

자산 불평등 심화 실태 및 주요 요인 분석

- 순자산 5분위 재무 · 자산 유형별 변화를 중심으로 -

초록

2022년 기준 시장소득 지니계수는 0.396인데 반해, 순자산 지니계수는 0.606으로 자산 불평등이 심각한 수준이었다. 실물자산(부동산) 비중이 높은 우리나라 가구 특성을 고려하여, 주택가격이 급상승세를 보였던 2014년부터 2022년 기간 동안 순자산 10분위 및 5분위 가구별 순자산 변화를 분석한 결과, 기존에 보유 자산이 많았던 상위 분위일수록 순자산이 큰 폭으로 늘어나는 등 주택가격 상승효과가 차별적으로 영향을 미치면서 자산 불평등이 확대되었다. 자산 불평등 확대의 주요 요인은 소득이 아닌 부동산 가격 상승에 의한 불로소득이었으며, 금융 이용 기회의 불평등 또한 불평등 확대에 기여한 것으로 나타났다. 자산 불평등 확대로 취약계층의 주거 불안정성이 심화하고 있는바, 부의 축적 수단으로 전락한 주택시장을 개혁함과 동시에 은행의 지배구조를 개선하고 사회적 통제를 강화하려는 노력이 필요하다고 판단된다.



이한진

민주노동연구원 연구위원

hanjin444@hanmail.com

보고서는 민주노동연구원 홈페이지(kctuli.kctu.org)에서 보실 수 있습니다.

☐ 문의: 민주노총 부설 민주노동연구원

☐ 주소: 04518 서울 중구 정동길 3 경향신문사 13층

☐ 전화: 02-2670-9224

☐ 팩스: 02-2670-9299

☐ 메일: kctuli2020@gmail.com

민주노동연구원의 발간물은 민주노총 공식 입장과 다를 수 있습니다

목차

- 요약 3
- 1. 서론 6
- 2. 자산 불평등 심화 실태 분석 8
 - 1) 순자산 10분위 불평등 실태 8
 - 2) 순자산 5분위 불평등 실태 10
 - 3) 시도별 · 주택 종류별 불평등 실태 12
- 3. 자산 불평등 확대의 주요 요인 분석 14
 - 1) 주택가격 상승과 부동산자산 증가; 불로소득의 확대 14
 - 2) 금융이용 기회의 불평등 18
- 4. 자산 불평등 확대의 효과; 주거 불안정성 심화 21
- 5. 결론 23
- 부록(표 및 그림) 25

요약

■ 소득 불평등보다 심각한 자산 불평등

- 2022년 기준 시장소득 지니계수는 0.396인데 반해, 순자산 지니계수는 0.606으로 자산 불평등이 상대적으로 매우 심각한 상태였고, 순자산 지니계수의 경우 주택가격 상승의 여파로 2017년 0.584에서 2022년 0.606까지 급상승 추세를 보였음.
- 2022년 기준 실물자산 비중이 77.9%에 달하고 그중 부동산 비중이 94.6%를 차지하는 우리나라 가구의 재무적 특성을 고려하면, 자산 불평등이 심화의 주된 요인은 부동산 가격 상승의 영향이라 판단됨. 이에 가계금융복지조사 자료를 활용하여 주택가격 급등 시기(2014~2022년) 자산 불평등 확대 실태 및 주요 요인을 분석함

■ 순자산 10분위 · 5분위 · 시도별 분석 결과 모두 자산 불평등 확대

- ① 순자산 10분위 가구 간 불평등 확대 실태
 - 10분위 가구 순자산 순증액 대비 분위별 순증액 비중(10분위 가구 순증액=100)을 보면 1분위(-0.45%) · 2분위(0.73%) · 3분위(2.61%) · 4분위(5.60%) · 5분위(9.48%) · 6분위(14.31%) · 7분위(21.69%) · 8분위(32.35%) · 9분위(48.58%) 등으로, 기존에 자산이 많았던 가구 중심으로 주택가격 상승효과가 차별적으로 영향을 미치면서 불평등이 확대됨.
 - 10분위 순증액은 7억 7,093만원, 1분위는 -347만원으로 순자산 격차 확대. 순자산 '10/2배율(10/2분위)' 또한 2014년 50.4배에서 2022년 67.2배로 확대.
- ② 순자산 5분위 가구 간 불평등 확대 실태
 - 순자산 순증액은 1분위(106만원) · 2분위(3,166만원) · 3분위(9,176만원) · 4분위(20,832만원) · 5분위(57,282만원) 등으로 5분위와 1분위 간 순자산 격차는 2014년 8억 3,304만원에서 2022년 14억 480만원으로 확대. 순자산 '5/1배율(5분위/1분위)' 또한 2014년 93.2배에서 2022년 140.2배로 확대.
- ③ 시도별 · 주택유형별 불평등 확대 실태
 - 전국 평균 순자산 증가율(순증액)은 65.90%(18,114만원)였으며, 수도권은 77.07%(25,070만원)로 비수도권 49.11%(11,242만원) 보다 순자산이 크게 늘면서 비수도권과의 격차가 확대. 시도별 순증액을 보면 서울이 3억 1,877만원으로 가장 많았고, 이어 제주(28,388만원), 경기(21,375만원) 등으로 많았던 반면, 경북(5,146만원) · 충북(4,707만원) · 충남(3,452만원) 등의 순증액은 매우 미약했음. 시도별 자산 불평등도 확대됨.
 - 보유 주택 유형에 따라서도 자산 불평등이 확대되었는데, 아파트 증가율(순증액)은 76.05%(25,954만원)로 가장 높았고, 이어 단독주택 38.40%(8,787만원), 연립 및 다세대 가구

는 37.41%(5,820만원)로 큰 격차를 보였음.

■ 자산 불평등 확대의 주요 요인은 소득이 아닌 부동산 자산 증가에 따른 불로 소득의 확대, 금융 이용 기회의 불평등 또한 자산 불평등 확대에 기여

- 자산 불평등 확대가 소득에 의한 것이 아니라는 증거로는 ▷분석기간 중 순자산 5분위별 소득증가율은 1분위(48.08%) · 2분위(40.38%)의 증가율이 4분위(35.41%) · 5분위(38.12%) 가구보다 더 높았고 ▷경상소득 '1/5분위' 비중은 2014년 24.29%에서 2022년 26.05%로 1.76%포인트 증가했지만, 순자산 '1/5분위' 비중은 1.07%에서 0.71%로 -0.36%포인트 하락했고 ▷자산유형별 변화 또한 금융자산 증가율은 1분위(58.06%) · 2분위(56.47%) · 3분위(48.35%) · 4분위(36.02%) · 5분위(23.69%) 등으로 하위 분위의 증가 폭이 더 높게 나타났지만, 실물자산 증가율은 역으로 5분위(77.11%) · 4분위(82.95%) · 3분위(58.02%) · 2분위(44.52%) · 1분위(-2.46%) 등으로 나타나는 등 소득 변화로는 자산 불평등 확대 현상을 설명할 수 없었음.
- 순자산 순증액에서 부동산 순증액이 차지하는 비중을 보면, 5분위(103.0%) · 4분위(97.2%) 등으로 상위 분위의 경우 부동산 순증액이 순자산 순증액의 절대다수를 차지하고 있으며, 3분위(79.2%) · 2분위(62.9%) 등 하위 분위로 갈수록 부동산 자산이 순자산 증가에 미치는 영향은 줄었고, 1분위 가구의 부동산 자산 규모는 2014년보다 -150만원이 주는 등 자산 불평등의 주된 요인은 부동산 변화였음.
- 대출자의 신용등급은 물론 담보 제공 여부, 금융기관의 종류에 따라 대출 가능 여부 및 대출이율이 큰 차이를 보이는바, 보유 자산이 많고 소득이 높을수록 금융 이용 기회는 물론 그 비용 또한 절감할 수 있어 금융 이용 기회의 불평등 또한 자산 불평등을 확대시키는 방향으로 작동하고 있음. ▷소득 10분위별 부채 보유 가구 현황을 보면, 소득이 많은 가구일수록 부채 보유 가구가 더 많았고, ▷순자산 5분위별 부채 순증액도 5분위(6,718만원) · 4분위(4,174만원) · 3분위(1,981만원) · 2분위(1,877만원) · 1분위(842만원) 등으로 자산이 많을수록 부채를 더 많이 늘렸으며 ▷상위 분위는 상대적으로 담보대출을 주로 활용했지만, 1분위 가구는 고비용의 신용대출 이용 비중이 높았음. 거주 목적이든 투기적 목적이든 소득과 자산이 많을수록 저비용으로 부채를 레버리지로 활용할 수 있어 금융 이용 기회의 불평등은 자산 불평등에 일조하고 있었음.

■ 자산 불평등 확대로 취약계층의 주거 불안정성 심화

- 취약계층의 경우 주택가격이 상승할 경우, 전 · 월세 등 주거비용이 상승하면서 주거 불안정성이 커질 뿐 아니라 생계마저 큰 위협을 느끼게 된다는 점에서 심각한 문제라 할

수 있는데, 실제로 순자산 5분위 중 1분위 가구의 전월세보증금은 2014년 943만원에서 2022년 1,686만원으로 78.8%(743만원↑) 증가했음. 전월세보증금 보유 가구 비율 또한 2014년 65.5%에서 2022년 71.3%로 5.8%포인트 늘었음.

- 주택가격이 상승함에 따라 가구 저축가능액으로 주택 구입에 소요되는 기간 또한 크게 늘었는데, 2014년 기준 서울아파트 연평균 매매가격은 48,720만원이며 전체 가구 평균 저축가능액은 1,513만원으로 서울 아파트를 사기 위해서는 32.2년을 모아야 했지만, 2022년 서울 아파트 연평균 매매가격이 127,380만원으로 급상승하면서 2022년 저축가능액(2,429만원)으로는 52.4년이 소요되는 등 주거 불안정성이 심화됨.

■ 부의 축적 수단으로 전락한 주택시장 개혁과 더불어 은행의 지배구조 개선 및 사회적 통제 강화 필요

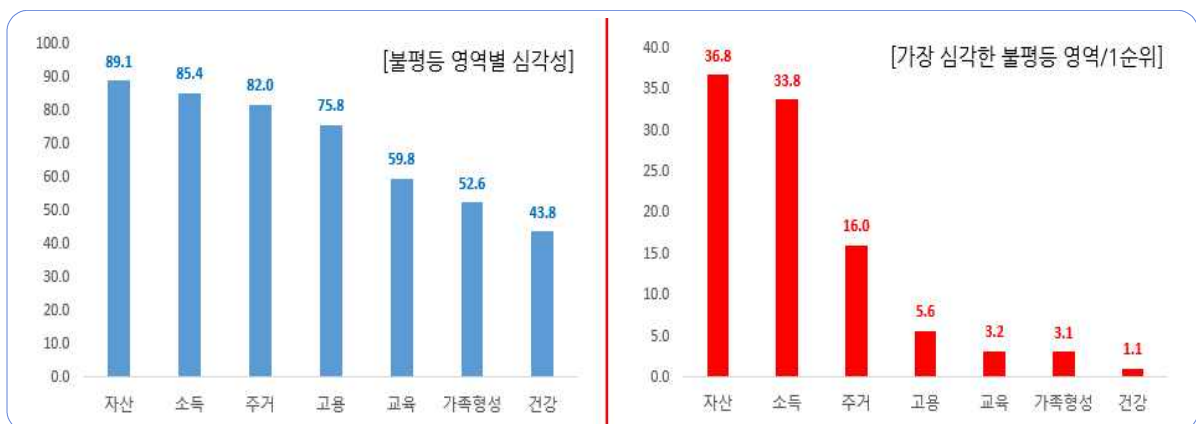
- 주거 수단으로서의 주택이 부의 축적 수단으로 전락된 현실을 개혁해야 함. 단기적으로는 부동산 관련 세제를 전면 개편하여, 부동산 투기를 통한 불로소득 창출이 애초부터 불가능하게 만들고, 중장기적으로는 부동산을 사회적 공공재로 재정립함으로써 주택 건설 및 공급을 민간이 아닌 공공부문이 담당하도록 만들어야 함.
- 신용창출이라는 중요한 사회적 역할을 수행하는 은행의 지배구조를 개선함과 동시에 사회적 통제를 강화함으로써 금융시스템의 작동 결과가 공공의 이익에 부합하도록 만들어야 할 것임.

1. 서론

2021년 서울연구원의 서울 청년 불평등 인식조사 결과¹⁾에 따르면, 한국 사회에서 불평등의 심각성을 영역별로 질문한 결과 자산 불평등은 89.1%가 심각하다고 응답했으며, 이어 소득(85.4%), 주거(82.0%), 고용(75.8%), 교육(59.8%), 가족 형성(52.6%)의 순으로 나타났다.

불평등 가운데 가장 심각하다고 생각하는 1순위 영역에 대해서는 자산 불평등이 36.8%로 가장 높았고, 이어 소득(33.8%), 주거(16.0%), 고용(5.6%), 교육(3.2%), 가족 형성(3.1%) 등의 순이었다. 주거 불평등 확대의 주원인이 주택가격 상승이라는 사실을 고려하면, 자산 불평등과 주거 불평등은 공통된 문제 영역이기 때문에, 결국 응답자의 52.8%가 우리 사회 일반의 불평등 중 자산(주거) 불평등이 가장 심각하다고 생각하고 있음을 알 수 있다.

[그림 1] 서울 청년 한국 사회 일반의 불평등 인식 (단위: %)



- 자료 : '장벽사회, 청년 불평등의 특징과 과제(2021, 서울연구원)'

한 사회의 빈부격차와 불평등 정도를 보여주는 대표적인 지표인 지니계수²⁾ 추이를 보면, 청년세대의 자산 불평등에 대한 심각한 우려는 사실인 것으로 나타났다. 2014년 이후 2022년까지 소득 지니계수와 순자산 지니계수 추이를 보면, 소득보다는 자산 불평등이 더 심각할 뿐 아니라 그 격차 또한 심화하고 있는 것으로 나타났기 때문이다. 무엇보다 2022년 기준 시장소득 지니계수는 0.396인데 반해, 순자산 지니계수는 0.606으로 자산 불평등도가 압도적으로 높았다.

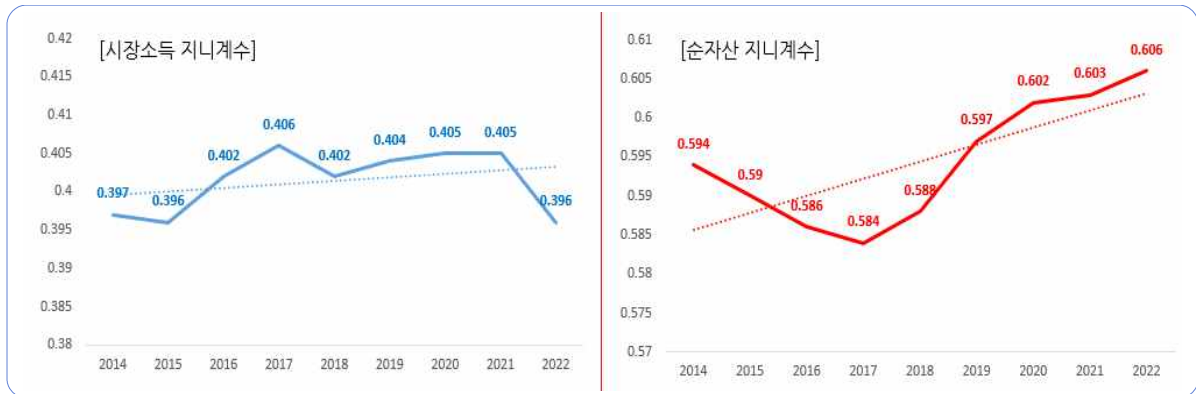
소득 지니계수의 경우 2014년 0.397 이후 0.402(2016년)에서 0.405(2021년)까지 횡보하는 양상을 보였다가 2022년 0.396으로 2014년 수준까지 하락했다. 반면 순자산 지니계

1) '장벽사회, 청년 불평등의 특징과 과제', (2021, 서울연구원)

2) 빈부격차와 계층 간 소득 및 자산의 불평등 정도를 나타내는 수치로, 0부터 1까지의 수치로 표현되는데, 값이 '0'(완전 평등)에 가까울수록 평등하고 '1'(완전 불평등)에 근접할수록 불평등하다는 것을 의미한다.

수의 경우 2014년 0.594 이후 2017년 0.584까지 하락 추세를 보였다가 이후 추세가 전환되면서 2022년 0.606까지 급등하는 등 격차가 심화하고 있었다.

[그림 2] 소득 및 순자산 지니계수 추이



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022)

위와 같이 자산 불평등이 심화하고 있는 주요 원인은 부동산(주택) 가격의 상승 때문이라고 추정할 수 있다. 2022년 기준 우리나라 전체 가구 평균 재무 상태³⁾를 보면, 자산(54,772만원) · 금융자산(12,126만원) · 실물자산(42,646만원) 등으로 총자산 중 실물자산 비중이 77.9%에 달했으며, 실물자산 중 부동산(40,355만원) 자산 비중이 94.6%에 육박하고 있었기 때문이다.

[표 1] 아파트 연평균 매매가격 추이(2014~2022) (단위: 만원, %)

구 분		2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
서울 기준	연평균 매매가	48,720	50,787	56,999	62,344	74,690	82,676	95,454	115,490	127,380
	증감률	-0.6	4.2	12.2	9.4	19.8	10.7	15.5	21.0	10.3
전국 기준	연평균 매매가	26,535	27,972	30,956	32,520	35,376	36,830	41,073	50,958	55,467
	증감률	1.7	5.4	10.7	5.1	8.8	4.1	11.5	24.1	8.8

- 자료 : KB부동산 통계(data.kbland.kr) 원자료에 의거 산출

- 주 : 연평균 매매가격은 해당연도 월평균 매매가격을 연 평균한 값.

KB부동산 통계자료에 따르면 글로벌 금융위기 이후 하향 안정세를 보였던 서울 아파트 연평균 가격은 2014년을 기점으로 2022년까지 급상승 추세를 보였는데, 2014년 4억 8,720만원에서 2022년 12억 7,380만원으로 2.6배 상승했다⁴⁾. 전국 기준 아파트 연평균 매매가

3) 가계금융복지조사(2022년). 가계금융복지조사에서 자산은 금융자산(저축액+현거주지전월세보증금)과 실물자산(부동산+기타실물자산)으로 구분하고 있으며, 순자산은 자산에서 부채를 차감한 값이다.

격 또한 2014년 2억 6,535만원에서 2022년 5억 5,467만원으로 2.1배 상승하는 등 유사한 흐름을 보였다. 서울 아파트의 경우 2015년 이후 2022년까지 8개년 간 연평균 증가율은 12.9%에 달했으며, 전국 기준으로는 9.8%였다. 주택가격 폭등의 이면에는 2008년 글로벌 금융위기부터 코로나19 시기에 걸쳐, 전 세계적으로 진행된 금융완화 정책(저금리와 양적완화)에 의한 과잉 유동성이 큰 몫을 담당했다.

이에 본 보고서는 가계금융복지조사 자료를 활용하여 주택가격이 급등세를 보였던 2014년부터 2022년까지의 기간 동안 자산 불평등 심화 실태를 우선하여 분석하였다. 이어 순자산 분위별 세부 재무 상태 분석을 통하여 자산 불평등은 소득보다는 부동산 가격 상승이 더 중요한 요인이었음을 분석했다. 나아가 가구 소득 및 자산 보유 정도에 따른 금융 이용 기회의 불평등 또한 자산 불평등 확대의 한 요인임을 살펴보았다.

2. 자산 불평등 확대 실태

1) 순자산 10분위 불평등 실태

주택가격 급등으로 순자산 상위 10%인 10분위 가구의 2022년 기준 순자산액은 19억 6,226만원으로 2014년 11억 9,133만원 대비 7억 7,093만원 순증했다. 반면 순자산 하위 10%인 1분위 가구는 분석 기간 내내 순자산액이 적자 상태였는데, 2022년 순자산은 -903만원으로 2014년 -556만원 대비 347만원이 줄면서 오히려 적자 규모가 커졌다. 1분위 가구의 순자산이 적자 상태가 지속되는 가운데, 10분위 가구 순자산이 꾸준히 늘어나면서 10분위와 1분위 간 격차는 2014년 11.9억원에서 2022년 19.7억원으로 확대되는 등 양극화가 심화되었다.

[표 2] 순자산 1분위 및 10분위 가구 순자산 변화(2014~2022) (단위: 만원)

구 분	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
1분위	-556	-610	-815	-666	-785	-890	-1,212	-818	-903
10분위	119,133	121,926	126,070	131,916	145,381	152,801	158,610	179,369	196,226
격차(10-1)	119,689	122,536	126,885	132,582	146,166	153,691	159,822	180,187	197,129

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022)

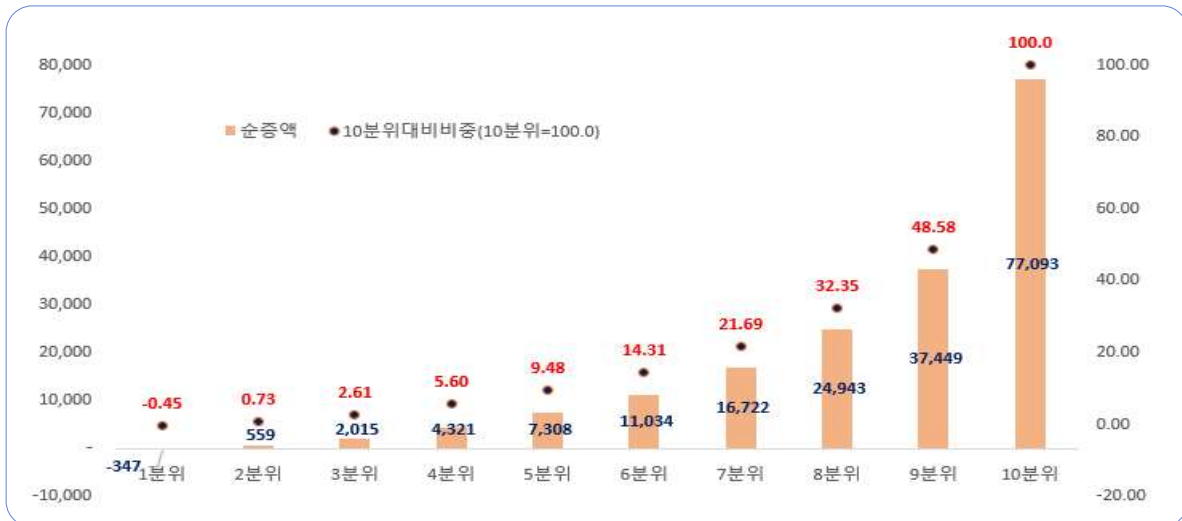
- 주 : 표기년도는 조사년도이며, 순자산은 조사년도 3월말 기준. 격차는 10분위 순자산액에서 1분위 순자산액을 차감한 값.

4) 우리나라 가구의 가장 보편적 주거 형태가 아파트이기 때문에, 주택가격 변화의 주요 지표로 아파트 매매가격을 설정하였음.(주택 종류별 가구 분포 : 단독주택(29.4%), 아파트(54.1%), 연립및다세대(13.5%), 기타(3.0%) / 가계금융복지조사, 2022)

주택가격 상승에 따른 순자산 증대 효과는 기존 자산 보유 규모가 큰 상위 분위일수록 순자산이 더 많이 늘어나는 방식으로 차별적으로 영향을 미쳤다. 10분위 가구 순증액 대비 (10분위=100) 분위별 순증액 비중을 보면, 1분위(-0.45%) · 2분위(0.73%) · 3분위(2.61%) · 4분위(5.60%) · 5분위(9.48%) 등으로 하위 50% 가구의 순자산 증가 폭은 10분위 가구와 비교할 때 매우 열악했다.

하위 50% 분위보다는 순증액 규모가 크긴 했지만, 순자산 상위 50%에 해당하는 6~9분위 가구의 10분위 가구 대비 순증액 비중도 6분위(14.31%) · 7분위(21.69%) · 8분위(32.35%) · 9분위(48.58%) 등으로, 차상위 9분위 가구의 순증액 또한 10분위 순증액의 절반에도 못 미치는 것으로 나타났다. 전체 가구 평균 순증액 1억 8,114만원(27,488→45,602만원)을 넘 어선 분위는 8~10분위 가구에 불과했다. 이처럼 주택가격 상승효과가 차별적으로 10분위 가구에 영향을 미치면서 10분위 가구 간 순자산 격차는 확대되었다.

[그림 3] 순자산 10분위별 순자산 순증액 · 10분위 대비 비중(2014 vs 2022) (단위: %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출
- 주 : 순자산 순증액은 2014년 대비 2022년 기준 순자산 증감액

순자산 2분위 가구 대비 10분위 가구 배율(10/2배율) 추이 또한 자산 불평등이 크게 확대 되었음을 잘 보여주는 지표다. 자산 불평등도의 개선 내지 완화 정도를 알 수 있는 가장 일 반적인 지표는 1분위 가구 대비 10분위 가구 배율(10/1배율)이지만, 해당 기간 중 1분위 순 자산이 적자 상태를 벗어나지 못했기에 ‘10/2배율’을 산출하였다.

2014년 50.4배였던 ‘10/2배율’은 주택가격이 상승 추세가 지속하면서 2022년 67.2배로 확대되었다. 2분위 가구 순자산은 2014년 2,363만원에서 2022년 2,922만원으로 불과 23. 7%의 증가율을 보였지만, 10분위 가구의 증가율은 64.7%(119,113→196,226만원)에 달하

면서 그 격차가 더 커졌기 때문이다.

[그림 4] 순자산 2분위·10분위 순자산액 및 '10/2분위' 배율 추이 (단위: 만원, 배)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출
- 주 : 표기년도는 조사년도이며, 순자산은 조사년도 3월말 기준

2) 순자산 5분위 불평등 실태

순자산 5분위별 순자산 변화 또한 순자산 10분위 분석과 유사한 결과를 보였는바, 주택가격 상승에 따른 자산 규모 확대 효과는 상위 분위로 갈수록 더 크게 나타났다.

2014년 대비 2022년 분위별 순자산 순증액을 보면, 1분위(106만원) · 2분위(3,166만원) · 3분위(9,176만원) · 4분위(20,832만원) · 5분위(57,282만원) 등으로 산출됐다. 그 결과 5분위와 1분위 간 순자산 격차는 2014년 8억 3,304만원에서 2022년 14억 480만원으로 확대되었다. 순자산 10분위의 하위 10% 가구 집단은 순자산 보유 규모가 적자(-) 상태를 보였지만, 순자산 5분위의 하위 20% 가구 집단인 1분위의 순자산액 및 순증액은 평균값의 영향으로 (+) 값을 나타냈다.

순자산 순증액 규모가 가장 큰 5분위 가구 대비 1~4분위의 순자산 순증액 비중을 보면, 1분위(0.18%) · 2분위(5.53%) · 3분위(16.02%) 등으로 기존에 자산이 적은 가구일수록 순증액 또한 적었다. 4분위(36.37%) 가구만 유일하게 전체 가구 평균 비중 31.62%를 넘어섰는데, 주택가격 상승효과의 차별적 반영으로 자산 격차가 더 심화하고 있음을 알 수 있다.

[표 3] 순자산 5분위별 순자산액 변화(2014~2022) (단위: 만원, %)

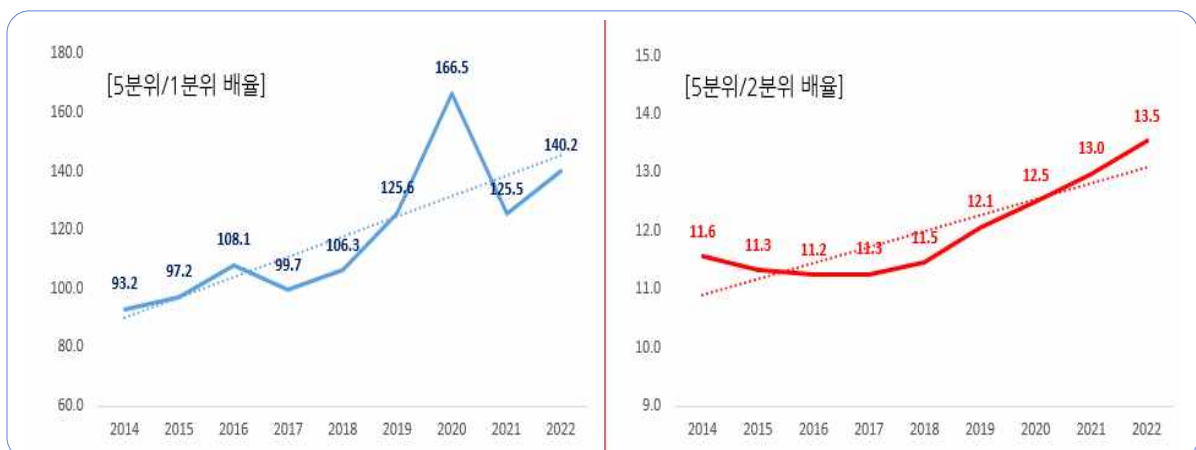
구분	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
2014	27,488	904	7,281	15,777	29,266	84,208
2015	28,429	889	7,628	16,634	30,581	86,404
2016	29,918	833	8,012	17,888	32,763	90,079
2017	31,572	950	8,404	18,982	34,832	94,670
2018	34,368	978	9,069	20,300	37,528	103,956
2019	35,281	864	8,988	20,283	37,743	108,517
2020	36,287	675	8,992	20,493	38,773	112,481
2021	41,452	1,024	9,897	22,871	44,936	128,519
2022	45,602	1,010	10,447	24,953	50,098	141,490
순증액	18,114	106	3,166	9,176	20,832	57,282
비중 (5분위=100)	31.62%	0.18%	5.53%	16.02%	36.37%	100.0%

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

- 주 : 순증액은 2014년 대비 2022년 기준 증감액이며, 비중은 5분위 가구 순증액 대비 비중(5분위=100)을 의미

순자산 1분위 대비 5분위 배율(5/1배율)이나 2분위 대비 5분위 배율(5/2배율) 추이를 통해서도 자산 불평등 심화 현상을 확인할 수 있다. 순자산 '5/1분위 배율'의 경우 2014년 93.2배에서 2022년 140.2배로 불평등이 심화했고, '5/2분위 배율' 또한 2014년 11.6배에서 2022년 13.5배로 늘어났다. '5/1분위 배율'의 경우 '5/2분위 배율' 추이와 비교할 때, 특정 시기 급등락하는 형태를 보이는 등 추세의 일관성이 부족한데, 이는 순자산 10분위 가구별 순자산 변화를 통해 알 수 있듯이, 하위 10%에 해당하는 순자산 1분위 가구가 적자 상태를 지속하는 가운데, 연도별 편차가 심했기에 발생한 현상이라 추정된다.

[그림 5] 순자산 5/1분위 · 5/2분위 배율 추이(2014~2022) (단위: %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

3) 시도별 · 주택 종류별 불평등 실태

주택가격 급등으로 시도별 자산 불평등도 심화한 것으로 나타났다. 2014년 대비 2022년 전국 평균 순자산 증가율(순증액)은 65.90%(18,114만원)였으며, 수도권은 77.07%(25,070만원)로 비수도권 49.11%(11,242만원)보다 순자산이 상대적으로 크게 늘면서 비수도권과의 격차를 더 크게 늘렸다.

지역별 순증액을 보면 서울이 3억 1,877만원으로 가장 많이 늘었고, 이어 제주(28,388만원), 경기(21,375만원) 등으로 나타났다. 반면 경북(5,146만원) · 충북(4,707만원) · 충남(3,452만원) 등의 순증액은 매우 미약했다. 세종시의 경우 통계치가 제공된 2017년 이후 불과 5년 만에 2억 729만원이 순증했는데, 그간 수도권 중심의 주택가격 동향을 고려하면 세종시의 시계열을 2014년까지 연장할 경우, 해당 시기 순자산 상승 폭이 가장 큰 지역이었을 것으로 추정된다.

2014년 대비 2022년 기준 지역별 순자산 증가율 또한 제주(129.92%) · 인천(91.12%) · 대전(84.78%) · 서울(84.19%) · 부산(82.78%) 등 대도시를 중심으로 큰 폭 상승했으나, 경북(21.11%) · 충북(19.23%) · 충남(14.19%) 등 비도심 지역의 증가율은 상대적으로 매우 낮게 나타나는 등 지역 간 자산 불평등이 확대 현상도 뚜렷하게 드러났다.

[표 4] 시도별 순자산액 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구분	전국	수도권	비수도권	서울	제주	경기	세종	대전	인천	부산
2014	27,488	32,528	22,893	37,861	21,850	30,720	44,463	22,770	20,882	21,249
2022	45,602	57,598	34,135	69,738	50,238	52,095	65,192	42,074	39,909	38,838
순증액	18,114	25,070	11,242	31,877	28,388	21,375	20,729	19,304	19,027	17,589
증감률	65.90	77.07	49.11	84.19	129.92	69.58	46.62	84.78	91.12	82.78
구분	광주	강원	전북	대구	전남	울산	경남	경북	충북	충남
2014	22,264	19,481	19,555	25,483	17,754	30,832	24,122	24,377	24,479	24,332
2022	35,791	31,620	30,998	36,073	28,064	39,129	32,359	29,523	29,186	27,784
순증액	13,527	12,139	11,443	10,590	10,310	8,297	8,237	5,146	4,707	3,452
증감률	60.76	62.31	58.52	41.56	58.07	26.91	34.15	21.11	19.23	14.19

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출
- 주 : 세종시의 경우 2017년부터 별도로 통계치가 제공되어 있어, 2017년과 2022년을 비교한 값임.

주택 종류별 순자산 증가율(순증액) 변화 또한 어떤 주택을 보유하고 있는지에 따라 순자산 증대 효과가 차별적으로 반영되었음을 보여준다. 2014년 대비 2022년 기준 아파트의 증가율이 76.05%(25,954만원)로 가장 높게 나타났고, 이어 단독주택은 38.40%(8,787만원),

연립 및 다세대 가구는 37.41%(5,820만원)로 큰 차이를 보이는 등 보유 주택 종류에 따라 서로 불평등이 확대되고 있는 것으로 나타났다. 아파트 보유 가구와 연립 및 다세대 보유 가구의 순자산 격차가 2014년 1억 8,572만원에서 2022년 3억 8,706만원으로 확대되었기 때문이다.

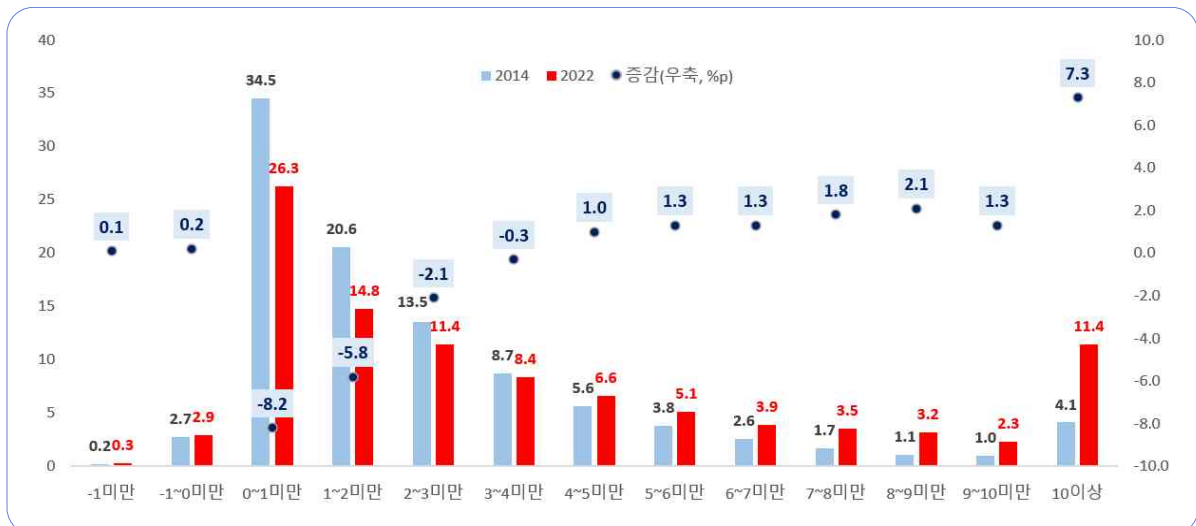
[표 5] 주택 종류별 순자산 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구분	전체	단독주택	아파트	연립 및 다세대	기타
2014	27,488	22,882	34,128	15,556	32,644
2022	45,602	31,669	60,082	21,376	30,375
순증액	18,114	8,787	25,954	5,820	-2,269
증감률	65.90	38.40	76.05	37.41	-6.95

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

순자산 보유액 구간별 가구 분포 변화를 보면, 양극화가 심화하고 있음을 알 수 있다. 주택가격 상승효과로 구간 전반적으로 순자산 규모가 늘어났는데, 특히 순자산이 10억원 이상 인 가구는 2014년 4.1%에서 2022년 11.4%로 7.3%포인트 증가하면서 가장 크게 늘었다. 하지만 순자산 보유액이 적자(-) 상태인 절대 빈곤 가구 비중 또한 2014년 2.9%에서 2022년 3.2%로 0.3%포인트 늘어났기 때문이다.

[그림 6] 가구 순자산 보유액 구간별 가구 분포 변화(2014 vs 2022) (단위: 억원, %, %p)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

3. 자산 불평등 확대의 주요 요인

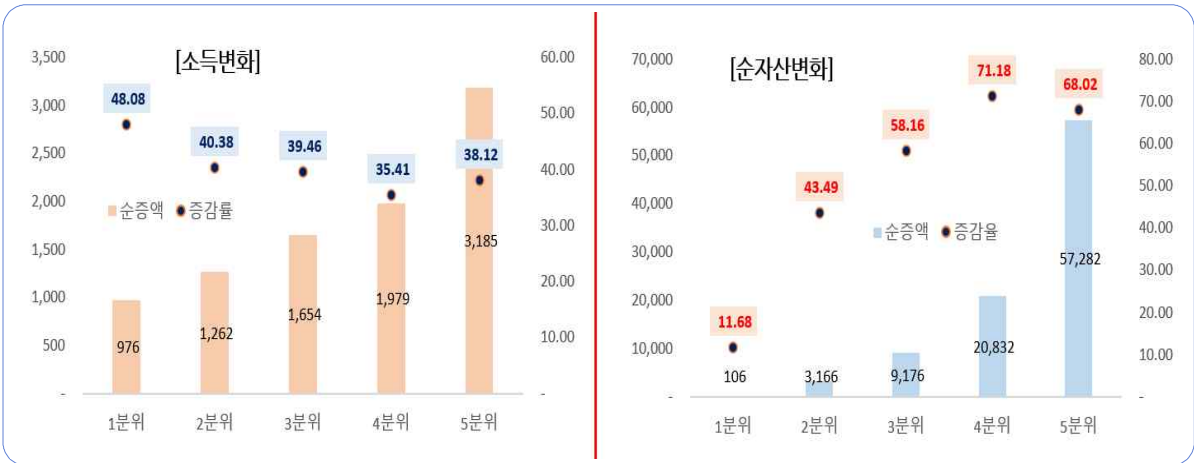
1) 주택가격 상승에 따른 부동산 자산 증가; 불로소득의 확대

순자산 10분위 및 5분위별 순자산 변화 분석을 통해 알 수 있듯이, 주택가격이 급상승세를 보였던 2014년 이후 우리나라 가구의 자산 불평등은 확대되었다. 자산 불평등 확대도 문제지만, 더 심각한 문제는 불평등의 주된 요인이 정당한 노동의 대가인 소득에 근거한 것이 아니라 부동산 가격 상승에 따른 불로소득이었다는 점이다. 소득이 아니라 주택가격 상승이 자산 불평등의 주요 요인임을 보여주는 증거를 보면 다음과 같다.

첫째, 순자산 5분위별 2014년 대비 2022년 소득 증가율을 보면, 오히려 순자산 하위 20% 가구 집단인 1·2분위의 소득 증가율이 더 높게 나타나는 등 소득 변화만으로는 상위 분위의 높은 순자산 증가를 설명할 수 없었는바, 소득은 자산 불평등의 요인이 아니었다.

실제로 순자산 5분위별 순자산 변화(증가율&순증액)을 보면, 5분위(68.02%, 57,282만원) 및 4분위(71.18%, 20,832만원) 등 상위 40% 가구 집단의 순자산 순증액 및 증가율이 하위 40% 가구 집단인 1분위(11.68%, 106만원)·2분위(43.49%, 3,166만원) 가구에 비해 매우 높았지만, 동일 기간 소득 증가율은 1분위(48.08%)·2분위(40.38%) 가구의 증가율이 4분위(35.41%)·5분위(38.12%) 가구보다 더 높았다.

[그림 7] 순자산 5분위별 소득 및 순자산 변화(2014 vs 2022) (단위: %, 만원)

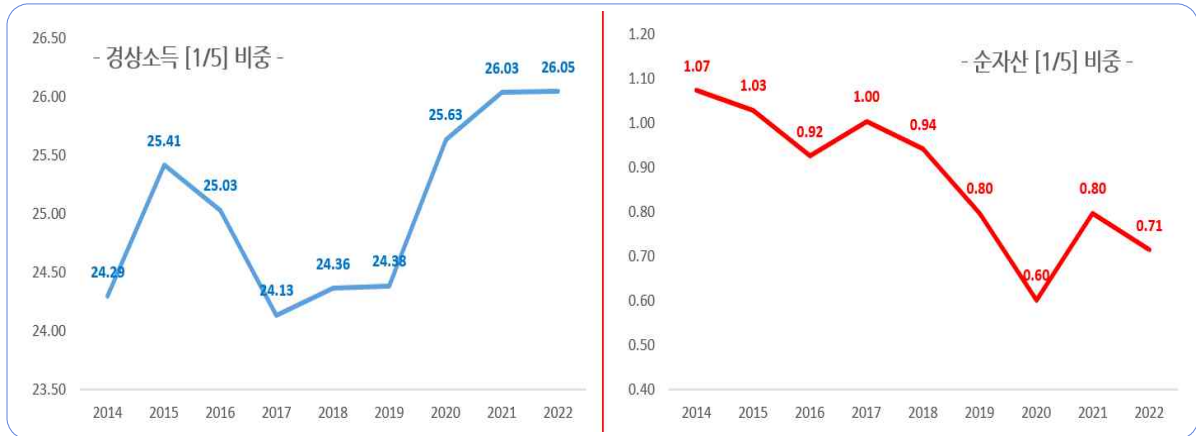


- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

순자산 5분위 가구 대비 1분위 가구의 소득 및 순자산 비중 추이 또한 소득이 자산 불평등 주된 원인이 아니라는 것을 반증하고 있다. 경상소득의 경우 1/5분위 비중은 2014년 2

4.29%에서 2022년 26.05%로 1.76%포인트 증가했지만, 순자산 비중은 1.07%에서 0.71%로 -0.36%포인트 하락하는 등, 순자산 5분위 가구 대비 1분위 가구의 소득 여건은 개선되는 양상을 보였음에도, 순자산 격차는 더 커졌기 때문이다.

[그림 8] 순자산 5분위 대비 1분위 소득 · 순자산 비중 추이(2014~2022) (단위: %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

소득 5분위별 순자산 변화와 자산 5분위별 순자산 변화를 비교 분석한 결과 또한 자산 불평등의 심화의 주된 원인은 기존에 보유하고 있던 자산 규모, 즉 주택가격 상승효과에 기인한다는 증거라 할 수 있다. 소득 5분위별 순자산 증가율은 1분위(57.90%) · 2분위(64.76%) · 3분위(74.12%) · 4분위(68.87%) · 5분위(63.27%) 등으로 분위 간 편차가 적었지만, 자산 5분위별 순자산 증가율은 1분위(16.48%) · 2분위(44.73%) · 3분위(56.02%) · 4분위(71.06%) · 5분위(68.82%) 등으로 상 · 하위 40% 가구 간 편차가 크게 나타났기 때문이다.

[표 6] 소득 및 자산 5분위별 순자산 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구 분		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
소득 5분위별	2014	27,488	9,676	15,757	20,705	29,713	61,573
	2022	45,602	15,278	25,961	36,052	50,175	100,528
	순증액	18,114	5,602	10,204	15,347	20,462	38,955
	증감률	65.90	57.90	64.76	74.12	68.87	63.27
자산 5분위별	2014	27,488	1,335	7,831	16,236	29,533	82,491
	2022	45,602	1,555	11,334	25,331	50,519	139,259
	순증액	18,114	220	3,503	9,095	20,986	56,768
	증감률	65.90	16.48	44.73	56.02	71.06	68.82

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

둘째, 우리나라 가구는 순자산 상위 분위 가구일수록 실물자산 보유 비중이 높았는데, 기 보유 실물자산이 많았던 상위 분위일수록 순자산이 더 많이 증가했다는 사실은, 가계 순자산 변화에 가장 큰 영향을 미친 요인은 실물자산(특히 부동산) 가격 변화였음을 반증한다. 실제로 분석 기간(2014년~2022년, 9개년)을 평균하여 순자산 분위별 실물자산 비중을 보면 5분위(79.22%) · 4분위(75.15%) · 3분위(69.74%) · 2분위(57.59%) · 1분위(40.64%) 등으로 순자산이 많을수록 실물자산 보유 비중이 높았다.

[그림 9] 순자산 5분위별 9개년(14~22) 평균 유형별 자산 비중 (단위: %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

순자산 5분위 자산유형별 변화를 보면, 금융자산 증가율은 1분위(58.06%) · 2분위(56.47%) · 3분위(48.35%) · 4분위(36.02%) · 5분위(23.69%) 등으로 하위 분위의 증가 폭이 더 높게 나타났지만, 실물자산 증가율은 역으로 5분위(77.11%) · 4분위(82.95%) · 3분위(58.02%) · 2분위(44.52%) · 1분위(-2.46%) 등으로 상대적으로 상위 분위의 증가 폭이 두드러졌다. 이 또한 실물자산 보유 규모가 순자산 증가의 주요 요인임을 보여주고 있다.

[표 7] 순자산 5분위 자산유형별 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구 분		전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
금융자산	2014	9,013	1,686	4,417	6,566	10,058	22,338
	2022	12,126	2,665	6,911	9,741	13,681	27,629
	순증액	3,113	979	2,494	3,175	3,623	5,291
	증감률	34.54	58.06	56.47	48.35	36.02	23.69
실물자산	2014	24,526	1,227	5,728	13,757	25,779	76,134
	2022	42,646	1,197	8,278	21,738	47,163	134,841
	순증액	18,120	-30	2,550	7,981	21,384	58,707
	증감률	73.88	-2.46	44.52	58.02	82.95	77.11

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

셋째, 순자산 5분위별 순자산 및 부동산 자산 변화를 분석한 결과, 순자산 순증액에서 부동산 자산 순증액이 차지하는 비중을 보면, 주택가격 상승에 따른 부동산 자산 증가효과가 자산 불평등 확대의 결정적 요인이었음을 알 수 있다.

순자산 5분위별 순자산 순증액에서 부동산 순증액이 차지하는 비중을 보면, 5분위(103.0%) · 4분위(97.2%) 등으로 순자산 상위 분위의 경우 부동산 순증액이 순자산 순증액의 절대다수를 차지하고 있으며, 3분위(79.2%) · 2분위(62.9%) 등 하위 분위로 갈수록 부동산 자산 증가가 순자산 증가에 미치는 영향이 줄었고, 1분위 가구의 2022년 부동산 자산 규모는 오히려 2014년보다 줄었기 때문이다.

위와 같은 분석 결과는 2014년 대비 2022년 순자산 5분위별 부동산 자산 순증액이 5분위(59,005만원) · 4분위(20,259만원) · 3분위(7,268만원) · 2분위(1,991만원), 1분위(-150만원) 등으로 크게 편차를 보였기 때문에 나타난 현상으로 부동산 가격 변화가 가구 순자산 증가의 중요한 요인이었음을 반증하고 있다.

[표 8] 순자산 5분위별 순자산 및 부동산 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
순자산	2014	904	7,281	15,777	29,266	84,208
	2022	1,010	10,447	24,953	50,098	141,490
	순증액	106	3,166	9,176	20,832	57,282
	증감율	11.68	43.49	58.16	71.18	68.02
부동산	2014	947	5,041	12,495	23,903	71,001
	2022	797	7,032	19,763	44,162	130,006
	순증액	-150	1,991	7,268	20,259	59,005
	증감율	-15.81	39.50	58.16	84.76	83.10
부동산 순증액 / 순자산 순증액		-141.5	62.9	79.2	97.2	103.0

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

- 주1 : 표기년도는 조사년도이며, 순자산 및 부동산은 조사년도 3월말 기준

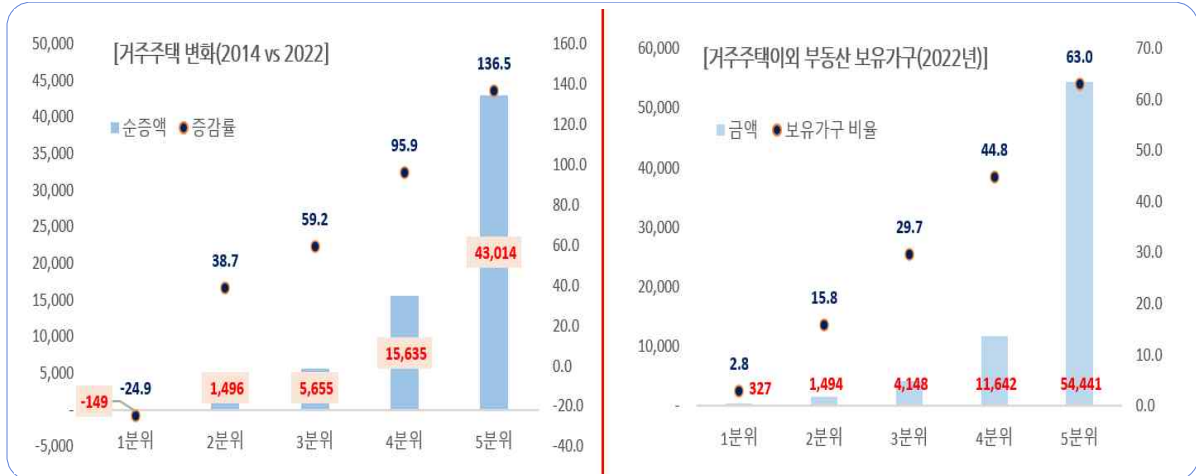
넷째, 순자산 5분위별 부동산 자산 중 ‘거주주택’ 및 ‘거주주택 이외 부동산’ 자산 변화 및 가구 분포를 통해서도 자산 불평등 확대의 주된 원인은 부동산이었음을 알 수 있다.

2014년 대비 2022년 순자산 5분위별 ‘거주주택’ 자산규모 증가율 및 순증액을 보면, 5분위(136.5%, 43,014만원) · 4분위(95.9%, 15,635만원) · 3분위(59.2%, 5,655만원) · 2분위(38.7%, 1,496만원) 등으로 상위 분위일수록 거주주택 자산 규모가 큰 폭으로 늘어났으며 하위 분위로 갈수록 증가 폭이 크게 줄었는데, 특히 1분위 가구의 경우에는 거주주택 자산 규모가 오히려 -149만원이 줄면서 -24.9% 하락했다.

‘거주주택 이외 부동산’ 자산을 보유하고 있는 가구 분포 또한 5분위(63.0%) · 4분위(44.8%) · 3분위(29.7%) · 2분위(15.8%) · 1분위(2.8%) 등으로 부동산 가격 상승의 효과가 상

위 분위에 집중될 수밖에 없는 구조적 한계를 드러내고 있다.

[그림 10] 순자산 5분위별 거주주택 및 거주주택이외 부동산 현황 (단위: 만원, %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

2) 금융 이용 기회의 불평등

부동산 가격 변화처럼 자산 불평등 확대의 주된 요인은 아닐지라도, 금융 이용 기회의 불평등 또한 자산 불평등에 확대 원인 중의 하나라 할 수 있다. 대출자의 신용등급은 물론 담보 제공 여부, 금융기관의 종류에 따라 대출 가능 여부 및 대출이율이 큰 차이를 보이기 때문이다. 보유 자산이 많고 소득이 높을수록 금융 이용 기회는 물론 그 비용 또한 절감할 수 있기에, 현실의 금융시스템 또한 자산 불평등을 심화하는 방향으로 작동하고 있다.

은행연합회 소비자포털에 고시된 주요 금융기관별 가계대출 금리를 보면, 담보 제공 여부 및 신용등급에 따라 큰 격차를 보인다는 것을 알 수 있다. 2024년 5월 중 취급된 대출을 기준으로 보면, 'S'시중은행 담보대출 최저이율(3.98%)와 최고이율(4.37%)의 차는 0.39%에 달했고, 신용대출 최저이율(5.06%)과 최고이율(10.24%)의 차는 5.18%로 격차가 더 커졌다. 담보대출 최저이율과 신용대출 최고이율의 차는 6.26%에 달했는데, 대출 1억원을 가정할 경우 신용대출 최고이율 부담자는 담보대출 최저이율 부담자에 비해 연 626만원에 달하는 비용을 추가로 부담해야 했다.

'J'지방은행의 경우에는 시중은행보다 대출금리가 더 높았다. 담보대출 최저금리는 4.40%, 신용대출 최저금리는 6.90%로 'S'시중은행과 비교할 때 각각 0.42%와 1.84%가 더 높았다. 차주의 여건상 시중은행을 이용하지 못하고 지방은행을 이용해야 할 경우, 추가적으로 더 많

은 금융비용을 지불할 수밖에 없다는 것을 알 수 있다.

이러한 대출금리의 차이는 시중은행이나 지방은행 이외에도 서민금융기관이나 신용카드 · 캐피탈 · 보험 · 증권 등 비은행금융기관 간에도 큰 차이가 있는데, 기본적으로 대출금리의 차이는 대출자의 자산과 소득 규모에 반비례하기 때문에 자산 불평등 확대에 일조한다.

[표 9] 대출 유형 및 신용등급별 가계대출 금리 /단위: %

구 분		1000 ~951	950 ~901	900 ~851	850 ~801	800 ~751	750 ~701	700 ~651	650 ~601	600 이하	평균 신용점수
시중은행 ("S")	담보대출	3.98	4.00	4.05	4.07	4.17	4.25	4.25	4.37	4.37	932
	신용대출	5.06	5.51	6.21	6.94	7.64	8.02	8.78	9.41	10.24	915
지방은행 ("J")	담보대출	4.40	4.57	4.30	5.26	4.41	5.17	5.54	5.38	4.93	901
	신용대출	6.90	7.80	8.86	9.75	10.75	11.91	12.71	10.16	14.99	787

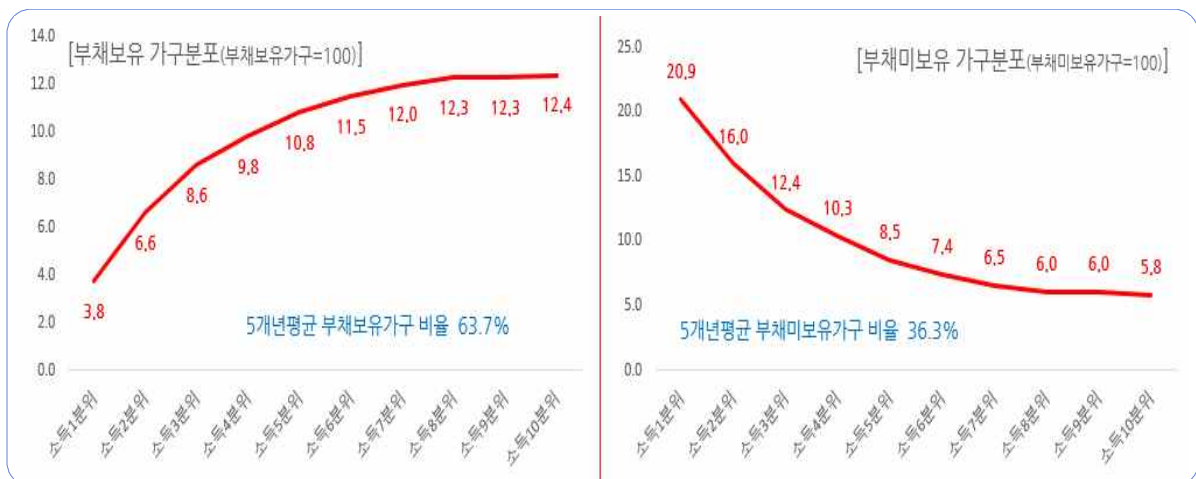
- 자료 : 은행연합회 소비자포털(2024.07.16. 검색 기준)

- 주1 : 2024년 5월 중 취급된 대출을 기준으로 작성된 자료. (대출금리 = 기준금리+가산금리+가감조정금리)

- 주2 : 신규취급액 기준이며, 담보대출은 만기 10년 이상 분할상환방식 주택담보대출임.

소득 10분위 가구별 부채 보유 현황을 보면, 소득이 많은 가구일수록 부채 보유 가구가 더 많다는 것을 알 수 있다. 소득 10분위별 부채 보유 가구 분포(부채보유가구=100)를 보면, 1분위 가구는 3.8%에 불과했지만, 소득 분위가 높아질수록 비중이 높아져 소득 10분위 가구 비중은 12.4%에 달했다. 부채를 보유하지 않은 가구 분포는 위와 반대로 소득 1분위 가구가 20.9%로 가장 높은 비중을 보였고, 소득 10분위 가구 비중은 5.8%로 가장 낮았다.

[그림 11] 소득 10분위 부채 보유 여부별 가구 분포 현황 (단위: %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2017~2022) 원자료에 의거 산출 (5개년(2017~2022) 평균 비율)

거주를 위한 목적이든 부의 축적을 위한 투기적 목적이든 소득이 많을수록 저비용으로 부

채를 레버리지로 활용할 수 있어 소득이 적은 가구보다 자산 축적에 유리하기 때문에, 부동산 가격이 상승할수록 대출 레버리지를 크게 활용한 가구의 자산 증가 폭이 더 커질 수밖에 없다. 금융 이용 기회의 불평등은 자산 불평등 확대에 일조한다.

2014년 대비 2022년 순자산 5분위별 부채 순증액을 보면, 5분위(6,718만원) · 4분위(4,174만원) · 3분위(1,981만원) · 2분위(1,877만원) · 1분위(842만원) 등으로 순자산 보유량이 많을수록 부채를 더 많이 늘렸다. 2014년부터 2022년까지 9개년 평균 부채액 기준 5분위 가구 대비 각 분위별 부채 비중을 보면, 4분위의 경우에도 47.15%로 절반에도 못 미쳤으며, 1분위 가구는 14.04%에 불과하다는 사실을 고려하면, 부채의 활용 여부 및 그 규모가 자산 증식에 큰 영향을 미친다는 것을 알 수 있다.

[표 10] 순자산 5분위별 부채 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구 분		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
순증액		842	1,877	1,981	4,174	6,718
9개년 평균 (14~22년)	부채	2,462	3,768	5,707	8,267	17,533
	5분위 대비 비중	14.04	21.49	32.55	47.15	100.00

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2023) 원자료에 의거 산출
- 주1 : 표기년도는 조사년도이며, 자산 및 부채는 조사년도 3월말 기준

한편 2022년 기준 순자산 5분위 부채 유형별 보유 가구 분포를 보면, 상대적으로 상위 분위는 금융부채 중 담보대출을 이용한 가구 비중이 높았고, 보유 자산이 부족한 1분위 가구는 신용대출 이용 비중이 높았다. 담보대출이 신용대출보다 대출금리가 더 낮다는 사실을 고려하면, 기보유 자산이 많은 가구가 담보대출을 적극 활용했음을 알 수 있다. 5분위 가구의 경우 4분위 가구와 비교할 때 금융부채 및 담보대출 가구 비중이 소폭 낮았지만, 임대보증금 보유 가구 분포는 40.7%로 4분위(19.3%) 가구보다 두 배 이상 많았다. 이는 5분위 가구의 경우, 타인에게 전월세로 임대를 줄 수 있는 다주택자가 많았다는 것을 의미한다.

[표 11] 순자산 5분위 부채 유형별 보유 가구 비율(2022년 기준) (단위: %)

구 분	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
부 채	49.8	58.6	64.8	69.1	74.3
금융부채	49.7	56.8	60.2	61.7	58.0
[담보대출]	[17.3]	[38.1]	[45.1]	[48.2]	[45.3]
[신용대출]	[25.7]	[21.8]	[22.8]	[23.4]	[21.4]
임대보증금	0.8	5.1	10.9	19.3	40.7

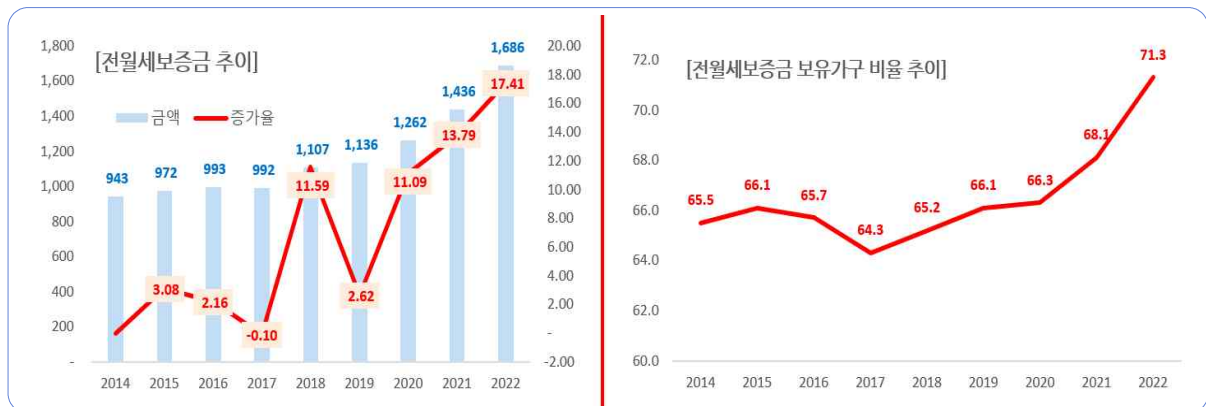
- 자료 : 가계금융복지조사(2022)

4. 자산 불평등 확대의 효과; 주거 불안정성 심화

주택가격 급등에 따른 자산 불평등이 심화 문제도 심각하지만, 양극화의 결과 취약계층의 주거 불안정성이 커지고 있다는 사실 또한 간과할 수 없는 문제다. 취약계층의 경우 주택가격이 상승할 경우, 전·월세 등 주거비용이 상승하면서 주거 불안정성이 커질 뿐 아니라 생계마저 큰 위협을 느끼게 되기 때문이다.

취약계층의 주거 불안정성이 커지고 있다는 사실은, 취약계층의 전월세보증금이 급증 추세를 보였을 뿐 아니라, 전월세보증금 보유 가구 비율 또한 급증했다는 사실을 통해 확인할 수 있다. 순자산 5분위 중 하위 20%인 1분위 가구의 2014년 전월세보증금은 943만원이었지만, 2022년에는 1,686만원으로 78.8%(743만원↑) 증가했다. 전월세보증금 보유 가구 비율 또한 2014년 65.5%에서 2022년 71.3%로 5.8%포인트 늘어났다. 두 지표 모두 [그림 12]에서 알 수 있듯이 2017년까지는 상대적으로 안정적 모습을 보였으나, 주택가격 상승세가 지속되면서 2018년부터 급증 추세를 보였다.

[그림 12] 순자산 5분위 중 1분위 가구의 전월세보증금 및 가구 분포 추이 (단위: %)



- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출
- 주 : 순자산 5분위별 통계자료 중 1분위 가구의 전월세보증금 관련 수치

주택가격이 상승하면서 가구 저축가능액으로 주택 구입에 소요되는 기간 또한 크게 늘어났는데, 이 또한 주거 불안정성이 커졌음을 보여주는 지표다. 2014년 기준 서울아파트 연평균 매매가격은 48,720만원이며, 전체 가구 평균 저축가능액은 1,513만원으로 서울 아파트를 사기 위해서는 32.2년을 모아야 했다. 하지만 2022년 서울 아파트 연평균 매매가격이 127,380만원으로 급상승하면서 2022년 저축가능액(2,429)으로는 52.4년을 모아야 했다.

소득 기반이 취약한 29세 이하 청년 가구의 경우, 저축가능액으로 서울 아파트를 구입에 소요되는 기간은 2014년 39.5년에서 2022년 87.9년으로 대폭 늘어났다.

[그림 13] 서울 아파트 구입 소요기간(연평균매매가/저축가능금액) (단위: 만원, 년)



- 자료 : KB부동산통계 및 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출
- 주 : 서울아파트 구입소요 기간 = 서울아파트 연평균 매매가격 / 당해연도 저축 가능금액

[그림 14] 최근 가계신용 및 주택담보대출 추이(21.1Q~24.1Q) (단위: 십억원, %)



- 자료 : 한국은행 경제통계시스템 원자료에 의거 산출

주택가격 급등으로 자산 불평등 및 주거 불안정성 확대가 심각한 사회적 문제로 대두되었지만, 윤석열 정부는 주택가격 및 주거 안정성 강화를 위한 정책적 노력을 외면하고 있다.

무엇보다 심각한 문제는 경기침체를 빌미로 부동산 관련 규제를 지속하여 완화하겠다는 정부 입장이 부동산에 대한 투기적 수요를 자극하고 있다는 사실이다. 주택가격 안정에 대한 의지가 부족할 뿐 아니라, 금융당국 또한 가계부채의 심각성에도 불구하고 금융기관에 대한 적절한 통제 노력을 외면하고 있다는 사실도 문제다. 그 결과 2023년 2사 분기 이후 가계

신용이 다시 확대되는 동시에 주택담보대출 증가율 또한 반등세를 보였고, 그 결과 한동안 소폭이나마 하향 안정세를 보였던 주택가격이 2023년 하반기 들어 서울을 중심으로 다시 재반등하려는 양상이 뚜렷하게 드러나고 있다.

5. 결론

자산 및 주거 불평등 확대는 세대 간은 물론 계층 간 갈등을 심화시켜 사회적으로 다양한 문제를 양산할 뿐 아니라, 국민경제의 지속 가능성을 위협하는 심각한 문제라 할 수 있다. 자산 불평등의 확대는 부의 대물림으로 인하여 청년세대 내 격차 또한 심화시키기 때문에, 청년층은 소득격차에서는 느낄 수 없는 깊은 좌절과 분노를 경험하게 되기 때문이다. 더구나 소득과 자산이 부족한 취약계층의 경우 주거 불안정성이 확대되면, 인간다운 생활은커녕 기초적 생계조차 위협받을 수 있다.

게다가 우리나라 가계부채 및 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF, Project Financing)의 구조적 취약성을 고려하면, 주택가격의 안정이 지연될 경우, 금융 취약성이 누적되면서 금융 · 경제위기 발생 위험을 증대시킨다. 2022년 이후 전 세계적으로 과잉 유동성 회수 및 경제주체들의 디레버리지(Deleverage)를 위한 금융긴축(금리인상 + 양적긴축) 정책이 본격화되었지만, 우리나라 경제주체들, 특히 가계부문의 부채 축소 노력은 매우 부진한 상태다.

이러한 경제 사회적 상황을 고려할 때, 자산 불평등을 해소하고 주거 안정성을 향상하기 위해서는 다음과 같은 정책 방향이 필요하다고 판단된다.

첫째, 주거 수단으로서의 주택이 부의 축적 수단으로 전락된 현실을 개혁해야 한다. 단기적으로는 부동산 관련 세제를 전면 개편하여, 부동산 투기를 통한 불로소득 창출이 애초부터 불가능하게 만들고, 중장기적으로는 부동산을 사회적 공공재로 재정립함으로써 주택 건설 및 공급을 민간이 아닌 공공부문이 담당하도록 만들어야 한다. 1966년 토지수용법을 제정하여 토지국유화를 기반으로 국가가 국민들에게 저렴한 가격에 주택을 제공할 수 있게 된 싱가포르 사례⁵⁾에서 교훈을 얻을 필요가 있다.

둘째, 신용창출이라는 중요한 사회적 역할을 수행하는 은행의 지배구조를 개선함과 동시에 사회적 통제를 강화할 필요가 있다. 은행업의 경우 신자유주의 시대 들어 금리 자유화 및

5) 싱가포르는 1966년 토지수용법을 제정하여 토지를 국유화했다. 토지국유화를 기반으로 국가가 국민들에게 저렴한 가격에 주택을 공급할 수 있게 됨으로써 2018년 기준 싱가포르 시민권자 가운데 91%가 자가로 주택을 소유하고 있다. 반면 서울에 사는 1인 가구의 77.3%는 전월세 · 고시원 · 원룸에 거주하며, 청년층 63%가 월세로 살고 있다.("집 걱정 없는 나라", 한경비즈니스, 2020.09.02.)

대출채권의 증권화(securitization)라는 과정을 거치면서 공공의 이익에 부합해야 한다는 ‘금융 공공성’보다는 ‘주주 이익 극대화’ 논리가 우선하게 되면서, 가계 부동산 부문으로의 자금 공급을 과도하게 늘렸기 때문이다. 이윤 극대화를 위해 주된 영업 분야가 기업을 상대로 하던 도매금융(Wholesale Banking)에서 개인을 상대로 하는 소매금융(Retail Banking)으로 바뀌었고, 그 결과 경제 순환 체계 내에서 주로 자금의 공급자 역할을 담당했던 가계 부문이 자금의 수요자로 전락했고, 그 과정에서 중요한 역할을 담당했던 매개 수단이 주택(부동산)이었다⁶⁾. 은행은 더 많은 수익을 창출하기 위해 가계부문에 더 많은 대출을 했고, 대출채권을 증권화하여 저렴하게 자금을 조달하는 과정에서 주택(부동산)이 금융투자 상품으로 전락했기 때문이다. 신자유주의 시대 들어 발생한 금융위기, 즉 미국 저축대부조합 위기(1984년), 북유럽 3국 금융위기(1988년), 일본 금융위기(1990년), 글로벌 금융위기(2008년) 모두 부동산(주택) 버블과 붕괴 과정에서 발생했다는 사실은 현실의 금융시스템 자체가 심각한 결함을 가지고 있음을 보여준다⁷⁾.

6) 시중은행의 경우 IMF 외환위기 이후 기업대출보다는 가계대출 비중이 더 높아졌다(부록 그림1 참조). 시기별 예금은행 총예금에서 가계부문 예금이 차지하는 비중 또한 1990년대(62.78%) · 2000년대(53.70%) · 2010년대(46.62%) · 2020년대(45.42%) 등으로 가계부문은 자금의 공급자에서 수요자로 변모했다(부록 표5 참조). 2022년말 기준 가계신용 총액에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 54.22%에 달했다(부록 그림2 참조).

7) ‘금융위기 예방을 위한 선결과제 : 금융정책과 감독 기능 분리(금융위원회 해체)’, (2022.10.06., 이한진)

[부 록]

[부록 표1] 순자산 10분위별 순자산액 추이(2014~2022) (단위: 만원)

구분	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	6분위	7분위	8분위	9분위	10분위
2014	27,488	-556	2,363	5,495	9,065	13,250	18,302	24,659	33,873	49,282	119,133
2015	28,429	-610	2,386	5,676	9,578	13,960	19,304	25,797	35,365	50,854	121,926
2016	29,918	-815	2,481	5,886	10,137	14,932	20,845	27,848	37,677	54,079	126,070
2017	31,572	-666	2,565	6,187	10,622	15,912	22,050	29,536	40,131	57,393	131,916
2018	34,368	-785	2,739	6,629	11,510	17,040	23,558	31,716	43,333	62,525	145,381
2019	35,281	-890	2,619	6,566	11,408	16,981	23,586	31,794	43,692	64,201	152,801
2020	36,287	-1,212	2,562	6,534	11,448	17,151	23,833	32,601	44,939	66,343	158,610
2021	41,452	-818	2,866	7,230	12,563	19,070	26,674	37,299	52,572	77,654	179,369
2022	45,602	-903	2,922	7,510	13,386	20,558	29,336	41,381	58,816	86,731	196,226
순증액	18,114	-347	559	2,015	4,321	7,308	11,034	16,722	24,943	37,449	77,093
비중	23.5%	-0.5%	0.7%	2.6%	5.6%	9.5%	14.3%	21.7%	32.4%	48.6%	100.0%

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출

- 주1 : 순증액은 2014년 대비 2022년 기준 증감액이며, 비중은 10분위 가구 순증액 대비 분위별 비중(10분위=100)을 의미

[부록 표2] 순자산 5분위별 부동산 자산 변화(2014~2022) (단위: 만원, %)

구 분	전체	1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
2014	22,678	947	5,041	12,495	23,903	71,001
2015	23,649	977	5,267	13,321	25,130	73,540
2016	25,237	928	5,618	14,952	27,265	77,407
2017	26,835	1,026	6,750	15,571	29,471	81,336
2018	29,380	1,166	6,740	16,975	31,648	90,368
2019	30,379	935	6,521	16,816	32,636	94,979
2020	31,962	1,061	6,571	16,943	33,899	101,320
2021	36,708	1,191	6,745	18,416	40,207	116,971
2022	40,355	797	7,032	19,763	44,162	130,006
순증액	17,677	-150	1,991	7,268	20,259	59,005
증감률	77.95	-15.81	39.50	58.16	84.76	83.10

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2023) 원자료에 의거 산출

- 주 : 순증액 및 증감률은 기준시점(2014년) 대비 비교시점(2022년)의 부동산 자산 변화를 의미

[부록 표3] 가구주 연령대별 저축가능액 변화(2014 vs 2022) (단위: 만원, %)

구 분		경상소득(A)	소비지출(B)	비소비지출(C)	저축가능액 (D = A-B-C)	저축가능액 비중 (D/A)
전체	2014	4,658	2,306	839	1,513	32.48
	2022	6,470	2,856	1,185	2,429	37.54
	증감률	38.90	23.85	41.24	60.54	15.58
29세 이하	2014	3,407	1,730	444	1,233	36.19
	2022	3,992	1,991	552	1,449	36.30
	증감률	17.17	15.09	24.32	17.52	0.30
30~39세	2014	4,976	2,354	891	1,731	34.79
	2022	6,995	2,947	1,356	2,692	38.48
	증감률	40.57	25.19	52.19	55.52	10.63
40~49세	2014	5,525	2,903	1,073	1,549	28.04
	2022	7,925	3,746	1,607	2,572	32.45
	증감률	43.44	29.04	49.77	66.04	15.76
50~59	2014	5,829	2,707	1,084	2,038	34.96
	2022	8,143	3,477	1,590	3,076	37.77
	증감률	39.70	28.44	46.68	50.93	8.04
60세 이상	2014	2,703	1,410	402	891	32.96
	2022	4,656	2,026	694	1,936	41.58
	증감률	72.25	43.69	72.64	117.28	26.14

- 자료 : 가계금융복지조사(2014~2022) 원자료에 의거 산출
- 주1 : 표기년도는 조사년도로, 소득 및 지출액은 조사 전년 기준
- 주2 : 저축가능액 = 경상소득 - 소비지출 - 비소비지출

[부록 표4] 시기별 예금은행 총예금 대비 예금주별 비중(1991~2023) (단위: %)

구 분	1991~2000	2001~2010	2011~2020년	2021~2023
가 계	62.78	53.70	46.62	45.42
기 업	25.36	26.75	30.66	31.18
기 타	11.86	19.56	22.72	23.4

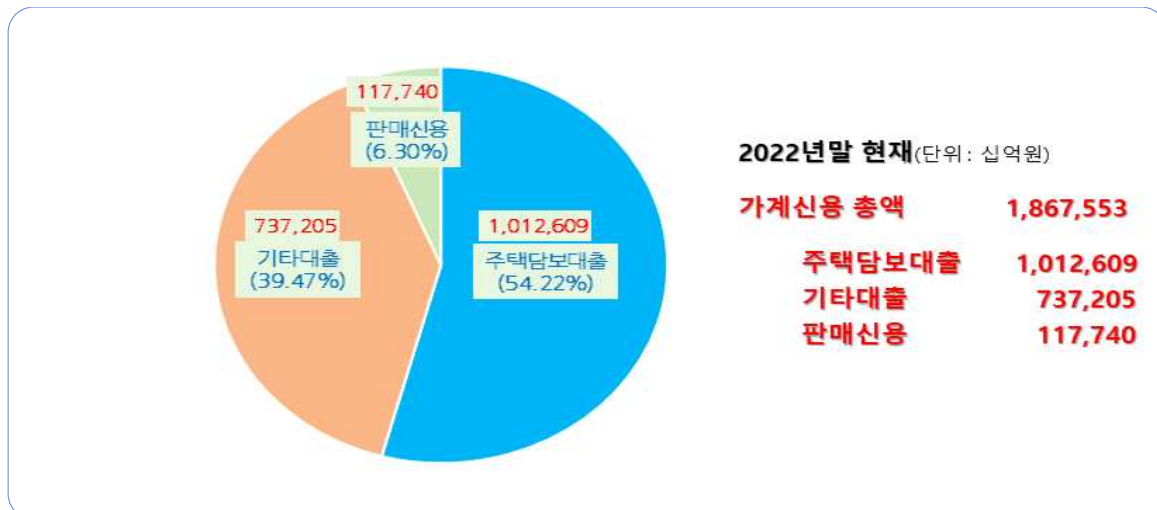
- 자료 : 통계청(1991~2023) 원자료에 의거 산출

[부록 그림1] 시중은행 기업대출 및 가계대출 추이 (단위 : 백만원)



- 자료 : 한국은행 경제통계시스템 (연도별 시중은행 부문별 대출금의 합계액)

[부록 그림2] 용도별 가계신용 현황 (단위 : 십억원)



- 자료 : 한국은행 경제통계시스템 원자료에 의거 산출