



국토연구원
개원39주년 기념 세미나

주거안정을 위한
부동산정책 추진방향

수요자 맞춤형 주택담보대출 정책방안

이 태 리

(부동산시장연구센터 책임연구원)



국토연구원
KRIHS



차 례

부동산시장 안정화
'국토연구원'이 이끌어갑니다.

- I. 주택담보대출 시장과 규제 현황
- II. 가구 유형별 주택담보대출 이용 실태
- III. 주택담보대출 규제가 가구의 대출에 미치는 영향
- IV. 수요자 맞춤형 주택담보대출 정책방안





I . 주택담보대출 시장과 규제현황

1. 주택담보대출 시장 현황

- 주택금융수요가 증가하면서 가계부채 위험이 확대
 - 주택금융수요 증가
 - 글로벌 금융위기 이후 완화적인 통화정책으로 인해 저금리 기조 지속
 - 주택정책이 건설·공급 중심에서 금융·세제 등으로 다변화되면서 주택금융의 역할 증대
 - 주택관련 건전성 규제의 완화로 주택자금 수요 증가
 - 가계부채 급증 등 위험 증대
 - 주택경기가 활황·침체·회복 과정을 거치며 주택담보대출의 증가율 상승
 - 주택시장 활황과 저금리 기조 속에서 주택담보대출이 비약적으로 늘고 주택시장이 과열조짐
 - ⇒ 시장안정화를 위해 규제(LTV, DTI 등)를 마련
 - ⇒ 가계부채가 주택담보대출을 중심으로 급증

1. 주택담보대출 시장 현황

- 가계부채는 주택담보대출을 중심으로 크게 증가
 - 가계부채: 916.1조원 → 1388.3조원 (51.5% 증가)
주택담보대출: 442.4조원 → 693.2조원 (56.7% 증가)
 - 은행과 공적금융기관 중심으로 증가
(예금은행 80.2%, 비은행 19.8%, 공적금융기관 164.1% 증가)

< 가계부채 추이 >

기간: 2011년~2016년6월

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017.6
가계신용	916.2 (8.7%)	963.8 (5.2%)	1019.0 (5.7%)	1085.3 (6.5%)	1203.1 (10.9%)	1334.3 (11.7%)	1388.3 (3.3%)
주택담보대출(A)(a+b)	442.4 (7.7%)	467.1 (5.6%)	490.9 (5.1%)	535.2 (9.0%)	608.8 (11.8%)	684.2 (11.8%)	693.2 (3.7%)
예금취급기관 주택담보대출(a)	392.0 (8.0%)	404.2 (3.1%)	418.1 (3.4%)	460.6 (10.2%)	490.8 (6.6%)	545.8 (11.2%)	560.1 (2.6%)
예금은행	308.9 (6.6%)	318.2 (3.0%)	328.9 (3.4%)	365.6 (11.1%)	401.7 (9.9%)	442.6 (10.2%)	449.4 (1.6%)
비은행	83.1 (13.6%)	86.0 (3.4%)	89.2 (3.8%)	95.0 (6.5%)	89.1 (-6.2%)	103.3 (15.9%)	110.7 (7.2%)
공적금융기관 (한국주택금융공사 등) (b)	50.4 (5.5%)	62.9 (24.8%)	72.8 (15.8%)	74.6 (2.4%)	107.6 (44.2%)	122.9 (14.2%)	133.1 (8.2%)

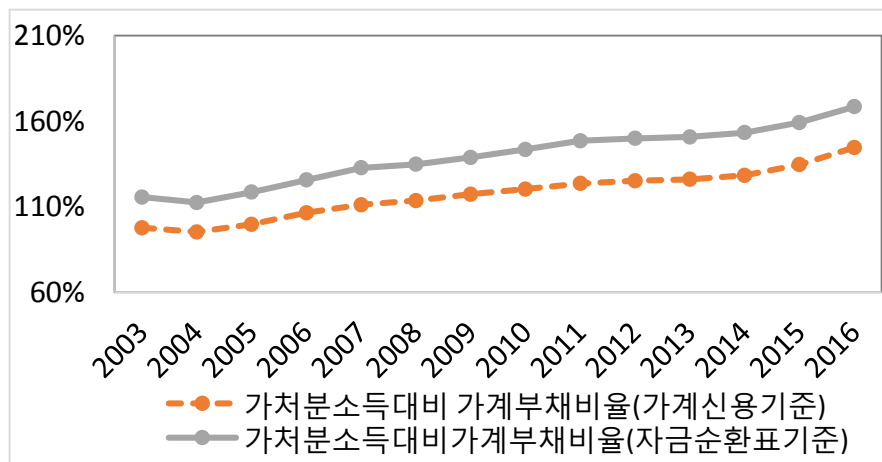
자료: 한국은행

1. 주택담보대출 시장 현황

■ 가처분소득대비 가계부채비율 증가, 연체율은 안정적

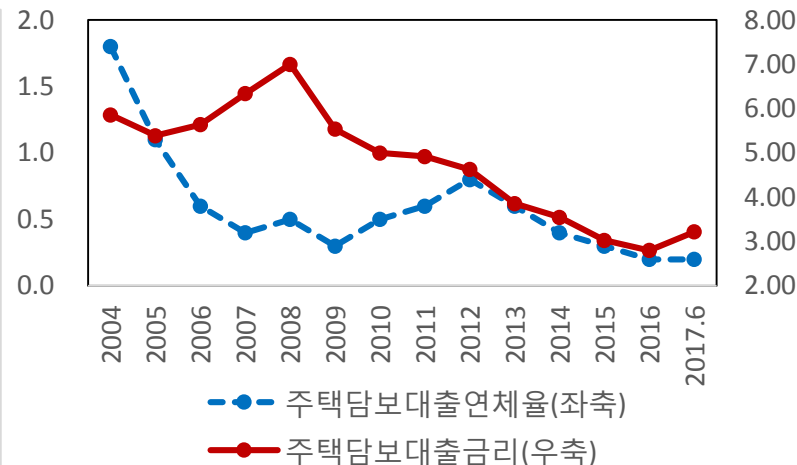
- 가처분소득대비 가계부채비율 (2011년-2016년)
 - 가계신용 기준: 124% → 145% (상승)
 - 자금순환표 기준: 149% → 168% (상승)
- 주택담보대출 연체율은 저금리 기조 속에서 2013년 이후 하향 안정세 유지

< 가처분소득대비 가계부채비율 추이 >



자료: 한국은행

< 주택담보대출 연체율 및 금리 추이 >



자료: 한국은행, 금융감독원

2. 주택담보대출 규제 추이

■ LTV, DTI를 중심으로 주택담보대출 규제

- LTV (Loan to Value: 담보인정비율)
 - 2002년 부터 주택수요 억제를 위해 투기과열지구, 투기지역, 수도권 등을 중심으로 강화
 - 2014년 7월 70%로 완화 된 후, 2017년 6.19대책 이후 강화

< LTV 규제변화 추이>

시기	주요 변화	규제수준
2000. 09	주택담보대출비율(LTV) 제도 도입	-
2002. 09. 04	주택시장 과열로 첫 시행, 투기과열지구 LTV 60% 이내로 제한	강화
2002. 10. 11	전 지역 확대, LTV 60% 이내로 제한	강화
2003. 10. 29	투기지역 아파트 LTV 40% 제한 강화	강화
2006. 11. 00	은행 및 보험의 투기 지역 LTV 예외 적용 폐지 (10년 초과 6억원 이하 : 60% 예외 유지)	강화
2009. 07. 06	수도권 전지역 LTV 60→50% 강화	강화
2013. 04. 01	생애최초주택구입자금에 대해 연말까지 LTV 70% 완화	완화
2014. 07. 24	LTV 전 금융권 70% 일괄 상향 조정	완화
2017. 06. 19	조정대상지역에 대하여 LTV 70→60% 로 10%p 강화	강화
2017. 08. 02	투기과열지구 및 투기 지역에서 LTV 40%로 강화 - 주담대 1건 보유 시 투기과열 및 투기지구 30%, 조정대상지역 50%, 조정대상지역 외 수도권 60%로 강화)	강화

자료: 박천규 외(2014), 한국의 주택금융 70년(2016) 재정리

2. 주택담보대출 규제 추이

- DTI (Debt to Income: 총부채상환비율)
 - 2005년 부터 주택수요 억제를 위해 투기과열지구, 투기지역, 수도권 등을 중심으로 규제
 - 주택수요 관리보다 가계부채 관리 측면에서 DTI 규제 필요 인식 확대

< DTI 규제 변화 추이 >

시기	주요 변화	규제수준
2005. 08. 30	첫 시행, 투기지역 6억원 초과 아파트 DTI 40% 적용 (30세 미만의 미혼 차주 및 배우자가 이미 주택담보대출이 있는 차주에 한해 적용)	강화
2006. 03. 30	투기지역 6억원 초과 아파트 DTI 40%제한 (모든 대출자에 적용)	강화
2006. 11. 15	수도권으로 6억원 초과 아파트 DTI 적용 확대	강화
2007. 01. 31	투기지역, 투기과열지구 3억원 초과 또는 전용 85㎡ 초과 아파트에 DTI 40% 적용 확대	강화
2007. 02. 15	투기지역 및 수도권 투기과열지구 6억원 이하 아파트 DTI 40~60% 적용	강화
2008. 11. 03	강남 3구 이외 지역 투기지역 해제	완화
2009. 09. 04	수도권 비투기지역에 대해 DTI 60% 적용 (서울 50%, 투기지역 40%)	강화
2010. 08. 29	강남 3구 제외 전지역 은행권 및 비은행권 DTI 규제 자율화 (2011년 3월까지)	완화
2011. 03. 22	한시적으로 완화했던 DTI 규제 부활	강화
2012. 05. 10	강남 3구 투기지역 해제	완화
2012. 08. 17	40대 무주택근로자·은퇴자 DTI 규제완화. 순자산도 소득으로 인정	완화
2013. 04. 10	생애최초주택구입자금에 대해 연말까지 DTI 은행권 자율 적용	완화
2014. 07. 24	DTI 전 금융권 60% 일괄 상향 조정	완화
2017. 06. 19	조정대상지역에 대하여 DTI 60→50% 10%p 강화	강화
2017. 08. 02	투기과열지구 및 투기지역에서 DTI 40% 적용, 주택담보대출 1건 이상 보유 차주의 경우 DTI 10%p 추가 강화	강화

자료: 박천규 외(2014), 한국의 주택금융 70년(2016) 재정리

2. 주택담보대출 규제 추이

■ 여신선진화 가이드라인 시행, DSR 도입 추진

- 여신선진화 가이드라인(소득증빙 강화, 비거차식·분할상환, 고정금리, DSR 지표 도입 등)은 2016년 은행권을 중심으로 도입 → 2017년 제2금융권으로 확대 시행
- DSR(Debt Service Ratio: 채무상환비율) 지표는 담보대출의 원리금 뿐만 아니라 차주의 모든 대출에 대한 원리금을 통해 차주의 상환부담을 반영한 지표로 2018년 하반기 시행 예정

< DTI와 DSR 규제 비교 >

구 분	DTI	DSR
명 칭	총부채 상환비율 (Debt to Income ratio)	총체적상환능력비율 (Debt Service Ratio)
산정방식	$\frac{(\text{해당대출 원리금 상환액} + \text{기타대출 이자상환액})}{\text{연간소득}}$	$\frac{(\text{해당대출 원리금 상환액} + \text{기타대출 원리금 상환액})}{\text{연간소득}}$
활용방식	대출심사시 획일적인 규제비율(60%) 활용	금융회사 여신관리 과정에서 다양한 활용방안 마련 중

3. 수요자 맞춤형 정책 과제

- 가계부채 위험 증대에 따른 주택담보대출 시장의 효과적 운영
 - 향후 가계 소득이 유사한 수준으로 증가하지 않거나 다양한 요인으로 인해 대출 수요가 지속된다면 가계 부채의 증가세가 지속될 가능성 존재
 - 가계부채의 위험을 적절히 관리하고 주택금융을 통한 주거지원을 강화하기 위해 수요자 연령, 소득, 자산 등 수요 특성에 따른 수요자 맞춤형 주택담보대출을 효과적으로 운영
- 수요 맞춤형 주택담보대출 정책방안을 도출하기 위한 분석 실시
 - 가구유형별 주택담보대출 이용 특성: 수요자 맞춤형 주택담보대출 운영 방향을 도출하기 위한 특성 파악을 위해 지역, 연령, 소득, 자산 등의 기준으로 분류하여 검토
 - 주택담보대출 연체 결정요인: 가구의 주택담보대출 연체 여부를 결정짓는 요인 파악
 - 주택담보대출 규제의 차입제약 분석: 규제(LTV, DTI, DSR) 변화에 따른 가구 유형별 차입제약 추정



II. 가구 유형별 주택담보대출 이용 실태



1. 분석 개요

■ 가구의 소득, 자산, 연령별 주택담보대출 이용 실태

- **분석자료:** 2012년부터 2016년까지 **가계금융복지조사**의 금융부문 자료 활용
- **분석대상:** 자가거주하면서 주택담보대출을 보유한 가구로 2016년 기준 **458.2만가구**

⇒ 분석대상의 주택담보대출 이용가구는 저금리기조, 주택구입 지원이 강화되면서 2012년 대비 26.4% 증가하여 **주택담보대출 이용이 크게 확대**

< 분석자료의 자가거주 및 주택담보대출 가구수(만가구) >

구 분	2012	2013	2014	2015	2016	증감율 (‘12-’16)
전체가구	1,788.0	1,814.0	1,839.0	1,864.0	1,889.0	5.6%
자가 거주가구	1,009.0	1,017.0	1,053.0	1,098.0	1,132.0	12.2%
주택담보대출 보유가구	366.6	390.6	403.5	439	461.9	26.0%
자가거주 및 주택담보대출 보유가구	362.4	381.4	400.1	435.9	458.2	26.4%

2. 가구유형별 주택담보대출 이용 실태

- 주택담보대출 이용률: 수도권, 20·30대, 중소득, 자산 3·4분위에서 높음
 - 연령: 20·30대 높음, 상승폭은 40·50대에서 6.1%p로 높음('12-'16)
 - 자산: 3·4분위 그룹 높음, 상승폭은 1·2분위에서 7.3%p로 높음('12-'16)
 - 저소득층의 주택구입 이용률: 26.6%로 낮고 상승폭 미미('16)

< 가구유형별 주택담보대출 이용률(%) >

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	증감 ('12-'16)
전 체		35.9	37.5	38	39.7	40.5	4.6%p
지역	수도권	46	46	46.4	49.1	48.8	2.8%p
	비수도권	29	31.7	32.2	33.4	34.6	5.6%p
연령	20·30대	56	54.3	58.6	59.9	61.9	5.9%p
	40·50대	43	44.5	44.6	47.5	49.1	6.1%p
	60대이상	17.1	19.4	19.7	20.3	20.8	3.7%p
소득	저소득	22.9	25.7	26.1	26	26.6	3.7%p
	중소득	44	44.9	45.9	48.3	48.6	4.6%p
	고소득	40.4	40.6	40.8	43.2	44.7	4.3%p
자산	1·2분위	25.2	27.9	29.6	29.9	32.5	7.3%p
	3·4분위	41.5	44	45.1	46.8	47.7	6.2%p
	5분위	32.8	31.4	30.1	32.8	32.6	-0.2%p

2. 가구유형별 주택담보대출 이용 실태

- LTV: 수도권, 20·30대, 중소득, 자산 1·2분위에서 높음
 - 20·30대의 LTV가 2016년 38.2%로 다른 연령대비 높았으며, 2012년 대비 상승폭도 5.1%p로 가장 높음
- ⇒ 20·30대는 자산이 적어 주택 구입 시 주택담보대출에 대한 의존도가 큼

< 가구유형별 평균 LTV(%) >

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	증감 (‘12-’16)
전 체		31.4	35.4	33.5	34.1	33.7	2.3%p
지역	수도권	32.2	37.8	35.2	35.7	34.9	2.7%p
	비수도권	30.5	32.9	31.7	32.5	32.5	2.0%p
연령	20·30대	33.1	37.2	38.7	38.2	38.2	5.1%p
	40·50대	31.6	37.0	33.3	33.8	33.7	2.1%p
	60대이상	28.2	27.3	28.0	30.7	29.1	0.9%p
소득	저소득	30.3	31.9	31.6	35.0	32.6	2.3%p
	중소득	31.2	37.7	34.3	33.7	35.1	3.9%p
	고소득	32.5	34.0	33.5	34.1	31.9	-0.6%p
자산	1·2분위	33.0	35.4	34.7	36.1	35.8	2.8%p
	3·4분위	31.6	36.7	33.8	34.2	33.9	2.3%p
	5분위	30.0	31.9	31.8	32.7	31.5	1.5%p

2. 가구유형별 주택담보대출 이용 실태

- 수도권, 40·50대, 중소득 그룹에서 DSR이 확대되어 금융상환 부담 증가
 - 수도권, 40·50대, 중소득, 자산 1·2분위에서 DSR 상승폭이 컸던 것은 주택담보대출 증가에 기인
 - 저소득층의 DSR은 2016년 기준 42.7%로 2012년 대비 하락

⇒ 금융상환부담은 완화되었으나 여전히 높은 수준 유지

< 가구유형별 평균 DSR(%) >

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	증감 (‘12-’16)
전체		27.9	29.7	32.4	30.5	35.3	7.4%p
지역	수도권	29.0	33.4	34.8	33.0	40.2	11.2%p
	비수도권	26.7	26.1	30.1	28.1	30.4	3.7%p
연령	20·30대	29.3	26.7	27.0	30.3	35.1	5.8%p
	40·50대	25.7	28.4	29.8	28.1	35.0	9.3%p
	60대이상	33.8	38.0	48.0	39.4	36.6	2.8%p
소득	저소득	48.5	49.9	50.0	45.0	42.7	-5.8%p
	중소득	23.9	25.2	30.3	28.8	35.8	11.9%p
	고소득	19.1	21.7	21.5	22.4	28.7	9.6%p
자산	1·2분위	23.8	29.8	33.2	32.6	32.5	8.7%p
	3·4분위	27.8	28.8	31.5	29.1	34.9	7.1%p
	5분위	30.1	32.2	34.5	33.0	38.2	8.1%p

3. 가구유형별 연체위험

- 원리금 상환 연체가구 비율은 60대 이상, 저소득, 자산1·2분위 그룹에서 높음
 - 저금리 기조, 주택금융 활성화로 전체적인 연체가구 비율은 축소되었으나 저소득, 자산 1·2분위 계층은 여전히 높음
 - 상대적으로 20·30대와 고소득, 자산 5분위 그룹에서는 연체가구 비율이 낮음

< 가구유형별 원리금 상환 연체가구 비율(%)>

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	증감 (‘12-’16)
전 체		13.1	14.9	12.8	10.4	6.9	-6.2%p
지역	수도권	12.1	15.6	12.1	11	7	-5.1%p
	비수도권	14.2	14.2	13.5	9.8	6.7	-7.5%p
연령	20·30대	11.1	9.4	7.9	5.6	3.7	-7.4%p
	40·50대	14.4	16.2	14.4	11.9	7.5	-6.9%p
	60대이상	10.9	16.4	13.1	10.3	7.9	-3.0%p
소득	저소득	21.2	21.7	16.8	16.3	9	-12.2%p
	중소득	13	15.4	14	9.8	8.2	-4.8%p
	고소득	7	8.5	7.1	6.9	2.9	-4.1%p
자산	1·2분위	23.1	27.2	20.2	16.4	11	-12.1%p
	3·4분위	13.4	14.1	12.5	9.8	6.7	-6.7%p
	5분위	7.3	9.9	8.7	8.4	4.2	-3.1%p

주: 연체여부는 주택담보대출과 기타대출에 대한 연체여부도 포함되어 있음

4. 주택금융 이용 특성별 연체위험

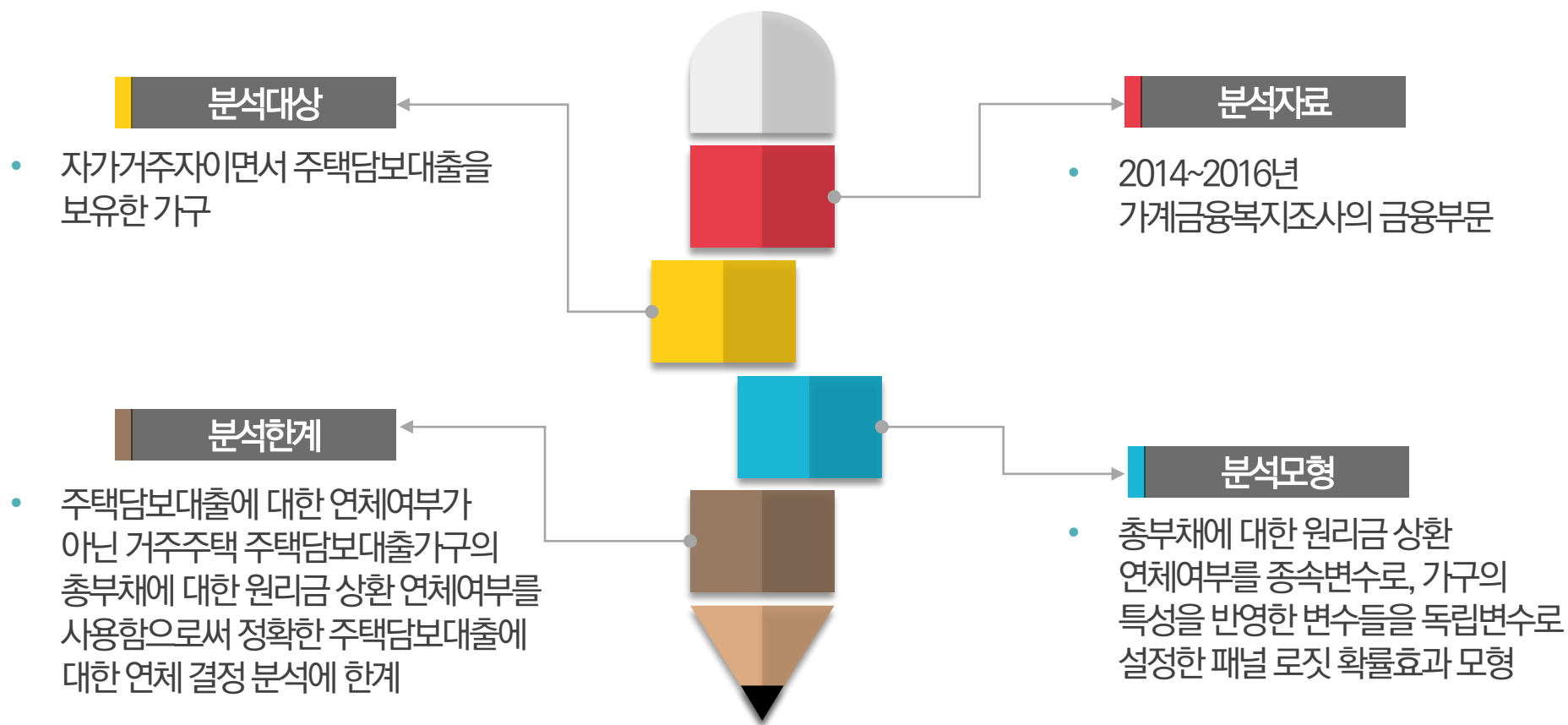
- 거주주택마련 목적 가구, 원금/원리금 분할상환 가구의 연체 비율이 낮음
 - 주택담보대출 가구 중 거주주택마련을 주용도로 하는 가구의 연체율은 5.8%
 - ⇒ 거주주택마련 이외 용도의 가구(9.8%)보다 연체비율이 더 낮음
 - ⇒ 원금/원리금 분할 상환방법을 주로 사용하는 가구의 연체비율은 5.5%로 다른 상환방법에 비해 낮음

< 주택담보대출 용도별·상환방법별 연체가구 비율 >

구 분		총 가구수(만 가구)	연체가구수(만 가구)	연체가구 비율(%)
용도별	거주주택마련	331.7	19.1	5.8
	거주주택마련 이외	126.5	12.3	9.8
상환방법별	만기 일시 상환	91.5	8.5	9.3
	원금/원리금 분할 상환	270	14.8	5.5
	원금/원리금 분할 + 일부 만기 상환	75.3	7	9.3

5. 가구의 원리금 상환 연체 결정요인

■ 주택담보대출 가구의 연체여부 결정 요인 분석



5. 가구의 원리금 상환 연체 결정요인

- 가구의 연체여부 결정 요인
 - 근로소득자 여부, 이자율, 담보대출의 주용도가 거주주택 마련인지 여부가 크게 영향을 미침

< 연체결정요인 로짓분석 결과 >

변 수	계수값	한계효과(dy/dx)
수도권더미	0.0451	0.0016
연령	0.2280***	0.0080***
연령2	-0.0022***	-0.0001***
근로소득자 더미	-0.5224***	-0.0197***
경상소득	-0.0960***	-0.0034***
순자산	-0.0152***	-0.0005***
LTV	0.0076***	0.0003***
DSR	0.0001	0
이자율	0.7259***	0.0256***
만기일시상환 더미	0.2332	0.0087
일부만기일시상환 더미	0.2813*	0.0108*
거주주택마련 더미	-0.5778***	-0.0229***
상수	-9.9831***	-
rho	0.4233	
Log likelihood	-1742.253	
LR test	$\chi^2 = 88.09$	
OBS	5937	

5. 가구의 원리금 상환 연체 결정요인

- 연령, 소득, 자산 그룹별 개별 주요 변수들의 통계적 유의성 비교
 - LTV가 높을수록 40·50대 고소득, 고자산 계층에서 통계적으로 유의하게 연체위험을 높임
 - ⇒ 거주주택마련 목적의 경우 자산5분위를 제외한 모든 그룹에서 통계적으로 유의하게 연체위험을 낮춤
 - 거주목적에 대해서는 주택담보대출을 완화하되 실수요 외 투자목적에 대해서는 강화할 필요

< 주요 변수의 연령, 소득, 자산 그룹별 연체위험 효과(종합) >

구 분		소득			자산		
		저소득	중소득	고소득	1·2분위	3·4분위	5분위
LTV(+)	20-30대						
	40-50대		○	○			○
	60대이상						
거주주택마련 목적(-)	20-30대	○	○	○	○	○	
	40-50대	○	○	○	○	○	
	60대이상	○	○	○	○	○	
만기일시상환(+)	20-30대						
	40-50대						
	60대이상						
이자율(+)	20-30대	○	○	○	○	○	
	40-50대	○	○	○	○	○	
	60대이상	○	○	○	○	○	
근로소득여부(-)	20-30대						
	40-50대	○	○	○		○	○
	60대이상	○	○	○		○	○



III. 주택담보대출 규제가 가구의 대출에 미치는 영향

1. 차입제약 가구 분석 방법

■ 주택금융규제 변화에 따른 차입제약 가구 추정



2. 차입제약 가구 분석 결과

- LTV 규제 수준에 따라 차입제약 가구의 변동이 크게 나타남
 - 40대, 중/고소득층, 저/중자산, 자가/전세, 생애최초, 무주택가구에서 LTV 규제에 따른 차입제약 가구가 크게 증가

< LTV 수준별 차입제약가구 변동 >

< 단위: 만가구 >

LTV		차입제약가구 규모(DTI 100%)				차입제약가구 변동		
		70%	60%	50%	40%	①→②	①→③	①→④
		①	②	③	④			
총가구		10.4	13.6	18.7	24.9	3.2	8.3	14.5
지역별	수도권	4.7	6.6	8.9	12	1.9	4.2	7.3
	비수도권	5.7	7	9.8	13	1.3	4.1	7.3
	30대 이하	2.9	3.8	4.9	6.6	0.9	2	3.7
가구주 연령별	40대	4.9	6.5	9.3	12.3	1.6	4.4	7.4
	50대	1.5	2	2.8	4	0.5	1.3	2.5
	60대 이상	1.1	1.2	1.6	2	0.1	0.5	0.9
소득 계층별	저소득층	2.3	2.5	3.7	4.3	0.2	1.4	2
	중소득층	5.3	6.9	9.2	12.2	1.6	3.9	6.9
	고소득층	2.8	4.2	5.8	8.4	1.4	3	5.6
자산 계층별	저자산	7.4	8.9	10.6	11.5	1.5	3.2	4.1
	중자산	2.3	3.6	7.1	11.9	1.3	4.8	9.6
	고자산	0.7	1	1	1.5	0.3	0.3	0.8
점유 형태별	자가	2.3	3.3	4.8	7.8	1	2.5	5.5
	전세	2.9	4.2	6.3	7.7	1.3	3.4	4.8
	보증부월세	3.7	4.5	6	7	0.8	2.3	3.3
	월세 및 무상	1.5	1.6	1.6	2.5	0.1	0.1	1
가구 특성별	생애최초	6.3	7.6	10.7	13.2	1.3	4.4	6.9
	무주택	7.9	10.1	13.6	16.8	2.2	5.7	8.9

2. 차입제약 가구 분석 결과

- DTI 규제외의 경우 LTV 규제와 비교하여 차입제약 가구의 변동폭이 작음
 - 상대적인 크기는 DTI 50→40%로 강화시 크게 나타나며, 40대/50대, 저/중소득층, 중자산, 생애최초, 무주택가구가 DTI 규제 영향을 크게 받음

< DTI 기준별 차입제약가구 변동 >

< 단위: 만가구 >

DTI		차입제약가구 규모(LTV 70%)			차입제약가구 변동	
		60%	50%	40%	①→②	①→③
		①	②	③		
총가구		11.0	11.1	12.1	0.1	1.1
지역별	수도권	5.2	5.2	5.7	0	0.5
	비수도권	5.8	5.9	6.4	0.1	0.6
가구주 연령별	30대 이하	3.0	3.0	3.2	0	0.2
	40대	5.1	5.1	5.5	0	0.4
	50대	1.6	1.7	1.9	0.1	0.3
	60대 이상	1.3	1.3	1.4	0	0.1
소득 계층별	저소득층	2.6	2.7	3.2	0.1	0.6
	중소득층	5.4	5.4	5.8	0	0.4
	고소득층	3.0	3.0	3.2	0	0.2
자산 계층별	저자산	7.4	7.4	7.6	0	0.2
	중자산	2.5	2.6	3.3	0.1	0.8
	고자산	1.1	1.1	1.3	0	0.2
점유 형태별	자가	2.7	2.8	3.1	0.1	0.4
	전세	2.9	2.9	3.3	0	0.4
	보증부월세	3.8	3.8	4.2	0	0.4
	월세 및 무상	1.5	1.5	1.5	0	0
가구 특성별	생애최초	6.4	6.4	7.0	0	0.6
	무주택	8.0	8.0	8.8	0	0.8

2. 차입제약 가구 분석 결과

- DSR은 200% 이내에서 차입제약의 효과가 크게 나타남
 - 30대/40대, 중/고소득층, 중자산, 전세, 생애최초, 무주택가구에서 DSR 규제의 영향을 크게 받음
(LTV 70% DTI 수도권 60%, 지방 100% 가정)

* 만기를 1년으로 가정하였으며 실제 DSR을 적용할 경우 차입제약 규모는 더 작아질 수 있음

< LTV, DTI, DSR 기준별 차입제약가구 변동 >

< 단위: 만가구 >

DSR		차입제약가구 규모				차입제약가구 변동률				
		미적용①	DSR1	DSR1	DSR1	DSR1	①→②	①→③	①→④	①→⑤
			100%	150%	200%	300%				
		②	③	④	⑤					
총가구		10.8	14.2	13.0	11.7	11.2	3.4	2.1	0.9	0.4
지역별	수도권	5.2	7.4	6.2	5.7	5.7	2.2	1.0	0.5	0.5
	비수도권	5.7	6.9	6.8	6.1	6.1	1.2	1.1	0.4	0.4
	30대 이하	3.0	4.5	3.9	3.2	3.0	1.5	0.9	0.1	0.0
가구주 연령별	40대	5.1	6.1	5.7	5.5	5.3	1.1	0.7	0.5	0.2
	50대	1.6	2.3	2.1	1.7	1.7	0.8	0.5	0.2	0.1
	60대 이상	1.2	1.3	1.3	1.3	1.3	0.1	0.1	0.1	0.1
소득 계층별	저소득층	2.5	2.8	2.7	2.7	2.7	0.4	0.2	0.2	0.2
	중소득층	5.4	7.4	6.6	5.4	5.4	2.0	1.2	0.1	0.1
	고소득층	3.0	4.0	3.7	3.6	3.1	1.0	0.7	0.6	0.1
자산 계층별	저자산	7.4	7.7	7.4	7.4	7.4	0.4	0.0	0.0	0.0
	중자산	2.4	4.7	3.9	3.0	2.7	2.3	1.5	0.6	0.3
	고자산	1.1	1.8	1.7	1.4	1.2	0.7	0.6	0.3	0.1
점유 형태별	자가	2.6	3.6	3.1	2.8	2.8	1.0	0.5	0.2	0.2
	전세	2.9	4.7	4.0	3.5	3.1	1.8	1.1	0.6	0.2
	보증부월세	3.8	4.4	4.3	3.9	3.8	0.6	0.5	0.1	0.0
	월세 및 무상	1.5	1.5	1.5	1.5	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0
가구 특성별	생애최초	6.4	8.4	7.7	6.8	6.4	2.0	1.3	0.4	0.0
	무주택	8.0	10.2	9.4	8.4	8.0	2.2	1.4	0.4	0.0

2. 차입제약 가구 분석 결과

■ 부분분할상환 적용시 차입제약 완화 효과

- 50대, 저소득층, 임차가구에 차입제약 완화 효과가 큼 (LTV 70%를 기준으로, 50%는 원리금균등상환, 50%는 만기일시상환으로 가정)

< 부분분할상환 비중별 차입제약가구 변동 >

< 단위: 만가구 >

LTV		차입제약가구 규모(LTV 70%)		차입제약가구 변동
		원리금균등	50%만 원리금 균등	①→②
		①	②	
총가구		12.1	11.0	-1.1
지역별	수도권	5.7	5.2	-0.5
	비수도권	6.4	5.8	-0.6
가구주 연령별	30대 이하	3.2	3	-0.2
	40대	5.5	5.1	-0.4
	50대	1.9	1.6	-0.3
	60대 이상	1.4	1.3	-0.1
소득 계층별	저소득층	3.2	2.6	-0.6
	중소득층	5.8	5.4	-0.4
	고소득층	3.2	3	-0.2
자산 계층별	저자산	7.6	7.4	-0.2
	중자산	3.3	2.5	-0.8
	고자산	1.3	1.1	-0.2
점유 형태별	자가	3.1	2.7	-0.4
	전세	3.3	2.9	-0.4
	보증부월세	4.2	3.8	-0.4
	월세 및 무상	1.5	1.5	0
가구 특성별	생애최초	7	6.4	-0.6
	무주택	8.8	8	-0.8



IV. 수요자 맞춤형 주택담보대출 정책방안

1. 수요맞춤형 주택담보대출 정책 방안

- 가구 유형별 특성을 고려한 맞춤형 주택담보대출 운영
 - 주택담보대출 중심으로 가계부채가 크게 증가하여 가구의 위험이 높아졌으나, 주택금융은 주거지원의 주요 정책수단인 만큼 적절한 위험관리와 함께 가구유형별 안정적인 주택금융자원을 강화해 나갈 필요
 - 수도권 거주, 20·30대, 중소득, 자산 3·4분위에서 대출이용률이 높았으며, 평균 LTV수준은 수도권, 20·30대, 중소득, 자산 1·2분위가 높음
 - DSR 분석결과, 수도권, 20대·30대, 저소득, 자산 5분위에서 높으며, 상승폭은 수도권, 40대·50대, 중소득에서 높아 위험성이 확대
 - 원리금 상환 연체 가구 비율은 저금리로 하락 추세이나 60대 이상, 저소득, 자산 1·2분위에서 높은 수준을 보여 위험관리가 필요
 - 가구유형별 특성을 고려하여 위험(연체)을 가중시키지 않으면서 안정된 주거를 향유할 수 있도록 타 주거지원 방안과 결합하여 운영

1. 수요맞춤형 주택담보대출 정책 방안

- 가계부채관리 시 가구 유형별로 차별화하여 접근
 - LTV규제는 규제수준에 따른 차입제약의 영향이 크고 가구의 연체위험에도 유의미한 영향
⇒가계부채관리를 위한 주요 수단으로 평가
⇒투기억제 및 가계부채 관리에 중요한 규제 수단
 - DTI는 LTV와 비교하여 차입제약에 미치는 영향은 작으나 상대적으로 40/50대, 저소득층, 전세가구 등 취약계층에 미치는 영향이 크므로 취약계층에 대해서는 DTI 규제를 완화하여 적용할 필요
 - 가계부채 관리를 위해 주택담보대출 뿐 아니라 가계의 모든 부채의 상환능력을 평가하는 DSR 활용
⇒실수요자의 차입제약으로 주택구입능력을 약화시킬 수 있으므로 DSR 지표 계산 및 기준 설정 시
정밀한 접근 필요

1. 수요맞춤형 주택담보대출 정책 방안

- 주택구입목적의 실수요에 대해서 주택담보대출 지원
 - 주택구입 목적 대출의 연체율이 거주 주택마련 이외의 용도 가구 보다 낮게 나타나며, 연체위험 분석에서도 거주주택마련 목적인 경우 모든 그룹에서 연체위험이 낮아짐 (자산 5분위 제외)
 - 무주택자/1주택자의 이주를 위한 주택구입목적인 대출에 대해서는 주택금융지원을 강화할 필요
- 원리금분할상환 방법 유도
 - 만기일시상환(9.3%)과 원리금분할 및 일부 만기상환(9.3%)에 비해 원리금 균등분할 상환방법(5.5%)의 연체율이 크게 낮은 수준
 - 저소득층과 무주택자는 원금 중 일부에 대해서만 분할상환을 적용할 경우 차입제약 완화효과가 크기 때문에 제한적으로 부분 분할상환제도를 통한 지원을 고려

1. 수요맞춤형 주택담보대출 정책 방안

- 향후 금리 변동에 따른 가구 및 차주의 연체위험 관리
 - 가구의 주택담보대출 상환 연체여부를 결정짓는 주요요인은 **근로소득자 여부, 이자율, 담보대출의 주용도가 거주주택마련인지 여부**로 나타났으며, **금리충격**이 주택담보대출 연체에 가장 중요한 영향 요인
 - DTI 산출시 **향후 금리변동가능성을 고려**하여 주택담보대출 위험 관리
예: 현재 금리 +1.5%p 추가하여 DTI 산출
- * 현재는 금리 인상 가능성을 고려 Stress DTI를 70~80% 선에서 모니터링하고 있음
- 저소득 등 취약계층의 경우 금리변동에 따른 위험이 가중될 우려가 있으므로 저소득층 등 취약 계층에 한하여 **금리상한폭 조정** 등을 통해 위험 완화

부동산시장 안정화
‘국토연구원’이 이끌어갑니다.

감사합니다○

(italy@krihs.re.kr)

