



07-06 | 2007.06.21

신성장동력리포트

■ 국내 가계대출 현황과 문제점
- 전국 가계 대상 설문조사 결과

차 례

국내 가계대출 현황과 문제점

I. 가계대출 부실화에 대한 논란 증대	1
II. 가계대출 현황 9대 특징	3
III. 가계대출 부실방지를 위한 대응방안	11

- 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 신성장동력 확보전략현안에 대한 설명 자료입니다.
- 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

총 괄 : 유 병 규 산업전략본부장 (3669-4032, bkyoo@hri.co.kr)

기 업 전 략 실 : 이 주 량 연 구 위 원 (3669-4334, syeahk@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 국내 가계대출 현황과 문제점

- 전국 가계대상 설문조사 결과

1. 가계대출 부실화에 대한 논란 증대

부동산 담보대출을 중심으로 한 ‘가계대출’ 부실화로 금융위기에 빠질 가능성이 높다는 우려의 목소리가 많다. 이른바 가계 發 ‘금융위기’ 가능성에 대한 논란이다. 실제로 최근 2~3년 동안 가계대출은 급격히 증가하여 개인 가처분소득 대비 가계 부채비율이 139.6%로 사상 최대를 기록했고, 금융자산 대비 금융부채 비율도 미국, 영국 등 다른 나라보다 17~35%가 높은 매우 위험한 상태로 진단된다. 결론적으로, 한국의 가계부채 상황은 개별 가계의 채무 감내 능력이 급격히 저하된 상태로 부동산 가격하락, 금리 인상 등의 외부 충격에 매우 취약해 보인다. 반면에 가계대출을 둘러싼 외부 변수의 움직임을 살펴보면 부동산 가격은 올해 들어서며 하향 안정세를 보이고 있고, 금리는 상승 움직임을 보이고 있다.

이에 본 보고서에서는 부실화 논란이 증대되고 있는 국내 가계대출의 현황과 문제점을 살펴보고 대책을 강구해 보기로 한다. 이를 위해, 전화설문 조사를 실시하였고, 대여자 입장에서의 대출에 대한 인지조사방법을 사용하였다. 그리고 대출의 종류와 자산, 소득 등 계층별 차이점에 집중하여 분석을 수행하였다. 이는 그 동안 국내 가계대출에 대한 연구가 주로 금융기관을 비롯한 대부자 입장에서 수치적 데이터를 토대로 수행되었던 단점을 보완하기 위함이다.

전국 1,786가구를 대상으로 전화조사가 진행되었고, 1,786가구 중, 대출을 보유하고 있고, 대출에 대하여 질의에 응답한 유효샘플 515가구에 대해서 집중적으로 대출과 관련된 질의와 분석이 수행됐다. 조사의 신뢰도는 95%이며 유의수준은 $\pm 4.3\%$ 이다.

2. 가계대출 현황 9대 특징

(첫째, 5가구 중 1가구는 부동산 담보대출과 신용대출을 모두 보유) 가계부채 보유가구(515가구)의 66.4%가 부동산 담보대출을, 55.1%는 신용대출을 보유하고 있었다. 또한, 21.5%는 부동산 담보대출과 신용대출을 함께 보유하고 있었다. 부동산 담보대출의 보유비율(66.4%)은 기존의 조사결과와 유사한 수준이다. 특징으로는 자산규모가 작을수록 신용대출의 비율이 높고, 자산규모가 클수록 부동산 담보대출의 비율이 높았다. 즉, 자산규모 10억 원 이상의 가구는 부동산 담보대출(80%)이 신용대출(35%)보다 높았지만, 자산규모 1억 원 이하의 가구는 부동산 담보대출(56%)과 신용대출(58%)이 엇비슷한 수준이었다.

(둘째, 대출액의 80%는 부동산 담보대출, 20%는 신용대출) 부동산 담보대출 보유가구의 평균 대출액은 약 7,439만 원이었고, 신용대출 보유가구의 평균 대출액은 약 1,793만 원 이었다. 이를 토대로 대출보유가구의 평균 대출액을 계산하면 5,930만 원 이었다. 평균 대출액을 조사 대상 전체가구(1,786가구)로 나누어 환산해 보면, 우리나라의 한 가구가 보유하고 있는 대출은 부동산 담보대출 2,145만 원, 신용대출 517만 원으로 전체 가계대출은 2,662만원으로 추산된다.

(셋째, 대부업체 주 고객은 돈 없는 30대) 부동산 담보대출과 신용대출의 대출처는 다소 차이가 있으나 은행대출(담보대출: 91%, 신용대출: 72%)이 압도적이었다. 은행을 제외하면, 신용대출은 연금/보험사(15%), 증권카드사(2.5%) 및 대부업체(1.2%) 순이었고, 부동산 담보대출은 공제회(4.5%)와 보험/증권사(4.5%) 등이 있었다. 대부업체 이용비율은 연소득 3천만 원 미만, 자산규모 1억 원 이하의, 30대가 가장 높았고, 전체 대출자의 1.2% 정도가 대부업체를 이용하고 있었다. 대부업체를 이용하는 이유로는 절차가 편리해서(40%), 신용이 모자라서(20%), 아무도 모르는 돈이 필요해서(20%) 순으로 조사되었다.

(넷째, 부동산 가액의 30%는 대출) 대출로 부동산 구매나 투자를 한 경우, 전체 부동산 가액에서 대출이 차지하는 비율은 약 29%로 조사되었다. 즉, 대출을 통해 부동산을 구입한 경우, 부동산 가격의 약 30% 정도를 대출로 충당하고 있었다. 부동산 가액에서 대출이 차지하는 비율은 자산규모나 가계소득과 유의미한 관계가 없었으며, 약 23~32%로 대체로 균일하였다. 단, 부동산 가액이 1억 이상 ~ 3억 미만인 경우의 대출비율이 32.3%로 가장 높았다.

(다섯째, 과도한 이자부담으로 소비여력 감소) 월수입에서 이자가 차지하는 비율은 평균 14.5%로 조사되었다. 한국 FP 협회의 권고에 따르면, 원금상환을 고려할 때, 이자비중은 가계소득의 최대 10% 미만으로 유지되어야 한다. 또한, 원금 상환을 포함하는 부채상환비용은 가계소득의 20% 미만으로 유지되는 것이 바람직한 가계경제구조이다. 이에 비해, 대출가계의 이자부담비율은 이미 10%를 크게 초과한 14.5%로 이는 1998년 IMF 시기의 11%를 초과하는 매우 높은 수치이다. 그만큼 가처분 소득이 줄어들고 소비여력이 감소한다는 것이다. 만약 지금과 같이 금리가 계속 오르고 부동산 가격은 하락할 경우, 가계의 이자부담은 심각한 수준에 이르고 담보가액은 하락하여, 가계대출은 급격히 부실화 될 소지가 있어 보인다. 실제로 “이자율이 지금보다 2% 오른다면?” 이라는 질문에 “대출 부담 때문에 부동산을 매각 하겠다”고 응답한 비율이 모든 자산(소득)계층에서 11.8~15.8%로 조사되었다.

(여섯째, 대출 스트레스에 시달리고 삶의 질은 저하) 응답자 중 47%가 “자신의 대출이 과도하다”고 응답하였다. 대출을 받은 가구 2가구 중 1가구는 과도한 대출로 부담을 느끼고 있는 것이다. 또한, 자산규모 1억 원 미만의 가구(43%)와 자산규모 10억 원 이상의 가구(50%) 모두 대출이 과도하다고 응답하는 비율이 높아, 자산규모와 관련 없이 우리 국민의 대출 스트레스는 과도한 수준으로 파악된다. 대출 부담으로 인해 제일 먼저 희생하는 항목으로는 전 계층에서 고르게 ‘노후 대비와 레저/문화생활’을 지목하였다. 가계의 과도한 대출로 현재의 삶의 질을 희생당하고, 미래의 삶의 질도 위협받고 있는 것이다.

(일곱째, 대출로 인한 자산양극화 심화) 부동산 담보대출과 신용대출의 사용처를 분석해 보면, 부동산 담보대출은 부동산 구매(68.6%)와 부동산 투자(10.6%) 등 투자성 지출에 주로 사용되었다. 반면에 신용대출은 생활비(36.7%), 병원비(18.3%) 등 주로 소비성 지출에 사용되었다. 즉, 부동산 담보대출은 부동산 시장에 재투자되어 자산 증식의 수단으로 활용된 반면, 신용대출은 주로 저소득층의 생계형 소비로 이어졌다. 따라서, 대출로 인하여 담보여력이 있는 계층과 담보여력이 없는 계층 간의 자산 양극화가 심화되었다고 볼 수 있다. 특히, 담보여력이 높고, 자산이 많을수록 대출을 받아 부동산 투자(또는 투기)에 더욱 적극적 이었는데, 예를 들어 자산규모 10억 이상의 계층에서는 대출을 부동산 투자에 사용한 비율이 30%에 달하는 반면 자산규모 1억 이상의 계층에서는 대출을 부동산 투자에 사용하였다고 응답한 비율(0%)이 전혀 없었다. 한편, 부동산 가격이 급락할 경우, 부동산 담보대출을 통한 부동산 투자 역시 실제 가치의 동반 상승이 아닌 수치적 자산 변동이었을 뿐이므로, 신용대출 보다 더 큰 파장을 유발할 수 있다는 것을 유념해야 할 것이다.

(여덟째, 대출보유가구 5가구 중 1가구는 집 안 팔면 상환 불가능) 2007년에 들어서면서 가계대출 부실에 대한 우려가 지속적으로 제기되어 왔으나, 그에 대한 직접적인 증거를 찾기는 어려웠다. 가계대출의 부실이라는 것은 결국 가계의 채무 부담능력을 의미하는 것으로 본 조사는 이에 대한 직접적인 질문을 하였다. 현재 가계대출의 상환가능성을 묻는 질문에 대하여 약 20% 가량이 지금대로 라면 상환이 불가능하다고 응답하였다. 즉, 임금 등 지금의 기대소득만으로는 대출 가구의 약 20%는 영원히 가계대출을 상환할 수 없을 것이고, 대출 상환을 위해서는 담보물의 매각이나 새로운 돌파구가 요구되는 상황이다. 따라서 부동산 가격 하락으로 부동산 담보물의 가치가 하락하면, 담보물을 매각하지 않고는 상환할 수 없는 대출 취약계층 20%부터 가계대출은 빠른 속도로 부실화 될 소지가 있다. 특히, 소득이 낮은 계층일수록 상환이 불가하다는 응답이 많아 경제적 취약계층에서 이미 가계대출 부실이 상당히 진행되었을 것으로 예상해 볼 수 있다.

(아홉째, 가계대출은 감소하지만, 생계형 대출은 증가할 듯) 한국은행 자료에 따르면, 2006년 11월을 정점으로 가계대출 증가세가 반전 되었다. 또한 조사 응답자의 약 46%가 내년에는 대출이 줄어들 것으로 전망하였다. 대출이 없는 가구의 94.5% 역시 신규 대출계획이 없다고 응답하였다. 그러나 대출이 늘 것이라고 응답한 응답자의 약 25%가 그 원인을 기본 생활비 때문이라고 답하였고, 대출 받는 이유의 18.3%가 생활비 충당이라는 응답에서 알 수 있듯이, 소득이 아닌 대출로 생계를 잇는 가구의 비중이 상당한 수준이라고 할 수 있었다. 기본 생활비 충당을 위한 생계형 대출은 생존을 위한 필수적 지출로서, 소득 증대, 일자리 마련 등의 근본대책이 마련되지 않는다면 해결될 수 없는 문제이다. 따라서 서민경제 상황이 급격히 호전되는 등 특별한 계기가 없는 한 생계형 대출은 당분간 계속될 것으로 보이며, 이로 인한 경제적 양극화도 지속될 것으로 전망된다.

3. 가계대출 부실방지를 위한 대응방안

가계대출의 부실을 방지하고 가계의 소비여력을 확충해 나가기 위해서는 경기, 부동산, 금융정책을 복합적으로 활용해야 하고 리스크 관리에 만전을 기해야 한다.

(경기대책) 무엇보다 경기활성화를 통해 소득증대와 부채상환능력을 확대하여야 한다. 가계부채의 위험성을 해소하기 위한 근본적 처방은 경기상승과 일자리 제공으로 가계의 소득 증대를 꾀하는 것이다. 그러나 경기가 아직 충분한 상승 추세를 나타내고 있지 않아 단기간에 소득을 증대시켜 채무부담 상환 능력을 키울 가능성은 낮아 보인다. 따라서 저소득층을 위한 한시적인 세제 경감이나 유예를 통해 위험 가계의 채무감당능력을 일시적으로 높이는 방안 등을 고려해 볼 수 있다.

(부동산대책) 가계 發 경제위기를 방지하기 위하여 부동산 가격의 점진적 안정을 유도하는 것이 중요하다. 부동산 가격상승에 따른 주택구입 수요증가가 가계대출을 증가시킨 가장 큰 요인이다. 이런 상황에서 부동산 가격의 급락은 담보가치의 하락을 유도하여 가계대출 부실화의 직접적인 원인이 된다. 부동산 가격이 급락할 경우, 일본의 사례처럼 서로 먼저 부동산을 팔려는 투매 상황으로 이어지면서 부동산 가격은 더 빨리 떨어지고 가계대출의 부실화가 견잡을 수 없는 정도로 이어질 수도 있다. 따라서 부동산 가격의 점진적인 하향 안정을 유도하여 대출자들이 대출상환에 필요한 시간을 확보해 주는 것이 필요하다. 또한, 종부세 등의 부동산 관련세금의 증가속도를 조절하고, 납세자 예외규정을 정립하여 부동산 매각을 압박하지 않는 것도 부동산 가격의 점진적 안정에 도움이 될 것으로 판단된다.

(금융정책) 안정적 금융정책의 추진이 필요하다. 이를 위해, 첫째, 내수활력을 약화시키는 급격한 금리인상을 자제할 필요가 있다. 가계부채가 위험수위 까지 올라온 상황에서 무리한 금리인상과 급격한 가계대출 회수시도는 이자비용을 늘려서 가계대출 부실화에 악영향을 끼칠 수 있다. 금리인상은 가계의 채무부담 능력을 약화시키기도 하지만, 무엇보다 경제적 약자계층의 부담을 먼저 가중시켜 IMF와 카드 대란처럼 취약계층의 가계파산을 초래하여 경제위기의 단초를 제공할 수도 있다. 둘째, 서민금융의 활성화가 필요하다. 특히, 대부업의 주 이용층인 저 신용자들을 위한 서민금융을 강화하여 금리부담을 완화하고, 경제적 파산을 방지해야 한다. 또한, 은행 등 제도권 금융기관의 서민금융 진출을 장려하여 대부시장의 시장 경쟁을 도입함으로써, 고금리 대부업을 견제하고, 현재 거론되고 있는 8,000억 원 규모의 휴면예금을 서민금융에 활용하는 방안에 대해서도 적극적으로 검토하고 추진할 필요가 있다. 셋째, 기존 가계대출의 만기를 가능한 장기화 하고, 만기 시에는 적절한 신규 대출로 전환할 수 있는 길을 열어 놓아야 한다. 획일적, 강제적인 대출 상환압력은 부동산 시장의 급락을 유발할 수 있고, 소비 위축으로도 이어져 거시적 채무상환능력에 위협을 줄 수 있다. 따라서 기존 대출 만기 시에는 획일적 대출 규제보다는 총부채상환비율(DTI, Debt to Income)이나 주택담보 인정비율(LTV, Loan to Value) 취지에 크게 어긋나지 않는 수준에서 유연하게 대처할 필요가 있다. **(리스크 관리)** 가계부분의 부실요인을 사전에 예방하고 금융회사의 건전성을 제고할 수 있도록 금융회사에 대한 리스크 감독을 강화하여야 한다. 특히, 감독이 어려운 사금융 시장에 대한 실태 파악과 지속적 관리 감독이 시급하다. 모니터링 결과를 대출자에게 사전에 통지하여 대출자가 위험에 스스로 준비할 수 있도록 하면 가계대출 부실방지에 도움이 될 것으로 판단된다.

1. 가계대출 부실화에 대한 논란 증대

○ 금융위기의 단초가 될 수 있는 가계대출

- (과도한 가계대출) 한국이 ‘부동산발 금융위기’에 빠질 가능성이 반복적으로 제기 되고 있으며, 그 중심에는 부동산 대출을 중심으로 한 가계대출이 있음

- 2007년 3월, 미국의 블룸버그는 한국에서 ‘부동산발 경제위기’가 발생할 가능성을 경고하였고, 이런 경고는 2007년 연초부터 다양한 채널에서 반복적으로 제기되고 있음

- 실증적으로, 한국 가계의 위기지수가 2006년 4분기 2.29로 신용카드 사태 직전인 2002년 2분기의 2.06을 넘어서고 있음¹⁾²⁾

- 한국 가계신용 규모는 2001년 말 341조 7,000억 원에서 지난해 말 현재 582조 원이며, GDP 대비 가계신용비중도 2005년 64%에서, 지난해 말에는 69%로 2002년 소비 버블 당시의 수준을 넘어 섰음

- (높아지는 가계대출 부실화 가능성) 가계대출이 부실화 되고 있다고 결론 내릴 수 있는 가능성이 점차 농후해 지고 있음

- OECD 통계에 따르면, 1999년 대비 2005년 말 가계부채 증가율에서 한국은 스페인, 호주에 이어 세계 3번째임

- 가계부채의 위험성을 예측해 볼 수 있는 두 가지 지표 중 첫 번째 지표인 개인가처분소득 대비 가계부채비율은 2005년 128%에서 2006년 139.6%로 11.8%p 상승한 반면, 같은 기간 경제는 5% 성장에 그침

- 한편, 두 번째 지표인 금융자산 대비 금융부채 비율은 2005년 52.9%에서 2006년 46.8%로 낮아졌으나, 여전히 미국, 영국, 대만 보다 17%~35% 높은 수준으로, 우리 가계의 금융부채 수준은 매우 높음

- 이 같은 지표는 1980년 대 가계대출 發 경제위기를 먼저 경험했던 노르웨이, 스웨덴 등 선진국들의 버블 붕괴 직전과 매우 유사한 수준임

1) 가계신용위험지수는 가계신용 관련 개별지표들을 종합해 작성한 일종의 종합지수로 가계신용의 전반적 위험수준을 가계금융부채/가계금융자산 등 5개의 표준화 변수로 측정함

2) 본 지수는 삼성경제연구소에서 개발, 사용하는 지표로서 본 보고서는 삼성경제연구소의 자료를 재인용함. 한편, 국정홍보처는 국정브리핑(2007,5,7)을 통해 본 지수의 타당성에 대한 의문을 제기한 사실이 있음

- 결론적으로, 현재 한국의 가계부채는 개별 가계의 채무 감내 능력이 급격히 저하된 상태로 부동산 가격하락, 금리 인상 등의 외부 충격에 매우 취약해 보임

○ 가계대출 조사

- (가계대출 조사의 단 방향성) 그 동안 가계대출에 대한 연구는 주로 금융기관 등 대부자 입장에서 수치적 데이터를 토대로 수행되었고, 대여자 입장에서의 인지적 조사는 상대적으로 부족하였음
 - 따라서, 주로 통계적 평균치를 바탕으로 분석되었고, 금융약자나 취약계층의 상태에 대해서는 정밀한 분석이 이루어 지지 않았으며, 특히 부채의 경우가 더욱 그러함
 - 예로서, 통계청에서는 계층별 소득수준을 보여주는 소득 5분위 배율은 산출하지만 계층별 부채수준을 보여주는 자료는 관리하지 않음
 - 그러나, IMF 경제위기, 신용카드 소비 버블 위기 때와 마찬가지로 경제 위기는 경제적 약자계층에서 도래하므로 대출자 입장에서 조망해야함
 - 이에 본고에서는 가계대출의 대출자 입장에서 가계대출의 현황과 문제점을 설문조사를 통해 살펴보고 대응방안을 고민해 봄
- (조사 개요) 본고에서는 전국 가구를 대상으로 전화 설문조사를 실시하여 가계대출과 관련된 실태를 점검하고, 계층별로 분석하고자 함
 - 설문조사는 2007년 5월 15일 부터 5월 28일 까지(9일간) 전국 1,786가구를 대상으로 조사가 진행됨
 - 전국, 1,786가구의 중 대출을 보유하고 있고, 대출에 대하여 응답한 유효 샘플은 515가구 이었음
 - 샘플링은 전국의 가구를 분석단위로 하였으며, 층화 샘플 추출법을 사용하여 대상을 선정하였음

2. 가계대출 현황 9대 특징

○ 가계대출 현황

- (첫째, 5집 중 1집은 부동산 담보대출과 신용대출을 모두 보유) 가계부채 보유가구의 66.4%가 부동산 담보대출을, 55.1%는 신용대출을 보유하고 있으며, 21.5%는 담보대출과 신용대출을 함께 보유하고 있음

·특징적으로는 자산규모가 적을수록 신용대출의 비율이 높고, 자산규모가 많을수록 부동산 담보대출의 비율이 높아, 자산규모 1억 원 미만의 가구는 부동산 담보대출과 신용대출의 비율이 엇비슷함

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	503	137	197	96	53	20
부동산담보	44.9%	43.1%	42.6%	42.7%	54.7%	65.0%
대출종류 신용	33.6%	44.5%	33.0%	30.2%	18.9%	20.0%
둘 다	21.5%	12.4%	24.4%	27.1%	26.4%	15.0%

- (둘째, 대출액의 80%는 부동산 담보대출, 20%는 신용대출) 가계대출 중 부동산 담보대출이 차지하는 비중은 대출 금액으로는 약 80%를 차지하고, 신용대출이 약 20%를 차지함

·대출을 보유하고 있는 가구의 대출액 중 부동산 담보대출의 가구당 평균 대출은 7,439만 원이었고, 신용대출은 가구당 평균 1,793만 원임

·전체 조사대상 1,786 가구로 나누어 환산해 보면, 가구당 평균 부동산 담보대출 2,145만 원, 신용대출 517만 원으로 전체 가계대출은 2,662만 원으로 추산됨

대출 보유 가구 평균 대출액 (n=515)		전체 가구 환산 평균 대출액 (n=1,786)	
부동산 담보대출	신용대출	부동산 담보대출	신용대출
7,439만 원	1,793만 원	2,145만 원	517만 원

- (셋째, 대부업체 주 고객은 돈 없는 30대) 부동산 담보대출과 신용대출의 대출처는 다소 차이가 있으나 은행이 압도적인 비율을 차지하였고, 대출자의 1.2%가 대부업체를 이용하고 있었으며, 연소득 3천만 원 미만, 자산 1억 원 이하, 30대의 대부업체 이용비율이 가장 높게 추측됨
- 부동산 담보대출에서 은행대출의 비율은 91% 이었으며, 기타 공제회와 보험/증권사를 각각 4.5%씩 이용하고 있음
- 신용대출에서 은행대출의 비율은 72% 이었으며, 연금/보험사(15%), 증권/카드사(2.5%), 대부업체 이용(1.2%) 등이 있음

은행	연금/보험	기타	친지/지인	증권/카드	대부업체	총
72.9%	14.8%	4.9%	3.7%	2.5%	1.2%	100%

- 대부업체를 이용하는 이유로는 절차가 편리해서(40%), 신용이 모자라서(20%), 아무도 모르는 돈이 필요해서(20%) 순으로 조사됨
- 한편, 실제 금융권 대출이 불가능한 低 신용자 (신용등급 7~9등급)의 비율은 전체 금융이용자의 14% 수준임³⁾을 감안할 때, 전화조사의 속성상 실제 대부업체 이용비율보다 다소 낮게 나온 가능성이 있음⁴⁾

○ 가계대출 부담의 정도

- (넷째, 부동산 가액의 30%는 대출) 대출로 부동산 구매나 투자를 한 경우, 전체 부동산 가액에서 대출이 차지하는 비율은 약 29%임
- 즉, 부동산 자산가치의 약 30%가 대출로 이루어져 있어, 부동산 가격이 급격히 하락하면 자산 디플레이션과 부실대출 문제가 발생하고 장기 불황의 단초가 될 소지가 매우 높음
- 부동산 가치에서 대출이 차지하는 비율 30%는 자산규모나 소득과 비교하여 23~32%의 대체로 균일한 분포를 나타냄

3) 자료: 한국신용정보

4) 금융연구원 조사에 따르면 약 340만 명이 사금융 업체에서 18조원을 빌려 쓰고 있음

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	504	138	197	96	53	20
부동산가액의 대출비중	28.8%	27.8%	32.3%	26.8%	23.0%	28.3%
월수입 중 이자의 비율	14.6%	14.1%	13.2%	15.7%	15.9%	22.8%

- (다섯째, 과도한 이자부담으로 소비여력 감소) 월수입에서 이자가 차지하는 비율은 평균 14.5%로 조사 되었는데, 이는 1998년 IMF 시기의 11%를 초과하는 매우 위험한 수치임

·본 조사결과는 2006년 한국은행의 발표한 월수입 대비 평균 이자비중 7%, 수정 이자비중 9.5%⁵⁾을 크게 초과하는 것으로 대출 가계의 이자부담이 매우 과도한 수준이며, 이자 부담으로 소비가 위축되고 있음을 알 수 있음

·원금상환을 고려할 때, 이자비중은 가계소득의 최대 10% 미만으로 유지되어야 하며, 원금 상환을 포함하는 부채상환비용은 가계소득 대비 20% 이하로 유지되어야 바람직한 가계경제 구조라 할 수 있음⁶⁾

·더구나, 지금과 같이 금리가 계속 오르고 부동산 가격이 하락할 경우, 가계의 이자부담은 심각한 수준에 이르고, 가계대출은 급격히 부실화 될 소지가 있음

- 실제로 “이자율이 지금보다 2% 오른다면?” 이라는 질문에 대출 부담 때문에 부동산을 매각하겠다고 응답한 비율이 모든 자산(소득)계층에서 11.8~15.8% 정도에 달함

·대출금리 상승이 이어지고, 부동산 가격하락이 지속되면 이자비용 상승과 상환압력이 부동산 매각을 부추겨 부동산을 계속 하락시키는 악순환이 시작될 수 있음

·실제로 일본에서도 저금리에 이은 급격한 대출 증가 이후에 금리가 상승하면서 부동산 버블 붕괴가 시작되었음

5) 수정이자비중은 가계소득에서 필수적으로 지출해야 하는 필수소비지출항목을 제외한 수정 가처분 소득에서 이자비용이 차지하는 비중임

6) 한국FP협회

	TOTAL	연소득			
		3천만 원	3천~5천만 원	5천~7천만 원	7천만 원 이상
계	504	182	221	67	34
생활비 절감	53.2%	66.5%	46.2%	47.8%	38.2%
금융상품 매각	18.1%	10.4%	24.9%	14.9%	20.6%
부동산 매각	14.5%	13.2%	15.8%	14.9%	11.8%
큰 지장 없음	14.3%	9.9%	13.1%	22.4%	29.4%

·부동산을 매각하겠다고 응답하는 비율은 중산층(14.9~15.8%)이 가장 높고, 그 뒤를 저소득층(13.2%), 고소득층(11.8%)이 따르고 있어, 금리가 상승하면 부동산 시장 전반에 파급효과가 있을 것으로 보임

- (여섯째, 대출 스트레스에 시달리고 삶의 질은 저하) 대출부담에 대한 자기평가에서도 과반수 정도가 자신의 대출이 과도한 수준이며, 대출로 인해 현재와 미래의 삶의 질이 저해된다고 응답

·응답가구 중 47%가 자신의 대출이 과도하다고 응답하였고, 33%는 적절, 20%는 부족하다고 답하여, 대출을 받은 우리 국민 2명 중 1명은 과도한 대출 때문에 부담을 느끼고 있음

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	502	138	196	95	53	20
과도	47.0%	42.2%	49.0%	47.3%	45.3%	50.0%
적절	33.1%	36.2%	32.1%	29.5%	37.7%	25.0%
부족	20.0%	29.5%	18.8%	23.1%	16.9%	25.0%

·대출 부담으로 인해 제일 먼저 희생하는 항목으로는 전 계층에서 고르게 노후대비와 레저/문화생활을 지목함

노후대비	레저/문화	의료	식품	주거	건강	기타	총
27.3%	35.4%	3.2%	5.6%	4.4%	3.0%	21.1%	100%

- 흥미로운 것은 자산이 많은 계층에서도 ‘과도하다’고 응답한 비율이 높고, 실제로 소득에서 이자상환이 차지하는 비중도 높게 나타났음
- .이는 대출이 자산을 구성하고 있기 때문이기도 하지만, 자산이 많은 사람일수록 대출을 통해 사업자금 유통 등 생산적 활동뿐만 아니라 부동산 투자와 투기에 적극 참여하였을 것으로 추측할 수 있음

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	504	138	197	96	53	20
부족	14.6%	14.1%	13.2%	15.7%	15.9%	22.8%

○ 가계대출로 유발되는 자산 양극화

- (일곱째, 대출로 인한 자산양극화 심화) 부동산 담보대출과 신용대출을 분석한 결과 부동산 담보대출은 부동산 구매와 투자에 사용되고 신용대출은 생활비에 가장 많이 사용됨
- .부동산 담보대출은 소비재와 투자재의 이중적 성격을 가진 부동산 구매(68.6%)와 부동산 투자(10.6%)에 주로 사용된 반면에 신용대출은 생활비(36.7%), 병원비(18.3%) 등 주로 소모성 비용에 사용됨
- .이는 부동산 담보대출은 부동산 시장에 재투자되어 자산증식의 수단으로 활용된 반면, 신용대출은 저소득층의 생활 소비로 이어지는 과정에서, 대출을 통해 자산 양극화가 확대되었다고 볼 수 있음
- .특히, 자산이 많아질수록 대출을 통해 부동산 투자(또는 투기)에 더욱 적극적 이었던 것으로 나타났음
- .그러나, 부동산 담보대출을 통한 부동산 투자 역시 부동산 가격이 하락할 경우 수치적 자산 증식이었을 뿐 실제가치의 동반 상승은 아니므로, 소비와 연결 되는 신용대출 보다도 더 큰 부작용을 유발할 수 있음

<부동산 담보대출의 사용처>

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	226	59	84	41	29	13
거주용 부동산 구매	68.6%	72.9%	77.4%	63.4%	62.1%	23.1%
사업자금	12.8%	15.3%	10.7%	9.8%	3.4%	46.2%
부동산 투자	10.6%	-	4.8%	19.5%	27.6%	30.8%
생활비	4.4%	3.4%	4.8%	2.4%	3.4%	-
병원비 등 긴급자금	4.0%	8.5%	2.4%	-	-	-
교육비/세금등 기타	9.3%	3.4%	7.1%	12.2%	24.1%	7.7%

참고: 중복응답

<신용대출의 사용처>

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	169	61	65	29	10	4
생활비	36.7%	34.4%	40.0%	37.9%	20.0%	10.0%
병원비 등 긴급자금	18.3%	23.0%	9.2%	31.0%	20.0%	-
사업자금	16.6%	18.0%	21.5%	10.3%	-	-
교육비	15.4%	9.8%	21.5%	10.3%	20.0%	25.0%
거주용 부동산 구매	11.8%	6.6%	10.8%	20.7%	30.0%	-
세금 등 기타	17.8%	19.7%	15.4%	13.8%	20.0%	50.0%

참고: 중복응답

○ 이미 심화된 가계대출 부실

- (여덟째, 대출보유가구 5집 중 1집은 집 안 팔면 상환 불가능) 2007년에 들어서면서 가계대출 부실에 대한 우려가 지속적으로 제기되어 왔으나, 그에 대한 직접적인 증거를 찾기는 어려웠음
 - 한국 가계 위기 지수의 심화(2.29)⁷⁾와 사상최고를 기록하는 가계 가처분소득대비 부채비율(142.3%)등의 우려 섞인 지표와,
 - 경기회복 기대감에 따른 금리 인상 가능성과 부동산 가격 안정 및 하락에 따른 담보가치 하락이 가계대출 부실화의 논리적 근거였음
- 가계대출의 부실이라는 것은 결국 가계의 채무 부담능력을 의미하는 것으로 본 조사는 이에 대한 직접적인 질문을 하였음
 - 현재 가계 대출의 상환가능성을 묻는 질문에 대하여 약 20% 가량이 지금대로 라면 상환이 불가능 하다고 응답함
 - 즉, 지금의 기대소득 대로라면 영원히 가계대출 문제를 해결할 수 없는 가구가 20.2%이며, 대출 상환을 위해서는 담보물의 매각 등이 요구됨
 - 따라서, 부동산 가격 하락으로 부동산 담보물의 가치가 하락하면, 매각하지 않고는 상환이 불가능한 20%의 가계대출부터 빠른 속도로 부실화 될 수 있음
 - 특히, 소득이 낮은 계층일수록 상환이 불가하다는 응답이 많아 경제적 취약계층부터 이미 가계 대출 부실이 상당히 진행되었을 것으로 판단됨

	TOTAL	연소득			
		3천만 원	3천~5천만 원	5천~7천만 원	7천만 원 이상
계	500	180	222	64	34
대출상환 가능	79.8%	69.4%	83.8%	87.5%	94.1%
대출상환 불가능	20.2%	30.6%	16.2%	12.5%	5.9%

·한편, 대출 상환이 가능하다고 응답한 가구들은 현재의 대출을 모두 상환하는 데 평균 6년 2개월이 소요될 것으로 응답함

7) IMF 직전 가계 위기 지수는 2.06 이었음

	TOTAL	자산규모				
		1억 원 미만	1억 ~ 3억 원 미만	3억 ~ 5억 원 미만	5억 ~ 10억 원 미만	10억 ~ 20억 원 미만
계	396	107	157	76	38	18
년	6.0	6.2	7.1	4.5	5.1	4.2
월	1.3	1.5	1.3	0.9	1.1	1.1

○ 가계대출 변동 예상

- (아흡제, 가계대출은 감소하지만, 생계형 대출은 증가할 듯) 2006년 11월을 정점으로 줄어들고 있는 가계대출 증가세는 당분간 계속될 것으로 예상됨

- 설문 조사 결과 응답자의 10%만이 내년 대출을 늘일 계획이고, 44%는 현재와 동일, 46%는 대출이 줄어들 것으로 전망함
- 대출이 감소할 것이라고 전망하는 이유로는 임금과 소득의 증가(77%), 부동산 매각(10.5%) 등으로 응답함
- 그러나, 대출이 늘 것이라고 응답한 응답자의 25% 가량이 기본 생활비 때문이라고 응답하는 등 생계형 대출과 이로 인한 자산 양극화 등의 사회 문제는 계속될 것으로 보임

기본생활비	교육비	부동산구매	사업자금	투자자금	결혼 등 대소사	총
24.5%	30.2%	22.6%	13.2%	3.8%	5.7%	100%

·아울러, 부동산 담보대출과 신용대출의 구분 없이 가계대출의 사용처를 살펴보면 부동산 구매(44.4%), 사업자금(19.5%)에 이어 생활비가 18.3%를 차지하고 있는 등 대출로 생계를 잇는 가구의 비중이 매우 높음

- 대출이 없는 가구의 대부분이 1년 내에 신규대출계획이 없음

- 소득계층과 상관없이 94.3%가 내년에는 자발적으로 대출을 받을 계획이 없는 것으로 응답함
- 신규대출에 적용되는 DTI 규제도 신규대출 축소에 영향을 미침
- 대출을 희망하는 5.7%의 가장 큰 이유도 자가 주택 구입(58.8%)과 결혼(23.5%) 등으로 순수 부동산 투자를 위한 대출 의지는 찾아보기 힘들

3. 가계대출 부실방지를 위한 대응방안

- 가계대출의 부실을 방지하고 가계의 소비여력을 확충해 나가기 위해서는 경기, 부동산, 금융정책을 복합적으로 활용해야 하고 리스크 관리에 만전을 기해야 함
- (경기대책) 가계부채의 위험성을 해소하기 위한 근본적 처방은 경기활성화를 통해 가계의 소득을 증대시키고 부채상환능력을 확대하는 것임
 - 근본 처방이지만 경기가 아직 충분한 상승 추세를 나타내고 있지 않아 단기간에 소득을 증대시켜 채무부담 상환 능력을 키울 가능성은 낮음
 - 그러나, 금융약자에 대한 세금감면, 세제지원 등을 통해 가계의 가처분 소득을 일시적으로 증대시키는 것은 가계부채 위험 해소에 어느 정도 도움이 될 수는 있음
- (부동산대책) 가계 發 경제위기를 방지하기 위하여 대출 담보인 부동산 가격의 급락을 막고 부동산 가격의 점진적 하향 안정을 유도해야 함
 - 부동산 가격 급락 시 담보가격의 하락은 그 자체로 부동산 담보대출을 부실화 시키는 한편, 부동산 가격이 급속히 하락 현상이 나타날 경우 서로 먼저 팔려는 투매로 이어져 금융 위기를 가속화 시킬 수 있음
 - 조사결과, 부동산 가격이 30% 이상 하락하면 거의 대부분의 부동산 담보대출이 부실화 될 것으로 예상됨
 - 따라서, 부동산 가격을 점진적으로 안정화 시켜서 대출자들이 대출 상환에 필요한 시간을 확보해 주는 것이 급선무
- (금융정책 1) 무리한 금리인상은 내수 활력을 약화시키고 가계대출 부실화에 직접적인 악영향을 끼치므로 급격한 금리인상을 자제해야 함
 - 무리한 금리인상은 가계의 채무부담 능력을 약화시키며, 무엇보다 경제적 약자계층의 부담을 가중시켜 금융위기의 직접적 원인이 될 수 있음
 - 조사결과에서도 금리 인상에서 가장 취약한 계층은 연소득 3천만 원 이하의 저소득 계층으로 나타났으며, 금리 인상은 IMF 위기, 카드대란 등의 경우처럼 경제적 약자 층에게 가장 큰 압박이 됨
 - 또한, 금리 인상은 부동산 매물을 증가시켜 부동산 가격의 점진적 하향 안정화에 무리가 됨

- (금융정책 2) 서민금융의 활성화가 필요하며, 특히, 대부업의 주 이용층인 저 신용자들을 위한 서민금융을 강화하여 금리부담을 완화하고, 경제적 파산을 방지해야 함
 - 은행 등 제도권 금융기관의 서민금융 진출을 장려하여 대부시장의 시장 경쟁을 도입함으로써, 고금리 대부업을 견제해야 함
 - 서민금융의 주류격인 사금융은 시간이 지날수록 빛이 눈덩이처럼 불기 때문에, 제도권 대출로 갈아탈 수 있는 보완장치의 제공이 필요함
 - 현재 거론되고 있는 8,000억 원 규모의 휴면예금을 서민금융에 적극적으로 활용하는 방안에 대해서도 보다 적극적 검토, 추진할 필요가 있음
 - 노벨 평화상을 받은 유누스 총재의 빈민은행(그라민 뱅크)과 같은 상호 공제적 성격의 금융모델을 육성할 필요도 있음
- (금융정책 3) 기존 가계대출의 만기를 가능한 장기화 하고, 만기 시에는 적절한 신규 대출로 전환할 수 있는 길을 열어 놓아야 함
 - 주택금융과 모기지(mortgage)제도를 활성화하여 기존 가계대출의 구조를 장기 대출로 전환하여 대출 안전성을 높이고 상환기간을 연장
 - 확실적, 강제적인 대출 상환압력은 담보인 부동산 시장의 급락을 유발할 수 있고, 소비 위축으로도 이어져 거시적 채무상환능력에 위협을 줄 수 있음
 - 따라서, 기존 대출 만기 시에는 확실적 대출 규제보다는 총부채상환비율(DTI, Debt to Income)이나 주택담보 인정비율(LTV, Loan to Value) 취지에 크게 어긋나지 않는 수준에서 다른 대출로 전환할 수 있는 길을 터주어야 함
- (리스크 관리) 가계부분의 부실요인을 사전에 예방하고 금융회사의 건전성을 제고할 수 있도록 금융회사에 대한 리스크 감독을 강화함
 - 금융기관의 가계대출에 대한 모니터링을 강화하고, 특히 감독이 어려운 사금융 시장에 대한 실태 파악과 지속적 관리 감독이 시급함
 - 모니터링을 통해 금리 변동 시에 대출 이자부담 변동액과 금리 위험 및 대출상태의 위험 변화를 대출자에게 적극적으로 통지하여 대출자가 스스로 준비할 수 있도록 도움

이주량 연구위원 (jryanglee@hri.co.kr, 02-3669-4334)

< 부록: 조사 개요 >

- (조사 설계) 전국의 1,786 가구를 대상으로 ‘가계대출의 현황과 문제점’에 관한 전화조사를 실시함
 - 통계청의 전국 지역별 가구 수를 모집단으로 하는 층화추출법을 사용하여, 2007년 5월 15일부터 5월 28일까지(공휴일 제외), 9일 간 조사함
 - 표본추출에 따른 표본 오차는 95% 신뢰수준에서 ± 4.3 이었음
 - 전국, 1,786가구의 중 대출을 보유하고 있고, 대출에 대하여 응답한 가구 수는 28.8%인 515 가구이었음
 - 대출에 대하여 응답한 가구 515가구에 대해서는 가계대출에 대한 집중 조사를 실시하였고, 대출 미 보유하거나 응답하지 않은 가구 1,271 가구 가운데서 임의로 300 가구에 대해서는 인구 통계학적인 자료를 수집함

< 지역별 전화 설문 조사 응답자 분포 >

(단위: 가구)

지역	서울	고양	분당	부산	대구	인천	광주	대전	울산	총계
응답 수	109	4	10	38	25	27	15	15	11	515
지역	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	
응답 수	97	18	17	21	18	19	30	35	6	

- (응답자 특성) 가구별 연소득에서는 3천~5천만 원 미만이 36.1% 이었고, 3천만 원 미만이 44.0%, 5천만 ~ 7천만 원 이상 13.2%, 7천만 원 이상이 전체 응답가구 중 6.7%를 차지함
 - 거주형태는 아파트 72.6%, 단독주택 13%, 연립/빌라 13%, 기타 1.4% 이었고, 주거종류는 자가 83.7%, 전세 13.8%, 월세 및 기타 1.8% 이었음
 - 직업에서는 자영업자가 25.5%로 가장 많았고, 직장인(24.5%), 공무원 (6.0%)의 순이었음

<참고자료>

1. 주택금융수요실태조사, 2006, 국민은행
2. 국내 대부업 활성화 7대 방안, 2007, 현대경제연구원
3. 국민의 20%는 빚내어 살고 있다, 2007, 현대경제연구원
4. 우리나라 가계, 기업의 부채현황과 정책과제, 2007, 대한상공회의소
5. 가계부채의 위험도 진단, 2007, 삼성경제연구소
6. 주택금융수요실태조사, 2007, 삼성경제연구소
7. 노동패널조사, 각년도(1998-2004), 노동연구원
8. 가계대출의 현황과 정책적 시사점, 2003, 한국금융연구원