보도자료

2025년 6월 25일 인천 2025-29호

이 자료는 6월 26일(목) 조간부터 취급하여 주십시오. 단, 통신/방송 매체는 6월 25일(수) 배포시부터 취급 가능

제 목: 인천지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검

□ 한국은행 인천본부(본부장 최인방)는 조사연구보고서 「인천지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검」을 발표

○ 본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행 공식 견해와는 무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

(자세한 내용은 <붙임> 참조)

문의처: 인천본부 기획조사팀 과장 최대한, 조사역 정희원
Tel: 032-880-0032, 0034 Fax: 032-880-0048 E-mail: incheon@bok.or.kr

"한국은행 인천본부의 보도자료는 인터넷(http://www.bok.or.kr>지역본부>인천본부)에도 수록되어 있습니다."

한국은행 인천본부

< 붙 임 >

인천지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검

2025. 6.

본 보고서의 내용은 작성자 개인 의견이며 한국은행 공식 견해와는 무관합니다. 따라서 본 보고서의 내용을 보도하거나 인용할 경우에는 작성자 이름을 반드시 명시하여 주시기 바랍니다.

한국은행 인천본부

작성자: 기획조사팀 최대한 과장, 정희원 조사역
조언자: 김보람 기획조사팀장

목 차

< 요 약 >

Ⅰ. 검토 배경 ····· 1

Ⅱ. 인천지역 가계부채 현황 및 특징 ····· 2

1. 일반 현황 ····· 2

2. 차주별 특징 ····· 6

Ⅲ. 인천지역 가계부채 잠재리스크 점검 ····· 9

1. 채무상환부담 ····· 9

2. 취약차주 가계부채 ····· 12

3. 가계부채 연체율 ····· 14

Ⅳ. 종합평가 및 시사점 ····· 16

1. 종합평가 ····· 16

2. 시사점 ····· 17

〈요 약〉

1 **인천지역 가계부채는 전국에서 두번째로 높은 수준의 증가율2018~2024년중을 기록하였으며, 1인당 가계부채도 큰 폭으로 상승하는 등 양적으로 크게 확대되는 모습이다.**

□ **예금은행을 중심으로 주택관련대출 비중이 다른 지역보다 높아 전반적인 부채구조는 비교적 양호한 것으로 평가된다.** 다만 주택담보대출에 편중된 부채구조는 주택시장 충격 시 담보가치 하락 등을 통해 금융 건전성을 저해할 우려가 있으므로, 최근 건설경기 불황이 장기화되는 추세에 따라 잠재리스크를 사전에 점검할 필요가 있다. 또한 청년층의 대출비중이 타 지역대비 높은 가운데, 저소득 청년층 차주의 비중이 전국 평균을 상회하는 것으로 나타나 이들 차주의 상환여력 저하가 우려된다.

2 **인천 가계부채의 잠재리스크를 채무상환부담, 취약차주 및 연체율 측면에서 점검한 결과 ①청년층 및 저소득 차주를 중심으로 상환부담이 대폭 상승하고, ②취약차주 비중이 늘어난 반면 ③전반적인 연체율은 안정적인 수준에서 관리되고 있는 것으로 나타났다.**

□ **인천지역 LTI는 7개 특·광역시 중 가장 높은 수준으로 코로나19를 거치며 청년층 및 저소득 차주의 채무상환부담이 대폭 상승한 것으로 나타났다.** 이는 부동산 가격 급등기에 주택담보대출을 중심으로 가계부채가 증가한 반면, 청년층 및 저소득층의 소득증가율이 상대적으로 저조했던 데 주로 기인한다.

□ **취약차주 수 비중도 전 기간에 걸쳐 전국 및 광역시 평균을 상회하고 있으며, 취약차주의 LTI도 코로나19 이전보다 상승하여 주의가 요구된다.**

□ **인천지역의 가계부채 연체율은 최근 하락하여 전국 및 광역시 평균을 하회하였다. 그러나 저소득·고령층의 연체율은 타 지역 평균보다 높은 수준까지 상승하여 이들 계층에 대한 리스크 관리 강화가 요구된다.** 한편 저축은행 등 비은행권 연체율도 은행권 대비 높은 수준을 보이고 있다.

3 **인천 주택시장의 리스크 요인을 면밀히 점검하는 가운데 주택관련대출, 저소득·청년층 및 저소득·고령층 등 취약계층, 저축은행 등 비은행권을 중심으로 가계부채에 대한 모니터링을 강화할 필요가 있다.**

□ **세부적으로는 서민과 실수요자의 주거안정을 효율적이며 실질적으로 지원할 수 있도록 정책대출을 운영하고, 취약계층이 연령대 및 재무상황에 맞는 맞춤형 금융지원을 적시에 받을 수 있도록 프로그램을 체계적으로 분류하여 지원해야 할 것이다.** 또한 소상공인 정책자금, 채무조정 프로그램 등을 통해 자영업자의 상환부담을 완화할 필요가 있다. 아울러 가계부채 질적구조를 개선하기 위해 추진 중인 민간 장기·고정금리 주택담보대출을 활성화해야 할 것이다.

Ⅰ. 검토 배경

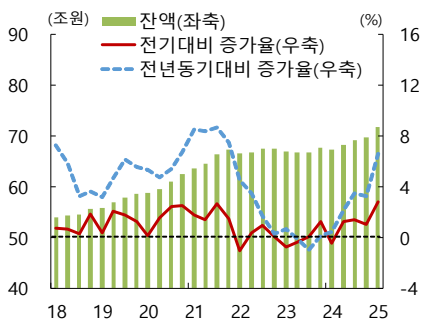
1. 인천지역 가계대출[1](은행 및 비은행 예금취급기관 기준)은 2021년 하반기까지 증가한 이후 둔화된 증가세가 이어졌으나, 2024년 하반기부터 다시 증가세가 확대되는 모습이다. 이는 우리나라 가계대출이 통화정책 긴축기조, 거시건전성 정책 등에 따라 2021년 이후 증가세가 둔화된 모습과 대체로 유사한 흐름이다. 그러나 최근(2025년 1/4분기) 인천지역 가계대출의 증가율(전기대비 2.8%)은 전국 수준(0.7%)을 상회하고 있으며, 향후 금융여건 완화가 이어질 경우 증가세가 더욱 확대될 가능성도 배제할 수 없는 상황이다.

2. 경기 회복이 지연되는 일부 업종·업권을 중심으로 관련 차주의 가계부채 건전성이 저하될 우려가 있다. 2024년 인천 제조업은 의약품 생산 등이 성장을 견인하였으나, 식료품, 1차금속 등 일부 업종은 전년에 이어 부진한 모습이 지속되었다.[2] 서비스업의 경우 슈퍼마켓·잡화점·편의점 등 소규모 사업체의 소매판매가 2년 연속 감소하였고,[3] 개인사업자 폐업률도 전국 평균을 지속적으로 상회하고 있다.[4] 이와 같이 성장 부진이 장기화된 업종·업권의 경우, 관련 차주들의 상환능력이 약화되어 부실 가능성이 높아질 우려가 있다.

3. 이에 따라 본고에서는 한국은행 가계부채 DB[5]를 활용하여 인천지역의 가계부채 규모를 추정하고, 세부 현황 및 잠재리스크를 점검하여 정책적 시사점을 도출하고자 한다.

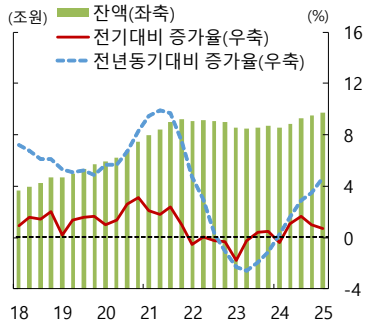
인천지역 가계대출의 증가세는 전국과 유사한 흐름이나, 최근 증가율은 전국 수준을 상회

[그림 1.1] 인천 가계대출[1] 증가율



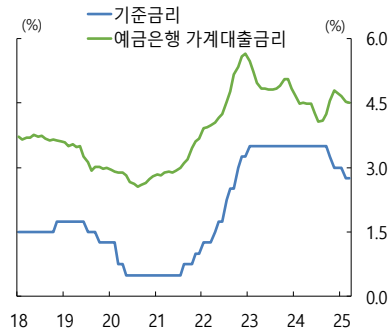
주: 1) 은행 및 비은행예금취급기관 기준
자료: 한국은행(인천지역 여수신동향)

[그림 1.2] 전국 가계대출[1] 증가율



주: 1) 은행 및 비은행예금취급기관 기준
자료: 한국은행(가계신용통계)

[그림 1.3] 기준금리 및 가계대출금리[1]



주: 1) 예금은행 신규취급액 기준
자료: 한국은행

1) 가계대출과 가계부채는 모두 가계가 보유한 채무를 의미하지만 본고에서 가계대출은 주로 예금취급기관의 대출을 의미하며, 가계부채는 비예금취급기관의 대출 및 신용판매까지 포함한다.

2) 지역소득 및 광업·제조업조사(통계청) 부가가치 기준. 「최근 인천지역 실물경제동향」(한국은행)을 참조

3) 인천광역시 소매판매액지수(통계청 서비스업동향조사)

	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
· 총지수(2020=100)	100	99.2	101.4	101.6	97.5
(슈퍼마켓·잡화점 및 편의점)	100	95.7	96.5	90.7	88.6

4) 개인사업자 폐업률 추이(%, 국세청 국세통계)
전국<인천> : 2019년 12.1<13.7> → 2020년 10.9<12.5> → 2021년 10.2<11.0> → 2022년 9.5<10.3> → 2023년 10.5<11.8>

5) 우리나라 전체 신용활동인구의 약 2.4%(약 100만명)에 해당하는 표본인구의 개인별 신용정보를 신용정보원 및 신용정보회사(NICE)를 통해 분기별로 수집한 가계부채 데이터로서, 총 가계부채 규모 등은 확대배율(표본비율의 역수)을 적용하여 시산하였다. 가계부채 DB는 예금취급기관 외에 증권사, 보험사, 카드사 등 비예금취급기관의 대출 및 신용판매(할부, 리스 등)도 포함하며, 지역 구분도 금융기관 점포기준이 아닌 차주의 주소지 기준이라는 점 등에서 「인천지역 금융기관 여수신 동향」과는 차이가 있다는 점에 유의할 필요가 있다.

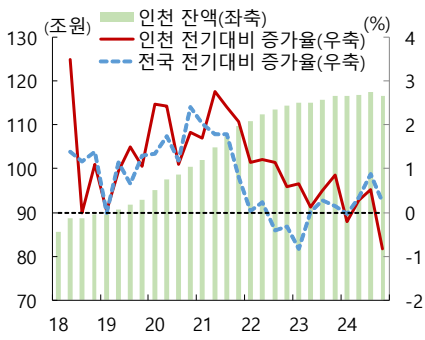
Ⅱ. 인천지역 가계부채 현황 및 특징

1 일반 현황

4. 인천지역 가계부채 규모가계부채 DB를 통한 추정값**는 2024년 3/4분기에 기간 중**2018년 1/4분기~2024년 4/4분기 **최고치(117.4조원)에 다다른 이후 소폭 감소하여, 2024년말 기준 116.5조원으로 추산된다.** 이는 2018년말 대비 29.9% 증가한 수치로, 인천지역의 가계부채 증가율은 같은 기간 세종시를 제외한 전국 16개 시·도 중 가장 높은 수준으로 나타났다. 반면 인천지역의 GRDP[6] 대비 가계부채 비율은 제조업 성장 등에 힘입어 최근 GRDP 상승률이 가계부채 상승률을 상회함에 따라 2021년 이후 감소세를 지속하고 있다.[7]

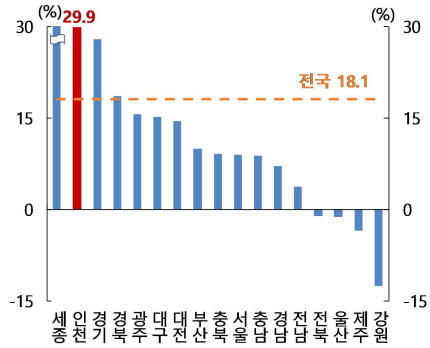
인천지역 가계부채는 전국대비 높은 증가세를 보이며 확대

[그림 2.1] 인천 및 전국 가계부채 증가율



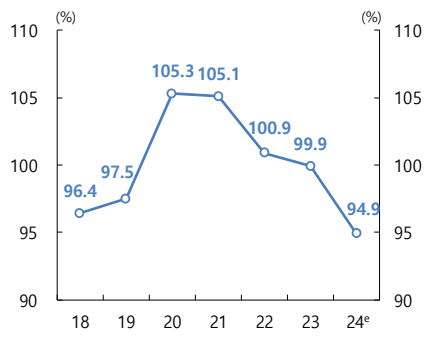
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 2.2] 지역별 가계부채 증가율[1)]



주: 1) 2018년말 대비 2024년말
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 2.3] GRDP[1)] 대비 가계부채 비율

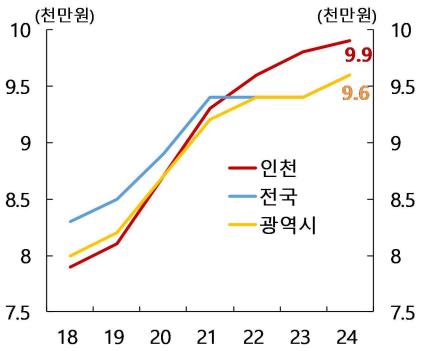


주: 1) 2024년은 추정치
자료: 통계청, 한국은행(가계부채 DB)

5. 인천지역 차주 1인당 가계부채는 지속적으로 증가하여 전국 및 광역시 평균을 상회하고 있다. 2024년말 인천지역 차주 1인당 가계부채는 9,930만원으로 전국(9,553만원), 광역시(9,590만원) 평균보다 높은 수준이다. 다만 2024년 증가율은 전국 평균을 소폭 하회하였다.

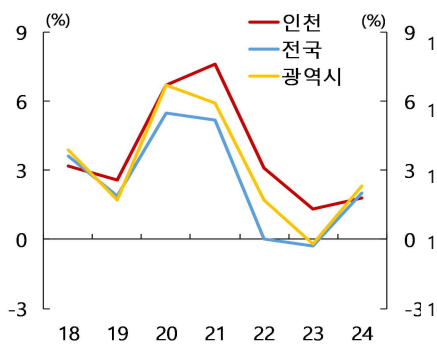
인천지역 차주 1인당 가계부채는 전국 및 광역시 평균을 상회

[그림 3.1] 차주 1인당 가계부채



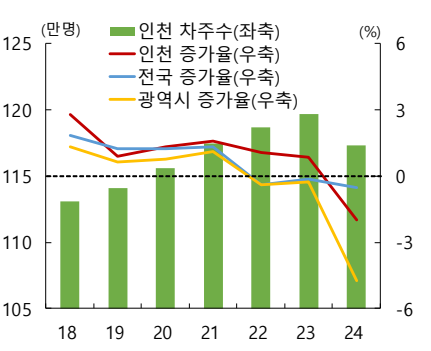
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 3.2] 차주 1인당 가계부채 증가율



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 3.3] 인천 가계 차주수 및 증가율



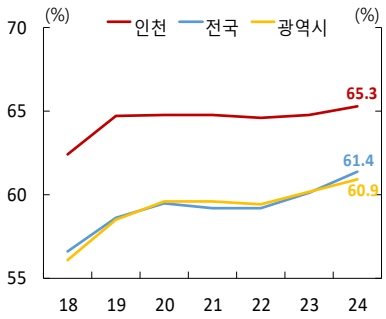
자료: 한국은행(가계부채 DB)

6) 지역내총생산을 의미하며, 2024년 인천지역 GRDP는 2024년 전국 GDP에 직전 3개년(2021~2023년) 전국 GDP 대비 인천지역 GRDP 비중을 적용하여 추정하였다.
7) 인천지역 GRDP와 가계부채 잔액의 3개년(2021~2023년) 연평균 성장률은 각각 7.0%, 5.2%이다.

6. 금융기관별로 보면 인천은 다른 지역보다 은행권 대출 비중이 높고, 비은행권[8]에 대한 의존도는 낮은 편이다. 2024년말 기준 인천지역 가계부채에서 예금은행이 차지하는 비중은 65.3%로 전국(61.4%) 및 광역시(60.9%) 평균을 상회하며, 2018년말 대비 2.9%p 증가하였다. 같은 기간 중 정책대출 확대[9] 등으로 기타금융기관 대출 비중은 증가(+2.6%p)하였으나, 상호금융을 중심으로 비은행예금취급기관 대출 비중이 감소(-5.5%p)하면서 은행 중심의 대출구조가 강화되었다.

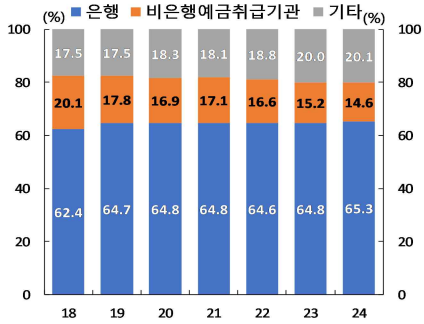
은행 대출비중은 증가하였으나, 비은행예금취급기관 대출비중은 감소

[그림 4.1] 인천지역 은행 대출 비중



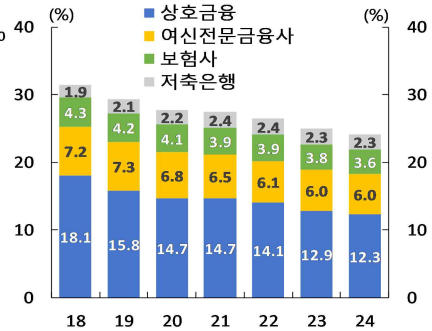
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 4.2] 인천 금융업권별 대출 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 4.3] 주요 비은행 기관별 대출 비중

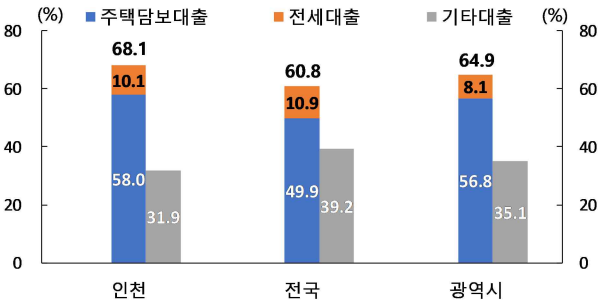


자료: 한국은행(가계부채 DB)

7. 대출유형별[10]로는 주택관련대출 비중이 다른 지역에 비해 높은 수준이다. 인천의 주택관련대출 비중은 2024년말 68.1%로 전국(60.8%) 및 광역시(64.9%) 평균을 상회하는 수준이며, 2018년말(59.7%) 대비 8.4%p 증가하였다. 시기별로 보면 2019년부터 2022년까지는 전세가 상승[11]에 따라 전세자금대출의 비중이 상승하였으나, 2022년 이후에는 신용대출을 중심으로 기타대출이 감소하고 실수요자 중심으로 주택구입 대출수요가 늘어나면서 주택담보대출의 비중이 빠르게 확대되는 모습이다. 주택담보대출의 급격한 증가세는 부동산경기 충격 발생 시 가계부채 불안정성을 심화시킬 우려가 있는 만큼[12], 인천 주택시장의 특성을 고려한 잠재리스크를 면밀히 모니터링할 필요가 있다.[13]

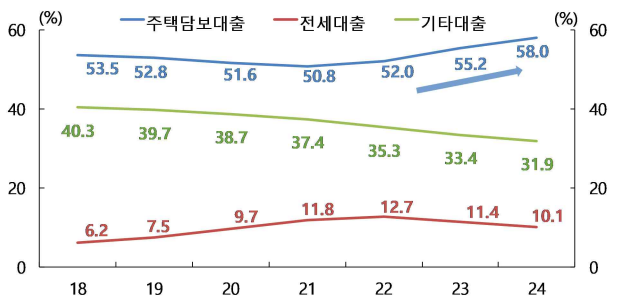
전국대비 주택관련대출 비중이 높으며 최근 주택담보대출이 빠르게 확대되는 모습

[그림 5.1] 지역별 금융상품별 대출 비중(2024년말 기준)



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 5.2] 인천지역 대출종류별 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

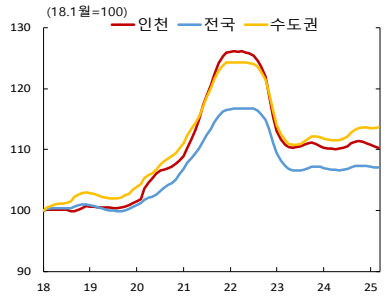
8) 은행을 제외한 비은행예금취급기관(저축은행, 상호금융), 기타금융기관(공공기관, 보험회사, 여신전문회사등)을 포함한다.
9) 전국 주택담보대출(가계신용통계)에서 주택금융공사·주택도시기금의 비중은 2018년말 18.8%에서 2024년말 20.2%로 늘어났다.
10) 주택관련대출과 기타대출로 구분되며, 주택관련대출은 개별 주택담보대출, 집단대출 및 전세자금대출의 합계이고, 기타대출은 신용대출, 비주택담보대출, 보증대출 등을 포함한다.
11) 인천지역 전세가격지수(연도말기준(21.6월=100), 한국부동산원) : 2019년 89 → 2020년 94 → 2021년 105 → 2022년 94
12) 우리나라 가계부채가 주택담보대출 등을 중심으로 누증됨에 따라, 금융기관의 대출포트폴리오가 부동산 부문에 집중되어 있고 이로 인해 부동산경기 충격에 영향을 많이 받는 부채 구조이다.(한국은행 금융안정보고서, 2024.12월)
13) 자세한 내용은 '<참고1> 인천지역 주택시장 특징 및 리스크 점검'을 참고하기 바란다.

참고 1 인천지역 주택시장 특징 및 리스크 점검

인천지역 주택가격은 아파트를 중심으로 2020~2022년중 급등한 후 하락세로 전환되었으며, 최근에는 2023년초 수준에서 보합세를 유지하고 있다. 인천지역 주택 매매가격은 수도권 주택 매입수요, 가격상승 기대심리[14] 등에 따라 아파트를 중심으로 2020년부터 2022년 중순까지 전국 평균보다 높은 상승세를 기록하였다. 하지만 대출금리 상승, 가계부채 규제 강화[15] 등으로 매수심리가 위축되어 2022년말 매매가격이 큰 폭 하락한 이후에는 좁은 범위에서 등락하고 있다. 인천지역 주택 매매량은 매매가격에 선행하여 2019년부터 상승하다가 2020년 중반 이후 하향 안정화되었으며, 전국 매매량 대비 비중은 일정 수준을 유지하고 있다.

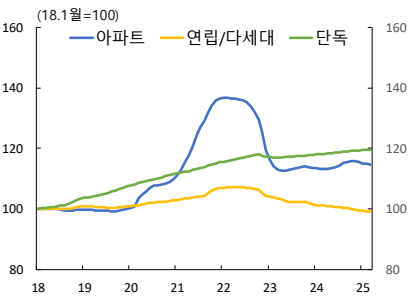
매매가격지수는 아파트를 중심으로 급등 및 하락한 이후 보합세

[그림 1-1] 지역별 주택매매가격지수



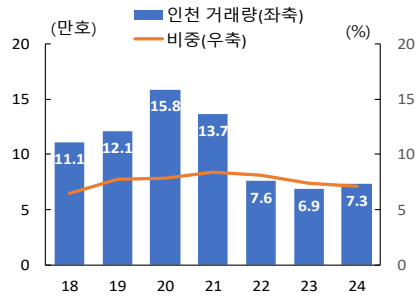
자료: 한국부동산원

[그림 1-2] 인천 유형별 주택매매가격지수



자료: 한국부동산원

[그림 1-3] 인천 주택 매매량 및 비중[1)]

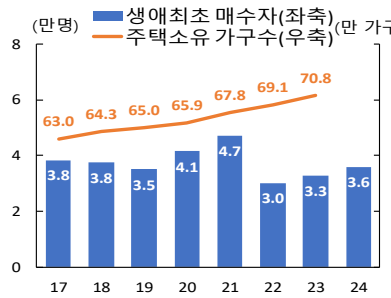


주: 1) 전국 주택 매매량 대비
자료: 한국부동산원

인천지역의 주택시장 수요는 인구 순유입에 따른 실수요 및 외지인 중심의 투자 수요가 확대되다가, 2022년 이후 경기둔화 우려, 시장금리 상승 등으로 위축되는 모습이다. 인천은 인구가 순유입[16]되면서 생애최초 주택 매수자 및 주택 소유가구가 증가하며 실수요자 중심의 주택 수요가 강화되었다. 또한 서울, 경기 대비 상대적으로 낮은 주택가격, 제한적인 투기과열지구 지정[17] 등으로 서울 거주 매수자를 중심으로 외지인 매입거래가 증가하며 투자수요도 확대되었다. 그러나 2022년 이후에는 경기둔화 우려, 자금조달비용 상승 등으로 주택 매수심리가 약화되면서 주택가격이 하락하고, 거래량도 감소하였다.

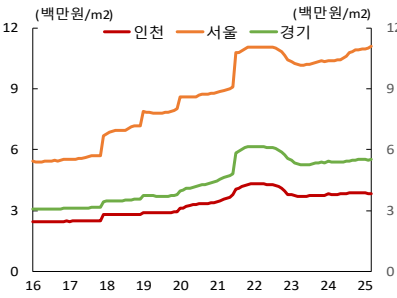
주택 소유가구가 증가하고 외지인 매입거래 비중도 확대되었다가 2022년 이후 감소

[그림 1-4] 인천 생애최초 주택매수자 및 주택소유 가구수[1)]



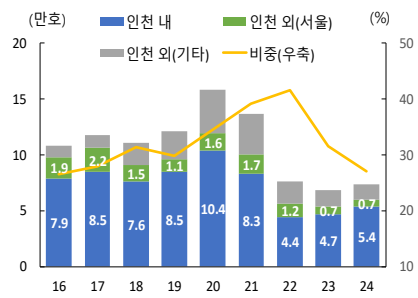
주: 1) 2024년 통계 미공표
자료: 법원등기정보광장, 통계청

[그림 1-5] 지역별 단위면적당 주택가격[1)]



주: 1) 2016.1월말부터 2025.3월말 기준
자료: 한국부동산원

[그림 1-6] 거주지별 인천지역 주택 거래량 및 외지인 비중[1)]



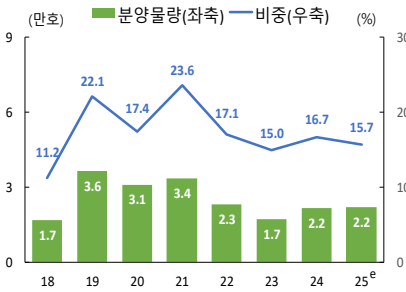
주: 1) 인천 비거주자 매입비중
자료: 한국부동산원

14) 인천지역 주택가격전망CSI(12월말 기준) : 2018년 102 → 2019년 128 → 2020년 133 → 2021년 111
15) 정부는 차주단위 DSR 2,3단계 조기시행, 제2금융권 DSR 기준 강화 등을 포함한 가계부채 관리강화방안을 발표(2021.10월)하였다.
16) 인천 인구 순유입(만명, 통계청) : 2018년 -0.0 → 2019년 -0.2 → 2020년 -1.6 → 2021년 +1.1 → 2022년 +2.8

공급측면에서는 신도시 택지개발이 상대적으로 낮은 분양가에 추진되면서 분양시장이 호조를 보였으나, 이후 사업성이 악화되면서 분양물량이 감소하였다. 인천지역은 2019~2021년중 서구(검단신도시), 연수구(송도국제도시), 미추홀구(원도심 정비) 등을 중심으로 분양물량이 증가하였다.[18] 같은 기간 분양가는 급등한 매매가 대비 저렴하게 책정되었고, 시세 상승 기대심리가 더해지며 분양률[19]이 높게 유지되었다. 그러나 이후 공사비 및 대출비용 상승 등으로 분양 사업성이 저하되면서 인천지역 주택 인허가와 착공물량이 감소세를 보였다.

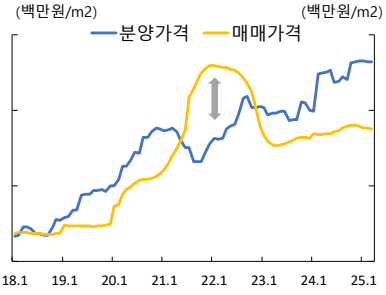
신도시 택지개발 등으로 주택 분양, 인허가 및 착공물량 모두 증가하다 2021년 이후 감소

[그림 1-7] 공동주택 분양물량[1] 및 비중[2]



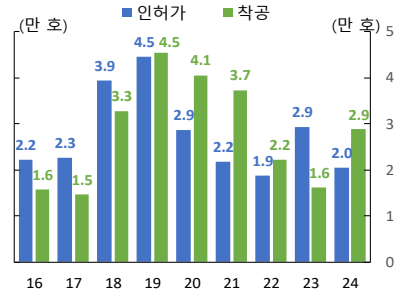
주: 1) 2025년은 공동주택 입주예정물량
2) 수도권 분양실적 대비
자료: 국토교통부

[그림 1-8] 아파트 분양가격[1] 및 매매가격



주: 1) 직전 12개월 평균분양가
자료: 한국부동산원, 주택도시보증공사

[그림 1-9] 인천 주택 인허가 및 착공

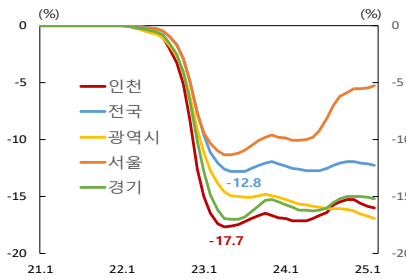


자료: 국토교통부

인천지역 주택시장은 ①과거 높은 가격 변동성을 보여왔고, ②외지인 거래비중이 높으며, ③미분양 물량이 늘어나고 있다는 점에서 주의가 필요하다. 인천지역 아파트 매매가격은 기간중(18.1~25.2월) 표준편차가 9.8%, 고점대비 최대하락률(MDD)이 –17.7%로 여타 지역대비 높은 수준의 변동성을 보여왔다.[20] 또한 외지인 거래비중이 기간중 33.8%로 전국 평균(25.1%)을 크게 상회하는 등 투자매수 비중이 높았다. 최근에는 분양 사업성이 개선되지 않은 가운데 준공후 미분양을 중심으로 미분양 물량이 급격히 누적되고 있다. 이러한 상황에서 주택시장 충격 발생 시 대규모 매도물량이 출회되고, 담보 가치 하락에 따라 주택담보대출이 부실화될 우려가 있으므로 주택시장에 대한 면밀한 모니터링이 요구된다.

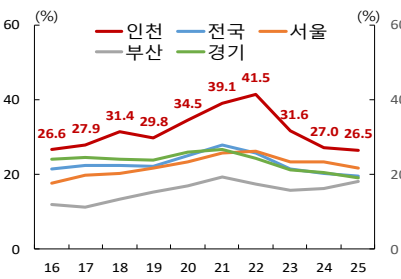
인천 주택시장 리스크 요인은 큰 가격변동성, 높은 외지인 매입거래비중, 증가하는 미분양 물량

[그림 1-10] 인천 아파트가격지수 고점대비 하락률[1]



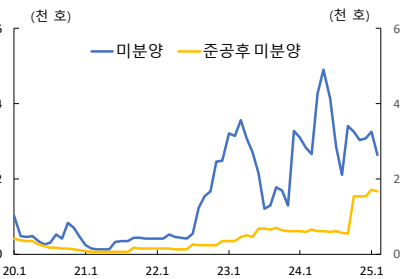
주: 1) 아파트 매매가격지수 기준
자료: 한국부동산원

[그림 1-11] 지역별 외지인 거래비중[1]



주: 1) 관할 시도 비거주자 매입비중
자료: 한국부동산원

[그림 1-12] 인천지역 미분양 물량



자료: 국토교통부

17) 인천은 연수구, 남동구, 서구에 한정하여 서울(2017.8월), 경기(일부지역, 2017.8~2020.6월)에 비해 늦게 투기과열지구로 지정(2020.6월)되었으며, 서울·경기에 앞서 해제(2022.9월)되었다.
18) 인천은 수도권 전체면적의 약 9%를 차지하나, 동 기간 분양물량은 수도권 전체물량의 15%를 상회하는 수준이었다.
19) 인천지역 민간아파트 평균 초기분양률(2020~22년, 주택도시보증공사)은 96.7%로 전국(90.3%), 수도권(96.4%)을 상회한다.
20) 인천 아파트매매가격지수 표준편차[MDD](%) : 인천 9.8[-17.7], 전국 6.5[-12.8], 광역시 7.1[-16.9], 서울 4.5[-11.3], 경기 10.2[-17.0]

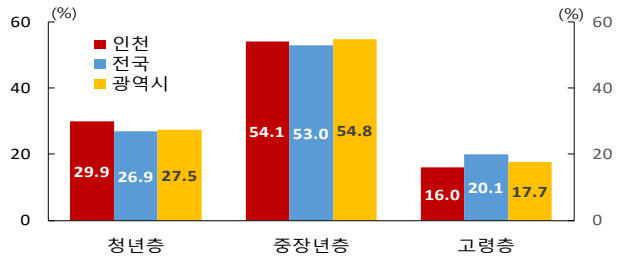
2 차주별 특징

1) 연령별[21]

8. 인천은 다른 지역대비 청년층의 가계대출 비중이 높은 편이며, 고령층의 대출 비중도 꾸준히 확대되고 있다. 2024년말 기준 청년층의 대출 비중은 29.9%로 광역시(27.5%) 및 전국(26.9%) 평균보다 높은 수준이다.[22] 시계열로 보면 고령층 가계부채 비중은 2018년말 13.3%에서 2024년말 16.0%로 확대되는 흐름을 보이고 있다. 단, 이러한 확대 흐름은 인천지역 경제활동인구 대비 고령층 비중의 증가세보다는 완만한 수준이다.

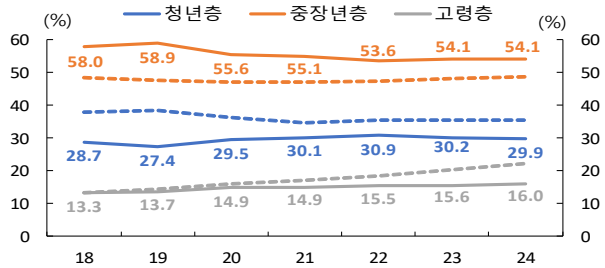
전국 대비 청년층 비중이 높고, 고령층 대출 비중이 확대되는 흐름

[그림 6.1] 지역별·연령별 대출 비중[1)]



주: 1) 2024년말 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 6.2] 인천 연령별 가계부채 비중[1)]

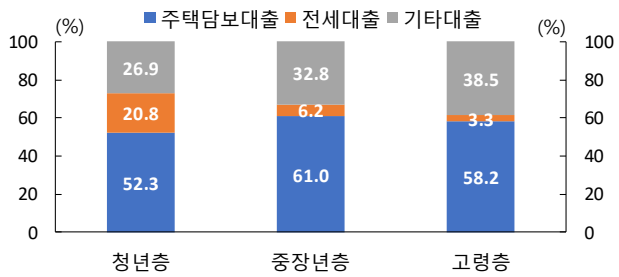


주: 1) 점선은 경제활동인구 중 연령별 비중
자료: 한국은행(가계부채 DB)

9. 인천지역의 저소득 청년층 차주 비중이 전국 평균을 상회하였다. 연령별 가계부채를 대출유형별로 세분화하면 청년층 전세대출 비중은 20.8%로 중장년층(6.2%), 고령층(3.3%)에 비해 높고, 주택담보대출 비중은 상대적으로 낮았다. 이는 청년층의 전세거주비율이 높고[23], 주택매수비율은 상대적으로 낮은 데 기인한다.[24] 청년층 대출을 소득수준별[25]로 구분해보면 저소득 청년층 차주의 가계부채 비중이 8.1%로 전국(6.8%), 광역시(7.6%) 평균 대비 높은 수준이다.

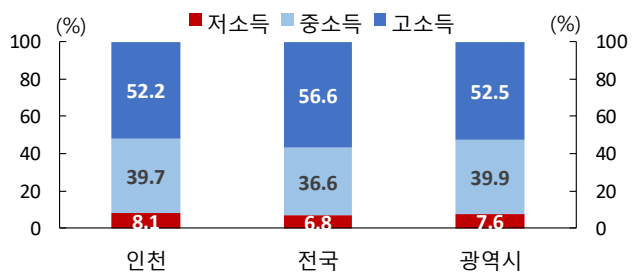
전국 대비 저소득 청년층 차주 비중이 높은 수준

[그림 7.1] 인천 연령별·대출종류별 비중[1)]



주: 1) 2024년말 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 7.2] 지역별·소득수준별 청년층 대출 비중[1)]



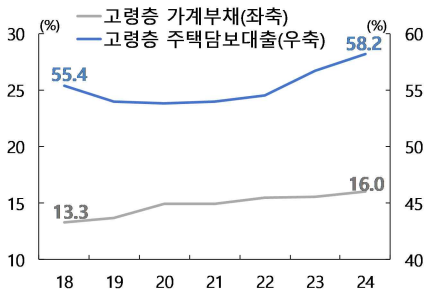
주: 1) 2024년말 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

21) 연령대별로 30대 이하를 청년층, 40~50대를 중장년층, 60대 이상을 고령층으로 구분하였다.
22) 이는 인천지역 내 청년층이 경제활동인구의 33.3%를 차지하여 광역시 평균(31.7%) 대비 비중이 높고, 청년층 경제활동참가율 또한 65.7%로 광역시 평균(60.1%) 대비 높은 점 등과 연관된다.(2024년 4/4분기 경제활동인구조사, 통계청)
23) 인구총조사(통계청, 2020년)에 따르면 인천지역 가구주연령대별 전세 거주비율은 청년층 28.2%, 중장년층 13.3%, 고령층 9.1%이고, 자가 거주비율은 청년층 37.4%, 중장년층 64.4%, 고령층 72.5% 수준이다.
24) 인천 연령대별 주택매매현황(한국부동산원)을 보면 청년층 비중은 2022년 25.6%, 2023년 27.1%, 2024년 25.9% 수준이다.
25) 차주 소득구간별로 고소득층은 소득 상위 30%, 중소득층은 30~70%, 저소득층은 70~100%를 의미한다.

10. 고령층의 경우 주택담보대출 비중이 증가하는 흐름이나, 비은행권 의존도 및 중·저소득 차주 비중은 감소하였다. 2024년말 고령층 가계부채 비중은 16.0%로 2018년말(13.3%) 대비 2.7%p 증가하였다. 대출 종류별로는 주택담보대출의 비중이 55.4%에서 58.2%로 2.8%p 상승하였다.[26] 이는 생애주기상 소득이 감소하는 고령층에게 상환 부담이 가중될 수 있음을 시사한다.[27] 다만 같은 기간 고령층 비은행권 의존도가 45.7%에서 43.9%로 1.8%p 감소하고, 고령층 중·저소득 차주의 가계부채 비중이 55.1%에서 50.7%로 4.5%p 축소된 점은 긍정적으로 평가된다.

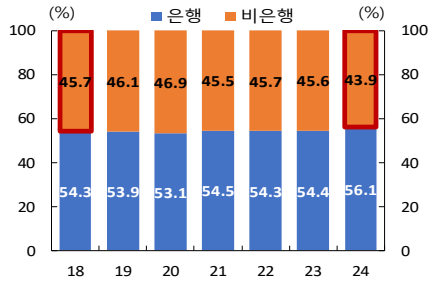
고령층 주택담보대출 비중이 상승하였으나 비은행 대출비중 및 중·저소득층 부채비중 감소

[그림 8.1] 인천 고령층 대출 비중



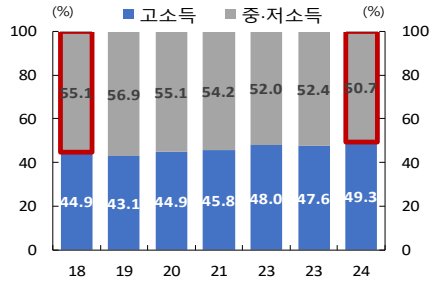
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 8.2] 고령층 비은행권 의존도



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 8.3] 고령층 소득수준별 비중



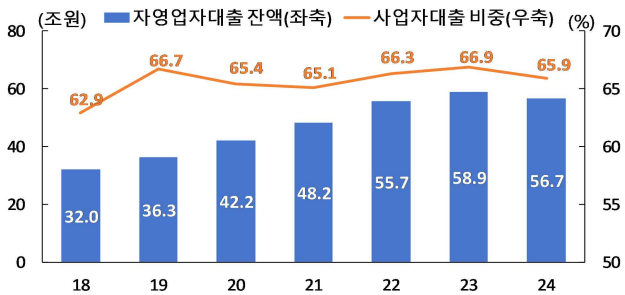
자료: 한국은행(가계부채 DB)

2) 종사상 지위별

11. 인천지역 자영업자대출[28]은 광역시 평균을 상회하고 있으며, 차주수 증가에 따라 사업자대출을 중심으로 확대되는 추세이다. 인천 자영업자대출 잔액은 2024년말 56.7조원으로 2018년말(32.0조원) 대비 24.7조원(+77.3%) 증가하였으며, 이는 광역시 평균(40.1조원) 대비 큰 규모이다. 이는 코로나19를 거치며 자영업자 매출이 감소하고[29], 업황이 악화되면서 사업자대출을 중심으로 자금조달 수요가 빠르게 증가한 데 기인한다. 한편 인천지역 전체 자영업자 수는 증가세가 둔화되었으나, 신규 차주 유입 등으로 대출 차주 수는 2023년까지 지속적으로 증가하였다.[30]

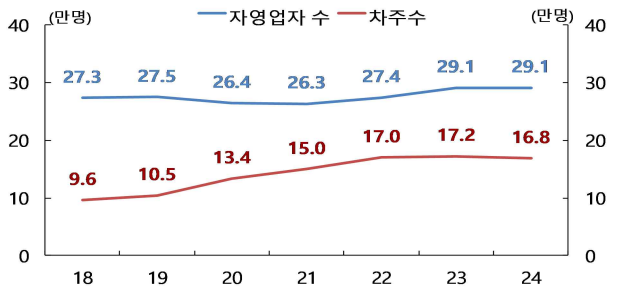
자영업자대출 잔액은 사업자대출을 중심으로 확대되었으며 광역시 평균을 상회

[그림 9.1] 인천 자영업자대출 및 사업자대출 비중[1)]



주: 1) 전체 자영업자대출 대비 비중
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 9.2] 인천 자영업자 수 및 차주수



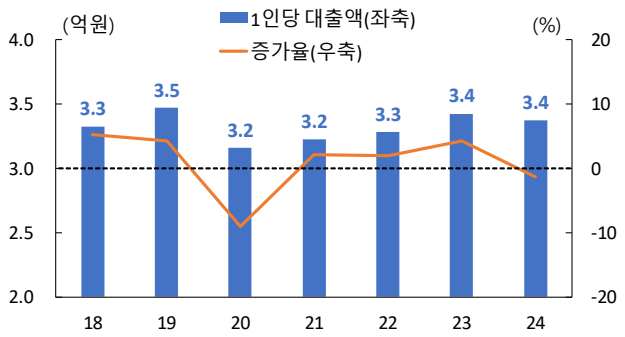
자료: 통계청(경제활동인구조사), 한국은행(가계부채 DB)

26) 동 기간 인천 내 전체 주택관련대출에서 60대 이상 고령층 차주의 잔액 비중 또한 13.8%에서 16.1%로 2.3%p 상승하였다.
27) 「금융안정보고서」(한국은행, 2024.12월)에 따르면 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.
28) 본고에서는 한국은행 가계부채DB에서 개인사업자대출을 보유한 차주의 가계대출과 개인사업자대출을 모두 합산한 금액을 자영업자대출로 정의하였다.
29) 부가세신고현황(국세청)에 따르면 인천지역 부가가치세 신고 개인사업자(면세사업자 제외) 1인당 매출 과세표준 금액(과세분·영세율 합계)은 2024년말 125.5백만원으로 2018년말(134.9백만원) 대비 9.4백만원(-6.9%) 감소하였다.
30) 2024년에는 일부 소상공인 정책지원자금 상환유예기한 종료 등으로 대출잔액 및 차주수가 소폭 감소하였다.

12. 인천지역 자영업 차주 1인당 대출액은 2018년말 수준을 유지하고 있다. 인천 자영업 차주 1인당 대출액은 2024년말 3.4억원으로 2018년말(3.3억원)과 유사한 수준이다. 같은 기간 자영업자 대출잔액 증가율과 차주수 증가율이 유사한 흐름(각각 연평균 10.0%, 9.7%, 2018~2024년)을 보임에 따라 1인당 대출액은 큰 변동 없이 유지되었다. 지역별 1인당 대출액 비교 시 인천은 전국(3.4억원), 광역시(3.5억원) 평균과 비슷한 수준이다.

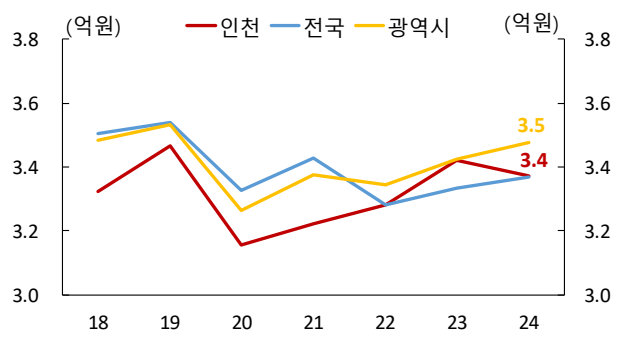
자영업 차주 1인당 대출액은 비슷한 수준으로 유지되고 있으며 광역시 평균과 유사한 수준

[그림 10.1] 인천 자영업 차주 1인당 대출액



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 10.2] 지역별 자영업 차주 1인당 대출액



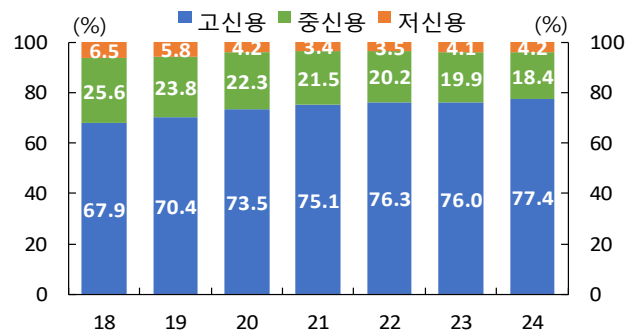
자료: 한국은행(가계부채 DB)

3) 신용도별[31]

13. 인천지역 가계부채는 고신용 차주를 중심으로 확대되었다. 인천 가계부채 차주의 신용구간별 분포를 살펴보면, 고신용(신용점수 840점 이상) 차주의 비중이 중·저신용 차주에 비해 높은 것으로 나타났다. 고신용 차주의 비중은 2018년 67.9%에서 2024년말 77.4%로 9.5%p 증가하였는데, 같은 기간 중신용 및 저신용 차주의 비중은 각각 7.2%p, 2.3%p 감소하였다. 신용구간별 금융기관 대출 비중을 살펴보면, 상대적으로 자금 조달 여건이 우수한 고신용 차주의 은행 차입 비중(71.4%)이 중·저신용 차주(각각 46.7%, 33.2%)에 비해 높은 것으로 나타났다.

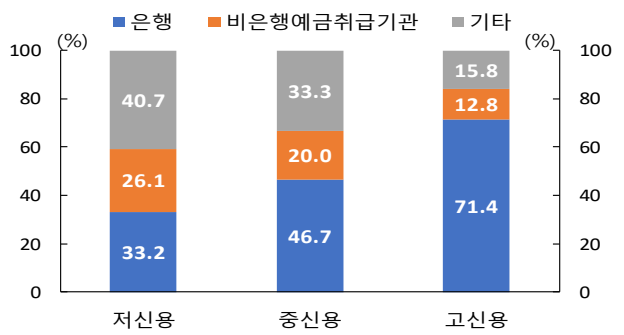
고신용 차주 비중이 지속적으로 확대되었으며 고신용 차주는 은행 차입 비중이 높음

[그림 11.1] 인천 신용구간별 대출 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 11.2] 신용구간별 금융기관 대출 비중[1)]



주: 1) 2024년말 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

31) NICE신용정보 신용점수를 기준으로 고신용은 840점 이상, 중신용은 665~839점, 저신용은 664점 이하로 구분하였다.

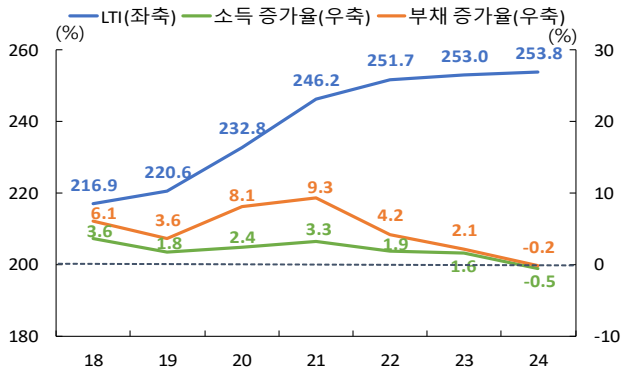
Ⅲ. 인천지역 가계부채 잠재리스크 점검

1 채무상환부담

14. 인천지역 차주의 채무상환부담 정도를 나타내는 소득대비가계부채비율(LTI : Loan to Income ratio)은 지속적으로 상승하고 있으며 7개 특·광역시 중 가장 높은 수준이다. 인천지역 LTI는 2018년말 216.9%에서 2024년말 253.8%까지 총 36.9%p(연평균 6.2%p) 상승하였는데, 이는 같은 기간 전국(+18.1%p, 연평균 3.0%p) 및 광역시(+26.4%p, 연평균 4.4%p)의 상승폭을 크게 상회하는 수준이다. 2024년말 인천지역 LTI 비율(253.8%)도 특·광역시 가운데 가장 높은 수준으로, 전국(235.9%) 및 광역시(242.1%) 평균을 상회하고 있다.[32] 이는 인천지역이 부동산 가격 급등기에 주택담보대출 중심으로 가계부채가 크게 증가했던 것에 반해, 청년층·저소득층을 중심으로 소득증가율은 저조했던 데 주로 기인한다.

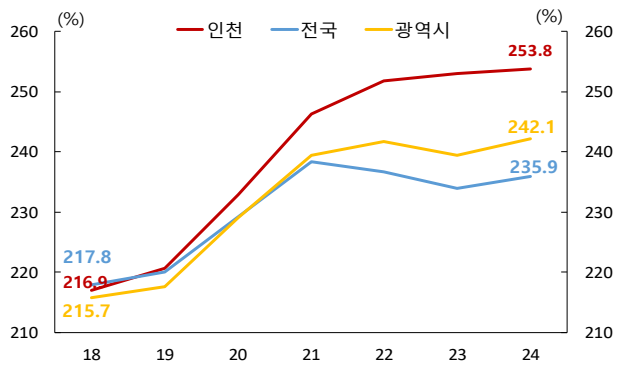
인천지역 LTI는 지속적으로 상승하였으며 다른 지역대비 높은 수준

[그림 12.1] 인천지역 LTI



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 12.2] 지역별 LTI 현황



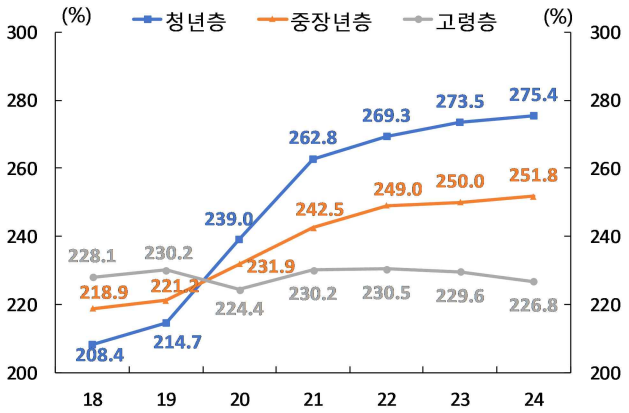
자료: 한국은행(가계부채 DB)

15. 연령별로 보면 청년층의 LTI는 중·고령층보다 높은 수준이며, 코로나19를 거치며 빠른 속도로 상승하였다. 인천지역의 연령별 LTI를 보면 2024년말 기준 청년층이 275.4%를 기록하여 중장년층(251.8%), 고령층(226.8%)보다 크게 높은 수준으로 나타났다. 2018년말과 비교해보면 청년층(+67.0%p, 연평균 11.2%p)이 가장 큰 폭으로 상승하였고, 중장년층(+32.9%p, 연평균 5.5%p)도 큰 폭 상승했으나, 고령층(-1.3%p, 연평균 -0.2%p)은 소폭 감소하였다. 특히 2020년말 연령층별 LTI 순위가 역전된 이후 2021~2022년중 청년층의 소득증가율(연평균 2.8%)이 정체된 반면 부채증가율(연평균 9.1%)은 가파르게 상승하여, 청년층의 채무상환 여건이 급속히 악화되었다.

32) 인천지역 가계소득 대비 주택가격(PIR) 및 주택구입부담지수도(K-HAI)도 전국 대비 높은 수준이다. 자세한 내용은 '<참고2> 인천지역 가계소득 대비 주택가격 및 주택구입부담지수'를 참고하기 바란다.

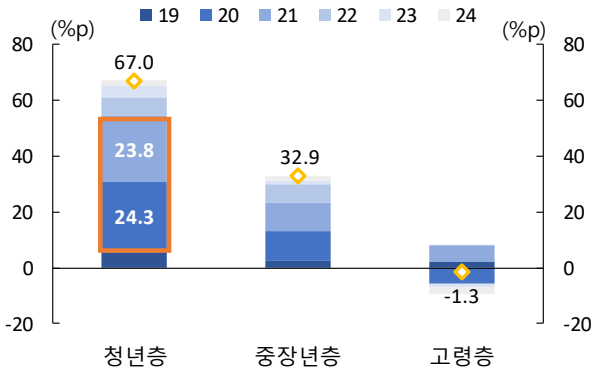
청년층의 LTI가 상대적으로 높으며 2021~22년중 급격히 상승

[그림 13.1] 인천 연령별 LTI 현황



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 13.2] 연령별 LTI 증감폭[1)]

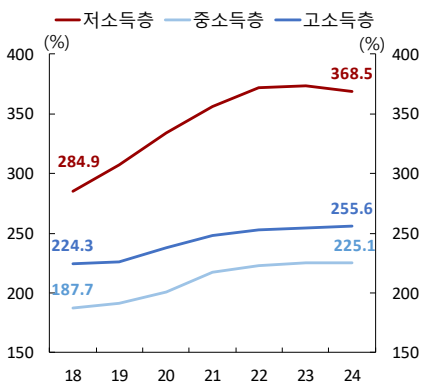


주: 1) 전년말 대비, ◇ 숫자는 총 누적증감폭
자료: 한국은행(가계부채 DB)

16. 소득구간별로는 코로나19 이후 저소득 차주 가계부채 증가율이 소득증가율을 상회하면서 LTI가 큰 폭 상승하였다. 인천지역의 소득구간별 LTI를 살펴보면 저소득층(368.5%)이 가장 높고, 고소득(255.6%), 중소득(225.1%) 순으로 나타났다. 2018년말과 비교하면 저소득 차주의 상승폭(+83.6%p, 연평균 13.9%p)이 가장 크게 나타났고, 중소득(+37.4%p, 연평균 6.2%p), 고소득(+31.3%p, 연평균 5.2%p) 차주의 상승폭은 상대적으로 낮았다. 특히 저소득 차주의 코로나19 이후 소득은 소폭 감소하였으나 부채가 큰 폭으로 증가하면서, 원리금 상환 여건이 취약한 이들 차주의 채무부담은 증대된 상황이다.

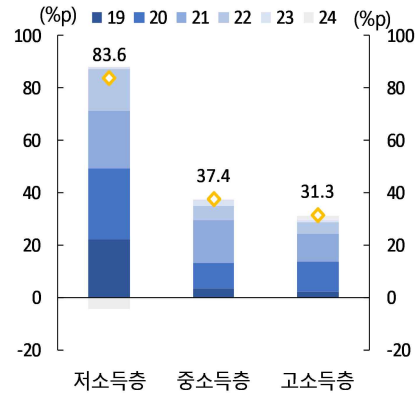
저소득 차주의 LTI가 비교적 높은 수준이며 부채가 빠르게 누적되며 상승

[그림 14.1] 인천 소득구간별 LTI 현황



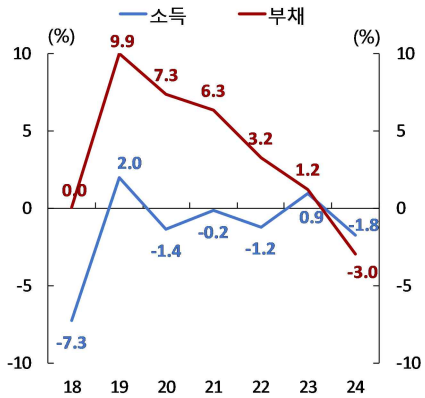
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 14.2] 소득구간별 LTI 증감폭[1)]



주: 1) 전년말 대비,
◇ 숫자는 총 누적증감폭
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 14.3] 저소득층 부채·소득 증가율



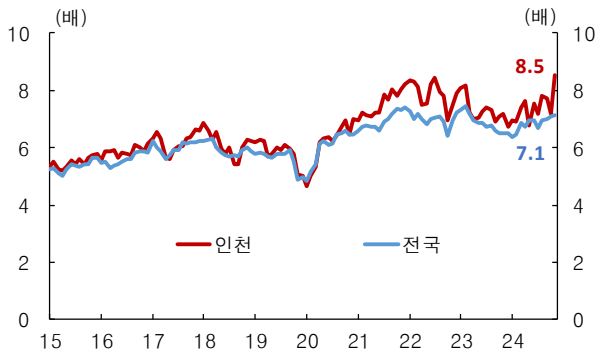
자료: 한국은행(가계부채 DB)

참고 2 인천지역 가계소득 대비 주택가격 및 주택구입부담지수

인천지역의 가계소득 대비 주택가격[33](Price Income Ratio(PIR), 보금자리론 대상)은 2020년 이후 지속적인 상승세를 보이고 있다. 2024년 11월중 동 지수는 전월대비 큰 폭으로 상승하여 기간 중 최고치(8.5)를 기록하였으며, 다른 지역과 비교하면 서울(11.1)과 경기(8.6)보다는 낮으나 여타 광역시나 전국 평균(7.1)에 비해서는 높은 수준을 보였다.

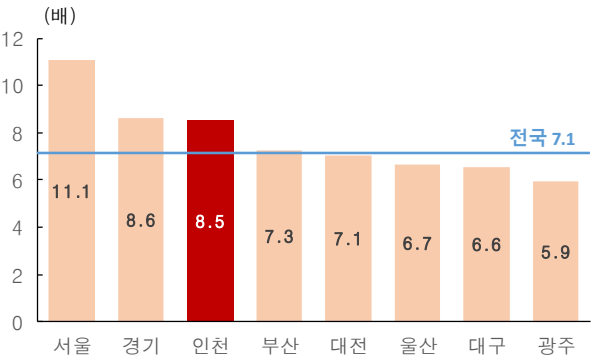
인천지역 가계소득 대비 주택가격 비율은 최근 큰 폭 상승하여 전국 평균을 상회

[그림 2-1] 인천지역 가계소득 대비 주택가격 비율[1)]



주 : 1) 보금자리론(디딤돌대출 포함) 기준
자료 : 한국주택금융공사(주택금융통계시스템)

[그림 2-2] 지역별 가계소득 대비 주택가격 비율[1)2)]

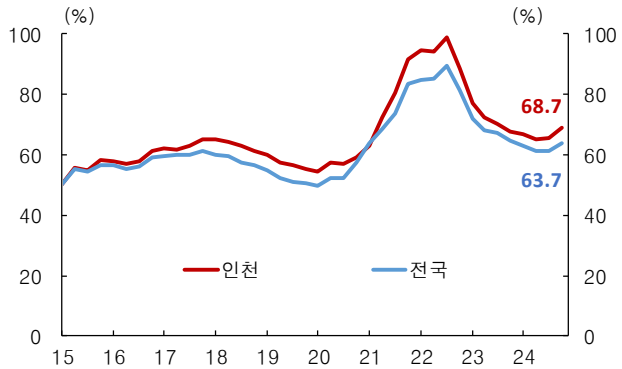


2) 2024.11월말 기준

중위소득가구의 주택구입대출 상환부담을 나타내는 주택구입부담지수[34](Korea-Housing Affordability Index(K-HAI))도 인천의 경우 68.7(2024년말 기준)로 서울(157.9), 경기(83.8) 등에 비해서는 낮은 수준이나 전국 평균(63.7)보다는 높은 상황이다. 동 지수는 코로나19 이후 주택가격 상승, 주택담보대출 증가 등으로 2022년 3분기 최고치(98.9)를 기록하였고 이후 하락추세를 보이다 2024년말 소폭 반등하였다.

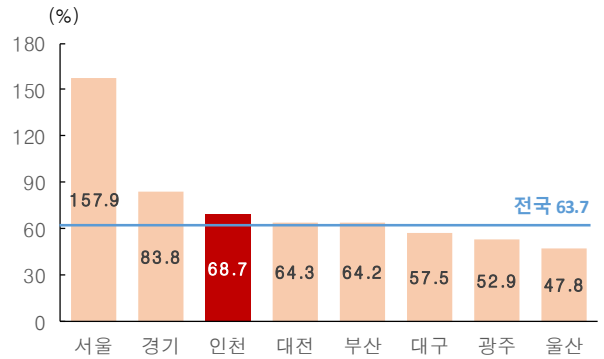
인천지역의 주택구입부담지수도 전국 평균보다 높은 수준

[그림 2-3] 인천지역 주택구입부담지수



주 : 1) 2024년말 기준
자료 : 한국주택금융공사(주택금융통계시스템)

[그림 2-4] 지역별 주택구입부담지수[1)]



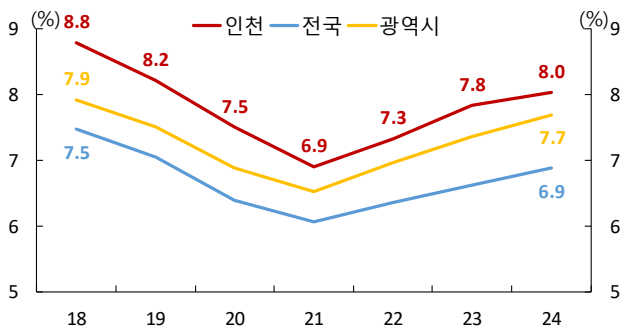
33) 인천지역 보금자리론(내집마련 디딤돌대출 포함)이 실행된 주택의 평균 가격을 해당 가계의 평균 연소득으로 나누어 계산하며 동 비율이 높을수록 주택구매 여력은 낮음을 의미한다.
34) 중위소득가구가 표준적인 대출을 받아 중간가격의 주택을 구입하는 경우 상환부담을 나타내며 대출상환가능소득(원리금상환액/DTI)을 중간가구소득으로 나누어 지수화하였으며, 지수가 높을수록 주택구입부담이 가중됨을 의미한다.

2 취약차주 가계부채

17. 2021년말 이후 인천의 취약차주[35] 수 비중은 빠르게 상승하고 있으며, 전 기간에 걸쳐 광역시 및 전국 평균을 상회하고 있다. 다중채무를 보유하면서 저소득 혹은 저신용인 차주는 부채의존도가 높고, 채무상환능력이 상대적으로 미흡하여 취약차주로 분류된다. 인천지역의 취약차주 수 비중은 2018년 이후 최근까지 지속적으로 전국 및 광역시 평균을 상회해왔다. 시계열로 보면 2018년말 8.8%였던 인천의 취약차주 수 비중은 2021년말 6.9%까지 감소하였는데, 이는 같은 기간 다중채무자 수 비중이 25.0%에서 24.3%로 감소한 데 따른 것으로 추정된다. 그러나 이후에는 다중채무자 비중이 재차 확대되면서 동 비중이 상승하여 2024년말 8.0%로 전국(6.9%) 및 광역시(7.7%) 평균보다 높은 수준을 기록하였는데, 이는 경기 회복 지연으로 인한 소득 감소, 부채구조 악화 등에 주로 기인하는 것으로 보인다.

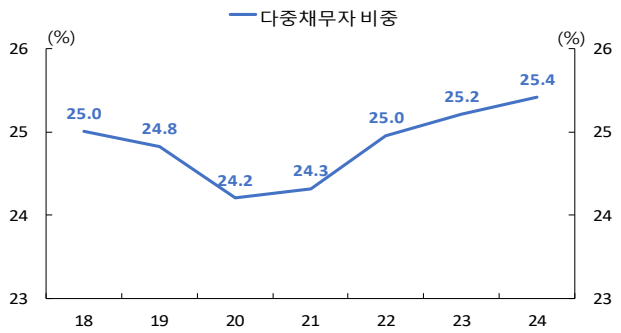
취약차주 수 비중이 다른 지역대비 높으며, 2021년 이후 상승세

[그림 15.1] 인천 취약차주 수 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 15.2] 인천 다중채무자 수 비중



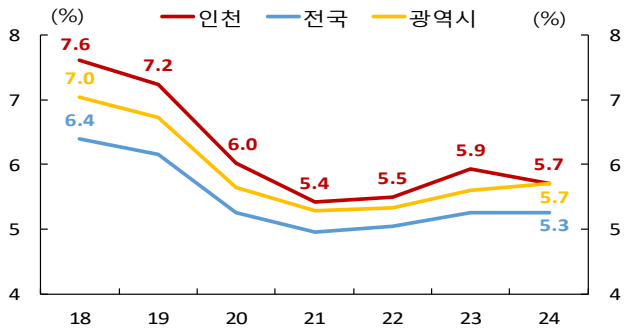
자료: 한국은행(가계부채 DB)

18. 인천 가계부채 잔액 중 취약차주가 보유한 부채의 비중은 코로나19 이전보다 하락하였으나, 이들 차주의 평균 소득이 더 크게 감소하면서 같은 기간 LTI는 상승하였다. 2024년말 인천지역 가계부채 잔액에서 취약차주가 차지하는 비중은 5.7%로 2018년말(7.6%) 대비 1.9%p 감소하였다.[36] 그러나 취약차주 LTI는 2024년말 261.6%로 2018년말(241.6%) 대비 20.0%p 증가하여, 취약차주의 채무상환부담은 늘어난 것으로 나타났다. 이는 같은 기간 취약차주 가계부채 잔액이 2.5% 감소한 데 비해 평균 소득은 9.9% 줄어든 데 기인한다.

35) 다중채무자(3개 기관 이상 대출 보유)이면서 저소득(하위 30%) 또는 저신용(신용점수 664점 이하)인 차주를 취약차주로 분류하였다.
36) 2024년말 인천 취약차주 가계부채 비중(5.7%)은 전국(5.3%) 평균을 상회하며, 광역시 평균(5.7%)과 유사한 수준이다.

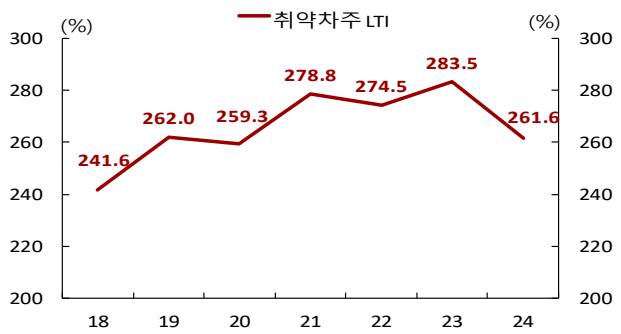
인천지역 취약차주 가계부채 비중은 하락하였으나 LTI는 상승

[그림 16.1] 인천 취약차주 가계부채 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 16.2] 인천 취약차주 LTI

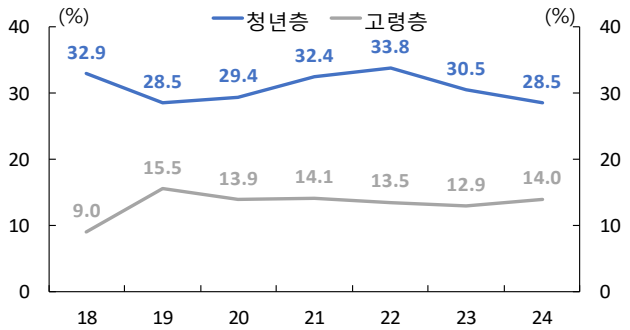


자료: 한국은행(가계부채 DB)

19. 연령별로 보면 코로나19 이전과 비교할 때 청년층 취약차주의 가계부채 비중은 하락한 반면, 고령층 비중은 상승하였다. 인천지역 청년층 취약차주의 가계부채 비중은 2018년말 32.9%에서 2022년말 33.8%까지 상승하였으나 이후 감소하여 2024년말 28.5%를 기록하였다. 반면 2018년말 9.0%였던 고령층 취약차주의 가계부채 비중은 2019년말(15.5%) 확대된 이후 소폭 감소한 수준에서 유지되어 2024년말 14.0%를 기록하였다. 이 같은 흐름은 청년층 및 고령층 취약차주 수 비중의 움직임과 대체로 유사한 면을 보인다. 한편 고령층 취약차주 중 저소득층 비중은 2018년말 54.0%에서 2024년말 66.3%로 크게 늘어, 고령층 취약차주의 상환 부담이 더욱 가중된 것으로 나타난다.[37]

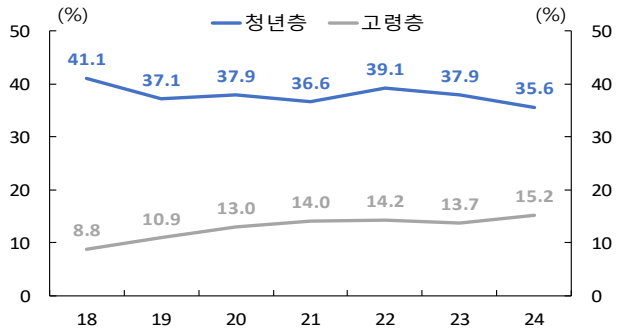
고령층 취약차주의 가계부채 잔액 및 차주수 비중이 2018년말 대비 상승

[그림 17.1] 연령별 취약차주 가계부채 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 17.2] 연령별 취약차주 수 비중



자료: 한국은행(가계부채 DB)

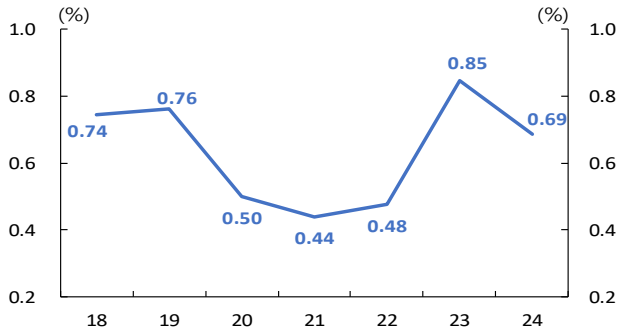
37) 2024년말 인천지역 취약차주 중 저소득 차주 수 비중은 고령층(66.3%)이 청년층(55.2%), 중장년층(41.4%)보다 높다.

3 가계부채 연체율

20. 인천 가계부채 연체율은 대출금리 하락 등으로 최근 하락하였다. 2020~2022년중 0.5% 미만이던 연체율은 2023년말 0.85%까지 상승하였다가 2024년말 0.69%로 하락하였다. 앞서 연체율 상승은 2022년부터 가계대출금리가 상승하면서 차주들의 원리금 상환부담이 증가한 데 주로 기인한 것으로 보이며, 이후 대출금리가 하락하고 금융여건이 완화되면서 하락 전환한 것으로 판단된다. 지역별로 보면 2024년말 기준 인천 가계부채 연체율(0.69%)은 전국(0.84%) 및 광역시(0.89%) 평균을 밑도는 수준을 유지하고 있다.

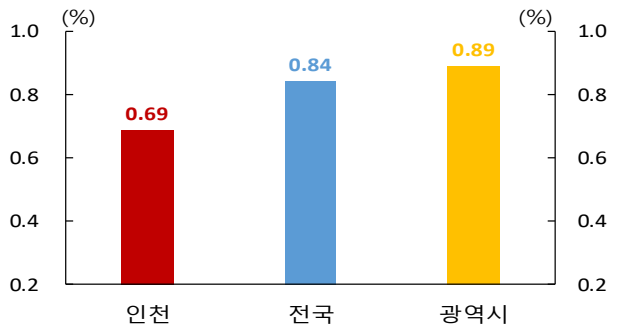
인천 가계부채 연체율은 최근 하락하여 전국 및 광역시 평균을 하회

[그림 18.1] 인천지역 연체율 추이



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 18.2] 지역별 연체율 현황[1)]

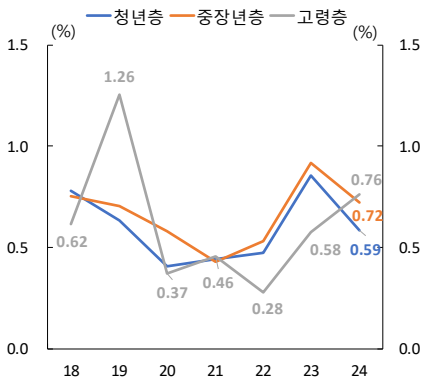


주: 1) 2024년말 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

21. 저소득·고령층의 연체율이 2023년말부터 최근까지 상승세를 지속하고 있다. 인천지역 고령층의 연체율은 2019년말 1.26%까지 일시적으로 급등했다가 하락하였으나, 2023년말부터 다시 상승하여 2024년말 기준 0.76%로 중장년층(0.72%), 청년층(0.59%)을 상회하고 있다. 중장년층 및 청년층의 연체율은 상대적으로 안정적인 모습을 보이다가 2023년말 대출금리 상승 등의 영향으로 높아졌으나 최근 다시 하락하였다. 소득수준별로 보면 2019년말 저소득층의 연체율이 1.63%까지 급등한 이후 모든 소득계층의 연체율은 비교적 안정적인 모습을 보이다가 2023년말 일제히 상승하였다. 2024년말에는 중소득층(1.12%)과 고소득층(0.41%)의 연체율이 다시 하락한 반면 저소득층(1.08%)은 상승세가 지속되는 모습이다. 특히 저소득층이면서 고령층인 차주의 2024년말 연체율은 1.47%로 전년대비 0.88%p 상승하면서 전국 및 광역시 평균을 크게 상회하고 있다. 대출금리가 하락세로 전환된 이후에도 경기 회복 지연 등의 영향으로 저소득·고령층은 연체율이 상승하고 취약차주 비중이 증가하는 등 상환여력이 약화되고 있다.

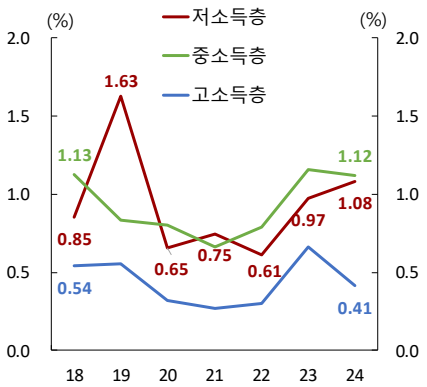
저소득·고령층 연체율은 최근까지 상승세 지속

[그림 19.1] 인천 연령별 연체율



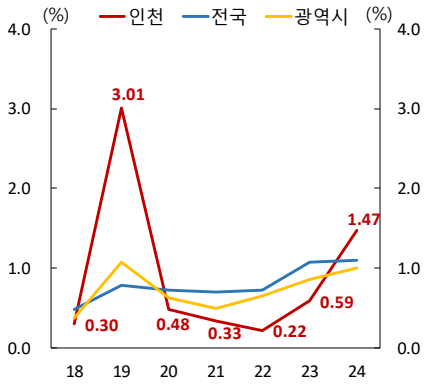
자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 19.2] 인천 소득수준별 연체율



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 19.3] 저소득·고령층 연체율

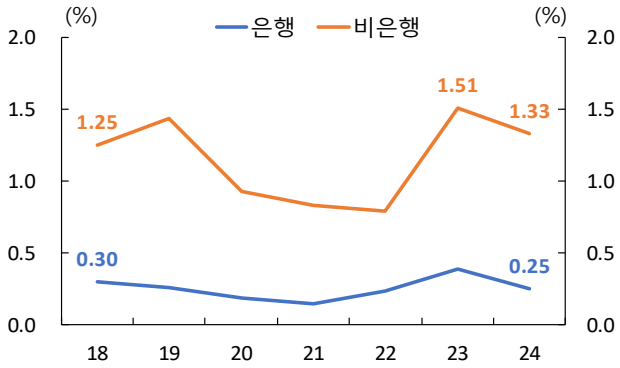


자료: 한국은행(가계부채 DB)

22. 금융기관 유형별로 보면 저축은행 등 비은행권 연체율이 은행권보다 현저히 높은 수준이다. 2024년말 인천지역 비은행권 금융기관 연체율은 1.33%로 은행권 연체율(0.25%)에 비해 높은 수준이다. 은행권 연체율은 비교적 안정적인 흐름을 보여왔으나, 비은행권은 대출금리 상승 등에 민감하게 반응하며 2023년말 1.51%를 기록하는 등 높은 변동성을 보였다. 연체율이 상대적으로 높은 금융기관은 저축은행(5.23%)과 여신전문금융회사(2.48%)이며, 특히 저축은행의 경우 광역시(4.14%) 평균을 크게 상회하는 수준이다.

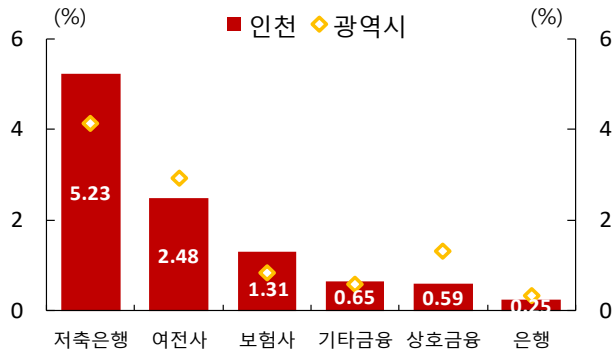
저축은행, 여신전문금융회사를 중심으로 비은행권 연체율이 높은 수준

[그림 20.1] 인천지역 금융업권별 연체율



자료: 한국은행(가계부채 DB)

[그림 20.2] 금융기관별 연체율[1)]



주: 1) 2024년말 기준
자료: 한국은행(가계부채 DB)

Ⅳ. 종합평가 및 시사점

1 종합평가

23. 인천지역 가계부채는 전국에서 두번째로 높은 수준의 증가율2018~2024년중을 기록하였으며, 1인당 가계부채도 큰 폭으로 상승하였다. 2024년말 인천지역 가계부채 규모는 116.5조원으로 세종시를 제외한 16개 시·도중 가장 높은 증가율29.9%(2018년말 대비)을 나타내었다. 차주 1인당 가계부채도 지속적인 증가세를 보여왔으며, 전국 및 광역시 평균을 상회하고 있다.

24. 예금은행을 중심으로 주택관련대출 비중이 다른 지역보다 높아 전반적인 부채구조는 비교적 양호한 것으로 평가된다. 분석 기간 중 인천지역은 비은행권 대출과 기타대출 비중이 감소하고, 고신용 차주를 중심으로 예금은행 대출 및 주택관련대출 유형이 확대되었는데, 이는 금융 건전성 측면에서 긍정적인 변화로 평가된다.[38] 다만 주택담보대출에 편중된 부채구조는 주택시장 충격 시 담보가치 하락 등을 통해 건전성을 저해할 우려가 있으므로, 최근 건설경기 불황이 장기화되는 추세에 따라 잠재리스크를 사전에 점검할 필요가 있다.

25. 청년층의 대출비중이 타 지역대비 높은 가운데, 저소득 청년층 차주의 비중이 전국 평균을 상회하고 있어 이들 차주의 상환여력 저하가 우려된다. 특히 저소득 차주일수록 부채의존도가 심화될 경우 채무상환부담이 크게 증가함은 물론, 소비활동도 위축될 수 있다는 점에 유의해야 할 것이다.[39] 한편 자영업자 대출 잔액은 차주수 증가에 따라 확대되는 추세이나, 자영업 차주 1인당 대출액은 비교적 안정적인 수준을 유지하며 전국과 유사한 흐름을 보이고 있다.

26. 인천지역의 LTI는 7개 특·광역시 중 가장 높은 수준으로, 코로나19를 거치며 청년층 및 저소득 차주를 중심으로 채무상환부담이 대폭 상승한 것으로 나타나 관련 리스크에 유의할 필요가 있다. 이는 부동산 가격 급등기에 주택담보대출을 중심으로 가계부채가 증가한 반면, 자산 축적 여력이 부족하고 재무여건이 취약한 청년층 및 저소득층의 소득증가율이 상대적으로 저조했던 데 주로 기인한다.

27. 취약차주 수 비중도 전 기간에 걸쳐 전국 및 광역시 평균을 상회하고 있으며, 취약차주의 LTI도 코로나19 이전보다 상승하여 주의가 요구된다. 인천의 취약차주 수 비중은 경기 회복 지연으로 인한 소득 감소 등으로 다중채무자 비중이 높아지면서 상승하고 있다. 인천 가계부채 잔액 중 취약차주가 보유한 부채의 비중은 코로나19 이전보다 하락하였으나, 같은 기간 취약차주의 소득 감소로 LTI는 오히려 상승하였다.

---

38) 「금융안정보고서」(한국은행, 2024.12월)에 따르면 은행 대출만 보유한 가구는 비은행 대출 비중이 높은 가구에 비해, 주택담보대출 보유 가구는 기타대출 보유 가구에 비해 거시경제충격 감내능력이 높은 것으로 나타났다.

39) 「통화신용정책보고서」(한국은행, 2024.9월)에 따르면 높은 가계부채비율은 소비를 제약하는 구조적 요인으로 작용할 수 있으며, 원리금상환비율(DSR)이 소비 제약 임계치(47%)를 상회하는 가계 비중(가계금융복지조사 패널의 미시데이터(2013~23년)를 활용하여 추정)은 2013년 5.1%에서 2023년에는 12.2%로 크게 늘어난 것으로 분석되었다.

28. 인천지역의 가계부채 연체율은 최근 하락하여 전국 및 광역시 평균을 하회하는 수준이나, 저소득·고령층의 연체율은 타 지역 평균보다 높은 수준까지 상승하여 이들 계층에 대한 리스크 관리 강화가 요구된다. 인천지역의 가계부채 연체율은 금융여건 완화, 대출금리 하락 등을 반영하여 2024년말 하락하였다. 그러나 저소득층이면서 고령층인 차주의 연체율은 상승세를 지속하여 전국 및 광역시 평균을 상회하는 수준까지 높아졌다. 한편 저축은행 등 비은행권 연체율도 은행권 대비 높은 수준이다.

2 시사점

29. 인천 주택시장의 리스크 요인을 면밀히 점검하는 가운데 주택관련대출, 저소득·청년층 및 저소득·고령층 등 취약계층을 중심으로 가계부채에 대한 모니터링을 강화할 필요가 있다. 또한 저축은행 등 비은행권을 중심으로 차주의 상환여력, 연체현황에 대한 정기적인 모니터링도 강화해야 할 것이다.

30. 서민과 실수요자의 주거안정을 효율적이며 실질적으로 지원할 수 있도록 정책대출을 운영해야 한다. 정책대출(디딤돌·버팀목·보금자리론·적격대출 등)은 DSR규제[40]를 적용받지 않고, 시중보다 낮은 이율로 대출실행이 가능하여 2015년 이후 그 규모가 크게 확대되었다.[41] 하지만 이는 부동산 부문에의 자금 집중을 유발하여 금융시스템 취약성을 높이는 요인으로 지적되기도 한다. 따라서 전체 정책대출 규모를 적정 수준 이내로 관리하는 가운데 정책목표별로 세부지원 규모를 조정할 필요가 있다. 이를 통해 정책대출이 전세사기피해자, 기초생활수급권자, 사회적배려층(한부모, 장애인, 다문화 가구) 등 주거취약가구의 주거안정을 위해 우선적으로 운영될 수 있도록 유도하고 관리해야 할 것이다.[42] 한편, 인천지역은 수도권에 포함되어 보금자리론 이용 등에 일부 제약이 존재하므로 실수요자가 정책자금을 원활히 활용할 수 있는지 점검할 필요가 있다.[43]

31. 취약계층이 연령대 및 재무상황에 맞는 맞춤형 금융지원을 적시에 받을 수 있도록 프로그램을 체계적으로 분류하여 지원해야 한다. 청년층의 경우 햇살론유스[44], 청년전용 버팀목전세자금 등을 통해 자립기반을 마련할 수 있도록 기회를 제공해야 한다. 고령층은 주택담보대출·소상공인대출 상환용 주택연금[45] 등을 통해 부채를 축소하고 안정적인 노후소득을 확보할 수 있도록 유도해야 한다. 저신용·저소득층에 대해서는 근로자햇살론[46], 불법사금융예방대출[47] 등 취약계층을 대상으로 하는 특화 금융지원상품을 적극 활용할 수 있도록 안내가 강화되어야 할 것이다.

---

40) 「2025년도 가계부채 관리방안」(금융위원회, 2025.2월)에 따르면 정부는 2025.7월부터 스트레스 DSR 3단계 시행 등 상환능력 기반의 규제를 강화하고 있으나, 정책대출의 경우 DSR규제가 없으며, 일부 상품에 LTV, DTI규제 등이 적용되고 있다.

41) 주택 관련 정책금융 공급이 확대되는 가운데 대출요건이 완화적으로 적용된 점이 부동산 신용 증가에 기여했으며, 직접대출과 공적보증을 포괄한 가계 관련 정책금융 규모는 2024년말 가계 주택관련대출의 51.4%에 달한다.(추명삼 등, 2025)

42) 전세피해 임차인을 위한 별도 버팀목 전세자금상품이 신설되었으며, 보금자리론의 경우 전세사기피해자 등은 1.0%p, 사회적배려층(한부모, 장애인, 다문화 가구)은 각 항목별 0.7%p(최대 1.4%p) 우대금리를 적용받는다.

43) 2025.3월부터 서울·인천·경기를 제외한 미분양 관리지역 내 미분양 아파트의 최초 수분양자 중 조건을 만족하는 차주는 보금자리론 활용시 우대금리(0.2%p)를 적용받으며, 수도권 주택 보유자는 보전용도 보금자리론 신청 조건에 해당하지 않아 다른 조건을 충족해야 생활안정자금용 보금자리론 신청이 가능하다.

44) 연소득 35백만원 이하 사회초년생·청년사업자의 자금애로를 완화하기 위한 서민금융진흥원 금융상품(1,200만원 한도)이다.

45) 일반형(대출한도의 50%이하로 목돈 인출가능) 보다 상환용 인출한도 범위를 확대(대출한도의 50%초과 90%이하)한 주택연금 상품으로, 주택담보대출·소상공인대출을 상환한 이후 나머지는 평생동안 매월 연금으로 수령가능하다.

46) 제도권금융 접근이 어려운 저소득·저신용 근로자에 보증부대출을 제공하는 서민금융진흥원 금융상품(2,000만원 한도)이다.

47) 신용평점 하위 20%이하·연소득 3,500만원 이하 차주를 대상으로 한 대출상품(100만원 한도, 舊 소액생계비대출)이다.

32. 소상공인 정책자금, 채무조정 프로그램 등을 통해 자영업자의 상환부담을 완화할 필요가 있다. 인천 내 사업자대출과 가계대출을 동시에 보유한 자영업자 차주 수가 증가[48]하는 가운데 이들의 채무불이행은 가계대출 전반의 부실을 키울 수 있으므로 신중한 접근이 요구된다.[49] 이에 긴급경영안정자금·혁신성장촉진자금[50], '2025 희망인천 특례보증'[51] 등 일시적으로 상환능력이 약화된 자영업자를 대상으로 한 정책자금은 실질적인 지원방안이 될 수 있다. 또한 연체 우려가 있는 사업자대출에 대해 은행권과 관계 당국이 공동으로 장기분할상환·만기연장 등을 지원하는 소상공인 은행권 채무조정 프로그램을 확대해 나갈 필요가 있다.[52] 다만, 회생가능성이 낮은 일부 취약 자영업자의 경우 폐업 또는 사업 전환이 가능하도록 관련 지원사업 참여 유도가 필요한 시점이다.[53]

33. 아울러 가계부채 질적구조를 개선하기 위해 추진중인 민간 장기·고정금리 주택담보대출을 활성화해야 한다. 우리나라의 경우 변동금리 주택담보대출 비중이 높고 주택가격과 가계부채 비율 변화간 상관관계가 높다.[54] 이에 금융권 자체 장기·고정금리 주택담보대출[55]이 활성화된다면 가계부채의 이자율 리스크와 주택경기 충격 파급효과를 효과적으로 축소할 수 있을 것이다. 현재는 금융권의 장기 자금조달방안, 리스크 헤지수단 등이 미비하여 장기 주택담보대출의 리스크를 효과적으로 관리하기 어려운 환경이다. 따라서 금융회사가 자체적으로 MBS 또는 커버드본드[56]를 발행해 자금을 장기로 조달하여 자산·부채 듀레이션을 일치시킬 수 있도록 제도적 지원 및 인센티브 제공이 필요하다.[57] 금융여건이 점차 완화되는 시기에 장기 자금조달 기반을 안정적으로 조성해둔다면, 향후 민간 장기·고정금리 대출이 확대되어 가계부채 구조가 개선될 것으로 기대된다.

---

48) 가계부채DB 상 개인사업자대출과 가계대출을 동시 보유한 인천 자영업 차주수는 2024년말 13.2만명으로, 2018년말(7.9만명) 대비 67.8% 증가한 것으로 추정된다.

49) 신용상(한국금융연구원, 2021년)에 따르면 자영업자·소상공인 부채는 가계부채와 기업부채의 경계에 있고 담보대출과 신용대출을 망라하고 있어 보다 정확한 통계 파악과 종합적이고 정교한 접근이 필요하다.

50) 중소기업벤처부·소상공인시장진흥공단에서 추진하는 소상공인 정책자금의 일부로, 긴급경영안정자금(최대 1억원)은 재해피해, 일시적 경영애로를 겪고있는 소상공인, 혁신성장촉진자금(최대 2억원, 운전자금 기준)은 스마트기술, 백년소공인·백년가게, 사회적경제기업 등에 해당하는 소상공인을 지원한다.

51) 인천신용보증재단은 경영위기를 겪고 있는 인천시 소상공인을 대상으로 최대 3천만원 한도(총 1,770억원 규모)로 보증지원을 제공하며, 보증기간 6년중 최초 3년에 대해서는 1.5~2.0%의 이차보전이 지원된다.

52) 은행권이 금융위원회·중소벤처기업부·금융감독원과 공동으로 발표한 「은행권 소상공인 금융지원 방안」의 후속조치로, 은행권 맞춤형 채무조정프로그램(소상공인 119plus)은 연체우려가 있는 소상공인 차주가 연체 상태에 빠지지 않도록 최대 10년(신용 5년·담보 10년) 장기분할상환, 금리감면 등을 지원한다.(은행연합회, 2025.4월)

53) 인천시는 2025년 1월 1일 이후 폐업했거나 사업신청일로부터 3개월 이내에 폐업 예정인 소상공인을 대상으로 재기 지원 컨설팅 2회 실시하고, 점포철거 비용을 상향 지원(250 → 400만원)하여 보다 안정적인 사업 정리를 돕고 있다.

54) 「금융안정보고서」(한국은행, 2024.12월)에 따르면 우리나라의 주택가격과 가계부채 비율 변화간 상관관계(2009년 1/4분기~2024년 2/4분기중)는 0.62로 독일(0.55), 미국(0.44), 호주(0.31), 일본(-0.27)보다 높은 수준이다.

55) 「2025년도 가계부채 관리방안」(금융위원회, 2025.2월)에 따르면 정부는 시중금리 변동에 따른 가계의 원리금 상환 부담과 금융회사의 자금운용 리스크 관리를 위해 금융권 자체 장기·고정금리 주택담보대출 출시·운영 방안을 연중 마련할 계획이다.

56) 「이중상환청구권부 채권 발행에 관한 법률」에 따라 발행된 채권으로 채권투자자는 발행기관에 대한 상환청구권과 함께 발행기관이 담보로 제공하는 기초자산집합(주택담보대출채권 등)에 대해 제3자보다 우선 상환받을 수 있는 권리를 보유하여 일반 채권보다 안정성이 높다는 점이 특징이다.

57) 한국주택금융공사는 커버드본드 지급보증, 재유동화 등을 통해 금융회사가 커버드본드를 원활히 발행할 수 있도록 지원하고 있으며, 2024.8월 시중은행에서 한국주택금융공사 지급보증부 10년물 커버드본드가 최초 발행되었으나 아직 시중 발행물량이 적은 수준이며 주택담보대출에 맞춘 더 긴 만기의 채권은 미발행된 상황이다.

참고문헌

강준영, 조영욱(2024), ‘부산지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검’, 한국은행 부산본부

국토교통부(2025), ‘주택시장 안정화 방안 발표’, 주택정책과 보도자료

금융위원회(2025), ‘2025년도 가계부채 관리방안 발표’, 금융정책과 보도자료

김규민, 유현주(2024), ‘광주전남지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검’, 한국은행 광주전남본부

도경탁 등(2024), ‘최근 주택시장·가계부채 상황에 대한 평가 및 시사점’, 통화신용정책보고서, 2024-9월호, 한국은행

박으뜸, 김소연(2024), ‘최근 제주지역 부동산시장 평가 및 리스크 점검’, 한국은행 제주본부

신용상(2021), ‘국내 가계부채 리스크 현황과 선제적 관리방안 연구’, KIF 정책분석보고서, 한국금융연구원

은행연합회(2025), ‘은행권 맞춤형 채무조정 프로그램(소상공인 119plus) 4월 18일부터 본격 시행’, 상생금융부 보도자료

이영직(2021), ‘인천지역 주택가격 동향 및 시사점’, 한국은행 인천본부

인천광역시(2025), ‘인천시, 소상공인의 안정적 폐업과 재기 돕는다’, 소상공인정책과 보도자료

인천연구원(2024), ‘인천시 가계부채 잠재 리스크 점검 및 시사점’, 경제동향분석센터 추진단

조은아 등(2024), ‘최근 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검’, 금융안정보고서, 2024-12월호, 한국은행

추명삼 등(2025), ‘부동산 신용집중의 구조적 원인과 문제점’, BOK 이슈노트, 2025-9호, 한국은행

한국은행(2025), ‘금융안정 상황(2025년 3월)’, 금융안정국 보도자료

한국주택금융공사(2024), ‘한국주택금융공사, 민간 커버드본드 발행 활성화 지원’, 유동화증권부 보도자료

한국주택금융공사(2025), ‘소상공인대출 상환용 주택연금 출시’, 주택연금부 보도자료

홍준선(2023), ‘전북지역 가계부채 현황 및 잠재리스크 점검’, 한국은행 전북본부

홍창덕(2024), ‘코로나19 이후 금융기관 여수신 동향 및 특징’, 한국은행 인천본부