

KB daily 지식 비타민

: 가계부채 주요 개념과 관련 현황

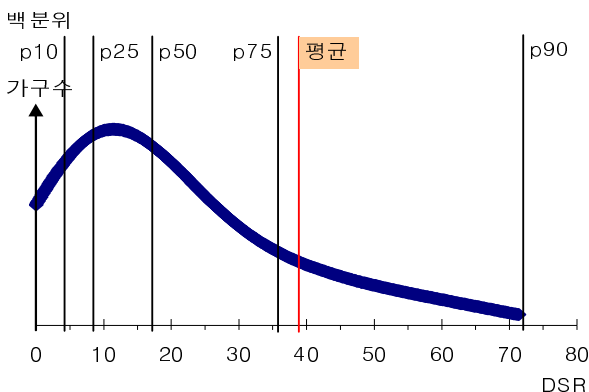
- 소득기준 부채상환능력
- 자산기준 부채상환능력
- 하우스푸어, 렌트푸어, 경락률 초과주택



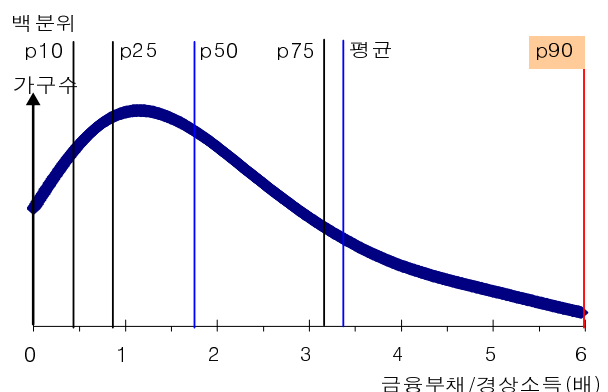
■ 소득기준 부채상환능력

- 부채를 보유한 차주의 상환능력은 소득기준 상환능력과 자산기준 상환능력의 두가지로 분류 가능
- 소득기준 상환능력 지표: DTI, DSR, 금융부채/경상소득 등 소득으로 원금과 이자를 상환할 때 발생하는 부담 정도를 판단
 - DTI는 다른 부채의 원금상환이 고려되지 않기 때문에 실제 차주의 상환 부담 의무보다 수치가 낮게 나타날 수 있으며, 통계상 DSR은 중도상환 금액까지 모두 계산되기 때문에 실제 차주의 상환 부담 의무보다 수치가 높게 나타날 수 있음
 - ※ DTI(debt to income): (해당 주담대 연간 원리금 상환액 + 기타부채 이자상환액) / 연간소득
 - ※ DSR(debt service ratio): 모든 부채의 연간 원리금 총 상환액 / 연간가처분소득
 - 금융부채/경상소득은 상환기간, 이자율 수준이 고려되지 않아 실제 차주의 상환 부담을 정확히 판단할 수 없음
 - ※ 2금융권 및 대부업체 신용대출 이용 차주의 부담이 과소평가 될 수 있음
 - ※ 금융부채/경상소득이 6배인 가구는 금리 5%인 주택담보대출 보유시 이자만 상환할 경우 DSR이 30%이며, 만기를 30년으로 늘리면 원금을 상환해도 DSR이 40% 수준

[그림 1] 수도권 주담대 보유자 DSR 분포



[그림 2] 수도권 주담대 보유자 부채/소득 분포



주: 여기서는 연간원리금상환금액/경상소득을 사용,
 p10 = 하위 10%, 높을수록 위험
 자료: 2011 가계금융조사

주: p10 = 하위 10%, 높을수록 위험
 자료: 2011 가계금융조사



- 2011년 기준 국내 가계부채 보유 가구 중 DSR이 40%를 넘는 가구는 22%, 금융부채/경상소득이 6배를 넘는 가구는 10% (그림1, 그림2)
 - DSR 40%이상 가구는 원리금상환이 생계에 매우부담이라 응답한 비중이 높음
- 소득 대비 적정 수준 이하의 부채를 가진 가구는 평균적으로 원리금 상환이 약간 부담되거나 거의 부담이 없는 수준이지만, 소득 대비 과도한 부채를 가진 가구는 원리금 상환이 매우 부담된다는 응답 비율이 크게 증가 (표1)
 - 소득 3천 이하, 부채 3,900만원 이하(부채/소득 배율 0.7~2.2배)인 가구의 상환부담정도는 2.23, 소득 7천 이하, 부채 1억 5천 이하(부채/소득 배율 1.1~3.1배)인 가구의 상환부담정도는 2.22
 - 금융부채/경상소득 배율이 높아도 소득이 많으면 상환 부담이 낮게 나타남
- 정부 및 금융기관은 이들의 상환부담을 완화하기 위하여 프리워크아웃을 통한 채무조정, 바퀴드림론을 통한 이자율 인하 등을 시행 중
 - 프리워크아웃: 금융기관 채무 30~90일 연체자 중 상환능력 부족자를 대상으로 상환기간 연장, 이자율 조정, 연체이자 감면 등을 시행
 - 전환대출(바퀴드림론): 대부업, 2금융권의 20%대 고금리 대출을 평균 금리 10%대인 은행대출로 전환, 신용회복기금 사업을 국민행복기금으로 확대 이전

[표 1] 수도권 주담대 보유자 소득기준 상환부담 (1=부담없음, 2=약간부담, 3=매우부담)

금융부채(만원)	연간 경상소득(만원)					
	~1,800	~3,000	~4,800	~7,000	~10,000	10,000~
~1,960	1.95	1.93	1.52	1.59	1.35	1.28
~3,880	2.26	2.23	1.90	1.88	1.60	1.57
~8,000	2.29	2.29	2.25	1.86	1.71	1.60
~14,934	2.66	2.47	2.45	2.22	2.05	1.56
~26,200	2.80	2.55	2.67	2.27	2.17	2.09
26,200~	2.95	2.77	2.40	2.44	2.42	2.06

주: 수도권(서울,경기,인천) 주택담보대출 보유 가구(240만 가구, 표본 1,487 가구로 추정) 기준
 각 구간은 각각 0~10%, 10~25%, 25~50%, 50~75%, 75~90%, 90~100%로 분류
 자료: 2011 가계금융조사



■ 자산기준 부채상환능력

○ 자산기준 상환능력 지표: LTV, 전세포함 LTV, 순자산/총부채 등

- LTV와 전세포함 LTV는 해당 주택을 대상으로한 대출의 상환 가능성만 파악하므로 해당 주택을 담보로 보유한 금융기관 및 전월세 임차인의 리스크만 확인 가능

※ LTV(loan to value): (해당주택 담보대출+선순위채권 등) / 해당주택시가

※ 전세포함 LTV: (해당주택 담보대출 전체+전월세보증금 등) / 해당주택시가

○ 순자산 대비 과도한 부채를 가진 가구는 원리금 상환이 매우 부담된다는 가구의 비율이 크게 증가 (표2)

- 순자산 1억 5천 이하, 부채 4,900만원 이하(순자산/부채 배율 0.14~0.56배)인 가구의 상환부담정도는 2.31, 순자산 4억 6천 이하, 부채 2억 1천 이하(순자산/부채 배율 0.22~0.79배)인 가구의 상환부담정도는 2.25

• 가계금융조사에 나타난 결과를 보면 순자산/부채 배율이 높아도 순자산이 많으면 상환부담이 높게 나타남

※ 순자산/부채 배율이 높고 순자산이 많으면 부채도 같이 많아지기 때문에 소득으로 상환하는 부담이 상승

- 부동산 자산 거래가 위축될 경우 유동성 확보가 어려워 부실화 가능성 상승

[표 2] 수도권 주담대 보유자 자산기준 상환부담 (1=부담없음, 2=약간부담, 3=매우부담)

총부채(만원)	순자산(만원)					
	~8,705	~14,740	~26,502	~46,002	~83,805	83,805~
~2,000	2.13	1.94	1.84	1.58	1.65	1.16
~4,900	2.42	2.31	1.94	1.69	1.74	1.67
~10,300	2.53	2.19	2.10	1.94	1.87	1.65
~21,000	2.73	2.33	2.37	2.25	2.13	1.72
~36,380	2.75	2.78	2.36	2.35	2.00	2.02
36,380~	2.53	1.94	2.76	2.51	2.07	2.17

주: 수도권(서울,경기,인천) 주택담보대출 보유 가구(240만 가구, 표본 1,487 가구로 추정) 기준

각 구간은 각각 0~10%, 10~25%, 25~50%, 50~75%, 75~90%, 90~100%로 분류

자료: 2011 가계금융조사

■ 하우스푸어, 렌트푸어, 경락률 초과주택

- 하우스푸어는 주택 및 주택담보대출 보유가구 중 소득에서 원리금 상환 금액이 차지하는 비중이 커서 생계에 부담을 느끼는 가구
 - 연구에 따라 57~157만 가구 정도로 추정
 - 대부분의 연구에서 두 가지 상환능력 중 소득기준 상환능력만을 고려
 - 대부분은 순자산이 억대를 상회하기 때문에 실제 빈곤층이라고 하기는 어려운 면이 있으나, 주택 이외의 다른 자산이 거의 없기 때문에 주택가격 하락, 부동산 거래 위축시 상환 능력 저하, 유동성 부족으로 어려움 발생
 - 정부는 하우스푸어 대책으로 이들의 유동성 확보와 상환부담 축소를 위해 주택거래 활성화 정책 및 상환기간 등을 조정하는 채무조정 정책을 제시
- 렌트푸어는 전월세 거주 자 중 임대료 및 보증금 대출 원리금 상환 금액이 소득에서 차지하는 비중이 커서 생계에 부담을 느끼는 가구
 - 보건사회연구원은 렌트푸어 가구(DSR 30% 초과)를 238만 가구로 추정
 - 하우스푸어와 마찬가지로 소득기준 상환능력만을 고려하였으나, 전월세거주 가구가 상대적으로 자산이 적기 때문에 실제 중·저소득층의 어려움을 반영
 - 정부는 이들의 주거 안정을 위해 목돈 안드는 전세, 전세자금 지원 확대, 공공임대 주택 공급 확대 등의 정책을 제시
- 경락률 초과대출 주택은 LTV가 높아 자산가격 하락시 자산을 처분해도 부채(담보대출 및 전월세보증금)를 상환하기 어려운 주택
 - 금융감독원은 경락률 초과대출 보유자(경락률 76.4% 초과)를 19.3만명으로 추정
 - 이는 자산기준 상환능력만을 고려한 것으로, 소득기준 상환능력이 반영되지 않아 실제 부실 가능성이 다소 높게 나타남

〈전략연구팀 김진성(jins.kim@kbf.com) ☎ 2073-5771〉