

## 영끌현상 특징과 시사점

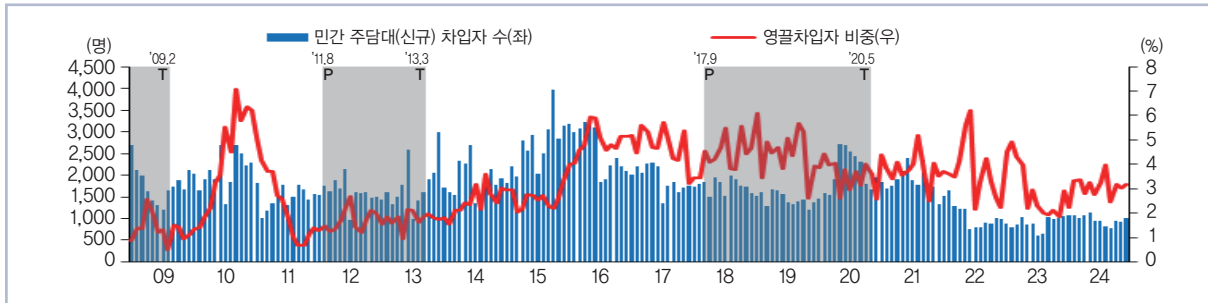
임형석 선임연구위원 | 02-3705-6354

주택관련자금 목적의 영끌차입자는 관련 주담대 차입자 10명중 약 1명에 불과하지만 금융권 차입을 활용하여 주택을 구입하려는 경향은 '16년 이후 강해진 것으로 판단됨. 영끌차입자는 경기확장기 전반부에 늘어나고 아파트매매가격 및 한국은행 기준금리와 약 1~2분기 시차를 두고 후행하며 증가하는 것으로 분석되었음. 영끌현상은 상환부담 급증에 따른 소비여력 축소를 초래할 수 있으므로 상환능력 범위 내 차입관행이 정착 될수 있도록 현재 시행중인 총부채원리금상환비율(DSR) 중심의 여신관리체계 구축을 일관성있게 추진하는 것이 중요함.

- 최근 서울 일부 지역을 중심으로 아파트매매가격이 상승하면서 소위 영끌현상 재현 가능성이 우려되었으나 정부의 주택시장 안정화 의지에 힘입어 점차 심리적 안정을 회복하고 있는 것으로 판단됨.
  - 토지거래허가구역 확대 지정(3.19일) 이후 다섯째 주 서울 아파트매매가격은 0.11% 상승하여 확대 지정 이전의 상승폭 증가세가 멈추고 전주와 동일한 상승률을 기록하였음.
    - \* 한국부동산원(2025.4.3), 전국주택가격동향조사: 2025년 3월 5주 주간 아파트가격 동향
- 주택관련 영끌현상을 분석하기 위하여 본 연구에서는 KCB 표본자료(약 220만명 차주)를 활용하여 영끌차입자를 아래와 같이 정의하고 이들의 특징을 살펴보았음.
  - 영끌차입자는 주택관련자금 목적으로 민간 금융회사(정책성 주택자금대출 제외)로부터 주택 담보대출 이외에 신용대출 등 이용가능한 기타대출까지 추가로 차입한 자로 정의하였음.
    - \* 주담대(신규기준) 차입시점 기준으로 전후 6개월 이내에 신용대출 등 기타대출(신규기준)을 추가로 차입한 자

- 영끌차입자가 주택관련자금 목적의 주담대 전체 차입자(신규기준)에서 차지하는 비중은 '08.7월~'24.6월 기간중 0.5~7.1% 범위에서 등락하였는데 영끌차입자 비중은 미미하였음.

<그림 1> 영끌차입자 비중<sup>1)2)</sup>의 경기순환국면별<sup>3)</sup> 추이



주 : 1) (주택관련자금 목적으로 신규 주담대와 6개월 전후하여 기타대출을 추가로 각각 신규차입한 차입자 수) / (주택관련자금 목적의 신규 주담대 전체 차입자 수)

2) '08.7월~'24.6월중 주택담보대출을 여러 번 받은 경우 첫 번째 주택담보대출을 기준으로 도출

3) 회색 부분은 경기수축기를 의미(P와 T는 경기순환국면별 경기정점과 경기저점을 각각 의미)

자료 : KCB 표본자료

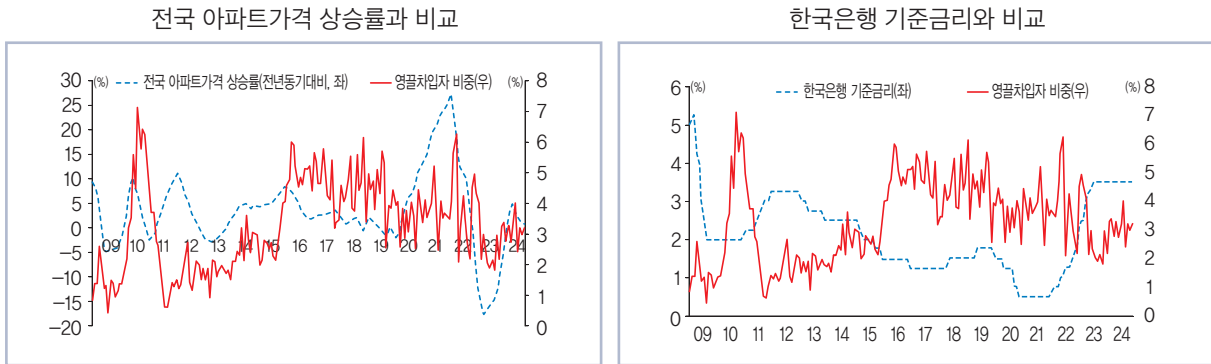
- 영끌차입자 비중의 시기별 추이를 보면 '08~'15년중에는 변동성이 커 영끌현상의 큰 폭 감소세도 발생하였으나 '16년 이후부터는 일정 수준에서 등락하면서 큰 폭의 감소세가 뚜렷하지 않아 차입 레버리지를 활용한 주택구입 경향이 과거에 비해 강해진 것으로 판단됨.

- 영끌차입자 비중의 기간중 최대값과 최소값 차이는 '16년 이전('08.7월~'15.12월)에 6.61%p였으나 '16년 이후('16.1월~'24.6월)에는 4.33%p로 변동성이 축소되었음.

- 영끌차입자 비중은 경기확장기 전반부에 주로 상승하고, 아파트매매가격이 오르면 3개월 후에 그리고 한국은행 기준금리가 하락하면 5개월 후에 상관계수가 각각 최대가 되는 모습을 보였음.

- 제10경기순환기 확장국면('09.3~'11.8월)의 경우 시작시점에 0.48% 수준이었던 영끌차입자 비중은 '10.3월 7.09%까지 상승하였으며, 제11경기순환기 확장국면('13.4~'17.9월)에서도 초기 1.87%에서 '15.11월 5.96%까지 상승하였음. 또한 아직 경기정점이 확정되지 않은 최근 제12경기순환기 확장국면('20.6월~)에서도 이러한 특징은 동일('20.6월 2.56% → '21.12월 6.19%)하였음.
- 전국아파트매매가격 상승률과의 시차상관계수를 구해보면 3개월 후에 최대치(0.27)를, 그리고 한국은행 기준금리와의 시차상관계수는 5개월 후에 최대치(-0.58)를 각각 기록하여 영끌 현상이 1~2분기 후행하는 것으로 나타남.

<그림 2> 영끌차입자 비중<sup>1)2)</sup> 추이



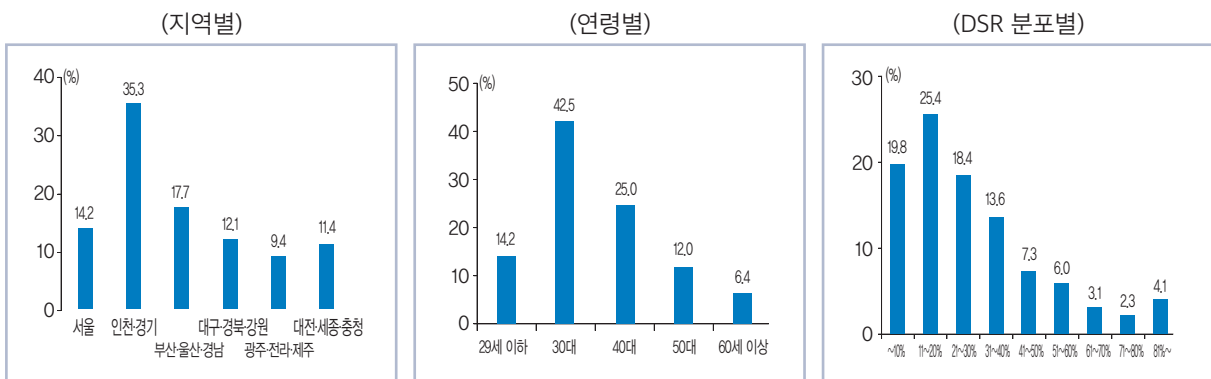
주 : 1) (주택관련자금 목적으로 신규 주담대와 6개월 전후하여 기타대출을 추가로 각각 신규차입한 차입자 수) / (주택관련자금 목적의 신규 주담대 전체 차입자 수)  
 2) '08.7~'24.6월 중 주택담보대출을 여러 번 받은 경우 첫 번째 주택담보대출을 기준으로 도출  
 자료 : KCB 표본자료, 한국부동산원, 한국은행

■ 영끌차입자의 개인별 특성을 파악하기 위하여 아파트매매가격 상승률이 두 자리수대를 지속하였던 '20.7~'22.4월 기간중에 발생한 영끌차입자 특징을 분석해 보았음.

\* 전국아파트매매가격 상승률(전년동기대비기준)은 '20.7월 11.3% →'20.12월 17.0% →'21.6월 23.7% →'21.9월 26.7% →'22.4월 10.6%를 각각 기록하였음.

- 이 기간중 영끌차입자는 수도권에 거주하는 30~40대 차입자가 과반수를 상회하였으며 영끌차입자의 84.5%가 DSR 50% 이하인 차입자로 나타났음.

<그림 3> '20.7~'22.4월중 영끌차입자<sup>1)</sup> 특성



주 : 1) 1,305명 기준  
 자료 : KCB 표본자료

- 이 기간중에 영끌차입자는 주담대와 기타대출을 업권을 변경하며 차입하기 보다는 동일업권에서 모두 차입하는 비중이 상대적으로 높아 소위 대출이 용이한 업권을 찾아다니는 “대출쇼핑” 사례는 많지 않았던 것으로 판단됨.

\* 예를 들면, 은행권 주담대 차입자중에서 제2금융권에서 기타대출을 추가로 차입한 사람의 비중은 28.6%에 불과하였으며 이러한 특징은 제2금융권에서도 동일하였음.

<표 1> '20.7~'22.4월중 주담대 영끌차입자<sup>1)</sup>의 기타대출 차입 금융업권

(단위 : %)

|                               |            | 주택담보대출 <sup>2)</sup> 차입 금융업권 |       |
|-------------------------------|------------|------------------------------|-------|
|                               |            | 은행                           | 제2금융권 |
| 기타대출 <sup>3)</sup><br>차입 금융업권 | 은행         | 58.6                         | 28.9  |
|                               | 제2금융권      | 28.6                         | 55.4  |
|                               | 은행 + 제2금융권 | 12.8                         | 15.7  |
|                               | 소계         | 100.0                        | 100.0 |

주 : 1) 1,305명 기준 2) 주택담보대출을 여러 번 받은 경우 첫 번째 주택담보대출을 기준으로 도출  
 3) 주담대 차입시점을 기준으로 전후 6개월 이내에 차입한 추가 대출  
 자료 : KCB 표본자료

■ 영끌현상이 심화될수록 상환부담 급증에 따른 소비여력 축소가 일어나고 이는 경기확장기의 회복 강도를 약화시키는 방향으로 작용할 가능성이 높은 것으로 판단됨.

- 영끌현상은 경기확장기 전반부에 뚜렷한 것으로 분석되는데 영끌차입자의 경우 추가적인 차입이 어려운 금융제약하에 놓인 소비자일 가능성이 높음.
- 김현열·박춘성(2024)은 금리 1%p 상승 시 차주의 소비지출이 평균적으로 2.2% 하락하는데 특히 금융제약하에 놓인 차주일수록 소비평탄화(consumption smoothing)를 위한 추가 차입이 어려워 소비감소폭이 큰 것으로 분석하였음.

\* 김현열·박춘성(2024), 이자비용 상승의 소비감소 효과에 대한 미시분석, KIF연구보고서 2024-12

■ 상환능력 내에서의 차입관행이 정착되기 위해서는 현재 정부가 시행중인 DSR 제도 정교화를 통한 가계부채 관리정책이 일관성있게 추진될 필요가 있음.

- 영끌차입자 대부분이 DSR 50% 이하였음을 감안해 볼 때 DSR 규제가 영끌현상 완화에 긴요한 것으로 판단됨.
- 정부는 올해 연간 가계부채 증가율을 경상성장률(3.8%) 이내로 관리하고 DSR 중심의 여신 관리체계의 개선·내실화를 추진할 계획임.

\* 금융위원회(2025.2.27), '25년도 가계부채 관리방안 발표' 보도자료 KIF