

<http://dx.doi.org/10.17703/JCCT.2021.7.4.1>

JCCT 2021-11-1

주택담보대출이 국내은행의 재무건전성에 미치는 영향

A Study on the Effect of Household Loans on Financial Soundness in Banks

황즈신*, 배수현**

Huang Zi Xin*, Bae Soo Hyun**

요약 본 연구는 주택담보대출이 은행 재무건전성에 미치는 영향을 분석하였다. 또한 금융위기 전후하여 주택담보대출이 은행의 재무건전성에 미치는 영향이 차이가 있는지 검증하였다. 본 연구는 2007년부터 2018년 동안 국내 일반은행의 데이터를 사용하였으며, 금융감독원의 금융통계정보시스템에서 자료를 추출하였다. 표본은행은 계속해서 영업하고 있는 12개 은행을 포함하고 있으며, 금융위기 전후에 13년 간의 패널 데이터를 사용하였다. 분석 결과를 요약하면 다음과 같다. 첫째, 주택담보대출비율의 추정계수가 은행의 BIS 자기자본비율과 유의적인 음(-)의 관계를 보이고 있다. 또한 금융위기 이후 주택담보대출비율은 은행의 BIS 자기자본비율과 유의적인 양(+)의 영향을 미친 것으로 나타났다. 둘째, 주택담보대출비율의 추정계수가 은행의 고정이하여신비율과 유의적인 양(+)의 관계를 보인 것으로 나타났다. 또한 은행의 주택담보대출비율은 은행의 고정이하여신비율에 미치는 영향이 금융위기를 전후하여 유의적으로 변화하는 것으로 추정되었다. 본 연구는 국내은행 재무 건전성의 영향 요인으로 주택담보대출비율을 연구하였다는 점에서 기존 연구와 차별성이 보인다. 향후 국제 금융환경의 변화, 부동산 가격 하락 등 외생적 요인의 발생에 대비하여 가계대출의 건전성 개선에 더욱 많은 노력을 기울일 필요가 있을 것이다.

주요어 : 일반은행, 주택담보대출, 재무건전성, 금융위기

Abstract The purpose of this study was to analyze the effect of household loan share on bank management soundness. The results of the empirical analysis are summarized as follows. First, as a result of estimating coefficient of the mortgage loan ratio shows a significant negative relationship with the BIS equity capital ratio of banks. In addition, it was found that the mortgage loan ratio had a significant positive (+) effect on Eunhae's BIS and equity capital ratio after the financial crisis. Second, as a result of the estimation coefficient of the mortgage ratio showed a significant positive (+) relationship with the NPL of the bank and below. In addition, it is estimated that the bank's secured loan ratio changed significantly before and after the financial crisis in the effect of banks' NPL and substandard-and-below loans. It is expected to make implication to financial policy and banking regulation and supervision. We believe that more efforts should be made to increase the soundness of household loans in preparation for risk factors that may arise from exogenous factors such as changes in the international financial environment and falling property prices.

Key words : Bank, Household Loan, Financial Soundness, The Financial Crisis

*준회원, 대구가톨릭대학교 경영학과 박사과정 (제1저자)
**정회원, 대구가톨릭대학교 경영학과 (교신저자)
접수일: 2021년 7월 9일, 수정완료일: 2021년 8월 1일
게재확정일: 2021년 8월 5일

Received: July 9, 2021 / Revised: August 1, 2021

Accepted: August 5, 2021

*Corresponding Author: baesh@cu.ac.kr

Business School, Daegu Catholic University, Korea

I. 서론

주택담보대출의 연속적인 증가는 국내 경제의 뜨거운 관심사로 대두되고 있다. 현재 한국 국민의 주택담보대출은 2005년부터 계속적 상승세를 보이고 있으나, 최근 주택담보대출의 증가세가 둔화하고 있는 현상이 나타나고 있다.

금융시장 전체 주택담보대출의 증가율은 금융위기 이후 약 7%대로 유지하였으며, 2015년에는 증가율이 올라가다가 최근에는 5%로 증가율이 하락하는 현상을 보이고 있다. 그러나 일반은행의 경우 금융위기 이후 약 5%의 증가율을 보이다가, 최근에는 6.5% 내외로 다시 증가율이 올라가는 현상을 나타내고 있다[1].

한편 은행의 재무건전성은 크게 개선되는 추이를 보이고 있다. 2008년 발생한 금융위기 이전에는 은행의 BIS 자기자본비율은 평균 약 11% 수준까지 하락하였으나 금융위기 이후 크게 개선되어 2018년 15% 이상의 높은 비율을 유지하고 있다. 은행의 재무건전성 개선은 기본 자기자본비율에서도 일치한 결과를 보이고 있다 [2].

은행경영 측면에서도 재무건전성 관리가 중요하지만 감독당국의 입장에서도 주택담보대출이 은행의 재무건전성과 관련하여 어떤 역할을 하는지를 평가하는 데에 중요한 의미를 가진다. 만약, 주택담보대출이 은행의 재무건전성에 부정적인 영향을 가진다면 국민경제에 대한 부담을 사전에 방지하기 위하여 주택담보대출 행태의 변화를 유도할 필요성이 있을 것이다. 이런 경우에 주택담보대출비중은 여신자산 건전성의 동향을 예측하는 데에 신호로서 작용할 수 있다.

이러한 중요성에도 불구하고 주택담보대출이 은행 재무건전성에 미치는 효과에 대한 국내 연구는 많지 않는다. 이에 본 연구는 담보대출이 증가할수록 은행의 자산건전성이 낮아진다고 주장하는 해외 선행연구에 근거하여, 한국은행을 대상으로 주택담보대출의 수취가 재무건전성에 어떤 영향을 미치는지를 계량적 기법으로 분석하고자 한다.

한국은 일반은행들의 재무건전성을 높이기 위하여 많은 비용과 노력을 투입되고 있는 현 시점에서 주택담보대출의 증가는 은행의 재무건전성 지표에 과연 어떤 영향을 미치는가에 대해서 본 연구는 검토해보고자 한다. 이에 본 연구는 제1금융권인 일반은행을 중심으로

하여 은행의 주택담보대출이 재무건전성에서 중요 변수로 작용하는지를 분석하고자 한다. 또한 금융위기를 전후하여 은행의 주택담보대출 비중과 재무건전성 간의 관계에 유의적 변화가 발생하였는지도 함께 분석한다.

II. 선행연구

담보와 관련한 선행 연구를 살펴보면, 도덕적 해이와 역선택을 모두 고려한 모형을 사용하여 담보의 역할을 분석하였다. 특정한 상황에서 담보가 도덕적 해이와 역선택을 효율적으로 해결할 수 있다고 주장하였다. 또한 신용위험이 낮은 차입자에게 담보대출을 제공한다는 결과가 나왔다. 그 이유는 은행들이 신용위험이 낮은 차입자의 사후 노력을 보다 더 이끌어내기 위한 것이라고 추측하였다[3]. 이와 반대로 은행업의 경우 신용위험이 높은 차입자에게 담보를 요구한다는 실증분석 결과를 발표하였다[4]. 또한 은행이 차입자의 신용정보를 소유하고 있는 경우에 신용위험이 높은 차입자에게 담보대출을 제공하는 동시에 신용위험이 낮은 차입자에게 담보를 제공하지 않을 것을 주장하고 있다. 은행은 신용위험이 높은 차입자 때문에 프로젝트에 많은 노력을 투입하게 강제할 목적으로 담보를 요구한다는 것이다. 그러나 신용위험이 높은 기업에게 담보대출을 제공함으로써 보다 더 큰 노력을 하겠다고 선언을 미리 하더라도 대출의 부실여부가 기업의 경영능력 및 신용위험에 많이 좌우되므로 신용위험이 높은 기업에게 제공된 대출의 부실 확률이 보다 더 높다고 주장하였다. 쉽게 말하면, 담보대출이 많으면 많을수록 은행의 자산건전성이 낮아진다는 것을 주장하였다[5]. 스페인 금융회사의 광범위한 개별 자료를 이용하여 신용위험의 결정요인에 관한 실증연구를 진행한 결과에서는 담보비율이 높으면 높을수록 금융회사의 신용위험도 높아진다는 결과를 밝혀냈다. 그 이유는 금융기관이 신용위험이 낮은 차입자 대신 신용위험이 높은 차입자에게 담보대출을 요구한 결과라고 해석하였다[6].

한편, 경험과 전문적인 지식이 부족한 은행이 낮은 심사능력을 보완하기 위해서 담보를 많이 사용한다고 하였다[7]. 즉 담보대출이 존재할 경우 은행이 사전적 프로젝트의 심사를 소홀히 한다는 것을 발견하였다. 이에 따라 그들이 담보가 증가하면 할수록 은행의 부실여신

자산 늘어날 것이라고 예측하였다[8].

미국 항공회사의 자료를 이용하여 담보대출이 차입금리에 미치는 영향을 분석한 결과에서는 차입자의 도덕적 해이를 토대로 선택편의를 통제한 상태에서 연구하여 담보의 제공이 차입금리를 낮춘다는 결과가 나왔다[9].

스페인 저축은행 및 상업은행이 1984년에서 2002년까지의 제공한 기업대출을 연구대상으로 담보의 결정요인에 대해 분석한 결과에 의하면 은행의 경우 담보결정에 영향을 미치는 요인 중에서 가장 중요한 것은 바로 차입자의 신용위험인 것을 주장하였다. 은행은 거래연혁이 길어 정보비대칭 현상이 완화된 그룹에서 신용위험이 높은 차입자가 담보대출 사용의 빈도가 높은 반면에 거래연혁이 짧아 정보비대칭 현상이 심한 그룹에서는 신용위험이 높은 차입자가 담보사용의 빈도가 낮았다. 이러한 발견은 담보가 차입자의 도덕적 해이를 완화하며 차입자가 담보대출을 신호전달 도구(signaling device)로 이용한다는 기존이론을 실증적으로 입증한 것이다. 그리고 대출경험이 낮은 은행들이 대출하는 경우 담보대출을 요구하는 경향이 큰 것으로 보인다는 동시에 담보대출이 은행 여신심사의 대체용으로 활용될 수 있는 것을 보였다. 또, 경기하강기의 경우 은행이 담보를 요구하는 경향이 강해지는 현상이 나타났는데, 이는 은행들이 경기와 부실여신은 음(-)의 관계를 가지는 것으로 인식하기 때문에 경기하강기일수록 부실여신을 막아하려는 욕구가 강해지는 것으로 해석하였다. 한편, 실질이자율이 상승하는 경우에 은행이 보다 더 많은 담보를 요구하는 현상이 나타났는데, 이는 은행이 담보요구량을 높여 차입자의 도덕적 해이를 막으려하기 때문이라는 것이다[10].

지방은행(local banks)이 전국은행(national banks)에 대비하여 가지는 정보우위를 향유하기 때문에 담보를 이용한다고 주장하였다. 관계금융(relationship lending)을 이용하여 차입자의 신용에 관해 상세한 정보를 가진 지역은행은 신용위험을 적절하게 평가를 통해 보다 높은 대출금리를 수취할 수 있다고 주장하였다. 그러나 신용평점(credit scoring) 모형의 발전 등 금융혁신으로 인해 전국은행이 지역은행과 대출경쟁이 발생함으로써 이러한 대출금리의 보상이 더 이상 가능하지 않게 되었다. 따라서 지역은행은 여전히 정보우위를 가지지만 대출금리로 이를 향유할 수가 없기 때문에 담보의 추

가요구 등 방식으로 정보우위에 의한 혜택을 도모한다는 것이다. 이 경우에는 담보는 대출결정의 왜곡으로 보이고 경제 전체의 비효율적 자원배분을 보인다고 할 수 있다. 아울러 그들의 연구에 의하면 신용위험이 큰 차입자에게 은행이 많은 담보를 요구하며, 동일한 차입자의 대출 중 담보대출이 사후에 부실해질 확률이 크다는 주장을 도출하였다[11].

기업대출에서 거리(distance)가 담보대출이용에 미치는 영향을 연구하였다. 여기서 거리는 금융기관 본점과 지점 간의 지리적인 거리(organizational distance)를 의미하는데 본점과 지점간의 거리는 지역시장에 대한 정보의 차이를 나타내는 변수로 채택하여 분석한 결과를 보면 본지점간의 거리가 길수록 즉, 지역시장에 대한 정보가 감소할수록 담보를 이용하는 빈도가 유의하게 감소한다고 발견하였다[12].

국내 선행연구를 살펴보면, 정보비대칭으로 일으키는 역선택 문제가 존재하는 경제에서 차입자는 담보제공에 의한 부담이 크게 발생하는 경우에 안전한 투자를 선택함으로써 거래은행의 신임도를 제고하려고 한다고 주장하였다[13].

또한 한국 가계대출 중에 주택담보대출의 특징은 미국 대공황이전과 유사하다고 주장하고 있다. 특히 실물자산 의존도가 높은 한국 가계의 경우 실물자산 구입으로 상당한 부채를 보유하고 있으며, 부동산 가격이 하락할 경우 가계부문이 상대적으로 취약할 것으로 지적하고 있다[14]. 은행 가계대출 증가세의 둔화에 따른 풍선효과는 상호금융기관의 가계대출이 빠르게 증가하는 것을 초래할 것으로 가계대출의 확대가 신속하게 진행되면서 위험관리가 잘 이루어지지 못할 수도 있으므로 감독강화 필요성을 제하고 있다[15].

한국은행의 가계대출과 재무건전성의 관계를 분석한 결과, 은행의 가계대출비율은 은행의 재무건전성과 유의적인 상관관계를 가지지 않는 것으로 설명했다. 그러나 금융위기 이전과 비교한다면 금융위기 이후의 은행 가계대출과 재무건전성의 관계는 긍정적인 방향으로 전환되는 결과를 보였다. 즉, 2008년 금융위기 이후에 은행 가계대출 증가세의 둔화와 함께 재무건전성이 많이 개선된 것에 기인한 것으로 분석하고 있다[16].

III. 연구설계

1. 연구모형

본 연구는 일반은행의 2007년부터 2018년 동안 데이터를 사용하였으며, 금융감독원의 금융통계정보시스템에서 자료를 추출하였다. 표본은행은 계속해서 영업하고 있는 12개 은행이 포함되었다.

본 연구는 종속변수인 개별 은행의 재무건전성 변수로 BIS 자기자본비율, 고정이하여신비율을 사용하였다. 주요 관심대상인 은행의 주택담보대출비율을 설명변수로 하였다. 통제변수는 은행의 재무적 특성을 나타내는 변수로 자산수익률, 가계대출비율, 은행 규모, 예대금리차, GDP증가율의 전기 데이터를 사용하였다.

$$y_{i,t} = \beta_0 + \beta_1 MOHO_{i,t-1} + \beta_2 PAN + \beta_3 PAN * MOHO_{i,t-1} + \beta_4 ROA_{i,t-1} + \beta_5 ASSET_{i,t-1} + \beta_6 GAP_{i,t-1} + \beta_7 GDP_{i,t-1} + htdm + \epsilon_{i,t-1} \quad \text{-----식(1)}$$

식 (1)에서 $y_{i,t}$ 는 일반은행 i 의 t 기의 재무건전성을 나타내는 종속변수이다. $MOHO_{i,t-1}$ 는 일반은행 전기의 주택담보비율을 나타내는 독립변수이다. PAN 은 금융위기 더미를 나타낸다. $PAN * MOHO_{i,t-1}$ 는 일반은행 $t-1$ 기에 주택담보대출과 금융위기 더미의 교차함수이다. $ROA_{i,t-1}$ 는 자산수익률이 은행의 재무건전성에 영향을 줄 것으로 예상되는 통제변수를 설정하였다. $ASSET_{i,t-1}$ 는 은행 총자산의 자연 로그값을 통제변수로 설정하였다. $GAP_{i,t-1}$ 는 예대금리차를 통제변수로 설정하였다. $GDP_{i,t-1}$ 는 은행 외부의 거시경제변수로서 재무건전성에 영향을 미친 것으로 예상되는 통제변수를 설정하였다. $htdm$ 은 년도 별 고유특성을 통제하는 목적으로 설정된 년도더미 변수이다. $\epsilon_{i,t}$ 는 시간과 은행 개체에 따라 변하는 순수한 오차항이다. 본 연구에서는 자기상관성을 고려한 확률효과 GLS(Random effects Generalized Linear Square)모형을 용하여 추정하고자 한다. 즉, 상관관계가 없음($cov(X_{it}, u_i)=0$)을 가정하고, 오차항의 1계 자기상관(first-order autocorrelation) 문제를 해결하기 위한 GLS추정량을 구한다.

2. 표본선정 및 변수정의

본 연구는 일반은행의 2007년부터 2018년 동안 데이터를 사용하였으며, 금융감독원의 금융통계정보시스템에서 자료를 추출하였다. 표본은행은 계속해서 영업하

고 있는 12개 은행이 포함되었다. 연말 재무자료를 이용하였다. 재무자료는 금융감독원의 금융통계정보시스템과 한국은행 경제통계시스템에서 추출하였다.

표 1은 분석에 채택된 변수에 대한 조작적 정의에 대한 설명이다. 종속변수는 일반은행의 재무건전성을 나타내는 변수로 BIS자기자본비율(BIS)과 고정이하여신비율(NPL)을 사용한다. 관심변수는 주택담보대출비율($MOHO$)이며 금융위기와 주택담보대출의 상호작용 효과가 은행 재무건전성에 미치는 영향을 추정하고자 교차항($PAN * MOHO$)을 적용한다. 그 외 통제변수로 자산수익율(ROA), 은행 규모($ASSET$), 예대금리차(GAP), 경제성장률(GDP)등을 사용한다.

표 1. 변수의 측정지표
Table 1. Variable Measurement

구분	변수명	설명
종속변수	BIS자기자본 비율 (BIS)	(자기자본+보완자본-공제항목)/위험가중자산총액
	고정이하여신비율 (NPL)	고정이하여신규모/총여신
설명변수	주택담보대출비율 ($MOHO$)	원화주택담보대출/원화가계대출금
	금융위기이후 더미와 주택담보대출의 교차항 ($PAN * MOHO$)	금융위기이후 더미*주택담보대출비율
	자산수익률 (ROA)	당기순이익/총자산
	은행 규모 ($ASSET$)	총자산의 자연로그 값
	예대금리차 (GAP)	수신가중평균금리-여신가중평균금리
	경제성장률 (GDP)	전년동기 대비 실질GDP 성장률
	금융위기더미변수 (PAN)	금융위기이전: 0 금융위기이후: 1

IV. 실험 및 결과분석

1. 표본은행 통계량

본 연구에서 채택된 주요 변수들의 기초통계량은 표 2와 같다.

표 2. 기초통계분석

Table 2. Technical statistical analysis

변수명	mean	sd	min	max
<i>BIS</i>	14.22	1.73	10.71	18.93
<i>NPL</i>	1.11	0.44	0.36	3.34
<i>MOHO</i>	0.27	0.14	0.04	0.62
<i>PAN</i>	0.77	0.42	0.00	1.00
<i>PAN*MOHO</i>	0.21	0.06	0.00	0.62
<i>ROA</i>	0.59	0.30	-0.45	1.34
<i>ASSET</i>	7.65	0.59	6.28	8.49
<i>GAP</i>	3.00	0.77	1.65	4.78
<i>GDP</i>	5.57	1.65	3.70	9.70

은행의 재무건전성 지표로 사용된 BIS 자기자본비율(*BIS*)의 평균은 약 14.22%이고, 고정이하여신비율(*NPL*)의 평균은 약 1.11%를 나타내고 있다. 은행의 대출에서 주택담보대출(*MOHO*)이 차지하는 비중은 평균 0.27%로 나타나고 있으며, *ROA*의 평균은 약 0.59%이고, 총자산의 자연 로그값의 평균은 약 7.56로 나타나고 있다. 예대금리차의 평균은 약 3.00%이고, GDP 증가율의 평균은 약 5.57%이다.

2. 실증분석 결과

표 3은 고정효과모형을 이용하여 일반은행의 주택담보비율(*MOHO*)과 BIS 자기자본비율(*BIS*)의 관계를 분석한 결과이다. 직전년도 주택담보대출비율(*MOHO*)의 추정계수가 은행의 BIS 자기자본비율과 5%수준에서 유의적인 음(-)의 관계를 보이고 있다. 이는 주택담보대출은 주로 신용도가 상대적으로 낮은 서민층을 대상으로 진행되어 있다. 이런 경우에 주택담보대출의 차입자는 신용위험 발생할 가능성이 상대적으로 크게 나타난다. 금융위기 이후 더미(*PAN*)가 1%수준에서 유의한 양(+의) 값을 나타냈다. 이는 금융위기 이후 주택담보대출비율의 증가와 함께 은행의 BIS자기자본비율은 많이 개선된 것을 보이고 있다.

표 4는 은행의 주택담보비율과 은행의 고정이하여신비율의 관계를 분석한 결과이다. 분석결과를 보면 주택담보비율의 추정계수가 은행의 고정이하여신비율에 5%

수준에서 유의적인 양(+의) 영향을 보인 것으로 나타났다. 이는 주택담보비율이 증가할수록 신용위험 리스크가 커져 은행의 고정이하여신비율도 증가할 것으로 나타난다. 교차항수(*PAN*MOHO*)의 부호가 유의한 음(-)의 값을 나타냈다. 따라서 은행의 주택담보대출비율은

표 3. 분석결과 1

Table 3. Result of Random-Effects GLS Regression

종속변수	계수	t-값
<i>BIS</i>		
<i>MOHO</i>	-2.553	-2.37** (0.018)
<i>PAN</i>	3.877	5.36*** (0.000)
<i>PAN*MOHO</i>	1.348	1.26 (0.209)
<i>ROA</i>	0.043	0.11 (0.910)
<i>ASSET</i>	0.920	2.24** (0.025)
<i>GAP</i>	0.484	2.29** (0.022)
<i>GDP</i>	0.147	0.022 (0.827)
<i>htdm</i>	Included	
<i>Within R-sq</i>	0.7513	
<i>No. of obs</i>	155	

*는 10%, **는 5%, ***는 1% 수준에서 유의함을 나타냄

표 4. 분석결과 2

Table 4. Result of Random-Effects GLS Regression

종속변수	계수	t-값
<i>NPL</i>		
<i>MOHO</i>	0.772	2.01** (0.045)
<i>PAN</i>	0.180	0.86 (0.495)
<i>PAN*MOHO</i>	-0.993	-2.51** (0.012)
<i>ROA</i>	-0.369	-2.76*** (0.006)
<i>ASSET</i>	0.017	0.16 (0.871)
<i>GAP</i>	-0.024	-0.34 (0.730)
<i>GDP</i>	-0.173	-0.68 (0.494)
<i>htdm</i>	Included	
<i>Within R-sq</i>	0.5421	
<i>No. of obs</i>	155	

*는 10%, **는 5%, ***는 1% 수준에서 유의함을 나타냄

은행의 고정이하여신비율에 미치는 영향이 금융위기 이후 유의적인 음(-)으로 변화한 것으로 추정된다.

은행의 주택담보대출비율과 은행의 여신건전성의 관계가 금융위기 이후 긍정적 방향으로 개선되는 것으로 추정된다. 금융위기 이전과 비교해 금융위기 이후의 은행의 주택담보대출 비중 증가는 은행의 고정이하여신 감소에 기여하는 것으로 추정된다. 이는 금융위기 이후 주택담보대출비율의 증가와 함께 은행의 여신건전성에 대한 위험관리는 많이 개선된 것을 보이고 있다.

V. 결론

본 연구의 분석결과에 따르면 한국의 일반은행들이 주택담보대출 증가에 따른 재무건전성이 악화된 근거를 살펴보기는 어렵다고 할 수 있다. 본 연구결과에서는 은행의 주택담보대출비율과 은행 재무건전성 지표 간에 부정적 관계를 보이지만 금융위기 이후 주택담보대출은 은행 재무건전성에 유의적인 양의 영향을 미친 것이 발견되었다.

첫째, 주택담보대출비율의 추정계수가 은행의 BIS 자기자본비율과 유의적인 음(-)의 관계를 보이고 있다. 이는 주택담보대출은 주로 신용도가 상대적으로 낮은 소민층을 대상으로 진행되어 있다. 이 경우 주택담보대출의 차입자는 신용위험 발생할 가능성이 상대적으로 크게 나타난다. 또한 금융위기 이후 주택담보대출비율은 은행의 BIS 자기자본비율과 유의적인 양(+)의 영향을 보인 것으로 나타났다. 이는 금융위기 이후 주택담보대출비율의 증가와 함께 은행의 BIS 자기자본비율은 많이 개선된 것을 보이고 있다.

둘째, 주택담보비율의 추정계수가 은행의 고정이하여신비율에 유의적인 양(+)의 영향을 보인 것으로 나타났다. 이는 주택담보비율은 증가할수록 신용위험이 커져 은행의 고정이하여신비율도 증가한 것으로 나타났다. 또, 은행의 주택담보대출비율은 은행의 고정이하여신비율에 미치는 영향이 금융위기를 전후하여 유의적으로 변화한 것으로 추정된다. 은행의 주택담보대출비율과 은행의 고정이하여신비율의 관계가 금융위기 이후 긍정적 방향으로 개선되는 것으로 추정된다. 금융위기 이전과 비교해 금융위기 이후의 은행의 주택담보대출 비중 증가는 은행의 고정이하여신 감소에 기여하는 것으로 추정된다. 이는 금융위기 이후 주택담보대출비

율의 증가와 함께 은행의 여신건전성에 대한 위험관리 수준이나 방식이 개선되었다.

본 연구에 따르면 은행의 주택담보대출비율이 은행 재무건전성에 미치는 영향은 금융위기를 전후하여 유의적인 변화가 나타나는 것으로 발견된다. 금융위기 이전과 비교해 금융위기 이후 은행의 주택담보대출비율과 은행의 재무건전성 사이에 양의 인과관계가 보인 것으로 나타났다. 이러한 변화는 금융위기 이후 주택담보대출의 증가가 둔화되면서 은행의 자기자본비율이 개선되는 데 기인한 것으로 추정된다. 금융위기 이전과 비교해 금융위기 이후에는 주택담보대출 중심의 자산 운영과 철저한 신용관리로 인해 은행의 재무건전성 제고에 긍정적 영향을 미친 것으로 추정된다.

본 연구는 일반은행의 재무 건전성의 영향 요인으로 주택담보대출비율을 금융위기 전후 비교하여 연구하였다는 점에서 기존 연구와 차별성을 보인다. 기존 은행 재무건전성을 연구대상으로 설정한 연구 중에는 주로 가계대출이나 예·적금 담보대출 등 다양한 담보물을 포함한 담보대출을 관심변수로 설정하여 연구를 진행하였다. 본 연구는 기존 연구와 차별하여 담보상품 중에서 주택담보대출을 관심변수로 연구를 시도하였다. 또한 은행의 재무건전성과 주택담보대출의 관계를 금융위기 전후하여 분석한 결과 금융위기 전후 역전적인 변화를 발견하였다는 점에서 의의가 있다.

본 연구는 정책 측면에서도 시사성이 있다고 생각한다. 요즘 관심이 증대되고 있는 주택담보대출을 대상으로 일반은행의 관점에서 주택담보대출과 재무건전성을 분석한 점에서 기존 금융정책 및 은행감독 등에 유의한 정책적 시사점을 제시할 것으로 기대된다. 그러나 본 연구 결과에도 불구하고 한국 주택담보대출의 잠재적 위험성이 없다고 판단하기에도 어렵다. 국제 금융환경의 변화, 부동산 가격 하락 등 외생적 요인의 발생에 대비하여 주택담보대출의 건전성 개선에 더 많은 노력을 투입할 필요가 있을 것이다. 본 연구의 한계점으로 최근 데이터를 추가하고, 은행 담보를 좀 더 세분화하여 분석할 필요성이 있으므로 향후 과제로 남겨둔다.

References

- [1] Bank of Korea, ECOS, 2002-2018.
- [2] Financial Supervisory Service, Bank of Korea Average BIS Ratio, 2002-2018.

- [3] Chan, Y.S. and A. Thakor, "Collateral and Competitive Equilibria with Moral Hazard and Private Information", *Journal of Finance*, 42, pp. 345-363, 1987. <http://doi.org/10.1111/j.1540-6261.1987.tb02571.x>
- [4] Allen Berger and Gregory Udell, "Collateral, Loan Quality, and Bank Risk," *Journal of Monetary Economics*, 25(1), pp.21-42, 1990. [http://doi.org/10.1016/0304-3932\(90\)90042-3](http://doi.org/10.1016/0304-3932(90)90042-3)
- [5] Boot, A.W.A., A.V. Thakor and G.F. Udell, "Secured Lending and Default Risk: Equilibrium Analysis and Monetary Policy Implications", *Economic Journal*, 101, pp.458-472, 1991. <http://doi.org/10.2307/2233552>
- [6] Jiménez, G., and J. Saurina, "Collateral, Type of Lender and Relationship Banking as Determinants of Credit Risk," *Journal of Banking and Finance*, 28, pp.2191-2212, 2004. <http://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2003.09.002>
- [7] Manove, M. and A.J. Padilla, "Banking Conservatively with Optimists," *RAND Journal of Economics*, 30, pp.324-350, 1999. <http://doi.org/10.2307/2556083>
- [8] Manove, M. and A.J. Padilla and M. Pagano, "Collateral vs. Project Screening: A Model of Lazy Banks," *RAND Journal of Economics* 32, pp.726-744, 2001. <http://doi.org/10.2307/2696390>
- [9] Efraim Benmelech and Nittai K. Bergman. "Collateral pricing", *Journal of Financial Economics*, 91(3), pp.339-360, 2009. <http://doi.org/10.1016/j.jfineco.2008.03.003>
- [10] Jiménez, V. Salas, and J. Saurina, "Determinants of Collateral", *Journal of Financial Economics*, 81, pp.255-281, 2006. <http://doi.org/10.1016/j.jfineco.2005.06.003>
- [11] Roman Inderst and Holger M. Mueller, "A lender-based theory of collateral", *Journal of Financial Economics*, 84(3), pp.826-859, 2007. <http://doi.org/10.1016/j.jfineco.2006.06.002>
- [12] Jiménez, V. Salas, and J. Saurina, "Organizational Distance and Use of Collateral for Business Loans", *Journal of Banking and Finance*, 33, pp. 234-243, 2009. <http://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2008.07.015>
- [13] Go Seong-soo, "The role of collateral in the bank loan market", *Journal of Money & Finance*, 10(2), pp.79-111, 1998. <http://www.kmfa.or.kr>
- [14] Hyun-jung Kim, "Current Status and Sensitivity Analysis of Household Debt", *Financial Research Center of Korea, Policy Symposium Presentation*, 2010.
- [15] Jaeyeon Lee, "Current status of household loans with mutual financial institutions and policy responses", *Weekly Financial Brief*, 20(40), pp. 8-9, 2011. <http://www.kif.re.kr/>
- [16] Sang Wook Lee, "Household Loans and Financial Stability in Korean Bank Industry", *The Korean Research Association for the Business Education*, 30(1), pp.123-138, 2016. <https://www.earticle.net/Article/A263798>