
가계부채 리스크와 대책 - 주택담보대출을 중심으로 -

2016. 12. 15

정재호 연구위원 (jhcmeister@gmail.com)

요 약

1. 가계부채발 경제위기 가능성 대비 필요 / 1
2. 가계부채 관련 정부 대책의 효과와 한계 / 2
3. 주택가격 전망 및 최근 국내외 환경 변화 / 6
4. 주택가격 폭락 위험과 안정화 대책 점검 / 9

보고서 내용은 새누리당과 여의도연구원의 공식견해와 일치하지 않을 수 있습니다.

《 요 약 》

- 최근 금리의 인상과 주택시장의 경착륙으로 가계부채가 부실화되면서 금융기관 및 경제 전체의 위기로 확대될 가능성에 대한 우려가 급부상하고 있으므로, 주택가격의 폭락 위험을 점검하고 안정성 제고 대책 검토가 시급함
- 2014년 LTV·DTI 대출규제 완화로 가계신용이 주택담보대출 중심으로 급증함에 따라 투기적 수요가 증가하면서 2015년 주택공급 (인허가·착공·준공) 또한 급증
 - 이에 따라 주택공급 과잉 우려가 증가하면서 지방과 수도권 주택매매와 전세 가격 순환변동치 모두 2015년 11월 정점 이후 하강국면으로 진입함에 따라 향후 2017-18년 중 미분양 물량의 증가세가 지속될 것으로 전망되고 있는 실정
- 美 연준 기준금리 인상 압박, 트럼프 美대통령 당선자의 재정지출 확대 예상 등으로 국내외 금리가 급등하면서 국내 부동산가격 하락 압력이 가중되고 있음
 - 금리 급등과 주택가격 폭락이 동시 발생할 경우 가계부채 부실화 가능성 높음
- 주택시장은 집단행동(herding), 투기·심리적 요인의 영향이 큰 불안정한 시장으로 국내외 여건의 악화로 주택가격이 폭락할 경우 악순환의 고리가 형성됨에 따라 금융권과 경제 전체로 위기가 확대 심화될 가능성에 선제적 대응 필요
 - 가계부채의 질적 건전화 추진은 지속하되, 가계부채의 양적 축소 및 주택가격의 하락 유도는 악순환의 고리 가능성을 감안하여 신중히 접근
 - 오히려 주택가격의 폭락 가능성에 대비, 주택담보대출의 유동화 등 주택시장을 활성화하기 위한 각종 제도들의 미비점들을 보완하고, 비상계획 수립 등 대비 강화
- 근본 해법은 성장잠재력 확충을 통한 안정적 소득과 일자리 제공에 있으므로, 신속한 구조조정과 新성장동력 확충 등 미래를 위한 과감한 투자 병행이 필요

1. 가계부채發 경제위기 가능성 대비 필요

- 정부는 가계부채 규모가 크지만 LTV·DTI 등 안정화 수단이 있기 때문에 관리 가능한 수준으로 판단하고, 단기 경기부양책에 중점을 두면서 대출규제를 완화함에 따라 가계부채는 급격히 증가해 왔음
 - 서민·취약계층의 과다 부채 등 미시적 차원의 지원은 필요하지만, 거시 차원 시스템리스크로 확대 가능성은 크지 않다는 연구결과가 다수 존재하므로 금융기관 측면에서는 관리 가능하다고 판단 가능

- 가계부채 포함 한국 경제에 대한 국내·외 부정적인 우려 증가 추세
 - ※ IMF 아태담당 부국장은 한국의 가계부채가 폭발 직전 수준이라고 경고
 - “저승사자 IMF, 한국에 5대 경고장 던졌다”, 한국경제신문(2016.12.3)
 - ※ “월가 ‘한국 투자 신중론’ 확산”, 한국경제신문(2016.12.12)

- 최근 금리 인상과 주택시장의 경착륙으로 가계부채가 부실화되면서 금융기관 및 경제 전체의 위기로 확대될 가능성에 대한 우려 급부상
 - ※ “[11.3 대책 한달, 한파 휩싸인 부동산시장] ④ 진정 아닌 급랭으로 향하는 부동산경기, 선명해진 위험신호”, 머니투데이(2016.12.4)
 - ※ “5대 은행장, 내년 집값 15% 떨어질수도”, 한국경제신문(2016.12.13)

- 가계부채 관련 정부 정책을 포함, 가계부채의 급증 요인을 분석하고 주택시장의 중장기 전망과 함께 최근 국내외 환경 변화를 감안하여 주택가격의 폭락 위험을 점검하고 안정성 제고 대책 검토 필요

2. 가계부채 관련 정부 대책의 효과와 한계

- 우리나라의 가계부채는 외환위기 이후 급증해 왔으나, 2000년대 초 신용카드사태 발발 이후 가계부채 증가율은 일단 감소추세로 전환

< 가계대출 총액 및 증가율 추이 : 2002-2016.6 >



* 자료 : 국회 예산정책처 2017년도 예산안분석시리즈 II 거시·총량 분석

- 2011년 이후에도 정부는 가계부채 연착륙을 위한 정책 추진 지속

< 가계부채 관련 정부의 주요 대책 : 2011년-2016년 >

시기	가계부채 대책	주요 내용
2011.6	가계부채 연착륙 종합대책	- 증가속도 관리: 고위험 주택담보대출 건전성 강화 - 대출구조 개선: 고정금리, 분할상환 확대
2012.2	제2금융권 가계부채 보완대책	- 제2금융권 가계대출 증가속도 관리 - 제2금융권 건전성 강화 추진
2013.3	하우스푸어, 서민금융대책	- 프리 워크아웃 : 하우스 푸어 지원 - 국민행복기금: 취약계층 지원
2014.2	가계부채 구조개선 촉진 방안	- 가계소득 고려: 소득대비 부채비율 하락 추진 - 구조개선 촉진: 고정금리, 분할상환 담보대출 확대 (2017년까지 40%)
2014.7	가계부채 구조개선 촉진 방안	- 대출규제 합리화: LTV, DTI 완화 - 제2금융권 대출관리: 과도한 추진 억제, 느슨한 담보 평가 관행 개선
2015.3	가계대출 구조 개선 프로그램	- 안심전환 대출: 고정금리, 분할상환 확대 - 상호금융 담보대출 확대 제어 - 채무상환능력 심사 관행 정착
2015.6	서민금융 지원 강화 방안	- 주거 등 서민층 생활 지원 강화 - 민간 금융회사와의 연계 강화 - 고용, 복지 연계 등을 통한 자활 지원 강화
2015.7	가계부채 관리 액션 플랜	- 차주의 소득증빙 의무화 - 상호금융의 비주택대출 관리 강화 - 은행의 원금분할상환 목표치 상향 조정
2016.2	여신심사 선진화 방안	- 가계소득 증대를 통한 상환능력 제고 - 가계부채의 안정적 관리 노력 지속 - 여신 가이드라인 연착륙, 구조개선 가속화 - 제2금융권 관리 강화, 주택연금 활성화 - 서민 취약계층 지원 확대 - 중금리 대출 활성화 등
2016.8	가계부채 관리 방안	- 차주의 소득증빙 의무화 - 상호금융의 비주택대출 관리 강화 - 부채 질적구조 개선 지속 추진 등 부채관리 - 한계, 취약 차주 관리 강화

* 자료 : 금감원, 이창선 (2016.11), 「미래 부실위험 높이는 가계부채, 현재소비에는 플러스 요인」, LG경제연구원

○ 가계부채 구조개선을 위해서 설정된 목표는 부분적으로 달성

- (2014.2.27) 가계부채 구조개선 촉진 위한 구체적 목표 설정

- 고정금리 대출과 원금분할상환 비중의 2017년 목표 40%로 설정
 - * 변동금리 대출 → 고정금리 대출 , 원금일시상환 → 분할상환
- 소득 대비 부채 비율 핵심 관리 ⇒ 2017년까지 5%p 하락 추진

- 가계부채의 증가율이 가계소득 증가율과 경제성장률을 상회하는 등 가계부채의 과도한 증가로 소득 대비 부채 비율 목표 달성은 실패 했지만, 고정금리 대출과 분할상환 비중 목표의 달성은 성공하였음

< 가계부채와 소득 증가율 추이 >



< 가계소비 증가율 vs. 경제성장률 >



* 자료 : 한국은행, 금감원, 이창선 (2016.11), LG경제연구원, p5, p7

< 분할상환 · 고정금리 대출비중 추이 >



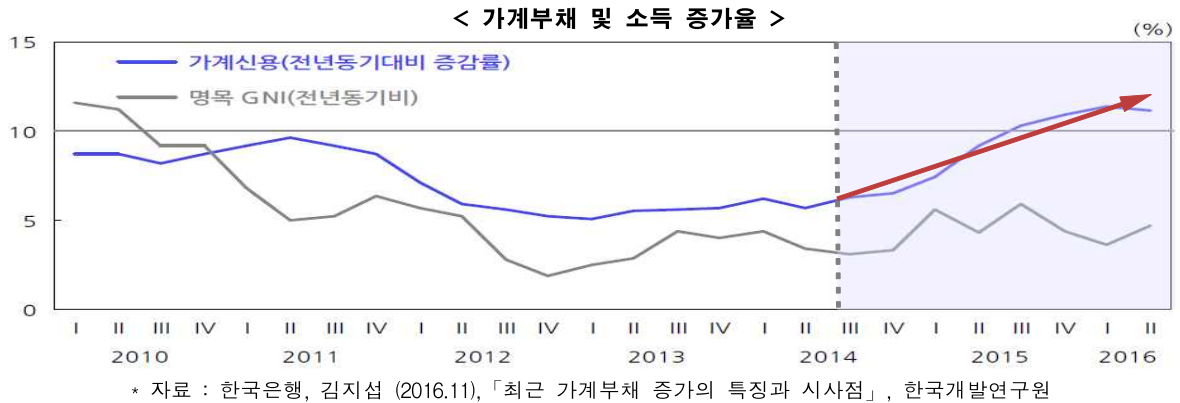
주 : 점선은 목표치, 은행 주택담보대출의 비중임.

< 소득 대비 가계부채 비율 추이 >

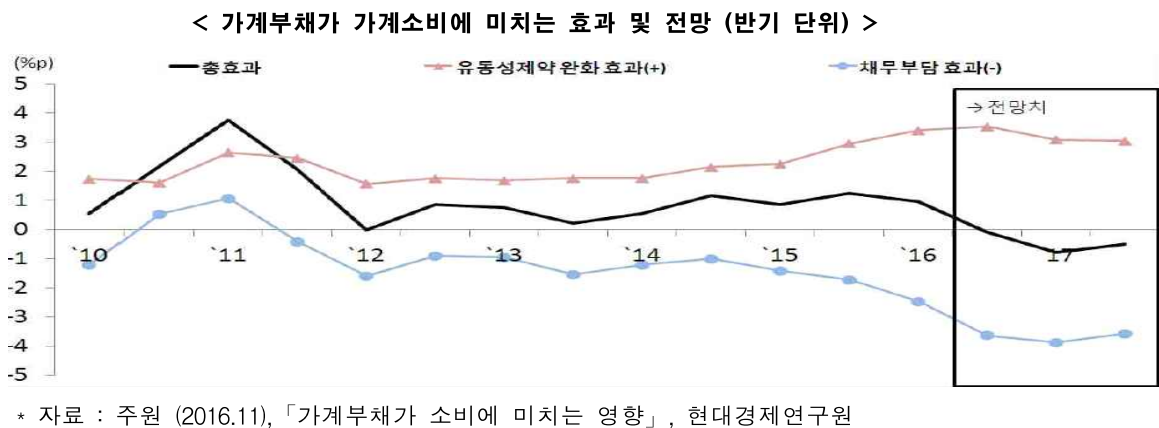


* 자료 : 한국은행, 금감원, 이창선 (2016.11) p7, 주원 (2016.11) p1

- 가계부채 급증 원인으로 한국은행의 완화적 통화정책도 기여했으나, 2014년 7월 LTV, DTI 등 대출규제의 완화가 직접적인 원인으로 작용



- 가계부채 증가는 유동성 제약의 완화로 인한 소비 진작과 경기 부양 효과가 있는 반면 원리금 상환 부담 증가로 소비 억제 효과도 있는데, 가계부채는 향후 소득 성장의 정체로 소비 억제 효과가 더 클 전망



- ※ 2014년 말 기준 한국의 처분가능소득 대비 가계부채 비율은 164.2%
- * 이는 OECD 23개 회원국들의 평균 130.5%를 크게 상회하는 수준
- * 영국 (155.7%), 포르투갈 (140.8%), 스페인 (128%), 핀란드 (126.7%), 미국 (113.4%), 그리스 (112.4%), 벨기에 (111.9%), 프랑스 (104.7%), 독일 (93.6%), 이탈리아 (90.1%), 오스트리아 (89.1%), 헝가리 (54.4%)

○ 한국의 가계부채 급증 추세에 대하여 국내·외 부정적인 우려 증가

- (2016.8) IMF 한국 국가보고서(IMF Country Report. no.16/278)

- 한국의 소득 대비 부채 비율 (DTI, Debt to Income) 한도는 60%로 이는 주변 국가보다 높은 수준이라며, 30-50% 수준까지 낮춰야 한다고 권고
- 주택담보대출에만 적용하고 있는 DTI 규제를 집단대출에도 적용 필요
- 변동금리 및 일시상환 대출 비율이 높은 점도 리스크 요인으로 지적

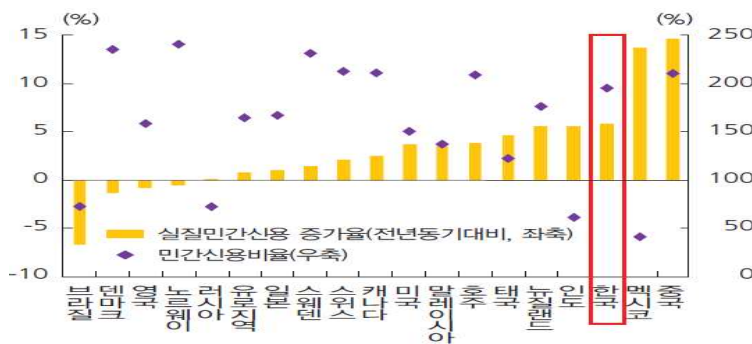
- (2016.9) BIS 분기 보고서(BIS Quarterly Review)

- 한국의 1/4분기 GDP 대비 가계부채가 1년 전에 비해 4.5%p 상승하는 등 경제규모에 비하여 가계부채의 증가 속도가 지나치게 빠르다고 판단
* BIS 분석대상 42개 국가 중에서 3위 : 노르웨이 (6.2%p), 호주 (4.9%p)
- 한국의 GDP 대비 가계부채 비율은 88.8%로 주요 국가 대비 높은 수준
* 미국 (78.4%), 일본 (66.1%), 유로존 (59.0%) 등
- 이에 따라 BIS는 한국의 민간신용 위험을 ‘주의’단계로 분류

- (2016.10) 한국은행 통화신용정책 보고서

- 2014년 이후 한국의 민간신용이 경기회복세가 미약한 상황에서도 가계 신용을 중심으로 급증 추세 지속, 금융안정 저해 요인으로 작용 가능성

< 주요국 실질민간신용 증가율 및 비율 >



* 자료 : 한국은행 (2016.10), 『통화신용정책보고서』, p51

< BIS 민간신용비율 평가 >

경보 (10%p초과)	중국, 캐나다
주의 (2~10%p)	한국, 호주, 브라질, 일본, 멕시코, 스위스, 터키
보통 (2%p미만)	미국, 영국, 프랑스, 독일, 스페인, 그리스, 이탈리아, 네덜란드, 포르투갈, 인도, 남아공

3. 주택가격 전망 alc 최근 국내외 환경 변화

- 2014년 대출규제 완화, 2016년 여신심사에서 집단대출 제외 등으로 가계신용이 주택담보대출 중심으로 급증하면서 주택가격 또한 상승

< 가계대출과 주택가격 : 2006년 - 2016년 >

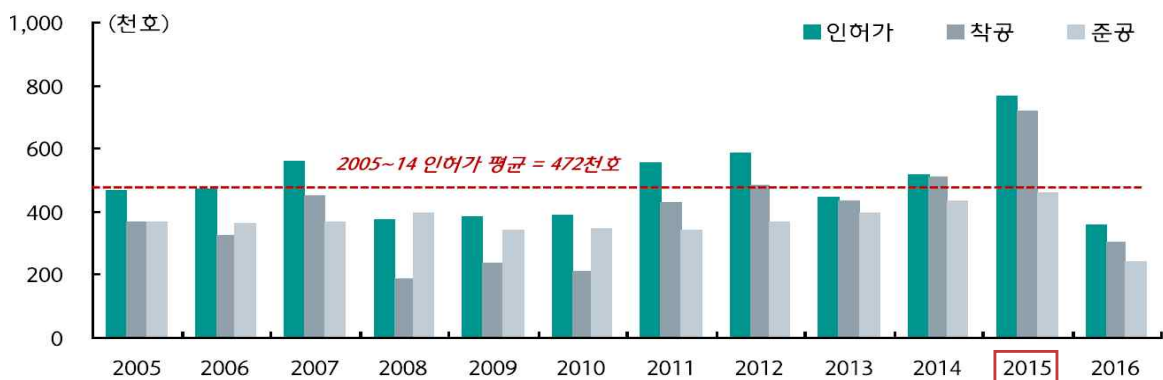


* 자료 : 한국은행, 이창선 (2016.11), p17

- ※ 2014.8월 - 2015.3월 중 가계대출 증가분의 67.6%가 은행주택담보대출
- ※ 2016.2월 여신심사가이드라인에서 집단대출 제외로 중도금 대출 급증

- 주택가격 상승으로 투기적 수요가 증가하면서 2015년 주택공급 급증

< 국내 주택공급 (인·허가, 착공, 준공) 추이 : 2005년~2016년 >

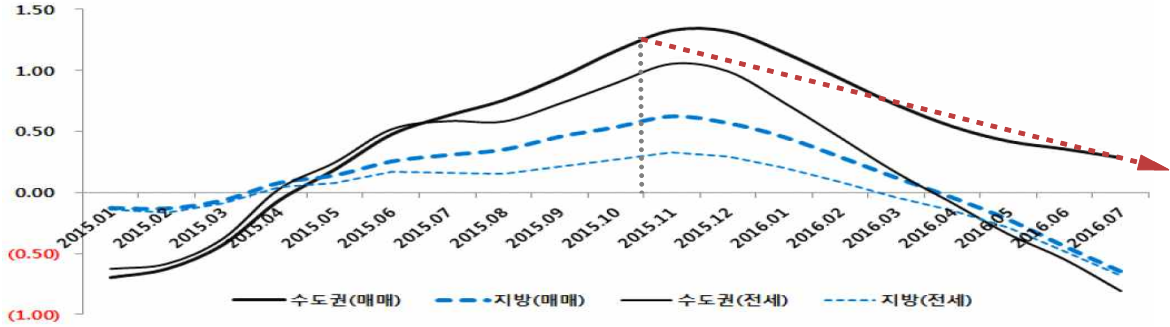


* 자료 : 손정락 (2016.9), 「가계부채와 주택시장」

- ※ 2015년 전국 주택 인허가 물량은 76.5만호로 장기평균 대비 62% 초과
- 인허가 대비 착공비율 90%에 달해 자금조달 과정에서 조정도 난이

○ 주택공급 과잉 우려가 증가하면서 수도권과 지방 주택매매와 전세 가격 순환변동치 모두 2015년 11월 정점 이후 이미 하강국면 진입

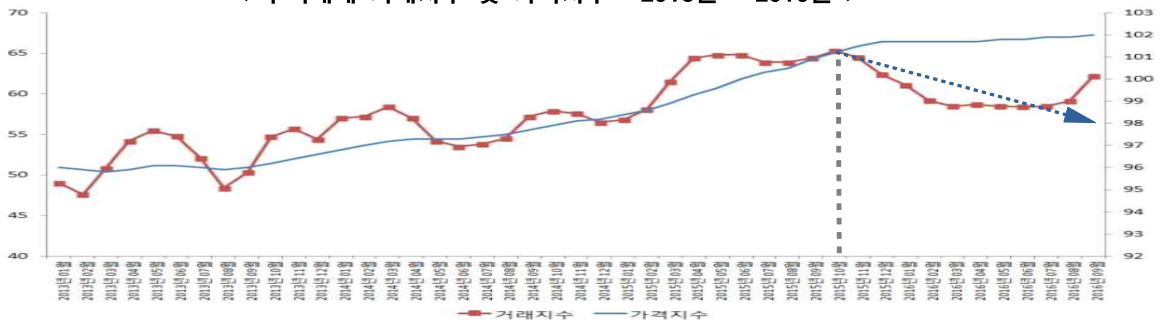
< 수도권 및 지방 주택가격 HP에 의한 순환변동치 추이 : 2015.1 - 2016.7 >



* 자료 : 김덕례 (2016.10), 「최근 주택시장 동향과 향후 정책방향」, 주택산업연구원

※ 2015년 말 이후 주택 가격지수 상승세 둔화. 주택 거래지수도 하락세

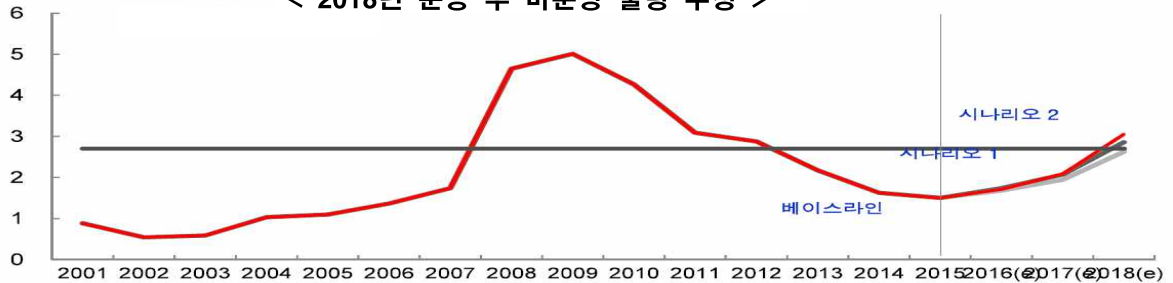
< 주택매매 거래지수 및 가격지수 : 2013년 - 2016년 >



* 자료 : 한국감정원 통계정보시스템 자료를 바탕으로 국회예산정책처 작성
국회예산정책처 2017년 예산안분석시리즈 II 거시·총량 분석, p83

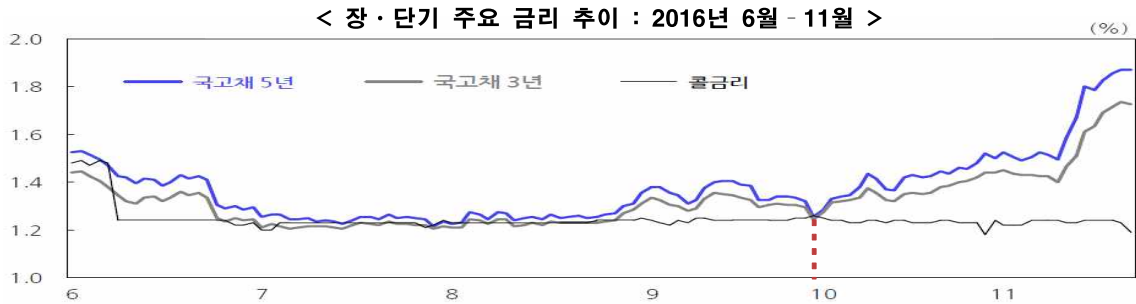
○ LTV·DTI, 집단대출 등 느슨한 대출심사 관행과 분양물량 급증으로 2017-18年中 준공 후 미분양 물량의 증가세가 지속될 것으로 전망

< 2018년 준공 후 미분양 물량 추정 >

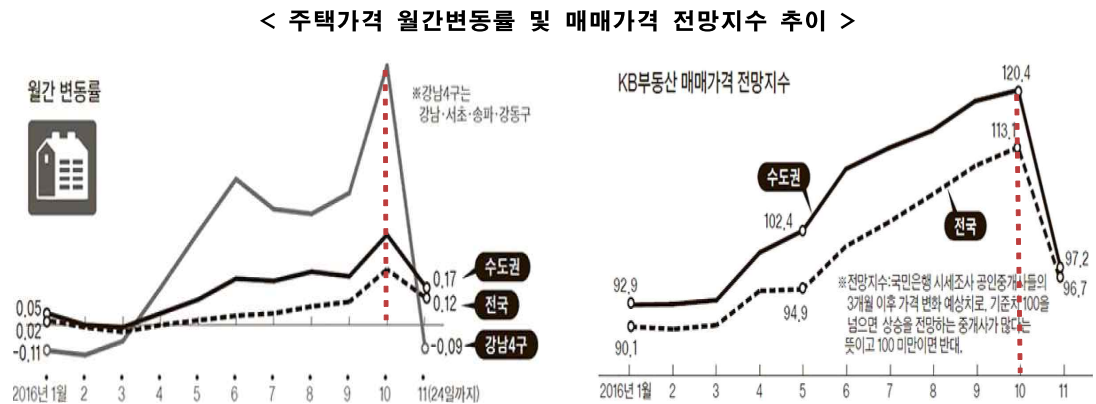


* 출처 : 송인호 (2016.9), 「가계부채 현황과 거시경제에 미치는 영향」

- 2016년 10월 이후 정부의 가계대출 억제 추진, 美 연준의 기준금리 인상 압박, 트럼프 후보의 美 대통령 당선으로 재정지출 확대 예상 등으로 금리가 급등하면서 국내 부동산가격에 하방 압력 증대 추세

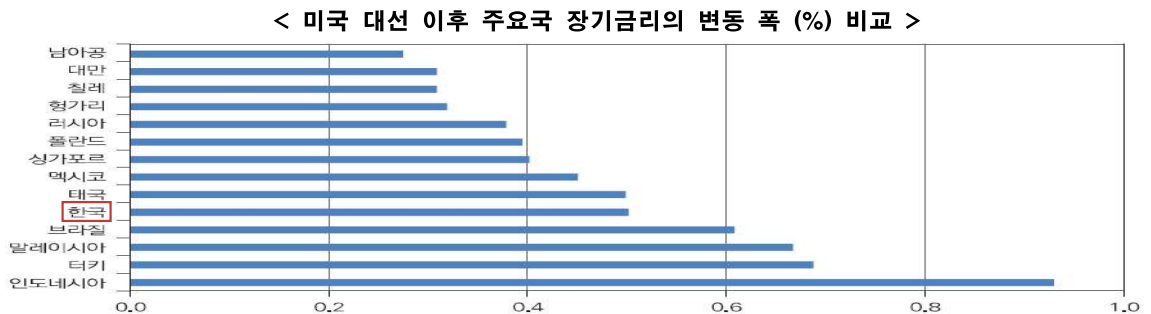


* 자료 : 한국은행, 김지섭 (2016.11), 「최근 가계부채 증가의 특징과 시사점」, 한국개발연구원



* 자료 : 한국감정원, 국민은행, 중앙일보 (2016.11.30.), 「집값 더 오르기 힘들다, 먹구름 낀 강남」

- ※ 자본 이동이 비교적 자유로운 우리나라는 트럼프 美 대통령 당선으로 인한 국제자본시장의 재편으로 인한 금리 급등 등 외부 충격에 취약

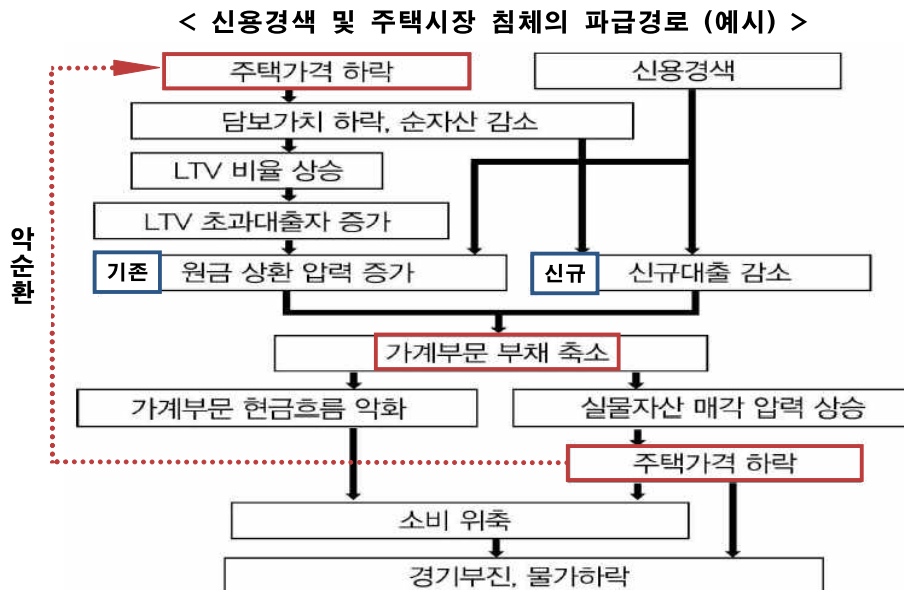


* 자료 : Datastream, 2016년 11월 9일-25일 기간 중 금리 변동 폭 (%) : 10년물 국채 기준
강현주 (2016.11), 「미국대선 이후 장기금리 급등세에 대한 평가 및 시사점」, 한국자본시장연구원

4. 주택가격 폭락 위험과 안정화 대책 점검

○ 최근 정부의 가계부채 및 부동산 대책은 분양 급증, 금리 인상, 경기 위축 등 국내 주택가격에 대한 기존 하방 압력을 더 심화할 가능성도 있어 하락기에 이미 진입한 現상황을 감안하여 신중한 접근 필요

※ 부동산 시장은 집단행동(herding)의 영향과 투기·심리적 요인이 중요하며, 주택 가격의 하락이 악순환의 고리 형성 가능성에 유의 필요
 - LTV는 안정화 수단이지만, 위기時 악순환의 고리 형성에도 기여



* 자료 : 김영일 (2014.6), 「가계부채의 위험에 대한 이해와 위험관리체계의 설계방향」

※ 국내 5대 은행장들은 내년 최대 경영리스크로 1997년말 외환위기 수준 주택가격 급락 (서울, 15%) 가능성 우려 [한국경제신문(2016.12.13.)]

※ 전국 주택가격이 20% 하락時 금융권 손실이 28.8조원에 달할 수 있고, 기업집단의 부실과 결합時 연쇄적 뱅크런이 발생하는 금융위기 가능성
 - 현영진 (2016.11), 「주택가격 변화가 가계부채와 금융안정성에 미치는 영향」, 경제현안분석 제92호, 국회예산정책처

- 국내 주력산업의 경쟁력 저하, 보호무역의 확산으로 수출시장 축소, 가계부채 누적으로 인한 내수침체, 미국의 금리인상으로 원리금 상환 부담 증대 등 국내외 여건의 악화로 주택가격이 폭락할 경우 악순환의 고리가 형성되면서 복합위기 발생 가능성에 대비 필요
 - 가계부채의 질적 건전화 추진은 지속하되, 가계부채의 양적 축소 및 주택가격의 하락 유도는 악순환의 고리 가능성을 감안, 신중한 접근
 - 변동금리 주택담보대출의 고정금리 전환時 수수료 면제 등 유인을 강화
 - 오히려 주택가격의 폭락 가능성에 대비, 주택담보대출의 유동화 등 주택시장을 활성화하기 위한 각종 제도들의 미비점 보완, 사전 정비
 - 경기 부양책이 아닌 위기대응책으로 준비[Contingency Planning]
 - 준공 후 미분양 물량이 대규모로 발생時 충격을 흡수할 방안 강구
 - 한국형 양적완화 도입 등 통화정책 관련 발상의 혁신적 전환 필요
 - 재정 지출에 발권력 동원, 주택금융공사의 자본 대폭 확충 적극 검토
 - 취약계층 대상 약탈적 대출 관련 감독의 강화 및 처벌 강화 추진
 - 대부업 상한금리 인하 추진, 기존 대출에 적용, 이자 총액 제한 도입 등
 - 근본 해법은 성장잠재력 확충을 통한 안정적 소득과 일자리 제공
 - 신속한 구조조정과 신성장동력 등 미래를 위한 과감한 투자를 병행