



# 최근 가계부채 증가의 특징과 시사점

전용식 연구위원, 이해은 연구원

## 요약

- 2012년 5월 주택담보대출 인정비율(LTV)과 총부채 상환비율(DTI) 규제 완화 이후 가계부채 증가율이 명목 경제성장률보다 빠르게 상승하고 있는 특징을 보임.
  - 가계신용 기준 가계부채 증가율은 2012년 5.2%에서 2014년 6.6%로 상승하였으나 명목경제성장률은 같은 기간 3.4%에서 2014년 3.9%(1/4분기에서 3/4분기까지의 평균 성장률임)로 소폭 상승에 그침.
- 특히 가계부채 증가가 주택 매매거래와 소매판매 증가로 이어지는 효과는 2012년 이후 크게 둔화된 것으로 나타나 가계부채가 경기활성화에 미치는 영향이 과거에 비해 줄어든 것으로 판단됨.
  - 2012년 이후 주요 주택담보대출 인정비율과 총부채 상환비율 규제 변화 전후의 가계부채 증가와 소매 판매, 주택매매거래 증가율을 분석한 결과,
  - 주택매매의 경우 2014년 8월 규제 완화 전후 증가율이 -18.2%에서 8.6%로 상승했으나 2012년 이전에 비해 크게 둔화됨.
  - 소매판매의 경우 2012년 5월 규제 완화 전후 3개월간 전년동기대비 증가율이 0.1%p 하락했고 2014년 8월 규제 완화 전후의 경우 0.7%p 상승에 그침.
  - 인구구조 변화와 저성장 고착화 등으로 주택수요가 둔화되고 주택보유에 따른 부의 자산효과가 감소한 것으로 판단됨.
- 가계부채가 실물경제 활성화에 미치는 영향이 감소하였다는 것은 가계부채 위험성이 더욱 확대되고 있음을 의미하므로, 이러한 변화를 고려한 포괄적인 금융정책과 금융회사의 전략 수립이 필요함.
  - 기준금리 인하로 가계대출 급증 우려가 제기되고 있는 상황에서 가계부채가 실물경제에 미치는 긍정적인 영향이 작아지고 있어 가계부채의 리스크는 상대적으로 더 확대되고 있음.
  - 2011년부터 정책당국이 양적인 가계대출 억제 방안을 제시하였으나 우리 경제의 구조적인 변화를 고려하지 않아 정책의 효과성은 미약할 수 있음.

## 1. 검토배경



■ 2012년 5월과 2014년 8월 체감경기 활성화를 위해 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제를 완화하였으나 그 효과는 미미한 것으로 보임.

- 가계신용 기준 가계부채 증가율은 2012년 5.2%에서 2014년 6.6%로 상승하였으나 명목경제성장률은 같은 기간 3.4%에서 3.9%를 기록함.<sup>1)</sup>
- 2014년 8월 규제 완화 이후 주택매매건수는 전년동기에 비해 소폭 상승하였으나 2014년 4/4분기 실질국민총생산(GDP)은 전기에 비해 0.4%, 민간소비는 0.5% 증가하는데 그침.
  - 2014년 3/4분기 실질국민총생산이 전기대비 0.9%, 민간소비는 전기대비 1.0% 증가한 것에 비해 성장세가 둔화됨.

■ 그러나 가계부채는 규제완화 이후 빠르게 증가하고 있으며 가계부채 위험성에 대한 논란이 다시 부각되고 있음.

- 2014년 4/4분기말 가계신용은 1,089조 원으로 전분기말 대비 29.8조 원, 전년동기말 대비 67.6조 원 증가함.
  - 2014년 4/4분기 가계대출은 전분기에 비해 27.6조 원, 전년동기에 비해 66.4조 원이 증가하였는데 이는 2011년 이후 최고치임.
- IMF는 우리나라 가계부채 문제가 단기적으로 거시경제에 대한 위협요인으로 보지 않지만,<sup>2)</sup> 글로벌 신용평가 회사들은 가계부채 규모가 국가신용등급 전망에 부정적이라고 보고 있음.
  - 피치는 최근 보고서에서 "한국의 가계부채 연체가 빠르게 늘어나면 경제 및 금융시스템 안정성이 저해될 가능성이 있다"고 지적함.
- 한국은행의 기준금리 인하로 가계부채의 위험성에 대한 논란이 확대되고 있음.

■ 본고에서는 2002년 주택담보인정비율 규제 도입 이후 가계부채와 주택매매 거래, 민간소비 변화를 살펴보고 시사점을 제시하고자 함.

1) 2014년 명목경제성장률은 아직 발표되지 않아 2014년 1/4분기에서 3/4분기까지 평균치를 사용함.

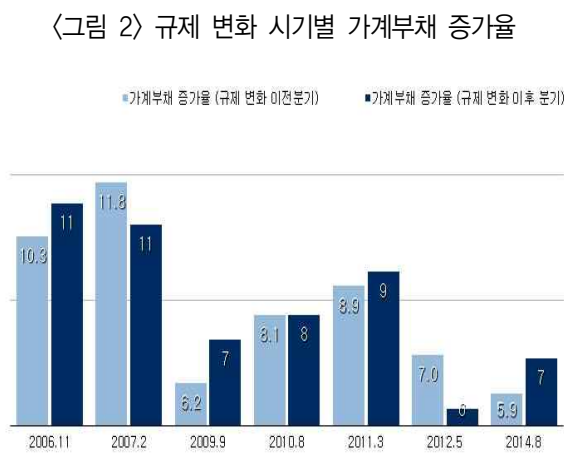
2) 기획재정부(2015. 2. 13), "15년 국제통화기금 연례협의 결과".

- 2002년 이후 DTI, LTV 관련 규제는 16차례 변화하였는데 주택매매 거래 자료가 가능한 2007년 이후 규제 변화 전후 3개월간 가계부채, 주택매매, 민간소비 증가율을 비교함.
- 실물경제에 대한 긍정적인 영향이 줄어들었다면 국내 경제가 구조적으로 변화했을 수도 있음을 의미하기 때문에 본 분석은 의미가 있음.

## 2. 규제 변화와 가계부채

■ 가계신용<sup>3)</sup> 기준 가계부채는 2012년 5월 LTV, DTI 규제 완화 이후 증가세가 확대되고 있음.<sup>4)</sup>

- 규제 완화가 시작된 2012년 5월 전후 분기별 가계부채 증가율은 7.0%와 5.5%를 기록하였으나 2014년 8월 규제 완화 전후 분기별 전년동기대비 증가율은 5.9%에서 6.9%로 확대됨(〈그림 2〉 참조).<sup>5)</sup>
  - 2007년 2월 규제 강화 이후 가계부채 증가율은 2006년 4/4분기 11.8%에서 2007년 2/4분기 10.6%로 둔화되었음.<sup>6)</sup>



주: 2014년 명목GDP증가율은 2014년 1/4분기에서 3/4까지의 평균치임.  
 자료: 한국은행.

3) 가계신용은 가계대출과 판매신용으로 구성됨. 가계대출은 1,029조 원이며 그 가운데 주택담보대출은 예금은행 365조 원, 비은행예금취급기관 95조 원으로 460조 원 규모로 가계대출의 45%를 차지함. 가계부채는 통계 집계 방식에 따라 차이가 있는데, 자금순환표 기준과 전세보증금 및 기업대출에 포함된 개인 사업자 대출을 고려할 경우 가계신용 기준보다 규모가 더 클 수 있음. 자금순환표 기준으로 가계부채는 2014년 9월 말 1,265조 원이며 기업대출에 포함된 개인사업자 대출은 2014년 12월 말 209.3조 원임.

4) 2002년 도입된 LTV, DTI 규제 변화는 〈첨부〉 참조.

5) 규제 변화 전후 증가율은 규제완화 해당 월이 포함된 분기의 이전과 이후 분기의 전년동기대비 증가율임.

6) 2009년 7월과 9월의 경우 규제 강화 시기가 근접하여 그 효과는 서로 유사함.

■ 또한 신규 주택구입보다는 기존 대출 상환, 주거비용 마련, 생계자금 확보를 목적으로 가계부채가 늘어나고 있으며 가계대출의 금융업권간 재편이 진행되고 있음.

- LTV, DTI의 금융업권별 차이가 줄어들면서 상대적으로 대출금리가 높은 비은행권보다 은행권의 대출 증가세가 큼.
  - 예금은행의 가계대출은 2013년에 비해 3배 이상 늘어났고 이중 대부분이 주택담보대출임.
  - 반면 비은행예금취급 기관의 가계대출은 6조 6천 억 원이 늘어났고 이 가운데 4.1조 원이 기타대출임.<sup>7)</sup>
- 예금은행의 주택담보대출 사용 목적 가운데 주택구입 목적이 아닌 대출 비중은 2014년 1월~7월간 53.8%로 상승함.
  - 주택 구입용 목적이 아닌 주택담보대출의 비중은 2011년 43.2%에서 2012년 50.6%, 2013년 50.9%, 2014년 1~7월은 53.8%에 달해, 3년동안 10%p 이상 상승함.
  - 금융감독원에 따르면 지난 1~7월 주택 구입 목적이 아닌 주택담보대출을 받은 사람들의 사용 목적은 '기존 대출자금 상환'(33%), '생계자금'(25.2%), '전·월세자금'(15.9%) 등임.

〈표 1〉 예금취급기관의 가계대출 증가 금액

(단위: 조 원)

구분	2010	2011	2012	2013	2014
예금취급기관	43.8	46.1	20.3	27.3	58.6
주택담보대출	24.3	29.2	12.2	13.9	42.5
기타대출	19.4	16.9	8.1	13.4	16.2
예금은행	22.0	24.4	11.4	13.9	38.5
주택담보대출	15.9	19.3	9.4	10.7	36.7
기타대출	6.0	5.1	2.1	3.2	1.8
비은행	21.8	21.7	8.8	13.5	20.1
주택담보대출	8.4	9.9	2.8	3.2	5.8
기타대출	13.4	11.7	6.0	10.2	14.3

주: 비은행예금취급기관은 상호신용금고, 새마을금고 등임.

■ 보험권의 주택담보대출 규모는 2014년 8월 규제 완화 이후 큰 폭으로 줄어들은 것으로 나타남.

- 2014년 말 생명보험산업의 대출금 규모는 99조 4,282억 원으로 2013년 말 90조 9,072억 원에 비해 17.1% 증가하였음.
  - 2014년 말 우체국 보험을 포함한 보험업권 가계대출은 90조 원 수준이며 주택담보대출규모는

7) 기타 대출은 주로 생활비나 자영업자의 사업자금, 마이너스 대출 등 다른 고금리 대출 상환을 목적으로 한 대출임.

약 29조 원으로 추산됨.<sup>8)</sup>

- 생명보험회사 대출 증가율은 비은행금융기관 대출 증가율 7.06%를 상회함.
- 주요 보험회사의 2014년 8월 말 주택담보대출 잔액은 24조 3,935억 원으로 7월 말 24조 6,081억 원보다 2,146억 원이 감소함.<sup>9)</sup>
  - 2014년 상반기 중 3,000억 원 가량 늘었으나 한 달만에 큰 폭으로 감소함.
- 규제 완화 이후 보험권의 주택담보대출계약이 은행권으로 이동했기 때문에 보험권의 주택담보대출이 감소한 것으로 보임.

### 3. 가계부채의 실물경제에 대한 영향



#### 1) 주택매매거래

■ 최근 LTV, DTI 규제 완화 이후 주택매매거래 건수는 전년동기에 비해 8.6% 증가함.

- 2014년 8월 규제 완화 이전 분기 주택매매거래 건수는 전년동기에 비해 18.2% 감소하였으나 규제 완화 이후 가계부채 증가세가 확대되면서 주택매매거래 건수는 8.6% 증가함.
  - 2006년 11월 이후 주택담보대출 규제 변화에 대해 가계부채 증가세가 둔화된 시기는 2007년 2월과 2012년 5월 이후에 불과하고, 같은 시기 주택매매거래는 크게 감소함.

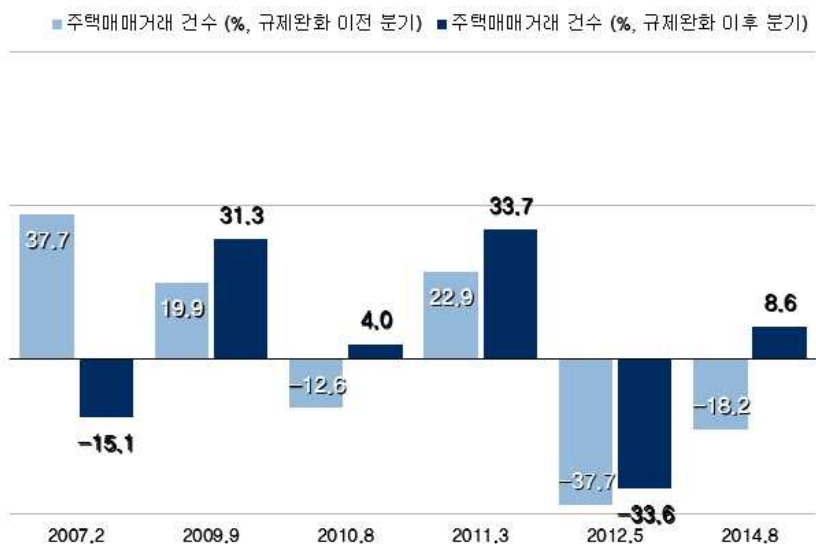
■ 그러나 과거에 비해 주택매매거래 건수 증가세는 크게 둔화된 것으로 보임.

- 2007년 2월 규제 강화와 2012년 5월 규제 완화 이후 가계부채 증가세가 둔화된 경우를 제외하고 주택매매거래 건수는 가계부채 증가세 확대 이후 늘어나는 것으로 분석됨.
- 2012년 5월 규제 완화 이후 가계부채 증가세가 둔화되었는데, 이 경우 주택매매거래 건수 증가율은 규제 완화 이전 -37.7%에서 -33.6%로 감소폭이 줄어들었음.

8) 공식통계가 발표되지 않아 2014년 6월 말 대비 2014년 말 생명보험회사 대출증가율 5.8%를 적용하여 추산하였고 주택담보대출 비중은 2014년 6월 말 기준임.

9) 주요보험회사는 삼성생명, 한화생명, 교보생명, 삼성화재, 현대해상, 동부화재 등 주요 보험회사들임. 뉴시스(2014. 9. 4).

〈그림 3〉 규제 변화 전후 주택매매거래 증가율



■ 주택구입 목적의 가계대출 비중이 줄어들고 있어 가계부채 증가가 주택매매거래 증가로 이어지는 효과가 줄어드는 것으로 보임.

- 고령화·저출산, 1인 가구 증가 등의 영향으로 주택구입 수요가 감소하는 추세에서 전세가격 상승이 최근 주택매매거래 증가의 원인으로 판단됨.
  - 주택공급의 경우 2002년 주택건설 실적은 666,541호에서 2010년 386,542호로 줄어들었으나 2012년 586,884호로 증가한 후 2013년 440,116호로 감소함.
- 기존 주택을 담보로 주택구입 목적보다는 기타 목적으로 자금을 조달하는 가계의 비중이 늘어나고 있음.

## 2) 소비

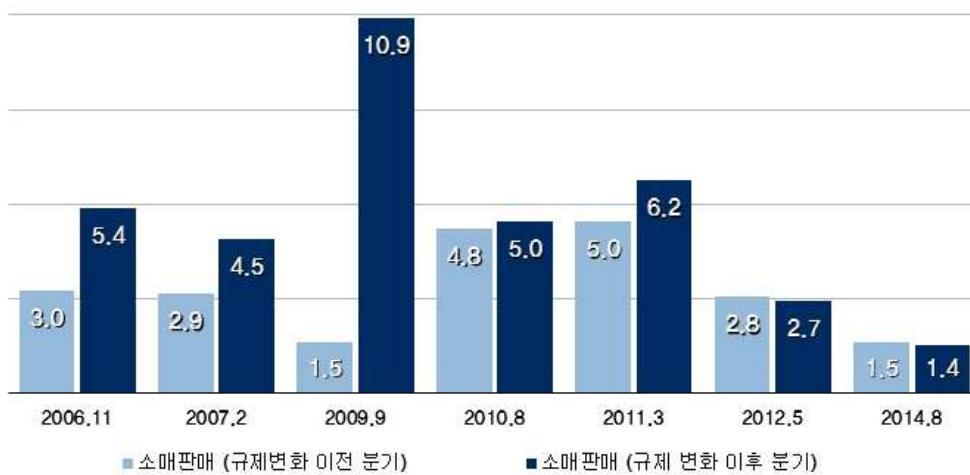
■ 2011년까지 가계부채 증가는 주택매매거래 증가, 소비증가로 뚜렷하게 이어져 가계부채가 실물경제에 미치는 효과가 있었음.

- 2009년의 경우 계절적인 요인을 고려하더라도 가계부채 증가가 주택매매거래와 소매판매 증가로 이어지는 효과가 뚜렷하였음.
  - 2009년 규제 변화 이후 가계부채는 7.4% 증가하였고 소매판매 증가율은 10.9%를 기록함.
- 2010년의 경우 규제 강화로 가계부채 증가율은 8.1%에 그쳤고 소매판매 증가율도 5.0% 수준에 그쳤음.

■ 2012년 이후 가계부채 증가가 소매판매 증가에 미친 영향은 줄어든 것으로 나타남.

- 2014년 8월 규제 완화 이후 4/4분기 민간소비 전년동기 증가율은 1.4%로 규제 완화 이전 1.5%와 유사한 수준임.
- 2012년 5월의 경우 주택매매거래가 크게 줄어들었음에도 소매판매는 규제 완화 이전에 비해 크게 줄어들지 않았음.

〈그림 4〉 규제 변화 전후 소매판매 증가율



주: 2014년 규제 완화 이전과 이후 분기의 경우 민간소비 증가율임.

■ 과거 LTV, DTI 규제 변화는 가계부채 → 주택구입 → 소비로 연쇄적인 영향을 미쳤으나 2012년 이후 그 영향이 줄어들고 있음.

- 인구구조 변화로 인한 주택수요 감소, 주택가격 상승 기대감 약화로 주택시장의 장기부진이 지속되고 있어 가계부채 증가가 주택구입 증가로 이어지는 효과는 줄어든 것으로 판단됨.
- 2007년 글로벌 금융위기 이후 경기부진이 지속되기 때문에 소비 증가세가 둔화되었다고 볼 수 있으나 주택담보대출 증가세 둔화가 주택수요와 부의 효과로 인한 소비증가에 기여하는 크기는 줄어들었음.

## 4. 결론 및 시사점



■ 가계부채 증가가 실물경제 활성화에 미치는 효과는 줄어들고 있으며, 이러한 현상은 향후 저성장 고착화와 고령화로 장기간 지속될 수 있음.

- 인구구조 변화와 저성장 고착화로 가계부채 증가와 실물경제 활성화간의 연결고리가 약화되고 있어 가계부채 증가의 순효과보다 역효과가 더 커지고 있음.
- 이러한 원인은 경기부진 지속과 인구구조 변화에 따른 주택수요 감소, 그리고 주택가격 상승 기대감 약화인 것으로 보임.
  - 주택매매 증가가 소비증가로 이어지는 효과는 주택가격 상승 기대감 약화와 이로 인한 부의 효과(Wealth Effect) 감소로 줄어들고 있음.
  - 청년층 인구비중 감소와 1인 가구 증가 등 가구형태 변화는 신규 주택수요를 감소시키는 요인이며 65세 이상 인구비중 증가는 부동산 자산 매각 등 유동화 수요를 증가시킬 것임.<sup>10)</sup>

■ 한국은행의 기준금리 인하로 가계부채 급증이 우려되고 있는 상황에서 가계부채 증가가 실물경제 활성화에 미치는 영향이 줄어들고 있기 때문에 가계부채 관리의 중요성이 커지고 있음.

- 가계부채가 실물경제 활성화로 이어지는 효과가 줄어들어 가계부채의 위험성은 2011년 이전에 비해 더욱 확대된 것으로 판단됨.
- 한국은행의 기준금리 인하는 가계부채의 양적 증가로 이어질 수 있고 가계부채 증가속도가 소득증가 속도보다 빠르기 때문에 가계의 재무건전성 악화 속도가 더 빨라진 것으로 보임.
  - 가계부채 가운데 자영업자의 사업자금, 가계의 생활자금 비중이 커진다는 점은 가계의 소득불안정성이 과거에 비해 커지고 있음을 의미함.

■ 경제환경 변화와 금융산업의 미래를 고려한 포괄적인 가계부채 관리 정책과 경영전략이 수립되어야 함.

- 정책당국은 가계부채의 위험성에 대한 평가를 바탕으로 일관적인 가계부채 관리 정책을 수립해야 함.
  - 2011년부터 정책당국이 제시한 가계부채 관리방안의 핵심은 가계소득 증가와 가계대출의 양적인 억제임.

10) 생산가능 인구 및 주요 자산보유세대인 40~59세 인구 비중이 미국의 경우 2006년, 일본의 경우 1993년 정점에 이르렀고, 이후 주택가격 하락세가 본격화됨. 미국의 경우 서브프라임 모기지 사태, 그리고 일본의 자산버블 붕괴 등 경기침체가 그 원인이라고 볼 수 있으나 고령인구 비중 확대에 의한 주택수요 감소의 영향은 배제할 수 없음.

- 그러나 2014년 8월 DTI, LTV 규제 완화는 실물경제 활성화보다는 가계대출 규모를 증가시키고 있어 정책의 일관성이 유지되지 않음.
- 금융회사는 인구고령화와 저성장 고착화 등 우리 경제의 구조 변화 동인이 가져올 수 있는 영향을 포괄적으로 검토하여 경영전략에 반영해야 함. **kiqi**

〈첨부〉

■ 우리나라 주택담보대출에 대한 주택담보대출 인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 관련 규제는 2002년 이후 17차례 변화하였음.

- LTV 규제는 2002년 9월 주택시장 과열을 억제하기 위해 도입되었고 DTI 규제는 2006년 3월 가계의 채무 부담능력 악화를 억제하기 위해 도입됨.
- 금융기관의 주택담보대출이 담보위주에서 가계의 채무상환 능력을 고려하여 실행되도록 유도한 것으로 볼 수 있음.

〈첨부 표 1〉 국내 주택담보대출 인정비율과 총부채상환비율 규제 변화

구분	내용	적용대상	성격
2002. 9	전 지역 LTV 60% 적용	은행/보험	도입
2003. 10	투기지역 10년 이하 대출 LTV 50%→40% 인하	은행/보험	강화
2004. 3	10년 이상 대출 LTV 60%→70%	전 금융기관	완화
2005. 6	투기지역 아파트 은행, 보험회사 LTV 60%→40%, 저축은행 70%→60% 하향 조정	은행/보험/저축은행	강화
2006. 3	투기지역 6억 초과 아파트 DTI 40% 이내로 적용	전 금융기관	강화
2006. 10	투기지역 LTV 규제 비은행금융기관 확대	비은행 금융기관	강화
2006. 11	수도권으로 6억 초과 아파트 DTI 40% 이내로 적용 확대	전 금융기관	강화
2007. 2	투기지역, 수도권 투기과열지구 6억 원 이하 아파트 DTI 40~60% 적용	은행	강화
2008. 11	강남 3구 이외 지역 투기지역해제	전 금융기관	완화
2009. 7	수도권 6억 이상 주택대출 LTV 60%→50%로 인하	은행	강화
2009. 9	수도권 비투기지역으로 DTI 60% 적용 확대(서울 50%, 투기지역 40%)	은행	강화
2010. 8	강남 3구 제외 지역의 DTI 규제 2011년 3월까지 한시적 폐지	전 금융기관	완화
2010. 10	수도권 LTV 규제 비은행 금융기관으로 확대	비은행 금융기관	강화
2011. 3	2010년 8월 한시적으로 완화되었던 DTI 규제 부활	전 금융기관	강화
2012. 5	수도권 전체 LTV 50%, DTI 50% 강남 3구 투기지역 해제로 LTV 40%→50%, DTI 40%→50%	전 금융기관	완화
2014. 8	LTV 70%, DTI 60% 모든 금융권에 대해 동일하게 적용	전 금융기관	완화