

가계부채 1,000조 시대, 은퇴가구의 대처법

흔히 생애 주기별로 바람직한 자산관리 단계를 정의할 때 20~30대 자산 형성기, 40~50대 자산 증식기, 60대를 자산 보존기라 부릅니다. 그러나 우리나라의 50~60대 은퇴자들은 부동산 시장의 활황과 뒤이은 침체 속에서 이 단계들을 밟아 왔고, 그 결과 지금과 같은 가계부채 1,000조의 그늘에 놓이게 되었습니다. 이번 호에서는 가계부채 1,000조 시대에 고령가구가 겪고 있는 재정적 어려움을 진단해 보고 제한적이거나 대처방법을 모색해 보도록 하겠습니다.

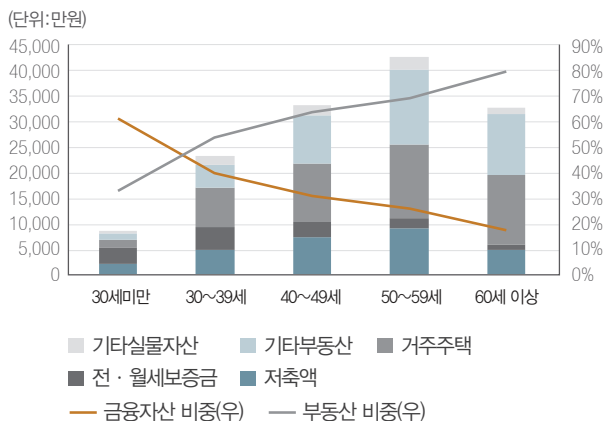
글 · 송희정 선임연구원

가계대출, 현재 그리고 미래 은퇴자 모두에게 부담

작년 하반기 국내 가계부채가 이미 1,000조 원을 넘어선 가운데, 가뜩이나 활력을 잃은 경제에 지속적인 부담으로 작용하리라는 우려의 목소리가 높습니다. 정부도 문제의 심각성을 인식하여 금융 및 주택시장 관련 대책들을 내놓고 있지만 아직까지 이렇다 할 성과는 없습니다.

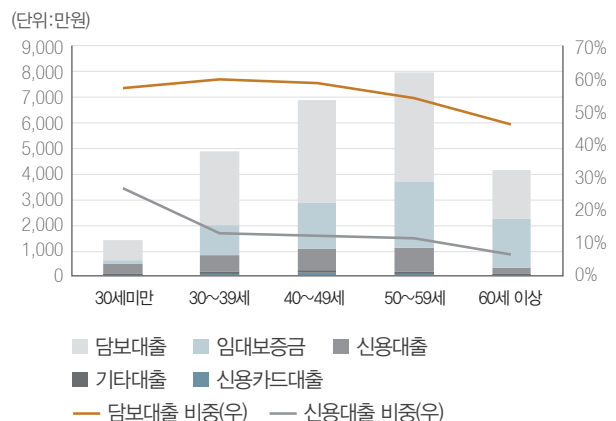
과도한 가계부채는 부동산에 편중된 자산을 안정적인 소득 흐름으로 전환해야 하는 은퇴자만의 문제로 비춰지지만, 더 멀리서는 예비 은퇴자의 문제이기도 합니다. 자산의 형성과 확대에 주력해야 할 청·장년층이 치솟는 전세를 감당하기 위해 대출을 늘려 가는 가운데 향후 이들의 은퇴 준비 또한 순탄치 않을 것임을 암시하는 것입니다.

[그림1] 가구주 연령대별 자산 구성



자료:통계청
기준일:2013년 3월 말 기준

[그림2] 가구주 연령대별 부채 구성



자료:통계청
기준일:2013년 3월 말 기준

1. 은퇴가구 가계대출 문제 (1): 대출은 제자리 걸음인데, 소득기반 불안 문제는 여전

일반적인 가계의 자산규모는 가구주가 50대에 최고조에 달한 후 60대 이상 고령으로 넘어가면서 확연하게 감소하기 시작합니다. 자녀결혼, 퇴직 등을 거치며 자산을 매각하기 때문인데, 이 때 자산과 연동된 부채가 동반 감소하면서 가계의 대차대조표는 축소됩니다. 실제로 통계청에서 발표한 2013년 가계금융·복지조사¹⁾ 결과를 살펴보면, 60대를 기점으로 가구당 평균 자산이 저축 등 금융자산 중심으로 줄기 시작해 50대 대비 20% 이상 축소 되며 평균 부채는 담보대출과 임대보증금을 중심으로 감소하여 50대 대비 50% 가까이 줄어듭니다.

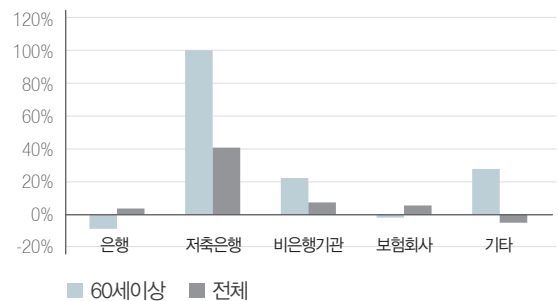
그런데 주목할 만한 점은 60대가 넘어가면서 자산과 더불어 부채가 크게 감소했음에도 은퇴가구의 가계 재정이 충분히 개선됐는가의 여부입니다. 2010년 이후 지난 4년 동안 60세 이상 가구의 연평균 금융부채 증가율은 2%에 머물러 전체 가구 평균 7%를 하회하므로, 특별히 문제가 없어 보입니다. 그러나 여기서 간과하고 있는 사실이 있습니다. 우리나라 고령가구는 퇴직과 함께 근로소득이 현저하게 줄어드는 반면 공·사적 연금과 같은 소득대체 기반이 매우 부족합니다. 은퇴가구의 재정 안정과 부족한 노후소득 보안을 위해서 대출은 더 큰 폭으로 줄어야 합니다.

2. 은퇴가구 가계대출 문제 (2): 제2금융권 대출 증가, 대출의 질 악화

소득에 비해 여전히 부담스러운 대출 규모도 문제이지만, 60세 이상 고령가구에 대한 대출의 질 또한 꾸준히 악화되었다는 점도 문제입니다. 고령가구의 금융기관별 담보 및 신용대출 금액을 살펴보면 최근 3년 사이 은행 대출은 다소 줄어든 반면 저축은행과 기타 비은행기관(신용카드, 캐피탈 등)에서의 대출 증가율이 다른 연령층에 비해 가파르게 나타

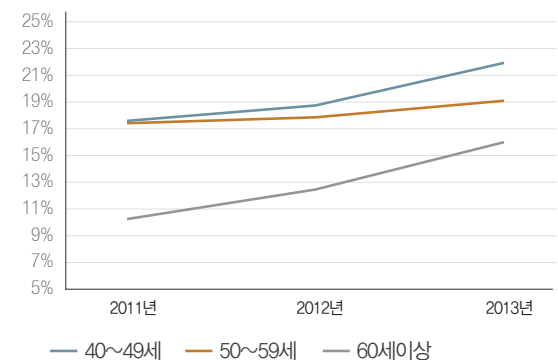
났습니다. 즉, 우리나라의 고령가구는 노후소득이 넉넉하게 확보되지 못한 상태에서 제2금융권 대출로 인한 고금리 부담의 이중고를 안고 있는 것으로 관측됩니다. 실제로 2013년 기준 은퇴가구의 가처분소득 대비 원리금 상환액은 16%로, 월 가용소득이 100만 원이라 했을 때 16만 원을 대출금 상환으로 지불하고 있다는 것을 의미합니다.

[그림3] 가구의 대출기관별 담보·신용대출 증가율



주: 2011년~2013년 기간 동안의 연평균 성장률 기준(연령별 가구 평균액 기준)
자료: 통계청

[그림4] 중장년 가구의 원리금상환액/가처분소득 비율



자료: 통계청

그렇다면 은퇴가구의 대출은 주로 어떤 목적에 쓰이고 있을까요? 2013년 기준 60세 이상 가구의 용도별 대출액 분포를 보면, 사업자금 마련이 35%로 가장 높았고, 거주주택 마련이 25%, 거주주택 이외의 부동산 마련이 15%, 기타 9%, 생활비 마련 7%의 순으로 나타났습니다. 특히 사업

1) 전국의 2만 표본가구를 대상으로 통계청이 금융감독원 및 한국은행과 공동으로 실시. 자산, 부채, 가구 구성의 경우 2013년 3월 31일 현재 기준이며, 소득·지출 및 기타 경제활동 상태의 경우 2012년 1월 1일부터 2012년 1월 31일까지의 기간 기준

자금 마련과 생활비 마련 용도의 대출은 같은 해 고령가구 대출 증가분의 거의 대부분을 차지했습니다. 결국 종합해 보면, 퇴직 이후에도 사업자금 마련을 위해 대출을 받아야 하고, 생활비를 빚으로 충당하는 경우도 빈번하다는 해석이 가능합니다²⁾. 그런데 여기서 또 한 가지 감안해야 할 점은 60 세 이상 고령가구일수록 자산 규모가 줄어든다는 것입니다.

가구가 고령화되는 과정에서 자산이 일부 유동화되면 관련 부채가 감소하고 현금 흐름이 개선되어 가계 건전성 측면에

서는 긍정적입니다. 그러나 퇴직으로 근로소득이 단절되는 상황에서 사업이나 생활비 목적의 대출이 불가피할 경우 금융자산이나 주택과 같은 담보력 있는 자산이 많지 않으므로, 저소득·저담보·저신용의 복합적 난관에 직면할 수 있습니다. 이는 고령가구의 제2금융권 대출 증가를 상당 부분 설명해 주는 동시에 금리조건이 제1금융권 담보대출에 비해 훨씬 불리한 점을 감안하면 가계의 재정 부담이 적지 않을 것임을 짐작하게 해 줍니다.

[표1] 금융권 주요 대출금리 현황

(단위:%)

	제1금융권						제2금융권				주택금융공사
	시중은행			보험권	증권		저축은행			캐피탈	
	주택담보		예·적금 담보	신용	약관담보	주식담보	주택담보	예·적금 담보	신용	신용	주택연금
	분할상환	일시상환									
최저	3.57	3.78	예·적금 금리 +1.0% ↑	5.04	4.52	6.50	4.00	4.10	6.00	15.30	CD금리 +1.1%
최고	3.96	4.16		6.52	7.08	9.50	15.00	8.10	15.00	24.50	
평균	3.80	3.99		5.52	5.80	8.08	9.50	4.70	10.50	21.69	

주: 1) 시중은행 금리의 경우 2014년 1월 기준 주요 6개사 평균. 분할상환방식은 만기 10년 이상. 정기 예·적금 평균은 각각 2.68%, 3.0%(36개월 만기 기준). 예·적금담보대출의 경우 1%~1.2%의 가산금리 적용. 2) 증권사의 주식담보대출금리는 2013년 말 기준 주요 10개사 평균. 3) 주택연금 대출금리에서 CD금리는 3개월물 기준. 4) 저축은행 금리는 서울 삼성저축은행 기준(예·적금담보대출 평균은 대출잔액 가중평균 기준)

자료:은행연합회, 생명보험협회, 여신금융협회, 언론보도

은퇴가구의 가계대출 부담을 줄이기 위한 해법은?

가계부채가 부담이 되는 은퇴가구라면 대출의 상환 외에는 왕도가 없습니다. 퇴직, 자녀 결혼 등을 거치며 자산의 디레버리지가 일어났지만 실물자산, 그 중 주택을 중심으로 부동산의 비중은 총 자산의 80%로 여전히 높습니다. 그러므로 가계의 채무 부담을 줄이려면 거주 주택을 다운사이징해 일부라도 대출을 상환하거나, 이조차 여의치 않을 경우 주택연금에 가입해 부채 청산 후 생활자금을 확보하는 방법이 최선일 것입니다.

그러나 장기 주택시장 침체로 주택보유 가구에게 만족스러운 매매가 일어나기 어렵고, 그렇다고 주택에 대한 소유권을 포기하고 주택연금에 가입하기도 쉽지 않습니다. 따라서 우선은 대출의 방법이나 조건을 잘 선택해 이자부담을 덜 방안은 없는지 알아봐야 합니다. 실제로 은행에서는 고객보다 자신들에게 유리한 대출 상품을 무턱대고 권유하는 경우가 많기 때문입니다.

2) 물론 일부 소수의 고소득 노령가구에서는 사업자금이나 생활자금 대출이 기본적인 생계와는 무관하게 발생하는 경우도 있을 것으로 예상. 그러나 본고에서는 고령가구 전체의 평균 자산 및 소득 수준 등을 감안하여 추론.

1. 방안 (1): 대출, 당장 상환이 어렵다면 유리하게 활용해야

이미 언급했다시피 60세 이상 고령가구의 경우 소득과 재산이 줄어들며 따라 담보력, 대출상환능력, 신용등급 등의 측면에서 대출 시 유리한 협상력을 갖기 어려운 것이 일반적입니다. 그러나 그렇다고 은행이 제시하는 조건들을 일방적으로 수용할 필요도 없습니다.

은퇴 전과 후의 소득 격차가 크면서 불가피하게 기존 대출을 유지해야 하는 경우라면 선불리 계약을 갈아타려 했다가 대출 가능액이 되려 줄어들 수도 있으므로 재협상의 여지가 크지 않습니다. 만일 이러한 상황이 아니라면, 금리나 원리금상환 방식의 측면에서 이자 부담을 줄일 수 있는 방법을 적극적으로 강구해 보시길 권고합니다.

가. 단기·조기상환을 염두에 두면 변동금리 또는 단기 고정금리가, 장기일 때는 장기 고정금리가 유리

금리의 경우, 만기까지의 금리변동 리스크를 은행 측에서 부담해야 하는 고정금리가 변동금리 대비 다소 높게 책정됩니다. 이를 감안해, 만기가 3년 이내이고 조기 상환 가능성을 염두에 둔다면 금리상승 위험에 대한 노출이 상대적으로 적은 상황이므로 금리가 낮은 변동금리나 단기 고정금리 대출을 고려해 볼 수 있습니다(단, 변동금리의 경우 시중금리가 상당 기간 떨어져 조기에 인상 가능성이 높아지는 국면에서는 신중하게 선택해야 합니다).

그러나 3년 이상 장기로 가져갈 대출이고 조기 상환 가능성이 낮다고 판단될 경우에는 장기 고정금리를 택하는 것이 유리합니다. 물론 금리 하락 시에는 변동금리나 단기 고정금리보다 불리하지만, 기간이 장기인 만큼 금리 상승 시의 위험을 효과적으로 방어할 수 있기 때문입니다.

나. 거치기간 없이 대출 기간 내 원금을 분할상환할수록 유리

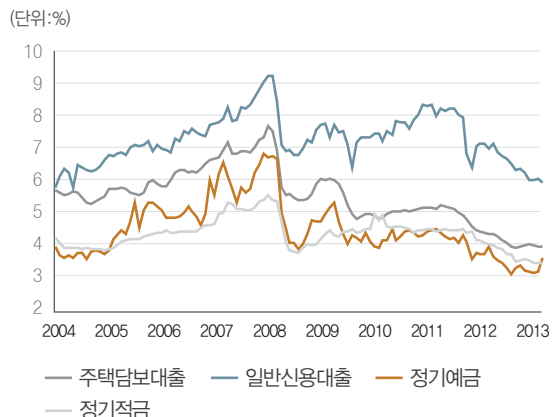
대출 상환방식은 이자와 원금을 내는 방법에 따라 만기 일시

상환, 원금 균등분할상환, 원리금 균등분할상환, 거치 후 원금 분할상환으로 나눌 수 있습니다. 은행에서는 보통 자신들의 이자수입 확보에 유리하게끔 거치기간을 두도록 권유하지만, 대출자 입장에서는 거치기간 설정 없이 대출 기간 내 원금을 분할상환하는 것이 이자비용 절감 측면에서 가장 유리합니다. 다만 원금이 매월 일정하게 상환되면서 이자가 줄어드는 대신, 초기 상환액 부담이 크므로 매월 현금흐름이 충분치 못한 가구에는 적합하지 않습니다.

그 다음으로는 원금과 이자의 합계가 대출기간 동안 일정하게 납부되는 원리금 균등분할 상환방식이 낫습니다. 만일 월소득이 부족해 이마저도 어려운 경우라면 거치기간을 두거나 만기에 일시 상환하는 것이 불가피하겠지만, 이 두 가지는 이자비용 관점에서는 가장 불리한 상환 방식입니다.

참고로 대출자들 대부분은 중도상환 수수료³⁾를 벌금처럼 생각해 목돈이 모였을 때 한꺼번에 갚으려고 하는 경우가 많습니다. 그러나 '세후 적금금리 + 중도상환 수수료율'과 대출금리를 비교하여 이해득실을 따져보아야 하며, 일반인의 통념과 달리 중도상환 수수료를 물고서라도 대출을 미리 갚아 나가는 것이 유리한 경우가 많습니다.

[그림5] 시중은행 가계대출 및 예금금리



주: 신규 취급액 기준 가중평균 금리. 정기 예·적금 금리는 3~4년 만기 기준
자료: 한국은행

3) 시중은행 주택담보대출의 경우 대출 후 3년까지 1.5% 안팎의 중도상환 수수료를 부과하는 것이 일반적

2. 방안 (2): 대출 청산과 생활자금 확보 두 가지가 다 절실하다면 주택연금이 대안

부채 은퇴가구의 좀 더 근본적인 현금 흐름 개선을 위해서는 주택연금의 가입도 고려해 볼 수 있습니다. 우선 최초 대출 실행 시 인출한도를 설정해 해당 주택에 대한 선순위 채권 상황이 이루어지므로, 관련 부채가 청산되며 잔여 대출금으로는 소득 부족분을 보충할 수 있습니다.

한국주택금융공사는 가입자의 나이, 기대수명, 주택가격, 주택가격상승률, 생존기간에 적용되는 장기이자율 변동 예상치 등을 기준으로 월 연금지급액을 결정합니다. 보통 대출금리는 CD금리에 1.1%p를 가산한 수준으로 시중은행이 우량고객에게 적용하는 주택담보대출금리보다 유리

하며, 연금액은 연령과 주택가격이 높을수록, 금리 수준이 낮을수록 많아집니다.

또한 목돈이 필요하거나 주택담보대출금 상환, 또는 임대차 보증금을 반환할 목적으로 활용될 수 있기 때문에 부채 상환을 위해 굳이 집을 팔지 않아도 됩니다. 연금지급 한도의 50% 이내에서 필요 시마다 수시 인출이 가능합니다.

주택연금제도를 통해 받을 수 있는 연금 예상액을 더 자세히 알아보려면 주택금융공사 홈페이지에 있는 예상연금조회 계산기를 이용하면 됩니다. 좀 더 자세한 활용법은 연금투자 2013년 10월호 커버스토리 '주택연금의 활용을 고려하자' 또는 주택금융공사 홈페이지를 참고해 보시기 바랍니다.

가계부채 1,000조 시대, 은퇴가구의 재정 건전화 노력이 필요

통계청 조사에 따르면 60세 이상 은퇴가구의 경우 수입 상위 20%를 제외한 나머지 계층에서 70대를 전후로 가계수입이 현저하게 줄어드는 경향이 있습니다. 60대 가구의 하위 80% 평균 연소득이 약 2,500만 원임에 반해, 70대 가구의 하위 80% 평균 연소득은 약 1,400만 원으로 급감합니다. 따라서 이러한 급격한 소득 감소를 경험하는 대다수의 노령가구 입장에서는 매월 발생하는 조금의 이자라도 큰 부담으로 느껴질 것입니다.

가계부채 1,000조 시대, 현재로서 그 최대 피해자는 저축의 대부분을 부동산에 투자하며 자산 증식기를 거쳤지만 은퇴 후 이를 현금 소득화하는데 어려움을 겪고 있는 50~60대 은퇴가구입니다. 그렇지만 60대 이후 고령화됨에 따라 금융 부채가 어느 정도 청산됐다고 해서, 고령 가구의 부채 부담이 크게 줄어든다고 안심하기는 어렵습니다. 부족한 노후 소득을 보완하기 위해서는 실물 자산이 연금화되는 한편, 가계의 재정이 좀 더 건전해져야 할 것입니다.

부채를 단기간에 상환할 여력이 없다면 대출조건을 유리하게 조정할 여지가 없는지 점검해 봄으로써 추가적인 이자비용 절감 방안을 모색할 수 있을 것입니다. 여전히 대출이 부담스러운 가계라면 다운사이징의 기회를 적극적으로 모색해야 하고, 선순위채권, 임대차계약 등으로 자산 재편성 여력이 크지 않은 가구라면 주택연금을 활용할 수 있을 것입니다. 友

