

주택임대차 시장에서 월세계약비중 증가 추이 분석

2025.05



주택도시금융연구원
김경선

*발표 내용은 연구자 의견으로 주택도시보증공사의 공식 의견이 아님을 밝힘

- ① 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황
- ② 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석(임대인, 임차인 측면에서)
- ③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증
- ④ 시사점

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

Korea Housing & Urban
Guarantee Corporation

■ 관련 보도 자료

□ 주요 키워드: ①매매&전세가격 하락, ②대출보증 비율, ③비아파트 전세 소멸, ④전세포비아

경제

“집값 떨어져 전세금 못 올리니 월세라도”... 전국 월세 비율 60% 첫 돌파

매일경제 4월 1일

“전세는 돈 떼일까 불안해”...전국 월세 비중 처음 60% 넘어섰다

뉴스1 업데이트 2025-04-01 10:40

지방 82.9%가 월세, 집값 올리지 못해 비중 높아져... 서울 76.1%
“내달 전세대출보증 비율 100%→90%...월세 더 늘 듯”

동아일보 4월 1일

전세사기 여파로 전세보다는
월세를 선호하는 세입자가
늘어난 영향...

아울러 집값이 주춤하자 집주인
들이 월세로 수익 극대화를
노리고...

000 000연구소 00은 “전세사기에
따른 전세기피도 있고, 이제는
임차인 뿐만 아니라 임대인도
월세를 선호한다”며 “5월부터
보증비율이 낮아지면 비아파트
같은 경우 전세가 점차 소멸의
길로 들어설 것”

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 전세의 월세화란?

- 사회 전체적으로 계약시점 목돈을 일시불로 지급하고 일정기간 주거하는 전세 계약 거래가 감소하여 점차 월세 또는 보증금이 있는 월세 형태로 대체되는 변화

구분	전세	월세	
		보증금 있는 월세 (반전세)	월세
계약 형태	계약시점 보증금 전체 납부	일정금액 이상 보증금 납부, 매월 월세 지불	월세의 일정배수 보증금 납부, 매월 월세 지불
보증금 성격	담보부 대출	혼합	미납 월세 보전, 주택과 고정물 훼손 시 원상복구 비용
리스크	임대인의 보증금 미반환	혼합	임차인의 월세 미납 주택 파손
면적*	아파트: 74.7㎡ 연립다세대: 46.3㎡ 오피스텔: 39.9㎡		아파트: 61.3㎡ 연립다세대: 39.8㎡ 오피스텔: 31.2㎡
거주기간**	3.4년 (2년 미만 35.7%)	3.3년 (2년 미만 44.8%)	3.6년 (2년 미만 51.6%)
평균 가구원수***	2.28명 (1인가구 35.7%)	1.81명 (1인가구 56.0%)	1.53명 (1인가구 69.4%)

*: '23년~'24년 전국 전월세실거래자료 331만 건(단독다가구 제외) 분석결과

** : '23년 주거실태조사 현재주택 거주기간 점유유형별 평균치, () 수치는 1년 미만과 1-2년 응답비율 합산치를 의미

***: '20년 인구총조사 점유형태별·가구원수별 가구수 자료를 통해 계산한 값, 7인 이상 가구의 가구원은 7인으로 가정

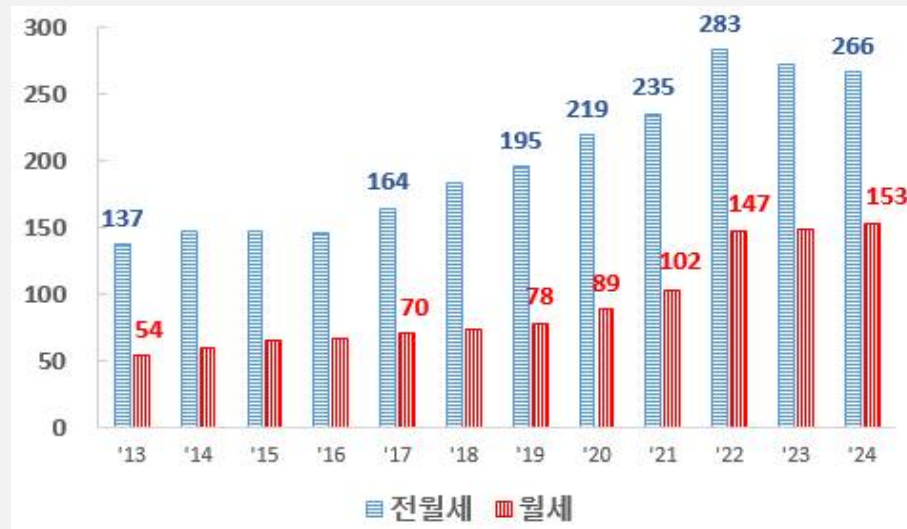
1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 월세화는 진행 중인가?: 전월세거래량과 월세계약 비율(전월세거래량 대비)

- 전국 전월세거래량 중 월세비율은 '25년 2월 62.9%,
'24년 전국 월세거래량도 153만 건으로 최대 규모
- 지방(광역시+지방도) 비아파트 유형 월세비율은 '19년 50.2% → '24년 77.2%
- 서울 아파트 유형 월세비율은 '19년 31.1% → '24년 43.2%

< 연도별 전월세거래량 >

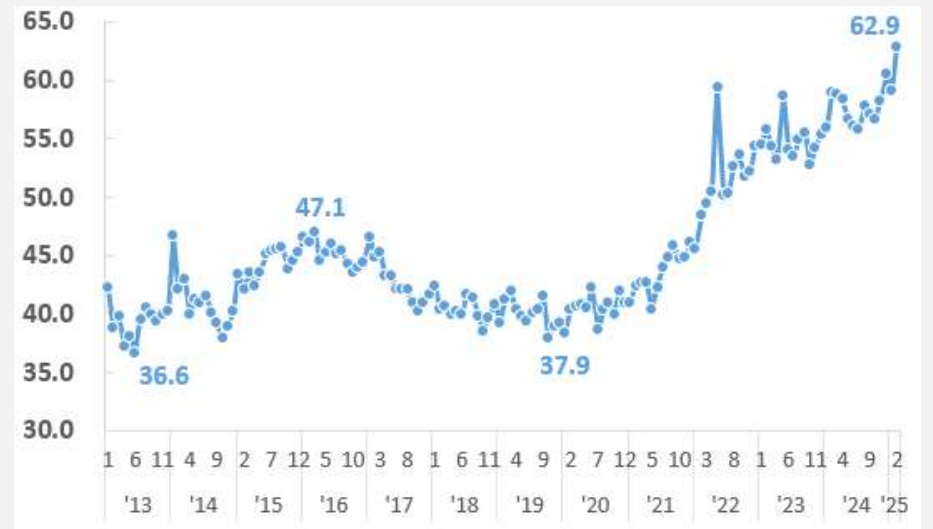
(단위: 만 건)



출처: 국토교통부 주택통계 각 월

< 월별 월세비율 추이 >

(단위: %)



출처: 국토교통부 주택통계 각 월

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 거래량을 판단에 고려해야할 부분: 전월세거래량 집계 방식

- 전월세거래량 통계는 국토교통부 매월 주택통계 보도자료를 통해 공표
 - 주택통계(항목): ①주택건설 실적(인허가, 착공, 분양, 준공), ②주택거래(매매, 전월세), ③미분양 주택
 - 주택통계는 주택시장에서 전월세거래 현황 파악에 매우 중요한 통계
- (주택통계 보도자료 中) 전월세 거래량은 국가승인통계가 아니며, 확정일자를 받은 일부 전월세 계약 건을 집계한 수치이므로 자료 활용에 유의 필요
 - '20.7월 시행된 임대차 3법(①계약갱신청구권제, ②전월세상한제, ③전월세신고제) 영향
 - 「부동산거래신고법」 시행령에 의해 일정금액(보증금 6천만원, 차임 월30만원) 이하 거래와 계약조건 변경 없는 거래 등에 대한 신고의무 미발생, 부동산 신고의무 계도기간 연장('25년 5월 31일)
- 얼마나 정확하게 신고 의무가 이행되고 있는지, 알기 어려운 통계 작성 방식 상 한계 존재
 - '21년 이후 급격한 월세 비율 상승 원인: ①월세화 현상 관찰, ②제도변화(신고의무)에 따른 영향, 모두로 추정이 가능하며 통계적 검증이 어려운 측면 존재

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 거래량을 판단에 고려해야할 부분: 전월세거래 회전율(거래량/임차가구수)

□ 모든 임차가구가 거래를 신고한다고 가정하면? 전월세거래 회전율은 관찰기간* 중 일정**

* '기간 중 임차가구 이주경향(이사주기)는 크게 변하지 않는다'고 가정 ** 1년에 1회 계약하면 회전율은 1

○ 일반적인 계약기간을 고려 시 전세회전율 ≤ 월세회전율이며, 0.5*에 근접, But 실측치는 0.3

* '89년 「주택임대차보호법」 개정 이후 임대차계약 최소 기간은 2년으로 간주

< 연도별 임차가구수 추산치 >

(단위: 만 가구)

구분	임차가구수			무상
	합계	전세	월세	
'13	749	328	421	65
...	...	...	...	...
'20	803	325	478	78
'21	818	333	485	80
'22	826	338	488	81
'23	832	343	489	82
'24	839	348	491	84

주: 통계청 인구총조사 결과를 바탕으로 작성하였으며, 결측 연도는 매년 균일한 상승분을 적용하여 추산

< 전월세거래 회전율(거래량/가구수) >

(단위:)



출처: 통계청 인구총조사, 국토교통부 주택통계 각 월

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 월세화는 진행 중인가?: 점유 형태 변화①

□ '20년 기준* 전세가구수는 325만 가구, 전세가구비율은 15.5%, 월세가구비율은 23.4%**

* 인구총조사는 전수조사(매년)와 표본조사(5년단위)로 구성되며, '20년 전세가구수는 가구부문 표본조사에 포함

** '23년 주거실태조사 원자료를 통해 월세가구 비율을 파악할 수 있으나,
해당 비율은 '20년 인구총조사 결과를 이용한 추정치

○ 전세가구 비율은 '95년 29.7%를 고점으로 하락세 관찰

< 일반가구와 전세가구수 >

(단위: 만 가구)



출처: 통계청 인구총조사

< 전세가구비율과 자가보유율 >

(단위: %)



출처: 통계청 인구총조사

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 월세화는 진행 중인가?: 점유 형태 변화②

- '20년 임대차 3법, 코로나19 팬데믹, 전세 사고 급증 등 이슈가 월세화에 얼마나 혹은 어떻게 영향을 미쳤을지는 '25년 인구총조사 결과가 나온 이후에 일정 부분 확인 가능할 전망
- '95년 384만 가구를 고점으로 감소세, '15년을 저점으로 소폭 증가(가구 수 증가 영향으로 추정)
- 주택경기와 자가보유율은 전세가구 수에 영향, 장기적 관찰 필요(전세가구 수가 증가할 가능성도 존재)

< 일반가구수와 전세가구수 >

(단위: 만 가구)



출처: 통계청 인구총조사

< 전세가구비율과 자가보유율 >

(단위: %)



출처: 통계청 인구총조사

1 월세 계약 비중 증가(전세의 월세화) 현황

■ 소결

- 전세의 월세화는 거래량 비율 또는 가구 수 변화를 통해 확인할 수 있으며, 전월세 거래 중 월세 비율과 월세 가구 수는 증가하는 추세 관찰
 - 다만 거래량 비율은 전체 거래가 관찰되고 있느냐의 문제, 가구수는 관찰 시차(5년 단위) 상 한계 有
- 전체 임차가구수와 임대차계약 최소 기간을 고려하면, 현재 관찰되는 전월세거래량은 예상치보다 작으며, 전월세 회전율도 낮은 상황
 - 거래량 집계 기준 상 월세 계약은 전세 계약에 비해 관찰되지 않은 부분이 클 가능성 존재
 - 관찰되지 않는 부분을 고려하면 실제 월세 비율은 관찰되는 월세 비율(62.9%) 보다 클 것으로 추정
- '20년 임대차 3법, 코로나19 팬데믹, 전세 사고 급증 등 이슈가 월세화에 얼마나 혹은 어떻게 영향을 미쳤을지는 '25년 인구총조사 결과가 나온 이후에 판단이 가능할 전망
 - 전세 소멸을 말하기엔 아직 약 300만 전세가구가 존재, 전세가구 수 자체는 증가할 가능성도 有

2 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 임대인 측면

□ 언제 임대인은 월세를 선호하는가? 또는 언제 임대인은 ‘전세보다’ 월세를 선호하는가?

○ 선호한다? ⇨ ‘자기자본수익률*이 높다’로 가정 ⇨ 월세화 유인은 월세 수익률 > 전세 수익률

* 자기자본수익률(ROE, Return on Equity)= (순수익/자기자본)*100

○ 유형: ①100% 자기자본 구입 후 월세, ②주택담보대출 차입과 자기자본 구입 후 월세,
③전세와 자기자본으로 구입(Gap투자)

< 분석 기본 조건 >

초기 주택가격	10,000	매매가 대비 전세가 비율	64% (최근 159개월, 수도권, 종합)
운영기간	10기 (모든 사업은 10기에 청산)	LTV	60%
주택가격상승률	3% (최근 240개월, 수도권, 종합, 연평균)	주택 담보대출이자율	4.3% (최근 240개월, 예금은행 신규)
전월세전 환율	6.3% (최근 158개월, 수도권, 종합)	대체투자수익률 (기회비용)	3.1% (최근 240개월, 예금은행 정기예금 1-2년)
할인율	대안별 가중평균자본비용 (WACC)	지역, 주택 유형	수도권, 종합 유형
임대사업 운영비용	0%	소득 관련 세율	0%

2 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 임대인 측면: 민감도 분석①

< 주택가격상승률 영향 >



◎ 기본조건 수익률:

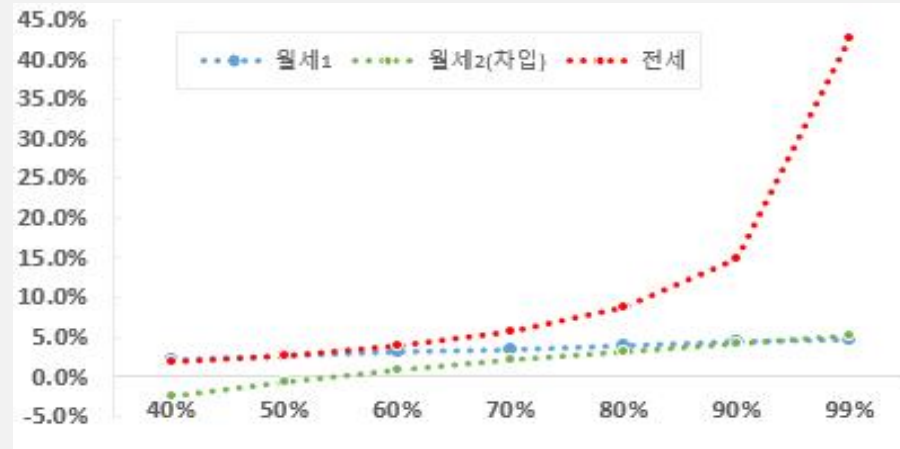
월세1: 3.2%, 월세2: 1.3%, 전세: 4.6%

① 주택시장이 매우 침체된다면, 월세1 > 전세

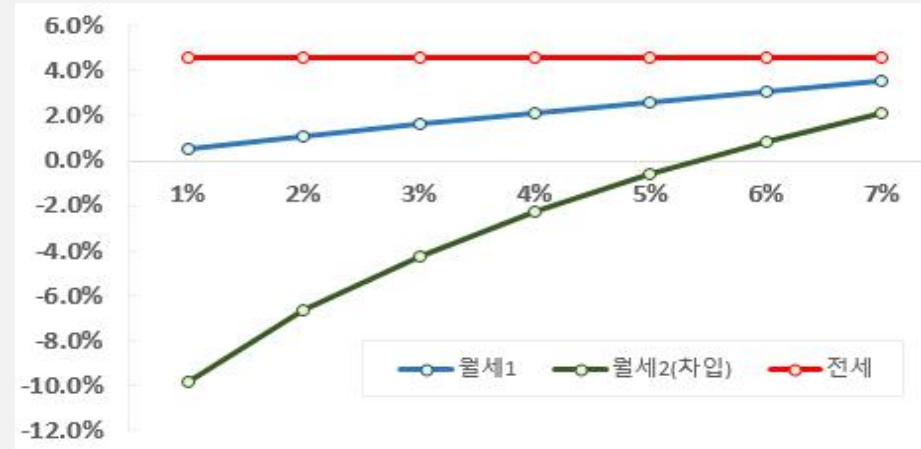
② 전세가격(매매가 대비 전세가 비율)이 낮아지면
전세 수익률은 급격히 하락

③ 전월세전환율이 높아질수록 전세 ≒ 월세
(他 조건 고정 시 약 10%)

< 전세가격(매매가 대비 전세가 비율) 변화 >



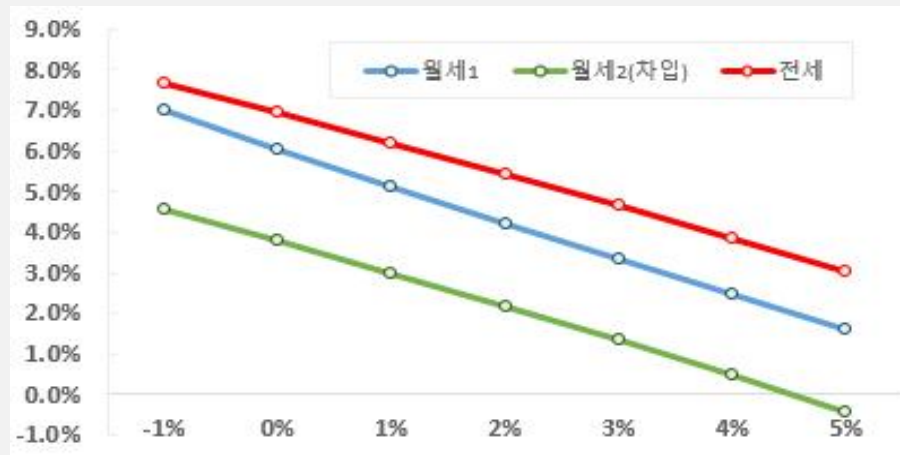
< 전월세전환율 변화 >



2 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 임대인 측면: 민감도분석②

< 대체투자수익률 변화 >

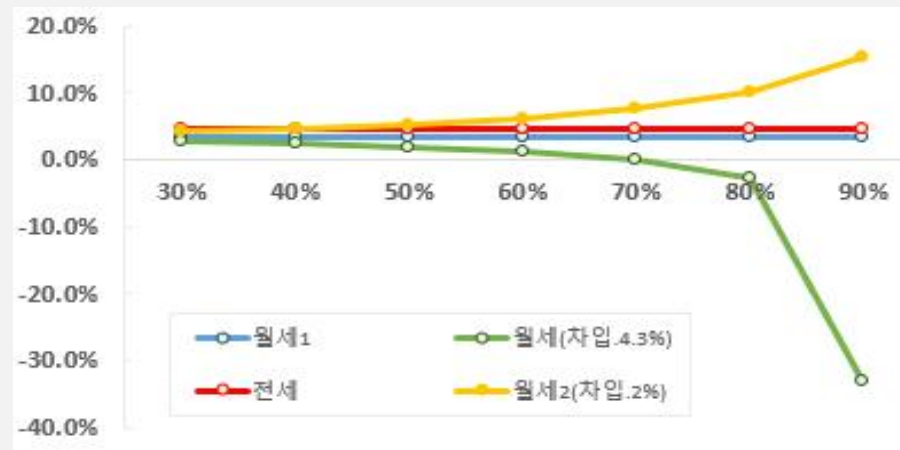


① 기회비용 변화는 모든 대안 수익률에 영향

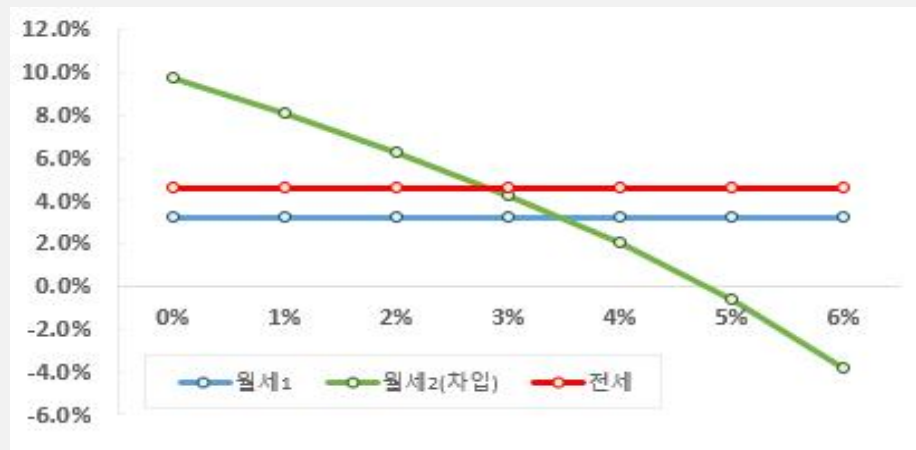
② 많이*, 싸게** 빌리면 월세2 > 전세 > 월세1
(* LTV > 매매가 대비 전세가 비율,
** 운용 수익 > 금융비용,)

③ 월세 수익률은 운영 기간 중 금융 지표,
전세 수익률은 초기 조건과 가격 변화에 영향

< LTV 변화 >



< 주택담보대출금리 변화 >



② 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 임차인 측면

- 전세는 월세에 비해 주거비용이 저렴한 계약 방식으로 인식 ⇨ 월세화는 주거비용 상승 의미
 - 하지만 일반적인 상황에서 동일한 주택에 대해서는 월세 또는 전세 계약조건을 관찰,
전세 계약 주거비용은 월세보다 얼마만큼 더 저렴한가? 직관적으로 알기 어려운 측면 존재

- ‘전세가구 주거비용은 어떻게 측정하는가?’의 문제, 전월세전환율을 활용해 월세로 환산?
 - 전월세전환율*은 보증금을 월세로 환산할 때 적용하는 비율, 전세 Vs. 월세
또는 보증금이 각기 다른 계약조건 중 어느 것이 경제적인지 임대차 비교 분석에 활용**

* 전월세전환율 = $[(\text{월세} \times 12) / \text{보증금}] \times 100$

** 전월세전환율은 6%. 임대인은 같은 주택에 대해서 ①전세: 보증금 1억 원,
②반전세: 보증금 7천만 원, 월세 20만 원, ③전세: 보증금 1천만 원, 월세 50만 원을 제시. 가장 싼 계약은?

- 계약 방식별 주거비용 비교를 위해 보증금 부분 환산에 대한 가정 필요
 - 월세가구= 월세+보증금*전월세전환율, 전세가구= 보증금 조달 비용(자기자본, 차입 자금)

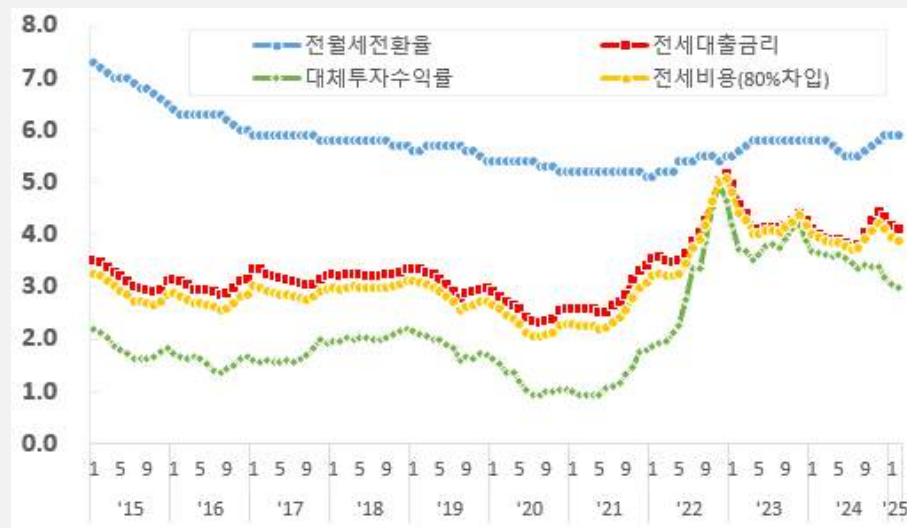
2 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 임차인 측면

- 동일한 보증금에 대한 환산 비율을 달리 적용하여 전세 이익(월세 비용 - 전세 비용) 추정
- 월세 비용은 전월세전환율, 전세 비용은 자기자본(대체투자수익률), 차입 자금(전세대출 금리) 적용
- 유형: ①월세 계약(100%) ②자기자본으로 전세 계약, ③자기자본과 차입 자금으로 전세 계약
- 자기자본으로 계약 시 전세 이익: 연 3.6%, 차입 자금(80%)으로 계약 시 전세 이익: 연 2.7%

< 전월세전환율과 관련 금리 추이 >

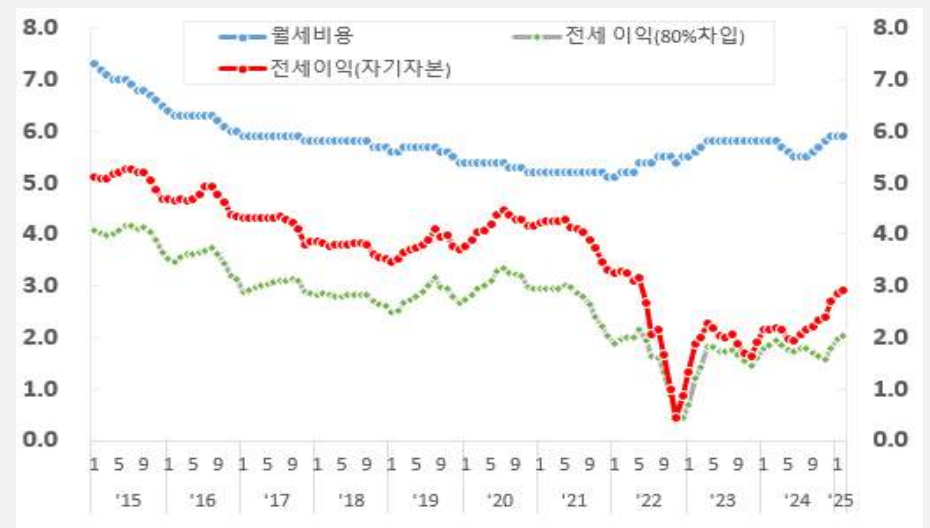
(단위: %)



출처: 한국부동산원, 한국은행

< 보증금 조달 방식과 전세 이익 추이 >

(단위: %)



출처: 한국부동산원

2 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 임차인 측면

- 차입 비율에 따라, 차입 자원, 초기자금 보유 여부(자금 운용 여부)에 따라 전세 비용·이익 변화
 - 차입 대출금리가 전월세전환율에 근접하면, 차입 비율이 높아질수록 전세 이익 상쇄
 - 충분한 초기자금을 보유한 가구는 전세 이익이 상대적으로 크며, 주거 상황에 기여 가능성 有

< 차입 자원에 따른 전세비용 변화 >

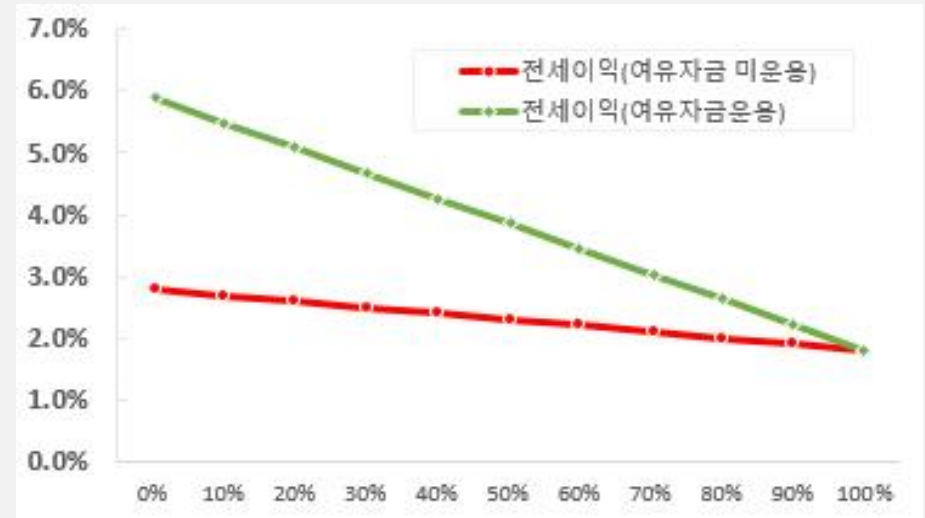
(단위: %)



출처: 통계청 인구총조사

< 차입 비율에 따른 전세 이익 변화 >

(단위: %)



출처: 통계청 인구총조사

2 월세 계약 비중 증가 영향 요인 분석

■ 소결

- 임대인 측면에서 매매·전세 가격 하락은 전세 수익률 하락 요인으로 작용
 - 다만 월세 수익률이 전세 수익률을 초과하는 현상은 제한적 조건에서 발생
(ex. 주택가격상승률 연 -1%, 전월세전환율 10%)
 - 임대인이 전세→월세로 전환하기 위해서는 상당 규모 부채 상환(자기자본 투입 또는 차환)이 필요하지만, 현재 금리 수준과 경기침체 상황은 부채 상환 의사결정에 부정적 영향
- 임차인 측면에서 전세 주거비용은 거의 언제나 월세 주거비용에 비해 저렴
 - 저렴한 차입 재원이 존재하거나, 초기자금이 많을수록 전세 이익은 증가(차입 감소, 운용수익 증가)
 - 차입 비용(자금조달 비용)이 전월세전환율에 근접하면 차입 증가에 따른 전세 이익은 상쇄
- 비용 증가 외에 그간 전세 유형이 가지고 있는 사회적 의미를 고려할 필요성 존재
 - 개별 임차인 또는 임차가구에게 월세→전세는 더 넓은 주거환경(면적, 거주기간 등), 가구형태 변화(혼인), 가구원 변화(출생) 등을 의미
 - 전세 지원 수단 등은 단순 경제적 지원을 의미하지 않을 수 있는 상황

③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 전세 보증(대출보증과 반환보증)

□ 전세 계약과 직접적 관련이 있는 보증상품은 2가지, 두 보증을 구분하지 않은 주장도 일부 존재

① 임차인이 금융기관에 전세자금을 대출받을 때 사용되는 전세자금대출보증

– 금융기관을 보호하여 임차인 금융비용(이자비용) 절감

② 계약 종료 시점 임대인이 임차인에게 보증금 미반환 시 임차인을 보호하는 전세보증금반환보증

– 전세 계약에 존재하는 구조적인 미반환 리스크로부터 임차인을 보호하여 주거비용 절감

□ 전세자금대출 시 금융기관은 전세자금대출보증을 거의 필수적으로 요구,
이에 비해 전세보증금 반환보증은 임차인들이 임의*로 가입(보증기관별 차이 존재)

* 주택도시보증공사는 전세자금대출보증을 특약 형태로 운영하고 있어 대출보증 이용 시 반환보증도 함께 가입



③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 전세보증 시장 규모

- 전세자금·반환보증은 3개 기관에서 공급, 운영방식, 보증요건, 보증료 등에는 차이 존재
- 전체 전월세 거래 건 중 약 38%는 대출보증, 약 13% 반환보증 이용(두 집단 간 교집합 존재)
- 전세보증금반환보증 가입자 중 약 80%는 HUG 전세보증금반환보증을 이용
- '25.5월 대출보증 비율 100% ⇨ 90%로 하락, 대출 보증 약 70%를 공급하는 HF는 현재도 90% 적용

< 전세거래량과 보증가입 건수 현황(추정치) >

(단위 :건, %)

구분		전세보증금반환보증			전세자금대출보증		
		2022	2023	2024	2022	2023	2024
주택도시보증공사	건수	24	31	29	15	22	21
	(점유율)	(88.8)	(86.0)	(82.6)	(14.6)	(20.4)	(20.6)
한국주택금융공사	건수	2	4	5	74	71	67
	(점유율)	(5.8)	(9.7)	(13.1)	(69.9)	(66.7)	(66.0)
SGI 서울보증* (추정치)	건수	1*	2*	2*	16*	14*	14*
	(점유율)	(5.4)	(4.3)	(4.4)	(15.5)	(13.0)	(13.4)
합계 (a)	건수	27	37	35	106	107	102
	(점유율)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
전월세거래량	건수 (b)	283	272	266	283	272	266
	(비율) (a/b)	(9.4)	(13.5)	(13.0)	(37.4)	(39.4)	(38.4)
전세거래량	건수 (c)	136	123	113	136	123	113
	(비율) (a/c)	(19.7)	(29.8)	(30.8)	(77.9)	(87.3)	(90.6)

출처: HUG 내부자료, HF 주택금융통계시스템

주: SGI 서울보증 보증 발급 건수는 현재 공개되지 않고 있으며, 과거 공개자료를 기반으로 추정 한 수치로 실제 발급량과 차이가 존재

③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 전세 이익 변화 (대출보증, 반환)

□ 전세 보증이 제공되면서 임차인 측면에서 전세 이익이 증가

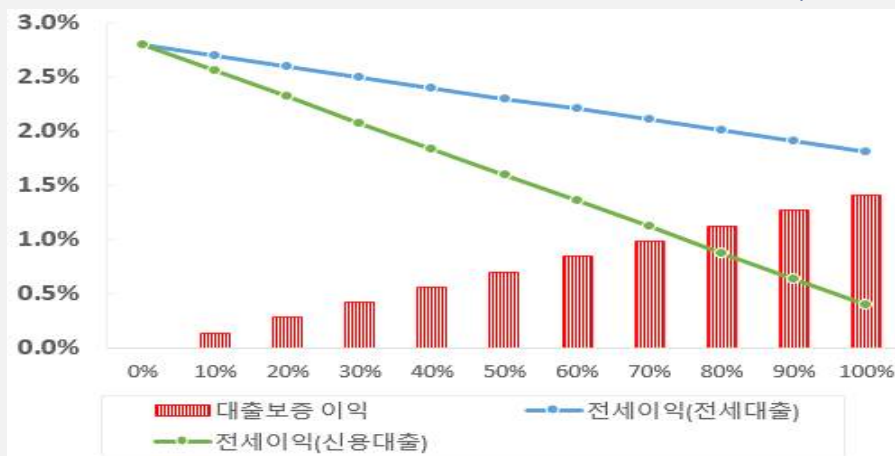
○ ①대출보증(차입대안 비용-전세대출 비용), ②반환보증(보증금 미반환손실률)

○ 실제 보증금 미반환손실률은 아래 그래프와 달리 사고율이 높아짐에 따라 체증*적으로 증가

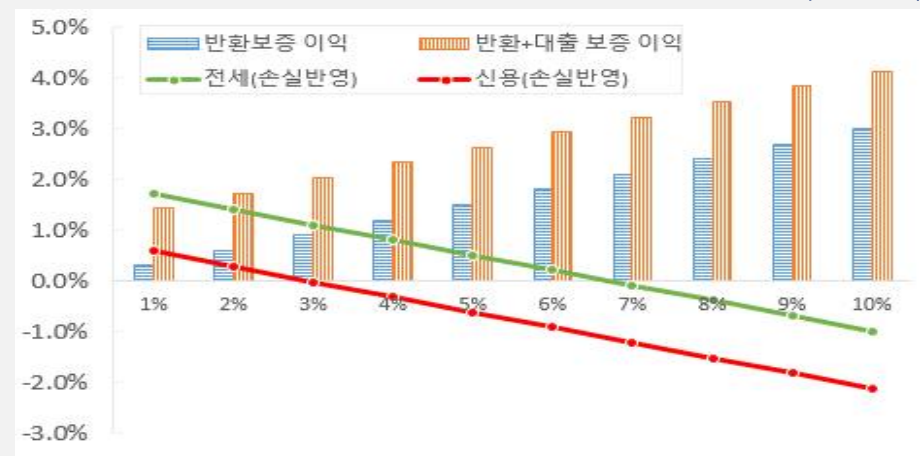
* 사고율 높아질수록 회수기간(임대인 임의상환, 강제집행) 증가, 담보가치(경매낙찰가율, 경매낙찰률 등) 하락

□ 부채비율에 따른 체증적 사고율 가정 시 일부 보증금을 월세로 전환하는 계약(반전세) 형태는 보증금반환보증 없이 주거비용을 낮추는 효과적인 대안(손실율 > 전세 이익인 부채비율 구간)

< 차입 비율에 따른 전세 이익 변화(대출보증 이익) >
(단위: %)



< 미반환사고율에 따른 전세 이익 변화(반환보증 이익, 차입 80%) >
(단위: %)



③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 전세보증을 통한 사회적 역할

□ 전세보증은 다양한 효과를 통해 임차인이 전세 계약을 체결할 유인 제공

○ 발급 시점: 주거비 절감, 사고 이후: 법적분쟁 비용 절감, 보증금 전액 회수, 회수기간 절감 등

* 대위변제를 통한 사고 이후 경제적 효과는 '24년 현재가치 기준 약 1.5조 원 규모로 추산(추산 가정에 따라 변동)

○ 거시적으로는 민간소비에 대한 파급효과, 산업연관 파급효과(관련 산업보호)도 발생

○ 보증비용 부담으로 인한 사각지대를 줄이기 위해 다양한 할인 혜택 제공,
사실상 대부분 가입자가 할인된 보증료를 적용받는 구조로 운영

< 대위변제를 통한 경제적 효과 합산(현재가치) >

[단위 : 억 원]

구분	회수율	운용가정		조성가정	
		국고채 (3년)	회사채 (3년, AA-)	전세자금 대출	주택담보 대출
회수율 50%	회수	4,705	4,913	5,525	5,490
	미회수	8,670	10,067	10,120	10,098
	합산	13,375	14,980	15,645	15,588
회수율 70%	회수	6,964	7,190	8,120	8,039
	미회수	5,298	6,164	6,204	6,193
	합산	12,262	13,354	14,324	14,232

출처: 연구자 계산, '24년까지 대위변제금 추산치를 기준으로 작성

< 전세보증금반환보증 보증료 할인 비율 >

[단위 : 건, %]

구분	전세보증금 반환보증		전세자금대출 특약보증	
	건수	비율	건수	비율
사회배려 계층*	86,020	57.1%	76,341	69.1%
모바일	35,352	23.5%	9,284	8.4%
청년	31,161	20.7%	30,355	27.5%

주1: 사회배려계층은 저소득, 다자녀, 신혼부부, 장애인, 한부모, 국가유공자 등. 주2: 각 항목 비율은 반환(대출)보증 총 150,694건(110,505) 대비 보증건수(할인별) 비율

출처: 주택도시보증공사

③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 전세 거래 감소 현황(전세포비아?①)

- 실제 전세거래량 감소는 낮은 보증금 구간 아파트에서 주로 관찰
- 전세보증금 미반환 사고가 연립다세대·오피스텔을 중심으로 발생하는 것과 차이가 존재

[보증금 구간별 전세 건수 변화(국토부 실거래 자료, '23~'24)]

[단위: 만 건, (%)]

구분		1억 이하	1.5억 이하	2억 이하	2.5억 이하	3억 이하	3.5억 이하	4억 이하	4억 초과	합계
아 파 트	2023(a)	5.5	7.9	11.6	9.8	8.7	5.7	4.9	16.1	70.2
	2024(b)	4.8	6.4	9.1	8.1	8.3	5.5	4.7	16.4	63.2
	변화량 (b-a)	-0.7	-1.5	-2.5	-1.7	-0.4	-0.2	-0.2	0.3	-7.0
	변화율(b/a-1)	(-12.0)	(-19.4)	(-21.8)	(-16.9)	(-4.8)	(-3.8)	(-4.3)	(1.7)	(-9.9)
연 립 다 세 대	2023(a)	3.0	2.7	2.3	1.9	1.4	0.5	0.3	0.4	12.4
	2024(b)	2.9	2.4	2.0	1.7	1.3	0.5	0.3	0.5	11.6
	변화량(b-a)	-0.1	-0.3	-0.3	-0.2	-0.1	0.0	0.0	0.1	-0.8
	변화율(b/a-1)	(-2.8)	(-11.2)	(-13.9)	(-11.7)	(-6.0)	(9.4)	(12.2)	(21.4)	(-6.8)
오피 스 텔	2023(a)	1.2	1.9	1.8	1.0	0.6	0.2	0.2	0.2	7.2
	2024(b)	1.4	2.0	1.8	1.2	0.9	0.3	0.3	0.4	8.2
	변화량(b-a)	0.2	0.1	0.0	0.2	0.2	0.1	0.1	0.2	1.1
	변화율(b/a-1)	(17.3)	(4.9)	(-1.3)	(17.4)	(35.8)	(42.6)	(61.4)	(94.0)	(15.3)

출처: 국토교통부 실거래가공개시스템

주: 국토교통부 실거래가공개시스템이 제공하는 개별 거래정보를 분석한 내용으로 국토교통부 주택통계에서 공개한 전월세거래량과 총 거래건수에서 차이 존재

③ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 전세보증 발급 현황[전세포비아?②]

- 전세보증 발급도 미반환사고 위험이 상대적으로 아파트 유형 낮은 低부채비율 구간에서 관찰
- 담보인정비율 하향(100%→90%)으로 보증발급이 감소하는 현상도 관찰되지 않는 상황

[부채비율별 반환보증 발급 실적 변화('23~'24)]

[단위: 만 건, (%)]

구분		50이하	50초과 60이하	60초과 70이하	70초과 80이하	80초과 90이하	90초과	합계
아파트	2023(a)	5.0	3.9	4.8	2.9	3.0	0.9	20.4
	2024(b)	3.2	2.8	4.9	3.4	3.9	0.0	18.4
	변화량 (b-a)	-1.8	-1.0	0.1	0.5	1.0	-0.8	-2.1
	변화율 (b/a-1)	(-35.4)	(-26.8)	(3.0)	(15.9)	(32.6)	(-95.9)	(-10.1)
연립 다세대	2023(a)	0.3	0.2	0.5	0.7	2.2	1.0	5.0
	2024(b)	0.3	0.2	0.4	0.6	3.2	0.0	4.6
	변화량 (b-a)	-0.1	-0.1	-0.1	-0.1	0.9	-0.9	-0.4
	변화율 (b/a-1)	(-21.9)	(-23.5)	(-16.3)	(-19.1)	(41.7)	(-97.2)	-7.4
오피스 텔	2023(a)	0.3	0.3	0.8	1.2	2.3	0.7	5.6
	2024(b)	0.2	0.2	0.6	1.0	3.4	0.0	5.3
	변화량 (b-a)	-0.1	-0.1	-0.3	-0.2	1.0	-0.6	-0.3
	변화율 (b/a-1)	(-23.7)	(-37.3)	(-31.8)	(-17.1)	(44.5)	(-97.1)	(-4.6)
단독 다가구	2023(a)	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
	2024(b)	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3
	변화량 (b-a)	-0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.1
	변화율 (b/a-1)	(-20.0)	(-23.4)	(-25.2)	(-32.1)	(10.9)	(-97.5)	(-21.7)

□ 월세 계약 비중 증가와 전세 보증

■ 소결

- 전세 관련 보증은 2개이며 다른 역할을 수행
 - '5월 제도 변화는 30%를 차지하는 보증기관 발급분에 영향, 이로 인한 금융기관 전세대출 감소 효과는 단언하기 어려운 문제(가계대출 관리 정책에 더 큰 영향 받을 것으로 추정)
 - 전세 보증은 임차인에게 상당한 경제적 이익을 제공, 사회적 파급효과도 작지 않은 것으로 추정
- 거래량 측면에서 전세 계약 감소 양상도 예상과 달리 관찰
 - 감소 폭과 감소량 모두 아파트 유형 > 비아파트 유형(보증금미반환 사고율: 아파트 유형 < 비아파트 유형)
 - 담보인정비율 하향(100%→90%)로 인한 보증발급 감소 효과도 현재로서는 크지 않은 것으로 추정
- 금리, 주택가격변동률, 정책 변화 등 요인은 월세화 진행 속도 영향
 - 관련 지표 변동에 따라 임차인·임대인 측면 양쪽에서 전세 이익과 수익률 상승 가능성 존재

- 전세유형 감소는 지속적으로 관찰 되어온 상황, 최근 관찰된 월세거래량 증가가 실제 얼마나 가구 수 변화에 영향을 미칠지는 '25년 인구총조사 결과로 확인 가능
 - ①매매&전세가격 하락: 임대인 전세 수익률 하락 요인(일부 구간 월세 수익률 < 전세 수익률 관찰),
②대출보증 비율 조정으로 인한 ③비아파트 전세 소멸: 현재도 약 70% 대출 보증은 90%로 발급 중,
④전세포비아: 전세거래량 감소는 아파트 유형 > 비아파트 유형으로 관찰(사고율: 아파트 < 비아파트)
 - 다만 월세화 진행 과정에서도 아직 약 300만 전세가구 존재, 임차인에게 상당한 경제적 이익 제공, 개별 임차가구에게 월세 → 전세는 주거 상향 과정에서 상당한 의미 제공(주거안정성, 주거환경 등)
- 전세 보증(대출, 반환)은 전세 이익 제공을 통해 임차인 주거 안정에 상당한 영향 제공
 - 안전한 전세는 임차인·임대인에게 모두 모두 좋은 계약 형태, 전세 보증은 거래 과정에서 발생하는 리스크를 보증기관에 이전하여 상당한 임차인 주거 안정 효과와 사회적 편익 발생
 - 보증기관이 안정적으로 역할을 수행할 수 있도록 제도 개선 중이며, 임차인·임대인·보증기관 모두가 지속 가능한 발전이 가능한 수준으로 리스크관리 필요

감사합니다!!!!!!

※ 본 발표 내용은 주택도시보증공사와 주택도시금융연구원의 공식적인 견해와 관련이 없습니다.