

'잠재성장률 2%p 제고'를 위한

경제주평

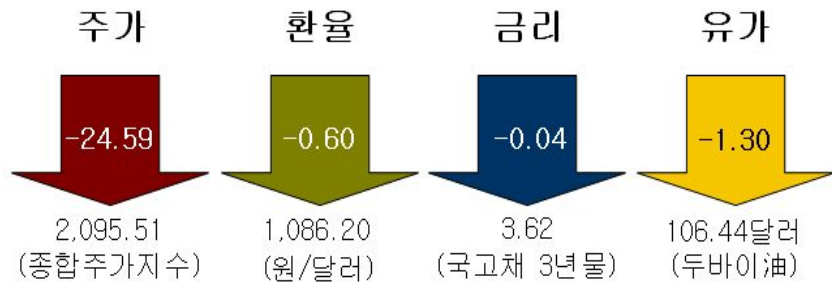
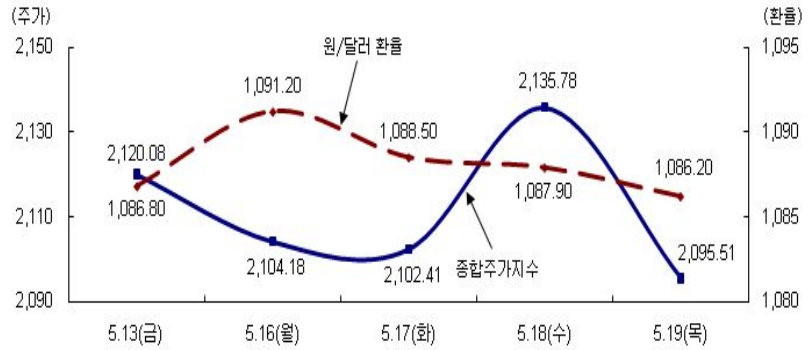
HRI Weekly Economic Review



[하우스푸어의 구조적 특성
- '수도권 아파트 가진 30~40대 중산층'에 많다]

Better than
the Best!

週間 主要 經濟 指標 (5.13~5.19)



차 례

주요 경제 현안	1
□ 하우스푸어의 구조적 특성 - ‘수도권 아파트 가진 30~40대 중산층’에 많다	1
주요 국내외 경제지표	14

□ 본 자료는 CEO들을 위해 작성한 주간별 경제 경영 주요 현안에 대한 설명 자료입니다.
□ 본 보고서에 있는 내용을 인용 또는 전재하시기 위해서는 본 연구원의 허락을 얻어야 하며, 보고서 내용에 대한 문의는 아래와 같이 하여 주시기 바랍니다.

□ 총괄 : 유 병 규 경제연구본부장 (2072-6210, bkyoo@hri.co.kr)
□ 작성 : 이 준 협 연구위원 (2072-6219, sododuk1@hri.co.kr)
 : 김 동 빈 연구원 (2072-6215, dbkim@hri.co.kr)

Executive Summary

□ 하우스푸어의 구조적 특성 - '수도권 아파트 가진 30~40대 중산층에 많다'

■ 하우스푸어 분석의 현주소

가계부채가 937조원에 이르는 가운데 하우스푸어 (house poor)도 증가하면서 우려가 커지고 있다. 하우스푸어의 대출금 상환능력이 떨어지면서 금융 불안정성이 커지고 있고 소비지출도 위축되고 있다. 하우스푸어의 고통을 최소화하면서 가계부채를 줄이는 대책이 시급하다. 그런데 아직까지 하우스푸어의 규모조차 파악되지 않고 있는 형편이다. 이에 통계청의 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 하우스푸어의 규모를 엄밀하게 산출하고, 자산구조 및 상환능력 등을 분석하였다.

■ 하우스푸어의 정의와 추계

"무리한 대출로 집을 마련하였으나, 원리금 상환으로 가처분소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구"를 하우스푸어로 정의한 후, 광의의 하우스푸어와 협의의 하우스푸어를 추계하였다.

여기서 **광의의 하우스푸어**는 다음 4개 조건을 모두 만족하는 가구, 즉 ①주택을 보유하고 있고(다주택자 포함) ②거주주택 마련을 위해 대출을 받고 있으며, ③원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼고 있고 ④실제로 가계지출을 줄이고 있는 가구이다.

한편 **협의의 하우스푸어**는 다음 5개 조건을 모두 만족하는 가구, 즉 ①주택 한 채만을 보유하고 있고(다주택자 제외) ②거주주택 마련을 위해 대출을 받고 있으며, ③원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼고 있고 ④실제로 가계지출을 줄이고 있으며, ⑤가처분소득 대비 원리금 비중이 최소 10% 이상인 가구이다. 광의의 하우스푸어가 응답가구의 주관적 판단에 의존하는데 반해, 협의의 하우스푸어는 객관적 기준을 추가하였다.

추계 결과, 2010년 현재 **광의의 하우스푸어**는 156.9만 가구이고 총 가구원 수는 549.1만 명에 이르는 것으로 나타났다. **협의의 하우스푸어**는 108.4만 가구, 374.4만 명이다.

■ 하우스푸어의 특성

(구조적 특성) 108.4만 가구로 구성된 협의의 하우스푸어는 주로 "수도권에 거주하면서 아파트를 가진 30~40대의 중산층"으로 구성되어 있다. 먼저 소득수준별로 보면, 중산층인 소득 3분위와 4분위에서 하우스푸어 비중은 각각 13.9%, 12.0%로 높은 편이고, 저소득층인 1분위는 4.6%에 불과하다. 연령별로 보면, 30~40대가 각각 20.1% 및 21.5%로 매우 높은 반면, 60대 이상은 4.3%로 비중이 낮다. 지역별로 보면, 수도권이 17.2%로 비수도권

의 5.0%보다 월등히 높고, 주택종류별로 보면 아파트는 14.2%, 기타 주택(단독주택, 연립 다가구주택, 다세대주택 등)은 5.9%로 큰 차이를 보이고 있다.

(자산구조) 하우스푸어는 자산 대부분을 거주주택에 투자하고 있으며, 부채가 줄기는커녕 오히려 증가할 것으로 예상됨에 따라 하우스푸어의 부담이 더욱 커질 것으로 보인다. 하우스푸어 가구의 평균 총자산은 3억 1,105만원이고 그중 거주주택 가격은 73.7%인 2억 2,910만원에 달한다. 하우스푸어 중 35.4만 가구(38.4%)는 지난 1년간 부채가 증가하였고, 향후 1년간 부채가 늘어날 것으로 예상되는 가구도 22.5만 가구(19.3%)에 이른다.

(원리금부담) 하우스푸어의 가처분소득 대비 원리금 비율이 41.6%에 달해, 연체율이 상승하고 소비지출이 줄어들 우려가 크다. 특히 저소득층인 1~2분위의 가처분소득 대비 원리금 비율이 각각 121.0%, 77.6%에 이르고, 60대 이상 고령가구도 52.0%로 높다.

(상환능력) 하우스푸어 중 원리금 상환이 불가능한 가구가 9.1만 가구(8.4%)이고, 기간을 연장해야만 상환할 수 있는 가구도 33.0만 가구(30.4%)에 달해 금융 불안정성이 커지고 있다. 한편 상환자금을 조달하는 방식으로 80.8만 가구(74.5%)는 소득을, 5.6만 가구(5.2%)는 부동산 처분을, 7.9만 가구(7.3%)는 거주 변경을 꼽았다. 금리상승이나 집값하락, 소득감소는 연체율을 높여 금융안정성을 저해할 것으로 우려된다.

■ 정책과제

첫째, 금리상승 충격을 완화하기 위해 베이비시템 기조를 유지할 필요가 있다. 금리가 1% 상승할 경우, 하우스푸어의 원리금은 월평균 102.3만원에서 109.3만원으로 증가한다. 특히 저소득층인 1분위의 가처분소득 대비 원리금은 121.0%에서 130.8%로, 2분위는 77.6%에서 82.3%로, 60대 이상의 고령가구는 52.0%에서 56.2%로 상승하여, 대출상환 능력을 급속히 떨어뜨릴 것으로 예상된다.

둘째, 금융기관이 자율적으로 거치기간이나 상환기간을 연장하고 고정금리 상품을 활성화하도록 유도하여야 한다.

셋째, 금리인상이나 집값하락에 취약한 1~2분위 하우스푸어의 상환능력을 제고하기 위하여 4월 15일 발표한 '서민금융 기반강화 종합대책'을 차질 없이 집행하여야 한다. 고금리대출을 저금리로 바꾸어주는 전환대출(바꿔드림론) 지원대상 확대, 대출금리 최고한도 인하(연 44%→39%), 성실 신용회복자에 대한 재할자금(4%) 지원 확대, 사전채무조정(프리워크아웃) 제도 2년 연장 등의 정책을 시급히 집행해야 한다.

마지막으로, 궁극적으로는 집값과 전월세 가격을 안정화시키고 거래를 활성화하는 노력을 지속함으로써 하우스푸어를 줄이는 토대를 마련해야 한다.

1. 하우스푸어 분석의 현주소

○ 가계부채가 급증하는 가운데 하우스푸어(house poor)도 증가하면서, 금융 불안정성이 커지고 소비가 위축될 우려 존재

- 2010년 말 현재 가계의 금융부채가 937.3조 원에 이르고, 증가율도 8.9%에 달함
 - 특히 주택 관련 대출이 상당부분을 차지
- 대출금리가 상승함에 따라 하우스푸어의 대출상환부담이 가중되고 있으며, 하우스푸어 숫자도 더욱 늘어날 것으로 예상
 - 집값상승기에 상당수의 중산층과 서민들이 내집마련 꿈이 멀어질까봐 무리한 대출로 집을 장만하였지만, 집값이 떨어지고 대출금리가 상승하면서 하우스푸어로 전락
 - 향후 추가 금리상승이 예상됨에 따라 하우스푸어가 더욱 증가할 것으로 보임
- 하우스푸어 증가는 금융안정성을 저해하고 소비를 위축시킬 것으로 예상됨
 - 금리상승으로 하우스푸어의 연체율이 상승하고 금융 불안정성이 커질 우려
 - 또한 가처분소득이 줄어 소비지출이 위축될 우려

○ 하우스푸어의 고통을 최소화하면서 가계부채를 줄이는 대책이 시급하나, 아직까지 하우스푸어의 규모조차 파악되지 않고 있는 형편

- 하우스푸어의 대출상환능력을 훼손시키지 않으면서 동시에 가계부채를 서서히 줄이는 대책이 매우 시급
- 그런데 아직까지 하우스푸어의 규모조차 파악되지 않고 있는 형편
 - 한편에서는 매우 보수적으로 추정하더라도 198만 가구(수도권 95만 가구)에 이른다고 주장¹⁾
 - 다른 한편에서는 최대 5만 명도 되지 않는다고 주장²⁾하며, 산출 근거도 빈약
- 이에 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 하우스푸어 규모를 엄밀하게 산출하고, 하우스푸어의 원리금 상환능력 등을 분석하고자 함

1) 김재영(2010), *비싼 집에 사는 가난한 사람들, 하우스푸어*

2) 김부성(2010), *하우스푸어에서 살아남는 법*

2. 하우스푸어 정의와 추계

○ (정의) 하우스푸어란 “무리한 대출로 집을 마련하였으나, 원리금 상환으로 가처분소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구”를 뜻함

- 기획재정부(2010)는 하우스푸어를 “번듯한 집이 있지만 무리한 대출과 세금 부담으로 인해 실질적 소득이 줄어 빈곤하게 사는 사람들”로 정의)
 - “주로 ‘아파트 없는 중산층’이었다가 부동산 상승기에 무리하게 대출받아 내 집마련에 성공했지만, 부동산 가격이 하락하면서 분양가보다 낮은 가격으로 내놓아도 팔리지 않고, 매월 막대한 이자비용을 감수하고 있는 ‘아파트 가진 빈곤층”
 - 일을 해도 소득이 충분하지 않아 빈곤에 허덕이는 사람들을 뜻하는 워킹푸어(working poor, 근로빈곤층)로부터 파생된 용어
- 기획재정부의 정의와 유사하게 본 연구에서는 하우스푸어를 “무리한 대출로 집을 마련하였으나, 원리금 상환으로 가처분소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구”로 정의
 - 한편 주택보유가구 중 하우스푸어가 아닌 가구를 ‘非하우스푸어’로 정의
 - 주택보유가구 중 ‘원리금 상환부담으로 빈곤하게 사는 가구’와 ‘그렇지 않은 가구’를 비교함으로써, 하우스푸어의 특성을 선명히 부각시키기 위해서임

○ (추계방법) 통계청의 ‘2010 가계금융조사’ 마이크로데이터를 사용하여 ‘광의의 하우스푸어’와 ‘협의의 하우스푸어’ 산출

- 광의의 하우스푸어는 아래 4개 조건을 동시에 만족하는 가구
 - ①주택을 보유하고 있고(다주택가구 포함) ②거주주택 마련을 위해 대출을 받고 있으며, ③원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼고 있고 ④ 실제로 가계 지출을 줄이고 있는 가구
- 협의의 하우스푸어는 아래 5개 조건을 동시에 만족하는 가구
 - ①주택 한 채만을 보유하고 있고(다주택가구 제외) ②거주주택 마련을 위해 대출을 받고 있으며, ③원리금 상환으로 생계에 부담을 느끼고 있고 ④ 실제로 가계지출을 줄이고 있으며, ⑤ 가처분소득 대비 원리금 비중이 최소 10% 이상인 가구

3) 기타 정의도 유사. 네이버 백과사전은 “집을 보유하고 있지만 무리한 대출로 인한 이자부담 때문에 빈곤하게 사람들”로 정의하고, 매경닷컴은 “집을 보유한 가난한 사람으로서, 주택가격이 오를 때 저금리를 바탕으로 과도한 대출로 집을 마련했으나 금리인상과 주택가격 하락으로 인해 큰 손해를 보고 있는 사람들로, 외형상 중산층이지만 원리금상환 부담으로 구매력이 떨어져 있는 상태”로 정의

- 하우스푸어의 정의에는 광의의 하우스푸어가 더 적합한 것으로 여겨지나, 응답자의 주관적 판단에 의존하여 '빈곤하게 사는 가구'를 산출하는 한계
 - 이를 극복하기 위하여 ⑤가처분소득 대비 원리금이 최소한 10% 이상이어야 한다는 조건을 추가하여 협의의 하우스푸어를 규정
 - 또한 다주택가구는 집을 '사는 곳'(거주목적)이 아니라 '사는 것'(투자목적)으로 여긴다는 점에서 협의의 하우스푸어에서 제외

<하우스푸어 정의>

구 분	광의의 하우스푸어	협의의 하우스푸어
정의	무리한 대출로 집을 마련하였으나, 원리금 상환으로 가처분소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구	
주택보유	①주택보유가구 (다주택가구 포함)	①1주택 보유가구(다주택가구 제외)
대출목적	②거주주택 구입 목적 대출	②좌동
생계부담	③원리금 상환이 생계에 부담	③좌동
	④원리금 부담으로 가계지출 축소	④좌동
원리금 규모		⑤ $\frac{\text{원리금}}{\text{가처분소득}} \geq 10\%$

○ (추계) 2010년 현재 광의의 하우스푸어는 156.9만 가구(총가구원수 549.1만 명)이고, 협의의 하우스푸어는 108.4만 가구(374.4만명)

- 2010년 현재 총 1691.7만 가구 중 주택보유가구는 1070.5만 가구이며, 그중 광의의 하우스푸어는 14.7%인 156.9만 가구(총 가구원수 549.1만명)
 - 한편 주택보유가구 중 非하우스푸어(광의)는 85.3%인 913.7만 가구
- 협의의 하우스푸어는 10.1%인 108.4만 가구(총 가구원수 374.4만 명)
 - 한편 非하우스푸어(협의)는 89.9%인 962.1만 가구

<하우스푸어 추계>

(단위 : 만 가구 %)

총가구	주택보유가구	광의의 하우스푸어	협의의 하우스푸어
1691.7	1070.5 (100.0)	156.9 (14.7)	108.4 (10.1)

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산
 주 : 소수점 2자리수에서 반올림하였으므로 합계가 일치하지 않을 수 있음
 괄호안은 비중임

3. 하우스푸어의 특성4)

○ (구조적 특성) 하우스푸어는 주로 “수도권에 거주하면서 아파트를 가진 30~40대 중산층 가구”로 구성되어 있음

- 이는 하우스푸어 대부분이 ‘아파트 가진 중산층’이라는 사회적 통념과 일치
- (소득수준별) 중산층인 3~4분위 가구 중에서 하우스푸어 비중이 높은 반면, 저소득층인 1분위 가구에서 하우스푸어 비중은 낮음
 - 3분위(상위 40~60%) 및 4분위(상위 20~40%)에서의 하우스푸어 비중은 각각 13.9%, 12.9%로 평균인 10.1%보다 높음
 - 반면 1분위(하위 0~20%)에서의 하우스푸어 비중은 4.6%에 불과하고, 고소득층인 5분위(상위0~20%)에서는 8.0%로 평균보다 낮은 수준
 - 한편 1~2분위의 가처분소득 대비 원리금 비율은 각각 121.0%, 77.6%로 심각한 수준
- 집값상승기에 내집마련 꿈이 멀어지는 것을 우려하여 무리한 대출을 통해 ‘거주할 집’을 마련한 것은, 주로 경제능력이 뒷받침되는 중산층임
 - 하지만 경제능력이 떨어지는 저소득층(1~2분위)이 무리하게 내집마련에 합류한 경우, 상환부담이 매우 큰 것으로 판단됨

<소득분위별 하우스푸어 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
1분위	188.6	8.6	4.6	28.6	34.6	121.0
2분위	174.0	19.2	11.0	103.1	80.0	77.6
3분위	205.2	28.6	13.9	171.4	78.7	45.9
4분위	239.4	30.8	12.9	265.9	106.5	40.1
5분위	263.4	21.2	8.0	508.9	169.1	33.2
전체	1070.5	108.4	10.1	246.0	102.3	41.6

자료 : 통계청 ‘2010 가계금융조사’ 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

4) 본문에서는 협의의 하우스푸어의 특성을 분석하였으며, 광의의 하우스푸어의 특성은 <별첨>에 수록되어 있음

- (연령별) 30대의 비중이 월등히 높은 반면, 60대 이상의 비중은 매우 낮음
 - 30대에서의 하우스푸어 비중은 20.1%로 평균인 10.1%보다 월등히 높은 반면, 60대 이상에서는 4.3%에 불과하고, 50대에서도 8.2%로 낮음
 - 한편 50대 하우스푸어의 가처분소득 대비 원리금 비율은 52.0%로 높은 수준
- 경제활동 경력이 짧은 30대는 아직 원리금 상환에 어려움을 겪는 반면, 경력이 긴 50대는 이미 대출의 상당부분을 갚아 하우스푸어 비중이 낮은 것으로 판단됨

<연령별 하우스푸어 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
20대 이하	15.5	2.1	13.5	199.8	89.0	44.5
30대	162.5	32.7	20.1	261.9	100.8	38.5
40대	269.7	36.5	13.5	273.7	115.1	42.1
50대	260.9	21.5	8.2	248.6	101.8	40.9
60대 이상	361.9	15.6	4.3	148.7	77.3	52.0
전체	1070.5	108.4	10.1	246.0	102.3	41.6

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

- (학력별) 중졸 이하 가구의 하우스푸어 비중이 낮은 반면, 고졸 및 대졸 이상 가구의 비중은 높음
 - 중졸 이하, 고졸, 대졸 이상 가구에서의 하우스푸어 비중은 각각 5.3%, 12.1%, 12.5%임
 - 가처분소득 대비 원리금 비율은 각각 45.8%, 42.9%, 40.1%로 비슷

<학력별 하우스푸어 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
중졸 이하	332.7	17.5	5.3	150.2	68.8	45.8
고졸	349.8	42.4	12.1	219.2	94.0	42.9
대졸 이상	388.0	48.6	12.5	300.3	120.4	40.1
전체	1070.5	108.4	10.1	246.0	102.3	41.6

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

- **(지역별)** 수도권의 하우스푸어 비중이 높은 반면 비수도권 비중은 낮음
 - 수도권 및 비수도권에서의 하우스푸어 비중은 각각 12.7%, 8.2%로 큰 차이를 보임
 - 가처분소득 대비 원리금 비율은 각각 41.9%, 41.1%로 비슷
- 집값 등락이 심했던 수도권에서 하우스푸어가 다수 양산되었으며, 상대적으로 부동산 광풍에서 벗어나 있던 비수도권의 비중은 낮음
 - 급격한 집값상승이 서민들을 내집마련 열풍으로 끌어들이는 주요 요인 중 하나로 판단됨

<지역별 하우스푸어 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
수도권	450.6	57.4	12.7	254.6	106.8	41.9
비수도권	619.9	51.0	8.2	236.0	97.0	41.1
전체	1070.5	108.4	10.1	246.0	102.3	41.6

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

- **(주택종류별)** 아파트 보유가구 중에서 하우스푸어 비중이 높은 반면, 기타 단독·연립주택 보유가구 중에서의 비중은 매우 낮음
 - 아파트 및 기타 주택(단독주택, 다가구주택, 연립, 다세대주택 등) 중 하우스푸어 비중은 각각 14.2%, 5.9%로 큰 차이를 보임
 - 가처분소득 대비 원리금 비율은 각각 38.9% 및 51.7%임
- 가격상승폭이 컸던 아파트에서 하우스푸어가 다수 양산된 것으로 보임
 - 하지만 소득이 낮은 가구가 기타 주택 구입에 참여할 경우, 상환부담이 상대적으로 더 큰 것으로 판단됨

<주택종류별 하우스푸어 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
아파트	545.3	77.4	14.2	267.4	103.9	38.9
기타	525.2	31.0	5.9	189.8	98.1	51.7
전체	1070.5	108.4	10.1	246.0	102.3	41.6

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

○ (자산구조) 하우스푸어는 자산 대부분을 거주주택에 투자하고 있으며, 부채를 줄이기는커녕 오히려 증가할 것으로 예상되는 가구 비중이 19.3%에 이릅니다

- 하우스푸어 가구의 평균 총자산은 3억 1,105만원이고, 그중 거주주택 가격은 73.7%에 달하는 2억 2,910만원임
- 반면 非하우스푸어 가구의 평균 총자산은 4억 4,433만원이고, 그중 거주주택 가격은 45.3%인 2억 1,350만원임
- 하우스푸어 가구의 평균 대출잔액은 8,373만원으로, 거주주택 가격의 36.5%임
- 반면 非하우스푸어 가구의 평균 대출잔액은 3,805만원으로, 거주주택 가격의 18.9%에 불과
- 특이한 점은 하우스푸어와 非하우스푸어의 총자산 대비 부동산 비중이 각각 87.4% 및 81.2%로 큰 차이를 보이지 않는다는 점임
- 이는 하우스푸어가 부동산 財테크를 위해 무리하게 대출한 것은 아님을 반영
- 한편 하우스푸어 중 38.4%(35.4만 가구)는 지난 1년간 부채가 증가하였고, 19.3%(22.5만 가구)는 향후 1년간 부채가 증가할 것으로 예상
- 반면 非하우스푸어 중에서는 12.6%(121.2만 가구)만 부채가 증가하였으며, 향후 1년간 부채가 증가할 것으로 예상하는 가구는 9.1%(87.1만 가구)임
- 부채를 줄이기는커녕 오히려 늘어날 것으로 예상되는 가구 비율이, 하우스푸어(19.3%)가 非하우스푸어(9.1%)보다 2배 이상 높다는 점에서 우려스러움

<하우스푸어 및 非하우스푸어의 자산구조>

(단위 : 만원 %)

		하우스푸어		非하우스푸어	
자산 구조	총자산	31,105	(100.0)	44,433	(100.0)
	부동산	27,181	(87.4)	36,066	(81.2)
	거주주택	22,910	(73.7)	20,135	(45.3)
	금융자산	3,023	(9.7)	7,180	(16.2)
	총부채	8,896	(100.0)	6,393	(100.0)
	대출잔액	8,373	(94.1)	3,805	(59.5)
	순자산	22,209		38,040	
자산 소득 변화	1년 전보다 부채 증가	35.4만 가구	(38.4)	121.2만 가구	(12.6)
	1년 후 부채 증가 예상	22.5만 가구	(19.3)	87.1만 가구	(9.1)
	1년 후 소득 감소 예상	24.2만 가구	(18.0)	196.8만 가구	(20.5)

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

주 : 괄호안은 비중임

- (상환능력) 하우스푸어의 원리금부담은 非하우스푸어의 2.1배에 달하며, 상환이 불가능한 가구는 8.4%, 기간연장을 해야만 상환 가능한 가구도 30.4%에 이룸
 - (원리금부담) 하우스푸어의 원리금부담이 非하우스푸어의 2배에 달함
 - 하우스푸어와 非하우스푸어의 월평균 가처분소득은 각각 246.0만원, 292.5만원 이고, 원리금은 각각 102.3만원, 47.7만원임
 - 하우스푸어의 가처분소득 대비 원리금부담은 41.6%로, 非하우스푸어의 16.3%보다 3배 가까이 높아 매우 심각한 수준임
 - (상환능력) 하우스푸어 중 원리금 상환이 불가능한 가구는 8.4%로, 非하우스푸어의 2.4%보다 6.0%p나 높음
 - 하우스푸어 중에서 상환이 불가능한 가구는 8.4%인 9.1만 가구이고, 기간을 연장해야만 상환할 수 있는 가구도 30.4%인 33.0만 가구에 이룸
 - 반면 非하우스푸어 중에서 상환능력이 없는 가구는 2.4%인 23.5만 가구이며, 기간 연장이 필요한 가구는 12.1%인 116.0만 가구임
 - (상환자금 조달방식) 대부분의 하우스푸어는 소득을 통해 상환자금을 조달하고자 하며, 부동산 처분이나 거주 변경을 통한 방법도 존재
 - 하우스푸어 중 74.5%인 80.8만 가구는 소득을 통해, 5.2%인 5.6만 가구는 부동산 처분을 통해, 7.3%인 7.9만 가구는 거주 변경을 통해 상환자금을 조달
 - 소득감소 및 집값 하락은 상환자금 마련에 어려움을 줄 것으로 예상

<원리금 규모 및 상환능력>

		하우스푸어	非하우스푸어
원리금 규모	월평균 원리금	102.3만원	47.7만원
	월평균 가처분소득	246.0만원	292.5만원
	$\frac{\text{원리금}}{\text{가처분소득}} \times 100$	41.6%	16.3%
상환능력	기간 내 상환가능	66.3만가구 (61.2%)	822.7만가구 (85.5%)
	기간연장 시 상환가능	33.0만가구 (30.4%)	116.0만가구 (12.1%)
	상환 불가능	9.1만가구 (8.4%)	23.5만가구 (2.4%)
상환자금 조달방법	소득	80.8만가구 (74.5%)	340.1만가구 (81.6%)
	부동산 처분	5.6만가구 (5.2%)	37.7만가구 (10.0%)
	거주 변경	7.9만가구 (7.3%)	9.8만가구 (2.5%)

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

4. 정책과제

- (시사점) 급격한 금리상승이나 집값하락은 하우스푸어의 연체율을 높여 금융안정성을 저해할 것으로 우려되므로, 정교한 모니터링을 통해 금융시장의 불안요소를 사전에 통제할 필요가 있음
 - 금리인상이나 집값하락, 소득감소는 연체율을 높여 금융안정성을 저해할 것으로 우려됨
 - 108.4만 하우스푸어(협의)는 가처분소득의 41.6%에 달하는 원리금을 갚아야 하므로 부득이 가계소비를 줄이고 있으며, 상환능력이 매우 취약한 상태
 - 금리가 추가로 인상되거나 집값이 하락할 경우, 하우스푸어가 더욱 늘어날 것으로 예상됨
 - 이에 하우스푸어의 자산가치와 원리금 상환부담에 대한 정교한 모니터링을 통해 금융시장의 불안요소를 사전에 통제할 필요가 있음
- (과제) 첫째, 금리상승에 따른 충격을 완화하기 위해 금융통화위원회는 배 이비스텝 기조를 유지할 필요가 있음
 - 금리가 1% 상승할 경우 하우스푸어의 원리금은 102.3만원에서 109.3만원으로 증가하고, 가처분소득 대비 원리금 비율도 41.6%에서 44.3%로 상승
 - 특히 저소득층인 1분위는 34.6만원에서 37.4만원으로 증가해 가처분소득 대비 원리금 비율이 121.0%에서 130.8%로 상승
 - 2분위는 80.8만원에서 82.3만원으로 증가해 가처분소득 대비 원리금 비율이 77.6%에서 82.3%로 상승
 - 60대 이상의 고령층은 77.3만원에서 83.6만원으로 증가해 가처분소득 대비 원리금 비율이 52.0%에서 56.2%로 상승
- 둘째, 금융기관이 자율적으로 거치기간이나 상환기간을 연장하고, 고정금리 상품을 활성화하도록 유도
 - 하우스푸어 중 대출기한 내에 상환할 수 없어 기간을 연장해야만 하는 가구가 33.0만 가구에 이룸
 - 특히 거치기간이 종료될 경우 상환불능 상태에 빠질 가능성이 높음

○ 셋째, 금리인상이나 집값하락에 취약한 저소득층 하우스푸어의 상환능력을 제고하기 위하여 '서민금융 기반강화 종합대책'을 차질 없이 집행

- 지난 4월 15일 정부는 '서민금융 기반강화 종합대책'을 발표한 바 있음
- 고금리대출을 저금리로 바꾸어주는 전환대출(바뀌드림론) 지원대상을 확대하고 신용회복 지원제도를 보강
- 사전채무조정(프리워크아웃) 제도를 2년간 연장하여 서민들이 금융채무 불이행자가 되는 것을 예방
- 대출중개수수료 상한제를 도입하고 불법 대출중개행위에 대한 단속 강화
- 금융회사 및 대부업자의 대출금리 최고한도를 연 44%에서 39%로 인하
- 성실 신용회복지원자에 대한 재활자금(4%) 지원을 확대하여 자활의지가 있는 저소득층이 사금융을 이용하고 신용회복을 중단하는 사례를 최소화

○ 마지막으로, 궁극적으로는 집값과 전월세 가격을 안정화시키고 거래를 활성화하는 노력을 지속함으로써 하우스푸어를 줄이는 토대 마련

- 부동산가격 안정은 하우스푸어 문제의 근원을 치유하는 것임
- 급격한 집값상승은 중산층 및 서민이 내집마련을 위해 무리한 대출을 하도록 만들고, 집값하락은 그들을 하우스푸어로 전락시키기 때문
- 부동산가격 안정 및 거래 활성화는 하우스푸어들이 용이하게 부동산 처분을 통해 상환자금을 마련할 수 있도록 함
- 하우스푸어 중 5.6만 가구는 부동산 처분을 통해 상환자금을 마련할 계획
- 주거의 변경을 통한 상환자금이 용이하도록 전세 및 월세가격 안정화
- 하우스푸어 중 주건 변경을 통해 상환자금을 마련하려는 가구는 7.9만 가구

이준협 연구위원 (2072-6219, sododuk1@hri.co.kr)

김동빈 연구원 (2072-6215, dbkim@hri.co.kr)

<별첨> 광의의 하우스푸어의 특성

<소득분위별 하우스푸어(광의) 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
1분위	188.6	10.5	5.6	29.9	31.8	106.4
2분위	174.0	25.3	14.5	105.9	68.3	64.5
3분위	205.2	38.1	18.6	177.8	68.0	38.2
4분위	239.4	46.7	19.5	277.8	84.4	30.4
5분위	263.4	36.1	13.7	542.1	140.9	26.0
전체	1070.6	156.9	14.7	275.7	88.4	32.1

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

<연령별 하우스푸어(광의) 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
20대 이하	15.5	2.6	16.8	210.9	75.4	35.8
30대	162.5	42.8	26.3	280.6	88.4	31.5
40대	269.7	56.0	20.8	312.4	94.0	30.1
50대	260.9	35.3	13.5	279.8	92.8	33.2
60대 이상	361.9	20.3	5.6	162.4	66.5	40.9
전체	1070.6	156.9	14.7	275.7	88.4	32.1

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

<학력별 하우스푸어(광의) 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
중졸 이하	332.7	26.9	8.1	183.2	57.3	31.3
고졸	349.8	61.1	17.5	245.0	76.4	31.2
대졸 이상	388.0	68.9	17.8	334.8	109.7	32.8
전체	1070.6	156.9	14.7	275.7	88.4	32.1

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

<지역별 하우스푸어(광의) 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
수도권	450.6	78.6	17.4	280.0	94.9	33.9
비수도권	619.9	78.3	12.6	271.3	81.7	30.1
전체	1070.6	156.9	14.7	275.7	88.4	32.1

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

<주택종류별 하우스푸어(광의) 분포>

(단위 : 만 가구, %, 만원)

구 분	주택보유 가구(A)	하우스푸어 (B)	$\frac{B}{A} \times 100$	월평균 가처분소득(C)	월평균 원리금(D)	$\frac{D}{C} \times 100$
아파트	545.3	112.1	20.6	297.3	91.2	30.7
기타	525.2	44.8	8.5	218.5	81.1	37.1
전체	1070.6	156.9	14.7	275.7	88.4	32.1

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

<하우스푸어(광의) 및 非하우스푸어의 자산구조>

(단위 : 만원, %, 만 가구)

		하우스푸어		非하우스푸어	
자산 구조	총자산	33,868	(100.0)	44,670	(100.0)
	부동산	28,907	(85.4)	36,244	(81.1)
	거주주택	22,310	(65.9)	20,090	(45.0)
	금융자산	3,951	(11.7)	7,242	(16.2)
	총부채	9,159	(100.0)	6,214	(100.0)
	대출잔액	7,964	(87.0)	3,631	(58.4)
순자산		24,709		38,456	
자산 소득 변화	1년 전보다 부채 증가	50.2	(32.0)	109.4	(12.0)
	1년 후 부채 증가 예상	24.4	(15.6)	82.0	(9.0)
	1년 후 소득 감소 예상	26.2	(16.7)	188.6	(20.6)

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

주 : 괄호안은 비중임

<하우스푸어(광의)의 원리금 규모 및 상환능력>

(단위 : 만원, 만 가구)

		하우스푸어		非하우스푸어	
원리금 규모	월평균 원리금	88.4		47.2	
	월평균 가치분소득	275.7		289.9	
	$\frac{\text{원리금}}{\text{가치분소득}} \times 100$	32.1		16.3	
상환능력	기간 내 상환가능	97.2	(61.9%)	791.9	(86.7%)
	기간연장 시 상환가능	47.0	(29.9%)	102.0	(11.2%)
	상환 불가능	12.7	(8.1%)	19.8	(2.2%)
상환자금 조달방법	소득	118.2	(75.3%)	303.1	(81.4%)
	부동산 처분	9.6	(6.1%)	37.7	(10.1%)
	거주 변경	8.5	(5.4%)	9.8	(2.6%)

자료 : 통계청 '2010 가계금융조사' 마이크로데이터를 이용하여 현대경제연구원에서 추산

주요 국내외 경제지표

□ 국내외 성장률 추이

구분	2009년					2010					2011년 연간(E)
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	
미국	-2.6	-4.9	-0.7	1.6	5.0	2.9	3.7	1.7	2.6	3.2	2.8
유로 지역	-4.1	-2.5	-0.1	0.4	0.2	1.8	0.4	1.0	0.4	0.3	1.6
일본	-6.3	-20.1	10.8	-1.9	7.3	3.9	6.0	2.1	3.3	-1.1	1.4
중국	8.7	6.2	7.9	9.1	10.7	10.3	11.9	11.1	10.6	9.8	9.6
한국	0.2	-4.3	-2.2	1.0	6.0	6.2	8.5	7.5	4.4	4.7	4.3

주: 1) 2011년 전망치(E)는 IMF 2011년 1월 기준이고 한국은 현대경제연구원 전망치임
 2) 미국, 일본은 전기대비 연율, EU는 전기대비, 중국, 한국은 전년동기대비 기준임.

□ 국제 금융 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	5월13일	5월19일	전주비	
해외	미국 10년물 국채 금리(%)	3.83	3.89	3.30	3.18	3.18	0.00%p
	엔/달러	92.93	88.43	81.19	81.04	81.70	0.66¥
	달러/유로	1.4413	1.2238	1.3350	1.4242	1.4257	0.0015\$
	다우존스지수(p)	10,428	9,774	11,578	12,596	12,605	9p
	닛케이지수(p)	10,655	9,383	10,229	9,649	9,621	-28p
국내	국고채 3년물 금리(%)	4.41	3.86	3.38	3.66	3.62	-0.04%p
	원/달러(원)	1,164.5	1,222.2	1,134.8	1,086.8	1,086.2	-0.6원
	코스피지수(p)	1,682.8	1,698.6	2,051.0	2,120.1	2,095.5	-24.6p

□ 해외 원자재 가격 지표

구분	2009년말	2010년		2011년			
		6월말	12월말	5월13일	5월19일	전주비	
국제 유가	WTI	79.35	75.77	91.40	99.52	98.39	-1.13\$
	Dubai	78.06	73.14	88.80	107.74	106.44	-1.30\$
CRB선물지수	283.38	258.52	332.80	338.53	339.30	0.77p	

1) CRB지수는 CRB(Commodity Research Bureau)사가 곡물, 원유, 산업용원자재, 귀금속 등의 주요 21개 주요 상품선물 가격에 동일한 가중치를 적용하여 산출하는 지수로 원자재 가격의 국제기준으로 간주됨.