

서울시 주택담보대출 현황 및 정책적 시사점

김 진 윤형호

2013-BR-08

서울시 주택담보대출 현황 및 정책적 시사점

Current Condition of Seoul Residential Mortgages and
Policy Implication

연구진

연구책임	김 진	시민경제연구실 부연구위원
연구원	윤형호	시민경제연구실 연구위원
	김재호	시민경제연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책함의

1 연구개요

1.1 배경 및 목적

- 2008년 금융위기 이후 서울시는 주택시장 침체로 주택담보대출의 부실 우려가 높아지고 소위 ‘깡통주택’과 세입자의 보증금 유실이 심각한 사회문제로 대두되나, 시의 대출현황 등 관련통계가 부재한 형편
- 이 연구는 서울시 주택담보대출의 실태를 시 전체, 하부시장 및 자치구별로 대출·담보·차주특성으로 나누어 분석하고, 신용이상(연체·부실채권) 주택담보대출의 특징을 파악하는 것이 목적
- 또한, 주택담보대출의 상환위험 및 채권손실위험을 시뮬레이션하여, 향후 주택가격의 추가하락 등 스트레스 상황에서 담보대출의 신용위험과 임차인의 보증금 손실위험을 가늠하는 것이 부차적 목적

1.2 내용 및 방법

- 전국 및 서울시의 주택담보대출의 거시적 시장상황과 지원제도·상품의 현황을 공식 통계로 정리·분석
- 서울시 주택담보대출 실태는 '13년 5월말 ▲▲은행 서울 주택담보대출 전수자료(45,464건, 4조 6,282억원, 서울시 111조 2,492억원의 4.16%)에 기초하여 ① 대출특성, ② 자산특성, ③ 차주특성을 분석
- 서울시 주택담보대출 신용위험 특성은 ① 연령대별 신용위험지표를 검토하고, ② 신용이상 담보대출의 주요 특성을 파악하며, ③ 차주의 신용등급별 신용위험 영향을 고찰한 후, ④ 하부시장 및 자치구별 대출실태

및 연체특성을 분석

- 상환위험 시뮬레이션은 소득 및 대출금리에 스트레스를 부여하여 총부채서비스를 감당하는지 파악하였고, 채권손실위험은 주택가격·경매 낙찰가율의 하락 시 손실채권의 비율과 규모를 시뮬레이션

2 주택담보대출의 이론적 검토

2.1 주택담보대출의 개념 및 대출한도 규제

- 주택담보대출이란 주택을 담보로 일정 기간(최대 30년) 이내에 자금이 필요한 개인을 지원하는 대출제도를 지칭
- 대출한도는 소득으로 부채서비스(DS : Debt Service)를 감당할 수 있는 범위 내에서, 또한 담보가치의 적정한 한도 내에서 결정되는데, 실무적으로는 총부채상환 비율(DTI : Debt to Income)과 담보인정비율(LTV : Loan to Value) 등의 한도 설정을 통해 정부가 규제
- 총부채상환 비율은 소득으로 총부채서비스를 감당할 수 있는가를 측정하는 지표이며, 당초 부동산 수요를 관리할 목적으로 '05년 도입되어 이후 점차로 확대 실시
- DTI는 차주의 연간 금융부채 원리금 상환액이 연소득에서 차지하는 비율을 의미하며, 연원리금 상환액은 담보대출의 상환방식에 따라 달라지고 기타부채의 연이자 상환액을 합산하는 방식
- 국내에서는 투기수요 차단을 위해 DTI가 '05.08.31 소위 '8.31 대책'에서 도입되었고, 최초에는 투기지역의 아파트를 대상으로 세대당 중복대출을 억제하려는 취지
- 지속적인 주택가격 불안으로 정부는 DTI를 '06.3.30 투기지역 내 시가 6억원 이상 아파트로, 다시 '06.11.15 수도권 투기과열지구 내 아파트로 확대하였고, '09년 7~9월 수도권 비투기지역까지 확대
- 담보인정비율은 담보가치가 대출금액을 변제할 수 있는가를 측정하는

- 지표로, 대출금에 담보대출뿐 아니라 선순위 권리관계를 모두 반영
- LTV는 자산의 담보가치 대비 대출금액 비율을 의미
- LTV는 대출금액에 담보대출 대비 선순위 권리(담보대출금액, 선순위 채권, 선순위 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금)를 더해 계산
- 담보가치는 국세청 기준시가, 전문감정기관의 감정평가금액, 한국감정원 시세의 중간가, KB부동산 시세의 일반거래가 중 한 가지를 적용

2.2 주택담보대출의 금리유형과 상품종류

- 담보대출의 금리유형은 고정금리, 변동금리, 혼합형으로 구분 가능
- 고정금리는 취급시점에 정한 대출금리가 약정기간에 동일하게 적용되는 금리
- 변동금리는 대출약정 기간 내에 기준금리가 변경될 경우 당해 대출금리가 변경되는 금리
- 혼합형(고정+변동)은 선택한 고정금리기간을 경과한 후에는 자동으로 변동금리로 전환되거나, 대출시점에 고정금리와 변동금리를 정한 금액 비율로 만기까지 혼합·적용되는 금리
- 주택담보대출상품은 ① 거래방식, ② 대출기간, ③ 상환방식, ④ 취급기관 등으로 분류 가능
- 거래방식에 따른 유형은 개별대출과 한도대출로 구분
- 기간에 따른 유형은 약정기간을 기준으로 10년 이내인 단기대출과 10년을 초과하는 장기대출로 분류
- 상환방식에 따른 유형은 잔액을 만기에 일시 상환하는 만기일시상환, 대출기간 중 원금을 균일하게 상각하는 원금균등분할상환, 부채서비스를 균등납부하는 원리금균등분할상환, 원금 일부만 상각하는 부분균등분할상환, 차주가 자유롭게 원금을 상환하는 수시상환 등으로 나눔
- 취급기관에 따른 유형은 은행에서 개발하여 판매하는 은행상품과 주택

금융공사와 은행이 협약을 맺고 은행이 취급만 대행하는 모기지론으로
구분 가능

3 **서울시 주택담보대출 실태분석**

3 1 **주택담보대출의 거시적 시장현황 분석**

3 1 1 **가계대출 및 주택담보대출의 변동추이**

- 전국 가계대출과 주택담보대출 모두 부동산 활황기의 급증세가 진정된 상태이나, 제2금융권 의존도가 높아지고 연체율이 증가하는 징후
- 전국 가계대출 잔액은 부동산 활황기에 급증세를 보였으나, 현재 성장세가 둔화되어 '13년 1/4분기말 가계대출 잔액은 655조원이고, 이 중 48%인 315조원이 은행권 주택담보대출
- 제1·2 금융권 모두 증가세가 둔화되었으나, 제2 금융권의 점유비율이 2004년 22.3%에서 '13년 1/4분기말 29.4%로 높아지는바, 향후 가계 차입비용 증가를 우려
- '13년 1/4분기말 은행권 주택담보대출 잔액은 315조원으로 전년말 대비 소폭 감소한바, 부동산 호황기의 급증세가 현재는 진정된 상태
- 가계대출과 제1 금융권 담보대출 연체율은 1% 이내에서 안정적으로 관리되나, 최근에는 미미한 증가추세
- 서울수도 주택담보대출이 지속적으로 증가하였으나, '12년 이후 거래 부진으로 127조원으로 감소한 상태로, 제2금융권 의존도가 낮은 특성
- 주택담보대출 잔액은 '07년 108조원에서 '12년 1월 130조원으로 증가한 후, 최근 거래부진으로 감소하여 '13년 5월말 127조원으로 계수
- '13년 5월 기준 대출은 제1금융권이 111조원(87.7%), 제2금융권은 15조원(12.3%)으로 구성되어, 전국통계 대비 제2금융권 의존도가 낮은 편

주택담보대출 지원현황 및 금융상품의 현황

- 주택금융신용보증, 보금자리론, MBS채권이 지속적으로 성장하여, 2차 시장 저변이 확충되어 담보대출의 장기 모기지 전환가능성 확인
- 취약계층 주택구매를 지원하는 주택금융신용보증은 '10년 이후 성장세로, '13년 1/4분기말 39.7조원의 잔액과 매 분기 2조원 이상 순증
- 주택금융공사의 보금자리론 역시 꾸준히 신장하여, 같은 기간말 23조원 수준으로 성장(2/4분기말에는 25조원으로 증가)
- 한국주택저당채권유동화(주)(KoMoCo)의 MBS(Mortgage Backed Securities : 담보대출유동화증권) 역시 최근 잔액이 23조원 규모로 성장한바, 전체 주택담보대출 규모 대비 향후 성장가능성이 충분한 것으로 평가

은행 주택담보대출의 대출특성 분석

- 현재 잔액이 남아있는 대출의 대부분은 취급분류 상 신규 대출(80.3%)이고 과거 취급대출일수록 그 비중이 높아지는 추세임. 주택유형별로는 아파트가 신규취급이 높은 비중
- 5년 미만의 대출이 35.2%로 가장 높지만 5년 이상 중장기대출이 64.7%를 차지하여 단기치중 만기구조는 아니며, 최근일수록 중장기 대출의 비중이 증가하고 주택유형별로는 아파트가 고른 만기분포를 보임
- 건당 평균약정금액은 119백만원으로, 1억원 미만(55.4%)이 가장 많고 2억원 이상은 19.3%에 불과함. 최근 대출일수록 고액화 경향이 있고, 아파트 대비 단독·기타 공동주택은 소액비중이 높은 편
- 건당 평균대출잔액은 102백만원이고, 1억원 미만(61.1%)이 높은 비중을 차지하는 반면, 2억원 이상은 15.4% 수준이고, 최근 고액화 및 단독·기타 공동주택의 소액화 경향은 약정금액과 동일
- 금리형태는 변동금리대출이 75.6%로 높지만 최근 고정금리대출이 증

- 가하는 추세이고, 아파트가 단독·기타 공동주택보다 높은 비중
- 평균대출금리는 5.38%이나 금융위기 이후 매해 낮아지는 경향이 있고, 아파트일수록 낮은 경향이 뚜렷한 편
- 상환방식은 만기일시상환(52%)이 원리금균등(22%), 원금균등(18%), 수시상환(8%)보다 높은 비율을 보이나, 과거 일시상환 위주에서 최근 원리금균등분할상환의 비중이 증가하고, 특히 아파트는 만기일시(39%)보다 원금·원리금 균등분할상환(53.7%)의 비중이 높은 특성

3.3 은행 주택담보대출의 자산특성 분석

- 분석자료 45,464건 중 주택유형별로는 아파트가 가장 높은 비율을 차지하며, 담보소재는 동북권과 서남권에 61%가 집중된 상황
- 선순위 임차보증금과 채권은 설정된 경우가 적으나, 설정규모는 큰 편
- 선순위 임차보증금 및 채권이 설정된 경우는 12.4%와 5.2%로 비중이 높지 않으나 평균 설정규모는 108백만원 및 96백만원으로 큰 편
- 선순위 임대보증금과 채권은 1억원 미만이 58.3% 및 68.9%, 1억~2억원이 26.5% 및 20.2%로 나타나, 대부분 2억원 미만인 것으로 분석
- LTV비율은 평균 43.9%이고 대부분 60% 이하에 분포하며, 경과연수가 오래될수록 낮아지는데 특히 공동주택에서 이런 현상은 현저
- LTV는 평균 43.9%로, 0~20%가 11.2%, 20~40%가 30.0%, 40~60%가 39.7%, 60~80%가 17.9%, 80~100%가 1.2%로 나타나는데, 대부분 60% 이하
- 약정시점 기준 LTV_1 은 평균 43.9%이고 잔액 기준 LTV_2 는 평균 36.9%로 파악되며, 취급연수가 오래될수록 자산위험이 낮아지는 현상
- LTV_1 과 LTV_2 는 아파트, 단독, 기타 공동주택의 순서로 높아지며, 상환수준($LTV_1 - LTV_2$)은 기타 공동주택, 아파트, 단독주택의 순서
- 감정가격은 평균 482백만원인데, '06년 취급 대출이 554백만원으로 가

장 많고 '13년 취급 대출은 475백만원 수준임. 유형별로는 단독이 610백만원, 아파트가 561백만원, 기타 공동주택이 242백만원 순으로 평정

34 은행 주택담보대출의 자산 및 차주특성 분석

- 차주 중 62%가 남자이고, 30대 12%, 40대 27%, 50대 33% 및 60대 이상 27%의 연령대 분포를 형성
- 최근 취급한 대출일수록 30·40대의 점유비중이 낮아지는 반면, 50대 및 60대 이상의 점유비율이 높아지는 경향이 뚜렷
- 평균 DTI비율은 30.7%로, 제도 시행 이후 취급대출이 높은 편이고 아파트 대출은 소득이 높은 반면, DTI비율은 중간 수준
- 평균 DTI비율은 30.7%, 평균 소득은 40.3백만원으로 분석되며, DTI 비율 40% 이상이 22.6%로, 해당 차주의 상환능력은 우려할 수준
- '04년 12.5%, '05년 19.2%, '06년 22.8%, '07년 21.3% 등 제도의 확대 시행 이후 취급한 대출은 DTI비율이 높은 편
- 규제가 아파트에만 적용되어, 아파트의 소득이 47.5백만원으로 가장 많고 DTI비율은 32.3%로 중간 수준
- 담보대출의 평균 DS는 6.4백만원, 총 DS는 8.5백만원으로 계수되며, 아파트가 가장 높은 편이고 기타 공동주택이 가장 낮은 수준
- 담보대출 평균 DS는 6.4백만원/년으로 분석되며, 기타 부채서비스 2.1백만원/년을 포함하는 총DS 규모는 평균 8.5백만원/년
- 담보대출의 부채서비스 및 총부채서비스는 아파트가 높으나(8백만원/년 및 10.4백만원/년), 기타 DS는 단독주택이 높은 편(2.7백만원)
- 신용등급은 B등급이 약 3/5로 가장 많고, 아파트가 가장 양호한 반면, 기타 공동주택이 불량한 편
- 약정시점 신용등급은 B등급(61.2%), A등급(38%), C등급(0.7%) 순
- 대출잔액 중 현재시점 기준으로, 차주의 신용등급은 A등급 38.7%, B등

급 58.2% 및 C등급 2.7%로 파악

- 신용은 아파트가 가장 양호하고(A:B의 비율이 약정시점 45:54, 현재 42:56), 기타 공동주택이 가장 불량한 편(약정시점 23:75, 현재 34:62)

4 주택담보대출 신용위험 특성분석

4.1 연령대별 신용위험 특성분석

- 차주가 고령화되거나 고령일수록 부채축소성향이 발견되나, 거래의 세대이전이 쉽지 않고 40·50대의 부채부담이 높다는 점에 주목할 필요
- 30·40대 점유비는 39%에 불과하고, 50·60대 점유비가 60%를 상회
- LTV_1 , LTV_2 , 상환수준($LTV_1 - LTV_2$) 모두 고령일수록 부채축소(Deleveraging)가 나타나는 데 비해, 저연령일수록 원금상환이 미미
- 소득은 연령에 선형증가하나(단, 60대는 감소 반전), DTI비율은 30대 미만(37%)과 60대 이상(33%)이 높아, 거래의 세대이전에 한계
- 담보대출의 DS는 연령 증가에 단조감소하나, 기타 부채의 DS가 증가하여, 총DS는 40대(9.1백만원) 및 50대(8.9백만원)가 가장 높은 편

4.2 신용이상 대출의 주요 특성

4.2.1 연체 담보대출의 특성

- 29%의 대출이 최근 1년 이내 연체경력이 있고, 기타 공동주택과 원금상각대출의 연체성향이 높은 수준
- 최근 1년 내 연체경력률은 29.4%, 평균연체일은 16.4일이고, 단독주택·아파트보다 기타 공동주택(33.3%, 17.1일)의 연체성향이 높은 편
- 원금상각대출(32%)이 비상각대출(28%)보다 연체경력비율이 상대적으로 높은바, DS 부담이 높기 때문으로 해석
- 1.5%의 대출이 현재 연체 중인바, 원인은 아파트의 연체성향에 기인하

고, 원금상각대출의 연체비율이 높은 수준

- 현재 연체 중인 대출은 1.5%(평균 연체일수 138.6일)로, 아파트가 가장 불량하여 평균연체기간이 162일로 '고정'에 근접
- 현재 연체 중인 대출도 원금상각대출의 연체성향이 높는데, 연체비율이 1.62%로, 비상각대출의 1.32%와 전체 평균 1.47%보다 높은 편

4.2.2 부실채권의 특성

- o 부실채권은 잔액 대비 0.81%로 많지 않지만, 아파트와 비상각대출의 부실성향이 타 유형 및 상각대출보다 높은 수준
- 여신건전성 분류기준 '고정' 이하의 부실채권은 총 374억원(303건)으로, 전체 대출잔액 4조 6,282억원의 0.81%로 계수(건당 123백만원)
- 부실채권의 84%를 차지하는 아파트는 부실채권성향(0.60%)이 낮지만 건당 부실규모가 166백만원으로 가장 높은 편
- 연체성향과 달리, 비상각대출의 부실화 경향이 높은 수준

4.2.3 현재 연체 대출 및 부실채권의 담보특성

- o 연체·부실채권은 정상채권 대비 감정가치가 낮고 선순위 임차보증금 및 채권 설정이 적은 편
- 현재 연체 중인 대출과 부실채권의 평균 감정가격은 각각 431백만원 및 438백만원으로, 전체 평균 482백만원보다 적은 수준
- 연체대출의 선순위 임차보증금 설정비율(8.7%)은 전체 평균(12.4%)보다 낮지만, 설정규모(123백만원)는 높은 편(전체 평균 108백만원)
- 연체(4.0%, 76백만원) 및 부실채권(5.0%, 90백만원)의 선순위 채권 설정비율 및 규모는 평균(5.2%, 96백만원)보다 낮은 수준
- o 안정성이 정상채권에 비해 열위해, LTV·DTI는 높고 소득은 적은 편
- 연체 및 부실채권은 LTV_1 (50.1% 및 47.8%)과 LTV_2 (43.8% 및 41.3%)가 정상채권(43.9% 및 36.9%)보다 높아, 자산위험이 큰 대출

- 또한, 같은 대출들은 소득(29.3백만원 및 31백만원)이 적고 DTI비율(46.7% 및 54.3%)은 정상채권(40백만원, 30.5%)보다 높은 수준

4.3 차주 신용등급별 신용위험 특성

- 취급시점에 차주 신용이 불량할수록, 취급 후 신용등급이 하락할수록 부실성향이 높아지는 경향
- 취급시점에 차주의 신용등급이 우량할수록 연체 및 부실채권비율이 낮아져, A등급의 연체 및 부실채권비율은 0.38% 및 0.13%로 B·C등급과 전체 평균(1.40% 및 0.57%)보다 낮은 수준
- 취급 대비 현재시점의 신용등급이 하락한 대출들은 연체·부실성향이 증가하는 추세가 분명(단, 부실로 신용등급을 조정했을 가능성 상존)
- 신용 하락 대출(10.9년)은 상승 대출(12.1년)에 비하여 대출기간이 상대적으로 단기이고, 아파트의 하락비율(59%)이 상대적으로 높은 편

4.4 하부시장 및 자치구별 대출·연체특성

4.4.1 대출실태(1) - 대출특성

- 대출취급분류는 광진구·은평구가 신규비율이 낮고 대환비율이 높은 반면, 강서구·종로구·동대문구는 반대 경향
- 대출기간은 도심(8.9년) 및 서북권(8.7년)이 짧고 동북권(13.2년)이 긴 편이고, 서대문구(7년), 중구(8.5년), 은평구(8.5년)가 단기인 반면, 동대문구(14.3년), 도봉·노원구(13.8년)가 장기
- 평균 약정 및 잔액은 동남권(178백만원 및 155백만원)이 높고 서북권(96백만원 및 85백만원)이 낮으며, 특히 강남구(216백만원 및 191백만원)·서초구(196백만원 및 172백만원)가 높은 반면, 강북구(76백만원 및 68백만원)와 은평구(81백만원 및 71백만원)가 낮은 편
- 동북권은 고정금리 의존도(26.4%)가 높은 반면, 서북권은 변동금리를

선호하며, 고정금리 대출비율은 중구(29.6%)와 도봉구(28.9%)가 높고 서대문구(16.5%)와 강남구(19.8%)가 낮은 수준

- 대출금리는 대체로 4.6% 수준으로 형성되나, 동남권은 4.4%로 낮고 강북 외곽인 서북권·동북권은 4.6%로 높으며, 특히 강남구·서초구가 낮고 은평구·강북구는 높은 경향을 발견
- 원금상각대출의 비율은 동북권(46.1%), 특히 동대문구(51.3%)·노원 및 강서구(49.6%)가 높은 편이고, 서북권(25.4%)의 서대문구(18.3%)가 낮은 편으로, 단독주택비율에 영향을 받는 듯

4.4.2 대출실태(2) - 자산특성

- 건당 감정가격은 동남권(851백만원)의 강남(1,100백만원)·서초구(982백만원)가 많고, 서남권(349백만원) 중 금천구(246백만원)가 낮은 편
- LTV_1 은 서북권(46.4%)과 동북권(46.0%)이 높고 동남권(37.2%)이 낮는데, 도봉구(48.7%), 중랑구(48.5%), 은평구(48.6%)가 높고, 강남 3구는 34~38% 수준을 형성
- LTV_2 역시 동북권의 도봉구·중랑구가 가장 높은 비율인 반면, 동남권의 강남·서초·송파구가 가장 낮은 비율
- 선순위 임차보증금 설정비율은 용산구(35.5%), 강남구(21.9%)가 높고, 동대문구(7.0%), 은평구(8.0%), 구로구(8.0%)가 낮은 편
- 담보대출 대비 선순위 채권 설정비율은 동남권(7.0%), 특히 강남구(7.9%)·서초구(8.2%)의 비율이 가장 높고, 서북권(3.0%)의 은평구(1.8%)·서대문구(1.9%)가 가장 낮은 수준

4.4.3 대출실태(3) - 차주특성

- 차주소득은 동남권(60.6백만원)의 강남구(71.4백만원)·서초구(70.3백만원)와 용산구(53.7백만원)가 많고, 서북권(31백만원)의 은평구(26.7백만원)·서대문구(28.4백만원)와 강북구(25.7백만원)가 낮은 수준

- DTI비율은 동남권(36.8%)의 강남구(42.3%)·서초구(38%)와 도심권(38.7%)의 용산구(43.9%)가 높은 편이고, 동북권(28.2%)의 강북구(24.4%)와 구로구(25.1%), 은평구(25.3%)가 낮은 편
- 차주신용이 B등급 이상인 비율은 동남권(91.4%)과 도심권(91.4%)이 매우 높고, 동북권(89.2%)이 낮은 수준을 형성

4.4.4 연체 및 부실채권 현황

- 1년 내 연체경력으로 보면, 동북권(31.6%), 특히 노원(34.0%)·중랑구(35.3%)는 비율이 높지만, 동남권(24.8%)은 비율이 낮고 상대적으로 연체성향이 작은 편(강남구(20.8%)·강동구(24.8%))
- 현재 연체비율 역시 동북권(1.7%)은 높고 동남권(1.0%)이 낮으며, 강서구(2.4%), 용산구(2.3%), 도봉·성북구(2.1%), 노원구(1.8%)가 높고 강남구(0.8%), 서초구(0.9%), 송파구(1.0%)가 낮은 연체비율 형성
- 부실채권비율도 용산구(1.6%), 노원구(1.1%)는 높은 비율인 반면, 동남권(0.4%) 4개 구는 0.3~0.5%로 낮은 비율을 유지

5 스트레스 상황에서 상환위험 시뮬레이션

5.1 분석의 가정과 의미

5.1.1 LTV 스트레스 테스트의 수행과정과 주요 가정

- 분석은 담보가치에 가격하락률과 낙찰가율을 적용한 낙찰금액에서 선순위 채권을 정리한 금원이 대출잔액의 2할증한 금원을 충당하는지를 확인하고 LTV비율의 변화를 추적
- 담보가치는 은행자료의 가장 최근 평정가치를, 낙찰가율은 2013년 1월부터 8월까지 서울지역 주거물건 평균 낙찰가율의 평균인 77.9%를 기준으로 설정하고, 담보가치·낙찰가율에 각각 5%·10%·15% 및 20%를 하락시켜 스트레스를 부여

5 1 2 DTI 스트레스 테스트의 수행과정과 주요 가정

- 현재 차주의 소득을 기준으로 5%, 10%, 15% 및 20%를 하락시키는 소득 스트레스와 현재 대출금리에서 20%, 40%, 60% 및 80%를 상승시키는 금리 스트레스를 부여하여 소득으로 총부채서비스를 감당하는지를 확인하고 DTI비율의 악화를 추적
- 대출마다 금리 상승으로 인한 DSR과 DS를 구한 후, 이를 기타 DS와 합산하는 방식으로 계산(단, 기타 DS는 고정시킨 상태)

5 1 3 LTV 및 DTI 스트레스 테스트의 차이와 의의

- LTV 테스트는 금융기관의 부실채권비율과 손실규모 및 (담보대출 대비 후순위인) 임차보증금 유실위험을 추정하는 데 함의 제공
- DTI 테스트는 연체 발생 위험을 추정하는 데 유의한데, 현실적으로 차주가 소득 전액을 DS에 사용하지 못한다는 점을 고려하고 해석할 필요

5 2 LTV 스트레스 테스트의 결과

5 2 1 소액임대차 보증금 미고려 시 채권손실

- 현재 LTV비율은 37.4%이지만, 5%, 10%, 15% 및 20% 하락할 경우 LTV 비율은 39.4%, 41.5%, 44.0% 및 46.7%로 체증하여 증가하고, 채권을 회수 못할 담보대출이 50건(0.11%)에서 85건(0.19%), 2,527건(5.68%), 3,585건(8.06%) 및 4,650건(10.45%)으로 급증
- 주택가격과 낙찰가율을 동시에 하락시키면 손실채권의 건수와 비율은 2,464건(5.54%)에서 4,411건(9.91%), 7,358건(16.53%) 및 10,006건(22.48%)으로 기하급수적으로 증가
- 건당 채권손실규모도 당초 41.8백만원에서 6.6백만원, 24.4백만원, 35.7백만원 및 48.7백만원으로 가파르게 증가

5.2.2 소액임대차 보증금 반영 시 채권손실

- 주택가격 하락폭이 커질수록 손실위험 채권은 최초 3,166건(7.11%)에서 3,960건(8.90%), 4,744건(10.66%), 6,879건(15.46%) 및 8,938건(20.08%)으로 증가하고, 건당 비회수금액도 14.9백만원에서 23.5백만원, 31.6백만원, 33.4백만원 및 38.1백만원으로 급증
- 담보가치와 낙찰가율을 동시에 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락시키면, 손실위험 채권은 3,166건(0.11%)에서 4,666건(5.54%), 8,519건(9.91%), 12,236건(16.53%) 및 15,743건(22.48%)으로 급증하고, 건당 채권손실 규모 역시 14.9백만원에서 31.4백만원, 37.0백만원, 22.7백만원 및 58.4백만원으로 가파르게 증가

5.2.3 소액임대차 보증금 반영 여부와 분석결과의 해석

- 차주의 임대수준 파악이 곤란하므로 보수적인 관점에서 채권 미회수위험을 평가할 때에는 소액임대차 전액을 반영하는 방법이 유효하나 과다 측면이 있는 것은 사실
- 소액임대차를 전액 반영한 경우가 채권손실의 최대값, 전혀 반영하지 않은 경우가 최소값으로, 현실에서는 양극의 어느 값을 취할 가능성
- 회수위험 대출의 상당수는 임차인의 보증금 손실위험도 동반하는바, 가격·낙찰가율의 추가하락은 임대차 대란을 야기할 위험을 내포

5.3 DTI 스트레스 테스트의 결과

- 현재 대출금리가 20%, 40%, 60% 및 80% 상승할 경우, 차주의 DTI비율은 36.5%에서 39.5%, 42.5%, 45.5% 및 48.5%로 급격히 악화되고, 상환위험에 직면하는 대출건수는 2,661건(6.0%)에서 3,155건(7.1%), 3,608건(8.1%), 4,067건(9.1%) 및 4,501건(10.1%)으로 급증
- 차주의 현재 소득이 5%, 10%, 15% 및 20% 하락할 경우에도 차주의

DTI비율은 36.5%에서 38.4%, 40.6%, 43.0% 및 45.7%로 급증하고, 상환위험 대출건수는 2,661건(6.0%)에서 2,961건(6.7%), 3,271건(7.3%), 3,597건(8.1%) 및 4,017건(9.0%)으로 급증

- 소득 감소(▼10%)와 금리 상승(△20% 또는 △40%)이 동반될 경우, 상환위험 예상 대출은 4,282건(9.6%) 또는 5,300건(11.9%)으로 급증
- 분석결과 소득 하락보다 금리 상승이 연체위험에 보다 유효한 것으로 보이고, 현실적으로도 후자가 실현가능성이 높다는 점을 고려할 필요
- 소득 전부를 DS에만 사용하지 않을뿐더러 금리가 상승하면 담보대출부담뿐 아니라 기타 DS 부담도 동반상승하므로, 금리 상승의 대출 부실효과는 분석결과보다 심각할 것으로 우려

6

정책함의

- 주택담보대출의 증가세는 둔화되었으나, 2차 시장이 활성화되는 추세는 향후 주택담보대출이 서구형 모기지(Mortgage)로 재편될 가능성을 시사한다는 측면에서 바람직
- 아파트에 대한 주택담보대출의 편중현상 및 유리한 금융조건은 상대적으로 양호한 신용조건과 환금성(Liquidity)이 상관된 듯하나, 부실화될 경우 손실규모는 타 주택유형보다 심각할 수 있을 것
- LTV비율이 43.9%, DTI비율이 30.7%인 상황에서 주택담보대출의 급격한, 그리고 대규모 부실을 예상하기는 곤란하나, 평균연령 52.9세의 차주가 연평균 8.5백만원의 부채서비스를 감당하는 현실에서 금리 상승과 주택가격 하락은 차주 상환능력과 은행의 회수위험을 악화시킬 것
- 비록 고령층의 부채축소경향이 발견되나, 거래의 세대 이전이 원활하지 않은 상황은 베이비부머의 은퇴 및 소득 감소와 맞물려 주택담보대출시장의 지속적인 위협요인으로 작용할 가능성
- 주택담보대출의 부실은 동북권과 도심의 용산구가 심각한 것으로 보이

며, 향후 주택가격이 추가 하락하여도 낮은 LTV비율로 인하여 동남권에 대한 영향은 제한적일 것으로 추론

차례

I	서론	28
1	연구의 배경 및 목적	28
1 1	연구의 배경 및 필요성	28
1 2	연구의 목적	28
2	연구의 내용	29
II	주택담보대출 이론적 검토	32
1	주택담보대출의 개념 및 대출한도 규제	32
1 1	주택담보대출의 개념 및 특징	32
1 2	대출한도의 기준과 고려사항	32
1 3	총부채상환 비율(DTI : Debt To Income)	33
1 4	담보인정비율(LTV : Loan to Value)	36
2	주택담보대출 금리	37
2 1	대출금리 종류	37
2 2	대출금리 결정(변동) 요인	38
3	주택담보대출의 상품 종류	39
3 1	주택담보대출의 구분	39
3 2	거래방식에 따른 구분	39
3 3	기간에 따른 구분	40
3 4	상환방식에 따른 구분	40
3 5	취급기관에 따른 구분	41

III	서울시 주택담보대출 실태분석	44
1	주택담보대출의 거시적 시장현황 분석	44
1 1	가계대출 및 주택담보대출 변동추이	44
1 2	주택담보대출 지원제도 및 금융상품의 현황	47
2	은행 주택담보대출의 대출특성 분석	50
2 1	취급분류	50
2 2	대출기간	53
2 3	약정금액 및 여신잔액 특성	55
2 4	금리형태 특성	62
2 5	원금상환 방법	63
3	은행 주택담보대출의 자산특성 분석	65
3 1	주택유형과 담보소재	65
3 2	담보물건의 권리관계	66
3 3	LTV 분석	68
3 4	LTV 감정가격	71
4	은행 주택담보대출의 차주특성 분석	72
4 1	일반사항	72
4 2	DTI 소득 및 산출비율	74
4 3	부채서비스	77
4 4	차주의 신용등급	78
IV	주택담보대출 신용위험 특성분석	84
1	연령대별 신용위험 분석	84
1 1	연령대별 점유비율	84
1 2	연령대별 LTV비율	84
1 3	연령대별 DTI소득과 DTI비율	85
1 4	연령대별 부채서비스/총부채서비스	86

2	신용이상 대출의 주요 특성	86
2 1	연체경력 담보대출의 대출특성	86
2 2	부실채권 특성	89
2 3	현재연체대출 및 부실채권 담보특성	91
3	차주 신용등급별 신용위험 특성	92
3 1	차주 신용등급별 연체 및 부실채권	92
3 2	신용등급 하락 대출의 주요 특성	94
4	하부시장 및 자치구별 대출실태 및 연체특성	95
4 1	대출실태(1) - 대출특성	95
4 2	대출실태(2) - 자산특성	102
4 3	대출실태(3) - 차주특성	105
4 4	연체 및 부실채권 현황	108
V	스트레스 상황에서 상환위험 시뮬레이션	112
1	분석의 가정과 의미	112
1 1	분석의 주요 가정	112
2	LTV 스트레스 테스트의 결과	114
2 1	소액임대차 보증금 미고려 시 채권손실	114
2 2	소액임대차 보증금 반영 시 채권손실	116
2 3	소액임대차 보증금 반영 여부와 분석결과의 해석	117
3	DTI 스트레스 테스트의 결과	119
VI	결론	
1	연구결과 요약	124
1 1	연구의 개요	124
1 2	서울시 주택담보대출 실태	124
1 3	주택담보대출 신용위험 특성	126

14	스트레스 상황에서 상환위험 시뮬레이션	129
2	정책함의	130
	참고문헌	132
	Abstract	134

표차례

표 2-1	DTI 규제 내용 변화	35
표 2-2	DTI 산정방법	36
표 2-3	대출금리의 종류 및 특징	38
표 3-1	취급분류 일반현황	51
표 3-2	취급분류별 최초약정시기(미상환대출 기준)	51
표 3-3	취급분류별 주택담보대출 유형	52
표 3-4	대출기간 일반현황	53
표 3-5	대출기간별 취급연도	54
표 3-6	대출기간별 취급 주택유형	54
표 3-7	약정금액 및 여신잔액 대출건수	55
표 3-8	약정금액 및 여신잔액 규모 및 평균	56
표 3-9	취급연도별 약정금액	57
표 3-10	취급연도별 여신잔액	58
표 3-11	주택유형별 약정금액	59
표 3-12	주택유형별 여신잔액	61
표 3-13	취급연도별 금리형태 및 약정이율	62
표 3-14	주택유형별 금리형태 및 약정이율	63
표 3-15	취급연도별 원금상환 방법	64
표 3-16	주택유형별 원금상환 방법	65
표 3-17	보증금 여부	66
표 3-18	임대보증금 및 타 채권의 규모	67
표 3-19	구간별 LTV 분포	68
표 3-20	연도별 LTV	69

표 3-21	주택유형별 LTV	70
표 3-22	연도별 LTV 감정가격	71
표 3-23	주택유형별 LTV 감정가격	72
표 3-24	성별 및 연령대	73
표 3-25	연도별 대출(연령대)	74
표 3-26	구간별 DTI산출비율 및 DTI소득 평균	75
표 3-27	연도별 DTI산출비율 및 DTI소득 평균	76
표 3-28	주택유형별 DTI산출비율 및 DTI소득 평균	77
표 3-29	주택유형별 담보대출 부채서비스 및 총부채서비스	78
표 3-30	취급연도별 차주의 신용등급(약정시점)	79
표 3-31	취급연도별 차주의 신용등급(현재시점)	80
표 3-32	주택유형별 약정시점 차주의 신용등급	80
표 3-33	주택유형별 현재시점 차주의 신용등급	81
표 4-1	연령대별 주택담보대출의 대출특성 분석	84
표 4-2	최근 1년 연체경력 담보대출의 주택유형	87
표 4-3	최근 1년 연체경력 담보대출의 원금상환유형 분류	87
표 4-4	현재 연체 중인 담보대출의 주택유형	88
표 4-5	현재 연체대출의 원금상환유형 분류	89
표 4-6	주택유형별 부실채권 현황	90
표 4-7	부실채권의 원금상환 방법	90
표 4-8	현재연체대출 및 부실채권의 담보특성	91
표 4-9	차주의 신용등급별 현재연체 및 부실채권 여부	93
표 4-10	차주의 신용등급 변동과 연체·부실채권의 관계	93
표 4-11	신용변동 담보대출의 주요 대출특성	94
표 4-12	하부시장별 대출취급분류	95
표 4-13	하부시장 대출기간 및 약정/여신잔액 현황	97
표 4-14	하부시장 주택담보대출 금리형태 현황	99

표 4-15	하부시장 원금상각대출 현황	101
표 4-16	하부시장 LTV 감정가격 및 LTV 현황	102
표 4-17	하부시장 임대보증금 및 타 채권 현황	104
표 4-18	하부시장 DTI 소득 및 DTI 비율현황	106
표 4-19	하부시장별 차주의 신용등급 분석	107
표 4-20	하부시장 연체 및 부실채권 현황	109
표 5-1	2013년 1~8월 서울지역 주거물건 경매 낙찰가율	113
표 5-2	LTV 스트레스에서 채권손실 대출건수(소액임차보증금 미고려)	114
표 5-3	LTV 스트레스에서 비회수대출비율(소액임차보증금 미고려)	115
표 5-4	LTV 스트레스에서 평균 비회수대출규모(소액임차보증금 미고려)	115
표 5-5	LTV 스트레스에서 채권손실 대출건수(소액임차보증금 전액 반영)	116
표 5-6	LTV 스트레스에서 비회수대출비율(소액임차보증금 전액 반영)	116
표 5-7	LTV 스트레스에서 평균 비회수대출규모(소액임차보증금 전액 반영)	116
표 5-8	스트레스 상황에서 DTI 비율의 변화	119
표 5-9	DTI 스트레스 상황에서 상환위험 노출 대출건수	120
표 5-10	DTI 스트레스 상황에서 상환위험 노출 대출비율	120
표 6-1	주택유형별 서울시 주택담보대출의 대출·자산·차주 특성	125
표 6-2	연령대별 주택담보대출의 대출특성 분석	126

그림차례

그림 2-1	대출상환 및 잔액의 형태(CAM)	41
그림 3-1	연도별 전국 가계대출의 잔액 및 연체율 변동현황	44
그림 3-2	연도별 제1 및 제2 금융권의 가계대출 잔액과 점유비율 변동현황	45
그림 3-3	연도별 주택담보대출 잔액 및 연체율 변동현황	46
그림 3-4	연도별 서울시 주택담보대출 잔액현황	47
그림 3-5	연도별 주택금융신용보증의 잔액 및 순증 추이	48
그림 3-6	연도별 보증자리론의 판매실적 및 누적	49
그림 3-7	연도별 MBS 만기별 발행실적	50
그림 3-8	연도별 약정금액 및 여신잔액 평균	59
그림 4-1	연령대별 평균 LTV(약정) 및 LTV(현재)	85
그림 4-2	연령대별 DTI소득 및 DTI비율	85
그림 4-3	연령대별 담보대출 및 총부채의 부채서비스 평균	86
그림 4-4	부실채권의 취급연도별 분류	89

I 서론

1 연구의 배경 및 목적

2 연구의 내용

I 서론

1 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경 및 필요성

- 2008년 금융위기 이후 주택시장 침체로, 주택담보대출의 잠재부실위험에 대한 우려가 높아지고 있고, 특히 서울 주택시장은 장기 침체로 대출부실 우려 점증
- 특히, ‘깡통주택’ 우려와 세입자의 보증금 유실문제가 심각한 사회문제로 대두되나, 서울시는 대출현황, 관련통계, 세입자 보호에 대한 이해가 부족한 상황
- 경매정보업체 태인에 따르면(’13.06.21), 올해 수도권 소재 주택 낙찰 물건은 9,642건이고 이 중 세입자가 있는 물건은 5,669건으로 계수
- 임차보증금 미수비율은 ’10년 75%, ’11년 75.6%, ’12년 76.3%로 증가하는 추이
- 서울시 담보대출의 현황을 파악하고, 향후 주택가격의 하락이 지속될 경우 대출위험과 임차인 손실을 예측하고 대안을 모색할 필요성이 대두

1.2 연구의 목적

- 이 연구는 서울시 주택담보대출의 실태를 시 전체, 하부시장 및 자치구별로 대출·담보·차주특성으로 나누어 분석하고, 신용이상(연체·부실채권) 주택담보대출의 특징을 파악하는 것이 목적
- 또한, 주택시장에 스트레스 상황을 가정하여 담보대출의 연체 및 채권손실위험을 시뮬레이션하여, 향후 주택가격의 추가하락 시 담보대출의 신용위험과 임차인 보증금 유실위험을 가늠

- 주택담보대출의 거시적 시장상황 분석
 - 전국 및 서울시 주택담보대출의 현황과 연체추이 : 한국은행 경제통계 ‘가계신용-지역별 가계대출’ 시계열자료('06.12 ~ '13.04) 분석
 - 주택담보대출 지원제도 및 금융상품의 현황 : 주택금융공사 주요 통계자료 정리 및 분석
- 서울시 주택담보대출 실태 분석
 - '13년 5월말 ▲▲은행 서울시 주택담보대출 전수자료(45,464건)를 기초로, 대출실태를 ① 대출특성, ② 자산특성, ③ 차주특성에 따라 분석
 - 표본의 대출잔액은 4조 6,282억원으로, 같은 기간말 서울시 주택담보 대출잔액 111조 2,492억원의 4.16%에 해당
 - 대출특성 : 취급유형, 대출기간, 취급시기, 약정금액 및 대출만기, 대출금리, 상환유형 등
 - 자산특성 : 주택유형, 소재지역, 권리관계(법정 최우선 변제금액, 선순위 임차보증금, 선순위 채권), LTV비율, 감정가격
 - 차주특성 : 성별, 연령, 소득 및 DTI비율, 부채서비스, 신용등급
- 서울시 주택담보대출 신용위험 특성 분석
 - 최근 이슈가 되는 고령화 및 베이비부머 은퇴와 관련하여 연령대별 신용위험지표(LTV·DTI·부채서비스)를 분석
 - 신용이상 상태(연체경력·부실채권)에 있는 담보대출의 주요 특성 파악
 - 차주의 신용등급별 신용위험 특성 : 연체·부실채권 영향, 신용등급 하락대출 등
 - 하부시장 및 자치구별 대출 및 연체특성 : 취급, 기간·금액, 금리형태·금리, 원금상각, 감정가격, LTV, 권리관계, DTI, 신용등급, 연체·부실
- 차주의 담보대출 상환위험과 채권손실 규모 추정을 위한 시뮬레이션
 - LTV 스트레스 테스트(채권손실위험) : 주택가격·경매 낙찰가율의 하락

- 시 LTV비율의 악화 추이, 담보대출의 채권손실 규모 시뮬레이션
- DTI 스트레스 테스트(연체 등 신용위험) : 차주 소득 및 대출금리의 스트레스 상황에서 DTI비율의 악화, 차주의 총부채서비스 감당 여부를 시뮬레이션하여 연체 등 증가하는 신용위험수준 평가

II 주택담보대출의 이론적 검토

- 1 주택담보대출의 개념 및 대출한도 규제
- 2 주택담보대출 금리
- 3 주택담보대출의 상품 종류

II 주택담보대출 이론적 검토

1 주택담보대출의 개념 및 대출한도 규제

1.1 주택담보대출의 개념 및 특징

- 주택담보대출은 주택(근린주택 포함)을 담보로 일정 기간(최대 30년) 이내에 필요한 자금을 지원하는 대출제도
- 아파트, 연립주택, 단독주택 다세대 등을 담보로 제공하는 개인 대상
- 단, 기존에 주택담보대출 또는 중도금 대출이 있을 경우 은행권과 상담 후 결정
- 대출기간, 상환방법, 금리 등을 개인이 선택 가능하며 은행권 상품마다 특성은 상이

1.2 대출한도의 기준과 고려사항

1.2.1 대출한도의 기준

- 소득에 따라 적정한 대출한도 결정 필요
- 매월 원리금부담액이 저축가능금액(= 소득 - 지출)을 초과하지 않는 범위에서 대출한도를 결정하는 것이 바람직
- 외국에서는 본인 소득의 3~4배 또는 가족 소득의 2배 수준을 적정한 대출한도로 파악
- 연간 상환해야 할 원금과 이자의 합계액이 연소득의 40% 정도를 적정한 수준으로 판단(국내에서는 특별한 기준이 부재)
- 대출한도 결정 시 소득과 함께 총부채상환 비율(DTI : Debt to Income), 담보인정비율(LTV : Loan to Value), 은행권 대출심사 기준 등의 고려 필요

131 DTI 도입 배경 및 변화과정

- '05.06.30 「제1단계 주택담보대출 리스크강화 방안」이 발표되었지만, 주택가격 상승 및 주택담보대출 증가율이 감소하지 않아 투기수요차단을 위해 '05.08.31(8.31대책) DTI 도입
- DTI 적용 지역은 투기지역에 한정하고¹, 대상은 배우자가 주택담보대출을 1회 이상 받은 차주와 30세 미만의 미혼 차주로 제한
- 아파트 담보대출 취급건수 제한규제 적용 대상이 실질적으로 동일 차주에서 동일 세대로 확대되어 주택담보대출금액 증가를 막으려는 것
- 투기수요 차단을 위해 DTI 규제를 주택시장에 제한적으로 시행하였으나, 투기수요는 억제되지 않고 주택가격은 여전히 상승
- 주택가격 상승이 사회적 불안으로 작용하여 정부는 '06.3.30 「주택담보대출 리스크관리 강화를 위한 추가조치」를 발표
- 투기지역 내 시가 6억원을 초과(소유권 취득 후 3개월 이내인 아파트와 신규취득 아파트 분양권인 경우)하는 경우에 DTI 적용 확대
- 특히, 시행일 이후 신규취득(최초 분양 또는 전매)한 분양가(또는 시가) 6억 원 초과 APT 분양권에 대한 중도금 대출과 시행일 이후 신규취득한 시가 6억 원 초과 재건축(재개발) 지분 관련 대출로서 취득 후 3개월이 경과되기 이전의 대출을 포함
- 다만 예외적으로 금융회사 여신위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구)의 승인을 얻어 같은 DTI조건의 적용 배제²
- '06.11.15 DTI 제한 지역을 기존의 투기지역에서 수도권 투기과열지구³로 확대 적용하는 주택담보대출 리스크관리 강화대책 발표

1 월간 집값 상승률이 전국소비자 물가상승률보다 30% 이상 높고, 최근 2개월 평균 상승률이 전국 평균보다 높은 곳을 대상으로 재정경제부장관이 부동산가격안정심의위원회의 심의를 거쳐 지정

2 대출시점 상아파트구입자금으로 간주되나 실제로는 긴박한 사업자금 마련을 위한 대출인 경우 등

3 투기과열지구는 주택법 41조 1항에 따라 국토해양부장관 또는 시장·도지사가 주택가격의 안정

- 투기과열지구 소재 시가 6억 원 초과 아파트를 담보로 취급하는 신규 구입목적의 가계대출은 DTI를 추가로 적용
- 11.15대책이 발표되기 전에 수도권에서 DTI가 적용되는 투기지역은 서울이 20개 구(총 25개 구)에 달하고, 경기도는 24개 시·군에 불과
- 이러한 조치로 인해 DTI가 적용받는 지역은 서울과 경기도의 모든 지역으로 확대
- o 그러나 여전히 주택시장의 자금이 모여 주택가격 상승 우려에 따라 '07.1.11 「주택담보대출 리스크 관리 강화 보완 대책」 발표
- 1.11대책에서는 DTI에 대한 직접적인 규제가 추가로 발표되지 않았지만 은행권과 공동으로 모범 규준을 만들어 금융기관이 자율적으로 활용할 수 있도록 유도할 방침 마련
- 이후 금융감독원은 전국은행연합회 및 은행권과 공동으로 주택담보대출 여신심사체계 선진화 방안을 마련하여 같은 해 3월부터 시행
- o '08.11.3 강남3구를 제외하고 투기지역을 해제하였고, '09년 7~9월 DTI를 수도권 비투기지역까지 확대 적용
- 담보가치가 6억원을 초과하는 아파트는 소유권 취득일로부터 3개월 이내 5천만원을 초과하여 대출을 받을 경우 DTI를 40%~50%까지 적용하고, 대출금이 5천만원 이하인 경우에는 DTI를 적용하지 않음
- 담보가치가 3억원 초과 6억원 이하의 아파트는 1억원을 초과하여 대출을 받을 경우 DTI 40%를 적용받지만, 대출금이 5천만원부터 1억원 이하까지인 경우 DTI 50%, 5천만원 이하인 경우 서울과 인천, 경기도만 DTI 50%~ 60%를 적용

을 위하여 필요한 경우에 지정하는 지역을 말한다. 주택공급에 관한 규칙 제14조에는 주택가격의 상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로, 주택에 대한 투기가 우려되는 경우에 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률·주택공급계획 등을 고려해 지정하도록 규정되어 있다.

표 2-1 DTI 규제 내용 변화

구분		적용대상 권역	세부내용
2005년	8.30	전 금융권	- 투기지역 30세 미만 미혼차주 - 투기지역 배우자가 대출이 있는 경우 DTI 40% 이내에서 대출 취급
2006년	3.30	전 금융권	- 투기지역 6억원 초과 APT구입에 대해서는 종전의 LTV한도와 함께 DTI 40% 이내에서만 대출취급
	11.15	주택담보대출 리스크관리 강화대책	- 투기지역 아파트 담보대출에 대한 LTV규제 강화 투기지역 LTV 규제 예외적용 대상 폐지 - 투기지역의 6억원 초과 APT신규구입 대출 시 적용되는 DTI규제를 수도권투기과열지구에 대해서도 확대 적용
2007년	1.11	주택담보대출 리스크관리 강화대책 보완대책	- 투기지역 내 APT 담보대출이 2건 이상인 차주에 대해서는 1건만 만기연장 허용 - 모든 아파트 DTI 규제(간접적)
2008년	11.3	전 금융권	- 투기지역 해제(11월 7일부터 강남3구 제외)
2009년	7.6	주택담보대출 리스크관리 추가 강화방안	- DTI를 수도권 비투기지역까지 확대 적용 (서울 50% 이내, 경기 : 60% 이내)
	9.7		
	10.12	주택담보대출 리스크관리 추가 강화방안	- 수도권 LTV, DTI 비은행권으로 확대

1 3 2 DTI 정의 및 산정방법

- DTI는 차주의 금융부채 원리금 상환액이 소득에서 차지하는 비율을 의미하는 것으로 담보대출을 취급하는 하나의 기준
- DTI는 연소득 대비 (해당 주택담보대출 연 원리금 상환액 + 기타부채의 연이자 상환액)의 비율로 산정
- DTI는 가계의 부채상환부담을 측정하는 지표로 사용
- 연원리금 상환액은 1) 원(리)금균등분할상환방식, 2) 원금일시상환방식, 3) 원금일부분할상환방식에 따라 산정방법 차이가 있음
- 원(리)금균등분할상환방식은 분할상환 개시 이후 연간 원리금 상환액으로 계산
- 원금일시상환방식은 연간 이자액과 {대출총액 / 대출기간(연)}의 합으로 산정하며, 단 대출기간은 10년 이상 원금일시상환대출의 경우 10년

으로 계산

- 원금일부분상환방식은 분할상환 개시 이후 연간 원리금 상환액과 {만기상환액 / (대출기간 - 거치기간)}의 합으로 산정
- 이자상환액 산출 시 변동금리부 대출은 취급당시 적용 금리를 기준으로 산정

표 2-2 DTI 산정방법

구분	산정방법
DTI	$\frac{(\text{해당담보대출 원리금 상환액} + \text{기타금융기관부채의 연이자 상환액})}{\text{연소득}}$
연 원리금 상환액	- 원금균등분할상환방식 : 분할상환 개시 이후 연간 원리금 상환액 - 원금일시상환방식 : 연간이자 + {대출총액 / 대출기간(연)} - 원금일부분상환방식 : 분할상환 개시 이후 연간 원리금 상환액 + (만기상환액 / (대출기간 - 거치기간))
기타부채 연이자 상환액	- 주택담보대출 취급 당시의 (기타부채총액 × 평균대출금리)

자료 : 금융감독원

- o 기타부채의 연이자 상환액은 주택담보대출 취급 당시의 (기타부채총액 × 평균 대출금리)로 산정
- 여기서 기타부채총액은 예금, 적금 담보대출을 공제
- 평균 대출금리는 한국은행 발표(매월) 예금은행 가중평균 가계대출금리 (잔액기준) + 1%로 계산

1.4 담보인정비율(LTV : Loan to Value)

- LTV는 자산의 담보가치 대비 대출금액 비율을 의미하는 것으로 담보대출을 취급하는 하나의 기준
- $$LTV = (\text{주택담보대출금액} + \text{선순위채권} + \text{임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금}) \div \text{담보가치}$$

- 실제 자산을 경매 처분하였을 경우 받게 되는 금액을 산정하기 위해 선순 위채권과 임차보증금 및 최우선변제 소액임차보증금을 반영하여 계산
- 담보가치는 국세청의 기준시가, 한국감정원 등 전문감정기관의 감정평가금액, 한국감정원 시세의 시세중간가, KB부동산 시세의 일반거래가 중 한 가지를 적용

2 주택담보대출 금리

2.1 대출금리 종류

- 대출금리는 ①고정금리, ②변동금리, ③혼합형(고정+변동)으로 구분
- 고정금리는 여신실행 시 결정한 금리가 약정기간에 동일하게 적용되는 금리
- 금리변동에 관계없이 이자부담이 동일하여 상환계획을 세울 때 편리
- 실세금리 상승기에도 동일한 금리적용으로 추가 이자부담이 없으나, 변동금리보다 금리가 높음
- 변동금리는 대출약정 기간 내에 기준금리가 변경될 경우 당해 대출금리가 변경되는 금리⁴
- 시장 기준금리의 변동에 따라 약정된 이자변동주기(3개월~1년)마다 새로운 금리를 적용

⁴ 변동금리를 예를 들면 다음과 같다.

① KORIBOR 연동금리: 연합인포맥스(www.einfomax.co.kr)에서 고시하는 대출실행일 및 금리변경 적용일 직전 영업일의 3개월, 6개월 또는 12개월 중 개인이 선택한 KORIBOR 금리를 적용하며, 변경주기(3/6/12개월)마다 변동

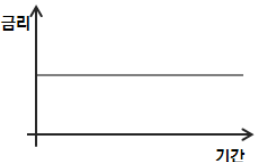
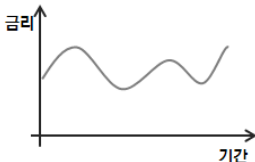
② CD유통수익률 연동금리: 한국금융투자협회(www.kofia.or.kr)에서 고시하는 대출실행일 및 금리변경 적용일 직전 영업일의 CD91일물 유통수익률을 적용하며, 변경주기(3개월)마다 변동

③ 매월변동금리: 연합인포맥스(www.einfomax.co.kr)에서 고시하는 KORIBOR 12개월물의 전월 평균금리를 적용하며, 매월 1일마다 변동

④ COFIX 연동금리: 전국은행연합회(www.kfb.or.kr)에서 고시하는 대출 실행일 직전 영업일의 신규취급액기준 또는 잔액기준 COFIX를 적용하며, 변경주기(3/6/12개월)마다 변동

- 금리 하락기에는 하락폭만큼 이자부담이 감소하나 금융경색 등 금리 인상시기에는 이자부담이 증가 : 차주의 금리위험 수용 대물
- o 혼합형(고정+변동)은 선택한 고정금리기간이 경과후 자동으로 변동금리로 전환되거나, 대출시점에 고정금리와 변동금리를 정한 금액비율로 만기까지 혼합·적용되는 금리
- 금융소비자의 자금계획에 맞추어 운용 가능

표 2-3 대출금리의 종류 및 특징

구분	고정금리	변동금리	혼합형(고정+변동)
개념			
특징	취급시점 금리가 약정기간에 동일 적용	시장 기준금리의 변동에 따라 약정된 주기로 금리 변경 적용	일정기간 고정금리 적용 후 잔여기간 변동금리 적용
장점	금리 상승기에도 추가 이자부담 없음	금리 하락기에는 하락폭만큼 이자부담 감소	금융소비자의 자금계획에 맞추어 운용 가능
단점	변동금리보다 금리 높음	경제변화에 따라 이자부담이 증가하는 위험 존재	고정금리 시기에 금리가 높음

자료 : 기업은행 주택담보대출 핸드북(2007), 기업은행 가계대출 상품설명서, 기업은행 핵심설명서를 참조하여 수정 및 재작성

2.2 대출금리 결정(변동) 요인

- o 대출금리는 원가요소와 마진을 반영하여 결정
- o 원가요소는 ① 은행의 자금조달비용, ② 고객 신용도에 따른 신용원가, ③ 제 비용인 업무원가, ④ 출연료, 교육세 등 법적 비용 등을 고려하여 은행이 결정
- 자금조달비용은 은행의 자금조달에 소요되는 비용을 말하며 대표적으로 고객예금에 대한 지급이자, 은행이 직접 시장에서 조달하는 경우의

이자비용 및 관련 제비용 등으로 구성

- 신용원가는 고객의 신용도(신용등급 및 담보유무 등)에 따라 과거 경험과 현재의 시장 상황을 고려할 때 예상되는 손실과 향후 예상치 못하게 발생할 수 있는 잠재적 손실 가능성을 고려한 비용
- 고객의 신용도가 연체 발생 또는 대출금 증가 등으로 악화되는 경우 예상 손실 증가에 따른 신용원가 상승으로 대출금리가 큰 폭으로 상승할 수 있음
- 업무원가는 인건비, 물건비, 제세공과금 등 업무수행에 수반해 발생하는 운영비용
- 법적비용은 외부 법률에 근거하여 발생하는 비용으로 주택신용보증기금출연료, 교육세 등을 포함
- o 결정된 대출금리는 개별약정에 의해 별도로 정한 항목(변동금리대출의 기준금리, 거래실적에 따른 우대금리 신용등급 평가조정에 의한 신용원가 등) 이외에는 대출만기일까지 동일하게 적용

3 주택담보대출의 상품 종류

3.1 주택담보대출의 구분

- o 주택담보대출 상품은 ①거래방식, ②대출기간, ③상환방식, ④취급기관에 따라 구분

3.2 거래방식에 따른 구분

- o 거래방식에 따라 ㉠개별대출, ㉡한도대출로 구분
- 개별대출은 일반적인 주택담보대출의 운용형태로 약정금액 범위 내에서 일괄하여 대출이 발생하고 상환한 금액을 재사용할 수 없는 방식
- 한도대출은 약정한 한도금액 범위 내에서 동일과목의 대출을 자유롭게 재사용하고 대출기간 만료일에 대출잔액을 상환하는 방식

3 3 기간에 따른 구분

- 대출기간은 10년을 기준으로 ㉔ 단기대출과, ㉕ 장기대출로 구분
- 금융기관마다 구분하는 기준이 다를 수 있으나, 단기대출은 일반적으로 약정기간이 10년 이내인 대출이고,
- 장기대출은 통상 약정기간이 10년을 초과하는 대출

3 4 상환방식에 따른 구분

- 상환방식에 따라 ㉖만기일시상환, ㉗원금균등분할상환, ㉘원금불균등분할상환, ㉙원리금균등분할상환으로 구분

3 4 1 만기일시상환

- 약정기간 중 이자만 부담하다가 만기일에 전액상환하는 방식
- 약정기간 중에는 상환에 대한 부담이 없으나 만기 시 대출금 상환대책 강구 필요(예 : 기한연장 가능여부 확인 등)

3 4 2 원금균등분할상환(CAM : Constant Amortization Mortgage)

- 대출금을 약정기간(월)으로 균등하게 나누어 매달 상환하는 방식
- 매월 원금상환액이 동일하여 이자부담이 대출초기에 높고 대출후기로 갈수록 감소
- 매월 일정한 수입이 있을 경우 적당한 상환 방법

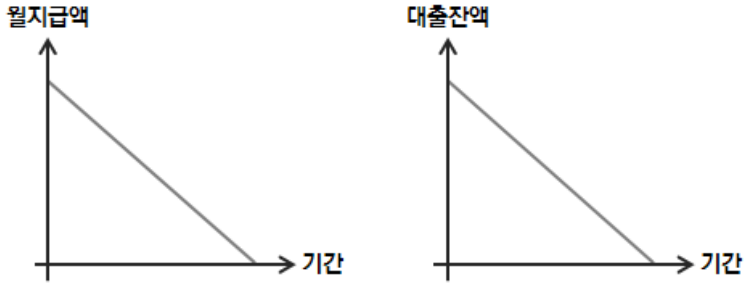


그림 2-1 대출상환 및 잔액의 형태(CAM)

3.4.3 원금불균등분할상환

- 대출금의 일부를 약정기간(월)으로 나누어 상환하고 나머지 잔액을 만기일에 일시 상환하는 방식
- 매월 소액 상환 후 만기에 잔액을 일시 상환하므로 약정기간 중 상환부담을 감소 가능

3.4.4 원리금균등분할상환(CPM : Fully Amortization, Constant Payment Mortgage)

- 대출원금과 이자 총액을 약정기간(월)으로 균등하게 나누어 매달 상환하는 방식
- 매달 상환할 원금과 이자가 일정하므로 자금계획을 세우기 용이
- 가장 광범위하게 사용되는 대출형태
- 대출기간 중 고정금리, 원금 및 이자 전액 상각

3.5 취급기관에 따른 구분

- 취급기관에 따라 ㉠은행대출, ㉡주택금융공사 모기지론으로 구분
- 은행대출은 은행에서 개발하여 판매하는 은행고유의 주택담보대출
- 주택금융공사 모기지론은 한국주택금융공사와 은행 간 기본협약을 맺

고 은행에서 취급을 대행하는 모기지론

- 분석자료는 위 두 가지 모두를 포함하고 집단대출 및 전세대출은 제외한 자료

III 서울시 주택담보대출 실태분석

- 1 주택담보대출의 거시적 시장현황 분석
- 2 은행 주택담보대출의 대출특성 분석
- 3 은행 주택담보대출의 자산특성 분석
- 4 은행 주택담보대출의 차주특성 분석

III 서울시 주택담보대출 실태분석

1 주택담보대출의 거시적 시장현황 분석

1.1 가계대출 및 주택담보대출 변동추이

1.1.1 전국 가계대출의 잔액 및 연체율 변동추이

- 부동산 활황기의 가계대출 잔액 증가세는 둔화되었으나, 연체율은 증가 추이
- '13년 1/4분기말 가계대출 잔액은 655조원이며, 이 중 48%인 315조원이 은행권 주택담보대출
- 가계대출은 부동산 활황기인 '05년(10.6%) 및 '06년(12.7%)에 급증세를 보였으나, '13년 1/4분기는 전년말 대비 -0.7% 감소(5월말 660조원으로 소폭 증가세로 반전)
- 카드대란 직후 2%에 근접한 높은 연체율을 보였으나, '06년 이후 1% 내에서 관리 : 최근 1%에 근접하는 증가추이

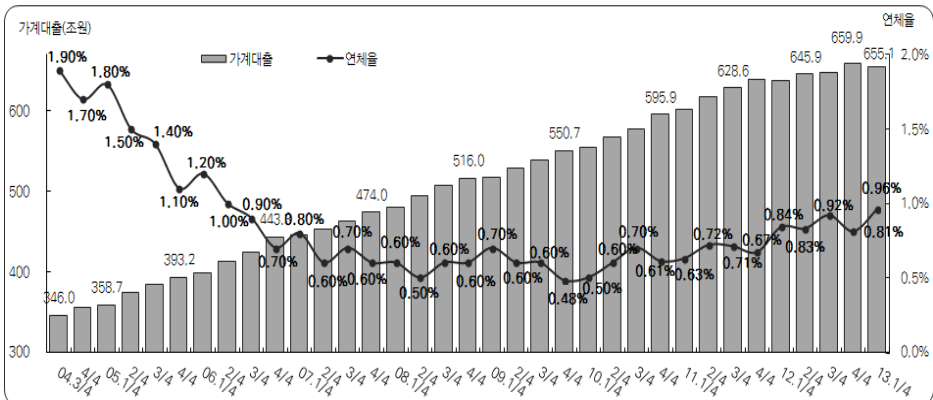


그림 3-1 연도별 전국 가계대출의 잔액 및 연체율 변동현황

자료 : 한국은행

제1 및 제2 금융권의 가계대출 잔액과 점유비율

- 제2 금융권에 대한 의존도가 증가하여, 향후 가계 차입비용 상승 우려
- '13년 1/4분기말 제1금융권은 462조원, 제2금융권은 193조원의 대출 잔액을 보유하여, 제1 및 제2 금융권 모두 현저한 증가세 둔화
- 제2금융권의 점유비율(29.4%)이 높아지는 추세인바, 은행권 가계대출 규제도 한 요인이거나, 적격차주 감소, 전세대출 증가도 주요 원인
- 증가하는 제2금융권 의존도는 향후 차입비용의 증가로 인한 가계 부실화 위험을 우려하게 하는 한 요인

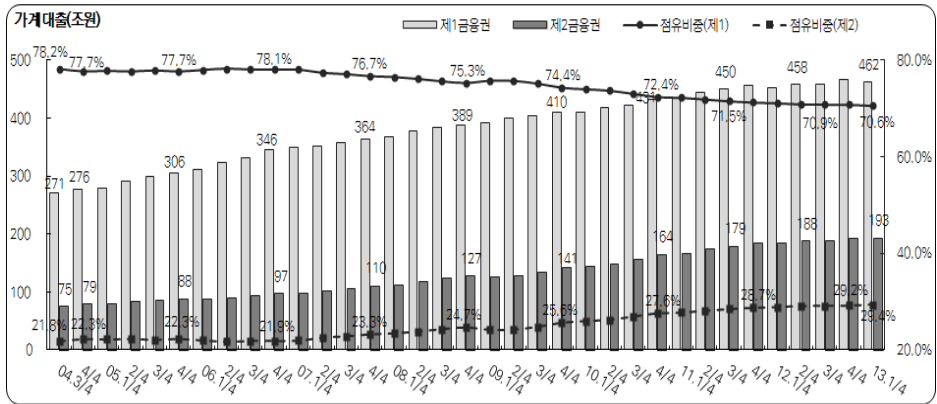


그림 3-2 연도별 제1 및 제2 금융권의 가계대출 잔액과 점유비율 변동현황

자료 : 한국은행

주택담보대출의 잔액 및 연체율 변동추이

- 부동산 호황기의 주택담보대출 잔액 급증세는 진정되었으나, 연체율은 미미한 증가추이
- '13년 1/4분기말 은행권 주택담보대출 잔액은 315조원으로 전년말 대비 2조원 감소(-0.7% ▼) (5월말 317조원으로 회복세)
- 증가율은 부동산 호경기인 '05-'06년에 높은 수준이었고, 현재는 분기별 1% 이내 증가세

- 제1 금융권 담보대출 연체율은 상반기 0.7~0.8%대, 하반기 0.7~0.9% 대로 안정적 수준을 유지하나, 미미한 증가추이 발견
- 감독당국의 선제적 대출 규제도 원인이나, 부동산경기 하락이 증가세 완화에 영향을 준 듯

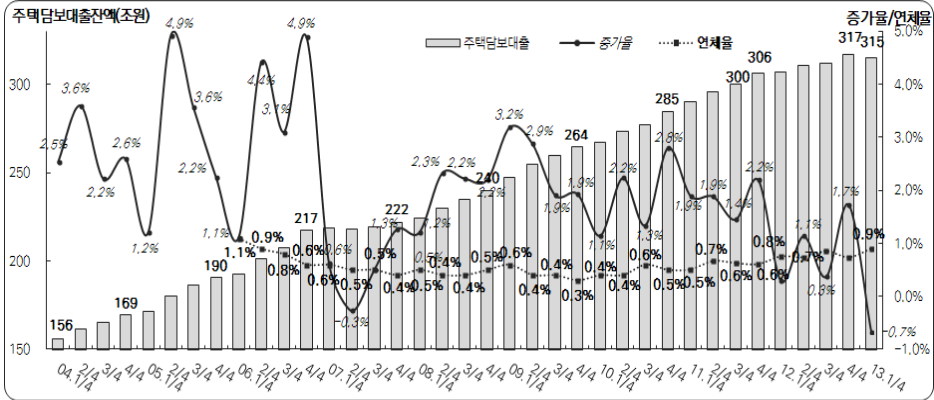


그림 3-3 연도별 주택담보대출 잔액 및 연체율 변동현황

자료 : 한국은행

1.1.4 서울시 주택담보대출 잔액 현황

- 주택담보대출 잔액이 지속적으로 증가했으나, '12년 이후 거래부진으로 현재 127조원으로 감소한 상태로, 제1금융권 의존도가 높은 특성
- 주택담보대출 잔액은 '07년 108조원에서 '12년 1월 130조원으로 증가한 후, 최근 거래부진으로 감소하여 '13년 5월말 127조원으로 계수
- '13년 5월 기준 대출은 제1금융권이 111조원(87.7%), 제2금융권이 15조원(12.3%)으로 구성
- 같은 기간 전국 제2금융권 대출잔액 194조원(29.4%)에 비하여, 제2금융권 의존도(12.3%)는 낮은 편인 것으로 판단

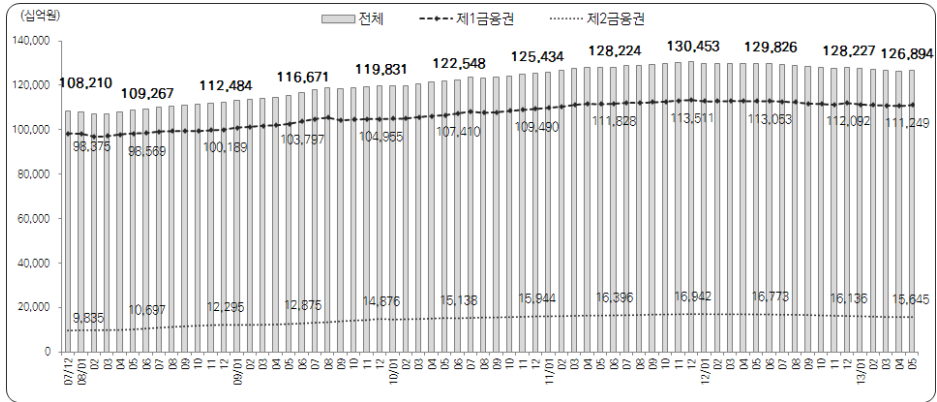


그림 3-4 연도별 서울시 주택담보대출 잔액현황
자료 : 한국은행

1.2 주택담보대출 지원제도 및 금융상품의 현황

1.2.1 주택금융신용보증의 잔액 및 순증 추이

- 주택금융신용보증은 주택취약계층의 주택구매를 지원하는데, 2010년 이후 보증규모가 성장하여 40조원에 육박하며 향후에도 성장을 예상
- 주택구매 시 담보가치 부족, 전세대출 시 연대보증인 제시가 곤란할 때, 주택금융공사의 보증으로 차주의 신용을 보강하는 제도
- 초기에는 보증규모가 미미하여 제도 실효성이 높지 않았으나, '10년 이후 그 규모가 증가하는 추세로, '13년 1/4분기말 보증잔액은 39.7조원이며 매 분기 2조원 이상 순증추이를 보이면서 증가하는 추세
- 아직 담보대출시장에서 차지하는 비중이 10% 수준으로 높지 않으나, 향후 지속적으로 성장할 것으로 예상

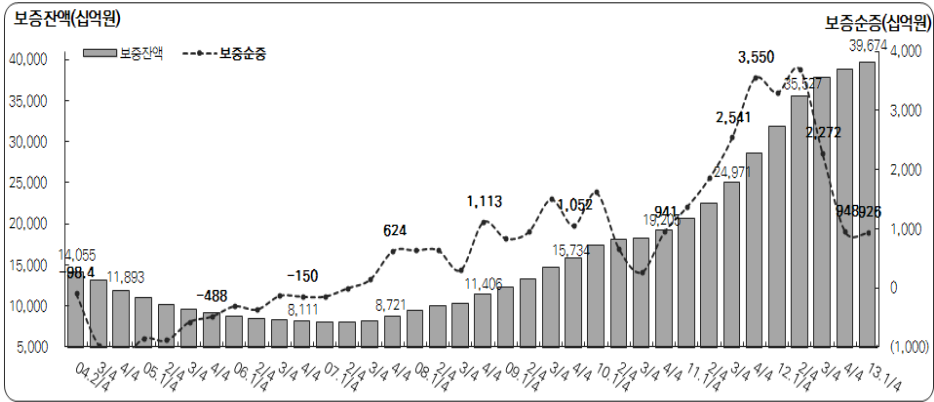


그림 3-5 연도별 주택금융신용보증의 잔액 및 순증 추이

자료 : 한국주택금융공사

1.2.2 보금자리론 증가추이

- 주택금융공사가 발행하는 유동화증권의 기초자산이 되는 장기담보대출로 현재 25조원 규모로 성장하였고, 향후에도 지속 성장이 기대됨
- 보금자리론은 '04년 3월 주택금융공사가 출범하면서, 공사가 발행하는 유동화증권의 기초자산이 되는 장기담보대출(모기지론 형태)
- 보금자리론은 국민주택기금의 주택구입자금과 장기대출로 경쟁하는 한편, 시중은행의 단기변동금리대출과도 대출경쟁의 대상으로 부상
- 부동산 호경기인 '05~'06년 동안 주춤하였으나, 꾸준히 신장하여 '13년 1/4분기말 23조원 수준으로 성장(2/4분기말 25조원)
- 아직 시장에서 비중이 높지 않으나, 담보인정비율이 높기 때문에 향후 지속적으로 성장할 것으로 기대

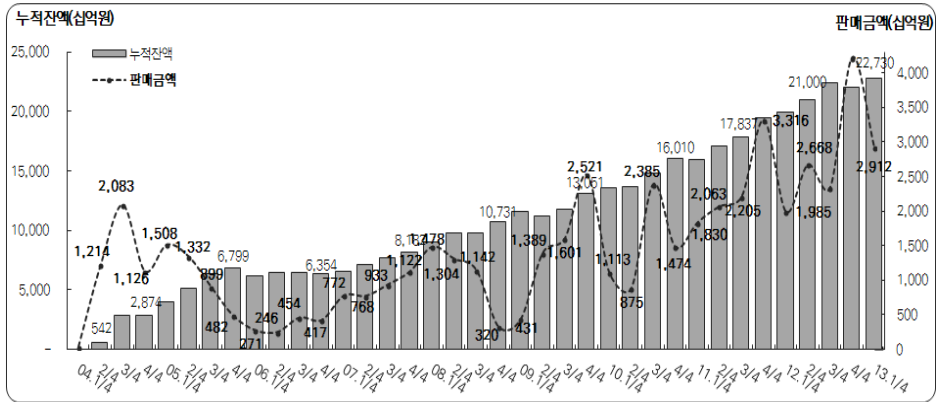


그림 3-6 연도별 보증자리론의 판매실적 및 누적

자료 : 한국주택금융공사

1 2 3 MBS시장의 증가추세

- MBS시장은 최근 잔액 23.2조원 규모로 급성장세를 보이는데, 전체 주택담보대출 규모에 비해 향후 성장가능성이 남아있는 것으로 평가
- '11년 11월말 KoMoCo가 발행한 MBS(Mortgage Backed Securities: 담보대출 유동화증권)의 잔액은 23.2조원이며, 특히 최근 급성장세
- 초기에는 주로 만기 10년 미만의 단·중기 상품을 시장에서 흡수하였으나, '09년 이후 20년 이상의 장기물량을 자본시장에서 소화되기 시작함. 2011년 인플레이션 영향으로, 최근에는 다시 단기물량 위주로 발행
- 명목 GDP 대비 1.7% 수준으로 미국의 5% 수준('06년말)에 비하여, 아직 성장의 여지가 남아있는 것으로 평가

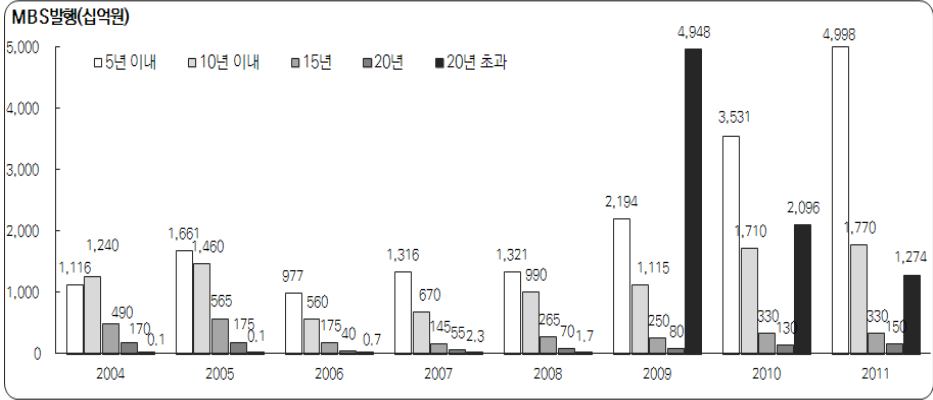


그림 3-7 연도별 MBS 만기별 발행실적

자료 : 한국주택금융공사

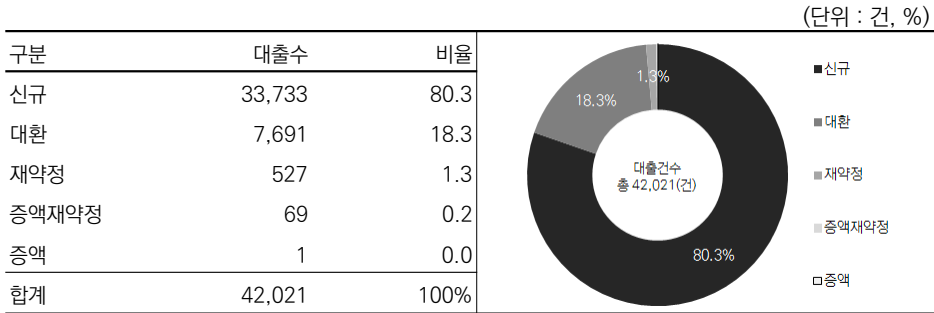
2 은행 주택담보대출의 대출특성 분석

2.1 취급분류

2.1.1 취급분류 일반현황

- 대출건수의 98.6%(41,424)가 신규와 타 은행 거래자를 고객으로 유치하였으며, 이 중 80.3%가 신규대출로 대부분을 차지
- 2013년 5월말 ○○은행의 서울시 주택담보대출 45,464건 중에서 취급기준이 분류되지 않은 3,443건을 제외한 42,021건을 분석
- 신규로 취급한 대출건수는 33,733건(80.3%)으로 대부분이고, 그다음은 대환 7,691건(18.3%), 재약정 527건(1.3%) 등의 순서
- 분석대상의 98.6%인 41,424건이 신규 또는 타 은행 거래자를 고객으로 유치한 것으로 분석되어, 소비자의 은행 선택이 활발한 것으로 추정

표 3-1 취급분류 일반현황



2 1 2 연도별 취급현황

- 대환, 재약정, 증액 등은 상대적으로 상환이 빠르기 때문에, 과거일수록 신규대출의 비중이 높고 최근일수록 신규대출의 비중이 낮은 편
- 취급연도별 취급특성을 분석하면, 신규 대출건수의 비율은 '02년 98.4%에서 '13년 67.7%로 낮아지고, 과거로 갈수록 높게 나타남
- 반대로 대환은 '02년 3.7%에서 '13년 30.9%로 늘었는데, 이것은 대환·재약정·증액의 상환이 상대적으로 빠르기 때문에 발생하는 현상

표 3-2 취급분류별 최초약정시기(미상환대출 기준)

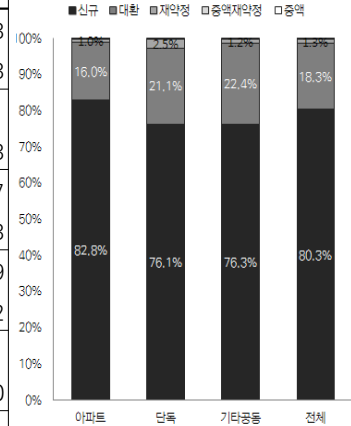
구분	신규		대환		재약정		증액재약정		증액		합계	
연도	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
~2002	60	98.4	1	1.6	-	0	-	0	-	0	61	0.1
2003	564	99.6	2	0.4	-	0	-	0	-	0	566	1.3
2004	685	97.3	19	2.7	-	0	-	0	-	0	704	1.7
2005	1,340	96.9	36	2.6	5	0.4	1	0.1	1	0.1	1,383	3.3
2006	1,216	96.7	27	2.1	11	0.9	4	0.3	-	0	1,258	3.0
2007	838	93.3	39	4.3	21	2.3	-	0.0	-	0	898	2.1
2008	3,032	94.2	150	4.7	33	1.0	3	0.1	-	0	3,218	7.7
2009	4,647	87.5	612	11.5	42	0.8	9	0.2	-	0	5,310	12.6
2010	5,221	83.4	937	15.0	95	1.5	10	0.2	-	0	6,263	14.9
2011	5,684	74.1	1,819	23.7	156	2.0	14	0.2	-	0	7,673	18.3
2012	7,584	72.5	2,743	26.2	117	1.1	17	0.2	-	0	10,461	24.9
2013.5	2,862	67.7	1,306	30.9	47	1.1	11	0.3	-	0	4,226	10.1
전체	33,733	80.3	7,691	18.3	527	1.3	69	0.2	1	0.0	42,021	100

주택유형별 취급특성

- 주택유형별로 아파트가 신규취급 비중은 가장 높으며, 대환/재약정 비율은 기타공동과 단독이 높은 추세⁵
- 전체 주택담보대출 중에서 아파트가 25,892건(61.6%)으로 가장 많고 이어 기타공동이 11,341건(27.0%), 단독주택이 4,788건(11.4%)의 순서
- 아파트는 신규취급이 82.8%로 가장 높고 단독/기타공동도 신규가 76% 정도로 높으나, 대환/재약정 비율은 20% 이상
- 신규취급은 아파트 비율이 높고, 대환/재약정 대출건은 기타공동과 단독의 비중이 높아지는 경향

표 3-3 취급분류별 주택담보대출 유형

구분		주택유형			전체
취급분류		아파트	단독	기타공동	
신규	(건)	21,439	3,646	8,648	33,733
	(%)	82.8	76.1	76.3	80.3
대환	(건)	4,146	1,010	2,535	7,691
	(%)	16	21.1	22.4	18.3
재약정	(건)	269	121	137	527
	(%)	1	2.5	1.2	1.3
증액재약정	(건)	37	11	21	69
	(%)	0.1	0.2	0.2	0.2
증액	(건)	1	-	-	1
	(%)	0	0	0	0
합계	(건)	25,892	4,788	11,341	42,021
	(%)	61.6	11.4	27.0	100

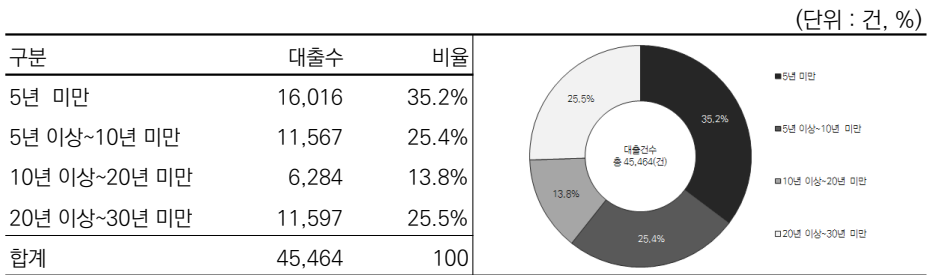


⁵ 이 연구에서는 주택유형을 3가지로 나누어 구분하였다. 단독은 단독주택, 다가구주택, 다중주택, 근린주택, 공관 등을 포함하였고, 기타공동은 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등을 포함하였으며, 아파트는 공동에서 분리하여 따로 계산하였다.

2.2.1 대출기간 일반현황

- 5년 미만의 단기 대출이 전체의 35.2%로 가장 높지만 5년 이상 중장기 대출이 2/3에 달하여, 일반 우려처럼 단기에 치중된 만기구조가 아님
- 대출기간별로 5년 미만이 전체의 35.2%(16,016건)로 가장 높고 5년~10년/20년~30년이 각각 25%, 10년~20년이 13.8%의 순서
- 5년 이상의 중장기 대출 비중이 64.7%로 약 2/3를 차지하고 5년 미만 단기대출 비중이 높지 않아 생각보다 단기 만기구조가 아님

표 3-4 대출기간 일반현황



2.2.2 대출기간별 취급연도

- 2009년 이후의 대출기간을 살펴보면, 최근일수록 중장기 대출의 비중이 높고, 취급연도가 오래될수록 단기대출의 비중이 높은 경향
- 단기대출 만기 5년 이전인 2008년 이전을 제외하고, 2009년 이후를 보면, 5년 미만 대출은 2009년 55.1%에서 2013년 38.8%로 감소
- 또한 20년 이상의 장기 대출은 약 30~40%에 이르고 10년~20년 대출은 10~15%, 5년~10년 대출은 10% 미만
- 취급연도가 오래될수록 5년 미만 단기대출의 비중이 높고, 최근으로 올수록 중장기 대출의 비중이 높아지는 추세

표 3-5 대출기간별 취급연도

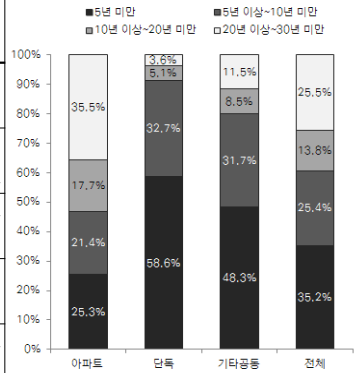
구분	5년 미만		5년 이상~ 10년 미만		10년 이상~ 20년 미만		20년 이상~ 30년 미만		합계
연도	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)
2009	2,924	55.1	1,961	36.9	208	3.9	218	4.1	5,311
2010	2,874	45.9	433	6.9	866	13.8	2,090	33.4	6,263
2011	4,398	57.3	602	7.8	863	11.2	1,818	23.7	7,681
2012	3,786	36.2	824	7.9	1,376	13.2	4,475	42.8	10,461
2013.5	1,638	38.8	295	7.0	672	15.9	1,621	38.4	4,226

2.2.3 대출기간별 주택유형

- 주택유형별로 단독/기타공동은 단기 대출이 대부분을 차지하지만, 아파트는 고른 분포를 보여 만기구조상 안정적
- 아파트는 20~30년이 35.5%(10,030건), 5년 미만이 25.3%(7,154건), 5~10년이 21.4%(6,049건), 10~20년이 17.7%(5,001건)의 순서
- 단독/기타공동은 5년 미만의 단기 대출이 각각 58.6%, 48.3%로 대부분을 차지
- 따라서 만기구조로 본 대출 안정성은 아파트가 다른 주택유형에 비해 대출기간별로 고른 분포를 보여 안정적

표 3-6 대출기간별 취급 주택유형

구분	주택유형				전체
대출기간	아파트	단독	기타공동		
5년 미만	(건) 7,154 (%) 25.3	3,066 58.6	5,796 48.3	16,016 35.2	
5년 이상~ 10년 미만	(건) 6,049 (%) 21.4	1,709 32.7	3,809 31.7	11,567 25.4	
10년 이상~ 20년 미만	(건) 5,001 (%) 17.7	265 5.1	1,018 8.5	6,284 13.8	
20년 이상~ 30년 미만	(건) 10,030 (%) 35.5	188 3.6	1,379 11.5	11,597 25.5	
합계	(건) 28,234 (%) 62.1	5,228 11.5	12,002 26.4	45,464 100	



2 3 약정금액 및 여신잔액 특성

2 3 1 약정금액 및 여신잔액 일반특성

1) 약정금액 및 여신잔액 대출건수

- 약정현황과 잔액현황 모두 1억원 미만이 절반 이상을 차지하고, 2억원 이상의 대출 비율이 20% 미만으로 비슷한 수준
- 약정금액별로 1억원 미만 대출이 55.4%로 절반에 달하고 1억 이상~2억원 미만 대출이 1/4(25.3%), 2억원 이상 대출은 19.3%에 불과
- 잔액현황도 1억원 미만이 61.1%, 1억~2억원 미만이 21.4%, 2억원 이상이 15.4%를 차지하여 전체의 2.1%(960건)가 납부 완료
- 약정금액과 잔액 모두 전체의 3/4 이상이 2억원 미만으로 분포상 유의한 차이가 없는 것으로 판단

표 3-7 약정금액 및 여신잔액 대출건수

구분	약정금액 건수		여신잔액 건수	
금액범위	(건)	(%)	(건)	(%)
납부완료	-	-	960	2.1
5천만원 미만	13,905	30.6	17,206	37.8
5천만원 이상~1억 미만	11,266	24.8	10,577	23.3
1억 이상~2억 미만	11,505	25.3	9,747	21.4
2억 이상~5억 미만	7,973	17.5	6,358	14.0
5억 이상	815	1.8	616	1.4
합계	45,464	100	45,464	100

2) 약정금액 및 여신잔액 규모 및 평균

- 대출 건당 약정금액은 평균 119백만원이고, 전체금액의 14.3%가 상환되어 대출잔액은 건당 평균 102백만원 수준
- 약정금액은 총 5,398,026백만원으로 규모에서는 2억~5억원의 대출금액이 가장 큰 비중을 차지(41.3%)하고 평균 119백만원 약정

- 대출잔액은 총 4,628,150백만원으로 2억~5억원의 대출잔액이 38.5%로 가장 많았으며, 대출건당 평균 102백만원으로 분석
- 분석자료 내에서 약정금액과 잔액은 대출 건당 평균 17백만원의 차이가 있고, 약정금액 대비 14.3%(769,876백만원) 정도 상환 추정

표 3-8 약정금액 및 여신잔액 규모 및 평균

구분	약정금액				여신잔액	
금액범위	합계 (백만원)	(%) 평균 (백만원)	합계 (백만원)	(%) 평균 (백만원)		
5천만원 미만	345,018	6.4	25	404,232	8.7	23
5천만원 이상~1억 미만	747,901	13.9	66	718,907	15.5	68
1억 이상~2억 미만	1,525,644	28.3	133	1,308,940	28.3	134
2억 이상~5억 미만	2,230,369	41.3	280	1,781,028	38.5	280
5억 이상	549,094	10.2	674	415,043	9.0	674
합계	5,398,026	100	119	4,628,150	100	102

2.3.2 취급연도별 약정금액 및 여신잔액

1) 취급연도별 약정금액

- 취급연도별 약정금액에서 1억원 미만의 소액대출은 항상 50% 이상을 유지하였고, 최근으로 올수록 고액대출 비중이 과거보다 높아짐
- 취급연도별 1억원 미만의 대출은 항상 50% 이상을 차지하였고, 2004년에는 77.4%로 3/4 이상을 차지하였으며, 2013년에는 56% 차지
- 2억원 이상의 고액대출은 2005년 이전 약 10%에서 2009년에는 24.8%까지 비중이 올라갔으며 소폭 증감을 반복하여 2013년에는 17.1%
- 고액대출의 비중이 최근으로 올수록 과거보다 높아지는 경향으로 약정금액은 최근 대출이 과거보다 더 큰 영향

표 3-9 취급연도별 약정금액

구분	5천만원 미만		5천만원 이상 ~1억 미만		1억 이상 ~2억 미만		2억 이상 ~5억 미만		5억 이상		합계	
연도	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	평균 (백만원)
~2002	30	36.6	23	28.0	16	19.5	11	13.4	2	2.4	82	111
2003	269	39.9	225	33.3	122	18.1	55	8.1	4	0.6	675	81
2004	407	46.9	265	30.5	139	16.0	51	5.9	6	0.7	868	73
2005	711	31.6	575	25.6	595	26.5	327	14.5	40	1.8	2,248	111
2006	737	28.0	643	24.4	678	25.7	494	18.7	84	3.2	2,636	132
2007	641	35.8	490	27.3	403	22.5	235	13.1	23	1.3	1,792	100
2008	1,147	35.6	846	26.3	722	22.4	453	14.1	53	1.6	3,221	107
2009	1,504	28.3	1,182	22.3	1,309	24.6	1,152	21.7	164	3.1	5,311	138
2010	1,826	29.2	1,661	26.5	1,695	27.1	1,022	16.3	59	0.9	6,263	112
2011	2,554	33.3	1,846	24.0	1,871	24.4	1,300	16.9	110	1.4	7,681	114
2012	2,807	26.8	2,416	23.1	2,820	27.0	2,216	21.2	202	1.9	10,461	130
2013.5	1,272	30.1	1,094	25.9	1,135	26.9	657	15.5	68	1.6	4,226	113
전체	13,905	30.6	11,266	24.8	11,505	25.3	7,973	17.5	815	1.8	45,464	119

2) 취급연도별 여신잔액

- 1억원 미만의 소액대출 잔액 비중이 최근으로 올수록 낮아지고, 2억원 이상의 고액대출 잔액 건수는 높아지는 경향
- 1억원 미만의 소액대출 잔액은 2004년 81.7%로 대부분을 차지하였지만, 2005년부터 서서히 줄어들어 2012년에는 51.8%
- 2억원 이상의 고액대출 잔액은 2004년 3.2%로 미미하였으나 꾸준히 증가하여 2012년 21.2%까지 늘었고 2013년에는 16.4% 수준
- 취급연도별 잔액은 대출잔액과 유사하게 최근으로 올수록 과거보다 더 큰 경향

표 3-10 취급연도별 여신잔액

구분	5천만원 미만		5천만원 이상 ~1억 미만		1억 이상 ~2억 미만		2억 이상 ~5억 미만		5억 이상		납부 완료	합계	
연도	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	평균 (백만원)	
~2002	36	43.9	23	28.0	13	15.9	8	9.8	2	2.4	-	82	95
2003	366	54.2	175	25.9	81	12.0	32	4.7	3	0.4	18	675	61
2004	520	59.9	189	21.8	82	9.4	26	3.0	2	0.2	49	868	49
2005	1,121	49.9	496	22.1	371	16.5	179	8.0	16	0.7	65	2,248	75
2006	1,130	42.9	641	24.3	498	18.9	266	10.1	40	1.5	61	2,636	91
2007	888	49.6	421	23.5	303	16.9	116	6.5	17	0.9	47	1,792	74
2008	1,494	46.4	781	24.2	542	16.8	310	9.6	39	1.2	55	3,221	85
2009	1,995	37.6	1,138	21.4	1,087	20.5	863	16.2	110	2.1	118	5,311	111
2010	2,385	38.1	1,554	24.8	1,385	22.1	778	12.4	49	0.8	112	6,263	95
2011	2,904	37.8	1,770	23.0	1,655	21.5	1,115	14.5	96	1.2	141	7,681	103
2012	3,060	29.3	2,354	22.5	2,643	25.3	2,041	19.5	175	1.7	188	10,461	122
2013.5	1,307	30.9	1,035	24.5	1,087	25.7	624	14.8	67	1.6	106	4,226	110
전체	17,206	37.8	10,577	23.3	9,747	21.4	6,358	14.0	616	1.4	960	45,464	102

- 3) 취급연도별 약정금액 및 여신잔액의 평균
- 약정금액 및 잔액은 부동산 경기에 따라 증감하였으며, 2013년 상반기 약정금액이 2010년 수준으로 감소하여 거래절벽현상 반영
 - 약정금액 평균은 2004년에 73백만원으로 가장 낮았고, 2009년에 138백만원으로 가장 높았으며, 2013년에는 감소하여 113백만원 수준
 - 대출잔액은 2004년 평균 49백만원에서 증감을 반복하면서 2009년 평균 111백만원까지 올라갔다가 2013년에는 평균 110백만원
 - 부동산경기 활황이었던 2006년에 취급한 대출들의 규모가 커졌고, 2010년 부동산경기 하강 시에 규모가 감소했다가 회복하는 추세

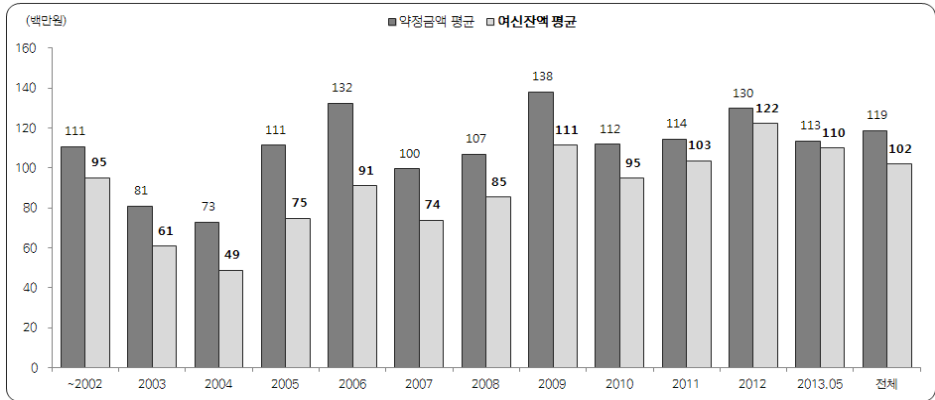


그림 3-8 연도별 약정금액 및 여신잔액 평균

2.3.3 주택유형별 약정금액 및 여신잔액

1) 주택유형별 약정금액

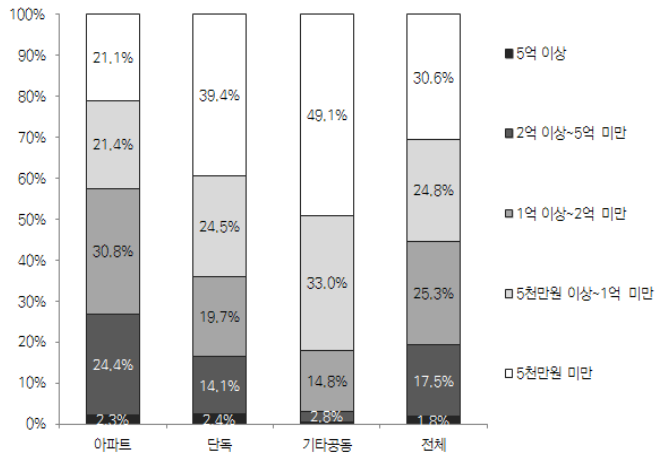
- 약정금액은 아파트가 구간별로 고른 분포를 보이며, 단독/기타공동은 소액비중이 2/3 이상의 높은 수준
- 아파트 약정금액은 평균 145백만원 정도로, 5천만~1억원은 42.5%, 1억~2억원은 30.8%, 2억원 이상은 26.7%로 구간별 고른 분포
- 단독 약정금액은 평균 108백만원 수준으로, 5천만~1억원은 63.9%, 1억~2억원은 19.7%, 2억원 이상은 16.5%
- 기타공동의 약정금액은 평균 62백만원이고, 5천만~1억원은 82.1%, 1억~2억원은 14.8%, 2억원 이상은 3.2% 차지

표 3-11 주택유형별 약정금액

구분		주택유형			합계
금액범위		아파트	단독	기타공동	
5천만원 미만	(건)	5,955	2,059	5,891	13,905
	(%)	21.1	39.4	49.1	30.6
5천만원 이상 ~1억 미만	(건)	6,028	1,282	3,956	11,266
	(%)	21.4	24.5	33.0	24.8

표 계속 주택유형별 약정금액

구분		주택유형			합계
금액범위		아파트	단독	기타공동	
1억 이상 ~2억 미만	(건)	8,702	1,028	1,775	11,505
	(%)	30.8	19.7	14.8	25.3
2억 이상 ~5억 미만	(건)	6,903	736	334	7,973
	(%)	24.4	14.1	2.8	17.5
5억 이상	(건)	646	123	46	815
	(%)	2.3	2.4	0.4	1.8
전체	(건)	28,234	5,228	12,002	45,464
	(%)	62.1	11.5	26.4	100
	(평균:백만원)	145	108	62	119



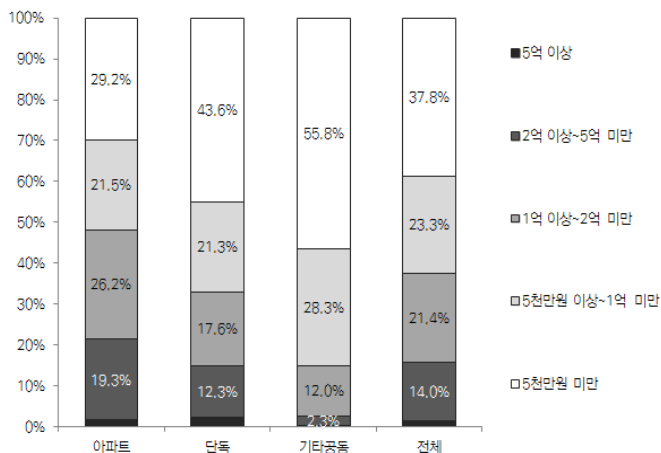
2) 주택유형별 여신잔액

- 약정금액과 유사하게 여신잔액도 아파트는 구간별로 고른 분포를 보이고, 단독/기타공동은 소액비중 잔액이 높은 편
- 아파트 대출잔액은 평균 122백만원 정도로, 5천만~1억원은 50.7%, 1억~2억원은 26.2%, 2억원 이상은 20.9%로 분포
- 단독 대출잔액은 평균 98백만원 수준으로, 5천만~1억원은 64.9%, 1억~2억원은 17.6%, 2억원 이상은 14.4%

- 기타공동의 약정금액은 평균 55백만원이고, 5천만~1억원은 84.1%, 1억~2억원은 12%, 2억원 이상은 2.6% 차지

표 3-12 주택유형별 여신잔액

구분		주택유형			합계
금액범위		아파트	단독	기타공동	
5천만원 미만	(건)	8,234	2,280	6,692	17,206
	(%)	29.2	43.6	55.8	37.8
5천만원 이상 ~1억 미만	(건)	6,070	1,114	3,393	10,577
	(%)	21.5	21.3	28.3	23.3
1억 이상 ~2억 미만	(건)	7,389	922	1,436	9,747
	(%)	26.2	17.6	12.0	21.4
2억 이상 ~5억 미만	(건)	5,438	643	277	6,358
	(%)	19.3	12.3	2.3	14.0
5억 이상	(건)	465	111	40	616
	(%)	1.6	2.1	0.3	1.4
상황완료	(건)	638	158	164	960
	(%)	2.3	3.0	1.4	2.1
전체	(건)	28,234	5,228	12,002	45,464
	(%)	62.1	11.5	26.4	100.0
(평균:백만원)		122	98	55	102



2.4.1 취급연도별 금리형태 및 약정이율

- 금리형태는 최근 고정금리의 증가로 차주의 금리변동위험이 낮아지는 추세이고, 금리는 금융위기 이후 저금리기조로 해마다 낮아지는 경향
- 44,286건의 대출 중 변동금리대출은 33,460건(75.6%)인 반면, 고정금리대출은 10,826건(24.4%)으로 분석되고, 평균대출금리는 5.38%
- 2010년까지 금리형태는 변동금리가 96% 이상을 차지하였으나, 고정금리 대출비중은 2011년 23.1%에서 2013년 82.3%로 급증
- 이율은 부동산 활황 때(2005년) 5.49%에서 금융위기 때(2008년) 7.55%로 일시 상승하였으나, 2013년에는 4.17% 수준으로 감소

표 3-13 취급연도별 금리형태 및 약정이율

구분 연도	금리형태					전체	
	변동 (건)	변동 (%)	고정 (건)	고정 (%)	합계 (건)	합계 (%)	최초약정이율(평균) (%)
2003	59	100	-	0.0	59	0.1	7.88
2004	389	99.7	1	0.3	390	0.9	6.32
2005	2,243	99.9	3	0.1	2,246	5.1	5.49
2006	2,635	100	1	0.0	2,636	6.0	6.12
2007	1,790	99.9	2	0.1	1,792	4.0	6.89
2008	3,197	99.3	24	0.7	3,221	7.3	7.55
2009	5,269	99.2	42	0.8	5,311	12.0	5.71
2010	6,043	96.5	220	3.5	6,263	14.1	5.21
2011	5,907	76.9	1,774	23.1	7,681	17.3	5.33
2012	5,179	49.5	5,282	50.5	10,461	23.6	4.67
2013.5	749	17.7	3,477	82.3	4,226	9.5	4.17
전체	33,460	75.6	10,826	24.4	44,286	100	5.38

2.4.2 주택유형별 금리형태 및 약정이율

- 아파트는 고정금리비중이 높고 금리는 낮은 반면, 단독·기타 공동은 반

- 대 결과를 보이는데, 대주는 후자의 신용위험을 높게 반영하는 경향
- 아파트의 금리형태는 변동금리가 73.6%, 고정금리가 26.4%이고, 약정이율은 평균 5.21% 수준
 - 단독은 변동금리 82.6%, 고정금리 17.4%, 약정이율 5.62%이고, 기타공동은 변동금리 77.1%, 고정금리 22.9%, 약정이율 5.7%로 분석

표 3-14 주택유형별 금리형태 및 약정이율

구분	금리형태						전체
주택유형	변동		고정		합계		최초약정이율(평균)
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	
아파트	20,418	73.6	7,315	26.4	27,733	62.6	5.21
단독	4,221	82.6	890	17.4	5,111	11.5	5.62
기타공동	8,821	77.1	2,621	22.9	11,442	25.8	5.70
전체	33,460	75.6	10,826	24.4	44,286	100	5.38

2 5 원금상환 방법

2 5 1 취급연도별 원금상환 방법

- 과거 일시상환 위주에서 원리금균등분할상환 비중이 증가
- 전체 분석 자료 중 만기일시상환이 23,825건(52.4%)으로 가장 많고, 그다음은 원리금균등분할상환 9,797건(21.5%), 원금균등분할상환 8,254건(18.2%), 수시상환 3,584건(7.9%)의 순서
- 2009년까지 만기일시상환/수시상환 비율이 60% 이상 높은 수준에서 2010년 이후 의존도가 낮아지는 반면, 모기지 형태의 원리금균등분할상환비중 증가로 2013년에는 1/3까지(36.6%) 성장

표 3-15 취급연도별 원금상환 방법

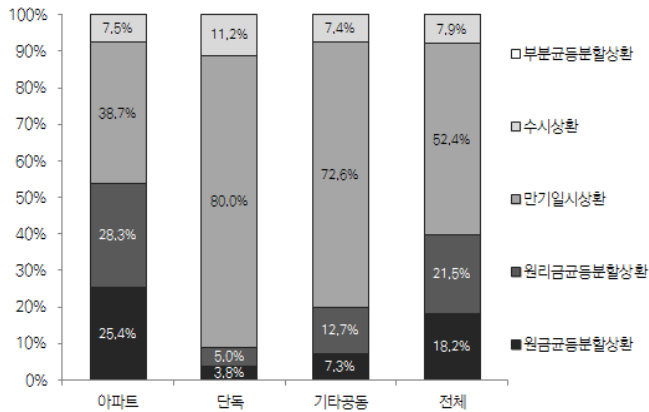
구분	원금균등 분할상환		원리금균등 분할상환		만기일시상환		수시상환		부분균등 분할상환		합계	
연도	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
~2002	15	18.3	1	1.2	66	80.5	-	0.0	-	0	82	0.2
2003	13	1.9	-	0.0	603	89.3	59	8.7	-	0	675	1.5
2004	94	10.8	5	0.6	640	73.7	129	14.9	-	0	868	1.9
2005	603	26.8	6	0.3	1,402	62.4	237	10.5	-	0	2,248	4.9
2006	732	27.8	3	0.1	1,602	60.8	299	11.3	-	0	2,636	5.8
2007	679	37.9	15	0.8	904	50.4	194	10.8	-	0	1,792	3.9
2008	829	25.7	159	4.9	1,972	61.2	259	8.0	2	0.1	3,221	7.1
2009	321	6.0	134	2.5	4,365	82.2	491	9.2	-	0	5,311	11.7
2010	1,271	20.3	1,797	28.7	2,779	44.4	416	6.6	-	0	6,263	13.8
2011	1,029	13.4	1,798	23.4	4,310	56.1	540	7.0	4	0.1	7,681	16.9
2012	1,793	17.1	4,328	41.4	3,716	35.5	622	5.9	2	0.0	10,461	23.0
2013.5	875	20.7	1,545	36.6	1,466	34.7	338	8.0	2	0.0	4,226	9.3
전체	8,254	18.2	9,791	21.5	23,825	52.4	3,584	7.9	10	0.0	45,464	100

2 5 2 주택유형별 원금상환 방법

- 아파트는 원금의 상각 대출 비중이 높은 반면, 단독/기타공동은 일시상환 경향이 뚜렷하여 차주의 대출 차환위험(Revolving Risk)은 단독/기타공동이 더 높은 것으로 판단
- 아파트는 만기일시상환 10,925건(38.7%), 원리금균등분할상환 8,004건(28.3%), 원금균등분할상환 7,181건(25.4%), 수시상환 2,117건(7.5%) 순으로 분포
- 단독은 만기일시상환 4,182건(80%), 수시상환 584건(11.2%), 원리금균등분할상환 264건(5%), 원금균등분할상환 198건(3.8%)의 순서
- 기타공동은 만기일시상환 8,718건(72.6%), 원리금균등분할상환 1,523건(12.7%), 수시상환 883건(7.4%), 원금균등분할상환 875건(7.3%)의 순서로 분포

표 3-16 주택유형별 원금상환 방법

구분		주택유형			합계
원금상환방법		아파트	단독	기타공동	
원금균등	(건)	7,181	198	875	8,254
분할상환	(%)	25.4	3.8	7.3	18.2
원리금균등	(건)	8,004	264	1,523	9,791
분할상환	(%)	28.3	5.0	12.7	21.5
만기일시상환	(건)	10,925	4,182	8,718	23,825
	(%)	38.7	80.0	72.6	52.4
수시상환	(건)	2,117	584	883	3,584
	(%)	7.5	11.2	7.4	7.9
부분균등	(건)	7	-	3	10
분할상환	(%)	0.0	0	0.0	0.0
전체	(건)	28,234	5,228	12,002	45,464
	(%)	62.1	11.5	26.4	100



3 은행 주택담보대출의 자산특성 분석

3.1 주택유형과 담보소재

- 분석자료 45,464건 중 주택유형별로는 아파트가 가장 높은 비율을 차지하며, 담보소재는 동북권과 서남권에 61%가 집중된 상황

- 주택유형별로는 아파트 대출이 28,234건으로 62.1%에 달하며, 단독주택과 기타 공동주택이 각각 5,228건(11.5%)과 12,002건(26.4%)
- 담보물건은 도심권에 3,005건(6.6%), 서북권에 6,496건(14.3%), 동북권에 14,213건(31.3%), 서남권에 13,398건(29.5%), 동남권에 8,352건(18.4%)이 각각 소재하는 것으로 분석

3.2 담보물건의 권리관계

3.2.1 임대보증금 및 타 채권 현황

- 선순위 임차보증금 및 채권의 비중은 높지 않으나 설정규모는 큰 편
- 최우선 변제금액은 92.4%의 대출에 포함되어 평균 43백만원/건으로 분석되나, 실제 임차여부를 은행이 확인한 것이 아니라 방 개수 등에 근거하여 기계적으로 입력한 수치이므로 신뢰도가 낮은 수준
- 담보대출 대비 선순위 임차보증금 및 채권은 12.4%와 5.2%로 낮은 비중이나, 설정된 경우 평균은 각각 108백만원 및 96백만원

표 3-17 보증금 여부

구분 종류			보증금 여부		보증금평균 (백만원)
		여	부		
소액보증금	(건)	42,029	3,435		43
	(%)	92.4	7.6		
선순위 임차보증금	(건)	5,647	39,817		108
	(%)	12.4	87.6		
선순위 채권금액	(건)	2,351	43,113		96
	(%)	5.2	94.8		

3.2.2 임대보증금 및 타 채권의 규모

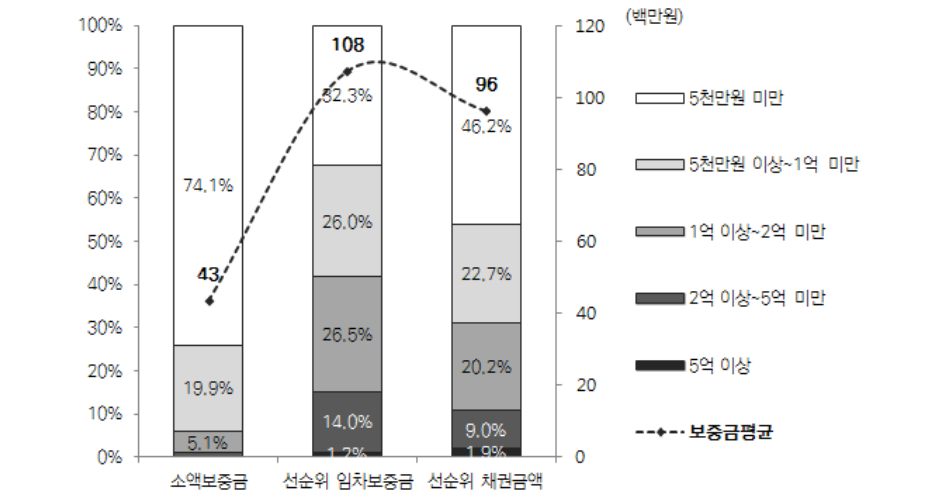
- 소액보증금 대부분은 1억원 미만이고, 선순위 임대보증금과 채권은 2억

원 미만이 각각 84.8% 및 89.1%로 분석

- 소액보증금 분포는 1억원 미만이 94%로 대부분을 차지하고 있으며 1억~2억원은 5.1%, 2억원 이상은 0.9%이며 평균 43백만원
- 전세에 영향을 주는 선순위 임대보증금은 1억원 미만이 58.3%, 1억~2억원이 26.5%, 2억원 이상은 15.2%로 분포되고 평균 108백만원으로 파악
- 선순위 채권 금액분포는 1억원 미만이 68.9%, 1억~2억원이 20.2%, 2억원 이상은 10.9%로 평균 96백만원 수준

표 3-18 임대보증금 및 타 채권의 규모

구분	보증금범위						합계
종류	5천만원 미만	5천만원 이상 ~1억 미만	1억 이상 ~2억 미만	2억 이상 ~5억 미만	5억 이상	전체 (건)	보증금평균 (백만원)
소액보증금	(건) 31,149	8,358	2,137	379	6	42,029	43
	(%) 74.1	19.9	5.1	0.9	0.0		
선순위 임차보증금	(건) 1,826	1,468	1,496	789	68	5,647	108
	(%) 32.3	26.0	26.5	14.0	1.2		
선순위 채권금액	(건) 1,087	534	475	211	44	2,351	96
	(%) 46.2	22.7	20.2	9.0	1.9		

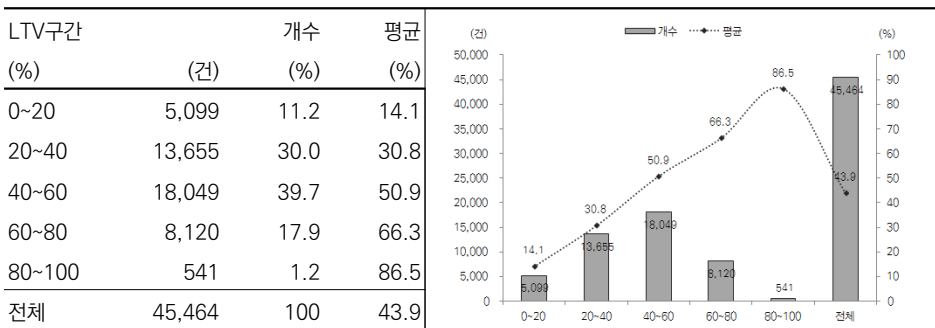


3.3 LTV 분석

3.3.1 구간별 LTV 분포

- LTV는 평균 43.9%로 대부분이 60% 이하이지만 19% 정도가 LTV 60%가 넘는 고위험 대출
- 전체 LTV 평균은 43.9%이고 구간별로 40~60%가 18,049건으로 가장 많고, 이어 20~40%는 13,655건, 60~80%는 8,120건, 0~20%는 5,099건, 80~100%는 541건의 순으로 분포
- 전체의 80.9%(36,803건)가 LTV 60% 이하에 분포하지만, 반대로 LTV 60%를 넘는 상대적 고위험 대출의 비중도 19.1%(8,661건)

표 3-19 구간별 LTV 분포



3.3.2 취급연도별 LTV 평균

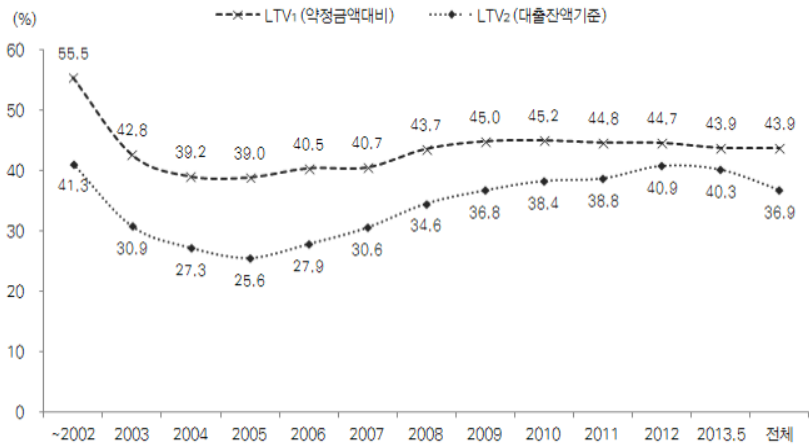
- 약정금액 대비 LTV_1 은 평균 43.9%이고 대출잔액 기준 LTV_2 는 평균 36.9%로 LTV만으로 판단하면, 취급연수가 오래된 대출이 상대적으로 자산위험(Asset Risk)이 낮은 편
- LTV_1 은 2003년 42.8%에서 2005년 39%로 소폭 감소하다 2010년 45.2%로 매년 상승하였으며 2013년에는 43.9% 수준
- LTV_2 는 2003년에는 30.9%이었고, 2005년에는 25.6%로 가장 낮았

으나 그 후 매년 증가하여 2013년에는 40.3%로 분석

- LTV_1 과 LTV_2 의 차이는 취급한 지 오래될수록 상환이 많으므로 크고, 최근일수록 상환비율이 적으므로 낮게 나타남

표 3-20 연도별 LTV

구분 연도	개수 (건)	비율 (%)	LTV_1 (약정금액대비) 평균(%)	LTV_2 (대출잔액기준) 평균(%)	변동률 평균(%)
~2002	82	0.2	55.5	41.3	(14.3)
2003	675	1.5	42.8	30.9	(11.9)
2004	868	1.9	39.2	27.3	(11.9)
2005	2,248	4.9	39.0	25.6	(13.5)
2006	2,636	5.8	40.5	27.9	(12.7)
2007	1,792	3.9	40.7	30.6	(10.0)
2008	3,221	7.1	43.7	34.6	(9.1)
2009	5,311	11.7	45.0	36.8	(8.2)
2010	6,263	13.8	45.2	38.4	(6.8)
2011	7,681	16.9	44.8	38.8	(6.0)
2012	10,461	23.0	44.7	40.9	(3.8)
2013.5	4,226	9.3	43.9	40.3	(3.6)
전체	45,464	100	43.9	36.9	(7.0)

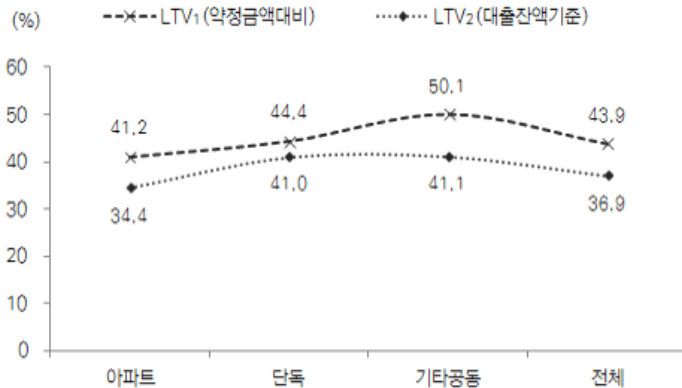


333 주택유형별 LTV

- LTV_1 과 LTV_2 는 아파트, 단독, 기타공동 순으로 높아지며 상환정도($LTV_1 - LTV_2$)는 기타공동, 아파트, 단독의 수순
- LTV_1 은 아파트가 41.2%, 단독이 44.4%, 기타공동이 50.1%이고, LTV_2 는 아파트가 34.4%, 단독이 41%, 기타공동이 41.1%로 분석
- 유형별 평균 담보가치(=약정/ LTV_1 , 잔액/ LTV_2)는 아파트(352백만원, 355백만원), 단독(243백만원, 239백만원), 기타공동(124백만원, 134백만원) 순으로 자산위험 측면에서 아파트 담보대출이 상대적으로 안전한 편

표 3-21 주택유형별 LTV

구분	개수	비율	LTV_1 (약정금액대비)	LTV_2 (대출잔액기준)	변동률
주택유형	(건)	(%)	평균(%)	평균(%)	평균(%)
아파트	28,234	62.1	41.2	34.4	(6.8)
단독	5,228	11.5	44.4	41.0	(3.5)
기타공동	12,002	26.4	50.1	41.1	(8.9)
전체	45,464	100	43.9	36.9	(7.0)



LTV 감정가격

3.4.1 취급연도별 LTV 감정가격

- 감정가격은 평균 482백만원이고, '06년 취급 대출이 가장 높은 편
- LTV 감정가격은 LTV 산출 시 담보가치 추정을 위한 탁상감정으로 '감정가격 - 소액보증금, 선순위 임차/채권'으로 담보가치 결정
- 감정가격은 '06년에 취급한 대출의 평균이 554백만원으로 가장 많고, '13년 취급 대출은 475백만원 정도로 전체 평균 482백만원에 근사

표 3-22 연도별 LTV 감정가격

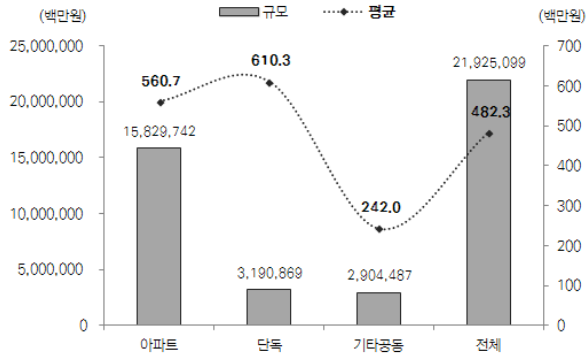
구분 연도	개수(건)	비율(%)	합계(백만원)	LTV 감정가격 평균(백만원)
~2002	82	0.2	32,267	393.5
2003	675	1.5	269,229	398.9
2004	868	1.9	365,496	421.1
2005	2,248	4.9	1,219,940	542.7
2006	2,636	5.8	1,460,006	553.9
2007	1,792	3.9	821,985	458.7
2008	3,221	7.1	1,483,289	460.5
2009	5,311	11.7	2,662,882	501.4
2010	6,263	13.8	2,841,169	453.6
2011	7,681	16.9	3,554,899	462.8
2012	10,461	23.0	5,208,439	497.9
2013.5	4,226	9.3	2,005,497	474.6
전체	45,464	100	21,925,099	482.3

3.4.2 주택유형별 LTV 감정가격

- 주택유형별 LTV 감정가격은 단독, 아파트, 기타공동 순으로 높게 평정
- 주택유형별로 단독이 평균 610백만원이고 아파트가 561백만원, 기타 공동이 242백만원으로 분석

표 3-23 주택유형별 LTV 감정가격

구분	LTV 감정가격			
주택유형	개수(건)	비율(%)	합계(백만원)	평균(백만원)
아파트	28,234	62.1	15,829,742	560.7
단독	5,228	11.5	3,190,869	610.3
기타공동	12,002	26.4	2,904,487	242.0
전체	45,464	100	21,925,099	482.3



4 은행 주택담보대출의 차주특성 분석

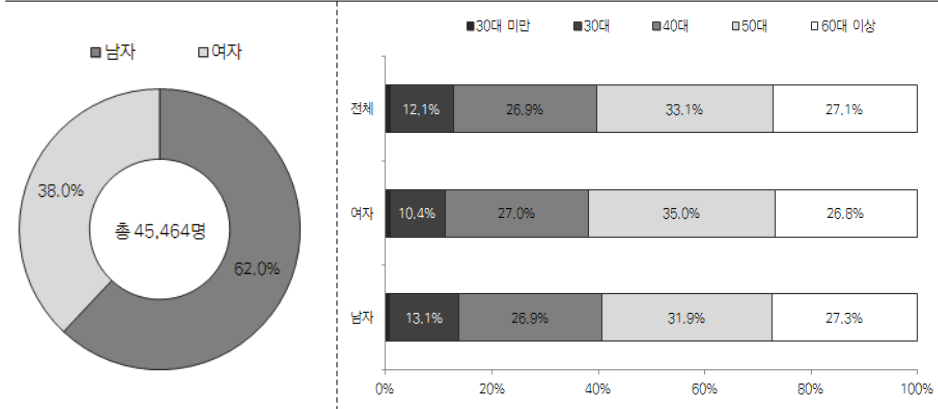
4.1 일반사항

4.1.1 성별 및 연령대

- 차주 중 62%가 남자로 주택 구매수요가 왕성한 40~50대가 60%를 차지하고 60대 이상은 27.1%의 점유율
- 전체 45,464명의 차주 중 남자는 28,188명(62%), 여자는 17,276명(38%)
- 연령대는 50대가 15,049명(33.1%)으로 가장 많고 60대 이상은 12,327명(27.1%), 40대는 12,238명(26.9%), 30대는 5,488명(12.1%), 30대 미만은 362명(0.8%)으로 분포

표 3-24 성별 및 연령대

구분	남자		여자		합계
연령	(건)	(%)	(건)	(%)	(%)
30대 미만	207	0.7	155	0.9	0.8
30대	3,698	13.1	1,790	10.4	12.1
40대	7,578	26.9	4,660	27.0	26.9
50대	9,002	31.9	6,047	35.0	33.1
60대 이상	7,703	27.3	4,624	26.8	27.1
전체	28,188	62.0	17,276	38.0	100

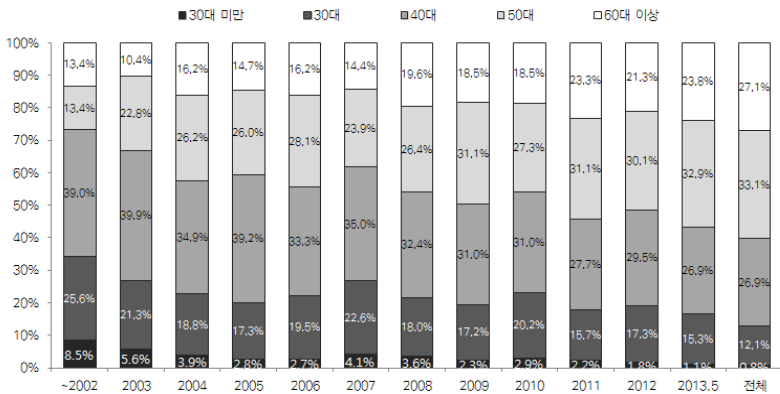


4 1 2 **취급연도별 차주의 연령대**

- 최근 대출일수록 30·40대의 점유비중이 낮아지는 반면, 50대 및 60대 이상의 점유비율이 높아지는 경향이 뚜렷
- 취급시점의 차주연령은 40대가 2004년 34.9%에서 2013년 26.9%로 감소하는바, 최근 대출일수록 점유비중이 낮아지는 양상
- 30대 역시 2002년 25.6%에서 2012년 17.34%까지 하락
- 반면, 50대 및 60대 이상의 점유비중은 최근에 증가한바, 베이비부머의 은퇴 및 소득 감소와 맞물려 대출안정성을 저해할 우려도 대두

표 3-25 연도별 대출(연령대)

구분	연령대						전체
연도	30대 미만	30대	40대	50대	60대 이상	(건)	(%)
~2002	7	21	32	11	11	82	0.2
2003	38	144	269	154	70	675	1.5
2004	34	163	303	227	141	868	1.9
2005	62	390	881	585	330	2,248	4.9
2006	72	515	879	742	428	2,636	5.8
2007	73	405	628	428	258	1,792	3.9
2008	117	580	1,042	851	631	3,221	7.1
2009	120	912	1,645	1,654	980	5,311	11.7
2010	181	1,268	1,942	1,712	1,160	6,263	13.8
2011	172	1,203	2,131	2,387	1,788	7,681	16.9
2012	187	1,814	3,090	3,147	2,223	10,461	23.0
2013.5	48	647	1,135	1,389	1,007	4,226	9.3
합계	1,111	8,062	13,977	13,287	9,027	45,464	100%



4.2 DTI 소득 및 산출비용

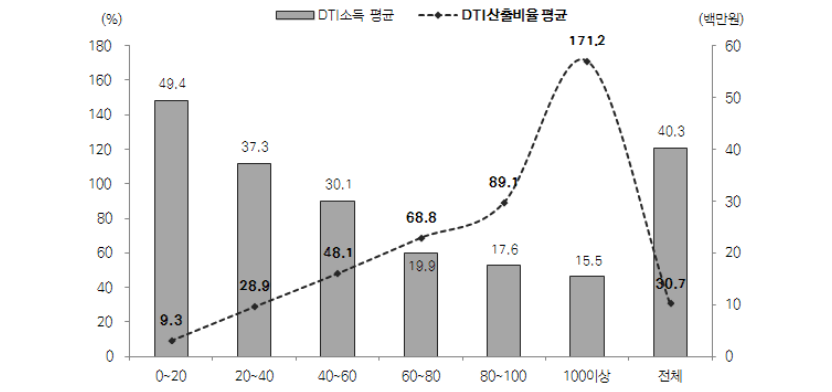
4.2.1 구간별 DTI 소득 및 산출비용

- 은행의 소득 파악노력 부족으로 관련 자료의 신뢰도가 낮으나, 평균 비율은 30.7%, 평균 DTI소득은 40.3백만원으로 분석

- DTI비율 산출을 위해 은행이 증빙자료로 확인할 수 있는 소득으로서, 전산시스템에서 DTI비율을 자동적으로 계산
- 45,464건의 평균 DTI비율은 30.7%이고 평균 DTI소득은 40.3백만원으로 분석되나, 소득의 과소신고 또는 증빙 부족 등으로 소득은 과소하게, DTI비율은 과다하게 계산되는 한계 발견

표 3-26 구간별 DTI산출비율 및 DTI소득 평균

구분 구간(%)	개수 (건)	비율 (%)	DTI산출비율평균 (%)	DTI소득평균 (백만원)
0	746	1.6	-	35.3
0~20	22,329	49.1	9.3	49.4
20~40	12,119	26.7	28.9	37.3
40~60	5,433	12.0	48.1	30.1
60~80	1,895	4.2	68.8	19.9
80~100	1,003	2.2	89.1	17.6
100 이상	1,939	4.3	171.2	15.5
전체	45,464	100	30.7	40.3



- DTI비율 40% 이상이 22.6%로, 해당 차주의 상환능력은 우려할 수준
- 상환능력이 양호한 DTI비율 40% 미만은 전체의 77.4%인 35,194건이고, 평균 DTI소득은 44.9백만원으로 분석

- 신고된 소득만으로는 부채상환능력이 불안하다고 보이는 DTI비율 60% 이상의 대출건수는 10.6%인 4,837건에 불과
- DTI비율 60% 이상 대출의 DTI소득 평균이 17.7백만원에 그치고 있는 점은 대출불안요인으로 판단 가능

4.2.2 연도별 DTI 소득 및 산출비율 현황 분포

- o DTI제도의 확대 시행 이후 취급한 대출은 DTI비율이 증가한 양상
- 평균 DTI비율은 '03년 15.5%, '04년 12.5%, '05년 19.2%, '06년 22.8% 및 '07년 21.3%로, 최근에 취급할수록 완만한 증가세
- '08년 29.5%로 크게 증가한 이후, '09년 이후 33%대를 유지
- 평균 DTI 소득의 추이도 유사하여, '06년까지 30백만원대를 유지하나, '07년 40백만원대를 기록한 후 비슷한 수준을 견지
- '13년 상반기에는 평균 DTI 소득의 증가(51.2백만원)로 평균 DTI비율은 31.5%로 낮아진 상태

표 3-27 연도별 DTI산출비율 및 DTI소득 평균

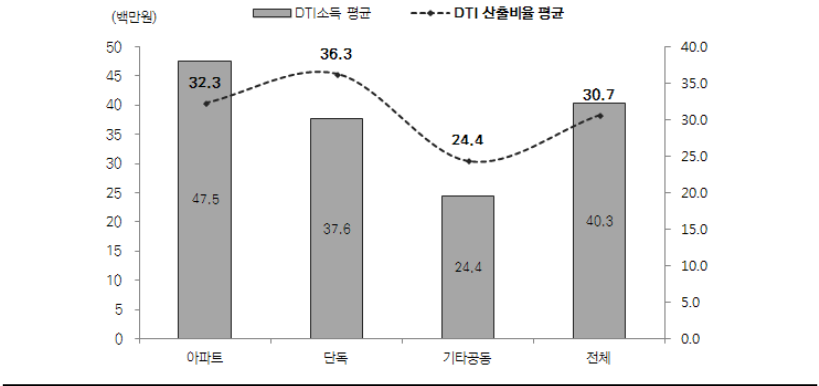
구분	건수		DTI소득		DTI산출비율
연도	(건)	(%)	규모(백만원)	평균(백만원)	평균(%)
~2002	82	0.2	2,703	33.0	25.0
2003	675	1.5	23,774	35.4	15.5
2004	868	1.9	27,349	31.9	12.5
2005	2,248	4.9	82,219	36.9	19.2
2006	2,636	5.8	97,924	37.3	22.8
2007	1,792	3.9	73,493	41.3	21.3
2008	3,221	7.1	132,680	41.3	29.5
2009	5,311	11.7	167,172	31.5	33.8
2010	6,263	13.8	244,225	39.1	33.9
2011	7,681	16.9	272,023	35.5	33.8
2012	10,461	23.0	485,519	46.5	33.3
2013.5	4,226	9.3	215,700	51.2	31.5
전체	45,464	100	1,824,783	40.3	30.7

4 2 3 주택유형별 DTI 소득 및 산출비율 현황 분포

- 규제가 아파트에만 적용되어, 아파트의 DTI소득 및 비율이 안정된 편
- 평균 DTI소득은 아파트가 47.5백만원으로 가장 많은 반면, 평균 DTI비율은 32.3%로 파악
- 단독주택은 평균 DTI소득 37.6백만원, DTI비율 36.3%를 나타내며, 기타 공동주택은 평균 DTI소득 24.4백만원, 평균비율 24.4%
- DTI 정책규제가 아파트에만 적용되므로, 아파트의 소득증빙 및 DTI비율 규제가 안정적으로 나타나는 것으로 추정

표 3-28 주택유형별 DTI산출비율 및 DTI소득 평균

주택유형	건수		DTI소득		DTI산출비율
	(건)	(%)	규모(백만원)	평균(백만원)	평균(%)
아파트	28,234	62.1%	1,337,315	47.5	32.3
단독	5,228	11.5%	195,444	37.6	36.3
기타공동	12,002	26.4%	292,024	24.4	24.4
전체	45,464	100.0%	1,824,783	40.3	30.7



4 3 부채서비스

- 담보대출 평균 DS는 6.4백만원/년으로 분석되며, 기타 부채를 포함하

는 총DS 규모는 평균 8.5백만원/년

- DS 및 총DS는 아파트가 높으나, 기타 대출 DS는 단독주택이 높은 편
- 아파트의 담보대출 평균 DS 규모는 8백만원/년이나, 기타 대출의 평균 DS가 2.4백만원/년으로, 연간 10.4백만원의 총DS를 부담
- 단독주택의 평균 연간DS는 4.8백만원, 총DS는 7.5백만원으로, 기타 대출의 DS가 2.7백만원인바, 기타 대출 의존도가 가장 높은 수준
- 기타 공동주택의 연간 담보대출 DS, 기타 부채 DS 및 총DS는 각각 3.2백만원, 1.3백만원 및 4.5백만원으로, 차주 부담이 가장 낮은 편

표 3-29 주택유형별 담보대출 부채서비스 및 총부채서비스

주택유형	건수			DS		Total DS
	(건)	(%)	규모(백만원)	평균(백만원)	규모(백만원)	평균(백만원)
아파트	28,234	62.1	225,336	8.0	293,433	10.4
단독	5,228	11.5	25,337	4.8	39,209	7.5
기타공동	12,002	26.4	38,165	3.2	54,373	4.5
전체	45,464	100	288,837	6.4	387,014	8.5

4.4 차주의 신용등급

4.4.1 취급연도별 차주 신용등급의 특성

1) 취급연도별 차주 신용등급(약정시점)

- 약정시점 신용등급은 B등급(61.2%), A등급(38%), C등급(0.7%) 순
- 취급시점 기준으로 차주의 신용등급은 A등급 38%, B등급 61.2%, C등급 0.7%로 분포
- '08년 취급대출에서 B등급은 70.6%에 달하나, '09년 66.9%, '10년 64.2%, '11년 60.2%, '12년 58.9% 순으로 비중이 감소하는 경향
- 반면, 차주의 신용이 A등급인 대출은 '08년 28.1%, '09년 32.0%, '10년 35.0%, '11년 38.9%, '12년 40.5% 순으로 점유비중이 증가

- 다만, 자료특성상 은행의 취급경향 변화가 아니라, 단순히 차주의 과거 신용을 의미할 뿐
- 자료가 연도별 취급 차주의 신용수준 추이가 아니라, 현재 잔액이 남은 대출의 약정시점 신용이므로, 은행의 대출취급경향 분석은 곤란
- 실제로 과년도에 취급경향이 변했을 수도 있으나, 대출기간이 경과함에 따라 우량 차주가 먼저 상환하거나 대환하였을 가능성도 상존

표 3-30 취급연도별 차주의 신용등급(약정시점)

연도	등급								합계	
	A급	(%)	B급	(%)	C급	(%)	D급	(%)	(건)	(%)
2008	128	28.1	322	70.6	6	1.3	-	0.0	456	1.4
2009	1,629	32.0	3,409	66.9	55	1.1	1	0.0	5,094	16.2
2010	2,049	35.0	3,760	64.2	47	0.8	1	0.0	5,857	18.6
2011	2,536	38.9	3,930	60.2	56	0.9	2	0.0	6,524	20.7
2012	4,102	40.5	5,964	58.9	56	0.6	2	0.0	10,124	32.1
2013.5	1,542	44.7	1,894	54.9	14	0.4	-	0.0	3,450	11.0
합계	11,986	38.0	19,279	61.2	234	0.7	6	0.0	31,505	100

2) **취급연도별 차주 신용등급(현재시점)**

- 현재시점 신용등급은 A등급(38.7%), B등급(58.2%), C등급(2.7%) 순
- 대출잔액 중 현재시점 기준으로, 차주의 신용등급은 A등급 38.7%, B등급 58.2%, C등급 2.7%로 분석
- '08년 취급대출 중 현재 차주의 신용이 B등급인 대출은 60.7%이지만, '09년 57.4%, '10년 62.8%, '11년 63.6%, '12년 51.9%로 비중이 감소
- 현재 차주의 신용이 A등급인 대출은 '08년 34.4%, '09년 38.2%, '10년 33.7%, '11년 33.0%, '12년 46.6% 등으로 최근 취급대출일수록 그 비율이 높아지는 경향

표 3-31 취급연도별 차주의 신용등급(현재시점)

연도	등급								합계	
	A급	(%)	B급	(%)	C급	(%)	D급	(%)	(건)	(%)
2008	1,107	34.4	1,956	60.7	139	4.3	19	0.6	3,221	9.5
2009	2,030	38.2	3,048	57.4	198	3.7	35	0.7	5,311	15.6
2010	2,110	33.7	3,933	62.8	194	3.1	26	0.4	6,263	18.4
2011	2,538	33.0	4,884	63.6	230	3.0	29	0.4	7,681	22.5
2012	4,783	46.6	5,331	51.9	141	1.4	14	0.1	10,269	30.1
2013.5	624	47.3	675	51.1	21	1.6	-	0.0	1,320	3.9
합계	13,192	38.7	19,827	58.2	923	2.7	123	0.4	34,065	100

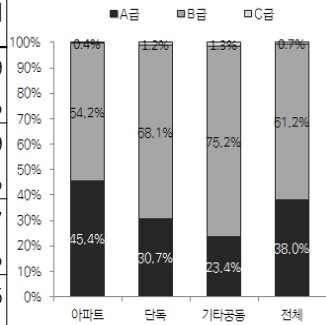
4.4.2 주택유형별 신용등급 특성

1) 주택유형별 취급시점 신용등급

- 약정시점 차주의 신용등급은 아파트, 단독, 기타 공동주택 순으로 건전
- 아파트는 취급시점 차주 신용등급이 A 및 B가 45:54의 비율을 보이는 바, 주택유형 중 차주 신용수준이 가장 양호한 편
- 단독주택은 A와 B의 비율이 31:68로 B등급 비중이 증가
- 기타 공동주택은 주택 유형 중 차주 신용수준이 가장 불량하여, 취급시점 차주 신용등급이 A와 B가 23:75로 B등급이 대부분을 차지

표 3-32 주택유형별 약정시점 차주의 신용등급

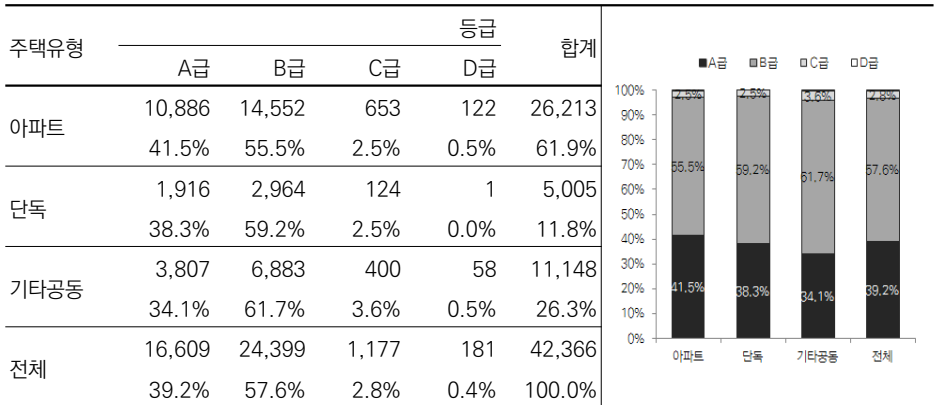
주택유형	등급				합계
	A급	B급	C급	D급	
아파트	9,056 45.4%	10,819 54.2%	84 0.4%	-	19,959 63.4%
단독	951 30.7%	2,111 68.1%	36 1.2%	1 0.0%	3,099 9.8%
기타공동	1,979 23.4%	6,349 75.2%	114 1.3%	5 0.1%	8,447 26.8%
전체	11,986 38.0%	19,279 61.2%	234 0.7%	6 0.0%	31,505 100.0%



2) 주택유형별 현재시점 신용등급

- 현재 차주의 신용등급은 아파트, 단독, 기타 공동주택 순으로 건전하나, 약정시점 대비 아파트는 신용이 하락한 반면, 나머지는 신용이 상승
- 아파트는 현재 차주 신용등급이 A 및 B가 42:56의 비율을 보이는데, 주택유형 중 가장 양호한 편이기는 하나, 약정시점 대비 다소 하락한 수준
- 단독주택은 A와 B의 비율이 38:59로, 아파트 대비 B등급비율이 높으나 약정시점 대비 신용수준이 개선된 것으로 분석
- 기타 공동주택은 A와 B의 비율이 34:62로 차주 신용수준이 가장 낮으나, 단독주택처럼 취급시점 대비 차주 신용수준이 상당히 개선된 편

표 3-33 주택유형별 현재시점 차주의 신용등급



IV 주택담보대출 신용위험 특성분석

- 1 연령대별 신용위험 분석**
- 2 신용이상 대출의 주요 특성**
- 3 차주 신용등급별 신용위험 특성**
- 4 하부시장 및 자치구별 대출실태 및 연체특성**

IV 주택담보대출 신용위험 특성분석

1 연령대별 신용위험 분석

1.1 연령대별 점유비율

- 30·40대 점유비는 39%에 불과하고, 50·60대 점유비가 60%를 상회
- 분석대상 45,464건 중 30대 미만의 점유비율은 0.8%에 불과하고, 30대 12.1%, 40대 26.9%, 50대 33.1%, 60대 이상 27.1%로 계수
- 주택수요가 높은 30·40대 점유비율이 39%에 불과한 반면, 50·60대 이상 점유비율은 60%를 상회하여, 향후 대출 불안요소 가능성

표 4-1 연령대별 주택담보대출의 대출특성 분석

구분	단위	연령대					
		30대 미만	30대	40대	50대	60대 이상	전체
개수	(건)	362	5,488	12,238	15,049	12,327	45,464
점유비율	(%)	0.8	12.1	26.9	33.1	27.1	100
LTV_약정	평균비율(%)	53.6	49.6	45.7	42.9	40.4	43.9
LTV_현재	평균비율(%)	48.6	42.7	38.6	35.8	33.8	36.9
DTI비율	평균비율(%)	36.5	28.5	28.7	31.0	33.0	30.7
DTI소득	평균(백만원)	31.1	36.7	43.7	43.5	34.8	40.3
DS	평균(백만원)	6.9	6.8	6.8	6.6	5.4	6.4
Total DS	평균(백만원)	8.3	8.5	9.1	8.9	7.4	8.5

1.2 연령대별 LTV비율

- 고령일수록 부채축소 경향이 뚜렷하고 연령이 낮을수록 상환 미미
- 약정 및 현재시점 모두 연령이 낮을수록 LTV비율이 높아지고, 연령이 높을수록 낮아지는 경향이 분명하여, 부채축소(Deleveraging) 경향

- 상환 정도인 ($LTV_1 - LTV_2$)도 전 연령대에서 담보가치 대비 7% 정도 감소하나, 연령이 높을수록 상환이 증가하는 부채축소 현상

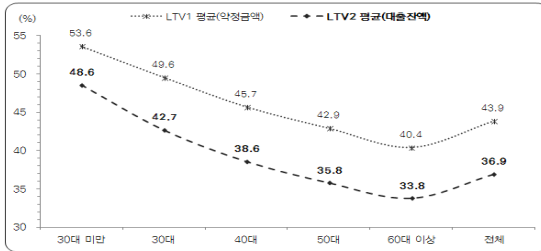


그림 4-1 연령대별 평균 LTV(약정) 및 LTV(현재)

13 연령대별 DTI소득과 DTI비율

- 소득이 연령에 선형증가하나 고령층에서 감소하고, DTI비율은 30대 미만과 고령층이 높은 편으로, 거래의 세대이전이 쉽지 않은 상황
- 분석자료에서 DTI소득은 연령대에 따라 증가하다 40대에서 44백만원을 정점으로 50대(43.5백만원) 및 60대 이상(35백만원)에서 감소
- DTI비율은 30대 미만이 36.5%로 가장 높으나, 이후 연령이 증가할수록 높아지는 경향(30·40대(29%), 50대(31%), 60대 이상(33%))
- 결과로서, 베이비부머의 상환능력은 낮지만, 새로 주택시장에 진입하는 젊은 세대도 상환능력이 부족하여, 거래의 세대이전에 한계

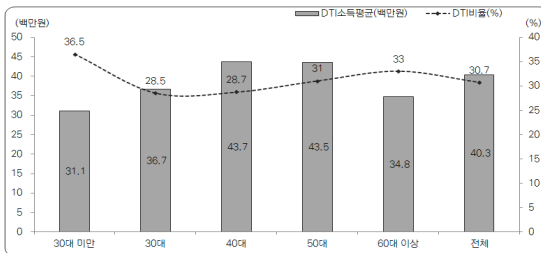


그림 4-2 연령대별 DTI소득 및 DTI비율

연령대별 부채서비스/총부채서비스

- 담보대출의 DS는 연령 증가에 단조감소하나, 기타 부채의 DS가 단조 증가하여, 총DS는 40대 및 50대가 가장 높은 편
- 담보대출의 평균 DS는 30대 미만 차주가 6.9백만원/년으로 가장 높고, 연령이 높아질수록 감소하는 경향(30대 및 40대(6.8백만원/년), 50대(6.6백만원/년), 60대 이상(5.4백만원/년))
- 연간 기타 부채의 DS는 연령이 높아지면 증가하다(30대 미만(1.4백만원), 30대(1.7백만원), 40대 및 50대(2.3백만원)), 60대 이상 연령층에서 다소 감소(2백만원)
- 연간 총DS의 평균은 40대(9.1백만원)와 50대(8.9백만원)가 매우 높고, 30대(8.5백만원), 30대 미만(8.3백만원) 및 60대 이상(7.4백만원)의 순으로 낮아지는 결과

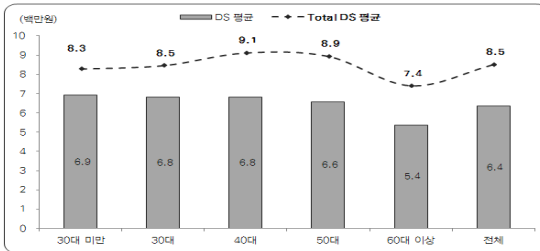


그림 4-3 연령대별 담보대출 및 총부채의 부채서비스 평균

2 신용이상 대출의 주요 특성

2.1 연체경력 담보대출의 대출특성

2.1.1 연체경력 담보대출(최근 1년)의 특성

- 최근 1년 내 연체경력률은 29.4%로 높은 편이고, 단독주택·아파트보다 기타 공동주택이 연체경력 및 연체일수가 높은 수준

- 최근 1년 이내 연체경력이 있는 대출은 13,371건(29.4%)으로, 평균 연체일은 16.4일로 분석
- 단독주택의 연체경력(24.8%) 및 평균연체일수(13.4일)가 낮고, 아파트(28.6% 및 16.5일) 및 기타 공동주택(33.3%, 17.1일)은 높은 편

표 4-2 최근 1년 연체경력 담보대출의 주택유형

주택유형	미연체				연체
	(건)	(%)	(건)	(%)	평균연체일
아파트	20,155	71.4	8,079	28.6	16.5
단독	3,932	75.2	1,296	24.8	13.4
기타공동	8,006	66.7	3,996	33.3	17.1
전체(45,464)	32,093	70.6	13,371	29.4	16.4

- 원금상각대출이 비상각대출보다 연체경력비율이 높은바, 부채서비스 부담이 높기 때문으로 해석
- 연체경력 대출 중 원금을 상각하는 대출(원금균등, 원리금균등, 부분균등)의 비율은 43.1%로, 전체 점유율 39.7% 및 미연체 대출 점유율 38.3%보다 월등히 높은 수준
- 원금을 상각함으로써, 부채서비스 부담이 높아지고, 그 결과로 연체성향이 높아지는 것으로 해석 가능
- 같은 취지에서, 원금상각대출의 ‘연체경력 대 비연체’ 비율은 32:68로, 만기일시 및 수시상환 대출의 28:72보다 높게 분석

표 4-3 최근 1년 연체경력 담보대출의 원금상환유형 분류

원금상환방법	미연체		연체		전체	
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
만기일시·수시상환	19,797	61.7	7,612	56.9	27,409	60.3
원금상각대출	12,296	38.3	5,759	43.1	18,055	39.7
합계	32,093	70.6	13,371	29.4	45,464	100

현재 연체 중인 담보대출의 비율

- 현재 연체 중인 대출은 1.5%이며, 그 원인은 아파트에서 비롯됨. 아파트의 평균연체기간이 162일로 ‘고정’에 근접하여 향후 강제집행 위험 우려
- 현재 연체 중인 대출은 667건으로 연체비율이 1.5%이고, 연체 중인 대출의 평균 연체일수는 138.6일로 파악
- 단독주택은 연체비율(0.9%)과 평균연체일수(65.1일) 모두 가장 낮은 수준이나, 아파트(각각 1.5% 및 162.2일)와 기타 공동주택(각각 1.6% 및 103.4일) 등의 연체성향이 높은 편
- 아파트의 평균연체기간은 여신전전성 분류기준 ‘고정’에 근접하는 추세로, 향후 가격의 추가하락 시 강제집행위험이 상대적으로 높은 수준

표 4-4 현재 연체 중인 담보대출의 주택유형

주택유형	미연체				연체
	(건)	(%)	(건)	(%)	평균연체일
아파트	27,805	98.5	429	1.5	162.2
단독	5,182	99.1	46	0.9	65.1
기타공동	11,810	98.4	192	1.6	103.4
전체(45,464)	44,797	98.5	667	1.5	138.6

- 현재 연체 중인 대출도 높은 부채서비스 부담으로 인하여, 원금상각대출의 연체성향이 상대적으로 높은 경향
- 현재 연체 중인 대출에서도 원금상각 대출의 점유비율은 43.8%로, 미연체 대출에서의 점유율 39.7%보다 상대적으로 높은 편
- 원금상각대출의 현재 연체율은 1.62%로, 만기일시 및 수시상환 대출의 1.32%와 전체 평균 1.47%보다 높은 수치

표 4-5 현재 연체대출의 원금상환유형 분류

원금상환방법	미연체		현재 연체		전체	
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
만기일시·수시상환	27,034	60.3	375	56.2	27,409	60.3
그 외 원금상환	17,763	39.7	292	43.8	18,055	39.7
합계	44,797	98.5	667	1.5	45,464	100

2.2 부실채권 특성

2.2.1 연도별 부실채권 현황

- 부실채권은 0.81%로 많지 않고, 57%가 '08~'10년에 취급한 대출건
- 여신건전성 분류기준 '고정' 이하의 부실채권은 총 374억원(303건)으로, 전체 대출잔액 4조 6,282억원의 0.81%로 계수(건당 123백만원)
- 부실채권의 52.1%인 158건은 '08~'10년에 취급한 대출들인데, 규모는 214억원으로 부실채권규모의 57.3%를 차지
- '08년 이전에 취급한 부실채권은 96억원(77건, 잔액기준 25.6%), '11년 이후 취급한 부실채권은 64억원(68건, 잔액기준 17.1%)으로 파악

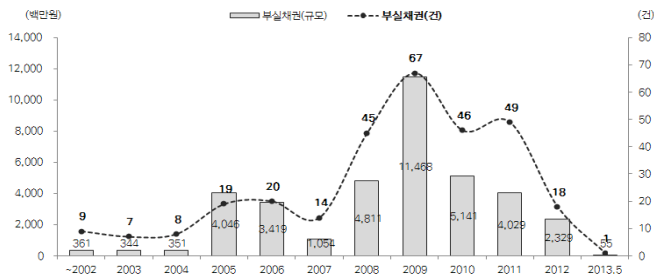


그림 4-4 부실채권의 취급연도별 분류

2.2.2 주택유형별 부실채권 현황

- 부실채권 잔액의 84%를 차지하는 아파트는 부실채권비율이 낮지만 건

- 당 부실규모가 166백만원으로 가장 높아 부실문제가 가장 심각
- 부실채권비율은 아파트가 0.60%로 가장 낮지만, 단독주택(1.64%), 기타 공동주택(1.95%) 순으로 악화됨을 발견
 - 건당 부실채권규모도 아파트가 높아 166백만원으로 분석되며, 단독주택 및 기타 공동주택은 각각 61백만원, 51백만원으로 높지 않은 편

표 4-6 주택유형별 부실채권 현황

주택유형	전체 (건)		부실채권		
		(건)	규모(백만원)	비율(%)	평균(백만원)
아파트	28,234	190	31,454	0.60	165.5
단독	5,228	16	974	1.64	60.9
기타공동	12,002	97	4,979	1.95	51.3
전체	45,464	303	37,407	0.81	123.5

2 2 3 부실채권의 원금상환 방법 특성

- 부실채권 중 원금상각대출의 비율이 상대적으로 낮은바, 비상각대출의 부실채권화 경향이 높은 편으로 해석
- 연체성향과 달리, 원금을 상각하지 않는 대출들에서 부실채권화 경향이 상대적으로 높은 수준으로 분석
- 부실채권 중 ‘원금상각 대 비상각’의 비율은 36:64로 파악되어, 전체 및 정상채권의 40:60보다 비상각대출의 비율이 상대적으로 높은 편

표 4-7 부실채권의 원금상환 방법

원금상환	부실채권(여)		정상·요주의(부)		전체	
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
일시·수시상환	193	63.7	27,216	60.3	27,409	60.3
원금상각대출	110	36.3	17,945	39.7	18,055	39.7
합계	303	0.7	45,161	99.3	45,464	100

- 현재 연체 중인 대출과 부실채권의 평균 감정가격은 각각 431백만원 및 438백만원으로, 전체 대출의 평균 482백만원보다 적은 수준
- 연체 및 부실채권은 소액보증금이 있는 경우가 많으나, 금액은 적은 편
- 소액보증금이 있는 비율은 연체대출이 94.2%(628건), 부실채권이 94.7%(287건)로 전체 대출의 비율 92.4%(42,029건)보다 높은 편
- 건당 소액보증금 규모는 연체대출이 37백만원, 부실채권이 36백만원으로, 전체 대출의 평균 소액보증금 43백만원보다 현저히 적은 수준
- 선순위 임차보증금 설정비율은 전체의 비교가능비율보다 낮은 편
- 연체대출 및 부실채권 중 선순위 임차보증금이 있는 비율은 각각 8.7%(58건) 및 5.3%(16건)로, 전체의 12.4%(5,647건)보다 낮은 수준
- 선순위 임차보증금의 평균규모는 연체대출이 123백만원으로 전체 평균 108백만원보다 높고, 부실채권이 66백만원으로 전체보다 낮은 편
- 연체대출 및 부실채권의 선순위 채권 설정비율 및 규모는 평균 이하

표 4-8 현재연체대출 및 부실채권의 담보특성

구분		현재연체 여부		부실채권 여부		합계 (평균)
		여	부	여	부	
감정가격	(건)	667	44,797	303	45,161	45,464
	(평균: 백만원)	431	483	438	483	482
소액보증금	(건)	628	41,401	287	41,742	42,029
	(평균: 백만원)	37	44	36	44	43
선순위	(건)	58	5,589	16	5,631	5,647
임차보증금	(평균: 백만원)	123	107	66	108	108
선순위채권	(건)	27	2,324	15	2,336	2,351
	(평균: 백만원)	76	97	90	96	96
LTV	약정금액(평균: %)	50.1	43.8	47.8	43.9	43.9
	대출잔액(평균: %)	43.6	36.8	41.3	36.9	36.9
DTI	소득(평균: 백만원)	29.3	40.4	31.0	40.3	40.3
	산출비율(평균: %)	46.7	30.4	54.3	30.5	30.7

- 선순위 채권이 설정된 담보물건은 연체대출 및 부실채권이 각각 4.0%(27건)와 5.0%(15건)로, 전체 평균 5.2%(2,351건)보다 낮은 편
- 평균 설정규모는 전자가 76백만원, 후자가 90백만원으로, 전체 평균 96백만원보다 적은 수준
- o 연체대출 및 부실채권은 LTV비율이 높아, 자산위험이 큰 대출건들
- 연체대출의 LTV비율은 약정금액 기준 50.1%, 대출잔액 기준 43.8%로, 비연체대출의 LTV비율 43.8% 및 36.8%보다 상당히 높은 편
- 부실채권의 LTV비율 역시 약정금액이 47.8%, 대출잔액이 41.3%로, 정상채권의 그것들(각각 43.9% 및 36.9%)보다 높은 수준
- o 연체대출 및 부실채권은 DTI소득이 적고 산출비율은 높은 편으로, 부채서비스의 부담이 상대적으로 높은 대출건들
- 연체대출의 DTI 소득 및 산출비율은 각각 29.3백만원 및 46.7%로, 비연체대출의 40.4백만원 및 30.4%보다 상환위험이 매우 높은 수준
- 부실채권의 동일 통계량들은 각각 31백만원 및 54.3%로, 요주의 이상채권의 40.3백만원 및 30.5%에 비하여, 부채서비스 부담이 큰 편

3 차주 신용등급별 신용위험 특성

3.1 차주 신용등급별 연체 및 부실채권

- o 취급시점에 차주의 신용등급이 우량할수록 연체비율 및 부실채권비율이 낮아지는 추세는 분명
- 취급시점에 차주의 신용등급이 확인 가능한 31,505건 중 현재 연체대출 및 부실채권은 각각 440건 및 179건으로, 비율은 1.40% 및 0.57%
- 취급시점에 A등급 차주의 현재 연체 및 부실채권은 0.38% 및 0.13%로, 평균보다 현저히 낮은 비율을 기록
- B 및 C등급은 같은 비율들이 각각 1.93%, 0.77%와 9.40%, 5.98%를 기록하여, 평균보다 매우 높은 수준의 연체비율 및 부실비율 노출

표 4-9 차주의 신용등급별 현재연체 및 부실채권 여부

신용등급	현재연체 여부				부실채권 여부			합계
	여	비율(%)	부		여	비율(%)	부	
취급 시점	A급	46	0.38	11,940	16	0.13	11,970	11,986
	B급	372	1.93	18,907	149	0.77	19,130	19,279
	C급	22	9.40	212	14	5.98	220	234
	D급	-		6	-		6	6
	소계	440	1.40	31,065	179	0.57	31,326	31,505
현재 시점	A급	5	0.03	16,604	2	0.01	16,607	16,609
	B급	226	0.93	24,173	33	0.14	24,366	24,399
	C급	282	23.96	895	121	10.28	1,056	1,177
	D급	140	77.35	41	147	81.22	34	181
	소계	653	1.54	41,713	303	0.72	42,063	42,366

- 현재 신용등급 A·B의 연체비율 및 부실비율은 매우 낮은 편이나, C·D는 현저히 높은 편인 것으로 보아, 신용상황이 등급으로 반영된 듯
- 현재시점에 차주의 신용등급이 확인 가능한 42,366건 중 현재 연체대출 및 부실채권은 각각 653건 및 303건으로, 비율은 1.54% 및 0.72%
- A등급의 현재 연체비율은 0.03%, 부실채권비율은 0.01%에 불과
- B등급은 동일한 비율들이 0.93% 및 0.14%로, 평균보다 매우 낮은 수준
- C 및 D등급은 같은 비율들이 각각 23.96% 및 10.28%, 77.35% 및 81.22%로 분석되어, 신용상황이 등급으로 반영된 것으로 추정

표 4-10 차주의 신용등급 변동과 연체·부실채권의 관계

신용변동	연체경력		현재연체		부실채권		연체일수 (평균)	합계
	여	부	여	부	여	부		
상승	2,921	8,377	43	11,255	11	11,287	7.0 일	11,298
	25.9%	74.1%	0.4%	99.6%	0.1%	99.9%		100.0%
하락	4,474	6,955	362	11,067	161	11,268	23.5 일	11,429
	39.1%	60.9%	3.2%	96.8%	1.4%	98.6%		100.0%

- 취급시점 대비 현재시점에 신용등급이 하락한 대출들의 연체·부실성향 증가
- 취급 및 현재시점 간 신용등급이 상승한 11,298건의 대출은 연체경력, 연체율, 부실채권비율이 각각 25.9%, 0.4% 및 0.1%로 집계
- 반면, 신용이 하락한 11,429건의 대출은 동일한 비율들이 39.1%, 3.2% 및 1.4%로 상승

3.2 신용등급 하락 대출의 주요 특성

- 신용이 하락한 대출은 상승한 대출에 비하여 대출기간이 상대적으로 짧은 편이고, 아파트대출의 신용하락 비율이 상대적으로 높은 편
- 신용등급이 하락한 대출을 상승한 대출과 비교하면, 대출금액, 금리형태, 현재 적용금리, 원금상각대출 여부 등에서는 큰 차이가 미발생
- 다만, 신용이 하락한 대출은 평균대출기간이 10.9년으로, 신용이 상승한 대출의 평균 12.1년에 비하여 상대적으로 단기 성향
- 신용이 변동한 아파트대출 14,141건 중 신용이 상승한 대출은 5,840건 (41.3%)에 불과하고, 58.7%인 8,301건은 신용이 하락
- 반면, 단독 및 기타 공동주택은 상승한 비율이 62.5%(1,465건) 및 64.0%(3,993건)에 달하고, 하락한 비율이 각각 37.5% 및 36.0%에 불과
- 아파트는 신용이 상승한 대출 내에서 점유비가 51.7%에 불과하나, 하락한 대출 내에서는 점유비가 72.6%에 이름

표 4-11 신용변동 담보대출의 주요 대출특성

구분		신용상승		신용하락	
		건수	비율(%)	건수	비율(%)
대출기간	평균(년)		12.1		10.9
대출금액	약정평균(백만원)		116.5		118.1
	잔액평균(백만원)		102.5		106.6

표 계속 신용변동 담보대출의 주요 대출특성

구분		신용상승		신용하락	
		건수	비율(%)	건수	비율(%)
금리형태	변동	8,285	73.3	8,465	74.1
	고정	3,013	26.7	2,964	25.9
현재 적용금리 (평균:%)			4.64		4.64
원금상환방법	일시·수시상환	6,476	57.3	6,720	58.8
	원금상각대출	4,822	42.7	4,709	41.2
주택유형	아파트	5,840	51.7	8,301	72.6
	단독	1,465	13.0	880	7.7
	기타공동	3,993	35.3	2,248	19.7

4 하부시장 및 자치구별 대출실태 및 연체특성

4 1 대출실태(1) - 대출특성

4 1 1 취급분류

표 4-12 하부시장별 대출취급분류

생활권	자치구	대출구분(건)								합계	
		신규		대환		재약정		증액재약정 및 증액		(건)	(%)
		(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)		
도심권	종로구	592	82.1	113	15.7	16	2.2	-	0	721	1.7
	중구	604	77.9	157	20.3	13	1.7	1	0.1	775	1.8
	용산구	1,068	81.3	228	17.4	14	1.1	3	0.2	1,313	3.1
	소계	2,264	80.6	498	17.7	43	1.5	4	0.1	2,809	6.7
서북권	은평구	1,856	76.3	551	22.7	20	0.8	5	0.2	2,432	5.8
	서대문구	1,820	82.1	378	17.1	17	0.8	2	0.1	2,217	5.3
	마포구	1,240	83.2	239	16.0	9	0.6	2	0.1	1,490	3.5
	소계	4,916	80.1	1,168	19.0	46	0.7	9	0.1	6,139	14.6
동북권	강북구	1,340	78.0	349	20.3	27	1.6	2	0.1	1,718	4.1
	도봉구	1,279	79.7	304	18.9	21	1.3	1	0.1	1,605	3.8

표 계속 하부시장별 대출취급분류

생활권	자치구	대출구분(건)								합계	
		신규		대환		재약정		증액재약정 및 증액		(건)	(%)
		(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)		
동북권	노원구	2,661	79.5	633	18.9	48	1.4	6	0.2	3,348	8.0
	성북구	1,565	79.4	384	19.5	19	1.0	3	0.2	1,971	4.7
	동대문구	882	82.5	167	15.6	20	1.9	-	0	1,069	2.5
	종로구	798	82.3	163	16.8	9	0.9	-	0	970	2.3
	성동구	838	80.5	194	18.6	8	0.8	1	0.1	1,041	2.5
	광진구	918	74.0	295	23.8	25	2.0	3	0.2	1,241	3.0
	소계	10,281	79.3	2,489	19.2	177	1.4	16	0.1	12,963	30.8
서남권	강서구	1,862	84.4	318	14.4	21	1.0	5	0.2	2,206	5.2
	양천구	1,739	81.3	376	17.6	19	0.9	4	0.2	2,138	5.1
	구로구	2,194	79.8	514	18.7	33	1.2	8	0.3	2,749	6.5
	영등포구	1,232	81.4	253	16.7	26	1.7	3	0.2	1,514	3.6
	금천구	793	78.2	201	19.8	15	1.5	5	0.5	1,014	2.4
	동작구	1,158	82.7	229	16.3	12	0.9	2	0.1	1,401	3.3
	관악구	1,206	78.2	315	20.4	19	1.2	3	0.2	1,543	3.7
	소계	10,184	81.1	2,206	17.6	145	1.2	30	0.2	12,565	29.9
동남권	서초구	1,394	81.3	296	17.3	24	1.4	1	0.1	1,715	4.1
	강남구	1,961	80.7	433	17.8	33	1.4	4	0.1	2,431	5.8
	송파구	1,468	79.4	337	18.2	39	2.1	5	0.3	1,849	4.4
	강동구	1,265	81.6	264	17.0	20	1.3	1	0.1	1,550	3.7
	소계	6,088	80.7	1,330	17.6	116	1.5	11	0.1	7,545	18.0
전체		33,733	80.3	7,691	18.3	527	1.3	69	0.2	42,021	100

- 하부시장별 취급분류의 차이는 뚜렷하지 않으나, 자치구별로 광진구·은평구와 강서구·종로구·동대문구는 신규와 대환비율에서 차이
- 하부시장별 취급분류의 차이는 뚜렷하지 않으나, 서북권과 동북권은 대환비율이 타 권역보다 높고, 특히 서북권은 재약정비율이 낮은 편
- 자치구별로는 광진구·은평구의 신규취급비율이 낮은 반면, 대환비율이 높은 수준이고, 강서구·종로구·동대문구는 그 반대 경향을 보이는 편

대출기간 및 약정/여신잔액

- 대출기간은 도심 및 서북권이 짧고 동북권이 긴 편이고, 서대문구, 중구, 은평구가 단기인 반면, 동대문구, 도봉구, 노원구, 성북구가 장기
- 하부시장 중에서 도심권(8.9년)과 서북권(8.7년)은 대출기간이 짧은 편인 반면, 동북권(13.2년)은 대출기간이 상대적으로 긴 편
- 자치구별로는 서대문구(7년)·중구(8.5년)·은평구(8.5년)가 단기이고, 동대문구(14.3년)·도봉 및 노원구(13.8년)·성북구(13.7년)가 장기
- 평균 약정 및 잔액은 자산가치를 반영하는바, 강남권과 도심권, 특히 강남·서초·용산구가 높게 나타나고, 강북·은평·구로구가 낮은 수준
- 평균 약정금액과 여신잔액은 서북권(각각 96백만원 및 85백만원)과 동북권(100백만원 및 88백만원)이 적은 편이고, 강남권(178백만원 및 155백만원)과 도심권(143백만원 및 127백만원)이 많은 편
- 자치구는 강북구(각각 76백만원 및 68백만원), 은평구(81백만원 및 71백만원), 구로구(84백만원 및 74백만원)가 약정·잔액 모두 낮은 수준
- 반면, 강남구(각각 216백만원 및 191백만원), 서초구(196백만원 및 172백만원), 용산구(161백만원 및 146백만원)는 상대적으로 높은 편
- 약정금액 및 여신잔액은 자산가치에 비례하는 경향이 있으므로, 하부시장 및 자치구의 자산가치를 반영하는 것으로 판단

표 4-13 하부시장 대출기간 및 약정/여신잔액 현황

생활권	자치구	대출기간 평균 (년)	약정금액 평균 (백만원)	여신잔액 평균 (백만원, 0 제외)
도심권	종로구	9.0	135	117
	중구	8.5	119	103
	용산구	9.1	161	146
	소계	8.9	143	127
서북권	은평구	8.5	81	71
	서대문구	7.0	94	86

표 계속 하부시장 대출기간 및 약정/여신잔액 현황

생활권	자치구	대출기간 평균 (년)	약정금액 평균 (백만원)	여신잔액 평균 (백만원, 0 제외)
동북권	마포구	11.2	121	104
	소계	8.7	96	85
	강북구	12.6	76	68
	도봉구	13.8	90	81
	노원구	13.8	89	79
	성북구	13.7	120	105
	동대문구	14.3	109	98
	중랑구	12.8	89	81
	성동구	12.5	127	110
	광진구	10.4	121	104
서남권	소계	13.2	100	88
	강서구	13.2	109	97
	양천구	11.9	140	118
	구로구	10.7	84	74
	영등포구	11.4	137	119
	금천구	9.5	69	62
	동작구	11.0	117	101
	관악구	9.8	90	80
	소계	11.3	108	93
동남권	서초구	12.6	196	172
	강남구	10.5	216	191
	송파구	12.7	148	123
	강동구	13.5	133	116
	소계	12.1	178	155
전체		11.5	119	104

413

대출금리형태와 금리수준

- 동북권은 고정금리 의존도가 높은 반면, 서북권은 변동금리 선호 경향
- 고정금리 대출비율을 분석하면 동북권(26.4%)이 가장 높은 반면, 서북권(20.6%)이 가장 낮아, 후자는 변동금리 의존도가 높은 편

- 자치구별로는 중구(29.6%), 도봉구(28.9%), 중랑구(28.2%)가 고정금리 대출비율이 높아, 급격한 금리변동에 상대적으로 안전한 수준
- 반면, 서대문구(16.5%)와 강남구(19.8%)는 타 자치구 대비 변동금리 대출에 대한 의존도가 높은바, 금융경색 시 충격에 취약한 편
- o 대출금리는 강남지역이 다소 낮은 편이고, 강북 외곽이 높게 형성
- 대출금리는 대체로 4.6% 수준으로 형성되나, 동남권은 4.4%로 상대적으로 낮은 반면, 서북권·동북권·서남권은 4.6%로 높은 수준 형성
- 특히 동남권의 서초구와 강남구는 4.4%로 낮은 반면, 은평구·강북구는 4.7%로 높게 분석되어, 대출기관이 강남지역보다 강북 외곽지역에 대한 대출위험을 상대적으로 높게 인식하는 경향 발견

표 4-14 하부시장 주택담보대출 금리형태 현황

생활권	자치구	전체건수	변동	변동비율	고정	고정비율	현재적용평균금리
도심권	종로구	774	659	85.1%	115	14.9%	4.5%
	중구	817	575	70.4%	242	29.6%	4.5%
	용산구	1,414	1,115	78.9%	299	21.1%	4.5%
	소계	3,005	2,349	78.2%	656	21.8%	4.5%
서북권	은평구	2,522	1,926	76.4%	596	23.6%	4.7%
	서대문구	2,327	1,943	83.5%	384	16.5%	4.5%
	마포구	1,647	1,289	78.3%	358	21.7%	4.5%
	소계	6,496	5,158	79.4%	1,338	20.6%	4.6%
동북권	강북구	1,846	1,351	73.2%	495	26.8%	4.7%
	도봉구	1,750	1,244	71.1%	506	28.9%	4.6%
	노원구	3,802	2,856	75.1%	946	24.9%	4.6%
	성북구	2,087	1,516	72.6%	571	27.4%	4.6%
	동대문구	1,149	837	72.8%	312	27.2%	4.5%
	중랑구	1,068	767	71.8%	301	28.2%	4.6%
	성동구	1,179	854	72.4%	325	27.6%	4.5%
	광진구	1,332	1,033	77.6%	299	22.4%	4.6%
	소계	14,213	10,458	73.6%	3,755	26.4%	4.6%

표 계속 하부시장 주택담보대출 금리형태 현황

생활권	자치구	전체건수	변동	변동비율	고정	고정비율	현재적용평 균금리
서남권	강서구	2,363	1,764	74.7%	599	25.3%	4.6%
	양천구	2,274	1,722	75.7%	552	24.3%	4.5%
	구로구	2,934	2,269	77.3%	665	22.7%	4.6%
	영등포구	1,617	1,266	78.3%	351	21.7%	4.5%
	금천구	1,100	827	75.2%	273	24.8%	4.6%
	동작구	1,480	1,141	77.1%	339	22.9%	4.6%
	관악구	1,630	1,268	77.8%	362	22.2%	4.6%
	소계	13,398	10,257	76.6%	3,141	23.4%	4.6%
동남권	서초구	1,949	1,458	74.8%	491	25.2%	4.4%
	강남구	2,662	2,135	80.2%	527	19.8%	4.4%
	송파구	2,067	1,587	76.8%	480	23.2%	4.5%
	강동구	1,674	1,236	73.8%	438	26.2%	4.5%
	소계	8,352	6,416	76.8%	1,936	23.2%	4.4%
계		45,464	34,638	76.2%	10,826	23.8%	4.6%

414

원금상각대출

- 원금상각대출의 비율은 동북권, 특히 동대문·노원 등이 높은 편이고, 서북권과 도심권이 낮은 편
- 원리금균등·부분균등 및 원금균등 분할상환의 형태로 원금을 상각하는 대출형태는 동북권(46.1%)이 높은 반면, 서북권(25.4%)은 낮은 편
- 원금상각대출의 비중은 동대문구(51.3%), 노원·강동구(49.6%)가 높은 반면, 서대문구(18.3%), 중구(24.7%), 종로구(25.7%)는 반대 양상
- 단독주택비율이 높은 자치구가 비상각대출의 비율도 높은 경향을 보이는 것으로 추정

표 4-15 하부시장 원금상각대출 현황

생활권	자치구	전체건수	만기일시/수시상환		원금상각대출	
			(건)	(비율)	(건)	(비율)
도심권	종로구	774	575	74.3%	199	25.7%
	중구	817	615	75.3%	202	24.7%
	용산구	1,414	1,041	73.6%	373	26.4%
	소계	3,005	2,231	74.2%	774	25.8%
서북권	은평구	2,522	1,936	76.8%	586	23.2%
	서대문구	2,327	1,902	81.7%	425	18.3%
	마포구	1,647	1,006	61.1%	641	38.9%
	소계	6,496	4,844	74.6%	1,652	25.4%
동북권	강북구	1,846	1,091	59.1%	755	40.9%
	도봉구	1,750	885	50.6%	865	49.4%
	노원구	3,802	1,917	50.4%	1,885	49.6%
	성북구	2,087	1,112	53.3%	975	46.7%
	동대문구	1,149	560	48.7%	589	51.3%
	중랑구	1,068	598	56.0%	470	44.0%
	성동구	1,179	629	53.4%	550	46.6%
	광진구	1,332	870	65.3%	462	34.7%
	소계	14,213	7,662	53.9%	6,551	46.1%
서남권	강서구	2,363	1,232	52.1%	1,131	47.9%
	양천구	2,274	1,246	54.8%	1,028	45.2%
	구로구	2,934	1,828	62.3%	1,106	37.7%
	영등포구	1,617	921	57.0%	696	43.0%
	금천구	1,100	696	63.3%	404	36.7%
	동작구	1,480	924	62.4%	556	37.6%
	관악구	1,630	1,107	67.9%	523	32.1%
	소계	13,398	7,954	59.4%	5,444	40.6%
동남권	서초구	1,949	1,048	53.8%	901	46.2%
	강남구	2,662	1,702	63.9%	960	36.1%
	송파구	2,067	1,124	54.4%	943	45.6%
	강동구	1,674	844	50.4%	830	49.6%
	소계	8,352	4,718	56.5%	3,634	43.5%
계		45,464	27,409	60.3%	18,055	39.7%

4.2.1 감정가격 및 LTV 현황

- 건당 감정가격은 동남권, 특히 강남·서초구가 높은 편이고, 서남권이 낮은 수준이며, 금천구, 은평구, 강북구가 특히 낮은 편
- 감정가격이 가장 높은 하부시장은 동남권(851백만원/건)이고, 가장 낮은 권역은 서북권(349백만원/건)으로 분석

표 4-16 하부시장 LTV 감정가격 및 LTV 현황

생활권	자치구	감정가격 (평균: 백만원)	LTV ₁ (약정) (A, %)	LTV ₂ (잔액) (B, %)	원금상각 (=A-B, %)
도심권	종로구	556	43.3	35.9	7.4
	중구	439	44.6	36.8	7.8
	용산구	744	41.5	35.4	6.1
	소계	612	42.8	35.9	6.9
서북권	은평구	281	48.6	40.5	8.1
	서대문구	339	45.7	38.3	7.4
	마포구	467	43.9	36.7	7.2
	소계	349	46.4	38.8	7.6
동북권	강북구	288	47.0	40.1	6.9
	도봉구	307	48.7	42.8	5.9
	노원구	334	44.9	37.5	7.4
	성북구	389	47.9	40.7	7.2
	동대문구	368	45.9	40.2	5.7
	중랑구	304	48.5	42.3	6.2
	성동구	498	42.3	35.0	7.3
	광진구	533	42.9	35.9	7.0
	소계	365	46.0	39.2	6.8
	강서구	374	48.1	41.4	6.7
	양천구	587	41.4	34.9	6.5
	구로구	320	45.1	37.5	7.6
	영등포구	535	40.8	34.0	6.8

표 계속 하부시장 LTV 감정가격 및 LTV 현황

생활권	자치구	감정가격 (평균: 백만원)	LTV ₁ (약정) (A, %)	LTV ₂ (잔액) (B, %)	원금상각 (=A-B, %)
	금천구	246	47.9	40.8	7.1
	동작구	434	45.6	37.9	7.7
	관악구	356	45.5	38.4	7.1
	소계	412	44.8	37.7	7.1
동남권	서초구	982	35.6	28.8	6.8
	강남구	1,100	34.1	27.7	6.4
	송파구	675	37.6	30.9	6.7
	강동구	520	43.4	36.9	6.5
	소계	851	37.2	30.6	6.6
계		482	43.9	36.9	7.0

- 자치구별로는 강남구(1,100백만원), 서초구(982백만원), 용산구(744백만원)가 건당 감정가격이 높고, 금천구(246백만원), 은평구(281백만원), 강북구(288백만원)가 건당 감정가격이 낮은 편
- o LTV₁은 동북권의 도봉·중랑구, 서북권의 은평구가 가장 높은 것으로 분석되고, 동남권의 강남 3구는 가장 낮은 비율을 유지
- 약정금액을 기준으로 산정한 LTV₁은 서북권(46.4%)과 동북권(46.0%)이 높고, 동남권(37.2%)이 가장 낮은 것으로 파악
- 구별로도 동북권의 도봉구(48.7%), 중랑구(48.5%), 서북권의 은평구(48.6%)가 높고, 강남 3구는 가장 낮은 비율(강남 34.1%, 서초 35.6%, 송파 37.6%)을 유지
- o LTV₂도 동북권의 도봉구·중랑구가 가장 높은 반면, 동남권은 낮고, 특히 강남·서초·송파 모두 가장 낮은 비율을 견지
- 대출잔액을 기준으로 분석한 LTV₂도 동북권(39.2%)이 가장 높고, 특히 도봉구(42.8%)와 중랑구(42.3%)가 높은 편
- 동남권은 LTV₂가 가장 낮은바(30.6%), 강남구(27.7%), 서초구(28.8%)

및 송파구(30.9%) 모두 가장 낮은 수준의 비율을 견지

4.2.2 임대보증금 및 타 채권 현황

- 선순위 임차보증금 설정비율은 자산가격이 높은 용산구, 강남구, 강동구가 높은 반면, 가격이 낮은 동대문구, 은평구, 구로구가 낮은 편
- 선순위 임차보증금이 설정된 비율은 도심권(24.1%)과 동남권(18.4%)이 높고, 서남권(9.7%)과 서북권(9.9%)이 낮은 수준
- 특히 용산구(35.5%), 강남구(21.9%), 강동구(21.1%)가 높은 편인 반면, 동대문구(7.0%), 은평구(8.0%), 구로구(8.0%)가 낮은 비율 형성
- 담보대출 대비 선순위 채권 설정비율은 동남권, 특히 강남구·서초구의 비율이 가장 높고, 서북권의 은평구·서대문구가 가장 낮은 수준
- 담보대출 대비 선순위 채권이 설정된 물건의 비율은 동남권(7.0%)이 가장 높고, 서북권(3.0%)이 가장 낮은 편
- 특히 서초구(8.2%), 강남구(7.9%) 및 노원구(6.9%)의 비율이 높게 나타나는 반면, 은평구(1.8%)와 서대문구(1.9%)의 비율은 낮은 수준
- 용산구, 강남구, 서초구는 선순위 임차보증금 및 채권에 대한 의존도가 높은 반면, 서북권의 서대문구, 은평구는 낮은 편으로 이해 가능

표 4-17 하부시장 임대보증금 및 타 채권 현황

생활권	자치구	소액보증금		선순위 임차보증금		선순위 채권금액	
		(건)	(비율)	(건)	(비율)	(건)	(비율)
도심권	종로구	690	89.1%	95	12.3%	19	2.5%
	중구	767	93.9%	127	15.5%	30	3.7%
	용산구	1,287	91.0%	502	35.5%	85	6.0%
	소계	2,744	91.3%	724	24.1%	134	4.5%
서북권	은평구	2,436	96.6%	202	8.0%	46	1.8%
	서대문구	1,674	71.9%	206	8.9%	45	1.9%
	마포구	1,540	93.5%	238	14.5%	103	6.3%
	소계	5,650	87.0%	646	9.9%	194	3.0%

표 계속 하부시장 임대보증금 및 타 채권 현황

생활권	자치구	소액보증금		선순위 임차보증금		선순위 채권금액	
		(건)	(비율)	(건)	(비율)	(건)	(비율)
동북권	강북구	1,772	96.0%	185	10.0%	93	5.0%
	도봉구	1,673	95.6%	154	8.8%	92	5.3%
	노원구	3,575	94.0%	371	9.8%	264	6.9%
	성북구	2,013	96.5%	177	8.5%	87	4.2%
	동대문구	1,120	97.5%	81	7.0%	62	5.4%
	종랑구	1,033	96.7%	111	10.4%	38	3.6%
	성동구	1,084	91.9%	185	15.7%	79	6.7%
	광진구	1,279	96.0%	182	13.7%	59	4.4%
소계		13,549	95.3%	1,446	10.2%	774	5.4%
서남권	강서구	2,249	95.2%	199	8.4%	153	6.5%
	양천구	2,134	93.8%	245	10.8%	142	6.2%
	구로구	2,822	96.2%	235	8.0%	124	4.2%
	영등포구	1,530	94.6%	187	11.6%	78	4.8%
	금천구	1,069	97.2%	80	7.3%	47	4.3%
	동작구	1,438	97.2%	166	11.2%	66	4.5%
	관악구	1,566	96.1%	184	11.3%	58	3.6%
	소계	12,808	95.6%	1,296	9.7%	668	5.0%
동남권	서초구	1,796	92.1%	322	16.5%	160	8.2%
	강남구	2,081	78.2%	584	21.9%	209	7.9%
	송파구	1,934	93.6%	276	13.4%	127	6.1%
	강동구	1,467	87.6%	353	21.1%	85	5.1%
	소계	7,278	87.1%	1,535	18.4%	581	7.0%
합계		42,029	92.4%	5,647	12.4%	2,351	5.2%

4 3 대출실태(3) - 차주특성

4 3 1 DTI 소득 및 DTI 비율현황

- DTI소득은 동남권 및 용산구가 많고, 서북권 및 동북권이 적은 수준
- 대출취급 시 DTI 산출을 위한 차주의 연소득/건은 동남권(60.6백만원)과

도심권(42.8백만원)이 가장 많은바, 강남구(71.4백만원), 서초구(70.3백만원), 송파구(51.4백만원) 및 용산구(53.7백만원)에 기인

표 4-18 하부시장 DTI 소득 및 DTI 비율현황

생활권	자치구	DTI소득		DTI비율 (%)
		평균(백만원)	(건)	
도심권	종로구	36.6	763	38.5%
	중구	30.4	795	29.9%
	용산구	53.7	1,382	43.9%
	소계	42.8	2,940	38.7%
서북권	은평구	26.7	2,498	25.3%
	서대문구	28.4	2,300	28.6%
	마포구	41.4	1,625	35.3%
	소계	31.0	6,423	29.0%
동북권	강북구	25.7	1,820	24.4%
	도봉구	34.4	1,729	26.7%
	노원구	32.7	3,739	26.4%
	성북구	34.3	2,067	30.7%
	동대문구	33.1	1,132	29.1%
	종랑구	32.6	1,051	26.9%
	성동구	41.1	1,159	31.8%
	광진구	43.3	1,303	33.7%
	소계	33.8	14,000	28.2%
서남권	강서구	36.3	2,321	29.9%
	양천구	50.4	2,236	31.8%
	구로구	34.6	2,885	25.1%
	영등포구	44.3	1,575	30.6%
	금천구	28.7	1,078	22.7%
	동작구	37.1	1,460	31.7%
	관악구	30.2	1,600	26.3%
	소계	37.9	13,155	28.4%
동남권	서초구	70.3	1,916	38.0%
	강남구	71.4	2,600	42.3%
	송파구	51.4	2,029	31.7%
	강동구	44.6	1,655	33.1%
	소계	60.6	8,200	36.8%
계		40.3	44,718	30.7%

- 반면, 서북권(31백만원)과 동북권(33.8백만원)은 낮은 편인데, 강북구(25.7백만원), 은평구(26.7백만원) 및 서대문구(28.4백만원)에 기인
- o DTI비율은 동남권 및 용산구가 높고, 동북권이 낮은 수준이며, 특히 강북구, 구로구, 은평구가 안정적인 수준을 형성
- 부채서비스를 감안한 DTI 산출비율은 동남권(36.8%)의 강남구(42.3%), 서초구(38%)와 도심권(38.7%)의 용산구(43.9%)가 높은 편
- 반면, 동북권(28.2%)은 하부시장 중 가장 낮은 편이고, 강북구(24.4%), 구로구(25.1%), 은평구(25.3%)가 낮은 군에 속해 있는 상황

4.3.2 신용등급 현황

- o 차주신용이 B등급 이상인 비율은 동남권과 도심권이 매우 높고, 동북권은 가장 낮은 수준을 형성
- 권역별 차주 신용등급 중 A와 B를 합산한 비율이 가장 높은 곳은 동남권(91.4%)과 도심권(91.4%)인 것으로 분석
- 강남구(92.9%), 송파구(91.4%), 중구(92.2%), 종로구(91.8%)가 양호하고, 그 외 서대문구(92.4%)와 영등포구(92.1%)도 높은 편
- 반면, 동북권은 하부시장 중 가장 낮은 비율을 보이고(89.2%), 동대문구(87%)와 중랑구(86%)가 특히 낮은 수준을 형성

표 4-19 하부시장별 차주의 신용등급 분석

생활권	자치구	전체건수	A등급		B등급		C등급		D등급	
			(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
도심권	종로구	774	247	31.9	464	59.9	28	3.6	3	0.4
	중구	817	273	33.4	480	58.8	21	2.6	3	0.4
	용산구	1,414	541	38.3	737	52.1	45	3.2	7	0.5
	소계	3,005	1,061	35.3	1,681	55.9	94	3.1	13	0.4
서북권	은평구	2,522	759	30.1	1,499	59.4	72	2.9	9	0.4
	서대문구	2,327	611	26.3	1,538	66.1	59	2.5	5	0.2

표 계속 하부시장별 차주의 신용등급 분석

생활권	자치구	전체건수	A등급		B등급		C등급		D등급	
			(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)
서남권	마포구	1,647	630	38.3	831	50.5	51	3.1	10	0.6
	소계	6,496	2,000	30.8	3,868	59.5	182	2.8	24	0.4
	강북구	1,846	598	32.4	1,060	57.4	53	2.9	1	0.1
	도봉구	1,750	595	34.0	949	54.2	33	1.9	13	0.7
	노원구	3,802	1,381	36.3	2,057	54.1	117	3.1	20	0.5
	성북구	2,087	630	30.2	1,217	58.3	82	3.9	9	0.4
	동북권 동대문구	1,149	419	36.5	580	50.5	37	3.2	4	0.3
	중랑구	1,068	342	32.0	577	54.0	24	2.2	3	0.3
	성동구	1,179	477	40.5	589	50.0	26	2.2	2	0.2
	광진구	1,332	537	40.3	673	50.5	27	2.0	6	0.5
서남권	소계	14,213	4,979	35.0	7,702	54.2	399	2.8	58	0.4
	강서구	2,363	837	35.4	1,247	52.8	75	3.2	18	0.8
	양천구	2,274	936	41.2	1,124	49.4	51	2.2	9	0.4
	구로구	2,934	1,277	43.5	1,397	47.6	71	2.4	8	0.3
	영등포구	1,617	682	42.2	807	49.9	27	1.7	7	0.4
	금천구	1,100	389	35.4	608	55.3	26	2.4	3	0.3
	동작구	1,480	488	33.0	835	56.4	47	3.2	9	0.6
	관악구	1,630	644	39.5	810	49.7	43	2.6	6	0.4
	소계	13,398	5,253	39.2	6,828	51.0	340	2.5	60	0.4
동남권	서초구	1,949	770	39.5	993	50.9	48	2.5	8	0.4
	강남구	2,662	1,043	39.2	1,429	53.7	44	1.7	7	0.3
	송파구	2,067	831	40.2	1,058	51.2	43	2.1	5	0.2
	강동구	1,674	672	40.1	840	50.2	27	1.6	6	0.4
	소계	8,352	3,316	39.7	4,320	51.7	162	1.9	26	0.3
계		45,464	16,609	36.5	24,399	53.7	1,177	2.6	181	0.4

4.4 연체 및 부실채권 현황

- 1년 내 연체경력으로 보면, 동북구, 특히 노원·중랑구는 비율이 높고, 동남권은 상대적으로 비율이 낮고 연체성향이 작은 편

- 최근 1년 이내 연체비율과 관련하여, 동북권(31.6%)은 타 하부시장보다 높은 편인 반면, 동남권(24.8%)은 상대적으로 낮은 편

표 4-20 하부시장 연체 및 부실채권 현황

생활권	자치구	연체경력(1년)			현재연체			부실채권	
		건수	연체율	평균 연체일	건수	연체율	평균 연체일	건수	부실채권 비율
도심권	종로구	248	32.0%	18	12	1.6%	144	8	1.0%
	중구	230	28.2%	12	5	0.6%	66	3	0.4%
	용산구	429	30.3%	19	32	2.3%	142	23	1.6%
	소계	907	30.2%	17	49	1.6%	135	34	1.1%
서북권	은평구	795	31.5%	16	32	1.3%	77	15	0.6%
	서대문구	637	27.4%	17	32	1.4%	95	13	0.6%
	마포구	475	28.8%	18	17	1.0%	187	10	0.6%
	소계	1,907	29.4%	17	81	1.2%	107	38	0.6%
동북권	강북구	581	31.5%	15	25	1.4%	73	7	0.4%
	도봉구	557	31.8%	17	36	2.1%	124	13	0.7%
	노원구	1,292	34.0%	18	69	1.8%	130	42	1.1%
	성북구	675	32.3%	20	44	2.1%	125	12	0.6%
	동대문구	321	27.9%	17	17	1.5%	186	9	0.8%
	종량구	377	35.3%	15	18	1.7%	104	4	0.4%
	성동구	332	28.2%	13	16	1.4%	72	2	0.2%
	광진구	353	26.5%	16	12	0.9%	162	7	0.5%
	소계	4,488	31.6%	17	237	1.7%	122	96	0.7%
서남권	강서구	772	32.7%	19	57	2.4%	140	24	1.0%
	양천구	637	28.0%	18	31	1.4%	163	16	0.7%
	구로구	853	29.1%	16	36	1.2%	110	20	0.7%
	영등포구	446	27.6%	14	18	1.1%	601	9	0.6%
	금천구	341	31.0%	14	18	1.6%	96	4	0.4%
	동작구	476	32.2%	18	28	1.9%	152	14	0.9%
	관악구	472	29.0%	17	25	1.5%	134	13	0.8%
	소계	3,997	29.8%	17	213	1.6%	174	100	0.7%
동남권	서초구	551	28.3%	12	18	0.9%	100	9	0.5%
	강남구	554	20.8%	14	21	0.8%	164	9	0.3%
	송파구	552	26.7%	16	21	1.0%	133	9	0.4%
	강동구	415	24.8%	14	27	1.6%	112	8	0.5%
	소계	2,072	24.8%	14	87	1.0%	127	35	0.4%
합계		13,371	29.4%	16	667	1.5%	139	303	0.7%

- 자치구별로도, 동북권의 노원구(34.0%), 중랑구(35.3%) 연체비율이 높은 반면, 강남구(20.8%)·강동구(24.8%) 연체비율은 낮은 편
- o 현재 연체비율 역시 동북권은 높고 동남권은 낮으며, 특히 도봉·성북·노원구는 높고 강남 3구는 낮은 현상이 분명하게 관찰
- 현재 연체 중인 대출의 비율도 동북권(1.7%)이 높고, 동남권(1.0%)이 낮은 현상이 뚜렷
- 자치구별로도, 자산가격 상승폭이 컸던 강서구(2.4%), 용산구(2.3%) 외에 동북권의 도봉구 및 성북구(각각 2.1%), 노원구(1.8%)는 높은 편
- 반면, 중구(0.6%)를 제외하고, 동남권의 강남구(0.8%), 서초구(0.9%), 송파구(1.0%)는 낮은 수준의 연체비율 형성
- o 부실채권비율도 도심권의 용산구, 동북권의 노원구는 타 자치구에 비해 높은 편인 반면, 동남권 4개 구는 0.3~0.5%로 낮은 비율 견지
- 부실채권비율에서도, 도심권의 용산구(1.6%)와 동북권의 노원구(1.1%)는 타 하부시장 및 자치구에 비하여 매우 높은 상태
- 반면, 동남권(0.4%)의 4개 구는 0.3~0.5%의 낮은 부실채권비율을 보이며, 상대적으로 여신건전성이 양호한 상태

V 스트레스 상황에서 상환위험 시뮬레이션

- 1 분석의 가정과 의미
- 2 LTV 스트레스 테스트의 결과
- 3 DTI 스트레스 테스트의 결과

V 스트레스 상황에서 상환위험 시뮬레이션

1 분석의 가정과 의미

1.1 분석의 주요 가정

1.1.1 LTV 스트레스 테스트 수행과정과 주요 가정

- 분석은 담보가치에 가격하락률과 낙찰가율을 적용한 낙찰금액에서 선순위 채권을 정리한 금원이 대출잔액의 2할증을 충당하는지를 확인
- LTV에 대한 스트레스 테스트는 ① 대출담보가치에 주택가격 하락률과 경매 낙찰가율을 적용하여 낙찰금액을 추정한 후
- ② 낙찰금액에서 선순위 임대보증금과 선순위 대출을 차감한 회수가능금액이 대출잔액의 2할증한 금액을 충당하는지를 확인
- 낙찰금액에서 소액임차보증금을 차감하는 방식과 차감하지 않는 방식 모두를 확인하였고, 결과는 대출을 회수하지 못하는 비회수대출건수의 총대출건수에 대한 비율과 비회수대출 건당 평균금액의 형태로 제시
- 담보가치 하락에 의한 LTV비율의 변화 역시 시나리오별로 제시
- 담보가치·낙찰가율에 5%·10%·15% 및 20%를 하락시켜 스트레스 부여
- 담보가치는 은행자료에서 가장 최근에 평정한 담보가치를 사용하였고, 낙찰가율은 2013년 1월부터 8월까지 서울지역 주거물건 평균 낙찰가율의 평균인 77.9%를 기준으로 설정
- 스트레스는 기준 가격 및 낙찰가율의 100%를 시나리오1로 설정하고, 각각 5%씩 하락시켜 4개의 시나리오를 구성
- 따라서, 시나리오2·3·4·5는 각각 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락한 상태이고, 각각이 5개인 경우의 수를 가지므로 총 경우의 수는 25개로 구성 ($25 = 5 \times 5$)

표 5-1 2013년 1~8월 서울지역 주거물건 경매 낙찰가율

2013.1	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	평균
74.3%	76.9%	77.9%	78.1%	79.8%	79.8%	77.7%	78.3%	77.9%

주: 각 신문 보도자료 참조

1 1 2 DTI 스트레스 테스트 수행과정과 주요 가정

- 현재 소득을 줄이고 대출금리를 올려 차주 소득이 총부채서비스를 감당하는가와 DTI비율의 악화를 추적
- DTI 테스트는 차주의 현재 소득을 기준으로 5%, 10%, 15% 및 20%를 하락시키는 소득 스트레스와 현재 대출금리에서 20%, 40%, 60% 및 80%를 상승시키는 금리 스트레스를 부여(25개의 경우 = 5×5)
- 금리가 상승함에 따라 담보대출의 부채서비스 규모는 상승하게 되고, 이를 차주의 타 금융부채서비스와 합산하여 총부채서비스 변동
- 스트레스 상황에서 차주의 소득이 총부채서비스를 감당할 수 있는가를 확인하였고, 소득으로 총부채서비스를 감당하지 못하는 대출건수의 비율과 평균 DTI비율의 악화를 추적

1 1 3 LTV 및 DTI 스트레스 테스트의 차이와 의의

- LTV는 채권손실규모에, DTI는 연체위험에 각각 유의한 함의 제공
- LTV 테스트는 스트레스 상황에서 주택담보가 대출잔액 및 부대비용을 충당할 수 있는가에 초점을 맞추므로, 금융기관의 부실채권비율과 손실 규모 추정에 유의한 함의 제공
- DTI 테스트는 스트레스 상황에서 차주가 소득으로 부채서비스를 감당할 수 있는가에 초점을 맞추므로, 대출의 연체 발생 위험을 함의
- 차주가 소득 전액을 부채서비스에만 사용할 수 없으므로, 현실적으로 연체위험은 훨씬 높은 상태일 것으로 추산하는 것이 합리적

2.1 소액임대차 보증금 미고려 시 채권손실

- 주택가격이 하락하면 손실채권의 건수, 비율 및 평균손실규모가 증가
- 현재 담보가치에서 평균 LTV비율은 37.4%로 집계되나, 주택가격이 5%, 10%, 15% 및 20% 하락할 경우, LTV비율은 39.4%($\Delta 2.0\%$), 41.5%($\Delta 2.1\%$), 44.0%($\Delta 2.5\%$) 및 46.7%($\Delta 2.7\%$)로 체증하여 증가
- 경매낙찰 및 채권안분 후 채권을 전액 회수하지 못할 위험이 있는 담보 대출은 각각 50건, 85건, 2,527건, 3,585건 및 4,650건으로 증가
- 상기 대출건수들은 총대출건수 대비 0.11%, 0.19%, 5.68%, 8.06% 및 10.45%에 해당하고, 손실채권 건당 비회수금액은 각각 41.8백만원, 35.3백만원, 7.2백만원, 17.1백만원 및 26.1백만원으로 분석
- 경매 낙찰가율의 하락 역시 손실채권의 건수, 비율 및 손실규모 증가
- 담보가치를 고정시키고 낙찰가율을 5%씩 하락시킬 경우, 손실위험이 있는 채권은 50건에서 85건, 2,527건, 3,585건 및 4,650건으로 증가
- 손실채권비율과 건당 비회수금액은 상술한 주택가격 하락상황과 동일 하여, 0.11%(41.8백만원), 0.19%(35.3백만원), 5.68%(7.2백만원), 8.06%(17.1백만원) 및 10.45%(26.1백만원)로 분석

표 5-2 LTV 스트레스에서 채권손실 대출건수(소액임차보증금 미고려)

하락률		0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
담보가치율		100.0%	95.0%	90.0%	85.0%	80.0%
하락률	낙찰가율	LTV 37.4%	LTV 39.4%	LTV 41.5%	LTV 44.0%	LTV 46.7%
0.0%	77.9%	50	85	2,527	3,585	4,650
5.0%	74.0%	85	2,464	3,504	4,468	6,211
10.0%	70.1%	2,527	3,504	4,411	6,001	7,413
15.0%	66.2%	3,585	4,468	6,001	7,358	8,669
20.0%	62.3%	4,650	6,211	7,413	8,669	10,006

표 5-3 LTV 스트레스에서 비회수대출비율(소액임차보증금 미고려)

하락률 담보가치율		0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
		100.0%	95.0%	90.0%	85.0%	80.0%
하락률	낙찰가율	LTV 37.4%	LTV 39.4%	LTV 41.5%	LTV 44.0%	LTV 46.7%
0.0%	77.9%	0.11%	0.19%	5.68%	8.06%	10.45%
5.0%	74.0%	0.19%	5.54%	7.87%	10.04%	13.96%
10.0%	70.1%	5.68%	7.87%	9.91%	13.48%	16.66%
15.0%	66.2%	8.06%	10.04%	13.48%	16.53%	19.48%
20.0%	62.3%	10.45%	13.96%	16.66%	19.48%	22.48%

표 5-4 LTV 스트레스에서 평균 비회수대출규모(소액임차보증금 미고려)

하락률 담보가치율		0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
		100.0%	95.0%	90.0%	85.0%	80.0%
하락률	낙찰가율	LTV 37.4%	LTV 39.4%	LTV 41.5%	LTV 44.0%	LTV 46.7%
0.0%	77.9%	41.8 백만원	35.3 백만원	7.2 백만원	17.1 백만원	26.1 백만원
5.0%	74.0%	35.3 백만원	6.6 백만원	16.1 백만원	24.8 백만원	29.6 백만원
10.0%	70.1%	7.2 백만원	16.1 백만원	24.4 백만원	29.1 백만원	36.2 백만원
15.0%	66.2%	17.1 백만원	24.8 백만원	29.1 백만원	35.7 백만원	42.6 백만원
20.0%	62.3%	26.1 백만원	29.6 백만원	36.2 백만원	42.6 백만원	48.7 백만원

- 가격 하락은 낙찰가율 하락과 동조(Coupling)하므로 양자의 동시 하락을 가정할 경우, 손실채권의 건수, 비율 및 손실규모는 크게 증가
- 주택시장이 위축되면 낙찰가율도 급락하므로, 즉 주택가격과 낙찰가율은 양의 선형상관을 보이므로, 동시 하락을 가정하는 것이 현실적
- 기준 담보가치·낙찰가율을 동시에 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락시키면, 손실위험채권은 50건(0.11%)에서 2,464건(5.54%), 4,411건(9.91%), 7,358건(16.53%) 및 10,006건(22.48%)으로 급격하게 증가
- 건당 채권손실규모도 41.8백만원에서 6.6백만원, 24.4백만원, 35.7백만원 및 48.7백만원으로 가파르게 증가

- 주택가격 하락폭이 커질수록 LTV비율은 악화되고 채권손실은 증가

표 5-5 LTV 스트레스에서 채권손실 대출건수(소액임차보증금 전액 반영)

		0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
하락률 담보가치율		100.0%	95.0%	90.0%	85.0%	80.0%
하락률	낙찰가율	LTV 37.4%	LTV 39.4%	LTV 41.5%	LTV 44.0%	LTV 46.7%
0.0%	77.9%	3,166	3,960	4,744	6,879	8,938
5.0%	74.0%	3,960	4,666	6,694	8,631	10,772
10.0%	70.1%	4,744	6,694	8,519	10,564	12,325
15.0%	66.2%	6,879	8,631	10,564	12,236	14,005
20.0%	62.3%	8,938	10,772	12,335	14,005	15,743

표 5-6 LTV 스트레스에서 비회수대출비율(소액임차보증금 전액 반영)

		0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
하락률 담보가치율		100.0%	95.0%	90.0%	85.0%	80.0%
하락률	낙찰가율	LTV 37.4%	LTV 39.4%	LTV 41.5%	LTV 44.0%	LTV 46.7%
0.0%	77.9%	7.11%	8.90%	10.66%	15.46%	20.08%
5.0%	74.0%	8.90%	10.48%	15.04%	19.39%	24.20%
10.0%	70.1%	10.66%	15.04%	19.14%	23.74%	27.69%
15.0%	66.2%	15.46%	19.39%	23.74%	27.49%	31.47%
20.0%	62.3%	20.08%	24.20%	27.72%	31.47%	35.37%

표 5-7 LTV 스트레스에서 평균 비회수대출규모(소액임차보증금 전액 반영)

		0.0%	5.0%	10.0%	15.0%	20.0%
하락률 담보가치율		100.0%	95.0%	90.0%	85.0%	80.0%
하락률	낙찰가율	LTV 37.4%	LTV 39.4%	LTV 41.5%	LTV 44.0%	LTV 46.7%
0.0%	77.9%	14.9 백만원	23.5 백만원	31.6 백만원	33.4 백만원	38.1 백만원
5.0%	74.0%	23.5 백만원	31.4 백만원	32.9 백만원	37.2 백만원	42.0 백만원
10.0%	70.1%	31.6 백만원	32.9 백만원	37.0 백만원	41.3 백만원	47.6 백만원
15.0%	66.2%	33.4 백만원	37.2 백만원	41.3 백만원	22.7 백만원	53.0 백만원
20.0%	62.3%	38.1 백만원	42.0 백만원	47.6 백만원	53.0 백만원	58.4 백만원

- 현재 및 스트레스 상황에서 LTV비율은 (소액임차보증금을 고려하지 않을 때와 동일하게) 37.4%, 39.4%, 41.5%, 44.0% 및 46.7%로 분석
- 손실위험이 있는 채권은 3,166건에서, 주택가격이 5%, 10%, 15% 및 20% 하락하면 3,960건, 4,744건, 6,879건 및 8,938건으로 증가
- 상기 위험대출건수는 총대출건수 대비 7.11%, 8.90%, 10.66%, 15.46% 및 20.08%에 해당하고, 건당 비회수금액은 각각 14.9백만원, 23.5백만원, 31.6백만원, 33.4백만원 및 38.1백만원으로 파악
- o 낙찰가율 하락은 손실채권의 건수, 비율 및 손실규모의 급증을 초래
- 낙찰가율만 스트레스를 주면, 손실위험채권은 3,166건(7.1%)을 기준으로 5% 하락 3,960건(8.9%), 10% 하락 4,744건(10.7%), 15% 하락 6,879건(15.5%) 및 20% 하락 8,938건(20.1%)으로 분석
- 손실채권 건당 비회수금액은 14.9백만원(기준), 23.5백만원(5% 하락), 31.6백만원(10% 하락), 33.4백만원(15% 하락) 및 38.1백만원(20% 하락)으로 증가하는 추세
- o 담보가치와 낙찰가율이 동시 하락하는 일반 상황에서 손실발생 위험채권은 건수·비율 및 손실규모가 가파르게 증가하는 결과를 초래
- 현재 담보가치와 낙찰가율을 동시에 5%, 10%, 15%, 20%씩 하락시키면, 손실위험 채권은 3,166건(0.11%)에서 각각 4,666건(5.54%), 8,519건(9.91%), 12,236건(16.53%) 및 15,743건(22.48%)으로 급증
- 건당 채권손실규모 역시 14.9백만원에서 31.4백만원, 37.0백만원, 22.7백만원 및 58.4백만원으로 급격하게 증가

2.3 소액임대차 보증금 반영 여부와 분석결과의 해석

- o 차주의 정확한 임대차수준 파악이 곤란하여 보수적 관점에서 채권 미회수위험을 평가할 때에는 소액임대차 전액을 반영하는 방법이 유효
- 현재 차주의 임대차계약을 파악할 수 없는 상황에서 은행자료의 소액임

대차보증금 규모는 방수 등에 대하여 기계적으로 입력한 금액

- 대출 부실로 경매가 진행되어 법적으로 우선 변제하는 소액임대차 보증금은 현재 자료로는 파악하기 어려운 형편
- 소액임대차 보증금을 전액 반영하여 채권 미회수위험을 추정하는 방법이 가장 보수적이기는 하나 과다한 측면이 있는 것은 사실
 - o 소액임대차를 전액 반영한 경우가 채권손실의 최대값, 전혀 반영하지 않은 경우가 최소값으로, 현실에서는 양 극단의 어느 값을 취할 것
- 소액임대차를 전액 반영하는 경우의 스트레스 테스트 결과는 이를 전혀 고려하지 않은 결과와 비교할 때, 회수위험이 발생하는 대출의 건수와 비율이 현저히 높아지는 반면, 평균 미회수금액은 낮아지는 결과
- 주택가치와 낙찰가율을 동시에 10%, 20% 하락시킬 경우, 손실채권의 비율이 전자는 19.14% 및 35.37%로 급격히 높아지는 반면, 후자는 9.91% 및 22.48%로 상대적으로 완만하게 높아지는 결과
- 양자를 각각 최소값 및 최대값으로 하여 현실에서는 양 극단의 어느 값을 취할 확률이 높다고 해석되는바, 최소값인 9.91%와 22.48%만으로도 주택담보대출의 회수위험은 현저히 높아진다고 해석함이 타당
 - o 회수위험 대출의 상당수는 임차인의 보증금 손실위험도 동반하는바, 가격·낙찰가율의 추가하락은 임대차 대란을 야기할 위험 내포
- LTV비율은 37.4%에서 46.7%로 안정적인 수준을 보이거나 이는 각종 권리관계를 고려하지 못하여 착시적 요인이 상존하는바, 금융기관의 손실을 정확하게 추정하지 못한다는 사실을 발견
- 법적으로 보장하는 소액임대차 보증금 이외의 보증금이 주택담보대출에 비해 후순위이므로, 상기 미회수위험 대출의 상당수는 임차인의 보증금 손실위험을 동반한다는 것에 주의를 기울일 필요
- 결국 주택가격·낙찰가율이 현재보다 10% 또는 20% 추가하락하면, 금융기관의 담보대출 손실규모가 크게 증가할 것이고 이와 연동하여 임차인의 보증금 손실규모 역시 급증하는 상황을 우려하게 하는 결과

DTI 스트레스 테스트의 결과

- 금융경색으로 대출금리가 상승할 경우 차주의 DTI비율은 급격히 악화되며, 소득이 감소할 경우에도 DTI비율은 급증
- 현재 대출금리가 20%, 40%, 60% 및 80% 상승할 경우, 차주의 DTI비율은 36.5%, 39.5%, 42.5%, 45.5% 및 48.5%로 급격히 악화
- 차주의 현재 소득이 5%, 10%, 15% 및 20% 하락할 경우에도, 차주의 DTI비율은 36.5%, 38.4%, 40.6%, 43.0% 및 45.7%로 급락
- 2008년 금융위기와 같은 금융경색으로 소득 하락과 금리 상승이 함께 발생할 경우, 즉 전자가 10% 하락하고 후자가 40% 또는 80% 상승하면 DTI비율은 47.2% 또는 53.9%로 현저히 악화

표 5-8 스트레스 상황에서 DTI 비율의 변화

		금리상승				
		0.0%	20.0%	40.0%	60.0%	80.0%
소득하락		100.0%	120.0%	140.0%	160.0%	180.0%
0.0%	100.0%	36.5%	39.5%	42.5%	45.5%	48.5%
5.0%	95.0%	38.4%	41.6%	44.7%	47.9%	51.0%
10.0%	90.0%	40.6%	43.9%	47.2%	50.5%	53.9%
15.0%	85.0%	43.0%	46.5%	50.0%	53.5%	57.0%
20.0%	80.0%	45.7%	49.4%	53.1%	56.8%	60.6%

- 금리 상승과 소득 하락은 차주의 연체발생위험을 크게 높이는데, 양자가 동시에 진행될 경우 보다 심각한 상황을 초래할 것으로 분석
- 대출금리에 대한 상승한 스트레스 상황에서, 소득으로 총부채서비스를 감당하지 못하는 대출건수는 2,661건(6.0%)에서 3,155건(7.1%), 3,608건(8.1%), 4,067건(9.1%) 및 4,501건(10.1%)으로 급증
- 소득 역시 5%, 10%, 15% 및 20% 하락할 경우, 소득이 총부채서비스에

미달하는 대출건수가 2,661건(6.0%)에서 2,961건(6.7%), 3,271건(7.3%), 3,597건(8.1%) 및 4,017건(9.0%)으로 급격히 증가

표 5-9 DTI 스트레스 상황에서 상환위험 노출 대출건수

		금리상승				
		0.0%	20.0%	40.0%	60.0%	80.0%
소득하락		100.0%	120.0%	140.0%	160.0%	180.0%
0.0%	100.0%	2,661	3,155	3,608	4,067	4,501
5.0%	95.0%	2,961	3,464	3,917	4,412	4,887
10.0%	90.0%	3,271	3,778	4,282	4,791	5,300
15.0%	85.0%	3,597	4,132	4,707	5,231	5,806
20.0%	80.0%	4,017	4,588	5,165	5,742	6,345

표 5-10 DTI 스트레스 상황에서 상환위험 노출 대출비율

		금리상승				
		0.0%	20.0%	40.0%	60.0%	80.0%
소득하락		100.0%	120.0%	140.0%	160.0%	180.0%
0.0%	100.0%	6.0%	7.1%	8.1%	9.1%	10.1%
5.0%	95.0%	6.7%	7.8%	8.8%	9.9%	11.0%
10.0%	90.0%	7.3%	8.5%	9.6%	10.8%	11.9%
15.0%	85.0%	8.1%	9.3%	10.6%	11.8%	13.0%
20.0%	80.0%	9.0%	10.3%	11.6%	12.9%	14.3%

- 소득 감소(▼10%)와 금리 상승(△20% 또는 △40%)이 동반될 경우, 상환위험 예상 대출은 4,282건(9.6%) 또는 5,300건(11.9%)으로 급증
 - o 소득 하락보다 실현가능성이 높은 금리 상승이 연체발생위험에 보다 유효하게 영향을 주며, 실제 금리 상승 시 연체상황은 심각할 듯
- 분석결과, 소득의 하락보다는 금리의 상승이 DTI비율과 연체발생위험을 높일 가능성이 크다고 판단 가능

- 차주 소득이 10% 또는 20% 감소하는 극단적인 가정은 현실적이지 않으나, 금융경색 등으로 금리가 20%, 40%, 60% 및 80% 상승하는 것은 충분히 개연성이 있는 가정
- 한편, 소득 전부를 부채서비스에만 사용하지 않을뿐더러 금리가 상승하면 담보대출부담과 타 금융부채서비스 부담이 함께 증가한다는 현실을 고려하면, 금리 상승은 대출을 심각하게 부실화시킬 위험이 다분

VI 결론

- 1 연구결과 요약
- 2 정책함의

VI 결론

1 연구결과 요약

1.1 연구의 개요

- 이 연구는 서울시 주택담보대출의 실태와 신용이상(연체·부실채권) 대출의 특징을 파악하고, 향후 주택가격의 하락 등 스트레스 상황에서 담보대출의 상환위험 및 채권손실위험 시뮬레이션을 수행하는 것이 목적
- 전국 및 서울시의 주택담보대출의 거시적 시장상황은 한국은행 등의 공식 통계에 기초하였고, 서울시 주택담보대출 실태는 '13년 5월말 ▲▲은행 서울 주택담보대출 전수자료 45,464건을 활용하여 분석
- 시뮬레이션은 주택가격, 경매낙찰가율, 소득 및 금리에 스트레스를 주어 비상환 대출의 비율과 손실규모, LTV 및 DTI비율의 변화를 추적

1.2 서울시 주택담보대출 실태

1.2.1 주택담보대출의 거시적 시장현황

- 부동산 활황기에 급증하던 가계대출 및 주택담보대출은 전국·서울시 모두 현재 안정추세이며, 담보대출 지원제도 다양화 및 관련 상품 성장세
- 전국 가계대출과 주택담보대출 모두 부동산 활황기의 급증세가 진정된 상태이나, 제2금융권 의존도가 높아지고 연체율이 증가하는 징후
- 서울시 주택담보대출 역시 과년도 증가하였으나, '12년 이후 거래부진으로 127조원 수준으로 감소하였고, 제2금융권 의존도가 낮은 특성
- 현재 주택담보대출시장에서 점유비율이 높지는 않지만, 주택금융신용보증, 보증자리론, MBS가 지속적으로 성장하여, 2차 시장의 저변이 확충되는 추세

122 서울시 주택담보대출의 대출 특성

- 최근에 취급한 대출 및 아파트 담보대출일수록 대출금액, 고정금리비중 및 상각대출의 비중이 높은 반면, 대출금리가 낮은 편
- 분석자료 중 주택유형별로는 아파트가 가장 높은 비율을 차지하며, 담보 소재는 동북권과 서남권에 61%가 집중된 상황
- 5년 이상 중장기대출이 2/3로, 단기에 치중한 만기구조를 벗어나는 추세이고, 특히 최근대출 및 아파트일수록 중장기 비중 증가
- 건당 평균 약정금액은 119백만원, 건당 평균대출잔액은 102백만원으로, 최근 대출과 아파트 대출의 고액화 경향 확인
- 변동금리(75.6%) 및 비상각대출 비중(60%)은 여전히 높지만, 최근 아파트 대출의 고정금리 의존도 및 상각대출 비중 증가
- 평균대출금리는 5.38%로 적정한 편이나 금융위기 이후 취급대출이거나 아파트일수록 낮아지는 경향이 뚜렷

표 6-1 주택유형별 서울시 주택담보대출의 대출·자산·차주특성

구분			주택유형		
			아파트	단독	기타공동
일반 대출 특성	대출비중	(%)	62.1	11.5	26.4
	대출기간	(%)	장기53.2	단기91.3	단기80
	약정금액	(%)	1억 이상 57.5	1억 이하 63.9	1억 이하 82.1
	금리형태	(%)	변동 73.6	변동 82.6	변동 77.1
	약정이율	(%)	5.21	5.62	5.7
	원금상환방법	(%)	원금상각 53.8	만기일시 80.0	만기일시 72.6
LTV비율	LTV_1	(%)	41.2	44.4	50.1
	LTV_2	(%)	34.4	41.0	41.1
DTI비율		(%)	32.3	36.3	24.4
부채서비스	주택담보대출	(백만원)	8.0	4.8	3.2
	총부채서비스	(백만원)	10.4	7.5	4.5
연체경력 (최근 1년 내)	연체비율	(%)	28.6	24.8	33.3
	연체일수	(일)	16.5	13.4	16.4

표 계속 주택유형별 서울시 주택담보대출의 대출·자산·차주특성

구분				주택유형	
				아파트	단독 기타공동
현재 연체	연체비율	(%)	1.5	0.9	1.6
	연체일수	(일)	162.2	65.1	103.4
부실채권	부실채권비율	(%)	0.6	1.6	2.0
	평균금액	(백만원)	165.5	60.9	51.3

1 2 3 서울시 주택담보대출의 자산 및 차주 특성

- 아파트는 LTV·소득·부실채권비율이 가장 우량하나, 대출금액과 DS규모가 커 부실채권이 될 경우 손실규모가 심각한 수준
- 선순위 임차보증금과 채권이 설정된 경우는 많지 않으며, LTV비율은 평균 43.9%(대부분 60% 이하 분포)이고 아파트가 가장 안정된 편
- 아파트는 DTI소득이 높고 DTI비율(32.3%)은 평균(30.7%)보다 약간 높으며, 전체 신용등급(A:B = 2:3)보다 A등급의 비중이 높은 편(45.4%)
- 담보대출의 평균 DS는 6.4백만원, 총 DS는 8.5백만원으로 계수되며, 아파트 대출의 차주가 가장 높은 부채서비스를 감당
- 아파트는 부실채권 잔액의 84%를 차지하는데, 부실채권비율이 낮고 건당 부실규모가 높은 특징을 보여, 부실문제가 심각한 것으로 판단

1 3 주택담보대출 신용위험 특성

1 3 1 연령대, 신용이상대출 및 신용등급별 신용위험 특성

표 6-2 연령대별 주택담보대출의 대출특성 분석

구분	단위	연령대					
		30대 미만	30대	40대	50대	60대 이상	전체
점유비율	(%)	0.8	12.1	26.9	33.1	27.1	100
LTV비율	LTV ₁ (%)	53.6	49.6	45.7	42.9	40.4	43.9

표 계속 연령대별 주택담보대출의 대출특성 분석

구분	단위	연령대					
		30대 미만	30대	40대	50대	60대 이상	전체
LTV_2	(%)	48.6	42.7	38.6	35.8	33.8	36.9
DTI비율	(%)	36.5	28.5	28.7	31.0	33.0	30.7
소득	(백만원)	31.1	36.7	43.7	43.5	34.8	40.3
부채서비스	담보대출	(백만원)	6.9	6.8	6.6	5.4	6.4
	총부채	(백만원)	8.3	8.5	9.1	8.9	7.4
							8.5

- 연령대별 특성은 차주의 고령화 경향(50·60대가 60%)과 고령일수록 부채축소경향이 발견되나, 40·50대의 부채서비스 수준이 높은 상태
- 차주의 고령화가 뚜렷한데, 30·40대의 비중은 39%인 반면, 50·60대의 비중이 60%를 차지하며, 최근 취급한 대출일수록 30·40대가 감소하고, 50·60대가 증가하는 현상
- 30대 미만 연령대는 LTV·DTI 비율이 모두 높은 편이고, 30대는 LTV 비율이 높지만 DTI비율은 안정적인 수준
- 40·50대는 LTV·DTI비율 모두 안정적인 반면, 60대 이상은 LTV비율이 안정적이나 DTI비율은 높아지는 현상 발견
- LTV·DTI 비율이 높고 소득은 낮으며, 취급시점에 차주의 신용등급이 낮을수록 부실(연체·부실채권화)성향이 높은 것으로 분석

132 **하부시장 및 자치구별 대출실태 및 연체특성**

- 동북권은 대출특성이 바람직하나 자산특성이 불량하여 대출금리, 연체·부실성향이 높은 하부시장으로, 특히 도봉구·노원구가 심각
- 동북권은 대출만기가 길고 고정금리 의존도가 높으며 상각대출의 비율이 높을뿐더러 대출금리가 가장 높은 특징
- 반면, LTV비율이 높고 차주 신용수준이 낮아, 연체경력비율, 현재 연체비율 및 부실채권비율이 가장 높은 하부시장

- 서북권은 대출조건(금액·금리)이 불리한 편이고 자산위험(LTV비율)이 높은 하부시장이나, 연체·부실성향은 낮은 것이 특징
- 서북권은 대출특성이 동북권과 상반되어, 대출기간이 짧고 변동금리와 비상각대출 의존도가 높은 하부시장
- 다만, 동북권과 함께 서울시 하부시장들 중에서 대출금액이 가장 적고 대출금리는 가장 높은 지역으로 분석
- LTV비율은 동북권과 함께 가장 높고 소득은 모든 하부시장에서 가장 낮은 수준으로 신용위험이 높으나, 연체·부실성향이 낮은 지역
- 도심권은 용산구의 영향으로 자산·차주특성이 동남권과 유사하나, 부실채권비율이 가장 높은 지역
- 도심권 담보대출의 특성은 상당 부분 용산구에 수렴하는데, 자산·차주 특성은 동남권과 유사하지만 부실성향은 동북권과 유사한 행태
- 짧은 대출기간, 큰 대출금액, 높은 고정금리 의존도라는 대출특성, 낮은 LTV비율, 높은 선순위 권리 설정비율이라는 자산특성, 그리고 높은 소득 및 DTI비율, 양호한 차주 신용등급이라는 차주특성을 견지
- 연체는 적은 편이나 부실채권비율이 가장 높아, 채권회수 난항지역
- 서남권은 대출특성이 서울시 평균에 근사하나 자산·차주특성이 하부시장 중 가장 불리하여 높은 금리를 지불하는 지역
- 서남권은 대출특성이 서울시 평균에 근사하나, 대출금리는 동북권·서북권과 함께 가장 높은 수준으로 불리하게 취급
- 자산가격, 선순위 임차보증금 설정비율, DTI비율, 차주 신용수준이 가장 낮으나, 연체·부실채권 성향은 높지 않고 市 평균수준 견지
- 동남권은 ‘낮은 신용위험 - 양호한 금융조건’, 높은 감정가격과 복잡한 권리관계, 낮은 부실성향이 주요 특성
- 동남권은 조건(금액·금리)이 가장 양호하며, 대출특성이 市 평균에 근사
- 자산·차주특성은 높은 감정가격, 낮은 LTV비율, 높은 선순위 임차보증금·채권 설정비율, 높은 차주의 소득과 신용등급, 높은 DTI비율

- 연체경력, 현재 연체, 부실채권 등의 채권안정성 역시 가장 양호한 하부 시장으로, 적어도 현재까지는 부실위험이 높지 않은 지역

14 스트레스 상황에서 상환위험 시뮬레이션

- o LTV 스트레스 테스트 결과, 주택가격·경매낙찰가율의 하락은 LTV비율을 악화시키고 손실채권비율 및 손실규모를 증가시킬 것
- 주택가격 또는 경매낙찰가율이 현재보다 5%, 10%, 15% 및 20% 하락할 경우 LTV비율은 현재 37.4%에서 39.4%, 41.5%, 44.0% 및 46.7%로 증가하고, 비회수 채권의 건수, 비율 및 손실규모가 크게 증가
- 주택가격과 낙찰가율을 동시에 하락시킬 경우, 손실채권의 건수와 비율은 기하급수적으로 증가하여 금융기관의 피해가 급증할 듯
- 손실위험 대출의 상당수는 임차인의 보증금 손실위험을 수반하는바, 추가적인 주택가격 하락은 임대차 대란을 야기할 우려
- o 소득 하락, 금리 상승은 DTI비율을 악화시키고 상환위험 대출비율을 증가시키는 결과를 초래할 것으로 예상
- 대출금리가 현재보다 20%, 40%, 60% 및 80% 상승할 경우, DTI비율은 36.5%에서 39.5%, 42.5%, 45.5% 및 48.5%로 급격히 악화되고, 상환위험에 직면하는 대출건수와 비율은 급증하는 결과를 초래
- 차주 소득이 현재보다 5%, 10%, 15% 및 20% 하락하면, DTI비율은 36.5%에서 38.4%, 40.6%, 43.0% 및 45.7%로 급등하고, 상환위험 대출건수와 비율 역시 급증
- 소득 하락보다 금리 상승이 현실가능성과 연체에 주는 영향이 높은 것으로 보이고, 금리가 상승하면 담보대출뿐 아니라 기타 DS 부담도 동반상승하기 때문에, 금리상승이 현실에서는 보다 심각한 결과를 초래

- 주택담보대출의 증가세는 둔화되었으나, 2차 시장이 활성화되는 추세는 향후 주택담보대출이 서구형 모기지(Mortgage)로 재편될 가능성을 시사한다는 측면에서 바람직한 현상
- 아파트에 대한 주택담보대출의 편중현상 및 유리한 금융조건은 상대적으로 양호한 신용조건과 환금성(Liquidity)이 상관된 듯하나, 부실화될 경우 손실규모는 타 주택유형보다 심각할 수 있을 것
- LTV비율이 43.9%, DTI비율이 30.7%인 상황에서 주택담보대출의 급격한, 그리고 대규모 부실을 예상하기는 곤란하나, 평균연령 52.9세의 차주가 연평균 8.5백만원의 부채서비스를 감당하는 현실에서 금리 상승과 주택가격 하락은 차주 상환능력과 은행의 회수위험을 위협할 것
- 비록 고령층의 부채축소경향이 발견되나, 거래의 세대 이전이 원활하지 않은 상황은 베이비부머의 은퇴 및 소득 감소와 맞물려 주택담보대출시장의 지속적인 위협요인이 될 가능성
- 주택담보대출의 부실은 동북권과 도심의 용산구가 심각한 것으로 보이며, 향후 주택가격이 추가 하락하여도 낮은 LTV로 인하여 동남권에 대한 영향은 제한적일 것으로 추론

참고문헌

참고문헌

기업은행, 2007, 「주택담보대출 핸드북」.

Brueggeman·Fisher, 2006, “부동산 금융과 투자”, 「부연사」.

<http://www.bok.or.kr/>

한국은행

<http://www.einfomax.co.kr/>

연합인포맥스

<http://www.fss.or.kr/>

금융감독원

<http://www.hf.go.kr/>

한국주택금융공사

<http://www.ibk.co.kr/>

기업은행

<http://www.kfb.or.kr/>

전국은행연합회

<http://www.kofia.or.kr/>

한국금융투자협회

Abstract

Abstract

Current Condition of Seoul Residential Mortgages and Policy Implication

Jin Kim · Hyungho Youn · Jaiho Kim

The purpose of this study is to examine the current condition of Seoul residential mortgages, identify the characteristics of delinquent or bad loans then simulate the repayment risk and loan losses under the stressful situations, e.g. the slumps of housing prices in the near future. Research data are obtained in two ways: macroeconomic condition is analyzed based on the data publicly announced by Bank of Korea (BOK) while the loan samples come from the dataset of a Korean commercial bank. The number of observations in sample is 45,464 loans in Seoul, at the end of May, 2013. Simulations on mortgages are attempted to stress the appraised values of houses, the price levels in court auction, borrowers' income levels and loan interest rates then calculate the percentage of insufficient loans to repay the loan balance through foreclosure and the expected loan losses as well as trace the loan safety indices, i.e. LTV (Loan-to-Value) and DTI (Debt-to-Income) ratios.

The outstanding loan amount of residential mortgages in Seoul at the end of May, 2013 is KRW 111,249 billion according to the stats of BOK: the recent growth rates are around 1% per quarter thereby show a stable increasing pattern considering the explosive loan growth between 2005 and 2006. Current rate of delinquent loans seems effectively controlled by the government under the level of 1%. The size of the secondary mortgage market has shown steadily increasing figures of which share to the whole housing loan market is almost 10%.

Condominium is the most dominant type in mortgage market, occupying more

than 60% of loan balance. Two thirds of loans have more than 5 years of loan maturity: more recent loans and condominium loans seem to have longer maturities. The average loan amount in agreement is KRW 119 million while the average loan balance is calculated as KRW 102 million. The study finds that more recent loans and condominium mortgages tend to possess higher loan amount and balance. Seoul borrowers heavily depend on floating interest rate type (75.6%) and interest only loans (60%) though the portions of fixed rate type and principal amortization loans have been enlarged in more recent loans and condominiums. The average interest rate is 5.38%: more recent loans and condominiums seem to enjoy the advantage of lower interest rates.

In our sample dataset, the average LTV ratio of Seoul mortgages is estimated as 43.9% and 60% of them underlies the 60% level. The average DTI ratio and debt service of our dataset are 30.7% and KRW 6.4 million per year. However, borrowers have other types of loans except mortgages thus serve additional KRW 2.1 million per year: which makes the average of their total annual debt service KRW 8.5 million. Though condominium among housing types shows the lowest ratios of LTV and bad loan as well as the highest borrowers' income level, it can threaten the soundness of financial institutions because it sustains the highest average of balance and bad loan size.

More than 60% of loans are for age groups of 50s and 60s who tend to deleverage in loan amount. Though, they still pay the highest amount of debt service. It gives rational evidence to suspect that the housing transaction in generations are not brisk recently.

The simulation results show that the current LTV ratio of 37.4% changes for the worse into 39.4%, 41.5%, 44.0% and 46.7%, exacerbating the percentage of bad loan and the size of loan loss, as housing prices or price levels in court auction decline by 5%, 10%, 15% and 20%. The sudden rises of interest rates are also expected to damage the loan safety: currently 36.5% of DTI ratio are degraded into 39.5%, 42.5%, 45.5% and 48.5% as the loan interest rate increases by 20%, 40%,

60% and 80%, threatening the loan conditions and raising the possible loan losses. The falls of borrowers' income are believed to impact the same as the above.

With the current safety measures of 43.9% of LTV and 30.7% of DTI ratios, it is not easy to expect that Seoul mortgages will be unstable, at least in the near future. However, the borrowers' average age of 52.9 and annual debt service of KRW 8.5 million can be a threatening factor to disturb the soundness of banks' mortgage portfolios if they combine the surge retirement of baby boomers and their decreasing disposable income.

Table of Contents

Chp.1 Introduction

- 1 Background and Purpose of the Study
- 2 Main Contents of the Study

Chp.2 Theoretical Background of Housing Mortgages

- 1 General Concept and Government Regulation of Housing Mortgages
- 2 Loan Interest Rate
- 3 Types of Loan Repayment

Chp.3 Analysis of Seoul Mortgage Characteristics

- 1 Overview of Macroeconomic Mortgage Market
- 2 Analysis of Loan Characteristics of Seoul Mortgages
- 3 Analysis of Property Characteristics of Seoul Mortgages
- 4 Analysis of Borrower Characteristics of Seoul Mortgages

Chp.4 Credit Risk Analysis of Seoul Mortgages

- 1 Credit Risk Features by Age Group
- 2 Credit Risk Features of Loans in the Credit Event
- 3 Credit Risk Features by Borrower's Credit Grade
- 4 Loan Characteristics and Credit Status of Mortgages by Submarket

Chp.5 Simulation of Repayment Risk under the Stressful Situation

- 1 Assumptions and Meanings of Simulation
- 2 Simulation Result of Loan-to-Value Ratios
- 3 Simulation Result of Debt-to-Income Ratios

Chp.5 Conclusion

References

서울연 2013-BR-08

서울시 주택담보대출 현황 및 정책적 시사점

발행인 이창현

발행일 2013년 8월 31일

발행처 서울연구원

137-071

서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

비매품 ISBN 978-89-8052-998-8 93320

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.