참고 1.

주택소유 유형별 가계의 재무건전성 평가[28]

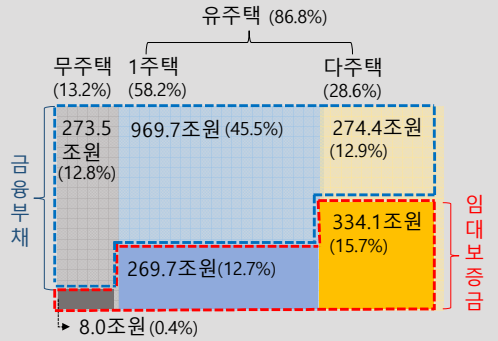
우리나라 가계는 전체 자산 중 부동산 자산 비중이 높아 주택소유 유형에 따라 자산-부채 구성이 크게 다를 수 있다. 따라서 가계의 채무상환능력을 보다 면밀히 평가하기 위해서는 주택소유 유형별로 구분하여 가계의 재무건전성을 살펴볼 필요가 있다. 이하에서는 가계 단위 미시자료(가계금융복지조사, 가계부채DB)[29]를 활용하여 주택소유 유형별로 부채보유 가구의 상황을 분석하였다.

주택소유 유형별 가구 및 부채 현황

주택소유 유형에 따라 부채 구성이 상이

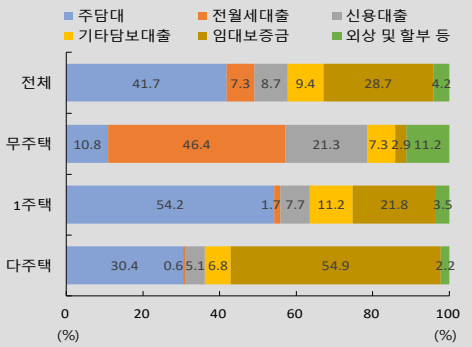
2025년 3월말 기준 우리나라 가구(가계금융복지조사 기준[30]) 중 부채(임대보증금 포함)[31]를 보유한 가구는 1,316만 가구로 이들은 총 2,129.5조원의 부채를 가지고 있다. 이들 중 유주택 가구(938.3만 가구)의 부채는 전체의 86.8%인 1,847.9조원이며, 무주택 가구(377.7만 가구)의 부채는 281.5조원이다. 유주택 가구의 경우 보유주택 수에 따라 부채의 유형이 상이한 모습으로, 부채보유 가구 중 가장 높은 비중을 차지하는 1주택 가구는 주로 주택담보대출 등 주택매입을 위한 금융부채가 많은 데 비해 2주택 이상 다주택 가구의 경우 부채의 절반 이상이 임대보증금으로 나타났다(참고 1-1). 이는 그동안 1주택자가 추가적으로 주택을 매입할 때 금융기관 대출보다는 상당부분 임대보증금을 활용해 왔음을 시사한다. 한편 무주택 가구의 경우 임차보증금 마련을 위한 전세대출이나 생활비 용도의 신용대출 등의 부채를 보유하고 있는 것으로 나타났다(참고 1-2).

참고 1-1. 주택소유 유형별 부채 현황[1)2)]



주: 1) 2025년 3월말 기준
2) 부채보유 가구 전체 환산 기준
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

참고 1-2. 부채 유형별 비중[1)2)]



주: 1) 2025년 3월말 기준
2) 부채보유 가구 기준
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

---

[28] 본고는 고은아 · 이정혁(안정총괄팀)이 작성, 이정연(금융안정기획부장) · 김정호(안정총괄팀장)가 검토하였다.
[29] 본고에서는 보유주택 수에 따른 가계의 재무 현황, 채무상환능력 및 부실위험 등을 점검하기 위해 국가데이터처 가계금융복지조사 자료(25년 3월 기준 1.87만 가구)와 가계부채DB(26년 1/4분기말 기준 235만 차주)를 활용하였다.
[30] 국가데이터처 가계금융복지조사표에서 가구의 자산 및 부채 항목은 매년 3월 31일을 기준으로, 소득, 지출, 원리금상환액 항목은 직전연도 연간(1월 1일~12월 31일) 기준으로 작성된다.
[31] 전세제도가 임대인이 주택을 담보로 임차인에게 자금을 차입하는 일종의 레포거래('Housing repo')인 점을 고려하여 본고에서 부채는 가계금융복지조사 자료에 따른 금융부채에 임대보증금을 합산한 금액으로 산정하였다. 이에 따라 가계신용통계 기준에 따른 가계부채와는 차이가 있음에 유의할 필요가 있다.

주택소유 유형별 재무건전성 점검

보유주택 수가 많을수록 순자산 측면에서 양호하지만 금융자산 대비 부채 비율은 상승

가구의 평균 자산 및 부채 모두 보유주택 수가 많을수록 증가하는 가운데, 부채보다 보유 부동산 자산가치가 큰 폭으로 늘어남에 따라 순자산 측면에서 유주택 가구가 무주택 가구에 비해 재무상태가 양호한 것으로 나타났으나 주택가격 조정에 따른 리스크도 상존하고 있다. 금융자산을 통한 부채 대응능력을 살펴보면, 부채는 보유주택 수가 늘어날수록 상당폭 증가하는 데 비해 금융자산 규모는 큰 차이가 없어 유주택 가구의 유동성 조달 능력은 비교적 낮은 것으로 보인다. 한편 무주택 가구의 경우 금융자산 대비 부채 비율이 유주택 가구보다 크게 낮은 편이지만 임대차 계약기간 동안 현금화가 어려운 임차보증금이 금융자산의 상당부분을 차지하고 있다(참고 1-3).

참고 1-3. 주택소유 유형별 가구의 재무상황[1] 비교

(억원, 배)

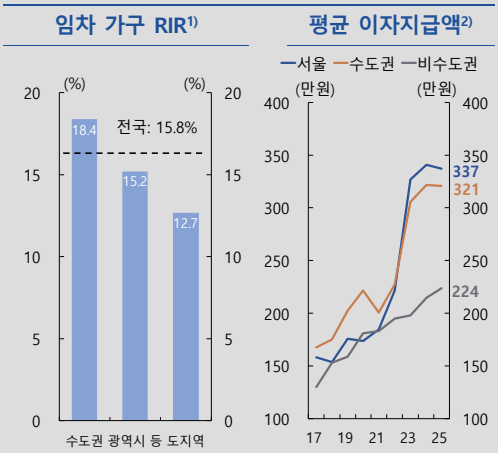
		무주택	유주택	1주택	다주택
자산·부채	총자산	2.20	8.23	7.06	13.50
	부동산	0.62	6.55	5.53	11.16
	금융자산(①+②)	1.37	1.24	1.12	1.79
	① 임차보증금	0.91	0.17	0.18	0.15
	② 예금, 주식 등	0.46	1.07	0.94	1.64
	부채(①+②)	0.75	2.02	1.71	3.43
	① 금융부채	0.73	1.58	1.50	1.93
	② 임대보증금	0.01	0.44	0.20	1.50
	부채/금융자산	0.55	1.63	1.53	1.92
	순자산	1.45	6.21	5.36	10.07

주: 1) 2025년 3월 기준, 금융부채보유 가구당 평균 금액
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

무주택 가구의 부채상환부담은 낮은 편이나 수도권을 중심으로 전월세 부담이 상존

무주택 가구는 가구당 금융부채 규모가 상대적으로 크지 않은 데다 대체로 임차보증금 범위 내에서 부채를 보유하고 있어 레버리지 측면에서의 재무위험은 제한적인 편이다. 하지만 최근 전월세가격 상승[32] 등으로 임차 가구의 주거비 부담이 늘어나면서 일부 무주택 가구의 재무건전성이 저하될 가능성이 있다.[33] 특히 수도권의 경우 높은 주택가격 등으로 임차료도 상대적으로 높게 형성됨에 따라 임차 가구의 소득 대비 임대료 비율(18.4%, RIR, Rent-Income-Ratio)이 비수도권을 크게 상회하고 있다. 또한 수도권의 전세가격이 빠르게 상승함에 따라 수도권 거주 무주택 가구의 평균 이자지급액도 임차보증금 마련을 위한 대출 확대 등으로 가파르게 증가하면서 비수도권에 비해 크게 높아진 것으로 나타났다(참고 1-4).

참고 1-4. 소득 대비 임대료 비율 및 이자 부담 현황



주: 1) 2024년 기준, 월임대료/월소득
2) 금융부채보유 무주택 가구, 연간 기준
자료: 국토교통부(2024년 주거실태조사), 한국은행 시산(2025년 가계금융복지조사)

[32] 2023~2025년 중 평균 월세가격(한국부동산원, 기말 기준)은 2023년 1.0%, 2024년 4.0%, 2025년 7.1% 상승하였으며, 평균 전세가격(한국부동산원, 기말 기준)도 2023년에 6.9% 하락하였으나 2024년 4.4%, 2025년 4.2% 상승하였다.

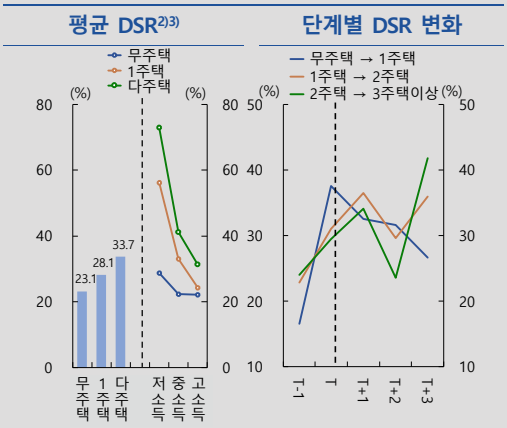
[33] 월세 비중 확대가 임차 가구의 재무건전성에 미치는 영향에 대한 내용은 2025년 12월 금융안정보고서 <Ⅱ. 주요 현안 분석> 「최근 주택시장의 특징 및 금융시스템에 미치는 영향」을 참고하기 바란다.

다주택 가구는 자산 측면의 채무상환능력이 양호하지만 소득 측면은 취약

소득 측면에서의 채무상환능력을 나타내는 원리금상환비율(DSR, Debt Service Ratio)을 살펴보면, 보유주택 수가 많거나 소득이 낮을수록 높아지는 것으로 나타났다. 특히 다주택 가구의 경우 평균 DSR이 33.7%로 무주택 및 1주택 가구에 비해 높았으며, 중·저소득 가구[34]의 DSR은 관리 수준(40%)을 상회하고 있다. 한편 보유주택 수 증가(무주택 → 1주택 → 다주택)에 따른 가구의 DSR 변화를 분석한 결과[35], 보유주택이 늘어나는 시점에 공통적으로 DSR이 크게 높아지는 것으로 나타났다. 다만 무주택 가구에서 1주택 가구로 변경된 경우 DSR이 일시에 크게 상승했다가 소득 증가, 원금상환 등으로 시간이 지나면서 점차 하락하는 반면, 다주택 가구는 주택매입 2년 경과 이후 다시 크게 상승하는 모습이다. 이는 임대 계약 갱신 시점에서의 임대보증금 반환을 위한 부채 증가 등에 기인하는 것으로 추정된다[36](참고 1-5).

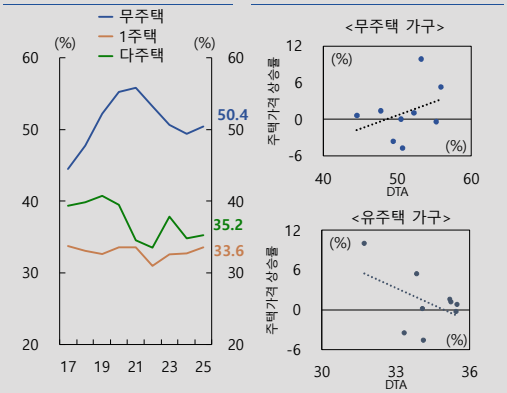
한편 자산 측면에서의 채무상환능력을 보여주는 자산 대비 부채비율(DTA, Debt To Asset ratio)을 시산해 본 결과, 1주택(33.6%) 및 다주택(35.2%) 가구가 무주택(50.4%) 가구보다 크게 낮아 상대적으로 양호한 것으로 평가된다. 특히 주택가격이 크게 상승했던 2021~2022년중 무주택 및 1주택 가구 간 DTA 격차가 큰 폭으로 확대된 점에 비추어 최근 수도권 주택가격 상승으로 인해 이들 간 격차가 더 커졌을 것으로 추정된다. 주택가격 상승 시 유주택 가구는 자산 중 부동산 비중이 높은 만큼 DTA가 대체로 개선되는 데 비해, 무주택 가구는 부채의 상당한 부분을 차지하는 전월세대출의 증가 등으로 DTA가 오히려 상승하는 모습이다(참고 1-6).

참고 1-5. 주택소유 유형별 DSR 및 단계별 DSR 변화[1)]



주: 1) 금융부채보유 가구 기준
2) 2025년 3월 기준
3) 원리금상환액(전월세보증금 제외)/처분가능소득
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

참고 1-6. DTA 추이 및 주택가격과 DTA 간 상관관계



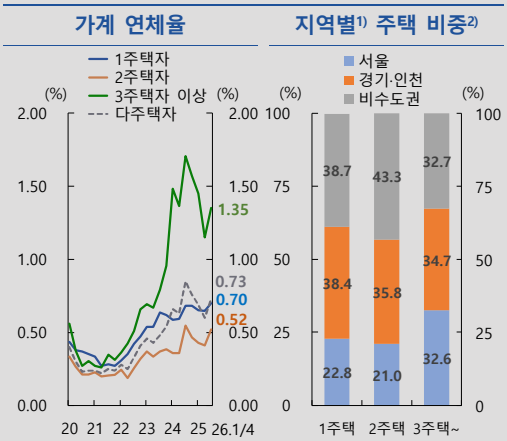
주: 1) 금융부채보유 가구, 각 연도 3월 기준
2) 총부채/자산평가액
3) 2017~2025년 금융부채보유 가구의 연도별 평균 DTA와 주택가격 상승률(전년대비) 간의 상관관계
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사), 한국부동산원

[34] 가계금융복지조사에 따른 소득 하위 30%는 저소득층, 상위 30%는 고소득층, 그 외는 중소득층으로 구분하였다.
[35] 2017~2025년 간의 가계금융복지조사 자료를 활용하여 무주택 → 1주택 또는 1주택 → 다주택으로 이동하는 사건(event)들을 식별한 후, 해당 사건 전후 가구의 DSR 수준 변화를 추적해 보았다. 단, 사건 식별 시 상태가 바뀌기 1년 전(T-1), 변화 시점(T), 변화 1년 후(T+1) 등 최소 3개년의 연속 관측치가 존재하는 가구만을 대상으로 분석하였다.
[36] 무주택 가구에서 1주택 가구가 되는 경우 주택매입 1년 후 평균 원리금상환액이 전년대비 4.8% 증가, 평균 처분가능소득은 전년대비 20.8% 증가하였다. 한편 1주택 가구에서 2주택 가구, 2주택 가구에서 3주택 이상 가구가 되는 경우 주택매입 3년 후 전년대비 평균 원리금상환액이 각각 36.9%, 76.7% 증가하고 평균 처분가능소득은 각각 12.9% 증가, 0.6% 감소하였다.

3주택 이상 보유 차주의 건전성 악화되는 추세

2021년 이후 시장금리 상승에 따라 전반적인 가계대출 연체율이 높아진 가운데 특히 3주택 이상 보유 차주의 연체율이 빠르게 상승한 것으로 나타났다. 전체 다주택자의 연체율[37] (가계부채DB 기준)은 2026년 1/4분기말 0.73%로 1주택자(0.70%)에 비해 소폭 높은 수준이지만, 3주택 이상 보유자로 한정해 보면 1.35%로 크게 높은 모습이다. 3주택 이상 차주가 보유한 주택의 67.3%가 수도권에 집중된 가운데 최근 다주택자에 대해 정부가 대출 규제를 강화한 점[38] 등을 고려하면 이들의 수도권 지역 주택 매도 및 관련 대출 상환을 통한 재무건전성 개선을 기대해 볼 수 있다[39](참고 1-7).

참고 1-7. 가계대출 연체율 및 지역별 주택 비중



주: 1) 주택 소재지 기준
2) 주택 수 기준
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

평가 및 시사점

그동안 가계부채가 부동산으로 유입되는 과정에서 주택 보유 유무와 보유주택 수에 따라 가계의 재무건전성이 차별화되어 온 것으로 평가된다.

우선, 무주택 가구는 상대적으로 가구당 부채 규모가 작고 임차보증금 한도 내에서 부채를 보유하고 있어 부채상환부담은 낮은 편이다. 다만 최근 수도권의 전월세가격 상승 등으로 늘어난 주거비용 부담이 소비와 저축 여력을 약화시키는 요인으로 작용할 수 있는 만큼, 주거취약 계층을 중심으로 정책 지원을 유지할 필요가 있다. 한편 유주택 가구는 주택가격 상승으로 순자산 규모가 확대되며 무주택 가구에 비해 재무 구조는 양호한 것으로 평가된다. 특히 1주택 가구는 다주택 가구와 비교 시 DSR이 더 낮은 수준을 보이는 등 채무상환능력이 양호한 것으로 분석되어 실거주 목적의 1주택 가구에 대해서는 상환능력 범위 내 대출접근성을 유지하는 것이 바람직해 보인다. 다만, 향후 시장금리 상승과 함께 주택가격이 조정을 받을 경우 차입이 많은 유주택자들은 원리금 상환부담 증가(DSR 상승), 담보가치 하락(LTV 상승) 등으로 채무상환능력이 저하될 수 있음에 유의해야 한다. 한편 다주택자의 경우 대출 및 임대보증금을 활용한 구조로 인해 시장금리 및 주택가격 변동의 영향을 더욱 크게 받을 수 있으며, 특히 전월세가격 변동에 따라 임대보증금 반환 위험에 노출될 수 있다. 이에 따라 다주택자의 경우 주택매입 후에도 시차를 두고 상환부담이 추가 확대되는 점을 감안하여 과다부채로 어려움을 겪는 차주에 대해 선제적으로 건전성 관리를 강화하는 한편 질서 있는 주택 매도를 유도해 나갈 필요가 있다.

37 동 연체율은 가계대출을 대상(사업자대출 불포함)으로 한 것으로 부동산임대업 대출 연체율과 차이가 있음에 유의할 필요가 있다. 부동산임대업에 관한 자세한 내용은 「Ⅲ. 자영업 구조 변화에 따른 리스크 점검 및 대응방향」을 참조하기 바란다.
38 정부는 2026년 4월 17일부터 다주택자가 보유한 수도권·규제지역 아파트 주택담보대출의 만기연장을 원칙적으로 허용하지 않기로 하였다. 다주택자에 대한 양도소득세 중과 유예 조치도 2026년 5월 9일 예정대로 종료되었다.
39 다만, 다주택자의 주택 매도가 원활하지 않을 경우 만기일시상환 차주를 중심으로 유동성 리스크에 노출될 수 있다.