

# 금융권 가계부채 위험증가에 따른 금융감독원 관리방안에 관한 연구

이윤홍\*

\*세종대학교 산업대학원 부동산학과

## Study on Management Plan of the Financial Supervisory Service According to Increase of Risk of Household Debts

Lee, YunHong\*

\*Department of Real Estate at Industry, Sejong University

**Abstract :** The government adopted activation policy of real estate to overcome low economic growth rate. Real estate activation plan adopted by the government raised credit limit by lowering the regulation, and reduced real estate investment cost by reducing the base rate. Also, delayed transfer tax on multi-house owner to activate real estate investment and resolved purchase right resale. Relief of real estate regulate caused increase of housing sales and price increase, and the real estate market changed to overheating aspect such as premium upon completion of lot sale in a short time. Such market atmosphere greatly increased household debts as owners own houses based on 'financial debt' instead of their income. Since 2017, real estate policy was reinforced to reduce household debts and lending rate was raised due to rise of base rate, accordingly, burden of household debt is expected to increase. This research suggested a plan for the Financial Supervisory Service to efficiently manage the financial world by analyzing the cause and problem of household debts.

**Keywords :** Household Debt, Housing Policy, Base Rate, Failure Hazard, Management Plan

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

가계부채에 대한 문제는 2015년부터 방송 및 신문을 통해 여럿차례 보도되었다. 주요내용은 부동산가격이 하락하면 금융권 상환여력이 부족하고, 미국의 기준금리가 인상되면 국내 기준금리도 상승하여 부실위험이 높다는 의견이 많았다. 2013년에는 경기둔화에 따른 수출부진과 기업생산성 부족에 따른 일자리 창출이 어려워 경제성장률 개선이 여의치 않았다. 정부는 이러한 어려움을 극복하기 위해 2014년 부동산활성화정책을 발표하였다. 개발업자는 분양가상한제 및 재건축 초과이익환수제를 유예하여 사업이익을 높여줌으로써 신규 주택공급을 확대할 수 있었고, 서민들에게는 대출비용 LTV (Loan to Value Ratio) · DTI (Debt to Income)를 완화하여

소득에 비해 많은 대출을 받을 수 있도록 은행의 문턱이 낮게 해주었다. 다주택자에게도 양도세를 감면혜택을 주었고, 분양권전매도 가능하여 수도권 인기지역의 신규 분양아파트는 청약경쟁률이 100대 1을 넘어서었다. 한국은행이 기준금리를 1.25%로 인하하자 개발업자는 낮은 금리로 사업자금을 조달할 수 있었고, 서민들도 낮은 금리로 주택을 구입할 수 있어 매입비용을 절감시켜 주었다. 이러한 정책은 소득이 낮은 서민들도 많은 대출을 받을 수 있었고, 대출 금리도 낮아 대출에 대한 부담감이 낮아졌다. 신규 분양아파트의 경우도 투기과열지구 및 주택투기지역을 모두 해제하여 분양금액 대비 60% 이상의 중도금 대출을 받을 수 있어 자본금이 없어도 부동산을 구입할 수 있는 투자환경을 조성해 주었다. 이러한 규제완화는 건설업의 경기부양으로 일시적인 경제성장 효과를 보았지만, 부동산시장이 과열양상으로 이어져 주택가격이 크게 상승하였고, 가계부채가 급격히 증가하는 부작용이 발생하였다. 실수요자 입장에서는 소득대비 대출비용이 높은 만큼, 매입시기보다 주택가격이 하락 할 경우에는 원리금 상환능력이 부족할 것으로 판단된다. 투기목적 입장에서는 전세를 낀 Gap투자자도 주택을 구입한 만큼, 매입시기보다 주택가격이 하락될 경우는 매매가격이 전세가격보다 낮아지는 깡통

\* Corresponding author: Lee, YunHong, Department of Real Estate, Graduate School of Industrial University, Sejong University, Neungdongro 209, Gwangjin-gu, Seoul 05006, E-mail: miso1036@hanmail.net  
Received January 4, 2018; revised - accepted January 22, 2018

주택으로 전환되어 임대인의 전세금 반환도 걱정해야할 수준에 도달할 가능성도 있다.

정부의 부동산활성화정책은 주택 소유 시 자기자본보다는 은행의 대출에 의존한 부채의존형 소유가 많아 은행의 가계부채는 2014년부터 급격히 증가하였다. 정부는 가계부채 증가로 부동산가격이 하락될 경우는 은행의 자산건전성과 가계경제에도 어려움이 발생할 수 있어 2017년에 8.2부동산대책 및 8.2부동산대책 후속조치를 발표하였다. 주요내용은 투기과열지구 및 주택투자지역을 지정하여 준공 전까지 전매를 추진할 수 없고, 다주택자에게는 양도세를 부과하여 투기수요를 차단하였다. 부동산규제를 강화하여 대출금액을 축소하였고, 다주택자에게는 대출을 제한하는 조치도 취했다. 한국은행은 2017년에 기준금리(1.25%→1.50%)를 상향조정했다. 미국 기준금리가 1.50%로 상향되어 미국과 한국의 기준금리는 동일하다. 2018년에도 미국이 3회 정도 상승할 계획이 있어 한국은행의 기준금리는 1.50%보다 상승할 가능성이 높다. 이러한 규제에도 불구하고, 서울 주택가격이 상승분위기로 유지되자 정부는 추가대책(보유세·재건축연한 40년 조정)도 계획하고 있어 부동산시장이 하락국면으로 전환될 가능성이 높다. 부동산시장이 하락국면으로 전환되면 주택가격하락으로 인해 은행의 대출상환여력이 부족하여 소득이 낮은 취약계층은 부실로 이어질 가능성이 높다. 본 연구는 가계부채 증가원인을 분석하여 국가전체적인 관점에서의 해결방안을 제언하고자 한다. 본 논문은 금융권 입장에서의 관리방안이 아닌 사회전반적인 입장을 충분히 고려하여 가계부채의 위험을 극복할 수 있는 방안을 제언하고자 한다.

## 1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구는 정부의 부동산규제 강화와 한국은행 기준금리 인상으로 2018년부터 가계부채 문제가 현실화 될 수 있다는 위기를 인식하였다. 가계부채의 증가원인은 정부의 부동산규제 완화와 기준금리 인하로 부동산투자에 대한 수요가 증가하면서 가계부채가 증가된 원인을 분석하였고, 이러한 증가원인을 해결하기 위해 선행연구논문과 관련 문헌자료를 바탕으로 연구가 이루어졌다.

가계부채 관련 선행연구 논문을 살펴보면 아래와 같다. ① 임대보증(2013)은 주택담보대출과 아파트가격은 어떤 관련이 있으며, 대출규제 LTV (Loan to Value Ratio)·DTI (Debt to Income)는 주택담보대출과 아파트가격에 어떤 영향이 미치는지 분석하였다. 분석결과는 국내 주택담보대출이 과중한 문제는 금융권으로부터 과도한 차입을 통해 늘어난 것으로 분석됨에 따라 주택담보대출의 규제완화는 주택구매력을 높여 주택거래 활성화를 도모할 수 있지만, 한편으로는 주택담보대출의 증가로 이어져 가계부채의 악화를 초래할 수 있는 양면성을 갖고 있는 것을 주장하였다. ② 박대근과 최우

주(2014)는 2003~2012년까지 12개 국가의 패널자료를 이용한 계량경제 분석을 통해 국민경제 전체의 가계부채 비율 결정요인을 파악해 보았다. 분석결과는 거시경제변수들이 불규칙하거나 과도한 움직임을 보여서 변수들 간 안정적 관계가 사라지거나 왜곡되어 추정될 가능성이 높은 글로벌 금융위기 시간을 제외할 경우 주택가격상승률과 대출심사기준이 가계부채비율의 변화에 유의한 영향을 미치는 것으로 주장하였다. ③ 유경원과 김기호(2016)는 실물자산 보유와 밀접한 관계를 보이고 있는 반면, 유동성측면에서는 실물자산 보유를 위해 부채와 아울러 금융자산 보유를 소진하는 모습을 나타냈다. 분석결과는 가계부채가 부실화될 경우 담보자산으로 확보된 부동산자산으로 인해 가격하락이 급격히 떨어지지 않으면 금융시장으로 전위될 가능성은 낮다고 판단하였다. 소득층격 등과 같은 현금흐름상의 문제가 발생했을 경우에는 담보되는 자산이 부동산 자산밖에 없는 가계의 경우 완충 역할을 하는 금융자산의 축적이 상대적으로 부족함에 따라 유동성 위험에 처할 우려가 있는 것으로 주장하였다. ④ 김성진 외 (2016)은 주택담보대출의 결정요인과 변수들의 영향력을 분석하여 주택담보대출의 증가는 국가의 경제정책이나 주택정책의 실시에 의해 발생하는 현상으로 판단하였다. 증가된 가계부채가 외부충격에 의해 금융시스템으로 위험이 전이되는 것을 사전에 방지하고, 가계의 올바른 주거선택을 위한 대안을 제시하였다. ⑤ 박범석과 김형주(2014)는 거시적 환경변화와 가계부채 특성을 고려하여 가계부채 부실화에 영향을 미치는 요인과 영향력을 구조적으로 분석하여 정책적 시사점을 도출하였다. 분석결과는 사회적·경제적·정치적 현황 중 사회적 현황 인식이 가구와 개인, 가계부채 부실화에 정의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 경제적 현황 인식의 경우 가구별 특성에는 정의 영향을 미치는 것으로 나타났고, 개인적 특성과 가계부채 부실화에는 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 분석결과를 바탕으로 제시한 정책적 시사점으로는 사회적 현황 인식이 가장 큰 영향을 미치고 있으므로 사회적 여건 개선을 위한 선 순환적 정책실행이 필요함을 주장하였다. ⑥ 홍중학(2011)은 가계부채가 빠르게 증가된 원인은 부동산가격 상승에 편승하여 과도한 투자를 한 가계에서 부채가 집중적으로 늘어난 것으로 판단하였다. 금융감독원의 안이한 대응으로 금융회사가 집단적으로 상환능력을 고려하지 않는 대출을 늘렸기 때문에 부실위험이 높아졌다고 주장하였다. 한국의 가계대출이 주로 약탈적 대출에 의해 증가했으며, 부실가계를 처리하는 비용을 국가에서 넘겨 수익을 창출하는 금융회사를 제대로 관리하지 못한 결과로 주장하고 있다. 비정상금융에 대해 금융회사에 비용을 부과하여 구조적 문제를 해결하는 대책을 제시하였다.

가계부채의 연관된 선행논문의 대부분이 주택을 구입한 개인 차주입장에서 연구가 이루어졌고, 가계부채의 증가원인

과 이에 상반된 기준 값을 나타내어 통계에 의존한 결과 값을 제시하였다. 이러한 선행논문은 연도별 현황분석과 문제점 위주로 전개되어 가계부채를 해결하기 위한 연구가 이루어진 못한 한계가 있다. 이러한 한계를 극복하기 위해 본 논문은 사회전반적인 입장에서의 리스크를 도출하였고, 금융감독원 입장에서의 관리방안을 제안하였다. 본 연구는 가계부채가 증가된 원인을 살펴보기 위해 2014년에 추진한 부동산 활성화정책을 살펴보고, 정부정책에 따라 변화된 부동산시장과 이에 연관된 가계부채 현황을 분석하였다. 또한, 개인차주 입장이 아닌 국가 전체적인 관점에서 연구가 이루어졌다. 제2장에서는 부동산정책과 가계부채의 연관성을 나타낸 가계부채의 이론적인 배경을 설명하였고, 제3장에서는 정부의 부동산정책에 따른 가계부채 증가의 원인을 분석하였다. 제4장은 선진국의 금융정책을 조사하여 국내 금융정책의 문제점을 분석하였고, 정권이 바뀔 때마다 LTV·DII 조정으로 시장의 신뢰를 회복하지 못한 문제점을 나타냈다. 기준금리 인상으로 은행의 주택담보대출 금리가 높게 상승하자 금리상승의 조정을 제안하였고, 선진국의 연체이자 금리를 조사하여 국내 연체이자의 문제점을 분석하였다. 마지막으로 결론은 2018년부터 현실화 될 수 있는 가계부채의 문제점을 금융감독원이 효율적으로 극복할 수 있는 관리방향을 제안하였다.

## 2. 가계부채 이론적 고찰

### 2.1 부동산정책과 가계부채의 상관관계 분석

정재호(2013)의 부동산정책은 <Table 1>과 같이 정치적 측면과 경제적 측면으로 구분하였다. ① 정치적 측면은 효율성과 형평성 같은 사회적 목표를 달성하기 위해 부동산시장에

개입하는 것으로 시대적 상황에 따라 달라질 수 있다고 주장하였다. ② 경제적 측면은 시장의 실패를 수정하기 위한 것으로 부동산시장은 불완전 경쟁시장이며 외부효과와 공공의 문제로 인해 자원의 적절한 분배가 자율적으로 이루어지지 못하기에 정부가 개입하는 것으로 주장하였다. 정부는 부동산 시장흐름과 경제성장률에 따라 부동산정책을 탄력적으로 운영한다. 부동산가격이 크게 상승하거나, 2017년처럼 금융권 가계부채가 상승하여 국가 전체적인 관리가 필요할 경우는 부동산규제를 강화한다. 부동산규제 정책은 주택거래를 정부가 개입하여 취득이나 소유의 자격을 제한하는 직접적인 방법과 조세나 부담금 부과를 통한 간접적인 개입으로 나눌 수 있다. IMF처럼 부동산가격이 크게 하락하거나, 경제성장률이 크게 낮아져 국가 전체적인 어려움에 처해지면 내수를 살리기 위해 부동산규제를 완화한다. 부동산활성화 정책으로는 전매제한을 완화하고, 세금감면과 금융권 대출규제를 완화하여 수요를 촉진시킨다.

### 2.2 가계부채의 경제적 특징

가계부채와 관련된 경제적 리스크는 다양한 특성을 가지고 있다. LG경제연구원 조영무(2017)는 <Table 2>와 같이 Loan을 대출해준 금융기관 측면과 돈을 빌린 가계 측면, 부동산가격 결정측면, 자영업 경기측면 등 다양한 리스크가 연관되어 있고, 금융감독원이 대출규제가 강화될 때와 완화될 때 Loan대출이 급증할 때와 급감할 때 마다 리스크가 달라진다고 해석하였다. 최근에 가계부채 급증과 부동산가격 상승에 대한 우려가 상대적으로 높아짐에 따라 가계부채 증가율을 낮춰야 한다는 주장이 힘을 얻고 있지만, 이와 동시에 대출규제 강화 추세 속에서 취약계층과 한계 자영업자의 상황악화에 대한

Table 1. Type of household policy

Division		Means of policy
Speculation control policy (Stability, control)	Demand control	Transaction control Speculation overheating district, speculation district Limitation of application qualification Limitation of purchase right resale Housing transaction report system
		Taxation reinforcement and financial control Reinforcement of transfer tax Gross real estate tax Loan to value ratio
	Public concept institution Restitution of development gains Bond bidding system and price restriction	
	Other Real estate brokerage control Speculation control, speculator control Tax investigation and fund source investigation	
Economic activation plan (reflation · support)	Demand promotion	Activation of transaction Relief of application qualification Relief of purchase right resale control
		Financial support Support of house purchase fund or lease fund
		Tax reduction Acquisition, registration tax reduction and exemption Relief of the regulation related to transfer tax
	Supply expansion	Relief of supply control Relief of house supply regulation Relief of redevelopment, reconstruction regulation
New development plan New town development plan		

Table 2. Economic risk related to household debt

Division	Crisis situation	Related risk
Financial institution	Increase of loan due to loan control relief	Overheated competition and poor loan risk management
	Reinforcement of loan control and loan insolvency	Financial market system risk such as capital soundness deterioration and financial market infarction
Real estate price	Rapid increase of real estate related loan	House price rise and real estate bubble formation due to expansion of purchase supported by loan
	Increase of principal and interest repay burden due to shrinkage of real estate related loan	Large scale withdrawal of housed on lona in the market due to debt principal and interest insolvency and rapid fall of house price
Household consumption	Rapid increase of loan due to relief of loan control	Household consumption restriction is relieved in a short term, however consumption and domestic slump is expected due to gradual increase of principal and interest repay burden
	Shrinkage of loan due to reinforcement of loan control	Consumption shrinkage of vulnerable social group and insolvency of limited households
Self-employment	Rapid increase of loan due to relief of loan control	Deterioration of profitability due to intensification of competition along with increase of the number of self-employment and increase of principal and interest repay burden
	Shrinkage of loan due to reinforcement of loan control	Deterioration of livelihood of self-employment class and shrinkage of employment due to bankruptcy or shut down of self-employment

우려도 커지고 있다. 이렇게 다양한 경제 주체들이 각자 상이한 리스크를 걱정하면서 가계부채 리스크로 통칭하다 보니 바람직한 가계부채 정책의 방향도 하나로 모아지지 않고 있다.

2016~2017년까지 시행되고 있는 가계부채 대책들 역시 그 내용을 들여다보면 이해관계자들마다 각각 상이한 리스크에 대한 대응책으로 도입된 것들로 해석된다. 2016년에 시행된 여신심사선진화 가이드라인은 당초 도입취지는 주택담보대출의 원리금분할상환을 통한 주택가격 급락 리스크 방지 및 고정금리 대출전환을 통한 시중금리 상승시의 위기를 벗어나도록 하는 정책이었다. 2017년에는 가계부채 증가와 역제 및 가계부채 풍선효과를 방지하기 위해 은행권에서 2금융권으로 적용대상 범위를 확대하였다. 당초 금융회사 여신심사 방식의 선진화 차원에서 2017~2019년까지 3년에 걸쳐 단계적으로 도입될 예정이던 DSR (Debt Service Ratio)은 전체 가계대출 증가세 억제를 위해 도입되었고, 소규모 장기 연체 채권의 원금탕감 및 대부업 최고금리의 인하는 취약계층의 부채 부담 완화가 목적인 대책들이다. 이렇듯 가계부채는 다양한 리스크로 연관되어 있지만, 정부는 이러한 리스크를 개인목적 아닌 공익목적을 위해 국가 전체적으로 관리해야 한다.

### 3. 가계부채 증가원인

#### 3.1 부동산관련 대출증가

Global 금융위기 이후 저금리 기조가 장기화 되어 부동산과 관련된 금융기관 대출과 보증 및 투자 상품발행이 증가하면서 <Fig. 1>과 같이 부동산 관련 Exposure가 크게 증가했다. 최근 5년(2011~2016년)간 부동산 Exposure 증가율은 연평균 11.1%로 같은 기간 중 연평균 민간신용 증가율 6.0% 및 명목GDP 증가율 4.4%에 비해 크게 증가되었다. 명목GDP

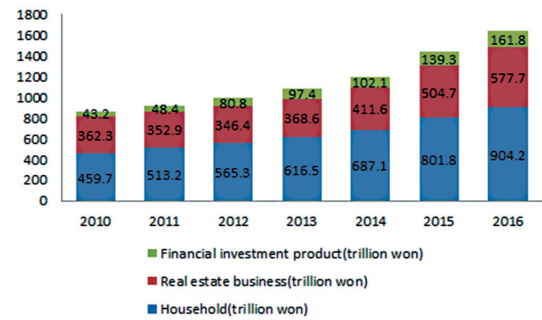


Fig. 1. Exposure state per yearly household loan product

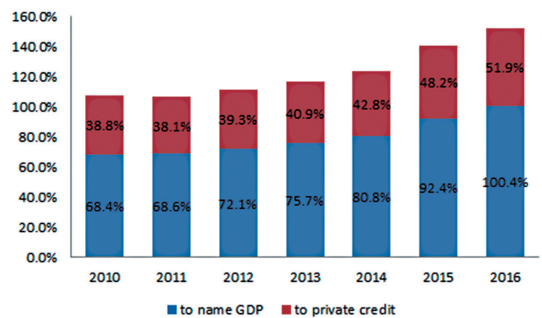


Fig. 2. Yearly name GDP and household debt increase rate based on private credit

및 민간신용 대비 Exposure 비율도 급증세를 이어가고 있으며 부문별로는 가계부채의 Exposure가 급증세를 지속하여 전체 상승세를 주도하고 있다. 가계부채의 부동산금융 관련 Exposure 확대는 2013년 이후 수년간 지속되고 있는 가계부채 급증과 동일하게 확대되고 있다. 가계부채의 개념이 예전에는 단순히 개인의 문제로 부각되었으나, 2014년 이후에는

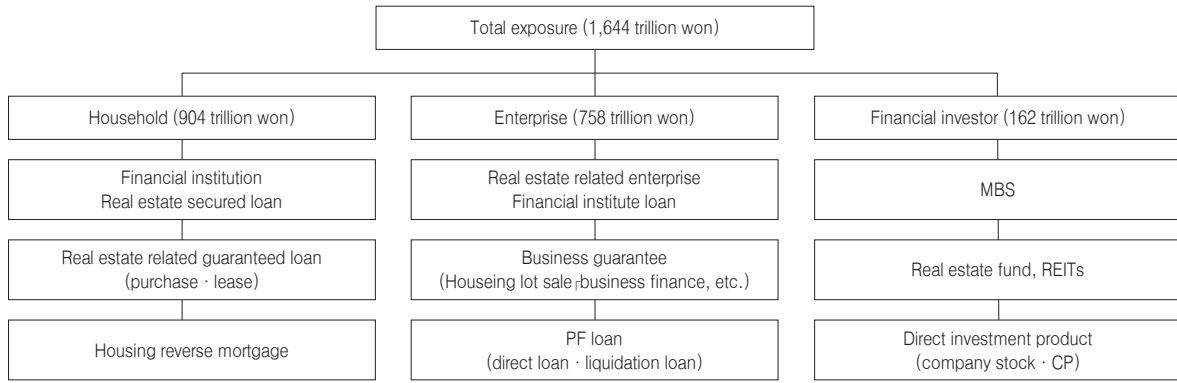


Fig. 3. 2016 Household loan exposure range

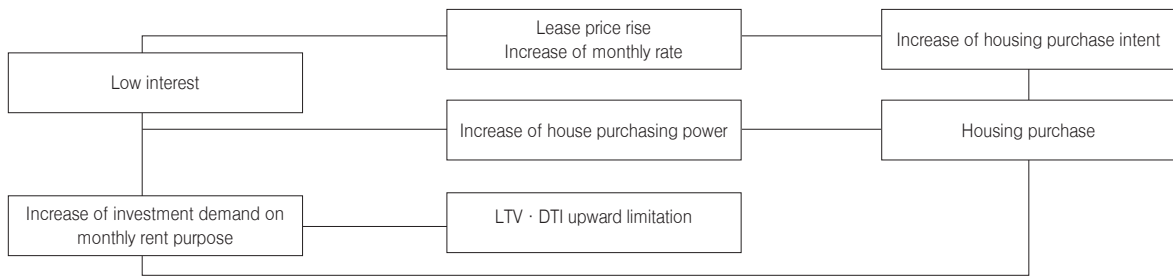


Fig. 4. Housing Stress connection model diagram

기업이 차주인 금융투자 상품도 크게 증가하여 가계부채 위험을 높이고 있다.

〈Fig. 2〉를 살펴보면 가계 및 기업대출의 담보가격이 부동산 시장과 연관된 주택담보대출, 전세보증금, 상업용 부동산 담보대출 등의 명목 GDP (Gross Domestic Product)와 민간신용 대비 가계대출의 비중이 계속 증가됨을 알 수 있다.

이러한 변화는 부동산시장 환경과 가계 및 금융권 자산건전성에 큰 영향을 차지하고 있음을 알 수 있다. 김완중(2017) 자료에 따르면 금융권역 전반에 분포되어 있는 전체 가계대출 Exposure 규모는 〈Fig. 3〉과 같이 2016년 기준 약 1,644조원으로 나타났다. 이러한 분석결과는 정부가 2014년부터

추진한 부동산활성화정책과 기준금리 인하시점에 크게 상승한 점을 고려하면 2017년 8.2부동산규제와 8.2부동산후속조치, 기준금리 1.50%인상은 부동산시장이 위축될 수 있는 위기가 형성되어 가계부채의 체계적인 관리가 필요한 시기로 판단된다.

### 3.2 정부의 부동산규제 완화

본 연구는 가계부채 증가원인 낮은 경제성장률을 극복하기 위해 박근혜정부가 〈Table 3〉과 같이 부동산활성화정책을 추진한 이유로 보고 있다. 부동산 개발업자 입장에서는 분양가상한제를 탄력적으로 운영하여 사업성을 높여주었고, 공

Table 3. Governmental real estate regulation relief

Division	2013Year		2014Year	
	4.1 Plan / 8.28 Plan		7.28 Plan / 9.1 Plan	
Policy goal	· Market normalization such as housing transaction recovery		· Recovery of housing market activation through regulation rationalization	
Policy means	Regulation relief	· Flexible operation of remodeling vertical extension / price ceiling system	· Reconstruction regulation relief / reorganization of application system · Relief of purchase right resale for public housing site	
	Tax reduction	· Exemption of first housing purchase acquisition tax (13 years) · Reduction of transfer tax, abolition of heavy transfer tax on multi-house owner		
	Financial support	· Expansion of policy mortgage / preliminary registration housing pension	· housing finance(LTV/DTI) regulation	
	Housing supply regulation	· Public newly-built house supply control (resolution of Bogeumjari district) · Inducement of private lot sale decrease (lot guarantee examination, licensing)	· Suspension of new town construction / Suspension of 3-year public housing site designation · LH Sale after building business / partial reservation of private housing site for sale	

공분양주택인 보금자리지구를 해제하면서 민간사업에 대한 사업성이 높아져 민간개발사업(건축·주택)이 활발히 이루어졌다. 투자자 입장에서는 양도세 감면혜택과 다주택자 양도세 중과폐지로 세금을 완화하여 담보력이 양호하고 수익성이 높아진 부동산투자에 집중하게 된 것이다. 신규 분양아파트의 경우도 수분양자가 소득이 없는 상태에서도 은행의 중도금대출이 많이(분양금액의 60%가) 이루어져 투자에 대한 부담감을 낮춰 주었다. 준공이 완료되면 공동주택 매매금액과 전세금액 차이가 많지 않아 전세금으로 잔금납부가 가능했기 때문에 자본금 비율이 낮아도 주택을 소유할 수 있었다. 이러한 시장분위기는 분양에 대한 리스크가 낮아져 건설사의 민간개발사업(건축·주택)을 크게 확대시킨 원인이 되었다. 실거주자 입장에서는 ① 정부가 대출규제 LTV (Loan to Value Ratio)·DTI(Debt to Income)를 완화하면서 소득에 비해 많은 대출을 받게 해주었다. ② 한국은행은 내수안정을 위해 2016년에는 기준금리를 1.25%까지 인하하자 대출이자에 대한 부담을 낮아졌다. 두가지 항목을 종합해 보면 소득에 비해 많은 대출을 받을 수 있었고, 이자율이 낮아 은행권의 대출에 의존한 주택구입이 활발히 이루어졌다고 요약된다. 김은갑(2017)은 <Table 4>와 같이 정부의 대출규제 완화 LTV (Loan to Value Ratio)·DTI (Debt to Income)와 <Fig. 1>과 같이 한국은행 기준금리 인하로 주택소유자가 전세보다는 월세를 선호하여 임대가격이 크게 상승하였고, 임대인은 임대료 상승이 거주문제의 Stress증가로 이어져 주택구입이 증가한 것으로 판단하였다. 이러한 근거로 2011년 이후 추세적으로 진행되어 온 변화가 주택매매가 대비 전세가 비율의 꾸준한 상승세로 이어졌고, 전세가 상승분을 세입자가 부담하기 어려운 경우 일부 월세로 전환되어 임대료 부담이 가중되었기 때문으로 해석하였다. 이러한 사유로 전세가 가격 상승과 월세 전환 확대로 인해 세입자의 거주문제 Stress는 <Fig 4>와 같이 주택구입의지를 높였다고 주장하였다.

## 4. 가계부채 관리방안

### 4.1 일관적인 정책방향

정부는 가계부채종합대책(2017)을 금융회사의 건전성지표를 위해 <Table 4>와 같이 DTI (Debt to Income)·DSR (Debt Service Ratio)을 발표하였다. DTI의 주요 내용은 아래와 같다. 이윤홍(2018)은 이러한 대출규제는 투기수요를 억제하여 부동산가격이 하락될 가능성이 높아 대출수요가 줄어들 것으로 주장하였다. ① 소득산정 시 최근 2년간 소득기록을 확인한다. ② 인정소득(ex: 연금납부액)·신고소득(ex: 카드사용액) 등은 소득산정 시 일정비율을 차감한다. ③ 장래소득 상승 예상 시에는 소득산정의 일정비율을 증액한다. 금융회사 자체 고객정보 분석 등을 통해 자율적인 증액기준을 마련한다. ④ 장기대출(ex: 10년 이상)시에도 주기적으로 소득정보를 갱신한다.

DSR의 주요 내용은 아래와 같다. ① 기존 대출 상환부담이 과도하거나 소득상황에 비해 신규대출 상황이 명백히 어려운 경우는 대출을 거절한다. ② 대출한도는 금융사가 차주그룹별(소득·신용도 등) 감당 가능한 DSR 수준 산출 후 차주 상환능력을 평가하여 설정한다. ③ 사후관리를 위해 금융사는 DSR대출을 별도 관리하고, 채무조정(원금상환유예·원리금감면 등)시 차주 DSR 수준을 감안한다. ④ 차주의 상환능력에 대비 원리금상환부담을 정확히 반영하여 산정한다. 부채:대출종류(주담대·신용대출·한도대출), 상환방식(분할상환·일시상환) 등에 따라 차주의 실제 상환부담을 반영하여 산정한다.

김영도(2017)은 DTI·DSR방식은 차주의 상환능력을 측정하는 방법으로 특정기간 소득대비 동일기간 부채상환액의 크기를 비교하는 개념으로 정의하였다. 차주의 소득흐름(유입액·Flow)과 부채상환부담(유출액·Flow)의 상대적인 크기를 비교하는 개념으로 분류하였다. 유사한 개념으로 LTI (Loan to Income)라는 개념은 차주의 소득흐름(유입액·Flow)과 총 부채액(Stock)을 비교 측정하는 개념으로 또

Table 4. Governmental management index (DTI·DSR) of financial institution soundness index

Division	DTI(Debt to Income)	DSR(Debt Service Ratio)
Name	Total debt repay ratio	Total repay ability ratio
Calculation method	$DTI = \frac{\text{Relevant housing mortgage loan yearly principal and interest repay} + \text{other debt yearly interest repay amount}}{\text{yearly income}} \times 100\%$	$DSR = \frac{\text{Yearly principal and interest repay of financial company loan}}{\text{yearly income}} \times 100\%$
Utilization method	· Regulation ratio upon loan judgment	· Expected to prepare various utilization plan in the process of financial company credit management
Characteristic	· Only interest repay is considered in DTI on the existing loan (other debt) · Current DTI does not consider principal repay burden of the existing house secured loan and credit loan (mostly)	· Measurement of borrower's actual repay burden by additionally considering burden of the principal repay of the existing debt · Means to control borrower's leveraged investment

Table 5. Overseas cases of DSR(Debt Service Ratio) utilization

Country	Definition	Target/restriction	Remark
Hong Kong	· DSR: Total principal and interest repay ratio to income	· Housing secured loan applicant without housing secured debt upon loan application: 50% · Housing secured loan application with housing secured debt upon loan application: 40%	· 10%p higher in repay when applying stress DSR(rate 3%p higher) · In case of non-residential purpose, repay is established 10%p lower
France	· DTR: Total principal and interest repay ratio to income	· Housing secured loan: 33% of monthly income and new lease income	· Only 70~80% is acknowledged per bank on lease income · Besides, final loan is determined upon review of net asset level and disposable income
Netherlands	· DSTI: Total principal and interest repay amount to disposable income	· Housing secured loan: differs according to income level	· Ministry of Finance and Ministry of Home Affairs announce upon consultation of independent organization NIBUD
Canada	· GDS: Ratio of all costs related to housing to income · TDS: Ratio of all costs related to loan to income	· Government guaranteed housing secured loan: GDS 39%, TDS 44% · Housing secured loan without governmental guarantee: GDS 32%, TDS 40%	· Interest rate used in calculation is 5-year fixed housing secured loan rate notified by Canada central bank(2% higher than the lowest fixed interest loan)
Singapore	· TDSR: Ratio of total principal and interest repay amount to income	· Less than 60% of asset guarantee recommended upon loan application	· Loan execution over 60% should go through a proper procedure, which should be reported to MAS

다른 상환능력평가지표라고 불린다. DTI와 DSR의 차이점은 DTI는 담보대출 등의 대출금액이 큰 범위만 적용되지만 DSR은 마이너스 대출 및 신용대출도 적용하여 대출금액이 크게 줄어드는 특징이 있다. <Table 5>는 김영도(2017)이 발표한 국가 간 DSR활용사례로서 주요내용은 IMF의 국가별 보고서에는 각국에 DSTI (Debt Service to Income)를 통해 경제의 시스템적 위험을 관리하고 거시 경제의 안정성을 도모하도록 권고하고 있으나, 국가별로 많은 차이가 있음을 알 수 있었다. ① 스웨덴은 DSTI를 LTV를 보완하는 지표로서 활용한 것과 함께 LTV수준을 낮출 것을 권고 받았으나, 시행하지 않았다. ② 독일은 IMF (International Monetary Fund)와 자국의 금융안정위원회로부터 LTV · DSTI · DTI을 도입할 것을 권고 받았으나, 강력한 개인정보보호법 등으로 시행하지 않고 있다. ③ 홍콩 · 싱가포르 등 소규모 국가와 프랑스 · 네덜란드 · 캐나다 등 일부 서구 선진국, 동유럽 국가 등에서 구체적인 DSR비율을 적용하고 있는 것으로 나타났다. DSR을 활용하여 가계부채 증가에 대한 강력한 억제책을 만들면 주택 담보대출보다 신용대출에 대한 공급이 줄어들어 거시경제 및 서민경제에 즉각적인 영향을 있어 충분한 검토가 이루어져야 한다. 금융회사 입장에서는 Default 발생 시 회수 가능한 주택담보대출을 신용대출보다 우선적으로 취급할 가능성이 높고, 이러한 편중여신은 가계경제의 급격한 위축으로 서민들의 경제적 어려움이 가중될 수 있다. 또한, DSR은 DTI와 달리 신용대출과 관련된 정보를 포함하고 있기 때문에 경제상황이 악화될 경우 규제수준 완화에 대한 경제 · 사회적 요구에 직면할 가능성이 높다. 이러한 문제점을 개선하지 않고 정부가 DTI 규제를 시행될 경우 경기 및 소비침체의 위험성이 높아 DSR 규제수준을 변경할 가능성이 높다.

<Table 6>과 같이 대출에 대한 영향이 가장 많은 LTV · DTI는 경기상황과 정치적인 고려로 정권이 바뀔 때마다 수시로

Table 6. Changes in LTV and DTI by year

Period	content	personality
2002.09	LTV(60%) Regulation, (September's Speculative Overheating district, October Expansion)	Strengthened regulations
2003.06	Loans with a speculative area of less than three years Regulation LTV(60%→50%)	Strengthened regulations
2003.10	Loans with a speculative area of less than 10 years LTV Regulation(50%→40%)	Strengthened regulations
2004.03	A loan for more than ten years LTV Ease(60%→70%)	Deregulation
2005.06	Speculation zone less than 10 years, Over 600 million Home loan LTV Regulation(60%→40%)	Strengthened regulations
2005.08	Speculative area Less than 30 / Introduce existing debt bearing DTI rule (40 %)	Strengthened regulations
2006.03	Regulation of mortgage DTI (40 %) in speculative areas	Strengthened regulations
2006.10	Extending the Financial Facility to the Non-Creditorial LTV Regulation in the Speculative Region	Strengthened regulations
2006.11	DTI Regulation The expansion of the capital into speculation areas	Strengthened regulations
2007.02	Bank, Apply the DTI (40-60 %) of apartments in speculation areas and overheated speculation apartments when collateral loans are made.	Strengthened regulations
2007.08	DTI Regulation 2 Extending to Financial Area (40-70 %)	Strengthened regulations
2008.11	LTV · DTI, Release of speculation zones outside the three districts of Gangnam	Deregulation
2009.07	Regulation on Housing Loan LTV (60-50 %) in the Seoul Metropolitan Area	Strengthened regulations
2009.09	DTI Regulation Expansion of Seoul and Seoul Metropolitan Area's Non-Transportation Areas	Strengthened regulations
2010.08	Exemption of the DTI rule for single residential units in non-speculation areas in the metropolitan area	Deregulation
2010.10	Extending the Financial Facility to the Non-Creditorial Financial Institution of LTV in the Capital Region	Strengthened regulations
2014.07	Financial Institution LTV 70 %, DTI 60 % adjustment	Deregulation
2017.08	Overheated speculation zones, areas of speculation, areas subject to adjustment, and areas of capital(LTV · DTI Adjustment)	Strengthened regulations

변화였다. 이러한 변화를 나타내기 위해 기획재정부와 금융위원회에서 발표한 보도 자료를 요약했다. 정부가 선거철 때마다 내세우는 것은 취약계층 및 신용불량자 구제조건이다. 또한, 경제성장률 둔화에 따라 내수경기를 살리기 위해 금융규제를 완화하는 사례도 많았다. 이러한 정치명분은 대통령 선거 때까지 기다리면 정부가 혜택을 주어 은행의 돈을 갚지 않아도 된다는 기대를 불러 일으켰고, 도덕적 해이를 양산시킨 원인이 되었다. 정치적인 요소만 고려할 경우는 소득이 없는 차주에게도 대출비용을 늘려 가계부채 위험을 상승시키게 된다. 이러한 문제점을 개선하기 위해서는 꼭 필요한 규제는 장기간 유지하되 무리한 규제완화는 지양해야 한다. 또한, 시간이 지나면 대출금을 탕감해 준다는 선심성정책도 없어야 한다. 이러한 일관성 없는 정책은 정부를 신뢰하지 않고, 정권이 바뀌면 부채담감의 혜택을 준다는 안일한 생각으로 열심히 일하여 대출금을 상환하려는 노력은 하지 않는 사례가 빈번히 발생하고 있다. 취약계층의 지원은 꼭 필요한 곳에 사용되어야 한다. 무조건적인 지원보다는 소득이 낮더라도 직장을 가지고 성실하게 일하는 근로자들에게 혜택을 주는 정책이 필요하고, 공적자금에 불필요한 곳에 사용되지 않도록 정책을 강화하여 국민의 신뢰를 회복하는 것이 필요할 시기이다.

### 4.2 대출이자 상승률 조정

2018년부터는 은행의 중신용자(4~6등급)의 신용대출 평균 금리가 상승하면서 서민들의 가계경제의 어려움이 예상된다. 은행 신용대출의 마지노선에 있는 중신용자의 경우 저축은행 및 캐피탈의 2금융권으로 대출을 받을 경우는 20%이상의 고금리 대출을 받아야 하는 만큼 시중은행의 높은 이자에도 불만을 제기하지 않고 대출을 받을 수밖에 없는 상황이다. 시중은행에서도 산업은행(11.69%), 시티은행(11.21%) 대출 금리를 책정했고, 9~10등급에 대해서는 우리은행(12.75%), 전북은행(12.52%)로 12% 수준을 넘어섰다.

(Fig. 5)의 자료를 살펴보면 한국은행이 지난달 기준금리를 0.25%p 상승하고, 미국 연방준비제도(Fed·연준)도 0.25%p

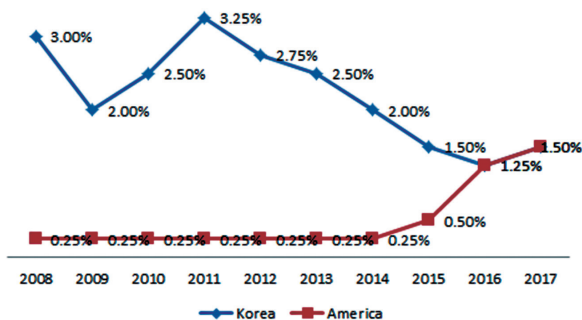


Fig. 5. The annual base rates of Korea and America

Table 7. Loan interest per credit level per bank

Division	Grade					Average
	1~2	3~4	5~6	7~8	9~10	
Gyeongnam bank	3.18%	3.92%	4.79%	7.01%	10.23%	4.93%
Busan bank	3.41%	3.67%	4.31%	6.76%	8.32%	4.85%
Daegu bank	3.99%	4.94%	6.23%	8.01%	10.23%	5.17%
IBK	3.92%	5.04%	6.87%	9.02%	9.50%	4.26%
Kookmin bank	3.11%	4.17%	6.37%	9.83%	10.215	3.72%
Development bank	5.26%	5.69%	-	11.69%	-	5.60%
KEB Hana bank	3.60%	5.04%	8.61%	10.55%	-	4.86%
Nonghyub bank	3.38%	3.96%	5.42%	6.99%	8.28%	3.73%
Suhyup bank	3.70%	4.82%	7.91%	10.07%	-	4.81%
Kwangju bank	5.12%	6.28%	8.09%	9.71%	9.84%	6.15%
SC First bank	3.17%	3.44%	4.94%	8.78%	10.51%	3.74%
Shinhan bank	4.02%	3.90%	4.87%	7.35%	9.02%	4.21%
Woori bank	3.11%	4.49%	6.44%	9.02%	12.75%	3.69%
Chonbuk bank	4.41%	5.35%	6.79%	8.65%	12.52%	6.40%
Jeju bank	3.82%	4.23%	6.35%	10.62%	11.30%	5.34%
K bank	3.63%	5.68%	6.75%	9.00%	-	4.89%
Citi bank	4.73%	6.83%	9.73%	11.21%	-	7.12%
Kakao bank	3.55%	4.23%	5.66%	-	-	3.88%

상승하면서 한국과 미국의 기준금리가 동일하다. 이윤홍(2018)은 미국이 기준금리를 2018년에 3회 이상 상승할 계획이 있어 국내 은행의 대출 금리는 상승할 가능성이 높다고 주장하였다. 이러한 추세를 반영하듯 금융권에서는 2017년 기준으로 5~6등급 신용대출의 가산 금리를 기준금리의 2~5배 수준으로 책정하여 은행별로 높은 금리를 수취하고 있다. 은행은 리스크 강화를 이유로 고신용자보다 중신용자에 대한 가산 금리를 대폭 인상한 것이다. 대출 금리를 은행의 자율에 맡기다 보니 은행은 손해를 보지 않기 위해 조달금리 대비 높은 대출 금리를 산정하는데, 선택의 여지가 없는 서민들의 경제적 부담이 높다고 판단된다. 이러한 추세라면 중신용자도 2금융권(저축은행·캐피탈)으로 대출을 의뢰할 가능성이 높아 가계부채 질에 악영향을 줄 가능성을 클 것으로 판단된다. 은행이 전반적으로 대출 금리를 상승하면서 평균금리가 5%로 상승할 것으로 판단된다. 2017년 11월 기준 은행연합회 <Table 7>자료를 살펴보면 하나은행(4.86%), K뱅크(4.89%), 신한은행(4.21%), 국민은행(3.72%), 카카오뱅크(3.88%), 경남은행(4.93%), 대구은행(5.17%), 광주은행(6.15%), 전북은행(6.40%)로 높게 형성되어 있기 때문이다. 2017년의 대출이자 는 2016년에 비해 높게 형성되었고, 2018년에는 5%이상으로 상승될 것으로 예상되어 가계부채 부담감은 더욱 가중할 것으로 판단된다. 이러한 대출금 인상은 은행의 자율에 맡기기 때문에 금리를 높게 상승해도 정부입장에서는 어떠한 제재를



할 수 없다. 은행의 자율에 의존한 금리결정은 은행의 수익성을 높이는 방향으로 전환되어 서민들의 가계경제의 어려움이 예상되므로 금융감독원의 가이드라인 결정이 필요할 것으로 판단된다. 신용이 낮은 서민들에게는 무리한 이자 인상보다는 낮은 금리를 적용하여 신용불량자 양산을 방지하고, 가계경제의 어려움이 없도록 금융감독원의 체계적인 감독이 요구된다. 은행은 소득별 맞춤 이자와 분기별 분할상환을 유도하여 자산건전성에도 어려움이 없도록 노력해야 한다.

### 4.3 연체이자 조정

은행은 차주에게 대출을 해주면서 은행규정의 약정을 체결한다. 차주와 은행의 약정내용은 차주는 담보를 제공하고, 담보를 제공받은 은행은 대출을 실행한다. 지정된 기간에 이자를 납입해야 하고, 대출만기 전까지 대출금을 전액 상환해야 한다. 이를 이행하지 않으면 기한의 이익 상실에 해당된다. 기한의 이익 상실이 되면 담보물에 대한 강제처분이 이루어지고, 처분이 완료되어 원금이 상환될 때까지 대출이자 연체이자기준으로 계산되며 담보처분금액을 원금과 연체이자를 포함하여 은행에 우선 상환된다. 이러한 이유로 은행에서는 담보가 양호할 경우는 은행이 손해를 보지 않으므로 연체이자를 높게 받아 수익성을 높이는 방안을 영업에 활용되고 있다.

소비자보호원(2013)이 <Table 8>과 같이 조사한 주택담보대출 소비자 불만유형을 살펴보면 이자불만에 대한 불만이 가장 높은 것으로 나타났다. 이자불만의 주요 내용에는 과도한 연체이자, 이자율에 대한 설명미흡, 변동금리에 따른 과도한 인상이자, 약정 금리의 미 준수 등으로 나타났다. 주택담보대출의 경우 연체기간 2개월경과 시 기한이익 상실이 발생한다. 연체이자 부과율은 현행 은행권 연체이자율은 대체로 15% 상

Table 8. Customer dissatisfaction type of housing secured loan

Reason of application	Detailed dissatisfaction type		Total	Ratio
Interest	Excessive overdue interest	101(18.0)	280	50.0%
	Insufficient explanation of interest rate	50(9.0)		
	Excessive increase of variable rate	37(6.6)		
	Deviation of contracted interest rate	18(3.2)		
	Other	74(13.2)		
Security related upon loan			46	8.2%
Early repay charge			148	26.3%
Other			87	15.5%
Total			561	100%

환으로 결정되고, 연체이자율 부과기간은 회수시점까지 부과하고 있다.

소비자보호원(2013)이 조사한 주택담보대출중 소비자 불만이 가장 높은 연체이자에 대해 선진국과 비교해 보았다. 주택담보대출의 경우 대출이자에 대한 불만민원이 가장 많았고, 특히 과도한 연체이자에 대한 불만이 높음을 알 수 있다. 김영일(2017)이 발표한 <Table 9>에 의하면 한국은 일본을 제외한 모든 국가에 비해 연체이자율이 높게 형성되어 있어 이러한 문제점을 개선할 필요성이 요구된다. 정부의 부동산 대책으로 부동산가격이 하락될 가능성이 높고, 기준금리 인상에 따른 대출금리 상승으로 차주의 이자납입 부담감이 높아져 2018년에는 차주가 기한의 이익 상실이 높아질 것으로 우려된다. 이러한 현실을 예상하여 금융감독원은 선진국과 같이 낮은 연체이자율이 반영되도록 개선해야 한다.

Table 9. Comparison of overdue interest rate per country upon trigger clause

Division	Overdue interest rate	Remark
America	· Contracted interest rate + 3~7%	· Bankrupt interest rate is regulated to contracted interest rate level in case of high interest mortgage loan · In case of Freddie Mac provision mortgage, overdue additional interest repay is 5%, in case of FHA provision mortgage, repay is 4%
England	· Contracted interest rate + 0~2%p	· Penalty bankrupt interest rate is prohibited, however 1~2%p higher establishment than contracted interest rate is allowed considering creditor's loss cost along with overdue
Canada	· Contracted interest rate + 0%p	
Germany	· Base rate(Central bank) + 2.5%p	
France	· Contracted interest rate + 3.0%p	
Japan	· Contracted interest rate + overdue additional interest rate = 15~20%	· Highest interest rate repay: 15~20% (loan amount differential)
Korea	· Contracted interest rate + 6~8%p	· Domestic commercial bank overdue interest rate repay: 15%

## 5. 결론

국내 가계부채의 증가원인은 정부의 부동산 규제완화와 한국은행의 기준금리 인하로 부동산투자 환경이 조성되면서 부동산대출이 급증하게 된 것을 가장 큰 원인으로 볼 수 있다. 2014년 정부가 발표한 부동산활성화 정책을 살펴보면 LTV (Loan to Value Ratio) · DTI (Debt to Income)를 높여줘 소득대비 많은 대출을 받을 수 있었고, 한국은행이 기준금리를 1.25%까지 낮추면서 낮은 금리로 자금을 조달할 수 있었다. 이러한 금융환경은 대출에 대한 부담감이 낮아져 주택구입 및 생계를 위해 필요한 자금을 본인의 자금이 아닌 은행대출에 의존하였다. 은행의 대출문턱이 낮아지자 대출에 의존한 부동산거래가 활발히 이루어졌고, 가계부채가 급격히 증가하면서 사회전반적인 문제로 확대되었다.

가계부채 문제를 해결하기 위해 정부는 2017년 가계부채종합관리대책을 발표하였다. 가계대출을 억제하기 위한 대책은 DTI (Debt to Income) · DSR (Debt Service Ratio)을 새롭게 도입하였다. ① DTI는 소득산정 시 최근 2년간 소득기록을 확인하고, 연금납부액 · 카드사용액 등은 소득산정 시 인정비율을 증액한다. 장래소득을 상승과 비례한 소득을 산정하고, 장기대출도 주기적으로 소득정보를 갱신한다. ② DSR은 기존 대출 상환부담이 과도하거나, 소득상황에 비해 신규대출 상황이 명백히 어려울 경우 대출을 거절하고, 차주를 소득 · 신용등급별로 상환능력을 고려하여 대출한도를 설정한다. 사후관리를 위해 DSR대출을 별도 관리하는 등 예전보다 강한 규제가 적용되었다. 이러한 대책은 소득이 증빙되어 대출금 변제능력을 갖춘 사람에게 대출을 해주는 것으로 가계부채관리에 많은 도움이 될 것으로 판단된다.

하지만, 아무리 좋은 정책이라 할지라도 정부정책에 대해 국민이 신뢰하지 않고, 서민들의 가계경제의 어려움이 증가될 경우 경제전반적인 성장에 도움이 되지 않아 부작용이 발생할 수 있다. 이러한 부작용을 방지하기 위해서는 금융감독원의 체계적인 관리방안이 필요할 것으로 판단된다.

① 가계부채 정책은 일관성 있게 추진하여 국민의 신뢰를 회복해야 한다. 정부가 발표한 LTV · DTI 정책은 정권이 바뀔 때마다 수시로 변하여 선심성 정책으로 자주 이용되었고, 경제성장이 낮을 경우 성장률을 높이기 위해 대출규제를 대폭 완화하였다. 소득이 없어 상환능력이 부족한 차주에게도 대출이 이루어져 신용불량자를 양산하였고, 대통령선거철에는 부채를 탕감해줘 도덕적 해이를 부추겼다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 가계부채 위험을 방지할 수 있는 기본적인 금융규제는 지속적으로 유지하고, 취약계층의 기준을 좀 더 체계화하여 도덕적 해이를 차단해야 한다. 예를 들면 소득이 낮더라도 직장에 다니는 근로자에 한해 대출이 이루어지고, 성실하게 대출금을 상환하는 노력이 있는 사람에 한해 선

별적으로 부채를 탕감해 주어야 한다.

② 금융감독원은 은행의 대출금리 인상의 상한선을 제시해야 한다. 서민들의 가계경제에 가장 어려움이 예상되는 것은 최초 대출시보다 인상된 대출 금리이다. 대출이자의 경우는 2017년 한국은행이 기준금리를 1.50%로 상향 조정하여 시중은행 평균 주택담보대출 금리가 2017년 기준으로 4.0% 후반으로 상승하였고, 미국이 2018년에도 기준금리를 3회 이상 인상할 계획이 있어 국내 주택담보 대출금리가 평균 5.0% 이상으로 인상될 가능성이 높다. 시중은행은 조달금리 인상에 따른 수익성을 맞추기 위해 최초 대출시점보다 높게 인상된 대출 금리를 받고 있다. 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 최초 대출이자보다 높은 이자를 받지 못하도록 상한선을 제시해야 한다.

③ 금융감독원은 연체이자에 대해 선진국과 같은 낮은 금리를 받도록 감독해야 한다. 대출이자 상승은 이자부담이 가중되어 연체발생률이 증가하고, 이로 인해 기한의 이익 상실이 발생할 가능성이 높다. 국내 연체이자는 금융감독원에서 관리하지 않고, 은행의 자율에 맡기다 보니 선진국에 비해 과도하게 부과되고 있다. 은행이 수익률만 고려하여 서민들에게 높은 연체이자를 부과하는 것은 서민들의 신용회복에 어려움이 예상되고, 더 나아가 가계위험이 현재보다 확대될 수 있다. 따라서, 연체이자에 대해서도 금융감독원이 나서서 선진국과 유사한 상한선을 제시해야 한다.

④ 서민들의 주거안정을 위해 무주택자에게는 중도금대출 제한과 대출이자 상승의 규제를 완화해야 한다. 서민들의 주거안정에 큰 도움이 되는 신규 분양아파트는 2018년부터 중도금대출을 제한하고 있어 자금조달에 많은 어려움이 발생할 수 있다. 주택이 없는 무주택자의 경우는 낮은 금리로 중도금대출이 이루어지도록 규제를 완화해야 하고, 준공이 완료되면 20년 이상의 낮은 고정금리로 담보대출이 이루어질 수 있도록 대출규제를 개선해야 한다.

본 연구는 2018년부터 가계부채 현실화 가능성이 높다는 전제하에 연구가 이루어졌다. 사회 전반적으로 가계부채의 어려움이 예상되지만 금융감독원의 선제적인 대응과 현실에 맞는 정책이 이루어진다면 대출을 받은 서민, 대출을 취급한 은행, 사업을 추진하는 건설사의 상반된 입장이 어느 정도 완화될 것으로 판단된다. 금융감독원이 리스크관리에만 초점을 맞추어 강한 규제만을 고집한다면 은행의 일시적인 자산건전성에는 도움이 되지만, 소득이 낮은 취약계층과 PF사업을 추진하는 건설사는 신용위험이 크게 확대되고, 경제성장 하락이라는 위기에 직면할 수 있다. 금융감독원이 리스크관리를 체계적으로 추진하되, 서민과 건설사 입장을 충분히 고려하여 경제위기를 극복할 수 있는 방안을 종합적으로 고려해야 한다.

본 연구에서 도출된 가계부채의 위기와 개선방안은 금융

감독원 입장에서 작성된 연구로서 금융감독원의 정책에 많은 도움이 될 것으로 판단된다. 본 연구 자료가 현실에 맞는 연구 자료로서 금융감독원 실무에 활용되어 가계부채 위기를 조속히 극복하는데 큰 힘이 되었으면 한다.

### 감사의 글

본 논문을 작성하기까지 좋은 자료를 제공해 주신 한국개발연구원(KDI) 임직원님들에게 감사를 드린다.

### References

Cho, Y. M. (2017). "Proposal for household debt policy of the new government." LG Economic Research Institute.

Hong, J. H. (2011). "Solutions to the Household Debt Crisis in Korea." *Korean Association of Applied Economics*, 13(2), pp. 169–190.

Jung, J. H. (2013). "Prospect and task of real estate policy of Park Geun-hye government : Focus on 4.1 real estate policy." The Korean Association for Policy Studies Spring conference.

Kim, E. K. (2017). "Cause of recent household debt increase and countermeasure of banks along with change in loan regulation." IBK investment security report.

Kim, S. J., Kim, J. S., and Jang, H. S. (2016). "The policy implication of Mortgage loans regulation." *Journal of the Residential Environment Institute of Korea*, 14(4) pp. 91–101.

Kim, W. J. (2017). "Review of household insolvency risk and implication along with housing market environment change." Hana Financial Group

management research report.

Kim, Y. D. (2017). "Advancement policy of financial company credit review." Korea Development Institute (KDI) conference.

Kim, Y. I. (2017). "Analysis and implication of household debt compensation for postponement calculation system: Focus on housing secured loan." Korea Development Institute (KDI) conference.

Lee, Y. H. (2018). "A Study on the Effect and Improvement Direction of the Credit Rating of Large Construction Firms by the Reinforced Real Estate Regulations and the Raising of the Base Rate." *Korean Journal of Construction Engineering and Management*, KICEM, 19(1), pp. 90–102.

Lim, D. B. (2013). "A Study on LTV·DTI and Household Debt, Housing Prices." *Journal of Korea Planning Association*, 48(3), pp. 119–134.

Park, B. S., and Kim, H. J. (2014). "A Study on the Effects of Insolvency Factors of Urban Household Debt: Focused on the Household Living in Seoul." *Journal of the Korean Urban Management Association*, 27(3), pp. 33–59.

Park, D. K., and Choi, W. J. (2015). "A Cross Country Study on the Determinants of Household Debt." *Journal of Economic Studies*, 33(1), pp. 75–98.

Yoo, K. W., and Kim, K. H. (2016). "Analysis on the Risk of Household Debt: Focusing on Gyeonggi Province." *Journal of Korea Economic Studies*, 34(3), pp. 75–125.

Ministry of Land, Infrastructure and Transport. (2017). "Governmental General countermeasure for Household debt." Press release, pp.1–46.

---

**요약 :** 정부는 낮은 경제성장률을 극복하기 위해 부동산 활성화정책을 도입하였다. 정부가 추진한 부동산 활성화정책은 규제를 낮춰 대출한도를 높였고, 기준금리도 인하하여 부동산 투자비용을 절감시켰다. 부동산투자를 활성화하기 위해 다주택자에게 양도세 부과를 유예하고, 전매제한도 해지시켰다. 부동산규제 완화는 주택매매 증가와 가격상승으로 이어졌고, 분양아파트는 단기간에 분양이 완료되어 프리미엄이 형성되는 등 부동산시장이 과열양상으로 전환되었다. 이러한 시장분위기는 본인의 소득이 아닌 금융권 '부채의존형'으로 주택을 소유하게 되어 가계대출이 크게 증가되었다. 2017년부터는 가계대출 축소를 위해 부동산대책이 강화되었고, 기준금리도 상승하여 대출 금리도 높아진 만큼, 가계부채 부담은 더욱 증가될 것으로 판단된다. 본 연구논문은 가계부채의 발생 원인과 문제점을 분석하여 금융감독원이 금융권을 효율적으로 관리할 수 있는 방안을 제안하고자 한다.

**키워드 :** 가계부채, 주택정책, 기준금리, 부실위험, 관리방안

---