구는 인상된 전세금을 월세로 전환했을 경우보다 51.1%, 일반 신용대출을 통해 전세자금을 조달했을 때보다 37.8%를 각각 절감한 것으로 나타남.
 - 전세보증 이용을 통하여 절감된 주거비 총액은 2014년 한해 1조 1천억 원 ~ 1조 7천억 원 수준이며, 2015년 연간 환산 시 약 1조 3천억 원 ~ 2조 3천억 원에 이를 것으로 추산
 - 이는 전세보증을 이용하지 않았다면 전세공급자 개인의 소득 또는 금융권으로 흡수되었을 수익의 일부가 전세가구에 이전된 효과가 있었다고 할 수 있음.

2. 시사점

- 금융시장 진입장벽의 완화, 전세보증 공급 확대 등 주택금융정책은 전세가격 상승과 실질소득 감소로 주거비 부담이 높아진 주택 임차 수요자들에게 단기간에 임대주택 공급을 확대할 수 없는 상황에서 필요한 조치였으며, 전세보증 공급을 통하여 가계의 주거비 부담을 완화한 효과를 고려하였을 때 유지될 필요가 있음.
 - 다만, 주택금융정책은 단기간에 시장에 가시적인 성과를 보이지만 부수적으로 가계부채 증가라는 부담으로 작용할 수 있는바, 장기적인 방향에서 임대주택시장의 안정을 위해서는 수요를 반영한 공공임대주택 공급이 뒷받침되어야 할 것임.
 - 지금까지 주택시장의 판단지표는 매매시장을 중심으로 이루어졌고, 주택임대차 시장에 대한 판단지표는 상대적으로 발달하지 못한 것이 현실
 - 현재 주택 임대차시장 판단에 있어 가장 기본이 되는 임대주택 재고(stock)도 파악되지 않아 시장의 수요를 반영한 공급량을 추정하는 것조차 어려운 상황
 - 현재 임대주택현황 통계가 공표되고 있지만 이 통계는 공공임대주택과 기업형 민간임대주택만을 대상으로 하고 있어 한국의 주택임대시장에서 주를 이루는 순수민간임대주택 재고는 파악되지 않고 있으며,
 - 주택 임대료 또한 투자자의 수익률 관점에서 작성된 통계가 제한적으로 제공*되고 있으나, 수요자의 관점에서 주거비용 및 주거비 부담 정도 등을 판단할 수 있는 지표는 부재하여 다양한 관점에서 시장을 판단할 수 있는 지표의 개발이 필요
- ※ 주택 임대차 시장의 가격정보는 국토교통부, 한국감정원 등을 통해 제한적으로 공개되고 있음. 한국감정원에서는 주택가격동향조사를 통하여 전세가격지수와 월세가격지수를 매월 공표하고 있으며, 확정일자부 전월세실거래 정보가 2011년 2월부터, 2015년 1월부터는 전월세실거래 정보에서 추출된 전월세전환율이 공개되고 있음.
- 특히, 주거비 부담 정도는 주거 안정성을 구성하는 요소들 중 가장 중요한 요소이지만, 한국에서는 간접적 주거안정성 평가요소로 제한적으로 사용

- 이용만(2015)에 따르면 주거안정성 평가지표는 나라별, 평가기구별 차이를 보이지만, 공통적인 요소로 주거비부담가능성(affordability) 시설의 적절성(adequacy, habitability), 규모의 적절성(suitability, crowding), 주거의 안정성(stability, security)을 들고 있으며,
 - 뉴질랜드, 캐나다, 미국, 영국 등 주요국에서 주거비 부담가능성을 직접적 주거 안정성의 평가요소로 판단하고 있는 반면 한국은 주택법에서 간접적 평가요소로 받아들여지고 있는 상황
- 현재 주택 임대차 시장에서 이러한 주거비 부담정도를 판단할 수 있는 지표는 부재한 상황으로 한국의 주택임대차시장의 특성을 반영한 주거비 부담 정도 측정지표는 수요자 관점에서의 시장 판단지표로의 활용 뿐 만 아니라 정부의 주택정책을 점검할 수 있는 중요한 지표가 될 것

참고문헌

1. 국회예산정책처, 「2014회계년도 재정사업 성과평가」, 2015. 06.
2. 방송희, 「HF 주택임차부담지수 공표를 위한 파일럿테스트」, 한국주택금융공사, 2015.
3. 이용만, 「주거안정 정책 관련 실태조사」, 국회예산정책처, 2015
4. 조만·송인호·김현아, “임대료 대비 매매가격 비율을 통한 주택금융시장과 실물경제 간의 연계성에 대한 연구”, 「주택연구」, 제21권 제2호, 한국주택학회, 2013, pp.05~22
5. 조주현, “최근 전세가 급등현상에 대한 진단 및 정책대응 방안”, 「부동산 포커스」, vol.78, 한국감정원, 2014.
6. 이휘정, “전세의 월세화와 가계 자산부채구조의 변화”, 「Weekly Hana Financial Focus」 제5권 28호, 하나금융경제연구소, 2015, pp.4~7
7. 연구필, “월세가격동향조사 통계의 가격지수 변동성 분석”, 「한국데이터정보과학회지」 제25권 6호, 한국데이터정보과학회, 2014, pp.1361~1369
8. 최성호·이창무, “매매, 전세, 월세 시장간 관계의 구조적 해석”, 「주택연구」, 제17권 제4호, 한국주택학회, 2009, pp.183~206
9. 주거누리(<http://www.hnuri.go.kr>)
10. 부동산통계정보시스템(<http://www.r-one.co.kr>)
11. 한국주택금융공사(<http://www.hf.go.kr>)