

---

### Ⅲ. 주요 현안 분석

- |                             |     |
|-----------------------------|-----|
| 1. 금리 인하기 금융안정 리스크 평가 및 시사점 | 101 |
| 2. 최근 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검    | 115 |



## 2. 최근 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검<sup>38)</sup>

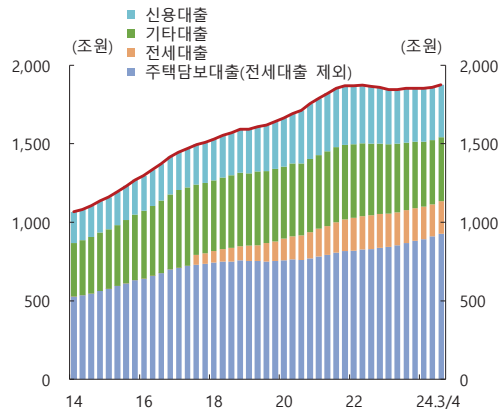
- (1) 검토 배경
- (2) 최근 가계부채 구조 변화의 특징
- (3) 가계부채 잠재리스크 점검
- (4) 종합평가 및 시사점

### (1) 검토 배경

우리나라 가계부채는 정부의 거시건전성정책, 금융기관의 가계부채 관리, 그간의 통화정책 긴축기조 등에 힘입어 증가세가 둔화되었다(그림 III-2-1). 하지만 금융여건 완화가 본격화되면 가계부채 누증이 다시 심화될 수 있다는 우려가 커지고 있다. 그동안 가계부채가 가계부실 및 우리 금융·경제의 주요 취약요인으로 지목되어 왔는데, 최근 정책금융 확대 등 변화를 감안하여 가계부채 리스크를 보다 심도있게 파악하기 위해서는 양적<sup>39)</sup> 측면에서의 레버리지 증가뿐만 아니라 질적 변화를 함께 점검해 볼 필요가 있다.

따라서 본고에서는 가계부채의 양적·질적 변화의 특징을 살펴보고, 이를 바탕으로 거시경제 충격 발생 시 가계부채 건전성에 미치는 영향을 분석하였다. 아울러 가계부채 누증으로 인해 발생할 수 있는 취약성에 대해서도 점검하고 정책적 시사점을 도출해 보았다.

그림 III-2-1. 가계부채 유형별 잔액<sup>1)</sup>



주: 1) 가계부채 DB(약 100만명의 신용정보로 구성된 패널 데이터) 내 표본 데이터를 전제로 환산하여 추정된 가계대출 잔액은 금융기관으로부터 인수하여 집계되는 가계신용통계상의 대출잔액과는 차이가 있음  
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

### (2) 최근 가계부채 구조 변화의 특징

#### 가. 부채 구조

##### 주택담보대출 비중 상승

2022년 이후 실수요자 중심으로 주택구입 목적의 대출수요가 늘어나면서 대출유형별로는 주택담보대출 비중이 지속적으로 상승하였다. 전체 가계대출 중에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 2021년말 56.0%에서 2024년 3/4분기말 61.9%로 확대된 반면, 기타대출<sup>40)</sup> 비중은 같은 기간 동안 44.0%에서 38.1%로 축소되었다. 주담대 비중 상승에는 금융기관의 자체 주택담보대출뿐 아니라 DSR 규제가 적용되지 않고 상대적으로

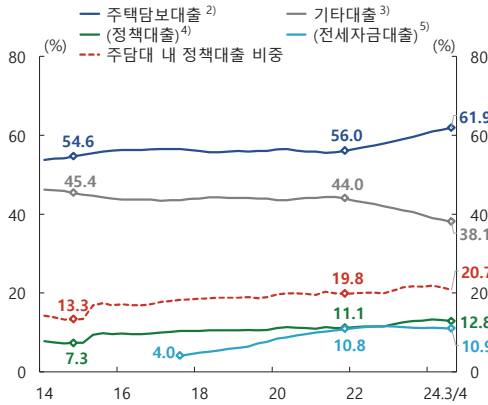
38) 본고는 조은아·김재영·이해인·유승원(안정총괄팀), 오세연·송수혁·최원용(시스템리스크팀)이 작성, 서평성(금융안정기획부장)·정연수(금융시스템분석부장)·임광규(안정총괄팀장)·최병오(시스템리스크팀장)·최영주(통화금융부장)가 검토하였다.

39) 2021년말 이후 GDP대비 가계부채 비율이 하락하고 있으나 주요국에 비해 여전히 높은 수준이다. 최근의 가계부채 동향에 대한 자세한 내용은 I-1-(1). 가계신용(p.13)을 참조하기 바란다.

40) 가계신용통계 기준 주택담보대출은 개별 주담대, 전세자금대출 및 집담대출의 합계이고, 기타대출은 신용대출, 비주택담보대출, 보증대출 등을 포함한다.

낮은 금리로 공급되는 정책대출<sup>41</sup>)과 전세자금대출의 확대도 영향을 미쳤다(그림 III-2-2).

그림 III-2-2. 대출유형별 가계대출 비중<sup>1)</sup>



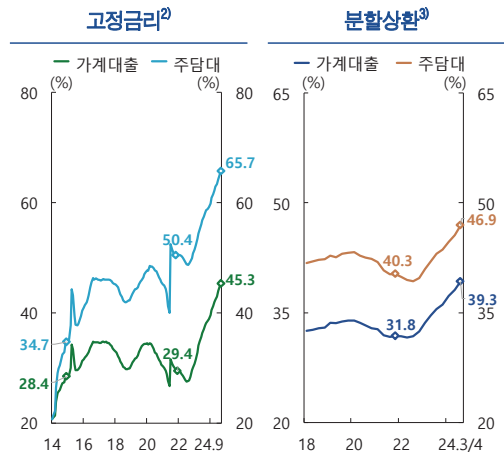
주: 1) 전체 가계대출 대비  
 2) 개별주택담보대출, 전세자금대출 및 집단대출의 합  
 3) 신용대출, 비주택담보대출, 보증대출 등  
 4) 주택금융공사 및 주택도시기금의 주택담보대출 기준  
 5) 가계부채DB의 가계대출 내 전세자금대출 비중 추정치  
 자료: 한국은행 시산(가계신용통계, 가계부채DB)

### 고정금리·분할상환 비중 확대

가계대출을 금리조건별·상환방식별로 보면, 고정금리·분할상환 조건의 대출이 확대<sup>42</sup>)되고 가계 부채의 질적구조 개선을 위한 정책적 노력<sup>43</sup>)의 효과가 본격적으로 나타나면서 고정금리 및 분할상환 대출 비중이 높아지는 모습이다.<sup>44</sup>) 먼저 가계대출(예금은행 기준) 중 고정금리 비중은

2021년말 29.4%에서 2024년 9월말 45.3%로 크게 상승<sup>45</sup>)하였다. 이는 2021년 하반기부터 금리 상승기로 전환되면서 대출금리를 저금리로 고정시키려는 수요가 증가한 가운데 금융당국의 정책적 유도 등에 따라 은행권이 주기형 대출<sup>46</sup>) 공급을 확대한 것도 영향을 주었다. 한편 가계대출(국내은행 기준)의 분할상환(비거치식 대출 기준) 비중 또한 2021년말 31.8%에서 2024년 3/4분기말 39.3%까지 확대되었다(그림 III-2-3).

그림 III-2-3. 고정금리·분할상환 가계대출 비중<sup>1)</sup>



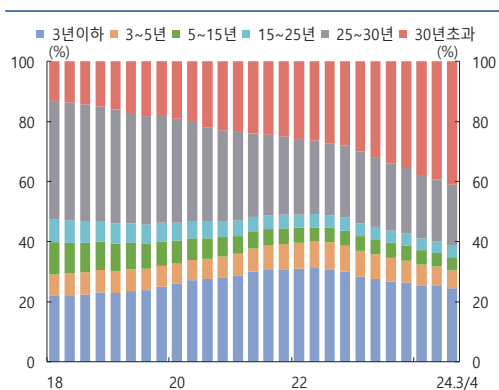
주: 1) 예금은행 및 국내은행의 가계대출 대비  
 2) 순수고정형, 혼합형(5년간 금리 고정후 변동), 주기형 대출(5년 이상 금리변동 주기)의 합계  
 3) 비거치식 분할상환 대출 기준  
 자료: 한국은행, 금융기관 업무보고서

41) 전체 주택담보대출(가계신용통계 기준)에서 주택금융공사 및 주택도시기금 대출이 차지하는 비중은 2021년말 19.8%에서 2024년 3/4분기말 20.7%로 늘어났다. 한편 월별 가계대출 증감(금융위원회 보도자료 기준)을 살펴보면 금년 4-11월중 가계대출 증가액에서 정책성 대출(이자보전 방식의 주택도시기금 대출도 포함)은 34.8%를 차지하고 있다.  
 42) 특히 안심전환대출, 보금자리론, 적격대출 등 대부분의 정책대출은 고정금리·분할상환 조건으로 제공되고 있다.  
 43) 정부는 그간 가계부채의 분할상환 및 고정금리 확대를 위해 목표비중 설정 및 운영, 커버드본드법 제정 및 이의 활성화를 위한 제도적 유인 확대(발행분담금 면제, 주택금융신용보증기금 출연료율 인하, 예대율 규제 완화) 등의 조치를 실시해 왔다. 특히 금년부터 은행권 자체 주담대 중 고정금리 목표비율(30%)을 신설했고, 비거치식 분할상환 목표비율도 소폭 상향 조정(은행 일반주담대 +2.5%포인트, 상호금융·보험 +5%포인트)하였다(금융감독원 보도자료, 「금융권 주택담보대출 구조 개선 실행지도 시행」, 2024년 4월 4일).  
 44) 커버드본드의 활성화와 더불어 테크닉스 모기지뱅크 등을 통해 민간 금융회사가 장기대출을 직접 취급할 수 있는 여건이 마련되고 있다.  
 45) 기존에는 변동주기가 5년 이상인 주기형 대출의 경우 변동금리로 분류되었으나 2021년 7월부터 고정금리 대출로 분류되고 있는 점도 고정금리 대출 비중 확대에 영향을 주었다. 자세한 내용은 「2024년 5월 금융기관 가중평균금리」(한국은행 보도자료, 2024년 6월 28일)를 참고하기 바란다.  
 46) 주기형 대출은 일정 주기(예: 5년)로 금리가 변경되고 그 기간 내에는 고정금리가 적용되는 상품으로, 변동형이나 혼합형 대출(일정기간 고정금리가 적용되고, 이후 변동금리로 전환)에 비해 차주가 부담하는 금리변동 위험이 낮다.

주택담보대출을 중심으로 만기 장기화

가계대출의 만기는 주택담보대출 위주로 장기화되고 있다.<sup>47)</sup> 주택금융공사의 보금자리론과 적격대출 등을 통해 장기 주택담보대출 비중이 확대되었다.<sup>48)</sup> 또한 DSR 규제 시행 이후 대출한도를 늘리기 위해 만기를 장기화하고자 하는 수요도 생겨났다. 이러한 움직임의 영향으로 2024년 3/4분기말 국내은행의 약정만기 30년 초과 주택담보대출의 비중은 41.0%까지 확대되었다(그림 III-2-4).

그림 III-2-4. 주택담보대출 만기<sup>1)</sup> 비중



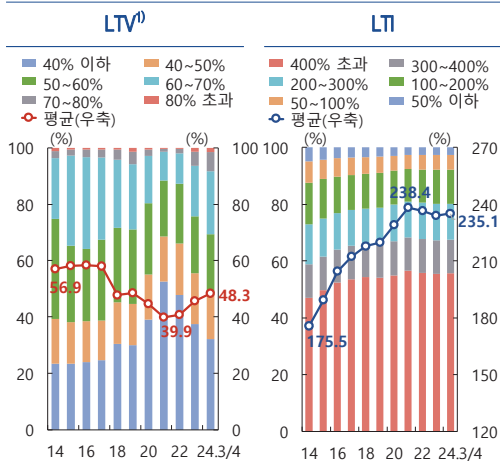
주: 1) 국내은행 약정만기 기준  
자료: 금융기관 업무보고서

담보여력이 있지만 상환부담은 높은 수준

주택가격 하락위험에 대비한 금융기관의 대출 회수 가능성을 나타내는 담보인정비율(LTV)은

전반적으로 하락해<sup>49)</sup> 왔으나, 최근 들어 고LTV 대출이 늘면서 LTV 비율은 2024년 3/4분기말 평균 48.3%로 상승세를 나타내고 있다. 한편, 소득 측면에서의 부채상환부담을 나타내는 소득대비 부채비율(LTI)은 저소득 차주<sup>50)</sup>를 중심으로 여전히 높은 수준을 지속하고 있다. LTI 비율은 2024년 3/4분기말 평균 235.1%로 2021년 7월 도입된 DSR 규제<sup>51)</sup> 등 전전성 규제에 힘입어 가파른 상승세가 다소 둔화되는 움직임을 보이고 있다(그림 III-2-5).

그림 III-2-5. 가계부채의 담보여력 및 상환부담



주: 1) 국내은행 주택담보대출 기준  
자료: 금융기관 업무보고서, 한국은행 시산(가계부채DB)

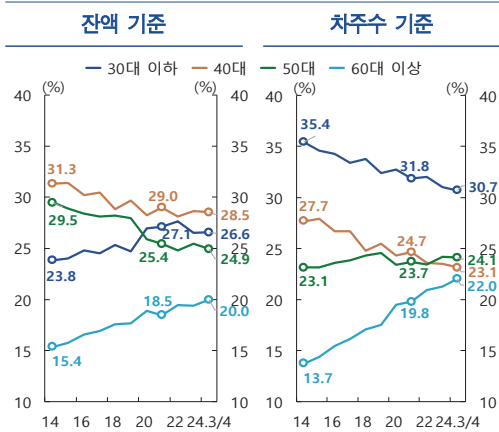
나. 차주 구성

고령층 차주의 대출 비중 상승 추세

47) 대출만기 장기화는 차주의 대출연장에 따른 리스크를 낮추지만 금융기관의 자산과 부채의 만기불일치를 심화시킬 수 있다.  
48) 최근 금융기관이 커버드본드를 통해 자체적으로 주담대 채권을 담보로 장기채권을 발행할 수 있게 됨에 따라 장기 주담대 공급이 더욱 확대될 것으로 예상된다.  
49) 우리나라의 LTV 규제기준은 규제지역 50%(2주택 이상 30%), 비규제지역 70%(2주택 이상 60%)로 주요국(미국 80%, 일본 80%, 호주 80%, 캐나다 80%, 영국 75% 등)에 비해 규제가 강한 편이어서 LTV도 상대적으로 낮은 수준이다.  
50) 소득 하위 30%에 해당하는 저소득자의 LTI는 2024년 3/4분기말 기준 360.3%로 전체 평균(235.1%)보다 크게 높아진 상황이다.  
51) 2021년 7월 1단계로 규제지역 6억원 초과 주택 주담대 또는 신용대출 1억원 초과대출에 대해 은행 40%, 비은행 60%가 적용되었다. 2022년 1월부터는 2단계가 시행되어 총대출액 2억원 초과대출에 대해서도 은행 40%, 비은행 50%가 적용되었으며, 7월 이후 3단계가 시행되어 총대출액 1억원 초과 시, 은행 40%, 비은행 50%가 적용되었다. 2024년 2월부터는 DSR 산정 시 스트레스금리(기산금리)를 적용하여 산출하는 스트레스 DSR이 단계별로 시행되고 있다.

먼저 차주의 연령별 비중을 대출 잔액 기준으로 살펴보면, 팬데믹 기간을 거치는 동안 30대 이하 청년들의 차입을 활용한 주택구입이 늘어나면서 이들의 대출비중이 크게 증가하여 50대의 비중보다 높아졌다. 한편 60대 이상 고령층의 대출 비중은 최근까지도 꾸준히 확대되고 있는 추세이다. 이는 그간 가계대출을 크게 늘렸던 베이비붐(1955~63년생) 세대<sup>52)</sup> 차주들이 부채축소(deleveraging)를 하지 못한 상태에서 순차적으로 60대에 진입한 데 주로 기인한다. 이에 더해 노후 대비 부족으로 은퇴 후 자영업 진출<sup>53)</sup> 및 생활비 부족<sup>54)</sup> 등에 따른 대출수요도 일부 가세된 것으로 보인다. 차주수 기준으로도, 여타 연령층의 비중은 감소하거나 유지된 데 반해 60대 이상 비중은 빠르게 상승하고 있다(그림 III-2-6).

그림 III-2-6. 연령별 가계대출 비중<sup>1)</sup>

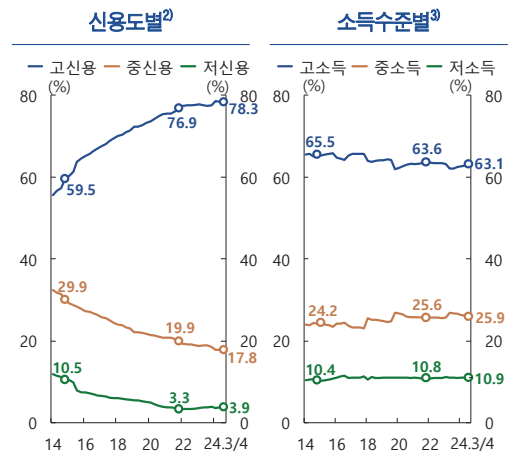


주: 1) 전체 가계대출 대비  
 자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

고신용·고소득 차주 비중 높은 수준을 유지

신용도별·소득수준별로 보면, 가계부채가 그간 고신용 및 고소득 차주 위주로 늘어남에 따라 이들 차주의 대출 비중은 높은 수준을 지속하고 있다. 전체 가계대출 중 고신용(신용점수 840점 이상) 및 고소득(상위 30%) 차주의 대출 비중은 2021년말 76.9%와 63.6%였으며, 2024년 3/4분기말에는 78.3%와 63.1%를 기록하고 있다. 세부적으로 보면, 고신용자 및 고소득자 모두 동 기간에 주택구입을 위한 주택담보대출을 중심으로 차입이 늘어난 것으로 나타났다<sup>55)</sup>(그림 III-2-7).

그림 III-2-7. 신용도별·소득수준별 가계대출 비중<sup>1)</sup>



주: 1) 전체 가계대출 대비  
 2) 고신용 신용점수 840점 이상, 중신용 665-839점, 저신용 664점 이하  
 3) 고소득 상위 30%, 중소득 상위 30-70%, 저소득 하위 30%  
 자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

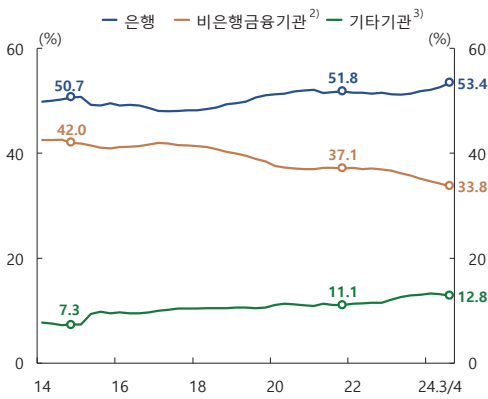
52) 우리나라의 베이비붐 세대는 통상 1955~63년생을 일컬으며, 1955년생은 2015년도에, 1963년생은 2023년도에 60대에 진입하였다. 한편 통계청 인구총조사에 따르면 2023년 기준 베이비붐 세대에 해당하는 60~64세는 전체 인구의 약 14.7%를 차지하고 있다.  
 53) 개인 창업자 중 고령층 비중이 2022년 이후 지속적으로 늘어남에 따라 고령층 자영업자 수 비중(경제활동인구조사 기준)은 2021년 12월 34.1%에서 2024년 9월 37.5%까지 상승하였다. 한편 전체 창업자 대비 60대 이상 비중(중소벤처기업부 창업기업동향 기준)은 2016년중 10.5%, 2021년중 13.9%에서 2024년 1/4-2/4분기중 15.1%로 계속 늘어나고 있다.  
 54) KB금융연구소가 전국 3천명을 대상으로 설문조사한 결과에 따르면, 향후 노후에 필요하다고 생각하는 최소생활비는 월평균 251만원이지만 현재 가구 소득, 지출, 저축 여력 등을 고려해 준비할 수 있는 금액은 월 212만원인 것으로 나타났다(KB금융연구, 「노후 준비 진단과 거주지 선택 조건」, 2023년 11월 17일).  
 55) 고신용자 보유 가계대출 중 주택담보대출 비중(가계부채DB 기준)은 2021년말 47.4%에서 2024년 3/4분기말 54.3%로 상승하였으며, 고소득자 역시 주택담보 비중이 43.5%에서 50.4%까지 늘어난 것으로 나타났다.

## 다. 금융업권별 구조

### 비은행권 대출 비중 하락

금융업권별로 보면, 비은행금융기관의 대출 비중이 지속적으로 하락하는 모습이다(그림 Ⅲ-2-8). 전체 가계대출에서 비은행금융기관<sup>56)</sup>이 차지하는 비중은 2021년말 37.1%에서 2024년 3/4분기말 33.8%까지 하락하였다. 반면 같은 기간중 은행 대출 비중은 상승(21년말 51.8% → 24년 3/4분기말 53.4%)하였다.

그림 Ⅲ-2-8. 금융업권별 가계대출 비중<sup>1)</sup>



주: 1) 전체 가계대출 대비  
 2) 비은행예금취급기관 및 기타금융기관(주택금융공사, 주택도시금융 제외)  
 3) 주택금융공사 및 주택도시금융  
 자료: 한국은행 시산(가계신용통계)

- 56) 가계신용통계 기준 가계대출을 은행, 비은행금융기관 및 기타기관(주택금융공사, 주택도시금융)으로 구분하였다. 비은행금융기관은 비은행예금취급기관(상호저축은행, 신용협동조합, 상호금융, 새마을금고 등), 기타금융기관(보험회사, 여신전문회사 등)을 포함한다.  
 57) 다만 금년 4/4분기 들어 은행권 주담대 관리 강화 영향으로 비은행금융기관 가계대출이 10~11월중 월평균 3조원씩 크게 늘어남에 따라 감독당국이 이에 대한 관리를 강화하고 있다.  
 58) 주요 거시변수 시나리오는 다음과 같다. 대내적으로는 소비 위축 및 금융자산 가격 하락이 지속되고, 대외적으로는 주요국 정책 변화, 보호무역 확산 등으로 수출 경기 또한 부진해지는 상황을 가정하였다. 이에 따라 가계소득 감소와 함께 주택가격이 하락하고, 신용 경계감이 고조되면서 가계대출 금리는 상승하는 시나리오를 상정하였다.

주요거시변수 <sup>1)</sup> (% , bp)	기본	악화	심각
경제성장률 <sup>2)</sup>	1.8	1.1	-0.5
실업률	2.7	3.0	3.6
주택가격 <sup>2)</sup>	0.9	-1.7	-5.4
신용스프레드 <sup>3)</sup>	54	201	270

주: 1) 테스트 기간(24년 하반기-26년 상반기)중 평균 2) 전년동기대비 3) 회사채금리(3년, AA-) - 국고채금리(3년)

비은행금융기관의 경우 상호금융, 새마을금고, 상호저축은행 등 비은행예금취급기관(21년말 20.0% → 24년 3/4분기말 16.9%) 위주로 동 비중이 축소되었다.<sup>57)</sup>

## (3) 가계부채 잠재리스크 점검

### 가. 건전성 측면(부실 리스크)

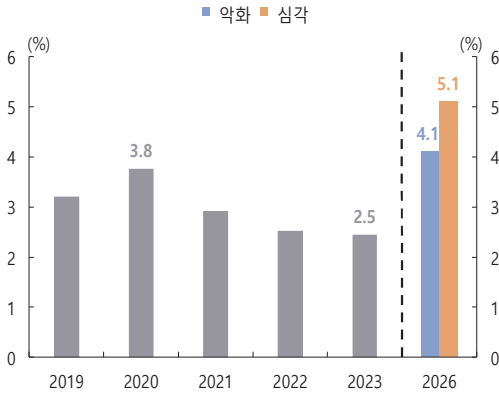
위에서 살펴본 바와 같은 가계부채의 변화는 거시경제 충격 발생 시 대출 건전성과 금융기관의 손실흡수능력에 중요한 영향을 미칠 수 있다. 최근에 관찰된 가계부채의 양적·질적 변화를 평가하기 위해 거시경제 충격 시나리오<sup>58)</sup>를 가정하여 대출 및 차주 특성이 반영된 가계의 대출 상황 리스크를 추정하였다.<sup>59)</sup>

#### 충격 발생시 차입 가구의 5%가 연체를 경험

거시경제 충격이 발생하여 가계소득이 감소하고 자산가격이 하락할 경우 우리나라 차입가구 중 연체가구 비중<sup>60)</sup>은 악화 및 심각 시나리오 하에서 2026년 각각 4.1%, 5.1%까지 상승할 것으로 추정된다(그림 Ⅲ-2-9). 이는 2023년 관찰된 연체

가구 비중인 2.5% 대비 각각 1.6%포인트, 2.6% 포인트 높은 수준이다. 또한 2020년 코로나19 당시에 관찰되었던 3.8%를 상회하는 수준으로, 주로 가계부채의 누증에 따른 영향으로 볼 수 있다.

그림 Ⅲ-2-9. 연체가구 비중<sup>59)</sup>



주: 1) 2023년까지는 가계금융복지조사의 관측치로 시산. 2026년은 경기충격 시나리오를 반영하여 추정  
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

특히 고LTV 대출, 자영업·일용직, 고령 가구 중심으로 연체가구 비중 증가

특히 LTV 수준이 높거나, 자영업 및 일용직 종사 가구, 고령층 가구의 경우 충격감내능력이 상대적으로 낮은 것으로 파악되었다. 주담대 보유 가구를 대상으로 부동산 가치 대비 총부채 규모를 가구 수준의 LTV라고 정의하고, 동 비율이 60%를 초과하는 가구와 60% 이하인 가구의 연체 비중

을 비교하였다. LTV가 60%를 초과하는 경우에는 심각 시나리오 발생 시 연체가구 비중 상승폭<sup>60)</sup>이 4%포인트에 달하여, LTV 60% 이하인 가구(+1%포인트)에 비해 건전성 악화 가능성이 더 큰 것으로 나타났다.

한편 종사상 지위 및 연령 등 차주 특성에 따라 심각 시나리오 하에서 연체가구 비중의 변화를 비교하였다. 근로 형태별로 구분해보면, 가구주가 상용근로자인 경우 연체가구 비중은 1.8%포인트 증가하지만 자영업자의 경우 2.5%포인트, 일용직 및 무직인 경우 5.6%포인트 상승하여 거시경제 충격 발생시 부실 가능성도 커지는 것으로 파악되었다. 또한 60세 이상인 고령층 가구는 청년(40세 미만) 및 중년층(40~59세) 가구에 비해 2023년 연체가구 비중이 높았다. 심각 수준의 경기충격 발생 시나리오 하에서도 연체가구 비중이 약 3.3%포인트 상승하는 것으로 추정되어 여타 그룹(청년층 +3.0%포인트, 중년층 +2.2%포인트)보다 충격에 민감하게 반응하는 것으로 나타났다.

이와 같이 차주 특성에 따라 거시경제 충격에 대한 감내능력이 상이한 점, 최근 고령층 대출 비중이 확대되고 있다는 점, 이들 차주의 경우 은퇴로 인해 근로 형태가 상용직에서 자영업 또는 일용직·무직으로 변경될 수 있다는 점을 고려하면 향후 차주 구성의 변화(고령화)가 우리나라 가계

59) 본고에 사용된 가계부채 스트레스 테스트에서는 아래의 추정식을 사용하여 연체가구 비중을 거시경제변수 및 가구 특성의 함수로 추정하였다. 아래 식의 종속변수인 Late는 연체 여부를 나타내는 더미변수이다. 설명변수로는 가계의 채무상환능력을 나타내는 고 DTA 및 High DSR 가구 여부(HighDTA, HighDSR), 거시경제변수들( $X_{macro}$ ) 및 기타 가구 특성( $X_{HHtraits}$ )이 포함되었다.

$$Late = f(\alpha + \beta_1 HighDTA + \beta_2 HighDSR + \gamma X_{macro} + \rho X_{HHtraits} + \epsilon)$$

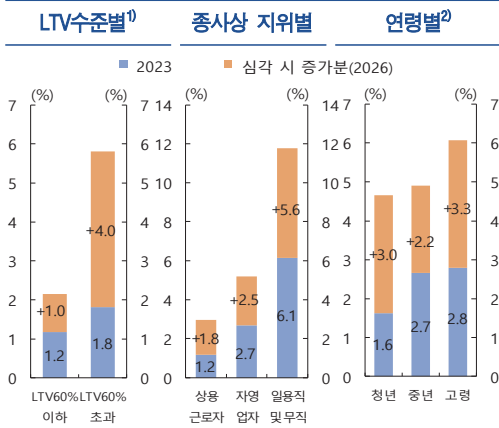
60) 연체가구 비중 관측치 및 추정치는 가계금융복지조사 데이터를 사용하여 금융부채 보유 가구를 대상으로 시산하였다. 연체가구 비중은 지난 1년간(직전년도 4월~조사년도 3월) 원리금 납부를 30일 이상 연체한 경험이 있는 가구의 비율로 정의하였다. 분석상 필요한 주요 변수의 값이 확인 가능한 관측치만을 사용하여 시산된 수치이며, 이를 감안하여 해석하여야 한다.

61) 이하에서 차주 및 대출 특성별 연체가구 비중의 상승폭을 비교할 때에는 가계금융복지조사에서 개별가구의 연체 여부가 관찰 가능하고 연체가구 비중이 최근 가장 낮은 수준이었던 2023년 대비 상승폭을 기준으로 하였다.



부채의 평균적인 충격감내능력을 저하시킬 수 있음에 유의하여야 한다(그림 III-2-10).

그림 III-2-10. 심각 시나리오 가정시 가구 특성별 연체가구 비중



주: 1) 가구가 보유한 부동산 가치 대비 총부채 비율을 가구 수준의 LTV로 정의하였음  
 2) 가구주 연령에 따라 40세 미만일 경우 청년, 40-59세는 중년, 60세 이상은 고령층으로 분류  
 자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

최근의 가계부채 질적구조 개선은 충격감내능력 제고에 도움

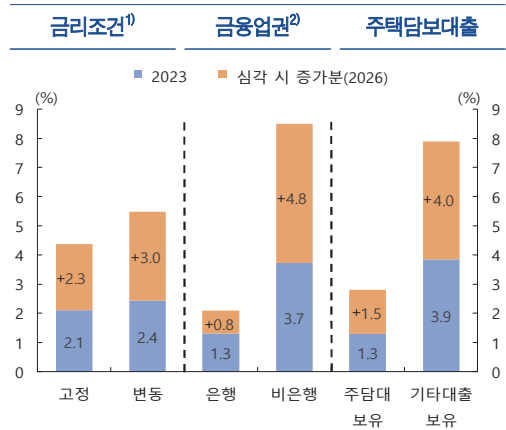
이하에서는 최근 가계부채 구조 변화의 효과를 평가하기 위해, 대출 특성에 따라 거시경제 충격이 가계부채 건전성에 미치는 영향을 살펴보았다. 먼저 금리 조건별 차이를 살펴보면, 보유 중인 담보 또는 신용대출 조건이 변동금리인 가구의 경우 심각 시나리오 하에서 신용스프레드 확대로 인해 대출금리가 상승하면서 연체가구 비중이 3.0%포인트 상승한 것으로 나타나, 고정금리 대출만 보유한 가구(+2.3%포인트)에 비해 상대적으로 큰 상승폭을 보였다.

업권별 차이를 보면, 은행 대출만 보유한 가구의

경우 비은행 대출 보유 가구<sup>62)</sup>에 비해 연체가구 비중이 현저히 낮은 뿐만 아니라(각각 2023년 기준 1.3% 및 3.7%), 심각 시나리오 하에서 연체 가구 비중이 0.8%포인트 가량 상승하는 데 그쳤다. 하지만 비은행 대출 보유 가구의 연체가구 비중 상승폭은 4.8%포인트로 상대적으로 크게 추정되었다.

주택담보대출 보유 여부를 기준으로 보면, 주택담보 보유 가구의 경우 심각 시나리오 발생 시 연체 가구 비중 상승폭이 1.5%포인트로 추정되어 기타 대출 보유 가구(4.0%포인트)에 비해 충격에 대한 건전성의 민감도가 더 낮은 것으로 분석되었다(그림 III-2-11).

그림 III-2-11. 심각 시나리오 가정시 보유 대출 특성별 연체가구 비중



주: 1) 보유 중인 담보 및 신용 대출이 모두 고정금리인 가구와 변동금리인 가구를 비교  
 2) 은행 대출만 보유한 가구와 비은행 대출을 보유한 가구(은행 대출 대비 금융부채 규모가 큰 경우)를 비교  
 자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

이상의 결과를 요약해 보면, 최근 가계부채 내에서 비중이 감소하고 있는 변동금리, 비은행 대출 및 기타대출 보유 가구에서 시나리오상 거시경제

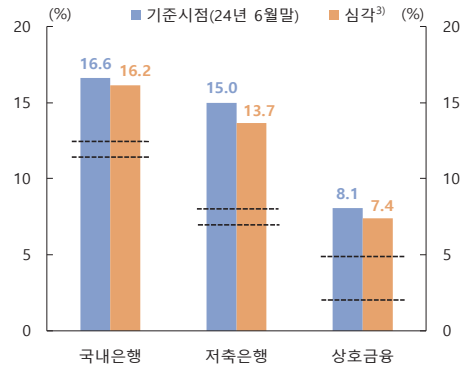
62) 비은행 대출 보유 가구는 은행대출 대비 금융부채의 규모가 큰 가구로 정의하였다.

충격 발생 시 연체가구 비중의 상승폭이 상대적으로 크게 나타났다. 따라서 고정금리·은행권·주담대 비중 확대 등 최근의 대출 특성에 따른 구조 변화는 가계부채의 양적 축적으로 인해 채무상환 부담이 가중되고 경기 충격에 대한 민감도가 높아지는 효과를 어느 정도 상쇄시키면서 충격 감내능력을 개선하는 데 도움을 줄 것으로 기대된다.

### 거시경제 충격으로 인한 연체가구 증가가 시스템 리스크로 전이될 가능성은 제한적

거시경제 충격 시 가계의 소득 감소 및 자산가격 하락으로 연체가구가 증가하는 경우 은행 및 비은행예금취급기관의 자본적정성에 미치는 영향은 크지 않은 것으로 나타났다. 심각 시나리오 하에서 가계부채 신용손실 발생으로 나타난 은행, 저축은행, 상호금융의 자본비율은 각각 16.2%, 13.7%, 7.4%로 기준시점 대비 소폭 하락하여 가계 신용손실 발생이 시스템 리스크로 전이될 가능성은 제한적인 것으로 평가된다.<sup>63)</sup> 다만 자본비율 하락폭이 비우량차주 및 신용대출 비중이 높은 저축은행(1.3%포인트)에서 상호금융(0.7%포인트)과 은행(0.4%포인트)보다 상대적으로 큰 것으로 나타나 이들 업권은 경제상황 악화에 대비하여 리스크 관리에 더욱 힘써야 할 것임을 시사하고 있다(그림 III-2-12).

그림 III-2-12. 시나리오별 자본비율<sup>1)2)</sup> 변화



주: 1) 국내은행 및 저축은행은 BIS자기자본비율, 상호금융은 세부업권별 순자본비율 평균  
2) 점선은 각 업권별 감독기준(은행 11.5-12.5%, 저축은행 7-8%, 상호금융 2-5%)  
3) 2026년 6월말 기준  
자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사 등)

### 나. 금융·경제의 취약성 측면(구조적 리스크)

가계부채는 부실 위험뿐 아니라 그 누증 과정에서 우리 금융·경제에 영향을 미치는 점을 감안하여 중장기적인 잠재리스크 측면에 대해서도 점검해볼 필요가 있다.

#### 저소득층을 중심으로 부채의존도 심화 및 소비 제약 우려

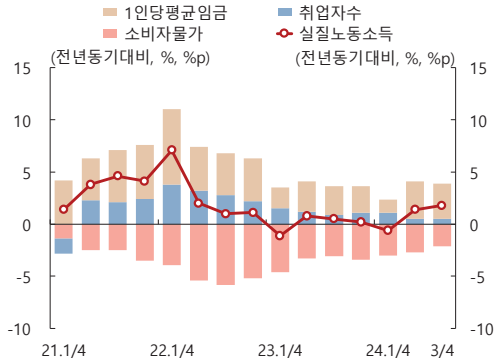
우리나라 가계의 소비역력이 전반적으로 저하된 가운데 부채의존도가 높아질 경우 채무상환부담이 가중되어 소비가 제약될 우려가 있다(그림 III-2-13). 특히 저소득층의 부채의존도가 중·고소득층에 비해 크게 확대됨에 따라 소비제약이 심화<sup>64)</sup>될 수 있다(그림 III-2-14). 이처럼 저소득층의 LTI가 높아진 이유는 분자인 대출 증가보다

63) 가계대출 외의 요인을 통제하여 가계대출 부실에 따른 자본비율 하락분만을 반영하였다.

64) 2022년 6월 금융안정보고서 <현안 2 「자산시장과 연계된 가계부채 누증이 차입가계의 소비와 부실에 미치는 영향 평가」에서는 DSRI 소비제약 임계수준보다 높은 차주는 채무상환부담으로 인해 소비성향이 하락하게 됨을 밝혔다.

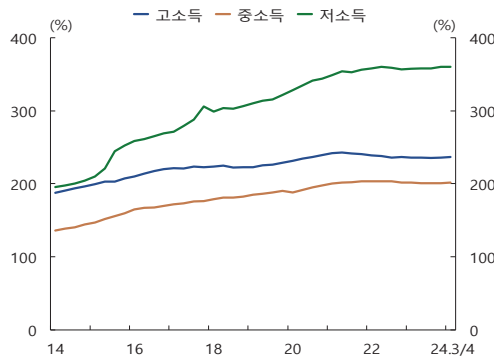
는 분모인 소득 감소에 주로 기인<sup>65)</sup>하며, 대출 증가분에는 DSR 규제가 적용되지 않은 정책대출<sup>66)</sup>도 일부 영향을 미쳤을 것으로 보인다.

그림 III-2-13. 가계소비여력<sup>1)</sup>



주: 1) 실질노동소득(취업자수×1인당 평균임금/소비자물가) 기준  
자료: 한국은행 블로그 재인용

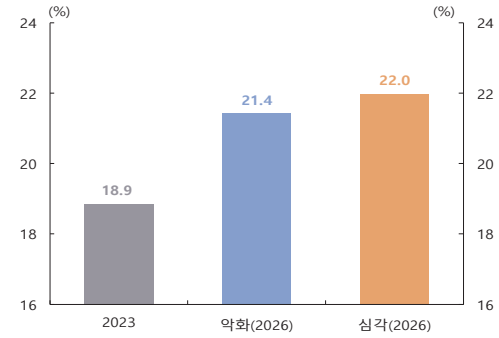
그림 III-2-14. 소득계층별<sup>1)</sup> LTI



주: 1) 고소득 상위 30%, 중소득 상위 30~70%, 저소득 하위 30%  
자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

한편 부채의존도가 높아져 소비계약 임계수준<sup>67)</sup>을 초과하는 가구 비중은 2023년에 18.9%였으나, 악화 및 심각 시나리오 하에서 각각 21.4%, 22.0%까지 상승하는 것으로 시산되었다(그림 III-2-15).

그림 III-2-15. DSR 임계수준 초과 가구 비중<sup>1)</sup>

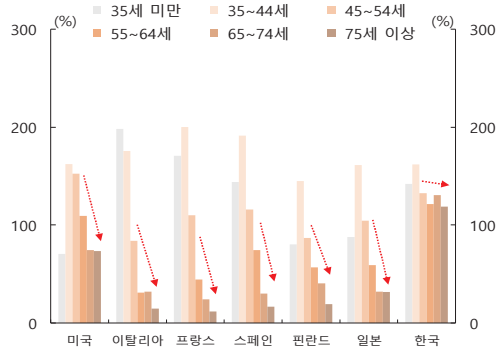


주: 1) 스트레스 테스트에 필요한 변수 값이 확인 가능한 표본으로 시산, 2026년은 충격 시나리오를 반영하여 추정.  
가계금융복지조사에 따라 직전년도 원리금상환액 및 소득 사용 자료: 한국은행 시산(가계금융복지조사)

### 고령층을 중심으로 부채축소가 지연

우리나라 고령층의 소득 대비 부채수준은 주요국과 비교하여 상당히 높은 편이다. 미국, 일본, 유럽국가들은 대체로 연령이 높아질수록 소득 대비 부채비율이 낮아지는 반면, 우리나라는 높은 수준을 유지한다(그림 III-2-16).

그림 III-2-16. 주요국 연령대별 부채/소득 비율<sup>1)</sup>



주: 1) 한국은 2023년, 유럽국가는 2021년 기준  
자료: 가계금융복지조사, HFCSECB 등 각종 가계금융 관련 조사

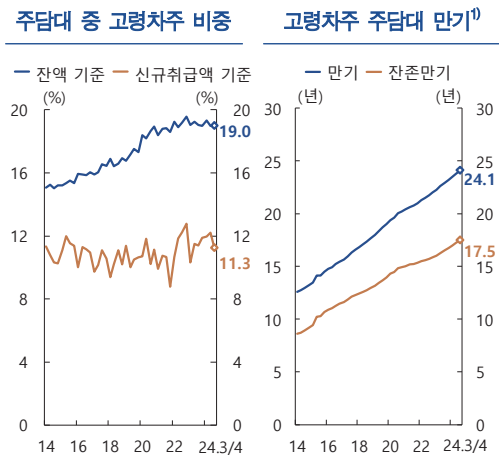
65) 2014-2023년중 저소득층의 연평균 소득증가율은 -0.4%로 고소득층(3.0%) 및 중소득층(2.5%)에 비해 크게 낮은 반면, 연평균 대출증가율은 5.2%로 고소득층(5.8%), 중소득층(6.5%)에 비해 높지 않았다.

66) 정책대출의 소득요건은 버팀목(전세자금)대출 5천만원, 디딤돌(주택담보)대출 6천만원, 보금자리론(주택담보대출) 7천만원 이내로 주로 저소득층을 대상으로 제공된다.

67) 2024년 9월 통화신용정책보고서 <이슈 1> 「최근 주택시장·가계부채 상황에 대한 평가 및 시사점」에서 가계금융복지조사 결과를 활용하여 추정된 소비계약 DSR 임계수준인 47%를 사용하였다.

주택담보대출 중에서 60대 이상 고령차주가 차지하는 비중도 계속 증가하고 있다. 이는 신규대출 증가보다는 기존대출이 상환되지 않고 누적되어온 결과<sup>68)</sup>이다. 고령층 차주는 평균 17년 이상의 기간 동안 분할상환 등을 통해 주택담보대출의 원리금을 상환해야 하며, 은퇴 등으로 소득이 감소하는 시기임을 고려할 때 상환에 어려움을 겪을 가능성이 크다(그림 III-2-17).

그림 III-2-17. 고령차주 주택담보대출



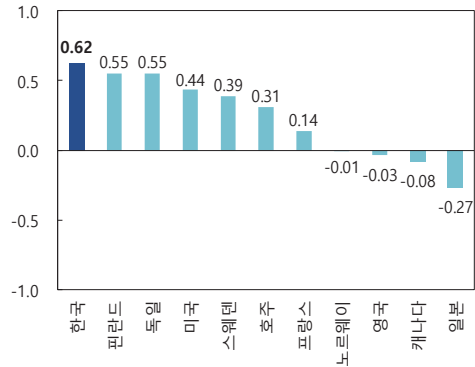
주: 1) 만기는 약정만기, 잔존만기는 현재 시점으로부터 약정만기까지 남은 기간 기준  
 자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

경기·금리 변동에 대한 민감성 상승

우리나라 가계부채는 주택담보대출 등을 중심으로 누증됨에 따라, 금융기관의 대출포트폴리오가 부동산 부문에 집중<sup>69)</sup>되어 있고 이로 인해 부동산경기 충격에 영향을 많이 받는 부채 구조를 나타내고 있다(그림 III-2-18).

또한 우리나라 주택담보대출의 고정금리 비중은 최근 몇 년간 가파르게 늘어났으나, 주요국과 비교해 보면 낮은 모습<sup>70)</sup>을 보이고 있다.<sup>71)</sup> 또한 2016년 이후 신규로 취급되는 은행권의 주택담보대출은 분할상환 방식이 의무화<sup>72)</sup>되었으나, 현재 전세자금대출의 대부분은 만기일시상환 방식(24년 2/4분기말 98.3%)으로 이루어지고 있다.

그림 III-2-18. 주택가격과 가계부채 비율 변화간 상관관계<sup>12)</sup>



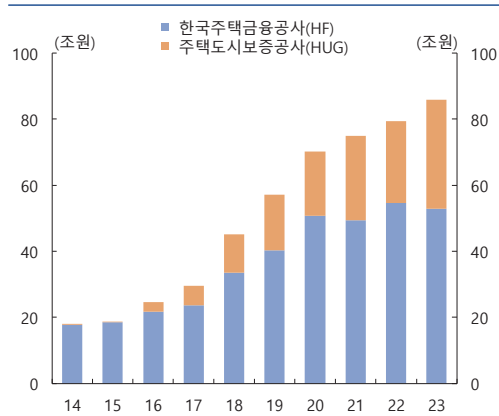
주: 1) 분기별 GDP대비 가계신용 비율의 증감(전년동기대비)과 주택가격지수 증가율(전년동기대비) 간의 상관관계  
 2) 2009년 1/4분기-2024년 2/4분기중  
 자료: OECD(Housing Price Index), BIS

68) 2024년 3/4분기말 기준으로 60대 이상 차주 대출의 50.0%가 주택담보대출(전세자금대출 포함)이다.  
 69) 2024년 9월 기준 국내은행 대차대조표(B/S)상 가계대출중 주택관련자금대출은 74%로 2010년말 55%에 비해 크게 높아졌다.  
 70) 국가별 비교가 가능한 Hypostat 통계 기준(금리고정기간 1년 이상)으로 보면, 우리나라 주택담보대출의 고정금리 비중은 2022년말 기준 비교대상 30개국 중 23위이다.  
 71) 특히 정책대출을 제외한다면 은행권의 자체 고정금리 대출 비중은 더 낮은 것으로 추정된다. 금융위원회 추정에 따르면, 정책 모기지를 제외한 은행 주택담보대출은 순수고정형 2.5%, 혼합형(5년 고정 후 변동) 28.8%, 변동형 68.7%로 구성되어 있다(금융위원회 보도자료, 2023년 5월 25일).  
 72) 2016년부터 은행권의 신규 주택담보대출에 대해 주택구입자금, 고부담대출(LTV 또는 DTI 60% 이상) 등은 원칙적으로 비거치식·분할상환 대출로 취급하기로 발표하였다(은행연합회 보도자료, 2015년 12월 14일).

주택관련 공적보증<sup>73)</sup>의 확대로 금융기관의 리스크 관리 유인이 약화될 우려가 있다. 주택관련 리스크가 상당 부분 공적 보증기관에 이전되는 한편, 금융기관의 자기자본비를 산정 시에도 위험가중치를 차주가 아닌 보증기관의 신용도를 기준으로 산정하므로 금융기관의 리스크에 대한 민감도가 낮아지기 때문이다. 전세자금대출에 대한 공적보증은 입차인이 상환하지 못하는 경우 보증기관이 대신 상환하므로 금융기관의 신용리스크 부담을 상당폭 낮추게 된다(그림 III-2-19). 한편 대출심사 시 대출한도를 확대하기 위한 대출만기 확대는 가계부채 증가 및 금융기관의 리스크 확대 요인으로 작용할 수 있다.

가계부채 레버리지가 높은 수준을 유지하고 있음에도 고정금리·분할상환 대출 비중이 늘어나고 상환능력이 양호한 차주를 중심으로 은행권 대출 비중이 확대되는 등 그간의 질적구조 변화를 감안할 때, 가계부채로 인해 단기적으로 금융시스템의 안정이 저해될 가능성은 크지 않다고 판단된다.

그림 III-2-19. 전세자금대출에 대한 공적보증 공급액 추이



자료: 주택정보포털(HOUSTA), 주택금융통계시스템(HOUSTAT)

지난 8월 한국은행이 금융안정을 고려하여 기준금리를 동결하고 9월부터 거시건전성 정책이 강화되면서 부동산 가격의 오름세 및 가계부채의 증가세가 둔화되었으나 여전히 가계부채와 주택시장의 연계성은 높은 상황이다. 또한 저소득자를 중심으로 부채의존도가 심화<sup>74)</sup>되면서 중장기적인 시계에서 소득 및 자산가격 충격 등에 취약해질 수 있으며, 고령자의 부채축소가 원활하게 이루어지고 있지 않은 점 등도 잠재리스크로 남아있다. 또한 대출만기 장기화가 금융기관의 자산과 부채 만기불일치 심화 등을 통해 리스크 요인이 되지 않도록 유의해야 한다.

최근 가계대출 증가세가 다소 둔화되는 모습을 보이고 있으나 금융여건 추가 완화 시 언제든지 다시 확대될 가능성이 있는 만큼, 지난 8월 이후와 같이 통화정책과 거시건전성정책의 조화로운 정책 조합을 통한 대응이 필요하다. 특히 최근 들어 비은행권 대출이 증가하고 있는데, 동 현상이 확대될 경우 연체가구 비중이 더 높아지는 것으로

73) Rajan(2010)에 따르면 글로벌 금융위기는 정부가 주택시장을 부양하기 위하여 가계대출에 보증을 제공하는 방식으로 개입하면서 시작되었으며, 무분별한 대출 확산과 금융시장의 구조적 결함으로 이어진 것으로 평가하였다.

74) Mian and Sufi(2014)는 부채의 레버리지 승수효과로 인해 순자산이 가장 적은 계층이 상대적으로 큰 손실을 입게 되고 소비도 크게 줄이게 된다는 점을 강조하였다.

분석된 만큼, 이에 대해 관리를 보다 강화해야겠다. 또한 고령층 부채의 디레버리징 지연으로 인한 잠재리스크에 대응하기 위해 고령차주를 대상으로 정책적 노력<sup>75)</sup>을 강화할 필요가 있다. 아울러 최근 정부에서 가계부채 질적구조 개선을 위해 추진하고 있는 장기 고정금리 조달 재원인 커버드본드 발행 및 투자 등을 보다 활성화 해나가야 할 것이다. 가계부채가 부동산과 밀접하게 연계되어 있으므로 주택금융에 리츠(REITs)를 활용하는 등 가계부채 디레버리징을 유도하는 방안도 지속적으로 추진할 필요가 있다.

## 주요 참고문헌

김영일, 유주희(2013), “가계부채 부실위험에 대한 스트레스 테스트: 가구자료를 중심으로”, 한국은행 경제연구원, 경제분석, 19(2)

박춘성(2024), “고령층 가계부채 잔액 비중 변화와 시사점”, 금융브리프 포커스

이경태, 강환구(2023), “장기구조적 관점에서 본 가계부채 증가의 원인과 영향 및 연락처 방안”, BOK 이슈노트

한국은행 금융안정보고서(2022.6)

한국은행 통화신용정책보고서(2024.9)

황원경, 강윤정(2023), “노후 준비 진단과 거주지 선택조건”, KB골든라이프보고서, KB금융연구소

Bhutta et al.(2020), Stress Testing Household Debt, Journal of Credit Risk 16(3), pp.1-34

Dervaux, E.(2024), Quarterly Review of European Mortgage Markets, pp. 21-22

Financial Conduct Authority(2023), Interest-only Mortgages: Analysis of FCA Mortgage Data, UK Research Note, pp. 29-31

Mian, Atif & Sufi, Amir(2014), House of Debt: How They (and You) Caused the Great Recession, and How We Can Prevent It from Happening Again, The University of Chicago Press

Rajan, Raghuram G.(2010), Fault Lines: How Hidden Fractures Still Threaten the World Economy, Princeton University Press

75) 고령층의 부채 및 소득여건은 단기간에 개선되기 어려운 측면이 있어 금융·고용·복지분야를 연계한 정책적 지원을 지속할 필요가 있으며 고령차주를 대상으로 금융교육과 재무상담도 강화할 필요가 있다.