

	<b>보 도 자 료</b>	
	작성	부동산시장연구센터 김지혜 부연구위원(044-960-0331)
	배포	홍보출판팀 이유설 행정원(044-960-0443) 홍보출판팀 박순업 팀장(044-960-0428)
보도일시	▪ 즉시 보도 가능	

**“주택금융정책의 국제 비교 및 정책적 시사점”**  
국토研, 국토정책Brief 제882호

- 국토연구원(원장 강현수) 부동산시장연구센터 김지혜 부연구위원은 국토정책Brief 『주택금융정책의 국제 비교 및 정책적 시사점』에서 주요 주택금융지표의 국제비교(13개국), 가계부채 규모와 경제성장, 거시건전성 정책(LTV, DSTI) 동향, 주택금융 및 보조금 지원 정책 동향을 분석했다.
- 다른 나라에 비해 한국의 부채과부담 가구비중(DTI>3, DTA>75%)은 양호하나 소득이나 자산가격 하락에 대비해 계속 모니터링이 필요하며, 다른 나라보다 상대적으로 높은 단기부채 비중(23.1%)을 고려하여 가계부채 구조개선 노력이 필요하다.
  - 13개 사례 국가의 평균적인 단기부채 비중은 2020년 기준 7.8%로 대부분의 가계부채가 1년을 초과하는 장기부채로 구성되어 있으며, 이탈리아와 덴마크는 장기부채 중 59.7%와 83.3%가 주택구입을 목적
  - 반면 한국(23.1%), 미국(31.7%) 등은 상대적으로 단기부채 비중이 높은 국가에 속하며, 일반적으로 단기부채의 이자율과 연체율이 높다는 점을 감안하면 부채구조 개선을 위한 지속적 노력이 필요한 상황
- 가계부채와 미래 경제성장률은 비선형 관계에 있으며, GDP 대비 가계부채 비율이 90% 이상인 경우에는 가계부채 증가에 따른 경제적 효과가 약화되는 것으로 분석된다.
  - 우리나라의 GDP 대비 가계부채 비율은 95.2%(2019년 기준)로, 그 규모나 증가율이 높다는 점과 현재 가계부채 수준이 90%를 넘어 가계부채 증가로 인한 경제적 효과가 약화될 가능성이 높다는 점을 감안할 때, 가계부채 증가에 대한 관리는 미래 경제성장

을 위해서도 필요한 상황

- 2019년 기준 선진국의 평균적인 LTV 규제 수준은 85.1%이며, 글로벌 금융위기 이후 선진국을 중심으로 DSTI 한도 정책을 시행하는 국가가 증가했다.
- 미국은 금리상한형 변동금리 모기지론을 운영하고 있고, 영국과 싱가포르는 대출지원정책과 보조금정책을 병행하고 있으며, 호주는 생애 첫 주택구입자에 대한 보조금 지원책을 시행하는 등 국가마다 다양한 제도를 통해 주택마련을 지원하고 있다.
- 김지혜 부연구위원은 주택실수요자 지원과 가계부채 안정을 위해 ‘가계부채 관리 및 구조개선 추진’, ‘주택실수요자 지원 및 보호방안 확대’, ‘정책기반 조성’을 언급하며 관련 정책을 제안했다.
  - 주택실수요자를 지원하고 가계부채의 안정적 관리를 위해 가계부채 관리 및 구조개선, 저금리 및 금리상한형 대출 등 주택실수요자 금융지원 확대, 상환능력 측정을 위한 소득 확인 및 정확한 국제통계(자가점유율, 주택가격 등) 반영을 위한 정책기반 조성이 필요
  - 가계부채 관리 및 구조 개선을 위해 금융 안정성과 자산시장 안정성을 목표로 하는 거버넌스 구축, 상환능력 중심의 관리체계 정착, 모니터링 시스템의 신뢰도 강화 필요
  - 주택실수요자 지원 및 보호를 위해서는 실수요자에 대한 지속적 저금리 금융지원 및 금리상한제와 연금금 활용 확대 등에 대한 검토가 필요
  - 소득 확인 시스템의 정확도 강화 및 주택가격지수나 주택구입목적 장기부채 규모 등 주택가격과 가계부채 관련 통계를 글로벌 스탠더드에 적합하도록 개선하여 지속가능한 주택금융정책기반 조성

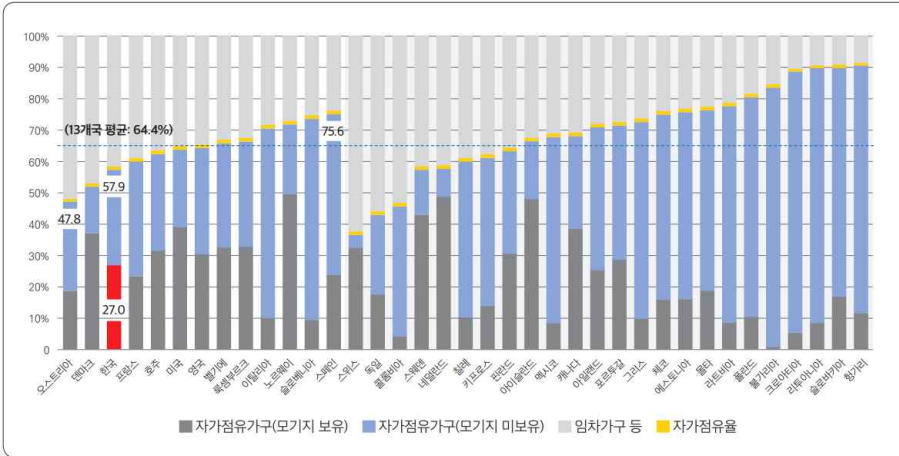



보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 이유설 행정원(☎044-960-0443)에게 연락주시기 바랍니다.

공공누리 공공저작물 자유이용허락

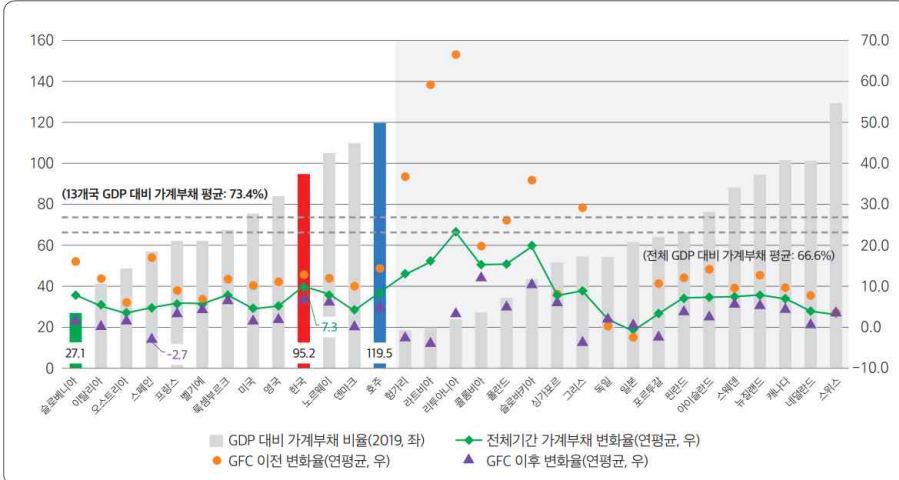
[참고]

그림 1 자가점유율과 주택담보대출 보유 자가가구 비중



주: 1) 자가점유율은 Own outright와 Owner with mortgage의 합계 비율이며, 주택담보대출 보유 자가가구 비율은 Owner with mortgage 가구의 비중을 의미.  
 2) 한국은 2020년, 캐나다, 칠레는 2017년, 아이슬란드, 아일랜드, 이탈리아, 일본, 멕시코, 영국은 2018년, 그 외 국가는 2019년 자료임  
 3) OECD 자료에서 한국은 모기지 보유여부를 확인할 수 없고 Own outright로 합산한 비율만 제시하고 있어 자가점유율은 OECD가 참고한 주거실태조사(the Korean Housing Survey 2020), 자가점유가구 중 주택담보대출 보유가구 비중은 가계금융복지조사(2020년)를 이용하여 추정하였음  
 4) 음영부분은 13개국 이외 자료구득이 가능한 국가를 나타냄

그림 2 GDP 대비 연평균 가계부채 비율 및 증가율



주: 1) 분석기간은 2000~2019년으로 글로벌 금융위기 이전 기간은 2000~2007년, 글로벌 금융위기 이후 기간은 2010~2019년임.  
 2) 음영부분은 13개국(한국, 스페인, 룩셈부르크, 슬로베니아, 오스트리아, 덴마크, 영국, 노르웨이, 호주, 벨기에, 미국, 이탈리아, 프랑스) 이외 자료구득이 가능한 국가를 나타냄.