

## 보도자료

보도일시	2016년 11월 25일(금) 조간
담당자	김지섭 KDI 거시경제연구부 연구위원 (044-550-4212, jiseob.kim@kdi.re.kr)
배포일시	2016년 11월 24일(목) 09:00
배포부서	KDI 홍보팀(044-550-4030, press@kdi.re.kr)

# 최근 가계부채 증가의 특징과 시사점: 부동산대출 규제완화 전후를 중심으로

김지섭 거시경제연구부 연구위원

본고는 2016년 하반기 『KDI 경제전망』에 수록될 예정입니다.

# 최근 가계부채 증가의 특징과 시사점: 부동산대출 규제완화 전후를 중심으로

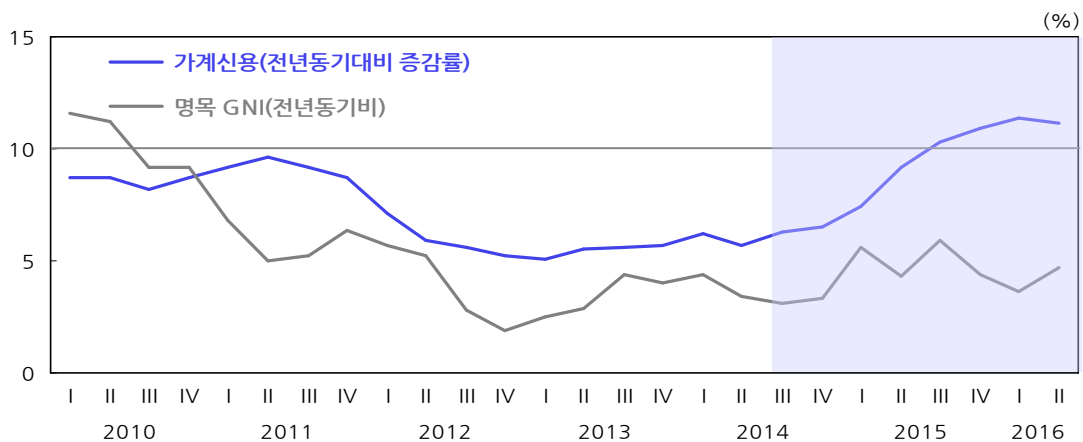
연구위원 김지섭

## 1. 문제의 제기

■ 2014년 8월 이후 가계대출 증가세가 확대된 가운데 최근 대내외 불확실성 확대로 금리상승 및 경기둔화가 예상되면서 가계의 재무건전성에 대한 우려가 심화

- 가계대출 규제완화 이후 가계신용 증가세가 10%대로 확대되면서, 가계부채 증가율과 소득 증가율 간의 격차가 더욱 커지고 있음.
- 아울러 미국의 정책 불확실성 등 대내외 위험요인이 부각되면서 장기금리가 상승하고, 경기하방압력도 점차 확대됨에 따라 가계 건전성에 부담으로 작용할 가능성

가계부채 및 소득 증가율



주: 파란색 음영은 부동산대출 규제완화 이후를 의미함.

자료: 한국은행.

■ 본고는 2014년 8월의 가계대출 규제완화 이후 가계부채 증감 패턴을 분석하고, 거시 경제 충격에 따른 가계의 재무건전성 변화를 점검하고자 함.

- 이를 위해 「가계금융·복지조사」를 활용하여 LTV·DTI 규제완화 전후의 가계부채 변화를 비교 분석

## 2. 최근 가계부채 증감의 특징

■ 가계부채 증감의 특징을 고찰하기 위해 본고는 통계청에서 발간하는 2012~15년 균형 패널 「가계금융·복지조사」를 활용하였음.

● 특히, 2015년 「가계금융·복지조사」는 2015년 3월 31일 기준의 자산 및 부채 정보와 2014년 소득 및 지출 정보를 수록하고 있어 LTV·DTI 규제완화 전후의 가계금융 상황을 파악하는 것이 가능

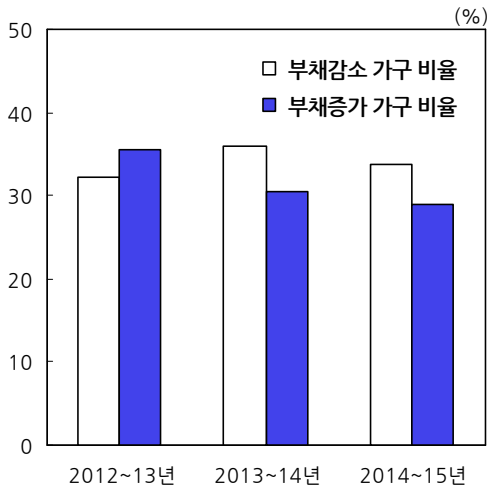
■ 분석 결과, 전년대비 가계부채가 늘어난 가구의 비율은 감소하고 있으나, 이들 가구의 평균 부채 증가액은 확대되고 있어 과다채무자가 늘어나고 있을 가능성을 시사

● 가계부채가 전년대비 증가한 가구의 비율은 2013년 초 35.5%에서 2015년 초에는 29.0%로 감소하였으나, 이들 가구의 평균 총부채 증가액은 연평균 3,640만원에서 4,470만원까지 확대됨.

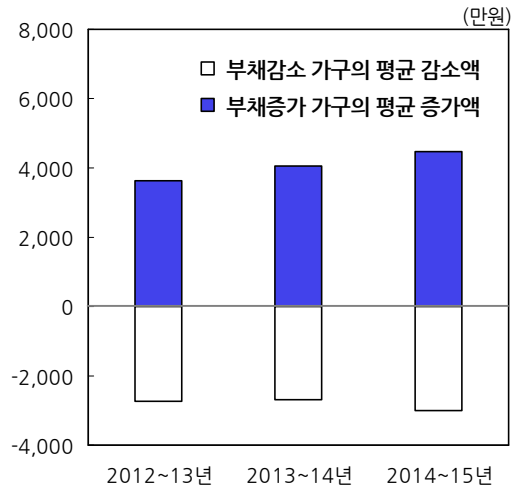
- 이에 따라 2014~15년 기간 중 가계부채가 증가(감소)한 가구는 2014년 초 평균 6,600만원(9,400만원)의 부채를 보유하고 있었고 2015년 초에는 약 1억 1,000만원(6,400만원)의 부채를 보유하고 있음.

● 가계부채 총액이 증가하는 반면, 부채 차입을 확대한 가구의 비율이 감소한다는 것은 과다채무자의 비중이 늘어나고 있을 가능성을 의미함.

가계부채 증감 가구의 비율



가계부채 증감 가구의 평균 부채 증감액



자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널.

■ 최근 가계부채 증가는 부동산 구입 목적이 주도하는 가운데 사업자금 마련을 위한 가계대출의 증가폭은 감소하고 있어, 부동산 시장으로의 자금유입이 확대되고 있음을 시사

● 「가계금융·복지조사」에 따르면, 2014~15년 가계부채 증가의 약 55%는 거주주택 및 부동산 마련을 위한 것으로 나타나 2013~14년(23%)에 비해 비중이 확대됨.

- 이를 2014년 전체 가계부채 증가액(74조원)을 바탕으로 환산하면 약 41조원 정도가 거주주택 및 부동산 마련에 활용된 것으로 볼 수 있음.

- 이는 최근 저금리와 가계대출 규제완화 등의 영향으로 부동산 시장의 활성화에 따른 것으로 해석될 수 있음.

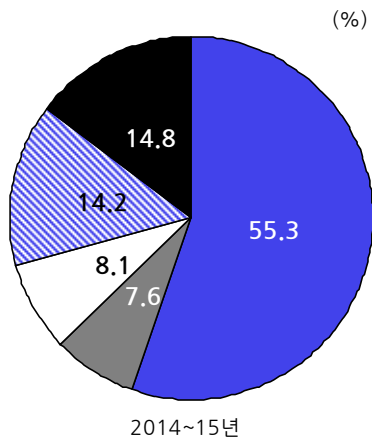
\* 「가계금융·복지조사」에는 담보대출과 신용대출에 대해서만 사용목적별 금액 정보가 수록되어 있기에 본 분석에 활용하는 가계대출은 담보대출과 신용대출의 합으로 정의함.

● 전체 가계부채 중 부동산 구입을 목적으로 한 대출이 부채 총액의 절반을 상회하는 가운데 사업자금 마련을 위한 부채의 비중은 완만하게나마 감소하고 있음.

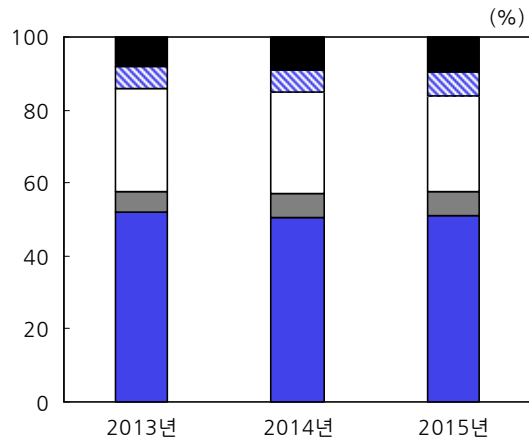
- 거주주택 및 부동산 마련을 위한 가계대출 비중(%): ('13년) 52.1 → ('14년) 50.6 → ('15년) 51.0

- 사업자금 마련을 위한 가계대출 비중(%): ('13년) 28.5 → ('14년) 27.9 → ('15년) 26.2

가계부채 증감의 사용목적별 비중 (%)



전체 가계부채의 사용목적별 비중 (%)



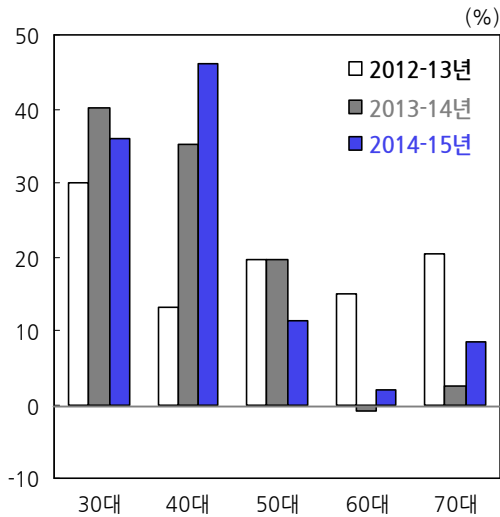
■ 거주주택 및 부동산 마련 ■ 전(월)세 보증금 마련 □ 사업자금(영농자금 포함) 마련 ▨ 생활비 마련 ■ 그 외

자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널.

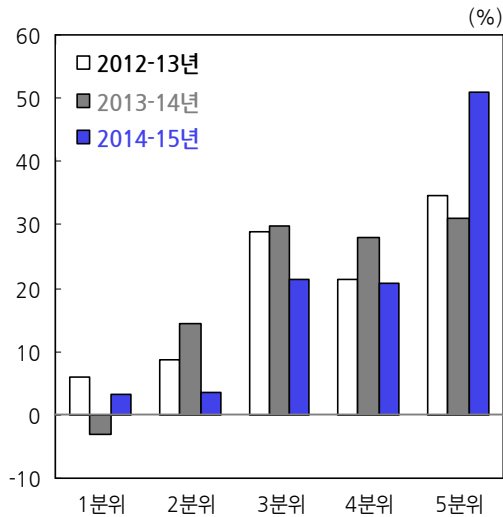
■ 한편, 최근의 가계부채 증가는 연령대별로는 30~40대, 소득분위별로는 상위 20%인 가구에 의해 주도되어 가계의 재무건전성이 크게 악화되지는 않은 것으로 판단됨.

- 전 연령대에서 고루 가계부채를 차입한 2년 전과는 달리 최근 들어서는 특정 연령대를 중심으로 부채를 차입하는 모습
  - 2014~15년 기간 중 가계부채 증가의 약 80% 정도는 가구주가 30~40대인 가구에서 이루어진 것으로 파악됨.
- 2014~15년 가계부채 증가액 중 가계소득 상위 20%인 가구가 차지하는 비중은 51%로 크게 확대된 반면, 상대적으로 소득이 낮은 1~2분위 가구의 비중은 과거보다 낮아진 것으로 나타남.
- 이와 같이 최근의 가계부채 증가가 상대적으로 소득이 안정적인 30~40대 및 고소득 가구를 중심으로 이루어졌다는 사실은 가계부채의 질적 구조가 부동산 규제완화 이후 크게 악화되지는 않았음을 시사
- 부동산 규제완화 이후 가계의 재무건전성을 평가하기 위해 이하에서는 최근 채무상환 비율(Debt Service Ratio: DSR) 및 주택담보대출비율(LTV)의 변화를 분석함.

연령별 가계부채 증감액 비중



소득분위별 가계부채 증감액 비중



자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널.

### 3. 부동산 규제완화 이후의 가계 재무건전성 변화

■ **채무상환비율(DSR)**은 2014년 8월 시행된 LTV·DTI 규제완화 이후에도 이전과 **비슷한 수준을 유지하고** 있어, **가계의 상환부담이 급증하지는 않은 것으로** 나타남.

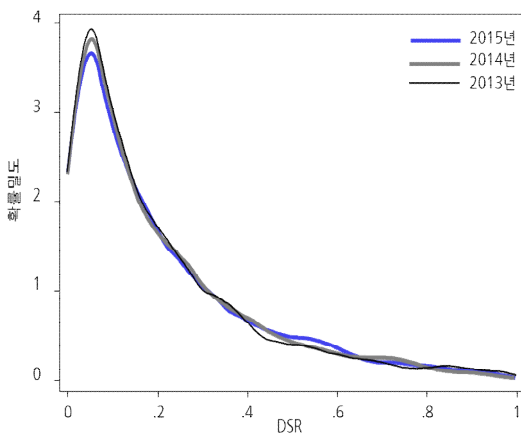
● 부동산 규제완화 이후 가계대출 증가폭이 확대되었음에도 불구하고 최근 DSR(2015년 21.2%)은 명목 가계소득 상승, 대출금리 하락, 장기 가계대출 비중 확대 등으로 인해 2013년 수준(20.4%)에 비해 소폭 상승하는 데 머무름.

- 명목 가계소득 증가율(%): ('13년) 2.1 → ('14년) 3.4 → ('15년) 1.6
- 가계대출 금리(잔액 기준, %): ('13년) 4.54 → ('14년) 4.02 → ('15년) 3.35
- 은행권 주택담보대출 평균 잔존만기(년): ('12년) 14.5 → ('13년) 15.4 → ('14년) 16.8 → ('15년) 17.7 → ('16년 3월) 17.5

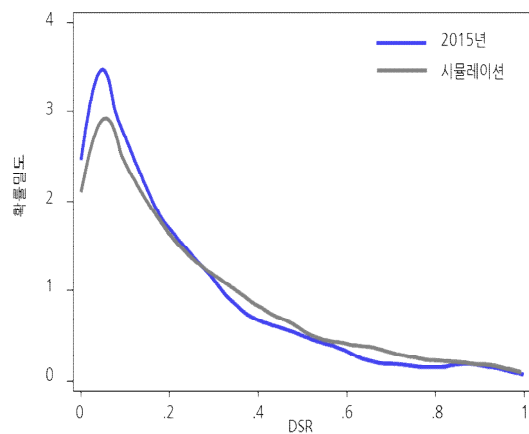
● 명목 가계소득 상승, 대출금리 하락, 계약기간의 장기화가 각각 DSR에 미친 영향을 살펴본 결과, 2013년 가계소득, 대출금리, 계약기간이 2015년까지 이어졌다면, 2015년 DSR 비율은 평균 2.9%p 상승했을 것으로 추정됨(계산방법은 본고의 부록 참조).

- DSR 비율의 변화는 가계소득 증가에 기인한 부분이 55%, 이자율 하락으로 인한 효과가 15%, 대출 계약기간의 장기화 효과가 30%를 차지함.

연도별 DSR 비율 분포



DSR 시뮬레이션



주: DSR 시뮬레이션은 2013년 가계소득, 대출금리, 계약기간이 2015년까지 이어진다고 가정했을 때, 가상의 DSR 비율의 분포를 보여줌.

자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널 중 2013~15년도 자료를 이용함.

● 그러나 최근 부각된 대내외 불안요인이 현실화되면서 **소득 및 금리 충격이 발생할 경우 가계의 원리금 상환 부담은 비교적 큰 폭으로 상승하는 것으로 나타남.**

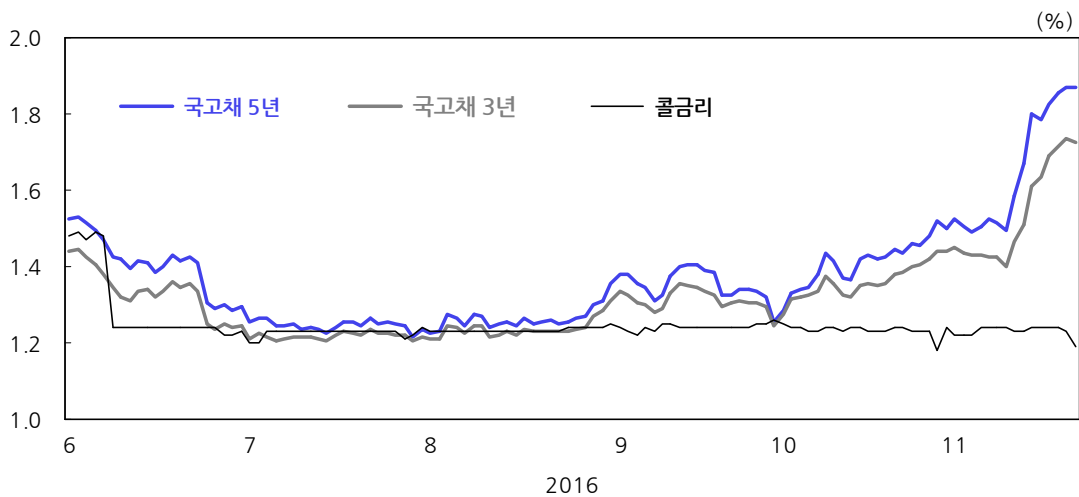
- 미국의 정책 불확실성, 중국경제의 성장세 둔화 등 세계경제를 둘러싼 위험요인이 재차 부각되면서 우리 경제의 성장세(소득증가세)가 약화될 가능성이 점차 높아지고 있으며, 최근 들어 장기금리가 빠르게 상승하면서 원리금 상환 부담도 확대될 것으로 예상되고 있음.
- 만일 최근의 가계부채 증가세가 지속되는 반면, 가계소득이 5% 정도 하락하고, 금리가 1.0%p 상승하는 충격이 발생하는 경우 **가계의 평균 원리금 상환액은 2015년 기준으로 1,140만원에서 14%가 증가한 1,300만원을 기록할 것으로 시사됨.**
- 이 경우 **가계의 평균 DSR은 21.2%에서 25.5%까지 크게 확대되는 것으로 나타남.**

● 이러한 결과는 향후 가계소득 및 대출금리에 영향을 미치는 충격으로 가계의 재무건전성이 빠르게 악화될 가능성을 시사

- 본고에서 시사한 DSR은 집단대출, 거치식·만기 일시상환 대출에 대한 원금상환액과 2015~16년 기간 중 급증한 가계부채(125조원)의 영향을 포함하고 있지 않아 가계의 원리금 상환부담을 과소 예측했을 가능성이 높음.

\* 「가계금융·복지조사」는 과거 1년간 원금 및 이자 상환액에 대한 설문내용이 포함되어 있는데, 집단대출 및 거치식·만기 일시상환 대출은 실제 상환하는 원금이 발생하지 않기에 설문 응답자는 원금상환액이 없다고 말할 가능성이 높기 때문임.

### 최근의 장단기 금리 추이

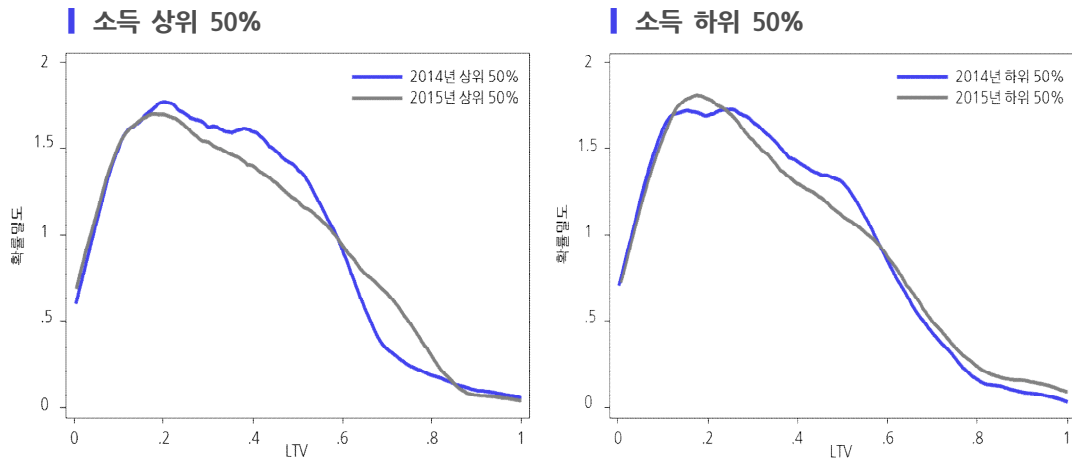


자료: 한국은행.

■ 한편, 주택담보대출비율(LTV)은 가계대출 규제완화 이후 소폭 상승하는 정도에 머물렀으나, 소득충격 발생 시 비교적 큰 폭으로 상승할 가능성을 배제하기 어려움.

● LTV 비율이 60%를 상회하는 가구 비중은 2013년 5.2%에서 규제완화 이후 소득 상위 50%인 가구를 중심으로 상승하여 2015년에 6.5%를 기록

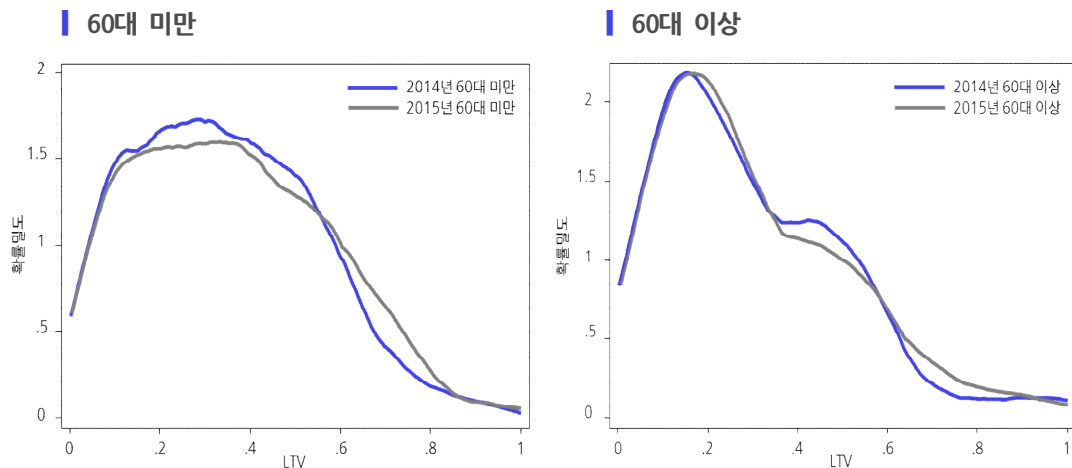
### 소득분위별 LTV 비율의 분포



자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널 중 2014~15년도 자료를 이용함.

● 연령별로는 소득이 상대적으로 높은 30~40대를 중심으로 LTV 비율이 상승한 것으로 나타나 가계부채의 질적 구조가 크게 악화된 것으로 보기는 어려움.

### 연령별 LTV 비율의 분포

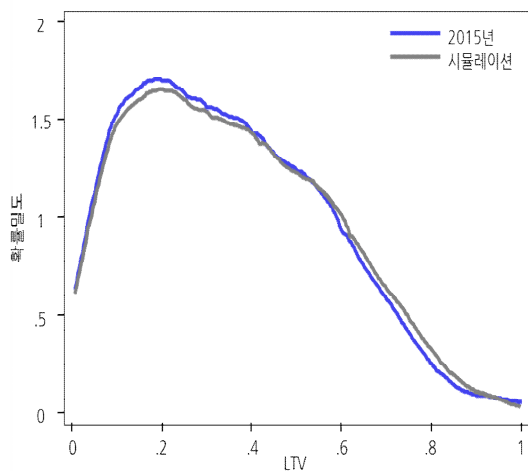


자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널 중 2014~15년도 자료를 이용함.

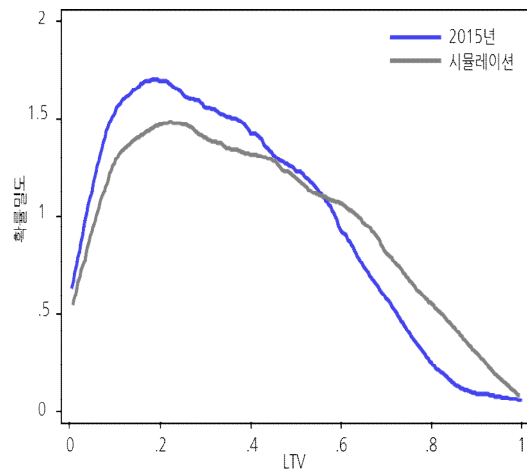
- 그러나 주택가격이 2013년 수준으로 되돌아가는 충격이 발생할 경우, LTV 비율이 60%를 초과하는 가구의 비중은 현재의 6.5%에서 7.2%로 상승할 것으로 추정됨.
  - 2015년 3월 LTV 비율에서 전 가구의 주택가격만 2013년 3월의 수준으로 하락(3.4% 하락, KB 주택매매가격지수 기준)할 경우 LTV 비율이 60%를 초과하는 가구의 비중은 0.7%p 상승하는 데 머무름.
- 반면, 이미 언급한 대내외 위험요인의 영향으로 주택가격이 5% 하락하는 경우, 향후 LTV 비율이 60%를 초과하는 한계가구의 비중은 10.2%까지 상승하는 것으로 나타남.
  - 최근 부동산 시장으로의 자금유입이 확대되고 있는 가운데, 주택가격이 하락하는 충격은 LTV 측면에서 한계가구를 비교적 큰 폭으로 확대시키는 요인임.
  - \* 주택담보대출 증가율은 최근의 증가세(11.3%)가 지속된다고 가정하고, 주택가격은 5% 하락하는 시나리오를 상정함.
  - 향후 경기 둔화 추세가 지속되는 가운데 대내외 위험요인이 실현될 가능성도 배제하기 어렵다는 점을 고려할 때, 한계가구에 대한 선제적인 관리가 시급한 것으로 사료됨.

### LTV 비율에 대한 시뮬레이션

■ 주택가격이 2013년 수준으로 복귀



■ 주택가격이 5% 하락



자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널 중 2014~15년도 자료를 이용함.

■ 다만, 최근 LTV 비율이 높은 가구의 경우 자산축적보다는 사업자금 마련, 부채상환, 생활비 마련 등을 목적으로 부채를 활용한 것으로 나타남.

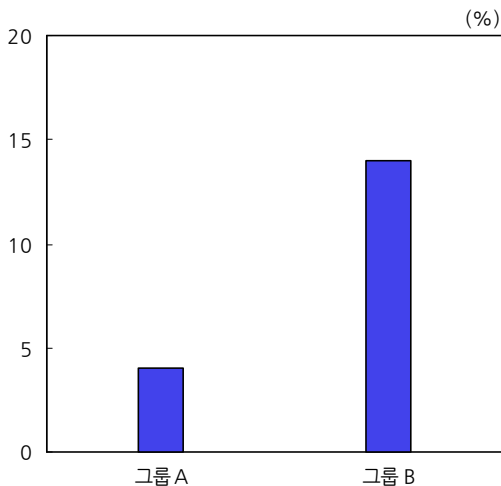
● LTV 비율 규제완화의 영향을 직접적으로 받은 그룹과 그렇지 않은 그룹을 구분하여 부채 증가의 특징을 분석하기로 함.

- 그룹 A: LTV 비율이 2014년 3월 기준 0% 초과 60% 이하였으나, 2015년 3월에는 60%를 초과하여 LTV 규제완화에 따른 차입한도 확대를 활용한 가구
- 그룹 B: 2014년과 2015년 모두 LTV 비율이 0% 초과 60% 이하이나, 2014년 대비 2015년 LTV 비율이 상승한 경우로서 LTV 규제완화의 직접적인 영향을 받지 않은 가구
- 따라서 '그룹 A'에 포함된 가구는 '그룹 B'에 포함된 가구들에 비해 규제완화 이후 가계 부채가 극단적으로 높아진 집단으로 해석할 수 있음.

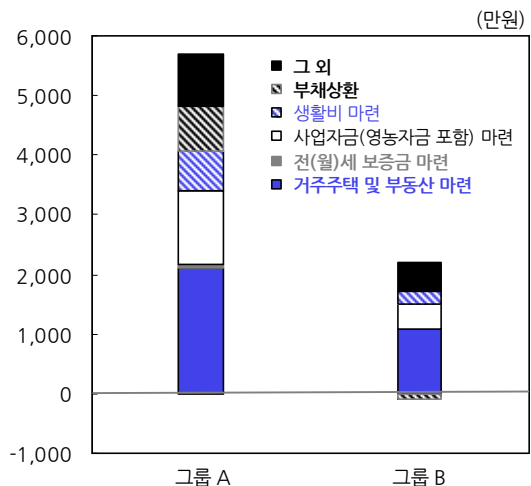
● 규제완화 이후 LTV 비율이 크게 상승한 가구(그룹 A)의 비중이 높은 편은 아니나 이들 가구는 주로 사업자금 마련, 부채상환, 생활비 마련 등을 위해 대출을 늘린 것으로 나타남.

- 2014년 LTV 비율이 0보다 큰 가구들 중 '그룹 A'에 속한 가구는 4.4%에 불과한 반면, '그룹 B'에 해당하는 가구는 13.6%를 차지
- '그룹 A'에 속한 가구는 대출금의 상당 부분이 대응자산이 없는 사업자금 마련, 부채상환, 생활비 마련 등에 활용했다는 점에서 예상치 못한 충격에 취약한 것으로 볼 수 있음.

LTV 증가 가구 비율



사용목적별 가계부채 평균 증감액



자료: 통계청, 「가계금융·복지조사」, 2012~15년 균형 패널 중 2014~15년도 자료를 이용함.

## 4. 요약 및 시사점

■ **부동산대출 규제완화 이후 가계의 재무건전성이 크게 악화되지는 않았으나, 향후 금리 상승 등의 충격이 발생할 경우 가계 부담이 단기간 내에 확대될 가능성을 배제하기 어려움.**

● 가계부채 총량이 빠르게 증가하였으나, 이를 주도한 계층이 상대적으로 소득이 안정적이고 고소득층이며, 대응자산을 보유하고 있다는 점에서 가계의 재무건전성이 크게 악화되지는 않은 것으로 판단됨.

● 그러나 최근 들어 금리가 빠르게 상승하는 가운데 예상치 못한 충격으로 소득 증가세가 둔화될 경우 가계의 재무건전성이 단기간에 악화될 가능성을 배제하기 어려움.

- 가계소득에 부정적인 충격이 발생하거나 금리가 상승할 경우 가계의 DSR 및 LTV 비율이 단기간 내에 상승하면서 가계의 정상적인 경제활동을 제약할 가능성

- 특히, 규제완화 이후 LTV 비율이 크게 상승한 가구일수록 사업자금 마련, 부채상환, 생활비 마련 대출의 비중이 높아 외부 충격에 취약한 것으로 판단됨.

■ 따라서 **부동산대출 규제강화를 통해 가계대출 증가세를 억제하는 가운데, 대내외 충격에 대비하여 한계가구의 재무구조를 선제적으로 건전화할 필요**

● DTI 및 LTV 규제완화 이후 가계대출 총량이 소득증가세를 크게 상회하는바, 이를 이전 수준으로 환원하고 집단대출 등에 대한 관리를 강화하여 가계대출 증가세를 억제하는 것이 바람직

- 실질적인 상황이 현재 이루어지지 않고 있는 집단대출은 향후 가계의 채무상환 부담을 가중시킬 것으로 예상됨.

● 이와 동시에 DTI 비율이 과도하게 높거나, LTV 비율이 단기간에 급상승한 가구의 비중이 추가적으로 높아지지 않도록 유도할 필요

- DTI 및 LTV 비율이 높은 가구일수록 고위험 대출(과다채무자, 다중채무자 등)일 가능성이 있으므로, 이들 가구의 체계적인 원리금 상환을 유도하는 가운데 추가 대출에 대해서는 보다 엄격한 심사기준을 적용하는 것이 바람직

- 아울러, 변동금리대출 가구는 소득충격뿐만 아니라 금리충격에도 노출될 수밖에 없으므로, 이들 가구를 고정금리대출로 전환하기 위한 노력을 지속할 필요

## 부 록 | 가상의 DSR 계산방법

■ 본 부록에서는 대출금리의 하락 및 가계대출 계약의 장기화가 DSR 비율에 미치는 효과를 살펴보기 위한 계산방법을 소개함.

● 「가계금융·복지조사」에는 가계대출별 금리, 계약기간, 상환방식 등의 정보가 수록되어 있지 않기에 모든 금융부채는 동일한 대출형태(고정금리·분할상환)로 계약되어 있다고 가정함.

- 각 가구는 매년 동일한 금액의 원리금을 상환함으로써 보유하고 있는 금융부채를 축소 시킨다고 가정함.

$$d_{i,t} = p_i + \frac{p_i}{(1+r_i)} + \frac{p_i}{(1+r_i)^2} + \dots + \frac{p_i}{(1+r_i)^{T_i}}$$

\* 여기서  $d_{i,t}$ 은 가구  $i$ 가  $t$ 시점에 보유한 부채의 총액,  $p_i$ 은 가구  $i$ 가 연간 균등하게 상환해야 하는 부채의 원리금,  $r_i$ 은  $t$ 시점의 대출금리,  $T_i$ 은  $t$ 시점의 대출 계약기간을 의미함.

● 한국은행에서 제공하는 가계대출 금리와 가구별 금융부채 잔액을 대입한 뒤 대출만기 ( $T_i$ )를 조절하여 실제와 가상의 평균 DSR 비율 값이 동일하도록 설정

- 한국은행에서 제공하는 가계대출 금리(잔액 기준,  $r_i$ )와 「가계금융·복지조사」의 금융부채 잔액( $d_{i,t}$ )을 대입함.

- 「가계금융·복지조사」의 설문자료를 기반으로 계산한 실제 DSR 비율의 평균과  $T_i$ 값을 조절하여 계산한 가상의 DSR 비율의 평균이 같아지게끔  $T_i$ 를 조절함.

\*  $T_i$ 가 주어지면 가상의 원리금 상환액( $p_i$ )이 결정되고, 이 값을 기반으로 가구별 가상의 DSR 비율을 계산할 수 있음.

● 분석에 따르면, 2013년 이후 실질적인 가계대출 만기가 소폭 상승한 것으로 나타남.

- 2015년 가계대출의 경우 만기( $T_i$ )가 약 6년 1개월, 2014년은 5년 9개월, 2013년은 5년 8개월로 계산됨.

● 끝으로 2015년 금융부채에 2013년 가계소득, 대출금리, 계약기간을 대입하여 가상의 DSR 비율을 계산함.