

캐나다의 주택담보대출 스트레스테스트 도입

안세룡
이서빈



캐나다의 주택담보대출 스트레스 테스트 도입

안세룡 연구위원(sahn@hf.go.kr)

이서빈 연구주임(52455@hf.go.kr)

캐나다의 주택담보대출 심사 규정은 꾸준히 강화되어 왔으며, '18년 1월부터 스트레스테스트라 불리는 개별 대출자에 대한 상환능력 심사를 도입하였다. 본 리포트에서는 캐나다의 주택담보대출 스트레스테스트 도입 배경, 주요내용 및 영향을 살펴보고자 한다.

본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1. 연구 배경

■ 캐나다의 주택담보대출 스트레스테스트 도입

- '18.1월부터 캐나다 정부는 모든 주택담보대출에 대하여 대출 심사 시 스트레스테스트를 적용
 - 캐나다 금융감독원(Office Securities and Finance Institution, 이후 OSFI)은 스트레스테스트 확대 방안을 '17.10월에 확정
 - '18.1월부터 연방 정부 관리 하에 있는 모든 금융기관에 적용
- 스트레스테스트는 주로 대출기관의 위험관리 방안으로 알려져 있으나 캐나다는 개별 대출자에게도 스트레스테스트라 불리는 대출 심사를 적용
 - 주택담보대출 신청 시 실제 모기지 대출 금리에 스트레스 금리를 가산하여 상환능력을 테스트하고 이를 통과한 경우에만 대출 허용
- 이에 본 조사연구는 이러한 캐나다의 주택담보대출 스트레스테스트 도입 배경과 방안을 살펴보고 우리나라 주택담보대출 시장에 대한 시사점을 찾고자 함

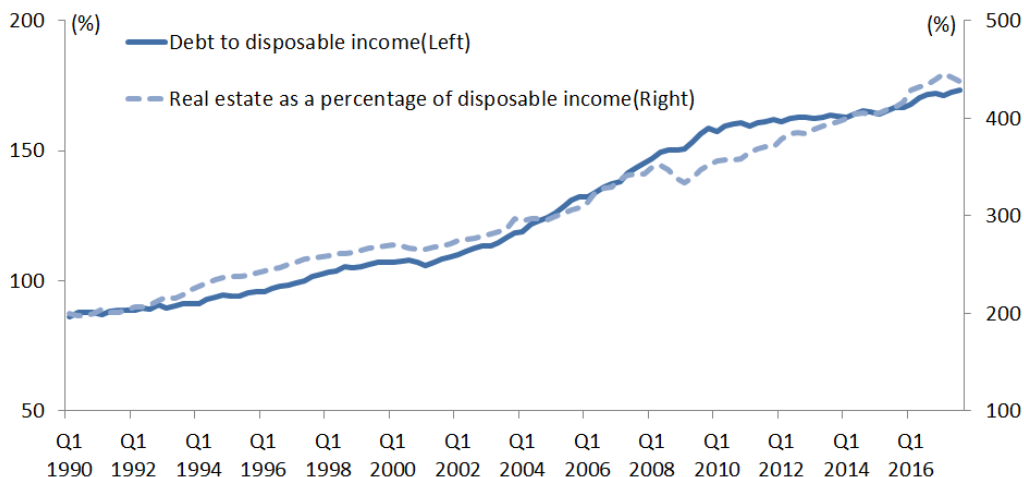
2. 캐나다 주택담보대출 스트레스 테스트 도입 배경

- 캐나다 정부가 개별 주택담보대출에 스트레스 테스트를 도입한 배경으로 크게 (i) 가파른 가계부채 증가와 (ii) 금리상승기로의 전환을 생각할 수 있음

■ 가파른 가계부채 증가

- 다음 [그림1]에 나타난 바와 같이 캐나다 가계부채는 가처분소득 증가 속도에 비해 매우 빠른 속도로 증가하였음

[그림1] 캐나다 가계의 가처분소득 대비 부채 및 부동산자산 비율



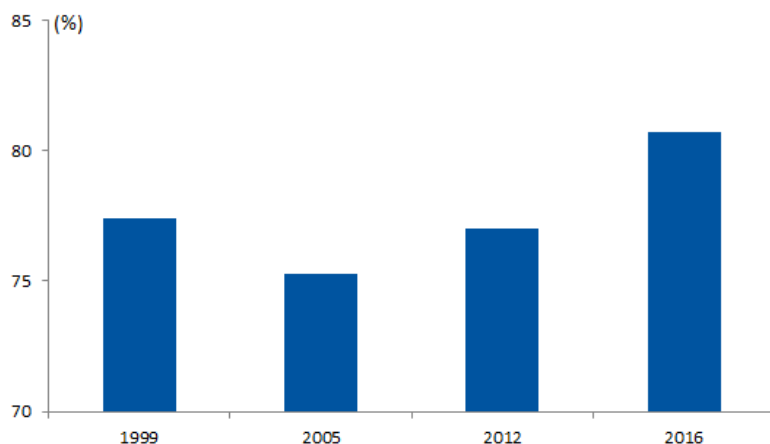
※ 자료 : Statistics Canada¹⁾

- 2000년대 초반부터 증가해 온 캐나다의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 '17년 3분기 기준으로 170%에 육박
- 동시에 가처분소득 대비 부동산 자산 비중 역시 매우 빠른 속도로 증가하여 '17년 3분기 기준으로 400% 이상을 기록

1) "Table 380-0073: Selected Indicators - Households, quarterly," (CANSIM), "Table 378-0123: households and non-profit institutions serving households, quarterly," (CANSIM)

- 또한 가계부채 가운데 주택담보대출 비중이 80%이상을 차지하여 주택담보대출에 대한 위험관리 필요성이 크게 부각

[그림2] 캐나다의 가계부채 대비 주택담보대출 비율



※ 자료 : Statistics Canada²⁾

- CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation)의 분석에 따르면³⁾ 특히 캘거리, 밴쿠버 및 토론토의 가계부채가 평균치보다 높게 나타났으며,
- 그 이유는 이들 지역의 주택 가격이 타 지역보다 높기 때문으로, 주택가격 상승과 주택담보대출 증가가 가계부채 증가에 큰 영향을 미쳤기 때문

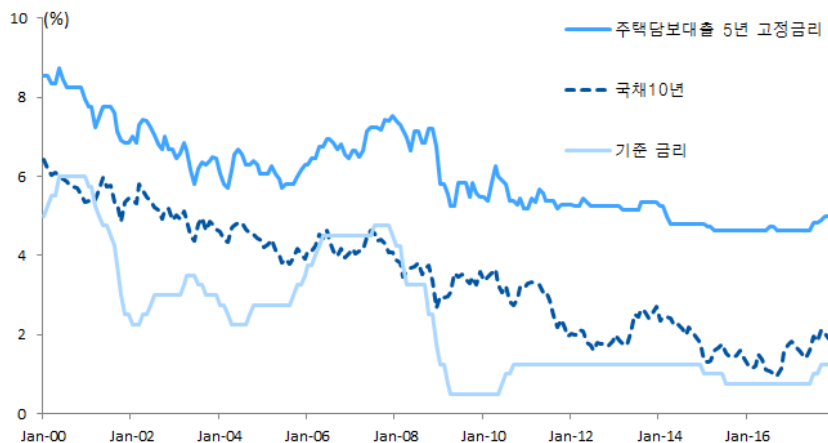
2) "Table 205-0002: Survey of Finance Security(SFS), assets and debts held by economic family type, occasional," (CMAs)

3) CMHC(2018 Q1), Housing Market Assessment

■ 금리상승기로의 전환

- 다음 [그림3]은 ‘00년부터 ‘17년까지 캐나다의 국채 10년 금리, 고정 금리 주택담보대출 5년 만기 금리⁴⁾, 그리고 기준금리 추이

[그림3] 캐나다 주요 금리 추이



※ 자료 :Statistics Canada⁵⁾

- 글로벌 금융위기 이후 저금리 기조를 유지하다 ‘17년 7월과 9월 각 0.25%씩 기준금리 인상
- 또한 ‘16년 7월 이후 국채 수익률도 상승전환하여 본격적인 금리 상승기가 시작되고 있음을 보여주며, 이후 주택담보대출 금리 역시 이에 연동하여 꾸준히 상승할 것으로 전망
- 이러한 금리 상승 기조에 따라 저금리 기간 동안 늘어난 가계부채 상환에 어려움을 야기할 수 있을 것으로 예상되어 개별 주택담보대출에 대한 스트레스테스트 방안을 도입

4) 캐나다의 주택담보대출 시장은 25년 분할상환, 5년만기, 5년 고정 금리 대출 상품(25/5 FRM)이 가장 일반적(박연우·방두완 (2012) 참조)

5) "Table 176-0043: Financial market statistics, last Wednesday unless otherwise stated, Bank of Canada, monthly," (CANSIM)

3. 캐나다 주택담보대출 스트레스 테스트 제도 및 기대 효과

■ 캐나다 주택담보대출 관련 규정 변천 과정

- 다음 [표1]은 최근 캐나다의 주택담보대출 관련 제도의 변천 과정을 간략히 요약한 결과

[표1] 캐나다 주택담보대출 관련 규정 변천 과정

년도	주요 내용
2008	▪ 최대 상환 기간을 40년에서 35년으로 단축 ▪ TDS 45%로 제한 ▪ 최소 계약금을 주택가격의 5%로 적용
2010	▪ 최대 대환 비율을 부동산 가치의 95%에서 90%로 조정
2011	▪ 최대 상환 기간을 35년에서 30년으로 단축 ▪ 최대 대환 비율을 부동산 가치의 90%에서 85%로 조정
2012	▪ 최대 상환 기간을 30년에서 25년으로 단축 ▪ 최대 대환 비율을 부동산 가치의 85%에서 80%로 조정 ▪ GDS 39%로 제한 ▪ TDS 45%에서 44%로 조정
2016	▪ Mortgage insurance⁶⁾이 필요한 대출 또는 高 LTV⁶⁾ 대출에 대해 스트레스 테스트 적용 ▪ 주택가격 \$50만 초과분에 대해 최소 계약금을 5%에서 10%로 인상
2017	▪ 모든 주택담보대출에 대해 스트레스 테스트 적용('18.1 시행) ▪ GDS 39%에서 32%로 조정 ▪ TDS 45%에서 40%로 조정

※ 자료 : Department of Finance Canada⁷⁾

6) OSFI 주택담보대출 가이드 기준 B-20 따라 LTV 비율이 80% 이상 시 高 LTV로 분류

7) Department of Finance Canada(2017), Balancing the Distribution of Risk in Canada's Housing Finance System

- [표1]에서 GDS(Gross Debt Service ratio)는 주택담보대출 원리금 상환액과 주택 유지비용(세금, 난방비 등) 합산액 대비 소득 비율을 의미하며 다음과 같이 계산됨

$$GDS = \frac{\text{주택담보대출 원리금} + \text{세금} + \text{난방비 등}}{\text{총 연간소득}}$$

- 또한, TDS(Total Debt Service ratio)는 GDS에 포함된 비용 뿐만 아니라 자동차 대출, 신용카드 지불과 같은 기타 부채를 포함한 비용 대비 소득 비율을 의미하며 다음과 같이 계산됨

$$TDS = \frac{\text{주택담보대출 원리금} + \text{세금} + \text{난방비} + \text{기타부채 등}}{\text{총 연간소득}}$$

- [표1]에 나타난 바와 같이 글로벌 금융위기 이후 캐나다는 주택담보 대출 관련 규제를 강화해 오고 있으며, 최근 스트레스테스트를 도입
- 이러한 스트레스테스트를 통해 이미 부채수준이 높은 대출자가 신규 주택 담보대출을 받는 비중을 줄이는 것을 목표로 함⁸⁾

■ 캐나다의 주택담보대출 스트레스테스트 세부내용

- OSFI의 방침에 따르면 주택담보대출 차입자는 사전에 계약된 주택담보 대출 금리 + 2%, 또는 캐나다 중앙은행이 발표한 5년 기준 금리⁹⁾ 중 높은 이자율을 적용한 상환능력 심사를 통과해야 함
- 개인의 상환능력은 위에서 언급한 GDS와 TDS를 계산하여 검증
 - 각 비율의 이자비용은 스트레스테스트에 적용되는 금리로 산출
- 예를 들어 신규 대출자가 다음과 같은 상황에서 만기 25년, 매월 원리금을 지급하는 원리금균등상환 주택담보대출 \$32만을 신청한다고 가정하면 [표3]의 결과를 얻을 수 있음
 - '17년 주택담보대출금리는 2.25%, '18년 금리는 3%를 적용하며, 따라서 스트레스테스트에 적용될 금리는 5%

8) Bank of Canada(2017), Financial System Review

9) '18년 3월 기준 5.14%

- 물가상승률 2%를 적용하고, 차입자의 소득에 따라 두 개의 시나리오를 검토

[표3] 주택담보대출 스트레스 테스트 적용 전후 GDS 비교

년도	주담대 월 지불액	월별 세금	월별 난방비	월별 지출 총액	연간 소득	GDS
시나리오 1						
2017	\$1,393.96	\$333.33	\$161.76	\$1,889.06	\$70,840	32.0%
2018 (적용X)	\$1,509.96	\$340.00	\$165.00	\$2,014.96	\$72,256	33.5%
2018 (적용)	\$1,843.24	\$340.00	\$165.00	\$2,348.24	\$72,256	39.0%
시나리오 2						
2017	\$1,393.96	\$333.33	\$161.76	\$1,889.06	\$87,187	26.0%
2018 (적용X)	\$1,509.96	\$340.00	\$165.00	\$2,014.96	\$88,931	27.2%
2018 (적용)	\$1,843.24	\$340.00	\$165.00	\$2,348.24	\$88,931	31.7%

- [표3]의 결과를 살펴보면 시나리오 1의 경우 스트레스 테스트 적용 시 GDS는 33.5%에서 39.0%로 상승, 시나리오 2의 경우 27.2%에서 31.7%로 상승
- 시나리오 2의 경우 스트레스 테스트 적용 후에도 GDS 비율이 32% 이하로 나타나 대출이 가능하므로, 기존 GDS가 약 26~27% 수준이라면 스트레스 테스트를 통과할 수 있음
- 위와 같은 방식으로 TDS를 살펴볼 경우, 스트레스 테스트 적용하여 현재 TDS 기준인 40%를 충족하기 위해서는 기존 TDS 비율이 약 36~37% 수준여야 함

- [표3]의 예시에서 주택구매력을 살펴볼 경우 다음 [표4]의 결과를 얻음
 - [표4]는 [표3]의 시나리오 1의 차입자가 '17년 상황에서 스트레스테스트를 받을 경우 최대 대출 가능한 금액을 계산한 결과(GDS 32% 기준)

[표4] 주택담보대출 스트레스테스트 적용 전후 대출가능금액 비교

GDS	연간 소득	월별 지출 총액	주택담보대출 월 지불액	적용 금리	대출가능 금액
32%	\$70,840	\$1,889.06	\$1,393.96	2.25%	\$32만
	\$70,840	\$1,889.06	\$1,393.96	4.25%	\$25.7만

- [표4]의 결과를 보면 스트레스테스트 적용 전 최대 대출가능금액은 \$32만이었으나, 스트레스테스트 적용 시 \$25.7만으로 주택 구매력이 약 20% 감소함을 알 수 있음

■ 캐나다 주택담보대출 스트레스테스트의 영향

- 캐나다 중앙은행(Bank of Canada)은 주택담보대출 스트레스테스트의 영향에 대해 다음과 같이 분석¹⁰⁾
 - 다음 [표5]는 '16년 7월부터 '17년 6월까지 12개월 동안 주택담보대출을 받은 대출자 가운데 스트레스테스트를 적용받았다면 대출 승인을 받지 못 했을 대출자의 비율을 정리한 결과
 - 또한 비교를 위해 '16년 주택담보대출 보험(Mortgage Insurance) 제도를 통해 대출을 받은 대출자에도 동일한 분석을 수행한 결과를 포함

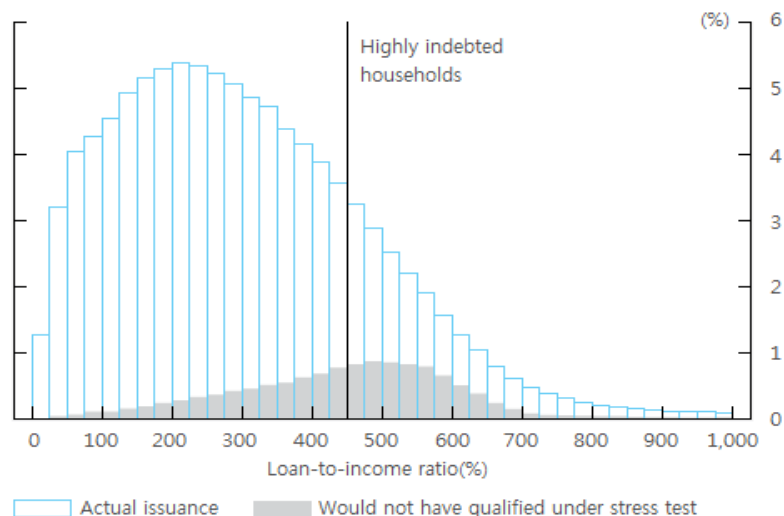
[표5] 주택담보대출 스트레스테스트 적용 시 대출 불가 비율

지역	低 LTV 대출자		高 LTV 대출자	
	비중	금액(달러)	비중	금액(달러)
전국	10%	150억	31%	210억
토론토, 밴쿠버 및 주변 지역	12%	100억	46%	80억
기타 도시	8%	50억	28%	130억

10) Bank of Canada(2017), Financial System Review

- [표5]의 결과에 따르면 상대적으로 高 LTV 대출자의 대출 실패 비율이 높게 나타남
 - 다만 금액 기준으로 두 결과는 큰 차이를 나타내지 않는데, 이는 低 LTV 대출자가 다수를 차지하면서 동시에 그들의 평균 대출금액이 더 크기 때문
 - 또한 스트레스테스트는 토론토, 밴쿠버와 같이 주택가격이 급상승한 대도시에서 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타남
- 다음 [그림3]은 전국 기준으로 소득 대비 대출(Loan-to-Income, 이후 LTI) 비율에 따른 스트레스테스트의 영향을 나타낸 그래프

[그림3] 高 LTI 대출자의 스트레스테스트 결과 추정



※ 자료 : Bank of Canada, “Final System Review 2017”

- LTI 비율 450% 이상의 대출자 가운데 스트레스테스트를 통과하지 못할 것으로 예상되는 비중이 450% 이하의 대출자에 비해 두 배 이상인 것으로 나타남
- 이 결과는 새로운 스트레스테스트가 소득 대비 대출이 큰 위험도가 높은 대출자의 대출에 좀 더 직접적인 영향을 미칠 수 있음을 의미함
- 이러한 결과로 볼 때, ‘18년도에 시행될 스트레스테스트는 신규 대출의 질을 향상시킬 것으로 기대됨

- 이미 부채가 많은 가구는 신규 대출을 받기 어려울 것으로 전망되며, 또한 스트레스테스트를 통과하기 위해 비교적 저렴한 주택을 구입하려는 수요가 증가할 것으로 전망됨

■ 스트레스테스트와 주택시장 전망

- 캐나다 주택담보대출 전문가 협회(Mortgage Professionals Canada, 이후 MPC)는 스트레스테스트와 관련하여 다음 [표6]과 같이 전망함¹¹⁾

[표6] 스트레스테스트 적용의 영향

구분	비율
주택담보대출이 필요한 주택 구매자 비율 (스트레스테스트를 받아야 하는 주택 구매자)	91%
스트레스테스트에 실패하여 희망 주택을 구매할 수 없을 것으로 예상되는 주택 구매자 비율	18%
스트레스테스트에 실패한 이후, 다른 대안을 찾을 수 없을 것으로 예상되는 주택 구매자 비율	40-50%
전체 주택 구매자 비율 중 집을 구매할 수 없게 되는 비율	6-7.5%

- [표6]의 결과와 관련하여, MPC는 캐나다의 매년 주택 구매 인구가 약 70만 명이며, 이들 가운데 약 10만명이 스트레스테스트를 통과하지 못하고, 이 중 4~5만명이 주택 구매가 불가할 것으로 추정
- 또한 주택 구매자가 스트레스테스트를 통과하기 위해 평균적으로 주택가격의 6.8%(또는 \$31,000) 정도 가격이 낮은 주택을 구매하게 될 것으로 전망
- 이러한 시장금리 상승 추세 및 스트레스테스트의 영향으로 연간 주택담보대출 증가율이 지난 12년간 평균 7.3%에서 '18년 5.5%로 하락할 것으로 전망

11) Mortgage Professionals Canada(2017), Annual State of the Residential Mortgage Market in Canada

4. 시사점 및 결론

■ 캐나다 스트레스테스트 도입의 의의

- 캐나다는 개별 대출자의 주택담보대출에 스트레스테스트를 도입하여 가계부채 구조 개선을 이끌어 낼 것으로 기대
 - 가계부채의 대부분을 차지하는 주택담보대출의 질과 증가속도를 적절히 유지하여 가계부채의 질과 양을 모두 안정적인 수준으로 관리 가능할 것으로 전망
 - 특별히 이러한 스트레스테스트가 고위험 대출자에게 더 큰 영향을 미칠 것으로 전망되어 스트레스테스트 도입의 당위성이 큰 상황

■ 시사점

- 우리나라 역시 가계부채 구조 개선을 위해 신DTI 및 DSR 도입 등 다양한 방안을 고안 및 적용 중
 - 우리나라의 이러한 방안 역시 그 목적 면에서 캐나다의 스트레스테스트와 동일 선상에 있는 것으로 보임
 - 따라서 캐나다 스트레스테스트와 동일하게 상대적으로 고위험 대출자의 부채를 효과적으로 관리할 수 있도록 세부적인 방침들을 적절히 고안할 필요가 있음

- 작성자 : 안세룡 연구위원 (051-663-8175 / sahn@hf.go.kr)
이서빈 연구주임 (051-663-8162 / 52455@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

참 고 문 헌

1. 박연우 · 방두완, 2012, “캐나다 주택금융제도가 한국 주택금융제도 개선방향에 주는 시사점,” 주택금융월보 제93호
2. Bank of Canada, 2017, “Financial System Review”
3. Canada Mortgage and Housing Corporations, 2018, “Housing Market Assessment”
4. Department of Finance Canada, 2017, “Balancing the Distribution of Risk in Canada’ s Housing Finance System”
5. Hon. Wayne Easter Chair, the Standing Committee on Finance, 2017, “Canada’ s Housing markets: Benefits, Barriers and Bring Balance”
6. Mario Fortin, Universite’ de Sherbrooke, 2014, “Why Has the Mortgage Debt Increased by so much in Canada?”
7. Office of the Superintendent of Finance Institutions Canada, 2017, “Guideline B-20(Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures)”
8. Will Dunning, Mortgage Professional Canada, 2017, “Annual State of the Residential Mortgage Market in Canada”