

기본 | 23-21

주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구

A study on the macroprudential, microprudential and
micro-inclusiveness of household loans

박진백, 오민준, 이태리, 이윤상, 권건우

기본 23-21

주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구

A study on the macroprudential, microprudential and
micro-inclusiveness of household loans

박진백, 오민준, 이태리, 이윤상, 권건우

■ 저자

박진백, 오민준, 이태리, 이윤상, 권건우

■ 연구진

박진백 국토연구원 부연구위원(연구책임)
오민준 국토연구원 전문연구원(연구책임)
이태리 국토연구원 연구위원(공동연구원)
이윤상 국토연구원 부연구위원(공동연구원)
권건우 국토연구원 전문연구원(공동연구원)

■ 연구심의위원

김명수 국토연구원 부원장
박천규 국토연구원 선임연구위원
김지혜 국토연구원 부연구위원
황관석 국토연구원 부연구위원
신진욱 국토연구원 부연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 글로벌 금융위기 이후 국제기구를 중심으로 금융의 건전성과 금융의 포용성 강화 논의
 - 글로벌 금융위기 이후 주요국은 가계대출이 줄어든 반면, 우리나라는 지속적으로 증가
 - 동시기 우리나라는 LTV 규제를 강화하는 등 비교대상 국가에 비해 유동성 억제정책을 가장 강하게 운영하였으나 효과가 없었음
- 2 가계부채의 건전성 기준 마련
 - 가계부채가 소비, 경제성장, 주택가격에 미치는 영향을 고려한 패널임계모형, 패널비선모형 추정을 통해 거시적 건전성 기준을 마련
 - DSR 40% 기준으로 건전하지 않은 대출의 해소시 거시적 건전성을 달성여부 분석
- 3 취약층에 대한 포용적 대출 확대 효과 분석
 - DSR 규제 범위내에서 저소득, 저연령층에 대한 주택구입 목적 가계대출 확대시 거시적 건전성이 유지되는 것으로 분석
 - 이를 근거로 보다 정책대상을 특정하고 두텁게 제도를 운영하여도 거시적으로 안정적일 수 있음을 확인

본 연구보고서의 정책제안

- 1 (거시적 건전성) GDP 대비 가계부채 중장기 목표 92.7~98.9% 미만으로 관리, 연간 -1 ~ -2%p 목표하에서 단계적 가계부채 축소
- 2 (미시적 건전성) 시장 영향력을 고려하여 단계적 전세 DSR 제도 도입, 과도한 가계대출 방지를 위한 유한책임대출 정책 확대
- 3 (미시적 포용성) 전세사기 주택의 매입임대 제도를 통한 전세사기 피해자의 과도한 대출 억제, 은행의 금리인하요구권 고지 의무화를 통한 신용등급 상향 대출자에 대한 금리인하



1. 연구의 개요

□ 연구의 배경 및 필요성

- 글로벌 금융위기 이후 국제적으로 가계부채를 건전하게 관리하자는 정책과 함께 취약층에 대한 금융포용성을 강화하자는 정책이 동시에 진행되어왔음
- 우리나라는 이와 다르게 가계부채는 충분히 건전하게 관리되지 못하였고, 대출은 취약층에 대해 포용성있게 실행되지 못하였음
- 우리나라의 GDP 대비 가계부채는 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 증가하여 2023년 2분기 기준 101.5%로 BIS에서 가계부채를 제공하는 국가 43개국 중 4번째 수준으로 매우 높은 수준임
- 가계금융복지조사 기준으로 우리나라의 가계부채, 주택금융은 40~50대 고소득층에 집중되어있는 것으로 확인됨
- 본 연구는 거시적인 수준과 차주단위의 미시적인 수준에서 가계부채가 건전하게 관리되는 수준에서 주택금융소비자의 지불능력을 고려하여 포용성있는 대출제도 개선방안을 마련하는 것을 목적으로 함

2. 주택금융 개념과 관련 제도

□ 주택금융 개념과 역할

- 주택금융은 주택의 구매, 건설 또는 개량·보수를 위해 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것과 주택임차를 위해 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것을 의미
- 주택금융시장은 주택자금이 제도권 금융기관을 통해 거래되는지에 따라 제도권 주택금융시장과 비제도권 주택금융시장으로 구분. 제도권 주택금융시장은

전문 주택금융기관, 일반은행, 보험회사 등 제도권 금융기관을 통해 주택자금 거래가 이루어지는 시장을 의미하고, 비제도권 주택금융시장은 제도권 금융기관의 자금중개과정을 거치지 않고 수요자와 공급자 간 직접적으로 주택자금이 거래되는 시장을 의미함

- 주택소비금융은 가구와 개인의 지불능력을 높여 주택시장의 거래를 원활하게 한다는 점에서 주택시장에 중요한 역할을 하고, 가구와 개인은 주택을 구매 혹은 임차할 때, 주택을 개량할 때 주택소비금융을 통해 지불능력을 높일 수 있으며, 이는 주택시장 거래를 원활하게 하는 데 도움을 줌
- 주택소비금융 정책 고려에 주택금융시장 포용성 확대, 주택금융시장 건전성 유지를 기본요소로 볼 수 있으며, 정책적으로 주택금융 포용성과 건전성의 적절한 균형이 중요

□ 주택금융 관련 제도

- 국제기구인 바젤위원회와 G20은 금융의 건전성 강화와 함께 금융의 포용성 강화도 동시에 강조하고 있음. 글로벌 금융위기 이후에는 건전성 강화 토대 위에서 금융취약자에 대한 포용성 강화가 정책적으로 강조되고 있음
- 바젤위원회(Basel Committee on Banking Supervision)가 금융의 건전성 강화를 위해 1988년부터 추진해온 바젤 I, 바젤II, 바젤III 협약, IFRS가 제시되었음. 이 협약에 따라 BIS 회원국은 가계부채의 건전성 강화 정책이 실시되었음
- 글로벌 금융위기 이후 G20 국가들이 금융의 건전성을 강화하기 위해 설립한 금융안정위원회(Financial Stability Board)와 금융의 포용성도 강화하기 위해 추진한 금융포용성 활동계획이 제시되었음
- 우리나라는 2006년부터 대출총량규제를 토에 주택금융의 거시적 건전성 규제 정책을 실시하였음. 2006년에는 대출총량에 대한 권고를 하는 형태였으며, 2014년에는 가처분소득 대비 몇 %와 같은 저량 목표를 제시하였음. 2017년에는 전년 대비 몇 % 수준으로 관리하는 유량 규제 정책을 실시하였음. 그러나 코로나19가 발생했던 2020년 통화당국은 대출총량규제를 실시하지 않았고, 2021년 다시 유량 규제 정책을 실시하였음
- 우리나라는 DTI, DSR과 같은 차주 단위의 미시적 건전성 정책을 실시하였음. DTI는 금융기관에서 빌릴 금융부채 원리금 상환액과 기타대출의 이자상환액이 개인 총소득의 일정 비율을 넘지 않도록 제한하는 정책임. DSR은 금융부채 원

리금 상환액과 기타대출의 원리금상환액이 개인 총소득의 일정 비율을 넘지 않도록 제한하는 정책임. 이와 같은 DSR 규제는 바젤III와 IFRS의 기준에 따라 실시하는 정책임. 우리나라는 DSR 도입과정에서 전세자금대출을 제외하였음. 이는 서민의 주거안정이라는 금융의 포용성을 강조한 정책으로 해석됨

- 미시적 포용성 정책으로는 전세자금대출제도가 있음. 전세자금대출은 임차인이 전세금을 지불하기 위해 필요한 금액을 금융기관에서 빌려 전세 계약을 체결하는 것을 도와주는 대출 제도임. 2013년 8월 전세자금대출시 금융기관에 대한 우선변제권 승계를 허용하면서 금융기관이 적극적으로 전세자금대출을 실행할 수 있는 제도적 토대가 마련되었음. 주요 제도는 서민을 대상으로하는 버팀목 전세자금대출과 금융권 전세자금대출이 있음. 버팀목 전세자금대출은 임차보증금이 적고, 소득수준이 낮을수록 금리가 낮아지는 서민형 대출제도임. 금융권 전세자금대출은 신용등급이 일정수준 이상이 되어야 낮은 금리에 대출이 실행가능한 대출제도임
- 특례보증자리론은 2023년 초 시장금리 상승이 점차 대출금리에 반영되면서 서민·실수요자의 이자부담이 빠르게 증가하는 상황에 도입되었음. 9억원 이하 주택에 대해서 DSR을 적용하지 않는 제도로 도입되었으며, 자금용도 역시 주택구입, 대환대출, 보증금반환 목적이 다 가능하도록 제도가 설계되었음. 특히, 고금리 상황에서 만기구조로 50년까지 허용하여 시장에 적극적으로 유동성이 공급할 수 있는 구조로 제도가 설계되었음

□ 글로벌 트렌드로 주택금융의 건전성과 포용성 강화

- 글로벌 금융위기 이후 국제기구를 중심으로 가계부채의 부채축소를 강조하는 거시적 수준에서의 건전성 강화에 대한 권고가 있었음
- 또한 DSR과 같은 미시적 수준에서의 건전성 강화 역시 권고가 되어 주요국을 중심으로 제도가 도입되었음
- 이와 같은 거시적·미시적 건전성 강화와 함께 금융 취약자의 금융 접근성을 높이는 금융 포용성 강화에 대해서도 권고가 되었음

□ 정책적 함의

- 가계부채가 거시적, 미시적 수준에서 보다 잘 관리가 필요함
- 높은 수준의 가계부채가 경제성장 과정에서 필연적이라는 근거는 충분하지 않

거나 미약한 논리 구조임

- 높은 대출은 높은 원리금부담으로 소비를 줄여 경제성장을 낮출 수 있고, 주택 가격을 과도하게 상승시킬 유인이 있음
- 가계부채가 미래의 소득을 현재에 빌려쓰는 것이기 때문에 지속가능한 경제를 유도하는 관점에서 관리가능한 목표를 세우고 그 범위내에서 유지되도록 하는 것이 필요함
- 거시적, 미시적 건전성 하에서 저소득층과 같은 금융 취약자에 대한 금융 접근성을 건전하게 높이는 정책적 노력이 필요함

3. 주택금융의 건전성과 포용성 현황

□ 가계부채 현황

- 2023년 2분기 현재 기준으로 GDP 대비 가계부채 규모는 다음과 같음. 세계 43개국은 평균 63.2%, 선진국은 평균 62.6%, 유로지역은 56.5%, 개발도상국은 48.4%로 집계되었음
- 2023년 2분기 기준 우리나라의 가계부채는 GDP 대비 101.5% 수준으로 주요 국가의 평균 수준과 비교할 때 매우 높은 수준으로 우리나라 가계부채는 우리나라의 경제 규모를 넘어서는 수준
- 우리나라는 2001년에는 처음으로 GDP 대비 50% 수준을 넘었음. 카드대란이 발생했던 2003~2004년시기 가계부채가 감소하였으나 이후 지속적으로 증가하였음. 우리나라의 가계부채 수준이 우리나라 경제규모인 GDP를 넘어선 것은 2020년이고, 2021년에는 역사상 가장 많은 수준의 가계부채를 기록하였음
- 최근 우리나라의 높은 가계부채에 대해 우리나라 경제의 지속가능성에 부정적인 영향을 미칠 수 있어 부채축소가 필요하다는 의견이 제시된 바 있음(Sufi, 2023)

□ LTV와 가계부채의 관계

- 분석대상 국가 43개국에 대한 LTV 규제비율을 검토한 결과 우리나라는 2021년 현재 기준 44.4%로 분석되어 규제의 강도가 높은 국가로 분류

- 2000~2021년까지 주요국 중 16개국은 LTV 규제비율을 바꾸지 않았음
- 우리나라는 지난 21년간 LTV 규제를 100%에서 44.4%로 55.6%p 낮추어 규제강도가 가장 큰 국가로 확인됨
- 문제는 이와 같이 규제를 통해 유동성 공급을 줄이고자 하였으나, 분석대상 국가 중 가계부채 증가가 가장 많았음
- 이는 주택매입을 위한 대출이 전세부문으로 우회하여 실행되었기 때문으로 이해됨

□ DSR

- BIS에서 제공하는 DSR 통계에서 DSR이 높은 국가는 호주, 한국, 캐나다 순으로 분석됨
- 가계부채 규모가 큰 호주, 한국, 캐나다를 제외하고, 글로벌 금융위기 이후 시기에는 다수의 국가에서 DSR이 감소하여 가계부채 축소가 이루어진 것으로 파악됨
- 그러나 2023년 현재 가계부채 규모가 큰 호주, 한국, 캐나다는 DSR이 증가하였음
- 호주, 캐나다는 코로나19 팬데믹 시기에 DSR이 증가한 것으로 분석되나, 우리나라는 2017년부터 DSR이 증가하는 것으로 분석되었음. 해당 시기 우리나라는 높은 가계부채에 대한 대응을 위해 가계부채총량제를 전년대비 증가율로 관리하기 시작하였음

□ 주택금융의 포용성

- 우리나라는 2012년 이후 가계부채, 거주주택 마련 목적 주택담보대출, 비거주주택 마련 목적 주택담보대출이 모두 증가하였음
- 특히, 임대보증금 마련 목적 대출도 2017년부터 빠르게 증가하였음. 임대보증금 관련 대출은 서민주거 안정을 목적으로 실시되었던 제도로 금융의 포용성과 관계가 있음
- 그러나 소득분위별, 점유유형, 연령을 기준으로 가계부채, 주택금융의 사용자와 대출액을 분석한 결과, 가계부채와 주택금융은 대체로 고소득자에게 집중되어 포용성있게 대출이 이루어지지 않았던 것으로 파악됨

- 2022년 기준 가계부채의 형평성 수준을 파악하기 위해 가계부채에 대한 지니계수를 분석한 결과 가계부채는 0.79769로 불평등한 것으로 분석되었는데, 주택금융의 경우는 모든 대출이 0.9를 넘어 매우 불평등한 대출이 이루어졌던 것으로 파악됨

□ 가계부채 건전성 강화 필요

- 글로벌 금융위기 이후 전세계적인 부채축소 흐름과 다르게 우리나라는 가계부채 수준이 지속적으로 증가하였음
- 가계부채의 절대 규모의 증가는 부실 발생시 연쇄적인 거시적 충격으로 이어질 수 있기 때문에 절대 규모 수준을 낮추는 것이 필요함
- 실제 글로벌 금융위기 이후 미국, 영국 등 주요국에서는 부채축소를 지속적으로 진행하였음
- 우리나라의 높은 가계부채에 대해서 Sufi(2023) 등의 연구에서 매우 심각한 수준이라고 진단하였고, 디레버리지가 병행되어야 한다는 지적을 하였음
- 정부는 정책적으로 거시적 건전성 목표를 설정하고 가계부채를 규모 측면에서 건전하게 관리할 필요가 있음
- 동시에 미시적 수준에서는 DSR 40% 수준에 맞게 개인 차주단위의 가계부채 수준도 건전하게 관리할 필요가 있음

□ 금융취약자에 대한 포용성 강화 필요

- 우리나라의 주택금융은 기본적으로 더 높은 신용등급의 사람에게 더 많은 돈을 빌려주는 구조임
- 금융의 포용성 정책이 실시되었지만, 대부분의 대출은 고소득자가 차지하고 있음
- 이 연구의 분석 결과에서 주택금융의 지니계수가 모두 0.9를 넘어설 정도로 불평등한 구조로 운영되고 있음
- 이는 소득이나 신용등급 등에 따라 대출 반환 능력이 있는 사람에게 대출을 하였을 때 원리금 연체나 부실의 위험이 적기 때문임
- 그러나 금융의 형평성 구조가 극단적인 불평등 구조를 가지고 있음. 즉, 현재 우리나라는 저소득, 저연령층은 금융접근의 기회가 많이 주어지지 않을 수 있

고, 금리수준도 높을 수 있음

- 취약차주를 잘 식별하여 주거목적의 대출에 대해서는 주택금융을 더 잘 공급할 수 있는 포용성 정책이 필요함

4. 가계부채의 건전성 기준과 부채조정 효과 분석

□ 거가계부채 건전성 기준 분석 결과

- 패널임계모형에서 임계값이 1개인 경우 GDP 대비 가계부채의 임계값은 87.2~99.1%로 추정되었음
- 패널임계모형에서 임계값이 2개인 경우 GDP 대비 가계부채의 임계값은 95.5~99.1%로 추정되었음
- 패널비선형모형에서 주택가격 변동률 모형에서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 92.0~99.3%로 추정되었음
- 패널비선형모형에서 경제규모 모형에서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 95.9~98.0%로 추정되었음
- 각 모형을 종합하기 위해서 각 추정 모형에서 추정된 임계값 상한과 하한을 각각 산술평균하였고, 그 값을 이 연구의 GDP 대비 가계부채의 건전성 기준으로 설정하도록 함

□ 미시적 건전성 초과 가구에 대한 분석

- 차주단위로 DSR 40% 초과 가구를 식별
- 차주단위별로 DSR 25~40% 이내로 진입하기 위한 부채축소액 추정
- 대출회수는 투자목적 주택이 우선이며, 그 다음에 실거주 주택에 대한 대출을 축소하도록 함

□ 부채축소에 따른 거시적 건전성 달성 여부 분석

- DSR 40% 초과 가구의 부채축소 필요 총액 추정
- 각 시나리오별로 부채축소시 GDP 대비 가계부채 규모 조정 수준을 추정

□ **조정된 부채수준 내에서 금융취약자에 대한 대출 확대**

- 소득 1분위 차주에 대한 우대 금리(0~-0.5%p)
- 39세 이하 청년층에 대한 우대 금리(0~-0.5%p)
- 금리의 우대금리는 중복 허용이 가능하도록 모형화하였음

□ **미시적 건전성 정책에 따른 거시적 건전성 효과**

- DSR 40%를 초과하는 가계에 대해 DSR 25~40% 초과분에 대해 대출을 회수하는 시뮬레이션을 실시한 결과, DSR 39% 초과분에 대해 대출 회수시 거시적 건전성 범위에 진입하였음
- 그러나 대출회수를 함에 따라 지니계수가 커지는 현상이 발견되었음. 즉, 금융의 건전성 정책이 대출의 형평성을 훼손할 수 있는 것으로 파악됨

5. 주택금융 대출제도 개선방안

□ **거시적 건전성 정책방안**

- 가계부채가 미래의 소득을 현재로 이전하여 일시적으로 이용하면서 자원사용의 효율성을 높이는 전략이지만, 그 수준이 넘어설 경우에는 현재 경제가 유지되지 못하고, 연쇄적으로 미래 경제에도 악영향이 될 수 있음
- 경제규모가 커짐에 따라 가계부채가 커지는 것은 당연하다는 논리에 대한 근거가 미약하거나 사실상 없는 상황임
- 우리 사회가 지속가능한 경제가 되는 수준에서 “적정 수준의 가계부채”를 유지하는 것이 바람직한 방향임
- 이 연구는 GDP 대비 가계부채의 범위는 92.7~98.9% 미만을 목표로 설정하고, 향후 연간 -1~-2%p 목표하에서 단계적 가계부채 축소를 제안

□ **미시적 건전성 정책방안**

- 첫째 전세 관련 DSR 정책을 제안함
 - 부채인식 대상자는 임대인과 임차인 각각, 혹은 임대인과 임차인을 동시에 인식할 수 있음

- DSR 산정방식은 전월세 전환율, 시중 예금금리, 간주임대료 방식에 따른 3가지를 제안
 - (1안) DSR의 보증금 부채인식 = 보증금 × 전월세 전환율
 - (2안) DSR의 보증금 부채인식 = 보증금 × 예금금리
 - (3안) DSR의 보증금 부채인식 = (보증금 - δ) × α × 예금금리
- 둘째 유한책임대출 정책 확대를 제안함
 - 우리나라는 주택담보대출을 경우 담보가치가 하락할 경우 사실상 담보 이외 자산, 소득까지 담보로 설정하는 무한책임대출 제도를 운영하고 있음
 - 담보가치가 하락 시 대출자가 담보물에 대한 권리를 포기할 경우 변제무가 사라지는 유한책임대출의 확대를 제안함
 - 유한책임대출이 확대되면 은행은 대출 시 담보에 대한 심사를 강화하여 대출이 건전하게 실행될 가능성이 높음

□ 미시적 포용성 정책방안

- 첫째, 전세사기 주택의 매입임대 제도 제안
 - 전세사기 주택 피해자는 보증금반환과 주거 마련을 위해 과도한 대출이 발생할 유인이 있음
 - 현행 금리인하를 통한 제도는 임차인의 과도한 대출을 발생시킬 수 있음
 - 전세사기 주택에 대해 LH 등 공공기관에서 해당 주택을 매입하고, 차기 임대차계약을 체결한다면 전세사기 피해자의 보증금 미반환 문제와 과도한 대출 발생 가능성을 해소할 수 있음
- 둘째, 금리인하요구권 고지 의무화 제도 제안
 - 대출자의 경우 신용등급이 상향될 경우 금리인하요구를 할 수 있음
 - 그러나 해당 조건이 성립하더라도 은행이 적극적으로 고지하지 않아 금리인하 혜택을 받지 못할 유인이 큼
 - 은행법에서 정하는 금리인하요구권에서 은행의 고지 의무를 부여하고, 미고지시 과태료를 규정함으로써 대출자의 금리인하 권리를 강화하고자 제안함

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
요 약	v

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 연구의 틀 및 주요 개념	9
4. 선행연구 검토 및 차별성	13
5. 연구의 기대효과	16

제2장 주택금융 개념과 관련 제도

1. 주택금융 개념과 역할	19
2. 주택금융 관련 제도	22
3. 우리나라 주택금융 제도	27
4. 소결	42

제3장 주택금융의 건전성과 포용성 현황

1. 주택금융 건전성 현황	47
2. 주택금융 포용성 현황	65
3. 소결	76

제4장 가계부채의 건전성 기준과 부채조정 효과 분석

1. 분석개요	83
2. 가계부채 건전성 기준 분석	93
3. 부채축소 및 대출 확대 효과 분석	106
4. 소결	118

제5장 주택금융 대출제도 개선방안

1. 제도개선 방향 설정	125
2. 거시적 건전성 정책 방안	127
3. 미시적 건전성 정책 방안	129
4. 미시적 포용성 정책 방안	136

제6장 결론 및 향후 과제

1. 결론 및 정책제언	145
2. 연구의 한계와 향후 과제	146

참고문헌	149
------------	-----

SUMMARY	155
---------------	-----

표차례

LIST OF TABLES

〈표 1-1〉 선행연구와의 차별성	15
〈표 2-1〉 가계부채 총량규제 관련 정부 정책 연혁	29
〈표 2-2〉 DTI와 DSR 비교	30
〈표 2-3〉 2017년 11월 발표 DSR 원리금상환금액 산출 방식(안)	34
〈표 2-4〉 버팀목 전세자금대출 금리	38
〈표 2-5〉 제1금융권과 제2금융권의 전세자금대출 비교	39
〈표 2-6〉 특례보증자리론 LTV·DTI 적용안	40
〈표 2-7〉 특례보증자리론 기본금리	41
〈표 2-8〉 특례보증자리론 우대금리 적용안	41
〈표 3-1〉 2023년 2분기 기준 세계 43개국 GDP 대비 가계부채 현황	48
〈표 3-2〉 2022년 기준 소득분위별 대출자수 및 대출액 현황	69
〈표 3-3〉 2022년 기준 점유형태별 대출자수 및 대출액 현황	71
〈표 3-4〉 2022년 기준 연령별 대출자수 및 대출액 현황	72
〈표 3-5〉 2022년 연령 및 소득 기준 거주주택 구입 목적 대출	73
〈표 3-6〉 2022년 연령 및 소득 기준 비거주주택 구입 목적 대출	74
〈표 3-7〉 2022년 연령 및 소득 기준 임대보증금 지불 목적 대출	75
〈표 3-8〉 2022년 기준 우리나라 가계부채 형평성 현황 분석 결과	76
〈표 4-1〉 임계모형 추정 결과	95
〈표 4-2〉 임계값 1개 모형의 임계효과 추정 결과	98
〈표 4-3〉 임계값 2개 모형의 임계효과 추정 결과	100
〈표 4-4〉 비선형 모형 추정 결과(주택가격 변동률 모형)	101
〈표 4-5〉 비선형 모형 추정 결과(경제규모 모형)	103
〈표 4-6〉 2022년 1분기 기준 자료 출처간 가계부채액 비교	108
〈표 4-7〉 미시적 건전성 정책 실시에 따른 거시적 건전성 분석 결과	113
〈표 4-8〉 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 거시적 건전성 악화 영향력 ..	114
〈표 4-9〉 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 평균 대출액	115

〈표 4-10〉 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 거시적 건전성 악화 영향력 ……	116
〈표 4-11〉 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 평균 대출액 ……	117
〈표 5-1〉 유한책임대출 관련 은행법 개정안 ……	135
〈표 5-2〉 전세사기 주택에 대한 운영방법 개선 ……	138
〈표 5-3〉 전세사기 매입임대 관련 공공주택 특별법, 시행령 ……	140
〈표 5-4〉 금리인하요구권 고지 의무화 관련 은행법 개정안 ……	142

그림차례

LIST OF FIGURES

〈그림 1-1〉 연구의 틀	9
〈그림 2-1〉 2017년 11월 발표 DTI·新DTI·DSR 운영 계획(안)	35
〈그림 3-1〉 2023년 2분기 기준 세계 43개국 GDP 대비 가계부채 현황	49
〈그림 3-2〉 1962~2022년 우리나라 GDP 대비 가계부채 추이	50
〈그림 3-3〉 2023년 고부채 국가의 GDP 대비 가계부채 추이	51
〈그림 3-4〉 영미권 주요국의 GDP 대비 가계부채 추이	52
〈그림 3-5〉 유로권 주요국의 GDP 대비 가계부채 추이	53
〈그림 3-6〉 2021년 LTV 규제 비율	54
〈그림 3-7〉 2022년 고부채 국가의 LTV 추이	55
〈그림 3-8〉 영미권 주요국의 LTV 추이	56
〈그림 3-9〉 유로권 주요국의 LTV 추이	57
〈그림 3-10〉 2000년 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포	58
〈그림 3-11〉 2010년 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포	59
〈그림 3-12〉 2021년 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포	60
〈그림 3-13〉 2000~2021년 주요국의 LTV 변동과 GDP 대비 가계부채 변동 분포	61
〈그림 3-14〉 2023년 1분기 기준 주요국의 DSR 현황	63
〈그림 3-15〉 1999~2023년 주요국의 DSR 추이	64
〈그림 3-16〉 가계부채 총액 및 평균 추이	65
〈그림 3-17〉 거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이	66
〈그림 3-18〉 비거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이	67
〈그림 3-19〉 임대보증금 마련 목적 대출 추이	68
〈그림 4-1〉 임계값 1개 임계모형의 우도비 검정 결과	97
〈그림 4-2〉 임계값 2개 임계모형의 우도비 검정 결과	99
〈그림 4-3〉 가계부채 건전성 기준 종합	105
〈그림 4-4〉 DSR 40% 초과 가계의 가계부채 총액 및 평균 추이	109
〈그림 4-5〉 DSR 40% 초과 가계의 거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이	110

〈그림 4-6〉 DSR 40% 초과 가계의 비거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이 ……	111
〈그림 4-7〉 DSR 40% 초과 가계의 임대보증금 마련 목적 대출 추이 ……………	112
〈그림 5-1〉 제도 개선 방향 ……………	127



CHAPTER 1

서론

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 연구의 틀 및 주요 개념	9
4. 선행연구 검토 및 차별성	13
5. 연구의 기대효과	16

01 서론

본 장에서는 이 연구의 필요성과 연구목적을 명시하였고, 분석을 위한 범위와 방법을 기술하고 기존연구 검토를 통한 본 연구의 차별성을 부각시켰다. 마지막으로 본 연구를 통한 학술적·정책적 기대효과를 제시하였다.

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

글로벌 금융위기 이후, 국제기구들은 금융의 건전성 강화와 금융 소외층에 대한 포용성 확대를 주요 아젠다로 설정했다. 이러한 맥락에서, G20은 금융위기 이후인 2009년에 금융안정위원회(Financial Stability Board, FSB)를 설립하여 금융 시장의 안정성 강화를 추진했다.¹⁾ 국제결제은행(Bank for International Settlements, BIS) 산하의 국제적 은행 감독기구인 바젤위원회(Basel Committee on Banking Supervision)는 2010년에 은행의 자본 및 유동성 규제를 강화하는 내용을 담은 바젤Ⅲ를 발표했다.²⁾ 이 조치는 은행 시스템의 안정성을 높이기 위한 중요한 단계였다. 한편, G20 국가로 구성된 GPMI(Global Partnership for Financial Inclusion)는 금융소외층의 금융 접근성을 확대하기 위한 목적으로 2010년, 2014년, 2017년에 금융 포용성 활동 계획

1) FSB. <https://www.fsb.org/about/history-of-the-fsb/>(검색일: 2023.10.20.)

2) BIS. <https://www.bis.org/bcbs/history.htm>(검색일: 2023.10.20.)

(Financial Inclusion Action Plan)을 발표했다.³⁾ 이러한 금융의 건전성과 포용성 강화 추세 속에서, 건전하고 포용적인 주택금융 마련의 필요성도 제기되고 있다. 이는 금융의 포용성을 확대하고, 보다 넓은 계층에게 주택금융 서비스를 제공하기 위한 노력의 일환이다.

현재 우리나라는 높은 가계부채 수준으로 인해 거시적 건전성 문제가 제기되고 있다. 글로벌 금융위기 이후 다른 주요 국가들에서는 GDP 대비 가계부채 비율이 감소하는 추세를 보였으나, 우리나라는 이 비율이 계속 증가하였다. 가계부채 수준이 높은 사회는 소득의 상당 부분이 대출원리금 상환에 사용되어 소비 여력이 떨어지고, 경제 성장률이 낮아지는 문제를 겪을 수 있다. BIS 기준으로 2009년 4분기 우리나라의 GDP 대비 가계부채는 73.1%였으나, 2023년 2분기에는 101.5%로 증가하여 주요 43개국 중 4번째 수준에 이르렀다. 이는 우리나라의 가계부채 수준이 매우 높다는 것을 의미하며, 거시적으로 대출규모를 줄이고, 차주별로는 상환 능력 범위 내에서 대출이 건전하게 이루어지도록 제도 개선이 필요함을 시사한다.

이와 같은 거시적 건전성과 더불어 우리나라의 가계대출은 포용성있게 제도가 운용되지 못하는 문제도 존재한다. 2022년 가계금융복지조사에 따르면, 부동산 관련 가계부채가 있는 가구 중 57.9%가 4~5분위에 집중되어 있으며, 부동산 관련 가계부채의 규모는 5분위가 44.6%를 차지한다. 이는 부동산 관련 가계부채가 고소득자에게 집중되고, 그들의 대출 규모가 큰 상황임을 나타낸다. 또한, 고소득자일수록 자가 점유 비율이 높고, 저소득자일수록 임차 점유 비율이 높은 구조를 보인다. 2022년 가계금융복지조사 기준으로 고소득 가구의 자가 점유 비율은 높고, 반대로 저소득 가구는 임차 점유 비율이 높다. 저소득층은 상대적으로 주거 안정성이 낮고, 자가 마련을 위한 자금이 부족한 상황으로 해석된다.

이에 따라, 과도한 가계부채를 줄이면서 주택수요자의 안정적 주거를 지원하기 위한 대출제도 마련이 필요하다. 한국은행 경제통계시스템에 따르면 2023년 2분기 기준 우

3) GDFI. <https://www.gpfi.org/publications/g20-financial-inclusion-action-plan-fiap-2017>(검색일: 2023.10.20.)

리나라 주택담보대출은 전체 가계신용의 55.4%를 차지한다. 이는 대출의 절반 이상이 주택 마련을 위한 목적으로 사용되고 있음을 의미한다. 따라서 주거 안정을 위해 필요한 자금을 필요로 하는 사람들에게 적절한 수준에서 가계대출이 이루어지고, 가계대출의 규모가 거시적 리스크로 전이되지 않도록 관리할 필요가 있다. 특히 금융취약층에 대해서도 상환 능력 범위 내에서 대출제도를 포용적으로 운영하는 방안을 마련하여 전반적인 주거 안정과 주거 상향을 유도할 필요가 있다고 판단된다.

2) 연구의 목적

이 연구의 목적은 거시적인 수준과 차주 단위의 미시적인 수준에서 가계부채를 건전하게 관리하면서, 주택금융 소비자의 지불능력을 고려하여 포용성 있는 대출제도 개선 방안을 마련하는 것이다. 이를 달성하기 위해 연구는 다음과 같은 네 가지 주요 사항을 중점적으로 수행한다.

첫째, 바젤 I, II, III 협약의 주요 내용 검토하도록 한다. 바젤 협약은 국제적인 은행 규제 프레임워크로, 은행 시스템의 건전성을 높이기 위한 여러 기준과 규정을 제시한다. 또한, 금융안정위원회(FSB)의 내용도 추가하여 글로벌 금융 시스템의 안정성 강화와 관련된 국제 기준을 포괄적으로 검토하도록 한다. 이와 같은 내용은 가계부채의 거시적 건전성과 미시적 건전성 관리의 필요성을 이해하는데 도움이 될 수 있다.

둘째, 국제 거시자료를 이용한 적정 가계부채 규모를 추정하도록 한다. 이 연구에서는 BIS에서 가계부채 자료를 제공하는 43개국을 대상으로 적정 가계부채 수준을 분석하도록 한다. 이를 통해 다른 국가들과 비교하여 우리나라의 가계부채 수준을 평가하고 적정 수준을 설정하는 기준을 마련한다.

셋째, 국내 미시자료를 이용한 국내 가계부채 분포 현황을 분석하도록 한다. 국내 가계부채의 분포와 특성을 이해하기 위해 통계청의 가계금융복지조사 자료를 분석한다. 이 분석에서는 차주별 부채 현황, 소득 수준별 부채 분포 등을 포함한다.

넷째, 국내 미시자료를 이용한 가계 대출제도 개선안을 시뮬레이션하도록 한다. 이 연구에서는 차주단위의 미시적 건전성을 강화할 경우, 이 연구에서 제시한 거시적 건전성 기준에 부합하는지를 평가하도록 한다. 또한, 금융취약층으로 저소득, 저연령층 등을 대상으로 미시적 포용성을 강화할 경우 거시적 건전성이 얼마나 악화되는지를 평가하도록 한다.

이 연구를 통해서 우리나라의 가계부채가 거시적으로 건전하게 관리되기 위한 정책적 목표를 확인하고, 이 목표에 도달하기 위한 미시적 건전성 정책 방향도 확인할 수 있다. 또한, 건전성 강화 하에서도 양립가능한 금융취약층에 대한 금융포용성 강화 방안을 모색할 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위 및 정의

(1) 공간적 범위

이 연구는 가계부채의 거시적 건전성과 미시적 건전성, 미시적 포용성에 대한 실증 분석을 하기 위해서 국제 거시 분석, 국내 미시 분석, 국내 거시 분석을 수행한다. 국제 거시 분석은 BIS에서 가계부채 통계를 제공하는 주요국 43개국을 대상으로 설정한다.⁴⁾ 국내 미시 및 국내 거시 분석은 우리나라 전국을 대상으로 설정한다.

4) 분석대상 국가명: Argentina, Australia, Austria, Belgium, Brazil, Canada, Chile, China, Colombia, Czechia, Denmark, Finland, France, Germany, Greece, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Korea, Luxembourg, Malaysia, Mexico, Netherlands, New Zealand, Norway, Poland, Portugal, Russian Federation, Saudi Arabia, Singapore, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Thailand, Turkiye, United Kingdom, United States

(2) 시간적 범위

연구의 시간적 범위는 공간적 범위에 따라 차이가 있다. 국제 거시 분석은 주요국을 대상으로 1948~2021년에 대한 불균형 패널자료를 구축하여 분석하도록 한다. 국제 거시 분석의 분석 시계열 단위는 연(year)으로 설정한다. 국내 미시 분석은 통계청의 가계금융복지조사 2022년 원시자료를 이용하여 분석하며, 국내 거시 분석은 2022년 기준으로 분석하도록 한다.

(3) 내용적 범위

이 연구는 거시적인 수준과 차주 단위의 미시적인 수준에서 가계부채를 건전하게 관리하면서, 주택금융 소비자의 지불능력을 고려하여 포용성 있는 대출제도 개선 방안을 마련하는 것을 목적으로 하며, 이를 위해 다음의 내용적 범위를 수행하도록 한다. 첫째, 국제기구 및 우리나라의 금융 건전성 및 포용성 정책 검토를 하도록 한다. 둘째, 국제 거시자료를 이용한 적정 가계부채 규모 추정하도록 한다. 셋째, 국내 미시자료를 이용한 국내 가계부채 분포 현황 분석하도록 한다. 넷째, 국내 미시자료를 이용한 가계 대출제도 개선(안)별 시뮬레이션 및 거시적 안정성 분석하도록 한다.

2) 연구 방법

(1) 문헌연구

문헌연구를 통하여 바젤 I, 바젤 II, 바젤 III 등과 같은 금융의 건전성과 G20의 금융 포용성 액션플랜과 같은 금융의 포용성 등 관련 국제적 정책 흐름을 파악하도록 한다. 또한, 이 연구의 주제와 관련한 다양한 기존 문헌을 검토하여 연구의 내용과 연구 방법 등에 대한 정보를 얻도록 한다.

(2) 계량분석

이 연구의 목적 달성을 위해서 다음의 다양한 계량분석을 이용하도록 한다. 첫째, 이 연구는 주요 43개국을 대상으로 경제성장모형을 설계하고, 균형패널 자료를 구축하여 가계부채 임계모형을 추정하도록 한다. 또한 불균형패널 자료에 대해서는 비선형 임계모형을 추정하도록 한다. 우리나라 미시자료를 이용해서 가계부채의 분포를 분석하고, 미시적 건전성 강화와 미시적 포용성 강화에 따른 거시적 영향 분석을 하도록 한다.

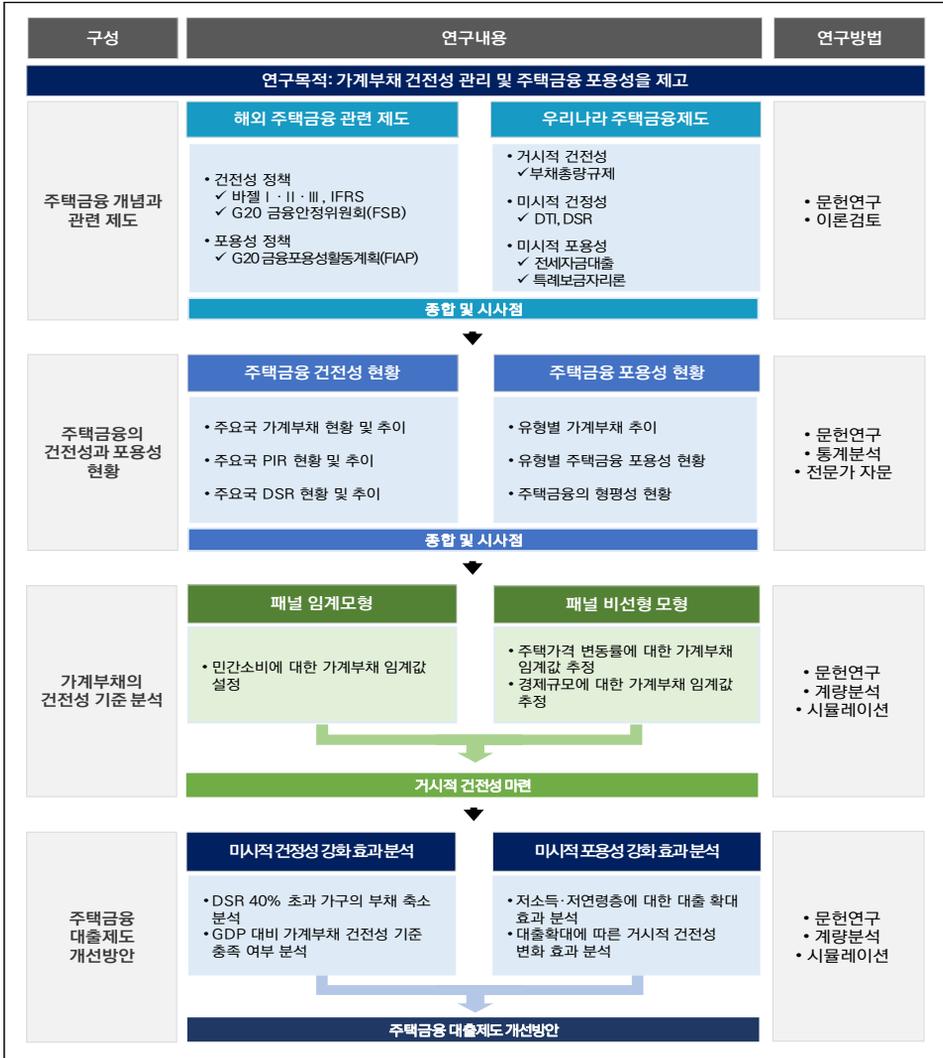
(3) 전문가 자문

이 연구는 계량분석 전문가를 통해 이 연구에서 채택하고 있는 모형에 대한 타당성과 분석 방향에 대한 자문을 받도록 한다. 또한, 국내 주요 금융기관 등에 종사하고 있는 전문가를 대상으로 미시적 건전성 강화와 미시적 포용성 강화를 위해 필요한 정책의 방향성과 구체적인 실행 방안 등에 대한 자문을 받도록 한다.

3. 연구의 틀 및 주요 개념

1) 연구의 틀

그림 1-1 | 연구의 틀



자료: 연구진 작성

2) 주요 개념

(1) 가계

가계에 대해서는 포괄하는 범위에 따라서 정의가 차별적일 수 있다.

먼저 네이버 사전에서 검색한 사전적 정의는 첫째, 한집안 살림의 수입과 지출의 상태, 둘째, 집안 살림을 꾸려 나가는 방도나 형편, 셋째, 경제 소비의 주체로 ‘가정’으로 정의된다.⁵⁾

국제기구에서는 포괄하는 범위가 차이가 있다. OECD⁶⁾, 국제결제은행(BIS)⁷⁾ 등 국제기구에서는 가계의 범위를 사전적 정의 세 번째에 해당하는 순수 가계 이외 비영리단체(NPISHs, Non-profit institution serving households)를 포함하고 있다. 비영리단체(NPISHs)는 국제통계 분류에서 사용되는 용어 및 분류기준으로 순수 가계에 서비스를 제공하는 비영리기관을 의미한다. 이 기관들은 일반적으로 자금을 기부나 정부 지원 등을 통해 얻게 되며, 그 자금을 사용하여 가계에 서비스나 지원을 제공한다. NPISHs의 주요 분야는 ① 건강과 복지 서비스, ② 교육 및 연구 활동 지원, ③ 문화, 예술, 스포츠, 기타 여가 활동 지원, ④ 환경 보호 및 개선 활동 지원, ⑤ 사회 복지 활동 지원 등이다.⁸⁾

이 연구는 BIS에서 제공하는 가계부채 자료를 이용하여 실증분석을 하기 때문에 국제기구의 가계부채 정의에 따라 가계부채를 정의하고자 한다. 이 연구에서는 용어 사용의 혼동을 피하기 위해서 순수가계일 경우는 가계로 정의하여 사용하고, 순수가계와 비영리단체를 포괄할 경우에는 가계부채로 정의하여 사용하고자 한다.

5) 네이버 사전. <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/bbb09a48fe744a5e9c5bce3d3b5be6f7>(검색일: 2023년 10월 27일)

6) Lequiller, F. and D. Blades (2014), Understanding National Accounts: Second Edition, OECD Publishing. pp.170-171.

7) BIS(2023), BIS database for debt service ratios for the private nonfinancial sector, Bank for International Settlements, pp. 5-7.

8) Lequiller, F. and D. Blades (2014), Understanding National Accounts: Second Edition, OECD Publishing. p.141

그림 1-2 | 가계의 정의



자료: 연구진이 작성

(2) 가계부채

가계부채는 가계나 개인이 은행, 금융기관, 또는 다른 개인들로부터 빌린 돈의 총액을 의미한다. 이는 가계가 지불해야 할 의무가 있는 금액을 포함한다. 이 연구에서 사용하는 가계부채의 범위는 OECD와 국제결제은행(BIS) 등에서 국가 간 비교를 위해 사용하는 순수 가계와 비영리단체를 포함하는 가계부문의 부채로 정의한다.

가계부채는 순수 가계의 대출과 비영리단체가 소유하는 가구(NPISHs)의 대출로 구성된다. 순수 가계의 대출은 주로 주택담보대출, 기타 대출, 판매신용 등으로 구성된다. 이 연구에서는 거시적 건전성을 평가할 때 전체 가계부문의 가계부채 총량을 대상으로 하지만, 미시적 건전성과 포용성을 분석할 때는 주택담보대출을 주요 분석 대상으로 설정한다. 이 때, 다른 모든 변수는 일정하다고 가정한다.

(3) 주택금융소비자

주택금융소비자는 한국주택금융공사 주택금융소비자보호규정 정의를 준용하여 “주택금융상품이나 서비스를 이용하는 소비자”로 정의할 수 있다. 금융소비자는 한국주택금융공사 주택금융소비자보호규정에서 정의하고 있다. 이 규정 제3조 2항에 따르면 주택금융소비자는 공사가 제공하는 금융상품이나 서비스를 이용하는 개인, 법인 또는 단체 등의 거래고객과 잠재고객 및 그 밖의 이해관계자를 말하고, 다만, 금융업 및 금융 관련 업무를 영위하는 자를 제외한다.⁹⁾

9) 한국주택금융공사 주택금융소비자보호규정(2022.3.23. 개정)

(4) 지불능력

지불능력은 차주가 해당 대출을 상환하는 능력으로 정의할 수 있으며, 이 연구에서는 “주택과 관련한 대출을 상환하는 능력”으로 정의한다. 일반적으로 개인이나 가계의 지불능력은 개인이나 가계의 재정적 상황과 능력을 의미하며, 개인이나 가계 소득과 자산을 바탕으로 현재와 미래 금전적 의무를 이해할 수 있는 능력을 의미한다. 은행업 감독규정에서는 차주의 지불능력 대신 차주의 “채무상환능력”이라는 용어를 사용하고 있으며,¹⁰⁾ 이 연구는 주택과 관련한 가계부채에 초점을 두고 있으므로 지불능력을 차주의 채무상환능력과 유사한 의미로 활용한다.

(5) 지불능력을 고려한 대출제도

“지불능력을 고려한 대출제도”란 주택과 관련한 대출을 함에 있어 소득과 같은 차주 혹은 가계의 채무상환능력을 고려하는 것을 말하며, 대표적으로 소득 대비 부채 비중 (Debt Service to Income, 이하 DSTI) 규제 및 완화 등을 통한 대출제도가 있다. 여기에서는 DSTI 관련 지표로 DTI(Debt to Income)과 DSR(Debt Service Ratio) 등이 있으며, DSTI는 이 두 지표를 포괄하여 표현할 때 활용하거나, DTI와 DSR 외 다른 나라의 유사한 지표를 표현할 때 활용한다.

(6) 주택금융 건전성

주택금융 건전성은 주택금융 시스템이 안정적으로 운영되어 소비자와 금융기관 이익을 동시에 고려하는 것을 의미한다. 이 연구에서 사용하는 주택금융 건전성은 주택금융소비자 즉, 가계 건전성을 의미하고, 미시적으로는 가계가 주택담보대출 등을 연체하지 않거나 부도나지 않는 것을 건전성이 있다고 표현할 수 있다.

10) 은행업감독규정 제27조(자산건정성분류 등)

(7) 주택금융 포용

주택금융 포용(Inclusion)은 경제주체들이 주택과 관련하여 다양한 금융서비스에 접근하기에 용이해야 하며, 경제주체가 적절한 시점에 정당한 가격을 내고 필요한 금융 서비스를 이용할 수 있어야 함을 의미한다.¹¹⁾ 주택금융 포용의 궁극적인 목적은 더 많은 사람이 주택을 소유하고 재정적 안정과 삶을 개선할 수 있도록 하는 것이다.

4. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 현황

박천규 외(2014)의 연구는 주택시장 환경 및 구조변화에 대응한 주택금융지원체계 구축을 위한 기본요소로 주택금융시장의 건전성 유지, 포용성 확대, 효율성 제고, 소비자 보호를 제시했다. 연구에서는 스트레스 테스트, 가구 연체 결정요인 분석, 적정 LTV 산출 등을 수행했다. 경제변수의 안정적 관리와 주택시장 정상화, 지속적인 경제 성장 기반 구축이 필요하며, 자산제약을 고려한 포용성 확대와 사전·사후적 위험에 대한 충분한 정보제공 및 보호장치 마련이 필요하다고 강조했다.

이태리 외(2017)는 주택담보대출을 대상으로 수요자 특성에 맞춘 운영 방안을 제시했다. 이들은 공공과 민간부문 자료를 활용해 차주별 특성 및 연체위험을 분석하고, 주택담보대출 규제가 대출제약에 미치는 영향을 분석했다. 연체위험 관리를 위해 LTV, DTI, DSR을 차별화 적용하고, 주택구입 목적 대출에 대한 금융지원 확대와 관리 강화를 제안했다.

김지혜 외(2021)는 해외 주요국 주택담보대출을 분석하여 국내 정책 방향성을 제시했다. 우리나라는 다른 나라 대비 부채 과부담 가구 비중이 낮지만, 장기부채 비중이

11) 박천규 외(2014, 6)

낮고 단기부채 비중이 높다고 지적했다. DSTI 한도 정책 도입 국가 증가와 금리 상한 대출이나 기금 기반 금융지원 정책을 통한 실수요자 지원이 강조되었다. 이를 바탕으로 가계부채 총량 관리와 구조개선, 저금리 대출 등 실수요자 금융지원 확대와 통계개선의 필요성을 제안했다.

황관석 외(2021)는 유동성 변동 요인과 주택시장 영향을 분석해 유동성 관리 방안을 제시했다. 금리와 유동성이 주택시장에 미치는 영향은 수도권 중심으로 크며, 코로나 19 이후 가계대출 증가와 주택금융규제 한계가 지적되었다. 상환능력 DSR 규제의 필요성을 확인하고, 통화정책 수립 시 자산시장 급변동 위험을 반영하며, 깎투자 규제 강화 및 고가전세 대출 보증한도 축소의 필요성을 강조했다.

2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

이 연구는 거시적 건전성 목표를 설정하고, 이 목표 하에서 미시적 건전성과 미시적 포용성 정책이 양립가능한 수준으로 정책을 제안하여 기존 연구와 차별적이다.

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> • 국내외 문헌 및 인터넷 조사 • 기초통계분석 • 시뮬레이션 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택구매여력 및 수요 선행연구 검토 • 규제 완화가 주택구매여력에 미치는 영향 이론 고찰 및 발생규모 추정 • 주택담보대출 증가가 가계부채시장에 미치는 영향 분석
	2	<ul style="list-style-type: none"> • 국내외 문헌 및 인터넷 조사 • 자문회의 • 기초통계 분석, 패널로짓, 생존분석, MGARCH, VAR 등 통계 분석 및 계량분석 • 스트레스 테스트, 시뮬레이션 분석 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택담보대출 현황 파악 및 주택담보대출시장 건전성 평가 • 가구 유형별 다양성을 고려한 적정 규제 수준 분석 • 맞춤형 주택담보대출 제도 해외 운영 사례 검토 • 수요자 특성을 고려한 주택담보대출 정책운영 방안 제시
	3	<ul style="list-style-type: none"> • 국내외 문헌 및 인터넷 조사 • 면담조사 및 자문회의 • 기초통계 분석, 그랜저인과관계분석, AR모형, SVAR 등 통계 분석 및 계량분석 • 시뮬레이션 분석 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 유동성 변동특성과 위험지표 변화 • 유동성 변동요인과 주택시장 영향 • 차주별 가계대출 변화와 차입제한 영향 분석 • 유동성 관리방안 국내외 사례조사 • 주택시장 안정화를 위한 유동성 관리방안 제시
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 이 연구는 거시적인 수준과 차주단위의 미시적인 수준에서 가계부채가 건전하게 관리되는 수준에서 주택금융소비자의 지불능력을 고려하여 포용성있는 대출제도 개선방안을 마련하는 것을 목적으로 함 	<ul style="list-style-type: none"> • 국내외 문헌연구 • 기초통계분석 • 계량분석 • 시뮬레이션 분석 	<ul style="list-style-type: none"> • 국제기구 및 우리나라의 금융 건전성 및 포용성 정책 검토 • 국제 거시자료를 이용한 적정 가계부채 규모 추정 • 국내 미시자료를 이용한 국내 가계부채 분포 현황 분석 • 국내 미시자료를 이용한 가계 대출제도 개선(안)별 시뮬레이션 및 거시적 안정성 분석

자료: 연구진이 작성

5. 연구의 기대효과

1) 정책적 기대효과

이 연구는 가계부채의 거시적 건전성 기준을 제시하고, 정부가 DSR 기준으로 미시적 건전성 정책을 실시할 경우 거시적 건전성 기준에 부합할 수 있을지를 실험하고, 금융취약층에 대한 미시적 포용성 확대에 따른 대출 규모와 거시적 건전성에 대한 효과를 추정한다.

이 연구에서는 가계부채의 건전성 기준으로 구체적인 수치 범위를 제공함에 따라 정부의 정책적 목표를 설정하는데 도움을 줄 것으로 기대된다. 또한, 이와 같은 거시적 목표를 달성하기 위해 미시적 건전성 강화에 대한 정책 목표를 세우는데 도움을 줄 것으로 기대된다. 그리고 미시적으로 금융 취약자에 대한 포용적 대출 확대가 거시적 건전성을 크게 훼손하지 않음을 실증하여 정부가 금융취약자에 대한 대출확대에 대해 보다 적극적으로 정책을 설계하는데 도움을 줄 것으로 기대된다. 이를 통해 건전성과 포용성이 양립가능한 수준에서 정책이 설계되도록 도움을 줄 것으로 기대된다.

2) 학술적 기대효과

가계부채와 관련하여 가계부채의 건전성 기준에 대한 연구가 희소한 상황이다. 이 연구에서는 가계부채의 객관적 기준을 설정하기 위해서 국제 거시 자료를 이용하여 임계모형, 비선형모형 등의 방법에 따라 실증분석을 하였고, 이를 기초로 적정 수준의 가계부채 범위를 제시하였다.

개념적으로 건전성과 포용성은 양립되지 않는다. 그러나 이 연구에서는 일정한 거시적 목표를 세우고, 이 목표하에서는 건전성과 포용성이 양립가능하다는 새로운 관점을 제시하였고, 이에 따라 양립가능한 다양한 시뮬레이션 결과를 제시하였다. 특히, 금융취약자 전원에게 미시적 건전성을 위배하지 않는 범위에서 가계대출을 하는 실험을 진행하였다.

이 연구에서 시도한 새로운 관점은 향후 정책설계나 관련 연구에서 활용될 수 있을 것으로 기대된다.



CHAPTER 2

주택금융 개념과 관련 제도

1. 주택금융 개념과 역할	19
2. 주택금융 관련 제도	22
3. 우리나라 주택금융 제도	27
4. 소결	42

02 주택금융 개념과 관련 제도

본 장에서는 주택금융 개념과 관련 제도를 살펴보았다. 주택금융의 개념을 정의하고, 해당 범위를 검토하며, 주택소비금융의 역할을 검토한다. 주택금융 관련 제도는 금융의 건전성 강화와 관련하여 바젤 I, 바젤II, 바젤III 협약, IFRS와 G20의 금융안정위원회, G20의 금융포용성 활동계획을 검토하였다. 우리나라 금융 제도는 대출총량규제 제도와 우리나라의 DTI, DSR 제도를 검토한 거시적·미시적 건전성과 전세자금대출, 특례보증자리론 검토 등 포용성을 분석하였다. 이를 통해 주택금융 관련 제도 시사점을 도출하였다.

1. 주택금융 개념과 역할

1) 주택금융 개념

주택금융(residential property finance)이란 주택의 구매, 건설 또는 개량·보수를 위해 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것을 말하며, 1) 의미를 보다 확장하면 주택의 임차(전세, 월세)를 위한 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것을 포괄한다. 즉, 주택금융은 주택과 관련하여 금융기관으로부터 자금을 차입하는 모든 행위를 포괄하는 것으로 정의할 수 있다. 2)

또한, 주택금융은 주택과 관련한 자금을 최대한 조달하고 조성된 자금을 효율적으로 배분함으로써 주택 생산과 거래를 원활하게 하고 국민의 주거수준을 향상시키는 것이

1) 전광섭(2015, 79)

2) 김지혜 외(2021, 15)

중요한 역할이다. 3) 주택금융은 가계가 일반적으로 생애 최대 규모의 구매를 할 수 있도록 돕는데 매우 중요하며 국가 금융시장의 상당 부분을 차지한다. 4)

2) 주택금융의 범위

주택금융시장은 주택자금이 제도권 금융기관을 통해 거래되는지에 따라 제도권 주택금융시장과 비제도권 주택금융시장으로 구분된다. 5) 제도권 주택금융시장은 전문 주택금융기관, 일반은행, 보험회사 등 제도권 금융기관을 통해 주택자금 거래가 이루어지는 시장을 의미한다. 제도권 주택금융시장은 다시 시장원리에 따른 수급이 이루어지는 민간 주택금융시장과 정부가 개입하는 공공 주택금융시장으로 구분할 수 있다. 6) 정부는 시장안정 등의 목적으로 금융기관의 주택대출 취급행태를 규제하기도 하지만 공공주택시장에서 취약계층 보호 및 지원을 위해 저금리 등 혜택을 부여하기도 한다. 7) 비제도권 주택금융시장은 제도권 금융기관의 자금중개과정을 거치지 않고 수요자와 공급자 간 직접적으로 주택자금이 거래되는 시장을 의미하며, 우리나라의 전세시장이 이에 속한다고 볼 수 있다.

또한, 주택금융은 크게 주택개발금융(development finance)과 주택소비금융(consumption finance)으로도 구분⁸⁾할 수 있다. 주택개발금융은 주택 건설과 관련한 금융 활동으로 주택의 생산 및 공급을 위해 이용되는 토지 취득 및 개발, 건축자재구매, 노임 등에 사용되는 자금 등이 해당한다. 주택소비금융은 주택구매 및 개량을 위한 금융 활동으로 개인인 구매자의 지불능력을 높이고 거래를 원활하게 만들기 위해 주택을 담보로 금융기관이 자금을 대출해 주는 저당대출(mortgage), 융자, 정부의 주택보조금 등이 포함된다.

3) 전광섭(2015, 80)

4) ECOSCOPE. <https://oecdecoscope.blog/2022/01/07/the-landscape-of-housing-finance-in-oecd-countries-shifts-and-faultlines>(검색일: 2023.05.30)

5) 전광섭(2015, 81)

6) 전광섭(2015, 81)

7) 전광섭(2015, 79)

8) 김지혜 외(2021, 16)

3) 주택소비금융의 역할

주택소비금융은 가구와 개인의 지불능력을 높여 주택시장의 거래를 원활하게 한다는 점에서 주택시장에 중요한 역할을 한다. 가구와 개인은 주택을 구매 혹은 임차할 때, 주택을 개량할 때 주택소비금융을 통해 지불능력을 높일 수 있으며, 이는 주택시장 거래를 원활하게 하는 데 도움을 준다.

정부의 주택금융규제나 지원에 따라 주택소비금융의 역할이 확대되거나 축소될 수 있다는 점에서 적절한 대출제도 정책방향을 설계하는 것이 중요하다. 주택금융규제 강화는 소득, 보유자산과 신용도가 낮은 가구는 차입제약에 노출될 가능성을 크게 만든다(포용성을 약하게 만든다). 주택금융규제 완화는 이러한 가구들을 차입제약에서 자유롭게 만들 수는 있는 반면, 연체율을 높일 위험이 있다(건전성을 약하게 만들 수 있다). 따라서, 현재 일률적으로 적용되고 있는 주택금융규제 강화 또는 완화 여부를 결정하기에 앞서 소득제약·자산제약·신용제약 가구 지원을 위한 구체적인 논의가 선행되어야 한다.⁹⁾

이렇게 주택소비금융 정책 고려에 주택금융시장 포용성 확대, 주택금융시장 건전성 유지를 기본요소¹⁰⁾로 볼 수 있으며, 정책적으로 주택금융 포용성과 건전성의 적절한 균형이 중요하다. 주택금융 포용성은 주택금융시장 건전성과 상충하기도 하는데, 주택금융 포용성을 통해 가계부채가 확대되면 주택금융시장 건전성이 약화될 수 있고, 반대로 주택금융시장 건전성을 강화하는 주택금융규제¹¹⁾는 주택시장 포용성을 제약하는 요인이 될 수 있다.¹²⁾ 따라서, 정책적으로 주택금융 포용성과 건전성의 적절한 균형이 매우 중요하다. 또한, 주택금융시장이 건전하고 안정적으로 작동할 수 있도록 하는 제

9) 이호진·고성수(2017) 주택금융규제가 주택소비에 미치는 영향. 주택연구 제25권 4호: 125-157

10) 박천규 외(2014)에서는 주택금융정책의 기본요소로 ① 주택금융시장의 거시·미시적 건전성 유지, ② 주택금융시장의 포용성 확대와 주택금융의 효율성제고, ③ 주택금융소비자의 보호를 보았음

11) 대표적인 주택금융규제로는 LTV(Loan To Value), DTI(Debt To Income), DSR(Debt Service Ratio) 등이 있음

12) 박천규 외(2014, 4)

도적 장치로 주택금융소비자 보호도 중요한 요소이며, 주택금융소비자 보호는 건전성과 상충할 수 있다.¹³⁾

2. 주택금융 관련 제도

금융의 건전성과 포용성 관련한 국제기구의 제도, 주로 바젤위원회(Basel Committee on Banking Supervision)가 금융의 건전성 강화를 위해 1988년부터 추진해 온 바젤 I, 바젤 II, 바젤 III 협약, IFRS를 검토한다. 또한, 글로벌 금융위기 이후 G20 국가들이 금융의 건전성을 강화하기 위해 설립한 금융안정위원회(Financial Stability Board)와 금융의 포용성도 강화하기 위해 추진한 금융포용성 활동계획을 검토하였다. 큰 틀에서 주요 국제기구는 금융의 안정성을 추구하는 것을 정책적 방향으로 설정하고 있지만, 이와 같은 금융 안정성 강화로 인한 금융의 사각지대를 줄이기 위해 금융의 포용성 강화도 동시에 강조하고 있다. 이 절에서는 이와 관련된 사항을 검토하였다.

1) 바젤위원회의 바젤협약

(1) 바젤 I (1988~2003)¹⁴⁾

1970~1980년대 은행들은 고위험-고수익 위주 자산운용을 하였다. 1970년대 이후 주요 선진국의 은행들은 경쟁이 심해져 수익성이 저하되었고, 이에 대응하여 고위험 및 고수익을 중심으로 한 자산운용을 선택하게 되었는데, 이로 인해 자산의 질이 나빠졌다. 1980년대 중반부터 주요국의 금융당국은 은행 자기자본의 적정성에 관한 논의

13) 주택금융소비자보호 제도와 관련하여 대표적인 제도는 비소구권 금융으로 이는 차입자의 전략적 부도를 통한 도덕적 해이로 인해 주택금융시스템에 대한 위험이 증가할 여지도 있음(박천규 외 2014, 7)

14) Basel(1988), 최장봉·가경수(1997)를 참고하여 작성

를 시작하였다. 바젤위원회는 1988년 7월 은행의 건전성과 금융시스템 안정성 제고를 위한 BIS(Bank for International Settlements)비율 규제(이하 바젤 I)를 도입했다. 바젤 I은 상업은행의 신용위험을 효율적으로 관리하여 국제은행시스템의 안정성을 제고하는 한편, 국제 업무를 영위하는 상업은행 간 경쟁조건의 형평성을 확보하는 것이 목적이다.

BIS 자기자본비율은 위험가중자산에 대한 자기자본비율로 정의되며, 8% 이상 유지하도록 의무화하여 바젤은 금융규제를 시행하였다. BIS비율은 식으로 나타내면 다음과 같다.

$$BIS비율 = \frac{\text{자기자본}}{\text{위험가중자산}} \times 100$$

자기자본은 기본자본(보통주, 자본준비금, 이익잉여금)과 보완자본(대손충당금, 기한부후순위채무 등)으로 구분된다. BIS 기준 자기자본에는 기본자본(Tier 1: 자본금 및 자본잉여금 등으로 구성) 외에도 보완자본(Tier 2: 자본 성격을 보유한 만기 5년 이상 장기후순위채 등)을 기본자본의 100% 범위 내에서 자기자본으로 인정한다.

바젤 I 금융규제는 다음과 같은 문제점이 있다. 바젤 I 금융규제는 신용도가 다른 기업에 대해 획일적인 위험가중치를 적용하고, 자산유동화를 통한 규제자본 회피 거래에 대한 적절한 대응이 불가능하다. 신용리스크 가중치의 경우 차주의 신용등급이 아니라 OECD 국가의 소속 여부에 따라 위험가중치를 결정하는 등 신용리스크 측정시 기간구조를 반영하지 않았다.

(2) 바젤 II 15)

바젤 I은 획일적인 위험가중치 적용의 문제, 은행의 다양한 리스크를 조절하지 못하는 등의 문제가 발견되었다. 이를 보완하기 위해 1999년부터 개선 논의를 시작하여 3차에 걸친 수정 끝에 바젤 II를 완성하였다. 바젤위원회는 2004년 6월 최저자기자본

15) 남기풍(2004), 오성근(2008), 한국은행(2005)을 참고하여 작성

규제·감독기능 강화·시장규율 강화를 골자로 하는 바젤Ⅱ를 도입하였다.

바젤Ⅱ 금융규제의 최저자기자본 규제 (Pillar I)는 시장·신용리스크 이외에 운영리스크를 추가하여 신용리스크 산출시 차주의 신용도에 따라 위험가중치를 차등화, 신용등급에서는 외부 신용평가기관 또는 은행 자체 평가등급을 사용하였다. 금융기관은 바젤위원회가 설정한 위험가중자산 함수에 자체적으로 측정한 리스크 요소값을 대입하여 자기자본을 계산할 수 있는 내부등급방식을 도입했다. 위험가중자산 산출함수는 부도확률, 부도손실률, 만기, 부도시 익스포저의 4가지 리스크 요소를 바탕으로 결정하였다.

바젤Ⅱ 금융규제는 다음과 같은 문제점이 있다. 바젤Ⅱ 금융규제는 보유자산의 위험가중치와 필요 자기자본 규모가 경기상승기에는 감소하며 경기하강기에는 증가함으로써 금융회사 여신의 경기순응성을 더욱 악화시켜 금융 불안을 조장하였다. 부도확률, 부도손실률, 부도시 익스포저가 일반적으로 경기상승기에는 감소하고 경기하강기에는 증가하기 때문이다.

(3) 바젤Ⅲ¹⁶⁾

글로벌 금융위기 발생 당시 글로벌 은행들은 최저자본규제기준을 충족하는 등 양적인 측면에서 충분한 자본을 보유하고 있었으나 금융위기 과정에서 기존 자본규제체계의 문제점이 발견되었다. 첫째, 은행들이 양적으로는 충분한 자본을 보유하여 최저자본규제기준을 충족하고 있었음에도 불구하고 자본의 질적 수준이 크게 저하됐다. 둘째, 은행 유동성리스크 감독 기능이 미흡하였다. 바젤Ⅱ는 개별 국가별로 상이한 회계방식 등으로 인해 유동성 리스크를 측정할 수 있는 표준적인 지표 개발에 어려움을 겪었고, 이로 인해 유동성 리스크 감독을 사실상 개별국가의 감독당국에 맡겼다. 셋째, 차주의 신용도에 따라 위험가중치가 경기순응적으로 변동하는 문제가 있다. 가령 경기침체시 은행들은 BIS비율 하락을 막기 위해서 위험차주에 대한 대출을 축소함으로써 경기침체를 확대시킬 유인이 있다. 반면, 경기 호황기에는 리스크를 과소평가하여 위

16) 한국은행·금융위원회·금융감독원(2010), 손흥선·장정모·한상범(2012)을 참고하여 작성

험자산 보유비중을 늘리게 하다가 경기침체기에는 리스크를 과대평가하여 급격한 청산을 유도할 유인이 있다. 이는 자산가격 폭락을 유발할 수 있다. 바젤위원회는 2010년 12월 ‘바젤Ⅲ: 자본 및 유동성 규제기준’을 발표하였다.

바젤Ⅲ 금융규제는 크게 미시건전성 감독체계와 거시건전성 감독체제로 구분하였다. 미시건전성 감독체계는 규제자본의 질적 양적 강화, 규제자본의 위험 인식 범위 확대, 레버리지비율 규제의 도입, 글로벌 유동성 기준 도입, 감독·리스크관리 및 공시의 강화 등을 포함하였다. 거시건전성 감독체계는 경기대응완충자본의 도입, 레버리지비율 규제의 도입, 시스템적으로 중요한 은행에 대한 규제 강화 등을 포함하였다. Basel Ⅲ는 모든 국가에 동일한 회계기준을 적용할 수 있는 국제회계기준인 IFRS를 개발하여 단계적으로 발표하고 적용하고 있다.

IFRS¹⁷⁾ 중 대출 규제와 관련한 IFRS9, IFRS15, IFRS16을 통해 우리 정부는 건전한 대출이 가능하도록 LTV, DTI, DSR, 예대율 규제 등을 실시하고 있다. IFRS9 (Financial Instruments)는 대손충당금에 대한 회계기준으로 향후 발생할 것으로 기대되는 손실을 산출하고 은행이 해당 금액을 적립¹⁸⁾하게 한다. IFRS9에 따라 은행은 자본 보전을 위해 대손충당금을 충분히 갖춰야 했기 때문에 부채 비율이 높거나 원리금 상황이 어려운 사람에게 대출을 줄이는 제도 마련이 필요했다. 우리나라는 DSR 제도 (총부채원리금상환비율 제도)를 통해 여신심사를 강화하였다. IFRS15 (Revenue from Contracts with Customers)는 기업이 고객과의 계약에서 발생하는 수익 및 현금 흐름의 성격, 금액, 시기 및 불확실성에 대한 정보를 보고할 때 적용하는 원칙이다. 이 규정에서는 수익 발생에 대한 회계적 인식 시점이 건축물이 완성된 시점으로 보고 있다. 따라서 우리나라와 같이 선분양제를 채택하고 있는 나라에서는 중도금이 수익으로 인식되지 않으므로 건설사는 과거와 달리 대출받기 어려워지는 구조가 되었다.¹⁹⁾

17) 국제회계기준인 IFRS는 전체 17개 항목으로 정해져 있으며, 기준은 “IFRS+숫자” 형태로 발표하고 있음.
<https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>(검색일: 2023년 2월 21일)

18) 이전 회계에서는 발생했던 손실 수준만큼 적립하였으나, 바뀐 규정에서는 미래 예상 손실분만큼 추가 적립해야 하므로 은행의 대출이 감소하는 형태의 제도임. 우리나라는 2018년부터 적용.

19) 이는 주택개발금융과 더 밀접한 관계가 있으므로 이 연구 범위를 다소 벗어남

IFRS16(Leases)은 리스에서 발생하는 현금 흐름 금액, 시기 및 불확실성을 평가하기 위한 재무제표에 보고하는 원칙이고, 대표적으로 우리나라 전세가 여기에 해당할 수 있다. IFRS16 기준에 맞춘다면 전세 주택을 소유한 임대인의 재무구조에서 향후 발생할 보증금 반환금을 부채로 인식하고 작성해야 한다. 그러나 아직 전세보증금이 회계적으로 임대인 부채로 인식되고 있지 않다.

2) G20의 금융 건전성과 금융 포용성 정책

(1) G20 금융안정위원회(Financial Stability Board)²⁰⁾

글로벌 금융위기 이후 세계 경제의 불안정성을 해소하고 금융시장의 안정을 위해 국제적인 협력이 필요하다는 인식이 강화되었다. G20은 글로벌 금융시스템의 안정성을 강화하기 위해 금융안정포럼(Financial Stability Forum, FSF)²¹⁾을 확장하고 강화하여 FSB로 재탄생시켰다.

G20 금융안정위원회는 글로벌 금융시스템의 취약점을 모니터링하고 이를 강화하는 정책을 조정하고, 국제 금융 규제의 협력과 조정을 촉진하였다. 금융기관, 금융시장 및 금융 기기의 규제 및 감독 표준의 개발과 홍보하고, 국가별 금융 개혁의 진행 상황 모니터링 및 평가하였다. 급변하는 금융환경에 대응하는 신규 정책 개발하였다.

(2) G20 금융포용성 활동계획(Financial Inclusion Action Plan)

글로벌 금융위기 이후 금융 건전성이 강화됨에 따라 저신용 저소득 계층의 금융접근성이 약화될 가능성이 제기되었다. 2010년 12월 서울 G20 정상회의에서도 G20 및 비 G20 국가, 국제기구 등을 유기적으로 엮는 ‘금융소외계층 포용을 위한 글로벌 파트너십(GPFI)’을 설립하였고, 금융포용성 활동계획(Financial Inclusion Action Plan)을

20) FSB. <https://www.fsb.org/about/history-of-the-fsb/>(검색일: 2023.10.27.)

21) 금융안정포럼(FSF)은 1999년 금융위기 이후 글로벌 금융시장의 안정성을 강화하기 위해서 G7 재무장관과 중앙은행 총재에 의해 설립되었음.

발표하였다.²²⁾

금융 포용성(financial inclusion)은 금융소비자의 제도권 금융상품 및 서비스에 대한 접근과 이용이 감당 능력에 맞고, 시의적절하고, 필요에 부합한 형태로 사회 전반에 확대된다. 금융 포용성은 주로 저소득층이 정상적인 금융, 경제, 사회생활을 할 수 있도록 하는 과정 혹은 상태이다. 금융소외(financial exclusion)는 제도권 금융상품 및 서비스로부터 배제된 상태를 의미한다.

비자발적 금융소외자는 첫째, 소득이 너무 적거나 너무 고위험인 소비자이기 때문에 배제되는 경우이고, 둘째, 차별 등으로 배제되는 경우이다. 비자발적 금융소외자의 셋째는 정보의 비대칭성에 의해 배제되는 경우이고, 넷째, 가격이 너무 높아 배제되는 경우이다.

금융포용성 확대 가정에 의해 나타날 수 있는 문제점으로는 과대채무 가능성(수요), 약탈적 대출 가능성(공급)이 있다.

3. 우리나라 주택금융 제도

1) 거시적 건전성 규제 정책 - 대출총량규제

과거 우리나라 정부는 가계부채의 증가가 금융 안정성을 해칠 수 있다고 판단하여 2006년, 2014년에는 가계부채의 저량(stock)을 규제하는 방식의 제도를 발표하였다. 그러나 이러한 가계부채의 저량 규제 방식의 제도 발표에서는 정책 목표 수치를 제시하지 않았다. 2017년에는 대출총량규제를 저량(stock)이 아닌 유량(Flow) 기준으로 전환하였다. 즉, 가계부채의 수준에 대해서는 규제하지 않고, 증가 속도에 대해 규제하였다. 이와 같은 정책 선택으로 2020년 우리나라는 GDP 대비 가계부채가 100%를 넘게 되었다.

22) GDFI. <https://www.gpfi.org/about-gpfi>(검색일: 2023.10.20.)

2006년 11월 15일 부동산대책에서는 LTV, DTI를 통한 대출수요 억제 정책을 실시했다. 금융감독원은 시중 6대 은행의 은행장에게 대출 증가 자제를 지도하고, 월별 대출 한도액을 제한하였다.

2014년 경제혁신 3개년 계획에서는 전세계적으로 금융 안정을 위한 부채축소(디레버리지) 흐름 속에서 우리나라의 가계부채가 지속 증가하자 가계부채를 축소하는 정책을 발표하였다. 2017년까지 가처분소득 대비 가계대출비율을 5%p 감소하는 것을 목표로 제시하였다. 그러나 당시 지방 미분양 문제에 대응하여 세제 혜택 및 유동성 공급을 통한 미분양 대응으로 가계부채는 줄어들지 못하였다.

2017년 10월 가계대출 종합대책으로 정부는 가계부채 안정화 목표를 저량에서 유량으로 전환하였다. 즉, 대출의 총량을 통제하는 것이 아닌 전년 대비 증가율에 대한 목표를 설정하고, 이를 넘지 않도록 규제하는 방식이다. 이와 같이 규제의 방식을 바꾼 것은 부채에 대한 총량을 규제하고 관리할 경우, 대출방식 등의 문제가 발생할 수 있다고 판단했기 때문이다. 가계부채 증가율을 추세치보다 0.5~1%p 하향 관리, 2017년은 8%대 증가 수준으로 관리하였다.

정부는 2019년 7월 이후 금리를 인하하였고, 코로나19에 대응하여 2020년에는 0%대 기준금리를 운용하면서 시중에 유동성 공급을 확대하였다. 코로나19로 인한 시장 위축 등을 우려하여 가계부채 증가율 관리를 적극적으로 하지 않았고, 시중에 유동성이 빠르게 공급되었다. 특히, 주택시장을 중심으로 유동성이 공급됨에 따라 주택가격, 전세가격 등이 빠르게 상승하였다. 이 결과로 2020년에는 우리나라는 처음으로 GDP 대비 가계부채가 100%를 넘어, 유동성 완화에 따라 가계부채가 급증하였다.

2020년에 주택시장을 중심으로 유동성 공급이 확대되었고, 이로 인해 주택가격이 급등하는 등의 심각한 사회문제가 발생하였다. 정부는 2021년 4월 29일 가계부채 관리방안으로 2022년까지 가계부채 증가율을 코로나19 이전 수준(4%대)으로 복원을 발표하였다. 2021년은 팬데믹 상황을 고려하여 가계부채 증가율 목표를 5~6%로 관리하는 것으로 발표하였다. 2021년 10월 26일 가계부채 관리 강화 방안을 발표하여 4월 29일 가계부채 관리 방안의 규제 강화 기조를 유지하기로 하였다. 다만, 금융의 포용

성 측면에서 서민·실수요층에 대한 유연한 관리 목적으로 전세보증금을 가계부채 총량 한도에서 제외하였다.

표 2-1 | 가계부채 총량규제 관련 정부 정책 연혁

시기	관련 정책	가계부채 총량관리 내용	성격
2006.11.15	11.15 부동산 대책	LTV, DTI 규제 강화 금융감독원이 6대 시중은행장에게 월 대출 목표액을 지도 · 빅3은행(국민, 우리, 신한) 월 5~6000억 원 · 그 외 은행 월 3000억 원	가계대출 관리 강화
2014.2.27	경제혁신 3개년 계획, 가계부채 구조개선 촉진 방안	박근혜 정부 임기말까지 가처분소득 대비 가계대출비율 5%p 감소	가계대출 관리 강화
2014.7.17.~	7·24 부동산 대책 9·1 부동산 대책	금리인하 및 대출 활성화	가계대출 관리 완화
2017.3.~5.	문재인 후보 대선공약	가처분소득 대비 가계부채 비율 150%	가계대출 관리 강화
2017.10.24	가계부채 종합대책	가계부채 증가율을 추세치보다 0.5~1%p 하향 관리 2017년은 8%대 증가 수준으로 관리	가계대출 관리 강화
2021.4.29	가계부채 관리방안 - 2021~2023년 중기 관리계획	22년까지 가계부채 증가율을 코로나19 이전 수준(4%대)으로 복원 '21년에는 코로나19 상황을 감안하여 "5~6% 내외"로 관리	가계대출 관리 강화 (가계부채 증가율 목표 관리 재개)
2021.10.26	가계부채 관리 강화방안	4.29 가계부채 관리방안 기조 유지 '21년 전세보증금 총량한도에서 제외 '21년 집단대출 원활한 공급	가계대출 관리 강화 및 서민·실수요층에 대한 유연한 적용

자료: 각 정부정책 발표자료 및 대선공약집 자료에 기초하여 연구진이 작성

2) 미시적 건전성 규제 정책 - DTI, DSR

우리나라에서도 주택금융규제 방식을 기존의 자산을 주로 고려한 방식(LTV)에서 차주 지불능력을 고려한 방식(DTI, DSR)으로 점차 변화하였다. 총부채원리금상환비율(Debt Service Ratio, 이하 DSR)이 본격적으로 도입하기 이전 정부는 주택금융규제에 지불능력을 고려하기 위해 총부채상환비율(Debt to Income, 이하 DTI)을 적용해 왔다.

DTI는 금융기관에서 빌린 금융부채 원리금 상환액이 개인 총소득의 일정 비율을 넘지 않도록 제한하는 비율이며, 해당 대출 건 이외의 대출은 이자상환 부담만 적용하지만, DSR은 모든 대출의 원리금 상환부담을 반영하는 지표이다. DSR은 신용대출 만기에 대한 가정, 마이너스 통장과 전세자금대출 등 고려 여부에 따르게 각기 다르게 계산할 수 있다.

표 2-2 | DTI와 DSR 비교

구분	DTI	DSR
명칭	총부채상환비율 (Debt to Income)	총부채원리금상환비율, (Debt Service Ratio)
산정방식	$\frac{\text{(해당대출 원리금상환액 + 기타대출 이자상환액)}}{\text{연간 소득}}$	$\frac{\text{(해당대출 원리금상환액 + 기타대출 원리금상환액)}}{\text{연간 소득}}$
도입시기	2006년 (新DTI 2018년 도입)	2018년
비고	新DTI는 모든 주택담보대출 원리금상환액 + 기타대출 이자상환액을 고려함	

자료: 연구진 작성

우리나라에서 DSR이 주택금융규제 수단으로 공식적²³⁾으로 언급된 것은 2015년으로 DSR을 통한 대출규모 제한이 아닌 부실예방을 위한 모니터링에 활용하였다. 가계부채 대응방안²⁴⁾에서는 여신심사 가이드라인을 제시하면서, 상환능력 범위 내로 상환하게 한다는 방향을 갖고, 장기적으로는 기타부채 원리금상환액까지 고려한 총체적인 상환부담을 평가하는 시스템을 구축하여 활용하고자 하였다. 은행연합회는 DSR 지표를 통해 신규 주택담보대출 차주의 총 금융부채 상환부담을 평가하고자 하였는데, 여기에서는 대출규모를 제한하는 것이 아니며, 은행 자체 사후관리 대상으로 선정하여 부실예방을 위한 모니터링에 활용하였다.

23) 대한민국 정책브리핑 보도자료 검색결과를 기준으로 함

24) 관계부처 합동(2015.12.14.) 보도자료.

정부는 2016년부터 총체적 상환능력(DSR) 평가시스템을 참고자료로 활용하여 가계 부채 건전화율 유도를 하겠다고 발표하였다. 기획재정부, 국토교통부, 금융위원회, 한국은행, 금융감독원 등은 2017년부터 총체적 상환능력(DSR) 심사를 단계적·자율적 강화하는 방안을 발표하였다.²⁵⁾ 금융위원회와 금융감독원은 전산시스템을 구축하여 2016년 내 금융권이 DSR을 대출심사와 사후관리 등에 활용할 수 있도록 하였다.²⁶⁾

2017년 상반기 DSR 도입 등 금융회사 여신심사방식 선진화 로드맵을 통해 가계부채 증가속도 완화와 질적 구조개선 노력을 지속²⁷⁾하였으나, 여전히 간접적인 지표로 활용하였다. 여신심사방안 선진화 로드맵의 2017년 1단계에서 DSR은 자율적 참고지표로 활용하고, 표준모형을 마련하였다. 2018년 2단계에서는 DSR을 활용한 금융회사별 여신심사모형 개발을 통해 은행별 고객 특성(직업, 소득, 자산, 연령, 신용도 등)에 따른 리스크를 분석하여, 내부적인 DSR 한도 등 여신심사기준을 자율적으로 마련하고 차주 상담자료로 활용하였다. 2019년 이후 3단계에서는 DSR을 금융회사 여신심사의 종합적 관리기준으로 정착하고, 금융회사 건전성 유지를 위한 간접적인 감독지표²⁸⁾로 활용하되, 개별대출에 대한 획일적 대출상한으로 운영할 계획은 없다.

정부는 2017년 10월 DSR을 소금융권 여신관리 지표로 단계적으로 정착하여 차주의 상환능력 대비 원리금상환부담을 정확히 반영하여 산정하고자 하였다.²⁹⁾ 부채는 대출종류(주담대·신용대출·한도대출), 상환방식(분할상환, 일시상환) 등에 따라 차주의 실제 상환부담을 반영하고자 하였으며, 차주의 소득은 입증 가능성·안정성·지속성 측면에서 파악하였다.

25) 관계부처 합동(2016.8.25.), 금융위원회(2016.8.25.) 보도자료.

26) 금융위원회, 금융감독원(2016.11.24.) 보도자료.

27) 금융위원회(2017.1.13.) 업무계획 상세 브리핑자료.

28) 예) DSR이 높은 대출이 총 가계대출에서 차지하는 비중을 제한하거나, DSR이 높은 대출이 연체될 경우 금융회사 책임을 강화(예 : 채무조정 감면을 확대) 등

29) 관계부처 합동(2017.10.24.) 보도자료.

※ 부채 산정방식 예시³⁰⁾

- ① 일시상환 주담대: 총 대출금액을 대출만기로 나누어 계산
- ② 마이너스통장 등 한도대출 한도를 기준으로 산출(수시인출 가능)하되, 만기연장 등을 감안하여 분할상환 처리

※ 차주 소득 파악³¹⁾

- ① 소득산정시 최근 2년간 소득기록 확인(기존 최근 1년 기록 확인)
- ② 인정소득(예: 연금납부액)·신고소득(예:카드사용액) 등은 소득산정시 일정비율 차감
- ③ 장래소득 상승 예상시 소득산정시 일정비율 증액(예: 최대 10%)
* 금융회사 자체 고객정보분석 등을 통해 자율적인 증액기준 마련, 통계청 정보 등을 활용하여 장래소득 인정기준 제시 등 검토
- ④ 장기대출(예: 10년 이상)시, 주기적 소득정보 갱신 등

기존 대출 상환부담이 과도하거나 소득 상황에 비춰 신규대출 상환이 명백히 어려운 경우 대출을 거절한다. 대출한도는 금융사가 차주그룹별(소득·신용도 등) 감당가능한 DSR 수준 산출 후, 차주 상황능력을 평가하여 설정한다. 사후관리를 위해 금융사는 高DSR 대출을 별도 관리하고, 채무조정(원금상환유예·원리금감면 등)시 차주 DSR 수준을 감안한다. 시행시기는 은행권 → 제2금융권으로 순차적으로 시행하였다.

※ DSR 단계적 정착³²⁾

- ① 소금융권 도입 로드맵, 은행권 DSR 표준산정방식 마련(~'17년)
- ② 금융회사 자체 활용방안 마련 및 시범운영('18.1월~)
- ③ 금융회사 건전성유지를 위한 관리지표로 활용('18. 하반기~)

30) 관계부처 합동(2017.10.24.) 보도자료.

31) 관계부처 합동(2017.10.24.) 보도자료.

32) 관계부처 합동(2017.10.24.) 보도자료.

금융위원회는 2017년 11월³³⁾ 가계부채 관리 방안(10월) 후속조치로 DSR 적용대상, 부채 및 소득 산정방식, DSR 활용방안에 대해 구체적으로 제시하였으며, 여기에 서도 DSR을 자율적으로 활용할 수 있도록 유도하였다. DSR 적용대상으로 주택담보대출, 신용대출 등 모든 종류 가계대출에 DSR을 적용하되, 일부 대출 상품에 대해 예외³⁴⁾를 허용하였다. 예·적금담보대출, 약관대출 등 담보가치가 확실한 상품은 신규대출시 미적용하고, 다른 대출 DSR 산정시 부채에서도 제외하였다. DSR 소득 산정방식은 新DTI 소득 산정방식과 동일하나, 이 기준에 따른 소득산정이 어려울 경우 금융회사에 자율성 부여하였다. 또한, 증빙소득을 보지 않는 신용대출(예: 우수거래고객 대출) 등은 인정·신고소득을 확인*하여 DSR을 산출하거나, 소득을 보지 않고 高DSR 대출**로 분류하여 별도 관리하였다(금융회사 자율 판단).

* 상품특성, 대출규모 등을 감안하여 금융회사 내규에 반영된 상품만 허용

** 향후 금융회사별 高DSR 대출이 일정 비율 이하가 되도록 관리할 계획

DSR 부채 산정방식은 대출 종류(주담대·신용대출·한도대출), 상환방식(분할상환, 일시상환) 등에 따라 차주의 실질적 상환 부담을 합리적으로 반영하고, 주택담보대출은 차주가 보유하고 있는 “모든 주택담보대출의 원리금 상환부담액”을 반영한다. 현행 부채 산정방식은 신규 주담대 원리금과 기타 대출(기존 주담대, 신용대출 등) 이자를 더하고 개선 부채 산정방식은 모든 주담대 원리금과 기타대출(신용대출 등) 이자를 더한다.

전세대출은 향후 임차보증금으로 상환하여 실질적인 원금상환 부담이 발생하지 않으므로 이자상환액만 포함한다. 신용대출 및 비주택담보대출은 만기연장 가능 최장기간 등을 감안하여 10년간 분할상환하는 것으로 산정, 마이너스통장 등 한도대출은 한도를 기준으로 산출하되, 만기연장 등을 감안하여 10년간 분할상환하는 것으로 산정한다.

33) 금융위원회, 금융감독원(2017.11.27.) 보도자료.

34) DSR 적용이 어려운 상품(중도금·이주비 대출, 서민금융상품(햇살론, 새희망홀씨 등), 소액 신용대출(3백만 원 이하), 전세대출 등)은 신규대출시 DSR을 적용하지 않되, 다른 대출 DSR 산정시 부채에는 포함

또한, 할부금융, 리스, 학자금대출 등 기타대출은 향후 1년간 실제 원리금 상환액으로 산정한다.

표 2-3 | 2017년 11월 발표 DSR 원리금상환금액 산출 방식(안)

분류	종류	상환형태	원금	이자
주택 담보 대출	개별 주담대 및 잔금대출	원금 전액 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액	실제 부담액
		원금 일부 분할 상환	분할상환 개시 이후 실제 상환액 + 만기상환액 / (대출기간-거치기간)	
		원금 일시 상환	대출총액 / 대출기간(최대 10년)	
	중도금 및 이주비	상환방식 무관	대출총액 / 25년	
주택 담보 대출 이외 기타 대출	전세대출	상환방식 무관	불포함	
	신용대출 및 비주택 담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 10년	
	기타대출	상환방식 무관	향후 1년간 실제 상환액	

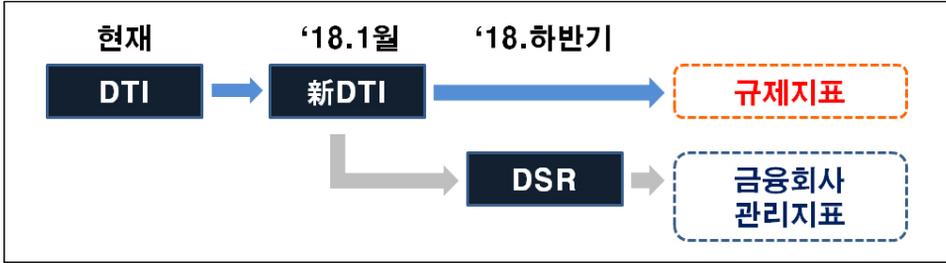
주1: 한도대출은 대출총액을 한도금액으로 적용

주2: 신규 주택담보대출에 의해 기존 주담대 원금상환이 예정된 경우, 상환예정금액은 원리금 상환금액에서 제외
자료: 금융위원회, 금융감독원(2017.11.27.) 보도자료.

이 대책(2017년 11월)에서도 DSR을 대출심사, 사후관리 등³⁵⁾에 자율적으로 활용하도록 하고, 신규 가계대출 취급액 중 高DSR 비중을 일정비율 이내로 관리하는 포트폴리오 관리를 통해 여신관리 지표*로 활용하였다. 여신관리 지표는 2018년 4분기 시범운용 등을 통해 DSR 데이터가 충분히 축적된 이후, 高DSR 비율을 간접적인 리스크 관리 기준으로 제시하였다.

35) 대출한도는 금융회사가 차주그룹별(소득·신용도 등) 감당가능한 DSR 수준 산출한 후, 차주 상환능력을 평가하여 설정. 사후관리를 위해 금융회사는 高DSR 대출을 별도 관리하고, 채무조정(원금상환유예·원리금감면 등)시 차주 DSR 수준 감안하도록 함

그림 2-1 | 2017년 11월 발표 DTI·新DTI·DSR 운영 계획(안)



자료: 금융위원회, 금융감독원(2017.11.27.) 보도자료.

정부는 2018년 하반기부터 DSR을 은행권의 관리지표로 도입하는 방안을 발표하였다.³⁶⁾ 은행권은 3월부터 DSR을 시범운영하고, 비은행권은 7월부터 시범운영을 하며, 시범운영 기간 동안 축적된 자료를 향후 관리지표의 기준으로 활용하도록 하였다. 신규 가계대출 취급액 중 “高DSR 대출비중을 일정비율 이내”로 유지하도록 하게 하였으며, 차주단위로 특정 DSR 기준(수치)으로 대출을 제한하지는 않았으나, DSR이 높은 차주 비중을 줄이려는 노력을 하도록 만듦으로써 본격적인 DSR 도입을 예고하였다.

2018년 10월 은행권에 DSR 관리지표 도입(제2금융권은 '19년 상반기 도입)하고 도입방안을 발표하였는데, 여기에서도 차주보다는 금융회사의 高DSR 대출 비중, 금융회사의 평균 DSR을 규제하였다.³⁷⁾ “DSR 70% 초과 대출”을 高DSR 기준으로 설정하고, 시중은행, 지방은행, 특수은행에 차등 적용하는 高DSR 관리기준을 제시하였다.

36) 금융위원회(2018.3.21.) 보도자료.; 금융위원회(2018.5.25.) 보도자료.

37) 금융감독원(2018.10.18.) 보도자료

※ 금융기관별 高DSR 관리기준(2018년 10월)³⁸⁾

- ① (시중은행) 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출은 15%, DSR 90% 초과대출은 10% 이내로 관리
- ② (지방은행) 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출은 30%, DSR 90% 초과대출은 25% 이내로 관리
- ③ (특수은행) 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출은 25%, DSR 90% 초과대출은 20% 이내로 관리

☞ 관리비율은 금감원에서 매월 점검하되, 목표이행 여부는 분기별로 판단하여 금융회사의 규제준수 부담을 완화

'21년 말까지 은행별 평균DSR은 시중은행 40%, 지방은행 80%, 특수은행 80% 이내가 되도록 관리하였고, 2018년 6월 평균 DSR은 시중은행 52%, 지방은행 123%, 특수은행 128%이다. 금융회사에서 자체적으로 취급하는 소득미징구대출은 DSR 비율을 300%로 가정하여 평균DSR에 반영하였다. 소득미징구대출은 비대면대출, 전문직 신용대출, 협약대출 등 금융회사 내규에 반영된 대출이다. 은행들은 연도별 평균 DSR 이행계획을 금감원에 제출하고, 금감원은 이행계획을 분기별로 점검하여 목표이행을 적극 유도하였다. 은행별 평균DSR 규제를 즉시 시행할 경우, 서민 실수요자의 가계대출 거절이 급증하여 제2금융권 등으로의 풍선효과가 발생할 우려가 있어 단계적으로 적용하였다.

2019년 12월 지금까지 평균 DSR을 업권별 평균 목표 이내로 각 금융회사별 관리한 것을 투기지역·투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대해서 차주 단위 DSR 규제를 적용하였다.³⁹⁾ DSR 한도는 은행권 40%, 비은행권 60%이고, 단계적으로 '21년 말까지 40%로 하향하였다. DSR 적용을 받는 주택담보대출을 받은 이후 추가로 대출(신용대출 등)을 받는 경우에도 차주 단위 DSR 규제를 적용한다.

38) 금융감독원(2018.10.18.) 보도자료

39) 관계부처 합동(2019.12.16.) 보도자료

2020년 11월 고액 신용대출 중심의 차주 상환능력 심사를 강화하고, 현행 금융기관 별 DSR을 차주단위 DSR로 단계적 전환을 마련하겠다고 발표하였다. ① 은행권의 고 위험 대출을 보다 엄격하게 관리하기 위하여 高DSR 대출비중 관리기준 하향('21.1분기말 점검)하였다. ② 차주단위 DSR(은행 40% / 비은행 60%) 적용대상을 고소득자의 고액 신용대출까지 확대하였다. 차주단위 DSR 적용대상은 현행 투기지역·투기과열 지구 內 시가 9억 원 초과 주택을 담보로 주담대 실행시를 현행 + 연소득 8천만 원 초과 고소득자가 총 신용대출 1억 원 초과시로 개선하였다. ③ 과도한 레버리지를 활용한 자산시장 투자수요를 억제할 수 있도록 고액 신용대출(누적 1억 원 초과)의 사후 용도관리 강화하였다. 규제 시행 이후 신용대출 총액이 1억 원 초과시, 해당 차주가 1년 內 주택을 구입(전체 규제지역 內)하는 경우 해당 신용대출 회수하였다.

3) 미시적 포용성 정책

전세자금대출은 임차인이 전세금을 지불하기 위해 필요한 금액을 금융기관에서 빌려 전세 계약을 체결하는 것을 도와주는 대출 제도이다. 이 대출은 전세 계약의 보증금으로 사용되며, 임차인은 대출받은 금액에 대해 금융기관에 이자와 원금을 상환한다. 전세자금대출은 일반적으로 임차인이 원하는 전세 주택의 가치에 따라 일정 비율로 대출이 제공된다. 이때, 전세 주택 자체가 대출금의 담보가 되는 경우가 많다. 대출 보증은 주로 '한국주택금융공사'의 전세자금대출 보증 제도를 통해 이루어지며, 임차인이 대출금을 상환하지 못할 경우, 보증기관이나 금융기관은 전세 주택을 매각하여 대출금을 회수할 수 있다.

전세자금대출은 대출 주체에 따라 버팀목(국민주택기금) 전세자금대출과 금융권 전세자금대출로 구분한다.

2023년 버팀목(국민주택기금) 전세자금대출은 근로자 및 서민의 주거안정을 위한 대출로 신청자격은 다음과 같다.⁴⁰⁾

40) 주택도시기금 <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>(검색일: 2023.10.27.)

- ① 단독세대주가 아닌 세대주(세대원 모두 무주택자)
- ② 주택도시보증금대출, 은행재원 전세자금대출 및 주택담보대출 미이용자
- ③ 공공임대주택에 입주하고 있는 경우 불가
- ④ 임차보증금의 5% 이상을 지불
- ⑤ 부부합산 연소득 5천만 원 이하(신혼부부, 다자녀가구인 경우 소득 6천만 원 이하)
- ⑥ 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 통계청에서 발표하는 최근년도 가계 금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 3분위 전체가구 평균 값 이하(십만 원 단위에서 반올림)인 자

버팀목 전세자금대출 순자산 신청자격은 2023년도 기준 3.61억 원이다.

2023년 버팀목 전세자금대출 대상주택은 다음과 같다.

- ① 임차전용면적 85㎡ 이하에 임대차계약 체결(수도권 제외 읍 또는 면은 100㎡)
- ② 임차보증금은 일반, 신혼부부: 수도권 3억 원, 수도권 외 2억 원, 2자녀 이상(다자녀) 가구: 수도권 4억 원, 수도권 외 3억 원

2023년 버팀목 전세자금대출 대출한도는 다음과 같다. 일반, 신혼부부가구는 수도권 1.2억 원, 수도권 외 0.8억 원이고, 2자녀 이상(다자녀) 가구: 수도권 3억 원, 수도권 외 2억 원이다.

표 2-4 | 버팀목 전세자금대출 금리

부부합산 연소득	임차보증금		
	5천만원 이하	5천만원~1억원 이하	1억 초과
~2천만 원 이하	2.1%	2.2%	2.3%
2천~4천만 원 이하	2.3%	2.4%	2.5%
4천~6천만 원 이하	2.5%	2.6%	2.7%
6천~7.5천만 원 이하	2.7%	2.8%	2.9%

자료: 주택도시보증금 <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp>(검색일: 2023.10.27.)

2023년 버팀목 전세자금대출 금리우대(중복 적용 불가)는 다음과 같다. ① 연소득 4천만원 이하 기초생활수급권자·차상위계층 연 1.0%p, ② 연소득 5천만원 이하 한부모가구 연 1.0%p, ③ 장애인·노인부양·다문화·고령자가구 연 0.2%p가 있다. 추가우대금리는 중복 가능하며, ① 주거안정 월세대출 성실납부자 연 0.2%p, ② 부동산 전차계약 체결(2023. 12. 31. 신규 접수분까지) 연 0.1%p, ③ 다자녀가구 연 0.7%p, 2자녀가구 연 0.5%p, 1자녀가구 연 0.3%p가 있다. 우대금리를 적용 한후 최종금리가 연 1.0% 미만인 경우에는 연 1.0%로 적용한다.

2023년 금융권 전세자금대출 대상은 버팀목(국민주택기금) 전세자금대출 조건을 충족하지 못하였거나 유주택자이고, 은행마다 대출한도, 대출기간, 상환방법, 금리가 차이가 있다. 일반적으로 제1금융권의 전세자금대출이 제2금융권과 비교하여 금리가 낮고 대출조건이 까다롭다.

제1금융권과 제2금융권 전세자금대출을 비교하면, 신용점수에 따라 대출을 받을 수 있는 기관이 차이가 나며, 신용점수나 낮을수록 금리가 높아지는 구조이다.

표 2-5 | 제1금융권과 제2금융권의 전세자금대출 비교

	제1금융권	제2금융권
종류	SC제일은행, DGB대구은행, 국민은행, 우리은행 등	저축은행, 보험회사, 증권회사 등
금리	비교적 낮음	비교적 높으나, 신용등급에 따른 금리 변동 폭이 넓음
신용점수	KCB 550점 이상	KCB 550점 이하

자료: Banksalad(검색일: 2023.10.27.)⁴¹⁾

특례보금자리론⁴²⁾의 도입배경은 2023년 초 시장금리 상승이 점차 대출금리로 반영되면서, 서민·실수요자 이자부담이 빠르게 증가하는 상황이 있었기 때문이다. 이에 금

41) <https://www.banksalad.com/articles/%EC%A0%84%EC%84%B8%EC%9E%90%EA%B8%88%EB%8C%80%EC%B6%9C-%EA%B0%9C%EB%85%90%EA%B3%BC-%EC%A2%85%EB%A5%98-%EC%84%A0%ED%83%9D-%EB%85%B8%ED%95%98%EC%9A%B0>

42) 금융위원회(2023). 1.30일부터 특례보금자리론 신청을 접수합니다. 금융위원회 보도자료(2023.1.12.)

리상승기 서민·실수요자의 “내집마련”을 돕고 대출금리 변동위험 경감 등 가계부채 질적구조를 개선하기 위해 특례보금자리론 도입 목적이 있었다.

2023년 특례보금자리론 지원대상은 다음과 같다. 지원대상인 주택가격은 9억원 이하 주택이고, 주택가격은 KB시세, 한국부동산원 시세, 주택공시가격, 감정평가액 순으로 적용하였다. 지원대상 소득은 기존 보금자리론(7천만 원 이하)과 달리 소득제한은 없다. 다만, 우대금리 적용 등을 위해서는 본인·배우자 소득자료 증빙 필요가 있다. 특례보금자리론의 지원대상인 자금용도는 구입용도(주택구입), 상환용도(기존 대출상환), 보전용도(임차보증금 반환)이고, 지원대상인 주택수는 무주택자(구입용도)·1주택자(상환·보전용도)가 신청 가능하다. 대체취득을 위한 일시적 2주택자의 경우 기존 주택을 처분(2년 이내)하는 것을 조건으로 취급 가능하다.

특례보금자리론 지원내용은 다음과 같다. 대출한도는 5억원 이내이고, LTV는 최대 70%이다. 생애최초 주택구입자 LTV는 80% 내에서만 취급한다. 非아파트(연립·다세대·단독주택)는 5%p, 규제지역은 10%p 추가 차감한다. DTI는 최대 60% 내에서만 대출이 취급된다. 단, DSR은 적용하지 않고 미적용한다. 규제지역의 DTI는 10%p를 차감하고, 단, 실수요자 요건 해당 시 차감 적용을 배제한다. 단, 생애최초 주택구입자의 경우 지역별·주택유형별 구분 없이 LTV 80%, DTI 60%를 일괄 적용한다.

표 2-6 | 특례보금자리론 LTV·DTI 적용안

		LTV	DTI
규제지역 외 지역, 실수요자 요건 해당	아파트	70%	60%
	기타주택	65%	
규제지역	아파트	60%	50%
	기타주택	55%	

자료: 금융위원회(2023). 1.30일부터 특례보금자리론 신청을 접수합니다. 금융위원회 보도자료(2023.1.12.)

특례보금자리는 10·15·20·30·40·50년 6가지 만기가 존재한다. 40년 만기는 만39세 이하 또는 신혼부부 혼인 7년 이내이고, 50년 만기는 만34세 이하 또는 신혼부부이다. 특례보금자리 대출 기본금리는 4.65~4.95% 우대형 금리와 4.75~5.05% 일반형

금리로 나뉘며, 최대 90bp 내에서 금리우대를 별도로 적용한다. 우대형 금리는 주택가격 6억 원 이하와 부부합산소득 1억 원 이하인 차주를 대상으로 한다.

표 2-7 | 특례보금자리론 기본금리

(단위: %)

	10년	15년	20년	30년	40년	50년
우대형 (주택 6억↓ & 부부소득 1억↓)	4.65	4.75	4.80	4.85	4.90	4.95
일반형 (주택 6억↑ or 부부소득 1억↑)	4.75	4.85	4.90	4.95	5.00	5.05

자료: 금융위원회(2023). 1.30일부터 특례보금자리론 신청을 접수합니다. 금융위원회 보도자료(2023.1.12.)

특례보금자리론은 저소득청년 우대금리(10bp)를 신설하였으며, 차주 특성에 따라 최대 90bp까지 금리우대가 가능하다. 신설한 저소득청년 우대금리 자격기준은 만 39세 이하, 주택가격 6억 원 이하, 부부합산소득 6천만 원 이하를 대상으로 한다. 한부모·장애인·다문화·다자녀가구 우대금리는 다자녀가구 소득기준은 7천만 원을 자격 요건으로 하고, 신혼가구 혼인신고일부터 7년이 도과하지 않은 부부(결혼예정자 포함)를 대상으로 한다.

표 2-8 | 특례보금자리론 우대금리 적용안

	상 세 요 건		우대금리	중복적용
	주택가격	소득		
아깁e	9억 원	X	10bp	전자약정 및 등기 시 우대금리
(新)저소득청년	6억 원	6천만 원	10bp	최대 80bp
사회적배려층		6천만 원	40bp	
신혼가구		7천만 원	20bp	
미분양주택		8천만 원	20bp	

자료: 금융위원회(2023). 1.30일부터 특례보금자리론 신청을 접수합니다. 금융위원회 보도자료(2023.1.12.)

4. 소결

1) 요약

주택금융은 주택의 구매, 건설 또는 개량·보수를 위해 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것과 주택임차를 위해 금융기관으로부터 자금을 차입하는 것을 의미한다. 주택금융시장은 주택자금이 제도권 금융기관을 통해 거래되는지에 따라 제도권 주택금융시장과 비제도권 주택금융시장으로 구분한다. 제도권 주택금융시장은 전문 주택금융기관, 일반은행, 보험회사 등 제도권 금융기관을 통해 주택자금 거래가 이루어지는 시장을 의미하고, 비제도권 주택금융시장은 제도권 금융기관의 자금중개과정을 거치지 않고 수요자와 공급자 간 직접적으로 주택자금이 거래되는 시장을 의미한다. 주택소비금융은 가구와 개인의 지불능력을 높여 주택시장의 거래를 원활하게 한다는 점에서 주택시장에 중요한 역할을 한다. 가구와 개인은 주택을 구매 혹은 임차할 때, 주택을 개량할 때 주택소비금융을 통해 지불능력을 높일 수 있으며, 이는 주택시장 거래를 원활하게 하는 데 도움을 준다. 주택소비금융 정책 고려에 주택금융시장 포용성 확대, 주택금융시장 건전성 유지를 기본요소로 볼 수 있으며, 정책적으로 주택금융 포용성과 건전성의 적절한 균형이 중요하다.

국제기구인 바젤위원회와 G20은 금융의 건전성 강화와 함께 금융의 포용성 강화도 동시에 강조하고 있다. 글로벌 금융위기 이후에는 건전성 강화 토대 위에서 금융취약자에 대한 포용성 강화가 정책적으로 강조되고 있다. 바젤위원회(Basel Committee on Banking Supervision)가 금융의 건전성 강화를 위해 1988년부터 추진해 온 바젤 I, 바젤 II, 바젤 III 협약, IFRS가 제시되었다. 이 협약에 따라 BIS 회원국은 가계부채의 건전성 강화 정책이 실시된다. 글로벌 금융위기 이후 G20 국가들이 금융의 건전성을 강화하기 위해 설립한 금융안정위원회(Financial Stability Board)와 금융의 포용성도 강화하기 위해 추진한 금융포용성 활동계획이 제시되었다. 우리나라는 2006년부터 대출총량규제를 토에 주택금융의 거시적 건전성 규제 정책을 실시하였다. 2006년에는

대출총량에 대한 권고를 하는 형태였으며, 2014년에는 가처분소득 대비 몇 %와 같은 저량 목표를 제시하였다. 2017년에는 전년 대비 몇 % 수준으로 관리하는 유량 규제 정책을 실시하였다. 그러나 코로나19가 발생했던 2020년 통화당국은 대출총량규제를 실시하지 않았고, 2021년 다시 유량 규제 정책을 실시하였다.

우리나라는 DTI, DSR과 같은 차주 단위의 미시적 건전성 정책을 실시했다. DTI는 금융기관에서 빌릴 금융부채 원리금 상환액과 기타대출의 이자상환액이 개인 총소득의 일정 비율을 넘지 않도록 제한하는 정책이다. DSR은 금융부채 원리금 상환액과 기타대출의 원리금상환액이 개인 총소득의 일정 비율을 넘지 않도록 제한하는 정책이다. 이와 같은 DSR 규제는 바젤Ⅲ와 IFRS의 기준에 따라 실시하는 정책이다. 우리나라는 DSR 도입과정에서 전세자금대출을 제외하였고, 이는 서민의 주거안정이라는 금융의 포용성을 강조한 정책으로 해석된다.

미시적 포용성 정책으로는 전세자금대출제도가 있다. 전세자금대출은 임차인이 전세금을 지불하기 위해 필요한 금액을 금융기관에서 빌려 전세 계약을 체결하는 것을 도와주는 대출 제도이다. 2013년 8월 전세자금대출시 금융기관에 대한 우선변제권 승계를 허용하면서 금융기관이 적극적으로 전세자금대출을 실행할 수 있는 제도적 토대가 마련되었다. 주요 제도는 서민을 대상으로 하는 버팀목 전세자금대출과 금융권 전세자금대출이 있다. 버팀목 전세자금대출은 임차보증금이 적고, 소득수준이 낮을수록 금리가 낮아지는 서민형 대출제도이다. 금융권 전세자금대출은 신용등급이 일정수준 이상이 되어야 낮은 금리에 대출이 실행가능한 대출제도이다.

특례보증자리론은 2023년 초 시장금리 상승이 점차 대출금리에 반영되면서 서민·실 수요자의 이자부담이 빠르게 증가하는 상황에 도입되었다. 9억 원 이하 주택에 대해서 DSR을 적용하지 않는 제도로 도입되었으며, 자금용도 역시 주택구입, 대환대출, 보증금반환 목적이 다 가능하도록 제도가 설계되었다. 특히, 고금리 상황에서 만기구조로 50년까지 허용하여 시장에 적극적으로 유동성이 공급할 수 있는 구조로 제도가 설계되었다.

2) 시사점

글로벌 트렌드로 주택금융의 건전성과 포용성이 강화되었다. 로벌 금융위기 이후 국제기구를 중심으로 가계부채의 부채축소를 강조하는 거시적 수준에서의 건전성 강화에 대한 권고가 있었다. 또한 DSR과 같은 미시적 수준에서의 건전성 강화 역시 권고되어 주요국을 중심으로 제도가 도입되었다. 이와 같은 거시적·미시적 건전성 강화와 함께 금융 취약자의 금융 접근성을 높이는 금융 포용성 강화에 대해서도 권고가 되었다.

우리나라는 글로벌 금융위기 이후 가계부채가 가장 빠르게 증가한 국가 중 하나, 즉, 거시적으로 가계부채가 잘 관리되지 못하였다. 가계부채가 증가하는 과정에서 금융취약층에 대한 유동성 공급이 충분히 이루어지지 않았다. 주로 고소득자를 대상으로 유동성 공급이 이루어졌다. 이 논의와 관련하여서는 다음 장에서 관련 통계를 보다 면밀히 살펴보았다.

가계부채는 거시적, 미시적 수준에서 보다 잘 관리될 필요가 있다. 높은 수준의 가계부채가 경제성장 과정에서 필연적이라는 근거는 충분하지 않거나 미약한 논리 구조이다. 높은 대출은 높은 원리금부담으로 소비를 줄여 경제성장을 낮출 수 있고, 주택가격을 과도하게 상승시킬 유인이 있다. 가계부채가 미래의 소득을 현재에 빌려 쓰는 것이기 때문에 지속가능한 경제를 유도하는 관점에서 관리가능한 목표를 세우고 그 범위 내에서 유지되도록 하는 것이 필요하다. 거시적, 미시적 건전성 하에서 저소득층과 같은 금융 취약자에 대한 금융 접근성을 건전하게 높이는 정책적 노력이 필요하다.



CHAPTER 3

주택금융의 건전성과 포용성 현황

- 1. 주택금융 건전성 현황 47
- 2. 주택금융 포용성 현황 65
- 3. 소결 76

03 주택금융의 건전성과 포용성 현황

본 장에서는 주택금융 건전성 현황과 주택금융 포용성 현황을 살펴보았다. 주택금융 건전성 현황은 가계대출, PIR, DSR 자료를 통해 분석하였으며, 주요국과 비교하여 우리나라의 현황이 어떠한지를 검토하였다. 주택금융 형평성 현황은 2022년 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 우리나라 전국을 대상으로 연령별, 소득별 현황을 분석하였다. 이를 통해 주택금융과 관련하여 우리나라에 필요한 정책적 시사점을 도출하였다.

1. 주택금융 건전성 현황

1) 가계대출

주택금융 건전성 현황에 대해 살펴보기 위해 가계대출 통계에서 가계 기준에 대한 정의가 필요하다. 국제결제은행(BIS)은 분기 단위로 GDP 대비 가계부채 통계를 발표하고 있다. 국제결제은행(BIS)이 제공하는 가계부채는 가계와 비영리단체(NPISH, Non-profit institution for households)을 가계부채로 묶어 이 그룹이 보유하고 있는 부채를 가계부채로 정의하고 있다. 또한, OECD¹⁾는 국가계정(National Accounts)을 작성할 때 순수 가계와 비영리기관(NPISHs)을 함께 집계하고 있다고 밝히고 있다. 이는 일부 OECD 국가들이 가계와 가계에 봉사하는 비영리단체(NPISHs)를 통합하여 하나의 제도부채로 공표하고 있으며, 비영리단체가 가계로부터 자금지원을 받고 가

1) <https://data.oecd.org/hha/household-spending.htm>(검색일: 2023.5.30)

계에 봉사하는 것을 목적으로 하고 있기 때문으로 설명하고 있다.²⁾ 이에 BIS, OECD, IMF 등 국제기구에서 가계부문의 국가간 비교를 위해서 사용하고 있는 가계의 정의는 순수 가계와 비영리기관의 합으로 정의할 수 있다. 따라서 이 연구는 BIS와 IMF에서 제공하는 GDP 대비 가계부채 자료를 이용하여 국가간 가계부채 규모를 비교할 것이며, 이때 사용되는 가계는 순수가계와 비영리기관을 합친 가계부문으로 정의한다.

국제결제은행(BIS)은 2023년 현재 43개국의 가계부채를 집계하여 분기단위로 자료 제공하고 있다. 2023년 2분기 현재 기준 GDP 대비 가계부채 규모는 세계 43개국 평균 63.2%, 선진국 평균 62.6%, 유로지역 56.5%, 개발도상국 48.4%로 집계되었다. 우리나라의 가계부채는 GDP 대비 101.5% 수준으로 주요 국가의 평균 수준과 비교할 때 매우 높은 수준이며, 2023년 2분기 현재 우리나라 가계부채는 우리나라의 경제 규모를 넘어서는 수준이다.

표 3-1 | 2023년 2분기 기준 세계 43개국 GDP 대비 가계부채 현황

43개국	선진국	G20	유로지역	개발도상국	우리나라
63.2%	73.4%	62.6%	56.5%	48.4%	101.5%

자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색일: 2023.10.21.)

그림 3-1은 2023년 2분기 현재 기준 43개국의 GDP 대비 가계부채 현황을 나타낸 그래프로 분석대상 국가 중 GDP 100%를 넘는 국가는 스위스(128%), 호주(110.6%), 캐나다(101.9%), 한국(101.5%) 순으로 확인된다. 가계부채 규모가 큰 국가들은 가계가 부채 상환의 어려움을 겪을 유인이 있어 금융시스템의 취약성이 커질 수 있으며(Mian and Sufi, 2009),³⁾ 높은 가계부채는 가계의 소비지출을 제한할 수 있고, 경제성장률을 낮출 유인도 있다(Dynan and Kohn, 2007⁴⁾; 박진백, 이영, 2014). 또한 가계부채가

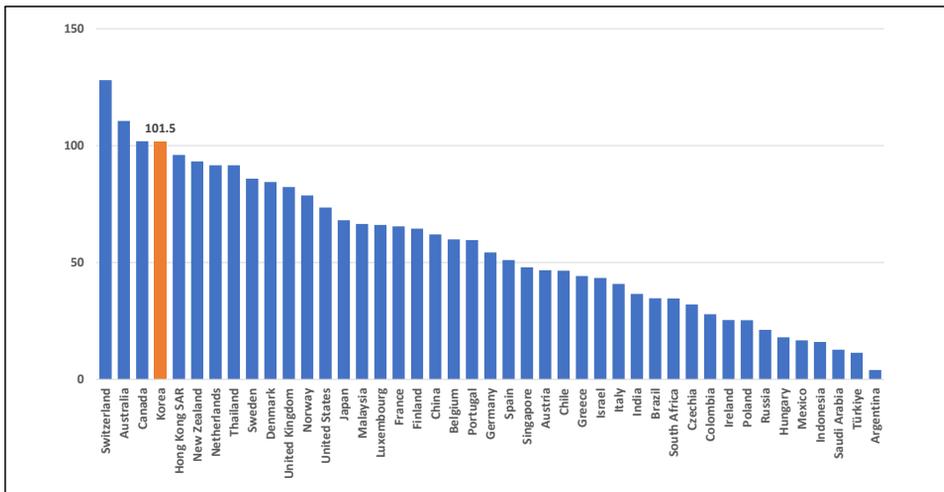
2) Lequiller, F. and D. Blades (2014), Understanding National Accounts: Second Edition, OECD Publishing, pp.170-171.

3) Mian, A., & Sufi, A. (2009). The consequences of mortgage credit expansion: Evidence from the U.S. mortgage default crisis. Quarterly Journal of Economics, 124(4), 1449-1496.

4) Dynan, K. E., & Kohn, D. L. (2007). The rise in U.S. household indebtedness: Causes and

주택구입으로 활용된 경우에는 부채의 부실은 부동산가격 하락으로 이어질 수 있고⁵⁾, 부채축소가 이루어지는 시기 자산가격이 폭락하고, 금융시스템이 붕괴하는 경제위기가 발생할 수 있다(박진백, 이영, 2014). GDP 대비 가계부채가 50~100% 사이의 국가는 19개국이며, 해당되는 주요국은 영국(82.3%), 미국(73.6%), 일본(68.1%), 프랑스(65.5%), 독일(54.3%) 등이 있다. 중국의 GDP 대비 가계부채는 62%로 상대적으로 안정적인 규모로 파악되나 가계부채 통계 집계 이후 가계부채가 매우 빠르게 증가하였기 때문에 Sufi(2023)에서는 한국과 더불어 중국은 가계부채 위험이 높은 국가라고 지적된 바 있다.⁶⁾ GDP 대비 가계부채가 50% 미만인 국가는 20개국이며, 해당되는 주요국은 싱가포르(48%), 오스트리아(46.7%), 그리스(44.2%), 이탈리아(40.8%) 등으로 확인된다.

그림 3-1 | 2023년 2분기 기준 세계 43개국 GDP 대비 가계부채 현황



자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색일: 2023.10.21.)

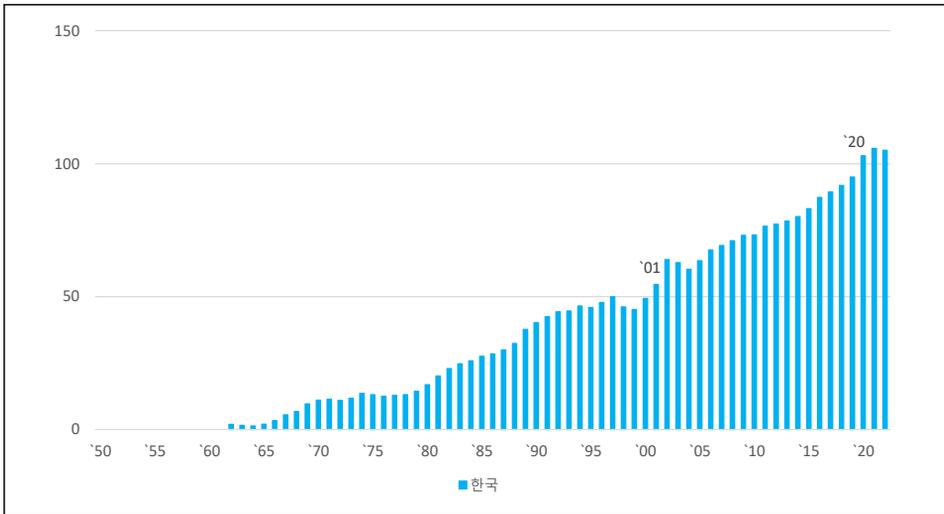
consequences. Federal Reserve Board Finance and Economic Discussion Series.

5) Aikman, D., Haldane, A. G., & Nelson, B. (2015). Curbing the Credit Cycle. *The Economic Journal*, 125(585), 1072-1109.

6) Sufi, Amir(2023). "Housing, Household Debt, and the Business Cucle: An Application to China and Korea" Working Paper 31489. National Bureau of Economic Research.

국제결제은행은 우리나라의 GDP 대비 가계부채 자료를 1962년부터 현재까지 제공하고 있다. 1962년 우리나라의 가계부채는 GDP 대비 1.9% 수준이었고, 시간이 경과함에 따라 대체로 가계부채가 증가해왔다. 1970년에 10%대에 진입하였으나 1980년까지 10%대 수준을 유지하였으며, 1981년부터 가계부채가 앞선 시기 보다 빠르게 증가하였고, 1997년에는 GDP 대비 50% 수준에 근접하였으나 경제위기를 겪으면서 가계부채가 감소하였다. 이후 2001년에 처음으로 GDP 대비 50% 수준을 넘었으나, 카드대란이 발생했던 2003~2004년시기 가계부채가 감소하였고, 이후에는 지속적으로 증가하였다. 2020년 들어 우리나라의 가계부채 수준이 경제규모인 GDP를 넘어섰으며 2021년에는 역사상 가장 많은 수준의 가계부채를 기록하였다. 이에 전세계적으로 높은 수준의 가계부채는 우리나라 경제의 지속가능성에 부정적인 영향을 미칠 수 있어 부채축소가 필요하다는 의견도 제기되었다(Sufi, 2023).

그림 3-2 | 1962~2022년 우리나라 GDP 대비 가계부채 추이

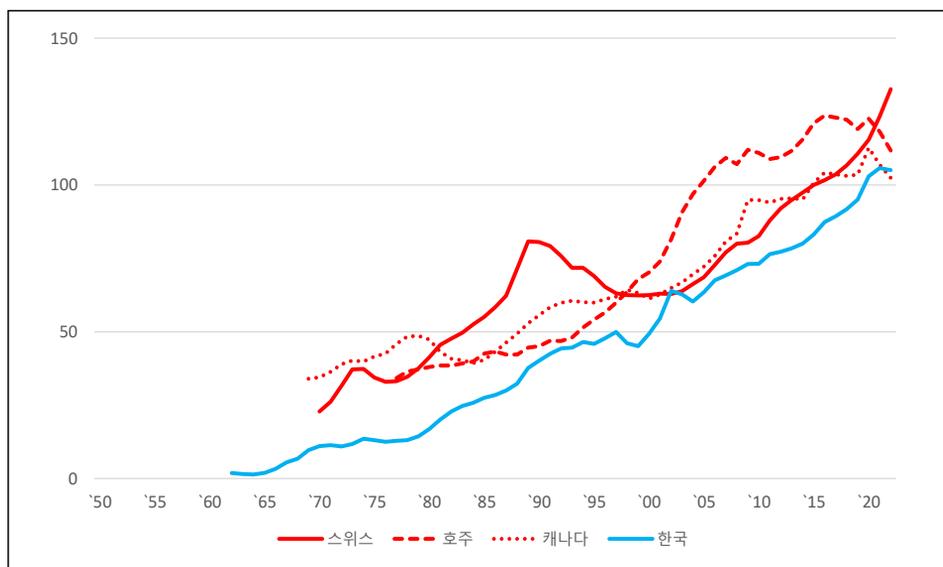


자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색일: 2023.10.21.)

2023년 2분기 현재 가계부채가 GDP 대비 100%가 넘는 스위스, 캐나다, 호주 그리고 우리나라의 가계부채 추이를 비교해보면 그림3-3과 같다. 현재 전세계에서 가계부

채 수준이 가장 높은 스위스의 경우는 1980년대 말 가계부채가 큰 폭으로 상승한 이후 부채축소가 이루어졌으며, 2000년경을 저점으로 지속적으로 증가하였다. 2015년에는 GDP 대비 100%를 넘어섰으며, 2020~2021년 가계부채 증가속도가 빨라져서 2022년 현재는 GDP 대비 132.6%로 전세계에서 가계부채 수준이 가장 높은 수준을 기록하였다. 호주는 글로벌 금융위기 직전인 2005년 GDP 대비 100% 수준을 넘었고, 글로벌 금융위기 이후에는 디레버리지가 이루어지지 않고 110%대 수준을 유지하였다. 2014년부터 증가하기 시작하여 2016~2018년 GDP 대비 122~123%를 기록한 이후 부채축소가 이루어지기 시작하였다. 캐나다는 호주와 유사하게 글로벌 금융위기 이전 가파르게 가계부채가 증가하였으며, 글로벌 금융위기 이후에는 부채축소가 이루어지지 않고 일정 수준을 유지하였다. 2015년 100%를 넘은 이후 2020년 112.7%를 기록한 이후 부채축소가 진행 중이다.

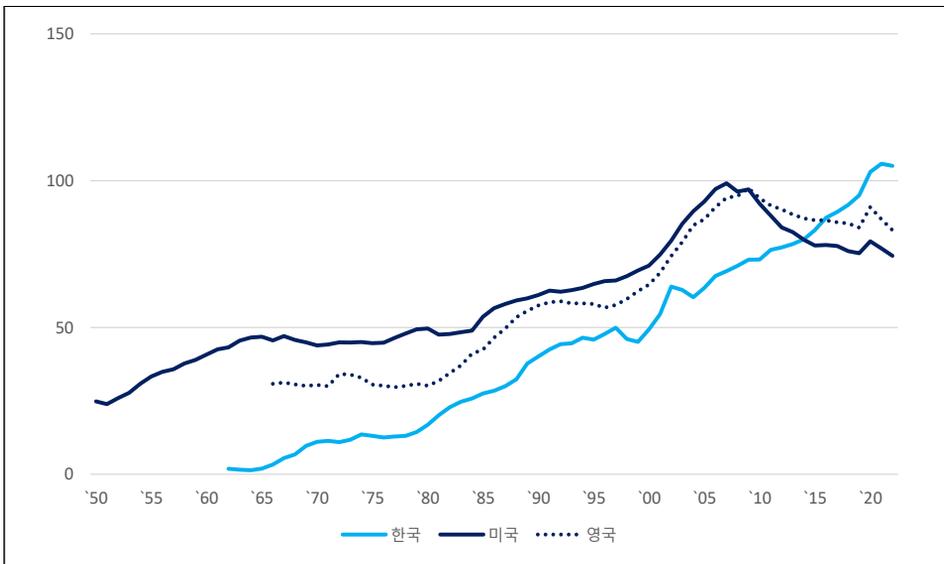
그림 3-3 | 2023년 고부채 국가의 GDP 대비 가계부채 추이



자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색일: 2023.10.21.)

미국과 영국의 GDP 대비 가계부채 추이를 살펴보면 그림 3-4와 같다. 2000년대 초, 미국의 주택 가격은 빠르게 상승하면서 많은 사람들이 주택 투자의 이익을 추구하기 시작했다. 이에 따라 많은 금융기관이 신용도가 낮은 고객에게도 대출을 제공하게 되었다. 2006년 이후, 미국의 주택 가격은 하락하기 시작했으며, 이로 인해 많은 서브프라임 대출자들이 대출 원금을 상환할 수 없게 되었고 이는 대규모의 연체와 파산으로 이어졌다. 미국에서 발생한 서브프라임 모기지 사태는 2007~2008년 글로벌 금융위기로 번졌다. 영국은 이 시기 신용경색이 발생하였고, 주택 구매를 위한 가계대출이 크게 감소하였다. 글로벌 금융위기 이후 가계부채가 축소되는 시기 영국은 주택가격이 큰 폭으로 하락하였다. 두 국가는 공통적으로 글로벌 금융위기 직전에 가계부채가 가파르게 상승하였으며, 글로벌 금융위기 이후 부채축소가 이루어졌다. 코로나19 시기 일시적으로 가계부채가 증가하였으나, 추세적으로는 부채축소가 지속되고 있는 상황이다.

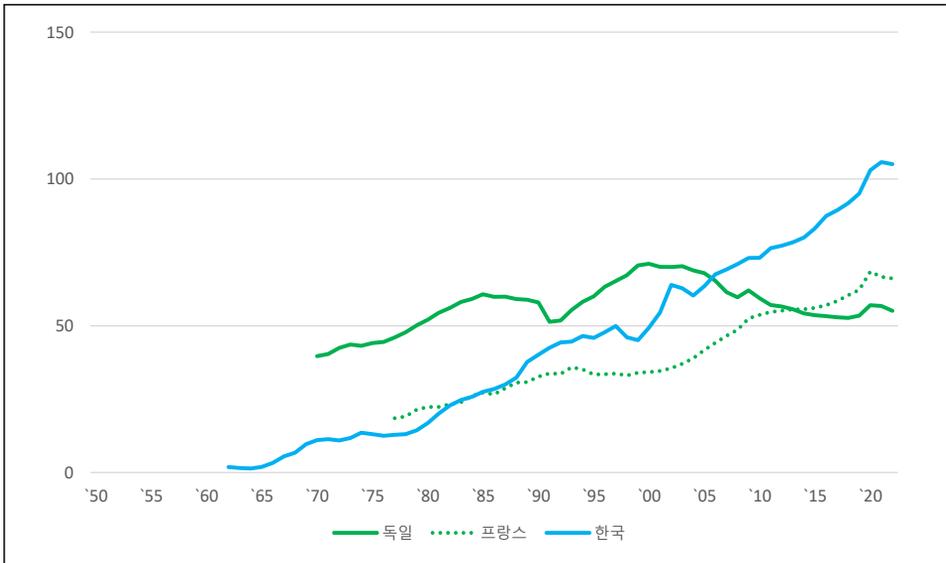
그림 3-4 | 영미권 주요국의 GDP 대비 가계부채 추이



자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색일: 2023.10.21.)

가계부채 수준이 상대적으로 높지 않은 독일과 프랑스의 GDP 대비 가계부채 추이를 살펴보면 그림 3-5와 같다. 독일은 1970~1980년대 안정적인 경제성장 하에서 가계부채가 증가하였으나 GDP 대비 50% 전후 수준으로 경제규모 대비 과도하지 않은 수준에서 증가하였다. 독일 통일 시기에는 가계부채 규모가 감소하였으며, 이후 지속적으로 증가하여 1999년 GDP 대비 70.6%를 기록한 이후 하락세로 전환되어 50%대 수준을 유지하였다. 코로나 19로 인한 유동성 확대 시기에도 GDP 대비 56~57% 수준을 유지하여 가계부채가 건전하게 유지되었다. 2000년 이전 프랑스는 가계부채 수준이 매우 낮은 국가였다. 하지만 2000년 유로화 도입 이후 프랑스 경제가 빠르게 성장하였고, 2004~2005년 이후부터 가계부채도 증가하기 시작하였다. 프랑스는 글로벌 금융위기 이후인 2009년에 가계부채가 GDP 대비 50%를 넘어섰고 2018년에는 60%를 넘어섰으나, 2020년을 정점으로 가계부채가 축소되고 있는 상황이다.

그림 3-5 | 유로권 주요국의 GDP 대비 가계부채 추이

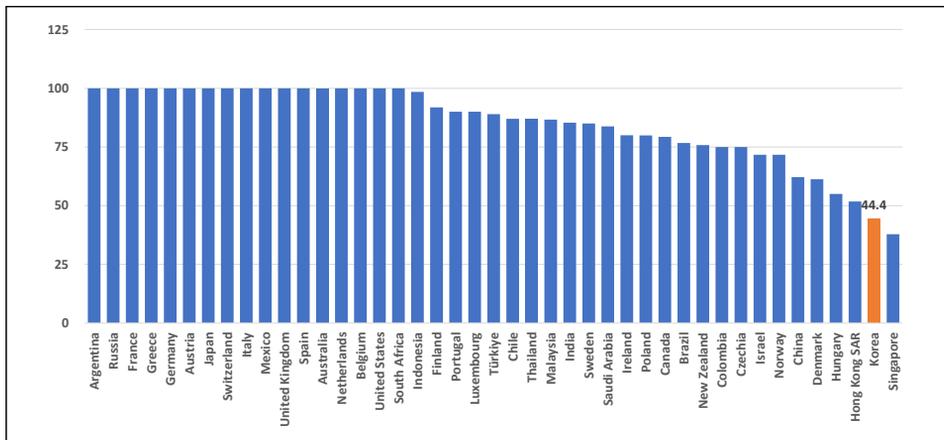


자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색일: 2023.10.21.)

2) LTV와 주택가격의 관계

LTV는 주택의 담보가치에 대한 대출의 비율을 의미한다. 본 연구에서는 IMF에서 제공하는 각 국가의 LTV 규제 비율을 비교하고자 한다. LTV 규제 비율은 정부가 주택시장에 유동성을 얼마나 규제하고 있는지를 파악할 수 있기 때문에 거시적 건전성을 평가하는데 주요 지표로 활용될 수 있다. 그림 3-6은 2021년 현재 기준 주요국 43개국의 LTV 규제 비율을 나타낸다. 분석 결과를 살펴보면, 2021년 현재 우리나라의 평균 LTV 규제비율은 44.4%로 주요국에 비해 상당히 낮은 수준임을 알 수 있다. 이는 우리나라는 다른 주요국에 비해서 제도적으로 주택매입에 대한 대출을 엄격히 관리하고 있음을 의미한다. 해외 주요국의 LTV 규제를 살펴보면, 17개국은 LTV 100%를 허용하고 있고, 90%대 규제는 4개국, 80%대 규제는 8개국, 70%대 규제는 8개국이며, LTV 비율이 가장 낮은 국가는 싱가포르(37.9%), 한국(44.4%) 순으로 분석된다. 이를 통해 우리나라는 주요국 중에서 주택시장에 대한 유동성 공급을 강하게 억제하는 정책을 실시하고 있는 국가인 것을 알 수 있다.

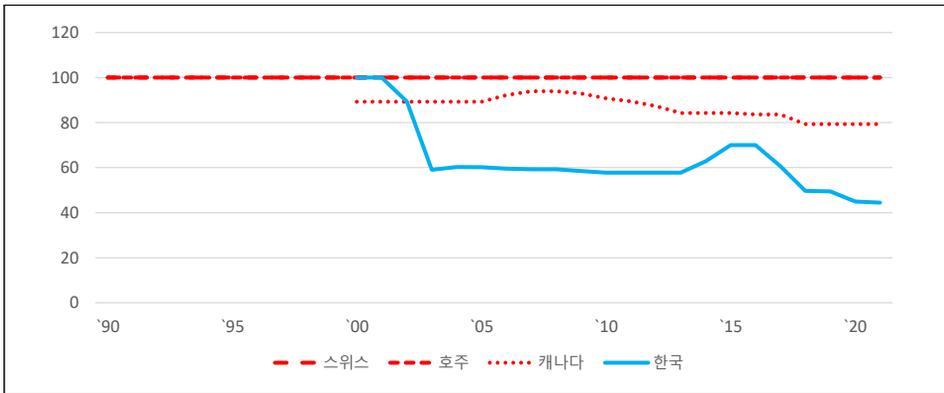
그림 3-6 | 2021년 LTV 규제 비율



자료: IMF. Integrated Macprudential Policy(iMaPP) Database - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20)

2022년 현재 가계부채가 GDP 대비 100%가 넘는 스위스, 캐나다, 호주 그리고 우리나라의 LTV 규제 비율 추이를 살펴보면 그림 3-7과 같다. 스위스와 호주는 1990년부터 LTV가 100%로 유지되어 LTV 기준으로는 주택매입 목적에 대한 유동성 규제를 하고 있지 않은 것을 알 수 있다. 캐나다의 경우는 2000년에 평균 89% 수준으로 도입하여 2000년 중반 90%대로 완화한 이후 규제를 강화하여 2021년에는 평균 79.3% 수준으로 규제를 하고 있다. 우리나라는 2000~2001년에 LTV는 평균 100% 수준이었으나, 2002년 89.4%로 낮아졌고, 2003~2014년까지 50~60%대 수준을 기록하였다. 2015~2016년 LTV가 70% 수준까지 완화되었으나 2017년부터 강화되었고, 2018년에는 40% 수준으로 낮아진 이후 2021년에는 44.4% 수준으로 규제되었다. 이를 통해 우리나라는 LTV를 엄격하게 규제하여 주택부문의 유동성이 크게 확대되지 않도록 제도를 운용했음을 알 수 있다. 2017년 이후 LTV 비율이 낮게 유지되는 시기 우리나라는 다주택자에 대한 LTV 규제를 통해 주택시장에 대한 유동성 공급 억제를 실시하였다.

그림 3-7 | 2022년 고부채 국가의 LTV 추이

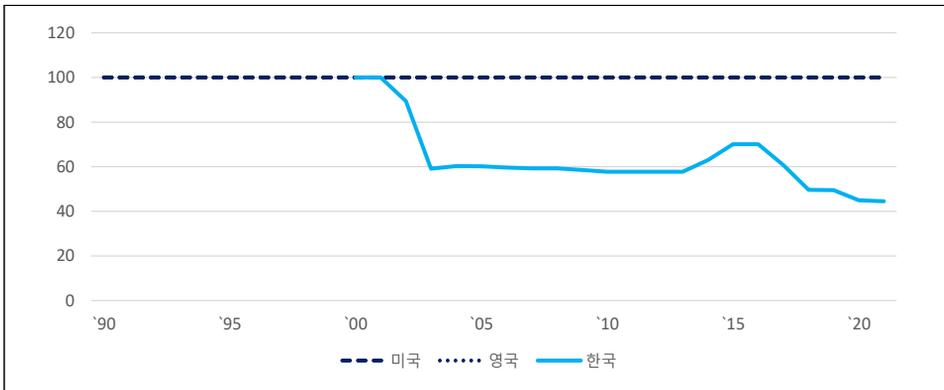


자료: IMF. Integrated Macroprudential Policy (iMaPP) Database - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macroprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20.)

미국과 영국은 LTV를 꾸준히 100% 수준으로 유지해온 것으로 확인된다. 미국에서는 서브프라임에 대한 대출을 확대하였던 시기, 이후 글로벌 금융위기가 발생했던 시기, 글로벌 금융위기 이후 부채축소를 진행하던 시기에도 모두 LTV는 100% 수준을 유지하였다. 영국도 글로벌 금융위기 시기, 이후 시기 모두 100%를 유지하여 LTV 기준으로는 주택시장에 대한 유동성 공급에 대한 규제를 사실상 시행하지 않은 것을 알 수 있다. 반면, 우리나라는 미국과 영국과는 다르게 2002년 이후 LTV 수준을 엄격히 적용하였고, 특히 코로나19 시기 실물경기 침체 가능성으로 저금리를 운용하던 시기에는 LTV를 40%대 수준으로 아주 엄격하게 운용하였다.

이와 관련하여 그림 3-4에서 확인했다시피 미국, 영국은 글로벌 금융위기 이후 GDP 대비 가계부채가 크게 축소하는 부채축소가 충분히 이루어진 반면, 우리나라는 규제를 강화하였음에도 부채가 지속적으로 증가했다는 점에 주목할 필요가 있다. 이와 같이 LTV 규제가 강화되었음에도 가계부채가 지속 증가한 것으로 서민금융으로 공급되었던 전세자금대출을 고려할 수 있다. 다만, 현재 전세자금대출 통계가 공식적으로 발표되고 있지 않아 이 부분은 향후 추가 검토될 필요가 있다.

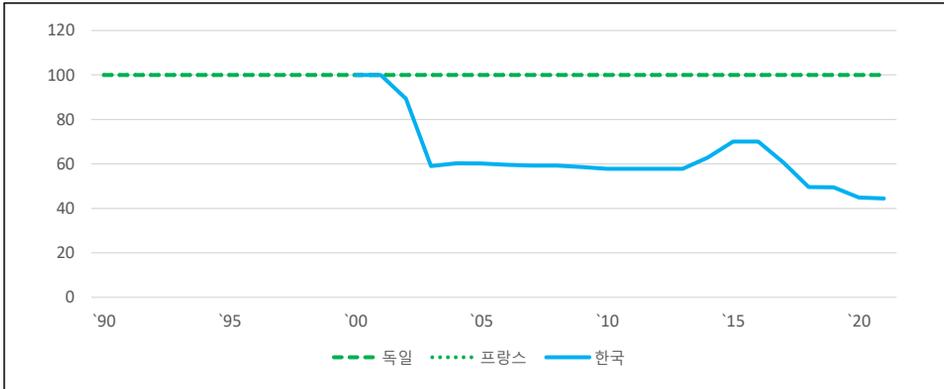
그림 3-8 | 영미권 주요국의 LTV 추이



자료: IMF. Integrated Macropudential Policy (iMaPP) Database - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macropudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20.)

유럽의 대표 국가인 독일과 프랑스의 LTV 규제비율은 모든 시기 100%로 유지되었다. LTV를 강하게 규제하지 않아도 가계부채는 대체로 GDP 대비 50~60% 수준으로 주요국 중 안정적인 수준으로 LTV 규제를 강하게 하는 우리나라와는 크게 차이가 나는 것을 알 수 있다.

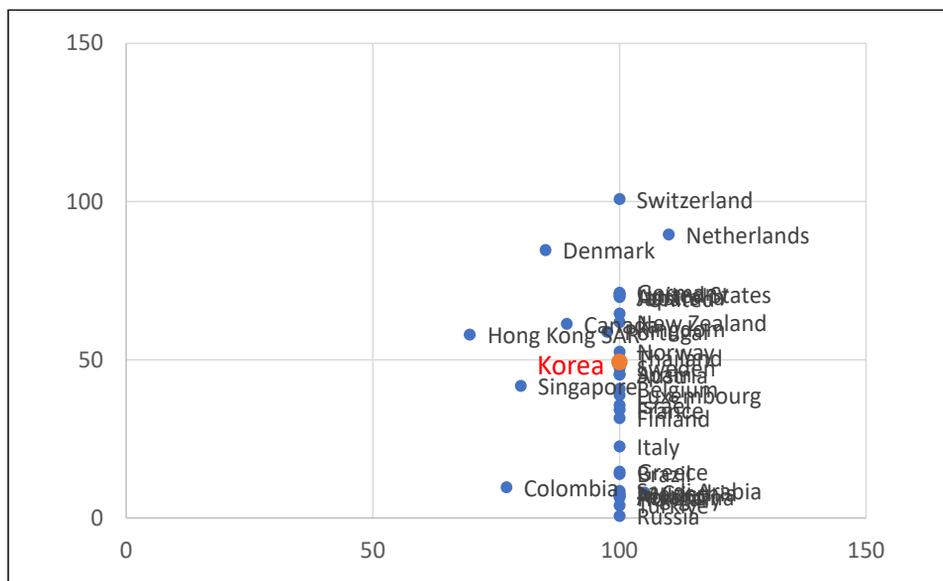
그림 3-9 | 유로권 주요국의 LTV 추이



자료: IMF. Integrated Macroprudential Policy (iMaPP) Database - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macroprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일 : 2023.12.20.)

그림 3-10은 2000년 기준 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포를 나타낸다. 2000년에는 LTV 규제 비율이 100%인 국가는 관측 국가 43개국 중 34개국으로 다수의 국가들이 규제를 강하게 하지 않았던 것을 알 수 있다. 네덜란드의 경우는 LTV 규제비율을 110%로 운영하여 다른 국가에 비해 유동성 공급을 적극적으로 하였고, GDP 대비 가계부채 역시 89.6%로 높은 수준을 차지하였다. 2000년에 GDP 대비 가계부채 규모가 가장 높은 국가는 스위스로 LTV 규제 비율은 100%로 확인된다. 우리나라는 다른 국가들과 유사하게 LTV를 100% 수준으로 규제한 것으로 확인되며, 이 시기 가계부채는 GDP 대비 49.3% 수준으로 상대적으로 안정적이었던 것으로 분석된다.

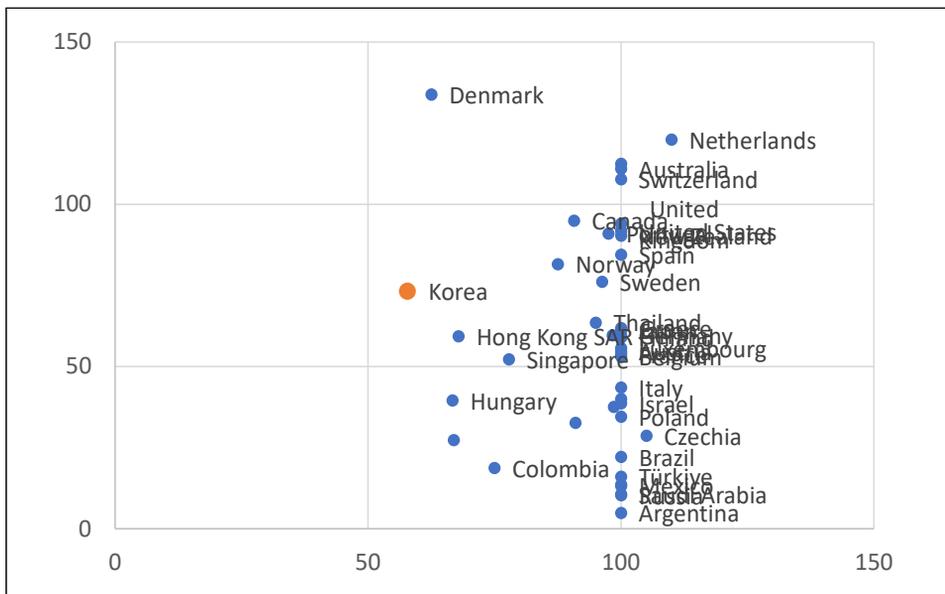
그림 3-10 | 2000년 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포



주: 가로축은 LTV(%), 세로축은 GDP 대비 가계부채(%)을 나타냄
 자료: BIS(가계부채), IMF(LTV) 자료를 이용하여 연구진이 작성
 - <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색: 2023.10.21.)
 - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macroprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20.)

그림 3-11은 2010년 기준 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포를 나타낸다. 2010년에는 LTV 규제 비율이 100%인 국가는 관측 국가 43개국 중 26개국으로 분석된다. 네덜란드는 LTV 규제비율을 110%로 운영하였고, 동시기 GDP 대비 가계부채는 119.9%로 높은 수준을 차지하였다. 2010년에 GDP 대비 가계부채가 가장 높은 국가는 덴마크로 133.8% 확인되는데, 덴마크는 LTV 규제 비율이 62.5%로 확인된다. 우리나라의 LTV 규제 비율은 평균 57.8%로 다른 국가들에 비해 낮은 수준이 적용되는 것으로 분석된다. 다만, 2000년에 비해 LTV 규제 비율이 낮아졌음에도 가계부채 규모는 23.9%p가 증가하여 73.2%를 기록하였다.

그림 3-11 | 2010년 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포



주: 가로축은 LTV(%), 세로축은 GDP 대비 가계부채(%)을 나타냄

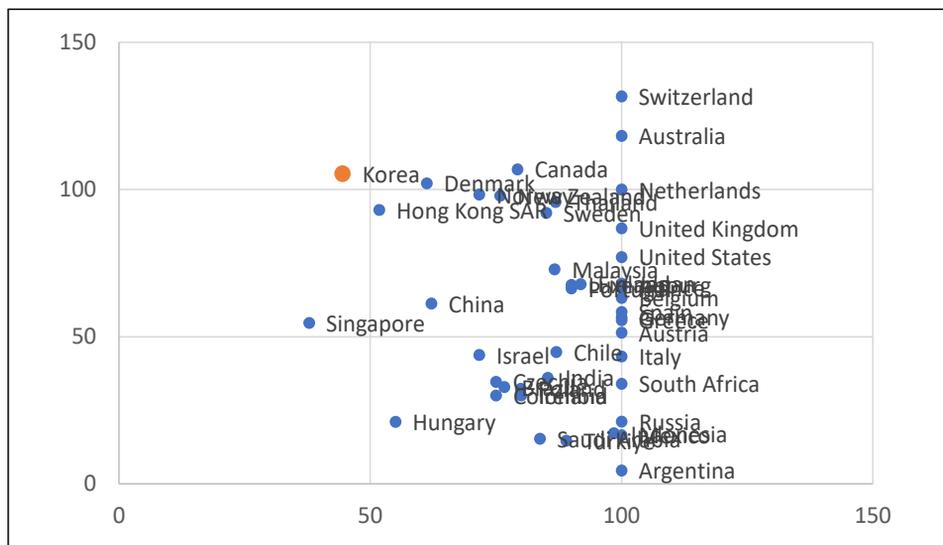
자료: BIS(가계부채), IMF(LTV) 자료를 이용하여 연구진이 작성

- <https://www.bis.org/statistics/totcredit.ht>(검색: 2023.10.21.)

- <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macroprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20.)

그림 3-12는 2021년 기준 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포를 나타낸다. 2021년에는 LTV 규제 비율이 100%인 국가는 관측 국가 43개국 중 17개국으로 분석되어 앞선 시기에 비해 LTV 규제 비율을 강화한 국가들이 늘어난 것으로 분석된다. LTV 규제 비율을 100%로 높게 유지하는 국가 중에서 GDP 대비 가계부채가 높은 국가는 스위스, 호주로 확인된다. LTV 규제 강도가 상대적으로 높은 국가인 한국, 덴마크, 캐나다 역시 GDP 대비 가계부채 규모가 100%를 초과하는 것으로 확인된다. 다만, 규제를 강화한 캐나다는 2022년 기준 GDP 대비 가계부채가 102.7%로 전년보다 4.2%p 감소하였고, 덴마크 역시 2022년 기준 GDP 대비 가계부채가 84.8%로 전년보다 17.3%p 감소하였다.

그림 3-12 | 2021년 주요국의 LTV와 GDP 대비 가계부채 분포



주: 가로축은 LTV(%), 세로축은 GDP 대비 가계부채(%)을 나타냄

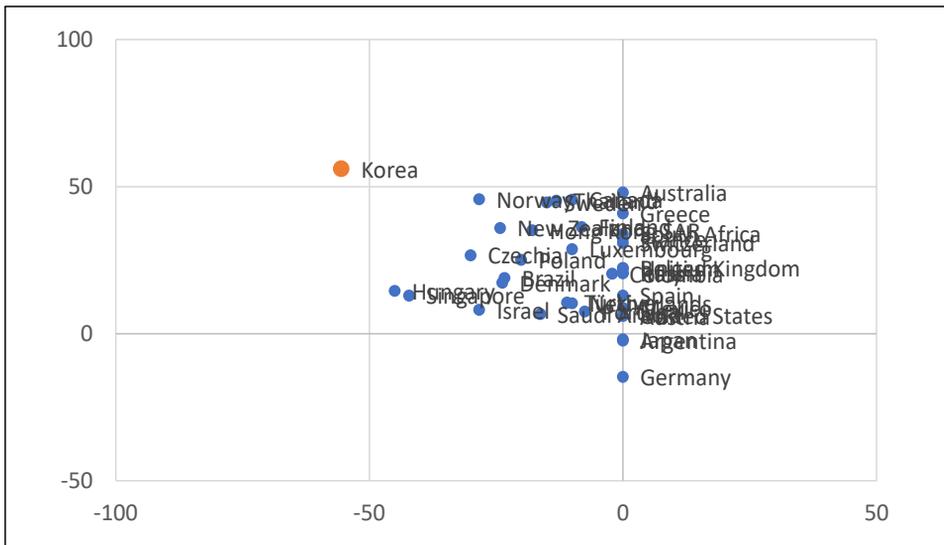
자료: BIS(가계부채), IMF(LTV) 자료를 이용하여 연구진이 작성

- <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색: 2023.10.21.)

- <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macroprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20.)

그림 3-13은 2000년부터 2021년까지 주요국의 LTV 변동과 GDP 대비 가계부채 변동의 분포를 나타낸다. LTV 규제비율이 바뀌지 않은 국가는 전체 16개국으로 확인된다. 21년간 GDP 대비 가계부채가 감소한 국가는 독일(-14.6%p), 아르헨티나(-2.3%p), 일본(-1.8%p)으로 확인되며, 그 외 국가는 가계부채가 다 늘어난 것으로 확인된다. 우리나라의 경우는 LTV의 규제비율이 55.6%p 감소하여 다른 국가에 비해서 매우 높은 수준으로 규제가 강화되었다. 문제는 이와 같이 규제가 강화되었음에도 동시기 우리나라의 가계부채는 분석대상 국가 중 가장 높은 수준인 56.1%p가 증가하였다는 점이다. 2017~2020년까지 우리나라는 다주택자에 대한 LTV 규제를 강화하면서 주택을 보유한 사람에 대한 유동성 공급을 줄여 주택시장을 안정화하고자 하였다. 그러나 동시기 우리나라의 가계부채가 빠르게 증가하였고, 주택가격도 상승하였다.

그림 3-13 | 2000~2021년 주요국의 LTV 변동과 GDP 대비 가계부채 변동 분포



주: 가로축은 LTV(%), 세로축은 GDP 대비 가계부채(%)을 나타냄
 자료: BIS(가계부채), IMF(LTV) 자료를 이용하여 연구진이 작성
 - <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm>(검색: 2023.10.21.)
 - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macroprudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx>(검색일: 2023.12.20.)

3) 총부채상환원리금상환 비율(DSR)

BIS는 국제적으로 일관된 기준으로 적용하여 국가간 비교가능한 DSR을 도출하여 분기 단위로 해당 통계를 제공하고 있다. 확인 가능한 국가는 주요국 17개국(Australia, Belgium, Canada, Germany, Denmark, Spain, Finland, France, United Kingdom, Italy, Japan, Korea, Netherlands, Norway, Portugal, Sweden, United States)으로 이에 대해 1999년 1분기부터 현재까지 자료를 제공하고 있다.

DSR는 가계부채와 마찬가지로 순수가계와 비영리단체를 합친 가계부문에 대해 작성하고 있으며 산정식은 식(1)과 같다.

$$DSR_{jt} = \frac{i_{jt}}{(1 - (1 + i_{jt})^{-S_{jt}})} \times \frac{D_{jt}}{Y_{jt}} \quad (1)$$

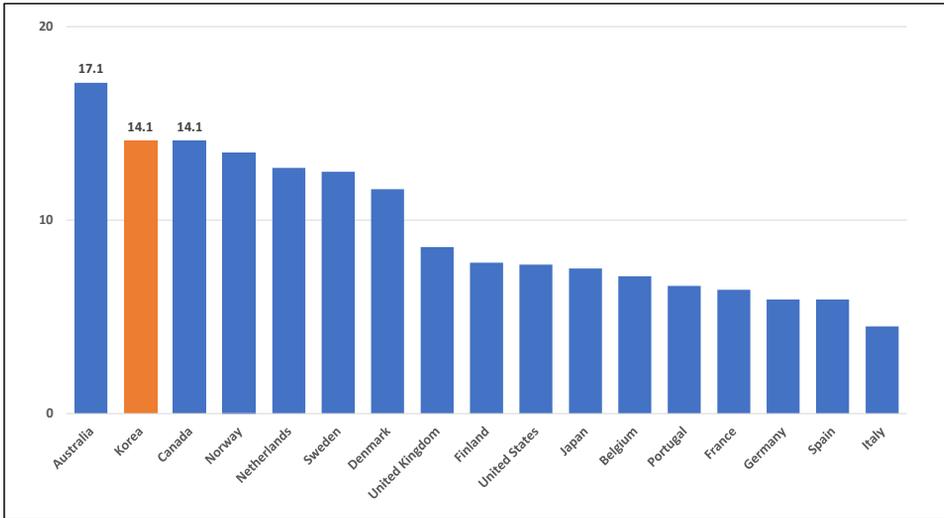
여기서 j 는 국가, t 는 시점을 나타내며, D_{jt} 는 부채 스톡, Y_{jt} 는 분기별 소득, i_{jt} 는 분기별 잔존 부채스톡에 대한 평균 이자, S_{jt} 는 평균 잔존만기일을 나타낸다.⁷⁾

2023년 1분기 기준 주요 17개국의 DSR을 비교해보면 그림 3-14와 같다. 주요국 17개국의 2023년 1분기 평균 DSR은 9.6%로 분석되며, 평균보다 높은 국가는 7개국(호주, 한국, 캐나다, 노르웨이, 네덜란드, 스웨덴, 덴마크)이며, 평균보다 낮은 국가는 10개국(영국, 핀란드, 미국, 일본, 벨기에, 포르투갈, 프랑스, 독일, 스페인, 이태리)로 확인된다. 주목해야할 점은 17개국 중 DSR 수준이 높은 호주, 한국, 캐나다는 가계부채 규모가 해당 국가의 경제규모인 GDP보다 더 큰 수준의 국가라는 점이다. 즉, 호주, 한국, 캐나다는 높은 가계부채 규모로 인해 원리금 상환 부담이 다른 국가에 비해 높은 상황임을 알 수 있다. 가계부채 규모가 큰 국가 중 소득 대비 주택가격 수준을 살펴보면 호주는 7.5, 캐나다는 9.4인 반면, 우리나라는 26.0으로 호주와 캐나다에 비해 주택가격이 고가에 형성되어 있다. 또한, 우리나라 제도상 DSR은 전세자금대출이 포함되어 있지 않아 저평가가 되어있을 유인이 있다. 즉, 우리나라는 높은 가계부

7) BIS(2023), BIS database for debt service ratios for the private non-financial sector. Bank for International Settlements. pp.1-2.

채와 부채에 의존한 주택 매입에 따른 비싼 주택가격 형성, 높은 DSR 수준으로 전반적으로 주택금융 부문의 건전성이 다른 국가에 비해 약한 것으로 이해할 수 있다.

그림 3-14 | 2023년 1분기 기준 주요국의 DSR 현황

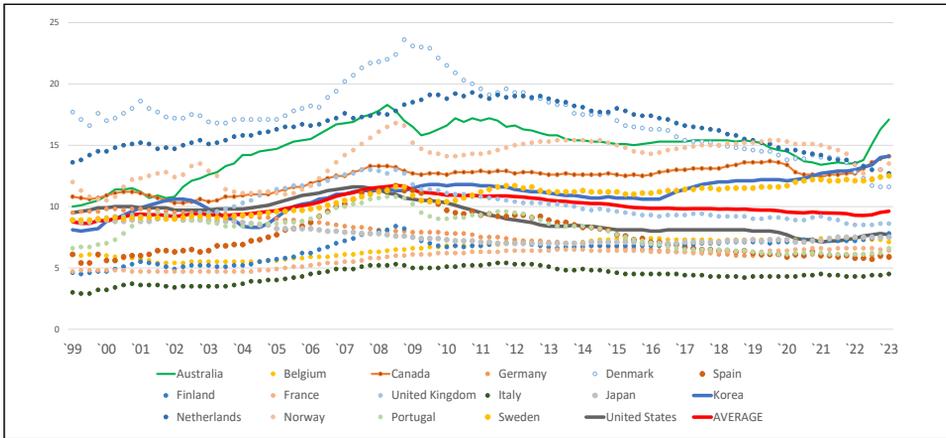


자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/dsr.htm>(검색일: 2023.10.21.)

1999년 1분기부터 2023년 1분기 기준 주요 17개국의 DSR 추이를 살펴보면 그림 3-15와 같다. 17개국 평균 기준 DSR은 글로벌 금융위기 이후 대체로 감소세를 유지하여 전반적으로 가계부채 축소가 지속되어 온 것을 알 수 있다. 글로벌 금융위기 시기인 2008년 덴마크는 DSR이 23.6%까지 상승하였으나, 이후 꾸준히 감소하여 가계의 이자상환부담이 지속적으로 감소하는 부채축소가 지속되었다. 가계부채가 많은 호주의 경우 글로벌 금융위기 이후 대체로 부채축소가 잘 이루어져 왔으나, 2022년 이후 DSR이 급격히 증가하였다. 이는 호주의 가계부채 수준이 다른 국가에 비해 높은 편이며, 2022년 이후 가계부채가 확대되었기 때문으로 이해할 수 있다. 캐나다의 경우 글로벌 금융위기 이후 DSR이 일정하게 유지되었다가 코로나19 시기 소폭의 감소 이후 다시 증가를 하고 있는 상황이다. 우리나라의 경우 2015년 이후 지속적으로 DSR이 증가하고 있다. 이는 우리나라는 글로벌 금융위기 이후 시기 주택시장의 금융화가 강화되어

주택시장의 금리 및 가계부채 의존성이 강화되었기 때문에 이해할 수 있다(박진백, 2022). 이와 같은 상황에서 우리나라는 가계부채 규모가 GDP 수준을 넘어서면서 절대적인 규모 역시 매우 높아진 상황으로 대출에 대한 원리금 상환 부담이 매우 커져있는 상황이다. 따라서 우리나라는 주택금융의 건전성을 유지하기 위해서 일정한 부채축소가 필요한 상황이며, 이에 실물경제를 해치지 않는 적정 수준의 가계부채 규모 추정이 필요하다.

그림 3-15 | 1999~2023년 주요국의 DSR 추이



자료: BIS <https://www.bis.org/statistics/dsr.htm>(검색일: 2023.10.21.)

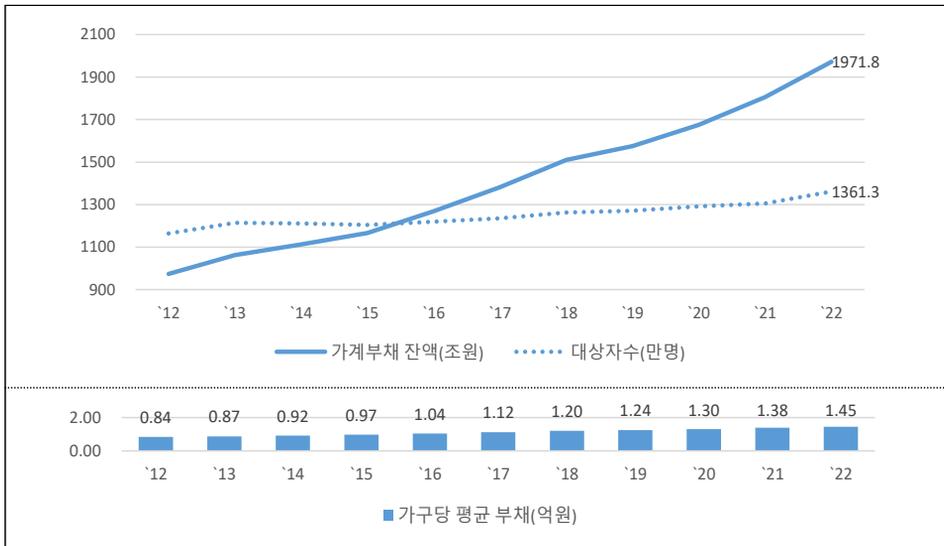
2. 주택금융 포용성 현황

1) 유형별 가계부채 추이

가계금융복지조사를 통해 가계부채 총액 기준 통계 추이⁸⁾를 살펴보면 다음과 같다. 2012년에는 974.6만 가구가 1165.1조 원의 가계부채가 있었으나 이후 증가하여 2022년에는 1361.3만 가구가 1971.8조 원의 가계부채를 가지고 있는 것으로 분석된다. 2012년부터 2022년까지 10년간 우리나라는 가계부채 가구가 196.2만 가구 늘어났으며, 10년간 가계부채는 총 997.2조 원이 증가하였다. 또한, 가계부채가 있는 가구의 평균 가계부채 수준은 2012년 0.84억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 1.45억 원으로 증가하였다.

그림 3-16 | 가계부채 총액 및 평균 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)



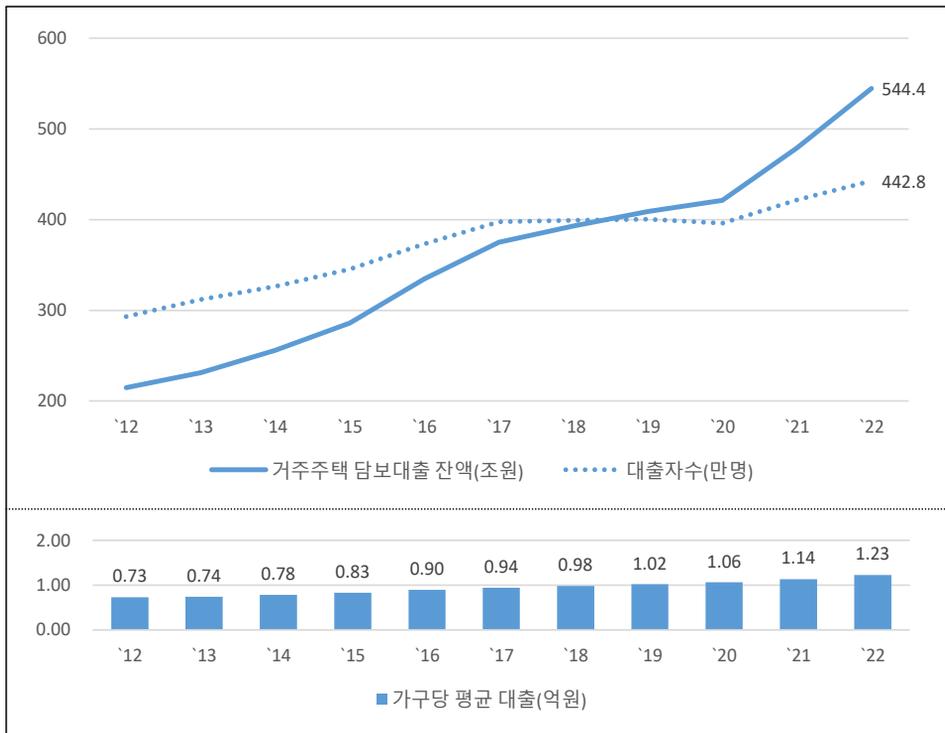
자료: 통계청, 각년도. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

8) 가계금융복지조사에서 가계는 순수가계로 정의되어 OECD, BIS 등에서 정의하고 있는 가계인 가계부문(순수가계 +NPISHs)과는 차이가 있음

거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이를 살펴보면 2012년에는 293.0만 가구가 214.7조 원의 담보대출이 있었으나 이후 증가하여 2022년에는 442.8만 가구가 544.4조 원의 담보대출이 있는 것으로 분석된다. 2012년부터 2022년까지 10년간 우리나라는 거주주택에 대한 대출가구가 149.8만 가구 늘어났으며, 10년간 거주주택에 대한 담보대출은 총 329.7조 원이 증가하였다. 거주주택에 대한 담보대출이 있는 가구의 평균 담보대출 수준은 2012년 0.73억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 1.14억 원으로 증가하였다.

그림 3-17 | 거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)

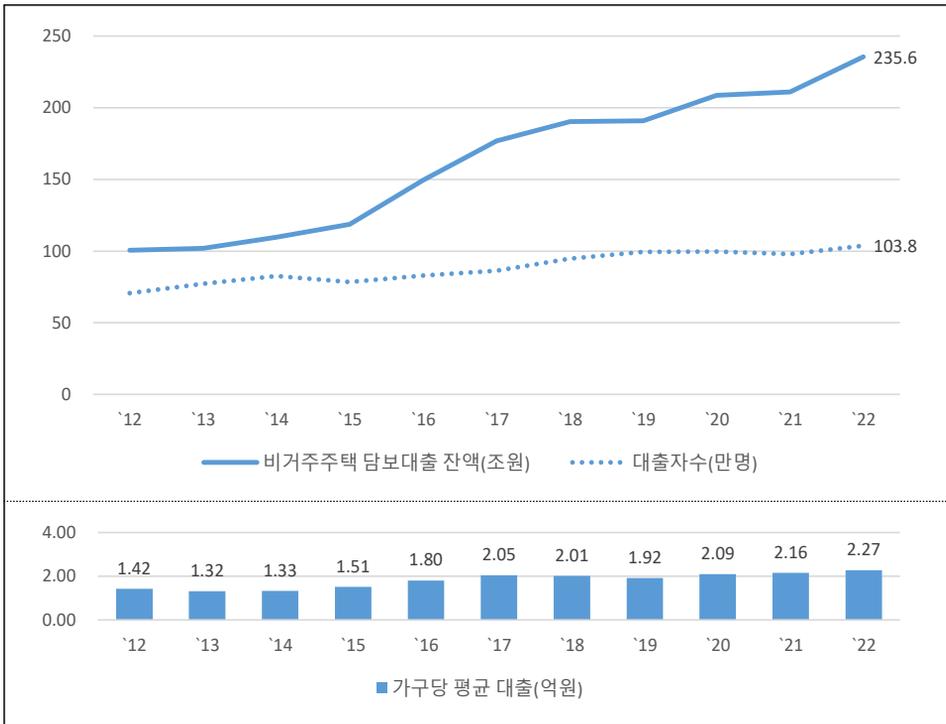


자료: 통계청, 각년도, 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

비거주주택 마련 목적 주택담보대출의 경우 2012년에는 70.7만 가구가 100.5조 원의 담보대출이 있었으나 이후 증가하여 2022년에는 103.8만 가구가 235.6조 원의 담보대출이 있는 것으로 분석되었다. 2012년부터 2022년까지 10년간 우리나라는 비거주주택에 대한 담보대출가구는 33.1만 가구 늘어났으며, 10년간 대출은 총 135.1조 원이 증가하였다. 비거주주택에 대한 담보대출이 있는 가구의 평균 담보대출 수준은 2012년 1.42억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 2.27억 원으로 증가하였다.

그림 3-18 | 비거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)

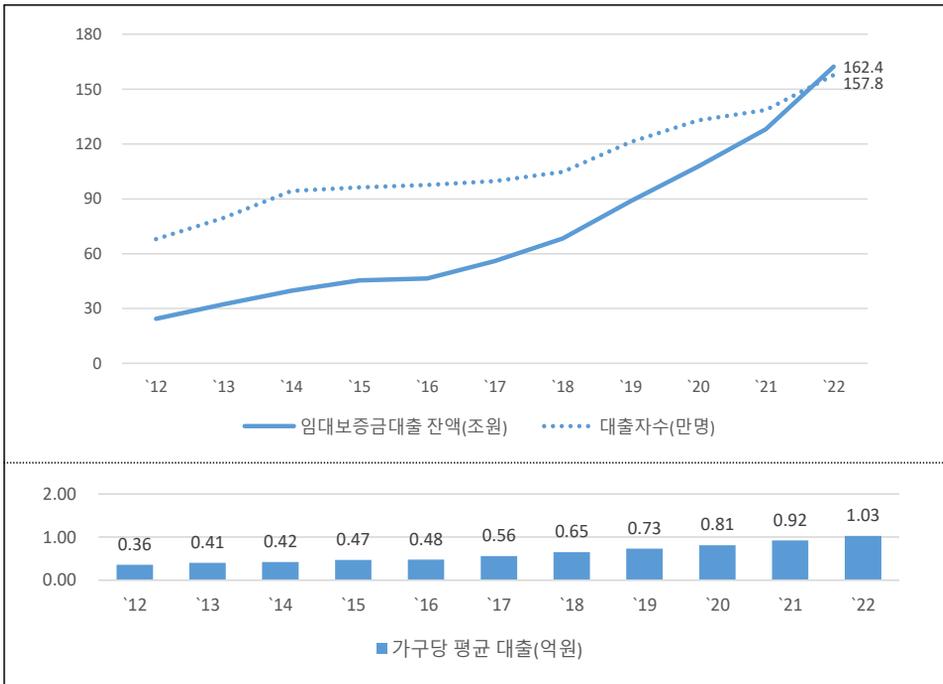


자료: 통계청, 각년도. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

임대보증금 마련 목적 대출 추이를 살펴보면 2012년 68.0만 가구가 24.3조 원의 임대보증금대출이 있었으나 이후 증가하여 2022년에는 157.8만 가구가 162.4조 원의 임대보증금대출이 있는 것으로 나타났다. 2012년부터 2022년까지 10년간 우리나라는 임대보증금 대출가구는 89.8만 가구 늘어났으며, 10년간 대출은 총 138.0조 원이 증가하였다. 임대보증금대출이 있는 가구의 평균 임대보증금대출 수준은 2012년 0.36억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 1.03억 원으로 증가하였다.

그림 3-19 | 임대보증금 마련 목적 대출 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)



자료: 통계청, 각년도. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

2) 유형별 주택금융의 포용성 현황

(1) 소득분위별 포용성 현황

표 3-2는 유형별 가계부채에 대해 소득분위별 대출자수와 대출액을 나타낸다. 총부채의 대출자는 소득 4~5분위의 가구가 우리나라 총부채의 49.6%를 차지, 대출액의 경우는 5분위가 45.0%, 4분위가 24.7%로 고소득자가 우리나라 가계부채의 69.7%를 차지하는 것으로 분석되었다. 거주주택의 경우는 소득 1분위의 대출자는 4.5%이고, 대출액은 2.5%, 2분위의 대출자는 12.5%, 대출액은 8.8%, 3분위의 대출자는 21.9%, 대출액은 19.2%를 차지하는 반면, 4~5분위의 대출자는 61.1%, 대출액은 69.4%를 차지하였다. 비거주주택의 경우는 소득 1분위의 대출자는 2.8%이고, 대출

표 3-2 | 2022년 기준 소득분위별 대출자수 및 대출액 현황

(단위: 만 명, 조 원)

기준		총부채	금융부채	담보대출	거주주택 구입용 담보대출	비거주주택구입 용 담보대출	임대보증금
대출자수	1분위	144.3 (10.6)	123.3 (10.0)	56.4 (6.8)	19.9 (4.5)	3.0 (2.8)	14.2 (9.0)
	2분위	244.9 (18.0)	221.1 (17.9)	127.4 (15.3)	55.4 (12.5)	10.2 (9.8)	33.1 (21.0)
	3분위	297.5 (21.9)	274.1 (22.3)	187.0 (22.4)	96.8 (21.9)	19.1 (18.4)	38.9 (24.6)
	4분위	332.9 (24.5)	308.7 (25.1)	229.2 (27.5)	134.1 (30.3)	24.4 (23.5)	38.8 (24.6)
	5분위	341.7 (25.1)	304.3 (24.7)	234.2 (28.1)	136.6 (30.8)	47.2 (45.5)	32.9 (20.8)
대출액	1분위	73.8 (3.7)	51.5 (3.5)	32.3 (2.8)	13.7 (2.5)	3.3 (1.4)	7.8 (4.8)
	2분위	193.9 (9.8)	146.6 (10.0)	108.0 (9.3)	48.2 (8.8)	13.1 (5.6)	23.7 (14.6)
	3분위	329.2 (16.7)	256.3 (17.5)	202.8 (17.5)	104.8 (19.2)	31.3 (13.3)	35.0 (21.6)
	4분위	486.8 (24.7)	373.0 (25.5)	298.8 (25.8)	160.2 (29.4)	35.4 (15.0)	45.8 (28.2)
	5분위	888.1 (45.0)	635.5 (43.4)	515.2 (44.5)	217.6 (40.0)	152.4 (64.7)	50.0 (30.8)

주1: 표에서 표기된 색상은 해당 기준별 분위에 따른 상대적 비중을 나타내는 것임. 파란색 계열은 비중이 낮으며, 빨간색 계열은 비중이 높음을 나타내며, 색상이 짙어질수록 비중이 높음을 의미함

주2: ()안은 해당 열의 총합에서 차지하는 비율(%)을 나타냄

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

액은 1.4%, 2분위의 대출자는 9.8%, 대출액은 5.6%, 3분위의 대출자는 18.4%, 대출액은 13.3%를 차지하는 반면, 4~5분위의 대출자는 69.0%, 대출액은 79.7%를 차지하였다. 임대보증금의 경우는 소득 1분위의 대출자는 9.0%이고, 대출액은 4.8%, 2분위의 대출자는 21.0%, 대출액은 14.6%, 3분위의 대출자는 24.6%, 대출액은 21.6%를 차지하는 반면, 4~5분위의 대출자는 45.4%, 대출액은 59.0%를 차지하였다. 이는 2022년 기준으로 우리나라의 가계부채, 주택금융 대출은 고소득자를 중심으로 이루어지고 있음을 의미한다. 특히, 서민주거 안정을 근거로 지속적으로 공급되었던 임대보증금 대출이 1~2분위의 저소득층이 아닌 4~5분위의 고소득층이 주로 대출을 받았던 것을 알 수 있다.

(2) 점유유형별 포용성 현황

점유유형별 가계부채에 대해 소득분위별 대출자수와 대출액을 살펴보면 총부채의 대출자는 자가점유 가구가 62.7%, 가계부채의 69.3%를 차지하는 반면, 전세점유 가구는 16.1%, 가계부채는 18.9%, 월세점유 가구는 18.0%, 가계부채는 9.3%를 차지하는 것으로 분석되었다. 비거주주택의 경우는 자가점유 가구가 대부분 빌리고, 대출액도 대부분 자가점유 가구가 빌린 것으로 분석되었다. 비거주주택의 경우는 자가점유 가구가 64.2%, 대출액의 67.8%를 차지하는 반면, 전세점유 가구는 16.4%, 대출액은 14.8%, 월세점유 가구는 14.3%, 대출액은 13.2%를 차지하는 것으로 분석되었다. 임대보증금의 경우는 자가점유 가구가 4.4%, 대출액의 3.7%를 차지하는 반면, 전세점유 가구는 70.8%, 대출액은 84.2%, 월세점유 가구는 24.7%, 대출액은 12.0%를 차지하는 것으로 분석되었다. 가계부채 또는 대출은 점유형태에 따라 특정한 패턴을 보이는 것으로 분석되었는데 임대보증금 마련을 위한 가계대출은 전세점유 가구의 비율이 높았으며, 상대적으로 월세점유 가구의 비율은 낮은 편으로 나타났다.

표 3-3 | 2022년 기준 점유형태별 대출자수 및 대출액 현황

(단위: 만 명, 조 원)

기준		총부채	금융부채	담보대출	거주주택 구입용 담보대출	비거주주택 구입용 담보대출	임대보증금
대출자수	자가	853.9 (62.7)	755.9 (61.4)	608.1 (72.9)	442.6 (100.0)	66.6 (64.2)	7.0 (4.4)
	전세	218.6 (16.1)	199.7 (16.2)	136.0 (16.3)	0.0 (0.0)	17.0 (16.4)	111.7 (70.8)
	월세	245.4 (18.0)	238.4 (19.4)	76.7 (9.2)	0.0 (0.0)	14.8 (14.3)	39.0 (24.7)
	기타	43.3 (3.2)	37.5 (3.0)	13.4 (1.6)	0.2 (0.0)	5.3 (5.1)	0.1 (0.1)
대출액	자가	1367.2 (69.3)	1053.5 (72.0)	884.9 (76.5)	544.1 (99.9)	159.7 (67.8)	6.0 (3.7)
	전세	372.5 (18.9)	251.4 (17.2)	187.6 (16.2)	0.0 (0.0)	34.9 (14.8)	136.8 (84.2)
	월세	183.2 (9.3)	126.4 (8.6)	64.3 (5.6)	0.0 (0.0)	31.2 (13.2)	19.5 (12.0)
	기타	48.9 (2.5)	31.6 (2.2)	20.4 (1.8)	0.3 (0.1)	9.7 (4.1)	0.1 (0.1)

주1: 표에서 표기된 색상은 해당 기준별 분위에 따른 상대적 비중을 나타내는 것임. 파란색 계열은 비중이 낮으며, 빨간색 계열은 비중이 높음을 나타내며, 색상이 짙어질수록 비중이 높음을 의미함

주2: ()안은 해당 열의 총합에서 차지하는 비율(%)을 나타냄

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

(3) 연령별 포용성 현황

연령별 가계부채에 대해 소득분위별 대출자수와 대출액을 살펴보면 총부채의 대출자는 60대 이상 가구가 28.5%이며 가계부채의 25.5%를 차지하는 것으로 나타났다. 50대 가구는 27.1%이고, 가계부채의 28.0%를 차지하였다. 40대 가구는 25.3%이고, 가계부채의 28.2%를 차지하여 부채가 가장 많았다. 20~30대 가구는 19.2%를 차지하였고, 가계부채의 18.3%를 차지하였다. 연령별로는 40~50대가 가계부채를 많이 차지하였고, 상대적으로 20~30대의 가계부채 점유비율이 낮았다. 거주주택의 경우 20~30대 가구가 전체 18.4%로 대출액의 22.5%를 차지하였다. 40대 가구는 33.9%로 대출액의 35.0%를 차지하였고, 50대 가구는 28.3%로 대출액의 27.0%를 차지하였다. 60대 이상 가구는 19.4%로 대출액의 15.4%를 차지하여 가장 비중이 낮았다.

비거주주택의 경우는 20~30대 가구가 11.9%로 대출액의 8.3%를 차지하였다. 40대 가구는 22.1%로 대출액의 22.5%를 차지하였고, 50대 가구는 35.4%로 대출액의 33.4%를 차지하였다. 60대 이상 가구는 30.6%로 대출액의 35.7%를 차지하였다. 비거주주택에 대한 대출은 투자 목적의 대출일 유인이 크며, 이 경우 고연령층의 대출 비중이 높은 것으로 나타났다. 임대보증금의 경우는 20~30대 가구가 45.6%로 대출액의 49.8%를 차지하였다. 40대 가구는 25.9%로 대출액의 28.8%를 차지하였고, 50대 가구는 17.6%로 대출액의 14.5%를 차지하였다. 60대 이상 가구는 10.9%로 대출액의 7.0%를 차지하였다.

표 3-4 | 2022년 기준 연령별 대출자수 및 대출액 현황

(단위: 만 명, 조 원)

기준		총부채	금융부채	담보대출	거주주택 구입용 담보대출	비거주주 택구입용 담보대출	임대보증 금
대출자수	30대 이하	260.9 (19.2)	255.5 (20.7)	173.6 (20.8)	81.6 (18.4)	12.4 (11.9)	72.0 (45.6)
	40대	344.6 (25.3)	329.1 (26.7)	240.3 (28.8)	150.0 (33.9)	22.9 (22.1)	40.8 (25.9)
	50대	368.4 (27.1)	342.8 (27.8)	231.5 (27.7)	125.5 (28.3)	36.7 (35.4)	27.8 (17.6)
	60대 이상	387.3 (28.5)	304.1 (24.7)	188.9 (22.6)	85.8 (19.4)	31.8 (30.6)	17.2 (10.9)
대출액	30대 이하	361.1 (18.3)	306.2 (20.9)	235.8 (20.4)	122.8 (22.5)	19.6 (8.3)	80.8 (49.8)
	40대	555.5 (28.2)	437.1 (29.9)	341.3 (29.5)	190.8 (35.0)	53.1 (22.5)	46.8 (28.8)
	50대	551.7 (28.0)	411.0 (28.1)	324.2 (28.0)	146.9 (27.0)	78.7 (33.4)	23.5 (14.5)
	60대 이상	503.5 (25.5)	308.5 (21.1)	255.9 (22.1)	84.0 (15.4)	84.1 (35.7)	11.3 (7.0)

주1: 표에서 표기된 색상은 해당 기준별 분위에 따른 상대적 비중을 나타내는 것임. 파란색 계열은 비중이 낮으며, 빨간색 계열은 비중이 높음을 나타내며, 색상이 짙어질수록 비중이 높음을 의미함

주2: ()안은 해당 열의 총합에서 차지하는 비율(%)을 나타냄

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

(4) 복합기준에 따른 주택금융의 형평성 현황

1개 기준의 분포 분석으로는 어느 조건의 가구가 대출의 사각지대에 있는지 확인하는데 한계가 있으므로 복합적인 기준으로 가계부채의 점유 수준을 파악할 필요가 있다. 따라서 복합적인 기준에 따른 주택금융의 형평성 현황을 살펴보면 다음과 같다. 우선 거주주택의 구입 목적으로 이루어진 대출의 연령 및 소득분위에 따른 대출 총액을 살펴보면, 2022년 기준 거주주택 구입 목적 대출은 소득 7~8분위 이상 고소득자인 40~50대 가계에 집중되고 있는 것으로 나타났다. 가계대출이 상대적으로 적은 집단은 소득 1분위로 분석되었으며, 소득 1분위의 경우 연령에 관계없이 대체로 가계대출이 적은 것으로 분석되었다. 또한, 20대와 같은 저연령층은 대체로 분석결과표에서 파란색으로 표시되어 대출이 적은 것으로 분석되었다.

표 3-5 | 2022년 연령 및 소득 기준 거주주택 구입 목적 대출

(단위: 조 원)

기준	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
20~24세	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25~29세	0.0	0.0	1.2	0.3	0.3	0.6	0.3	1.8	0.3	0.7
30~34세	0.1	0.8	1.6	1.4	2.3	7.6	5.9	7.3	7.0	3.4
35~39세	0.5	1.3	1.8	4.2	6.2	9.0	13.0	13.9	15.8	13.5
40~44세	0.4	1.0	3.0	3.6	7.0	11.4	14.3	19.1	15.6	21.3
45~49세	0.1	1.1	2.4	3.4	6.9	12.2	11.2	17.0	18.3	21.6
50~54세	0.2	1.6	1.1	3.9	5.8	7.9	8.5	16.1	16.3	21.6
55~59세	0.3	0.7	1.4	2.1	3.8	4.8	7.2	6.6	14.2	22.8
60~64세	0.6	1.4	2.8	3.0	5.0	3.6	5.7	5.3	6.9	8.4
65~69세	0.1	0.9	1.5	1.8	2.4	2.8	1.6	1.9	2.4	3.2
70세+	0.6	1.6	2.8	5.0	3.3	1.8	2.2	1.3	2.8	1.4

주: 표에서 표기된 색상에서 파란색 계열은 비중이 낮으며, 빨간색 계열은 비중이 높음을 나타내며, 색상이 짙어질수록 비중이 높음을 의미함

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

비거주주택의 구입 목적으로 이루어진 대출의 연령 및 소득분위에 따른 대출 총액을 살펴보면 2022년 기준 비거주주택 구입 목적 대출은 소득 10분위의 고소득자 중 40~60대 가계에 집중되고 있음을 확인할 수 있다. 가계대출이 상대적으로 적은 집단은 소득 1~4분위로 분석되었다. 또한, 거주주택 구입 목적 대출과 유사하게 20대와 같은 저연령층은 대체로 분석결과표에서 파란색으로 표시되어 대출이 적은 것으로 분석되었다.

표 3-6 | 2022년 연령 및 소득 기준 비거주주택 구입 목적 대출

(단위: 조 원)

기준	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
20~24세	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
25~29세	0.0	0.0	0.0	0.1	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
30~34세	0.0	0.2	0.2	0.0	0.2	0.6	0.0	2.3	0.9	1.9
35~39세	0.0	0.0	0.9	0.4	2.4	0.6	1.1	2.2	3.1	1.7
40~44세	0.0	0.0	0.6	0.2	0.2	1.2	1.9	1.3	1.9	17.7
45~49세	0.1	0.2	0.3	0.6	1.6	2.4	1.4	2.6	6.0	12.8
50~54세	0.7	0.6	3.3	0.0	1.8	2.2	1.8	2.2	4.5	16.1
55~59세	0.0	0.7	0.4	1.4	1.6	2.8	2.1	4.8	5.9	25.8
60~64세	0.0	0.1	0.4	1.2	1.6	3.8	1.4	4.8	4.8	23.2
65~69세	0.1	0.1	0.2	0.3	1.4	1.1	1.7	2.1	5.1	8.1
70세+	0.2	0.2	1.1	1.4	3.9	1.1	1.0	0.8	3.4	9.6

주: 표에서 표기된 색상에서 파란색 계열은 비중이 낮으며, 빨간색 계열은 비중이 높음을 나타내며, 색상이 짙어질수록 비중이 높음을 의미함

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

임대보증금 지불 목적으로 이루어진 대출의 연령 및 소득분위에 따른 대출 총액을 살펴보면 2022년 기준 임대보증금 지불 목적 대출은 소득 5~6분위 이상 중 30~40대 가계에 집중되고 있는 것으로 나타났다. 가계대출이 상대적으로 적은 집단은 소득 1분위이며, 20대 초반 연령 역시 대출이 적은 것으로 분석되었다.

표 3-7 | 2022년 연령 및 소득 기준 임대보증금 지불 목적 대출

(단위: 조 원)

기준	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
20~24세	0.0	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
25~29세	0.1	0.6	3.1	3.7	2.4	0.5	0.4	1.1	0.6	0.9
30~34세	0.2	0.7	2.9	1.9	2.5	5.3	3.2	5.8	2.4	3.0
35~39세	0.4	1.4	1.5	1.8	4.9	4.6	6.9	7.1	3.5	7.3
40~44세	0.0	0.9	0.5	1.8	2.2	3.3	4.3	3.6	7.7	5.1
45~49세	0.1	1.0	0.6	0.4	1.6	0.9	1.6	3.2	3.4	4.7
50~54세	0.1	0.2	0.7	0.4	1.3	1.5	2.9	1.2	3.3	2.8
55~59세	0.1	0.7	0.2	1.2	1.1	1.0	2.1	0.4	1.1	1.3
60~64세	0.1	0.5	1.3	0.8	0.9	0.8	0.4	1.2	0.7	0.9
65~69세	0.0	0.1	0.3	0.2	0.1	0.3	0.1	0.3	0.7	0.3
70세+	0.4	0.2	0.3	0.0	0.1	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2

주: 표에서 표기된 색상에서 파란색 계열은 비중이 낮으며, 빨간색 계열은 비중이 높음을 나타내며, 색상이 짙어질수록 비중이 높음을 의미함

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

연령과 가구소득 기준으로 각 대출의 분포를 살펴보았을 때 대부분의 대출이 특정 집단에 밀집하고 있고, 형평성있게 대출이 이루어지고 있지 않는 것으로 확인되었다. 물론 대출을 통해 자금마련을 원하지 않는 사람이 있을 수 있지만, 분석 결과 특정 유형의 가구에 대출이 집중되는 현상이 뚜렷하여 대출이 포용성있게 이루어지지 못하는 것으로 판단된다. 이와 같은 대출의 형평성을 파악하기 위해 표 3-8에서는 각 유형

별 지니계수를 산정하였다. 분석 결과, 가계부채의 지니계수는 0.79769로 특정 집단에 집중되는 현상을 확인하였다. 이와 같은 특정 집단에 가계부채가 집중되는 현상은 주택금융에서 더욱 심화되는 것으로 확인되었다. 거주주택 마련 목적의 주택담보대출의 지니계수는 0.90649이며, 비거주주택 마련 목적의 대출은 0.90649, 임대보증금 대출 역시 0.96499로 특정 가구에 집중되는 경향이 뚜렷하였다. 이러한 경향은 자가 점유 가구보다 임차점유가구에서 일관되게 더 뚜렷한 것으로 분석되었다.

표 3-8 | 2022년 기준 우리나라 가계부채 형평성 현황 분석 결과

구분	(1) 전체 가구	(2) 자가점유 가구	(3) 임차점유 가구
가계부채	0.79769	0.77276	0.83357
금융부채	0.80122	0.78185	0.82653
담보대출	0.84162	0.80616	0.89328
주담대 거주	0.90649	0.84266	0.99978
주담대 비거주	0.97975	0.97845	0.98153
임대보증금	0.96499	0.99792	0.91666

자료: 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

3. 소결

1) 요약

본 장에서는 가계부채 현황, LTV와 가계부채의 관계, DSR 추이, 주택금융의 포용성 관련 통계를 살펴보았다.

가계부채 현황과 관련하여 2023년 2분기 현재 GDP 대비 가계부채 규모는 세계 43개국 평균 63.2%, 선진국 평균 62.6%, 유로지역 56.5%, 개발도상국 48.4%로 집계되었다. 2023년 2분기 기준 우리나라의 가계부채는 GDP 대비 101.5% 수준으로 주요 국가의 평균 수준과 비교할 때 매우 높은 수준이며 가계부채가 경제 규모를 넘어

서는 수준이다. 우리나라 가계부채는 2001년에 처음으로 GDP 대비 50% 수준을 넘어섰다. 이후 카드대란이 발생했던 2003~2004년 가계부채가 감소하였으나 다시 지속적으로 증가하였다. 우리나라의 가계부채 수준이 우리나라 경제규모인 GDP를 넘어선 것은 2020년이며, 2021년에는 역사상 가장 많은 수준의 가계부채를 기록하였다. 최근 우리나라의 높은 가계부채에 대해 경제의 지속가능성에 부정적인 영향을 미칠 수 있어 부채축소가 필요하다는 의견이 제시되기도 하였다(Sufi, 2023).

LTV와 가계부채의 관계하여 주요 43개국의 통계를 살펴본 결과, 2000~2021년까지 16개국은 LTV 규제비율이 100%로 일정하게 유지하였다. 분석기간 동안 가계부채가 감소한 국가는 독일, 아르헨티나, 일본으로 확인되며, 그 외 국가는 대체로 가계부채가 증가하였다. 다만, 가계부채 규모가 큰 국가들은 LTV 규제비율을 강화하여 부채 축소 정책을 실시하였는데, 대표적으로 GDP 대비 가계부채 규모가 100%가 넘었던 덴마크, 캐나다에서는 가계부채가 상대적으로 크게 조정이 되었다. 다만, 이와 같은 부채조정이 LTV 규제에 따른 효과인지 금리인상에 따른 영향인지에 대해서는 추가적인 분석이 요구된다. 다만, 이 분석에서 확인한 사항 중에서 주목해야할 점은 우리나라의 경우 다른 국가들과 매우 뚜렷하게 LTV 규제가 강화된 국가로 확인이 되는데, 우리나라는 LTV 규제 이후에도 부채축소가 이루어지지 않았고 GDP 대비 가계부채가 증가했다는 점에 주목할 필요가 있다.

DSR과 관련하여 BIS에서 제공하는 DSR 통계를 검토한 결과, DSR이 높은 국가는 호주, 한국, 캐나다 순으로 나타났다. 가계부채 규모가 큰 호주, 한국, 캐나다를 제외하고, 글로벌 금융위기 이후 다수의 국가에서 DSR이 감소하여 가계부채 축소가 이루어진 것으로 파악된다. 하지만 2023년 현재 가계부채 규모가 큰 호주, 한국, 캐나다는 DSR이 증가하였다. 이들 국가 중 호주는 코로나19 팬데믹 시기에 DSR이 증가한 것으로 분석되나, 우리나라는 2017년부터 DSR이 증가하는 것으로 분석되었다. 해당 시기 우리나라는 높은 가계부채에 대응하기 위해 가계부채총량제를 전년 대비 증가율로 관리하기 시작하였다.

주택금융의 포용성과 관련하여 우리나라는 2012년 이후 가계부채, 거주주택 마련 목적 주택담보대출, 비거주주택 마련 목적 주택담보대출이 모두 증가한 것으로 분석되었다. 특히, 임대보증금 마련 목적 대출도 2017년부터 빠르게 증가하였다. 임대보증금 관련 대출은 서민주거 안정을 목적으로 실시되었던 제도로 금융의 포용성과 관계가 있다. 하지만 소득분위별, 점유유형, 연령을 기준으로 가계부채, 주택금융의 사용자와 대출액을 분석한 결과, 가계부채와 주택금융은 대체로 고소득자에게 집중되어 포용성 있게 대출이 이루어지지 않았던 것으로 파악된다. 또한, 2022년 기준 가계부채의 형평성 수준을 파악하기 위해 가계부채에 대한 지니계수를 분석한 결과 가계부채는 0.79769로 불평등한 것으로 분석되었는데, 주택금융의 경우는 모든 대출이 0.9를 넘어 매우 불평등한 대출이 이루어졌던 것으로 파악되었다.

2) 시사점

본 장에서 검토한 내용을 통해 다음의 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 다양한 자료를 통해 주요국 대비 국내 가계부채의 현황에 대해 살펴본 결과 가계부채 건정성 강화가 필요한 것으로 판단된다. 글로벌 금융위기 이후 전세계적인 부채축소 흐름과 다르게 우리나라는 가계부채 수준이 지속적으로 증가하였다. 가계부채의 절대 규모의 증가는 부실 발생시 연쇄적인 거시적 충격으로 이어질 수 있기 때문에 절대 규모 수준을 낮추는 것이 필요하다. 실제 글로벌 금융위기 이후 미국, 영국 등 주요국에서는 부채축소를 지속적으로 진행하였다. 우리나라의 높은 가계부채에 대해서 Sufi(2023) 등의 연구에서 매우 심각한 수준이라고 진단하였고, 디레버리지가 병행되어야 한다는 지적을 하였다. 이에 정부는 정책적으로 거시적 건전성 목표를 설정하고 가계부채를 규모 측면에서 건전하게 관리할 필요가 있다. 동시에 미시적 수준에서는 DSR 40% 수준에 맞게 개인 차주단위의 가계부채 수준도 건전하게 관리할 필요가 있다.

둘째, 금융취약자에 대한 포용성 강화가 필요하다. 우리나라의 주택금융은 기본적으로 더 높은 신용등급의 사람에게 더 많은 돈을 빌려주는 구조이다. 금융의 포용성 정책이 실시되었지만, 대부분의 대출은 고소득자가 차지하고 있는 상황이며, 이 연구의 분석 결과에서도 주택금융의 지니계수가 모두 0.9를 넘어설 정도로 불평등한 구조로 운영되고 있음을 확인하였다. 이는 소득이나 신용등급 등에 따라 대출 반환 능력이 있는 사람에게 대출해주었을 때 원리금 연체나 부실의 위험이 적기 때문이다. 하지만 금융의 형평성 구조가 극단적인 불평등 구조를 가지고 있다. 즉, 현재 우리나라는 저소득, 저연령층은 금융접근의 기회가 많이 주어지지 않을 수 있고, 금리수준도 높을 수 있다. 이에 취약차주를 잘 식별하여 주거목적의 대출에 대해서는 주택금융을 더 잘 공급할 수 있는 포용성 정책이 필요하다.

셋째, 규제정책이 제대로 작동하도록 제도적 허점을 해소하는 정책이 필요하다. 우리나라는 LTV 규제비율을 강화하는 정책을 실시하였음에도 가계부채가 증가하였다. 특히, 2017~2020년에는 보유한 주택수에 따라 차별적인 LTV 규제정책을 실시하였는데, 그럼에도 불구하고 우리나라의 가계부채는 지속적으로 증가하였고, 주택가격 역시 지속적으로 상승하였다. 이와 같은 현상의 원인으로는 전세자금대출을 고려할 수 있다. 우리나라 정책당국은 매매 부문에 대한 대출은 강하게 규제하여 유동성 공급을 줄였지만, 주택가격의 50~70%를 넘어서는 전세자금에 대한 대출은 규제하지 않았다. 주택보유자 또는 임대인의 입장에서는 자신의 금융조건으로는 매매 목적으로 대출을 받을 수 없지만, 전세를 통하면 자신의 금융조건과 무관하게 대출이 실행되는 구조였던 것이다. 이와 같은 정책적 허점으로 2020년 이후 임차인의 전세자금을 주택매입자금으로 활용되는 전세 레버리지 매입(갭투자)이 크게 늘었던 것이다(박진백, 김지혜, 권건우, 2022). 만약 정부가 전세자금대출을 DSR에 포함하거나 전세보증금을 DSR에 포함하여 엄격하게 관리했다면 이와 같은 갭투자가 늘어나지 못했을 유인이 있다. 따라서 향후 정책방안에서는 전세자금대출에 대한 성격 규정과 함께 어떻게 관리할 것인지에 대한 방안을 마련할 필요가 있다.



CHAPTER 4

가계부채의 건전성 기준과 부채조정 효과 분석

1. 분석개요	83
2. 가계부채 건전성 기준 분석	93
3. 부채축소 및 대출 확대 효과 분석	106
4. 소결	118

04 가계부채의 건전성 기준과 부채조정 효과 분석

본 장에서는 가계부채의 건전성 기준을 설정하기 위해 GDP 대비 가계부채의 임계값에 대한 실증분석을 실시하였고, 임계값에 도달하기 위해 필요한 부채축소 수준과 금융취약자에 대한 대출 확대 효과를 분석하였다. 1절에서는 실증분석을 위한 분석 내용을 설정과 분석모형 설계, 분석자료에 대해 설명을 하였다. 2절에서는 분석모형별 GDP 대비 가계부채 임계값에 대한 추정결과를 제시하였고, 각 모형별 추정결과를 종합한 임계값 범위를 제시하였다. 3절에서는 2절에서 설정된 거시적 건전성 기준에 도달하기 위해 필요한 부채축소 수준과 금융취약자에 대한 대출 확대 효과를 분석하였다. 4절에서는 본 장에서 실시한 분석 결과를 요약하고, 시사점을 도출하였다.

1. 분석개요

1) 가계부채의 건전성 기준 분석

본 절에서는 거시적인 수준에서 허용할 수 있는 가계부채의 수준에 대한 임계값을 추정하고자 한다. 이를 위해 본 절에서는 실증모형 설계를 위한 관련 사항을 검토하고 분석 내용을 설정하도록 한다.

먼저 가계부채의 거시적 영향력을 검토해보도록 한다. 가계가 가계부채를 이용하는 것은 미래의 소득을 현재로 이전하여 사용함으로써 자원의 효율성을 높일 수 있다. 따라서 가계부채를 일정 수준을 활용할 경우에는 가계부채를 활용하지 않는 경우에 비해 가계의 소비가 늘어날 수 있고, 이에 따라 생산이 증가하여 경제도 성장할 수 있다.

그러나 가계가 가계부채를 많이 활용할 경우에는 시장에 과도하게 유동성이 활용되기 때문에 물가가 오르고 화폐가치가 떨어질 수 있다. 이 경우 통화당국이 금리조정을 통해 유동성 규모를 조정하는 인플레이션 타게팅 정책을 실시하게 되는데, 가계부채 규모가 클 경우에는 금리인상에 따른 원리금 상환 부담이 커지게 됨. 이 때 가계부채에 대한 상환을 못하는 가계가 늘어날 수 있는데, 이와 같은 현상이 대규모로 나타날 경우 채무불이행에 따른 경제위기가 발생할 수 있다. 이 경우 소비의 감소와 경제성장률 하락 등의 모습이 함께 나타나게 된다.¹⁾

이 연구를 통해 가계부채가 경제에 미치는 영향이 비선형적이라는 것을 이해할 수 있다. 즉, 가계부채가 일정 수준까지는 경제 성장에 기여할 수 있지만, 너무 높아지면 경제 성장을 저해할 수 있다는 것이다. 가계부채의 이러한 비선형성을 고려할 때, 경제에 부정적 영향을 미치기 시작하는 임계값을 파악하는 것은 중요하다. Cecchetti et al(2011)의 연구는 이러한 임계값에 대한 중요한 정보를 제공한다. 이 연구는 OECD 18개국을 대상으로 1980년부터 2010년까지의 자료를 분석하여 GDP 대비 가계부채의 임계값을 85%로 제시했다. 이 연구에 따르면, GDP 대비 가계부채 비율이 85%를 넘어서면 경제 성장률이 둔화될 수 있다는 결론을 도출했다. 그러나 가계부채의 임계값에 대한 연구는 아직 충분하지 않은 사항이기 때문에 Cecchetti et al(2011)의 연구 결과와 같은 분석을 일반화하여 적용하기에는 한계가 있다. 각 국가의 경제 구조, 금융 시스템, 문화적 요인 등이 가계부채의 영향에 크게 작용할 수 있기 때문에, 이러한 요인을 고려한 추가적인 분석이 필요한 상황이다.

이에 본 연구는 기존 연구와 유사하게 가계부채의 경제성장 채널을 고려하여 경제성장모형, 주택가격모형을 구축하고, 가계부채의 비선형적인 영향을 구분할 수 있는 가계부채의 임계값을 추정하고자 한다.

실증분석에서 사용할 기본 모형은 다음의 실증성장모형(Empirical Growth Model)에 기초하도록 한다.

1) 박진백, 이영. 2014. 시스템적 금융위기의 결정요인에 대한 실증분석 - 신용분, 국가채무, 주택시장 버블을 중심으로. 경제학연구. 62(1): 55-90. 중 58-59.

$$Gr_{it} = \beta_0 + \beta_1 g_{it-1} + \beta_2 h_{it} + X' \Gamma + \alpha_i + \epsilon_{it} \quad (2)$$

여기서 Gr_{it} 는 i 국가의 t 년도 경제성장률을 의미하며, 1인당 GDP의 연변동률로 측정을 한다. g_{it-1} 는 전년도 1인당 GDP로 전년도의 경제규모를 의미하며, 이 변수는 경제성장의 수렴효과(Catch-up effect)를 통제하는 역할을 한다. 수렴효과는 동일한 수준으로 경제규모가 확대되더라도 전년도의 경제규모가 높을 경우 경제성장률은 낮아지게 되는 현상을 의미한다(Mankiw et al. 1992).²⁾ 따라서 본 연구에서 설계한 모형에서 경제성장의 수렴효과가 측정된다면 이 경우 $\beta_1 < 0$ 을 기대할 수 있다.

h_{it} 는 GDP 대비 가계부채를 의미한다. 식(2)에서는 가계부채는 경제성장과 선형관계를 상징하고 있다. 가계부채의 증가가 미래소득을 현재로 가져와 소비를 늘려 자원 활용을 효율적으로 유도할 경우에는 경제가 성장할 수 있기 때문에 $\beta_2 > 0$ 를 기대할 수 있다. 그러나 가계부채의 규모가 커질 경우, 시장의 유동성이 늘어나 화폐가치가 떨어지고, 물가가 상승할 수 있고, 이 경우에는 민간의 소비가 줄어들게 되며, 가계는 부채상환을 못하고, 기업은 파산이 늘어나며, 금융시스템은 붕괴되는 등의 실물경기 침체가 발생할 수 있다. 이 경우에는 가계부채의 증가는 경제성장에도 해로울 수 있기 때문에 $\beta_2 < 0$ 을 기대할 수 있다. 즉, 가계부채의 증가를 선형성 가정을 할 경우에는 방향성을 알 수 없으며 기대되는 부호는 $\beta_2 \geq 0$ 이 된다.

X 는 통제벡터에 해당하며, 해당 변수들은 국제자료에 기초한 기존 경제성장 연구에 기초하여 GDP 대비 정부지출, GDP 대비 민간부문 통화신용, 고등교육 취학률, 무역 개방도, 실업률로 설정하도록 한다(Lee and Gordon, 2005; 박진백, 2017).³⁾

다음은 본 연구에서 가계부채의 임계값을 파악하기 위해서 활용할 임계모형을 검토하도록 한다. 식(2) 모형은 가계부채와 경제성장률이 선형이라는 가정을 하고 있다. 만약 가계부채가 무제한으로 늘어나도 물가가 상승하지 않고, 미반환 위험이 없고, 소비가 지속될 수 있다면 경제성장을 지속될 수 있으며, 이 경우에는 선형가정은 성립할

2) Mankiw, N. Gregory, David Romer, and David N. Weil(1992), A Contribution to the Empirics of Economic Growth, Quarterly Journal of Economics, 107(Maya): 407-437.

3) 박진백(2017), 재정건전화와 경제성장에 미치는 영향 - 경기변동을 중심으로, 재정정책논집, 19(4): 121-148.

수 있다. 그러나 부채수준이 높아질 경우 해당 조건이 더 이상 유효하지 않을 경우에는 이 선형가정을 적합하지 않을 수 있다. 이 경우에는 비선형모형을 가정해야 하는데, 첫 번째는 해당 변수의 임계값을 추정하는 방식이며, 둘째는 해당 변수의 비선형성을 직접적으로 통제하여 분석하는 방식이 있을 수 있다.

다음은 이 연구에서 활용할 단일 임계모형을 나타낸다. 4)

$$Gr_{it} = \beta_0 + \beta_1' x_{it} I(q_{it} \leq \gamma) + \beta_2' x_{it} I(q_{it} > \gamma) + X' \Gamma + \alpha_i + \epsilon_{it} \quad (3)$$

여기서 z_{it} 는 임계값이 존재하는 변수, γ 는 계수값이 β_1 과 β_2 로 구분되는 레짐에 대한 임계값 파라미터를 나타내는데, 이 식은 다음의 식(4)와 같이 표현할 수 있다. 즉, 임계값이 존재하는 변수 z_{it} 가 특정 임계값 γ 를 넘는지, 넘지 않는지에 따라서 x_{it} 의 값은 영향을 받고, 이는 종속변수에 영향을 주는 구조가 된다.

$$Gr_{it} = \beta_0 + x_{it}(z_{it}, \gamma)\beta + X' \Gamma + \alpha_i + \epsilon_{it} \quad (4)$$

식(4)에서 X 에는 식(2)에서 제시한 g_{it-1} 을 포함하고 있다.

$$x_{it}(z_{it}, \gamma) = \begin{cases} x_{it} I(z_{it} \leq \gamma) \\ x_{it} I(z_{it} > \gamma) \end{cases} \quad (5)$$

임계값 γ 가 주어져 있다면, β 는 다음과 같다.

$$\hat{\beta} = \{x^* \gamma' h^* \gamma\}^{-1} \{x^* \gamma' Gr^*\} \quad (6)$$

잔차의 제곱합(RSS)은 $\hat{e}^* \hat{e}^*$ 임. γ 를 추정하기 위해서, 이상적으로는 임계값 변수 z_{it} 의 하위집합에 대해 분석을 시도해야 한다. 그러나 모든 샘플에 대한 분석을 하는 대신, z_{it} 의 분위수에 기초하여 임계값을 구간내 범위 $(\underline{\gamma}, \bar{\gamma})$ 로 제한할 수 있다. γ 추

4) Wang, Qunyong(2015), Fixed-effect panel threshold model using stata, The Stata Journal, 15(1): 121-134, Hansen B. E. (1999), Threshold effects in non-dynamic panels: Estimation, testing, and inference. Journal of Econometrics 93: 345-368.을 참고하여 연구진이 작성

정치는 RSS을 최소화하는 값이다.

$$\hat{\gamma} = \arg \min_{\gamma} S_1(\gamma) \quad (7)$$

γ 가 알려져있다면, OLS 추정량과 다르지 않지만, γ 가 알려져있지 않기 때문에 γ 추정량 분포는 비표준화되는 문제가 있다. Hansen(1999)는 $\hat{\gamma}$ 이 γ 와 일치추정량임을 증명하였고, 임계값을 찾는 방법으로 우도비 통계량을 사용하여 신뢰구간을 찾는 방법을 제안하였다. 이 방법에서는 z_{it} 이 특정 구간에 들어갈 경우 귀무가설을 받아들이는 것으로 해석하게 된다. 즉, $\gamma = \gamma_0$. 이 분석에서 가설검정은 우도비 통계량을 이용하여 실시하도록 한다.

$$LR_1(\gamma) = \frac{\{LR_1(\gamma) - LR_1(\hat{\gamma})\}}{\hat{\sigma}^2} \xrightarrow{\text{Pr}} \xi \quad (8)$$

$$\text{Pr}(x < \xi) = (1 - e^{-x/2})^2 \quad (9)$$

임계값에 대한 우도비는 위 식의 역함수를 통해 다음과 같이 도출할 수 있다.

$$c(\alpha) = -2 \log(1 - \sqrt{1 - \alpha}) \quad (10)$$

식(10)을 이용하여 각 신뢰수준별 우도비를 계산하면, 신뢰수준 10%의 우도비값은 6.53, 5%는 7.35, 1%는 10.59로 계산할 수 있다. 본 연구에서는 $LR_1(\gamma_0)$ 의 값이 신뢰수준별 우도비값에 진입하여 귀무가설을 채택하는 값을 z_{it} 의 임계값으로 설정하고자 하며, 신뢰수준은 5%로 설정하고자 한다.

이렇게 추정된 임계값이 실제 유의미한 임계값인지를 확인하기 위해서 임계효과 추정이 필요하다. 임계효과는 계수값이 각 레짐에서 동일하다는 귀무가설을 검증한다. 레짐변화가 없는 선형모형의 RSS는 S_0 로 정의할 경우 가설검정을 위한 통계량은 다음과 같이 추정하게 된다.

$$F_1 = \frac{S_0 - S_1}{\hat{\sigma}^2} \quad (11)$$

본 연구에서 임계효과의 신뢰구간은 부트스트랩으로 추정하며, 이 연구에서는 300 번을 시도하여 산출하도록 한다.

단일 임계모형이 적합한지에 대한 강건성 검증을 위해서 다음의 멀티 임계모형을 실시하여 산출되는 임계값이 얼마나 유사한지를 검토하도록 한다.

$$Gr_{it} = \beta_0 + h_{it}(z_{it} < \gamma_1)\beta_1 + h_{it}(\gamma_1 \leq z_{it} < \gamma_2)\beta_2 + h_{it}(z_{it} \geq \gamma_3)\beta_3 + X'G + \alpha_i + \epsilon_{it} \quad (12)$$

이 경우 2개의 임계값과 3개의 레짐을 추정해야 한다. 분석 절차는 단일 임계모형을 통해 γ_1 과 RSS $S_1(\hat{\gamma}_1)$ 을 추정한 이후, $\hat{\gamma}_1$ 에 기초하여 2번째 임계값과 신뢰구간을 추정하게 된다.

$$\hat{\gamma}_2^r = \arg \min_{\gamma_2} S_1^r(\gamma_2) \quad (13)$$

$$S_2^r = S\{\min(\hat{\gamma}_1, \gamma_2) \max(\hat{\gamma}_1, \gamma_2)\} \quad (14)$$

$$LR_2^r(\gamma_2) = \frac{\{S_2^r(\gamma_2) - S_2^r(\hat{\gamma}_2)\}}{\hat{\sigma}_{22}^2} \quad (15)$$

첫 번째 임계값을 효율적으로 추정하기 위해 다음의 과정을 다시 반복하도록 한다.

$$\hat{\gamma}_1^r = \arg \min_{\gamma_1} S_1^r(\gamma_1) \quad (16)$$

$$S_1^r = S\{\min(\hat{\gamma}_1, \gamma_2) \max(\hat{\gamma}_1, \gamma_2)\} \quad (17)$$

$$LR_1^r(\gamma_1) = \frac{\{S_1^r(\gamma_1) - S_1^r(\hat{\gamma}_1)\}}{\hat{\sigma}_{21}^2} \quad (18)$$

임계효과는 다음의 F통계량에 기초하여 진행하며 부트스트랩⁵⁾을 통해 신뢰구간을 추정하도록 한다.

5) 부트스트랩(Bootstrap)은 분석 표본에서 반복적으로 복원 추출하는 방법을 통해 새로운 표본을 만들어 통계의 분포, 신뢰구간 등을 추정하는 방식임

$$F_2 = \frac{\{S_1(\hat{\gamma}_1) - S_2^r(\hat{\gamma}_2^r)\}}{\hat{\sigma}_{22}^2} \quad (19)$$

단, 이와 같은 임계모형은 균형패널 자료를 대상으로 수행이 가능하기 때문에 잠재적 표본선택의 문제가 발생할 수 있다. Wang and Lian(2019)은 불균형 패널은 RMSE가 커지는 문제가 있다고 밝히고 있다. 표본이 커질 경우 RMSE가 작아질 수 있다고 밝히고 있어, 패널의 균형여부를 떠나서 대표본 구축을 통한 추정이 필요함을 알 수 있다. 6)

가계부채가 증가하면 가계의 소비지출을 줄이고, 이는 사회 전반의 수요감소로 이어져 경제성장이 둔화되거나 하락하는 영향을 갖게 된다. 본 연구은 이와 같은 가계부채의 거시적 채널을 고려하여 GDP 대비 가계부채가 GDP 대비 소비지출에 영향을 미치고, GDP 대비 소비지출이 경제성장에 영향을 미치는 과정을 모형화하며, GDP 대비 가계부채 임계값에 따라 달리 식별되는 GDP 대비 소비지출의 레짐변화에 미치는 영향을 대상으로 분석하도록 한다.

다음은 2차항을 이용하여 비선형모형을 구축하여 임계값을 추정하는 모형을 나타낸다. 먼저 식(2) 모형을 살펴보도록 한다. 이 모형에서는 가계부채와 경제성장률이 선형이라는 가정을 하고 있고, 따라서 이 모형에서는 임계값이 존재하지 않는다. 식(3)과 식(12)에서는 가계부채에 레짐이 존재하며 레짐에 따라 가계부채의 영향이 달라질 수 있다고 가정하고 있으며, 임계값에 따라 레짐이 달라지고 있다고 가정하고 있다. 이와 다른 접근 방식으로 가계부채가 비선형 2차 함수라고 가정하여 레짐의 변화를 추정할 수 있다. 이를 위해 다음의 비선형식을 고려해보자.

$$y_{it} = \delta_0 + \delta_1 h_{it} + \delta_2 h_{it}^2 + X' \Gamma + \alpha_i + e_{it} \quad (20)$$

이 식에서 레짐의 변화는 $\partial y_{it} / \partial h_{it}$ 를 통해서 $h_{it}^* = -\delta_1 / 2\delta_2$ 로 도출할 수 있다.

6) Wang, Qunyong and Yujun Lian(2019), "Fixed effect threshold model for unbalanced panel data", 2019 Chinese Stata Conference Shanghai, August 22nd, 2019. pp.13-14.

이와 같은 방식은 앞선 균형패널자료에 기초하여 수행해야하는 임계모형과 다르게 불균형패널자료를 이용해서 분석할 수 있어 분석이 수월할 수 있다. 임계모형에서는 GDP 대비 소비지출을 대상으로 임계값을 추정하였음. 불균형패널자료를 이용한 비선형모형에서는 경제규모, 주택가격변동률을 대상으로 분석하도록 한다.

이를 통해 소비지출, 경제규모, 주택가격변동률에 대한 가계부채의 임계값이 얼마나 강건한지를 서로 비교하고, 이 분석결과를 종합하여, 우리 경제에서 목표로 삼아야하는 가계부채의 임계값 범위를 설정하고자 한다. 임계모형의 가계부채 임계값은 5% 신뢰수준에서 추정한 임계범위를 활용한다. 비선형모형의 경우는 가계부채 변수만 포함한 모형과 그 외 통제변수까지 포함한 모형에서 추정한 임계값을 상한과 하한으로 설정하도록 한다. 가계부채 임계수준의 종합은 각 모형에서 추정한 상한과 하한을 평균값을 활용하도록 한다.

본 연구는 해외 주요 43개국을 대상으로 GDP 대비 가계부채의 적정 임계수준을 추정한다. 분석에 활용한 자료와 해당 출처는 다음과 같다. GDP 대비 가계부채는 BIS, 경제성장률, GDP, 정부지출, 민간부문 통화신용, 고등교육 취학률, 무역개방도, 실업률, 민간지출은 세계은행의 WDI(World Development Indicator), 주택가격은 OECD 자료를 활용하였다.

이 연구에서 분석의 대상으로 채택한 43개국은 BIS에서 GDP 대비 가계부채를 발표하는 국가 전수⁷⁾이다. 분석자료의 시계열은 주요국 43개국의 1948~2021년을 활용하였으며, 분석자료 중 누락값은 보관법(interpolation)을 통해 균형자료로 구축하여 분석하였다.

7) Argentina, Australia, Austria, Belgium, Brazil, Canada, Chile, China, Colombia, Czechia, Denmark, Finland, France, Germany, Greece, Hong Kong, Hungary, India, Indonesia, Ireland, Israel, Italy, Japan, Korea, Luxembourg, Malaysia, Mexico, Netherlands, New Zealand, Norway, Poland, Portugal, Russian Federation, Saudi Arabia, Singapore, South Africa, Spain, Sweden, Switzerland, Thailand, Turkiye, United Kingdom, United States

2) 부채축소 및 대출 확대 효과 분석

본 연구는 이와 같은 건전성 기준에 부합하도록 우리나라 가계부채 수준을 미시 수준에서 조정하는 시뮬레이션을 시도하고, 어느 정도의 미시적 조정이 이루어져야 거시적 건전성을 달성하는지를 확인하고자 한다. 그리고 거시적 건전성이 일정하게 도달된 수준에서 금융취약층 전원에 대해 DSR 수준을 고려하여 가계대출을 일정 수준 일괄적으로 실행할 경우 가계부채의 건전성의 훼손 정도를 추정하고자 한다. 이와 같은 실험을 통해 미시적, 거시적으로 건전하게 가계부채가 관리되는 수준에서 금융취약층에 대한 포용적 대출 확대가 가능한지를 확인하고자 한다. 특히, 본 연구에서는 취약층 전원에 대해 대출 실행을 실험한 것이기 때문에 취약층 중 일부인 특정 대상자에 대해 대출을 실행하는 것이기 때문에 포용성과 건전성이 동시에 성립이 가능한 구조가 될 수 있다.

본 연구는 2022년 통계청 가계금융복지조사 자료를 이용하여 미시적 수준에서의 대출 조정 실험을 수행한다. 이에 차주별로 차별적인 DSR 구조를 측정하고, DSR 40% 초과분이 존재하는 가계를 식별하고 이 대출액을 회수할 경우 거시적인 건전성 회복이 어떻게 이루어지는지를 분석하고자 한다. 또한 저연령 저소득층 중 DSR이 40% 이내인 건전한 금융취약자에 대해서 DSR 30% 수준으로 일괄 대출을 실행할 경우에 대해 실험을 하고자 한다. 이 때 0~-1.0%p 수준의 우대금리를 적용하고, 만기기간도 5~50년으로 다양하게 적용하여 시뮬레이션을 하고, 이 때 국가 전체적으로 얼마나 가계부채가 늘어나는지를 시뮬레이션하여 본 연구에서 제시하는 거시적 건전성 수준을 얼마나 훼손하는지를 확인하고자 한다. 이와 같은 실험을 진행하기 위해서는 차주별로 가계대출의 만기기간구조를 알아야 한다. 그러나 가계금융복지조사에서는 차주별로 가계대출의 만기기간구조에 대해서는 정보를 제공하지 않고 있다. 이에 본 연구는 다음의 과정을 거쳐 가계별 만기기간구조를 추정하고자 한다.

이를 위해 먼저 DSR 구조를 살펴보도록 하자.

$$dsr_j = d_j/i_j \quad (21)$$

식(21)에서 d_j 는 차주 j 의 원리금상환액, i_j 는 차주 j 의 가치분소득을 나타낸다. 차주 단위의 대출원리금 상환액을 이용하여 보유하고 있는 가계대출을 수치적으로 복원(replication)하기 위해서는 만기기간구조를 알아야 한다. 이를 파악하기 위해서 식(21)의 d_j 산출 구조를 살펴보도록 하자

$$d_j = \frac{\theta_j r_j (1 + r_j)^t}{(1 + r_j)^t - 1} \quad (22)$$

여기서 θ_j 는 차주 j 의 총 대출액에 해당하며, r_j 차주 j 에게 주어진 대출금리, t 는 차주 j 의 대출 θ_j 의 만기기간구조를 나타낸다. 만기기간구조는 다양한 방식을 통해 추정 가능하다. 일반적으로 t 에 대해 미분을 통해 만기기간구조를 추정할 수 있으나 매우 복잡하다. 수치해법(numerical method)를 이용하여 t 값을 근사적으로 추정할 수 있다. 이 연구에서는 Newton-Raphson 방법을 이용하여 추정하도록 한다.

$$F(t) \equiv \frac{\theta_j r_j (1 + r_j)^t}{(1 + r_j)^t - 1} - d_j \quad (23)$$

$F(t)$ 에 대하여 t 로 미분하고, $F'(t)$ 를 이용하여 Newton-Raphson 방법을 이용하여 $F(t) = 0$ 의 해를 찾게 된다. 이를 위해 먼저 초기 t_0 을 선택하고 다음의 추정값을 계산한다.

$$t_{n+1} = t_n - F(t_n)/F'(t_n) \quad (24)$$

$|F(t_{n+1})|$ 가 충분히 작아질 때까지 반복하도록 한다. 이 연구는 건별로 초기값을 임의로 부여하고, 분석이 발산하지 않는 수렴값을 찾는 실험을 진행하였다. 이와 같은 방법은 $F(t)$ 와 $F'(t)$ 가 연속이며, 초기값이 실제 해와 근사할 때 추정이 가장 효과적이다.

제도개선 시물레이션은 다음의 시나리오에 의해 진행하였다. 먼저 DSR 40%가 넘는 가계에 대해서 DSR의 어느 정도 수준까지 자금을 회수해야 거시적 건전성을 달성

할 수 있는지를 실험하도록 한다. 실험을 단순화하기 위해 대출액 총액을 대상으로 자금을 회수하는 시뮬레이션을 수행하였다. 다만, 본 연구의 시뮬레이션은 대출이 실행된 자금을 대해 자금회수가 진행되어야함을 권고하는 것이 아니라, 이와 같은 대출이 있어 우리나라가 거시적으로 리스크가 존재한다는 것을 보여주는 것이고, 보다 건전하게 관리되었을 경우 우리나라의 가계부채가 미시적으로든 거시적으로든 건전한 수준이었을 것을 실증하는 것이 핵심 목적이다.

이와 같은 자금회수 시뮬레이션 하에서 일정수준까지 건전성이 확보될 경우, 이 수준을 벤치마크로 정하고, 금융취약층 전원에 대해 일괄적으로 DSR 30% 수준으로 대출을 공급할 경우 거시적으로 얼마나 건전성이 훼손되는지를 분석한다. 이 때 시나리오로는 우대금리를 0~-1.0%까지 적용하고, 만기기간구조도 5~50년까지를 적용하도록 한다. 이 때 대출가계의 평균 대출액 수준과 GDP 대비 가계부채 수준을 추정하여 벤치마크에서 얼마나 벗어나는지를 살펴보도록 한다.

이 분석은 통계청 가계금융복지조사 2022년 원시자료를 이용하며, 거시적 건전성 실험은 통계청 가계금융복지조사 자료 이외에 한국은행 국민계정 GDP와 BIS GDP 대비 가계부채 자료를 이용하여 진행하도록 한다. 분석의 공간적 범위는 우리나라 전국으로 설정하며, 시간적 범위는 가계금융복지조사의 조사시점인 2022년 1분기(3월)를 기준으로 한다.

2. 가계부채 건전성 기준 분석

1) 가계부채 건전성 기준 분석결과 1 - 임계모형

다음 표 4-1은 주요국 43개국을 대상으로 경제성장모형을 추정한 결과를 나타낸다. (1)열은 패널고정효과모형으로 추정한 결과이며, GDP 대비 가계부채가 경제성장에 직접적으로 영향을 미친다고 가정하여 분석한 결과를 나타낸다. 분석 결과는 모형설정

검정에 해당하는 하우스만 검정 결과에서 귀무가설을 기각하여 표에는 고정효과모형 결과만 나타나고 있다. (2)~(3)열은 패널임계모형을 이용하여 추정한 결과로 (1)열과 다르게 GDP 대비 가계부채가 소비에 영향을 미치고, 소비는 경제성장에 영향을 미친다고 가정하여 분석한 결과를 나타낸다.

먼저 통제변수의 결과는 기존 이론연구와 실증연구의 결과를 잘 지지하고 있는 것으로 분석되었다. 전년도 1인당 GDP는 종속변수인 경제성장률과 음(-)의 관계로 분석되었다. 이는 전년도의 경제규모가 클수록 성장속도가 느려지는 수렴효과를 나타내는 결과로 기존 연구 결과와 일치한다(예를 들어, Lee and Gordon, 2005; 박진백, 2017 등). 정부지출의 증가는 경제성장과 통계적으로 유의한 양(+)의 관계로 분석되었고, 민간부문의 통화신용 역시 통계적으로 유의한 양(+)의 관계로 분석되었다. 고등교육 취학률은 경제성장률과 양(+)의 관계로 분석되어 한 국가의 인적자본이 보다 잘 형성되는 것이 경제성장에 이로울 수 있음을 확인하였다(나원희, 박진백, 2018).⁸⁾ 무역개방도의 증가는 경제성장과 관계 있는 것으로 분석되었다(Yanikkaya, 2003).⁹⁾ 실업률은 (1)열에서는 경제성장률과 통계적으로 유의하지 않았지만, (2)~(3)열에서는 음(-)의 관계로 보고되었다. 이는 실업률은 경제성장률과 음(-)의 관계로 알려진 오크의 법칙(Okun's Law)를 지지하는 결과로 해석할 수 있다(Okun, 1962).¹⁰⁾

8) 나원희, 박진백(2018), 고등교육의 경제성장 효과에 근거한 고등교육재정 방향에 관한 연구, 한국교육, 45(4): 351-373.

9) Yanikkaya, Halit(2003), "Trade openness and economic growth: a cross-country empirical investigation", Journal of Development Economics, 72(1): 57-89.

10) Okun, A.(1962), "Potential GNP: Its Measurement and Significance", in The 1962 Proceedings of Business and Economic Statistics Section. In American Statistical Association

표 4-1 | 임계모형 추정 결과

구분	(1) 고정효과 모형 (임계값 0개)	(2) 임계모형 (임계값 1개)	(3) 임계모형 (임계값 2개)
전년도 1인당GDP(로그)	-0.724*** (0.011)	-0.920*** (0.026)	-0.893*** (0.026)
가계부채/GDP	-0.015 (0.034)		
정부지출/GDP	3.125*** (0.204)	3.627*** (0.205)	3.569*** (0.202)
민간부문통화신용/GDP	0.082*** (0.021)	0.112*** (0.020)	0.119*** (0.020)
고등교육 취학률	2.684*** (0.081)	2.663*** (0.078)	2.944*** (0.082)
무역개방도	1.093*** (0.038)	1.005*** (0.036)	0.992*** (0.036)
실업률	0.030 (0.079)	-0.145* (0.076)	-0.217*** (0.075)
민간지출 (가계부채 1st 레짐)		0.203*** (0.023)	0.193*** (0.023)
민간지출 (가계부채 2nd 레짐)		0.156*** (0.023)	0.177*** (0.023)
민간지출 (가계부채 3rd 레짐)			0.134*** (0.023)
상수	3.844*** (0.093)	0.511 (0.384)	0.608 (0.378)
R-squared	0.643	0.678	0.688
Hausman 검정	21.65***		
1st 임계값	임계값	97.7%	44.6%
	임계값 하한	87.2%	44.3%
	임계값 상한	99.1%	44.7%
2nd 임계값	임계값		97.7%
	임계값 하한		95.5%
	임계값 상한		99.1%

주1: ()안은 표준오차를 나타냄. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

주2: 주요국 43개국을 대상으로 분석한 결과임

자료: 연구진 작성

다음은 GDP 대비 가계부채 변수의 결과를 살펴보도록 한다. (1)열의 GDP 대비 가계부채는 통계적으로 유의하지 않는 것으로 분석되었다. 가계부채가 미래의 소득을 현재에 빌려와 소비를 늘려 자원 활용을 효율화하는 것을 고려할 때 가계부채의 증가가

경제성장과 통계적으로 유의하지 않다는 것은 가계부채가 경제성장에 미치는 영향이 없거나 혹은 가계부채의 효과가 비선형적일 가능성이 있다는 것을 의미할 수 있다. 특히, 분석 자료들이 일정한 임계값에 미치지 않는 자료와 일정한 임계값을 초과한 자료가 혼용하여 분석할 경우 실제 해당 효과를 제대로 파악하지 못할 수 있다.

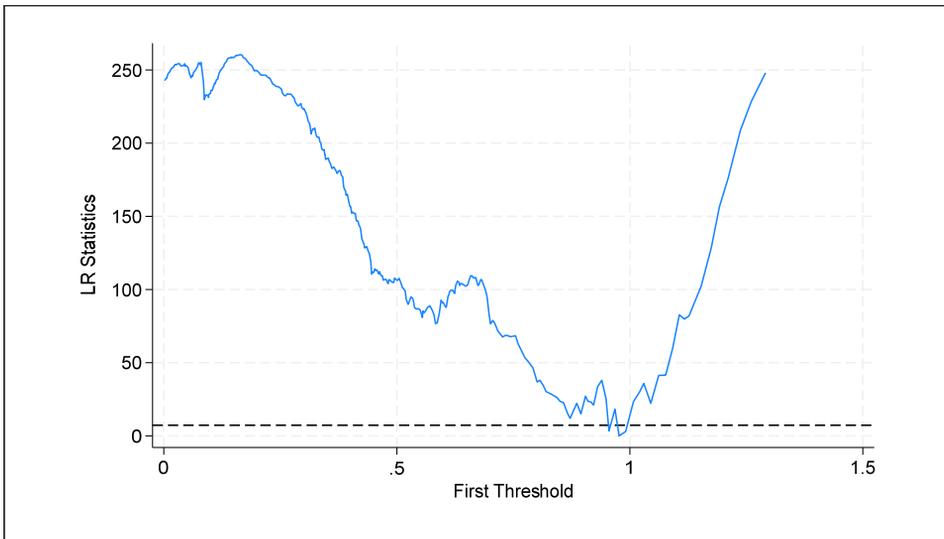
이에 본 연구에서는 가계부채가 일정한 임계값이 존재하며, 가계부채의 증가는 소비를 늘려 경제성장으로 이어진다는 채널을 이용하여 분석을 시도하였다. (2)~(3)열의 임계모형 분석을 살펴보도록 한다. (2)열은 GDP 대비 가계부채의 임계값이 1개라고 가정하여 분석한 결과를 나타낸다. 분석결과를 살펴보면, GDP 대비 가계부채의 임계값은 97.7%로 분석되며, 87.2~99.1%가 임계값의 범위에 해당한다. 이는 가계부채 수준이 안정적이기 위해서는 최소 87.2% 미만의 수치로 관리되는 것이 필요하며, 최대 허용가능한 수준은 99.1%를 의미하는 것이다. 가계부채가 임계값 아래의 첫번째 레짐구간에서는 민간지출의 증가가 경제성장률에 미치는 영향의 계수값은 0.203으로 분석되었다. 두 번째 레짐구간에서는 동일한 민간지출의 증가 충격이 발생했을 때 경제성장률에 미치는 영향의 계수값은 0.156으로 둔화되었다. 따라서 가계부채의 증가는 미래의 소득을 현재로 가져와 현재시점에서 소비를 함으로써 자원배분을 효율적으로 하는 것을 의미하는데, 이 연구의 분석결과에 기초할 경우 GDP 대비 가계부채가 87.2~99.1% 수준을 넘어설 경우에는 이와 같은 자원의 효율적인 배분이 둔화되어 바람직하지 않은 것으로 해석할 수 있다.

(3)열은 GDP 대비 가계부채의 임계값이 2개라고 가정하여 분석한 결과를 나타낸다. 분석결과를 살펴보면, GDP 대비 가계부채의 첫 번째 임계값은 44.6%이며, 범위는 44.3~44.7%로 분석되었다. 두 번째 임계값은 첫 번째 임계값보다 높은 97.7%로 분석되었으며, 임계값 범위는 95.5~99.1%로 분석되었다. 모든 임계값보다 낮은 구간에 있는 경우에는 경제성장률에 대한 민간지출의 영향은 가장 높은 것으로 분석되었으며, 두 번째 레짐에서는 조금 낮아지고, 세 번째 레짐에서는 가장 낮아지는 것으로 분석되었다. 즉, 가계부채가 늘어나는 것은 민간부문의 소비를 늘려 경제성장으로 이어질수는 있지만, 절대적인 수준이 늘어남에 따라 그 효과는 지속적으로 둔화되는 것

을 알 수 있다.

이 연구에서 제시한 임계값이 통계적으로 타당한지를 검토하기 위해서 우도비 검정 결과와 임계효과 분석 결과를 확인해야 한다. 회귀분석 결과에서 제시된 (2)열의 임계값이 1개인 임계모형 결과를 대상으로 우도비 검정과 임계효과 분석 결과를 살펴보도록 한다. 우도비 검정은 임계값을 찾는 방법으로 우도비 통계량이 신뢰구간 내에 진입하는 구간을 찾는 검정을 의미한다. 이 연구에서는 각 임계값 수준에서의 우도비값을 관찰하고, 5% 유의수준의 기각역에 진입하는 임계값을 확인하도록 한다.

그림 4-1 | 임계값 1개 임계모형의 우도비 검정 결과



자료: 연구진이 작성

그림 4-1을 살펴보면, 5% 유의수준인 LR 7.35에는 진입하는 임계값은 87.2~99.1% 수준으로 분석된다. 즉, GDP 대비 가계부채는 87.2~99.1% 수준에서 레짐이 전환된다고 볼 수 있다.

이와 같은 임계값이 실제 통계적으로 유의미한 값인지를 확정짓기 위해서는 임계효과 분석이 필요하다. 다음 표 4-2는 임계값이 1개인 임계모형의 임계효과 추정 결과

나타낸다. 분석 결과표는 해당 임계효과에 대한 F통계량과 유의수준이 제시되며, 유의수준을 파악할 수 있는 유의수준 식별통계값(Critical Value)¹¹⁾가 제시되어 있다. 분석 결과를 보면 임계효과에 대한 F통계량은 261.04이며, 5% 유의수준하에서 임계효과가 존재하는 것으로 분석되었다.

이 분석에서 임계효과가 존재한다는 것은 이 연구에서 식별한 임계값에 따라 구분되는 레짐별 효과가 차별된다는 것을 의미한다. 즉, 표 4-1의 (2)열에서 제시된 바와 같이 GDP 대비 가계부채의 임계값은 97.7%(87.2~99.1%)이며, 이 임계값에 따라 레짐을 나누어 분석하는 것이 유의미하다는 것을 알 수 있다.

표 4-2 | 임계값 1개 모형의 임계효과 추정 결과

Threshold	RSS	MSE	F-stat	Prob	Critical Value		
					10%	5%	1%
Single	1,696.51	0.54	261.04**	0.04	186.60	240.66	432.27

주: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

자료: 연구진이 작성

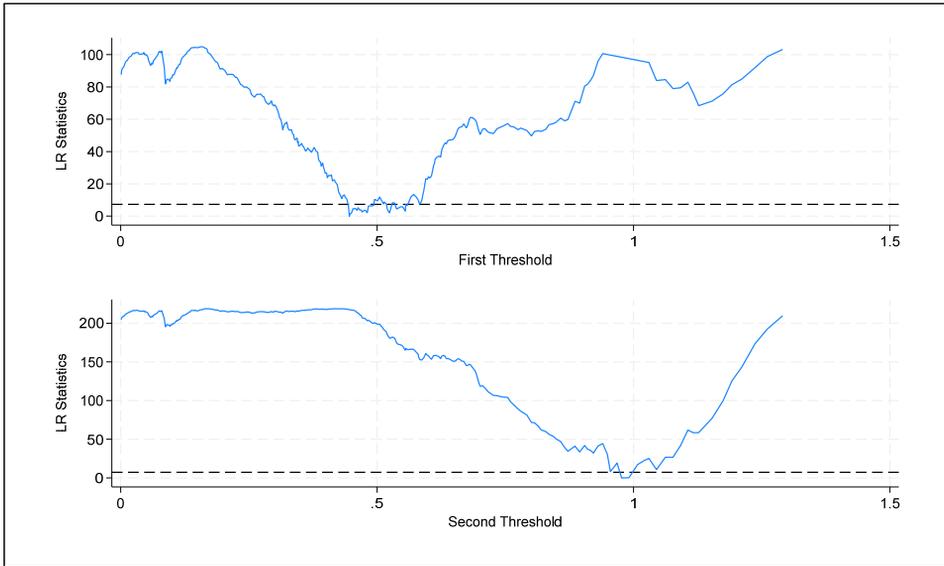
다음은 회귀분석 결과에서 제시된 (3)열의 임계값이 2개인 임계모형 결과를 대상으로 우도비 검정과 임계효과 분석 결과를 나타낸다.

먼저 그림 4-2는 첫 번째 임계값과 두 번째 임계값의 GDP 대비 가계부채 수준별 우도비를 나타낸다. 여기서 제시된 임계값별 우도비는 임계값 수준이 낮은 우도비가 먼저 제시되며, 임계값 수준이 큰 우도비가 다음에 제시되었다. 첫 번째 임계값에 대한 우도비를 살펴보면, 5% 유의수준인 LR 7.35에는 진입하는 임계값은 44.3~44.7% 수준으로 분석된다. 즉, GDP 대비 가계부채는 44.3~44.7% 수준에서 레짐이 전환된다고 볼 수 있다. 두 번째 임계값에 대한 우도비를 살펴보면, 임계값이 1개인 임계모형

11) 일반적으로 Critical Value는 통계적 가설검정을 할 경우 유의수준을 식별할 수 있는 식별통계값으로 "임계값"으로 해석됨. 그러나 이 연구에서 가계부채의 레짐변화를 나타내는 수준을 임계값(Threshold Value)로 사용하고 있기 때문에 용어의 혼동을 막기 위해서 Critical Value를 "유의수준 식별통계값"으로 사용하였음

의 임계수준과 유사한 95.5~99.1%가 임계값으로 분석된다. 다만, 임계값이 2개인 임계모형에서는 임계수준의 구간이 임계값이 1개인 임계모형에 비해 줄어들었다.

그림 4-2 | 임계값 2개 임계모형의 우도비 검정 결과



자료: 연구진이 작성

이와 같이 추정된 임계값이 실제 통계적으로 유의미한 값인지를 확정짓기 위해 다음의 임계효과 분석 결과를 살펴보도록 한다. 먼저 첫 번째 임계값에 대한 임계효과를 살펴보면, F통계량은 105.12로 유의수준 식별통계값(Critical Value)보다 수치가 작은 것으로 분석되었다. 이는 첫 번째 임계값으로 구분되는 레짐이 통계적으로 차이가 존재하지 않는다는 것을 의미하는 것이다. 즉, 임계값이 2개라고 가정하여 임계모형을 추정할 경우, GDP 대비 가계부채가 44.3~44.7% 수준으로 민간소비가 달라지는 것으로 식별은 되지만, 이 임계값에 의해 구분되는 레짐이 통계적으로 같다는 귀무가설을 기각하지 못하는 것을 알 수 있다. 두 번째 임계값에 대한 임계효과를 살펴보면, F통계량은 261.04로 5% 유의수준에서 귀무가설을 기각하였다. 따라서 두 번째 임계값인 95.5~99.1%로 구분되는 레짐은 통계적으로 동일하지 않다는 것을 알 수 있다.

이 분석을 통해서 임계값이 2개인 모형에서는 GDP 대비 가계부채의 임계값의 후보는 44.3~44.7%와 95.5~99.1%이지만, 44.3~44.7%는 유의미하지 않으며, 유의미한 임계값은 95.5~99.1%로 식별되었다.

표 4-3 | 임계값 2개 모형의 임계효과 추정 결과

Threshold	RSS	MSE	F-stat	Prob	Critical Value		
					10%	5%	1%
Single	1,641.72	0.52	105.12	0.26	150.12	192.45	301.69
Double	1,696.51	0.54	261.04**	0.04	202.76	252.27	411.65

주: *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

자료: 연구진이 작성

2) 가계부채 건전성 기준 분석결과 2 - 비선형모형

본 연구에서는 가계부채 건전성 기준을 추정하기 위해 임계모형 이외에 비선형모형을 활용하였다. 분석모형은 주택가격 변동률을 종속변수로 설정하는 모형과 한 경제의 경제규모를 종속변수로 설정하는 모형으로 설정하였다. 본 연구에서 한 경제의 경제규모는 1인당 GDP 로그값으로 설정하였다.

먼저 주택가격 변동률 모형에 대한 분석 결과를 살펴보도록 한다. 제시한 분석결과 모두 하우스만 검정에서 귀무가설을 기각하는 것으로 분석되어 고정효과 모형이 타당한 것으로 분석되었다. 이에 이 연구에서는 고정효과 모형의 결과만을 제시하도록 한다. 이와 같은 분석 결과는 국가별 고정효과를 통제하여 분석대상 국가들에 일반적으로 적용할 수 있는 공통모수를 추정한 결과로 해석할 수 있다.

표 4-4 | 비선형 모형 추정 결과(주택가격 변동률 모형)

구분	(1)	(2)
가계부채/GDP	-0.346*** (0.056)	-0.268*** (0.053)
(가계부채/GDP) ²	0.188*** (0.040)	0.135*** (0.037)
실질금리		0.000 (0.000)
실업률		-1.153*** (0.112)
경제성장률		0.137*** (0.021)
상수	0.176*** (0.016)	0.223*** (0.018)
R-squared	0.084	0.275
Hausman 검정	19.97***	57.46***
임계값	0.920	0.993

주: ()안은 표준오차를 나타냄. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

자료: 연구진이 작성

(1)열은 GDP 대비 가계부채와 GDP 대비 가계부채의 제곱항만 설명변수로 포함하여 분석한 결과를 나타내며, (2)열은 GDP 대비 가계부채 변수들 이외에 실질금리, 실업률, 경제성장률을 통제변수로 포함하여 분석한 결과를 나타낸다. 국제 자료를 이용한 분석이기 때문에 분석대상 국가들에서 공통적으로 관련 변수가 존재하고 분석자료로 구축이 가능해야 분석이 가능하다. 이와 같은 문제로 수요와 공급 등에 관련한 주요 변수들이 누락되었음을 밝힌다.

분석결과를 살펴보면, GDP 대비 가계부채 제곱항은 양(+)의 값으로 분석되었다. 이는 가계부채의 경우 주택가격 변동률에 대해 U자형 영향이 있음을 나타내는 것이다. 즉, 이 분석 결과에서는 GDP 대비 가계부채의 수준이 특정한 임계값을 넘어설 경우에는 주택가격 상승으로 이어지는 것을 의미한다.

임계값을 추정하기 위해 주택가격 변동률을 GDP 대비 가계부채로 1계 미분을 한 결과, GDP 대비 가계부채의 임계값은 (1)열의 경우는 0.920로 추정되었으며, (2)열의 경우는 0.993으로 추정되었다. 본 연구에서 추정한 비선형 모형을 통해, 주택가격을 자극할 수 있는 GDP 대비 가계부채 수준은 92.0%에서 99.3% 사이로 추정되었다.

표 4-5는 GDP 대비 가계부채가 경제규모에 미치는 비선형 효과를 추정한 결과를 나타낸다. 두 모형 분석 결과는 모두 하우스만 검정에서 귀무가설을 기각하는 것으로 분석되어 고정효과 모형이 타당한 것으로 분석되었다. 이에 이 연구에서는 고정효과 모형의 결과만을 제시하도록 한다. 이 회귀분석에서 경제규모는 1인당 GDP의 로그값으로 설정하였다. 임계모형에서는 종속변수를 1인당 GDP의 변동률로 설정하여 경제규모의 변동에 대한 임계값을 추정하였다. 비선형 모형에서는 규모에 대해서도 GDP 대비 가계부채가 임계효과를 갖는지를 실험하고자 하였다.

분석결과를 살펴보면, GDP 대비 가계부채 제공량은 양(-)의 값으로 분석되었다. 이는 가계부채의 경우 경제규모에 대해서 역U자형 영향이 있음을 나타내는 것이다. 즉, 가계부채가 늘어날 경우 미래 소득을 현재로 이전하여 소비를 발생시키므로 현재의 GDP가 늘어날 수 있다. 그러나 가계부채의 규모가 너무 커질 경우에는 대출 원리금을 갚는데 상당한 돈이 들어가기 때문에 소비를 위축시키게 되는 것이다.

표 4-5 | 비선형 모형 추정 결과(경제규모 모형)

구분	(1)	(2)
가계부채/GDP	0.100*** (0.003)	0.071*** (0.003)
(가계부채/GDP) ²	-0.051*** (0.002)	-0.037*** (0.002)
실질금리		-0.006*** (0.001)
정부지출/GDP		0.017*** (0.007)
민간부문 통화신용/GDP		0.000 (0.001)
고등교육 취학률		0.012*** (0.001)
무역개방도		-0.001 (0.001)
실업률		0.009 (0.007)
상수	0.062*** (0.001)	0.063*** (0.001)
R-squared	0.745	0.828
Hausman 검정	29.31***	30.70***
임계값	0.980	0.959

주: ()안은 표준오차를 나타냄. *** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1
 자료: 연구진이 작성

실질금리와 경제규모는 음(-)의 관계로 분석되었으며, 정부지출의 증가는 경제규모의 증가와 관계있는 것으로 분석되었다. 고등교육 취학률의 증가는 경제규모 증가와 관계가 있는 것으로 분석되었다.

임계값을 추정한 결과 경제규모에 대해서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 (1)열의 경우는 0.980으로 추정되었으며, (2)열의 경우는 0.959로 추정되었다. 비선형 모형을 통해서 경제규모의 축소로 이어지지 않기 위해서 GDP 대비 가계부채는 95.9~98.0% 미만으로 관리될 필요가 있는 것으로 분석되었다.

3) 가계부채 건전성 기준 종합

본 연구는 임계모형, 비선형모형을 통해서 가계부채의 소비와 경제성장률 채널, 가계부채의 주택가격 변동률과 경제규모에 대한 비선형 영향에 근거하여 가계부채의 임계값을 추정하였다. 분석 결과에서는 일정한 정도의 차이는 있었지만, 대체로 유사한 구간에서 임계값이 형성되는 것을 확인하였다.

임계모형에서는 임계값이 1개만 존재한다고 가정한 경우와 임계값이 2개 존재한다고 가정한 경우에 대해 분석한 결과 두 모형 모두 임계값은 97.7% 수준에서 형성되는 것으로 분석되었다. 다만, 임계값의 상하위 구간은 임계값이 1개만 존재한다고 가정한 모형에서는 87.2~99.1%로 범위가 넓었으며, 임계값이 2개 존재한다고 가정한 모형에서는 95.5~99.1%로 상대적으로 범위가 작았다. 비선형 모형에서는 주택가격 변동률 모형에서는 임계값이 92.0~99.3%로 분석되었으며, 경제규모 모형에서는 95.9~98.0%로 추정되었다.

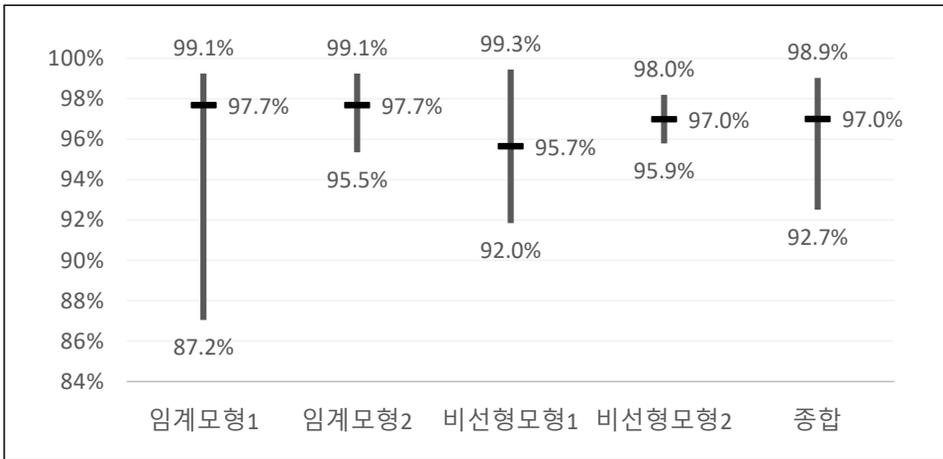
본 연구는 이와 같은 다양한 분석 결과를 종합하여 우리나라에 적용가능한 가계부채의 임계값 기준을 설정하고자 한다. 먼저 모든 추정 결과에서 GDP 대비 가계부채의 임계값이 대체로 90% 초반에서 후반 수준에 분포하고 있는 것을 확인할 수 있다. 이에 본 연구는 각 분석 모형을 통해 추정된 임계값, 임계값 상한, 임계값 하한을 각각 평균을 하여 하나의 종합 기준으로 설정하고자 한다.

아래 그림 4-3은 각 모형을 통해 추정된 GDP 대비 가계부채의 임계값과 이를 종합한 임계값 기준을 나타낸다. 종합한 임계값 범위를 살펴보면, 하한은 92.7%, 상한은 98.9%로 분석되며, 임계값은 97.0%로 분석되었다. 이는 가계부채가 소비, 주택가격, 경제규모 등 다양한 요인에 영향을 미치게 되는데, 공통적으로 92.7~98.9% 범위 이내에서 관리될 경우 해당 요인들에 부정적인 영향이 발생하지 않을 유인이 있다는 것을 의미한다. 이에 본 연구는 가계부채의 거시적 건전성 기준으로 92.7~98.9%로 제안하고자 한다. 본 연구에서 제시하는 GDP 대비 가계부채의 수준을 92.7~98.9%는 해당 수치로 관리할 필요가 있다는 것을 의미하는 것이 아니라 한 경제에서 허용가

능한 최대 임계수준이 해당값이며, 이 수준보다 낮게 관리되어야 함을 의미한다.

다만, 가계부채의 거시적 건전성 기준을 맞추기 위해서 급격히 가계부채 조정을 할 경우 이 과정에서 차주 단위의 채무불이행 문제가 발생할 수 있으므로 한 경제에서 감내할 수 있는 수준으로 완만하게 조정이 이루어질 필요가 있다. 특히, 고위험자를 중심으로 위험한 부분에 대한 자금 회수에 대한 계획 마련이 필요하며, 취약층에 대해서는 완만한 조정이 이루어질 필요가 있다. 또한, 건전성을 강화하는 단계에서도 대출상환 능력이 있는 취약층에 대해서는 대출이 이루어질 수 있도록 미시적 포용성 정책이 지속되어야 하며, 이 때 가계부채 수준이 본 연구에서 제시하는 임계범위를 넘어서지 않도록 관리가 필요하다.

그림 4-3 | 가계부채 건전성 기준 종합



자료: 연구진이 작성

3. 부채축소 및 대출 확대 효과 분석

1) 분석 시나리오

본 절에서는 가계부채 위험가구에 대한 부채축소의 효과를 분석하고, 부채가 조정된 상황을 기준으로 금융취약자에 대한 대출을 확대하는 시뮬레이션을 실행하도록 한다.

가계부채 위험가구에 대한 부채축소 분석은 미시단위로 가계부채 위험 차주를 식별하고, 건전한 수준으로 진입하기 위한 부채축소를 실행하는 시뮬레이션을 실행한다. DSR은 현재 가계부채에 기초하여 추정하며, 소득은 처분가능소득을 기준으로 한다. 각 가계의 가계부채 총액을 기준으로 만기기간구조를 추정하고, 부채축소를 하더라도 만기기간구조는 동일하다고 가정한다. 이에 대한 구체적인 시뮬레이션은 다음의 절차에 따르도록 한다.

- ① 차주단위로 DSR 측정 및 만기기간구조 추정
- ② 차주단위로 DSR 40% 초과 가구를 식별
- ③ 차주단위별로 DSR 25~40% 이내로 진입하기 위한 부채축소액 추정
- ④ 각 시나리오별로 부채축소시 GDP 대비 가계부채 규모 조정 수준 추정

다음은 위 ④의 과정을 통해 부채가 조정된 상황을 기준으로 금융취약자에 대한 대출을 확대하는 시뮬레이션을 실행하도록 한다. 본 연구에서는 저소득자 및 저연령층을 금융취약자로 고려하여 우대금리를 적용하고, 만기기간을 다양하게 적용하여 총 대출액을 정하도록 한다. 시뮬레이션 단계에서 대출의 수요층을 특정하여 해당 수요층의 대출 증가에 따른 영향을 측정하는 것이 바람직하지만, 가계금융복지조사를 통해 금융취약층을 세부적으로 식별하는 것에 한계가 있다. 이에 본 연구는 소득과 연령 기준에 부합하는 가계 전체를 대상으로 시뮬레이션을 하고자 한다. 이와 같이 금융취약층에 해당할 수 있는 사람 전원에게 대출을 할 경우 거시적 건전성 기준을 만족한다면 이들 중 일부에게 대출을 할 경우에는 반드시 거시적 건전성 기준을 만족하게 된다. 본 연구

는 이를 근거로 우리 사회에서 대출이 필요한 사람에 대해 더 두터운 금융공급에 대한 정책방안을 제시하고자 한다. 시뮬레이션은 다음의 절차에 의해 진행된다.

- ⑤ 소득 1분위 차주에 대한 우대 금리(0~-0.5%p), 39세이하 청년층¹²⁾에 대한 우대 금리(0~-0.5%p)를 적용하며, 우대금리는 중복 허용이 가능하도록 모형화
- ⑥ 금융취약자에 대한 대출 확대시 평균 대출액에 대한 분석
- ⑦ 금융취약자에 대한 대출 확대시 거시적 건전성 충족 여부 분석

2) 분석의 기본 가정

미시 분석을 거시 분석과 연결을 짓기 위해서 이 연구에서 활용하는 자료의 특성을 검토할 필요가 있다. 본 절의 분석은 2022년 가계금융복지조사를 이용하여 분석한다. 2022년 가계금융복지조사의 자산, 부채의 기준일은 2022년 3월 31일을 기준으로 작성되었고, 소득, 지출, 원리금상환액은 2021년 1월 1일~2021년 12월 31일까지 1년간을 기준으로 작성되었다. 이에 본 연구는 대출의 기준일을 2022년 3월 31일(1분기)을 기준으로 설정하도록 하고자 한다.

BIS 기준으로 가계부채는 순수가계+NPISHs를 포함한 가계부문의 가계부채로 작성되어있는 반면, 가계금융복지조사는 순수가계를 대상으로 가계부채가 작성되어있다. 한국은행에서 작성하는 가계부채, 가계대출 자료 역시 순수가계를 대상으로 작성되고 있다. 따라서 해외 자료와 국내 자료간에는 NPISHs가 발생시킨 가계부채 수준만큼 차이가 존재한다. 다만, 이 연구의 임계분석이 국제자료를 기준으로 분석이 되었기 때문에 각 자료간 차이에 대한 가정이 필요하다.

구체적인 통계를 살펴보면, BIS 기준으로 2022년 1분기 가계부채는 2,214.5조 원, GDP 대비 기준 105.0%인 반면, 한국은행 기준으로 2022년 1분기 가계부채는

12) 청년기본법 제3조(정의) 제1호 "청년"이란 19세 이상 34세 이하인 사람을 말한다. 다만, 다른 법령과 조례에서 청년에 대한 연령을 다르게 적용하는 경우에는 그에 따를 수 있다고 정의하고 있음. 다만, 이 연구는 39세 이하에 대해 분석을 하였음.

1,863.0조 원이며, 주택담보대출은 992.7조 원(예금취급기관 738.8조 원, 기타금융기관 253.9조 원), 기타대출은 763.6조 원, 판매신용은 106.7조 원이다. 그리고 가계금융복지조사 기준으로 2022년 1분기 가계부채는 1,971.8조 원, 금융부채총량 1,462.9조 원, 담보대출총량은 1,157.2조 원, 주택담보대출은 942.4조 원이며, 거주주택 마련 목적의 주택담보대출은 544.4조 원, 비거주주택 마련 목적의 주택담보대출은 235.6조 원, 임대보증금 마련 목적의 대출은 162.4조 원으로 구성된다.

본 연구는 가계금융복지조사를 이용하여 분석하고, 분석대상은 순수가계의 주택담보대출에 해당한다. 이에 이 연구가 검토할 가계부채는 순수가계의 주택담보대출에 해당하는 942.4조원이며, BIS의 가계부문 가계부채 2,214.5조 원에서 가계금융복지조사의 순수가계 주택담보대출 942.4조 원을 뺀 1,272.1조 원은 일정하게 유지된다고 가정하고자 한다.

표 4-6 | 2022년 1분기 기준 자료 출처간 가계부채액 비교

구분	BIS	한국은행	가계금융복지조사
가계부문 가계부채	2,214.5조 원 (GDP 대비 105.0%)	-	-
순수가계 가계부채	-	1,863.0조 원	1,971.8조 원
순수가계 주택담보대출	-	992.7조 원	942.4조 원

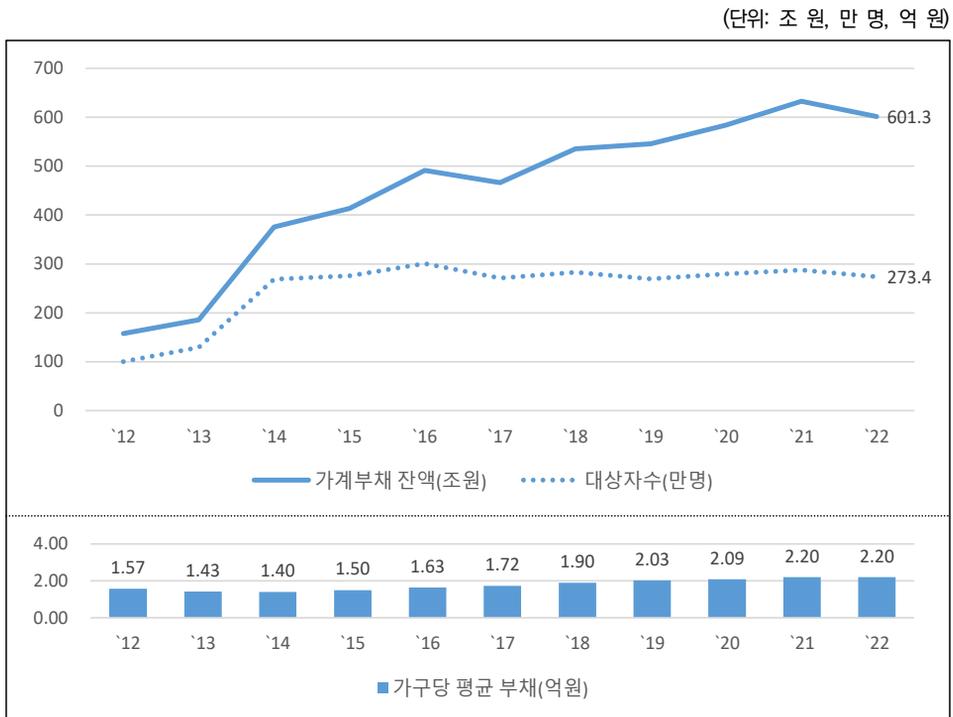
자료: BIS, 한국은행 경제통계시스템, 통계청 가계금융복지조사를 참조하여 연구진이 작성

분석에 활용할 금리는 주택담보대출의 경우는 한국은행에서 발표한 2022년 3월 기준 주택담보대출금리 3.84%이다. 그리고 분석에서 주택금융에 대한 대출이 없는 가계의 경우는 DSR이 40%를 초과하더라도 부채축소 범위에 포함하지 않도록 한다. 또한, 주택금융에 대한 대출이 없더라도 DSR이 40%를 초과할 경우에는 추가 가계대출 대상에서도 배제하도록 한다.

3) 미시적 건전성 분석

그림 4-4는 DSR 40% 초과 가계의 가계부채 총액과 평균추이를 나타낸다. DSR 40% 초과 가계는 2012년에 100.0만 가구가 있었으나 2013~2014년경에 크게 늘었으며, 2022년까지 유사한 수준으로 유지되었다. 그러나 이들이 발생시킨 가계부채 총액은 지속 증가하여 2012년 157.4조 원에서 2022년에는 601.3조 원으로 GDP 대비 28.5%를 차지하였다. 2012년부터 2022년까지 10년간 우리나라는 DSR 40%를 초과하는 가계부채 가구가 173.4만 가구 늘어났으며, 10년간 가계부채는 총 443.9조 원이 증가하였다. DSR 40%를 초과하는 가계의 평균 가계부채 수준은 2012년 1.57억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 2.20억 원으로 증가하였다.

그림 4-4 | DSR 40% 초과 가계의 가계부채 총액 및 평균 추이

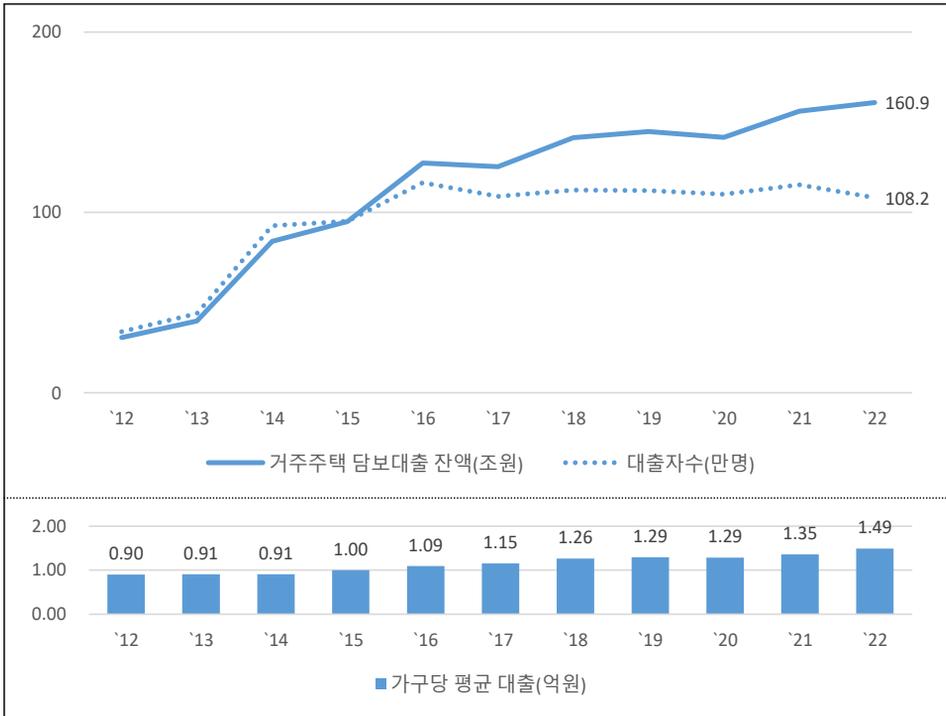


자료: 통계청 각년도 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

그림 4-5는 DSR 40% 초과 가계의 거주주택 마련 목적의 주택담보대출 추이를 나타낸다. 거주주택 마련 목적으로 주택담보대출을 가진 가계 중 DSR 40% 초과 가계는 2012년에 34.0만 가구가 있었으나 2013~2016년경에 크게 늘었으며, 이후 2022년까지 유사한 수준으로 유지되었다. 이들이 발생시킨 주택담보대출 총액은 2016년까지 가파르게 증가하였으며, 이후에도 지속 증가하여 2022년에는 160.9조 원 수준을 기록하였다. 2012년부터 2022년까지 10년간 DSR 40%를 초과하는 가계는 74.2만 가구 늘어났으며, 10년간 주택담보대출은 총 130.3조 원이 증가하였다. DSR 40%를 초과하는 가계의 평균 거주목적 주택담보대출 수준은 2012년 0.90억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 1.49억 원으로 증가하였다.

그림 4-5 | DSR 40% 초과 가계의 거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)

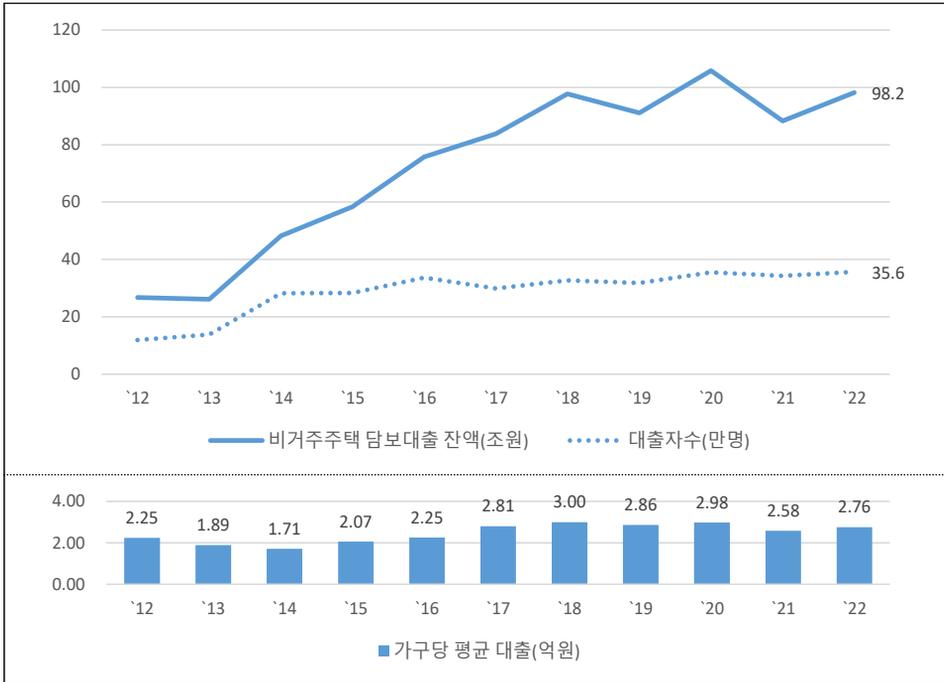


자료: 통계청 각년도 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

그림 4-6은 DSR 40% 초과 가계의 비거주주택 마련 목적의 주택담보대출 추이를 나타낸다. 비거주주택 마련 목적으로 주택담보대출을 가진 가계 중 DSR 40% 초과 가계는 2012년에 11.8만 가구가 있었으나 2013~2014년경에 늘었으며, 이후 2022년까지 유사한 수준으로 유지되었다. 이들이 발생시킨 주택담보대출 총액은 2018년까지 가파르게 증가하였고, 이후에는 일정한 등락 후 2022년에는 98.2조 원 수준을 기록하였다. 2012년부터 2022년까지 10년간 우리나라는 DSR 40% 초과하는 비거주주택에 대한 대출가구가 23.8만 가구 늘어났으며, 해당 가구의 10년간 담보대출은 총 71.5조 원이 증가하였다. DSR 40%를 초과하는 가계의 평균 비거주목적 주택담보대출 수준은 2014년 1.71억 원에서 꾸준히 증가하여 2018년 3.00억 원을 기록한 이후 일부 감소하여 2022년에는 2.76억 원을 기록하였다.

그림 4-6 | DSR 40% 초과 가계의 비거주주택 마련 목적 주택담보대출 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)

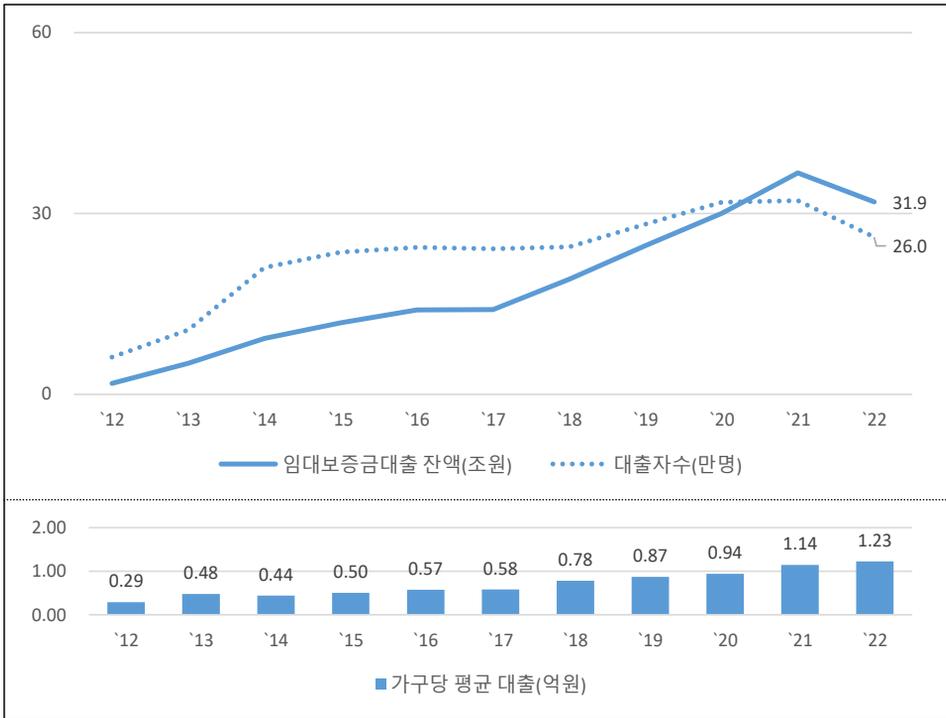


자료: 통계청 각년도 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

그림 4-7은 DSR 40% 초과 가계의 임대보증금 마련 목적 대출 추이를 나타낸다. 임대보증금 마련 목적으로 주택담보대출을 가진 가계 중 DSR 40% 초과 가계는 2012년에 6.2만 가구가 있었으나 2012~2021년까지 꾸준히 증가하였다. 이들이 발생시킨 주택담보대출 총액은 2021년까지 꾸준히 증가하였으며, 특히, 2017년 이후 증가속도가 뚜렷하게 빨라졌다. 이와 같은 증가 패턴은 주택가격 하락기에 접어든 2022년에 감소하였다. DSR 40% 초과 가계의 임대보증금 마련 목적의 주택담보대출 수준은 2012년 0.29억 원에서 꾸준히 증가하여 2022년에는 1.23억 원을 기록하였다.

그림 4-7 | DSR 40% 초과 가계의 임대보증금 마련 목적 대출 추이

(단위: 조 원, 만 명, 억 원)



자료: 통계청 각년도 가계금융복지조사 자료를 이용하여 연구진이 작성

4) 미시적 건전성 정책에 따른 거시적 건전성 효과

표 4-7은 DSR 40%를 초과하는 가계에 대해 대출축소가 이루어질 경우 거시적 건전성에 미치는 영향을 분석한 결과를 나타낸다. 분석을 위해 설계한 시뮬레이션 모형에서는 가계부채가 존재하고, DSR이 40%를 초과하더라도 주택매입을 위한 가계대출이 존재하는 경우에 대해서만 부채축소를 통한 미시적 건전성 정책을 적용하였다. 미시적 건전성 정책이 거시적 건전성의 임계값에 도달하도록 DSR 40% 초과 가계에 대해 DSR 40~25% 초과분에 대해 대출을 회수할 경우, DSR 27% 초과분에 대해 회수를 할 경우 GDP 대비 가계부채가 97.0% 수준에 도달하는 것으로 분석되었다. 그리고 부채축소가 이루어질 경우 지니계수가 커지는 현상이 발견되었다.

표 4-7 | 미시적 건전성 정책 실시에 따른 거시적 건전성 분석 결과

구분	회수금액	GDP 대비 가계부채	지니계수
DSR 40% 초과분 회수	79.0조 원	99.0%	0.7987
DSR 39% 초과분 회수	81.2조 원	98.8%	0.7987
DSR 38% 초과분 회수	83.4조 원	98.7%	0.7988
DSR 37% 초과분 회수	85.5조 원	98.5%	0.7989
DSR 36% 초과분 회수	87.7조 원	98.4%	0.7990
DSR 35% 초과분 회수	89.9조 원	98.2%	0.7991
DSR 34% 초과분 회수	92.0조 원	98.1%	0.7992
DSR 33% 초과분 회수	94.2조 원	97.9%	0.7993
DSR 32% 초과분 회수	96.4조 원	97.8%	0.7995
DSR 31% 초과분 회수	98.5조 원	97.6%	0.7996
DSR 30% 초과분 회수	100.7조 원	97.5%	0.7998
DSR 29% 초과분 회수	102.9조 원	97.3%	0.7999
DSR 28% 초과분 회수	105.0조 원	97.1%	0.8001
DSR 27% 초과분 회수	107.2조 원	97.0%	0.8003
DSR 26% 초과분 회수	109.3조 원	96.8%	0.8005
DSR 25% 초과분 회수	111.5조 원	96.7%	0.8007

자료: 연구진이 분석

5) 미시적 포용성 강화 정책 효과

표 4-8은 표 4-7의 미시적 건전성 정책 실시에 따른 거시적 건전성 분석 결과에서 GDP 대비 가계부채 수준이 97.0%에 도달한 DSR 27% 초과분에 대한 대출 회수가 이루어진 경제에서 금융취약층에 대해 대출을 확대한 결과를 나타낸다. 이 분석에서 금융취약층은 소득 1분위, 20대 중 DSR이 40% 미만인 가구에 대해서 DSR 30% 수준으로 대출을 공급한 경우 거시적 건전성을 얼마나 악화시키는지 분석한 결과이다. 시뮬레이션은 만기구조는 5~50년으로 다양하게 적용하고, 우대금리를 일정하게 부여하여 대출 사용을 확대하는 경우에 대해 모형화하였다.

분석 결과, 우대금리 수준이 증가하고, 만기구조가 길어질수록 거시적 건전성이 악화되는 것으로 분석되었다. 우대금리를 0.05%p 부여하고 만기구조가 5년일 경우 가계부채 증가액은 5.6조원으로 GDP 대비 가계부채 규모는 97.3% 수준으로 분석되었다. 우대금리를 1.0%p 부여하고, 만기구조가 50년일 경우 가계부채 증가액은 32.9조원으로 GDP 대비 가계부채 규모는 98.6% 수준으로 분석되었다. 이를 통해서 저소득층의 저연령층에 대해서는 두텁게 정책을 실시하더라도 절대적인 가계부채의 규모가 커지지 않는 것으로 분석되었다. 특히, 우대금리를 적용하더라도 가계부채 증가에 따른 리스크가 크지 않은 것을 알 수 있다.

표 4-8 | 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 거시적 건전성 악화 영향력

(단위: %)

구분	우대금리							
	0%p	-0.05%p	-0.1%p	-0.15%p	-0.3%p	-0.5%p	-1.0%p	
만기구조	5년	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
	10년	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5
	15년	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
	20년	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8	97.9
	25년	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0
	30년	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.2
	35년	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.3
	40년	98.2	98.2	98.2	98.3	98.3	98.3	98.4
	45년	98.3	98.3	98.3	98.3	98.3	98.4	98.5
	50년	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.6

자료: 연구진이 분석

이와 같이 소득1분위, 200대 가구(DSR 40% 미만 가구에 한함)에 DSR 30% 수준으로 대출을 공급하고, 만기구조는 5~50년으로 다양하게 적용하고, 우대금리를 일정하게 부여할 경우 대상 가구의 예상되는 평균 대출액 수준은 다음과 같다.

분석결과를 살펴보면, 우대금리 수준에 따라 일정한 대출액의 차이가 발생하지만, 근본적으로 만기구조에 따라 대출액의 차이가 크게 차이가 난다. 우대금리가 없는 경우, 만기구조가 5년이라면 평균 0.17억 원 대출이 발생할 수 있지만, 만기구조가 30년이라면 0.71억 원, 만기구조가 50년이라면 0.91억 원이 가능한 것으로 분석되었다. 우대금리를 1%p 적용할 경우에는 30년 만기일 경우 0.78억 원, 50년 만기일 경우 1.05억 원의 대출이 가능한 것으로 분석되었다.

이 분석을 통해서 저소득·저연령층에 대해 차주단위로 안정적인 DSR 구조하에서 대출을 해줄 경우 만기구조를 30~50년으로 길게 설계할 경우 0.7~1.05억 원의 대출이 가능한 것을 확인하였다. 특히, 이와 같은 대출은 금융취약층의 DSR 30% 수준에서 이루어진 것이기 때문에 미시적 건전성도 충분히 확보한 결과임에 주목할 필요가 있다.

표 4-9 | 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 평균 대출액

(단위:억 원)

구분		우대금리						
		0%p	-0.05%p	-0.1%p	-0.15%p	-0.3%p	-0.5%p	-1.0%p
만기구조	5년	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
	10년	0.32	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.34
	15년	0.45	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46	0.47
	20년	0.55	0.55	0.55	0.56	0.56	0.57	0.59
	25년	0.64	0.64	0.64	0.65	0.65	0.66	0.69
	30년	0.71	0.71	0.72	0.72	0.73	0.75	0.78
	35년	0.77	0.78	0.78	0.79	0.80	0.82	0.86
	40년	0.83	0.83	0.84	0.84	0.86	0.88	0.93
	45년	0.87	0.88	0.88	0.89	0.90	0.93	0.99
	50년	0.91	0.91	0.92	0.93	0.95	0.97	1.05

자료: 연구진이 분석

표 4-10은 표 4-8에서 소득 1분위, 20대 가구에 대해 실행한 대출을 30대까지 확대한 결과를 나타낸다. DSR 40% 미만 가구 중 소득 1분위, 20~30대 가구에 대해 DSR 30% 수준까지 대출을 공급하고, 만기구조를 5~50년으로 다양하게 적용하며, 우대금리를 적용하여 대출을 실행한 결과 거시적 건전성 악화가 일부 발생하는 것으로 분석되었다.

우대금리 수준이 증가하고, 만기구조가 길어질수록 거시적 건전성이 악화되는 것으로 분석되었으나 본 연구에서 제시한 GDP 대비 가계부채 건전성 기준에는 부합하는 것으로 분석되었다. 우대금리를 0.05%p 부여하고 만기구조가 5년일 경우 가계부채 증가액은 5.6조 원으로 GDP 대비 가계부채 규모는 97.3% 수준으로 분석되었다. 우대금리를 1.0%p 부여하고, 만기구조가 50년일 경우 가계부채 증가액은 34.9조 원으로 GDP 대비 가계부채 규모는 98.6% 수준으로 분석되었다.

이를 통해 20~30대 저연령층 중 DSR이 안정적인 저소득층에 대해 주거 마련 목적으로 대출을 공급할 경우, 해당 가구의 주거 안정으로 이어질 수 있으며, 거시적 건전성 역시 크게 훼손되지 않는 것으로 판단된다.

표 4-10 | 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 거시적 건전성 악화 영향력

(단위: %)

구분	우대금리							
	0%p	-0.05%p	-0.1%p	-0.15%p	-0.3%p	-0.5%p	-1.0%p	
만기구조	5년	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3	97.3
	10년	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5
	15년	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7	97.7
	20년	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8	97.9	97.9
	25년	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.0	98.1
	30년	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.2
	35년	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.2	98.3
	40년	98.2	98.2	98.3	98.3	98.3	98.3	98.4
	45년	98.3	98.3	98.3	98.3	98.4	98.4	98.6
	50년	98.4	98.4	98.4	98.4	98.4	98.5	98.6

자료: 연구진이 분석

이와 같이 소득1분위, 20~30대 가구에 DSR 30% 수준으로 대출을 공급하고, 만기 구조는 5~50년으로 다양하게 적용하고, 우대금리를 일정하게 부여할 경우 대상 가구의 예상되는 평균 대출액 수준은 다음과 같이 분석된다.

분석결과를 살펴보면, 우대금리 수준에 따라 일정한 대출액의 차이가 발생하지만, 근본적으로 만기구조에 따라 대출액의 차이가 크게 차이가 난다. 우대금리가 없는 경우, 만기구조가 5년이라면 평균 0.17억 원 대출이 발생할 수 있지만, 만기구조가 30년이라면 0.71억 원, 만기구조가 50년이라면 0.91억 원이 가능하다. 우대금리를 1%p 적용할 경우에는 30년 만기일 경우 0.81억 원, 50년 만기일 경우 1.1억 원의 대출이 가능하다.

저소득·저연령층에 대해 차주단위로 안정적인 DSR 구조하에서 대출을 해줄 경우 만기구조를 30~50년으로 길게 설계할 경우 0.7~1.1억 원의 대출이 가능한 것으로 파악된다. 이는 DSR 30% 수준으로 해당 가구의 부채부담을 크게 악화시키지 않는 수준으로 판단된다.

표 4-11 | 저소득 저연령층에 대한 미시적 포용성 강화시 평균 대출액

(단위: 억 원)

구분		우대금리						
		0%p	-0.05%p	-0.1%p	-0.15%p	-0.3%p	-0.5%p	-1.0%p
만기구조	5년	0.17	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18	0.18
	10년	0.32	0.32	0.32	0.32	0.33	0.33	0.34
	15년	0.45	0.45	0.45	0.45	0.46	0.46	0.48
	20년	0.55	0.55	0.55	0.56	0.57	0.58	0.60
	25년	0.64	0.64	0.64	0.65	0.66	0.67	0.71
	30년	0.71	0.72	0.72	0.73	0.74	0.76	0.81
	35년	0.77	0.78	0.78	0.79	0.81	0.83	0.90
	40년	0.83	0.83	0.84	0.85	0.87	0.89	0.97
	45년	0.87	0.88	0.89	0.89	0.92	0.95	1.00
	50년	0.91	0.92	0.92	0.93	0.96	1.00	1.10

자료: 연구진이 분석

4. 소결

1) 거시적 건전성 기준

본 연구는 가계부채의 거시적 건전성 기준을 마련하기 위해서 GDP 대비 가계부채에 대한 임계값을 추정하였다. 가계가 가계부채를 이용하는 것은 미래의 소득을 현재로 이전하여 사용함으로써 자원의 효율성을 높일 수 있다. 따라서 가계부채를 일정 수준을 활용할 경우에는 가계부채를 활용하지 않는 경우에 비해 가계의 소비가 늘어날 수 있고, 이에 따라 생산이 증가하여 경제도 성장할 수 있다. 그러나 가계부채가 일정 수준까지는 경제에 도움이 될 수 있으나, 일정 수준을 넘어서면 경제에 도움이 되지 않을 수 있다.

높은 가계부채가 위험하다는 인식에서 글로벌 금융위기 이후 이와 같은 임계값에 대한 연구가 진행된 바 있으나, 전세계적인 디레버리지 하에서 임계값 연구가 지속되지 않았다. 특히, 우리나라의 경우는 해외 주요국과 다르게 가계부채 디레버리지가 이루어지지 않았고, 전세계적으로 가계부채가 과도한 상황으로 정책적 벤치마크를 삼을 수 있는 임계값 연구가 필요한 상황이다.

이에 본 연구는 경제성장모형, 주택가격모형을 구축하고, 가계부채의 증가가 경제성장, 주택가격에 미치는 영향을 분석하였다. 본 연구는 패널임계모형과 패널비선형모형에 기초하여 임계값을 분석하였다. 패널임계모형에서는 가계부채가 소비에 영향을 미치고, 이 소비가 경제성장에 영향을 미친다는 채널을 기준으로 가계부채의 임계값을 추정하는 실증연구를 수행하였다. 임계값이 몇 개인지가 알려지지 않으므로 이 연구에서는 임계값이 1개 또는 2개라고 가정하여 분석을 시도하였음. 임계값은 5% 신뢰수준에서 추정되는 범위로 산정하였다. 패널비선형모형은 가계부채가 주택가격의 변동률과 경제규모에 영향을 미친다는 채널을 기준으로 가계부채의 임계값을 추정하는 실증연구를 수행하였다. 분석은 가계부채와 가계부채의 공급항으로 설명변수를 설정하였고, 1계 미분을 통해 계산되는 특정값을 임계값으로 산정하였음. 각 모형은 가계부채

변수만 포함한 모형과 가계부채 변수 이외 통제변수를 포함한 모형으로 구성하였고, 각 모형에서 점추정으로 산정된 임계값을 범위로 설정하였다.

분석결과, 패널임계모형에서 임계값이 1개인 경우 GDP 대비 가계부채의 임계값은 87.2~99.1%로 추정되었고, 패널임계모형에서 임계값이 2개인 경우 GDP 대비 가계부채의 임계값은 95.5~99.1%로 추정되었다. 패널비선형모형에서 주택가격 변동률 모형에서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 92.0~99.3%로 추정되었고, 패널비선형모형에서 경제규모 모형에서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 95.9~98.0%로 추정되었다. 각 모형을 종합하기 위해서 각 추정 모형에서 추정된 임계값 상한과 하한을 각각 산술평균한 결과에 기초하여 본 연구는 GDP 대비 가계부채의 건전성 기준으로 92.7~98.9%을 제안하였다.

2) 미시적 건전성 강화

미시적으로 건전하지 않은 가계대출이 존재한다. 우리나라는 전체 가계부채 기준으로 DSR 40%가 초과하는 가계는 2022년 273.4만 가구이고, 이 가구의 가계부채는 약 601.3조 원 있다. 주택금융 부문에서는 거주주택 마련 목적의 대출 가가 중 DSR 40%를 초과하는 가계는 108.2만 가구이고, 이 가계의 거주주택 마련 목적 주택담보 대출액은 160.9조 원 수준이다. 이와 같이 우리나라는 미시적인 수준에서 가계대출이 건전하지 않게 실행되었다. 이에 이 연구는 DSR 40% 초과 가계에 대하여 DSR 40%를 초과하는 대출액에 대한 개선방안이 필요하다고 판단한다.

DSR 40% 초과 가계의 대출액에 대한 미시적 관리는 다음과 같다. 분석자료 기준 시점인 2022년 1분기, 우리나라의 GDP 대비 가계부채는 105%로 세계적으로 매우 높은 수준이다. 이 연구의 임계모형 분석 결과에서는 GDP 대비 가계부채의 적정 범위는 92.7~98.9%로 분석되었다. 미시적 건전성 강화를 위해 DSR 40%를 초과하는 가계에 대해 DSR 39% 초과하는 금액에 대한 대출회수 시나리오를 분석한 결과, GDP 대비 가계부채 수준이 적정 범위 안으로 진입하는 것으로 분석되었다. 이 연구는 DSR

기준으로 위험 차주에 대한 대출회수를 통한 관리가 필요하다. 적정 회수 범위는 최소 DSR 39% 초과분에 대한 회수가 필요하며, 적정 수준은 가계부채의 레짐전환 임계값(97.0%)에 해당하는 DSR 27% 초과분에 대한 회수로 판단된다. 이와 같은 미시적 관리는 현재 우리나라의 높은 가계부채 수준을 건전하게 유도할 수 있다.

3) 미시적 포용성 강화

미시적 거시적 건전성 하에서 미시적 포용성 정책 실행이 필요하다. 가계부채 규모가 미시적으로 디폴트 위험이 적은 DSR 40% 이내에서 잘 관리되고, 과도한 부채를 가진 가계는 위험분에 대해서 일정하게 개선 조치가 필요하다. 이를 통해 거시적으로 건전한 상황을 마련한 상황에서 미시적인 포용성 강화 정책이 필요하다. 거시적인 건전성이 확보되지 않은 상황에서 포용성 강화는 거시경제에 큰 위험으로 작동할 수 있다.

미시적 포용성 강화 효과는 다음과 같을 수 있다. 저소득층, 저연령층(20~30대) 중 DSR 구조가 건전한 가계에 대해 DSR 30% 수준의 가계대출을 실행한 결과, 만기 기간이 30~50년인 구조에서는 평균적으로 약 0.7~1억 원 정도의 추가 대출이 발생할 수 있다. 저소득·저연령층의 주택마련을 위한 대출이기 때문에 추가 우대금리 제도를 적용할 경우는 대출액이 일정 수준 확대되는 것으로 분석되었다. 이와 같은 대출은 DSR 30% 수준에서 실행하도록 가정하여 미시적 건전성이 확보되었으며, 동시에 거시적 건전성 역시 크게 훼손되지 않는다.

미시적 포용성 대상자에 대한 사항의 내용에 따르면 저소득층, 저연령층(20~30대) 중 DSR 구조가 40% 미만의 건전한 가계에 대한 주택 마련 목적의 대출 확대가 있다. 소득기준은 소득 1분위이고, 대상자는 저소득 청년(단, 만39세까지 허용),¹³⁾ 무주택자, 신혼부부, 한부모가구, 다문화가구, 다자녀가구가 있다. 각 대상자별로 우대금리를 제공하고, 중복 적용을 하되 우대금리는 최대 1.0%p 이내 적용¹⁴⁾할 수 있다.

13) 이 연구의 시뮬레이션 결과 20대와 20~30대에 대한 시뮬레이션 효과가 크게 차이가 나지 않았음. 인구가 감소하는 현 상황을 고려할 때, 제도를 포용성있게 운영해도 될 것으로 판단된다.

14) 이 연구의 분석 결과, 우대금리를 1%p 이내 적용할 경우 평균 대출액의 차이, 거시적 건전성 악화 등이 크지

DSR 관리 수준 저소득은 저연령층이 주택담보대출의 증가에 따른 원리금상환 부담, 연체 가능성 등을 고려하여 DSR을 엄격하게 적용하여 대출을 공급할 필요성이 있다. 이 연구는 DSR 관리 기준인 40%보다 낮은 수준인 30%를 기준으로 대출을 공급하였다. 이는 해당 가구가 살아가면서 추가적인 대출이 발생할 수 있기 때문에 이에 대한 일정한 여지를 남겨두기 위한 목적이다.

4) 시사점

본 연구는 가계부채로 인한 거시적 리스크를 줄이기 위해서 적정 가계부채 수준을 추정할 필요가 있다고 판단하였다. 가계부채가 많더라도 담보의 가격이 안정적으로 유지된다면, 해당 경제는 유지될 수 있지만, 담보의 가격이 안정적으로 유지되지 않고, 금리와 같은 외부 충격에 취약하다면 가계부채를 축소할 필요가 있다. 특히, 가계소득이 일정하거나 고물가 상황에서 가처분소득이 감소하는 상황에서 부채를 가진 가계가 많아진다면 원리금 상환을 하는 과정에서 시장의 소비가 줄어들어 경제성장이 둔화되는 등의 거시적 악영향이 매우 크다.

가계부채는 미래의 소득을 현재로 이전하여 일시적으로 이용하면서 자원사용의 효율성을 높이는 전략이지만, 그 수준이 넘어설 경우에는 현재 경제가 유지되지 못하고, 연쇄적으로 미래 경제에도 악영향이 될 수 있다. 특히, 경제규모가 커짐에 따라 가계부채가 커지는 것은 당연하다는 논리에 대한 근거가 미약하거나 사실상 없다고 판단한다.

본 연구는 이와 같은 인식하에서 우리 사회가 지속가능한 경제가 되는 수준에서 “적정 수준의 가계부채”를 유지하는 것이 바람직한 방향이라고 판단한다. 본 연구는 주요국 43개국을 대상으로 임계모형, 비선형모형을 통해 분석한 결과에 근거하여 우리나라는 GDP 대비 가계부채가 92.7~98.9% 미만 수준에서 관리되어야 한다고 제안한다.

GDP 대비 가계부채를 92.7~98.9% 미만 기준을 달성하기 위해서 가계부채는 최소 128.7~259.4조원 이상의 축소가 필요한 것으로 추정된다. 본 연구는 이와 같은 거시

않았다.

적 목표를 달성하기 위해 이 장에서는 가계부채 위험가구를 식별하고, 부채축소의 효과를 분석하였다. 분석 결과에서는 DSR 40% 초과 가구의 가계부채가 상당 수준 조정되어야 해당 목표에 도달할 수 있는 것을 확인하였다. 그러나 이와 같은 시뮬레이션은 일시에 도입되어 실행을 할 경우 상당한 사회적 혼란이 발생할 수 있다. 따라서 부채축소는 중기적인 시각에서 단계적으로 이루어질 필요가 있다고 판단이 된다.

이와 같이 부채축소가 이루어지는 과정에서 금융취약자의 취약성은 더욱 강화될 유인이 있다. 금융기관이 더욱 엄격하게 가계대출 심사를 할 경우에는 신용이 부족한 취약자의 대출심사 탈락이 늘어날 수 있어 계층간 대출격차가 심화될 수 있다. 본 연구는 정책을 특정하지 않고, 소득 1분위, 39세이하 청년층에 대해 DSR 30% 수준으로 강제 대출을 실행시키는 실험을 하였다. 실험 결과에서는 소득수준이 적은 취약자의 경우는 대출을 실행해도 거시적인 건전성을 훼손하지 않는 것으로 분석되어 취약자에 대해 제도를 포용적으로 운용하는 것이 거시적인 위험을 강화하지는 않는 것을 알 수 있다. 이와 같은 관점에서 정책방안에서는 보다 구체적으로 취약자에 대한 제도적 방안을 제안할 필요가 있다고 판단한다.



CHAPTER 5

주택금융 대출제도 개선방안

- 1. 제도개선 방향 설정 125
- 2. 거시적 건전성 정책 방안 127
- 3. 미시적 건전성 정책 방안 129
- 4. 미시적 포용성 정책 방안 136

05 주택금융 대출제도 개선방안

본 장에서는 미시적 건전성 회복을 통해 거시적 건전성을 유도할 경우 예상되는 효과와 거시적 건전성을 훼손하지 않는 수준에서 미시적 포용성을 확대할 경우 예상되는 효과를 분석하고, 구체적인 실행방안을 제시하였다.

1. 제도개선 방향 설정

본 연구는 가계부채에 대해 건전성과 포용성의 관점에서 국내외 제도를 검토하였고, 관련된 실증분석을 실시하였다. 주요 제도의 경우는 글로벌 금융위기 이후 국제적으로 가계부채의 건전성 강화 기조와 금융취약계층에 대한 포용성 확대가 강조되어 왔다. 주요국을 대상으로 살펴본 가계부채, LTV, DSR 통계에서는 글로벌 금융위기 이후 세계적인 부채축소 흐름 속에서 우리나라는 다르게 가계부채가 지속 증가하는 것을 확인하였다. 특히, LTV와 같은 규제가 다른 국가보다 매우 엄격하게 적용되었음에도 가계부채가 급증한 것으로 확인되어 신용대출, 전세자금대출, 보증금 등이 우회적으로 가계부채 증가의 원인으로 이해된다. 실증분석에서는 가계부채의 건전성에 대한 기준과 취약계층에 대해 포용적으로 대출을 확대할 때 건전성의 훼손 정도를 추정하였다. 분석 결과에서는 우리나라의 가계부채는 큰 폭의 조정이 필요하며, 취약계층에 대한 포용적 대출 확대는 거시적 건전성 문제로 이어지지 않을 수 있다는 점을 확인하였다.

본 연구는 큰 틀에서 3가지 관점으로 정책의 방향성을 수립하고자 한다. 첫째, 가계

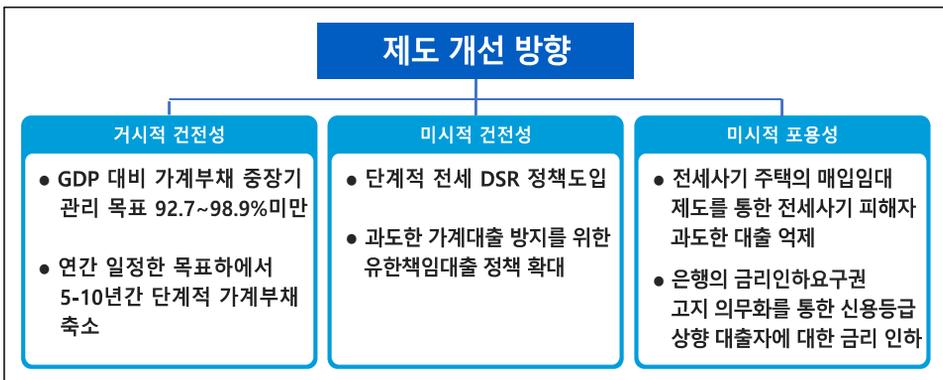
부채의 거시적 건전성 목표이다. 기존 연구에서는 가계부채가 많아지거나 빠르게 증가하는 경우 후행하여 소비가 감소하거나 경기 침체가 발생하고, 고물가에 금리인상이 동반될 경우 대출 미반환 경로로 경제위기가 이행될 수 있기 때문에 가계부채를 낮게 유지해야한다고 지적하고 있다(Reinhart and Rogoff, 2010; Schularick and Taylor, 2012; Gourinchas and Obstfeld, 2012; Herdon et al. 2013; 박진백, 이영, 2014). 현재 우리나라는 가계부채 통계를 집계한 이후 가장 높은 수준의 가계부채 수준을 기록하고 있다. 이와 같은 상황에 대해 Sufi(2023)는 중국과 더불어 한국이 매우 위험한 국가로 부채축소와 주택가격 정상화가 필요하다고 지적한 바 있다. 본 연구에서는 이와 같은 인식하에서 가계부채의 거시적 건전성 목표를 제시하고자 한다.

둘째, 가계부채의 미시적 건전성 목표이다. 대출은 미래의 소득을 현재로 빌려와 현재 소비로 전환하는 것을 의미한다. 이는 일시적인 자금 경색으로 소비를 할 수 없는 것을 미래 소득을 통해서 소비하여 자원을 효율적으로 사용하기 위한 것이다. 따라서 현재 소비를 위한 대출은 미래 소득을 일정 부분 훼손하는 것이기 때문에 적절하게 상환되지 못한다면 미래 소득이 감소하기 때문에 미래의 생활이 어려워질 수 있다. 또한, 미래 소득의 사용에 대한 비용을 이자의 형태로 현재 소득으로 지불해야 하기 때문에 대출은 현재 소득의 감소에도 영향을 미친다. 이와 같은 대출은 전생애에 걸쳐 소비를 효율적으로 하기 위한 목적으로 실행하는 것이지만 현재와 미래의 소비에 높은 영향을 미치기 때문에 일정한 기준이 필요하다. 본 연구에서는 DSR 기준을 검토하고, 우리나라에 필요한 DSR 제도에 대한 논의를 진행하고자 한다.

셋째, 가계부채의 미시적 포용성 목표이다. 우리나라는 고소득자에 대한 대출의 편중이 높은 국가이다. 신용이 더 좋거나 담보가 더 좋은 자산에 가진 사람에게 더 낮은 금리에 더 많은 대출을 해주는 것은 시장경제에서 자연스러운 일이다. 본 연구는 기본적으로 시장경제의 대출 시스템을 유지하되 취약자들에 대해 더 대출혜택을 주는 것을 고려하고자 한다. 본 연구의 실험은 취약자 전원에게 강제 대출을 실행시켜 거시적 건전성을 훼손하는지와 같은 형태로 진행하였으나, 실제 제도에서는 이들 중 일부에게 보다 두텁게 제도적 혜택을 부여하는 것을 고려하였다. 특히, 저소득자, 저신용자가

금리 인상이나 규제강화에 따라 1금융권에서 2금융권, 2금융권에서 3금융권, 3금융권에서 불법사금융으로 밀려나는 것은 바람직하지 않다고 판단한다. 또한, 최근 전세사기 문제로 보증금을 반환받지 못한 채 대출반환 의무를 가진 임차인에 대한 제도적 방안도 고려하고자 한다. 그리고 은행법에 따라 도입된 금리인하요구권이 더 잘 활용될 수 있도록 하는 방안도 미시적 포용성 확대 방안에서 검토하고자 한다.

그림 5-1 | 제도 개선 방향



자료: 연구진 작성

2. 거시적 건전성 정책 방안

이 연구는 패널임계모형과 패널비선형모형에 기초하여 GDP 대비 가계부채가 민간 소비, 주택가격 변동률, 경제 규모에 미치는 영향을 분석하였다. 가계가 가계부채를 이용하는 것은 미래의 소득을 현재로 이전하여 사용함으로써 자원의 효율성을 높일 수 있기 때문이다. 따라서 가계부채를 일정 수준을 활용할 경우에는 가계부채를 활용하지 않는 경우에 비해 가계 소비가 늘어날 수 있고, 이에 따라 생산이 증가하여 경제도 성장할 수 있다. 그러나 가계부채가 일정 수준까지는 경제에 도움이 될 수 있으나, 일정 수준을 넘어서면 경제에 도움이 되지 않을 수 있다.

이 연구는 패널임계모형과 패널비선형모형에 기초하여 민간소비, 주택가격, 경제규모에 대해서 GDP 대비 가계부채의 임계값을 추정하여 레짐이 전환되는 구간을 추정하였다. 패널임계모형에서는 가계부채가 소비에 영향을 미치고, 이 소비가 경제성장에 영향을 미친다는 채널을 기준으로 가계부채의 임계값을 추정하는 실증연구를 수행하였다. 임계값이 몇 개인지 알려져 있지 않으므로 이 연구에서는 임계값이 1개 또는 2개라고 가정하여 분석을 시도하였고, 임계값은 5% 신뢰수준에서 추정되는 범위로 산정하였다. 패널비선형모형은 가계부채가 주택가격의 변동률과 경제규모에 영향을 미친다는 채널을 기준으로 가계부채의 임계값을 추정하는 실증연구를 수행하였다. 분석은 가계부채와 가계부채의 공급항으로 설명변수를 설정하였고, 1계 미분을 통해 계산되는 특정값을 임계값으로 산정하였다. 각 모형은 가계부채 변수만 포함한 모형과 가계부채 변수 이외 통제변수를 포함한 모형으로 구성하였고, 각 모형에서 점추정으로 산정된 임계값을 범위로 설정하였다.

패널임계모형에서 임계값이 1개일 때 GDP 대비 가계부채의 임계값은 87.2~99.1%로 추정되었고, 임계값이 2개일 때 GDP 대비 가계부채의 임계값은 95.5~99.1%로 추정되었다. 패널비선형모형에서 주택가격 변동률 모형에서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 92.0~99.3%로 추정되었다. 패널비선형모형에서 경제규모 모형에서 GDP 대비 가계부채의 임계값은 95.9~98.0%로 추정되었다.

이 연구는 패널임계모형과 패널비선형모형에서 도출한 임계값에 기초하여 우리나라가 최소한 유지해야하는 임계값 목표 수치를 설정하고자 한다. 각 모형의 분석결과를 종합하여 추정된 임계값 상한과 하한을 각각 산술평균하였고, 그 값을 이 연구의 GDP 대비 가계부채의 건전성 기준으로 설정하고자 한다. 이에 이 연구는 분석 결과에 기초하여 GDP 대비 가계부채의 범위는 92.7~98.9%로 설정하도록 한다. 이 기준에 따른 경우 2022년 기준으로 가계부채는 최소 128.7~259.4조 원 이상 축소되어야 한다.

다만, 이와 같은 가계부채 축소는 단기적인 조정을 목표로 운영할 경우 주거취약층의 주거안정성 훼손, 주택시장 경착륙으로 이어질 수 있고, 또한 부동산과 관계된 산업을 중심으로 우리나라 경제 전반의 거시경제의 침체를 유도할 수 있다. 따라서

단계적인 가계부채 축소 계획하에서 안정적이고 지속 가능한 방법으로 가계부채 문제를 해결할 필요가 있다. 가계부채는 경제규모가 커짐에 따라 증가하는 경향이 있는 것을 고려하여 가계부채를 금액 기준으로 연간 몇 조원 축소하는 것을 목표로 세우기 보다 향후 10년간 GDP 대비 1%p와 같은 정책 목표를 세우고 단계적으로 축소하는 것을 제안한다.

3. 미시적 건전성 정책 방안

1) 방향성 설정

미시적 건전성 목표를 설정하기 위해서 바젤Ⅲ와 IFR를 검토하도록 한다.

바젤Ⅲ는 크게 미시건전성 감독체계와 거시건전성 감독체계로 구분한다. 미시건전성 감독체계는 규제자본의 질적 양적 강화, 규제자본의 위험인식 범위 확대, 레버리지 비율 규제 도입, 글로벌 유동성 기준 도입, 감독·리스크관리 및 공시의 강화 등을 포함한다. 거시건전성 감독체계는 경기대응완충자본 도입, 레버리지비율 규제 도입, 시스템적으로 중요한 은행에 대한 규제강화 등을 포함한다. 바젤Ⅲ는 모든 국가에 동일한 회계기준을 적용할 수 있는 국제회계기준인 IFRS를 개발하여 단계적으로 발표하고 적용하고 있다.

미시적 건전성과 관련하여 IFRS9(Financial Instruments)를 살펴보도록 한다. IFRS9은 대손충당금에 대한 회계기준으로 향후 발생할 것으로 기대되는 손실을 산출하고 은행이 해당 금액을 적립하게 하고 있다. IFRS9에 따라 은행은 자본보전을 위해 대손충당금을 충분히 갖춰야 했기 때문에 부채 비율이 높거나 원리금 상황이 어려운 사람에게 대출을 줄이는 제도 마련이 필요하다. 우리나라는 DSR 제도(총부채원리금상환비율 제도)를 통해 여신심사를 강화하였다. 현재 차주단위로 DSR 규제 기준은 40%로 설계되어 있다.

우리나라가 DSR 제도를 도입한 것은 차주단위로 미시적 건전성을 획득하는 것이 핵심목표이다. 이에 본 연구는 2022년 가계금융복지조사를 이용하여 가구 단위로 DSR을 계산하고, DSR이 40%를 넘는 경우는 미시적으로 건전하지 않다고 판단하고자 한다. 현재 DSR의 규제 기준은 40%로 설계되어 있다. 이는 DSR 구조가 40%를 넘으면 가계가 건전하게 사회 활동이 어렵다고 판단하는 것이다. 본 연구는 이와 같은 기준을 충족하는 범위 내에서 대출이 실행되도록 관련 정책 방안을 제시하고자 한다.

특히, 우리나라가 다른 국가에 비해 LTV를 강하게 규제하고 있음에도 불구하고, 가계대출이 비교 국가에 비해 월등히 높은 수준을 차지하는 점은 전세자금대출이 LTV 규제를 우회하여 주택매입자금으로 사용되었을 가능성을 시사한다. 이와 관련하여 유주택자에 대한 주택담보대출을 엄격하게 규제하였던 2019~2020년 이후 시기 우리나라에서 전세를 이용한 주택매입인 갭투자가 급격히 증가한 것은 이와 같은 맥락으로 이해할 수 있다. 주택가격 상승 시기 양도차익을 목적으로 주택매입을 하고자 하는 수요자는 LTV 규제로 대출이 실행되지 않았지만, 임차인에 대한 전세자금대출이 지속되었기 때문에 주택매입 수요자는 세입자의 전세보증금을 이용할 경우 자신의 금융조건과 무관하게 주택매입자금을 마련할 수 있었다. 이에 본 연구는 전세를 DSR에 포함하는 방안에 대해 다음과 같이 제시하고자 한다.

또한, 은행은 자산가격 상승기에 더 많은 대출을 실행하고, 자산가격 하락기에 금리를 인상하여 손실을 줄이고 있다. 문제는 자산가격 상승기 대출 실행에 있어 손실 발생 가능성을 더욱 엄격하게 인식하여 대출을 보수적으로 할 수도 있었겠지만, 대출 수요자가 늘어날 경우 수익을 위해서 대출을 적극적으로 실행할 유인이 있다. 이 경우에는 대출을 더 엄격하게 심사하고, 대출 부실에 따른 손실을 일정 수준 감내하는 유한책임 대출인 비소구대출을 통해 해소할 수 있다.

2) 단계적 전세 DSR 제도 도입

DSR에 전세를 포함하는 것과 관련하여서는 부채인식의 대상자, DSR 산정 방법에 대한 사항이 검토되어야 한다.

(1) 부채인식의 대상자

부채인식의 대상자는 임대인과 임차인을 고려할 수 있다.

먼저 부채인식의 대상자를 임대인으로 설정한 경우를 살펴보도록 하자. 임대인은 계약기간 종료시 보증금을 임차인에게 돌려줘야 하는 사람이다. 따라서 임대인은 계약기간 종료시 보증금 반환이 가능하도록 본인의 자산과 부채를 관리할 의무가 있다. 이 관점에서는 임대인에게는 전세보증금이 DSR의 부채로 인식되어 산정될 필요가 있다(박진백, 2023). 이 경우 임대인이 임차인에게 전세보증금을 받을 경우, 임대인의 DSR로 인식되어 기존 전세 임대차 보증금, 또는 동시 진행되는 임대차 보증금, 대출의 원리금 상환액 등을 고려하여 현재 전세 임대차계약 여부가 결정될 수 있다. 즉, 기존의 전세 임대차가 많거나 대출이 많은 경우에는 다른 임대차 계약을 실행하지 못하도록 유도할 수 있다.

다음으로 부채인식의 대상자를 임차인으로 설정한 경우를 살펴보도록 하자. 이 경우에는 임차인은 자신이 은행에서 대출을 받아서 매월 납부하는 금액을 자신의 DSR에 포함하여 산정하게 된다. 지금까지 전세자금대출이 DSR에 포함되지 않았기 때문에 대출을 통해 비싼 전세금 납부가 가능했으나, DSR에 포함될 경우 전세 수요가 줄어들 수 있다. 특히, 전세 수요가 줄어들면서 전세가격 하락 안정이 기대된다.

부채인식 대상자를 임대인과 임차인을 동시에 설정하는 방법도 존재한다. 이는 임차인이 전세자금대출을 받은 경우, 임차인의 DSR 수준에 맞도록 대출이 실행되며, 해당 보증금을 적정히 산정하여 임대인의 DSR에도 포함할 수 있다. 부채인식의 대상자에 대해서는 제도의 시장 영향력을 충분히 고려하여 설정할 필요가 있다. 임대인의 보증금 미반환 위험이 발생하지 않는다면, 임차인만을 대상으로 설정하는 것이 바람직하다. 그러나 임대인이 전세보증금반환보증이나 전세사기와 같은 형태로 지속적으로 보증금을 반환하지 못하는 현상이 반복된다면, 부채인식 대상자로 임대인을 포함하는 것까지 고려할 수 있을 것이다.

(2) DSR 산정 방법

DSR 산정 점유형태는 순수 월세를 제외한 보증부월세와 전세가 대상이 될 수 있으며, DSR 산정을 하는 방안은 다음의 3가지를 고려할 수 있다.

첫째, 전월세 전환율을 이용하여 보증금 전액을 월세로 전환하여 임대인의 부채로 인식시키는 방법이 있다. DSR 인식의 대상은 보증금 이외에 월세로 납부하는 금액에 대해서는 DSR에 포함하지 않는다.

$$(1\text{안}) \text{ DSR의 보증금 부채인식} = \text{보증금} \times \text{전월세 전환율}$$

둘째, 보증금 전액을 시중 금리를 곱해서 전환하는 방법을 고려할 수 있다. 해당 보증금을 은행의 예금으로 활용할 경우 발생하는 이자액 수준만큼을 일정한 기회비용으로써 부채로 인식시키는 방법이다.

$$(2\text{안}) \text{ DSR의 보증금 부채인식} = \text{보증금} \times \text{예금금리}$$

셋째, 소득세법 상 간주임대료 방식을 고려할 수 있다. 소득세법에서는 3채 이상 주택을 임대하는 임대인의 보증금에 대해서 3억을 초과할 경우 그 초과분에 대해 월세로 전환하여 임대소득으로 간주하고 있다. DSR 인식에 있어서도 이 방식을 유사하게 차용할 수 있다. 다만, 소득세법에서는 간주임대료 산정 주택수를 3채 이상으로 정하고 있고, 보증금을 합산액이 3억 원을 넘어서 간주임대료를 산정하기 때문에 동일한 기준으로 DSR 산정에 적용하기에 무리가 있다. 이에 간주임대료 제도를 유사하게 차용하되 해당 주택 수는 거주주택 이외 주택을 대상으로 1채로 정하도록 한다. 이 정책을 설계할 때 있어 최근 전세사기가 저렴한 주택에서 집중적으로 발생했기 때문에 일정한 금액을 배제하여 정책의 사각지대를 만들지 않을 필요가 있다. 따라서 보증금 차감액(δ)과 감액비율(α)은 간주임대료 제도를 그대로 차용하지 않고, 정책적 목적에 맞춰 조절할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

(3안) DSR의 보증금 부채인식 = (보증금 - δ) \times α \times 예금금리

다만, (1)~(3)안까지 인식된 부채액 중 하나를 DSR 산정 기준으로 사용하더라도 보증금이 주거비라는 점은 명확히 인식할 필요가 있다. 가계부채를 축소하는 것이 목적이 되더라도 (1)~(3)안까지 기준 전액을 부채로 인식할 경우 임차인의 주거안정을 크게 훼손시킬 수 있다. 따라서 부채로 인식되는 금액에서 주거비로 일정액은 제외하는 형태로 제도를 운영하는 것을 고려할 필요가 있다. 본 연구는 해당 비율에 대해서는 구체적으로 연구를 진행하지 않아서 수리적인 근거에 기초하여 비율을 제시할 수는 없다. 다만, 월세세액공제의 경우 대체로 1개월 월세액 수준만큼 혜택을 주는 것을 고려하면 부채인식 금액에서 8.3%(= 1 \div 12) 수준만큼 제외하는 방안, 제도의 수용성을 높이고, 단계적 정착을 유도하기 위해서 부채인식을 도입 초기에는 20%, 단계적으로 50%, 80% 형태로 운영하는 방안 등을 고려해볼 수 있다. 또한, 일정한 근로소득이 존재하지 않는 임대인의 경우에는 DSR 산정을 위한 소득이 명확하지 않기 때문에 이에 대한 기준 정립이 필요하다.

이와 같이 부채인식 범위, 시기, 근로소득이 없는 사람에 대한 소득 인식에 대해서는 후속 연구가 필요하다고 판단한다. 또한, 전세 DSR 도입과 관련해서 정책의 당사자인 정책당국, 임대인과 임차인 등의 사회적 공감대 형성이 필요하다. 특히, 지금까지 시행해보지 않은 전세 DSR 제도가 시장에 미치는 영향에 대해 사전적으로 충분한 분석과 연구가 선행되어 단계적으로 제도가 도입되어야 한다.

이 연구는 제도에 대한 사회적 합의와 제도 도입에 따른 시장 영향력이 충분히 검토되었다는 가정하에서 다음의 단계적 실시를 제안한다.

1단계 - 1주택자에 대한 전세 DSR 시행

2단계 - 무주택자에 대한 전세 DSR 시행

3단계 - 임대인에 대한 전세보증금반환대출에 대한 DSR 시행

3) 유한책임대출 정책 확대

(1) 유한책임대출 제도의 필요성

유한책임대출은 대출자가 부도에 빠졌을 때 채무의 상환 의무를 제공된 담보에만 제한하는 금융 제도이다. 이러한 대출에서는, 만약 담보로 사용된 주택의 가치가 대출금보다 낮아져도, 대출자가 그 주택을 금융기관에 넘기면 추가적인 책임을 지지 않아도 된다. 이는 경제 환경의 변동성으로 인해 발생할 수 있는 위험으로부터 차용자를 보호하는 역할을 할 수 있다.

우리나라의 주택담보대출은 무한책임대출이기 때문에 주택담보대출의 담보물은 주택에 한정되지 않고, 대출자의 자산과 소득이 사실상 담보물이 된다. 무한책임대출은 명목상 담보물인 주택이외에도 추가적인 담보물이 있기 때문에 금융기관이 대출심사를 할 경우 상대적으로 심사를 느슨하게 할 수 있고, 자산가격 상승기에는 수익창출을 위해 적극적으로 대출을 실행할 유인이 있다. 그러나 자산가격 하락에 따른 리스크는 대출자에게 집중되는 문제가 있다. 특히, 무한책임대출은 해당 주택에 해당하지 않는 자산과 소득까지 사실상 담보물이 되기 때문에 미반환 리스크의 책임은 대출자에게 집중된다.

유한책임대출은 금융기관이 대출자의 연체 등으로 대출 회수를 할 경우 담보의 가치가 대출금보다 적더라도 대출금 회수를 위해 담보물 이외의 자산, 소득에 대해 가압류 등 추가 조치를 취할 수 없다. 가령 1억 원 주택에 대해 8천만 원의 주택담보대출이 실행되었는데, 주택가격이 5천만 원이 될 경우 해당 주택을 포기하면 손실액 3천만 원에 대한 변제의무가 사라지는 구조이다. 주택담보대출이 이와 같이 유한책임대출로 운영된다면 대출자들이 주택가격 하락시 대출금을 의도적으로 안갠 부작용이 발생할 수 있다. 따라서 금융기관은 대출을 취급할 때 담보가치를 더 신중히 책정하게 되기 때문에 대출은 다소 경직적으로 운영되겠지만, 건전성은 강화될 수 있다.

(2) 법안

본 연구는 미시적 건전성 강화와 은행기관의 대출 책임 강화를 위해 유한책임대출 제도 도입을 제안하며, 이를 위해 다음과 같이 은행법 개정안을 제시한다. 다만 모든 주택에 대해서 실행할 경우 사회적 반발 등을 고려해 단계적으로 진행하는 것을 제안하고자 한다. 대상자와 관련해서는 우리나라 국민들이 주로 거주하는 국민주택규모 주택의 매매와 임대차에 대해 적용하거나 상대적으로 주거 취약자로 볼 수 있는 주택임대차 보호법상 주택의 매매와 임대차에 대해 적용하는 안을 제안한다.

다음 법안은 본 연구에서 제안하는 유한책임대출 제도 관련하여 은행법 개정안에 대한 신규조문 대조표를 나타낸다.

표 5-1 | 유한책임대출 관련 은행법 개정안

현행	개정안
제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ① ----- -----.
1. ~ 10. (생략)	1. ~ 10. (현행과 같음)
〈신설〉	11. “유한책임대출”이란 채무자 변제 책임을 담보물로 한정하는 대출(채무자의 거짓이나 그 밖의 부정한 방법 등에 의한 대출을 제외한다)을 말한다.
② (생략)	② (현행과 같음)
〈신설〉	제30조의3(유한책임대출) ① 은행은 신용공여 계약을 체결할 때, 다음 각 호의 어느 하나에 해당 때에는 대동령령으로 정하는 방법에 따라 유한책임대출로 운용할 수 있다. 1. 국민주택규모 이하의 주택의 구입 및 임대차 2. 준주택의 구입 및 임대차

자료: 연구진이 작성

4. 미시적 포용성 정책 방안

1) 방향성 설정

우리나라 주택금융의 포용성과 관련하여 3장에서 가계금융복지조사의 대출 통계를 살펴봤다. 우리나라는 2012년 이후 가계부채, 거주주택 마련 목적 주택담보대출, 비거주주택 마련 목적 주택담보대출이 모두 증가한 것으로 분석되었다. 특히, 임대보증금 마련 목적 대출도 2017년부터 빠르게 증가하였다. 임대보증금 관련 대출은 서민주거 안정을 목적으로 실시되었던 제도로 금융의 포용성과 관계가 있다. 그러나 소득분위별, 점유유형, 연령을 기준으로 가계부채, 주택금융의 사용자와 대출액을 분석한 결과, 가계부채와 주택금융은 대체로 고소득자에게 집중되어 포용성있게 대출이 이루어지지 않았던 것으로 파악되었다.

이와 같은 금융의 불평등을 파악하기 위해서 가계부채, 주택금융 등에 대해 지니계수를 분석하였다. 분석 결과, 가계부채의 지니계수는 0.79769로 분석되었고, 주택담보대출, 임대보증금 등 주택금융의 경우는 모든 대출이 0.9를 넘어 매우 불평등한 대출이 이루어졌던 것으로 파악된다. 이는 소득이나 신용등급 등에 따라 대출 반환 능력이 있는 사람에게 대출을 하였을 때 원리금 연체나 부실의 위험이 적기 때문으로 이해된다.

본 연구는 취약계층에 대한 대출 확대가 거시적 건전성을 얼마나 훼손하는지를 확인하기 위해서 저소득층에 대해 DSR 30% 수준으로 강제로 대출을 실행하는 실험을 실시하였다. 분석결과에서는 저소득층 전원에 대한 대출 확대에도 거시적 건전성이 크게 훼손되지 않는 것을 확인하였다. 즉, 미시적 건전성이 유지되는 상황이라면 포용적으로 대출을 확대하더라도 거시적 건전성이 유지되는 것이다.

본 연구는 미시적 포용성 확대의 정책 대상으로 최근 사회적 문제가 되었던 전세사기 문제에 초점을 맞추고자 한다. 전세사기 피해자 중에는 본인이 실행한 전세자금대출의 보증금을 임대인이 반환하지 않은 사람이 존재한다. 이들은 전세자금대출에 대한

반환을 해야하며, 동시에 자신이 주거해야 하는 주택의 주거비도 마련해야 한다. 이들에 대해 다양한 제도적 해결 방법이 있겠지만, 본질적으로 미반환된 보증금이 회수되어 은행에 반환된다면 사실상 문제가 해결되는 것이다. 마찬가지로 본인의 자금으로 전세보증금을 납부한 사람 역시 미반환 보증금을 회수한다면 본질적인 문제가 해결되는 것이다. 본 연구는 전세사기로 인해 보증금을 반환받지 못한 임차인에게 금리인하 등의 금융적 혜택보다 무리한 대출을 실행하지 않도록 하고, 임대보증금을 온전히 돌려받는 것이 바람직하다고 판단한다. 이에 본 연구는 전세사기 주택에 대해 공공매입 임대를 제안하고자 한다.

다음으로 금융을 포용적으로 운영하기 위한 방안으로 금리인하요구권 개선안을 고려하고자 한다. 현행 은행법에서는 금리인하요구권 규정을 통해 은행과 대출 계약을 체결한 자가 재산 증가나 신용등급 상승 등으로 신용이 개선된 경우 은행에 금리인하를 요구할 수 있도록 하였다. 또한 은행은 금리인하를 요구할 수 있다고 알리도록 규정이 되어있다. 그러나 2018년 은행법 개정을 통해 금리인하요구권이 도입되었으나 대출자는 자신이 금리인하요구권 사용 대상자인지를 인지하지 못하는 경우가 많을 수 있다. 은행 입장에서는 대출자에게 고지할 경우, 현재의 수익이 줄어들 유인이 있기 때문에 고지를 적극적으로 할 유인이 없다. 이에 본 연구는 은행이 대출자에게 금리인하요구권의 의무적으로 고지하도록 하여 대출자를 더 두텁게 보장할 필요가 있다고 판단한다.

2) 전세사기 주택의 매입임대 제도

(1) 전세사기 주택의 매입임대 제도 필요성

전세사기 피해자 중에는 본인이 실행한 전세자금대출 보증금을 임대인이 반환하지 않은 사람이 존재한다. 이들은 전세자금대출을 반환해야 하며, 동시에 자신이 거주해야 하는 주택의 주거비도 마련해야 한다. 이들에 대해 다양한 제도적 해결 방법이 있겠지만, 본질적으로 미반환된 보증금이 회수되어 은행에 반환된다면 사실상 문제가 해결되는 것이다. 마찬가지로 본인 자금으로 전세보증금을 납부한 사람 역시 미반환 보증

금을 회수한다면 본질적인 문제가 해결되는 것이다. 본 연구는 전세사기로 인해 보증금을 반환받지 못한 임차인에게 금리인하 등의 금융적 혜택보다 무리한 대출을 실행하지 않도록 하고, 임대보증금을 온전히 돌려받는 것이 바람직하다고 판단한다. 이에 본 연구는 전세사기 주택에 대해 공공매입임대를 제안하고자 한다.

(2) 제도의 운영 방식

현재 전세사기 주택의 경우는 피해자에게 저금리 대출을 통해 주거 안정을 유도하고 있다. 그러나 피해자는 대출반환 의무를 가지면서 동시에 자신의 주거비 마련을 해야 하는 상황이다. 이로 인해 피해자는 추가적인 대출이 필요할 수 있다. 이때 금리인하 등을 통해 대출을 지원하는 방안도 고려할 수 있으나, 이 경우 해당 임차인은 대출금 상환 부담이 커지기 때문에 주거의 안정성도 낮아지고, 생활의 질도 나빠질 유인이 크다. 이 경우 바람직한 정책은 추가적인 대출을 실행하기보다 정부가 해당 주택을 매입하고, 해당 주택을 공공임대주택으로 활용한다면 차기임차인을 통해 보증금 반환의 문제가 해소될 수 있다. 특히 깎투자를 통해 매입한 주택이기 때문에 LH, SH, GH 등 공공기관은 많은 추가 비용 없이 주택을 매입할 수 있고, 공공기관이 보증하기 때문에 차기 임대차 계약을 진행하는데도 문제가 크지 않을 수 있다.

이에 본 연구는 다음과 같이 현행 전세사기 주택에 대한 운영방법을 개선하는 방안을 제안하고자 한다.

표 5-2 | 전세사기 주택에 대한 운영방법 개선

	현행	개선안
피해자 지원	금리지원	공공기관에서 주택매입
보증금 반환 가능성	없음	있음

자료: 연구진이 작성

(3) 법안

본 연구는 미시적 건전성 강화와 은행기관의 대출 책임 강화를 위해 유한책임대출 제도 도입을 제안하며, 이를 위해 다음과 같이 은행법 개정안을 제시한다.

본 연구는 미시적 포용성 강화를 위해 전세사기 주택에 대해 매입임대주택 제도 강화를 제안하며, 이를 위해 공공주택사업자의 기존주택 등 매입과 관련한 공공주택 특별법 시행령 개정안을 제시한다.

공공주택사업자가 공공임대주택 공급을 위해 기존주택매입 등을 할 경우 기존주택의 매입은 공공주택 특별법 시행령에 따라 가능하다. 공공주택 특별법 시행령에 의하면 기존주택의 매입은 단독주택, 다중주택 및 다가구 주택, 공동주택 등과 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설의 용도로 사용하는 건축물이 가능하다. 이 연구는 기존 기준에 더해 전세사기에 의한 기존주택을 국토교통부장관 승인에 따라 공공주택 사업자가 매입하는 것을 검토할 것을 제안한다.

다음 법안은 본 연구에서 제안하는 전세사기 주택에 대해 매입임대주택 제도 관련하여 공공주택 특별법 시행령 개정안에 대한 신규조문 대조표를 나타낸다.

표 5-3 | 전세사기 매입임대 관련 공공주택 특별법, 시행령

공공주택 특별법	
<p>제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.</p> <p>① ~ ⑥ (생략)</p> <p>⑦ 기존주택등의 매입절차 및 공공주택사업자에 대한 재정지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 매입기준 등은 국토교통부장관이 별도로 정하는 바에 따른다.</p>	
공공주택 특별법 시행령 개정안	
현행	개정안
<p>제37조(기존주택등의 매입) ① 법 제43조제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물을 말한다.</p>	<p>제37조(기존주택등의 매입) ① -----.</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목부터 다목까지에 따른 단독주택, 다중주택 및 다가구주택 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하인 것만 해당한다) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호, 제4호, 제11호, 제12호, 제14호 또는 제15호에 따른 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설의 용도로 사용하는 건축물 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ~ 3. (현행과 같음)
<p>〈신 설〉</p>	<ol style="list-style-type: none"> 4. 전세사기 주택을 공공주택사업자가 매입하여 매입임대주택으로 공공임대주택 공급할 수 있도록한다. 다만, 전세사기 주택을 공공주택사업자가 매입할 경우 국토교통부장관 승인해야 한다.
<p>②~⑥ (생략)</p>	<p>②~⑥ (현행과 같음)</p>

자료: 공공주택 특별법, 시행령

3) 금리인하요구권 고지 의무화

(1) 금리인하요구권 고지 의무화의 필요성

현행 은행법에서는 금리인하요구권 규정을 통해 은행과 대출 계약을 체결한 자가 재산 증가나 신용등급 상승 등으로 신용이 개선된 경우 은행에 금리인하를 요구할 수 있도록 하였다. 또한 은행은 금리인하를 요구할 수 있다고 알리도록 규정이 되어있다. 그러나 2018년 은행법 개정을 통해 금리인하요구권이 도입되었으나 대출자는 자신이 금리인하요구권 사용 대상자인지를 인지하지 못하는 경우가 많을 수 있다. 은행 입장에서는 대출자에게 고지할 경우, 현재의 수익이 줄어들 유인이 있기 때문에 고지를 적극적으로 할 유인이 없다. 이에 본 연구는 은행이 대출자에게 금리인하요구권을 의무적으로 고지하도록 하여 대출자를 더 두텁게 보장할 필요가 있다고 판단한다. 은행이 금리인하요구권을 주기적으로 고지하도록 의무화하면, 은행은 주기적으로 대출자의 신용도를 체크하게 되며, 대출자는 금리 부담을 낮아지게 되는 장점이 있다.

(2) 법안

본 연구는 금리인하요구권 고지 의무화 제도 도입을 제안하며, 이를 위해 다음과 같이 은행법 개정안을 제시한다. 본 연구는 현행 은행법에서 금리인하 요구 조항을 개정하여 은행이 대출자에 대해 금리인하 요구에 대한 사항을 의무적으로 고지하도록 규정하도록 하도록 제안한다. 고지의무에 대한 시점은 매월 또는 매분기 특정한 날짜로 하거나 사유가 발생한 날짜로부터 몇일 이내에 하는 등의 사항을 정해야한다. 절차와 시기, 안내 등에 대한 사항은 대통령령으로 정하여 운영시 발생하는 문제를 살펴보고 탄력적으로 개선할 수 있도록 할 필요가 있다. 다만, 금리인하요구권에 대한 고지 위반시에는 은행법에서 정하고 있는 과태료 규정을 준용하여 과태료를 부과함으로써 의무를 공고히 할 필요가 있다.

다음 법안은 본 연구에서 제안하는 금리인하요구권 고지 의무화 관련하여 은행법 개정안에 대한 신규조문 대조표를 나타낸다.

표 5-4 | 금리인하요구권 고지 의무화 관련 은행법 개정안

현행	개정안
제30조의2(금리인하 요구) ①·② (생략)	제30조의2(금리인하 요구 등) ①·② (생략)
<신설>	③ 은행은 신용공여 계약을 체결한 자에 대한 신용상태 개선 여부를 확인하고, 그 결과 금리인하 가능성이 있는 자에게는 그 내용 및 제1항에 따른 금리인하요구권의 행사 방법 및 절차 등을 안내하여야 한다.
③ 그 밖에 금리인하 요구의 요건 및 절차에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.	④ ----- -----절차와 시기, 금리인하요구권의 안내 -----.
제69조(과태료) ① ~ ③ (생략)	제69조(과태료) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제30조의2제2항을 위반하여 금리인하요구권을 알리지 아니한 은행에는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.	④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 -----.
<신설>	1. 제30조의2제2항을 위반하여 금리인하요구권을 알리지 아니한 은행
<신설>	2. 제30조의2제3항을 위반하여 금리인하요구권에 대한 안내를 하지 아니한 은행
<신설>	3. 제30조의2제4항을 위반하여 보고를 하지 아니하거나 사실과 다른 내용을 보고한 은행
⑤·⑥ (생략)	⑤·⑥ (현행과 같음)

자료: 연구진이 작성



CHAPTER 6

결론 및 향후 과제

1. 결론 및 정책제언 145
2. 연구의 한계와 향후 과제 146

06 결론 및 향후 과제

본 장에서는 연구의 주요내용을 요약·정리하였고 본 연구의 한계와 연구결과의 제한적인 부분들에 대해 언급하였다.

1. 결론 및 정책제언

2023년 현재 우리나라는 GDP 대비 가계부채 수준이 100%를 넘는 상황에서 가계부채의 건전성 강화에 대한 요구가 있다. 글로벌 금융위기 이후, 국제기구들은 금융의 건전성 강화와 금융 소외층에 대한 포용성 확대를 주요 아젠다로 설정했다. 이 시기 우리나라는 경제규모 대비 가계부채의 규모가 지속적으로 확대되었고, 현재에 이르러서는 가계부채로 인한 문제에 직면해 있다.

본 연구는 이와 같은 배경하에서 미시적, 거시적으로 가계부채의 건전성을 강화하면서 동시에 금융취약층에 대한 포용성을 강화할 수 있는지를 분석하였다. 분석 결과에서는 거시적으로 GDP 대비 가계부채는 92.7~98.9% 수준 미만으로 관리될 필요가 있고, 임계값은 97.0%로 분석되었다. 이와 같은 기준 하에서 DSR 40%를 초과하는 차주에 대해 부채축소를 실시할 경우 DSR 27% 초과분에 대한 부채를 축소해야 임계값인 97.0%에 도달할 것으로 분석되었다. 임계값 97.0%가 도달한 상황에서 소득 1분위, 20~30대 가계 중 DSR 40% 미만인 가계에 DSR 30% 수준만큼 일괄 가계대출이 발생한 경우를 시뮬레이션하였다. 특히, 최대 -1.0%p 우대금리를 적용하였고, 만기구조는 최대 50년까지 허용하였다. 이와 같은 시나리오 하에

서도 GDP 대비 가계부채는 최대 98.6%까지 확대되어 과도한 건전성 훼손은 발생하지 않는 것으로 분석되었다.

이를 통해 금융기관은 현재 개인 차주단위로 과도하게 실행된 대출에 대한 관리가 필요하며, DSR 기준에 맞춰 건전하게 가계대출을 실행할 필요가 있다. 또한, 정책적으로 건전성 강화와 포용성 강화는 미시적으로 건전하지 않은 대출이 실행되지 않는 토대에서 취약층에 대해 두텁게 대출을 해주어도 건전성은 크게 훼손되지 않아 양립가능한 아젠다임을 확인하였다.

2. 연구의 한계와 향후 과제

본 연구는 임대보증금에 대한 자료 부족으로 임대보증금의 미시적 거시적 영향 등을 충분히 분석하지 못해 한계가 있다.

일반적으로 임대차시장에서 금전 관계는 임차인이 대출을 받거나 자신의 저축을 통해서 임대인에게 임대보증금을 납부하고 해당 주택에 대한 사용권을 취득하게 된다. 이와 같은 임대차거래에서 임대인의 보증금반환 여력은 고려되지 않는다. 특히, 정부가 2017~2021년 LTV, DTI 등으로 유주택자에 대해 대출규제를 강화하더라도 임차인의 보증금을 통한다면 주택을 매입하는 것은 큰 문제가 되지 않았다. 이와 같은 현상을 자료를 이용해서 분석한 사례는 확인되지 않는다. 이는 관련 통계자료가 충분하지 않기 때문이다.

임대보증금과 관련하여 공식적인 통계는 존재하지 않는 상황이다. 미시적으로는 가계금융복지조사와 같은 조사자료를 이용하여 연구자가 추정하는 방법이 있을 수 있다. 그러나 이 자료는 당해연도에 발표되는 것이 아니라 조사 이후 일정한 가공을 하여 자료가 제공되기 때문에 현황을 파악하는데 일정한 시차가 발생할 수 있다. 특히 가계금융복지조사는 지역에 대한 정보를 제공하고 있지 않기 때문에 하위지역에 대한 분석은 할 수 없다. 또한, 가계금융복지조사에서는 임대인과 임차인의 정보가 연계되어 있지

않기 때문에 임대인과 임차인간 임대료를 얼마나 수수했는지를 알 수 없고, 임대인이 받은 임대보증금이 임차인이 대출을 받은 돈인지, 저축인지 등에 대해 알 수가 없다. 글로벌 금융위기 이후 금융의 포용성 강화를 위해 전세자금대출이 확대되어온 상황을 고려하면 임차인의 임대보증금에서 대출이 차지하는 비중이 클 것으로 판단되나 정확한 정보가 없는 상황이다.

거시적으로는 매월 금융위원회에서 보도자료를 통해서 전세자금대출 통계가 제공되고는 있다. 문제는 금융위원회에서 발표하는 자료는 전국을 기준으로 전월 대비 얼마나 늘었는지를 발표하고 있다는 점이다. 해당 통계로는 우리나라에서 발생하고 있는 전세자금대출이 얼마나 되는지 저량을 알 수 없으며, 해당 통계는 매월 발표를 하는 것도 아니며, 통계자료 형태로 제공도 하고 있지 않다. 이런 실정이기 때문에 임대보증금이 우리나라 주택시장에 어떤 영향을 미치는지에 대한 분석이나 연구가 충분하지 않은 것으로 판단한다. 특히, 2023년 전세사기 문제와 같이 임대차시장을 중심으로 높은 사회적 이슈가 발생하였지만, 이 현상을 제대로 분석할 수 있는 자료가 부족하다고 판단한다.

앞으로 가계금융복지조사 자료가 개선되고, 전세자금대출 등의 자료가 충분히 제공된다면, 임대보증금을 연구의 범위에 포함하여 대출의 건전성 기준과 포용성을 위해 어떻게 대출이 이루어져야 하는지에 대한 연구가 후행될 수 있을 것으로 판단한다.



【 인용문헌 】

- 관계기관 합동. 2015. 가계부채 대응 방향. 12월 14일. 보도자료.
- 관계기관 합동. 2017. 가계부채 종합대책. 10월 24일. 보도자료.
- 관계부처 합동. 2014. 규제합리화를 통한 주택시장 활력회복 및 서민 주거안정 강화방안. 9월 1일. 보도자료.
- 관계부처 합동. 2016. 가계부채 관리방안. 8월 25일. 보도자료.
- 관계부처 합동. 2019. 주택시장 안정화 방안. 12월 16일. 보도자료.
- 금융위원회. 2014. 가계부채 구조개선 촉진방안. 2월 27일. 보도자료.
- 금융위원회. 2016. 가계부채를 일관된 정책을 통해 안정적으로 관리하겠습니다. 8월 25일. 보도자료.
- 금융위원회. 2017. 가계부채 관리 방안(4대 중점과제를 중심으로). 1월 13일. 보도자료.
- 금융위원회. 2018. 「가계부채관리점검회의」 부위원장 모두발언. 3월 21일. 보도자료.
- 금융위원회. 2018. 「가계부채관리점검회의」 부위원장 모두발언. 5월 25일. 보도자료.
- 금융위원회. 2018. 「가계부채관리점검회의」 부위원장 모두발언. 10월 18일. 보도자료.
- 금융위원회. 2023. 1. 30일부터 특례보증자리론 신청을 접수합니다. 1월 12일. 보도자료.
- 금융위원회, 금융감독원. 2016. 8·25 「가계부채 관리방안」 후속조치 및 보완 계획. 11월 24일. 보도자료.
- 금융위원회, 금융감독원. 2017. 금융회사 여신심사 선진화 방안. 11월 27일. 보도자료.
- 금융위원회, 금융감독원. 2018. DSR 관리지표 도입방안 및 RTI제도 운영개선방안. 10월 18일. 보도자료.
- 금융위원회, 금융감독원. 2021. 가계부채 관리방안. 4월 29일. 보도자료.
- 금융위원회, 금융감독원. 2021. 가계부채 관리 강화방안. 10월 26일. 보도자료.

-
- 기획재정부. 2014. 새 경제팀의 경제정책방향. 7월 24일. 보도자료.
- 김지혜, 이길제, 안종욱, 김형민, 이창준, 오도영, 이정윤. 2021. 해외 주택금융정책 비교 분석 연구: 주택담보대출을 중심으로. 세종: 국토연구원.
- 나원희, 박진백. 2018. 고등교육의 경제성장 효과에 근거한 고등교육재정 방향에 관한 연구, 한국교육, 45(4): 351-373.
- 남기풍. 2004. Basel II에 대한 국내 은행의 준비현황과 신용보증기금의 역할. 중소기업 금융연구 2004. 3
- 박진백, 이영. 2014. 시스템적 금융위기의 결정요인에 대한 실증분석 - 신용불, 국가채무, 주택시장 버블을 중심으로. 경제학연구. 62(1): 55-90
- 박진백. 2017. 재정건전화가 경제성장에 미치는 영향 - 경기변동을 중심으로, 재정정책 논집, 19(4): 121-148.
- 박진백. 2021. 완화적 통화정책 전환 전후 금리의 주택가격 상승 기여도 추정 연구. 국토연구원 워킹페이퍼 WP 21-21. 세종: 국토연구원.
- 박진백, 김지혜, 권건우. 2022. 전세 레버리지 리스크 추정과 정책대응 방안 연구. 국토연구원 수시연구과제 22-08. 세종: 국토연구원.
- 박진백. 2023. 역전세 발생 추이와 보증금 미반환 위험 연구. 국토연구원 워킹페이퍼 WP 23-06. 세종: 국토연구원.
- 박천규, 김근용, 지대식, 이태리, 김태환, 황관석, 김대진, 유승동, 이휘정. 2014. 주택 시장 환경 및 구조변화에 대응한 주택금융지원체계 정립 방안 연구. 안양: 국토연구원.
- 손홍선, 장정모, 한상범. 2012. 글로벌 금융위기 이후 자기자본 규제의 국제적인 변화. 서울: 자본시장연구원.
- 오성근. 2008. 바젤II(신BIS협약)가 자본시장에 미치는 영향 및 과제. 증권법연구 제9권 1호
- 이태리, 이수옥, 김민철, 조정희, 황관석, 오민준, 권건우, 강성우, 김계홍, 김태환, 민병철, 변동준, 전홍규. 2017. 부동산시장 정책기반 강화연구(II): 주택담보대출

-
- 규제의 효과적 운영 방안 연구. 세종: 국토연구원.
- 이호진·고성수(2017) 주택금융규제가 주택소비에 미치는 영향. 주택연구 제25권 4호: 125-157
- 재정경제부, 건설교통부, 환경부, 금융감독위원회, 국세청. 2006. 부동산시장 안정화 방안. 11월 15일. 보도자료.
- 전광섭. 2015. 주택금융론. 서울: 부연사.
- 최성호, 송연호. 2015. LTV·DTI 규제완화가 주택구매여력 및 리스크에 미치는 영향. 한국금융정보학회. 제4권, 1호: 27-52.
- 최장봉, 가경수. 1997. 우리나라와 BIS, 미국 및 일본의 금융기관에 대한 자본규제. 한국조세재정연구원
- 한국은행. 2005. 신BIS 협약의 내부등급방식 해설
- 한국은행, 금융위원회, 금융감독원. 2010. 바젤Ⅲ 기준서: 글로벌 자본 및 유동성 규제 체계
- 황관석, 김지혜, 오민준, 박진백, 변세일, 홍사흠, 김진엽, 유승동, 정영식, 최남진. 2021. 유동성이 주택시장에 미치는 영향과 정책방안 연구. 세종: 국토연구원.
- Aikman, D., Haldane, A. G., & Nelson, B. 2015. Curbing the Credit Cycle. *The Economic Journal*, 125(585), 1072-1109.
- Basel. 1988. International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards. Basel Committee on Banking Supervision.
- BIS. 2023. BIS database for debt service ratios for the private nonfinancial sector, Bank for International Settlements, pp. 1-8.
- Dynan, K. E., & Kohn, D. L. .2007. The rise in U.S. household indebtedness: Causes and consequences. Federal Reserve Board Finance and Economic Discussion Series.
- Gourinchas, P. and M. Obstfeld, 2012. "Stories of the Twentieth Century for the

-
- Twenty-First," *American Economic Journal – Macroeconomics*, Vol. 4, No. 1, pp. 226–265.
- Hansen B. E. 1999. Threshold effects in non–dynamic panels: Estimation, testing, and inference. *Journal of Econometrics* 93: 345–368.
- Herndon, T., M. Ash and R. Pollin, 2013. "Does High Public Debt Consistently Stifle Economic Growth? A Critique of Reinhart and Rogoff," *Political Economy Research Institute Working Paper*, No. 322.
- Lee, Young and Roger Gordon. 2005. Tax Structure and Economic Growth, *Journal of Public Economics*, 89(5–6): 1027–1043.
- Lequiller, F. and D. Blades. 2014. *Understanding National Accounts: Second Edition*, OECD Publishing.
- Mankiw, N. Gregory, David Romer, and David N. Weil. 1992. A Contribution to the Empirics of Economic Growth, *Quarterly Journal of Economics*, 107(Maya): 407–437.
- Mian, A., & Sufi, A. .2009. The consequences of mortgage credit expansion: Evidence from the U.S. mortgage default crisis. *Quarterly Journal of Economics*, 124(4), 1449–1496.
- Okun, A. 1962. "Potential GNP: Its Measurement and Significance", in *The 1962 Proceedings of Business and Economic Statistics Section*. In *American Statistical Association*
- Reinhart, C. and K. Rogoff, "Growth in a Time of Debt," *American Economic Review*, Vol. 100, No. 2, 2010, pp. 573–78.
- Schularick, M. and A. Taylor, "Credit Booms Gone Bust: Monetary Policy, Leverage Cycles, and Financial Crises, 1870–2008," *American Economic Review*, Vol. 102, No. 2, 2012, pp. 1029–61.
- Stephen G Cecchetti, M S Mohanty and Fabrizio Zampolli. 2011. The real effects

of debt. BIS Working Papers No. 352: 1–33.

Sufi, Amir. 2023. "Housing, Household Debt, and the Business Cycle: An Application to China and Korea" Working Paper 31489. National Bureau of Economic Research.

Wang, Qunyong. 2015. Fixed-effect panel threshold model using stata, The Stata Journal, 15(1): 121–134,

Wang, Qunyong and Yujun Lian. 2019. "Fixed effect threshold model for unbalanced panel data", 2019 Chinese Stata Conference Shanghai, August 22nd, 2019. pp. 13–14.

Yanikkaya, Halit. 2003. "Trade openness and economic growth: a cross-country empirical investigation", Journal of Development Economics, 72(1): 57–89.

【 인용자료 】

통계청. 각년도. 가계금융복지조사

【 인용법률 】

공공주택 특별법

공공주택특별법 시행령

은행법

은행업감독규정

청년기본법

한국주택금융공사 주택금융소비자보호규정

【 참고 사이트 】

네이버 사전. <https://ko.dict.naver.com/#/entry/koko/bbb09a48fe744a5e9c5bce3d3b5be6f7> (검색일: 2023년 10월 27일)

연합뉴스. <https://m.yna.co.kr/view/AKR20170428177700001> (검색일: 2023년 10월 19일)

주택도시기금 <https://nhuf.molit.go.kr/FP/FP05/FP0502/FP05020101.jsp> (검색일: 2023년 10월 27일)

한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/#/SearchStat> (검색일: 2023년 10월 19일)

banksalad. <https://www.banksalad.com/articles/%EC%A0%84%EC%84%B8%EC%9E%90%EA%B8%88%EB%8C%80%EC%B6%9C-%EA%B0%9C%EB%85%90%EA%B3%BC-%EC%A2%85%EB%A5%98-%EC%84%A0%ED%83%9D-%EB%85%B8%ED%95%98%EC%9A%B0> (검색일: 2023년 10월 27일)

BIS. <https://www.bis.org/bcbs/history.htm>, (검색일: 2023년 10월 20일)

BIS. <https://www.bis.org/statistics/totcredit.htm> (검색일: 2023년 10월 21일)

BIS. <https://www.bis.org/statistics/dsr.htm> (검색일: 2023년 10월 21일)

ECOSCOPE. <https://oecdoscope.blog/2022/01/07/the-landscape-of-housing-finance-in-oecd-countries-shifts-and-faultlines> (검색일: 2023년 05월 30일)

FSB. <https://www.fsb.org/about/history-of-the-fsb/> (검색일: 2023년 10월 27일)

GDFI. <https://www.gpfi.org/publications/g20-financial-inclusion-action-plan-fiap-2017> (검색일: 2023년 10월 20일)

GDFI. <https://www.gpfi.org/about-gpfi> (검색일: 2023년 10월 20일)

IFRS. <https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/> (검색일: 2023년 2월 21일)

IMF. Integrated Macropudential Policy (iMaPP) Database - <https://www.elibrary-areaer.imf.org/Macropudential/Pages/iMaPPDatabase.aspx> (검색일: 2023년 12월 20일)

OECD data. <https://data.oecd.org/hha/household-spending.htm> (검색일: 2023년 5월 30일)

SUMMARY



A study on the macroprudential, microprudential and micro-inclusiveness of household loans

Park Jinbaek, Oh Minjoon, ITaLy, Lee Yunsang, Kwon Geonwoo

Key words: Household Debt, Macroprudential, Microprudential, Micro-inclusiveness, Threshold

In 2023, South Korea's household debt surpassed 100% of its GDP, underscoring the urgency to enhance the stability of these debts. This situation emerged after the global financial crisis, when international bodies emphasized the importance of both financial robustness and increased support for economically disadvantaged groups. During this time, the proportion of Korea's household debt to its economy grew steadily, leading to ongoing challenges.

This study investigates the feasibility of reinforcing the resilience of household debt at both micro and macro levels, while also intensifying support for economically vulnerable groups. The findings suggest that, from a macroeconomic viewpoint, household debt should be kept below 92.7-98.9% of GDP, with an identified threshold at 97.0%. The study further reveals that reducing the debt of borrowers with a debt service ratio (DSR) over 40%, specifically for the portion exceeding 27% of their DSR, is necessary to meet the 97.0% threshold. In a scenario where this threshold is achieved, the study models the impact of granting a one-time loan to low-income households, particularly to those in their 20s and

30s with a DSR under 40%, equivalent to a 30% DSR. This model includes a preferential interest rate reduction of up to 1.0 percentage points and a potential loan term of up to 50 years. Under this scenario, household debt relative to GDP was projected to increase to 98.6%, suggesting that such measures would not significantly compromise financial stability.

The study concludes that financial institutions should regulate the excessive lending currently offered to individual borrowers and adhere to DSR guidelines for household loans. It also indicates that enhancing financial stability and inclusiveness are not mutually exclusive policy objectives. Providing substantial loans to vulnerable groups, under the condition that these loans are sound at the micro level, does not significantly harm overall financial soundness.

기본 23-21

주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구

저 자 박진백, 오민준, 이태리, 이운상, 권건우

발 행 인 심교언

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2023년 12월 31일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 7,000원

I S B N 979-11-5898-925-5

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2023, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

박진백, 오민준, 이태리, 이운상, 권건우. 2023. 주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구. 세종: 국토연구원.

이 연구보고서는 연구자 개인의 의견으로서, 정부나 국토연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다. 이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

주택금융소비자의 지불능력을 고려한 대출제도 개선방안 연구

A study on the macroprudential, microprudential and
micro-inclusiveness of household loans



제1장 서론

제2장 주택금융 개념과 관련 제도

제3장 주택금융의 건전성과 포용성 현황

제4장 가계부채의 건전성 기준과 부채조정 효과 분석

제5장 주택금융 대출제도 개선방안

제6장 결론 및 향후 과제



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)
TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760

