

전세대출 한도는 보증기관·은행·규제가 함께 정한다

임차보증금을 빌리는 사람의 한도는 어디에서 정해지는가

전세자금대출 잔액은 2018년 12월 89.4조 원에서 2024년 6월 181.1조 원으로 늘었다. 5년 6개월 만에 두 배가 됐다. 같은 기간 이 대출을 떠받치는 보증 잔액도 50.4조 원에서 86.3조 원으로 늘었다.

2024년 자가점유율은 58.4%이고 수도권 전세보증금 평균은 3.3억 원이다. 전세대출 한도는 보증기관의 상품 기준, 은행의 신용심사, 지역과 주택보유 수 등에 따른 규제를 함께 적용해 정한다.

보고서의 기관별 수치는 2026년 8월 은행 상품 안내를 비교한 값이다. 실제 한도는 신청인의 소득·부채, 임차보증금, 보증기관과 은행의 심사 결과에 따라 달라진다.

발행일

2026년 8월 13일

자료 기준일

2026년 8월 13일

분량

본문 23쪽

넥서스 금융경영연구소

NEXUS Finance and Management Institute

nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이며, 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다.

세 줄 요약

무엇을 물었나

전세로 사는 사람의 대출 한도는 어떻게 계산되는가. 그 계산을 누가 어느 순서로 하는가.

무엇을 알아냈나

한도는 보증기관의 최고액과 소득 기준, 은행의 신용심사, 지역·주택보유 수 등에 따른 규제를 차례로 적용해 정한다. 보고서의 기관별 수치는 2026년 8월 은행 상품 안내를 비교한 값이며 실제 한도는 신청인의 조건과 심사 결과에 따라 달라진다.

읽는 사람은 무엇을 하면 되나

계약금을 넣기 전에 은행에서 보증기관 이름부터 확인한다. 어느 보증서를 쓰는지에 따라 최고액과 소득 기준이 달라진다. 그다음 금융감독원 비교공시에서 같은 조건의 상품을 나란히 놓고 본다.

한눈에

같은 세입자가 같은 집에 들어가도 보증서에 따라 최대 한도가 갈린다.
최고액이 4억 원에서 5억 원으로 갈리고, 부부합산 1주택자는 2억 원에서 3억 원으로 갈린다.

이 보고서 읽는 법

- 보증기관별 대출 조건은 모두 **은행 상품 안내에 적힌 값**이다. 보증기관이 직접 공개한 보증한도 표와는 다를 수 있다.
- 자료마다 값이 엇갈린 항목은 두 값을 모두 적고 어느 쪽도 단정하지 않았다.
- 일부 숫자는 발표 기관 원문 대신 언론 보도를 따랐다. 해당 숫자에는 각주를 달았다.
- 어려운 용어는 처음 나올 때 한 번만 괄호로 원래 이름을 붙였다. 전체 목록은 부록 가에 있다.

차례

1장	빌려서 들어가는 집이 늘었다	3
2장	한도는 어디에서 만들어지는가	5
3장	세 단계로 결정되는 한도	8

4장	잉글랜드의 임대보증금 상한과 보관 규칙	13
5장	계산 규칙이 공개돼 있지 않다	15
6장	오늘 할 수 있는 일	17
부록 가	용어 풀이	21
부록 나	자료 출처와 각주	22

1장

빌려서 들어가는 집이 늘었다

전세로 사는 일이 언제부터 대출로 하는 일이 됐다.

181.1조 원 전세자금대출 잔액 2024년 6월 · 국토연구원	84.5조 원 전세자금대출 보증 잔액 2024년 10월 · 국토연구원	58.4% 자가점유율 2024년 · 국토교통부
--	---	--

전세는 남의 집에 들어가면서 목돈을 맡기는 계약이다. 매달 내는 돈이 없는 대신 처음에 큰돈이 든다. 그 큰돈을 어디서 마련하느냐가 출발점이다.

국토연구원이 2024년 12월 낸 자료에 그 흐름이 담겨 있다.¹ 전세자금대출 잔액은 2018년 12월 89.4조 원이었다. 2024년 6월에는 181.1조 원이 됐다. 5년 6개월 만에 두 배가 됐다.

이 대출을 떠받치는 것이 보증이다. 보증 잔액은 같은 기간 50.4조 원에서 86.3조 원으로 늘었다. 2024년 10월에는 84.5조 원이었다.

한 해에 새로 나가는 보증도 커졌다. 2019년 66.5조 원에서 2023년 104.9조 원이 됐다. 2023년 보증을 기관별로 보면 한국주택금융공사가 52.9조 원이다. 주택도시보증공사는 51.9조 원이다.² 두 기관이 거의 반씩 나눠 맡았다.

빌려야 하는 금액이 순자산 상위권과 겹친다

2024년 10월 기준 전세보증금 평균은 전국 2.3억 원이다. 수도권은 3.3억 원이다. 아파트만 보면 전국 2.7억 원, 수도권 3.9억 원으로 더 높다.³

전세는 목돈을 미리 맡기는 계약이다. 그 목돈을 빌려서 마련하는 사람이 늘었다.

임차보증금

남의 집에 들어가면서 집주인에게 미리 맡기는 목돈이다. 계약이 끝나면 돌려받는다. 전세는 이 목돈만 맡기고 매달 내는 돈이 없는 계약이다.

같은 자료에 가구순자산 구간이 함께 있다. 5분위가 2.0억 원, 6분위가 2.8억 원, 7분위가 3.9억 원이다. 수도권 평균 3.3억 원은 6분위와 7분위 사이에 놓인다. 자기 돈만으로 수도권 전세에 들어가려면 순자산이 상위 40% 안에 들어야 한다.⁴

남의 집에 사는 사람은 적지 않다. 2024년 자가점유율은 58.4%다.⁵ 열 명 중 넷이 남의 집에 산다. 2025년 총가구가 2,325만 가구이므로 900만 가구를 넘는다.⁶ 임차가구는 월소득의 15.8%를 임대료로 낸다. 월소득 300만 원인 가구라면 가구당 47만 원꼴이다.

거래로 보면 차이가 더 크다. 2026년 6월 한 달 전월세 거래는 218,618건이었다. 같은 달 주택 매매거래는 68,819건이다.⁷ 남의 집에 들어가는 계약이 집을 사는 계약의 3.2배다.

빌린 사람 쪽에서도 규모가 잡힌다. 2026년 3월말 기준으로 돈을 빌린 사람 1인당 가계대출 잔액은 9,740만 원이다. 주택담보대출만 보면 1인당 1억 6,006만 원이다.⁸

이 장에서 확인할 것

1 지금 사는 집의 임차보증금이 얼마인지, 그중 빌린 돈이 얼마인지 적어 본다.

확인하는 곳 · 임대차계약서와 대출 약정서. 은행 앱의 대출 상세 화면에도 원금이 나온다

2 그 대출의 만기일이 임대차계약 종료일과 맞는지 본다. 두 날짜가 어긋나면 갹신 때 문제가 생긴다.

확인하는 곳 · 대출 약정서의 만기일 칸, 계약서의 계약 기간 칸

하지 않아도 되는 것 · 이사 계획이 없다면 한도를 미리 알아볼 일은 아니다.

한도는 어디에서 만들어지는가

숫자가 나오기까지 어떤 순서를 거치는지 말로 푼다.

돈을 내주는 곳은 은행인데,
얼마를 내줄지 정하는 기준은
보증서에 적혀 있다.

보증기관

세입자가 대출을 갚지 못할
때 대신 갚아 주겠다고
약속하는 곳이다.
전세자금대출에서는
한국주택금융공사·
주택도시보증공사·
서울보증보험 세 곳이 이
일을 한다.

136건

비교공시에 올라 있는 전세자금대출
상품

2026년 8월 · 금융감독원

4억 4,400만 원

한국주택금융공사 보증 대출의 최고
한도

2026년 8월 · 은행 상품 안내

80%

수도권·규제지역의 임차보증금 대비
상한

2026년 8월 · 은행 상품 안내

세입자는 은행에서 대출을 신청한다. 은행은 보증기관의 상품 기준과 보증
가능 금액, 자체 신용심사, 적용되는 규제를 함께 확인해 최종 한도를 정한다.

먼저 보증기관이 보증서를 낸다. 보증서에는 얼마까지 보증하는지, 소득을
어떻게 볼지가 적혀 있다. 은행은 그 보증서를 담보로 잡고 돈을 내준다.
담보는 하나 더 있다. 세입자가 나중에 보증금을 돌려받을 권리에 은행이
권리를 걸어 둔다.⁹

한도는 세 값을 비교해 가장 작은 것으로 정해진다. 임차보증금에 정해진
비율을 곱한 값, 소득에 정해진 배수를 곱한 값, 보증기관이 정한 최고액이다.
이 셋 가운데 가장 작은 값이 통보된다.¹⁰

보증기관이 셋이고, 셋의 자가 다르다

같은 세입자가 같은 집에 들어가도 어느 보증서를 받느냐로 결과가 갈린다.
한국주택금융공사 보증은 소득의 4.5배를 본다. 주택도시보증공사 보증은 한
해에 나가는 이자가 소득의 40%를 넘는지 본다. 서울보증보험 보증은 원금과
이자를 합친 비율(DTI)을 40%로 본다.

<표 1> 같은 세입자인데 보증기관에 따라 한도가 달라진다

전세자금대출 보증기관별 조건, 2026년 8월 은행 상품 안내 기준

항목	한국주택금융공사	주택도시보증공사	서울보증보험
최고 한도	4억 4,400만 원	4억 원	5억 원
부부합산 1주택자 한도	확인하지 못함	2억 원	3억 원
임차보증금 대비 상한 (단위: %)	수도권·규제지역 80, 그 밖 90	80 (신혼·청년 90)	80 (공공주택사업자 95)
1주택자의 상한 (단위: %)	확인하지 못함	확인하지 못함	60
소득 기준	연간소득의 4.5배 이내	연간 금융비용부담율 40% 이내	DTI 40% 이내
대출기간	최장 2년, 20년까지 연장	최장 25개월	최장 3년 1개월
상환방법	만기일시상환, 원금·원리금 나눠 갚기	만기일시상환	만기일시상환, 통장대출, 나눠 갚기
보증서 담보 비율 (단위: %)	수도권·규제지역 80, 그 밖 90	확인하지 못함	확인하지 못함
보증료율	연 0.02~0.2%	반환보증 연 0.097~0.211%, 대출금 연 0.031%	확인하지 못함
임차보증금 상한	7억 원 (수도권 밖 5억 원)	확인하지 못함	확인하지 못함

주: 1) 모두 은행이 공개한 상품 안내에 적힌 값이다. 보증기관 세 곳이 직접 공개한 보증한도 표는 확인하지 못했다.¹¹

2) 같은 은행 안에서도 보증서 담보 비율 표기가 상품마다 다르다. 이 표는 보증기관 기준으로만 정리했다.¹²

자료: 하나은행 전세자금대출 상품 안내 다섯 건(2026년 8월 13일 확인)을 정리.

표를 가로로 읽으면 차이가 드러난다. 최고 한도가 4억 원에서 5억 원까지
벌어진다. 부부합산 1주택자로 좁히면 2억 원에서 3억 원으로 갈린다. 소득을
재는 자도 셋이 다 다르다.

갚는 방식이 주택담보대출과 다르다

전세자금대출은 대개 만기에 원금을 한꺼번에 갚는다. 계약 기간에는 이자만
매달 낸다. 만기가 오면 집주인에게서 보증금을 돌려받아 그 돈으로 갚는다.¹³

기간도 짧다. 한국주택금융공사 보증은 기본 2년이고 1년 단위로 최장 20년까지 늘린다. 주택도시보증공사 보증은 최장 25개월이다. 대출 만기일을 전세계약 종료일보다 한 달 뒤로 잡아 둔 설계다.

같은 이름의 대출이 136가지로 갈린다

금융감독원 비교공시에 올라 있는 전세자금대출 상품은 136건이다.¹⁴ 은행 하나가 여러 상품을 올려 두었다. 보증기관이 다르면 다른 상품이 되고, 갚는 방식이 다르면 평균금리도 달라진다.

<표 2> 같은 은행 안에서도 보증기관과 상환방식으로 금리가 갈린다

전세자금대출 금리 공시, 2026년 8월 13일 확인 (단위: 연 %)

금융회사	상품	보증기관	금리 구간	전월 평균금리
국민은행	KB주택전세자금대출	공시에 없음	3.71~5.11	만기일시 4.11, 나눠 갚기 3.98
우리은행	우리전세론(서울보증)	서울보증보험	3.72~4.52	만기일시 4.27, 나눠 갚기 4.10
우리은행	우리전세론(주택금융보증)	한국주택금융공사	3.76~4.46	만기일시 4.25, 나눠 갚기 3.96
카카오뱅크	HF 전월세보증금 대출	공시에 없음	3.50~3.70	3.83
케이뱅크	전월세보증금 대출	공시에 없음	3.94	3.65
농협은행	NH전세대출 (보증기관별로 나뉨)	세 기관으로 갈림	3.28~6.66	3.46~5.09

주: 1) 어느 상품이 낫다고 말하려는 표가 아니다. 같은 이름의 대출이 갈리는 모습을 보이려고 실었다.

2) 금리는 신청인의 소득과 신용, 기간에 따라 달라진다. 공시값은 신청 결과와 다를 수 있다.¹⁵

3) 공시는 한 상품을 상환방식별로 나눠 실는다. 이 표는 같은 상품의 값을 묶어 적었다.

자료: 금융감독원 금융상품통합비교공시 「금융상품한눈에」 전세자금대출 화면을 정리.

국민은행 상품은 갚는 방식만 바뀌어도 전월 평균금리가 연 4.11%와 연 3.98%로 갈린다. 1억 원을 빌린 사람이면 한 해 이자가 13만 원 차이 난다.

농협은행은 보증기관과 금리 방식으로 상품이 갈린다. 전월 평균금리가 연 3.46%에서 연 5.09%까지 벌어진다.

이 장에서 확인할 것

1 상담받은 대출의 보증기관 이름을 물어 적어 둔다. 세 곳 중 어디인지가 한도를 가른다.

확인하는 곳 · 은행 창구나 앱의 상품 안내 화면. 상품설명서 첫 장에도 담보 항목으로 적혀 있다

2 한도가 세 값 가운데 어느 것에 걸렸는지 물어본다. 임차보증금 비율인지, 소득인지, 보증 최고액인지다.

확인하는 곳 · 대출 상담 창구. 어디에 걸렸는지에 따라 바꿀 수 있는 것이 달라진다

하지 않아도 되는 것 · 은행 여러 곳을 돌며 한도를 재 볼 일은 아니다. 같은 보증서를 쓰면 큰 틀은 같다.

3장

세 단계로 결정되는 한도

보증기관 기준, 은행 심사와 정책 규제가 적용되는 순서를 확인한다.

집을 사려고 빌리는 돈과 남의 집에 들어가려고 빌리는 돈을 규제는 같은 칸에 넣는다.

보증비율

세입자가 돈을 갚지 못할 때 보증기관이 은행에 대신 갚아 주는 몫이다. 100%면 은행이 떠안는 몫이 없고, 80%면 나머지 20%를 은행이 떠안는다.

90%

보증 3사 전세보증비율 일원화 값
2025년 2월 · 금융위원회

4.5배

한국주택금융공사 보증 대출의 소득 기준
2026년 8월 · 은행 상품 안내

1.5%

2026년 가계대출 증가율 관리 목표
2026년 4월 · 금융위원회

전세대출 한도는 소득만으로 정하지 않는다. 보증기관 기준, 은행 심사, 정책 규제를 차례로 적용해 산정한다.

첫째 단계 · 보증기관 기준

표 1에서 본 그대로다. 세 기관이 각각 다른 최고액과 다른 소득 기준을 쓴다. 같은 사람이 같은 집에 들어가도 어느 보증서를 받느냐로 한도가 갈린다. 최고액만 놓고 보면 4억 원과 5억 원 사이다. 부부합산 1주택자로 좁히면 2억 원과 3억 원으로 1.5배가 벌어진다.

세입자가 보증기관을 고르는 경우는 드물다. 은행이 취급하는 상품이 정해져 있고, 보유 주택 수에 따라 갈 수 있는 곳이 좁혀진다. 세입자에게는 선택이 아니라 배정에 가깝다.

둘째 단계 · 은행의 신용심사

보증비율은 은행이 떠안는 몫을 정하는 값이다. 금융위원회는 2025년 2월 보증 3사의 전세보증비율을 90%로 맞추겠다고 발표했다.¹⁶ 그전까지 100% 전액보증을 쓰던 곳이 있었다. 전액보증일 때 은행은 떠안는 몫이 없었다.

비율은 그 뒤로 더 내려왔다. 주택도시보증공사가 수도권과 규제지역의 전세대출 보증비율을 80%로 낮췄다는 보도가 2025년 7월에 나왔다.¹⁷ 1억 원을 빌리면 은행이 떠안는 몫이 2,000만 원이 된다.

은행이 그 몫을 어떻게 심사하는지는 공개돼 있지 않다. 그래서 한도가 얼마나 줄어드는지 은행별로 확인할 자료가 없다. 우리은행 상품설명서는 한도와 기간, 금리 칸을 비워 두고 계약할 때 채우도록 만들어져 있다.¹⁸

셋째 단계 · 정책 규제

집을 사는 돈을 겨냥해 만든 규제가 남의 집에 들어가는 돈에도 얹힌다. 총량 관리가 그렇다. 금융위원회는 2026년 가계대출 증가율을 1.5%로 관리하겠다고 밝혔다.¹⁹ 경상성장을 전망치의 절반 아래다. 전세대출도 이 총량 안에 든다.

규제지역도 그렇다. 임차할 집이 서울·인천·경기에 있거나 규제지역에 있으면 임차보증금 대비 상한이 90%에서 80%로 내려간다. 3억 원짜리 전세라면 빌릴 수 있는 돈이 2억 7천만 원에서 2억 4천만 원으로 줄어든다. 3천만 원을 더 마련해야 한다.

버는 돈에서 빚 갚는 데 나가는 비율(DSR)도 얹혔다. 금융위원회는 2025년 10월 1주택자 전세대출에 이 계산을 적용하겠다고 발표했다.²⁰

같은 칸에 넣되 같은 자로 재지 않는다

여기서 어긋남이 드러난다. 주택담보대출은 원금과 이자를 다 넣어 계산한다. 전세대출은 이자만 넣는다.

금융위원회가 밝힌 이유는 이렇다. 전세대출은 만기가 대개 2년으로 짧고 그동안 원금을 갚지 않는다. 원금을 넣으면 2년으로 나누게 되어 비율이 지나치게 커진다.²¹ 그래서 이자만 넣는다.

이 설명은 대출의 성질을 정확히 짚는다. 전세대출은 집을 사려고 빌리는 돈이 아니다. 남의 집에 들어가려고 빌리는 돈이다. 만기에 보증금을 돌려받아 갚으므로 갚는 방식도 다르다.

그런데 계산 칸은 그대로 같다. 성질이 다르다는 이유로 재는 자는 바꿨다. 그러면서도 그 대출을 주택담보대출과 같은 칸에 넣는다. 총량과 규제지역도 함께 엮는다.

신청인은 최종 승인 한도를 통보받지만 보증기관 기준, 은행 심사와 정책 규제가 각각 얼마만큼 영향을 줬는지는 구분해 안내받기 어렵다.

<표 3> 전세대출 한도에 규칙이 붙은 순서

2025년 2월부터 2026년 8월까지 발표된 조치

발표일	발표 기관	무엇이 바뀌었나	시행	누구에게	등급
2025.02.27	금융위원회	보증 3사 전세보증비율을 전액보증에서 90% 부분보증으로 맞춤	2025년	전세대출 전체	1차
2025.06.27	금융위원회	수도권 중심으로 가계대출 총량관리 강화, 자율관리를 전 금융권으로 확대	발표 직후	가계대출 전체	1차
2025.07.21	주택도시보증공사	수도권·규제지역 전세대출 보증비율을 80%로 낮춤	2025.07.21	수도권·규제지역	2차
2025.09.07	금융위원회	수도권·규제지역 1주택자 전세대출한도 일원화. 규제지역 LTV 50%에서 40%로	2025.09.08	1주택자	1차
2025.10.15	금융위원회	1주택자 전세대출에 DSR 적용. 이자만 넣어 계산	2025.10.29	1주택자	1차

발표일	발표 기관	무엇이 바뀌었나	시행	누구에게	등급
2026.04.01	금융위원회	가계대출 증가율을 1.5%로 관리. 2030년까지 가계부채를 GDP의 80%로	2026년	가계대출 전체	1차
2026.08.13	금융위원회	1주택자 보증비율 인하. 비거주 1주택자 전세대출 제한	2027.01.01	1주택자	2차

주: 1) 등급이 2차인 행은 발표 기관 원문 대신 언론 보도로 확인한 내용이다.²²
2) 2025년 10월 15일 발표에는 10월 16일 즉시 시행이라고 적힌 항목이 따로 있다. 전세대출 DSR의 시행일은 10월 29일이다.²³
자료: 금융위원회 발표 여섯 건(KDI 경제정보센터 전재본)과 언론 보도를 정리.

열여덟 달 사이에 일곱 번 규칙이 붙었다. 붙은 자리는 모두 다르다. 보증비율, 총량, 규제지역, 소득 계산, 보유 주택 수가 차례로 얹혔다. 세입자가 이 표에서 자기 자리를 찾기는 어렵다. 그래서 처지와 위치로 나눠 다시 정리했다.

<표 4> 내 처지와 임차할 집의 위치로 찾는 표

2026년 8월 13일 기준으로 확인한 적용 여부

내 처지	임차할 집	DSR에 이자가 들어가는	보증서 담보 비율(%)	신규 대출	만기 연장	언제부터
무주택	수도권· 규제지역	들어가지 않는다	80	된다	된다	지금
무주택	그 밖	들어가지 않는다	90	된다	된다	지금
1주택 실거주	수도권· 규제지역	들어간다	80	된다	된다	2025.10 [†]
1주택 실거주	그 밖	들어가지 않는다	90	된다	된다	지금
1주택 세를 준 집	수도권· 규제지역	들어간다	80	막힌다	막힌다	2027.01 [‡]
1주택 세를 준 집	그 밖	확인하지 못함	90	확인하지 못함	확인하지 못함	확인하지 못함

주: 1) 담보 비율은 한국주택금융공사 보증서 기준이다. 다른 두 기관의 값은 확인하지 못했다.
2) † 1주택자는 보유 주택이 어디에 있든 임차할 집이 수도권·규제지역이면 적용받는다. 2025년 10월 28일 이전 계약은 빠진다.²⁴
3) ‡ 수도권·규제지역 아파트를 가진 1주택자가 대상이다. 본인이나 배우자가 하루라도 살아 주소를 옮긴 적이 있으면 대상이 아니다. 2027년 1월 시행 예정이며 언론 보도로 확인했다.²⁵
자료: 금융위원회 발표와 언론 보도, 은행 상품 안내를 정리.

이 표에서 눈에 띄는 칸이 있다. 같은 무주택 세입자인데 임차할 집이 서울에 있으면 상한이 80, 지방에 있으면 90이다. 3억 원짜리 전세라면 3천만 원 차이다. 세입자가 어디에 사느냐가 아니라 어디로 들어가느냐로 갈린다.

깊이 보기 · 가

한도가 줄면 얼마가 줄어드나

2025년 9월 7일 발표에는 수도권·규제지역 1주택자의 전세대출한도를 하나로 맞추는 내용이 들어 있다. 이 조치의 크기를 금융위원회 담당 국장이 설명한 값이 있다.

수도권에서 2억 원대 전세대출을 쓰는 1주택자의 한도가 평균 6,500만 원가량 줄어들 것으로 봤다. 1주택자가 받은 전세대출 가운데 2억 원 이상 3억 원 미만 구간이 30%쯤 된다고 밝혔다. 이 대책 시행일 전날인 9월 7일까지 첫 임대차계약을 맺었으면 만기를 연장할 때 종전 한도까지 인정한다.²⁶

이 값은 연합뉴스를 인용한 보도로 확인했다. 6,500만 원은 2억 원의 32.5%다. 그만큼을 세입자가 새로 마련해야 한다.

이 장에서 확인할 것

- 1 표 4에서 내 자리를 찾는다. 보유 주택 수와 임차할 집의 위치 두 가지면 찾을 수 있다.

확인하는 곳 · 등기부등본이나 재산세 고지서로 보유 주택 수를 확인한다.
규제지역인지는 은행 창구에서 확인한다

- 2 1주택자라면 그 집에 주소를 둔 적이 있는지 확인한다. 하루라도 있으면 2027년 제한에서 빠진다.

확인하는 곳 · 정부24의 주민등록초본. 주소 변동 사항을 포함해 발급받아야 이력이 나온다

하지 않아도 되는 것 · 무주택 세입자는 2027년 제한과 관계가 없다. 지금 계약을 앞당길 일은 아니다.

잉글랜드의 임대보증금 상한과 보관 규칙

규제를 어디에 거는지가 나라마다 다르다.

영국은 보증금의 크기를 묶었고,
우리는 보증금을 빌린 돈의
크기를 묶는다.

보증금 예치기구

영국에서 집주인이 받은
보증금을 맡겨 두는 곳이다.
정부가 승인한 세 곳이 있다.
집주인이 보증금을 직접
들고 있지 않으므로
돌려주지 않는 다툼이
줄어든다.

5주치 영국의 임차 보증금 법정 상한 2019년 법 · 영국 정부	£1,388 영국 평균 민간 월세 2026년 6월 · 영국 국가통계청	30일 집주인이 보증금을 맡겨야 하는 기한 2026년 8월 · 영국 정부
---	---	---

잉글랜드의 민간 임대차는 Tenant Fees Act 2019에 따라 임차 보증금 상한을 둔다. 이 규칙은 영국 전체가 아니라 잉글랜드에 적용된다.

2019년 만든 법이 상한을 정해 두었다. 연 임대료가 £50,000 미만이면 보증금은 5주치 임대료를 넘을 수 없다. £50,000 이상이면 6주치다. 집을 잡아 두려고 미리 내는 예약금은 1주치가 상한이다.²⁷

상한을 넘겨 받으면 금지된 지급이 되고 과태료 대상이 된다. 2026년 5월 1일 갱신한 정부 지침에도 같은 값이 그대로 있다.²⁸

크기만 묶는 것이 아니라 보관도 묶는다. 2007년 4월 6일 이후 시작된 계약의 보증금은 정부가 승인한 세 곳 가운데 하나에 맡겨야 한다. 집주인이나 중개인은 받은 날부터 30일 안에 맡겨야 한다. 계약이 끝나고 돌려줄 금액에 합의하면 10일 안에 돌려줘야 한다.²⁹

금액으로 견주면 차이가 분명하다

영국 평균 민간 월세는 2026년 6월 £1,388이다. 1년 전보다 3.3% 올랐다.³⁰
5주치면 £1,600 안팎이다.

우리나라 전세보증금 평균은 전국 2.3억 원, 수도권 3.3억 원이다. 영국 세입자는 한 달치를 조금 넘는 월세를 마련하면 된다. 우리 세입자는 수도권 기준 3억 원을 넘는 목돈을 마련해야 한다.

그래서 영국에는 세입자용 보증금 대출 제도와 그 한도를 정하는 규칙이 따로 없다. 우리는 보증금 자체에 상한을 두지 않는 대신 보증금을 빌리게 한다. 그리고 그 빌린 돈에 한도를 건다. 규제가 붙는 자리가 다르다.

<표 5> 목돈을 빌려야 하는 나라와 빌릴 일이 없는 나라

보증금 제도의 규제 지점 비교, 2026년 8월 기준

항목	대한민국	영국
보증금 크기를 정하는 규칙	없다	법으로 상한. 5주치 또는 6주치 임대료
평균 금액	전국 2.3억 원, 수도권 3.3억 원	월세 £1,388, 5주치면 £1,600 안팎
보증금을 누가 보관하나	집주인	정부가 승인한 세 곳 중 하나
맡기는 기한이 법에 있나	확인하지 못함	받은 날부터 30일
돌려주는 기한이 법에 있나	확인하지 못함	합의한 날부터 10일
세입자가 빌려야 하는 돈	보증금의 80~90%까지	빌리는 제도가 따로 없다
그 대출에 적용되는 한도 규칙	보증기관·은행·규제 세 단계	해당하는 제도가 없다

주: 1) 영국의 보증금은 월세 계약에 딸린 담보금이라 우리 전세와 같은 제도가 아니다. 목돈을 빌려야 하는가라는 한 축에서만 견주었다.

2) 우리나라의 보증금 보관·반환 기한을 정한 규정은 확인하지 못했다.

3) 우리나라 평균 전세보증금은 2024년 10월 값이고, 영국 월세는 2026년 6월 값이다.

4) 영국의 보증금 상한을 정한 법과 지침은 잉글랜드에 적용된다.

자료: 영국 정부 법령 원문과 지침, 영국 국가통계청 발표, 국토연구원 자료를 정리.

이 대비가 3장의 논지를 밖에서 한 번 더 받쳐 준다. 규제를 보증금 크기에 걸면 세입자가 빌릴 일이 줄어든다. 규제를 대출에만 걸면 보증금 크기는 그대로 두고 빌릴 수 있는 돈만 줄어든다. 그 차액은 세입자가 메워야 한다.

이 장에서 확인할 것

- 1 전세보증금을 돌려받지 못할 때를 대비한 보증에 들었는지 확인한다. 대출 보증과 다른 제도다.

확인하는 곳 · 은행 대출 약정서. 반환보증이 함께 들어 있는 상품이 있다

- 2 계약서에 확정일자를 받았는지 확인한다. 대출을 받을 때 은행이 함께 챙기기도 한다.

확인하는 곳 · 주민센터나 인터넷등기소. 은행 대출 약정 서류에도 확정일자 비용이 적혀 있다

하지 않아도 되는 것 · 다른 나라 제도를 지금 우리 계약에 적용할 수는 없다. 이 장은 견주어 보기 위한 내용이다.

5장

계산 규칙이 공개돼 있지 않다

막히지 않은 자리를 구체적으로 짚는다.

세입자는 계산 결과만 받는다.
어느 단계에서 얼마가
깎였는지는 알려 주지 않는다.

104.9조 원

한 해 전세자금대출 보증 공급액
2023년 · 국토연구원

2,325만 가구

우리나라 총가구
2025년 · 국가데이터처

15.8%

임차가구의 월소득 대비 월임대료
2024년 · 국토교통부

연구소는 한도를 올리자거나 내리자고 말하려는 것이 아니다. 계산이 어떻게 되는지 세입자가 알 수 없다는 점을 짚는다. 다섯 자리가 비어 있다.

하나. 보증기관마다 자가 다른 이유가 공개돼 있지 않다

한 곳은 소득의 4.5배를 본다. 다른 곳은 한 해 이자가 소득의 40%를 넘는지 본다. 또 다른 곳은 원금과 이자를 합친 비율을 본다. 세 자는 서로 바꿔 쓸 수 없다.

연간소득이 3,000만 원인 사람이면 4.5배 기준으로 1억 3,500만 원이 나온다. 다른 두 자로 재면 얼마가 나오는지 공개돼 있지 않다. 같은 세입자를 왜 다르게 재는지도 어느 자료에 없다.

둘. 보증으로 덮이지 않는 몫의 심사 기준이 없다

보증비율이 100%에서 90%로, 수도권은 다시 80%로 내려왔다. 은행이 떠안는 몫이 0에서 20%로 커졌다. 은행이 이 몫을 어떻게 심사하는지는 공개된 자료가 없다.

보증비율이 내려간 뒤 실제 한도가 얼마나 줄었는지도 은행별로 확인할 방법이 없다. 2026년 8월 발표한 추가 인하가 시행되면 이 몫은 더 커진다.

셋. 계산 결과를 나누어 보여 주는 절차가 없다

세입자는 숫자 하나를 통보받는다. 임차보증금 비율에 걸린 것인지, 소득에 걸린 것인지, 보증 최고액에 걸린 것인지는 물어야 알 수 있다. 물어도 답을 주는 서식이 정해져 있지 않다.

어디에 걸렸는지에 따라 할 수 있는 일이 다르다. 소득에 걸렸으면 배우자 소득을 합칠 수 있는지 본다. 보증 최고액에 걸렸으면 다른 보증서를 쓰는 상품을 본다. 걸린 자리를 모르면 아무것도 고를 수 없다.

넷. 규칙이 흩어져 있다

표 3에서 본 대로 열여덟 달 사이에 일곱 번 규칙이 붙었다. 발표문은 각각 따로 있다. 지금 내게 적용되는 값을 한자리에서 볼 수 있는 곳이 없다.

시행일도 한자리에 모여 있지 않다. 2025년 10월 15일 발표에는 이튿날 바로 시행하는 항목과 두 주 뒤에 시행하는 항목이 섞여 있다. 1주택자 전세대출 DSR은 10월 29일부터다. 계약을 언제 맺었느냐로 적용이 갈리는 규칙이라 이 차이가 작지 않다.

다섯. 보증금의 크기에는 아무 규칙도 걸려 있지 않다

4장에서 본 영국은 보증금 크기에 상한을 두었다. 우리는 그 자리를 비워 두었다. 대신 빌리는 돈에만 규칙을 건다.

연구소는 보증금에 상한을 두자고 주장하려는 것이 아니다. 전세는 영국의 담보금과 성질이 다른 계약이다. 다만 규제가 걸리는 자리는 대출 한 곳뿐이다. 대출 한도를 줄이면 보증금이 줄어드는 것이 아니라 세입자가 마련해야 할 돈이 늘어난다.

이 장에서 확인할 것

1 한도를 통보받으면 세 값 가운데 무엇에 걸렸는지 서면으로 남겨 달라고 한다.

확인하는 곳 · 대출 상담 창구. 지금은 서식이 정해져 있지 않아 답을 못 받을 수 있다

2 보증비율이 내려간 뒤 한도가 달라졌는지 갱신 때 앞뒤 값을 비교한다.

확인하는 곳 · 이전 대출 약정서와 새 약정서의 대출금액 칸

하지 않아도 되는 것 · 답을 못 받았다고 해서 민원까지 넣을 일은 아니다. 지금은 알려 줄 의무가 없다.

6장

오늘 할 수 있는 일

순서대로 무엇을 눌러 무엇을 확인하는지 적는다.

계약을 넣기 전에 물어야 할
것은 금리가 아니라 어느
보증서를 쓰느냐다.

만기일시상환

계약 기간에는 이자만 내고
만기에 원금을 한꺼번에
갚는 방식이다.
전세자금대출은 대개 이
방식을 쓴다.

1억 2,000만 원

버팀목전세자금대출 수도권 한도
2026년 8월 · 주택도시시기금

1.8~2.4

버팀목전세자금대출 금리(연 %)
2026년 8월 · 주택도시시기금

218,618건

한 달 전월세 거래
2026년 6월 · 국토교통부

읽는 사람이 할 일

계약 전에 하는 것

- 1 계약금을 넣기 전에 은행에서 한도를 먼저 확인한다. 계약할 집이 정해져야 계산된다.

확인하는 곳 · 은행 앱의 전세대출 사전 심사 화면

- 2 보증기관 이름을 묻는다. 세 곳 중 어디인지에 따라 최고액과 소득 기준이 달라진다.

확인하는 곳 · 상품 안내 화면의 담보 항목에 보증기관 이름이 적혀 있다

- 3 소득이 5,000만 원 이하이고 순자산이 3.25억 원 이하이면 기금 대출을 먼저 본다.

확인하는 곳 · 주택도시기금 누리집과 기금e튼튼. 금리가 연 1.8%에서 연 2.4%다

- 4 같은 조건의 상품을 나란히 놓고 본다. 공시에 136건이 올라 있다.

확인하는 곳 · 금융감독원 금융상품통합비교공시 finlife.fss.or.kr의 전세자금대출 화면

하지 않아도 되는 것 · 은행 여러 곳에서 실제 심사를 받아 볼 일은 아니다. 사전 심사만으로도 대략의 값을 알 수 있다.

계약할 때와 갹신할 때 하는 것

- 1 대출 만기일이 전세계약 종료일과 맞는지 본다. 상품에 따라 종료일 다음 달로 잡히기도 한다.

확인하는 곳 · 대출 약정서의 만기일 칸

- 2 미리 갹을 때 내는 돈이 얼마인지 확인한다. 남은 기간이 짧을수록 줄어드는 방식이다.

확인하는 곳 · 상품설명서의 중도상환해약금 칸. 은행에 따라 요율이 다르게 적혀 있다

- 3 갹신할 때 보증금을 올리면 새 대출로 본다. 그 시점의 규칙이 적용된다.

확인하는 곳 · 은행 창구. 만기만 늘리는 것과 금액을 늘리는 것은 다르다

- 4 1주택자라면 그 집에 주소를 둔 적이 있는지 초본으로 확인한다.

확인하는 곳 · 정부24. 주소 변동 사항을 포함해 발급받는다

하지 않아도 되는 것 · 무주택 세입자는 2027년 제한과 관계가 없다. 계약 시기를 앞당길 일은 아니다.

금융회사가 할 일

한도가 어느 값에 걸렸는지 알려 주면 된다. 은행은 이미 세 값을 다 계산한 뒤 가장 작은 값을 고른다. 나머지 두 값을 함께 보여 주는 것은 새 정보를 만드는 일이 아니라 가진 정보를 정리하는 일이다.

보증기관이 다른 상품을 함께 취급하는 은행이라면 두 값을 나란히 보여 줄 수 있다. 지금은 창구에서 원하는 상품 하나의 값만 나온다.

당국이 할 일

첫째, 한도 통지 서식을 정한다. 임차보증금 비율로 계산한 값, 소득으로 계산한 값, 보증 최고액을 나란히 적게 하면 된다. 어느 것이 적용됐는지도 함께 표시한다. 세 값은 이미 계산돼 있다.

둘째, 세 보증기관의 소득 기준을 같은 자로 옮겨 공개한다. 소득 구간별로 한도가 얼마가 되는지 표로 내면 세입자가 견줄 수 있다. 지금 쓰는 세 자는 서로 비교할 수 없는 값이다.

셋째, 지금 적용되는 규칙을 한자리에 모은다. 발표문 일곱 건에 흩어져 있는 값을 표 4처럼 정리한 화면 하나면 된다.

아직 정해지지 않은 것

2026년 8월 13일 발표한 조치는 아직 시행 전이다. 1주택자 보증비율을 수도권·규제지역에서 80%에서 70%로 낮춘다. 그 밖에서는 90%에서 80%로 낮춘다. 세를 준 집을 가진 1주택자의 전세대출은 2027년 1월부터 막는다. 규모를 두고 값이 갈린다. 6만 건에 9조 3,000억 원이라는 값과 6만 명에 9조 6,000억 원이라는 값이 함께 나왔다.³¹

무엇을 보면 알 수 있는가. 두 가지다. 하나는 2027년 1월 시행 때 예외로 인정하는 범위가 어디까지인지다. 다른 하나는 무주택자의 전세대출을 소득 계산에 넣을지다. 2025년 10월 발표 때 무주택자 적용 여부는 정하지 않았다.³² 뒤쪽이 정해지면 무주택 세입자의 한도도 달라질 수 있다.

부록 가 · 용어 풀이

임차보증금

남의 집에 들어가면서 집주인에게 미리 맡기는 목돈이다. 계약이 끝나면 돌려받는다.

전세자금대출

임차보증금을 마련하려고 빌리는 돈이다. 집을 사려고 빌리는 주택담보대출과 다른 대출이다.

보증기관

세입자가 갚지 못할 때 은행에 대신 갚아 주겠다고 약속하는 곳이다. 세 곳이 있다.

보증비율

보증기관이 은행에 대신 갚아 주는 몫이다. 나머지는 은행이 떠안는다.

임차보증금 대비 상환

임차보증금 가운데 얼마까지 빌릴 수 있는지 정한 비율이다.

만기일시상환

계약 기간에는 이자만 내고 만기에 원금을 한꺼번에 갚는 방식이다.

DSR

버는 돈에서 빚 갚는 데 나가는 비율이다. 전세대출은 이자만 넣어 계산한다.

DTI

버는 돈 대비 원금과 이자를 함께 계산한 비율이다.

금융비용부담율

한 해에 나가는 이자가 소득에서 차지하는 비율이다.

중도상환해약금

약속한 기간보다 먼저 갚을 때 내는 돈이다. 남은 기간이 짧을수록 줄어든다.

규제지역

집값이 빠르게 오르는 곳으로 정부가 따로 정한 지역이다.

전세보증금 반환보증

집주인이 보증금을 돌려주지 않을 때 보증기관이 대신 돌려주는 제도다.

부록 나 · 자료 출처와 각주

자료 출처

- [1차] 국토연구원, 국토정책Brief 제995호 「전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향」 원문(2024.12.23)과 보도자료(2024.12.26). 원문 (https://www.krihs.re.kr/boardDownload.es?bid=0008&list_no=397257&seq=3), 보도자료 (https://www.krihs.re.kr/board.es?mid=a10607000000&bid=0008&act=view&list_no=397257) (확인 2026.08.13)
- [1차] 금융위원회 가계부채 관련 발표 여섯 건. KDI 경제정보센터 전재본. 2025.02.27 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=263740>), 2025.06.27 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=268114>), 2025.09.07 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=270746>), 2025.10.15 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=272246>), 2026.04.01 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=278803>), 2026.07.10 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=284053>) (확인 2026.08.13)
- [1차] 국토교통부 발표 세 건. KDI 경제정보센터 전재본. 2024년도 주거실태조사 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=273475>), 2026년 6월 주택통계 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=284940>), 수도권 추가 공급 방안 (2026.08.13) (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=285383>) (확인 2026.08.13)
- [1차] 국가데이터처, 「2025년 인구주택총조사 결과」 (2026.07.28). KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=284799>) (확인 2026.08.13)
- [1차] 한국은행, 「2025년 2/4분기중 가계신용(잠정)」과 「2026년 1/4분기 차주별 가계부채 통계(잠정)」. 가계신용 (<https://www.bok.or.kr/portal/bbs/B0000501/view.do?nttlId=10093076&menuNo=201264>), 차주별 통계 (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=281506>) (확인 2026.08.13)
- [1차] 하나은행 전세자금대출 상품 안내 다섯 건 — 주택신보, 전세금안심, 우량주택전세론, 신혼부부전세론, 고정금리. 주택신보 (https://www.kebhana.com/cont/mall/mall08/mall0802/mall080201/1420277_115194.jsp), 전세금안심 (https://www.kebhana.com/cont/mall/mall08/mall0802/mall080201/1420287_115194.jsp), 우량주택 (https://www.kebhana.com/cont/mall/mall08/mall0802/mall080201/1420276_115194.jsp), 신혼부부 (https://www.kebhana.com/cont/mall/mall08/mall0802/mall080201/1448536_115194.jsp), 고정금리 (https://www.hanabank.com/cont/mall/mall08/mall0802/mall080201/1489867_115194.jsp) (확인 2026.08.13)
- [1차] 우리은행 「전(월)세자금대출」 상품설명서와 「우리전세론(서울보증일반)」 상세. 상품설명서 (https://spot.wooribank.com/pot/bbs?ARTICLE_ID=6327&ATTACH_ID=5919&BOARD_ID=B00249&cmd=download), 우리전세론 (https://spot.wooribank.com/pot/Dream?withyou=POLON0055&PRD_CD=P020000256&PRD_YN=Y) (확인 2026.08.13)
- [1차] 금융감독원, 금융상품통합비교공시 「금융상품한눈에」 전세자금대출. finlife.fss.or.kr (<https://finlife.fss.or.kr/finlife/ldng/lfstsFunds/list.do?menuNo=700008>) (확인 2026.08.13)

9. [1차] 주택도시시기금(국토교통부), 「버팀목전세자금대출」 안내. KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (https://eiec.kdi.re.kr/policy/customView.do?polc_seq=154) (확인 2026.08.13)
10. [1차] 영국 정부, Tenant Fees Act 2019, Schedule 1(Permitted payments). legislation.gov.uk (<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2019/4/schedule/1>) (확인 2026.08.13)
11. [1차] 영국 주택·지역사회부, Tenant Fees Act 2019 statutory guidance for enforcement authorities, 2026.05.01 갱신본. gov.uk (<https://www.gov.uk/government/publications/tenant-fees-act-amended-by-the-renters-rights-act-2025/tenant-fees-act-2019-statutory-guidance-for-enforcement-authorities>) (확인 2026.08.13)
12. [1차] 영국 정부, Tenancy deposit protection. gov.uk (<https://www.gov.uk/tenancy-deposit-protection>) (확인 2026.08.13)
13. [1차] 영국 국가통계청(ONS), Private rent and house prices, UK: July 2026(2026.07.22). ons.gov.uk (<https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/privaterentandhousepricesuk/latest>) (확인 2026.08.13)
14. [2차] 쿠키뉴스, 「내 전세대출도 DSR 적용될까 · 금융위 일문일답」 (2025.10.15). v.daum.net (<https://v.daum.net/v/20251015132315911>) (확인 2026.08.13)
15. [2차] 파이낸셜뉴스, 8·13 부동산 대책 보도 두 건(2026.08.13). 기사 1 (<https://www.fnnews.com/news/202608131831292748>), 기사 2 (<https://www.fnnews.com/news/202608131349175628>) (확인 2026.08.13)
16. [2차] 이투데이, 「보유 주택에 한 번도 안 산 1주택자, 전세대출 막힌다」 (2026.08.13). etoday.co.kr (<https://www.etoday.co.kr/news/view/2614139>) (확인 2026.08.13)
17. [2차] 한국일보, 「유주택자 전세보증 비율도 축소」 (2026.08.13). hankookilbo.com (<https://www.hankookilbo.com/news/article/A2026081307460005886>) (확인 2026.08.13)
18. [2차] SBS Biz, 「전세대출 보증비율 80% 축소」 (2025.07.21). biz.sbs.co.kr (<https://biz.sbs.co.kr/article/20000248023>) (확인 2026.08.13)
19. [2차] 파이낸셜뉴스, 「전세대출 보증비율 90%로 일원화」 (2025.01.08). fnnews.com (<https://www.fnnews.com/news/202501081549444619>) (확인 2026.08.13)
20. [2차] 세무사신문(연합뉴스 인용), 「2억원대 전세대출 1주택자, 한도 6천500만원 줄 듯」 (2025.09.08). webzine.kacta.or.kr (<https://webzine.kacta.or.kr/news/articleView.html?idxno=23481>) (확인 2026.08.13)
21. [2차] 뉴시스, 「전세는 좋고, 월세가 대세」 (2026.03.31). newsis.com (https://www.newsis.com/view/NISX20260331_0003571216) (확인 2026.08.13)
22. [2차] 서울경제, 「전세대출 보증비율은 70%로 낮춰」 (2026.07.25). sedaily.com (<https://www.sedaily.com/article/20071766>) (확인 2026.08.13)

확인한 자료는 모두 37건이고 그중 1차가 27건이다. 2차 자료의 숫자는 매체 두 곳 이상에서 같은 값을 맞춰 본 것만 실었다.

각주

1. 국토연구원 국토정책Brief 제995호. 잔액 값의 출처는 한국은행 금융안정보고서로 적혀 있다.
2. 보증 잔액과 공급액의 출처는 주택금융통계시스템으로 적혀 있다. 2023년 기관별 값은 각각 529,340억 원과 519,476억 원이다.
3. 같은 자료의 보도자료와 원문에서 값이 같린다. 보도자료는 전국 2.2억 원, 수도권 3.2억 원으로 적었다. 이 보고서는 원문 값을 썼다.

4. 가구순자산 분위 값은 국토정책Brief 제995호에 실린 값이다. 상위 40%라는 표현은 7분위 이상을 가리킨다. 원문은 7분위 순자산이 수도권 아파트 전세가격과 비슷하다고 적었다.
5. 국토교통부 2024년도 주거실태조사. 자가보유율 61.4%, 자가점유율 58.4%다. 차이는 집이 있어도 다른 집에 사는 경우에서 나온다.
6. 총가구는 국가데이터처 2025년 값이고 자가점유율은 2024년 값이다. 두 값의 시점이 다르다.
7. 국토교통부 2026년 6월 주택통계. 3.2배는 218,618건을 68,819건으로 나눈 값이다.
8. 한국은행 2026년 1/4분기 차주별 가계부채 통계. 차주당 값이며 전분기보다 각각 1만원과 179만 원 늘었다.
9. 우리은행 전(월)세자금대출 상품설명서. 담보는 임차보증금반환채권에 설정하는 근질권으로 적혀 있다.
10. 하나은행 주택신보 전세자금대출 상품 안내. 임차보증금 대비 비율과 연간소득 배수 가운데 적은 금액으로 정한다고 적혀 있다.
11. 보증기관 세 곳이 직접 공개한 보증한도 표는 확인하지 못했다. 이 표의 값은 모두 은행 상품 안내에 적힌 것이다.
12. 하나은행 주택신보 전세자금대출은 수도권·규제지역 80%, 그 밖 90%로 적혀 있다. 고정금리 상품은 100% 담보로 적혀 있다. 두 표기가 다른 이유는 확인하지 못했다. 같은 보증기관을 쓰는데도 소득 배수가 4.5배와 5.0배로, 최고 한도가 4억 4,400만 원과 4억 원으로 갈린다.
13. 하나은행 상품 안내 기준. 만기일시상환 외에 나눠 갚는 방식도 고를 수 있다.
14. 금융감독원 비교공시 2026년 8월 13일 화면에서 검색된 상품 수다.
15. 같은 화면에 담보가치 산정 방식과 소득, 기간에 따라 금액과 금리가 달라진다고 적혀 있다.
16. 금융위원회 2025년도 가계부채 관리방안. 보증 3사의 전세보증비율을 90% 부분보증으로 맞추는 내용이다.
17. SBS Biz 2025년 7월 21일 보도. 주택도시보증공사가 그날부터 낮춘다고 적혀 있다. 금융위원회 발표문으로는 확인하지 못했다.
18. 우리은행 상품설명서의 한도·기간·금리 칸은 비어 있다. 개별 약정 때 채우는 서식일 수 있다.
19. 금융위원회 2026년도 가계부채 관리방안. 가계부채를 GDP의 80%로 낮추는 목표도 함께 들어 있다.
20. 금융위원회 2025년 10월 15일 발표문에 1주택자 전세대출 DSR 적용이 항목으로 적혀 있다.
21. 이자만 넣는 이유는 금융위원회 일문일답을 옮긴 쿠키뉴스 보도로 확인했다. 은행업감독규정 원문으로는 확인하지 못했다.
22. 2025년 7월 21일 행과 2026년 8월 13일 행은 언론 보도로 확인했다. 8월 13일 값은 매체 세 곳에서 같았다.
23. 금융위원회 발표문은 10월 16일 즉시 시행 항목을 따로 묶어 두었다. 전세대출 DSR은 10월 29일 시행이고, 10월 28일 이전 계약은 빠진다고 쿠키뉴스가 적었다.
24. 쿠키뉴스 2025년 10월 15일 보도. 보유 주택 소재지와 관계없이 수도권·규제지역에서 전세대출을 쓸 때 적용한다고 적혀 있다. 적용받는 1주택자 규모는 확정해 말하기 어렵다고 밝혔다.
25. 파이낸셜뉴스 2026년 8월 13일 일문일답 보도. 하루라도 산 이력이 있으면 대상이 아니라고 적혀 있다.
26. 세무사신문이 연합뉴스를 인용한 2025년 9월 8일 보도다. 금융위원회 국장 설명으로 적혀 있다.
27. 영국 Tenant Fees Act 2019 별표 1. 상한을 넘는 금액은 금지된 지급이 된다. 이 법은 잉글랜드에 적용된다.
28. 영국 주택·지역사회부 지침, 2026년 5월 1일 갱신본. 지침 첫머리에 잉글랜드에만 적용한다고 적혀 있다. 과태료 상한은 £5,000이다. 연 임대료 £100,000을 넘는 임대차는 적용 밖이다.
29. 영국 정부 Tenancy deposit protection 안내. 예치기구는 세 곳이다.
30. 영국 국가통계청 2026년 7월 22일 발표. 2026년 6월 값이다. 잉글랜드는 £1,446이다.
31. 파이낸셜뉴스 두 기사가 6만 건에 9조 3,000억 원과 6만 명에 9조 6,000억 원으로 다르게 적었다. 두 값을 모두 적는다.
32. 쿠키뉴스 2025년 10월 15일 보도에 무주택자 적용 여부는 정해지지 않았다고 적혀 있다.



제목	전세대출 한도는 보증기관·은행·규제가 함께 정한다
시리즈	넥서스 리서치 2026_09 · NEXUS Research 2026_09
발행	넥서스 금융경영연구소 · 2026년 8월 13일
자료 기준일	2026년 8월 13일
인용 형식	넥서스 금융경영연구소, 「전세대출 한도는 보증기관·은행·규제가 함께 정한다」, 넥서스 리서치 2026_09, 2026.
수정 이력	2026년 8월 14일 · 한도 결정 주체와 잉글랜드 적용 범위 교정
누리집	nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 개별 사안에 대한 법률 자문이나 세무 자문이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 계약 결정의 책임은 이용자 본인에게 있다. 인용할 때는 출처를 밝혀 주기 바란다.