

연구위원 송준혁

연구위원 연태훈

## 1. 문제의 제기

- 미국의 서브프라임 모기지 부실문제가 전면에 부각되면서 그 충격이 금융시장 전반에 파급
  - 서브프라임 모기지 사태의 1차적 원인은 주택가격의 급등 및 조정, 그리고 이와 맥을 같이하여 발생한 서브프라임 모기지 시장의 과도한 팽창과 부실화에 있음.
    - 2001년 이후 형성된 세계적 저금리 및 과잉유동성 환경 하에서 주택가격이 급등하고, 고수익-고위험의 서브프라임 모기지 시장이 활성화되었으나, 이후의 금리 인상과 주택가격 하락으로 서브프라임 모기지 대출의 부실화가 급속히 진행
  - 서브프라임 모기지 대출 부실화는 위험의 분산 과정에서 사용된 다양한 파생상품을 통해 금융시장 전반에 걸친 파급효과를 가져옴.
- 본고에서는 서브프라임 모기지 부실문제를 계기로 우리나라 주택담보대출의 현황과 문제점을 점검해 보고자 함.
  - 서브프라임 모기지에 대한 관심이 증대되면서, 우리나라에서도 금리의 급등이나 부동산가격의 급락으로 주택담보대출 연체율이 급등할 수 있다는 우려가 존재
  - 비은행권에 대한 관련 자료가 제한적으로 공개되고 있는 현실적 제약으로 인해, 본고에서는 시중은행의 주택담보대출 관련 자료를 중심으로 분석을 수행

## 2. 국내 주택담보대출 시장의 현황

- 우리나라 주택담보대출의 GDP대비 비율은 2006년 말을 정점으로 다소 하락하고 있으나, 규모면에서는 여전히 상승세를 지속하고 있음.
- 2007년 5월말 현재 민간 금융기관의 주택담보대출 규모는 269.5조원(GDP대비 30.9%)으로 2004년 말에 비해 59.9조원 증가
  - 주택담보대출 규모 및 GDP 대비 비율 : 2004년 말 216.8조원(27.8%) → 2005년 말 243.2조원(30.0%) → 2006년 말 266.3조원(31.4%) → 2007년 5월 269.5조원(30.9%)
- 민간 금융기관의 주택담보대출은 우리나라 주택관련 대출 전체(292.2조원)의 92.2%를 차지
  - 주택관련대출에는 민간 금융기관의 주택담보대출 외에도 국민주택기금과 한국주택금융공사의 모기지론이 포함되며, 2007년 5월말 현재 국민주택기금은 16.2조원, 한국주택금융공사의 모기지론 잔액은 6.4조원에 달함.
  - 주택관련대출 규모 및 GDP 대비 비율: 2004년 말 234.4조원(30.1%) → 2006년 말 288.4조원(34.0%) → 2007년 5월 292.2조원(33.5%)
- 우리나라의 GDP 대비 주택관련대출 비중은, 아직 미국이나 영국에 비해서는 크게 낮은 수준이나, 여타 선진국과는 유사한 수준
  - 주택관련대출의 GDP 대비 비율은 미국이나 영국 및 EU25개국 평균에 비해서는 낮은 수준이나, 일본이나 프랑스와는 비슷한 수준

### 주요국 주택대출규모

	한국	미국	일본	EU 평균	영국	독일	프랑스
GDP 대비(%)	34	71	32	48	80	52	29
대출잔액(조원)	292	9,108	1,495	6,547	1,802	1,481	642

주: 2005년말 기준.  
 자료: 주택금융의 현황과 발전방향, 한국은행 2007.

■ 주택담보대출의 대부분(80.6%)을 차지하고 있는 은행권에서는 대출증가율이 금년 들어 둔화된 반면, 비은행권에서는 최근까지도 증가세 지속

● 은행권의 주택담보대출 증가율은 금년 들어 급격히 둔화되었으며, 5월에는 일시적으로 절대규모가 감소하기도 하였음.

－ 주택담보대출(기간중 증감, 조원) : ('06년 12월) 3.2 → ('07년 1월) 0.7 → (2월) 0.4 → (3월) 0.0 → (4월) -0.0 → (5월) -1.2 → (6월) 0.7 → (7월) 0.1 → (8월) 0.6

● 보험·저축은행·농협·신협 등을 포함하는 비은행권의 주택담보대출은 은행권에 비해 규모는 작으나, 최근까지도 증가세를 지속하고 있음.

－ 비은행권의 주택담보대출 잔액은 '07년 5월말 현재 52.4조원으로 전체 대출잔액에서 차지하는 비중이 19.4%로 '06년 말(18.5%)에 비하여 상승

－ 그러나 농협(26.1조)과 보험(15.3조)을 제외한 나머지 비은행 금융기관들의 대출규모는 크지 않은 수준

－ 통계에는 누락되어 있으나, 새마을금고의 대출 규모도 9조원 전후일 것으로 추정

### 금융권 주택담보대출 잔액 추이

(단위: 조원, %)

구 분	'04말	'05말	'06말	'07.5말
은 행 <sup>1)</sup>	169.9	190.2	217.0	217.1
비 은행	39.7	44.7	49.3	52.4
보 험	12.2	13.6	14.3	15.3
저축은행	3.8	4.4	2.2	2.1
상호금융 <sup>2)</sup>	23.7	26.7	31.8	33.5
신 협			3.4	3.9
농 협			25.2	26.1
수 협			2.9	3.2
산 림			0.3	0.3
여 전 사	-	0.2	1.0	1.5
계	209.6	235.1	266.3	269.5

주: 1) 주택담보대출, 주택자금대출 및 주택관련 집단대출중 주택담보분을 포함함.

2) 신협, 농협, 수협, 산림조합. 단, 상호금융의 '04말, '05말 잔액에는 신협이 포함되지 않았음. '06년 이후부터 신협 포함.

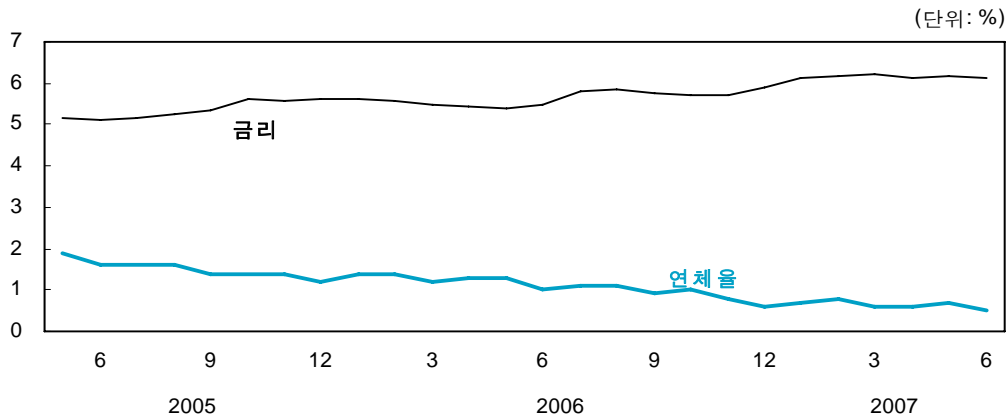
자료: 금융감독원.

■ 은행권 주택담보대출의 경우 2005년 이후 대출금리 상승에도 불구하고 연체율이 하락하고 있는데, 이는 소득수준의 증가, 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI) 규제 강화 등에 상당 부분 기인한 것으로 사료됨.

● 은행권 주택담보대출의 연체율이 안정적 감소추세를 유지

- ('05년 12월) 1.2% → ('06년 6월) 1.0% → ('06년 12월) 0.6% → ('07년 6월) 0.5%

은행권의 주택담보대출금리 및 연체율 변화 추이



● 우리나라 은행권의 주택담보대출 연체율은 미국의 서브프라임, 심지어 프라임 모기지 대출의 연체율에 비해서도 현저하게 낮은 수준

- 2007년 2/4분기 말 현재 미국 서브프라임 모기지의 연체율은 14.8%, 프라임 모기지는 2.7%에 달하며, 지난 10년간 가장 연체율이 낮았던 경우에도 서브프라임과 프라임 모기지의 연체율은 각각 10.3% 및 2.1%에 달한 바 있음.

● 또한 LTV 및 DTI 규제가 지속적으로 강화되어 온 결과, 은행권 대출의 평균 LTV가 약 49.1%에 머물러 미국의 86.5%에 비해 현저히 낮은 수준

- 투기지역 아파트 담보대출(3년 만기 기준)에 적용되는 LTV는 60%('02.10.14) → 50%(03.5.23) → 40%('03.10.29 이후 현재)로 지속적으로 하락

- '06년 3.30 부동산 대책 이후 DTI 규제의 적용대상을 점차 확대시켜 왔으며, '07년 1월 30일 이후에는 주택가격(6억원 초과 여부)과 무관하게 투기지역 및 수도권 투기과열지구 내에 있는 모든 아파트 담보대출에 40%의 DTI 규제를 적용

■ 한편 은행권 주택담보대출에서 장기·분할상환대출의 비중이 빠르게 상승하고 있으나, 여전히 변동금리 대출이 대부분이라는 점은 외부 충격에 취약한 측면

- 3년 초과 10년 이하 대출이 19% 수준을 유지하는 가운데 10년 초과 만기 대출의 비중이 2003년의 10% 수준에서 2006년말 현재 51%로 빠르게 상승하는 등 주택담보대출의 만기구조가 상당히 장기화되고 있음.

### 은행권 주택담보대출의 약정만기 현황

(단위: 조원, %)

	'03말		'04말		'05말		'06.말	
	잔액	비중	잔액	비중	잔액	비중	잔액	비중
1년이하	11.4	7.4	20.2	11.9	27.8	14.6	24.1	11.1
1년초과~3년이하	95.3	62.3	80.6	47.5	53.5	28.1	41.0	18.9
3년초과~10년이하	30.5	20.0	33.8	19.9	43.4	22.8	41.3	19.0
10년초과	15.8	10.3	35.1	20.7	65.4	34.4	110.7	51.0
합계	153.0	100.0	169.8	100.0	190.2	100.0	217.1	100.0

자료: 금융감독원.

- 분할상환방식 대출 비중도 꾸준히 증가하여 2006년 말 현재 전체 주택담보대출 잔액 중 52.4%를 차지하게 되었으나, 여전히 47.6%에 해당하는 원금일시 상환대출은 외부충격에 따른 연체율 급증을 유발할 가능성이 잔존

### 은행권 주택담보대출의 상환방식 현황

(단위: 조원, %)

구 분		'04말		'05말		'06말	
		잔액	비중	잔액	비중	잔액	비중
상환 방식	일시상환	130.3	76.8	121.1	63.7	103.4	47.6
	분할상환	39.5	23.2	69.1	36.3	113.7	52.4
합계		169.8	100.0	190.2	100.0	217.1	100.0

자료: 금융감독원.

- 그러나 변동금리부 대출의 비중은 '07.5말 기준 93.6%로 여전히 높은 수준에 머무르고 있어, 가계가 이자율 변동 위험에 직접적으로 노출
  - 이자율 위험에 직접적으로 노출된 주택담보대출이 약 203.1조원인 것으로 추산되므로 이자율 1% 상승 시 연간 약 2.0조원의 이자 부담 가중
  - 미국의 경우에도 변동금리 대출의 연체율이 상대적으로 높은 것으로 알려지고 있음.

은행권 주택담보대출의 금리조건 현황

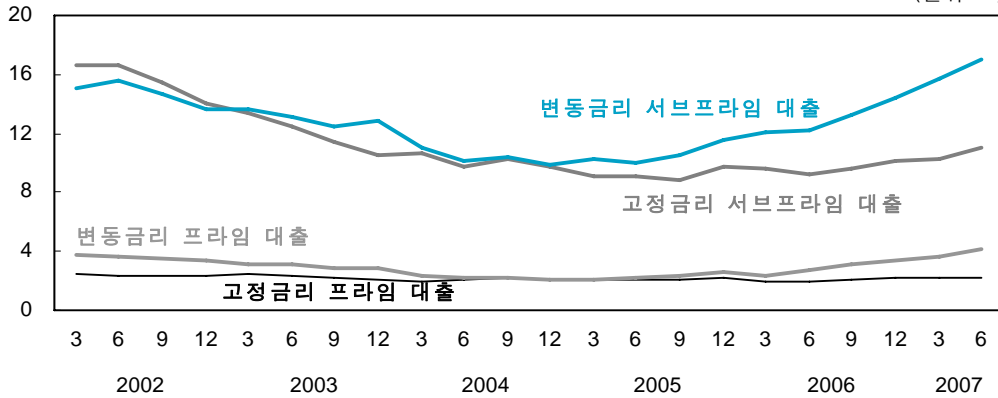
(단위: 조원, %)

	'06.9말		'06말		'07.3말		'07.5말	
	잔액	비중	잔액	비중	잔액	비중	잔액	비중
변동형	201.5	97.4	205.8	94.8	205.1	94.0	203.1	93.6
혼합고정형	5.4	2.6	11.2	5.2	13.2	6.0	14.0	6.4
(혼합형)	2.4	1.2	8.0	3.7	9.5	4.3	10.1	4.6
(고정형)	3.0	1.4	3.2	1.5	3.7	1.7	3.9	1.8
합계	206.9	100	217.0	100	218.3	100	217.1	100

자료: 금융감독원.

미국의 금리조건별 연체율

(단위: %)



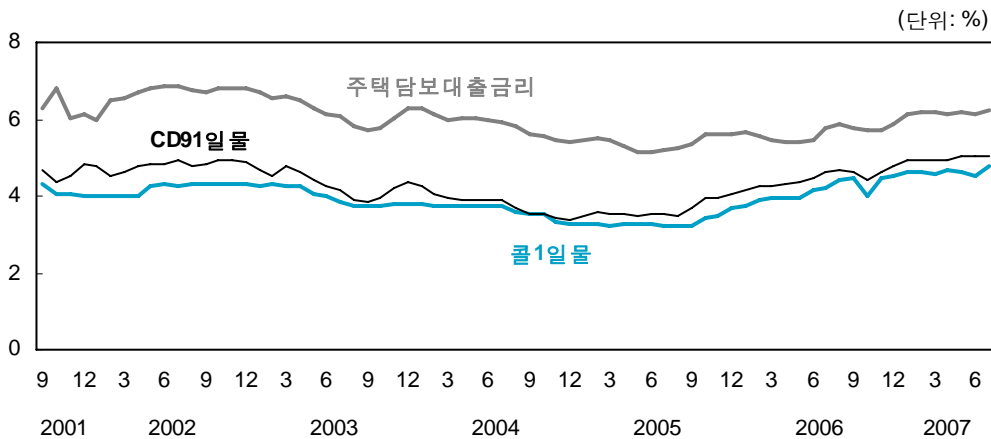
■ 비은행권 주택담보대출의 경우, 자료의 한계로 체계적 분석이 어려우나, 은행권 대출에 비하면 여전히 부실위험이 높은 것으로 알려져 있음.

- 2007년 6월말 현재 비은행권의 평균 LTV는 63.9%에 이르며, 주택담보대출 연체율도 평균 2.5% 수준인 것으로 추정됨.
- 업권별로는 저축은행의 연체율이 7%대 후반으로 가장 높고, 여신전문금융회사가 4% 초반대, 단위농협과 신협 등을 포함한 상호금융이 2% 후반대로 알려져 있음.
  - 다만, 여신전문금융회사를 제외하고는 연체율이 전반적으로 하락하고 있는 추세에 있는 것으로 인식되고 있음.

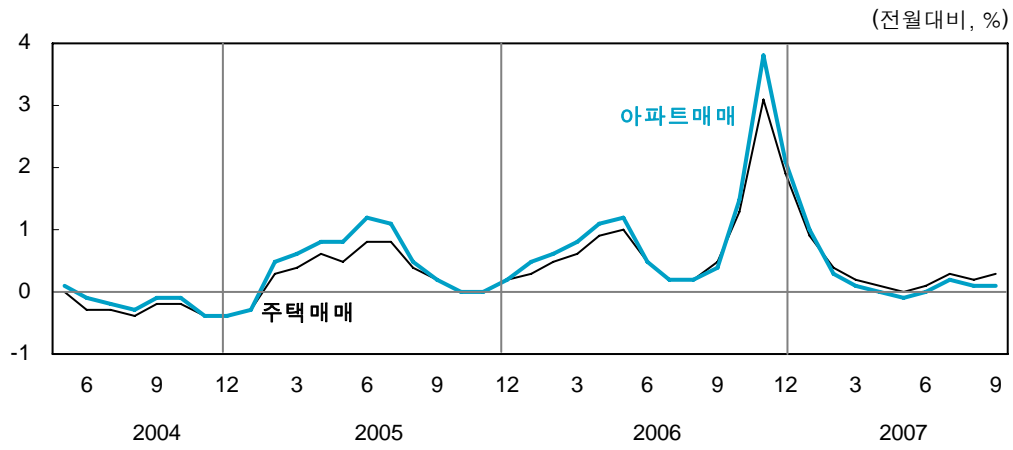
### 3. 주택담보대출 시장의 위험도 평가

- 서브프라임 모기지 부실화 사례에서처럼, 우리나라에서도 급격한 금리 상승이나 부동산가격 하락으로 연체율이 증가할 가능성이 존재
  - 미국 서브프라임 모기지 문제는 2004년 하반기 이후 진행된 금리인상이 주택가격 하락을 통해 모기지의 부실을 촉발하면서 발생
  - 우리나라에서도 주택담보대출금리가 급속히 상승할 경우, DTI 규제에 구속되는 대출의 비중이 높아지게 되며, 이러한 현상은 특히 저소득층에게 부담으로 작용
  - 아울러 주택담보대출의 90% 이상이 변동금리상품인 현실에서 최근 양도성예금증서(CD) 금리의 상승으로 촉발된 주택담보대출 금리의 상승이 주택금융시장의 불안요인으로 작용할 수 있다는 우려도 존재
  - 또한 주택과 관련된 규제 및 미분양 주택수의 증가 등으로 주택가격이 급격히 하락할 경우, 주택담보대출 연체율이 상승할 가능성도 존재
    - 2006년 말 이후 주택 관련 조세정책, 그리고 분양가 상한제 등 부동산 가격 안정화 정책들로 인해 주택가격의 상승세가 급격히 둔화되었으며, 지방을 중심으로 미분양 주택도 증가 추세

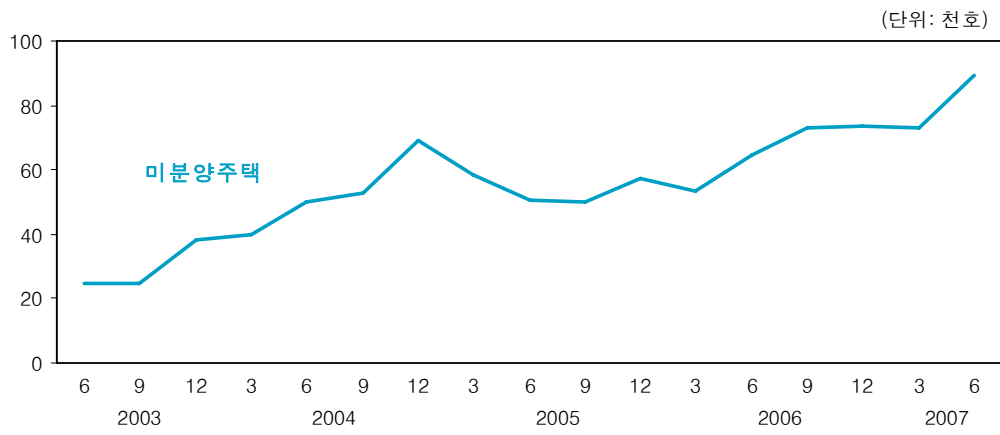
콜금리, CD 금리 및 주택담보대출금리 추이



### 국내 주택가격 지수 변화율



### 국내 미분양주택 변화 추이



■ 실제 자료를 사용하여 추정해 본 결과, 우리나라의 경우에도 소득증가율, 금리, 주택가격 등이 주택담보대출 연체율에 유의한 영향을 미치는 것으로 나타남.

- 2005년 3월에서 2007년 6월까지의 월별 자료를 이용하여 소득증가율, 금리 및 주택가격의 변화가 연체율에 미치는 영향에 대해 회귀분석을 수행
  - 금리의 경우, 통상적으로 기존 변동금리 주택담보대출의 금리가 3개월 단위로 조정된다는 사실을 감안하여 3개월 전 금리를 사용하였음.
- 그 결과, (3개월 전의) 주택담보대출 금리가 상승할수록, 명목 국민총소득 증가율 및 아파트매매가격지수가 하락할수록 연체율이 증가하는 것으로 나타남.
  - 대출금리가 상승하면 원리금 부담이 늘어나게 되고, 소득증가율이 하락하면 상환재원의 마련이 상대적으로 어려워질 것이므로, 해당 변수들의 추정결과는 예상과 일치
  - 주택가격이 하락하는 상황이 도래할 경우 담보주택의 매각대금으로 원금을 상환하는 것이 어려워짐에 따라 이자납부 자체를 포기하는 현상이 발생할 가능성을 시사

### 주택담보대출 연체율에 대한 회귀분석 결과<sup>1)</sup>

	3개월 전 주택담보대출 금리 <sup>2)</sup>	log(아파트매매가격지수)	명목 국민총소득 증가율 <sup>3)</sup>
회귀계수 (표준오차)	0.28* (0.16)	-6.95*** (0.84)	-0.14*** (0.03)

주: 1) \*, \*\*, \*\*\*은 각각 10%, 5% 및 1% 수준에서 통계적으로 유의함을 의미.  
 2) 시중은행들의 주택담보대출 금리 가중 평균치.  
 3) 국민총소득(GNI)을 선형보간법을 이용하여 월별로 환산한 뒤, 전년동기대비 증가율을 계산.

■ 추정결과를 활용하여 국민총소득, 금리, 혹은 주택가격에 일정한 충격이 가해질 경우 연체율이 어떠한 변화를 나타낼 것인가를 시나리오별로 분석

- 각 변수들이 2002년도 이후 나타낸 변화(해당 기간 관측된 월별 변화의 표준편차 수준)를 기준으로 시나리오를 상정하고, 이에 따른 연체율의 변화를 추정
  - 예를 들어 각 변수들이 표준편차의 2배 이상 변화할 확률은 통상적으로 5% 내외에 불과한 것으로서, 비교적 예외적인 경우에 해당한다고 할 수 있음.

■ 분석결과, 은행권에 있어서는 통상적인 경제환경 하에서 주택담보대출의 연체율이 급등할 가능성은 높지 않은 것으로 판단됨.

- 주택담보대출 금리가 2007년 6월 현재 6.13%에서 표준편차(0.49%p)의 두 배만큼 변화하여 7.2%로 급등할 경우, 주택담보대출 연체율은 6월말 현재 0.50%에서 0.27%p 상승한 0.77%를 기록할 것으로 추정
- 아파트매매가격지수가 2007년 6월 현재 128.2에서 표준편차(12.27p)의 두 배만큼 변화하여 103.6로 폭락할 경우, 주택담보대출 연체율은 1.48%p 상승한 1.98%를 기록할 것으로 추정
  - 그러나, 이러한 표준편차는 아파트매매가격이 분석기간 동안 급등하였던 경험을 반영한 것이며, 경제위기 당시에도 아파트매매가격 지수가 15% 이상 하락하지는 않았다는 점에서 지극히 예외적인 경우를 상정한 것임에 유의할 필요
- 명목 국민총소득 증가율이 2007년 6월 현재 6.71%에서 표준편차(2.32%p)의 두 배만큼 변화하여 2.09%로 급락할 경우, 주택담보대출 연체율은 0.32%p 상승한 0.82%를 기록할 것으로 추정
- 이상의 분석결과는 지극히 예외적인 충격이 발생하지 않는 한, 은행권 주택담보대출의 연체율이 크게 증가할 가능성이 높지 않음을 시사
  - 지극히 예외적인 경우로서, 위에서 상정한 세 가지 충격이 동시에 발생한다고 하더라도 연체율은 미국의 프라임모기지 연체율(6월말 현재 2.7%)을 하회하는 2.57%을 기록할 것으로 추정됨.

**주택담보대출 연체율 변화 (각 변수의 2×표준편차 변화시)**

	주택담보대출 금리 상승	아파트매매가격지수 하락	명목 국민총소득 증가율 하락
	표준편차 (0.49%)	표준편차 (12.27p)	표준편차 (2.32%p)
연체율 증가폭	0.27%p	1.48%p	0.32%p

■ 그러나, 비은행금융기관의 경우 은행권의 분석결과를 참고로 판단할 때, 소득 증가율 하락, 금리 상승, 주택가격 하락 등에 대한 외부충격이 연체율에 미치는 파급효과는 은행권보다 클 것으로 예상됨.

- 상기한 내용이 상대적으로 우량한 대출로 분류될 수 있는 은행권의 자료만을 사용하여 분석된 결과임에 유의할 필요
- 현재 비은행금융기관의 주택담보대출 금리 및 연체율 자료는 거의 공개가 되고 있지 않아 엄밀한 분석은 불가능하나, 금리나 주택가격에 대한 외부적 충격이 연체율에 미치는 파급효과의 수준은 은행권의 경우를 크게 상회할 것으로 사료됨.
  - 전술한 바와 같이 비은행권의 경우 은행권에 비하여 담보인정비율(LTV)이나 연체율이 상당히 높음.

## 4. 요약 및 시사점

- 우리나라의 경우 소득, 금리, 주택가격 등에 예외적인 충격이 발생하지 않는 한 은행권 주택담보대출의 연체율이 급등할 가능성은 높지 않은 것으로 판단됨.
  - 개략적인 추정결과에 의하면, 주택담보대출 금리 상승(1%p), 아파트매매가격 하락(-20%), 국민총소득 증가율 하락(-4%p)의 충격이 동시에 발생하는 경우에도 은행권 주택담보대출 연체율은 미국 프라이임 모기지 연체율(6월말 현재 2.7%)을 하회할 것으로 추정됨.
  - 이러한 결과는 지속적인 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI) 등의 규제 강화로 우리나라 은행권의 주택담보대출 시장의 안정성이 개선되었음을 시사
- 그러나 본고의 분석은 은행권의 자료만을 사용하였으며, 비은행권의 주택담보대출은 상대적으로 취약할 가능성이 있음에 유의할 필요
  - 은행권과 비교할 때, 비은행권의 주택담보대출은 소득증가율의 하락, 금리의 상승이나, 주택가격의 하락과 같은 외부적 충격에 상대적으로 취약할 것으로 추정
    - 비은행권의 경우, 은행권에 비하여 담보인정비율(LTV)이나 연체율이 높고, 대출 규모 역시 지속적으로 증가해오고 있음.
  - 따라서 비은행권 주택담보대출에 대해서는 향후에도 면밀한 모니터링을 지속해야 할 필요성이 존재
- 아울러 주택담보대출 시장의 안정성을 강화하기 위하여 주택담보대출의 장기·고정금리·원리금분할상환의 비중을 높이기 위한 노력을 지속할 필요
  - 주택담보대출의 만기구조가 장기화되고 원리금분할상환의 비중도 높아지고 있으나, 변동금리 대출의 비중이 여전히 매우 높은 수준에 있다는 점에 특히 유의할 필요