

<연구노트>

## 부동산보유가구의 가계부채위험평가

Risk Assesment of Indebtedness for Households Owning Real Estate

이 창 무 (Lee, Chang-Moo)\*

임 미 화 (Lim, Mihwa)\*\*

### < Abstract >

Currently, it has been a controversial political agenda how to solve the problem of so called 'house-poor' who are home owners suffering from excessive debt service payment and decreasing house price. However, there is no consensus on how to define the house-poor and who are eligible for governmental supports. This study analyzes the financial and asset characteristics of real estate owners in order to define the house-poor in an operational way and to come up with a base line for selection of eligible groups for governmental supports using the 2011 Household Finance Survey Data.

The results indicate that the estimated number of the house-poor is about 83 thousand households and that the number is reduced to about 50 thousand households in the case of their voluntary debt-restructuring. An interesting point is that a large portion of the house-poor are high income households or owning more than one house. If we restrict the policy target to low and middle income households owning only one house, the number becomes only 18 thousand households. Also, there exist sufficient number of potential house buyers who possess net financial asset free to debt burden. Therefore, a rational policy design for the house-poor is to attract the potential house buyers into the market and to provide the opportunity for voluntary debt-restructuring of the house poor.

주 제 어 : 가계부채, 부동산보유가구, 주택담보대출, 주택구매여력, 하우스푸어

Keywords : Household Debt, Real Estate Owners, Home Mortgage Loan, House Purchasing Power, House-Poor

\* 한양대학교 도시공학과 교수, changmoo@hanyang.ac.kr (주저자)

\*\* 한양대학교 도시공학과 박사후과정, mia5683@hanmail.net (교신저자)

## I. 서론

한국은행 자금순환표상 가계부채 추이를 보면, 2010년 GDP 대비 가계부채 비율은 81%로 재정 위기를 겪고 있는 스페인(85%)과 비슷한 수치이긴 하나 OECD 평균(73%)보다 약간 높은 수준으로 중위권을 유지하고 있다. 그러나 우리나라의 2010년 가계부채증가율은 9.8%를 기록하여, 그리스 12.8%, 터키 10.8%에 이어 세 번째로 높은 수치를 나타내고 있다. 또한 최근 2012년 3/4 분기 말 가계신용이 938조원에 이르고 있는 것으로 발표되고 있다.

이러한 국내 가계부채 문제는 국내 소득과약이 어려운 지하경제의 규모가 작지 않다는 점에서 그 심각성에 대하여는 여러 가지 논란이 있을 수 있다.<sup>1)</sup> 그러나 최근 지속되는 국제금융위기, 경제성장 둔화, 주택시장 불안 등의 경제여건악화로 인해 그 문제에 대한 위기의식이 고조되고 있는 것이 현실이다. 더불어 주택가격 하락으로 지나친 주택담보대출로 주택을 구입하여 부채 상황에 어려움을 겪고 있는 ‘하우스푸어’의 문제가 심각하게 부각되고 있는 실정이다.

그러나 이러한 가계부채문제의 심각성에 대한 판단에 있어 언론의 자극적인 보도의 수준을 떠나 좀 더 엄밀한 자료분석을 통해 그 수준의 심각성과 총량적인 문제의 수준 외에 어떤 유형의

가구들이 위험에 처해있는지를 판단해야 할 필요가 있다. 또한 일반적인 가계부채 문제를 ‘하우스푸어’ 문제와 동일시하여 주택시장의 붕괴 가능성에 대한 우려 역시 적지 않은 의문이 존재한다.

일반적으로 가계부채(신용)는 담보대출, 신용대출, 신용카드 대출 및 할부로 구성된다. 이러한 가계부채 중 주택담보대출로 인한 가계부채의 위험이 직접적으로 주택시장과 연결된 리스크 요인으로 작용한다. 전체 가계부채잔액 중 주택담보대출잔액의 비중은 2011년 가계금융조사자료로 파악할 때 약 60%로 가계부채의 중요한 비중을 차지하고 있으나, 그 비중이 곧 위험의 정도를 나타내는 것이라고는 볼 수 없다. 다만 2010년 이후 수도권을 중심으로 주택가격 하락세가 계속되고 있어 지속적인 주택가격 하락으로 인한 담보가치의 하락은 대출상환과 관련된 위험을 증가시키는 요인으로 작용하고 있다. 따라서 주택시장의 붕괴 가능성과 연결된 하우스푸어 문제의 강도를 파악하기 위해서는 일반 가계부채의 시각이 아닌 (주택)담보대출자로 분석의 시각을 좁힐 필요가 있다. 그러나 일반적인 가계부채의 문제를 다른 연구들은 많으나, 좀 더 직접적으로 부동산보유가구의 가계부채위험을 논의한 연구는 많지 않다. 특히 어떤 유형의 부동산보유가구들의 부채위험이 높은지에 대한 분석은 진행되지 못하였다.

1) 지하경제와 관련된 국제비교연구를 지속적으로 진행하고 있는 Schneider & Buehn (2012)에 의하면 2010년 한국의 GDP 대비 지하경제 비율을 24.7%로 보고하고 있다. OECD 국가 중 세 번째로 높은 수준으로 추정결과의 신뢰성에 논란이 적지 않으나 공식적인 통계로 잡히는 소득이 상당히 저평가될 수 있음을 보여주는 연구결과이다(참고: 미국 8.7%, 일본 11.0%, 영국 12.5%, 독일 15.1%). 결국 저평가된 소득을 가처분소득으로 산정하여 가처분소득대비 가계부채 비율을 산정하는 경우 지나치게 높은 가계부채비율이 산정될 소지가 있다. 따라서 이러한 문제점을 조금은 완화시키는 선택은 국내전체의 가계부채 위험수준을 가처분소득대비 가계부채비율로 평가하기보다는 GDP대비 가계부채비율로 평가하는 것이 좀 더 안정적인 선택으로 판단된다.

이에 본 연구에서는 통계청의 2011년 가계금융조사자료를 이용하여 부동산보유가구를 대상으로 하여 담보대출의 위험을 부동산보유유형에 따라 세분하여 분석해보고자 한다. 이를 위해 부동산 보유가구의 부채관련 위험을 두 가지로 분리하여 원리금(원금상환액+이자지불액)상환 관련 위험(재무위험)과 자산가치하락 관련 위험(자산 위험)으로 나누어 분석하여 종합한다. 또한 본 연구는 가계부채의 구조조정 과정이 시장기제 내에서 발생할 수 있는지를 판단하기 위해 하우스푸어의 부채 구조조정 시 부채증가에 대한 부담 없이 매각주택을 구매할 수 있는 주택구매여력 가구의 현황을 파악함으로써 가계부채문제에 대해 새로운 시각을 제시하고자 한다.

본 연구는 다음과 같이 구성된다. 제2장에서는 가계부채에 대한 기존의 선행연구를 고찰하며, 제3장에서는 가계부채현황과 부채위험관련 지표 선택과 관련된 사항을 논의하도록 한다. 제4장에서는 부동산보유가구의 부채위험과 자산여력을 평가하며 그 결과를 해석하고, 제5장에서는 본 연구결과를 요약하여 시사점을 제시하도록 한다.

## II. 선행연구

가계부채의 증가과정 속에서 그 부채부담의 정도를 파악하기 위한 적지 않은 연구들이 진행되었다. 그 중 한 연구로 김우영·김현정(2009)은 2007년(제10차) 한국노동패널자료를 이용하여 원리금상환액을 가처분소득으로 나눈 전체가구의

DSR(Debt Service Ratio)을 12%로 보고하고 있다.<sup>2)</sup> 그러나 주요 분석은 가처분소득대비 부채총액 비율(Loan to Income ration, LTI)을 이용하여 이루어졌고, 부채보유가구의 LTI가 2000년 1.2배 수준으로 상승했다가 2002년 1.0배 수준으로 감소했고, 이후 꾸준히 증가하여 2007년에는 1.3배 수준에 달하는 것으로 분석되었다. 또한 부채위험가구의 기준을 LTI 300%로 설정하고 분석하여 부채보유가구중 부채위험가구의 비율이 2003년 10.7%에서 2007년 11.9%로 상승한 결과를 보고하고 있다.

김영일(2011) 역시 2001~2009년 한국노동패널 자료를 이용하여 2009년 세후소득 기준 DSR 평균이 전체가구 중 5.4%(부채보유가구 중 12.2%)임을 보고하고 있다. 그리고 DSR 40%이상인 가구가 부채보유가구 중 2001년 13% 수준에서 2009년 7%대로 꾸준히 감소하는 추세를 보고하고 있다. 이 두 연구의 분석결과를 비교하면 해당 기간 동안 부채총액은 증가했으나 금리하락과 함께 부채에 대한 가구별 원리금부담은 꼭 증가했다고만 볼 수 없다는 점을 보여준다.

또한 김영일(2011)은 DSR 기준보다는 부채상환여력(소득·생활비·부채상환액)이 0 보다 작은 가구를 부채위험가구를 정의하였고, 그 비중이 2004년 전체가구 중 15.1%(부채보유가구 중 37.3%)에서 2009년 12.2%(부채보유가구 중 33.2%)로 감소하였음을 보고하고 있다. 이와 같이 어떤 소득관련지표를 이용하는가 그리고 어떤 부채관련지표를 이용하는가에 따라 부채위험가구의 비중은 상당한 차이를 보여 그 결과값의 해석에 주의가 요구된다.

2) 같은 자료를 분석한 배영목(2011)의 연구에서도 가처분소득의 산정에 약간의 차이는 있으나 동일연도인 2007년의 경우 11.7%로 유사한 수준의 DSR을 보고하고 있다.

최근 정치적인 이슈가 되고 있는 하우스푸어 문제는 흔히들 김광수경제연구소의 분석결과로 회자되고 있고, 김재영(2010)의 하우스푸어라는 단행본에서 제시된 198만 가구에서 논의가 확대되기 시작하였다. 김재영(2010)은 가격 급등기인 2006년부터 아파트를 구매한 가구 중 담보대출을 얻은 가구를 70%로 가정하고, 이를 추정하여 198만 가구를 하우스푸어의 규모로 제시하고 있다. 이후 다양한 연구에서 각자의 정의로 하우스푸어 규모 산정을 시도하였다.

관련된 연구는 크게 주택보유여부를 고려하지 않은 일반적인 가계부채 문제의 강도를 분석한 연구와 주택보유여부를 고려한 연구로 나누어 볼 수 있다. 먼저, 주택보유여부를 명확하게 고려하지 않은 연구로 KB 금융지주 경영연구소(2012)는 2011년 가계금융조사 자료를 이용하여 원리금상환부담, 그리고 자산과 부채의 관계를 고려하여 잠재, 중, 고부실 등 네 가지 유형의 부채위험가구를 분류하였

다. 그 규모는 총 65만 가구가 해당되며, 고위험군 이상은 15.3만 가구로 보고하고 있다. 다만 이 연구는 주택보유 여부 혹은 주택담보대출 여부를 명확한 기준으로 이용하지 못하였다는 한계가 있다. 한 예로 고위험군의 20%만이 주택을 보유한 가구라는 분석결과를 제시하고 있다.

한국금융연구원의 이규복(2012) 역시 2011년 가계금융조사 자료를 이용하여 원리금상환액/가처분소득이 40% 이상인 가구를 부채위험가구로 분류하여 부채보유가구의 10%, 총 100만 가구 정도가 이에 해당된다는 분석결과를 제시하고 있다. 이는 하우스푸어라기보다는 일반적인 잠재부채위험가구에 해당되는 숫자로 이해할 수 있다. 최근에 제시된 연구로 LG경제연구소의 조영무(2013)는 동일하게 2011년 가계금융조사 자료를 활용하여 가처분소득에서 소비지출을 제외한 여유소득이 원리금상환액을 감당할 수 있는지, 즉 가계마진이 0보다 작은지, 그리고 총자산에서 총

(표 1) 주택보유 여부 미고려 가계부채위험가구 규모 추정 연구

연구자(연도), 이용자료	하우스푸어 정의	평가결과	문제점
KB 금융지주 경영연구소(2012), 가계금융조사(2011)	-부채보유가구 대상 -원리금 상환 위험 . 원리금 완전상환 불가능 . 원리금 현상유지 불가능 -부채잔액 상환 위험 . 금융자산 < 금융부채 . 총자산 < 총부채	-잠재위험군이상(65.0만 가구) . 잠재위험군(30.7만) . 중위험군(15.0만) . 고위험군(15.9만) . 부실군(3.4만)	-주택보유여부 미고려 -고위험군의 20%만이 주택보유가구 -원리금 상환 부담에 대한 명확한 기준 제시 부채 -주택가격 하락에 대한 영향 미고려
이규복(2012), 2011년 가계금융조사	-부채보유가구 대상 -원리금상환액/가처분소득 (DSR) 40%	-부채보유가구의 10% (100만 가구)	-주택소유여부 미고려 -자산관련 위험 미고려 -주택가격 하락 위험 미고려
LG경제연구소(2013), 2011년 가계금융조사	-부채보유가구 대상 -가계마진 (가처분소득-소비지출-원리금 상환액) < 0 -순자산 < 0	-금융부채보유가구의 3.1% (32만 가구)	-주택소유여부 미고려 -주택가격 하락 위험 미고려 -가계마진 산정 산정의 문제 (이자지불액 중복 산정)

〈표 2〉 주택보유여부 고려 부채위험가구 규모 추정 연구

연구자(연도), 이용자료	하우스푸어 정의	평가결과	문제점
현대경제연구원 (2011), 2010년 가계금융조사	-주택보유자(다주택소유가구 포함) -원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼는 가구 -원리금상환액/가치분소득(DSR) > 10%	-광의: 156.9만 가구 -협의: 108.4만 가구 (다주택소유가구 외)	-자나치게 낮은 원리금 부담 기준 -주택가격 하락 위험 미고려 (LTV 기준 불명확)
임진·임영도 (2012), 2011년 가계금융조사	-주택담보대출가구 -경상소득대비 원리금상환액 (DSR) > 60% -순금융부채(금융대출-금융자산) > 0.6×부동산평가액	-잠재위험가구: 56.9만가구 -고위험가구: 10.1만 가구	-자나치게 높은 DSR 기준 -부동산평가액 지나친 할인

부채를 제외한 순자산이 0보다 작은지를 기준으로 부채위험가구를 분류하였다. 결과로 32만 가구를 하우스푸어에 해당되는 부채위험가구로 보고하고 있다. 그러나 이 연구 역시 하우스푸어의 기준이라기보다는 일반적인 가계부채위험가구의 규모를 추정한 연구로 볼 수 있다.

주택보유여부를 고려한 하우스푸어 규모 추정 연구로 현대경제연구원(2011)은 2010년 가계금융조사 자료를 이용하여 원리금 상환에 대한 부담 여부에 대한 설문결과<sup>3)</sup>와 가치분소득 기준 DSR을 이용하여 다주택자를 포함한 광의의 하우스푸어 규모를 157만 가구, 1주택소유가구 만을 대상으로는 109만 가구의 추정치를 제시하고 있다. 그러나 이 연구는 DSR 기준을 10%로 설정하여 지나치게 낮은 원리금 부담 기준에 기초한 분석 결과라는 한계가 있다.

마지막으로 한국금융연구원의 임진·임영도(2012)는 2011년 가계금융조사 자료를 이용하여 주택담보대출가구 만을 대상으로 분석하였고, 경상소득 기준 DSR이 60%를 초과하고 순금융부채가 부동산평가액의 60%를 초과하는 경우를 하우

스푸어로 정의하고 해당 가구수를 10.1만 가구로 추계하고 있다. 다른 연구에 비해 낮은 수치를 제시하고 있으나, 이는 DSR 기준이 상대적으로 높은 영향과 부동산평가액을 지나치게 할인한 영향이 있는 것으로 판단된다.

이밖에도 정치권의 추계로서 새누리당은 2012년 9월 하우스푸어의 추정치를 28.4만 가구로 제시하고 있으나 그 자세한 기준은 파악하기가 힘들다. 또한 금융위원회 역시 2012년 10월 자체조사자료를 바탕으로 주택담보대출을 보유한 아파트 소유가구 중 매입가대비 아파트 가격이 10% 이상 하락한 가구를 하우스푸어로 정의하고, 9.8만 가구가 이에 해당된다는 추정치를 제시하고 있다. 이 두 분석결과는 언론에 보도된 자료로 명확한 산정방법 및 자료에 대한 판단이 어렵다.

이상과 같이 기존의 연구들은 일반적인 가계부채위험에 대한 분석들이 주류를 차지하고 있고, 주택보유가구에 초점을 맞춘 연구들이 혼재되어 있다. 이러한 이유로 소위 하우스푸어의 규모에 대한 판단도 9.8만 가구에서 198만 가구로 상당한 격차를 보이고 있다. 다만 주택보유여부를 고려한 연구

3) 추가적인 정성적인 지표로 원리금상환에 부담을 느끼고 있고, 실제로 가계지출을 줄이고 있는지에 관한 설문조사결과를 이용하였다.

는 상대적으로 적은 하우스푸어의 규모를 제시하고 있고, 원리금상환부담과 주택가격하락 위험을 함께 고려한 경우는 좀 더 작은 수치를 제시하고 있다. 이와 같이 하우스푸어 문제의 강도를 판단하는 것은 많은 고민과 그 기준에 대한 합리성이 요구되는 분석이다. 이에 본 연구는 부동산보유가구에 초점을 맞추어 그 판단기준에 대한 여러 가지 고려사항을 살펴보고 세분화된 가구특성별로 부채 위험을 평가하는 분석을 진행하고자 한다.

기에 앞서 간단하게 부동산보유가구의 소득, 자산, 부채 특성을 살펴보고, 가용한 자료로 부채위험가구를 선별하기 위해 고려되어야 할 몇 가지 이슈를 짚어보고자 한다. 이는 국내 부동산시장에서 전세나 보증부월세라는 독특한 임대계약 형태가 유지되고 있다는 점, 그리고 국내 담보대출 중 만기 일시상환의 비중이 극히 높다는 점 등 해외의 부동산시장 및 금융시장과는 차별적인 특성이 유지되고 있기 때문이다.

### III. 가계부채현황과 부채관련 위험지표의 선택

본 장에서는 2011년 가계금융조사 자료를 이용하여 부동산보유가구의 가계부채위험을 분석하

#### 1. 부동산보유가구의 가계부채 특성

본 연구에서 주택보유가구에 한정하지 않고 부동산보유가구를 선택한 이유는 오피스텔과 같이 실질적으로는 주택이나 분류 상 비주택부동산을 보유하는 가구도 포함시키기 위해서이다. 가구의 거주특성과 더불어 소득, 자산, 부채에 대해

〈표 3〉 2011년 가계금융조사 평균 자산, 부채, 소득 (만원)

구분	전체가구 (10,517가구)	부동산보유가구 (7,013가구)	부동산비보유가구 (3,504가구)
자산총액	29,765	41,889	6,118
금융자산	6,903	7,554	5,633
부동산	21,907	33,139	0
부채총액	5,205	7,369	984
금융부채	3,597	4,937	984
담보대출	2,850	4,115	383
임대보증금	1,608	2,432	0
순자산	24,560	34,520	5,133
경상(가처분)가구소득	4,012(3,283)	4,686(3,766)	2,697(2,341)
연간원리금상환액	600	740	327
원리금상환액/금융부채*	16.7 %	15.0 %	33.2 %
금융부채/경상(가처분)소득*	89.7(109.6) %	105.4(131.1) %	36.5(42.0) %
원리금상환액/경상(가처분)소득	15.0(18.3) %	15.8(19.6) %	12.1(14.0) %
비금융부채가구	43.8 %	39.5 %	52.1 %

\* 세부지표 평균값의 비율; <sup>\*)</sup> 표본가구 가중치 사용 평균값 산정

가장 미시적인 조사가 이뤄진 자료로는 통계청의 가계금융조사가 있다. 가계금융조사는 다른 가구 단위 조사와 달리 가계의 소득, 자산 및 부채가 항목별로 자세히 조사된다는 점이 특징이 있어 가계부채 관련 연구에 많이 활용되고 있는 자료이다.<sup>4)</sup> 본 연구에서는 금융위기이후 가장 최근 공개된 자료인 2011년 가계금융조사자료(10,517 표본가구)를 이용하였다.

우선 기초적인 가계부채 특성을 살펴보기 위해 표본가구를 부동산보유가구와 보유하지 않은 가구로 나누어 가구의 자산, 부채, 소득현황을 분석하였다. <표 3>은 이에 대한 분석결과의 기초 통계를 보여준다. 전체가구의 자산총액은 평균 29,765만원이고 이중 부동산자산은 21,907만원(부동산자산: 74%)로 분석되었다. 부동산보유가구는 7,013가구로 이들의 평균자산총액은 약 41,889만원이고, 이중 부동산자산이 33,139만원으로 약 79%를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

부채의 경우 전체가구는 금융부채잔액의 평균이 약 3,597만원이고 이중 주택을 포함하는 담보대출이 2,850만원으로 약 79%에 달한다. 부동산비보유가구(33.3%)는 평균 금융부채잔액이 984만원, 담보대출액은 383만원으로 나타났으나, 부동산보유가구(66.6%)의 경우에는 평균 금융부채잔액이 약 4,937만원, 담보대출액은 4,115만원으로

금융부채의 약 83%에 해당하는 것으로 분석되었다. 부동산보유가구의 경우 금융부채가 부동산비보유가구의 약 5배 정도로 더 많으나 부동산보유가구의 순자산 또한 부동산비보유가구보다 약 6.7배로 높게 나타났다. 경상소득에서도 역시 부동산보유가구가 1.7배(가처분소득: 1.6배)로 높게 나타났다.

가구의 부채관련 위험지표로서 경상소득대비 금융부채비율은 전체가구는 89.7%이고, 부동산보유가구의 경우 105.4%, 보유하지 않은 가구는 36.5%로 분석되었고, 가처분소득대비 금융부채비율의 경우에는 증폭되어 각각의 경우 109.6%<sup>5)</sup>, 131.1%, 42.0%로 나타났다.

또한 가구가 연간 지불한 원리금상환액(원금상환액과 이자지불액의 합계)의 경우 부동산보유가구는 740만원으로, 금융부채잔액<sup>6)</sup>대비 원리금상환액 비율은 15.0%로 분석되었다. 반면 부동산비보유가구의 경우에는 각각 327만원과 33.2%로 분석되어, 단위 부채잔액에 대한 원리금상환액 비율이 부동산보유가구에 비해 높게 나타났다. 이는 흥미로운 결과로 부동산비보유가구의 대출금리가 보유가구에 비해 높기 때문일 수도 있으나 원리금상환액 구조 및 자료의 신뢰성에 대한 면밀한 검토가 필요함을 보여주는 단면일수도 있다.

4) 가계금융조사자료는 2010년 1차조사가 이루어졌고, 매년 4월에 조사년도의 3월 31일을 기준으로 자산과 부채항목을, 소득과 지출항목은 전년도 1월 1일부터 12월 31일 기준으로 조사되고 있다.

5) 2010년 한국은행 보고서의 자금순환표를 이용한 가처분소득대비 금융부채비율은 전체가구가 139.8%로 분석되었는데, 이 수치는 2011년 가계금융조사의 수치에 비해 극히 높은 수준이다. 이와 같은 괴리는 국내 지하경제의 규모를 고려할 때 자금순환표상 소비와 저축의 합으로 산정되는 가처분소득이 과소평가되어 나타나는 결과일 수 있다.

6) 가계금융조사자료의 금융대출은 담보대출, 신용대출, 신용카드대출, 외상및할부미상환액으로 구성되며, 금융부채는 금융대출과 기타부채, 깃돈미불입금으로 구성된다. 부채총액은 금융부채에 임대보증금으로 받은 금액을 더한 금액이다.

원리금상환 부담을 소득수준에 대비하여 살펴 보면 전체가구의 경상소득(가처분소득)대비 원리금 상환부담은 약 15%(18%) 수준을 유지하고 있고, 부동산보유가구의 경우는 약 16%(20%)로 약간 높고, 부동산비보유가구의 경우는 약 12%(14%)로 조금 낮은 수준을 유지하고 있다.

그러나 흥미로운 점은 전체가구의 경우 금융부채가 없는 가구가 약 44%이고, 부동산보유가구의 경우도 약 40%를 유지하고 있어 국내의 실정은 금융부채에 대한 선호가 미국과 같은 선진국에 비해 상대적으로 낮다고 볼 수 있고, 또 한편으로는 금융부채가 특정가구에 집중되어 있을 개연성을 살펴볼 수 있다.

## 2. 부채관련 위험지표 선택을 위한 고려 사항

앞에서 살펴본 바와 같은 가계금융조사 자료를 이용한 부채관련 위험을 분석하는데 있어 고려해야 할 몇 가지 사항들을 논의해보도록 하자. 부동산을 보유한 가구는 두 가지 부채관련 위험에 직면할 수 있다. 첫째는 원금과 이자상환부담에 의한 재무위험이고, 두 번째는 자산가치하락으로 인해 자산가치대비 부동산관련부채(담보대출+임대보증금) 비율, 즉 LTV(Loan To Value ratio)가 상승함에 따라 발생할 수 있는 대출상환압력 및 자기자본손실과 같은 자산위험이다. 재무위험이 가구의 내적환경에 영향을 받는 것과는 달리 자산위험은 가구의 외적환경 즉 부동산시장의 변화에 영향을 받게 된다. 따라서 부동산보유가구의 가계부채위험은 일반가구의 가계부채위험과 그 성격이 다를 수 있다.

우선 이론적으로 가장 선호되는 재무관련 위

험 지표는 소득대비 원리금상환액의 비율(Debt Service Ratio, DSR)이며, 이 지표는 기본적으로 추가적인 대출심사 시 대출신청자의 보유 부채부담을 감안하기 위해 가처분소득 대비 원리금상환액 비율을 이용한다. 그러나 국내의 가계부채 위험수준의 현황을 판단하기 위해 가처분소득 대비 원리금상환액 비율을 지표로 이용하기에는 현실적인 자료의 문제와 단기 무이자 카드할부나 일시상환대출 비중이 높은 국내 금융대출시장의 특성 상 한계가 존재한다.

또한 국내 주택시장에서 전세나 보증금의 존재는 관련된 부채위험의 평가에 이를 어떤 방식으로 반영할 것인가 역시 많은 논란이 존재할 수 있다. 따라서 본 절에서는 좀 더 세밀하게 부채관련 위험지표 선택에 고려해야 할 자료 및 방법론의 특성을 살펴보도록 한다.

### 1) 소득지표 선택의 문제

가처분소득에 기초한 원리금상환액에 대한 부담을 산정하는 것은 추가적인 대출에 대한 위험도를 판단하기 위해 적절한 판단지표이다. 유사한 의미에서 가처분소득대비 원리금상환액 비율을 부채위험지표로 활용하는 경우 해당가구가 이자율 상승과 같은 추가적인 원리금 부담의 증가나 소득 감소와 같은 변화에 얼마나 취약한지를 판단할 수 있는 좀 더 예민한 지표가 된다.

그러나 경상소득에서 세금 및 공적연금과 소득이전 및 대출금액에 대한 이자지불액을 제외하는 가처분소득 산정을 위한 기초자료의 신뢰성에 대한 의문이 존재한다. 또한 각 가구의 현재상태의 부채상환 위험수준을 판단하기에는 그 위험을 지나치게 과대평가할 소지가 있다. 따라서 부채 위험지표의 중요한 정보가 되는 가구소득의 경우



〈표 4〉 할부금 상환액 포함 여부에 따른 DSR 분포 비교

변수	중위값	75백분위수	90백분위수
원리금 상환액 / 가치분소득	1.64%	18.15%	53.42%
원리금 상환액(카드할부 제외) / 가치분소득	0.00%	11.14%	38.20%
원리금 상환액 / 경상소득	1.44%	14.51%	38.38%
원리금 상환액(카드할부 제외) / 경상소득	0.00%	8.90%	26.73%

〈표 5〉 주택보유여부 고려 부채위험가구 규모 추정 연구

변수	부채잔액(만원)		연간원리금상환 추정액(만원)	
	할부금잔액 포함	할부금잔액 제외	할부금 포함	할부금 제외
평균	5,529	5,178	1,546	702
중위수	1,700	1,300	780	168

경상소득을 이용할 것인가 가치분소득을 이용할 것인가의 문제는 좀 더 많은 고민이 필요하며, 관련 정보의 취득 가능성 및 자료의 신뢰성, 목적으로 하는 부채관련 위험지표의 특성에 따라 상호보완적인 활용이 필요하다고 판단된다.

## 2) 원리금 상환액 측정의 문제

### (원금 부분상환 및 카드할부금 상환)

가계금융조사자료의 원리금상환액 산정은 담보대출, 신용대출, 카드대출 및 카드 할부의 네 가지 대출에 대한 원금 및 이자 상환액을 합산하여 이루어진다. 또한 원리금 상환액은 소득과 같이 2010년 동안 연간 누적금액이 아닌 2011년 3월 한 달 원금과 이자상환액을 합한 금액으로 조사된다. 그러나 원리금(원금상환액+이자지불액) 산정과 관련되어 카드할부 상환액을 포함시킬 것이냐 그리고 대출유형별 원금상환액을 어떻게 판단할 것인가에 대한 두 가지 고민되는 문제가 있다.

첫 번째 문제로 카드할부의 경우 부채총액은 적으나 단기할부의 경우 매월 납입하는 할부금이 할부잔액 수준에 비해 지나치게 많을 수 있다. 개념적으로 단기 할부구매가 부채이나 분할된 소

비이나에 대한 논란이 있을 수 있다. 그러나 할부상환액을 원리금상환액에 포함시키면 지나치게 높은 원리금상환액이 산정되는 문제가 발생한다.

<표 4>는 할부금이 있는 가구의 부채잔액과 원리금상환액을 분석한 표이다. 할부금을 포함할 경우는 포함하지 않는 경우와 비교하여 부채잔액은 큰 차이가 없다. 그러나 연간 원리금상환액 평균은 할부금을 포함한 경우는 1,546만원인데 비해 할부금을 제외하면 702만원으로 급감함을 볼 수 있다. 전체 가구의 연간 원리금상환액 평균이 600만원임을 감안하면 카드할부금이 원리금상환액 산정에 미치는 영향력이 상당함을 알 수 있다.

이와 같은 할부금 상환액의 포함 여부가 가계 부채 위험지표에 얼마나 영향을 주는지를 살펴보기 위해 전체 표본가구에 대하여 할부금상환액을 포함한 DSR과 할부금상환액을 제외한 DSR을 산정하여 비교하여 보았다. <표 5>에서 볼 수 있듯 가치분소득을 이용한 DSR의 경우 카드할부 상환액을 포함했을 때 재무위험이 큰 10% 가구의 분기점(90백분위수)이 53%이나 카드할부 상환액을 제외하면 38%로 급격히 감소함을 알 수

〈표 6〉 개별 담보대출건의 상환방법별 3월 기준 대출잔액, 원금 및 이자상환액 (만원)

상환방법	항목	관측치	평균	중위수	상환방법별 보고비율	전체자료대비 건수비율(잔액비율)
만기 일시상환	대출잔액	1,606	9,308	4,000	100%	34% (45%)
	원금상환액	10	200	83	1%	
	이자지급액	1,566	46	20	98%	
원금 분할상환	대출잔액	592	5,137	2,625	100%	13% (9%)
	원금상환액	391	54	26	66%	
	이자지급액	565	24	13	95%	
원리금 분할상환	대출잔액	806	5,419	3,000	100%	17% (13%)
	원금상환액	584	55	20	72%	
	이자지급액	791	25	13	98%	
분할상환 + 만기상환	대출잔액	476	6,787	3,550	100%	10% (10%)
	원금상환액	205	77	25	43%	
	이자지급액	456	31	17	96%	
수시상환	대출잔액	1,244	5,988	2,300	100%	26% (23%)
	원금상환액	165	181	50	13%	
	이자지급액	1,186	30	13	95%	

있다(경상소득을 이용한 경우는 38%에서 27%로 감소). 따라서 할부금을 원리금상환액에 포함시키는 경우 가계부채 위험을 과대평가하는 결과가 초래될 수 있다. 또한 원본적으로 3개월 무이자 할부와 같은 단기 카드할부는 부채라기보다는 분할된 소비로 이해할 수 있으므로 원리금상환액에서 제외하는 것이 합리적인 선택이라고 판단된다.

둘째는 대출방식의 문제로 국내의 대출방식은 크게 일시상환, 원금분할상환, 원리금분할상환, 수시상환, 기타 복합방식으로 나누어 볼 수 있다. 가계금융조사자료를 바탕으로 담보대출의 경우 각 유형별로 비율 및 대출잔액, 원리금상환액을 살펴보면 <표 6>에서 볼 수 있듯 국내 담보대출 중 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것은 일시상환이고, 상대적으로 안정적인 원리금상환이 발생하는 원금 및 원리금 분할상환대출의 비중은 극히 낮은 수준이다. 각 유형별로 이자상환이 관측된

경우는 95% 이상이나 원금상환이 관측된 경우는 상당히 낮은 비율을 유지하고 있다. 물론 대출의 유형이나 거치기간에 따라 원금의 상환이 발생하지 않는 경우도 있겠지만 단순히 그와 같은 문제로 판단하기에는 분할상환의 경우도 원금상환액의 관측비율이 높지 않다. 이는 조사된 원금상환액을 이용한 분석이 실질적인 원리금 부담을 과소평가할 소지가 있다고 판단된다.

또한 분할상환이외의 대출방식에서 발생하는 원금상환을 지속적인 원금상환부담으로 분류해야 하는가의 기본적인 의문이 존재한다. 즉 일시상환이던 수시상환이던 대출잔액의 부분적인 상환이 무시할 수 없게 발생하는 것이 국내 대출시장의 상황이다.<sup>7)</sup> 예를 들어 특정가구가 특정 월에 원금을 부분적으로 상환했다면 이 가구는 부채를 줄이기 위해 노력하고 부채를 줄일 여력이 있는 가구일 가능성이 높다. 이와 같은 부분상환이 조

〈표 8〉 LTI 기준 및 DSR 기준 재무위험 가구의 상호 비교

금융부채잔액/경상소득(250%) 기준 재무위험가구의 원리금상환액/가처분소득 분포			원리금상환액/가처분소득(40%) 기준 재무위험가구의 금융부채잔액/경상소득 분포		
원리금상환액/가처분소득	구간비율	누적비율	금융부채잔액/경상소득	구간비율	누적비율
100% 이상	27.82%	27.82%	500% 이상	30.00%	30.00%
40~100%	29.47%	57.29%	250~500%	25.33%	55.33%
20~40%	26.65%	83.94%	100~250%	21.46%	76.79%
0~20%	8.76%	92.70%	0~100%	23.21%	100.00%
원리금상환액 없음	7.30%	100.00%	금융부채 없음	0.00%	100.00%

〈표 7〉 LTI 분포 비교

변수	중위값	75백분위수	90백분위수
부채잔액(카드할부 잔액 포함) / 가처분소득	6.92%	106.16%	331.37%
부채잔액(카드할부 잔액 포함) / 경상소득	5.92%	86.96%	239.02%

사 월에 이루어진 가구의 경우 3월 원금상환액을 12배 하여 연간 원리금 상환액으로 산정한다면 그 규모가 과도하게 산정될 소지가 있다. 이렇게 산정된 원리금상환액으로 가정하여 DSR을 산정하면 해당 가구는 부채위험가구로 분류될 오류의 가능성이 크다.

원리금 상환액의 문제를 회피하면서 재무위험을 판단할 수 있는 또 다른 지표는 소득대비 부채잔액 비율(Loan To Income Ratio, LTI)이다. 가처분소득을 이용해서 LTI를 계산하면 상위 10%를 포괄하는 기준(90백분위수)이 332%가 되고, 경상소득을 이용하면 239%가 된다 (<표 7> 참조).

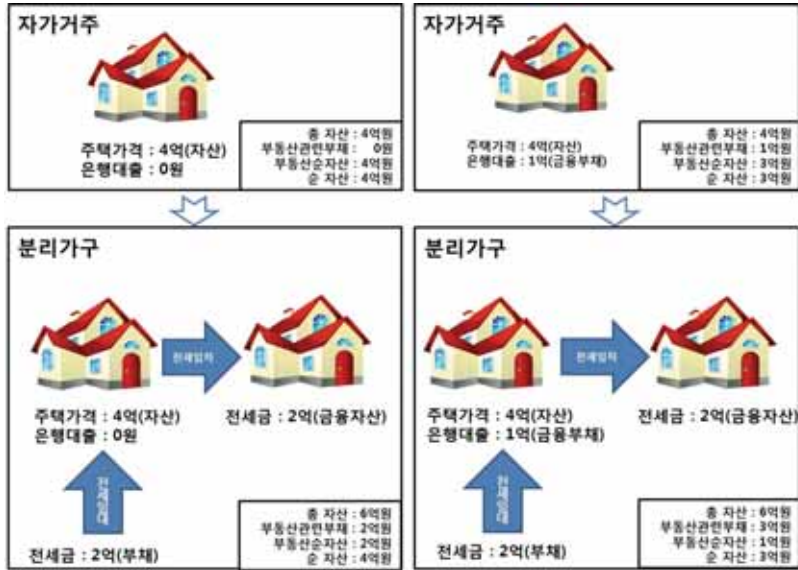
이와 같이 설정되는 부채잔액을 이용한 가상적인 재무위험가구를 부채잔액/경상소득 비율을 250% 이상으로 설정하고, 해당 재무위험가구의

원리금상환액(카드할부 상환액 제외)/가처분소득 비율의 분포를 도출하였다. 또한 동일한 맥락에서 원리금상환액(카드할부 상환액 제외)/가처분소득 비율 40%을 기준으로 가상적인 재무위험가구를 설정하고 해당 가구의 부채잔액/경상소득 비율의 분포를 살펴보면 다음 <표 8>과 같다.

LTI를 기준으로 재무위험가구를 선택하여 DSR의 분포를 보면 57%는 DSR기준(40% 이상) 재무위험가구로 분류되나 나머지는 위험도가 낮은 분포를 보인다. 마찬가지로 DSR을 기준으로 재무위험가구를 선택하여 해당 가구들의 LTI 분포를 보면 55%는 LTI기준(250% 이상) 재무위험가구이나 나머지의 위험도는 낮은 분포를 보인다. 이는 앞에서 설명한 바와 같이 원리금상환액의 산정 상의 문제점이 적지 않은 비중으로 존재한다는 간접적인 근거로 볼 수 있다. 따라서 재무위험을 좀 더 정확

7) 한 은행의 대출창구 직원들에 대한 간단한 면접결과 일시상환이나 수시상환의 경우 약 20%의 대출자가 대출만기 이전 부분적인 대출금 상환을 하는 것으로 파악되었다. 그러나 이러한 대출금의 부분상환의 정도는 좀 더 정밀한 자료로 분석이 필요하다고 판단된다.

〈그림 1〉 분리가구의 자산 및 부채 구조 변화



하게 판단하기 위하여 LTI를 DSR의 보완지표로 함께 활용한다면 각 개별 지표의 문제점을 상호보완할 수 있을 것으로 판단된다.

LTI를 기준으로 재무위험가구를 선택하여 DSR의 분포를 보면 57%는 DSR기준(40% 이상) 재무위험가구로 분류되나 나머지는 위험도가 낮은 분포를 보인다. 마찬가지로 DSR을 기준으로 재무위험가구를 선택하여 해당 가구들의 LTI 분포를 보면 55%는 LTI기준(250% 이상) 재무위험가구이나 나머지의 위험도는 낮은 분포를 보인다. 이는 앞에서 설명한 바와 같이 원리금상환액의 산정 상의 문제점이 적지 않은 비중으로 존재한다는 간접적인 근거로 볼 수 있다. 따라서 재무위험을 좀 더 정확하게 판단하기 위하여 LTI를 DSR의 보완지표로 함께 활용한다면 각 개별 지표의 문제점을 상호보완할 수 있을 것으로 판단된다.

### 3) 임대보증금과 부채위험의 관계

부동산보유가구의 부채관련 위험을 판단할 때 논란이 될 수 있는 문제점은 국내 주택시장의 특이하게 존재하는 임대보증금(전세포함)이라는 부채의 성격에 대한 해석이다. 자가거주가 아닌 부동산보유가구의 경우 가계부채를 금융부채와 부동산임대보증금으로 나누어 볼 수 있다. 임대보증금은 임대인이 보증금을 안고 부동산을 구입한 경우 실질적인 보증금 수입은 없으나 투자자의 적은 자기자본을 투자할 수 있게 됨으로써 자기자본수익률을 높이는 레버리지효과를 가져온다. 그러나 보증금은 매달 원리금 지급의무가 없는 부채로서 계약만료 시 다음 임차인이 계승되는 한 상환해야 하는 만기도 없게 된다.<sup>8)</sup> 따라서 증폭되는 재무위험은 발생하지 않는다. 그러나 임대인에게 있어 임대보증금은 자산가치의 하락과 관련된 위험에는 영향을 미치게 된다.

8) 사실상으로는 전세금이라는 부채에 대한 원리금 지불을 임차인으로부터 징수해야할 월세를 면제해주는 구조로 이해할 수 있다.

여기서 보증금의 해석에 대한 논란을 가장 대표적으로 보여주는 경우가 소유주택은 임대하고 자신은 다른 주택을 임차하여 거주하는 분리거주 가구의 부채위험에 대한 판단이다.<sup>9)</sup> <그림 1>은 분리가구의 자산 및 부채구조변화를 보여주는 그림이다.

회계 상 임대인이 받는 전세금은 부채로 산정되고, 임차인이 지불한 보증금은 금융자산으로 분류된다. 예를 들어 연봉이 1억 원인 한 가구가 은행대출 없이 구입한 4억 원짜리 자가에 거주하는 경우 관련된 부채는 0원이 된다. 그러나 이 가구가 자기 소유주택을 전세로 2억 원에 임대하고 받은 전세금으로 다른 곳에 전세를 얻어 거주하는 경우(자녀 교육 등의 이유 혹은 투자의 목적으로) 총자산은 4억 원의 소유주택 가격과 임차하여 거주하는 주택의 2억 원의 임차보증금(전세)을 합산하여 6억 원으로 증가한다. 반면 임대보증금으로 받은 2억 원은 부채가 된다. 따라서 해당가구의 소득대비 부채비율을 계산하면 200%가 되어 부채위험은 표면적으로는 급격히 증가하게 된다. 또한 보유자산의 가격변동에 따른 위험을 살펴보기 위해 주택가격대비 주택관련부채의 비율을 계산하면 50%가 되어 자산관련 위험도 증가하게 된다.

그러나 해당 가구가 거주주택과 임대주택(소유주택)의 임대기간이 동시에 끝나 자신의 소유주택으로 재입주한다면 관련 부채위험은 소멸하게 되어 소득대비 부채비율은 0%, LTV 역시 0%로

안정적인 가구가 된다.<sup>10)</sup> 즉 분리가구의 경우 부채와 관련된 재무적 위험의 측정은 부채위험 수준의 판단 시 임대보증금이라는 부채와 임차보증금이라는 금융자산을 어떻게 고려하느냐에 따라 상당한 차이가 발생하게 된다. 이러한 경우 일시적인 회계장부상 부채상태를 기준으로 이 가구의 부채위험수준을 평가해야 하는 것이 합리적인가에 대한 고민이 발생한다.

이와 같은 분리가구의 경우 자가거주 상태를 기초로 위험을 판단하는 것이 분리가구 상태를 기초로 위험을 판단하는 것에 비해 합리적이라고 판단된다. 이는 회계장부상 발생하는 표면적인 위험은 본인의 선택에 의해 손쉽게 회피할 수 있기 때문이다. 특히 은행대출과 같은 부채의 원리금 상환 부담과 같은 재무위험을 판단하는 경우는 보증금을 부채로 포함시키지 않는 것이 합리적이라고 판단된다.

다만 자산가치의 하락에 따른 자산관련 위험의 판단 시에는 복잡한 문제가 발생한다. 예를 들어 분리가구가 소유주택에서 발생한 임대보증금을 다른 용도로 소비하고 보증금이 싼 주택을 임차하여 거주하거나 월세의 비중이 높은 주택을 임차하여 거주하고 있다면 소유주택의 임대보증금을 상환하는데 어려움이 발생할 수 있다. 따라서 분리가구의 합리적인 자산관련 위험은 소유주택과 직접적으로 연결된 부채와 금융자산을 통합하여 판단하는 것이 합리적인 판단일 수 있다. 즉 LTV를 (담보대출잔액+임대보증금·임차보증

9) 분리가구는 주택을 소유하고 있으나 현 거주주택은 임차인 가구로서, 2010년 가계금융조사 자료에서는 전체가구의 약 5%(544가구)였지만, 2011년에는 약 6%(649가구)로 증가하였다.

10) 은행대출이 존재하는 경우에는 부채 관련 위험이 더욱 증폭된다. 해당 가구가 1억 원의 은행대출을 받아 4억 원짜리 주택을 구매했다면 자가로 거주하는 경우 소득대비 부채비율은 100%가 되고, LTV는 25%가 된다. 그러나 분리가구로 거주하는 경우 보증금을 포함한 부채는 3억 원으로 증가하여 소득대비 부채비율은 300%가 되고, LTV는 75%가 된다.

금/자산가치 의 형태로 산정하는 것도 하나의 선택이다. 이 식에서 분리거주가가 아닌 경우는 임차보증금이 존재하지 않음으로 임대보증금이 모두 자산위험을 증가시키는 요소로 작용한다. 그러나 분리가구의 경우는 유지하고 있는 임차보증금이라는 금융자산의 크기에 따라 위험의 정도가 달라지는 지표가 산정된다.

4) 금융부채와 금융자산과의 관계

적지 않은 경우 금융부채는 금융자산으로 재투자되는 선택이 이루어지며, 또한 보유 금융자산을 통해 부동산자산의 구매가 가능한 경우에도 보유 금융자산의 일시적인 유동성 제약으로 추가적인 금융대출이 이루어지는 경우도 있다. 앞에서 살펴본 분리가구의 문제도 일시적인 유동성 제약과 같은 맥락에서 이해할 수 있다.

이와 같이 금융자산을 보유하고 있는 가구의 경우 부채상환의 요구가 발생했을 때 자의적인 선택에 의해 부채관련 위험을 회피할 수 있음으로 금융부채의 규모 뿐 아니라 보유 금융자산을 고려하여 부채 관련 위험도를 평가할 필요가 있다. 다만 모든 금융자산의 유동성 제약이 단기적으로 해소될 수 있는 것은 아님으로 부채상환을 위해 100% 이용될 수 있다고 가정하는 것은 무

리가 있을 수 있다. 이에 대해서는 좀 더 신중한 선택이 필요할 것으로 판단되며, 예를 들어 보유 금융자산의 50%를 부채상환을 위해 가능한 금액으로 가정하는 것도 한 선택이 될 수 있다.

IV. 부동산보유가구의 부채위험과 구매여력분석

앞에서 논의한 바와 같이 부동산담보대출을 가지고 있는 부동산보유가구는 일반가구의 가계 부채위험과 달리 부채상환에 따른 재무위험에 더하여 보유 부동산의 가격하락에 의한 자산위험을 가지게 된다. 본 장에서는 그러한 부동산보유가구의 부채관련위험을 평가할 수 있는 지표를 선택하여 2011년 가계금융조사자료를 이용하여 부채위험가구의 규모와 가구유형별 위험특성을 살펴보고자 한다. 또한 부동산보유가구의 경우 소득이나 금융자산여력이 있어 추가적으로 부동산을 구매할 수 있는 구매여력가구일 수 있다. 따라서 이들 가구의 부채위험분석과 함께 구매여력 분석을 해보는 것은 하우스푸어 문제를 해결하는데 있어서 의미있는 시사점을 줄 수 있을 것으로

〈표 9〉 부동산보유가구의 DSR 및 LTI 분포

DSR				LTI			
원리금상환액 /가처분소득	구간비율 (%)	누적비율 (%)	누적 가구수	부채잔액 /경상소득	구간비율 (%)	누적비율 (%)	누적 가구수
100%이상	4.88	4.88	561,016	500%이상	4.36	4.36	501,208
50~100%	4.22	9.20	1,057,400	300~500%	5.36	9.72	1,116,769
40~50%	2.16	11.36	1,305,630	250~300%	2.43	12.15	1,395,884
30~40%	3.15	14.51	1,666,766	200~250%	3.42	15.57	1,788,700
0~30%	38.82	53.33	6,127,180	0~200%	44.84	60.41	6,940,281
원리금없음	46.67	100.00	11,488,536	금융부채없음	39.59	100.00	11,488,536

여겨진다.

## 1. 부채관련위험분석

부채관련위험을 원리금상환부담과 관련된 재무위험과 자산가치 하락과 관련된 자산위험으로 나누어 부채위험가구에 대한 선별기준을 개발하고, 이를 통합하여 최종적인 부채위험가구를 선별하여 분석하는 과정으로 진행한다.

### 1) 재무위험분석

앞에서 논의하였듯 부채관련 재무위험을 판단 하는데 있어 이론적으로 가장 좋은 지표는 소득 대비 원리금상환액 비율(DSR)이다. 그러나 원리금상환액 정보의 신뢰성이나 원리금분할상환 대출 비율이 작은 국내 금융대출시장의 특성상 DSR을 이용하기에 적지 않은 문제가 발생한다.

또한 신용카드 할부구매 상환액을 포함시킬 경우 원리금 부담을 과대평가할 소지도 존재한다. 따라서 앞에서 논의된 각 지표들의 논란사항들을 반영하여 재무위험을 판단하기 위한 지표로 보수적인 DSR(할부구매 상환액 제외 및 가처분

소득 이용)과 포괄적인 LTI(할부구매 부채잔액 포함 및 경상소득 이용)를 복합적으로 활용하기로 한다.

선택된 지표를 이용하여 부동산을 보유한 가구의 DSR과 LTI 분포를 살펴보도록 하자. 많이 활용되는 부채위험가구의 기준인 DSR 40%를 기준으로 살펴보면 약 11%(약 131만 가구)가 해당되는 것으로 분류된다 (<표 9> 참조).<sup>11)</sup> LTI 250%를 기준으로 살펴보면 엇비슷한 비중이 약 12%(약 140만 가구)가 이에 해당된다. 이 기준을 중립적인 재무위험 기준으로 설정하고, 협의의 기준을 DSR 50%와 LTI 300%로 설정하고 광의의 기준을 DSR 30%와 LTI 200%로 설정하여 재무위험가구를 분류하면 <표 10>과 같다. 우선 중립적인 기준의 재무위험가구는 부동산보유가구중 7.3%로 83만 가구가 해당된다. 광의의 기준으로는 9.9%(114만 가구), 협의의 기준으로는 5.8%(66만 가구)가 해당된다.

### 2) 자산위험 분석

자산관련 위험은 부동산관련 부채가 해당 부동산의 자산가치를 초과하는 경우 발생한다. 본

<표 10> 부동산보유가구중 재무위험가구

광의의 재무위험가구		중립적인 재무위험가구		협의의 재무위험가구	
비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수
9.94	1,142,261	7.26	833,868	5.75	660,569

11) DSR을 이용하여 부채위험을 평가하는 기준에 대한 명확한 합의는 없다. 관련하여 DeVaney(1994)는 가처분소득 기준 DSR 30%가 미국 가구의 채무건전성을 판단하는 중요한 수준임을 보고하고 있다. 또한 캐나다의 경우 경상소득 기준 DSR 40%를 추가적인 대출심사의 기준으로 활용하고 있다 (Faruqui, 2008). 그러나 가계부채의 위험도를 측정하기 위한 적지 않은 연구(Karasulu, 2008; FRB, 2012)에서 기준소득에 있어서는 차이를 보이거나 DSR 40%를 기준으로 활용하고 있다. 또한 국내의 경우 DSR 40%를 가장 강한 대출규제의 기준으로 활용하고 있다는 점을 고려하여 본 연구에서는 중립적인 기준으로 가처분소득 기준 DSR 40%(경상소득을 기준으로 환산하면 약 30%)를 선택하였다.

〈표 11〉 부동산보유가구의 자산위험 분포

부동산관련 부채 /부동산자산	기본 자산위험 가구 (임대 보증금 포함)			임차보증금 고려 시			임차보증금 고려 및 금융자산의 50% 이용 담보대출상환 시		
	구간 비율 (%)	누적 비율 (%)	누적 가구수 (천)	구간 비율 (%)	누적 비율 (%)	누적 가구수 (천)	구간 비율 (%)	누적 비율 (%)	누적 가구수 (천)
100% 이상	1.28	1.28	147	0.74	0.74	85	0.54	0.54	62
90~100%	0.36	1.63	188	0.16	0.91	104	0.17	0.71	81
80~90%	0.47	2.11	242	0.36	1.26	145	0.18	0.89	102
70~80%	1.74	3.85	442	1.12	2.39	274	0.61	1.50	172
60~70%	2.51	6.36	730	1.99	4.37	502	0.99	2.49	286
0~60%	52.65	59.00	6,779	51.26	55.63	6,391	39.85	42.34	4,864
부동산관련 부채 없음	41.00	100.00	11,489	44.37	100.00	11,489	57.66	100.00	11,489

분석에서는 해당 부동산과 관련된 부채는 담보대출잔액과 해당 부동산을 임대하는 경우 보증금(혹은 전세금)을 포함한다. 현 시장과 같이 주택가격의 하락추세가 지속되는 경우 현 시점은 부채보다 자산가치가 크지만 향후 자산가치가 부채금액보다 작아질 위험이 존재한다.

이러한 자산관련 위험은 현재의 하우스푸어를 정의하는데 중요한 기준이 된다. 가격하락이 이전과 비교하여 현 시점 가상적인 하우스푸어의 원리금 부담이 높아졌다고는 볼 수 없다. 다만 가격의 지속적인 하락으로 인해 그 원리금 부담을 계속적으로 짊어져야 하는가에 대한 고민이 커졌다고 볼 수 있다. 따라서 하우스푸어를 정의하기 위해 자산관련 위험을 추가적인 기준으로 설정하는 것이 요구된다.

가계금융조사에 보고된 각 가구의 부동산 가치총액을 기준으로 임대보증금을 고려한 LTV를 계산하면 다음의 <표 11>과 같다. 2011년 현재 부동산 관련 부채 총액이 총 소유 부동산자산 총액을 초과하는 가구가 이미 부동산보유가구의

1.3%, 15만 가구가 된다. 또한 재무위험을 판단하기 위해 일반적으로 활용되는 LTV 80%를 기준으로 살펴보면 2.1%, 24만 가구가 해당된다.

추가적으로 고려되어야 할 사항은 자산위험의 해당가구의 자율적인 선택에 의해 회피될 수 있는 가능성이 존재한다는 점이다. 우선 분리가구가 임차보증금을 이용하여 소유주택의 임대보증금을 상환하고 소유주택으로 재입주한다고 가정하면 LTV가 100%를 초과하는 가구가 0.7%, 8.5만 가구로 급격히 감소한다. 또한 추가적으로 보유 금융자산의 50%를 이용하여 담보대출잔액을 줄이면 해당 가구수는 0.5%, 6.2만 가구로 개략적으로 원래 수준의 약 2/5로 감소한다. 이를 LTV 80%를 기준으로 살펴보다라도 임대보증금을 고려한 경우 1.7%(14.5만 가구), 금융자산 50%를 추가적으로 고려한 경우 0.9%(10.2만 가구)로 급격히 감소한다. 이러한 현상은 표면적인 자산위험가구의 적잖은 비율이 자율적인 선택을 통해 위험을 회피할 수 있음을 말해준다.



〈표 12〉 부동산보유가구중 부채위험가구

부채위험 가구유형	기본		+ 임차보증금 고려시		+ 금융자산의 50%를 담보대출상환시	
	비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수
협의의 부채위험가구	0.48	55,212	0.34	38,932	0.32	36,473
중립적인 부채위험가구	0.72	83,113	0.53	61,365	0.44	50,212
광의의 부채위험가구	1.43	163,998	1.13	129,350	0.86	99,041

### 3) 부동산보유가구의 부채위험가구 분석

부동산보유가구의 부채위험은 재무위험과 자산위험이 복합적으로 고려되어야 한다. 원리금상환에 대한 부담이 크더라도 여전히 자산가치가 관련 부채의 규모보다 크면 부동산 보유를 유지하는 것이 합리적인 선택일 수 있다. 또한 자산가치보다 부채의 규모가 크더라도 원리금상환에 대한 부담이 크지 않다면 구지 부채의 조정이 꼭 합리적인 선택이 아닐 수도 있다.

이는 부동산 특히 주택은 투자의 대상인 동시에 필수적인 소비의 대상이라는 복합적인 성격을 지니고 있기 때문이다. 즉 주택보유 부채가구가 자기주택의 소유를 포기하는 경우 부채의 부담은 줄일 수 있으나 대안적인 소비를 위해 유사한 특성의 주택을 임차하는 비용이 새롭게 발생하기 때문이다. 이는 자가가가 아닌 임대사업을 하는 다주택자의 경우도 마찬가지로 해당 임대주택에서 보증금과 함께 월세 수입이 발생하고 있는 경우는 더욱 그러하다.

또한 주택가격은 보유기간 동안 변동이 발생할 수 있으므로 침체된 시장상황을 기준으로 매각을 선택을 하는 것이 장기적인 관점에서 비합리적일 수도 있다. 따라서 본 부채위험 종합분석에서는 앞에서 설정된 재무위험과 자산위험의 기준을 복합적으로 적용하여 최종적인 부채위험가구를 분류하도록 한다.

관련 기준을 다시 정리하면 중립적인 부채위험가구 기준으로 가치분소득대비 원리금상환액 비율(DSR)이 40%를 초과하고, 경상소득대비 금융부채잔액 비율(LTI)이 250%을 초과하며, 자산가치대비 부동산관련 부채총액 비율(LTV)이 80%를 초과하는 가구로 설정하였다. 민감도 분석을 위해 협의의 부채위험가구 혹은 고위험가구 기준으로 DSR 50%, LTI 300%, LTV 90%를 설정하였고, 광의의 부채위험가구 혹은 잠재적 위험가구 기준으로 DSR 30%, LTI 200%, LTV 70%를 설정하였다. <표 12>에 그 분석결과가 제시되어 있다.

중립적인 기준에서 부동산보유가구중부채위험 가구는 0.7%(8.3만 가구)이나 임차보증금 및 금융자산의 50%를 고려한 경우 0.4%(5만 가구)로 감소한다. 협의의 기준으로는 각각 0.5%(5.5만 가구), 0.3%(3.6만 가구)이고, 광의의 기준으로는 각각 1.4%(16.4만 가구), 0.9%(9.9만 가구)로 분석되었다. 이러한 분석결과는 부채관련 위험이 존재하는 부동산보유가구의 비율이 일반적으로 인식되고 있는 수준에 비하여 그리 높지 않음을 보여준다. 다만 부동산보유가구의 1%가 가격 하락으로 인해 투매가 발생한다면 연간 주택거래량이 재고주택의 약 5% 내외임을 감안할 때 그 충격은 적지 않을 것으로 예상할 수 있다.

추가적으로 중립적인 부채위험가구의 기준을

<표 14> 부동산보유가구의 순금융자산 및 재무여력 분포

순금융자산	구간 비율 (%)	누적 비율 (%)	누적 가구수 (천)	금융부채 /경상소득	구간 비율 (%)	누적 비율 (%)	누적 가구수 (천)
5억 초과	0.93	0.93	107	금융부채 없음	45.22	45.22	5,195
4~5억	0.49	1.41	163	0~30%	9.44	54.65	6,279
3~4억	1.35	2.76	317	30~60%	8.53	63.18	7,259
2~3억	2.58	5.34	614	60~100%	9.03	72.21	8,295
1~2억	7.44	12.78	1,468	100~200%	12.56	84.76	9,738
1억 이하	87.22	100.00	11,489	200% 초과	15.24	100.00	11,489

<표 13> 부동산보유가구중 부채위험가구(중간수준) 수도권/비수도권 비교

지역	기본		+ 임차보증금 고려시		+ 금융자산의 50%를 담보대출상환시	
	비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수
수도권	1.05	53,460	0.65	33,013	0.50	25,458
비수도권	0.46	29,653	0.44	28,351	0.39	24,754

이용하여 지역별 부채위험가구 비율을 살펴보면 수도권의 경우는 1.1%인데 반해 비수도권은 0.5%로 부채위험가구가 수도권에 집중되어 있음을 알 수 있다. 그러나 흥미로운 점은 임차보증금 및 금융자산의 50%를 고려하여 자발적인 부채위험 회피가 가능한 가구를 제외하면 각각 0.5%, 0.4%로 수도권과 비수도권의 큰 격차가 크게 감소하는 것을 알 수 있다. 이는 수도권의

표면적으로 높은 부채위험가구의 비율은 자발적인 부채조정과정을 통해 상당히 해소될 가능성이 있음을 말해준다.

## 2. 구매여력분석

현재 악화되고 있는 하우스푸어의 문제는 시장의 자율적인 과정을 통해 해소되는 길이 가장 바람직한 방향성이다. 이를 위해서는 부채위험가구의 부채 구조조정 시 매각주택을 구매할 수 있

는 구매여력가구가 시장에 충분히 존재해야 한다. 또한 이러한 구매여력가구의 주택구매시 부채위험의 증가가 동반되지 않는 것이 바람직한 방향이다. 이러한 구매여력 가구의 규모를 평가해보도록 하자.

가구의 구매여력은 순금융자산과 재무여력을 복합적으로 고려하여 분석하였다. 이 중 순금융자산은 총금융자산에서 임대보증금을 포함한 총부채를 감한 금액으로 정의한다. 이는 금융대출 없이 부동산구매가 가능한 금액이라고 볼 수 있다. <표 14>는 그러한 부동산보유가구의 순금융자산 분포와 재무여력분포를 보여준다.

부동산보유가구의 경우 대부분이 1억 원이하의 순금융자산을 보유하고 있으나 2억 이상의 순금융자산을 유지하고 있는 가구도 5.3%(61.4만가구)에 달한다. 재무여력으로 55%의 부동산보유가구가 경상소득대비 금융부채비율은 30% 이하의

〈표 15〉 구매여력가구

구매여력 가구유형	부동산보유가구		순수차가		계 가구수
	비율 (%)	가구수	비율 (%)	가구수	
협의를 구매여력가구	1.41	162,560	0.79	47,627	210,187
중립적 구매여력가구	2.76	317,252	1.61	96,941	414,193
광의의 구매여력가구	5.34	613,793	4.24	254,743	868,536

안정된 재무여력을 유지하고 있는 것으로 파악된다.

여기서 주택구매여력이 있는 가구를 금융대출 없이 부동산구매가 가능한 순금융자산의 규모로 판단하였다. 예를 들어 구매 가능한 주택가격을 3억 원으로 설정하면 이에 대응되는 순금융자산을 3억 원을 설정하여 구매여력가구를 분류하였다. 순금융자산 3억 원은 순금융자산의 50%인 1.5억 원을 가지고, 1.5억 원 전세가 들어있는 시가 3억 원의 주택을 구입할 수 있는 금액이 된다.<sup>12)</sup> 또한 0.75억원의 보증금이 받는 보증부월세를 선택한다면 1.5억원의 자기자본으로 0.75억 원 보증금에 0.75억 원 주택담보대출을 얻어 시가 3억원의 주택을 구입할 수 있는 금액이 된다. 중립적인 구매여력가구 기준으로 앞에서 논의한 순금융자산이 3억 원 이상이면, 담보대출 0.75억 원을 추가한 금융부채 총액을 경상소득으로 나눈 비율(LTI)이 30%미만이 되는 가구로 설정하였다. 협의의 기준으로 4억원 순금융자산과 1억 원의 담보대출, 광의의 기준으로 각각 2억원, 0.5억원을 설정하였다. <표 15>는 그 분석결과를 보여준다.

중립적인 기준으로 부동산보유가구 중 구매여력가구의 비율이 2.8%(31.7만 가구)로 분석되었고, 순수차가가구의 경우에도 이 비율이 1.6%(9.7

만 가구)로 분석되었다. 총 41.4만 가구가 구매여력가가 된다. 이는 부동산을 이미 보유한 가구와 보유하지 않은 순수차가가구에서 소위 하우스푸어의 매각주택을 구매할 수 있는 구매여력이 있고 가계부채 문제를 심화시키지 않을 가구가 시장에 충분히 존재하고 있음을 보여준다.

### 3. 세부 가구특성별 부채위험가구와 구매여력가구 분석

다음으로 부동산보유가구의 특성별로 부채위험가구의 비율과 구매여력가구의 비율이 어떻게 분포하는지를 분석하였다. 가구특성으로는 부동산보유특성과 가구주의 연령대와 소득분위를 기준으로 분류하였다. 분석은 부동산을 보유한 6,966 표본가구를 대상으로 이루어졌다.

<표 16>은 부동산보유유형과 가구주 연령에 따라 중립적인 기준의 부채위험가구와 구매여력가구의 비율과 가구수를 분석한 표이다. 여기서 부동산보유유형은 소유한 다른 부동산이 없는 순수차가가구(540만 가구), 자가주택의 일부를 임대하는 부분임대가구(67만 가구), 자가주택과 타지1주택을 추가적으로 소유하고 있는 자가 타1주택 소유가구(118만 가구), 자가주택외 다부동산을 소유하고 있는 자가 다부동산소유가구(264만 가구),

12) 2011년 전국 아파트 가격 중위값은 2억원, 수도권은 3억원이다.

〈표 16〉 가구주 연령별 부동산보유유형 및 부채위험가구와 구매여력가구 분포

가구주 연령	변수	부동산보유유형						합계
		순수 자가	부분 임대	자가 타1주택 소유	자가 다부동산 소유	차가 타1주택 소유	차가 다부동산 소유	
49세 이하	부채위험가구	0.30 (7,703)	0.00 (0)	0.15 (689)	1.23 (7,314)	3.17 (21,539)	1.12 (3,408)	0.86 (40,653)
	+차가보증금	0.20	0.00	0.15	1.23	1.37	0.00	0.48
	+금융자산 50%	(5,227)	(0)	(689)	(7,314)	(9,320)	(0)	(22,550)
	구매여력가구	1.48 (38,036)	2.62 (3,159)	1.26 (5,644)	3.32 (19,731)	4.40 (29,911)	7.56 (23,035)	2.53 (119,516)
50~64세	부채위험가구	0.27 (4,467)	0.00 (0)	0.10 (510)	0.70 (7,964)	2.26 (5,902)	5.09 (8,842)	0.68 (27,686)
	+차가보증금	0.27	0.00	0.10	0.55	0.46	2.96	0.43
	+금융자산 50%	(4,467)	(0)	(510)	(6,264)	(1,211)	(5,145)	(17,598)
	구매여력가구	1.49 (24,987)	1.03 (2,678)	3.54 (18,832)	4.15 (47,519)	9.43 (24,649)	11.89 (20,671)	3.44 (139,336)
65세 이상	부채위험가구	0.28 (3,246)	1.75 (5,139)	1.78 (3,577)	0.00 (0)	0.00 (0)	3.64 (2,813)	0.54 (14,774)
	+차가보증금	0.28	1.75	0.84	0.00	0.00	0.00	0.37
	+금융자산 50%	(3,246)	(5,139)	(1,680)	(0)	(0)	(0)	(10,064)
	구매여력가구	2.12 (24,154)	0.51 (1,511)	0.88 (1,769)	3.44 (30,966)	0.00 (0)	0.00 (0)	2.15 (58,400)
합계	부채위험가구	0.29 (15,415)	0.76 (5,139)	0.40 (4,776)	0.58 (15,279)	2.63 (27,441)	2.71 (15,063)	0.72 (83,113)
	+차가보증금	0.24	0.76	0.24	0.51	1.01	0.93	0.44
	+금융자산 50%	(12,939)	(5,139)	(2,879)	(13,579)	(10,531)	(5,145)	(50,212)
	구매여력가구	1.62 (87,178)	1.09 (7,348)	2.22 (26,244)	3.72 (98,216)	5.23 (54,561)	7.87 (43,706)	2.76 (317,252)

자료: 2011년 가계금융조사.

주<sup>1)</sup> 부채위험가구: 카드할부채외 원리금상환액/가처분소득 < 40% & 금융부채/경상소득 < 250% & 부동산 관련 부채 / 부동산자산 > 80%

주<sup>2)</sup> 구매여력가구: (금융부채-0.75억)/경상소득 < 30% & 금융순자산(금융자산-총부채) > 3억

1주택만을 소유하고 있으면서 자신은 임차주택에 거주하는 차가 1주택소유가구(분리거주가구, 104만 가구), 임차주택에 거주하고 있으면서 다부동산을 소유하고 있는 차가 다부동산소유가구(56만 가구)의 여섯 가지 유형으로 나누었다. 가구주 연령 유형은 49세 이하, 50~64세, 65세 이상의 세 가지로 나누었다.

부채위험가구의 비율을 부동산보유유형별로

보면 분리거주가구(차가거주 타1주택소유자)와 차가거주 다부동산소유자의 위험가구비율이 각각 2.6%, 2.7%로 다른 가구유형에 비해 극히 높게 나타난다. 그러나 이 비율도 차가보증금과 보유 금융자산 50%를 고려하여 분석하면 분리가구의 경우 1.0%로, 차가거주 타부동산소유자의 경우도 0.9%로 급격히 감소한다. 반면에 부분임대가구의 경우는 자발적인 위험조정요인(차가보증금 및 보

유금융자산)을 고려하더라도 0.8%로 변화가 없어 상대적으로 금융자산이 적어 자발적인 위험조정이 어려운 가구유형임을 알 수 있다.

가구주 연령의 경우는 자산축적은 적으나 공격적인 투자행태를 보일 수 있는 49세 이하 장년층 가구가 0.9%로 가장 높게 나타났다. 그러나 이 비율도 차가보증금과 보유금융자산 50%를 고려하여 분석하면 0.5%로 감소한다.

자발적인 위험조정요인을 고려한 부채위험가구의 분포를 비율이 아닌 추정가구수의 관점에서 보면 자가 다부동산소유가구와 순수자가가구가 각각 1.4만, 1.3만 가구로 가장 많고, 분리거주가가가가 1.1만 가구로 파악된다. 연령대의 경우는 49세 이하 장년가구가 2.3만 가구로 가장 많이 분석된다.

부동산소유유형과 연령대를 결합해서 위험조정된 부채위험가구비율을 살펴보면 50~64세 자가 다부동산소유가구가 3.0%로 가장 높고, 65세 이상 노년 분리가구의 부채위험가구 비율이 1.8%로 다음 순위를 차지하고 있다. 그 다음으로 49세 이하 장년 분리거주가와 자가 다부동산소유가구가 1% 이상의 비율로 3~4위를 차지하고 있다. 그러나 해당 가구수로 보면 장년층 분리가구가 9.3천 가구로 가장 많은 숫자를 보이고 다음으로 장년층 자가 다부동산소유가구가 7.3천 가구로 2위에 해당된다.

이와 같은 부동산소유유형과 연령대별 부채위험가구의 분포를 보면, 상대적으로 투자적 목적이 강한 가구유형에서 부채위험가구의 비율이 높은 경향을 읽을 수 있다. 노년 부분임대가구도 다가구주택 같은 주택을 구입하여 노후소득을 얻기 위한 선택을 했다는 측면에서 동일한 투자적 목적이 강한 가구라고 볼 수 있으나 부채위험에

대한 자체적 조정 가능성이 다른 가구유형에 비해 낮다는 점은 정책적 대응방안에 대한 고민이 필요한 대상이라고 판단된다.

다음으로 구매여력가구의 분포를 보면 차가타1주택소유가구, 차가 다부동산소유가구가 각각 5.3%, 7.8%로 월등히 높게 나타난다. 흥미로운 점은 부채위험가구의 비율이 높은 그룹에서 구매여력가구의 비율도 높게 나타난다는 점이다. 추정가구수로 보면 자가 부동산소유자가 약 9.8만 가구로 가장 많고, 다음으로 순수자가로 약 8.7만 가구가 해당된다. 연령대로는 안정적인 자산계층인 50~64세의 비율이 3.4%(13.9만 가구)로 가장 높게 나타난다.

다음으로 경상소득을 5분위로 나누고 부동산 보유유형과 결합하여 부채위험취약가구와 구매여력가구 분포를 분석하였다(표 17). 부동산보유유형을 고려하지 않으면 소득분위별로 특별히 부채위험가구의 비율이 0.5~0.9%로 큰 격차를 보이지는 않는다. 흥미로운 점은 소득수준이 낮은 2분위의 부채위험가구비율이 약 0.5%로 가장 낮다는 점이다. 차가보증금 및 금융자산 50%로 부채위험이 조정된 경우 부채위험가구의 비율은 모든 소득분위에서 급격히 낮아지며 1분위와 5분위가 0.6% 수준으로 가장 높게 나타나 U자 혹은 W자형의 부채위험가구 분포를 보여준다. 그러나 조정된 비율이 아닌 추정가구수로 살펴보면 고소득층의 부동산보유가구 비율이 높은 관계로 5분위 부동산보유가구 중 부채위험가구가 1.9만 가구로 전체 부채위험가구(5.0만 가구)의 절반 이상을 차지하고 있다.

소득분위와 부동산보유유형을 결합하여 분석하면 1분위 차가 다부동산소유가구와 부분임대가가 조정된 위험가구비율에서 2.0% 이상으로

〈표 17〉 가구소득분위 및 부동산보유유형별 부채위험가구와 구매여력가구 분포

소득 분위	변수	부동산보유유형						합계
		순수 자가	부분 임대	자가 타1주택 소유자	자가 다부동산 소유자	차가 타1주택 소유자	차가 다부동산 소유자	
1/5 분위	부채위험가구	0.39 (3,606)	2.24 (3,366)	0.61 (510)	0.00 (0)	5.37 (4,518)	4.70 (3,119)	0.83 (15,119)
	+차가보증금	0.39	2.24	0.61	0.00	1.59	2.42	0.57
	+금융자산 50%	(3,606)	(3,366)	(510)	(0)	(1,338)	(1,608)	(10,428)
	구매여력가구	0.10 (892)	0.00 (0)	0.00 (0)	1.04 (5,223)	2.54 (2,141)	0.00 (0)	0.45 (8,256)
2/5 분위	부채위험가구	0.17 (1,590)	0.00 (0)	0.00 (0)	0.00 (0)	4.93 (7,443)	1.21 (1,302)	0.52 (10,335)
	+차가보증금	0.00	0.00	0.00	0.00	1.84	0.00	0.14
	+금융자산 50%	(0)	(0)	(0)	(0)	(2,780)	(0)	(2,780)
	구매여력가구	0.68 (6,476)	0.00 (0)	0.00 (0)	1.22 (5,759)	0.00 (0)	1.48 (1,600)	0.70 (13,835)
3/5 분위	부채위험가구	0.36 (4,178)	0.00 (0)	0.00 (0)	0.52 (2,177)	2.04 (4,522)	7.97 (8,873)	0.90 (19,750)
	+차가보증금	0.36	0.00	0.00	0.52	1.22	1.59	0.49
	+금융자산 50%	(4,178)	(0)	(0)	(2,177)	(2,722)	(1,769)	(10,845)
	구매여력가구	0.43 (4,881)	1.20 (1,511)	1.54 (2,807)	2.06 (8,566)	2.27 (5,041)	4.17 (4,642)	1.24 (27,447)
4/5 분위	부채위험가구	0.00 (0)	0.00 (0)	0.57 (1,680)	0.71 (3,396)	2.74 (6,402)	1.77 (1,769)	0.55 (13,246)
	+차가보증금	0.00	0.00	0.57	0.71	0.28	1.77	0.31
	+금융자산 50%	(0)	(0)	(1,680)	(3,396)	(645)	(1,769)	(7,490)
	구매여력가구	1.29 (15,061)	0.00 (0)	0.80 (2,358)	2.27 (10,794)	2.64 (6,151)	6.74 (6,732)	1.70 (41,096)
5/5 분위	부채위험가구	0.50 (6,042)	1.45 (1,773)	0.56 (2,586)	1.26 (9,706)	1.29 (4,556)	0.00 (0)	0.80 (24,663)
	+차가보증금	0.43	1.45	0.15	1.04	0.86	0.00	0.61
	+금융자산 50%	(5,155)	(1,773)	(689)	(8,006)	(3,046)	(0)	(18,668)
	구매여력가구	4.98 (59,868)	4.77 (5,837)	4.54 (21,078)	8.80 (67,875)	11.68 (41,227)	18.06 (30,733)	7.35 (226,618)

자료: 2011년 가계금융조사.

주<sup>1)</sup> 부채위험가구: 카드할부채외 원리금상환액/가처분소득 < 40% & 금융부채/정상소득 < 250% & 부동산 관련 부채 / 부동산자산 > 80%; 구매여력가구: (금융부채-0.75억)/정상소득 < 30% & 금융순자산(금융자산-총부채) > 3억.

주<sup>2)</sup> 소득1/5분위: 1200만원 이하; 소득2/5분위: 1,200~2,500만원; 소득3/5분위: 2,500~4,000만원; 소득4/5분위: 4,000~6,000만원; 소득5/5분위: 6000만원 초과.

주<sup>3)</sup> 30세 이하 및 80세 이상 가구는 해당 가구가 거의 없음.

높게 나타난다. 반면 해당 추정가구수로 살펴보면 5분위 자가 다부동산소유가구와 순수자가가

가 각각 8.0천 가구, 5.2천 가구로 가장 많은 가구수를 보인다. 가구수로 따지면 4, 5분위가 전체

〈표 18〉 정책적 수혜 대상자의 범위 (단위: 가구)

소득 분위	부동산보유유형					
	순수자가	부분임대	자가 타1주택	자가 다부동산	차가 타1주택	차가 다부동산
1/5분위	3,606	3,366	510	0	1,338	1,608
2/5분위	0	0	0	0	2,780	0
3/5분위	4,178	0	0	2,177	2,722	1,769
4/5분위	0	0	1,680	3,396	645	1,769
5/5분위	5,155	1,773	689	8,006	3,046	0

부채위험가구의 절반 이상을 차지하고 있다.

임차보증금과 순금융자산을 고려하면 저소득 가구의 비율도 급격히 감소함을 볼 때 소득을 기준으로 저소득 부채위험가구로 분류된 적지 않은 가구가 상당한 금융자산을 유지하고 있는 것으로 판단된다.

또한 저소득가구의 경우도 순수자가와 같은 거주목적의 주택소유보다는 분리가구와 같은 투자목적이 강하다고 볼 수 있는 부동산보유가구의 경우 부채위험가구의 비율이 높은 양상을 보여준다. 흥미로운 점은 고소득층인 5분위나 저소득층인 1분위 모두에서 부분임대가구 중 부채위험가구의 비율이 상당히 높다는 점이다.

구매여력가구의 경우에는 소득5분위 가구 중 구매여력가구가 7.4%로 집중되어 있는 현상을 관측할 수 있다. 반면 소득 1분위 및 2분위 가구 중 구매여력가구의 비율은 0.5% 수준으로 낮은 비율을 나타낸다. 추정가구수로 살펴보면 소득 5분위 가구 중 구매여력가구가 22.6만 가구로 총 구매여력가구의 2/3 이상을 차지하고 있다. 특히 소득 5분위 가구 중 차가 다부동산소유가구, 차가 타1주택만소유가구, 자가 타1주택소유가구 자가 다부동산소유가구를 포괄하는 다부동산소유가구 중 구매여력가구수의 합이 16.1만 가구로 총

구매여력가구의 절반 이상을 차지하고 있다.

#### 4. 소결

종합하면 분리거주가구를 포함한 차가거주 다부동산 소유자들이 부채위험가구의 비율이 높으나, 동시에 주택구매여력가구의 비율도 높은 양극화된 자산 및 부채구조를 보이고 있다. 이와 같은 부채위험가구 및 구매여력가구의 분포 특성을 살펴볼 때 시장의 거래를 통해 부채위험가구의 부채 구조조정이 원활히 발생할 수 있는 여건은 유지하고 있다고 판단된다. 다만 구매여력가구의 높은 비중이 결국은 고소득 다부동산소유가구에 집중되어 있다는 점은 거래활성화를 위해서는 다부동산소유가구에 대한 제도적 규제가 완화될 필요성이 있음을 말해준다.

또 한 가지 세부 가구유형별 분석에서 얻을 수 있는 함의는 단순히 하우스푸어로 분류할 수 있는 가구들 중 정책적 수혜자가 되기에는 부적절한 투자계층이 포함되어 있다는 점이다. 특히 저소득가구로 분류될 수 있는 부동산보유가구 중에도 차가 다주택소유자와 같은 투자성향이 강한 부채위험가구의 비중이 높다는 점은 정책적 지원의 틀을 구성할 때 엄밀한 선별기준과 집행이 필

요할 것으로 판단된다.

본 연구의 분석결과를 바탕으로 그 정책적인 지원대상자의 규모를 살펴보면, 우선 소득 4, 5분위에 해당되는 가구는 고소득가구로 정책적 지원이 정서 상 어려운 가구들일 것이다(표 18 참조). 또한 2채 이상의 주택을 소유한 가구도 정책적 지원 대상으로 고려하기에는 투자적인 성향이 강한 가구일 것이다. 결국 남는 것은 소득 1, 2, 3분위 소득 가구 중 순수자가, 부분임대, 차가타1주택 소유가구 등 1 주택소유가구들이 해당될 것이다. 그 숫자는 자율적인 부채조정을 고려했을 때 1.8만 가구에 불과하게 된다.

## V. 결론 및 정책적 제언

하우스푸어 문제와 관련하여 향후 20%의 주택가격의 하락이 발생할 경우 부채의 원리금 부담 및 순자산 가치의 감소로 인한 투매 가능성이 있는 가구는 합리적인 수준에서 결정된 기준에서 부동산소유가구 중 0.7%(8.3만 가구)으로 높지 않은 상황이다. 이 또한 해당 부채위험가구가 보유한 입차보증금 및 금융자산을 이용하여 자발적으로 부채를 조정한다면 0.4%(5.0만 가구)로 감소한다. 따라서 하우스푸어 문제가 그 강도에 있어 주택시장의 붕괴로 이어질 수 있다는 우려는 지나친 불안감이라고 판단된다.

그러나 현시장에서 모호한 개념이기는 하나 주택관련 부채로 어려움을 겪고 있는 하우스푸어는 분명히 존재한다. 다만 그들 중 순수자가 거주가구는 1/4에 불과하다. 나머지는 자가주택의 일부를 임대하고 있는 부분임대가구(다가구주택

소유자 포함)이거나 차가거주든 자가거주든 다부동산소유가구로 파악된다. 이는 적지 않은 비중의 부채위험가구가 투자적 목적으로 부동산을 매입했음을 보여주는 간접적인 증거이다. 따라서 하우스푸어에 대한 정책적인 지원이 명확한 타겟팅 없이 무분별하게 이루어진다면 도덕적 해이의 문제가 발생할 소지가 크다.

이러한 상황에서 하우스푸어에 대한 가장 합리적인 접근방법은 시장기제를 통해 자율적인 부채의 구조조정이 이루어질 수 있도록 유도하는 것이다. 예를 들어 순수자가인 부채위험가구의 경우는 좀 더 가격이 저렴한 주택으로 주거소비를 조절함으로써 부채에 대한 부담을 줄일 수 있다. 투자적 목적으로 거주주택이외의 주택을 매입한 가구들의 경우는 비거주 보유주택을 매각함으로써 부채에 대한 부담을 줄일 수 있다. 그러나 문제점은 현 주택시장에서 거래가 지나치게 위축되어 있다는 점이다.

결국 하우스푸어 및 주택시장 침체를 해소하기 위한 결절점은 거래의 활성화라고 판단된다. 본 연구의 핵심적인 결론은 거래활성화를 기반으로 자산 가치를 유지함으로써 하우스푸어 문제의 악화를 방지하고 하우스푸어의 자산 처분 혹은 주거소비의 조절을 통해 가계부채에 대한 부담을 해소할 수 있는 길을 여는 것이 가장 합리적인 방향성이라는 것이다.

관련하여 부채에 대한 큰 부담 없이 추가적인 주택의 구매가 가능한 구매여력가구들이 충분히 존재한다는 분석결과가 제시되었다. 이러한 구매여력가구의 구매력을 현 주택시장에서 수용할 수 있다면 거래의 활성화를 통해 현 주택시장의 침체 문제와 하우스푸어의 문제를 동시에 해결할 수 있는 방향이 될 것이다. 다만 문제점은 그러



한 구매여력가구들이 고소득층 다부동산소유자에 집중되어 있다는 점이다. 이를 반영한다면 국내에서 민간임대사업자로서 다주택자의 긍정적 기능을 확대할 수 있는 정책적 변화를 통해 거래를 활성화하는 것이 하우스푸어 문제의 큰 줄거리를 해결하는 중요한 실마리가 될 것이다.

요구되는 제도적 개선방안은 다주택자 양도소득세 중과 완화라는 한시적인 대책에서 탈피하여 다주택자에 대한 양도소득세 중과를 폐지하는 선택이 가장 우선적으로 추구되어야 할 것으로 판단된다. 또한 안정적인 임대소득을 추구하는 민간임대사업자들의 투자를 확대하려면 보유비용에 대한 부담을 줄여주어야 하나, 현 종합부동산세의 틀은 민간임대주택사업자들로 하여금 다른 투자대안에 비해 민간임대주택에 대한 투자를 매력적이지 못하게 만드는 부작용을 발생시키고 있다. 따라서 그동안 논란에서 멀어진 듯한 종합부동산세에 대한 재고가 요구된다.

이와 함께 과거 성장기에 맞추어진 무주택자 중심으로 한 신규주택공급제도의 개선이 필요하다. 현재의 가계부채와 관련된 주택시장의 문제는 구매여력이 있는 가구는 제한하고 구매여력이 불충분한 가구에 제도적 인센티브를 통해 신규주택의 구매를 과도하게 유도한 영향이 없지 않아 있다. 따라서 성장기 주택가격 상승으로 인한 자본차익을 정책적 배려 대상자에게 제공하고자 한 자가촉진정책의 강도 조절이 필요할 것으로 판단된다. 이를 통해 민간임대주택사업자의 신규주택에 대한 투자의 창구를 확대하여 민간임대주택 공급을 촉진함으로써 지속적으로 임대료의 상승이 발생하고 있는 민간임대주택시장을 안정화시키고 하우스푸어 문제의 확대를 방지할 수 있는 효과를 거둘 수 있을 것으로 판단된다.

그러나 거래활성화를 통해 가능한 부채의 구조조정을 통해 문제가 해결될 수 없는 하우스푸어도 존재한다. 이들을 위한 정책적 대안을 개발하기 위해서는 정책적 수혜자 선별에 대한 명확한 기준과 수혜자의 특성에 부합하는 해법이 요구된다. 앞에서 논의하였듯 표면적인 부채위험 부동산보유가구 중 투자적 목적으로 인해 하우스푸어가 된 가구들이 많은 비중을 차지한다. 기본적으로 소득이 높거나 두 채 이상의 주택 혹은 비주택 부동산을 보유한 가구들이 이에 속한다. 이들은 기본적으로 정책대상에서 제외시킬 필요가 있다.

분석과정에서 주택을 보유하고 있으면서 자신은 임차가구로 거주하는 분리거주가구들의 문제가 부각되었다. 이와 같은 분리거주가구의 높은 비중은 국내 주택시장의 독특한 특성 중의 하나이며, 국내 주택시장에 전세라는 임대계약이 존재하기 때문에 발생하는 문제이기도 하다. 이들의 경우 표면적인 부채부담은 크나 소유주택으로 재임주하는 경우 부채부담이 급격히 감소한다. 결국 자발적인 주거소비의 조절을 통해 부채부담을 줄일 수 있는 가구유형이다.

그러나 대부분 노년가구로 구성된 소유주택의 일부를 임대하는 부분임대가구의 경우는 특별히 부채부담을 줄일 수 있는 방안이 없다. 또한 임대소득으로 노후소득을 대신하려는 목적으로 주택을 구매한 계층으로 소유주택의 가격이 하락한다고 성급히 주택의 매각을 선택할 수 있는 계층도 아니고 그런 요구가 바람직하지도 않다. 다만 그런 노년 부분임대가구들의 소득에 대한 파악이 정확히 이루어지고 있는지는 검증해 볼 필요가 있다. 그럼에도 불구하고 원리금상환에 대한 부담이 지나치다면 저리 담보대출상품으로 전환할

수 있는 정책적 지원이 필요한 계층으로 판단된다. 다행히도 부채위험을 지닌 노년 부분임대가구 중 저소득층의 규모(약 3천 가구)는 그리 크지 않은 것으로 파악된다.

결국 주요한 정책적 대상자로 고려될 수 있는 계층은 중저소득층(소득 1/5~3/5 분위) 순수자가 부채위험가구이다. 이 또한 소유 금융자산을 통해 부채를 조정한다면 부채위험이 존재하는 가구의 규모(약 8천 가구)가 크지 않다. 이들 역시 시장의 거래활성화를 통해 소유주택을 매각하여 주거소비를 조절함으로써 부채부담을 줄이는 것이 원칙이나 소유주택의 거래가 불가능한 경우 혹은 대상 가구가 원하는 경우 저리의 담보대출상품으로 전환할 수 있도록 지원하거나 최근 새 정부가 제시한 대안인 지분매각제를 고려해 볼 수 있을 것이다. 그러나 지분매각제 같은 제도로의 진입이 대상가구로 하여금 시장상황의 변화 시 자율적인 매각을 방해하는 요인으로 작용하여 대상자가 원하지 않는 대책일 수 있다. 따라서 정책적 대상자의 선호를 반영하여 그 수요를 면밀히 파악해야 세일앤드리스백 방식이 경험한 어이없는 실패의 전철을 밟지 않을 것이다.

결론적으로 본 연구에서 분석된 결과는 국내의 하우스푸어 문제가 언론에 회자되는 것보다 그 강도가 상당히 약한 상황이라는 점을 보여주며, 정부의 정책적 지원의 대상자로 포함시키기에 부적절한 투자적 목적의 주택구매가구 및 고소득가구들이 많은 비중을 차지하고 있음을 보여준다. 결국 반복하여 정리하면 시장 거래활성화를 촉진할 수 있는 구매여력가구들에 대한 규제완화를 통해 하우스푸어 문제를 해결하는 것이 우선 순위로 판단된다. 다만 하우스푸어에 대한 정책적 지원이 불가피하다면 세부적인 선별기준

을 명확히 해야 도덕적 해이 및 한정된 재정지원의 누수현상을 줄일 수 있을 것이다.

## 참고문헌

1. 김영일, “가계부문 건전성과 경제위기”, 조동철·김현욱 편, 「경제 세계화와 우리 경제의 위기대응역량」, 한국개발연구원, 2011, pp. 231-272
2. 김재영, 「하우스푸어: 비싼 집에 사는 가난한 사람들」, 더팩트, 2010
3. 김우영, 김현정, “가계부채의 결정요인 분석”, 「국제경제연구」 제26권 제1호, 한국은행 금융경제연구원, 2009, pp. 39-78
4. 배영목, “가계부채 상환부담의 분포와 추이”, 「경제발전연구」 제17권 제1호, 한국경제발전학회, 2011, pp. 87-120
5. 이규복, 「금융동향: 분석과전망」, 한국금융연구원, 2012, pp. 134-140
6. 임진·임영도, 가계부채위험 평가, 금융위원회 기자단 세미나(가계부채의 미시구조분석 및 해법) 발표자료, 2012. 10. 30
7. 조영무, 「LG Business Insight」, 제1,233호, LG 경제연구소, 2013, pp. 17-27
8. 현대경제연구원, 「경제주평」, 2011, pp. 11-19
9. KB금융지주경영연구소, 「CEO Report」, 2012
10. FRB, “Changes in U.S. Family Finances from 2007 to 2010: Evidence from the Survey of Consumer Finances”, *Federal Reserve Bulletin*, Vol. 98, No. 2, June 2012, pp. 1-80
11. DeVaney, S.A., “Usefulness of Financial Ratios as Predictors of Household Insolvency”, *Financial Counselling and Planning*, Vol. 5, 1994, pp. 5-24
12. Karasulu, Meral, Stress Testing Household Debt in Korea, *IMF Working Paper* WP/08/255, 2008, pp.1-23
13. Schneider, Friedrich and Andreas. Buehn, “Shadow Economies in Highly Developed OECD Countries: What Are the Driving Forces?”, *IZA DP*, No. 6891, 2012, pp.1-34
14. Faruqi, Umar, Indebtedness and the Household Financial Health: An Examination of the Canadian Debt Service Ratio Distribution, *Bank of Canada Working Paper*, 2008, pp.1-26