서민주거지원을 위한 주택금융의 역할과 과제

2015. 6. 23

한국주거복지포럼

김덕례 연구위원 (주택산업연구원)

노승한 교수 (건국대학교)

이용만 교수 (한성대학교)

Contents

1. 서민의 정의와 주택금융의 역할

2. 서민의 주거 및 금융이용 현황

3. 서민주택금융이 갖추어야 할 특성

4. 주요 선진국의 서민주택금융 현황

5. 서민주택금융 역할 제고를 위한 과제

이 자료의 1,2,5장은 김덕례(2015.4), "저성장시대 서민주거지원을 위한 주택금융의 역할과 과제", 주택산업연구원 토대로 정리/보완했으며, 3장과 4장은 새로이 보완 추가됨.

1.

서민의 정의와 주택금융의 역할

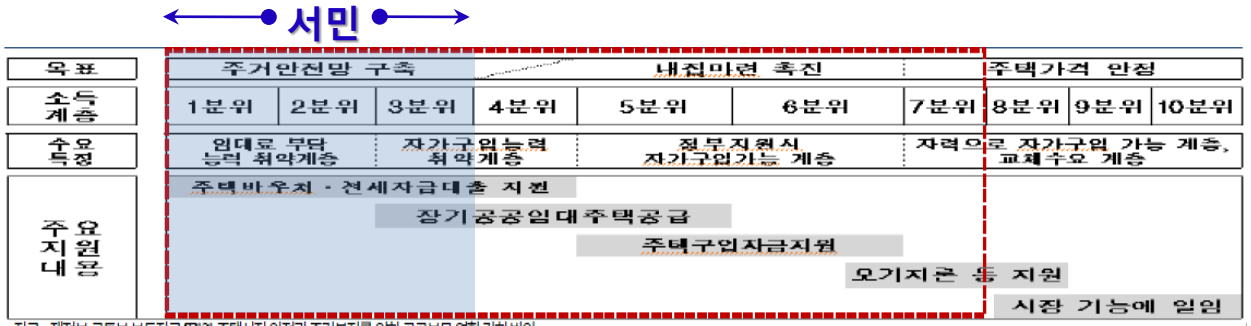
1. ‘서민’ 개념에 대한 일반론
2. 국민이 생각하는 ‘서민’
3. 서민의 정의와 서민가구의 규모
4. 주택금융의 역할

1. ‘서민’ 개념에 대한 일반론

‘서민’은 누구인가 ?

- **(건설교통부)** 점유형태, 주택규모, 소득계층을 고려하여 **하위 30%**에 해당하는 가구

*자료: 건설교통부, 1999, 서민 주거안정과 주거기준 달성방안 연구



자료: 재정부, 국토부 보도자료(07.31), 주택시장 안정과 주거복지를 위한 공공부문 역할 강화 방안

- **(금융위원회)** 서민의 정의는 광범위하여 특정 대상으로 한정하기 곤란

  * **“복지”** 강조 → 기초수급자 또는 차상위계층
  * **“소득”** 강조 → 5분위 중 1~2분위
  * **“신용등급”** 강조 → 10등급 중 6등급 이하

금융측면에서 “서민지원”은 은행 등 ‘제도 금융권 이용이 곤란한 분’들의 금융생활 전반을 지원하는 것을 기본으로 함

- **(국민의식조사)** 86%가 ‘서민’이라고 대답 *자료 : 한국보건사회연구원, 2010, 한국인의 서민 인식과 친서민 정책의 과제

‘서민’은 사회적으로 합의된 개념이 없다.
주무부처의 정책목적에 따라 다양하다.

2. 국민이 생각하는 '서민'

국민이 생각하는 '서민' : 소득 3 분위 ~ 소득 6 분위

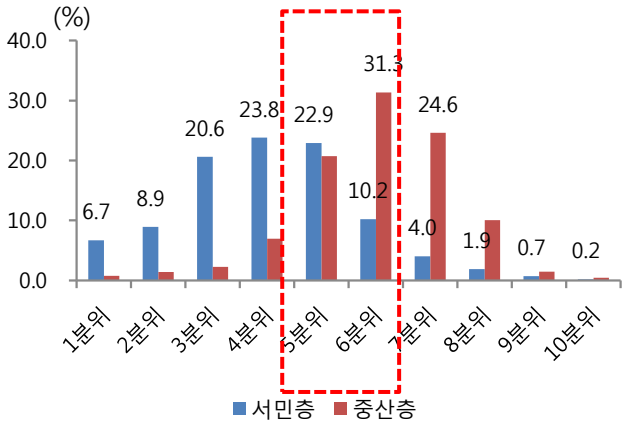
조 사 개 요	
	• **(조사대상)** 일반 국민 1,015가구(만 20세 이상의 실 거주자) • **(조사기간)** 2015.1.19~2015.1.23(5일간) • **(표본추출)** 전국 / 성·지역·연령별 비례할당 표본추출 • **(조사방법)** 온라인조사(On-line Survey) • **(표본오차)** 95% 신뢰수준에서 ± 3.1%

(질문) 소득 몇 분위가 '서민층'과 '중산층' 에 해당한다고 생각합니까?

(서민층) 3~6분위(n=1,512)

(중산층) 5~8분위(n=1,512)

특히, 5~6 분위는 서민층의 상위그룹이자 중산층의 하위그룹으로 서민층에서 중산층으로 넘어갈 수 있는 징검다리 속성을 가지고 있는 소득그룹이라고 할 수 있음



국민이 생각하는 '서민'은

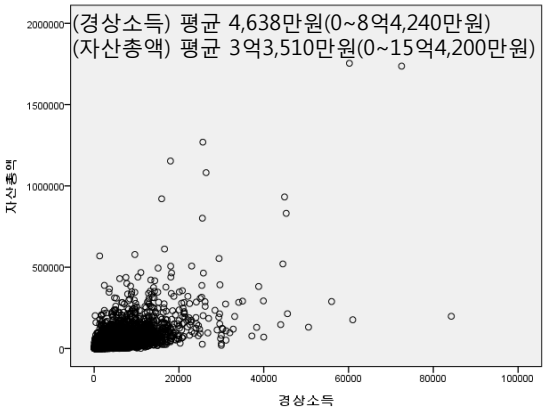
소득 3분위 ~ 소득 6분위로 소득 1~2분위의 취약계층이 아니다.

3. '서민'의 정의와 서민가구 규모

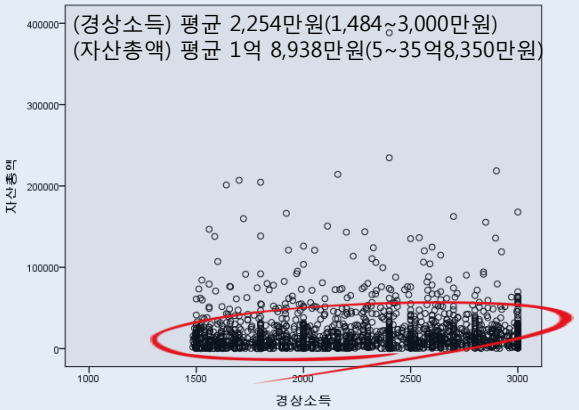
'서민'은 '소득 3~6분위 가구'로 '자산이 6분위 이하'인 가구이다.

*** 소득 7분위 이상을 서민으로 인식하지 않는 것처럼, 자산 7분위 이상은 서민으로 인식하기 어려움. 36억 자산가가 서민일까?**

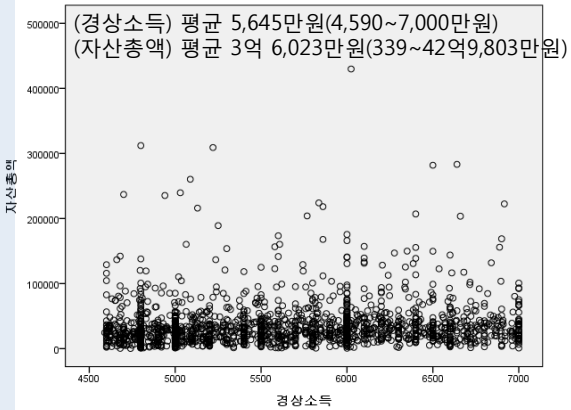
전체가구(1,840만 가구)



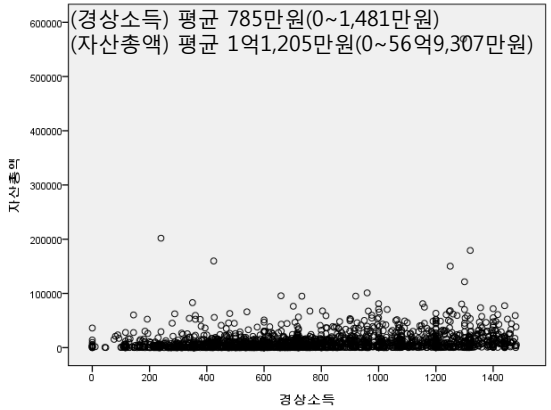
3~4분위



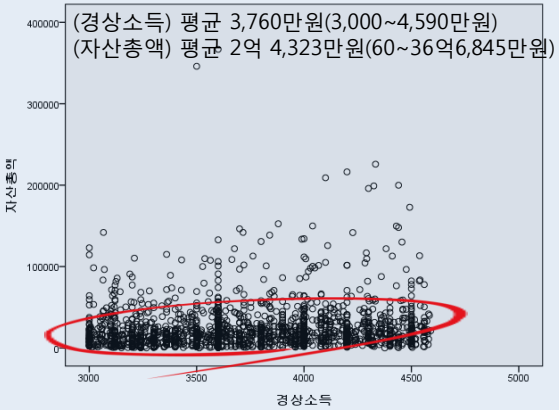
7~8분위



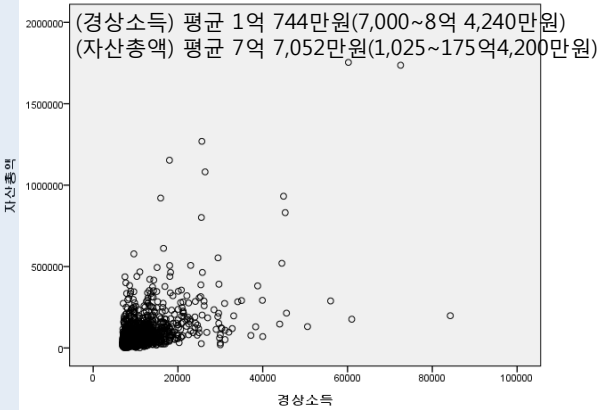
1~2분위



5~6분위



9~10분위



자료: 가계금융복지조사보고서 마이크로 데이터 재분석

‘서민가구’의 규모 및 경제상황

- **서민가구, 총 545.8만 가구**(‘14년 기준 총 1840만 가구 중 **30%**)
  - 수도권 : 251.8만 가구(46%), 비수도권 : 294.0만 가구(54%) → **비수도권에 서민이 많음.**
- **서민가구, 총 자산 1억 286만원, 부채 2,120만원(‘13년 기준)으로 2013년 한 해 동안 평균적으로 2,945만원을 벌고, 2,247만원 지출함**

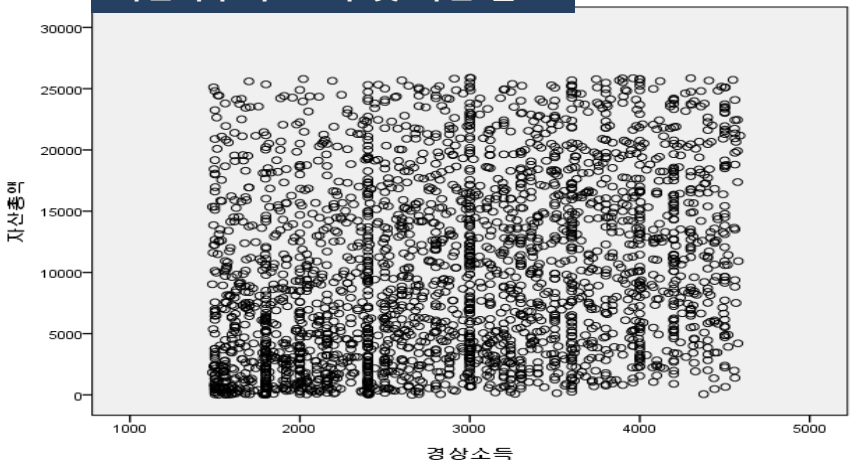
서민가구의 경제상황

(단위 : 만원, 배)

	전체	서민가구				
		서민가구	서민가구 /전체가구(배)	수도권	비수도권	수도권 /비수도권(배)
자산총액	33,364	10,286	0.31	10,124	10,424	0.97
부채총액	5,994	2,120	0.35	2,445	1,843	1.33
순자산액	27,370	8,165	0.30	7,680	8,581	0.89
경상소득	4,676	2,945	0.63	2,968	2,926	1.01
가처분소득	3,833	2,522	0.66	2,536	2,510	1.01
비소비지출	844	423	0.50	432	415	1.04
소비지출	2,307	1,824	0.79	1,868	1,785	1.05
흑자액	1,525	698.1	0.46	667.6	725.6	0.9

자료: 가계금융복지조사보고서 마이크로 데이터 재분석

서민가구의 소득 및 자산 분포



(경상소득) 1,484~4,590만원 (순자산액) -6억 410만~2억 5,877만원

(자산총액) 5~2억 5,885만원 (가처분소득) 479~4,458만원

‘서민가구’의 유형

흑자액=경상소득-지출
순자산액=자산-부채

- 소득과 지출, 자산과 부채를 고려하여 서민가구를 살펴보면, ‘4가지 유형화’가 가능
- 경제상황이 좋은 가구 81.6%, 경제상황이 나쁜 가구 1.7% → 차별화 필요

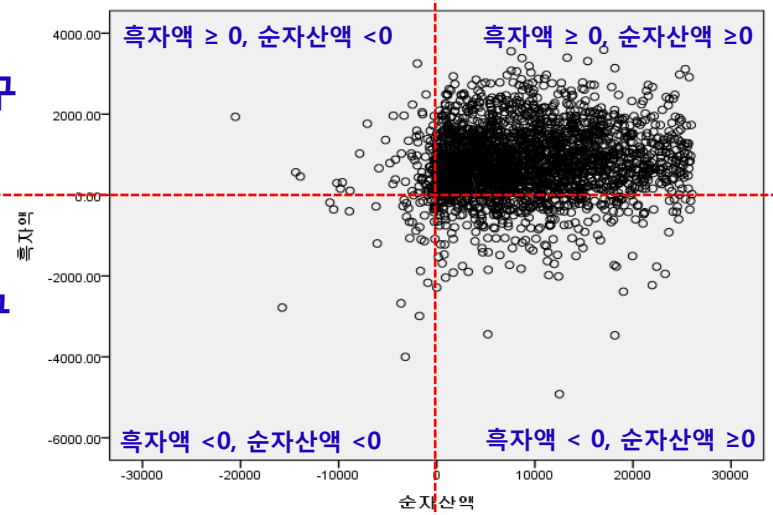
❷ 향후, 부채가 감소할 수 있는 서민가구
부채가 자산보다 많지만, 소득이 소비보다 많은 가구

❶ 경제상황이 좋은 서민가구
자산과 소득이 부채와 지출보다 많은 양호한 가구

중산층 진입 가능 가구

17.4만 가구 (3.2%)

445.4만 가구 (81.6%)



9.2만 가구 (1.7%)

73.8만 가구 (13.5%)

취약계층 전락 가능 가구

❹ 경제상황이 나쁜 서민가구
부채가 자산보다 많고, 소득보다 지출이 많은 가구

❸ 향후, 자산이 감소할 수 있는 서민가구
자산이 부채보다 많지만, 지출이 많아 소득증가가 필요한 가구

‘서민가구’ 중 경제적 위험가구는 100만 가구이며, 이 중 ‘고 위험가구’는 9.2만가구이다.

4. 주택금융의 역할

(주택금융의 역할)

- 주택자금의 효율적 배분 → 주택의 생산과 거래 원활하게 유지 → 국민 주거수준 향상
- 주택구입능력 제고 → 주택 '잠재수요'를 '유효수요'로 전환 → 주택 자가 소유 촉진
- 주택부문 투자자금 조성 → 주택 수급 조절 → 거래활성화 및 주택시장기구 유지 역할
- 주택거래 활성화 → 간접적인 주택건설 활동 지원 → 주택산업 육성 → 연관부분 경제적 파급으로 타 부분의 생산 유발 → 경기조절 기능 수행

(서민주택금융의 특수성 및 역할)

2. 서민의 주거 및 금융이용 현황

1. 서민가구의 사회적 특성
2. 서민가구의 주거 특성
3. 서민가구의 부채 상황
4. 서민가구의 주택금융 이용 현황
5. 서민가구의 보유 자산과 '내 집 마련'
6. 서민가구 분석의 종합

통계청·한국은행·금융감독원이 발간한 2014년 가계금융복지조사(금융통합, 복지통합) 마이크로데이터를 분석
주택금융이용특성은 '2014년 주택금융수요실태조사(주택금융공사)' 분석 중에서 서민(소득 3~6분위) 분석

1. 서민가구의 사회적 특성

가구특성 : 서민가구는 가구주 연령이 낮고, 가구원수가 적고, 근로자가 많다.

- (위험가구) 가구주 연령이 낮고, **가구원수가 많으며**, 수도권이 더 두드러짐
- 수도권에는 근로자, 지방에는 자영업자 비중이 높음

❖ 가구주 연령

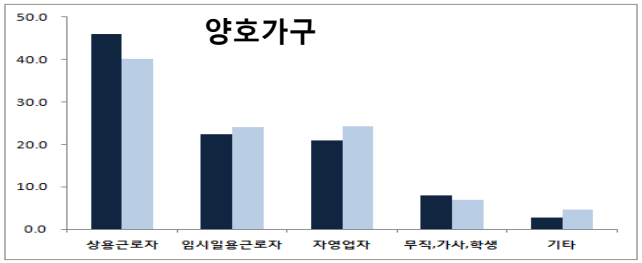
전체가구	서민가구		양호가구	수도권	비수도권
52.1	**47.1**		47.4	45.4	49.1
			위험가구		
			45.8	**44.9**	46.9

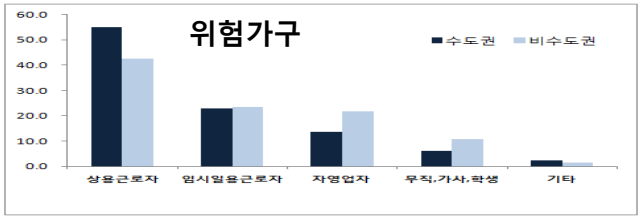
❖ 가구원 수

전체가구	서민가구		양호가구	수도권	비수도권
2.9	**2.8**		2.7	2.7	2.7
			위험가구		
			3.3	**3.4**	3.3

❖ 가구주 직업

	상용 근로자	임시일용 근로자	자영업자	무직,가사, 학생	기타
전체가구	42.8	14.4	24.0	17.6	1.3
서민가구	**47.3**	**23.2**	**18.9**	**8.4**	**2.2**
(양호가구)	48.2	23.2	18.1	8.6	1.8
(위험가구)	**43.2**	**23.1**	**22.5**	**7.5**	**3.6**

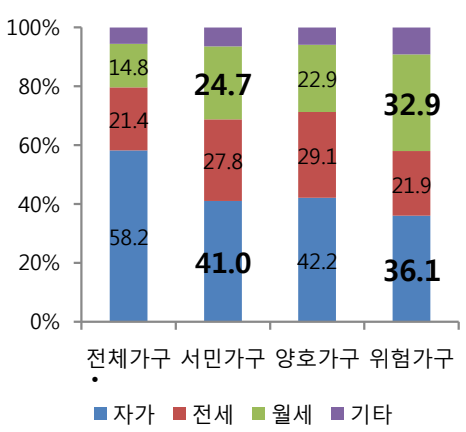


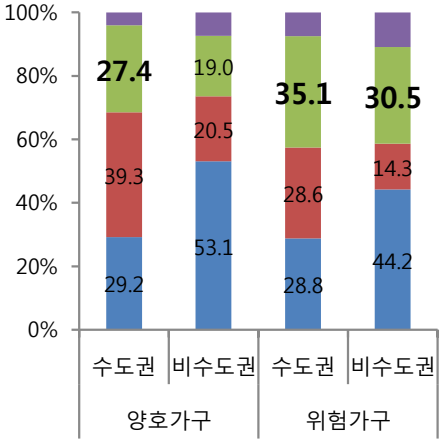


2. 서민가구의 주거 특성

거처특성 : 서민가구 52.5%는 전월세로 살고 있고, 58%가 비아파트에 거주

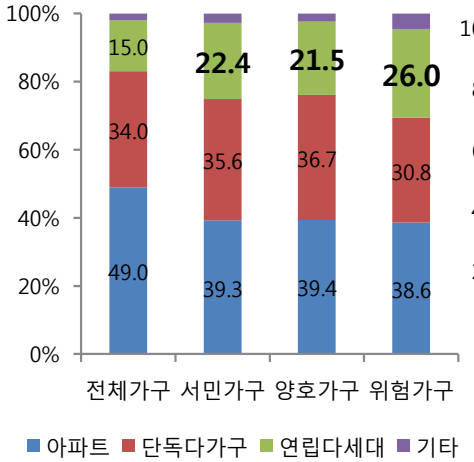
- (위험가구) 자가 > 월세 > 전세
  - ➔ (수도권) 월세 > 자가=전세
- 양호가구는 '전세'에
  위험가구는 '월세'에 거주 경향

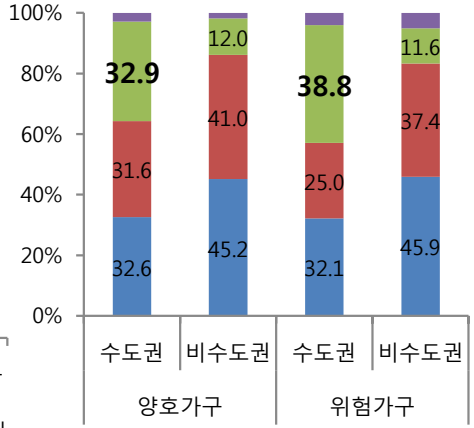




수도권 자가비율 매우 낮음.
위험가구는 월세가구가 많음

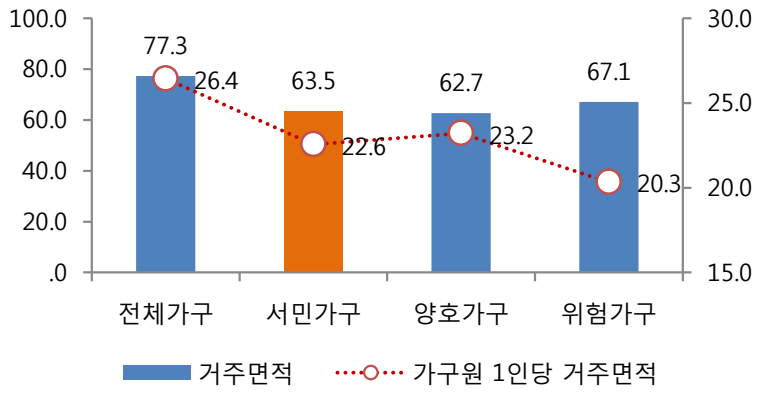
- (위험가구) 비아파트 56.8%
  - ➔ (수도권) 연립·다세대
    (비수도권) 단독·다가구

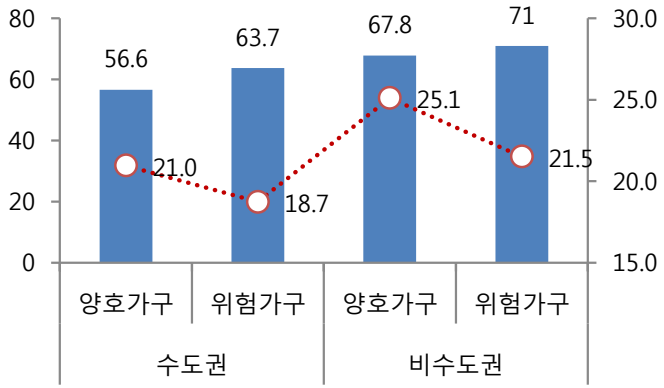




가구원수 당 주거면적 : 서민가구는 평균 63.5㎡(1인당 22.6㎡)에 산다.

- (위험가구) 1인당 평균 거주면적 20.3㎡, 수도권(18.7㎡)이 더 좁게 살고 있음





* 서민의 평균 가구원수 2.8인, 위험가구는 3.3인으로 1인당 평균 주거면적 33㎡('14년 주거실태조사)을 고려할 때 평균 주거면적은 최소 3인이 살 수 있는 99㎡가 되어야 함

1. 서민가구는 절반이상이 '차가'로 비아파트에 산다.
2. 서민가구 중 경제적 양호가구는 '전세'에 위험가구는 '월세'에 산다.
3. 서민가구는 평균 1인당 22.6㎡로 좁게 산다.
   특히, 수도권에 거주하는 위험가구는 평균 1인당 18.7㎡로 매우 좁게 살고 있다.
4. 서민가구는 평균 63.5㎡에 살고 있어,
   국민주택규모 60㎡가 서민을 위한 적정 주택면적인가에 대한 점검이 필요하다. .

3. 서민가구의 부채 상황

서민가구 중 64.5%(352만 가구)가 "빚"이 있다.

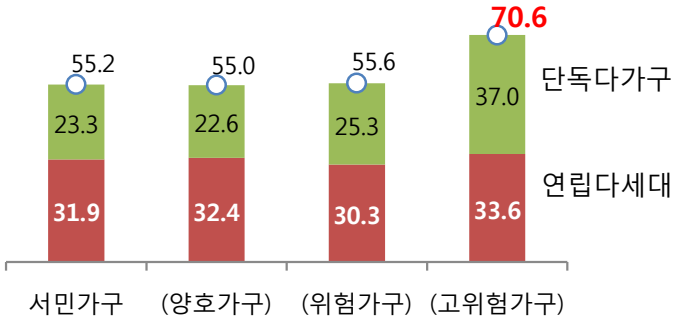
	전체가구	**서민가구**	(양호가구)	(위험가구)	**(고위험가구)**
가구수(만가구)	1,840	**545.8**	445.4	100.4	**9.2**
부채보유 가구 비중(%)	65.1%	**64.5%**	60.2%	83.8%	**100.0%**

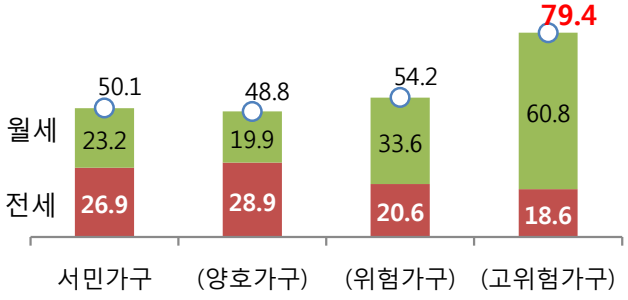
"빚"이 있는 서민의(352만 가구) 55%는 비아파트, 50%는 전월세로 산다.

- **고 위험가구일수록 비아파트, 차가(특히, 월세) 거주율이 높음.**

	서민가구	(양호가구)	(위험가구)	**(고위험가구)**
아파트	**41.7%**	42.2%	40.2%	**27.2%**
단독·다가구	**31.9%**	32.4%	30.3%	**33.6%**
연립·다세대	**23.3%**	22.6%	25.3%	**37.0%**
기타	**3.1%**	2.8%	4.2%	**2.2%**

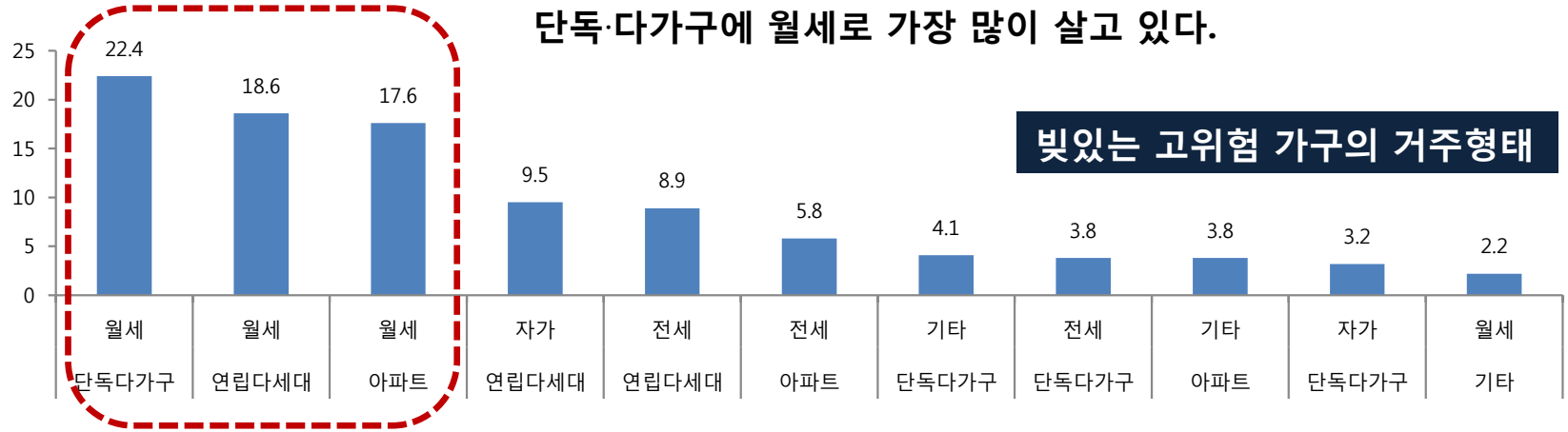
	서민가구	(양호가구)	(위험가구)	**(고위험가구)**
자가	**43.9%**	46.2%	36.6%	**12.7%**
전세	**26.9%**	28.9%	20.6%	**18.6%**
월세	**23.2%**	19.9%	33.6%	**60.8%**
기타	**6.0%**	5.0%	9.2%	**7.9%**





"빚"이 있는 고위험가구 중 아파트를 소유하고 있는 가구는 없다.

단독·다가구에 월세로 가장 많이 살고 있다.



"빚"이 있는 가구의 부채상환비율(DSR) : 서민가구 평균 25.8%(중간값 13.6%)

- 전체 가구 평균 DSR=21.5%보다 서민가구의 DSR이 4.3%p 높은 수준
- (빚이 있는 경제적 '위험가구'의 DSR) 38.2%(중간값 23.9%)

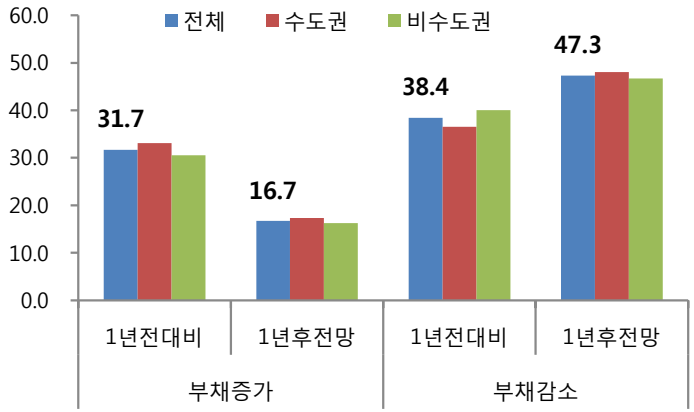
→ 서민에게 재무적으로 유리한 주거유형은 '전세'와 '단독 · 다가구'라고 할 수 있음

(단위: 만원, %)

(점유형태)	자가	전세	월세	기타
가처분 소득(A)	2,086	2,265	2,213	2,197
원리금상환액(B)	831	804	873	830
DSR(=B/A×100)	**39.8**	**35.5**	**39.4**	**37.8**

(주택유형)	아파트	단독·다가구	연립·다세대	기타
가처분 소득(A)	2,283	2,224	2,022	2,262
원리금상환액(B)	1,005	689	810	524
DSR(=B/A×100)	**44.0**	**31.0**	**40.0**	**23.2**

"빚"이 있는 서민가구 대부분 '소득'으로 상환한다.



- **(부채 증가 이유)** 집으로 인한 빚은 25% 내외

(서민가구)	(수도권 거주 서민가구)
생활비마련(24.9%)	생활비마련(24.5%)
교육비(23.1%)	교육비(18.7%)
주택및부동산마련(14.2%)	임차보증금(15.7%)
부채상환(11.5%)	주택및부동산마련(15.0%)
임차보증금(11.4%)	부채상환(12.5%)

- **(부채 상환 방법)**

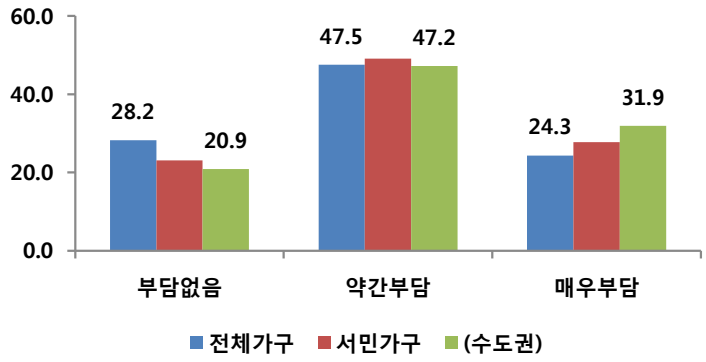
  소득으로 상환 89% > 금융자산 등 처분 4% > 부동산 등 자산 처분 2% > 주거 변경 1.8%

"빚"있는 서민가구의 연체경험 및 연체이유

- **(연체 경험)** 있음 23.4% (수도권 비중 49%)
- **(주요 연체 이유)**
  - 자금융통차질(29.4%) > 소득감소(23.6%) > 원리금 상환 상승 부담(20.4%) > 납부기일 착오(14.5%)

서민가구의 원리금 상환이 생계에 주는 부담 정도

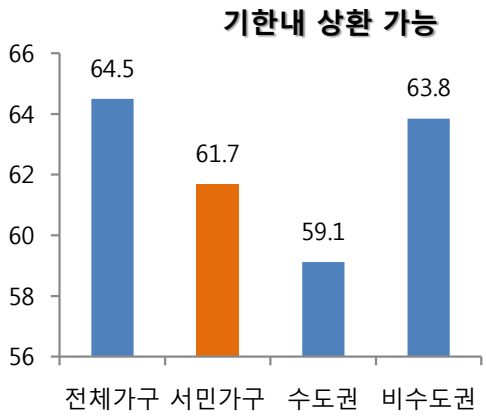
- **(부담 정도) 원리금 상환 부담 수도권 서민가구가 더 높음**

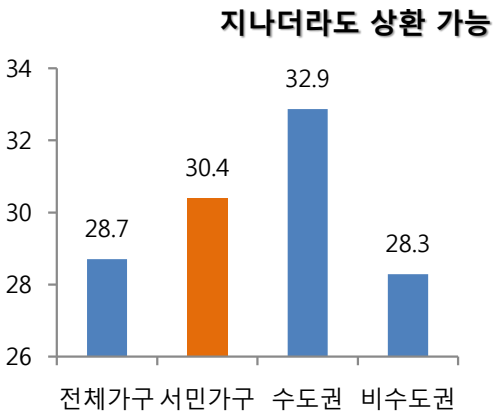


상환 부담 가구의 82%가 저축, 투자 , 지출을 줄이고 있음

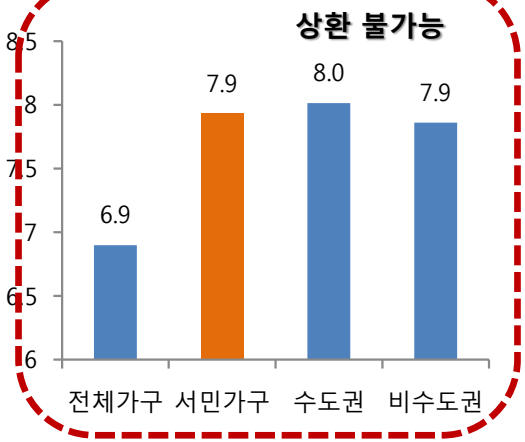
1. 식품, 외식비(39.3%)
2. 레져, 문화비(26.6%)
3. 저축 및 투자(18.9%)
4. 의류구입비(8.9%)
5. 교육비마련(3.9%)

- **(부채 상환에 대한 가능성) 서민가구 중 7.9%는 원리금 상환이 불가능하다.**





→ 유연한 대응(경직된 운용 곤란) ➔ 유예기간



4. 서민가구의 주택금융 이용 현황

‘주택금융상품’ 이용 현황 : 이용가구 43% (주택담보대출 70% > 전세자금대출 26%> 중도금대출 4%)

이용하는 상품 수

1. 1개(84%),
2. 2개(14%),
3. 3개 이상(2%)

→ 다중채무 16%

대출금리 종류

1. 변동금리(42%)
2. 고정금리(38%)
3. 혼합형(10%)
4. 정책금리(3%)

→ 금리리스크 노출

이용하는 상품종류

1. 은행의 주담대(69%)
2. 보금자리론(9%)
3. 생애최초(8%)
   2,3금융권 주담대(8%)
4. 디딤돌(3%)
5. 은행의 적격대출(2%)
   근로자서민(각 2%)

만 기

1. 20년(22%)
2. 30년(20%)
3. 10년(16%)
4. 15년(11%)
5. 5년, 3년 이내(각 10%)
6. 30년 초과(2%) → 비선호

→ 20년, 30년 선호,

대출금액의 충분성

1. 충분함(87%)
2. 불충분함(23%)

* 대출금액 부족이 신용대출, 다중채무의 원인

부족한 자금 마련 방법

1. 지인 등 에게 빌림(47%)
2. 금융기관 신용대출(31%)
3. 추가 주담대(15%)

상품선택 이유

1. 금리(51%)
2. 금리유형(14%)
3. 취급기관(10%)
4. 대출한도(9%)
5. 대출기간(7%)
6. 상환방식(5%)

→ 금리, 금리유형 중요

상품별 이용 의향

	있음	없음
내집마련디딤돌	52%	12%
보금자리	51%	11%
전세자금보증	36%	23%

1. 보증신청대상 아님 (36%)
2. 높은 보증료(25%)
3. 복잡한 보증 절차(22%)
4. 적은 보증한도(2억원)(8%)

상품별 이용할 의향이 없는 이유

내 집 마련 디딤돌

1. 원금 분할상환에 따른 부담(28%)
2. 높은 금리(22%)
3. 금리하락시 이자상환부담 감소 없어(21%)
4. 대출한도(2억) 적어서(12%)
5. 조기상환수수료 길어서(8%)
6. 주택한도(6억원) 낮아서(5%)

보금자리론

1. 원금 분할상환에 따른 부담(30%)
2. 금리하락시 이자상환부담 감소 없어(29%)
3. 높은 금리(27%)
4. 조기상환수수료 길어서(7%)
5. 주택한도(9억원) 낮아서(2%)
6. 대출한도(5억원) 낮아서(2%)

5. 서민가구의 보유자산과 '내 집 마련'

'서민가구'의 보유자산

- **(순자산)** 평균 8,166만원 → 위험가구(2), 고위험가구(4)는 마이너스 : 26.6만 가구(4.9%)
- **(흑자액)** 평균 698만원 → 위험가구(3), 고위험가구(4)는 마이너스 : 83만 가구(15.2%)
- **(DTI)** 평균 15% → 위험가구(2,3), 고위험가구(4)는 적정 상환비율 초과 : 104.4만 가구(18.4%)
- **(DSR)** 평균 18% → 위험가구(2,3), 고위험가구(4)는 적정 상환비율 초과 : 104.4만 가구(18.4%)

※ 9.2만 고위험가구는 DTI 50%, DSR 69%로 부채상환부담 위험 높은 수준

서민가구 유형별 보유자산 및 자산구성

구 분	자산과 부채		순자산	소득과 지출		흑자액	가처분 소득	원리금 상환액	DTI	DSR	자산구성		
	자산	부채		소득	지출						금융	실물	실물 자산율
	(T)	(D)	(T-D)	(I)	(C)	(I-C)	(E)	(R)	(R/I)	(R/E)	(A)	(B)	(B/T)
단위	만원	만원	만원	만원	만원	만원	만원	만원	%	%	만원	만원	%
서민가구	**10,286**	**2,120**	**8,166**	**2,945**	**2,247**	**698**	**2,584**	**455**	**15**	**18**	**4,584**	**6,258**	**60.8**
양호가구(1)	11,009	1,655	9,354	3,059	2,053	1,007	2,676	393	13	15	4,682	6,327	57.5
위험가구(2)	2,297	4,734	-2,437	2,940	2,161	779	2,497	886	30	35	1,406	891	38.8
위험가구(3)	12,517	3,387	9,131	2,741	3,276	-535	2,135	622	23	29	5,014	7,503	59.9
고위험가구(4)	5,534	8,348	-2,814	2,662	3,487	-825	1,911	1,324	50	69	2,422	3,112	56.2

‘서민가구’의 내 집 마련 가능성

- (’14년 말 기준) 전국 중위 주택가격 2억 1,624만원(수도권 3억 340만원) 자료: 한국감정원
- (대출기준) LTV 70%, DTI 60% (’14년 8월 1일부터 ‘15.7월까지 한시적 운용 → 1년 추가 연장)
- (기본 가정) 구입주택은 85㎡이하, 신용도 ‘중’, 기존대출금리 5%, 신규대출금리 3%

양호가구

- 순자산(equity) 9,354만원(주택가격의 43%)
- 대출가능금액(LTV 70%) 1억 5,138만원
- 필요자금 1억 2,271만원
- 최종 대출가능금액(원리금 균등상환시)
  20년 상환 기준 2억4천만원(DTI 55%)

Equity 43% + loan 53%로
전국 중위 주택 구입 가능

고위험가구

- 순자산(equity) -2,814만원
- 대출가능금액(LTV 70%) 1억 5,138만원
- 필요자금 2억 1,624만원
- 최종 대출가능금액(원리금 균등상환시)
  20년 상환 기준 1억5천만원(DTI 55%)

Equity 0% + loan 1억 5천
전국 중위 주택 구입 불가능

DTI계산은 금융감독원의 ‘금융거래계산기’활용
http://consumer.fss.or.kr/fss/seomin/service/fun/popup_cal/cal04.jsp

→ **자산(equity)이 없는 가구는 대출을 받더라도 주택구입이 어렵다.**

‘서민가구’의 내 집 마련을 좌우하는 두 가지 제약 조건

1. **(소득 제약)** 가구 소득으로 주택구입자금의 원리금을 지불할 수 있어야 함
2. **(자산 제약)** 주택구입에 필요한 자기자금(down payment) 을 가지고 있어야 함

- ✓ 소득 20%~50% 계층은 두 제약 때문에 내 집 마련이 어려움
- ✓ 두 제약 중에서 ‘자산제약’이 좀 더 중요함

* 이수욱 외(2010), 저소득층 주거안정과 내 집 마련을 위한 정책방안 연구, 국토연구원
이 자료는 2008년 주거실태조사 자료를 이용하여 분석한 것임

6. 서민가구 분석의 종합

‘서민’가구란 ?

가구소득이 3~6 분위 이면서 자산이 6 분위 이하인 가구로
총 1,840만 가구 중 545.8만(전체 대비 30%) 가구가 서민이며,
재무적으로 취약한 위험가구가 100만 가구, 고 위험가구가 9.2만 가구에 이른다.
서민가구는 대체적으로 ‘생활의 문제’와 ‘주거의 문제’가 공존하고 있으며,
수도권에 살고 있는 서민가구가 경제적으로 더 취약하다.

‘서민가구’의 거주 특성

‘서민가구’는 가구주 평균 연령 47.1세, 가구원수 2.8명, 1인당 거주면적이 22.6㎡이다.
서민가구의 평균 거주면적은 63.5㎡로 국민주택규모 60㎡보다 넓은 면적에서 살고 있지만,
전체 가구 평균 1인당 거주면적 33㎡(‘14년 주거실태조사 자료)보다 더 좁게 살고 있으며,
특히, 서울에 있는 위험가구는 1인당 18.7㎡에 매우 좁게 살고 있으며 경제적으로 더 취약하다.
서민가구는 전월세로 52.5%, 비아파트에서 58% 가 살고 있다.
‘위험가구’는 연령이 더 낮고, 가구원 수는 더 많으며, 자영업자가 많으며 월세거주 비중이 높다.

‘서민가구’의 부채특성 및 상환가능성

서민가구의 64.5%는 ‘빚’이 있다. 고 위험가구일수록 비아파트, 차가(특히 월세) 거주율이 높다.
부채상환비율(DSR)이 25.8%로 높은 수준이며,
서민에게 재무적으로 유리한 주거유형은 ‘전세’와 ‘비아파트’이다.
89%가 소득으로 빚을 상환하고 있으며, 23.4%는 연체경험이 있는데 주 원인은 일시적인 자금융통차질, 소득감소, 원리금 상환 부담 상승이며, 7.9%는 향후에 상환이 불가능할 수도 있다.
자산이 없는 고 위험가구는 대출을 받더라도 주택구입이 어렵기 때문에 자산을 축척할 수 있도록 유인해야 한다.

‘서민가구’ 주택금융 이용의 ‘현재’와 ‘미래’

(현재) 43%가 주택금융을 이용하고 있으며, 그 중 16%는 다중채무자이며 여전히 변동금리 비중이 높다.
주로 은행이 취급하는 주택담보대출을 이용하고, 금리와 만기, 대출금리 종류에 따라 상품을 선택하고 있다.
23%는 대출금이 부족하여 지인, 신용대출, 추가 주택담보대출 방식으로 조달하고 있다.
(향후) 디딤돌 대출에 대한 선호 증가가 예상되며, 대출 희망가구 중 9%는 생활자금, 10%는 대출상환 및 전세금반환을 위해 대출을 받을 것으로 보이며, 81%는 주택관련 자금으로 활용할 것으로 예상된다.
그러나, 여전히 고정금리에 거치기간 없이 원(리)금 균등분할을 선호하지만, 여전히 상환부담과 금리변동에 민감하다.

3.

서민주택금융이 갖추어야 할 특성

1. 서민주택금융이 갖추어야 할 4대 특성

2. 4대 특성을 갖추어야 하는 이유

1. 서민주택금융이 갖추어야 할 4대 특성

금융을 지원하는 궁극적인 목표는 **서민가구의 주거 및 생활안정**이다.

- ❶ **지불가능성(Affordability)** : 서민층이 지불 가능한 상환구조 필요
- ❷ **안정성(Stability)** : 서민층이 예측 가능한 상환구조 필요
- ❸ **위험 공유(Risk Sharing)** : 패자부활전이 가능한 금융
- ❹ **자산축적기능(Saving)** : 저축기능, 가계경제 재활프로그램 역할을 하는 금융

2. 4대 특성을 갖추어야 하는 이유

서민주택금융이 '지불가능성'을 갖추어야 하는 이유

'지불가능성' 이란

가구소득의 일정 비율 이하로 주택담보대출의 원리금 지불이 가능해야 한다는 것이다.

원리금 지급액이 가구소득의 일정 수준을 넘을 경우

부채가 부채를 불러일으켜 서민가구를 고 위험군으로 전락시킬 수 있다.

따라서, 가구소득을 고려한 상태에서 원리금을 지속적으로 지불할 수 있는 주택금융 상품이 필요하다.

서민주택금융이 '안정성'을 갖추어야 하는 이유

변동금리에 기초한 주택담보대출이나 거치기간 후 만기일시상환 방식의 주택금융 상품은

소비자의 원리금 상환 상황에 변동이 발생할 경우, 금융에 대한 충분한 지식을 가지고 있지 않은

채무자의 상환 부담을 가중시켜 생계 유지 자체를 위협할 수 있다.

일반적으로 가구는 자기통제(self – control) 가 부족하여

미래에 발생할 원리금 지급의 변동이나 소득 변동에 미리 대처하기 어렵다.

원리금 지급액이 급격히 변동하는 것을 사전에 방지해야(안정성 확보)

그나마 미래에 나타날 수도 있는 지불가능성 문제를 피할 수 있다.

서민주택금융이 '위험공유'를 갖추어야 하는 이유

Mian and Sufi(2014)는 저서 'House of Debt'에서 대출기관과 차입자간의
위험(Risk)과 수익(Profit)에 대한 공유(Sharing)가 필요하다고 주장하고 있다.
위험관리 측면에서 소비자보다 많은 정보와 경험 및 전문지식을 가지고 있는 대출기관이
금융위험에 대한 책임을 금융소비자와 나눌 수 있어야 한다.
따라서, 금융소비자 보호 및 대출기관의 책임성 강화가 가능한 주택금융 상품이 필요하다.

서민주택금융이 '자산축적기능'을 갖추어야 하는 이유

서민들의 자가구입에 가장 큰 제약 요인은 '자산제약' 이다.
일반적으로 가구는 자기통제가 약해 노후를 대비한 자산축척을 스스로 하기가 어렵다.(강제저축의 필요성)
주택금융을 통해 강제적으로 자산축척이 이루어지도록 할 필요가 있다.
예를 들어, 원리금균등상환이나 원금균등상환을 통해 자산축척을 유도할 수도 있고
주택구입에 필요한 자기자금을 저축하도록 하면서
이를 저리의 주택구입자금대출과 연계하는 것도 고려해 볼 수 있다.

4.

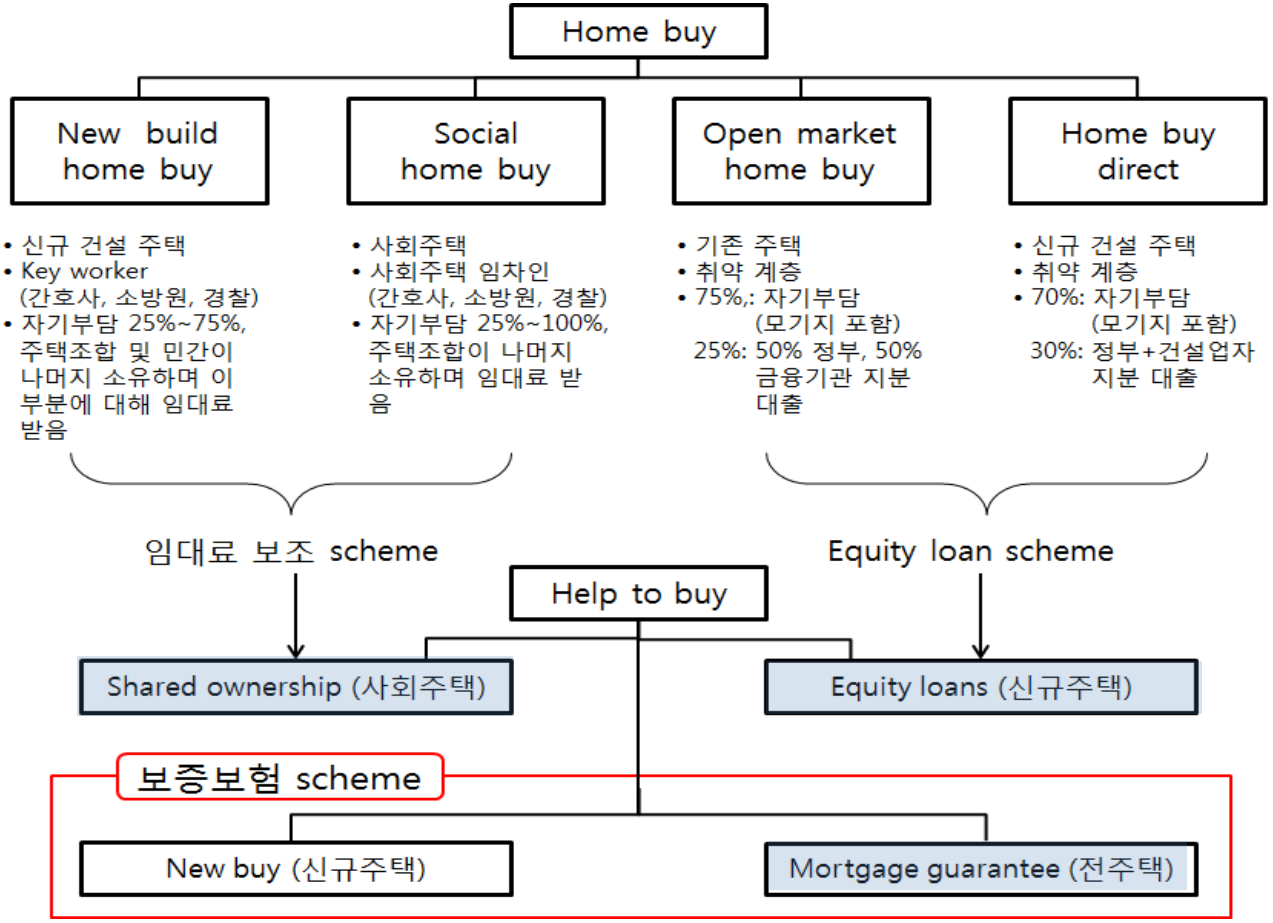
주요 선진국의 서민주택금융 현황

1. 저소득층 자가소유 지원하는 ‘영국’
2. 홈리스 억제를 위한 ‘미국’
3. 강력한 공공정책의 ‘싱가포르’
4. 주요국의 주거지원 주택금융 특징

1. 저소득층 자가소유 지원하는 '영국'

1983~2012 2012~2014, 3년간

Home buy 개편 후 보증보험이 포함된 Help to Buy로 변화



출처 : www.gov.uk, help to buy agent homepage.

변화 배경

1. 높은 주택가격
   → **가구의 부담 능력 저하**
2. 민간건설업체 및 모기지 업체의 활성화

주요 내용

자가소유 위한 scheme 개발 및 재정지원

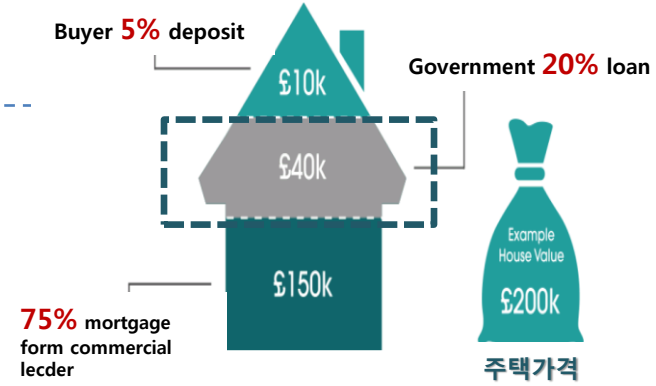
지역의 Help to Buy Agent를 통해 계약 지원 및 관리

관리(감독)기관
- Homes and Communities Agency
- Help to Buy Agent

Equity Loans (지분대출)

Affordability Stability Risk Sharing Saving

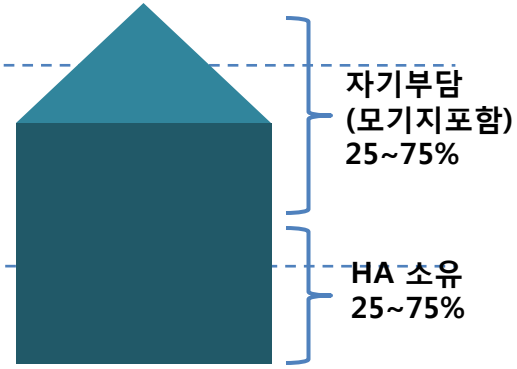
도입시기 /배경/예산	▪ 배경 : 신규 건설 촉진을 통한 건설사업 활성화, 자가 소유 지원 ▪ 시기 : 2013년 3월(향후 3년간) ▪ 예산 3.5BN 파운드
대상주택 대상자	▪ 대상주택 : 신규 건설 주택(60만 파운드 이하) ▪ 대상자 : 신규 건설주택 구입자, 최초주택구입자(현재 비소유자) (본인 거주 목적, sub-let 및 2nd home 금지, 소득제한 없음)
지분구조	▪ 자기부담(최소 5% deposit) ▪ **정부(최대 20% 부담, second charge)** ▪ 모기지(최대 75%, **repayment mortgage**만 가능) **주택소유권 : 개인 소유자가 100% ownership 보유** 100%, 정부 최대 2억 대출 60만 파운드의 20%(12만 파운드 대출)
대출이자	서민을 위한 정책 ▪ **(Equity Loans) 초기 5년 면제, 6년 차 1.75% 이후 매년 RPI +1%** RPI(Retail prices index)가 "0" 이하일 경우도 매년 1% 증가 → 최대한 이자와 원금을 상환하고 full ownership 갖도록 촉진 ▪ **(일반 모기지)** 금융기관 자율, 가계소득의 4.5배까지 대출
상환방식	▪ 상환 : 매각 시, 또는 만기(최대 25년) 도래 시 ▪ 중도상환 - 집 값의 10% 이상을 기본으로 언제든지 상환 - 상환가격은 시장가격(market value)은 산출
세부사항	▪ 주택처분 시한(최소 보유 기간 등) 없음 ▪ **지분배분 : 시장가격에 대한 % share 기준** - 매각 차손 발생 시, 지분 만큼 귀속 - 상환가격은 시장가격(market value)은 산출 ▪ 구매자가 취득세 100% 지불 ▪ 지원시 **IFA(금융전문가)** 통해 재정상태 확정 ▪ loan 계약시 **부동산전문변호사** 참여 ▪ **사후관리** : Help to Buy Agent 관리



출처 : HM Treasury

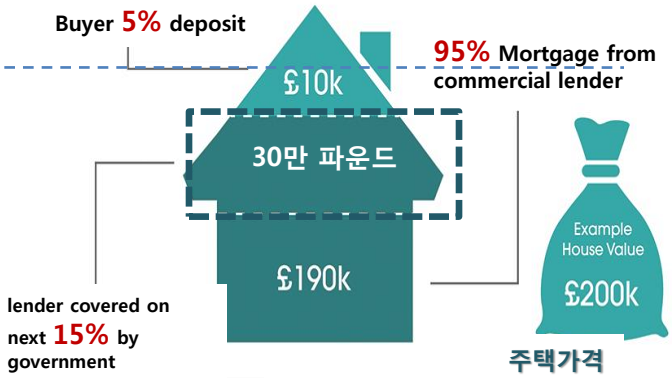
Shared Ownership (소유권 공유)

도입배경	▪ 배경 : 중/저소득 무주택자 자가 소유 지원
대상주택 / 대상자	▪ 대상주택 : HA(Housing Association,정부기관)이 보유한 기존 사회주택(60만 파운드 이하) ▪ 대상자 : 최초주택구입자(현재 비소유자) (사회주택(HA) 임차인, 소득제한 있음 : 연 6만파운드 이하)
지분구조	▪ 자기부담 (25~75%, 모기지 포함) ▪ **HA (25~75%) : 지분 매입자는 미 매입 부분에 대한 임대료 부담** ▪ Leasehold 형태, 판매시 HA가 1차 매입 협상권을 가짐(first refusal) ▪ 55세 이상 고령자, 장애인에 대해 맞춤형 제공. 특히 고령자 75% 매입시 임대료 면제
지분 매입자 혜택	▪ **평균적으로 단순 rent를 지불할 때 보다 저렴함** - 모기지에 대한 이자 + 미매입 부분에 대한 rent 비용 < 일반적 rent 지불 - 소유 부분에 대해 집값 상승 시 시세차익 실현 가능
지분담보 대출시	▪ **모기지 제외한 지분 담보 대출시 : Help to Buy Agent 와 사전 상의** - 거주주택의 수리 및 개선을 위한 자금 외에는 승인 어려움 - 모기지 상환 자금 부족한 소유주 → 민간금융 대출보다 downward staircashing을 권유 * downward staircashing : 정부가 개인의 지분을 매입해 주는 제도
세부사항	▪ 지분 매입자가 지불하는 임대료는 할인된 임대료 ▪ 추가적인 지분 매입 가능 (매입 시 발생하는 취득세 구입자 부담)



Mortgage Guarantees (모기지 보증)

도입배경	▪ 배경 : 높은 LTV가 가능하도록 정부 주도의 보증 보험 제공
대상주택 대상자	▪ 대상주택 : 모든 주택(60만 파운드 이하) ▪ 대상자 : 무주택 또는 주거이전(home movers, 1주택 조건) (본인 거주 목적, sub-let 및 2nd home 금지, 다른 주택소유 촉진 기금과 결합이 불가)
지분구조	▪ 자기부담(최소 5% deposit) ▪ 지정된 금융사(최대 95%까지) ▪ 보증금(Guarantees) : 정부보증 최대 집값의 15% } 100%
심사기준	▪ **FCAI mortgage market review**에 근거하여 **구입자의 모기지 상환가능성 평가** - 소득 수준 확인(income verification) - 금융상태 악화 가능성 시뮬레이션 평가



출처 : HM Treasury

2. 홈리스 억제를 위한 '미국'

금융위기 이후, 공공의 모기지 지원 프로그램은 조정방식과 옵션에 따라 8가지 형태

	❶ 리파이낸싱	❷ 조정	❸ 압류 및 퇴거방지
대표 프로그램	HARP (Home Affordable Refinance Program)	HAMP (Home Affordable Modification Program	HAFA (Home Affordable Foreclosure Alternatives)
원금 삭감	FHA Shot Refinance	PRA (Principal Reduction Alternative)	
후순위대출 지원	FHA2LP (재무부/FHA Second Lien Program)	2MP (Second Lien Modification Program)	
실업자 연체유예		HAUP (Home Affordable Unemployment Program)	

출처 : 허윤경, 이승우(2012), 건설산업연구원

- **모기지 조정이 활황기(침체기)에 활발히 진행**
  - 리파이낸싱을 통해 금리 및 월상환액 인하
  - 주택가격 상승시, 추가 차입으로 현금화(cash out) 활발히 실시

  출처 : Federal Reserve Bulletin(2002.12), Mortgage Refinancing in 2001 and Early 2002

- **모기지 조정이 '금융기관'에 이익**
  - 비소구 대출의 채무 불이행 옵션 실행 방지
  - 안정적 장기 상환 유인

그 외, DALP, ABM 등 새로운 방식의 모기지 출시 되거나 제안

DALP (Downpayment Assistance Loan Program)

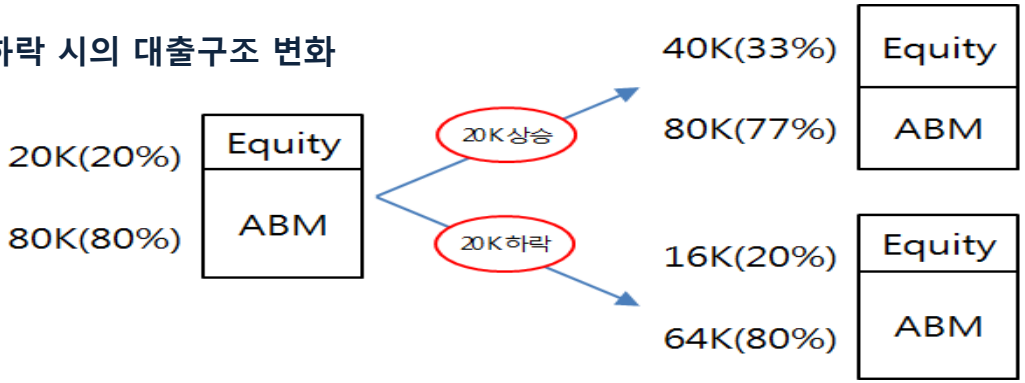
도입배경	▪ 배경 : 중/저소득층 첫 단독주택 구입을 위한 계약금 및 Closing Cost 지원 ▪ 2차 금융제도
대상주택 대상자	▪ 대상자 : 최초주택구입자(가구 구성원 전체 3년간 주택 등 부동산 지분이 없어야 함) ▪ 가구소득 : 샌프란시스코 지역 평균 120% 초과 불가 ▪ 18세 이상의 모든 가구원의 소득 포함, 최대대출 한도 : 가구소득 범위에 따라
1차 금융 특징	▪ DALP 신청시, 1차 금융을 제공한 대출자의 승인 필요 ▪ 1차 금융의 조건 : 고정금리 (1차 금융이 변동금리, 역모기지, 만기일시상환 등을 경우 대출 불허)
대출조건	▪ 대출기간 : 40년 ▪ 이자, 월납입금 요구하지 않음 → 주택판매시점까지 상환 이연 ▪ 조기상환 : 패널티 없음 (부분상환 불가)
기타사항	▪ 수익공유형 모기지의 일종 → 구입가격 대비 대출금액 비율로 수익 공유 * 대출금액이 구입가격의 30% → 처분시 공유 수익도 31% ▪ 최대 대출금액 : 20만 달러

ABM (Adjustable Balance Mortgage)

개 념

- Ambrose and Buttimer가 2012년에 제안
- 주택가격이 당초 기초 가치를 유지하나, 상승하는 경우는 대출 잔고와 상환액 유지

❖ **주택가격 상승 시와 하락 시의 대출구조 변화**



특 징

- **예고된 주기마다 채입자와 대출기간 관 주택가격 재 산정**
- 고정이자, 분할상환 기간
- 차입자와 대출기관 간 주택가격에 대한 위험 분담
  → 차입자가 자산가치를 회복하도록 하며, 주택가격 급락 시에도 자산 유지 지원
- 주택가격 재 산정을 통해 기초 리스크 완화
  - (주택가격 하락) 대출상환 총액이 낮은 가치로 재조정 → 기초 리스크 '임차인' 부담
  - (주택가격 상승) 대출잔고 감소되지 않아 임대인 불리

3. 강력한 공공정책의 '싱가포르'

AHG(Additional CPF Housing Grant)

- (대상자) 월 소득 5000 싱가포르달러(약 400만원) 이하, **저소득층**
- 소득수준에 따라 CPF로 부터 주택구입자금을 더 많이 **인출**할 수 있도록 허용 해주는 제도
- 월 소득 1500 싱가포르달러(약 120만원)이하,
  CPF로 부터 추가로 최대 4만 싱가포르달러(약 3250만원) 더 인출 가능

SHG(Special CPF Housing Grant)

- (대상자) 월 소득 6500 싱가포르달러(약 522만원) 이하, **최초주택구입자**
- SHG를 통해 CPF 에서 주택구입자금을 더 많이 **융자**해주는 제도
- 월 소득 5000 싱가포르 달러(약 400만원)이하,
  CPF로 부터 추가로 최대 2만 싱가포르 달러(약 1600만원) 더 융자 가능

HOPE(Home Ownership Plus Education Scheme)

- (대상자) 월 소득 1500 싱가포르 달러(약 137만원) 이하, **35세 이하의 젊은 저소득층**
- 출산장려를 위해 CPF 에서 최대 5만 싱가포르 달러(약 4천만원) 까지 지원하는 제도
- **안정된 주택 마련이 자녀 출산에도 도움이 된다**는 생각에서 지원하는 제도
- 대출 상환은 대출자의 CPF 계좌로 연간 분할 납부

[참고] CPF(Central Provident Fund)

- 싱가포르 국민의 '노후대비를 위한 사회안정' 기반 구축을 위한 **강제 저축 프로그램**

- **공공주택 구입 희망 수요자의 자금지원** : 자가소유 확대를 위한 핵심적 역할 수행

  - 일반 저축계좌, 의료 저축계좌, 특별 저축계좌로 구성
    → 일반 저축계좌가 '주택구입' 목적으로 사용 가능
  - (인출 가능 금액) 집값의 120%(2002년부터 적용)
  - (상환기간) 5년~25년(당초 35년)
  - (자기부담률) '03년까지 '0%' → '04~'07년 '2%' → '08년 '10%' ; **자기부담 점차 늘어남**

- **생애최초 주택 구입**

  - (공공주택 구입) 근로자는 공공주택 정책에 따라 CPF기금을 이용해 'HDB' 주택 구입, 이에 따라 보험 가입, 근로자 상해 발생시 CPF 위원회에서 대신 주택잔액 지불
  - (생애최초 주택 구입) 'AHG'는 일생에 단 한 번 사용

  * 'AHG(Additional CPF Housing Grant)' 초기자금 또는 잔액 지불 시 사용할 수 있는 추가적인 보조금

주택구입시 보조금(AHG)과 CPF 일반계정 자금 모두 인출 후에 모기지 대출 가능

LB(Lease Buyback)

- (대상자) **63세 이상 은퇴 노인층**, 고령자 공공주택 옵션 프로그램
  : **주택자산은 있지만 현금이 부족한 계층**(노인층의 75%)
- 고령자가 주택을 HDB에 매각(전부 혹은 일부 매각 가능)
  - 매각 대금의 일부를 매달 연금의 형태로 수령
  - 해당 주택에 30년간 거주

SHB(Silver Housing Bonus)

- (대상자) **55세 이상 고령자**, 월 소득 3천 싱가포르달러(약 240만원)
- **공공주택**을 **다운사이징** 하여 좀 더 작은 규모의 공공주택으로 옮길 경우
  HDB가 최대 2만 싱가포르달러(약 1600만원) 까지 지원하는 제도

4. 주요국의 주거지원 주택금융 특징

주요 선진국의 서민주택금융이 갖추고 있는 특성

	❶ 지불가능성 (Affordability)	❷ 안정성 (Stability)	❸ 위험 공유 (Risk Sharing)	❹ 자산축적기능 (Saving)
Equity Loan(영국)	●	●	●	●
Shared Ownership(영국)	●	●	●	●
Mortgage Guarantees(영국)	●	●	●	
DALP(미국)	●	●	●	●
ABM(미국)		●	●	●
HARP, HAMP, HAPA 등(미국)	●	●	●	
AHG, SHG, HOPE (싱가포르)	●	●	●	●
Lease Buyback, SHB(싱가포르)	●	●	●	

5.

서민주택금융 역할 제고를 위한 과제

1. 국내 서민주택금융이 갖추고 있는 특성
2. 서민주거지원을 위한 주택금융의 역할
3. 서민주택금융 역할 제고를 위한 향후 3대 실행 과제

1. 국내 서민주택금융이 갖추고 있는 특성

주요 정책 모기지의 대출기관 및 주요 상품

- **(직접 지원)** "국민주택기금"의 융자사업
- **(간접 지원)** "대한주택보증"의 보증, "한국주택금융공사"의 보증 및 유동화

		국민주택기금	한국주택금융공사	일반은행
소관부처		국토해양부	금융위원회	금융위원회, 금융감독원
근거법		주택법 (제60조, 제63조)	한국주택금융공사법 (제1조, 제22조)	은행법(제1조)
금융상품				(우리은행 기준)
수요자	구입	내집마련디딤돌대출 수익공유형모기지 손익공유형모기지 주거안정주택구입자금 오피스텔구입자금	내집마련디딤돌대출 보금자리론 T플러스 보금자리론 적격대출 안심전환대출	iTouch 아파트론 iTouch 연립다세대론 우리더드림주택대출 장기고정금리 모기지론 금리조정형적격대출 등
	전세	비팀목전세자금 저소득가구전세자금		주택기금대출 우리홈론 전세론(주금공 보증서) 우리전세론(서울보증 보증서) 목돈안드는 행복 전세대출 우리전세론(장기전세 등)
	월세	주거안정월세대출		우리월세안심대출(신용))
	기타	부동임대주택경략자금, 사업자대출임주자앞대환 부도임대주택퇴거자전세자금	주택연금 유동화증권(MBS, MBB)	

		대한주택보증(주)	주택금융신용보증기금	서울보증보험(주)
소관부처		국토해양부	금융위원회	금융위원회, 금융감독원
근거법		주택법 (제76조~제80조)	한국주택금융공사법 (제55조)	보험업법(제1조)
금융상품				
수요자	구입	주택구입자금보증 임대주택매입자금보증	중도금보증 -일반, 집단, 연계 -분납임대주택중도금 모기지신용보증(MCG) *은행에서 주택담보대출시 소액임차보증금 공제하지 않고 LTV까지 대출	개인주택자금보증보험 MCI(mortgage credit insurance) *주택담보대출시 소액임차보증금 공제하지 않고 LTV까지 대출 MI(mortgage insurance) *주택담보대출시 LTV 75%까지 가능
	전세	주택임차자금보증 전세임대주택전세보증금 반환보증 국민주택기금전세자금대출보증 전세금안심대출보증 전세보증금반환보증	전세자금보증 -일반, 집단, 인터넷 -목돈 안드는 행복전세 -징검다리 전세 -특례(신용회복자 등) 임대보증금반환자금보증	전세금보장신용보험(임차인) * 주택임대차보호법 대상 아니라 꼭 가입 필요한 상품은 아님
	월세	임차료지급보증	월세자금보증	월세자금대출 보증보험(13.3) * 보증부월세 임차인이 대출원리금 미상환시 보험금 지급
	기타	리모델링자금보증 정비사업자금대출보증 임대주택매입자금보증	건축개량자금 보증	주택관리사보증보험

주요 정책 모기지의 대출조건 비교

	무주택	일시적 2주택	부부합산 총소득 (생애최초경우)	나이(단독세대주)	대출금액	지역차등
보금자리론	○	3년 내 처분	-	19세 이상 세대주	주택담보가치의 70% 최대 5억까지	-
적격대출	-	-	-	-	최대 5억까지	-
내 집 마련 디딤돌 대출	○	3개월내 처분 기존주택조건: 6억이하, 85㎡	6천만원 (7천만원)	단독세대주 제외 19세 이상	최고 2억원 이내	-
손익공유형 모기지	생애최초 5년 이상 무주택	-	6천만원 (7천만원)	19세 이상, 단독세대주 포함(30세미만 단독세대주 제외)	주택가격의 70% *부부합산 소득의 4.5배 이내	수도권, 지방광역시 50만 이상 대도시, 세종시
주거안정 주택구입자금	○	-	6천만원	30세 미만의 단독세대주 제외	최고 2억원 이내	-

	주택면적	주택가격	주택유형	기준금리	금리유형	대출기간	거치기간
보금자리론	-	9억원 이하	-	2.85~3.1('15.4월 기준) (대출 기간 연동)	고정	10, 15, 20, 30	1년 또는 비거치
적격대출	-	9억원 이하	-	2.80~4.15 (은행별×만기별)	고정	10, 15, 20, 30	1년 또는 비거치
내 집 마련 디딤돌 대출	85㎡	6억원 이하	-	2.3~3.1% (소득×대출기간)	고정	10, 15, 20, 30	1년 또는 비거치
손익공유형 모기지	85㎡	6억원 이하	아파트	1.5%	고정	20	1년 또는 3년
주거안정 주택구입자금	85㎡	6억원 이하	-	3.3%	변동	20, 30	1년 또는 3년

기금상품이 공사상품보다 대출요건 더 강화, 특히 '주택규모(85㎡)' 수익형의 '주택유형' 제한

가구소득 6~7천만원을 대상으로 하는 모기지

→ 서민을 초과한 중산층까지 지원하고 있으며, 우대금리의 복잡성

유한책임대출 (비소구 대출)

*자료: 국토교통부, 주택금융포럼 회의자료('15.5.29)
'한국주택학회, 비소구 대출 도입 방안에 관한 연구'

정부(국토교통부), 주택기금 활용한 유한책임대출 시범도입 발표('14년 9.1대책)

- **금융소비자 권익 보호, 금융기관의 책임성 강화 위한 도입**

'비소구 대출' 도입 동향

- **(미국) 대공황 이전 '소구' → 대공황 직후, 대규모 가계 파산 → 일부 '비소구' 도입**
  - 금융기관, 담보주택을 침체된 가격으로 매각, 부족분을 차입자에게 청구
  - 일부 주에서 '부족분 청구소송 금지(anti-deficiency law)' 하는 주법 제정
  - **HAFA(Home Affordable Foreclosure Alternatives) 프로그램** : 미 재무성 및 HUD 프로그램
    : short sale 할 경우 **부족분 면제**시키고 채무자의 신용훼손도 최소화 시켜주는 프로그램
  - **정부기관(FHA, VA) 보증 대출**이나 **정부지원 금융기관**(Fannie Mae, Freddie Mac 등)의 모기지는 각 주의 부족분 청구 소송 가능 여부에 관계없이 **비소구**
  - **모기지보험, 신용보증 등 제3자에 의한 신용위험의 관리/공유와 연계되어 있음.**
- **유럽/캐나다 등 소구 금융 강하게 유지, 최근 스페인, 일본 등 일부 비소구 도입 움직임**
- **(한국) 주택연금은 '비소구', 그 외 일반 주택담보대출은 '소구'**

'비소구 대출' 도입에 따른 ' 채무자의 도덕적 해이, 전략적 파산' 논란 여전히 남아

국내 서민주택금융이 갖추고 있는 특성

	낮은 금리	고정 금리	손익 공유	비거치 기간
	❶ 지불가능성 (Affordability)	❷ 안정성 (Stability)	❸ 위험 공유 (Risk Sharing)	❹ 자산축적기능 (Saving)
보 금 자 리 론	●	●		●
적 격 대 출	○	●		●
내 집 마련 디딤돌 대출	●	●		●
수익 공유형 모기지	●	●	●	○
주거안정 주택구입자금	○			○
유한책임대출(비소구)	●	●	●	●

2. 서민주거지원을 위한 주택금융의 역할

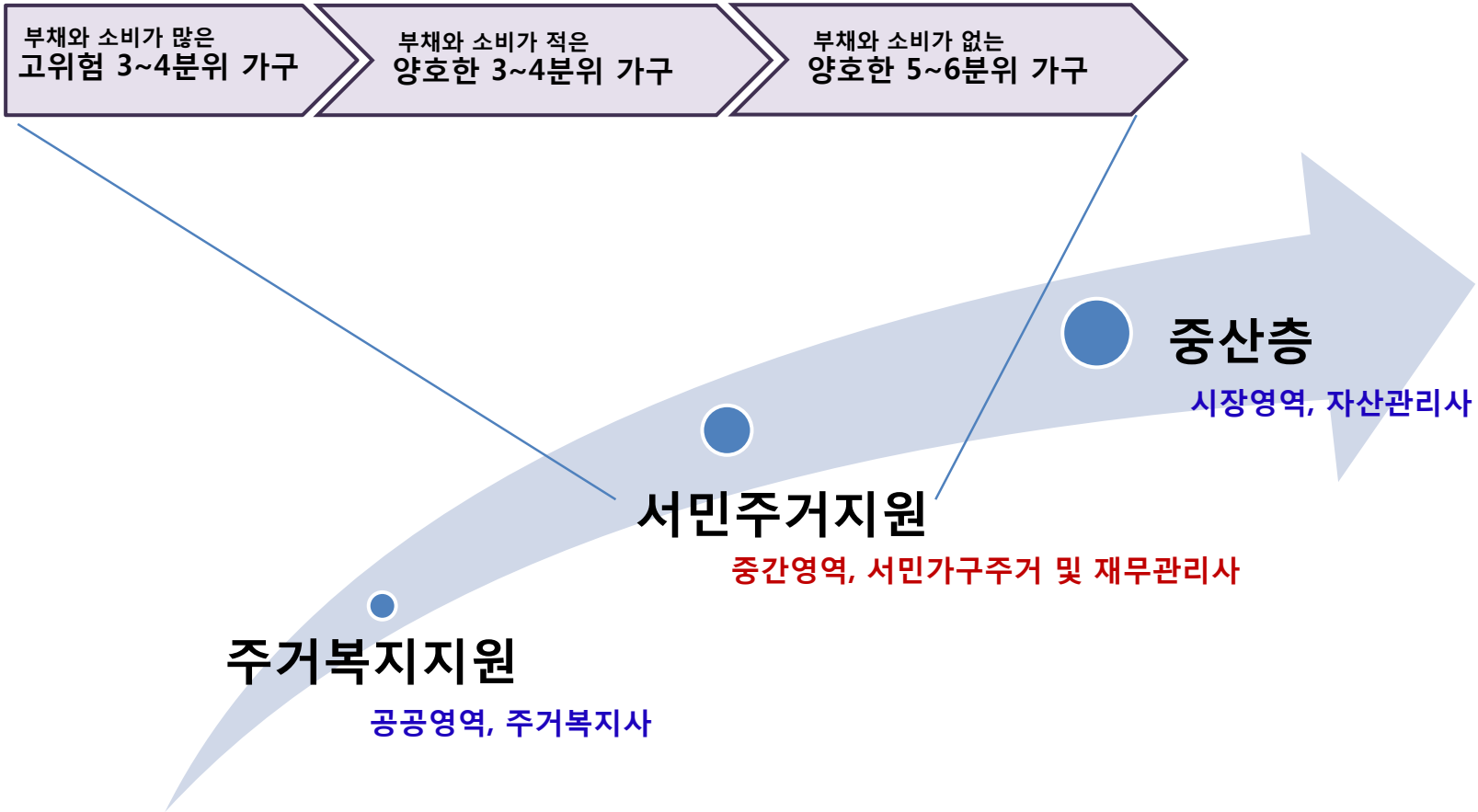
금융측면에서 '서민지원'이 '제도 금융권 이용이 곤란한 분'의 금융생활 전반을 지원하는 것이라면

주택측면에서 '서민주택금융 지원'은

'소득 및 자산수준이 낮으며, 자립을 위해 주거 및 생활과 관련된 금융지원이 필요한 가구'를 대상으로

집과 생활에 관련된 금융생활 전반을 **교육·지원·관리**하여 **재무적으로 건전한 가구 형성** 및 **주거안정**을 도모하기 위해

❶ 지불가능성(Affordability), ❷ 안정성(Stability), ❸ 위험 공유(Risk Sharing), ❹ 자산축적기능(Saving)을 갖춘 금융을 공급하는 것



서민들의 금융 이용 실태 : '지불가능성' vs. '안정성'과 '위험공유'의 충돌

- 당장의 '낮은 원리금 지급액'에 의존
- 금리위험, 유동성 위험 등을 차입자가 상당 부분 떠 안는 구조 → 그 대가로 낮은 금리
- 장기고정금리, 원금상환 구조가 바람직하다는 것을 알지만 소득제약 때문에 잘 이용하지 않음

서민들의 자본축척 부족 문제 : 자산제약

지불가능성과 안정성, 위험공유가 조화를 이루고, 자산제약을 완화해 줄 수 있는 주택금융 상품 필요

- equity type financing 필요

  : equity 투자, equity loan (수익과 위험을 공유하면서 낮은 금리로 대출)
- 정부가 위험의 일부를 인수하거나 신용을 보강함으로써 저위험, 저금리 상품 제공

* 미국, 영국 등에서는 생애최초주택구입자나 저소득계층에 대해 equity 형태로 구입자금의 일부를 제공(또는 0%의 equity loan)

* 자산제약을 완화해주면서 전체적으로 지불가능성과 안정성, 위험공유를 만족시킴

‘서민주거지원’을 위한 주택금융의 기본역할(Agenda 6)

적절한 주택소비문화 확산

금융을 지원하는 궁극적인 목표는 **서민가구의 주거 및 생활안정**이다.

❶ 상담·교육·사후관리 등을 통한 건전한 재무구조 유지 및 자산형성 지원

→ 단순한 금융공급 탈피, 대출은 처음부터 상환하는 시스템으로 정착

❷ ‘서민 임차가구’의 부족한 주거마련 자금 지원 및 신용보완

❸ ‘서민 자가가구’의 부족한 주거상향 이동 자금 지원 및 신용보완

❹ ‘서민 위험가구’의 신용보완 및 필요한 곳에 face-to-face 방식 공급 지원

→ 일시적 실업, 자금융통의 차질, 상환부담 가중 등의 애로를 겪는 서민가구의 신용부족, 고 리스크를 공유

❺ 금융의 공익성(사회적 기능)에 기반한 수익구조 체계 구축, 유연한 금융 실현

→ 불가피한 경우 손실(리스크) 감내

❻ 제3섹터(사회적 금융)를 통한 정책금융과 상업금융의 소외계층 지원

→ 서민가구의 금융소비 특성과 재무상황에 따른 차등적 지원시스템 마련

3. 서민주택금융 역할 제고를 위한 향후 3대 실행 과제

❶ 지원계층 '서민' 개념 확립, 지원철학(일관성, 체계성, 지속성), 선택과 집중

(1) '서민' 이란 자산 6분위 이하의 소득 3~6분위 구간의 가구 → 미시적 분석을 위한 통합적 DB 구축

(2) 고령화 시대, 생애주기와 높은 자산비율을 고려한 모기지 통합·조정·연계

(예시) 소득구간 개선(서민가구의 소득수준 고려)

2천만원이하	1천만원이하
2천~4천만원	1천~3천만원
4천~6천만원	3천~5천만원
	5천~7천만원
	7천만원 초과

제3섹터 금융 (낮은 신용등급 고 리스크 집단)

정책금융 (서민)

상업은행 (중산층)

(예시) 차등적 금리 적용
* 5~7천만원 구간은 7천만원 구간보다 낮은 금리 적용 → 은행의 금리손실은 정책금융기관의 이차보전

(예시) 상환방식 개선
최소 거치기간(1년) 후 원(리)금 상환
특히, 전세자금 개선(종잣돈 마련 기능 제고)

자산형성 저축기능 강화 + **보금자리론+적격대출** / **내 집 마련 디딤돌+주거안정주택구입자금** / **(신설) 서민 취약계층 자금(제3섹터)** = **(노후보장) 역모기지**

(예) 싱가포르 CPF, 프랑스 PEL, 미국 IDA

2금융권 이용자, 위험가구 이용자 등
(예) 프랑스 PTZ, 미국 ADDI, 영국 Help to bye

❷ equity type의 주택금융 상품 개발 및 활성화

(1) 자산제약이 큰 가구에 대한 자기구입자금의 일부를 equity loan 형태로 대출

(2) 수익 공유형 모기지의 활성화

(3) 비소구 대출(유한책임대출) 도입 → 서민가구의 최저 생활 보장 및 취약계층 전락 사전 방지

(4) 소득 변화나 주택가격 변화에 따른 위험의 일부를 공유할 수 있는 상품 개발 등

(5) 제도 금융권 소외계층의 서민을 위한 '사회적 금융' 도입

서민가구 중에는 낮은 신용등급과 높은 리스크로 저금리의 제도권 금융공급을 받을 수 없는 금융사각지대 발생

→ 이들을 지원하기 위한 '사회적 금융(social finance)'이 금융위기 이후 대두되고 있음

'사회적 금융'은 사회적으로 가치있는 일에 돈을 투자 또는 융자하여 지속 가능한 발전을 도모하는 것으로 '기부'와 다름

1) 마이크로대출과 지원 서비스를 결합하는 방식으로 빈곤층의 자립과 자활을 돕는 **'마이크로 파이낸스'**

2) 낙후된 지역에 돈이 흐르게 하여 지역경제를 활성화하는 **'지역개발금융'**

3) 기부나 자선을 넘어 사회 또는 환경 영역에서 지속 가능한 투자 기반을 만들어가는 **'사회목적투자(=임팩트투자)'**

(사례)), **서울시(사회투자기금),** 미국(어큐먼펀드 ; 1998, CDFI펀드 ; 1994), 영국(소셜임팩트본드 ; 2010, 빅소사이어티캐피털 ; 2011)

일시적 실업, 자금융통의 차질, 상환부담의 가중 등의 애로를 겪는 서민가구의 신용부족, 고 리스크 등을 공유하는 '따뜻한 금융(사회적 금융)'을 실현한다.

❸ '서민'의 금융소비 특성을 고려한 제도 개선

(1) '공유형 모기지' 대상주택에 '비아파트' 추가 ← (현행) 아파트

(2) '디딤돌'의 일시적 2주택 처분 기간 완화(3년, 보금자리론과 동일) ← (현행) 3개월

(3) '주택가격 3억-대출금액 1억' 구간 신설

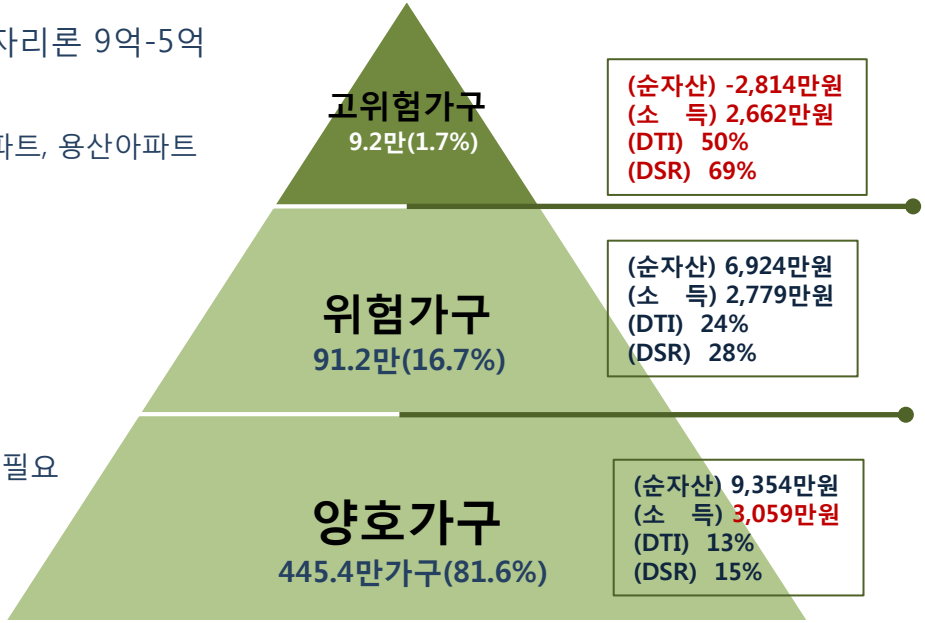
← (현행, 주택가격, 대출금액) 기금 6억-2억/ 보금자리론 9억-5억

* 9억은 고가주택,
  주택 중간 값이 6억을 초과하는 지역은 강남3구, 과천아파트, 용산아파트
* 평균 대출한도(1억)을 기준으로 구간 신설

(4) 고정금리-원(리)금상환방식 정착 유도

← 주택금융이용 수요자의 니즈

* 부족한 만큼 '대출'은 받지만,
  처음부터 꼬박 꼬박 갚아가야 한다는 사회적 인식 정착 필요
* 주택금융의 안정성(Stability) 확보



서민가구(545.8만 가구) 구조

(5) 무주택가구요건 완화(서민 자가가구의 주거상향 이동 지원)

* 서민가구의 41%는 '집'이 있음(양호가구 42%, 위험가구 36%, 고위험가구 13%)

(6) '임차보증금 반환보증'의 지원 대상 확대

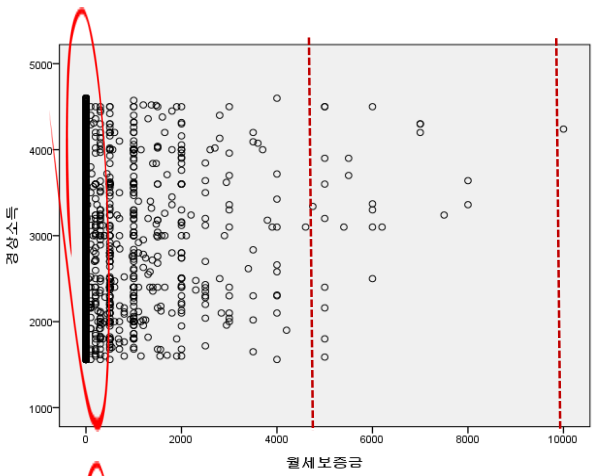
- **보증료 할인 대상 5,000만원까지 확대** (← 서민가구 소득분포 최대 4,590만원)

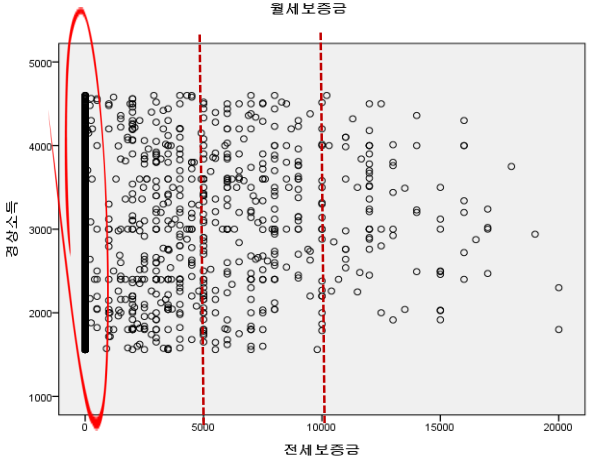
  ('15.4.6 대책) 2,500만원 → 4,000만원 이하로 확대

- 가입대상 LTV 90%이하에서 100%이하로 확대 : **비아파트까지 확대**

  (←서민가구 비아파트 거주 비율 높음)

  ('15.4.6 대책) 아파트 거주자의 경우, LTV 90% 이하에서 100%이하로 확대





(7) '버팀목 전세대출; 소득구간 개선 및 보증금 구간 신설

→ 금리 인하로 취약계층 지원 강화

- **(소득구간 개선)**

  (현행) 2천이하. 2~4천, 4~5천 → **(개선) 1천, 1천~3천, 3천~5천**

- **(보증금 구간 개선)**

  (현행) 5천만원이하, 5~1억, 1억초과 → **(개선) 500만원, 1천만원, 1~5천만원, 5~1억, 1억초과**

(8) '내 집 마련 디딤돌대출 ; 소득구간 개선

지금까지의 ‘금융 혁신’은 수리공학적 방법론에 기초한 무한대의 ‘수익 추구 게임’이였다면
앞으로의 ‘금융 혁신’은 인간을 널리 이롭게 하는 좋은 도구로서
금융의 역할을 새롭게 자리매김하는 방향으로 움직여야 한다.

(한국사회적금융연구원장, 문진수, ‘금융, 따뜻한 혁명을 꿈꾸다’ 에서)

‘서민’은 1,484~4,590만원 가구소득 구간에서 평균적으로 1년에 2,945만원을 벌고 2,247만원을 쓰면서
내 집 보다는 남의 집에서, 전세보다는 월세형태로, 아파트보다는 비아파트에서 살고 있다.

특히, 경제적(재무적)으로 매우 취약한 서민가구는 가구원 수도 많은데 더 좁게 살고 있다.

이러한 ‘서민’을 위해 금융은 무엇을 해야 하는가?

‘양호가구’가 중산층으로 상향할 수 있도록,
‘위험가구’가 재무적으로 건전해질 수 있도록,
신용이 낮고 리스크가 높은 ‘고 위험가구’가 극빈층으로 추락하지 않고
생활 및 주거안정을 실현할 수 있도록 지금까지와 다른 다양한 방식의 금융지원이 필요하다.