

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER



KRIHS POLICY BRIEF • No. 610

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

금융 빅데이터를 이용한 임대차주의 리스크 분석

이태리 국토연구원 책임연구원, 박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 황관석 국토연구원 연구원

요약

- 1 최근 주택담보대출을 중심으로 가계부채가 큰 폭으로 증가하면서 주택금융시장의 건전성 관리에 대한 관심이 증대
 - 주택금융시장의 건전성 지표로 LTV(주택담보대출비율), DTI(총부채상환비율) 등을 활용하고 있으나 전월세 시장의 특성을 고려하여 임대보증금을 포함한 CLTV(Comprehensive Loan to Value) 지표를 점검할 필요
 - KCB(Korea Credit Bureau)의 개인신용정보와 국토교통부의 주택실거래가 자료의 빅데이터를 연계할 경우 LTV, DTI뿐만 아니라 CLTV 지표의 산출이 가능
- 2 KCB의 개인신용정보자료와 국토교통부의 주택실거래가 자료의 연계를 통해 임대차주의 상환위험을 분석한 결과,
 - 주택담보대출 보유 차주 중에서 LTV 70% 이상인 고위험 차주의 비율은 전세의 경우 13.2%, 월세의 경우 21.1%로 나타났으며, CLTV 70% 이상인 고위험 차주의 비율은 월세 50.3%, 전세 77.5%로 큰 폭 상승
 - 주택을 임대한 매수인 중에서 주택담보대출 보유 차주의 비중이 전세 21.9%, 월세 35.0%인 점을 고려하면, 전체 임대인 중에서 CLTV가 70%를 넘는 비율은 전세 17.0%, 월세 17.6%를 차지하는 수준
 - 연체율의 경우 LTV와 CLTV가 70% 이상인 차주가 70% 미만인 차주보다 연체율이 높았으며, 특히 CLTV가 70% 이상인 차주의 연체율은 전세 3.6%, 월세 1.6%로 높은 수준
 - 임대차주의 주택담보대출 연체율은 최근 저금리 기조로 하락추세이며, 주택유형별, 주택가격구간별, 연령별, 소득구간별로 상이한 것으로 나타남

정책과제

- ① 개인신용정보와 주택실거래가격 등 주택과 금융의 빅데이터를 활용한 다양한 분석을 시도함으로써 정책적 활용도를 제고할 필요
- ② 주택담보대출 보유 차주 중에서 LTV가 70% 이상인 고위험 차주의 비중은 상대적으로 낮지만, CLTV가 70% 이상인 고위험 차주의 비중은 높게 나타나는 점을 고려하여 주택금융의 리스크를 관리할 필요
- ③ 특히, 과도한 CLTV는 임차인의 보증금 손실에 대한 위험을 가중시키는 문제가 있으므로, 주택가격 대비 임대 보증금 비중이 높은 경우 보증금의 일부를 월세로 전환하는 방안을 검토할 필요
- ④ 임차인의 갭통전세에 대한 위험부담을 완화시킬 수 있도록 전세보증금반환보증 가입을 적극적으로 유도할 필요

1. 금융빅데이터 활용의 필요성

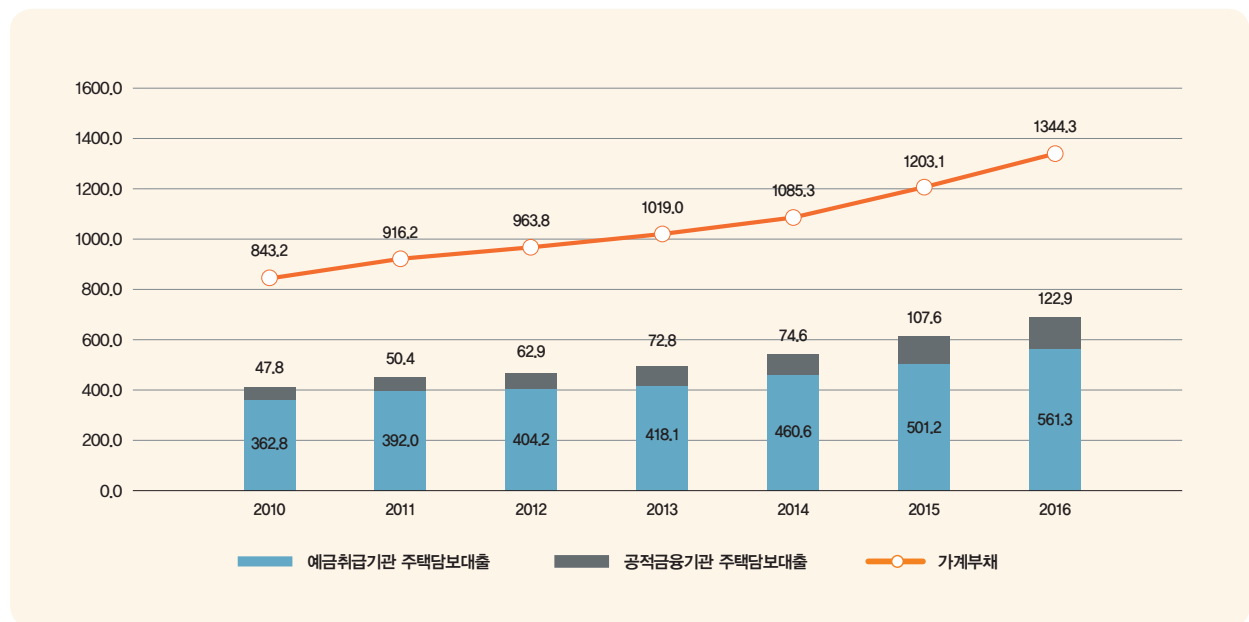
최근 주택담보대출을 중심으로 가계부채가 큰 폭으로 증가하면서 주택금융시장의 건전성 관리에 대한 관심이 증대

가계부채(가계신용)는 2010년 843.2조 원에서 2016년 말 1344조 원으로 501.1조 원, 59.4% 증가하였으며, 동 기간 예금취급기관의 주택담보대출도 362.8조 원에서 561.3조 원으로 198.4조 원, 54.7% 증가

한국주택금융공사, 주택도시보증공사 등 공적금융기관의 주택담보대출 증가분(75.1조 원)까지 고려하면, 2010~2016년 사이 주택담보대출은 273.6조 원, 66.6% 증가

그림 1 가계부채 및 주택담보대출 추이

(단위: 조 원)



자료: 한국은행 경제통계시스템

주택금융시장의 건전성 지표로 LTV(주택담보대출비율), DTI(소득대비상환비율) 등을 활용하고 있으나, 전월세시장의 특성을 감안한 지표를 활용하여 점검할 필요

전월세시장 구조를 고려하여 주택담보대출뿐 아니라 전월세보증금을 포함한 CLTV(Comprehensive Loan to Value)를 활용하여 주택금융시장의 건전성 지표를 활용할 필요

개인신용정보 자료와 주택실거래가 자료와 같은 대용량 데이터를 연계할 경우 주택금융시장의 건전성 지표인 LTV, DTI뿐만 아니라 CLTV를 산출할 수 있음

2. 금융 빅데이터와의 연계 및 분석표본의 설정

KCB(Korea Credit Bureau)의 개인신용정보자료와 국토교통부의 주택실거래가자료 및 확정일자 신고자료 데이터를 매칭하여 LTV 및 CLTV 값을 산출

개인신용정보를 통해서 등록소득, 직장정보, 상환원리금 및 이자 등 대출정보를 확인할 수 있으며, 주택실거래가 자료를 통해서 임대주택의 주택매매가격을, 확정일자 신고자료를 통해서 임대 시점 이후에 임대인으로 등록한 임대차 거래의 임대보증금을 식별할 수 있음

매매계약 건의 매수인, 임대차계약 건의 임대인, 대출거래 건의 채무자를 동일하게 식별하는 과정을 통해 다음과 같이 LTV와 CLTV를 산출할 수 있음

$$LTV = \frac{\text{주택담보대출}}{\text{임대주택가격}}, \quad CLTV = \frac{\text{주택담보대출} + \text{임대보증금}}{\text{임대주택가격}}$$

CLTV 산정에 있어서 제약요인을 고려하여 다음과 같이 분석표본을 설정

주택담보대출 및 임대보증금은 임대계약 시점의 정확한 값이 반영된 반면, 주택가격은 매입 시점의 가격이므로 매수계약 시점과 임대계약 시점의 차이(이하 매수-임대시차)로 인해 오차가 발생할 수 있어 매수와 임대시점 사이의 기간이 6개월 이하인 임대계약 건만을 대상으로 한정

분석대상 표본은 자료의 한계로 인해 매수 시점이 2011년 이전인 자료와 주택매매가격은 한 건으로 잡히지만 임대차 계약은 여러 건으로 잡히는 다가구주택 자료는 CLTV 과소추정 가능성이 높아 분석에서 제외

2011년부터 2015년까지의 매매 실거래 정보, 임대차 계약 정보, KCB 개인신용정보의 매칭 결과 총 13.1만 건이 분석대상으로 추출

전체 분석표본 13.1만 건 가운데 전세차주가 9.3만 건, 월세차주가 3.8만 건으로, 전세차주가 71.1%, 월세차주가 28.9%를 차지

표 1 임대차주의 전·월세 비중

(단위: 건, %)

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	계	비중
전세차주	36,237	24,057	22,472	6,940	3,552	93,258	71.1%
월세차주	12,851	9,359	9,949	3,507	2,213	37,879	28.9%
소 계	49,088	33,416	32,421	10,447	5,765	131,137	100.0%

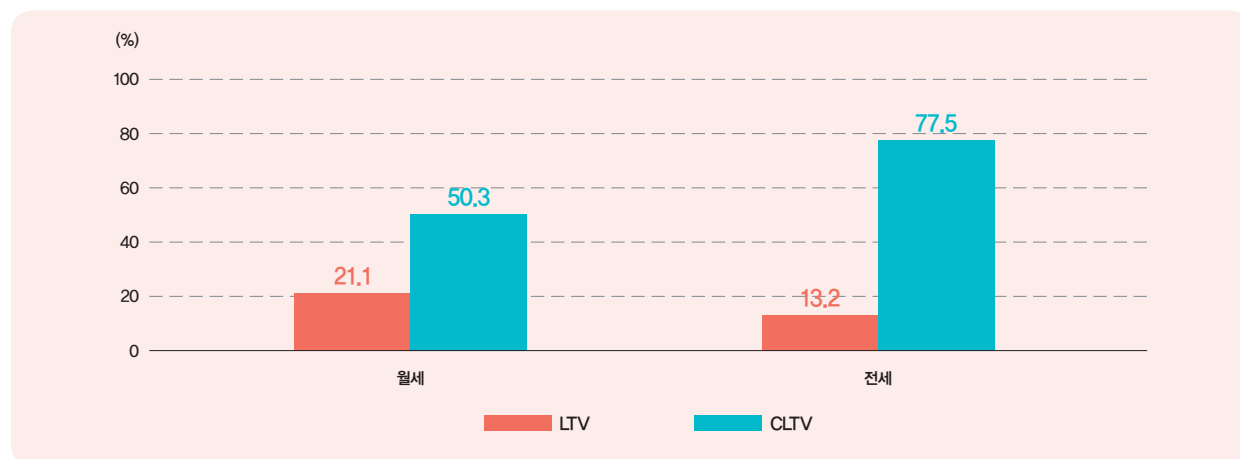
3. 임대차주의 상환위험 분석 결과

주택담보대출 보유 차주 중 LTV 70% 이상인 고위험 차주¹⁾의 비중은 월세가 더 높았으나, 임대보증금을 고려한 CLTV 70% 이상인 고위험 차주의 비중은 전세가 더 높은 것으로 나타남

주택담보대출 보유 차주 중 LTV가 70% 이상인 고위험 차주의 비중은 전세의 경우 13.2%, 월세의 경우 21.1%로 나타났으나 임대보증금까지 전액 상환할 수 없는 CLTV 70% 이상인 고위험 차주의 비중은 월세의 경우 50.3%, 전세의 경우 77.5%로 전세가 더 높은 것으로 나타남²⁾

LTV와 비교하여 CLTV가 높은 경우 통상적으로 금융권이 선순위이므로 주택가격 하락 시 금융회사보다 보증금을 상환하지 못함으로써 임차인이 손실을 입을 가능성이 더 높은 것이 문제임

그림 2 주택담보대출 보유 임대차주 중 고LTV 및 고CLTV 차주 비중



자료: 국토교통부 주택실거래가 정보와 KCB 개인신용정보 결합

LTV, CLTV 분포를 통하여 전세차주가 가지고 있는 상환위험을 살펴보면, LTV 분포에 비하여 CLTV 분포가 오른쪽(즉, 고위험)으로 치우쳐 있음

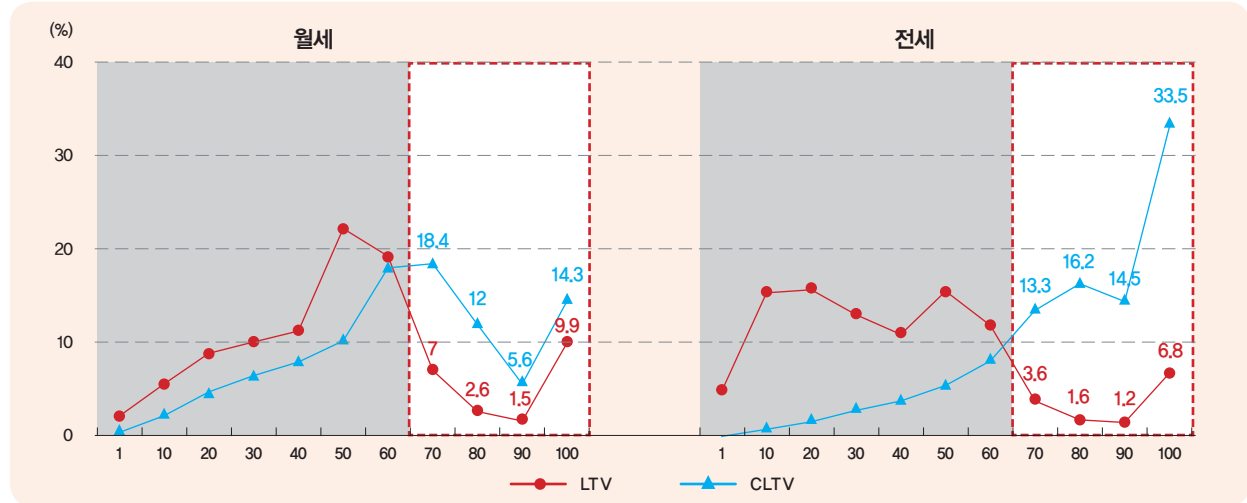
현재의 LTV 규제가 70%임을 고려할 때 LTV 70%가 넘는 임대차주를 모두 70% 이하로 보정한다고 하더라도, CLTV가 70% 이상인 전세임대차주의 비중은 여전히 64.3%(=77.5%-13.2%)로 높게 나타남

CLTV가 높게 나타나는 현상은 주택담보대출을 보유하고 있는 주택에 대해서 '주택담보대출+전세보증금'이 주택가격의 70% 이상임에도 불구하고 임차인이 전세계약을 선택한다는 것을 의미하며, 이는 전세의 주거비가 월세보다 상대적으로 저렴하다고 인식하는 데서 기인

1) 고위험 차주는 낙찰가율을 보수적으로 적용하여 LTV, CLTV가 각각 70% 이상인 차주로 구분하였으며, 주택담보대출 보유 차주 중 주택가격이 30% 하락할 경우 주택담보대출 또는 임대보증금을 상환할 수 없는 차주를 의미함.

2) 주택을 임대한 매수인 중에서 주택담보대출 보유 차주의 비중이 전세 21.9%, 월세 35%인 점을 고려하면, 주택담보대출 보유에 관계없이 전체 임대인 중에서 CLTV가 70%가 넘는 비율은 전세 17.0%, 월세 17.6%를 차지하는 것으로 볼 수 있음.

그림 3 임대차주의 LTV 및 CLTV 분포



주: 차트의 구간값은 1=10% 미만, 10=10% 이상 20% 미만, ..., 100=100% 이상임

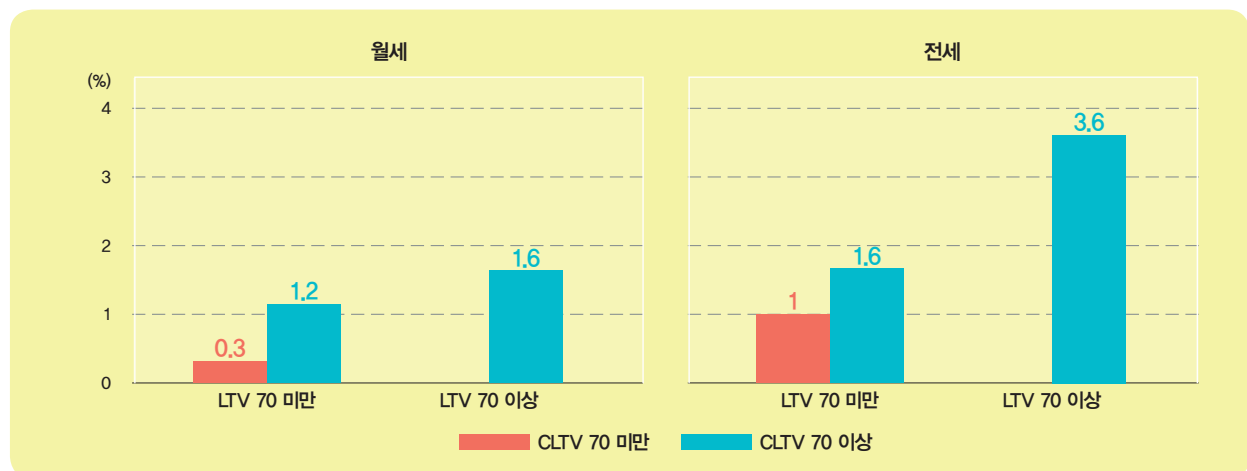
자료: 국토교통부 주택실거래가 정보와 KCB 개인신용정보 결합

주택담보대출 연체율³⁾을 살펴보면, LTV뿐만 아니라 CLTV 또한 연체율에 영향을 주는 요인으로 나타남

LTV와 CLTV가 70% 이상인 차주군의 연체율이 70% 미만인 차주보다 높았으며, 특히 LTV와 CLTV 모두 70% 이상인 차주의 경우 연체율은 전세 3.6%, 월세 1.6%로 가장 높았으며 LTV와 CLTV 모두 낮은 차주군의 연체율이 가장 낮은 것으로 나타남

CLTV가 높은 경우에는 통상적으로 금융권이 선순위이므로, 주택가격 하락 시 금융회사보다 보증금을 상환하지 못함으로써 임차인이 손실을 입을 가능성이 더 높은 것이 문제임

그림 4 LTV 및 CLTV 구간별 주택담보대출 연체율



자료: 국토교통부 주택실거래가 정보와 KCB 개인신용정보 결합

3) 임대계약 시점에 주택담보대출을 보유하고 있는 차주 중, 임대계약 12개월 후에도 주택담보대출을 30일 이상 연체하고 있는 차주의 비율을 의미.

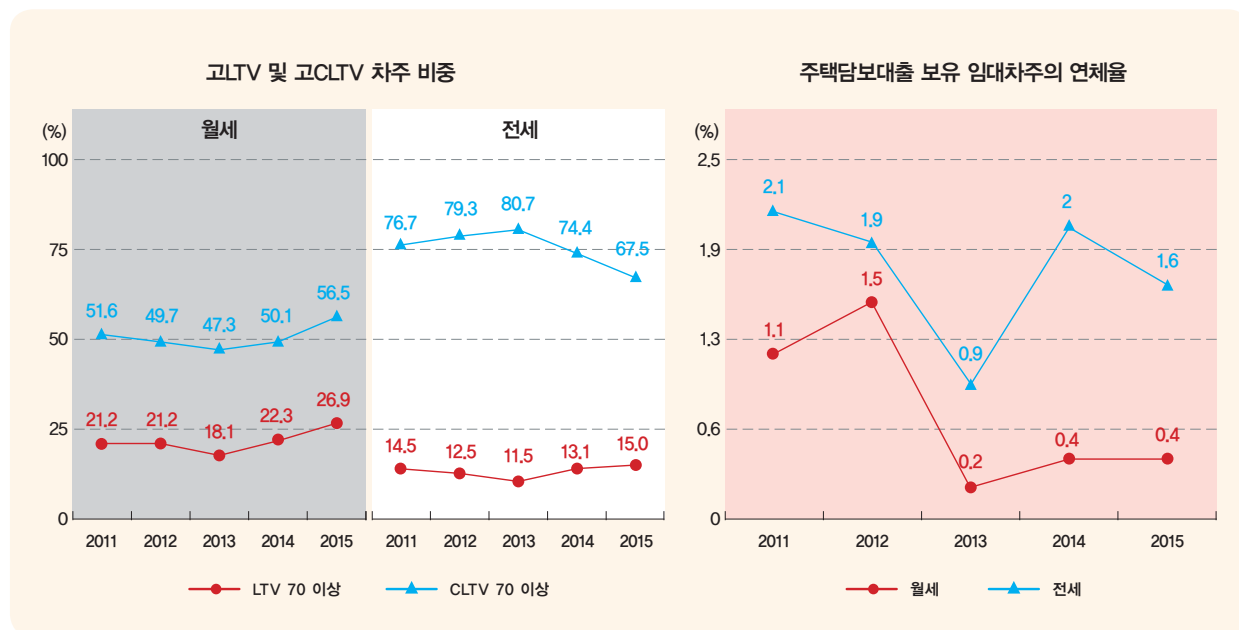
4. 임대차주의 계약 및 차주 특성별 상환위험 분석 결과

주택구매 연도별로 살펴볼 때 2014~2015년 사이 전세차주의 고CLTV 비중이 감소한 반면, 월세차주의 경우 LTV와 CLTV에서 상환부담이 높은 임대차주의 비중이 동시에 증가

전세차주의 고CLTV 비중 감소는 주택가격 상승에 기인하며, 월세차주의 고LTV와 고CLTV 비중의 동시 상승은 월세수익을 기대하는 차주들이 주택담보대출을 더 많이 받아 월세임대시장에 진출하는 것에 기인하는 것으로 판단

연체율은 월세차주보다 전세차주가 상대적으로 더 높으며, 최근 저금리 기조로 하락추세를 보이고 있는 것으로 나타남

그림 5 주택구매 연도별 주택담보대출 보유차주 중 고LTV, 고CLTV 차주 비중 및 연체율



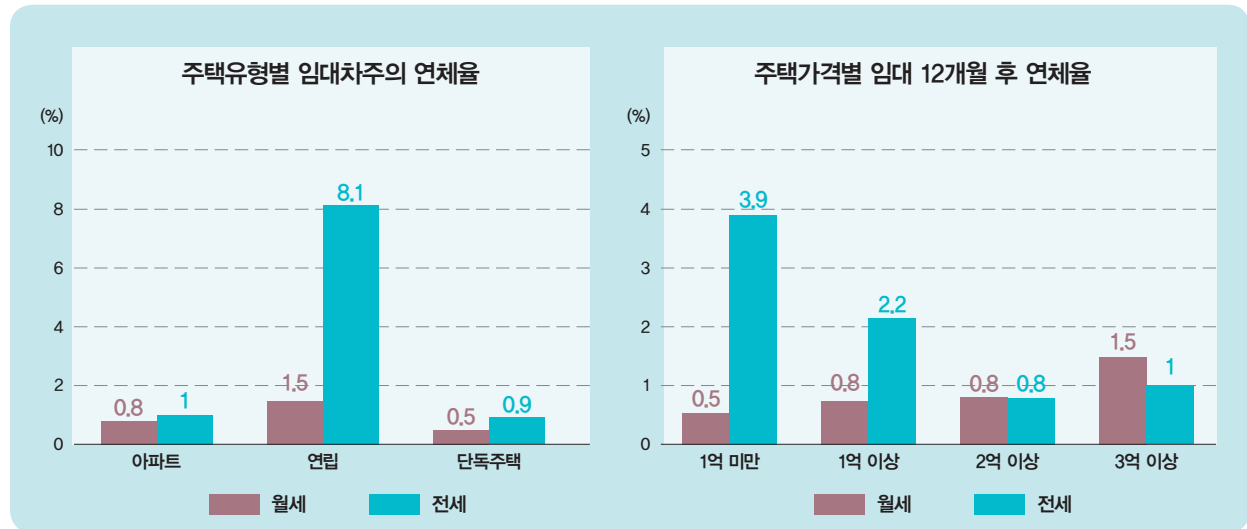
자료: 국토교통부 주택실거래가 정보와 KCB 개인신용정보 결합

주택유형별로는 연립/다세대의 전세주택에서, 주택가격 구간별로는 2억 원 미만의 전세주택에서 연체율이 상대적으로 높게 나타남

연립/다세대의 연체율은 전세차주가 8.1%, 월세차주가 1.5%로 전세차주의 연체율이 높았으며, 이는 연립/다세대 임대차주의 신용등급이 상대적으로 낮고 주택가격 상승 폭이 작아 주택의 담보가치 및 차주의 상환능력이 크지 않은 것에서 기인

주택가격이 1억 미만, 1~2억 미만의 전세에서 상대적으로 높은 연체율을 기록하였는데, 이는 연체율이 높았던 연립/다세대주택의 주택가격이 낮은 분포를 보이는 것에 기인

그림 6 주택유형 및 주택가격별 주택담보대출 연체율 추이



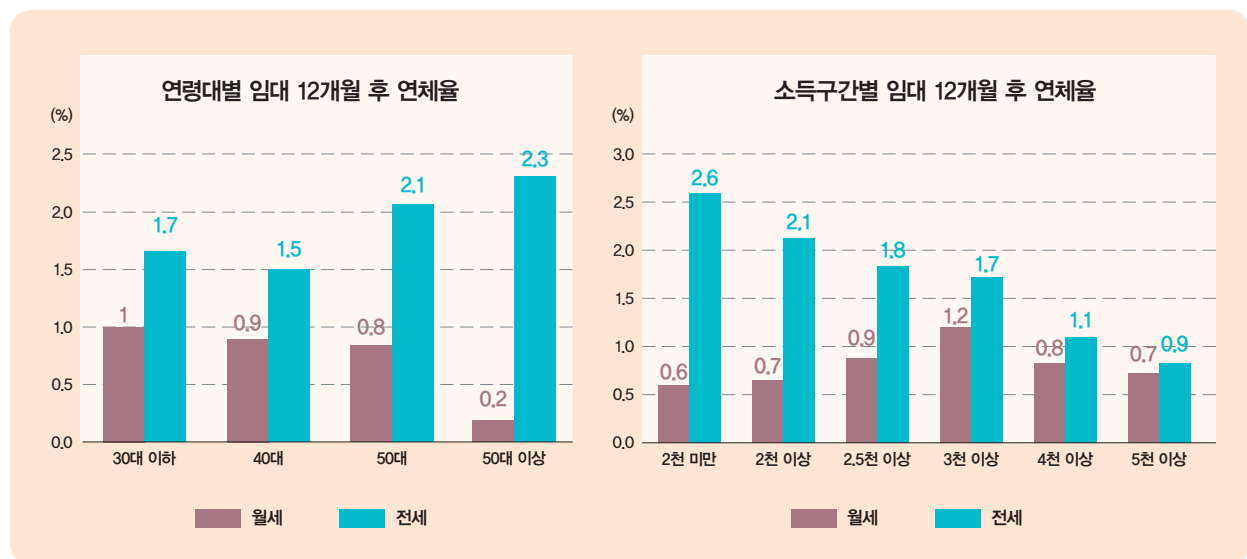
자료: 국토교통부 주택실거래가 정보와 KCB 개인신용정보 결합

연령대별로는 대체로 전세의 경우 연령이 높을수록, 월세의 경우 연령이 낮을수록 높은 연체율을 보였으며 소득구간별로는 전세의 경우 소득이 낮을수록 높은 연체율을 보이는 경향이 뚜렷

고연령일수록 월세수입을 얻기 위해 투자할 여력이 있는 차주와 그렇지 못한 차주 간 상환능력 차이가 크게 나타나는 것으로 이해할 수 있음

전세차주의 경우 주택담보대출 연체율은 소득이 낮을수록 높았으며, 연 2천만 원 미만이 2.6%로 가장 높게 나타났는데 이는 소득에 따른 상환능력에 의한 것으로 이해할 수 있음

그림 7 연령대 및 소득구간별 주택담보대출 연체율 추이



자료: 국토교통부 주택실거래가 정보와 KCB 신용정보 결합

5. 결론 및 시사점

개인신용정보와 주택실거래가 데이터 간의 연계를 통해 임대보증금을 포함한 CLTV 지표를 산출함으로써 주택금융시장을 보다 정밀하고 다양하게 분석할 수 있는 가능성을 제시

주택실거래가 자료에 없는 차주의 대출 및 소득정보와 개인신용정보에 없는 주택가격, 전월세 가격의 매칭을 통해 다양한 분석이 가능

특히, 우리나라 전월세시장을 고려하여 주택담보대출뿐 아니라 임대보증금을 포함한 CLTV 지표를 통해 주택 금융시장의 건전성을 분석

분석결과 LTV로만 상환위험을 파악하는 경우, 전세임대차주보다 월세임대차주의 상환위험이 더 큰 것처럼 보이지만, CLTV를 이용하면 전세임대차주의 상환위험이 더 크게 나타남

주택가격이 30% 하락하는 것으로 가정할 경우, 주택담보대출 보유차주 중에서 주택담보대출을 상환할 수 없는 임대차주는 월세 21%, 전세 13%로 나타났으나, '주택담보대출+임대보증금'의 일부를 상환할 수 없는 임대차주는 월세 약 50%, 전세 약 77%로 전세가 더 큰 것으로 나타남

* 주택을 임대한 매수인 중에서 주택담보대출 보유차주의 비중이 전세 21.9%, 월세 35%인 점을 고려하면, 전체 임대인 중에서 CLTV가 70%를 넘는 비율은 전세 17.0%, 월세 17.6% 수준인 것으로 볼 수 있음

주택금융 리스크를 최소화하기 위해 LTV, DTI 금융규제의 가이드라인 외에 임차인의 리스크를 완화시킬 수 있는 정책적 방안이 필요

과도한 CLTV가 발생하지 않도록 하기 위해서 주택가격 대비 임대보증금 비중이 높은 경우, 보증금의 일부를 월세로 전환하는 방안을 검토할 필요

전세보증금반환보증 보증료, 홍보 부족 등으로 이용률이 낮으나, 임차인의 갭통전세에 대한 위험부담을 완화 시켜줄 수 있으므로 이를 활성화할 필요

이태리 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)

박천규 국토연구원 주택·토지연구본부 부동산시장연구센터장(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

황관석 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(kshwang@krihs.re.kr, 044-960-0367)

