

본 자료는 2014년 3월 27일 (목) 조간부터 보도해 주십시오.
 (인터넷 보도 : 3월 26일 (수) 오전 11시 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
산 업 경 영 연 구 실	ejhwang@khi.re.kr
김찬호 연구위원	02.3215.7653
황은정 연구원	02.3215.7699

총 17 매 (별 첨 : 15 매)

“하우스푸어로 체감하는 가구 지난해 약 17만가구 증가”

— 하우스푸어 체감가구 금리부담 완화를 위해 금융규제 완화 필요 —
 담보대출 이외에 신용대출 평균 약 1,300만원 이용

주택산업연구원(원장 南熙龍)은 “하우스푸어 체감가구 분석” 보고서에서, 자신이 하우스푸어로 체감하는 가구는 2013년 약 248만가구로 추정되며, 이들은 높은 이자부담으로 소비지출을 크게 줄일 수밖에 없기 때문에 내수경기 회복을 지연시키는 요인으로 작용하고 있어, 이들에 대해 금리부담을 완화해 주기 위한 금융규제 완화 대책이 필요하다고 했다.

통계청 “가계금융복지조사(2012),(2013)”를 이용하여 가계별로 소득대비 대출원리금 상환비율(DSR : Debt Service Ratio)과 원리금상환에 대한 부담정도를 분석한 결과, 소득대비 대출원리금 상환비율(DSR)이 20%이상인 경우 생활에 큰 부담을 느껴, 자신이 하우스푸어로 인식하고 있는 것으로 나타났다고 했다.

분석 결과, 이러한 하우스푸어 체감가구는 2012년 약 231만가구에서 2013년 약 248만가구로 약 17만가구가 증가한 것으로 추정된다.

특히 하우스푸어 체감가구 중 주택담보대출 이외에 신용대출을 이용하고 있는 경우는 약 43.1%에 달하며, 평균이용금액은 2012년 약 1,069만원에서 2013년 약 1,364만원으로 약 300만원 증가한 것으로 나타났다.

결국 하우스푸어 체감가구는 주택담보대출 원리금상환 부담으로 생활이 어려워지면서 높은 금리의 추가적인 신용대출을 이용하게 되는 악순환구조에 있다고 했다.

지금까지 하우스푸어 대책은 가계신용회복 지원, 보유주택지분매각제도 등 고위험군을 중심으로 이루어져 왔으나, 내수경기 등 거시경제 회복차원에서 하우스푸어 체감가구에 대한 금리부담 완화대책이 고려될 필요가 있다고 했다.

우선 LTV, DTI 등 대출규제비율에 대한 완화가 검토되어야 한다고 했다.

현행 주택담보대출규제 60%비율을 70%로 완화할 경우, 신용대출을 이용하는 하우스푸어 체감가구의 금리부담을 크게 덜어줄 수 있어(평균 연 30~40만원), 오히려 가계부채 문제 완화와 소비여력 향상을 통한 내수경기 확대에도 도움이 될 것이라고 했다.

별 첨 : 「하우스푸어 체감가구 분석」

하우스푸어 체감가구 분석

2014. 3.



住宅産業研究院
KOREA HOUSING INSTITUTE

I. 서론

1. 연구 배경

- 최근 주택거래 증가 등으로 주택시장 회복세 가능성이 높아지고 있으나 3월 들어 거래 및 상승세가 둔화 등 혼조세를 보이고 있음
- 주택시장 회복세가 지연되고 있는 원인으로 몇 가지 요인이 작용하고 있는 것으로 판단됨
 - 최근 임대소득 과세 방침 등 정책 요인에 대해 민감하게 반응하는 양상
 - 주택시장에 대한 기대심리 회복 지연
 - 거시경제 침체와 가계부채 등의 문제로 가계의 소비지출에 대한 부담과 구매력 회복 지연
- 특히 가계부채 문제 등과 관련하여 부채의 원리금상환 부담으로 인한 소비지출 축소가 내수경기와 주택시장 회복 지연의 주요 문제일 가능성이 높음
- 따라서 가계부채 문제를 완화시킬 수 있는 대책 마련이 필요하며, 특히 주택보유자 중 원리금상환 부담이 높은 가계에 대한 부담완화 대책의 검토 필요

2. 연구 목적

- 주택을 소유하고 있지만 소득대비 대출원리금 상환이 높아 생활에 큰 부담을 느끼고 있는 하우스푸어 체감가구의 규모 및 자산 부채구조에 대한 분석을 통해 정책적 시사점 발굴
- 현행 주택담보대출 관련 금융규제에 대한 적정성 여부 검토

3. 연구 방법

- 가계금융복지조사 2012년, 2013년 자료 분석

■ 가계금융·복지조사

- 조사목적
 - 가계생활수준의 정도, 변화, 지속기간, 변화요인 등을 종합적으로 파악하여 재정 및 복지관련 정책과 연구에 활용
 - 자산, 부채, 소득 등의 규모, 구성 및 분포와 미시적 재무건전성을 파악하여 사회 및 금융관련 정책과 연구에 활용
- 조사연혁
 - 2010년 : 제1회 가계금융조사 실시
 - 복수기관(통계청, 금융감독원, 한국은행) 공동통계
 - 2011년 : 제2회 가계금융조사 실시
 - 2012년, 2013년 : 가계금융·복지조사 실시
 - 가계금융조사의 표본규모와 조사내용을 확대 개편
- 조사주기 및 규모
 - 조사주기 : 1년
 - 조사규모 : 전국 19,700가구(2011년 : 전국 10,500여 가구)

II. 하우스푸어 체감가구 정의

1. 하우스푸어에 대한 논의

- 2010년 이후 하우스푸어에 대한 논의가 이루어져 왔으나 합의된 명확한 정의는 없으며 주로 대출원리금상환 능력과 고위험군을 중심으로 접근되어왔음

〈표 1〉 기관별 하우스푸어 정의 및 규모

구분	규모(가구)	산정기준	기준
현대경제연구원	광의:156만9천 협의:108만4천	· 광의: 부채를 지고 산 주택보유자(다주택자 포함) 중 원리금 상환으로 생계에 부담을 느껴 가계지출을 줄이고 있는 가구 · 협의:1주택자 중 부채를 안고 집을 사서 생계에 부담을 느껴 가계지출을 줄이면서 가처분소득 대비 원리금 비중이 10%이상인 가구	2010년
KB금융지주경영연구소	81만	총자산이 총부채보다 많지만 현재소득으로는 원리금과 이자상환이 불가능한 가구	2011년
한국금융연구원	47만6천 (고위험 15만8천)	소득 중 빚 갚는데 쓰는 비율을 의미하는 부채원리금상환비율(DSR)이 60%가 넘는 가구(고위험가구: 이중 집과 금융자산으로도 빚을 갚을 수 없는 가구)	2012년
금융감독원	4만1천명 10만1천 94만2천명	- 1개월 이상 주택담보대출 연체 - 지금 경매로 집을 넘겨도 빚을 다 갚지 못하는 가구 - 담보대출이 담보인정비율의 60% 초과 가구	2012년
새누리당	28만4천	거주주택을 처분해도 부채를 모두 갚을 수 없는 깡통주택 소유자뿐만 아니라 주택을 처분해야 부채를 모두 갚을 수 있는 가구도 포함	-

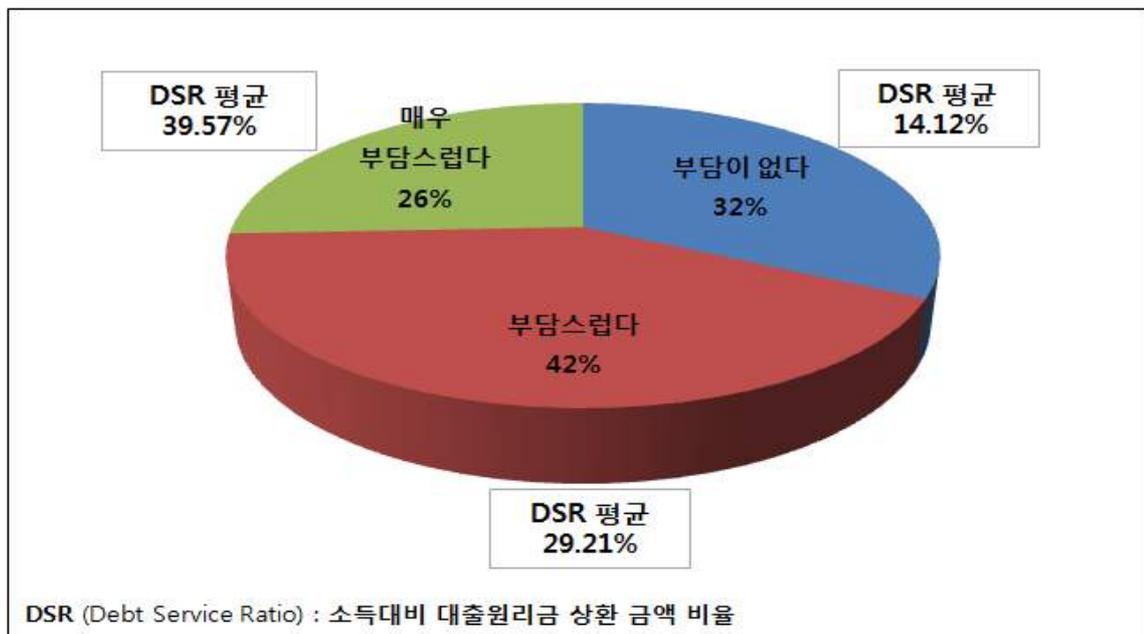
〈표 2〉 하우스 푸어 관련 선행연구

제 목	저 자	하우스 푸어 정의	제 시 해 결 방 안
주택가격변화에 따른 가계부채의 위험증가에 대한 연구	김승욱 남영우 2012	- LTV 70%를 초과하는 가구	- 거래활성화 정책 - 1세대1주택자 등에 대해서 채무조정
하우스푸어 문제의 진단과 대응방안	김준형 2013	- DTI 60%이상	- 자발적 재계약을 통해 상환 리스케줄링인 대출만기 조정 - 정상적 DTI 기능을 위한 정책
부동산보유가구의 가계부채위험평가	이창무 임미화 2013	- 가처분소득 대비 원리금상환액 비율(DSR)이 40%초과 - 경상소득대비 금융부채잔액 비율(LTI)이 250%초과 - 자산가치대비 부동산관련 부채총액 비율(LTV)이 80% 초과	- 자율적인 부채 구조조정 - 양도소득세 중과 폐지 - 중저소득층(소득1/5~3/5 분위) 순수자가 부채위험가구(약 8천가구)가 정책적 대상자

2. 대출원리금 상환 부담

대출원리금상환으로 부담을 느끼고 있는지 여부에 대한 질문에 “부담을 느끼고 있다”고 응답한 경우는 68% (부담스럽다 42%, 매우 부담스럽다 26%)

- 주택소유 여부와 관계없이 대출원리금 상환으로 생활에 부담을 느끼고 있는지 여부에 대한 조사결과 68%가 부담을 느끼고 있는 것으로 응답
- 대출원리금 상환으로 생계 부담을 느끼고 있다고 응답한 가구의 소득대비 대출원리금상환비율(DSR)은 평균 30% 이상인 것으로 나타남
- 매우 부담스럽다고 응답한 경우의 소득대비 대출원리금상환비율(DSR)은 40% 이상인 것으로 나타남

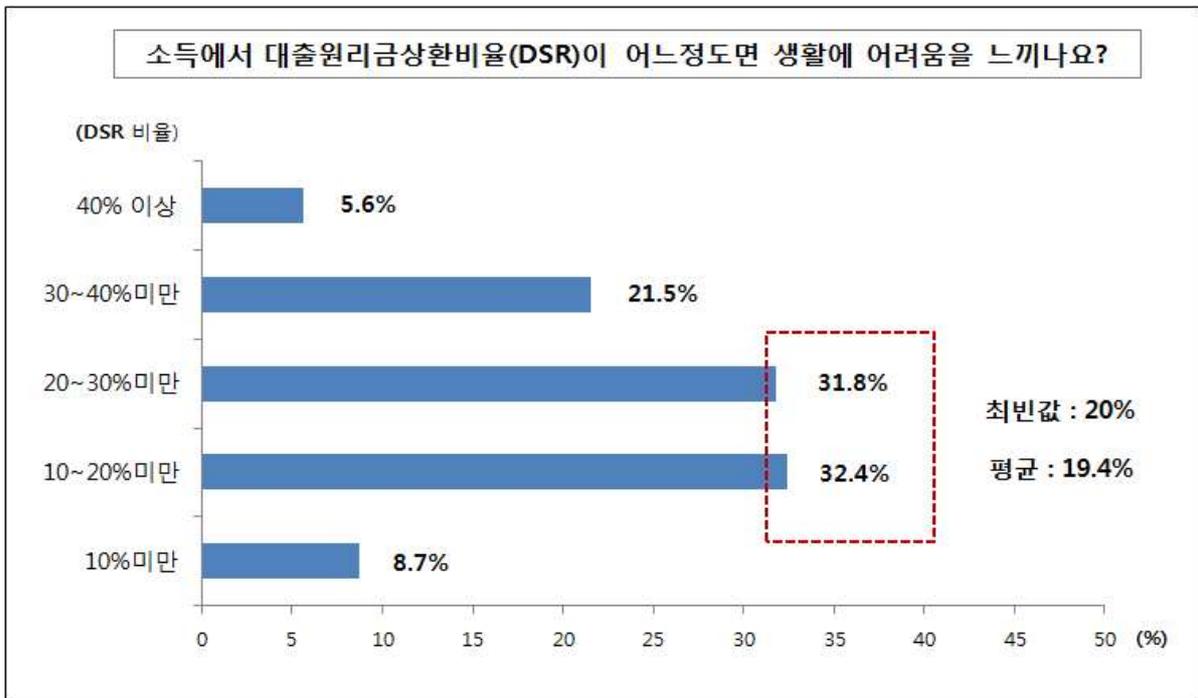


<그림 1> 대출원리금상환에 대한 부담정도와 평균 DSR

3. 하우스푸어 체감가구 정의

일반적으로 소득대비 대출원리금상환비율(DSR)이 20% 수준 이상일 때 원리금상환으로 인한 생계에 부담을 느끼는 것으로 나타남

- 소득대비 대출원리금상환비율(DSR)이 어느 정도일 때 생계에 어려움을 느끼는 지에 대한 조사에서 10~30%의 응답비율이 가장 많음
- 각 응답의 평균과 최빈값의 결과 20% 수준으로 나타났으며, 일반적으로 대출원리금상환비율(DSR)이 20%이상이 되면 생계에 어려움을 느끼는 것으로 판단됨



<그림 3> 생활에 어려움을 느끼는 DSR 비율

☞ 하우스푸어 체감가구

주택소유자 중 대출원리금상환비율(DSR)이 20% 이상인 가구로 자가거주를 목적으로 하는 1주택자

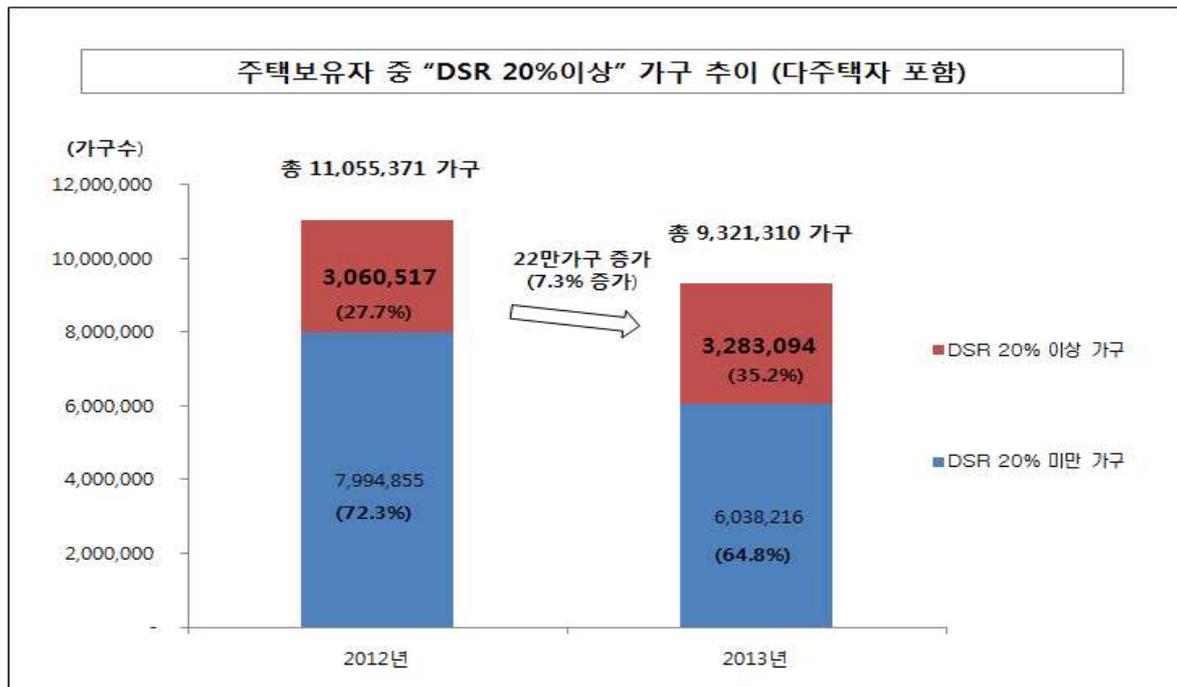
Ⅲ. 하우스푸어 체감가구 규모 추정

1. 하우스푸어 체감가구 규모

1) 주택보유자(다주택자 포함) DSR 20% 이상 규모

주택보유자(다주택자 포함) 중 DSR이 20%이상인 가구는 2013년 총 328만가구이며, 전년대비 약 22만가구 증가한 것으로 나타남

- 앞에서 하우스푸어 체감가구는 1주택자에 한해서 정의하였으나, 다주택자를 포함한 DSR 20%이상인 가구는 2013년 328만가구로 추정됨
- 주택소유자 중 DSR 20%이상인 가구는 2012년 306만가구에서 약 7.3% 증가한 것으로 나타남



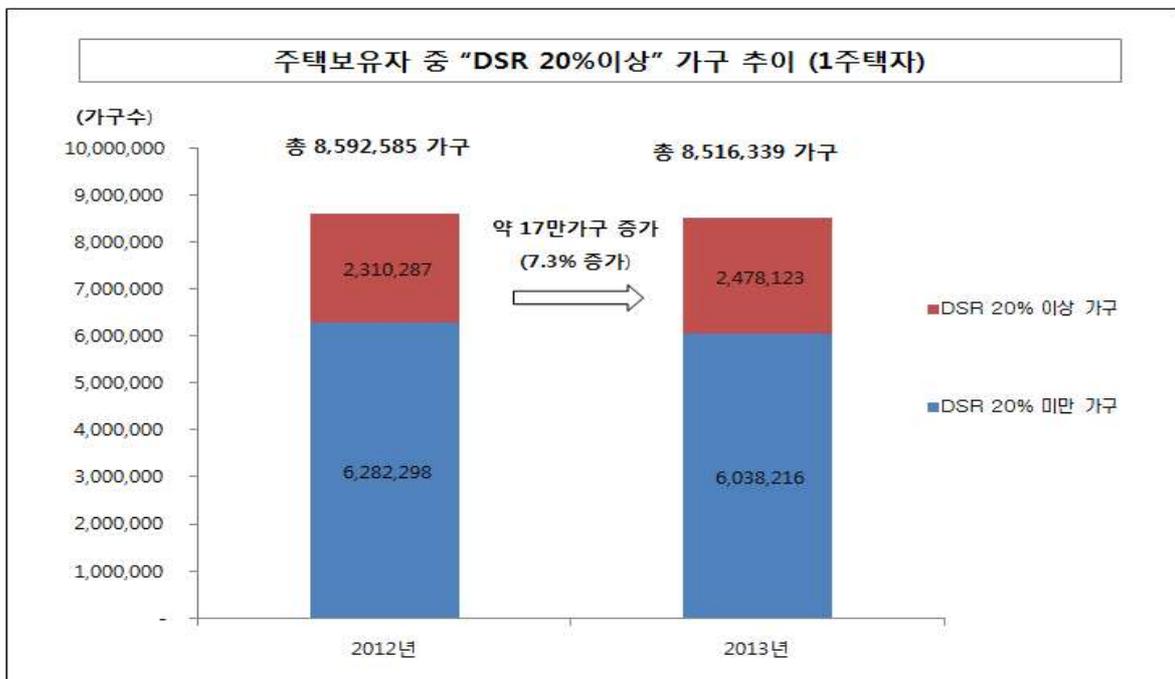
자료 : 통계청 서비스업조사(2011)

<그림 4> DSR 20% 이상가구 규모 및 추이

2) 하우스푸어 체감가구 규모

1주택보유자 중 DSR이 20%이상인 하우스푸어 체감가구는 2013년 약 248만가구이며, 전년대비 약 17만가구 증가한 것으로 나타남

- 하우스푸어 체감가구로 정의한 1주택보유자 중 DSR이 20% 이상인 가구는 2013년 248만 가구로 추정됨
- 하우스푸어 체감가구는 2012년 231만가구에서 약 7.3% 증가한 것으로 나타남



자료 : 통계청 서비스업조사(2011)

<그림 5> 하우스푸어 체감가구 규모 및 추이

IV. 하우스푸어 체감가구 특성

하우스푸어 체감가구는 40~50대 4인가구의 비중이 가장 높은 것으로 나타남
 하우스푸어 체감가구의 대표 특성은 수도권 40~50대 2인자녀 가구

- 하우스푸어 체감가구는 40대~50대 가구주의 4인가구 비중이 가장 높으며 DSR 20%미만 가구에 비행 상대적으로 수도권 아파트에 거주하는 비중이 높음.
- 하우스푸어 체감가구는 4인가구가 35.3%로 가장 높은 비중을 나타냄
- 반면 DSR 20%미만 가구는 2인가구가 30.6%로 가장 높음.

〈표 3〉 하우스푸어 체감가구의 가구원수 및 가구주 연령 비중

구분	2012		2013	
	DSR 20% 미만 가구	DSR 20%이상 가구	DSR 20% 미만 가구	DSR 20% 이상 가구
1인 가구	13.2%	9.1%	13.5%	8.6%
2인 가구	32.2%	20.6%	30.6%	21.7%
3인 가구	19.1%	18.8%	18.8%	19.9%
4인 가구	26.5%	37.3%	27.5%	35.3%
5인 가구 이상	9.0%	14.1%	9.6%	14.6%
계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
20대	1.3%	1.7%	0.9%	0.9%
30대	12.0%	19.2%	11.1%	16.8%
40대	21.0%	30.5%	21.6%	31.3%
50대	23.7%	28.0%	22.8%	27.8%
60대	19.9%	14.0%	19.2%	15.6%
70대 이상	22.1%	6.6%	24.6%	7.7%
계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

〈표 4〉 하우스푸어 체감가구의 거주주택 지역 및 주택종류

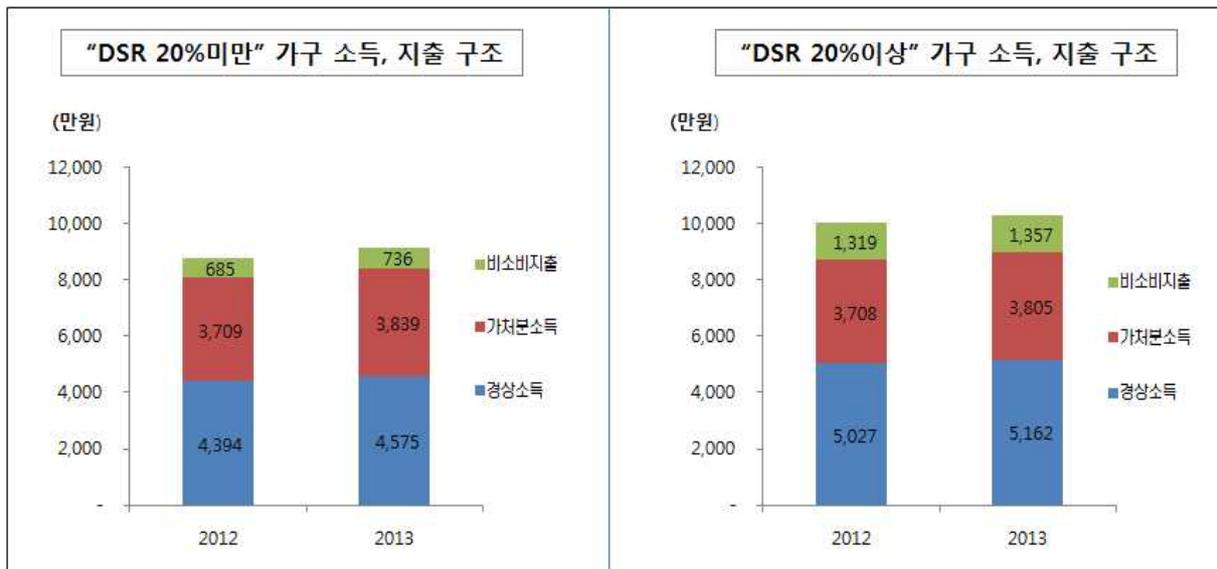
구분	2012		2013	
	DSR<20%	DSR)=20%	DSR<20%	DSR)=20%
수도권	26.9%	34.1%	25.9%	34.7%
비수도권	73.1%	65.9%	74.1%	65.3%
계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
단독주택	40.5%	25.9%	40.8%	26.9%
아파트	48.5%	58.6%	47.7%	58.4%
연립 및 다세대주택	9.9%	13.8%	10.4%	12.7%
기타	1.1%	1.7%	1.1%	2.0%
계	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

V. 하우스푸어 체감가구 부채구조 특성

1. 소득 및 지출구조

DSR 20% 이상인 하우스푸어 체감가구는 2013년 경상소득 증가로 가처분소득은 전년대비 증가한 것으로 나타남

- 하우스푸어 체감가구는 2013년 경상소득 증가로 2012년 대비 가처분소득은 증가한 것으로 나타남
 - 2012년 대비 경상소득 약 140만원 증가
 - 2012년 대비 가처분소득 약 100만원 증가
- 다만 대출원리금상환 등 비소비지출 금액도 다소 증가한 것으로 나타남

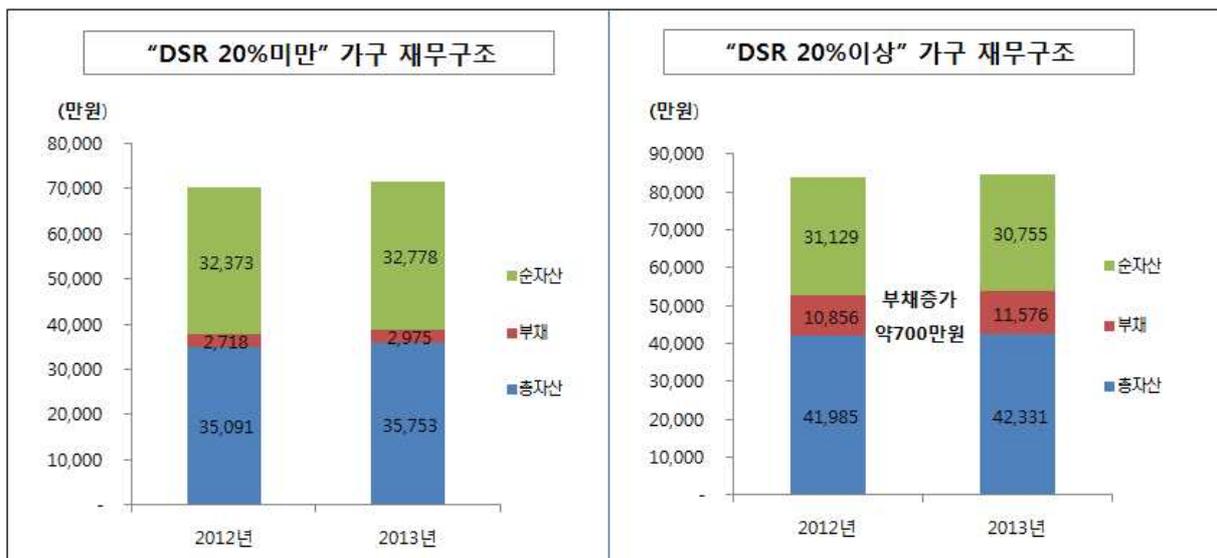


<그림 6> 1주택자 소득, 지출구조 추이

2. 재무구조 (부채구조)

DSR 20% 이상인 하우스푸어 체감가구는 2013년 전년대비 총자산은 약 346만원 증가 하였으나, 부채가 약 700만원 증가하여 순자산은 오히려 370만원 감소

- 하우스푸어 체감가구는 2013년 평균 총자산 4억2천만원 수준이며 이중 부채는 약 1억1천만 원인 것으로 나타남
- 2012년 대비 총자산은 약350만원 증가하였으며, 부채액은 약 700만원 증가한 것으로 나타남
- 하우스푸어 비체감가구보다 총자산은 많은 반면, 높은 부채규모로 순자산은 더 적은 것으로 나타남

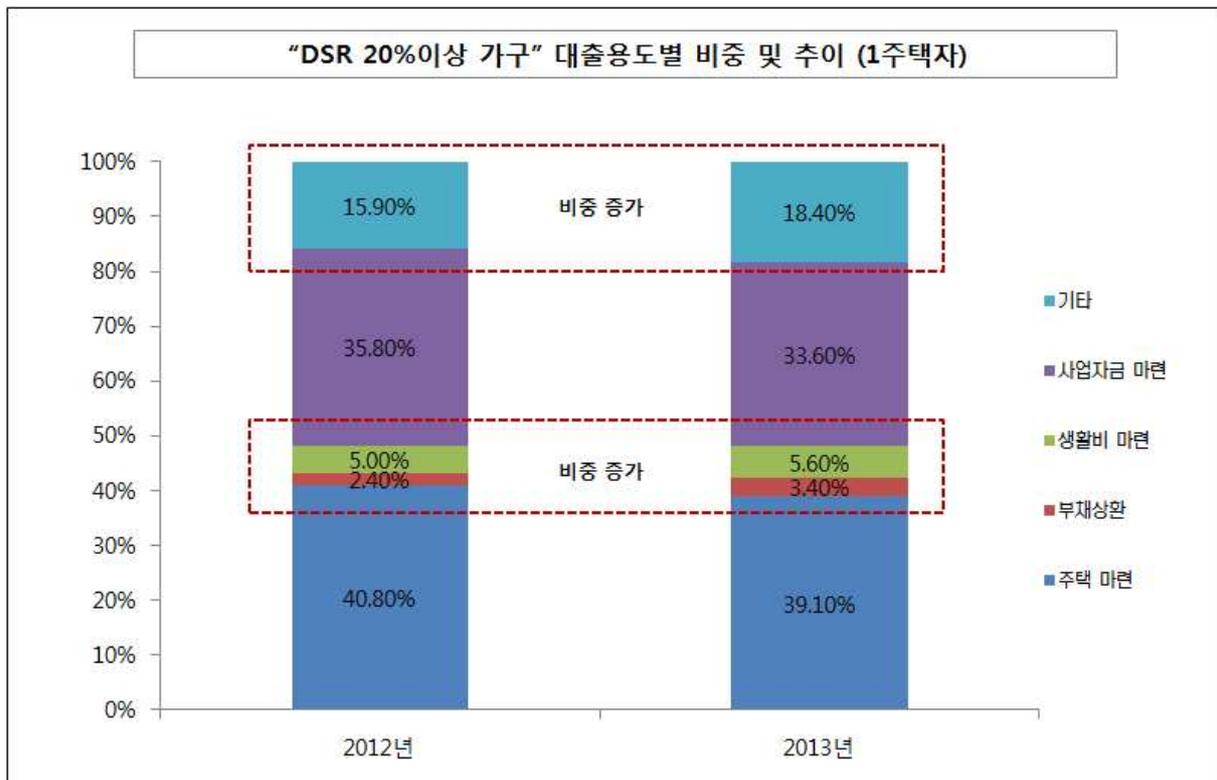


<그림 7> 1주택자 재무구조 및 추이

3. 부채 내역 및 용도

하우스푸어 체감가구 대출용도는 주택마련>사업자금 마련>기타 순으로 비중이 높으며, 2013년에 2012년 대비 대출용도별 비중이 증가한 항목은 생활비 마련, 부채상환, 기타(교육비) 등임

- 하우스푸어 체감가구의 대출용도별 비중은 주택마련자금>사업자금 비중이 가장 큼
- 2013년 대출용도별 비중의 변화를 보면 주택자금과 사업자금마련의 비중은 감소하고 생활비, 부채상환, 기타(교육비 등) 생활관련 자금이 비중이 증가한 것으로 나타남



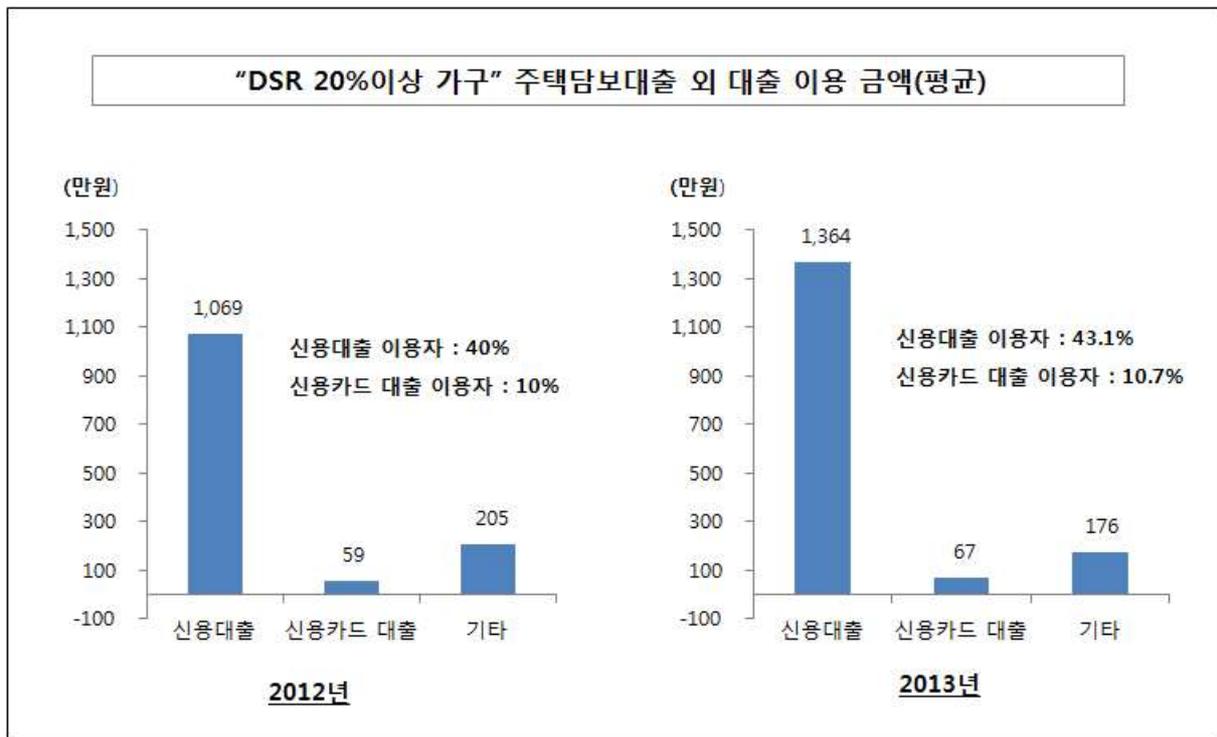
<그림 8> 하우스푸어 체감가구 대출용도 및 추이

4. 담보대출 외 대출이용 특성

2013년 하우스푸어 체감가구의 43%는 신용대출을 이용하고 있으며, 대출 평균금액은 약 1천3백만원인 것으로 나타남

이외 약 10% 정도가 신용카드대출을 이용하고 있는 것으로 나타남

- 하우스푸어 체감가구의 주택담보대출 이외의 대출이용금액은 2013년 신용대출 약 1,364만원, 신용카드대출 약 67만원, 기타(외상, 할부금 등) 176만원 인 것으로 나타남
- 신용대출 이용금액은 2012년 대비 약 300만원 증가하였으며, 이용자 비율도 약 3% 증가한 것으로 나타남



<그림 9> 하우스푸어 체감가구 주택담보대출 외 대출이용

VI. 결론 및 시사점

1. 주요 결론

■ 하우스푸어 체감가구 정의

- 1주택가구 중 소득대비 대출원리금상환비율(DSR)이 20% 이상인 가구
 - ※ 통계청 「가계금융복지조사」 분석결과 DSR이 20% 이상인 경우 대출 원리금상환으로 생계에 어려움을 느끼고 있는 것으로 나타남

■ 하우스푸어 체감가구 증가

- 1주택자 중에서 대출원리금상환으로 생계에 어려움을 느끼고 있는 하우스푸어 체감가구는 2012년 231만가구에서 2013년 248만가구로 약 17만가구 증가 (7.3% 증가)

■ 하우스푸어 체감가구 부채 증가

- 하우스푸어 체감가구 재무구조 분석결과 2013년 경상소득 증가에도 불구하고 부채액은 2012년 대비 약 700만원 증가
- 부채증가 요인을 대출용도별 항목으로 보면 생활비, 부채상환, 기타(교육비 등)의 요인에 의해 부채가 증가한 것으로 나타났으며, 주택마련 대출 비중은 줄어든 것으로 나타남

■ 신용대출 이용 비중 및 금액 증가

- 하우스푸어체감가구 중 신용대출을 이용하고 있는 경우는 2013년 전체 약 43%로 나타났으며, 평균 이용금액은 약 1350만원인 것으로 나타남
 - 2012년 신용대출 이용자 비중 40%에서 3% 증가
 - 2012년 신용대출 이용 평균금액 1050만원에서 200만원 증가

2. 시사점

- 최근 주택거래 증가 등 주택경기 회복 가능성이 높아짐에 따라 하우스푸어 문제에 대한 우려는 다소 완화되었으나, 여전히 대출원리금상환으로 생계에 어려움을 겪고 있는 하우스푸어 체감가구 문제는 남아있음
 - 특히 하우스푸어 체감가구는 대출원리금상환 부담 등으로 소비지출을 줄일 수밖에 없는 상황이며 이러한 요인이 내수경기 회복을 지연시키는 요인으로 작용하고 있음
 - 특히 LTV, DTI 등의 금융규제로 추가적인 담보대출 여력이 없어 높은 금리의 신용대출을 이용하게 되는 경우가 증가하고 있으며 금리부담이 더 늘어나 가처분소득이 줄어드는 악순환구조에 있음
 - LTV, DTI 등의 금융규제는 주택시장 과열을 억제하거나, 가계부채 건전성을 유도하기 위해 도입된 것이나, 이러한 규제가 오히려 가계부채의 건전성을 악화시키고, 내수경기 회복을 지연시키는 요인으로 작용하고 있는 것으로 판단됨
 - 주택담보대출규제를 70~80% 수준에서 금융기관 자율에 의해 운영할 경우, 신용대출을 이용하는 하우스푸어 체감가구의 담보대출 여력이 향상되어 금리부담을 덜어줄 수 있으며, 오히려 가계부채 문제 완화와 소비여력 향상을 통한 내수경기 확대에 도움이 될 수 있을 것임
 - 담보대출금리와 신용대출금리가 약 3% 이상 차이가 나는 점을 고려할 때 LTV규제를 10% 완화할 경우 하우스푸어 체감가구의 금리부담이 크게 완화될 것임
 - 하우스푸어 체감가구의 신용대출 이용 평균금액 1,000만원을 담보대출로 전환할 경우 연간 약 30~40만원의 금리부담 완화 예상
- ※ 부동산버블을 경험한 일본 등에서도 LTV 규제는 80% 수준에서 금융권 자율로 이루어지고 있음