

민생위기 극복

대안 마련

연속 토론회

제2차

가계부채 위험성 진단 및 정책대안

2022. **7.26.** 화 14:30

의원회관 제8간담회실



민생위기 극복 대안 마련 연속 토론회

제2차: 가계부채 위험성 진단 및 정책대안

■ 개 요

● 목 적

- 경제위기에 대한 불안감이 가속화 되는 상황에서 물가, 부채, 소득충격 등 현재 크게 대두되고 있는 민생현안에 대한 진단, 정부정책 평가 등을 통한 선제적 대안 마련

● 주요 내용

- 주 제 : 가계부채 위험성 진단 및 정책 대안
- 일 시 : 2022년 7월 26일(화) 오후 14시 30분
- 장 소 : 의원회관 제8간담회실

■ 식 순

구 분	시 간	패널 및 주요내용
인사말	14:30~14:35	• 노 응 래 민주연구원 원장
축사	14:35~14:45	• 우 상 호 더불어민주당 비상대책위원장 • 김 태 년 더불어민주당 경제위기대응특별위원회 위원장
[좌 장]		• 홍 익 표 국회의원
발 제	14:45~15:25 (각 20분)	• 이 광 수 미래에셋증권 수석연구위원 • 신 동 화 참여연대 선임간사
토 론	15:25~16:15 (각 10분)	• 홍 성 국 국회의원 • 송 두 한 민주연구원 부원장 • 위 평 량 위평량 경제연구소 소장 • 이 호 준 경기도 골목상점가연합회 회장 • 정 순 호 신용회복위원회 사무국장
질의응답 및 종합토론	16:15~16:30	공 동



인사말

노웅래 민주연구원 원장

안녕하십니까. 민주연구원장 노웅래 입니다.

우리 민주연구원은 오늘 ‘민생위기 극복 대안 마련 연속 토론회’ 두 번째로 ‘가계부채 위험성 진단 및 정책대안’이라는 주제로 토론회를 준비했습니다.



귀한 자리 좌장을 맡아주신 홍익표 의원님, 발제를 맡아주신 이광수 미래에셋증권 수석연구위원님, 신동화 참여연대 선임간사님, 토론을 맡아주신 홍성국 의원님, 송두한 부원장님, 위평량 소장님, 이호준 회장님, 정순호 사무국장님께 깊은 감사 인사를 드립니다. 아울러 오늘 토론회에 참여하신 여러분께도 감사드립니다.

코로나19 이후 가계부채가 급증하여 1,900조 원에 달하고 있습니다. 가계부채가 큰 위협이 되고 있는 상황에서 한국은행은 6%대 물가 상승, 러시아-우크라이나 전쟁 장기화, 주요국의 경기둔화 우려 등을 이유로 지난 7월 13일 기준금리를 1.75%에서 2.25%로 0.5%p 상승 시키는 이른바 ‘빅스텝’을 단행했습니다.

천정부지로 치솟는 금리에 저금리 시기 주택을 구입한 ‘영끌족’의 이자 부담도 커진 상황입니다. 역시 크게 증가한 소상공인·자영업자 대출도 오는 9월 이자 상환 유예 종료 시점이 다가오는 등 우리 경제에 큰 위협이 되고 있습니다.

그러나 이러한 경제 위기에도 불구하고, 현재 정부 여당의 대책은 제대로 보이지 않습니다. 가계부채를 해결하기 위해서는 단기적인 처방과 중장기적인 로드맵을 수립해서 국민들이 재무계획을 세울 수 있도록 해야 하지만, 채무 경감 등의 말만 있을 뿐 제대로 된 계획이 없는 실정입니다.

오늘 토론회는 현재 가계부채가 얼마나 심각한지를 되짚어 보고, 동시에 어떻게 하면 위기를 벗어날 수 있을지에 대해서 열띤 토론을 진행하는 자리입니다. 오늘 토론회에서 제기된

좋은 의견들은 민생문제 해결을 위한 대안을 마련하는 데 적극적으로 활용하도록 하겠습니다.

감사합니다.

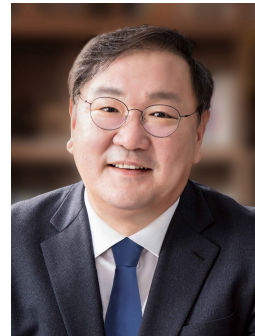
2022년 7월 26일
민주연구원장 노웅래



축사

김태년 더불어민주당 경제위기대응특별위원회 위원장

안녕하십니까. 더불어민주당 경제위기대응특별위원회 위원장 김태년입니다.



오늘 민주연구원의 민생위기 극복 대안 마련 두 번째 토론회가 열렸습니다. 시의적절하게 “가계부채 위험성 진단 및 정책대안”을 주제로 토론회가 개최된 것을 축하드립니다. 의미 있는 토론회를 열어주신 노웅래 민주연구원장님, 좌장을 맡아주신 홍익표 의원님, 발제와 토론을 맡아주신 여러 전문가 여러분께 깊이 감사드립니다.

금리가 가파르게 오르고 있습니다. 금통위는 1999년 기준금리 도입 이후 처음으로 빅스텝을 단행했고, 추가 인상의 여지도 남아있습니다. 소비자 물가상승률이 24년 만에 6%를 기록하는 인플레이션 상황과 맞물려 가계 생계비 지출이 크게 늘어나, 국민 고통이 가중되는 상황입니다.

가계부채가 급증하면 가처분소득이 감소하고, 경제 활력이 크게 떨어집니다. 부채 상환 능력이 없어 연체율이 높아지면 연쇄적으로 금융기관의 신용위험까지 상승합니다. 지금 경제위기 상황 속에서 가계부채 관리에 만전을 기하는 것이 무엇보다 중요한 이유입니다.

우리나라의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 200.7%로 OECD 평균인 125.4%를 크게 웃돕니다. 특히 자영업자의 대출잔액은 올해 3월말 기준으로 960.7조원을 기록해, 2019년 대비 40% 이상의 증가세를 보였습니다. 다가올 9월이면 이자상환유예가 종료되는데, 정부여당은 아직까지 구체적인 해결책을 내놓지 못하고 있습니다.

대외정세도 빠르게 변화하고 있습니다. 러시아-우크라이나 전쟁과 함께, 미국과 중국 중심의 경제질서 재편도 가속화되고 있는 상황입니다. 이렇듯 지금은 대내외적으로 여러 위기 요소가 중첩되어있는 초대형 복합 위기 상황입니다. 그 어느 때보다 국정운영을 세밀하고 촘촘히 해야 할 때입니다.

가계경제가 무너지면 국가 경제가 무너집니다. 시의적절하게 오늘 토론회에서 현재 이자율 상승으로 인한 가계부채 상황이 얼마나 심각한 상황인가를 되짚어 보고, 극복 방안도 치열하게 모색해보고자 합니다. 민주당 경제위기대응특별위원회에서도 오늘 토론회에서 나눠주시는 좋은 의견들을 민생문제 해결을 위한 대안을 마련하는데 적극적으로 활용하겠습니다. 풍부한 의견, 가감 없이 나눠주시기를 바랍니다.

다시 한 번 토론회 개최를 축하드립니다. 바쁘실텐데도 오늘 자리를 빛내주신 내외귀빈 여러분께도 감사의 말씀을 드립니다.

감사합니다.

2022년 7월 26일

더불어민주당 경제위기대응특별위원회 위원장 김태년



Contents

민생위기 극복 대안 마련 연속 토론회 제2차: 가계부채 위험성 진단 및 정책대안



■ 인사말

노 웅 래 민주연구원 원장	1
----------------	---

■ 축사

우 상 호 더불어민주당 비상대책위원장	현장 축사 예정
김 태 년 더불어민주당 경제위기대응특별위원회 위원장	3

■ 발제 1

부동산 시장 변화와 가계부채 영향	7
이 광 수 미래에셋증권 수석연구위원	

■ 발제 2

가계부채 문제점과 대응 방향	23
신 동 화 참여연대 선임간사	

■ 토론 1

가계부채 위험성 진단 및 정책대안	45
홍 성 국 국회의원	

■ 토론 2

가계부채 리스크 진단	49
송 두 한 민주연구원 부원장	



Contents

민생위기 극복 대안 마련 연속 토론회 제2차: 가계부채 위험성 진단 및 정책대안



■ 토론 3

잠재적위기 요인에서 현실적 위기로인 된 가계부채----- 59

위 평 량 위평량 경제연구소 소장

■ 토론 4

윤석열 정부의 자영업 부채 대책에 대한 소상공인 자영업자의 입장----- 69

이 호 준 경기도 골목상점가연합회 회장

■ 토론 5

신용회복위원회 채무조정제도 지원내용----- 75

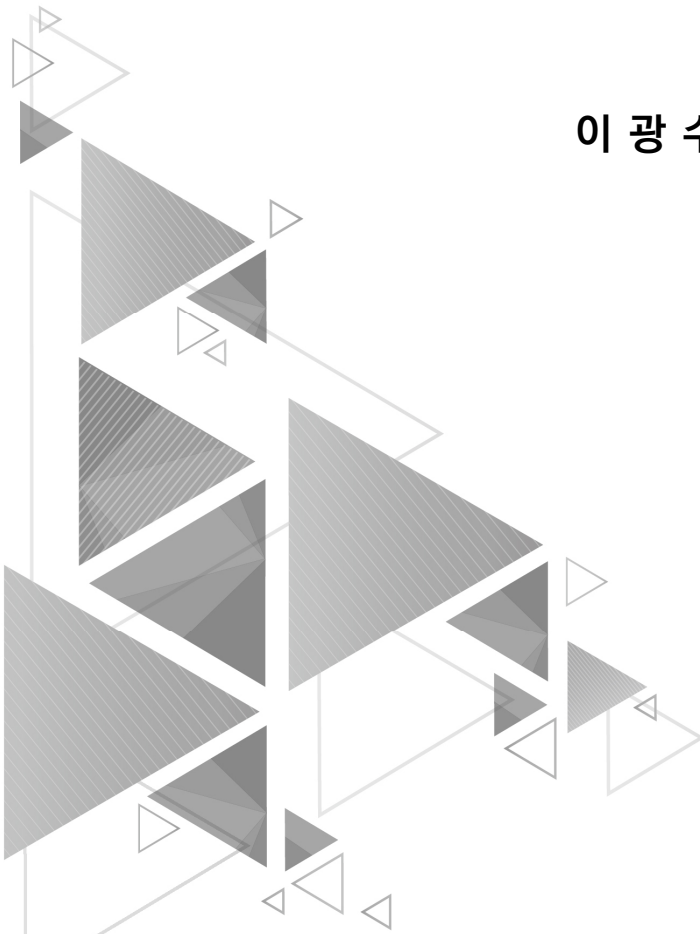
정 순 호 신용회복위원회 사무국장



발제 1

부동산 시장 변화와 가계부채 영향

이 광 수 미래에셋증권 수석연구위원



Industry Report | 2022. 7. 26

글로벌 투자 파트너 ~
MIRAE ASSET
 미래에셋증권

부동산 시장 (가계부채 위험성 진단 및 정책대안)

부동산 시장 변화와 가계부채 영향

이광수 kwangsoo.lee@miraeeasset.com

Contents

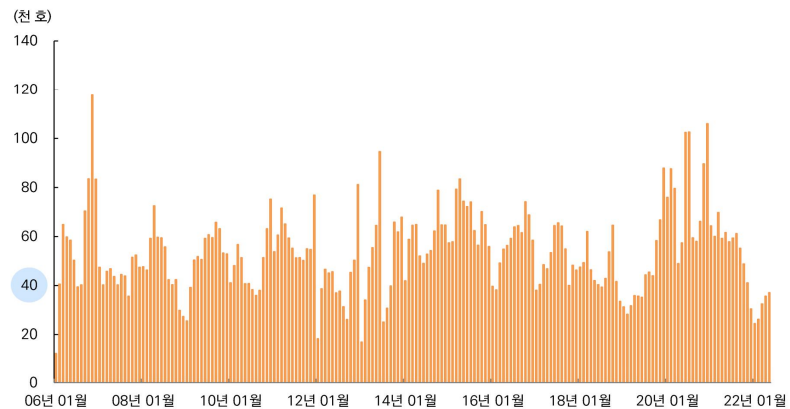
I. 지금, 한국 부동산	3
II. 2020~2021, 코로나 19와 부동산 시장	9
III. 무엇이 중요한가?	14
IV. 무엇이 문제인가?	24

I. 지금, 한국 부동산

아파트 거래량 감소

- 2021년 하반기부터 추세적으로 아파트 거래량 감소, 전년 동월 대비 40% 이상 감소
- 2022년 5월 전국 아파트 매매 거래량 37,124호 기록
- 과거 거래량 기준으로 월간 4만 건 이하는 '거래 위축'으로 판단 가능

전국 아파트 매매 거래량, 2021년 말부터 거래량이 감소하는 추세를 보여주고 있다.



자료: 한국부동산원, 국토교통부, 미래에셋증권 리서치센터

3 | 글로벌 리츠/부동산

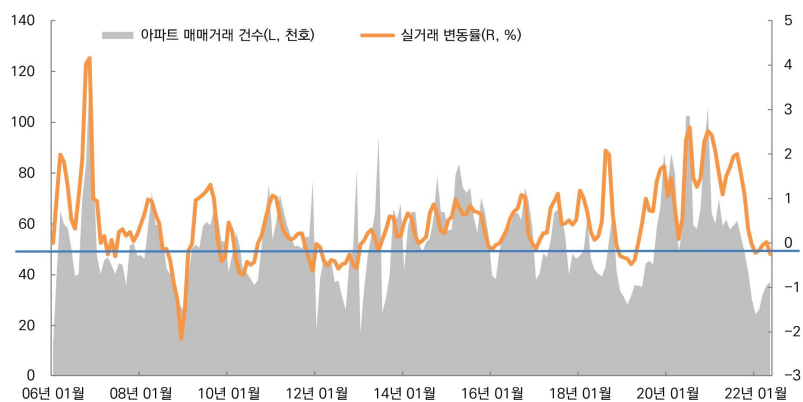
Mirae Asset Securities Research

I. 지금, 한국 부동산

거래량과 가격

- 아파트 매매 거래량 감소하는 기간, 아파트 실 거래 가격 상승률 하락
- 주택가격과 거래량 변동이 높은 상관관계 (상관계수 0.63)
- 과거 거래량과 비교하면 향후 2008년 이후 2013년까지 시장 변화와 유사할 가능성

전국 아파트 매매 거래량과 실 거래 변동률, 과거 2008년 시점과 비교 가능



자료: 국토교통부, 미래에셋증권 리서치센터

4 | 글로벌 리츠/부동산

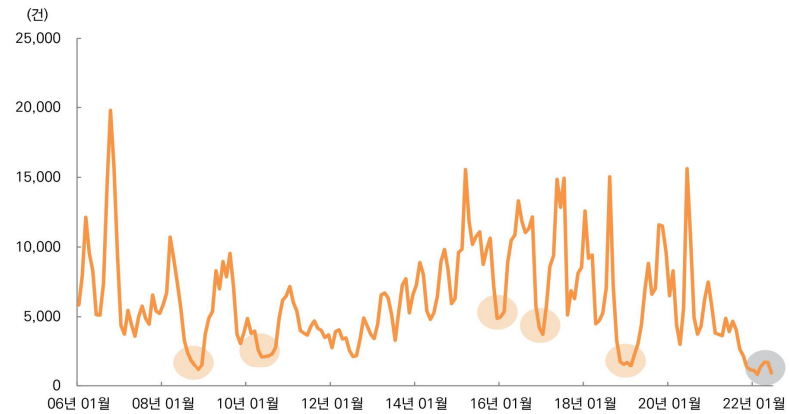
Mirae Asset Securities Research

I. 지금, 한국 부동산

서울 아파트 거래량

- 2022년 6월, 서울아파트 거래 907건(2022년 7월 13일 신고 기준)으로 역대 최저 수준 기록
- 과거 급격한 거래량 감소 기간: 서브프라임, 부동산 정책 이슈 등이 원인
- 과거 거래량 추이를 보면 감소 이후 빠르게 회복, 거래량 회복이 가능할까?

서울 아파트 거래량, 변동폭이 확대되면서 감소하고 있다.



5 | 글로벌 리츠/부동산

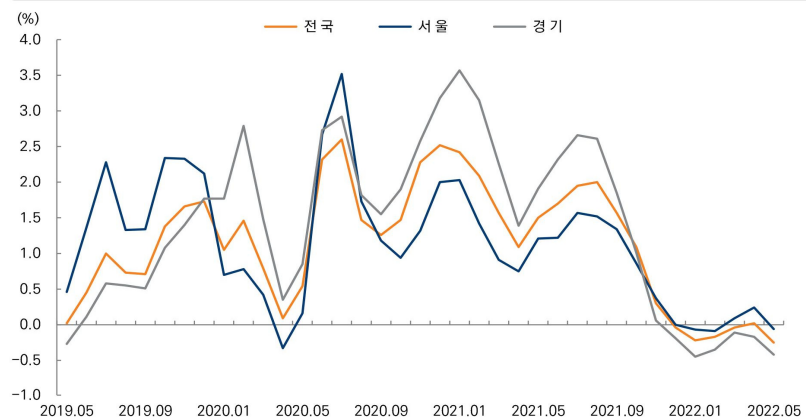
Mirae Asset Securities Research

I. 지금, 한국 부동산

실 거래 가격

- 2022년 1월부터 아파트 실 거래가격 전월 대비 하락 시작
- 하락폭은 제한적이나 5월부터 제주를 제외하고 전국 아파트 실 거래가격 하락 전환
- 세종, 대전, 인천, 대구 지역은 하락폭 확대 중

아파트 실 거래 가격 변동률 (기간 대비)



6 | 글로벌 리츠/부동산

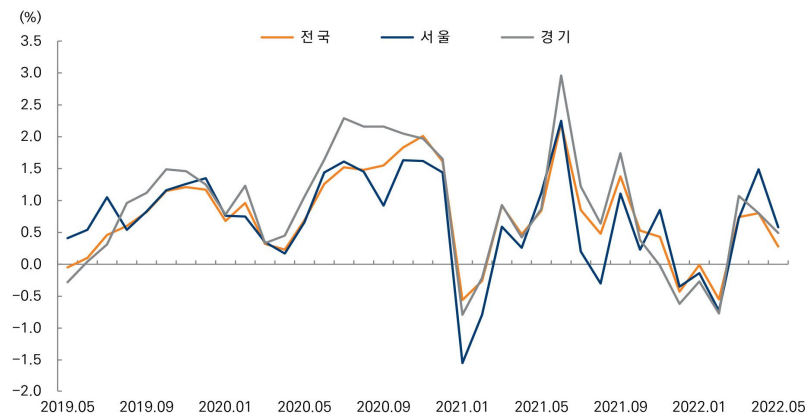
Mirae Asset Securities Research

I. 지금, 한국 부동산

전세 가격

- 상승하던 전세가격, 2022년 5월 부터 상승률 둔화
- 아파트 전세 실 거래 상승률 (서울 0.58%, 경기 0.49%, 전국 0.28%)
- 전세 가격 하락 전환 (대전 -0.97%, 대구 -0.58%, 인천 -0.43%)

아파트 전세 실 거래 가격 변동률 (기간 대비)



자료: 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

7 | 글로벌 리츠/부동산

Mirae Asset Securities Research

I. 지금, 한국 부동산

아파트 가격 하락

아파트 실 거래 가격 변동률 (단위: %)

지역	2021.05	2021.06	2021.07	2021.08	2021.09	2021.10	2021.11	2021.12	2022.01	2022.02	2022.03	2022.04	2022.05
전국	1.50	1.70	1.95	2.00	1.57	1.09	0.30	-0.04	-0.22	-0.17	-0.04	0.02	-0.25
서울	1.21	1.22	1.57	1.52	1.34	0.86	0.37	0.00	-0.07	-0.09	0.09	0.24	-0.06
경기	1.91	2.32	2.66	2.61	1.85	1.01	0.06	-0.19	-0.45	-0.35	-0.11	-0.17	-0.42
부산	1.89	2.00	1.71	2.07	1.04	0.99	0.29	-0.07	-0.15	-0.27	-0.06	-0.06	-0.06
대구	0.55	0.78	0.66	0.68	0.09	0.39	-0.20	-0.19	-0.62	-0.65	-0.50	-0.65	-0.50
인천	2.99	3.40	3.86	3.68	2.66	1.49	0.41	-0.03	-0.26	-0.10	-0.50	-0.30	-0.77
광주	0.66	1.36	1.43	2.11	3.31	3.40	1.76	0.01	0.60	0.46	0.78	0.77	-0.12
대전	1.58	1.53	1.85	1.90	1.42	1.48	0.21	0.17	-1.14	-0.86	-0.97	-0.11	-0.79
울산	1.27	1.05	1.40	1.06	1.02	0.64	0.11	0.02	-0.10	-0.12	-0.05	-0.19	-0.13
강원	0.82	1.58	1.62	1.95	2.02	2.59	1.61	0.69	0.80	0.59	1.01	1.44	0.70
경남	0.80	1.15	1.42	1.95	1.76	2.40	0.93	0.18	0.24	0.72	0.52	0.03	0.03
경북	0.79	1.36	0.99	1.56	1.80	0.92	0.24	0.48	0.09	-0.09	0.28	-0.18	-0.16
전남	0.46	0.72	0.43	0.83	0.96	1.07	0.53	0.06	0.29	0.09	-0.03	-0.49	-0.23
전북	0.78	1.45	1.68	2.03	1.74	1.51	0.70	-0.04	0.47	0.54	0.36	0.46	0.20
충남	0.87	1.39	1.62	2.02	1.70	2.16	0.51	0.26	0.23	-0.12	-0.48	0.18	-0.13
충북	1.58	1.54	1.72	2.18	1.99	2.09	0.76	0.43	-0.43	0.17	-0.11	0.06	-0.08
제주	2.68	1.34	3.76	2.53	2.68	1.90	0.68	0.44	0.86	1.21	-0.47	0.84	1.07
세종	2.00	0.41	-0.42	0.07	0.07	-0.52	-0.93	-0.40	-1.86	-1.30	-1.25	-0.74	-1.67

자료: 국토교통부, 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

8 | 글로벌 리츠/부동산

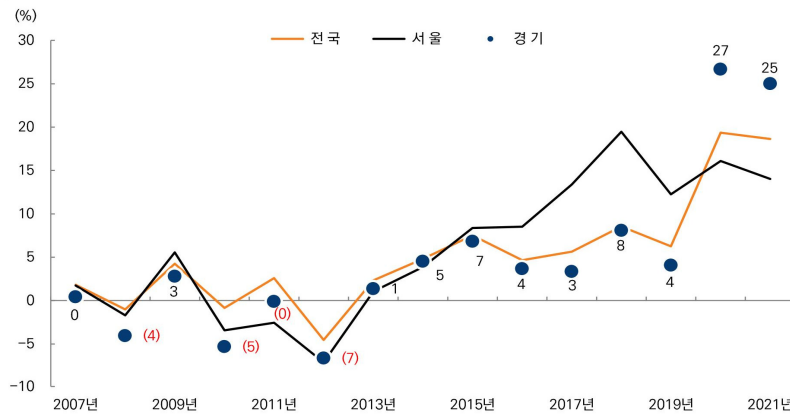
Mirae Asset Securities Research

II. 2020-2021, 코로나 19와 부동산 시장

얼마나 상승했나?

- 2020년부터 2021년까지 아파트 가격 상승률(YoY): 전국 38%, 서울 30%, 경기 52%
- 과거와 비교할 때 상대적으로 높은 경기 아파트 상승률
- 2년간 누적 상승률: 인천 52.9%, 세종 52.7%, 대전 41.7%, 부산 41.3%

서울 아파트 거래량, 거래 가격, 전세 가격 변동



자료: 국토교통부, 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

9 | 글로벌 리츠/부동산

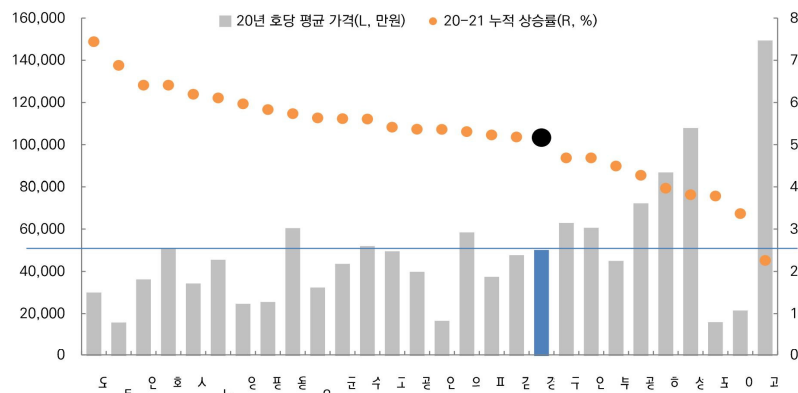
Mirae Asset Securities Research

II. 2020-2021, 코로나 19와 부동산 시장

경기, 상승률이 높았던 이유는?

- 2020-2021, 경기도 지역별 아파트 가격 상승률: 오산 > 동두천 > 안산 > 화성 > 시흥 > 의정부
- 상대적으로 아파트 호당 가격이 낮을 수록 높은 상승률, 6억 원 이하 높은 상승률
- 6억 원 이하 아파트는 LTV 60~70%까지 대출 가능, 대출 가능할 수록 가격이 높게 상승
- 상승률 낮은 지역 과천, 성남, 하남, 광명 공통점은 높은 아파트 가격

경기 아파트 호당 평균 거래 가격과 가격 상승률 비교



자료: 국토교통부, 미래에셋증권 리서치센터

10 | 글로벌 리츠/부동산

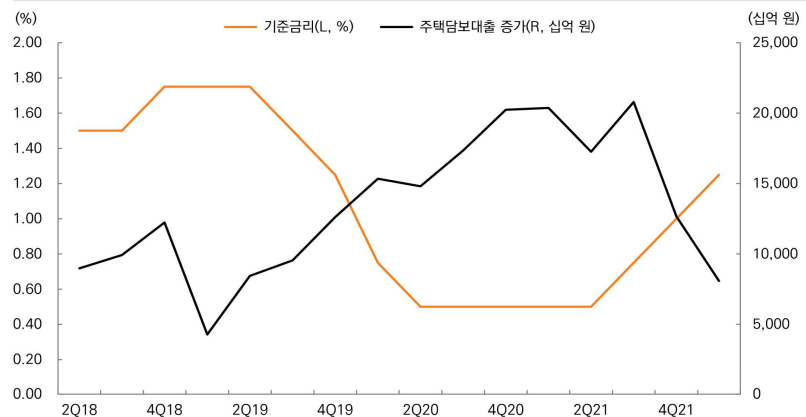
Mirae Asset Securities Research

II. 2020-2021, 코로나 19와 부동산 시장

금리인하, 주택가격 상승

- 2020년 부터 기준금리 인하(1.25% → 0.75% → 0.5%)
- 금리 인하로 주택담보대출 증가, 20-21년 주택담보대출 증가액 139조원(가계신용, 예금취급기관 기준)
- 금리 인하 → 주택담보대출 증가 → 대출이 가능한 아파트 높은 가격 상승률

금리가 인하되면서 주택담보 대출이 증가, 주택가격 상승 원인



자료: 한국은행, 미래에셋증권 리서치센터

11 | 글로벌 리츠/부동산

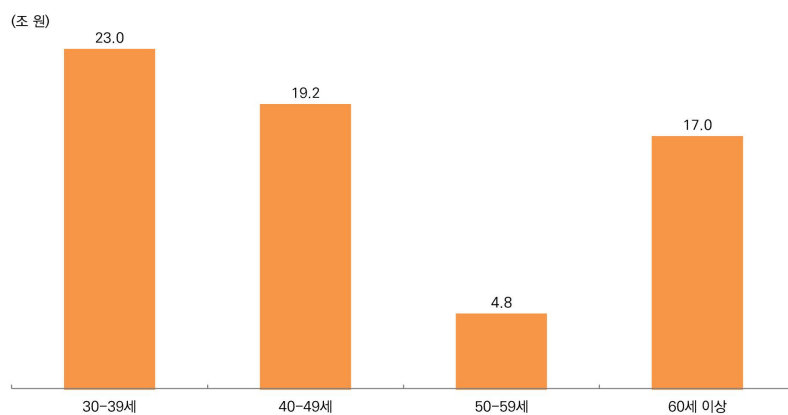
Mirae Asset Securities Research

II. 2020-2021, 코로나 19와 부동산 시장

누가 대출을 많이 받았는가?

- 2020-2021, 연령별 주택담보대출 총액을 살펴보면 30대 이하 대출이 가장 크게 증가
- 2년간 대출 증가액, 30-39세 23조원 증가 / 40-49세 19.2조원
- 60세 이상도 17조원 이상 주택담보대출 증가

연령별 주택담보대출 총액 증가 (20-21년), 30대 이하가 주택담보대출을 가장 많이 받았다.



자료: 금융감독원, 미래에셋증권 리서치센터

12 | 글로벌 리츠/부동산

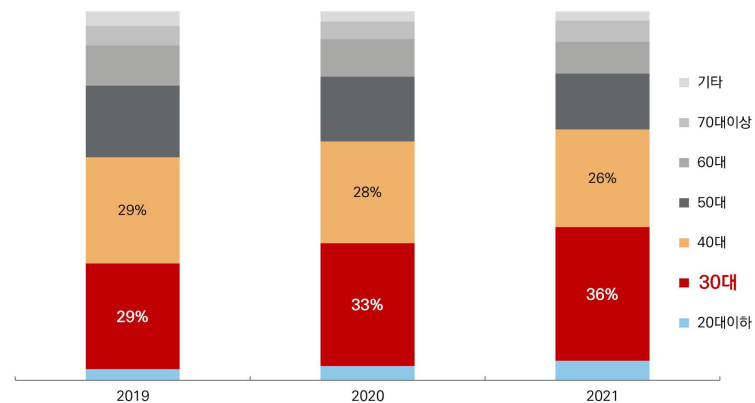
Mirae Asset Securities Research

II. 2020-2021, 코로나 19와 부동산 시장

누가 집을 많이 샀는가?

- 2019년과 20-21년 서울 아파트 매매 거래를 연령별로 구분하면 30대 비중이 29%에서 36%로 증가
- 반면 40-50대 매수 비중은 감소, 70대 이상은 증가
- 서울 뿐만 아니라 경기, 인천을 포함 전국적으로 20-30대 매수 비중 증가

서울 아파트 연령대별 매매 거래 비중, 30대가 가장 많은 아파트를 매수했다.



자료: 한국부동산원, 미래에셋증권 리서치센터

13 | 글로벌 리츠/부동산

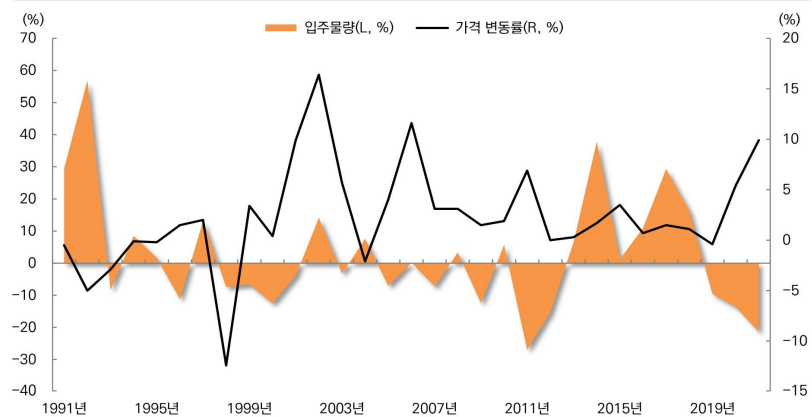
Mirae Asset Securities Research

III. 무엇이 중요한가?

주택공급

- 주택공급(입주 물량, 분양 등)이 주택가격 결정의 중요 요인?
- 1991-2021년까지 아파트 입주물량 증감률과 주택 가격 변동률 상관관계 낮게 조사 (상관계수 -0.2)
- 2013년부터 2018년까지 아파트 입주 물량 지속 증가, 20-21년 코로나 19로 인한 예외적 현상
- '가격 상승 → 분양 증가 → 입주물량 증가' 관계 성립 가능

전국 아파트 입주 물량 증감률과 주택가격 변동률



자료: 국토교통부, 미래에셋증권 리서치센터

14 | 글로벌 리츠/부동산

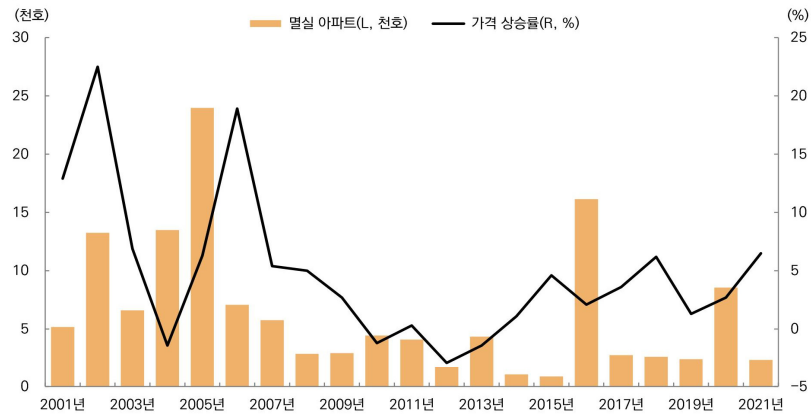
Mirae Asset Securities Research

Ⅲ. 무엇이 중요한가?

주택공급

- 서울 근본적으로 유휴토지 부족으로 입주(공급)물량 증가 한계
 - 입주물량과 가격 변동률 낮은 상관관계, 상관계수 -0.16
 - 반면, 멸실 아파트는 가격 상승과 상대적으로 높은 연관성, 멸실 아파트 증가 후에 가격 상승
- * 멸실 아파트: 재건축이나 재개발로 인해 멸실 되는 아파트

서울 아파트 멸실 아파트와 가격 상승률 추이



자료: 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

15 | 글로벌 리츠/부동산

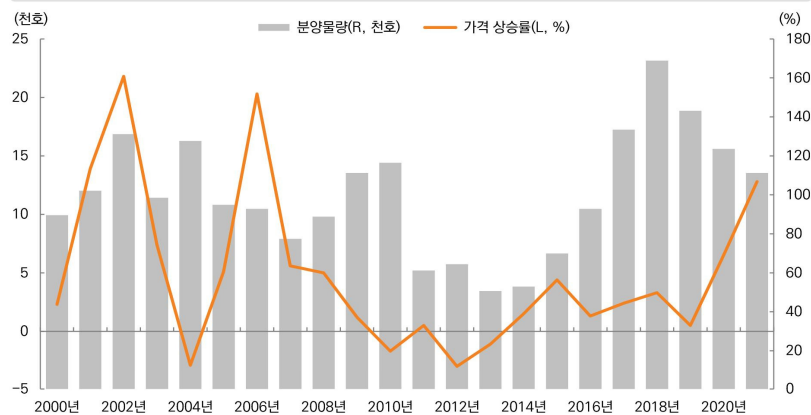
Mirae Asset Securities Research

Ⅲ. 무엇이 중요한가?

안정적인 공급 유지가 중요

- 민간 중심의 주택공급, 주택가격이 분양증감에 영향 (주택공급의 시차 주목)
 - 주택가격 상승 → 주택공급 증가, 주택가격 하락 → 주택공급 감소
- * 주택가격 하락할 때 주택공급이 감소하면 향후 상승폭을 확대하고 가격 상승한 후 공급 증가로 가격 하락폭 확대
- '가격과 상관없이 꾸준히 주택공급을 할 수 있는가?'가 중요, 공공 비중 확대 필요성

경기 아파트 분양물량과 가격 상승률



자료: 국토교통부, 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

16 | 글로벌 리츠/부동산

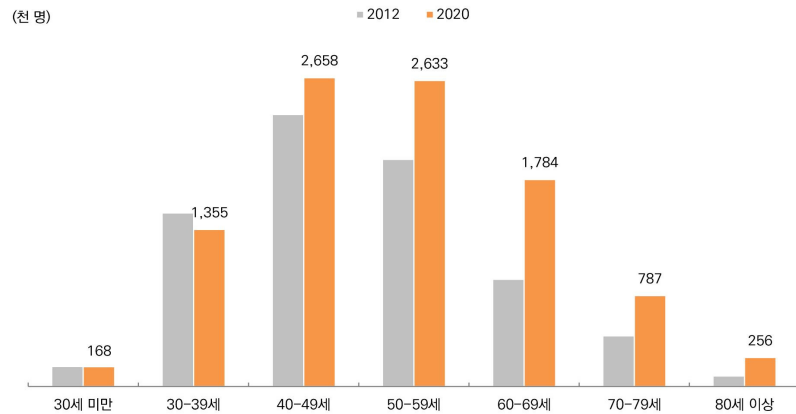
Mirae Asset Securities Research

Ⅲ. 무엇이 중요한가?

주택수요

- 전국 아파트 소유자수 통계, 2012년부터 2020년까지 아파트 소유자수 223만 명 증가
- 연령별 구분에 따르면 9년간 아파트 소유자수가 가장 많이 증가한 연령은 60~69세
- 고령화에 따른 자연 증가분을 감안하더라도 60세 이상 연령의 아파트 소유자 수 증가는 분명
- 70세 이상 아파트 소유자 수도 9년간 51만 명 증가, 반면 39세 미만은 14만 명 감소

전국 연령대별 아파트 소유자수



자료: 통계청, 미래에셋증권 리서치센터

17 | 글로벌 리츠/부동산

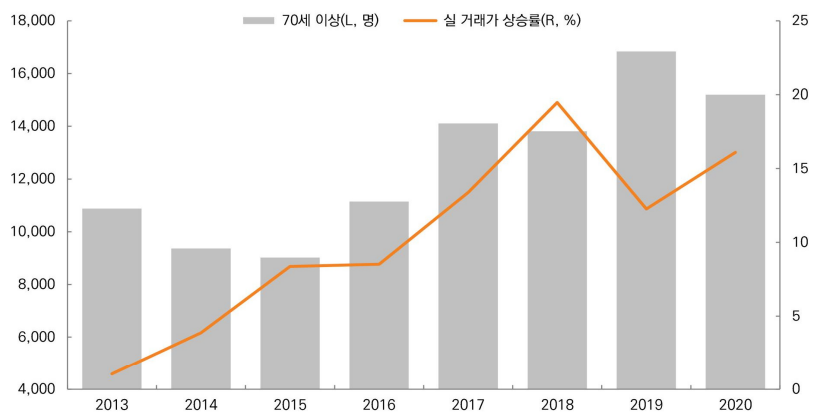
Mirae Asset Securities Research

Ⅲ. 무엇이 중요한가?

주택수요

- 서울 아파트 70대 이상 소유자수 2013년 이후 꾸준히 증가
 - 70대 이상 아파트 소유자수 연평균 약 1만 3천명씩 증가
 - 실 거래가 상승률과 70대 이상 아파트 소유자수 증가와 유사한 추세
- * 70대 이상 아파트 소유, 2019년 주택가격 상승률 둔화시점에 일시적으로 크게 증가 주목

서울 아파트 연령대별 아파트 소유자수 연도별 증가와 실 거래가 상승률 추이



자료: 통계청, 미래에셋증권 리서치센터

18 | 글로벌 리츠/부동산

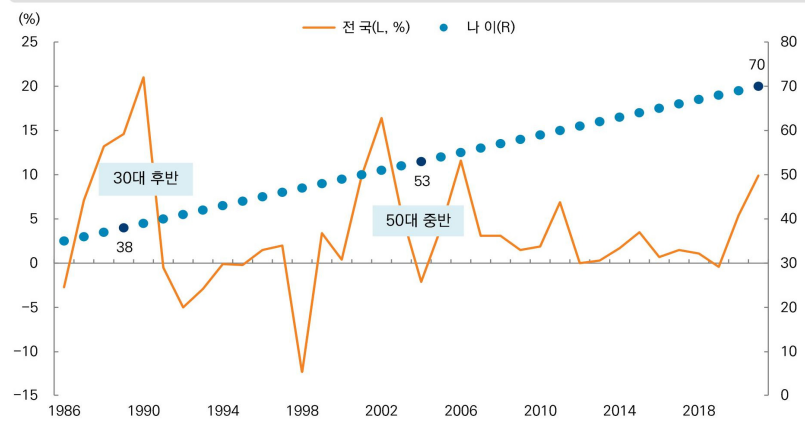
Mirae Asset Securities Research

III. 무엇이 중요한가?

주택수요

- 70대 이상, 과거 주택시장 흐름과 비교해보면 주택가격 상승기간에 30대 후반, 50대 중반
- 내 집을 마련해야 하는 시점에 주택가격 급등, 정년퇴직 우려가 커지는 시점에 주택가격 상승
- 부동산 투자에 대한 긍정적이고 적극적인 태도를 가질 가능성이 높은 세대

주택가격 상승률과 현재 70세가 각 연도에 해당하는 나이와 비교



자료: 통계청, 미래에셋증권 리서치센터

19 | 글로벌 리츠/부동산

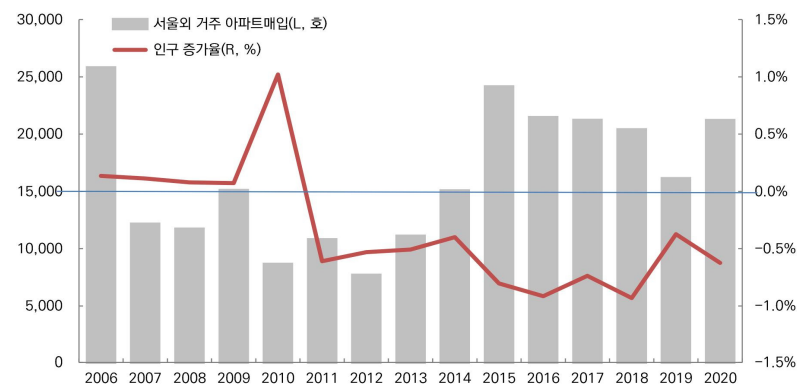
Mirae Asset Securities Research

III. 무엇이 중요한가?

주택수요

- 서울 아파트를 서울에서 거주하지 않는 매수자가 매입한 비율 2006년부터 2020년까지 평균 18.2%
- 연도별 흐름을 보면 주택가격 상승기간에 서울 외 거주자 아파트 매수 증가
- 서울 외 거주자 아파트 매수 증가에도 불구하고 서울 인구(주민등록기준)는 감소
- 주택가격 상승 시기, 거주하지 않는 투자 목적 수요 증가

서울 외 거주 서울 아파트 매입과 서울 인구 증가율 비교



자료: 통계청, 미래에셋증권 리서치센터

20 | 글로벌 리츠/부동산

Mirae Asset Securities Research

III. 무엇이 중요한가?

수요와 공급(매물)

- 주택가격은 수요와 공급(매물)이 결정
- 2016년 이후 서울 아파트 가격 상승은 ROE(투자수익률) 상승에 따른 매도물량 감소가 원인
- ROE가 하락하고 금리가 인상되면 수요감소 → 공급(매물)증가 예상

서울 아파트 시장 변화 (ROE, 금리 변화 주목)

연도	매매가격 (만원)	전세가격	자기자본	가격변동	ROE(%)	가격	거래량	주택담보대출금리	변동원인
2010	52,866	24,542	28,324	-1,735	-6%	하락	감소	5.00	수요감소
2011	51,648	25,810	25,838	-1,218	-5%	하락	증가	4.92	공급(매물)증가
2012	48,251	26,514	21,736	-3,397	-16%	하락	감소	4.63	수요감소
2013	48,907	29,749	19,158	656	3%	상승	증가	3.86	수요증가
2014	51,117	31,967	19,151	2,211	12%	상승	증가	3.55	수요증가
2015	55,620	37,490	18,130	4,502	25%	상승	증가	3.03	수요증가
2016	60,777	39,676	21,101	5,157	24%	상승	감소	2.91	공급(매물)감소
2017	69,327	41,676	27,651	8,550	31%	상승	감소	3.27	공급(매물)감소
2018	83,185	43,073	40,111	13,858	35%	상승	감소	3.39	공급(매물)감소
2019	94,175	45,195	48,980	10,990	22%	상승	감소	2.74	공급(매물)감소
2020	109,670	51,376	58,294	15,495	27%	상승	감소	2.50	공급(매물)감소
2021	126,057	53,669	72,388	16,387	23%	상승	감소	2.94	공급(매물)감소

자료: 국토교통부, 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

21 | 글로벌 리츠/부동산

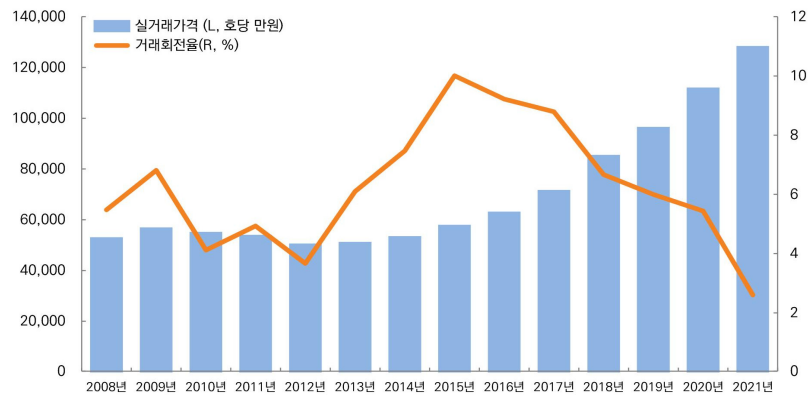
Mirae Asset Securities Research

III. 무엇이 중요한가?

매물 증가 가능성

- 2018년부터 거래회전을 하락, 아파트 가격 상승
- 거래 회전율은 매도 물량을 의미, 가격 상승 기대감과 금리 인하로 매도 물량 빠르게 감소
- 2021년 거래 회전율 2.6%, 100세대 단지 중에서 1년간 2.6호가 거래되었다는 의미
- 향후 매도 물량이 증가하면서 거래회전을 상승 전망

서울 아파트 호당 실 거래 가격과 거래회전을 비교



자료: 국토교통부, 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

22 | 글로벌 리츠/부동산

Mirae Asset Securities Research

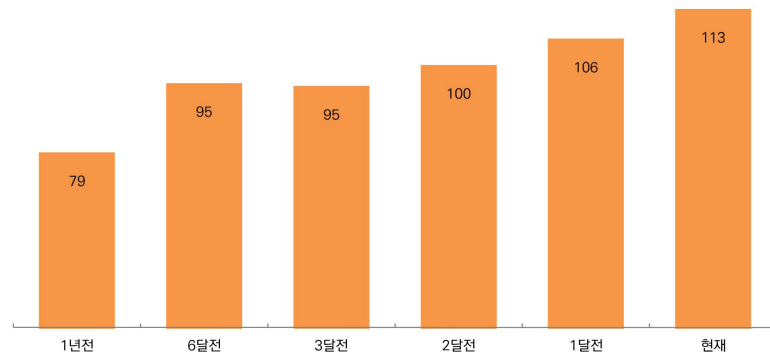
III. 무엇이 중요한가?

매물 증가 가능성

- 2022년 7월 10일 기준, 서울 아파트 매도 물량 약 11만 3천건
- 전년 대비 43% 증가, 매도 물량이 꾸준히 증가하고 있는 상황
- 1년 전 보다 매물이 가장 크게 증가한 지역은 광주, 인천 > 대전 > 경기 > 대구 > 세종 > 서울

서울 아파트 매도 물량

(천 호)



자료: 아실, 미래에셋증권 리서치센터

23 | 글로벌 리츠/부동산

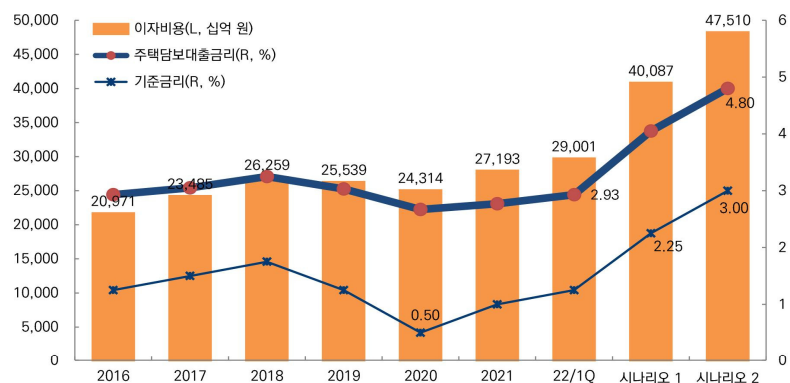
Mirae Asset Securities Research

IV. 무엇이 문제인가?

금리 인상 → 이자비용 급증

- 기준 금리 인상으로 주택담보대출(잔액 990조원) 이자비용 급증
- 시나리오 1 (기준금리 2.25%, 주택담보대출 금리 4.05% → 이자비용 11조원 증가)
- 시나리오 2 (기준금리 3%, 주택담보대출 금리 4.8% → 이자비용 18.5조원 증가)
- 최근 주택담보대출 30대가 가장 크게 증가, 부담 가중될 전망

주택담보대출 이자비용 추정



자료: 아실, 미래에셋증권 리서치센터

24 | 글로벌 리츠/부동산

Mirae Asset Securities Research

IV. 무엇이 문제인가?

1억 7천 만원으로

일산에서 강남으로 입성한 30대 신혼 부부의 부동산 투자 비법

1단계 : 일산에서 주택담보대출을 이용해 2억 9천 만원에 아파트 매입

2단계: 3억 6,500만원에 매도 (시세차익 7,500만원)

3단계: 순자산 2억 6,500만원, **전세 6억 원** 이용해 마포 아파트 8억 5천 만원 매수
(2017년 3월), 빌라에서 월세 생활

4단계: 마포 아파트 매도 13억 5천 만원 (시세차익 5억 원), 순자산 7억 6,500만원
(**2년 만에 매도** 2019년 4월, 2017년 8월 이전 취득으로 보유만으로 비과세)

5단계: 강남 도곡 렉슬 매수 18억 5천 만원 (순자산+ **전세 9억 7천 만원**)

현재: 2년 만에 28억 원으로 상승, 세입자 퇴거 대출로 입주

(박성혜 저, 임지센스)

25 | 글로벌 리츠/부동산

Mirae Asset Securities Research

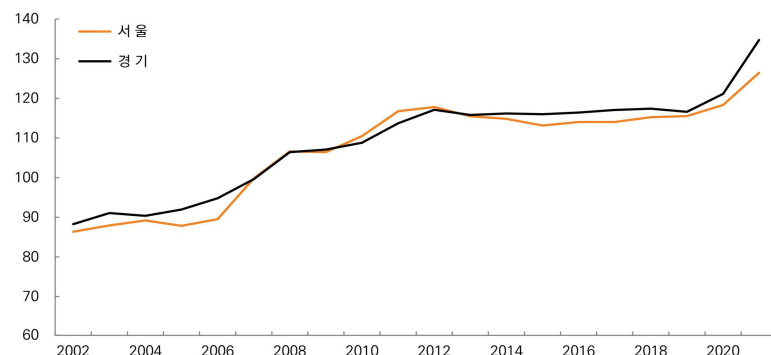
IV. 무엇이 문제인가?

전세가격 하락 가장 큰 리스크

- 금리 인상과 함께 전세가격 하락하면 신용 리스크 확대
- 최근 월세 비중 증가 주목, 임대차 계약 중에서 50% 이상이 월세
- 안정적이었던 월세지수 최근 급등, 월세 수요 증가
- 월세 수요 증가 → 전세 수요 감소 → 전세 가격 하락 가능성

월세 지수 현황

(2008년 1월 = 100)



자료: 부동산 114, 미래에셋증권 리서치센터

26 | 글로벌 리츠/부동산

Mirae Asset Securities Research

Compliance

- 당사는 자료 작성일 현재 해당 회사와 관련하여 특별한 이해관계가 없음을 확인합니다.
- 당사는 본 자료를 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 본 자료에서 매매를 권유한 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 본 자료는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.

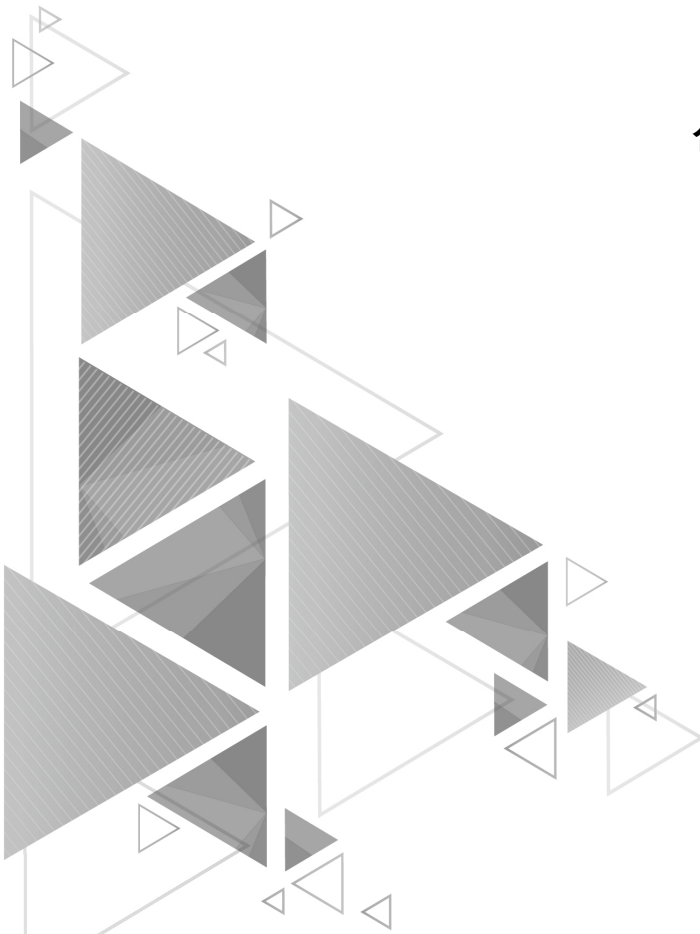
본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 조사분석자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료의 저작권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.



발제 2

가계부채 문제점과 대응 방향

신 동 화 참여연대 선임간사



<민생위기 극복 대안 마련 연속 토론회 발제문>

가계부채 문제점과 향후 과제

참여연대 경제금융센터 신동화 간사

가계부채 문제점과 향후 과제	1
1. 가계부채 현황	1
1) 지속적인 가계부채 급증	1
2) 2022년 부채리스크의 뇌관, 자영업자 대출	5
2. 부채 급증의 원인은 ‘빚내서 건더라’식 정책에 있어	9
1) 뒤통은 차주별 DSR규제, 한 발 늦었다	9
2) 재정건전성에 매몰된 소상공인 코로나19 지원	11
3. 향후 과제	16
1) 대출규제 완화 저지되어야	16
2) 취약계층 보호를 위한 적극적인 채무조정 운영 및 제도개선	18

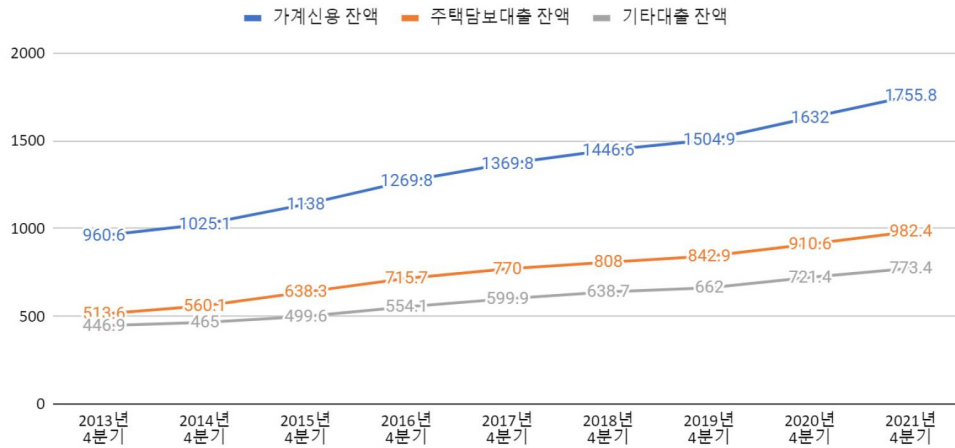
1. 가계부채 현황

1) 지속적인 가계부채 급증

- 한국은행이 밝힌 바에 따르면 올해 1분기 가계신용 잔액은 약 1860조원에 이르며, 이중 주택담보대출과 신용대출 등 가계대출은 1753조원, 판매신용은 107조원으로 기록됨. 최근 가계신용 규모는 지난해 하반기부터 기준금리가 상승한데다가 2021년 정부가 「가계부채 관리(강화)방안」을 2차례 발표한 것에 힘입어 소폭 감소하기는 했으나, 지난 10년간 지속적으로 상승해왔음.
 - 그에 따라 2013년 당시 960조원 수준이었던 가계신용 잔액은 2021년 1756조원으로 2배 가까이(약 1.8배) 증가했음. 같은 시기 주택담보대출은 514조원에서 982조원으로 역시 2배 가량(약 1.9배) 증가함. 주담대 외 기타대출은 2013년 447조원에서 2021년 773조원으로 약 1.7배 증가함.
- 코로나19 이후 경기회복에 따라 명목국민소득 증가율이 가계신용 증가율에 근접했던 2021년을 제외하면 매년 가계신용은 평균 7.5% 증가해 1인당 명목 국민총소득 증가율 3.8%, 실질 국민총소득 증가율 2.4%를 훨씬 상회한 것으로 확인됨.

<그림 1> 가계신용 전체, 주택담보대출, 기타대출 잔액 추이

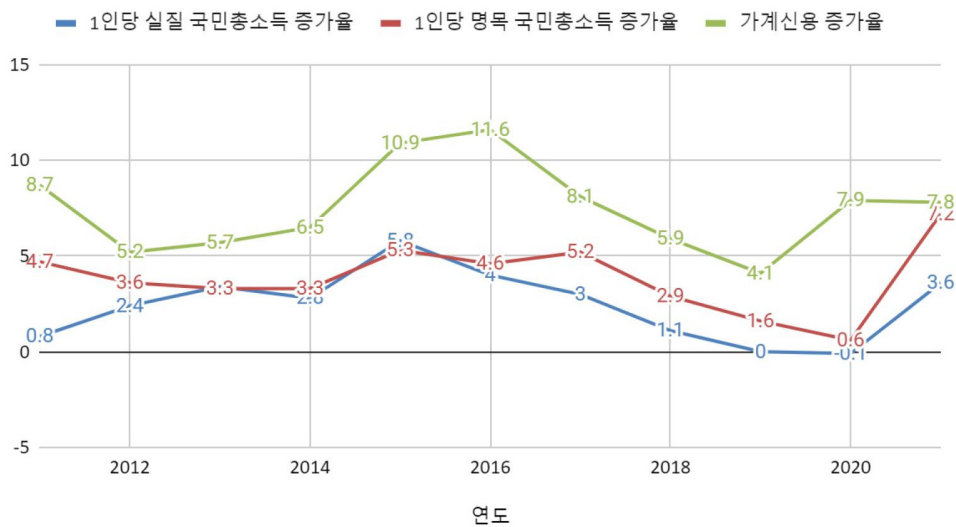
가계신용 잔액, 주택담보대출 잔액, 기타대출 잔액 추이



*출처: 한국은행

<그림2>, <표2> 1인당 실질·명목국민총소득과 가계신용 증가율 비교

1인당 실질 국민총소득 증가율, 1인당 명목 국민총소득 증가율, 가계신용 증가율

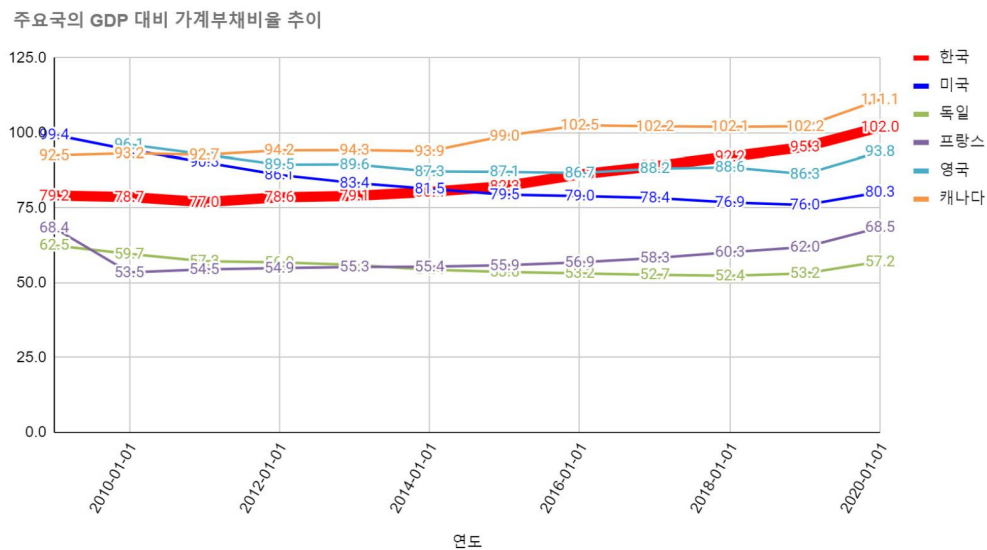


구분	2011~2020 연평균 증가율
1인당 실질 국민총소득	2.4%
1인당 명목 국민총소득	3.8%
가계신용	7.5%

*한국은행, 「국민계정」, 통계청, 「장래인구추계」, 한국은행 「가계신용동향」

- 그에 따라 한국의 분기별 GDP 대비 가계부채비율, 가처분소득대비 가계부채 비율 역시 큰 폭으로 상승해 왔으며, 현재 세계 주요국, 경제협력개발기구(OECD) 소속 국가 중 가장 높은 수준인 것으로 확인됨.
 - 한국의 GDP대비 가계부채 비율은 2020년에 GDP대비 100%를 넘어서 2022년 1분기 104.3%에 이른 것으로 확인되며,¹ 가처분소득 대비 가계부채 비율 역시 200%를 넘어선 상태임. 거칠게 말해 연간 국내총생산 모두 투입해도 현재 가계부채를 해소할 수 없으며, 가계의 연간 가처분소득을 모두 부채 청산에 동원한다고 해도 전체 대출의 절반 정도밖에 해결할 수 없음.
 - 세계 주요국가들이 2008년 금융위기 이후 GDP·가처분소득 대비 가계부채비율 증가세를 최소화하거나 줄이려고 노력한 것과 대조적으로 한국은 소득증가율을 훨씬 상회하는 수준으로 가계부채비율이 지속적으로 증가해온 것을 사실상 방치해왔음을 알 수 있음.

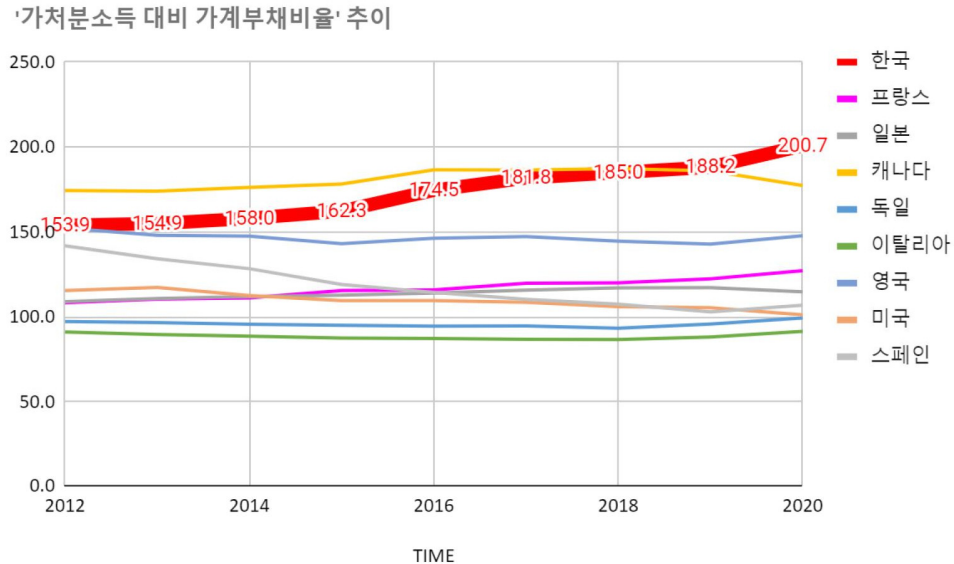
<그림3> 주요국의 GDP 대비 가계부채비율 추이



*출처: FRED(Federal Reserve Economic Data, IMF 데이터를 재인용

¹ [한겨레, 2022.6.6., 한국 가계부채, GDP 대비 104%...여전히 세계 1위](#)

<그림4> 주요국의 가계 가처분소득 대비 부채비율 추이



*출처: 한국은행

- 이는 지난 문재인 정부에서도 크게 다르지 않아 가계부채 문제가 심각한 수준에 이른 2021년 개인 차주에 대한 DSR규제를 도입한 2021년을 제외하면 가계부채 증가율 관리에만 신경 쓴 나머지 가계부채 총량 증가를 제대로 관리하지 못했고, 그결과 2018년~2020년 2년 동안의 기간만 보아도 가처분소득대비 가계부채 비율은 약 19% 증가했음. 현재 가계부채 부실화 우려는 비단 코로나19에 따른 유동성 증가에 기인한 것으로만 보기 어려움.

<표3> OECD국가의 가처분소득 대비 가계부채 비율 추이

단위: %

연도	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	증감 (2012~ 2020, %p)	증감 (2017~ 2020, %p)
한국	153.9	154.9	158.0	162.3	174.5	181.8	185.0	188.2	200.7	46.8	18.9
평균	121.3	120.1	119.9	119.0	118.7	119.1	118.9	120.1	125.4	4.1	6.3

*출처: OECD(Household debt Total, % of net disposable income, 2020 or latest available) 소속 35개 국가에 대한 통계를 재가공함. 2020년 통계가 등록되지 않은 국가는 가장 최근 연도의 데이터로 증감(%p) 정도를 확인함.

2) 2022년 부채리스크의 뇌관, 자영업자 대출

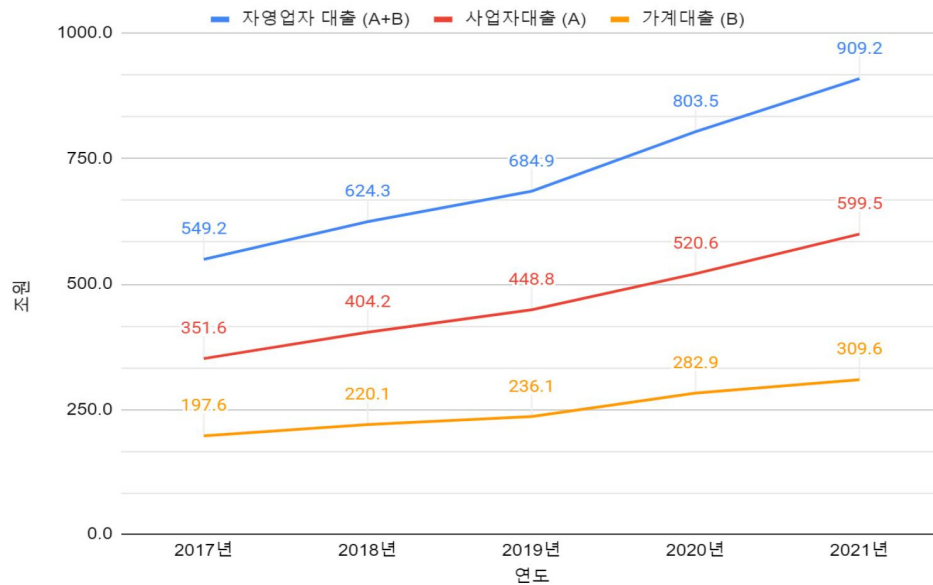
(1) 코로나19 시기 자영업자 부채 급증

- 한편 주택, 주식 등 자산투자를 중심으로 이루어진 가계부채 일반의 증가와는 별개로 중소기업·자영업자 부채 급증은 코로나19에 따른 정부의 사회적 거리두기 방침과 영업금지·영업제한에 따라 매출이 급감하는 상황에서 사업체를 유지하기 위해 어쩔 수 없이 대출에 의존했기 때문에 발생한 것으로 대출의 양적 증가뿐만 아니라 대출의 질적인 부실 가능성도 높아 올 가을 이후 중요하게 대응해야 할 사회경제적 문제로 꼽을 수 있음.
 - 중소기업부와 통계청 발표에 따르면 2020년 소상공인 사업체당 매출액은 전년 대비 4.5%, 영업이익은 전년 대비 43.1% 줄어들었고, 예술·스포츠·여가업(-85.2%), 교육서비스업(-66.4%), 숙박·음식점업(-56.8%), 도·소매업(-48.7%) 등 대부분 사업에서 크게 감소함².
 - 특히 코로나19시기 자영업자 매출감소는 수도권지역에서 더욱 심각했으며, 노래방, 사진관, 여행사, 공연·행사 대행 업종은 60%~80% 수준의 과밀적인 매출감소를 보였음³. 2020년 평균 매출액이 24% 감소했고, 이러한 추세는 코로나19 유행이 지속되었던 2021년에도 크게 다르지 않은 것으로 보임
- 2017년 자영업자 총 대출잔액은 549조원이었으나, 2021년에는 그보다 360조원 증가해 909조원에 달하는 것으로 확인됨. 2022년에도 소상공인 자영업자의 부채는 지속적으로 증가하고 있으며, 한국은행의 2022년 상반기 금융안정보고서에 따르면 2022년 3월말 기준 960.7조원으로 지속 증가하고 있음.
 - 코로나 시기인 2020년과 2021년 자영업자 대출 증가율은 각각 17.3%, 13.2%로, 동시기 7.9%, 7.8%를 기록한 가계부채 일반의 증가율을 훨씬 상회하고 있음.

<그림5> 2017년~ 2021년 자영업자 대출잔액 추이(4/4분기말 기준)

² 중소기업중앙회·통계청, 2021.12.28., 「[보도자료] 2020년 소상공인실태조사 결과(잠정)」

³ 박정미, 오상엽, 2021.12.17., 「2021년 KB자영업 보고서: 수도권 소상공인의 코로나19 영향 조사」



*출처: 한국은행

<표4> 2017년~2021년 자영업자 대출잔액 추이(4/4분기말 기준)

단위: 조원, %

연도	자영업자 대출 (A+B)		사업자대출 (A)		가계대출 (B)	
	잔액	전년 대비 증가율	잔액	전년 대비 증가율	잔액	전년 대비 증가율
2017년	549.2	-	351.6	-	197.6	-
2018년	624.3	13.7%	404.2	15.0%	220.1	11.4%
2019년	684.9	9.7%	448.8	11.0%	236.1	7.3%
2020년	803.5	17.3%	520.6	16.0%	282.9	19.8%
2021년	909.2	13.2%	599.5	15.2%	309.6	9.4%

*출처: 한국은행

- 물론 코로나19 이전에도 자영업자 대출 잔액은 증가했음. 특히 2018년도에는 코로나19 유행 시기인 2021년 못지 않은 증가율을 보이기도 했음. 한국은행에서는 그 이유로 부동산임대사업자 등록 증가, 베이비붐 세대의 은퇴 후 창업 증가(60대 이상 차주 비중 상승) 등을 꼽은 바 있음⁴.
- 그러나 자영업자 대출증가율이 2019년 다소 낮아졌음에도 2020년에 다시 반등한 것은 코로나19 요인을 배제하고서는 설명하기 어려울 것임.

(2) 자영업자 부채의 질적 문제: 중·저소득층과 비은행권 대출 비중 증가

⁴ 한국은행(d), 2018.9.

- 질적으로 소상공인 자영업자 부채 리스크가 큰 이유는 은행권보다 상대적으로 금리가 높은 적으로 금리가 높은 비은행권(상호저축, 상호금융, 보험사, 여신전문금융사, 대부업 등) 채무가 증가하고 있다는 점, 저소득 자영업자 부채 증가율이 높다는 점에서 확인됨.
- 2017년 당시 168.3조원이었던 자영업자의 비은행권 대출은 2021년 322.9조원으로 약 154.6조원 증가해 4년간 약 두 배(92%)로 급증했으며, 비중 역시 2017년 30.6%에서 2022년 1분기 37.5%로 증가했음.
- 저소득(소득 하위 30%) 자영업자의 2020년 대출 증가율이 상승해 각각 22.3%, 2021년에도 저소득 자영업자의 대출 증가율은 17.3%에 육박함. 그에 따라 저소득 자영업자 부채는 코로나19 유행 시기를 거치면서 2019년 70조원 규모에서 2021년 101.6조원 규모로 43.5% 증가함.
- 2021년 3월 한국은행 조사에 따르면 저소득 자영업 가구는 금융부채의 상당 비중(34%)을 사업자금으로 활용하면서도, 생활비(11%), 부채상환(3%)을 위해서도 부채를 동원하고 있음. 즉, 저소득 자영업자 가구의 대출 상당수가 사업을 유지하기 위한 방편 외에도 생계를 유지하기 위한 임시방편으로 실행된 것으로 추정됨.⁵
 - 자영업자를 대상으로 실시한 참여연대의 인터뷰에서도 영업금지·제한으로 곤란을 겪은 소상공인들이 점포 유지비, 생활비를 위해 대출을 실행했으며, 잦은 대출로 신용도가 하락하자 제2금융권과 대부업 대출을 이용할 수밖에 없었다고 증언함⁶.

<표5> 2017년~2021년 은행/비은행권 자영업자 대출 잔액 및 증가율

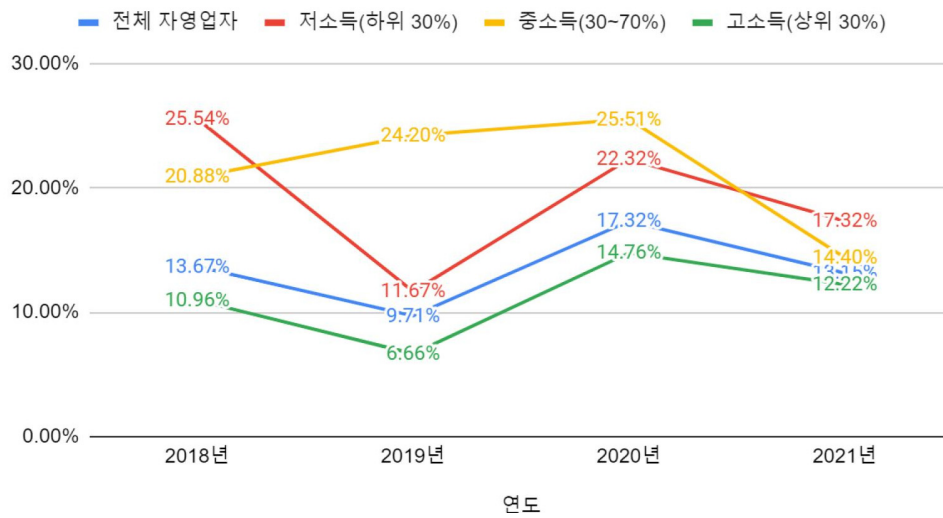
단위: 조원, %

연도	전체 잔액	비은행권 대출 비중	은행권 대출		비은행권 대출	
			잔액	증가율	잔액	증가율
2017	549.2	30.6%	380.9	9.7%	168.3	26.6%
2018	624.3	31.4%	428.4	12.5%	195.9	16.4%
2019	684.9	32.2%	464.7	8.5%	220.2	12.4%
2020	803.5	33.5%	534.1	14.9%	269.4	22.3%
2021	909.2	35.5%	586.3	9.8%	322.9	19.9%
2022.1분기	960.7	37.5%	600.1	9.0%	360.6	28.2%

*출처: 한국은행

<그림6> 2018년~2021년 소득수준별 자영업자 대출 잔액 증가율 추이

⁵ 한국은행(b), 2022.6.⁶ 참여연대, 2022.7.22., 「[참여연대 이슈리포트] 1000조원 소상공인 부채, 문제점과 개선방향」



*출처: 한국은행

<표6> 2017년~2021년 소득수준별 자영업자 대출 잔액 추이

단위: 조원, %

연도	전체 잔액	저소득(하위30%)		중소득(30~70%)		고소득(상위30%)	
		잔액	전년 대비 증가율	잔액	전년 대비 증가율	잔액	전년 대비 증가율
2017년	549.2	50.5	-	75.2	-	423.50	-
2018년	624.3	63.4	25.5%	90.9	20.9%	469.90	10.9%
2019년	684.9	70.8	11.7%	112.9	24.2%	501.20	6.7%
2020년	803.5	86.6	22.3%	141.7	25.5%	575.20	14.7%
2021년	909.2	101.6	17.3%	162.1	14.4%	645.50	12.2%

*출처: 한국은행

2. 부채 급증의 원인은 ‘빚내서 견뎌라’식 정책에 있어

1) 뒤흔든 차주별 DSR규제, 한 발 늦었다

- 코로나19 이전에도 가계부채 일반의 지속적으로 증가했음에도 박근혜 정부와 문재인 정부는 이에 소극적으로 대처함. 한편으로는 부동산 시장 활성화를 통한 경기부양을, 다른 한편에서는 국민들의 내집 마련을 허용한다는 구실로 개인 차주의 상환능력을 고려하지 않은 대출이 무분별하게 허용되었음.
- 문재인 정부 당시 2017년~2020년 상반기까지 가계부채 규제는 규제지역 지정(zoning) 후 규제지역 내 특정 가격(9억원 초과 주택) 주택담보대출에 대한 LTV 규제만으로 이루어졌으며, 이는 주택가격이 한참 오른 후에 규제지역이 지정되면 투기자금이 다른 지역으로 빠져나가 다시 집값을 올리는 등 지역 차원의 집값 풍선효과와 뒷북규제의 반복으로 이어졌음⁷.
- 애초에 문재인 정부는 출범 당시 가계의 가처분소득 대비 부채 비율이 150%를 넘지 않고, 가계부채 증가율이 소득증가율을 상회하지 않도록 ‘총량관리제’를 도입하겠다고 했으나⁸, 2019년에는 가계부채 증가율을 5% 수준에서 관리하겠다고 그 목표를 완화해⁹ 지속적인 집값 상승과 가계부채 증가에도 불과하고 문재인 정부는 가계부채 증가율만 신경쓰겠 목표만을 내걸고 소극적 규제에 일관함.
- 가계부채 증가세가 점차 높아지던 2020년 11월부터 규제지역 주택담보대출 외 신용대출에 대해서도 차주단위 DSR 규제를 적용하기 시작했으나 이때에도 연8천만원 초과 고소득자의 신용대출 1억원에 대해서만 DSR규제를 실시함. 규제지역 여부, 차주의 소득수준과 상관없이 차주 단위 DSR이 시행된 것은 2021년 7월부터이며, 2022년 1월이 되어서야 총 대출금에 대한 차주별 DSR 규제가 실시됨.

<표7> 차주단위 DSR 규제 시행 발표 내용(금융위원회)

	21.7월 이전	1단계	2단계 (‘22.1월)	3단계 (‘22.7월)
주담대	투기·과열지구 9억원 초과 주택	①全 규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총 대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과	②1억원 초과		
(대상)	신규취급주담대의 8.8%	신규취급주담대의 12.4%	全차주의 13.2% 全대출의 51.8%	全차주의 29.8% 全대출의 77.2%

*출처: 금융위원회, 2021.10.26.

- 비록 2021년 말 발표된 「가계부채 관리 강화 방안」에 따라 차주별 대출규제가 실시되고, 금리 인상 등 영향에 따라 올 해 상반기 동안 가계부채가 소폭 감소하기는 했으나, 여전히 한국의 DSR 규제는 해외 주요국과 비교해 차이가 있으며, 추후 경제조건 변화에 따라 살아날 대출을 동원한 자산 투기를 통제하기에는 여전히 한계가 있음.

⁷ 참여연대, 2020.8.18., 「[참여연대 이슈리포트] 금융의 기본을 지켜야 집값을 잡을 수 있다」

⁸ 연합뉴스, 2017.5.15., 새정부, 가계부채 '150% 총량관리제' 도입...LTV·DTI완화에 신중(종합)

⁹ 연합뉴스, 2019.3.7., 금융당국, 올해 가계부채 증가율 5%내로 억제

- 각 국가의 대출규제 방식은 비록 다양한 개념으로 존재하지만 공통적인 특징은 가능한 개인 차주가 동원할 수 있는 총 대출의 원리금에 대한 상환 능력을 기본 원칙으로 보고 있는 반면¹⁰, 한국의 경우에는 주택담보대출과 신용대출에 국한되며 다수의 대출원리금 항목이 총부채원리금상환비율 산식에 포함되지 않아 일선 금융 기관들이 DSR 규제를 회피할 여지가 남아있음. 추가적인 대출은 가처분소득 대비 가계부채 비율을 감소시켜 경제 전체에도 악영향을 미칠 것임.
- 또한 한국의 독특한 전세(보증금부 임대차)제도가 존재해 갭투기의 재원으로 활용되는 문제가 있을 뿐만 아니라 연쇄적인 대출부실화로 이어질 가능성에 대해서도 촉각을 곤두세울 필요가 있음. 한 연구에 따르면 임대차보증금 규모가 850조원에 달한다는 내용도 발표된 바 있음¹¹.

「은행업감독업무시행세칙」 [별표 18]주택관련 담보대출에 대한 리스크관리 세부기준

제12조

가. 은행은 한국신용정보원에 집중되는 차주의 총부채원리금상환비율 산출용 대출 원리금 상환정보를 활용하여 다음과 같이 총부채원리금상환비율을 산출한다.

나. (생략) “그 밖에 총부채원리금상환비율 적용을 제외할 수 있는 예외적 사유로 금융감독원장이 인정한 대출”이라함은 다음과 같다.

- 1) 분양오피스텔에 대한 중도금대출 등 감독규정 별표 5 제4호 나목 (3)에 준하는 기타 이주비, 중도금 대출
- 2) 서민금융상품(새희망홀씨, 바뀔드림론, 사잇돌대출, 징검다리론, 햇살론, 사잇돌대출, 대학생·청년 햇살론 등)
- 3) 대출금액 3백만원 이하 소액 신용대출(유가증권담보대출 포함)
- 4) 전세자금대출(전세보증금담보대출 및 임차보증금담보대출은 제외)
- 5) 주택연금(역모기지론)
- 6) 정책적 목적에 따라 정부, 공공기관, 지방자치단체 등과 이차보전 등 협약을 체결하여 취급하는 대출
- 7) 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출
- 8) 보험계약대출
- 9) 상용차 금융
- 10) 예·적금담보대출
- 11) 할부·리스 및 현금서비스·카드론

<표8> 각 국가별 DSR 규제 기준

¹⁰ 참여연대, 2021.3.25., 「[참여연대 이슈리포트] 가계부채 폭증 방치한 정부 대응의 문제점」

¹¹ 중앙일보, 2021.12.2., [숨은 가계부채 850조...전월세 보증금 합치면 GDP 89%→133%](#)

구분	한국	EU	영국	캐나다	미국	싱가포르	인도
지표	DSR	DSTI	DTI	GDSR, TDSR	DTI	MSR, TDSR	DSR
단위	기관별 → 차주별	차주별	차주별	차주별	차주별	차주별	차주별
미포함 대출	전세자금 원금, 예적금당보대출, 상용차금융, 할부, 카드론, 서민금융상품 등	-	학자금 대출	-	-	-	-
기준	은행 40% , 제2금융권 50%	30~40%	20~30% 이상적 45% 상한선	GDSR 32% (35%상한) TDSR 40% (42%상한)	주택관련 대출 28%, 전체 대출 43% 상한	MSR 30% TDSR 60% 이내	30~35% 이상적, 40%가 최대치

*출처: 참여연대, 2021.3.25.

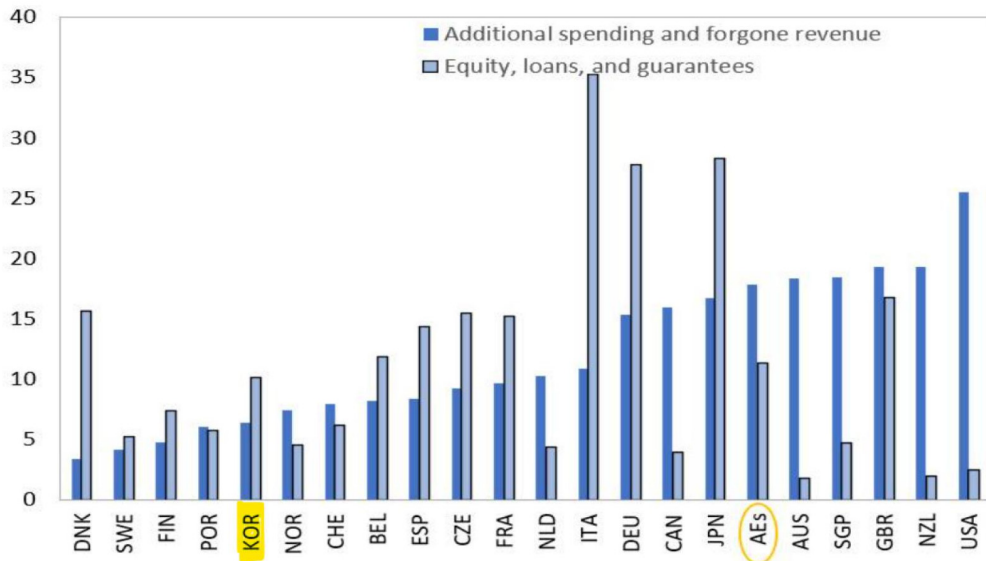
2) 재정건전성에 매몰된 소상공인 코로나19 지원¹²

- IMF에 따르면 2020년 1월~2021년 9월 기간동안 주요 선진국들(Advanced Economics)이 코로나19 대응해 집행한 재정·회계 조치들을 살펴보면 재정적 지원(Above the line: 추가 재정지출, 세금감면¹³)은 GDP 약 18%, 자산·자금 대여 및 보증 지원 등 유동성 지원(Liquidity Support) 규모는 GDP 대비 약 12% 수준인 것으로 확인됨. 주요 선진국에서는 코로나19 지원을 위한 재정지출이 자금대여나 보증보다 더 큰 규모로 이루어졌음을 확인할 수 있음.
- 그러나 한국의 경우 약 GDP대비 재정적 지원이 약 6.4%, 유동성 지원이 약 10.1%로 확인돼 주요 선진국들 대비 소극적으로 이루어졌고, 지원방식도 직접적인 재정지출이나 세금지원보다는 자금 대여나 보증 중심으로 금융을 활용한 유동성 확보 지원에 초점을 맞추고 있었음.

<그림4> 2020년 1월~2021년 9월 주요 선진국(Advanced Economics)의 코로나19 대응 재정·회계 조치 현황 (2020년 GDP 대비 %)

¹² 아래의 내용은 「[참여연대 이슈리포트] 1000조원 소상공인 부채, 문제점과 개선방향」의 내용을 토대로 작성되었음.

¹³ “전통적인 재정운용에서는 재정위험을 수지균형의 여부로 파악하였다. 표에 일정한 선을 긋고 재정수지 계산에 포함되는 거래를 ‘선의 위쪽(above the line)’으로, 제외되는 거래들을 ‘선의 아래쪽(below the line)’으로 각각 부르고 있다.”(국회예산결산특별위원회, 2018.8., 「한국의 중장기 재정위험과 관리방안」, 60쪽)



출처: IMF Database¹⁴

<표9> 주요국의 코로나19 재정대응 규모 비교

구분	GDP 대비 대응규모		증감 (b-a) (%p)
	~2021년 3월(a) (%)	~2021년 9월(b) (%)	
한국	14.7	16.5	1.8
미국	27.9	27.9	-
일본	44.2	45.0	0.8
독일	38.8	43.1	4.3

자료: 국회예산결산특별위원회, 2022.2.18., 「2022년도 제1회 추가경정예산안 심사보고서」의 표 참고.
국회예산결산 특별위원회는 IMF의 데이터를 활용해 표로 가공했으며, 각국의 GDP대비 대응규모는 재정적
지원과 유동성 지원을 합한 비율임.

- 비록 국회가 올해 2월 21일 추경안을 통과시켜 코로나19 손실보상보정을 인상, 중소기업인 및 사회취약계층 지원을 위한 16.9조원의 재원을 마련하기는 했으나 추경예산을 포함해도 코로나19 대응 재정지출 비율은 GDP(2021년 2,057.5조원) 대비 0.8% 증가한 것에 불과해 주요 선진국의 재정적 지원 규모에는 턱없이 못미침.
- 코로나19 대응을 위한 정부의 지원 조치 총량이 미흡한 가운데, 정부의 지원 방식 역시 재정 투입 또는 세금 감면 등을 통한 직접적 지원이 아니라 대출, 보증 등 코로나19 피해자가 유동성을 동원해 위기를 감내하는 간접적인 방식으로 이루어졌으므로 소상공인 자영업자 부채 규모가 확대되는 것은 불가피했음.
- 영국, 독일, 캐나다, 일본, 미국 등 주요국가들은 코로나19 유행 초기인 3~5월 시기, 봉쇄조치와 동시에 소상공인 자영업자를 대상으로 긴급지원금을 지급하는 것 외에도

¹⁴ IMF 홈페이지 참고(검색일: 2022.5.6.)

각국 사정에 따라 다양한 방식으로 매월 소득지원(손실보상), 고정비 지원 등을 실시했음¹⁵

- 영국은 2020년 5월부터 4차 자영업자소득지원을 진행해평균영업이익 50,000파운드 이하인 자영업자를 대상으로 즉각적인 영업이익 손실보상(30% 이상 감소 시 80% 보상)을 실시하고, 소기업에 대해 규모에 따라 최대 10,000~25,000파운드 보조금 지급, 비주거용 자산에 대한 세금면제를 실시함.
- 독일은 2020년 3월부터 3개월 동안 10인 이하 고용사업자 규모별로 최대 9,000~15,000 유로의 긴급지원금을 지급. 2020년 6월부터 2022년까지 매월 고정비용의 80%를 지원하는 임시지원 조치를 실시함.
- 캐나다는 2020년 3월부터 매월 약 190만원의 소득 보전, 정해진 비율(대출규모에 따라 50%~75%) 상환 시 나머지 잔액 면제하는 조건부 대출 시행, 소득 50% 감소한 소상공인 자영업자에게 2주단위로 회복보조금 지급
- 일본은 2020년 4월 긴급경제정책을 발표하고 매출 50% 이상 감소한 사업자에게 월 법인 200만엔, 개인사업자 100만엔의 지원금을 지급. 정부 영업제한 조치에 따라 영업시간 단축 자영업자에 대해 하루 2만엔(2020년 11월), 4만엔(2020년 12월), 6만엔(2021년 1월)을 지급하고, 2021년 1월~3월, 4월~6월 기간에도 매출이 50%이상 감소한 사업자에게 각각 90만엔, 30만엔 지급.
- 미국은 2020년 4월 부터 1차, 2차 PPP(Paycheck Protection Program) 대출을 통해 조건에 부합할 경우(1·2차 각각 급여성에 75%, 60%지출 시) 사실상 급여성 고정비 전체와 비급여성 고정비를 직접 지원함.
- 반면 한국은 정부의 방역정책 실시에 따른 피해가 가장 심각해더 2020년 전체~2021년 상반기 기간 동안 손실보상이나 고정비 지원 등을 실시하지 않았고, 현금 지원 역시 1회성 차등지급으로 실시되어 다양한 피해계층을 포괄하기에는 한계가 있었음. 그에 따라 현재에도 사각지대에 놓은 많은 소상공인들이 피해지원을 호소하고 있음.
- 이는 코로나19 시기 정부의 소상공인 자영업자 지원이 정부 정책에 따른 피해에 대한 온전한 보상과 지원을 최우선시 한 것이 아니라 자원 여력에 따른 제한적 지원에 초점을 맞추고 있었기 때문임. 재정건전성에 매몰된 재정당국의 보수적인 예산 지출 운용과 지원 금액과 방식의 적정성 평가 없이 이루어진 단편적인 조치¹⁶들은 소상공인 자영업자의 손실회복을 매우 어렵게 만든 요인이었음.

¹⁵ 국회입법조사처의 「주요국의 코로나19 피해기업 지원정책」(2022.3.22.)와 「미국 급여보장프로그램(Paycheck Protection Program)의 주요 내용과 시사점」(2022.2.4.), 중소벤처기업연구원의 「[중소기업포커스] 주요국의 소상공인·자영업자 지원제도 비교: 재생·폐업, 신용회복, 특별구제 중심으로」(2022.3.30.)과 「[중소기업포커스] 코로나19 대응을 위한 미국 바이든 정부의 중소기업 지원정책」(2022.8.17.) 참고

¹⁶ 뉴스핌, 2022.1.21., 정부, 소상공인 버팀목플러스 6.7조 지원했다더니...2조 '뺑뺑이' 한거래, 2022.1.24., 추경때마다 소상공인 찔끔 지원...효과도 안따지고 '1회성 되풀이'

<표 10> 2020년~2022.6. 정부의 소상공인 자영업자 현금성 지원, 손실보상 발표안

프로그램 명 (출처)	지원수준	지급 시작	채정 예산
소상공인 새희망자금	<p>*소상공인 맞춤형으로 지급된 첫 현금 지원.</p> <p>*특별피해업종 소상공인에게는 집합금지 업종에는 200만원, 영업제한업종은 150만원 지급. ※특별피해업종: 2020.8.16. 이후 사회적 거리두기 강화로 집합금지 또는 영업제한 조치를 받은 소상공인</p> <p>*일반업종 소상공인을 대상으로 100만원 지급 ※일반업종: 2019년 매출 4억원 이하, 2020년 상반기 월평균 매출액이 19년 대비 감소한 소상공인</p>	2020.9.	3.3조원
폐업점포 재도전 장려금	폐업 소상공인 20만명에게 50만원씩 총 1,000억원 지원	2020.9.	0.1조원
소상공인 버팀목 자금	<p>*집합금지업종 소상공인 300만원 지원</p> <p>*영업제한업종 소상공인 200만원 지원</p> <p>*매출액이 감소한 일반업종 소상공인 100만원 지원</p> <p>※2020년 개업자는 12월 매출액이 9~11월 매출액 미만인 경우 지원</p>	2021.1.	4.1조원
소상공인 버팀목자 금 플러스	<p>*집합금지·영업제한을 받거나 매출감소로 경영에 어려움을 겪고 있는 소기업·소상공인</p> <p>※상시근로자 5인(제조업 등 10인) 미만 소상공인을 대상으로 하는 기존 지원에서 상시근로자 수 기준을 적용하지 않고 소기업 전체를 지원대상으로 포함(매출액 한도를 4억원 이하에서 10억원 이하로 상향)</p> <p>※ 2021년 2월말 이전에 개업한 사업체까지 지원</p> <p>*2020.11.24~2021.2.14. 동안 집합금지 조치가 6주이상인 사업체에 500만원</p> <p>*집합금지 조치 6주미만인 사업체에는 400만원 지원</p> <p>*동기간 영업제한 조치를 이행하면서 전년대비 매출이 감소한 사업체에는 300만원 지원</p> <p>*집합금지·영업제한이 없었던 일반업종은 피해정도에 따라 지원하고, 일반업종 중 경영위기업종에 속하지 않는 사업체로 매출이 감소한 경우 100만원 지원</p> <p>*1인이 다수 사업체 운영시 4개 사업체, 1000만원까지 지급</p> <p>※사회적 거리두기로 영업제한 조치를 이행한 사업체라도 2019년 보다 2020년에 매출이 증가한 경우는 지원받지 못함.</p>	2021.3.	6.7조원 (미지급 으로 논란의 여지 있음)

희망회복 자금	<p>*집합금지·영업제한 조치를 받거나 경영위기업종에 속하는 소기업·소상공인을 대상으로 함.</p> <p>*6주 이상 집합금지 업종의 경우 최대 2,000만원(매출 4억원 이상)~최소 400만원(매출 8천만원 미만)만원</p> <p>*6주 미만 집합금지 1,400만원~300만원 지원</p> <p>*2020년 8월 16일부터 2021년 7월 6일까지 기간 중 영업제한 기간이 13주이고 매출이 감소한 사업체 900~250만원 지원</p> <p>*동기간 영업제한 기간이 13주 미만으로 매출이 감소한 사업체 400~200만원 지원</p> <p>*경영위기업종에 속하는 소기업으로서 매출이 감소한 경우 희망회복자금 지원대상이며, 업종별 매출감소율 및 사업체 매출액 규모에 따라 400~40만원 지급</p>	2021.8.	4.2조원
1차 손실보상 금	<p>*지원대상은, ① 「중소기업기본법」에 따른 소기업으로서 ※매출액 기준 숙박·음식업 10억원 이하, 예술·스포츠·여가 30억원 이하, 도·소매업 50억원 이하</p> <p>② 2021년 7월 7일부터 2021년 9월 30일까지 기간동안</p> <p>③ 「감염병예방법」 제49조 제1항 제2호에 따른 집합금지, 영업시간제한 조치를 이행함에 따라</p> <p>④ 경영상 심각한 손실이 발생한 사업자</p> <p>*산정방식 = '19년 대비 '21년 동월 일평균 매출감소액 × ('19년 영업이익률 + '19년 매출액 대비 인건비·임차료 비중) × 방역조치 일수 × 보정률(80%)</p> <p>*분기별 보상금의 상한액은 1억원이며, 하한액은 10만원</p>	2021.10	2.4조원
1차 방역지원 금	<p>*2021.12.15. 이전에 개업했으며, 매출이 감소하거나 감소 예상되는 소상공인·소기업 대상</p> <p>*영업시간이 제한된 소상공인은 매출 감소 별도 증빙 없이 즉시 지원하고, 영업제한을 받지 않은 소상공인은 매출이 감소한 경우 지원</p> <p>※ 2019년 또는 2020년 동기 대비 2021년 11~12월 월매출 비교로 확인</p> <p>* 한 사업체당 100만원씩 방역지원금을 지급하되, 1인이 다수의 사업체를 경영하는 경우, 최대 400만원까지 지원가능</p>	2021.12	3.2조원
2차 손실보상 금	<p>*1차 손실보상과 동일한 자격조건에서 시설 인원제한 조치를 이행한 곳도 보상대상에 추가함.</p> <p>*보상금 산정방식은 2021년 3분기 손실보상(1차)과 동일하나 보정률이 80%에서 90%로 상향되었고, 분기별 하한액이 10만원에서 50만원으로 인상됨.</p>	2022.2.	2.8조원
2차 방역지원 금	<p>*전반적으로 1차 방역지원금 지급과 자격조건이 동일하나, 지원단가를 300만원으로 상향하고, 1인 다수 경영 사업체는 최대 600만원까지 지원</p>	2022.2.	10조원

손상공인 손실보전 금	<p>*2021.12.15. 이전 개업한 손상공인으로 2차 방역지원금 지급과 자격이 전반적으로 동일하나, 연매출 30억 초과~50억원 이하의 식당·카페, 학원, 실내체육시설이 새롭게 포함됨.</p> <p>*매출액 규모 및 매출 감소율에 따라 9개 구간으로 구분해 최소 600만원, 최대 800만원 지급.</p> <p>*방역조치를 이행한 업체의 경우 매출감소율이 60% 이상이면 4억원 이상 매출 업체는 최대 1000만원, 2~4억원 규모 매출 업체는 800만원, 2억원 미만 매출 업체는 700만원 지원.</p> <p>*1인 경영 다수사업체는 최대 2배(2,000만원)까지 지원</p> <p>※매출감소 여부는 2019년 대비 2020·2021년 또는 2020년 대비 2021년 부가세 신고매출액을 기준으로 판단.</p> <p>*1·2차 방역지원금을 받았어도 손실보전금의 매출감소 기준을 충족하지 못하면 지급대상이 될 수 없음.</p> <p>1·2차 방역지원금을 받았더라도 2020년 8.16. 이후 영업시간 제한 등 방역조치를 이행한 사업체는 기본금액인 600만원 지급</p>	2022.5.	23조원
손실보상 제도개선	<p>*2022년 1분기 손실보상과 자격조건에 연매출 50억원 이하 중기업도 보상대상에 포함함.</p> <p>*보정률 100%로 상향</p>	2022.6.	1.6조원
책정 예산 합계			64.4조원

* 출처: 기획재정부, 중소벤처기업부가 발표한 보도자료를 토대로 재정리

3. 향후 과제

1) 대출규제 완화 저지되어야

- 윤석열 정부 출범 후 “가계부채 관리 강화 과정에서 야기된 실수요자의 ‘내집마련’ 관련 애로를 해소하기 위해 LTV 규제를 단계적으로 정상화” 하겠다며, ▲DSR 산정시 긴급 생계자금 주택담보대출 제외, ▲생애 최초 주택구매자 LTV 상한 확대, ▲청년층 장래소득 반영 확대, ▲신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지 등을 방안을 발표한 바 있음. 이는 지난 정부 말 가계부채 증가를 억제하기 위해 마련돼 가파스로 효과를 보고 있는 정책 취지를 뒤엎는 것으로 내집마련을 명목으로 대출 동원 자산 투자 여지를 높이겠다는 의도가 반영된 안으로 우려됨.
- 이미 임계치에 다다른 가계부채 상황과 현재 70~80%에 이르는 상황 변동대출 비율, 고금리, 인플레이션 등으로 인한 취약채무자 증가가 예상되는 상황에서 윤석열 정부가 당장은 DSR 기준 전면 완화와 같은 조치를 취할 가능성은 높아보이지 않음. 그러나 DSR 기준 완화가 주택담보대출에 대한 LTV완화에 뒤따르지 않는다면 소득 수준에 따른 자산 소유 격차가 벌어질 것이라는 논리(사다리걸터차기) 논쟁이 불거져 추가적인 대출규제 논의가 불거질 가능성도 있으므로 이에 대비할 필요가 있음.

- 이와 관련해 김영주 국회의원과 참여연대는 2016년 7월에 차주의 소득능력을 고려치 않고 주택담보대출을 실시하거나 만기 일시상환 하는 식의 과잉대출을 미연에 방지하기 위해 「주택담보대출 부실화 방지에 관한 법률안」을 발의한 바 있음. 주택담보대출 외 다양한 대출을 동원한 영끌투자로 대변되는 지난 몇년 간의 상황과 가계부채 문제에 대한 경고가 높은 현 시점을 감안해 약탈적인 불공정과잉대출을 규제하는 입법 역시 검토될 필요가 있음.¹⁷

「주택담보대출의 부실화 방지에 관한 법률안」 (2016.7.28., 김영주 의원 대표발의)
제안이유 및 주요내용

제안이유

우리나라의 가계부채는 한국은행 가계신용 기준으로 2016년 3월말 현재 1224조원에 달하였는데 그 주된 이유는 저금리 기조와 지속적인 주택 가격 상승 등의 요인에 편승한 주택담보대출의 증가가 가장 큰 원인으로 지목됨.

그런데 우리나라의 주택담보대출은 원금상환 없이 이자만 상환하는 대출이 대부분을 차지하고 있어서 이자율 변동이나 주택가격하락과 같은 외부적인 위험에 채무자가 노출되어 있는 구조적 취약성을 가지고 있기 때문에 금리가 상승하고 부동산가격이 하락하는 경우 주택담보대출이 부실화되어 채무자의 주거의 안정을 위협하고 경제의 부실로 이어질 우려가 있음.

이에 만기 일시상환방식의 주택담보대출을 금지하고 원리금 분할상환 방식의 장기대출로 변경을 유도하며, 채무자의 상환능력을 고려하지 않는 과잉대출을 금지함으로써 적정하고 건전한 주택담보대출이 이루어지도록 하고 채무자의 생활 및 주거안정을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 금융기관등은 채무자에게 이자율에 관한 사항, 대출의 조건에 관한 사항, 담보권 설정에 관한 사항, 대출금을 변제하지 않을 경우 저당권의 목적물인 주택을 잃을 수 있다는 내용 등을 직접 설명하고, 그 내용을 담은 서면을 제공하도록 의무화함(안 제5조).

나. 금융기관등이 채무자의 현재 소득 및 현재의 채무, 자산 등을 고려하지 아니하거나 그 상환능력에 비해 과도하게 대출하는 과잉대출을 할 수 없도록 하고, 이를 위반한 금융기관 등에 대해 채무자가 그 대출의 조건 수정을 요구할 수 있도록 하되, 금융기관등이 이에 응하지 않을 경우 채무자가 해당 계약을 취소할 수 있도록 함(안 제7조 및 제13조).

다. 금융기관등은 대출 전체 기간에 걸친 원리금 총액을 정기적으로 분할하는 방식으로 상환 받도록 해 만기일시상환을 요구할 수 없도록 함(안 제11조).

라. 금융기관등은 채무자가 만기 전 대출원리금의 전부 또는 일부를 상환했다는 이유로 금전적 제재금을 부과할 수 없도록 하되, 예외적으로 대출약정 후 3년 이내에 상환하는 경우 등은 허용하고, 허용되는 경우에는 법정 한도를 초과할 수 없도록 함(안 제12조).

마. 금융위원회 등 감독기관은 이 법을 위반하여 주택담보대출을 한 금융기관 등에 대해서 시정명령, 영업정지, 허가·인가·등록 취소 등 처분을 할 수 있고, 과대료를 부과할 수 있도록 함(안 제16조, 제18조 및 제20조).

¹⁷ 참여연대, 2016.7.28. [보도자료] 김영주 더불어민주당 의원·참여연대, 「주택담보대출 부실화 방지법안」 발의 기자회견 진행

- 한편, 2030세대들이無理하게 대출을 동원해서라도 자산투자에 나선 것은 K자형 회복으로 대변되는 양극화·불평등 심화와 고용 불안정, 치솟는 집값, OECD 최고 노인빈곤율로 대변되는 불안한 노후 등 미래가 불안정하고 삶의 문제를 해결할 사회적 안전망이 부실한 상황에 기인함. 종합부동산세, 양도소득세 등 조세정책의 후퇴와 함께 정부의 소극적 재정지출로 야기된 생존 자원의 부족을 국민 개개인이 미래 자산을 담겨와 경쟁적으로 메우고 있는 현 실정을 해소하지 않는 한 문제는 재발할 수 밖에 없음.
- 특히 서민 무주택자의 주거안정을 위해서는 ‘빚내서 집사라’식 정책이 아닌 부담가능한 토지임대부, 환매조건부 형식의 공공분양주택, 장기공공임대주택의 지속적 공급을 통해 주거의 공공성 확보하고 주택임대료의 상승과 세입자 보호에 미흡한 임대차법을 추가 개정(계약갱신권 행사 횟수 1회에서 2회 이상으로 연장)함으로써 당연한 무주택 서민의 주거불안을 해결하는 것이 한 방안이 될 것이며, 다주택자 부동산 보유세 실효세율 인상과 임대소득자에 대한 과도한 세제 혜택 재검토 등 다주택자의 비거주 주택 소유 동기를 낮춰 부동산 투기를 억제해야 함.

2) 취약계층 보호를 위한 적극적인 채무조정 운영 및 제도개선

- 최근 서울회생법원의 ‘주식, 코인 투자 손실금 처리에 관한 실무준칙 개정’¹⁸, 윤석열 정부의 「금융부문 민생안정 과제 추진현황 및 계획」 중 청년층 채무자의 이자 감면, 상환유예 등 ‘청년 등 재기지원’을 위한 채무조정 강화’ 방안 발표와 관련해 ‘도덕적해이’ 공방이 계속되고 있음. 이는 투자는 개인의 책임이라는 인식, 그리고 자산투자를 위한 대출은 소득이나 자산이 일정부분 확보된 계층을 중심으로 실행되는 경향이 있다는 점에서 비롯한 것으로 보임.
- 그러나 금융기관 역시 채무자에게 대출을 실행할 때 이자수익 극대화에 매몰되어서만은 안 되며, 금융소비자 보호 차원에서라도 엄밀한 대출심사와 사후관리, 특히 개인 차주가 투자 레버리지를 위한 대출을 신청할 때 상환가능 여부에 상관없이 담보권 행사를 가정한 불공정대출(또는 악탈적 대출 **Predatory Lending**)이 이루어지지 않도록 점검할 의무가 있음. 이러한 점을 감안한다면, 대출 부실 발생 시 금융기관도 도덕적해이 논란에 자유롭지는 않을 것임.
- 윤석열 정부는 자영업자·소상공인 금융애로 완화와 주거 관련 금융부담 경감, 청년 등 재기지원’을 위한 채무조정 강화 방안으로 ▲30조원 규모의 새출발기금 설립 후 채무조정 실시, ▲저금리대환 프로그램, ▲고정금리 전환 지원과 만기 확대, ▲이자 감면과 상환유예 등 청년 특례 프로그램 실시를 제시함.

¹⁸ 서울회생법원은 "가상화폐 등 투자실패로 인한 20~30대 청년층의 부채에 대한 부담이 날로 커지고 있고, 개인회생 신청 또한 증가하고 있는 추세이고, 올해 하반기에는 채무자들의 경제적 파탄 및 도산신청 사건의 수가 폭증할 것으로 예측"된다고 밝히면서 "주식 및 가상화폐 투자 손실금은 현재 채무자가 보유하고 있는 경제적 이익이 아님에도 불구하고 도덕적 해이 등을 이유로 채무자들에게 제약을 가하고 있는 사례"가 있다고 밝히고, 예외적으로 투자 실패를 가장한 재산은닉을 제외하면, 개인회생 변제금 총액을 정할 때 손실금의 액수나 규모를 고려하지 않는 방향으로 실무준칙을 개정함. [서울회생법원, 2022.6.28., 「\[보도자료\] 서울회생법원, 주식 또는 가상화폐 투자 실패를 겪은 채무자를 위한 지원방안 마련」](#)

- 이러한 채무자 지원 프로그램은 당장 9월 대출 원리금 만기연장·상환유예 종료가 임박함에 따라 채무상환 압박이 가중되는 상황에서 즉각적인 처방으로 의미가 있다고 할 수 있음. 그러나 정부가 주도하는 방식의 일시적, 일괄적 채무조정은 한계채무자의 장기간 채무보유로 인해 조속한 채무청산과 재기에 한계가 발생할 가능성도 있어 부작용을 최소화하는 방향으로 정책 시행을 감시해야 할 것임.
 - 예를 들어 새출발기금의 경우 정부의 재원은 불과 3.6조원만 소요되기 때문에 기금 재원의 약 90%는 금융기관의 출자에 의존할 것으로 예상됨. 이 경우 기금을 통한 채무조정 제도 운영은 금융기관의 이해관계로부터 자유롭기가 어려운 문제가 있음. 과거의 사례를 보면 국민행복기금이 일괄적인 추심을 통해 상환 실적을 챙기려하고, 기금에 출자한 은행들에게 이익을 남겨 ‘채권추심 대리기구’라는 비판이 제기되기도 했었음¹⁹
- 따라서 법원의 개인회생·파산 등 기존 채무조정제도의 개선을 통해 한계채무자의 신속한 부채청산과 사회적 재기를 지원하는 것 역시 중요한 과제임. 참여연대를 비롯한 시민사회단체들의 연대체인 금융소비자연대회의에서는 도산제도와 관련해 아래의 사항들을 요구한 바 있고, 입법청원에 나선 바 있음. 채무자가 대리인을 내세울 수 있는 추심인 범위를 확대하고 과도한 추심을 금지하는 채권추심법 개정을 통해 한계채무자에 대한 인권침해를 미연에 방지하는 것도 필요함²⁰

개인회생·파산제도 개선 간담회에서 금융소비자연대회의의 제안 사항²¹

1. 법원의 공적채무조정 제도 운영 관련 시민단체들의 개선 제안 사항

- 1) 각 지방법원별 채무조정제도 운영의 질적 격차 해소, 개인회생·파산제도의 신속성 제고와 채무자 우호적 제도운동을 개인회생·파산제도 관련 대법원 예규 마련, 인력 확충
- 2) 개인파산절차 진행 시 파산관재인의 채무자에 대한 강압적 업무수행 여부 감독 및 문제점 시정
- 3) 개인회생신청 시 서류 간소화
- 4) 개인사업자의 개인회생 시 필수 지출비용 인정 등 변제금액 현실화
- 5) 채무조정 절차 중 신청인 사망 시 유가족이 대리해 소액 임대차보증금을 보호
- 6) 보이스피싱, 대출사기 피해로 인한 채무 증대 시 신속한 채무조정
- 7) 개인회생 변제계획을 완료 채무자에 대한 자동면책

2. 시민단체의 채무자회생법에 개정 제안 사항

¹⁹ 주간한국, 2022.6.27., ‘배드뱅크’ 설립 가시화...자영업자 연착륙 도울까

²⁰ 참여연대를 비롯한 금융소비자연대회의는 2021.8.5. 이수진 국회의원(당시 법제사법위원회)의 소개로 채권추심법 개정안을 입법청원한 바 있음. [\[보도자료\] 불공정 추심, 무제한 인적보장에 따른 인권 침해 방지 위한 채권추심법, 보증인보호법 개정](#)

²¹ 참여연대, 2021.5.4., [\[보도자료\] 시민단체·박주인 의원·서울회생법원, 개인회생·파산제도 개선 간담회 개최](#)

- 1) 개인파산절차에서 채권자의 이익신청이 없는 경우에는 면책불허가 사유 조사 없이 면책결정
- 2) 개인파산에 따른 자격 상실 등 차별 대우의 금지
- 3) 개인파산절차도 개인회생절차와 마찬가지로 강제집행과 가압류 등 행위에 대한 중지명령 도입
- 4) 개인파산 시 주택임대차보증금 등 면제재산 확보
- 5) 개인파산 선고 후 채무문제가 발생하지 않으면 당연면책 기간을 10년에서 5년으로 단축
- 6) 현행 별제권이 인정돼 개인회생절차를 밟을 수 없는 주택담보채무를 개인회생 절차에 포함
- 7) 주거비 역시 생계비에 포함해 변제금액에서 제외하고 보호할 것
- 8) 개인회생 채무자의 보증채무자에 대해서도 보호 규정 마련
- 9) 청년 개인회생자의 1년 단위 초단기 신속한 회생 절차 마련

※ 이에 더해 면책 이후 신용회복 기간 단축, 도산(회생)전문법원 설치 등도 추가 제안할 수 있을 것임.

- 현재 한국에서 채무조정을 희망하는 채무자는 신용회복위원회 주도의 사적채무조정제도와, 법원의 개인회생·파산 등 공적채무조정 등을 이용하기에 앞서 주관적인 판단에 의존할 수밖에 없어 효과적인 채무조정을 이행하기가 어려운 구조임.
 이와 관련해 서울시에서 운영 중인 금융복지상담센터는 한계채무자들에게 “채무상담·유형 분류·공적·사적채무조정 실시·창업·전업·복지지원”으로 이어지는 프로그램을 운영하고 있어 호응이 좋고, 채무조정 절차가 신속·효과적으로 이루어질 가능성을 높여 참고할만한 모델을 제시하고 있음²². 미국, 일본 등 해외에서도 소상공인 취약차주의 채무조정 전 재생가능성, 합리적인 채무조정 방식 등에 대해 전문가가 사전 판단하는 상담과정을 거치도록 하고 있으므로²³, 이러한 시스템을 보다 확대 정착시킬 수 있도록 국회와 정부의 정책적 검토와 실행이 필요함. (끝)

²² 박정만, 2022.4.29., 「소상공인·자영업자를 위한 악성채무해결 방안」, 『코로나로 진 빚, 국가가 인수하라 - 소상공인·자영업자 코로나 채무대책 마련 토론회』, 이동주 국회의원실

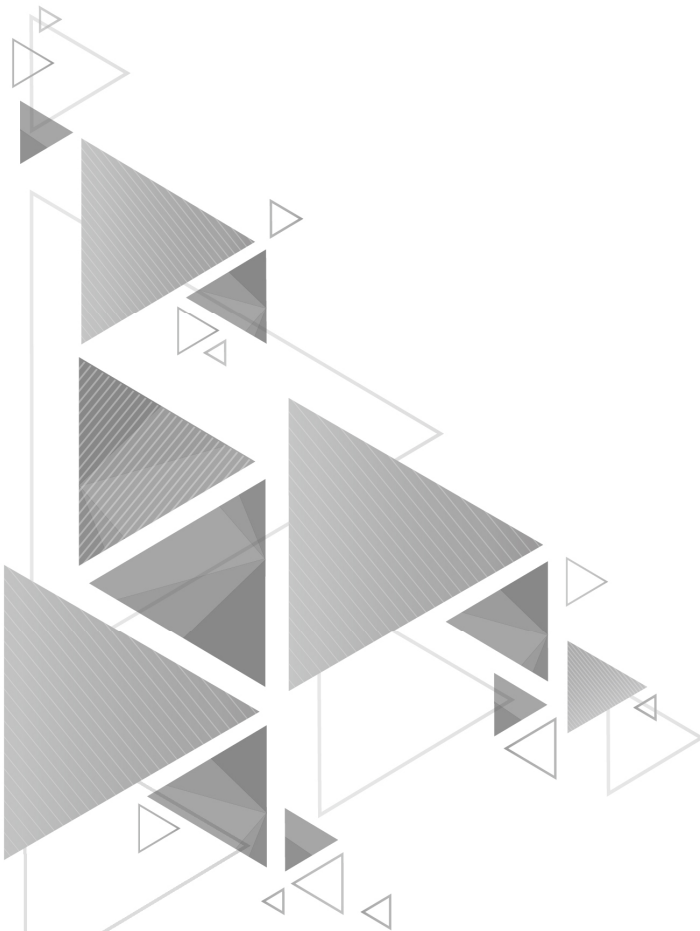
²³ 김경민, 2022.3.30, 「주요국의 소상공인·자영업자 지원제도 비교: 재생·폐업, 신용회복, 특별구제 중심으로」 중소기업포커스 제22-05호, 중소벤처기업연구원



토론 1

가계부채 위험성 진단 및 정책대안

홍 성 국 국회의원



가계부채 위험성 진단 및 정책대안

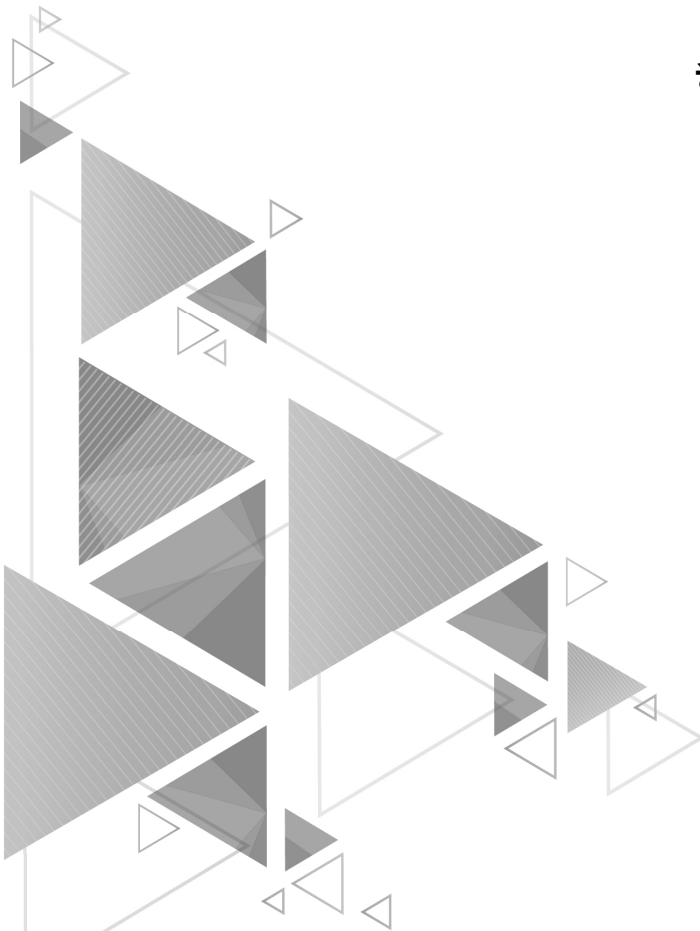
홍 성 국 국회의원



토론 2

가계부채 리스크 진단

송 두 한 민주연구원 부원장



가계부채 리스크 진단

송 두 한 민주연구원 부원장

(1) 신흥국 부채리스크

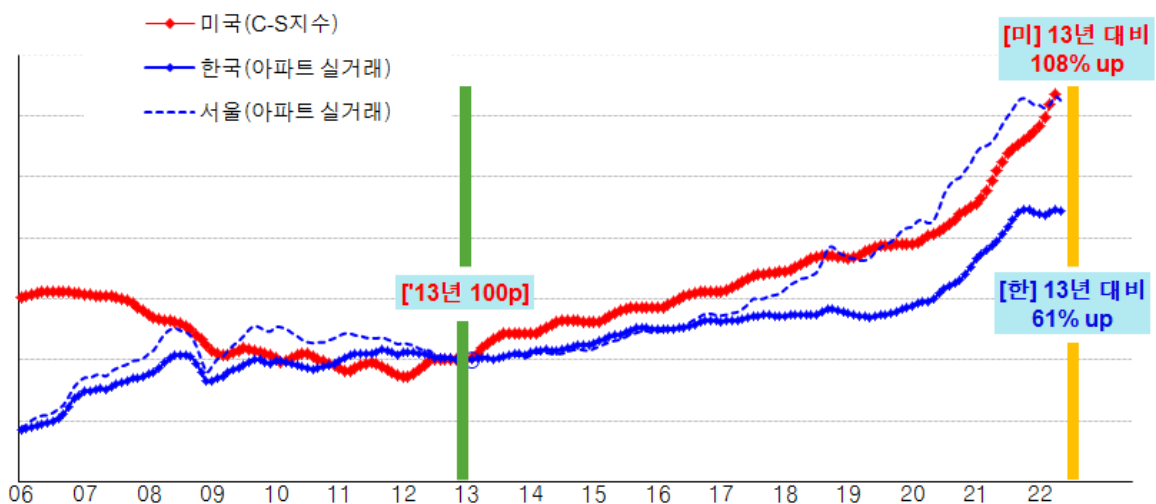
- 2008년 글로벌 금융위기 이후 세계 주요국 부채정책
 - (선진국) 정부부채를 늘려 민간부채 증가를 억제하는 정책 기조를 유지
 - (신흥국) 정부가 재정관리에 치중하는 사이 민간부채가 폭발적으로 증가
- 부채 충격에 취약한 신흥국 경제
 - (선진국) 정부부채 중심으로 증가, 민간부채 디레버리징 사이클 진행
 - 정부부채('08년→'21년): 선진국(77%→125%), 미국(72%→125%)
 - 가계부채('08년→'21년): 선진국(76%→77%)미국(96%→79%)
 - (신흥국) 민간부채(기업 및 가계) 중심으로 증가
 - 정부부채('08년→'21년): 신흥국(31%→65%)
 - 가계부채('08년→'21년): 신흥국(20%→52%)
 - (한국경제) 가계부채 양적 팽창은 OECD 국가 중 최고 수준
 - 가계부채(GDP 대비): '08년(71%) → '21년(106%)

구분		정부부채비율(GDP 대비, %)						가계부채비율(GDP 대비, %)					
		'08	'13	'15	'17	'19	'21	'08	'13	'15	'17	'19	'21
국 가 별	미국	72	99	99	99	104	125	96	82	78	78	75	79
	EU	72	100	104	99	97	111	61	62	59	58	58	61
	영국	54	92	102	111	111	129	93	85	83	83	84	87
	일본	150	202	208	214	218	235	60	59	57	58	59	67
	중국	27	37	42	46	54	67	18	33	40	48	55	61
	한국	23	33	38	36	40	46	71	78	83	89	96	106
권 역 별	선진국	77	104	106	109	109	125	76	76	73	75	74	77
	신흥국	31	38	41	48	52	65	20	30	32	40	43	52
	G20	66	83	85	88	90	105	60	58	57	61	61	67

자료: BIS(Bank for International Settlements)

(2) 코로나 이면에 가려진 글로벌 자산버블 리스크

- 부채로 쏘아올린 글로벌 버블경제는 2022년 들어 확장에서 소멸주기로 전환
 - 글로벌 자산시장은 2019년 이후 투기적 버블국면에 진입
 - 금리 정점 도달시, 퀴드러플 버블붕괴(가상화폐, 증시, 부동산, 원자재) 가능성 상존
- 자산별 버블위험
 - 가상화폐: 버블붕괴 본격 진행
 - 증시: 2021년 이후 조정과 붕괴 갈림길
 - 나스닥: 2009년 저점 대비 10배 이상 급등 → 2022년부터 증시 조정국면 진행
 - 국내 증시: 미국발 버블붕괴시 자본이탈 충격에 노출
 - 부동산: 금리인상과 마줄려 버블확장에서 버블소멸로 주기 전환
 - 주택가격(10년 누적): 미국(110%), 한국(61%), 서울(100%)
 - 원자재: 공급충격에 따른 원자재가격 상승이 물가상승을 견인
 - 원자재 가격 수준은 2008년 버블 수준(수요 견인)에 근접



〈한국(아파트 실거래가격) 및 미국(Case-Schiller 지수) 추이〉

(3) 가계부채 문제의 단초를 제공한 한은의 금리정책

○ 가계부채 증가를 억제할 수 있는 골든타임은 “2015~2018년”

- (미국) 2015~2018년 중 9차례에 걸친 금리인상을 통해 가계부채 발화 불씨를 조기에 진화

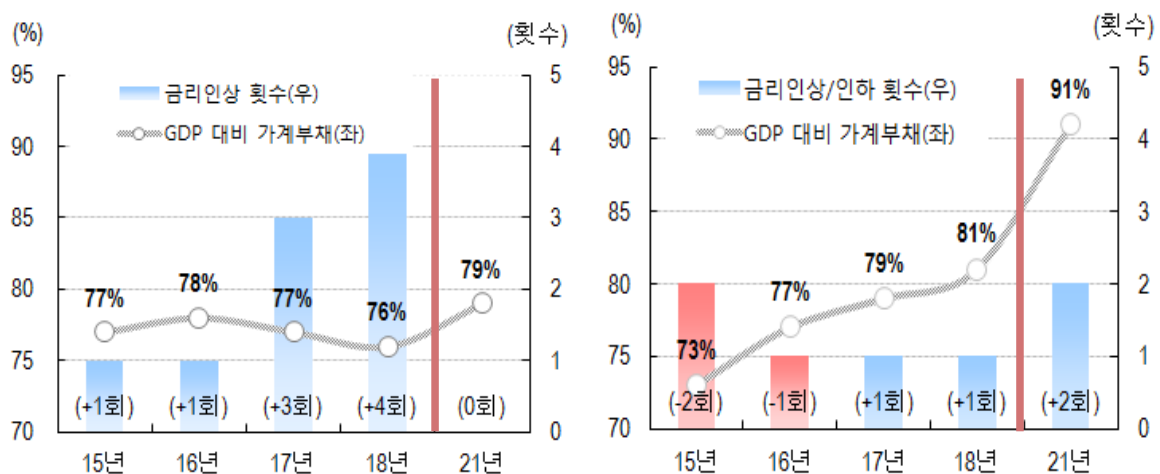
• 가계부채(GDP 대비): '15년(77%) → '18년(79%) : → '21년(79%)

- (한국) 2015~2018년 저금리정책(금리인하 3번, 금리인상 2번)으로 가계부채가 폭발적으로 증가

• 가계부채(GDP대비): '15년(73%) → '18년(81%) : → '21년(91%)

○ 추가 금리인상시, 부채억제 효과는 사라지고, 가계의 부채건전성만 악화

- 금리인상을 통한 물가대응과 부채억제 효과는 이미 소진된 상태



〈미국 금리정책(15년~18년)〉

〈한국 금리정책(15년~18년)〉

○ 덧붙 금리인상으로 부채 억제효과는 미비하고 가계의 부채건전성만 악화

(4) 금리충격에 노출된 코로나부채

○ 코로나부채는 이미 정책실패 영역에 진입 → 금리 및 주택가격 충격에 노출

- 코로나부채 현황

• (가계대출) 248조원 증가 : '19년(1,505조원) → '22년 3월(1,753조원)

• (자영업자대출) 276조원 증가 : '19년(685조원) → '22년 3월(961조원)

○ 대출금리 급등으로 민생경제의 부채상환 여력 소진

- (금융기관) 팬데믹 폭리로 사상 최대 실적행진 지속

• 5대 금융지주 실적: '21년(이자이익 40조원 이상) → '22년(50조원 예상)

○ 금융의 공공성이 결여된 시중은행 금리정책

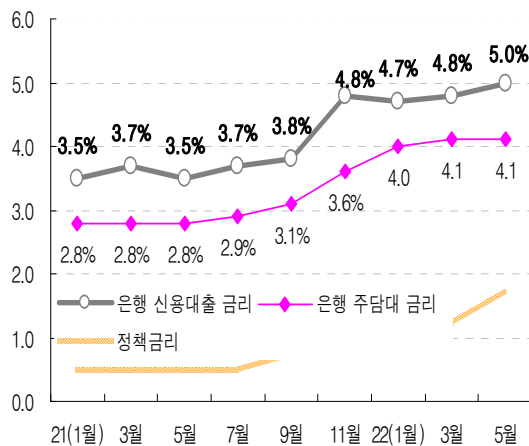
- 은행 대출금리(=지표금리+가산금리-우대금리): 지표금리가 상승하는 구간에서 가산금리를 그대로 유지하고 우대금리는 수준을 낮춤

• 팬데믹 위기가 금융기관 폭리로 이어지는 구조

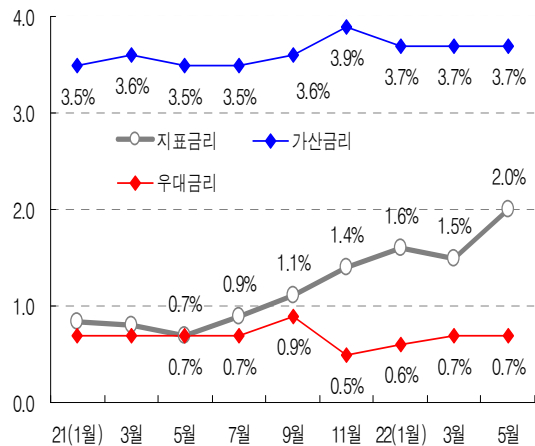
- 대출금리 1% 상승시, 가계 이자부담 추정

• 가계대출: 연간 이자부담은 약 14조원

• 자영업자대출: 연간 이자부담 약 7.7조원



〈시중은행 대출금리 추이〉



〈시중은행 신용대출 금리구성〉

2. 가계부채 대책

(1) (한은 금리정책) 안정적이고 보수적인 금리인상 기조 유지

- 한은의 무리한 금리인상은 가계부채 경착륙 초래
 - 과격한 금리인상을 통한 가계부채 억제 효과는 이미 소진
 - 가계의 신용팽창은 이미 정점을 지나 디레버리징 국면에 진입
 - 급격한 금리인상은 가계부채 부실을 촉진시키는 시스템 리스크로 작용
 - 1,000조원의 자영업자대출은 금리충격에 노출
 - 1,000조원의 주택담보대출은 주택가격 충격에 노출
- 금리인상을 통한 물가대응 효과는 극히 제한적
 - 내부적 요인보다 외부적 요인이 물가 상승을 견인
 - 우크라이나 사태 등 글로벌 원자재 수급불균형이 물가 상승을 부추기는 지배적 요인
 - 유동성 흡수는 금리 이외의 정책수단을 활용해 대응

(2) 자영업자를 위한 「코로나대출 이자감면 프로그램」 가동

- 시장실패 영역에 진입한 자영업자대출을 방치하면 더 큰 사회적 비용을 유발
 - 4차례에 걸친 이자유예 및 만기연장 조치로 내수업종 전반에 걸쳐 부채상환 여력 소진
 - 자영업자대출 연착륙을 유도하기 위해서는 원금보다 금리폭등으로 인한 이자부담을 덜어내는 금융대책을 마련
 - 부실채권에 대한 부채탕감은 금융기관을 위한 부채관리 대책에 불과
 - 정상채권의 부실화를 차단할 수 있는 사전적 금융대책을 마련
- 코로나대출 이자감면 프로그램
 - 정부와 금융기관이 공동으로 280조원의 코로나대출에 대한 이자감면 대책을 마련
 - (금융기관) 코로나대출에 대한 대출금리를 1% 인하하는 방식으로 팬데믹 이익의 일정

부분을 수익의 원천인 자영업자에게 환류

- (정부) 금융기관에 이차보전 방식으로 매칭 지원해 이자부담 1% 추가 지원

(3) 주택재고은행 설립

정부가 부실 「주담대매입후 임대전환」 사업을 통해 ‘50만호+ α ’의 부실위험 주택을 매입한 후 임대로 전환해 가계부채 총량을 140조원 감축 ▶ 가계부채 질 개선

○ 주택금융공사가 200조원으로 부실 주담대(LTV 70% 가정)를 매입할 경우, 가계부채 총량을 “140조원” 감축

- 총량 감축에 따른 가계대출 질 개선 ▶ 현재(1,753조원) → 개선(1,613조원)

- 정부(한은-HUG-주금공)가 직접 매입 주체로 주택시장에 참여

- (가계부채 체질개선) 부실 주담대 축소를 통한 가계부채 잠재부실 축소
- (주택시장 수급안정) 시장 매입을 통한 공공임대 확대시, 주거안정 효과 기대

○ 매입 요건과 추진 과정

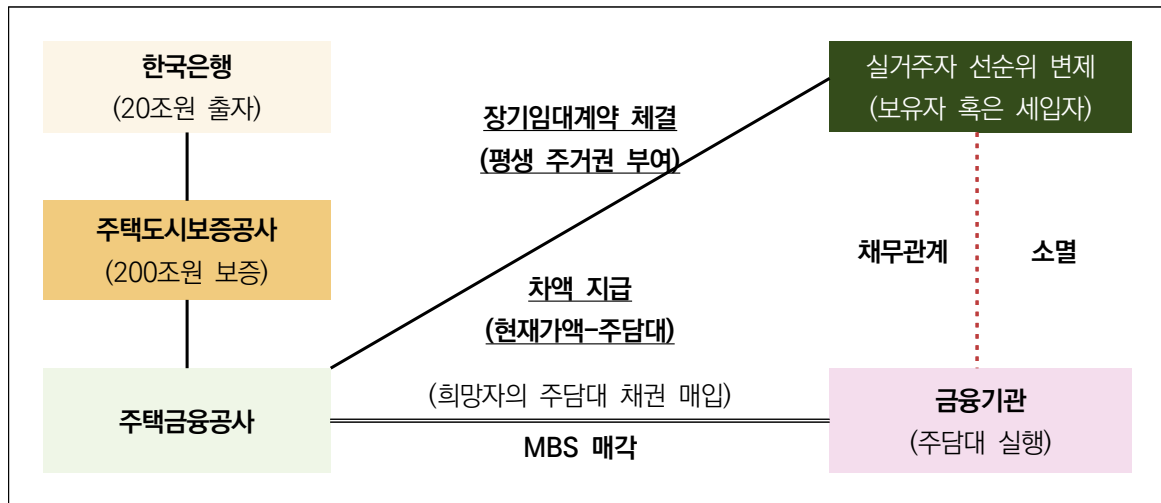
- 추진절차: 주금공의 주택 매입 ▶ 금융부채 상환 ▶ 차액환급후 실거주자와 장기 임대계약 체결 ▶ 주거권 보장

- ①매입후 임대계약: 시세로 매입해 주담대 상환후 차액을 지급 → 임대계약 체결
- ②매입 대상: 주택담보대출 부실화 위험이 높은 주택보유자 또는 희망자
- ③임대 가격: 임차인의 주거안정을 위해 매매가격의 50% 수준을 적용
- ④임대 거주권: 실거주자에게 우선 선택권 부여(거부시 다른 임차인과 계약)

추진 체계

○ ‘한국은행’이 20조원의 자본을 ‘주택금융공사’에 출자하고 HUG 보증(보증배수 10배)을 통해 200조원의 주택매입 자금을 확보

- 주금공(매입 주체)은 주택매입시 선순위 변제후 실거주자와 임대계약 체결 수행



〈참여주체별 “주담대 매입후 임대전환” 역할〉

○ 재원 확충 근거: 한은이 20조원 출자후 HUG 보증 아래 200조원의 자본 확충

- 최초 자본: 한국은행 20조원 출자

* 출자 근거(한은법 1조2항): “한국은행은 통화신용정책을 수행할 때에는 금융안정에 유의해야 한다.”

* 주택금융공사 정관(제4조2항): “공사의 자본금은 5조원으로 하고, 정부 및 한국은행이 출자하는 것으로 한다.”

○ 「주택매입후 임대전환」 규모 추정

- 200조원 투입시, 총 “50만호” 주택을 매입해(평균 주택가격 5억원 가정)



토론 3

잠재적위기 요인에서 현실적 위기로인 된 가계부채

위 평 량 위평량 경제연구소 소장



잠재적위기 요인에서 현실적 위기로인 된 가계부채¹⁾

위 평 량 소장, 경제학박사(위평량경제사회연구소)

1. 발제문 관련 COMMENT

1) 신동화 선임간사 발제문

○ 발표문에서 강조한 향후과제

- ① 대출규제 완화 억제와 약탈적 불공정과잉대출을 규제입법, 토지임대부, 환매조건부 등의 공공분양주택, 장기공공임대주택 지속적 공급, 세입자 보호 위한 임대차법을 추가 개정 (계약갱신권 행사 횟수 1회에서 2회 이상으로 연장), 다주택자 부동산 보유세 실효세율 인상 등 부동산 투기 억제
- ② 취약계층 보호위한 적극적 채무조정 운영 및 제도개선과 금융기관의 대출심사 강화 및 사후관리 엄중히 해야 하고, 법원의 개인회생·파산 등 기존 채무조정제도의 개선 등을 조속히 실행할 수 있어야 함

2) 이광수 수석연구위원 발제문

- 아파트거래량 급감, 전국 평균적 실거래가격 하락 중, 급등이후 가격 그 자체의 의미에 따른 가격하락 징조, 금리급등 과 경기침체 예견 등에 따른 주택담보대출 원리금 상환 부담과 부동산가격 큰 폭 하락 예견 등으로 관망세(매물증가)
- 2020~2021년 전국 아파트가격 상승률 38%, 서울 30%, 경기 52%(누적 상승률 인천 52.9%, 세종 52.7%, 대전 41.7%, 부산 41.3%)
 - 금리수준과 주택담보대출간의 상관 및 인과 관계. 집값상승과 이자율하락, 주택구입

1) 이동주의원 0726 발제문 '경제위기와 소상공자영업 대응책 검토 및 보완' 일부 재인용

대출량 증가(20-21년 139조원 증가), 가격상승, 주택구입위한 대출급증(영끌 대출) 등 악순환 확인

2. 국민경제 거시적 차원에서 가계부채 일반론과 대응책

1) 현상 배경과 대응

- 적시한 바와 같이 한국 가계부채는 지속적으로, 빠르게 증가해 유일하게 GDP대비 104%를 기록하고 있음. 1인당 실질소득 증가율과 가계부채증가율, 그리고 GDP성장률을 감안하면 부채주도 성장프레임이라는 점을 알 수 있음
- 특히 소상공자영업자의 부채증가율은 코로나19 팬데믹 이전은 물론 2020년 이후 급격히 증가해 민생경제기반이 허물어지기 시작했고 이러한 현상은 정부의 정책기조 때문이 가장 큰 요인
 - 우리나라 역대 경제정책 중 가장 큰 특징 가운데 하나는 경기침체시기 엿보이면 건설 산업 활성화, 부동산시장 활성화 정책을 구사했고, ‘빚내서 집 사’라며 부동산 관련 각종 규제를 해제하는 동시에 구조적으로 정착된 금융기관의 무분별한 대출 등은 집값 폭등(글로벌 유동성 관점)의 악순환
 - 국가 재정건전성에 매몰된 정책, 즉 직접재정지원 보다는 금융지원(대출 중심)에 집중으로 코로나19 팬데믹 대응 잘못으로 소상공자영업자의 구조적인 가계부채 증가 유발, 가계부채의 합리적인 관리를 통한 국민경제의 효율성 제고와 지속가능한 성장과 발전을 위해 세밀한 금융정책 기준 재정립 필요(금융기관 대출에 있어서 개인차주의 원리금상환 능력을 기본으로 DSR 기준 세밀화 등)
- 가계부채와 부동산(주택) 가격
 - 우리나라 가계의 총자산 대비 실물자산의 비중은 64%로 미국(29%), 일본(38%)보다 훨씬 높음. 집과 관련된 주택 구입자금(담보대출과 전세 보증금 등)에 자산이 묶여있고 금융자산은 적은 비중이라는 의미
 - 아울러 금융기관 대출을 통한 자산이지만 소비자들은 가계수입으로 매월 원리금 상환하는 것이 일상이고, 경기불황 등으로 일자리 상실, 퇴직, 매출감소 등 가계의 실질소

득이 감소하면 차주의 부담으로 직결되고 특히 극단적인 경우 관련 부동산을 매각하는 경우와 경매처분이 이루어지는 상황이 발생하며 주택가격의 하락이 불가피하고 악순환 반복

- 2008년 발생한 글로벌 금융위기는 미국의 경우, 2007년~2010년 까지 890만 가구(전체 가구의 약 20%)가 경매과정에 이르렀고, 주택가격도 약 45%하락했으며, 경기 침체, 일자리감소, 실업률 급증, 사회적 불안 상황. 이러한 배경은 2004.6월~2006.6월까지 약 25개월 동안 미국 기준금리가 1.00%에서 5.25%로 4.25%포인트 급등한 결과로 분석되고 있음(그 이전 금리는 2000년 하반기 6%에서 2004년 상반기까지 지속적인 금리인하)

- 결국 현 시점에서의 우리 가계부채 수준은 전반적인 금리인상 시기와 Stagflation 문턱에 와있고, 우리경제의 위기를 촉발시키는 핵심요인으로 작용할 가능성이 크다는 점에서 적극적인 정부개입과 획기적인 대책 마련해야 함
- 주택수요와 공급에 관한 세대별, 시기별, 공급주체별, 가격변동성과 경기변동, 이자율 변화 등을 종합적으로 감안하면 주거기본권확보와 주거안정을 위한 국가의 변함없는 철학을 바탕으로 지속적이고 영향력 있는 주택정책 전략과 정책을 구사해 함을 느낌. 이를 위해 건설교통부를 분리해체하고 주택부(청) 신설하고 합리적인 공공주택공급제도를 구조화, 투기억제 등 각종 조세체계 강화

2) 가계부채의 구조적 대응책

- 가계부채(일반적 부채)는 그 자체의 레버리지효과로 인해 시장경제체계에서는 매우 중요한 수단. 그러나 투자 실패와 차주 부채가 적정수준을 넘어서면 오히려 자멸과 시스템적 경제위기의 근본 요인이 될 수 있음
- 상식적으로 부채투입은 성공이든 실패든 단기적으로는 개인과 경제전체에 긍정적인 영향, 원리금 상환에 부담을 주지 않을 만큼의 소득증가가 뒤따라주지 않으면 성장에 부정적 요인으로 작용하는 동시에 관리실패할 경우 국가경제의 시스템적 위기 초래
- 즉, 국민경제적 관점에서 과도한 가계부채(IBRD, 가계부채 임계치 77%; 롬바르디 80%)는 개인과 가계, 민간소비를 위축시켜 실물경제를 제약시킴. 소득수준에 비해 부채가 클 경우 GDP성장 위축과 실업률상승·일자리축소, 경기불황과 거시금융경제

안전성 위기, 경제위기 초래

- 시장경제 경험 속에 어느 나라든 가계 부채가 임계점을 넘어서면 반드시 경제적 충격이 발생
 - 우리나라는 GDP대비 가계부채비율 104%로 세계 최고치 수준이라는 점에서 그 자체만으로 위기 요인이며, 특히 미 연준의 지속적인 빅스텝·울트라스텝 예견, 한국은행의 빅스텝 등은 다중채무자, 소상공자영업자 등 취약계층의 원리금부담 증가로 민생경제 기반 초토화 우려
- 가계부채 누적 혹은 급증 요인은 매우 다양함. 가계부채가 부동산(주택) 투자(투기)와 가격변동 등과 연결되는 위기시점에는 자산가격급락으로 개인은 물론 경제전반에 심각한 상황야기 했음
 - 우리의 경우 주택담보대출 규모가 작지 않고 급격한 금리인상 등은 부동산 가격하락될 경우 더 큰 충격을 초래
- 이처럼 잠재적 위기요소에서 현실적 위기요소로 드러난 가계부채, 시스템적 경제위기 예방을 위해 선제적 대응책 필요

3) 복합적위기에 대응한 종합대응책

- 가계부채가 잠재적위기 요소에서 현실적 위기요소로 대두된 배경에서 정부, 금융기관, 채무자 등 책임의 수준은 다르지만 각각 담당해야 할 책임이 있으므로 채무 종류 등을 고려한 고통분담 차원 접근
- 윤정부 “금융부문 민생안정 과제 추진현황 및 계획(7.15)”은 약 125조원 규모의 금융지원정책 제시

◇ 소상공자영업자 영역

- '새출발기금' 30조원 규모 부실(우려)채권을 매입하여 채무조정(정부예산 3.6조원)
 - 거치기간(최대 1~3년), 장기·분할상환(최대 10~20년), 대출금리 인하
 - 연체 90일 이상 부실차주에 대해서는 과감한 원금감면(60~90%)
- (대환대출) 고금리(7%↑) 대출을 저금리 대출로 전환(8.7조원)
- (사업자금) 리모델링, 사업내실화 등에 필요한 자금 지원(42.2조원)

- 소상공자영업자, 위기에 따른 정부 금융지원으로 평소 신용등급과 직결되지 않은, 어려움 없는 자금 조달이었으나 어차피 갚아야 할 부채
 - 이 같은 자금지원은 단기 혹은 중장기적으로 경기회복에 따른 매출증가와 채무상환 여력을 확보할 수 있도록 해야 하며, 금융지원 등이 한계에 봉착한 사업자의 폐업과 사업전환시기를 어렵게 할 수 있는 부작용 최소화 필요
- 현장 금융기관 간의 문제발생 소지가 있으며, 결국 중장기적으로 소상공자영업자에 대해 부정적 영향 가져다 줄 것이므로 면밀한 실행 필요
 - 예컨대 원리금감면 및 만기조정 과정에서 은행과 지역신용보증재단(지방자치단체) 간에 발생할 수 있는 사례로서, 은행자체 대출은 기간연장과 상환유예 대상으로 하고, 보증대출(신보보증)을 원리금상환 대상으로 설정한다면 그 1차적 피해는 각 지역신보 재단과 지방자치단체, 실질적 피해는 소상공자영업자에 대한 보증대출규모 축소

i) 금융기관 책임

- 은행 등은 평상시 가계대출 1차적 공급자로서 책임. 영업이익 극대화만을 추구하므로 1997년 이후 기업대출보다는 가계대출로 전환하여 담보대출과 보증대출에 집중하여 대출심사와 사후관리 소홀한 책임
 - 즉, 자체신용평가기준으로 대출자의 사용처 등을 경시한 가운데 주택담보대출과 위험 자산투자 등에 대출은 나름의 도덕적 해이라 할 수 있으며 현 시점의 과도한 가계부채 위기초래에 대한 책임으로부터 자유로울 수 없음
- 일상적 대출과 과도한 채무축적과 관련된 양상을 보면, 대부분의 최초 대출 받을 경우 채무자는 은행 등 금융기관으로부터 대출권유 등으로 어렵지 않게 출발, 이후 채무자가 성공이든 실패든 과도한 대출이 반복되어 채무자신용에 문제 발생. 이러한 양상은 금융기관에 1차적 책임 있다고 볼 수 있고, 결과해지 차원에서 자체적인 채무자구제 필요하며 더욱이 금융기관의 CSR 관점에서 고통분담도 필요
 - 최근 은행 중심으로 자율적 고통분담 시작되고 있어, 주택담보대출 등 이자감면 프로그램 실행도 있고 차주가 낸 이자로 대출원금 상환하는 방식 등으로 저신용 고위험 다중채무자 등의 원금 상환부담을 완화시키는 것으로 은행이 수익을 낮추는 방식.

이 같은 프로그램의 대폭확장이 필요

- 경제위기는 특히 서민의 제도권금융 대출 어렵게 하고, 제2금융권 혹은 대부업과 불법사금융업 대출이 증가됨에 따라 실수요자 지원명분 등에 의한 대출에도 불구하고 불공정대출(약탈적 대출; predatory lending) 유무에 대한 엄밀한 점검 등을 통해 관련 피해 발생치 않도록 강력한 조치 필요
- 함무라비법전, BC 1750년 경, '상인들이 빌려준 곡물과 은, 상환 받을 때 법의 기준을 초과해 받으면 대여한 것까지 상실'시켰음. 현재 금융차원에서 보면 사적계약이라 하여도 기본법령 위반 시 원리금 모두를 무효화시킨데 반해 우리나라 경우 불법사금융이 법정이자율을 초과해 받아도 이자초과부분만 무효화시키는데 그침

ii) 정부 책임

- 금융 정책과 감독 부문에서의 거시건전성감독과 정책에 그치기보다는 구체적이고 실질적으로 각종 금융소비자 피해문제, 민간부채 수준(기업+가계)문제를 포함해 산업영역별, 개별주체들의 금융생활까지도 감안한 촘촘한 미세정책도 마련
- 거시경제 차원에서 가계소득 감소방지 정책과 및 복지정책 강화로 채무자들의 금융부채 상환능력 유지 등을 제대로 못한 책임
- 특히 경기침체 혹은 불황 등을 감안한 각종 부양책에 있어서 개별경제주체들을 위한 대출과 보증 등 금융지원 등에 집중해 부채증가와 GDP 저성장을 원인제공, 결국 부채 지원은 단기적 성과 있으나 일정 수준(GDP대비 77%~80%)이 넘으면 오히려 성장을 저해한다는 점에서 장기적인 명목GDP 평균성장을 하락에는 가계부채 증가도 중요한 요인으로 작용
- 한국은행의 통화금리정책 : 금리수준은 경기변동 등에 의한 화폐의 수요공급, 기대인플레이션, 해외상황(환율 등) 등이 반영되지만 단기적이고 외형적인 경제여건만을 고려한 결정보다는 경제일상과 위기적 상황에서는 취약계층 및 소상공자영업자를 감안한 통화·금리정책결정도 필요
- 역대정부의 재정건전성 강조 등에 따라 위기 시 재정직접지원 보다는 금융지원정책(대출과 보증 등)으로 코로나19 충격의 부담을 소상공자영업자에게 전가했고, 가계

부채 수준 역시 세계 최고수준에서 벗어나지 못함. 따라서 재정운용의 건전성보다는 지속가능성 차원에서 전략과 정책 재구축

iii) 채무자 책임

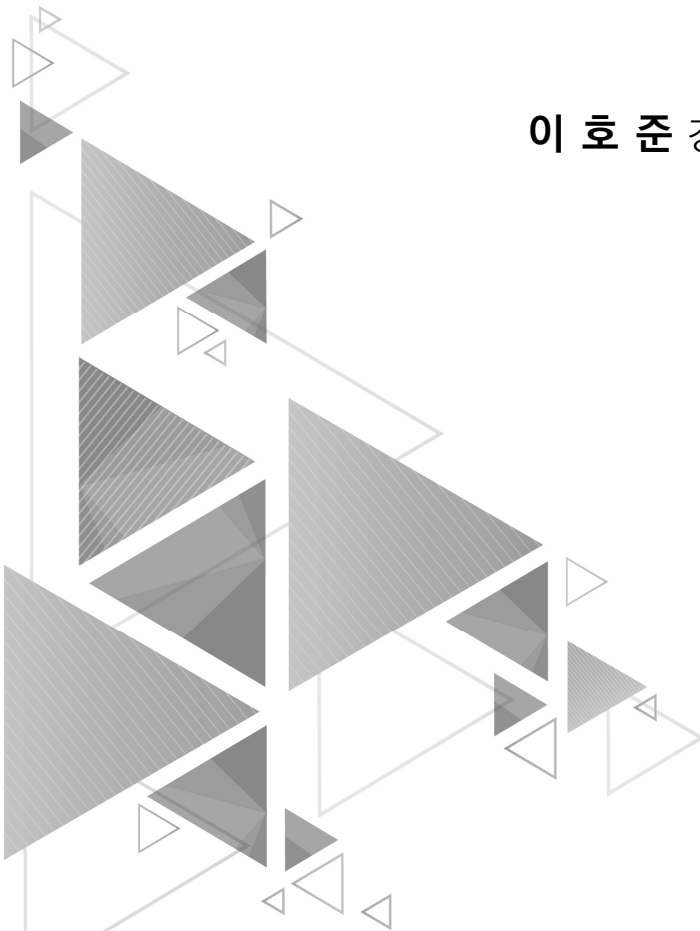
- 경기침체와 코로나19 팬데믹 시기와 같은 위기상황에 의한 구조적 부채증가는 국가차원 책임도 있으나, 다만 평소 소비, 사업유지 및 확장, 재무관리 및 합리적이고 적절한 부채활용을 넘어서 자금운용에 따른 책임 불가피.
- 정부정책에 따른 직접적 손실 및 피해는 제외하고 금융기관 및 정부 지원정책과 함께 채무는 최대한 감당함으로써 도덕적해이 논란 문제를 최소화하고 사회적 합의제도인 서민금융기관, 개인회생 및 파산제도 등을 충분히 활용하여 금융권 채무 축소와 재기에 성공해야 할 것임



토론 4

윤석열 정부의 자영업 부채 대책에 대한 소상공인 자영업자의 입장

이 호 준 경기도 골목상점가연합회 회장



윤석열 정부의 자영업 부채 대책에 대한 소상공인 자영업자의 입장

이 호 준 경기도 골목상점가연합회 회장

정부는 지난 14일 재무구조 개선 프로그램을 마련해서 채무상환부담 실질적 경감을 하도록 하겠다고 발표했습니다. 정부의 상황 유예 중심의 임시적 금융구호 체계에서 벗어나 상황부담이 실질적으로 경감될 수 있도록 재무구조개선 지원체제로 전환하겠다는 것이었습니다.

정부는 2020년 4월부터 자영업자 소상공인에 대한 금융지원을 실시했는데, 이를 통해 만기가 연장되거나 상환이 유예된 대출은 291조원 규모입니다, 정책금융으로 공급된 대출 보증은 36조 4천억 원이며 이 금융지원은 오는 9월 말로 종료됩니다.

정부의 부채 대책 중 소상공인 대출 정책의 핵심은 ▲새출발기금 30조원 ▲저금리대환 프로그램 8.5조원 ▲맞춤형 자금지원 41.2조원 등입니다.

정부의 재무구조 개선지원 주요 내용 (2022.07.14)	
(새출발기금) 자영업자 소상공인 채무조정 부실(우려)채권 매입 등을 통해 상환일정 조정 금리 원금 감면 등 채무조정. 1~3년 거치에 최대 10~20년 장기 분할 상환에 대출금리 인하 연체 90일 이상 부실 차주에 대해서 원금의 60~90% 감면	30조원
(저금리 대환 대출 프로그램) 7%이상 고금리 대출을 저금리로 전환	8.5조원
(맞춤형 사업자금 지원) 소상공인 리모델링이나 사업내실화 등에 필요한 자금 지원	42조 2천억

새출발기금은 소상공인의 부실채권을 캠코가 매입, 코로나19로 피해를 본 개인사업자, 법인 소상공인 중 대출 원리금 상환을 90일 이상 연체해 부실이 발생했거나 부실이 발생할 우려가 있는 차주를 대상으로 원리금을 장기간에 나눠 갚을 수 있도록 거치 기간 부여, 장기 분할 상환 대출 전환, 금리 감면 혜택 등을 제공합니다. 특히 부실차주가 보유한 신용채무는 상환 여력에

맞춰 60~90%의 원금 감면 조치도 함께 지원합니다.

부실채권 매입액 30조원 중 정부(캠코) 예산은 3조 6천억원이 소요되고 이는 전체 기금의 12%에 해당합니다. 그 외 자금은 금융권들의 출자로 마련될 것으로 예상됩니다. 금융사들의 고통 분담을 하자는 취지로 보이지만 기금 운영 과정이 채권자인 은행의 이해관계에 따라 좌우될 가능성이 있습니다.

소상공인 대출 만기 연장 위험을 은행권이 부담하라는 김주현 금융위원장의 발언에 은행권의 불만이 벌써 커지고 있는 상황에 얼마나 취지에 맞는 소상공인 자영업자 지원이 가능할 것인지 의문입니다.

지난 박근혜 정부 시절 '국민행복기금'의 사례가 떠오릅니다. 당시 정부는 국민행복기금을 통해 20조원의 자금을 조성해 원금의 70%까지 탕감해준다는 계획을 세운 바 있습니다. 국민행복기금의 자본금은 6,970억원이었는데 캠코의 5천만원을 제외한 나머지는 21개 금융사에서 지출을 했습니다. 은행은 싼값에 부실채권을 넘기고 사후 정산을 하기로 하고 남으면 또 돌려받기로 했습니다. 은행들은 채권자로서 인센티브를 받고, 국민행복기금의 주주로서도 돈을 챙겨 이익을 이중으로 챙겼습니다.

또한 소액 취약 채무자의 채권은 제대로 탕감하지 않고 상환 실적을 올리는 데에 중점을 두고 운영되어 '국민 추심기금'이라는 비판도 있었습니다.

이를 반면교사 삼아, 정부는 자영업자를 돕는 것이 아니라, 강도 높은 상환 실적을 위해 도리어 목을 조르는 꼴이 되지 않도록 운영해야 할 것입니다.

대책에 빠져있는 것은 부실하지 않은 채권, 즉 소상공인 자영업자들이 꼬박꼬박 갚고 있는 대출금액에 대한 것입니다. 상대적 박탈감을 가진 그룹에 대한 대책이 필요합니다. 이자를 갚다가 향후 원금을 갚아야 하는 소상공인 자영업자들에게서 벌써 “이럴 줄 알았으면 갚지 말았어야 한다”는 불멘소리가 나오고 있다는 것을 알아야 할 것입니다.

소상공인 자영업자의 부채 자체가 정부의 제한조치로 인해 생긴 것이기 때문에 부실한 채권과 부실하지 않은 채권으로 나누기보다 통 크게 원금 상환 비율을 감면하고, 이를 통해 금융부

답을 줄여주는 과감한 대책이 필요합니다.

한계 상황을 맞은 소상공인 자영업자의 재기를 돕는 정책도 필요합니다.

소상공인 자영업자의 창업비용은 대출의존성이 높습니다. 코로나19의 영향으로 인한 경영악화로 발생한 부채 역시 많습니다. 그러나, 많은 자영업자들이 폐업할 경우 부채를 일시 상환해야 하는 문제 등으로 인해 어려운 경영 환경에도 대출로 연명하고, 더더욱 폐업을 택할 수 없게 되는 악순환이 계속되고 있습니다.

그렇기 때문에 소상공인 자영업자의 대출만기 연장과 상환 유예조치만큼이나 채무조정제도를 통해 이들이 재기할 기회를 주는 것도 중요합니다.

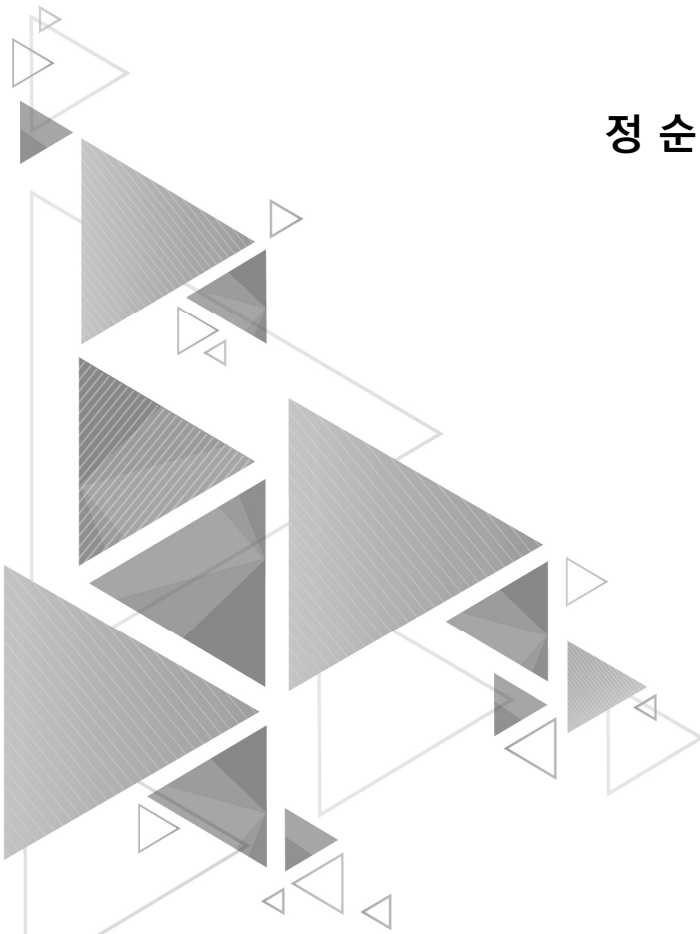
소상공인 자영업자의 대부분이 50대, 60대인 점을 감안한다면 폐업 후 노동시장으로 유입되는 것은 어렵습니다. 때문에 폐업은 곧 사회취약계층으로의 전락을 의미합니다. 폐업 후 이들이 재기할 수 있는, 그중에서도 경제활동을 할 수 있도록 연착륙을 돕는 정책이 필요하겠습니다.



토론 5

신용회복위원회 채무조정제도 지원내용

정 순 호 신용회복위원회 사무국장



신용회복위원회 채무조정제도 지원내용

정 순 호 신용회복위원회 사무국장

I. 배경

◆ 코로나19로 인한 경기불황과 저금리 기조로 민간부채가 크게 늘어난 상황에서 금리가 빠르게 상승함에 따라 취약계층 부담 가중

① 자영업자·소상공인 금융애로 현실화 가능성

○ 코로나19로 인한 매출부진을 추가대출로 견디면서 여러 금융회사에서 빚을 진 다중채무자가 증가하는 등 채무부담 가중

※ 개인사업자 보유대출 잔액 : ('17년말) 554.5조원 → ('22.3월말) 967.7조원

소상공인 다중채무자 차주 : ('17년말) 5만명 → ('22.3월말) 30만명

○ 자영업자의 과중한 채무부담은 금융 시스템에 대한 부정적 영향 뿐만 아니라 고용 축소로 야기되는 사회적 부담도 가중

② 저신용·저소득 청년층의 금융부담 증가

○ 지난 2년('19~'21)간 코로나19로 인한 경기위축 국면을 겪으며 국내 청년 실업*은 매우 열악한 수준을 보임

* 청년실업자 32만명, 청년실업률 7.2%('22.5. 통계청 경제활동인구조사)

○ 이로인해, 부족 생계비 마련 등을 위한 청년층의 금융권 대출 규모는 더욱 증가*하여 상환 부담이 확대

* 한국은행, '21.2분기 청년층 가계부채 규모 '20.2분기 대비 12.8% 증가

- 특히, 누적 경제활동 경험이 많지 않은 청년층의 경우, 신용도가 높지 않아 2~3금융권

이용 등 상대적으로 대출의 구조적 질도 악화

③ 서민·취약계층의 채무 부실 위험 확대

- 소득신용도가 낮은 서민들은 금리상승에 상환능력은 악화되는 한편, 금융 접근성 또한 저하되어 부실 위험은 더욱 상승

☞ 금리상승에 따른 소상공인·청년·서민 등의 경제적 고통을 분담하고 채무부담 경감을 지원하기 위한 채무조정제도 개편 필요

II. 지원 내용

(1) 코로나19 피해 취약 채무자 지원 채무조정 개편

◇ 코로나로 어려움을 겪는 개인채무자·자영업자의 경제적 재기를 효과적으로 지원하기 위해 신복위 채무조정제도를 개편, 다양한 조치를 취해왔음

※ 코로나19 관련 신용회복위원회 지원 조치 경과

- ① 신복위 채무조정 이행자 대상 특별상환유예(‘20.3월)
 - 6개월간 채무상환 유예, 유예기간 중 이자 면제
- ② 코로나19 피해자에 대한 채무조정 특례(‘20.4월)
 - 분할상환 前 1년간 긴급 상환유예 지원
- ③ 신복위 채무조정 제도 보완
 - 특별면책 지원대상 확대, 청년층 채무조정 강화 등
- ④ 자영업자123 특례지원 대상 확대
 - 코로나19 피해시 업력요건(1년) 폐지
- ⑤ 자영업자 및 단기연체자에 대한 채무조정 강화(‘21년)
 - 자영업자 이자율 인하 확대(70% 범위 내에서 10%p추가), 최근 6개월 이내 발생한 채무 비중 제한 기준에서 자영업자 생계·운영자금은 인정

- 사전·신속 채무조정시 단일채무자 포함, 사전채무조정시 이자율 인하 체계 개선(일괄 50% → 채무과중도에 따라 30~70%) 등

⑥ **청년층 채무조정 강화**(‘21.11.22. 한국장학재단 협약가입)

- 학자금 대출과 금융권 대출로 이중고통을 겪는 청년 다중채무자의 재기 기반 마련을 위한 ‘통합채무조정’ 시행(‘22.1월 시행)

⑦ **보증부대출 신용회복지원 강화방안**(‘22. 2월~’23년 말까지)

- 보증기관 미상각채권 감면 기준 개선, 원금 감면 기준 개선

⑧ **특별상환유예 제도 상시화**(‘22. 2월)

- 신복위 채무조정 이행자 중 「재난안전법」에 따른 재난 피해자에 대해 최대 1년간 재난상환유예 지원

⑨ **재난피해자 지원 대상 확대**(‘22. 2월)

- 개별 사정에 따라 심의위원회로부터 재난 피해자로 인정을 받은 경우에도 최대 원금감면율(70%) 적용

(2) 신속채무조정 청년 특례 (시행 예정)

◇ 청년층의 신속한 회생·재기를 위해 종전 신청자격 미달(예 : 신용점수 하위 10% 초과)이더라도 이자 경감, 상환유예 등 지원(1년간 한시 운영)

□ (대상 확대) 만 34세 이하, 저신용 청년층

○ (현행) 신용평점 하위 10% 이하 → (개선) 신용평점 하위 20% 이하(NICE·KCB기준*)

* NICE 744점, KCB 700점

□ (유예이자율 경감) 신속채무조정 분할상환 전 상환유예* 적용시 유예이자율 경감

* 상환 전 유예 최장 1년, 상환 중 유예 최장 2년(총 3년) 적용 가능

○ (현행) 약정이자율* → (개선) 연 3.25%**

* 상한 연 15%, 단 신용카드채무 상한 연 10% ** 現 프리워크아웃 조정이자율 하한 준용

□ (적용이자율 경감) 채무과중도에 따라 대출약정이율의 30~50% 인하

○ (현행) 약정이자율 → (개선) 약정이자율의 30~50% 인하

□ (신청비용) 신청비 5만원 면제

구분	일반 프로그램	신속채무조정 청년 특례
이자감면	없음 (약정이자율, 상한 15%)	채무과중도(소득, 재산 감안)에 따라 저신용 청년 30~50% 감면
상환유예	원금 상환유예 기간중(0~3년) 약정이자율(상한 15%) 납부	원금 상환유예 기간중(0~3년) 저신용 청년* 이자율 3.25% 적용
신청비	납부(5만원)	면제

□ (신청기간) 시행일(미정)부터 1년간 한시 운영('22.9월*~'25.9월 예상)

□ (도덕적해이 방지 장치) 신복위는 채무조정 대상자에 대해,

○ 채무액, 소득재산 등을 면밀히 검토하여 ❶ 지원 여부를 결정하고, ❷ 채무조정안을 심사, ❸ 채권자 동의를 거치는 등 도덕적 해이가 최소화되도록 운영중

(3) 법원-신복위간 Fast-Track 활성화

◇ 채무조정을 통한 지원 실효성이 높지 않은 한계차주*의 개인회생·파산절차(법원 채무자구제제도) 접근성을 제고

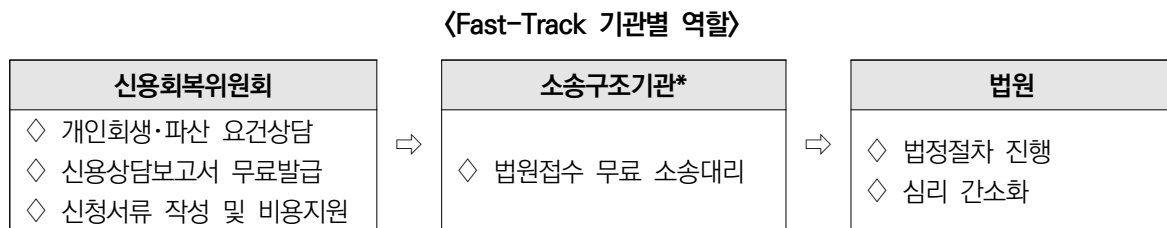
* 예 : 고령, 중증장애 등으로 기대소득 제한, 과도한 개인사채 보유 등

□ (현황) 신복위는 법원·법률구조공단 등과 연계하여 채무자의 개인회생·파산절차 접근성을 보장하고 사건을 신속하게 진행하는 '개인회생·파산 신청지원(Fast-Track) 제도를 운영 중

○ 신복위에서 작성한 '신용상담보고서'를 기초로 법원이 채무내역, 소득, 재산 등에 대한 심리를 간소화하여 회생인가, 파산선고 및 면책에 소요되는 기간을 단축(통상 6개월~1년 → 3~6개월)

□ **(추진경과)** '13. 5월, 서울중앙지방법원과 시범운영을 개시하였으며, '15. 6월부터 부산지방법원을 시작으로 '17. 6월까지 **전국 15개 법원과 MOU 체결**

□ **(지원내용)** ❶개인회생·파산 신청서류 작성 및 소송대리 무료지원, ❷신용상담보고서 발급 (채무내역 및 소득·재산 등 기재, 부채증명서 같음), ❸취약계층(기초수급자, 장애인, 고령자 등)에 대해 인지대, 송달료, 관재인비용 무료 지원



* 소송구조기관 : 신복위 법률지원단, 법률구조공단, 소송구조변호사, 한국가정법률상담소

□ **(지원실적)** '22. 5월말 현재 **2.1만명 신청하여 1.7만명 법률구조 연계**

□ **(연계 강화)** 신복위 열람 민원서류*를 개인회생·파산 신청서의 첨부서류로 인정할 수 있는 근거를 관련 대법원 예규**에 명시, '22. 9월 중 시행 예정으로, 동 사항이 혼선없이 적용될 수 있도록 협력

* 신복위는 행안부 행정정보공동이용망을 통해 42종(기초생활수급증명원, 장애인증명서, 지방세세목별 과세증명서 등)의 민원서류 열람 가능

** 「채무자회생 및 파산에 관한 규칙(별표 3 재산조치를 할 기관, 단체 등)」


더불어민주당

민주연구원