

대출금 사용처로 본 보증자리론 이용자 특성

- 이 조사연구는 주택금융공사의 보증자리론 이용자를 대출금 사용처로 구분하여 소득과 연령의 분포를 살펴본 연구임
- 자료 분석 결과, 대출금을 주택구입이 아닌 기타자금으로 이용한 가구의 경우 주택구입으로 이용한 가구에 비해 가구주 연령이 높은 것으로 나타났으며, 소득은 상대적으로 낮거나 혹은 반대로 높은 양 극단의 비중이 높은 것으로 나타남

1 조사연구 배경

- 2015년 국정감사에서 주택담보대출의 상당 부분이 다른 빚을 갚거나 생계를 유지하는 데 쓰이는 등, 본래의 취지인 주택구입과는 거리가 먼 곳에 사용되고 있는 경우가 많다는 분석이 제기
- 국회 기획재정위원회 소속 의원이 금융감독원으로부터 제출받은 자료에 따르면 지난해 하반기부터 올 상반기까지 은행에서 신규로 취급된 주택담보대출의 48.9%만이 주택구입 용도로 사용
 - 특별히 이 가운데 생계자금의 비중이 14.4%, 학자금이나 사업투자에 활용된 비중이 2%~3% 정도 수준으로 파악

-
- 작성자: 안세룡 연구위원 (051-663-8175 / sahn@hf.go.kr)
 - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

- 또한 이와 관련한 국정감사에서 30대를 중심으로 가계부채가 급증하는 상황에서 이러한 주택담보대출 행태는 소득 수준이 낮은 젊은 층에 오히려 큰 빚을 안겨줄 수 있는 위험성이 제기
- 이러한 맥락에서 이 조사연구는 한국주택금융공사의 보금자리론 이용자를 대상으로 수행한 2011년~2014년 수요실태조사 응답자료를 분석하고자 함
- 보금자리론 이용자들의 주택담보대출 사용처를 살펴보고, 그들의 소득과 연령 수준의 분포를 분석하여, 현재 제기되고 있는 여러 위험에 대해 살펴보고자 함

2 주택담보대출 사용처와 소득 분포

- 한국주택금융공사는 2011년부터 매년 보금자리론 이용자 가운데 2,000명의 표본을 대상으로 수요실태조사를 수행하고 있으며, 조사 문항 가운데 다음 <표 1>의 질문과 같은 문항이 있음

<표 1> 수요실태조사의 주택담보대출금 사용처 문항

질문. 귀하께서는 주택금융공사의 보금자리론을 통해 받으신 자금을 어디에 사용하십니까?

- | | |
|-------------|---|
| (1) (주택구입) | 주택 구입, 건축, 개축 자금으로 |
| (2) (전세금반환) | 내 집의 세입자에게 전세금을 반환하고 그 집으로 들어가기 위한 자금으로 |
| (3) (대출상환) | 그 전에 이용하고 있는 주택 대출을 상환하기 위한 자금으로 |
| (4) (기타자금) | 기타 가계자금, 사업자금, 학자금 등의 용도로 |

- 이 질문에 대한 응답 결과를 보면, 다음 <표 2>에 나타난 바와 같이 매년 큰 변동 없이 대부분 주택구입에 사용한 것으로 나타남

<표 2> 주택담보대출금 사용처 문항에 대한 응답

연도 응답	2014	2013	2012	2011
주택구입	83.6%	84.7%	80.4%	83.6%
전세금반환	1.1%	1.6%	3.7%	2.6%
대출상환	12.7%	12.1%	12.3%	10.6%
기타자금	2.5%	1.8%	3.7%	3.3%

- <표 2>에 나타난 (4)번 기타자금 이용 응답자의 비중이 낮긴 하지만, 4년간의 응답자는 총 194명으로 기초적인 분석에는 큰 무리가 없는 것으로 판단
- 금융감독원이 제출한 은행권 대출자의 응답과 비교할 때 기타 자금 사용 응답자 비중이 낮지만, 그들의 소득과 연령의 분포는 대체적으로 유사할 것으로 판단

□ 다음 <표 3>은 수요실태조사 응답자의 주택담보대출 사용처에 따른 소득의 기초 통계량과 도수분포표임

- 또한 <표 3>에 나타난 결과 가운데 월 평균 소득 150만 이하 계층과 600만 이상 계층의 비중을 요약하면 <표 4>와 같이 나타남

<표 3> 주택담보대출금 사용처에 따른 소득 분포

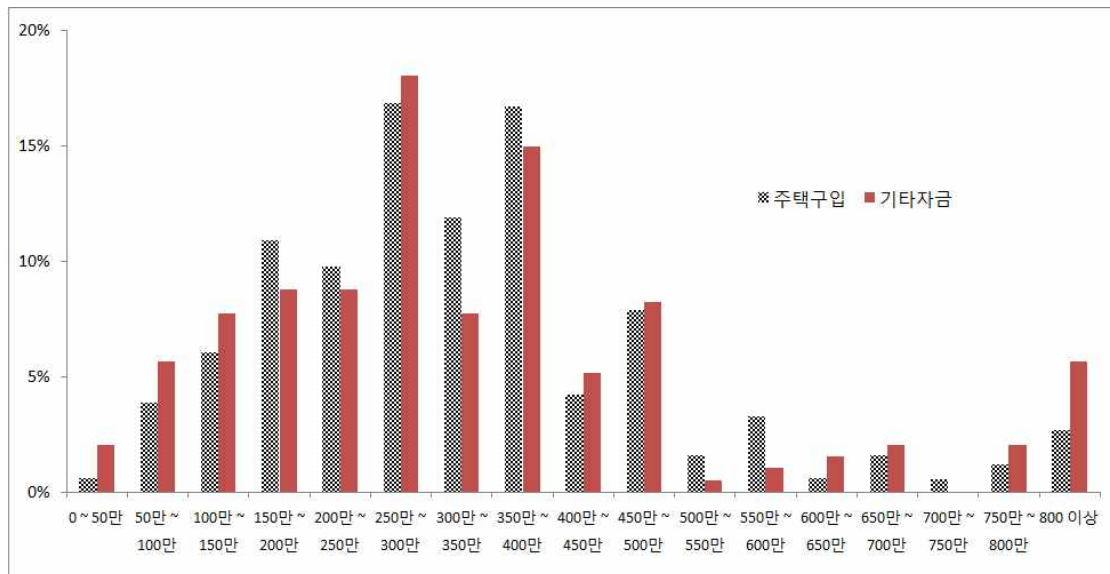
월 평균 소득	주택구입	전세금반환	대출상환	기타자금
0 ~ 50만	0.60%	1.23%	0.60%	2.06%
50만 ~ 100만	3.86%	3.70%	3.35%	5.67%
100만 ~ 150만	6.06%	6.17%	6.95%	7.73%
150만 ~ 200만	10.88%	12.35%	9.70%	8.76%
200만 ~ 250만	9.73%	8.02%	8.86%	8.76%
250만 ~ 300만	16.84%	17.90%	14.01%	18.04%
300만 ~ 350만	11.90%	13.58%	11.38%	7.73%
350만 ~ 400만	16.68%	16.05%	19.64%	14.95%
400만 ~ 450만	4.20%	1.85%	3.59%	5.15%
450만 ~ 500만	7.85%	8.64%	7.19%	8.25%
500만 ~ 550만	1.60%	1.23%	2.51%	0.52%
550만 ~ 600만	3.25%	3.70%	3.11%	1.03%
600만 ~ 650만	0.60%	0.00%	0.72%	1.55%
650만 ~ 700만	1.58%	2.47%	2.04%	2.06%
700만 ~ 750만	0.53%	0.62%	0.84%	0.00%
750만 ~ 800만	1.19%	1.23%	1.32%	2.06%
800만 이상	2.65%	1.23%	4.19%	5.67%
합계	100%	100%	100%	100%
평균	361.25	341.53	381.49	402.77
표준편차	314.10	169.14	321.50	601.29

<표 4> 주택담보대출금 사용처에 따른
월 평균 소득 150만 미만과 600만 이상 계층의 비중

월 평균 소득	주택구입	전세금반환	대출상환	기타자금
150만 미만	10.52%	11.11%	10.90%	15.46%
600만 이상	6.56%	5.56%	9.10%	11.34%

- <표 3>에서 (1)번 주택구입 사용 응답자와 (4)번 기타자금 사용 응답자의 소득 분포를 비교하면 다음 <그림 1>과 같음

<그림 1> 주택구입 사용자와 기타 자금 사용자의 소득 분포



- <표 3> - <표 4>, 그리고 <그림 1>에서 알 수 있듯이, 주택담보 대출을 기타 자금으로 사용한 응답자는 주택구입 용도로 이용한 응답자에 비해 상대적으로 고소득자이거나 저소득자인 경우가 많음
 - 이렇게 양 극단의 비중이 높은 것은 저소득자인 경우 생활자금 등이 부족하여 대출을 받는 경우가 많고, 고소득자의 경우 사업자금 등의 투자 목적형 대출자의 비중이 반영된 것으로 판단
- 따라서 이러한 생계형 대출자의 생계유지와 상환 능력 확보 등에 대한 지속적인 관심과 지원이 필요해 보임

3 주택담보대출 사용처와 연령 분포

- 다음 <표 5>는 응답자들의 주택담보대출 사용처에 따른 연령의 기초통계량과 도수분포표임

<표 5> 주택담보대출금 사용처에 따른 연령 분포

가구주 연령	주택구입	전세금반환	대출상환	기타자금
20세 ~ 25세	0.81%	0.62%	0.00%	0.00%
25세 ~ 30세	8.97%	6.79%	3.23%	3.61%
30세 ~ 35세	27.01%	24.07%	13.41%	12.89%
35세 ~ 40세	24.62%	21.60%	20.96%	18.56%
40세 ~ 45세	17.61%	20.37%	20.24%	26.80%
45세 ~ 50세	10.05%	7.41%	15.81%	13.40%
50세 ~ 55세	5.70%	9.88%	11.38%	9.79%
55세 ~ 60세	2.81%	4.32%	6.71%	6.19%
60세 ~ 65세	1.36%	2.47%	5.03%	4.12%
65세 ~ 70세	0.71%	2.47%	2.04%	1.55%
70세 이상	0.36%	0.00%	1.20%	3.09%
합계	100%	100%	100%	100%
평균	39.75	41.76	45.02	44.95
표준편차	8.48	9.57	9.76	10.04

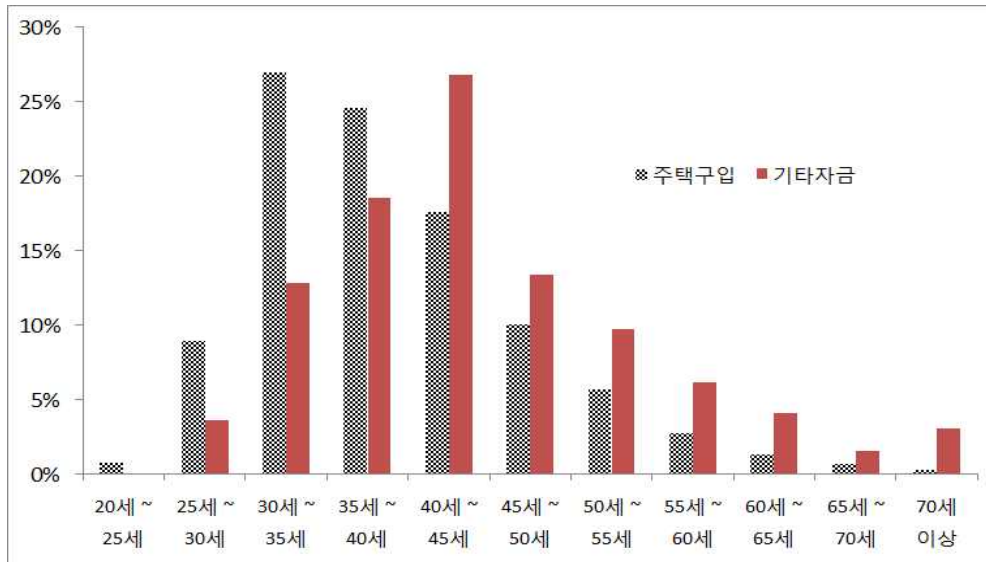
- 또한 <표 5>에 나타난 결과 가운데 40세 미만의 젊은 청년층과 60세 이상의 노년층의 비중을 요약하면 다음 <표 6>와 같이 나타남

<표 6> 주택담보대출금 사용처에 따른
40세 미만과 60세 이상 연령층의 비중

연령	주택구입	전세금반환	대출상환	기타자금
40세 미만	61.40%	53.09%	37.60%	35.05%
60세 이상	2.43%	4.94%	8.26%	8.76%

- <표 5>에서 (1) 주택구입 사용자와 (4) 기타자금 사용자의 연령 분포를 비교하면 다음 <그림 2>와 같음

<그림 2> 주택구입 사용자와 기타 자금 사용자의 연령 분포



- <표 5> - <표 6>, 그리고 <그림 2>에서 알 수 있듯이, 주택담보 대출을 기타자금으로 사용한 응답자는 주택구입 용도로 이용한 응답자에 비해 높은 연령층인 경우가 많음
 - 이들은 은퇴 세대를 포함한 중년 이상의 연령층으로, 생활자금을 비롯한 기타자금 마련을 목적으로 주택담보대출을 이용한 것으로 판단
- 따라서 보금자리론 이용자를 표본으로 한 조사에서, 젊은 층의 생활자금을 목적으로 한 주택담보대출의 비중은 아직 미미한 것으로 보임
- 대신 기타자금 마련 목적으로 주택담보대출을 이용한 가구 가운데 고령층의 비중이 상대적으로 높은 것을 생각하면, 주택연금과 같은 다른 상품을 이용한 주택 자산 유동화를 권장하는 것이 도움이 될 것으로 보임

4 시사점

- 이 조사연구는 공사의 보금자리론 이용자를 대출금 사용처에 따라 구분하여 소득과 연령의 분포를 살펴본 연구임
 - 수요실태조사 응답자 가운데 대출금을 주택 구입이 아닌 기타 자금으로 사용한 가구의 비중은 최근 시중은행 신규대출자 가운데 기타자금 사용자의 비중보다는 매우 낮음
 - 또한 수요실태조사 응답자 가운데 기타자금 사용자의 경우 소득이 매우 낮거나 매우 높은 비중이 상대적으로 높았으며, 또한 고령층의 비중이 상대적으로 큰 것으로 나타남
- 따라서 주택을 소유한 계층이 소득이 부족하여 생활자금 마련책으로 주택담보대출을 이용한 가구의 소득과 상환 위험에 대해 예의주시할 필요가 있음
 - 특히 은행권 주택담보대출 이용자의 경우 대출금을 기타 자금으로 이용한 비중이 매우 높아 보이며, 보금자리론 이용자의 특성을 고려할 경우 이들 가운데 소득이 부족한 고령층이 다수 포함되어 있을 것으로 생각할 수 있음
 - 따라서 주택을 소유하고 있으나 소득이 부족한 고령층의 안정적인 자산 유동화를 위해 주택담보대출보다는 주택연금과 같은 서민 복지 목적의 주택금융상품 활용을 유도하는 것이 필요함