

가계부채 이슈리포트 ① : ‘가계부채, 관리가능하다?’

금융기관뿐 아니라 가계 입장에서든 문제점 살펴야
가계부채 총량과 증가율, 구조 모두 심각한데
‘가계부채 관리가능하다’ 되풀이하는 것은 무책임
고금리·하우스푸어 문제 등 다각도의 대응책 마련해야

07 취지

09 반박 1 : 주택담보대출의 잠재적 위험

16 반박 2 : 거치식·일시상환 위주로 구성된 가계부채 구조 취약성

20 반박 3 : 당장의 연체율로는 가계부채 관리 가능성 판단 어려워

23 반박 4 : 가계부채의 구조적 위험

27 결론 및 대안

요약	3
취지	7
정부 주장에 대한 반박 1. 주택담보대출의 잠재적 위험	9
1) 연령대별 금융부채 보유와 실물자산 변화	10
2) 주택가격 하락과 신용경색이 가계부채에 미치는 영향	11
3) 집단대출 등 은행권 주택담보대출 현황	13
소결 : 주택담보대출 부실 가능성 커, 정밀한 진단·다각적인 대책 마련 시급	14
정부 주장 반박 2. 거치식·일시상환 위주로 구성된 가계부채의 구조적 취약성	16
1) 상환방식별 은행권 주택담보대출 잔액 및 비중	17
2) 금리유형별 은행권 주택담보대출 잔액 및 비중 현황	17
소결 : 가계부채의 구조적·질적 개선을 위한 근본적인 방안 마련 시급해	19
정부 주장에 대한 반박 3. 당장의 연체율로는 가계부채 관리 가능성 판단 어려워	20
1) 은행권 주택담보대출 신규취급액	20
2) 은행권 LTV비율 구간별 주택담보대출 추이	21
소결 : 주택담보대출 총량 규제 및 질 관리해야	22
정부 주장에 대한 반박 4. 가계부채의 구조적 위험	23
1) 은행의 혼합형·변동금리 주택담보대출 소득구간별 비중	23
2) 처분가능소득 대비 가계부채비율과 처분가능소득 및 가계부채 증가율	24
소결 : 가계부채 사전예방책·사후대응책 마련 시급	26
결론 및 대안	27
폭발위기 가능성 높은 가계부채, 정밀한 진단·다각적 대책 필요	27
가계부채 문제는 채무자의 상환능력과 채무조정에 대한 관점과 접근 필요	28
1) 상환능력을 고려하지 않은 과잉대출 또는 약탈적 대출 규제	28
2) LTV·DTI는 가계·금융안정을 위한 제도로 운영	29
3) 채무조정제도의 활성화	30

급증하는 가계부채, 그 양과 질의 위기에도 불구하고 ‘가계부채가 관리가능하다’ 고 주장하는 박근혜 정부

- 우리나라의 가계부채는 지난 수 년 간 지속적으로 증가하고 있으며 고용불안정·저임금·경기침체 등으로 인해 구조와 질 또한 악화되고 있음. 양과 질 모두가 악화되고 있는 가계부채는 채무자 개인의 문제를 넘어, 우리나라 사회경제시스템 전체를 위협하고 있음.
- 그럼에도 불구하고 박근혜 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’ 고 주장하고 있음. 주장의 주요한 근거는 다음과 같이 정리 할 수 있음.
 - 가계부채가 건전성이 양호한 은행권 주택담보대출 위주로 증가
 - 가계부채의 구조가 은행권 분할상환·고정금리 중심으로 크게 개선
 - 은행권 주택담보대출 연체율, BIS자기자본비율 등 금융회사 손실흡수 능력 충분
 - 상환능력이 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채 약 70%를 보유, 금융자산 빠르게 증가
- 박근혜 정부의 이와 같은 주장은 시민들에게 현재의 가계부채가 심각한 수준이 아니며 가계부채에 대해 정부가 적절한 대책을 마련하고 있기 때문에 가계부채가 위기로 번지지 않을 것이라는 인식을 심어주며 가계부채의 심각성을 희석시켜 문제해결방안마련의 시급성을 제한시키고 있음.
- 또한 박근혜 정부의 이런 주장은 ▶정부가 채권자 편에 서서 채권자인 금융기관이 채권을 충분히 회수할 수 있다거나 ▶설사 채권이 회수가 되지 않더라도 금융기관의 건전성에는 문제가 없을 것이라는 채권자 중심의 관점이 반영된 것이기 때문에 심각한 문제를 안고 있음. 가계부채라는 문제에서 채권자의 관점에서 문제를 거론하기에 앞서 더욱 중요한 것은 ‘채무자가 큰 무리 없이 빚을 갚을 수 있을 것인가’ 또는 ‘채무자들이 빚을 갚기 어려울 경우 적절한 경로를 통해 과도한 빚의 굴레에서 탈출할 수 있을 것인가’ 등 채무자(가계)를 고려한 질문에 대답을 찾아보는 관점임.
- 참여연대 경제금융센터(소장 대행 : 김성진 변호사)는 박근혜 정부가 ‘가계부채가 관리가능하다’ 고 주장하며 내세우고 있는 각각의 근거에 대해 그 타당성을 비판적으로 살펴보고 이를 통해 가계부채 문제의 심각성을 다시 한 번 환기시키고자 함. 더불어 정부에게 채권자와 채무자 간에 균형을 맞춘 가계부채 대책의 마련을 촉구하고자 함.

반박 1 : 주택담보대출의 잠재적 위험

- 정부는 ‘가계부채가 건전성이 양호한 은행권 주택담보대출 위주로 증가하여 시스템 차원의 안정성은 유지되고 있다’ 고 주장하고 있음.

- 개별 금융기관 입장에서 주택담보대출의 증가는 가장 안전한 대출형태일 수 있지만, 주택담보대출은 주택시장과 금융시장이 연계되어 있어 구조적으로 한 쪽 시장의 부실이 다른 쪽 시장의 부실로 전이될 수 있음. 따라서 주택담보대출 혹은 그 증가에는 정부 주장과는 반대로, 시스템 전반의 위험으로 악화될 가능성 있음.
- 또한 인구 변화와 주택가격 하락, 금리인상 등 사회경제구조의 변화로 인해 향후 채무상환능력을 담보하기 어려운 상황이며, 최근 집단대출을 중심으로 이뤄진 주택담보대출의 증가가 가계부채의 질적 구조를 악화시킬 가능성을 배제할 수 없음.
- 따라서 주택담보대출이 금융시스템 전반적인 위험을 가중시킬 가능성을 외면할 수 없음. 대출 구조의 전반에 대한 검증과 채무상환능력에 대한 정밀한 진단이 시급하게 요구되며, 주택담보대출과 관련한 개인회생절차 제도의 개선 등과 같은 다각적인 대책이 필요함.

반박 2 : 거치식·일시상환 위주로 구성된 가계부채의 구조적 취약성

- 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’ 는 주장의 근거로 ‘가계부채 구조가 은행권 분할상환·고정금리 중심으로 크게 개선’ 되었다고 설명하고 있음.
 - 과연 분할상환·고정금리 중심의 구조가 더 바람직한 것인지에 대해서는 보다 면밀한 검토가 필요할 것이지만, 일단 정부의 주장은 대단히 과대평가된 것임.
- 은행권 주택담보대출 잔액의 61.8%인 231.4조 원이 현재(2015년 3월 말), 이자만 납부하거나 거치기간 중 임. 다가올 원금상환시점 등에서 가계부담이 급증할 우려 있음.
- 정부는 일정기간 후 변동금리로 전환되는 혼합형금리를 ‘고정금리’ 로 분류함. 그러나 은행권 주택담보대출 잔액 중 ‘진짜’ 고정금리는 4.2%에 불과(2015년 11월 말)하여, 정부 주장은 ‘수치상의 구조개선 결과’ 에 불과함.
- 그럼에도 불구하고 정부는 단기적인 대책으로 이뤄낸 일시적인 구조개선 효과를 홍보하는데 그치고 있음. 현재 주택담보대출이 구조적이고 질적인 문제를 방치할 경우, 향후 더 큰 위험을 초래할 가능성을 배제하기 어려움.

반박 3 : 당장의 연체율로는 가계부채 관리 가능성 판단 어려워

- 정부는 은행권 주택담보대출 연체율(2015년 말, 0.33%), BIS자기자본비율(2015년 말, 14.0%) 등을 근거로 금융회사의 손실흡수능력이 충분하다고 설명하며 ‘가계부채가 관리가능하다’ 고 주장함.
- 그러나 연체율은 사전에 위험을 감지하기 어려운 측면이 있으며 문제 발생 시 사후에 급속히 증가하기 때문에 당장의 연체율로 가계부채 관리 가능성을 판단할 수 없음.

- 또한, 최경환 전 경제부총리 취임 이후 발생한 ‘신규대출’은 200조 원에 달하고 있는데 신규로 발생한 대출의 경우, ‘아직’ 그 연체를 논하기에는 적절치 않으며, 현재 주택담보대출 연체율은 주택담보대출 신규취급액의 급증에 기인한 가능성 높음.
- 주택담보대출의 경우, LTV 60% 초과 대출액이 급증하고 있으며 분할상환·고정금리가 적용되지 않는 집단대출이 증가하는 등 향후 ‘연체’를 야기할 위험요인이 산재해 있어 향후 연체율 급증 가능성도 배제할 수 없음.
- 정부는 여전히 ‘가계부채 리스크는 관리가 가능하다며 완화된 LTV·DTI 규제를 환원할 때가 아니다’라는 입장이지만, 주택담보대출의 규모가 더 이상 증가하지 않도록 조속하게 총량을 규제하고 구조와 질에 대한 다각적인 관리 방안을 마련해야 함.

반박 4 : 가계부채의 구조적 위험

- 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’는 주장의 근거로 상환능력 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채의 약 70% 보유, 금융자산이 빠르게 증가하고 있다고 설명하고 있음.
- 하지만 가계부채의 70%가 소득 4~5분위인 것은 주택담보대출과 신용대출을 합산한 결과임. 신용대출은 고소득·고신용 중심일 수밖에 없는 구조이며 주택담보대출과 신용대출은 대출이 집행되고 연체가 되는 요인이 서로 상이하기 때문에 신용대출과 주택담보대출 분리하여 살펴봐야 함.
- 연소득 3,000만 원 이하 집단이 혼합형금리인 주택담보대출의 39.5%, 변동금리인 주택담보대출의 39.8% 차지하고 있어 차주를 소득별로 구분했을 때 저소득층이 금리변동의 위험에 집중적으로 노출되어 있다고 판단됨(2015년 11월 말 기준).
- 처분가능소득 대비 가계부채 비율은 계속해서 최고치를 갱신하고 있음. 소득만으로는 빚을 갚을 수 없는 상황에서 가계의 상환능력이 지속적으로 악화되고 있음.
- 가계부채 사전예방책과 사후대응책 마련이 시급한 상황임.
 - 가계부채 발생 원인을 점검하여, 과도한 부채를 발생시키는 주거비, 의료비, 교육비 등 구조적인 원인을 해소하는 제대로 된 가계부담 완화대책, 민생대책 등이 병행된 중장기 방안이 마련되어야 함.
 - 가계부채 ‘사전예방책’으로서 약탈적 대출로 간주할 수 있는 일시상환방식의 주택담보대출과 채무자의 상환능력을 고려하지 않은 과잉대출을 금지하고 가계부채 ‘사후대응책’으로서 1가구 1주택의 경우 주택을 상실하지 않고 회생절차를 진행하도록 할 필요가 있음.
 - 가계부채 문제에 있어 ‘이자’ 문제를 빼놓을 수 없음. 특혜금리를 적용받고 있는 대부업 등 금융권 전반에 고금리를 근절해야 함.

결론 : 폭발 가능성 높은 가계부채, 정밀한 진단과 다각적 대책 필요

- 박근혜 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’ 고 주장하지만, 주택담보대출은 양적, 질적으로 건전하지 않으며, 가계의 상환능력 또한, 금리변동, 주택가격 하락 등으로 인해 그 건전성을 담보하기 어려움.
- 박근혜 정부는 2015년 3월, 가계부채의 구조개선을 위해 은행권 주택담보대출을 대상으로 하여 기존의 ‘변동금리’ 또는 ‘이자만 갚고 있는’ 대출을 ‘고정금리이면서 처음부터 원금을 상환’ 하는 대출로 전환하는 ‘안심전환대출’ 을 시행했지만 원리금을 갚을 능력이 있는 중산층 이상을 위한 정책이라는 지적이 제기됨.
- 가계의 소득으로 감당하기 어려운 빚을 질 수밖에 없는 우리사회의 구조적인 원인들은 해결이 요원한 상태임. 가계부채는 가파르게 증가하고 있는 반면, 경기침체, 고용불안, 저임금 등으로 인해 가계의 상환능력이 갈수록 악화되고 있음. 이와 같은 사회경제구조적인 문제가 해소되지 않는 한, 가계부채 문제의 근본적인 해결을 기대할 수 없음.

대안 : 가계부채 문제는 채무자의 상환능력과 채무조정에 대한 관점과 접근 필요

- 가계부채가 관리가능하다며 박근혜 정부가 제시한 증거들은 철저히 정부가 채권자인 금융기관 편에 서서 접근한 해석임. 그러나 가계부채의 문제는 채무자(가계)의 상환능력과 채무조정에 대한 관점과 접근이 필요함. 가계부채에 대한 정부의 진단과 대책에는 저소득·저신용, 다중 채무자의 규모와 추심제도의 문제, 신용회복위원회라는 채권자 연합기구의 문제점 등에 대한 문제의식과 대안은 찾아보기 어려움.
- 본 보고서의 목적은 가계부채에 대한 정부의 주장을 반박하는데 있어 채무조정 등에 대한 구체적인 대안의 제시 등은 생략되어 있음. 그럼에도 불구하고 정부의 관점이 채무자를 배제하고 채권자인 금융기관 일방의 시각이 반영된 것은 큰 문제라고 볼 수 있음.
- 이에 가계부채 위기와 관련하여 다음과 같은 대책이 우선적으로 마련되어야 함을 강조함.
 - 상환능력을 고려하지 않은 과잉대출 또는 약탈적 대출에 대한 규제
 - LTV·DTI는 부동산 경기 부양책이 아닌 가계·금융안정을 위한 제도로 운영
 - 개인파산 및 개인회생제도를 정비 등 채무조정제도의 활성화

급증하는 가계부채, 그 양과 질의 위기

- 우리나라의 가계부채는 지난 수년 간 지속적이고 빠른 속도로 증가하고 있음. 한국은행이 발표한 <2015년 3/4분기중 자금순환(잠정)>¹에 따르면 2015년 9월 말 기준, 가계 및 비영리단체²의 금융부채는 전분기보다 40조 원 증가한 1,385조 5천억 원임. <2015년 4/4분기중 가계신용(잠정)>으로도 2015년 말 기준으로 1,200조 원을 돌파하였고 이는 2015년 한 해 동안 122조 원이 증가한 결과로 역대 최대 증가폭임.
- 가계부채의 규모뿐만 아니라 고용불안정·저임금·경기침체 등으로 인해 가계부채의 질 또한 지속적으로 악화되고 있음. 양과 질 모두 악화되는 가계부채는 채무자 개인의 문제를 넘어, 우리나라 사회·경제시스템 전체를 위협하고 있음.
 - <자금순환> 통계 기준으로 가계의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 2014년 말 164.2%에 달하고 있음. 우리나라의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 OECD 주요국 23개국 평균 수준인 130.5%에 비해 월등히 높은 수준이며, 2008년 금융위기 직전의 미국(142.4%)보다도 높음.

‘가계부채가 관리가능하다’고 주장하는 박근혜 정부

- 박근혜 정부는 2015년 <가계부채 평가 및 대응방향>³과 <가계부채 종합 관리방안>⁴, 2016년 <2016년 금융위원회 업무보고>⁵와 국회 경제분야 대정부 질문⁶ 등에서 ‘가계부채가 관리가능하다’고 주장해왔으며, 이러한 주장은 2016년 <가계부채 평가 및 대응방향>⁷에서도 다시 확인됨.
- ‘가계부채가 관리가능하다’며 박근혜 정부가 제시한 주요한 근거는 다음과 같이 정리 가능함.
 - 건전성이 양호한 은행권 주택담보대출 위주로 증가
 - 가계부채 구조는 은행권 분할상환·고정금리 중심으로 크게 개선
 - 은행권 주택담보대출 연체율, BIS자기자본비율 등 금융회사 손실흡수 능력 충분
 - 상환능력이 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채 약 70%를 보유, 금융자산 빠르게 증가

1 2015년중 자금순환(잠정)은 2016년 3월 25일 발표 예정

2 자금순환표의 “가계 및 비영리단체”에서 가계는 일반가계 뿐만 아니라 소규모 개인사업자를 포함하며, 비영리단체는 가계에 봉사하는 민간비영리단체(소비자단체, 자선·구호단체, 종교단체, 노동조합, 학술단체 등)를 의미함.

3 2015.2.26, 금융위원회 등 관계부처 협동, 보도자료 <가계부채 평가 및 대응 방향>

4 2015.7.22, 금융위원회 등 관계부처 협동, 보도자료 <가계부채 문제를 안정적으로 관리해 나가겠습니다>

5 2016.1.14, 금융위원회, 보도자료, <금융위원회, 2016년 대통령 제1차 업무보고>

6 2016-02-19 MBC, “가계부채 관리 가능, LTV·DTI 규제 강화할 때 아냐” <http://goo.gl/k0Blpj>

7 2016.2.24, 금융위원회 등 관계부처 협동, 별첨자료 <가계부채 평가 및 대응방향>

- 박근혜 정부의 이와 같은 주장은 시민들에게 현재의 가계부채가 심각한 수준이 아니며 정부가 적절한 대책을 마련하고 있기 때문에 가계부채가 위기로 번지지 않을 것이라는 인식을 심어줌. 이를 통해 현재 가계부채의 심각성을 희석시켜 적기에 문제해결방안의 마련을 제한시키고 있음.
- 또한 박근혜 정부의 이런 시각은 심각한 문제를 안고 있음. 왜냐 하면 정부의 시각은 채권자 편에 서서 채권 금융기관이 채권을 충분히 회수할 수 있다거나, 설사 채권이 부도가 나도 건전성에 큰 문제가 없을 것이라는 시각을 강조한 것이기 때문임.
- 그런데 가계부채의 문제는 단순히 ‘채권 금융기관이 빚을 이상 없이 받아 낼 수 있을 것인가’ 또는 ‘일부 빚을 떼어도 망하지 않을 것인가’ 만의 문제가 아님. 채권자의 문제를 거론하기에 앞서 더욱 중요한 것은 ‘채무자들은 큰 무리 없이 빚을 갚을 수 있을 것인가’ 또는 ‘채무자들이 빚을 갚기 어려울 경우 적절한 경로를 통해 과도한 빚의 굴레에서 탈출할 수 있을 것인가’ 라는 채무자(가계)를 고려한 질문에 대답을 찾아보는 것임.
- 가계부채와 관련해 금융시스템 전체의 안정성을 고려해볼 수 있음. 개별 금융기관은 원리금 균등분할상환을 선호할 수 있지만, 채무자 입장에서는 당장 매달 상환액이 증가하기 때문에 경제 위기가 도래할 경우 연체나 부도가 발생할 확률은 더욱 증가하게 됨. 따라서 원리금 균등분할상환이 과연 금융시스템 전체의 안정성에 기여할 것인지는 경제 전체의 체질이나 고용시장의 안전망 등과 함께 종합적으로 감안하여 판단해야 할 문제임 .
- 이에 참여연대 경제금융센터(소장 대행 : 김성진 변호사)는 박근혜 정부가 ‘가계부채가 관리가 능하다’ 고 주장하며 내세우고 있는 각각의 근거에 대해 그 타당성을 비판적으로 살펴보고 이를 통해 우리 가계부채문제의 심각성을 다시 한 번 환기시키고, 정부가 채권자와 채무자 간에 균형을 맞춘 가계부채 대책을 마련할 것을 촉구하고자 함.
- 이를 위해 한국은행, 통계청 등의 자료들을 활용함. 다만, 금융당국이 발표하는 가계부채 관련 자료만으로는 한계가 있는 바, 국회⁸ 가 기관으로부터 제출받아 공개한 자료를 활용함.

반박 1

1. 주택담보대출의 잠재적 위험

정부 주장¹ : 가계부채가 증가했으나 건전성이 양호한 은행권 주택담보대출 위주로 증가하여 시스템 차원의 안정성은 유지⁹



주택담보대출은 금융시장과 부동산시장의 위험이 상호간 전이 될 위험이 큰 구조임, 주택담보대출의 증가는 개별 금융기관 입장에서는 가장 안전한 대출형태일 수 있지만, 금융시장과 부동산시장의 결합을 통해 한쪽 시장의 부실이 다른 쪽 시장의 부실로 전이될 수 있음.

따라서 주택담보대출의 급증은 정부주장과 반대로, 시스템 전반의 위험으로 악화될 가능성 존재함

인구변화와 주택가격 하락, 금리인상 등 고려하면 향후 채무상환능력 담보 어려워, 주택담보대출 자체의 부실 위험도 증가

- 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’ 는 주장의 근거로 ‘가계부채가 건전성이 양호한 은행권 주택담보대출 위주로 증가하여 시스템 차원의 안정성은 유지되고 있다’ 고 강조함.
- 그러나 주택담보대출은 갑작스럽게 금리가 상승할 경우, 원리금 상환 부담이 심화되어 채무불이행이 증가하고, 은행이 담보물건을 회수하는 과정에서 주택시장의 공급과잉이 발생해 주택가격의 하락을 초래하여 은행은 빌려준 돈을 회수하기 어려워 질 가능성 배제하지 못함.
- 이는 결국 은행 재무건전성의 악화로 이어짐. 주택가격이 하락될 경우에도 마찬가지로 결과를 초래할 수 있음. 주택담보대출은 금융시장과 부동산시장의 위험이 상호간 전이 될 위험이 큰 구조임.
- 더욱이 (비록 최근에 부분적으로 다시 강화되기는 했으나) 2014년에 시행된 LTV(담보인정비율)¹⁰ 와 DTI(총부채상환비율)¹¹ 완화, 대출 관련 규제가 적용되지 않는 집단대출 취급 증가 등으로 인해 대출의 규모는 커지고, 질적 구조는 악화됨.

9 2016.2.24, 금융위원회 등 관계부처 협동, 별첨자료, <가계부채 평가 및 대응방향>

10 LTV(Loan-to-Value ratio, 담보 인정 비율)는 주택을 담보로 대출 할 때 적용되는 주택가격 대비 최대 대출 한도를 말함(출처 : 금융위원회).

11 DTI(Debt-to-Income Ratio, 총부채상환비율)는 주택을 담보로 대출 할 때 적용되는 연소득 대비 최대 대출한도를 말함(출처 : 금융위원회).

- 박근혜 정부의 주장을 확인하기 위해 금융시장과 부동산시장의 관계, 주택담보대출의 건전성 등을 살펴볼 필요가 있음.

1) 연령대별 금융부채 보유와 실물자산 변화

- 소득보다 부채가 더 가파르게 증가하여, 가계의 소득으로 부채를 해결하기 어려운 상황임. 은퇴 이후, 소득이 없어지거나 줄어든 상황에서 부채를 줄이기 위해 가계가 취할 수 있는 방법은 제한적임.
- 연령대 별 금융부채 보유가구 비중은 30대 70.6%, 40대 72.3%, 50대 65.1%, 60대 48.2%, 70대 이상 20.8%임. 60대를 금융부채를 보유한 가구의 비중이 감소함. 가구당 평균 금융부채 역시 60대를 기점으로 축소됨(〈표1〉 참조).

〈표1〉 연령대별 금융부채 보유형태

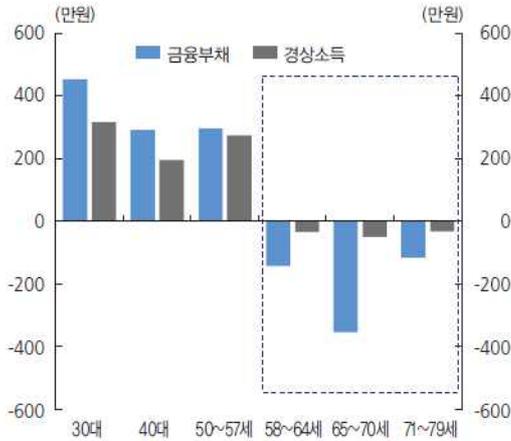
(단위 : 만원, %)			
항목	가구당 평균 금융부채	금융부채 보유가구 비중	처분가능소득 대비 금융부채 비율
30대	4,206	70.6	102.7
40대	5,036	72.3	112.3
50대	5,222	65.1	109.8
60대	3,478	48.2	107.4
70대 이상	1,225	20.8	91.7

한국은행, 통계청(가계금융 · 복지조사 결과), 2014년 3월 말 기준

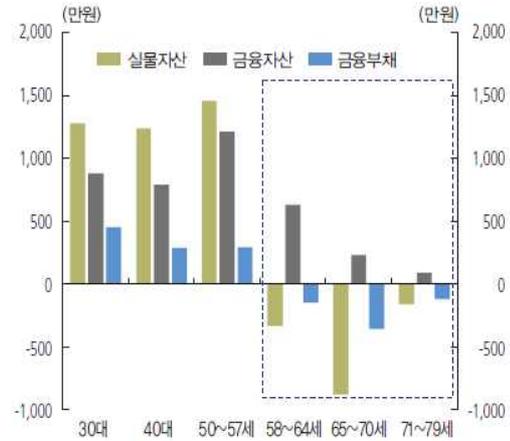
출처 : 한국은행, <금융안정보고서>(2015년 12월)

- 처분가능소득 대비 금융부채 비율은 40대 112.3%, 50대 109.8%, 60대 107.4%임. 처분가능소득보다 금융부채가 많은 상황에서 부채상환을 위해 실물자산을 처분할 가능성 존재함.
- 특히, 70대 이상 집단에서 처분가능소득 대비 금융부채 비율이 91.7%로 감소하는 것을 보면 이 계층은 이미 보유 자산을 처분하여 부채를 상환하고 있는 것으로 추정 가능함.
- 연령대별 금융부채, 소득증감과 자산증감 등을 살펴보면, 58세 이후, 가계의 금융부채는 소득감소보다 더 큰 폭으로 감소함. 가계의 실물자산 역시, 58세 이후 금융부채보다 더 큰 폭으로 감소함. 이와 같이 가계의 금융부채와 가계의 소득 및 자산의 증감은 가계가 소득이 감소하거나 없어진 은퇴 이후 시점에서 실물자산을 처분하여 금융부채를 축소하기 때문이라고 추정할 수 있음(〈그림1〉, 〈그림2〉 참조).
- 급속한 고령화로 인해 소비는 위축되고 경제 침체는 지속될 것으로 예상됨. 가계부채를 보유하고 있는 가계 중 상당수가 부채를 축소하기 위해 실물자산을 처분할 수밖에 없을 것을 예상됨. 또한 이 과정에서 주택가격의 하락을 초래할 가능성이 높음.

<그림1> 연령대별 금융부채 및 소득 증감



<그림2> 연령대별 금융부채 및 자산 증감



1) 2010~14년의 연령 변화에 따른 가계의 연평균 부채·소득 증감, 연평균 부채·소득 증감 기준
 자료: 한국은행, 통계청(가계금융·복지조사 결과)

2) 주택가격 하락과 신용경색이 가계부채에 미치는 영향

- 미국 서브프라임 사태의 직접적인 원인은 금리인상과 부동산 가격 급락에 있음. 금융위기 당시 2007년 12월 기준, 미국의 부동산모기지 전체에서 서브프라임 모기지가 차지하는 부분은 14%¹²이었음에도 불구하고 큰 위기를 촉발시켰음. 주택담보대출의 구조가 취약한 우리나라의 경우, 금리 인상과 부동산 가격 하락 시기가 맞물렸을 때, 가계부채에 미치는 파급력은 미국의 상황보다 더 클 수 있음.

<표2> 주택가격 하락·금리인상 시 가계부문 스트레스 테스트 결과

주택가격 하락 시			금리인상 시		
항목	위험가구 비율	위험부채 비율	항목	위험가구 비율	위험부채 비율
총격 전	10.3	19.3	총격 전	10.3	19.3
-5%	11.1	21.5	+100bp	11.2	21.6
-10%	12.0	25.4	+200bp	12.7	27.0
-15%	13.0	29.1	+300bp	14.0	30.7

한국은행, 통계청(2014년 가계금융·복지조사),
 출처 : 한국은행, <금융안정보고서>(2015년 6월)

- 주택가격이 15% 하락할 경우 위험가구 비율은 10.3%에서 13%로, 위험부채 비율은 19.3%에서 29.1%로 상승함. 주택가격이 5%, 10% 하락할 경우, 위험가구 비율은 각각 11.1%, 12.0%로, 위험부채 비율은 각각 21.5%, 25.4%로 높아짐. 금리가 300bp(basis point·1%는 100bp) 상승할 때 위

12 2007.12 <서브프라임사태의 금융시장 파급경로 분석 및 정책적 시사점> 한국증권연구원

험가구 비율은 10.3%에서 14.0%로, 위험부채 비율은 19.3%에서 30.7%로 상승함. 금리가 100bp, 200bp 상승할 때, 위험가구 비율은 각각 11.2%, 12.7%로, 위험부채 비율은 각각 21.6%, 27.0%로 높아짐(〈표2〉 참조).

〈표3〉 주택가격 10% 하락·금리 200bp 상승 동시 발생 시 가계부문 스트레스 테스트 결과

	2014(A)	복합충격(B)	(B-A)
위험가구 비율	10.3	14.2	(+3.9)
위험부채 비율	19.3	32.3	(+13.0)

(단위 : %, %p)

한국은행, 통계청(2014년 가계금융·복지조사),
출처 : 한국은행, <금융안정보고서>(2015년 6월)

- 주택가격이 하락하고 금리가 인상될 경우, 위험가구¹³ 증가율보다 위험부채¹⁴ 증가율이 높은 것으로 나타남. 이는 부채 규모가 큰 가구일수록 금리상승에 의한 원리금 상환 부담이나 주택가격 하락에 더 취약하기 때문으로 분석됨(〈표3〉 참조).
- 부실화된 주택담보대출을 처리하는 우리나라 개인회생절차상의 문제점은 이런 위험을 더욱 가중시키고 있음. 통합도산법의 개인회생절차는 기업회생절차와는 달리 담보권이 설정된 개인채무자 재산을 채권자가 사실상 임의로 회수하여 처분할 수 있도록 허용하고 있음.¹⁵ 이에 따라 만일 우리나라에 미국처럼 서브프라임 위기가 도래한다면 부동산 시장이 받을 가격하락 압력은 훨씬 더 클 수 있음.
- 금리인상 위협의 경우, 미국의 양적완화 축소에 따라 그 가능성을 완전히 부정할 수는 없지만, 전세계적인 저금리(혹은 마이너스 금리) 상황을 감안할 경우 급격하고 현저한 금리인상 가능성은 크지 않을 수 있음. 그러나 세계 금융시장의 불안정성 심화와 국내 부동산 시장의 불안정에 따라 우리나라에도 신용경색이 발생할 수 있고, 이는 전반적인 금리인상으로까지 연결되지는 않는다고 해도 저신용·저소득 계층이 실제로 부담하는 이자율을 급격히 상승시킬 수 있음.

13 원리금상환비율과 총부채/총자산 비율이 모두 높은 가구나 소득에 비해 부채 상환부담이 높은 가구, 자산에 비해 부채가 많은 가구군

14 위험가구가 보유한 금융부채

15 담보채권은 개인회생절차 신청부터 회생계획 인가 시까지는 그 행사가 제한되지만, 일단 회생계획이 개시되면 별채권이 되어 회생계획과 무관하게 임의로 행사가 가능함. 이에 비해 기업회생절차의 경우 담보채권은 오직 회생계획에 따라서만 행사가 가능함.

3) 집단대출¹⁶ 등 은행권 주택담보대출 현황

- 2013년 말 328.2조 원이었던 주택담보대출 잔액은 2016년 1월 기준, 402.9조 원에 달하고 있음. 2012년에서 2013년 사이 11.3조 원 증가한 은행권 주택담보대출 잔액은, 2013년에서 2014년 사이 36.8조 원, 2014년에서 2015년 사이 36.4조 원 증가함.
- 또한 특정 집단을 대상으로 대출심사가 일괄적으로 이루어지는 데다 금융감독원의 DTI 규제대상이 아니어서 상환능력에 대한 점검이 상대적으로 느슨한 은행권 집단대출 잔액은 2013년 100.6조 원에서 2016년 1월 111.4조 원으로 증가함. 주택담보대출 증가액에서 집단대출이 차지하는 비중도 2015년 29.6%에서 2016년 1월 40.4%로 증가함(<표4> 참조).
- 한국은행은 국회에 제출한 <금융안정보고서>(2015년 12월)를 통해 “최근의 아파트 분양 호조는 집단대출의 빠른 증가를 통해 가계부채 총량의 기조적 확대요인으로 작용할 것으로 보인다. 또한 가계부채의 질적 구조에도 부정적 영향을 미칠 가능성이 있다” 고 평가함.

<표4> 은행권 주택담보대출 현황

(단위 : 조원, %)

	2012	2013	2014	2015(잠정)	14년 말	2016.1월p
					대비 증가	
은행권 주담대	316.9	328.2	365.0	401.4	36.4	402.9
집단대출	104.0	100.6	101.5	110.3	8.8	111.4
중도금	27.2	29.4	32.5	44.7	12.2	45.0
이주비	8.7	9.1	8.8	12.5	3.7	12.8
잔금	68.0	62.1	60.3	53.2	△7.1	53.5

1) 안심전환대출로 인한 개별 대출 전환(8.9조원) 감안 시 집단대출은 120.3조원, 잔금대출은 62.1조원
출처 : 2016.2.24, 금융위원회 등 관계기관 협동, 가계부채 평가 및 대응방향

- 하지만 최근 정부 자료¹⁷ 에 의하면 2016년 2월말 집단대출 잔액은 112.8조 원(잠정)으로 2016년 1월 ~ 2월 사이에만 2.5조 원이 증가함. 이는 주택담보대출 증가액 5.4조 원¹⁸ 의 46.6%를 차지하고 있어 집단대출이 주택담보대출 증가세를 주도하고 있는 것으로 나타남(<표5> 참조).

16 주택담보대출 중 신규분양·재건축·재개발아파트 입주(예정)자 등과 관련하여 일정 자격요건을 갖춘 차주 집단에 일괄승인방식으로 실행되는 여신으로 이주비, 중도금 및 잔금대출로 나뉨. 분양대금은 약 2년간에 걸쳐 통상 계약금(10-20%), 중도금(60% 이내, 대체로 계약 6개월 이후부터 4차례 이상 납부) 및 잔금(20-30%)으로 나누어 납부됨.

17 2016.3.10 금융위원회 보도참고자료 <최근 주택금융 동향 관련 정부·업계 현장 간담회 결과>

18 위 <최근 주택금융 동향 관련 정부·업계 현장 간담회 결과> 중 참고. 최근 주택담보대출 동향 2016년 2월말 은행권 주택담보대출은 482.5조원으로 전년 말 대비 5.4조원 증가하여 2015년의 높은 증가세가 완화되는 모습. 2015년 1-2월 사이 증가액 6.7조원 대비 1.3조원 감소하였으나 최근 3년간(2013-2015년) 평균(1-2월) 증가액인 2.7조원 대비 두 배 높은 수준임.

<표5> 주택담보대출 증가액·집단대출 증가액 및 비중

(단위 : 조원, %)

구 분	2014년	2015년	(2015.4분기)	2016년 1월	2016년 2월	2016.1~2016.2
주택담보대출 증가(A)	36.7	70.3	(19.1조원)	2.7	2.7	5.4조원
집단대출 증가(B)	0.9	8.8	(5.7조원)	1.1	1.4	2.5조원
비 중 (B/A)	2.5%	12.5%	(29.6%)	40.7%	51.9%	46.6%

- 그럼에도 불구하고 집단대출에 별도의 규제는 하고 있지 않고(여신심사 가이드라인 적용 예외), 은행 자체적인 리스크관리 차원에서 대출이 결정되고 있는 상황이며, 은행이 자체적으로 입지·분양가능성 등 사업성을 점검하여 리스크를 관리하고 있음. 또한 금융권에 “전망이 밝은 사업장까지 대출기준을 경직적으로 적용하여 집단대출이 거절되는 경우가 없도록 합리적 심사를 당부” 함. 따라서 최근 집단대출 중심으로 이뤄진 주택담보대출 증가가 향후 가계부채 질적 구조를 악화시킬 가능성이 더욱 커짐.

소결 : 주택담보대출 부실 가능성 커, 정밀한 진단과 다각적인 대책 마련 시급

- 가계부채의 급증, 가계소득을 증가하는 가계부채는 주택담보대출의 급증에 기인하고 있음. 금리인상·주택가격 하락 등 외부충격에 취약한 주택담보대출의 증가는 금융시장과 부동산시장의 연쇄적인 부실화 가능성이 확대되는 것으로, 이로 인해 경제 전체의 시스템 리스크로 발전할 가능성이 커짐.
- 미국의 금리인상 등으로 국내외 경제상황의 불확실성이 커지는 가운데, 주택담보대출의 상당수가 금리변동에 노출되어 있음. 가계소득 여건이 개선되지 않은 채 소득대비 부채상환 비율이 계속해서 증가하고 있음. 경제위기에 따라 금융시장에 신용경색이 발생하고 주택가격이 급락할 경우 가계의 채무상환능력을 담보하기 어려움. 은퇴 후 부채 디레버리징하는 과정에서 주택물량 증가로 인해 주택가격이 하락하고 금리마저 인상될 경우, 가계의 부실위험이 증가, 이로 인해 시스템 리스크로 이어질 가능성이 농후함.
- 은행권 주택담보대출 위주의 증가세는 아파트 분양 호조에 따른 집단대출 취급 증가 등에 기인함. 집단대출은 DTI 등 금융규제 대상이 아니며, 정부가 가계부채 구조개선을 위해 마련한 여신심사 가이드라인 적용대상이 아님. 분할상환·고정금리가 적용되지 않은 채 집행된 대출을 기반으로 한 주택담보대출의 증가는 향후 가계부채 질적 구조를 악화시킬 가능성이 큼.

< 은행권 주택담보대출* 증감 현황 >

(단위 : 조원)

구분	2013년 중		2014년 중		2015년 중		2016.1~2월		2016년 2월말 잔액*
	1~2월	1~2월	1~2월	1~2월	1~2월	2월	2월		
금 액	+21.4	+1.0	+36.7	+0.4	+70.3	+6.7	+5.4	+2.7	482.5

* 숙박, 주공공 양도잔액 포함

- 주택담보대출은 개별 금융기관 입장에서는 건전한 대출일지 모르지만, 금융시스템 전체적으로는 시스템 위험을 높이는 악성대출로 변모할 가능성을 외면해서는 안 됨. 외부의 충격으로 인해 언젠가 부실화되어 시스템 리스크를 초래할 가능성이 높기 때문에 적절한 대비책이 마련되어야 함. 조속히 대출 구조 전반에 대한 검증과 채무상환능력에 대한 정밀한 진단, 주택담보대출에 관한 개인회생절차 제도의 개선 등을 통해 다각적인 대책을 마련해야 함.

반박 2

2. 거치식·일시상환¹⁹ 위주로 구성된 가계부채의 구조적 취약성

정부 주장2: ‘가계부채 구조가 분할상환·고정금리 중심으로 크게 개선’²⁰



은행권 주택담보대출 잔액의 61.8%인 231.4조 원이 현재(2015년 3월 말), 이자만 납부하거나 거치기간 중 임. 다가올 원금상환시점 등에서 가계부담이 급증할 우려 있음.

정부는 일정기간 후 변동금리로 전환되는 혼합형금리를 고정금리로 분류. 은행권 주택담보대출 잔액 중 ‘진짜’ 고정금리는 4.2%.에 불과(2015년 11월 말). 정부주장은 ‘수치상 구조개선 결과’

무엇보다 분할상환 및 고정금리에 대한 일방적인 환상에서 벗어난 유연한 태도가 필요함. 경제위기시에는 분할상환을 고집할 것이 아니라 거의 무조건적인 만기연장이 필요할 수도 있고, 향후 금리인하 추세를 감안할 경우 고정금리는 채무자에게 금리재조정의 기회를 박탈하는 것일 수도 있기 때문임

- 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’ 는 주장의 근거로 ‘가계부채 구조가 은행권 분할상환·고정금리 중심으로 크게 개선’ 되었다고 설명하고 있음.
 - 과연 분할상환·고정금리 중심의 구조가 더 바람직한 것인지에 대해서는 보다 면밀한 검토가 필요할 것이지만, 일단 정부의 주장은 대단히 과대평가된 것임.
- 현행 주택담보대출은 거치식·일시상환²¹ 위주로 구성되어 있음. ▶높은 일시상환 비중 ▶짧은 만기 ▶절대적인 변동금리 비중 등의 현행 주택담보대출 구조는 금리 인상과 주택가격 하락에 취약한 구조임. 최근 금리인상 가능성과 주택거래 침체 지속 등으로 인해 주택담보대출의 부실과 이로 인한 가계부채의 위험이 확대될 가능성이 있어 우려됨.
- 이에 상환방식별, 금리유형별 은행권 주택담보대출 구조 등의 검토를 통해 정부 주장을 확인해 보고자 함.

19 일정기간 이자만 부담하다 만기일에 대출금 전액 상환

20 2016.2.24, 금융위원회 등 관계부처 협동, 별첨자료, <가계부채 평가 및 대응방향>

21 일정기간 이자만 부담하다 만기일에 대출금 전액 상환

1) 상환방식별 은행권 주택담보대출 잔액 및 비중

- 은행권 주택담보대출 잔액은 2015년 3월 말, 374.7조 원. 이 중 일시상환 방식의 대출 잔액은 104.5조 원으로 은행권 주택담보대출 잔액 전체의 27.9%임. 이는 2012년 말에 비해 하락한 수치이긴 하지만 그 실상은 겉으로 드러난 수치와는 다른 수준임.
- 은행권 주택담보대출 잔액 중 분할상환 방식에서 아직 분할상환이 개시되지 않은, 즉 현재시점에서 ‘원금 상환’ 없이 이자만 납부하는 ‘거치기간’ 중인 대출 잔액은 126.9조 원으로 은행권 주택담보대출 잔액 전체의 33.9%임. 분할상환 중 분할상환이 개시되어 매달 원리금을 납부하고 있는 잔액은 143.4조 원으로 은행권 주택담보대출 잔액 전체의 38.2%임(〈표6〉 참조).

〈표6〉 상환방식별 은행권 주택담보대출 잔액 및 비중

구 분	' 12년 말		' 13년 말		' 14년 말		' 15.3월 말	
	잔액(조원)	비중(%)	잔액(조원)	비중(%)	잔액(조원)	비중(%)	잔액(조원)	비중(%)
일시상환	106.7	(33.7)	103.0	(31.4)	102.9	(28.2)	104.5	(27.9)
분할상환	210.2	(66.3)	225.2	(68.6)	262.1	(71.8)	270.3	(72.1)
분할미개시	125.2	(39.5)	125.7	(38.3)	129.3	(35.4)	126.9	(33.9)
분할상환개시	85.0	(26.8)	99.5	(30.3)	132.8	(36.4)	143.4	(38.2)
주택담보대출 계	316.9	(100)	328.2	(100)	365.0	(100)	374.7	(100)

출처 : 금융감독원, 의원실 제출자료

- 현재 은행권 주택담보대출 잔액 374.7조 원의 61.8%인 231.4조 원이 이자만 납부(일시상환 27.9%)하고 있거나, 거치기간(분할미개시 33.9%) 중 임. 일시상환의 경우, 만기가 도래하면 한꺼번에 원금을 상환하거나, 대출을 연장해야 하는데, 경제상황에 따라 대출연장 여부는 유동적임. 분할상환의 경우, 거치기간이 종료되면 매달 원리금을 상환해야 하는데, 원금상환 시점부터 가계 부담이 급증할 우려가 있음.

2) 금리유형별 은행권 주택담보대출 잔액 및 비중 현황

- 정부자료에 따르면²² 2015년 말, 분할상환²³ 비중은 은행권 주택담보대출 전체의 38.9%, 고정금리²⁴ 비중은 35.7%임(〈표7〉 참조). 그러나 정부가 제시하는 고정금리 비중 35.7%는 ‘5년 뒤에 변동금리로 넘어가는 혼합형금리’ 대출을 고정금리로 분류하여 얻은 결과임.

22 2016.2.24, 금융위원회 등 관계부처 협동, 2016년 <가계부채 평가 및 대응방향>

23 분할상환 중 비거치식·분할상환 대출은 처음부터 원리금을 나눠 갚는 대출로, 원금 상환 없이 이자만 납부하는 거치기간이 1년 이내이면서 원금을 월 1회 이상 분할해 상환하는 대출이 해당됨.

24 대출기간 동안 동일한 금리 적용

<표7> 은행권 주택담보대출 분할상환·고정금리 비중(%) 추이

구 분	2010년 말	2015년 말	연도별 목표치 및 조정		
			2015년 말	2016년 말	2017년 말~
분할상환	6.4%	38.9%	35%	40% → 45%	45% → 50%
고정금리	0.5%	35.7%	35%	37.5%	40%

출처 : 금융위원회 등 관계부처 협동, <가계부채 평가 및 대응방향>

- 현재 은행권 주택담보대출의 혼합형금리는 대부분 5년 고정금리 적용 후 변동금리로 전환됨. 정부는 ‘장기 주택담보대출의 평균상환만기(3.6년), 통상적인 이사주기(6년 ~ 8년), 3년경과 후 중도상환수수료 면제로 인한 금리 전환 가능 등의 특성을 고려하여 5년 이상 금리상승이 제한된다면 금리변동 위험을 상당부분 해소할 수 있다는 판단 하에, 고정금리 적용중인 5년 고정 혼합형 대출은 “실질적으로 고정금리 성격”으로 볼 수 있다’²⁵ 며, 가계대출 구조개선 실적 파악 시 ‘고정금리’ 대출로 인정하고 있음.
- 그러나 정부 주장은 중도상환 수수료 면제 시점에 맞춰 이뤄지는 소위, ‘대출 갈아타기’를 전제로 한 것이며 경제상황 등에 따라 대출 갈아타기가 이뤄지지 않을 수도 있음.
- 2015년 11월 말 기준, 은행권 주택담보대출 잔액 394.8조 원 중 고정금리는 16.7조원으로 은행권 주택담보대출 잔액 전체의 4.2%에 불과한 반면, 변동금리 대출 잔액은 261.3조 원으로 전체의 66.2%를 차지하고 있음.
- 혼합형금리 중 고정금리 적용 중인 대출 잔액은 113.6조 원으로 전체의 28.8%에 달하는 반면, 혼합형금리 중 변동금리 적용 중인 대출 잔액은 3.2조 원으로 전체의 0.8%임(<표8> 참조).

<표8> 은행의 금리유형별 주택담보대출 잔액 및 비중 현황 (2015년 11월말 기준)

구분	잔액	(단위 : 조원, %) (비중)
주택담보대출 잔액	394.8	(100.0)
고정금리	16.7	(4.2)
혼합형	116.8	(29.6)
고정금리 적용 중	113.6	(28.8)
변동금리 적용 중	3.2	(0.8)
변동금리	261.3	(66.2)

1) 약정기준, 출처 : 금융감독원, 의원실 제출자료

- 정부는 고정금리가 16.7%라고 하지만, ‘진짜’ 고정금리는 4.2%에 불과함. 은행권 주택담보대출 잔액 394.8조 원의 95.8%가 금리변동 위험에 당장 노출되어 있거나 향후 금리변동 위험에 노출될 것으로 우려됨. 결국 현재 은행권 주택담보대출은 금리인상에 따라 가계부채의 위험이 증가

25 2015.1.26, 금융위원회, 보도자료 <은행권 주택담보대출 구조개선 추진실적>

할 수 있는 구조임.

- 게다가 정부가 고정금리로 분류한 혼합형금리 중 2015년 12월부터 변동금리로 전환되기 시작하여, 2018년까지 3년 간 변동금리로 전환되는 대출 잔액은 총 23조 원으로, 2015년 11월 말 기준 고정금리 적용 중인 혼합형금리 대출 잔액 113.6조 원의 20.3%에 달함(<표9> 참조).

<표9> 고정금리 적용 중인 혼합형금리 적용 주택담보대출의 연도별 변동금리 전환 규모 및 비중

구분	(단위 : 조원, %)	
	잔액	비중
2015.11월 말 현재 고정금리 적용중인 혼합형 대출	113.6	(100.0)
2015.12월 중 변동금리로 전환하는 대출의 잔액	0.2	(0.2)
2016년 중 변동금리로 전환하는 대출의 잔액	5.0	(4.4)
2017년 중 변동금리로 전환하는 대출의 잔액	14.7	(12.9)
2018년 중 변동금리로 전환하는 대출의 잔액	23.0	(20.3)

출처 : 금융감독원, 의원실 제출 자료

- 따라서 정부가 주장하는 은행권 주택담보대출 중 고정금리 비중 증가로 인한 가계부채 구조개선 은 근본적인 구조개선이 아니라 5년 뒤 변동금리로 전환하는 혼합형금리를 고정금리로 분류함으로써 만들어낸 수치상의 결과임.

소결 : 가계부채의 구조적·질적 개선을 위한 근본적인 방안 마련 시급해

- 현재 우리나라의 주택담보대출은 일시상환 비중이 높음. 또한 현재는 고정금리로 분류되어 있지만 일정기간 후 변동금리로 전환되는 혼합형금리가 일정하게 존재함. 따라서 금융시장의 상황 변화에 대단히 취약한 구조를 가지고 있음
- 당장 금리가 인상되지 않는다고 할지라도, 국제적인 금융시장 불안정과 국내 부동산 시장의 하락 가능성, 기업구조조정 여파 등으로 국내에서 신용경색이 발생할 가능성을 배제할 수 없는데, 이 때 적어도 일부 저신용·저소득 계층에 대해서는 적용 금리가 인상되거나 만기연장이 거부될 수 있어 이에 대한 정책적 관심이 필요한 상황임.
- 무엇보다 중요한 것은 정부가 고정관념에 사로잡히지 말고 유연한 태도를 가져야 한다는 것임. 원리금 균등분할 상환은 금융기관의 채권 회수 가능성은 높이지만 채무자의 위기대처능력은 저하시킨다는 점, 금리인하 추세 하에서의 고정금리 고집은 금융기관의 수익성 제고에는 도움이 되지만 채무자의 부채부담능력은 필요 이상으로 제약받게 된다는 점도 고려해야 함
- 그럼에도 정부는 변동금리 위주의 주택담보대출의 구조개선을 위한 근본적인 방안을 마련하는데 몰두하는 것이 아니라 단기적인 대책으로 이뤄낸 일시적인 구조개선 효과를 홍보하는데 그치고 있음. 현재 주택담보대출이 구조적이고 질적인 문제를 방치할 경우, 향후 더 큰 위험을 초래할 가능성을 배제하기 어려움.

3. 당장의 연체율로는 가계부채 관리 가능성 판단 어려워

정부 주장³ : 은행권 주택담보대출의 연체율, BIS자기자본비율²⁶ 등 금융회사의 손실흡수 능력 충분²⁷



최경환 전 경제부총리 취임 이후 시점부터 LTV·DTI 완화하여 주택담보대출 급증, 최 부총리 취임 이후 발생한 신규대출은 200조 원에 달해

현재 주택담보대출 연체율은 주택담보대출 신규취급액의 급증에 기인한 가능성 높아

주택담보대출 LTV 급격히 악화 등 위험요인이 산재해 있어 향후 연체율 급증 가능성, 가계부채 건전성 위협

- 정부는 은행권 주택담보대출 연체율(2015년 말, 0.33%), BIS자기자본비율(2015년 말, 14.0%)등을 근거로 금융회사 손실흡수 능력 충분하다고 설명하며 ‘가계부채가 관리가능하다’고 주장함.
- 은행권 주택담보대출 연체율은 사전에 위험을 감지하기 어려운 측면이 있으며 문제가 발생하면 사후에 급속히 증가하기 때문에 당장의 연체율로 가계부채 관리 가능성을 판단할 수 없음.
- 따라서 현재 은행권 주택담보대출의 안정적 연체율의 원인을 분석하고, 향후 연체율 증가 우려는 없는 지 살펴볼 필요가 있음.

1) 은행권 주택담보대출 신규취급액

- 박근혜 정부는 2014년 7월, 최경환 경제부총리 취임 이후 부채공급 증가에 의한 성장전략을 답습하며 LTV·DTI 완화를 통한 소위, ‘빚내서 집사라’ 정책을 시행함. 이에 2014년 8월부터 LTV는 쉰 금융권 70%로, DTI는 수도권·쉰 금융권 60%로 완화함.
- 이로 인해 최경환 부총리 취임 전, 은행권 주택담보대출 신규취급액은 감소하고 있었고 60조원이 되지 않았음. 그러나 최 부총리가 취임한 이후 은행권 주택담보대출 신규취급액은 2014년 하반기 90조 원, 2015년 상반기 109.6조 원으로 증가하여, 신규로 발생한 주택담보대출이 200조 원에 달함(〈표10〉 참조).

26 BIS(Bank for International Settlement ; 국제결제은행)가 정한 은행의 위험자산(부실채권) 대비 자기자본비율

27 2016.2.24, 금융위원회 등 관계부처 협동, 별첨자료, <가계부채 평가 및 대응방향>

- 박근혜 정부가 부동산시장을 통해 경기부양을 하겠다며 대출규제를 완화했음에도 불구하고, 최경환 부총리 취임 전, 은행권 주택담보대출 50% 이상이던 주택구입을 목적으로 한 주택담보대출은 최 부총리 취임 이후 주택구입자금 비중은 50% 이하로 감소하고, 기 차입금상환자금 및 생계자금 비중이 증가함.

<표10> 은행권 주택담보대출 자금용도별 신규취급액

(단위: 조원, %)

구분	' 13.상반기	' 13.하반기	' 14.상반기	' 14.하반기	' 15.상반기
주택담보대출	66.8 (100)	57.0 (100)	56.7 (100)	90.3 (100)	109.6 (100)
주택관련	34.1 (51.0)	34.0 (59.7)	35.0 (61.8)	50.5 (55.9)	60.0 (54.7)
주택구입	30.2 (45.1)	30.1 (52.8)	29.7 (52.4)	43.8 (48.5)	53.6 (48.9)
전세자금 반환용	0.5 (0.8)	0.6 (1.1)	0.9 (1.6)	1.2 (1.4)	1.5 (1.3)
주택임차 (전월세)	2.8 (4.2)	3.1 (5.4)	4.3 (7.5)	5.2 (5.8)	4.8 (4.4)
주택신축 및 개량	0.6 (0.9)	0.2 (0.3)	0.2 (0.3)	0.2 (0.2)	0.1 (0.1)
기차입금 상환자금	16.5 (24.7)	9.8 (17.2)	9.1 (16.1)	18.5 (20.5)	22.3 (20.3)
사업·투자·내구재 등	2.8 (4.2)	1.9 (3.4)	1.9 (3.3)	2.7 (3.0)	2.9 (2.6)
생계자금	7.4 (11.1)	7.0 (12.2)	6.9 (12.1)	11.4 (12.6)	15.7 (14.4)
기타	6.1 (9.1)	4.3 (7.5)	3.8 (6.7)	7.2 (8.0)	8.7 (7.9)

1) 기간 중 신규취급액 기준, 2) 2012.7월부터 관련 통계 집계, 출처 : 금융감독원, 의원실 제출 자료

- 결국 ‘집 사라고 대출규제 완화’ 했지만, 완화된 대출규제로 인해 대출가능 금액의 최대치를 끌어서 대출하는 비중은 커지고, 그 자금으로 주택을 구입하는 것이 아닌, 빌린 돈을 갚거나 생활비 등에 사용한 것으로 나타남. 또한 LTV, DTI 등 규제완화에 근거한 가계부채는 그 규모와 위험요인이 동시에 확대됨. 향후 연체율의 급증과 가계부실, 금융건전성이 악화가 우려됨.

2) 은행권 LTV비율 구간별 주택담보대출 추이

- 주택담보대출의 LTV는 악화되고 있음. LTV 60% 초과 대출액은 2012년 말 17.9%에서 2015년 3월 말 28.4%로 증가함. 금액 기준으로도 같은 시기, 54.9조 원에서 100조 원으로 두 배 가까이 증가함. 이러한 상황에서 주택가격이 하락할 경우, 은행의 건전성이 크게 악화될 수 있음(<표11> 참조).
- 주택담보대출의 LTV 60% 초과 대출액의 급증으로 가계의 채무상환 능력과 은행의 건전성 악화 가능성이 커짐. 이는 가계부채의 건전성을 위협하는 것으로 향후 주택담보대출 연체율 급증을 초래할 수 있음.
- 최경환 전 경제부총리가 추진한 부동산 규제 완화로 인해 주택담보대출은 급증하고, 가계부채

문제의 위험 수준은 한층 더 악화됨.

<표11> 은행권 LTV비율 구간별 주택담보대출

(단위 : 조원, %)

	'12년 말		'13년 말		'14년 말		'15.3 말	
40%이하	82.4	(26.9)	78.1	(24.7)	81.7	(23.5)	79.1	(22.5)
40%초과 50%이하	53.4	(17.4)	51.8	(16.4)	55.2	(15.9)	55.3	(15.7)
50%초과 60%이하	115.5	(37.7)	125.5	(39.7)	123.1	(35.4)	117.3	(33.4)
60% 초과 대출액	54.9	(17.9)	60.9	(19.3)	87.9	(25.3)	100.0	(28.4)
60%초과 70%이하	44.7	(14.6)	48.2	(15.2)	74.7	(21.5)	87.5	(24.9)
70%초과 80%이하	7.1	(2.3)	8.9	(2.8)	9.3	(2.7)	8.9	(2.5)
80%초과 90%이하	2.0	(0.7)	2.5	(0.8)	2.5	(0.7)	2.3	(0.7)
90%초과 100%이하	0.6	(0.2)	0.8	(0.3)	0.8	(0.2)	0.7	(0.2)
100% 초과	0.5	(0.2)	0.6	(0.2)	0.6	(0.2)	0.6	(0.2)
주택담보대출 잔액	306.3		316.3		347.8		351.7	

1) ()안은 비중 2) LTV 비율 미산출 대출(전세자금대출 등) 제외
출처 : 금융감독원, 의원실 제출 자료

소결 : 주택담보대출 총량 규제 및 질 관리해야

- LTV·DTI 완화로 인해 은행권 주택담보대출 신규취급액은 2014년 하반기 ~ 2015년 상반기에만 200조 원에 달함. 이와 같이 신규취급액이 급증하여 현재 연체율을 안정화시켰을 가능성을 배제할 수 없음. 현재 은행권 주택담보대출 연체율이 안정적으로 유지되는 것은 신규로 발생한 주택담보대출에 기인한 것일 가능성이 높음. 신규로 발생한 대출의 경우, ‘아직’ 연체를 논하기에는 적절치 않음.
- 대출 규제가 완화되면서, 주택담보대출 LTV 60% 초과 대출액은 급증함. 은행권 주택담보대출의 증가세는 분할상환·고정금리가 적용되지 않는 집단대출 증가에 기인함. 은행권 주택담보대출의 구조적인 개선이 미흡하고, 질은 악화되는 등 위험요인이 산재해 있어 향후 연체율이 급증할 가능성이 농후함.
- 주택담보대출의 규제 완화로 인해 가계의 채무상환 능력과 은행의 건전성 악화 가능성이 커짐. 하지만 정부는 여전히 ‘가계부채 리스크는 관리가 가능하다며 완화된 LTV·DTI 규제를 환원할 때가 아니다’ 라는 입장임. LTV·DTI는 사실상 은행의 건전성을 위한 제도로 아주 심각한 수준에서 대출이 이뤄지는 것은 아님. 하지만 경기부양을 목적으로 한 무분별한 대출 완화를 규제한다는 의미에서 이를 제한하는 것은 여전히 유효하고 필요함.
- 현재 주택담보대출 규모와 구조 등을 비롯한 가계부채 전반의 규모와 질적 수준은 결코 관리가 가능한 수준이 아님. 주택담보대출의 규모가 더 늘어나지 않도록 총량을 규제하고 구조와 질에 대한 관리 방안을 마련해야 함.

반박 4

4. 가계부채의 구조적 위험

정부 주장4 : 상환능력 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채 약 70% 보유, 금융자산 빠르게 증가²⁸



고소득·고신용 중심인 신용대출과 주택담보대출 분리하여 살펴봐야

처분가능소득 대비 가계부채 큰 폭 증가, 소득보다 가파르게 증가하는 부채

금리인상에 취약한 저소득층이 주택담보대출 혼합형금리39.5%, 변동금리39.8% 차지, 금리변동 위험에 집중적으로 노출되어 있어

- 정부는 ‘가계부채가 관리가능하다’ 는 주장의 근거로 상환능력 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채 약 70% 보유, 금융자산이 빠르게 증가하고 있다고 설명하고 있음.
- 하지만 가계부채의 70%가 소득 4~5분위인 것은 주택담보대출과 신용대출을 합산한 결과임. 신용대출은 고소득·고신용 중심일 수밖에 없는 구조이며 주택담보대출과 신용대출은 대출이 집행되고 연체가 되는 요인이 서로 상이함.
- 이에 주택담보대출 차주 소득구간 현황 등 우리사회 가계부채의 상황 가능성에 대해 살펴볼 필요가 있음.

1) 은행의 혼합형·변동금리 주택담보대출 소득구간별 비중

- 2015년 11월 기준. 은행의 혼합형금리 및 변동금리 주택담보대출을 차주 소득구간별로 그 비중을 살펴보면, 소득 3천만 원 이하 차주의 경우, 혼합형금리인 주택담보대출의 39.5%, 변동금리인 주택담보대출의 39.8%를 차지하고 있음.
- 3천만 원 ~ 5천만 원 이하 차주가 혼합형금리의 27.7%, 변동금리의 24.0%, 5천만 원 ~ 8천만 원 이하 차주가 혼합형금리의 19.9%, 변동금리의 20.5%를 차지하고 있어 소득 3천만 원 이하 차주가 혼합금리와 변동금리 주택담보대출 소득구간을 통틀어 가장 큰 비중을 차지하고 있음(〈표12〉 참조).

28 2016.2.24, 금융위원회 등 관계부처 협동, 별첨자료, <가계부채 평가 및 대응방향>

<표12> 은행의 혼합형금리 및 변동금리 주택담보대출 차주 소득구간별 비중

	(단위 : %)	
	혼합형금리 (116.8조원)	변동금리 (261.3조원)
1천만 원 이하	11.3	15.9
1천만 원 초과 3천만 원 이하	28.2	23.9
3천만 원 초과 5천만 원 이하	27.7	24.0
5천만 원 초과 8천만 원 이하	19.9	20.5
8천만 원 초과 1억 원 이하	5.2	6.0
1억 원 초과 2억 원 이하	6.0	7.3
2억 원 초과	1.8	2.3
계	100	100

1) 2015.11월 말 기준, 전산 상 입력된 소득 정보를 기준으로 비중을 산출
출처 : 금융감독원, 의원실 제출 자료

- 2015년 <국세통계연보>²⁹ 에 의하면, 2014년 기준 근로소득자 평균 급여액은 3,170만 원임. 평균 근로소득자급여보다 낮은 소득 3천만 원 이하 차주가 금리변동에 노출되어 있어 금리인상 시기가 본격화 되면, 이자상환부담을 감당하기 어려운 지경에 처하게 될 우려가 있음.
- 2016년 2월부터(수도권) ‘여신심사 가이드라인’ 에 따라 대출을 갈아타거나, 만기를 연장하는 경우에도 비거치식·분할상환이 원칙으로 적용됨. 이자만 부담해오던 소득 3천만 원 이하 차주가 원리금을 상환하는 상황에서, 금리마저 인상될 경우, 상환부담이 급증해 채무불이행으로 이어질 가능성이 있음.
- 안심전환대출 1년 평가³⁰ 를 보면 주택담보대출의 구조를 개선하기 위한 정부정책이 소기의 성과를 거두지 못하고 있음을 알 수 있음. 가장 안전한 채무자라고 볼 수 있는 신용등급 1~3등급의 채무자에게 전체 지원액의 79.8%가 집중되고 있는 것이 그 대표적 증거임. 반대로 정책적 지원이 절실한 6등급 이하 채무자에 대한 지원액은 5.6%에 불과함. 대출을 끝까지 이어가지 못하고 중도 탈락한 채무자 중 28.8%가 연소득 2천만 원 미만이었음.

2) 처분가능소득 대비 가계부채비율과 처분가능소득 및 가계부채 증가율

- <가계신용>통계 기준으로 처분가능소득 대비 가계부채 비율은 2015년 9월 말 기준 143.0%(추정치³¹)에 달하며 이는 2015년 3월 말 138%에서 5.0%p 상승한 역대 최고치임. 한국은행의 <자금순환> 통계 기준으로도 가계의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 2014년 말 164.2%에 달하고 있음.
- 가계부채 증가율은 최근 지속적으로 상승해 2015년 9월 말 기준 10.4%를 기록함. 이는 2011년 3

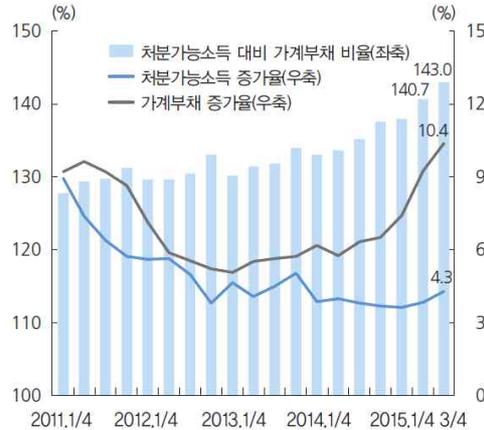
29 <http://www.nts.go.kr/>

30 2016.03.21. 금융위원회, 보도자료, < ‘15.3월 출시한 안심전환대출 평가 및 시사점>

31 가계의 처분가능소득 통계가 연간 단위로 집계되는 관계로 분기 처분가능소득은 국민총소득에 국민총소득 대비 가계 처분가능소득 비율(2015년의 경우 2012~14년 중 평균 52.5% 적용)을 곱하여 추정된 수치임. 2014년 국민계정(확정), 2015년 국민계정(잠정)은 2016년 3월 25일 발표 예정임

월 말 이후 가장 큰 수치임. 처분가능소득 증가율은 2011년 3월 말 8.9% 이후 계속 하락하고 있으며, 2015년 9월 말 기준 4.3%에 그침<그림3>, <표13> 참조).

<그림3> 처분가능소득 대비 가계부채 비율과 처분가능소득 및 가계부채 증가율



- 1) 2015년 1/4~3/4분기 처분가능소득은 직전 3개년 국민총소득 대비 가계 처분가능소득 비율의 평균치 이용하여 추정
 - 2) 가계부채 : 가계신용통계 기준. 3) 증가율 : 전년동기대비
- 자료 : 한국은행, 출처 : 한국은행, 금융안정보고서(2015년 12월)

- 처분가능소득 대비 가계부채 비율은 계속해서 최고치를 갱신하고 있음. 소득만으로는 빚을 갚을 수 없는 상황이 지속·악화되고 있음. 가계의 빚 상환 능력이 지속적으로 악화되고 있음을 알 수 있음.

<표13> 처분가능소득 대비 가계부채비율과 처분가능소득 및 가계부채 증가율

항목	(단위 : %)		
	처분가능소득 대비 가계부채 비율	가계부채 증가율	처분가능소득 증가율
2011.1/4	127.8	9.2	8.9
2011.2/4	129.4	9.6	7.4
2011.3/4	129.8	9.2	6.4
2011.4/4	131.3	8.7	5.7
2012.1/4	129.6	7.1	5.6
2012.2/4	129.7	5.9	5.6
2012.3/4	130.5	5.6	5.0
2012.4/4	133.1	5.2	3.8
2013.1/4	130.2	5.1	4.6
2013.2/4	131.5	5.5	4.1
2013.3/4	131.9	5.6	4.5
2013.4/4	133.9	5.7	5.0
2014.1/4	133.1	6.2	3.8
2014.2/4	133.7	5.7	4.0
2014.3/4	135.1	6.3	3.8
2014.4/4	137.6	6.5	3.7
2015.1/4	138.0	7.4	3.6
2015.2/4	140.7	9.2	3.8
2015.3/4	143.0	10.4	4.3

출처 : 한국은행, 금융안정보고서(2015년 12월)

소결 : 가계부채 사전예방책 · 사후대응책 마련 시급

- 기형적으로 급증하고 있는 가계부채 발생 원인을 점검하여, 과도한 부채를 발생시키는 주거비, 의료비, 교육비 등 우리 사회의 구조적인 원인을 해소하는 제대로 된 가계부담 완화대책, 민생대책 등이 병행된 중장기적인 방안이 마련되어야 함. 가계부채 증가 속도를 조절하고 총량을 규제해야 함. 또한 기 집행된 가계부채를 안정적으로 유지·축소시키는 방안과 함께 가계부채 구조와 질을 근본적으로 개선해야 함.
- 이에 가계부채 ‘사전예방책’ 으로서 약탈적 대출로 간주할 수 있는 일시상환방식의 주택담보대출과 채무자의 상환능력을 고려하지 않은 과잉대출을 금지함으로써 적정하고 건전한 대출을 통해 채무자의 생활 및 주거안정을 도모하고 가계부채 ‘사후대응책’ 으로서 가계부채로 인해 거주하는 주택마저 상실할 경우 채무자의 가정파탄은 물론 더 이상 사회구성원으로써 살아가기 어렵기 때문에 1가구 1주택의 경우 주택을 상실하지 않고 회생절차를 진행하도록 할 필요가 있음.
- 또한 가계부채에는 이자폭리 문제 역시 빼놓을 수 없기 때문에 사회 전반과 특혜금리를 적용받고 있는 대부업 포함 금융권 전반에 고금리를 근절하여 국민들의 이자비 고통과 부담도 줄이고 금융(이자) 정의를 진작시켜야 함.

폭발위기 가능성 높은 가계부채, 정밀한 진단·다각적 대책 필요

- <자금순환> 통계 기준, 2014년 말 우리나라 가계의 처분가능소득 대비 가계부채 비율은 164.2%이며 금융자산 대비 금융부채 비율은 44.9%로 이는 OECD 23개 회원국 평균인 130.5%, 36.9%를 각각 33.7%p, 8.0%p 상회하고 있음. 가계부채는 그 규모와 증가세도 문제이지만, 일시상환, 변동금리의 비중이 높은 가계부채의 구조적인 문제가 개선되지 않고 있음.
- 박근혜 정부는 LTV·DTI 완화 등 ‘빚내서 집사라’ 는 정책으로 가계부채를 급증시킨 바 있음. 또한 과도한 가계부채로 인한 시스템리스크 우려가 제시되고 있음에도 불구하고, 다각적인 대책을 마련하기 보다는 ‘관리가능하다’ 라는 주장을 되풀이함으로써 현재 우리 사회 가계부채 위기를 증폭시키고 있음.
- 정부는 ▶가계부채가 증가했으나 건전성이 양호한 은행권 주택담보대출 위주로 증가하여 시스템 차원의 안정성은 유지 ▶가계부채 구조가 분할상환·고정금리 중심으로 크게 개선 ▶은행권 주택담보대출의 연체율, BIS자기자본비율 등 금융회사의 손실흡수 능력 충분 ▶상환능력 양호한 소득 4~5분위 가구가 가계부채 약 70% 보유, 금융자산 빠르게 증가하고 있다고 주장하지만, 앞서 본 바와 같이 주택담보대출은 양적, 질적으로 건전하지 않으며, 가계의 상환능력이 금리변동, 주택가격 하락, 경제 상황 등에 취약하여 담보하기 어렵고, 가계의 상환 능력은 계속해서 악화되는 것으로 드러남.
- 박근혜 정부는 2015년 3월, 가계부채의 구조개선을 위해 우리나라 가계부채 중 가장 큰 비중을 차지하는 은행권 주택담보대출을 대상으로 하여 기존의 ‘변동금리’ 또는 ‘이자만 갚고 있는’ 대출을 ‘고정금리이면서 처음부터 원금을 상환 ‘하는 대출로 전환하는 ‘안심전환대출’ 을 시행함.
 - 안심전환대출은 1·2차에 걸쳐 31.7조 원(32.7만 건)³²의 대출이 실행되어, 기존의 변동금리 이거나 또는 이자만 갚고 있는 대출에서 고정금리이면서 원금을 갚는 대출로 전환됨. 이를 통해 고정금리·분할상환 비중 확대라는 대출구조개선에는 일정 정도 기여했을 수 있으나, 이자만 내오던 차주들에게 매달 원리금 상환이라는 부담이 발생한 것도 사실임. 때문에 안심전환대출을 두고 원리금을 갚을 능력이 있는 중산층 이상을 위한 정책이라는 지적이 제기되기도 함.
 - 특히 정책의 혜택이 신용등급 1~3등급인 고신용자에게 집중되었고, 반대로 금액기준으로 중도탈락자의 28.8%가 2천만원 미만 소득자, 36.4%가 2천만원 이상 5천만원 미만 소득자였으며, 건수기준으로도 중도탈락자의 41.1%가 2천만원 미만 소득자, 32.8%가 2천만원 이상 5천

32 2015.5.12 금융위원회 보도자료, <안심전환대출 미시 분석 결과(전수조사)>

만원 미만 소득자였다는 점³³ 을 고려할 때 과연 이 대책이 정책적 지원이 절실했던 서민들을 위한 정책이었는지 의문스러움.

- 가계의 소득으로 감당하기 어려운 빚을 질 수밖에 없는 우리사회의 구조적인 원인들은 해결이 요원한 상태임. 노동조건은 악화되어 가고 있으며, 주거·의료·교육·빈곤 등과 관련한 복지제도는 부족함. 건강권, 주거권, 교육권 등 기본적인 권리를 많은 가계가 부채를 통해 추구하고 있음. 게다가 가계부채는 가파르게 증가하고 있는 반면, 경기침체, 고용불안, 저임금 등으로 인해 가계의 상환 능력이 갈수록 떨어지고 있음. 이와 같은 우리사회 구조적인 문제가 선제적으로 해소되지 않는 한, 우리나라 가계부채 문제의 근본적인 해결을 기대할 수 없음.
- 급증하는 총량과 악화되는 질 등 가계부채의 위기에 대한 엄밀한 진단과 다각적인 대책이 필요함. 따라서 가계부채의 구조와 채무자의 유형(연령, 소득)을 고려한 가계부채 대책이 마련되어야 함. 더불어 장기적인 관점에서 대책을 마련하고 그 시행과정에서 정책의 실효성과 지속가능성을 평가한 후속대책을 마련하는 과정이 추가되어야 함.

가계부채 문제는 채무자의 상환능력과 채무조정에 대한 관점과 접근 필요

- 가계부채가 관리가능하다며 박근혜 정부가 제시한 증거들은 철저히 정부가 채권자 편에 서서 채권 금융기관이 채권을 충분히 회수할 수 있다거나, 설사 채권이 부도가 나도 건전성에 큰 문제가 없을 것이라는 관점으로 접근한 해석임.
- 그러나 가계부채의 문제는 채무자의 상환능력과 채무조정에 대한 관점과 접근이 필요함. 가계부채에 대한 정부의 진단과 대책에는 저소득·저신용, 다중 채무자의 규모와 추심제도의 문제, 신용회복위원회라는 채권자 연합기구의 문제점 등에 대한 문제의식과 대안은 찾아보기 어려움.
- 본 보고서의 목적은 가계부채에 대한 정부의 주장을 반박하는데 있기 때문에 채무조정 등에 대한 구체적인 대안의 제시 등은 생략되어 있음. 그럼에도 불구하고 정부의 관점이 채무자를 배제하고 채권자인 금융기관 일방의 시각이 반영된 것은 큰 문제라고 볼 수 있음.
- 이에 가계부채 위기와 관련하여 다음과 같은 대책이 우선적으로 마련되어야 함을 강조함.

1) 상환능력을 고려하지 않은 과잉대출 또는 약탈적 대출 규제

- 미국의 HOEPA(Home Ownership and Equity Protection Act) 법은 만기일시상환·소득 등 상환능력을 고려하지 않은 대출행위·담보물건을 초과하는 금액의 대출·시간이 지날수록 대출 잔고가 증가 하는 경우 등을 이른바 ‘약탈적 대출’로 규정하고 이를 금하고 있음. 이에 따르면 현재

33 2016.3.21 금융위원회, 보도참고자료, <16.3.21일자, 세계일보中, 안심전환대출 중도상환 건수 통계 관련>

주택담보대출의 단기 일시상환 구조는 약탈적 대출로 간주 될 수 있음.

- 이에 과잉대출 또는 약탈적 대출의 규제를 위한 ‘주택담보과잉대출규제법’ 제정하여 일시상환 방식의 주택담보대출과 채무자의 상환능력을 고려하지 않은 과잉대출을 금지함으로써 적정하고 건전한 대출을 통해 채무자의 생활 및 주거안정을 도모해야 함.

2) LTV·DTI는 부동산 경기 부양책이 아닌 가계·금융안정을 위한 제도로 운영

- 급증하는 가계부채, 외부충격에 취약한 주택담보대출 구조에도 불구하고 당장 가계부채의 부실이 현실화 되지 않은 것은 LTV와 DTI를 보수적으로 운영해온 것에 기인함. 이와 같이 LTV·DTI는 가계경제와 금융안정을 위해 필수적인 제도라고 할 수 있음. 그럼에도 이를 부동산 가격을 조정하는 제도로 인식하고 무분별하게 기준을 변경해 왔음.
- 최경환 전 경제부총리 취임 이후 LTV·DTI를 완화하여 가계부채가 급증했음에도 불구하고 박근혜 정부는 아직은 ‘DTI·LTV 강화보다 부동산 활성화하는 것이 필요하다’는 입장임. 하지만 대출규제 완화 등을 시행하여 심각한 경제위기를 초래한 바 있는 북유럽 3국의 사례 등을 통해서 알 수 있는 것은 LTV·DTI제도가 가계경제·금융안정을 위한 안전핀이라는 점임. 따라서 LTV·DTI는 가계·금융안정을 위한 제도로 운영해야 함.
 - 1980년대 북유럽 3국(핀란드·노르웨이·스웨덴)은 금리자유화, 대출한도폐지 등 무분별한 정부의 규제완화 정책으로 인해 자산 가격이 급등하고 은행대출이 크게 증가해 세계 10대 금융머블³⁴ 중 하나로 꼽힐 정도로 심각한 상황에 빠진 바 있음.

3) 채무조정제도의 활성화

- 금리가 인상하고 주택가격이 하락할 경우, 가계의 채무부담이 증대되어 채무불이행 등을 초래하여 가계부채의 절반을 차지하고 있는 주택담보대출의 부실화를 불러올 가능성이 높음. 경제전반의 여건이 좋지 않은 상황에서 가계의 채무부담 증가는 가계부실을 초래하고 이는 다시 국민경제 전반에 걸친 위기로 이어질 수 있음. 따라서 위기상황에서 파산상태에 처한 가계가 새 출발을 할 수 있도록 개인파산 및 개인회생제도를 정비할 필요가 있음.
- 현재 비교적 쉽게 집행되는 대출에 비해 채무불이행 시 채무조정에는 인색하여 채무불이행자가 조속히 노동시장으로 복귀하지 못함. 게다가 자기 소득으로 채무상환이 어려운 한계채무자가 양산되는 것은 국가의 경제정책의 실패나 금융기관이 채무자의 상환능력을 고려하지 않고 집행한 약탈적 대출에 기인함에도 불구하고 채무불이행에 대한 모든 책임을 채무자가 지고 있음.
- 현재의 개인회생절차는 담보물건이 매각되는 방식으로 채무자의 거주를 상실하게 하고 있어, 채무자들이 가정파탄을 우려하여 개인회생을 회피하고 있음. 또한 파산신청 후 파산선고까지 장기간이 소요되어 채무자가 채권자들의 가압류, 강제집행 등에 무방비로 노출됨으로서 파산절차의

34 2006 <광기, 패닉, 붕괴 금융위기의 역사> 찰스 P. 킨들버거

안정성을 해치고 있음.

- 따라서 ▶가계부채로 인해 거주하는 주택마저 상실할 경우 채무자의 가정파탄은 물론 더 이상 사회구성원으로써 살아가기 어렵기 때문에 1가구 1주택의 경우 주택을 상실하지 않고 회생절차를 진행 ▶개인파산이나 개인회생 절차에 대심주의를 도입하여, 채권자가 이의 없는 사항의 경우, 법원에서 신속하게 채무조정절차가 진행되도록 개선 ▶개인파산과 관련하여 채무자의 면제 재산 범위를 확대하여 현실화하고 면책채권의 범위는 줄여 파산면책의 실효성을 높이고, 당연면책 제도 도입하고 당연회복기간 단축하여 채무자가 파산 이후 신속히 경제활동에 복귀하도록 개선 ▶최장 변제기간을 5년이 아닌 3년을 초과하지 않도록 하고, 채무자의 각 가구별 생활비용을 현실에 맞게 공제할 수 있도록 개선 ▶미래세대인 청년들의 부채의 규모와 질을 고려하여 만 35세 미만 청년들에게는 개인회생의 변제기간이 1년을 초과하지 못하도록 특례 신설하는 등 개인회생절차 전반을 개선할 필요가 있음. [\[참\]](#)

참여연대 이슈리포트

가계부채 이슈리포트 ① : '가계부채, 관리가능하다?

발행일 2016. 03. 22

발행처 참여연대 경제금융센터 (소장 대행 : 김성진 변호사)

담 당 김은정 간사 02-723-5052 efrt@pspd.org

Copyright ©참여연대, 2016 ※본 자료는 참여연대 웹사이트에서 다시 볼 수 있습니다.



정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다.

대표전화 02-723-5300 회원가입 02-723-4251

주소 110-043 서울 종로구 자하문로9길16 (통인동)

홈페이지 www.peoplepower21.org 공식SNS [트위터](#) [페이스북](#) @peoplepower21
