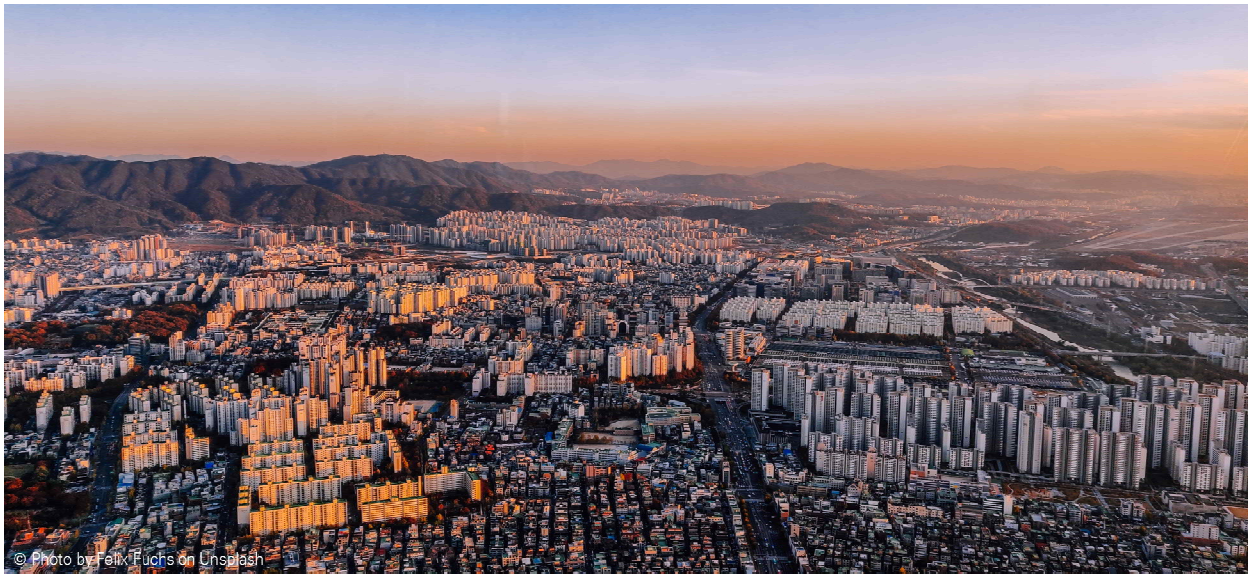


CERIK · KCB Housing Market Insight

# 3·40대 공황 구매, ‘영끌’인가 ‘능력’인가

2020년 11월



“  
3·40대의  
최근 공황구매,  
영끌인데다  
갭투자라  
위험하다?”

- 이번 분석은 최근 서울 집값의 상승을 주도하고 있다고 알려진 3·40대의 주택구매 양상을 집중적으로 분석하고자 함<sup>1)</sup>.
  - 최근 3·40대의 매수세와 가계의 신용대출 급증이 동시에 나타나고 있음.
  - 시장에서는 해당 연령대 소비자가 소위 ‘영끌<sup>2)</sup>’을 통해 매수세에 가담하면서 서울 주택가격 상승압력에 영향을 미치고 있는 것으로 추정함.
  - 특히 해당 연령대가 ① 영끌해 주택을 구입했는지, ② 실거주 목적으로 구입했는지, 아니면 투자목적으로 구입했는지 여부를 중점적으로 살펴봄.
  - 자료의 출처와 구성이 달라 여타 기관 통계와 차이가 발생할 수 있음<sup>3)</sup>.

1) 본 연구는 신용평가기관인 코리아크레딧뷰로(☞)의 주택 매수자 자료(2016. 1Q.~2020.2Q.)를 통해 3·40대의 주택구매 양상을 면밀히 분석함.

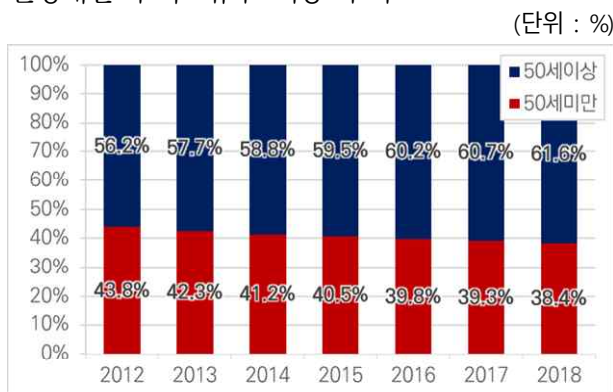
2) ‘영혼까지 끌어모은다’라는 뜻의 신조어로, 각종 금융 규제를 피해 주택을 구입하려는 소비자가 주택담보대출에 그치지 않고 비교적 금리가 높은 신용 대출까지 동원해 주택 구입자금을 마련하는 행태를 말함.

3) 자료 구성 방법에 관련한 상세 내용은 우리 원과 코리아크레딧뷰로(KCB)가 공동 기획·발간한 CERIK·KCB Housing Market Insight 1호(<http://www.cerik.re.kr/report/prospect/detail/2378>)를 참고할 수 있음.

## 1. 최근 주택시장 참여자의 연령대 변화와 기타대출 추이

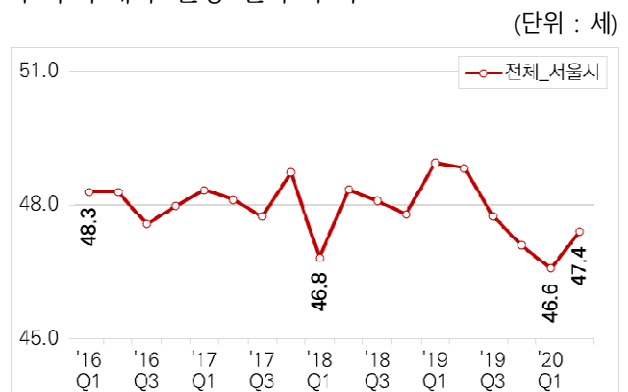
- 그간 서울 주택시장은 50대 이상 코호트(cohort)에 속한 참여자들에 의해 주도됨.
  - 주택소유통계를 기반으로 분석해보면 50대 이상 코호트는 서울시민 중 39.0%(2019년 기준)의 비율을 차지했던 반면, 서울 주택의 60% 이상을 보유한 것으로 나타남(2018년 기준).
  - 2016년 이후 50대 이상 코호트가 보유하고 있는 서울 주택 비중이 60%를 넘어서면서 50대 이상 참여자들이 시장의 주요 소비자이자, 주요한 매도물량 공급자였음을 알 수 있음(그림 1 참조).
  - 다만 3·40대에 주택을 구매한 후 시간이 지나면서 경년효과에 의해 50대 보유자로 집계되는 인구가 포함되어 있음을 감안할 필요가 있음.
- 다만 최근 들어 3·40대가 이전보다 매매시장에 적극적으로 가담하면서 주택 매매시장 참여자의 평균 연령이 젊어지는 추세를 보임.
  - 한국감정원의 연령별 주택 매매거래량 데이터를 보더라도 지난 20개월(2019. 1. ~2020. 8.)간 서울 지역 아파트 매매거래 중 3·40대의 매수 비율이 60.8%(기타 거래<sup>4)</sup> 제외)로 집계돼 50대 이상의 30.6% 대비 2배 가까이 많은 거래량을 보이며 해당 연령대의 적극적 참여세를 드러냄.
  - 2019 주거실태조사 결과에 따르면 생애최초주택 마련 연령 평균이 39.1세를 기록해 2016년 이후 3년 만에 하락세를 나타냈고, 생애최초 여부와 상관없이 최근 4년 내 주택을 구매한 가구주의 평균 연령을 집계한 결과 이 역시 42.8세로 2016년 이후 최저 수준을 기록하고 있음.
  - 본 고의 활용데이터인 KCB의 주택 매수자 자료(이하 KCB DB)의 집계에 의하면, 구매자 연령의 하락이 뚜렷이 나타나지는 않았지만 2020년 1분기 들어 4년래 가장 낮은 46.6세를 기록함.

그림 1  
연령대별 주택소유주 비중 추이



주 : 주택 취득 당시가 아닌 당시 가구주 나이를 조사한 것으로, 경년 변화에 따른 효과가 포함됨.  
자료 : 통계청(2020), 주택소유통계.

그림 2  
주택 구매자 연령 변화 추이

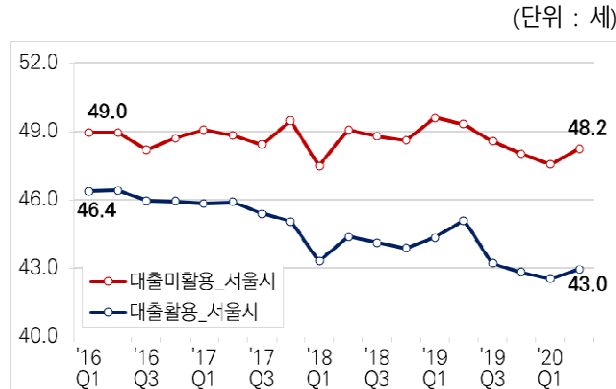


주 : KCB의 주택 매수자 자료를 활용한 것으로서, 한국감정원에서 발표하는 비율과 차이가 있을 수 있음.  
자료 : KCB(2020).

4) 한국감정원의 연령대별 아파트 매매거래량 중 법인, 외국법인, 종종, 국가 및 공공기관, 교회, 조합, 권리능력 없는 사단법인 등 연령대를 측정할 수 없는 거래가 포함된 '기타' 항목을 제외하고 산출한 결과임.

- 연령대의 하향 변화 경향은 대출을 활용해 주택을 구입한 소비자에서 더욱 선명히 드러나 평균 연령은 2016년 대비 3.4세 낮아진 43.0세 수준임(그림 3 참조).
  - KCB DB에 따르면, 대출을 활용하지 않고 주택을 구매하는 소비자의 연령 변화는 1세 미만에 불과해 큰 차이를 보이지 않음(49.0세 → 48.2세).
  - 반면 대출을 끼고 주택을 매수하는 소비자 연령대는 점점 낮아지는 추세를 보이고 있어, 2016년 1분기 46.4세였던 것이 2020년 2분기 43.0세로 약 3.4세가량 젊어짐.
  - 이는 모든 주택 매수자를 기준으로 도출한 2019년 주거실태조사 결과인 42.8세와 유사한 경향을 나타낸다고 할 수 있음.
- 한편 개인신용대출이 꾸준히 증가하고 있다는 사실로 판단해 볼 때 해당 자금이 주택시장으로 유입되고 있다는 주장이 힘을 얻음(그림 4 참조).
  - 주택담보대출은 담보대출이라는 상품의 성격상 금리가 상대적으로 낮아, 주택담보대출을 추가로 일으킬 수 있다면 신용대출을 받을 유인이 낮음.
  - 그럼에도 불구하고 올해 신용대출액이 급증하고 있는 것은 최근 주택구매자금에 대한 대출규제가 강화돼 충분한 자금을 확보하지 못한 계층이 주택구매자금으로 활용하였기 때문이라는 추측임.
  - 특히 8월, 5대 시중은행 기준 신용대출 증가액이 역대 최대치인 약 4.1조원에 달한 것으로 집계되면서 이러한 주장이 힘을 얻었고, 이에 금융위의 강도 높은 규제가 예고됨.
- 이 때문에 최근 견조한 주택 매수세가 나타난 것은 비교적 자금이 여유롭지 못한 3·40대가 신용대출을 통해 ‘영끌’한 자금을 투입했기 때문이며, 그마저도 부족하면 전세 보증금을 끼고 주택을 매수하는 ‘갭투자’에 나선 것에 그 원인이 있다고 분석하는 시각이 있음.

그림 3  
주택 구매자 연령 변화 추이



주 : KCB의 주택 매수자 자료를 활용한 것으로서, 한국감정원에서 발표하는 비율과 차이가 있을 수 있음.  
자료 : KCB(2020).

그림 4  
5대 은행 연중 개인신용대출 증가 추이



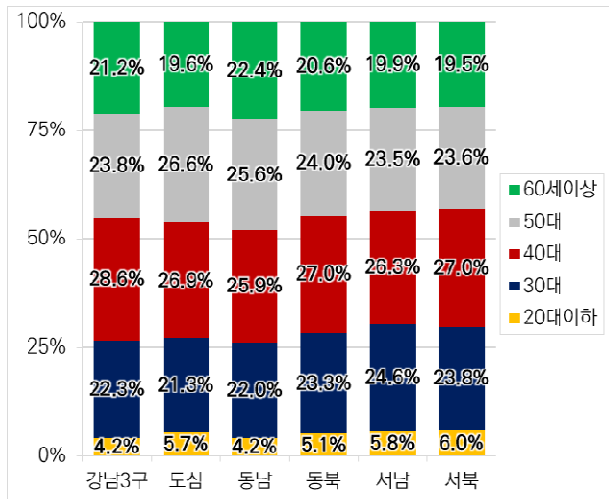
주 : 5대 은행이란 KB국민, 신한, 하나, 우리, NH 농협은행을 포함함.  
자료 : 5대 은행 공시자료 취합(2020).

## 2. 3·40대 서울 아파트 매입 양상

“  
 지난해부터  
 서울 아파트  
 매매수요는  
 3·40대가  
 주도해

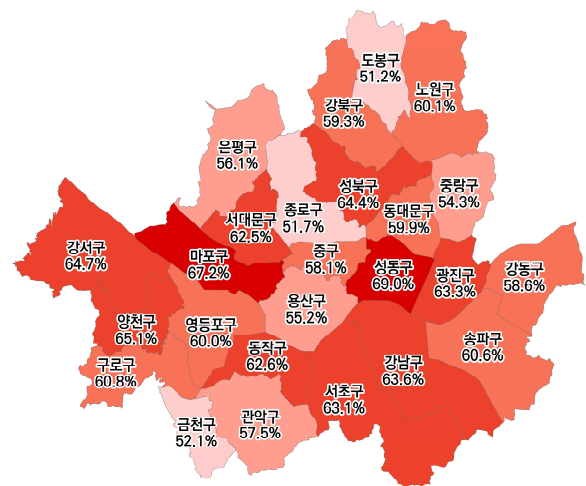
- 3·40대 매입 비중은 서울 내 모든 구에서 전체 매매거래의 절반을 초과했고, 이러한 경향은 6억~10억원대 주택이 몰려있는 지역을 중심으로 더욱 심화됨(그림 5 참조).
  - 40대는 전 권역에서 매수자 중 가장 높은 비율을 차지했고, 30대는 서남권 및 서북권에서 40대 다음으로 높은 비중을 차지하였음.
  - 상대적으로 가격이 높은 동남권은 30대보다 50대 이상 거래비율이 높음.
  - 하지만 강남3구 역시 3·40대 거래 비율이 상당 부분을 차지하고 있어 3·40대의 매매시장 진입세는 서울 내 전반적 현상이라 보아도 무방함.
- 공식적인 통계자료가 발표된 2019년 이후를 보더라도 서울 아파트 거래는 3·40대가 주도하고 있음(그림 6 참조).
  - 서울 지역은 시·도기준 전국에서 3·40대 아파트 매입 비중이 가장 높음.
  - 특히 성동구는 전체 아파트 매매거래에서 3·40대의 매입 비중이 69.0%에 달해 전국 최고 수준이었던 반면 2019년 현재 성동구 거주 주민 중 3·40대의 비중은 32.4%에 불과해 격차를 보임(통계청, 2020).
  - 한편 2019년 서울 아파트 청약당첨자 10명 중 30대와 40대가 7명 이상을 차지해 신축 주택시장에서도 큰 영향력을 행사함(국토교통부, 2020).

그림 5  
 서울 권역별 주택 거래 중 매수자 연령 비율 (단위 : %)



주 : '권역'이란 서울을 5개 생활권으로 구분한 것으로, 도시 기본계획인 「2030 서울플랜」에서 내용 확인이 가능함.  
 자료 : KCB(2020).

그림 6  
 서울 구별 아파트 매입자 중 3·40대 비율 (단위 : %)

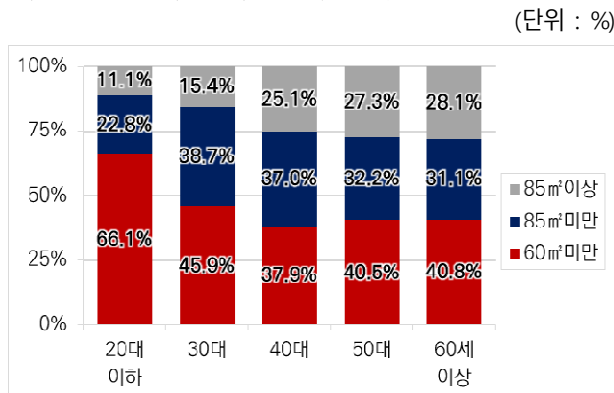


자료 : 한국감정원(2020).

“  
30대,  
전 연령대 중  
면적당 단가  
최고가 주택  
매입하는 중

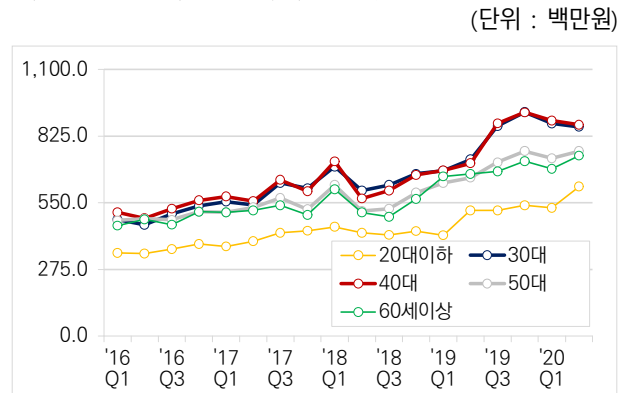
- 선호주택 크기는 30대 이하와 40대 이상이 차이를 보임(그림 7 참조).
  - 생애주기와 주택면적의 관계에서 익히 알려져 있듯, 2·30대는 40대 이상 코호트 대비 작은 주택을 선호함.
  - 연구 기간 중 30대가 매수한 주택 중 85㎡ 미만은 84.6%에 달할 정도로 많았고 20대는 이보다 더 높은 88.9%였음.
  - 40대는 50대 이상 그룹보다 60㎡ 이상 ~ 85㎡ 미만 주택을 많이 매입하는 것으로 집계되었지만, 60㎡ 미만 주택에 대한 선호는 모든 연령대에서 가장 낮은 것으로 나타났음.
  - 반면 50대와 60대가 매수한 주택을 보면 85㎡ 미만과 이상의 비율이 약 7:3을 유지하고 있음.
- 반면 가격대는 30대와 40대가 매수한 주택이 가장 높은 것으로 분석됨(그림 8 참조).
  - 2017년 2분기 이전까지는 50대 이상 그룹과 큰 차이를 보이지 않았지만 2017년 2분기 이후 40대 이하와 50대 이상 그룹의 차이가 나타나기 시작해 2019년 3분기에 정점을 이룬 것으로 분석됨.
  - 한편 평균 매입가격이 가장 높았던 2019년 4분기, 3·40대의 평균 주택매입가격은 9.2억원을 호가하였고 50세 이상의 매입가는 평균 7.4억원 수준이어서 두 그룹 간의 가격 차이가 24.2%에 달하였음.
- 30대는 매수주택면적이 비교적 작음에도 불구하고 평균 주택매입가격이 전 연령대 중에서 가장 높은 수준을 유지하고 있다는 사실을 통해 면적당 단가가 가장 비싼 주택을 매입하고 있는 것으로 이해할 수 있음.

그림 7  
매수자 연령대별 매입주택 면적



자료 : KCB(2020).

그림 8  
매수자 연령대별 주택매입가격 추이



자료 : KCB(2020).

### 3. Q1 : 3·40대의 주택구매, '영끌'이라 볼 수 있나?

● 용어의 정의

- 기타대출 : 차주별 신용정보에 나타난 주택담보대출(구매자금대출)을 제외한 나머지 금액을 기타대출로 정의함.
- 영끌 : 주택담보대출 및 기타대출을 함께 활용해 주택을 매입하는 행위

“  
3·40대,  
다른 연령대 대비  
비교적 '영끌'  
비율 높지만,  
경제 능력 등을  
감안할 때  
오히려 '능력'에  
가까워

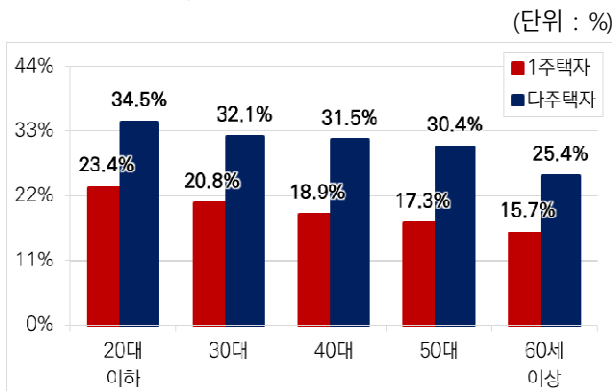
● 3·40대는 주택구매 시 기타대출 상품의 활용도가 높아 다른 나이대보다 비교적 영끌해 주택을 구매하는 비율이 높음(그림 9 참조).

- 전 연령을 통틀어 다주택자가 1주택자 대비 기타대출 활용도가 더 높아(최소 1.3%p ~ 최대 3.1%p) 공격적인 투자성향을 나타내고 있음.
- 연구 기간 전체를 기준으로 보면, 서울 주택 매수자 중 기타대출 활용비율이 가장 높은 연령대는 30대임(다주택자의 8.3%, 1주택자의 5.2%).
- 40대 역시 30대만큼은 아니지만 전 연령대 평균 대비 높은 수준을 보임.

● 그러나 연구 기간 전체를 통틀어 최근 몇 개월 새 갑자기 영끌 현상이 나타났다고 보기는 어려움(그림 10 참조).

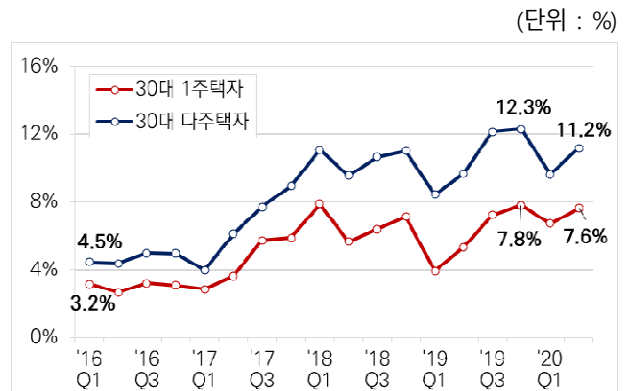
- 30대의 기타대출 활용비율이 늘어나기 시작한 것은 2017년 2분기로, 당시는 LTV와 DTI 규제를 도입한 6.19 부동산 대책이 있었던 시기임.
- 이후 영끌 비율이 현재 수준으로 정착된 것은 2018년 1분기 이후임.
- 현재 기타대출 활용비율은 이전보다 비약적으로 높은 수준이라 보기 어려움(2018년 1분기 이후 평균 대비 다주택자 0.6%p, 1주택자 1.1%p).

그림 9  
서울 주택 매수자 중 기타대출 활용 비율  
(연구기간 전체)



자료 : KCB(2020).

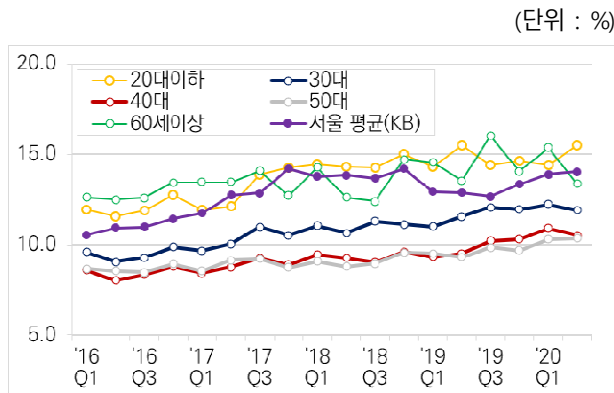
그림 10  
분기별 30대 서울 주택 매수자 중 기타대출  
활용 비율 추이



자료 : KCB(2020).

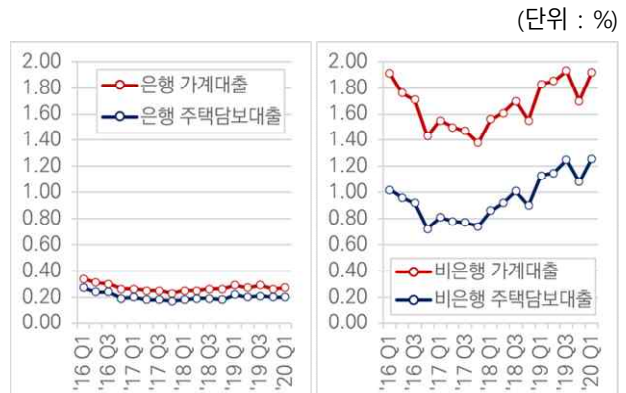
- PIR과 연체율을 기준으로 보면 3·40대의 대출은 영끌보다는 ‘능력’에 가까움.
  - PIR<sup>5)</sup>은 연구 기간인 2016년 1분기 이후 전 연령에서 증가 추이를 보이고 있고, 30대의 PIR이 40대와 50대보다 높은 수준에 있다는 측면에서 우려할 부분이 있음(그림 11 참조).
  - 하지만 KB국민은행의 서울 평균 PIR 대비 낮은 수준을 지속 유지하고 있다는 측면을 볼 때 공황구매에 기인한 과도한 투자라고 판단하기에는 근거가 미약함.
  - 연체율을 보면, 은행권 연체율은 최근 코로나 19로 인한 경제 불안에도 불구하고 0.4% 미만을 꾸준히 유지하고 있고, 비은행권 대출 역시 연체율이 낮았던 2016~2017년 대비 연체율이 높아지며 불안한 모습을 노정하였지만 2010년 이후 장기평균 수준을 하회하고 있음(그림 12 참조).
- 다만 금리 수준에 따라 ‘영끌’과 ‘능력’이 갈릴 수 있어 주의가 필요함.
  - 하지만 현재 금리 수준에서는 능력이라 볼 수 있는 대출이라고 하더라도 만약 금리가 오르는 상황이 온다면 연체율이 급격히 상승할 수도 있어 금융 당국의 면밀한 검토가 필요한 사안임.

그림 11  
연령대별 PIR 추이



자료 : KCB(2020), KB국민은행(2020).

그림 12  
은행권(左) 및 비은행권(右) 연체율 추이



자료 : 한국은행(2020).

#### 4. Q2 : 3·40대는 투자 목적으로 주택을 구매했나?

“  
30대,  
투자목적  
매입 비율  
상대적으로  
낮은 편

- 3·40대는 50대 이상 연령대 구매자에 비해 다주택자 비율이 비교적 낮아 실거주를 위한 구매가 많은 편임(그림 13 참조).
  - 대출을 활용했는지 여부에 따라 상이하나, 20대와 30대는 40세 이상 그룹 대비 다주택자 비율이 최소 10%p 이상 낮음.
  - 40대는 대출을 활용한 그룹에서 50세 이상 대비 다주택자 비율이 낮음.
  - 다만, 이는 구매 당시 일시적 다주택자인 경우라 하더라도 다주택자로 계산되기 때문에 해석에 주의를 요함.

5) Price-Income Ratio의 약자로, 주택가격 대비 연 수입의 비율을 나타낸 수치임.

- 주택구매자 중 부동산임대업자 비율은 30대가 20대보다도 더 낮아 상대적으로 주택임대사업자 등록률이 가장 낮은 수준을 보임(그림 14 참조).
  - 3·40대 모두 특히 다주택자 그룹에서 부동산임대업자 비중이 가장 낮았고, 30대는 1주택자나 다주택자 모두 20대보다 임대업 비율이 상대적으로 낮은 것으로 집계됨.
- 즉, 다른 조건이 유사한 상태에서 다주택자 및 임대업 등록률 등을 비교할 때 3·40대가 여타 연령대보다 주택 구입 시 투자처로서의 역할을 염두에 두었다고 단정 짓기 어려움.
  - 최근 부동산 투기 세력으로 문제가 된 집단은 다주택자 및 부동산임대업자로, 3·40대 주택 매수자 중 이들 비중이 낮다는 것은 주택을 투자수단으로 활용한 비율이 낮다는 것을 의미함.

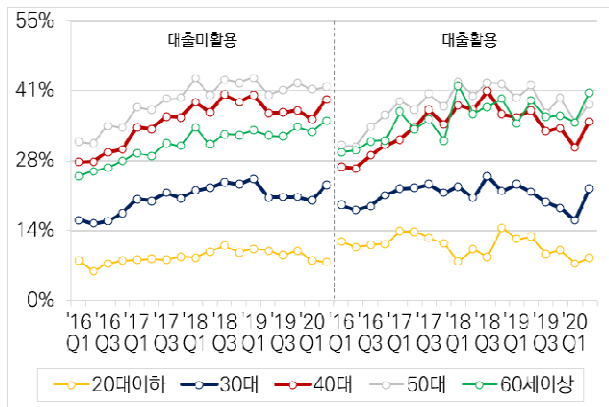
표 1  
권역별·연령대별 서울 주택 매수자 수익률 분포

권역	(단위 : %)				
	20대 이하	30대	40대	50대	60세 이상
강남3구	5.2%	4.3%	4.4%	5.2%	6.4%
도심권	8.6%	15.0%	18.1%	18.1%	25.4%
동남권	1.4%	1.3%	1.9%	2.3%	3.1%
동북권	4.0%	3.0%	3.4%	3.8%	3.9%
서남권	3.3%	3.0%	3.2%	3.7%	3.5%
서북권	7.3%	5.1%	5.9%	6.3%	6.2%

주 : 2015년 1분기 이전부터 주택을 보유하고 있었던 경우, 2015년 1분기부터 판매 당시까지의 수익률을 계산함.

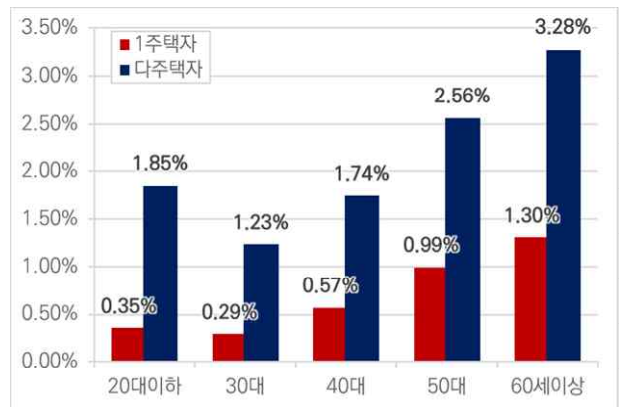
- 주택 구입과 매각에 따른 수익률 역시 30대가 가장 낮은 것으로 나타나 투자 목적을 갖고 주택을 구입했다고 보기 어려움(표 1 참조).
  - 다만 이는 경년효과 등 다른 조건을 통제하기 어려우므로 보조적 근거로 활용할 수 있음.

그림 13  
서울 주택 구매자 중 연령대별 다주택자 비율 (단위 : %)



자료 : KCB(2020).

그림 14  
서울 주택 매수자 중 부동산임대업자 비율 (단위 : %)



주 : 본인 직업을 '부동산임대업자'로 기재한 매수자 비율을 계산한 것으로, 수치 해석을 지양하고 경향성을 해석해야 함.

자료 : KCB(2020).

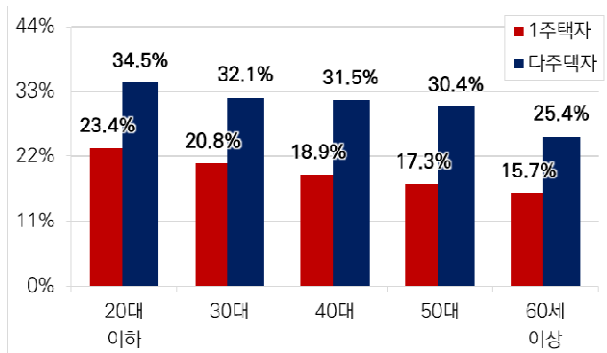


### 5. 그 외 연령대 매수자 특성

**“  
20대 매수자,  
가장 공격적이고  
투자성격을  
많이 띄는 집단**”

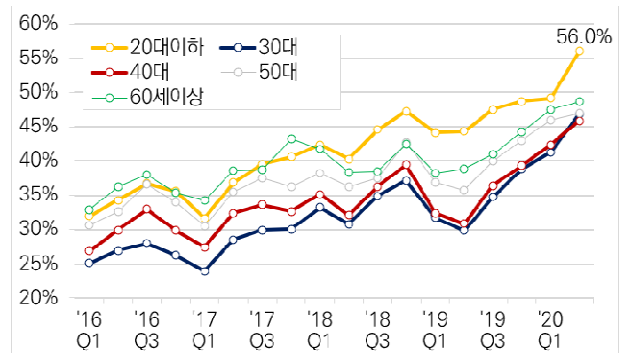
- 20대 다주택자는 전 연령대를 통틀어 가장 공격적인 매수세를 보임 (그림 15 참조).
  - 연구 기간 중 대출을 활용해 서울 주택을 구입한 20대 이하 다주택자 중 1/3 이상(34.5%)이 기타대출을 활용한 것으로 집계되었음.
  - 동일한 조건의 20대 이하 1주택자의 기타대출 활용비율 역시 23.4%에 달해 전 연령대에서 가장 높은 수준임.
  - 이는 최근 3년 여간 젊은 연령의 다주택자들이 적극적으로 주택시장에 재진입한 것으로 결론지은 이전 연구결과와 유사함(허윤경·권순신, 2020).
- 또한, 20대의 경우 건축 연령 20년 이상의 비교적 노후된 소형 주택을 매입하는 경향성을 보임(그림 16 참조).
  - 과거 50대 이상의 중·장년층에서 투자목적 매입 시 주로 선호하였던 노후 소형주택이 현재는 20대의 주요 매입 상품으로 부상함.
  - 2016년 1분기 당시 32.9%였던 20대 노후 주택 매입 비중은 2018년 2분기 들어 역전된 이후 2020년 2분기 들어 56.0%까지 오르며 노후 주택 매입에 몰두하는 모습을 보임.
  - 20대가 자금 부족으로 인해 신축 주택보다 비교적 저렴한 노후 주택을 구매할 수밖에 없었을 수도 있지만, 일반적으로 재건축 연한이 다가올수록 가격이 오르는 서울 주택시장의 특성상 미래를 내다본 투자수요에 더 가깝다고 판단하는 것이 더욱 일반적인 해석이라 할 것임.

그림 15  
대출을 활용한 매수자 중 기타대출 활용자 비율 (단위 : %)



자료: KCB(2020).

그림 16  
연령대별 건령 20년 이상 주택 매입 비중 (단위 : %)



자료: KCB(2020).

## 8. 결론 및 시사점

- 본 연구에서는 3·40대의 최근 주택 매수세를 ① 신용 관점과 ② 목적 관점을 중심으로 나눠 분석함.
  - 신용 관점에서는 해당 연령대가 주택을 구입할 때 기타대출을 활용하는 빈도가 높아 영끌을 통해 주택을 매입하고 있는 것은 사실임.
  - 하지만 소득 대비 주택가격 비율, 연체율 등을 종합적으로 검토하면 영끌이라기 보다는 능력에 가까운 소비성향을 나타냄.
  - 즉, 최근 수년간의 서울 주택가격의 상승세는 저금리 시대에 늘어난 자금 동원 능력에 기반한 매수세가 반영된 것으로 이해할 수 있음.
  - 다음으로 주택 구입의 목적 관점에서는 3·40대의 투자적 성향을 나타낼 수 있는 다주택자 비율, 주택임대업자 비율 등을 분석함.
  - 30대의 경우 다주택자 비율이 가장 낮은 것으로 나타났고 40대 역시 대출을 활용한 매입자 그룹에서 50대 이상 대비 다주택자 비율이 낮음.
  - 주택임대사업자의 비율 역시 가장 낮은 수준으로 나타나 최근의 매수세가 투자적 성향이라 결론짓기 어려움.
- 그 외에도 20대의 주택 매수 태도에 대해 분석한 결과, 모든 연령대를 통틀어 가장 공격적인 투자 성향을 나타내는 그룹임을 확인함.
- 현재 대출 상황은 각종 금융규제를 통해 안정적으로 유지되고 있으나, 금리 상황이 변화할 때를 대비한 세심한 금융안정정책 필요함.
  - 3·40대의 대출 성향은 저금리 기조가 한동안 유지될 것으로 보이는 저금 상황에서는 비교적 안정적인 영끌이라 할 수 있음.
  - 다만 경제가 회복되면서 금리가 오르면 이들이 보유한 기타대출 위주로 부실화가 일어날 수 있어 세심한 금융안정정책을 시행해야 함.
- 능력에 기반한 3·40대 매수세에 맞춘 공급 방안 마련 및 제도 개선을 고민해야 할 시점
  - 현재 규제를 고려할 때 당분간 ‘영끌’과 ‘갭투자’가 아닌 실거주 및 주거 공간 상향을 위한 수요가 시장 분위기를 좌우할 것으로 보여 이들의 수요에 맞춘 공급 방안과 제도 개선 방안을 고민해야 할 시점임.

“  
3·40대  
영끌과 능력은  
종이 한 장 차이,  
세심한 금융안정책  
필요

3·40대  
실거주 수요자의  
니즈에 적합한  
수급 방안과  
제도 개선을  
고민해야 할 시점

한국건설산업연구원 김성환 부연구위원(shkim@cerik.re.kr)  
KCB 최성호 연구위원(seongho.choi@koreacb.com)