

# 국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 663

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김동주 • www.krihs.re.kr

## 주거안정을 위한 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안

이태리 국토연구원 책임연구원 외

### 요약

- 1** 가계부채가 주택담보대출을 중심으로 크게 증가하고 있으므로 주택담보대출 시장의 효과적 운영을 통해 수요자 맞춤형 주택금융 지원 확대 필요
  - 가계부채는 916.2조 원(2011년)에서 1388.3조 원(2017년 6월)으로 51.5% 증가하였고, 주택담보대출은 동기간 442.4조 원에서 693.2조 원으로 56.7% 증가
  - 가계부채의 위험을 적절히 관리하고 주택금융을 통한 주거지원을 강화하기 위해 수요자 연령, 소득, 자산 등 수요 특성에 따라 수요자 맞춤형 주택담보대출을 효과적으로 운영할 필요
- 2** 주택담보대출 이용률은 20·30대, 중소득, 자산 3·4분위에서 높으며, 거주주택마련 이외 용도의 목적 가구와 만기일시상환 가구의 연체 비율이 높음
  - 주택담보대출 이용률 상승폭은 40·50대, 자산 1·2분위에서 높은 것으로 나타났으며, 저소득층의 주택담보대출 이용률은 26.6%로 낮고 상승폭도 미미함
  - 거주주택마련 용도의 주택담보대출 가구 연체율은 5.8%로 거주주택마련 이외 용도의 가구 연체율(9.8%)보다 낮고, 원금/원리금 분할 상환방법 이용 가구의 연체비율은 5.5%로 다른 상환방법(9.3%)에 비해 낮음
- 3** LTV규제가 강해질수록 40대, 중·고소득층, 저·중자산, 자가·전세, 생애최초, 무주택가구에서 차입제약 가구가 증가하고, 40·50대, 저·중소득층, 중자산, 생애최초, 무주택가구가 DTI규제 영향을 크게 받음
  - 30·40대, 중·고소득층, 중자산, 전세, 생애최초, 무주택가구에서 DSR규제의 영향을 크게 받음
  - LTV규제 수준에 따라 차입제약 가구 수의 변동이 큰 반면 DTI규제는 LTV규제와 비교하여 변동폭이 작으며 DSR규제는 200% 이내에서 대출에 대한 차입제약 효과가 크게 나타남

### 정책방안

- ① 금리, 상환방식, 기간, 금융기관과 소비자의 위험 분담 등으로 구분되는 다양한 주택담보대출 상품을 소득, 자산, 연령 등 가구 특성에 맞춰 제공
- ② LTV규제는 주택가격 안정화 수단으로써 지속적으로 활용하고, DTI규제는 취약계층에 대해 완화 적용하되 가구 유형에 따라 차등적으로 적용
- ③ DSR규제는 가계부채 관리를 위해 중요한 수단으로 활용되고 주택담보대출 이용 제약에 큰 영향을 미칠 것이므로 지표 계산, 기준 설정 시 신중하게 접근
- ④ 취약계층의 경우 금리 변화에 따른 위험요인이 가중될 우려가 있으므로 대출금리 스프레드 상한, 연체가산금리 인하 등을 통해 위험 완화
- ⑤ 무주택자의 주택구입자금대출, 1주택자의 이주에 따른 주택교체 수요를 위한 주택구입자금대출 지원을 확대하고 실제 거주를 위한 수요자의 주택구입 지원을 위해 LTV규제는 완화

# 1. 주택담보대출 시장 현황

## 가계부채 증가

가계부채는 주택담보대출을 중심으로 크게 증가

- 가계부채는 916.2조 원(2011년)에서 1388.3조 원(2017년 6월)으로 51.5% 증가하였고 주택담보대출은 동기간 442.4조 원(2011년)에서 693.2조 원(2017년 6월)으로 56.7% 증가함
- 동기간 공적금융기관과 예금은행의 주택담보대출은 각각 164.1%, 80.2% 증가한 반면 비은행의 주택담보대출은 19.8% 증가하여 은행과 공적금융기관을 중심으로 주택담보대출 금액이 증가함

표 1 가계부채 추이

(단위: 조 원)

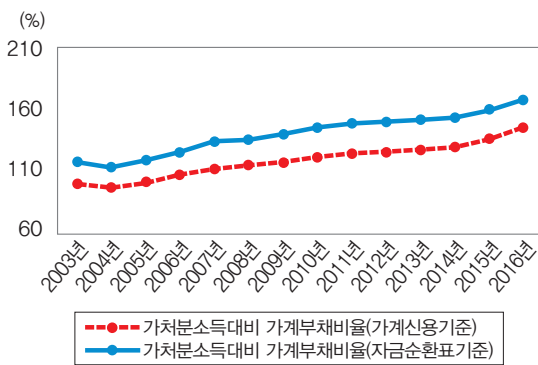
구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년 6월
가계신용	916.2	963.8	1019	1085.3	1203.1	1334.3	1388.3
주택담보대출(a+b)	442.4	467.1	490.9	535.2	608.8	684.2	693.2
예금취급기관 주택담보대출(a)	392.0	404.2	418.1	460.6	490.8	545.8	560.1
예금은행	308.9	318.2	328.9	365.6	401.7	442.6	449.4
비은행	83.1	86.0	89.2	95.0	89.1	103.3	110.7
공적금융기관(b)	50.4	62.9	72.8	74.6	107.6	122.9	133.1

자료: 한국은행 경제통계시스템

주택담보대출 연체율은 점차적으로 하락하고 있으나 향후 금리인상 시 높아질 가능성

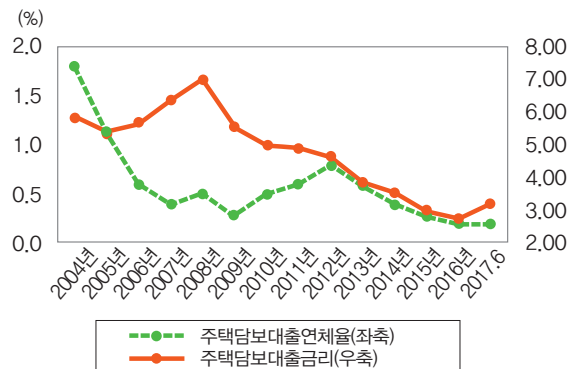
- 가처분소득대비 가계부채비율은 가계신용 기준 124%(2011년)에서 145%(2016년)로 상승하였고 자금순환표 기준 가처분소득도 동기간 149%에서 168%로 상승함
- 주택담보대출의 연체율은 저금리 등의 영향으로 2012년 이후 하락세를 보여 2017년 6월 기준 0.2%로 낮은 수준을 보이고 있으나 향후 금리 인상 시 상승할 가능성이 있음

그림 1 가처분소득대비 가계부채비율 추이



자료: 한국은행

그림 2 주택담보대출 연체율 및 금리 추이



자료: 한국은행, 금융감독원

### 주택담보대출 규제 현황

LTV, DTI를 중심으로 주택담보대출 규제를 해왔으며 DSR규제 도입을 추진

- LTV(Loan to Value)는 2002년부터 주택수요 억제를 위해 투기과열지구, 투기지역, 수도권 등을 중심으로 강화되어 왔으며 2014년 7월 70%로 완화된 후 2017년 6.19대책에 의해 다시 강화됨
- DTI(Debt to Income)는 2005년부터 주택수요 억제를 위해 투기과열지구, 투기지역, 수도권 등을 중심으로 강화되어 왔으며 주택수요 관리보다 가계부채 관리 측면에서 DTI규제 필요 인식이 확대되고 있음
- 소득증빙 강화, 비거치식·분할상환, 고정금리, DSR(Debt Service Ratio) 지표 도입 등의 내용을 담은 여신 선진화 가이드라인은 2016년 은행권을 중심으로 도입되어 2017년에는 제2금융권으로 확대 시행함<sup>1)</sup>

### 수요자 맞춤형 주택담보대출 필요성

가계부채 부실화 위험 증대에 따른 주택담보대출 시장의 효과적 운영 필요

- 가계부채 부실화 위험을 적절히 관리하고 주택금융을 통한 주거지원을 강화하기 위해 수요자 연령, 소득, 자산 등 수요 특성에 따라 수요자 맞춤형 주택담보대출을 효과적으로 운영할 필요
- 가구유형별 주택담보대출 이용 특성, 주택담보대출 규제의 차입계약 분석을 통해 수요자 맞춤형 주택담보대출 방안 도출 필요

## 2. 가구 유형별 주택담보대출 이용 실태

### 주택담보대출 이용 현황

주택담보대출을 이용하고 있는 가구는 2016년 기준 461.9만 가구로 크게 증가

- 주택담보대출 이용가구는 저금리기조와 주택구입 지원 강화 등으로 2012년 대비 26.4%(2016년)로 크게 증가

표 2 가계부채 추이

(단위: 만 가구)

구분	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	증감률('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 이용가구	366.6	390.6	403.5	439.0	461.9	26.0%

자료: 가계금융복지조사 금융부문(2012~2016).

1) DSR 지표는 담보대출의 원리금뿐만 아니라 차주의 모든 대출에 대한 원리금을 통해 차주의 상환부담을 반영한 지표로 2018년 시행 예정임. DSR = (주택담보대출 원리금 상환액+기타 대출 원리금 상환액) / 연간소득.

주택담보대출 이용률은 수도권, 20·30대, 중소득, 자산 3·4분위에서 높음

- 주택담보대출 이용률 상승폭은 40·50대, 자산 1·2분위에서 높은 것으로 나타났으며, 저소득층의 주택담보대출 이용률은 26.6%로 낮고 상승폭도 상대적으로 미미함

표 3 가구유형별 주택담보대출 이용률

(단위: %)

구분		2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	증감
전체		35.9	37.5	38.0	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
	60대 이상	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

자료: 가계금융복지조사 금융부문(2012~2016) 자가거주하면서 주택담보대출을 이용하고 있는 가구.

## 주택담보대출 연체위험

거주주택마련 목적 가구와 원금/원리금 분할상환 가구의 연체 비율이 낮음

- 주택담보대출 가구 중 거주주택마련을 주 용도로 하는 가구의 연체율은 5.8%로 거주주택마련 이외 용도의 가구(9.8%)보다 연체율이 낮은 것으로 나타남
- 원금/원리금 분할 상환방법을 주로 사용하는 가구의 연체비율은 5.5%로 만기 일시 상환방법(9.3%)에 비해 낮은 것으로 나타남

표 4 주택담보대출 용도별·상환방법별 연체가구 비율

(단위: 만 가구, %)

구분		총 가구수	연체가구수	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

자료: 가계금융복지조사 금융부문(2012~2016) 자가거주하면서 주택담보대출을 보유한 가구.

주: '거주주택마련 이외'는 거주주택 이외 부동산마련, 전월세보증금 마련, 증권투자금 마련, 부채상환, 사업자금 마련, 결혼자금 마련, 의료비 마련, 교육비 마련, 생활비 마련, 기타 용도를 포함.

- 거주주택마련 목적 주택담보대출의 경우 자산 5분위를 제외한 모든 그룹에서 통계적으로 유의하게 연체위험이 낮은 것으로 나타나 거주목적에 대해서는 주택담보대출 규제를 완화하되, 실수요 외 투자목적에 대해서는 강화할 필요

표 5 거주주택마련 목적을 위한 주택담보대출의 연령, 소득, 자산별 연체위험효과

구분	내용	소득			자산		
		연령	저소득	중소득	고소득	1·2분위	3·4분위
거주주택마련 목적	20~30대	○	○	○	○	○	
	40~50대	○	○	○	○	○	
	60대 이상	○	○	○	○	○	

주: ○는 통계적으로 유의하게 연체위험이 낮아짐을 의미함.

### 3. 가구 유형별 주택담보대출 규제의 영향

#### 주택금융규제 변화에 따른 차입계약 가구 추정

◦ 2016년 주거실태조사 자료를 활용하여 가구특성별 차입계약가구<sup>2)</sup>를 추정

LTV규제 수준에 따라 차입계약 가구 규모의 변동이 크게 나타남

◦ 40대, 중·고소득층, 저·중자산, 자가·전세, 생애최초, 무주택가구에서 차입계약 가구가 크게 증가

표 6 LTV 수준별 차입계약가구 변동

(단위: 만 가구)

구분	차입계약가구 규모				차입계약가구 규모 변동			
	70%①	60%②	50%③	40%④	① → ②	① → ③	① → ④	
총가구	10.4	13.6	18.7	24.9	3.2	8.3	14.5	
가구주 연령별	30대 이하	2.9	3.8	4.9	6.6	0.9	2.0	3.7
	40대	4.9	6.5	9.3	12.3	1.6	4.4	7.4
	50대	1.5	2.0	2.8	4.0	0.5	1.3	2.5
	60대 이상	1.1	1.2	1.6	2.0	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	1.0	1.0	1.5	0.3	0.3	0.8
점유 형태별	자가	2.3	3.3	4.8	7.8	1.0	2.5	5.5
	전세	2.9	4.2	6.3	7.7	1.3	3.4	4.8
	보증부월세	3.7	4.5	6.0	7.0	0.8	2.3	3.3
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

주: DTI 100%를 가정하고, LTV는 70%를 기준으로 60%, 50%, 40%로 변화를 주어 시뮬레이션함.

DTI규제는 LTV규제와 비교하여 차입계약 가구 규모의 변동폭이 작음

◦ 상대적인 크기는 DTI 50 → 40%로 강화 시 크게 나타나며, 40·50대, 저·중소득층, 중자산, 생애최초, 무주택 가구가 DTI규제 영향을 크게 받음

2) 차입계약가구는 일정한 LTV, DTI, DSR규제 수준하에서 대출차입이 어려운 제약가구로 정의하였으며 주택금융규제 수준은 LTV 70~40%, DTI 43~60%, DSR 100%~300% 기준으로 분석.

표 7 DTI 기준별 차입제약가구 변동

(단위: 만 가구)

구분	차입제약가구 규모			차입제약가구 규모 변동		
	60%①	50%②	40%③	① → ②	① → ③	
총가구	11	11.1	12.1	0.1	1.1	
가구주 연령별	30대 이하	3.0	3.0	3.2	0.0	0.2
	40대	5.1	5.1	5.5	0.0	0.4
	50대	1.6	1.7	1.9	0.1	0.3
	60대 이상	1.3	1.3	1.4	0.0	0.1
소득 계층별	저소득층	2.6	2.7	3.2	0.1	0.6
	중소득층	5.4	5.4	5.8	0.0	0.4
	고소득층	3.0	3.0	3.2	0.0	0.2
자산 계층별	저자산	7.4	7.4	7.6	0.0	0.2
	중자산	2.5	2.6	3.3	0.1	0.8
	고자산	1.1	1.1	1.3	0.0	0.2
점유 형태별	자가	2.7	2.8	3.1	0.1	0.4
	전세	2.9	2.9	3.3	0.0	0.4
	보증부월세	3.8	3.8	4.2	0.0	0.4
가구 특성별	생애최초	6.4	6.4	7.0	0.0	0.6
	무주택	8.0	8.0	8.8	0.0	0.8

주: LTV 70%를 가정하고, DTI는 60%를 기준으로 50%, 40%로 변화를 주어 시뮬레이션함.

DSR은 200% 이내에서 차입제약 완화 효과를 받는 가구의 규모가 크게 나타남

○ 30·40대, 중·고소득층, 중자산, 전세, 생애최초, 무주택가구에서 DSR규제의 영향을 크게 받음(LTV 70% DTI 수도권 60%, 지방 100% 가정)

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

표 8 DSR 기준별 차입제약가구 변동

(단위: 만 가구)

구분	차입제약가구 규모					차입제약가구 규모 변동				
	미적용 ①	DSR1	DSR2	DSR3	DSR4	① → ②	① → ③	① → ④	① → ⑤	
		100% ②	150% ③	200% ④	300% ⑤					
총가구	10.8	14.2	13	11.7	11.2	3.4	2.1	0.9	0.4	
가구주 연령별	30대 이하	3.0	4.5	3.9	3.2	3.0	1.5	0.9	0.1	0.0
	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	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
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	2.2	1.4	0.4	0.0

## 주택담보대출 상환방법에 따른 차입계약 가구 규모 추정

부분분할상환 적용 시 차입계약 완화 효과를 받는 가구의 규모가 크게 나타남

- 50대, 저소득층, 임차가구에 차입계약 완화효과가 큼

표 9 부분분할상환 비중별 차입계약가구 변동

(단위: 만 가구)

구분	차입계약가구 규모(LTV 70%)		차입계약가구 변동	
	원리금균등(①)	50%만 원리금균등(②)	① → ②	
총가구	12.1	11	-1.1	
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
점유 형태별	자가	3.1	2.7	-0.4
	전세	3.3	2.9	-0.4
	보증부월세	4.2	3.8	-0.4
가구 특성별	생애최초	7	6.4	-0.6
	무주택	8.8	8	-0.8

주: LTV 70%를 기준으로 50%는 원리금균등상환, 50%는 만기일시상환으로 가정.

## 4. 수요자 맞춤형 주택담보대출 추진방안

### 가구 유형별 특성을 고려한 맞춤형 주택담보대출 제도 운영

- 주택담보대출을 중심으로 가계부채가 크게 증가하여 가계부실이 심화될 우려가 커지고 있으므로 적절한 위험관리와 함께 가구유형별 안정적인 주택금융지원을 강화
- 수도권 거주, 20·30대, 중소득, 자산 3·4분위에서 대출이용률이 높았으며, 평균 LTV수준은 수도권, 20·30대, 중소득, 자산 1·2분위에서 높음
- 원리금 상환 연체가구 비율은 저금리로 하락 추세이나 60대 이상, 저소득, 자산 1·2분위에서 높은 수준을 보여 위험관리가 필요
- 가구 유형별 특성을 고려하여 위험(연체)을 가중시키지 않으면서 안정된 주거를 향유할 수 있도록 타 주거 지원 방안과 결합하여 운영

### 가계부채관리 시 가구 유형별로 차별화하여 규제수단 적용

- LTV규제는 규제수준에 따른 차입계약의 영향이 크고 가구의 연체위험에도 유의미한 영향을 주므로 가계부채관리를 위한 주요 수단으로 평가되며 투기억제 및 가계부채 관리에 중요한 규제 수단임

- DTI는 LTV와 비교하여 차입제약에 미치는 영향은 작으나 상대적으로 40·50대, 저소득층, 전세가구 등 취약계층에 미치는 영향이 크므로 취약계층에 대해서는 DTI규제를 완화하여 적용
- 가계부채 관리를 위해 주택담보대출뿐 아니라 가계의 모든 부채상환능력을 평가하는 DSR 활용이 필요하지만 실수요자의 차입제약으로 주택구입능력을 약화시킬 수 있으므로 DSR 지표 계산 및 기준 설정 시 정밀한 접근 필요

## 주택구입 실수요에 대해서 주택담보대출 지원

- 주택구입 목적 대출의 연체율이 거주주택마련 이외의 용도 가구보다 낮게 나타나며, 연체위험 분석에서도 거주주택마련 목적인 경우 모든 그룹에서 연체위험이 낮아짐(자산 5분위 제외)
- 무주택자/1주택자의 이주를 위한 주택구입 목적의 대출에 대해서는 주택금융 지원을 강화

## 원리금분할상환 방법 유도

- 만기일시상환(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 부분분할상환 제도를 통한 지원을 고려

## 향후 금리 변동에 따른 가구 및 차주의 연체위험 관리

- 가구의 주택담보대출 상환 시 연체 발생 가능성에 가장 중요하게 영향을 미치는 요인은 금리 충격임
- DTI 산출 시 향후 금리변동 가능성을 고려하여 주택담보대출 위험 관리
- 저소득 등 취약계층의 경우 금리변동에 따른 위험이 가중될 우려가 있으므로 저소득층 등 취약계층에 한하여 금리 상한폭 조정 등을 통해 위험 완화

## 참고문헌

국토교통부, 각 연도, 주거실태조사 자료.  
 통계청, 각 연도, 가계금융복지조사 자료.  
 금융감독원 금융통계정보시스템.  
 한국은행 경제통계시스템.

※ 본 자료는 "이태리 외, 2017. 부동산시장 정책기반 강화 연구(II): 주택담보대출 규제의 효과적 운영 방안 연구, 국토연구원"에서 논의된 내용을 중심으로 정리한 것임.

**이태리** 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)  
**황관석** 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)  
**권건우** 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

