

Industry Update

Analyst 김은갑

02) 6915-5660
egab@ibks.com

비중확대 (유지)

은행

임대사업자 LTV 규제, 실행 강도가 중요

임대사업자의 높은 LTV는 정책 유효성을 감소시킴

금융당국이 부동산시장 안정대책의 일환으로 임대사업자대출의 LTV를 강화하고자 한다는 언론보도가 나오고 있음. 임대사업자 대출의 LTV가 주택담보대출 대비 높게 적용되고 있고, 이를 주택투기자금으로 이용하고 있다는 판단으로 보임. 당사 3/12 보고서 '대출규제와 풍선효과'에서 지적했던 바와 같이 임대업 등록은 LTV 한도나 투기지역 지정 등의 규제를 피해갈 수 있는 수단으로 악용될 수 있기 때문에 정책 유효성을 감소시키고, 금융안정성도 취약해지는 결과로 이어질 수 있음. 또한 기업대출 중 부동산임대업 대출의 증가율이 지속적으로 높은 상황은 생산적 금융을 강조하는 금융당국의 정책방향과도 맞지 않음. 2017년 2분기말 기준 소득대비대출 비율을 보면 주택담보대출을 받은 1주택자는 3.0배인데, 다주택자는 4.7배로 크게 높음. 또한 주택담보대출을 받은 임대사업자는 해당 비율이 8.8배로 매우 높은 것으로 나타남. 이는 임대업이 과하게 대출에 의존하고 있다고 해석할만한 수치이며, 임대료 수익 목적이 아닌 소위 갭투자를 위한 임대업 등록이 꽤 많았다고 할 수 있는 통계임

LTV 규제 강도가 중요

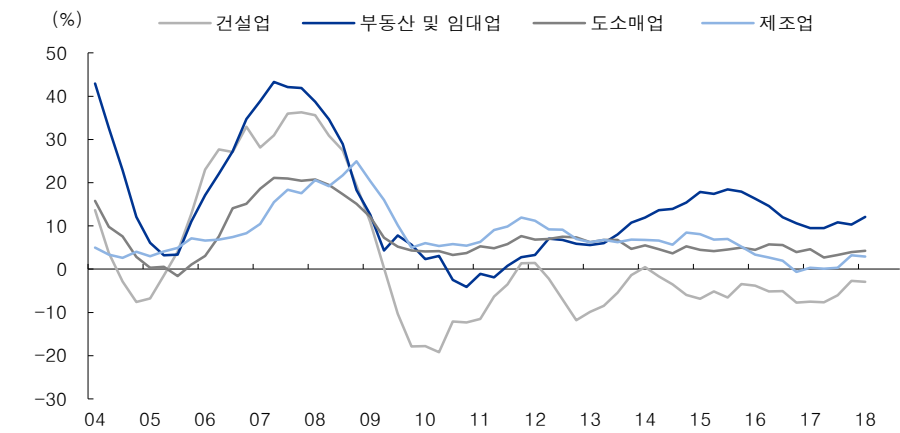
LTV 규제 강도가 부동산시장이나 은행주에 중요할 것으로 보임. 신규대출 뿐만 아니라 기존 대출에 대해 LTV 한도를 어느 수준으로 적용하느냐가 중요한 문제임. 정부가 기존 다주택자나 임대사업자 보유 주택 중 과도한 레버리지를 활용한 주택이 주택공급으로 연결되기를 의도한다면 신규 대출에 대해서만 규제를 할 경우 정책효과가 크게 감소하게 됨. 기존 대출의 만기연장 시 새로운 LTV를 적용해야 임대주택 중 일부가 주택공급으로 연결될 수 있을 것임. 새로운 LTV 한도 수준이 주택담보대출과 같은 수준으로 매우 낮다면 기존 대출자들에게 무리가 될 수도 있기 때문에 매년 몇 %p 하향 등 점진적으로 LTV 한도를 낮추거나 기존 대출에 대해서는 다른 수치를 적용할 수도 있을 것. 은행 대출증감도 규제 강도에 달렸는데, 단기간에 급격한 변화를 보이지는 않을 전망. 임대사업자 대출이 감소해도 만기시마다 순차적으로 감소할 것이며, 기존 임대주택을 매입자하는 경우에도 신규대출이 필요하기 때문

임대업 이자상환비율 (RTI: Rent to Interest) 강화

임대소득을 이자비용으로 나눈 임대업 이자상환비율을 강화할 수 있다는 언론보도도 있음. 현재 주택은 1.25배, 비주택은 1.5배가 가이드라인으로 되어 있는데, 해당 비율을 강화하는 것도 필요할 수 있지만 RTI 지표가 참고지표나 자율규제 사항이 아닌 대출 가능여부를 결정할 수 있는 직접적인 관리지표가 되는 것이 보다 급한 문제로 판단됨. RTI가 높을 경우 대출 가산금리를 높게 적용하는 것도 시장논리에 맞는 규제수단이 될 수 있음. LTV가 높은 임대업대출의 경우도 대출금리를 차등적용하는 것이 대출상환을 유도하거나 갭투자를 억제하는 수단이 될 수 있음. 경기부진으로 금리인상이 어려우나 부동산시장 안정을 위해서는 금리인상이 필요한 상황이라면 고려해 볼 만한 문제임

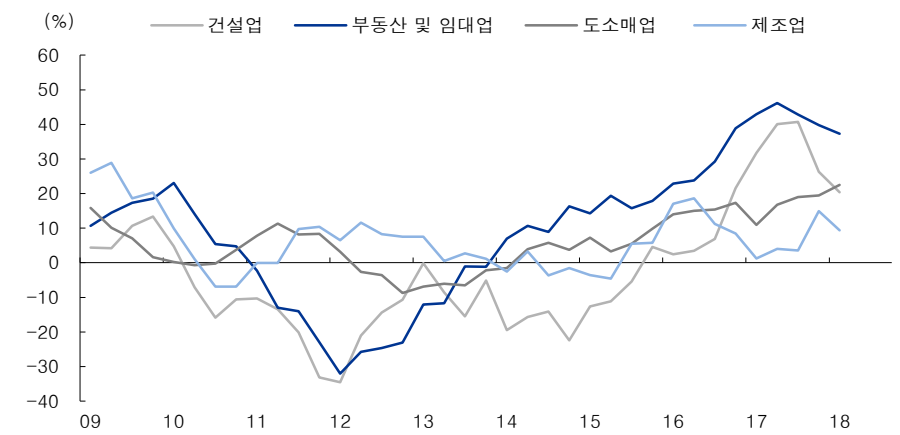
본 조사는 본사의 리서치센터에서 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으며, 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 추가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다. 고객께서는 자신의 판단과 책임 하에 종목 선택이나 투자시기에 대해 최종 결정하시기 바라며, 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

그림1. 은행권 기업대출 업종별 대출 증가율: 높은 부동산임대업 대출증가율



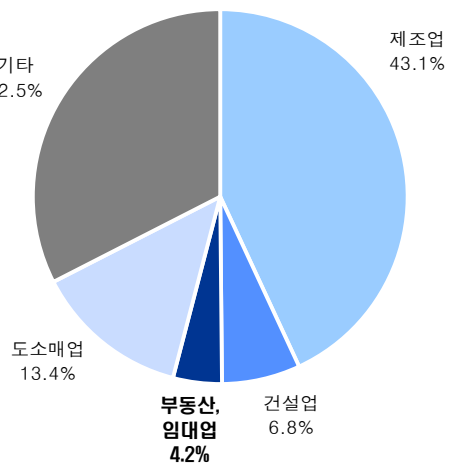
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 2. 비은행 예금기관 업종별 대출증가율 추이



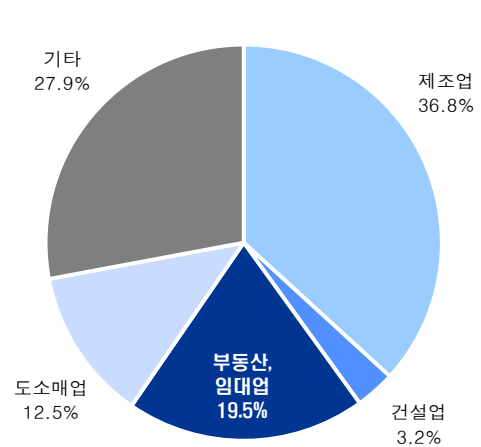
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 3. 은행권 기업대출 업종별 비중 (2001년)



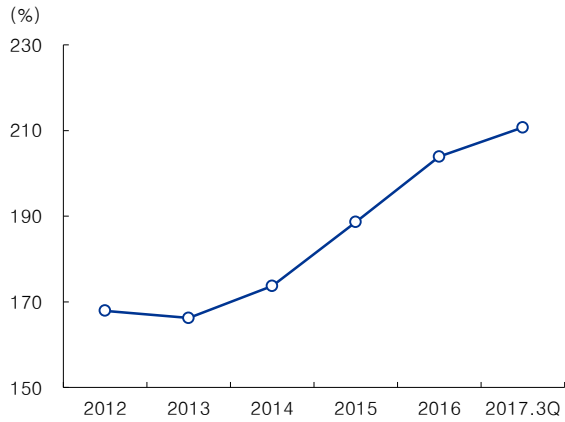
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 4. 은행권 기업대출 업종별 비중 (2017년)



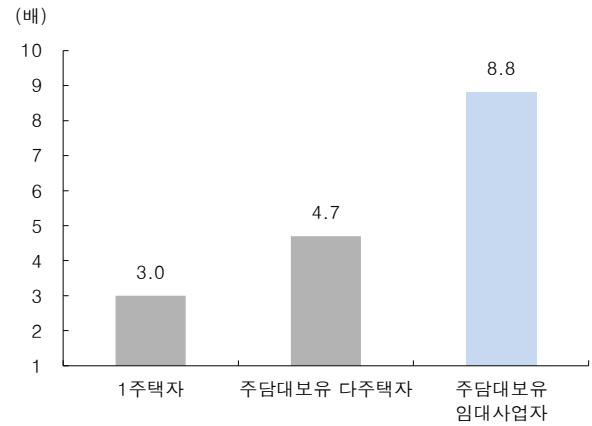
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 5. 평균 연소득 대비 총대출 비율 (LTI) 추이



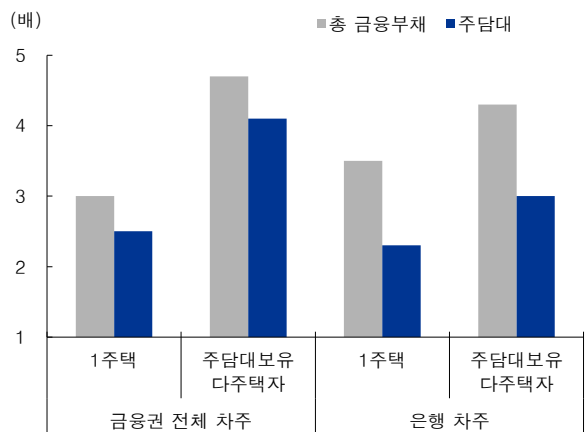
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 6. 차주 특성별 LTI 비교



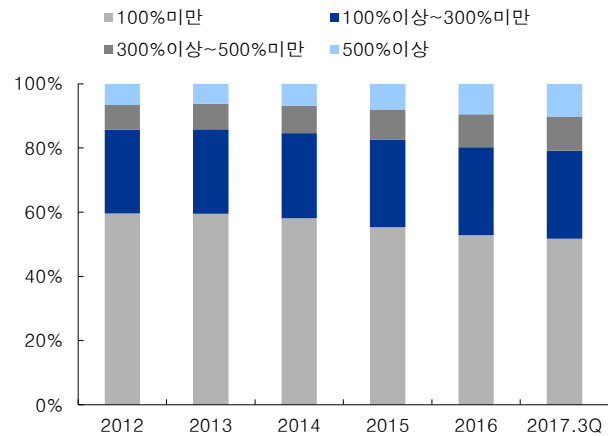
주: 4대 시은 2017년 2분기말 기준
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 7. 1주택자/다주택자 소득대비 대출 비율 비교



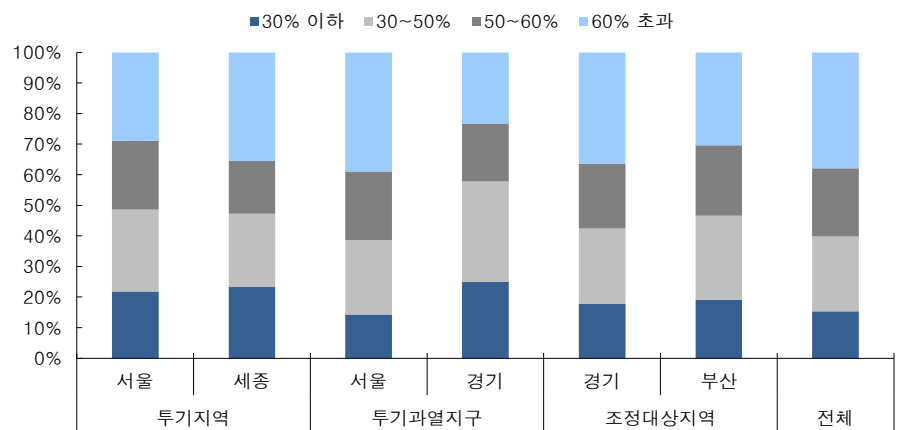
자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 8. LTI 구간별 분포



자료: 한국은행, IBK투자증권

그림 9. 다주택자 보유주택의 LTV 비율별 비중 (2017년 2분기)



주: 투기과열지구는 투지지역 제외, 조정대상지역은 투기과열지구 제외
자료: 한국은행, IBK투자증권

Compliance Notice

동 자료에 게재된 내용들은 외부의 압력이나 부당한 간섭 없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성되었음을 확인합니다.

동 자료는 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

동 자료는 조사분석자료 작성에 참여한 외부인(계열회사 및 그 임직원등)이 없습니다.

조사분석 담당자 및 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.

동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.

당사는 상기 명시한 사항 외 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다.