

보 도 자 료	주택산업연구원
정책연구실	roi0104@khi.re.kr
노희순 책임연구원	02.3215.7638

총 19 매 (별첨 : 17 매)

“LTV, DTI완화, 저금리 대출상품 출시 등은 가계건전성 악화 우려가 낮으며 주택구매 확대 효과 진행 중”

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 『대출성향에 따른 주택담보대출규모 분석』에서 최근 LTV, DTI 완화, 저금리기조 및 저금리 상품출시는 시장우려에도 불구하고 가계 건전성 악화 가능성이 낮으며 주택매매거래를 확대시키고 수도권 주택가격을 단기적으로 회복시키는 등의 효과가 있다고 주장했다. LTV, DTI 완화와 저금리 상품의 확대는 대출수요자에게 구매기회를 확대시키며 특히 대출성향이 큰 가계들의 대출규모결정에 민감한 영향을 미칠 것으로 나타났다. 주거안정목적의 주택구매자의 경우 낮은 대출성향 가구들에서만 주택담보대출을 증가시키기 때문에 그동안 주택금융여건에서 매매거래 증가효과가 적었다. 반면, 대출성향이 큰 가구들의 주택구매 기회확대는 가계부채문제만 적다면 시장회복에 큰 효과가 있다.

수도권을 포함한 주택시장은 최근 완만하지만 회복양상을 보이고 있다. 2013년 이후 주택매매거래량이 증가하고 있으며 수도권의 경우 2014년에는 46만건이 거래되면서 년평균 수준인 42만건 이상을 기록했으며 이는

2007년이후 최고치이다. 수도권 주택가격수준도 LTV, DTI완화 시점인 2014년 3/4분기 이후 전분기대비, 전년동분기대비 모두 상승하는 회복양상을 보이고 있다. 이 시점에 주택담보대출도 2008년 3/4분기 이후 분기 평균 1.6%이상인 전분기대비 3.0% 증가하면서 대출증가가 주택매매거래 증가에 영향을 미쳤다.

금융위기 이후 고 대출성향가구의 대출규모 비중은 32%p 감소하였으며 이로 인해 주택매매거래는 크게 감소한 것으로 판단된다. 하지만 최근 금융규제 변화로 대출가능 여력이 확대되고 저금리 기조 및 저금리 상품출시로 월상환부담이 완화되었기 때문에 고 대출성향 가구의 대출규모가 증가할 것으로 예상했다. 이는 60세 이하의 고소득가구, 낮은 구입가격 주택의 구매증가를 유인하며 상대적으로 수도권 기혼 주택구매가구의 대출규모를 증가시키는 효과가 있는 것으로 분석됐다. 또한 대출성향 70%까지의 가구는 신규분양 & 아파트 구매시, 대출성향 90%의 가구는 재고 & 비아파트 구매시 상대적으로 대출규모가 커지는 것으로 분석됐다.

대출성향이 높은 이러한 가구의 주택담보대출 증가는 주택거래를 증가시키지만 다중채무비중, 상환부담도 증가하고 있기 때문에 대출가구의 건전성 문제가 제시되고 있다. 규제완화이후 신규 주택담보대출 가구의 다중채무비중이 10% 내외이고 상환부담수준 20%대로 낮기 때문에 아직 우려할 수준은 아니다. 다만, 대출자수가 많고 평균대출금액이 큰 신규 주택담보대출의 고 대출성향가구는 가계부채 부실의 시작점이 될 우려가 있기 때문에 주택금융의 안정적 운용을 위해서 대출성향이 높은 수도권시장에 대한 모니터링은 필요하다.

별 첨 : 「대출성향에 따른 주택담보대출규모 분석」

대출성향 따른 주택담보대출규모 분석

2015. 2. 25

노희순 / 책임연구원

《 목 차 》

1. 연구목적	1
2. LTV, DTI 규제와 찬반	2
3. 최근 주택시장과 주택담보대출 변화	4
4. 구매자의 대출성향 분석	9
5. 결론	14

1. 연구목적

- 주택구입 결정은 가구의 예산에 의해 제약을 받으며, 가구의 주택구입예산은 누적소득(자산), 대출에 의해 형성됨.
 - 주택소비 비용은 구매시점과 보유기간에 동시에 발생하며, 일반적으로 가구는 처분가능한 자산과 조달가능한 대출규모를 고려하여 주택구매를 결정하게 됨
 - 국내의 저성장기 경제를 고려할 때, 가구의 주택구매력은 가구소득 증가보다는 주택담보대출에 의해 결정됨
- 최근 가구의 주택구매력에 영향을 미친 주택금융시장의 주요한 변화는 LTV, DTI완화와 다양한 주택금융상품의 출시가 있음
 - 이는 가계부채문제에도 불구하고 국내 경기와 주택시장 장기침체 우려에 따라 LTV, DTI규제가 완화되었으며, 수도권을 중심으로 전세난이 가중되면서 주택금융지원도 확대됨
 - LTV, DTI 완화는 가구의 자산과 함께 조달 가능한 대출규모를 증가시키는 효과가 있으며 다양한 주택금융지원은 주택구입 후 발생하는 금융비용의 부담을 완화시켜 대출을 결정시키는 효과가 있음
- 주택금융여건의 변화는 전세가격 상승, 주택가격 정체의 시장상황과 맞물려 2013년 이후 주택시장의 매매거래량 증가와 주택가격 상승을 유인
 - 주택구매력과 주택금융은 정의 상관관계가 존재하며 대출규모에 영향을 미치는 주택가격, 상황능력(소득), 금융규제, 대출금리 등의 변화는 “주택구매력 증가 → 잠재수요 증가 또는 잠재수요의 유효수요화” 등을 통해 일반적으로 “주택수요 증가 → 주택가격 상승, 거래 증가” 등을 유인할 것으로 예상
- 이러한 금융여건 변화의 주택시장영향은 평균적인 구매행태로 볼 수 있으며, 최근 주택시장을 고려할 때 금융여건 변화에 크게 영향을 받는 가구가 존재함
 - 특히, 최근 주택시장은 전체가 동일하게 변동하기보다 지역별, 연령별, 아파트/비아파트 등 개별시장별로 다르게 움직이고 있음. 따라서 최근 금융여건 변화는 주택담보대출에 대한 긍정적 의식이나 선호가 있는 가구에 더 민감한 영향을 미치기 때문에 구매자의 성향에 따라 대출금액 규모도 달라지며 주택시장의 영향도 차별적일 것으로 예상됨
- 본 연구는 2002년 금융규제이후 대출을 이용하여 주택을 구입한 수요자를 분석하여 주

택금융여건 변화 하에서 주택구매자의 대출규모결정과 특성을 검토하는데 목적이 있음

2. LTV, DTI 규제와 찬반

□ 가계부채 문제와 주택담보대출 증가가 동일시 되면서 LTV, DTI 규제가 변화함

- 2000년대의 주택시장과열에 따라 2002년 9월 LTV가, 2006년 3월 DTI가 최초로 도입되었으며 규제 위주였으며 최근 들어 완화됨
 - 외환위기 이후 2000년대 들어 저금리기조와 금융기관의 대출영업 확대 등에 따라 주택담보대출을 중심으로 가계대출이 증가하였으며 주택금융이 일반화됨. 이와 함께 2003년 신용카드사태에 따른 가계대출 규제 강화기조, 수도권지역 중심으로 주택가격 급등, 레버리지효과를 이용한 주택자산 소비확대에 따라 2005년 이후 주택시장 안정화 정책 기조 유지. 즉, 가계부채 문제와 주택담보대출 증가가 동일시 됨
 - 2008년 금융위기이후 금융기관의 위험관리 및 안정성확보 측면에서 주택금융이 규제 되었으며, 2011년 이후 수도권 주택매매시장의 경색으로 “주택담보가치>시장가치=깡통주택” 우려가 심화됨
- 주택금융 규제 특성 및 기준
 - 신규분양주택은 집단대출의 형태로 건설업체의 신용보강이 담보되기 때문에 상대적으로 완화된 금융규제를 받고 있으며, 금융규제는 주로 재고주택에 대해 신규대출 중심으로 적용되고 있음
 - 지역 및 대상에 따른 차별적인 금융규제 기준이 다음과 같이 적용되어옴
 - 지역 : 투기과열지구, 투기지역 vs 수도권 vs 전국
 - 만기 : 단기대출 vs 장기 대출 (단기의 기준은 3년이내 → 10년이내)
 - 거치기간 : 1년 미만 vs 1년 이상
 - 상환방식 : 일시상환 vs 분할상환
 - 다주택 여부 : 1주택자 vs 2주택이상 다주택자
 - 고가주택 : 6억원 이하 vs 6억원 초과
 - 금융기관 : 제1금융권 vs 그 외 금융권
 - 신규대출, 기존대출 제약 : 신규대출 vs 기존대출, 2개 주택 이상의 신규대출제약, 3개 주택이상의 기존대출 제약

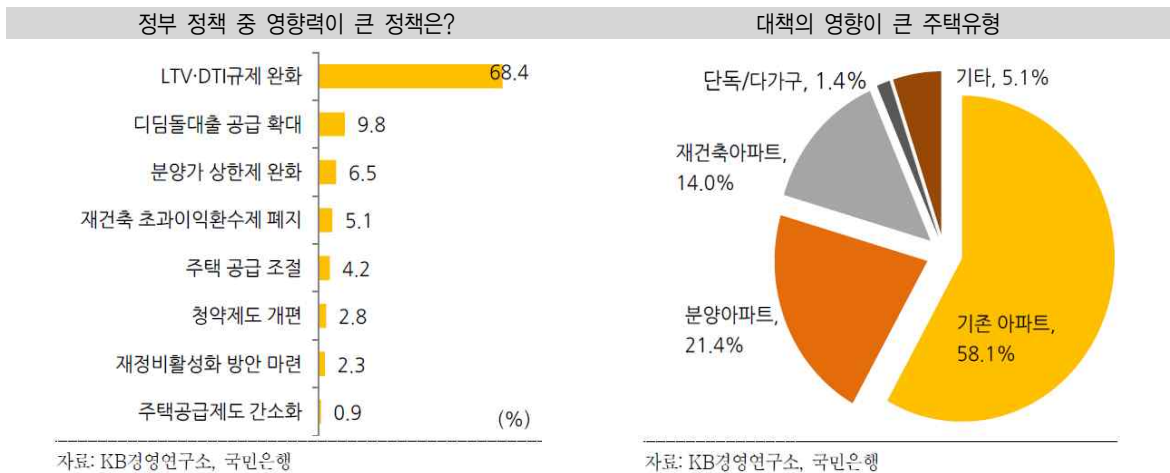
- 2014년 8월부터 LTV와 DTI가 각각 70%, 60%로 완화되어 적용됨.
- 은행권은 소폭 완화되거나 현행수준을 유지하는데 반해 비은행권은 강화되는 형태로 규제차익이 해소되면서 가계의 이자부담이 경감되는 등 구매력에 긍정적 예상.

〈표 1〉 금융규제 도입과 변화

발표일자	내용	비교
2002년 9월 4일	투기과열지구 LTV 60%이내 제한	강화
2002년 10월 11일	전지역으로 LTV 60% 적용확대	강화
2003년 10월 29일	주택시장안정 종합대책, 투기지역 아파트 LTV 40% 인하	강화
2005년 6월 30일	투기지역 아파트에 대한 은행과 보험사의 LTV 60%→40%, 저축은행 70%→60% 하향조정	강화
2006년 3월 30일	투기지역 6억초과 아파트 DTI 40% 이내로 적용	강화
2006년 11월 16일	수도권으로 6억초과 아파트 DTI 40% 이내로 적용 확대	강화
2007년 1월 11일	신규아파트 구입을 위한 대출이 아닌 기존소유아파트 담보대출에도 DTI적용	강화
2007년 2월 15일	3월부터 시중은행의 투기지역 및 수도권 투기과열지구 아파트 담보대출시 6억원이하 아파트에 대해서도 DTI 40~60% 적용	강화
2008년 11월 3일	강남3구 이외 지역 투기지역해제(강남3구만 DTI 40% 한도 유지)	강화
2009년 7월 6일	수도권에 대하여 LTV 60%에서 50%로 인하	강화
2009년 9월 4일	수도권 비투기지역으로 DTI 60%적용 확대(서울 50%, 투기지역 40%)	강화
2009년 10월 8일	비은행권 LTV 비율강화(60~70%→50~60%), DTI 확대적용	강화
2010년 8월 29일	강남3구를 제외한 지역의 DTI 규제 2011년 3월까지 한시폐지, 은행 자율권 부여	완화
2011년 3월 22일	DTI 규제 부활	강화
2012년 5월	수도권 전체 LTV 50%, DTI 50%	완화
2014년 7월 24일	지역별, 금융업권별 차등을 완화하고 LTV 70%, DTI 60%로 동일하게 적용	완화

□ 가계부채문제와 주택시장 회복의 관점에서 주택금융규제 찬반 논란

- 최근 정부정책 발표 중 금융규제 완화의 효과 기대가 가장 크게 나타났으며 구매여력의 확대와 상대적으로 조정이 컸던 기존주택시장의 수요 진작이 예상되고 있음



〈그림 1〉 최근 주택정책 영향

- 금융규제는 금융위기 당시 부정적인 거시경제 과급효과를 억제하는데 기여하였으나 최근의 주택침체가능성을 고려할 때 오히려 부정적으로 작용할 수 있다는 우려 존재
 - 금융규제 완화에 대해 여전히 “가계 재정건전성 악화” VS “실수요자의 구매여력 제약”으로 인한 주택시장 장기 침체우려” 주장이 대립 중
 - 통상 가계부채 위험은 절대적인 규모보다는 소득대비 부채, 자산대비 부채 등 상대적인 크기로 검토되며 이는 가계부채를 상환능력의 관점에서 판단하기 때문임.
 - 국내가계부채의 위험은 현재의 압박부담과 향후의 상환능력으로 구분되며 박덕배(2013)의 분석결과에 따르면 현재의 압박부담은 금융위기 직전에 급격히 상승하였고 상환능력은 금융위기 이후 개선흐름을 보이다가 최근 다시 불안정한 양상이 시현됨

〈표 2〉 금융규제에 대한 찬반

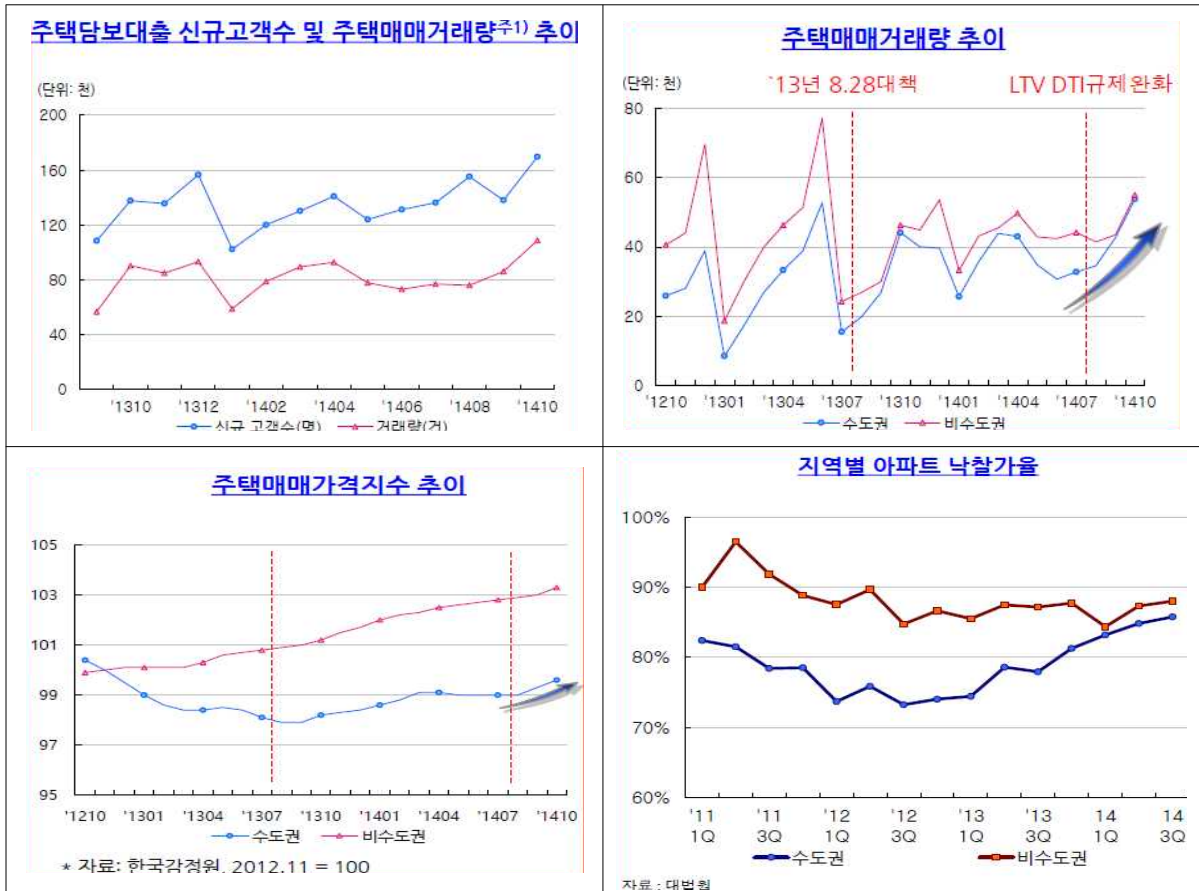
구분	가계 재정건전성 악화	실수요자의 구매여력 제약 → 장기침체
관점	불합리한 투기 원인의 악순환	가계대출의 경기 선순환
국제적 추세	독일, 호주, 캐나다 가계대출규제 유지	미국, 영국, 스페인은 가계대출 규제 완화
ex)	2008년 전후의 미국 경우 : 2000년이후 초 저금리, 주택대출기준 완화→과도한 부채상환금액, 압류, 주택경기 하강→총수요감소, 대출기관의 유동성과 신용구조 악화→세계적인 금융위기 발발	2000년 초반의 미국 : 시장이 허용하는 수준의 완만한 대출증가→수요측면의 금융시장/부동산시장의 선순환, 투자와 소비지출확대 →공급측면의 주택가격등 자산가격 상승→금융기관의 담보를 평가금액 상승→가계의 차입능력 증가→다시 수요측면 영향
논리	경기 상승단계에서 부채증가 위험 노출→과도한 개인소비와 투자 유인→재무건정성 악화	경기 하락단계에서 시장위험 과도한 판단→금위기관의 대출회수→소비위축, 개인 파산 및 신용위기 발생

3. 최근 주택시장과 주택담보대출 변화

□ 가격지표 및 거래지표의 계절적 강세 시현 중

- 주택담보대출 신규고객수의 증가와 함께 주택시장은 가격지표 및 거래지표가 모두 양호한 추이를 보이고 있음
- 이러한 추이가 2010년 저점이후의 회복인지, 금융규제의 완화효과인지, 계절적인 반복인지는 확정할 수 없음. 다만 주택매매거래, 주택가격지수, 아파트낙찰가율의 유인에 긍정적인 효과가 있으며 이전추이 이상의 양호한 변동이 나타남

- 주택담보대출의 증가와 함께 매매거래량, 낙찰가율, 매매수급동향, 매매가격지수도 개선되는 양상이 나타나고 있음.
- 특히 수도권 지역의 매매수급동향, 매매거래량, 매매가격지수는 비수도권에 대비 상대적으로 빠르게 개선되고 있음



주1) : onnara.go.kr
 자료 : 주택금융규제 완화와 가계부채구조, 2014.12. 장민, 임상빈

〈그림 2〉 주택담보대출과 주택시장의 회복양상

□ 수도권을 중심으로 과거 평균 이상의 주택매매거래량 증가

- 2013년 주택매매 변동과 유사하지만 금융규제 완화이후 주택매매 거래량 규모는 더 증가함. 2006~2014년 평균 주택매매거래량은 전국이 89.8만건, 수도권이 41.9만건이지만 2014년은 각각 100.5만건, 46.2만건으로 평균을 상회함
- 특히 2014년 수도권의 주택매매거래량이 전국의 18.0%보다 큰 27.3%를 기록하며 금융규제 완화가 수도권에 더 유효한 영향을 미친 것으로 예상됨

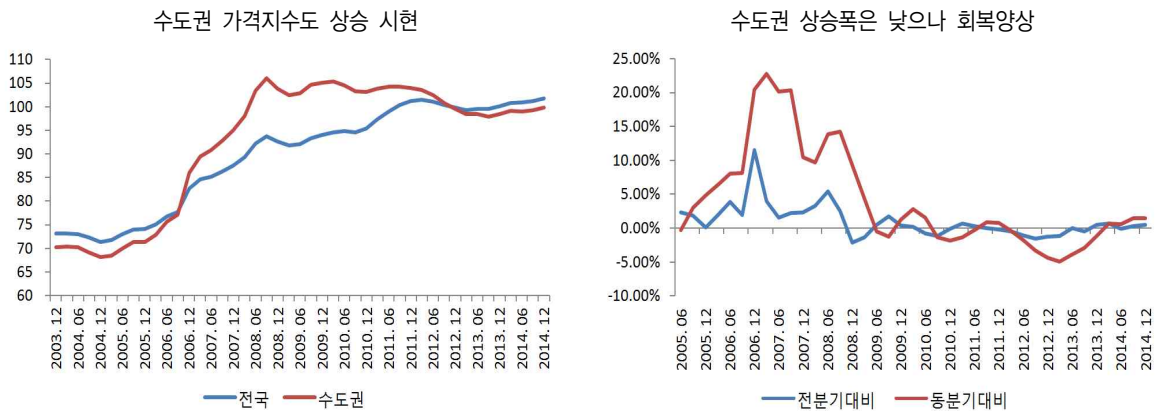
〈표 3〉 주택매매거래량 변동 추이

구분	전국		수도권	
	거래량	증감률	거래량	증감률
2006	1,082,453		697,676	
2007	867,933	-19.8%	482,533	-30.8%
2008	893,790	3.0%	449,867	-6.8%
2009	870,353	-2.6%	395,278	-12.1%
2010	799,864	-8.1%	282,503	-28.5%
2011	981,238	22.7%	372,814	32.0%
2012	735,414	-25.1%	271,955	-27.1%
2013	851,850	15.8%	363,093	33.5%
2014	1,005,173	18.0%	462,111	27.3%
평균	898,674		419,759	

자료 : 온나라부동산포털

□ 주택매매거래량 증가와 함께 수도권의 주택가격도 양호한 상승시현

- 전국주택가격지수는 2008년 9월 금융위기 이후 2014년 4/4분기 현재까지 분기평균 0.3%로 완만히 상승하고 있지만 여전히 수도권은 분기평균 -0.2%로 하락하고 있음
- 다만 주택매매거래량 증가와 함께 수도권의 주택가격도 2013년 1/4분기이후 분기평균 0.2% 상승하고 있음.
- 금융규제가 완화된 2014년 3/4분기~4/4분기에는 전분기대비 0.3~0.5%, 전년동기 1.4%의 수도권 매매가격지수 상승이 나타남. 즉, 금융규제 완화가 수도권 주택매매가격의 낮지만 상승전환에 긍정적인 영향을 미쳤을 것으로 예상할 수 있음

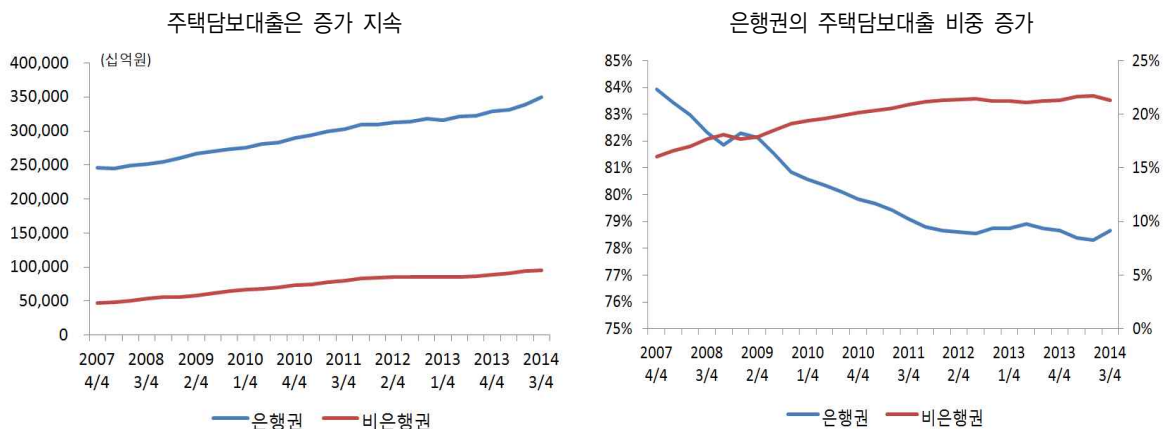


자료 : 한국감정원(2012.11=100)

〈그림 3〉 수도권의 주택가격지수도 회복시현

□ 주택담보대출 증가는 지속되나 은행권의 대출증가로 건전성 개선 예상

- 주택담보대출 증가는 금융규제완화보다 거래를 중심으로한 주택시장 회복기대의 영향이 큰 것으로 판단됨. 다만, 금융규제완화에 따라 비은행권의 대출증가가 완화되고 2014년 3/4분기이후 은행권의 대출비중이 증가하는 양상이 나타남.
- 2008년 3/4분기 이후 주택담보대출은 은행권이 분기 평균 1.4%, 비은행권이 분기 평균 2.4% 증가했으나 최근 2014년 3/4분기에는 전기대비 은행권이 3.5%, 비은행권이 1.3% 증가함
 - 즉, 주택담보대출의 증가에도 불구하고 상대적으로 대출상환부담이 높은 비은행권 대출증가가 둔화되면서 가계의 금융부담 또는 건전성은 개선에 긍정적 예상



자료 : 통계청

〈그림 4〉 주택담보대출 변동 추이

□ 금융규제 완화로 인해 단기적으로 주택시장 침체에서 벗어나고 있으며 가구의 상환부담은 증가하고 있으나 우려할 수준은 아님

- 차주를 대상으로 금융규제 효과를 분석한 “주택금융규제 완화, 그 효과는?” 세미나 자료에 따르면 금융규제완화이후 기간인 2014년 8~10월에 주택담보대출 건수 및 금액이 증가함
 - 주택담보대출 신규취급은 은행/수도권을 중심으로 크게 증가하였으며 은행권의 월평균 신규주택담보대출의 건수 및 1인당 대출금액 증가
 - 신규주택담보대출(전환+추가+최초)건수는 2013년 9월~14년 7월 월평균 98.9천건에서 2014년 8~10월 월평균 125.5천건으로 증가
 - 평균 취급금액은 규제완화 이전 93.4백만원에서 104.6백만원으로 증가하였으며 최초주

택구입의 경우 100.7백만원에서 109.8백만으로 증가

- 전환 주택담보대출 차주의 건전성은 개선되나 최초 주택담보대출 차주의 건전성은 악화, 추가 주택담보대출 차주의 건전성은 보합수준을 보이는 등 금융규제가 건전성에 차별적인 영향을 미침
 - 전환 주택담보대출의 다중채무 비중이 감소하고 원리금상환부담이 감소되었는데 반해 최초 주택담보대출의 경우 다중채무 비중이 증가하고 원리금상환부담이 증가
 - 추가 주택담보대출 차주의 경우 다중채무 비중은 소폭 감소하고 있으며 DTI는 추가대출에 따라 소폭 증가



주1) : onnara.go.kr

전환 : 신규고객의 당월 총 대출잔액이 직전월 대비 같거나 감소한 경우

최초 : 신규고객의 당월 총 대출잔액이 직전월 대비 증가한 경우 중 전월 주택담보대출 미보유 고객

추가 : 전월 주택담보대출 보유고객 중 당월 총 대출잔액이 전월대비 증가한 고객

자료 : 주택금융규제 완화와 가계부채구조, 2014.12. 장민, 임상빈

<그림 5> 금융규제 완화이후 세부주택담보대출 변동

4. 구매자의 대출성향 분석

□ 주택금융수요의 결과는 주택담보대출 금액으로 나타남

- 본 연구에서는 구매자의 신규 주택담보대출행태를 분석하기 위해 주택구매자의 금융규제 하에서 최대가능 대출금액대비 실제 대출금액 비율을 종속변수로 사용
- 이는 구매자의 대출가능액 대비 대출규모 뿐만 아니라 위험선호 정도 또는 대출성향을 나타내는 대리변수를 의미함

- 금융규제는 대출가능한도를 의미하며, 2002년 이후 투기과열지구, 투기지역여부, 아파트여부, 매입가격구분, 수도권여부, 대출금액구분, 면적구분 등 제공되는 정보만을 이용하여 적용함

$$- \text{종속변수} = \frac{\frac{\text{실제 주택담보대출금액}}{\text{구입주택가격}}}{\frac{\text{금융규제하의 최대가능대출금액}}{\text{구입주택가격}}} = \frac{\text{산출 LTV}}{\text{규제 LTV}} = \text{대출가능 한도 대비 대출금액비중}$$

- 독립변수는 선행연구와 같이 의사결정자 특성, 주거소비특성, 거시경제변수/모기지시장 변수를 구분 적용
 - 가구의 이동성은 기존주택의 거주기간, 연령 등에 영향을 받으며 연령을 고려하였기 때문에 제외
 - 대출기간 및 만기구조는 자료의 부재에 따라 연령비례(3~20년 범위)내로 가정하였음.
 - 주택의 기대심리는 설문결과에 따른 구입&주거안정만을 더미변수로 반영. 신혼부부 여부만 더미변수로 반영
 - 시점더미는 회복 상승기와 정체기로 구분하여 2002~2007년, 2008~2010년으로 구분함

□ 2008년 이후 상대적 주택담보대출 규모는 크게 감소함

- 2002년 이후 주택구입가구 중 대출을 포함한 가구의 평균적인 한도대비 대출규모는 LTV기준 74.5%이며 DTI기준 30.6% 수준임
 - 시점별로 구분하여 보면, LTV기준 한도대비 대출규모는 2007년 이전 82.2%에서 2008년 이후 61.5%로, DTI기준 대출규모는 26.8%에서 25.5%로 감소하였음. 가구의 대출규모 결정에 있어서 상환능력이 전제되면서 LTV기준보다 DTI 기준의 변동이 작게 나타나고 있음
 - 다만, 분석기간동안 규제 LTV는 상승(완화)하고 규제DTI는 하락(강화)하면서 대출가능한 한도대비 대출규모는 LTV기준은 하락하고 DTI기준은 상승하는 경향이 나타남

〈표 4〉 시점에 따른 주택담보대출성향

	대출/구입가격 (A)	규제담보능력 (B)	규제기준대비 대출/구입가격(A/B)	N년 대출 상환액/소득(C)	규제상환능력 (D)	규제기준대비 N년 대출상환액/소득(C/D)
2002~2007년	40.1	50.0	82.2	26.8	96.4	29.3
2008년이후	39.8	72.6	61.5	25.5	90.7	32.8
계	40.0	58.4	74.5	26.3	94.3	30.6

- 2008년 이후 전반적으로 한도대비 대출규모가 감소하지만, 주택구매는 시기와 관계없이 기혼, 구입 & 주거안정, 재고주택, 아파트에서 주택구매 & 대출가구가 주로 나타나고 있음
 - 신혼부부, 미혼, 주택보유 의식 중 구입 & 기타, 미구입인식, 신규분양주택, 아파트 수요의 경우가 그 외의 경우 보다 한도대비 대출규모가 더 감소하였음
 - 특히 수도권외의 경우는 그 외보다 한도대비 대출규모가 상대적으로 덜 감소하는 양상이 나타남. 즉, 주택구매를 결정한 가구의 주택담보대출 수요는 수도권이 더 클 것으로 예상됨

〈표 5〉 주요 가계 특성에 의한 주택담보대출성향

구분	2002~2007년		2008년이후		평균 gap	
	평균	빈도	평균	빈도		
규제기준대비 대출/구입가격	82.22	3,092	61.52	1,839	-20.70	
신혼 여부	미혼	84.50	344.00	59.88	203.00	-24.63
	기혼(신혼제외)	81.55	2,565.00	61.80	1,302.00	-19.75
	신혼	87.29	183.00	61.45	334.00	-25.84
주택보유 의식(미구입&주거안정등)	구입&자산증식	75.64	179.00	63.66	110.00	-11.98
	구입&주거안정	81.76	2,521.00	60.87	1,489.00	-20.89
	구입&기타	95.95	19.00	56.77	4.00	-39.19
	미구입	87.76	373.00	64.74	236.00	-23.02
신규분양여부	그외	81.44	2,091	61.81	1,244	-19.63
	신규분양	83.85	1,001	60.93	595	-22.92
수도권여부	비수도권	79.36	1,562	52.79	1,097	-26.57
	수도권	85.13	1,530	74.44	742	-10.70
아파트여부	비아파트	75.67	876	64.82	345	-10.86
	아파트	84.80	2,216	60.76	1,494	-24.04

□ 대출성향수준에 따라 주택담보대출 규모결정 미치는 영향요인은 차별적임

- 평균적인 대출에 대한 회귀분석결과, 수도권여부, 규제대비 DTI, 아파트여부, 가구주연령, 2008년 이후 여부, 연소득, 구입가격이 한도대비 대출규모에 영향을 미침
 - 신규분양일수록, 수도권일수록, 규제대비 DTI성향이 클수록, 아파트일수록, 연소득이 클수록 한도대비 대출규모가 크게 나타남.
 - 신혼이거나 미혼가구일수록, 주택 구매&주거안정목적일수록, 2008년이후 구매의 경우, 구입가격이 높을수록 한도대비 대출규모가 작아짐

- 가구주 연령 경우, 62세 이전까지는 한도대비 대출규모가 증가하다가 이후부터는 감소하는 것으로 나타남
- 일반적으로 신혼이나 미혼가구 경우, 예산제약이 상대적으로 크기 때문에 주택구매을 위해서는 대출소요가 크지만 상환능력이 떨어지기 때문에 대출비중이 낮게 나타나는 것으로 판단됨
 - 예산제약하에서 주택구입결정 및 대출여부 결정에서 대출비중이 높은 가구의 경우, 금융부담 때문에 주택구입을 결정하지 않기 때문임. 즉, 대출소요가 크지 않은 신혼 및 미혼가구만이 대출을 통해 주택을 구입하고 그 외 가구는 차가거주를 결정하는 것으로 예상됨
- 그 외의 경우는 일반적인 시장의 예상과 유사한 경향이 나타나고 있음. 하지만 이러한 영향은 대출성향수준에 따라 차별적일 것으로 예상되며 동일한 구매자 특성 하에서 대출가능한도액대비 대출금액 비중은 큰 가구 그룹은 높은 대출성향을 가진 것으로 판단할 수 있음
- 대출성향수준별로 대출비중결정에 영향요인을 비교해보면
 - 규제기준대비 N년 DTI에 가장 크게 영향을 받는 대출가구그룹은 대출성향 90% 그룹이며 대출성향이 커질수록 영향력이 커짐
 - 가구주 연령에 가장 크게 영향을 받는 가구는 대출성향 90% 그룹이지만 모든 그룹이 60세를 전후로 가구주 연령이 높을수록 한도대비 대출규모가 증가하다가 감소하는 양상이 나타남
 - 신혼여부는 모든 대출성향그룹에서 한도대비 대출금액비중이 낮게 나타나면서 한도대비 대출규모가 기혼가구에 비해 3~4%p 낮게 나타나고 있음
 - 특이하게 미혼가구의 경우 대출성향이 낮거나 높은 경우에 대출비중이 높아지며 그 외 경우 기혼가구에 비해 낮게 나타나고 있음
 - 신규분양구입여부에 가장 크게 영향을 받는 그룹은 대출성향 10%그룹이며 대출성향이 커질수록 재고주택 구매의 경우 대출규모비중이 커짐
 - 수도권여부는 대출성향 10% 그룹에서는 큰 차이가 나지않지만 대출성향 30%이상 그룹에서는 한도대비 대출규모가 8~16%p 더 크게 나타남
 - 아파트여부는 대출성향 70%까지는 대출비중이 커지지만 대출성향 90% 그룹에서는 비아파트에 대한 대출규모가 커지는 것으로 나타남
 - 2008년이후 한도대비 대출규모가 가장 크게 감소한 그룹은 대출성향 90%그룹임

- 주택보유의식이 구매&주거안정인 경우 대출성향이 크게 나타나는 그룹은 대출성향 10%그룹이며 주거안정의 목적일수록 대출규모비중이 작게 나타남. 특히 대출성향 90% 그룹은 그 외 경우의 대출비중이 상대적으로 높게 나타나는데 이는 구매자가 여전히 주택에 투자적 기대가 존재하기 때문임
- 연소득과 주택구입가격에 가장 크게 영향을 받는 그룹은 대출성향 90%그룹이며 대출성향이 높아질수록 소득과 주택구입가격에 탄력적으로 대출비중을 결정하고 있음.

〈표 6〉 대출성향 수준별 대출가구특성의 영향차이

구분	회귀	분위회귀모형 분위값				
		10%	30%	50%	70%	90%
(상수)	56.134	23.850	42.713	39.208	51.883	64.900
규제기준대비 N년 DTI	0.336	0.229	0.356	0.540	0.692	0.888
가구주연령	1.541	0.874	1.194	2.028	2.212	3.130
가구주연령^2	-0.025	-0.015	-0.021	-0.032	-0.035	-0.047
신혼=1	-3.201	-3.910	-3.193	-3.769	-3.825	-3.801
미혼=1	-0.952	0.557	-1.308	-0.310	-1.342	0.905
신규분양구입=1	0.373	1.679	1.236	0.736	0.493	-1.546
수도권=1	12.367	1.732	8.073	11.583	13.002	16.357
아파트여부_1	3.040	1.272	2.088	3.346	3.263	-1.638
2008년이후=1	-21.613	-13.194	-17.326	-21.393	-26.827	-32.291
보유의식_구매=1	-1.407	3.600	-1.679	-2.436	-1.519	-2.711
연소득(100만원)	0.138	0.062	0.117	0.225	0.345	0.460
구입가격(100만원)	-0.061	-0.038	-0.052	-0.081	-0.097	-0.117

5. 결론

□ 최근 주택담보대출 규모 및 부담변동은 평균 대출가구의 특성임.

- 2000년대 초반 주택금융 활성화는 시장전체 수요자에게 영향을 미쳤지만, 2008년 이후 주택매매 수요층이 제한되면서 주택금융의 변화는 주택시장수요에 차별적인 영향을 미치고 있음
- 대출규모선택은 가구에 의해 이뤄지고 있으며, 이러한 가구는 선호체계, 제한적 합리성에 의해 다양하고 차별적인 선택을 하고 있음
 - 동일한 구매자 특성 하에서도 대출규모가 다르며 대출의사가 높은 구매자는 시장에 대한 인식이 긍정적이거나 위험선호적인 특성에 따라 높은 수준의 LTV, DTI 수준을 보임. 즉, LTV, DTI 등의 규제 완화는 주택금융조달을 원활하게 하지만, 모든 주택구매자의 대출규모를 동일하게 상승시키지 않음.

□ 대출성향수준이 높은 가구일수록 높은 대출규모비중을 유인하기 때문에 금융여건의 변화에 따라 매매거래 확대에는 긍정적

- 금융위기 이후 고 대출성향가구의 대출규모 비중이 크게 감소하였으며 한도대비 대출규모가 중간대출성향가구보다 10%내외 낮게 나타남
- 최근의 금융규제 변화는 대출가능 여력을 확대시키고 저금리 기조 및 저금리 상품출시는 월상환부담을 완화시키기 때문에 고대출성향 가구의 주택구매 및 높은 대출규모를 유인함.
- 이는 60세 이하의 고소득가구 & 낮은 구입가격 주택의 구매증가를 유인하며 상대적으로 수도권 기혼 주택구매가구의 대출규모를 증가시키는 효과가 있음
- 대출성향 70%까지의 가구는 신규분양 & 아파트 구매시, 대출성향 90%의 가구는 재고 & 비아파트를 구매시 상대적으로 대출규모가 커짐

□ 고 대출성향가구가 증가할 경우, 대출규모가 증가하면서 가계의 건전성이 악화될 우려존재

- 일반적으로 구매가구의 대출성향이 높아질수록 민감하게 대출규모비중이 변동하는 특성이 나타남
 - 신규분양여부, 미혼 여부, 아파트여부를 제외하고 고 대출성향가구일수록 요인의 영향

력이 확대되면서 민감하게 변동함

- 따라서 고 대출성향 가구의 증가한 대출규모가 향후 여건변화에 따라 건전성 악화에 노출될 우려가 있음

〈표 7〉 고대출성향집단의 중위집단대비 요인별 영향력 변동

영향력 구분	요인	계수값 크기의 gap	중위값 기준방향성	비고
증가	2008년이후=1	10.898	-	
	수도권=1	4.774	+	
	가구주연령	1.101	+	
	신규분양구입=1	0.810	+	부호변동
	미혼=1	0.595	-	부호변동
	규제기준대비 N년 DTI	0.348	+	
	보유의식_구매=1	0.275	-	
	연소득(100만원)	0.235	+	
	구입가격(100만원)	0.036	-	
	신혼=1	0.032	-	
	가구주연령^2	0.015	-	
감소	아파트여부_1	-1.708	+	부호변동

□ 다만, 신규대출 가계의 건전성 악화 가능성은 단기적으로 우려할 수준이 아님

- 금융규제 완화이후 전환, 추가, 최초 주택담보대출이 모두 증가하고 있으며 특히 최초 주택담보대출의 경우 다중채무비중, 상환부담 등이 크게 증가하면서 가계의 건전성 악화 우려가 있음
 - 금융규제완화이후 단기간의 대출 변화에서 나타나듯이 대출자수와 대출금액이 증가하면서 전체대출규모는 증가하나 건전성에 모두 부정적인 것은 아님
 - 전환대출가구는 다중채무자가 감소하고 월상환부담이 완화되며, 추가대출가구도 다중채무가 소폭 감소하면서 대출가구의 건전성 개선이 나타남. 다만 추가대출가구는 평균 대출금액이 크게 증가하면서 월상환부담이 증가하지만 규제 이하수준임
- 문제는 대출자수가 많고 평균대출금액이 큰 신규 주택담보대출자이며 금융규제완화이후 크게 증가하는 양상이 나타남. 하지만 다중채무비중이 10% 내외이고 월상환부담수준 20%대로 낮은 수준으로 아직 우려할 수준은 아님