

FOCUS ISSUE

가계주거비용 현황 및 주요국 비교¹

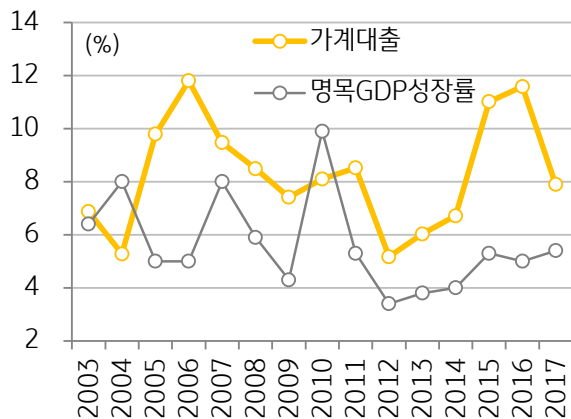
KB경영연구소 연구위원 김진성

1. 가계 부채 급증과 금융 안정 조치

■ 가계부채 급증세를 완화시키기 위해 2011년 '가계부채 연착륙 종합대책', 2016년 '가계부채 관리 방안' 등 가계부채 관련 규제 도입 및 강화

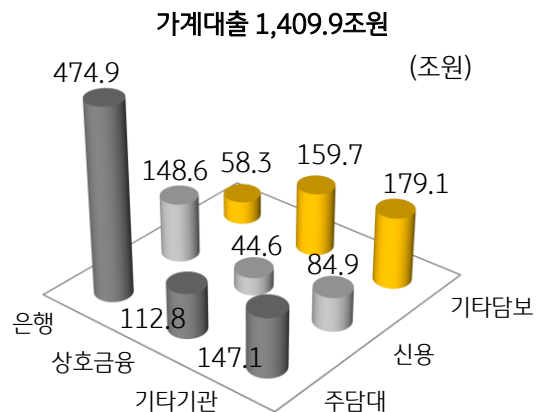
- 2005년부터 2011년까지 국내 가계부채가 빠르게 증가하면서 2011년 '가계부채 연착륙 종합대책' 발표
 - 글로벌 금융위기 전까지 3년간 가계대출이 연평균 10.4% 증가 (2005~2007년)
 - 글로벌 금융위기 이후에도 3년간 가계대출이 연평균 8.0% 증가 (2008~2010년)
 - 2011년에도 가계대출이 8.5% 증가하는 등 가계부채 증가율이 명목 경제성장률을 상회하면서 가계부채에 대한 우려 증가
 - 정부는 가계부채 증가속도를 줄이기 위해 2011년 '가계부채 연착륙 종합대책' 발표

그림 1 국내 가계대출 증가 추이



주: 가계신용 중 판매신용을 제외한 가계대출 기준
 자료: 한국은행

그림 2 주택담보대출 규모 (2018.06)



주: 가계신용 중 판매신용을 제외한 가계대출 기준
 자료: 한국은행, KB경영연구소 추정

- 2012~14년까지 가계부채 증가율이 다소 둔화되다가 2015~16년에 다시 가파르게 치솟으면서 2016년 '가계부채 관리 방안' 발표
 - 2012~2014년 3년간 가계대출이 연평균 6.0% 증가
 - 2014년 정부는 부동산을 통한 경기부양을 위해 LTV, DTI 완화 조치 시행

¹ 이하 모든 분석은 가계금융복지조사 자료를 토대로 분석한 결과임

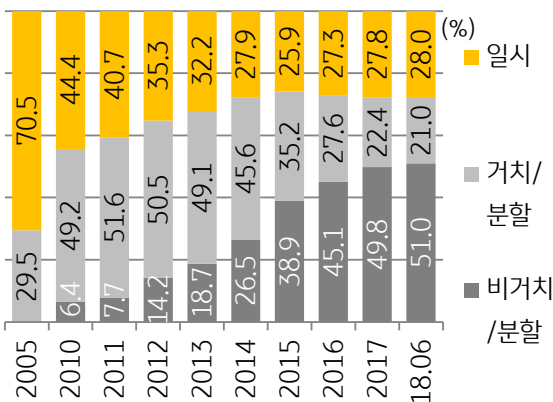
- 2015~2016년 2년간 가계대출이 연평균 11.3% 증가, 이전 3년에 비해 두 배 수준으로 급등
- 2016년 정부는 가계부채 증가속도를 완화하기 위한 '가계부채 관리 방안'을 발표
- 대출의 절반 가량을 차지하는 주택담보대출 관리가 주요 정책 대상
 - 특히, 전체 가계대출의 1/3 가량을 차지하는 은행권 주택담보대출이 주요 타겟
 - 상품이 표준화되어 있고, 건당 금액이 커서 관리하기가 쉬우며, 은행권이 전산화가 잘 되어 있어 지표 측면에서의 관리가 용이
 - 실제 가계 재정에 가장 큰 영향을 미친 정책은 원금분할상환 확대 정책

2. 주택담보대출 원금분할상환 확대와 가계 부담 증가

■ 원금분할상환 확대 정책 시행으로 금융안정성은 제고되었지만, 가계의 상환부담은 가파르게 증가

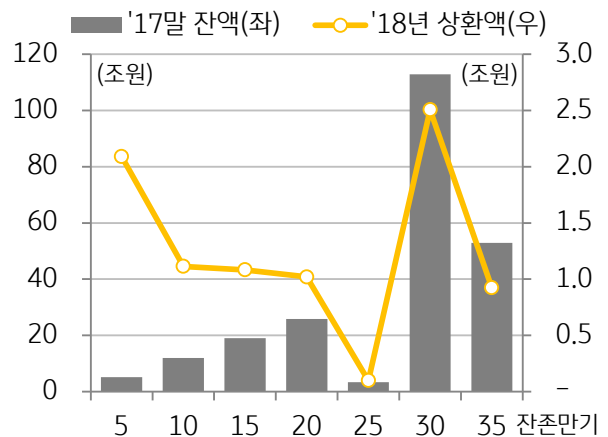
- 2011년 가계부채 연착륙 종합대책에서 분할상환 비중 확대 정책을 도입, 2018년 상반기 50% 이상의 은행권 주택담보대출이 분할상환 중
 - 감독당국은 국내 가계부채의 질적 개선을 위해 실질적으로 신규 취급되는 대부분의 대출은 분할상환 방식으로 유도
 - 2011년 7.7%에 불과했던 분할상환 대출 비중이 2017년 49.8%로 6년만에 42%p 증가
 - 2015년 31조원 규모의 안심전환대출 시행으로 분할상환 비중이 전년 대비 12%p 급증

그림 3 은행권 주택담보대출 상환방식별 비중



자료: 금융감독원

그림 4 은행권 주택담보대출 분할상환 규모



주: 잔존만기는 해당 년이하

자료: KB경영연구소 추정

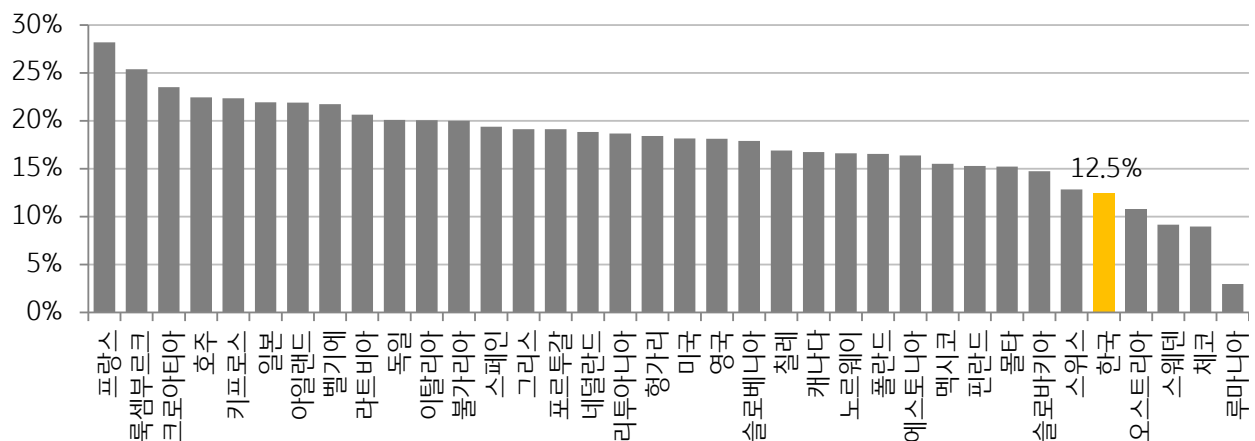
- 2017년말 기준, 2018년 은행권 주택담보대출의 연간 원금 상환액 규모는 8.8조원 수준으로 추정되며, 가계부담은 5년간 금리가 3.3%p 상승한 효과와 비슷
 - 8.8조원은 2017년말 은행권 주택담보대출 규모의 3.8% 수준

- 2018년 은행권 주택담보대출 잔액금리는 3.1~3.2% 수준
- 2010~2011년 주택담보대출 분할상환 비중은 현재의 1/7 수준이므로 당시 원금 상환 부담은 주택담보대출의 0.5% 수준
- 가계의 원금상환 부담은 2012년부터 2017년까지 6년간 금리가 3.3%p 상승한 것과 비슷한 체감 효과 발생
 - 해당 효과는 주담대 상환 가구에 집중되므로 실제 각 가구가 느끼는 부담은 더 높게 나타날 수 있음

3. 한국의 주택 구입 비용 부담 수준 비교

■ 한국의 주택담보대출 보유 가구는 과거 처분가능소득의 12.5%를 주택담보대출 원리금 상환에 사용하며, OECD 최저 부담률을 보였음

그림 5 OECD 국가의 주택담보대출 상환 부담 중위값 (연 원리금상환액 / 처분가능소득, 2010~2014년 평균)



주: 한국은 2012년 기준. 칠레, 멕시코, 미국은 처분가능소득이 아닌 총소득 사용.
 한국도 처분가능소득 대신 총소득을 사용하였으나, 두 소득의 비율을 이용하여 계산한 추정치를 제시하였음.
 일부 국가는 일부 연도 자료가 제공되지 않음. 주택담보대출 보유 가구 기준.
 자료: OECD, Affordable Housing Database

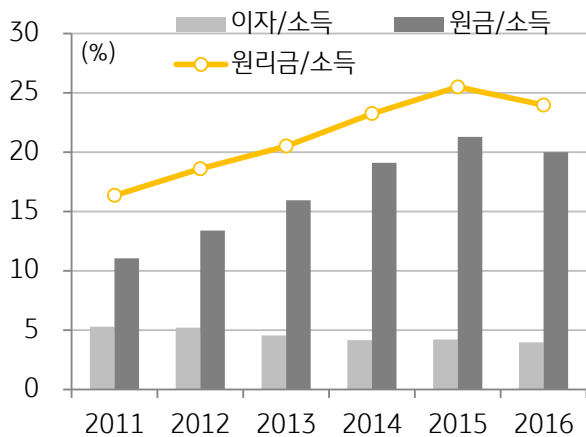
- 대부분의 OECD 국가들이 처분가능소득의 15% 이상을 주택담보대출 원리금 상환에 사용하고 있는 반면, 2012년 기준으로 한국은 12.5% 수준에 불과
- 2012년 기준, 루마니아를 제외한 OECD 국가의 평균은 18.1%로 한국의 원리금상환 부담은 OECD 국가의 2/3 수준에 불과하였음
- 이 당시 한국의 주택담보대출 상환 행태는 대부분 이자만 납부하는 일시상환방식으로, 원금 상환은 주로 주거이전시 발생²

² 새로운 주거지에서 다시 주택담보대출을 받기 때문에 실제 대출 상환으로 보기 어려움

■ 원금 분할상환 확대 정책의 영향으로 가계의 처분가능소득 대비 원리금 상환부담이 50% 가량 증가하면서, 가계 처분가능소득의 7% 내외가 일반 소비 및 저축에서 부채 상환으로 전환

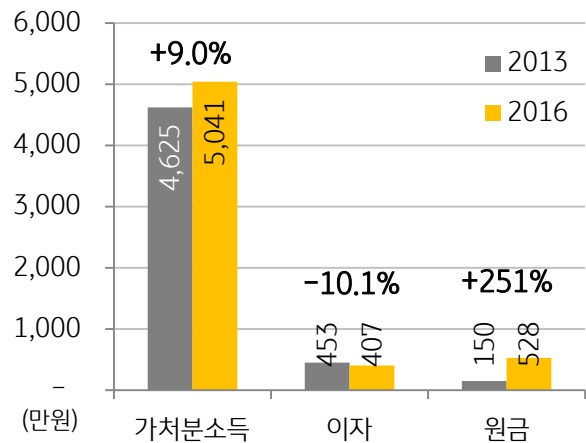
- 국내 가계 전체의 연간원리금상환액/연처분가능소득 비율은 2011년 16.3%에서 2016년 24.0%로 5년간 47% 상승
 - 주택담보대출 원금분할상환 확대 정책 실시의 영향으로 가계의 상환 부담 지속 증가
 - 과거 대비 처분가능소득의 8%p 가량이 추가적으로 부채 상환에 소모되면서 그만큼 일반 소비 및 저축이 감소
 - 지속적인 부채 증가 및 원금분할상환 비율 추가 확대로 향후 1~2년 이내에 가계의 원리금상환/처분가능소득 비율은 30%에 달할 것으로 전망

그림 6 가계부채 상환부담(원리금상환/처분가능소득)



주: 이자=연간 이자상환액, 원금=연간 원금상환액,
원리금 = 이자 + 원금, 소득 = 수정처분가능소득
수정처분가능소득은 처분가능소득에 이자를 합산한 수치
자료: 가계금융복지조사 2012~2017

그림 7 주담대 보유가구 연간 상환금액 변화



주: 자가 및 비거주 주택 담보대출 보유 가구 기준
이사 등에 따른 중도상환/대환대출 요인 원금상환은 차감
자료: 가계금융복지조사 2014, 2017, KB경영연구소 추정

- 주택담보대출을 보유한 가구만 한정할 경우, 연간원리금상환액/연처분가능소득 비율은 2013년 13.0%에서 2016년 18.5%로 3년간 42.3% 상승
 - 2013년 주택구입비용은 처분가능소득의 13.0%로, OECD 자료의 12년 12.5%와 유사
 - 2016년 주택구입비용은 처분가능소득의 18.5%로 3년간 5.5%p 증가
 - 동기간 처분가능소득은 9% 증가하고 금리 인하로 이자상환액은 10% 감소
 - 반면 원금상환액은 가구당 평균 연 150만원에서 528만원으로 251% 급증
- 원금분할상환 확대 정책이 본격적으로 도입되기 전인 2011년부터 원금분할상환 비중이 50% 수준까지 도달한 2017년까지 가계 처분가능소득의 최소 6~7% 이상이 일반 소비나 저축에서 부채 상환으로 전환된 것으로 볼 수 있음

- OECD의 평균 주택구입비용은 처분가능소득의 18.1%로 한국은 이보다 약간 높은 수준
 - 17~18년 조사에서 한국의 주택구입비용이 다소 상승하더라도 처분가능소득 대비 20% 이내로 수렴할 가능성이 높음
 - 36개 OECD 국가 중 20%를 상회하는 국가는 1/3인 12개국으로 한국의 부담 수준 자체는 높다고 보기 어려움³

■ 급증하는 가계부채를 관리하기 위해 도입된 원금분할상환 확대 정책으로 처분가능소득 대비 주택 비용은 OECD 최하위권에서 중상위권으로 상승하였으며, 가계 소비 및 저축이 크게 감소하였음

- 주택담보대출 보유 가구 기준, 처분가능소득 대비 주택비용 비율은 원금분할상환 확대 정책 이전 12.5%에서 최근 18.5%로 상환부담이 절반 가량 증가
 - 금리 하락으로 소득 대비 이자상환부담은 13년 대비 16년 기준 1.7%p 감소하였으나, 원금상환부담은 동기간 7.2%p 상승
 - 다른 OECD 국가의 주택비용 부담에 큰 변화가 없다면, 한국의 주택비용 부담 순위는 36개국 중 32위에서 18위로 중간 수준으로 상승
 - OECD 국가의 소득 대비 주택비용 부담 평균은 18.1% (특이치인 루마니아 제외)
 - 가계부채 증가 속도 및 원금분할상환 추가 확대 등을 고려해도 한국의 주택비용 부담 순위는 20% 이하로 유지될 것으로 보이며, 이는 15위 내외 수준에 해당
- 전체 가구 기준, 처분가능소득 대비 원리금상환 부담이 2011년 대비 2016년에 8%p 증가하면서 가계의 일반 소비 및 저축이 감소에 영향
 - 2017년말 기준, 은행권 주택담보대출 잔액의 3.8%가 2018년 연간 상환되어야 하는 금액으로 추정
 - 2011년까지 원금분할상환은 매우 미미한 수준으로, 원리금 중 이자가 차지하는 비중이 대부분이었음
 - 2018년 초, 은행권 주택담보대출 잔액 금리는 3.1~3.2% 수준으로, 현재는 연간 원금상환액이 이자상환액 규모를 추월
 - 전체 가구의 처분가능소득 대비 원리금상환 부담은 2011년 16.3%에서 2016년 24.0%로 5년간 8%p 가량 증가하면서 일반 소비 및 저축에 부담으로 작용
 - 주택담보대출을 이용하여 다소 빠듯하게 집을 마련한 중저소득층에서 처분가능소득 감소 효과가 좀 더 일반 소비지출 감소에 영향을 미쳤을 가능성이 높음
 - 고소득층의 경우, 고가 주택에 대한 주택담보대출은 일종의 투자자산 마련을 위한 저축으로 분류될 수 있으며, 일반 소비지출보다 저축 감소에 영향을 주었을 것으로 추정

³ 한국 이외에 최근 수년간 주택비용 부담에 극적인 변화가 발생한 국가는 없다고 가정

MEMO