

【별첨 2】

---

# 청년층 전·월세 금융지원 방안

---

2019. 5.

금 융 위 원 회

# 목 차

I. 추진배경 .....	1
II. 청년층 주거현황 및 개선 필요성 .....	2
1. 청년층 주거현황 .....	2
2. 주요 전·월세지원 현황 .....	2
3. 개선 필요성 .....	3
III. 청년층 전·월세 금융지원 방안 .....	4
1. 전·월세 보증금 지원 .....	4
2. 월세자금 지원 .....	5
3. 기존대출 대환지원 .....	5
IV. 향후 추진계획 .....	6

## I. 추진 배경

- 사회진출까지의 기간 및 직업을 구하는 기간이 길어지면서 청년의 교육비·주거비 부담에 따른 어려움이 지속되고 있는 상황
    - \* 청년의 사회진출기간(학업+구직기간, 개월) : ('10) 58 → ('14) 60 → ('18) 62
  - 많은 청년들이 사회진출을 위한 교육이나 거주문제에 대한 부담을 감당하기 위한 충분한 소득을 올리지 못하고 있으며,
  - 특히, 생활비의 큰 부분을 차지하는 주거비는 학업·직장 등으로 전·월세로 거주하는 청년들에게 큰 부담으로 작용
- 
- 그동안 정부는 무주택 청년층의 주거부담이 경감될 수 있도록 다양한 형태의 주거안정 지원 제도를 운용해 왔음
    - '04년 주금공 및 HUG 등의 보증을 통한 일반 전세대출 상품을 출시하여 청년을 포함한 일반인에게 전세자금 지원
    - '15년부터 HUG(주택도시보증공사)는 저소득층 가구의 청년을 대상으로 저금리의 월세자금 대출을 공급중
  - 다만, 그간의 정부정책이 청년의 주거형태를 반영하지 못하고, 지원혜택이 제한되는 등 지원의 사각지대가 여전히 존재
    - 전세대출은 금리수준이나 지원대상 측면에서 미흡하여 청년층의 주거부담을 경감하기에 아직 한계가 있음
    - 청년층 대부분이 월세로 거주함에도 월세자금 지원은 저소득 가구 중심으로 이루어져 중산층 청년에 대한 지원 곤란

➡ 청년층의 주거안정 자금지원의 사각지대를 해소하고, 자금 수요충족을 위해 다양한 전·월세 금융지원 방안 마련 필요

## Ⅱ. 청년층 주거현황 및 개선 필요성

### 1. 청년층 주거 현황

- 국내 34세 이하 청년가구는 총 274.5만 가구로, 이중 전·월세 가구는 75.9%인 208.3만 가구 ('18년 국토부 주거실태조사 등으로 추산)
  - 전세가구가 전체의 32.0%인 62.5만 가구인 데 반해, 월세가구는 68.0%인 186.7만 가구로 대부분의 청년들이 월세로 주거 중
- 청년의 주거 관련 비용은 전세는 보증금 6,014만원, 월세는 보증금 565만원에 월세 30만원 ('17년 금융위 청년·대학생 실태조사 기준)
  - 설문 결과, 청년가구의 80.8%가 주거비용에 부담을 느끼고, 45.1%는 전·월세자금 지원이 시급하다고 응답

### 2. 주요 전·월세지원 현황

- 전세자금은 주금공·HUG 보증 전세대출 등을 통해 일반인과 동일조건으로 연간 11.5만명의 청년에게 6.9조원 지원 ('18년 기준)
  - 일반 전세대출 (주금공)은 3.0%~3.8%내외의 금리로 연 4.8만 청년가구에 3.3조원 규모의 자금지원
  - 저소득자 지원을 위한 전세대출 (HUG의 버팀목대출)은 2.3~2.9%의 금리로 연 6.7만 청년가구에 3.6조원 지원

\* 지원요건은 부양가족이 있는 5천만원 이하 저소득 가구로 제한

#### < 전세자금 공급 현황 (공적 보증) >

	'16	'17	'18
일반 전세대출 (만명, 조원)	3.9 (2.1)	3.6 (2.1)	4.8 (3.3)
버팀목 대출 (만명, 조원)	2.8 (1.3)	4.4 (2.1)	6.7 (3.6)
합 계 (만명, 조원)	6.7 (3.4)	8.0 (4.2)	11.5 (6.9)

□ 월세자금은 HUG(주택도시기금)에서 취약·저소득 가구의 청년을 대상으로 2.5%의 저금리 월세대출을 공급 중

○ 지원대상이 부모 (6천만원 이하) 또는 본인 (5천만원 이하) 소득기준 저소득층으로 제한되어 지원이 활발하지 못함

\* 지원실적: ('16) 19억원, 314건 → ('17) 10억원, 159건 → ('18) 17억원, 215건

### 3. 개선 필요성

□ 청년층에 특화된 전월세 지원상품이 부족하여 금리수준·대출 한도 등에서 청년층의 다양한 자금수요에 부응하지 못함

□ 저금리의 전세상품이 주로 소득 5천만원 이하의 저소득 청년으로 제한되어, 일반청년이 이용할 수 있는 상품은 제한적인 상황

□ 청년층의 월세비중(70%이상)이 매우 높음에 따라 월세중심의 주거현황에 맞는 주거안정 자금지원방안을 지속보완 필요

\* HUG의 월세자금은 취약·저소득 가구(부모기준 6천만원, 본인기준 5천만원 이하)에 한정

#### < 현행 주요 전·월세 자금 지원요건 >

	전세자금		월세자금
	주금공 전세대출	버팀목 전세대출	주거안정 월세대출 (주택도시기금)
대상 주택	전세금 3억원 이하 (수도권 5억원)	전세금 2억원 이하 (수도권 3억원)	보증금 1억원 이하이고 월세 60만원 이하
소득 요건	없음 (주택보유시 부부합산 1억원 이하)	부부합산 <b>5천만원 이하</b>	부부합산 <b>5천만원 이하</b> or 부모소득이 6천만원
주택보유 요건	다주택자 제외	무주택자	무주택자
금리	<b>3~3.8%</b>	2.3~2.9%	1.5%~2.5%

### Ⅲ. 청년층 전·월세 금융지원 방안

◆ 청년 주거특성을 반영한 전월세 보증금·월세자금·대환지원 등 3종의 저금리 상품을 주금공 전액보증을 통해 1.1조원 공급

#### < 청년 맞춤형 전·월세 주거지원 상품 >

수요 유형	상 품(안)	기대 효과
보증금이 필요해요	① 전·월세 보증금 지원	■ 청년 전·월세 보증금에 특화한 저리 대출
월세 융통을 원해요	② 월세자금 지원	■ 청년의 주요 거주형태인 월세자금 조달 확충
전·월세 대출의 이자가 부담돼요	③ 기존대출 대환 지원	■ 고금리로 융통한 주거자금 목적의 기존 대출 대환

#### 1. 전·월세 보증금 지원

- **(차주요건)** 소득 7천만원 이하 19세~34세 청년 가구
  - 청년층 약 80%가 소득 7천만원 이하 수준으로 대부분 청년이 지원대상에 해당 ('17년 통계청 가계동향 조사 기준)
- **(대출한도)** 최대 7,000만원
  - 청년가구의 평균 전세보증금 6,014만원·월세보증금 565만원 ('17년 청년·대학생 실태조사)을 감안하여 충분한 수준으로 공급
- **(만기)** 전세계약기간에 따라 2년 또는 3년
  - 34세 이전까지 2년·3년 단위로 연장 가능하고, 전세계약 중도 해지 등으로 중도상환시 중도상환수수료는 면제
- **(평균금리)** 2.8% 내외
  - 은행의 금리 감면 (0.3%p, 감면규모 최대 연 30억원) 등을 통해 일반 전세보증 대출 금리보다 낮은 금리로 지원
- **(공급여력)** 1조원 한도, 최대 2.8만명 지원
  - 수요추이를 보아가며 공급규모를 탄력적으로 조정

## 2. 월세자금 지원

### ○ (차주요건) 소득 7천만원 이하 19세~34세 청년가구

- 청년층 약 80%가 소득 7천만원 이하 수준으로 대부분 청년이 지원대상에 해당 ('17년 통계청 가계동향 조사결과)

### ○ (대출한도) 2년간 총 1,200만원, 월간 50만원

- 월 대출액 50만원 한도로 2년 동안 대출을 지원하되, 은행이 매월 또는 6개월 단위로 임대인에게 지급

### ○ (만기) 최대 8년 거치 후 3년 또는 5년 분할상환

- 평균 사회진출기간(6년 내외) 및 군입대 기간(2년) 등을 고려하여 대출을 상환할 수 있는 충분한 거치기간 부여
- 상환기간 도래전 대출 일부를 갚더라도 중도상환수수료를 미부과하여 틈틈이 갚을 수 있도록 지원

### ○ (평균금리) 2.6% 내외

- 은행의 적극적 금리감면 (0.3%p) 및 주금공의 지원(0.3%p) 등을 활용하여 최대한 낮은 금리로 지원

\* 주금공의 사회공헌사업 예산 재원을 활용('19년 중 3억원)

### ○ (공급여력) 1천억원 한도, 최대 1.3만명 지원

- 수요 추이를 보아가며 공급규모를 점진적 확대

### ○ (半전세 지원) 半전세가구에 보증금과 월세자금을 동시지원

- 과도한 부채부담이 되지 않도록 월세 한도는 월세대출만 이용하는 경우에 비해 절반 수준인 600만원으로 제한

### 3. 기존대출 대환지원

- (차주요건) 소득 7천만원 이하 19세~34세 청년가구
- (대출한도) 전세자금 7,000만원, 월세자금 1,200만원
- (대환대상) 전세는 금융권의 임차보증금 용도의 대출 (4~8%),  
월세는 금융권 대출 중 월세로 사용된 금액 (6~24%)
  - 은행창구에서 전월세계약서, 대출계약 존부, 송금내역 등에 대한 증빙을 통해 대환대상 대출을 확인
- (금리) 전세자금 2.8%, 월세자금 2.6% 내외
  - 원리금 상환 부담 최소화를 위해 최대한 저금리로 지원
- (공급목표) 전·월세 보증금 지원한도 (연간 1조원) 및  
월세지원 한도 (연간 1천억원) 내에서 운용

### IV. 향후 추진 계획

- ☐ 상품요건 구체화, 전산 준비 등을 거쳐 13개 은행\*에서 청년층 전·월세 금융지원상품을 '19.5.27일\*\*부터 공급
  - \* KB, 신한, 하나, 우리, NH, 기업, SH, 부산, 경남, 대구, 광주, 전북, 카카오
  - \*\* 쏠대출을 비대면 진행하는 카카오는 전산소요 등을 감안하여 '19.3분기 출시
- ☐ 청년이 전·월세 대출상품을 제대로 알고 활용하도록 주금공·취급 은행 등과 함께 다양한 수단을 통한 적극적 홍보 실시
  - \* SNS, 부동산 중개앱, 대학가 등 청년 노출이 잦은 분야에서 집중 홍보
- ☐ 은행의 적극적인 판매·안내 유도를 위해 청년층 전월세 지원 대출실적을 KPI에 반영하는 등 인센티브를 제고