

발 간 등 록 번 호

11-1240245-000014-10



한국의 사회동향

Korean Social Trends 2021

<http://sri.kostat.go.kr>

2021



통계청

통계개발원

가구주 연령대별·세대별 가계부채의 변화: 주거비 부담과 가계부채

하준경 (한양대학교)

- 한국의 가계부채는 가파르게 증가해왔는데, 2018년 이후에는 연령대별로 보면 30대, 세대별로 보면 예코세대의 부채가 뚜렷하게 증가하였다.
- 최근에 청년세대의 부채가 급증한 것은 집값의 상승추세와 맞물려 있다. 이는 베이비붐세대와 예코세대, 즉 부모와 자녀 세대 사이의 세대 간 자원재배분과 관련이 있다.
- 인구구조 상 50대, 60대보다 절대 규모가 더 작아진 30대는 과거와 같은 인구배당을 누릴 수 없어 어떤 형태로든 더 많은 부담을 지게 되는데, 이것이 직·간접적 주거비의 상승으로 나타난다. 청년층의 부담은 세계적 현상이다.
- 청년층의 직·간접적 주거비 상승은 교육, 의료 등 인프라와 노동시장이 공간적으로 수도권에 집중되어 주거지 선택의 여지가 줄어드는 현상과 관련이 있다고 할 수 있다.

한국의 가계부채는 가파른 증가세를 보였고 그 수준도 세계적으로 높은 편에 속한다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 주요 선진국들에서는 상당 기간 가계부채가 줄었지만 한국에서는 소득에 비해 가계부채가 꾸준히 늘었다. 특히 2014년 이후 저금리 기조가 심화되고 시중 유동성이 크게 증가하면서 가계부채가 더 급속히 증가했다. 가계부채는 주택가격 상승과 상호작용을 하게 되므로 당국의 노력에도 불구하고 쉽게 통제되지 않는 모습을 보였다.

가계부채 증가와 주택가격 상승은 국민들의 소비, 특히 주거비에 영향을 주게 된다. 주거비는 전세나 월세 비용으로 측정되지만 가계부채, 특히 주택담보대출 원리금 상환부담도 주거비용으로 볼 수 있다. 이자는 직접적 주거비용으로 간주할 수 있으며, 원금 상환액의 경우에는 저축의 성격을 띠지만 미래 주택가격이 불확실한 데 따른 위험부담, 그리고 당장의 유동성 제약이라는 측면에서 간접적 비용으로 간주할 수 있다.

주택가격이 매우 높은 상황에서는 원리금 상환액과 주거비가 애초에 주택을 소유할 기회가 제한된 청년층에게 더 큰 부담으로 다가온다. 특정 연령층과 세대에게 큰 경제적 부담이 주어지는 것은 세대 간 갈등의 원인이 되기도 한다.

이 글에서는 각 연령층과 세대의 가계부채 및 주거비 부담이 어떤 모습을 띠고 어떻게 변화하고 있는지를 살펴보기로 한다.

연령대별 가계부채의 변화 추이

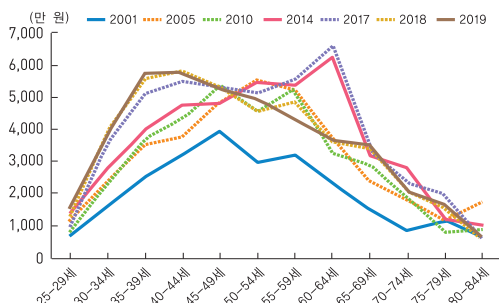
각 연령대별로 가계부채가 어떻게 변화해왔는지 추이를 살펴보기 위해 [그림 VIII-21]에서 생애주기에 따른 가계부채 잔액을 제시하였다. 가계

부채는 금융기관으로부터의 대출금과 전세보증금을 모두 포함한 수치이다. 이 자료는 「한국노동패널」 자료를 가공하여 만들었으며, 2015년 소비자물가지수를 활용하여 실질화하였다.

그림에서 대체로 역 U자형 모양의 전형적인 생애주기 패턴을 확인할 수 있는데, 2014년부터 특이한 모습이 관찰된다. 2014년부터 2017년까지는 50대 후반과 60대 초반 연령층의 가계부채가 급증한 반면, 2018년 이후에는 30대와 40대 초반 연령층의 가계부채가 급증한다.

이러한 모습에 대해서는, 2014년부터 진행된 저금리와 금융규제 완화 기조에 50대와 60대가 먼저 반응하고, 이후 30대와 40대가 따라서 움직였다는 해석이 가능하다. 또 중노년층의 부채가 줄면서 동시에 청장년층의 부채가 늘어나는 모습은 위 세대가 아래 세대에게 주택과 부채를 함께 넘기는 세대 간 자원이전 과정을 보여주고 있을 가능성이 있다.

[그림 VIII-21] 가구주 연령대별 가계부채, 2001-2019

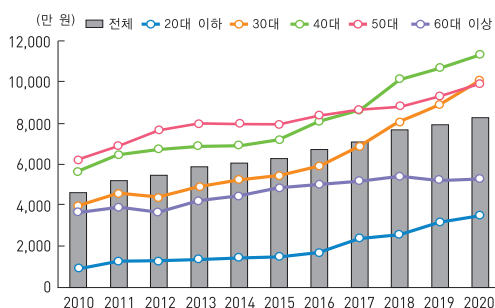


주: 1) 소비자물가지수로 실질화함(2015년 기준).

출처: 한국노동연구원, 「한국노동패널」, 원자료, 각 연도.

이러한 모습은 「가계금융복지조사」 자료에서도 도출한 연령대별 자료에서도 일관되게 나타난다. 연령대 구분이 세분화되어 있지는 않지만 30대와 40대의 부채가 급증한 반면 60대 이상의 부채는 최근 증가세가 둔화되었음을 알 수 있다.

[그림 VIII-22] 연령대별 부채보유액, 2010-2020



출처: 통계청, 「가계금융복지조사」, 각 연도.

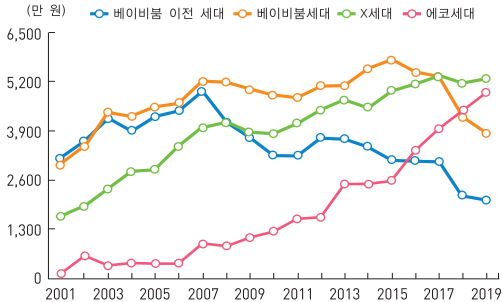
세대별 가계부채 변화

한편 이러한 변화를 생년 코호트, 즉 세대별로 살펴봐도 비슷한 모습을 확인할 수 있다. 베이비붐 이전세대(1935-1954년생)와 베이비붐세대(1955-1963년생), X세대(1964-1978년생), 에코세대(1979-1992년생)의 부채 추이를 비교해 보면, 에코세대의 가계부채가 이례적으로 급증한 모습을 확인할 수 있다.

또한 이희선·하준경(2021)이 「한국노동패널」 자료로 2001-2018년 시기에 대해 분석한 것과 같이 연령에 따른 일반적 효과뿐만 아니라 세대



[그림 VIII-23] 세대별 가계부채, 2001-2019



주: 1) 소비자물가지수로 실질화함(2015년 기준).
 2) 베이비붐 이전 세대는 1935-1954년생, 베이비붐세대는 1955-1963년생, X세대는 1964-1978년생, 예코세대는 1979-1992년생을 각각 의미함.
 출처: 한국노동연구원, 「한국노동패널」, 원자료, 각 연도.

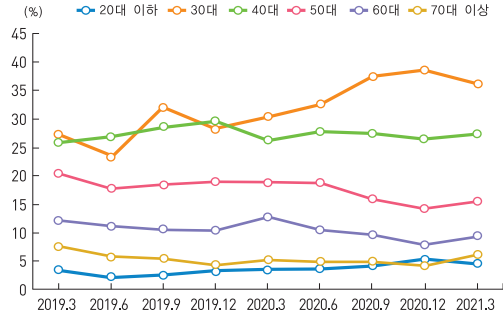
에 따른 효과, 즉 예코세대의 이례적인 부채 급증 현상도 함께 존재함을 보여준다.

베이비붐세대와 예코세대의 부채 전환 현상은 부동산을 매개로 한 세대 간 자원이전과도 관계가 있다. 베이비붐세대의 노후대비 자금이 늘면서 이것이 부동산 가격을 높이고, 가정 형성을 위해 주택이 필요한 예코세대는 높은 가격의 부동산을 부채를 안고 매입하는 현상이 나타나는 것이다.

[그림 VIII-24]를 보면 2019-2021년 기간에 30대의 서울 아파트 매입이 크게 늘었음을 알 수 있다. 이 기간 중 서울 지역 30대 인구의 비중이 약 15%로 일정하였음을 감안하면 30대의 주택 수요에 의미 있는 변화가 있었음을 알 수 있다.

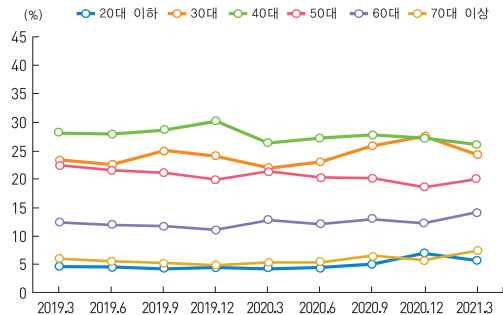
[그림 VIII-25]를 보면 2019-2021년 기간에 30대의 전국 아파트 매입 비중은 상승 추세를 보이는 하지만 그 정도가 서울 지역보다는 완만함을 알 수 있다. 전국의 30대 인구 비중은 약

[그림 VIII-24] 매입자 연령대별 서울 아파트 매매거래 비중, 2019.3-2021.3



출처: 한국부동산원, 「부동산거래현황 통계」, 각 연월.

[그림 VIII-25] 매입자 연령대별 전국 아파트 매매거래 비중, 2019.3-2021.3



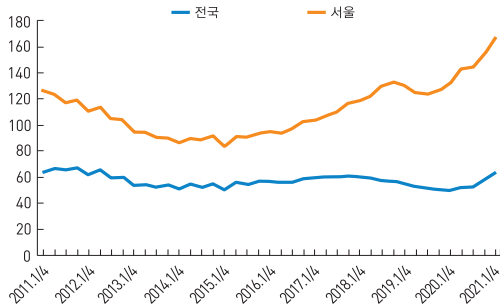
출처: 한국부동산원, 「부동산거래현황 통계」, 각 연월.

13%로 일정하였다.

이와 같은 30대 연령층의 주택 수요는 서울 지역 주택가격 상승과 관련이 있어 보인다. 소득 대비 집값이 지속적으로 상승하면서 [그림 VIII-26]에 나타난 것과 같이 서울 지역의 주택구입 부담이 크게 높아져 더 오르기 전에 구입해야 한다는 일종의 불안 심리가 확산되었을 가능성이 있다. 이러한 주택수요 패턴은 30대 인구의 가계 부채 급등 현상과 일관된 모습을 보인다.



[그림 VIII-26] 전국과 서울의 주택구입부담지수, 2011.1/4-2021.1/4



주: 1) 주택구입부담지수(K-HAI)=(대출상환가능소득÷중간가구소득(월))×100. 중간소득가구가 표준대출을 받아 중간가격 주택을 구입하는 경우의 상환부담을 나타내는 지수로서, 지수의 수치가 높을수록 주택구입 부담이 커지는 것을 의미함.

출처: 주택금융연구원 주택금융통계시스템(<https://www.hfi.go.kr/research/>).

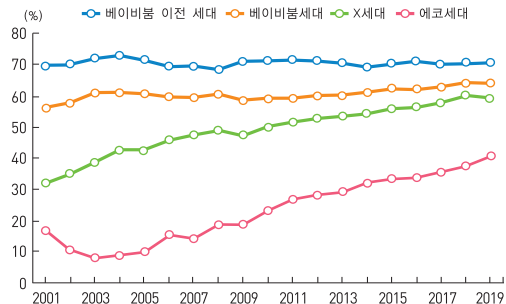
30대 연령층 및 에코세대의 주택투자

30대 연령층이 중심이 된 에코세대의 가계부채 급등과 주택 매입 증가가 이들의 실질적 주거비 부담 상승을 보여주는 것인지, 아니면 이들의 주택투자 성향이 다른 연령층보다 더 공격적임을 보여주는 것인지를 알아볼 필요가 있다.

[그림 VIII-27]을 보면 에코세대 중 1주택자 비중은 크게 올랐으나 이는 약 15년 전의 X세대 1주택자 비중과 비슷한 수준이다. 즉, 이전 세대에 비해 1주택자 비중에 큰 차이는 없다.

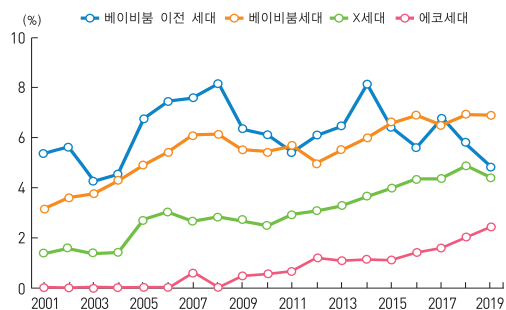
또 [그림 VIII-28]을 보면 에코세대의 다주택자 비중 역시 X세대의 15년 전 수준과 비슷하다. 이는 자산 포트폴리오 구성에서 에코세대가 이전 세대보다 특별히 주택투자 성향이 더 높은 것은 아니라는 점을 보여준다. 즉, 이들의 부채 급증

[그림 VIII-27] 세대별 1주택자 비중, 2001-2019



주: 1) 베이비붐 이전 세대는 1935-1954년생, 베이비붐세대는 1955-1963년생, X세대는 1964-1978년생, 에코세대는 1979-1992년생을 각각 의미함. 출처: 한국노동연구원 「한국노동패널」, 원자료, 각 연도.

[그림 VIII-28] 세대별 다주택자 비중, 2001-2019



주: 1) 베이비붐 이전 세대는 1935-1954년생, 베이비붐세대는 1955-1963년생, X세대는 1964-1978년생, 에코세대는 1979-1992년생을 각각 의미함. 출처: 한국노동연구원 「한국노동패널」, 원자료, 각 연도.

은 이전 세대에 비해 주택을 소득 대비 높은 가격에 구입하고 있음을 반영한다고 할 수 있다.

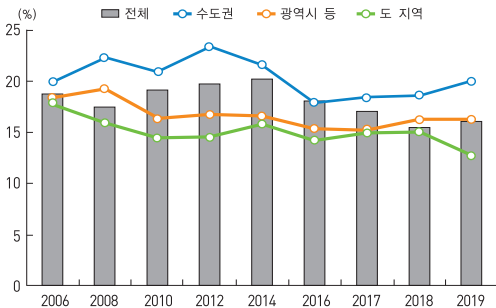
청년층 주거비 부담의 증가

30대 연령층을 중심으로 한 에코세대의 가계부채 급등과 주택 매입 증가가 이들의 주거비와 어떤 관계에 있는지를 살펴보자. 직접적인 주거



비는 현금으로 지출되는 월세나 전세보증금에 대한 이자비용, 주택담보대출에 대한 이자비용 등으로 측정할 수 있다. 먼저 월소득 대비 주택임대료 추이를 보면 [그림 VIII-29]와 같다.

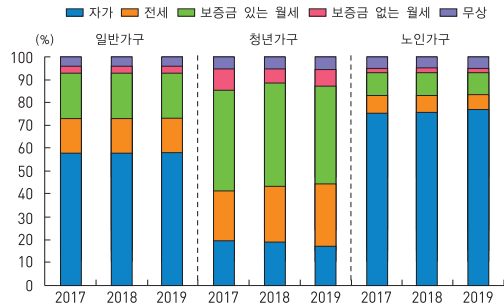
[그림 VIII-29] 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR), 2006-2019



주: 1) 월소득 대비 주택임대료 비율(RIR)=(중위 월임대료÷중위 월가구 소득)×100.
 2) 수도권은 서울, 인천, 경기 지역임.
 3) 2018년부터 세종은 '광역시 등'에 포함하여 분석하였고 이전은 충남(도 지역)에 포함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

그림에서 2016년 이후 소득 대비 주택임대료가 수도권과 광역시에서는 상승 추세, 기타 도지역에서는 정체 및 하락 추세를 보이는 것을 알 수 있다. 따라서 수도권에 많이 거주하는 노동연령층, 특히 청년층의 주택임대료 부담이 최근 년도에 더 커졌음을 알 수 있다. 청년층의 경우에는 자가보다 임대 형태로 거주하는 경우가 늘어나고 있으므로 임대료 상승으로 인한 부담을 가장 크게 느끼고 있다고 볼 수 있다. [그림 VIII-30]을 보면 2017-19년 사이에 일반가구와 노인가구의 자가 거주 비중은 소폭 늘었으나, 청년가구의 경우에는 줄었음을 알 수 있다.

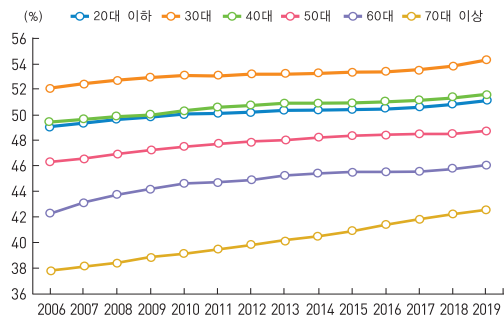
[그림 VIII-30] 가구별 주거점유 형태, 2017-2019



주: 1) 청년가구는 가구주 연령 20-34세, 노인가구는 가구주 연령 65세 이상을 의미함.
 출처: 국토교통부, 「주거실태조사」, 각 연도.

또 [그림 VIII-31]을 보면, 30대와 40대 인구의 수도권 거주 비중은 2019년 현재 각각 54.3%, 51.6%로서 전체 평균 49.8%보다 현저히 높으면서 꾸준히 상승하는 추세를 보이고 있다. 이는 에코세대의 수도권 집중이 수도권 지역의 주택임대료 상승과 맞물려 이들의 주거비 부담을 더욱 늘렸을 가능성을 보여준다. 주택임대비용의 상승은, 청년층의 주택매입 수요 증가, 주택가격 상승

[그림 VIII-31] 연령대별 수도권 거주 인구 비중, 2006-2019



주: 1) 수도권은 서울, 인천, 경기 지역임.
 2) 주민등록연앙인구 기준임.
 출처: 통계청, 「인구동향조사」, 각 연도.

및 가계부채 증가와 밀접한 관련이 있어 보인다.

부채를 지며 주택을 매입한 청년층의 경우에도 실질적인 주거비 부담은 크다고 볼 수 있다. 주택담보대출에 대한 원리금 상환액 중 이자 부분은 직접적 주거비라고 볼 수 있다. 나머지 부분은 주택이라는 자산에 소득을 저축한 것이라고 볼 수 있으므로 대출규모가 크다고 해서 반드시 주거비가 더 높다고 단정할 수는 없으나, 주택자산은 가격 변동 리스크가 있다.

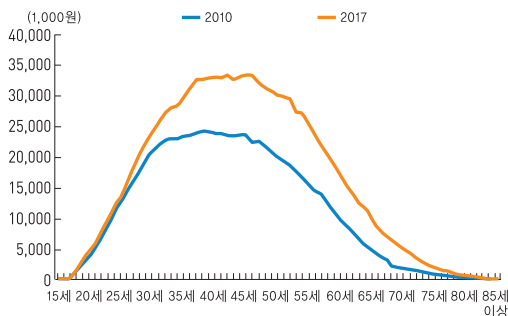
특히 청년층의 경우에는 길게는 수십 년 후에 원하는 가격에 아래 세대에게 주택을 판매할 수 있느냐 여부가 장기간 소득을 투입해 저축한 자산의 가치를 지키는 데 관건으로 작용한다. 따라서 원리금 상환액이 크다는 것은 그만큼 큰 리스크를 부담하는 것이라고 볼 수 있다. 뿐만 아니라 매월 소득에서 원리금 상환액을 뺀 부분이 소비에 사용된다는 점을 감안하면 가계 입장에서 원리금 때문에 소비가 줄어드는 유동성 제약에 직면할 가능성이 있다.

결국 부채부담 증가에 따른 자산가격 리스크 상승과 유동성 제약도 가계부채와 관련된 간접적 비용으로 간주할 수 있다.

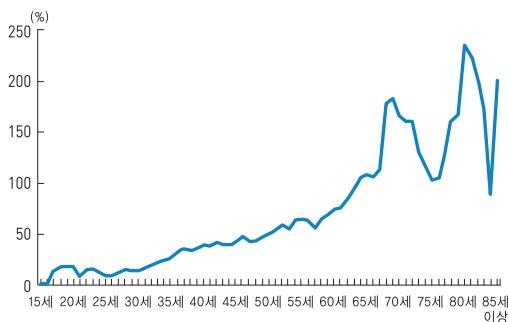
앞의 [그림 Ⅷ-22]에서 30대 연령층의 부채가 최근 50대의 부채보다 커지는 모습이 나타났는데, 이는 청년층의 주거관련 직간접 비용이 매우 크다는 점을 말해준다. [그림 Ⅷ-32]에서처럼 30대의 소득 증가분이 40대나 50대보다 작다는 점을 감안하면 청년층의 실질적 부담은 다른 연령층보다 상대적으로 커졌음을 알 수 있다.

[그림 Ⅷ-32] 연령별 노동소득, 2010, 2017

1) 노동소득



2) 2010년 대비 2017년 노동소득 증가율



출처: 통계청, 「국민이전계정」, 각 연도.

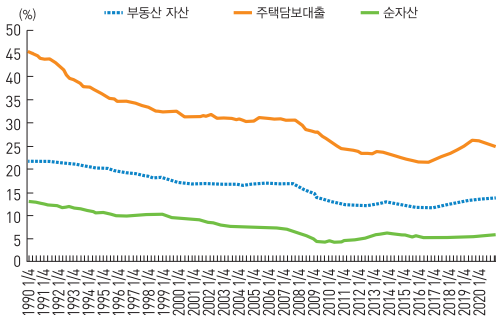
미국의 사례

주거와 관련한 청년층의 부담 증가는 한국만의 현상은 아니다. 미국 센서스국의 자료에 따르면 소득 대비 월세 비율은 대체로 30% 수준에서 큰 변화를 보이지 않고 있으나 노동연령층, 그리고 청년층이 선호하는 대도시의 경우에는 최근 이 비율이 많이 오른 것으로 나타난다. 예컨대 연소득 3만 5,000달러에서 7만 5,000달러 계층

의 경우 소득 대비 월세 비중이 2010년 27% 수준에서 2018년 36% 수준으로 상승했다.

이러한 변화에 따라 최근에는 청년층의 주택 매입에 대한 잠재적 수요가 늘고 부채도 늘었지만 한국보다는 증가세가 작은 편이다. 이는 미국의 대출규제가 까다롭다는 점을 반영한다. [그림 VIII-33]을 보면 미국의 40대 미만 연령층의 주택 담보대출과 부동산 자산의 상대적 비중이 모두 장기 하락 추세를 보이다가 최근 다소 상승하는 모습을 보인다. 그러나 이들의 순자산 비중은 정체되어 있어 최근의 청년층은 과거의 청년층에 비해 순자산 축적이 더디다고 할 수 있다.

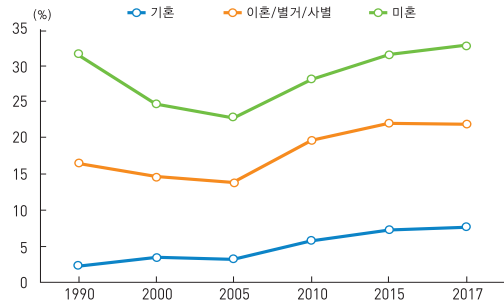
[그림 VIII-33] 미국 40대 미만 연령층의 부동산 자산, 주택 담보대출, 순자산 비중, 1990.1/4-2020.4/4



출처: Board of Governors of the Federal Reserve System, *Distributional Financial Accounts*(<https://www.federalreserve.gov/releases/z1/dataviz/dfa/>).

또, 미국에서는 혼인 상태와 무관하게 부모와 거주하는 청년들의 비중이 늘어난 것도 주목할 만하다(그림 VIII-34). 부모와의 거주는 월세 부담, 대출 부담의 탈출구로 작용했을 가능성이 있다.

[그림 VIII-34] 미국 25-34세 인구의 혼인 상태별 부모와 동거하는 비중, 1990-2017



출처: United States Census Bureau, *Decennial Census & American Community Survey*.

수도권 집중화의 영향

한국 청년층의 경우 앞의 [그림 VIII-31]에서 본 바와 같이 수도권에 거주하려는 경향이 강하게 나타난다. 20대 30대 40대의 경우에는 수도권 거주 비중이 50%를 넘기면서 다른 연령대와 큰 차이를 보인다.

청년층의 수도권 집중화는 노동시장의 수도권 집중화와 관련이 깊다고 할 수 있다. 산업구조가 고학력 숙련노동 중심으로 변화하면서 기업이나 일자리가 고급인력이 많은 곳으로 집중되는 경향이 있다. 또 여성의 학력이 높아지면서 맞벌이 경향이 강화되고 있는데, 수도권에 맞벌이 수요를 만족시킬 수 있는 거대 노동시장으로 기능하고 있다. 또 주요 대학들이 수도권에 집중되어 있어서 전국의 인재들이 서울을 중심으로 모여

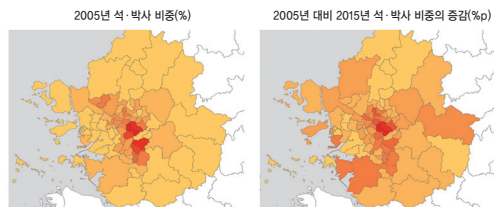
든다는 점도 노동시장의 일극 집중화를 강화시키는 요인이다.

서울에서 대학을 나오고 새로운 일자리를 구하고 가정을 형성하고 부부가 일자리를 유지하고 자녀를 교육시키는 데에는 수도권이 유리하다는 인식이 지배적이다.

이러한 노동시장의 흐름은 생애주기에서 경제 활동 기간이 많이 남아 있는 청년층에게는 공간을 매개로 한 지위경쟁의 격화로 받아들여질 수도 있다. 즉, 서울-강남을 중심으로 한 주거지가 지위재의 역할을 하고 이에 대한 수요가 과열될 수 있는 것이다.

[그림 VIII-35]를 보면 인구 중 석·박사 비중이 높은 지역이 이후 증가도 더 빠르다는 점을 알 수 있다. 즉 고급인력이 특정 지역으로 집중되는 경향이 강화되어 왔음을 알 수 있는데, 이것이 노동시장의 형성과 청년층의 수도권 집중화와 밀접한 관련이 있을 수 있다. 전국을 보아도 석·박사 등 고학력자의 공간적 집중화는 수도권과 충청권 일부 지역 등을 중심으로 나타나고 있다.

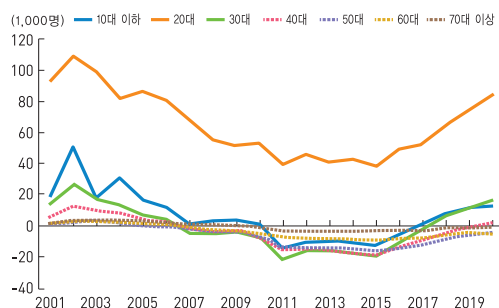
[그림 VIII-35] 수도권 석·박사 비중의 변화, 2005-2015



주: 1) 색깔이 진할수록 큰 값임.
2) 통계청 「인구주택총조사」 자료 활용.
출처: 하준경, 2019.

[그림 VIII-36]은 연령대별로 서울과 경기도로 순이동 추이를 보여주는데, 지난 몇 년간 20대와 30대 연령층의 수도권 집중화가 두드러졌음을 알 수 있다.

[그림 VIII-36] 연령대별 서울·경기 순이동, 2001-2020



출처: 통계청 「국내인구이동통계」, 각 연도.

맺음말

가계부채의 급증은 주택가격 및 주거비 상승과 밀접한 관계를 갖는다. 연령 및 세대를 기준으로 볼 때, 특히 30대 연령층 또는 에코세대가 부채 및 주거비 부담을 크게 지는 것으로 나타났다. 이는 다양한 사회경제적 요인이 반영된 것이지만, 청년층이 여러가지 이유로 주거비가 높은 수도권으로 모여드는 현상에 특히 주목할 필요가 있다. 향후 청년층 인구 규모가 줄어들게 되더라도 수도권 이외의 공간적 대안이 절대적으로 부족한 상황이 개선되지 않는다면 문제를 근



본적으로 해소하기는 쉽지 않을 것이다. 기성세대의 노후대비 자금이 주택가격을 올려 청년층의 주거비 부담을 높이는 식으로 활용되게 하기

보다는 청년층에게 새로운 대안과 기회를 늘려주는 세대 간 상생의 매개체로 활용되게 해야 할 것이다.

참고문헌

- 이희선·하준경. 2021. “주택 소유와 부채 보유의 연령 및 세대효과.” 『주택연구』 29(3), 69–92.
하준경. 2019. “수도권 인적자본 분포의 변화 추이 분석.” 『한국경제의 분석 패널』 25(2), 157–194.

