

KB 지식 비타민

집값이 오르면 소비도 늘어날까?

- ☐ 주택가격과 소비지출의 관계
- ☐ 자산효과에 따른 소비 변동 요인
- ☐ 자가 가구의 소비지출 변화

< 요약 >

- 소비지출 규모는 소득 수준과 자산가치에 따라 변동하는데 자산가치 상승에 따른 소비 증가 현상을 ‘자산효과(Wealth Effect)’라고 함
 - 주택가격이 오를 경우 저축을 줄이거나 대출을 늘리는 등의 방식을 통해 소비 확대가 가능한 반면, 주택 구입 자금 마련을 위한 대출과 원리금 상환 부담 증가는 소비 축소로 이어질 수 있음
- 주택가격 상승으로 자가 가구 자산이 크게 증가한 가운데 소비 증가 요인과 감소 요인이 동시 발생
 - 자가 가구의 거주 주택 자산은 2017년에서 2020년 사이 19.7% 증가했으며, 특히 주택가격이 큰 폭으로 상승한 수도권에서 높은 증가율을 기록
 - 저축 잔액이 줄고 생활비 마련 목적으로 대출을 이용한 가구 비율이 상승한 것은 소비 증가 요인
 - 반면 주택담보대출 잔액과 원리금 상환액이 증가한 것은 소비 감소 요인으로 볼 수 있음
- 거주 주택의 자산가치 상승으로 자가 가구의 소비지출이 늘고 평균소비성향도 증가
 - 자가 가구의 소비지출은 주택가격 상승세가 확대되기 시작한 2017년 이후 꾸준히 증가
 - 가처분소득 대비 소비지출 비중을 나타내는 평균소비성향도 자가가구가 부동산 자산을 보유하지 않은 가구 대비 빠르게 상승
 - 소비지출 규모는 시기별로 주택가격 상승률에 따라 변화하는데 상대적으로 소득 수준이 낮은 가구에서 시장 변화에 가장 민감하게 반응
- 주택가격 상승이 자산효과를 통해 소비 확대로 이어지는 것은 국내 경기에 긍정적인 부분
 - 다만 급격한 주택가격 상승은 매입 자금에 대한 부담 증가, 주거비 증가에 따른 무주택가구의 소비 축소 등으로 나타날 수 있어, 주택시장 안정이 선결되어야 할 과제

주택가격 상승에 따른 소비지출 영향



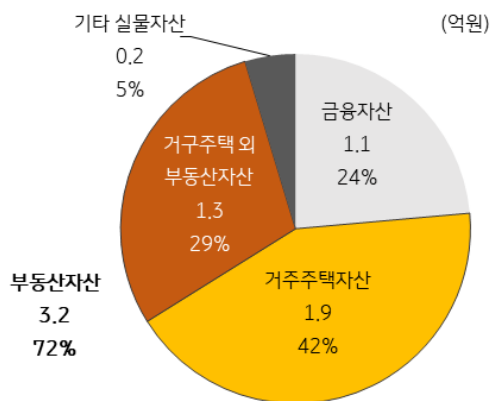
※ 거주주택 외 부동산 자산을 보유하지 않은 자가가구 분석

자료: KB경영연구소

■ 주택가격과 소비지출의 관계

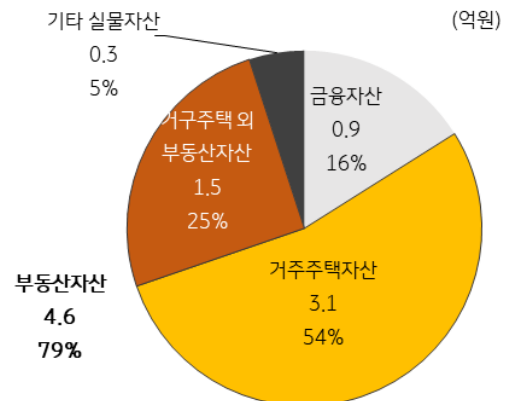
- 소비지출이란 생계 유지에 필요한 재화나 서비스를 구입하고 이에 대한 대가로 지불하는 비용을 말함
 - 이론적으로 소비지출 규모는 소득 수준과 자산가치에 따라 변동하는데 자산가치 상승에 따른 소비 증가 현상을 ‘자산효과(Wealth Effect)’라고 함
- 한국의 경우 가구 자산 중 부동산 자산, 특히 거주 주택이 차지하는 비중이 높다는 점에서 주택가격 상승에 따른 자산효과가 발생할 가능성이 있음
 - 2020년 기준 전체 가구의 총자산 대비 거주 주택 자산 비중은 42%를 기록하고 있으며 자가 가구의 경우 54%까지 증가

[그림 1] 가구 자산 구성(2020년)



자료: 통계청, 가계금융복지조사

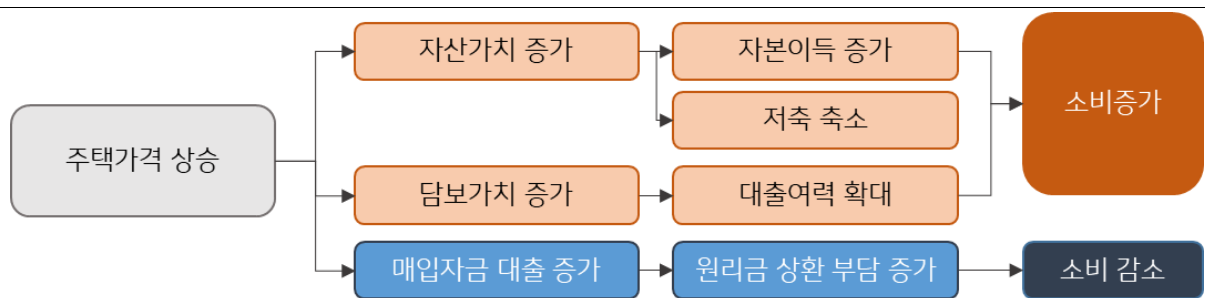
[그림 2] 자가 가구의 자산 구성(2020년)



자료: 통계청, 가계금융복지조사

- 주택가격이 오른다고 해서 당장 지출할 수 있는 돈이 늘어나는 것은 아니지만 저축을 줄이거나 대출을 늘리는 등의 방식을 통해 소비 확대 가능
 - 반면 주택가격 상승으로 주택 구입 자금 마련을 위한 대출과 원리금 상환 부담 증가는 소비 축소로 이어질 수 있음

[그림 3] 주택가격 상승에 따른 소비지출 영향

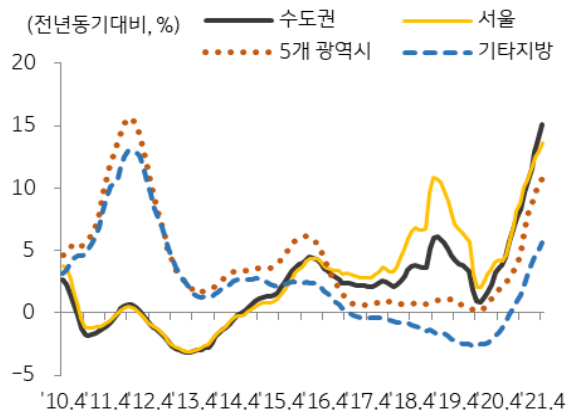


자료: 현대경제연구원, <부동산 가격이 소비에 미치는 영향>, 2014년 7월, KB경영연구소 재정리

■ 자산효과에 따른 소비 변동 요인¹

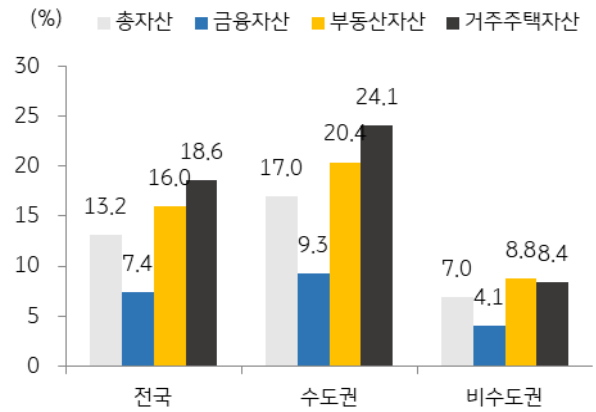
- 최근 주택가격 상승으로 가구 소득과 총자산 대비 거주 주택 자산 총액이 크게 증가
 - 주택가격은 안정적인 흐름을 유지하다 2017년 이후 상승세를 보이고 있으며, 2017년에서 2020년 사이 자가 가구의 거주 주택 자산 총액은 19.7% 증가
 - 지역별로는 주택가격이 큰 폭으로 상승한 수도권에서 자가 가구의 주택 자산 규모가 25.7% 증가한 반면 비수도권 증가율은 8.5%를 기록

[그림 4] 지역별 주택가격 변동률 추이



자료: KB국민은행

[그림 5] 가구 자산 변동률(2017~2020년)

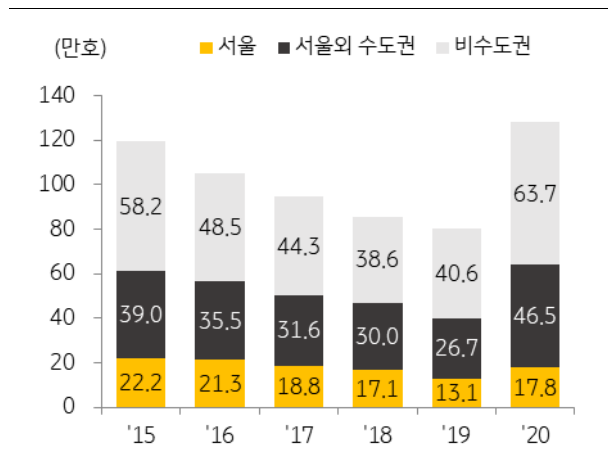


자료: 통계청, 가계금융복지조사

- 주택가격 상승이 소비에 영향을 미치는 경로는 가장 먼저 보유 주택을 팔아 얻은 자본이득이 소비 확대로 이어지는 경우를 들 수 있음
 - 양도세 부담 증가, 추가 가격 상승에 대한 기대감 등으로 2019년까지 주택 거래가 감소세를 보여 자본이득을 통한 소비 증가 효과는 크지 않을 것으로 판단
 - 다만 2020년 주택 거래량이 크게 증가한 것은 향후 소비 증가에 긍정적 요인으로 작용할 수 있음
- 다음으로 거주 주택가격이 오르고 보유 자산 규모가 커지면서 저축을 줄이고 여유 자금을 소비에 활용하는 경우를 들 수 있음
 - 자가 가구의 평균 저축 잔액이 2018년 이후 감소세를 보이고 있으며 특히 수도권에서 큰 폭으로 감소한 것으로 나타남
 - 반면 주택 자산 증가폭이 상대적으로 적었던 비수도권에서는 평균 저축 잔액이 꾸준히 증가

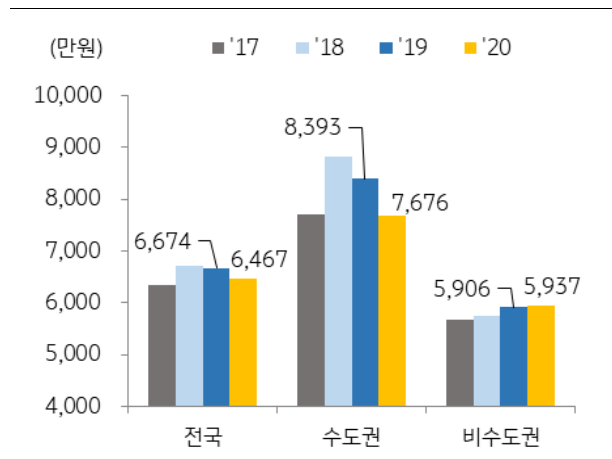
¹ 통계청에서 제공하는 가계금융복지조사 마이크로데이터를 이용했으며, 거주 주택 자산 변동에 따른 영향을 살펴보기 위해 거주 주택 외 다른 부동산 자산을 보유하지 않은 자가 가구를 대상으로 분석

[그림 6] 주택 매매 거래량 추이



자료: 국토교통부

[그림 7] 자가 가구의 평균 저축 잔액

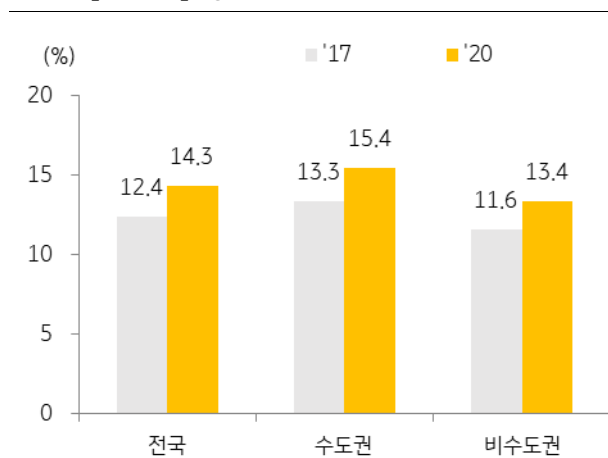


자료: 통계청, 가계금융복지조사

○ 끝으로 주택의 담보 가치가 상승하고 대출 여력이 확대되면서 대출을 받아 소비에 활용하는 경우를 들 수 있음

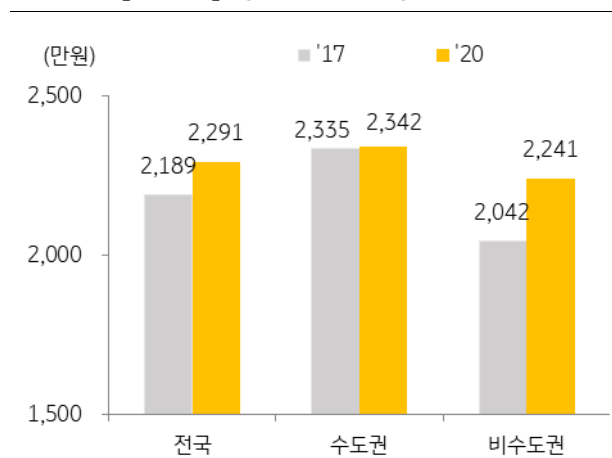
- 통계청 가계금융복지조사 분석 결과에 따르면 자가 가구 중 생활비 마련 목적으로 대출을 이용한 가구 비중은 2017년 12.4%에서 2020년 14.3%로 소폭 증가
- 지역별로는 수도권 거주 자가 가구의 대출 보유 비중이 2017년 13.3%에서 2020년 15.4%로 증가하여 비수도권보다 높은 증가폭을 기록
- 생활비 대출의 평균 잔액도 2017년 2천2백만 원에서 2020년 2천3백만 원으로 증가했으며 증가 폭은 수도권보다 비수도권에서 큰 것으로 나타남

[그림 8] 생활비 대출 보유 가구 비율



주: 생활비 마련 목적의 대출 잔액이 남아있는 가구 비중
자료: 통계청, 가계금융복지조사

[그림 9] 생활비 대출 평균 잔액

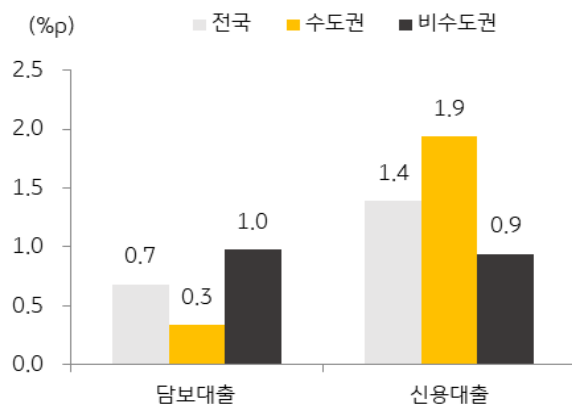


주: 생활비 대출을 보유한 가구 대상으로 분석
자료: 통계청, 가계금융복지조사

○ 생활비 대출 방법을 살펴보면 지역별로 차이를 보이는 것으로 분석

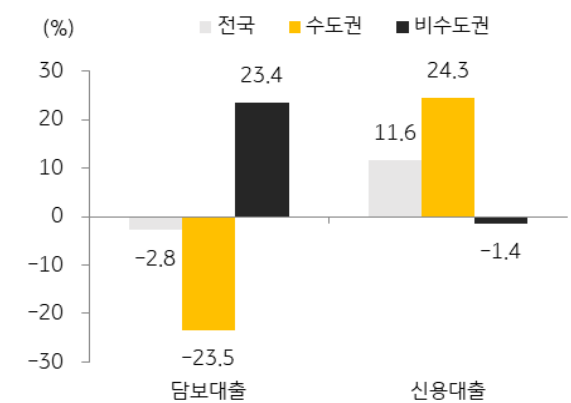
- 수도권에서는 신용대출 이용이 증가한 반면 비수도권의 경우 담보대출과 신용대출 이용 비율 증가폭은 비슷한 수준이나 대출 잔액은 담보대출이 더 큰 폭으로 증가
- 수도권은 담보대출 규제 강화 대책 영향이 반영된 것으로 보이며, 금리와 한도 등을 고려할 때 신용대출은 담보대출에 비해 소비 증가 효과가 제한적일 수 있음

[그림 10] 생활비 대출 보유 비율 변화(2017~2020년)



주: 생활비 마련 목적 대출 잔액이 남아있는 가구 비중
자료: 통계청, 가계금융복지조사

[그림 11] 생활비 대출 평균 잔액 변화(2017~2020년)

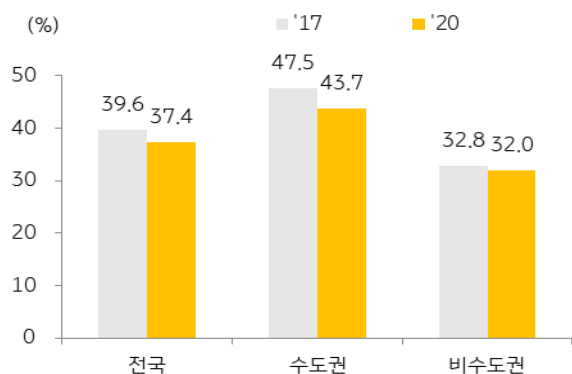


주: 생활비 마련 목적 대출 잔액이 남아있는 가구 비중
자료: 통계청, 가계금융복지조사

○ 한편 주택가격 상승으로 주택 매입 자금 마련을 위한 대출이 증가한 것은 원리금 상환 부담에 따른 소비 축소로 이어질 수 있음

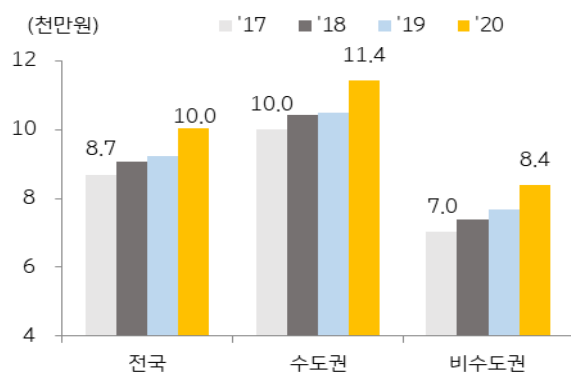
- 대출 규제 강화 등의 영향으로 주택담보대출을 보유한 자가 가구 비중은 2017년 39.6%에서 2020년 37.4%로 감소했으며, 비수도권보다 수도권에서 큰 폭으로 감소
- 반면 주택가격 상승으로 대출 금액 자체가 증가하면서 평균 대출 잔액은 꾸준히 늘어나는 추세

[그림 12] 주택담보대출 보유 가구 비율



주: 주택 구입 목적 담보대출 잔액이 남아있는 가구 비중
자료: 통계청, 가계금융복지조사

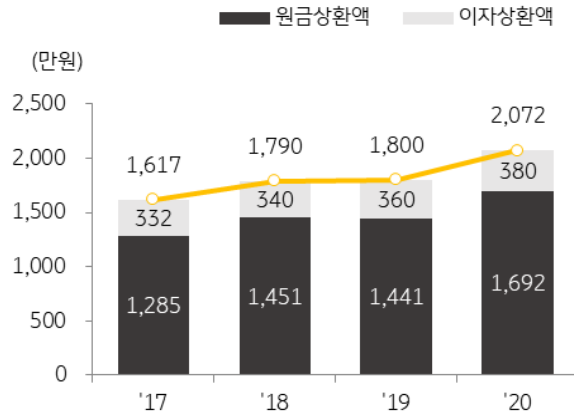
[그림 13] 주택담보대출 평균 잔액



주: 주택 구입 목적 담보대출 보유 가구만 분석
자료: 통계청, 가계금융복지조사

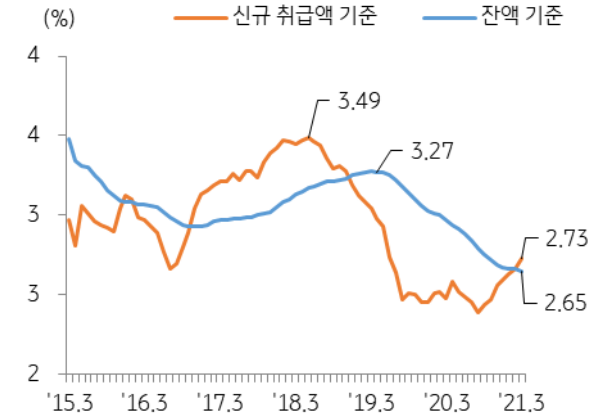
- 대출 잔액이 늘어나면서 주택담보대출 원리금 상환액은 상대적으로 낮은 금리 수준에도 2017년 평균 1천617만 원에서 2020년 2천72만 원으로 증가

[그림 14] 주택담보대출 보유 가구의 원리금 상환액



주: 주택 구입 목적 담보대출 보유 가구만 분석
자료: 통계청, 가계금융복지조사

[그림 15] 주택담보대출 금리 추이

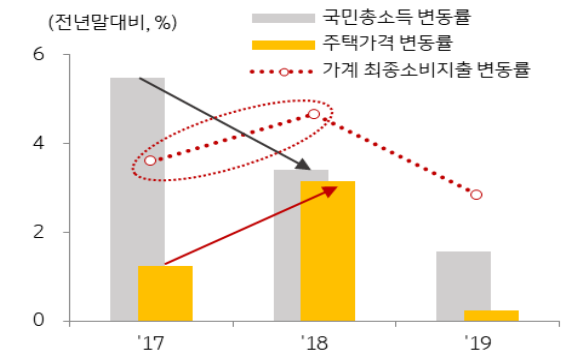


자료: 한국은행

■ 자가 가구의 소비지출 변화

- 소득 수준과 자산가치 변동이 가계 소비지출에 영향을 미치는 핵심 요인이라는 점에서 2018년 소비 증가율 상승은 일정 부분 자산 효과 영향이 반영으로 된 것으로 해석할 수 있음
- 가계 최종소비지출 변동률은 2017년 3.6%에서 2018년 4.7%로 확대되었으며, 같은 기간 국민총소득 변동률은 하락하고 주택가격 변동률은 상승

[그림 16] 소득, 주택가격, 소비지출 변동률



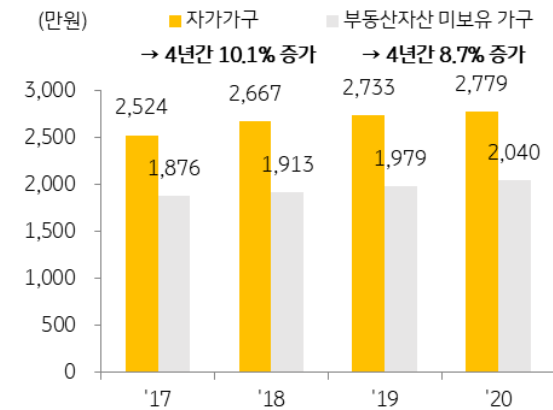
주: 국민총소득과 가계 최종소비지출은 명목 기준
자료: KB국민은행, 한국은행

- 자가 가구의 평균 소비지출액²은 조사 시점을 기준으로 2017년 이후 꾸준히 증가하고 있으며 부동산 자산을 보유하지 않은 가구에 비해 높은 증가율을 기록
- 2017년에서 2020년까지 4년간 자가 가구의 평균 소비지출액은 10.1% 증가한 반면 부동산 자산을 보유하지 않은 가구의 평균 소비지출액은 8.7% 증가

² 통계청 가계금융복지조사에서 소비지출은 조사 연도 기준 지난해 지출액을 대상으로 하고 있어(2020년 조사에서는 2019년 소비지출을 조사) 2020년 코로나19 등에 따른 영향은 반영되지 않음

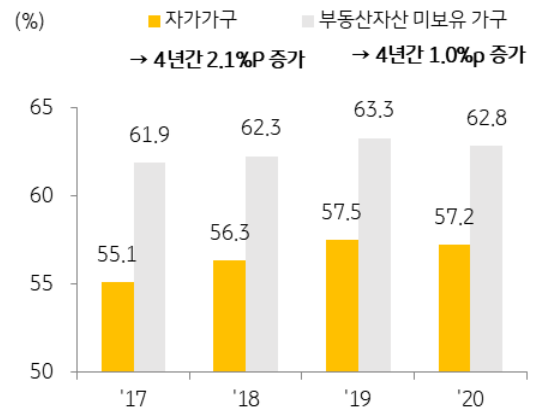
- 가구별 처분가능소득³ 대비 소비지출 비중을 나타내는 평균소비성향을 비교해보면, 같은 기간 자가 가구가 부동산 자산을 보유하지 않은 가구에 비해 상승폭이 큰 것으로 나타남

[그림 17] 평균 소비지출액 추이



자료: 통계청, 가계금융복지조사

[그림 18] 평균소비성향 추이

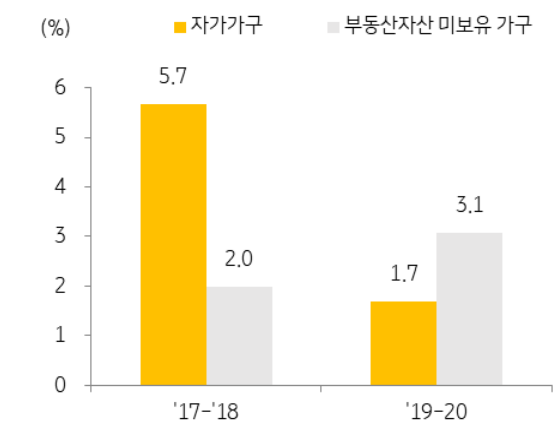


자료: 통계청, 가계금융복지조사

○ 시기별로 살펴보면 주택가격 상승으로 자산이 증가하기 시작한 2017년 이후 자가 가구의 소비지출이 크게 늘고 평균소비성향도 상승

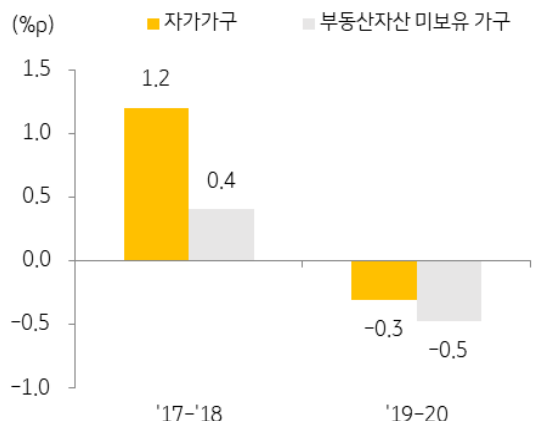
- 한편 주택가격 상승세가 둔화된 2019년에는 소비지출 증가율이 5.7%에서 1.2%로 하락하고 평균소비성향도 0.3%p 감소
- 부동산 자산을 보유하지 않은 가구와 비교해 자가 가구의 소비지출과 평균소비성향은 주택시장 상황에 따라 민감하게 변동하는 모습

[그림 19] 시기별 소비지출 변동



자료: 통계청, 가계금융복지조사

[그림 20] 시기별 평균소비성향 변동

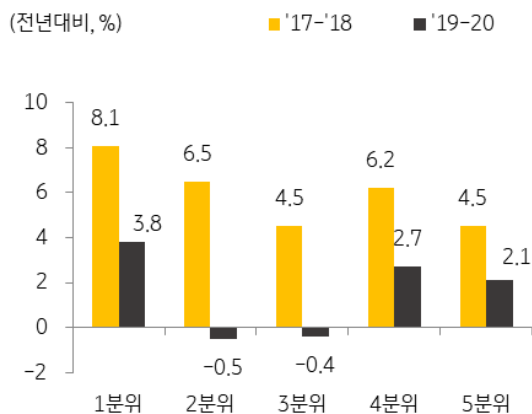


자료: 통계청, 가계금융복지조사

³ 가구 총소득에서 세금, 연금 등 비소비지출을 차감한 소득

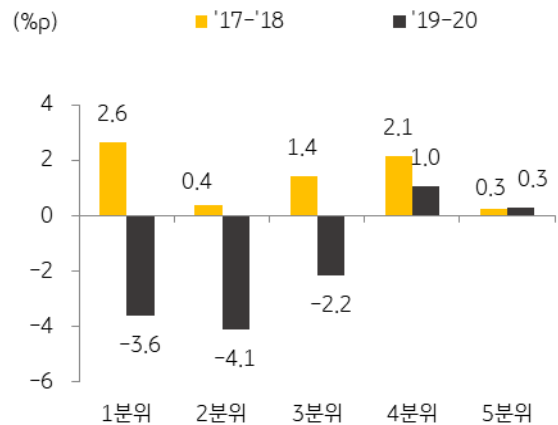
- 자가 가구의 소득분위별 소비지출 변화를 살펴보면 소득이 적을수록 주택시장 변화에 민감하게 반응하는 모습
- 자산이 증가하기 시작한 2017년 이후와 증가세가 둔화된 2019년 이후 소득분위별 소비지출 변동률을 비교해보면, 소득3분위 이하에서 두 기간 사이 상대적으로 변화가 큰 것으로 나타남
- 평균소비성향 역시 비슷한 경향을 보여, 2019년에서 2020년 사이 소득3분위 이하에서 평균소비성향이 모두 하락

[그림 21] 소득분위별 소비지출 변동률



자료: 통계청, 가계금융복지조사

[그림 22] 소득분위별 평균소비성향 변동률



자료: 통계청, 가계금융복지조사

- 주택가격 상승이 자산효과를 통해 소비 확대로 이어지는 것은 국내 경기에 긍정적으로 작용하는 부분
- 코로나19 이후 경기 회복을 위해서는 민간 소비 확대가 중요하다는 점에서 자산효과의 영향에 대해서도 깊이 있는 논의가 필요
- 다만 급격한 주택가격 상승은 매입 자금에 대한 부담 증가, 주거비 부담 증가에 따른 무주택가구의 소비 축소 등으로 나타날 수 있어, 주택시장 안정이 선결되어야 할 과제

<선임연구위원 김태환(taehwankim@kbfg.com, 02-2073-5786)>