

KERI Brief

가계부채 현황분석 및 시사점

이규석

한국경제연구원 부연구위원
(kslee@keri.org)

현 재 우리경제의 가계부채 규모는 1,936조 원으로 GDP 대비 가계부채 비중이 100%를 초과한 가운데, 그 증가속도는 전년대비 9.5%로 압도적인 세계 1위를 기록하고 있다. 또한 가계부채는 글로벌 금융위기 이후 국내총생산(GDP)의 세 배, 민간소비의 다섯 배에 가까운 속도로 증가하며 전반적인 거시건전성을 심각하게 저하시켜 온 것으로 나타났다.

가계의 소득으로 부채를 감당할 수 있는 능력을 평가하는 지표인 '가처분소득 대비 가계부채 비중'이 OECD 국가들 중 최상위권인 170%를 초과한 가운데, 보고서에서 분석한 '금융자산 대비 가계부채 비중'이나 '유동화자산 여력 지수' 등 가계부문의 실질적인 채무상환능력을 나타내는 지표들이 최근 5년간 취약계층인 소득 1분위를 중심으로 빠른 속도로 악화되었고, 이러한 흐름은 코로나19를 거치며 더욱 강화되었다. 특히, 금리인상기에 접어든 현재점에서 시장의 예상대로 연내에 기준금리의 인상이 이뤄진다면 원리금상환부담 상승으로 인한 가계부채부실화 위험이 취약계층을 중심으로 급상승 할

수 있을 것이다.

이에 정부는 가계부채의 경감 및 증가율 완화를 위해 2021년 7월부터 총량규제 성격의 총부채원리금상환비율(DSR)을 시행해 나가기로 공표하였다. 동태적·확률적 일반균형(DSGE) 모형의 DSR 효과에 대한 시뮬레이션 결과에 따르면, DSR 시행으로 가계부채의 증가세 억제에 수반하여 총생산 및 소비 감소 등 경기위축의 부작용 역시 크게 나타나는 결과를 보였다. 가계부채가 위험수준에 도달한 것은 부정할 수 없는 사실이지만, 경기회복의 기로에 서 있는 현상황에서 실효성이 없었던 총량규제 정책을 다시 한번 되풀이하기 보다는, 장기·고정금리 중심으로의 가계부채 합리화를 신속히 추진하는 한편, 정부는 가이드라인을 제시하고 실질적인 상환능력 심사는 시장의 자율에 맡기는 선진국형 여신관행 정착이 가계부채 문제에 보다 근본적인 해결책일 것이다.

I. 가계부채 현황

1. 거시적 현황

▣ 금융위기 직후인 2013년 1,000조 원을 넘어선 가계부채는 빠른 속도로 증가세를 지속하며 2020년 기준 국내총생산(GDP)에 육박하는 수준인 1,727조 원을 기록

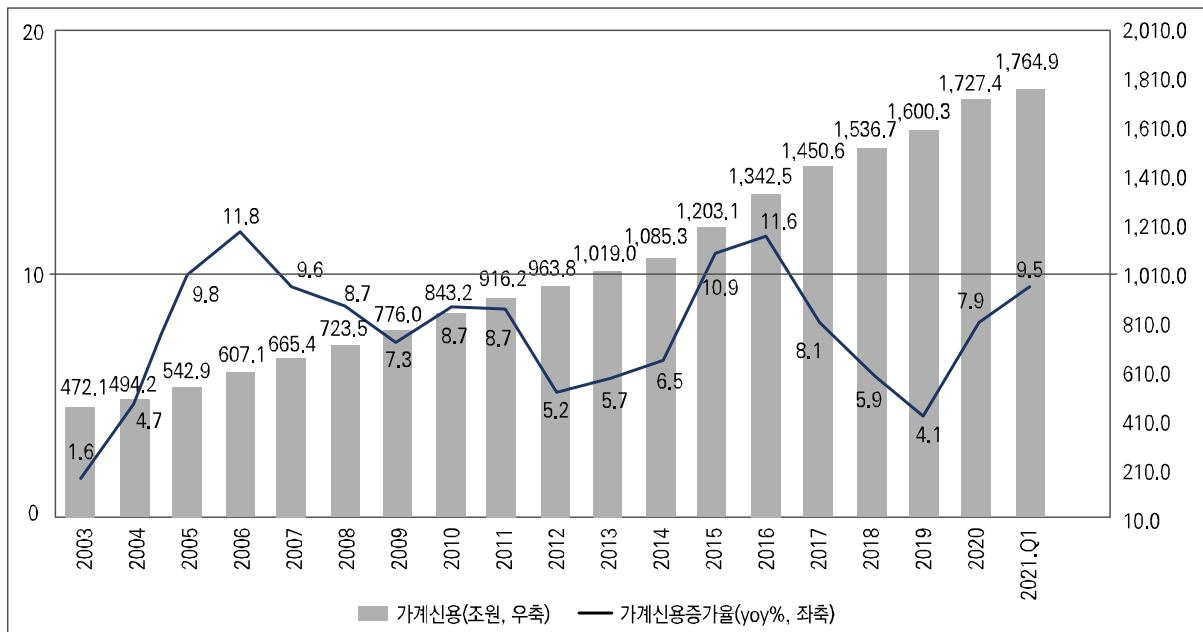
○ 2000년초 472조 원 수준에 머물던 가계부채는 연평균 7.3조 원씩 증가하여 현재 2003년 대비 366% 늘어난 1,727조 원 기록

○ 가계부채는 금융위기 이후 정부의 지속적인 관리 노력에도 불구하고 2010년 이후로 연평균 7.6% 증가해 왔는데, 민간소비의 연평균 증가율 2.0%에 비해 그 증가속도가 비이상적으로 가파르다는 점이 문제

○ 2017년 이후 증가폭이 다소 축소되었던 가계부채는 코로나19가 발생한 2020년을 기점으로 증가세가 다시 급격히 확대되었으며, 그 증가속도는 세계적으로 압도적으로 가장 높은 수준이라는 점에서 우려가 확산

〈그림 1〉 가계신용 규모 및 가계신용 증가율 추이

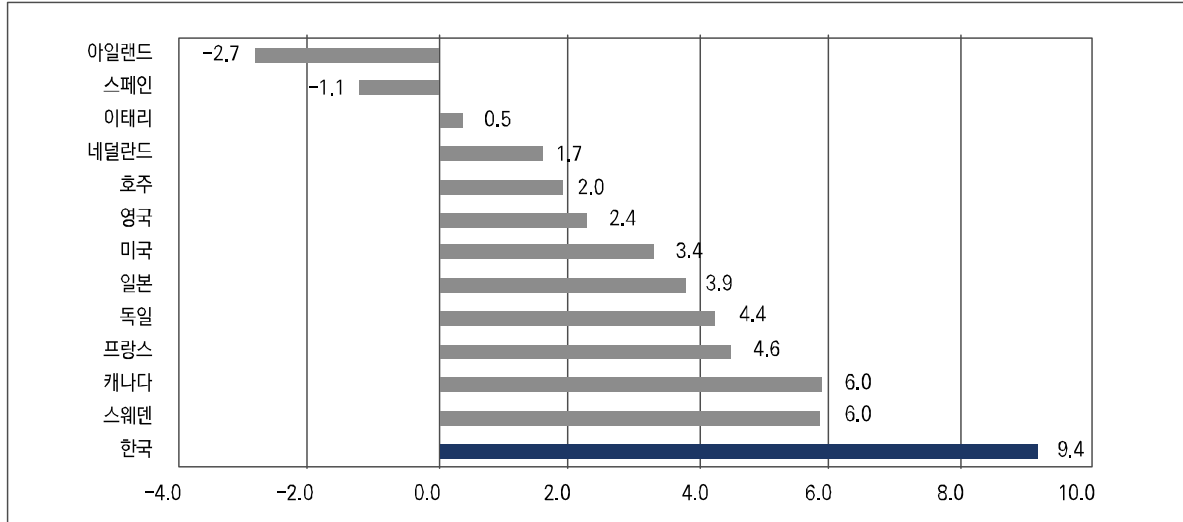
(단위: 조 원, 퍼센트)



자료: 한국은행

〈그림 2〉 2020년 가계부채¹⁾ 증가속도 비교

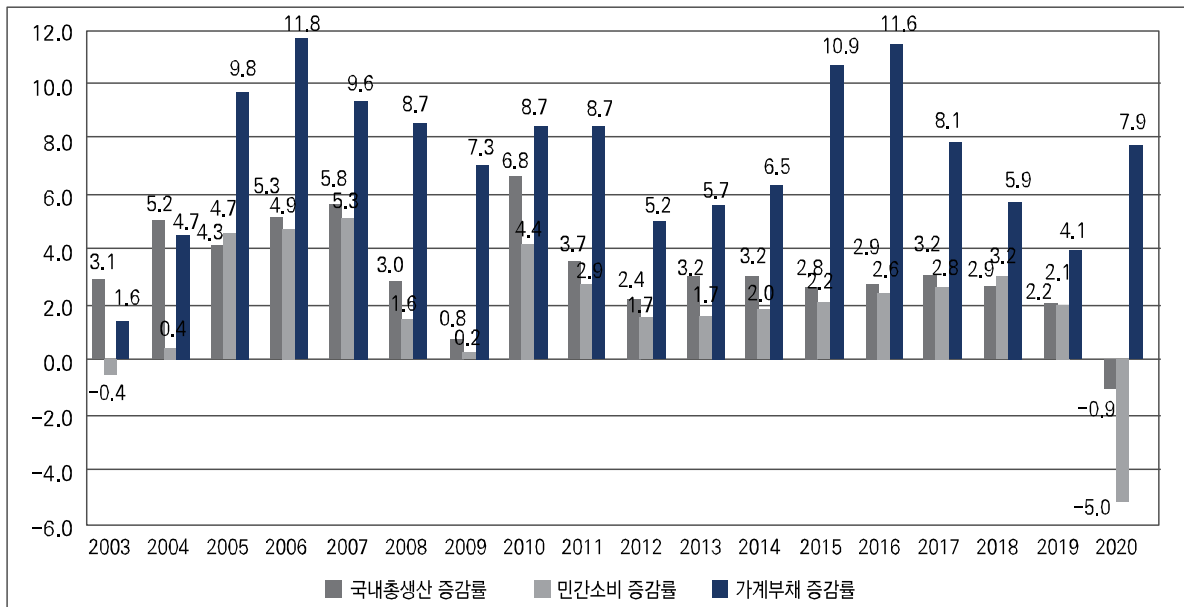
(단위: 퍼센트)



자료: 국제결제은행(BIS)

〈그림 3〉 증가율 비교: 국내총생산, 민간소비, 가계부채

(단위: 퍼센트)



자료: 한국은행

1) 국제결제은행(BIS)은 가계부채 통계집계시 국가별 자금순환 표(flow of funds) 상의 가계 및 비영리단체 부채를 달러화로 환산하여 사용하므로 한국은행 가계신용DB 상의 통계와 다소 차이가 발생

▣ 가계부채가 급격히 늘면서 거시건전성 및 가계 채무 부담능력은 악화

○ 거시건전성의 대표적인 지표인 GDP 대비 가계부채 비중은 2018년을 기점으로 임계치로 알려진 80%²⁾를 초과한 이래 빠른 속도로 증가하여 현재 90% 수준에 이른 상황

- 2021년 1분기중 가계신용은 2020년 말에 비해 37.6조 원 늘어난 1,764.9조 원을 기록하면서 GDP 대비 가계부채 비중은 90%를 초과

○ 가처분소득 대비 가계부채 비중 역시 2016년 150%를 초과한 이래 코로나19로 소득증가가 정체를 겪었던 2020년을 기점으로 170%에 도달하며 가계부문의 건전성 및 채무부담능력이 악화

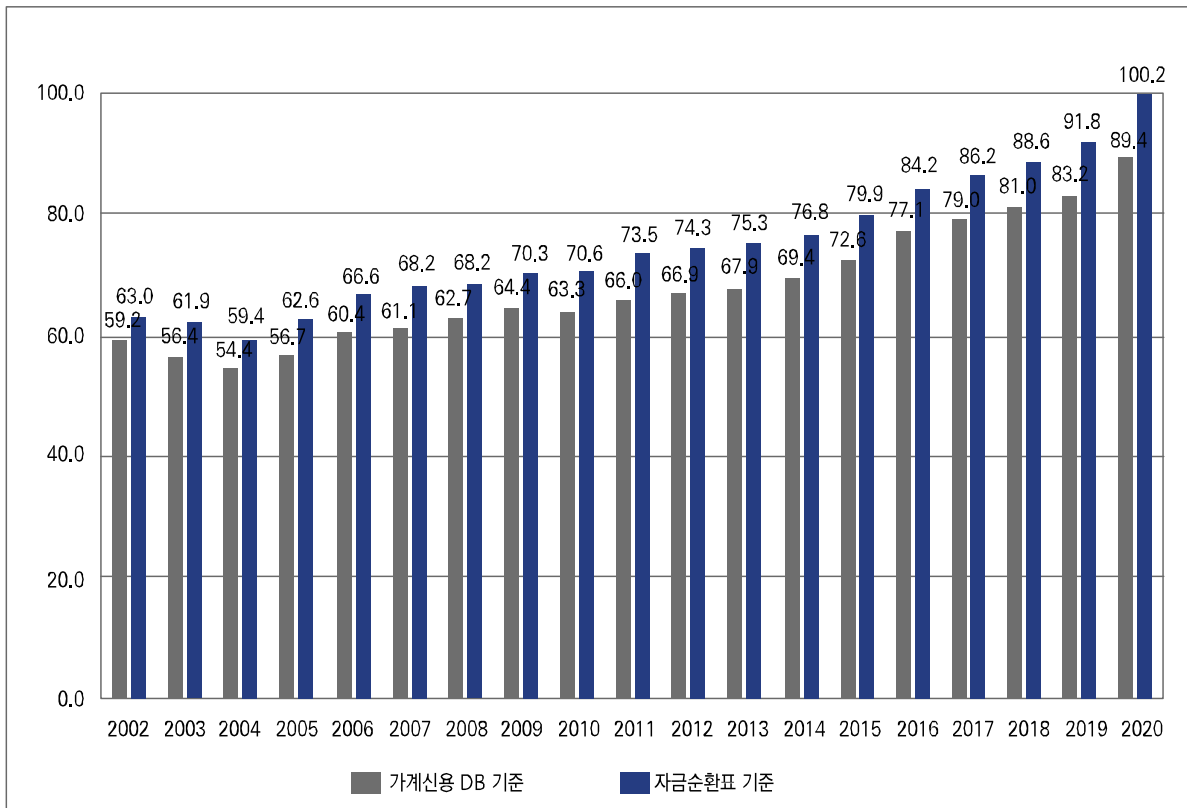
- 초저금리 상황에도 불구하고 가처분소득 대비 이자부담률³⁾이 18.9%에 이르러 가계소비 회복을 제약하고 있는 상황

2) GDP 대비 가계부채 비중이 80%를 넘어서면 가계부채가 소비를 위축시키는 것으로 알려져 있음

3) 2020년 기준 국민가처분소득(가계 및 비영리단체)는 1,021조 원, 가계부채 이자부담액(대출금리 2.98%) 193조 원을 바탕으로 계산

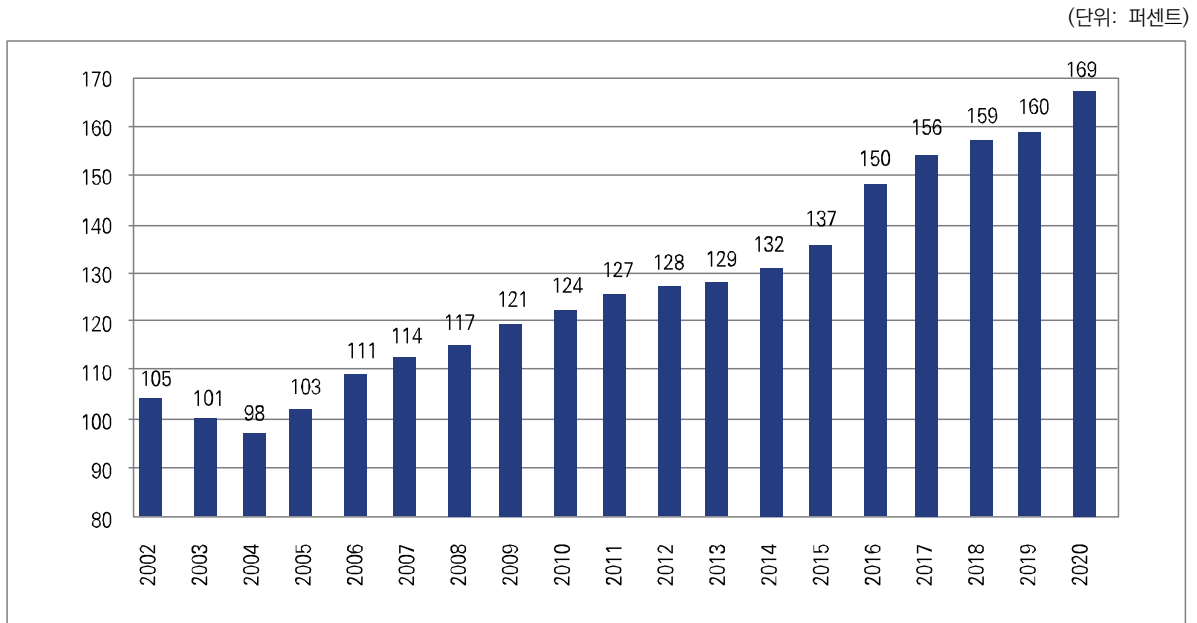
〈그림 4〉 명목GDP 대비 가계부채 비중 변화

(단위: 퍼센트)



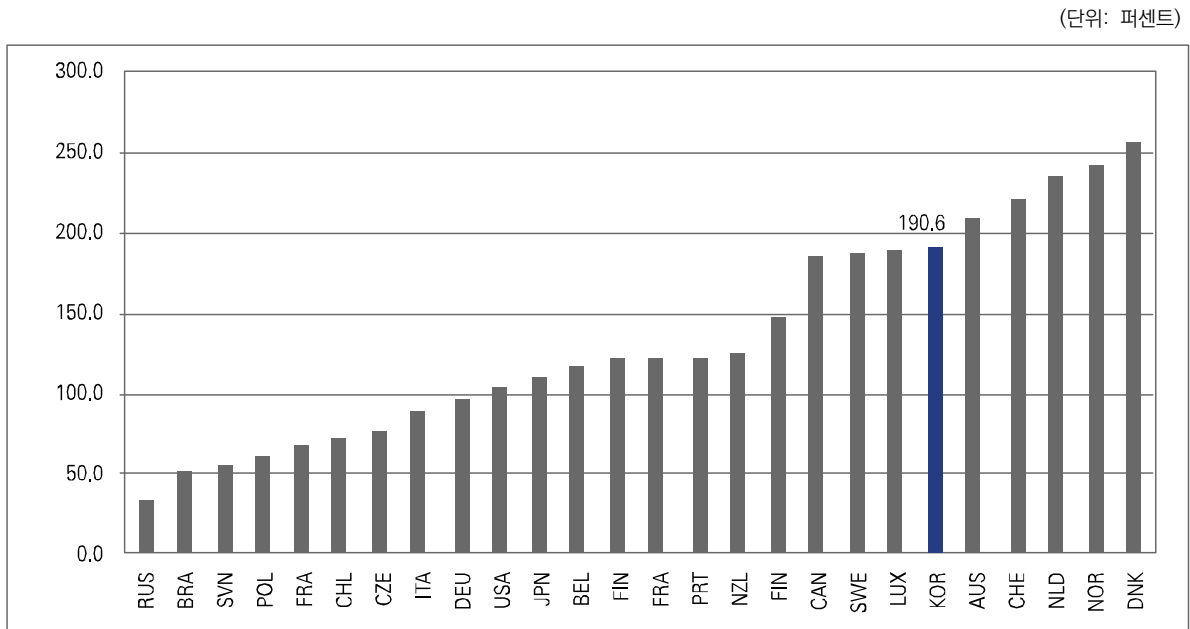
자료: 한국은행

〈그림 5〉 가처분소득 대비 가계부채 비중 변화



자료: 한국은행

〈그림 6〉 OECD 주요국 가처분소득 대비 가계부채 비중⁴⁾ 비교



자료: OECD, 2018~2019

4) OECD 평균 가처분소득 대비 가계부채 비중은 115.4%

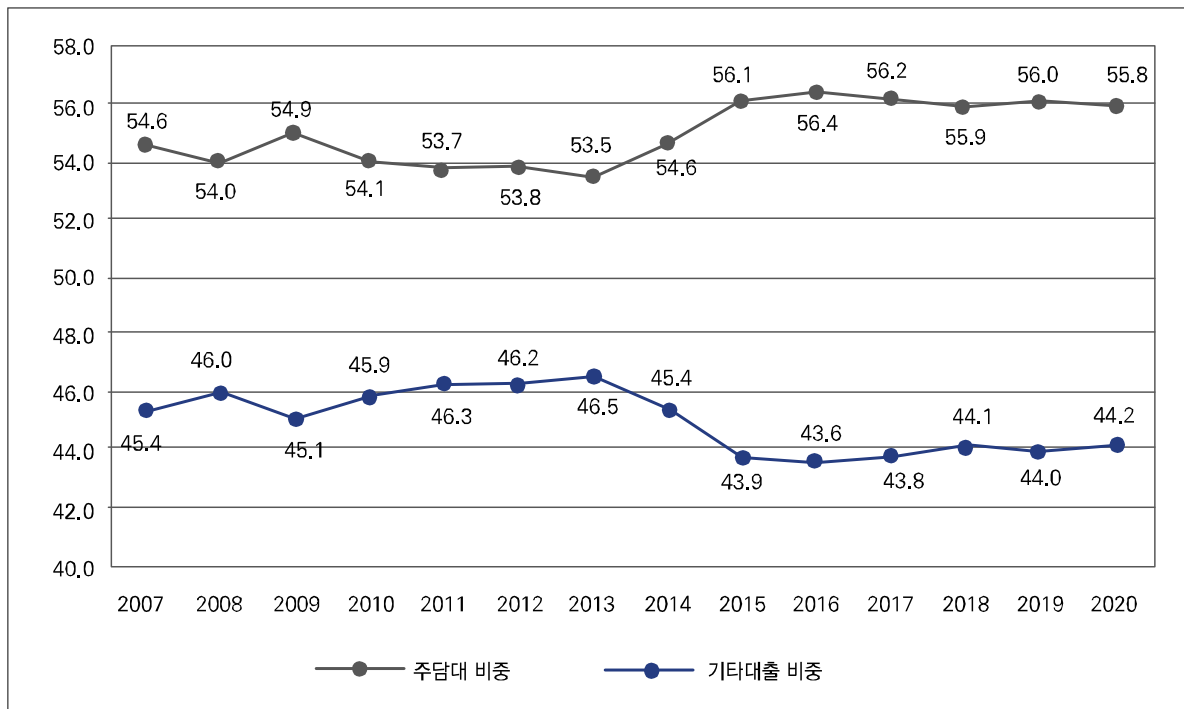
□ 우리나라 가계부채는 주택시장과의 밀접한 연계성, 상환구조의 단기성, 그리고 최근 대출목적의 변화 등을 감안할 때 자산가격하락·금리인상 등 외부충격에 의해 부실화 될 가능성이 높은 구조적 한계를 지님

○ 가계대출 급증의 주범이자 전체 가계대출의 55% 이상을 차지하고 있는 부분이 주택담보대출임을 감안하면 향후 주택시장이 하강기를 맞게 될 경우 담보물건의 자산가치 하락으로 가계대출 역시 부실화 될 가능성이 높음

○ 기타대출이 중·고금리 위주의 기타금융기관(비은행 및 기타금융기관)에 여전히 높은 비중으로 분포한 가운데, 코로나19 경제위기로 인해 주택구입 목적이 아닌 기존대출 원리금상환이나 생계자금마련 목적의 기타대출이 증가하는 현상은 가계부채에 대한 부실화 가능성을 높이는 요인으로 작용

〈그림 7〉 가계부채 중 주담대 및 기타대출 비중 변화

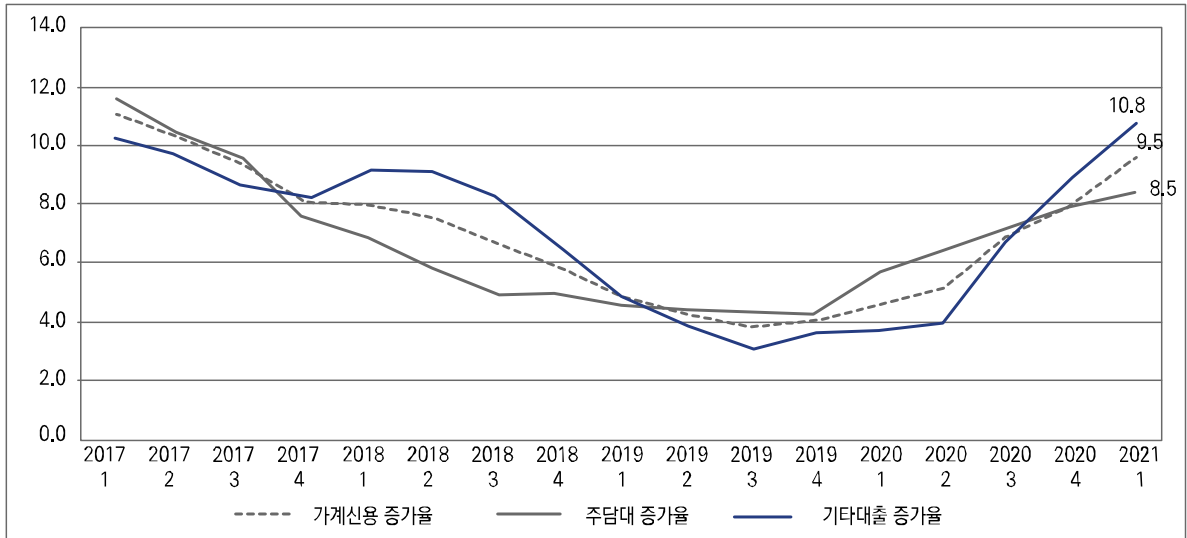
(단위: 퍼센트)



자료: 한국은행

〈그림 8〉 항목별 가계대출 증가율

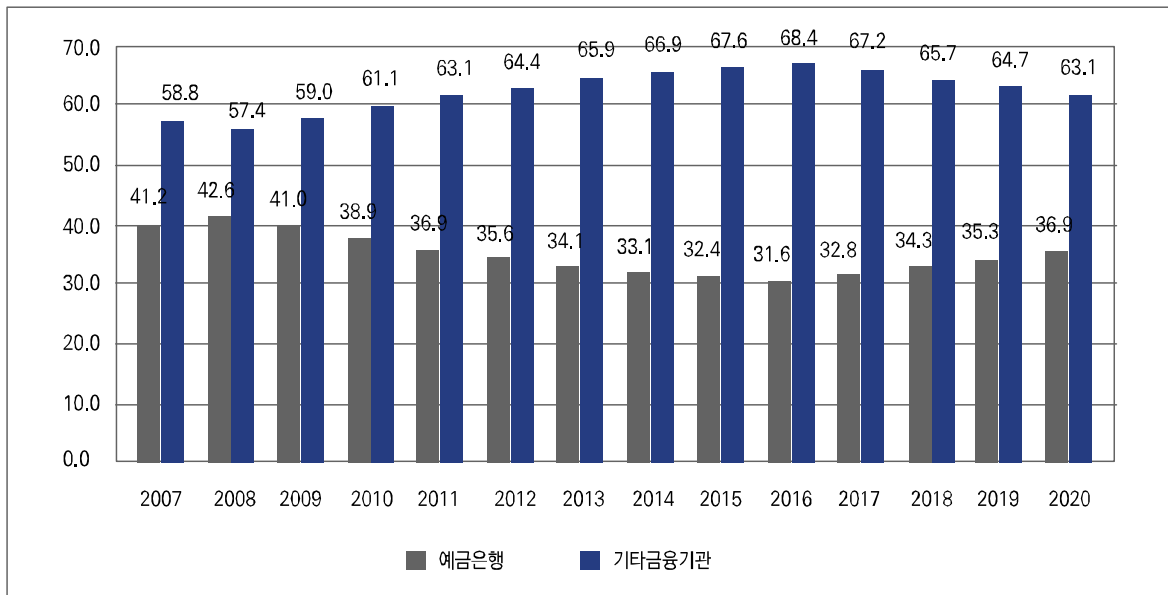
(단위: 퍼센트)



자료: 한국은행

〈그림 9〉 기타대출 원천별 비중 변화

(단위: 퍼센트)



자료: 한국은행

2. 미시적 현황

1) 자산·부채의 분포

□ 2020년 기준 우리나라 가구당 평균 부채보유액은 8,256만 원이며, 2016년(6,654만 원) 대비 24% 증가한 가운데, 취약계층인 1분위의 증가율이 가장 빠르게 증가

○ 1분위와 5분위의 가구당 평균 부채보유액은 각각 1,752만 원과 1억8,645만 원으로 집계된 가운데, 1분위의 부채증가 속도가 5분위에 비해 과거 4년간 2배 정도에 달했던 것으로 나타남

- 동기간 동안 자산의 증가는 5분위에서 21% 증가한 반면, 1분위의 자산증가는 13% 수준에 그치면서 5분위 가구의 재무건전성(자산 대비 부채 비중)은 개선된 반면, 취약계층인 1분위의 재무건전성은 오히려 악화
- 중산층으로 분류되는 3·4분위의 부채 역시 평균을 상회하는 정도로 상당폭 증가하였으나 자산 역시 동반하여 상승한데 기인하여 재무건전성은 큰 변화를 겪지 않았던 것으로 파악
- 가구 재무건전성 변화의 보조적 지표로써 자산과 부채의 변화를 동시에 고려한 순자산(자산-부채)의 증감률을 살펴보면, 5분위에서만 순자산의 증가폭이 확대되고 나머지 분위에서는 증가폭이 줄어든 가운데 특히 1분위의 순자산은 오히려 감소

〈표 1〉 소득분위별 자산·부채의 변화

〈자산의 변화〉

(단위: 만 원, 퍼센트)

	2016년	2019년	2020년	증가율(%) 2016~2020	증가율(%) 2019~2020
1분위	12,036.2	13,145.6	13,629.0	13.2	3.7
2분위	19,981.1	23,780.1	25,523.2	27.7	7.3
3분위	28,100.1	35,464.1	36,075.7	28.4	1.7
4분위	39,905.0	48,890.7	49,421.7	23.8	1.1
5분위	80,911.3	94,662.5	98,053.9	21.2	3.6
Total	36,187.5	43,190.7	44,542.8	23.1	3.1

〈부채의 변화〉

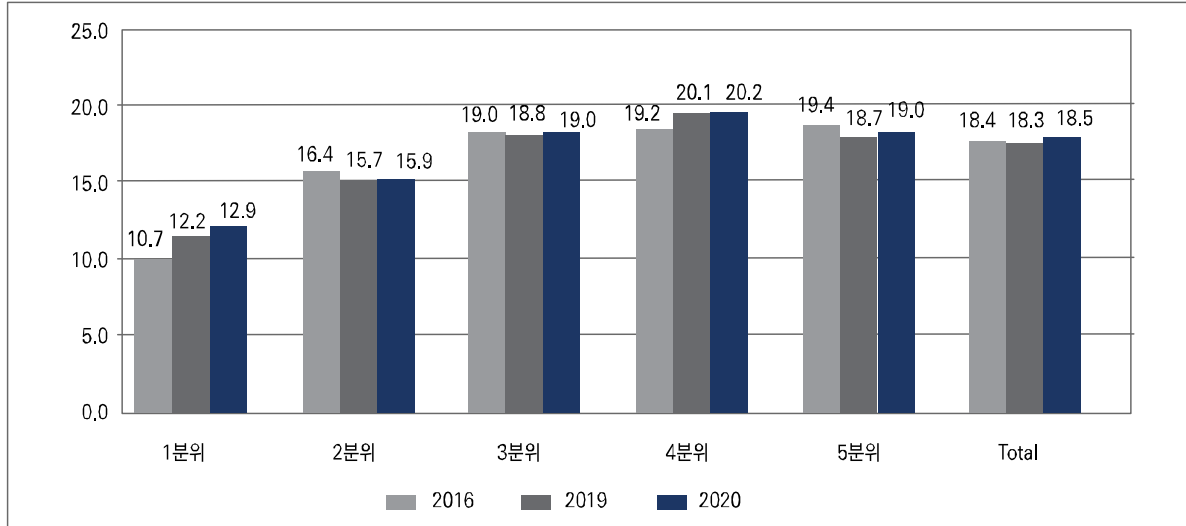
(단위: 만 원, 퍼센트)

	2016년	2019년	2020년	증가율(%) 2016~2020	증가율(%) 2019~2020
1분위	1,286.3	1,610.2	1,752.4	36.2	8.8
2분위	3,280.7	3,735.0	4,055.9	23.6	8.6
3분위	5,329.9	6,653.2	6,850.6	28.5	3.0
4분위	7,656.2	9,837.7	9,974.7	30.3	1.4
5분위	15,719.5	17,712.3	18,645.2	18.6	5.3
Total	6,654.7	7,910.2	8,256.2	24.1	4.4

자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

〈그림 10〉 소득분위별 재무건전성(자산 대비 부채 비중) 변화

(단위: 퍼센트)



자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

〈표 2〉 소득분위별 순자산 증감률: 2015~2016 vs 2019~2020

(단위: 퍼센트)

	2015~2016	2019~2020
1분위	-11.2	-21.8
2분위	4.3	0.0
3분위	6.5	1.0
4분위	5.8	2.7
5분위	2.8	3.7
Total	3.9	2.9

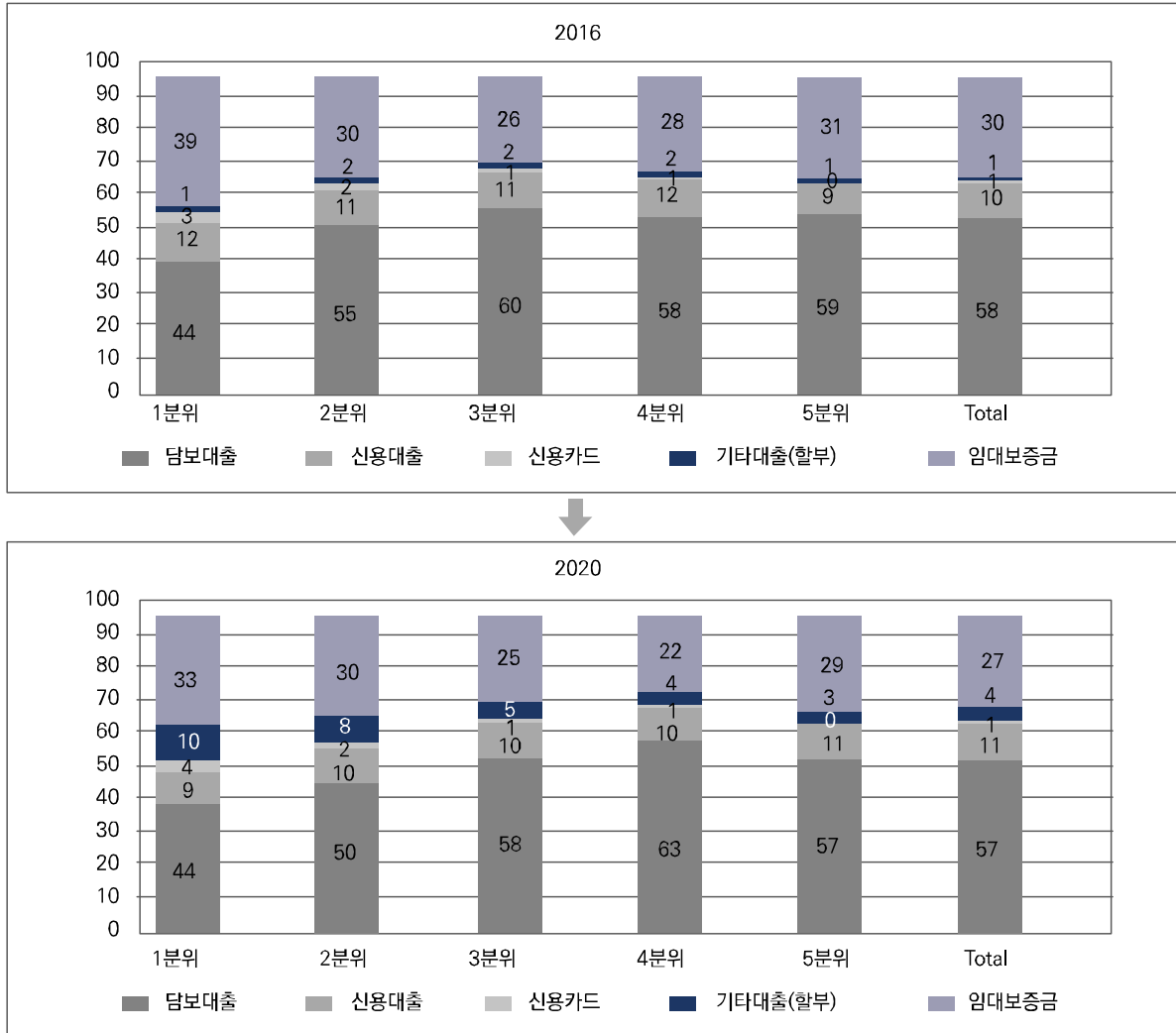
자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

- 가계부채의 항목별 구성비율을 살펴보면, 담보대출과 임대보증금이 가계부채에서 가장 큰 비중을 차지하는 가운데, 소득분위가 올라갈수록 장기성 대출의 비중이 높고 소득분위가 낮아질수록 단기성 대출의 비중이 높아지는 특성을 나타냄
- 정태적으로는 소득분위가 올라갈수록 장기성 대출인 담보대출의 비중이 높고 소득분위가 낮아질

- 수록 단기성대출인 임대보증금과 할부 등의 비중이 높아지는 특성을 보임
- 동태적으로는 모든 분위의 가계부채가 증가하는 가운데, 담보대출과 임대보증금의 비중은 점진적으로 감소하고 신용대출 및 할부 등 기타대출의 비중이 상승

〈그림 11〉 가계부채 구성항목 변화

(단위: 퍼센트)



자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

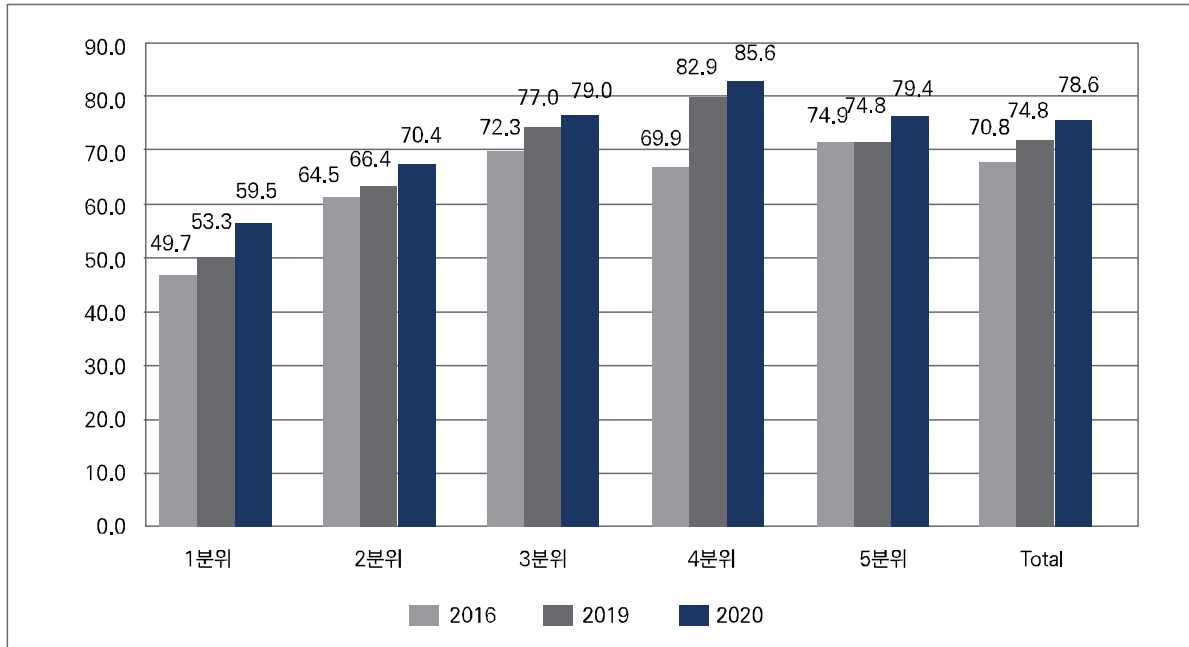
2) 부채상환여력

□ 가구의 재무여력을 나타내는 대표적인 지표중 하나인 금융자산 대비 부채비율을 살펴보면, 전체적으로 비교적 큰 폭의 증가세를 나타내면서 전체적으로 빠르게 부채상환여력이 저하되었음을 시사

- 2020년 기준 금융자산 대비 부채비율은 평균 78.6%를 기록. 2016년 대비로는 7.9%p 상승하였고 2019년 대비로는 3.8%p 증가하면서 부채상환여력이 축소
- 금융자산 대비 부채비율은 4·5분위에서 높게 나타난 가운데, 1·4분위에서 증가폭이 뚜렷한 모습

〈그림 12〉 금융자산 대비 부채비중

(단위: 퍼센트)



자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

□ 자본시장의 외부충격에 대한 완충여력을 평가할 수 있는 지표로서 유동화자산여력⁵⁾을 평가해 보면, 위에서 살펴본 부채상환여력의 평가에서와 마찬가지로 완충여력이 빠르게 축소되어 가구의 외부충격에 대한 취약성이 확대되었음을 시사

- 2020년 유동화자산여력은 0.74를 기록하며 2016년 대비 27% 하락을 경험
- 소득분위별로는 금융부채 보유가 상대적으로 적은 저소득층의 유동화자산여력이 고소득층에 비해 상대적으로 높게 나타났으나, 악화속도는 2배 가까이 빠른 결과를 보였으며, 특히 1분위의 유동화자산여력은 코로나19로 인한 경기부진이 극에 달했던 2020년을 경과하며 급격히 악화되었던 것으로 나타남

$$5) \text{ 유동화자산여력} = \frac{\text{금융자산}}{\text{금융부채}} - 1$$

〈표 3〉 금융자산·금융부채의 변화

〈금융자산〉				〈금융부채〉			
	(단위: 만 원)				(단위: 만 원)		
	2016	2019	2020		2016	2019	2020
1분위	2,588	3,019	2,944	1분위	786	986	1,182
2분위	5,085	5,626	5,760	2분위	2,295	2,714	2,850
3분위	7,373	8,637	8,669	3분위	3,966	4,954	5,131
4분위	10,957	11,874	11,654	4분위	5,482	7,578	7,757
5분위	20,993	23,692	23,493	5분위	10,902	12,542	13,326
Total	9,400	10,570	10,504	Total	4,686	5,755	6,050

자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

〈표 4〉 유통화자산여력

	2016	2019	2020
1분위	2.29	2.06	1.49
2분위	1.22	1.07	1.02
3분위	0.86	0.74	0.69
4분위	1.00	0.57	0.50
5분위	0.93	0.89	0.76
Total	1.01	0.84	0.74

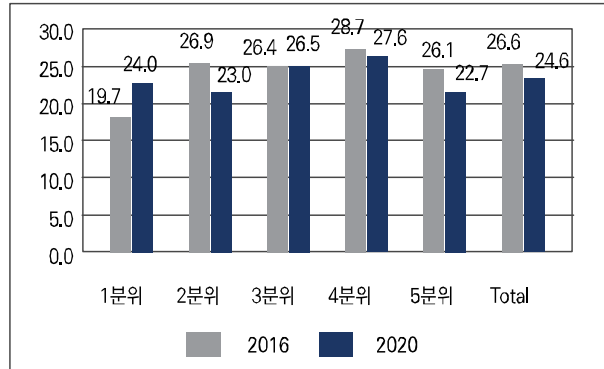
자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

- 총부채원리금상환비율(DSR: Debt Service Ratio, 원리금상환액/처분가능소득)은 2020년 기준 24.6%를 기록
- 소득수준이 가장 높은 5분위의 DSR이 가장 낮은 것으로 나타난 반면, 4분위의 DSR이 가장 높은 결과를 보임
 - 2~5분위의 DSR이 대체로 개선세를 보였던 반면, 1분위의 DSR은 비교적 높은 수준의 증가를 기록하면서 취약계층 차주의 부채부실화 가능성을 시사

〈그림 13〉 총부채원리금상환비율(DSR)

(단위: 만 원, 퍼센트)

	2015	2018	2020
1분위	794.2	958.4	1,009.0
2분위	2,060.7	2,316.1	2,369.0
3분위	3,343.9	3,850.0	3,942.0
4분위	4,925.1	5,792.3	5,916.0
5분위	8,987.1	10,728.3	10,855.0
Total	4,022.3	4,729.3	4,818.4



자료: 통계청, 가계금융복지조사(2016, 2020)

〈표 5〉 연령대별 부채보유 및 증가율

(단위: 만 원, 퍼센트)

	20~30대	40대	50대	60세 이상	Total
2019년	8,125	10,689	9,321	5,222	7,910
2020년	9,117	11,327	9,915	5,279	8,256
증가율	12.2	6	6.4	1.1	4.4

자료: 통계청, 가계금융복지조사(2020)

- 연령대별로는 30대 미만의 부채증가 속도가 40대 이상에 비해 2배 가까이 높은 것으로 나타나 부채상환여력은 소득계층에서 뿐만 아니라 세대간으로도 질적 악화가 진행되었음을 보임
- 특히, 금리인상기에 접어든 현시점에서 시장의 예상대로 연내에 기준금리의 인상이 현실화된다면, 대출에 대한 원리금상환부담 상승으로 가계부채의 부실화 위험은 높아질 것으로 예상

〈표 6〉 금리인상에 따른 가구당 평균 이자부담액 추정

(단위: 만 원)

〈2020년 가계부채 잔액 기준〉

	현재 금리수준 (연리 2.75%)	0.5%p 인상 (연리 3.25%)	1.0%p 인상 (연리 3.75%)
1분위	48.2	56.9	65.7
2분위	111.6	131.8	152.1
3분위	188.4	222.7	257.0
4분위	274.3	324.2	374.0
5분위	512.7	606.0	699.2
Total	227.1	268.3	309.6

〈2021년 가계부채 증가율 9.5% 가정〉

	현재 금리수준 (연리 2.75%)	0.5%p 인상 (연리 3.25%)	1.0%p 인상 (연리 3.75%)
1분위	52.7	62.3	71.9
2분위	122.1	144.3	166.5
3분위	206.2	243.8	281.3
4분위	300.4	355.0	409.6
5분위	561.4	663.5	765.6
Total	248.6	293.8	339.0

II. 가계부채 관리대책

▣ 정책당국은 가계부채가 GDP 대비 50%를 경과하기 시작한 2002년부터 가계부채에 대한 정책적 차원의 관리를 본격화했으며, 가계부채와 주택시장 사이의 높은 연계성에 기인(가계부채의 55% 이상이 주택담보대출)하여 주택담보대출 억제를 중심으로 거시건전화 정책이라는 명목 하에 가계부채 관리대책이 시행되어 옴

- ▣ 주요한 정책 수단으로 LTV(Loan to Value, 주택담보인정비율)와 DTI(Debt to Income ratio, 총부채상환비율)를 사용해 왔으며, 최근에는 DTI에 비해 규제대상 대출의 범위 및 적용범위를 대폭 확대한 DSR(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율)의 본격시행을 앞두고 있는 상황
- LTV 규제는 주택담보대출의 상한 금액이 담보자산인 주택의 시중가액의 일정 비율을 넘지 못하도록 제한하는 규제

〈표 7〉 가계부채 관련 규제 변화

구 분	규제방향	내 용
2002년 9월	규제강화	〈LTV〉 은행 및 보험사 LTV 60%
2003년 10월	규제강화	〈LTV〉 투기지역 아파트 LTV 40%로 인하
2005년 6월	규제강화	〈LTV〉 투기지역 아파트 은행·보험사 LTV 60→40%, 저축은행 LTV 70→60%로 하향조정
2005년 8월	규제강화	〈DTI〉투기지역 아파트 DTI 40% 규제
2006년 3월	규제강화	〈DTI〉 투기지역 6억 초과 아파트 DTI 40% 강화
2006년 11월	규제강화	〈DTI〉 투기지역에서 수도권까지 6억원 초과 아파트로 DTI 적용 확대
2007년 1월	규제강화	〈DTI〉 기존 소유 아파트 담보대출에 대해서도 DTI 적용
2007년 2월	규제강화	〈DTI〉 수도권 6억원 이하 아파트에 대해서도 DTI 40~60% 적용
2008년 11월	규제완화	〈LTV〉 수도권 투기지역 해제로 LTV 60%로 상향 〈DTI〉 강남 3구 이외 투기지역 해제로 DTI 규제 미적용
2009년 7월	규제강화	〈LTV〉수도권 LTV 60→50%로 강화
2009년 9월	규제강화	〈DTI〉 은행권에 대해 수도권 비투기지역까지 DTI 규제 확대(서울 50%, 경기·인천 60%)
2009년 10월	규제강화	〈LTV〉 비은행권에 대해 LTV 60~70→50~60%로 강화 〈DTI〉 비은행권에 대해 수도권 비투기지역 DTI 규제 확대 적용
2010년 8월	규제완화	〈DTI〉 강남 3구 제외한 DTI 규제 2011년 3월말까지 한시적 완화
2011년 3월	규제강화	〈DTI〉 DTI 규제 재적용
2014년 7월	규제완화	〈LTV〉 LTV 50~70→70%로 일원화 〈DTI〉 수도권 DTI 규제 50~60% → 60%로 일원화
2015년 7월	규제완화	〈LTV,DTI〉수도권 지역 LTV,DTI 규제완화 1년 연장
2016년 8월	규제강화	주택담보대출을 거처식-일시상환에서 비거처-원리금균등분할상환 방식으로 유도
2017년 10월	규제강화	신DTI 도입(현재소득이 아닌 미래소득 반영) DSR 도입 결정
2018년 9월	규제강화	다주택자 대출제한
2019년 12월	규제강화	15억 이상 주택 대출금지 9억 이상 주택 대출 제한
2020년 11월	규제강화	연소득 2배 이상 신용대출 금지
2021년 4월	규제강화	DSR 전면시행 결정

자료: 기획재정부

- DTI 규제는 주택담보대출의 연간 원리금 상환액이 차입자의 연간 소득의 일정 비율을 넘지 못하도록 제한하는 규제
- DSR은 연소득 대비 대출가능 한도를 계산하는 측면에서는 비슷하나, 대출대상을 주택담보대출에 한정하여 이자납부액만 한도계산에 산정하는 DTI와는 달리 모든 금융권의 대출을 대상으로 이자납부액이 아닌 원리금상환액을 한도산정에 적용한다는 점에 차이점이 존재
- 정부는 지난 4월 2023년 7월 전면시행을 목표로 2021년 7월부터 DSR을 단계적으로 시행해 나가기로 공표
 - 현행 DSR은 시가 9억 초과 주택에 대한 주담대와 연소득 8천을 초과하는 차주의 신용대출 심사시에 제한적으로 시행하고 있는 상황
 - 2021년 7월부터는 규제지역의 6억 초과 주택에 대한 주담대와 연소득 1억을 초과하는 차주의 신용대출로 적용범위를 확대
 - 2022년 7월 이후 총대출액 2억 초과 차주로 적용범위 확대
 - 2023년 7월 이후로는 총대출액 1억 초과 차주로 적용범위를 확대하여 전면시행
- DSR 규제는 차주의 상환능력 평가에 수반되는 과도한 금융비용 발생에 대한 우려는 물론 정부당국의 민간자본시장에 대한 지나친 개입이라는 비판이 확산
 - 차주의 전금융기관 대출상황에 대한 정보 수집 및 연소득 파악에 적지 않은 금융비용이 수반
 - 자영업자, 프리랜서 등의 직종은 연소득 파악이 쉽지 않을 뿐만 아니라, 정부의 발표대로 미래기대소

득까지 한도산정 요소로 반영할 경우 합리적 소득 기준 수립에 난항을 겪게될 것으로 예상

- 특히, 가계부채가 시급하고 중요한 경제문제임에는 의문의 여지가 없으나 가계부문의 소비평탄화 (Consumption smoothing) 과정에서 필연적으로 일어날 수 밖에 없는 레버리지 활동에 대한 지나친 개입 여부에 대한 비판이 확산

□ 가계부채가 급격히 늘어나면서 다양한 형태의 가계부채 관리대책이 발표·시행되어 오고 있지만 어떤 대책이 경기위축을 최소화하면서 동시에 가계부채를 효과적으로 줄일 수 있을 것인지에 대한 합의된 결론은 여전히 도출하지 못한 실정

- 특히, 최근 몇 년간 주택가격 안정을 명목으로 특정 지역, 특정 주택가격 구간에 대하여 대출을 제한·금지시키는 등 거시건전화 정책이 적용기준의 일관성과 명료성을 상실하게 된 부분은 시급히 개선해야 할 부분

〈참고〉 DSR 효과분석

□ 일반균형(DSGE) 모형을 설정하여 DSR 시행에 따른 주요 거시경제 변수의 반응을 시뮬레이션을 통해 관찰

□ 사용된 일반균형(DSGE) 모형의 특성

- 모형은 뉴케인지언 DSGE 모형을 바탕으로 Kiyotaki & Moore(1997)의 자산담보모형 그리고 Davis Morris & Jonathan Heathcote(2005)와 Iacoviello & Neri(2010)의 주택가격 결정모형을 근간으로 함
- 거시건전성 정책과 가계부채 문제를 보다 엄밀히 분석하기 위하여 모형을 변경하고 다음과 같이 가정
 - 일반적인 주택가격 결정모형이 LTV만을 분석대상으로 하고 있는 것과는 달리 DSR의 분석을 가능하도록 하기 위해 차입제약식을 변형
 - DSR은 시행예정인 40%로 설정하여 적용 전후를 비교
 - 은행의 신용창출 행위에 있어서 이자율 간 스프레드(가산금리)의 중요성을 반영하기 위해 은행부문(Financial Intermediary)를 모형에 명시적으로 고려

□ 모형의 개요

- 모형은 크게 가계부문, 기업부문, 금융부문 그리고 중앙은행으로 구성
- 가계는 이질성(Heterogeneity)을 가정하여 A-type 가계(대출가구)와 B-type 가계(차입가구)로 구성
 - A-type 가계는 경제 내에 존재하는 생산수단을 실질적으로 소유하고 금융부문에 재원을 공급하는 한편, 레버리지 활동에 있어서 LTV·DSR등 대출에 대한 직접규제를 통해 차입제약을 겪음

- B-type 가계는 주택을 유일한 실물자산으로 보유하는 한편 레버리지 활동 및 주택구입에 있어서 LTV·DSR등 대출에 대한 직접규제를 통해 차입제약을 겪음
- A-type 가계와 B-type 가계는 일반재생산부문과 주택생산부문에 노동력을 공급하고 임금을 소득으로 받음
- 생산부문은 일반재 생산기업과 주택을 생산하는 기업으로 구성
 - 일반재는 가계에 전달되기까지 Calvo-타입의 가격조정마찰을 거치게 되는 것으로 가정
 - 주택은 수요와 공급을 통해 주택시장에서 결정된 가격에 따라 가격마찰 없이 거래되는 것으로 가정
- 은행부문은 A-type 가계로부터 제공받은 예금과 자신이 보유한 자기자본(bank equity)을 재원으로 B-type 가계에게 대출을 발행하며 대차대조표상 적정 자기자본비율을 유지해야 함
 - 적정 자기자본비율은 중앙은행에 의해 외생적으로 부과되는 것으로 가정
 - 만약 은행의 자기자본비율이 규제된 적정 자기자본비율로부터 이탈할 경우에는 이탈정도에 비례하여 비용을 지불해야 하는 마찰을 겪게 됨
- 마지막으로 중앙은행은 전통적인 테일러 준칙과 가계의 부채수준을 함께 고려하는 통화정책을 통해 시장에 개입

DSR 시행에 따른 시뮬레이션 결과

	DSR = 40%
△(Debt/GDP) (GDP 대비 가계부채 비율의 변화)	2.15% 하락
△GDP 국내총생산	0.37% 하락
△C 소비	0.26% 하락
△Invest 투자	0.53% 하락
△Debt 가계부채	2.51% 하락
△q 주택가격	0.74% 하락

□ 분석결과

- DSR 전면 시행에 따라 가계부채는 2.5% 줄어들고 주택가격은 0.74% 하락하는 것으로 나타남
- 담보차입 여력의 감소와 주택가격 하락에 따라 소비는 0.26% 감소하고, 소비감소는 투자와 총생산을 각각 0.53% 0.37% 위축시키는 결과를 보임

Ⅲ. 요약 및 시사점

▣ 현재 우리경제의 가계부채 수준은 이미 양적으로나 질적으로 위험한 수준에 도달

- 양적인 측면에서 GDP 대비 가계부채 비율은 이미 100%에 도달하고 있는 가운데, 그 증가속도는 코로나19 시기를 거치면서 세계 최상위권을 기록
- 질적으로도 우리나라의 가계부채 빠른 속도로 악화
 - 부채의 증가속도가 소득의 증가속도를 압도하면서 가구의 부채상환여력이 빠른 속도로 악화
 - 이러한 부채상환여력의 악화가 자산·소득 수준이 높은 상위층에 비해 저소득층·저연령층을 중심으로 빠르게 전개되면서 부채에 대한 취약성이 확대
 - 주요 선진국에 비해 상대적으로 후진적인 우리 금융시장의 특성상 외부적인 금융충격에 매우 취약한 구조라는 사실을 감안하면 금리인상 등 금융시장 내에 충격이 발생시 가계부채가 일시에 부실화될 수 있으며 가계부채의 부실화는 연쇄적으로 금융기관 전체의 부실로 확대될 가능성이 존재
 - 특히, 국내 내수경기 회복에 대한 불확실성이 불식되지 않은 현상황에서 가계의 실질소득이 부채에 따른 상환 부담을 상회하지 못할 경우 과도한 부채현수준으로 인해 위기를 맞게 될 가능성을 배제할 수 없는 상황

▣ 정책제언

- 향후 가계부채 대책은 주택가격 억제를 위한 댄질식 처방을 지양하는 한편, 장기적으로는 가계부문의 재무건전성을 제고하고 단기적으로는 취약가구의 대출부실화 방지에 총력을 기울이는 것이 바람직
- 특정 지역, 특정 차주에 차별적으로 적용하고 있는 현행 가계부채 관리대책은 대출공급자와 대출수요자 모두에게 혼란만을 가중시킬 뿐, 가계부채 안정화에 대한 효과는 없다는 사실이 증명

- 장기·고정금리 중심의 대출구조로의 전환을 보다 신속하게 추진하여 부채보유가구의 차환위험을 경감시키고 가계의 재무건전성을 제고할 필요
- 특히, 내수부진의 장기화로 소득 및 고용여건이 열악해져 대출상환여력이 크게 악화된 취약계층에 대한 모니터링을 강화하고 대출부실화에 대한 대책이 시급
- 경기회복에 대한 불확실성이 아직 불식되지 않은 현상황에서 경기위축의 부작용이 비교적 크게 수반될 수 밖에 없는 과도한 가계부채 억제정책을 정부주도로 급하게 시행하기 보다는 금융부문이 자율적으로 차주의 상환능력을 평가하여 자율적으로 대출한도를 설정하는 선진국형 여신관행을 정착시키려는 노력이 장기적 안목에서 바람직할 것으로 판단

[참고문헌]

- Aoki, Kosuke; Proudman, James and Vlieghe, Jan. 2004. "House Prices, Consumption, and Monetary Policy: A Financial Accelerator Approach." *Journal of Financial Intermediation*, 13(4), pp. 414--35.
- Bernanke, Ben S., Mark Gertler, and Simon Gilchrist. 1999. "The financial accelerator in a quantitative business cycle framework." In *Handbook of Monetary Economics*, Vol.1, Part C, ed. John B. Taylor and Michael Woodford, Chapter 21: 1341 - 1393, Amsterdam: North-Holland.
- Campbell, Jeffrey R., and Zvi Hercowitz. 2005. "The Role of Collateralized Household Debt in Macroeconomic Stabilization." *National Bureau of Economic Research Working Paper* 11330.
- Carlstrom, Charles T., and Timothy S. Fuerst. 1997. "Agency Costs, Net Worth, and Business Fluctuations: A Computable General Equilibrium Analysis." *American Economic Review*, 87(5): pp. 893--910.
- Davis, Morris A., and Jonathan Heathcote. 2005. "Housing and the Business Cycle." *International Economic Review*, 46(3): 751--84. 138
- Iacoviello, M., Neri, S., 2010. "Housing market spillovers: evidence from an estimated DSGE model." *American Economic Journal: Macroeconomics* 2, 125-164.
- Kiyotaki, Nobuhiro and John Moore. 1997. "Credit Cycles", *Journal of Political Economy*, 105, 211-248.
- 김세완. 김은미 (2007), "주택시장과 가계대출간의 동태적 관계 분석," 지역연구 25권 4호
- 김현정. 김유영 (2009), "가계부채가 소비에 미치는 영향: 미 시자료를 중심으로," 경제분석, 15권 3호
- 황진영. 이선호 (2015), "가계부채의 소비와 소득에 대한 영향," 재정정책논집, 17권 2호
- 통계청. "가계금융복지조사 보고서", 2015~2020