

문제1

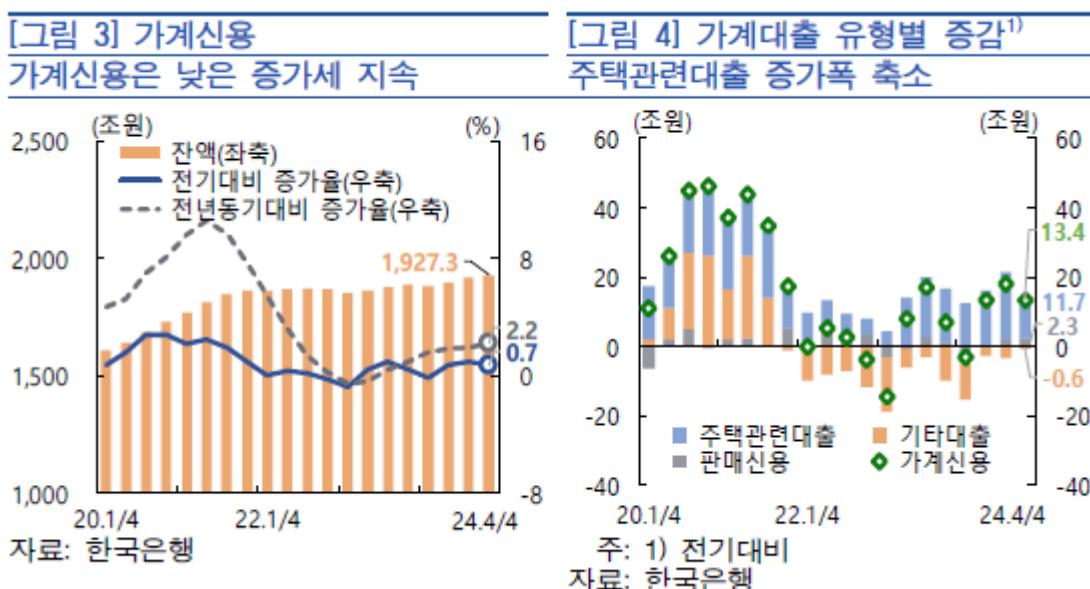
32227363 박준형

① DSR 정책이 주택금융시장에 미친 단기적·장기적 영향 분석

DSR(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율) 규제는 2021년부터 단계적으로 확대 시행되었으며, 2024년 이후에는 스트레스 금리를 반영한 '3단계 스트레스 DSR'까지 도입되어, 주택금융시장 전반에 걸쳐 실질적인 영향을 미쳤다. 이 정책은 주로 가계의 채무상환 능력을 기준으로 대출 규모를 제한함으로써, **단기적으로는 가계신용의 과도한 팽창을 억제하고, 장기적으로는 금융기관의 리스크 관리 기조를 변화시키는 데** 기여하였다.

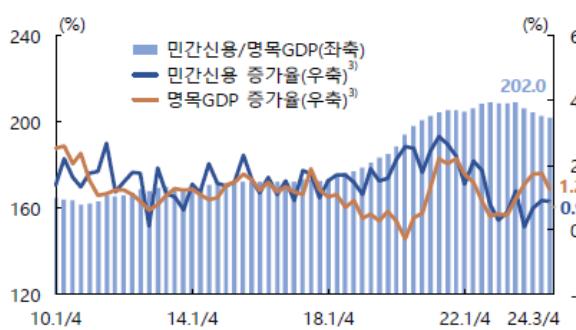
먼저 단기적으로, DSR 규제 시행 이후 가계대출 증가세는 눈에 띄게 둔화되었다.

2024년 4분기 기준 가계신용 잔액은 전분기 대비 0.7% 증가에 그쳤으며, 주택담보대출 역시 11.7조 원이 증가했지만 상승폭은 과거에 비해 명확히 축소되었다.



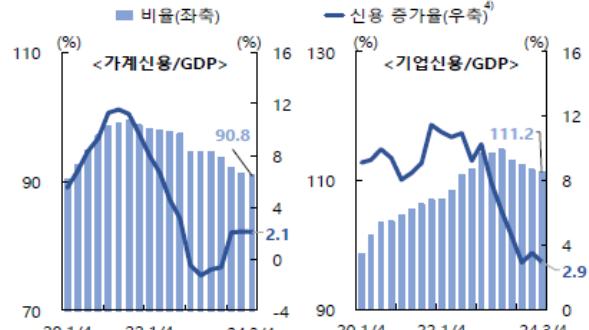
특히 민간신용 레버리지 지표인 가계신용 대비 GDP 비율은 90.8%로, 전분기(91.1%) 대비 하락하였다. 이는 명목 GDP 증가율보다 낮은 수준으로 가계부채가 통제되고 있음을 보여준다【금융안정 상황(2025년 3월)】.

[그림 17] 민간신용¹⁾/명목GDP²⁾ 비율
민간신용 레버리지는 하락 지속



주: 1) 자금순환통계 기준 2) 해당분기 및 직전 3분기 명목GDP 합계 3) 전기대비 4) 전년동기대비
자료: 한국은행

[그림 18] 부문별 민간신용¹⁾/명목GDP²⁾ 비율
민간신용 레버리지는 가계와 기업에서 모두 하락

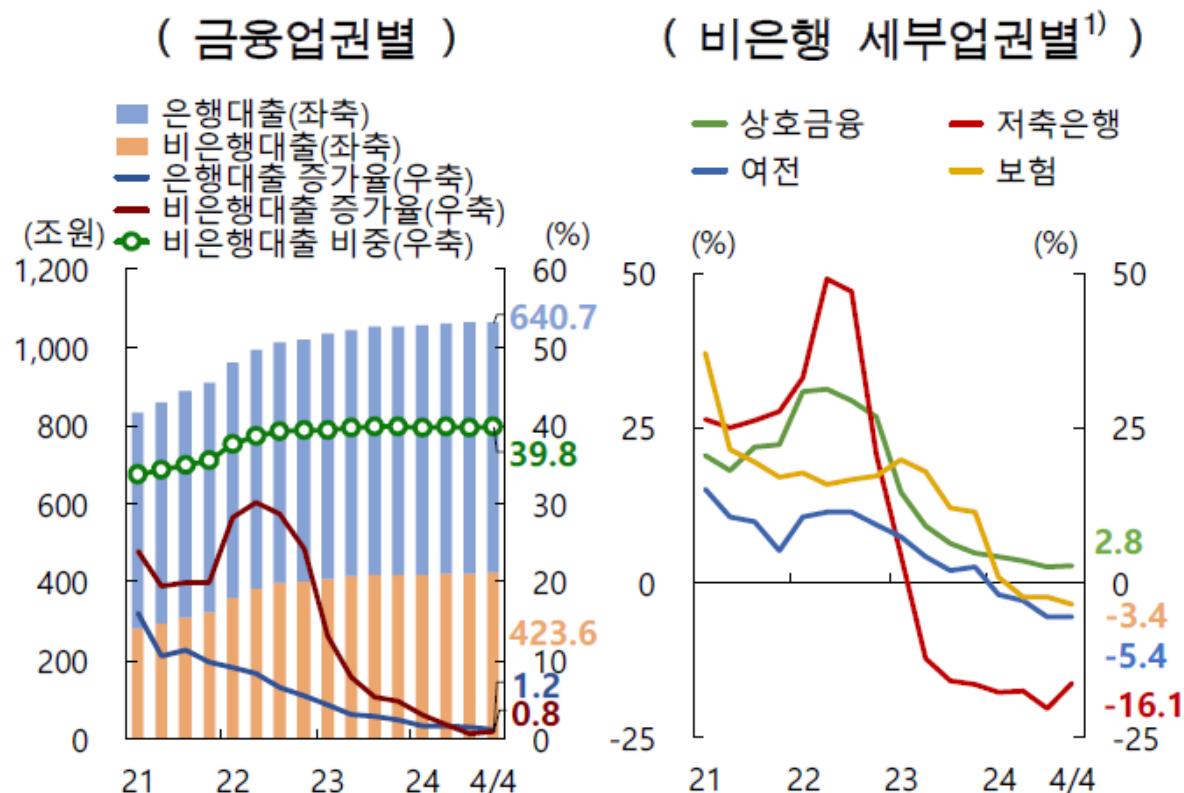


DSR 규제는 금융기관의 여신 심사 기조에 영향을 미쳤으며, 2024년 말 기준 은행과 비은행권 모두 대출 증가율이 전년 대비 둔화되었다.

특히 비은행 대출의 증가율은 2023년 말 4.7% → 2024년 말 0.8%로 크게 하락하였고, 이는 은행권보다 더 빠른 감소세였다【금융안정 상황(2025년 3월), p.6 이미지 참조】. 이는 금융 전반의 여신 위축과 자영업자 대출 축소가 병행되고 있음을 시사한다.

[참고 2-3] 금융업권별 자영업자 대출 추이

비은행 대출이 은행 대출보다 더 빠르게 증가세 둔화

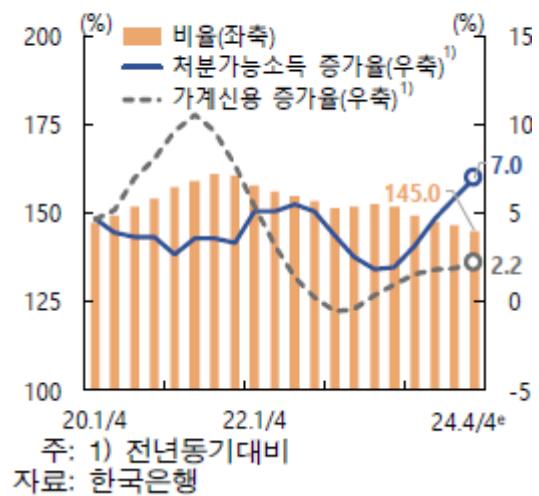


주: 1) 전년동기대비 증가율 기준
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

한편, 장기적으로는 가계부채 구조조정 효과가 뚜렷하게 나타나고 있다. 2020년 4분기 대비 2024년 4분기까지 가계신용의 소득 대비 비율은 151.5%에서 145.0%로 하락하였으며, 이는 가계의 차입 행태가 소득 기반 중심으로 재편되고 있음을 시사한다.

[그림 5] 소득대비 가계신용 비율

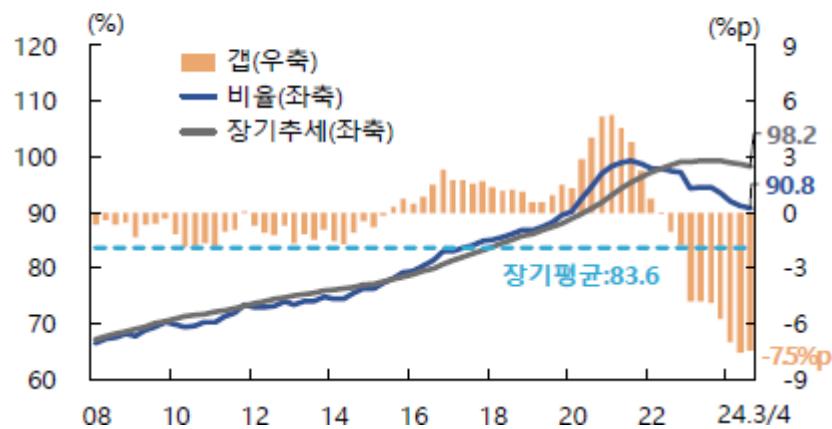
소득대비 가계신용 비율 하락



같은 맥락에서 민간신용 레버리지 수준도 지속적으로 감소하고 있으며, 2024년 기준 민간신용/GDP 비율의 장기추세 대비 캡은 -7.5%p로, 한국은행은 이를 “소득 중심의 건전성 규제 정착이 민간신용 안정화에 기여”한 결과로 평가하였다【금융안정 상황(2025년 3월), p.5】.

[그림 19] 가계신용/명목GDP 비율 및 캡¹⁾⁽²⁾

가계신용 레버리지는 마이너스캡 확대



또한 정책적 측면에서는 DSR 기준을 더욱 정교화한 ‘스트레스 DSR 제도’가 2024년 2월에 발표되었으며, 이는 향후 고정금리 비중과 금리변동 주기를 고려한 위험 기반 심사 체계로의 전환을 예고하고 있다. 특히 스트레스 금리를 고정금리 대출에는 완화해 적용하고, 지방 소재 주택담보대출에는 스트레스 금리를 절반(0.75%)만 적용하는 등 **대출구조·지역특성에 따라 유연하게 대응하는 방향성이** 제시되었다【보도자료, 2024.2.20】.

<스트레스 DSR 단계별 시행방안>

		1단계	2단계	3단계
시행시기		'24.2월	'24.9월	'25.7.1일
적용대상	은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출*
	2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출*
스트레스 금리	스트레스 금리의 25% 적용 (0.38%)	스트레스 금리의 50% 적용 (0.75%, 은행수도권 주담대 1.20%)	스트레스 금리 100% 적용 (1.50%, 지방주담대 0.75%)	스트레스 금리 100% 적용 (1.50%, 지방주담대 0.75%)

* 비주택(토지·상가) 담보대출, 기타담보대출, 장기카드대출 등

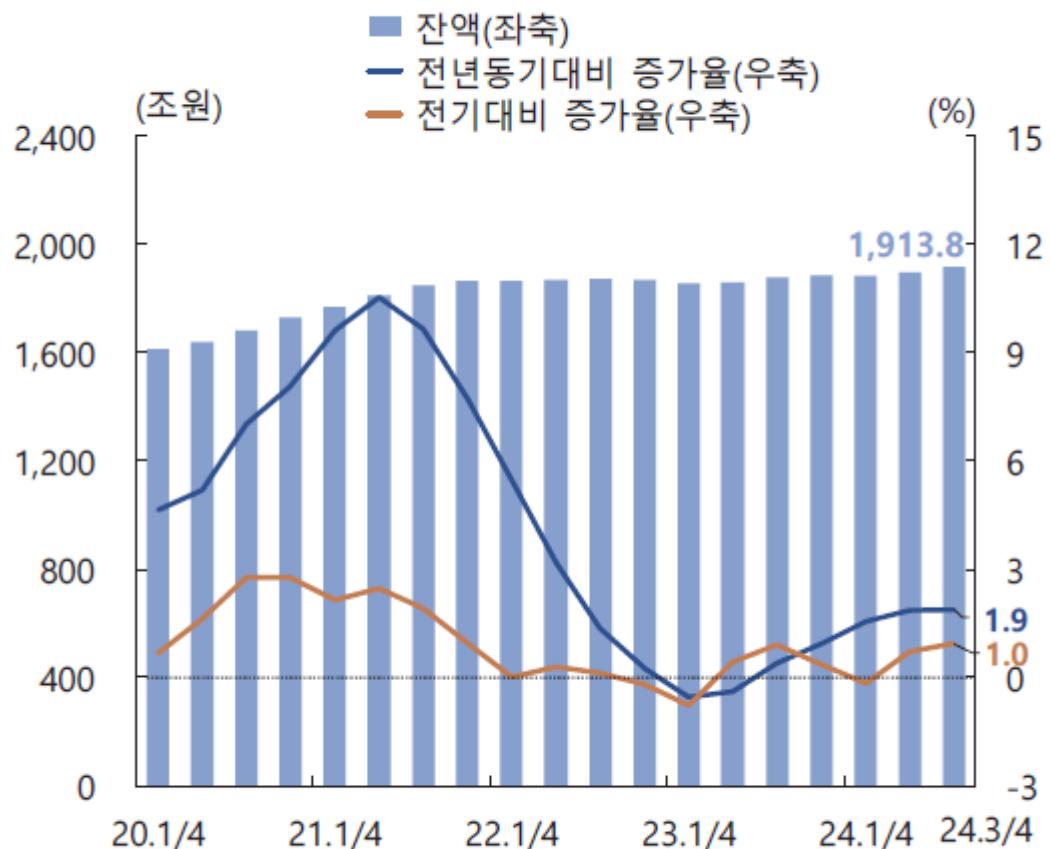
이와 같이 DSR 정책은 단기적으로는 대출 증가세를 억제하고, 금융기관의 심사체계를 강화하는 효과를 가져왔으며, 장기적으로는 가계부채 증가율을 안정화시키고 민간신용 구조를 개선하는 데 일정 기여를 한 것으로 평가된다. 특히 최근 시행된 스트레스 DSR 정책은 기존 제도의 한계를 보완하고, 향후 시장환경 변화에 더욱 정교하게 대응하기 위한 제도적 진화를 의미한다.

② DSR 정책이 가계부채와 주택시장 안정성 측면에서 얼마나 효과적이었는지 근거를 들어 평가

DSR 규제는 단순한 대출총량 규제가 아닌, 차주의 소득을 기준으로 대출 한도를 설정하는 방식이기 때문에, **가계부채의 질적 구조 개선과 주택시장 안정화**라는 두 가지 정책 목표에 모두 영향을 미쳤다. 한국은행과 금융위원회의 자료에 따르면, 해당 정책은 일정 수준 이상의 효과를 보인 것으로 분석된다.

먼저 가계부채 측면에서, DSR 규제는 고위험 차주의 과도한 차입을 억제하고, 전체 가계신용 증가율을 실질적으로 안정화시키는 데 기여했다. 가계부채규모는 2024년 3/4분기 말 1,913.8조원으로, 전년동기대비 1.9%증가하여 증가율이 둔화된 모습을 확인할 수 있다.

그림 I -1-2. 가계신용¹⁾



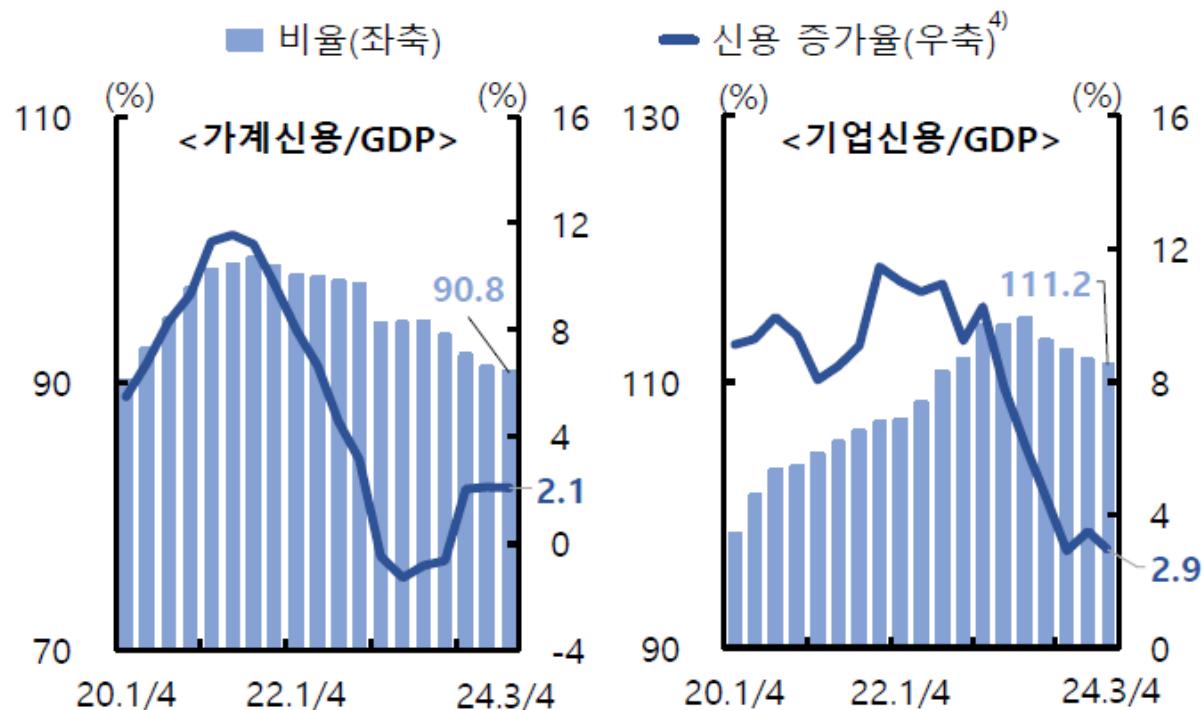
주: 1) 가계신용통계 기준

자료: 한국은행

특히 2024년 4분기 GDP 대비 가계신용 비율은 90.8%로, 직전 분기(91.1%) 대비 0.3% 하락하였다. 【금융안정 상황(2025년 3월), p.1】【금융안정보고서(2024년 12월), p.13】.

[그림 18] 부문별 민간신용¹⁾/명목GDP²⁾ 비율

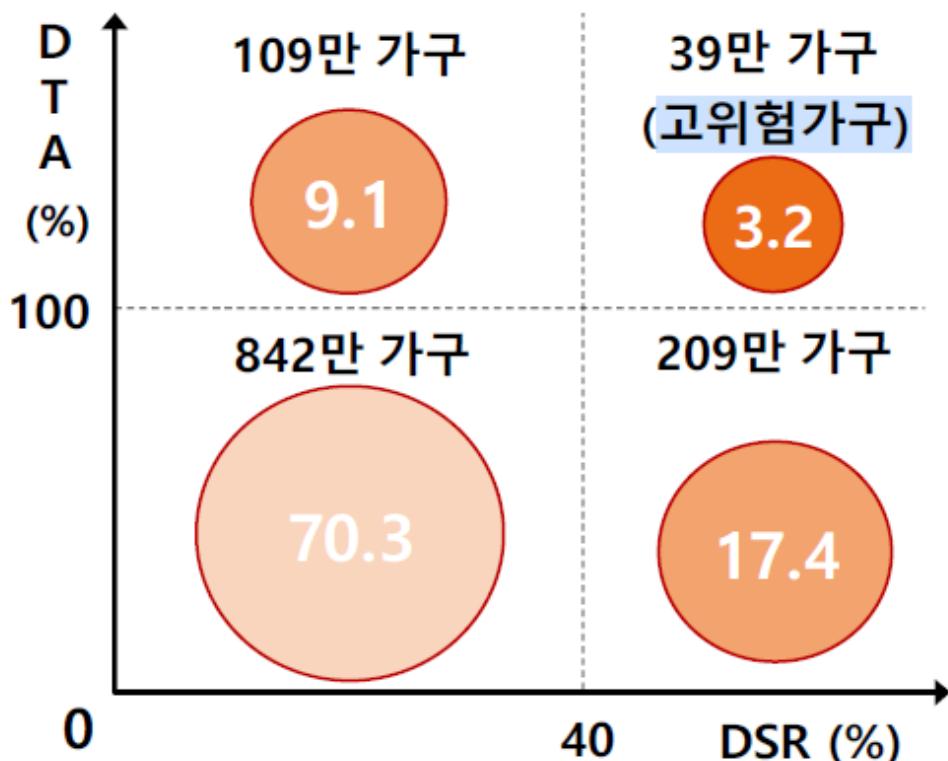
민간신용 레버리지는 가계와 기업에서 모두 하락



또한 DSR 40% 초과 차주이거나 DTA 100% 초과 차주중 소득이나 자산 중 하나라도 기준을 충족하지 못하는 이른바 '부분 고위험 가구'는 전체 금융부채의 34.8%를 보유하고 있었으며, 2024년 기준 고위험가구의 DSR 중위값은 75.0%이며, 지방은 70.9%, 수도권은 78.3%로 나타났다. 이는 해당 가구들의 소득 기반 상환 여력이 전반적으로 취약하다는 점을 시사한다【금융안정 상황(2025년 3월), p.12】. DSR 규제는 이러한 고위험 집단에 대한 대출을 제한함으로써, 시스템 리스크가 집중되는 영역의 확산을 효과적으로 차단했다는 평가를 받는다.

[참고 1-2] DSR 및 DTA 구간별 가구수 비중¹⁾²⁾

소득 또는 자산을 통한 상환능력이 부족한 가구는 29.7%에 해당



주: 1) 전체 금융부채 보유가구의 가구수 대비 비중
2) 2024년 기준

자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

주택시장 안정성 측면에서도 일정한 효과가 관찰된다. DSR 규제가 강화되면서, **다주택자 및 고가 주택 보유자의 대출 여력은 감소했고**, 이에 따라 투기적 수요는 위축될 가능성이 크다. 특히 정부는 변동형 보다는 고정금리를 사용하고, 만약 혼합형·주기형 주담대의 경우 고정금리의 비율이 낮을수록 스트레스 금리를 강화 적용하고, 지방 비수도권의 경우 금리를 절반(0.75%)만 적용하는 등 실수요자 중심 정책으로 방향을 선회하고 있다 【3단계 스트레스 DSR 시행방안 보도자료, p.2】. 이와 같은 정책 조정은 실수요자 중심의 시장 재편을 유도하고, 주택가격의 단기 급등 가능성은 억제하는 구조로 작동한다.

<표2> 혼합형 · 주기형 주담대의 스트레스 금리 적용비율

구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예 : 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
혼합형	ST금리 × 100%	ST금리 × 100%	ST금리 × 60% → 80%	ST금리 × 40% → 60%	ST금리 × 20% → 40%	ST금리 미적용
			ST금리 × 30% → 40%	ST금리 × 20% → 30%	ST금리 × 10% → 20%	

※ 지방 주담대는 혼합형 · 주기형 주담대에 대한 스트레스 금리 적용비율도 2단계를 적용

※ 다만, 지방 주담대가 최근 가계부채 증가세에 미치는 영향* 등을 고려하여 지방 주담대에 대해서는 3단계 스트레스 금리 적용을 잠정(6개월) 유예**

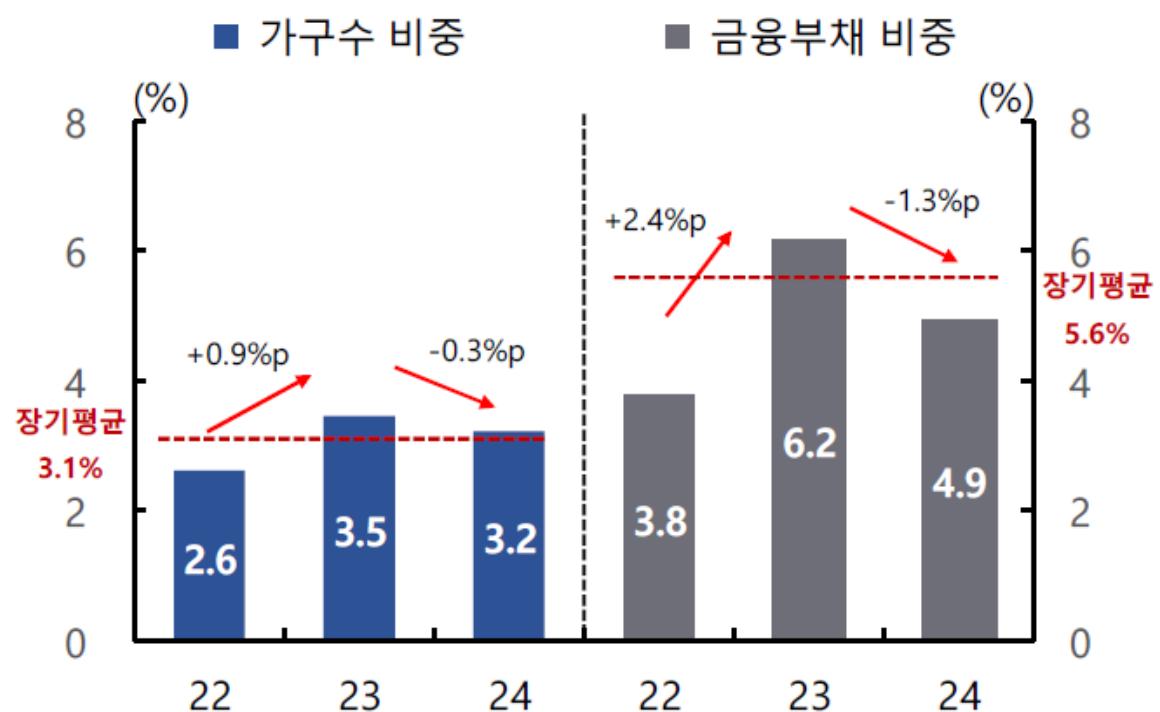
* 금년 들어 은행권 주담대 신규 취급액에서 지방 주담대가 차지하는 비중이 감소

** 0.75%를 가산하는 2단계 유지 → 3단계 적용 여부는 금년말에 추후 검토

한편, DSR 규제로 인해 일부 비정형 소득 차주(자영업자, 고령층 등)의 금융 접근성이 제한된다는 지적도 존재하지만, 전체적으로 보았을 때 고위험가구 비중은 오히려 감소세를 보였다. 금융안정보고서에 따르면, 2024년 기준 금융부채 보유가구 중 고위험가구 비중은 3.2%, 총부채 기준으로는 4.9%로 집계되었는데, 이는 전년 대비 감소한 수치다【금융안정보고서(2024년 12월), p.30】.

[참고 1-1] 고위험가구 비중 변화¹⁾

2024년중 고위험가구 비중은 전년대비 다소 감소



주: 1) 각 연도 3월 기준

자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

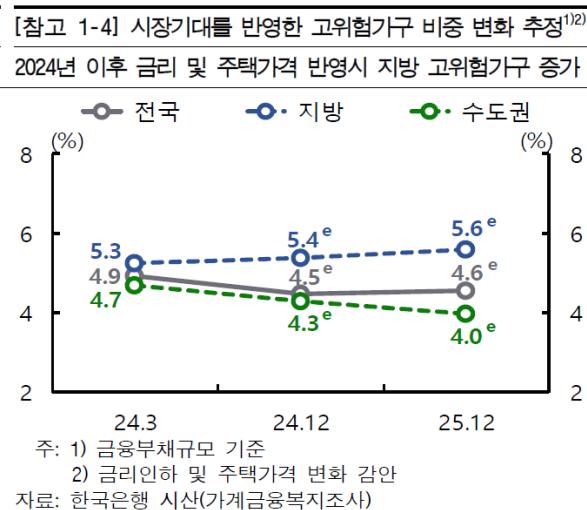
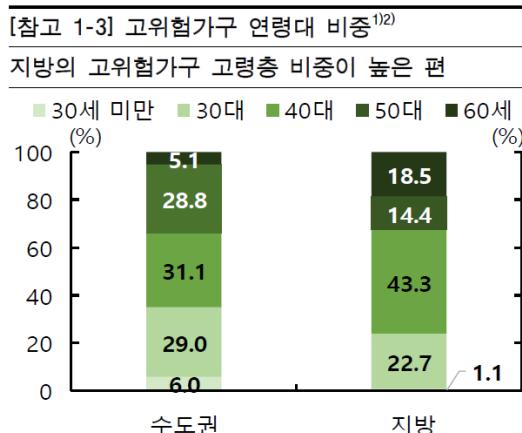
결론적으로, DSR 규제는 가계부채 증가율을 안정적인 수준으로 유지시키고, 고위험군의 부채 비중을 감소시키는 동시에, 주택시장 내 투기 수요를 억제하는 역할을 수행하였다. 이는 가계부채 리스크의 질적 개선과 실수요 중심의 주택시장 정착이라는 측면에서 긍정적으로 평가될 수 있다.

③ DSR 정책의 문제점과 향후 개선방안: 주택금융 이론에 기반한 논리적 서술

DSR 규제는 차주의 소득 수준에 비례하여 대출 한도를 제한하는 건전성 중심의 여신

규제 제도로서, 가계부채의 위험 노출을 완화하고 금융시스템의 안정성을 강화하는 데 기여하였다. 그러나 이러한 일률적 규제 방식은 일부 차주층에 불합리한 제약을 가하고 있으며, 주택금융의 이론적 원칙과 정책 목표 사이에서 균형을 재조정할 필요가 제기되고 있다.

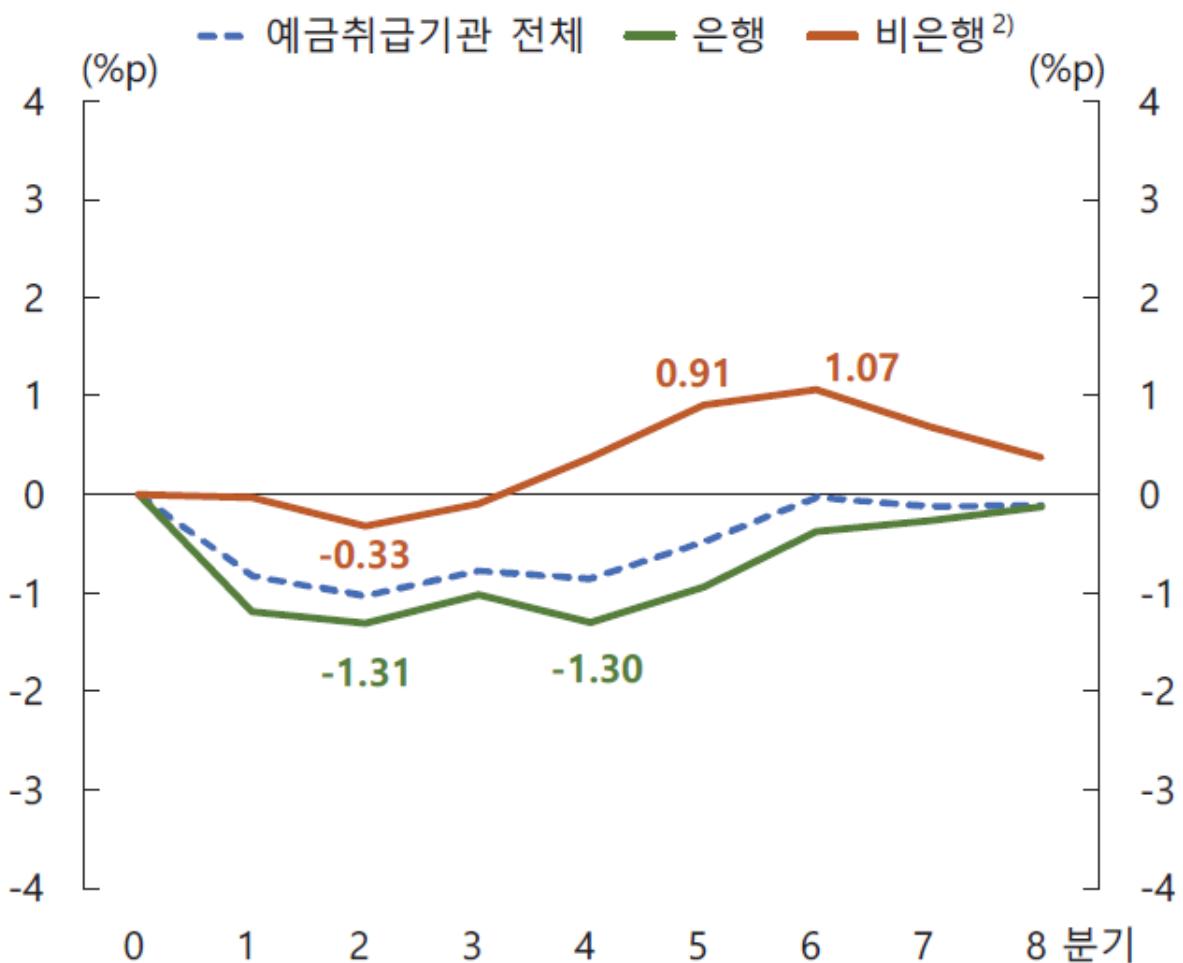
우선 첫 번째 문제는 **비정형 소득 차주에 대한 제도적 차별 가능성**이다. 현재 DSR은 연간 소득을 기준으로 모든 금융부채의 원리금 상환액을 합산하여 산출되는데, 이는 정형화된 근로소득자에게 유리한 구조다. 반면, 자영업자, 프리랜서, 고령층 등은 소득이 분기별로 들쭉날쭉하거나, 공식적으로 인정되기 어려운 경우가 많아 DSR 산정상 불리한 위치에 놓인다. 실제로 2024년 기준 고위험가구의 평균 연령은 52.2세이며, 지방 고위험 가구 중 60세 이상 비중은 18.5%로 수도권(5.1%) 대비 3배 이상 높은 것으로 나타났다 【금융안정 상황(2025년 3월), p.15】. 이는 고령층 및 비정형 소득자의 대출 접근성이 제도적으로 제한되고 있음을 시사한다.



두 번째 문제는 DSR 규제가 금융기관별 대출 행태에 미치는 영향이다. DSR 기준이 강화되면서 대출 여력이 제한된 차주 일부가 규제 강도가 상대적으로 낮은 **비은행권**으로 유입되는 움직임이 관찰되었다.

실제로 한국은행은 「금융안정보고서(2024년 12월)」에서, **DSR 등 차주단위 규제 강화 이후 약 5개 분기가 지나면서 비은행권으로 대출 수요가 일부 이동했으며 가계대출 증가율이 은행권보다 빠르게 반등한 흐름에서도 확인된다【금융안정보고서(2024년 12월), p.33, 그림 III-1-14 참조】.**

그림 III-1-14. 거시건전성 규제강화와 업권별 가계대출 증가율 간 관계¹⁾



이러한 문제는 주택금융의 핵심 원칙인 현금흐름 기반 여신(Cash Flow-Based Lending)과 위험기반 가격결정 이론(Risk-Based Pricing)의 취지에 부합하지 않는다. DSR은 원칙적으로 상환능력을 평가하는 합리적 도구이나, 지나치게 소득 정보에 의존한 단선적 구조는 대출 리스크의 실질적 요소들—예컨대 담보가치(LTV), 차주의 자산총액, 장기상환 가능성, 금리 구조—를 충분히 반영하지 못한다.

이에 따라 다음과 같은 정책적 개선방안이 제시될 수 있다.

첫째, 생애주기형 유연 DSR 평가방식을 도입할 필요가 있다. 청년층이나 초기 자영업자 등은 향후 소득 증가 가능성이 높음에도 초기 소득 수준만으로 평가받는 불합리를 겪는다. 이러한 계층에는 일정 기간 유예 조건을 반영한 DSR 평가를 적용하거나, 스트레스 금리를 완화 적용하는 방식이 적절하다. 이러한 유연화 모델은 해외 사례에서도 확인된

다. 예를 들어 프랑스에서는 무이자 대출제도(Prêt à Taux Zéro, PTZ, 주체-프랑스 건설주택부(Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires))나 캐나다에서는 모기지 상환 유예 프로그램(Mortgage Payment Deferral Program, 주체-캐나다 모기지주택공사(Canada Mortgage and Housing Corporation, CMHC))을 운영하며 청년층의 미래 소득 증가 가능성을 반영한 DSR 유예 제도나 대출 한도 확대 프로그램을 적용하고 있다.【https://www.notaires.fr/en/housing-tax-system/financing/buying-property-interest-free-loan-ifl?utm_source=chatgpt.com】. 【https://www.canada.ca/en/financial-consumer-agency/services/mortgages/relief-options.html?utm_source=chatgpt.com】

둘째, **현금흐름 기반 DSR 보완지표 도입**이 필요하다. 단순 소득 외에도 차주의 임대료 수입, 금융자산 수익 등 지속적 현금흐름이 존재하는 경우에는 이를 반영할 수 있는 보완 지표(Cash Flow Adjusted DSR)를 제도화함으로써, 실질적인 상환능력 중심의 금융규제를 정립할 수 있다.

결론적으로, DSR 제도는 가계부채 억제와 금융시스템 안정화에 기여한 것은 사실이나, 제도의 경직성과 일률적 적용 방식은 일부 차주에게 불합리한 제약으로 작용할 수 있다. 향후에는 **위험기반 대출의 원칙은 유지하되, 상환 구조와 지역·계층의 특성을 반영한 '정밀 규제체계'로의 진화**가 필요하다.

※본 내용은 생성형 오픈AI 'Chatgpt'의 목차구성 흐름을 따랐으며, 각 부분의 구성요소와 정확한 데이터의 수치는 공식 자료를 기반으로 제가 재차 검증하였습니다.