



가계대출 소비자 및 은행의 리스크관리 필요성 증대

李 秉 允 (研究委員, 3705-6343)

5월중 주택담보대출금리가 사상 최저를 기록한 가운데 가계대출 중 시장금리 연동 대출비중이 2001년 이래 최고 수준을 기록하고 있음. 그러나 향후 시장금리 상승 및 주택가격 하락 가능성이 있는 만큼 가계와 은행 모두 리스크관리에 만전을 기해야 함.

- 6월 27일 한국은행이 발표한 '2005년 5월중 금융기관 가중평균금리 동향'에 따르면 은행간 주택담보대출 취급 경쟁이 치열해지면서 5월 주택담보대출금리(신규취급액 기준)가 연 5.15%로 사상 최저를 기록
 - 특히 금융감독원이 5월부터 무분별한 주택대출금리 인하 경쟁을 자제하도록 요구했음에도 불구하고 은행간 금리경쟁은 계속되고 있는 것으로 보임.

〈표〉 주택담보대출 금리 추이

(단위 : %)

2002년중	2003년중	2004년중	2005. 3	2005. 4	2005. 5
6.67	6.21	5.86	5.48	5.32	5.15

주 : 예금은행 신규취급액 기준

자료 : 한국은행

- 이에 따라 저금리 혜택을 보기 위한 대출수요가 몰려 예금은행 가계대출 중 시장금리연동 대출 비중이 72%로 한은 조사가 시작된 2001년 9월 이후 최고 수준을 기록
 - 예금은행 가계대출 중 시장금리연동 대출 비중은 지난 2001년말 48.0%에서 2002년말 48.9%, 2003년말 54.9%, 2004년말 69.2%로 점점 높아져 왔음.
- 그러나 향후 금리상승 가능성이 있다는 점을 감안하면 높은 시장금리연동 대출 비중은 가계와



은행 모두에 큰 부담으로 작용할 것임.

- 미국 통화당국의 정책금리 인상 추세와 고유가, 원화절하 등에 따른 물가불안 요인 및 실물경기의 금리 민감도 저하 등을 감안하면 우리나라도 금리인상 압력이 있음.
- 금감원은 2004년말 기준으로 금리가 1%p 상승하면 은행 가계대출에서 발생하는 추가 이자 부담액이 2조 5,348억원에 이르기 때문에 가계발 금융불안이 발생할 가능성이 있다고 경고
- 특히 최근 경기가 좋지 않아 가계의 자금사정이 넉넉하지 않을 것으로 보이는 상황에서 이처럼 추가 이자부담이 발생할 경우 이는 가계와 은행 모두에 리스크로 작용할 것임.
 - * 은행은 시장금리연동대출을 통해 금리변동 리스크를 대출 소비자인 가계에 전가시킬 수 있으나, 가계소득이 잘 늘어나지 않는 상황에서 시장금리 상승으로 가계 이자부담이 늘어나고 여기에 더해 담보가치까지 하락한다면 시장금리연동대출 증가는 오히려 은행의 리스크 증가로 이어질 수 있음.

■ 한편 정부가 8월말경 강력한 부동산가격 억제정책을 내놓겠다고 예고하고 있어 부동산 담보가치 하락 가능성도 어느 때보다 높은 실정임.

- 이미 금감원은 주택담보대출 리스크관리 강화를 위해 동일차주의 투기지역 아파트에 대한 주택담보대출 취급 건수를 제한하는 조치를 발표(2005. 6. 30)
 - * 국세청은 투기지역에서 아파트 매매자의 60% 정도가 3주택 이상 소유자라고 발표하였는데, 이들 중 많은 수가 주택담보대출을 이용한다는 점을 감안하면 이번 금감원의 조치는 부동산 가격 하향 안정화에 어느 정도 기여할 것으로 보임.
- 국세청도 부동산가격 안정을 위해 다주택자에 대한 집중적인 세무조사를 강화하고 있음.

■ 가계대출 중 시장금리연동 대출 비중이 사상 최대를 기록한 상황에서 사상 최저수준을 나타내고 있는 시장금리가 상승할 소지가 있는데다 부동산 가격도 하락할 가능성이 보여 가계와 은행 모두 리스크관리에 만전을 기해야 할 때인 것으로 보임.

- 은행의 경우 가계대출이 BIS 자기자본비율 산정시 위험가중치 및 대출 부실비율 등이 기업대출에 비해 낮고 예대마진도 높은데다 확실한 담보도 있어 매우 매력적인 상품임에는 틀림없으나 담보가치 및 금리변동 등에 따른 리스크가 매우 높아지고 있다는 점을 분명히 인식할 필요
- 가계도 경기회복이 가시화되지 않고 있는 상황에서 대출 부담이 크게 높아질 우려가 있다는 점을 인식하고 리스크관리에 만전을 기해야함.