

참고 1.

대출규제 완화가 가계대출 증가와 건전성에 미칠 영향

새 정부가 들어서면서 주택 실수요자의 자금 조달 어려움을 해소하기 위한 대출규제 완화가 모색되고 있다. 우선 생애 최초 주택구입자에 대한 LTV 규제 상한을 완화(80%)하고, 주택시장 및 DSR 규제¹⁾ 정착 상황 등을 고려하여 여타 주택구입자에 대해서도 LTV 규제를 전면 완화(70%)²⁾하는 방안이 검토³⁾되고 있다.

주택담보대출 LTV 규제 현황¹⁾

	투기지역·투기과열지구		조정대상지역		비규제지역
	투기지역	투기과열지구	조정대상지역	비규제지역	
서민·실수요자 ²⁾	6억원 이하	60%	5억원 이하	70%	70%
	6 ~ 9억원	50%	5 ~ 8억원	60%	
무주택·1주택자	9억원 이하	40%	9억원 이하	50%	무주택 : 70% 1주택 : 60%
	9 ~ 15억원	20%	9 ~ 15억원	30%	
	15억원 초과	0%	15억원 초과	0%	
2주택 이상	0%		0%		60%

주: 1) 2022년 5월 기준

2) ① 부부합산 연소득이 9천만원(생애 최초 구입자 1억원)

이하, ② 주택가격이 투기지역 및 투기과열지구에서는 9억원,

조정대상지역에서는 8억원 이하, ③ 무주택 세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우

자료: 금융위원회

가계대출 DSR 규제 강화 추이

	2021년 7월 이전	1단계 (21년 7월)	2단계 (22년 1월)	3단계 (22년 7월)
주담대	투기·과열지구 9억원 초과 주택	④ 신규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과 (④, ⑤ 유지)	총 대출액 1억원 초과 (④, ⑤ 폐지)
신용대출	연소득 8천만원 초과, 대출액 1억원 초과	⑤ 대출액 1억원 초과		

자료: 금융위원회

이러한 방향으로 대출규제가 완화되면 주택구입자의 대출가능성이 개선되는 긍정적 효과가 있는 반면, 완화 정도가 클 경우 가계부채 증가세가 다시 확대될 우려가 있다. 이하에서는 LTV 등 규제 완화가 주택구입자의 차입한도 및 전체 가계대출 증가에 미칠 영향을 살펴보고 향후 대출규제 운용 방향에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

대출규제 완화가 주택구입자의 대출가능성에 미칠 영향

규제 완화가 주택구입자의 대출가능성에 미치는 영향을 구입주택 가격별, 차주의 소득수준별 및 연령별 차입한도 변화⁴⁾ 측면에서 살펴보기로 한다.

구입주택 가격별 차입한도 변화

DSR 3단계 규제(22년 7월부터 시행 예정) 하에서 LTV 규제 완화(70~80%)에 따른 차입한도 증대 효과는 구입주택 가격이 높을수록 클 것으로 보

1) 일정 요건 해당시 차주별 DSR 규제가 적용되며 2022년 1월부터 DSR 규제 수준은 은행 40%, 비은행 50%이다.

2) 현재 구입주택 지역, 가격 등에 따라 0~70%로 차등 적용되는 주담대 차입자에 대한 LTV 규제 상한을 70%(다만 생애 최초 주택 구입자는 LTV 80%)로 완화하는 방안이 논의되고 있다. 규제지역에서 15억원을 초과하는 주택구입자 및 다주택자에 대한 현재의 주담대 LTV 상한은 0%이다.

3) 이와 관련하여 최근 금융위원회는 「새정부 가계대출 관리방향 및 단계적 규제 정상화방안」(보도자료, 2022년 6월 16일)을 발표하였다.

4) 가계부채DB 상 최근 3년(19~21년)간 주택을 구입한 차주의 정보를 활용하여 규제 완화시 차주의 평균 차입한도 변화를 시산하였다.

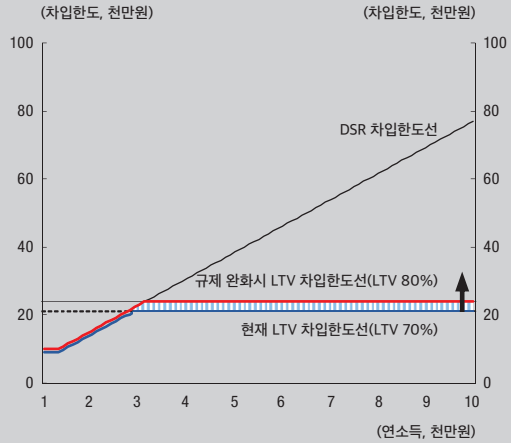
인다. 비규제지역에서 저가주택을 구입할 경우 현재도 비교적 높은 LTV 규제 상한이 적용되고 있어 LTV 완화에 따른 차입한도 증대 효과는 제한적일 것이다. 반면, 투기지역에서 15억원 초과 주택을 매입할 경우 현재 주담대 차입이 허용되지 않지만 LTV 완화시 차입한도가 큰 폭으로 확대될 수 있다. 가령 연소득이 청년층 평균 수준(21년 3,120만원)인 차주가 생애 최초로 비규제지역 3억원 주택을 매입할 경우 LTV 규제 상한이 소폭 확대(70% → 80%)되면서 차입한도가 3천만원 증가(2.1억원 → 2.4억원)에 그친다.⁵⁾ 반면, 소득 5분위(평균 8,400만원) 고소득자가 투기지역 소재 16억원의 주택을 매입할 경우 LTV 규제 상한이 크게 높아지면서(0% → 70%) 차입한도가 6억 5천만원 증가하게 된다.

LTV 규제 완화시 주담대 차입한도 변화(주택가격별)¹⁾²⁾

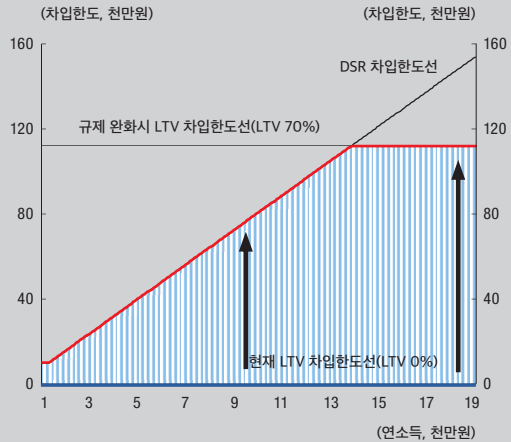
■ 차입한도 변화 — LTV 규제 완화전 차입한도

— LTV 규제 완화후 차입한도

① 생애 최초로 비규제지역 3억원 주택 매입시



② 투기지역 16억원 주택 매입시³⁾



주: 1) 주담대 만기 30년, 금리 3.85%, 원금균등분할상환(기존대출 없음) 및 DSR 규제 3단계에서 주담대 차입한도(DSR 40%)를 계산

2) DSR 차입한도와 LTV 차입한도 중에서 적은 값 기준

3) LTV 규제가 70%로 전면 완화된 경우를 가정

자료: 한국은행 시산

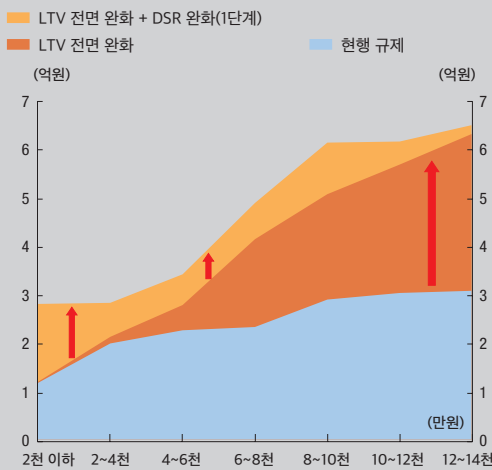
차주 소득수준별 차입한도 변화

투기지역 소재 고가주택에 대한 구매 성향이 높은 고소득층의 경우 DSR보다 LTV 규제 완화시 차입한도가 크게 늘어나게 된다. 반면 중·저소득층의 경우

5) 동일한 차주가 투기지역 소재 9억원의 주택을 매입할 경우 LTV 완화에도 불구하고 DSR 규제에 의해 차입한도는 2.4억원이다.

에는 LTV보다는 DSR 규제가 완화될 때 차입한도가 상대적으로 더 크게 늘어나게 된다. 고소득층의 경우 채무상환능력은 양호하지만 현행 LTV 규제로 인해 대출이 제약되고 있는 데 반해 중·저소득층은 생애 최초 주택구입시 비교적 완화적인 LTV 규제를 적용받음에도 불구하고 채무상환능력이 낮아 DSR 규제에 더 크게 영향받기 때문이다.

대출규제 완화시 평균 차입한도 변화(소득수준별)¹⁾



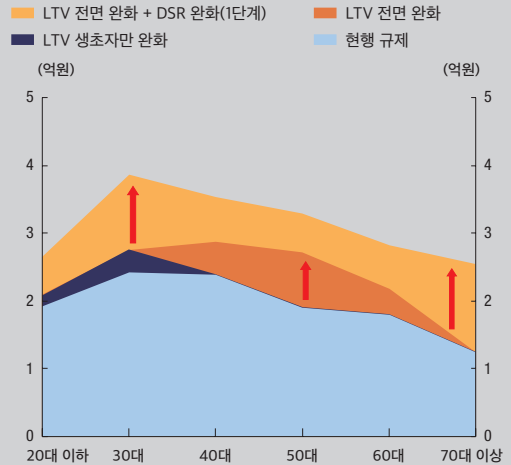
주: 1) 최근 3년간 주택을 구입한 차주의 구입주택 지역 및 가격 정보를 활용하여 규제 수준에 따른 주담대 차입한도를 소득 구간별로 계산
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

차주 연령별 차입한도 변화

소득 수준 및 구입주택 가격이 상대적으로 높은 40~50대의 경우 LTV 규제 완화시 차입한도 증대 효과가 크지만, 생애 최초 주택구입자일 가능성이 높은 20~30대의 경우에는 LTV 완화에도 불구하고 차입한도가 소폭 증가에 그칠 것으로 보인다. 다만 소득 수준은 낮으나 최근 수도권 등 투기(과열)지

역 주택 구입 비중이 높아진 30대⁶⁾는 LTV 규제에 더하여 DSR 규제까지 완화될 경우에는 차입한도가 상당 폭 늘어날⁷⁾ 것으로 예상된다.

대출규제 완화시 평균 차입한도 변화(연령별)¹⁾



주: 1) 최근 3년간 주택을 구입한 차주의 구입주택 지역 및 가격 정보를 활용하여 규제 수준에 따른 주담대 차입한도를 연령별로 계산
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

이처럼 규제 완화가 개별 차주의 차입한도에 미치는 영향은 구입대상 주택가격 및 차주의 소득이 높을수록 커지며, 특히 20~30대 청년층의 경우 LTV 보다는 DSR 규제 완화가 차입한도를 늘리는 데 더 효과적인 것으로 분석된다.

가계대출 증가에 미칠 영향

이처럼 대출규제 완화는 주택구입자의 차입한도를 늘려 전체 가계대출 증가세 확대로 이어질 수 있으므로 규제 옵션별(LTV·DSR 조합) 대출 가능 금액과 이에 따른 가계대출 총량 증가율 변화를 점검해 보았다.

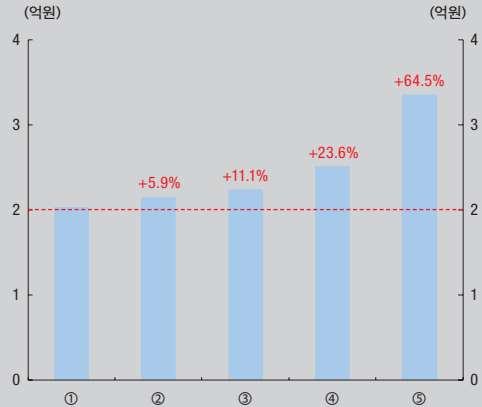
6) 가계부채DB 상 최근 3년간 주택을 구입한 30대 차주의 경우 평균 소득은 3,980만원으로 40~50대(각각 4,610만원, 4,560만원)보다 적으나 투기(과열)지역 내 주택 매입 비중은 40% 이상으로 40~50대 비중(각각 26%, 18%)을 크게 상회하였다.
7) 마찬가지로 70대 이상의 경우 상대적으로 소득 수준이 낮고 투기(과열)지역 주택 매입 비중도 높아 DSR 규제 완화 효과가 큰 것으로 나타나지만, 이들 고연령층은 주차입세대가 아니라는 점에 비추어 볼 때 가계부채 증가로 이어질 가능성은 크지 않다.

먼저 가계대출 차주의 평균 차입한도는 생애 최초 주택구입자에 한정하여 LTV 규제를 완화할 경우⁸⁾ (옵션 ②) 현행(①) 대비 5.9% 증가하고, 대출만기 장기화(30년 → 40년)를 통해 DSR 규제도 함께 완화하는 경우(③) 11.1% 증가하였다. 아울러 DSR 규제 3단계를 유지하면서 LTV 규제를 모든 차주에 대해 70~80%로 완화하는 경우(④) 차입한도는 현행(①) 대비 23.6%, DSR 규제의 1단계 환원 병행시(⑤) 64.5% 증가하는 것으로 추정되었다.

이를 바탕으로 가계대출 총량 변화⁹⁾를 추산해 보면, LTV 규제가 일부 완화되더라도 DSR 규제가 예정대로 시행되는 한 대출 증가율은 크게 높아지지 않을 것으로 보인다. 생애 최초 주택구입자에 대해서만 LTV를 완화하는 경우(②, ③) 가계대출 증가율이 0.6~1.2%포인트 상승에 그칠 것으로 추정되었다. 다만 가계대출 증가율은 LTV 전면 완화(④) 시 2.6%포인트, LTV 전면 완화와 DSR 규제 1단계 환원 병행(⑤)시 7.0%포인트까지 상승할 가능성이 있다.

규제 옵션에 따른 평균 차입한도¹⁾ 변화

	옵션 ①	옵션 ②	옵션 ③	옵션 ④	옵션 ⑤
LTV	현행	생초자 완화(80%)	생초자 완화(80%)	전면 완화	전면 완화
DSR	현행	현행	DSR 완화(대출만기 장기화)	현행	1단계로 완화



주: 1) 최근 3년간 주택을 구입한 개별 차주의 주담대 차입한도 가중평균
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

규제 옵션별 가계대출 증가율 변화 추산¹⁾

옵션 ②	옵션 ③	옵션 ④	옵션 ⑤
+0.6%p	+1.2%p	+2.6%p	+7.0%p

주: 1) 2021년중 주담대 신규대출이 규제 완화로 인해 늘어난 차입한도만큼 추가로 증가했다고 가정할 경우 2021년중 가계대출 증가율 대비 상승폭
자료: 한국은행 시산

가계대출 건전성에 미칠 영향

그간 가계대출 증가세 확대에도 불구하고 강화된 LTV 규제 영향으로 금융기관의 대출 건전성은 양호한 수준이다. 2022년 1/4분기말 현재 은행의 주담대 평균 LTV 비율은 38.7%(비은행은 61% 내외)로 상당히 낮은 수준¹⁰⁾이고 LTV 70%를 초과하는

8) 생애 최초 주택구입자가 많은 20~30대 주택구입 차주를 대상으로 차입한도를 계산하였다.

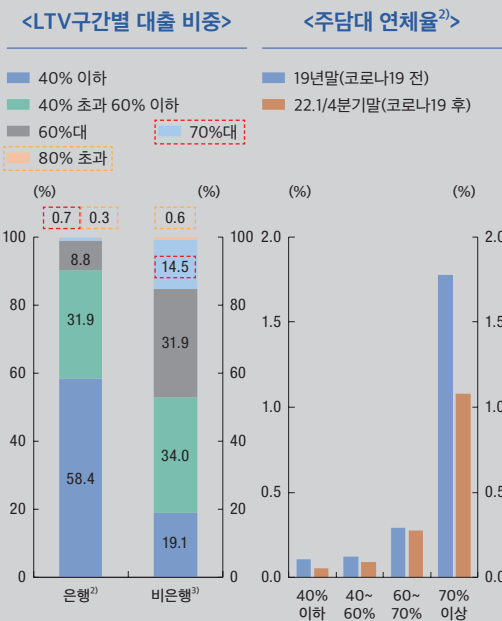
9) 2021년중 취급된 신규 주담대를 대상으로 규제 옵션별로 가계대출 증가율 변화를 추산하였다. 다만 지난해의 경우 주택구입 대출수요가 커진 시기인 점 등을 감안할 때 대출수요가 둔화될 경우 그 변화 정도는 작아질 수 있다.

10) 다만 LTV 규제 강화에 따른 풍선효과로 신용대출 등이 크게 증가하였는데 주담대 이외에 주담대 보유 차주의 신용대출 증가분까지 감안하여 재산출할 경우 금융권 전체 LTV 비율(21년말 기준)이 7%포인트 이상 더 높아지는 것으로 추정되는 등 최근 들어 LTV 규제 효과가 상당 부분 약화된 측면이 있다.

주담대 비중도 1.0%(비은행은 15% 내외)에 그치고 있다.

하지만 모든 차주에 대한 LTV 규제가 전면 완화될 경우 주택가격 하락 충격 발생시 LTV 비율이 높은 비은행 주담대를 중심으로 부실¹¹⁾이 확대되고 금융기관도 담보주택 처분을 통한 대출원금 회수가 어려워질 위험이 커지게 된다.

LTV 구간별 주담대 비중¹⁾ 및 연체율



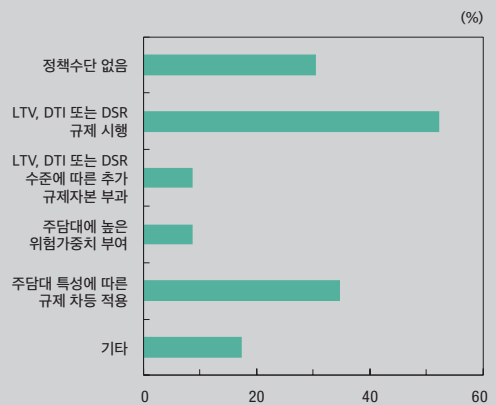
주: 1) 2022년 1/4분기말 기준
 2) 국내은행 기준
 3) 상호금융 기준
 자료: 한국은행, 금융기관 업무보고서

주요국의 LTV 및 DSR 규제 운용 사례

현재 대출규제를 시행하고 있는 나라들은 LTV, DSR, 자본규제 등의 적절한 규제 조합(policy mix)

을 통해 주택구입자의 대출이용 접근성을 높이면서도 금융기관의 대출 건전성을 관리하고 있다. LTV와 DSR 규제를 모두 시행하는 나라의 경우 LTV 규제 상한을 비교적 높은 수준인 70~100%로 설정하는 대신 高LTV(80% 초과) 대출 등에 대해서는 DSR 규제를 강화(캐나다)하거나 低LTV 대출(50% 이하)의 경우 DSR 규제에서 제외(싱가포르)하고 있다.¹²⁾ 아울러 일부 국가에서는 高LTV 대출에 대한 추가 규제자본 부과(멕시코·러시아), 위험가중자산 산출시 높은 위험가중치 부여(네덜란드), 높은 대손충당금 적립(멕시코) 등의 조치를 취하고 있다.

주요국의 주담대에 대한 거시건전성정책 운용 현황¹⁾



주: 1) BIS CGFS 서베이 대상 23개국 중 16개국
 자료: BIS

정책적 시사점

대출규제의 완화 정도는 가계부채의 질적·양적 리스크를 안정적으로 관리하는 범위 내에서 결정하여야 할 것이다. LTV와 DSR 규제가 크게 완화될 경우 주택가격 상승기대와 함께 가계부채 증가세가 다

11) LTV 비율이 커질수록 주담대 연체율이 높은 수준을 보이고 있으며 코로나19 관련 각종 금융지원조치가 시행되기 이전(19년말) 高LTV 주담대 연체율은 최근(22년 1/4분기말)보다 더 높은 수준을 나타냈다.

12) 한편 미국의 경우 LTV 및 DSR을 거시건전성 규제 수단으로 도입하고 있지 않으나 은행 여신심사 가이드라인에서 주요한 관리지표로 활용하고 있다.

시 확대되면서 금융불균형 축적으로 이어질 수 있기 때문이다. DSR 규제의 시행을 통해 차주의 상환 능력에 기반한 대출원칙을 정착시켜 나가는 가운데, 주택시장·가계부채 및 거시경제 상황 등을 고려해 가면서 필요한 경우 LTV 등의 규제 완화를 점진적으로 추진하는 것이 바람직해 보인다. 다만 생애 최초 주택구입자 등에 대해서는 실수요자의 대출가용성 제고 측면을 고려하여 LTV 규제를 완화하면서 청년층 미래소득 인정 확대 등 DSR 산정방식을 다소 유연하게 적용함으로써 제한적으로나마 LTV 완화의 실효성을 확보할 필요도 있다.