

주택가격 변화가 가계부채와 금융 안정성에 미치는 영향

현영진



주택가격 변화가
가계부채와 금융 안정성에 미치는 영향

2016. 11

경제현안분석 제92호

주택가격 변화가 가계부채와 금융 안정성에 미치는 영향

총괄 | 박용주 경제분석실장

기획·조정 | 정문종 조세분석심의관
김윤기 거시경제분석과장

작성 | 현영진 경제정책분석과 경제분석관

지원 | 박은주 거시경제분석과 행정실무원
한솔희 거시경제분석과 자료분석지원요원
정우진 거시경제분석과 자료분석지원요원

「경제현안분석」은 국회가 관심 있게 다룰 재정 현안이나 정책 이슈에 대해 객관성 있는 분석정보를 적시성 있게 제공함으로써, 국회의 예산 및 법안 심사와 의제 설정을 실효성 있게 지원하기 위한 것입니다.

문의 : 경제분석실 거시경제분석과 | 02) 788-3775 | mea@nabo.go.kr

이 책은 국회예산정책처 홈페이지(www.nabo.go.kr)를 통하여 보실 수 있습니다.

주택가격 변화가 가계부채와 금융 안정성에 미치는 영향

2016. 11



국회에산정책처
National Assembly Budget Office

이 보고서는 「국회법」 제22조의2 및 「국회예산정책처법」 제3조에 따라
국회의원의 의정활동을 지원하기 위하여, 국회예산정책처 「보고서발간심의
위원회」의 심의(2016. 11. 21.)를 거쳐 발간되었습니다.

발 간 사

영국의 유럽연합 탈퇴투표, 미국의 트럼프 대통령 당선 등 일반적 예상을 뛰어넘는 결과가 이어지면서 대내외 정치·경제적 불확실성이 증대되고 있습니다. 이러한 상황 속에서 현재 우리나라 경제가 당면한 가장 큰 문제 중 하나는 가계부채입니다. 최근 5년간 우리나라 경제성장률은 평균 3%에 불과하지만 가계부채 증가율은 평균 7.5%로 높은 상황입니다. 2016년 2/4분기 현재 우리나라 가계부채는 1,257조원에 달하며 2015년 가계부채는 전년도에 비해 11.2%나 증가하는 등 총액이나 증가율이 이전에 비해 점점 확대되고 있습니다. 이러한 추세를 볼 때 대내외 불확실성으로 인한 경제충격으로 가계부채 부실에 따른 위험성 증대 가능성이 그 어느 때보다 높아지고 있습니다.

만일 부동산 시장 침체 등 경제충격이 발생하여 주택가격이 하락할 경우, 부동산 담보가치 하락으로 가계 자산이 감소될 것이며, 이는 가계의 부채상환능력에 영향을 주어 채무불이행 가능성을 높이게 됩니다. 이 때 은행권이 가계의 채무불이행으로부터 초래된 손실을 감당할 수 없다면 금융시스템은 불안정해질 수 있으며 이로 인해 거시경제 전반이 흔들릴 수 있습니다. 이런 이유로 가계부채에 영향을 주는 충격요인이 발생할 경우 위 요인들이 우리나라 금융시스템의 안정성에 어떤 영향을 미치는가에 대해 분석하는 것은, 향후 국내 경제의 안정 및 성장을 위해 매우 의미있는 작업이라고 할 수 있습니다.

국회예산정책처는 가계부채에 영향을 주는 경제적 충격요인이 발생할 경우 우리나라 금융시스템의 안정성에 대해 분석한 「주택가격 변화가 가계부채 부실과 금융권 안정성에 미치는 영향」 보고서를 발간하였습니다. 본 보고서가 거시·재정운용 여건에 대한 의원님들의 이해를 돕고, 정책대안 수립에 참고자료로 활용되어 도움이 되길 기대합니다.

2016년 11월

국회예산정책처장 김 준 기

요 약

1. 분석 배경

- 우리나라의 경제성장률은 최근 5년간 평균 3%인 반면, 가계부채는 평균 7.5%로 증가세가 급격한 상황 속에서, 가계부채로 인한 금융기관 부실발생 가능성이 그 어느 때보다 증가하고 있음
 - 가계 부채는 최근 10년간 지속적으로 증가하는 추세를 보이고 있으며 2016년 2/4분기 현재 1,257조원을 기록
 - OECD 국가 중 우리나라의 순처분가능소득 대비 가계부채 비중은 164.3%로 OECD 평균인 129.8%보다 높은 수준(2014년 기준)
- 이러한 상황에서 가계부채에 영향을 주는 외부 경제충격 발생시 가계부채 부실로 인해 금융기관 안정성이 위협받을 수 있으며, 금융시장 불안정성은 거시경제 전반의 불안정성과 직결되어 있으므로 이에 대한 분석이 필요
- 이에 외부 경제충격시 가계부채 부실이 금융권 안정성에 미칠 영향을 통계청 가계금융·복지조사(micro data) 자료를 이용하여 실증적으로 구명함으로써, 향후 발생할 문제를 사전에 방지할 수 있는 적절한 정책수립에 기여하고자 함

2. 분석 목적과 방법론

- 분석 목적은 가계부채 부실에 영향을 주는 경제적 충격이 발생할 경우 국내 금융권의 안정성을 평가하고자 함

- 분석에서 사용될 스트레스 테스트 방법론은 시나리오 분석(scenario analysis) 또는 통합분석(integrated approach)이라고 불리는 것으로서, 현재 많은 금융기관들에서 사용되고 있는 보편적인 분석 방법임
 - 스트레스테스트는 예외적이지만 발생가능성이 높은 위기 상황이 발생할 경우 나타날 수 있는 리스크 요인의 변화를 가정하고 이에 따라 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법
- 본 분석에서 가정하는 미래에 발생 가능한 경제충격은 부동산시장 침체이며 리스크 요인은 “주택가격의 하락”
 - 과거 국내 경제에 큰 충격을 준 역사적 사건으로서 1997년 외환위기는 우리나라 주택가격을 -13.1% 하락시킴
 - 또한 2008년 미국 금융위기는 우리나라 주택가격을 -2.5% 하락시킴
 - 이러한 하락률에 기반을 두어 스트레스 테스트 분석의 기준으로 사용할 주택가격 하락률은 0%에서 최소 -20%로 선정

[외환위기 및 금융위기 발생시 국내 주택가격 변동률]

(단위 : %)

	전국	서울	수도권	부산
외환위기 (1997.11~1998.11)	-13.1	-14.9	—	-10.1
미국 금융위기 (2008.9~2009.9)	-2.5	-1.7	-3.1	-7.0

주 : 외환위기나 금융위기 발발 이후 1년간 가격 변화율 계산

자료 : KB국민은행 주택가격매매지수

- 주택가격 하락은 크게 두 가지의 상황으로 구분하였는데, 첫째 전국적 차원에서 균등하게 발생하는 가격하락과 둘째 지역별로 불균등하게 발생하는 가격하락을 가정
 - 전국적 차원에서의 균등한 가격하락의 경우, 하락비율이 5%, 10%, 15%, 20%인 상황을 가정

- 지역별로 불균등한 가격하락의 경우, 수도권과 비수도권 가격이 각각 0%, 10%, 20%씩 하락하는 9가지 상황을 가정
 - － 수도권, 비수도권 가격하락이 각각 (0%, 0%), (0%, 10%), (0%, 20%), (10%, 0%), (10%, 10%), (10%, 20%), (20%, 0%), (20%, 10%), (20%, 20%)인 경우가 이에 해당

□ 분석에서 가계의 재무건전성 판단 지표로서 사용할 DSR(Debt Service Ratio)은 처분가능소득 대비 연간 원리금 상환액으로 정의하여, 정상소득을 기준으로 DSR을 사용한 다른 기존의 연구들과 차별성을 둠

- 처분가능소득을 기준으로 DSR을 계산할 경우 고위험유형에 속하는 가구수가 정상소득을 기준으로 DSR을 계산할 때보다 더 늘어나는 경향이 있음
- 따라서 처분가능소득을 기준으로 재무건전성을 판단할 경우 기존 연구보다 더 엄격하게 금융권 손실액을 측정함으로써 미래에 대한 대비책 마련에 보다 도움을 줄 수 있을 것으로 판단

□ 스트레스 테스트에 사용된 자료는 2015년 가계금융·복지조사로서, 우리나라 가계의 자산, 부채 등 재무건전성과 경제적 삶의 수준, 변화 등을 파악하기 위해 조사된 미시자료(micro data)

- 통계청, 금융감독원, 한국은행이 공동으로 전국의 2만 가구를 대상으로 조사
- 2015년 3월 31일을 기점으로 조사된 것으로, 자산, 부채 등은 2015년 3월 31일을 기준으로 작성되었으며 소득, 지출, 원리금상환액 등은 2014년 1년간을 기준으로 작성

3. 분석 결과

□ 위 방법론과 시나리오 하에서 스트레스 테스트를 수행한 결과, 주택가격 20% 하락시 고위험유형① 가구들이 유발시킬 최대 금융권 손실액은 20조 8천억원이며, 고위험유형②의 손실액은 15조 2천억원, 고위험유형③

의 손실액은 28조 8천억원으로 추산

- 주택가격이 전국적으로 20% 하락했을 경우 금융권 손실액이 가장 크게 나타남
- 위험가구는 DSR을 기준으로 분류하였으며, 가계부채(주택담보대출) 보유 가구 중에서 DSR이 마이너스이거나 60% 초과인 가구로 분류

□ 고위험유형별 금융손실액을 고려할 때, 우리나라 국내 금융권의 BIS 기준 자기자본비율은 고위험유형별로 각각 -1.4%p, -1.0%p, -2.0%p씩 하락하는 것으로 나타남

[고위험유형별 손실액을 고려한 국내 금융권의 BIS비율 변화]

(단위 : 조원, %, %p)

	고위험유형①	고위험유형②	고위험유형③
최대 금융손실액	20.8	15.2	28.8
자기자본합계	169.2	174.8	161.2
위험가중자산합계	1,350.81	1,354.17	1,346.01
BIS 기준 자기자본비율	12.5	12.9	12.0
BIS 비율 하락폭(%p)	-1.4	-1.0	-2.0

주 : 1) 최대 금융손실액은 전국적 차원에서 주택가격이 20% 하락할 경우에 해당

2) 주택담보대출 채권의 가중치가 60%정도이므로, 위험가중자산합계는 위험가중자산에서 손실액*0.6을 함

3) BIS비율은 2015년 가계금융·복지조사에서 자산 및 부채 조사시점인 2015년 3월말을 기준

자료 : 국회예산정책처

- 예를 들어 고위험유형 중에서도 가장 손실액이 큰 고위험유형③의 손실액 28조 8천억원을 자기자본합계와 위험가중자산합계에서 각각 제한 뒤 BIS 비율을 계산하면 12.0%가 됨

□ 최대 금융손실액을 가정한 상황에서 은행그룹에 대한 BIS 비율 변화를 계산한 결과, 시중은행의 경우 -1.9%p, 지방은행은 -2.0%p, 특수은행은 -2.0%p씩 하락하는 것으로 나타남

[최대 금융권 손실액을 가정할 경우 은행그룹별 BIS기준 자기자본비율 변화]

(단위 : 조원, %, %p)

	시중은행	지방은행	특수은행
최대 금융손실액	14.1	2.3	12.4
자기자본합계	85.7	12.1	63.3
위험가중자산합계	658.7	106.6	580.7
BIS 기준 자기자본비율	13.0	11.4	10.9
BIS 비율 하락폭(%p)	-1.9	-2.0	-2.0

주: 1) 최대 금융손실액은 고위험유형③의 손실액 28조 8천억원을 기준으로 함

2) 은행별 최대 손실액은 28조 8천억원에 은행별 가중치를 곱한 것이며, 은행별 가중치는 은행권 전체 위험가중자산에 대한 개별 은행의 위험가중자산 비중으로 계산

3) 나머지는 앞의 표와 동일

자료 : 국회예산정책처

□ 본 보고서의 분석결과, 주택가격 하락시 예상되는 금융권 손실액을 고려한 국내 금융권의 BIS 비율은 1등급 기준인 10%를 상회하는 것으로 나타나지만, 기업부채 부실이 주택가격 하락과 동시에 발생하는 복합충격의 경우를 고려한다면 국내 금융시스템의 안정성은 보장되기 어려울 것으로 평가

○ 주택가격 하락과 복수기업집단이 동시에 부실하는 복합충격이 존재하는 시나리오를 가정할 경우, 국내 금융권 전체의 BIS 비율은 1등급 기준인 10%를 상회하는 것으로 나타났으나, 은행그룹 중 특수은행의 BIS 비율은 9.6%로 1등급 기준을 충족시키지 못하는 것으로 나타남

－ 한국은행(2014)에서 기업집단 부실 위험에 대한 금융기관 스트레스테스트를 수행한 결과, 기업집단 부실 발생시 복수기업집단이 동시에 부실하는 상황을 가정할 경우, 국내 금융권의 BIS 비율은 -0.9%p 만큼 하락, 은행그룹 중 특수은행의 경우 -1.3%p의 하락폭을 보이는 것으로 추산

[복합충격을 가정할 경우 국내 은행권의 BIS기준 자기자본비율 변화]

		국내은행			
			시중은행	지방은행	특수은행
BIS 기준 자기자본비율		13.94	14.96	13.33	12.89
BIS 비율 하락폭(%p)	주택가격 하락*	-2.0	-1.9	-2.0	-2.0
	복수기업집단 부실**	-0.9	-0.7	-0.4	-1.3
복합 충격시 BIS 비율		11.0	12.4	10.9	9.6

주: 1) 최대 금융손실액은 고위험유형③의 손실액 28조 8천억원을 기준으로 함
 2) 은행별 최대 손실액은 28조 8천억원에 은행별 가중치를 곱한 것이며, 은행별 가중치는 은행권 전체 위험가중자산에 대한 개별 은행의 위험가중자산 비중으로 계산
 3) BIS비율은 2015년 가계금융·복지조사에서 자산 및 부채 조사시점인 2015년 3월말을 기준
 4) *: 본 보고서 분석 결과
 5) **: 한국은행(2014) 분석 결과
 자료: 국회예산정책처

- 따라서 복합충격이 발생할 경우 은행그룹 중 특수은행의 안정성이 문제되면서 이들 은행을 중심으로뱅크런이 발생할 수 있으며, 이들 은행의 문제를 금융당국이 적절히 대처하지 못할시 다른 은행으로까지 파급되는 전염적 뱅크런이 발생하여 금융위기로 이어질 가능성을 무시할 수 없음

4. 시사점

- 첫째, 주택가격 하락 이외의 다른 경제적 충격이 부동산 시장침체와 동시에 발생할 경우 금융시스템은 불안정해질 수 있으므로 이에 대한 대책 마련이 필요
 - 경기가 불황일 때는 부동산 시장 뿐만아니라 다른 시장 역시 동시에 침체될 가능성이 높음
- 둘째, 금리하락으로 인한 국내 금융권의 수익성 악화가 주택가격하락과 동시에 발생할 경우 금융권 손실액은 분석결과보다 더 커질 수 있음

- 경제의 저성장과 세계적 양적완화 정책 등으로 우리나라 금리는 과거에 비해 낮아짐
- 과거에 비해 그 비중이 많이 줄어들기는 했지만 은행은 기본적으로 예대마진이 수익의 주 원천
- 금융권이 마이너스 명목금리를 도입하기에는 제도적, 관습적으로 어려운 상황이므로, 금리하락은 은행권의 예대마진 폭을 축소시킬 것이므로 이로인한 은행권의 수익성 악화가 예상됨

□ 셋째, 가계의 채무불이행으로 인한 순자산 감소가 소비를 감소시켜 거시경제 선순환구조를 방해할 수 있으므로, 주택가격 하락이 금융권 안정성에는 영향을 주지 않더라도 거시경제 전반을 위축시킬 수 있으므로 이에 대한 대비가 필요

- 본 보고서에서 금융권 손실액을 추산할 때, 주택가격 하락으로 인해 자산하락이 발생하면 채무불이행 가계는 자신이 보유한 금융자산으로 먼저 은행 빚을 갚는다고 가정하였으므로, 총부채에서 금융자산을 뺀 나머지 잔여 부채만큼이 손실액으로 가정됨
- 이 경우 금융권 손실액은 본 분석의 결과를 그대로 해석하면 되지만, 경제전체의 입장에서 볼 때 금융권 손실액 이외에 해당 가계가 금융자산으로 처리하는 손실액이 추가적으로 있게 되며, 해당 가계의 자산은 지불한 금융자산 만큼 감소하게 됨

□ 넷째, 동일한 주택가격 하락률에도 손실액이 다르게 나타나므로, 정책 입안시 수도권과 비수도권으로 나눈 지역별 세분화가 필요

- 과거 외환위기나 금융위기 때 수도권과 비수도권별로 주택가격은 서로 다르게 하락하였으며, 이에 따라 지역별 금융권 손실액도 서로 다르게 나타남
- 똑같은 하락비율이라도 어느 지역이 하락했느냐에 따라 가격하락이 유발하는 금융권 손실액이 달라짐
 - 예를 들어 고위험유형③의 고위험가구의 경우, 수도권 가격하락이 0%이고 비수도권 가격하락이 10%인 경우에 금융권 손실액은 19조 3천억원

이었으나, 수도권 가격하락이 10%이고 비수도권 가격하락이 0%인 경우
금융권 손실액은 이보다 적은 19조 9천억원

- 다섯째, 고위험유형 가구들의 50% 이상이 저소득층에 몰려있는 현실을
고려할 때, 저소득층에 초점을 맞춘 가계부채 대책 마련이 필요
- 주택가격 20% 하락시 고위험유형별 가구들의 소득분위별 분포를 살펴본 결
과, 모든 고위험유형 가구들의 50% 이상이 저소득층으로 몰려있는 것으로
분석됨
 - 고위험유형①의 경우 소득1, 2분위 합계가 전체의 58.9%, 고위험유형②
의 경우 64.3%, 고위험유형③의 경우 45.5%를 차지
 - 저소득층에 대한 대책은 소득증대, 서민금융, 채무조정 및 신용회복 등 세
가지 측면에서의 정책이 마련될 필요가 있음

[소득분위에 따른 고위험유형별 가구들의 분포]

(단위 : %)

	고위험유형①	고위험유형②	고위험유형③
소득1분위	25.9	31.8	19.2
소득2분위	33.0	32.5	26.3
소득3분위	21.3	19.1	23.0
소득4분위	11.7	10.3	16.9
소득5분위	8.2	6.4	14.5
합 계	100	100	100

주: 1) 전국적으로 균등한 20%의 주택가격 하락 가정

2) 소득분위는 전체 소득을 5등분한 것으로, 예를 들어 소득1분위는 전체 소득 중 하위 20%에
해당

자료: 2015년 가계금융·복지 조사

- 여섯째, 연도가 증가함에 따라 주택가격 하락비율에 따른 추가손실액 갭
이 커지는 추세이므로, 추가손실액 갭의 패턴을 면밀히 모니터링하여 이
에 대한 대비책 마련이 필요

- 2011년에서 2015년으로 연도가 증가함에 따라 하락비율에 따른 추가손실액은 더욱 커지는 것으로 분석됨
- 예를 들어, 고위험유형① 가구들이 유발할 금융권 손실액을 살펴보면, 2015년 조사에서는 주택가격 하락이 0%인 경우와 20%인 경우의 추가손실액 갭이 11조 6천억원이나, 2012년 조사에서는 8조원, 2011년 조사에서는 5조 9천억원으로 나타남

□ 일곱째, 가계부채 부실 방지대책의 일환으로 도입된 비거치식 분할상환 정책은 금융권 안정성 측면에서는 도입이 필요하나, 서민가구의 주택구입을 어렵게 할 수 있으므로 서민가구의 주거문제 해결 정책과 동시에 추진될 필요

- 비거치식 분할상환 정책은 여신심사를 담보 위주에서 차입자의 상환능력 중심으로 전환하여 여신심사 관행을 선진화하고 부채리스크를 최소화시키기 위해 도입됨
- 위 정책으로 가계는 이자와 원금을 동시에 갚아야 하기 때문에, 도입이전보다 매달 지불해야 할 원리금이 더 많게 되어 적정 소비수준을 유지하기 위해서는 전체 대출액을 줄일 유인이 존재
- 그러나, 소득수준이 충분히 높아서 원리금을 지불해도 일상생활 영위가 가능한 계층에 대해서는 위 정책이 가계부채 감소 유인을 제공하지만, 저소득층이나 중소득층의 경우 늘어난 원리금이 부담으로 작용하게 될 것을 우려하여 주택구입을 아예 포기할 유인으로 제공될 수 있음
- 따라서, 저소득층이나 중소득층의 주택구입 의지를 꺾지 않기 위해서는 이들에 대한 금융지원정책이 위 정책과 동시에 제시되고 추진될 필요가 있음

□ 마지막으로 가계부채 부실 방지와 금융권 안정성 유지를 위해서는 제2금융권에서 제1금융권으로의 대환대출, 고정금리 대출 비중 증가 등 금융권의 대출구조개선 노력과, 다양한 조건의 금융상품 제공으로 가계 스스로 대출구조를 개선할 수 있는 기회 제공 필요

- 제2금융권은 금리가 제1금융권에 비해 상대적으로 높으므로, 제1금융권으로

- 의 대출전환은 가계의 이자부담을 낮춰서 금융권 안정성에 도움을 줄 것임
- 고정금리 비중 증가 역시 금리변동에 대한 불확실성을 제거하여 가계의 안정성을 높일 것임
 - 금융권에서는 다양한 금융상품을 개발하여 가계가 자신의 재무상황에 맞춰 채무를 상환할 수 있도록 다양한 기회를 제공하는 것이 필요

차 례

요 약 / vii

I. 서 론 / 1

II. 가계부채 보유가구의 재무건전성 현황 분석 / 5

1. 분석자료 설명 및 개념 정의 5
2. 가계부채 스트레스 테스트 방법론 6
3. 원 자료에서 나타난 가계부채 보유가구의 현황 7
4. 주택가격 하락 이전 고위험유형 가구들의 자산·부채 현황 12
 - 가. 고위험유형①의 자산 및 부채 현황 14
 - 나. 고위험유형②의 자산 및 부채 현황 20
 - 다. 고위험유형③의 자산 및 부채 현황 24

III. 금융권 손실액 추정 1: 전국적 가격하락 / 29

1. 리스크 요인으로서 작용할 주택가격 하락 비율 기준 선정 29
2. 금융권 손실액 추산 방법 31
3. 전국적 가격하락 1: 고위험유형 ①의 고위험가구수 및 금융손실액 32
4. 전국적 가격하락 2: 고위험유형 ②의 고위험가구수 및 금융손실액 38
5. 전국적 가격하락 3: 고위험유형 ③의 고위험가구수 및 금융손실액 44

IV. 금융권 손실액 추정 2: 지역별 불균등 가격하락 / 51

1. 지역별로 불균등한 가격하락을 가정하는 이유 51
2. 불균등 가격하락 1: 고위험유형 ①의 고위험가구수 및 금융손실액 52
3. 불균등 가격하락 2: 고위험유형 ②의 고위험가구수 및 금융손실액 59
4. 불균등 가격하락 3: 고위험유형 ③의 고위험가구수 및 금융손실액 65

V. 결론 및 시사점 / 73

1. 결론	73
2. 시사점	78

참고 문헌 / 85

표 차례

[표 1] 원자료에서의 가계부채 보유 가구수 및 금융부채액	8
[표 2] 연도별 비교: 원자료에서의 가계부채 보유 가구수 및 금융부채액 (경상소득기준)	10
[표 3] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구수	15
[표 4] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 금융 및 실물자산 현황	16
[표 5] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 부채현황	16
[표 6] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구수(경상소득기준)	17
[표 7] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 금융 및 실물자산 현황	19
[표 8] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 부채현황	19
[표 9] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수	20
[표 10] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 금융 및 실물자산 현황	21
[표 11] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 부채현황	21
[표 12] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수(경상소득 기준)	22
[표 13] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 금융 및 실물자산 현황	23
[표 14] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 부채현황	24
[표 15] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구수	24
[표 16] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 금융 및 실물자산현황	25
[표 17] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 부채 현황	26
[표 18] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구수	26
[표 19] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 금융 및 실물자산 현황	28
[표 20] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 부채 현황	28
[표 21] 외환위기 및 금융위기 발생시 국내 주택가격 변동률	30

[표 22]	전국적 가격 하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수	33
[표 23]	전국적 가격 하락시 고위험유형①의 금융권 손실액 변화	34
[표 24]	연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수(경상소득 기준)	35
[표 25]	연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형①의 금융권 손실액	37
[표 26]	전국적 가격 하락시 고위험유형②의 가계부채 보유가구수	39
[표 27]	전국적 가격 하락시 고위험유형②의 금융권 손실액 변화	40
[표 28]	연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수(경상소득 기준)	41
[표 29]	연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 금융권 손실액	43
[표 30]	전국적 가격 하락시 고위험유형③의 가계부채 보유 가구수	44
[표 31]	주택가격 하락시 고위험유형③의 금융권 손실액 변화	45
[표 32]	연도별 비교: 주택가격 하락시 고위험유형③의 가계부채 보유가구수 (경상소득 기준)	46
[표 33]	연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형③의 금융권 손실액	48
[표 34]	불균등 가격하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수	53
[표 35]	불균등 가격하락시 고위험유형①의 금융권 손실액	55
[표 36]	연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수 (경상소득 기준)	57
[표 37]	연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형①의 금융권 손실액	58
[표 38]	불균등 가격하락시 고위험유형②의 가계부채 보유가구수	60
[표 39]	불균등 가격하락시 고위험유형②의 금융권 손실액	61
[표 40]	연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수	63
[표 41]	연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형②의 금융권 손실액	64
[표 42]	불균등 가격하락시 고위험유형③의 가계부채 보유가구수	66
[표 43]	불균등 가격하락시 고위험유형③의 금융권 손실액	67

[표 44] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형③의 가계부채 보유가구수 (경상소득 기준)	69
[표 45] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형③의 금융권 손실액	70
[표 46] 고위험유형별 손실액을 고려한 국내 금융권의 BIS비율 변화	75
[표 47] 국내 금융권의 BIS 기준 자기자본비율 최근 추이	75
[표 48] 최대 금융권 손실액을 가정할 경우 은행그룹별 BIS기준 자기자본비율 변화	76
[표 49] 은행그룹별 BIS 기준 자기자본비율(2015년 3월 기준)	76
[표 50] 복합충격을 가정할 경우 국내 은행권의 BIS기준 자기자본비율 변화	77
[표 51] 소득분위에 따른 고위험유형별 가구들의 분포	80

그림 차례

[그림 1] 원자료의 가계부채 보유 가구비중 및 금융부채액 비중	8
[그림 2] 연도별 비교: 원자료에서의 가계부채 보유 가구비중 (경상소득기준)	10
[그림 3] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구비중	15
[그림 4] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구비중(경상소득기준)	18
[그림 5] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구비중	21
[그림 6] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구비중	22
[그림 7] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구비중	25
[그림 8] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구비중	27
[그림 9] 전국적 주택가격 하락시 고위험유형①의 고위험가구수 증가폭	36
[그림 10] 고위험유형① : 주택가격 하락에 따른 금융권 손실액의 연도별 변화	38
[그림 11] 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 고위험가구수 증가폭	42
[그림 12] 고위험유형② : 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액의 연도별 차이	43
[그림 13] 전국적 가격 하락시 고위험유형③의 고위험가구수 증가폭	47
[그림 14] 고위험유형③ : 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액의 연도별 차이	49
[그림 15] 불균등 가격하락시 고위험유형①의 고위험가구수	54
[그림 16] 불균등 가격하락시 고위험유형①의 금융권 손실액	55
[그림 17] 수도권 주택가격 20% 하락시 고위험유형①의 연도별 금융손실액 비교	59
[그림 18] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 고위험가구수	60
[그림 19] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 금융권 손실액	62
[그림 20] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 고위험가구수의 금융손실액 ...	65

[그림 21] 불균등 가격하락시 고위험유형③의 고위험가구수	66
[그림 22] 불균등 가격하락시 고위험유형③의 금융권 손실액	68
[그림 23] 수도권 주택가격 20%하락시 고위험유형③의 연도별 금융손실액 비교	71

I. 서론

2008년 미국 금융위기 이후 우리나라는 이전과 달리 크게 두 가지 문제에 주목하게 되었다. 하나는 가계부채 문제이며 다른 하나는 경제의 외부충격에 대한 국내 시스템의 안정적 관리에 관한 것이다. 가계부채 문제는 금융위기 발생 이전까지 전 세계적으로 크게 중요한 사안으로 취급되지 않았었다. 가계부채 문제가 주요 사안으로 취급되기 시작한 이유는 미국 금융위기가 서브프라임 모기지라는 가계부채 문제에서 출발했기 때문이다. 물론 미국 금융위기는 단순한 가계부채 증가에서 발생한 것은 아니다. CDO(Collateralized Debt Obligation), CDS(Credit Default Swap) 등 구조화채권이 거래되는 유통시장이 활성화되지 않았었다면, 서브프라임 모기지채권 부실이 전체 미국 금융시스템을 뒤흔들 정도로 큰 영향을 주지도 않았을 것이며, 이로 인해 전 세계가 아직까지도 그 여파로 힘들어하지도 않았을 것이기 때문이다. 우리나라는 미국과 달리 유통시장이 많이 활성화되어 있지 않으며, 주택담보채권의 증권화가 2008년 미국 시장만큼 세분화되어 있지도 않다. 바로 이러한 점 때문에 우리나라 가계부채의 문제는 2008년 미국의 경험에서처럼 전체 금융시스템에 영향을 줄 정도의 파급력을 가지고 있지는 않다. 우리나라 가계부채가 문제가 된다면, 그것은 그 자체의 질적인 측면에서의 문제, 즉 가계가 돈을 갚을 수 있는가 없는가의 여부가 중요하며 따라서 가계의 재무건전성 문제가 주요한 이슈가 된다.

금융위기 이후 우리가 또 하나 주목하게 된 문제는 바로 경제의 외부 충격에 대한 국내 금융시스템의 안정성이다. 미국발 글로벌 금융위기는 국제 유동성의 흐름을 한꺼번에 변화시켰고, 그 과정에서 우리나라는 펀더멘털과 상관없이 외화조달상의 문제, 환율 급등, 대외신인도 하락이라는 것을 지속적으로 경험해야만 했다. 이처럼 경제의 외부 충격에 따른 금융시스템의 불안정성이 과거에 비해 더욱 커지고 있는 상황이다.

따라서 금융위기 이후 가계부채 문제와 경제의 충격에 대한 국내 금융시스템의 안정성이라는 두 가지 문제가 초점이 되면서, 가계부채에 영향을 주는 외부경제 충격에 대한 금융권 안정성 문제를 평가하는 가계부채 스트레스 테스트는 분석에

있어서 유의미성을 가질 수 있을 것이다.

최근 들어 우리나라 가계부채는 양적으로 크게 증가하는 추세를 보이고 있다. 2006년 607조원에 불과하던 가계부채가 2016년 2/4분기 현재 1,257조원에 달할 정도로 최근 10년간 가계부채는 2배 이상 급증했다. 이에 반해, 최근 5년간 우리나라 경제성장률은 평균 3%에 불과할 정도로 우리경제의 저성장 상태는 지속되고 있다. 이러한 상황에서 경제의 외부충격으로 인한 가계부채 부실로 인해 우리나라 금융시스템의 안정성이 보장될 수 있는지에 대한 관심은 그 어느 때보다 높아져 있다고 할 수 있겠다. 금융시스템의 불안정성은 막대한 사회, 경제적 비용을 발생시킨다. 예를 들어 우리나라를 포함한 동아시아의 1997년 외환위기, 미국의 2008년 금융위기 등은 금융시스템의 불안정성이 그 나라 경제 뿐만 아니라 세계 경제전체에 막대한 영향을 끼쳤다. 미국 금융위기는 사상 유례 없는 대규모 양적완화정책을 도입하게 했으나, 아직도 세계경제는 그 이전 상태로 돌아가지 못하고 저성장·디플레이션과 씨름하고 있다. 따라서 금융시스템의 안정성은 매우 중요하며, 발생 가능한 예외적인 상황을 상정하여 금융기관의 안전성을 평가하는 것은 향후 발생할 수 있는 문제점을 사전에 진단하여 금융당국의 정책 및 의사결정에 기여할 수 있다는 점에서 의미가 있는 분석이 될 것이다.

본 보고서의 목적은 가계부채 부실에 영향을 주는 외부 경제충격이 발생했을 시 국내 금융기관의 안정성은 어떠한지 이에 대해 분석하고자 한다. 즉 가계부채 스트레스 테스트를 수행하는 것이 분석의 목적이다. 스트레스 테스트란 일반적으로 “예외적이지만 발생 가능한(exceptional but plausible) 사건에 대한 금융기관의 잠재적 손실가능성을 측정하는 기법”을 뜻하는 용어이다.¹⁾ 극단적 위기 상황에서 경제 충격을 가정하는 것이 아니라 경기침체가 완만히 진행되는 과정에서 경제 충격이 금융기관에 발생하는 손실규모를 측정하고, 이것이 금융기관의 자본 적정성에 미치

1) 스트레스테스트 방법론 및 국내 연구에 대해서는 다음을 참조. Blaschke et al(2001), Sorge(2004), BIS(2004), Basel Committee Publication(2004), Committee on the Global Financial System(2000, 2001, 2005), Hoggarth et al(2002), Virolainen(2004), 김명직(2005), 서정의·김좌겸(2005), 이군희·홍성일(2006), 정중호(2006), 광동철·김명직(2006), 이정진 외 2인(2008), 김정욱·강경택·강경수(2011), 박연우·방두완(2011), 이원삼(2009), 조만 외 9인(2011), 김영일·변동준(2012), 서영호·김영도·노형식·임진(2012), 김영식·장민·최성호(2013). 다른 나라 은행의 스트레스 테스트에 대해서는 다음을 참조. Boss(2002), Kalirai & Scheicher(2002), Monetary Authority of Singapore(2002), Virolainen(2004), Wong(2006).

는 영향력을 평가하는 과정으로 정의한다.²⁾

가계부채 스트레스 테스트는 첫째 테스트의 전반적 절차를 정의하고, 둘째 그 절차에 따라 테스트의 범위를 정하고, 셋째 적용할 시나리오를 결정하고, 넷째 사용할 모형을 선정하는 것으로 전개된다. 본 보고서에서 스트레스 테스트의 대상은 가계부채(주택담보대출)이며 리스크 요인은 시장리스크로서 가계부채 부실에 영향을 주는 주택가격 하락이라는 요인이다. 주택가격 하락은 부동산 담보가치를 하락시켜 가계의 자산을 감소시키며 따라서 가계의 부채상환능력에 영향을 준다. 이러한 부채상환능력은 DSR(Debt Service Ratio, 처분가능소득 대비 연간 원리금상환액)을 기준으로 평가할 것이다. 주택가격 하락과 관련된 시나리오는 크게 두 가지로 나눌 것인데, 첫째는 국내 경제 전반에 걸친 주택가격 하락과 둘째 수도권과 비수도권으로 나눈 불균등한 주택가격 하락이 그것이다. 이것은 세부적으로 다시 전자의 경우 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락하는 시나리오를 상정하고, 후자의 경우 각각 0%, 10%, 20%씩 하락하는 9가지 상황으로 나누어 질 것이다.

이러한 시나리오 하에 사용할 모형은 시나리오 분석(scenario analysis) 또는 통합분석(integrated approach)이라는 것으로서, 예외적이지만 발생 가능한 위기 상황이 발생할 경우 나타날 수 있는 리스크 요인들의 변화를 가정하고 이에 따라 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법이다. 이때의 위기상황은 과거에 실제로 일어났던 역사적 사건에 근거를 둘 수도 있고, 또는 미래의 가상적 사건을 가정하여 만들 수도 있다. 시나리오 분석은 현재 많은 금융기관이 사용하는 보편적인 분석 방법이다.³⁾

일반적으로 사용되는 스트레스 테스트 모형으로는 시나리오 분석, 단순 민감도 테스트, 최대손실 접근법, 극단치 이론 등이 있다. 시나리오 분석은 예외적이지만 발생 가능한 위기 상황이 발생할 경우 나타날 리스크 요인들의 동시적 변화를 가정하고 이에 따른 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법을 말한다. 단순 민감도 테스트(simple sensitivity test)는 하나의 리스크 요인을 미리 정한 다양한 수준으로 변화시키면서 이에 따른 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법이다. 최대손실 접근법(maximum loss approach)은 금융기관 포트폴리오에 최대 손실을 가져올 것으로

2) BIS(2004), Basel Committee Publication(2004) 참조

3) 그러나 예외적인 상황이 발생할 확률을 명시할 수 없다는 한계가 존재한다(전홍배 외 2인(2008) 참조)

예상되는 조합을 찾아내는 방법이다. 극단치 이론(extreme value theory)은 확률분포의 꼬리부분 움직임에 연구하는 통계이론인 극단치 이론을 이용하여 위기상황 하에서 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법이다. VAR(value at risk)과 같은 통계적 모형에서는 시장이 정상적으로 작동하고 있다는 것을 기본가정으로 하고 이러한 가정 하에서 최대손실을 측정하지만, 스트레스 테스트는 시장이 정상적으로 작동하지 않는 예외적인 상황을 기본 가정으로 하고 이러한 가정 하에서의 최대 손실을 측정하고자 한다.⁴⁾

본 보고서는 총 5장으로 구성되어 있으며 각 장의 구성은 다음과 같다. 먼저 제1장은 서론으로 연구의 배경과 목적 및 보고서의 구성에 대해 서술하고 있다. 제2장에서는 2015년 가계금융·복지조사 자료에서 주택담보대출을 받고 있는 가계를 대상으로 이들의 특징을 DSR 구간별 패턴, 금융부채 규모를 중심으로 제시하고 있다. 또한 고위험가구 유형을 구분하는 기준을 제시하고, 이러한 기준에 따라 분류한 세 가지 유형별 가구들의 특성을 DSR 구간별 패턴, 금융부채 및 실물자산 규모를 중심으로 제시하고 있다. 제3장에서는 2015년 가계금융·복지조사 자료를 이용한 가계부채 스트레스 테스트를 수행하고 그 분석결과를 정리하고 있다. 먼저 제1절에서는 경제적 충격으로서 작용할 주택가격 하락 비율 기준을 선정하고, 제2절에서는 전국적 차원에서 균등하게 주택가격이 하락할 경우 금융권 손실규모가 어느 정도인지를 세 가지 고위험유형별로 평가하고 있다. 또한 이전에 분석된 자료를 이용하여 연도별 비교도 동시에 수행하고 있다. 제4장에서는 지역별로 불균등하게 주택가격이 하락할 경우 금융권 손실규모가 어느 정도인지를 세 가지 고위험유형별로 평가하고 있으며 연도별 비교 역시 동시에 수행하고 있다. 제5장에서는 고위험 유형별, 균등 및 불균등 가격하락에 따른 분석결과 중 금융권에 가장 큰 손실을 발생시킨 상황을 골라내고, 그러한 상황에서 금융권은 가계부채 부실로부터 안전한지의 여부를 BIS 기준 자기자본비율 계산을 통해 평가한 결론과 이에 따른 정책적 시사점을 제시하고 있다.

4) 장욱(2006) 참조.

Ⅱ. 가계부채 보유가구의 재무건전성 현황 분석

1. 분석자료 설명 및 개념 정의

여기서부터는 가계부채 부실에 영향을 주는 외부 경제충격이 발생했을시 국내 금융기관의 안정성을 평가하는 스트레스 테스트를 수행하고자 한다. 이를 위해 사용할 자료는 통계청의 2015년 가계금융·복지조사이다. 위 자료는 자산과 부채 등 우리나라 가계의 재무건전성과, 경제적 삶의 수준, 변화, 지속기간 등을 미시적으로 파악하기 위해 통계청이 금융감독원 및 한국은행과 함께 전국의 2만 가구를 대상으로 조사한 것이다. 2012년부터 자료조사가 실시되었으므로 2015년 가계금융·복지조사 자료는 네 번째 자료가 된다. 2015년 자료는 2015년 3월 31일을 기점으로 조사된 것으로, 자산, 부채 등은 2015년 3월 31일을 기준으로 작성되었으며 소득, 지출, 원리금상환액은 2014년 1년간을 대상으로 조사되었다. 2014년 7월부터 최경환 경제부총리의 부동산시장 규제완화 정책이 실시되었으므로, 2015년 조사는 당시의 부동산시장 규제완화 정책결과가 최초로 담겨진 중요한 미시 자료가 될 것이다.

본 보고서에서는 가계의 재무건전성 지표로서 DSR(Debt Service Ratio)을 사용할 것이다. DSR은 연간 원리금상환액을 가계의 처분가능소득⁵⁾으로 나눈 것을 의미한다. 지금까지 선행연구들에서는 DSR을 경상소득⁶⁾ 기준으로 계산하였다. 경상소득에는 세금 등 반드시 지불해야 하는 항목이 포함되어 있어서, 가계가 온전히 사용할 수 있는 소득이라고 볼 수 없다. 여기서 가계의 재무건전성을 파악하는 이유는, 좋지 않은 경제상황이 발생했을 때 가계가 대출금을 제대로 갚을 수 있느냐 하는 점이 중요하기 때문이다. 그렇게 때문에 세금이나 연금 등 가계가 처분할 수 없는 항목을 제외한, 실제 처분가능한 소득이 분석의 대상이 되어야 한다. 그러한 이유로 여기서는 처분가능소득을 소득지표로 사용하였으며, 이것이 기존의 다른 분

5) 처분가능소득은 경상소득에서 비소비지출 중 세금 및 과징금, 공적 연금 및 사회보험료, 가구간 이전, 비영리단체 이전금을 뺀 것을 의미한다.

6) 경상소득은 2014년 1월 1일에서 12월 31까지 1년간 가구원 전체가 획득한 근로소득, 사업소득, 금융소득(이자·배당 등), 실물자산소득, 공적이전소득, 사적이전소득의 세전 합계를 의미.

석들과 대비되는 뚜렷한 차별점이다. 처분가능소득은 경상소득보다 일반적으로 적기 때문에, 처분가능소득을 기준으로 DSR을 계산할 경우 소득부분이 분모에 있으므로 경상소득을 기준으로 DSR을 계산할 때보다 DSR 수치가 더 높게 된다. DSR 수치가 높다는 것은 재무건전성이 상대적으로 좋지 않다는 것을 의미하므로, 처분가능소득 DSR은 경상소득 DSR보다 훨씬 더 기준이 엄격하다고 할 수 있다.

이러한 취지 하에서 본 보고서에서는 처분가능소득 DSR을 사용하여 스트레스 테스트를 기본적으로 수행할 것이며, 이에 더하여 기존의 다른 연구들과의 비교를 위해 경상소득 DSR을 사용한 스트레스테스트까지 추가적으로 수행할 것이다.

2. 가계부채 스트레스 테스트 방법론

가계부채 스트레스 테스트는 가계부채 부실에 영향을 주는 외부 경제충격이 발생했을시 국내 금융기관의 안정성은 어떠한지 이에 대해 분석하는 것이다. 스트레스 테스트란 일반적으로 “예외적이지만 발생 가능한 사건에 대한 금융기관의 잠재적 손실가능성을 측정하는 기법”을 뜻하는 용어이다. 극단적 위기 상황에서 경제충격을 가정하는 것이 아니라 경기침체가 완만히 진행되는 과정에서 경제 충격이 금융기관에 발생하는 손실규모를 측정하고, 이것이 금융기관의 자본 적정성에 미치는 영향력을 평가하는 과정으로 정의한다.

분석에서 사용될 스트레스 테스트 방법론은 시나리오 분석(scenario analysis) 또는 통합분석(integrated approach)이라는 것으로서, 예외적이지만 발생 가능한 위기 상황이 발생할 경우 나타날 수 있는 리스크 요인들의 변화를 가정하고 이에 따라 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법이다. 이때의 위기상황은 과거에 실제로 일어났던 역사적 사건에 근거를 둘 수도 있고, 또는 미래의 가상적 사건을 가정하여 만들 수도 있다. 시나리오 분석은 현재 많은 금융기관이 사용하는 보편적인 분석 방법이다.

본 보고서에서 가정하는 미래에 발생 가능한 경제충격은 부동산시장 침체이며 리스크 요인은 주택가격 하락, 그리고 스트레스 테스트의 대상은 가계부채(주택담보대출)이다. 위기상황은 과거 국내 경제에 큰 충격을 준 역사적 사건으로 1997년 외환위기와 2008년 미국 금융위기를 선택하였고, 당시의 국내 주택가격 하락비율

중 하락폭이 큰 경우를 선택하여 분석에 사용하였다. 가계의 재무건전성 판단 지표로 DSR(Debt Service Ratio)을 사용하였고, 처분가능소득 대비 연간 원리금상환액으로 정의하여, 경상소득을 기준으로 DSR을 사용한 다른 기존의 연구들과 차별성을 두었다. 주택가격 하락과 관련된 시나리오는 크게 두 가지의 상황으로 구분하였는데, 첫째는 주택가격 하락이 전국적으로 균등하게 이루어질 경우와 둘째 가격하락이 지역별로 불균등하게 이루어질 경우이다. 이것은 세부적으로 다시 전자의 경우 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락하는 시나리오를 상정하고, 후자의 경우 각각이 0%, 10%, 20%를 엇갈리게 하락하는 9가지 상황, (0%, 0%), (0%, 10%), (0%, 20%), (10%, 0%), (10%, 10%), (10%, 20%), (20%, 0%), (20%, 10%), (20%, 20%)로 나누어 분석하였다.

3. 원 자료에서 나타난 가계부채 보유가구의 현황⁷⁾

2015년 조사의 원자료에서 나타난 가계부채 보유가구의 현황에 대해 살펴보도록 하겠다. <표 1>에서는 처분가능소득 DSR이 변화할 때 가계부채 보유 가구수 및 금융부채액의 변화가 제시되어 있다. DSR이 0%에서 20%인 가구가 가장 많은 285만 2천가구로 전체의 50.7%로 절반이상 차지하고 있으며, DSR이 20%에서 30%인 가구는 71만 4천가구, DSR이 50%에서 60%인 가구는 25만 3천가구로 DSR이 마이너스인 경우를 제외하면 가장 적다. 주택담보대출 보유가구 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구를 위험가구로 정의할 때,⁸⁾ 계산결과 위험가구수는 약

7) 가계금융·복지조사는 매년 3월에 이루어지므로, 2015년 조사의 경우 이전 년도인 2014년 금융활동 수행의 결과가 대부분을 차지한다. 따라서 2015년 조사 결과는 2014년 가계의 금융 및 복지활동으로 해석하는 것이 보다 타당하다. 당해 연도 조사가 이전년도의 경제활동을 주로 반영한다고 하더라도, 혼동을 피하기 위해 2015년 조사는 2015년으로, 2012년 조사는 2012년으로 서술을 통일하였다.

8) 본 분석에서는 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 기준으로 위험 가구를 분류하였다. 주택가격 하락으로 담보가치가 하락하여 금융기관이 부동산을 매각할 경우 가계는 우선적으로 소비를 축소시킬 가능성이 높다. 소비를 축소시키면 가계의 실질 처분가능소득이 늘어나 분모가 커질 것이고 이는 DSR을 줄이는 작용을 한다. 이처럼 DSR이 줄어들 가능성을 고려한다면 초과기준을 60%로 잡는다고 해도 그렇게 높은 수치가 아니어서, 일부의 연구에서처럼 40%를 기준으로 하는 경우보다 경제치로서는 더 적당한 수치라고 생각한다. 또한 다른 기존의 분석들에서는 마이너스인 가계에 대해서는 분석되지 않았으나, 소득이 마이너스여서 DSR이 마이너스로 나오는 가계를 분석에서 제외할 이유가 없으며 이러한 가구는 DSR이 60%를 초과하는 가구보다 위험성이 더 높기 때문에 위험가구로 분류하는 것이 타당하다 생각하여 이 구간을 분석에 포함하였다.

91만 7천 가구인 것으로 나타났다. 전체 주택담보대출 가구수가 562만 3천 가구이므로 가계부채 보유가구 중 위험가구 비중은 약 16.3%를 차지한다. 가계부채 보유가구의 금융부채 총액은 665조 7천억원이며, 그 중 위험가구의 금융부채 총액은 169조 4천억원으로 전체 가계부채 가구 금융부채액의 25.4%를 차지한다. 수적인 면에서 위험가구가 전체에서 차지하는 비중이 16.3%이나, 금융부채액의 측면에서는 위험가구가 전체에서 차지하는 비중이 25.4%이므로, 위험가구의 평균 금융부채액이 전체 평균보다 높다는 것을 알 수 있다.

[표 1] 원자료에서의 가계부채 보유 가구수 및 금융부채액

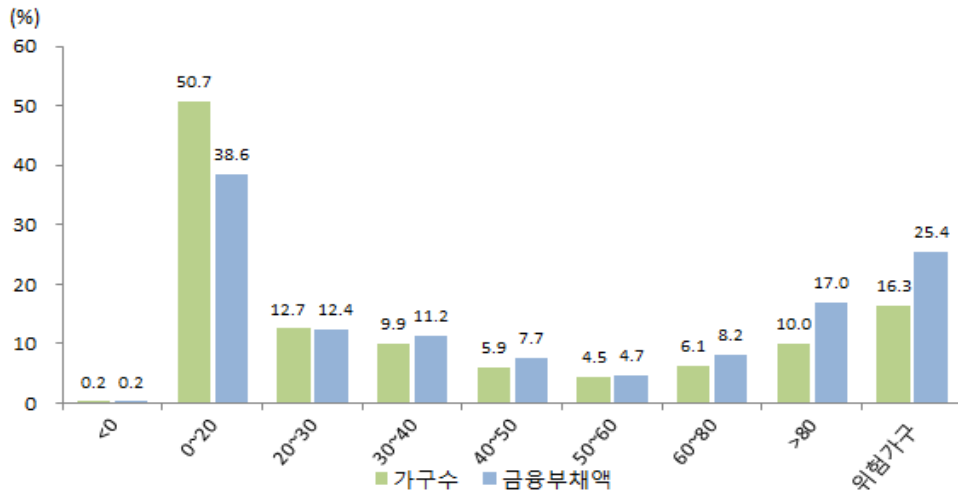
(단위 : 만가구, 조원)

DSR	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	위험가구
가구수	1.2	285.2	71.4	55.7	33.1	25.3	34.5	55.9	91.7
금융부채	1.5	256.7	82.5	74.6	51.0	31.6	54.8	113.0	169.4

주 : 위험가구는 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 1] 원자료의 가계부채 보유 가구비중 및 금융부채액 비중



주 : <표 1>과 동일

<그림 1>에서는 DSR 구간별 가계부채 보유 가구비중 및 금융부채액 비중이 제시되어 있다. 전체 패턴을 보면 DSR이 0%에서 20%사이에 가구수 및 금융부채액이 밀집되어 아주 높은 수치를 보이고 있으며, 이후로 점차 낮아지다가 다시 DSR이 80%를 초과하는 구간에서는 증가하고 있다.

가계부채 보유 가구 현황을 연도별로 비교하여 2011년 가계금융조사와 2012년 가계금융·복지조사의 결과를 <표 2>에 제시하였다.⁹⁾ 가계부채 보유가구 중 DSR이 높아서 상대적으로 리스크가 높은 위험가구수가 2015년에는 68만 3천가구로 추산되어, 2012년의 254만 1천가구에 비해 아주 큰 폭으로 감소하였다. 2011년의 56만 9천가구에 비해서는 소폭 상승하였다. 특히 DSR이 0%에서 20% 사이에 있는 가구수가 2015년에는 313만 2천가구로 나타나 2012년의 133만 6천가구나 2011년의 283만 8천가구에 비해 크게 증가하여, 이전 년도에 비해 안정성이 높은 가구들이 많이 늘어났음을 알 수 있다.

경상소득 DSR 위험가구수와 처분가능소득 DSR 위험가구수의 차이를 살펴보면, 경상소득의 경우 68만 3천가구인 반면(<표 2> 참조), 처분가능소득의 경우 91만 7천가구로(<표 1> 참조), 처분가능소득 DSR 지표를 사용하니 위험가구수가 23만 4천명 가까이 증가하였다.¹⁰⁾

위험가구수에서 나타난 관계는 금융부채액에서도 마찬가지로 나타났다. 2015년 위험가구의 금융부채액은 133조 3천억원으로 나타나(<표 2> 참조), 2012년의 320조 4천억원의 절반도 안 될 정도로 매우 낮다. 2011년의 149조 5천억원에 비해서는 약간 낮은 것으로 나타났다. 2012년에는 금융부채액이 DSR이 80%를 초과하는 가구에 집중되어 있어 채무위험성이 높았던 반면, 2015년에는 DSR이 0%에서 20%인 구간에 금융부채액이 집중되어 상대적으로 채무위험성이 낮아졌음을 알 수 있다.

경상소득의 경우 2015년 위험가구의 금융부채액이 133조 3천억원이나 처분가능소득의 경우 169조 4천억원으로, 처분가능소득 DSR 계산시 위험가구 금융부채액이 더 크다는 것을 알 수 있다.

9) 2011년은 가계금융조사로 2012년 이후에 진행된 가계금융·복지조사와는 다른 서베이이다. 따라서 직접 비교는 의미가 없기 때문에, 2011년 수치들은 참고로 하면 될 것이다.

10) 앞으로 연도별 비교에 나오는 2012년 가계금융·복지조사와 2011년 가계금융조사 결과는 금융연구원(2013)을 인용한 것임

[표 2] 연도별 비교: 원자료에서의 가계부채 보유 가구수 및 금융부채액
(경상소득기준)

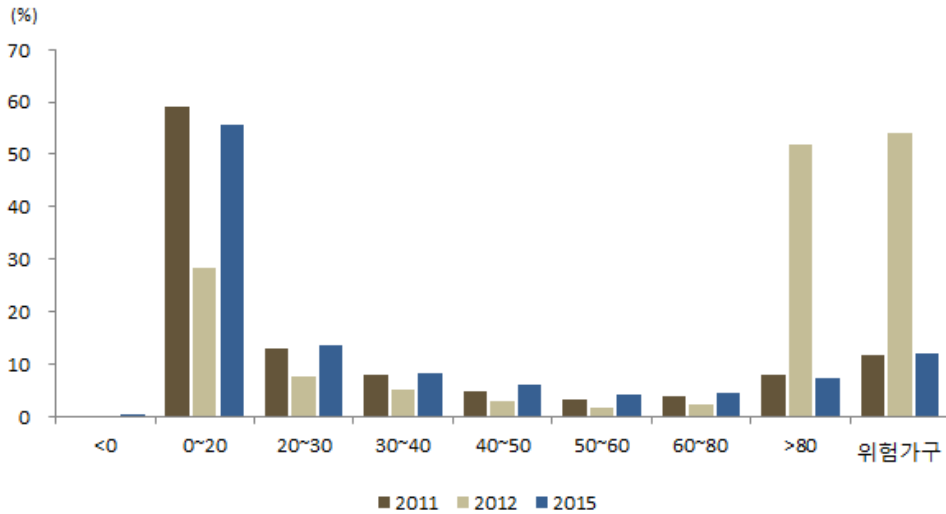
(단위 : 만가구, 조원)

DSR	년도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	위험 가구
가구 수	2015	0.6	313.2	76.4	46.7	34.0	23.6	25.7	42.1	68.3
	2012	—	133.6	35.4	24.7	13.4	7.7	10.4	243.7	254.1
	2011	—	283.8	62.2	38.0	23.5	15.9	18.1	38.8	56.9
금융 부채액	2015	0.4	292.8	96.6	69.3	44.5	29.2	43.6	89.2	133.3
	2012	—	96.7	40.3	32.2	20.7	9.5	19.1	301.3	320.4
	2011	—	181.9	78.3	49.8	34.0	23.2	35.0	114.5	149.5

주 : 위험가구는 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[그림 2] 연도별 비교: 원자료에서의 가계부채 보유 가구비중(경상소득기준)



주 : <표 2>와 동일

<그림 2>에서는 DSR 구간별 가계부채 보유 가구비중이 세 가지 연도에 대해 제시되어 있다. 전체 패턴을 살펴보면 2015년과 2011년은 매우 유사하다. DSR이 0%에서 20%인 구간에서 가구가 밀집되다가 이후 점차 줄어들고, 다시 DSR이 80%를 초과하면 약간 늘어난다. 이에 반해 2012년의 경우, 가계부채 보유가구 비중이 DSR이 80%를 초과하는 구간에서 가장 높으며 그 다음으로 DSR이 0%에서 20%인 구간에서 높음을 알 수 있다.

<그림 2>에서 주목할 점은 2015년 위험가구수가 2012년 보다 더 적다는 점이다. 총계 자료(aggregate data)로 볼 때 우리나라 가계부채는 최근 10년간 지속적으로 증가하였다. 2006년 607.1조원이던 가계부채가 2015년 1207.1조원으로 거의 2배 가까이 늘어났다.¹¹⁾ 2011년 가계부채는 916.1조원이었으며 2014년에는 1085.3조원으로 추계되었다.¹²⁾ 2011년과 2014년을 비교할 때 가계부채가 18.5% 증가하였는데 반해, 위험가구 숫자는 더 줄어든 것으로 나타났다. 그 사이에 뭔가 질적인 변화가 있었는가하는 점에서 의문점이 생긴다. 이러한 점에 대한 구체적인 엄밀한 분석 자료는 없지만, 2011년부터 시작된 정부의 가계부채 대책이 위 기간 동안 실제로 효과를 발휘했다고 보는 것이 맞지 않은가 생각한다. 2011년부터 정부는 적극적으로 가계부채 대책을 내놓기 시작했다. 그 시발점이 「가계부채 연착륙 종합대책」¹³⁾(6월 29일)이다. 2012년 가계금융·복지조사는 2011년의 경제상황을 반영하고 있으므로 2011년 대책의 효과가 반영되지 않은 반면, 2015년은 2014년 경제상황이 반영된 자료이므로 2011년 이후의 대책 효과가 반영되었다고 볼 수 있다.¹⁴⁾

2011년에 발표된 「가계부채 연착륙 종합대책」은 외환위기 이후 연평균 13%씩 상승하는 가계부채 증가상황에 대처하기 위해 1월부터 민관합동 T/F를 구성하여 논의한 결과로 나온 것이다. 정책의 기본 방향은 가계부채가 경제, 금융시장의 불안 요인으로 작용하지 않도록 거시, 미시적 정책대응을 강화하는 것에 있으며, 이때부터 금융안전성에 대한 관리가 구체적으로 시작되었다. 금융안정성 관련 대책으로는 주택담보대출의 고정금리 비중 강화, 비거치식 분할상환 비중의 증가가 해당된다.

11) 자료: 한국은행

12) 2012년 조사는 2011년의 경제활동을, 2015년 조사는 2014년의 경제활동을 대부분 반영하므로, 2011년과 2014년의 가계부채 자료를 언급하였다.

13) 금융위원회, 금융감독원, 「가계부채 연착륙 종합대책」, 2011년 6월 29일 보도자료

14) 2011년은 가계금융조사로 2012년 이후에 진행된 가계금융·복지조사와 조사자료 자체가 다르므로 직접적 수치 비교가 어렵다. 이러한 이유로 여기서는 2012년과 2015년 자료에서 나타난 차이에 대해서만 설명하였다.

또한 고위험대출 및 편중대출에 대한 BIS 위험가중치를 상향적용하고, 차입자의 소득 등 상환능력을 확인하는 관행을 정착하는 등 금융안전성 관련 정책을 마련하였다. 2011년 7월중 금감원과 은행연합회 공동 실무 T/F를 구성하여 세부이행기준을 마련하고, 법령과 규정개정이 필요한 사항 등 제반 법률개정사항은 2011년에 추진하기로 하였다. 따라서 2011년 정책의 효과는 2012년부터 경제전반에 영향을 주기 시작했으며, 가계금융·복지조사 자료에서는 2013년부터 반영되기 시작했다고 보편될 것이다.

2011년 대책이 효과를 발휘하고 있는 예로, 고정금리 비중과 분할상환 비중을 살펴보겠다. 2010년말 고정금리 비중은 전체 주택담보대출의 0.5%에 불과했으나, 2015년 말에는 35.7%를 차지할 정도로 5년간 고정금리 비중이 급격히 증가하였다. 또한 2010년 말 분할상환 비중은 전체 대출의 6.4%에 불과했으나, 2015년 말에는 38.9% 매우 높아졌다.¹⁵⁾ 고정금리 및 분할상환 비중 증가는 가계의 채무상환 위험성을 줄인다. 분할상환의 증가는 원리금상환액을 증가시켜 DSR을 상승시키기도 하지만, 차입자의 소득 등 상환능력을 확인하는 관행이 정착하여 처분가능소득 대비 원리금상환액 비중인 DSR이 80%를 넘는 가구수를 줄이는 데 기여했다고 볼 수 있다.

4. 주택가격 하락 이전 고위험유형 가구들의 자산·부채 현황

본 보고서의 분석목표는 외부 경제충격이 발생했을 때 국내 금융기관이 안정성을 평가하는데 있다. 다음에서 구체적으로 설명할 안정성 평가는 금융기관의 손실을 기준으로 이루어진다. 그렇다면 금융기관의 손실을 가져올 가구를 구분하는 작업이 우선적으로 진행되어야 할 것이다. 금융기관에 손실을 입힐 가구는 대출액을 제대로 갚지 못하는 채무불이행 가구이다.¹⁶⁾ 여기서는 이러한 가구를 크게 세 가지 유형으로 분류하고자 한다. 첫 번째 유형은 금융부채액이 부동산 가치와 금융자산의

15) 금융위원회, “5.2일부터 비수도권에서도 「가계 여신(주택담보대출)심사 선진화를 위한 가이드라인」이 시행됩니다.” 보도자료, 2016년 5월 2일

16) 가계부채 분석에서 채무불이행 위험이 높은 가구는 많은 채무로 인해 파산하거나 파산직전으로 몰리게 되어 더 이상 은행대출을 갚을 가능성이 없는 가구를 의미한다. 은행은 이러한 가계로부터 대출금을 회수할 수 없게 되기 때문에 손해를 볼 가능성이 높다. 부동산가격이 하락해도 예금 등 금융자산이 충분하다면, 예금을 해약해서 가계는 대출금을 상환할 수 있다.

합을 초과하는 가구이다. 여기서 부동산 가치는, 경제적 충격 이전에는 조사 당시 각 가구가 언급한 가격이 될 것이나, 경제적 충격 이후에는 가격 하락분만큼 조정된 가격을 의미한다. 예를 들어 브렉시트, 미 트럼프 대통령 당선 등 경제에 어떤 충격요인이 발생하여 주택가격이 10% 하락하는 상황을 가정해보자. 이러한 경우 모든 가계보유의 주택 역시 10%의 가격하락을 경험할 것이다. 그런 가상적 상황에서 가계가 보유한 부동산 가치는 기존에 가계가 조사 당시 언급한 가격에서 10% 하락한 금액이 될 것이다. 만약 어떤 가계가 1억원의 부동산을 보유하고 있는데, 주택가격이 10% 하락하는 가상적 상황에서 그 가계의 부동산 가치는 1억원에서 10%가 하락한 9천만원이 된다. 만약 주택가격이 20% 하락하는 경제충격 발생시, 위 가계보유의 부동산가치는 1억원에서 20%가 빠진 8천만원이 될 것이다.

가계의 자산이 부채보다 더 적게 되면 금융적으로 파산할 가능성이 높은 상태가 된다. 따라서 가계가 보유한 부동산과 금융자산의 합계 보다 금융부채가 더 많다면, 이 가계는 채무불이행 위험이 아주 높은 가구로 분류할 수 있겠다. 이 때 금융부채와 자산간 차액이 바로 대출 금융기관의 손실이 된다. 만약 주택가격 하락이라는 경제적 충격이 발생한다면, 위험성이 높은 가구수는 그 이전보다 더 늘어날 것이며, 그 가구들이 발생시킨 손실액 합계가 바로 금융기관의 손실액이 될 것이다. 금융기관의 입장에서 대출로 인한 손실을 고려하고도 적정 BIS 기준 자기자본비율을 유지한다면, 금융기관은 충격에 대해 안정적이라고 말할 수 있을 것이다. 반면, 손실을 고려한 후 금융기관이 적정 BIS 기준 자기자본비율을 유지하지 못한다면, 금융기관은 안정적이라고 말할 수 없으며, 이로 인해 경제전체가 불안정해질 수 있을 것이다.

두 번째 유형은 가계가 보유한 총자산과 총부채를 비교하여 순자산이 마이너스인 가구를 위험이 높은 가구로 분류하였다. 총자산은 부동산 자산만 고려하는 것이 아니라 가계가 보유한 기타자산까지 포함한 것으로, 금융자산과 부동산가치, 그리고 기타자산의 합을 의미한다. 기타자산에는 계약금 및 중도금납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 무형자산 등이 포함된다. 부채 역시 가계가 보유한 다른 부채까지 모두 포함한 것으로, 금융대출과 임대보증금, 그리고 기타부채의 합을 의미한다. 금융대출에는 담보대출, 신용대출, 신용카드 관련 대출, 외상 및 할부 미상환액 등이 포함되며, 기타부채에는 갯돈미불입금이 포함된다.

세 번째 유형은 금융부채액이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합을 초과하

는 가구이다. 2014년 8월 부동산 규제완화가 있기 이전에는 부동산 가격의 60%까지 은행차입이 가능했기 때문에, 부동산 가치에 60%를 곱한 것을 총 담보대출액으로 가정하여 기준을 정했다. 2014년 8월 이후 LTV(Loan To Value)에 대한 규제완화로 부동산 가격의 70%까지 은행차입이 가능하지만, 2015년 가계금융·복지조사는 규제완화가 이루어진 2014년 8월 이전의 가계의 대출행위까지 포괄하고 있다. 이 당시에는 LTV가 부동산 가격의 60%였으므로, 부동산 가치의 60%를 적용하였다. 위 기준은 금융연구원(2013)의 분류를 따른 것인데 너무 엄격하다는 점에서 문제점이 있다. 담보대출액을 갚지 못한다고 채무불이행 가구로 분류하는 것은 조금 과한 기준일 수 있기 때문이다. 이러한 경우는 주택시장이 완전히 냉각되어 가계 스스로 부동산을 처분하여 대출액을 정산할 수 없는 상황에서 가능하므로, 이러한 상황이 발생할 가능성은 낮지만 그렇다고 아주 불가능한 상황도 아니다. 따라서 위 기준에 입각하여 분석은 진행하되, 위 유형을 고위험유형③으로 분류하여 중요도를 낮추고자 하였다.

다음에서는 이러한 세 가지 기준에 따라 첫 번째 유형을 고위험유형①, 두 번째 유형을 고위험유형②, 세 번째 유형을 고위험유형③으로 분류한 뒤, 고위험유형별 가구수, 고위험유형 가구들의 금융 및 실물자산 현황, 그리고 부채현황에 대해 살펴보고자 한다.

가. 고위험유형①의 자산 및 부채 현황

2015년 가계금융·복지조사 가구 중 가계부채(주택담보대출) 보유 가구를 추출한 뒤, 그 중 금융부채액이 부동산가치와 금융자산의 합을 초과하는 고위험유형①에 해당되는 가구를 DSR 구간에 따라 분류한 것이 <표 3>에 나와 있다. 고위험유형①에 해당되는 가구는 우리나라 1,864만 가구 중 9만 4천 가구로 전체의 0.5%를 차지하며,¹⁷⁾ 가계부채 보유가구 562만 3천가구 중 1.7%를 차지한다. 고위험유형① 가구 중 DSR이 0%에서 20%인 가구수는 3만 7천가구, 그리고 80%를 초과하는 가구수는 2만 3천가구로 DSR 구간에서 가장 많은 가구수가 해당된다. 전체 패턴은 오목한 포물선 형태를 취하고 있어서 DSR이 커짐에 따라 가구수가 감소하다가 다

17) 2015년 가계금융·복지조사가 2만 가구를 대상으로 조사하였지만, 모집단을 우리나라 전체 가구로 두어 각 가구별 가중치 합계가 전체 가구수인 1,864만이 되도록 하였다.

시 증가한다. 고위험유형① 가구 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 고위험가구수는 2만 9천가구로 나타났다. 이들 고위험가구는 부채가 자산보다 많은 가구이면서 처분가능소득에 비해 매달 갚아야 할 원리금이 많으므로 금융대출을 갚지 못할 가능성이 아주 높다. 이들은 고위험유형①에 해당되는 전체가구 중 30.9%를 차지하는 것으로 분석결과 나타났다.

[표 3] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구수

(단위 : 만가구)

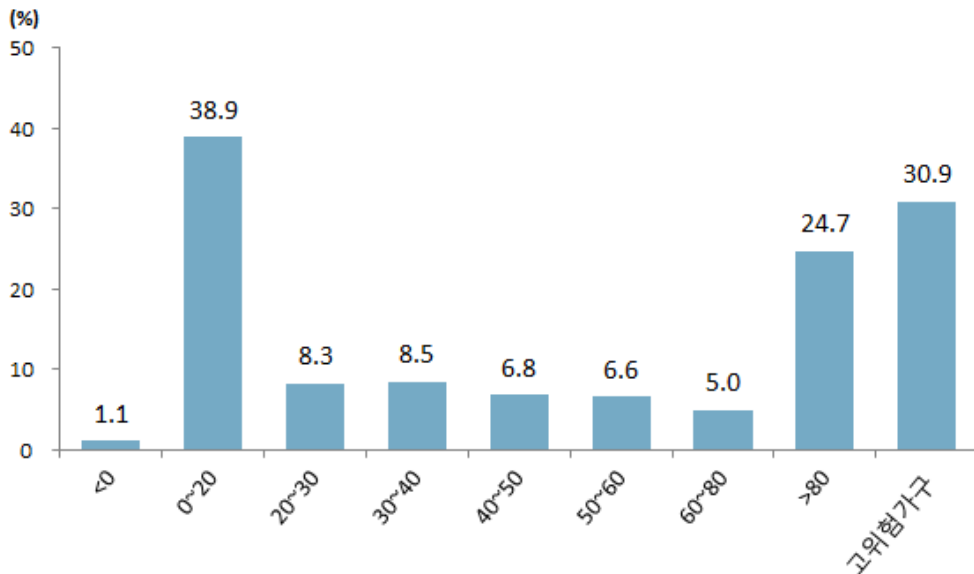
DSR	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가구수	0.1	3.7	0.8	0.8	0.6	0.6	0.5	2.3	2.9

주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형① 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 3] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구비중



주 : <표 3>과 동일

다음에서는 고위험유형① 가구들의 자산 및 부채현황에 대해 살펴볼 것이다. 먼저 금융자산과 실물자산 현황이 <표 4>에 제시되어 있다. 고위험가구의 금융자산은 총 7천억원이며 실물자산은 8조 1천억원인 것으로 나타났다. 이는 우리나라 가계 대부분이 금융자산보다 실물자산을 더 많이 보유하고 있다는 현실을 반영해준다고 할 수 있겠다. 실물자산 중 거주주택 부동산이 4조원으로 가장 높은 금액을 차지하였다. 거주주택 뿐만아니라 거주주택 이외 부동산까지 합하면 5조 6천억원으로 추산되었다.

고위험유형① 가구들의 부채현황은 <표 5>에 제시되어 있는데, 전체 금융부채 중 담보대출 비중이 가장 높으며 담보대출총액은 7조 6천억원이었다. 이들의 신용대출은 총 1조 6천억원이며 임대보증금은 1천억원인 것으로 나타났다.

[표 4] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 금융 및 실물자산 현황

(단위 : 조원)

금융자산	실물자산			
	거주주택	거주주택이외 부동산	기타*	실물자산합계
0.7	4.0	1.6	2.5	8.1

주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) * : 계약금 및 중도금납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 고가의 내구재, 무형자산 등

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[표 5] 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 부채현황

(단위 : 조원)

임대보증금	금융부채			
	담보대출	신용대출	기타*	금융부채합계
0.1	7.6	1.6	0.4	9.6

주 : 1) * : 신용카드 관련대출, 외상 및 할부미상환액, 기타부채 등

2) 나머지는 <표 4>와 동일

부채보유 가구수, 자산 및 부채액을 연도별로 비교한 결과가 <표 6>~<표 8>에 나타나 있다. DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 고위험가구가 2015년 조

사에서는 2만 7천가구로 나타났다(<표 6> 참조). 이는 2012년 고위험가구수인 5만 2천가구 보다 절반이상 줄어든 수치이다. 2011년 조사에서는 고위험가구수가 2만 4천가구로 2015년과 비슷하게 나타났다. 고위험가구수의 감소는 가계 및 금융권 안정성을 위해서는 좋은 현상이라 할 수 있겠지만, 경제적 충격이 발생했을시 현재 고위험가구가 아닌 가구가 얼마만큼 고위험가구로 편입되는지의 여부가 궁극적 안정성을 보장해준다고 할 수 있으며, 이러한 내용은 다음의 제3장(III)과 제4장(IV)에서 다루어질 것이다.

[표 6] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유 가구수
(경상소득기준)

(단위 : 만가구)

DSR	년도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가구수	2015	0.1	3.8	1.1	0.8	0.4	0.6	0.3	2.3	2.7
	2012	—	0.5	0.5	0.2	0.4	0.4	0.6	4.6	5.2
	2011	—	2.3	0.3	0.7	1.7	1.2	0.5	1.9	2.4

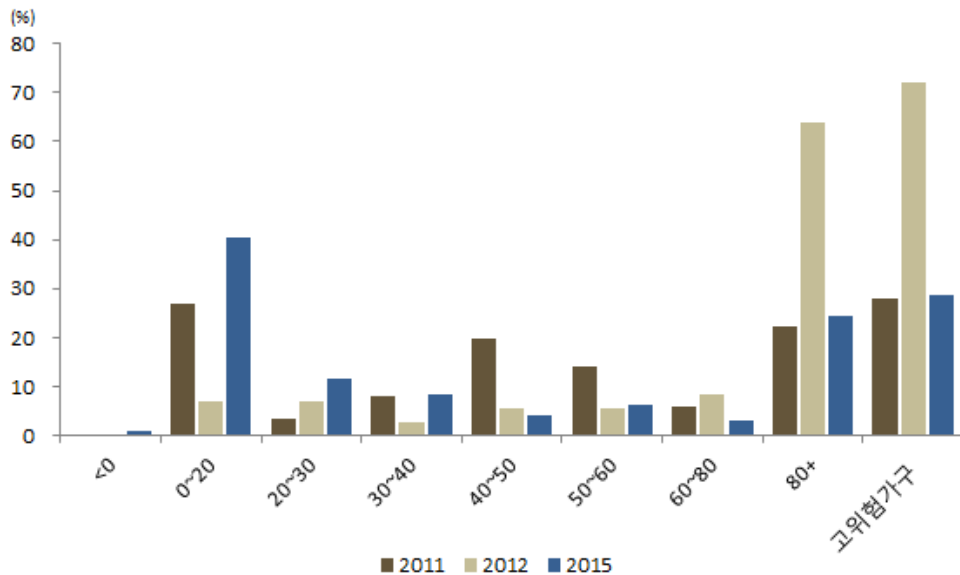
주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형① 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

<그림 4>는 고위험유형① 가구들의 가계부채 보유 가구비중을 나타낸 것이다. 2015년 비중이 DSR 수치가 낮은 0%에서 20%사이에서 가장 높은 것에 반해, 2012년 비중은 DSR 수치가 높은 80% 초과 구간에 밀집되어, 2012년 가구들이 2015년 가구들에 비해 위험성이 더 높은 형태의 패턴을 보이고 있다. 고위험유형①의 고위험가구수 역시 2012년에 가장 높은 비중인 63.9%를 보였으며, 다음으로 2015년 24.5%, 2011년 22.1%의 순으로 낮아졌다. 이러한 사실은 앞에서 설명한 바와 같이 2011년부터 시작된 정부의 가계부채 대책이 일부 성과를 보인 결과라 할 수 있겠다.

[그림 4] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 가계부채 보유
가구비중(경상소득기준)



주 : 1) <표 6>과 동일

소득기준에 따른 차이를 비교해보면, 2015년 경상소득 DSR 고위험가구수는 2만 7천가구임에 반해(<표 6> 참조), 처분가능소득 DSR 고위험가구수는 2만 9천가구로 조금 많게 나타났다(<표 3> 참조).

고위험가구수에서 나타난 관계는 금융 및 실물자산, 그리고 금융부채액에서도 비슷하게 나타났다. <표 7>에서 2015년 고위험유형① 가구의 금융자산은 6천억원으로 2012년의 1조 8천억원에 비해 매우 낮으며, 2011년의 7천억원과는 거의 비슷하다. 실물자산에서 특이한 점은 2012년과 2015년에는 거주주택의 자산액이 다른 실물자산에 비해 가장 많으나, 2011년에는 거주주택이외 부동산 가격이 더 많이 나타났다. 자산 총계는 2015년 고위험유형① 가구의 자산이 7조 3천억원을 기록하여, 2012년의 12조 7천억원이나 2011년의 9조 9천억원 보다 크게 낮았다.

[표 7] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 금융 및 실물자산 현황
(단위 : 조원)

년 도	금융자산	실물자산			
		거주주택	거주주택이외 부동산	기타*	실물자산 총계
2015	0.6	3.7	1.3	2.3	7.3
2012	1.8	5.8	4.2	2.7	12.7
2011	0.7	1.7	8.0	0.2	9.9

주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) * : 계약금 및 중도금납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 고가의 내구재, 무형자산 등

자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

자산에서 나타난 이러한 관계는 금융부채액에서도 유사하게 나타나고 있다. 2015년 고위험유형①의 가구의 금융부채액은 8조 9천억원으로, 2012년의 21조 9천 억원에 비해 거의 절반 이상 낮게 나타났다. 앞에서 고위험가구의 자산총액에서 큰 차이가 있는 것과 같이, 부채총액에서도 큰 차이를 보이고 있다.

자산과 부채에서는 경상소득과 처분가능소득 기준의 차이는 나타나지 않는다. 그 이유는 경상소득과 처분가능소득은 DSR을 계산할 때 차이가 나는 것이므로, DSR 구간이 반영되지 않고 전체 총액으로 계산될 경우 동일 고위험유형 하에서는 수치가 같게 나오기 때문이다.

[표 8] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형①의 부채현황
(단위 : 조원)

년 도	임대보증금	금융부채			
		담보대출	신용대출	기타*	금융부채 총계
2015	0.0	6.9	1.6	0.4	8.9
2012	0.2	17.9	3.6	0.3	21.9
2011	0.4	13.7	2.4	0.2	16.3

주 : 1) * : 신용카드 관련대출, 외상 및 할부미상환액, 기타부채 등

2) 나머지는 <표 7>과 동일

나. 고위험유형②의 자산 및 부채 현황

고위험유형② 가구는 2015년 조사 가구 중 가계부채(주택담보대출) 보유 가구를 먼저 추출한 뒤, 그 중 총자산에서 총부채를 뺀 순자산이 마이너스에 해당되는 가구들을 선택하였다. 고위험유형②에 해당되는 가구는 우리나라 1,864만 가구 중 7만 9천 가구로 전체의 0.4%에 해당되며, 가계부채 보유가구 562만가구 중 1.4%를 차지한다. 위 비중이 앞의 고위험유형①에서는 각각 0.5%, 1.7%였고 뒤에 나올 고위험유형③에서는 각각 2.0%, 6.7%이므로, 고위험유형②에 해당되는 가구수가 세 가지 유형 중 가장 적다고 할 수 있겠다.

고위험유형②에 해당되는 가구 중 DSR이 0%에서 20%인 가구수는 3만 3천가구이며 80%를 초과하는 가구수는 1만 8천가구로 나타나, 가장 많은 가구수가 DSR이 0%에서 20%인 구간에 집중되었다(<표 9> 참조). 전체 패턴은 다른 고위험유형과 마찬가지로 오목한 포물선 형태를 취하고 있다. 고위험유형②에서 고위험가구수는 2만 4천가구로 나타났다. 이들은 고위험유형②에 해당되는 전체가구 중 30.4%를 차지하였다.

고위험유형② 가구들의 자산 및 부채 현황이 다음의 <표 10>과 <표 11>에 나타나 있다. 고위험유형② 가구들의 금융자산총액은 6천억원이며, 실물자산총액은 4조 3천억원이다(<표 10> 참조). 실물자산 중 거주주택 부동산이 가장 높은 금액을 차지하고 있는데, 이는 고위험유형①과 유사하다. 거주주택 뿐만아니라 거주주택 이외 부동산까지 모두 합하면 4조 2천억원인 것으로 나타났다.

[표 9] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수

(단위 : 만가구)

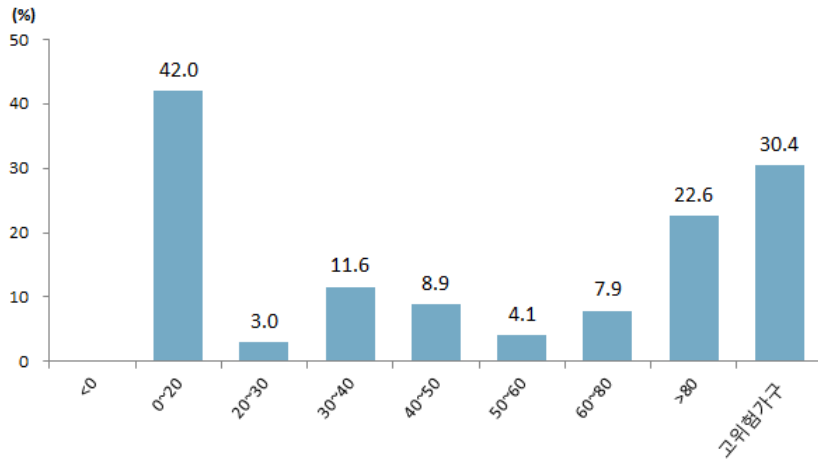
DSR	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가구수	—	3.3	0.2	0.9	0.7	0.3	0.6	1.8	2.4

주 : 1) 고위험유형② : 순자산이 마이너스인 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형② 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 5] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구비중



주 : <표 9>와 동일

[표 10] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 금융 및 실물자산 현황

(단위 : 조원)

금융자산	실물자산			
	거주주택	거주주택이외 부동산	기타*	실물자산총계
0.6	2.8	1.4	0.2	4.3

주 : 1) * : 계약금 및 중도금납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 고가의 내구재, 무형자산 등

2) 나머지는 <표 9>와 동일

전체 금융부채 중 담보대출이 차지하는 비중이 가장 높으며 담보대출총액은 6조원으로 나타났다(<표 11> 참조). 이들의 신용대출은 총 7천억원이며 임대보증금은 5천억원인 것으로 나타났다.

[표 11] 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 부채현황

(단위 : 조원)

임대보증금	금융부채			
	담보대출	신용대출	기타*	금융부채총계
0.5	6.0	0.7	0.3	7.0

주 : 1) * : 신용카드 관련대출, 외상 및 할부미상환액, 기타부채 등

2) 나머지는 <표 9>와 동일

고위험유형② 가구들 특성의 연도별 차이를 살펴보기 위해 2011년 조사와 2012년 조사의 결과가 <표 12>~<표 14>에 가구수, 금융 및 실물자산, 부채의 순으로 제시되어 있다. 2015년 조사에서 고위험가구는 2만 3천가구로 나타났다(<표 12> 참조). 이는 2012년 조사에서 나타난 고위험가구수 5만 1천가구 보다 절반이상 줄어든 수치이다. 이러한 패턴은 다른 고위험유형에서도 마찬가지로 나타난 현상이다. 모든 고위험유형에서의 2015년 고위험가구수는 2012년에 비해 감소한 것으로 나타났다.

[표 12] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수
(경상소득 기준)

(단위 : 만가구)

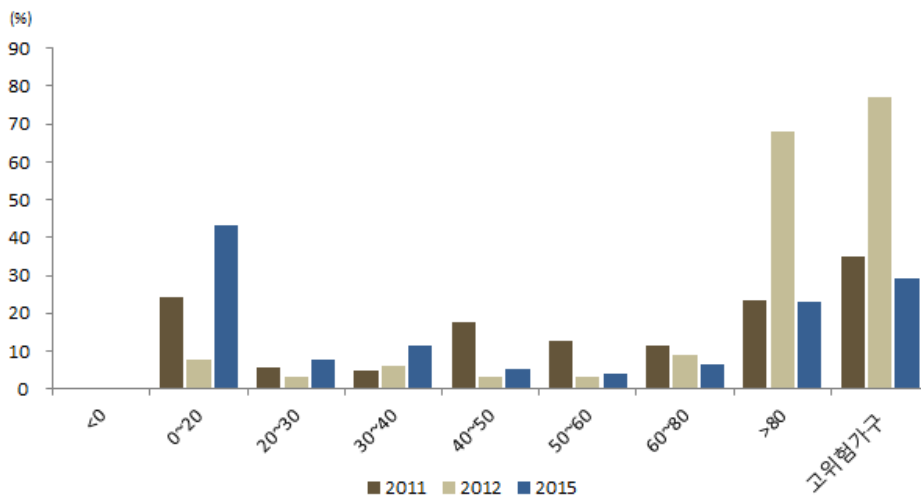
DSR	년도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가구수	2015	0.0	3.4	0.6	0.9	0.4	0.3	0.5	1.8	2.3
	2012	—	0.5	0.2	0.4	0.2	0.2	0.6	4.5	5.1
	2011	—	2.1	0.5	0.4	1.5	1.1	1.0	2.0	3.0

주 : 1) 고위험유형② : 순자산이 마이너스인 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형② 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[그림 6] 연도별 비교 : 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 가계부채 보유 가구비중



주 : <표 12>와 동일

2015년 가계부채 보유가구 비중은 DSR이 0%에서 20% 구간에서 가장 높았으나, 2012년 비중은 80% 초과 구간에서 가장 높게 나타났다(<그림 6> 참조). 이러한 경향은 앞의 다른 고위험유형들에서도 모두 나타나고 있는 현상이다.

고위험유형②의 고위험가구수는 2012년에 가장 높은 비중인 77.3%를 보였으며, 다음으로 2011년 34.9%, 2015년 29.1%의 순으로 낮아졌다.

2015년 경상소득 DSR 고위험가구수는 2만 3천가구이나(<표 12> 참조), 처분가능소득 DSR 고위험가구수는 2만 7천가수로 더 많게 나타났다(<표 6> 참조).

고위험유형② 가구들의 금융자산은 4천억원으로 2012년의 1조 2천억원과 2011년의 1조원 보다 매우 낮다. 2015년 실물자산의 경우 거주주택 부동산이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며 그 총액은 2조 8천억원에 달한다. 자산 총계는 2015년 고위험가구의 자산이 약 4조원을 기록하여, 2012년의 11조 3천억원이나 2011년의 12조 1천억원 보다 매우 낮음을 알 수 있다.

[표 13] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 금융 및 실물자산 현황
(단위 : 조원)

년 도	금융자산	실물자산			
		거주주택	거주주택이외 부동산	기타*	실물자산 총계
2015	0.4	2.8	1.0	0.2	4.0
2012	1.2	5.3	5.4	0.5	11.3
2011	1.0	2.1	9.7	0.3	12.1

주 : 1) * : 계약금 및 중도금납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 고가의 내구재, 무형자산 등

2) 나머지는 <표 12>와 동일

고위험유형② 가구들의 금융부채액 패턴은 다른 고위험유형들과 유사하다. 2015년 금융부채액은 6조 6천억원으로, 2012년의 20조 5천억원에 비해 거의 절반 이상 낮은 것으로 나타났다.

[표 14] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형②의 부채현황

(단위 : 조원)

년 도	임대보증금	금융부채			
		담보대출	신용대출	기타*	금융부채 총계
2015	0.2	5.6	0.7	0.3	6.6
2012	1.5	18.1	2.2	0.3	20.5
2011	1.7	15.3	2.6	0.2	18.1

주 : 1) * : 신용카드 관련대출, 외상 및 할부미상환액, 기타부채 등

2) 나머지는 <표 12>와 동일

다. 고위험유형③의 자산 및 부채 현황

고위험유형③에 해당되는 가구는 2015년 조사 가구 중 가계부채(주택담보대출) 보유 가구 중 금융부채액이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합을 초과하는 조건을 만족시키는 가구들을 선택하였다. 고위험유형③ 가구들은 우리나라 1,864만 가구 중 37만 6천가구로 전체의 2.0%에 해당되며, 가계부채 보유가구 56만 2천가구 중 6.7%를 차지한다. 고위험유형③ 가구들 중 DSR이 0%에서 20%인 가구수는 12만 4천가구, 그리고 80%를 초과하는 가구수는 6만 9천가구로 DSR 구간에서 가장 많은 가구수를 차지하였다(<표 15> 참조). 전체 패턴은 다른 유형들과 마찬가지로 DSR이 마이너스인 경우를 제외하면 오목한 포물선 형태를 취한다. 고위험유형③에 속하는 고위험가구는 9만 9천가구로 나타났다. 이들은 고위험유형③에 해당되는 전체가구 중 26.4%를 차지하였다(<그림 7> 참조).

[표 15] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구수

(단위 : 만가구, %)

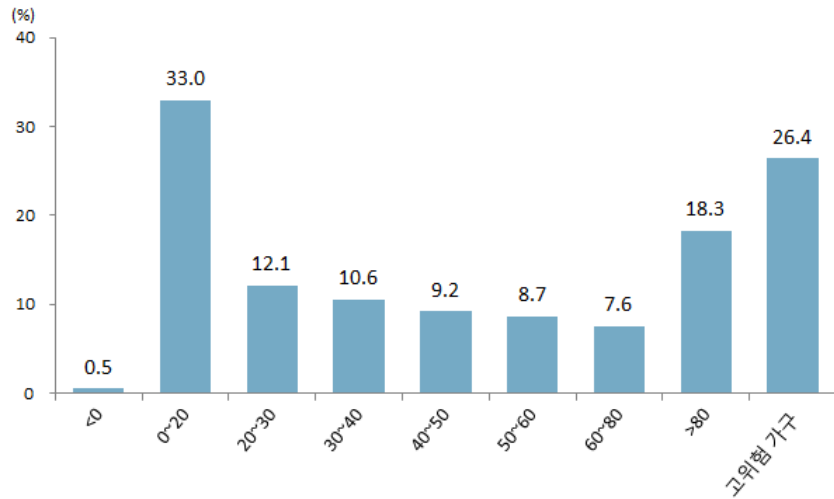
DSR	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가구수	0.2	12.4	4.6	4.0	3.5	3.3	2.9	6.9	9.9

주 : 1) 고위험유형③: 금융대출이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구: 고위험유형③ 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 7] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구비중



주 : <표 15>와 동일

고위험유형③ 가구들의 금융자산은 6조 5천억원이며 실물자산은 56조 3천억원이다(<표 16> 참조). 실물자산 중 거주주택 부동산이 가장 높은 금액을 차지하였고, 거주주택 뿐만아니라 거주주택 이외 부동산까지 합하면 33조 5천억원인 것으로 나타났다.

고위험유형③ 가구들은 전체 금융부채 중 담보대출 비중이 가장 높았으며 담보대출총액은 27조 8천억원으로 나타났다(<표 17> 참조). 이들의 신용대출은 5조 원이며 임대보증금은 1조원으로 나타났다.

[표 16] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 금융 및 실물자산현황

(단위 : 조원)

금융자산	실물자산			
	거주주택	거주주택이외 부동산	기타*	실물자산총계
4.2	18.1	15.4	7.3	40.8

주 : 1) * :계약금 및 중도금 납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 고가의 내구재, 무형자산 등

2) 나머지는 <표 15>와 동일

[표 17] 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 부채 현황

(단위 : 조원)

임대보증금	금융부채			
	담보대출	신용대출	기타*	총계
1.0	27.8	5.0	1.1	33.9

주 : 1) * : 신용카드 관련대출, 외상 및 할부미상환액, 기타부채 등

2) 나머지는 <표 15>와 동일

고위험유형③ 가구들의 특성을 연도별로 비교한 결과가 <표 18>~<표 20>에 제시되어 있다. 고위험가구수는 2015년 조사에서는 8만 5천가구로 나타났다. 이는 2012년 고위험가구수 20만 3천가구 보다 절반이상 줄어든 수치이다. 2011년 고위험가구수는 10만 1천가구로 2015년보다 조금 많았다(<표 18> 참조).

[표 18] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구수

(단위 : 만가구)

DSR	년도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가구수	2015	0.1	13.9	5.4	3.8	3.5	2.5	2.3	6.1	8.5
	2012	—	3.0	2.5	1.6	1.4	1.0	1.6	18.7	20.3
	2011	—	6.1	3.1	3.4	3.9	3.2	2.4	7.7	10.1

주 : 1) 고위험유형③: 금융대출이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구: 고위험유형③ 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

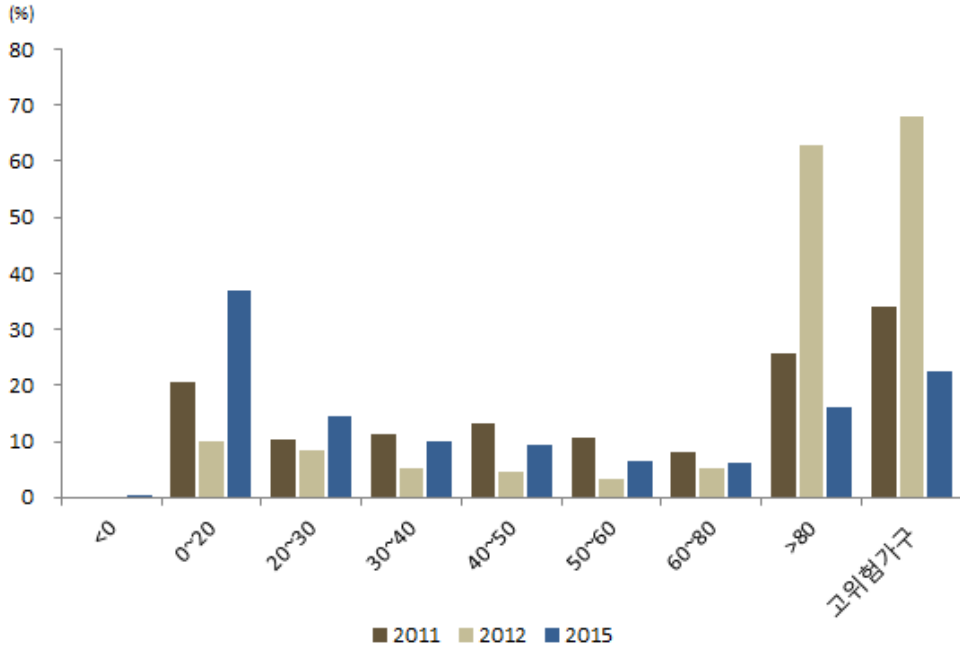
자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

2015년 가계부채 보유 가구비중은 DSR이 0%에서 20% 구간에서 가장 높은 것에 반해, 2012년 비중은 DSR 수치가 높은 80% 초과 구간에 밀집되었다(<그림 8> 참조). 이러한 경향은 앞의 고위험유형①에서도 비슷한 패턴을 보였다. 고위험유형③의 고위험가구수는 2012년에 가장 높은 비중인 68.1%를 보였으며, 다음으로 2015년 33.9%, 2011년 22.6%의 순으로 낮아짐을 알 수 있다.

경상소득 DSR로 계산한 고위험가구수 8만 5천가구이며(<표 18> 참조), 처분

가능소득 DSR로 계산한 고위험가구수는 14만 4천가구로 더 많게 나타났다(<표 15> 참조).

[그림 8] 연도별 비교 : 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 가계부채 보유 가구비중



주 : <표 18>과 동일

고위험가구의 숫자에서 나타난 관계는 금융 및 실물자산, 그리고 금융부채액에서도 비슷하게 나타나고 있으며, 고위험유형①에서 나타난 패턴이 고위험유형③에서도 마찬가지로 나타나고 있다. 2015년 고위험유형③ 가구들의 금융자산은 3조 8천억원으로 2012년의 6조 6천억원에 비해 매우 낮게 나타났으며, 2011년의 3조 6천억원과는 거의 비슷한 수준을 보이고 있다(<표 19> 참조). 실물자산 역시 고위험유형①과 유사한 패턴을 보이고 있는데, 2012년과 2015년의 경우 거주주택의 자산액이 다른 실물자산에 비해 가장 높은 36조 4천억원과 15조원을 각각 기록하고 있으나, 2011년의 경우 거주주택이외 부동산 가격이 29조 8천억원으로 가장 높은 자산액을 보이고 있다. 자산 총계는 2015년 고위험가구의 자산이 35조 8천억원을 기록하여, 2012년의 72조 6천억원이나 2011년의 50조 9천억원 보다 크게 낮았다.

[표 19] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 금융 및 실물자산 현황
(단위 : 조원)

년 도	금융자산	실물자산			
		거주주택	거주주택이외 부동산	기타*	실물자산총계
2015	3.8	15.0	14.3	6.6	35.8
2012	6.6	36.4	27.8	8.4	72.6
2011	3.6	19.1	29.8	2.0	50.9

주 : 1) * :계약금 및 중도금납입액, 자동차, 회원권, 귀금속, 골동품 및 예술품, 고가의 내구재, 무형자산 등

2) 나머지는 <표 18>과 동일

고위험유형①과 마찬가지로 고위험유형③에서도 자산에서 나타난 관계가 금융부채액에서도 비슷한 모습을 보이고 있다. 2015년 고위험유형③의 고위험가구의 금융부채액은 30조 2천억원으로, 2012년의 66조 7천억원에 비해 거의 절반 이상 낮게 나타났다. 2011년 고위험가구의 금융부채액은 47조 5천억원으로 2015년에 비해 높게 나타났다.

[표 20] 연도별 비교: 주택가격 하락 이전 고위험유형③의 부채 현황
(단위 : 조원)

년 도	임대보증금	금융부채			
		담보대출	신용대출	기타*	금융부채총계
2015	0.9	24.5	4.6	1.0	30.2
2012	2.2	58.6	6.9	1.2	66.7
2011	1.5	40.5	6.1	0.9	47.5

주 : 1) * : 신용카드 관련대출, 외상 및 할부미상환액, 기타부채 등

2) 나머지는 <표 18>과 동일

Ⅲ. 금융권 손실액 추정 1: 전국적 가격하락

1. 리스크 요인으로서 작용할 주택가격 하락 비율 기준 선정

본 보고서의 목적은 가계부채 부실에 영향을 주는 외부 경제충격이 발생했을 시 국내 금융기관의 안정성은 어느 정도인지를 평가하기 위한 가계부채 스트레스 테스트를 수행하는 것이다. 여기서 사용할 방법론은 시나리오 분석(scenario analysis) 또는 통합분석(integrated approach)이라고 불리는 것으로서, 예외적이지만 발생 가능한 위기 상황이 발생할 경우 나타날 수 있는 리스크 요인들의 변화를 가정하고 이에 따라 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법이다. 여기서 위기상황은 과거에 실제로 일어났던 역사적 사건에 근거를 둘 수도 있고, 또는 미래의 가상적 사건을 가정하여 만들 수도 있다. 본 분석에서는 미래에 발생할 가능성이 높은 상황 중 하나인, 주택시장 침체로 인해 주택가격이 하락할 수 있는 상황을 가정하여, 주택가격 하락 시 가계부채가 부실로 인한 손실을 우리나라 금융권이 감당할 수 있는지의 여부에 대해 평가하고자 한다.

이를 위해 먼저 주택가격 하락비율을 결정해야 한다. 주택가격 하락비율은 과거 발생했던 역사적 사건에 기반을 두어 결정할 것이다. 과거 국내외 경제에 크게 충격을 준 사건은 1997년 우리나라 외환위기와 2008년 미국 금융위기가 해당된다. 외환위기라는 국내 경제적 충격이 주택가격 하락이라는 리스크 요인에 어느 정도 영향을 주었는지를 파악하기 위해서, 발생시점인 1997년 11월부터 1년간 우리나라 주택가격매매지수 변화율을 계산하였다. 국내 외환위기는 주택가격을 -13.1% 하락시킨 것으로 나타났다(<표 21> 참조). 또한 2008년 미국 금융위기라는 경제적 충격이 주택가격 하락에 미친 영향을 파악하기 위해, 리만 브라더스가 파산을 신청한 2008년 9월부터 1년간 주택가격매매지수 변화율을 계산하였다. 그 결과 미국 금융 위기는 주택가격을 -2.5% 하락시켰다. 이러한 역사적 사건이 주택가격 하락에 준 영향을 토대로, 향후 진행할 가계부채 스트레스 테스트의 기준으로 선택할 주택가격 하락폭은 0%에서 최소 -20%로 잡는 것이 타당할 것이라 생각된다.

[표 21] 외환위기 및 금융위기 발생시 국내 주택가격 변동률

(단위 : %)

	전국	서울	수도권	부산
외환위기 (1997.11~1998.11)	-13.1	-14.9	—	-10.1
미국 금융위기 (2008.9~2009.9)	-2.5	-1.7	-3.1	-7.0

주 : 외환위기나 금융위기 발발 이후 1년간 가격 변화율 계산

자료 : KB국민은행 주택가격매매지수

본 보고서에서는 주택가격 하락을 두 가지로 나눠서 분석하고자 한다. 먼저 전국적 차원에서 균등하게 가격이 하락할 경우에 대한 테스트를 수행하고, 다음으로 지역별로 불균등하게 가격이 하락할 경우에 대한 테스트를 수행하고자 한다. 두 가지로 구분하여 분석하는 이유는 <표 21>에서 알 수 있는 바와 같이 수도권과 비수도권의 가격하락이 동일하게 발생하지 않기 때문이다. 외환위기 때 서울 매매가격 하락률은 -14.9%이나 부산의 매매가격 하락률은 -10.1%로 서울에 비해 약 5% 정도 덜 하락하였다. 미국 금융위기 때 서울 매매가격은 1.7%하락하였지만 부산의 경우 7.0%로 하락폭이 5% 이상 차이가 난다. 이처럼 수도권과 비수도권의 가격하락 및 상승폭이 서로 다르게 나타나므로, 수도권과 비수도권에서의 가격하락이 서로 다르게 발생했을 때 가계부채 스트레스 테스트를 수행하는 것은 의미가 있을 것이다.

전국적 차원에서 균등하게 가격이 하락할 경우 주택가격 하락비율은 5%, 10%, 15%, 20%의 네 가지 경우에 대해 살펴볼 것이다. 지역별로 불균등하게 가격이 하락할 경우 주택가격 하락비율은 수도권과 비수도권 가격하락이 10%, 20%인 경우를 가정할 것이며, 가격하락이 없는 0%까지를 포함하면 경우의 수는 9가지로 나타난다. 수도권, 비수도권 가격하락이 각각 (0%,0%), (0%, 10%), (0%, 20%), (10%, 0%), (10%, 10%), (10% 20%), (20%, 0%), (20%, 10%), (20%, 20%)인 경우가 해당된다.

다음의 제2절에서는 먼저 전국적 차원에서 균등하게 가격이 하락하는 상황을 가정한 가계부채 스트레스 테스트를 수행할 것이다. 이를 위해 먼저 앞에서처럼 2015년 가계금융·복지조사에서의 가구를 세 가지의 고위험유형으로 분류한 뒤, 유

형별 고위험가구수와 유형별 가구들이 주택가격 하락으로 인해 유발시킬 금융권 손실액을 계산할 것이다.

그다음 제3절에서는 지역별로 불균등하게 가격이 하락하는 상황을 가정한 테스트를 수행할 것이다. 제2절과 마찬가지로 고위험유형별 고위험가구수와 이들이 유발시킬 금융손실액을 추산하는 과정이 주로 다루어질 것이다.

2. 금융권 손실액 추산 방법

제2절에서는 전국적 차원에서 주택가격이 하락할 경우 고위험유형별 고위험가구들의 채무불이행으로 인한 금융권 손실액이 어느 정도일지를 추정하고자 한다. 금융권 손실액을 추정하는 이유는, 주택가격 하락이라는 발생 가능하지만 아직 일어나지 않은 상황을 가정한 가상적 상황에서 금융권 손실이 발생할 경우 이러한 손실을 국내 금융권이 감당할 수 있는지를 살펴보기 위함이다. 금융권이 손실을 감당할 수 있는가의 여부는 금융권이 적정 BIS 기준 자기자본비율을 유지할 수 있는가에 있다. 따라서 주택가격이 하락할 경우 고위험가구들이 발생시킬 금융권 손실액을 추정한 뒤, 이러한 손실을 금융기관의 자기자본과 자산에서 공제했을 경우 BIS 기준 자기자본비율 변화를 계산하고, 계산된 BIS 기준 자기자본비율이 적정한가에 대해 평가하는 것이다. 우리가 주택가격 하락이라는 경제적 충격을 가정하는 이유는 경제적 충격이 발생했을 때 우리나라 경제가 이러한 충격을 충분히 흡수할 수 있도록 다각도의 노력을 사전에 모색함으로써, 발생 가능한 불안요인을 미리 제거하고자 하는데 있다. 예를 들어 추정한 금융권 손실규모가 너무 커서 우리나라 금융기관들이 사후에 적정 BIS 기준 자기자본비율 유지가 불가능하다고 한다면, 경제적 충격이 발생하기 이전에 보다 높은 자기자본을 장착할 것을 금융기관에 권고하거나, 주택담보대출 자체를 전체 부채의 일정 정도 이상이 되지 못하게 규제하는 등 제반 조치를 선제적으로 취할 수 있을 것이다.

여기서는 주택가격이 5%, 10%, 15%, 20% 하락할 경우 고위험유형별로 고위험가구수가 어느 정도 되며, 이들이 유발할 금융권 손실규모가 어느 정도 될 것인지를 추산하고자 한다. 분석적으로 주택가격이 하락할 경우, 그 하락분 만큼을 각 가구의 부동산가격에서 제하는 방식을 사용하였다. 이에 따라 부동산가격이 하락하

먼 먼저 고위험유형에 해당되는 가구수가 변화할 것이며, 따라서 유형별 고위험가구수도 변화할 것이다. 또한 부동산이 실물자산이므로 각 가구들의 자산이 역시 하락분만큼 줄어들게 될 것이다. 결과를 보지 않아도 주택가격이 하락한다면 금융권 손실액은 늘어날 것이 당연히 예상된다. 여기서는 그 손실규모를 구체적으로 추정할 것이다.

손실규모를 추산하기 위해서는 먼저 특정 가구가 금융기관으로부터 빌린 대출을 갚지 못하는 채무불이행 상황에 대한 가정이 필요하다. 가계가 채무불이행 상황이 되면 금융기관은 담보로 잡혀있는 해당 가구의 부동산을 매각하여 그 매각대금으로 전체 대출금의 일부를 보전하고자 할 것이다. 매각대금이 충분하지 못할 경우에는 해당 가구가 보유하고 있는 금융자산까지 압류하여 손실을 보전한다고 가정할 것이다. 금융기관이 가계보유의 부동산을 매각할 때는 경제적 충격이 발생하지 않은 일반적 상황에서보다 더 어려울 것은 분명하다. 금융기관의 부동산 매각시 거래가격은 이전보다 더 낮은 수준에서 이루어질 가능성이 높다. 여기서는 금융연구원(2013)에서의 기준대로 그 정도를 70%로 가정할 것이다. 이 경우 손실규모는 해당 가구(고위험가구)의 금융대출액에서 부동산 가치의 70%와 금융자산을 합한 금액을 뺀 것이 된다.

3. 전국적 가격하락 1: 고위험유형 ①의 고위험가구수 및 금융손실액

주택가격이 하락한다면 고위험유형①의 가구를 분류할 때 부동산가치가 그 하락분만큼 감소한다. 이에 따라 가계의 자산 감소가 발생하므로, 금융부채가 부동산가치와 금융자산의 합을 초과하는 가구수가 가격 하락 이전보다 더 많아지게 될 것이다.

다음의 <표 22>에서는 주택가격이 5%, 10%, 15%, 20%로 하락할 경우 고위험유형① 가구들의 가계부채보유 가구수를 DSR 구간에 따라 분류하였다. 가격하락이 없는 경우는 주택가격 하락이 0%인 경우가 해당되며 이때 DSR 구간별 가구수가 두 번째 행에 제시되어 있다. 주택가격 하락이 없을 경우 고위험가구수는 2만 9천가구가 되었다. 5% 가격하락시 고위험가구수는 3만 5천가구로 증가하였고, 10% 하락시 3만 9천가구, 15% 하락시 4만 3천가구, 그리고 가장 크게 하락한 20% 하락

시 고위험가구수는 5만가구로 가장 많다. 주택가격 20%와 0%인 경우를 비교하면, 2만 1천가구가 증가했으며 증가율은 72.4%이다. DSR 구간별 전체 패턴은 비율별로 유사하게 나타났는데, DSR이 마이너스인 경우를 제외하면 오목한 포물선 형태를 취하고 있어서 DSR이 0%에서 20%사이인 경우와 80%를 초과하는 구간에서 대부분의 가구들이 밀집되는 모습을 보였다.

[표 22] 전국적 가격 하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수

(단위 : 만가구)

DSR		<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	0%	0.1	3.7	0.8	0.8	0.6	0.6	0.5	2.3	2.9
	5%	0.1	4.0	0.9	1.0	0.8	0.7	0.5	2.9	3.5
	10%	0.1	4.6	1.1	1.2	1.1	0.7	0.8	3.1	3.9
	15%	0.1	5.3	1.2	1.5	1.1	0.8	0.8	3.4	4.3
	20%	0.1	5.8	1.3	1.6	1.1	1.4	1.3	3.6	5.0

주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형① 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

다음에서는 고위험유형① 가구들의 금융권 손실액을 살펴보고자 한다(<표 23> 참조). 금융권 손실액을 직접 계산하기 이전에도, 주택가격이 하락하면 고위험가구수가 늘어나므로 손실액은 하락 비율에 따라 증가할 것으로 예상할 수 있겠다. 가격 하락 이전 고위험유형① 가구들의 금융대출총액은 23조 7천억원, 부동산가치는 13조 6천억원, 금융자산은 2조 3천억원으로 나타났으며, 이러한 부동산 가치와 금융자산을 더한 금액과 금융대출액 간의 차이인 금융손실액은 11조 9천억원으로 나타났다. 구체적인 계산 방식은 고위험가구 각각에 대해 <금융대출액-부동산 가치*70%-금융자산액>을 계산하여 고위험가구 전체에 대해 합산하였다. 이처럼 금융손실액은 개별 가구의 손실액을 합한 것이므로 <표 23>에 있는 각 항목별로 총계적으로 합산한 금액과는 반드시 일치하지는 않는다.

주택가격이 5% 하락할 경우 고위험유형① 가구들의 금융권 손실액은 14조 9천억원, 주택가격이 10% 가격하락시 금융권 손실액은 16조 8천억원, 15% 하락시에

는 18조 7천억원, 20% 하락시에는 20조 8천억원으로 추산되었다. 주택가격이 20% 하락할 경우 금융권 손실액은 주택가격 하락이 없을 경우보다 8조 9천억원이나 늘어난 것으로 분석결과 나타났다.

[표 23] 전국적 가격 하락시 고위험유형①의 금융권 손실액 변화

(단위 : 조원)

	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
0%	23.7	13.6	2.3	11.9
5%	32.2	20.3	3.1	14.9
10%	37.4	22.9	4.5	16.8
15%	40.7	24.6	4.8	18.7
20%	44.6	26.6	5.1	20.8

주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산(liquidate)된다고 가정

3) 손실액은 금융대출 - (부동산 가치*70%+금융자산)

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

지금까지는 주택가격 하락시 고위험유형① 가구들을 추출한 뒤, 이들 가구로 인한 금융권 손실액을 주택가격 하락 비율에 따라 살펴보았다. 다음에서는 이러한 금융권 손실액이 과거와 비교했을 때 어떤 변화를 보이고 있는지 살펴보려고 한다. 이를 위해 2011년 가계금융조사와 2012년 가계금융·복지조사의 자료를 이용해 가계부채 스트레스 테스트를 수행한 금융연구원(2013)에서의 결과와, 2015년 가계금융·복지조사 자료를 이용한 본 분석 결과를 비교해보고자 한다. 본 분석에서는 DSR을 처분가능소득을 기준으로 계산하였으나, 금융연구원(2013)에서는 경상소득을 기준으로 계산하였다. 따라서 정확한 비교를 위해 경상소득 기준으로 분석을 한번 더 수행하여 과거 결과와 비교하였다.

다음의 주택가격 하락 비율에 따른 고위험유형①의 고위험가구수와 금융손실액에 대해 살펴볼 것이다(<표 24>와 <표 25> 참조). 주택가격 하락이 0%일 때 고위험가구가 2015년에는 2만 7천가구, 2012년에는 5만 2천가구, 2011년에는 2만 4천가구로 나타났다. 주택가격 하락 폭이 증가함에 따라 고위험가구수 역시 증가하는 패턴을 보이고 있다. 주택가격이 5%하락할 경우, 2015년 고위험가구수는 3만 3천

가구, 2012년 고위험가구수는 약 6만가구, 2011년 고위험가구수는 2만 6천가구가 해당된다. 주택가격 하락이 없는 경우와 주택가격이 최대폭으로 하락한 20%하락의 경우를 비교할 경우, 2015년 고위험가구수는 1만 8천가구가 늘어나서 66.7%의 변동폭을 보였다(<그림 9> 참조). 2012년 고위험가구수는 3만 8천가구가 늘어나서 73.1%의 변동폭을 보였으며, 2011년 고위험가구수는 1만 6천가구가 늘어나서 66.7%의 변동폭을 보였다.

[표 24] 연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수
(경상소득 기준)

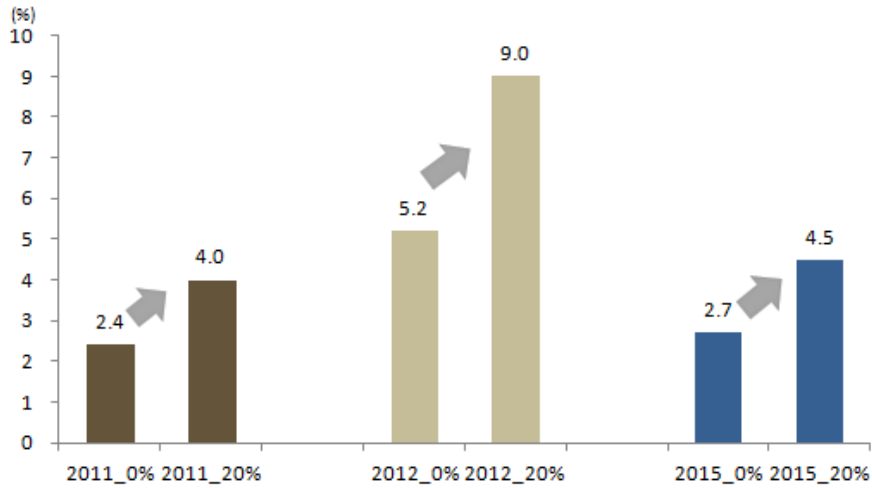
(단위 : 만가구)

DSR		년 도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	0%	2015	0.1	3.8	1.1	0.8	0.4	0.6	0.3	2.3	2.7
		2012	—	0.5	0.5	0.2	0.4	0.4	0.6	4.6	5.2
		2011	—	2.3	0.3	0.7	1.7	1.2	0.5	1.9	2.4
	5%	2015	0.1	4.1	1.2	0.9	0.6	0.7	0.4	2.8	3.3
		2012	—	0.7	0.6	0.4	0.4	0.4	0.7	5.3	6.0
		2011	—	2.6	0.3	1.1	1.7	1.4	0.7	1.9	2.6
	10%	2015	0.1	4.8	1.3	1.4	0.6	0.8	0.6	3.0	3.7
		2012	—	0.8	0.6	0.4	0.4	0.4	0.7	5.8	6.5
		2011	—	2.6	0.3	1.3	2.0	1.4	0.9	2.3	3.2
	15%	2015	0.1	5.5	1.7	1.5	0.7	0.8	0.7	3.2	4.0
		2012	—	0.9	0.6	0.6	0.5	0.4	0.9	7.3	8.1
		2011	—	2.6	0.6	1.3	2.4	1.4	0.9	2.4	3.3
	20%	2015	0.1	6.1	1.7	1.6	1.0	1.3	1.0	3.4	4.5
		2012	—	1.1	1.0	0.7	0.7	0.4	0.9	8.1	9.0
		2011	—	2.8	0.6	2.0	2.6	1.9	1.2	2.8	4.0

주 : 1) 2012년 가계금융·복지조사와 2011년 가계금융조사 자료는 금융연구원(2013)의 결과를 인용

2) 나머지는 <표 22>와 동일

[그림 9] 전국적 주택가격 하락시 고위험유형①의 고위험가구수 증가폭



주 : <표 24>와 동일

여기서는 주택가격 하락시 고위험유형① 가구들이 유발할 금융권 손실액을 살펴해보겠다(<표 25> 참조). 경제의 외부충격이 없을 경우 2015년 고위험유형① 가구들의 금융대출총액은 23조 7천억원, 2012년 대출액은 21조 9천억원, 2011년 대출액은 16조 3천억원으로, 부채측면에서 2015년 가구들의 대출총액이 다른 년도에 비해 매우 큰 것으로 나타났다. 2015년 고위험유형① 가구들의 부동산 가치는 13조 6천억원, 2012년은 10조원, 2011년은 9조 7천억원으로, 자산측면에서도 부채측면과 마찬가지로 2015년 가구들의 부동산가치가 다른 년도에 비해 상대적으로 크게 나타났다. 금융자산의 경우도 마찬가지로, 2015년 고위험유형① 가구들의 경우 2조 3천억원, 2012년 1조 8천억원, 2011년 약 7천억원으로, 2015년 가구들의 자산이 더 큰 것으로 나타났다. 2015년의 경우 자산과 부채 모두에서 가장 큰 수치를 보이고 있으므로, 연도별 금융손실액의 차이는 자산이나 부채에서 나타난 차이만큼 크지는 않다. 금융손실액은 2015년 가구들의 경우 11조 9천억원, 2012년 13조 1천억원, 2011년 8조 8천억원으로 나타났다.

부동산시장이 급격히 냉각되어 주택가격 하락폭이 20%까지 내려갈 경우, 2015년 금융대출총액은 44조 6천억원, 2012년 대출액은 33조 4천억원, 2011년 대출액은 20조 7천억원으로, 부채측면에서 2015년 가구의 대출총액이 제일 많다. 부동산 가치의 경우 2015년은 26조 6천억원, 2012년은 17조 5천억원, 2011년은 11조 5천억

원으로, 부동산자산의 경우 2015년 가구의 자산이 제일 크게 나타났다. 금융자산에 있어서도 마찬가지로, 2015년 고위험유형①의 고위험가구의 경우 5조 1천억원, 2012년 2조 9천억원, 2011년 약 9천억원으로 분석되었다. 연도별 금융손실액의 경우, 2015년 고위험가구들의 경우 20조 8천억원, 2012년 18조 2천억원, 2011년 11조 8천억원으로 분석결과 나타났다.

[표 25] 연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형①의 금융권 손실액

(단위 : 조원)

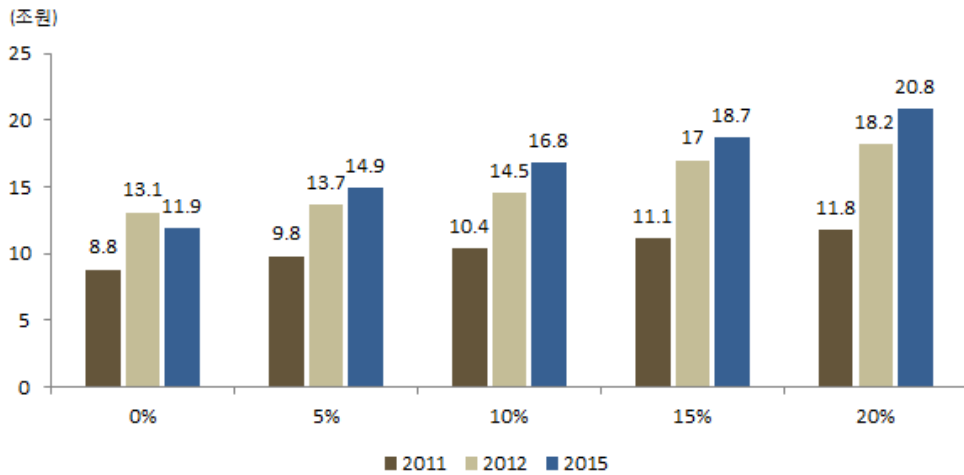
	금융대출			부동산 가치			금융자산			손실액		
년 도	2011	2012	2015	2011	2012	2015	2011	2012	2015	2011	2012	2015
0%	16.3	21.9	23.7	9.7	10	13.6	0.7	1.8	2.3	8.8	13.1	11.9
5%	18.2	22.8	32.2	10.9	10.4	20.3	0.8	1.8	3.1	9.8	13.7	14.9
10%	19.1	24.4	37.4	11.2	11.1	22.9	0.8	2.1	4.5	10.4	14.5	16.8
15%	19.9	31.6	40.7	11.4	16.9	24.6	0.8	2.7	4.8	11.1	17	18.7
20%	20.7	33.4	44.6	11.5	17.5	26.6	0.9	2.9	5.1	11.8	18.2	20.8

주 : 1) 2012년 가계금융·복지조사와 2011년 가계금융조사 자료는 금융연구원(2013)의 결과를 인용

2) 나머지는 <표 23>과 동일

주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액의 연도별 차이가 <그림 10>에 잘 정리되어 있다. 주택가격 각각의 하락에 대해서 금융권 손실액은 2015년이 다른 년도에 비해 더 크다는 것을 알 수 있다. 또한 동일 년도에 대한 금융권 손실액의 차이도 비교적 명확히 볼 수 있는데, 주택가격 하락폭이 증가함에 따라 손실규모가 더 커짐을 알 수 있다.

[그림 10] 고위험유형① : 주택가격 하락에 따른 금융권 손실액의 연도별 변화



주 : <표 25>와 동일

4. 전국적 가격하락 2: 고위험유형 ②의 고위험가구수 및 금융손실액

먼저 주택가격이 하락함에 따라 변화되는 고위험유형②의 고위험가구수를 살펴해보겠다(<표 26> 참조). 주택가격 0% 하락시 고위험유형②의 고위험가구수는 2만 4천가구가 해당되었다. 주택가격 5% 하락시 고위험가구수는 2만 9천가구로 증가하였고, 10% 하락시 3만 4천가구, 15% 하락시 3만 8천가구, 그리고 20% 하락시 고위험가구수는 4만 4천가구로 나타났다. 주택가격 20%하락시 고위험가구수는 주택가격 하락 이전의 고위험가구수보다 2만가구가 늘어났으며 83%의 높은 변동폭을 보였다.

주택가격 하락에 따른 DSR 구간별 가계부채보유 가구에 대한 전체 패턴은 고위험유형①의 패턴과 유사하였다.

[표 26] 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 가계부채 보유가구수

(단위 : 만가구)

DSR		<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	0%	—	3.3	0.2	0.9	0.7	0.3	0.6	1.8	2.4
	5%	—	3.8	0.4	0.9	1.0	0.3	0.7	2.2	2.9
	10%	—	4.0	0.5	1.0	1.3	0.3	0.9	2.4	3.4
	15%	0.1	4.2	0.6	1.4	1.4	0.3	1.0	2.7	3.8
	20%	0.1	4.5	0.8	1.9	1.4	1.0	1.1	3.2	4.4

주 : 1) 고위험유형② : 순자산이 마이너스인 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형② 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

다음에서는 고위험유형② 가구들의 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액을 살펴볼 것이다(<표 27> 참조). 주택가격 하락은 자산보다 부채를 증가시켜 순자산을 감소시켜 고위험가구를 증가시키므로 금융권 손실액을 증가시킬 것이다. 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액을 추산한 것이 <표 27>에 제시되어 있다. 주택가격 하락 이전의 상황에서 고위험유형② 가구들의 금융대출총액은 21조 4천억원, 부동산 가치는 15조원, 금융자산은 2조 4천억원으로 나타났으며, 이러한 부동산 가치의 70%와 금융자산을 더한 금액과 금융대출액 간의 차이를 개별가구에 대해 계산하여 합한 금융손실액은 9조 1천억원으로 나타났다. 고위험유형②의 고위험가구의 금융권 손실액 역시 고위험가구 각각에 대해 <금융대출액-부동산 가치*70%-금융자산액>을 계산한 뒤 고위험가구 전체에 대해 합산하였다.

주택가격이 5% 하락할 경우 고위험유형② 가구들의 금융대출액은 25조원, 부동산 가치는 17조 6천억원, 금융자산은 3조원, 금융권 손실액은 10조 5천억원으로 가격하락이 없을 경우보다 금융권 손실이 1조 4천억원 가까이 증가하였다. 주택가격이 10% 하락할 경우 금융권 손실액은 11조 4천억원, 15% 하락시에는 13조 4천억원, 20% 하락시에는 15조 2천억원으로 나타났다. 주택가격이 20% 하락할 경우 금융권 손실액은 주택가격 하락이 없을 경우보다 6조 1천억원 늘어났으며, 이는 고위험유형①에서의 8조 9천억원, 뒤에 나올 고위험유형③에서의 11조 6천억원 보다는 적은 수치이다.

[표 27] 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 금융권 손실액 변화

(단위 : 조원)

	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
0%	21.4	15.0	2.4	9.1
5%	25.0	17.6	3.0	10.5
10%	28.0	20.2	3.4	11.4
15%	32.7	24.3	3.7	13.4
20%	36.8	27.3	4.1	15.2

주 : 1) 부채상환을 위해 당장 차주의 보유자산이 모두 처분된다는 가정

2) 나머지는 <표 26>과 동일

여기서부터는 고위험유형②의 고위험가구수와 금융권 손실액의 연도별 차이에 대해 살펴보고자 한다. 주택가격하락이 0%일 때 고위험유형② 가구들이 2015년에는 2만 3천가구, 2012년에는 5만 1천가구, 2011년에는 약 3만가구로 나타났다(<표 28> 참조). 주택가격 하락 폭이 증가함에 따라 고위험가구수 역시 조금씩 증가하는 패턴을 보이고 있다.

주택가격이 5%하락할 경우, 2015년 고위험가구수는 2만 6천가구, 2012년은 5만 3천가구, 2011년은 3만 3천가구가 해당되었다. 주택가격이 20%로 하락할 경우, 2015년 고위험가구수는 3만 9천가구, 2012년은 8만 2천가구, 2011년은 5만 1천가구가 해당되었다. 주택가격 하락이 없는 경우와 주택가격이 최대폭으로 하락한 20% 하락의 경우를 비교할 경우, 2015년 고위험가구수는 1만 6천가구가 늘어나서 69.6%의 변동폭을 보였다(<그림 11> 참조). 2012년 고위험가구수는 3만 1천가구가 늘어나서 60.8%의 변동폭을 보였으며, 2011년 고위험가구수는 2만 1천가구가 늘어나서 70.0%의 변동폭을 보였다. 고위험유형②의 경우 주택가격이 큰 폭으로 하락함에 따라 고위험가구의 증가율이 2011년의 경우 가장 높고, 다음으로 2015년과 2012년의 순으로 높게 나타났다.

[표 28] 연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수
(경상소득 기준)

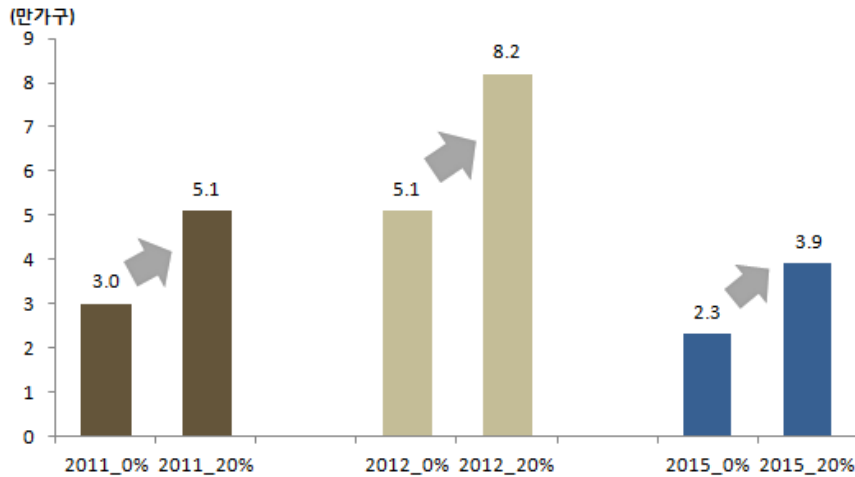
(단위 : 만가구)

DSR		년 도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	0%	2015	0.0	3.4	0.6	0.9	0.4	0.3	0.5	1.8	2.3
		2012	—	0.5	0.2	0.4	0.2	0.2	0.6	4.5	5.1
		2011	—	2.1	0.5	0.4	1.5	1.1	1.0	2.0	3.0
	5%	2015	0.0	4.0	0.7	1.0	0.6	0.5	0.5	2.1	2.6
		2012	—	0.5	0.3	0.4	0.3	0.2	0.6	4.7	5.3
		2011	—	2.3	0.6	0.9	1.8	1.4	1.3	2.0	3.3
	10%	2015	0.0	4.1	0.8	1.3	0.6	0.6	0.6	2.4	2.9
		2012	—	0.5	0.3	0.4	0.3	0.2	0.7	5.3	6.0
		2011	—	2.8	0.6	0.9	1.8	1.6	1.5	2.4	3.9
	15%	2015	0.0	4.3	1.2	1.7	0.6	0.7	0.6	2.7	3.3
		2012	—	0.5	0.5	0.7	0.4	0.2	0.7	6.6	7.2
		2011	—	2.8	1.0	0.9	2.0	1.6	1.5	2.9	4.4
	20%	2015	0.0	4.7	1.4	2.2	0.9	1.1	0.9	3.0	3.9
		2012	—	0.8	0.5	0.9	0.4	0.3	0.7	7.5	8.2
		2011	—	3.2	1.0	1.0	2.2	1.7	2.0	3.1	5.1

주 : 1) 2012년 가계금융·복지조사와 2011년 가계금융조사 자료는 금융연구원(2013)의 결과를 인용

2) 나머지는 <표 26>과 동일

[그림 11] 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 고위험가구수 증가폭



주 : <표 28>과 동일

다음에서는 고위험유형② 가구들이 유발시킬 금융권 손실액에 대해 살펴보겠다(<표 29> 참조). 2015년 고위험유형② 가구들의 금융대출총액은 21조 4천억원, 2012년은 20조 5천억원, 2011년은 17조 9천억원으로, 부채측면에서 2015년 가구들의 대출총액이 다른 년도에 비해 더 많게 나타났다. 2015년 고위험유형② 가구들의 부동산 가치는 15조원, 2012년은 10조 8천억원, 2011년은 11조 1천억원으로, 자산측면에서도 부채측면과 마찬가지로 2015년 가구들의 부동산자산이 다른 년도에 비해 더 높게 나타났다. 금융자산의 경우도 마찬가지로, 2015년 고위험유형② 가구들의 경우 2조 4천억원, 2012년 1조 2천억원, 2011년 약 1조원으로, 2015년 가구들의 자산이 더 크게 나타났다. 금융손실액은 2015년 고위험가구의 경우 9조 1천억원, 2012년 12조원, 2011년 9조 1천억원으로 나타났다.

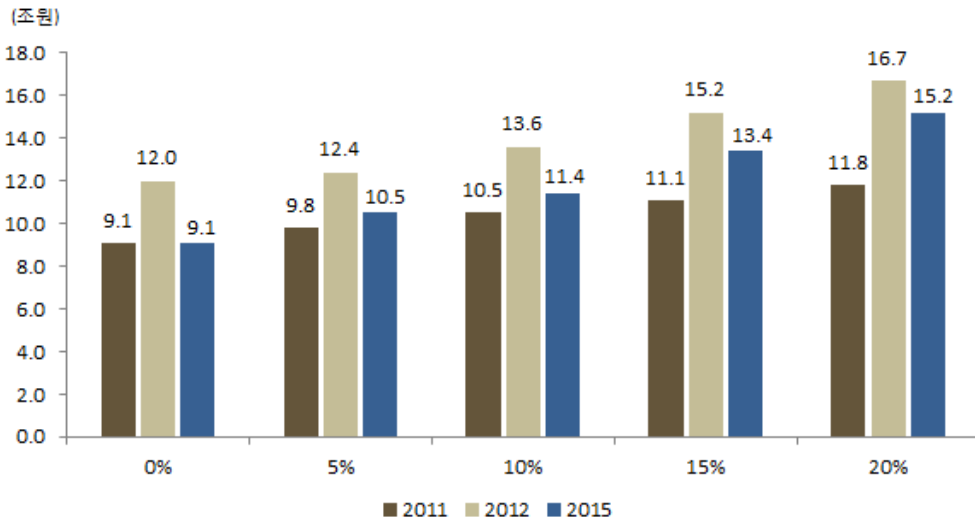
주택가격이 20%까지 하락할 경우, 2015년 금융대출총액은 36조 8천억원, 2012년은 33조 4천억원, 2011년은 20조 8천억원으로, 부채측면에서 2015년 가구의 대출총액이 제일 많다. 부동산 가치의 경우 2015년은 27조 3천억원, 2012년은 21조 6천억원, 2011년은 11조 3천억원으로, 부동산자산의 경우 2015년 가구의 자산이 제일 크다. 금융자산에 있어서도 마찬가지로, 2015년 고위험유형② 가구들의 경우 4조 1천억원, 2012년 2조 4천억원, 2011년 1조 1천억원으로 분석되었다. 연도별 금융손실액의 경우, 2015년 고위험가구들의 경우 15조 2천억원, 2012년 16조 7천억원, 2011년 11조 8천억원으로 추산되었다.

[표 29] 연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형②의 금융권 손실액
(단위 : 조원)

	금융대출			부동산 가치			금융자산			손실액		
년 도	2011	2012	2015	2011	2012	2015	2011	2012	2015	2011	2012	2015
0%	17.9	20.5	21.4	11.1	10.8	15.0	1.0	1.2	2.4	9.1	12.0	9.1
5%	18.7	20.7	25.0	11.3	10.4	17.6	1.0	1.2	3.0	9.8	12.4	10.5
10%	19.6	25.9	28.0	11.6	15.5	20.2	1.0	1.7	3.4	10.5	13.6	11.4
15%	20.5	30.4	32.7	11.8	19.9	24.3	1.1	2.1	3.7	11.1	15.2	13.4
20%	20.8	33.4	36.8	11.3	21.6	27.3	1.1	2.4	4.1	11.8	16.7	15.2

주 : 1) 2012년 가계금융·복지조사와 2011년 가계금융조사 자료는 금융연구원(2013)의 결과를 인용
2) 나머지는 <표 27>과 동일

[그림 12] 고위험유형② : 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액의 연도별 차이



주 : <표 29>와 동일

5. 전국적 가격하락 3: 고위험유형 ③의 고위험가구수 및 금융손실액

앞의 고위험유형들과 마찬가지로 주택가격이 5%, 10%, 15%, 20%로 하락할 경우 고위험유형③의 고위험가구수에 대해 살펴보겠다(<표 30> 참조). 주택가격이 하락하지 않는 경우 고위험유형③의 고위험가구수는 9만 9천가구, 주택가격 5% 하락시 고위험가구수는 11만 2천가구로 증가하였고, 10% 하락시 13만 4천가구, 15% 하락시 16만 5천가구, 그리고 가장 크게 하락한 20% 하락시 고위험가구수는 18만 9천가구로 나타났다. 주택가격 20% 하락시 고위험가구수는 주택가격 하락 이전의 고위험가구수보다 9만가구가 늘어났으며 90.9%의 높은 증가율을 보였다.

[표 30] 전국적 가격 하락시 고위험유형③의 가계부채 보유 가구수

(단위 : 만가구)

DSR		<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	0%	0.2	12.4	4.6	4.0	3.5	3.3	2.9	6.9	9.9
	5%	0.2	13.9	5.5	5.0	3.6	3.5	3.5	7.5	11.2
	10%	0.2	16.7	6.5	5.8	4.3	3.7	4.4	8.8	13.4
	15%	0.2	19.2	7.4	6.8	5.3	4.4	5.4	10.9	16.5
	20%	0.2	22.3	8.4	7.8	5.6	4.7	6.3	12.4	18.9

주 : 1) 고위험유형③: 금융대출이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구: 고위험유형③ 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

다음에서는 고위험유형③ 가구들이 유발시킬 금융권 손실액에 대해 살펴보겠다. 주택가격 하락 이전의 상황에서 고위험유형③ 가구들의 금융대출총액은 91조 5천억원, 부동산 가치는 91조 4천억원, 금융자산은 12조원으로 나타났으며, 이러한 부동산 가치의 70%와 금융자산을 더한 금액과 금융대출액 간의 차이인 금융손실액은 17조 2천억원으로 나타났다.

주택가격이 5% 하락시 고위험유형③ 가구들의 금융대출액은 103조 2천억원, 부동산 가치는 102조 9천억원, 금융자산은 13조 9천억원, 금융권 손실액은 19조 4

천억원으로 가격하락이 없을 경우보다 손실규모가 증가하였다. 주택가격이 10% 하락할 경우 금융권 손실액은 22조원, 15% 하락시에는 25조 1천억원, 20% 하락시에는 28조 8천억원으로 추산되었다. 주택가격이 20% 하락할 경우 금융권 손실액은 주택가격 하락이 없을 경우보다 11조 6천억원이나 늘어난 것으로 분석결과 나타났다.

[표 31] 주택가격 하락시 고위험유형③의 금융권 손실액 변화

(단위 : 조원)

	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
0%	91.5	91.4	12.0	17.2
5%	103.2	102.9	13.9	19.4
10%	117.6	117.2	16.0	22.0
15%	142.4	145.6	19.3	25.1
20%	154.4	152.3	21.9	28.8

주 : 1) 고위험유형③: 금융대출이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 부채상환을 위해 당장 차입가구의 보유자산이 모두 처분된다고 가정

3) 손실액은 금융대출 - (부동산 가치*70%+금융자산)

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

다음의 <표 32>와 <표 33>에서는 주택가격 하락 비율에 따른 고위험유형③의 고위험가구수와 금융손실액에 대한 분석결과가 제시되어 있다. 먼저 <표 32>에서는 주택가격 하락 비율에 따른 고위험유형③의 가계부채 보유가구수를 DSR 구간에 따라 분류하였다. 경제 내에 충격이 없는 경우가 가격하락이 0%로 표시된 경우이며, 이 때 고위험가구수가 2015년에는 8만 5천가구, 2012년에는 20만 3천가구, 2011년에는 10만 1천가구로 나타났다. 주택가격 하락 폭이 증대됨에 따라 모든 경우에 대해 고위험가구수는 증가하였다. 주택가격이 5%하락할 경우, 2015년 고위험가구수는 9만 3천가구, 2012년은 21만 9천가구, 2011년은 10만 6천가구가 해당된다. 주택가격이 20%로 최대폭으로 하락할 경우, 2015년 고위험가구수는 14만 8천가구, 2012년 31만 9천가구, 2011년 14만 7천가구가 해당된다. 주택가격 하락이 없는 경우와 주택가격이 최대폭으로 하락한 20%하락의 경우를 비교할 경우, 2015년 고위험가구수는 6만 3천가구가 늘어나서 74.1%의 변동폭을 보였다(<그림 13> 참

조). 2012년 고위험가구수는 11만 6천가구가 늘어나서 57.1%의 변동폭을 보였으며, 2011년 고위험가구수는 4만 6천가구가 늘어나서 45.5%의 변동폭을 보였다. 2015년 고위험유형③의 고위험가구수가 2012년과 2011년에 비해서 수적인 면에서는 상대적으로 적지만, 주택가격이 큰 폭으로 하락했을 경우 고위험가구수의 증가폭은 더 큰 것으로 나타났다.

[표 32] 연도별 비교: 주택가격 하락시 고위험유형③의 가계부채 보유가구수
(경상소득 기준)

(단위 : 만가구)

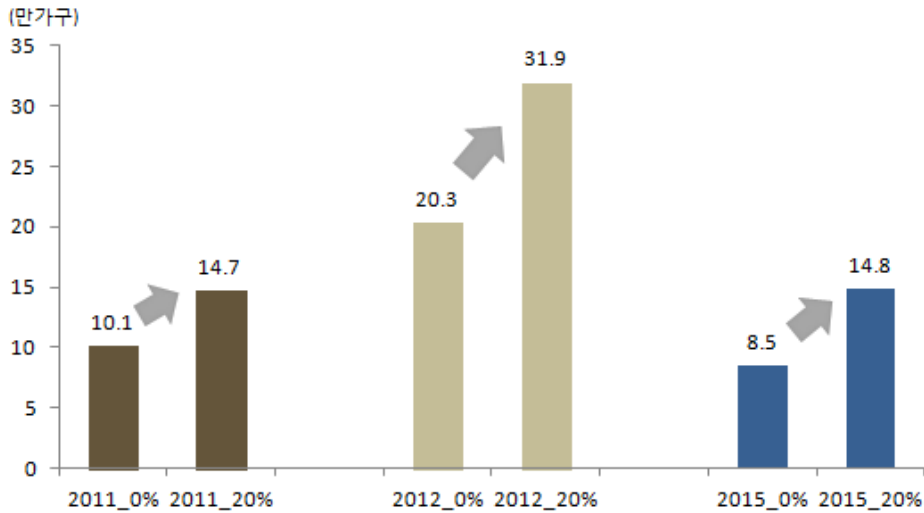
DSR		년 도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	0%	2015	0.1	13.9	5.4	3.8	3.5	2.5	2.3	6.1	8.5
		2012	—	3.0	2.5	1.6	1.4	1.0	1.6	18.7	20.3
		2011	—	6.1	3.1	3.4	3.9	3.2	2.4	7.7	10.1
	5%	2015	0.1	15.9	6.1	4.7	3.9	2.7	2.5	6.7	9.3
		2012	—	3.8	3.1	1.8	1.6	1.4	1.6	20.4	21.9
		2011	—	7.6	3.8	3.8	4.6	3.2	2.7	7.9	10.6
	10%	2015	0.1	19.0	6.9	5.8	4.9	3.2	3.0	7.6	10.7
		2012	—	4.3	3.7	2.2	1.8	1.5	2.0	23.3	25.3
		2011	—	9.3	5.0	4.3	5.1	3.6	3.4	8.3	11.7
	15%	2015	0.1	22.2	7.7	7.1	5.9	3.8	3.7	9.2	13.0
		2012	—	5.1	4.5	3.0	2.0	1.8	2.1	26.4	28.5
		2011	—	10.2	6.0	5.4	5.3	4.1	4.1	8.8	12.9
	20%	2015	0.1	25.5	9.1	7.7	6.2	4.5	4.7	10.0	14.8
		2012	—	6.3	5.0	3.7	2.3	1.8	2.3	29.6	31.9
		2011	—	12.2	7.2	6.3	5.9	4.6	4.8	9.9	14.7

주 : 1) 2012년 가계금융·복지조사와 2011년 가계금융조사 자료는 금융연구원(2013)의 결과를 인용

2) 나머지는 <표 30>과 동일

자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[그림 13] 전국적 가격 하락시 고위험유형③의 고위험가구수 증가폭



주 : <표 32>와 동일
자료 : 국회예산정책처

주택가격 하락에 따른 고위험유형③ 가구들이 유발할 가능성이 높은 금융권 손실액을 살펴보겠다(<표 33> 참조). 경제의 외부충격이 없을 경우 2015년 고위험 유형③ 가구들의 금융대출총액은 91조 5천억원, 2012년 대출액은 66조 6천억원, 2011년 대출액은 32조 5천억원으로, 부채측면에서 2015년 가구들의 대출총액이 다른 년도에 비해 더 크지만, 2015년 고위험유형③ 가구들의 부동산 가치는 91조 4천억원, 2012년 64조 6천억원, 2011년 28조 8천억원으로, 자산측면에서도 부채측면과 마찬가지로 2015년 가구들의 부동산 가치가 다른 년도에 비해 상대적으로 더 높다. 금융자산의 경우도 마찬가지로, 2015년 가구의 경우 12조원, 2012년 6조 6천억원, 2011년 1조 7천억원으로 2015년 가구의 자산이 더 크다. 금융손실액은 2015년 고위험가구들의 경우 17조 2천억원, 2012년 16조원, 2011년 10조 7천억원으로 나타났다.

주택가격이 20%까지 하락하는 상황이 발생할 경우 금융대출총액이 2015년 154조 4천억원, 2012년 99조 7천억원, 2011년 49조 3천억원으로, 부채측면에서 2015년 가구의 대출총액이 다른 년도에 비해 매우 많을 뿐만아니라, 주택가격 하락 폭이 작은 경우와 비교해서도 더 많은 것으로 나타났다. 부동산 가치의 경우 2015년은 152조 3천억원, 2012년은 94조 1천억원, 2011년은 41조 3천억원으로, 자산측

면에서도 부채측면과 마찬가지로 2015년 가구들의 부동산 자산이 다른 년도에 비해서나 주택가격 하락폭이 작은 경우에 비해서나 모두 크게 나타났다. 금융자산의 경우도 마찬가지로, 2015년 고위험유형③ 가구들의 경우 21조 9천억원, 2012년 11조 6천억원, 2011년 3조 8천억원으로 2015년 가구들의 자산이 더 큰 것으로 나타났다. 금융손실액의 경우, 2015년 가구들의 경우 28조 8천억원, 2012년 24조원, 2011년 16조 6천억원으로 추산되었다.

[표 33] 연도별 비교: 전국적 가격 하락시 고위험유형③의 금융권 손실액
(단위 : 조원)

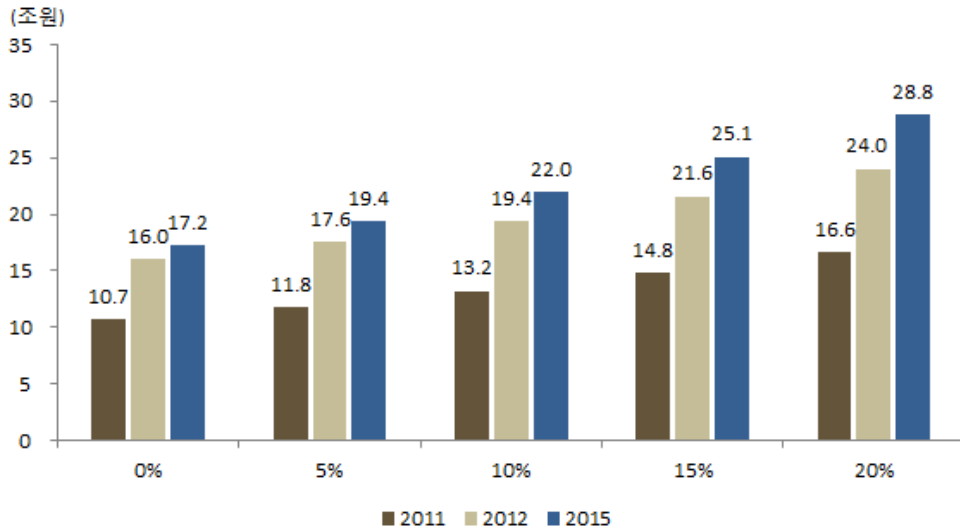
	금융대출			부동산 가치			금융자산			손실액		
년 도	2011	2012	2015	2011	2012	2015	2011	2012	2015	2011	2012	2015
0%	32.5	66.6	91.5	28.8	64.6	91.4	1.7	6.6	12	10.7	16	17.2
5%	37.4	71.3	103.2	33.1	67.9	102.9	2.4	7.3	13.9	11.8	17.6	19.4
10%	42.9	77.4	117.6	38	72.7	117.2	3.1	8.2	16	13.2	19.4	22
15%	47.5	93.7	142.4	41.6	91.3	145.6	3.6	10.7	19.3	14.8	21.6	25.1
20%	49.3	99.7	154.4	41.3	94.1	152.3	3.8	11.6	21.9	16.6	24	28.8

주 : <표 31>과 동일

자료 : 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

<그림 14>에서는 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액의 연도별 차이를 잘 보여주고 있다. 주택가격 각각의 하락에 대해서 금융권 손실액은 2015년이 다른 년도에 비해 더 크다. 또한 동일 년도에 대한 금융권 손실액의 차이도 비교적 명확히 볼 수 있는데, 주택가격 하락폭이 증가함에 따라 손실의 폭도 더 증가함을 알 수 있다.

[그림 14] 고위험유형③ : 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액의 연도별 차이



주 : <표 33>과 동일

자료 : 국회예산정책처

IV. 금융권 손실액 추정 2:

지역별 불균등 가격하락

1. 지역별로 불균등한 가격하락을 가정하는 이유

제3절에서는 주택가격 하락비율이 수도권과 비수도권에서 다르게 나타날 상황에 대한 테스트를 수행하고자 한다. 앞의 <표 21>에서 설명한 바와 같이 수도권과 비수도권의 가격하락이 상이하게 나타났으므로, 앞으로는 수도권과 비수도권에서의 가격하락이 차별적으로 발생했을 때 가계부채 스트레스 테스트를 수행하고자 한다.

2015년 가계금융·복지조사에 따르면 우리나라 1,864만 가구 중 수도권 거주 가구가 890만 가구로 전체의 47.8%를 차지하며, 비수도권 거주 가구는 974만 가구로 전체의 52.2%를 차지한다. 또한 가계부채(주택담보대출) 보유가구 562만 가구 중 수도권 거주 가구가 278만 가구로, 수도권 거주가구가 전체 가계부채 보유가구의 49.4%를 차지한다. 비수도권 거주 가구는 284만 가구로, 비수도권 거주가구가 전체 가계부채 보유가구의 50.6%를 차지하는 것으로 나타났다. 비중이 조금씩 다르지만 가구수의 측면에서 볼 때 수도권과 비수도권 거주비율은 거의 유사하다고 보면 될 것이다.

앞의 제2절에서 전국적 차원에서 균등하게 발생하는 주택가격 하락비율을 5%, 10%, 15%, 20%로 가정하였다. 여기서는 수도권과 비수도권 가격하락이 각각 10%, 20%인 경우를 가정할 것이며, 가격하락이 없는 0%까지 포함하면, 불균등 가격하락 비율은 총 9가지로 나타난다. 수도권, 비수도권 가격하락이 각각 (0%,0%), (0%, 10%), (0%, 20%), (10%, 0%), (10%, 10%), (10%, 20%), (20%, 0%), (20%, 10%), (20%, 20%)인 경우가 해당된다.¹⁸⁾ 여기서 수도권과 비수도권 가격하락비율이 같은 경우는 전국적으로 가격하락이 균등한 상황과 일치한다. 즉, (0%,0%), (10%, 10%), (20%, 20%)인 경우는 앞에서 전국적 가격하락에서 분석한 0%, 10%, 20%가 각각

18) (0%, 0%)는 앞의 0%는 수도권 가격하락비율을 뜻하고, 뒤의 0%는 비수도권 가격하락비율을 뜻한다. (0%, 10%)인 경우는 수도권 가격하락비율이 0%, 비수도권 가격하락비율이 10%인 경우를 뜻한다.

해당된다.

지금부터는 주택가격이 지역별로 불균등하게 하락할 경우 고위험유형별 고위험가구수와 이들이 유발시킬 금융권 손실액을 추산하고자 한다. 이러한 상황에서 분석방법은 다음과 같다. 예를 들어 (10%, 20%)인 경우, 즉 수도권 가격하락이 10%인 동시에 비수도권 가격하락이 20%인 경우, 수도권 거주 가구에 대해서는 기존 부동산자산액에서 10%를 뺀 금액을 부동산 평가액으로 두었고, 비수도권 거주 가구에 대해서는 기존 부동산자산액에서 20%를 뺀 금액을 부동산 평가액으로 두었다. 부동산 가치가 충격 전후로 변화되었으므로 각각의 고위험유형에 속하는 가구수도 바뀔 것이며 이와 함께 고위험가구수도 변할 것이다. 고위험가구수의 변화는 또한 금융손실액을 변화시킨다. 이처럼 불균등 주택가격 하락을 전후로 변화하는 고위험가구의 금융손실액을 살펴보면, 충격 전후로 변화된 것과 도출한 금융손실액을 우리나라 금융권이 감내할 수 있는가에 대해 평가할 것이다.

다음에서는 지역별로 불균등하게 주택가격이 하락할 경우 고위험유형별로 변화되는 고위험가구수와 이들이 발생시킬 금융손실액에 대해 살펴볼 것이다.

2. 불균등 가격하락 1: 고위험유형 ①의 고위험가구수 및 금융손실액

여기서는 주택가격이 지역별로 불균등하게 하락할 경우 고위험유형①의 고위험가구수와 금융손실액에 대해 살펴보고자 한다(<표 34> 참조). 서두에서 밝힌 대로 수도권과 비수도권의 주택가격 하락이 0%, 10%, 20%씩 차등적으로 하락하는 경우의 수는 9가지가 된다. <표 34>에서 괄호로 표시된 (10,20)은 (10%, 20%)를 축약한 것이며, 앞의 10%는 수도권 가격이 10%하락한 경우이며 뒤의 20%는 비수도권 가격이 20%하락한 경우를 의미한다. 또한 앞과 뒤의 수치가 동일한 경우는 수도권과 비수도권 가격하락이 같은 경우이므로 전국적 차원에서 균등하게 가격이 하락할 경우와 동일하다. 따라서 여기서는 가급적 앞과 뒤의 수치가 다른, 지역별 불균등 가격하락의 경우에 초점을 맞추도록 하겠다.

수도권 가격하락이 0%이며 비수도권 가격하락이 10%로 불균등하게 가격하락이 이루어지는 (0, 10)의 경우 고위험가구수는 3만 2천가구로 나타났다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 20%인 (0, 20)의 경우 고위험가구수는 3

만 6천가구로 증가하였다. 수도권 가격하락이 10%이며 비수도권 가격하락이 0%인 (10, 0)의 경우, 고위험가구수는 3만 6천가구이다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 10%인 (10, 10)의 경우 고위험가구수는 3만 9천가구로 늘어났으며, 비수도권 가격하락이 20%인 (10, 20)의 경우 고위험가구수는 4만 3천가구로 더욱 증가하였다. 또한 수도권 가격하락이 20%이며 비수도권 가격하락이 0%인 (20, 0)의 경우 고위험가구수는 4만 3천가구이다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 10%인 (20, 10)의 경우 고위험가구수는 4만 6천가구로 증가하였으며, 비수도권 가격하락이 20%인 (20, 20)의 경우 고위험가구수는 5만가구로 더욱 증가하였다(<그림 15> 참조).

[표 34] 불균등 가격하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수

(단위 : 만가구)

DSR		<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	(0, 0)	0.1	3.7	0.8	0.8	0.6	0.6	0.5	2.3	2.9
	(0,10)	0.1	4.0	1.0	1.1	0.9	0.7	0.5	2.6	3.2
	(0,20)	0.1	4.1	1.1	1.1	0.9	1.0	0.7	2.8	3.6
	(10, 0)	0.1	4.3	0.8	0.9	0.8	0.6	0.7	2.8	3.6
	(10,10)	0.1	4.6	1.1	1.2	1.1	0.7	0.8	3.1	3.9
	(10,20)	0.1	4.7	1.2	1.2	1.1	1.0	1.0	3.3	4.3
	(20, 0)	0.1	5.3	1.0	1.4	0.8	1.0	1.1	3.2	4.3
	(20,10)	0.1	5.6	1.2	1.6	1.1	1.1	1.1	3.4	4.6
	(20,20)	0.1	5.8	1.3	1.6	1.1	1.4	1.3	3.6	5.0

주 : 1) 고위험유형① : 금융대출이 부동산 가치와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

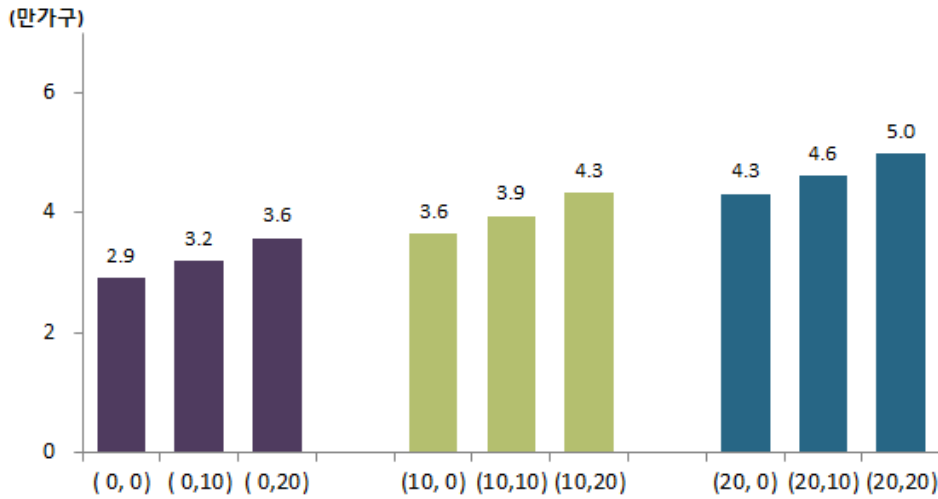
2) 고위험가구 : 고위험유형① 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

3) ()내의 첫 번째와 두 번째 숫자는 각각 수도권 및 비수도권 부동산 가격 하락률을 나타냄.

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

<그림 15>에서는 지역별로 가격이 서로 다르게 하락할 경우 고위험유형①의 고위험가구수가 그림으로 나타나 있다. 괄호안의 왼쪽 숫자(수도권 가격하락비율)를 고정시킨 채 오른쪽 숫자(비수도권 가격하락비율)를 증가시키에 따라, 고위험가구수는 점차 증가하는 패턴을 보인다는 것을 알 수 있다.

[그림 15] 불균등 가격하락시 고위험유형①의 고위험가구수



주 : <표 34>와 동일

다음에서는 고위험유형① 가구들의 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액에 대해 살펴보겠다(<표 35>과 <그림 16> 참조). 수도권 가격하락이 일정하면서 비수도권가격이 변할 때 나타나는 금융손실액 패턴은 비수도권 가격하락비율이 클수록 증가한다. 예를 들어 (0,0)인 경우 고위험가구의 금융손실액은 11조 9천억원이었으나 (0,10)의 경우 14조 3천억원으로 증가하였으며, (0,20)의 경우 15조 6천억원으로 더욱 증가하였다. 다음으로 수도권 가격하락비율이 10%인 상황인 (10,0), (10,10), (10,20)인 경우 역시 고위험유형①의 금융손실액이 비수도권 가격하락비율에 따라 증가하였다. (10,0)의 경우 고위험유형①의 금융손실액은 14조 4천억원이며, (10,10)의 경우 16조 8천억원으로 커졌으며, (10,20)인 경우 금융손실액은 18조 1천억원으로 더욱 증가하였다. 마지막으로 수도권 가격하락비율이 20%인 상황인 (20,0), (20,10), (20,20)인 경우 역시 고위험유형①의 금융손실액이 비수도권 가격하락비율에 따라 증가하였다. (20,0)의 경우 고위험유형①의 금융손실액은 17조 1천억원이며, (20,10)의 경우 19조 5천억원으로 커졌으며, (20,20)인 경우 금융손실액은 20조 8천억원으로 더욱 증가하였다.

[표 35] 불균등 가격하락시 고위험유형①의 금융권 손실액

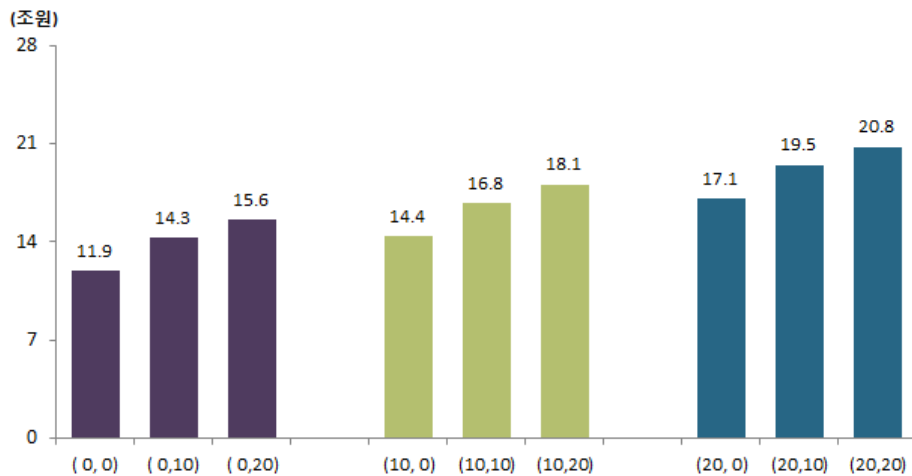
(단위 : 조원)

	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
(0, 0)	23.7	13.6	2.3	11.9
(0,10)	30.0	17.9	3.1	14.3
(0,20)	31.5	18.0	3.4	15.6
(10, 0)	31.1	18.6	3.7	14.4
(10,10)	37.4	22.9	4.5	16.8
(10,20)	38.9	22.9	4.8	18.1
(20, 0)	36.7	22.2	4.0	17.1
(20,10)	43.0	26.6	4.9	19.5
(20,20)	44.6	26.6	5.1	20.8

주 : 1) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산된다고 가정

2) 나머지는 <표 34>와 동일

[그림 16] 불균등 가격하락시 고위험유형①의 금융권 손실액



주 : <표 35>와 동일

지금까지는 지역별로 불균등하게 주택가격이 하락할 경우 고위험유형① 가구들의 금융권 손실액을, 수도권과 비수도권에 대해 서로 다른 주택가격 하락 비율을 가정한 뒤 이에 따라 순차적으로 살펴보았다. 다음에서는 이러한 금융권 손실액을 과거와 비교해보고자 한다.

먼저 수도권과 비수도권 간의 차등적 주택가격 하락 비율을 가정하고, 이에 따른 고위험유형①의 고위험가구수를 살펴보겠다(<표 36> 참조). 수도권 주택가격하락이 일정한 상황에서 비수도권 가격하락비율을 증대시켰을 때, 모든 년도에 대해 고위험가구수는 증가하는 것으로 분석결과 나타났다. 예를 들어, 수도권 주택가격하락이 10%인 상황에서 비수도권 주택가격이 변화하는 경우인 (10,0), (10,10), (10,20)을 살펴보면, 2015년 조사에서는 고위험가구수가 각각 3만 4천가구, 3만 7천가구, 3만 9천가구로 나타났다. 2012년 조사에서는 고위험가구수가 각각 5만 6천가구, 6만 5천가구, 7만 7천가구수로 나타났으며, 2011년 조사에서는 고위험가구수가 각각 2만 8천가구, 3만 2천가구, 3만 7천가구수로 나타났다.

지역별로 불균등하게 주택가격이 하락할 경우 고위험유형① 가구들의 금융권 손실액에 대한 연도별 비교를 수행하고자 한다(<표 37> 참조). 여기서도 앞의 <표 36>에서의 고위험가구수에서 나타나는 것과 마찬가지로, 수도권 주택가격하락이 일정한 상황에서 비수도권 가격하락비율을 증대시켰을 때, 모든 년도에 대해 금융권 손실액이 증가하였다. 예를 들어, 수도권 주택가격 하락이 20%인 상황에서 비수도권 주택가격이 변화하는 경우인 (20,0), (20,10), (20,20)을 살펴보면, 2015년 조사에서는 금융권 손실액이 각각 17조 1천억원, 19조 5천억원, 20조 8천억원으로, 비수도권 가격하락폭이 커질 때마다 손실액이 증가하였다. 2012년 조사에서는 금융권 손실액이 각각 16조원, 16조 6천억원, 18조 2천억원으로 비슷한 경향을 보였으며, 2011년 금융권 손실액이 각각 약 10조원, 10조 8천억원, 11조 8천억원으로 비수도권 가격하락폭이 증가할 때마다 손실액 역시 증가하는 모습을 보였다.

전체 손실액 역시 2015년이 2012년과 2011년에 비해 더 크다. 예를 들어 수도권 주택가격이 20% 하락할 경우, 비수도권 가격하락이 0%, 10%, 20%로 증가할 경우 연도별 손실액은 증가하였다(<그림 17> 참조). 동일한 가격하락 비율 하에서는 2015년의 손실액이 가장 크게 나타났으며, 다음으로 2012년, 2011년의 순으로 손실액이 줄어들었다.

[표 36] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형①의 가계부채 보유가구수
(경상소득 기준)

(단위 : 만가구)

DSR		년 도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	(0, 0)	2015	0.1	3.8	1.1	0.8	0.4	0.6	0.3	2.3	2.7
		2012	—	0.5	0.5	0.2	0.4	0.4	0.6	4.6	5.2
		2011	—	2.3	0.3	0.7	1.7	1.2	0.5	1.9	2.4
	(0,10)	2015	0.1	4.2	1.3	1.1	0.6	0.7	0.4	2.5	3.0
		2012	—	0.8	0.6	0.3	0.4	0.4	0.7	5.4	6.1
		2011	—	2.6	0.3	1.0	1.8	1.2	0.7	2.0	2.7
	(0,20)	2015	0.1	4.4	1.3	1.1	0.9	0.9	0.4	2.7	3.2
		2012	—	1.1	0.7	0.5	0.7	0.4	0.9	6.5	7.3
		2011	—	2.8	0.4	1.3	2.0	1.6	0.8	2.4	3.2
	(10, 0)	2015	0.1	4.4	1.2	1.1	0.4	0.7	0.5	2.8	3.4
		2012	—	0.5	0.5	0.2	0.4	0.4	0.6	5.0	5.6
		2011	—	2.3	0.3	1.1	1.8	1.4	0.7	2.1	2.8
	(10,10)	2015	0.1	4.8	1.3	1.4	0.6	0.8	0.6	3.0	3.7
		2012	—	0.8	0.6	0.4	0.4	0.4	0.7	5.8	6.5
		2011	—	2.6	0.3	1.3	2.0	1.4	0.9	2.3	3.2
	(10,20)	2015	0.1	5.0	1.4	1.4	0.9	1.0	0.6	3.2	3.9
		2012	—	1.1	0.7	0.6	0.7	0.4	0.9	6.9	7.7
		2011	—	2.8	0.4	1.6	2.2	1.7	1.1	2.6	3.7
	(20, 0)	2015	0.1	5.4	1.5	1.3	0.5	1.0	0.9	3.0	4.0
		2012	—	0.5	0.8	0.4	0.4	0.4	0.6	6.3	6.9
		2011	—	2.4	0.5	1.5	2.2	1.5	0.9	2.3	3.2
	(20,10)	2015	0.1	5.8	1.7	1.6	0.7	1.2	1.0	3.2	4.2
		2012	—	0.8	0.8	0.5	0.4	0.4	0.7	7.1	7.8
		2011	—	2.7	0.5	1.7	2.4	1.5	1.1	2.4	3.5
	(20,20)	2015	0.1	6.1	1.7	1.6	1.0	1.3	1.0	3.4	4.5
		2012	—	1.1	1.0	0.7	0.7	0.4	0.9	8.1	9.0
		2011	—	2.8	0.6	2.0	2.6	1.9	1.2	2.8	4.1

주 : <표 34>와 동일

자료: 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[표 37] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형①의 금융권 손실액
(단위 : 조원)

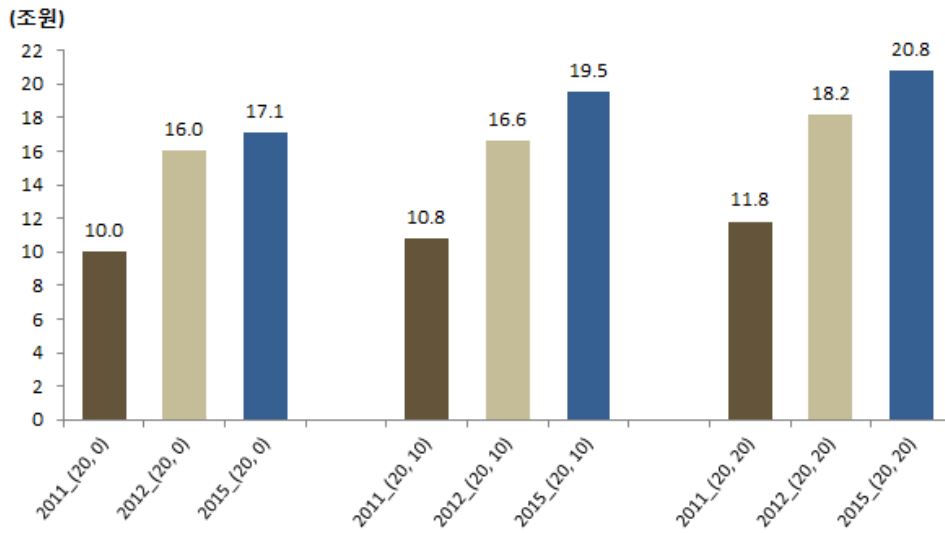
	년 도	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
(0, 0)	2015	23.7	13.6	2.3	11.9
	2012	21.9	10.0	1.8	13.1
	2011	16.3	9.7	0.7	8.8
(0,10)	2015	30.0	17.9	3.1	14.3
	2012	22.9	10.4	1.9	13.7
	2011	16.8	9.3	0.7	9.6
(0,20)	2015	31.5	18.0	3.4	15.6
	2012	26.9	13.3	2.3	15.3
	2011	17.9	9.4	0.7	10.6
(10, 0)	2015	31.1	18.6	3.7	14.4
	2012	23.4	10.8	1.9	13.9
	2011	18.6	11.7	0.8	9.7
(10,10)	2015	37.4	22.9	4.5	16.8
	2012	24.4	11.1	2.1	14.5
	2011	19.1	11.2	0.8	10.4
(10,20)	2015	38.9	22.9	4.8	18.1
	2012	28.4	14.1	2.5	16.1
	2011	20.3	11.4	0.8	11.5
(20, 0)	2015	36.7	22.2	4.0	17.1
	2012	28.4	14.2	2.4	16.0
	2011	19.1	11.7	0.9	10.0
(20,10)	2015	43.0	26.6	4.9	19.5
	2012	29.4	14.6	2.5	16.6
	2011	19.6	11.3	0.9	10.8
(20,20)	2015	44.6	26.6	5.1	20.8
	2012	33.4	17.5	2.9	18.2
	2011	20.7	11.5	0.9	11.8

주 : 1) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산된다고 가정

2) 나머지는 <표 36>과 동일

자료: 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[그림 17] 수도권 주택가격 20% 하락시 고위험유형①의 연도별 금융손실액 비교



주 : <표 37>과 동일
자료: 국회예산정책처

3. 불균등 가격하락 2: 고위험유형 ②의 고위험가구수 및 금융손실액

먼저 주택가격이 지역별로 불균등하게 발생할 경우 고위험유형②의 고위험가구수에 대해 살펴보겠다(<표 38> 참조). 수도권 가격하락이 0%이며 비수도권 가격하락이 10%인 (0, 10)의 경우 고위험가구수는 2만 9천가구인데 이는 앞의 고위험유형①의 3만 2천가구 보다 적게 나타났다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 20%인 (0, 20)의 경우 고위험가구수는 증가하여 3만 2천가구가 되었는데, 이것은 앞의 고위험유형①과 뒤에 나올 고위험유형③의 3만 6천가구, 13만 7천가구에 비해서는 낮은 수준이다. 수도권 가격하락이 10%이며 비수도권 가격하락이 0%인 (10, 0)의 경우 고위험가구수는 2만 9천가구로 나타났다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 10%인 (10, 10)의 경우 고위험가구수는 증가하여 3만 4천가구가 되었으며, 비수도권 가격하락이 20%인 (10, 20)의 경우 고위험가구수는 보다 늘어나 3만 7천가구가 되었다. 또한 수도권 가격하락이 20%이며 비수도권 가격하락이 0%인 (20, 0)의 경우 고위험가구수는 3만 6천가구로 나타났다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 10%인 (20, 10)의 경우, 고위험가구수는 증가하여 4만 1천가구가 되었으며, 비수도권 가격하락이 20%인 (20, 20)의

경우 고위험가구수는 더욱 증가하여 4만 4천가구로 나타났다(<그림 18>참조). DSR 구간별 전체 패턴 역시 앞의 고위험유형①과 비슷하였다.

[표 38] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 가계부채 보유가구수

(단위 : 만가구)

DSR		<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	(0, 0)	—	3.3	0.2	0.9	0.7	0.3	0.6	1.8	2.4
	(0,10)	—	3.4	0.4	1.0	1.0	0.3	0.9	1.9	2.9
	(0,20)	0.1	3.6	0.4	1.3	1.0	0.6	1.0	2.1	3.2
	(10, 0)	—	4.0	0.3	1.0	1.0	0.3	0.6	2.3	2.9
	(10,10)	—	4.0	0.5	1.0	1.3	0.3	0.9	2.4	3.4
	(10,20)	0.1	4.3	0.5	1.3	1.3	0.6	1.0	2.6	3.7
	(20, 0)	—	4.2	0.6	1.6	1.1	0.7	0.8	2.8	3.6
	(20,10)	—	4.3	0.8	1.6	1.4	0.7	1.1	3.0	4.1
	(20,20)	0.1	4.5	0.8	1.9	1.4	1.0	1.1	3.2	4.4

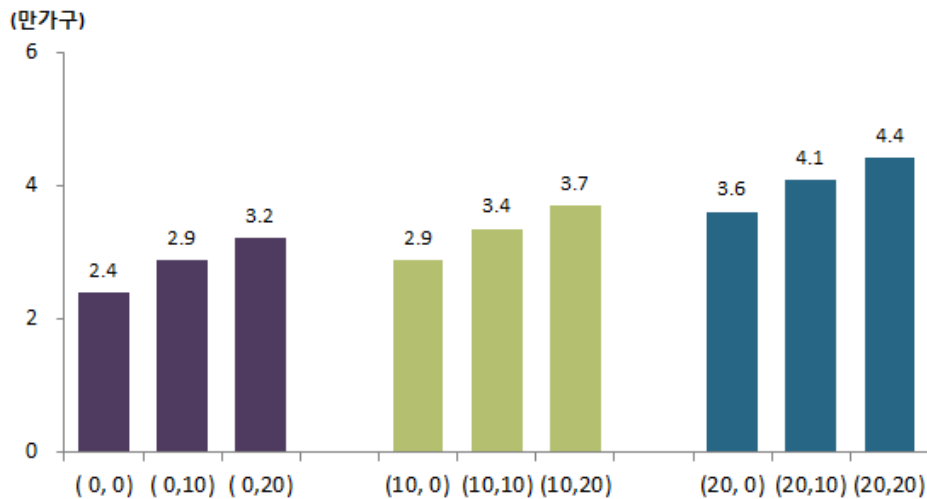
주 : 1) 고위험유형② : 순자산이 마이너스인 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형② 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

3) ()내의 첫 번째와 두 번째 숫자는 각각 수도권 및 비수도권 부동산 가격 하락률을 나타냄.

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 18] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 고위험가구수



주 : <표 38>과 동일

자료: 국회예산정책처

다음으로 고위험유형② 가구들의 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액에 대해 살펴보겠다(<표 39>와 <그림 19> 참조). 수도권 가격하락이 일정할 경우 비수도권 가격이 변할 때의 금융손실액 패턴은 앞의 고위험유형①과 비슷하게 비수도권 가격하락비율이 클수록 증가하는 것으로 나타났다. (0,0)인 경우 고위험가구의 금융손실액은 9조 1천억원이었으나, (0,10)의 경우 10조원으로 증가하였으며, (0,20)의 경우는 10조 8천억원으로 더욱 늘어났다. 다음으로 수도권 가격하락비율이 10%인 상황인 (10,0), (10,10), (10,20)인 경우 역시 고위험가구의 금융손실액은 비수도권 가격하락비율에 따라 증가하였다. (10,0)의 경우 고위험가구의 금융손실액은 10조 5천억원이며, (10,10)의 경우 11조 4천억원으로 커졌으며, (10,20)인 경우 금융손실액은 12조 1천억원으로 더욱 증가하였다. 마지막으로 수도권 가격하락비율이 20%인 상황인 (20,0), (20,10), (20,20)인 경우 역시 고위험가구의 금융손실액은 비수도권 가격하락비율에 따라 증가하는 것으로 나타났다. (20,0)의 경우 고위험가구의 금융손실액은 13조 5천억원으로 늘어났으며, (20,10)의 경우 14조 4천억원으로 더욱 커졌으며, (20,20)인 경우 금융손실액은 15조 2천억원으로 더 증가하였다.

[표 39] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 금융권 손실액

(단위 : 조원)

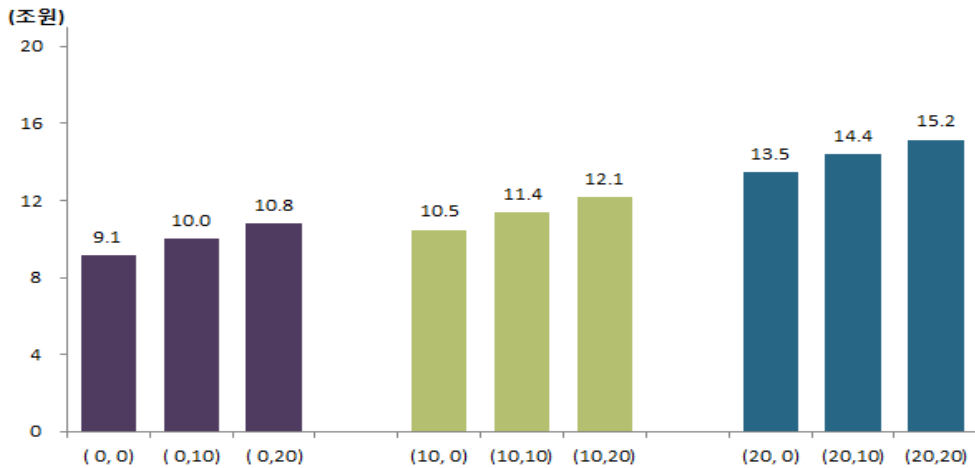
	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
(0, 0)	21.4	15.0	2.4	9.1
(0,10)	25.1	18.4	3.1	10.0
(0,20)	27.0	19.4	3.6	10.8
(10, 0)	24.3	16.8	2.7	10.5
(10,10)	28.0	20.2	3.4	11.4
(10,20)	29.8	21.2	3.9	12.1
(20, 0)	31.2	22.9	3.0	13.5
(20,10)	34.9	26.3	3.7	14.4
(20,20)	36.8	27.3	4.1	15.2

주 : 1) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산된다고 가정

2) 나머지는 <표 38>과 동일

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 19] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 금융권 손실액



주 : <표 39>와 동일

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

다음에서는 주택가격 하락 비율에 따른 고위험유형②의 고위험가구수와 고위험가구의 금융손실액에 대한 연도별 비교를 수행할 것이다.

수도권 주택가격하락이 일정한 상황에서 비수도권 가격하락비율을 증대시켰을 때, 모든 년도에 대해 고위험가구수는 증가하였다(<표 40> 참조). 예를 들어, 수도권 주택가격 하락이 10%인 상황에서 비수도권 주택가격이 변화하는 경우인 (10,0), (10,10), (10,20)을 살펴보면, 2015년 조사에서는 고위험가구수가 각각 2만 7천가구, 2만 9천가구, 3만 2천가구로 나타났다. 2012년 조사에서는 고위험가구수가 각각 5만 5천가구, 약 6만가구, 6만 9천가구수로 나타났으며, 2011년 조사에서는 고위험가구수가 각각 3만 6천가구, 3만 9천가구, 4만 7천가구수로 나타났다.

고위험유형② 가구들의 금융권 손실액 역시 앞의 고위험유형①과 마찬가지로, 수도권 주택가격하락이 일정한 상황에서 비수도권 가격하락비율을 증대시켰을 때, 모든 년도에 대해 금융권 손실액은 증가하였다(<표 41> 참조). 예를 들어, 수도권 주택가격 하락이 20%인 상황에서 비수도권 주택가격이 변화하는 경우인 (20,0), (20,10), (20,20)을 살펴보면, 2015년 조사에서는 금융권 손실액이 각각 13조 5천억원, 14조 4천억원, 15조 2천억원으로 비수도권 가격하락폭이 커질 때마다 손실액은 증가하였다. 2012년 조사에서는 금융권 손실액이 각각 15조 6천억원, 약 16조원, 16조 7천억원으로 비슷한 경향을 보였으며, 2011년 금융권 손실액이 각각 약 10조원,

10조 8천억원, 11조 8천억원으로 비수도권 가격하락폭이 증가할 때마다 손실액 역시 증가하는 모습을 보였다.

전체 손실액 규모는 2015년 수치가 제일 높은 고위험유형①과 뒤에 나올 고위험유형③과는 달리, 2012년 손실액이 제일 많고 2015년과 2011년 손실액은 거의 비슷하게 나타났다(<그림 20> 참조). 수도권 주택가격이 20% 하락할 경우, 비수도권 가격하락이 0%, 10%, 20%로 증가할 경우, 2012년의 손실액이 가장 크고 2015년과 2011년의 손실액은 서로 비슷하게 나타났다.

[표 40] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형②의 가계부채 보유 가구수

(단위 : 만가구)

DSR		년 도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	(0, 0)	2015	0.0	3.4	0.6	0.9	0.4	0.3	0.5	1.8	2.3
		2012	—	0.5	0.2	0.4	0.2	0.2	0.6	4.5	5.1
		2011	—	2.1	0.5	0.4	1.5	1.1	1.0	2.0	3.1
	(0,10)	2015	0.0	3.4	0.8	1.2	0.4	0.6	0.6	1.9	2.4
		2012	—	0.5	0.3	0.4	0.3	0.2	0.7	5.0	5.6
		2011	—	2.6	0.5	0.6	1.6	1.2	1.2	2.2	3.4
	(0,20)	2015	0.0	3.7	0.9	1.5	0.6	0.8	0.7	2.1	2.7
		2012	—	0.8	0.4	0.5	0.4	0.2	0.7	5.8	6.5
		2011	—	3.0	0.6	0.7	1.8	1.2	1.5	2.6	4.2
	(10, 0)	2015	0.0	4.1	0.6	1.1	0.6	0.3	0.5	2.3	2.7
		2012	—	0.5	0.2	0.4	0.2	0.2	0.6	4.9	5.5
		2011	—	2.3	0.6	0.7	1.7	1.5	1.3	2.3	3.6
	(10,10)	2015	0.0	4.1	0.8	1.3	0.6	0.6	0.6	2.4	2.9
		2012	—	0.5	0.3	0.4	0.3	0.2	0.7	5.3	6.0
		2011	—	2.8	0.6	0.9	1.8	1.6	1.5	2.4	3.9
	(10,20)	2015	0.0	4.4	0.9	1.6	0.7	0.8	0.7	2.5	3.2
		2012	—	0.8	0.4	0.5	0.4	0.2	0.7	6.2	6.9
		2011	—	3.2	0.8	1.0	2.0	1.6	1.8	2.9	4.7
	(20, 0)	2015	0.0	4.4	1.1	1.7	0.7	0.7	0.7	2.7	3.4
		2012	—	0.5	0.3	0.8	0.2	0.3	0.6	6.2	6.8
		2011	—	2.3	0.9	0.7	1.8	1.6	1.5	2.5	4.0
	(20,10)	2015	0.0	4.4	1.3	1.9	0.7	1.0	0.8	2.8	3.6
		2012	—	0.5	0.4	0.9	0.3	0.3	0.7	6.7	7.3
		2011	—	2.8	0.9	0.9	2.0	1.7	1.7	2.7	4.3
	(20,20)	2015	0.0	4.7	1.4	2.2	0.9	1.1	0.9	3.0	3.9
		2012	—	0.8	0.5	0.9	0.4	0.3	0.7	7.5	8.2
		2011	—	3.2	1.0	1.0	2.2	1.7	2.0	3.1	5.1

주 : <표 38>과 동일

자료: 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

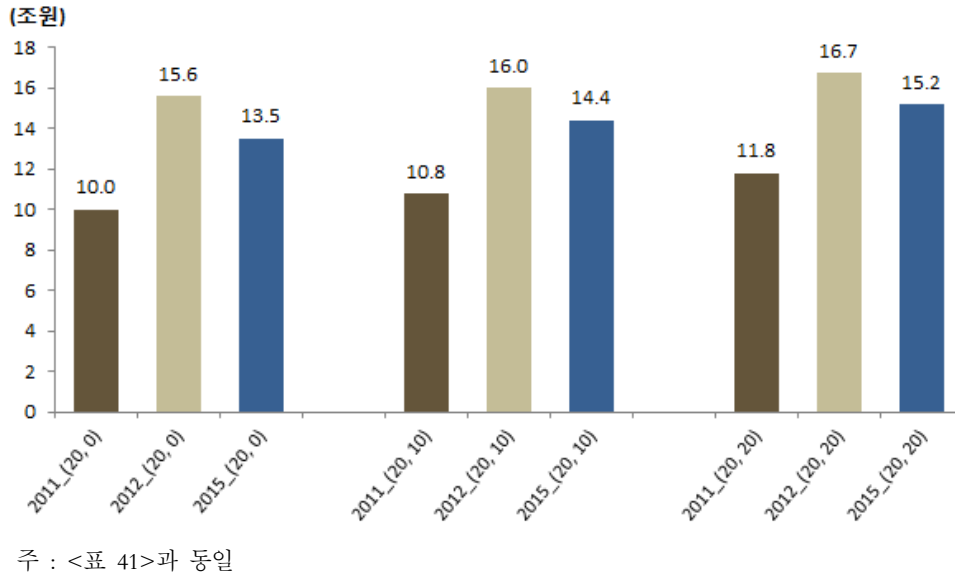
[표 41] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형②의 금융권 손실액
(단위 : 조원)

	년 도	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
(0, 0)	2015	21.4	15.0	2.4	9.1
	2012	20.5	10.8	1.2	12.0
	2011	17.9	11.1	1.0	9.1
(0,10)	2015	25.1	18.4	3.1	10.0
	2012	21.2	11.2	1.4	12.4
	2011	18.3	10.6	1.0	9.9
(0,20)	2015	27.0	19.4	3.6	10.8
	2012	22.8	12.1	1.5	13.1
	2011	19.3	10.6	1.0	10.9
(10, 0)	2015	24.3	16.8	2.7	10.5
	2012	25.1	15.1	1.5	13.2
	2011	19.1	12.0	1.0	9.7
(10,10)	2015	28.0	20.2	3.4	11.4
	2012	25.9	15.5	1.7	13.6
	2011	19.6	11.6	1.0	10.5
(10,20)	2015	29.8	21.2	3.9	12.1
	2012	27.5	16.4	1.8	14.4
	2011	20.6	11.5	1.1	11.4
(20, 0)	2015	31.2	22.9	3.0	13.5
	2012	31.1	20.4	2.1	15.6
	2011	19.3	11.8	1.0	10.0
(20,10)	2015	34.9	26.3	3.7	14.4
	2012	31.8	20.7	2.2	16.0
	2011	19.8	11.3	1.1	10.8
(20,20)	2015	36.8	27.3	4.1	15.2
	2012	33.4	21.6	2.4	16.7
	2011	20.8	11.3	1.1	11.8

주 : 1) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산된다고 가정

2) 나머지는 <표 40>과 동일

[그림 20] 불균등 가격하락시 고위험유형②의 고위험가구수의 금융손실액



4. 불균등 가격하락 3: 고위험유형 ③의 고위험가구수 및 금융손실액

먼저 주택가격이 지역별로 불균등하게 발생할 경우 고위험유형③의 고위험가구에 대해 살펴보겠다. 수도권 가격하락이 0%이며 비수도권 가격하락이 10%인 (0, 10)의 경우 고위험가구수는 11만가구가 나타났다(<표 42> 참조). 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 20%인 (0, 20)의 경우 고위험가구수는 증가하여 13만 7천가구가 되었다. 수도권 가격하락이 10%이며 비수도권 가격하락이 0%인 (10, 0)의 경우 고위험가구수는 12만 4천가구가 나타났다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 10%인 (10, 10)의 경우 고위험가구수는 증가하여 13만 4천가구가 되었으며, 비수도권 가격하락이 20%인 (10, 20)의 경우 고위험가구수는 더욱 증가하여 16만 1천가구에 달했다. 또한 수도권 가격하락이 20%이며 비수도권 가격하락이 0%인 (20, 0)의 경우 고위험가구수는 15만 1천가구가 나타났다. 수도권 가격하락은 동일하면서 비수도권 가격하락이 10%인 (20, 10)의 경우 고위험가구수는 증가하여 16만 2천가구가 되었으며, 비수도권 가격하락이 20%인 (20, 20)의 경우 고위험가구수는 더욱 증가하여 18만 9천가구가 나타났다.

[표 42] 불균등 가격하락시 고위험유형③의 가계부채 보유가구수

(단위 : 만가구)

DSR		<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	(0, 0)	0.2	12.4	4.6	4.0	3.5	3.3	2.9	6.9	9.9
	(0,10)	0.2	14.4	5.5	4.8	3.7	3.5	3.3	7.5	11.0
	(0,20)	0.2	17.2	6.6	5.3	4.1	3.7	4.1	9.4	13.7
	(10, 0)	0.2	14.7	5.5	4.9	4.1	3.5	3.9	8.2	12.4
	(10,10)	0.2	16.7	6.5	5.8	4.3	3.7	4.4	8.8	13.4
	(10,20)	0.2	19.5	7.6	6.2	4.7	3.9	5.2	10.7	16.1
	(20, 0)	0.2	17.4	6.4	6.6	5.0	4.3	5.0	9.9	15.1
	(20,10)	0.2	19.4	7.3	7.4	5.2	4.6	5.5	10.5	16.2
	(20,20)	0.2	22.3	8.4	7.8	5.6	4.7	6.3	12.4	18.9

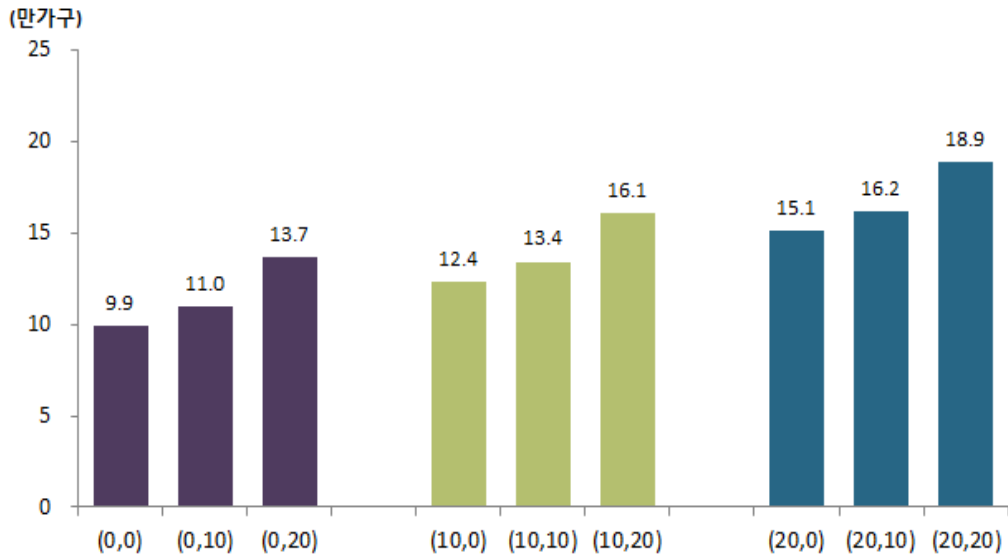
주 : 1) 고위험유형③: 금융대출이 부동산 가치의 60%와 금융자산의 합계를 초과하는 주택담보대출 가구

2) 고위험가구 : 고위험유형② 중 DSR이 마이너스이거나 60%를 초과하는 가구

3) ()내의 첫 번째와 두 번째 숫자는 각각 수도권 및 비수도권 부동산 가격 하락률을 나타냄.

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 21] 불균등 가격하락시 고위험유형③의 고위험가구수



주 : 1) <표 42>와 동일

자료 : 국회예산정책처

여기서는 고위험유형③ 가구들의 불균등 주택가격 하락 비율에 따른 금융권 손실액을 살펴보겠다(<표 43>과 <그림 22> 참조). 수도권 주택가격의 변화가 없으면서 비수도권 가격하락이 변화하는 상황인 (0,0), (0,10), (0,20)인 경우, 고위험유형③의 금융손실액은 비수도권 가격하락비율이 클수록 증가하는 것으로 나타났다. (0,0)인 경우 고위험가구의 금융손실액은 17조 2천억원이었으나, (0,10)의 경우 고위험가구의 금융손실액은 19조 3천억원으로 증가하였으며, (0,20)의 경우 고위험가구의 금융손실액은 22조 1천억원으로 더욱 커졌음을 알 수 있다. 다음으로 수도권 가격하락비율이 10%인 상황인 (10,0), (10,10), (10,20)인 경우 역시 고위험가구의 금융손실액은 비수도권 가격하락비율에 따라 증가하는 것으로 나타났다. (10,0)의 경우 19조 9천억원이, (10,10)의 경우 약 22조 원으로 커졌으며, (10,20)의 경우 24조 8천억원으로 더욱 증가하였다. 마지막으로 수도권 가격하락비율이 20%인 상황인 (20,0), (20,10), (20,20)인 경우 역시 고위험가구의 금융손실액은 비수도권 가격하락비율에 따라 증가하는 것으로 나타났다. (20,0)의 경우 고위험가구의 금융손실액은 23조 9천억원이며, (20,10)의 경우 약 26조 원으로 커졌으며, (20,20)의 경우 28조 8천억원으로 더욱 증가한 것으로 분석결과 나타났다.

[표 43] 불균등 가격하락시 고위험유형③의 금융권 손실액

(단위 : 조원)

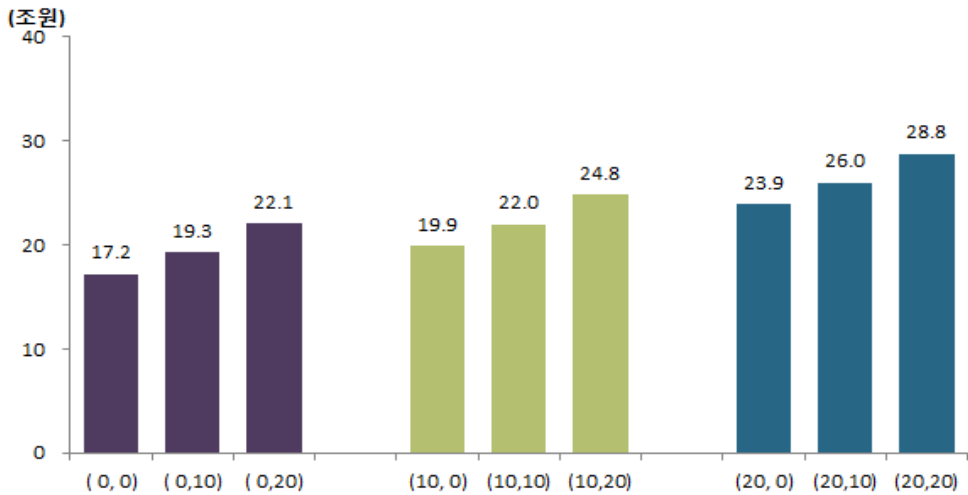
	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
(0, 0)	91.5	91.4	12.0	17.2
(0,10)	103.5	103.9	13.8	19.3
(0,20)	113.8	111.2	15.9	22.1
(10, 0)	105.6	104.7	14.3	19.9
(10,10)	117.6	117.2	16.0	22.0
(10,20)	127.9	124.5	18.2	24.8
(20, 0)	132.1	132.4	18.0	23.9
(20,10)	144.1	144.9	19.7	26.0
(20,20)	154.4	152.3	21.9	28.8

주 : 1) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산된다고 가정

2) 나머지는 <표 42>와 동일

자료 : 가계금융·복지조사(2015)

[그림 22] 불균등 가격하락시 고위험유형③의 금융권 손실액



주 : <표 43>과 동일
자료 : 국회예산정책처

여기서는 주택가격 하락 비율에 따른 고위험유형③의 고위험가구수와 금융권 손실액에 대한 연도별로 수행하고자 한다. 수도권 주택가격하락이 일정한 상황에서 비수도권 가격하락비율을 증대시켰을 때, 모든 년도에 대해 고위험가구수는 증가하는 것으로 분석결과 나타났다(<표 44> 참조).

예를 들어, 수도권 주택가격 하락이 10%인 상황에서 비수도권 주택가격이 변화하는 경우인 (10,0), (10,10), (10,20)을 살펴보면, 2015년 조사에서는 고위험가구수가 각각 10만 2천가구, 10만 7천가구, 약 13만가구수로 나타났다. 2012년 조사에서는 고위험가구수가 각각 23만 5천가구, 25만 3천가구, 28만 4천가구수로 나타났으며, 2011년 조사에서는 고위험가구수가 각각 10만 8천가구, 11만 7천가구, 13만 1천가구수로 나타났다.

고위험유형③의 가구들이 유발시킬 금융권 손실액 역시 수도권 주택가격하락이 일정한 상황에서 비수도권 가격하락비율을 증대시켰을 때, 모든 년도에 대해 증가하는 것으로 나타났다(<표 45> 참조). 예를 들어, 수도권 주택가격 하락이 20%인 상황에서 비수도권 주택가격이 변화하는 경우인 (20,0), (20,10), (20,20)을 살펴보면, 2015년 조사에서는 금융권 손실액이 각각 23조 9천억원, 약 26조원, 28조 8천억원으로 비수도권 가격하락폭이 커질 때마다 손실액이 증가하였다. 2012년 조사에서

는 금융권 손실액이 각각 20조 9천억원, 22조 2천억원, 약 24조원으로 동일한 경향을 보였으며, 2011년 금융권 손실액이 각각 14조 2천억원, 15조 3천억원, 16조 6천억원으로 비수도권 가격하락폭이 증가할 때마다 손실액 역시 증가하는 모습을 보였다. 전체 손실액 수치는 2015년 손실액이 2012년과 2011년에 비해 더 크게 나타났다(<그림 23> 참조).

[표 44] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형③의 가계부채 보유가구수
(경상소득 기준)

(단위 : 만가구)

DSR		년 도	<0	0~20	20~30	30~40	40~50	50~60	60~80	>80	고위험 가구
가 격 하 락 폭	(0, 0)	2015	0.1	13.9	5.4	3.8	3.5	2.5	2.3	6.1	8.5
		2012	—	3.0	2.5	1.6	1.4	1.0	1.6	18.7	20.3
		2011	—	6.1	3.1	3.4	3.9	3.2	2.4	7.7	10.1
	(0,10)	2015	0.1	16.4	6.1	4.7	3.9	2.9	2.3	6.6	9.0
		2012	—	3.2	2.6	1.7	1.6	1.1	1.7	20.3	22.0
		2011	—	8.7	4.0	3.9	4.6	3.2	2.9	8.0	11.0
	(0,20)	2015	0.1	19.8	6.9	5.1	4.2	3.2	3.2	8.0	11.4
		2012	—	4.1	3.3	2.4	1.8	1.3	2.0	23.1	25.1
		2011	—	10.2	5.2	4.5	4.8	3.5	3.5	9.0	12.4
	(10, 0)	2015	0.1	16.5	6.3	5.0	4.5	2.7	2.9	7.1	10.2
		2012	—	4.1	3.6	2.1	1.7	1.4	1.9	21.7	23.5
		2011	—	6.8	4.1	3.8	4.5	3.6	2.9	7.9	10.8
	(10,10)	2015	0.1	19.0	6.9	5.8	4.9	3.2	3.0	7.6	10.7
		2012	—	4.3	3.7	2.2	1.8	1.5	2.0	23.3	25.3
		2011	—	9.3	5.0	4.3	5.1	3.6	3.4	8.3	11.7
	(10,20)	2015	0.1	22.4	7.8	6.3	5.2	3.5	3.9	9.0	13.0
		2012	—	5.3	4.4	2.9	2.0	1.8	2.3	26.1	28.4
		2011	—	10.9	6.2	5.0	5.3	3.9	4.0	9.2	13.1
	(20, 0)	2015	0.1	19.6	7.6	6.4	5.5	3.8	3.7	8.1	11.9
		2012	—	5.2	4.2	2.9	1.9	1.5	1.9	25.2	27.1
		2011	—	8.1	5.1	5.2	5.0	4.3	3.7	8.7	12.4
	(20,10)	2015	0.1	22.1	8.3	7.2	5.9	4.2	3.8	8.6	12.5
		2012	—	5.4	4.3	3.1	2.1	1.6	2.0	26.8	28.8
		2011	—	10.7	5.9	5.7	5.7	4.3	4.2	9.0	13.2
	(20,20)	2015	0.1	25.5	9.1	7.7	6.2	4.5	4.7	10.0	14.8
		2012	—	6.3	5.0	3.7	2.3	1.8	2.3	29.6	31.9
		2011	—	12.2	7.2	6.3	5.9	4.6	4.8	9.9	14.7

주 : <표 42>와 동일

자료: 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[표 45] 연도별 비교: 불균등 가격하락시 고위험유형③의 금융권 손실액
(단위 : 조원)

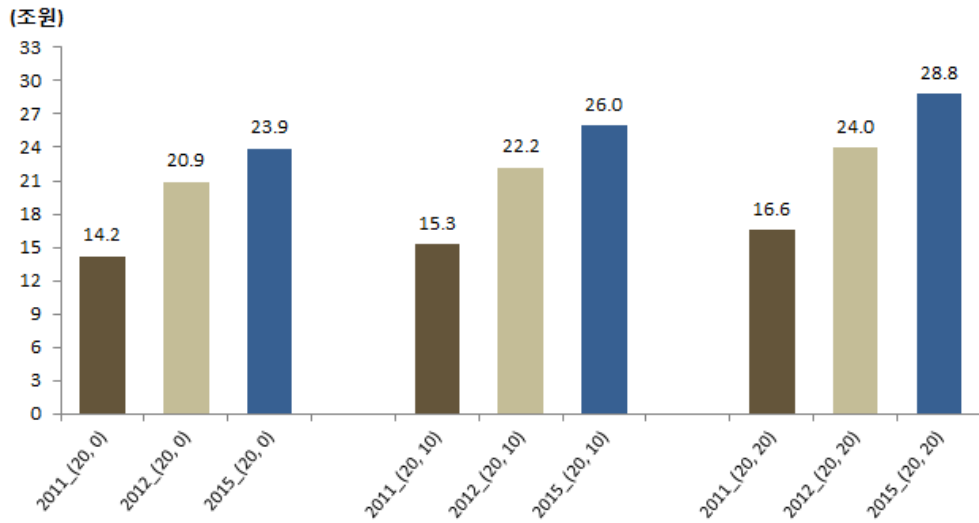
	년 도	금융대출	부동산 가치	금융자산	손실액
(0, 0)	2015	91.5	91.4	12.0	17.2
	2012	66.6	64.6	6.6	16.0
	2011	32.5	28.8	1.7	10.7
(0,10)	2015	103.5	103.9	13.8	19.3
	2012	69.7	66.2	7.1	17.3
	2011	35.6	31.2	2.0	11.7
(0,20)	2015	113.8	111.2	15.9	22.1
	2012	77.3	73.3	8.2	19.1
	2011	37.6	32.0	2.3	13.0
(10, 0)	2015	105.6	104.7	14.3	19.9
	2012	74.2	71.1	7.7	18.1
	2011	39.8	35.6	2.8	12.2
(10,10)	2015	117.6	117.2	16.0	22.0
	2012	77.4	72.7	8.2	19.4
	2011	42.9	38.0	3.1	13.2
(10,20)	2015	127.9	124.5	18.2	24.8
	2012	85.0	79.9	9.3	21.2
	2011	45.0	38.8	3.3	14.5
(20, 0)	2015	132.1	132.4	18.0	23.9
	2012	88.9	85.4	10.0	20.9
	2011	44.2	38.1	3.3	14.2
(20,10)	2015	144.1	144.9	19.7	26.0
	2012	92.1	86.9	10.5	22.2
	2011	47.2	40.5	3.6	15.3
(20,20)	2015	154.4	152.3	21.9	28.8
	2012	99.7	94.1	11.6	24.0
	2011	49.3	41.3	3.8	16.6

주 : 1) 부채상환을 위해 차입가구의 보유자산이 모두 청산된다고 가정

2) 나머지는 <표 44>와 동일

자료: 가계금융·복지조사(2015), 가계금융·복지조사(2012), 가계금융조사(2011)

[그림 23] 수도권 주택가격 20%하락시 고위험유형③의 연도별 금융손실액 비교



주 : <표 45>와 동일
 자료: 국회예산정책처

V. 결론 및 시사점

1. 결론

본 보고서의 목적은 가계부채 부실에 영향을 주는 외부 경제충격이 발생했을 때 국내 금융기관의 안정성 여부를 분석하는 가계부채 스트레스 테스트를 수행하는 것이다. 스트레스 테스트란 일반적으로 “예외적이지만 발생 가능한 사건에 대한 금융기관의 잠재적 손실가능성을 측정하는 기법”을 뜻하는 용어이다. 극단적 위기 상황에서의 경제충격을 가정하는 것이 아니라 경기침체가 완만히 진행되는 과정에서의 경제충격을 가정한 상황에서, 이러한 경제충격이 금융기관에 유발시킬 손실규모를 측정하고, 이러한 손실이 금융기관의 자본 적정성에 어느 정도 영향을 주는지 그 영향력을 평가하고자 하는 것이다.

본 보고서에서 수행한 스트레스 테스트의 대상은 가계부채(주택담보대출)이며 리스크 요인은 가계부채 부실에 영향을 주는 주택가격 하락이 해당된다. 주택가격 하락은 부동산 담보가치를 하락시켜 가계의 자산을 감소시키고 따라서 부채상환능력에 영향을 준다. 이러한 부채상환능력은 DSR(Debt Service Ratio, 처분가능소득 대비 연간 원리금상환액)을 기준으로 평가하였다. 주택가격 하락과 관련된 시나리오 오는 크게 두 가지로 나누었다. 첫째 국내 경제 전반에 걸친 주택가격 하락과 둘째 수도권과 비수도권으로 나눈 차별적 주택가격 하락의 경우가 그것이다. 이것은 세부적으로, 다시 전자의 경우 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락하는 시나리오를 상정하고, 후자의 경우 수도권과 비수도권이 각각 0%, 10%, 20%씩 엇갈리게 하락하는 9가지 경우의 시나리오로 나누었다.

본 분석에서 사용된 스트레스 테스트 모형은 대부분 금융기관에서 사용되는 보편적인 분석방법으로서 시나리오 분석(scenario analysis) 또는 통합분석(integrated approach)으로 불리는 것이다. 예외적이지만 발생가능성이 높은 위기 상황이 발생할 경우 나타날 수 있는 리스크 요인의 변화를 가정하고 이에 따른 포트폴리오의 가치변화를 평가하는 방법이다.

위 방법론과 시나리오 하에서 스트레스테스트를 수행한 결과, 국내 금융권의 최대 손실액은 주택가격이 20% 하락시 고위험유형③에서 나타났다. 이러한 결과를 얻기 위해 본 분석에서는 먼저 주택가격이 하락할 경우 고위험유형별 고위험가구의 금융권 손실액이 얼마만큼 변화하는지에 대해 살펴보았다. 먼저 전국적 차원에서 균등하게 주택가격이 하락할 경우를 가정하였다. 고위험유형③ 가구들이 유발시킬 금융권 손실액은 <표 31>에 분석결과가 제시되어 있으며, 최대 손실액은 주택가격이 20% 하락하는 상황에서의 28조 8천억원으로 계산되었다. 고위험유형①의 손실액은 20조 8천억원이며(<표 23>), 고위험유형②가 유발시킬 금융권 손실액은 15조 2천억원으로 나타났다(<표 27>).

다음으로 주택가격 하락이 지역별로 불균등하게 발생할 경우를 가정하였다. 고위험유형별 가구들이 유발시킬 금융권 손실액이 <표 35>, <표 39>, <표 43>에 각각 제시되어 있다. 유형별 최대 손실액이 발생하는 상황은 수도권 주택가격이 20% 하락함과 동시에 비수도권 주택가격이 20% 하락할 경우인데, 이는 전국적으로 균등하게 20%씩 하락하는 경우와 동일하므로 최대 손실액은 전국적 차원에서의 20% 하락시 손실액과 같게 된다.

이러한 최대 손실액을 고려하여 국내 금융권의 BIS 기준 자기자본비율을 계산한 것이 <표 46>에 제시되어 있다.¹⁹⁾ 유형별로는 고위험유형③에서 최대 손실액이 발생하였으며 그 금액은 28조 8천억원이다. 이것을 자기자본합계와 위험가중자산합계에서 각각 제한 뒤 BIS 비율을 계산한 결과 12.0%로 나타났다. 나머지 고위험유형들의 BIS 비율은 <표 46>의 다섯 번째 행에 제시되어 있다. 주택가격이 20% 하락할 경우 고위험유형별 고위험가구가 발생시킬 금융권 손실액은, 우리나라 국내 금융권의 BIS비율을 각각 -1.4%p, -1.0%p, -2.0%p씩 떨어뜨리는 것으로 나타났다.

19) 2015년 가계금융·복지조사에서 자산 및 부채 조사시점인 2015년 3월말을 기준으로 계산하였다.

[표 46] 고위험유형별 손실액을 고려한 국내 금융권의 BIS비율 변화

(단위 : 조원, %, %p)

	고위험유형①	고위험유형②	고위험유형③
최대 금융손실액	20.8	15.2	28.8
자기자본합계	169.2	174.8	161.2
위험가중자산합계	1,350.81	1,354.17	1,346.01
BIS 기준 자기자본비율	12.5	12.9	12.0
BIS 비율 하락폭(%p)	-1.4	-1.0	-2.0

주 : 1) 최대 금융손실액은 전국적 차원에서 주택가격이 20% 하락할 경우에 해당

2) 주택담보대출 채권의 가중치가 60%정도이므로, 위험가중자산합계는 위험가중자산에서 손실액*0.6을 함²⁰⁾

3) BIS비율은 2015년 가계금융·복지조사에서 자산 및 부채 조사시점인 2015년 3월말을 기준
자료 : 국회예산정책처

[표 47] 국내 금융권의 BIS 기준 자기자본비율 최근 추이

(단위 : 조원, %)

	2016.6월말	2016.3월말	2015.12월말	2015.9월말	2015.6월말	2015.3월말
BIS 기준 자기자본비율	14.37	13.98	13.91	13.98	14.09	13.94
자기자본합계	201.6	199.3	198.2	201.2	195.6	190.0
위험가중자산합계	1,403.2	1,425.5	1,425.1	1,439.3	1,388.0	1,363.3

자료 : 금융감독원

보다 구체적으로 국내 은행에 속하는 은행그룹별 BIS 비율 변화를 추가적으로 살펴보았다(<표 48>).²¹⁾ 전체 은행권에서는 문제가 없을지라도 특정 은행그룹에서는 문제가 있을 수 있기 때문이다. 이 때 가장 큰 손실액을 발생시킨 고위험유형③

20) 금융감독원에 따르면 은행별 주택담보대출 채권 가중치 평균이 약 60%라고 함.

21) 국내 은행은 일반은행과 특수은행으로 구분되며, 일반은행은 다시 영업구역에 따라 전국을 영업구역으로 하는 시중은행과 지방은행으로 나뉜다. 시중은행으로는 국민은행, 신한은행, 우리은행, 하나은행, 한국스탠다드차타드은행, 한국씨티은행이 있으며, 지방은행으로는 경남은행, 광주은행, 대구은행, 부산은행, 전북은행, 제주은행이 해당된다. 특수은행은 개별 특수은행법에 의거해서 설립되어 영업하는 은행을 말하며, 농협은행주식회사, 수산업협동조합중앙회, 중소기업은행, 한국산업은행이 이에 해당된다. 한국은행의 “우리나라 금융제도” 참조.

의 손실액(28조 8천억원)을 가정하여, 시중은행, 지방은행, 그리고 특수은행에 대해 BIS 비율을 계산 결과가 <표 48>에 제시되어 있다. 주택가격이 20% 하락시 고위험유형③의 손실액은 시중은행의 경우 -1.9%p 하락시키고, 지방은행의 경우 -2.0%p 하락시키며, 특수은행의 경우 -2.0%p 하락시키는 것으로 나타나, 은행그룹별로 특별히 하락폭이 크거나 작은 그룹이 없다는 것을 알 수 있다.

[표 48] 최대 금융권 손실액을 가정할 경우 은행그룹별 BIS기준 자기자본비율 변화

	시중은행	지방은행	특수은행
최대 금융손실액	14.1	2.3	12.4
자기자본합계	85.7	12.1	63.3
위험가중자산합계	658.7	106.6	580.7
BIS 기준 자기자본비율	13.0	11.4	10.9
BIS 비율 하락폭(%p)	-1.9	-2.0	-2.0

주: 1) 최대 금융손실액은 고위험유형③의 손실액 28조 8천억원을 기준으로 함
 2) 은행별 최대 손실액은 28조 8천억원에 은행별 가중치를 곱한 것이며, 은행별 가중치는 은행권 전체 위험가중자산에 대한 개별 은행의 위험가중자산 비중으로 계산
 3) 나머지는 <표 46>과 동일
 자료 : 국회예산정책처

[표 49] 은행그룹별 BIS 기준 자기자본비율(2015년 3월 기준)

	시중은행	지방은행	특수은행
BIS 기준 자기자본비율	14.96	13.33	12.89
자기자본합계	99.8	14.4	75.8
위험가중자산합계	667.2	107.9	588.2

자료 : 금융감독원

금융감독원(2016)²²⁾에 따르면 BIS 기준 자기자본비율의 1등급 기준이 10%이다. 위 분석결과, 주택가격 하락시 발생할 것으로 예상되는 금융권 손실액으로 인한

22) 금융감독원(2016), “‘16년 3월말 은행 및 은행지주회사 BIS기준 자본비율 현황(잠정),” p.3

국내 금융권 BIS 비율은 12%를 상회하며(<표 46>참조), 은행그룹별 BIS 비율은 거의 11%대로 10%를 모두 상회함을 알 수 있다.

따라서 주택가격 20%하락이라는 경제적 충격이 발생할 경우, 2015년 가계금융·복지조사 자료를 이용한 분석에 따르면, 다른 조건이 변화하지 않는 상황에서 우리나라 가계부채의 부실로 인한 국내 금융권의 리스크는 크지 않다고 볼 수 있으나, 기업부채 부실문제가 주택가격 하락과 동반되어 발생할 경우 국내 금융시스템의 안정성은 보장되지 않는다.

한국은행(2014)에서 기업집단 부실 위험에 대한 금융기관 스트레스테스트를 수행한 결과, 기업집단 부실 발생시 복수기업집단이 동시에 부실하는 상황을 가정할 경우, 국내 금융권의 BIS 비율은 -0.9%p 만큼 하락하는 것으로 나타났다. 또한 시중은행의 경우 -0.7%p, 지방은행의 경우 -0.4%p, 특수은행의 경우 -1.3%p의 하락폭을 보이는 것으로 추정하였다. 만약 주택가격 하락과 복수기업집단이 동시에 부실하는 복합충격이 존재하는 시나리오를 가정할 경우, 국내 금융권 전체 및 시중은행과 지방은행의 BIS 비율은 1등급 기준인 10%를 상회하는 것으로 나타났으나, 특수은행의 BIS 비율은 9.6%로 1등급 기준을 충족시키지 못한다(<표 50> 참조).

[표 50] 복합충격을 가정할 경우 국내 은행권의 BIS기준 자기자본비율 변화

		국내은행			
			시중은행	지방은행	특수은행
BIS 기준 자기자본비율		13.94	14.96	13.33	12.89
BIS 비율 하락폭(%p)	주택가격 하락*	-2.0	-1.9	-2.0	-2.0
	복수기업집단 부실**	-0.9	-0.7	-0.4	-1.3
복합 충격시 BIS 비율		11.0	12.4	10.9	9.6

- 주: 1) 최대 금융손실액은 고위험유형③의 손실액 28조 8천억원을 기준으로 함
 2) 은행별 최대 손실액은 28조 8천억원에 은행별 가중치를 곱한 것이며, 은행별 가중치는 은행권 전체 위험가중자산에 대한 개별 은행의 위험가중자산 비중으로 계산
 3) BIS비율은 2015년 가계금융·복지조사에서 자산 및 부채 조사시점인 2015년 3월말을 기준
 4) *: 본 보고서 분석 결과
 5) **: 한국은행(2014) 분석 결과
 자료: 국회예산정책처

따라서 복합충격이 발생할 경우 특수은행의 안정성이 문제되면서 이들 은행을 중심으로뱅크런이 발생할 수 있으며,²³⁾ 이들 은행의 문제를 금융당국이 적절하게 대처하지 못할 경우 다른 은행으로까지 전파되는 전염적 뱅크런이 발생하여 금융위기로 이어질 가능성을 무시할 수 없다.²⁴⁾ 뱅크런을 방지하기 위해서 예금보험제도가 존재하지만, 예금보험되는 금액이 전체 금융자산의 일부이기 때문에, 예금보험제도만으로 뱅크런이 방지될 수는 없다. 이러한 상황을 미연에 방지하기 위해서 금융당국은 미래 발생 가능한 경제충격에 대비하여 은행의 자본충족성을 수시로 모니터링하며, 문제가 발생했을 경우 은행간 전염성을 방지하거나 최소화하기 위해서 은행간 자산의 상호 연결성을 최소화시키는 등의 대처방안을 마련해야 할 것이다.

주택가격 하락이라는 단 한가지의 충격요인이 발생할 경우 가계부채만으로는 금융권의 안정성에 문제가 없다고 할 수 있으나, 기업부채 부실과 금융권의 전염적 효과까지 고려한다면 현재 우리나라 금융권이 미래 충격에 대해 충분한 완충장치를 가지고 있다고 볼 수 없다. 따라서 이에 대한 대책마련이 필요하다고 할 수 있겠다.

2. 시사점

본 보고서에서의 시사점 및 정책적 시사점은 다음과 같다.

첫째, 다른 충격요인들이 주택가격 하락과 동시에 발생할 경우 금융권 손실액은 더 커질 가능성이 높으므로, 예상되는 다른 경제충격에 대한 대비책 마련이 필요하다. 주택가격이 하락하는 상황은 경기 호황시 부동산 붐이 꺼져가는 과정에서 단일하게 발생할 수도 있지만, 경기 불황시 경제 내 자금이 적절한 투자처를 찾지 못해 일시적인 부동산 붐을 일으켰다가 거품붕괴의 과정에서 다른 요인들의 문제와 동시에 발생할 수도 있다. 경기가 불황일 때는 부동산 시장 뿐만아니라 다른 시장 역시 동반 침체의 가능성이 높다. 2008년 금융위기 이후 선진국과 우리나라는 저성장이 지속되고 있다. 특히 최근 들어 구조조정이 본격화 되면서 기업부실문제가 대두되고 있고, 또한 미국 대선이후 전세계 경제의 재편과정, 브렉시트 이후 유럽경제의 재편과정 등 국내외 경제충격 요인들이 동시에 발생할 경우 국내 금융시스템의

23) Diamond, Douglas and Dybvig, Philip(1983) 참조

24) Mishikin(1991) 참조. 금융위기 및 외환위기 이론을 정리한 문헌으로 현영진(1998)을 참조.

안정성은 문제가 될 수 있으므로, 이에 대한 대책마련이 필요하다.

둘째, 금리하락으로 인한 국내 금융권의 수익성 악화가 주택가격 하락과 동시에 발생할 경우 역시 금융권 손실액은 더 커질 수 있다. 경제의 저성장 및 세계적 양적완화정책으로 인해 우리나라 금리는 이전에 비해 낮아졌다. 물론 과거에 비해 그 비중이 많이 줄어들기는 했지만 은행은 기본적으로 예대마진이 수익의 주 원천이다. 아직까지 명목금리를 마이너스로 표방하기에는 제도적, 관습적으로 어려운 상황이기 때문에 금리가 하락하면 은행권의 예대마진 폭은 축소될 수밖에 없다. 다른 수익원천의 변화가 없다고 하더라도 금리가 낮아지면 은행의 수익성은 악화될 것이며, 이로 인해 BIS 기준 자기자본비율 역시 감소될 가능성이 높다. 이러한 상황에서 주택가격 하락이 큰 폭으로 발생할 경우 국내 은행권의 안정성은 문제가 될 수 있다.

셋째, 경제전체의 손실을 고려할 때 가계의 채무불이행으로 인한 순자산 감소는 거시 경제의 선순환에 악영향을 끼칠 수 있으므로, 20% 주택가격 하락시 금융권의 리스크는 문제가 되지 않는다하더라도 거시경제 전반이 위축될 가능성에 대비해야 할 것이다. 본 보고서에서 수행한 가계부채 스트레스 테스트에서, 주택가격 하락으로 인해 자산이 하락하여 금융권 부채를 갚지 못하는 가계의 경우, 그 가계가 가지고 있는 다른 금융자산으로 은행 빚을 갚고 부채가 남았다면 그만큼을 금융권이 가져가야 할 손실로 가정하였다. 이런 식으로 가정할 경우, 경제 전체에서는 금융권 손실액 외에도 해당 가계가 금융자산으로 처리하는 손실액이 있게 되어 가계의 자산이 감소하게 된다. 가계부문의 순자산 감소는 소비, 투자, 경제성장으로 이어지는 거시경제의 선순환에 좋지 않은 영향을 줄 수 있다.

넷째, 가계부채 관련 정책을 계획하고 입안할 때 수도권과 비수도권으로 나누어 정책이 보다 세분화될 필요가 있다. 본문에서 분석한 바와 같이, 수도권과 비수도권별로 주택가격이 서로 다르게 하락했고, 이에 따라 금융권의 손실액도 서로 다르게 나타났다. 예를 들어 고위험유형③의 고위험가구의 경우, 수도권 가격하락이 0%이고 비수도권 가격하락이 10%인 경우에 금융권 손실액은 19조 3천억원이었으나, 수도권 가격하락이 10%이고 비수도권 가격하락이 0%인 경우 금융권 손실액은 이보다 적은 19조 9천억원이었다(<표 43> 참조). 한 지역이 10% 하락했지만 어느 지역이 하락했느냐에 따라 가격하락이 유발하는 금융권 손실액은 달라졌다. 따라서 주택정책이나 가계부채 관련 정책을 입안할 때는 이러한 지역별 차이를 고려해서

보다 세분화할 필요가 있다고 할 수 있겠다.

다섯째, 저소득층에 초점을 맞춘 가계부채 대책 마련이 필요하다.

본 분석에서 금융권에 최대의 손실액을 가져오는 시나리오는 주택가격이 전국적으로 20% 하락하는 상황이다. 주택 가격이 수도권과 비수도권에서 균등하게 20%씩 하락하는 경우 고위험가구들의 소득분위별 분포를 살펴본 결과, 모든 고위험유형에 대해 고위험가구의 50% 이상이 저소득층에 몰려있다는 사실을 발견하였다(<표 51 참조>).

[표 51] 소득분위에 따른 고위험유형별 가구들의 분포

(단위 : %)

	고위험유형①	고위험유형②	고위험유형③
소득1분위	25.9	31.8	19.2
소득2분위	33.0	32.5	26.3
소득3분위	21.3	19.1	23.0
소득4분위	11.7	10.3	16.9
소득5분위	8.2	6.4	14.5
합 계	100	100	100

주: 1) 전국적으로 균등한 20%의 주택가격 하락 가정

2) 소득분위는 전체 소득을 5등분한 것으로, 예를 들어 소득1분위는 전체 소득 중 하위 20%에 해당

자료: 2015년 가계금융·복지조사

고위험유형①의 경우 소득1, 2분위 합계가 전체의 58.9%를 차지하고 있으며, 고위험유형②의 경우 전체의 64.3%, 그리고 고위험유형③의 경우 전체의 45.5%를 차지하는 것으로 나타났다.

이러한 상황을 볼 때 정부는 저소득층에 초점을 맞추어 정책을 계획·입안할 필요가 있으며, 저소득층에 대한 대책은 소득증대, 서민금융,²⁵⁾ 채무조정 및 신용회복 등 세 가지 측면에서 구체화하여 마련될 필요가 있겠다.²⁶⁾

25) 서민금융지원제도는 남주하 외 2인(2012)의 제7장을 참조.

26) 첫째, 저소득층의 소득증대를 위해서 근로능력이 있음에도 불구하고 직업이 없거나 불안정한 사람들에게는 공공근로사업 확대 등 일자리를 창출하는 정책이 필요하다. 일자리 창출은 저소득층의 소득을 증대시켜 원리금 상환 능력을 키워줄 것이다. 둘째, 소득이 낮거나 안정적인 직업이 없어서 금리가 상대적으로 높은 제2금융권이나 대부업체를 이용하는 가구에 대해 서민금융 지원제도를 강화할 필요가 있다. 최근 들어 가계부채의 제2금융권 비중이 증가하고 있는데,

여섯째, 주택가격 하락비율이 증가함에 따라 발생하는 추가손실액을 면밀히 모니터링하여 이에 대한 대비책 마련이 필요하다. 주택가격 하락비율이 증가함에 따라 추가손실액은 연도별로 늘어하는 추세를 보이고 있다. 앞의 <표 33>의 고위험 유형①의 고위험가구가 유발할 금융권 손실액을 살펴보면, 2015년 조사에서 주택가격 하락이 0%인 경우와 20%인 경우의 예상 손실액 차이가 11조 6천억원이다.²⁷⁾ 반면 2012년 조사에서는 예상 손실액 차이가 8조원으로 나타났으며, 2011년 조사에서는 5조 9천억원으로 나타났다. 따라서 2011년에서 2015년으로 연도가 증가함에 따라 추가손실액은 점점 더 증가하는 것으로 나타났다. 이러한 추세가 계속된다면, 향후 추가손실액은 더 증가할 가능성이 있으므로 정부는 이러한 추세를 지속적으로 모니터링하여 적절한 대비책을 마련해야 할 것이다.

일곱째, 가계부채 부실 방지대책의 일환으로 도입된 비거치식 분할상환 정책은 금융권 안정성의 측면에서는 도입이 필요한 정책이나, 이 정책이 서민가구의 주택구입을 어렵게 하는 영향을 줄 수도 있으므로 이 정책은 반드시 서민가구의 주거문제 해결을 위한 정책과 동시에 시행될 필요가 있다.

정부가 발표한 “여신심사 선진화 가이드라인” 정책은 수도권에서는 2016년 2월, 비수도권에서는 5월부터 실시되기 시작하였다. 이 정책은 여신심사를 담보 위주에서 차입자의 상환능력 중심으로 전환하여 여신심사 관행을 선진화하고 부채리스크를 최소화시키기 위해 도입된 것이다.²⁸⁾ 이 정책의 핵심적 내용 중 하나가 비거치식 분할상환 정책으로, 가계가 주택구입과정에서 대출을 할 때 이자만 갚는 거치기간을 없애고 원금의 일부까지 처음부터 동시에 갚게 하는 정책이다. 이 정책이

저소득층은 신용등급이나 소득 등 제1금융권에서 요구하는 대출조건을 맞추지 못해서 제2금융권이나 대부업체 이용을 주로 할 수밖에 없는 상황에 놓여 있다. 이렇게 되면 소득이 낮음에도 불구하고 부채 비용으로 지불하는 이자는 고소득층이나 중소득층에 비해 저소득층이 더 많게 되어, 다른 소득층에 비해 취약성이 더 증가하는 상황이 된다. 따라서 주택가격이 하락할 경우 다른 어느 소득층보다 더 쉽게 타격을 받게 될 가능성이 높다. 따라서 이들에 대한 서민금융 지원제도가 보다 더 강화될 필요가 있겠다. 셋째, 저소득층의 파산가능성에 대비하여 과다채무자의 부채를 선제적으로 구조조정할 필요가 있다. 이 때 구조조정 방식은 다양할 수 있을 것이다. 정부가 가계부채를 일괄 매입하여 채무자채를 소멸시키는 방법이 있을 수 있겠다. 그러나 이러한 방식은 도덕적 해이 문제를 일으킬 수 있으므로, 상환연기, 조건부 부채 감면 등의 정책으로 도덕적 해이를 최소화하면서도 부채를 조정하는 방식이 있을 수 있겠다. 부동산 시장이 냉각되어 주택가격 하락폭이 커질 것으로 예상될 경우에, 과다채무를 지고 있는 저소득층 부채는 먼저 조정하는 것이 이후 파산으로 인해 발생할 수 있는 문제들을 미연에 방지할 수 있을 것이다.

27) 0%일때 예상 손실액은 17조 2천억원이며 20%일 때 예상 손실액은 28조 8천억원이다.

28) 관계기관 합동, “가계부채 관리방향 및 은행권 ‘여신(주택담보대출) 심사 선진화 가이드라인’ 발표,” 2015년 12월 14일 보도자료

나온 배경은 나중에 주택가격이 하락하여 부동산가격이 내려가는 상황이 나타나더라도, 평소 꾸준히 원금일부를 갚도록 강제한다면 가계부채 부실화가 심해지지 않을 것이라는 점에 있다. 그러나 일반적으로 한 가지 문제를 막기 위해 나온 대책이 다른 부작용을 낳는다면 그런 부작용을 해소할 수 있는 대책이 동시에 제시될 때 정책효과는 극대화될 수 있다. 비거치식 분할상환제도는 금융권 안정성의 측면에서는 좋은 정책일 수 있으나, 반면 저소득층의 주택구입을 어렵게 하는 점에서는 부작용을 안고 있는 정책이다. 비거치식 분할상환은 처음부터 가계가 이자와 원금을 동시에 갚아야하기 때문에 매달 지출되는 원리금을 고려하면 주택구입시 가계는 대출액을 줄일 가능성이 높다. 대출액을 줄이지 않는 경우는 소득수준이 충분히 높아서 원리금을 지불해도 일상생활 영위가 가능한 경우가 해당될 것이지만, 저소득층이나 중소득층의 경우 생계유지를 위해서는 늘어난 원리금이 부담이 되어 주택구입을 아예 포기할 수도 있다. 따라서 위 정책추진으로 저소득층이나 중소득층의 주택구입 의지가 꺾이지 않기 위해서는 이들에 대한 금융지원정책이 동시에 제시되어야 할 것이다.

마지막으로 가계부채의 부실을 방지하고 금융권 안정성을 유지하기 위해서는 제2금융권에서 제1금융권으로의 대환대출, 고정금리 대출 비중 증가 등 금융권의 대출구조개선 노력과, 다양한 조건의 금융상품 제공으로 가계 스스로 대출구조를 개선할 수 있는 기회를 제공해야 할 것이다.

금리 변화는 원리금상환액을 변동시켜 가계대출 부실화에 영향을 준다. 소득이나 신용등급이 낮은 가계의 경우 제2금융권 대출을 늘리고 있는데, 정부는 적절한 기준을 마련하여 그 기준을 충족시키는 가계에 대해서는 제1금융권으로 전환시켜주는 방법을 고안해내야 할 것이다. 제2금융권은 금리가 상대적으로 제1금융권에 비해 높기 때문에, 제1금융권으로의 대출전환은 가계의 이자부담을 낮춰서 금융권 안정성에 도움을 줄 것이다. 다른 한편, 변동금리에서 고정금리로의 대출 비중 증대 역시 더욱 강화될 필요가 있다. 최근 들어 고정금리 비중이 높아지고 있는 현상은 정부정책이 효과를 발휘하고 있는 부분이며, 이러한 정책은 가계부채가 높은 상황을 유지하고 있는 한, 그리고 저성장이 지속되는 한, 지속적으로 추진되어야 경제충격에 대한 가계의 안정성이 확보될 수 있을 것이다. 물론 고정금리는 리스크를 금융권이 떠안게 되는 구조여서, 가계대출의 고정금리 비중을 늘리는 정책은 동시에 금융권이 금리변동에 대비하여 자산구조를 바꾸는 정책과 함께 추진되어야 할 것이

다. 또한 금융권에서는 다양한 금융상품을 개발하여 가계가 자신의 재무상황에 맞춰 채무를 상환할 수 있도록 다양한 기회를 제공하는 것이 필요하다.

1,200조원이 넘는 우리나라 가계부채는 단순히 금액의 크기보다 그것을 감당해낼 수 있는 가계의 능력에 초점을 두고 평가해야할 것이다. 부동산 가격이 상승하는 데 소득 증가 없이 가계가 이전과 동일한 주거상태를 유지하려면 가계부채는 늘어날 수밖에 없다. 따라서 가계부채의 문제는 부동산 가격이 형성되는 부동산 시장, 부채를 감당해낼 수 있을 만큼의 소득을 증대시킬 수 있는 경제의 성장, 실업의 감소 등 경제 구조적인 문제가 해결될 때 궁극적인 해결이 가능할 것이다. 따라서 가계부채 문제를 해결하기 위해서는 가계부채만을 보고 해법을 낼 것이 아니라, 여러 부처에서 동시에 일관성 있는 정책방안을 연구해서 도출해야 할 것이다.

참고 문헌

- 곽동철·김명직, “가계신용부문에 대한 거시경제 충격 스트레스 테스트,” 「경제연구」, 2006.
- 관계기관 합동, “가계부채 관리방향 및 은행권 ‘여신(주택담보대출) 심사 선진화 가이드라인’ 발표,” 보도자료, 2015.12.14.
- 금융위원회, “5.2일부터 비수도권에서도 「가계 여신(주택담보대출)심사 선진화를 위한 가이드라인」이 시행됩니다,” 보도자료, 2016.5.2
- 금융위원회·금융감독원, 「가계부채 연착륙 종합대책」, 보도자료, 2011.6.29
- 김명직, “경기변동에 대한 은행산업 건전성: 스트레스 테스트 이슈와 대안적 방법론,” 「경제연구」, Vol. 26, No. 2, 한양대학교 경제연구소, 2005.
- 김영식·장민·최성호, “전세자금대출의 현황과 부실가능성,” 한국금융연구원, 서울대 금융경제연구원 공동 정책컨퍼런스, 2013.
- 김영일·변동준, 「우리나라 가계부채의 주요 현황과 위험도 평가: 차주단위자료를 중심으로」, 한국개발연구원, 2012
- 김정욱·강경택·강성수, “금융기관 자료를 이용한 스트레스 테스트 실증 연구,” 「경영교육연구」, 한국경영교육학회, 2011.
- 김주철, “금융시스템의 스트레스 테스트 방안,” 한국은행 금융경제연구원, 2002.
- 남주하·김정렬·이규복, “가계부채 해소방안,” 「금융위기와 한국의 금융제도 개혁」, 제8장, 율곡출판사, 2012
- _____, “마이크로크레딧 활성화와 신용회복제도 개선,” 「금융위기와 한국의 금융제도 개혁」, 율곡출판사, 2012
- 박연우·방두완, “스트레스 테스트와 Monte Carlo 시뮬레이션을 통한 국내금융기관의 주택담보대출 신용위험분석,” 「주택연구」, 한국주택학회, 2011.
- 서영호·김영도·노형식·임진, “가계부채의 미시구조 분석 및 해법”, 한국금융연구원, 2012.10.

- 서정의·김좌겸, “스트레스테스트를 이용한 우리나라 금융시스템의 안정성 분석”, 「조사통계월보」, 한국은행, 2005.
- 신동진, 「가계부채의 현황 및 대응방안」, 국회예산정책처, 2013.
- 신용상, “스트레스테스트에 기초한 국내 금융시스템 안정성 분석,” 한국금융연구원, 2011.8.
- 이군희·홍성일, “신BIS협약기반 스트레스테스트 접근방법에 대한 연구,” 「서강경영논총」, 서강대학교 경영연구소, 2006.
- 이원삼, “피치의 국내은행 스트레스 테스트에 대한 고찰,” 「법학연구」, 2009.
- 전홍배·이정진·최운열, “스트레스테스트를 활용한 은행 가계대출부문의 안정성 연구,” 「경제분석」, 제14권 제2호, 한국은행, 2008.
- 임진, “주택가격 하락 등 충격이 금융권에 미치는 영향: 2012년 가계금융·복지조사 자료 기반,” 금융연구원, 2013.3.
- _____, “가계부채 취약성 분석 및 시사점,” 「부동산 포커스」, 2015 August Vol.87.
- 장욱, “Stress Test의 이슈와 과제,” 「금융리스크리뷰」 가을호, 예금보험공사, 2006.
- 정중호, “거시적 신용 리스크 모형을 이용한 우리나라 은행부문의 시스템 리스크 분석,” 한국금융학회, 2006.
- 조만·차문중 외 8인, 「부동산시장의 장기침체 가능성에 대한 ‘스트레스 테스트」, 한국개발연구원, 2011.
- 통계청, 2011년 가계금융조사
- _____, 2012년 가계금융·복지조사
- _____, 2015년 가계금융·복지조사
- 한국은행, 「금융안정보고서」, “기업집단 부실 위험에 대한 금융기관 스트레스테스트,” 2014.10, pp.90-92
- _____, 우리나라 금융제도, URL: <http://www.bok.or.kr/>
- 현영진, 「외환위기 이론과 최근의 한국위기」, 서울대학교 석사학위논문, 1998.

Basel Committee Publication, “International Convergence of Capital Measurement and Capital Standards: A Revised Framework,” June, 2004

BIS, “Stress-Testing Financial Systems: An Overview of Current Methodologies,” Working Papers No. 165, December 2004.

- Blaschke, W., Jones, M., G. Majnoni, and Peria S., “Stress Testing of Financial Systems: An Overview of Issues, Methodologies, and FSAP Experiences,” Working Paper, International Monetary Fund, 2001.
- Boss, M., “A Macroeconomic Credit risk Model for Stress Testing the Austrian Credit Portfolio,” *Financial Stability Report*, Oesterreichische Nationalbank, 2002.
- Calem, Paul S. and Michael LaCour-Little, “Risk Based Capital Requirements for Mortgage Loans,” *Journal of Banking & Finance*, Vol.28 No.3, 2004, pp.647-672.
- Committee on the Global Financial System, “Stress Testing by Large Financial Institutions: Current Practice and Aggregation Issues,” April 2000.
- _____, “A Survey of Stress Tests and Current Practice at Major Financial Institutions,” April 2001.
- _____, “Stress Testing at Major Financial Institutions: Survey Results and Practice,” January 2005.
- Diamond, Douglas & Dybvig, Philip, “Bank Runs, Deposit Insurance, and Liquidity,” *Journal of Political Economy*, Vol. 91, No. 3. 1983, pp. 401-419.
- Hoggarth, G., Ricardo, R. and V. Saporta, “Cost of Banking Instability: Some Empirical Evidence,” *Journal of Banking & Finance*, Vol.26 No.5, 2002, pp.825-855.
- Kalirai, H and M. Scheicher, “Macroeconomic Stress Testing: Preliminary Evidence for Austria,” *Financial Stability Report*, No.3, Austrian National Bank, 2002.
- Mishkin, Frederic, “Anatomy of a Financial Crisis,” NBER Working Paper No. 3934, December 1991
- Monetary Authority of Singapore, “Credit Stress-Testing,” Consultative Paper, January 2002.
- Sorge, M., “Stress-testing financial system: an overview of current methodologies,” Working Paper, Bank for International Settlements, 2004.
- Virolainen, K., “Macro Stress Testing with a Macroeconomic Credit Risk Model for Finland,” Bank of Finland Discussion Paper No.18, 2004.

- , “Macro stress testing with a macroeconomic credit risk model for Finland,” Discussion Papers, Bank of Finland, 2004.
- Wong, J., K. Choi, and T. Fong, “A framework for macro stress testing the credit risk of banks in Hong Kong,” *Quarterly Reviews*, Hong Kong Monetary Authority, 2006.
- Wong, J., K. Choi and P. Fong, “A Framework for Stress Testing Banks’ Credit Risk, Journal of Risk Model Validation,” Vol.2 No.1, 2008, pp.3-23.

목 록

	제 목	집 필	발 간
91	아동 관련 복지분야의 조세지출과 재정지출 지원 현황 및 시사점	채은동	2016. 6
90	일본의 장기침체기 특성과 정책대응에 관한 연구	김윤기, 유승선, 황종률, 오현희	2016. 4
89	조세지출제도 국내외 동향 및 시사점	채은동·이영숙	2015. 9
88	글로벌 금융위기 이후 OECD 국가들의 세제개편 동향 연구	이영숙	2015. 2
87	취득세율 인하가 주택거래 및 지방재정에 미치는 영향	채은동·태정림	2015. 2
86	북유럽 국가의 금융·재정위기 극복과 시사점	조은영	2014. 4
85	우리나라 투자지원 조세제도 현황과 주요국 제도와의 비교 연구	이영숙	2013.12
84	해외 주요국의 재정준칙 운용동향과 정책시사점	김정미·이강구	2013. 9
83	담배가격 인상에 따른 재정 영향 분석	신영임·서재만	2013. 7
82	가계부채의 현황 및 대응방안	신동진	2013. 7
81	소액주주 주식양도소득세 도입방안 및 세수효과분석	채은동	2013. 5
80	남부유럽재정위기가 국내외 경제에 미치는 영향	신후식·유승선	2012.10
79	고령화가 근속 및 연공임금체계에 미치는 영향과 정책 시사점	장인성	2012. 9
78	고령자 일자리 현황과 정책과제	서재만	2012. 9
77	파생금융상품에 대한 거래세 도입에 관한 연구	채은동	2012. 8
76	국민연금 장기 지속가능성 확보방안	김대철·심혜경	2012. 8
75	공적자금 상환대책의 현황 및 개선방안	신동진	2012. 8
74	세무조사 운영실태의 문제점과 개선방안	심혜경	2012. 7
73	2012 근로장려세제 확대시행의 소요재정과 분배효과	장윤정	2012. 7
72	출산·보육지원 재정소요 추계와 정책과제	조은영	2012. 6
71	발생주의 회계제도 도입이 세입 결산에 미치는 영향	신영임·장윤정	2012. 6

	제 목	집 필	발 간
70	외국자본의 조세회피 방지를 위한 합리적 과세방안	최천규	2012. 5
69	신용카드 소득공제의 소득계층별 귀착 및 세수효과와 시사점	성명기	2011.12
68	경제성장률 단기예측 모형 - 베이지언 VAR 접근방식에 의한 예측 -	황중률	2011.12
67	재정통계 개편의 주요 쟁점과 과제	윤용중, 이강구, 윤준승, 서재만, 김정미	2011.11
66	소득계층별 물가지수의 차이가 체감물가에 미치는 영향	장인성	2011.11
65	자영업자 현황 및 정책 방향	서재만	2011. 9
64	통일비용에 대한 기존연구 검토	신동진	2011. 8
63	2010년 결산상 재정통의 문제점과 개선방안	윤준승	2011. 8
62	재정의 경제안정화 효과 분석 - 자동안정화장치를 중심으로 -	박승준·이강구	2011. 6
61	한·중 신재생에너지 정책 비교와 시사점	원동아	2011. 2
60	고령화가 생산성 및 경제성장에 미치는 영향	장인성	2010.12
59	위안화 절상의 영향과 시사점	신후식·유승선	2010.12
58	재정정보 공개 현황 및 개선방안	서재만	2010.12
57	2010년 세법개정안의 세수효과	이영환·신영임	2010.10
56	조세법률주의 위반 사례 및 개선방향	윤준승, 정지은, 이남수	2010. 9
55	가계부채의 문제점과 정책개선방안	신동진	2010. 7
54	경기선행지수의 향후 경기에 관한 시사점	유승선	2010. 7
53	남유럽 재정위기와 정책시사점	김정미	2010. 7
52	외평기금 이자비용 처리문제로 본 통합재정통계의 문제점 및 개선방안	심혜정	2010. 6
51	경제위기와 각국의 조세정책 동향 및 시사점	신영임·이영환	2010. 5
50	외화예산의 환위험 관리방안	연훈수	2010. 2
49	국가재정운용계획의 평가 및 과제	나아정·박승준	2009.12
48	소득격차의 확대와 재분배 정책의 효과	장인성	2009.12
47	금융위기와 한국의 잠재성장률	황중률	2009.12
46	사회복지 기능 확대에 따른 지방재정 영향 분석	심혜정	2009.12

	제 목	집 필	발 간
45	2009년 말 일몰도래 비과세·감면항목 운용현황	정지은	2009.11
44	비과세·감면제도 운용현황 및 개선과제	정지은	2009.11
43	지방소득세·지방소비세 도입과 향후 과제	이영환, 황진영,신영임	2009.11
42	금융안정화대책의 정책효과와 출구전략의 방향	신동진	2009.11
41	2008년 이후 세제개편의 세수효과	이영환·신영임	2009. 8
40	글로벌 금융위기 극복을 위한 금융정책 분석	신동진	2009. 7
39	재정확대의 거시경제적 효과분석	박승준	2009. 4
38	경제위기의 전개와 대응	신후식, 유승선, 연훈수	2009. 3
37	우리나라 외환금융시장 취약성 비교 분석	신후식, 유승선, 연훈수	2008.12
36	중국의 기업소득세법 제정에 따른 입법적 시사점 검토	황진영	2008.12
35	지방정부 재정자주권의 국제비교와 정책적 시사점	심혜정	2008.12
34	2008년 세제개편안 분석 : 목적세 정비안을 중심으로	이영환·정지은	2008.11
33	2008년 세제개편안 분석 : 비과세·감면제도를 중심으로	정지은	2008.11
32	2008년 세제개편안 분석 : R&D지원 강화를 중심으로	이상훈	2008.11
31	2008년 세제개편안 분석 : 종합부동산세	이영환·신영임	2008.11
30	OECD 주요국가 초과세수 발생과 재정규율 사례	이남수·이성규	2008. 9
29	유가환급금 지급(안) 평가	정지은, 홍인기, 전승훈	2008. 9
28	청년층 고용현황과 시사점	정상훈·이충언	2008. 8
27	환율변동이 국내물가에 미치는 영향	연훈수	2008. 4
26	목적세와 특별회계의 문제점과 개편방향	이영환, 이성규	2008. 1
25	은행산업의 경쟁도 분석과 정책적 시사점	신동진	2007.12
24	「강제집행등과 체납처분의 절차조정법」의 입법 필요성 검토	황진영	2007.12
23	원화가치 변동이 수출가격에 미치는 영향	성명기	2007.11
22	한국의 실질 GDP 장기 예측 : 2007~2050년	장인성	2007.11

	제 목	집 필	발 간
21	세법체계 개편작업의 동향분석	황진영	2007. 9
20	중소기업 신용보증제도의 운영성과와 개선방안	정상훈	2007. 9
19	과세정보 공개제도의 현황	문성환	2007. 8
18	구조조정 이후 은행산업의 효율성 분석	신동진	2007. 8
17	한국의 잠재성장률과 자연실업률 추정	황종률	2007. 7
16	유가 상승의 원인 및 유류세 인하를 둘러싼 쟁점 분석	이영환·전승훈	2007. 7
15	미국 기준선전망의 의의와 우리 예산과정에 대한 시사점	정문중	2007. 6
14	최근 일본의 재정개혁과 시사점	이남수·서세욱	2007. 6
13	물가상승에 의한 소득세 부담 증가 완화를 위한 정책대안 : 소득세 물가연동제에 대한 검토	전승훈	2007. 5
12	DDA 농업협상의 논의동향 및 영향에 대한 고찰	송원근	2006. 6
11	미국의 재정개혁 논의동향과 시사점	정문중	2006. 6
10	2000~2005년 경제예측의 경험과 단기예측 방식의 개선방향	유승선	2006. 5
9	퇴직연금세제 관련 현안분석과 개선방향	문성환	2006. 5
8	자영업 진출 결정요인과 정책적 시사점	김기승	2006. 2
7	분야별 자원배분에 대한 국제비교 연구	전승훈	2006. 1
6	주택가격 안정을 위한 정책현황 및 과제	송원근	2005.12
5	국세행정에 대한 새로운 감독체제의 모색	문성환	2005. 7
4	재정 건전성 강화를 위한 재정규율의 확립-지출상한선을 중심으로	정문중	2005. 6
3	일자리 창출정책의 현황과 과제	김기승	2005. 5
2	조세지출예산제도와 정책과제	전승훈	2004.12
1	재정지출 확대와 감세의 경제적 효과 분석	김기승, 임일섭, 전승훈	2004.10

주택가격 변화가 가계부채와 금융 안정성에 미치는 영향

발간일	2016년 11월 28일
발행인	김준기 국회예산정책처장
편 집	경제분석실 거시경제분석과
발행처	국회에산정책처 서울특별시 영등포구 의사당대로 1 (tel 02·2070·3114)
인쇄처	한학문화 (tel 02·313·7593)

내용에 관한 문의는 국회예산정책처 거시경제분석과로
연락해주시기 바랍니다. (tel 02·788·3775)

ISBN 978-89-6073-972-7 93350

© 국회예산정책처, 2016