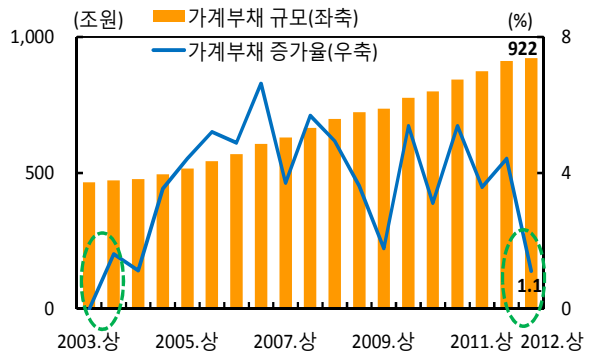
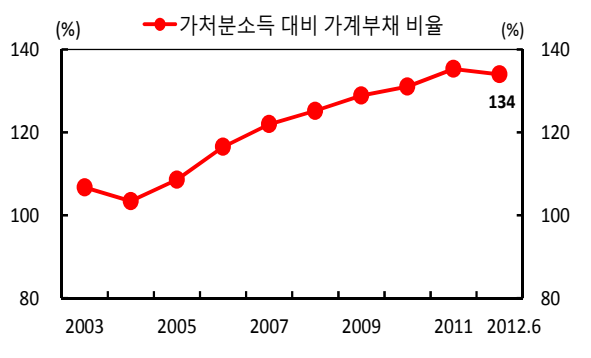
Ⅰ. "가계부문 건전성의 평가와 시사점" 관련 코멘트

p.4 가계부채 증가속도 관련

□ 2011년까지 우리나라 가계부채는 소득에 비해 높은 증가세를 지속해 왔으나 **2012년 들어 가계부채 증가세**가 **둔화**된 것으로 나타남

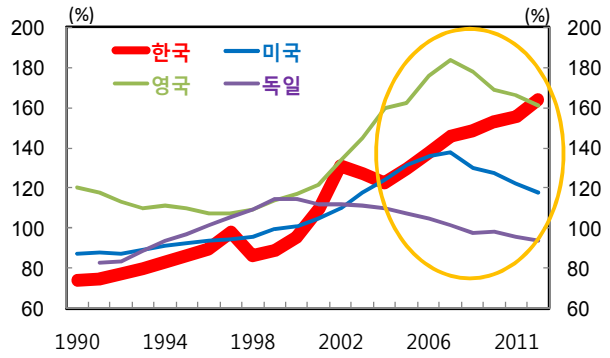
— 2012년 6월말 현재 **가계부채(가계신용 기준)**는 922조원으로 2011년말(912조원)에 비해 **1.1% 증가**에 그쳐 가처분소득 증가율을 하회하고, **가처분소득 대비 가계부채 비율**(2011말 135% → 2012.6말 134%[e])도 **카드사태(2003~4년) 이후 처음으로 하락**한 것으로 보임

가계부채[1] 규모 및 증가율[2]	가처분소득 대비 가계부채[1] 비율[2]
	
주 : 1) 가계신용 기준 2) 전기말 대비 자료 : 한국은행	주 : 1) 가계신용 기준 2) 2012년 6월말은 추정치 자료 : 한국은행

— **앞으로도** 가계부채 증가세가 가처분소득 증가율보다는 낮은 수준으로 유지되면서 **가계부채 비율이 낮아질 가능성이 있음**

o 이는 ① 수도권지역 주택가격 하락세 지속으로 주택구입을 위한 대출수요가 줄어들고 ② 정부의 가계부채 증가속도 관리정책이 지속되고 있는 상황이며, ③ 2000년대 중반 이후 가계부채가 누증되어 옴에 따라 다른 나라(미국, 영국 등) 사례처럼 가계부채 비율이 하락할 가능성도 배제하기 어렵기 때문임

주요국 가계부채[1]/가처분소득 비율 추이



주 : 1) 국가별 비교를 위해 자금순환표(총부채) 기준
자료 : 한국은행

□ 그러나 **가계부채 증가세 둔화가 가계부채 문제의 심각성이 완화되었다는 의미는 아님**

— 오히려 자영업자, 고연령층, 저소득층, 과다차입에 의존한 주택구입자 등 **특정부문의 취약성**은 점차 **심화**되고 있는 것으로 보임

p.7, 16~21 가계건전성 위협요인에 대한 평가

◆ **가계건전성 위협요인 : GDP 증가율 둔화, 주택시장 부진 지속, 대외부문의 불확실성(세계경제의 하방위험과 경기회복 지연 우려)**

⇒ 『경기 둔화, 주택가격 하락』으로 요약 가능

1 경기 둔화의 영향 – 자영업자, 저소득층 문제

□ 경기 둔화는 **자영업자, 저소득층** 등 취약계층의 부실위험을 높이는 요인으로 작용할 것으로 예상됨

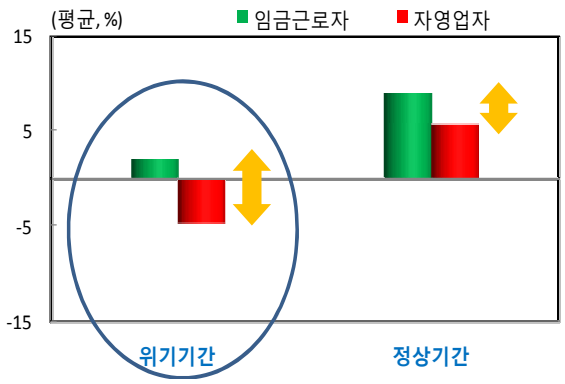
(자영업자 부채)

□ 자영업자 부채는 여타 계층의 채무에 비해 경기상황 변화에 취약한 구조를 가지고 있음

— **자영업자와 임금근로자의 실질소득증가율을 비교**해 보면, 정상기간에는 임금근로자와 자영업자간 소득증가율 격차가 크지 않았으나 **위기시**에는 임금근로자의 소득이 소폭이나마 증가하는 것과 달리 **자영업자의 소득**은 **큰 폭으로 감소**

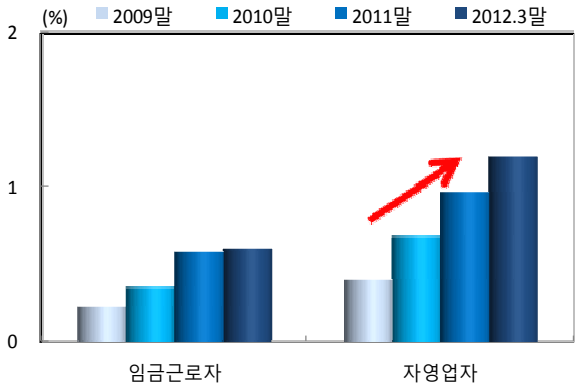
— 최근 경기 부진이 이어지면서 **자영업자 가계대출 연체율**은 2009년 이후 임금근로자 대출의 연체율보다 **더 가파르게 상승**하고 있는 상황

경기상황 급변[1)]시 실질소득증가율



주 : 1) 위기기간 : 2차 석유파동기(1979~80년), 외환위기(1997~98년), IT버블붕괴(2001년), 카드사태(2003~04년), 금융위기(2008~09년)
자료 : 한국은행(국민계정, 분석기간 : 1979~2011년)

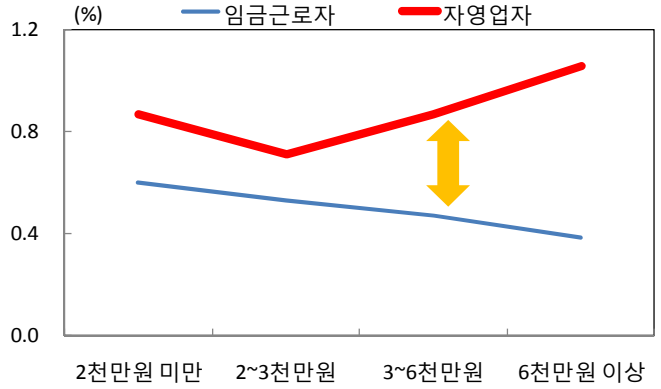
자영업자 및 임금근로자 대출연체율[1)]



주 : 1) 자영업자의 경우 전문직 제외
자료 : 시중은행 가계대출 미시자료

o 임금근로자는 저소득 차주일수록 연체율이 높았으나 **자영업자**의 경우 부채를 많이 보유하고 있는 **중·고소득층의 대출 연체율**이 **더 높음**

자영업자 및 임금근로자의 소득구간별 가계대출 연체율[1)]



주 : 1) 2012년 3월말 기준(자영업자의 경우 전문직 제외)
자료 : 시중은행 가계대출 미시자료

(저소득층 부채)

□ 최근 **저소득층의 대부업 및 비은행권 이용비중**이 **증가**하는 추세에 있음

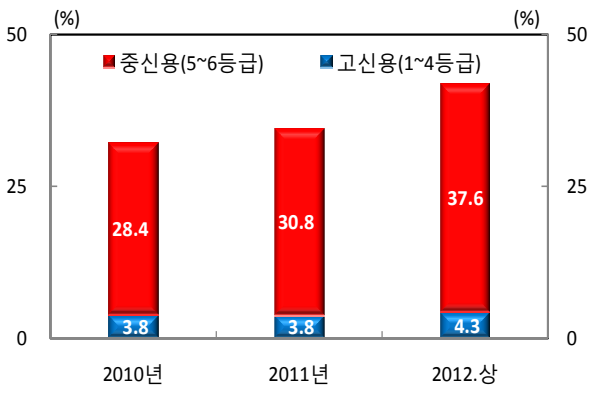
— 2012년 들어 신용등급은 우량하지만 소득수준이 낮은▪ 가계의 대부업 이용이 빠르게 증가하고 있으며, 이를 반영하여 전체 대부업 대출(신규 취급 기준) 가운데 **중·고신용등급(1~6등급) 비중**이 **2010년 32.2%에서 2012년 상반기 41.9%까지 상승**

▪ 신용등급이 양호하더라도 정기적인 급여생활자 또는 연금소득자가 아닌 경우 제도권 금융에서 신용대출을 받기가 어렵다는 점을 감안해 볼 때 대부업체를 이용하는 차주는 대부분 저소득층일 가능성이 높음

o 대부업 대출의 경우 우량등급 차주라 하더라도 대출금리가 법정 최고금리(현재 39%) 수준으로 적용되고 있는 상황

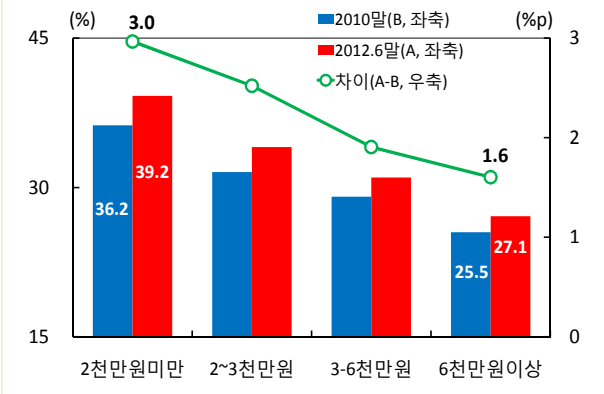
— **연소득 2천만원미만 차주의 비은행권 대출비중**은 **2012년 6월말 39.2%(2010년말 대비 3.0%p 상승)**로 여타 소득계층에 비해 비은행권 이용비중이 높을 뿐만 아니라 상승폭도 큰 것으로 나타남

대부업 이용자의 신용등급별 대출비중[1)]



주 : 1) 신규취급 대출금액 기준
자료 : 한국은행

소득구간별 비은행권 대출비중[1)]



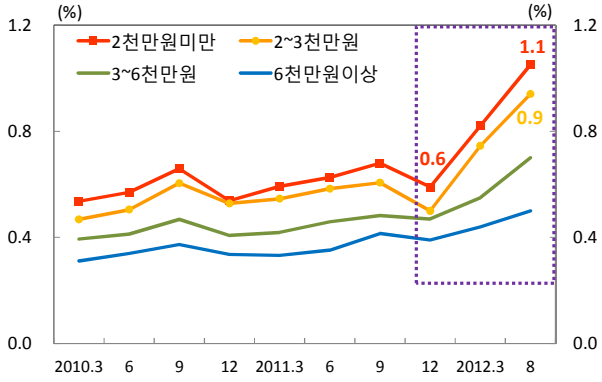
주 : 1) 비은행권 대출/금융권 전체(은행+비은행) 대출
자료 : 한국신용정보

□ 저소득층의 소득여건 개선이 지연됨에 따라 **저소득층 가계대출의 부실화율**이 빠르게 **상승**하고 있음

— 2012년 들어 저소득층의 가계대출 연체율▪이 고소득층보다 가파르게 상승하고 있으며, **저신용(7~10등급) 차주중에서 신용카드 연체자**(10말: 36.6만명 → 12.5말: 48.2만명) 및 **임대아파트의 임대료 체납자**도 **증가**하는 추세

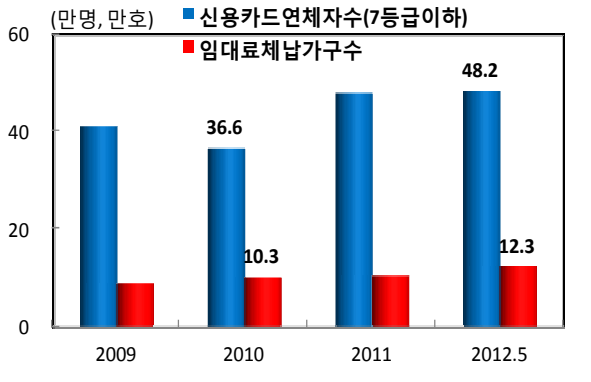
▪ 연소득 2천만원미만 차주 : 2011년말 0.6% → 2012.3말 0.8% → 8말 1.1%

소득구간별 가계대출 연체율



자료 : 9개 국내은행(지방은행 제외) 가계대출

신용카드 연체 및 임대아파트 임대료 체납



자료 : NICE, LH공사

2 주택가격 하락의 영향 – 과다차입에 의존한 주택구입자 문제

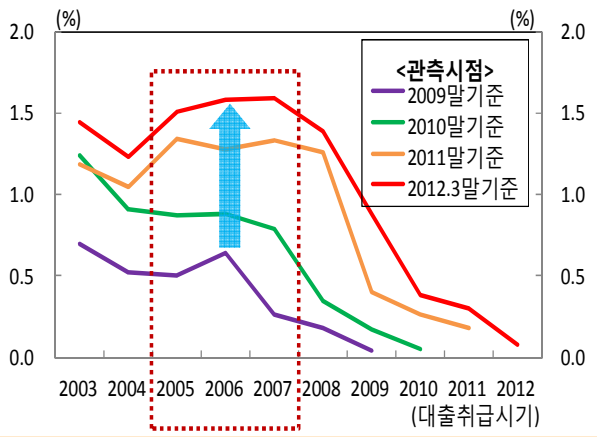
□ 최근 수도권 주택가격 하락으로 **주택가격 상승기대 하에 과다 차입하여 주택을 구입한 차주들의 체감 채무부담이 계속 높아지고 있는 상황**임

— 과거 **주택가격 급등기(2005~07년)에 취급된 주택담보대출의 연체율**이 **시간이 지날수록 높아지고** 있는 것으로 나타남

— 주택가격 하락으로 LTV 규제 상한(60%)을 초과하는 대출이 늘어남에 따라 가계의 원금상환부담이 증대되면서 추가 부실이 우려되고 있는 상황

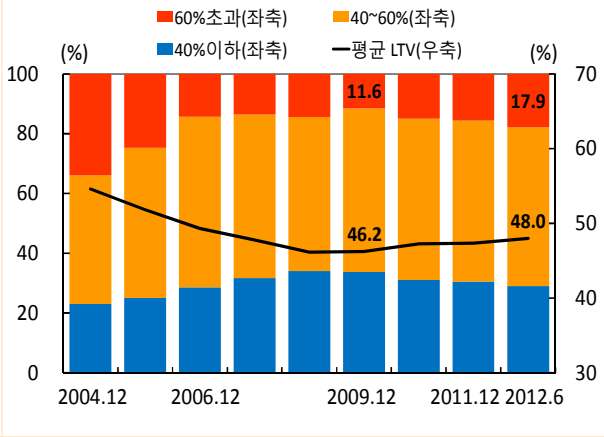
o 은행권(9개 국내은행 기준) 주택담보대출의 **평균 LTV 비율**은 2012년 6월말 현재 48%로 **낮은 수준을 유지**하고 있으나, 수도권 일부 아파트가격 하락으로 인해 **LTV 60% 초과 대출비중**이 **2009년말 11.6%에서 2012년 6월말 17.9%로 상승**

취급시기별 주택담보대출 연체율[1)]



주 : 1) 각 관측시점별 주택담보대출자료 기준(수도권 지역)
자료 : 시중은행 주택담보대출 미시자료

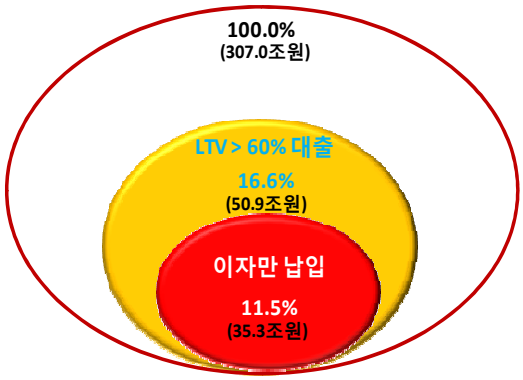
LTV 구간별 대출비중 및 평균 LTV 비율



자료 : 9개 국내은행(지방은행 제외) 주택담보대출

— **LTV 60% 초과대출**(2012.3말 50.9조원) **가운데 이자만 납입하고 있어** 만기연장(재취급 포함) 시 원금상환부담이 높은 대출(**"高원금상환부담 대출"**)은 **35.3조원**(전체 주담대 11.5%)에 달함

은행권 주택담보대출 구조[1)]
(2012년 3월말 현재)



주 : 1) 2012년 3월말 기준 자료 : 한국은행

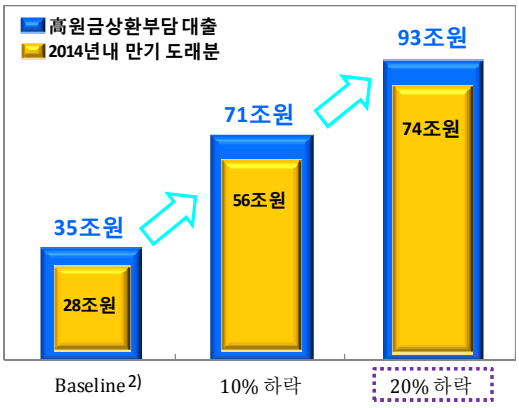
□ 스트레스 상황을 고려하여 **주택가격이 20% 하락하는 경우를 가정**해 보면 **高원금상환부담대출**이 93조원으로 현재(35조원)보다 **3배 가까이 증가**하는 것으로 추정됨

— **2012~14년중 만기 도래될 예정**인 **高원금상환부담대출**도 **현재 28조원**에서 **주택가격 20% 하락 시 74조원**으로 증가할 것으로 예상

— 이중 만기연장 시 **실제로 상환해야 하는 규모**■는 **현재 2조원(차주 연소득의 12%)**에서 **주택가격 20% 하락 시 11조원(차주 연소득의 28%)**으로 크게 늘어나는 것으로 추정

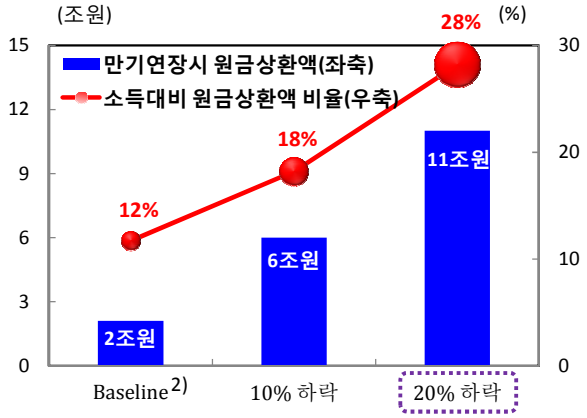
■ 고신용(1~4등급) 차주 대출에 대해서는 대출원금중 LTV 80% 초과분을, 중·저신용(5~10등급) 차주 대출은 LTV 60% 초과분을 원금 상환하는 것으로 전제함. 다만 대출원금 상환규모는 정책당국의 상환요구 자제 권고 등을 감안하지 않음

주택가격 하락 시 高원금상환부담 대출[1] 및 2014년내 만기도래분



주 : 1) LTV 규제상한(60%)을 초과하는 대출 가운데 이자만 납입하고 있어 만기연장 시 원금상환부담이 높은 대출
2) 2012년 3월말 기준
자료 : 한국은행

주택가격 하락 시 원금상환규모[1] 및 소득대비 원금상환규모 비율



주 : 1) 고신용(1~4등급) 차주 대출은 LTV 80% 초과분, 중·저신용(5~10등급) 차주 대출은 LTV 60% 초과분을 원금 상환하는 것으로 전제
2) 2012년 3월말 기준
자료 : 한국은행

p.22~24 시사점과 정책대응 관련

□ 본 발표 자료에서 기술한 대로 **단기적으로 가계부채가 대규모로 부실화되면서 시스템적 리스크로 발전할 가능성은 크지 않을 것으로 판단됨**

— **주택담보대출**의 경우 평균 LTV비율이 낮은 수준이어서 대규모 부실 발생 가능성은 낮고▪ 취약가계를 중심으로 **부실화되더라도 금융기관의 건전성에 미치는 영향도 크지 않을 것으로 예상**

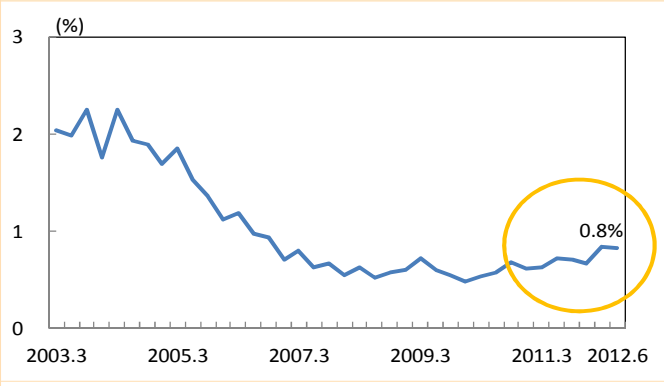
▪ 미국과 달리 우리나라의 주택가격대비 주택담보비율이 낮아서 높은 연체금리를 부담하는 것보다는 주택을 처분해서 상환하는 등 차입자의 상환의지가 상대적으로 높은 편

— 지난 외환위기(1997~8년) 당시와 같은 대량 실업사태가 발생하지 않는 한 가계대출 연체율도 급상승하지 않을 것으로 보임

o 최근 들어 가계대출 **연체율**이 완만하나마 상승▪하고 있으나 역사적으로 볼 때 아직까지는 **낮은 수준을 유지**하고 있음

▪ 최근 분양가와 관련한 소송 등으로 집단대출 연체율이 상승(10말: 0.9% → 11말 1.2% → 12.8말 1.9%)하였으나 **집단대출을 제외한 주담대 연체율**은 **0.4%**(2012.8말)에 불과함

가계대출 연체율 추이



자료 : 한국은행

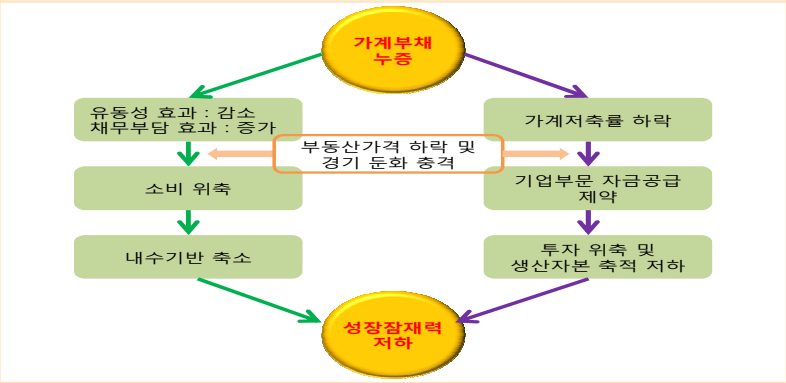
— 가계 **신용대출**의 경우 **신용등급이 높은 차주의 대출비중▪이 높아** 큰 문제는 없을 것으로 판단됨

▪ 금융권 전체 신용대출중 고신용(1~4등급) 차주의 대출비중 : 68.3%(2012.6말, NICE)

□ 다만 **가계부채 누증은 소비 위축(단기적) 및 성장잠재력 저하(중장기적)로 이어지면서 경제의 활력을 저하시키는 요인으로 작용**할 가능성이 있어 이 부분이 **우리나라 가계부채 문제가 직면하고 있는 가장 큰 위험요인**이라 할 수 있을 것임

— 특히 주택가격 하락에 따른 실질 채무부담 증대가 소비 위축 등 거시경제에 적지 않은 부담요인으로 작용할 가능성은 높아 보임

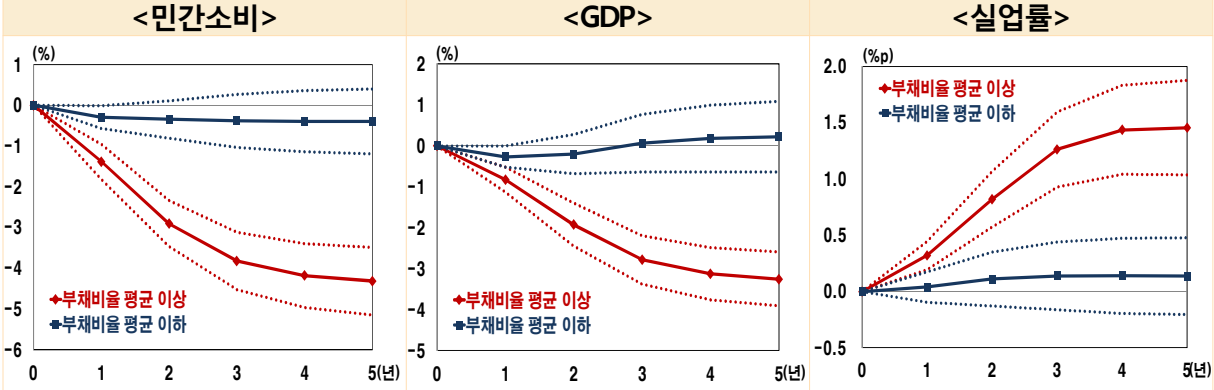
가계부채 누증이 성장잠재력에 미치는 파급경로



— 주요국 대상 실증분석 결과에서도 가계부채 누증은 실물경기 침체를 심화시키는 요인▪인 것으로 나타남

▪ IMF(2012)의 OECD 패널자료를 이용한 추정결과 가계부채가 누증된 경우 경기하락 국면에서 민간소비 및 성장은 더 크게 위축되고 실업률은 크게 상승하는 것으로 나타남

경기위축시 가계부채 누증이 거시경제변수에 미치는 영향[1)]



주 : 1) 1980~2011년중 주요 25개국에서 발생한 경기위축 사례(99개)를 위축 직전 3년 평균 가계부채비율에 따라 2개 그룹으로 나누고 경기위축 시 거시경제변수의 누적반응을 패널 추정하여 비교(점선은 95% 신뢰구간)
자료 : IMF World Economic Outlook(2012.4월)

Ⅱ. “부채디플레이션 대응방안” 관련 코멘트

p.6 스트레스 분석을 위한 가정 관련

□ 발표 자료에서는 대출규모가 부동산평가액 및 금융자산 축적정도를 상회하는 가구를 고위험 가구로 판정하고 이들 고위험가구가 보유하고 있는 금융대출을 부실대출로 간주하고 있음

— 차주의 부실 여부를 부도(pd)모형을 통해 추정한 것이 아니고 가계의 자산상황 변화만을 가지고 판단하고 있어 실제 가구의 부실상황과 상당한 차이가 있을 가능성이 있음

→ 가계의 실제 대출연체상황이 반영된 부도모형을 통해 부실규모를 추정할 필요

□ 주택가격이 하락할 경우 경매낙찰가율도 변하는 것이 통상적이므로 회수율 산정 시 경매낙찰가율을 70%로 일률적으로 정하는 것보다는 **회수율을 다양화**(예 : 50%, 60%, 70% 등) **하여 시뮬레이션할 필요**

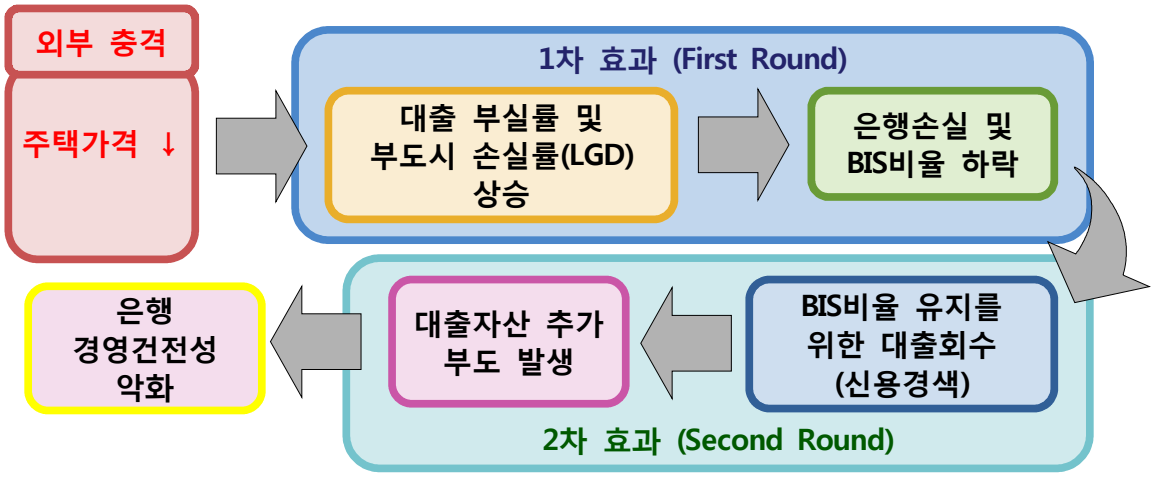
p.16 분석결과

□ 일반적으로 주택가격이 하락하는 상황에서는 여타 거시경제여건도 불리한 방향으로 전개되므로 스트레스 분석 시 **주택가격 하락 충격 이외에 차주의 채무상환능력에 영향을 미칠 수 있는 소득, 금리 등의 변화도 함께 고려**할 필요

→ **복합충격 시나리오로 시뮬레이션할 필요**

□ 주택가격 하락 충격은 대출부실률에 의해 금융기관 손실에 영향을 미치는 1차 효과(First Round) 뿐만 아니라 2차 효과(Second Round)도 유발시켜 금융기관의 건전성을 악화시킬 것으로 예상

— 외부충격 발생 시 「대출 부실화 → 은행 손실 → 신용경색 → 은행 손실 추가 발생」 경로를 통하여 은행 건전성이 더 악화될 것으로 예상됨



→ 주택가격 하락에 따른 1차 효과만을 고려하여 금융권 손실규모를 추정할 경우 과소 추정될 소지가 있음