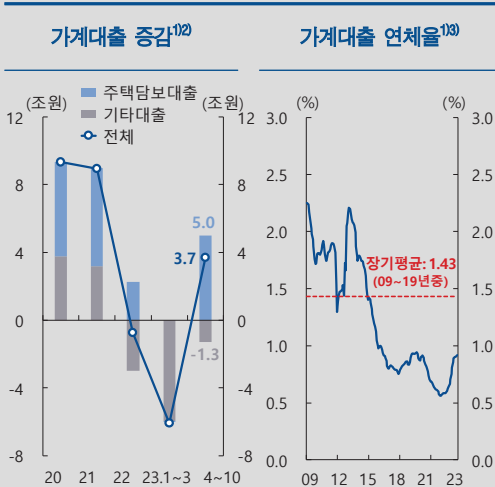


참고 1.

최근 가계대출 증가의 주요 특징과 시사점¹⁾

금년 4월 이후 가계대출이 다시 증가하는 가운데 연체율도 아직 장기평균 수준을 하회하고 있으나 지난해 하반기부터 상승세를 지속하는 모습이다. 이러한 가계대출의 증가세 및 건전성 저하가 계속될 경우 향후 금융안정과 경제성장 등에 부담으로 작용할 수 있다는 우려가 제기되고 있다. 이하에서는 최근 가계대출 증가의 주요 특징을 다각도로 살펴본 후 향후 가계부채 관리를 위한 정책적 시사점을 도출하고자 한다.



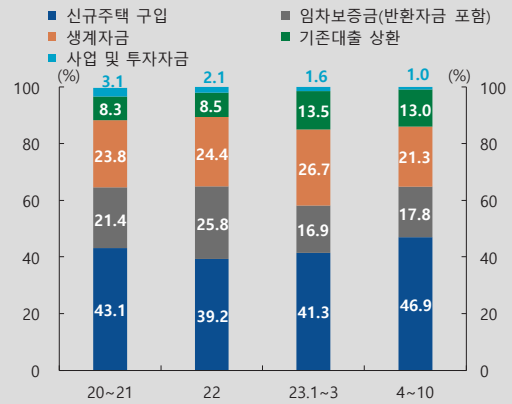
주: 1) 전금융권 기준
2) 기간중 월평균 기준
3) 3개월 이동평균 기준
자료: 금융위원회, 금융기관 업무보고서

최근 가계대출 증가의 특징

주택구입을 위한 가계대출 비중 확대

최근 가계대출 증가는 부동산시장이 회복되는 과정에서 주택구입을 위한 자금수요가 늘어난 데 주로 기인한 것으로 보인다.²⁾³⁾ 2023년중 자금용도별 신규취급 가계대출(국내은행 기준) 비중을 보면, 주택구입 용도가 1~3월중(41.3%)에 비해 4~10월중 46.9%로 늘어난 반면, 생계자금 용도 비중(23년 1~3월중 26.7% → 4~10월중 21.3%)은 축소되었다. 한편 기존대출 상환을 위한 대출 비중은 동 기간중 비교적 높은 수준을 유지(23년 1~3월중 13.5% → 4~10월중 13.0%)하고 있는데, 이는 시중은행에서 받은 기존 대출을 상대적으로 금리가 낮았던 인터넷전문은행 대출⁴⁾이나 정책모기지론으로 대환한 수요가 일부 반영된 것으로 보인다.

자금용도별 가계대출 신규취급액 비중¹⁾²⁾



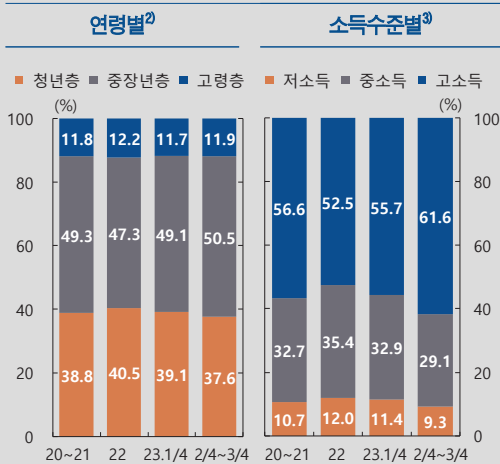
주: 1) 국내은행 기준
2) 자금용도가 파악 가능한 신규취급액 대비 비중
자료: 금융기관 업무보고서

- 1) 본고는 김재영·김영주·이해인(안정총괄팀)이 작성, 서평석(금융안정기획부장)·임광규(안정총괄팀장)가 검토하였다.
- 2) 주택가격전망CSI(기준치=100)는 금년 들어 상승세를 지속하는 흐름을 보이다가, 10월 들어 소폭 하락하였으나 여전히 기준치 100을 상회하는 모습이다(23년 1월 68 → 4월 87 → 8월 107 → 9월 110 → 10월 108).
- 3) 한편 특별보증지리론은 금년 1월 30일부터 서민·실수요층의 주거안정 등을 위해 공급되었는데, 10월말 누계 41.7조원으로 이중 신규주택 구입이 64.8%, 기존대출 상환이 28.5%, 임차보증금 반환이 6.7%를 차지하였다(한국주택금융공사 보도자료, 2023년 11월 3일).
- 4) 2022년중 4대 시중은행의 평균 주택담보대출 금리(분할상환방식·신규취급액·월평균 기준)는 인터넷전문은행에 비해 높은 수준(+0.39%포인트)을 보였으며, 금년 들어 그 차이가 확대(23년 1~10월중 +0.55%포인트)되었다(은행연합회 소비자포털).

중장년층·고소득층 위주로 가계대출 증가

연령대별로는 여타 연령층보다 중장년층(40~50대), 소득수준별로는 중·저소득층보다 고소득층(상위 30%)의 대출이 더 증가한 것으로 나타났다. 2023년 2/4~3/4분기중 신규로 취급된 가계대출 가운데 소득이 비교적 안정적인 중장년층의 대출 비중은 50.5%로 1/4분기중(49.1%)에 비해 늘어난 반면, 청년층(23년 1/4분기중 39.1% → 2/4~3/4분기중 37.6%)은 축소된 것으로 분석되었다.⁵⁾⁶⁾ 또한 신규취급 가계대출 중 상환능력이 양호한 고소득 차주의 대출 비중은 2023년 1/4분기중 55.7%에서 2/4~3/4분기중 61.6%로 확대된 반면, 저소득 차주의 대출 비중의 경우 금융기관의 리스크 관리 강화 등의 영향으로 같은 기간중 11.4%에서 9.3%로 줄어든 것으로 나타났다.

연령별 및 소득수준별 가계대출 신규취급액 비중¹⁾

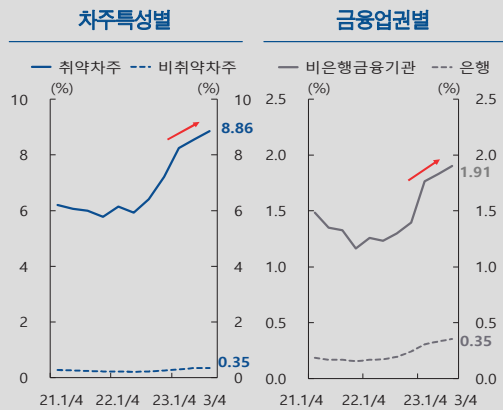


주: 1) 전체 가계대출 신규취급액 대비 항목별 비중
 2) 청년층 30대 이하, 중장년층 40~50대, 고령층 60대 이상
 3) 고소득 상위 30%, 중소득 상위 30~70%, 저소득 하위 30%
 자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

취약 부문 중심으로 가계대출 건전성이 저하

가계대출의 연체율은 저소득 또는 저신용이면서 3개 이상의 기관에서 대출을 이용 중인 차주(취약차주)나 비은행금융기관 차주를 중심으로 상승하는 모습이다. 가계 취약차주의 연체율은 2022년 하반기 이후 상승흐름을 지속하면서 2023년 3/4분기말 현재 8.86%로 비취약차주에 비해 크게 높은 상황이다. 또한 비은행금융기관의 가계대출 연체율도 마찬가지로 오름세를 유지하면서 2023년 3/4분기말 1.91%로 은행(0.35%) 대비 상당히 높은 수준이다.

가계대출 연체율의 차주 특성별·업권별 추이



자료: 한국은행 시산(가계부채DB), 금융기관 업무보고서

이러한 가계 취약 부문의 부실위험 누증은 기본적으로 여타 부문에 비해 소득 대비 채무상환부담이 큰 데다 최근 대출금리 상승, 소득여건 제약 등으로 부담 정도가 가중된 데 기인한 것으로 보인다. 실제로 가계의 이자부담비율(연간 이자지급액/연간 소득)과 가계대출 연체율 간의 관계를 보면, 이자부담비율은 1년 정도 시차⁷⁾를 두고 연체율에 반영되는 가운데 이자부담비율이 상승할수록 연체율도 높

5) 2023년 2/4분기중 전국 주택매입거래 가운데 중장년층이 차지하는 비중(건수 기준)은 52.4%이며, 특히 고가주택(15억 초과 주택) 중 중장년층 비중은 62.0%에 달하고 있는 것으로 시산되었다(국토교통부 자금조달계획서).
 6) 이외에도 하반기 가계대출 증가요인 중 하나인 50년만기 주택담보대출의 경우 올해 공급규모(8.3조원, 81.6%가 7~8월) 가운데 중장년층 비중이 57.1%로 여타 연령층(청년층 29.9%, 고령층 12.9%)보다 크게 높았던 것으로 나타났다(금융위 보도자료, 2023년 9월 14일).

은 수준을 보이는 경향이 있는 것으로 분석되었다. 차주 특성별로 보면 2021년 하반기 이후 가계 취약 차주의 이자부담비율이 비취약차주에 비해 더 큰 폭 상승함에 따라 2023년 2/4분기 현재 가계 취약 차주의 이자부담비율은 20.7%로 비취약차주(11.8%) 보다 두 배 가량 높은 수준을 보이고 있다. 그간 상승한 이자부담비율이 연체율에 반영되는 시차를 감안하면 가계대출 연체율은 취약차주를 중심으로 당분간 오름세가 지속될 것으로 보인다. 다만 부실위험이 상대적으로 높은 취약차주의 경우 전체 가계대출에서 차지하는 비중(23년 3/4분기말 차주수 기준 6.5%, 대출잔액 기준 5.2%)이 크지 않고, 가계대출 전체의 연체율도 여전히 장기평균 수준을 크게 하회하고 있음을 감안할 때, 금융기관들이 연체율 상승에 대해 관리 가능할 것으로 판단된다.

주택담보대출의 평균 LTV 비율 소폭 상승

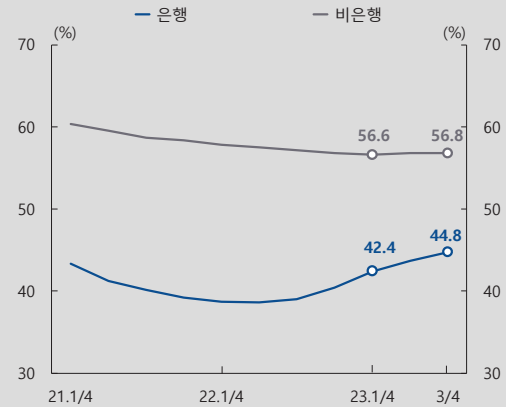
가계대출에서 큰 비중을 차지하고 있는 주택담보대출의 경우 지난해 하반기 이후 LTV 규제 상한이 인상 조정⁸⁾됨에 따라 가계 주택담보대출의 평균 LTV 비율이 은행을 중심으로 소폭 상승하는 모습을 보였다.⁹⁾ 2023년 3/4분기말 현재 은행과 비은행금융기관(상호금융 기준)의 가계 주택담보대출 평균 LTV 비율은 각각 44.8%, 56.8%로 1/4분기말(42.4%, 56.6%)에 비해 상승하였다. 다만 가계 주택담보대출의 평균 LTV가 상당히 낮은 수준을 유지하고 있어 금융기관의 건전성에 미치는 영향은 제한적일 것으로 보인다.

차주 특성별 가계 이자부담비율¹⁾과 연체를 변화 추이²⁾



주: 1) 연간 이자지급액/연간 소득 기준
 2) 두 변수의 시차상관관계를 고려하여 t기의 이자부담비율과 t+4기의 연체율을 비교
 3) 점선의 연체율은 각 시점의 이자부담비율을 감안한 1년 후 예상경로를 의미
 자료: 한국은행 시산(가계부채DB)

업권별 가계 주택담보대출의 평균 LTV 비율¹⁾



주: 1) 국내은행 및 상호금융 기준
 자료: 한국은행 시산, 금융기관 업무보고서

7) 2012년 1/4분기-2023년 2/4분기중 가계의 이자부담비율과 연체율 간 시차상관분석을 실시해본 결과, 현재의 가계 이자부담비율은 1년(4분기) 후 가계대출 연체율과 높은 상관관계(+0.91)를 나타내고 있다.
 8) 금융위원회는 2022년 11월부터 규제지역 내 무주택자·1주택자(기존주택 처분)에 대해 LTV 규제 상한을 50%로 상향 단일화(20-50% → 50%)하고 서민·실수요자의 경우 최대 70%까지 우대 적용하였으며, 2023년 3월부터 규제지역 내 다주택자에 대해서는 주택구입 목적의 주택담보대출을 허용하고 LTV 상한을 30%까지 적용하였다.
 9) LTV 구간별로 보면 LTV가 70%를 초과하는 고 LTV 대출비중 또한 은행(23년 1/4분기말 3.2% → 3/4분기말 5.6%)과 비은행금융기관(5.2% → 6.3%) 모두 확대되었다. 2023년 상반기중 수도권 지역의 아파트 낙찰가율(낙찰가액/감정가액, 법원경매정보 기준)이 73.6%인 점을 감안하면 경매 및 채권추심 비용 등을 고려할 때 대체로 LTV 70%를 기점으로 담보력이 줄어든다고 볼 수 있다.

평가 및 시사점

가계대출이 금년 4월 이후 다시 증가하고 있으나, 가계대출 증가세가 가팔랐던 2020~21년이나 과거 장기평균과 비교해보면 증가규모가 크지 않은 것으로 보인다.¹⁰⁾ 또한 최근 신규로 취급된 가계대출이 중장년층·고소득층 등 상환능력이 양호한 차주 위주로 늘어났고, 연체율이 장기평균 수준에 비해 낮은 데다 가계대출의 상당 부분을 차지하는 주택담보대출의 LTV 비율이 여전히 양호한 수준인 점을 고려하면 최근의 가계부채 증가로 인해 금융시스템의 안정이 저해될 가능성은 크지 않다고 판단된다.

다만 경제규모에 비해 과도한 수준의 가계부채가 장기간 지속될 경우 가계의 채무상환부담을 증가시켜 소비를 위축시키고 성장을 저해하는 한편, 중장기적으로 금융시스템의 취약성도 증대시킬 우려가 있다. 차주의 DSR이 상승하면서 소비 임계수준을 상회하는 고DSR 차주가 늘어날 경우 이는 차주의 소비성향 하락으로 이어져 장기에 걸쳐 가계소비를 제약할 수 있다.¹¹⁾

이에 따라 차주의 상환능력에 기반한 DSR규제 정착 등을 통해 가계대출 증가폭을 적정 수준으로 관리하는 한편, 대내외 충격에 대비하여 분할상환 비중을 확대하는 등 가계대출의 질적구조를 꾸준히 개선할 필요가 있다. 다만 이 과정에서 서민·실수오자 등에 대한 자금공급이 과도하게 위축되지 않도록 유의할 필요가 있다.

이와 함께 취약차주 및 비은행금융기관의 가계대출 연체율이 가파르게 상승하는 등 취약 부문의 대출 건전성이 저하되고 있는 만큼 금융기관은 부실이 예상보다 확대될 가능성에 대비하여 대손충당금 적립 등 손실흡수능력을 제고하는 한편 연체채권 관리에도 힘쓸 필요가 있다.

10) 금년중 4~10월 가계대출은 월평균 3.7조원 증가하였는데, 이는 가계대출이 크게 늘어난 2020~21년중 4~10월 평균 증가규모(+9.7조원) 및 2014~22년중 4~10월 평균 증가규모(+7.4조원)를 상당폭 하회하는 수준이다(금융위 보도자료, 2023년 11월 8일).

11) 일반적으로 부채 증가는 소비를 늘리는 데 긍정적으로 기여하지만 소득흐름과 괴리된 채 부채가 과도하게 늘어날 경우 채무상환 부담이 증대되면서 소비를 위축시키는 것으로 알려져 있다(Lombardi et al.(2017), 강종구(2017) 등). 가계부채DB를 활용하여 DSR 수준이 소비계약 임계치(45.9%)를 초과하는 차주 비중의 변화를 추정해보면 2022년말 6.1%에서 2023년 2/4분기말 6.3%로 0.2%포인트 상승에 불과한 것으로 나타나 아직까지는 소비제약을 받는 차주 비중의 상승폭이 크지 않은 것으로 분석되었다. 다만 소득 수준별로 나눠서 소비계약 임계치 초과 차주 비중을 별도 추정해보면 저소득 차주 비중은 0.5%포인트 늘어나는 데 반해 고소득 차주 비중의 경우 0.1%포인트 상승하는 데 그쳐 소득이 낮은 차주일수록 소비계약에 미치는 영향이 큰 것으로 판단된다. 자세한 추정방법은 2021년 9월 금융안정 상황 <이슈 1> 「가계 및 기업 레버리지 수준 평가 및 시사점」을 참고하기 바란다.

가계대출 소비계약 임계수준(DSR 기준)¹²⁾ 초과 비중 현황

	전체	저소득	중소득	고소득
2022년말 비중(A, %)	6.1	15.2	7.4	4.4
2023년 2/4분기말 비중(B, %)	6.3	15.7	7.8	4.5
비중 변동폭(B-A, %p)	+0.2	+0.5	+0.4	+0.1

주: 1) 차주별 평균소비성향(최근 4분기 평균)을 종속변수로, 차주별 DSR(직전 4분기 평균), 주택매매 및 전세가격 상승률(전년동기대비), 경제성장률(전년동기대비), KOSPI 상승률(전년동기대비), 가계대출 이자율 등을 설명변수로 하는 패널고정모형(Panel fixed-effect model)을 설정

2) 2012년 1/4분기~2021년 1/4분기중 차주 대상

자료: 한국은행 시산(가계부채DB)