

□ 가계 부채발 불황 대책 시급하다

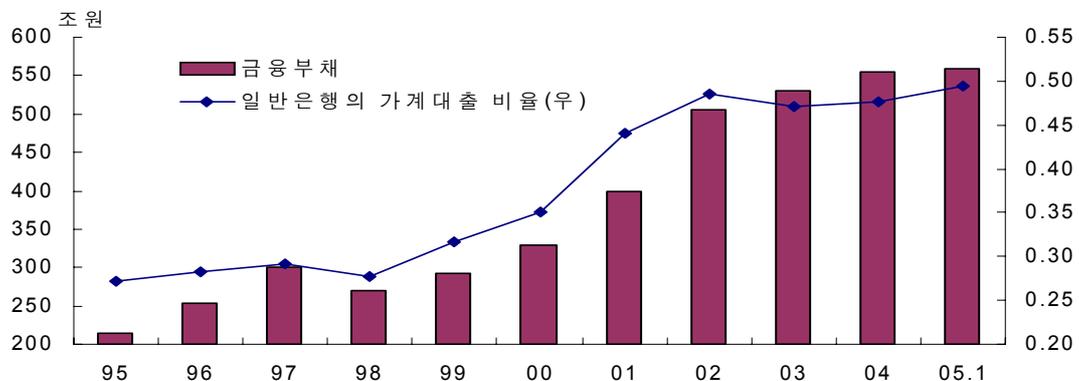
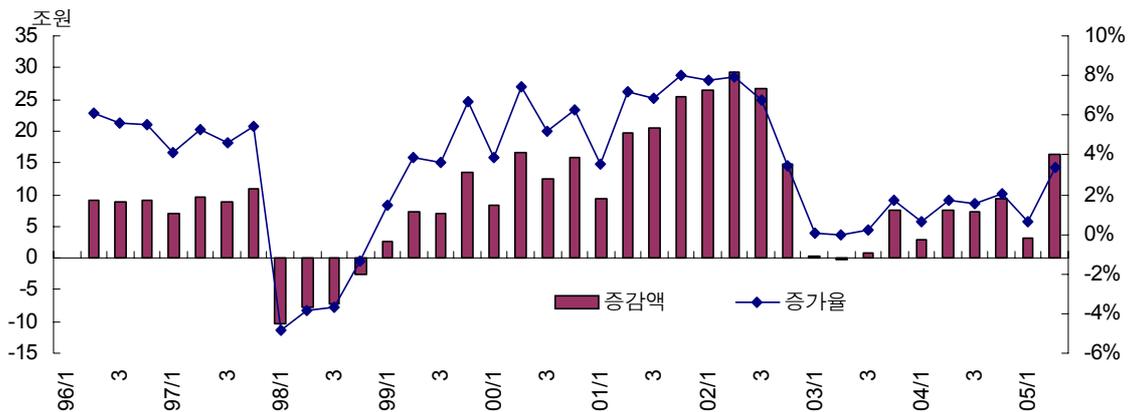
○ (가계부채 증가와 재무구조 악화) 외환위기 이후 가계부채가 급증하는 과정에서 가계의 재무구조의 건전성이 악화되고 있음

- 외환위기 이후의 저금리 기조, 과잉유동성, 부동산가격 상승 등으로 가계 신용이 급증하고, 이에 따른 가계부채도 빠르게 증가함

· 주택담보대출 위주의 가계신용 증가에 힘입어 2005년 1분기 현재 가계부채는 외환위기 이전보다 90% 정도 증가하였음

· 특히 가계신용 증가의 절반 이상을 담당한 일반은행의 경우 가계대출 비중은 1997년말 29.2%에서 2005년 2/4분기 49.5%로 급증함에 따라 가계 재무 건전성은 은행 건전성과 밀접한 관계를 갖게 됨

< 가계신용과 가계부채 추이 >



자료 : 한국은행

- (과도한 실물자산) 부동산버블 이후 개인의 금융부채 증가에 기반 하여 부동산 등 실물자산 비중이 크게 늘어난 상황

- 우리나라 가계의 경우 외환위기 이전에도 주요 선진국 가계 보다 실물자산 비중이 높는데다 외환위기 이후 꾸준히 증가하고 있는 추세
- 특히 가계대출이 급증하면서 부동산 가격이 본격적으로 급등한 2002년 이후의 실물자산 비중은 더욱 높아졌을 것으로 판단됨

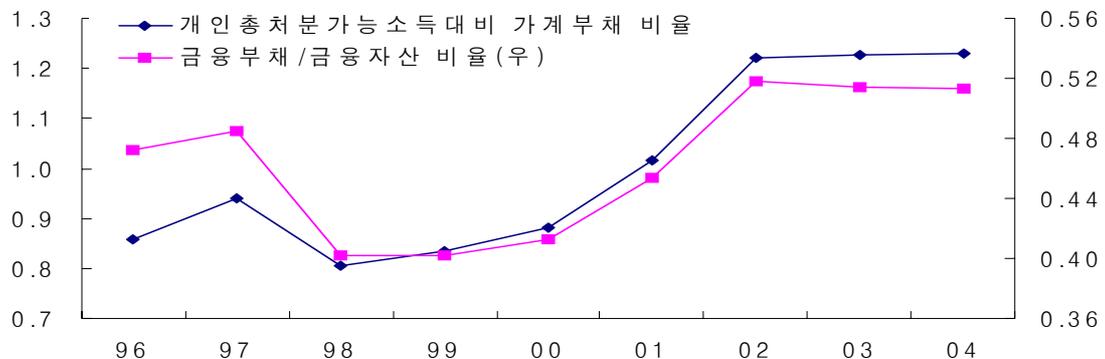
< 한·미·일 실물/금융 자산 비교 >

	미국 (조 달러)			일본 (조 엔)			한국 (조 원)		
	1990	1997	2002	1990	1997	2001	1995	1997	2001
총자산	24.1	39.4	48.4	2,758	2,692	2,582	2,123	2,815	5,169
실물비중(%)	38.6	27.3	37.4	63.3	50.8	28.9	78	78	83
금융비중(%)	61.4	12.1	62.6	36.7	49.2	71.1	22	22	17

주 : 1) 한국의 경우 한국은행 연구자료를 참조 (실물비중에는 거주부동산 및 전세금 포함)  
 2) 우리나라의 실물자산에는 거주용 주택자산을 포함하고 있는 반면 여타 선진국의 경우 거주용주택자산 외에도 비거주용주택자산 및 내구재를 포함하고 있음  
 자료 : 한국은행 보도자료, 미국 FRB "Flow of Funds Accounts", 일본 경제기획청 "국민경제계산".

- (가계부채상환능력 저하) 국내 개인가처분소득대비 부채 비율과 개인금융 자산대비 부채 비율은 외환위기 직후 빠르게 하락(개선)되었으나 2000년 이후 급상승함 (2004년 말 현재 외환위기 직전보다도 악화된 상황)

< 국내 가계의 부채상환 능력 추이 >



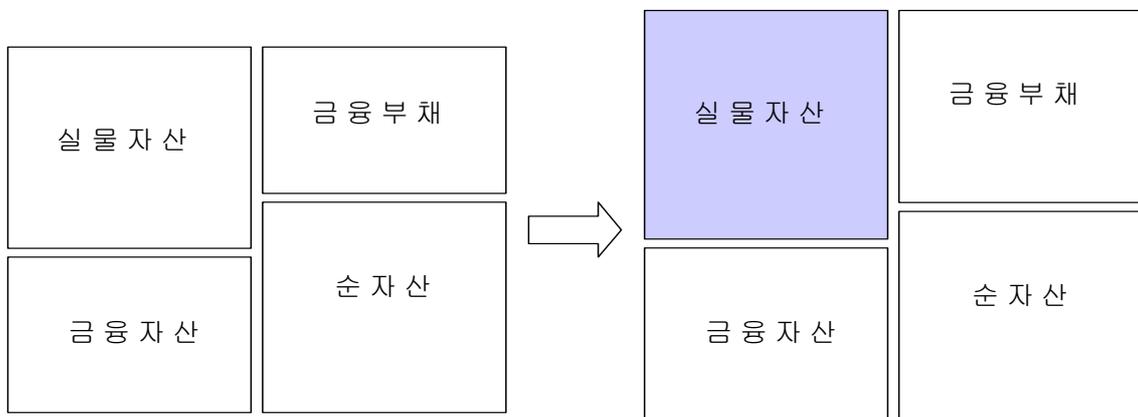
자료 : 한국은행

- 개인 총처분가능소득 대비 금융부채는 외환위기 이후 급격히 증가 2004년 말 현재 1.3을 기록 (이는 2004년말 현재 가계의 1년 소득 보다 금융부채가 1.3배 많다는 것을 의미함)
- 한국의 개인 금융자산대비 금융부채 비율은 2004년 말 현재 0.51로 외환위기 직전의 0.48보다 악화된 상황임

○ (가계부채發 디플레이션 압력 증대) 과도한 부채 및 강한 실물자산 선호 하에서 향후 부동산가격이 급락하거나 부채상환 능력이 한계에 다다를 경우 실물과 금융 전반에 걸친 복합불황 현상이 야기될 수 있음

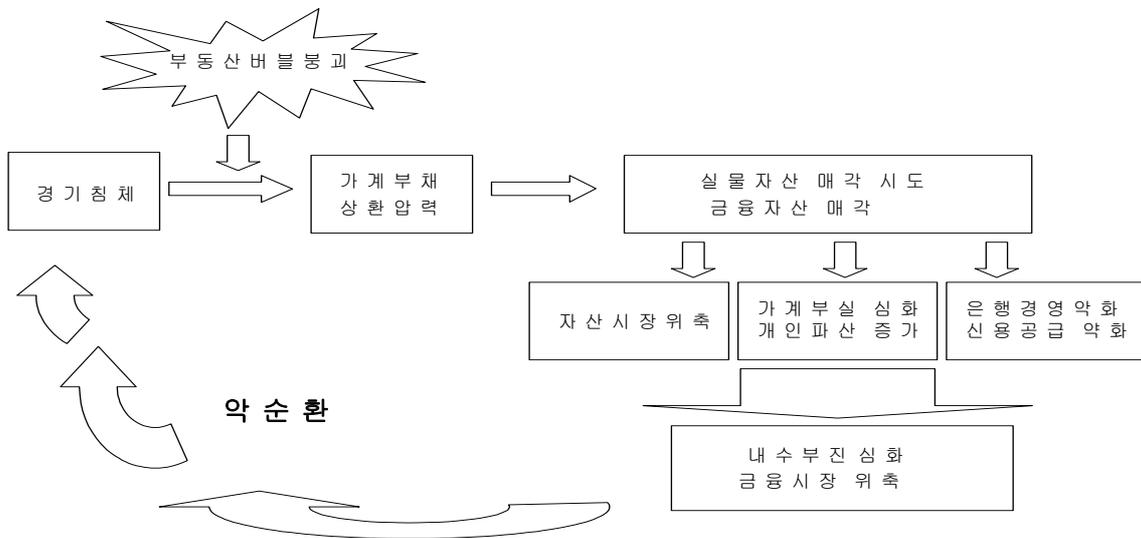
- (가계의 자산/부채 불일치 및 부채상환 능력 저하) 현재 유동성 면에서 가계의 재무구조는 자산/부채의 불일치(mis-match) 상태에 노출되어 있음
  - 대부분의 가계부채는 만기가 한정된(1~5년) 주택담보 대출 형식이며, 주택 금융공사의 장기모기지론의 비중은 매우 낮음(2005년 6월말 현재 6조원 불과 수준)
  - 반면 주택담보대출에 크게 의존한 개인들의 자산은 유동성이 낮은 실물 자산의 형태로 지니고 있음 (가격 비탄력적인 부동산의 경우 가격이 급락하면 팔려고 매물을 내 놓아도 팔리지 않는 특성을 지니고 있음)
  - 한국의 개인 금융자산/부채 비율은 2004년 기준으로 미국의 3.82, 일본의 3.62 보다 훨씬 낮은 1.95를 기록하고 있음

< 부동산버블과 개인 자산/부채 구조 변화 >



- (가계부채발 불황) 세계부동산 버블 붕괴, 국내 부동산 과잉공급 등의 영향으로 국내 부동산시장이 경착륙할 경우 가계부채발 복합불황이 우려됨
  - 부동산버블 붕괴는 실물자산이 매각되지 않는 상황을 유발하면서 가계부채 상환 문제 해결을 위해 가계들은 우선적으로 보유 금융자산을 매각하거나, 부채비율이 특히 높은 사람의 경우 개인파산 상태로 빠질 가능성
  - 금융자산을 서둘러 매각하는 가운데 금융시장의 혼란과 금융자산의 가격이 하락할 가능성도 배제할 수 없음
  - 개인부채가 크지 않은 사람들도 개인의 순자산가치가 축소되면서 負의 자산효과(wealth effect)가 나타나 소비가 더욱 위축되고, 이러한 소비감소는 다시 기업들의 수익성을 떨어뜨릴 가능성이 높음
  - 경쟁적으로 대출한 금융기관도 동시에 어려움에 빠지면서 신용공급을 더욱 위축시킬 가능성

< 부동산버블 경착륙시의 예상 시나리오 >



- (과제) 부동산시장의 연착륙을 유도하고, 만일의 사태에 대비한 중산층 및 서민들의 사회안전망 구축 등 정책적 노력뿐만 아니라 가계 재무구조 건전성 강화 노력이 동시에 진행되어야 할 것임

- (부동산시장의 연착륙 유도) 추가적인 투기적 버블의 확대를 가능한 차단 하고, 향후 부동산시장의 경착륙 가능성을 최소화해야 할 것임
  - 점진적 금리인상 정책을 통하여 가계부채의 추가적 확산을 방지해야 하며, 저금리·과잉유동성에 의해 형성된 부동산버블을 해소해야 할 것임 (특별한 대안 없이 저금리정책의 지속은 가계부채 문제를 지연·확대시켜 나중 더욱 큰 문제를 유발시킬 것으로 보이며, 선부른 주택 공급확대 정책은 부동산 버블의 지연 또는 확대시킬 가능성이 높음)
  - 획기적인 자본시장 개혁으로 자금의 선순환 구조를 확립하여 개인의 자금이 실제 주식시장으로 유입되도록 유도하는 것이 시급 (현재 주식시장 호조는 외국인에 의해 지배되고 있기 때문에 자금의 선순환 구조를 확립시키는 것은 어려운 상황임)
  
- (서민금융 시스템 보완) 금융 및 부동산시장이 변동성이 높아지는 과정에서 고소득층과 중산층 이하 계층의 재정상태의 양극화현상이 심화됨에 대비하여 서민금융시스템의 복원 및 사회안전망 구축이 필요
  - 특히 주택을 담보로 과도하게 대출받은 사람의 개인파산 가능성에 대비한 사회 안전망 구축 (공영개발에 따른 이익금을 서민주거안정이나 사회안전망 구축 등에 투입)
  - 상대적으로 가계 부채가 많은 소득 하위 계층의 적자 상황이 호전되도록 저소득층을 대상의 일자리 창출에 주력해야 할 것임
  
- (가계 재무구조 개선) 정부뿐만 아니라 가계 스스로도 취약한 가계 재무구조 건전성 개선에 최선의 노력을 경주해야 할 것임
  - 자신의 변제능력을 웃도는 부동산을 과감히 처분하고, 불필요한 금융자산을 매각하여 충분한 유동성을 확보하여야 하며, 확보된 유동성을 악성 가계부채 상환에 사용하여야 할 것임
  - 가계의 경우 대출에 의존한 무리한 주택 구입을 억제하고 투기적인 재테크 보다는 건전한 소비생활을 영위할 수 있는 정신자세를 갖춰야 할 것임
  - 주택금융공사의 기능 확대를 통해 가계부채 만기를 장기화하고, 최악의 경우 KAMCO 등에서 부동산 거래가 원활하게 지원할 필요가 있음

박덕배 연구위원 (3669-4009, dbpark@hri.co.kr)