

신용관리와대출

이점수경영학박사

어떤 생각이
드시는지요?



신용관리

- 신용과 신용정보
- 신용의 장단점
- 신용등급 관리
- 신용정보의 종류

신용과 신용정보

- 신용 : 상대방이 일정 기간 후 상환 또는 지불할 수 있는 능력이 있다고 인정될 때 물건이나 돈을 빌려주거나 지불을 연기해 주어 수수료나 이자를 덧붙여 지불하도록 약속하는 상황
- 신용정보 : 금융거래 등 상거래에 있어서 거래 상대방에 대한 신용도 등의 판단을 위하여 필요로 하는 정보

신용의 장단점

- 장점 : 현재의 구매력을 증가, 비상자금을 충당,
인플레이션에 대비, 부수적인 효과를 이용
- 단점 : 충동구매 • 과소비의 위험, 금융비용이 수반,
미래에 심각한 재무위기를 초래,
개인정보 유출위험

신용등급 관리

- 신용등급 = 개인신상 정보 + 자체 금융거래 정보 + 신용평가업체 정보
- 일정 수준의 월급생활자 > 고소득 프리랜서
- 신용카드 미사용 고액 예금자 < 신용카드 사용자
- 전략 : 주거래 은행 만들기, 불필요한 카드는 해지, 현금 서비스는 가급적 사용 말기, 매일의 수입과 지출을 기록하고 영수증 보관, 자동이체 하기, 연체는 단 하루라도 하지 말기, 보증 안 서기, 불법 사금융의 유혹 이겨내기

신용등급 관리

- 불이익 : 상환 독촉, 취직에 제약, 할부구매 제약, 비자 발급 제약, 급여 퇴직금 가압류, 법적인 권리에 불이익
- 신용회복지원제도
 - 개인워크아웃 : 5억원 이하, 최장 8년까지 상환
 - 개인회생 : 최대 15억원,
- 소비자파산제도

신용정보의 종류

- 거래정보, 능력정보, 신용불량정보, 공공기록정보
- 신용정보의 확인
 - 금융회사 방문 신분증 제시
 - 신용조회업자 : NICE, KCB, KIS, SCI 등

대출

- 대출의 종류
- 대출이자
- 대출심사
- 신용대출
- 전세자금대출
- 부동산담보대출

대출의 종류

- 담보 유무에 따라 : 담보여신, 보증여신, 신용여신
- 거래방식에 따라 : 개별거래, 한도거래(자동대출)
- 차주에 따라 : 가계자금대출, 기업자금대출,
공공 및 기타자금대출(지방자치단체, 정부기관, 학교 등)
- 자금용도에 따라 : 기업자금대출 – 운전자금, 시설자금
가계자금대출 – 생활안정자금, 주택구입, 전세자금 등
- 상환방식에 따라 : 일시상환(1년), 분할상환

대출이자

- 기준금리가 다르다.
- $\text{금리} = \text{기준금리} + \text{가산금리} + \text{할인금리(우대금리)}$
- 가산금리의 종류
- 우대금리의 종류

대출심사

- 여신 상담 신청
- 차주 현황조사
- 신용평가 및 담보가치 평가, 여신 심사
- 여신의 조건 결정, 승인 또는 부결
- 대출약정 체결 및 채권보전조치
- 여신실행
- 사후관리 및 회수

신용대출

- 한도 : 본인의 연간 증빙소득금액 이내
1년 미만 근무자의 경우 연환산에 제약이 있다.
- 용도 : 생활안정자금
- 1억원 이상 대출시 '주택구입관련' 추가약정

전세자금대출

- 한도 : 본인의 연간 증빙소득금액의 약 3.5배
1년 미만 근무자의 소득은 연환산 가능
소득 미증빙시 가능금액은 약 3천만원 정도
- 용도 : 전세보증금의 최고 80% 범위내(일부는 제외)
- 보증서 발급 회사별로 세부 조건 상이함.
- 심지어 보증금 담보로 생활안정자금 대출도 가능
- 단, 직계존비속(배우자 포함)의 거래는 불인정

전세자금대출

- 매도 후 그 집에 전세로 살기로 한 경우도 불인정
- 대출 취급 가능시기는 전세계약 직후 3개월이내,
- 추가 대출은 새로운 곳으로 이사를 가거나, 1년 이상 거주한 경우로서 증액을 한 경우

주택담보대출

- 대출의 종류 (구입, 신축, 경락, 개량, 일반 – 생활안정자금)
- 중도금 대출 – 세대수 30세대 이상, 분양금액의 60% 이내, 한국주택금융공사 보증서 발급시
- 일반부동산의 경우 – 경락자금, 일반자금만 가능

주택담보대출

- 지역구분 : 현재 2가지 (규제지역 - 송파, 강남, 서초, 용산 / 기타지역)
- 고가주택 : 시세 9억원 초과
- 구입자금 : 다주택자도 가능 (단, LTV와 DTI 한도 줌)
- 생애최초주택구입(세대원 전원이 전기간 무주택)
- 서민, 실소유자요건(부부 합산 연소득 9천만원 이하, 무주택 - 세대원 포함 - 현재, 규제지역 - 9억원 이하, 기타 지역 - 8억원 이하)

주택담보대출

- 한도 : 본인의 연간 증빙소득금액의 약 7배
1년 미만 근무자의 경우 연환산 가능
소득 미증빙의 경우 : 신용카드 사용액 환산
- 용도 : 구입자금과 생활안정자금으로 구분
- 상환기간 : 최장 50년
- 은행은 APT가 제일 유리
- 단, 직계존비속(배우자 포함)간의 거래는 불인정

주택담보대출

- 대출가능금액 = 감정가격(시세) * 담보비율 - 주거용 방 수 최우선 변제보증금 또는 임대차보증금 중 큰 금액 - 선순위 금액
- 오피스텔은 주택으로 안 본다.
- 임대사업자등록을 한 주택도 주택수에 포함 안 한다.

부동산담보대출

- 주택을 제외한 부동산
- 상업용 건물, 임야, 나대지, 공장 등
- 심지어 경매잔금 대출도 가능



주택은?

- 주택보급율 : 102.2%(통계청.2021년)
- 1인 가구의 비율 : 34.5%(통계청.2022년)
- 주택연금

분 양 시 장

- 주요 이슈

- 양극화
- 미분양
- PF대출
- 분양지연(지난해 대비 60%이상 감소)

- 전망

- 조합과 시공사 갈등, 중소형 건설사 도산 가능성, PF 대주단 협약으로 장기적으로 공급 부족



전 세 제 도

- 현황

- 단기간 급락으로 구조적 불안 요인
- 역전세 가구 증가로 리스크 확대
- 한국만의 독특한 제도 < 법적 – 한국, 스페인, 프랑스 아르헨티나, 볼리비아, 미국(루이지애나주)
실제로는 볼리비아(안티끄레티코)와 한국뿐 (김진유, 국토연구원, 2015년) >
- 전세보증금 규모는 약 900~1,000조원

전 세 제 도

- 구조적 문제점
 - 주택가격 하락 시 임차인에게 손실 전가 가능
 - 거래 상대방에 대한 정보 부족
 - 대출과 유사함에도 규제가 어려움
 - 임대인이 전세보증금 반환하지 못했을 경우에도 불이익이 없음

전 세 제 도

- 제언
 - 보증보험과 금융시스템 강화
 - 매매전세비가 70% 이상, 전세자금대출 제한
 - 전세보증금 반환 용도 대출의 한시적 배려
 - 전세보증보험의 의무화
 - 중개업소의 공제증서의 보증범위 확대
 - 임대인 관련 정보 확인 의무화

출장족?

엄지족?



감사합니다.

