

# 가계부채 종합대책의 효과와 시사점

주택금융연구원

ISSUE REPORT



- **(총평)** 10.24 가계부채 대책은 리스크관리 강화를 위한 대출규제정책과 취약계층을 위한 금융지원정책을 동시에 포함하고 있음
  - 8.2 정책에 이어 실수요자 중심으로 주택시장을 개편하려는 정부의 일관된 방향성을 확인할 수 있음
  - 부동산 시장에 과도한 자금유입을 지양하고 가계부채 총량을 점진적으로 조정하고자 함
- **(주택수요부문 파급효과)** 갭투자 및 투자수요 감소로 다주택자 주택 처분 가속화 예상
  - (다주택자 시장진입 억제) 신 DTI, DSR 적용 확대로 다주택자의 금융접근성 제한
  - (실수요층 주택금융 접근성 제고) 실수요층, 청년, 신혼부부들에 대한 주택금융지원 확대
- **(주택공급부문 파급효과)** 중도금 대출보증 한도 및 비율 축소에 따라 대출기관 자체 대출심사 합리화로 건전성 제고 반면 중소건설사의 자금조달 환경 악화로 분양시장 위축 우려 상존
- **(실효성 제고방안)**
  - 다주택자 규제에 따른 보유주택 처분수요가 당분간 증가할 수 있어 일시적 주택가격 하락 및 주거 불안정성 확대가 우려됨에 따라 해당 주택의 세입자 보호 대책을 선제적으로 고려할 필요
  - 제2금융권 정책모기지 공급의 경우 다중채무자의 채무조정문제 및 MBS 기초자산 구성(Pooling)문제 등 세부적인 현안에 대한 추가 검토 필요
  - 비소구대출 적용 시 LTV 및 대출 한도 제한 등 서민 금융소비자 보호와 금융기관의 리스크 관리를 동시에 만족할 수 있는 후속조치 마련해야 함
  - 한계차주 구제방안으로 제안된 주택 파이낸싱 프로그램 도입에 대한 대출자 보호의 일환으로 우선매수청구권 옵션 부여와, 상기 제도가 다주택자에게 악용될 가능성에 대한 사전적 검토 필요

## 1. 총평

- 10.24 가계부채 대책은 리스크관리강화를 위한 대출규제정책과 취약계층을 위한 금융지원정책을 동시에 포함하고 있음
  - 8.2 정책에 이은 이번 후속대책을 통해 정부의 일관된 방향성을 확인할 수 있음
  - 부동산 시장에 과도한 자금유입을 지양하고 가계부채 총량을 점진적으로 조정하고자 함
  - 실수요자를 중심으로 시장을 재편하려는 정부의 주택정책 지향점을 재확인시켜 주택시장 안정화에 기여할 것으로 보임
- 또한 금리인상에 따른 가계부담 최소화 및 금융부실 우려를 방지하기 위한 대책 방안들과 주택금융 실수요층의 금융 접근성 제고, 취약차주에 대한 다양한 방안을 모색하고 있음
  - 특히 이번 대책 중 자영업자를 위한 저리대출과 컨설팅 패키지 등의 시도는 기존 가계부채 대책이 비교적 주택담보대출 시장에 집중되었던 것과 차별성을 보임
- 정책방향성은 긍정적으로 평가되지만, 실효성있는 정책으로 자리잡기 위해서는 세부적인 실행방안들을 면밀히 검토할 필요가 있음

## 2. 주택시장 파급효과

### 가. 주택수요부문 파급효과

- 가계부채 총량 규제 : 겹투자 등 투자수요 감소 기대
  - 8.2대책 이후 관망세를 보이던 주택시장은 이번 대책을 통하여 다주택자 규제에 대한 정부의 강력한 의지를 재확인함에 따라, 신규 투기수요 감소 및 다주택자 주택 처분 가속화 예상

- 가계부채 증가율을 점진적으로 조정하는 주택금융 규제에도 불구하고 무주택가구, 청년, 신혼부부 등 실수요 목적의 주택금융 지원 확대로 실수요자 주택구매력에 영향을 미치지 않는 것
- 정부의 총량적 가계부채 조정방안은 장기적으로 주택시장가격 안정에 기여할 것으로 예상되나 정책시행 이전 다주택자 및 투기수요자의 수요변화에 따라 당분간 시장 변동성 확대는 지속될 것

#### ■ 新DTI, DSR 적용 : 다주택자의 주택시장진입 억제효과 기대

- 가계부채 대책 중 新DTI, DSR적용 확대는 정부가 정의하는 투기수요, 즉 다주택자의 주택시장 투자동인 감소에 영향을 미칠 것이나, 시행 시점 이전까지 시장 불확실성 확대는 불가피 할 것
- 신 지표 적용에 대한 효과는 18년 상반기 이후부터 본격적으로 나타날 것으로 예상
- 차주의 상환능력을 다각적으로 반영한 新DTI와 DSR 적용으로 상환 여력을 초과하는 부채보유가구의 금융접근성이 제한됨에 따라, 단기 시세차익 실현을 목적으로 유입되는 가수요의 상당부분을 방지할 수 있을 것으로 기대

#### ■ 주택시장 수요부분 정책 실효성 제고방안

- 다주택자 규제에 따른 보유주택 처분수요가 당분간 증가할 수 있어, 일시적 주택가격 하락 및 주거불안정성 확대\*가 우려됨에 따라 해당 주택의 세입자 보호대책을 선제적으로 고려할 필요

\* 다주택자 보유주택 임차인에 대한 보증금 반환지연, 한계차주 다주택자의 채무불이행 연쇄효과로부터 임차인을 보호할 수 있는 방안 필요

- 비소구대출 적용 시 LTV 및 대출 한도 제한 등 서민 금융소비자 보호와 금융기관의 리스크 관리를 동시에 만족할 수 있는 후속조치 마련
- 한계차주 구제방안으로 제안된 주택 파이낸싱 프로그램(Sales and Leaseback)도입에 대한 대출자 보호의 일환으로 우선매수청구권 옵션 부여와

상기 제도가 다주택자에게 악용될 가능성에 대한 사전적 검토 필요

## 나. 주택공급부문 파급효과

### ■ 중도금 대출보증 한도 및 비율 축소 : 중소건설사의 자금조달 환경 악화로 분양시장 위축 우려 상존

- 중도금보증 한도 등 축소는 중도금 대출에 대한 대출기관의 리스크 확대에 직결되어 대출기관 자체 대출심사기준 합리화가 본격화 될 것
- 보증한도의 일률적 축소는 대기업에 비해 자본력이 약한 지방 중소 건설사에게 상대적으로 큰 충격을 미치게 될 것
- 지방 신규주택 공급축소는 지역의 주택상향이동욕구와 맞물려 신규 주택 가격상승으로 이어지거나 수도권 집중으로 나타날 우려도 배제할 수 없음
- 지역균형발전 및 지역별 주거환경 양극화 예방을 위해 건설한 지방 중소건설사 경영환경 악화에 대한 보완대책 마련 필요

### ■ 공적임대주택 공급 : 장기 주택시장 안정화에 핵심요소

- 임대차 시장의 급속한 변화 및 공공임대주택 공급 감소로 서민 주거비 부담이 증가하고 있으므로 국민주거안정을 위해 임대주택의 확대는 불가피
- 연 17만호 규모의 공공임대주택(13만호)과 공공지원주택(4만호) 공급은 임차가구 주거 안정에 기여할 것
- 다만, 기존 공공임대주택의 재활용방안, 공공임대주택 입주자요건 및 심사기준에 대한 평가, 공공임대아파트 단지의 슬럼화 문제들에 대한 검토가 선행될 필요
- 주택에 대한 인식변화가 가속화되는 상황에서 임대주택 입주자 스펙트럼 확대와 임대주택 질적 수준 향상 노력 필요

### 3. 거시 측면의 파급효과

- 저소득층에 대한 금융지원 및 주택공급 대책 등과 같은 취약차주 맞춤형 지원은 서민층의 실질가계소득 상승에 기여함
- 이러한 실질가계소득의 상승은 상대적으로 큰 한계소비성향을 보이는 취약계층의 소비를 촉진시켜 중장기적으로 국내 내수 활성화 기대
- 현재 부동산 시장에 과도하게 유입된 자금흐름을 생산적인 산업영역으로 유도함으로써 중장기적인 잠재성장을 향상효과 제고

### 4. 공사에 대한 시사점

- 실수요자 중심으로 정책모기지 제도 개편 모색
  - 이번 대책은 부동산 투기수요 억제 및 실수요자 중심으로 시장을 재편하려는 목적으로 공사의 정책모기지 제도 역시 이러한 정부 정책과 일관성 있는 방향으로 개선 검토 필요
- 제2금융권 정책모기지 기반 MBS 발행
  - 공사가 제2금융권 정책모기지 공급의 경우 다중채무자의 채무조정문제 및 MBS 기초자산 구성(Pooling)문제 등 세부적인 현안에 대한 추가 검토 필요
- 중도금대출 보증비율 축소로 인해 대출심사 합리화 기대
  - 공사의 보증비율 축소는 공사 보증공급 축소 요인
  - 그러나 대출심사 합리화는 사업성 있는 사업장 위주로 자금이 공급되어 중도금대출 부실위험 축소 예상

## ■ 주택연금 수요확대 예상

- 신탁방식 주택연금 제도 도입과 일시 인출금 상환 후 월지급금 회복 제도 도입은 기존 제도에 한계를 보완하여 수요 확대에 긍정적인 영향
- 이러한 주택연금의 긍정적인 개선방향에 대한 적극적인 홍보 노력 필요



## 부록 (10.24 대책 주요내용)

| 3대 정책목표        | 7개 핵심과제                                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 취약차주<br>맞춤형 지원 | <b>① <u>가계부채 차주 특성별 지원</u></b><br>① (정상상환중, but 상환애로) 연체전 채무조정, 이자부담완화<br>② (연체발생) 신용회복지원, 연체부담 완화<br>③ (상환불능) 연체채권정리, 법적절차 병행 |
|                | <b>② <u>자영업자에 대한 별도 맞춤형 지원프로그램 신설</u></b><br>① 중·저신용 자영업자 → 맞춤형 자금지원 확대<br>② 최저임금 등 경영애로 해소 채무조정과 연계한 재기지원                     |
|                | <b>③ <u>취약차주에 대한 금융상담 활성화</u></b><br>① 금융복지상담센터(지자체) 및 서민금융통합지원센터 확충<br>② 금융권 자율의 서민금융상담반 운영                                   |
| 총량측면<br>리스크 관리 | <b>④ <u>거시적 차원에서 가계부채 연착륙 유도</u></b><br>① 가계부채 증가율 → 추세치보다 0.5~1.0%p내외 하락 유도<br>② 新DTI 도입 및 소금융권 여신관리 지표로 DSR 단계적 도입           |
|                | <b>⑤ <u>가계부채 증가 취약부문 집중 관리</u></b><br>① 취약부문 집중관리 → 제2금융권·집단대출·자영업자<br>② 정책모기지 개편 → 서민·실수요자 중심으로 개편                            |
| 구조적 대응         | <b>⑥ <u>가계소득 및 상환능력 제고</u></b><br>① 일자리 창출 및 소득·자산 형성 지원강화<br>② 주거·의료·교통·통신·교육비 등 생계비용 절감                                      |
|                | <b>⑦ <u>인구구조 변화 대응 및 가계중심 임대주택시장 개선</u></b><br>① 주택연금·부동산금융 활성화 → 고령층 소득기반 확충<br>② 공적임대주택 활성화 → 임대주택 공급구조 개선                   |

■ 작성자 : 주택금융연구원

■ 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.