

# 가구특성별 재무관리수준과 내 집 마련 가능성

2016. 5. 11

## 【 목 차 】

1. 시작하며 · 1
2. 분석방법 및 분석자료 · 3
3. 가계의 부채특성 및 재무건전성 · 5
4. 가구특성별 재무관리수준 점검 · 9
5. 마치며 · 17

김 덕 례 연구위원

주택산업연구원

## 1. 시작하며

### □ (연구배경 및 목적)

- 2015년 3분기 기준으로 가계대출은 1,102.6조원이며, 여기에다가 판매신용 10.5조원을 합치면, 우리나라의 총 가계부채(=가계신용)는 1,166조원임. 예금취급기관의 주택담보대출은 480.1조원으로 총 가계신용의 41%를 차지하고 있음.

- <그림1>에서 보는 바와 같이 주택담보대출을 비롯한 가계대출이 지난해 3분기 대비 올 3분기까지 10.4%가 증가함. 전년 동분기 대비 증가율이 최근 확대되고 있음.

\* 전 분기 대비 가계대출 증가율(%) : '09.3Q(6.2%) → '11.3Q(8.9%) → '13.3Q(6.0%) → '15.3Q(10.4%)

\* 전 분기 대비 주택담보대출 증가율(%) : '09.3Q(8.2%) → '11.3Q(8.4%) → '13.3Q(2.6%) → '15.3Q(7.8%)

<그림1> 가계부채 추이('08.3분기~'15.3분기, 분기단위)



- 가계부채에 대한 국가적 부담이 커지면서 금융당국은 지난 12월 14일에 여신심사 가이드라인을 발표했고 수도권은 2016년 2월 1일, 지방은 2016년 5월 2일 본격적인 시행을 앞두고 있음. 이와 더불어 미국의 연방준비은행(Fed)은 12월에 제로금리정책을 마감하고 기준금리를 25bp(0.25%) 인상함.

- 미국 기준금리가 인상되고 주택담보대출에 대한 여신 가이드라인의 시행을 앞둔 상황에서, 집단대출 관리규제와 주택 과잉공급에 대한 논란이 겹치면서 주택시장심리가 위축되고 있음.
- 특히, 가계의 재무건전성을 확인할 수 있는 '처분가능소득 대비 원리금상환액(DSR)'이 2015년에 24.2%로 전년(2014년, 21.7%)에 비해 2.5%p 증가<sup>1)</sup>하면서 가계의 재무건전성이 더 나빠지고 있어 주택구매자의 소비심리가 더 위축될 수 있을 것으로 보여짐.
- 가계부채 건전성 관리의 필요성과 중요성 확대로 가계부채 관리가 급격하고 단기간에 걸쳐 진행된다면, 주택시장 회복을 주도했던 저금리의 안정적 유동성 공급 제약으로 주택시장 연착륙이 어려워질 수 있음.
  - 여기에다가 금융규제(LTV, DTI) 완화 종료가 2016년 7월에 현실화될 경우, 주택시장의 과잉공급 논란이 사실화되면서 주택시장은 경착륙할 수도 있어 보임.
  - 그간 주택시장이 경제를 견인해왔던 점을 감안하면 향후 주택시장의 경착륙은 2016년 2%대의 경제성장률 달성을 어렵게 할 수도 있기 때문에 경계해야 함.
- **(목적)** 본 연구는 가계부채 총량과 가구의 재무건전성 측면에서 강조되고 있는 가계부채 건전성 관리 측면을 '가계의 재무관리' 측면에서 (1) 가구특성별 재무관리상태를 분석하고, (2) 미래자산축척 가능성을 점검하여 주택시장의 경착륙을 방지할 수 있는 정책대안을 모색하고자 함.

## □ (연구방법)

- 가계금융복지조사 2015년 발표자료를 토대로 가계의 부채특성 및 재무건전성을 확인하고, 2014년 마이크로데이터를 활용하여 가구특성별로 재무관리수준 분석
  - 재무건전성은 '처분가능소득 대비 원리금상환액(=DSR)', 재무관리수준은 토마스 스탠리 교수의 '부치지수'를 활용함.
  - 2015년 가계금융복지조사의 마이크로데이터 미공표로 2014년 자료 활용

1) 통계청·금융감독원·한국은행. 2015. 2015년 가계금융·복지조사 결과. p.25.

## 2. 분석방법 및 분석자료

- (분석방법 및 자료) '재무관리지수(FMI : Finance Management Index)'를 활용하여 가구의 미래자산축적 가능성을 산출하고, 일정기준(지수값 $\geq 1$ )을 초과하면 내 집 마련 가능성이 있다고 진단
  - (재무관리지수 개념) 미국 조지아주립대 경영학과 교수인 토마스 J. 스탠리 교수가 저서 「이웃집 백만장자」에서 소개한 '부자지수' 개념임.
    - 개인의 경제적 위치와 재정 관리의 효율성을 진단하는 지표로 여건에 맞게 생활하면서 돈을 모으는 것이 중요함을 강조하고 있음.
    - 현재 자신이 부자인지 아닌지를 판단하는 것이 아니라 현재의 자산관리를 통해 미래에 자산을 더 모을 수 있는지를 판단하는 지표
  - (재무관리지수 산정공식) 개인의 나이, 자산, 소득의 상관관계를 통해 도출하며, 지수값에 따라 4개 구간으로 구분 가능함.
    - 지수값이 '1'보다 높으면 동년배 보다 자산관리를 잘하고 있는 것이고 '1'보다 낮으면 동년배보다 자산관리를 못하고 있는 것으로 향후 노력이 더 필요한 상태임.

$$\text{재무관리지수} = \text{부자지수} = (\text{순자산}(\text{총자산} - \text{부채}) \times 10) / (\text{나이} \times \text{연소득})$$

지수값 (0.5이하) 지출 많고, 소득관리 미흡(문제있음)

(0.5~1.0) 평균수준의 지출과 소득관리(노력필요)

(1.0~2.0) 무난한 수준의 지출과 소득관리(양호수준)

(2.0이상) 지출 적고 소득관리 양호(최고수준)

- (가구특성별 재무관리지수 도출) 점유형태, 연령대, 부채보유 유무, 지역(수도권, 비수도권), 주택유형, 소득수준 등에 따른 재무관리지수를 도출하여 향후 내 집 마련 가능성 진단
  - 분석방법은 집단간 one-way ANOVA 활용하며, 분산분석과 사후검정(Duncan)으로 통계적 유의성 점검
- (분석자료) 가계금융복지조사(2014년) 마이크로데이터

□ (재무관리지수 도출과정)

- (가정) 40세 남자의 전 재산이 5억 이라고 가정해보자. 집과 차를 사는데 대출금이 2억 원이 있고, 연간 총소득은 7000만원이라고 하면, 이 사람의 재무관리지수는 얼마인가?  
- (식1)에서 보듯이 “1.07”로 향후 내 집 마련할 가능성은 107%로 무난한 수준의 지출과 소득관리로 재무관리를 비교적 안정적으로 유지하고 있다고 할 수 있음.

$$\text{재무관리지수(A)} = ((50,000\text{만원} - 20,000\text{만원}) \times 10) / (40 \times 7,000\text{만원}) = 1.07 \quad \text{— (식1)}$$

- (가정) 5년이 흘러 이 남자의 재산은 그대로이다. 여전히 재무관리를 잘하고 있다는 생각이 들면서 좀 더 좋은 집으로 이사하려고 1억을 추가 대출 받았다고 해보자. 그런데 경기가 나빠지면서 이직을 하게 되어 연소득이 5000만원으로 줄었다고 해보자. 이 때 재무관리지수는 어떻게 변했을까?  
- (식2)에서 보듯이 “0.89”로 향후 내 집 마련할 가능성은 89%로 낮아지면서 재무관리를 안정적으로 하지 못하고 있는 상태로 좀 더 안정적 상태 유지를 위한 재무관리 필요. 나이가 들면서 소득이 감소했기 때문임.

$$\text{재무관리지수(B)} = ((50,000\text{만원} - 30,000\text{만원}) \times 10) / (45 \times 5,000\text{만원}) = 0.89 \quad \text{— (식2)}$$

- (식1)과 (식2)에서 알 수 있듯이 재무관리지수는 총자산, 총부채, 나이, 연소득(경상소득)을 모두 고려하기 때문에 4가지 변수의 변화에 따라 동일 연령대, 동일 거주방식, 동일 지역이라고 할지라도 다양하게 산출됨.

□ (재무관리지수(=부자지수)의 의미)

- 첫째, 순자산액이 많아야 부자 될 가능성이 높음.
- 둘째, 순자산액과 연소득이 같다면 나이가 어릴수록 부자 될 가능성이 높음.
- 셋째, ‘부(富)’는 ‘소득(수입)’과 반드시 일치하지 않음. 나이와 소득수준에 맞는 순자산을 가지고 있어야 한다는 의미

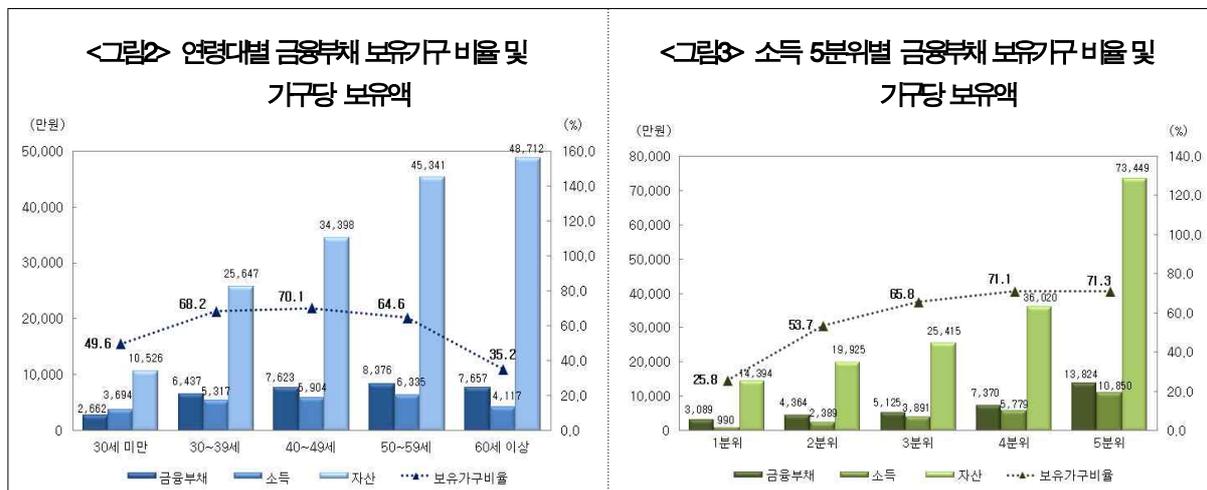
### 3. 가계의 부채특성 및 재무건전성<sup>2)</sup>

#### □ (부채규모 및 부채보유가구 비중)

- 2015년 3월 기준으로 가구의 평균 부채는 6,181만원으로 전년(6,051만원)에 비해 22% 증가
  - 금융부채(4,321만원)가 70%로 전년 대비 4.9%증가, 임대보증금(1,860만원)이 30%로 전년 대비 △3.7% 감소 (금융부채의 82%가 담보대출임)
- 부채보유가구는 전체 가구의 64.3%로 전년 대비 1.6%p 감소했으며, 보유가구의 부채 중앙값은 4,470만원으로 전년에 비해 11.0% 증가함.
  - 금융부채를 보유하고 있는 가구는 57.5%이며, 16.8%는 임대보증금이 있는 가구임.

#### □ (금융부채 보유한 57.5%의 가구특성)

- 평균 소득은 5,542만원, 자산은 3억 7,927만원, 금융부채는 7,511만원임.
  - 40~49세, 소득 4~5분위의 금융부채가 많으며, 점유형태별로 보면 자가가구의 금융부채 비율이 61.5%로 가장 높으며, 월세 등 가구의 금융부채 비율이 가장 낮으나, 최근 들어 전세금 상승폭이 커지면서 전세가구의 금융부채 증가율이 가장 큼.



2) 통계청·금융감독원·한국은행, 2015. 2015년 가계금융·복지조사 결과 재정리, pp.14~26.

<표2> 가구특성별 금융부채 보유가구 비율과 가구당 보유액

(단위 : 만원, %, %p)

구 분	금융부채 보유가구								
	비율	전년차	금융부채	증감률	소득	증감률	자산	증감률	
전 체	57.5	-1.7	7,511	7.9	5,542	3.1	37,927	2.9	
가구 주연 령	30세미만	49.6	-0.3	2,662	3.3	3,694	-3.9	10,526	6.1
	30~39세	68.2	-2.5	6,437	8.5	5,317	2.5	25,647	3.1
	40~49세	70.1	-2.5	7,623	8.7	5,904	3.4	34,398	2.1
	50~59세	64.6	-0.6	8,376	3.9	6,335	3.3	45,341	-2.2
	60세이상	35.2	0.5	7,657	11.4	4,117	6.5	48,712	6.2
소득 분위	1분위	25.8	-1.5	3,089	0.7	990	2.8	14,394	10.5
	2분위	53.7	-3.2	4,364	10.4	2,389	2.2	19,925	5.4
	3분위	65.8	-1.6	5,125	5.3	3,891	2.1	25,415	5.9
	4분위	71.1	-1.0	7,370	9.0	5,779	2.7	36,020	-0.3
	5분위	71.3	-0.9	13,824	6.8	10,850	2.0	73,449	1.0
점유 형태	자가	61.5	-1.2	9,276	6.1	6,133	3.1	47,828	2.0
	전세	57.1	-1.8	5,561	9.9	5,329	0.4	30,584	2.9
	기타(월세 등)	46.6	-2.9	3,250	8.3	3,591	4.6	9,759	-4.7

자료 : 통계청·금융감독원·한국은행. 2015. 2015년 가계금융복지조사 결과 재정리

- (금융부채 용도) 거주주택 마련 36.9%로 가장 높고, 사업자금마련이 24.1%, 거주 주택이외 부동산 마련 15.7%, 전월세보증금 마련 7.3%, 생활비 마련 6.5% 순임.
  - 향후 1년간 부채 규모 전망 및 부채 증가 요인
    - 부채 규모 감소 30.9%, 변화 없음 58.3%, 증가 10.8%
    - 부채증가 전망한 가구(10.8%)의 주요 요인은 생활비마련(22.0%) > 교육비마련(19.0%), 거주주택마련(18.1%) > 전월세보증금마련(8.6%) > 순임. 즉 생활비 및 교육비 때문에 부채 증가가구는 전체의 2.5%, 거주주택 때문에 부채 증가가구 1.1%, 전월세보증금마련 때문에 부채 증가가구 0.5%로 파악됨.
    - 부채상환 방법\*은 소득으로 상환하는 가구가 89.2%로 가장 많기 때문에 저성장으로 소득증가가 크지 않은 상황에서 가구의 처분가능소득 감소로 이어지게 됨.
- \* 소득상환(89.2%) > 금융자산처분 및 퇴직(연)금정산(4.1%) > 부동산 등 처분(2.2%) > 주거변경(1.7%)

- 원리금 상환 부담으로 약 576만 가구가 소비를 줄이고 있는 것으로 파악되며, 이들 가구가 월 10만원씩 소비를 줄인다고 보면, 연간 약 6조 9,120억원의 소비 감소가 있는 것으로 추정됨.
- 부채 보유가구 중 '원리금 상환 부담 가구'는 70.1%이며, 이 중 약 79%가 저축·투자 및 지출을 줄이고 있음.
- 즉, 전체 가구의 약 32%가 소비를 줄이고 있다고 볼 수 있음.

소비를 줄이고 있는 가구 비중 (32%)  
 = 부채보유가구 비중(57.5%) × 원리금상환부담가구 비중(70.1%) × 저축투자 및 지출 감소 가구 비중(78.7%)

- 부채보유로 원리금상환에 부담을 느껴 소비를 줄이고 있는 가구(약 576만 가구)가 월 10만원을 줄이고 있다면 연간 약 6조 9,120억원의 소비 감소로 이어져 내수 진작에 저해요인으로 작용

연간 소비감소 규모(6조 9121억원)  
 = 총 가구수(1800만 가구, 2014년 주거실태조사) × 소비감소가구 비중(32%) × 10만원 × 12개월

- **(금융부채 보유가구의 상환 가능성)** 가계부채의 상환이 불가능 할 것이라고 응답한 가구는 전체 가구의 7.1%이며, 66.2%는 기한 내에 갚을 수 있고, 나머지 26.8%는 기한이 지나더라도 갚을 수 있다고 응답함.
- 상환 불가능 가구는 2014년 6.9%에서 2015년에 0.2%p가 증가했으며, 2014년 가구수 (1800만가구)를 기준으로 보면 전체 가구 중 약 73.5만 가구의 디폴트 발생 가능성 상존

채무상환 불가능 가구(약 73.5만 가구)  
 = 총 가구수(1800만 가구, 2014년 주거실태조사) × 부채보유가구 비중(57.5%) × 원리금상환불가능 가구 비중(7.1%)

- 상환불가능 가구 중 소득 1분위 25.4%, 소득 2분위 26.8%, 소득 3분위 21.1%로 가장 많지만 중산층 이상인 소득 4분위도 16.9%, 고소득층인 소득 5분위도 9.9%를 차지하고 있음.
- 따라서 가계부채 상환은 저소득·취약계층 뿐만 아니라 전 소득계층에서 나타나고 있는 문제로 빚을 갚아나갈 수 있는 다양한 대안모색이 필요해 보임.

□ (가계의 재무건전성)

- 가계의 재무건전성을 확인할 수 있는 '처분가능소득 대비 원리금 상환액 비중 (=DSR)'이 2014년 24.2%로 전년 대비 2.5%p 증가함.
  - 즉 가계는 처분가능한 소득의 4분의 1을 원리금을 갚는데 사용하고 있으며, 그 부담 수준은 지난해에 비해 증가해 다른 소비에 사용할 수 있는 돈이 감소하고 있음.
- DSR이 높은 30~49세, 소득 2분위, 자가가구의 원리금상환부담이 가장 크고, 오히려 30세미만, 소득5분위, 월세 등 기타가구의 원리금 상환부담이 가장 적은 것으로 나타나 청년층 및 월세가구의 주거 및 생활문제 등을 반영하기 어려움.

<표3> 가구주 특성별 가계의 재무건전성

(단위 : %, %p)

구 분		부채/자산		원리금상환액/처분가능소득	
			전년차		전년차
전 체		18.0	0.0	24.2	2.5
가구주 연령별	30세미만	16.7	-0.1	10.2	-1.3
	30~39세	22.2	-0.5	25.0	3.3
	40~49세	21.4	0.5	25.6	1.6
	50~59세	18.6	0.2	23.6	2.1
	60세이상	13.3	0.3	23.8	4.5
소득 수준	1분위	10.7	-1.0	25.1	1.0
	2분위	17.7	0.1	27.9	3.6
	3분위	17.5	-0.6	24.8	0.3
	4분위	19.6	0.4	25.3	4.1
	5분위	18.8	0.2	22.6	2.3
점유 형태	자가	16.8	0.2	25.1	2.5
	전세	20.8	-1.0	22.7	2.7
	기타(월세 등)	29.7	1.5	22.2	2.2

자료 : 통계청·금융감독원·한국은행. 2015. 2015년 가계금융·복지조사 결과 재정리

- (분석의 한계) 재무건전성 자료만으로는 가구의 향후 미래자산축적 가능성이나 소득과 지출에 따른 재무관리상태를 전혀 고려하고 있지 않음.

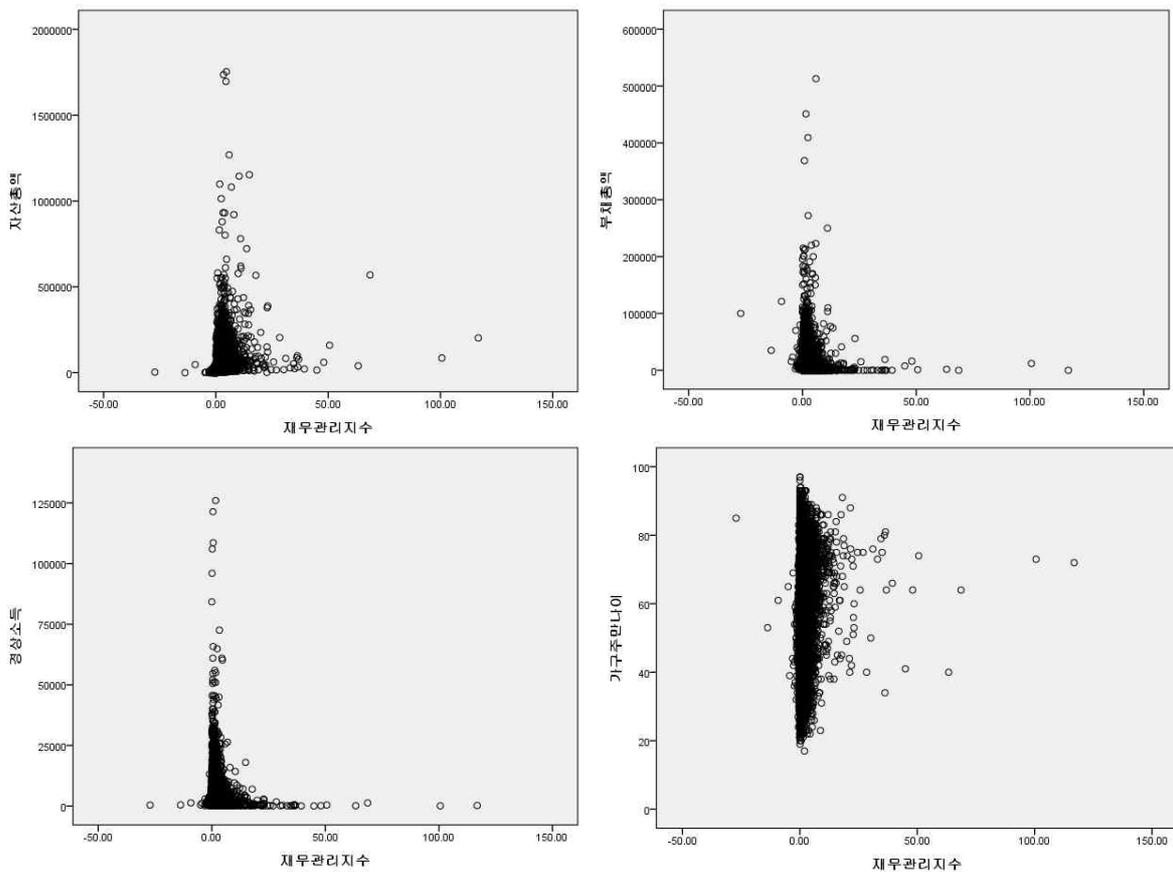
#### 4. 가구특성별 재무관리수준 점검3)

□ (재무관리지수의 분포) 재무관리지수는 최소 -27.17에서 최대 116.83까지 분포하고 있으며 약 1,836만 가구의 평균 재무관리지수는 1.31로 전체적인 재무관리상태는 양호한 수준으로 파악됨.

<표4> 기술통계량

	단위	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
재무관리지수	P	18358438	-27.17	116.83	1.3089	2.27859

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석



<그림4> 재무관리지수(FMI) 분포

3) 가구의 재무관리상태 진단을 위해 개별 가구의 순자산(총소득-총지출), 나이, 총소득을 알 수 있는 가계금융복지조사의 마이크로데이터를 활용함. 분석당시 2015년 데이터의 미발행으로 2014년 자료 활용

□ (재무관리수준)

- 가구의 재무관리수준은 <표5>에서 보는 바와 같이 FMI값에 따라 ① 문제있음, ② 노력필요, ③ 양호수준, ④ 최고수준으로 구분함.
- 재무관리에 문제가 있거나 재무구조 개선을 위해 노력이 필요한 가구는 전체의 57.4%로 약 1,054만 가구에 이르는 것으로 파악됨.
  - 이들 가구는 미래에 자산축척 가능성이 낮을 뿐만 아니라 현재에도 자산관리를 비효율적으로 하고 있어 자산관리방식을 개선할 수 있는 방안 마련이 필요함.
  - 효과적인 자산관리를 통해 재무구조를 개선하면서 부채를 줄여갈 수 있도록 유인
- 재무적으로 양호한 수준을 유지하고 있는 가구는 42.6%로 782만 정도로 추산되며, 이 중에서 재무상태가 최고수준인 가구도 약 307만 가구에 이룸.
  - 재무상태가 양호한 가구는 부채가 있다고 할지라도 소득과 지출이 합리적이고 미래에 자산을 축척할 가능성이 충분한 가구이기 때문에 내수 진작을 위해 합리적인 소비를 지속할 수 있도록 사회적 분위기를 조성할 필요가 있음.
- 개인의 경제적 위치와 재정 관리의 효율성을 고려하여 현재 여건에 맞게 생활하면서 돈을 모을 수 있는 '재무관리수준 양호가구'와 '그렇지 않은 불량가구'에 대한 차별적 접근으로 주택시장 및 경제와 가계부채 문제를 통합적으로 해결해야 함.
  - 급진적인 가계부채 관리방안이 시행될 경우, 시장이 급격히 위축되면서 소비심리와 주택구매심리를 위축시켜 내수 진작에 차질이 발생할 뿐만 아니라 지난해에 급증한 주택공급 물량 해소에 어려움이 발생할 수 있음.

<표5> 가구의 재무관리지수(FMI)수준별 비중(%)

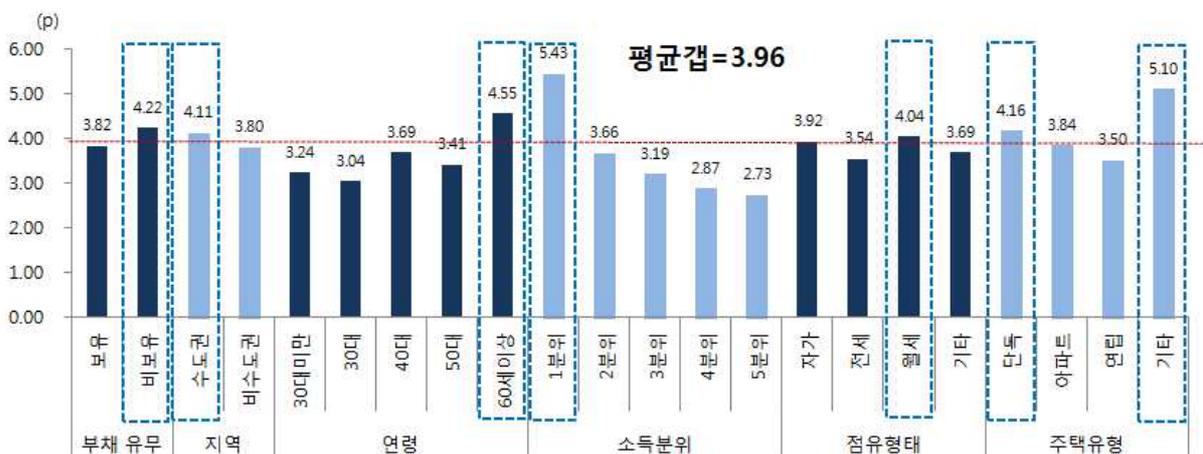
FMI기준	FMI<0.5	0.5≤FMI<1.0	1.0≤FMI<2.0	2.0≤FMI	-
재무관리수준	문제있음	노력필요	양호수준	최고수준	계
비중(%)	30.6	26.8	25.9	16.7	100.0

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

□ (가구 개별특성별 재무관리수준)

- (부채유무) 전체 가구 중 27.6%는 부채가 있지만 재무관리수준이 양호한 가구이며, 19.3%는 부채가 없지만 재무관리수준이 불량한 가구임.
  - 단순히 부채유무로 가계부채 관리방안을 시행할 경우, (1) 부채가 없지만 재무관리수준이 불량한 19.3% 가구는 향후에 재무구조 악화로 이어질 수 있고, (2) 부채가 있지만 재무관리수준이 양호한 27.6% 가구의 소비 감소로 경기 진작에 한계 발생
  - 특히, 부채가 있는 10.5%의 가구는 FMI의 평균값이 4.0으로 최고수준의 재무관리수준을 유지하고 있음. 이들 가구가 합리적인 소비를 지속할 수 있는 여건 조성 필요
- (지역) 재무관리수준이 불량한 가구는 수도권(25.8%)보다 지방(31.7%)에 더 많으며, 재무관리수준이 최고인 가구는 수도권에 9.1%(FMI=4.3), 지방에 7.5% (FMI= 3.98) 있음.
- (연령) 재무관리가 제일 취약한 연령대는 원리금 상환부담이 제일 적은 30대 미만의 청년층이며, 제일 우수한 연령대는 60대이상의 고령층임.
  - <표8>에서 보는 바와 같이 30대미만이 가구중 재무관리수준에 문제가 있는 가구가 46%로 가장 많으며, 노력이 필요한 가구도 25.1%에 이룸. 재무관리수준이 양호한 가구(최고수준 가구 포함)는 29%에 불과함.
  - 반면에 60대이상 고령가구는 재무관리수준이 최고수준인 가구가 29.2%로 가장 많고, 양호수준인 가구도 24.2%에 이룸. 문제있는 가구는 전 연령대에서 제일 적은 26.6%임.
  - 따라서, 향후 30대미만의 청년층을 중심으로 재무구조를 개선할 수 있는 경제교육과 지출을 줄일 수 있는 제도적 지원이 필요할 것으로 판단되며, 고령가구의 경우 재무관리수준을 고려한 다층구조의 정책적 접근의 필요함.
- (소득분위) 재무관리수준이 불량한 가구(문제가구+노력필요가구) 비중이 1분위 53.1%, 2분위 58.1%, 3분위 60.7%, 4분위 58.8%, 5분위 56.6%로 소득수준에 따른 유의성을 발견하기 어려움.<표8>참조
  - 재무관리수준이 최고인 가구는 1분위에 29.6%로 가장 많고, 그 다음이 2분위(18.6%) > 3분위(12.8%) 순으로 오히려 낮은 소득분위에서 재무관리수준이 좋은 가구가 많음.
  - 오히려 취약계층인 소득1분위보다 서민·중산층이라고 생각하고 있는 소득3분위의 재무관리 상태가 가장 취약해 서민경제의 생활이 가장 어려움.

- **(점유형태)** 재무관리 불량가구(문제가구+노력가구)는 월세가구 중 94.6%로 가장 많으며, 자가가구 중에는 42.5%로 제일 적음. 전세가구는 64.2%
  - 재무관리수준이 최고인 가구의 FMI값은 자가가 4.22로 매우 높고, 월세도 4.15%로 높은 수준임. 반면에 전세는 3.81%로 자가나 월세보다 낮은 수준임.
  - 전월세가구중에 재무관리수준이 양호한 가구도 있지만, 일반적으로 자가가구가 재무관리수준이 양호한 가구가 더 많음.
- **(주택유형)** 재무관리수준이 양호한 가구는 아파트에 많고, 불량한 가구는 단독과 연립에 많음. 단독주택에 거주하고 있는 가구중에 재무관리수준이 최고인 가구의 FMI값은 4.31로 아파트 거주가구 FMI값(4.07)보다 높음.
- **(종합)** 재무관리수준은 부채가 있거나 소득수준이 낮다고 무조건 나쁜 것은 아니며, 오히려 소득을 고려한 합리적인 소비를 한다면 소득이 낮거나 부채가 있더라도 재무관리수준은 양호할 수도 있음.
  - 따라서 가계의 효율적 재무관리를 지원할 수 있는 정책적 대안(예: 재무컨설팅, 취약계층의 원리금 삭감, 대출금리 인하 등)을 병행한 가계부채 건전성 관리 필요
  - 특히, 재무관리수준의 양극화가 나타나고 있는 부채 비보유 가구, 수도권, 60세 이상 고령가구, 소득1분위, 월세가구, 단독주택 거주를 대상으로 재무관리수준 개선 필요



<그림5> 가구의 개별특성별 재무관리수준 갭(최고수준-문제수준)

<표6> 가구 개별특성별 재무관리지수(FMI) 수준

재무관리수준		문제있음 (A)	노력필요 (B)	양호수준 (C)	최고수준 (D)	계	갭 (D-A)
FMI 평균값		0.19	0.74	1.40	4.15	1.3	
비중(%)		30.6	26.8	25.9	16.7	100	
부채 유무	보유	0.18	0.74	1.39	4.00	1.27	3.82
	비보유	0.20	0.74	1.41	4.42	1.39	4.22
지역	수도권	0.19	0.75	1.40	4.30	1.44	4.11
	비수도권	0.18	0.74	1.40	3.98	1.19	3.80
연령별	30대미만	0.18	0.71	1.41	3.42	0.86	3.24
	30대	0.19	0.75	1.38	3.23	1.04	3.04
	40대	0.20	0.74	1.38	3.89	1.08	3.69
	50대	0.20	0.74	1.40	3.61	1.12	3.41
	60세이상	0.16	0.74	1.44	4.71	1.91	4.55
소득 분위	1분위	0.06	0.73	1.45	5.49	2.00	5.43
	2분위	0.16	0.74	1.44	3.82	1.26	3.66
	3분위	0.23	0.74	1.41	3.42	1.09	3.19
	4분위	0.27	0.75	1.37	3.14	1.08	2.87
	5분위	0.31	0.75	1.37	3.04	1.12	2.73
점유 형태별	자가	0.30	0.75	1.41	4.22	1.74	3.92
	전세	0.27	0.73	1.38	3.81	1.08	3.54
	월세	0.11	0.70	1.32	4.15	0.30	4.04
	기타	0.06	0.72	1.33	3.75	0.44	3.69
주택 유형	단독	0.15	0.73	1.43	4.31	1.33	4.16
	아파트	0.23	0.75	1.39	4.07	1.39	3.84
	연립	0.21	0.73	1.38	3.71	0.96	3.50
	기타	0.07	0.75	1.41	5.17	1.45	5.10

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

<표7> 가구 개별특성별 재무관리지수(FMI)수준별 가구수 비중(1)

(단위 : %)

재무관리수준		문제있음 (A)	노력필요 (B)	양호수준 (C)	최고수준 (D)	계
FMI 평균값		0.19	0.74	1.40	4.15	1.3
비중(%)		30.6	26.8	25.9	16.7	100
부채 유무	보유	19.0	19.2	17.1	10.5	65.7
	비보유	11.6	7.7	8.8	6.1	34.3
지역	수도권	13.8	12.0	12.8	9.1	47.6
	비수도권	16.8	14.9	13.2	7.5	52.4
연령별	30대미만	1.1	0.6	0.5	0.2	2.5
	30대	4.8	6.1	5.2	1.9	17.8
	40대	8.5	7.9	7.2	2.8	26.4
	50대	8.5	6.9	6.3	3.5	25.2
	60세이상	7.7	5.4	6.8	8.2	28.1
소득 분위	1분위	7.8	2.8	3.4	5.9	19.9
	2분위	7.3	4.3	4.7	3.7	20.0
	3분위	6.6	5.5	5.3	2.6	20.0
	4분위	5.2	6.6	6.0	2.2	20.0
	5분위	3.7	7.6	6.5	2.2	20.0
점유 형태별	자가	7.5	17.0	19.5	13.7	57.7
	전세	6.8	7.0	5.4	2.4	21.6
	월세	12.2	2.1	0.6	0.2	15.0
	기타	4.1	0.8	0.5	0.3	5.6
주택 유형	단독	13.1	7.5	7.3	6.5	34.5
	아파트	10.9	14.4	15.3	8.3	48.8
	연립	5.8	4.5	2.9	1.5	14.7
	기타	0.8	0.5	0.4	0.4	2.0

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

<표8> 가구 개별특성별 재무관리지수(FMI)수준별 가구수 비중(2)

(단위 : %)

재무관리수준		문제있음 (A)	노력필요 (B)	양호수준 (C)	최고수준 (D)	계	갭 (C+D) /(A+B)
FMI 평균값		0.19	0.74	1.40	4.15	1.3	
부채 유무	보유	28.9	29.2	26.0	16.0	100.0	0.7
	비보유	33.9	22.4	25.8	17.8	100.0	0.8
지역	수도권	29.0	25.1	26.8	19.1	100.0	0.8
	비수도권	32.0	28.4	25.2	14.4	100.0	0.7
연령별	30대미만	46.0	25.1	19.5	9.5	100.0	0.4
	30대	26.7	34.0	28.9	10.4	100.0	0.6
	40대	32.1	30.0	27.2	10.7	100.0	0.6
	50대	33.7	27.4	25.1	13.8	100.0	0.6
	60세이상	27.6	19.1	24.2	29.2	100.0	1.1
소득 분위	1분위	39.1	13.9	17.4	29.6	100.0	0.9
	2분위	36.5	21.6	23.3	18.6	100.0	0.7
	3분위	33.1	27.7	26.4	12.8	100.0	0.6
	4분위	25.7	33.1	30.2	11.0	100.0	0.7
	5분위	18.7	37.9	32.4	11.1	100.0	0.8
점유 형태별	자가	13.1	29.4	33.7	23.8	100.0	1.4
	전세	31.6	32.6	24.8	11.0	100.0	0.6
	월세	80.9	13.7	4.0	1.4	100.0	0.1
	기타	72.6	13.5	8.9	5.0	100.0	0.2
주택 유형	단독	38.1	21.9	21.2	18.8	100.0	0.7
	아파트	22.3	29.5	31.3	16.9	100.0	0.9
	연립	39.6	30.3	20.0	10.2	100.0	0.4
	기타	38.6	22.4	20.1	18.9	100.0	0.6

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

<표9> 부채보유\*연령별\*점유형태별 재무관리지수(FMI)수준

	부채보유					부채미보유				
	자가	전세	월세	기타	소계	자가	전세	월세	기타	소계
계	1.57	1.06	0.29	0.53	1.27	2.16	1.13	0.30	0.37	1.39
30대미만	1.60	0.98	0.21	0.24	0.83	1.98	1.44	0.46	0.36	0.90
30대	1.33	0.95	0.39	0.48	1.03	1.68	1.20	0.45	0.60	1.08
40대	1.34	0.99	0.22	0.38	1.06	1.71	1.06	0.28	0.43	1.12
50대	1.32	1.15	0.31	0.50	1.15	1.56	0.74	0.27	0.43	1.03
60세이상	2.27	1.59	0.34	0.96	2.03	2.60	1.32	0.23	0.30	1.80

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

<표10> 부채보유\*지역별\*점유형태별 재무관리지수(FMI)수준

	수도권					비수도권				
	자가	전세	월세	기타	소계	자가	전세	월세	기타	소계
미보유	2.76	1.23	0.34	0.34	1.52	1.86	0.98	0.25	0.39	1.29
보유	1.81	1.21	0.30	0.72	1.40	1.39	0.78	0.28	0.41	1.14

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

<표11> 부채보유가구의 연령별\*지역별\*점유형태별 재무관리지수(FMI)수준

	수도권					비수도권				
	자가	전세	월세	기타	소계	자가	전세	월세	기타	소계
30대미만	1.75	1.09	0.25	0.29	0.90	1.49	0.75	0.16	0.19	0.73
30대	1.38	1.05	0.43	0.57	1.07	1.29	0.76	0.34	0.41	0.98
40대	1.49	1.10	0.25	0.40	1.15	1.21	0.78	0.17	0.36	0.97
50대	1.51	1.36	0.34	0.99	1.30	1.18	0.79	0.27	0.21	1.02
60세이상	2.74	1.92	0.19	1.48	2.41	1.88	0.85	0.51	0.71	1.70

자료: 통계청·금융감독원·한국은행, 2014, 2014년 가계금융복지조사 마이크로데이터 재분석

## 5. 마치며

- 가구별 재무상태를 양적·질적으로 평가할 수 있는 복합지표 개발로 생애주기 차원의 시스템을 구축해 시간을 가지고 점진적으로 가계부채의 건전성 관리 필요
  - 부채가 있고, 소득이 낮은 가구 중에도 재무관리수준이 양호한 가구가 있으며, 자가로 살고 있거나 고소득인 경우에도 재무관리수준이 문제인 경우가 있음.
  - 가구특성에 따라 다르게 나타나고 있는 재무관리수준을 고려한 가계부채 건전성 관리로 재무관리수준이 양호한 가구의 소비심리가 위축되지 않도록 할 필요가 있음.
  - 특히, 급진적이고 단기적인 차원의 가계부채 건전성 관리는 주택시장의 소비심리를 빠르게 위축시켜 주택시장의 연착륙을 어렵게 할 수 있으므로 시장의 수용성을 고려해 시간이 걸리더라도 점진적으로 추진할 필요가 있음.
  - 주택소비자도 자산과 부채, 소득을 고려한 합리적인 경제활동을 하고 소득과 지출이 균형을 이루는 양호한 재무관리수준을 유지하기 위해 노력해야 함.
- 재무관리수준이 취약한 가구를 대상으로 하는 재무구조개선 대안과 재무구조의 양극화가 심화되고 있는 가구의 불평등 해소 방안 마련 필요
  - 재무관리가 가장 취약한 30대 미만의 청년층에 대한 효율적 재무관리를 지원할 수 있는 정책마련(예: 재무컨설팅 강화, 취약계층의 원리금 삭감, 대출금리 인하 등)
  - 특히 재무관리수준의 양극화가 나타나고 있는 부채 미보유 가구, 60세 이상의 고령가구, 소득1분위, 가구, 단독주택 거주가구 등은 불평등을 해소할 수 있도록 합리적인 소비 진작 유인

- 재무관리수준이 양호한 전세가구의 경우, 적정수준의 주택소비 유인 필요
    - 전세가구 중 35.8%는 재무관리수준이 양호하며, 11%는 최고수준으로 FMI값이 3.81로 높은 수준임. 이들 가구의 주택소비에 차질이 없도록 여건 조성 필요
      - 이를 위해 건전성 및 리스크 관리 관점에서 짜여진 주택금융감독규정을 국민의 주거안정과 내 집 마련 관점에서 유연하게 조정할 필요가 있음.
      - 재무관리수준이 양호한 전세가구의 주택소비를 유인해 전세수급 불일치 문제를 완화하고 주택시장의 위축을 방지할 필요가 있음.
    - 또한, 지난해 급증한 주택공급 물량이 시장에서 소진될 수 있도록 향후 2년간은 입주예정가구의 원활한 주거이동을 지원할 수 있는 주택금융지원정책과 조세지원정책을 마련할 필요가 있음.
      - 4.29 「맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감 방안」 중 ‘생애최초주택구입자의 대출금리 인하’는 재무구조가 양호한 전세가구의 주택소비 지원 및 입주예정가구의 주거이동 지원 측면에서 효과가 있을 것으로 판단됨.
      - 이외에도 주거이동시 발생할 수 있는 일시적 1가구 2주택 문제 해결을 위해 1가구 2주택자에 대한 규제완화\*를 적극적으로 검토할 필요가 있음.
- \* 종합부동산세 과세기준 및 고령자장기보유 세액공제, 양도소득세 장기보유특별공제율 등
- 주택정책금융의 역할 강화 및 기능 확대를 통해 취약계층의 재무구조 개선을 지원하고, 주거안정 기반 구축을 위한 금융지원시스템 마련 필요