

주요국과의 비교를 통한 한국 가계부채 현황과 리스크 분석

2024. 11. 22.

- 한국의 GDP 대비 가계부채 비율은 21.3분기 99.2%(고점)에서 24.1분기 92.0%로 꾸준히 하락하고 있으나, 주요국 중에서는 다섯 번째로 높은 수준
- 전세계 공통요인(주택구입, 모기지) 이외에 한국 경제의 특이 요인(예: 높은 자영업 비중, 전세제도 등)이 주요국 대비 높은 GDP 대비 가계부채 비율의 원인인 것으로 분석
 - ① 한국의 주택 구입 목적 가계대출 비중은 60.2%로 글로벌 평균(66.8%)보다도 낮으나, GDP 대비 가계부채 비율은 높음
 - 주택 구입 목적의 가계대출 비중이 높은 국가일수록 GDP 대비 가계부채 수준이 높은 주요국(스위스, 호주 등)의 경향과는 차별화
 - ② 한국은 낮은 LTV 비율(즉, 건전성 규제 강화)에도 GDP 대비 가계부채 비율은 높은 편
 - 평균 LTV가 낮을수록 GDP 대비 가계부채 비율이 낮은 여타 국가(싱가포르, 홍콩 등) 사례와는 구별됨
 - ③ 한국은 주요국 대비 자영업자 비중이 높고 노동생산성은 낮은 편이며, 자영업자 대출의 은행 및 금융기관 의존도가 높은 경향
- 한국의 가계부채 증가에는 특이요인(예: 높은 자영업 비중, 전세제도 등)도 반영되어 있는 만큼, 주요국 대비 총량 비교뿐 아니라 질적 요소를 함께 감안하여 리스크를 평가할 필요
 - 주요국과 비교 시 한국의 가계부채 위험은 주택담보대출보다 자영업 부문에 있는 것으로 평가
 - 자영업자 대출이 전체 가계 대출에서 차지하는 비중(20%)이 낮고, 금융기관들의 양호한 복원력 등을 감안할 때 전체 금융시스템에 미치는 영향은 제한적으로 보임
 - 한국 가계부채의 연착륙을 위해서는 주택시장의 안정과 함께 자영업자의 소득여건·생산성 개선이 필요함을 시사

작성자: 경영전략연구실 이혜인 책임연구원(02-2173-0533)



목 차



I. 한국의 가계부채 현황	1
II. 주요국 모기지 관련 비교	3
III. 주요국 자영업 현황 관련 비교	6
IV. 종합평가 및 시사점	8
[붙임1] 국내 자영업자 대출 및 연체율 동향	9

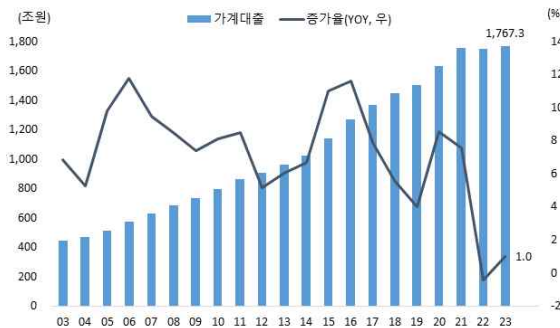
1. 한국의 가계부채¹⁾ 현황

① 국내 현황

■ 한국의 가계대출은 2000년대에 들어서면서 빠른 속도로 누적되었으나, 22년 하반기부터는 증가세가 둔화

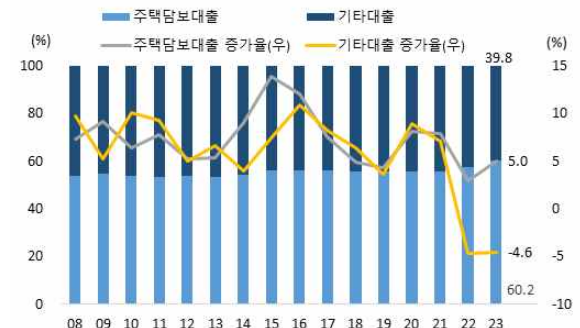
- 국내 가계대출은 02~03년 신용카드 사태, 14~17년 가계대출 규제 완화, 20~21년 팬데믹 시기를 거치며 크게 높아졌으나, 22년 하반기부터 주택시장 둔화, 기준금리 인상 등의 영향으로 증가세가 둔화
- 부문별로 나누어봤을 때 기타대출은 22년부터 감소한 반면 주택담보대출은 꾸준히 늘었으며, 주택담보대출이 전체 가계대출의 약 60%를 차지
 - 07년 이후 연평균 증가율은 주택담보대출(7.3%)이 기타대출(5.8%)을 상회

[1-1] 국내 가계대출 규모 및 증가율 추이



자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

[1-2] 주택담보대출·기타대출 비중 및 증가율



자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

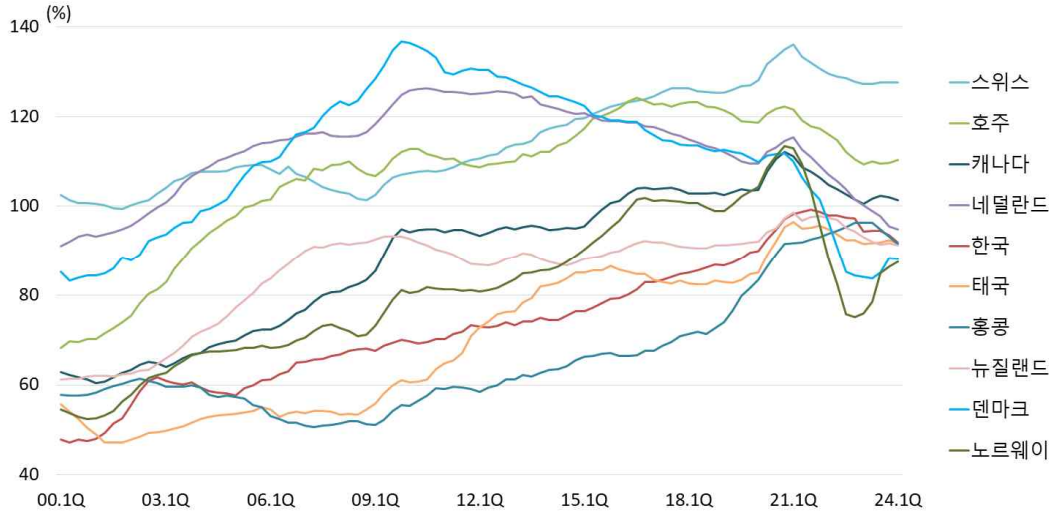
② 주요국과의 비교

■ 한국의 GDP 대비 가계부채 비율은 24.1분기 기준 92%*로 최근 2년여간 하락세를 보이고 있으나, 주요국 중에서는 다섯 번째로 높은 수치

- * 본 보고서에서는 BIS에서 주요 43개국을 대상으로 매 분기 발표하는 Credit to Households & NPISHs 수치를 사용
- 21.3분기 역사상 최고치인 99.2%를 기록한 이후 24.1분기까지 지속적으로 낮아지며 고점 대비 7.2%p 하락(명목 GDP가 가계부채보다 빠르게 늘어난 데 기인)
 - 한국을 포함한 주요국 대부분이 금리인하와 함께 20-21년 중 가계부채가 크게 증가한 이후 22년부터는 다시 완만하게 줄어들고 있는 추세

1) 가계부채(가계신용)는 가계대출과 판매신용을 합한 것으로 개인들이 금융권에 갚아야 할 전체 빚을 의미하며, 가계대출은 주택담보대출과 기타대출(신용대출 포함)로 이루어짐

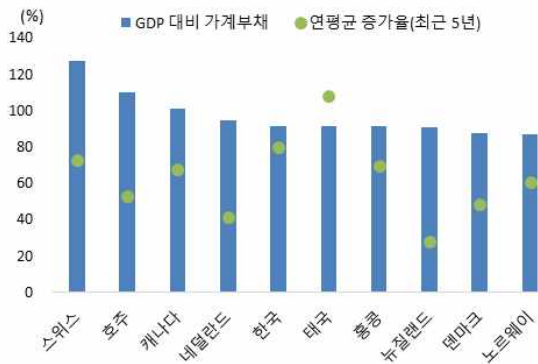
[1-3] GDP 대비 가계부채 비율 추이(상위 10개국)



주: 24.1분기 기준 상위 10개국
 자료: BIS, 우리금융경영연구소

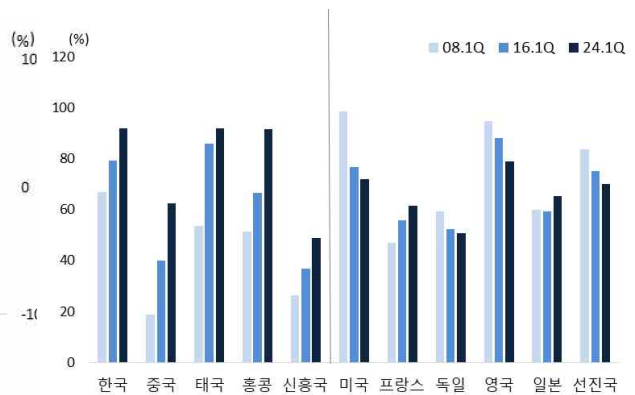
- 최근 5년간 연평균 가계부채 증가율은 1.5%로 선진국 중 홍콩(5.5%)에 이어 두 번째로 높은 수준
 - GDP 대비 가계부채 비율이 한국보다 높았던 국가들(스위스, 호주, 캐나다, 네덜란드)은 같은 시기 증가속도가 한국보다 느리거나 부채비율이 감소
- * 주요국 가계부채 연평균 증가율(% 최근 5년): 스위스 0.5, 호주 -2.4, 캐나다 -0.3, 네덜란드 -4.1
- 08년 글로벌 금융위기 이후 주요국의 가계부채 비율은 완만하게 감소하거나 비슷한 수준을 유지한 반면, 우리나라, 중국, 태국, 홍콩은 상승세가 두드러짐
- * 한국의 GDP 대비 가계부채 비율 순위(43개국 중, 순위): 12~13년 15 → 14년 14 → 15년 11 → 16~18년 10 → 19년 9 → 20년 8 → 21년 6 → 22년 5

[1-4] 상위 10개국 GDP 대비 가계부채 비율 및 연평균 증가율(최근 5년)



주: 24.1분기 기준 상위 10개국
 자료: BIS, 우리금융경영연구소

[1-5] 주요국 GDP 대비 가계부채 비율



자료: BIS, 우리금융경영연구소

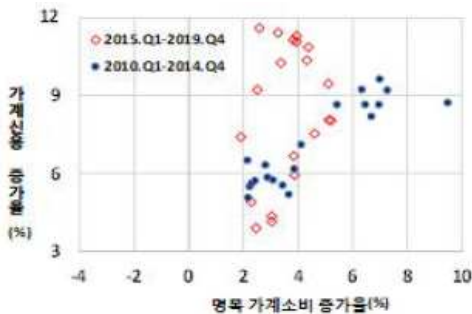
2. 주요국 모기지 관련 비교

① 국내 현황

■ 부동산 투자 확대, 전세 대출 확산 등이 가계부채 증가 요인으로 작용

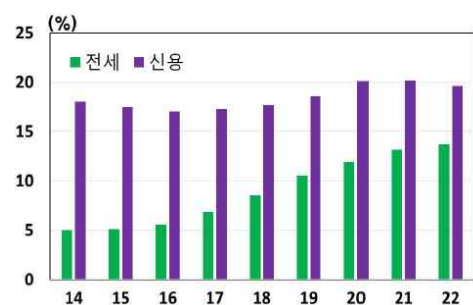
- 15년 이후로 늘어난 가계부채는 소비를 목적으로 쓰였던 이전과 달리 가계소비 보다는 주택 등 자산매입 목적으로 지출된 것으로 추정²⁾
 - 10~15년에는 가계대출과 가계소비가 유의미한 양의 상관관계를 가졌으나, 15~19년에는 상관관계가 약해짐
 - * 우리나라의 자가보유율은 14년 53.6%에서 22년 57.5%로 3.9%p 증가했으며, 20년 기준 글로벌 평균은 34.1%
- 16년 이후 전세대출이 연평균 20~30% 증가하며 전세대출이 가계대출에서 차지하는 비중도 16년 5%에서 22년 14%로 크게 확대

[2-1] 가계소비 - 가계신용 간 상관관계



자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

[2-2] 가계부채 중 전세대출 비중



자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

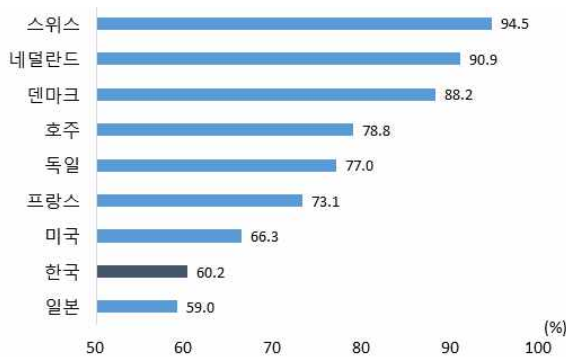
② 주요국과의 비교

■ 주택 구입 목적의 가계대출 비중*이 높은 국가일수록 GDP 대비 가계부채 수준이 높은 편

- * 자료는 23년 기준이며, 한국은 OECD의 관련 데이터 조사 대상국(24국)에 포함되지 않아, 한국은행 가계신용자료를 통해 별도로 추산(주택담보대출/가계대출)
- 한국보다 GDP 대비 가계부채 비율이 높거나 유사했던 국가들(스위스, 호주, 네덜란드, 덴마크)은 가계부채의 88% 이상을 주택 구입에 활용
- 그에 비해 한국의 주택 구입 목적 가계대출 비중은 60.2%로 가계부채 비율이 높았던 타 국가들뿐 아니라 글로벌 평균(66.8%)보다도 낮은 편

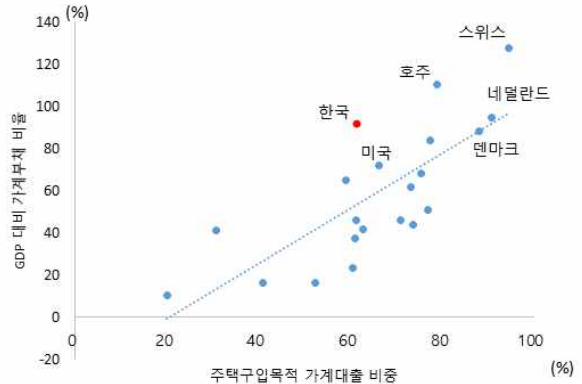
2) 한국은행 (2023) “장기구조적 관점에서 본 가계부채 증가의 원인과 영향 및 연락처 방안”.

[2-3] 주요국 주택 구입 목적 가계대출 비중



자료: OECD, 우리금융경영연구소

[2-4] 주택 구입 목적 가계대출 비중 - GDP 대비 가계부채 비율 간 상관관계



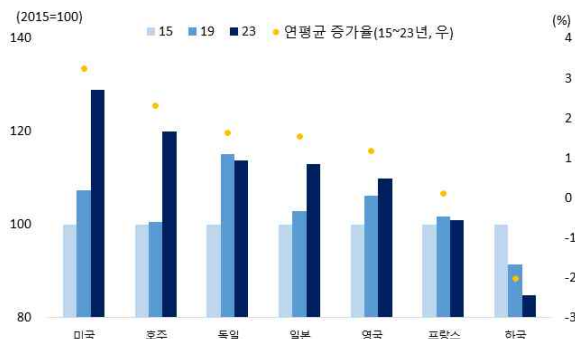
자료: OECD, 우리금융경영연구소

■ 한국의 소득 대비 부동산 가격*은 15년 이후로 하락하고 있는 추세이며, 23년 기준으로 글로벌 평균의 75.2% 수준

- * OECD House price to income ratio: 명목 주택가격을 명목 1인당 가처분 소득으로 나눈 값으로, 15년의 값을 100으로 설정하고 전후 연도의 주택 가격과 가처분 소득 변화를 반영하여 계산
- 15년(기준연도)과 비교한 23년의 소득 대비 부동산 가격의 하락폭은 한국이 조사대상국 중 세 번째로 큼
 - * 한국(84.9)보다 더 하락한 국가는 불가리아(81.4), 루마니아(62.3)이며, 상승폭이 가장 큰 세 국가는 포르투갈(150.9), 캐나다(137.9), 룩셈부르크(130.7)

⇒ 한국의 가계대출 내 주택구입목적 가계대출 비중과 소득 대비 부동산 가격 추이 등을 고려했을 때, 모기지궤 가계대출 리스크는 주요국 대비 상대적으로 크지 않은 것으로 평가

[2-5] 주요국 소득 대비 부동산 가격 추이



자료: OECD, 우리금융경영연구소

[2-6] 주요국 소득 대비 부동산 가격 및 GDP 대비 가계대출 비율



자료: OECD, 우리금융경영연구소

■ LTV 제도를 도입한 주요국과 비교해 한국은 낮은 LTV 비율(즉, 건전성 규제 강화)에도 가계부채 비율은 부동산 관련 조건이 비슷한 주요국들보다 높은 편

- 한국의 평균 LTV(44.4%)는 제도 도입국 중 싱가포르(37.9%)에 이어 두 번째로 낮음
 - 한국과 비슷한 LTV 수준을 나타낸 국가(싱가포르, 홍콩, 헝가리)의 GDP 대비 가계부채 비율은 모두 한국(92.0%)보다 낮은 45.6~91.6%에 분포
 - 한국(92.0%)과 비슷하거나 높은 GDP 대비 가계부채 비율을 나타낸 국가들(스위스, 호주, 캐나다 등)의 LTV 규제 수준은 평균 81.1%로 한국의 약 1.8배
- 주택 구입 목적 가계대출 비중과 소득대비 부동산 가격의 하락폭(15~23년)이 한국과 비슷한 국가들 모두 GDP 대비 가계부채 비율이 한국(92.0%)보다 현저히 낮음

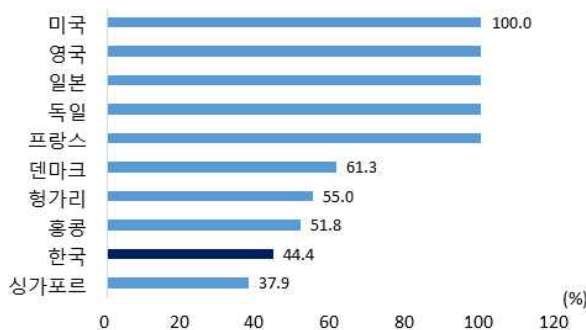
	한국	일본	폴란드	이탈리아	칠레	이스라엘
주택구입목적 대출 비중(%)	61.4	59.0	60.5	61.0	61.3	62.7
GDP 대비 가계부채 비율(%)	92.0	65.3	23.4	37.3	46.2	42.0

	한국	핀란드	이탈리아	콜롬비아	폴란드	벨기에
소득대비 부동산 가격*	84.9	86.1	88.4	91.3	97.6	99.8
GDP 대비 가계부채 비율(%)	92.0	63.6	37.3	26.9	23.4	58.3

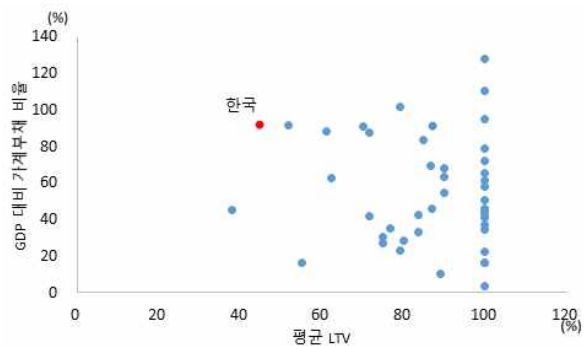
주: 소득대비 부동산 가격은 명목 주택가격을 명목 1인당 가처분 소득으로 나눈 값으로, 15년의 값을 100으로 설정하고 전후 연도의 주택 가격과 가처분 소득 변화를 반영하여 계산

⇒ 한국 경제의 특이 요인(예: 높은 자영업 비중, 전세제도 등)이 한국 가계부채 증가에 주요하게 작용하고 있는 것으로 분석

[2-7] 주요국 평균 LTV(21년)



[2-8] 평균 LTV - GDP 대비 가계부채 비율 간 상관관계



주: 규제 한도가 아닌 실제 운영되는 실효 LTV 기준 자료: IMF, 우리금융경영연구소
 자료: IMF, 우리금융경영연구소

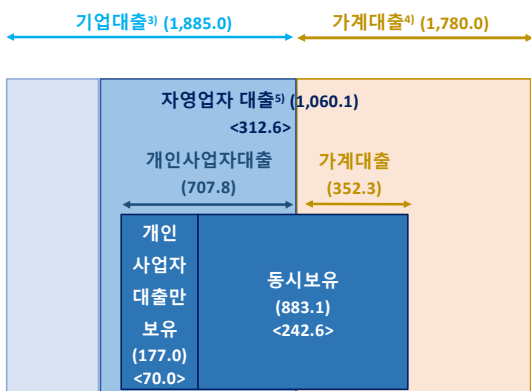
3. 주요국 자영업 현황 관련 비교

① 국내 현황

■ 자영업자 대출은 국내 전체 가계대출의 약 20%를 차지하고 있으며, 자영업자의 연체율이 가계대출 연체율보다 가파르게 상승

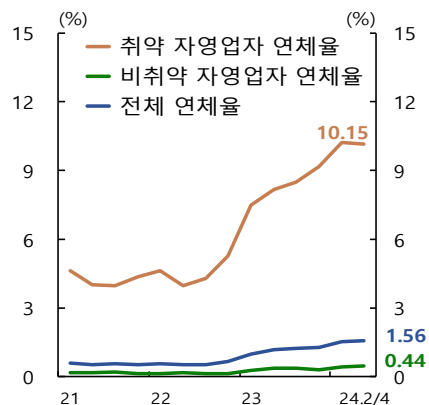
- 24.2분기 말 자영업자 대출잔액은 1,060.1조원(차주 312.6만명)으로 전체 민간 신용의 28.9%이며, 기업대출·가계대출 내에서는 각각 37.5%, 19.8%를 차지
- 가계대출과 자영업자대출 연체율은 모두 22.2분기 대비 상승했으나, 자영업자 대출은 취약차주를 중심으로 더욱 빠르게 상승
 - * 가계대출 연체율(% , 전금융권): 22.2분기 0.56 → 24.2분기 0.94
 - 자영업자 대출 연체율(%): 22.2분기 0.50 → 24.2분기 1.56
- 취약 자영업자 대출 연체율은 10.2%로, 전체 자영업자(1.6%)와 비취약 자영업자 연체율(0.4%)를 크게 상회
- 취약차주도 자영업이 전체 가계보다 빠르게 늘어나는 모습
 - 24.1분기 가계 및 자영업자 취약차주 수 비중은 각각 6.4%(22.2분기 대비 +0.1%p), 12.7%(+2.0%p)로, 가계보다 상승폭이 큼
- 금리 상승, 서비스업 경기 위축, 상업용 부동산 시장 부진* 등이 자영업자의 채무상환 능력을 떨어뜨린 것으로 분석
 - * 개인사업자 보유대출 중 비주택담보대출의 비중은 61.8%(24.1분기)으로, 상가 등 상업용 부동산이 주된 담보대상

[3-1] 국내 자영업자 대출 현황(24.2분기)



주: ()내는 대출 잔액(조원), < >내는 차주 수(만명)
 자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

[3-2] 취약* 및 비취약 자영업자 연체율(24.2분기)



주: 다중채무자이면서 저소득 혹은 저신용인 차주
 자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

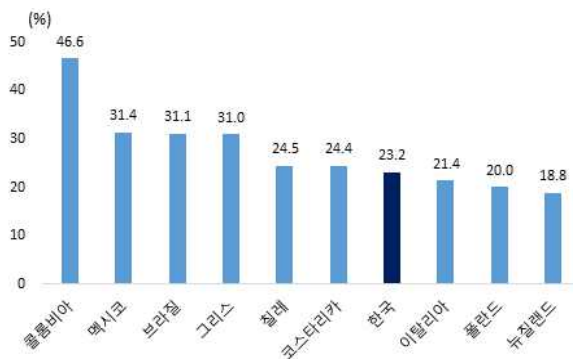
② 주요국과의 비교

■ 한국은 주요국 대비 자영업자 비중이 높고 노동생산성*은 낮은 편이며, 비슷한 수준의 국가 중에서는 자영업자 대출의 은행 의존도가 높은 경향

* OECD Labour productivity: 실질 GDP를 총 근로시간으로 나눈 값으로 단위는 USD per hour

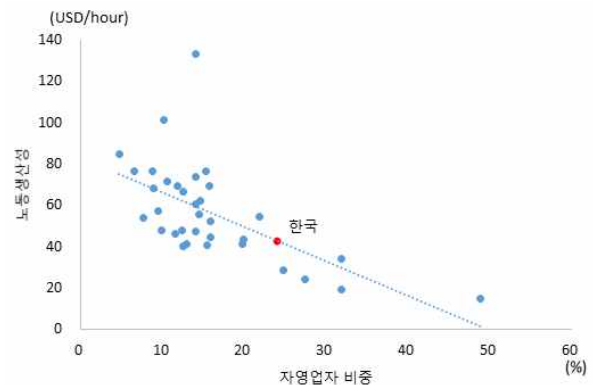
- 자영업자 비중이 높은 국가일수록 노동생산성이 낮은 것으로 나타나며, 한국의 노동생산성은 43.1달러로 글로벌 평균(56.3달러)의 76% 수준
 - * OECD의 주요국 자영업자 비중 및 노동생산성 자료(그림 3-4)를 바탕으로 한 연구소 통계분석 결과 자영업자 비중이 1%p 높을수록 노동생산성은 1.67달러 하락
- 한국보다 자영업자 비중이 높은 나라(콜롬비아, 멕시코, 브라질 등)들은 자금조달 시 비공식 대출(가족, 지역 커뮤니티, 보조금 등)에 의존하는 경향이 있으며, 반면 한국의 자영업자들은 은행 및 금융기관을 주 자금조달처로 활용
 - 한국의 경우 자영업자 차주의 소득 및 이자 상환부담 등 재무건전성 변화가 금융기관에 미치는 영향이 상대적으로 클 것으로 예상
- 변동금리 비중이 높은 점 또한 자영업자 대출의 불안정 요소로 작용할 가능성
 - 22년 기준 한국의 고정금리 대출 비중은 24.7%로 주요국 대비 극히 낮은 편
 - * 고정금리 대출 비중(22년, %): 영국 94.9, 프랑스 99.2, 독일 88.4, 미국 92.0

[3-3] 주요국 자영업자 비중(상위 10개국)



주: 총 32개국 중 자영업자 비중 상위 10개국(23년 기준)
자료: OECD, 우리금융경영연구소

[3-4] 주요국 자영업자 비중 - 노동생산성 간 상관관계



주: 21년 기준
자료: OECD, 우리금융경영연구소

⇒ 한국 자영업자의 낮은 생산성과 높은 은행 의존도·변동금리 비중 등을 고려했을 때, 주요국 대비 자영업자 부실로 인한 가계부채 리스크는 다소 높은 것으로 평가

4. 종합평가 및 시사점

- 한국의 가계부채 증가에는 전세계 공통요인(주택구입, 모기지) 이외에 특이요인(예: 높은 자영업 비중, 전세제도 등)도 반영되어 있는 만큼, 주요국 대비 총량 비교뿐 아니라 질적 요소를 함께 감안하여 리스크를 평가할 필요
- 한국의 가계부채 위험은 주택담보대출보다 자영업 부문에 있는 것으로 평가
 - 국내 모기지는 가계 소득 측면에서 채무상환능력이 개선되고 있고, 주요국 대비 강화된 규제(낮은 LTV 규제 비율 등)가 시행되고 있어 신용 리스크가 낮은 것으로 보임
 - 최근 가계의 처분가능소득³⁾ 증가율이 부채 증가율을 상회하면서 채무상환 부담이 감소하고 있는 추세이며, 주택담보대출은 낮은 연체율 수준을 유지 중
 - * 처분가능소득 대비 가계부채 비율(%): 23.3분기 152.4 → 24.1분기 149.2
 - * 주담대 업권별 가계 연체율(% , 24.2분기): 은행 0.21, 저축은행 2.41, 상호금융 1.42
 - 자영업의 경우 취약 차주를 중심으로 부실 증가 리스크가 확대
 - 최근 취약 자영업자의 대출이 증가하고 연체율이 높은 수준을 보이고 있으며, 전체 가계대출 중 취약차주의 비중이 자영업자를 중심으로 상승하고 있는 추세
- 자영업자 대출이 전체 가계 대출에서 차지하는 비중(20%)이 낮고, 금융기관들의 양호한 복원력 등을 감안할 때 전체 금융시스템에 미치는 영향은 제한적으로 보임
 - 한국은 주요국에 비해 채무상환능력이 높은 고소득·고신용 차주를 중심으로 가계대출이 이루어져 있는 경향
 - 소득수준에 따라 대출접근성·규모에 격차가 존재하며, 차주단위 기준으로 전체 가계부채에서 소득이 낮은 1·2분위가 차지하는 비중은 11%, 4·5분위는 76%
 - * 소득5분위 가구의 대출잔액 점유율(%): 한국 43.0⁴⁾, 캐나다 30.5, 뉴질랜드 25.0⁵⁾
- 한국 가계부채의 연착륙을 위해서는 주택시장의 안정과 함께 자영업자의 소득여건·생산성 개선이 필요함을 시사

3) 가구소득에서 세금이나 사회보장부담금, 이전지출과 같은 비소비지출을 공제하고 남은 소득, 즉 가구가 소비나 저축에 자유롭게 쓸 수 있는 소득

4) 한국은행 (2023) “장기구조적 관점에서 본 가계부채 증가의 원인과 영향 및 연착륙 방안”.

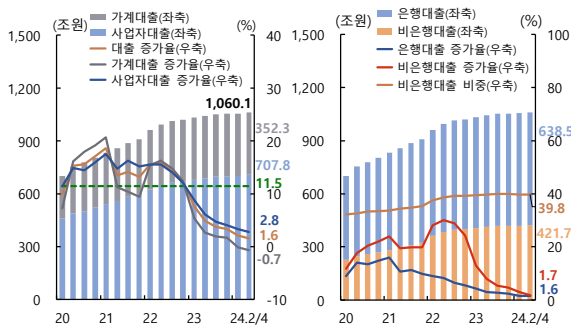
5) Bazillier R., Héricourt J., and Ligonnière, S. (2021) “Structure of income inequality and household leverage: Cross-country causal evidence.” *European Economic Review*, 132.

붙임

국내 자영업자 대출 및 연체율 동향⁶⁾

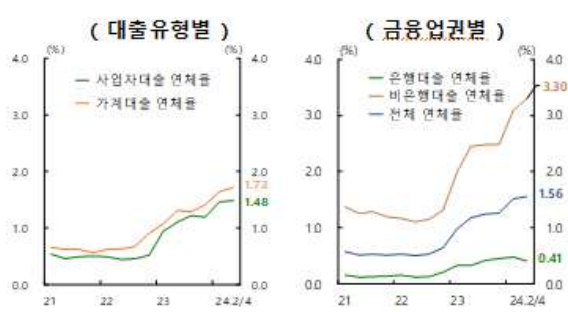
- 24.2분기 말 기준 자영업자 대출 총 잔액은 약 1,060.1조원으로 전년동기대비 1.6% 증가해 대출 증가세가 둔화했으며, 연체율(1.56%)은 상승
 - 자영업자 차주(312.6만명)의 77.6%가 개인사업자 대출과 가계대출을 모두 보유하고 있으며, 개인사업자 대출 증가세는 둔화된 반면 가계대출은 감소세가 확대
 - 가계대출(1.72%)과 개인사업자대출(1.48%) 연체율이 모두 상승
- (금융업권별) 은행 대출에 비해 비은행 대출의 증가세가 더 빠르게 둔화되었으며, 연체율의 경우 비은행 대출을 중심으로 상승
 - 은행 대출은 코로나 이후 증가세가 완만하게 둔화되었으며, 비은행 대출 상승률은 22년 상반기 30.2%(YOY)까지 높아진 이후 24.2분기 1.7%로 하락
 - * 비은행 대출의 경우 상호금융조합의 대출(비은행 대출의 76.8%) 증가세가 크게 둔화되며 감소세가 확대
 - 은행 대출 연체율(0.41%)은 하락한 반면 비은행 연체율(3.30%)이 빠르게 상승
- (차주특성별) 취약 자영업자의 대출 비중*은 전년대비 증가(10.5% → 11.5%)했으며, 취약차주 대출 연체율은 높은 수준을 지속
 - * 다중채무이면서 저소득·저신용인 차주의 비중으로, 저소득·저신용 차주의 대출 비중은 각각 12.0% → 12.5%, 3.1% → 4.0% 증가
 - 취약 자영업자의 연체율은 10.15%로 비취약 자영업자 연체율(0.44%)를 크게 상회

대출유형 및 금융업권별 자영업자 대출 현황



자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

대출유형 및 금융업권별 자영업자 대출 연체율



자료: 한국은행, 우리금융경영연구소

6) 한국은행 (2024.9) “금융안정 상황” 보도자료.