



Journal of Real Estate Analysis

http://www.kabjrea.org

November 2018, Vol.4, No.2, pp.21~43

주택담보대출 규제 변화에 따른 가구별 차입계약 영향 분석*

An Analysis of Effects on Collateral Constraints of a Household according to the Changes of Mortgage Loan Regulations

이태리** · 김태환***

I, Ta Ly · Kim, Tae Hwan

Abstract

This study analyses the effects of collateral constraints based on regulation changes in LTV, DTI and DSR on mortgage loan, according to household income, age, asset, region, and housing tenure status, Korea Housing Survey data in 2016. The findings of the analysis and their policy implications are as follows: First, to minimize undesirable effects, on actual demand, of mortgage loan regulation tightened to manage household debts, micro approach and analysis that can identify the characteristics of actual demand are needed, and appropriate regulation should be imposed according to them. In particular, it is expected that mortgage loan regulation has great effects on those in their forties who are the key group of housing demand. Second, the analysis shows that the LTV constraint is more powerful than DTI and DSR constraints in Korean mortgage loan market, and thus it is expected that the level of LTV regulation will continue to be an important factor in households' successful borrowing in the future. Third, the effects of DSR regulation on collateral constraint of mortgage loan are determined depending on calculation methods and criteria. Especially, it is deemed important to prepare loosened conditions lest they have negative effects on actual demand for housing and changing demand for housing.

Keywords : Mortgage loan, LTV, DTI, DSR, Analysis of collateral constraints

* 본 논문은 국토연구원의 “부동산시장 정책기반 강화 연구(II): 주택담보대출 규제의 효과적 운영 방안 연구” (2017)를 수정·보완한 것임.

** 국토연구원 주택토지연구본부 책임연구원(주저자) | Associate Research Fellow, Housing & Land Research Division, Korea Research Institute for Human Settlements | italy@krihs.re.kr |

*** 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(교신저자) | Ph.D. Student, Department of Urban Planning and Real Estate, Kwangwoon University | hwanhi21@hanmail.net |

I. 서론

과거 주택을 구입하고자 할 때 자금이 부족하다면 주택담보대출을 통해 부족한 자금을 차입하는 것이 일반적이다. 이와 같은 필요에 의해 주택담보대출시장이 형성되었으며, 우리나라 주택담보대출시장은 1997년 아시아 금융위기 이후 본격적으로 성장하였다. 특히, 1999~2002년까지 외환위기 이후 경제회복기와 2005~2006년 주택시장 호황기를 보내며 주택담보대출이 크게 증가하였다. 이후 2008년 글로벌 금융위기 이후 부동산시장이 침체되면서 주택담보대출 증가세가 둔화되는 모습을 보였으나, 2014년 이후 전국적으로 주택경기가 회복되면서 다시 주택담보대출 증가세가 확대되고 있다.

최근 주택시장이 과열양상을 보이고 저금리로 상환부담이 낮아지면서, 주택담보대출이 확대되고 가계부채(가계대출+판매신용)가 급격하게 증가하고 있다. 주택담보대출은 저금리 기초, LTV(Loan to Value), DTI(Debt to Income) 규제 완화 등으로 2014~2016년 사이에 높은 증가세를 유지하였으며, 2017년 6월 말 기준 693.2조 원 규모이다. 주택담보대출 증가와 함께 가계부채는 특히 2015~2016년에 크게 확대되었으며, 2017년 6월 말 기준 1,388.3조 원 규모이다.

주택담보대출이 가계부채에서 차지하는 비중이 높은 만큼 주택담보대출에 대한 규제는 부동산경기 안정이나 가계건전성 제고를 위한 정책 수단으로 활용되어 왔다. 대표적인 주택담보대출 규제인 LTV 규제는 2002년 9월에 도입되었으며, DTI 규제는 2005년 8월에 시행되었다. 도

입이후 LTV, DTI 규제는 부동산 경기 상황이나 거시건전성 관리를 목적으로 시기에 따라 규제의 완화와 강화를 반복하고 있다.

과거의 경험으로 미루어볼 때 주택담보대출 규제 강화는 부동산시장 안정을 위한 효과적인 정책수단 중 하나가 될 수 있으며, 주택담보대출을 중심으로 가계부채가 급등하는 현 상황에서 규제 강화의 필요성이 높다고 할 수 있다. 하지만 한편에서는 가구의 특성이나 부실위험 등을 고려하지 않은 일률적인 규제가 실수요자의 주택구입이나 가구여건 변화에 따른 교체수요를 제한하는 부정적인 영향을 미칠 수 있다는 우려도 제기되고 있다.

따라서 정책 당국은 가계부채의 총량을 규제하는 것도 중요하지만, 이와 더불어 가계부채에 대한 규제가 실제 자금을 필요로 하는 가구의 금융이용을 지나치게 제약하지 않는지 또는 상대적으로 상환부담이 큰 대출상품을 이용할 수밖에 없는 상황을 만들지는 않는지 등의 내용을 수요자 입장에서 미시적으로 검토해 볼 필요가 있다. 이를 위해서 LTV, DTI, DSR(Debt Service Ratio) 규제의 변화가 특성별로 세분화된 대출 수요자(가구)에게 어느 정도, 또한 어떻게 영향을 미치는지 등을 선제적으로 검토해야 한다.

이 연구는 주택담보대출 규제의 변화가 가구의 주택담보대출 수요에 미치는 영향을 가구특성에 따라 세분화하여 미시적으로 분석하는데 목적이 있다. 즉, 소득, 연령, 자산, 지역, 점유형태와 같은 가구의 특성에 따라 대출 수요자를 구분하였을 때, LTV, DTI, DSR 규제의 변화가 주택담보대출의 대출에 어떻게 영향을 미치는지를 차입

계약분석을 통해 살펴보고자 한다. 자료는 2016년 주거실태조사 결과를 활용하였으며, 현재 활용되는 LTV, DTI 규제와 함께 새롭게 도입 예정인 DSR 규제의 영향을 각각 분석하였다. 또한, 각 규제가 동시에 적용될 경우에 대한 시나리오를 설정하고 시나리오별 영향을 분석하였다.

이어지는 이 연구의 구성은 다음과 같다. 먼저 II장에서는 국내외의 관련 선행연구를 고찰한다. 다음으로 III장에서는 연구의 기준이 되는 현행 그리고 예정인 주택담보대출 규제를 소개하고, 분석에 이용될 자료와 분석 방법을 기술한다. IV장에서는 LTV, DTI 개별규제와 LTV, DTI, DSR 동시규제 변화에 따른 대출 제약, 즉 차입제한 가구의 변동을 분석하여 함의를 도출한다. 마지막으로 V장에서는 결론을 맺는다.

II. 선행연구

국내의 주택담보대출과 규제 관련 연구는 주택담보대출의 상환 연체와 연관된 리스크에 대한 분석이 주류를 이루고 있다. 주택담보대출의 상환 연체와 관련한 리스크 분석은 KCB, NICE 등의 신용자료와 시중은행, 주택금융공사 등의 내부 자료를 활용한 미시적 분석과 거시변수와 연체를 시계열자료를 활용한 거시적 분석 등이 있다.

미시자료를 이용한 국내 선행연구의 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다. 지규현 외(2006)는 주택담보대출 위험관리를 위한 차입자 특성분석이라는 주제로 국민은행의 내부자료를 이용하여 채무불이행의 발생과 차주 특성에 대해 분

석하였다. 분석결과 LTV와 DTI가 높을수록 주택담보대출의 연체율이 증가하는 것으로 나타났다. 방두완 외(2010)는 주택금융공사 자료를 활용하여 한국 모기지시장의 채무불이행 및 조기상환의 결정요인과 경과기간에 따른 행태를 알아보았으며, 채무불이행에 신용등급, MLTV, DTI 등이 영향을 미치며 조기상환은 계약금리 대비 시장금리, MLTV가 영향을 주는 것을 확인하였다. 허석균(2012)은 대출상환 조건이 주택담보대출의 연체율에 미치는 영향에 대해서 알아보려고 하였다. 그는 시중은행의 주택담보대출 자료를 이용하여 차주별 주택담보대출 특성, LTV, DTI 및 대출상환 조건이 조기 연체에 미치는 영향을 분석하였다. 분석결과 LTV와 DTI는 가계대출 연체율과 유의한 관계를 가지고 있으므로 이에 대한 상한 설정을 통해 주택담보대출의 안정성 보장이 불가피하다고 주장하였다.

주택담보대출 시장의 연체율과 DTI의 관계를 알아본 연구로는 송상윤·최성호(2014)가 있다. KCB 자료를 이용하여 분석한 결과, 거시적인 상황 변화에 따라 DTI가 주택담보대출의 건전성에 미치는 영향이 다른 것으로 나타났다. 한편, 전해린·김상겸(2014)은 Heckman 2-stage 모델을 사용하여 LTV와 DTI를 기준으로 주택담보대출 위험도에 영향을 주는 요인에 대해서 연구하였다. 이들은 주택담보대출 위험도가 상대적으로 높은 위험군에서는 가구소득이 중요한 요인으로 작용한다는 사실을 확인하였다.

건전성 측면에서 진행한 연구로는 최성일·박연우(2015)가 있다. 이 연구는 한국주택금융공사의 u-보금자리론 자료를 활용하여 LTV,

DTI 규제 등 거시건전성 정책수단이 미시건전성 측면에서 갖는 상대적 중요성에 대해 분석하였다. 분석결과, LTV, DTI는 개별 주택담보대출의 부실방지를 하는데 효과가 제한적이며 분할상환대출과 고정금리로의 전환이 미시건전성 측면에서 타당하다는 결과를 도출하였다.

국의 주택담보대출과 대출규제 관련 연구 또한 주택담보대출의 상환 연체에 관한 리스크 분석과 주택담보대출 상품의 결정요인을 분석한 연구 등이 있다. 국외에서도 국내 주택담보대출 관련 연구와 같이 미시자료를 활용한 연구와 거시자료를 이용한 연구가 있다. 특히, 모기지시장의 역사가 긴 미국, 영국 등의 국가에서는 소비자의 주택담보대출 선택이나 연체와 관련하여 미시적 분석이 다양하게 진행되었다. 또한 주택담보대출 부도모형에 대해 조기상환과 부도를 동시에 고려한 선행연구가 있으며, 이외에도 소비자의 주택담보대출 상품의 선택과 거시경제 및 금융시장과의 관계를 분석한 연구도 다수 진행되었다.

Lekkas et al.(1993)은 1975년부터 1990년까지 프레디 맥의 모기지 대출 표본을 이용하여 주택담보대출의 부도대출손실률(LGD)에 대해 분석하였으며, LTV, 지역별 부도율, 대출 경과 기간 등이 LGD에 영향을 미치는 것을 확인하였다. Vandell et al.(1993)은 1962년부터 1989년 중 실행된 대출 2,899 건수를 이용하여 주택담보대출 상환 연체 결정요인을 분석하였다. 이 연구는 주택가격 대비 대출금 비율, 대출금리, 체증식 저당 대출(GPM) 등이 연체확률에 영향을 미친다고 결론지었다.

Deng et al.(2000)은 부도와 조기상환이 경쟁

적 종결위험이라는 사실을 중심으로 부도율과 조기상환율에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 분석 결과, 대출취급 시 LTV가 높으면 부도율과 조기상환율이 높게 확인되었으며, 부도율과 조기상환율은 지역별로 다르게 나타났다. Lee and Liu(2002)는 대만의 680개 주택담보대출 자료를 이용하여 신규주택과 기존주택으로 구분하여 연체율 결정요인을 검토하였으며, 대출가구의 금융조건, 주택가격 대비 대출금 비율, 연령, 교육수준 등이 유의한 변수라고 하였다.

Qi and Yang(2009)에 따르면, 주택담보대출의 부도대출손실률(LGD)은 대출자산, 기초자산, 부도율, 압류처분 등의 변수에 의해 설명되며 가장 중요한 설명변수는 CLTV였다. Deng and Liu(2009)의 연구 결과에 따르면, 중국의 주택시장의 경우 주가지수와 실업률이 부도율과 조기상환에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 또한 초기 LTV가 크면 부도율이 상승하고 조기상환은 감소하는 것으로 확인되었다. Amromin and Paulson(2009)은 2004년부터 2007년 중 프라임 대출(68,000개), 서브프라임대출(62,000개)을 표본 추출하여 각 대출의 부도율에 미치는 요인을 알아보았다. 연구 결과, 신용등급과 LTV는 프라임 및 서브프라임대출의 부도율에 모두 영향을 주는 것으로 나타났으나, DTI는 서브프라임대출 부도율에만 영향을 준다고 하였다.

Zhang et al.(2010)은 1998년부터 2009년 중 부도처리된 주거용 담보대출 자료를 사용하여 부도대출손실률(LGD)에 대해 분석하였으며, 변수중 CLTV가 가장 중요한 설명변수임을 확인하였다. Floros and White(2016)는 1997년부터

2009년 중 정부후원기관(GSE)을 통하지 않고 유통화된 주택담보대출을 대상으로 적격주택 담보대출(QRM)의 요건과 관련한 부도결정요인에 대해 분석하였다. 이 연구는 신용등급과 통합 LTV는 부도율에 유의한 영향을 미치는 반면, DTI가 미치는 영향은 적은 결과를 보였다.

국내의 관련 선행연구를 검토했을 때, 주택담보대출과 규제에 대한 연구는 상당 부분 진행되었고 유의한 결과를 도출하였다고 볼 수 있다. 그러나 선행연구들은 LTV, DTI 규제에 따른 부실방지 효과를 규명하는 데 집중하여 실제 대출 여부를 결정하는데 미치는 영향에 대한 논의는 부족하였다. 따라서 이 연구는 차입제약 측면에서 금융 규제의 영향을 분석하는데 목적이 있다는 점에서 선행연구와 차별성을 가진다. 또한 소득, 연령, 지역, 자산 등 대출 수요자의 기본적인 특성을 고려하여 수요자의 입장에서 금융규제의 영향을 보다 면밀하게 분석하였다는 점에서도 차별성을 갖는다. 끝으로 LTV, DTI 등 전통적인 규제와 함께 최근 도입이 발표된 DSR의 영향을 함께 분석하였다는 점에서 차별성을 가진다.

III. 주택담보대출 규제 및 분석 방법¹⁾

1. 주택담보대출 규제 제도

1) LTV, DTI 규제

주택금융규제인 LTV는 2000년에 DTI는 2005년에 처음으로 적용되었으며, 두 규제는 주택가격과 시장 안정을 위해 투기지역을 중심으로 보완적으로 운용되어 왔다. 정책당국은 2003년 10.29 대책으로 투기지역 아파트에 대해 LTV를 60%에서 40%로 강화하였으며, 이어서 2006년 3월에는 투기지역 6억 원 초과 아파트에 대해서 DTI 40%를 적용하여 규제를 강화하였다. 글로벌 금융위기 이후에는 투기지역이 해제됨으로써 LTV, DTI 규제가 잠시 풀렸으나, 가계부채 문제가 부상하면서 수도권을 중심으로 LTV, DTI 규제는 다시 강화되었다. 그러나 주택금융 규제 강화 이후 수도권에서의 주택시장이 급격하게 침체되면서 2010년 8월 DTI 규제에 한하여 2011년 3월 말까지 한시적으로 유예되었다.

2014년 7.24조치에서는 주택시장 회복을 위해 수도권과 비수도권, 은행과 비은행 간의 차이를 해소하여 LTV와 DTI 규제를 합리적으로 조정하였다. LTV 규제는 70%, 수도권 DTI는 60%로 일괄 적용하였다.

최근의 LTV, DTI 규제는 강화 기조에 있다. 2017년 서울 강남 재건축 단지 등 일부지역의 주택시장이 불안양상을 보이면서 6.29대책을 통해 조정 대상지역²⁾ 내에 LTV, DTI 규제를 각각 10%p 강화하였다. 같은 해 8.2대책을 통해서

1) 본 연구에서 차입제약 분석은 박천규 외(2014)의 방법론을 보완하여 적용.

2) 조정대상지역은 2016년 11.3대책으로 통해 도입한 것으로 과도한 청약시장 과열을 억제하기 위해 전매제한 기간 강화, 1순위 제한, 재당첨 제한 등의 맞춤형 청약제도와 중도금 대출보증요건 강화 등 단기투자수요 관리방안이 적용됨. 2017년 6.19대책에서는 기존 37개 지역에서 경기 광명, 부산 기장군 및 부산진구 등 3개 지역을 포함하여 총 40개 지역을 조정 대상지역으로 추가선정.

투기과열지구 및 투기지역에서 LTV 40%, DTI 40% 강화하였으며 주택담보대출 1건 이상 보유 차주의 경우 LTV, DTI를 10%p 추가 강화하였다. 또한, 2017년 10.24대책을 통해서 기존 DTI 적용 지역에 한해 DTI 산출 시 주택담보대출 2건 이상 차주에 대해 기존 주택담보대출 원리금을 전액 반영하며, 만기를 15년으로 제한하여 대출가능 금액을 축소하는 규제를 도입하였다(〈표 1〉, 〈표 2〉 참조).

〈표 1〉 LTV 규제 변화

시기	주요 변화	규제수준
2000.09	주택담보대출비율(LTV) 제도 도입	-
2002.09	주택시장 과열로 첫 시행. 투기과열지구 LTV 60% 이내로 제한	강화
2002.10	전 지역 확대, LTV 60% 이내로 제한	강화
2003.10	투기지역 아파트 LTV 40% 제한 강화	강화
2006.11	은행 및 보험의 투기지역 LTV 예외적용 폐지(10년 초과 6억 원 이하 : 60% 예외 유지)	강화
2009.07	수도권 전지역 LTV 60 → 50% 강화	강화
2013.04	생애최초주택구입자금에 대해 연말까지 LTV 70% 완화	완화
2014.07	LTV 전 금융권 70% 일괄 상향 조정	완화
2017.06	조정대상지역에 대하여 LTV 70 → 60%로 10%p 강화	강화
2017.08	투기과열지구 및 투기지역에서 LTV 40%로 강화 주택담보대출 1건 보유시 투기과열지구 및 투기지역 LTV 30%, 조정대상지역 50%, 조정대상지역 외 수도권 60%로 강화	강화

자료 : 박천규 외(2014), 한국의 주택금융 70년(2016), 국토교통부 보도자료(2017) 재정리.

2) DSR 규제

2016년 도입된 여신심사 가이드라인은 잔금대출

〈표 2〉 DTI 규제 변화

시기	주요 변화	규제수준
2005.08	첫 시행. 투기지역 6억 원 초과 아파트 DTI 40% 적용 (30세 미만의 미혼 차주 및 배우자가 이미 주택담보대출이 있는 차주에 한해 적용)	강화
2006.03	투기지역 6억 원 초과 아파트 DTI 40% 제한(모든 대출자에 적용)	강화
2006.11	수도권으로 6억 원 초과 아파트 DTI 적용 확대	강화
2007.01	투기지역, 투기과열지구 3억 원 초과 또는 전용 85㎡초과 아파트에 DTI 40% 적용 확대	강화
2007.02	투기지역 및 수도권 투기과열지구 6억 원 이하 아파트 DTI 40%-60% 적용	강화
2008.11	강남 3구 이외 지역 투기지역 해제	완화
2009.09	수도권 비투기지역에 대해 DTI 60% 적용(서울 50%, 투기지역 40%)	강화
2010.08	강남 3구 제외 전지역 은행권 및 비은행권 DTI 규제 자율화 (2011년 3월까지)	완화
2011.03	한시적으로 완화했던 DTI 규제 부활	강화
2012.05	강남 3구 투기지역 해제	완화
2012.08	40대 무주택근로자·은퇴자 DTI 규제 완화. 순자산도 소득으로 인정	완화
2013.04	생애최초주택구입자금에 대해 연말까지 DTI 은행권 자율 적용	완화
2014.07	DTI 전 금융권 60% 일괄 상향 조정	완화
2017.06	조정대상지역에 대하여 DTI 60 → 50%로 10%p 강화	강화
2017.08	투기과열지구 및 투기지역에서 DTI 40% 적용, 주택담보대출 1건 이상 보유차주의 경우 DTI 10%p 추가 강화	강화
2017.10	주택담보대출 2건 이상 보유 차주의 DTI 산정 시 기존 주택담보대출 원리금 상환부담 전액 반영, 복수 주택담보대출 차주의 두 번째 주택담보대출부터 DTI 산출 시 만기제한(15년) 도입	강화

자료 : 박천규 외(2014), 한국의 주택금융 70년(2016), 국토교통부 보도자료(2017) 재정리.

(2017.1월 분양공고분부터)과 상호금융·새마을금고 등 2금융권까지 확대 적용될 예정이며 사

후평가로만 활용되었던 DSR지표를 단계적으로 적용하는 방안을 추진하고 있다. DTI가 해당 대출건 이외의 대출은 이자상환 부담만 적용하는 반면, DSR은 모든 대출의 원리금 상환부담을 반영하는 지표이다(〈표 3〉 참조).

〈표 3〉 DTI와 DSR 규제비교

구분	DTI	DSR
명칭	총부채상환비율 (Debt to Income ratio)	총채적상환능력비율 (Debt Service Ratio)
산정 방식	(해당대출 원리금상환액 + 기타대출 이자상환액)	(해당대출 원리금상환액 + 기타대출 원리금상환액)
	연간 소득	연간 소득
활용 방식	대출심사시 획일적인 규제비율(60)로 활용	금융회사 여신관리 관련 다양한 활용방안 마련 중

건전성 지표로써 DSR은 실제 가구의 대출 원리금을 고려하는 개념이다. 신용대출의 만기에 대한 가정, 마이너스 통장과 전세자금대출 등을 고려하여 실질 DSR, 표준 DSR, 수정 DSR 등의 지표가 구분되어 제시되고 있다. 실질 DSR은 차주에게 실제 적용되고 있는 만기와 금리를 반영하여 산출하는 지표로 신용대출, 마이너스 통장, 전세자금대출 등의 짧은 만기구조로 인해 DSR 지표가 과도하게 산출되는 문제가 있다. 표준 DSR은 실제 대출 받은 차주의 만기와 금리가 아닌 평균적으로 대출유형별 만기와 금리를 적용하는 방식이다. 수정 DSR은 마이너스통장의 만기가 1년으로 하지 않고 매년 연장되는 점을 고려하여 10년으로 적용하며, 전세자금대출의 경우 계약기간에 따라 2년 미만이지만 전세보증금으로 상황이 가능한 점을 고려하여 이자만 적용

하여 DSR을 산출토록 하고 있다.

집단대출 규제가 강화된 데 이어 새정부 출범과 함께 DSR의 본격적인 시행 시기가 당초 2년 후(2019년)에서 2018년 하반기 중으로 앞당겨졌다. 이로써 가계금융 건전성을 제고할 수 있다는 긍정적인 측면이 있는 반면, 주택수요가 위축될 가능성이 있다는 부정적인 예측도 상존한다.

2. 분석 방법

고가의 재화인 주택을 구매하기 위해서는 일차적으로 자기자본을 통해 구입자금을 조달하고 부족한 자금은 주택담보대출 등을 통해 조달하는 것이 일반적이다. 이 과정에서 차입할 수 있는 자금에 대한 규제가 존재한다면 필요한 자금을 조달할 수 없는 상황이 발생하며 이를 규제에 따른 차입계약으로 정의할 수 있다. 주택담보대출 규제는 과도한 대출로 인해 발생할 수 있는 부실을 방지하는데 목적이 있으며 크게 두 가지 방식이 존재한다. 먼저 담보가치 하락에 따른 부실을 막기 위해 주택가격 대비 대출금의 비중을 일정 수준 이하로 제한하는 규제(LTV)가 있다. 다음으로 차주의 상환능력을 넘어서는 과도한 대출을 막기 위해 원리금상환액이 가구소득의 일정 수준 이하가 되도록 하는 규제(DTI, DSR)가 있다. 본 연구에서는 전자를 자산계약으로 정의하였으며, 후자를 소득계약으로 정의하였다.

차주의 자산계약과 소득계약을 분석하기 위해서는 먼저 주택구입을 위해 주택담보대출을 통해 조달해야 하는 자금의 규모를 알아야 한

다. 이 연구에서는 대출금액(L)은 구입을 희망하는 주택가격(\hat{P}_h)에서 가구의 순자산(W_{net})을 제외한 금액으로 정의하였으며 산정식은 (식 1)과 같다.

$$L = \hat{P}_h - W_{net} \quad (\text{식 1})$$

먼저 자산제약을 만족하기 위해서는 주택구입에 필요한 대출금액(L)이 LTV 규제 적용시 최대 대출가능금액(L_{max}) 이하여야 하며 (식 2)로 나타낼 수 있다.

$$L \leq L_{max} \quad (\text{식 2})$$

다음으로 DTI 기준 소득제한 조건을 충족하기 위해서는 가구소득(\hat{Y})에서 총 원리금상환액(I)이 차지하는 비율이 가구가 상환할 수 있는 최대 소득 대비 상환가능액 비율(I_{max}) 이하여야 하며 (식 3)과 같이 정의할 수 있다.

$$\frac{I}{\hat{Y}} \leq I_{max} \quad (\text{식 3})$$

여기서 원리금상환액(I)은 기존 대출 이자상환 추정액(I_0)과 신규대출에 따른 원리금 상환액(I_1)의 합을 의미한다. 기존 대출에 대한 이자상환 추정액(I_0)은 총부채(D)에서 상환예정 주택담보대출을 제외한 금액을 상환원금으로 보고 대출금리(r)에 1% 가산한 금리를 적용하여 (식 4)와 같이 산정한다. 대출금리(r)는 한국주택금융공사의 보증자리론 업무처리 기준을 준용하여 2016년 8월 기준³⁾ 예금은행 가중평균 가계대

출금리(잔액기준) 3.21%를 적용하였다.

$$I_0 = D \times \frac{(r+0.01)}{12} \quad (\text{식 4})$$

원리금상환액(I_1)은 차입금액(L)과 대출금리(r), 대출기간(n)에 기초하여 원리금균등상환을 가정하여 (식 5)와 같이 산정하였다. 이때 대출금리(r)는 2016년 8월 기준 예금은행 가중평균 주택담보대출금리(신규취급액) 3.19%를 적용하였다.

$$I_1 = L \times \frac{r/12}{1 - \left(\frac{1}{1+r/12}\right)^n} \quad (\text{식 5})$$

끝으로 DSR 기준 소득제한 조건을 만족하기 위해서는 가구소득(\hat{Y})에서 총부채에 대한 원리금 상환액(R)이 차지하는 비율이 가구가 상환할 수 있는 최대 소득 대비 상환가능액 비율(R_{max}) 이하여야 하며 (식 6)과 같이 나타낼 수 있다. 이때, 원리금상환액(R)은 신규대출 원리금 상환액에 기존 대출의 원리금 상환액을 더한 값으로 기존대출의 상환원금은 총부채에서 현재 보유하고 있는 주택담보대출 잔액을 뺀 값을 적용하였다. 이 때 기존 대출의 상환기간은 1년(DSR1), 3년(DSR2), 5년(DSR3)으로 구분하여 가정하였다.

$$\frac{R}{\hat{Y}} \leq R_{max} \quad (\text{식 6})$$

3. 분석 자료 및 범위

주택담보대출 규제에 따른 차입제약을 분석

3) 분석자료로 활용된 2016년도 주거실태조사의 조사시점을 기준으로 하였음.

하기 위해서는 먼저 주택담보대출을 이용하고자 하는 가구를 식별할 수 있는 자료가 필요하다. 다음으로는 구매하고자 하는 주택가격을 바탕으로 담보대출을 통해 차입해야 하는 자금의 규모를 파악할 수 있어야 하며, 끝으로 이상의 산식에 따라 차입제약을 분석하기 위해 소득, 자산 등 가구의 경제적 특성을 확인할 수 있는 자료가 필요하다. 본 논문에서는 현재 활용 가능한 자료 중 해당 정보를 모두 파악할 수 있는 자료인 주거실태조사를 분석에 활용하였다.⁴⁾ 주거실태조사의 경우 가구특성에 대한 다양한 조사 항목을 포함하고 있고 국내 주거관련 표본조사 중 가장 큰 규모를 가지고 있어 세부적인 분석이 가능하다는 장점도 가지고 있다.

한편, 계층별 주택담보대출 규제의 영향을 파악하기 위하여 지역, 가구주 연령, 소득계층, 자산계층, 점유형태, 가구특성에 따라 다음과 같이 분석대상을 구분하였다. 먼저 지역은 거주지역을 기준으로 수도권(서울, 인천, 경기)과 비수도권으로 구분하였으며, 가구주연령은 30대 이하, 40대, 50대, 60대 이상으로 구분하였다. 다음으로 소득계층은 저소득층(1~4분위), 중소득층(5~8분위), 고소득층(9~10분위)으로 구분⁵⁾하였으며, 자산계층은 가구의 총자산을 기준으로 저자산(1~4분위), 중자산(5~8분위), 고자산(9~10분위)으로 구분하였다. 자산계층 구분기준은 <표 4>와 같다.

<표 4> 자산계층 구분 기준

구분	경계값
저자산(자산 4분위 이하)	가구 총자산 10,500만 원 이하
중자산(자산 5~8분위)	가구 총자산 10,500만 원 초과 35,000만 원 이하
고자산(자산 9~10분위)	가구 총자산 35,000만 원 초과

마지막으로, 현재 점유형태를 기준으로 자가, 전세, 보증부월세, 월세(사글세 포함), 무상으로 구분하였으며 가구특성에 따라서는 생애최초주택구입가구, 무주택가구로 구분하였다. 생애최초 주택구입가구는 현재까지 주택을 마련한 경험이 없는 가구로, 무주택가구는 현재 주택을 소유하고 있지 않은 가구를 의미한다.

IV. 주택담보대출 규제에 따른 차입계약 영향

1. 주택담보대출 수요가구 규모 추정

주택담보대출 수요 가구는 주택을 구입할 계획이 있고 구입자금의 일부를 차입할 필요가 있는 가구로 정의할 수 있다. 주거실태조사에서는 가구의 이주계획 유무와 희망 점유형태를 확인할 수 있으며 2년 내⁶⁾ 자가로 이주할 계획이 있는 가구를 1차적인 분석대상으로 설정하였다. 한편, 주택담보대출을 이용할 필요가 있는 가구는 희망 주택가격이 가구의 순자산보다 큰 경우

4) 가구의 경제적 특성과 금융 관련 정보를 파악하는 데는 통계청의 가계금융복지조사가 보다 적합한 자료라 할 수 있으나 해당자료는 주택구입계획에 대한 정보가 없어 본 연구에 활용하기 어려움.

5) 소득 10분위별 경계값은 2016년도 주거실태조사 연구보고서에 제시된 기준을 적용하였음.

6) 이주계획의 구체성을 확보하기 위해 2년 내 이주계획이 있는 가구만을 대상으로 분석하였음.

부족한 자금에 대한 차입이 필요한 것으로 가정하고 이를 주택담보대출 수요가구로 정의하였다.

2016년 주거실태조사에서 2년내 자가로 이주할 계획을 가지고 있는 가구는 73.3만 가구로 총가구 대비 3.7% 수준으로 나타났다. 지역별로는 수도권 39.6만 가구, 비수도권 33.7만 가구로 유사한 수준이었으며, 총가구 대비 비중은 수도권 4.2%, 비수도권 3.4%로 수도권에서의 자가 이주 계획가구의 비중이 높게 나타났다(〈표 5〉 참조).

〈표 5〉 자가이주계획 가구 규모 (단위 : 만 가구)

구분	총가구	이주계획 가구	2년내 이주 가구	자가 이주	총가구 대비 비율 (%)
수도권	951.9	152.4	88.2	39.6	4.2
비수도권	1,004.2	106.2	63.5	33.7	3.4
전국	1,956.1	258.6	151.7	73.3	3.7

주 : 총가구수는 2015년 인구주택총조사 일반가구 기준.

자가이주계획가구 중 순자산이 희망주택가격보다 적어 자금조달을 위해 주택금융을 이용할 필요가 있는 주택담보대출 수요 가구는 전체 자가이주계획가구의 68.5%인 50.2만 가구로 추정되었다. 지역별로는 수도권이 26.2만 가구, 비수도권이 24.0만 가구로 수도권에서 주택담보대출 수요가 많은 것으로 나타났으나, 가구비중은 비수도권이 71.3% 수준으로 수도권 66.2%보다 높게 나타났다(〈표 6〉 참조).

주택담보대출 수요가구의 특성을 분석한 결과는 〈표 7〉과 같다. 가구주 연령별로는 40대가 21.6만 가구로 가장 많았으며 30대 이하 16.0만 가구, 50대 7.9만 가구, 60대 이상 4.8만 가구 순

〈표 6〉 주택담보대출 수요가구 규모 (단위 : 만 가구)

구분	자가이주 계획가구	주택담보대출 수요가구	이주계획가구 대비 비중 (%)
수도권	39.6	26.2	66.2
비수도권	33.7	24.0	71.3
전국	73.3	50.2	68.5

으로 나타났다. 이는 상대적으로 자가로 이주하려는 이주계획가구의 비중이 높은 40대와 자기자본만으로 주택을 구입하기에는 축적된 자산이 적은 30대에서 높은 비중을 나타내는 결과가 나타난 것으로 해석할 수 있다.

한편, 소득계층별로는 중소득층이 27.0만 가구로 대출수요가 가장 많고 고소득층 17.2만 가구, 저소득층 6.1만 가구 순으로 나타났다. 소득계층별 분포 역시 자가이주계획가구의 비중과 축적된 자산의 규모의 효과가 반영된 결과로 주택담보대출 수요는 주로 중산층을 중심으로 발생한다는 점을 확인할 수 있었다. 같은 맥락에서 자산계층별 주택담보대출 수요는 중자산계층이 31.5만 가구, 저자산계층이 13.2만 가구, 고자산계층이 5.5만 가구로 나타났다.

점유형태별로는 현재 자가로 거주하고 있는 가구의 주택담보대출 수요가 21.4만 가구로 가장 많고 전세가구가 16.8만 가구, 보증부월세 9.6만 가구, 월세 및 무상은 각각 1.9만 가구, 0.6만 가구로 나타났다. 이는 주택담보대출 수요가 임차에서 자가로 이주하려는 수요보다 자가에서 자가로 이주하는 교체수요에서 많이 발생할 가능성을 확인할 수 있는 결과이다. 한편, 생애최초주택구입가구의 주택담보대출 수요는

22.5만 가구, 무주택가구의 주택담보대출 수요는 28.0만 가구로 추정되었다.

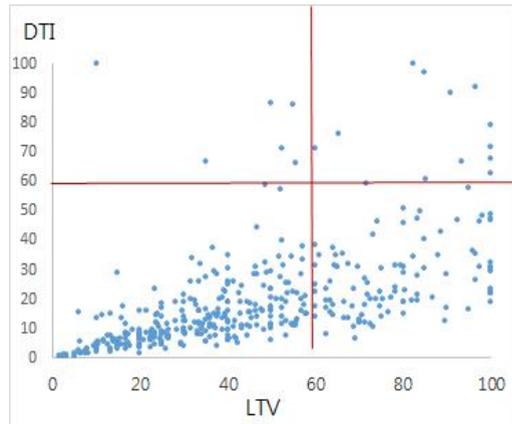
〈표 7〉 주택담보대출 수요가구 특성
(단위 : 만 가구, %)

구분	자가이주 계획가구	주택담보 대출 수요가구	이주계획 가구 대비 비중(%)	
전국	73.3	50.2	68.5	
지역별	수도권	39.6	26.2	66.2
	비수도권	33.7	24.0	71.3
연령별	30대 이하	20.9	16.0	76.6
	40대	28.8	21.6	74.9
	50대	13.9	7.9	56.6
	60대 이상	9.7	4.8	49.1
소득별	저소득층	9.7	6.1	62.7
	중소득층	34.6	27.0	78.0
	고소득층	28.9	17.2	59.4
자산별	저자산	13.6	13.2	96.9
	중자산	38.9	31.5	81.0
	고자산	20.8	5.5	26.5
접유 형태별	자가	36.2	21.4	59.1
	전세	22.9	16.8	73.3
	보증부 월세	11.2	9.6	85.7
	월세 및 무상	3.1	2.5	81.7
생애최초	25.8	22.5	87.3	
무주택자	32.1	28.0	87.2	

2. 주택담보대출 수요가구의 LTV/DTI 분포

주택담보대출 수요가구의 LTV 및 DTI 분포를 살펴보면 LTV와 DTI는 선형적 관계를 가져 LTV

가 상승하면 DTI 역시 높아지는 경향을 보였다.⁷⁾ 그러나 LTV 상승에 비해 DTI 상승폭은 상대적으로 적은 것으로 나타났다. 이는 차입제한 가구의 규모가 DTI보다는 LTV 규제에 민감하게 반응함을 보여 주는 결과이다(〈그림 1〉 참조).



〈그림 1〉 주택담보대출 수요가구의 LTV/DTI 분포

실제 LTV와 DTI 수준에 따른 주택담보대출 차입제한가구 규모 추정결과를 살펴보면, 자산 제약가구의 규모가 소득제한가구에 비해 크고 규제 강화에 따른 증가폭 역시 큰 것으로 나타났다. 자산제한가구 규모는 LTV 규제가 60%에서 40%로 강화될 경우 13.0만 가구에서 24.7만 가구로 11.7가구 증가하는 것으로 추정되었다. 한편,

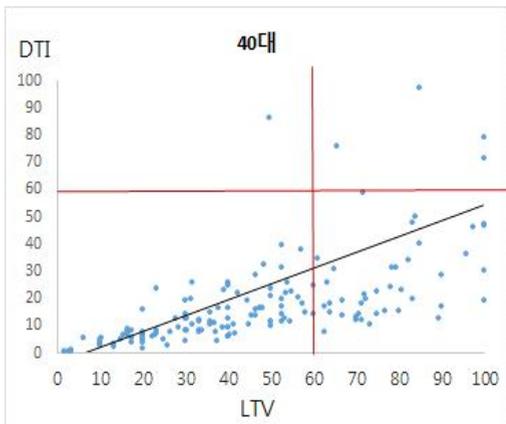
〈표 8〉 LTV/DTI 수준별 자산제한가구 규모
(단위 : 만 가구)

LTV/DTI	60%	50%	40%
자산제한가구	13.0	18.2	24.7
소득제한가구	3.2	4.7	6.4

7) 해당 산점도는 가중치를 고려하지 않은 결과로 실제 가중치를 고려하여 차입제한가구 규모를 추정한 결과와는 차이가 있을 수 있음.

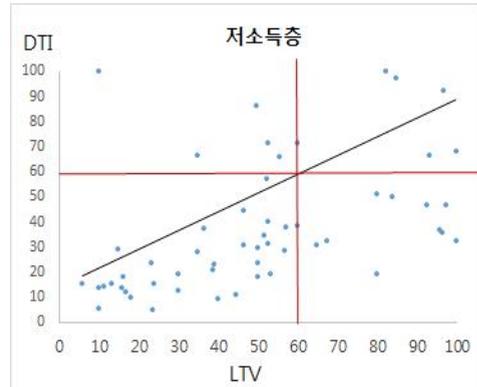
DTI 규제를 60%에서 40%로 강화하는 경우 소득제약가구 규모는 3.2만 가구에서 6.4만 가구로 약 3.2만 가구 증가하는 것으로 추정되었다.

가구주 연령별로 40대에서 LTV 수준이 높은 가구가 많고 LTV에 따른 DTI변화도 커 주택담보대출 규제에 따른 차입제약가구가 많을 것으로 예상된다. 이는 40대에 들어 주택소비가 증가하면서 구입하고자 하는 주택가격 수준이 높아 지지만 자산이나 소득은 50대 등과 비교해 상대적으로 낮기 때문으로 판단된다(〈그림 2〉 참조).



〈그림 2〉 40대 대출수요가구의 LTV/DTI 분포

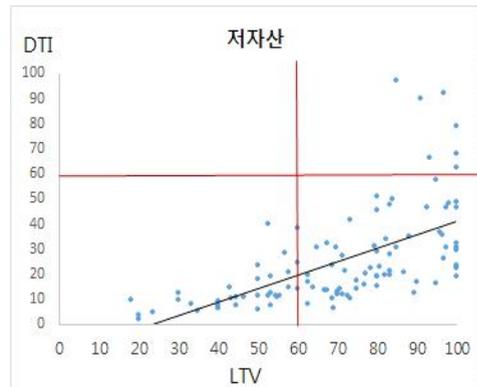
한편, 소득계층별로는 저소득층의 LTV와 DTI 분포가 특징적인 모습을 보였다. 중·고소득층의 경우 추세선을 중심으로 LTV와 DTI 분포가 밀집된 모습을 보였지만 저소득층의 경우 상대적으로 밀집도가 낮았다. 이는 같은 저소득층이라 하더라도 희망하는 주택가격이나 보유한 자산 등에 차이가 크기 때문으로 판단된다. 또한 LTV 변화에 따른 DTI 상승폭이 커 규제 수준에 따른 영향이 크게 나타날 가능성이 있다(〈그림 3〉 참조).



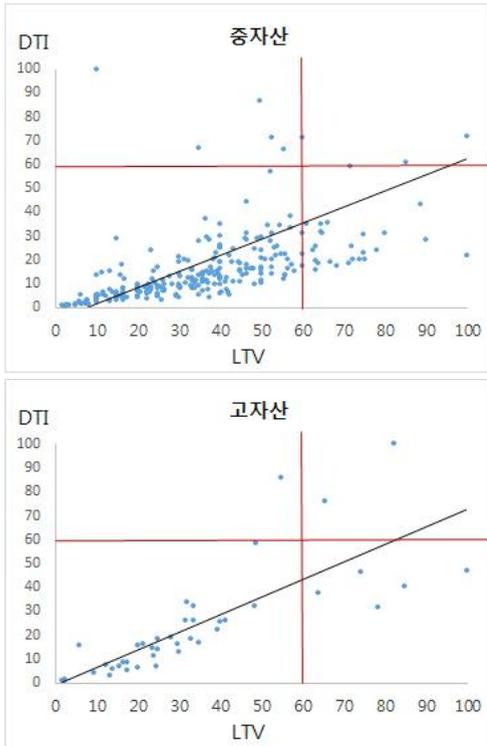
〈그림 3〉 저소득층 대출수요가구의 LTV/DTI 분포

자산계층별 LTV와 DTI 분포를 살펴보면 자산이 낮을수록 LTV 규제에 영향을 크게 받는 모습을 보였으며, 가구의 다른 특성에 비해 계층별 차입제약가구 규모의 차이가 큰 특성을 보였다. 이는 주택과 같은 고가의 재화를 구입하는데 있어 소득보다는 자산이 중요한 역할을 한다는 점을 보여주는 결과로 풀이된다(〈그림 4〉 참조).

현재 점유형태별로는 보증부 월세, 전세, 자가 순으로 LTV 규제에 따른 영향을 크게 받을 것을 보인다. 다만 자가가구의 경우 특정 LTV 구간에 주택담보대출 수요가구가 많이 분포하

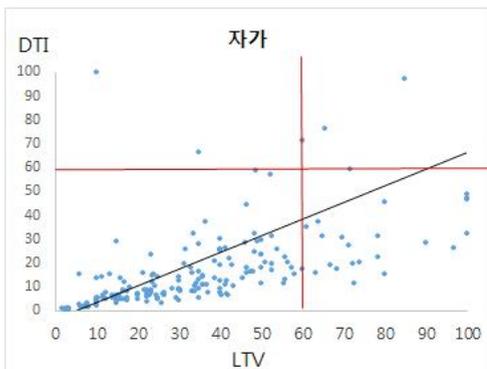


〈그림 4〉 자산계층별 대출수요가구의 LTV/DTI 분포



〈그림 4〉 자산계층별 대출수요가구의 LTV/DTI 분포 (계속)

고 있어 규제 수준에 따라 자가가구도 차입제약 가구 규모가 크게 증가할 가능성이 있다(그림 5) 참조).



〈그림 5〉 자가거주 대출수요가구의 LTV/DTI 분포

3. 규제 시나리오별 차입제약가구 규모 추정

1) 시나리오 설정

이 절에서는 LTV, DTI, DSR 등 주택담보대출 규제 변화에 따른 차입제약가구의 규모 변화를 추정하였다. 분석은 크게 LTV, DTI 규제를 적용하는 경우와 추가적으로 DSR 규제를 적용하는 경우로 구분하였으며 규제 수준별 시나리오를 바탕으로 차입제약가구의 규모를 분석하였다. 분석 시나리오는 〈표 9〉와 같다. LTV 수준은 최근 발표된 정부의 부동산대책과 현행 기준 등을 감안하여 70%, 60%, 50%, 40% 수준으로 가정하였으며, DTI의 경우 60%, 50%, 40%의 세 가지 수준을 가정하였다. DSR의 경우 기타부채의 상환기간을 1년(DSR1), 3년(DSR2)으로 가정한 두 가지 산정방식을 적용하였다. 먼저 상환기간 1년을 가정한 경우 DSR 수준은 100%, 150%, 200%, 300%를 기준으로 분석하였으며, 3년을 가정한 경우는 80%, 100%, 120%, 150%를 기준으로 적용하였다. 각각의 시나리오에 대해서는 지역별,

〈표 9〉 주택담보대출 차입제약 분석 시나리오

구분	LTV (%)	DTI (%)	DSR (%)
유형 ① LTV, DTI 동시적용	70	60	-
	60	50	
	50	40	
	40	40	
유형 ② LTV, DTI, DSR 동시적용	70	수도권 60 비수도권 100	(DSR1)
			100
			150
			200
			300
			(DSR2)
			80
			100
			120
			150

가구주연령별, 소득계층별, 자산계층별, 점유형태별, 생애최초 및 무주택가구에 대한 영향을 구분하여 분석하였다.

2) LTV, DTI 적용 시 차입제약 가구 규모 변화
우선 LTV와 DTI 기준을 동시에 적용하여 주택담보대출 이용제약가구 규모를 추정한 결과를 살펴보고자 한다. 먼저 시나리오 중 가장 규제수준이 낮은 LTV 70%를 기준으로 DTI 60%, 50%, 40%를 적용하여 주택담보대출 이용제약가구의 규모를 추정하였다. 분석 결과를 살펴보면, LTV 70%에서 DTI 60%를 적용할 경우 주택담보대출 이용제약가구 규모는 11.0만 가구, 50% 적용할 경우 11.1만 가구, 40%를 적용할 경우 12만 가구로 나타났다. LTV 70%에서 DTI 변화에 따른 주택담보대출 이용제약가구 증가율은 DTI 50% 적용시 0.9%, 40% 적용시 10.5% 수준으로 DTI 40% 적용 시 증가율이 크게 높아지는 것으로 분석되었다.

지역별로 주택담보대출 이용제약가구의 규모는 비수도권에서 많은 것으로 나타났으며 증가율은 DTI 50% 적용시에는 비수도권이, 40% 적용시에는 수도권이 높은 것으로 나타났다. 가구주 연령별로 주택담보대출 차입제약가구의 규모는 40대, 증가율은 50대에서 높게 나타난 반면 30대 이하와 60대 이하의 경우 상대적으로 주택담보대출 차입제약가구의 규모도 적고 증가율도 낮은 수준으로 분석되었다.

소득계층별로는 중소득층의 주택담보대출 차입제약가구 규모가 DTI 수준에 따라 5.4만 가구에서 5.8만 가구로 다른 계층에 비해 많았으며,

증가율은 원리금상환능력이 상대적으로 낮은 저소득층에서 높게 나타났다. 자산계층별로는 저자산계층의 주택담보대출 차입제약가구 규모가 DTI 수준에 관계없이 가장 많은 것으로 나타났으며, 증가율의 경우 중자산과 고자산계층에서 높게 나타났다. 점유형태별로는 LTV가 70%로 동일한 상황에서 DTI에 따른 주택담보대출 차입제약가구 규모는 보증부월세에서 많은 것으로 나타났으며, DTI 기준 강화에 따른 증가율은 자가와 전세에서 상대적으로 높게 나타났다. 생애최초주택구입가구의 경우 DTI 수준에 따라 6.4만 가구에서 7.0만 가구 수준의 주택담보대출 차입제약이 발생하는 것으로 나타났으며, 무주택가구의 경우 8.0만 가구에서 8.8만 가구의 주택담보대출 차입제약이 발생하였다.

전체적으로 LTV 70% 수준에서 DTI 기준을 60%에서 50%로 강화하는 경우 주택담보대출 차입제약가구 규모 변동이 크지 않으나 40%로 강화하는 경우 주택담보대출 차입제약가구가 크게 증가하는 모습을 보였다. DTI를 40%로 강화하는 경우 가구주 연령별로 50대, 소득계층별로 저소득층, 자산계층별로 저자산계층, 점유형태별로 자가와 전세가구의 주택담보대출 차입제약이 크게 증가하는 것으로 분석되었다.

다음으로 LTV 60% 수준에서 DTI 기준 변화에 따른 주택담보대출 차입제약가구 규모를 추정하였다. 총 주택담보대출 차입제약가구 규모는 DTI 60%에서 14.0만 가구, 50%에서 14.1만 가구, 40%에서 14.7만 가구 수준으로 나타났다. 가구주연령별로는 LTV 60%에서 DTI에 따른 주택담보대출 차입제약가구의 규모는 40대에서

주택담보대출 규제 변화에 따른 가구별 차입제한 영향 분석

가장 크게 나타났으며, DTI 수준 강화에 따른 변화는 50대에서 가장 크게 나타났다. LTV 60%에서 30대의 주택담보대출 차입제한가구 규모는 DTI 수준에 따라 큰 변화가 없는 것으로 나타났으며, 60대 이상의 경우 DTI 수준이 40%로 강화될 때 소폭 주택담보대출 차입제한가구가 확대되는 것으로 분석되었다.

소득계층별로 DTI 수준 강화에 따라 저소득층이 가장 큰 영향을 받는 것으로 나타났으며, 자산계층별로는 중자산과 고자산 가구가 DTI를 40%로 강화할 때 주택담보대출 차입제한의 증가율이 높은 것으로 나타났다. 점유형태별로는

전세와 보증부월세 가구가 DTI 40% 강화에 영향을 많이 받는 것으로 나타났으며, 생애최초 및 무주택가구 역시 DTI 40%에서 실질적인 주택담보대출 차입제한의 증가가 나타났다.

LTV 50% 수준에서 DTI 기준 변화에 따른 주택담보대출 차입제한가구 변동을 분석한 결과, 주택담보대출 차입제한가구의 규모는 DTI 60%에서 18.9만 가구, 50%에서 19.0만 가구, 40%에서 19.2만 가구로 LTV가 50% 수준에서는 DTI 변화에 따른 영향이 크지 않은 것으로 나타났다. 지역별로는 주택담보대출 차입제한가구 규모와 변동률 모두 비수도권에서 높게 나타났으

〈표 10〉 LTV 70% 수준 하에서 DTI 수준에 따른 주택담보대출 이용제한가구 변동

(단위 : 만 가구, %)

LTV 70%		주택담보대출 이용제한가구 규모			주택담보대출 이용제한가구 변동분		주택담보대출 이용제한가구 변동률	
		DTI 60%(①)	DTI 50%(②)	DTI 40%(③)	①→②	①→③	①→② (%)	①→③ (%)
총가구		11.0	11.1	12.1	0.1	1.2	0.9	10.5
지역별	수도권	5.2	5.2	5.7	0.0	0.6	0.0	10.8
	비수도권	5.8	5.9	6.4	0.1	0.6	1.8	10.2
가구주 연령별	30대 이하	3.0	3.0	3.2	0.0	0.2	0.0	7.5
	40대	5.1	5.1	5.5	0.0	0.4	0.0	8.5
	50대	1.6	1.7	1.9	0.1	0.4	6.5	24.4
	60대 이상	1.3	1.3	1.4	0.0	0.1	0.0	8.3
소득 계층별	저소득층	2.6	2.7	3.2	0.1	0.6	4.0	21.5
	중소득층	5.4	5.4	5.8	0.0	0.4	0.0	7.1
	고소득층	3.0	3.0	3.2	0.0	0.2	0.0	7.0
자산 계층별	저자산	7.4	7.4	7.6	0.0	0.2	0.0	3.0
	중자산	2.5	2.6	3.3	0.1	0.7	4.1	28.4
	고자산	1.1	1.1	1.3	0.0	0.2	0.0	19.7
점유 형태별	자가	2.7	2.8	3.1	0.1	0.4	3.8	14.3
	전세	2.9	2.9	3.3	0.0	0.4	0.0	12.9
	보증부 월세	3.8	3.8	4.2	0.0	0.4	0.0	10.0
	월세 및 무상	1.5	1.5	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0
가구 특성별	생애최초	6.4	6.4	7.0	0.0	0.6	0.0	9.8
	무주택	8.0	8.0	8.8	0.0	0.8	0.0	9.5

〈표 11〉 LTV 60% 수준 하에서 DTI 수준에 따른 주택담보대출 차입제약가구 변동

(단위 : 만 가구, %)

LTV 60%	주택담보대출 차입제약가구 규모			주택담보대출 차입제약가구 변동분		주택담보대출 차입제약가구 변동률		
	DTI 60%(①)	DTI 50%(②)	DTI 40%(③)	①→②	①→③	①→② %	①→③ %	
총가구	14.0	14.1	14.7	0.1	0.8	0.7	5.4	
지역별	수도권	6.9	6.9	7.3	0.0	0.4	0.0	5.9
	비수도권	7.1	7.2	7.5	0.1	0.3	1.5	4.8
가구주 연령별	30대 이하	4.0	4.0	4.0	0.0	0.1	0.0	1.8
	40대	6.5	6.5	6.8	0.0	0.3	0.0	4.3
	50대	2.1	2.2	2.4	0.1	0.3	4.9	14.0
소득 계층별	60대 이상	1.4	1.4	1.5	0.0	0.1	0.0	7.3
	저소득층	2.8	2.9	3.3	0.1	0.6	3.7	20.2
	중소득층	7.0	7.0	7.0	0.0	0.1	0.0	1.0
자산 계층별	고소득층	4.2	4.2	4.3	0.0	0.1	0.0	2.9
	저자산	8.9	8.9	9.1	0.0	0.2	0.0	2.5
	중자산	3.9	4.0	4.3	0.1	0.4	2.6	10.4
점유 형태별	고자산	1.1	1.1	1.3	0.0	0.1	0.0	10.7
	자가	3.5	3.6	3.7	0.1	0.2	2.9	4.4
	전세	4.2	4.2	4.6	0.0	0.4	0.0	8.9
가구 특성별	보증부 월세	4.7	4.7	4.9	0.0	0.2	0.0	4.7
	월세 및 무상	1.6	1.6	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0
가구 특성별	생애최초	7.7	7.7	8.1	0.0	0.5	0.0	6.2
가구 특성별	무주택	10.2	10.2	10.8	0.0	0.6	0.0	5.8

〈표 12〉 LTV 50% 수준 하에서 DTI 수준에 따른 주택담보대출 차입제약가구 변동

(단위 : 만 가구, %)

LTV 50%	주택담보대출 차입제약가구 규모			주택담보대출 차입제약가구 변동분		주택담보대출 차입제약가구 변동률		
	DTI 60%(①)	DTI 50%(②)	DTI 40%(③)	①→②	①→③	①→② %	①→③ %	
총가구	18.9	19.0	19.2	0.1	0.3	0.5	1.8	
지역별	수도권	9.0	9.0	9.2	0.0	0.1	0.0	1.3
	비수도권	9.9	10.0	10.1	0.1	0.2	1.1	2.3
가구주 연령별	30대 이하	5.0	5.0	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	40대	9.3	9.3	9.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	50대	2.8	2.9	3.1	0.1	0.3	3.6	10.4
소득 계층별	60대 이상	1.7	1.7	1.8	0.0	0.1	0.0	3.0
	저소득층	3.7	3.8	3.9	0.1	0.2	2.7	4.1
	중소득층	9.3	9.3	9.4	0.0	0.1	0.0	0.7
자산 계층별	고소득층	5.8	5.8	5.9	0.0	0.1	0.0	2.1
	저자산	10.6	10.6	10.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	중자산	7.1	7.2	7.4	0.1	0.2	1.4	3.1
점유 형태별	고자산	1.1	1.1	1.3	0.0	0.1	0.0	10.7
	자가	4.9	5.0	5.1	0.1	0.2	2.1	3.1
	전세	6.3	6.3	6.5	0.0	0.2	0.0	3.1
가구 특성별	보증부 월세	6.0	6.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	월세 및 무상	1.6	1.6	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0
가구 특성별	생애최초	10.7	10.7	10.8	0.0	0.1	0.0	1.1
가구 특성별	무주택	13.6	13.6	13.8	0.0	0.2	0.0	1.4

며, 가구주 연령별로는 50대가 DTI 기준 강화에 민감하게 반응하는 모습을 보였다. 소득계층별로는 저소득층이 DTI 기준 변화에 상대적으로 민감하게 주택담보대출 차입제약가구가 변동하였으며, 자산계층별로는 고자산계층에서 주택담보대출 차입제약가구 규모가 DTI 40% 적용시 크게 증가하는 것으로 나타났다.

LTV 40% 수준에서 DTI 기준별 주택담보대출 차입제약가구 변동을 분석한 결과 총 주택담보대출 차입제약가구 규모는 LTV 40%, DTI 60%와 50%에서 25.0만 가구, DTI 40%에서 25.2만 가구로 나타났다. LTV가 40%까지 강화될 경우

실제 DTI는 주택담보대출 차입제약가구 규모에 영향을 주는 요인으로는 작용하지 않는 것으로 나타났다. 다만, 50대, 고자산계층 등에서 DTI 40% 적용시 주택담보대출 차입제약가구 규모가 상대적으로 크게 증가하는 모습을 보였다.

3) DSR 추가 적용 시 차입제약 가구 규모 변화
본 절에서는 LTV, DTI, DSR 규제를 동시에 적용할 경우 차입제약가구 규모를 분석하였다. 기타대출 만기를 1년으로 가정(DSR1)하고 LTV를 수도권 70%, 비수도권 70%, DTI를 수도권 60%, 비수도권 100%를 가정하여 분석을 수행하

〈표 13〉 LTV 40% 수준 하에서 DTI 수준에 따른 주택담보대출 차입제약가구 변동

(단위 : 만 가구, %)

LTV 40%		주택담보대출 차입제약가구 규모			주택담보대출 차입제약가구 변동분		주택담보대출 차입제약가구 변동률	
		DTI 60%(①)	DTI 50%(②)	DTI 40%(③)	①→②	①→③	①→② %	①→③ %
총가구		25.0	25.0	25.2	0.0	0.2	0.0	1.0
지역별	수도권	12.0	12.0	12.1	0.0	0.1	0.0	1.0
	비수도권	13.0	13.0	13.1	0.0	0.1	0.0	0.9
가구주 연령별	30대 이하	6.6	6.6	6.6	0.0	0.0	0.0	0.0
	40대	12.3	12.3	12.3	0.0	0.0	0.0	0.0
	50대	4.0	4.0	4.2	0.0	0.2	0.0	4.8
	60대 이상	2.1	2.1	2.1	0.0	0.1	0.0	2.4
소득 계층별	저소득층	4.3	4.3	4.4	0.0	0.1	0.0	1.2
	중소득층	12.2	12.2	12.3	0.0	0.1	0.0	0.6
	고소득층	8.4	8.4	8.5	0.0	0.1	0.0	1.5
자산 계층별	저자산	11.5	11.5	11.5	0.0	0.0	0.0	0.0
	중자산	12.0	12.0	12.1	0.0	0.1	0.0	1.0
	고자산	1.5	1.5	1.6	0.0	0.1	0.0	8.3
점유 형태별	자가	7.9	7.9	7.9	0.0	0.1	0.0	0.7
	전세	7.7	7.7	7.9	0.0	0.2	0.0	2.5
	보증부 월세	7.0	7.0	7.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	월세 및 무상	2.5	2.5	2.5	0.0	0.0	0.0	0.0
가구 특성별	생애최초	13.2	13.2	13.4	0.0	0.1	0.0	0.9
	무주택	16.8	16.8	17.0	0.0	0.2	0.0	1.1

였다. LTV와 DTI만 적용된 상황에서 주택담보대출 차입제약가구 규모는 10.8만 가구로 나타났고 여기에 DSR1(상환기간 1년)을 적용함에 따라 100% 적용시 14.2만 가구, 150% 적용시 13.0만 가구, 200% 적용시 11.7만 가구, 300% 적용시 11.2만 가구로 주택담보대출 차입제약가구가 증가하는 것으로 나타났다. DSR1 적용에 따라 주택담보대출 차입제약가구가 크게 증가하였으나 200% 이상을 적용하는 경우 상대적으로

로 주택담보대출 차입제약가구 증가율이 크지 않았다. 반면 미적용 대비 주택담보대출 차입제약가구 증가율은 100% 적용시 31.3%, 150% 적용시 19.7%로 높게 나타났다. 지역별로는 수도권이 DSR1 적용에 따른 주택담보대출 차입제약가구 규모 증가가 큰 것으로 나타났다. DSR 미적용시 수도권 주택담보대출 차입제약가구 규모는 5.2만 가구로 나타났으며, DSR1 100% 적용시 42.1%, 150% 적용시 19.9%의 차입제약가

〈표 14〉 DSR 규제 수준별 주택담보대출 차입제약가구 변동(상환기간 1년 가정)

(단위 : 만 가구, %)

상환기간 1년 기준	주택담보대출 차입제약가구 규모					주택담보대출 차입제약가구 변동률				
	미적용 (①)	DSR 100% (②)	DSR 150% (③)	DSR 200% (④)	DSR 300% (⑤)	①→② %	①→③ %	①→④ %	①→⑤ %	
총가구	10,83	14,22	12,96	11,70	11,19	31,3	19,7	8,0	3,3	
지역별	수도권	5,19	7,37	6,22	5,66	5,66	42,1	19,9	9,0	9,0
	비수도권	5,67	6,86	6,77	6,07	6,07	21,1	19,4	7,1	7,1
가구주 연령별	30대 이하	3,02	4,48	3,88	3,16	3,02	48,6	28,7	4,6	0,0
	40대	5,08	6,14	5,74	5,53	5,25	20,9	13,0	8,9	3,4
	50대	1,57	2,33	2,07	1,74	1,65	48,7	32,0	11,4	5,6
	60대 이상	1,17	1,27	1,27	1,27	1,27	8,7	8,7	8,7	8,7
소득 계층별	저소득층	2,46	2,83	2,67	2,67	2,67	15,1	8,8	8,8	8,8
	중소득층	5,38	7,39	6,61	5,44	5,44	37,3	22,8	1,1	1,1
	고소득층	2,99	4,01	3,68	3,59	3,08	33,9	22,9	20,0	2,9
자산 계층별	저자산	7,38	7,74	7,38	7,38	7,38	5,0	0,0	0,0	0,0
	중자산	2,39	4,68	3,89	2,95	2,67	95,6	62,6	23,2	11,4
	고자산	1,06	1,80	1,69	1,38	1,15	69,4	59,3	29,8	8,2
점유 형태별	자가	2,59	3,56	3,09	2,78	2,78	37,5	19,4	7,3	7,3
	전세	2,91	4,72	4,03	3,53	3,08	62,2	38,6	21,4	5,9
	보증부 월세	3,82	4,43	4,33	3,88	3,82	15,9	13,1	1,5	0,0
	월세 및 무상	1,51	1,51	1,51	1,51	1,51	0,0	0,0	0,0	0,0
가구 특성별	생애최초	6,40	8,39	7,70	6,76	6,40	31,2	20,4	5,7	0,0
	무주택	8,01	10,16	9,37	8,43	8,01	26,9	17,0	5,2	0,0

주택담보대출 규제 변화에 따른 가구별 차입제약 영향 분석

구 증가가 나타났다.

가구주 연령별로는 30대 이하와 50대가 DSR1 적용에 따른 주택담보대출 차입제약가구 변동이 큰 것으로 분석되었다. DSR 미적용시 주택담보대출 차입제약가구는 30대 이하 3.0만 가구 수준으로 DSR1 100% 적용시 48.6%, 150% 적용시 28.7%의 주택담보대출 차입제약가구가 증가하는 것으로 나타났다. DSR 미적용시 50대 이하 주택담보대출 차입제약가구는 1.6만 가구 수

준으로 가구 규모는 크지 않지만 DSR1 100% 적용시 48.7%, 150% 적용시 32.0%의 주택담보대출 차입제약가구 증가가 예상된다.

소득계층별로는 중고소득층이 DSR 적용에 민감하게 반응하는 것으로 나타났으며, 자산계층별로도 중자산과 고자산 계층의 주택담보대출 차입제약가구 변동이 DSR1 수준에 따라 크게 달라지는 것으로 분석되었다. 점유형태별로는 자가와 전세가구에서 DSR의 영향이 크게 나타

〈표 15〉 DSR 규제 수준별 주택담보대출 차입제약가구 변동(상환기간 3년 가정)

(단위 : 만 가구, %)

상환기간 3년 기준	주택담보대출 차입제약가구 규모					주택담보대출 차입제약가구 변동률				
	미적용 (①)	DSR 100% (②)	DSR 150% (③)	DSR 200% (④)	DSR 300% (⑤)	①→② %	①→③ %	①→④ %	①→⑤ %	
총가구	10,83	11,59	11,19	11,02	10,92	7.0	3.3	1.7	0.8	
지역별	수도권	5.19	5.53	5.30	5.19	5.19	6.7	2.2	0.0	0.0
	비수도권	5.67	6.08	5.92	5.86	5.75	7.3	4.4	3.4	1.6
가구주 연령별	30대 이하	3.02	3.02	3.02	3.02	3.02	0.0	0.0	0.0	0.0
	40대	5.08	5.25	5.25	5.08	5.08	3.4	3.4	0.0	0.0
	50대	1.57	1.98	1.65	1.65	1.65	26.5	5.6	5.6	5.6
	60대 이상	1.17	1.34	1.27	1.27	1.17	14.5	8.7	8.7	0.0
소득 계층별	저소득층	2.46	2.74	2.67	2.56	2.46	11.6	8.8	4.2	0.0
	중소득층	5.38	5.68	5.44	5.38	5.38	5.5	1.1	0.0	0.0
	고소득층	2.99	3.17	3.08	3.08	3.08	5.9	2.9	2.9	2.9
자산 계층별	저자산	7.38	7.38	7.38	7.38	7.38	0.0	0.0	0.0	0.0
	중자산	2.39	2.97	2.67	2.50	2.39	24.1	11.4	4.3	0.0
	고자산	1.06	1.24	1.15	1.15	1.15	16.8	8.2	8.2	8.2
점유 형태별	자가	2.59	2.85	2.78	2.78	2.68	9.9	7.3	7.3	3.4
	전세	2.91	3.17	3.08	2.91	2.91	9.0	5.9	0.0	0.0
	보증부월세	3.82	4.06	3.82	3.82	3.82	6.2	0.0	0.0	0.0
	월세 및 무상	1.51	1.51	1.51	1.51	1.51	0.0	0.0	0.0	0.0
가구 특성별	생애최초	6.40	6.64	6.40	6.40	6.40	3.7	0.0	0.0	0.0
	무주택	8.01	8.24	8.01	8.01	8.01	3.0	0.0	0.0	0.0

났으며, 특히 전세가구의 영향이 큰 것으로 분석되었다.

한편, 기타대출 만기를 3년으로 가정한 DSR2를 적용하여 주택담보대출 차입제약을 분석한 결과, 전반적으로 DSR1에 비해 주택담보대출 차입제약가구의 규모 및 변동이 크게 축소되는 모습을 보였다. DSR을 적용하지 않은 경우와 비교하여 DSR2 80% 적용시 7.0%, 100% 적용시 3.3%, 120% 적용시 1.7%, 150% 적용시 0.8%의 주택담보대출 차입제약가구가 증가하는 것으로 나타났다.

가구특성별 분석 결과 역시 DSR1과 비교해 확연히 변동성이 축소되는 모습을 보였다. 지역별로는 비수도권이 수도권에 비해 DSR2 적용에 따른 주택담보대출 차입제약가구 변동이 큰 것으로 분석되었으며, 가구주 연령별로는 50대의 변동성이 크게 나타났다. 소득계층별로는 저소득층이, 자산계층별로는 중자산 및 고자산 계층의 변동성이 크게 나타났으며, 점유형태별로는 자가가구의 주택담보대출 차입제약가구 변동이 큰 것으로 분석되었다.

V. 결론

이 연구는 가계부채의 큰 비중을 차지하고 있는 주택담보대출을 대상으로, 2016년 주거실태조사 자료를 이용한 차입계약분석을 통해, 주택담보대출 수요자를 소득, 연령, 자산, 지역, 점유형태 등 대출 가구 특성에 따라 유형별로 세분화할 경우, LTV, DTI, DSR 규제 변화가 대출 가

구의 차입제약에 미치는 영향을 살펴보았다. 분석을 통해 얻은 주요 결과와 향후 수요자 맞춤형 주택담보대출 관련 정책 방향을 위한 시사점은 다음과 같다.

첫째, 가계부채관리를 위한 주택담보대출 규제 강화 기조 속에서, 실수요자의 구매수요에 미치는 바람직하지 않은 영향을 최소화하기 위해서는 먼저 실수요자의 소득, 자산, 연령 등 세분화된 특성을 충분히 파악할 수 있는 미시적 접근과 분석이 이루어져야 한다. 분석 결과를 보면, 주택담보대출 수요는 주로 40대 중산층 가구가 현재 자가주택에서 새로운 자가주택으로 이주하거나 전세 등 임차에서 자가로 이주하는 과정에서 주로 발생하는 것으로 나타났다. 또한, 가구주 연령별로는 40대가 주택담보대출 수요 비중이 높고, 소득과 자산 측면에서는 중간 수준인 중산층이 다수를 차지하는 것으로 나타났으며, 점유형태별로는 자가나 전세에서 이주하려는 가구가 많음을 확인할 수 있었다. 따라서 주택담보대출 규제는 주택수요의 핵심계층으로 분류될 수 있는 40대 중산층에 미치는 영향이 클 것으로 보인다.

둘째, LTV 수준에 따른 자산제약이 DTI, DSR 등에 따른 소득제약에 비해 주택담보대출 차입 제약가구 규모와 변동이 큰 것으로 추정된다. 이는 최근의 저금리 상황으로 소득에 관계없이 원리금상환부담이 전반적으로 하락한 결과가 반영된 것으로 보인다. 따라서 LTV 규제 수준이 가구의 대출여부를 결정하는 중요한 역할을 할 것으로 보이며, LTV 규제 수준이 높을 경우 DTI 및 DSR 규제의 실질적인 영향은 크지 않을 것

로 판단된다. LTV와 DTI에 따른 주택담보대출 차입제약은 가구의 자산과 소득, 차입금의 규모, 기타부채의 구성 등 다양한 요인에 영향을 받으며 이는 곧 주택담보대출 규제가 가구에 미치는 영향이 다양하게 나타날 수 있음을 의미한다. 분석 결과에 따르면, LTV 수준에 따른 주택담보대출 차입제약이 큰 가구는 40대, 중소득층, 저자산가구 전세에서 자가로 이주하려는 가구로 나타났으며, 소득이 낮은 30대, 저소득층, 저자산가구와 자가에서 자가로 이주하는 가구의 DTI 주택담보대출 차입제약 규모가 큰 것으로 나타났다. 한편 50대, 저소득층, 전세가구에서 자가로 이주하려는 가구가 현행 LTV, DTI에 따른 주택담보대출 차입제약 규모가 크고 기준 변경에 민감하게 반응하는 것으로 나타났다.

셋째, 최근 가계대출 심사기준으로 신규 도입이 논의되고 있는 DSR 규제는 산정방식과 기준을 어떻게 설정하느냐에 따라 주택담보대출 차입제약에 미치는 영향이 결정될 것으로 예상된다. DSR의 경우 기타부채의 상환기간을 어떻게 평가하느냐에 따라 주택담보대출 차입제약가구 변동폭의 차이가 크게 나타나며 3년을 기준으로 하는 경우 10% 내외의 변동을 보였다. 또한, LTV와 DTI가 어느 수준일 때 적용하느냐에 따라 상이한 영향이 관측되므로 기준 설정에 신중할 필요가 있다. 결론적으로, 규제수준에 따라 영향을 받는 가구의 변동폭이 서로 다르며, 특정 계층에서 영향이 큰 것으로 나타나고 있기 때문에 관련정책 설계 시 정책대상과 목적을 명확히 하는 것이 중요하다고 판단된다. 특히, 규제가 실수요인 내집 마련 수요나 교체수요를 지나치

게 제약하는 방향으로 작용하지 않도록 일괄적 규제 강화보다 지역이나 계층을 고려한 완화조건을 마련하는 것이 중요할 것으로 보인다.

이 연구는 주택담보대출 규제에 대해 소득, 자산, 연령, 지역, 점유형태 등 가구의 특성을 고려하여 미시적인 차입제약분석을 진행함으로써 수요자 입장에서의 효용을 높이면서도 시장 전체적으로는 안정성을 추구하는 주택담보대출 규제 정책 방향을 제시하는데 기여하고자 하였다. 향후 관련 연구에서는 이 연구에서 다루지 못했던 이용 가능한 새로운 자료를 활용하여 새롭게 도입하는 DSR, 신DTI 등에 대해서도 정밀한 분석을 시도할 수 있기를 기대한다.

참고문헌

1. 국토교통부, 2017, 주택시장의 안정적 관리를 위한 선별적 맞춤형 대응방안, 6월 19일, 보도자료.
2. 국토교통부, 2017, 실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택시장 안정화 방안, 8월 2일, 보도자료.
3. 국토교통부, 2017, 가계부채 종합대책, 10월 24일, 보도자료.
4. 국토교통부, 각 년도, 주거실태조사 자료, 보도자료.
5. 박찬규 · 김근용 · 자대식 · 이태리 · 김태환 · 황관석 · 김대진 · 유승동 · 이휘정, 2014, 『주택시장 환경 및 구조변화에 대응한 주택금융지원체계 정립 방안 연구』, 국토연구원, 2014-45.
6. 방두환 · 박세운 · 박연우, 2010, 「한국 모기지시장의 채무불이행 및 조기상환 분석」, 『금융연구』, 24(4): 87-118.
7. 송상윤 · 최성호, 2014, 「DTI와 주택담보대출의 연체전이율간의 관계 - 분위회귀모형과 회귀절단

- 설계를 이용하여」, 『주택연구』, 22(1): 5-27.
8. 전혜린 · 김상겸, 2014, 「주택담보대출의 위험도 영향요인에 대한 연구: DTI, LTV 수준을 중심으로」, 『사회과학연구』, 40(3): 259-284.
 9. 지규현 · 김정인 · 최창규, 2006, 「주택담보대출 위험관리를 위한 차입자 특성 분석」, 『국토계획』, 41(4): 117-128.
 10. 최성일 · 박연우, 2015, 「주택담보대출 부도요인 분석을 통한 LTV 및 DTI 등 거시건전성 규제 효과에 관한 연구」, 『금융연구』, 29(3): 101-146.
 11. 한국주택금융공사, 2016, 『한국의 주택금융 70년』, 부산: 한국주택금융공사.
 12. 허석균, 2012, 「DTI, LTV 및 대출상환 조건이 주택 담보대출의 연체율에 미치는 영향」, 『규제연구』, 21(2): 39-77.
 13. Anromin, G. and A. L. Paulson, 2009, “Comparing patterns of default among prime and subprime mortgage,” *Economic Perspective*, 33(2): 18-37.
 14. Deng, Yo., J. M. Quigley, and R. Van Order, 2000, “Mortgage terminations, heterogeneity, and the exercise of mortgage options,” *Econometrica*, 68(2): 275-307.
 15. Deng, Y. and P. Liu, 2009, “Mortgage prepayment and default behavior with embedded forward contract risks in China’s housing market,” *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 38(3): 214-240.
 16. Floros, I. V. and J. T. White, 2016, “Qualified residential mortgages and default risk,” *Journal of Banking and Finance*, 70: 86-104.
 17. Lee, S. P. and D. Y. Liu, 2002, “The determinants of defaults in residential mortgage payments: A statistical analysis,” *International Journal of Management*, 19(2): 377-389.
 18. Lekkas, V., J. M. Quigley, and R. Van Order, 1993, “Loan loss severity and optimal mortgage default,” *Real Estate Economics*, 21(4): 353-371.
 19. Qi, M. and X. Yang, 2009, “Loss given default of high loan-to-value residential mortgages,” *Journal of Banking and Finance*, 33(5): 788-799.
 20. Vandell, K. D., W. Barnes, D. Hartzell, D. Kraft, and W. Wendt, 1993, “Commercial mortgage defaults: Proportional hazards estimation using individual loan histories,” *Real Estate Economics*, 21(4): 451-480.
 21. Zhang, Y., L. Ji, and F. Liu, 2010, “Local housing market cycle and loss given default: Evidence from sub-prime residential mortgages,” *International Monetary Fund*, No.10-167.

논문접수일 : 2018년 9월 18일
 심사(수정)일 : 1차 2018년 11월 15일
 2차 2018년 11월 28일
 게재확정일 : 2018년 11월 29일

국문초록

이 연구는 2016년 주거실태조사 자료를 이용하여 가구의 소득, 연령, 자산, 지역, 소유여부 등에 따른 특성별 분류에 따라 LTV, DTI, DSR과 같은 규제의 변화에 기인한 차입제한분석을 통해 주택담보대출에 대한 영향을 분석하였다. 분석을 통해 세 가지의 주요 결과와 정책적 함의를 도출하였으며 다음과 같다. 첫째, 가계부채관리를 위한 주택담보대출 규제 강화 기조 속에서 실수요자의 구매수요에 미치는 바람직하지 않은 영향을 최소화하기 위해서는 실수요자의 특성을 충분히 파악할 수 있는 미시적 접근과 분석이 필요하며 이에 따른 적절한 규제가 이루어져야 한다. 특히, 주택담보대출 규제는 주택수요 비중이 높은 40대에 큰 영향을 미칠 것으로 기대된다. 둘째, 우리나라 주택담보대출 시장에서는 LTV 제약이 DTI, DSR 제약보다 강한 것으로 분석되므로 LTV 규제 수준이 향후에도 가구의 대출여부를 결정하는 중요한 역할을 할 것으로 보인다. 셋째, 주택담보대출의 차입제한에 대한 DSR 규제의 영향은 산정방식과 기준에 따라 결정된다. 특히, 실수요와 교체수요에 부정적인 영향을 주지 않도록 완화조건을 마련하는 것이 중요할 것으로 보인다.

주제어 : 주택담보대출, LTV, DTI, DSR, 차입제한분석

